

韩国住宅租赁确定日期（확정일자）制度 法律结构及实务指南

保护外国人及外国国籍同胞承租人押金的确定日期说明

要点概览

外国人承租人只要同时具备 ① 住宅交付 + ② 外国人登录及滞留地变更申报（外国国籍同胞为国内居所申报及居所迁移申报）+ ③ 租赁合同上的确定日期，在租赁住宅被拍卖或公卖时，即可优先于后顺位权利人及一般债权人收回押金（优先受偿权）。

1 确定日期制度的概念及立法目的

什么是确定日期（확정일자）？

确定日期是指由法院、登记所、邑·面事务所、洞居民中心等法令规定的确定日期授予机关，在住宅租赁合同书上加盖确定日期印章并记载确定日期编号及日期，从而公开证明该租赁合同于该日期已经存在的制度。

为什么需要？

该制度是为了防止出租人与承租人串通，事后擅自变更押金数额或倒签合同日期等不正当行为而设立的。

外国人也受保护吗？

根据大韩民国宪法第6条第2款及《住宅租赁保护法》的立法宗旨，外国人及外国国籍同胞与韩国国民同等享有居住稳定及押金受保护的权利。

2 确定日期与优先受偿权

即使未办理租赁权登记，同时具备对抗要件和租赁合同上的确定日期的承租人，在租赁住宅被拍卖或公卖时，取得优先于后顺位权利人及其他一般债权人受偿押金的权利（优先受偿权，우선변제권）。

对抗要件（住宅交付 + 登录·申报） + 确定日期 = 优先受偿权

外国人的对抗要件 —— 以登录・申报代替居民登记

韩国国民的对抗力（대항력）要件为“住宅交付 + 居民登记（迁入申报）”，而外国人无法办理居民登记，因此以相关出入境法令规定的登录・申报代替。

类别	所需登录・申报	法律依据及效力
韩国国民	居民登记及迁入申报	住宅交付 + 居民登记（迁入申报）
外国人	外国人登录及滞留地变更申报	根据《出入境管理法》第88条之2第2款，视为已办理《居民登记法》规定的居民登记及迁入申报
外国国籍同胞	国内居所申报及居所迁移申报	根据《关于在外同胞出入境与法律地位的法律》第10条第4款，视为已办理外国人登录及滞留地变更申报 → 同样具有代替居民登记及迁入申报的效力

同住家属的登录・申报同样有效

作为对抗要件的登录・申报，不仅包括承租人本人，也包括配偶、子女等**同住家属的外国人登录或国内居所申报**。

大法院2016年10月13日宣告2014다218030判决及2015다14136判决

生效时间

优先受偿权何时产生？

在完成住宅交付及滞留地变更申报（或国内居所申报）**当天或之前**已取得确定日期的，优先受偿效力以对抗力发生时点即“**申报次日0时**”为准产生。

3 确定日期授予机关及申请方法

确定日期授予机关

由住宅所在地的邑・面事务所、洞居民中心、市・郡・区办事处，地方法院及其支院和登记所，或《公证人法》规定的公证人负责办理确定日期授予事务。

申请方法

方法	内容
现场申请	出示住宅租赁合同原件及申请人身份证件（外国人登录证、国内居所申报证、护照等），亲自到场申请。
电子合同・在线授予	通过不动产交易电子合同系统签订的电子合同，可通过信息处理系统获得电子确定日期印章。
与住宅租赁合同申报（전월세신고）联动	根据《关于不动产交易申报等的法律》申报住宅租赁合同时，提交租赁合同并完成受理的，视为已自动取得《住宅租赁保护法》规定的确定日期。

外国人承租人申请时的准备事项

项目	主要内容及所需材料
申请机关	租赁住宅所在地邑・面事务所、洞居民中心、地方法院/登记所、公证人事务所；办理住宅租赁合同申报（전월세신고）时自动授予
需提交材料	① 住宅租赁合同原件 ② 外国人登录证（或国内居所申报证、护照） ③ 滞留地变更申报书（同时办理时）
可申请人	外国人承租人本人、代理人、住宅出租人、开业公认中介师等

4 授予确定日期时的合同要件

确定日期授予机关在授予确定日期前，会确认租赁合同是否具备以下全部要件。申请前请事先检查。

要件	确认内容
完整的文书	须为明确记载出租人・承租人个人信息、租赁标的物、租赁期限、租金・押金等内容的完整文书。
当事人签名・盖章	须有合同当事人（或代理人）的签名或记名盖章。
空白及更正处标注	行内应连续书写处的空白须划斜线表示无文字；更正部分须在栏外空白处注明更正字数，并由当事人签名・盖章。
骑缝章及未授予确认	合同为两页以上的，须加盖骑缝章（或采用打孔方式），且此前未被授予确定日期（但增加押金等续约时除外）。

5 确定日期簿及租赁信息提供（查阅）制度

确定日期簿的管理

确定日期授予机关制作并管理记载确定日期编号、授予日期、当事人个人信息（居民登记号码/外国人登录号码）、住宅所在地、押金及租金等内容的确定日期簿。根据《住宅租赁保护法》第3条之6，**外国人（包括外国国籍同胞）的个人信息、押金、租金、租赁期限等也被登记和管理**，并属于利害关系人可申请提供租赁信息的对象，与韩国国民同样具有公示效力。

谁可以申请提供信息？

- **利害关系人**：该住宅的出租人·承租人、所有人、登记簿上的权利人（最高额抵押权人、传质权人等）、承继优先受偿权的金融机构等，可申请提供确定日期授予日、押金、租金、租赁期限等信息（查阅及书面交付）。
- **拟签订租赁合同者**：拟签订合同的人，经出租人同意后，可向确定日期授予机关申请提供上述租赁信息。

6 出租人及开业公认中介师的法定义务

- **出租人的信息出示义务**：出租人在签订住宅租赁合同时，须向承租人出示该住宅的确定日期授予日、租金及押金等信息，也可通过事先同意信息提供申请来代替。
- **开业公认中介师的说明义务**：开业公认中介师在中介住宅租赁时，须诚实、准确地向委托人说明其可在签订租赁合同前向确定日期授予机关申请提供信息。

7 外国人承租人必查清单

- ☒ **严守滞留地变更申报期限** —— 搬家后14日内须向管辖区市·郡·区厅或出入境·外国人管理机关完成滞留地变更申报，方可确保对抗力不受影响。（《出入境管理法》第36条第1款）
- ☒ **核对合同上的个人信息** —— 租赁合同上记载的英文姓名、护照号码、外国人登录号码（或国内居所申报号码）须与外国人登录证上的信息完全一致，以免日后在拍卖程序等中遭受不利。
- ☒ **取得确定日期** —— 携带合同原件及外国人登录证（或国内居所申报证、护照）办理确定日期，或通过住宅租赁合同申报（전월세신고）自动取得。
- ☒ **确认先顺位权利关系并利用查阅权** —— 签约前须确认是否存在先顺位最高额抵押权或其他承租人的押金；签约后可向确定日期授予机关申请提供租赁信息（查阅确定日期授予现况），以检查押金的安全性。

本资料是关于住宅租赁确定日期制度的一般性说明，不构成针对个别事项的法律意见。如有解释上的差异，以韩文版及韩国法令为准。