

대법원 2002. 5. 10 선고 2002다1796 판결 [건물명도] [공2002.7.1.(157),1369]

판시사항

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

[2] 임차인이 집합건축물대장의 작성과 소유권보존등기의 경료 전에 연립주택의 1층 101호를 임차하여 현관문상의 표시대로 호수를 101호로 전입신고를 하였고 그 후 작성된 집합건축물대장상에도 호수가 101호로 기재되었으나 등기부에는 1층 101호로 등재된 경우, 임차인의 주민등록은 임대차의 공시방법으로써 유효하다고 본 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 임대차 건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다

[2] 임차인이 집합건축물대장의 작성과 소유권보존등기의 경료 전에 연립주택의 1층 101호를

임차하여 현관문상의 표시대로 호수를 101호로 전입신고를 하였고 그 후 작성된
집합건축물대장상에도 호수가 101호로 기재되었으나 등기부에는 1층 101호로 등재된 경우,
임차인의 주민등록은 임대차의 공시방법으로써 유효하다고 본 사례.

참 조 조 문

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항
- [2] 주택임대차보호법 제3조 제1항

참 조 판 례

- [1] 대법원 1999. 5. 25. 선고 99다8322 판결(1984,520), 대법원 1999. 12. 7. 선고 99다44762, 44779 판결(1988,189), 대법원 2000. 4. 7. 선고 99다66212 판결(1992,1037), 대법원 2000. 6. 9. 선고 2000다8069 판결(공1988, 168), 대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다63216 판결(공1993하, 2098), 대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다80204 판결(공2000하, 1547)

따 릇 판 례

- 대법원 2003. 6. 10 선고 2002다59351 판결 , 대법원 2003. 5. 16 선고 2003다10940 판결 ,
대법원 2002. 10. 11 선고 2002다20957 판결 , 대법원 2002. 6. 14 선고 2002다15467 판결

전 문

【원고,피상고인】 신○훈

【피고,상고인】 김×남

(소송대리인 변호사 김▼규 외 1인)

【원심판결】 수원지법 200 1. 10. 31. 선고 2001나8278 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 피고가 1997. 1.경 소외 최홍섭과의 사이에 수원시 ○○구 ○○동453-31 소재 다세대주택 1층 101호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 임대차보증금 22,000,000원, 임대차기간 1997. 1. 26.부터 1998. 1. 25.까지로 정하여 피고가 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하여, 그 무렵 위 보증금을 지급하고 이 사건 주택에 입주한 후 1997. 2. 4. '경기도 수원시 ○○구 ○○동453의 31(21/5) ○○빌라 4-101'로 주민등록 전입신고를 마친 사실, 한편 주식회사 협신상호신용금고는 이 사건 주택을 포함한 다세대주택 전체에 관하여 1998. 7. 18. 인천지방법원 부천지원 접수 제113139호로 설정된 제1순위 근저당권에 기하여 수원지방법원에 경매신청을 하였고, 이에 위 법원은 1999. 10. 27. 위 법원 99타경120863호로 경매개시결정을 한 후 경매절차를 진행하였는데 원고가 이 사건 주택을 낙찰 받아 2001. 4. 24. 원고 명의로 소유권이전등기를 경료 한 사실, 이 사건 다세대주택은 지층 및 지상 4층으로 구성되어 각 호수마다

전유 부분 등기가 되어 있으며, 이 사건 주택은 지상 1층 101호인데 등기부에는 '제1층 제101호'로, 집합건축물대장에는 '101'로, 건물현관문에는 '101'로 각 표기되어 있고, 이 사건 다세대주택 지하층에도 101호가 있는데, 이는 등기부에는 '제지하층 제101호'로, 집합건축물대장에는 'b101'로, 건물현관문에는 'b01'로 각 표기되어 있는 사실을 인정한 다음, 이 사건 주택은 이 사건 다세대주택 중의 1층 101호로서, 따로이 지층에 101호가 존재하고 있음에도 지층과 1층을 구분하지 않고 '101호'로 표시한 피고의 주민등록은 그 임대차의 공시방법으로 유효하다고 할 수 없다고 판단하였다.

그러나 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 임대차 건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다고 할 것인바(대법원 1999. 5. 25. 선고 99다8322 판결 참조), 원심이 판시 한 바와 같이 피고가 집합건축물대장이 작성되거나 소유권보존등기가 경료되기 전에 이 사건 주택인 1층 101호를 임차하여 현관문상의 표시대로 호수를 '101'호로 전입신고를 하였고 그 후에 작성된 집합건축물대장상에도 역시 호수가 현황대로 '101'호로 기재되었으나 등기부에는 '제1층'의 기재가 추가되어 '제1층 제101호'로 등재된 경우라면, 피고는 실제 건물의 현황과 정확히 일치되게 주민등록 전입신고를 하였고, 그 후 작성된 집합건축물대장의 기재 또한 현황과 같으므로 일반 사회통념상 그 주민등록으로 당해 임대차 건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있다는 것을 충분히 인식할 수 있다고 할 것이어서, 등기부와 같이 '제1층'이라는 기재를 하지 않았다고 하더라도 피고의 위 주민등록은 위 임대차의 공시방법으로써 유효하다고 봄이 상당하다.

그럼에도 불구하고, 이와 달리 판단한 원심판결에는 주택임대차보호법상의 주민등록에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다.

이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로

하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이규홍(재판장) 송진훈 변재승(주심) 윤재식