

3. 분양권·매수인의 지위 등

㉠ 아파트분양자지위확인 청구(수분양자)

원고 한○○은 별지 목록 1기재 아파트의, 원고 윤○○은 같은 목록 2기재 아파트의, 원고 정○○은 같은 목록 3기재 아파트의 수분양자임을 각 확인한다.
소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 타인 소유 주택의 명의수탁자 주택공급에관한규칙 제2조 제7호 및 제11조 제1항 제2호 소정의 무주택자에 해당하는지 여부

명의신탁의 경우에 신탁자와 수탁자의 내부관계에서는 신탁자가 소유권을 주장할 수 있지만, 대외적인 외부관계에 있어서 명의수탁자는 완전한 소유자로서 권리, 의무를 가지며, 법률의 규정상 소유라 함은 사실상의 소유가 아닌 법률상의 소유로 보아야 할 뿐만 아니라, 명의신탁제도가 타인의 강제집행을 회피하기 위한 재산도피수단이나 탈세방법 등으로 남용되어 자신에게 불리할 때에는 명의신탁을 주장하고, 그렇지 아니한 때에는 완전한 소유자로서 행세하여 타인의 탈법행위를 도와 주고 있는 현실을 감안할 때 이를 제한적으로 해석하여, 대외적인 관계에 있어서 제3자가 명의신탁 관계임을 주장함은 몰라도 명의신탁의 당사자로서는 자신이 불리할 때 스스로의 이익을 위하여 명의신탁임을 주장할 수 없도록 함으로써, 명의신탁의 외관에 따르는 불이익을 또한 감수하도록 하는 것이 정의와 형평에 맞으므로, 타인 소유 주택의 명의수탁자는 주택공급에관한규칙 제2조 제7호 및 제11조 제1항 제2호 소정의 무주택자에 해당하지 않는다고 보아야 한다.(1992.4.14. 91가합92074)

㊦ 국공유지매수인의 지위확인등 청구

원고가 인천 ○○구 ○○동 산 57 임야 9,818㎡에 관하여 은닉재산의 자진반환 자 등에 관한 매각특례대상자로서 피고로부터 이를 매수할 매수인의 지위에 있음을 확인한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 구 국유재산법 제53조의2가 은닉된 국유재산의 자진반환 자에게 당해 재산을 매수할 수 있는 권리를 부여하는 취지의 규정인지 여부

구 국유재산법(1981.12.31. 법률 제3482호) 제53조의2가 정하는 은닉재산의 자진반환 자에는 당해 재산에 대한 국가의 소유권이전 등기말소청구를 인용한 제1심판결에 대하여 항소기간이 도과할 때까지 항소를 제기하지 아니함으로써 그 판결을 확정시킨 자도 포함된다 할 것이나 같은 조는 은닉된 국유재산을 자진하여 반환한 자에게 당해 재산을 매각하는 경우의 그 매각대금 및 대금납입 방법에 관한 특례를 규정한 데 불과한 것 일뿐 은닉된 국유재산을 자진 반환한 자에게 당해 재산을 매수할 수 있는 권리를 부여한 것으로는 볼 수 없다.(서울고법 1990.11.2. 선고 90나27605 판결)

㊦ 매수인지위확인 청구(아파트)

원고는 피고가 20○○. ○. ○.자 분양공고에 의하여 시공 분양하는 ○○시 소재 ○○동 시범단지 100㎡ 아파트 ○동 ○호에 대한 매매대금 500,000,000원으로 된 피고와의 매매계약상의 매수인의 지위에 있음을 확인한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 입주자 모집공고와 분양신청 및 당첨자발표 등을 통한 아파트분양계약의 성질

아파트건설회사의 입주자 모집공고에 당첨자 발표가 있는 후 분양당첨자는 소정기간 내에 회사와 주택공급계약을 따로 체결하여야 하며 위 기간 내에 계약을 체결하지 아니하면 모든 권리를 상실하도록 되어 있는 경우, 위 입주자 모집공고는 청약의 유인하고, 분양신청은 매매계약의 청약이며, 회사의 당첨자발표는 매매계약의 승낙이므로, 분양신청자의 분양신청과 회사의 당첨자발표에 의하여 일단 매매계약이 성립되며, 이 계약을 기초로 하여 비로소 주택공급계약이라는 본 계약이 체결되는 것이고 분양당첨자가 위 본계약체결기간 내에 본 계약을 체결하지 아니하면 위 매매계약은 그 효력이 상실된다.(서울고법 1991.6.28. 선고 91나9673 판결)

㊦ 수분양권지위확인 청구(아파트)

피고가 시공 분양하는 서울 ○○구 수서 택지개발지구 15블럭 ○○아파트 31평형 제 11동 제901호에 관하여 원고는 원고와 피고사이의 2012. 4. 21. 아파트공급계약상의 수분양자의 지위에 있음을 확인한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 구 주택공급에관한규칙 소정의 무주택세대주 및 그 무주택기간의 판단기준

구 주택공급에관한규칙(1993.9.1. 건설부령 제527호로 개정되기 전의 것) 제13조 제2항 소정의

‘무주택세대주’라 함은 세대주를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우의 세대주를 말하고, 세대주를 포함한 세대원이 주택을 ‘소유’한다 함은 물권변동에 관하여 형식주의를 취하는 우리의 법제상 부동산의 원시취득이 아닌 승계취득의 경우에 있어 민법 제187조에 해당하는 경우를 제외하고는 세대주를 포함한 세대원 앞으로 주택에 관한 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우를 의미하므로, 무주택기간도 원인무효이거나 다른 특별한 사정이 없는 한 공부상 소유권이전시점을 기준으로 판단하여야 한다.(대법원 1995.5.9. 선고 93다58271 판결)

☐ 수분양권자지위확인 청구(아파트)

원고가, 별지 목록 기재 아파트에 관하여 2012. 7. 23. 피고와 사이에 체결한 분양계약에 기한 수분양권자 지위에 있음을 확인한다.

소송비용은 피고가 부담한다.