

# 서울서부지방법원

## 판 결

사 건 2014가단38718 임대차보증금반환  
원 고 A  
소송대리인 변호사 김진영  
피 고 B  
소송대리인 법무법인 제율  
담당변호사 강진수, 이기연  
변 론 종 결 2015. 1. 16.  
판 결 선 고 2015. 1. 30.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 45,000,000원을 지급하라.

## 이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2008. 3. 13.경 이OO로부터 2008. 5. 2.부터 2010. 5. 21.까지 임대차보증금 45,000,000원에 별지 목록 제1항 기재 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)의 102호 임차하였고, 2008. 4. 25. 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

나. 원고는 이어 2008. 5. 6. 서울 OOO구 OO동 537-213 102호로 전입신고를 마쳤다.

다. 이후 피고가 서울서부지방법원 2012타경17789 부동산임의경매, 2012타경21214호 부동산강제경매 (중복) 사건(이하 '이 사건 경매'이라 하다)에서 이 사건 주택을 낙찰받아, 2014. 1. 16. 매각대금을 납부하고서 그 소유권을 취득하였다.

라. 한편, 원고는 이 사건 경매의 배당절차에서 임차인으로서 배당금을 지급받지는 못하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 강제1 내지 4호증, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

가. 당사자의 주장

원고는, 피고가 이 사건 경매로 이 사건 주택을 낙찰받은 양수인으로서 주택임대차보호법 제3조 제3항에 의하여 임대인의 지위를 승계하였으므로, 원고에게 임대차보증금 45,000,000원을 반환할 의무가 있다는 취지의 주장을 한다.

이에 대하여 피고는, 원고가 임대차목적물의 주소를 정확히 기재하지 아니한 채로 전입신고를 마쳐 대항력을 취득하지 못하였으므로, 피고는 원고의 청구에 응할 수 없다고 다룬다.

나. 판단

그러므로, 원고가 이 사건 주택에 관하여 대항력을 취득하였는지의 여부에 대하여

판단컨대, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것으로서, 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 일반 사회통념상 그 주민등록으로 당해 임대차 건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부를 기준으로 판단하여야 하고(대법원 2003. 6. 10. 선고 2002다59351 판결, 2002. 3. 15. 선고 2001다80204 판결, 1999. 9. 3. 선고 99다15597 판결 등 참조), 이와 같은 판단을 하는 때에는 (i) 건물의 현황과 건축물관리대장 내지는 건물등기부의 기재의 일치 여부, (ii) 주민등록을 하는 임차인에게 기대되는 신고 주소의 범위, (iii) 그 건물에 관하여 담보권을 설정받거나 경매절차의 입찰에 참가하는 등으로 이해관계를 형성하려는 제3자에게 기대되는 조사의무의 정도와 (iv) 임차인이 한 주민등록의 기재 정도가 그 건물에 대한 담보가치 평가에 미치는 영향 등을 고려함이 타당하다.

이에 당사자 사이에 다툼 없는 사실과 갑제4 내지 8호층, 을제1, 3, 6호층, 을제4호층의 1, 2의 각 기재와 그림 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음의 각 사실이 인정된다.

① 서울 000구 00동 537-212 대지 97㎡와 같은 동 537-213 대지 215㎡는 맞붙어 있다.

② 이 사건 주택은 위 537-213 대지 위에 지상 3개층, 지하 1개층, 옥탑으로 건축되어 있고, 별지 목록 제2항 기재 주택(이하 '이 사건 인접 주택'이라 한다)이 이 사건 주택과 별개로 위 537-212 및 537-213 대지에 걸쳐서 지상 4개층, 지하 1개층, 옥탑으로 건축되어 있다.

③ 이 사건 주택은 건물등기부에 소재지번이 위 537-212 및 537-213 대지로, 건물번호가 '비동'으로 등재되어 있고, 이 사건 인접 주택은 건물등기부에 소재지번이 위 537-212 및 537-213 대지로, 건물번호가 '에이동'으로 등재되어 있으며, 각 건물등기부에 이 사건 주택 및 인접 주택의 각 층수와 층별 면적, 용도 등이 실제 현황대로 등재되어 있다.

④ 이 사건 주택 및 인접 주택은 별지 목록 제3항 기재와 같이 하나의 건축물대장에 함께 등재되어 있고, 위 건축물대장에는 각 건물의 층별로 각 구조, 용도 및 면적이 특정되어 등재되면서, 이 사건 주택의 지하 1층은 '지1(B동)'으로, 이 사건 인접 주택의 1층은 '1층(A동)'으로 표시되어 있으며, 한편 이 사건 주택 및 인접 주택의 나머지 층은 층수만 표시되어 있으나, 그 각 층은 서로 면적이 달라 이를 구분할 수는 있다.

⑤ 원고가 2008. 3. 13. 이00로부터 이 사건 주택의 102호를 임차하면서 작성받은 임대차계약서에는 그 임대차 목적물이 '서울 000구 00동 537-213 비동 102호'라고 기재되어 있다.

⑥ 원고는 2008. 5. 6. 이 사건 주택의 임대차와 관련한 전입신고를 하면서 그 주소를 '서울 000구 00동 537-213 102호'로 기재하였다.

⑦ 이후 이00은 위 537-212 및 537-213 대지와 이 사건 주택 및 인접 주택에 관하여 2011. 5. 20. 주식회사 하나은행 앞으로 채권최고액 260,000,000원의 근저당권설정등기를 마치고, 다시 2011. 12. 1. 유00 앞으로 채권최고액 300,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

⑧ 주식회사 하나은행이 위 근저당권설정등기에 기하여 서울서부지방법원 2012타경17789호로 임의경매신청을 하여, 2012. 9. 12. 서울서부지방법원으로부터 경매개시결

정을 받음으로써 이 사건 경매가 개시되어 이후 원고가 이 사건 주택을 낙찰받기에 이르렀다.

⑨ 한편, 이 사건 경매 당시 경매 목적물로는 위 537-212 및 537-213 대지와 이 사건 주택 및 인접 주택이 구분되어 특정되었고, 이 사건 주택 및 인접 주택의 각 층별 및 호실별로 임차인이 구분되어 현황조사가 이루어졌다.

위 인정사실에 의하면, ① 비록 이 사건 주택 및 인접 주택이 하나의 건축물대장에 등재되었으나, 그 대장상의 기재에 의하더라도 1개의 건물이 아닌 서로 다른 2개의 건물이 있음을 알 수 있는 점, ② 이 사건 주택 및 인접 주택의 각 건물등기부는 각 건물의 현황이 그대로 등재되어 있고, 그 소재지번의 표시가 같아, 건물번호를 ‘에이동’과 ‘비동’으로 구분하여 표시하고 있는 점, ③ 원고가 이OO으로부터 작성받은 임대차 계약서에는 이 사건 주택이 건축물대장과 건물등기부의 기재와 마찬가지로 ‘비동’으로 기재되어 있음에도 원고는 ‘비동’의 표시를 누락한 채로 전입신고를 한 사실, ④ 이 사건 경매는 원고가 이 사건 주택을 임차한 이후에 이 사건 주택 및 인접 주택에 설정된 근저당권설정등기에 기하여 이루어진 점, ⑤ 이 사건 경매에서도 이 사건 주택 및 인접 주택은 별개의 경매 목적물로 특정되었고, 임차인 등에 관한 현황조사가 건물별로 구분되어 이루어진 점과 ⑥ 주민등록법 시행령 제9조 제4항은 주소 기재의 기준을 건축물대장에만 한정하고 있지 아니한 점 등을 알 수 있다.

따라서, (i) 이 사건 주택의 건축물대장상의 현황 표시가 실제와 일부 다른 점이 있는 하나, 건물등기부의 현황 표시가 실제와 일치하는 점, (ii) 원고가 전입신고 당시 이 사건 주택의 주소지 기재에 ‘비동’으로 기재하여 이 사건 주택을 동일 주소지에 존재하는 법률상 별개의 이 사건 인접주택과 구분하여야 할 필요가 있었고, 원고가 이를

기재하는 데에 어떠한 사실상의 제약이 있지는 아니한 점에 비추어, (iii) 비록 원고의 전입신고 이후 이 사건 주택 및 인접주택을 공동담보로 삼아 설정된 근저당권에 기하여 경매절차가 진행되었고, 그 경매절차에서 이 사건 주택 및 인접 주택의 임차인을 비롯한 현황조사가 이 사건 주택과 인접 주택을 구분하여 이루어져 이 사건 경매 당시 이 사건 주택의 가치 평가가 왜곡되지는 아니하였다 하더라도, 원고는 이 사건 주택의 표시를 누락한 채로 전입신고를 마침으로써 원고의 주민등록은 이 사건 경매 이전에 이 사건 주택에 이해관계를 형성하려는 제3자에 대하여 이 사건 주택에 관한 임차권을 유효하게 공시하지 못하여 원고는 대항력을 취득하지 아니한 것으로 봄이 타당하고, 결국 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

관사            고법석

[별지]

### 주택 목록

1. 서울 000구 00동 537-212, 537-213 제비동호

[도로명주소] 서울 000구 000로2길 34-30

지상 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브 지붕 다가구용 단독주택

지하층 77.1m<sup>2</sup>(2가구), 1층 77.1m<sup>2</sup>(2가구), 2층 77.1m<sup>2</sup>(2가구),

3층 71.04m<sup>2</sup>(1가구), 옥탑 10.56m<sup>2</sup>, 끝.

2. 서울 000구 00동 537-212, 537-213 제에이동호

지상 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브 지붕 다가구용 단독주택

1층 73.78m<sup>2</sup>(2가구), 2층 73.78m<sup>2</sup>(2가구), 3층 73.78m<sup>2</sup>(2가구),

4층 62.15m<sup>2</sup>(2가구), 옥탑 10.8m<sup>2</sup>

부속건물 철근콘크리트조 주차장 지하층 73.78m<sup>2</sup>,

3. 건축물대장상 표시

서울 000구 00동 537-212 외 1필지

지상 철근콘크리트조 및 연와조 다가구용 단독주택(14가구)

지1층(B동) 철근콘크리트조 및 연와조 다가구주택(2가구) 77.1m<sup>2</sup>,

1층 철근콘크리트조 및 연와조 다가구주택(2가구) 77.1m<sup>2</sup>

1층(A동) 철근콘크리트조 및 연와조 다가구주택(2가구) 73.78m<sup>2</sup>

2층 철근콘크리트조 및 연와조 다가구주택(2가구) 77.1m<sup>2</sup>

2층 철근콘크리트조 및 연와조 다가구주택(2가구) 73.78m<sup>2</sup>

3층 철근콘크리트조 및 연와조 다가구주택(2가구) 73.78m<sup>2</sup>

3층 철근콘크리트조 및 연와조 다가구주택(1가구) 71.04m<sup>2</sup>

4층 철근콘크리트조 및 연와조 다가구주택(1가구) 62.15m<sup>2</sup>

옥탑층 철근콘크리트조 및 연와조 물탱크실(연면적 제외) 10.8m<sup>2</sup>

옥탑층 철근콘크리트조 및 연와조 물탱크실(연면적 제외) 10.56m<sup>2</sup>

지1층 철근콘크리트조 주차장 73.78m<sup>2</sup>, 끝.