

대법원 2025. 8. 14. 선고 중요판결 요지(추가)

민 사

2024다268508 임대차보증금 (라) 파기환송

[주택 소유자였던 사람이 임차인으로부터 대항력 있는 임차권을 양수하였다고 주장하면서 현재 소유자를 상대로 임대차보증금 반환을 청구한 사건]

◇임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 것이 아니고 대항력 있는 임차인으로 보호받아 채권을 회수하려는 것에 있는 경우, 주택임대차보호법상의 대항력이 있는지 여부(소극) 및 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 주민등록이 대항력의 요건을 충족시킬 수 있는 공시방법이 되기 위한 요건◇

주택임대차보호법(이하 ‘법’이라 한다)의 입법목적은 주거용건물에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장하려는 것이고(제1조), 법 제3조 제1항에서 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 날로부터 제3자에 대하여 효력이 생기고, 여기에 더하여 법 제3조의2 제2항에서 제3조 제1항의 대항요건과 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 임차인에게 경매나 공매시 후순위권리자 기타 채권자보다 우선하여 변제를 받을 수 있도록 한 것은, 사회적 약자인 임차인을 보호하려는 사회보장적 고려에서 나온 것으로서 민법의 일반규정에 대한 예외 규정이다. 이러한 입법목적과 제도의 취지 등을 고려할 때, 채권자가 채무자 소유의 주택에 관하여 채무자와 임대차계약을 체결하고 전입신고를 마친 다음 그곳에 거주하여 형식적으로 주택임대차로서의 대항력을 취득한 외관을 갖추었다고 하더라도 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용, 수익하려는 것이 아니고, 실제로는 대항력 있는 임차인으로 보호받아 후순위권리자 기타 채권자보다 우선하여 채권을 회수하려는 것인 경우에는 그러한 임차인에게 주택임대차보호법이 정하고 있는 대항력을 부여할 수 없다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다14733 판결, 대법원 2003. 7. 22. 선고 2003다21445 판결 등 참조).

한편, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것으로서, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지 여부는 그 주민등록으로 제3자가 임차권의 존재를 인식할 수 있는지에 따라 결정된다. 따라서 주민등록이 대항력의 요건을 충족시킬 수 있는 공시방법이 되려면 단순히

형식적으로 주민등록이 되어 있다는 것만으로는 부족하고, 주민등록에 의하여 표상되는 점유관계가 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도는 되어야 한다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다32939 판결, 대법원 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결 등 참조).

- ☞ 주택 소유자였던 원고가 임차인으로부터 대항력 있는 임차권을 양수하였다고 주장하며 현재 소유자인 피고에 대하여 임대차보증금 반환을 청구한 사안임
- ☞ 원심은, 원고가 임차인으로부터 대항력 있는 임차권을 양수하였고 그 임차권이 혼동의 예외에 해당하여 소멸하지 않는다고 보아 원고의 청구를 인용하였음
- ☞ 대법원은 위와 같은 법리를 설시하면서, 주택 소유자인 원고가 임차인과 임차권 양도 양수계약을 체결한 주된 목적이 대항력 있는 임차인으로 보호받아 임대인 지위를 승계하는 사람으로부터 자신이 임차인에게 지급하였던 임대차보증금 상당액을 회수하려는 것이었고, 원고의 주민등록은 주택임대차의 대항력 인정의 요건이 되는 적법한 공시방법으로서의 효력이 없으므로, 원고에게 법 제3조 제1항에 의한 대항력이 인정되지 않는다고 보아, 이와 달리 판단한 원심을 파기·환송함