

# 대법원

## 제 1 부

### 판결

사건 2025다213466 보증금

원고, 상고인 주식회사 ○○○

소송대리인 법무법인(유) 화우

담당변호사 이인복 외 4인

원고보조참가인, 상고인

주식회사 △△△

피고, 피상고인 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 춘추

담당변호사 윤태삼

원심판결 서울중앙지방법원 2025. 5. 23. 선고 2023나65275 판결

판결선고 2026. 1. 8.

### 주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이, 나머지는 원고가 각 부담한다.

## 이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

### 1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 주택도시기금법 제16조에 따라 각종 보증업무 및 정책사업 수행과 주택도시기금의 효율적 운용·관리를 위하여 설립된 공법인이다.

나. 소외 1은 2018. 4. 1. 소외 2로부터 소외 2 소유인 서울 관악구 (주소 생략) 지상 벽돌조 세멘와습 2층 주택 중 1층 86.08m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 임차보증금 4억 5,000만 원, 임대차기간 2018. 4. 12.부터 2020. 4. 11.까지로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 소외 1은 2018. 4. 12. 이 사건 주택에 전입신고를 마치고 2018. 7. 2. 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

다. 소외 1은 2018. 7. 2. 피고에게 전세금안심대출보증 신청을 하고, 그 무렵 전세금 안심대출보증으로 인하여 피고에 대하여 부담하게 될 구상금채무의 담보를 위해 소외 2에 대하여 갖는 임차보증금반환채권을 피고에게 양도하였다.

라. 피고는 2018. 7. 11. 보증금액 2억 원, 보증기간 2018. 7. 11.부터 2020. 5. 11.까지, 주채무자 소외 1, 보증채권자 원고로 하는 전세자금대출 특약보증에 관한 전세금안심대출보증서를 발급하였고, 원고는 같은 날 소외 1과 대출거래약정을 체결하면서 소외 1로부터 위 전세금안심대출보증서를 담보로 교부받은 다음 소외 1에게 전세자금 2억 원을 대출하였다. 위 전세금안심대출보증 약관(이하 '이 사건 보증약관'이라 한다) 제22조 제1호는 '특

약주채무자가 전세목적물 주소지에 입주하여 주민등록을 마친 후 전세계약 기간 중 보증 회사에 고지를 하지 않고 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 등에 의하여 대항력과 우선변제권을 상실(전세계약의 연장 등으로 보증을 갱신하는 경우 포함)하였을 때'를 피고의 면책사유로 정하고 있다.

마. 소외 1은 임대차기간 중인 2019. 12. 16. 이 사건 주택에 관하여 2019. 11. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 대출만료일인 2020. 5. 11.이 경과하도록 원고에게 대출금을 상환하지 않았다.

## 2. 관련 법리

가. 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).

나. 주택임대차보호법이 제3조 제1항에서 주택임차인에게 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 명시하여 등기된 물권에 버금가는 강력한 대항력을 부여하고 있는 취지에 비추어 볼 때 달리 공시방법이 없는 주택임대차에 있어서 주택의 인도 및 주민등록이라는 대항요건은 그 대항력 취득시에만 구비하면 충분한 것이 아니라 그 대항력을 유지하

기 위하여서도 계속 존속하고 있어야 한다(대법원 1998. 1. 23. 선고 97다43468 판결, 대법원 2025. 4. 15. 선고 2024다326398 판결 등 참조). 따라서 대항력을 갖춘 임차인이 해당 임차주택을 양수함으로써 임차주택의 소유자가 된 경우에, 그 임차인의 주민등록은 임차주택에 관하여 임차인의 소유권이전등기가 마쳐진 이후에는 주택임대차의 대항력 인정요건이 되는 유효한 공시방법이 될 수 없고, 그 대항력은 소유권 취득 시에 소멸한다.

### 3. 판단

가. 원심은 그 판시와 같이 피고가 전세금안심대출보증에 따른 보증채무를 이행할 경우 임차보증금반환채권을 행사할 수 있는 상황에서 임차인 소외 1이 이 사건 주택의 소유권을 취득함으로써 대항력과 우선변제권을 상실하였으므로 이 사건 보증약관 제22조 제1호에 따라 피고의 보증채무는 면책되었다고 보아, 이와 다른 전제에서 피고를 상대로 전세자금대출 특약보증에 기한 보증채무의 이행을 구하는 원고의 청구를 기각하였다.

나. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이유 설시에 일부 적절하지 아니한 부분이 있으나, 위와 같은 원심 판단은 받아들일 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 민법상 혼동이나 이 사건 보증약관상 면책사유의 해석, 주택임대차보호법상 대항력 또는 우선변제권 상실에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 않는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

### 4. 결론

상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      마용주

대법관      노태악

주 심      대법관      서경환

대법관      신숙희