

대법원 2003. 6. 10 선고 2002다59351 판결 [건물명도] [공2003.7.15.[182],1509]

판시사항

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건으로서의 주민등록의임대차공시방법으로서의 유효 여부에 관한 판단 기준
- [2] 부동산등기부상 '에이(a)동' 이라고 표시된 연립주택의 임차인이'가'동이라고 전입신고를 한 경우, 임차인의 주민등록이 임대차의 공시방법으로유효하다고 판단한 사례

판결요지

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로서 마련된 것이라고 볼 것이므로, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지 여부는 일반사회 통념상 그 주민등록으로 당해 임대차건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있다고 인식할 수 있는지 여부에 따라 결정되어야 한다.
- [2] 부동산등기부상 건물의 표제부에 '에이(a)동'이라고 기재되어 있는 연립주택의 임차인이 전입신고를 함에 있어 주소지를 '가동'으로 신고하였으나 주소지 대지 위에는 2개 동의 연립주택 외에는 다른 건물이 전혀 없고, 그 2개 동도 총당 세대수가 한 동은 4세대씩, 다른 동은

6세대씩으로서 크기가 달라서 외관상 혼동의 여지가 없으며, 실제 건물 외벽에는 '가동', '나동'으로 표기되어 사회생활상 그렇게 호칭되어 온 경우, 사회통념상 '가동', '나동', '에이동', '비동'은 표시 순서에 따라 각각 같은 건물을 의미하는 것이라고 인식될 여지가 있고, 더욱이 경매기록에서 경매목적물의 표시가 '에이동'과 '가동'으로 병기되어 있었던 이상, 경매가 진행되면서 낙찰인을 포함하여 입찰에 참가하고자 한 사람들로서도 위 임대차를 대항력 있는 임대차로 인식하는 데에 아무런 어려움이 없었다는 이유로 임차인의 주민등록이 임대차의 공시방법으로 유효하다고 판단한 사례.

참 조 조 문

[1] 주택임대차보호법 제3조 제1항

[2] 주택임대차보호법 제3조 제1항

재 판 경 과

대법원 2003. 6. 10 선고 2002다59351 판결

서울지방법원 2002. 9. 18 선고 2002나15718 판결

서울남부지방법원 2002. 2. 22 선고 2001가단59020 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1999. 12. 7. 선고 99다44762, 44779판결(1984,520)대법원 2000. 4. 21. 선고 2000다1549, 1556판결(1988,189)대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다63216 판결(1992,1037)대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다80204 판결(공1988, 168)대법원2002. 5. 10. 선고 2002다1796 판결(공1993하, 2098)대법원 2002. 6. 14. 선고 2002다15467 판결(공2000하, 1547)대법원 2003. 5. 16. 선고2003다10940 판결(공2003상, 1003)

따 름 판 례

대법원 2008. 2. 14 선고 2007다33224 판결 , 대법원 2007. 2. 8 선고 2006다70516 판결

전 문

【원고, 피상고인】 임◎준

【피고, 상고인】 이×동 외 2인

【원심판결】 서울지법 2002. 9. 18. 선고 2002나15718 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

1. 원심은 제1심판결 이유를 인용하여, 피고 이×동은, 1996. 10. 22. 제1심판결 별지 목록 기재

연립주택(에○○동 ○○호, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자인 오▲춘과 사이에, 서울 ○○구 ○○동515의 3 '○○동 ○○호'를 보증금 4,000만 원, 임대차기간 1996. 11. 22.부터 24개월로 정하여 위 오▲춘으로부터 임차하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하고, 처인 피고 김△임, 어머니인 피고 유◆화와 함께 이 사건 부동산에 입주하여 1996. 12. 17. '서울 ○○구 ○○동515의 3 (12/7) 동신 가-203호'로 주민등록 전입신고를 한 사실, 그 후 이 사건 부동산에 관하여 1999. 3. 16.자 채권최고액 2,600만 원, 근저당권자 소외 주식회사 한국주택은행, 채무자 오▲춘인 근저당권설정등기가 경료되었고 위 근저당권에 기한 임의경매절차에서 원고가 2001. 9. 3. 이 사건 부동산을 낙찰하여 그 대금을 완납한 사실, 이 사건 부동산은 2개의 독립된 동(棟)이 하나의 단지를 이루고 있는 '동신연립주택'의 한 동 중 한 세대인데, 위 연립주택은 등기부상으로는 '에이동', '비동'으로 각 등재되어 있으나 실제 건물 외벽에는 '가'동, '나'동으로 각 표시되고 사회생활상으로도 그렇게 호칭되고 있는 사실 등 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 등기부상의 기재와 일치하지 아니하는 위 피고들의 주민등록만으로는 이 사건 임대차의 공시방법으로 유효하다고 할 수 없으므로 경락인인 원고에 대하여 주택임대차보호법상의 대항력을 갖지 못한다는 이유로, 이 사건 부동산에 대한 대항력 있는 임차인이라는 피고들의 항변을 배척하고 원고의 이 사건 명도 청구를 인용하였다.

2. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 수긍할 수 없다.

주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로서 마련된 것이라고 볼 것이므로, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지 여부는 일반사회 통념상 그 주민등록으로 당해 임대차건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있다고 인식할 수 있는지 여부에 따라 결정되어야 한다(대법원 2002. 6. 14. 선고 2002다15467 판결 등 참조). 기록에 의하면, 이 사건 부동산에 대한 등기부의 표제부에는 건물의 소재지번·건물명칭 및 번호가 '서울 ○○구 ○○동515-3 제 에이동'으로, 건물내역이 '벽돌조 슬래브위 시멘트기와지붕 2층 연립주택, 에이동 1층 345.12㎡, 2층 345.12㎡, 지하실 236.03㎡'로, 전유부분의 내역이 '제2층 203호, 벽돌조 57.52㎡'로, 대지권의 목적인 토지가 '서울

○○구 ○○동515-3 대 1,424.9㎡'로 각 표시되어 있으며, 이 토지 위에는 위에서 본 2개 동의 연립주택 외에는 다른 건물이 전혀 없고 그 2개 동도 한 층당 세대수가 한 동은 4개 세대씩이고 다른 동은 6개 세대씩으로서 크기가 달라서 외관상 혼동의 여지도 없음을 알 수 있는바, 같은 지번의 토지 위에 있는 두 동의 연립주택이 '에이', '비'동 또는 '가', '나'동 등으로 불리워지는 경우에, 일반사회의 통념상 이는 그 표시 순서에 따라 각각 같은 건물을 의미하는 것이라고 인식될 여지가 있는 데다가, 위와 같은 이 사건 부동산의 등기부상의 건물내역과 대지권의 목적인 토지의 지번 표시 및 면적 등의 현황을 피고들의 위 주민등록 주소와 비교하여 볼 때, 통상적인 주의력을 가진 사람이라면 어렵지 않게 위 주민등록상의 '○○동 ○○호'가 이 사건 부동산인 등기부상의 '에○○동 ○○호'를 의미함을 인식할 수 있다고 봄이 상당하다.

그리고 위와 같은 피고들의 주민등록 전입신고 및 입주가 있는 후 같은 이 사건 부동산에 대하여 근저당권을 취득하고자 한 위 은행이 목적물인 주택에 대항력 있는 임차인이 있는지 여부를 조사하는 과정에서도 능히 등기부상 '에이동'으로 표시된 이 사건 부동산에 피고들이 '가동'으로 기재된 주민등록을 하고 입주 중임을 인식하는 데 별다른 지장이 없었다고 여겨지고, 더욱이 경매가 진행되면서 원고를 포함하여 입찰에 참가하고자 한 사람들로서도, 경매기록에서 경매목적물의 표시가 '에이동'과 '가동'으로 병기되고 있었음이 기록상 분명한 이상, 피고들의 임대차를 대항력 있는 임대차로 인식하는 데에 아무런 어려움이 없었다고 하지 않을 수 없다.

그럼에도 불구하고, 원심이 위 주민등록상의 동수 표시와 이 사건 부동산 등기부상의 동수 표시가 형식적으로 일치하지 않는다는 점만으로 위 주민등록이 이 사건 임대차의 공시방법으로 유효하지 않다고 판단한 데에는 심리미진 또는 주택임대차보호법상의 임대차 공시방법에 대한 법리를 오해한 위법이 있고, 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

그리고 원심이 인용하고 있는 대법원 1999. 4. 13. 선고 99다4207 판결은 이 사건과 그 사안을 같이 한다고 할 수 없어 이 사건에서 선례로 삼기에 적절한 것이 아니다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이용우(재판장) 배기원 박재윤(주심)