



**주임법상 대항요건이 구비되고  
임차보증금에 질권 설정된 후  
임차주택이 양도되었다면?**

Q. A는 乙 소유 주택에 관하여 임대차 계약을 체결하고 임차보증금을 지급한 뒤 위 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤으므로 주택임대차보호법상의 대항요건을 갖추었다. A는 자신의 채권자 甲에게 위 임차보증금에 관하여 질권을 설정해 주었고, 乙은 질권 설정을 승낙하였다. 이후 B가 위 임차주택을 양수하였다. 甲은 乙에 대하여 담보한도액 내에서 임차보증금 반환을 청구할 수 있을까?

A. 주택임대차보호법은 주택의 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다고 규정하여 주택임차인의 대항력을 규

정하고 있는데(제3조 제3항), 이로 인하여 대항력이 생긴 이후에 이해관계를 맺은 자가 인도를 요구하여도 임차인은 그것을 거절하고 계속 사용·수익할 수 있게 됩니다.

임차인이 대항력을 가지는 경우, 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 보는데(제3조 제4항), 이는 주택이 양도되는 경우 임차인을 보호하기 위하여 법률이 임대인의 지위 승계를 의제한 것으로, 우리 대법원은, 이는 법률상의 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임대주택이 양도된 경우에 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차 계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계하고, 그 결과 양수인

이 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하며, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다고 판시하고 있습니다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결 등).

그리고 위 사례와 같은 사건에서 위 법리는 임차인이 임대차보증금반환채권에 질권을 설정하고 임대인이 그 질권 설정을 승낙한 후에 임대주택이 양도된 경우에도 마찬가지라고 보아야 하므로 이 경우에도 임대인은 임대차관계에서 탈퇴하고 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다고 판시하였습니다(대법원 2018. 6. 19. 선고 2018다201610 판결). 따라서 사례의 경우 甲은 乙에 대하여 임차보증금 반환을 청구할 수는 없을 것입니다.

또한 대법원은 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 임대주택이 양도된 경우, 양수인이 채권가압류의 제3채무자 지위를 승계하게 되고, 이 경우 가압류채권자는 양수인에 대하여만 가압류의 효력을 주장하여야 한다고 판단한 바 있고(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결), 대항요건을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권에 대한 압류 및 전부명령이 확정된 후 소유자인 임대인이 당해 주택을 매도한 경우 주택임대차보호법 제3조 제2항에 따라 전부채권자에 대한 보증금지급의무를 면하게 되므로, 결국 임대인인 피고는 전부금지급의무를 부담하지 않는다고 보아야 할 것으로 판단하였습니다(대법원 2005. 9. 9. 선고 2005다23773 판결).

## 유언장에서 자서(自書)가 필요한 주소를 표시하는 방법



Q. 망인은 2005. 11. 2.경 “본인은 모든 재산을 아들 甲에게 물려준다, 사후에 자녀 간에 불협화음을 없애기 위하여 이것을 남긴다.”는 내용의 유언장을 자필로 작성하였다. 망인은 위 유언장의

말미에 작성연월일, 주민등록번호, 성명을 자서한 후 날인하였고, 작성연월일 앞에 ‘암사동에서’라고 기재하였다. 망인의 유언은 효력이 있을까?

A. 유언이란 유언자가 자신의 사망으로

인하여 일정한 법률효과를 발생시킬 목적으로 법률이 정한 방식에 따라 이루어지는 단독행위를 말하는 것으로서, 유언자 사후의 분쟁을 예방하거나, 유언자가 사후에도 자신의 의사를 실현하고, 자신의 재산을 처분할 수 있는 권능을 부여하기 위한 것이라고 설명되고 있습니다.

이중 민법 제1066조 제1항의 자필증서에 의한 유언의 요건은 유언자가 그 전문과 연월일, 주소, 성명을 자서(自書)하고 날인하는 것입니다. 따라서 다른 사람에게 구수하거나 필기하게 하는 것, 타자기나 컴퓨터로 작성한 것은 자필증서로 볼 수 없습니다(대법원 1994. 12. 22. 선고 94다13695 판결, 1998. 6. 12. 선고 97다38510 판결 등 참조).

자필증서 유언의 요건으로서 주소의 기재를 요구하는 것은 외국에서는 찾기 어렵긴 하지만, 헌법재판소에서는 헌법에 위반되지 않는다고 판단한 적이 있고(헌재 2011. 9. 29. 2010헌바250, 456), 우리 대법원도 민법 제1065조 내지 제1070조가 유언의 방식을 엄격하게 규정한 것은 유언자의 진의를 명확히 하고 그로 인한 법적 분쟁과 혼란을 예방하기 위한 것이므로, 법정된 요건과 방식에 어긋난 유언은 그것이 유언자의 진정한 의사에 합치하더라도 무효라고 하지 않을 수 없고(대법원 1999. 9. 3. 선고 98다17800 판결, 2006. 3. 9. 선고 2005다57899 판결 등 참조), 따라서 자필증서에 의한 유언은 유언자가 주소를 자서하지 않았다면

그 효력을 부정하지 않을 수 없으며, 유언자의 특정에 지장이 없다고 하여 달리 볼 수 없는데, 여기서 자서가 필요한 주소는 반드시 주민등록법에 의하여 등록된 곳일 필요는 없으나, 적어도 민법 제18조에서 정한 생활의 근거되는 곳으로서 다른 장소와 구별되는 정도의 표시를 갖추어야 한다(대법원 2014. 9. 26. 선고 2012다71688 판결 참조)고 판시하였습니다.

대법원은 위 사례와 같은 사건에서, 실령 망인이 위 암사동 주소지에서 거주하였다고 볼 수 있다 하더라도, 망인이 이 사건 유언장에 기재한 '암사동에서'라는 부분을 다른 주소와 구별되는 정도의 표시를 갖춘 생활의 근거되는 곳을 기재한 것으로 보기는 어려우므로 이 사건 유언장은 주소의 자서가 누락되어 법정된 요건과 방식에 어긋나므로 그 효력이 없다고 판단한 바 있습니다(대법원 2014. 9. 26. 선고 2012다71688 판결).

또한 유사한 사건에서, 유언장 용지에 '서울 서초구 (주소 생략)○○빌딩'이라는 영문주소가 부동산자로 기재되어 있으나 이는 망인의 자필이 아니고, 망인이 자서한 이 사건 유언장의 전문에 여러 지번이 기재되어 있으나 각 지번이 기재된 위치, 내용으로 보아 이는 유언의 대상이 되는 부동산의 지번을 기재한 것일 뿐 망이 자신의 주소를 자서한 것으로 보기 어렵다고 판단하여 유언의 효력이 없다고 판단한 적도 있습니다(대법원 2014. 10. 6. 선고 2012다29564 판결).

(자료/법원사람들)