

대법원 2000. 3. 15 자 99마4499 결정 [소유권이전등기청구권압류] [공2000.6.1.(107),1133]

판 시 사 항

- [1] 주택임대차보호법 제3조의2 제1항 소정의 '임차주택'에 그 부지도 포함되는지 여부(적극)
- [2] 주택임대차보호법 제3조의2 제1항이 임차주택에 관한 소유권이전등기청구권에 대한 압류의 경우에도 유추적용되는지 여부(소극)

참 조 조 문

- [1] 주택임대차보호법 제2조,제3조의2 제1항, 제2항,제8조 제3항,민사소송법 제491조의2 제1항
- [2] 주택임대차보호법 제3조의2 제1항,민사소송법 제491조의2 제1항

재 판 경 과

대법원 2000. 3. 15 자 99마4499 결정

서울지방법원 1999. 7. 2 자 99라3664 결정

참 조 판 례

[1] 대법원 1996. 6. 14. 선고 96다7595 판결(공1984, 1770)

전 문

【재항고인】 최♡구 (소송대리인 변호사 김♣수)

【원심결정】 서울지법 1999. 7. 2.자 99라3664 결정

주 문

재항고를 기각한다.

이 유

재항고 이유를 본다.

주택임대차보호법(이하 '법'이라고 한다) 제3조의2 제1항은 임차인이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결 기타 이에 준하는 채무명의를 기한 경매를 신청하는 경우에는 민사소송법 제491조의2 제1항의 규정에 불구하고 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다고 규정하고 있는바, 법 제3조의2 제2항 및 제8조 제3항이 임차주택의 환가대금에 건물뿐만 아니라, 대지의 가액도 포함된다고 규정하고 있는 점, 통상적으로 건물의 임대차에는 당연히 그 부지 부분의 이용이 수반되는 것이고, 법 제2조에서 같은 법의 적용 대상으로 규정하고 있는 주거용 건물의 임대차라 하는 것도 임차목적물 중 건물의 용도가 점포나 사무실 등이 아닌 주거용인 경우의 임대차를 뜻하는 것일 뿐 위 법의 적용 대상을 대지를 제외한 건물에만

한정하는 취지는 아닌 것으로 해석되는 점(대법원 1996. 6. 14. 선고 96다7595 판결 참조), 위 규정은 기본적으로 임차인의 권익보호를 그 입법 취지로 하고 있는데, 만일 반대의무의 이행 또는 이행의 제공 없이 집행개시를 할 수 있는 대상을 건물에만 한정할 경우 사실상 대지와 그 지상 주택의 경매절차가 분리되는 결과 경매절차의 진행에 어려움이 발생하고 임차주택의 환가에 의한 임차보증금의 회수를 간편하게 하겠다는 입법 취지에 부합되지 않게 되는 점 등에 비추어 보면, 여기에서 말하는 임차주택에는 건물뿐만 아니라, 그 부지도 포함하는 것으로 봄이 상당하다고 할 것이나, 나아가 위 조항이 임차주택의 대지 그 자체가 아닌 그에 관한 소유권이전등기청구권에 대한 압류의 경우에도 유추적용될 수 있을 것인가에 관하여 보건대, 첫째 부동산소유권이전등기청구권에 대한 강제집행은 부동산 그 자체에 대한 강제집행과는 그 절차를 달리하는 것으로 직접 채무자 명의의 등기를 실현함으로써 그 강제집행절차는 종료하며, 그 후에 이루어진 부동산 그 자체에 대한 강제집행은 선행 부동산청구권압류절차로부터 독립된 새로운 집행절차로서 본래의 채무명의에 기하여 부동산청구권의 압류가 아닌 강제경매 등의 방법으로 진행되는 점, 둘째 법 제3조의2 제1항은 임차주택에 대한 경매신청이라고 한정하여 규정하고 있을 뿐 임차주택에 대한 일반적인 강제집행신청까지를 포괄하여 규정하고 있지 않은 점 등을 종합하여 보면, 법 제3조의2 제1항은 임차주택 그 자체를 집행의 대상으로 한 경매의 경우에 집행개시의 요건에 관한 민사소송법 제491조의2 제1항의 예외사유를 인정하는 것이고, 임차주택의 이전등기청구권에 관한 일반 강제집행절차로서의 압류에까지 위 조항을 유추하여 적용할 것은 아니다.

기록에 의하면, 원심은 임차주택의 대지에 관하여는 법 제3조의2 제1항이 적용되지 아니한다는 판단 아래 재항고인의 항고를 기각하였는바, 이와 같은 원심의 판단에는 법 제3조의2 제1항이 적용되는 임차주택의 범위에 관한 해석을 잘못된 위법이 있다고 할 것이나, 이 사건

부동산소유권이전등기청구권에 관한 압류신청에 있어 반대의무의 이행 또는 이행의 제공에 관한 소명을 명하는 보정명령에 응하지 아니하였다는 이유로 재항고인의 신청을 각하한 제1심 결정을 유지한 원심결정은 결론에 있어 정당하고, 거기에 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 수 없다.

논지는 이유 없다.

그러므로 재항고를 기각하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 결정한다.

대법관 서성 (재판장) 지창권(주심) 신성택 유지담