

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2017다226629 보증금 반환청구의 소  
원고, 상고인 원고  
소송대리인 변호사 차현국  
피고, 피상고인 피고 1 외 2인  
피고 보조참가인 피고 보조참가인  
소송대리인 변호사 김정훈 외 1인  
원 심 판 결 광주지방법원 2017. 4. 14. 선고 2016나57631 판결  
판 결 선 고 2019. 5. 16.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제2점에 대하여

가. 소액사건에서 구체적 사건에 적용할 법령의 해석에 관한 대법원판례가 아직 없는 상황에서 같은 법령의 해석이 쟁점으로 되어 있는 다수의 소액사건들이 하급심에 계속되어 있을 뿐 아니라 재판부에 따라 엇갈리는 판단을 하는 사례가 나타나고 있는 경우에는, 소액사건이라는 이유로 대법원이 그 법령의 해석에 관하여 판단하지 않고 사건을 종결한다면 국민생활의 법적 안전성을 해칠 것이 우려된다. 따라서 이와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 소액사건에 관하여 상고이유로 할 수 있는 '대법원의 판례에 상반되는 판단을 한 때'의 요건을 갖추지 않았더라도 법령해석의 통일이라는 대법원의 본질적 기능을 수행하는 차원에서 실체법 해석·적용의 잘못에 관하여 직권으로 판단할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2004. 8. 20. 선고 2003다1878 판결 등 참조).

이 사건의 쟁점인 임차권등기명령에 따른 임차권등기에 시효중단의 효력이 인정되는지에 관하여 대법원판례가 없고 하급심의 판단이 엇갈리고 있으므로 원심의 이에 대한 해석과 적용의 당부에 관하여 판단한다.

나. 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 않은 경우 임차인은 임차권등기명령을 신청할 수 있다(주택임대차보호법 제3조의3 제1항). 주택임대차보호법은 임차권등기명령의 신청에 대한 재판, 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청과 그에 대한 재판, 임차권등기명령의 취소신청과 그에 대한 재판, 임차권등기명령의 집행 등에 관하여 가압류에 관한 민사집행법 제280조 제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조 제1항·제2항 본문, 제289조, 제290조 제2항 중 제288조 제1항에 대한 부분, 제291조와 제293조를 준용하고 있다(제3조의3 제3항).

나아가 주택임대차보호법은 임차인이 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를

마치면 같은 법 제3조 제1항, 제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2 제2항에 따른 우선변제권을 취득하고, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권을 그대로 유지하며, 임차권등기 이후에는 제3조 제1항, 제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 않는다고 정하고 있다(제3조의3 제5항).

이처럼 주택임대차보호법 제3조의3에서 정한 임차권등기명령에 따른 임차권등기는 특정 목적물에 대한 구체적 집행행위나 보전처분의 실행을 내용으로 하는 압류 또는 가압류, 가처분과 달리 어디까지나 주택임차인이 주택임대차보호법에 따른 대항력이나 우선변제권을 취득하거나 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해 주는 담보적 기능을 주목적으로 한다. 비록 주택임대차보호법이 임차권등기명령의 신청에 대한 재판절차와 임차권등기명령의 집행 등에 관하여 민사집행법상 가압류에 관한 절차규정을 일부 준용하고 있지만 이는 일방 당사자의 신청에 따라 법원이 심리·결정한 다음 그 등기를 촉탁하는 일련의 절차가 서로 비슷한 데서 비롯된 것일 뿐 이를 이유로 임차권등기명령에 따른 임차권등기가 본래의 담보적 기능을 넘어서 채무자의 일반 재산에 대한 강제집행을 보전하기 위한 처분의 성질을 가진다고 볼 수는 없다. 그렇다면 임차권등기명령에 따른 임차권등기에는 민법 제168조 제2호에서 정하는 소멸시효 중단사유인 압류 또는 가압류, 가처분에 준하는 효력이 있다고 볼 수 없다.

다. 원심은 원고가 이 사건 임대차기간이 만료된 이후에도 이 사건 건물 중 2층 부분을 계속하여 직접 또는 간접점유함으로써 그 사실상 지배를 계속 유지한 것으로 볼 수 없다고 한 다음, 원고의 임차권등기명령에 따른 임차권등기가 소멸시효의 진행에 아무런 영향이 없다는 것을 전제로 하여 이 사건 임대차보증금반환채권의 소멸시효는

이 사건 임대차계약이 종료한 시점인 2004. 8. 17.부터 진행하고, 이 사건 소는 그로부터 10년이 지난 2016. 3. 18. 제기되었으므로 이 사건 임대차보증금반환채권은 시효가 완성되어 소멸하였다고 판단하였다.

앞에서 본 법리에 비추어 이러한 원심 판단은 타당하고, 거기에 임차권등기명령에 따른 임차권등기와 임대차보증금반환채권의 소멸시효 진행에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

## 2. 상고이유 제1, 3점에 대하여

소액사건에 대하여는 법률·명령·규칙 또는 처분의 헌법위반 여부와 명령·규칙 또는 처분의 법률위반 여부에 대한 판단이 부당한 때(제1호)나 대법원의 관례에 상반되는 판단을 한 때(제2호)에만 상고할 수 있다(소액사건심판법 제3조). 이 부분 상고이유는 단순한 법리오해나 사실오인 등을 주장하는 것으로 소액사건심판법 제3조 각 호에서 정한 사유 중 어느 것에도 해당하지 않는다.

## 3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            권순일

                  대법관            이기택

주 심      대법관      박정화

              대법관      김선수