9. 분양권 전매(명의변경) 제도

자료제공 : 건설교통부

Ⅰ. 전매제도 개요

1. 분양권의 전매제한

◦주택건설촉진법에 따라 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위(소위 분양권) 또는 주택은 일정기간 전매를 제한하고, 일정한 경우 시장·군수 등의 동의를 받는 때에만 이를 허용하고 있는 것으로,

-주택 실수요자가 아닌 자가 전매차익을 노리고 주택을 공급받으려는 주택 투기행위를 방지하고자 도입

※ 현행 전매제한 내용

전매제한기간	전매가 가능한 경우
· 민영주택 : 당첨일부터 입주개시후 60일 · 국민주택 : 당첨일부터 입주개시후 6월 (수도권 2년, 별도고시)	· 근무 또는 생업상 사정으로 다른 행정구역으로 퇴거 · 상속으로 취득한 주택으로 이전 · 해외로 이주 또는 2년이상 해외체류 등

*주택건설촉진법 제38조의 3, 동법시행령 제37조

◦따라서 제도적인 차원에서 주택(분양권) 전매제한 완화는

-전매제한 기간을 단축하거나

-동의를 받을 수 있는 경우를 확대하는 등 두 가지 차원에서 가능

2. 전매제한 완화 배경

◦ 외환위기 이후 주택을 분양받은 시민들이

-실직, 소득감소 등에 따라 중도금을 낼 수 있는 능력이 크게 감소한 반면,

-이자율의 상승으로 고금리의 연체료를 부담하는 등 경제적 어려움에 봉착

◦ 주택업계는 중도금 납부지연으로 자금난을 겪게 되고 주택건설에 차질을 빚어

-미분양 주택이 증가하고, 부도업체가 급증하는 등 주택시장이 침체

◦ 이에 따라 중도금 또는 잔금을 납부할 수 없는 주택분양자가 분양권을 제3자에게 매각하도록 하여 수요자와 자금난에 처한 주택업체의 부담을 완화하고 주택거래를 활성화하기 위하여 전매제한을 완화

3. 미등기전매와의 차이

◦ 분양권 전매는 특히 미등기전매와 관련하여 오해가 있을 수 있으므로 주의가 요망

-'분양권 전매'는 법정용어가 아니라 '입주자로 선정된 지위'의 명의변경에 해당. 즉 주택을 분양받은 자가 그 지위를 타인에게 양도하여 입주자를 변경하는 것을 의미하며 일정한 경우 주택건설촉진법상 허용되고 있음.

-'미등기 전매'는 부동산등기특별조치법에 의한 등기의무자가 등기를 하지 않고 주택을 전매하는 것으로 예외없이 금지되어 있으며,

· 조세부과를 면하거나 전매차익을 얻기 위해 잔금 지급 후 소유권 이전등기를 하지 않고 매매계약을 체결한 경우에는 3년이하 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하도록 되어 있는 외에(부동산등기특별조치법 제8조)

· 미등기 양도로 발생한 차액에 대해서는 양도소득세율을 75%적용하는 등(소득세법 제104조제1항) 관련법상 커다란 불이익을 주고 있음

◦ 부동산등기 특별조치법상 분양권 전매시 등기의무에 관해서는,

-분양권의 전매는 "계약당사자의 지위를 이전하는 계약"에 해당되어 등기의무 대상이

아니므로 등기를 하지 않고 할 수 있는 것임(부동산등기특별조치법 제2조제3항)

-이 경우 최초의 소유권 이전등기 의무는 당해 주택대금의 잔금 청산일후 60일 이내이므로 잔금을 청산하지 않았다면 매도자 명의의 소유권 이전등기 없이 전매가 가능함.

Ⅱ. 전매제한 완화(영 제37조)

1. 시행일(예정) : '98. 8. 27

2. 대상주택

◦주택건설촉진법 제33조제1항의 규정에 의한 주택건설사업계획승인을 받은 주택

-분양주택(민영주택, 국민주택), 조합주택, 재건축조합주택 등 주택건설촉진법에 의하여 건설된 주택. 다만, 소유권이 사업 주체에게 있는 임대주택은 제외

3. 전매 허용요건 완화

◦수도권 지역

-분양계획을 체결하고 2회이상 중도금을 납부한 자가 중도금 또는 잔금을 납부하기 어렵거나 생계유지, 채무상환 등을 위하여 필요한 경우

◦수도권이외의 지역

-분양계약을 체결하고 중도금 또는 잔금을 납부하기 어렵거나 생계유지 채무상환 등을 위하여 필요한 경우

4. 전매동의 요건

◦수도권 지역

-중도금과 잔금이 미납된 주택 : 중도금을 2회이상 납부한 자가 중도금 또는 잔금 납부가 어려운 사유나 생계유지, 채무상환 등을 위하여 당해 주택의 매매가 필요한 사유를 증명

-잔금이 납부된 주택(사용검사완료 또는 국민주택의 경우에는 입주후 6개월이 안된 주택 포함) : 생계유지나 채무상환 등을 위하여 당해주택의 매매가 필요함을 증명

◦ 수도권이외의 지역

-중도금과 잔금을 납부하지 아니한 주택 : 중도금 또는 잔금의 납부가 어려운 사유나 생계유지, 채무상환을 위하여 당해주택의 매매가 필요한 사유를 증명

-잔금이 납부된 주택 : 수도권 지역과 동일

5. 전매동의권자

◦ 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 지방공사가 건설공급한 주택 : 당해 사업주체

◦ 주택사업자가 건설공급한 주택 : 시장, 군수, 구청장

◦ 지역조합, 재건축조합, 직장조합이 건설공급한 주택 : 시장, 군수, 구청장

6. 동의권자의 동의 이전에 조치사항

◦ 전매동의권자는 전매동의 신청을 받은 경우,

-당해주택과 관련하여 금융기관으로부터 중도금 등에 대하여 주택자금을 대출받았는지의 여부를 확인하여

-주택자금을 대출받은 주택인 경우에는 전매동의를 하기 전에 당해금융기관과 협의하여 주택자금이 매입자에게 승계되거나 대출받은 자가 상환할 수 있도록 하여야 함

◦ 그러나 사업주체가 건설자금으로 대출받아 준공후 입주민에게 대환하는 국민주택기금 등 주택건설기금은 사전협의를 하지 아니함

◦ '98. 7. 1부터 개시한 중도금 대출은 국민주택기금이라도 당해 금융기관과 사전 협의하여야 함.

전매 절차도

아파트 당첨 ⇒ **분양계약 체결** ⇒ **중도금 2회 납입** ⇒

- 분양계약 체결
  - 수도권이외 지역 : 전매가능
- 중도금 2회 납입
  - 수도권 : 전매가능

※중도금이 1회뿐인 대한주택공사 아파트 등은 1회 납부후 전매가능

-재건축조합원등 중도금을 납부하지 아니하는 경우(중도금을 선납한 경우 포함)에는 당해 주택중 일반 분양된 주택의 2회 중도금 납부 개시일 이후 전매가능

전매동의 신청 ⇒ **금융기관 협의** ⇒ **전매동의 통지** ⇒

- 전매동의 신청
  - 신청장소
    - -사업주체가 등록업자, 조합인 경우 : 시, 군, 구 주택과
    - -사업주체가 주택공사, 지방공사인 경우 : 해당공사 판매과
- 금융기관 협의
  - 사업주체의 알선 또는 분양자가 개인적 대출 받은 경우(사업주체가 대출받은 국민주택 기금은 제외)

분양권 매매	⇒	계약서 검인 ▼	⇒	분양계약서 명의변경 ▼	⇒
· 양도자가 양수자를 선정하여 계약체결		· 검인장소 : 시, 군, 구 지적과		· 사업주체는 분양계약서 이면에 매입자를 기재하거나 권리의무 승계 계약서를 첨부하여 명의변경 흐름을 알 수 있도록 기록유지	

대출금 명이변경	⇒	준공완료 및 보존등기	⇒	소유권 이전등기
· 대출금융기관에 신청				

▼ 분양계약서 명의변경 후 계약서 검인은 가능함

7. 분양권 전매를 위하여 필요한 사항

가. 분양받은 자

①전매동의신청서 제출

◦주택을 분양받은 자가 주택을 전매하고자 하는 경우 전매동의신청서와 구비서류를 제출

〈구비서류〉

-중도금 또는 잔금의 납부가 어려운 사유

-생계유지, 채무상환 등을 위하여 전매가 필요한 사유를 증명하고 중도금대출 등 주택자금 융자사실을 기재

〈제출처〉

-민간주택, 조합주택인 경우에는 시장, 군수, 구청 주택과

-주택공사, 지방공사의 아파트인 경우에는 주택공사, 지방공사의 판매과

②양수자 선정

◦전매동의를 받으면 주택을 분양받은 자가 양수자를 선정하여야 함

③검인 신청

◦당해 주택을 매입할 자가 결정되면 매매계약서를 작성하고, 매매계약서에 검인을 받아야 함.

매매계약서의 검인은 전매대상 주택이 소재하는 시, 군, 구의 지적과에서 받음

④명의변경 신청

◦검인계약서 사본을 첨부하여 사업주체에게 분양계약서의 명의변경을 신청

※ ③ ④의 경우, 명의변경 신청후 검인신청도 가능함

이 경우 주택공급계약서(분양계약서)에 명의변경 사실을 기재한 후 이에 대하여 검인신청을 하는 것임

〈분양받은 자 및 양수자 주의사항〉

-매매계약서를 검인받으면 검인된 계약서는 관할 세무서에 통보되어 과세자료로 사용되므로 양도 및 양수자는 검인계약서를 잘 보관하여야 하며 특히 양수자가 당해 주택을 등기하는 경우 검인계약서를 첨부하여야 함.

나. 시장, 군수, 구청장(주택공사, 지방공사)

◦전매동의신청서 접수

-분양주택을 전매하고자 하는 자로부터 전매동의 신청을 받음

◦대출금융기관과 사전협의

-주택을 전매하고자 하는 자가 당해 주택과 관련하여 주택자금을 융자받은 경우에는 당해 금융기관과 사전협의를 거쳐 주택자금의 승계가 이루어 지도록 하여야 함

-전매동의를 신청하는 자가 전매동의신청서에 대출여부를 기재하도록 함

※ 사전협의 제외

-사업주체가 국민주택기금등 건설자금으로 일괄대출 받아 주택이 완성된 이후에 입주자에게 대환되는 경우

-대출받은 주택자금이 없거나 주택자금을 전액 상환할 경우

◦ 전매동의서 발급

-전매 동의요건에 적합한 경우에는 전매동의서를 발급함

◦ 전매동의시 생계유지. 채무상환 등의 증명서류

〈중도금 또는 잔금의 납부 곤란 및 생계유지. 채무상환의 예시〉

①실직, 퇴직을 증명하는 서류

②부도업체 재직을 증명하는 서류

③임금의 삭감을 증명하는 서류

④소득의 감소를 설명하는 본인 설명서

⑤자녀등 직계존비속 학자금 청구서

⑥사업자등록 말소 확인서

⑦금융기관의 대출증명서

⑧개인의 차용증서

⑨금융기관의 보증채무 등 채무이행통지서

⑩직계존비속의 입원증명서 또는 진료비 청구서

⑪ 수해 등 재해확인서

⑫기타 전매동의권자가 인정하는 사유 또는 증명서

다. 사업주체(주택건설업체)

◦ 명의변경 처리

-양도자와 양수자가 전매신청을 하는 경우 사업주체는 당해 주택을 우선 매입하거나 분양계약서 명의를 양수자 명의로 변경하여야 함

-명의변경서 처리는 분양계약서 이면에 "이서"하거나 "이서"란이 없는 경우에는 별첨 권리의무승계계약서를 별도로 작성 첨부할 수도 있음

-양수받은 자가 재양도하는 경우에도 동일함

◦ 검인계약서 사본 첨부

-사업주체는 명의변경시 검인계약서(또는 매매계약서 사본) 사본을 제출받아 권리의무승계계약서에 첨부하여 보관함

-전매한 자가 조합원인 경우에는 주택조합 설립 변경인가를 받아 양수자를 조합원으로 변경하여야 함

라. 대출금 금융기관

◦ 전매동의권자의 사전협의가 있는 경우에는 당해 대출주택자금이 양수자에게 승계가능 여부 등을 결정하고 전매동의권자에게 통보한다.

8. 지역, 직장, 재건축 조합주택의 전매

◦ 양수자(전매받을 수 있는 자)의 자격

-지역, 직장조합은 무주택자만이 조합가입이 가능하므로 조합주택을 양수받을 수 있는 자도 조합원 자격이 있는 무주택자로 제한됨

-주택조합은 조합원이 주택을 전매하고 명의변경을 요청하는 경우

"조합원 권리의무승계계약서"를 작성하고 조합원명의에 대한 시장, 군수, 구청장의 주택조합 설립 변경인가를 받아야 함

-그러나 재건축조합원은 그 자격요건이 제한되지 아니하므로 양수자의 자격요건도 제한되지 아니하며 주택조합 설립변경인가만 받으면 됨

◦ 전매 허용시기

-재건축조합원중 주택가격을 납부하지 아니하는 자 또는 중도금을 납부하지 아니하는 자의 전매허용시기는

당해 재건축조합주택중 일반분양된 주택의 2회 중도금 납부일("납부지정일"을 말한다) 부터 전매가 허용됨

9. 기타 사항

가. 잔금이 납부된 후 전매

◦ 부동산등기특별조치법 및 지방세법에 의하면 "잔금"을 납부한 자에게 등기의무가 있고 취득세, 등록세 납부의무가 있음

◦ 따라서 분양권을 매각하는 자가 납부하지 아니한 상태에서 매각하면 등기의무가 없음

※ 중간전매자도 동일함

◦ 분양권의 매매는 매매계약내용이 부동산등기특별조치법 제2조의 규정에 의한 "계약자 지위이전내용"에 해당되어 동법 동조 제3항의 적용대상이 아님(대법원, 법무부의견)

나. 잔금납부이전 전매

◦ 잔금납부 이전에 전매하는 경우에는 등기의무 및 취득세, 등록세 납부의무 없음

다. 재개발주택

◦ 재개발주택은 도시재개발법에 의해 건설된 주택이므로 주택건설촉진법에 의한 전매제한대상은 아님

◦ 그러나 주택공급에 관한 규칙에서 재개발주택중 일반공급되는 주택을 동규칙 적요대상으로 정하고

-동규칙 27조제2항에서 당첨자에게 최초입주의무를 부과하고 있음과 동시에

-주택건설촉진법 제38조의 3 제1항에서 정하는 전매동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니한다고 되어 있음

◦ 따라서 재개발주택의 최초 입주의무도 주택건설촉진법 제38조의3 및 동법시행령 제37조제2항에서 정하는 전매동의권자의 동의를 얻은 경우에는 입주의무도 완화되는 것임

라. 잔금납부 및 입주중인 아파트

◦ 분양주택의 잔금이 납부되었거나, 이미 입주하였으나 전매제한 기간중에 있는 경우에도 전매가 허용되며 그 절차도 동일함.

첨부

권 리 의 무 승 계 계 약 서 (예)

주택의 표시 :

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="5">세대당주택면적</td><td rowspan="3">세대별대지지 분(㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="3">공급면적</td><td rowspan="2">기타공용면적
(법정초과
지하총면적)</td><td rowspan="2">계약면적</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>주거공용면적</td><td>계</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

위 부동산 분양계약에 의한 권리의무승계에 관하여 사업주체를 _____를 "갑", 양도자_____를 "을", 양수자_____를 "병"으로 하여 아래와 같이 계약을 체결함

1. "병"은 "갑", "을", 간에 199 년 월 일부터 당첨되어 분양계약을 체결한 상기주택의 분양계약에 대한 권리의무 일체를 승계함
2. 본 계약은 199 년 월 일부로 효력이 발생함

본 계약서 2부를 작성하여 "갑", "병" 각 1부씩 원분양계약서에 합철 보관한다.

1998년 월 일

"갑"(사업주체) 성 명 :
주 소 :

"을"(양도인) 성 명 :
주 소 :

"병"(양수인) 성 명 :
주 소 :
주민등록번호 :

Ⅲ. 공동주택 전용면적 산정기준

1. 적용대상

◦ '98. 10. 1부터 주택건설 사업계획 승인신청을 하는 공동주택

2. 현행 전용면적 기준

◦ 건축법시행령 제119조제1항제3호의 규정에 의한 바닥면적을 기준(벽체중심선으로 산정). 다만, 복도, 계단, 옥탑, 전기 및 기계실, 보일러실, 지하실, 관리사무실 및 경비실과 주거의 용도에 직접 쓰이지 아니하는 공용부분의 면적은 제외

3. 개정 전용면적 기준

◦ 외벽의 내부선을 기준으로 전용면적 산정

이 경우 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산

◦ 다만, 다음 면적을 제외(공용주택에 해당)

-복도, 계단, 옥탑, 전기 및 기계실, 지하실, 관리사무소, 경비실, 세대간 경계벽

-파이프덕트, 환기덕트 등 주거의 용도에 직접 쓰이지 아니하는 부분

4. 유의사항

◦ 공동주택의 전용면적에 해당하는 부분을 제외한 관리사무소, 경비실, 파이트덕트, 환기덕트 등의 면적은 현행 건축법시행령에 따라 면적을 산정함

Ⅳ. 국민주택채권매입액 감면

1. 50% 감면되는 경우

가. 대상주택

◦ '98. 5. 22 현재 보존등기가 되어 있지 아니한 85㎡이하의 신축주택(단독주택, 다세대주택 등 포함)을 '98. 5. 22이후 소유권 이전등기하는 경우

나. 대상자

◦ '98. 5. 22~'99. 6. 30 기간중에 대상주택을 최초로 매입한 자. 따라서 타인이 분양 받은 주택을 매입한 자나 '98. 5. 22이전에 분양받은 자는 면제대상자가 아님

다. 제출서류

◦ 건축허가 또는 사업계획승인서 사본

◦ 사업자와 체결한 공급계약서 또는 건축주와 체결한 매매계약서

2. 100% 감면되는 경우

가. 대상자

◦ 재건축, 재개발 조합원

나. 면제대상

◦ 재건축, 재개발조합원이 보유하고 있다가 당해 재건축, 재개발 사업에 포함되어 사업이 완료된 후 보존등기하는 경우 당초 보유면적 이하로 대지를 보존등기하는 경우

다. 대출서류

◦ 시장 등이 발행하는 재건축, 재개발사업 관리처분계획 확인서

V. 지역, 직장, 재건축 조합제도

1. 조합원 자격요건 완화

◦ 현행(지역, 직장조합)

-조합설립인가 신청일 기준으로 시장등이 정하는 기간이전부터 입주가능일까지 무주택 세대주

-조합 설립인가 신청일부터 입주시까지 부양가족이 있는 세대주

-조합 설립인가 신청일 기준으로 조합설립 인가지역과 동일 또는 인접 시, 군내에 1년 전부터 계속 거주한 자(지역조합)

-당해 시, 군내에 소재하는 동일한 국가기관, 지자체 또는 법인에 2년이상 근무한 자(직장조합)

◦ 개정

-조합인가 신청일부터 입주가능일까지 무주택세대주

-부양가족요건 삭제

-조합인가 신청일 현재 당해 지역거주자(지역조합)

-당해 시, 군내에 소재하는 동일한 국가기관, 지방자치단체 또는 법인에 근무하는 자(직장조합)

2. 조합원 교체대상 확대

◦ 현행

-설립인가후 조합원 교체금지(지역, 직장)

※예외 : 사망, 해외이주, 이혼, 자격상실 등

-사업계획승인후 조합원 교체금지(재건축조합)

※예외 : 사망, 해외이주, 이혼 및 기존주택 소유자

◦ 개정

-설립인가후 조합원 교체대상 추가(지역, 직장)

· 영 제37조제2항의 규정에 의한 전매동의 얻은 자

-사업계획 승인후 조합원 교체대상 추가(재건축조합)

· 영 제37조제2항의 규정에 의한 전매동의 얻은 자

Ⅵ. 분양권전매 관련 예상질의 및 답변

금번 분양권(주택) 전매 허용의 의미?

□ 주택건설촉진법상 사업계획 승인을 받아 건설, 공급한 주택 또는 분양권은 일정 기간 전매를 금지하고 있으며, 예외적인 경우에만 시장·군수·구청장·주공의 동의를 받아 전매가 가능토록 되어 있는 바(주촉법 제38조의3)

-이번 조치로 전매동의를 받을 수 있는 예외적인 요건을 대폭 완화하여 전매를 쉽게 하도록 한 것임

구체적으로 분양권 전매 동의를 해 줄 수 있는 경우는?

□ 현재 인정되는 경우

-근무 또는 생업상 사유로 다른 행정구역으로 퇴거

-상속으로 취득한 주택으로 이전

-해외로 이주 또는 장기간 해외 체류

□ 금번 시행령 개정으로 추가되는 경우

-수도권에서는 중도금을 2회 이상 납부한 자가 중도금·잔금의 납부가 어렵거나 생계유지, 채무상환 등을 위하여 필요한 경우

-그 외지역에서는 분양계약을 체결한 자가 중도금·잔금의 납부가 어렵거나 생계유지,

채무상환 등을 위하여 필요한 경우

중도금 납부가 어렵다는 등의 사유를 어떻게 입증하여야 하는가?

□ 금번 전매요건을 완화하기 위한 시행령 개정은

-중도금 납부가 어려운 분양자들에게 명의변경을 허용함으로써 실질적인 도움을 주고자 하는 것임

□ 이와같은 입법취지를 감안할 때

-중도금 또는 잔금 납부가 어렵거나 생계유지·채무상환등을 위하여 필요한 경우란

-포괄적으로 경제적으로 어려움을 겪고 있는 경우를 예시한 것으로

-시장·군수·구청장등이 전매 동의시에 최소한의 요건만을 확인하고(불필요한 규제가 되지 않도록) 전매를 허용(참고 : 전매동의신청서 첨부서류)

조합주택도 전매가 가능한가?

□ 조합주택중 조합원용 주택의 전매는 조합원 지위의 변경에 해당되므로 조합원의 자격요건을 갖춘 자에게만 전매가 가능

□ 구체적으로

-직장·지역주택조합의 경우에는 당해 지역에 살고 있는 무주택 세대주에게 전매 가능

※ 금번 시행령 개정으로 조합주택 자격요건 완화

-재건축조합의 경우는 재건축 대상이 되는 주택 또는 당초조합원 지위를 취득하면 되며 추가적인 요건을 갖출 필요는 없음

임대주택도 전매가 가능한가

□ 임대주택의 전매, 즉 임차권 양도는 임대주택법령에 따로 규정되어 있으므로, 금번 개정의 영향을 받지 않으며

-임차권 양도 사유가 발생한 경우에는 임대주택을 임대인(사업자)에게 반납하는 것을

원칙으로함)

※ 예외적으로 임차권 전매가 가능한 경우(임대주택법시행령 제10조)

· 근무 · 생업 · 질병치료 등을 이유로 다른 지역으로 퇴거

· 상속으로 취득한 주택으로 이전

· 해외로 이주 또는 1년 이상 해외 체류의 경우로서 임대인의 동의를 받은 경우

☐ 참고로 임대 · 차인간에 분양전환에 합의하는 경우 임대의무기간 중에도 조기에 분양할 수 있도록 임대주택법시행령을 개정중에 있음(규제개혁위원회, 규제심사 중)

계약금만 낸 상태에서 분양권 전매가 가능한가?

☐ 수도권을 제외한 지역에서는 가능하나 수도권에서는 중도금을 2회 이상 낸 후에만 가능

미분양 주택으로서 중도금을 1회만 내도록 한 경우?

☐ 신규주택을 공급할 때 주택공급규칙에 따라 중도금은 4회이상 나누어 내도록 되어 있어(제26조제4항),

-수도권의 경우 중도금 납부 회수의 1/2인 2회 이상 납부한 경우 전매를 허용

☐ 주택의 분양 도중 미분양된 주택의 판매촉진을 위해 중도금을 1회만 납부하도록 한 경우로서 중도금을 1회 납부하였다면 중도금을 전부 납부한 것이므로 전매동의가 가능함

중도금을 체납한 경우에는?

☐ 일단 중도금을 2회분치를 내야 전매가 가능(수도권)

분양권을 팔면 재당첨제한의 적용을 받는지…?

☐ 아파트를 분양받아 계약금을 내고 분양계약을 체결한 뒤 당첨권을 양도한 자는 재당

첨제한의 적용을 받음

-그러나 당첨권을 양도 받은 자는 재당첨 제한이 적용되지 않아 즉시 아파트를 분양받을 수 있음

※ 현재 재당첨 제한 기간은 국민주택은 5년, 분양가 규제를 받는 지역에서의 민영주택은 2년, 분양가 자율화 지역에서의 민영주택은 어느 때건 청약이 가능. 반면 최초 분양자로부터 분양권을 넘겨받은 매수자가 다른 제3자에게 분양권을 양도하는 경우에는 재당첨 제한의 적용대상이 아님.

중도금 선납시에도 분양권 매매가 가능한지…?

☐ 가능함

-수도일이 지나서야 가능. 2회차 납입일이 경과하지 않으면 선납으로 4회차 중도금까지 들어갔어도 분양권 매매는 불가능

※ 참고로 선납으로 잔금까지 모두 납부한 상태라면 이는 분양권 매매는 가능하나 최초 분양자는 먼저 자기 앞으로 등기한 뒤 매수자에게 넘겨줘야 함

매매계약 전에 확인할 내용은 없는지…?

☐ 건설회사나 조합(재건축 · 지역 · 직장) 등을 통해 당첨권에 대한 가압류나 가처분 신청이 설정돼 있는지 확인하는 게 안전

☐ 또한 중도금 연체와 중도금의 일괄 대출여부도 사전에 점검해야 함

분양권 매수자도 분양보증 보호대상인지…?

☐ 분양권 매수자 역시 분양보증의 보호를 받을 수 있음

분양권전매 동의시 주택금융기관과의 사전협의 필요사유

□ 중도금 대출은 향후 건물 준공시 당해 주택을 담보로 제공하는 조건으로 지원되는 대출로서

-최초 분양계약자가 분양권 전매시 분양권을 매입하는 자에게 중도금대출을 지원받은 사실을 숨기고 전매하였을 경우

-중도금대출 취급기관은 건물 준공시에도 당해 주택을 담보로 취득하지 못하게 되어 미수채권이 발생하고 이에따라 각 금융기관은 중도금대출을 기피하게 될 가능성이 있음 .

□ 또한 최초 분양계약자가 분양권 매입자에게 중도금대출내용을 알려주고 매매한 경우에도

-분양권매입자가 은행에 방문하여 대출금을 인수받지 않는 경우 법률적으로는 동 대출금의 채무자가 최초 분양계약자이므로

-은행 및 최초 분양자와 분양권 매입자간, 금융기관과 사업주체간 건물 준공시 당해 주택의 담보제공의무와 관련하여 복잡한 분쟁발생이 예상됨

※ 중도금대출 취급시 은행에서는 사업주체로부터 "건물준공시에는 당해주택의 담보취득에 협조하겠다"는 각서를 징구하고 있으나 채무인수절차없이 전매시에는 현실적으로 당해 주택의 담보제공 불가

□ 따라서 전매동의권자가 사전에 금융기관과 협의시

-금융기관은 최초 분양계약자와 분양권매입자간에 중도금대출에 대한 「채무인수 계약」을 체결토록 하여 대출금 명의를 분양권 매입자 명의로 변경하는 경우 위와 같은 문제가 해결될 수 있으며

-특히 원활한 채무인수를 위해서는 사업주체의 적극적인 협조가 필수적임

분양권 전매허용은 곧 미등기 전매를 허용하는 것이 아닌가

□ 주택건설촉진법에서 규정하고 있는 분양권 전매제한과 부동산 등기관련법상의 미등기 전매제한은 둘 다 부동산 투기를 방지하기 위해 시행되고 있으나 엄겨히 구별됨

□ 소위 '미등기 전매'는 부동산등기특별조치법상 의무지원진 등기를 하지 않고 당해 주택을 전매하는 것으로 예외없이 금지되어 있으나(소유권 이전계약 체결시 잔금 청산

일로부터 60일내 등기)

□ 분양권 전매는 주택건설촉진법상 전매금지 기간내에도 일정요건이 충족되는 경우에는 허용되고 있음

□ 분양권의 전매는 계약자 지위이전계약에 해당되어 부동산등기 특별조치법에 의한 등기의무 대상이 아니므로 등기를 하지 않고 할 수 있는 것임

전매에 따른 양도소득세 부과 문제

□ 소득세법상(제94조) 분양권 전매에 따른 양도차액도 양도소득세부과 대상이므로 분양권 전매시 차익이 있을 경우에는 양도세를 내야함

□ 양도소득세율

-분양권 소유기간이 2년 미만 : 과세표준의 50%

-분양권 소유기간이 2년 이상 : 과세표준에 따라 30~50%

(3천만원 30%, 6천만원까지 40%, 6천만원 초과 50%)

-미등기 양도 : 75%

주택회보