

[불법전매쟁점] 법령상 금지조항(강행법규)을 효력규정 아닌 단속규정으로 보더라도 양 당사자가 통정하여 강행법규를 위반한 계약 - 사회질서를 위반한 법률행위로서 무효: 대법원 1993. 7. 27. 선고 93다2926 판결



사안의 개요

- (1) 피고 직장주택조합 vs 원고 직원 조합원 - 조합에서 조합원 제명 결정 이유 - 무주택자에 해당하지 않음. 조합원 자격 없음
- (2) 그러나 피고 주택조합은 원고 조합원을 제명하면서도 그 제명의 효력과는 관계없이 원고에게 조합아파트를 임의로 분양하는 계약함
- (3) 조합과 직원 - 구 주택건설촉진법 제3조 제9호 및 "규칙" 제4조 제1항 등 강행법규인 금지조항을 위반한 것
- (4) **쟁점**: 구 주택건설촉진법(현재의 주택법)상 금지조항(강행법규)을 위반한 계약이

무효인지 여부

항소심 판결

위 임의분양의 약정은 그 절차와 방법이 20세대 이상의 공동주택을 공급하는 경우에는 입주자를 공개모집에 의하되 추첨의 방법에 의하여 선정하여야 한다는 구 주택건설촉진법 "규칙" 제7조 내지 제12조의 규정을 위반하여 이루어진 것일 뿐만 아니라, 직장조합의 조합원이 되기 위한 요건으로서 무주택세대주일 것을 규정하고 있는 구 주택건설촉진법 제3조 제9호 및 "규칙" 제4조 제1항 등의 강행규정에 위배되는 것. 위 강행법규는 효력규정으로 그것을 위반한 약정은 무효라고 판결함

대법원 판결요지

- (1) 구 주택건설촉진법 "법" 제3조 제9호나 "규칙" 제4조 제1항 등이 당사자의 의사에 의하여 그 규정의 적용을 배제할 수 없는 강행법규라고 하더라도, 그 규정을 위반한 거래행위라고 하여 반드시 무효라고 볼 수는 없는 것
- (2) "규칙" 제6조 제7항 및 제17조 제3항과 "법" 제47조 제1항의 규정에 위반한 자의 처리에 대하여 규정한 "법" 제47조 제2항 등 관계법령의 규정내용에 비추어보면, 위 규정들은 효력규정이 아닌 단속규정으로 보아야 할 것임

- (3) 그러나 관계법령의 규정내용에 비추어 볼 때, 당사자가 통정하여 위와 같은 단속
규정을 위반하는 법률행위를 한 경우에는 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한
사함을 내용으로 하는 법률행위로 보아야 할 것인바,
- (4) 원고(직원, 제명된 조합원)가 주장하는 위 임의분양의 약정은 원고와 피고 주택조
합이 통정하여 위와 같은 규정들을 위반하기로 한 반사회질서의 법률행위로서 결
국 무효로 하여야 할 것임.

불법전매, 미등기전매, 계약취소, 민사소송, 손해배상, 형사처벌, 조사대응

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com