

서울고등법원 2014. 7. 8 선고 2013나2027716 판결 [건물인도등청구의소 · 임대차보증금]
[각공2014하, 867]

판시사항

재외국민 甲이 아파트를 임차한 후 외국국적동포인 아내 乙, 딸 丙과 국내거소신고를 마치고 함께 거주하던 중, ○○아파트를 매수한 丁이 건물인도 청구를 하자 주택임대차보호법상의 대항력을 주장한 사안에서, 甲은 자신이나 동거가족 乙, 丙의 국내거소신고로 주택임대차보호법상 대항력을 취득하지 못하였다고 한 사례

판결요지

재외국민 甲이 아파트를 임차한 후 외국국적동포인 아내 乙, 딸 丙과 각각 국내거소신고를 마치고 함께 거주하던 중, ○○아파트를 매수한 丁이 건물인도청구를 하자 주택임대차보호법상의 대항력을 주장한 사안에서, ‘재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률’(이하 ‘재외동포법’이라 한다) 제9조가 재외국민의 거소이전신고를 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록에 갈음하도록 한 규정이라고 해석하기 어렵고, 재외국민의 국내거소신고를 주택임대차보호법상 주민등록으로 볼 수 없는 이상, 재외국민의 동거가족이 국내거소신고를 갖춘다고 하여 재외국민이 주택임대차보호법상 주민등록을 갖추었다고 볼 수 없으며, 재외동포법 제10조 제4항과 출입국관리법 제88조의2가

외국국적동포의 국내거소신고에 주택임대차보호법상 주민등록과 동일한효과를 부여한다고 볼 수도 없으므로,甲은 자신이나 동거가족 乙,丙의 국내거소신고로 주택임대차보호법상 대항력을 취득하지 못하였다고 한 사례.

참 조 조 문

주택임대차보호법 제3조 제1항,재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률 제6조,제9조,제10조 제4항,구 출입국관리법(2014.3.18.법률 제12421호로 개정되기전의 것)제31조,제36조,제88조,제88조의2,구 출입국관리법 시행규칙(2012.1.19.법무부령 제761조로 개정되기 전의 것)제75조

재 판 경 과

대법원 2016. 10. 13 선고 2014다218030, 218047 판결
서울고등법원 2014. 7. 8 선고 2013나2027716, 2013나2027723(반소) 판결
서울중앙지방법원 2013. 11. 1 선고 2013가합522652, 2013가합522669 판결

전 문

【원고(반소피고),항소인】 원고(반소피고)

(소송대리인 법무법인 (유한)태승 담당변호사임호범)

【피고(반소원고),피항소인】 피고(반소원고)

(소송대리인 변호사 최광석)

【제1심판결】 서울중앙지법 2013.11.1. 선고 2013가합522652,522669판결

【변론종결】2014.6.17.

주 문

1.제1심판결 중 본소에 관한 부분을 취소한다.

868 각급법원(제1,2심)판결공보 2014.12.10.

2.피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

3.제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고(반소피고)의 패소 부분을 취소하고,그 취소 부분에 해당하는 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

4.소송총비용은 본소,반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

5.제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1.청구취지

가.본소:피고(반소원고,이하 ‘피고’라고 한다)는 원고(반소피고,이하 ‘원고’라고 한다)에게별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 ○○아파트’라고 한다)을 인도하라.

나.반소:원고는 피고로부터 이 ○○아파트를 인도받음과 동시에 피고에게 330,000,000원과 이에 대하여 이 ○○아파트 인도일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소 취지

주문과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

가. 피고는 캐나다국 영주권을 취득한 재외국민으로서, 2007.6.12. 이 ○○아파트 소유자 소외 1로부터 이 ○○아파트를 임대차보증금 3억 3,000만 원에 2007.7.9.부터 2009.7.8.까지 임차하였고, 2007.7.4. 아파트를 인도받아 국내거소신고를 마친 다음 현재까지 거주하고 있다. 피고의 아내 소외 2, 딸 소외 3은 캐나다 국적을 취득한 외국국적동포로서 2007.7.19. 이 ○○아파트를 거소로 한 국내거소신고를 마치고, 그 무렵부터 현재까지 피고와 함께 거주하고 있다.

나. 서울중앙지방법원은 2011.5.27. 이 ○○아파트에 대한 임의경매개시결정을 하였고 (서울중앙지방법원 2011타경15309호), 피고는 2011.8.16. 임의경매절차에서 임차인으로서 권리신고를 하였다.

다. 원고는 임의경매절차에서 매수인으로 낙찰되어 매각대금을 납부한 후, 2012.5.17. 이 ○○아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거: 다툼 없는 사실, 갑 1, 을 1, 3, 4, 17, 21, 24(가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1)피고는 주민등록을 마치지 않은 임차인으로서 주택임대차보호법에 따른 대항력을 취득하지 못하였으므로,임의경매절차에서 소유권을 취득한 원고에게 임차권을 주장할 수 없다.피고는 이 ○○아파트 소유자인 원고에게 이 ○○아파트를 인도할 의무가 있다.

2)피고는 2012.7.10.원고에게 이 ○○아파트를 인도하겠다고 약정하였으므로,그 약정에 따라 이 ○○아파트를 인도할 의무가 있다.

나.피고의 주장

1)피고는 재외국민으로서 주민등록법에 따른 전입신고를 할 수 없어,재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률(이하 ‘재외동포법’이라고 한다)제6조에 따라 국내거소신고를 하였다.피고의 국내거소신고는 재외동포법 제9조에 따라 주민등록법상 전입신고를 한 것과마찬가지 효과가 있으므로,피고는 주택임대차보호법상 대항력을 취득한 임차인에 해당한다.

2)설령 피고의 국내거소신고에 주민등록법상 전입신고와 같은 효과가 부여되지 않는다고 하더라도,피고의 동거 가족인 아내와 딸이 외국국적동포로서 재외동포법에 따라 국내거소신고를 했고,그 경우 재외동포법 제10조 제4항에 따라 출입국관리법상 외국인등록 및체류지변경신고를 한 것으로 보며,이는 출입국관리법 제88조의2에 의해 주민등록과 전입신고를 갈음하므로,결국 피고의 동거 가족이 주민등록을 마친 이상,피고는 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였다고 보아야 한다.

3)이 ○○아파트의 양수인인 원고는 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 임대인 지위를 승계하였으므로,피고로부터 이 ○○아파트를 인도받음과 동시에 피고에게 임대차보증금 3억 3,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4)한편 원고는 피고가 2012.7.10.이 ○○아파트를 인도하겠다고 약정하였다고 주장하나,그러한

사실이 없다.

3.판단

가.피고의 국내거소신고를 주택임대차보호법상 대항요건인 ‘주민등록’으로 볼 수 있는지에 관한 판단

재외동포법 제9조는 “법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증,주민등록표 등본·초본,외국인등록증 또는 외국인등록 사실증명이 필요한 경우에는 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 그에 갈음할 수 있다.”라고 규정하고 있다.그러나 위규정은 문언상 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 주민등록증 등에 의한 사실증명에 갈음할 수 있다는 의미일 뿐,국내거소신고에 대하여 주민등록과 동일한 법률효과를 인정한다는 취지로까지는 해석되지 아니하므로 재외국민의 국내거소신고에 대하여는 명시적 규정이 없는 한 주민등록에 의한 법률효과가 인정되지 않는다고 보는 것이 타당한점,주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것인데(대법원 2001.1.30.선고 2000다58026,58033판결 등 참조),주민등록과 재외국민의 국내거소신고를 동일·유사한 공시방법으로 인정하기도 어렵고,주민등록법 제29조가 이해관계인 등의 열람 등을 허용하고 있는 것과는 달리 재외동포법은 재외국민의 국내거소신고에 대하여 위와 같은 열람 등에 관한 규정을 두고 있지 아니하여 그 공시 기능도 유사하다고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면,재외동포법 제9조가 재외국민의 거소이전신고를 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건인 주민등록에 갈음하도록 하는 규정이라고 해석하기는 어렵다(대법원 2013.9.16.자 2012마825결정참조).

따라서 재외국민인 피고의 국내거소신고로는 주택임대차보호법상 대항력을 취득할 수 없다.

나.피고 동거 가족의 국내거소신고를 주택임대차보호법상 대항요건인 ‘주민등록’으로 볼 수 있는지에 관한 판단

1)주택임대차보호법상 ‘주민등록’이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자등 동거

가족의 주민등록을 포함하고(대법원 1987.10.26.선고 87다카14판결 등 참조),재외동포법 제6조에 따라 국내거소신고한 외국국적동포는 재외동포법 제10조 제4항에 따라 출입국관리법상 외국인등록 및 체류지변경신고를 한 것으로 보며,출입국관리법 제88조의2에 따라 외국인등록 및 체류지변경신고가 주민등록과 전입신고를 갈음하는 것은 피고주장과 같다.

2)그러나 재외국민이 임대차계약을 하고 국내거소신고를 한 경우,그 임대차계약상 임차인이 아닌 동거 가족에 해당하는 외국국적동포의 국내거소신고를 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록으로 볼 수는 없다.그 이유는 다음과 같다.

■ 주택임대차보호법 제3조 제1항은 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다고 규정하고있고,국민의 주거생활 안정을 보장함을 목적으로 하는 주택임대차보호법의 입법 취지 등에 비추어,주택임대차보호법상 ‘주민등록’이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자의 주민등록을 포함한다(대법원 1987.10.26.선고 87다카14판결 등 참조).위와 같이 임차인의 동거 가족의 전입신고에도 대항력을 인정하는 근거는 임차인의 동거 가족이 임차인의 점유보조자로서 지위를 가지고 있기 때문이다.그런데 이 사건 임대차계약을 체결한 피고는 재외국민으로서 앞서 본 대로 스스로 국내거소신고를 하더라도 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록을 한 것으로 볼 수 없으므로,피고의 점유보조자인 동거 가족이 국내거소신고를 갖춘다고 하여 피고가 주택임대차보호법상 주민등록을 갖추었다고 볼수는 없다.

■ 앞서 본 대로 재외국민의 경우 임대차계약을 하고 국내거소신고를 한 경우 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록을 한 것으로 볼 수 없다.따라서 제3자의 입장에서는 임차인이 재외국민인 경우,임차인 본인에 대하여 국내거소신고를 하였는지 등을 살필 필요가 없는데,피고 주장과 같이 해석하게 되면,재외국민의 동거 가족이 국내거소신고를 하였는지를 살펴야 하는 불합리가 발생한다.

■ 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이다(대법원 2001.1.30.선고 2000다58026,58033판결 등참조).그런데

이 사건에 적용되는 구 출입국관리법 시행규칙(2012.1.19.법무부령 제761호로 개정되기 전의 것)제75조에 따르면,외국인등록 사실증명은 법무부장관이 공익상 필요하다고 인정하는 자 등 외에는 본인이나 그 법정대리인 또는 그로부터 위임을 받은 자가사무소장 또는 출장소장이나 시장·군수 또는 자치구의 구청장에게 신청하여 발급받도록규정하고 있을 뿐이므로,경매절차 등에서 외국인등록 사실증명을 발급받아 볼 방법이 없어 주민등록과 같은 공시적 기능이 없다.비록 재외동포법 제6조와 출입국관리법 제88조의2가 피고 주장과 같이 규정하고 있기는 하나 이들 규정이 외국국적동포의 국내거소신고에주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록과 동일한 효과를 부여한다고 볼 수 없다.

■ 동거 가족의 주민등록도 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록에 포함된다는 대법원판례는 임차인이 주택의 인도를 받고 그 동거 가족이 주민등록을 마쳐 주민등록이 공시방법으로서 기능하는 경우에 관한 것으로서,임차인의 동거 가족이 주민등록과 동일·유사한 공시방법으로 인정하기 어려운 국내거소신고를 하고,제3자가 그들이 임차인의 동거 가족인지도 확인할 방법이 없는 이 사안에서(갑 14,을 6,을 27),그대로 적용할 수 없다.

다.소결론

피고는 주택임대차보호법상 대항력을 취득하지 못하였으므로,이를 전제로 한 피고의 주장은 모두 이유 없다.따라서 피고는 소유자인 원고에게 이 ○○아파트를 인도하여야 하고(원고의 소유권에 근거한 이 ○○아파트 인도청구를 인용하는 이상 약정에 따른 인도청구에 관하여는 따로 판단하지 않는다),원고는 피고로부터 이 ○○아파트를 인도받으면서 이 ○○아파트의 임대차보증금과 그 지연손해금을 지급할 의무가 없다.

4.결론

원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다.제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여제1심판결의 본소에 관한 부분을 취소하고 피고에게 이 ○○아파트의 인도를 명하며,반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

판사 이경춘(재판장) 이형근 권동주 [별 지]목록:생략