

## 대 법 원

### 제 3 부

### 판 결

사 건 2024다268508 임대차보증금

원고, 피상고인 원고

피고, 상고인 피고

소송대리인 변호사 이선희

원 심 판 결 의정부지방법원 2024. 7. 12. 선고 2023나220630 판결

판 결 선 고 2025. 8. 14.

### 주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

### 이 유

상고이유를 판단한다.

#### 1. 원심의 판단

원심은 판시와 같이, 이 사건 주택에 관하여 소외 1의 임차권이 대항력을 갖춘 뒤 소외 2 명의의 소유권이전청구권등기가 이루어졌고 다시 원고가 소외 1로부터 임차권을 양수한 뒤 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력을 갖추었다는 이유로,

이 사건 주택의 소유권을 취득하여 임대인 지위를 승계한 피고는 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다고 판단하였다.

## 2. 대법원의 판단

그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

가. 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 익일부터 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 예외규정이다. 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 인

식할 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).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 소외 1은 2007. 11. 28. 소외 3 소유인 이 사건 주택을 임차하여 주민등록을 마치고 그 주택에서 거주하다가, 2012. 2. 24. 소외 3과 임대차보증금을 1억 5,000만 원으로 정한 임대차계약을 다시 체결하고, 2012. 2. 28. 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

2) 소외 2는 2012. 7. 27. 이 사건 주택에 관하여 2012. 7. 26. 자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳤다.

3) 원고는 2017. 3. 3. 이 사건 주택에 대한 강제경매절차에서 매각대금을 완납하여 소유권을 취득하였고, 2017. 3. 7. 그 주택에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 당시 소외 1은 위 강제경매절차에서 배당요구를 통한 우선변제권을 행사하지 않았으므로, 원고는 소외 1에 대한 임대인 지위를 승계하였고, 소외 2의 소유권이전청구권가등기를 인수하였다.

4) 원고는 2018. 3. 31. 소외 1과 이 사건 주택에 대한 임차권 양도양수계약을 체결하고, 소외 1에게 임대차보증금 상당액인 1억 5,000만 원을 지급하였다. 원고는

2018. 4. 2. 이 사건 주택에 전입신고를 마치고 그 무렵 그 주택으로 이사하였다.

5) 소외 2는 2020. 1. 14. 이 사건 주택에 관하여 2020. 1. 8. 자 매매를 원인으로 하여 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기를 마쳤고, 이에 따라 원고의 소유권이전등기가 말소되었다. 소외 2는 같은 날 피고에게 이 사건 주택에 관하여 2020. 1. 8. 자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다.

1) 원고는 임차권 양도양수계약을 체결할 당시 이 사건 주택의 소유자로서 임대인 지위를 승계한 상황이었으므로, 임차인 소외 1에게 임차권 양도양수계약과는 무관하게 임대차보증금 반환채무를 부담하고 있었다.

2) 원고는 이 사건 주택에 관한 자신의 소유권이전등기보다 선순위인 소외 2의 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기로 인하여 소유권을 상실할 것에 대비하여 소외 1로부터 임차권을 양수하여 대항력 있는 임차인으로서 임대차보증금 반환채권을 확보하려는 의도가 있었다고 볼 수 있다. 따라서 원고가 임차권 양도양수계약을 체결한 것은 임차인으로서 이 사건 주택을 사용, 수익할 목적이었다기보다는 대항력 있는 임차인으로 보호받아 임대인 지위를 승계하는 사람으로부터 자신이 소외 1에게 지급하였던 임대차보증금 상당액을 회수하려는 것이 주된 목적이었다고 볼 수 있다.

3) 나아가 원고는 2018. 4. 2. 이 사건 주택에 전입신고를 마치고 그 무렵 그 주택으로 이사하였으나, 당시 이미 원고는 이 사건 주택의 소유자이었으므로, 이러한 점유는 소유권자로서의 점유에 불과할 뿐, 그 주민등록에 의하여 표상되는 점유관계가 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도라고 보기도 어렵다.

라. 그런데도 원심은 이와 달리 원고가 주택임대차보호법 제3조 제1항에 의한 대항

력을 취득하였다고 판단하고 말았으니, 원심판결에는 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 주택임대차보호법 제3조 제1항이 정한 대항력에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

### 3. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 재판장 | 대법관 | 노경필 |
|-----|-----|-----|

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 주 심 | 대법관 | 이흥구 |
|-----|-----|-----|

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 대법관 | 오석준 |
|--|-----|-----|

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 대법관 | 이숙연 |
|--|-----|-----|