

대법원 2023. 5. 18. 선고 2023다201218, 201225 판결

[보증금반환·건물인도][미간행]

【판시사항】

주택의 소유자는 아니지만 적법한 임대권한을 가진 임대인과 임대차계약을 체결한 경우, 주택임대차보호법이 적용되는지 여부(적극) 및 매매계약의 이행으로 매매목적물을 인도받은 매수인으로부터 매매계약이 해제되기 전에 매매목적물인 주택을 임차하여 주택임대차보호법 제3조 제1항에 따른 대항요건을 갖춘 임차인은 매매계약의 해제에도 불구하고 자신의 임차권을 새로운 소유자에게 대항할 수 있는지 여부(적극)

【참조조문】

민법 제548조 제1항, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제4항

【참조판례】

대법원 1971. 3. 31. 선고 71다309, 310 판결(집19-1, 민300), 대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결(공1995하, 3733), 대법원 2003. 8. 22. 선고 2003다12717 판결(공2003하, 1921), 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908, 38915 판결(공2008하, 1107), 대법원 2009. 1. 30. 선고 2008다65617 판결

【전 문】

【원고(반소피고), 상고인】 원고(반소피고) (소송대리인 법무법인 삼양 담당변호사 유기준 외 2인)

【피고(반소원고), 피상고인】 피고(반소원고) 1 (소송대리인 변호사 김성만)

【피고, 피상고인】 피고 2 (소송대리인 변호사 김성만)

【피 고】 피고 3

【원심판결】 수원지법 2022. 11. 23. 선고 2021나100776, 100783 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1.

주택임대차보호법이 적용되는 임대차에 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우로 한정된다 고 할 수는 없고, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 임대인과 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다

(대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결 등 참조).

매매계약의 이행으로 매매목적물을 인도받은 매수인은 그 물건을 사용·수익할 수 있는 지위에서 타인에게 적법하게 임대할 수 있다

(대법원 1971. 3. 31. 선고 71다309, 310 판결 참조).

이러한 지위에 있는 매수인으로부터 매매계약이 해제되기 전에 매매목적물인 주택을 임차하여 주택의 인도와 주민등록을 마침으로써 주택임대차보호법 제3조 제1항에 따른 대항요건을 갖춘 임차인은 민법 제548조 제1항 단서의 규정에 따라 계약해제로 인하여 권리를 침해받지 않는 제3자에 해당한다. 따라서 임대인의 임대권원의 바탕이 되는 계약의 해제에도 불구하고 자신의 임차권을 새로운 소유자에게 대항할 수 있다

(대법원 2003. 8. 22. 선고 2003다12717 판결, 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908, 38915 판결, 대법원 2009. 1. 30. 선고 2008다65617 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외 1은 2016. 11. 1. 소외 2와 광주시 (주소 생략) 대 332㎡와 그 지상 5층 공동주택(이하 ‘이 사건 공동주택’이라 한다)을 대금 합계 11억 7,000만 원에 매수하기로 하는 분양계약(이하 ‘이 사건 토지건물분양계약’이라 한다)을 체결하였다.

소외 1과 소외 2는 이 사건 토지건물분양계약 당시 “잔금일 전에 임대료가 이루어지면 임대가 나간 세대는 임차인 입주와 동시에 잔금을 치르고 ‘을(매수인 소외 1을 말한다)’ 앞으로 소유권 이전하기로 한다. ‘을’은 각 세대의 임대 여부와 관계없이 잔금일에 모든 세대의 소유권을 이전해 가기로 한다.”라고 약정하였다(분양계약서 제6조 제2항, 제3항).

나. 이 사건 공동주택의 각 전유부분에 관하여는 2016. 12. 6. 소외 2 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 소외 1은 2017. 4. 3. 소외 2와 이 사건 토지건물분양계약에 따른 후속계약으로 이 사건 공동주택 중 (호수 1 생략)호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)를 대금 1억 7,000만 원에 매수하되 계약금 1,500만 원은 계약일에, 잔금 1억 5,500만 원은 2017. 6. 30.에 각각 지급하기로 하는 분양계약(이하 ‘이 사건 제1 분양계약’이라 한다)을 체결한 것을 포함하여 이 사건 공동주택의 각 전유부분 7세대에 관한 분양계약을 체결하였다. 이 사건 제1 분양계약 당시 각 전유부분 분양계약서에 언급하지 않은 기타 사항은 이 사건 토지건물분양계약서를 따르기로 약정하였다.

라. 이 사건 공동주택 중 (호수 2 생략)호, (호수 3 생략)호에 관하여는 각 2017. 4. 3. 매매를 원인으로 하여 2017. 4. 21. 소외 1 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 주택을 포함한 나머지 세대에 관하여는 각 2017. 5. 3. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 2017. 8. 7. 소외 3 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 2017. 10. 9. 피고 3의 중개로 소외 1과 이 사건 주택에 관하여 임대차보증금 8,900만 원, 임대차기간 2017. 10. 13.부터 2020. 3. 12.까지로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

이 사건 임대차계약서에는 “계약금 잔금 등은 매매완료 시까지 공인중개사가 보관한다[농협 (계좌번호 생략) 피고 3]. 본 건은 계약일 현재 매매가 진행되는 물건으로서 임대차계약은 이 건물을 매수하는 소외 1을 임대인으로 하여 계약을 진행하고 계약일 현재 등기상 명의인 소외 3에게서 매수인 소외 1에게로 등기이전되는 일체의 과정은 거래 공인중개사가 책임지고 진행한다. 본 건물 소유자가 바뀌는 경우에도 임대차 내용 중 임대차보증금, 임대차기간, 임대차보증금의 반환책임은 최초 계약대로 절대 보장하며, 임대차계약 내용은 새로운 소유자에게는 포괄적으로, 구 소유자에게는 면책적으로 승계하는 것을 인정한다.”라는 특약사항이 포함되어 있다(특약사항 제2조, 제4조, 제5조).

바. 원고는 2017. 10. 9. 피고 3에게 임대차보증금 중 1,000만 원을 지급하였고, 2017. 10. 13. 피고 3 명의의 예금계좌로 7,900만 원을 송금하는 방법으로 나머지 임대차보증금을 지급하였다. 피고 3은 같은 날 피고 2 명의의 예금계좌로 8,000만 원을 송금하면서 송금내역을 ‘(호수 4 생략), (호수 5 생략) 잔금’으로 기재하였다.

사. 원고는 그 무렵 이 사건 주택을 인도받아 점유하기 시작하였고, 2018. 3. 2. 이 사건 주택에 주민등록 전입신고를 하였으며, 같은 날 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

아. 소외 3은 2018. 1. 9. 소외 1과 이 사건 주택 및 이 사건 공동주택 중 (호수 4 생략)호, (호수 6 생략)호에 관하여 이 사건 제1 분양계약과 동일한 내용의 분양계약(이하 ‘이 사건 제2 분양계약’이라 한다)을 체결하면서 다만 잔금지급일을 2018. 2. 14.로 변경하였다.

자. 소외 1은 이 사건 제2 분양계약에서 정한 잔금지급기일까지도 잔금을 지급하지 아니하였고, 소외 3은 2018. 3. 9. 소외 1에게 이 사건 분양계약을 해제한다는 취지의 내용증명우편물을 발송하면서 자신의 동의 없이 입주시킨 (호수 7 생략)호, (호수 6 생략)호 및 이 사건 주택에서 퇴거하라는 취지로 요구하였다.

차. 이후 피고 2는 2018. 3. 21. 소외 3을 대리하여 “경기도 광주시 (주소 생략) 다세대주택은 소외 1이 통매수인이 맞으며 (호수 6 생략)호, (호수 4 생략)호, (호수 1 생략)호는 2018. 3. 21. 융자금을 제외한 잔금 전액이 완납되어 등기이전 대기 상태에 있음을 확인합니다. 이에 앞으로 매도인 소외 3은 위 세대에 입주한 세입자에게 어떠한 종류의 내용증명서 발송과 퇴거요청을 하지 않기로 약속합니다.”라는 내용의 확인서를 작성하여 원고에게 교부하였다. 이어 소외 1은 2018. 3. 23. 이 사건 공동주택 중 (호수 6 생략)호에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

카. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) 1은 2019. 4. 5. 이 사건 주택에 관하여 2019. 4. 4.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 소외 3과 피고 2는 2019. 8. 19. 소외 1에게 이 사건 토지건물분양계약이 해제되었으니 (호수 4 생략)호, (호수 6 생략)호 및 이 사건 주택에서 퇴거하라는 취지의 내용증명우편물을 발송하였다.

3. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 소외 1은 이 사건 주택의 소유자인 소외 2와 이 사건 토지건물분양계약 및 제1 분양계약을 체결하면서 소외 2로부터 이 사건 주택에 관한 임대권한을 부여받아 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하였

고, 2017. 10. 13. 피고 3을 통하여 소외 3을 대리한 피고 2에게 이 사건 주택의 매매 잔금의 일부를 지급하고 분양계약의 이행으로 이 사건 주택을 인도받았다고 볼 여지가 있다.

그렇다면 원고는 분양계약에 기초하여 적법한 임대권한을 가진 소외 1로부터 분양계약이 해제되기 전에 이 사건 주택을 임차하여 주택의 인도와 주민등록을 마침으로써 주택임대차보호법 제3조 제1항에 따른 대항요건을 갖추었으므로, 민법 제548조 제1항 단서의 규정에 따라 위 분양계약의 해제로 인하여 권리를 침해받지 않는 제3자에 해당한다. 따라서 원고는 분양계약의 해제에도 불구하고 자신의 임차권을 소외 3이나 주택 양수인인 피고 1에게 대항할 수 있다.

그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유를 들어 원고가 그 임차권을 피고 1에게 대항할 수 없다고 판단하였다. 원심판결에는 임차인의 대항력과 계약해제의 효력이 미치지 않는 제3자의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있고, 이 점을 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

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

대법관 박정화(재판장) 김선수 노태약(주심) 오경미