

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2014다218030(본소) 건물인도등청구의소
2014다218047(반소) 임대차보증금

원고(반소피고), 피상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인(유한) 태승
담당변호사 임호범

피고(반소원고), 상고인

피고(반소원고)

소송대리인 법무법인(유한) 율촌
담당변호사 윤용섭 외 3인

원 심 판 결 서울고등법원 2014. 7. 8. 선고 2013나2027716(본소), 2013나
2027723(반소) 판결

판 결 선 고 2016. 10. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간을 도과하여 제출한 각 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은, ① 캐나다국 영주권을 취득한 재외국민인 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)가 2007. 6. 12. 소외 1로부터 이 사건 아파트를 임대차보증금 3억 3,000만 원에 임차한 다음 2007. 7. 4. 임대차계약서에 확정일자를 받은 사실, ② 피고는 2007. 7. 4. 이 사건 아파트를 인도받은 다음 이를 거소로 한 거소이전신고를 마쳤고, 이후 현재까지 이 사건 아파트에서 거주하고 있는 사실, ③ 캐나다국적을 취득한 외국국적동포인 피고의 아내 소외 2와 딸 소외 3은 2007. 7. 19. 이 사건 아파트를 거소로 한 국내거소신고를 마치고, 그 무렵부터 현재까지 피고와 함께 이 사건 아파트에서 거주하고 있는 사실, ④ 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 이 사건 아파트에 대하여 서울중앙지방법원 2011타경15309호로 진행된 담보권 실행을 위한 경매절차에서 매수인으로서 매각대금을 납부한 다음, 2012. 5. 17. 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기를 마친 사실 등을 인정하였다.

나아가 원심은, 외국국적동포의 국내거소신고에는 주민등록과 같은 공시기능이 없는 점 등 그 판시와 같은 사정을 들어, 임차인인 재외국민의 동거 가족에 해당하는 외국국적동포가 한 국내거소신고는 주택임대차보호법상 대항력의 요건인 주민등록으로 볼 수 없으므로, 피고가 주택임대차보호법상 대항력을 취득하지 못하였다고 판단하였다.

2. 그러나 위와 같은 원심의 판단은 그대로 수긍하기 어렵다.

1) 우선 외국국적동포의 국내거소신고나 거소이전신고는 다음과 같은 이유로 주택

임대차보호법상 대항요건으로 규정된 주민등록과 동등한 법적 효과가 인정된다고 보아야 한다.

① 구 「출입국관리법」(2010. 5. 14. 법률 제10282호로 개정되기 전의 것, 이하 '출입국관리법'이라고 한다)은, 외국인은 입국한 날부터 90일을 초과하여 대한민국에 체류하는 경우 입국한 날부터 90일 이내에 체류지를 관할하는 출입국관리사무소장 등에게 국내체류지 등 외국인등록을 하여야 하고(제31조 제1항, 제32조 제4호), 체류지를 변경한 때에는 14일 이내에 변경신고를 하여야 하며(제36조 제1항), 위와 같은 외국인등록과 체류지 변경신고는 주민등록과 전입신고를 같음한다고 규정하고 있다(제88조의2 제2항).

또한 구 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」(2008. 3. 14. 법률 제8896호로 개정되기 전의 것, 이하 '재외동포법'이라고 한다)은, 재외국민이라 함은 대한민국의 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자 또는 영주할 목적으로 외국에 거주하고 있는 자를 의미하고, 외국국적동포라 함은 대한민국의 국적을 보유하고 있던 자 또는 그 직계비속으로서 외국국적을 취득한 자 중 대통령령이 정하는 자를 의미한다고 하고(제2조), 재외동포체류자격으로 입국한 외국국적동포가 국내에 거소를 정하여 국내거소신고 및 거소이전신고를 하면 출입국관리법에 따른 외국인등록과 체류지 변경신고를 한 것으로 본다고 규정하고 있다(제10조).

이와 같이 출입국관리법과 재외동포법이 외국국적동포가 국내거소신고와 거소이전신고를 하면 주민등록법에 의한 주민등록 및 전입신고를 한 것으로 간주하는 것은, 외국국적동포는 주민등록법에 의한 주민등록을 할 수 없는 대신 국내거소신고와 거소이전신고를 하면 주민등록을 한 것과 동등한 법적 보호를 해 주고자 하는 데 그 취지가

있고, 이는 특히 주택임대차보호법에 의하여 주택의 인도와 주민등록을 마친 임차인에게 인정되는 대항력 등의 효과를 부여하는 데에서 직접적인 실효성을 발휘하게 된다.

② 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 인식할 수 있게 하는 공시방법 으로서는, 출입국관리법에 의한 외국인등록 및 체류지 변경신고와 재외동포법에 의한 국내거소신고 및 거소이전신고는 주민등록법에 의한 주민등록에 비하여 그 효과가 제한적이다. 그러나 주민등록의 경우에도 열람이나 등·초본의 교부가 본인이나 세대원 또는 정당한 이해관계가 있는 자 등에게만 허용되어 그 공시 기능은 부동산등기와 같은 정도에 미치지 못하는 한계가 있어, 외국인등록 등과 비교한 공시효과의 차이는 상대적으로 더 그친다.

한편 2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정되어 2014. 1. 1.부터 시행된 주택임대차 보호법은 주택임대차계약에 대한 확정일자 부여기관에 확정일자 부여일, 차임 및 보증금, 임대차기간 등을 기재한 확정일자부를 작성할 의무를 지우고, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자 부여기관에 위와 같은 임대차 정보의 제공을 요청할 수 있도록 하는 확정일자 부여 및 임대차 정보제공 제도를 신설하면서, 외국인(외국국적동포를 포함한다)도 확정일자 부여를 받을 수 있는 대상자에 포함시켰다(제3조의6). 이는 주민등록과 외국인등록부 등의 제한된 공시 기능을 보강하고자 한 것이고, 이로써 확정일자부에 의한 임대차계약 공시의 효과는 내국인과 외국인 사이에 차이가 없게 되었다. 이러한 제도는 피고의 이 사건 임대차계약 체결 이후에 새로 도입된 것이기는 하지만, 그것에 의하여 비로소 외국인이 체결한 임대차계약에 대한 공시방법이 마련되었다고 볼 것은 아니고, 기왕에 출입국관리법 제88조의2 제2항에 의하여 외국인등록 및 체류지 변경신고를 주민등록 및 전입신고로 갈음하는 효력이 있는 것을 보완하여 공시

기능을 강화한 것으로 볼 수 있다.

③ 헌법 제2조 제2항은 국가는 법률이 정하는 바에 의하여 재외국민을 보호할 의무를 진다고 규정하고 있는데, 이러한 헌법정신은 재외국민의 가족이 외국인 또는 외국국적동포인 경우에도 관철되어야 실질적으로 실현될 수 있다. 아울러 헌법 제6조 제2항은 외국인은 국제법과 조약이 정하는 바에 의하여 그 지위가 보장된다고 규정함으로써 외국인에 대한 차별대우를 금지하고 있고, 특히 주거의 안정과 보호의 필요성은 본질적으로 대등하다고 할 것이다. 따라서 외국인 및 외국국적동포의 주거생활에 관련된 법률관계에 대한 규정 및 법리를 해석·적용할 때에는 위와 같은 헌법적 이념이 가능한 한 구현될 수 있도록 하여야 한다.

④ 위와 같은 여러 가지 점들을 고려하면, 외국인 또는 외국국적동포가 출입국관리법이나 재외동포법에 따라서 한 외국인등록이나 체류지변경신고 또는 국내거소신고나 거소이전신고에 대하여는, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항력 취득 요건으로 규정하고 있는 주민등록과 동일한 법적 효과가 인정된다고 보아야 한다. 이는 외국인등록이나 국내거소신고 등이 주민등록과 비교하여 그 공시기능이 미약하다고 하여 달리 볼 수 없다.

2) 그리고 주택임대차보호법 제3조 제1항에 의한 대항력 취득의 요건인 주민등록은 임차인 본인뿐 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록도 포함되고(대법원 1996. 1. 26. 선고 95다30338 판결 등 참조), 이러한 법리는 재외동포법에 의한 재외국민이 임차인인 경우에도 마찬가지로 적용된다고 보아야 한다. 2015. 1. 22. 시행된 개정 주민등록법에 따라 재외국민도 주민등록을 할 수 있게 되기 전까지는 재외국민은 주민등록을 할 수도 없고 또한 외국인이 아니어서 출입국관리법 등에 의한 외국인등록 등도

할 수 없어 주택임대차보호법에 의한 대항력을 취득할 방도가 없었던 점을 감안하면, 재외국민이 임대차계약을 체결하고 동거가족인 외국인 또는 외국국적동포가 외국인등록이나 국내거소신고 등을 한 경우와 재외국민의 동거 가족인 외국인 또는 외국국적동포가 스스로 임대차계약을 체결하고 외국인등록이나 국내거소신고 등을 한 경우와 사이에 법적 보호의 차이를 둘 이유가 없기 때문이다.

3) 앞서 본 사실관계를 위와 같은 법리에 비추어 살펴보면, 재외국민인 피고의 동거 가족으로서 외국국적동포인 배우자 및 딸이 재외동포법에 따라 이 사건 아파트를 거소로 하여 한 국내거소신고는 주택임대차보호법상 대항력의 요건인 주민등록과 동일한 법적 효과가 인정된다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 아파트를 인도 받은 피고는 동거 가족인 배우자 및 딸의 위와 같은 국내거소신고로써 이 사건 아파트에 대하여 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항력을 취득하였다고 할 것이다.

그럼에도 원심은 피고가 주택임대차보호법상 대항력을 취득하지 못하였다고 판단하였으니, 이러한 원심판단에는 재외동포법상 외국국적동포가 행한 국내거소신고의 효력에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 피고의 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 권순일

주 심 대법관 박병대

 대법관 박보영

 대법관 김재형