

대법원 2002. 6. 14 선고 2002다15467 판결 [건물명도] [공2002.8.1.(159),1665]

판 시 사 항

[1] 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건으로서의 주민등록의 유효 여부에 관한 판단 기준

[2] 다세대 주택의 임차인이 등기부상의 층 · 호수와 불일치하는 주소지로 전입신고를 하였으나, 등기부상의 건물내역과 임차인의 주민등록 주소를 비교하여 볼 때 주민등록상의 층 · 호수가 등기부상의 층 · 호수를 의미한다고 인식할 수 있다는 이유로, 임차인의 주민등록이 임대차의 공시방법으로 유효하지 않다고 단정한 원심을 파기한 사례

판 결 요 지

[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 것이라고 볼 것이므로, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 일반사회 통념상 그 주민등록으로 당해 임대차건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로

등록되어 있다고 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다고 할 것이다.

[2] 다세대 주택의 임차인이 등기부상의 층·호수와 불일치하는 주소지로 전입신고를 하였으나, 등기부상의 건물내역과 임차인의 주민등록 주소를 비교하여 볼 때 주민등록상의 층·호수가 등기부상의 층·호수를 의미한다고 인식할 수 있다는 이유로, 임차인의 주민등록이 임대차의 공시방법으로 유효하지 않다고 단정한 원심을 파기한 사례.

참 조 조 문

[1] 주택임대차보호법 제3조 제1항

[2] 주택임대차보호법 제3조 제1항

재 판 경 과

대법원 2002. 6. 14 선고 2002다15467 판결

인천지방법원 2002. 1. 31 선고 2001나3955 판결

인천지방법원 2001. 3. 8 선고 2000가단16052 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1999. 12. 7. 선고 99다44762, 44779 판결(1984,520), 대법원 2000. 4. 21. 선고 2000다1549, 1556 판결(1988,189), 대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다63216 판결(1992,1037), 대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다80204 판결(공1988, 168), 대법원 2002. 5. 10. 선고 2002다1796 판결(공1993하, 2098)

따 릇 판 례

대법원 2007. 2. 8 선고 2006다70516 판결 , 대법원 2003. 6. 10 선고 2002다59351 판결 ,
대법원 2003. 5. 16 선고 2003다10940 판결 , 대법원 2002. 10. 11 선고 2002다20957 판결

전 문

【원고,피상고인】 김◎호

【보조참가인】 김영호

【피고,상고인】 심×자

【원심판결】 인천지법 2002. 1. 31. 선고 2001나3955 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

1. 원심판결의 요지

원심판결의 이유에 의하면, 원심은 판시 증거들에 의하여, 원고가 1994. 12. 16. 자 가압류의 본안판결 집행을 위하여 개시된 인천지방법원 96타경54401호 부동산강제경매절차에서 이 사건 다세대 주택 중 피고가 점유·사용하고 있던 지하층 01호 부분(이하 '이 사건 구분소유 부분'이라고 한다)을 낙찰받아 2000. 2. 25. 낙찰대금을 완납한 사실, 피고가 1992. 2. 24. 이 사건 구분소유 부분에 대하여 '인천 강화군 강화읍 관청리 140-11, 101 나나빌라 라-별층'으로 전입신고를 하여 위 주소로 주민등록이 된 사실, 그런데 이 사건 구분소유 부분의 등기부상 표시는 그 소유권보존등기 당시인 1994. 3. 29.부터 '인천 강화군 강화읍 관청리 140-11 지하층 01호'로 되어 있는 사실, 피고는 그 후 1996. 1. 11.에 이르러서야 등기부상의 기재에 맞추어 주민등록상의 주소를 정정한 사실을 인정한 다음, 등기부상의 기재와 일치하지 아니하는 피고의 최초 주민등록만으로는 임대차의 공시방법으로서 유효하다고 할 수 없어 경락인인 원고에 대하여 주택임대차보호법상의 대항력을 갖지 못한다는 이유로, 이 사건 구분소유 부분에 대한 대항력 있는 임차인이라는 피고의 항변을 배척하고 원고의 이 사건 구분소유 부분의 명도 및 점유로 인한 부당이득반환 청구를 인용하였다.

2. 대법원의 판단

그러나 원심의 그와 같은 판단은 수긍하기 어렵다.

주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이라고 볼 것이므로, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 일반사회 통념상 그 주민등록으로 당해 임대차건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있다고 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다고 할 것이다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다63216 판결 등 참조).

그런데 기록에 의하면, 등기부상 이 사건 다세대 주택의 건물내역이 '1층, 2층, 3층, 각 72.96㎡, 지층 69.54㎡의 철근콘크리트조 평슬래브지붕 3층 다세대주택'으로 표시되어 있고, 집합건축물대장상에는 이 사건 구분소유 부분이 '인천 강화군 강화읍 관청리 140-11 나나빌라 라동 b01호'로 표시되어 있는 사실, 위 '나나빌라'는 가동, 나동, 다동, 라동의 4개의 독립된 동이 하나의

단지를 이루고 있으나 위 관청리 140-11 토지 위에는 지상 3층, 지하 1층의 라동 건물(이 사건 다세대 주택)만 존재하고, 각 층이 1개의 구분소유 부분으로 이루어져 있는 사실을 엿볼 수 있으며, 원심이 인정한 피고의 최초 주민등록 주소는 '위 관청리 140-11, 나나빌라 라동 별층 101호'로 해석된다 할 것이다.

위와 같은 이 사건 다세대 주택의 등기부상의 건물내역과 피고의 최초 주민등록 주소를 비교하여 볼 때, 위 주민등록상의 별층에 해당할 만한 건물 부분이 위 건물내역상 지하층 외에는 없고 그 지하층이 1개의 구분소유 부분으로 이루어져 있으므로, 이 사건 다세대 주택에 실제로 옥상층 등 별층에 해당할 만한 부분이 있지 아니하고 위 지하층을 주소지로 한 다른 주민등록자가 없는 한 통상적인 주의력을 가진 사람이라면 어렵지 않게 위 주민등록상의 '별층 101호'가 등기부상의 '지하층 01호'를 의미한다고 인식할 수 있을 것으로 여겨지는바, 그렇다면 일반사회 통념상 피고의 위 주민등록으로 이 사건 구분소유 부분에 피고가 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있다고 인식할 수 있다고 봄이 상당하다 할 것이다.

그러므로 원심으로서는 이 사건 다세대 주택에 지하층 외에 별층으로 인식될 수 있는 옥상층 등의 부분이 있는지 여부, 이 사건 지하층을 주소지로 한 주민등록자가 있는지 여부를 심리하여 피고의 위 주민등록에 피고 주장의 임대차 공시의 효력이 있는지 여부를 가려 보았어야 함에도 불구하고, 위 주민등록상의 층·호수가 등기부상의 그것과 불일치한다는 점만으로 위 주민등록이 피고가 주장하는 임대차의 공시방법으로서 유효하지 않다고 단정하여 피고의 위 항변을 배척하고 말았으니, 거기에는 심리미진, 주택임대차보호법상의 임대차 공시방법에 대한 법리를 오해한 위법이 있다고 할 것이고, 이러한 위법은 판결 결과에 영향을 미쳤음이 분명하므로 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 송진훈(재판장) 변재승 윤재식(주심) 이규홍