

[불법전매쟁점] 분양권 전매제한위반 불법전매 사안에서 소유권보존등기 이후 단계 매도인의 등기이전의무 및 추가비용 부담여부: 대법원 2006. 11. 23. 선고 2006다44401 판결



수분양권을 매매목적물로 하는 매매계약의 주목적은 매수인으로 하여금 수분양권에 기한 목적물의 소유권을 취득하게 하는 데 있으므로, 매도인은 매수인으로 하여금 그 수분양권에 근거한 목적물의 소유권을 취득할 수 있도록 하여 줄 의무가 있는바, 이때 분양자측에서 수분양권자 명의변경을 허용하여 매수인 앞으로 수분양권자 명의변경을 함으로써 매매계약의 목적을 달성할 수 있는 경우에 매도인으로서 수분양권자의 명의변경 절차를 이행하면 그 의무를 다한 것이 되고, 나아가 그 수분양권에 근거하여 목적물에 관한 소유권을 취득한 다음 매수인 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무까지는 없으나,

매수인 앞으로 수분양권자 명의변경이 이루어지지 않고 있는 사이에 매도인이 스스로 분

양권을 행사하여 목적물에 관한 소유권을 취득한 경우에는 매수인 앞으로 목적물에 관한 소유권이전등기를 넘겨주는 방법 외에는 매매 목적을 달성하는 방법이 없으므로, 그 분양대금의 청산관계가 남아 있음은 별론으로 하고 매수인에게 목적물에 관한 소유권이전 등기절차를 이행할 의무가 있다.

분양권매매계약에서 수분양자 명의변경이 불가능한 사정이 있는 경우, 매도인이 매수인에게 수분양자 명의변경에 필요한 서류를 교부하였다 하더라도 매수인은 자신 앞으로의 명의변경이 가능할 때까지 잔금지급의 이행을 거절할 수 있으므로, 매도인은 매수인의 잔금지급채무의 이행지체를 이유로 분양권매매계약을 해제할 수 없다고 한 사례.

일반적으로 분양권매매계약에 있어서 매도인은 매수인에게 수분양자 명의변경에 필요한 모든 서류를 구비하여 제공하면 그 이행의 제공을 하였다고 볼 것이지만, 수분양자 명의변경이 불가능한 특별한 사정이 있는 경우에는 위와 같은 서류의 제공만으로 매수인에 대하여 매매계약해제를 위하여 필요한 이행의 제공을 다하였다고 볼 수 없다고 할 것이다.

매도인 피고가 이 사건 아파트의 소유권을 취득하여 원고에게 이전등기하기 위하여 취득

세와 등록세, 잔대금 납부를 위해 금융기관으로부터 대출받은 금원에 대한 이자 상당액
(이하 '추가비용'이라 한다)을 부담하게 되었다고 하더라도, 이는 피고가 자신의 소유권이
전등기의무를 이행하는 데 소요되는 비용일 뿐이므로, 원고와 피고 사이에 추가비용을
원고가 부담하기로 한다는 등의 특약이 없었던 이상 피고는 추가비용 상당액을 매수인
원고에게 청구할 수 없다고 할 것이다.

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

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