

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2018다44879(본소) 임차보증금반환

2018다44886(반소) 건물인도

원고(반소피고), 피상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인 명

담당변호사 오기환

피고(반소원고), 상고인

주식회사 서강이일씨

소송대리인 법무법인 중원

담당변호사 이기광 외 2인

원 심 판 결 대구지방법원 2018. 10. 10. 선고 2018나3890(본소), 6073(반소)
판결

판 결 선 고 2019. 3. 28.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 준비서면은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 가. 주택임대차보호법 제3조(대항력 등) 제1항이 적용되는 임대차는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정되지는 않고, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한(적법한 임대권한)을 가진 임대인과 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다(대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결, 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908, 38915 판결 등 참조).

주택에 관한 부동산담보신탁계약을 체결한 경우 임대권한은 특별한 약정이 없는 한 수탁자에게 있는 것이 일반적이지만, 위탁자가 수탁자의 동의 없이 임대차계약을 체결한 후 수탁자로부터 소유권을 회복한 때에는 위 임대차계약에 대하여 위 조항이 적용될 수 있음이 분명하다.

나. 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이다. 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지는 주민등록으로 제3자가 임차권의 존재를 인식할 수 있는지에 따라 결정된다. 주민등록이 대항력의 요건을 충족할 수 있는 공시방법이 되려면, 단순히 형식적으로 주민등록이 되어 있는 것만으로 부족하고 주민등록에 따라 표상되는 점유관계가 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도는 되어야 한다(대법원 2001. 1. 30. 선고 2000다58026, 58033 판결, 대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다38361, 38378 판결 등

참조).

2. 원심판결 이유와 적법하게 채택한 증거에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. ○○산업개발은 2013. 12. 24. 케이비부동산신탁 주식회사(이하 '케이비부동산신탁'이라 한다)와 ○○산업개발의 소유인 이 사건 주택에 관하여 위탁자 ○○산업개발, 수탁자 케이비부동산신탁, 수익자 포항서부신용협동조합(이하 '포항서부신협'이라 한다)과 ○○산업개발로 된 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 케이비부동산신탁에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다.

(1) 위탁자인 ○○산업개발은 신탁부동산인 이 사건 주택을 사실상 계속 점유·사용하고, 이 사건 주택에 관한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 드는 일체의 비용을 부담한다(제9조 제1항).

(2) 위탁자인 ○○산업개발은 수탁자인 케이비부동산신탁의 사전 승낙이 없는 경우에는 신탁부동산인 이 사건 주택에 관하여 임대차 등 권리설정 또는 신탁부동산의 현상을 변경하는 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하지 못한다(제9조 제2항).

(3) 이 사건 신탁계약 체결 후 신규임대차 또는 재임대차계약은 수탁자인 케이비부동산신탁 명의로 체결하거나 수탁자인 케이비부동산신탁의 사전 승낙을 조건으로 위탁자인 ○○산업개발 명의로 체결한다(제10조 제2항).

다. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 2014. 1. 27. ○○산업개발과 이 사건 주택에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 같은 날 이 사건 주택을 인도받고 전입신고를 마쳤다. 그러나 ○○산업개발은 이 사건 임대차계약을 체결하면서 케이비부동산신탁의 승낙을 받지 않았다.

라. ○○산업개발은 2014. 4. 8. 이 사건 주택에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고(접수번호 1 생략), 포항서부신협은 같은 날 이 사건 주택에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤다(접수번호 2 생략).

마. 이후 포항서부신협이 이 사건 주택에 관하여 임의경매를 신청하여 임의경매절차가 진행되었고, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 2017. 2. 17. 위 경매절차에서 이 사건 주택을 매수하여 대금을 내고 2017. 2. 20. 소유권이전등기를 마쳤다.

3. 위에서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면 다음과 같다.

○○산업개발은 이 사건 임대차계약 체결 당시 수탁자인 케이비부동산신탁의 승낙이 없이는 이 사건 주택을 임대할 수 없었지만, 2014. 4. 8. 이 사건 주택에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 적법한 임대권한을 취득하였다.

원고는 2014. 1. 27. 이 사건 주택을 인도받고 전입신고를 마쳤다. 그때부터 이 사건 주택에 관한 주민등록에는 소유자 아닌 원고가 거주하는 것으로 나타나 있어서 제3자가 보기에 원고의 주민등록이 소유권 아닌 임차권을 매개로 하는 점유임을 인식할 수 있었으므로, 원고의 주민등록은 원고가 전입신고를 마친 2014. 1. 27.부터 임대차를 공시하는 기능을 수행하고 있었다.

따라서 원고는 ○○산업개발이 이 사건 주택에 관하여 소유권이전등기를 마친 즉시 임차권의 대항력을 취득하였고, 포항서부신협의 근저당권설정등기는 원고가 대항력을 취득한 다음에 이루어졌으므로, 원고는 임차권으로 이 사건 주택의 매수인인 피고에게 대항할 수 있다.

4. 같은 취지의 원심의 판단은 정당하고, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 신탁법상 신탁, 주택임대차보호법에서 정한 임차권의 대항력 취득 시기 등에 관한 법리를 오해

한 잘못이 없다.

상고이유에서 들고 있는 대법원 2014. 2. 27. 선고 2012다93794 판결은 주택임대차 보호법이 적용되려면 적어도 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 임대인이 임대차계약을 체결할 것이 요구된다는 것으로서, 위 결론과 배치되지 않는다.

5. 피고의 상고는 이유 없으므로 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	이동원
-----	-----	-----

	대법관	조희대
--	-----	-----

주 심	대법관	김재형
-----	-----	-----

	대법관	민유숙
--	-----	-----