

HUGがごいっしょする住宅保証金防衛!



チョンセ(貸し切り、以下「チョンセ」という)契約のチェックポイント

チョンセ契約締結直前・直後、残金納入前、転入届後、随時、登記簿謄本を確認してください!
特に残金納入前! 必ず登記簿謄本を確認し、根抵当、仮差押え仮処分など該当事項がないか確認しなければなりません。

知っておきましょう。

- 引渡し** | 家の鍵を受けとって引っ越しすること
- 転入届** | 新しい家に引越したので、居住地の変更と登録のために管轄機関に申告すること
- 確定日時** | 新しい居住地の管轄機関に住宅賃貸借契約を締結した日付を確認すること
※ この三要件が満たされていれば翌日00時から対抗力および優先返済権が生じます。
- 対抗力** | 賃借人が第三者、すなわち賃借り住宅の譲受人、賃貸する権利を継承した者、その他、賃借り住宅に関し利害関係を有する者に賃貸借の内容を主張することができる法律上の能力
- 優先返済権** | 担保物件の競売の際、売却代金で一般債権者および次の順位の担保権者に優先して返済を受けることができる権利をいう。

! チョンセ保証金返還保証とは?

チョンセ契約の解約または、終了後、賃貸人がチョンセ保証金を払い戻すことができない場合、または、チョンセ目的物に競売・公売が実施されて配当後、チョンセ保証金の不足分が発生した場合、住宅都市保証公社が賃貸人に代わって賃借人にチョンセ保証金を払い戻してくれる制度です。

! なぜ必要なのですか?

- ・賃貸人が返還することができなくとも保証履行請求だけで保証金の返還が可能です。
(約款上、請求条件の確認要)
- ・チョンセ期間満了の際、住宅賃借権登記後、住居移転が可能です。
- ・借家人が単独で保証書発行の申請を行うことができます(家主の同意不要)。

! チョンセ保証金返還保証への加入はどのようにするのですか?

- ・近くの住宅都市保証公社の営業所をご訪問ください。
- ・銀行でも発行が可能です。
(2020.11.現在、光州、慶南、ハナ、国民、企業、農協、水産協同組合、新韓、ウリィ銀行が取り扱い)
- ・モバイルまたは、インターネットで手軽に保証申請が可能です。(https://khig.khug.or.kr)
※ 保証加入要件は公社ホームページをご参考いただくか、管轄営業所にお問い合わせください。

HUGがごいっしょ する住宅保証金防衛!



| チョンセ保証金返還保証の注意点?

- ・契約が変更されるか**延長(暗黙的更新を含む)**、賃貸人が変更された場合、必ず会社にご連絡ください!
- ・**実際に契約した家に居住しなければなりません。**
- ・保証書上のチョンセ保証金以外の利子、賠償金などは保証しません。
- ・契約期間が終わって引っ越ししなければならないが、住宅保証金を受けることができなかった場合、まず保証会社に該当事実を通知しなければなりません(保証事故通知)。
- ・その後、賃借権登記命令を終えて住宅都市保証公社に履行請求をしなければなりません。

| チョンセ保証金返還保証履行請求はどのようにするのですか?

- ・チョンセ契約が解約または終了した後**1月以内**に、チョンセ保証金が払い戻されなかった場合、住宅賃借権登記を終えた後、履行請求をしなければなりません。
- ・チョンセ契約期間中、チョンセ目的物に対して競売または、公売が実施された場合であって、配当要求後、保証債券者にチョンセ保証金が払い戻されなかった場合には、配当表などチョンセ保証金のうち受け取れなかった金額を証明する書類を提出して請求しなければなりません。
- ・保証事故日から2月以内に、会社に保証債務履行を請求しなければなりません。

| このような場合には保証履行が不可能です!

- ・チョンセ契約期間中、**対抗力および優先返済権を喪失**(チョンセ契約の延長などにより保証を更新する場合を含む)したとき
- ・チョンセ保証金に対し第三者から差押え、仮差押え、転付・取り立て命令、債権譲渡、金融機関担保提供(チョンセ保証金の全部または、一部)等により会社の損害が発生したときなど
- ・通知義務に違反して会社に損害が発生するか、それ以外に保証約款上、免責事由に該当する場合

| チョンセ保証金返還保証以外にも住宅保証金を防衛することができる制度がありますか?

チョンセ権の設定

登記簿謄本に賃借人の氏名、チョンセ保証金、期間、チョンセ権設定受付日時などを記載し、他の順位の債権者より優先権を保有するようにし、住宅保証金を保護してもらうことができます。

ただし、賃貸人の同意の下に申請が可能であり、設定費用が発生する可能性があり、競売実行の際、住居価格が住宅保証金より小さければ保証金を全部受け取れない可能性もあります。

最優先返済権

賃借り保証金が一定金額以下の場合、他の債権者より一番最初に払い戻される制度です。

地域および保証金の範囲ごとに最優先返済金額が異なるので必ず確認してください!