

대법원 2002. 1. 8 선고 2001다47535 판결 [건물명도] [공2002.3.1.(149),448]

판 시 사 항

기존 채권을 임대차보증금으로 전환하여 임대차계약을 체결한 경우, 그 사정만으로 임차인의 주택임대차보호법상의 대항력이 부정되는지 여부(소극)

판 결 요 지

주택임차인이 대항력을 갖는지 여부는, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 요건, 즉 임대차계약의 성립, 주택의 인도, 주민등록의 요건을 갖추었는지 여부에 의하여 결정되는 것이므로, 당해 임대차계약이 통정허위표시에 의한 계약이어서 무효라는 등의 특별한 사정이 있는 경우는 별론으로 하고 임대차계약 당사자가 기존 채권을 임대차보증금으로 전환하여 임대차계약을 체결하였다는 사정만으로 임차인이 같은 법 제3조 제1항 소정의 대항력을 갖지 못한다고 볼 수는 없다.

참 조 조 문

주택임대차보호법 제3조 제1항

따름 판례

대법원 2003. 7. 22 선고 2003다21445 판결, 대법원 2002. 3. 12 선고 2000다24184, 24191
판결

전 문

【원고,피상고인】 이○화

【피고,상고인】 이×순

(소송대리인 법무법인 두레 담당변호사 강□형 외 1인)

【원심판결】 서울지법 200 1. 6. 26. 선고 2000나63393 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 이 사건을 서울지방법원 본원합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 원심판결 이유 및 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 고양시 ○○구 ○○동255 ○○아파트 ○○동 ○○호에 관하여 1997. 12. 22. 현대산업개발 주식회사 명의의 소유권보존등기가 경료되고, 1998. 1. 22. 김▽길 명의의 소유권이전등기가 경료되었다.

나. 피고는 1996년경 김▽길에게 1억 5,000만 원을 대여하였다가 이를 변제 받지 못하자, 1997. 11. 6. 김▽길로부터 이 ○○아파트를 임차하기로 하여 김▽길과 임대차보증금 1억 1,500만 원, 임대차기간 1997. 11. 22.부터 24개월로 하는 임대차계약을 체결하고, 1997. 11. 19. 주민등록 전입신고를 마쳤다.

다. 원고는 1999. 9. 20. 국세채권에 기한 공매절차에서 이 ○○아파트를 매수하여 1999. 12. 28. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 원심은, 피고가 주택임대차보호법(이하 '법'이라고 한다) 제3조 소정의 대항력을 주장하여 원고의 이 ○○아파트 명도청구를 거부함에 대하여 법의 입법목적은 주거용 건물에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장하려는 것이고(제1조), 법 제3조 제1항에서 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생기도록 한 것은, 임대인의 우월적인 지위 등의 사유로 인하여 임대차등기가 잘 행하여지고 있지 아니한 거래실정을 고려하여 등기 없이도 주택의 인도와 주민등록만으로 임대차에 대항력을 부여하는 것이 타당하다는 사회보장적 고려에서 나온 것으로서 민법의 일반규정에 대한 예외규정인바, 그러한 입법목적과 제도의 취지 등을 고려할 때, 채권자가 채무자 소유의 주택에 관하여 채무자와 임대차계약을 체결하고 전입신고를 마친 다음 그 곳에 거주하였다고 하더라도 실제 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 것에 있는 것이 아니고, 실제적으로는 임차인으로 보호받아 채권을 회수하려는 것에 주된 목적이 있었던 경우에는 그러한 임차인을 법상 임차인으로 보호할 수 없다는 법리를 전제로, 위와 같은 사실관계에 의하면 위 임대차계약은 그 주된

목적이 주택을 사용·수익하려는 것에 있는 것이 아니고, 임차인으로 보호받아 채권을 회수하려는 데에 있었던 경우라고 할 것이므로, 현실적으로 피고가 이 ○○아파트에 입주하여 거주하였다고 하더라도 피고는 법상의 보호대상인 임차인이라고 할 수 없다고 판단하여 피고의 항변을 배척하고, 원고의 청구를 인용하였다.

3. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍할 수 없다.

주택임차인이 대항력을 갖는지 여부는, 법 제3조 제1항에서 정한 요건, 즉 임대차계약의 성립, 주택의 인도, 주민등록의 요건을 갖추었는지 여부에 의하여 결정되는 것이므로, 당해 임대차계약이 통정허위표시에 의한 계약이어서 무효라는 등의 특별한 사정이 있는 경우는 별론으로 하고 임대차계약 당사자가 기존 채권을 임대차보증금으로 전환하여 임대차계약을 체결하였다는 사정만으로 임차인이 법 제3조 제1항 소정의 대항력을 갖지 못한다고 볼 수는 없다.

원심은 대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다14733 판결을 원용하고 있으나, 이 판결은 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 데 있는 것이 아니고 소액임차인으로 보호받아 법 제8조 제1항 소정의 최우선변제권을 행사함으로써 기존채권을 회수하려는 데에 있는 경우에는 법상의 소액임차인으로 보호받을 수 없다는 법리를 선언한 판결이므로 이 사건에 원용할 만한 판례가 아니다.

그럼에도 불구하고, 원심은 이와 다른 견해에서 피고는 법상의 보호대상인 임차인이 아니라고 판단하였으므로 이에는 분명 법 제3조 제1항 소정의 대항력에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 정당하다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 이 사건을 새로 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박재윤(재판장) 서성 이용우(주심) 배기원