

# HUG与您一同守护 全租押金!



## 全租合同核对要点

签订全租合同前后、缴纳尾款前及完成迁入申报后请随时确认登记簿副本!  
尤其是在缴纳尾款之前! 必须确认登记簿副本, 核实是否存在预先抵押、临时扣押、财产保全等相关事项。

## 须知

- 交房** | 拿到房子钥匙后搬家
- 迁入申报** | 已迁入新居, 向管辖机关申报, 变更住址并登记
- 确定日期** | 新住址所在地管辖机关确认签订住房租赁合同的日期  
※ 满足以上三个条件后, 从日00时起产生对抗力和优先偿还权。
- 对抗力** | 租借人向第三方, 即租赁房屋的受让人, 租赁权继承人及其他与租赁房屋有利害关系的人主张租赁内容的法律力量。
- 优先偿还权** | 指拍卖担保物时, 普通债权人及次级担保人可优先使用销售款获得赔偿的权利。

## 什么是全租押金退还保证?

全租合同解除或终止后, 出租人无法退还全租押金时或租赁标的物被公开拍卖, 分配后不足以偿还全租押金时, 由住宅城市保证公社代替出租人向租借人退还全租押金的制度。

## 为什么需要?

- 即使出租人无法退还, 仅通过保证履行请求即可收回押金。(必须确认条款上的请求条件)
- 租赁期到期时, 完成住房租赁权登记后可迁居。
- 租户可以单独申请开具保证书(无需房主同意)。

## 如何加入全租押金退还保证?

- 请访问附近的住宅城市保证公社的营业网点。
- 银行也可以出具。(截至2020年11月, 光州、庆南、韩亚、国民、企业、农协、水协、新韩、友利银行均可办理此项业务)
- 可通过手机或网络简便地申请保证。(https://khig.khug.or.kr)
- ※ 保证加入条件请参考公社官网或咨询管辖营业网点。

# HUG与您一同守护 全租押金！



## 全租押金退还保证的注意事项？

- 合同变更或**延长(包括默认更新)**、出租人变更时请务必联系公社！
- 必须**住在实际签约的房子里**。
- 不担保保证书上的押金以外的利息和赔偿金等。
- 合同期满后必须搬家, 但若未收到押金, 则必须先向保证公社告知相关事实(通知保证事故)。
- 然后完成租赁权登记命令, 向住宅城市保证公社请求履行。

## 如何请求履行全租押金退还保证？

- **全租合同解除或终止后1个月内**未能收回押金时, 必须在完成住房租赁权登记后请求履行。
- 全租合同期内全租标的物被公开拍卖时, 如果要求分配后担保债权人未能收回全租押金, 应提交分配表等可证明全租押金中未收回金额的材料进行申请。
- 必须在保证事故发生后2个月内向公社申请履行保证债务。

## 下列情况无法履行保证！

- 全租合同期内**丧失对抗力和优先偿付权**(包括因全租合同延长等而更新保证的情况)时
- 全租押金被第3方扣押、临时扣押、全部·追讨命令、债权转让、向金融机构提供担保(全部或部分全租押金)等导致公社蒙受损失时等
- 违反通知义务, 对公社造成损失或其他在保证条款上属于免责事由的情况

## 除了全租押金退还保证之外, 还有可以保护全租押金的制度吗？

### 全租权设定

在登记簿副本上记载租借人的姓名、全租押金、期限、全租权设定受理日期等, 比其他顺序的债权人拥有优先权, 从而可以保护全租押金。但须经出租人同意才可申请, 可能会产生设定费用, 拍卖时, 如果房价少于全租押金, 则可能无法得到全部押金。

### 优先偿付权

租赁押金低于一定金额时, 可以比其他债权人最先收回的制度。不同地区和押金范围的最优先偿还金额不同, 请务必确认清楚！