

# 주택임대차 확정일자 제도 법적 구조 및 실무 가이드

외국인·외국국적동포 임차인의 보증금 보호를 위한 확정일자 안내

## 한눈에 보기

외국인 임차인도 ① 주택 인도 + ② 외국인등록·체류지 변경신고(외국국적동포는 국내거소신고·거소이전신고) + ③ 임대차계약서상 확정일자를 모두 갖추면, 임차주택이 경매·공매될 때 후순위권리자나 일반채권자보다 우선하여 보증금을 돌려받을 수 있습니다(우선변제권).

## 1 확정일자 제도의 개념 및 법적 취지

### 확정일자란?

법원, 등기소, 읍·면사무소, 동 주민센터 등 법령이 정한 확정일자부여기관이 주택임대차계약증서에 확정일인을 찍고 확정일자번호 및 날짜를 적어, 해당 일자에 임대차계약서가 존재하였음을 공적으로 증명하는 제도입니다.

### 왜 필요한가요?

임대인과 임차인이 담합하여 임차보증금 액수를 사후에 임의로 변경하거나 계약 일자를 소급하여 작성하는 등의 부정행위를 방지하기 위하여 도입되었습니다.

### 외국인도 보호받을 수 있나요?

대한민국 헌법 제6조 제2항 및 주택임대차보호법의 입법 취지에 따라 외국인 및 외국국적동포도 내국인과 대등하게 주거의 안정과 보증금 보호를 받을 권리가 인정됩니다.

## 2 확정일자와 우선변제권

임차권 등기가 없더라도 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 모두 갖춘 임차인은, 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우 후순위권리자나 기타 일반채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리(우선변제권)를 취득합니다.

대항요건 (주택 인도 + 등록·신고) + 확정일자 = 우선변제권

## 외국인의 대항요건 — 주민등록을 대신하는 등록·신고

내국인은 '주택 인도 + 주민등록(전입신고)'이 대항요건이지만, 외국인은 주민등록을 할 수 없으므로 관련 출입국 법령에 따른 등록·신고로 이를 갈음합니다.

| 구분     | 필요한 등록·신고        | 법적 근거 및 효력                                                                                |
|--------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 내국인    | 주민등록 및 전입신고      | 주택 인도 + 주민등록(전입신고)                                                                        |
| 외국인    | 외국인등록 및 체류지 변경신고 | 「출입국관리법」 제88조의2 제2항에 따라 「주민등록법」에 따른 주민등록 및 전입신고를 한 것으로 간주                                 |
| 외국국적동포 | 국내거소신고 및 거소이전신고  | 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제10조 제4항에 따라 외국인 등록 및 체류지 변경신고를 한 것으로 간주 → 주민등록 및 전입신고 갈음 효력 인정 |

### 동거 가족의 등록·신고도 인정됩니다

대항요건인 등록·신고에는 임차인 본인뿐만 아니라 배우자나 자녀 등 동거 가족의 외국인등록 또는 국내거소 신고도 포함됩니다.

대법원 2016. 10. 13. 선고 2014다218030 판결 및 2015다14136 판결

## 효력 발생 시기

### 우선변제권은 언제부터 생기나요?

주택의 인도 및 체류지 변경신고(또는 국내거소신고)를 마친 **당일 또는 그 이전에** 확정일자를 갖춘 경우, 우선 변제적 효력은 대항력 발생 시점인 '**신고 다음 날 0시**'를 기준으로 발생합니다.

## 3 확정일자 부여 기관 및 신청 방법

### 확정일자부여기관

주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터, 시·군·구 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소, 또는 「공증인법」에 따른 공증인이 확정일자 부여 사무를 담당합니다.

신청 방법

| 방법                         | 내용                                                                                                        |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 방문 신청                      | 주택임대차계약증서 원본과 신청인의 신분증(외국인등록증, 국내거소신고증, 여권 등)을 제시하여 출석 신청합니다.                                             |
| 전자계약·온라인 부여                | 부동산거래 전자계약시스템을 통해 체결된 전자계약증서는 정보처리시스템을 통하여 전자확정일자인을 부여받을 수 있습니다.                                          |
| 주택 임대차 계약 신고<br>(전월세신고) 연계 | 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 주택 임대차 계약 신고 시 임대차 계약서를 제출하여 접수가 완료되면, 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자<br>가 자동으로 부여된 것으로 봅니다. |

외국인 임차인 신청 시 준비사항

| 구분       | 주요 내용 및 준비 서류                                                           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 신청 기관    | 임차주택 소재지 읍·면사무소, 동 주민센터, 지방법원/등기소, 공증인 사무소, 주택 임대차 계약 신고(전월세신고) 시 자동 부여 |
| 필요 제출 서류 | ① 주택임대차계약서 원본<br>② 외국인등록증(또는 국내거소신고증, 여권)<br>③ 체류지 변경신고서(동시 처리 시)       |
| 신청 가능 대상 | 외국인 임차인 본인, 대리인, 주택 임대인, 개업공인중개사 등                                      |

4 확정일자 부여 시 계약서 요건

확정일자부여기관은 확정일자를 부여하기 전 임대차계약증서가 다음 요건을 모두 갖추었는지 확인합니다. 신청 전에 미리 점검하세요.

| 요건           | 확인 내용                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 완성된 문서       | 임대인·임차인의 인적사항, 임대차 목적물, 임대차 기간, 차임·보증금 등이 명확히 기재된 완성된 문서여야 합니다.                                |
| 당사자 서명·날인    | 계약 당사자(또는 대리인)의 서명 또는 기명날인이 있어야 합니다.                                                           |
| 공백 및 정정사항 표시 | 글자가 연결될 자행의 빈 공간에는 사선을 그어 글자가 없음을 표시해야 하며, 정정한 부분은 난 밖 여백에 정정 글자 수를 적고 당사자가 서명·날인해야 합니다.       |
| 간인 및 미부여 확인  | 계약증서가 두 장 이상인 경우 간인(또는 구멍 뚫기 방식)이 되어 있어야 하며, 기존에 확정일자가 부여되어 있지 않아야 합니다(단, 보증금 증액 등 재계약 시는 예외). |

## 5 확정일자부 및 임대차 정보제공(열람) 제도

### 확정일자부 관리

확정일자부여기관은 확정일자번호, 부여일, 당사자 인적사항(주민등록번호/외국인등록번호), 주택 소재지, 보증금 및 차임 등을 기재한 확정일자부를 작성·관리합니다. 「주택임대차보호법」 제3조의6에 따라 **외국인(외국국적동포 포함)의 인적사항, 보증금, 차임, 임대차기간 등도 등록·관리**되며, 이해관계인의 임대차 정보제공 요청 대상에 포함되어 내국인과 동일하게 공시 효과가 보장됩니다.

### 누가 정보제공을 요청할 수 있나요?

- **이해관계인**: 해당 주택의 임대인·임차인, 소유자, 등기기록상 권리자(근저당권자, 전세권자 등), 우선변제권 승계 금융기관 등은 확정일자 부여일, 보증금, 차임, 임대차 기간 등의 정보제공(열람 및 서면 교부)을 요청할 수 있습니다.
- **임대차계약 체결 예정자**: 계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 위 임대차 정보제공을 요청할 수 있습니다.

## 6 임대인 및 개업공인중개사의 법적 의무

- **임대인의 정보 제시 의무**: 임대인은 주택임대차계약을 체결할 때 임차인에게 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보를 제시해야 하며, 사전에 정보제공 요청에 동의함으로써 이를 갈음할 수 있습니다.
- **개업공인중개사의 설명의무**: 개업공인중개사는 주택 임대차 중개 시 중개의뢰인에게 임대차계약 체결 전 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항을 성실·정확하게 설명하여야 합니다.

## 7 외국인 임차인 필수 체크리스트

- ☒ **체류지 변경신고 기한 엄수** — 이사 후 14일 이내에 관할 시·군·구청 또는 출입국·외국인관서에 체류지 변경신고를 마쳐야 대항력이 차질 없이 유지됩니다. (「출입국관리법」 제36조 제1항)
- ☒ **계약서상 인적사항 정확성 검증** — 임대차계약서에 기재된 영문 성명, 여권번호, 외국인등록번호(또는 국내거소신고번호)가 외국인등록증상의 인적사항과 정확히 일치해야 향후 경매 절차 등에서 불이익을 받지 않습니다.
- ☒ **확정일자 받기** — 계약서 원본과 외국인등록증(또는 국내거소신고증, 여권)을 지참하여 확정일자를 받거나, 전월세신고를 통해 자동 부여받으세요.
- ☒ **선순위 권리관계 및 열람권 활용** — 계약 체결 전 선순위 근저당권이나 다른 임차인의 보증금 유무를 확인해야 하며, 계약 체결 후에는 확정일자부여기관에 임대차 정보제공(확정일자 부여현황 열람)을 요청하여 보증금 안전성을 점검할 수 있습니다.

본 자료는 주택임대차 확정일자 제도에 관한 일반적인 안내이며, 개별 사안에 대한 법률 자문이 아닙니다.