

대법원 2003. 5. 16 선고 2003다10940 판결 [건물명도] [공2003.6.15.(180),1323]

판 시 사 항

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건으로서의 주민등록의 임대차공시방법으로서의 유효 여부에 관한 판단 기준
- [2] 건축중인 주택을 임차하여 주민등록을 마친 임차인의 주민등록상의 주소 기재가 당시의 주택 현황과 일치하였으나 그 후 사정변경으로 등기부상 주택의 표시가 달라진 경우, 입찰절차에서의 이해관계인 등이 그러한 사정을 알고 있었던 때에는 그 주민등록이 공시방법으로서의 효력이 있는지의 여부(소극)

판 결 요 지

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이고, 그 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 일반 사회통념상 그 주민등록이 당해 임대차 건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다.
- [2] 건축중인 주택에 대한 소유권보존등기가 경료되기 전에 그 일부를 임차하여 주민등록을 마친

임차인의 주민등록상의 주소 기재가 그 당시의 주택의 현황과 일치한다고 하더라도 그 후
사정변경으로 등기부 등의 주택의 표시가 달라졌다면 특별한 사정이 없는 한 달라진 주택의 표시를
전제로 등기부상 이해관계를 가지게 된 제3자로서는 당초의 주민등록에 의하여 당해 주택에 임차인이
주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있다고 인식하기 어렵다고 할 것이므로 그 주민등록은 그
제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법이 될 수 없다고 할 것이며, 이러한 이치는
입찰절차에서의 이해관계인 등이 잘못된 임차인의 주민등록상의 주소가 건축물관리대장 및
등기부상의 주소를 지칭하는 것을 알고 있었다고 하더라도 마찬가지이다.

참 조 조 문

[1] 주택임대차보호법 제3조 제1항

[2] 주택임대차보호법 제3조 제1항

재 판 경 과

대법원 2003. 5. 16 선고 2003다10940 판결

서울지방법원 2003. 1. 16 선고 2002나25555 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 2000. 6. 9. 선고 2000다8069 판결(1984,520), 대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다63216 판결(1988,189), 대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다80204 판결(1992,1037), 대법원 2002. 5. 10. 선고 2002다1796 판결(공1988, 168), 대법원 2002. 6. 14. 선고 2002다15467 판결(공1993하, 2098), 대법원 2002. 10. 11. 선고 2002다20957 판결(공2000하, 1547)

[2] 대법원 1999. 9. 3. 선고 99다15597 판결(공2003상, 1003)

따름 판례

대법원 2008. 2. 14 선고 2007다33224 판결 , 대법원 2007. 2. 8 선고 2006다70516 판결 , 대법원 2003. 6. 10 선고 2002다59351 판결

전 문

【원고,상고인】 신○훈

(소송대리인 변호사 이▲수)

【피고,피상고인】 노×경

【원심판결】 서울지법 2003. 1. 16. 선고 2002나25555 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울지방법원 본원 합의부로 환송한다.

이유

상고이유를 본다.

1. 원심의 사실인정과 판단

가. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 채용한 증거들에 의하여, 피고는 1995. 4. 21. 이 사건 건물의 전 소유자인 정♡옥으로부터 신축될 당시 각 동 입구에 '가', '나', '다'동으로 표시된 다세대주택 ○○빌라 3동 중 '다'동 내의 이 사건 건물을 임차보증금 4,500만 원, 임차기간 12개월로 정하여 임차하여 입주한 후 1995. 5. 9. "서울 ○○구 ○○동472-196(27/3) '다'-302"로 전입신고 한 사실, 그런데 이 사건 건물을 포함한 위 다세대주택들이 1995. 5. 18. 준공되고, 이에 관한 집합건축물대장이 작성되면서 이 사건 건물은 그 건축물대장에 "서울 ○○구 ○○동472-195 외 1필지 'b동' 302호"로 등재되었고, 1995. 5. 29. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기가 경료되면서 그 표제부에 "서울 ○○구 ○○동472-195, 472-196 '제비(b)동' 제3층 제302호"로 등재된 사실, 피고는 이 사건 건물에 관한 건축물대장 및 등기부의 표시와 주민등록상의 표시가 위와 같이 일치하지 않음을 알게 되자 피고는 1998. 10. 12. "서울 ○○구 ○○동472-196 '비동' 3층 302호"로 주민등록상의 주소정정신고를 한 사실, 한편, 이 사건 건물에 관하여는 1995. 6. 21. 주식회사 국민은행을 근저당권자, 정♡옥을 채무자, 채권최고액을 3,600만 원으로 한 근저당권설정등기가 경료되었고, 그 후 주식회사 국민은행이 위 근저당권에 기한 임의경매신청에 의하여 개시된 경매절차에서 원고가 이를 낙찰받고 2001. 8. 27. 그 소유권이전등기를 경료한 사실, 위 근저당권설정등기에는 채무자 정♡옥의 주소가 처음부터 위 낙찰로 인한 등기말소시까지 계속 "서울 ○○구 ○○동472-196 '다동' 302"로 기재되어 있었고, 이 사건 건물에 관하여 1995. 6. 8. 경료된 위 정♡옥 명의의 소유권이전등기에는 정♡옥의 주소가 "서울 ○○구 ○○동472-196 '다동' 302호"로 기재되어 있다가 1995. 9. 27. "서울 ○○구 ○○동472-196 '비동' 삼층 302호"로 등기명의인 표시변경등기가 경료된 사실, 한편 이 사건 건물에 관한 현황조사 보고서에는 피고가 1995. 5. 9. 전입신고한 이 사건 건물의 임차인으로 기재되어 있고, 원고는 위 입찰절차에서 감정가액 6,640만 원인 이 사건 건물을 3,175만 원에 낙찰받은 사실을 인정하였다.

나. 이어 원심은, 원고가 피고에 대하여 이 사건 건물의 명도를 구하는 이 사건 청구에 대하여 피고는 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 임차인으로서 임차보증금을 반환받기 전에는 이에 응할 수 없다는 피고의 주장에 대하여는, 피고가 1995. 5. 9. '다-302'호로 전입신고한 피고의 주민등록이 이 사건 건물에 대한 유효한 임대차의 공시방법이라고 할 것인지에 관하여 보면, 앞서 본 바와 같이, ① 피고가 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하고 전입신고를 할 무렵에는 이 사건 건물이 포함된 동의 입구에 '다동'으로 표시되어 있었을 뿐 이 사건 건물에 대한 건축물관리대장이나 등기부가 작성되어 있지 않았던 점, ② 위 근저당권설정등기에는 채무자이자 담보제공자인 정♡옥의 주소(담보물 소재지와 같다.)가 처음부터 위 경락으로 인한 등기말소시까지 계속 '다동 302'호로 기재되어 있었고, 근저당권설정계약서에도 정♡옥의 주소가 위와 같이 기재되어 있었을 뿐만 아니라 임차인이 담보로 제공된 건물을 임차하여 거주하고 있는지의 여부는 통상 담보권자가 되려는 자가 자신의 책임 아래 이에 관하여 조사하는 것이 보통이라는 점 등을 고려할 때 이 사건 건물에 관한 근저당권자인 주식회사 국민은행은 근저당권설정등기 당시 피고의 주민등록상의 '○○동 ○○호'가 바로 이 사건 건물을 지칭하는 것이라는 점을 알고 있었던 것으로 보이는 점, ③ 경매기록에 첨부된 이 사건 건물에 관한 등기부, 집합건축물대장 등 각종 서류상의 기재와 이 사건 건물에 관한 현황조사 보고서, 이 사건 건물의 감정가액과 낙찰가액 등 앞서 본 여러 사정 등을 종합해 볼 때, 낙찰인인 원고 역시 입찰 과정에서 이를 충분히 알고 있었던 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 건물의 등기부와 집합건축물대장상 기재를 종합하여 보면, '○○동 ○○호'와 '○○동 ○○호'는 동일한 건물을 지칭하고 있음을 넉넉히 알 수 있는 것으로 보이는 점 등을 참작하면 피고의 위 주민등록은 원고에 대한 관계에서 뿐만 아니라 일반 사회통념상으로도 피고가 이 사건 건물에 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있다고 보기에 충분하다고 판단하여 이 사건 임대차의 대항력이 있다는 피고의 항변을 인용하였다.

2. 이 법원의 판단

그러나 피고의 주민등록 전입신고가 유효한 공시방법으로서의 효력이 있음을 전제로 임차권의

대항력을 인정한 원심의 판단은 이를 그대로 수긍할 수 없다.

주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이고, 그 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 일반 사회통념상 그 주민등록이 당해 임대차 건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다고 할 것이고(대법원 2002. 10. 11. 선고 2002다20957 판결 참조), 건축중인 주택에 대한 소유권보존등기가 경료되기 전에 그 일부를 임차하여 주민등록을 마친 임차인의 주민등록상의 주소 기재가 그 당시의 주택의 현황과 일치한다고 하더라도 그 후 사정변경으로 등기부 등의 주택의 표시가 달라졌다면 특별한 사정이 없는 한 달라진 주택의 표시를 전제로 등기부상 이해관계를 가지게 된 제3자로서는 당초의 주민등록에 의하여 당해 주택에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있다고 인식하기 어렵다고 할 것이므로 그 주민등록은 그 제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법이 될 수 없다고 할 것이며(대법원 1999. 9. 3. 선고 99다15597 판결 참조), 이러한 이치는 입찰절차에서의 이해관계인 등이 잘못된 임차인의 주민등록상의 주소가 건축물관리대장 및 등기부상의 주소를 지칭하는 것을 알고 있었다고 하더라도 마찬가지라고 할 것이다.

관련 증거들을 기록과 대조하여 검토하여 보면, 이 부분에서 원심이 한 사실인정은 정당하다고 할 것이나, 위와 같은 법리에 비추어 볼 때 원심이 인정한 사정들을 모두 참작한다 하더라도 이 사건 건물의 등기부상의 동·호수 표시인 '제비((b)동 3층 302호'와 불일치한 위 '○○동 ○○호'로 된 피고의 주민등록은 일반 사회통념상 그로써 당해 임대차 건물에 피고가 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있다고 보이지 아니하므로 위 주민등록은 임대차의 공시방법으로서 유효하다고 할 수 없고, 원심 판시와 같이 근저당권자인 주식회사 국민은행이나 낙찰자인 원고가 잘못된 주민등록상의 주소인 '○○동 ○○호'가 등기부 등의 주소인 '제비(b)동 302호'를 지칭하는 것으로 알고 있었다거나 알 수 있었다고 하더라도 그와 같은 판단에 장애를 가져오는 것은 아니라고 할 것이다.

그러함에도 원심이 그 판시와 같은 사정을 들어 피고의 주민등록이 임대차의 공시방법으로서

유효하다고 판단하여 이에 관한 피고의 항변을 인용한 데에는 주민등록의 주택임대차보호법상의 공시방법으로서의 효력에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 것이고, 이러한 위법은 판결 결과에 영향을 미쳤음이 분명하다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원으로 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 조무제(재판장) 유지담 이규홍(주심) 손지열