

[불법전매쟁점] 분양권 불법전매 매도인에 대한 형사처벌 조항 - 전매제한 기간 시작 전

라는 이유로 매도인 무죄 판결 + 전매기간 관련 주택법 시행령 별표 3 개정 및 2018. 8.

7. 시행 + 개정법 적용범위 부칙 내용



다산신도시 아파트의 분양권 불법전매사건에서 1년 전매제한기간에도 분양 즉시 수분양권을 프리미엄을 받고 매도한 사안입니다. 1심에서 불법전매의 매도인이지만 "전매제한기간이 개시되기 전에 입주자 지위를 매도했기 때문에 처벌하기 어렵다고 판단, 무죄"라고 판결하였습니다.

주택법상 벌칙조항에서 "분양권 전매제한 기간" 중의 전매한 매도인을 처벌하도록 규정하는데, 위 사안에서는 당첨 즉시 분양권을 매도한 결과 "분양권 전매제한 기간"이 개시되기도 전에 매도행위가 있었습니다. 법령상 허점이 밝혀진 것으로 "분양권 전매제한 제

도를 현실에 맞게 재정비해야 할 필요가 있다"는 인식하에 전매제한 기간을 규정한 주택
법 시행령 별표 3을 개정하였고, 새로운 규정이 2018. 8. 7.부터 시행 중입니다.

주택법 시행령 [별표 3] <개정 2018. 8. 7.> 전매행위 제한기간(제73조제1항 관련) 가. 전
매행위 제한기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산한다.

다만, 위 개정규정의 공포일인 2018. 8. 7. 이전 입주자모집공고를 한 경우에는 종전 규정
이 적용됩니다.

주택법 시행령 부칙 <제29084호, 2018. 8. 7> 제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행
한다. 제2조(주택의 전매행위 제한기간에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 입주자모집승
인을 신청(법 제2조제10호가목 및 나목에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고
를 말한다)한 경우에는 별표 3 제1호가목의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른
다.]

실무상 중요한 포인트는, 전매제한 기간에 관한 종전의 시행령이 적용되는 기간 중에 별

어진 불법전매 사안에서는, 전매제한기간이 당첨일부터 기산되는 것이 아니라 분양계약 가능일 첫날부터 기산됩니다.

따라서, 2018. 8. 7. 이전에 한 불법전매 또는 2018. 8. 7. 이전에 입주자모집공고를 한 사안에서는 분양권 당첨일부터 최초 계약가능일 사이 분양권을 전매한 매도인은 형사처벌 대상에서 벗어날 수 있습니다.

주택법 제101조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

2. 제64조제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 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 제외한다. 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.

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

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