

# 17. 賣買契約書式 대폭 改正

자료제공 : 한국토지개발공사

## 1. 개정 내용

한국토지개발공사는 조성용지매각용 매매계약서식을 대폭 개편하기로 하였다. 금번 개편은 지금까지 사용하여 오던 매매계약서식 중 공급자 위주로 되어 있는 일부 내용에 대하여 매수자의 입장을 충분히 고려하여 대폭 개선한 점이 그 특징이다. 한국토지개발공사가 확정 발표한 주요 내용은 다음과 같다.

### 가. 조성공사 시행에 따른 수인의무의 구체적 명시

현행 조성공사 미완성으로 인한 손실은 매매계약체결 이후 모두 매수인이 이를 부담하는 것으로 포괄적이면서도 일방적으로 규정하고 있는 사항에 대하여 조성공사 준공전 공급의 경우로서 동 조성공사로 인하여 불가피하게 발생하는 토지사용의 제한 기타 불이익은 매수인이 이를 수인하기로 한 다라고 개정함으로써 당사자간의 형평성을 조문내용에 가미하고 수인의무의 범위를 구체화 내지 최소화함.

### 나. 소유권 이전

현행 매매대금 전액수납 및 지적·등기공부 정리후 소유권 이전한다라고 하여 매도인의 입장만을 강조하고 있는 규정을 매매대금을 전액 수납한 경우에는 소유권을 이전한다라고 규정하고 예외적으로 용지조성공사 준공전 공급의 경우에는 그 조성공사 준공에 따른 지적·등기공부 정리후 소유권을 이전한다는 내용으로 개정함으로써 사실관계에 기초한

균형있는 계약조항이 되도록 함.

#### 다. 담보책임 면책의 범위 축소

현행 목적용지의 수량부족, 내용불일치의 경우 사업시행자에게는 이에 대한 책임이 없다는 식으로 규정하고 있는 사항에 대하여 “수량부족의 경우”는 면적정산조항을 별도로 두고 있어 이에 대한 책임문제를 따로 규정할 필요성이 없으며, “내용불일치의 경우”는 현실적으로 그 발생이 없는 상태이지만 이러한 사례가 발생하는 경우라 하더라도 이는 민법상의 일반원칙에 의거 당연히 손해배상 등의 책임을 져야 할 사항이므로 이를 삭제하는 것임.

#### 라. 위험부담 전가조항 개선

천재지변 기타 불가항력적인 사유로 인하여 목적용지의 멸실·훼손 등이 발생한 경우 현행 매수인이 그 손해를 감수하는 것으로 규정하고 있는 사항을 민법상 일반원칙에 따라 매도인이 이를 부담하는 것으로 개정함.

#### 마. 계약해제 관련사항

- ① 계약의 해제사유가 발생하는 경우 현행 “아무런 최고없이” 계약을 해제할 수 있도록 되어 있는 바 이를 민법상의 일반원칙에 따라 상당기간 이행최고후 계약을 해제하도록 개정함.
- ② 현행 계약해제사유 중 “금치산, 한정치산, 실종 등의 경우” 및 “계약사항 중 어느 하나라도 위반하거나 이행하지 아니하는 때”를 삭제하고 “강제집행, 가압류, 가처분, 경매신청, 화의개시 신청의 경우”에 대하여는 해당 목적용지에 대한 경우로만 이를 한정함.
- ③ 매수인의 계약위반으로 계약이 해제된 경우 현행 매수인의 원상회복의무 중 정착물에 대한 권리를 포기하고 당공사에 무상으로 이를 명도하기로 되어 있는 사항은 실제 운용되고 있지도 않을 뿐만 아니라 불평등조항이라는 오해의 소지가 있으므로 이를 삭

제하고 그 대신 매수인의 정착물 등에 대한 철거의무를 구체적으로 명시·보완함.

- ④ 매수인의 계약위반으로 계약이 해제된 경우 현행 위약금으로서의 계약보증금을 귀속 조치하는 것과는 별도로 매수인의 손해배상책임을 규정하고 있는 조항을 삭제함.
- ⑤ 계약이 해제된 경우 현행 매수인이 필요비, 유익비의 청구 및 유치권을 주장할 수 없도록 규정한 조항에 대하여, 당공사가 조성하여 공급하는 용지에 매수인이 필요비, 유익비를 지출하는 경우는 없을 것이나 해당 사례가 있는 경우라도 이는 민법상 일반원칙에 의거 처리될 사항이므로 이를 삭제함.

## 바. 계약의 해석

계약의 해석에 관하여 이의가 있을 때에는 현행 당공사가 결정하는 바에 따르도록 되어 있는 바, 이를 당공사와 매수인이 협의하여 결정하도록 함.

## 사. 재판관할의 합의조항

현행 재판관할을 당공사 지사소재지 관할법원으로 한다는 합의조항을 삭제하고 이를 민사소송법(부동산 소재지 또는 피고의 주소지 중 택일)이 정하는 바에 따르도록 함.

## 아. 계약보증금 귀속문제

한국소비자보호원이 분당신도시 사업지구 단독주택용지 분양시 계약보증금(위약금)을 매매대금의 20%로 약정한 것은 매수인에게 불리한 조항이라고 주장한 데 대하여는 향후 계약보증금 중 10%에 해당하는 금액만을 위약금으로 운용토록 하고자 함. 이는 운용상의 문제이므로 각 지사 또는 직할사업단에 지침으로 시달코자 함.

## 2. 개정일 : '92. 3. 30

### 3. 기대효과

조성용지매각용 매매계약서식이 금번에 개정, 시행하게 됨에 따라 매수인에게 상대적으로 불리한 조항이 대폭 개선되어 거래당사자로서의 매수인의 지위가 상당히 향상될 것으로 기대됨.

**주택건설 2백만호 앞당겨진 내집마련**