

[불법전매] 분양권 불법전매 형사처벌 강화 주택법 2018. 11. 29. 개정, 2019. 3. 19. 시행 -  
불법전매 관련 매도인, 중개인, 매수인이 얻은 경제적 이익의 3배 금액 벌금형 규정 신설



국회 개정안 제안이유 - 주택법 제64조제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자 등에 대하여 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고, 벌금형에 처하는 경우 해당 불법행위로 얻은 경제적 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하면 해당 불법행위로 얻은 경제적 이익의 3배에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처하도록 하려는 것임(제101조 단서 신설).

**실무적 포인트:** (1) 불법전매 금지규정(주택법 제64조제1항)의 **매도인, 중개인**이 불법전매 관련 얻은 이익의 3배 상당 금액의 벌금형. (2) 그 이익이 1천만원 이하인 경우 기존의 본문 적용, 3천만원 이하의 벌금, 그 이익 액수가 1천만원 이상이면 신설한 단서 규정 적

용, 그 이익의 3배 상당하는 금액의 벌금형, (3) 주택공급질서 교란행위 금지규정(주택법 제65조제1항)의 매도인, 매수인, 중개인 적용대상 해당, 동일한 내용 적용됨, (4) 중개인의 중개수수료 등도 해당, (5) 2019. 3. 19. 시행 예정

**주택법 제101조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호 및 제3호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

2. 제64조제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 **전매**하거나 이의 전매를 **알선**한 자

3. 제65조제1항을 위반한 자

**주택법 제64조(주택의 전매행위 제한 등)** ① 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택 또는 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외

한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위

2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

3. 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

**주택법 제65조(공급질서 교란 금지)** ① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·유인물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
2. 제56조에 따른 입주자저축 증서
3. 제80조에 따른 주택상환사채
4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는

것

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

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)