

(1) 쟁점

판시사항

대항력을 취득한 주택 임차인이 점유를 상실하면 대항력이 소멸하는지 여부(적극) 및 그 후 임차권등기를 마치면 그 등기 시점부터 동일성이 없는 새로운 대항력이 발생하는지 여부(적극)

판결요지

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. 따라서 주택 임차인이 주택 소재지로 전입신고를 마치고 주택을 인도받아 일단 임차권의 대항력을 취득하였으나 그 후 주택의 점유를 상실하였다면 그 대항력은 점유 상실 시에 소멸한다. 한편 주택임대차보호법 제3조의3 제5항은 “임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항, 제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다.”라고 규정하고 있으므로, 대항력과 우선변제권은 임차권등기가 마쳐진 때부터 발생한다고 보아야 한다. 따라서 대항력이 상실된 이후에 임차권등기가 마쳐졌더라도 이로써 소멸하였던 대항력이 당초에 소급하여 회복되는 것이 아니라 그 등기가 마쳐진 때부터 그와는 동일성이 없는 새로운 대항력이 발생한다(대법원 1998. 1. 23. 선고 97다43468 판결, 대법원 2002. 8. 13. 선고 2000다61466 판결 등 취지 참조).

(2) 사건의 경과

일자	주요 내용
2017. 2. 8.	소외 1(임차인)이 주택을 보증금 9,500만 원에 임차. 전입신고 및 확정일자 취득으로 대항력 확보
2018. 1. 5.	소외 3이 주택에 대해 채권최고액 6,600만 원의 근저당권 설정
2019. 2. 26.	임대차 계약 종료. 임대인이 보증금 반환하지 않아 보험사(원고)가 보험금 지급, 채권을 양수
2019. 3. 12.	보험사가 임차권등기명령 신청
2019. 4. 5.	소외 1이 주택에서 이사, 즉 점유 상실
2019. 4. 8.	임차권등기 완료
2021. 7. 20.	피고가 경매로 주택 매수 및 소유권이전등기 완료

일자	주요 내용
(이후)	보험사(원고)가 남은 보증금 8,227만 원 및 지연손해금 청구 소송 제기

(3) 법원 판단

가. 원심(서울중앙지방법원)

- 대항력 유지 인정:
임차권등기명령 신청 후 등기까지 시간이 소요되는 점, 근저당권자가 선순위 임차권을 인정한 점을 고려해 점유 상실 후에도 등기로 대항력 유지 판단

나. 대법원

- 대항력 소멸 및 신규 발생:
점유 상실 시 기존 대항력 소멸, 임차권등기는 등기 완료 시점부터 새로운 대항력 생성(소급 효력 없음)
- 경매 매수인의 책임 배제:
선순위 근저당권으로 인해 임차권이 소멸하였으므로, 매수인은 임대인 지위 승계하지 않는다
- 파기환송 결정:
점유 상실 정확한 시점 추가 심리 필요

(4) 시사점:

1. 대항력의 소멸 조건

- 점유 상실 = 대항력 소멸 원칙 재확인
- 차이점: 임차권등기로 새로운 대항력 생성 가능하나, 이는 등기 시점부터 효력 발생(과거 권리 복원 불가)

2. 권리 순위와 경매 영향

- 선순위 권리 존재 시:
후순위 임차권은 경매로 소멸하며, 매수인은 보증금 반환 책임 없음