

대법원 2001. 9. 25 선고 2000다24078 판결 [건물명도] [공2001.11.15.(142),2329]

---

## 판 시 사 항

- [1] 기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 임차인이 저당권자의 신청에 의한 임의경매절차에서 스스로 2년 미만인 약정기간 만료를 이유로 임차보증금의 우선변제를 청구할 수 있는지 여부(적극)
- [2] 임대차가 종료된 경우에 배당요구를 한 임차인이 낙찰허가결정이 확정된 후 배당요구시의 주장과는 달리 임대차기간이 종료되지 않았음을 주장하면서 낙찰자에게 대항력을 행사하는 것이 금반언 및 신의칙에 위배되는지 여부(적극)

## 판 결 요 지

[1]"기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다."고 규정하고 있는 구 주택임대차보호법(1999. 1. 21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항은, 같은 법 제10조가 "이 법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다."고 규정하고 있는 취지에 비추어 보면 임차인의 보호를 위한 규정이라고 할 것이므로, 위 규정에 위반되는 당사자의 약정을 모두 무효라고 할 것은 아니고 위 규정에 위반하는 약정이라도 임차인에게 불리하지 아니한 것은 유효하다고 풀이함이 상당하다 할 것인바(위 1999. 1. 21.자 법률개정으로 위 법 제4조 제1항에 "다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다."는 명문의

단서규정이 신설되었다), 임대차기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 임차인이 스스로 그  
 약정임대차기간이 만료되었음을 이유로 임차보증금의 반환을 구하는 경우에는 그 약정이 임차인에게  
 불리하다고 할 수 없으므로, 같은 법 제3조 제1항 소정의 대항요건(주택인도와 주민등록전입신고)과  
 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인으로서 그 주택에 관한 저당권자의 신청에 의한  
 임의경매절차에서 2년 미만의 임대차기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그  
 임차보증금에 관하여 우선변제를 청구할 수 있다

[2] 임대차가 종료된 경우에 배당요구를 한 임차인은 우선변제권에 의하여 낙찰대금으로부터  
 임차보증금을 배당받을 수 있으므로, 이와 같은 경우에 일반 매수희망자(낙찰자 포함)는 그 주택을  
 낙찰받게 되면 그 임대차에 관한 권리·의무를 승계하지 않을 것이라는 신뢰하에 입찰에 참가하게  
 되는 것인바, 이러한 믿음을 기초로 하여 낙찰자가 임대차보증금을 인수하지 않을 것이라는 전제하에  
 낙찰이 실시되어 최고가 매수희망자를 낙찰자로 하는 낙찰허가결정이 확정되었다면, 그 후에 이르러  
 임차인이 배당요구시의 주장과는 달리 자신의 임대차기간이 종료되지 않았음을 주장하면서  
 우선변제권의 행사를 포기하고 명도를 구하는 낙찰자에게 대항력을 행사하는 것은, 임차인의  
 선행행위를 신뢰한 낙찰자에게 예측하지 못한 손해를 입게 하는 것이어서 위와 같은 입장 변경을  
 정당화할 만한 특별한 사정이 없는 한 금반언 및 신의칙에 위배되어 허용될 수 없다.

## 참 조 조 문

- [1] 구 주택임대차보호법(1999. 1. 21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것) 제3조의2 제1항, 제4조 제1항, 제10조
- [2] 민법 제2조 제1항, 구 주택임대차보호법(1999. 1. 21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것) 제3조 제1항, 제3조의2 제1항

## 재판경과

대법원 2001. 9. 25 선고 2000다24078 판결

인천지방법원 2000. 4. 21 선고 99나1932 판결

인천지방법원 1999. 1. 22 선고 97가단72533 판결

## 참조판례

[1] 대법원 1995. 5. 26. 선고 95다13258 판결(1984,520), 대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결(1988,189), 대법원 1996. 4. 26. 선고 96다5551, 5568 판결(1992,1037)

## 따름판례

대법원 2002. 1. 25 선고 2001다76427 판결

## 전문

【원고,피상고인】 이○순

【피고,상고인】 노×호

(소송대리인 변호사 김□섭)

【원심판결】 인천지법 2000. 4. 2 1. 선고 99나1932 판결

## 주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고의 부담으로 한다.

## 이 유

1. 원심이 적법하게 인정한 사실관계는 다음과 같다.

가. 피고는 1995. 7. 29. 이 사건 주택을 당시 소유자인 권영만으로부터 임차보증금 40,000,000원, 임차기간은 1995. 7. 31.부터 1996. 7. 30.까지로 정하여 임차한 다음, 같은 해 8월 3일까지 그 인도와 주민등록을 모두 마치고 아울러 그 무렵 임대차계약서상 확정일자를 갖추었는데, 주식회사 한국상호신용금고가 이 사건 주택에 대하여 1995. 8. 17.자로 설정등기를 경료한 제1순위 근저당권자로서 1996. 8. 17. 인천지방법원 96타경61331호로 임의경매를 신청하여 이 사건 주택에 대한 경매절차가 개시되었다.

나. 위 경매절차에서 집행관이 이 사건 주택에 관한 현황을 조사할 당시 피고의 처인 심영민은 위 임차기간이 '1995. 7. 31.부터 1996년 8월 현재까지'라고 진술하여 그에 따라 집행관 명의의 1996. 8. 24.자 부동산현황조사보고서가 작성되었으며, 한편 피고는 1996. 8. 31. 위 경매법원에 이 사건 주택에 대한 확정일자부 임차인으로서 권리신고 및 임차보증금 40,000,000원에 대한 배당요구를 함에 있어서, 임대차기간을 1996. 7. 30.까지로 하여 작성된 1995. 7. 29.자 임대차계약서만을 제출하였을 뿐 임대차기간의 연장에 관한 아무런 자료를 제출하지 않았고, 경매법원은 피고의 위와 같은 배당요구사실을 소유자인 권영만에게 통지하지는 않았고 다만 원고가 낙찰받기 직전의 입찰명령에 첨부된 부동산목록에 피고가 임차인으로 된 임대차의 기간을 1996. 7. 30.까지로 표시하였다.

다. 이 사건 주택은 87,000,000원으로 평가되어 동 가격이 당초의 최저입찰가격이 되었고, 원고가

그 최저입찰가격이 55,680,000원으로 저감된 상태에서 60,000,000원에 낙찰받은 후 경매법원은 위 낙찰대금 등을 합한 67,651,899원을 배당함에 있어서, 집행비용을 공제한 나머지 금원 중 40,000,000원을 확정일자부 임차인인 피고에게 제1순위로 배당하고 그 나머지를 후순위 채권자들에게 배당하는 내용의 배당표를 작성하여 배당기일인 1997. 6. 27. 이해관계인 중 위 한국상호신용금고, 권영만 및 피고 등이 출석한 자리에서 이를 제시하였으나, 권영만 및 한국상호신용금고는 피고의 채권액 및 배당액 전부에 관하여 이의를 신청하였다.

라. 그 후 권영만만이 피고를 상대로 인천지방법원 97가합10846호로 위 배당표 중 피고에 대한 배당액 40,000,000원의 삭제를 구하는 배당이의의 소를 제기하면서, 그 청구원인으로 권영만과 피고 사이의 위 임대차계약은 1996. 7. 30. 그 임차기간을 1998. 7. 30.까지 연장하기로 계약당사자 사이에서 합의되었기에 위 배당기일 현재 아직 위 임대차계약이 종료되지 않아 피고가 위 경매절차에서 주택임대차보호법상 우선변제권을 행사할 수 없고, 또한 피고가 위 경매법원에 배당요구신청을 하였다고 하더라도 그 사실이 임대인인 권영만에게 통지된 바 없는 상태에서 그 사이에 위 배당요구가 철회되었다고 주장하였는데, 피고는 공시송달에 의하지 않은 적법한 송달을 받고서도 답변서도 제출하지 않고 제1회 변론기일에 출석하지 아니하여 위 법원은 1997. 9. 3.자로 의제자백에 의한 권영만의 승소판결을 선고하였고, 위 판결이 그대로 확정되는 바람에 위 경매절차에서 피고는 위 임차보증금을 전혀 반환받지 못하였다.

## 2. 상고이유에 대한 판단

"기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다."고 규정하고 있는 구 주택임대차보호법(1999. 1. 21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항은, 같은 법 제10조가 "이 법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다."고 규정하고 있는 취지에 비추어 보면 임차인의 보호를 위한 규정이라고 할 것이므로, 위 규정에 위반되는 당사자의 약정을 모두 무효라고 할 것은 아니고 위 규정에 위반하는 약정이라도 임차인에게 불리하지 아니한 것은 유효하다고 풀이함이 상당하다 할 것인바(위 1999. 1. 21.자 법률개정으로 위 법 제4조 제1항에 "다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다."는 명문의

단서규정이 신설되었다), 임대차기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 임차인이 스스로 그  
약정임대차기간이 만료되었음을 이유로 임차보증금의 반환을 구하는 경우에는 그 약정이 임차인에게  
불리하다고 할 수 없으므로, 같은 법 제3조 제1항 소정의 대항요건(주택인도와 주민등록전입신고)과  
임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인으로서 그 주택에 관한 저당권자의 신청에 의한  
임의경매절차에서 2년 미만의 임대차기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그  
임차보증금에 관하여 우선변제를 청구할수 있다 할 것이고( 대법원 1995. 5. 26. 선고 95다13258  
판결 참조), 따라서 임대차기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 우선변제권 있는 임차인이  
임의경매절차에서 약정임대차기간이 이미 만료된 계약서를 첨부하여 배당요구를 한 경우에는,  
임차인이 아직도 임대차가 종료되지 아니하였다는 사정을 별도로 밝히지 아니하는 이상 그  
약정임대차기간이 만료되었음을 이유로 우선변제권을 주장하는 취지로 보아 경매법원은 그 임대차가  
기간만료로 종료된 것을 전제로 처리할 수밖에 없고, 경매절차의 이해관계인이나 기타 경매에  
참가하는 매수희망자 등도 그 임대차는 기간만료로 종료된 것으로 상정함이 당연하다고 할 것이다.  
그리고 임대차가 종료된 경우에 배당요구를 한 임차인은 우선변제권에 의하여 낙찰대금으로부터  
임차보증금을 배당받을 수 있으므로, 이와 같은 경우에 일반 매수희망자(낙찰자 포함)는 그 주택을  
낙찰받게 되면 그 임대차에 관한 권리·의무를 승계하지 않을 것이라는 신뢰하에 입찰에 참가하게  
되는 것인바, 이러한 믿음을 기초로 하여 낙찰자가 임대차보증금을 인수하지 않을 것이라는 전제하에  
낙찰이 실시되어 최고가 매수희망자를 낙찰자로 하는 낙찰허가결정이 확정되었다면, 그 후에 이르러  
임차인이 배당요구시의 주장과는 달리 자신의 임대차기간이 종료되지 않았음을 주장하면서  
우선변제권의 행사를 포기하고 명도를 구하는 낙찰자에게 대항력을 행사하는 것은, 임차인의  
선행행위를 신뢰한 낙찰자에게 예측하지 못한 손해를 입게 하는 것이어서 위와 같은 입장 변경을  
정당화할 만한 특별한 사정이 없는 한 금반언 및 신의칙에 위배되어 허용될 수 없는 것이다.

이 사건에서 보면, 피고는 이 사건 낙찰허가결정이 있기 전에 1년의 임대차기간이 이미 경과한 내용의  
임대차계약을 제출하면서 배당요구를 하고서도, 낙찰허가결정이 확정된 후에 이르러 그 임대차가  
아직 종료되지 아니하였다는 새로운 사유를 주장하면서 낙찰대금으로부터 우선변제를 받는 대신  
낙찰자인 원고에 대하여 임차인으로서의 대항력을 행사하겠다는 것이므로, 이는 위의 법리에 따라

신의칙 위반으로 허용될 수 없다고 할 것이다.

원심 판시는 이유설시에 있어 다소 미흡하기는 하나, 낙찰자로서 경매목적물의 명도를 구하는 원고에 대하여 대항력 있는 임차인임을 내세워 임차보증금의 동시이행을 구하는 피고의 항변을 금반언 및 신의칙에 위배되어 허용될 수 없다는 이유로 배척한 결론에 있어서는 정당하고, 거기에 주택임대차보호법이나 신의칙에 관한 법리오해, 판례위반으로 인한 위법이 없다. 따라서 피고의 상고이유의 주장은 이유 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 윤재식(재판장) 송진훈 이규홍 손지열(주심)