

대법원 2000. 4. 21 선고 2000다1549 판결 [건물명도 · 임대차보증금등]

[공2000.6.15.(108),1253]

판시사항

[1] 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건으로서의 주민등록의 유효 여부에 관한 판단 기준

[2] 주택을 임차하여 적법한 전입신고를 마친 후에 그 대지가 분할됨으로써 주택의 지번이 변경되자 갱신된 임대차계약서에는 새로운 지번을 표시하였으나 주민등록상 주소는 주택에 대한 경매개시결정 기입등기가 경료된 후에야 변경한 경우, 임차인은 주택에 대한 유효한 공시방법인 주민등록을 갖추었다고 볼 수 없어 경락인에게 대항할 수 없다고 한 사례

판결요지

[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 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 결정된다.

[2] 주택을 임차하여 적법한 전입신고를 마친 후에 그 대지가 분할됨으로써 주택의 지번이 변경되자 갱신된 임대차계약서에는 새로운 지번을 표시하였으나 주민등록상 주소는 주택에 대한 경매개시결정 기입등기가 경료된 후에야 변경한 경우, 임차인은 주택에 대한 유효한 공시방법인 주민등록을 갖추었다고 볼 수 없어 경락인에게 대항할 수 없다고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 주택임대차보호법 제3조 제1항

[2] 주택임대차보호법 제3조 제1항

재 판 경 과

대법원 2000. 4. 21 선고 2000다1549 판결

대구지방법원 1999. 11. 26 선고 99나9200 판결

대구지방법원 1999. 5. 6 선고 98가단74565 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1987. 11. 10. 선고 87다카1573 판결(1984,520), 대법원 1989. 6. 27. 선고

89다카3370 판결(1988,189), 대법원 1994. 11. 22. 선고 94다13176 판결(1992,1037), 대법원 1999. 4. 13. 선고 99다4207 판결(공1988, 168), 대법원 1999. 9. 3. 선고 99다15597 판결(공1993하, 2098), 대법원 2000. 4. 7. 선고 99다66212 판결(공2000하, 1547)

따름 판례

대법원 2003. 6. 10 선고 2002다59351 판결 , 대법원 2002. 6. 14 선고 2002다15467 판결 , 대법원 2001. 12. 27 선고 2001다63216 판결 , 대법원 2000. 6. 9 선고 2000다8069 판결

전 문

【원고(반소피고),피상고인】 이■훈

(소송대리인 변호사 임▽성)

【피고(반소원고),상고인】 김○학

【원심판결】 대구지법 1999. 11. 26. 선고 99나9200, 9217 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고(반소원고)의 부담으로 한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

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 임대차건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다고 할 것이다(대법원 1987. 11. 10. 선고 87다카1573 판결, 1989. 6. 27. 선고 89다카3370 판결, 1994. 11. 22. 선고 94다13176 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 내세운 증거들에 의하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)가 1987. 11. 1. 대구 ○○구 ○○동2007의 47에 위치한 2층 주택인 이 사건 건물 중 1층을 당시 소유자인 소외 이◇기로부터 임차하여 전입신고를 마쳤는데, 그 임대차보증금은 원래 금 6,500,000원이었다가 1989. 11. 1.에 금 13,000,000원, 1990. 10. 30.에 금 22,500,000원, 1996. 10. 30.에 금 30,000,000원으로 각기 증액된 사실, 이 사건 건물의 대지는 원래 송현동 2007의 10 대 290.8㎡이었으나, 1990. 4. 6. 송현동 2007의 10 대 140.3㎡와 2007의 47 대 150.5㎡로 분할되어 이 사건 건물의 지번도 1991. 3. 21. 송현동 2007의 47로 변경되었고, 분할 후 송현동 2007의 10 대지 위에는 이 사건 건물과는 별도의 2층 주택이 있었던 사실, 이에 따라 피고와 전 소유자인 이◇기 사이에 체결된 1990. 10. 30.자 및 1996. 10. 30.자의 각 임대차계약서에도 이 사건 건물의 지번이 송현동 2007의 47로 표시되었던 사실, 그 후 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 1997. 7. 5. 경매개시결정의 기입등기가 마쳐진 강제경매절차에서 이 사건 건물을 낙찰받아 1998. 8. 25. 원고 명의로 소유권이전등기를 하였고, 피고의 주민등록상 주소는 위 기입등기 후인 1998. 2. 3.에야 비로소 송현동 2007의 10에서 2007의 47로 변경된 사실을 인정한 다음, 피고는 임대차 목적물인 이 사건 건물 중 1층에 관하여 유효한 공시방법인 주민등록을 갖추었다고 볼 수 없어 위 임차권으로써 원고에게 대항할 수 없다고 판단하였는바, 기록과 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면 이러한 원심의 사실인정과 판단은 옳다고 여겨지고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 채증법칙 위배로 인한 사실오인이나 심리미진 또는 대항력의 요건에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자인 피고의 부담으로 하기로 관여 법관들의 의견이

일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 조무제(재판장) 김형선(주심) 이용훈 이용우