

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2017다212194 배당이의
원고, 상고인	원고 1 외 1인 원고들 소송대리인 법무법인 지산 담당변호사 김철 외 2인
피고, 피상고인	피고 소송대리인 변호사 추동기 외 1인
원 심 판 결	광주지방법원 2017. 1. 13. 선고 2016나50296 판결
판 결 선 고	2017. 8. 29.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 광주지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 주택에 관하여 임대차계약을 체결한 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 대항력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다(주택임대차보호법 제3조 제1항). 또한 위와 같은 대항요건

과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 민사집행법에 따른 경매를 할 때 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다(같은 법 제3조의2 제2항).

여기에서 '주택의 인도'는 임차목적물인 주택에 대한 점유의 이전을 말한다. 이때 점유는 사회통념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배할 필요는 없고, 물건과 사람의 시간적·공간적 관계, 본권관계, 타인의 간섭가능성 등을 고려해서 사회통념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원, 2003. 11. 14. 선고 2001다78867 판결, 대법원 2005. 9. 30. 선고 2005다24677 판결 등 참조). 임대주택을 인도하는 경우에는 임대인이 임차인에게 현관이나 대문의 열쇠를 넘겨주었는지, 자동문 비밀번호를 알려주었는지, 이사를 할 수 있는지 등도 고려하여야 한다.

주택임대차보호법은 임차인에게 우선변제권이 인정되기 위하여 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖추는 것 외에 계약 당시 임차보증금이 전액 지급되어 있을 것을 요구하지는 않는다. 따라서 임차인이 임대인에게 임차보증금의 일부만을 지급하고 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 다음 나머지 보증금을 나중에 지급하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 대항요건과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 임차보증금 전액에 대해서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제를 받을 권리를 갖는다고 보아야 한다.

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음의 사실을 알 수 있다.

가. 원고들은 부부 사이로 2012. 7. 16. 광주 광산구 (주소 1 생략)에 있는 신축 건물인 3층 단독주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)의 소유자 소외 1로부터 이 사건 주택

101호를 임차보증금 6,500만 원, 임대차기간은 인도일부터 2014. 8. 15.(24개월)까지로 정하여 임차하였는데(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 같은 날 소외 1에게 임차보증금 중 500만 원을 지급하였고, 나머지 6,000만 원은 2012. 8. 16. 지급하기로 약정하였다.

나. 원고들은 계약 당일 소외 1에게 이 사건 주택 101호로 바로 이사할 수 있는지 문의하였는데, 소외 1은 이를 승낙하고 원고들에게 비어 있던 이 사건 주택 101호의 현관 자동문 비밀번호를 알려주었다. 원고들은 2012. 7. 16. 이 사건 주택 101호로 전입신고를 마치고 확정일자를 받은 다음 2012. 7. 17. 2.5톤 차량과 사다리를 이용해서 종전 거주지인 광주 북구 (주소 2 생략)(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에서 이 사건 주택 101호로 가구 등 일부 짐을 옮겼다.

다. 원고 1은 그때부터 2012. 8. 17.까지 평일에는 근처 직장의 출·퇴근 편의를 위해서 이 사건 주택 101호에서 머물면서 주로 잠을 자는 용도로 사용하고, 주말에는 원고 2와 함께 종전 거주지인 이 사건 아파트에서 지냈다. 원고 2는 2012. 8. 17. 이 사건 아파트의 임차보증금을 반환받아 같은 날 소외 1에게 이 사건 임대차계약에 따른 나머지 임차보증금 6,000만 원을 지급하고, 나머지 이사를 마친 뒤 그때부터 원고 1과 함께 이 사건 주택 101호에서 생활하였다.

라. 피고는 2012. 7. 30. 소외 1과 이 사건 주택 303호에 관한 전세계약을 체결하고, 2012. 8. 2. 이 사건 주택에 관해서 전세금 6,500만 원의 전세권설정등기를 마쳤다.

마. 소외 1은 2012. 8. 21. 이 사건 주택과 대지를 소외 2에게 매도하였다. 이후 소외 2의 채권자 소외 3이 2014. 5. 26. 광주지방법원 2014타경12155호로 이 사건 주택과 대지에 관한 강제경매를 신청하여 경매절차가 진행되었다.

바. 광주지방법원은 2015. 7. 1. 배당기일에서 피고를 원고들보다 선순위인 5순위로 하여 잔여액 60,295,651원을 배당하는 내용의 배당표(이하 '이 사건 배당표'라 한다)를 작성하였다.

사. 원고들은 위 배당기일에서 피고의 배당액에 이의하고, 2015. 7. 8. 이 사건 배당 이의의 소를 제기하였다.

3. 원심은, 원고 2가 2012. 8. 17.까지 이 사건 아파트에서 생활하였고, 2012. 7. 17. 이사할 때 사용했던 2.5톤 트럭이 보통의 살림에 비해서 매우 적은 짐을 옮기는 데 사용되는 것이어서 주거 생활을 위한 이사로 볼 수 없다는 등의 이유를 들어 원고들이 2012. 7. 16.경 이 사건 주택 101호의 점유를 이전받은 것으로 볼 수 없다고 보았다.

그러나 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 주택 101호가 비어 있었고, 임대인 소외 1 이 임차인인 원고들에게 현관 자동문의 비밀번호를 알려주었으며, 원고들은 2012. 7. 17. 이 사건 주택 101호에 짐을 옮겨 놓았으므로, 늦어도 2012. 7. 17.에는 이 사건 주택 101호를 인도받았다고 보아야 한다.

앞에서 본 바와 같이 원고들은 이 사건 임대차계약 당일 임차보증금의 일부를 지급하고 이 사건 주택 101호를 인도받아 전입신고와 확정일자를 마친 다음 이 사건 임대차계약이 정한 바에 따라 나머지 임차보증금을 지급하였다. 따라서 우선변제권의 기준 시점은 주택의 인도와 전입신고를 마친 다음날인 2012. 7. 18.이라고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고들은 이 사건 주택과 대지의 경락에 따른 배당금에 대하여 피고에 우선하여 변제받을 권리가 있다.

그런데도 원심은 이와 달리 원고들이 2012. 7. 16.경 이 사건 주택 101호를 인도받았다고 볼 수 없고, 임차보증금 중 500만 원만 지급하고 나머지 임차보증금을 지급하기

전에 전세금 전액을 지급하고 전세권설정등기를 마친 피고보다 우선하여 변제를 받을 권리가 없다고 판단하였다. 원심의 판단에는 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제3조의2 제2항에 정한 대항요건인 주택의 인도와 우선변제권에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 원고들의 상고이유 주장은 정당하다.

4. 원고들의 상고는 이유 있어 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	김창석
-----	-----	-----

	대법관	박보영
--	-----	-----

	대법관	이기택
--	-----	-----

주 심	대법관	김재형
-----	-----	-----