

대법원 2000. 6. 9 선고 2000다8069 판결 [건물명도] [공2000.8.1.[111],1633]

판 시 사 항

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건으로서의 주민등록의유효 여부에 관한 판단 기준
- [2] 실제 지번인 '산 53의 6'이나 등기부상 지번인 '산 53'과 일치하지아니한 '53의 6'에 등재된 주민등록이 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의대항요건으로서 유효하지 않다고 한 사례

판 결 요 지

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이라고 볼 것이므로, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 일반 사회통념상 그 주민등록으로 당해 임대차 건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다.
- [2] 실제 지번인 '산 53의 6'이나 등기부상 지번인 '산 53'과 일치하지 아니한 '53의 6'에 등재된 주민등록이 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건으로서 유효하지 않다고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 주택임대차보호법 제3조 제1항

[2] 주택임대차보호법 제3조 제1항

재판경과

대법원 2000. 6. 9 선고 2000다8069 판결

서울지방법원 1999. 12. 24 선고 99나40783 판결

서울지방법원 의정부지원 1999. 5. 13 선고 98가단54922 판결

참조판례

[1] 대법원 1999. 5. 25. 선고 99다8322 판결(공1984, 1770)대법원 1999. 9. 3. 선고

99다15597 판결(공1985, 759)대법원 1999. 12.7. 선고 99다44762, 44779 판결(공1986,

793)대법원 2000. 4. 7. 선고99다66212 판결(공2001하, 2197)대법원 2000. 4. 21. 선고

2000다1549, 1556판결(공2002하, 1855)

따름판례

대법원 2003. 5. 16 선고 2003다10940 판결 , 대법원 2002. 10. 11 선고 2002다20957 판결 ,

대법원 2002. 5. 10 선고 2002다1796 판결 , 대법원 2002. 3. 15 선고 2001다80204 판결

전 문

【원고, 상고인】 김○송

(소송대리인 변호사 박△남)

【피고, 피상고인】 윤×현

(소송대리인 변호사 우×대)

【원심판결】 서울지법 1999. 12. 24. 선고 99나40783 판결

주 문

원심판결을 파기한다.

사건을 서울지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판결에서 채용하고 있는 증거들을 종합하여, 피고의 처 유□남이 1994. 4. 10. 김정애로부터 ○○시 ○○동산 53의 6 임야 397㎡ 지상에 건축되어 있는 이 사건 건물을 임대차보증금 1,800만 원, 임대차기간 1년으로 정하여 임차하여 피고를 비롯한 유□남의 가족들이 그 무렵 이 사건 건물에 입주하고, 피고가 1994. 4. 23. 주민등록 전입신고를 하면서 이 사건 건물의 실제 지번 중 '산'자의 기재를 누락하여 ○○시 ○○동53의 6(8통 1반)으로 주민등록이 등재되었는데, 원고는 1992. 8. 3. 김정애 소유인 위 임야와 그 지상의 이 사건 건물에 관한 근저당권설정등기를 경료한 후 김정애를 상대로 이 사건 건물과 위 임야에 관한

소유권이전등기청구소송을 제기하여 승소판결을 받고 그 판결에 기하여 1997. 7. 30. 자신의 명의로 소유권이전등기를 경료한 사실을 인정한 다음, 원고는 이 사건 건물이 건축물대장과 등기부상으로는 실제 지번과 달리 같은 동 53으로 등재되어 있다는 사정을 알고 있었고, 피고도 이러한 사정을 알고 이 사건 건물의 실제 지번으로 주민등록 전입신고를 하려고 하였던 것인데 이 사건 건물 실제 지번의 통반까지 특정하여 같은 번지수로 전입신고를 한 이상, 그 앞에 '산'자가 누락되었다 하더라도 그 주민등록지로 이 사건 건물에 임차인이 주소를 가진 자로 등록되어 있는 것으로 인식할 수 있었다고 하여, 피고가 위 임차권으로 이 사건 건물의 양수인인 원고에게 대항할 수 있다고 판단하고 있다.

2. 그러나 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있는 공시방법으로 마련된 것이라고 볼 것이므로 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 일반 사회통념상 그 주민등록으로 당해 임대차건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다고 할 것이다(대법원 1999. 5. 25. 선고 99다8322 판결, 1999. 9. 3. 선고 99다15597 판결, 1999. 12. 7. 선고 99다44762, 44779 판결 등 참조). 그런데 원심이 확정된 사실관계에 나타난 사정을 모두 참작하더라도, 이 사건 건물의 실제 지번인 '파주시 금촌동 산 53의 6'이나 등기부상 지번인 '파주시 금촌동 산 53'과 일치하지 아니한 '파주시 금촌동 53의 6'에 등재된 피고의 주민등록으로는 피고가 이 사건 건물 소재지에 주소를 가진 자로 등록되었다고 제3자가 인식할 수 없다고 하여야 할 것이므로, ○○시 ○○동53의 6에 등재된 주민등록은 피고의 임대차의 공시방법으로 유효한 것이라고 볼 수 없고, 이 사건 건물의 양수인인 원고가 이 사건 건물의 실제 지번과 등기부상 지번이 다르다는 것을 알고 있었다거나 피고가 이 사건 건물의 실제 지번을 주소지로 주민등록 전입신고를 하려고 의도하였다는 등의 주관적인 사정은 위와 같은 주민등록이 피고의 임대차의 공시방법으로 유효한 것인지 여부를 판단하는 데 아무런 영향이 없다고 할 것이다.

그럼에도 불구하고, 원심이 위와 같은 이유로 피고의 주민등록이 임대차의 공시방법으로 유효하다고 하여 이를 전제로 피고가 임차권으로써 이 사건 건물의 양수인인 원고에게 대항할 수 있다고 판단한

것은, 주택임대차보호법 제3조 소정의 대항요건으로서의 주민등록에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법을 저지른 것이라고 하지 않을 수 없다.

상고이유 중 이 점을 지적하는 부분은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단케 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 관여 법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 이용우(재판장) 김형선 이용훈(주심) 조무제