

대법원 2003. 7. 25 선고 2003다25461 판결 [건물명도등] [공보불게재]

판 시 사 항

- [1] 주택임대차보호법상의 대항력을 행사하기 위해서는 그 요건인 주택의 인도 및 주민등록이 계속 존속하고 있어야 하는지 여부(적극)
- [2] 주민등록이 직권말소된 경우, 주택임대차보호법상 주택임차인의 대항력이 상실되는지 여부(적극)

참 조 조 문

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항
- [2] 주택임대차보호법 제3조 제1항, 주민등록법 제1조, 제17조의2, 제17조의3, 주민등록법시행령 제29조

재 판 경 과

대법원 2003. 7. 25 선고 2003다25461 판결
서울지방법원 2003. 4. 23 선고 2002나48251, 48268(병합) 판결
서울지방법원 의정부지원 2002. 9. 4 선고 2001가단43618 판결

참 조 판 례

[1][2] 대법원 2002. 10. 11. 선고 2002다20957 판결(1984,520)[1] 대법원 1998. 1. 23. 선고 97다43468 판결(1988,189), 대법원 2000. 9. 29. 선고 2000다37012 판결(1992,1037), 대법원 2002. 10. 11. 선고 2002다20957 판결(1984,520)

전 문

【원고,상고인】 임○영

【피고,피상고인】 손×오

【원심판결】 서울지법 2003. 4. 23. 선고 2002나48251, 48268 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

주택임대차보호법이 제3조 제1항에서 주택임차인에게 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 명시하여 등기된 물권에 버금가는 강력한 대항력을 부여하고 있는 취지에 비추어 볼 때 달리 공시방법이 없는 주택임대차에 있어서 주택의 인도 및 주민등록이라는 대항요건은 그 대항력 취득시에만 구비하면 족한 것이 아니고 그 대항력을 유지하기 위하여서도 계속 존속하고 있어야 하고, 주택임차인의 의사에 의하지 아니하고 주민등록법 및 같은법시행령에 따라 시장, 군수 또는 구청장에 의하여 직권조치로

주민등록이 말소된 경우에도 원칙적으로 그 대항력은 상실된다고 할 것이지만, 주민등록법상의 직권말소 제도는 거주관계 등 인구의 동태를 상시로 명확히 파악하여 주민생활의 편의를 증진시키고 행정사무의 적정한 처리를 도모하기 위한 것이고, 주택임대차보호법에서 주민등록을 대항력의 요건으로 규정하고 있는 것은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하기 위한 것으로서 그 취지가 다르므로, 직권말소 후 주민등록법 소정의 이의절차에 따라 그 말소된 주민등록이 회복되거나 같은 법 시행령 제29조에 의하여 재등록이 이루어짐으로써 주택임차인에게 주민등록을 유지할 의사가 있었다는 것이 명백히 드러난 경우에는 소급하여 그 대항력이 유지된다고 할 것이고, 다만, 그 직권말소가 주민등록법 소정의 이의절차에 의하여 회복된 것이 아닌 경우에는 직권말소 후 재등록이 이루어지기 이전에 주민등록이 없는 것으로 믿고 임차주택에 관하여 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제3자에 대하여는 임차인은 대항력의 유지를 주장할 수 없다고 봄이 상당하다 (대법원 2002. 10. 11. 선고 2002다20957 판결 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은 이 사건 주택의 임차인인 피고가 1996. 4. 8. 이 사건 주택으로 주민등록 전입신고를 마쳤는데, 위 주민등록이 1999. 2. 26. 직권조치로 말소되었다가 2000. 5. 31. 주민등록법 시행령 제29조에 의하여 재등록되었으므로, 1997. 7. 28. 경료된 근저당권에 기한 이 사건 주택의 임의경매절차에서 2001. 4. 3. 이 사건 주택을 낙찰받아 같은 해 5. 10. 그 낙찰대금을 완납한 원고는 피고에게 대항할 수 없어 이 사건 주택의 임대인인 김정훈의 지위를 승계한다고 보았는바, 위와 같은 원심의 판단은 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 임대주택의 대항력에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

상고이유의 주장은 받아들일 수 없다.

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 고현철(재판장) 변재승 윤재식(주심) 강신욱