

대법원 2001. 9. 18 선고 2001다30902 판결 [건물명도]

전 문

원고(탈퇴) A

원고승계

참가인,

상고인

B

피고, 피상고인 C

원심판결 서울지방법원 2001. 4. 20. 선고 99나63212 판결

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고 승계참가인의 부담으로 한다.

이 유

1. 원심은, 내세운 증거에 의하여 피고는 1997. 10. 21. 소외D와 사이에 이사건 부동산을 보증금 1억 5천만원, 기간 1997. 10. 22.부터 1999. 10. 22.까지로 정하여 임차하는 임대차계약을

체결하고 위 보증금을 지급한 다음(피고는 D에 대한 기존 대여금 9천만원을 보증금의 일부로 충당하고, 나머지 6천만원을 1997. 10. 18. D 명의의 예금계좌로 입금하였다) 1997. 10. 22. 이 사건 부동산에 입주하여 주민등록 전입신고를 마친 사실을 인정하였다.

기록에 비추어 보면, 원심의 위와 같은 사실인정은 정당하고, 거기에 상고이유주장과 같은 채증법칙 위배로 인한 사실오인이나 심리미진의 위법이 없다.

2. 주택임대차보호법 제3조 제1항의 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 ‘익일부터’ 제3자에 대하여 효력이 생긴다고 함은 익일 오전 영시부터 대항력이 생긴다는 취지이다(대법원 1999. 5. 25. 선고 99다9981 판결 참조).

원심은, 피고는 이 사건 부동산의 인도와 주민등록을 마친 다음날인 1997. 10. 23. 00:00부터 이 사건 임차인으로서 대항력을 취득하였다고 할 것이므로 1997. 10. 23. 경료된 근저당권의 실행에 기하여 이 사건 부동산을 낙찰받은 원고 및 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하여 임대임의 지위를 승계한 승계참가인에게 대항할 수 있다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같은 주택임대차보호법상 임차인의 대항력에 관한 법리오해의 위법이 없다.

주택임차인의 대항력과 근저당권설정등기의 순위는 시점이 아닌 일자의 비교에 의하여 우열을 정하여야 한다는 주장은 독자적인 견해로서 받아 들일 수 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

2001.9.18.

재판장 대법관 박재윤 대법관 서 성 주심 대법관 유지담 대법관 배기원