

대법원 2001. 1. 30 선고 2000다58026,58033 판결 [건물명도 · 임차보증금반환]
[공2001.3.15.(126),541]

판시사항

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 주민등록이 대항력의 요건을 충족시키는 공시방법이 되기 위한 요건
- [2] 갑이 병 회사 소유 ○○아파트의 임차인인 ○○아파트를 임차하여 전입신고를 마치고 거주하던 중, 을이 병 회사로부터 위 아파트를 분양받아 자기 명의로 소유권이전등기를 경료한 후 근저당권을 설정한 사안에서, 갑은 을 명의의 소유권이전등기가 경료되는 즉시 임차권의 대항력을 취득하였다고 본 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 공시방법으로 마련된 것으로서, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 그 주민등록으로 제3자가 임차권의 존재를 인식할 수 있는가에 따라 결정된다고 할 것이므로, 주민등록이 대항력의 요건을 충족시킬 수 있는 공시방법이 되려면 단순히 형식적으로 주민등록이

되어 있다는 것만으로는 부족하고, 주민등록에 의하여 표상되는 점유관계가 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도는 되어야 한다.

[2] 갑이 병 회사 소유 ○○아파트의 임차인인 ○○아파트를 임차하여 전입신고를 마치고 거주하던 중, 을이 병 회사로부터 위 아파트를 분양받아 자기 명의로 소유권이전등기를 경료한 후 근저당권을 설정한 사안에서, 비록 임대인인 을이 갑과 위 임대차계약을 체결한 이후에, 그리고 갑이 위 전입신고를 한 이후에 위 아파트에 대한 소유권을 취득하였다고 하더라도, 주민등록상 전입신고를 한 날로부터 소유자 아닌 갑이 거주하는 것으로 나타나 있어서 제3자들이 보기에 갑의 주민등록이 소유권 아닌 임차권을 매개로 하는 점유라는 것을 인식할 수 있었으므로 위 주민등록은 갑이 전입신고를 마친 날로부터 임대차를 공시하는 기능을 수행하고 있었다고 할 것이고, 따라서 갑은 을 명의의 소유권이전등기가 경료되는 즉시 임차권의 대항력을 취득하였다고 본 사례.

참 조 조 문

[1] 주택임대차보호법 제3조 제1항

[2] 주택임대차보호법 제3조 제1항

재 판 경 과

대법원 2001. 1. 30 선고 2000다58026 판결

수원지방법원 2000. 9. 1 선고 99나19916 판결

수원지방법원 1999. 11. 19 선고 99가단52486 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1999. 4. 23. 선고 98다32939 판결(1984,520), 대법원 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결(1988,189)

따 릇 판 례

대법원 2019. 3. 28 선고 2018다44879, 44886 판결 , 대법원 2002. 11. 8 선고 2002다38361,38378 판결

전 문

【원고(반소피고),상고인】 이○우

(소송대리인 변호사 김▽종 외 1인)

【피고(반소원고),피상고인】 방♡순

(소송대리인 변호사 권□억)

【원심판결】 수원지법 2000. 9. 1. 선고 99나19916, 19923 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 원고(반소피고)의 부담으로 한다.

이 유

주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것으로서, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 그 주민등록으로 제3자가 임차권의 존재를 인식할 수 있는가에 따라 결정된다고 할 것이므로, 주민등록이 대항력의 요건을 충족시킬 수 있는 공시방법이 되려면 단순히 형식적으로 주민등록이 되어 있다는 것만으로는 부족하고, 주민등록에 의하여 표상되는 점유관계가 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도는 되어야 한다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다32939 판결, 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결 등 참조).

원심이 적법하게 확정된 사실관계에 의하면, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 1996. 1. 2. 동남주택산업 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)로부터 이 사건 부동산을 임차한 장×숙과 사이에(임대차기간 만료 후 장×숙이 이 사건 부동산을 소외 회사로부터 분양받기로 약정되어 있었다) 이 사건 부동산을 임대차보증금은 4,500만 원, 임대차기간은 1996. 1. 2.부터 1996년 10월까지로 정하여 임차하는 임대차계약을 체결한 후 위 보증금을 장×숙에게 지급하고 이 사건 부동산에 입주한 뒤 1996. 1. 12. 주민등록 전입신고를 마쳤고, 그 후 위 임대차기간 만료 후에도 당사자 사이에 아무런 이의 없이 피고가 이 사건 부동산을 계속하여 사용, 수익함으로써 전 임대차계약과 동일한 조건으로 임대차가 계속되어 오던 중, 장×숙은 1996. 12. 11. 소외 회사로부터 이 사건 부동산을 분양받아 이에 기하여 수원지방법원 1997. 3. 19. 접수 제23453호로 소유권이전등기를 경료하였고, 한편 같은 날 장×숙은 이 사건 부동산에 관하여 같은 법원 접수 제23454호로 근저당권자 한국주택은행, 채무자 장×숙, 채권최고액 690만 원으로 하는 제1순위 근저당권설정등기를, 이어서 같은 법원 접수 제23455호로 근저당권자 합자회사 수원상호신용금고, 채무자 장×숙, 채권최고액 1,900만 원으로 하는 제2순위 근저당권설정등기를 각 경료하였는데, 합자회사 수원상호신용금고의 신청으로 개시된 수원지방법원 98타경149690 부동산임의경매절차에서 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)가 이 사건 부동산을 낙찰받아 1999. 6. 28. 그 낙찰대금을 완납하였다는 것이다.

그렇다면 비록 임대인인 장×숙이 피고와 위 임대차계약을 체결한 이후에, 그리고 피고가 위 전입신고를 한 이후에 이 사건 부동산에 대한 소유권을 취득하였다고 하더라도, 이 사건 부동산에 관한 주민등록상 1996. 1. 12.부터 소유자 아닌 피고가 거주하는 것으로 나타나 있어서 제3자들이 보기에 피고의 주민등록이 소유권 아닌 임차권을 매개로 하는 점유라는 것을 인식할 수 있었으므로 위 주민등록은 피고가 전입신고를 마친 1996. 1. 12.부터 임대차를 공시하는 기능을 수행하고 있었다고 할 것이고, 따라서 피고는 이 사건 부동산에 관하여 장×숙 명의의 소유권이전등기가 경료되는 즉시 위 임차권의 대항력을 취득하였다고 할 것이다. 그리고 장×숙의 소유권이전등기와 위 제1순위 근저당권설정등기가 같은 날 경료되었으나, 그 접수순서에 있어 장×숙의 소유권이전등기가 앞서므로, 피고는 위 임차권으로써 이 사건 부동산의 낙찰인인 원고에게 대항할 수 있다.

따라서 원심이, 이 사건 부동산을 낙찰받음으로써 장×숙의 임대인인 지위를 승계한 원고가 피고에게 위 임대차보증금을 지급할 의무가 있다고 판단한 조치는 정당하고, 원심판결에 상고이유로 주장하는 바와 같이 심리를 다하지 아니하였거나 주택임대차보호법의 적용 범위와 임차권의 대항력에 관한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

상고이유에서 들고 있는 대법원 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결의 취지는, 주택 소유자가 주민등록 전입신고를 마치고 거주하다가 주택을 매도함과 동시에 매수인으로부터 다시 임차하여 계속 거주해 오던 중 매수인 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우, 제3자로서는 주택에 관하여 전 소유자로부터 새로운 소유자 앞으로 소유권이전등기가 경료되기 전에는 전 소유자이자 임차인의 주민등록이 소유권 아닌 임차권을 매개로 하는 점유라는 것을 인식하기 어려웠으므로, 임차인의 주민등록은 주택에 관하여 새로운 소유자 앞으로 소유권이전등기가 경료된 날에야 임대차를 공시하는 유효한 공시방법이 되고, 따라서 그 다음날부터 임차인으로 대항력을 갖는다는 것으로서, 이 사건과는 사안을 달리하는 것이다.

그러므로 상고를 기각하기로 하여 관여 대법관 의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 서성(재판장) 유지담 박재윤(주심)