

대법원 2004. 8. 30 2003다23885 판결 [건물명도등] [공2004.10.1.[211],1592]

판 시 사 항

주택임대차보호법상의 대항력과 우선변제권을 가지고 있는 임차인이임차주택에 대한 경매절차에서 보증금 전액을 배당받을 수 있는 경우 임차권의소멸시기(=임차인에 대한 배당표의 확정시) 및 임차인에 대한 배당표가 확정될때까지 임차인에 의한 임차주택의 사용·수익이 낙찰대금을 납부한 경락인과의관계에서 부당이득으로 되는지 여부(소극)

판 결 요 지

주택임대차보호법 제3조의5의 입법 취지와 규정 내용에 비추어 보면, 주택임대차보호법상의 대항력과 우선변제권의 두 권리를 겸유하고 있는 임차인이 우선변제권을 선택하여 임차주택에 대하여 진행되고 있는 경매절차에서 보증금에 대한 배당요구를 하여 보증금 전액을 배당받을 수 있는 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 임차인이 그 배당금을 지급받을 수 있는 때, 즉 임차인에 대한 배당표가 확정될 때까지는 임차권이 소멸하지 않는다고 해석함이 상당하다 할 것이므로, 경락인이 낙찰대금을 납부하여 임차주택에 대한 소유권을 취득한 이후에 임차인이 임차주택을 계속 점유하여 사용·수익하였다고 하더라도 임차인에 대한 배당표가 확정될 때까지의 사용·수익은 소멸하지 아니한 임차권에 기한 것이어서 경락인에 대한 관계에서 부당이득이 성립되지 아니한다.

참 조 조 문

주택임대차보호법 제3조의5, 민법 제741조

재 판 경 과

대법원 2004. 8. 30 선고 2003다23885 판결

수원지방법원 2003. 4. 9 선고 2002나15723 판결

전 문

【피고, 피상고인】 노○우

(소송대리인 변호사 이○우)

【원심판결】 수원지법 2003. 4. 9. 선고 2002나15723 판결

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

1. 주택임대차보호법 제3조의5는, "임차권은 임차주택에 대하여 민사집행법에 의한 경매가 행하여진

경우에는 그 임차주택의 경락에 의하여 소멸한다.

다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있는바, 위 조항의 입법 취지와 규정 내용에 비추어 보면, 주택임대차보호법상의 대항력과 우선변제권의 두 권리를 겸유하고 있는 임차인이 우선변제권을 선택하여 임차주택에 대하여 진행되고 있는 경매절차에서 보증금에 대한 배당요구를 하여 보증금 전액을 배당받을 수 있는 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 임차인이 그 배당금을 지급받을 수 있는 때, 즉 임차인에 대한 배당표가 확정될 때까지는 임차권이 소멸하지 않는다고 해석함이 상당하다 할 것이므로, 경락인이 낙찰대금을 납부하여 임차주택에 대한 소유권을 취득한 이후에 임차인이 임차주택을 계속 점유하여 사용·수익하였다고 하더라도 임차인에 대한 배당표가 확정될 때까지의 사용·수익은 소멸하지 아니한 임차권에 기한 것이어서 경락인에 대한 관계에서 부당이득이 성립되지 아니한다고 보아야 한다.

2. 원심은 그 채용 증거를 종합하여, 피고가 전입신고를 마치고 거주하여 오던 그 소유의 이 ○○아파트를 2000. 6. 27. 이한치에게 3억 2,000만 원에 매도하면서, 위 매매대금 중 일시에 지급받은 1억 5,000만 원을 뺀 나머지 1억 7,000만 원에 대하여는 피고가 같은 날 이한치로부터 위 아파트를 보증금 1억 7,000만 원에 2001. 3. 20.까지 임차하는 것으로 하여 위 보증금으로써 위 잔금 지급에 갈음하기로 하고, 위 임대차계약에 따라 위 아파트에 계속 거주하면서 2000. 6. 29.에는 위 임대차계약서에 확정일자까지 받아 둔 사실, 이한치는 위 아파트에 관하여 2000. 6. 29. 그 명의로 소유권이전등기를 마친 후 다음날 주식회사 한미은행(이하 '한미은행'이라 한다)을 근저당권자로 하는 채권최고액 3억 9,000만 원의 근저당권을 설정하였는데, 위 근저당권에 기한 수원지방법원 성남지원 2000타경27383호 임의경매절차에서 2001. 7. 10. 원고가 위 아파트의 경락인이 되어 8. 13. 경락대금을 모두 납부한 사실, 경매법원이 2001. 9. 20. 조세교부채권자인 성남시 분당구청장에게 1순위로 배당한 다음 2순위로 피고에게 위 임대차보증금 1억 7,000만 원을 배당하는 내용의 배당표를 작성하자, 한미은행은 피고의 배당액 전부에 대해 이의를 제기하고 수원지방법원 성남지원 2001가합4107호로 배당이의의 소를 제기하였으나 위 법원에서 2002. 3.

29. 한미은행의 청구를 기각하는 판결이 선고되었고, 한미은행은 이에 불복하여 서울고등법원 2002나26582호로 항소를 제기하였으나 위 법원에서 2002. 10. 23. 항소기각판결이 선고되었으며, 2002. 11. 15. 위 판결이 확정된 사실, 한편 피고는 위 배당기일 이후로도 계속해서 위 아파트에 거주하다가 배당이의판결 확정 전인 2002. 6. 20. 이를 원고에게 명도한 사실 등 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 주택임대차보호법상 대항력과 우선변제권의 두 가지 권리를 겸유하고 있는 임차인의 지위에 있던 피고가 우선변제권을 선택하여 위 아파트에 대하여 진행되고 있는 경매절차에서 보증금에 대한 배당요구를 하여 보증금 전액을 배당받을 수 있다고 하더라도, 피고로서는 피고에 대한 배당표가 확정된 2002. 11. 15.까지는 임차권이 소멸하지 아니하여 경락인인 원고에 대하여 임차권의 존속을 주장할 수 있다고 할 것이므로, 피고가 그 이전인 2002. 6. 20.까지 이 ○○아파트를 점유하여 사용·수익한 것은 임차권에 기한 것으로서 원고에 대한 관계에서 부당이득이 성립되지 않는다고 판단하였다.

원심의 위와 같은 판단은 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 주택임대차보호법상의 대항력과 우선변제권에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

상고이유에서 내세우고 있는 대법원 1997. 8. 29. 선고 97다11195 판결과 1998. 7. 10. 선고 98다15545 판결은 1999. 1. 21. 주택임대차보호법의 개정으로 위에서 본 제3조의5 규정이 신설되기 전의 것일 뿐 아니라 이 사건과는 사안을 달리하므로 이 사건의 선례가 되기에 적절하지 아니하다.

3. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하게 하여 주문과 같이 판결한다.

대법관 이용우(재판장) 조무제 이규홍 박재윤(주심)