

[불법전매분쟁] 분양권 전매제한위반 불법전매 관련 법적 쟁점 및 실무적 포인트 몇 가지



분양권 전매제한 위반행위, 불법전매행위가 적발된 경우 (1) 매도인 형사처벌, (2) 분양회사의 분양계약 취소 또는 해제로 인한 분양권 환수, (3) 중개인 형사처벌 및 영업정지, 자격취소 등 행정제재처분, (4) 주택공급질서 교란행위 해당하는 매수인 형사처벌 등이 쟁점입니다.

불법전매계약의 당사자 사이의 사법상 효력을 인정하는 대법원 판결에도 불구하고 불법전매 계약을 강행법규 위반으로 무효라고 본 최근 하급심 판결이 있다는 점도 유의해야 할 것입니다. 대법원에서 전매금지 규정을 단속규정으로 보았지만 사업주체가 분양계약

을 취소 또는 해제하는 방법으로 불법전매행위를 규율할 수 있다는 것이므로 매수인의 분양권 확보에 협조하지 않겠다는 입장입니다.

또한, 선행하는 분양권 매매계약이 불법전매인 경우 그 이후 전매금지 기간 이후에 선의로 분양권을 전전매수한 경우에도 그 기초인 분양계약의 취소, 해제로 인한 분양권 환수로부터는 보호받을 수 없습니다. 주택법 등에서 "선의의 제3자는 보호될 수 있다"는 규정을 두고 있지 않습니다. 한편, 당사자 사이에 체결한 분양권 불법전매계약을 시행사에 대해 그 효력을 주장할 수 없습니다.

나아가 세무 측면에서도 형식적으로는 수분양자(매도인)이 계약금, 중도금을 모두 납입해야 하는데, 정부에서 수분양자(매도인)의 자금출처를 조사하면 수억원대 자금 출처를 명확하게 입증하는 것은 현실적으로 곤란하기 때문에 매도인에게 증여세가 부과될 우려도 있습니다.

마지막 단계로 중도금, 잔금까지 납입하고 수분양자, 매도인 명의로 소유권보전등기를 한 다음 전매계약의 매수인에게 소유권을 이전할 때에는 매도인의 양도소득세 부담이 문제됩니다. 매수인이 양도소득세를 부담하는 경우에도 그 금액을 매도인에게 증여한 것이므로

로 다시 매도인에게는 증여세 부담이 문제됩니다.

불법전매 보다 그 적용범위가 더 넓은 규제대상은 주택의 공급질서 교란행위입니다. 주택법 제101조에서 주택의 공급질서를 교란시키는 행위를 금지하고 위반행위를 형사벌하고 있습니다. 즉, 주택법은 ① 주택을 공급받을 수 있는 지위, ② 입주자 저축증서, ③ 주택상환사채 등을 양도, 양수하는 행위를 금지하고 있고, 이러한 증서나 지위 등에 대한 양도 양수를 알선하는 행위, 광고하는 행위도 금지하고 위반시 형사처벌합니다.

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

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