

서울고등법원 2017. 11. 24 선고 2016나2070087(본소), 2016나2070094(반소) 판결 [건물인도
등 청구의 소 · 임대차보증금]

전 문

원고(반소피고), 항소인A

피고(반소원고), 피항소인B

변론 종결 2017. 10. 27.

판결 선고 2017. 11. 24.

제1심판결 서울중앙지방법원 2013. 11. 1. 선고 2013가합522652(본소),

2013가합522669(반소) 판결

환송_전_판결 서울고등법원 2014. 7. 8. 선고 2013나2027716(본소), 2013나2027723(반소)

판결

환송판결 대법원 2016. 10. 13. 선고 2014다218030(본소), 2014다218047(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

청구취지

본 소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재

부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 인도하라.

반 소

원고는 피고로부터 이 사건 아파트를 인도받음과 동시에 피고에게 330,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 아파트 인도일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

항소취지

(1) 제1심 판결 중 본소에 관한 부분을 취소한다.

피고는 원고에게 이 사건 아파트를 인도하라.

(2) 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소한다.

위 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰는 부분을 제외하고는 제1심 판결문의 이유 기재와 같으므로, 「민사소송법」 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

【고쳐 쓰는 부분】

■ 제1심 판결문 제5쪽 제5행부터 제6행 사이의 "재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률(이하 "재외동포법"이라고 한다)"을, "구 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」(2008. 3. 14. 법률 제8896호로 개정되기 전의 것, 이하 '재외동포법'이라 한다)"로 고쳐 쓴다.

■ 제1심 판결문 제9쪽 제1행부터 제10쪽 제3행 사이의 "2) 외국국적동포인 피고 가족의 국내거소신고" 부분을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

(1) 외국국적동포의 국내거소신고나 거소이전신고는 다음과 같은 이유로 주택임대차보호법상 대항요건으로 규정된 주민등록과 동등한 법적 효과가 인정된다.

① 구「출입국관리법」(2010. 5. 14. 법률 제10282호로 개정되기 전의 것, 이하 '출입국관리법'이라 한다)은, 외국인은 입국한 날부터 90일을 초과하여 대한민국에 체류하는 경우 입국한 날부터 90일 이내에 체류지를 관할하는 출입국관리사무소장 등에게 국내체류지 등 외국인등록을 하여야 하고(제31조 제1항, 제32조 제4호), 체류지를 변경한 때에는 14일 이내에 변경신고를 하여야 하며(제36조 제1항), 위와 같은 외국인등록과 체류지 변경신고는 주민등록과 전입신고를 같음한다고 규정하고 있다(제88조의2 제2항).

또한 재외동포법은, 재외국민이라 함은 대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자를 의미하고, 외국국적동포라 함은 대한민국의 국적을 보유하였던 자 또는 그 직계비속으로서 외국국적을 취득한 자 중 대통령이 정하는 자를 의미한다고 하고(제2조), 재외동포체류자격으로 입국한 외국국적동포가 국내에 거소를 정하여 국내거소신고 및 거소이전신고를 하면 출입국관리법에 따른 외국인등록과 체류지 변경신고를 한 것으로 본다(제10조).

이와 같이 출입국관리법과 재외동포법이 외국국적동포가 국내거소신고와 거소이전신고를 하면 주민등록법에 의한 주민등록 및 전입신고를 한 것으로 간주하는 것은, 외국국적동포는 주민등록법에 의한 주민등록을 할 수 없는 대신 국내거소신고와 거소이전신고를 하면 주민등록을 한 것과 동등한 법적 보호를 해 주고자 하는 데 그 취지가 있고, 이는 특히 주택임대차보호법에 의하여 주택의 인도와 주민등록을 마친 임차인에게 인정되는 대항력 등의 효과를 부여하는 데에서 직접적인 실효성을 발휘하게 된다.

② 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 인식할 수 있게 하는 공시방법으로서는, 출입국관리법에 의한 외국인등록 및 체류지 변경신고와 재외동포법에 의한 국내거소신고 및 거소이전신고는 주민등록법에 의한 주민등록에 비하여 그 효과가 제한적이다. 그러나 주민등록의 경우에도 열람이나 등·초본의 교부가 본인이나 세대원 또는 정당한 이해관계가 있는 자 등에게만 허용되어 그 공시 기능은 부동산등기와 같은 정도에 미치지 못하는 한계가 있어, 외국인등록 등과 비교한 공시효과의 차이는 상대적인 데 그친다.

③ 헌법 제2조 제2항은 국가는 법률이 정하는 바에 의하여 재외국민을 보호할 의무를 진다고

규정하고 있는데, 이러한 헌법정신은 재외국민의 가족이 외국인 또는 외국국적동포인 경우에도 관철되어야 실질적으로 실현될 수 있다. 아울러 헌법 제6조 제2항은 외국인은 국제법과 조약이 정하는 바에 의하여 그 지위가 보장된다고 규정함으로써 외국인에 대한 차별대우를 금지하고 있고, 특히 주거의 안정과 보호의 필요성은 본질적으로 대등하다고 할 것이다. 따라서 외국인 및 외국국적동포의 주거생활에 관련된 법률관계에 대한 규정 및 법리를 해석·적용할 때에는 위와 같은 헌법적 이념이 가능한 한 구현될 수 있도록 하여야 한다.

④ 위와 같은 점들을 고려하면, 외국인 또는 외국국적동포가 출입국관리법이나 재외동포법에 따라서는 외국인등록이나 체류지변경신고 또는 국내거소신고나 거소이전신고에 대하여는, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항력 취득요건으로 규정하고 있는 주민등록과 동일한 법적 효과가 인정된다고 보아야 한다.

(2) 그리고 주택임대차보호법 제3조 제1항에 의한 대항력 취득의 요건인 주민등록은 임차인 본인뿐 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록도 포함되고(대법원 1996. 1. 26. 선고 95다30338 판결 등 참조), 이러한 법리는 재외동포법에 의한 재외국민이 임차인인 경우에도 마찬가지로 적용된다.

(3) 앞서 본 사실관계를 위와 같은 법리에 비추어 살펴보면, 재외국민인 피고의 동거 가족으로서 외국국적동포인 배우자 및 딸이 재외동포법에 따라 이 사건 아파트를 거소로 하여 한 국내거소신고는 주택임대차보호법상 대항력의 요건인 주민등록과 동일한 법적 효과가 인정된다.

따라서 이 사건 아파트를 인도받은 피고는 동거 가족인 배우자 및 딸의 위와 같은 국내거소신고로써 이 사건 아파트에 대하여 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항력을 취득하였다고 할 것이다.

(4) 이에 대하여 원고는, 피고가 이행각서를 작성함으로써 주택임대차보호법상 대항력을 포기한 것이라고 주장한다.

그러나 위 이행각서의 내용이 인도명령에 따른 집행에 응하겠다는 취지임은 위에서 본 바와 같은바, 이를 두고 피고가 주택임대차보호법상 대항력을 포기했다고 보기는 어려우므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

(5) 또한 원고는, 피고가 이 사건 아파트에서 외국국적동포인 배우자 및 딸이 함께 거주하고 있다는

사실을 이 사건 아파트에 관한 현황조사를 실시한 집행관에게 알리지 않거나 대답하지 않음으로써 집행관을 속였고, 경매법원에 대한 권리신고를 할 때에도 의도적으로 확정일자를 삭선 처리하는 등 경매법원을 속였는바, 피고가 원고에게 보증금 반환을 구하는 것은 신의칙에 반하고 권리남용이어서 허용되지 않는다고 주장한다.

그러나 갑 제14, 23호증의 각 기재, 환송 후 당심의 L에 대한 사실조회 결과만으로는 원고의 주장과 같이 피고가 집행관이나 경매법원을 속였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

2. 결론

따라서 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하였으므로 원고의 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.

재판장판사고의영

판사최영은

판사주선아

별지