

# 서울고등법원

## 제 33 민사부

### 판 결

사 건 2013나2027716(본소) 건물인도 등 청구의 소  
2013나2027723(반소) 임대차보증금

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 법무법인 (유) ○○

담당변호사 ○○○

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 변호사 ○○○

제 1 심 판 결 서울중앙지방법원 2013. 11. 1. 선고 2013가합522652(본소), 2013  
가합522669(반소) 판결

변 론 종 결 2014. 6. 17.

판 결 선 고 2014. 7. 8.

### 주 문

1. 제1심판결 중 본소에 관한 부분을 취소한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
3. 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고(반소피고)의 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
4. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

## 청구취지 및 항소취지

### 1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 인도하라.

나. 반소 : 원고는 피고로부터 이 사건 아파트를 인도 받음과 동시에 피고에게 330,000,000원과 이에 대하여 이 사건 아파트 인도일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

### 2. 항소취지

주문과 같다.

## 이 유

본소와 반소를 함께 본다.

### 1. 기초사실

가. 피고는 캐나다국 영주권을 취득한 재외국민으로서, 2007. 6. 12. 이 사건 아파트

소유자 C으로부터 이 사건 아파트를 임대차보증금 3억 3,000만 원에 2007. 7. 9.부터 2009. 7. 8.까지 임차하였고, 2007. 7. 4. 아파트를 인도받아 국내거소신고를 마친 다음 현재까지 거주하고 있다. 피고의 아내 D, 딸 E은 캐나다 국적을 취득한 외국국적동포로서 2007. 7. 19. 이 사건 아파트를 거소로 한 국내거소신고를 마치고, 그 무렵부터 현재까지 피고와 함께 거주하고 있다.

나. 서울중앙지방법원은 2011. 5. 27. 이 사건 아파트에 대한 임의경매개시결정을 하였고(서울중앙지방법원 2011타경15309호), 피고는 2011. 8. 16. 임의경매절차에서 임차인으로서 권리신고를 하였다.

다. 원고는 임의경매절차에서 매수인으로 낙찰되어 매각대금을 납부한 후, 2012. 5. 17. 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑1, 을1, 3, 4, 17, 21, 24(가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지】

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고의 주장

1) 피고는 주민등록을 마치지 않은 임차인으로서 주택임대차보호법에 따른 대항력을 취득하지 못하였으므로, 임의경매절차에서 소유권을 취득한 원고에게 임차권을 주장할 수 없다. 피고는 이 사건 아파트 소유자인 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

2) 피고는 2012. 7. 10. 원고에게 이 사건 아파트를 인도하겠다고 약정하였으므로, 그 약정에 따라 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

### 나. 피고의 주장

1) 피고는 재외국민으로서 주민등록법에 따른 전입신고를 할 수 없어, 재외동포의

출입국과 법적 지위에 관한 법률(이하 '재외동포법'이라고 한다) 6조에 따라 국내거소 신고를 하였다. 피고의 국내거소신고는 재외동포법 9조에 따라 주민등록법상 전입신고를 한 것과 마찬가지로 효과가 있으므로, 피고는 주택임대차보호법상 대항력을 취득한 임차인에 해당한다.

2) 설령 피고의 국내거소신고에 주민등록법상 전입신고와 같은 효과가 부여되지 않는다고 하더라도, 피고의 동거 가족인 아내와 딸이 외국국적동포로서 재외동포법에 따라 국내거소신고를 했고, 그 경우 재외동포법 10조 4항에 따라 출입국관리법상 외국인등록 및 체류지변경신고를 한 것으로 보며, 이는 출입국관리법 88조의2에 의해 주민등록과 전입신고를 같음하므로, 결국 피고의 동거 가족이 주민등록을 마친 이상, 피고는 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였다고 보아야 한다.

3) 이 사건 아파트의 양수인인 원고는 주택임대차보호법 3조 4항에 따라 임대인 지위를 승계하였으므로, 피고로부터 이 사건 아파트를 인도 받음과 동시에 피고에게 임대차보증금 3억 3,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 한편 원고는 피고가 2012. 7. 10. 이 사건 아파트를 인도하겠다고 약정하였다고 주장하나, 그러한 사실이 없다.

### 3. 판단

가. 피고의 국내거소신고를 주택임대차보호법상 대항요건인 '주민등록'으로 볼 수 있는지에 관한 판단

재외동포법 9조는 "법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증, 주민등록표 등본·초본, 외국인등록증 또는 외국인등록 사실증명이 필요한 경우에는 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 그에 갈음할 수 있다."라고 규정하고 있다.

그러나 위 규정은 문언상 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 주민등록증 등에 의한 사실증명에 갈음할 수 있다는 의미일 뿐, 국내거소신고에 대하여 주민등록과 동일한 법률효과를 인정한다는 취지로까지는 해석되지 아니하므로 재외국민의 국내거소신고에 대하여는 명시적 규정이 없는 한 주민등록에 의한 법률효과가 인정되지 않는다고 보는 것이 타당한 점, 주택임대차보호법 3조 1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것인데(대법원 2001. 1. 30. 선고 2000다58026, 58033 판결 등 참조), 주민등록과 재외국민의 국내거소신고를 동일·유사한 공시방법으로 인정하기도 어렵고, 주민등록법 29조가 이해관계인 등의 열람 등을 허용하고 있는 것과는 달리 재외동포법은 재외국민의 국내거소신고에 대하여 위와 같은 열람 등에 관한 규정을 두고 있지 아니하여 그 공시 기능도 유사하다고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 재외동포법 9조가 재외국민의 거소이전신고를 주택임대차보호법 3조 1항에서 정한 대항요건인 주민등록에 갈음하도록 하는 규정이라고 해석하기는 어렵다(대법원 2013. 9. 16.자 2012마825 결정 참조).

따라서 재외국민인 피고의 국내거소신고로는 주택임대차보호법상 대항력을 취득할 수 없다.

**나. 피고 동거 가족의 국내거소신고를 주택임대차보호법상 대항요건인 '주민등록'으로 볼 수 있는지에 관한 판단**

1) 주택임대차보호법상 '주민등록'이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자 등 동거 가족의 주민등록을 포함하고(대법원 1987. 10. 26. 선고 87다카14 판결 등 참조), 재외동포법 6조에 따라 국내거소신고를 한 외국국적동포는 재외동포법 10조

4항에 따라 출입국관리법상 외국인등록 및 체류지변경신고를 한 것으로 보며, 출입국 관리법 88조의 2에 따라 외국인등록 및 체류지변경신고가 주민등록과 전입신고를 갈음 하는 것은 피고 주장과 같다.

2) 그러나 재외국민이 임대차계약을 하고 국내거소신고를 한 경우, 그 임대차계약 상 임차인이 아닌 동거 가족에 해당하는 외국국적동포의 국내거소신고를 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록으로 볼 수는 없다. 그 이유는 다음과 같다.

① 주택임대차보호법 3조 1항은 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다고 규정하고 있고, 국민의 주거생활 안정을 보장함을 목적으로 하는 주택임대차보호법의 입법취지 등에 비추어, 주택임대차보호법상 '주민등록'이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자의 주민등록을 포함한다(대법원 1987. 10. 26. 선고 87다카14 판결 등 참조). 위와 같이 임차인의 동거 가족의 전입신고에도 대항력을 인정하는 근거는 임차인의 동거 가족이 임차인의 점유보조자로서 지위를 가지고 있기 때문이다. 그런데 이 사건 임대차계약을 체결한 피고는 재외국민으로서 앞서 본 대로 스스로 국내 거소신고를 하더라도 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록을 한 것으로 볼 수 없으므로, 피고의 점유보조자인 동거 가족이 국내거소신고를 갖춘다고 하여 피고가 주택임대차보호법상 주민등록을 갖추었다고 볼 수는 없다.

② 앞서 본 대로 재외국민의 경우 임대차계약을 하고 국내거소신고를 한 경우 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록을 한 것으로 볼 수 없다. 따라서 제3자의 입장에서는 임차인이 재외국민인 경우, 임차인 본인에 대하여 국내거소신고를 하였는지 등을 살필 필요가 없는데, 피고 주장과 같이 해석하게 되면, 재외국민의 동거 가족이

국내거소신고를 하였는지를 살펴야 하는 불합리가 발생한다.

③ 주택임대차보호법 3조 1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이다(대법원 2001. 1. 30. 선고 2000다58026, 58033 판결 등 참조). 그런데 이 사건에 적용되는 구 출입국관리법 시행규칙(2012. 1. 19. 법무부령 761호로 개정되기 전의 것) 75조에 따르면, 외국인등록 사실증명은 법무부장관이 공익상 필요하다고 인정하는 자 등 외에는 본인이나 그 법정대리인 또는 그로부터 위임을 받은 자가 사무소장 또는 출장소장이나 시장·군수 또는 자치구의 구청장에게 신청하여 발급받도록 규정하고 있을 뿐이므로, 경매절차 등에서 외국인등록 사실증명을 발급받아 볼 방법이 없어 주민등록과 같은 공시적 기능이 없다. 비록 재외동포법 6조와 출입국관리법 88조의 2가 피고 주장과 같이 규정하고 있기는 하나 이들 규정이 외국국적동포의 국내거소신고에 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록과 동일한 효과를 부여한다고 볼 수 없다.

④ 동거 가족의 주민등록도 주택임대차보호법상 대항요건인 주민등록에 포함된다는 대법원 판례는 임차인이 주택의 인도를 받고 그 동거 가족이 주민등록을 마쳐 주민등록이 공시방법으로서 기능하는 경우에 관한 것으로서, 임차인의 동거 가족이 주민등록과 동일·유사한 공시방법으로 인정하기 어려운 국내거소신고를 하고, 제3자가 그들이 임차인의 동거 가족인지도 확인할 방법이 없는 이 사안에서(갑14, 을6, 을27), 그대로 적용할 수 없다.

#### 다. 소결론

피고는 주택임대차보호법상 대항력을 취득하지 못하였으므로, 이를 전제로 한 피고의 주장은 모두 이유 없다. 따라서 피고는 소유자인 원고에게 이 사건 아파트를 인

도하여야 하고(원고의 소유권에 근거한 이 사건 아파트 인도 청구를 인용하는 이상 약정에 따른 인도 청구에 관하여는 따로 판단하지 않는다), 원고는 피고로부터 이 사건 아파트를 인도 받으면서 이 사건 아파트의 임대차보증금과 그 지연손해금을 지급할 의무가 없다.

#### 4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심판결의 본소에 관한 부분을 취소하고 피고에게 이 사건 아파트의 인도를 명하며, 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소 청구를 기각한다.

재판장            판사            이경춘

                  판사            이형근

                  판사            권동주

(별지)

## 목 록

이하 생략