

## 대법원 2018. 9. 28. 선고 2015다254224 판결

[임대차보증금][미간행]

## 【판시사항】

외국인 또는 외국국적동포가 구 출입국관리법이나 구 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률에 따라 외국인등록이나 체류지변경신고 또는 국내거소신고나 거소이전신고를 한 경우, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항력 취득 요건으로 규정하고 있는 주민등록과 동일한 법적 효과가 인정되는지 여부(적극) 및 대항력을 갖춘 임차주택이 양도되어 양수인이 임대인의 지위를 승계한 경우, 양도인의 임대차보증금반환채무가 소멸하는지 여부(적극)

## 【참조조문】

헌법 제2조 제2항, 제6조 제2항, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제2항, 제3조의6, 주택임대차보호법 시행령 제4조 제1항, 구 출입국관리법(2010. 5. 14. 법률 제10282호로 개정되기 전의 것) 제31조 제1항, 제32조 제4호, 제36조 제1항, 제88조의2 제2항, 구 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률(2014. 5. 20. 법률 제12593호로 개정되기 전의 것) 제2조, 제10조, 주민등록법 제6조 제1항 제3호, 제29조 제2항

## 【참조판례】

대법원 1996. 2. 27. 선고 95다35616 판결(공1996상, 1094), 대법원 2016. 10. 13. 선고 2014다218030, 218047 판결(공2016하, 1658)

## 【전 문】

【원고, 피상고인】 원고(영문 이름 생략)

【피고, 상고인】 피고 (법정대리인 친권자 부 소외 1) (소송대리인 법무법인(유한) 정률 담당변호사 이찬희 외 3인)

【원심판결】 서울고법 2015. 11. 20. 선고 2015나2029624 판결

## 【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

## 【이 유】

상고이유를 판단한다.

1.

외국인 또는 외국국적동포가 구 출입국관리법(2010. 5. 14. 법률 제10282호로 개정되기 전의 것)이나 구 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률(2014. 5. 20. 법률 제12593호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘재외동포법’이라 한다)에 따라서 한 외국인등록이나 체류지변경신고 또는 국내거소신고나 거소이전신고에 대하여는, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항력 취득 요건으로 규정하고 있는 주민등록과 동일한 법적 효과가 인정된다. 이는 외국인등록이나 국내거소신고 등이 주민등록과 비교하여 공시기능이 미약하다고 하여 달리 볼 수 없다

(대법원 2016. 10. 13. 선고 2014다218030, 218047 판결 등 참조).

한편 주택의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 갖춘 후 임차주택의 소유권이 양도되어 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는, 임대차보증금의 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로, 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금반환채무는 소멸한다

(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다35616 판결 등 참조).

2. 가. 원심판결 이유에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 미국 국적의 동포인 원고는 2009. 3. 6. 소외 2를 대리한 소외 3(소외 2의 모친)과 사이에 소외 2 소유의 이 사건 아파트에 관하여 임대차기간 2009. 3. 23.부터 2011. 3. 22.까지, 임대차보증금 6억 원으로 정하여 임대차계약을 체결하고, 그 무렵 소외 3에게 위 임대차보증금을 지급하면서 이 사건 아파트를 인도받아 점유하는 한편 2009. 3. 10. 이 사건 아파트를 국내거소로 신고하였다.

2) 원고는 소외 2가 2009. 10. 11. 사망한 이후인 2010. 12. 2. 소외 2의 아들이자 유일한 재산상속인인 피고를 대리한 소외 3과 사이에, 임대차기간을 2013. 4. 27.까지로 연장하고 임대차보증금을 7억 원으로 증액하기로 하여 임대차계약을 갱신하고(이하 갱신 전후를 통틀어 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다), 그 무렵 소외 3에게 증액된 1억 원을 지급하였다.

3) 2013. 4. 10. 이 사건 아파트에 관하여 ‘2013. 3. 7. 매매’를 원인으로 한 소외 4 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 원고는 이 사건 임대차계약 만료 1개월 전에 피고와 소외 4에게 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않겠다는 의사표시를 하였다.

나. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 외국국적동포인 원고는 이 사건 아파트를 인도받아 점유하고 국내거소로 신고함으로써 주택임대차의 대항력을 취득하였고, 이후 소외 4가 이 사건 아파트의 소유권을 양수하여 임대인의 지위를 승계함으로써 피고의 임대인으로서의 지위나 보증금반환채무는 소멸하였다고 할 것이다.

3. 그럼에도 원심은 이와 달리, 외국국적동포인 원고가 주택임대차보호법상의 대항력을 취득하지 못하였다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 재외동포법상 외국국적동포가 행한 국내거소신고의 효력에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

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

대법관 노정희(재판장) 김소영 박상옥(주심) 조재연