

대법원 2000. 9. 29 선고 2000다37012 판결 [건물명도] [공2000.11.15.[118],2223]

판 시 사 항

- [1] 주택임대차보호법상의 대항력을 행사하기 위해서는 그 요건인 주택의 인도 및 주민등록이 계속 존속하고 있어야 하는지 여부(적극)
- [2] 주민등록이 주택임차인의 의사에 의하지 않고 제3자에 의하여 임의로 이전되었고 그와 같이 주민등록이 잘못 이전된 데 대하여 주택임차인에게 책임을 물을 만한 사유도 없는 경우, 주택임차인이 이미 취득한 대항력은 주민등록의 이전에도 불구하고 그대로 유지된다고 본 사례

판 결 요 지

- [1] 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 한다.
- [2] 주민등록이 주택임차인의 의사에 의하지 않고 제3자에 의하여 임의로 이전되었고 그와 같이 주민등록이 잘못 이전된 데 대하여 주택임차인에게 책임을 물을 만한 사유도 없는 경우, 주택임차인이 이미 취득한 대항력은 주민등록의 이전에도 불구하고 그대로 유지된다고 본 사례.

참 조 조 문

[1] 주택임대차보호법 제3조 제1항

[2] 주택임대차보호법 제3조 제1항

재 판 경 과

대법원 2000. 9. 29 선고 2000다37012 판결

서울지방법원 2000. 5. 30 선고 99나96700 판결

서울서부지방법원 1999. 11. 26 선고 99가단33260 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1987. 2. 24. 선고 86다카1695 판결(1984,520)대법원 1989. 1. 17. 선고 88다카143
판결(1988,189)대법원 1998. 1. 23. 선고 97다43468 판결(1992,1037)

따 릇 판 례

대법원 2008. 3. 13 선고 2007다54023 판결 , 대법원 2003. 7. 25 선고 2003다25461 판결 ,
대법원 2002. 10. 11 선고 2002다20957 판결 , 서울지방법원 2000. 9. 28 선고 2000나17666

판결

전 문

【원고, 상고인】 주식회사 국민상호신용금고

(소송대리인 변호사 이▽현)

【피고, 피상고인】 백×봉

【원심판결】 서울지법 2000.5.30. 선고 99나96700 판결

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고의 부담으로 한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은, 피고는 1992.9.30. 소외 백♡현으로부터 그 소유인 이 사건 건물 일부를 보증금 20,000,000원, 기간 1992.10.30. 터 36개월간으로 정하여 임차하면서 같은 날 백♡현에게 위 보증금을 지급하고 위 건물에 입주하였으며, 1992.11.23. 이 사건 건물 소재지인 '서울 ○○구 ○○동242의 108 14통 5반'으로 전입신고를 마쳤고, 위 임대차 계약은 기간 만료 후 묵시적으로 갱신되어 온 사실, 원고는 1995.6.24. 이 사건 건물에 관하여 1995.6.23. 근저당권설정계약을 원인으로 한 채권최고액 180,000,000원, 채무자 소외 최재수로 된 제1번 근저당권설정등기를 경료한 사실, 그런데 백♡현은 임차인인 피고의 대항력을 상실시켜

원고로부터 추가로 융자금을 대출받기 위하여 피고의 동의를 받지 아니한 채 임의로 1995.7.18.서울 ○○구 ○○동사무소에 피고가 '서울 ○○구 ○○동242의 98'로 전입하고 이 사건 건물 소재지에서 퇴거한다는 취지의 전입신고를 함으로써 주민등록표에 피고가 위 응암동 242의 98로 전입한 것으로 등재된 사실, 원고는 1995.7.22.이 사건 건물에 관하여 1995.7.22.근저당권설정계약을 원인으로 한 채권최고액 120,000,000원, 채무자 백♡현으로 된 제2번 근저당권설정등기를 경료한 사실, 백♡현은 원고로부터 대출절차가 완료된 후인 1995.8.21.피고가 이 사건 건물 소재지로 전입한다는 취지의 전입신고를 하여, 같은 날 주민등록표에 피고가 이 사건 건물 소재지로 재전입한 것으로 등재된 사실, 이후 이 사건 건물에 관하여 원고의 신청에 따라 서울지방법원 서부지원 96타경29447호로 담보권실행을 위한 경매절차가 진행되었는데, 위 경매절차에서 원고가 1997.11.28.낙찰허가결정을 선고받고 낙찰대금을 완납하여 1997.12.12.소유권이전등기를 경료한 사실 등을 인정한 다음, 주민등록의 이전으로 주택임차인이 대항력을 상실하는 것은 주민등록의 이전이 유효함을 전제로 하는 것이고, 기존의 주민등록이 원인 없이 다른 주소지로 이전된 경우에는 당초의 주택의 소재지로의 주민등록의 효력에는 아무런 영향이 없으므로, 이 사건과 같이 주택임차인의 자의에 의하지 않고 제3자에 의하여 원인 없이 주민등록이 이전된 경우에는 주택임차인이 이미 취득한 대항력은 그 동일성을 유지한 채 계속되고, 따라서 피고는 원인 없이 주민등록이 이전된 이후에 이 사건 건물을 취득한 원고에게 이를 대항할 수 있다고 판단하고 있다.

2.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 하는 것이다(대법원 1987.2.24.선고 86다카1695 판결, 1989.1.17.선고 88다카143 판결, 1998.1.23.선고 97다43468 판결).그러나 위와 같이 주민등록이 대항력의 존속요건이라 하더라도 원심이 확정판 바와 같이 주민등록이 주택임차인의 의사에 의하지 않고 제3자에 의하여 임의로 이전되었고, 또 기록에 의하면 그와 같이 주민등록이 잘못 이전된 데 대하여 주택임차인에게 책임을

물을 만 한 사유도 없다고 인정되므로, 사실관계가 이와 같다면 주택임차인이 이미 취득한 대항력은 주민등록의 이전에도 불구하고 그대로 유지된다고 해석함이 상당하다.

따라서 원심의 판단은 그 설시에 다소 미흡한 점이 없지 아니하나 정당한 것으로 수긍이 되고, 거기에 주택임차인의 대항력에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

3.그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 손지열(재판장) 송진훈 윤재식(주심) 이규홍