

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2024다326398 임대차보증금 반환
원고, 피상고인	○○○ 주식회사
	소송대리인 변호사 송동호 외 1인
피고, 상고인	피고
	소송대리인 법무법인 열린
	담당변호사 정충진 외 2인
원 심 판 결	서울중앙지방법원 2024. 11. 22. 선고 2024나3298 판결
판 결 선 고	2025. 4. 15.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 및 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외 1은 2017. 2. 8. 소외 2로부터 이 사건 주택을 보증금 95,000,000원, 기간 2017. 2. 27.부터 2019. 2. 26.까지로 정하여 임차한 후(이하 위 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다) 2017. 2. 27. 이 사건 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤고, 2017. 3. 20. 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 부여받았다.

나. 소외 1은 2017. 2. 27. 원고와 이 사건 임대차계약의 보증금 반환에 관한 보험계약을 체결하였는데, 위 보험계약은 임대차보증금 반환사유(임대차기간 종료 등)가 발생하였음에도 임대인이 보증금 반환을 지체할 경우 원고가 임차인에게 임대차보증금 상당 금액을 지급하는 것을 보장 내용으로 한다.

다. 2018. 1. 5. 이 사건 주택에 관하여 채권최고액 66,000,000원, 채무자 소외 2, 근저당권자 소외 3으로 된 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

라. 소외 1은 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되었음에도 소외 2로부터 보증금을 돌려받지 못하자 원고에 보험금을 청구하였고, 2019. 2. 26. 원고에 소외 2에 대한 임대차보증금반환채권을 양도하고 채권양도 통지 권한을 위임하였다. 원고는 그 무렵 소외 2에게 위와 같은 채권양도 통지를 발송하였고, 이 사건 제1심에서 원고가 서증으로 제출한 보증금반환채권 양도·양수 약정서, 채권양도 통지 위임장, 채권양도 통지서가 피고에게 송달되었다.

마. 원고는 2019. 3. 12. 소외 1을 대위하여 이 사건 주택에 관한 임차권등기명령을 신청하였고, 2019. 3. 20. 위 신청에 따른 임차권등기명령이 내려졌다. 원고는 2019. 4. 5.까지 소외 1에게 위 임대차보증금 상당 금액의 보험금을 전부 지급하였고, 그 후 소외 1은 이 사건 주택에서 이사하였다. 2019. 4. 8. 위 임차권등기명령에 따른 임차권등기의 촉탁이 이루어졌고, 같은 날 임차권등기가 마쳐졌다.

바. 원고는 소외 2를 상대로 임대차보증금 상당액인 95,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, 그에 따른 지급명령이 내려진 후 그대로 확정되었다.

사. 원고는 위 지급명령을 집행권원으로 하여 이 사건 주택에 대한 강제경매(이하 '이 사건 강제경매'라 한다)를 신청하였고, 2019. 9. 18. 강제경매 개시 결정이 내려져 같은 날 그 등기가 마쳐졌다. 이 사건 강제경매 절차에서, 피고는 이 사건 주택을 매수하여 2021. 7. 20. 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 12,723,446원을 배당받았다.

아. 원고는 피고가 이 사건 주택의 임대인 지위를 승계하였다고 주장하며 이 사건 임대차보증금반환채권의 양수인으로서 이 사건 소로 피고에 대하여 위와 같이 배당받고 남은 임대차보증금 82,276,554원 및 그 지연손해금의 지급을 구하고 있다.

2. 제1 상고이유에 대하여

가. 원심의 판단

원심은 소외 1이 2019. 4. 5. 이 사건 주택에서 퇴거한 사실을 인정한 다음, 임차권 등기명령에 따른 임차권등기는 주택임차인이 주택임대차보호법에 따른 대항력이나 우선변제권을 취득하거나 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해 주는 담보적 기능을 주목적으로 하는데, 관할 법원의 업무 사정상 임차권등기명령 신청 이후 임차권등기명령과 등기 기입까지 상당한 시간이 소요되는 것이 현실인 점, 임차권등기에는 임대차보증금과 임대차계약일자·주민등록일자·점유개시일자·확정일자·임차인이 공시되는 점, 근저당권자 소외 3은 자기보다 선순위자인 소외 1의 임차권이 있음을 전제로 근저당권설정계약을 체결한 점을 종합하여, 이 사건 주택에 관한 처분금지의 압류 효력이 발생한 2019. 9. 18. 자 강제경매 개시 결정 이전에 임차권등기명령 신청

과 임차권등기가 이루어진 이상 소외 1이 임차권등기명령 신청 후 임차권등기 전에 점유를 상실하였다고 하더라도 임차권등기가 마쳐짐으로써 임차권등기에 기재된 내용대로 임차권의 대항력이 여전히 유지된다고 판단하였다.

나. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 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).

경매 목적 부동산이 매각된 경우에는 경매로 인하여 소멸하는 저당권보다 뒤에 등기되었거나 대항력을 갖춘 임차권은 선순위 저당권과 함께 소멸하는 이상 경매 목적 부

동산의 매수인은 주택임대차보호법 제3조에서 말하는 임차주택의 양수인에 포함되지 않으므로, 임차인은 매수인에 대하여 그 임차권의 효력을 주장할 수 없다(대법원 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 살펴본다. 원심은 소외 1이 임차권등기명령 신청 후 임차권등기 전에 점유를 상실하였더라도 강제경매개시 결정 이전에 임차권등기가 마쳐졌다면 임차권등기에 기재된 내용대로 임차권의 대항력이 여전히 유지된다고 판단하였다. 그러나 소외 1이 임차권등기 전에 이 사건 주택에 관한 점유를 상실하였다면 임차권의 대항력도 그때 소멸하고, 그 후인 2019. 4. 8. 임차권등기명령에 따른 임차권등기가 마쳐진 경우에도 그 이전에 소멸하였던 대항력이 당초에 소급하여 회복되는 것이 아니라 임차권등기가 마쳐진 때부터 그와 동일성이 없는 새로운 대항력이 발생한다. 이 경우 2018. 1. 5. 이 사건 주택에 관하여 설정된 소외 3 명의의 근저당권은 그 이후에 마쳐진 임차권등기로 인하여 그때부터 새로운 대항력을 갖추게 된 소외 1의 임차권보다 선순위 권리에 해당하므로 이 사건 주택에 대한 경매절차에서는 위 근저당권이 소멸하면서 위 임차권도 함께 소멸하게 된다. 이 경우 위 경매절차에서 이 사건 주택을 매수한 피고는 주택임대차보호법 제3조가 말하는 임차주택의 양수인에 해당하지 않으므로 소외 1은 피고에게 임차권의 효력을 주장할 수 없게 된다. 그러므로 원심은 여러 사정에 비추어 소외 1이 이 사건 주택에 대한 점유를 상실한 시점이 언제 인지를 심리한 후 위 법리에 따라 소외 1이 피고에게 위 임차권의 효력을 주장할 수 있는지를 판단하였어야 한다. 원심의 판단에는 주택임대차보호법상 대항력에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 제2 상고이유에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 소외 1의 원고에 대한 이 사건 임대차보증금반환채권 양도가 채권양도의 대항요건을 갖추었다고 판단하였다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 채권양도의 대항요건에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박영재

 대법관 오경미

주 심 대법관 권영준