

[불법전매쟁점] 전매제한 위반 불법전매 사안에서 최초 매도인이 분양자격 상실한 경우

- 분양권 전매계약의 해제 가능: 대법원 2011. 5. 26. 선고 2010다102991 판결



뉴타운 도시개발사업을 시행하는 에스에이치(SH)공사를 상대로 이주대책신청을 한 갑이 이주대책자 확인·결정 전 수분양권을 을에게 매도하였고, 을이 수분양권을 다시 병에게 매도한 사안에서, 을이 병에게 수분양권을 전전 양도할 당시 최초 양도인인 갑이 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것) 제39조 제1항과 위 공사가 규정한 이주대책자 선정요건을 위반하였기 때문에 위 공사의 조치 여하에 따라 장차 수분양권을 취득하지 못할 수 있는 상태에 있었고, 이는 매매계약 이행을 후발적으로 불가능하게 할 수 있는 하자가 있는 경우에 해당하는데, 이와 같이 매매 당시 이미 하자가 존재함에도 을이 이러한 사실을 병에게 고지하지 아니한 채 장래 발생할 수분양권을 병이 아무런 이상 없이 인수할 수 있도록 하는 것을 특약사항으로 하여 매매계약을 체결한 점, 그 후 약정과 달리 당초 존재하던 하자가 현실화되어 갑이 이주대책자 선정에서 배제됨으로써

수분양권이 발생하지 아니한 것으로 확정된 결과 병은 수분양권을 인수할 수 없게 된 점 등을 종합하면, 을에게는 매매계약 이행이 후발적 불능으로 귀착된 데 대한 귀책사유가 있으므로, 병은 을을 상대로 약정에 따른 채무를 불이행하였음을 이유로 매매계약을 해할 수 있다고 한 사례.

에스에이치공사는 이주대책의 심사결과가 확정되기도 전에 이미 주택을 공급받을 지위(수분양권)을 전매한 경우에는 주택법 제39조 제1항 제4호 및 주택법 시행령 제43조 제1항 제2호에 의하여 분양아파트 공급대상자가 아니라는 의미의 부적격 결정을 하고, 이주대책의 심사결과가 확정되어 적격으로 통보된 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조상의 이주대책대상자로서 이주대책용 분양아파트에 입주할 수 있는 권리가 주어진 후 에스에이치공사와 분양계약을 체결한 경우에는 본인이 1회에 한하여 수분양권을 전매할 수 있게 하는 업무처리방침을 정하고 있었다.

그런데 소외 1은 에스에이치공사로부터 이주대책자로 확인·결정되기 전인 2006. 5. 12. 계약당사자 명의를 소외 1과 피고로 하여 이 사건 수분양권을 2억 4,000만 원에 매도하는 계약을 체결하였다. 그 매매계약서의 특약사항에는 “은평뉴타운 3-2 지구 입주권 52평형 또는 대토 100평에 대한 매매임. 매도자는 차후 조건 없이 등기이전한다.”고 기재되어 있

다.

원고는 2006. 6. 3. 소외 2가 운영하던 뉴타운 부동산중개사무실에서 계약당사자 명의를 피고로 하여 이 사건 수분양권을 3억 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약서의 특약사항란에는 "매도인 피고는 이 물건 원주민 입주권을 매수인 원고에게 잔금시까지지 이상 없이 입주권을 인수시키는 조건"이라고 기재되어 있다.

에스에이치공사가 소외 1을 이주대책자로 선정하고 원고 앞으로 수분양권자 명의변경을 허용함으로써 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 있는 경우에는, 피고로서는 원고에게 수분양권자 명의변경에 필요한 서류를 원고에게 교부함으로써 그 이행의무를 다한 것으로 볼 수 있지만, 소외 1이 수분양권 취득 요건을 갖추지 못하여 수분양권이 발생하지 않거나 수분양자 명의변경이 불가능하다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 피고가 원고에게 위와 같은 명의변경 서류를 제공하였다는 사정만으로 원고에 대하여 이 사건 매매계약상 필요한 의무의 이행을 다하였다고 볼 수 없다(대법원 1996. 2. 13. 선고 95다 36671 판결, 대법원 2006. 11. 23. 선고 2006다44401 판결 등 참조).

그런데 피고가 원고에게 이 사건 수분양권을 전전 양도할 당시, 최초 양도인인 소외 1은 구 주택법 제39조 제1항과 에스에이치공사가 규정한 이주대책자 선정요건을 위반하였기 때문에 에스에이치공사의 조치 여하에 따라 장차 수분양권을 취득하지 못할 수 있는 상태에 있었고, 이는 이 사건 매매계약의 이행을 후발적으로 불가능하게 할 수 있는 원시적 하자가 있는 경우에 해당한다.

이와 같이 이 사건 매매 당시 이미 원시적 하자가 존재함에도 불구하고 피고가 이러한 사실을 원고에게 고지하지 아니한 채 이 사건 매매계약을 체결한 점, 그럼에도 불구하고 장래 발생할 수분양권을 원고가 아무런 이상 없이 인수할 수 있도록 하는 것을 특약사항으로 하여 이 사건 매매계약을 체결한 점, 그 후 위 약정과 달리 당초 존재하던 원시적 하자가 현실화되어 소외 1이 이주대책자 선정에서 배제됨으로써 이 사건 수분양권은 발생하지 아니한 것으로 확정되었고 그 결과 원고는 이 사건 수분양권을 인수할 수 없게 된 점 등을 종합하면, 피고에게는 이 사건 매매계약의 이행이 후발적 불능으로 귀착된 데 대한 귀책사유가 있다. 따라서 원고는 피고를 상대로 약정에 따른 채무를 불이행하였음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다.

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

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