

外国国籍同胞の国内居所申告や居所移転申告の 住宅賃貸借保護法上の対抗力の有無

—大法院 2016 年 10 月 13 日宣告 2014 다후 218030
(本訴)・2014 다후 218047 (反訴) 判決を中心に

高 鉄 雄*

1. 事実

被告 Y は、カナダ永住権を取得した在外国民（大韓民国国民であって外国の永住権を取得した者または永住する目的で外国に居住している者）であって、2007 年 6 月 12 日に本件マンション所有者からマンションを賃貸借保証金 3 億 3000 万ウォンで、2007 年 7 月 9 日から二年間賃借することを約定した。Y は、2007 年 7 月 4 日に引渡しを受け、国内居所申告を終えてから、居住している。Y の妻である訴外 A と娘である訴外 B はカナダ国籍を取得した外国国籍同胞であって、2007 年 7 月 19 日このマンションを居所として国内居所申告を終え、Y と一緒に居住している。ソウル中央地方法院は、2001 年 5 月 27 日にこのマンションに対し、任意競売開始決定をし、Y は 2011 年 8 月 16 日任意競売手続で賃借人として権利申告をした。原告 X は、この競売で落札を受けてから売却代金を支払い、2012 年 5 月 17 日にマンションの所有権移転登記を終えた。

*立教大学法学部 助教（民法）

そこで、XはYに対して、本件マンションの引渡を請求した。被告は、原告に対して反訴として賃貸借保証金の返還を請求した。

第一審は、外国国籍同胞の国内居所申告や居所移転申告は、住宅賃貸借保護法第3条第1項で定める対抗要件としての住民登録と同一の効力を有することを前提に、Yは同居家族であるAとBの国内居所申告でもって、住宅賃貸借保護法第3条第1項で定める対抗力を取得したと判断した。これに対して、原審は、在外国民である借入人の国内居所申告は住宅賃貸借保護法上の対抗要件である住民登録としてみることはできず、また在外同胞の出入国と法的地位に関する法律（以下、在外同胞法とする）第10条第4項¹⁾と出入国管理法第88条の2²⁾において外国国籍同胞の国内居所申告でもって住宅賃貸借保護法上の対抗要件である住民登録と同一の効果を付与するとみることもできないと判断した。したがって、Y本人や同居家族であるAやBの国内居所申告でもって住宅賃貸借保護法上の対抗力を取得できないとした。これにつき、Y側が上告した。

2. 判旨 【破毀差戻し】

「外国国籍同胞の国内居所申告や居所移転申告は、次のような理由で、住宅賃貸借保護法上の対抗要件として規定された住民登録と同等の法的効果が認められるというべきである」。

その理由としては、①出入国管理法と在外同胞法は、外国国籍同胞が国内居

-
- 1) 在外同胞法 第10条 ④大韓国内の居所を申告するかあるいはその移転申告をした外国国籍同胞に対しては、出入国管理法第31条による外国人登録と同法第36条による滞留地変更申告をしたものとみなす。
 - 2) 出入国管理法 第88条の2（外国人登録証等と住民登録証等の関係）①法令に規定された各種手続と取引関係等において、住民登録証や住民登録謄本または抄本が必要であれば、外国人登録証や外国人登録事実証明でもって、これに取り替える。
②この法にしたがった外国人登録と滞留地変更申告は、住民登録と転入申告を取り替える。

所申告や居所移転申告をすると、住民登録法における住民登録及び転入申告をしたものとみなすのは、外国国籍同胞が住民登録法による住民登録をすることができない代わりに、国内居所申告や居所移転申告をすると、住民登録をしたものと同等の法的保護を提供する点にその趣旨がある点、②外国人登録及び国内居所申告や居所移転申告は、住民登録と比べて公示機能が制限的であるが、その差は相対的なものに留まる点、住宅賃貸借保護法の2013年改正で外国人も確定日付付与の対象になった点、③憲法第2条第2項では国家の在外国民を保護する義務を定め、同法第6条第2項では外国人に対する差別待遇を禁止しているという憲法の理念に照らしてみると、外国人または外国国籍同胞が、出入国管理法や在外同胞法に基づいて行った外国人登録や滞留地変更申告または国内居所申告や居所移転申告に対して、住宅賃貸借保護法第3条第1項で住宅賃貸借の対抗力取得要件として規定している住民登録と同一の法的効果が認められると見るべきである。

したがって、このマンションを引き受けたYは、同居家族の妻及び娘が、上記のような国内居所申告でもって、住宅賃貸借保護法第3条第1項で定める対抗力を取得したというべきである。

3. 評釈

本件大法院判決（以下、本判決という）は、外国国籍同胞の国内居所申告が住宅賃貸借保護法上の対抗要件の一つである「住民登録」とみなすことができるか否かについて争われた事案においてそれを認めなかった原審を破棄自判した³⁾。韓国民法は、賃借権を登記しなければ第三者に対して、効力が生じない

3) 住宅賃貸借保護法 第3条 ① 賃貸借は、その登記がない場合にも、賃借人が住宅の引渡しと住民登録を終えたときは、その翌日から第三者に対して効力を生ずる。この場合、転入申告をしたときも、住民登録をしたものとみなす。

と規定している（第 621 条）。しかし、住宅賃貸借保護法は、住宅の引渡しと、住民登録を対抗要件として規定している（第 3 条第 1 項）⁴⁾。そもそも、住宅賃貸借保護法が対抗要件として住宅の引渡し以外に住民登録要件を加えた理由は、目的物引渡しだけだと公示方法として不完全であるからである。現実的に賃借権の登記がほとんど行われていないために、比較法的に珍しい制度であるにもかかわらず、住民登録を要件として入れたのである⁵⁾。判例上、住民登録が第三者に対する公示として有効であるためには、形式的な登録要件のみならず、実質的な観点から判断がなされている⁶⁾。判例上、住宅賃貸借保護法第 3

4) 本条は民法との整合性につき批判があり立法段階から削除論が存在したが、最終的に残った（高翔龍「住宅賃貸借保護法の問題点とその改善方向」民事法学 4=5 号（1985 年）224 頁）。その後、民法における不動産賃借権の対抗力発生要件を、登記ではなく引渡しにするべきとの見解（高翔龍「民法上賃貸借に関する改正法案」民事法学 15 号（1997 年）84 頁）、あるいは賃借人単独で賃借権登記を申請できるようにするべきとの意見が改正意見として提示された（韓国法務部編『民法（財産編）改正資料集』（2004 年）917-919 頁〔金相容・蘇在先委員〕）。

5) 日本でも賃借権の登記がほとんどなされていない状況は韓国と同じであるが、建物の賃借権の対抗要件が賃借人への建物の引渡しであるために、国籍にしては特に問題にならない（借地借家法第 31 条第 1 項）。實際上、新所有者の賃借人への明け渡し請求等に対しては、信義則・権利濫用の観点から調整が行われている（たとえば、信義則に関しては、東京地判平成 13 年 10 月 31 日判タ 1118 号 260 頁、権利濫用に関しては、最判平成 25 年 4 月 9 日判時 2187 号 26 頁がある）。

6) 大法院 2001 年 1 月 30 日宣告 2000 ダ 58026、58033 判決など。「住宅賃貸借保護法第 3 条第 1 項での住宅の引渡しとともに対抗力の要件として規定されている住民登録は、取り引きの安全のために賃借権の存在を第三者が明白に認識することができる公示方法として備えられたものであって、住民登録がどのような賃貸借を公示する効力があるか否かは、その住民登録で第三者が賃貸借の存在を認識しうるかによって決定されるというべきであるため、住民登録が対抗力の要件を充足しうる公示方法になるためには、単に形式的に住民登録がされているだけでは足りず、住民登録によって表象される占有関係が賃借権を媒介とする占有であることを第三者が認識しうる程度でなければならない」と判示する。この判決の評釈として、李銀熙「住宅賃借権の公示方法としての住民登録」民法学 20 卷（2001 年）221 頁以下参照。

条第1項による対抗力の取得要件である住民登録は、賃借人本人だけでなく、その配偶者や子など家族の住民登録も含まれると解されていたため⁷⁾、被告だけでなく、配偶者や子の国内居所申告の住宅賃貸借保護法上の住民登録への該当性が問題となった。

原審は、被告に対して、在外同胞法第9条でもって被告の在外国民としての国内居所申告を住宅賃貸借保護法上の対抗要件である住民登録に取り替える規定として解することができないと判示した⁸⁾。他方、被告の同居家族に対しては、出入国管理法施行規則第75条、在外同胞法第6条、出入国管理法第88条の2によると、外国国籍同胞の国内居所申告に住宅賃貸借保護法上の住民登録と同じ効果を付与するとみることもできないために、国内居所申告でもって住宅賃貸借保護法上の住民登録としてみることはできないと判断した⁹⁾。なぜなら、住民登録と同一の法律効果を認める趣旨ではない点、住民登録と国内居所申告とを同一・類似の公示方法として認めることができない点、国内居所申告に対しては利害関係人や第三者の閲覧等に関する規定がない点から、在外国民の国内居所申告を住民登録としてみることはできないからである。

このように原審は、被告の同居家族の国内居所申告を住民登録と認めなかった最も大きな理由として住民登録の公示機能を掲げる。これに対して、本判決は、被告の同居家族である外国国籍同胞の国内居所申告と居所移転申告でもって住民登録および転入申告をしたとみなすと判示し、かつ、住民登録において

7) 大法院 1987年10月26日宣告 87ダカ14判決、大法院 1996年1月26日宣告 95ダ30338判決など。

8) 在外同胞法 第9条（住民登録等との関係）法令に規定された各種手続と取引関係などにおいて、住民登録証、住民登録表謄本抄本、外国人登録証または外国人登録事実証明が必要な場合には、国内居所申告証や国内居所事実証明でもって、これに取り替えることができる。

9) ソウル高法 2014年7月8日宣告 2013ナ2027716（本訴）、2027723（反訴）判決。

最も重要とされる公示機能も外国人登録等と比べて公示効果の差が「相対的な」ものに止まると判示した。この解釈の変更理由として判旨②で提示されているものが、住宅賃貸借保護法の2013年改正における確定日付の付与及び賃貸借情報提供制度の新設である¹⁰⁾。外国国籍同胞を含む外国人も確定日付の付与を受けることのできる対象者に含ませたことは、「住民登録と外国人登録簿などの制限された公示機能を補強しようとしたものであり、これによって、確定日付による賃貸借契約公示の効果が内国人と外国人の間で差がないことになった」。もちろん「このような制度は、被告のこの事件賃貸借契約の締結以降に新たに導入されたものであるが、これによっではじめて外国人が締結した賃貸借契約における公示方法が備えられたとみるべきではなく、既に存在する出入国管理法第88条の2第2項における外国人登録及び滞留地変更申告を住民登録及び転入申告に取り替える効力があることを補完して公示機能を強化したものとみることができる」と判示する。この制度の新設によって、公示機能なし方法が「創設」されたわけではなく、あくまで「補完」・「強化」されたという。ただ、事後に出来た制度を事前の事例に遡及的に解釈している点についての批判は免れ得ない。

次に、解釈の変更理由として本判決が意識しているのは、「平等」の理念である。賃貸借契約において外国人が当事者となった場合には、外国人登録でもって住宅賃貸借保護法上の対抗要件としての住民登録とみなされるが（出入国管理法第88条の2第2項）、契約当事者が在外国民だと、同居家族の国内居所申告が住民登録とみなされない点に、差があるという。在外国民と外国人との間

10) 住宅賃貸借保護法第3条の6（確定日付の付与及び賃貸借情報提供等）第1項は、住宅所在地の住民センター及び市・郡・区の出張所、地方法院、登記所、公証人などが「確定日付付与機関」であると規定する。第3項は、利害関係者は、確定日付付与機関に対して確定日付、賃借金、保証金などの情報の提供を要請することができ、確定日付付与機関は正当な理由なしにこれを拒否できないと規定する。

の違いから生じる差である。この差を是正するために、本判決は在外国民の保護義務（憲法第2条第2項）と外国人の地位保障と差別禁止（憲法第6条第2項）という憲法を用いている。住宅賃貸借保護法第3条をめぐる解釈において憲法合致的解釈をするべきという判示は従来¹¹⁾の裁判例にはみられなかったものであって興味深い。

なお、大法院は、本判決と同じ日に、賃借人が「在外国民」であり、「外国人」である同居家族が外国人登録を行った事案においても¹¹⁾、本判決と同じ論拠でもって、賃借人である在外国民の住宅賃貸借保護法上の対抗力を認めた¹²⁾。

近時、国民投票法において、在外国民が内国人との法的処遇に差が存在したことにつき、一連の司法上の是正措置があった¹³⁾。本判決もこれらの流れの一現象として位置づけられるだろう。

11) この事案では、原告が住んでいたマンションが担保権実行による競売手続が開始されたところ、原告は住宅賃貸借保護法上の優先弁済権を有する賃借人であると主張して権利申告及び配当を要求した。

12) 大法院 2016 年 10 月 13 日宣告 2015 ダ 14136 判決。

13) 国民投票法第 14 条第 1 項に管轄区域に住民登録された投票権者だけを投票人名簿に登載されると規定されていたが、憲法裁判所の憲法不合法決定によって、国内居所申告された投票権者も投票人名簿に登載されるようになった（憲法裁判所 2007 年 6 月 28 日 2004 憲マ 644・2005 憲マ 360 決定）。その後、国民投票法第 14 条第 1 項および在外同胞法第 2 条・第 6 条において、住民登録も国内居所申告もされていない在外選挙人は、投票人名簿に登載され得ないため、国民の本質的地位から導かれる国民投票権を侵害されていると判断し、憲法不合法判決が出された（憲法裁判所 2014 年 7 月 24 日 2009 憲マ 256・2010 憲マ 394 決定）。

