

대법원 2023. 9. 27. 선고 2022다246610, 246627 판결

[부당이득금·보증금반환][미간행]

【판시사항】

임차권등기가 마쳐진 주택을 임차한 임차인에게도 소액임차보증금에 관한 최우선변제권을 제외한 대항력과 우선변제권을 인정할 수 있는지 여부(적극)

【참조조문】

주택임대차보호법 제3조의3 제6항, 제4조 제2항, 제8조

【전 문】

【원고(반소피고), 상고인】 유미네 주식회사

【피고(반소원고), 피상고인】 피고(반소원고)

【원심판결】 광주지법 2022. 5. 26. 선고 2021나67410, 67427 판결

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 원심은, 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었지만 임차인인 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 임대인으로부터 임대차보증금을 반환받지 못하였으므로, 피고와 임대인 사이에 이 사건 주택에 관한 임대차관계는 주택임대차보호법 제4조 제2항에 따라 임대차기간 이후에도 존속되고 있고, 피고는 주택임대차보호법상의 대항력과 우선변제권을 겸유하고 있는 임차인으로서 우선변제권을 선택하여 이 사건 경매절차에서 배당요구를 하였으나 배당을 전혀 받지 못하였으므로, 경매절차에서 이 사건 주택을 매수한 원고(반소피고)에게 대항하여 임대차보증금을 반환받을 때까지 이 사건 주택에 관한 임대차관계(주택임대차보호법 제4조 제2항에 따라 임대차보증금의 반환 시까지 존속되는 것으로 보는 임대차관계)의 존속을 주장할 수 있다고 판단하였다. 나아가 주택임대차보호법은 ‘임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.’(제3조의3 제6항)고 정하고 있고, 제8조는 일정 금액 이하의 소액임차보증금 최우선변제에 관한 규정이며, 주택임대차보호법에서 임차권의 대항력과 우선변제권에 관한 규정에는 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 대항력이 생기고 임대차계약증서에 확정일자를 갖추면 우선변제권까지 생긴다고 정하고 있을 뿐, 선순위 임차권 내지 임차권등기의 존재를 소극적 요건으로 정하고 있지 않으므로,

임차권등기가 마쳐진 주택을 임차한 임차인에게도 소액임차보증금에 관한 최우선변제권을 제외한 대항력과 우선변제권을 인정할 수 있다

고 판단하였다.

2. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 주택임대차보호법상 대항력에 관한 법리오해 등의 잘못이 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 본소, 반소를 합하여 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 천대엽(재판장) 민유숙(주심) 이동원 권영준