

대법원 2008. 4. 10 선고 2007다38908,38915 판결 [건물명도 · 소유권이전등기] [공보불게재]

판 시 사 항

- [1] 주택의 소유자는 아니지만 적법한 임대권한을 가진 자와 임대차계약을 체결한 경우에도 주택임대차보호법이 적용되는지 여부(적극)
- [2] 매매계약의 매수인으로부터 그 계약의 해제 전에 매매목적물인 주택을 임차하여 주택임대차보호법상의 대항요건을 갖춘 임차인이 그 임차권을 가지고 계약해제로 소유권을 회복한 매도인에게 대항할 수 있는지 여부(적극)

참 조 조 문

- [1] 주택임대차보호법 제2조, 제3조 제1항, 제3항
- [2] 민법 제548조 제1항, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제3항

재 판 경 과

대법원 2008. 4. 10 선고 2007다38908 판결

서울고등법원 2007. 5. 10 선고 2006나89277 판결

서울중앙지방법원 2006. 8. 22 선고 2006가합8226 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결(공1995하, 3733)

[2] 대법원 1971. 3. 31. 선고 71다309, 310 판결(집19-1, 민300), 대법원 1996. 8. 20. 선고 96다17653 판결(공1996하, 2788), 대법원 2003. 8. 22. 선고 2003다12717 판결(공2003하, 1921)

따 릇 판 례

대법원 2019. 3. 28 선고 2018다44879, 44886 판결 , 대법원 2014. 2. 27 선고 2012다93794 판결 , 대법원 2012. 7. 26 선고 2012다45689 판결 , 대법원 2009. 1. 30 선고 2008다65617 판결

전 문

【원고(반소피고), 상고인】 청암프로젝트 주식회사

{소송대리인 법무법인(유) 태평양 담당변호사 문@배외 1인}

【피고(반소원고), 피상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 대륙 담당변호사 심○돈외 2인)

【원심판결】 서울고법 2007. 5. 10. 선고 2006나89277, 89284 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 주택임대차보호법이 적용되는 임대차로서는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정된다고 할 수는 없고, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한(적법한 임대권한)을 가진 임대인과 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함되고(대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결 등 참조), 매매계약의 이행으로 매매목적물을 인도받은 매수인은 그 물건을 사용·수익할 수 있는 지위에서 그 물건을 타인에게 적법하게 임대할 수 있으며(대법원 1971. 3. 31. 선고 71다309, 310 판결 참조), 이러한 지위에 있는 매수인으로부터 매매계약이 해제되기 전에 매매목적물인 주택을 임차받아 주택의 인도와 주민등록을 마침으로써 주택임대차보호법 제3조 제1항에 의한 대항요건을 갖춘 임차인은 민법 제548조 제1항 단서의 규정에 따라 계약해제로 인하여 권리를 침해받지 않는 제3자에 해당하므로 임대인의 임대권원의 바탕이 되는 계약의 해제에도 불구하고 자신의 임차권을 새로운 소유자에게 대항할 수 있다(대법원 2003. 8. 22. 선고 2003다12717 판결 등 참조).

2. 원심이 확정된 사실관계와 기록에 의하면, 소외 1은 2004. 2. 18. 소외 2로부터 원고가 분양한 이 사건 아파트의 수분양자 지위를 양수하고 같은 날 피고에게 이 사건 아파트를 임대한 사실, 소외 1은 소외 2로부터 이 사건 아파트의 수분양자 지위를 양수함에 있어서 당초의 수분양자인 소외 3이 중도금을 납부하기 위하여 원고의 연대보증하에 원고가 지정하는 은행으로부터 받은 대출금채무를 함께 인수하였는데, 이 사건 분양계약상 중도금 지급을 위한 대출을 받은 수분양자가 분양받은 아파트에 입주하기 위하여는 그 대출금을 상환하거나 분양받은 아파트를 담보로 하는 담보대출로의

전환을 위한 제반 서류 및 비용을 대출은행 등에 제출 또는 완납하여야만 하는 사실, 소외 1은 위 대출금채무를 상환하거나 이를 담보대출로 전환하지도 아니하였지만 2004. 2. 26. 이 사건 아파트의 관리사무실로부터 정상적으로 열쇠를 교부받아 피고를 이 사건 아파트에 입주케 하였고, 같은 날 피고는 주민등록전입신고를 마친 사실, 그 후 원고는 소외 1이 위 대출금채무를 상환하지 아니하여 은행으로부터 그 상환을 요구받자 그 연체이자를 대위변제하고 이 사건 분양계약상의 특약에 따라 분양계약을 해제한 사실을 알 수 있는바, 사정이 그와 같다면, 소외 1이 이 사건 분양계약상 이 사건 아파트에 입주하기 위하여 요구되는 의무를 다하지 못하였다고 하더라도 위와 같이 정상적으로 열쇠를 교부받아 피고를 이 사건 아파트에 입주케 한 이상 이 사건 분양계약의 이행으로 이 사건 아파트를 인도받았다고 봄이 상당하고, 이러한 지위에 있는 소외 1로부터 이 사건 아파트를 임차하여 주택임대차보호법상의 대항요건을 갖춘 피고로서는 앞서 본 법리에 따라 이 사건 분양계약의 해제에도 불구하고 자신의 임차권을 원고에게 대항할 수 있다고 볼 것이다.

원심이, 피고가 소외 1로부터 이 사건 아파트를 임차할 당시 소외 1이 이 사건 아파트에 관한 분양계약상의 대금지급의무를 모두 이행하여 원고로부터 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기만 넘겨받으면 되는 상태였으므로 소외 1에게 이 사건 아파트를 임대할 적법한 권한이 있다고 판단한 것은 민법 제587조에 비추어 볼 때 적절하다고 할 수는 없으나, 소외 1에게 적법한 임대권한이 있다고 보아 피고가 그 임차권을 원고에게 대항할 수 있다고 판단하여 원고의 이 사건 청구를 기각한 결론에 있어서는 정당하다.

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

대법관 안대희(재판장) 김황식 이홍훈(주심)