

[전매계약분쟁] 주택법상 형사처벌 대상인 전매금지대상 거래 계약의 효력 - 형사처벌과 달리 사법상 효력을 인정하는 판례 BUT 최근 무효로 본 하급심 판결 소개



대법원은 주택법상 형사처벌대상인 전매행위에 대해 전매금지규정은 효력규정이 아닌 단속규정에 불과하다고 보고, 전매제한기간 동안에 이루어진 전매계약은 당사자 사이에서 사법상의 효력까지 무효는 아니라는 입장입니다. 따라서 전매제한기간 중에 이루어진 전매계약에 따른 수분양권 매수인의 명의변경절차 이행청구를 인정해 왔습니다(대법원 2005. 9. 15. 선고 2005다34612판결, 대법원 2014. 6. 12. 선고 2012다40295판결).

그런데 최근 대전지방법원 2018. 5. 9. 2017가합104228 판결에서 종래 대법원 판결과는 달리 주택법상 전매제한규정이 단순한 단속규정이 아닌 효력규정에 해당하고 가사 전매

제한규정을 단속규정에 해당한다고 보더라도 당사자가 통정하여 단속규정을 위반하는 법률행위를 한 경우에는 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위가 될 수 있기 때문에(대법원 1993. 7. 27. 선고 93다2926판결) 주택법상 전매제한규정을 위반한 전매계약은 민법 103조의 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효이고, 따라서 수분양권 매수인은 수분양권 매도인에게 분양계약자 명의변경절차를 구할 수 없다고 판결하였습니다.

앞으로 상급법원, 특히 대법원에서 위 판결을 그대로 유지할지 귀추가 주목됩니다. 최근 사회적 분위기를 감안하면 기존의 판례가 변경될 가능성도 있지 않을까 생각합니다.

참고로 사안은 다르지만 대법원 2017. 10. 12. 선고 2016다229393 판결에서 택지개발촉진법상 전매금지규정에 대해 이를 단속규정이 아니라 효력규정으로 보고, 전매계약의 사법상의 효력까지 무효라고 판단한 사례도 있습니다. 이것도 주택법상의 전매금지규정에 대한 대법원 판례와는 다른 취지의 입장을 취한 것입니다. 위 대법원 판결요지를 인용하면 다음과 같습니다.

"구 택지개발촉진법 상 소유권이전등기 시까지 법에 따라 조성된 택지의 전매행위를 원

칙적으로 금지한 규정의 취지는 택지를 용도대로 사용하려는 실수요자에게 택지가 공급 될 수 있도록 전매차익의 취득을 목적으로 하는 택지공급신청을 억제할 필요가 있고, 이에 따라 택지의 전매행위에 시행자가 직접 관여하여 전매가 허용되는 요건을 충족하는지를 직접 확인, 검토한 다음 동의를 하게 함으로써 이러한 동의 없이는 당사자를 구속하는 계약의 효력을 발생하는 것을 금지하려는 데에 있다고 해석된다. 따라서 위 택지공급 계약을 체결하기 전에 장차 공급받을 택지를 그대로 전매하기로 하는 내용의 택지분양권 매매계약이 체결되었다 하더라도 택지분양권 매매계약에 대한 시행자의 동의 자체가 불가능하므로 이는 **무효**이고 매도인이 장차 공급받을 택지에 관하여 시행자의 동의 절차에 협력할 의무도 지지 아니한다고 해석함이 타당하다."

조사자문, 형사/민사소송, 손해배상, 화해계약, 합의, 공탁 등 One-Stop 대응

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