

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025다210305 배당이의
원고, 피상고인 한국주택금융공사
소송대리인 변호사 노정석
피고, 상고인 한국토지주택공사
소송대리인 법무법인 세진
담당변호사 권구철 외 4인
원 심 판 결 부산지방법원 2025. 1. 23. 선고 2024나52151 판결
판 결 선 고 2026. 2. 26.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 주택임대차보호법 제3조 제2항에서 정한 법인인 피고는 2012. 1. 12. 소외 1과 그 소유인 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

나. 피고가 선정한 입주자인 소외 2는 2012. 1. 12. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 전대차계약을 체결하였다. 소외 2는 그 무렵 피고 및 소외 1로부터 이 사건 부동산을 인도받아 주민등록을 마쳤고, 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

다. 소외 1은 2017. 11. 22. 소외 2에게 이 사건 부동산을 매도하였고, 2017. 12. 8. 소외 2 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. ○○은행 주식회사는 2017. 12. 8. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권 설정등기를 마쳤고, 원고는 2022. 4. 4. 확정채권양도를 원인으로 이 사건 근저당권 이전의 부기등기를 마쳤다.

마. 한편, 임차인인 피고는 소외 2에게 이 사건 전대차계약의 해지를 통보하고, 2020. 8. 18. 임대차보증금반환채권을 보전하기 위하여 이 사건 부동산에 대한 가압류 결정을 받았으며, 이후 소외 2를 상대로 임대차보증금에서 입주자 부담액을 뺀 나머지 47,500,000원의 반환을 구하는 소를 제기하여 승소 확정판결을 받았다.

바. 이 사건 부동산은 위 확정판결에 터 잡은 피고의 신청으로 2021. 7. 7. 개시된 이 사건 경매절차에서 제3자에게 매각되었다. 집행법원은 이 사건 부동산의 매각대금 중 47,500,000원을 신청채권자 겸 확정일자부 임차인이라고 주장하는 피고에게 2순위로 배당하고, 44,445,625원을 근저당권자인 원고에게 3순위로 배당하는 것으로 원심판시 이 사건 배당표를 작성하였다. 원고는 2023. 7. 25. 배당기일에서 피고의 배당액 중 25,574,607원에 관하여 이의하고, 2023. 7. 28. 피고를 상대로 이 사건 배당표의 경

정을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 소외 2가 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치고 이로 인하여 이 사건 전대차계약이 종료된 이후에는 피고의 대항력 및 우선변제권이 상실되었다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

가. 관련 법리

주택임대차보호법 제3조 제2항은 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 주택임대차보호법 제3조 제1항에 따른 대항력 및 같은 법 제3조의2 제2항에 따른 우선변제권을 인정하고 있다. 그러나 주택임대차보호법 제3조 제2항에 따라 입주자가 전세임대주택을 인도받고 주민등록을 마침으로써 법인인 임차인이 대항력을 갖추었더라도 이후 입주자가 해당 주택을 양수함으로써 주택의 소유자가 된 경우, 입주자의 주민등록은 주택에 관하여 입주자의 소유권이전등기가 마쳐진 이후에는 주택임대차의 대항력 인정요건이 되는 유효한 공시방법이 될 수 없고, 대항력은 소유권 취득시에 소멸한다. 그 이유는 다음과 같다.

1) 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 있는가의 여부는 그 주민등록으로 제3자가 임차권의 존재를 인식할 수 있는

가에 따라 결정된다고 할 것이므로, 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). 또한 주택임대차보호법이 제3조 제1항에서 주택임차인에게 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 명시하여 등기된 물권에 버금가는 강력한 대항력을 부여하고 있는 취지에 비추어 볼 때 달리 공시방법이 없는 주택임대차에서 주택의 인도 및 주민등록이라는 대항요건은 그 대항력 취득 시에만 갖추면 충분한 것이 아니라 그 대항력을 유지하기 위하여서도 계속 존속하고 있어야 한다(대법원 1998. 1. 23. 선고 97다43468 판결, 대법원 2025. 4. 15. 선고 2024다326398 판결 등 참조).

2) 법인인 임차인이 주택임대차보호법 제3조 제2항에 따라 대항력을 갖추었다더라도 이후 입주자가 해당 주택을 양수함으로써 주택의 소유자가 되었다면, 주택에 관하여 이해관계를 맺으려는 제3자로서는 입주자의 주민등록에 의하여 표상되는 점유관계가 소유권이 아닌 임차권을 매개로 하는 점유인지 여부를 인식하기 어렵다. 따라서 그 입주자의 주민등록은 더 이상 거래안전을 위한 공시방법으로서의 기능을 할 수 없으므로, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항력의 요건이 될 수 없다.

3) 입주자가 전세임대주택의 소유권을 취득하는지와 같은 우연한 사정에 의하여 피고와 같은 법인인 임차인이 대항력과 우선변제권을 상실하게 됨으로써 임대차보증금 회수가 어렵게 되고, 그로 인하여 저소득층 무주택자의 주거생활 안정을 목적으로 하는 공익적 사업을 수행하는 법인의 재원인 주택도시보증금의 부실을 초래할 우려가 있기

는 하지만, 이는 입법적으로 해결할 문제이다. 주택임대차보호법이 2007. 8. 3. 법률 제 8583호로 개정되면서 제3조 제2항이 신설되었는데, 그 개정이유는 전세주택의 임대차 계약 시 법인은 제3자에 대한 대항력 및 최우선 변제의 대상이 되지 아니하여 전세보증금의 보존 및 확보가 어려운 실정이므로 법인이 국민주택기금을 재원으로 하여 저소득층의 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 경우에 법인에게 대항력 및 우선변제권을 부여하려는 것이었다. 그러나 이러한 주택임대차보호법 제3조 제2항의 입법 취지를 근거로 같은 법 제3조 제1항에서 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록에 입주자가 해당 주택의 소유권을 취득한 이후 그 입주자의 주민등록까지 포함된다고 새기는 것은 주택임대차보호법 제3조 제1항의 해석론을 벗어나는 것이다.

나. 판단

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이유 설시에 다소 적절하지 않은 부분이 있지만, 피고가 대항력과 우선변제권을 상실하였다고 본 원심판단은 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 주택임대차보호법상 대항력의 요건이나 물권법정주의에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

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

재판장 대법관 권영준

주 심 대법관 천대엽

 대법관 오경미

 대법관 엄상필