

不動產實名제의 評價와 向後 政策課題

1997. 7.

魯 英 勳

Kipf 한국조세연구원

序 言

1995년 1월 초 대통령의 연두기자회견에서 不動產實名制 實施方針이 발표된 후 「不動產實權利者 名義登記에 관한 法律」의 제정으로 부동산 실명제가 실시된 지 금년 7월 1일로 두 돌이 된다. 대표적인 경제분야 개혁조치 중 하나로 평가받는 不動產實名制는 1993년에 실시된 금융실명제와는 달리 사전공개에 따른 시장교란의 우려가 적다는 판단하에 정상적인 입법절차를 거쳐 實名法의 制定으로 도입되었다. 실명법안의 핵심은, 법 시행일인 1995년 7월 1일 이후의 명의신탁약정 및 이에 기초한 등기를 無效化하는 동시에 형사처벌 및 과징금 등의 公法的 規制를 가하며, 과거에 이루어진 명의신탁에 대해서는 1년간의 猶豫期間을 두어 實名化를 誘導한다는 것이다.

자기소유의 부동산을 자신의 명의로 등기하는 것은 지극히 당연한 일이고, 이를 강제하는 각종 公法上的 법규정들이 과거부터 존재하여 왔다. 그럼에도 불구하고 다른 사람의 이름을 빌어 등기를 하는 명의신탁이 그 동안 만연되어 온 이유는 名義信託의 信託者 및 受託者間 對內的 私法的 效力이 인정되어 명의신탁자가 궁극적으로 소유권을 유지할 수 있었고, 명의신탁을 이용하여 不動產投機, 脫稅, 脫法 등의 목적을 달성할 수 있었기 때문이다. 이에 정부는 관행처럼 인정해온 명의신탁을 앞으로는 전면 금지하고 이에 따른 등기를 무효화하여 부동산실소유자의 민사상 권리주장을 어렵게 만드는 한편 과징금 및 형사처벌 등의 벌칙을 강화하여 명의신탁의 위험성을 높히는 것을 내용으로 하는 不動產實名制를 도입하게 되었다. 또한 과거에 이루어진 명의신탁에 대해서는 1년간의 猶豫期間(1995. 7. 1~1996. 6. 30)을 두어 실명전환을 촉구하였고, 이에 따라 7만여 건의 實名轉換申請이 있었다.

本 報告書는 부동산실명제의 실시 발표 이후 實名法の 制定, 기존 명의신탁의 實名轉換, 그리고 1996년 말의 稅法改正까지의 不動產實名制 推進實績을 살펴보고 앞으로의 補完事項을 연구대상으로 삼고 있다. 부동산거래의 기초질서를 정상화하고 이를 바탕으로 부동산정책 및 부동산조세정책의 실효성을 제고하는 것을 궁극적인 목적으로 하는 부동산실명제의 정착여부는 앞으로의 實名登記率 증가의 정도에 의해 결정될 것이다. 따라서 본 연구에서는 명의신탁을 금지하고 명의신탁등기를 무효화하는 내용의 실명법 자체에 대한 법률적 보완보다도 명의신탁의 필요성을 야기시켰던 不動產市場 및 周邊制度에 대한 改善方案에 중점을 두고 있다.

本 報告書가 발간되기까지 著者는 여러분들로부터 많은 도움을 받았다. 저자는 연구의 진행과정중 資料提供 및 政策代案 檢討와 관련하여 財政經濟院 金融·不動產實名制實施團과 稅制室 財産稅課 關係者 여러분들에게 심심한 謝意를 표하면서 특히 실시단의 尹庸老 과장과 崔熙男 사무관 그리고 익명의 논평자 두분에게 감사를 드리고 있다. 그리고 자료 및 원고 정리 등의 업무를 성실하게 수행한 林駿 연구원, 張洪來 주임연구원, 그리고 南美愛 연구조원과 편집업무를 담당한 出版팀 직원들께도 진심으로 감사하고 있다.

마지막으로 本 報告書의 분석결과 및 정책제안 내용은 저자의 個人的 意見이며 본 연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음을 밝히는 바이다.

1997年 7月

韓國租稅研究院

院長 崔 洸

目 次

I. 序 論	9
II. 不動產實名制의 概要	11
1. 不動產登記制度와 名義信託	11
2. 不動產實名制 實施의 必要性	16
3. 推進過程	18
4. 外國의 登記制度 및 名義信託	19
III. 不動產實名法의 內容과 實名轉換	26
1. 實名法의 內容	26
2. 既存 名義信託者에 대한 處理	36
3. 實名法의 意味와 示唆點	39
IV. 不動產實名制와 租稅	42
1. 實名制의 租稅政策의 意義	42
2. 實名制關聯 租稅負擔 및 稅法改正	45
V. 不動產實名制의 經濟的 波及效果	56
1. 猶豫期間中 實名轉換 實績	56
2. 市場部門別 效果	61
VI. 向後 改善方向 및 課題	75
1. 中間評價	75

2. 發展方向과 政策課題	79
參考文獻	86
〈附錄 1〉 不動產實權利者名義登記에 관한 法律	88
〈附錄 2〉 不動產登記特別措置法 및 不動產所有權移轉登記 등에 관한 特別措置法	109
〈附錄 3〉 登記카드樣式과 登載例示	131
〈附錄 4〉 質疑·應答 資料集	141

表 目 次

〈表 Ⅱ－ 1〉 名義信託 惡用事例	15
〈表 Ⅲ－ 1〉 名義信託과 不動產信託의 差異點	28
〈表 Ⅲ－ 2〉 不動產實名法案의 內容 變化	41
〈表 Ⅳ－ 1〉 不動產 關聯 租稅 要約	44
〈表 Ⅳ－ 2〉 讓渡所得稅 關聯 主要 稅法改正	47
〈表 Ⅳ－ 3〉 既存 名義信託에 對한 贈與稅 課稅與否	51
〈表 Ⅴ－ 1〉 實名轉換期間中 名義信託 轉換實績	57
〈表 Ⅴ－ 2〉 不動產 種類 및 轉換主體別 實名轉換實績	58
〈表 Ⅴ－ 3〉 名義信託 時期別·價額別 現況	60
〈表 Ⅴ－ 4〉 實名制 實施前 分期別 土地去來動向(件數 基準)	63
〈表 Ⅴ－ 5〉 實名制 實施前 分期別 土地去來動向(面積 基準)	64
〈表 Ⅴ－ 6〉 實名轉換期間中 分期別 土地去來動向(件數 基準)	65
〈表 Ⅴ－ 7〉 實名轉換其間中 分期別 土地去來動向(面積 基準)	66
〈表 Ⅴ－ 8〉 行政區域別 土地스투(登錄地 基準)	67
〈表 Ⅴ－ 9〉 月別 土地去來比率(件數 基準)	69
〈表 Ⅴ－ 10〉 月別 土地去來比率(面積 基準)	69
〈表 Ⅴ－ 11〉 住宅賣買價格의 前年同期(月)對比 變動率	71
〈表 Ⅴ－ 12〉 住宅專賣價格의 前年同期(月)對比 變動率	73
〈表 Ⅴ－ 13〉 不動產實名制 實施發表後 株式市場 推移	74
〈表 Ⅵ－ 1〉 不動產 非實名保有 設問調查	81
〈表 Ⅵ－ 2〉 아파트分讓時 所有權移轉登記 節次 및 所要日數	82
〈附表 1〉 集合建物の 登記카드 例	131
〈附表 2〉 土地登記의 登記카드 例	135

〈附表 3〉 集合建物の 貸地인 土地의 登記카드 例	138
〈附表 4〉 實名轉換前期間(1994. 7~1995. 6)中 月別 土地去來動向 (件數 基準)	148
〈附表 5〉 實名轉換前期間(1994. 7~1995. 6)中 月別 土地去來動向 (面積 基準)	149
〈附表 6〉 實名轉換期間(1995. 7~1996. 6)中 月別 土地去來動向 (件數 基準)	150
〈附表 7〉 實名轉換期間(1995. 7~1996. 6)中 月別 土地去來動向 (面積 基準)	151

圖 目 次

[圖 1] 登記名義信託	29
[圖 2] 2者間 名義信託	30
[圖 3] 契約名義信託	31
[圖 4] 全國土地去來의 件數와 面積	62

I. 序 論

不動產實名制는 부동산에 관한 권리변동 거래에서 거래자가 실지명의를 사용하여 거래하도록 하는 제도이다. 부동산 관련 거래를 할 때 實權利者의 名義로 계약을 하고 이에 기초하여 등기신청을 하는 것은 기존의 각종 법규정하에서도 정상적인 거래인 경우 어떻게 보면 지극히 당연한 원칙이라고 판단될 수도 있다. 거래 후 등기신청을 하지 않으면 공적제재가 있었고 등기를 물권변동의 성립요건화하고 있기 때문이다. 그러나 남의 명의를 빌려 등기를 하는 名義信託에 대해서는 계약자유의 원칙을 중시하여 대내적 관계에서 일부 의사주의를 인정하는 판례 때문에, 재산권에 대한 위험부담 없이 명의신탁을 악용한 투기·탈세·탈법행위가 종종 발생했고 이에 대한 방지대책이 필요하게 되었다.

이에 정부는 명의신탁의 효력을 무효화하는 내용의 법률을 제정하여 부동산실명제를 실시하게 되었다. 1995년 1월 9일 不動產實名制의 實施方案이 발표된 이후 구체적인 세부사항을 담은 내용이 1995년 3월 30일 「不動產 實權利者 名義登記에 관한 法律」(이하 「實名法」으로 略함)로 입법화되었고, 1995년 7월 1일부터 1년간의 유예기간 동안 기존 명의신탁자에게 실명전환의 기회를 부여하는 방식으로 법시행 이전의 명의신탁문제를 처리하기로 결정하였다.

부동산실명제의 실시 발표와 함께 국민들은 명의신탁과 이의 악용 가능성에 대해 익숙하게 되었고, 부동산거래의 정상화를 위해 이 제도의 정착이 얼마나 필요한지와 그 당위성에 대해서 대체로 공감하는 것으로 판단된다. 다만 법안의 구체적 내용을 확정해 나가는 과정에서 名義信託의 例外的 認定範圍, 과거의 법 위반에 대한 기존 법규에 따른 처벌범위 등을 결정함에 있어서 과거의 명의신탁 만연 정도에 대한 정보가 있었다

라면 정책결정에 큰 도움이 되었을 것이라는 생각이다. 그러나 반대로 생각해 보면, ‘과연 명의신탁이 개인과 기업들 사이에 얼마나 광범위하게 행해지고 있었는지?’에 대한 정보가 과거에 존재했다면 부동산실명법을 제정하지 않고도 기존의 公法的 制裁手段을 사용하여 명의신탁의 확산을 억제할 대상을 파악하고 있었다는 말이 된다. 따라서 과거 명의신탁의 實體的 크기에 대해 아무도 정확한 수치를 제시할 수 없는 상황에서 명의신탁을 금지하는 것이 요체인 부동산실명제의 효과에 대한 평가를 내리는 것은 기본적으로 制限的일 수밖에 없다. 본 연구에서는 실명 전환자 중 일부인 名義信託 解止申請者에 대한 집계결과와 1993~1996년 기간의 부동산시장 내의 거래동향자료를 중심으로 실명제 시행 1년에 대한 중간평가를 내리고 이에 기초하여 발전방향을 제시하고자 한다.

본 연구의 목적은 부동산실명법의 제정을 통해 도입한 부동산실명제가 진행되어온 과정을 평가하고, 부동산시장 및 국민경제에의 파급효과를 검토해 보며 그 의미를 파악하여 그에 따른 適切한 補完對策을 마련하는 데 있다. 따라서 본 연구에서는 우선 不動產의 登記, 名義信託, 實名制 등 법률적 개념에 대해 간단한 설명을 한 후(제Ⅱ장), 不動產實名法의 내용을 자세히 살펴보고 그 의미와 시사점을 도출한다(제Ⅲ장). 그 후 부동산실명제가 갖는 租稅政策的 意義를 총론적으로 그리고 부동산 관련 개별세목별로 살펴본 후 향후 개편방향을 제시하며(제Ⅳ장), 實名制의 國民經濟的 波及效果를 토지시장에 미친 효과를 중심으로 분석한다(제Ⅴ장). 마지막으로 문제점과 개선방향에 대한 제시를 통해 앞으로의 政策課題를 밝히고자 한다(제Ⅵ장). 부록에서는 부동산실명법과 관련 주요 법령, 시행령, 시행규칙 등을 덧붙이는 한편 不動產登記簿上의 카드예시와 실명제관련 문답집을 수록한다.

II. 不動產實名制의 概要

1. 不動產登記制度和 名義信託

가. 不動產登記

부동산이란 토지 및 그 정착물을 말하지만, 부동산등기법에서 규정하고 있는 등기대상 부동산은 土地와 建物뿐이다. 따라서 登記簿에는 토지 등기부와 건물등기부가 따로 있어서, 토지와 건물에 대한 물리적 표시사항과 권리관계가 각각 별도의 등기용지에 기록된다¹⁾.

그러면 부동산등기란 무엇이며 왜 하여야 하는가? 우리가 부동산등기를 한다는 것을 정확히 표현하면 특정의 토지나 건물을 누구나 확인할 수 있는 방법으로 그 위치·크기·용도 등을 표시한 후, 이에 대한 권리변동을 公簿인 등기부에 登載·記錄하는 것이다. 즉 부동산등기는 부동산자체를 기록하는 것이 주목적이 아니라, 부동산에 대한 권리 및 그 변

1) 부동산의 권리관계를 나타내는 登記簿는 개개의 부동산에 대해 각각 존재하며(物的編成主義), 이는 다시 등기번호와 표제부, 갑구, 을구로 구성된 3章(공동주택의 경우는 전유부분건물과 대지권 지분의 표시를 위해 추가한 한 章을 포함하여 4章)으로 구성되어 편철되어 있다. 참고로 등기가드용지 양식 및 그 기입내용을 예시한 <附錄 3>을 통해 각 부분을 살펴보면 다음과 같다. 제일 첫장의 표제부에는 표시번호순서로 표시란에 기록된 건물 또는 토지의 표시와 그 변경에 관한 내용이 담겨 있다. 주택의 경우 왼쪽에 1개동의 건물표시와 오른쪽에 대지권의 목적인 토지의 표시가 기재된다. 갑구는 所有權에 관한 사항이 기재되는데 순위번호별로 사항란에 예비등기·촉탁등기·명의신탁·양도담보 등에 관한 사항이 기재되고, 동일 부동산에 다수의 권리순위 다툼이 있을 경우 등기접수번호에 의해 순위가 가려진다. 을구는 所有權 以外の 權利, 즉 지상권·지역권·전세권·저당권·임차권 등의 설정·보존·이전·변경·처분 제한 또는 소멸에 관한 등기가 기재된다.

등을 기록하는 것이고 그 과정에서 권리의 대상인 부동산을 자연히 표시하게 되는 것이다. 따라서 존재는 하지만 私的權利가 허용되지 않는 국유지인 하천부지 등은 부동산등기의 대상이 아니다. 또한 권리 중에서도 債權이 아닌 物權, 물권 중에서도 所有權·地上權·地域權·專賣權·抵當權이 등기의 주대상이다.

그러면 부동산은 왜 등기를 하여야 하는가? 부동산등기를 하는 목적은 현금·자동차와 같은 動產보다 경제적 가치가 크고 동질성이 적어 확인하기 쉬운 부동산에 대한 권리를 公衆에게 확실하게 알려 去來의 安全을 도모하기 위한 것이다. 등산처럼 점유자가 물건을 사실상 지배하는 것을 외부로 표시하는 것만으로는 절차적 번거로움에 비해 보호해야 할 재산권의 가치가 크기 때문이다.

부동산등기는 반드시 해야 하는가? 이는 나라마다 채택하고 있는 정책에 따라 다른데, 우리나라에서는 부동산의 물권변동은 등기를 하여야 완전한 효력이 발생을 한다고 규정하여 成立要件主義를 채택하고 있으면서도(민법 제186조) 등기의 公信力은 인정하지 않고 있다. 부동산등기절차를 규정하고 있는 不動產登記法은 ‘타법률의 규정이 있는 경우를 제외하고는’ 당사자의 신청과 관공서의 촉탁이 있어야 등기절차가 개시되므로 부동산을 취득하고도 자유의사에 의해 등기하지 않으면 등록세 부과를 면할 수 있게 된다. 물론 취득세와 양도소득세는 등기여부와 관련 없이 양수자의 취득사실과 양도자의 매각사실이 밝혀지면 부과되지만, 등기를 하지 않을 경우 그 사실이 쉽사리 드러나지 않는 것을 이용한 탈세유인이 존재한다. 이를 방지하기 위하여 ‘타법률의 규정’을 만든 것이 不動產登記特別措置法이다. 신속한 소유권 이전등기를 촉진하기 위해 취득 후 60일 내에 시장·군수의 검인을 받은 검인계약서를 첨부하여 등기하도록 의무를 부과하고 불이행시 과태료²⁾부과를 통해 이행을 강제

2) 등기권리자가 상당한 사유없이 등기신청을 懈怠한 때에는, 해태한 날 당시의 부동산에 대한 등록세액의 5배 이하에 상당하는 금액의 과태료를 내야 한다. 만일 등록세가

하고 있다. 따라서 소유권 이전등기에 한해서는, 등기권리자인 양수자가 물권변동의 효력을 법적으로 완성시키기 위해서 뿐만 아니라 등기가 의 무화되어 있으므로 반드시 해야 한다.

나. 名義信託

名義信託이란 명의를 빌려쓴다는 것으로, 자신의 부동산을 다른 사람의 이름으로 등기해 놓고 그 권리(물권)를 행사하는 것을 말한다. 법적인 근거는 없으나 관행으로 정착돼 법원의 판례로 70~80년간 효력을 확보하고 있었다. 과거 1990년에 不動産登記特別措置法을 제정하여 명의신탁을 없애려고 하였지만 투기목적의 명의신탁만을 금지하여 처벌규정을 적용하기 어려웠고, 명의신탁자의 재산권 자체는 그대로 인정하여 실효성이 크지 않았기 때문이다.

다. 不動産實名制

부동산 거래 후 반드시 실제 권리자의 명의로 등기를 하도록 하는 제도로, 과거에 타인의 명의를 빌려 등기를 하던 명의신탁 관행을 금지하고 이를 「부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률」로써 정착시키려는 것이다. 주된 내용은 명의신탁을 금지하고 그 효력을 무효화하는 것이다.

부동산등기가 원래 부동산 거래의 안전을 도모하기 위해 부동산에 대한 物權을 公示하는 제도이므로 당연히 실권리자의 명의를 登記簿라는 公的 帳簿에 정확히 기록되어야 그 기능을 발휘할 수 있다. 그러나 우리나라의 민법이 물권변동과 관련하여 등기의 成立要件主義(形式主義)³⁾

비과세·경감·면제되는 부동산은, 지방세법의 규정에 의한 부동산가액에 부동산등기세율을 곱한 금액을 과태료 계산시의 등록세액으로 본다.

3) 물권의 변동은 외부적으로 인식될 수 있는 공시방법을 수반하여야 한다는 공시의 원칙을 관철하기 위해서 우리나라의 민법은 成立要件主義(形式主義)를 채택하고 있다.

를 채택하고 부동산등기특별조치법이 소유권 이전시에는 등기의무를 부과하고 있음에도 불구하고 명의신탁에 대한 관례가 對內的인 私法的 效力을 인정함으로써 부동산등기가 실질적 권리관계를 제대로 반영하지 못하게 되었다.

그 결과 부동산을 남의 이름을 빌려 등기하는 名義信託, 不動產을 등기하지 않고 오랫동안 매도자 이름으로 방치하는 長期未登記, 부동산을 등기하지 않고 전매하는 未登記轉賣 등 등기제도를 악용한 투기수단이 부동산투기 억제를 위한 각종 정책의 실효성을 감소시켰던 것이다.

명의신탁을 악용한 대표적 사례는 <表 II-1>을 통해 살펴볼 수 있다. 예를 들어, 상속재산을 명의신탁재산인 것처럼 위장하여 상속세를 내지 않거나 명의신탁해지판결을 이용하여 부동산을 자녀에게 변칙으로 증여하는 경우가 많았으며⁴⁾, 비농민이 투기목적으로 농민명의로 농지를 사들이거나 택지소유상한에 관한 법률 등을 피하기 위하여 타인명의로 택지를 구입하는 등 악용사례가 증가되었던 것이다. 혹은 자신의 재산에 대한 法院의 強制執行이나 稅務署의 滯納處分을 피하기 위하여 타인명의로 부동산을 위장 등기하는 경우도 많았다.

이는 등기하지 않는 한 당사자간의 물권변동은 발생하지 않는다고 함으로써 成立要件化하고 있는 것이다. 등기 없이도 물권변동의 성립은 인정하나, 제3자에게 대항하기 위해 등기를 요하는 對抗要件主義보다도 직접적이고 적극적인 등기강제방법인 것이다.

- 4) 증여세를 회피하기 위해 자녀가 부모를 상대로 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이 전등기절차 이행청구소송을 제기한 후 권속재판으로 부모가 자동패소하면 소유권을 이전받는 방식의 위장소송에 대응하여 일선세무서 재산세과의 업무가 많았다. 판결에 의한 소유권이전이므로 증여세는 물론 양도소득세도 피할 수 있었고, 입증책임이 과세당국에 있어서 과거의 실소유관계를 나타내는 매매계약서 및 영수증 등을 추적조사를 통해 확보해야 했었다. 『韓國經濟新聞』, 1994. 9. 12. 기사 참조.

〈表 II - 1〉 名義信託 惡用事例

동기	세 목 관 련 법	내 용
탈	상 속 세	부모사망시 상속인은 상속부동산이 이전부터 특수관계인(친인척) 소유인 것으로 하여 이를 상속재산에서 누락시킴
	증 여 세	부모가 미성년자인 자녀에게 부동산 증여시 특수관계인 명의로 등기하여 증여세 시효만료(10년 경과)가 되면 자녀를 명의신탁자로 위장, 명의신탁을 해지하여 자녀에게 소유권 이전
세	양 도 소 득 세	1세대 1주택을 보유한 이가 새로 취득한 주택을 친인척 등 무주택자명으로 등기하여 1세대 2주택에서 제외됨
	법 인 세	비자금조성·운용을 위해 임원·주주명으로 부동산을 매매한 뒤 법인세 포탈
탈	농 지 개 혁 법	농지소재지에 주민등록이 있는 농가가 아니면 농지소유권을 취득할 수 없고 법인은 농지소유자가 될 수 없다는 농지개혁법의 제약을 피하기 위해 현지 농민 명의로 신탁
	외 국 인 토 지 취 득 · 관 리 법	외국인토지취득에 따른 제한을 피하기 위해 외국법인의 대표이사과 특수관계가 있는 내국인 이름으로 명의
법	택 지 소 유 상 한 법	투기 및 주택확장 목적을 위해 택지를 추가로 구입하고 택지소유상한초과시 취득허가 또는 부담금을 면할 목적으로 특수관계인에게 명의신탁함
	여 신 관 리 규 정	기업명의로 비업무용토지를 취득할 경우 금융기관으로부터 여신중단, 차입금이자손금불산입 등 금융제재를 받게 되고 높은 세율의 종합토지세가 부과되는 것을 회피하기 위해 임원명의로 토지 구입
재산 은닉	강 제 집 행 · 체 납 처 분 면 탈	채무자가 빚을 갚지 않을 경우 채권자가 강제집행, 압류당하는 것을 막기 위해 미리 타인명의로 신탁함
	공 직 자 재 산 등 록 회 피	재산과다보유에 따른 도덕적 비난 및 신분상 불이익을 우려, 타인명의로 신탁하고 재산등록 때는 누락시킴
	세 무 조 사 회 피	토지전산망에 의한 감시를 피하기 위해 토지과다보유자가 다수의 타인명의로 분산 등기함

2. 不動產實名制 實施의 必要性

가. 實名制 導入背景

1994년 7월 말 헌법재판소의 토지초과이득세의 헌법불합치판정 이후, 하반기 내내 부동산시장 주기설, 경기상승, 사회간접자본투자 본격화, 지자체장 선거, 해외단기자본의 유입 등의 요인으로 1995년부터는 부동산투기가 재현되며 지가·주택가격이 불안정할 가능성이 많다는 우려의 소리가 높았다. 즉, 名義信託과 같은 不動產登記制度의 虛點이 존재하는 상황에서 부동산투기가 발생할 수 있는 여건들이 많았던 것이다.

이러한 와중에 내무부·건설부가 1994년 11월 중순 토지전산망을 시험가동하면서 1995년 초부터 토지전산망을 본격가동할 것이라고 발표하였고, 이후 土地贈與·名義信託解止 등의 편법을 통해 토지거래허가를 회피한 토지취득이 급증하는 현상이 발생하였다(前年 同期 對比 35.6%, 31.8% 증가). 이에 따라 이에 대처할 필요성을 느끼게 되었고 또한 토지전산망의 정상적인 가동을 위해서는 실소유관계에 기초한 개인 및 법인의 토지소유상황을 파악하는 것이 필수적이었다. 따라서 실질적인 권리관계가 등기부에 제대로 표시되어 이를 기초로 운영되는 정책의 실효성을 제고해야 할 필요성이 커진 것이다. 특히 우리 나라는 부동산에 관한 情報管理시스템(information system)이 사법부인 登記所(title registry), 내무부의 地籍(cadastre), 지방정부의 土地·建築物臺帳 및 課稅臺帳(tax roll), 건설교통부의 住宅電算網과 土地去來電算網 등으로 다원화되어 있고, 등기부를 주된 시발점으로 하여 나머지 公簿들이 位階的(hierarchical)으로 정리되는 체계를 갖고 있으므로 최초 정보의 정확성이 중요한 의미를 갖게 되기 때문이다.

부동산실명제의 실시시기가 조금 일렀다는 일부의 지적도 있었는데 이는 시행 예정일까지의 입법 및 여론수렴을 위해 설정된 기간이 예상되는 부작용을 최소화하는 데 필요한 기간보다 짧다는 판단에 근거한 것이

다. 그러나 대통령의 1월 6일 연두회견에서 실시방침이 밝혀진 이후 국민들의 불안감 해소와 기본골격 변질 가능성을 우려하여 早期實施의 방향으로 결정된 것으로 생각된다.

나. 實名制 實施의 意義

그러면 부동산실명법안을 통한 실명제의 실시가 어떤 의의를 갖는지에 대해 살펴보기로 하자.

부동산정책과 부동산조세정책 등 부동산관련 정책의 토대들이 그동안 미비했던 것은 사실이다. 그러나 부동산실명제의 실시는 不動產綜合電算網의 가동과 더불어 부동산투기 억제라는 명목하에 상충·왜곡되었던 각종 정책들을 정상화할 수 있는 계기를 마련하였는데 이는 부동산정책을 효율적으로 수행하는 데 도움을 줄 것이다. 즉 향후 부동산정책의 기본방향을 정하는 데 있어서 투기억제를 위해서 규제 일변도로 입안된 과거의 정책방향에서 토지의 공급과 효율적인 이용을 촉진하는 방향으로 전환하는 계기가 될 것이다.

또한 不動產實名制의 실시는 부동산과 관련된 각종 조세(국세 및 지방세) 및 제도를 운영하는 행정능력을 크게 향상시킬 것으로 예상된다. 예를 들어 일선의 양도소득세 행정을 담당하고 있던 稅務署 財產稅課에서는 법원의 명의신탁해지 판결만으로도 양도소득세의 면탈을 기도하는 조세회피를 줄일 수 있어 세무행정을 제고할 수 있을 것이다.

마지막으로 부동산세제는 부동산실명거래에 힘입어 올바른 所有關係가 양성화되고 과세베이스가 넓어지는 데 따른 세율조정 등 稅制를 再整備할 수 있는 여건이 마련되었다고 할 수 있다. 마치 금융실명제의 실시가 금융거래의 自己名義化에서 끝나는 것이 아니고 금융소득 종합과세를 통해 완결될 수 있는 것과 같이 부동산실명제의 궁극적인 목표는 不動產에 대한 實質課稅의 實現을 통해 租稅의 衡平性을 提高하려는 것이다.

3. 推進過程

부동산실명법안으로 통칭되는 「不動產實權利者 名義登記에 관한 法律」은 1995년 3월 30일 공포되었고 同年 7월 1일부터 시행되었다. 실시 방침 발표에서부터 법률시행에 이르기까지의 추진과정을 정리하면 다음과 같다.

1995년 1월 6일 대통령의 연두기자회견에서 부동산실명제 실시계획이 밝혀진 후, 9일 부동산실명제 실시 발표, 23일 추진상황 발표, 27일 「부동산실소유자명의등기에 관한 법률(안)」이 3週만에 입법예고되었다. 그리고 이 입법예고안을 토대로 정부관계부처간 협의와 각계의 의견수렴을 거친 후 2월 8일 재정경제원과 법무부가 공동주최하여 공청회를 가졌고, 법제처와 국무회의 심의를 거쳐 보완된 정부안이 2월 21일 확정되었다. 그후 3월 18일에 동 법률안이 제172회 임시국회에 제출되어 의결되었고 1995년 3월 30일에 공포되었으며 7월 1일부터 시행되었다. 그 사이에 법률안 제정의 후속조치로서 5월 19일에는 시행령이, 6월 17일에는 시행규칙이 제정·공포되었다.

언론의 집중 보도 등을 통해 주목을 받던 부동산실명제는 1월 27일의 입법예고안 발표 이후 차츰 관심이 적어지다가 세무 기술적인 사항을 보완한 정부안이 확정된 뒤에는 범시행일인 7월 1일이 도래할 때까지 많은 사람의 관심을 끌지 못했다. 정상적인 입법절차를 통해 추진된 不動產實名制는 사전공개에 따른 시장교란의 우려가 없고 부동산가격 안정에 도움이 될 수 있다는 점에서 1993년 8월 12일 緊急命令⁵⁾의 형식으로 실시

5) 금융실명제는 「金融實名去來 및 秘密保障에 관한 緊急命令」이라는 대통령 긴급명령 형식으로 일정 시점을 기해 실시되었고, 긴급명령에 의해 종전의 「금융실명거래에 관한 법률」은 폐지되었고, 긴급명령의 실효성을 확보하기 위하여 긴급명령의 규정과 다른 법률의 규정이 상치되는 경우에는 긴급명령의 규정에 의하도록 함으로써 타법률 배제를 명시하였다(긴급명령 § 15 ②).

된 금융실명제와 비교해 볼 때 政策發表效果(announcement effect)와 波長效果(spillover effect)가 相異함을 알 수 있다.

4. 外國의 登記制度 및 名義信託

가. 美國의 登記制度

미국의 등기제도는 크게 두 가지로 나누어진다. 하나는 權原證書의 登錄制度(system of recording of title)이며 다른 하나는 「토오렌스 시스템」(torrens system)이다. 어느 제도를 취하느냐는 각 州에 따라 다를 뿐만 아니라 같은 州 내에서도 「카운티」(county)에 따라서는 전혀 다른 제도를 채택하는 수도 있다. 그런가 하면 州나 카운티에 따라서는 양 제도가 아울러 행하여지고 있는 곳도 있어서 일정하지 않다. 이들 두 제도 중 많이 채택되는 것은 權原證書의 등록제도이다.

1) 權原證書 登錄制度

이 제도는 원래 영국의 제도를 계승한 것이다. 영국에서는 權原의 조사를 捺印證書라는 私證書에 의하고 있었기 때문에 그러한 증서를 찾는 것 자체가 어렵다는 문제가 있었다. 이를 해결하기 위하여 생각해 낸 것이 權原證書의 登錄制度이다. 이 제도는 토지에 관한 증서의 내용을 등록해 두어서 뒷날의 증거로 삼는 것이다. 이 제도에 의하여 등록된 증서의 원본이 실사 분실되더라도 등록소에서 조사하면 그런 증서가 작성된 사실이 있음을 알 수가 있게 되어 입증상 편리하다는 장점이 있다.

2) 토오렌스 시스템

가) 制度의 概要

권원증서 등록제도 외에 토오렌스제도에 의한 등기제도가 널리 행하여지고 있으나 미국의 여러 州나 카운티에서 채택하는 토오렌스식 등기

제도가 모두 동일한 것은 아니다. 이 제도에서는 최초의 등기가 매우 중요하며 또한 신중한 절차로 행하여진다. 미등기 토지에 관하여 등기용지를 개설하려면 이 최초등기 내지 보존등기를 하여야 하는데 그 신청이 있으면 우선 철저한 권원심사를 한다. 즉 最初登記 내지 保存登記의 신청이 있으면 이른바 實質的 審査主義의 原則에 따라 형식적이 아니라 실질적으로 신청자의 소유권을 심사한다. 이 심사에 통과하면 당해 토지에 관하여 등기부의 등기용지가 개설된다. 그리고 그 등기된 토지소유자에게는 등기부의 등본과 같은 權原證明書(certificate of title)가 교부된다. 등기용지를 따로 만들지 않는 곳에서는 위의 권원증명서를 2통 작성해서 1통은 소유자에게 교부하고 나머지 1통을 편철해서 등기부를 만들기도 한다. 어느 경우이나 소유자가 보유하는 권원증명서와 등기부가 완전히 일치하게 된다.

나) 物權變動

이미 등기되어 있는 토지에 관하여는 등기가 물권변동의 성립요건이다. 최초등기시의 權原審査가 신중하고 또한 권원증명서가 등기부의 완전한 등본으로 되어 있기 때문에 물권변동을 위한 등기절차는 매우 간단하다. 물권변동 등기절차를 보면 신청자가 양도증서 또는 기타의 처분을 증명하는 소정의 증서와 함께 등기신청서와 등기의무자가 소지한 權原證明書を 제출해야 한다. 등기소에서는 등기부예의 성명, 기타사항 등을 기입하여 이를 등기관리자에게 교부한다. 이 경우 문서위조, 사기, 강박 등에 의한 등기신청을 방지하기 위하여 신청이 있었음을 등기의무자에게 통지하고 일정기간 내에 이의신청이 없을 때에 비로소 등기부의 등기와 권원증명서의 교부를 하기도 한다.

다) 登記의 公信力

등기에는 공신력이 있다. 이 제도에 있어서의 등기의 공신력은 다음 두 가지를 토대로 인정된다. 하나는 최초의 등기시의 實質的 審査이고 다른 하나는 國家賠償制度이다. 이 제도는 독일의 등기제도와 비슷하나 권원증명서와 같은 증명서제도와 등기제도를 조화롭게 결합하여 독일의

등기제도를 보완하고 철저하게 한 점이 특징이다.

나. 獨逸의 登記制度

현행 獨逸의 登記制度는 1896년의 민법전과 1897년의 토지등기부령(1994년 개정)이 법원이다. 등기부는 등기의 대상이 토지를 기준으로 하여 편성하는 物的編成主義를 취하는데 이것은 우리 민법과 동일하다. 즉, 1土地 1登記用紙를 두고 있는데 이 原則에는 중요한 예외가 있다. 지상권이 1개의 토지와 같이 다루어진다는 점이다. 이러한 제도는 건물에 대한 독립적 소유권을 인정하지 않는 데서 유래한다. 우리 법제상 토지 및 그 정착물이 부동산이고 부동산이 아닌 물건은 모두 동산인 데 비하여 獨逸에서는 건물은 토지의 본질적 구성부분을 이루는 것으로 독립성이 없다. 그러나 舊東獨地域에서는 우리나라와 같이 토지와 건물을 구분하여 등기하고 있었다. 따라서 구동독지역에서는 구동독의 해당 규정을 그대로 적용하도록 하고 있다. 각 등기용지의 구성은 現狀目錄(우리 登記用紙의 表題部)과 第1區, 第2區, 第3區(우리나라의 甲, 乙區를 세분한 것)로 되어 있다.

1) 物權變動

독일법상 등기는 物權變動의 成立要件이다. 이 점은 우리나라와 동일하며 등기를 물권변동의 대항요건으로 하는 프랑스법과 대조적이다. 독일법상 등기가 물권변동의 성립요건이긴 하지만 등기만으로는 물권변동이 생기지 않으며 등기 이외에 合意가 있어야 한다.

2) 登記의 公信力

독일법상 등기주의 내지 성립요건주의를 취하고 있더라도 등기가 形式的 確定力 내지 設權的 效力을 가지는 것은 아니므로 등기와 실질적 권리관계가 일치하지 않는 경우가 있게 된다. 여기서 독일 민법은 거래

의 안전을 위하여 등기에 推定力과 公信力을 부여하고 있다. 따라서 추정력이 인정되는 결과 반대의 주장을 하려는 자는 반증을 들어야만 추정력을 깨트릴 수 있다. 그리고 독일 민법은 일정한 요건하의 일정한 경우에 한하여 등기부의 내용은 선의의 취득자의 이익을 위하여 정당한 것으로 보고 있다. 이것이 독일 민법상 인정되는 등기부의 공신력이다. 등기 신청에 대한 심사는 形式的 審査主義를 채용하되 소유권의 이전, 지상권의 설정 및 양도의 경우에는 물권적 합의에 대해서 심사하여야 하므로 그 한도에서는 實質的 審査主義를 취하고 있다. 왜냐하면 독일 민법은 물권행위를 無因인 것으로 하고 있으며 원칙적으로 원인행위인 채권행위는 심사의 대상이 되지 않기 때문이다. 다만 부동산 소유권의 이전에 관한 채권행위는 이를 공정증서로 작성하여야 하고 이 공정증서를 제시한 경우에만 所有權 移轉을 받는 것으로 하고 있으므로 이 한도에서는 완전한 실질적 심사주의라고 할 수 있다.

3) 登記의 要件

형식적 요건으로서는 申請과 登記許諾이 있다. 신청권은 수동적 당사자(매도인)와 능동적 당사자가 모두 가진다. 한편 등기허락은 수동적 당사자가 등기소에 대하여 등기하는 것을 허락하는 일방적 의사표시이며 공증인의 인증을 필요로 한다. 이와 같이 등기의 형식적 요건으로는 신청과 등기허락이 있으면 되고 양 당사자의 합의는 등기의 요건이 아니다. 이를 登記法上의 形式的 合意主義라고 한다.

그러나 토지소유권의 양도와 지상권의 설정 및 양도의 등기에 관하여는 물권적 합의가 있었는지를 확인한 후가 아니면 등기공무원은 등기를 하지 못한다. 소유권 이전 합의와 지상권의 변동에 관한 물권적 합의는 당사자 쌍방이 공증인 앞에 출두해서 하여야 하며 이들 물권행위를 수령한 공증인은 물권행위를 수령하였음을 증명하는 공정증서를 작성하게 된다.

다. 日本의 登記制度

현행 일본의 등기제도는 1989년에 개정되어서 운용되고 있다. 일본 등기제도의 특징은 부동산 물권변동에 있어서 意思主義를 채용하면서 등기의 효력에 대해서는 對抗要件主義를 취하고 등기의 공신력을 인정하지 않고 있다는 것이다. 부동산일용지주의를 철저히 확립하였고 등기용지의 구성은 우리와 같이 표제부, 甲 및 乙區로 되어 있다.

1) 物權變動

일본에서의 부동산 물권변동은 “물권의 설정 및 이전은 당사자의 의사표시에 의해서만 그 효력이 발생한다”라고 일본 민법에 규정함으로써 意思主義를 취하면서 등기의 효력에 대해서는 “부동산에 대한 물권의得失 및 변경은 등기법이 정하는 바에 따라 등기하지 않으면 이로써 제3자에게 대항할 수 없다”라고 규정하여 對抗要件主義를 채택하고 있다.

2) 登記의 公信力

등기의 공신력을 인정하고 있지 않으며 등기공무원은 형식적 심사권을 갖는다. 그러나 1960년 부동산등기법 개정시 권리의 등기에는 형식적 심사권만 인정하나 사실의 등기인 표제부 등기에는 실질적 심사권을 인정하고 있는 것이 특징이다. 일본 민법이 프랑스 민법의 물권변동과 같으면서도, 프랑스 민법과는 달리 공증제도 등의 등기제도가 미비하기 때문에 登記의 公信力에 관한 문제가 대두된다. 즉 일본 민법 제정 당시 등기의 공신력을 규정하지 않은 것은 당시 일본의 경제 및 사회의 사정이 그것을 필요로 하지 않았기 때문이다. 그러나 경제의 발달과 함께 공신의 원칙이 필요함에 따라 현재 부동산등기의 공신력 인정에 관한 연구가 진행되고 있다.

라. 프랑스의 登記制度

현재 부동산물권의 공시방법에는 公示와 登記의 두 가지가 있는데 後者 즉 登記는 저당권 및 우선특권의 공시방법을 말하며 前者의 公示는 그 밖의 부동산물권의 공시방법을 가리킨다. 외형상으로 우리나라 등기부와 유사한 것으로 부동산카드철제도가 있으며 사실상 등기부의 역할을 한다. 공시의 신청에 필요한 서류는 공시되어야 할 증서나 판결등본의 2통이고 등기신청에 있어서는 공시되어야 할 명세서 2통, 저당권이나 우선특권을 발생케 한 원인증서 또는 판결의 正本이나 登記이다. 그 밖에 신청서는 필요하지 않다. 제출된 증서나 명세서 1통은 공시절차를 종료한 후에 공시의 일자, 공시된 장부의 卷과 공시번호를 기재해서 신청자에게 반환된다.

1) 物權變動

등기나 공시는 물권변동의 성립요건이 아니라 이른바 대항요건이다. 즉 공시나 등기 없이는 제3자에 대하여 그의 권리를 주장하지 못한다.

2) 登記의 公信用

프랑스 민법은 등기나 공시의 공신력을 인정하지 않는다. 그러나 등기나 공시에는 반드시 公正證書를 제출해야 하기 때문에 실제로는 공신력을 인정하는 것과 비슷한 결과를 가져온다.

마. 外國의 名義信託制度

이상에서 본 바와 같이 외국의 경우에는 우리나라의 名義信託과 정확히 일치하는 제도가 없는데 실질소유자가 아닌 경우 등기명의자로 등기될 수 없도록 엄격히 운영하고 있다. 특히 독일 등 유럽국가는 등기 공신력이 있다.

독일은 공증사무서에서 엄격한 공증절차를 거치고 프랑스는 원인행위를 공정증서로 작성·제출할 것을 요구함으로써, 실질관계의 심사를 간단히 처리하는 것이 가능하다. 즉 실질심사주의를 택함에 따른 절차상의 지연을 막을 수 있는 형식적 심사주의를 채택함으로써 등기공무원이 공증계약서를 바탕으로 實質的 審査⁶⁾의 효과를 갖는다. 또 국가가 등기의 공신력을 인정하기 때문에 잘못되거나 허위 등기로 부동산 매입자가 피해를 입으면 국가가 손해배상을 하는 國家賠償責任制度를 두고 있다. 이들 국가는 이를 위해 登記時 보험료를 내서 배상재원을 마련하는 名義保險制度를 운영하고 있다.

영국·호주·미국 등의 영미계 국가도 토오렌스등기제도를 활용, 최초등기인 소유권 보존등기를 할 때에 아주 엄격하게 심사한다. 그런 뒤에 權原證明書를 발급하여 나중에 소유권을 포함한 물권변동을 위한 등기를 할 때 권리관계과약을 수월하게 해주고 있다.

특히 美國은 등기명의자만 실질권리자로 인정한다. 등기명의자가 아닌 다른 사람이 부동산의 實所有主라고 주장해도 탈세사실이 없다는 내용을 증명해야 하는 등 까다로운 재판절차를 거쳐야 하기 때문에 他人名義 登記는 사실상 불가능한 형편이다.

日本은 계약당사자의 의사표시만으로 물권의 설정 및 이전의 효력이 발생하기 때문에 명의신탁을 해야 할 필요가 거의 없으며 당사자간에 명의신탁을 하더라도 판례로 무효처리하고 있다.

6) 실질적 심사주의는 등기신청의 절차적 위법성뿐만 아니라 실제법상의 권리관계와 부합하는지의 여부까지를 심사하는 입법주의이고(예로, 독일의 소유권 이전 및 지상권의 설정·양도, 스위스, 토오렌스제도하의 최초등기), 형식적 심사주의는 등기신청이 등기절차상의 적법성 여부에 한정하여 심사하는 원칙이다(위의 일정 경우를 제외한 독일의 예).

Ⅲ. 不動產實名法の 內容과 實名轉換

1. 實名法の 內容

1995년 7월 1일부터 시행되고 있는 「不動產實權利者 名義登記에 관한 法律」의 주요내용은 다음과 같이 요약될 수 있다.

가. 名義信託의 禁止

부동산명의신탁을 금지하기 위해 지금까지의 법률적 효력을 무효화한다. 실명법안은 명의신탁의 범위를 정의해 놓고 명의신탁등기의 금지를 의무화한 후, 위반시 명의신탁약정의 효과를 규정하고 있다. 먼저 명의신탁의 개념과 관행성립의 배경을 설명한 후, 의무부과의 내용과 위반의 효과를 차례로 살펴보기로 한다.

1) 名義信託의 概念과 成立背景

名義信託이라 함은 대내적 관계에서는 신탁자가 소유권을 보유하며 그 목적물을 관리·수익하면서 등기부 등 기타 公簿上의 소유명의만을 수탁자로 하여 두는 것이다. 즉 진정한 소유자가 아닌 다른 사람(수탁자)을 마치 소유자인 것처럼 공부상 허위 표시하는 것으로 과거 대법원의 판례에 의하여 그 사법적 효력이 인정되어 왔다.

명의신탁은 宗中財産을 宗中名義로 등기할 수 없었던 일제시대 민법의 미비점에 기인하여 그 필요성을 인정받아 시작되었고 대표자 또는 일부 종중원 명의의 종중재산의 소유권은 신탁자인 宗中에게 있다는 名義信託理論을 낳았다. 그후 1930년대 조선부동산등기령의 개정으로 종종

名義로의 등기가 가능해졌음에도 명의신탁이 관행으로 굳어져 종종재산 등기에 많이 사용되었으며, 일반개인 소유의 토지에 대한 등기에도 파급되어 여러 가지 목적으로 이용되었다. 명의신탁에 대한 판례가 1960년 현행 민법의 제정 이후에도 지속적으로 유지되어 신탁자의 재산권보호가 확보되자 명의신탁의 순기능적 활용보다 조세의 부과를 면할 목적(탈세)이나 또는 소유권의 이전을 규제하는 법령의 제한을 회피할 목적(탈법), 재산은닉의 목적 등으로 악용되는 범위가 확산되어 왔다.

실명법안을 명의신탁의 약정이 아니라고 보는 경우는 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받는 양도담보, 담보목적의 假登記, 共有登記 및 信託登記 등으로 한정하고 있다(실명법 제2조 1호 각목). 열거한 예들은 일반적인 명의신탁과는 달리 등기부상 실권리자가 나타나는 장치를 통해 악용의 소지가 거의 없어졌으므로 명의신탁약정의 개념에서 제외하고 있다. 예를 들어 양도담보의 경우 ‘채무자·채권금액 및 채무변제를 위한 담보’라는 뜻이 기재된 서면을 등기신청서와 함께 등기공무원에게 제출하도록 하고 있다.

신탁법 또는 신탁업법에 의해 신탁재산인 사실을 등기하는 경우와 부동산의 위치와 면적이 특정된 2인 이상의 구분소유등기도 명의신탁이 아니다. 참고로 부동산의 명의신탁과 진정한 부동산신탁간의 차이를 정리하면 <表 Ⅲ-1>과 같다.

2) 義務賦課와 違反時 效果

명의신탁은 명의신탁약정의 체결과 이에 기초한 등기라는 2단계로 구분하여 볼 수 있는데, 법률이 금지하는 것은 2단계에 걸친 명의신탁등기 전체이고 名義信託者란 2단계의 절차를 모두 거친 者를 말한다. 따라서 명의신탁약정만 하고 이를 기초로 등기라는 적극적인 행동에까지 이르지 않은 사람에게는 同法の 制裁規定은 적용되지 않고 약정의 효력만 상실될 뿐이다. 또한 등기의 대상이 되는 권리에 대해서만 실명등기의무를 부과하므로 소유권과 지상권·지역권·전세권·저당권 등의 물권에 한

〈表 Ⅲ-1〉 名義信託과 不動産信託의 差異點

	명 의 신 탁	부 동 산 신 탁
목적	투기·탈세·재산은닉 및 도피에 악용	부동산의 효율적 이용·개발, 관리, 처분, 담보대출
법적 근거	판례에 의해 인정	신탁법, 신탁업법
실제소유자	등기부상의 소유자가 아닌 위장된 다른 자	부동산의 소유자인 위탁자
실제소유자표시	없음	등기부상 표시된 소유자
부동산의 활용주체	드러나지 않은 실제소유자	부동산신탁회사
受託者의 지위	등기부상의 명의대역자로서 아무 권한이 없음	신탁계약에서 정한 바대로 적극적 관리자의 책임과 권한이 부여됨
이익의 귀속주체	드러나지 않은 실제소유자	소유자인 위탁자
분쟁의 발생가능성	실제소유자와 명의대역자 사이에 분쟁소지가 많음	당사자간의 신탁계약에 의하므로 분쟁소지가 없음
투기·탈세 등의 염려	진정한 소유자가 은폐돼 소득의 귀속을 왜곡시키고 과세의 형평 원칙에 위배	진정한 소유자도 등기부상 표시되므로 소득의 귀속과 이에 따른 과세가 공정
정책적 배려	부동산실명제의 실시와 더불어 금지	부동산의 효율적 활용측면에서 활성화가 예상됨

資料 : 한국부동산신탁.

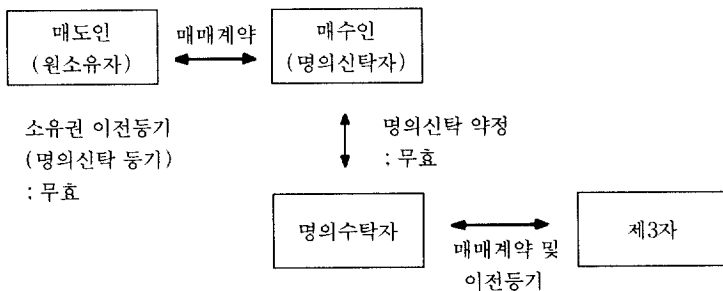
하고 임차권 등의 채권은 규제대상이 아니다.

그러면 명의신탁약정을 크게 登記名義信託과 契約名義信託의 두 가지 類型으로 분류하여 각각의 유형에서의 約定 및 登記의 效果를 각각 살펴보기로 하자.

첫째, 登記名義信託은 쉽게 말해 등기신청을 위해 명의신탁을 하는 것으로 [圖 1]상에 그 관계가 잘 나타나 있다. 즉 부동산거래 이후 買收人(사는 사람)이 거래쌍방이 아닌 타인을 내세워 명의신탁등기를 하는 것

으로, 賣渡人(파는 사람)이 거래상대방인 매수인의 명의신탁 행위여부 및 명의수탁자의 존재를 아는 경우이다. 실명법안이 규정하는 약정 및 등기무효의 효과는, 직전 등기명의자인 매도인과 명의수탁자간에는 아무런 물권변동의 효력도 발생하지 않기 때문에 소유권은 원래소유자에게 귀속된다는 것이다. 명의신탁자인 매수인은 매도인에게 당해 부동산에 대한 매매대금을 이미 지불하였으므로 그 소유권에 대한 이전등기를 받을 수 있다. 또한 명의신탁자의 권리는 당해 부동산을 명의수탁자가 제3자에게 양도하기 전이면 所有權登記抹消請求權이 있고, 양도 후이면 제3자의 선의·악의를 불문하고 제3자에게 유효하게 부동산의 소유권이 귀속되어 소유권 반환청구를 할 수 없고 명의수탁자에게 不當利得返還請求權을 행사할 수 있을 뿐이다. 물론 두 경우 모두 실명법상의 과징금 및 형사벌 책임을 지게 된다.

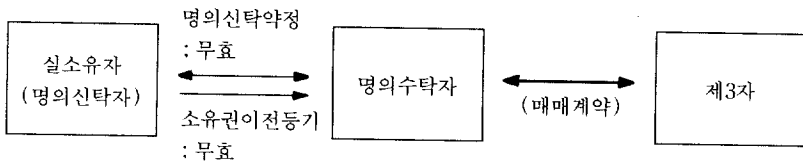
[圖 1] 登記名義信託



또한 거래가 없었음에도 불구하고 본래의 등기부상 권리자가 타인에게 등기를 넘기는 二者間 名義信託도 등기명의신탁의 한 종류인데 [圖 2]를 통해 그 관계를 살펴보자. 가장 전형적인 것은 실지소유자인 명의신탁자가 그의 소유로 등기되어 있는 부동산에 대해 명의수탁자와 명의신탁약정을 맺고 이에 기초하여 부동산의 소유권을 명의수탁자에게 이전등기하는 것이다. 兩者間의 名義信託約定 및 登記는 모두 무효화됨에

따라 종래 판례가 인정하던 대내적 효력은 인정되지 아니하고 원소유자인 신탁자에게 소유권이 귀속된다. 따라서 제3자에게 양도 전이라면 부동산에 대한 권리를 되찾을 수 있으나 소유권 이전등기의 말소청구를 해야 하기 때문에 명의신탁사실이 밝혀져 형사처벌과 과징금이 부과된다. 만약 재판과정에서 법원이 명의신탁의 위법성이 크다고 인정하여 불법 원인급여로 판결하는 경우에는 소유권을 회복하지 못하게 될 수도 있다. 명의수탁자로부터 제3자에게 부동산이 양도되었다면 명의신탁자에게는 不當利得返還請求權이 주어진다.

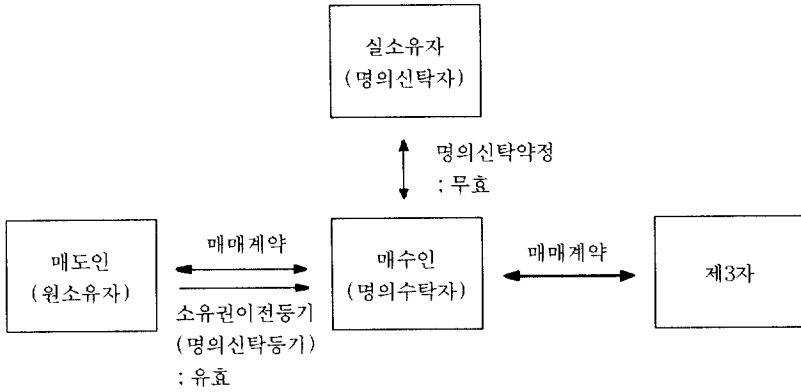
[圖 2] 2者間 名義信託



두번째 유형인 契約名義信託은, 거래시 매수인이 명의수탁인을 내세워 거래계약을 체결케 함으로써 매도인은 수탁자가 매수인인 줄로만 알며 실소유자인 신탁자는 은닉되어 있는 경우이다([圖 3] 참조). 명의신탁자와 명의수탁자는 명의신탁약정을 체결하고 그에게 부동산 취득자금을 교부한 후 수탁자로 하여금 매도인과 부동산 매매계약을 맺도록 한 다음 소유권이전등기도 매도인으로부터 바로 수탁자에게 이루어지도록 하는 유형이다. 이 경우 수탁자인 매수인은 매도인으로부터 부효하게 부동산을 취득한 것이므로 名義信託約定을 이유로 신탁자는 수탁자에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다. 다만, 신탁자는 수탁자에게 부당이득의 반환청구를 요구하여 재산권을 회복할 수는 있으나 그 과정에서 명의신탁 사실이 밝혀져 형사처벌과 과징금을 부과받을 수 있다.

또한 이 경우에도 제3자에게 양도된 경우에는 명의신탁자가 그 부동산을 되찾을 수 없게 된다. 명의신탁약정의 효력을 규정하고 있는 실명

[圖 3] 契約名義信託



법안 제4조가 헌법상의 재산권보호에 위배될 소지가 있다는 주장도 있으나, 위에서 예시한 경우 모두 재산권 회복의 방법이 존재하므로 위헌판정을 받을 가능성은 그리 크지 않다고 생각된다. 실명법안을 소유권이전등기에 대해서만 타인명의등기 금지를 규정하였던 과거의 부동산등기특별조치법과 비교할 때 기타 물건까지도 타인명의등기를 금지하였을 뿐만 아니라 명의신탁약정이라는 계약의 효력까지도 무효로 규정하고 있다는 점이 큰 차이이다.

나. 強制的 制裁手段

實名法案은 부동산에 대한 물권을 명의신탁약정에 의하여 수탁자의 명의로 등기하여서는 안된다는 의무를 부과하고 이를 위반하여 타인명의로 등기한 경우 과징금과 벌칙이 부과되며 부과받고도 이행하지 않으면 이행강제금이 부과된다.

첫째, 명의신탁자와 양도담보시의 書面 未提出 債權者 및 虛偽記載 實債務者에게는 기준시가 등으로 평가한 부동산가액의 30%에 해당하는 과징금과 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금이 부과된다.

둘째, 명의수탁자 및 教唆者에게는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금이, 방조자에게는 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금이 부과된다.

셋째, 계약명의신탁으로 인해 신탁자 앞으로 등기이전이 불가능한 경우를 제외하고 과징금을 부과받은 자는 부과일 1년 내에 자기명의등기를 하여야 하며 불이행시 부동산가액의 10%가, 다음 1년 내에도 불이행시 가액의 20%가 이행강제금으로 부과된다.

실명법안은 이 이외에도 후술하는 長期未登記者에 대해서도 동일한 과징금·벌칙·이행강제금을 부과하고 있다.

다. 例外認定範圍

조세·강제집행·법령상 제한의 회피목적은 제외한 宗中 및 배우자 명의로의 등기만을 예외적으로 허용함으로써 명의신탁 적용배제범위를 최소화시켰다. 즉 실명법안은 宗中이 보유한 부동산물권을 종종 이외의 자의 명의로 등기한 경우와 배우자 명의로 부동산물권을 등기한 경우에 조세포탈이나 강제집행의 면탈 또는 법령제한의 회피를 목적으로 하지 않는 한, 명의신탁의 효력을 인정하고 제재도 하지 않는다고 규정하여 특례를 인정하고 있다.

라. 長期未登記 禁止

수동적인 의미의 명의신탁이라고 할 수 있는 未登記는, 3년 이상의 長期未登記에 대해서만 실명법에 의해 처벌한다. 통상적인 명의신탁은 作爲에 의한 타인명의등기를 의미하지만 不作爲에 의한 타인명의등기라 할 수 있는 경우로 長期間 登記移轉義務를 懈怠한 未登記가 있을 수 있다. 이 경우 매도·매수자간의 명의신탁과 유사한 법률적 상황이 발생하여 실제적 권리관계가 등기부상의 표시와 불일치하는 상황이 발생하

로 명의신탁과 균형을 맞추어 규제할 필요성이 생기는 것이다.

기존의 부동산특별조치법은 부동산소유권이전계약을 체결한 후 등기권리자가 부동산취득일 60일 이내에 등기이전 신청을 해야 하는 의무를 부과하고 있으며, 정당한 사유 없이 불이행시 등록세액의 5배 이하 금액의 과태료를 납부토록 규정하였다. 따라서 同法에서는 단기간의 미등기행위는 명의신탁으로 보아 처벌하지 않지만, 長期化할 경우 名義信託에 준하여 처벌하고 있는 것이다. 處罰規定은 前述한 바와 같다. 다만, 민법이 형식주의를 채택하여 등기를 물권변동의 성립요건으로 하고 있으므로 이전등기의 지체에 따른 위험이 매수인에게 있음에도 단순한 권리행사의 지체에 형벌까지도 부과하는 것은 지나치다는 지적이 있다.

한편, 최종 확정된 법률안에서는 명의신탁의 금지대상을 소유권을 비롯한 각종 물건으로 확대하였으므로 長期未登記에 대한 처벌대상에서도 소유권과 기타물권을 구분하여 소유권 이외의 물권에 대한 계약시에는 적용되지만 벌칙이 적용되지 않는다.

마. 既存 名義信託者의 實名轉換登記 義務賦課

기존 명의신탁자는 1년간의 유예기간중 ① 명의신탁자 앞으로의 실명 등기 ② 제3자로의 매각처분 ③ 성업공사에의 매각의뢰 중 택일하여 실명전환할 수 있도록 실명전환의 방법을 다양화하였다.

부동산실명법 시행 이전인 1995년 7월 1일 이전에 명의신탁약정을 하고 수탁자명으로 등기한 기존명의신탁자에게는 1996년 6월 30일까지 1년 동안의 유예기간 내에 實名轉換登記義務를 부과하고 있다. 이때 실명전환이란 반드시 신탁자명으로의 등기이전을 의미하는 것은 아니다. 법은 타인에게 매각·증여 등으로 처분행위를 하고 취득자명으로 등기를 이전한 것도 실명전환한 것으로 간주한다. 또한 기존 명의신탁자가 유예기간 내에 다른 법률의 규정에 의해 부동산소재지 관할 시·군·구청장에게 매각을 위탁하거나 성업공사에 매각을 의뢰한 경우도 實名登記義

務를 완수한 것으로 의제한다.

實名轉換의 範圍는 최초 시안에 비해 많은 변화를 보인 부분으로, 실명전환의 의무를 부과하되 기존 명의신탁이 이루어질 당시의 실질권리자 명의로 회복할 필요는 없고 장래의 실명등기를 보장할 수 있는 방법은 모두 포함시켰다. 다만, 이러한 실명등기의무에 대한 특례로 타법률의 규정에 의해 實權利者의 歸責事由 없이 실명등기를 할 수 없는 경우와 爭訟이 발생한 경우는 그 사유소멸 후 1년간의 유예기간의 시효가 시작됨을 명시하고 있다. 실명등기의무 불이행의 경우 유예기간 종료일 이후의 기존 명의신탁의 효력은 前述한 新規 名義信託과 동일하며, 위반에 따른 제재조항 역시 마찬가지이다.

바. 實名登記 轉換時 租稅賦課의 特例

부동산실명제 실시 발표 후 실명법안의 구체화과정에서 논란이 되었던 부분은 명의신탁이 세법을 포함한 기존법을 위반하는 경우 既存法規上의 罰則適用 및 稅法適用에 관한 문제였다. 최초로 마련된 법률시안은 실명제 도입시 마찰을 최소화하여 빠른 시일 내에 실명제를 정착시키기 위해 과거 범위반에 대해 비교적 관대한 입장을 반영하여 罰則 및 稅法適用에 관한 特例를 상당히 광범위하게 인정하였다. 그러나 미래지향성과 함께 형평성의 중요성에 대한 논의 결과 조세부과의 특례는 최소한으로, 과거 범위반에 대한 처벌특례는 실명법안에서 제외되는 방향으로 최종법률안이 확정되었다.

기존의 명의신탁약정에 의한 등기를 실명등기함에 따라 종전의 조세를 누락한 사실이 밝혀지면 누락세액을 추징하되, 실명등기를 한 부동산이 1건이고, 그 가액이 5천만원 이하인 경우에는 과거에 비과세된 1세대 1주택 讓渡所得稅 및 贈與稅 누락에 대하여는 추징하지 아니하고, 비업무용 부동산이 유예기간중 업무용으로 전환된 경우에는 取得稅를 重課하지 아니한다.

1) 讓渡所得稅 賦課에 대한 特例

실명등기 유예기간 또는 불가피한 경우 그 사유가 소멸한 날로부터 1년 내에 실명등기 또는 매각처분하면서 실명제 실시 전 명의신탁등기한 부동산이 1필지 또는 1동의 건물이고 그 가액이 5천만원 이하여야 하는 요건이 충족되어야 한다. 따라서 명의신탁등기한 부동산의 실명등기 또는 매각처분하는 건수가 1건을 넘으면 무조건 특례가 배제된다. 부동산 실명제 실시 이전에 명의신탁한 주택 1채와 본인명의로의 주택 1채를 갖고 있다가 본인명의로의 주택을 양도하였을 경우 등기부상으로는 1주택만을 소유한 것으로 파악되어 1世帶 1住宅 非課稅를 받았을 것이다. 실명제 실시로 유예기간중 명의신탁된 나머지 1채의 주택을 실명등기하는 과정에서 1가구 1세대 비과세요건에 해당하지 않음이 밝혀지더라도 이상의 요건만 충족되면 비과세된 양도세를 추징당하지 않는다는 것이다. 물론 5천만원 이하의 주택 1채와 5천만원을 넘는 주택 1채를 실지소유하고 있었으면서 실명제 실시 전 어느 주택을 명의신탁하에서 먼저 매각하였는가에 따라 讓渡稅賦課特例를 적용받기도 하고 배제되기도 하는 형평성의 문제점은 존재한다.

2) 贈與稅 賦課에 대한 特例

舊相續稅法 제32조의 2⁷⁾는 명의신탁에 의해 受託者名義로 등기한 경우 贈與擬制로 보아 증여세를 과세하도록 규정하고 있지만, 부동산실명제 유예기간중 실명등기함에 따라 밝혀지는 명의신탁에 대해서는 위의

7) 舊相續稅法 제32의 2(제3자 명의로 등기 등을 한 재산에 대한 증여의제) ① 권리의 이전이나 그 행사에 등기·등록·명의개서 등(이하 ‘등기 등’이라 한다)을 요하는 재산에 있어서 실질소유자와 명의자가 다른 경우에는 국세기본법 제14조의 규정에 불구하고 그 명의자로 등기 등을 한 날에 실질소유자가 그 명의자에게 증여한 것으로 본다. 다만, 타인의 명의를 빌려 소유권 이전등기를 한 것 중 부동산등기특별조치법 제7조 제2항의 규정에 의한 명의신탁에 해당하는 경우 및 조세회피목적 없이 타인의 명의를 빌려 등기 등을 한 경우로서 대통령령이 정하는 때에는 그러하지 아니한다.

요건을 충족하는 경우 과거 부과되지 않았던 증여세를 추정당하지 아니한다.

2. 既存 名義信託者에 대한 處理

가. 既存 名義信託의 實名轉換

실명법안은 실명제 실시 이전에 이루어졌던 명의신탁에 대해 실명제 유예기간(1995년 7월 1일 ~1996년 6월 30일) 동안에 실지소유자 명의로 전환할 의무를 부과하고 있다.

먼저 부동산실명제 시행 이전인 1995년 6월 30일까지 부동산을 취득 하면서 남의 이름으로 등기한 기존 명의신탁의 경우에는 유예기간인 1995년 7월 1일부터 1996년 6월 30일까지의 1년 사이에 實權利者의 名義로 登記하여야 한다. 또는 명의신탁자가 부동산을 명의수탁자 명의상태에서 수탁자를 통해 제3자에게 유예기간 내에 매각하여 제3자가 직접 본인명의로 등기를 이전하여도 된다. 매각하려고 하여도 팔리지 않을 경우에는 성업공사에 매각의뢰를 하거나, 다른 법률에 매각위탁할 수 있는 근거가 있는 농지·택지 등은 그 법에서 정한 바에 따라 市長·郡守에게 賣却委託하면 처벌받지 않는다. 따라서 부동산이 팔리지 않는다고 하여 그대로 두거나 매각의뢰하지도 않다가 명의신탁사실이 밝혀지면 처벌받게 된다.

즉, 기존 명의신탁의 실지소유자 명의로의 실명전환을 명의신탁약정 당시의 실지소유자에 국한하지 않고 그 이후 실명전환기간 만료 전까지 거래가 이루어져 실지소유자가 변동된 경우까지를 포함하며, 부동산매각관련 업무를 수행하는 정부재투자기관인 성업공사 등에 매각의뢰를 한 경우도 실명전환한 것으로 간주하고 있다. 기존 명의신탁자가 유예기간중 실명전환한 것으로 간주되는 이상의 3가지 유형인 ① 기존명의신탁자 명의로의 실명전환, ② 제3자에의 매각, ③ 성업공사 등에의 매각

의뢰를 자세히 살펴보면 다음과 같다.

나. 既存 名義信託의 解止節次와 方法

명의신탁약정 및 이에 기초하여 등기가 이루어진 과거 시점 당시의 실질소유권관계를 반영하도록 등기부를 정리하는 경우이다. 不動産 名義信託은 名義信託者와 受託者間的 사적인 계약으로 이루어지며 판례·관행으로 인정되고 있어 名義信託 解止節次에 대해서도 법령상 특별한 규정이 있는 것은 아니다. 따라서 명의신탁의 해지는 통상의 등기관행상 다음과 같은 방법으로 이루어지고 있다.

첫째, 명의신탁자와 수탁자간의 다툼이 있는 경우에는 소유권 이전 청구소송에 따른 법원의 판결 또는 화해로 명의신탁을 해지한다.

둘째, 다툼이 없는 경우에는 명의신탁자와 수탁자간에 명의신탁약정의 해지를 하거나 과세기관과의 분쟁 등을 고려하여 소송절차를 이용, 請求認諾을 하고 이를 증명할 수 있는 서류인 「認諾調書」 또는 「名義信託 解止約定書」와 「名義受託者の 印鑑證明書」를 구비하여 명의신탁해지를 원인으로 하는 부동산 소유권이전등기를 등기소에 신청하면 해지등기가 가능하다.

다. 未登記者의 登記義務

부동산을 사놓고 아직 등기를 이전하지 않은 경우를 未登記라고 하는데, 기존의 부동산등기특별조치법은 소유권이전을 내용으로 하는 계약의 경우에만 효력이 발생하는 날로부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하여야 하며(동법 §2), 불이행사실이 발견되면 등록세액의 5배까지 과태료가 부과될 수 있다(동법 §11)고 규정하고 있다. 한편 실명법은 소유권취득 후 등기가능일로부터 3년 이내에 실권리자 명의로 등기이전할 것을 명문화하고(동법 §10 ①), 부동산실명제 시행 전 취득자는

취득시점에 상관없이 일률적으로 1998년 6월 30일까지를 등기의무기간으로 잡았다. 이를 넘기게 되면 부동산평가액의 30/100에 해당하는 과징금을, 과징금 부과 후에도 소유권이전등기신청을 해태한 경우에는 연차적으로 부동산평가액의 10/100과 20/100의 이행강제금을 부과받게 된다(동법 § 10 ③).

不動産登記特別措置法과 實名法이 부동산거래 후 소유권이전등기 신청의무를 필할 것을 요구하는 기간이 60일과 3년으로 차등화되어 있고, 이에 대한 명칭도 60일을 넘으면 단순히 未登記, 3년을 넘으면 長期未登錄이라는 표현으로 구별하고 있다. 먼저 양 규정은 제재를 가하는 등기의 범위를 모두 부동산에 관한 소유권이전등기에 국한한다는 점에서는 같지만 동일한 의무를 해태한 기간이 다름에 따라 제재의 정도를 차등화한다는 점에서는 서로 다른 제재규정을 갖고 있다고 할 수 있다. 이는 처벌의 중복성을 제거하면서 60일 경과 후 3년 내와 3년 경과라는, 기간을 기준으로 둘로 구분하여 登記義務 懈怠者에 대한 처벌을 단계적으로 높이고자 하는 목적에서 조정되었다고 생각된다⁸⁾. 즉, 부동산 취득후 60일 경과 후에도 등기신청을 하지 않으면 부동산등기특별조치법에 의해 취득가액에 등록세 기본세율의 5배인 15%까지에 해당하는 과태료를 적용받고, 그후 3년 경과 후에도 등기신청을 하지 않으면 실명법에 의해 부동산가액의 30%에 해당하는 금액에서 기부과된 등록세를 기준으로 하는 과태료를 차감한 금액을 과징금으로 부과받는다.

일정기간 내에 소유권이전에 따른 등기신청의무를 필할 것을 요구하면서 이에 대한 의무해태시 과태료, 과징금과 이행강제금 등이 시간적

8) 「不動産實權利者 名義登記에 관한 法律」이 최종확정되어 5월 30일에 발표되기 전까지, 여러 단계에 걸쳐 법률시안이 마련되었으며 그 중 공청회(2월 8일)에서 발표되었던 법률안 초안은 부동산취득 후 3년내 소유권이전신청을 미필한 등기청구권자에 대해 부동산가액의 30%에 상당하는 과징금 부과와 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금부과 등 최종법률안에 비해 상당히 강한 처벌규정을 갖고 있었다. 또한 부동산등기특별조치법 § 11에 따라 이미 부과된 과태료에 대한 공제규정 등이 포함되어 있지 않았다.

단계별로 가증되는 강제규정의 체계 자체는 제재에 대한 경제주체의 행태를 감안할 때 바람직하다고 할 수 있다. 그러나 부동산 중 토지에 대한 거래만 보아도 면적기준으로 연간 전국토 면적대비 0.91~1.48%의 거래율을 보이고 있으므로 이에 따른 소유권이전등기신청의 유예기간으로 3년이라는 장기간을 허용한 것은 부동산의 평균보유기간에 비추어 볼 때 너무 길다는 판단이다. 長期未登記者를 넓은 의미의 명의신탁자로 보아야 하고 물론 기존의 長期未登記 중에는 제반 법령상의 제약으로 소유권이전을 할 수 없는 경우가 많음을 감안하였을 수도 있지만, 일괄적으로 3년으로 정하는 것보다는 실명법 시행 이후의 장기미등기자와 그 이전의 기존 長期未登記者를 구분하여 기간을 차등화하는 방법도 고려할 수 있었을 것이다.

3. 實名法の 意味와 示唆點

먼저 부동산실명제로 통칭되고 있는 이 제도의 성격에 대해 명확하게 이해할 필요가 있다. 부동산실명제는 부동산거래자의 實名登記率 提高라는 목적을 달성하기 위해 정부가 취할 수 있는 여러 정책수단⁹⁾ 중에서 계약의 효력을 무효화하는 법률을 제정하는 立法的 方法을 통해 정착시키려는 제도이다. 즉, 「不動産 實權利者 名義登記에 관한 法律」이라는 법률을 제정하여 부동산등기특별조치법상의 死文化된 명의신탁 금지 및 공법적 처벌규정보다 강화된 법적 강제력을 제시하여 부동산거래자가

9) 부동산실명제가 추구하는 거래 후 實名登記率의 提高는 사법부에서의 제도개혁으로도 달성할 수 있다. 예를 들어, 등기공무원에게의 등기 실질심사권 부여, 명의신탁약정의 대내적 관계에 있어서도 사법적 효력을 부인하는 방향으로의 관례전환 등을 들 수 있다. 또한 행정부 내에서는 부동산거래와 관련된 조세제도를 집행하는 세무행정조직에서 사법부의 등기업무와는 별개로 거래 후 등기 전 거래신고제도(실제로 1995년 12월 29일, 부동산양도신고 및 확인서의 교부제도를 입법화하였음)를 엄정하게 집행함으로써도 동일한 목적을 달성할 수 있다.

더 큰 위험부담을 갖는 명의신탁을 기피하도록 행태변화를 유도하는 정책이라고 이해할 수 있다. 따라서 부동산실명제는 정부가 실명법을 제정하고 국민들은 이를 준수할 것이라고 단순히 기대하는 방식으로는 정착될 수 없으며, 선택한 정책수단의 실효성에 대한 지속적인 事後評價(follow-up evaluation)를 통해 보완해 나가야 할 제도인 것이다.

실명법의 구체적인 내용을 결정하는 과정에서 많은 쟁점사항들에 대한 내용변화가 있었으며, 최초안으로부터 입법화된 실명법까지 적어도 3단계에 걸쳐 변화된 내용을 정리하면 <表 Ⅲ-2>와 같다. 이를 통해 알 수 있는 것은, 초기에는 기존의 명의신탁 및 사회관행적인 명의신탁에 대해 넓은 특례 및 예외규정을 인정하여 不動產實名制가 앞으로의 거래 때부터 지켜지는 데 초점을 맞추었으나, 입법예고안 이후부터 세법을 포함한 과거법 위반자에 대한 처리에서 법준수자와의 형평성 유지를 위해 예외인정범위를 최소화하고 있음을 알 수 있다.

그러나 유예기간중의 제3자에 대한 매각시 실명전환인정(§11 ② 1호)이나 타법률 규정에 의한 실명전환 불능시 1년 추가허용규정(§11 ③) 등은 현행 실명법의 궁극적인 목적이 실명제 실시 당시의 실제적 권리관계를 登記簿에 당장 정확히 반영하도록 하는 것이 아니라 짧게는 유예기간 만료 후의, 길게는 3년 후의 登記 實名化率 提高임을 알 수 있다.

〈表 III-2〉 不動産實名法案의 内容 變化

	항 목	실시발표문(1.9)	입법예고안(1.27)	실명법(3.30)
명의신탁 예외인정 범위	기업업무용 부동산 중중재산 및 부부 간 명의신탁 양도담보	「단기」에 한해 허용검토 허 용 허 용	불 허 탈법·탈세아닌 한 허용 채무사실 및 채무 자 명기시 허용	← (좌 동) ← (좌 동) ← (좌 동)
과거법 위반처벌	원 칙 전매금지기간내 전매	위반정도 감안 처벌 처벌면제	관련법대로 처벌	← (좌 동)
과거탈세 추징	비업무용 취득세 증과회피 1가구 1주택 양도 세 회피 종합토지세 감세	추징 및 벌칙면제 추징 및 벌칙면제 -	유예기간중 전환 시 면제 1건 5천만원가액 이하 추징면제 "	실명전환 후 업무 목적 사용시 면제 ← (좌 동) 종토세 제외
강제규정	유예기간중 실명 전환의무 해태 명의신탁자 처벌	30% 과징금 부과 5년이하 징역, 30% 과징금	불이행시 10%, 20% 이행강제금 추가 5년이하 징역 또는 2억원 이하 벌금, 30% 과징금	← (좌 동) ← (좌 동)
장기 미등기	-	-	3년 허용	← (좌 동)
기 타	3자매각 실명전환 명의수탁자 처벌	- -	유예기간중 인정 3년이하 징역, 1억 원 이하 벌금	← (좌 동) ← (좌 동)

IV. 不動產實名制와 租稅

1. 實名制의 租稅政策的 意義

부동산거래 관행으로 널리 이용되어 온 부동산 명의신탁이 정부의 不動產政策의 實效性을 크게 저하시킨다는 지적이 계속 제기되어 왔었다. 즉 과거에는 부동산을 타인의 명의로 등기하기로 약정하고 이에 따라 등기를 하여도 公法的인 制裁¹⁰⁾를 받거나 대외적인 관계에 있어 다룰 수 없는 危險負擔은 있지만 명의신탁약정의 당사자간, 즉 대내적으로는 사법적 효력이 대법원 판례에 의해 인정되어 재산권을 잃을 정도는 아니었다. 이에 따라 부동산 실소유자들은 脫稅·脫法·財産隱匿 등의 목적으로 등기부 등 공부상의 소유관계에 기초하여 정부가 부과하는 각종 규제 의무나 조세의무를 기피하면서도 필요한 경우 언제든지 명의신탁된 부동산에 관한 권리를 행사할 수 있도록 제도적 보장을 받고 있었다. 따라서 대외적으로 드러나는 부동산명의자만을 대상으로 하는 정부의 不動產規制制度나 소유관계에 따라 세부담이 달라지는 租稅制度下에서는 부동산명의신탁은 본래 목적을 달성하지 못하는 허점을 가지고 있었다. 따

10) 舊 부동산등기특별조치법은 조세부과를 면할 목적(탈세), 소유권이전 등 권리변동을 규제하는 법령의 제한을 회피할 목적(탈법), 그리고 다른 시점간의 가격변동에 따른 이득을 얻을 목적(투기)으로 하는 명의신탁 등기신청을 금지하고(§ 7 ①), 이를 위반할 시 3년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처하는 벌칙규정(§ 8 제3호)을 두고 있었다. 이 법 이외에도 국토이용관리법, 주택건설촉진법, 농지개혁법, 농지임대차관리법, 산림법, 택지소유상한에 관한 법률, 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률 등과 같은 부동산관련 법령상의 취득제한규정을 위반했을 때의 벌칙도 모두 공법상의 제재조치이다.

라서 실명법은 명의신탁에 따른 위험부담을 증가시켜 명의신탁을 기피하게 함으로써 기존 부동산정책에 비해 실효성을 제고하는 효과를 가질 수 있다. 다만 기존법령이 명의신탁의 이용 정도를 감안하여 과도한 규제조항을 갖고 있는 부분에 대해서는 실명제 정착의 추이를 보아 가며 법규정을 현실에 맞게 수정할 필요가 있다.

부동산실명제가 조세정책상 갖는 가장 큰 의의는 부동산에 대한 실제적 권리관계에 부합하도록 登記簿 및 不動産關聯 課稅臺帳이 정비되고, 이에 따라 實質課稅의 原則¹¹⁾에 충실한 과세가 이루어질 수 있다는 점이다. 과거 세법 적용의 어려움으로 지적되어 온 실질과세의 원칙이 등기부의 실명화율이 높아지면 자연스럽게 지켜지게 되는 것이다.

이에 따른 稅務行政上의 便益 또한 중요한 의의를 갖는다. 부동산에 대한 과세는 대개 取得·保有·移轉(처분)의 3단계에 걸쳐 행해지는데 각 단계별로 과세당국이 세원을 정확히 파악하고 있고 거래 등에 따른 권리관계의 변동이 있을 경우 변동사항이 신속하게 과세대장에서 수정되어야 課稅行政의 實效性을 확보할 수 있다. <表 IV-1>상에 정리했듯이, 우리나라의 부동산관련 세목은 국세와 지방세로 나뉘어, 보유단계에서는 재산세·종합토지세 등 지방세 세목이 중심이고 거래와 관련된 취득 및 이전·처분단계에서는 취득세·등록세 등의 지방세와 양도소득세·상속세·증여세 등의 국세 세목이 함께 관련되어 있다. 이 중 취득세·등록세와 양도소득세는 부동산거래의 쌍방인 매수자와 매도자가 각각 부담하는 지방세와 국세이다. 따라서 동일 부동산에 대해 국세와 지방세가 각각 다른 과세표준을 사용하는 문제라든가, 국세행정조직과 지방세행정조직간에 유기적인 과세자료 협조가 신속히 이루어지지 못하는

11) 국세기본법 §14[실질과세] ① 과세의 대상이 되는 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 귀속이 名義일 뿐이고 사실상 귀속되는 자가 따로 있는 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세의무자로 하여 세법을 적용한다. ② 세법 중 과세표준의 계산에 관한 규정은 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 명칭이나 형식에 불구하고 그 실질내용에 따라 적용된다.

〈表 IV - 1〉 不動産 關聯 租稅 要約

단계	세목	과세대상	납세의무자	과세표준	세율	납부일	비과세	감면
취득	취득세	부동산의 취득, 건축물의 증·개축, 토지의 지목 변경	부동산등의 취득자	취득가액과 시가표준액 중 높은 가액	2%(별장·골프장 등은 15%)	취득일로부터 30일 이내(상속의 경우 6개월 이내)	토지수용으로 인한 대체취득, 환지취득, 상속으로 인한 1가구 1주택, 신탁 재산 취득	임대주택사업, 조합주택, 주택개발사업, 검인계약서
	등록세	등기·등록 행위	공부에 등기 등록을 받는 자	취득가액과 시가표준액 중 높은 가액	3%(농지는 1%), 증여 1.5%, 상속 0.8%(농지는 0.3%) 소유권보존 0.8%	잔금정산일로부터 60일 이내	토지수용으로 인한 대체취득, 환지취득, 신탁재산 취득	임대주택사업, 조합주택, 주택개발사업, 검인계약서
	상속세	상속재산	상속인	과세재산-공과금·장래비·채무·채공제	10~40%	피상속인의 주소지 6개월 이내	가업상속 20% 공제	
	증여세	증여재산	증여에 의해 재산을 취득한 자	증여재산-공제액	10~40%	증여받은 사람의 주소지 6개월 이내	6개월 내 반환하는 경우(금전 외의 재산)	농지를 직계존비속, 형제자매인 자경농민에게 증여시, 자경농민이 농지를 영농자녀에게 증여시
보유	종합토지세	모든 토지	매년 6월 1일 현재 토지소유자	시가표준액	0.2~5%, 별장·골프장 등 5%, 자경·전답·과수원·임야 0.1%	매년 10월 31일		임대주택업자에게 토지임대시 50% 등
	재산세	건축물등	매년 5월 1일 현재 건축물등 소유자	시가표준액	주택 0.3~7%, 별장·골프장등 5%, 기타 3%	매년 6월 30일		농가주택등
처분	양도소득세	토지·건물·부동산권리 등의 양도	양도자	양도차익-장기보유공제-250만원	30~50% 2년 이내 양도 50% 미등기 양도 75%	양도 다음해의 5월 31일		1가구 1주택, 자경농민에 대한 양도, 농지대토, 국가양도, 장기임대주택

문제는 부동산실명제의 실시로 그 해결의 방향을 잡을 수 있을 것이다. 예를 들어, 1997년부터 세무서로부터 거래확인신고서를 받아 등기신청 시 제출하도록 되어 있는데, 앞으로 거래가액을 신고토록 의무화하고, 이때 신고된 거래가액을 등기부에 기재하여 이를 취득세·등록세·양도소득세의 과세표준산정에 사용토록 하는 방안을 생각해 볼 수 있다.

또한 1993년 8월에 실시된 금융실명제의 후속완결조치로 金融所得綜合課稅가 1996년 귀속금융소득분을 대상으로 1997년부터 실시되는 것을 앞두고 부동산차명 소유의 길을 열어 놓을 경우 금융시장 내의 비실명자금이 부동산시장으로 유입되어 자금흐름이 왜곡될 우려가 있었다. 즉 부동산실명제는 金融所得에 대한 綜合所得課稅를 支援하는 의미에서도 필요했다.

2. 實名制關聯 租稅負擔 및 稅法改正

가. 讓渡所得稅

讓渡所得稅란 부동산 및 그 권리, 비상장주식, 골프장 등 特定施設物의 회원권 등만을 대상으로 하여 賣却 讓渡差益을 종합소득세와는 분리하여 과세하는 資本利得稅이다. 매도자가 실현한 양도익을 매각 및 취득시점에서의 기준시가로 추정하고 필요경비와 공제액을 차감한 과세양도익에 대해 1996년 매각분부터는 30~50%의 3단계 누진세율체계에 적용하여 세액을 산출하게 된다. 이러한 일반적인 경우 외에 미등기자산은 양도차익에 75%의 고세율을 적용받게 된다. 명의신탁을 이용하여 수탁자명의로 등기한 후 양도한 경우 이를 미등기양도로 볼 것인가에 대해 최근의 판례¹²⁾는 未登記讓渡資產으로 보지 않고 있다.

12) '명의신탁에 의한 양도자산은 미등기양도자산으로 볼 수 없으므로 중과세율 적용대상이 아니다(대법 85누 310, 1985. 10. 22)'라는 판례와 '개인이 부동산을 취득하여

부동산실명제 이외에도 양도세는 최근에 그 범규정이 많이 바뀌어 명의신탁자가 실명전환의 방법선택 및 시기와 관련해서 고려하여야 할 사항이 많다. 먼저 <表 IV-2>는 1994년의 세법개정으로 1996년부터 발효하는 세율체계를 기존의 세율체계와 비교한 것이다. 6천만원을 초과하는 高額課稅讓渡益에 대해서는 한계세율이 50%로 낮추어졌고, 3천만원 및 3천~6천만원 구간의 세율도 인하되었다. 과거 5단계 초과누진세율은 3단계로 축소되었으며, 물가상승공제를 없애고 보유기간별로만 차등화하여 일정공제율(3년 : 10%, 5년 : 15%, 10년 : 30%)을 적용하는 長期保有特別控除로 통합되었다. 따라서 취득·매각연도에 따라 세부담변동폭이 다르지만, 3천만원 미만의 課稅讓渡益에 대해서는 세부담이 줄었다고 할 수 있다.

또한 1995년의 세법개정으로 1997년부터 토지·건물의 의제취득일이 1977년에서 1985년으로 조정되어 1985년 이전에 취득한 부동산은 1985년까지의 자본이득분에 대해 비과세되는 효과를 갖게 된다. 따라서 1970년대 후반에 취득하여 명의신탁한 부동산을 제3자에게 매각하여 실명전환하려는 경우 명의신탁자는 유예기간 준수에 따른 양도세 부담증가와 유예기간 위반에 따른 제재조치간에 어느 쪽을 선택할지 갈등할 여지가 있다.

부동산실명제와 관련된 양도세문제 중 제일 관심을 끄는 것은 과거 명의신탁했던 주택을 실명전환하면서 1世帶 1住宅 讓渡稅 非課稅要件이 충족되지 않는 경우이다. 만일 실시 이전에 이미 매각하여 비과세혜택을 받은 주택이 자기명의이고 현재의 주택이 명의신탁된 것이라면, 현 주택을 자기명으로 실명전환하면서 과거 비과세되었던 양도세가 추징된다. 다만 현재 살고 있으면서 실명등기하는 주택의 가액이 5천만원 이하이면서 그 외에 실명등기하는 건이 없을 때, 과거의 비과세된 양도세액은 과

제3자 명의로 취득등기하여 양도하는 경우는 소득세법상 미등기양도자산에 해당되지 않는다(재산 01254-3536, 1987. 12. 30)'는 판례를 들 수 있다.

〈表 IV-2〉讓渡所得稅 關聯 主要 稅法改正

	(1983.7~'88년:5년 半)	현행(1989~'95년:7년간)	1996.1.1 이후 시행 개정안
세 율 체 계	-2년이상 단일 40% 세 율 적용세액과 종합소 득세율로 연분 연승환 세액 중 큰 것	-2년이상 보유(40~60% 5단계 누진) · 3천만원 이하: 40% · 3천만~6천만원 이하: 45% · 6천만~1억원 이하: 50% · 1억~5억원 이하: 55% · 5억원 초과: 60%	-2년이상 보유(30~50% 3단계 누진) · 3천만원 이하: 30% · 3천만~6천만원 이하: 40% · 6천만원 초과: 50%
	-2년 미만 보유: 60% -미등기 전매: 75%	-2년 미만 보유: 60% -미등기 전매: 75%	-2년 미만 보유: 50% -미등기 전매: ←중전
장 기 보 유 공 제		-공제범위 · 5년이상 보유: 양도차익의 10% 공제 · 10년이상 보유: 양도차익의 30% 공제	-공제범위 · 3년이상 보유: 양도차익의 10% 공제 · 5년이상 보유: 양도차익의 15% 공제 · 10년이상 보유: 양도차익의 30% 공제
물 가 상 승 공 제		-2년이상 보유 부동산 양도시 · 연간 생산자 물가상승률 (5% 한도)만큼 보유기간동안 공제	-폐지
소 득 공 제		-양도소득공제 · 연간 150만원 -소득공제 · 종합소득신고시 미공제간액이 있으면 양도소득에서 공제	-양도소득 기본공제 · 연간 250만원 -소득공제 폐지
	· 종 전	현 행 (1994~'95)	1996.1.1 이후 발생 소득분 개정안
종 합 소 득 세 율	(1983.7~'88년) 5년 半 -6~55% 16단계	〈과 표〉 - 〈세 율〉 5~45% 〈누진공제〉 6단계누진	〈과 표〉 - 〈세 율〉 10~40% 〈누진공제〉 4단계누진
	(1989~'90년) -5~50% 8단계	400만원 이하 5% 800만원 이하 9% 16만	1천만원 이하 10% 3천만원 이하 20% 100만원
	(1991~'92년) -5~50% 5단계	1,600만원 이하 18% 3,200만원 이하 27% 232만	6천만원 이하 30% 400만원
	(1993년) -5~50% 6단계	6,400만원 이하 36% 6,400만원 초과 45% 520만	6천만원 초과 40% 1천만원

거의 비과세된 양도세액은 금액의 크기에 관계없이 추정되지 않는다. 또한 실명등기하지 않고 명의신탁된 현 주택을 매각하면 과거 비과세된 양도세는 보통의 경우 추정되지 않는다.

반면 현재 자기명의의 주택 이외에 명의신탁된 주택이 또 있는 경우, 실명등기하면서는 양도세가 과세되지 않지만, 차후 이를 매각하게 될 때는 1세대 2주택인 경우가 되어 비과세혜택을 받지 못하게 된다. 실명등기하지 않고 수탁자를 통해 유예기간중에 매각하면 명의신탁사실이 밝혀지는 경우에만 수탁자가 1세대 1주택이라 하더라도 양도세가 과세된다.

나. 贈與稅

증여세는 다른 사람으로부터 증여에 의하여 재산을 취득한 거주자에 대한 民法上 贈與, 조세회피를 방지하기 위한 贈與擬制, 재산취득자급입증미비에 따른 贈與推定에 대해 부과하는 조세이다. 증여세액은 증여 받은 재산가액에서 증여재산공제를 한 과세표준에 대해 증여 당시의 상속세법상에 규정된 증여세율을 적용한 금액으로 산정되는데, 현행 세율은 상속세와 동일한 10~45%의 5단계 초과누진세율을 갖고 있다.

명의신탁했던 재산을 부동산실명제로 인해 실명등기하는 것이 밝혀지는 경우는 증여세 과세요건만 충족되면 증여세가 부과된다. 다만, 실명법 제13조의 조세부과특례에 따라 실명등기한 재산이 1건이고 금액이 5천만원 이하이면, 이미 면제되거나 적게 부과된 또는 부과되지 않은 과거분 증여세는 추정되지 않는다.

부동산실명제와 밀접한 관계를 갖는 증여세 부분은 구 상속세법 제32조의 2¹³⁾상의 명의신탁재산에 대한 贈與擬制規定이다. 본 조문은 부동산

13) 舊 相續稅法 제32조의 2 ① 권리의 이전이나 그 행사에 등기·등록·명의개서 등을 요하는 재산에 있어서 실질소유자와 명의자가 다른 경우에는 국세기본법 제14조 실질과세의 원칙 규정에도 불구하고 그 명의자로 등기 등을 한 날에 실질소유자가 그 명의자에게 증여한 것으로 본다. 다만 타인의 명의를 빌려 소유권 이전등기를 한 것

산의 명의신탁만을 규율하는 것이 아니고 그 외에도 주식이나 등록사채 등과 같이 權利의 移轉이나 그 行使에 登錄·名義改書를 요하는 財産에 대한 명의신탁도 포함하여 贈與擬制하는 조문이다. 원래 증여세 회피를 위한 명의신탁을 과세대상에 포함시키기 위해 시행된 제도로 그 후 다른 세금의 회피목적의 경우에도 증여의제를 적용하여 증여세를 부과하는 근거규정의 역할을 하였다. 또한 본 조항은 탈세·투기·법령제한 회피 목적 이외의 사유로 대법원규칙이 정하는 내용을 기재한 서면을 첨부하여 부동산에 대한 명의신탁등기를 신청한 경우는 예외로 하는 단서규정을 두고 있었다¹⁴⁾.

따라서 名義信託된 不動產에 대해 贈與擬制로 보아 증여세가 과세되기 위한 요건은, 탈세·투기·법령제한 회피목적으로 실질소유자와 다른 명의자 앞으로 당사자간 합의에 의해서 등기가 완료되어 있어야 한다는 것이다. 명의자가 조세회피 목적이 없었음을 입증하지 못하고 과세당국이 실질소유자가 명의자와 다름을 입증하는 명의신탁의 경우에는 수탁자에게 증여세가 부과된다. 그러나 명의신탁시 증여의제규정에 의해 증여에 해당하는 재산을 信託解止하여 재산의 실질소유자인 신탁자명으로 환원하게 되면 그 부분에 대해서는 재차증여로 보지 않아 증여세가 과세되지 않는다. 또한 명의신탁한 부동산을 유예기간중 제3자에게 매각하면 증여세는 내지 않아도 되며, 양도소득세를 해당요건 여부에 따라 부담하게 된다.

중 부동산등기특별조치법 제7조 제2항의 규정에 의한 명의신탁에 해당하는 경우 및 조세회피의 목적 없이 타인의 명의를 빌려 등기 등을 한 경우로서 대통령령이 정하는 때에는 그러하지 아니한다.

- 14) 舊 不動產登記特別措置法 제7조 ① 조세부과를 면하려 하거나 다른 시점간의 가격변동에 따른 이득을 얻으려 하거나 소유권 등 권리변동을 규제하는 법령의 제한을 회피할 목적으로 타인의 명의를 빌려 소유권이전등기를 신청하여서는 아니된다. ② 제1항에 규정된 목적 외의 사유로 타인의 명의를 빌려 소유권이전등기를 신청하고자 하는 자는 부동산의 표시 및 실소유자의 성명이나 명칭 등 대법원규칙이 정하는 내용을 기재한 서면을 작성하여 소유권이전등기신청서와 함께 등기공무원에게 제출하여야 한다. ③ ... (1995.3.30 전체조문 삭제)

부동산실명제 실시 이후인 1996년말에 이루어진 상속세 및 증여세 관련 세법개정시 실명법상에 과징금 및 형사처벌 등 벌칙이 많다는 것과 명의신탁약정 및 이에 기초한 등기가 무효임을 감안하여 名義信託財産의 贈與推定規定(제43조)에서 토지와 건물을 제외하였다. 따라서 1997년부터의 부동산명의신탁에 대해서는 증여의제규정에 의한 증여세가 부과되지 않는다. 결국 부동산명의신탁과 관련된 증여세문제는 상속세법상 증여의제규정이 존재했던 1996년말까지 이루어진 명의신탁 중, 실명법 시행이전의 기존명의신탁과 그 이후 1996년말까지의 신규명의신탁에 대해서만 발생하며, 그 과세여부는 명의신탁 시점과 증여세 부과제척의 기산일 및 제척기간에 따라 달라진다.

〈表Ⅳ-3〉은 국세기본법상의 국세부과의 제척기간규정 중 증여세 제척기간이 변동된 시점별로 기간을 구분하여 기존명의신탁에 대한 증여세과세 여부를 보여주고 있다. 舊 相續稅法은 명의신탁 부동산의 증여의 제에 따른 증여세 부과제척기간의 기산일을 부과가능일인 증여세 과세표준 및 세액신고서제출기한의 다음날로 잡고 있으므로 기산일은 증여로 의제되는 시점인 명의신탁등기일로부터 6개월이 지난 다음날이다.

결론적으로 첫째, 1990년 6월 30일 이전에 등기접수된 名義信託은 증여세 부과가능일인 1991년 1월 1일부터 그 부과제척기간 만료일인 1995년 12월 31일까지 사이에 명의신탁사실이 노출되었다면 증여세가 부과되었을 것이다. 그러나 1996년 이후에 명의신탁사실이 알려진 경우는 증여세부과가 불가능하다. 둘째, 1990년 7월 1일 이후 명의신탁등기를 하고 증여세신고를 아니한 경우는 현재 증여세의 제척기간이 경과되지 않았기 때문에, 유예기간중 실명전환한 1건 5천만원 이하 가액을 제외하고는 모두 증여세 부과대상이 된다. 셋째, 실명제 실시가 발표된 1995년 초 이후 1996년말까지의 증여세 미신고 명의신탁의 경우는 2010년말까지 노출되지 않아야 증여세가 부과되지 않기 때문에 제척기간이 적용될 여지가 상당기간 존재하지 않는다.

〈表 IV-3〉 既存 名義信託에 대한 贈與稅 課稅與否

명의신탁 등기일 ¹⁾	국세부과 제척기간	증여세부과가능	증여세부과 불가능	부동산실명 법률적용
1989.12.31까지	5년	증여세부과불능	증여세부과불가능	실명전환과징금 없음
1990.12.31까지	5년	1995.12.31까지 노출되는 경우	1996.1.1 이후 명 의신탁사실이 알려 지는 경우	1996.6.30까지 전환 하면 과징금 등 없음
1991.1.1부터	신고분 : 5년	1998.12.31까지 신고 오류발견	1999.1.1 이후 신 고 오류발견	1997.7.1 이후 전환 하면 과징금 부과
1993.12.31까지 등기한 것	무신고분 : 10년	2003.12.31까지 명의신탁노출된 것	2004년 이후 노출분	.
1994.1.1부터 1994.12.31까지	10년	2004.12.31까지 오류발견 · 노출분	2005년 이후 오류발견 노출분	.
1995.1.1부터 이후거래	신고분 : 10년	2005.12.31까지 오류발견	10년 이후 (2006년)	.
	사기 · 부정 · 신고미재출 · 허위 · 누락 신고 : 15년	2010.12.31까지 노출분	15년 이후(2011년)	.

註 : 1) 증여세 부과권의 제척기간은 정부가 증여세를 부과할 수 있는 날부터 시작하고 이는 신고기한 다음날이며(국세기본법 제26조의 2), 명의신탁 증여의제의 과세표준 및 세액의 신고기한은 증여로 의제되는 시점인 명의신탁등기일부부터 6개월이므로, 실재는 본 欄의 날짜들보다 6개월 이전에 명의신탁한 날들을 기준으로 분류하는 것이 보다 정확한 표현임.

資料 : 박윤중, 『손쉬운 세금』, 서울 : 더난출판사, 1997, pp. 303~304.

다. 取得稅 · 登錄稅

취득세는 토지 · 건물 등의 부동산 이외에도 차량 · 중기 · 선박과 같은 고정자산의 사실상 취득시에 모두 과세되며, 일반적인 경우 기본세율은 2%이다¹⁵⁾. 또한 취득세 본세에 부가하여 農漁村特別稅가 취득세액의

10%로 부과되는 것이 보통이므로 실제 부담세율은 대체로 2.2%가 된다.

과세표준은 취득당시의 申告價額과 내무부의 課稅時價標準額 중 큰 금액으로 하나, 건물의 과세시가표준액은 신축건물의 경우 시가의 3분의 1 수준이고 토지등급으로부터 환산된 토지의 과세시가표준액은 공시지가 대비 31.6% 수준이다¹⁶⁾. 또한 법인과의 거래시에는 장부가액을 과표로 사용하므로 실지거래가액이 적용되나, 個人間 去來時에는 취득가액이 입증되는 경우라 하더라도¹⁷⁾ 신고되는 취득가액이 과소신고된 검인계약서상의 거래가액이므로 개인간 거래시의 취득세 부담이 적게 된다. 취득가액이 입증되지 않는 경우에는 취득자가 항상 내무부의 과세시가표준액만큼만 취득세과표로 신고할 수 있다¹⁸⁾.

- 15) 취득세의 기본세율인 2%가 적용되는 일반재산 이외에 重課對象으로 重課稅率이 적용되는 재산으로는 별장·골프장·고급주택·고급요락장·고급선박 등의 사치성재산(15%, 7.5배), 법인의 비업무용 토지(15%, 7.5배), 그리고 수도권내 공장 신·증설(10%, 5배)이 있다.
- 16) 1995년 지방세법 개정으로 과거 종합토지세나 등록·취득세의 토지과표로 쓰이던 내무부 토지등급은 폐지되고, 각 지방자치단체가 조례를 정해 공시지가의 일정 비율을 토지과표로 사용하도록 되었다. 내무부가 지침으로 제시하는 전국의 평균과표현실화율에 지방자치단체별로 10% 가감하는 범위 내에서 결정된 과표율을 개별공시지가에 곱하는 수준에서 결정될 것이다. 1995년의 土地課標現實化率인 31.6%는 전국의 종토세부과대상 토지과표를 공시지가 총액으로 나눈 총량적 과표율로 필지별·지역별로는 많은 차이가 있다.
- 17) 실지거래가격을 적용한다고 지방세법이 규정한 다음의 경우도, 실제로는 증서로서 취득가액이 파악되어 실지거래가액으로 간주한다는 의미이다. 지방세법 제111조 5항 각호인 ① 국·도·시·군·지자체조합 등으로부터의 취득 ② 외국으로부터의 수입에 의한 취득 ③ 판결문, 법인장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가격이 입증되는 취득 ④ 공매방법에 의한 취득과 제6항의 공정증서, 계약서 기타 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가액이 입증되는 취득 중 특히 제6항의 계약서는 부동산특별등기조치법에 의해 시행하는 검인계약서를 말하는 것으로 실지거래가액으로 보기 힘들다.
- 18) 부동산특별조치법이 1990년 제정되어 시행된 검인계약서제도는 취득세·등록세 부과를 위한 신고가액의 인상을 가져왔고, 세부담의 균형을 완화하기 위해 각 시·도는 「檢印契約書施行에 따른 不均一課稅條例」를 제정하였다. 한시적으로 연도별 감면율을 적용하다가 1995년의 30%를 마지막으로 감면율을 폐지하기로 하였으나 1996년에도 20% 정도로 낮추어 계속 시행되고 있다.

과거에 명의신탁을 이용하여 부동산을 취득할 때 수탁자를 통해 이미 해당 부동산에 대해 취득세를 납부했다 해도 실명전환기간중에 신탁자가 본인 명의로 등기를 하고자 하면 다시 취득세를 납부해야 한다. 즉 취득세는 매매, 증여, 교환, 기부, 지목변경, 증·개축 등 일체의 취득을 포함하므로 名義信託解止라고 해서 납세의무가 없는 것은 아니다.

실명제와 관련하여 관심의 대상이 되고 있는 취득세부분은 기업이 유예기간중에 비업무부동산을 업무용으로 실명등기할 경우 取得稅 重課(취득세액의 7.5배)가 면제된다는 것이다. 이것은 법인이 명의신탁한 부동산을 실명등기할 때 해당 부동산이 비업무부동산으로 분류되더라도 유예기간 내에 업무용으로 사용하면 取得稅 重課를 면하게 된다는 의미이다. 그러나 수도권정비계획법의 규정에 의한 과밀억제권역에 본점이나 주사무소의 사업용 부동산을 타인명의로 신탁했다가 실명등기하는 경우에는 여전히 중과대상이어서 10%의 세율을 적용받게 된다.

등록세는 권리의 취득·이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 公簿에 등기·등록할 때 부과되는 지방세로, 사실상 취득을 하면서 취득세를 내고도 등기 등을 하지 않으면 등록세를 내지 않게 된다. 물론 이를 방지하기 위하여 不動産登記特別措置法이 60일 이내 소유권이전 등기의무와 과태료를 규정하고, 不動産實名法이 長期未登記를 금지하고 불이행시의 제재조항을 마련하고 있다. 과세표준은 취득세의 경우와 동일하고, 세율은 등기하는 부동산권리의 종류에 따라 상이하나 소유권과 관련된 기본세율은 3%¹⁹⁾이며, 부가세로 교육세가 등록세액의 20%로 동시부과되어 실질부담세율은 3.6%에 달하고 있다.

19) 부동산에 관한 권리의 이전·변경 또는 소멸에 관한 사항을 公簿에 등기 또는 등록할 때에 부담하는 등록세는, 부동산의 종류 및 소유권 취득양태에 따라 현재 0.3~3%의 세율로 차등화되어 있는데 상속(농지 0.3%, 기타 0.8%)에 의한 소유권취득이나 일반적인 소유권보존(0.8%)에 비해 유상양도에 따른 소유권이전시 부과하는 세율(농지 1%, 기타 3%)이 과도하게 높은 수준이다. 또한 취득세와 마찬가지로 이상의 일반세율의 5배로 중과되는 수도권 내 공장 신·증설에 따른 부동산등기는 사실상 명의신탁이나 長期未登記를 유도하는 요인 중 하나였다.

과거 명의신탁했던 부동산을 유예기간중에 명의신탁해지로 실명전환하는 경우 등록세는 납부하여야 하며 다만 무상이전에 해당하여 일반세율이 아닌 1.5%를 적용받는 경우도 생길 수 있다.

라. 綜合土地稅

정부는 토지보유세인 종합토지세의 경우에도 위에서 기술한 양도소득세, 증여세 등과 같이 부동산가액이 5천만원 이내인 부동산 1건을 명의신탁했다가 실명전환하는 경우에만 과거에 탈루한 종합토지세를 추징하지 않기로 시안을 마련했다가, 명의수탁자에게 부과된 종합토지세를 납부한 경우 해당 부동산가액과 관계없이 모두 종합토지세를 추징하지 않는 것으로 수정하였다. 이는 종합토지세의 과세방식 및 절차가 登記簿에 의거하여 정비된 토지·임야대장과 과세대장상의 토지소유자 개인이 전국에 소유한 토지의 가액을 인별합산한 후 누진세율체계에 적용하여 산출한 세액을 토지소재지별 토지가액에 비례하여 안분하여 과세하고 있다는 점을 감안한 것이다. 즉 요건을 만족시키는 일부 필지의 토지만을 추징면제하고 요건을 만족시키지 못하는 토지는 綜合土地稅를 추징할 경우, 추징면제되지 못하는 필지의 토지소유자가 소유한 그 외의 토지소유분에 대한 綜1稅稅額을 전부 다시 산정하여야 하는 과세행정상의 복잡성이 나타나게 된다. 또한 지방세법은 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상 소유자가 납세의무자가 된다는 규정을 갖고 있으므로²⁰⁾

20) 지방세법 §234의 9 [납세의무자] ① 종합토지세 과세기준일 현재 제234조의 8의 규정에 의한 토지를 사실상으로 소유하고 있는 자는 종합토지세를 납부할 의무가 있다. 다만, 공유토지인 경우에는 그 지분에 해당하는 면적(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 본다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 종합토지세 과세기준일 현재 다음 각호의 1에 해당하는 자는 종합토지세를 납부할 의무가 있다.

1. 公簿上의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권의 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 때에는 公簿上의 소유자

이 규정에도 어긋난다는 유권해석도 종합토지세를 조세부과의 특례에서 제외시키는 세목으로 수정한 요인이 되었다.

③ 종합토지세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 종합토지세를 납부할 의무가 있다.

V. 不動產實名制의 經濟的 波及效果

1. 猶豫期間中 實名轉換 實績

1995년 7월 1일 실명법이 발효한 이후, 재정경제원은 기존의 금융실명단을 金融·不動產實名團으로 발족시켜 법무부, 농림수산부, 건설교통부, 국세청의 관련부서와 협조체제를 갖추고 동 제도의 조기정착을 위해 전담부서화하였다. 또한 부동산실명제의 애로사항으로 지적되고 있는 산업용지 공급원활화 대책, 해외교포 국내보유 부동산 관련사항, 농지취득 규제완화, 토지거래 허가 및 신고제도 완화 등을 관련기관별로 추진하고 있다.

실명법 시행 이후 과거의 名義信託者가 實名轉換을 얼마나 하였는지를 정확하게 파악하는 것은 매우 힘든 실정이다. 실명전환에는 왜냐하면 名義受託者로 하여금 제3자에게 부동산을 매각하고 그 제3자가 실명 등기하는 경우도 포함되는데 이에 대한 통계자료를 집계할 수 없기 때문이다.

다만 등기소에 접수된 登記申請書 부분으로부터 名義信託解止가 확인되는 件들로 국세청에서 수집한 자료를 월별·부동산종류별·명의신탁자별로 보면 <表 V-1>과 같다. 1995년 7월 1일부터 1년간의 명의신탁 부동산의 실명전환 실적은 총 5만 4,945건으로 월평균 1,200건 수준을 유지하다가 마지막 달인 1996년 6월 4만 1,980건으로 폭증하였다.

부동산 종류별로는 전·답 등 주택 외의 부동산이 89.3%, 주택은 10.7%에 달하고 명의신탁자별로는 개인이 97.5%, 법인이 2.5%이며, 지역별로는 서울 8.7%, 5대 광역시 20%, 기타 지역이 71.3%이다.

이 외에 성업공사에 매각의뢰한 실적은 총 325건(개인 142, 법인 183),

면적으로는 36만평(개인 21만, 법인 15만)에 이르고, 명의신탁에 대한 당사자간 분쟁으로 소송이 제기된 경우도 4,970건으로 집계되어 실명전환기간 직후 이들에 대한 총집계실적은 7만 946건에 달하였다.

〈表 V-1〉 實名轉換期間中 名義信託 轉換實績

(單位：件)

	합 계	부동산 종류별		명의신탁자별	
		주 택	기 타	개 인	법 인
1995. 7	422	82	340	367	55
8	795	153	642	677	118
9	1,217	185	1,032	1,164	53
10	1,115	82	1,033	1,090	25
11	601	132	469	565	36
12	1,594	237	1,357	1,464	130
1996. 1	583	85	498	559	24
2	518	55	463	515	3
3	1,550	222	1,328	1,504	46
4	1,479	125	1,354	1,462	17
5	3,091	283	2,808	3,020	71
6	41,980	4,235	37,745	41,138	842
합 계	54,945	5,876	49,069	53,524	1,421

註：국세청이 등기소로부터 수집한 등기신청서 부분을 집계한 것임.

기타는 주택 이외의 건물(부속토지 포함)과 전·답 등의 토지를 포함한 것임.

1997년 4월 25일 국세청은 소송제기자료를 제외한 실명전환기간 동안의 實名轉換資料를 電算分析하여 最終集計結果를 다음과 같이 발표하였다.

첫째, 등기소로부터 수집한 명의신탁해지 신청건수와 성업공사에의 매각의뢰 건수의 합인 5만 5,251건을 해당 부동산의 공유사실까지 감안하여 개인지분별로 분리하여 집계하는 과정에서 총건수는 6만 5,976건으로, 면적은 431km²로, 가액으로는 4조 4,416억원으로 최종 확인되었다(〈表 V-2〉 참조).

〈表 V-2〉 不動産 種類 및 轉換主體別 實名轉換實績

(등기신청자료와 성업공사 매각의뢰자료 합계)

(單位 : 건, 천m², 억원)

부동산종류	주체	합 계	개 인		법 인	
			개인→개인	법인→개인	개인→개인	법인→법인
합 계	건수	65,976	59,955	4,337	1,461	223
	면적	431,399	400,887	4,898	24,540	1,074
	가액	44,416	36,718	2,086	2,515	3,187
건 물	건수	11,676(17.7)	8,413(14.0)	2,917(67.3)	165(11.3)	181(81.2)
	면적	30,967(7.2)	29,991(7.5)	365(7.5)	423(1.7)	188(17.5)
	가액	12,016(27.1)	10,092(27.5)	1,281(61.4)	440(17.5)	203(6.4)
주택	건수	6,624	6,376	139	77	32
	면적	23,726	23,122	272	295	37
	가액	6,253	5,810	71	267	105
가타	건수	5,052	2,037	2,778	88	149
	면적	7,241	6,869	93	128	151
	가액	5,763	4,282	1,210	173	98
토 지	건수	54,300(82.3)	51,542(86.0)	1,420(32.7)	1,296(88.7)	42(18.8)
	면적	400,432(92.8)	370,896(92.5)	4,533(92.5)	24,117(98.3)	886(82.5)
	가액	32,400(72.9)	26,626(72.5)	805(38.6)	2,075(82.5)	2,984(93.5)
대지	건수	10,430	9,091	1,127	204	8
	면적	12,652	12,449	72	107	24
	가액	9,547	8,301	608	552	86
전답	건수	22,072	21,473	104	486	9
	면답	55,710	52,596	214	2,898	2
	가액	9,311	8,760	45	593	3
임야	건수	19,235	18,633	151	439	12
	면적	317,786	294,526	3,138	19,974	148
	가액	8,862	7,908	112	633	209
기타	건수	2,563	2,345	38	167	13
	면적	14,284	11,325	1,109	1,138	712
	가액	4,680	1,657	40	297	2,686

註 : 1) 수급자료 건수(5만 5,251건)와의 차이(1만 725건)는 공유자 실명전환분을 개인지분별로 분리하여 집계한 결과임.

2) 건물의 면적에는 부속토지의 면적이 포함되어 있음.

資料 : 국세청, 내부자료.

둘째, 실명전환자료를 不動產의 種類 및 轉換主體別로 分類하여 건수·면적·가액을 집계한 <表 V-2>에 의하면, 일반적으로 토지에 대한 명의신탁(82.3%)이 건물보다 월등하게 많음을 알 수 있다. 個人名義로 명의신탁했던 법인소유 부동산 중 토지가 88.7%로 건물에 비해 특히 높은 비중을 차지하였는데, 이러한 개인명의를 이용한 법인소유토지가 토지명의신탁 중 차지하는 비중은 개인간 다음으로 높았던 것이 눈에 띈다. 法人名義로 전환된 부동산의 건당 면적은 4,601평으로 個人名義로 전환된 부동산의 건당 면적인 1,909평의 2배 이상에 달한다. 특히 지목 중 임야 및 전답이 차지하는 비중이 높아 법인의 기업활동을 위한 토지 취득시 임직원 또는 원소유자와 같은 개인명의를 이용하여 토지취득관련 규제회피 및 취득원가 절감을 의도하였을 가능성을 제시하고 있다. 한편 法人間 名義信託土地는 면적기준보다는 금액기준으로 매우 높은 비중을 보이나 건수가 42건에 불과하고 해당지목이 기타에 해당하여 특정법인의 특수한 사정을 반영하는 것으로 생각된다.

셋째, <表 V-3>은 명의신탁되었던 不動產의 價額 및 信託時期別 人員, 件數, 金額別 分佈를 나타내고 있는데, 개인명의로 실명전환된 5만 1,240명의 6만 4,292건 중 증여세 및 양도세의 추징이 면제되는 1건 5천만원 이하의 실명전환자 3만 2,614명을 제외하면 1만 8,626명이 과거의 세금탈루여부 검토대상이 된다. 그러나 실명제와 관련된 조세에 관한 제4장 제2절 중 증여세 부분에서 기술하였듯이, 국세부과의 제척기간까지도 감안할 경우 실질적인 조세추징 조사대상은 <表 V-3>의 명암처리된 (shaded) 부분에 국한될 전망이다. 즉 개인으로 실명전환된 1건 5천만원 이상의 실명전환자료 중 1990년 7월 이후 명의신탁이 이루어져 부과제척기간이 경과하지 않은 경우로 한정되므로, 건수나 금액기준으로 조세부과 특례를 적용받지 못하는 대상의 3분의 1 수준으로 줄어들게 된다²¹⁾.

21) 국세청은 개인실명전환분 중 실명전환가액이 고액(10억원 이상)이거나 실명자가 연소득자(30세 미만)인 경우를 우선대상자로 서면분석하여 세금탈루험의가 있는 경우

〈表 V-3〉 名義信託 時期別・價額別 現況

(등기신청 및 성업공사 매각의외 포함)

(單位: 명, 건, 억원)

신탁시기 가액		합 계			1990. 7. 1 이후 자료			1990. 6. 30 이전 자료		
		인 원	건 수	금 액	인 원	건 수	금 액	인 원	건 수	금 액
계		51,240	64,090 ¹⁾	38,479	20,468	23,710	10,703	32,108	40,380	27,776
5천만원 이하	1건	36,214	32,614	5,491	14,147	14,147	2,343	19,923	19,923	3,363
	2건 이상	4,099	10,226	731				2,273	6,015	472
5천만 ~ 3억원		12,307	16,699	14,201				8,292	11,060	9,951
3억 ~ 5억원		1,179	2,141	4,417				800	1,541	3,066
5억 ~ 10억원		664	1,392	4,565				517	1,067	3,573
10억 ~ 50억원		351	882	6,207				282	664	5,031
50억 ~ 100억원		18	96	1,223				16	86	1,139
100억원 초과		8	40	1,644				5	24	1,181

註: 1) 개인실명전환 건수 6만 4,292건과의 차이(202건, 0.3%)는 전산오류자료로 인
별 집계가 불가능한 자료임.

資料: 국세청, 내부자료.

소명자료제출안내서 발송 및 검토 후 실지조사를 벌인다는 계획을 발표하였다. 특히 중점확인사항은 조세회피목적의 명의신탁인지의 여부에 따른 증여세 추징, 명의신탁된 부동산의 임대소득 종합과세 누락분에 대한 소득세 추징 그리고 명의신탁해지 위장 양도소득세 탈루 등이다. 한편 법인에 대해서는 실명전환분 전부에 대해서 명의신탁 부동산의 법인장부계상 여부를 확인하여 법인세 과세를 하고, 비업무용부동산에 대해서는 지급이자 손금불인정으로 인한 법인세를 추징하여 해당 지방자치단체에 등록세·취득세 증과자료를 통보할 계획임을 밝혔다.

2. 市場部門別 效果

가. 土地市場

1년의 실명전환 유예기간(1995. 7. 1~1996. 6. 30) 동안 실명전환 방법 중 하나인 名義信託解止가 원인이 된 등기신청자료에 대한 입력 및 분석이 미비한 상황에서 국민경제에 미치는 효과를 거시변수들을 중심으로 파악해 보고자 한다. 특히 실명제 실시 발표시점인 1995년 1월초, 실명법의 구체적인 내용이 밝혀지는 2월말, 입법완료되는 3월말, 유예기간의 시작과 만료 및 그 이후를 각 시점별로 각 부분 중에서도 토지시장에서 파악되는 去來動向 및 地價變動에 관한 集計資料를 이용하여 기술적으로 분석하고자 한다.

부동산실명제 실시 발표 직후인 1995년 1/4분기(1월~3월)중 전국의 土地去來推移²²⁾는 <表 V-4>와 <表 V-5>에 나타나 있는데 전년도 동기와 대비하여 건수기준 15.8%, 면적대비 24.4%가 증가하였다. 이는 1993년과 1994년의 1/4분기 거래건수 증가율이 1.4%와 1.7%였고 거래면적이 1994년의 경우 감소했던 점을 감안할 때 상당히 급격한 신장세라고 볼 수 있다²³⁾. 이처럼 토지거래가 활발해진 것은 기업의 설비투자 증

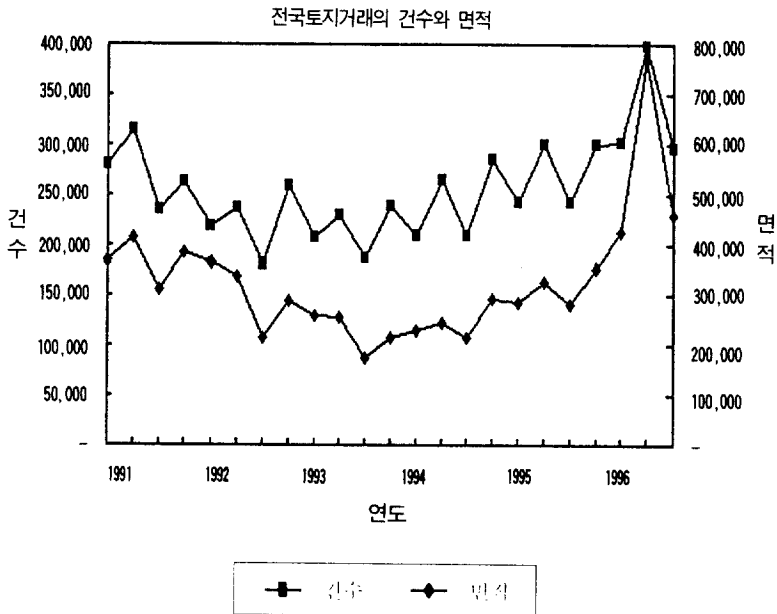
22) 토지거래현황조사는 시·군·구별로 토지거래대상 등 기본적인 토지거래 현황조사표를 작성토록 하여 이를 시·도별로 수집한 후 한국토지공사 지사에서 전산입력한 후 한국토지(개발)공사의 전산망을 통해 한국토지공사 본사 토지관리처에서 집계·분석·처리하여 『토지거래통계』로 발간되는 과정을 거친다. 그리고 용도지역, 지목, 매입자거주지, 거래주체, 거래규모, 거래허가처리현황, 거래신고현황의 7개 조사항목에 대해 시·군·구별 행정구역단위로 거래건수 및 면적이 조사되며 1991년부터 월별 또는 분기별로 발표되고 있다.

23) 연중 토지거래량은 거래건수 및 면적기준 모두 대체로 3월과 12월을 정점으로 1월과 9월을 저점으로 3~5월간 감소와 6~9월간의 추가적인 감소, 10~12월간 증가, 1월의 급감과 2월부터의 회복이라는 계절적 변동패턴(seasonality)을 보이므로, 분기별로 거래량을 재구성했을 경우 1/4분기, 2/4분기, 3/4분기, 4/4분기의 직전기대비 변동률은 각각 負(-), 正(+), 負(-), 正(+)의 값을 갖는 것이 일반적이다.

가, 시·군 통합요인, 공공사업 시행에 따른 토지수용 등에도 기인하지 만 실명법의 윤곽이 드러나던 3개월간 이미 기존 명의신탁되었던 토지에 대한 명의변경이 이루어졌기 때문으로 추측된다. 이 기간중에서도 실명 제 실시발표 직후이며 구체적인 실명법안의 내용이 확정되지 않았던 1995년 1월말의 토지거래를 月別 去來動向을 나타내는 <附表 4>와 <附表 5>에서 살펴보면, 직전월 대비 거래건수가 38.8%, 거래면적은 40% 가 급감하는 현상을 보이고 있는데 이는 매년 1월의 토지거래량이 직전 월인 전년 12월에 비해 줄어드는 정도 이상의 감소폭으로서 실명제의 발표충격과 구체적 내용 미확정에 따른 불확실성에 기인한 바 크다고 판단 된다.

[圖 4]는 1991년 이후의 전국 토지거래 건수와 면적의 분기별 움직임을 그림으로 제시하고 있는데 토지거래시장에서 나타나는 중요한 특징은 다음과 같다.

〔圖 4〕 全國土地去來의 件數와 面積



〈表 V-4〉 實名制 實施前 分期別 土地去來動向(件數 基準)

(單位: 건, %)

	1994년 3/4분기		1994년 4/4분기		1995년 1/4분기		1995년 2/4분기	
	건수	변화율	건수	변화율	건수	변화율	건수	변화율
전국	207,300	11.5	284,766	19.9	242,217	15.8	300,201	13.5
6대도시	89,973	2.4	121,237	11.4	90,837	-0.4	128,183	3.3
시지역	59,700	29.2	80,659	25.5	89,139	69.3	109,289	47.6
군지역	56,997	9.9	82,870	28.6	62,511	-4.5	62,729	-5.4
서울	12,464	26.2	56,543	34.2	37,934	-4.3	54,815	-4.3
부산	11,560	-13.5	19,778	-6.1	17,278	43.2	23,121	23.8
대구	13,407	8.8	15,181	20.2	11,501	2.3	13,263	-7.7
인천	9,368	-1.4	12,205	-15.1	9,893	25.8	14,658	7.6
광주	5,529	6.4	6,498	-17.6	6,741	-46.2	8,677	-23.3
대전	7,645	-44.7	11,032	3.1	9,893	11.7	13,649	54.0
경기	27,760	21.9	39,445	40.7	31,671	53.9	43,455	32.6
강원	8,436	27.8	13,092	102.3	14,618	101.0	12,596	18.9
충북	6,893	7.4	14,146	55.9	9,305	6.9	12,352	49.2
충남	7,363	2.1	13,527	51.9	12,198	44.4	13,614	34.2
전북	9,817	18.4	16,107	19.9	15,636	30.1	18,469	38.9
전남	10,836	7.8	14,306	6.2	14,640	31.1	18,211	30.7
경북	17,417	23.5	20,511	2.7	20,282	6.0	20,379	2.6
경남	26,838	35.9	29,501	13.6	28,624	13.6	29,566	1.0
제주	1,967	-31.9	3,344	-0.1	4,496	76.2	3,376	54.3

註: 변화율은 전년 동기대비 수치임.

資料: 내무부, 『지적통계』, 각 연도.

건설교통부, 『토지거래통계』, 각 분기.

〈表 V-5〉 實名制 實施前 分期別 土地去來動向(面積 基準)

(單位 : 千m², %)

	1994년 3/4분기		1994년 4/4분기		1995년 1/4분기		1995년 2/4분기	
	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율
전국	214,629	23.7	292,262	36.5	285,737	24.4	327,811	33.0
6대도시	12,240	-22.1	12,783	-11.9	14,561	40.2	23,531	36.5
시지역	20,247	38.2	26,262	55.2	88,350	460.6	109,082	435.7
군지역	182,142	27.3	253,217	38.6	182,826	-10.2	195,198	-6.5
서울	3,193	32.0	4,153	17.2	3,557	33.9	5,296	33.5
부산	2,148	-24.8	2,212	-31.3	2,686	67.2	4,052	-21.0
대구	1,466	-47.0	1,744	-25.3	3,405	145.0	5,853	185.2
인천	1,233	7.3	1,234	-26.2	1,389	53.1	3,312	133.1
광주	1,941	-2.8	2,115	-5.5	1,809	-25.3	2,681	0.6
대전	2,159	-52.2	1,325	-11.6	1,389	-1.3	2,337	16.7
경기	28,545	31.1	35,296	26.9	44,350	58.5	43,968	51.8
강원	24,164	34.4	42,825	108.1	43,415	76.3	36,458	32.4
충북	11,967	4.8	20,202	58.0	22,105	55.5	15,809	11.3
충남	21,578	25.9	28,036	23.3	25,156	0.1	34,784	18.1
전북	16,383	23.6	26,788	45.5	25,306	11.9	34,036	35.8
전남	34,854	92.0	35,001	50.7	34,124	10.1	44,218	35.5
경북	33,775	12.7	50,490	13.4	38,950	-8.6	41,431	8.2
경남	27,670	8.7	33,497	29.6	33,874	22.2	41,307	41.7
제주	2,383	-8.6	7,344	97.0	3,876	11.5	12,269	218.4

註 : 변화율은 전년 동기대비 수치임.

資料 : 내무부, 『지적통계』, 각 연도.

건설교통부, 『토지거래통계』, 각 분기.

〈表 V-6〉 實名轉換期間中 分期別 土地去來動向(件數 基準)

(單位: 건수, %)

	1995년 3/4분기		1995년 4/4분기		1996년 1/4분기		1996년 2/4분기	
	건수	변화율	건수	변화율	건수	변화율	건수	변화율
전국	241,325	16.4	300,389	5.5	300,811	24.2	397,596	32.4
6대도시	96,474	7.2	123,775	2.1	110,223	21.3	147,663	15.2
시지역	94,229	57.8	112,557	39.5	114,528	28.5	157,545	44.2
군지역	50,604	-11.2	64,057	-22.7	76,060	21.7	92,388	47.3
서울	41,678	-1.9	54,459	-3.7	51,426	35.6	67,260	22.7
부산	15,291	32.3	20,849	5.4	20,207	17.0	23,315	0.8
대구	13,880	3.5	20,375	34.2	12,184	5.9	18,740	41.3
인천	10,101	7.8	12,551	2.8	10,298	4.1	17,584	20.0
광주	7,920	43.2	7,524	15.8	6,823	1.2	10,540	21.5
대전	7,604	-0.5	8,017	-27.3	9,285	-6.1	10,224	-25.1
경기	37,771	36.1	47,524	20.5	41,775	31.9	58,593	34.8
강원	11,284	33.8	12,941	-1.2	12,963	-11.3	19,243	52.8
충북	7,573	9.9	10,651	-24.7	13,130	41.1	18,048	46.1
충남	10,351	40.6	14,480	7.0	14,653	20.1	19,347	42.1
전북	17,451	77.8	17,272	7.2	19,457	24.4	19,656	6.4
전남	14,363	32.5	17,764	24.2	21,976	50.1	26,603	46.1
경북	15,638	-10.2	22,761	11.0	27,944	37.8	34,158	67.6
경남	27,536	2.6	29,974	1.6	34,841	21.7	50,097	69.4
제주	2,920	48.4	3,247	-2.9	3,849	-14.4	4,188	24.1

註: 변화율은 전년 동기대비 수치임.

資料: 내무부, 『지적통계』, 각 연도.

건설교통부, 『토지거래통계』, 각 분기.

〈表 V-7〉 實名轉換期間中 分期別 土地去來動向(面積 基準)

(單位: 千m², %)

	1995년 3/4분기		1995년 4/4분기		1996년 1/4분기		1996년 2/4분기	
	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율
전국	284,075	32.4	353,284	20.9	424,237	48.5	769,021	134.6
6대도시	19,690	60.9	20,572	60.9	22,193	52.4	48,398	105.7
시지역	100,928	398.5	114,633	336.5	152,790	72.9	286,359	162.5
군지역	163,457	-10.3	218,079	-13.9	249,254	36.3	434,264	122.5
서울	3,571	11.8	4,116	-0.9	3,798	6.8	5,928	11.9
부산	4,204	95.7	4,013	81.4	3,723	38.6	11,192	176.2
대구	4,662	218.0	4,989	186.1	5,382	58.1	10,217	74.6
인천	3,121	153.1	3,446	179.3	4,263	206.9	9,921	199.5
광주	2,351	21.1	2,339	10.6	3,198	76.8	6,460	141.0
대전	1,781	-17.5	1,669	26.0	1,829	31.7	4,680	100.3
경기	51,172	79.3	61,378	73.9	59,862	35.0	104,251	137.1
강원	33,247	37.6	50,568	18.1	55,451	27.7	102,698	181.7
충북	11,905	-0.5	16,058	-20.5	31,513	42.6	61,658	290.0
충남	25,669	19.0	30,042	7.2	37,643	49.6	74,870	115.2
전북	20,337	24.1	29,532	10.2	37,072	46.5	51,586	51.6
전남	40,216	15.4	51,576	47.4	51,773	51.7	96,769	118.8
경북	36,745	8.8	48,013	-4.9	63,781	63.8	96,711	133.4
경남	38,984	40.9	37,207	11.1	56,299	66.2	115,800	180.3
제주	6,110	156.4	8,338	13.5	8,650	123.2	16,280	32.7

註: 변화율은 전년 동기대비 수치임.

資料: 내무부, 『지적통계』, 각 연도.

건설교통부, 『토지거래통계』, 각 분기.

〈表 V-8〉 行政區域別 土地스톡(登錄地¹⁾ 基準)

(單位: 천필, km²)

(1) 1994년 12월 31일 기준

		건수(필지기준)	면적
6대도시		3,202.0	2,973.6
도지역	시지역	3,749.2	6,263.0
	군지역	26,761.3	90,122.1
계		33,712.5	99,358.7

(2) 1995년 12월 31일 기준

		건수(필지기준)	면적
6대도시		3,725.0	4,236.4
도지역	시지역 ²⁾	12,058.2	32,865.8
	군지역 ²⁾	18,147.3	62,166.1
계		33,930.5	99,268.3

註: 1) 미복구지를 제외한 수치로 국공유지와 민유지를 합한 토지스톡임.

2) 제1차(1995.1.1)와 제2차(1995.5.3)에 걸친 都·農統合에 의한 행정구역개편으로 40개의 도농복합형태시가 출범함으로써, 1994년과 비교하여 1995년말에는 시지역의 면적이 급격히 늘어나고 군지역의 면적은 크게 줄어들.

資料: 내부부, 『지적통계』, 각 연도.

① 일반적인 경기회복에 따라 1993년을 저점으로 토지시장에서도 토지수요가 늘어나 1994, 95년을 거쳐 완만한 大勢上昇 趨勢가 지속되고 있으며 최근에는 1991년의 거래량 수준을 넘는 상황이다.

② 매년 분기별 토지거래량의 직전분기 대비 변동방향은 건수 및 면적 기준 모두 일정한 패턴(負-正-負-正)을 보이는데, 부동산 실명전환 기간중인 1996년 1/4분기의 경우 正의 변동방향을 보였고 실명전환 마감기인 2/4분기는 폭증하는 현상을 보였다.

③ 특히 1996년 2/4분기의 거래면적 폭증은 거래건수 증가정도에 비해 그 변동 폭이 큰 것으로 名義信託된 土地들의 去來件當 平均面積이 상대적으로 크다는 것을 시사하고 있다.

실명제 실시 전 거래건수가 늘어난 것에 비해 전국평균 지가변동률은 1992년 2/4분기 이후 3년간의 하락기를 끝내고 1994년 4/4분기 0.15%, 1995년 1/4분기 0.05%, 1995년 2/4분기 0.15%, 1995년 3/4분기 0.15%가 증가하여, 부동산실명제 발표 직후이면서 법안의 내용이 확정되지 않았던 1995년 1~3월의 기간중에 상승폭이 크게 완화된 것을 알 수 있다. 그 이후인 2/4분기와 3/4분기에는 지속적인 안정세를 유지하고 있다. 즉 상승주기로 전환된 이후에도 그 상승폭이 미미한 수준에 그치고 있는 것이다. 또한 주택은 미분양아파트의 누적까지 겹쳐 1995년 11월까지 전년말 대비 0.2% 하락하여 不動產價格의 전반적으로 안정되고 있는 상황이다.

不動產實名制가 土地市場에 미친 影響을 종합적으로 정리하면 다음과 같다.

첫째, 실명제 발표가 있었던 1995년 1월의 토지시장에의 충격은 거래량이 급감하고 거래건수 감소율에 비해 거래면적 감소율이 압도적으로 높으며 지가 상승률은 미미하게 둔화되는 현상으로 압축되어 불확실성하에서 실수요위주의 필요 불가결한 거래만이 이루어진 것으로 판단된다.

둘째, <表 V-9>과 <表 V-10>은 土地去來統計上의 去來件數 및 去來面積을 각각 지적통계상의 필지수와 면적(<表 V-8> 참조)으로 나누어 당해 시점의 토지스톡 중 거래된 토지의 비율(이하 '土地去來率'이라 略함)로 표준한 변수에 대해 월별 변화추이를 제시하고 있다. 이를 통해 살펴볼 때, 不動產實名制의 실시는 1993년 이후 완만한 상승추세에 있던 토지시장에 실명전환을 위한 거래동기를 부여하여 實名轉換期(1995년 3/4분기~1996년 2/4분기)의 土地去來率이 그 1년전 기간보다 높은 수치를 보이고, 특히 면적기준의 거래비율이 건수기준 거래비율보다 더 높게 상승하는 현상을 보인다.

셋째, 이를 행정구역별로 나누어 보면, 실명제발표 전에는 6대 도시의 토지거래율이 건수기준으로 시지역의 약 2배 내외가 되었으나 실명제발표로 6大都市의 土地去來率이 급감한 이후 양 지역간 거래율 격차는 크게 줄어든 것으로 나타난다(<表 V-9>와 <表 V-10> 참조).

〈表 V-9〉 月別 土地去來比率(件數 基準)

(單位 : %)

		7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
계	1년전	0.21	0.20	0.20	0.24	0.28	0.32	0.20	0.24	0.29	0.29	0.33	0.28
	유예기간	0.26	0.24	0.21	0.27	0.29	0.32	0.27	0.27	0.34	0.35	0.36	0.45
6대도시	1년전	0.96	0.88	0.97	1.14	1.30	1.35	0.72	0.92	1.20	1.27	1.45	1.29
	유예기간	1.01	0.84	0.74	1.04	1.12	1.16	0.92	0.86	1.18	1.20	1.29	1.47
시지역	1년전	0.58	0.48	0.53	0.60	0.73	0.82	0.64	0.82	0.92	0.90	1.11	0.91
	유예기간	0.26	0.27	0.24	0.30	0.32	0.32	0.28	0.30	0.37	0.40	0.40	0.51
군지역	1년전	0.08	0.07	0.06	0.08	0.10	0.13	0.07	0.07	0.09	0.08	0.08	0.07
	유예기간	0.10	0.09	0.08	0.10	0.11	0.14	0.13	0.14	0.15	0.15	0.15	0.21

註 : 실명유예기간은 1995년 7월부터 1996년 6월까지임.

資料 : 건설교통부, 『토지거래통계』, 각 분기.

〈表 V-10〉 月別 土地去來比率(面積 基準)

(單位 : %)

		7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
계	1년전	0.07	0.08	0.07	0.07	0.09	0.13	0.08	0.09	0.12	0.11	0.12	0.11
	유예기간	0.10	0.09	0.09	0.10	0.11	0.14	0.12	0.14	0.17	0.18	0.19	0.40
6대도시	1년전	0.15	0.12	0.14	0.13	0.12	0.18	0.11	0.13	0.25	0.25	0.27	0.27
	유예기간	0.21	0.13	0.13	0.14	0.17	0.18	0.15	0.18	0.19	0.27	0.30	0.57
시지역	1년전	0.11	0.10	0.12	0.10	0.13	0.19	0.36	0.42	0.64	0.50	0.69	0.54
	유예기간	0.11	0.10	0.10	0.12	0.11	0.12	0.12	0.15	0.20	0.20	0.22	0.45
군지역	1년전	0.06	0.07	0.07	0.07	0.09	0.12	0.06	0.07	0.08	0.07	0.07	0.07
	유예기간	0.09	0.09	0.08	0.09	0.11	0.15	0.12	0.13	0.15	0.17	0.17	0.36

註 : 실명유예기간은 1995년 7월부터 1996년 6월까지임.

資料 : 건설교통부, 『토지거래통계』, 각 분기.

마지막으로 不動產實名制의 실시를 통해 근절하려고 하는 것은 名義信託, 長期未登記 등 등기제도를 악용한 투기행위이고 유예기간이 종료한 후 반년이 채 경과하지 않은 상황이므로 실명제의 효과를 속단하기에는 무리가 있을 수 있다. 그러나 일반경기 호전, 지방선거 실시에 따른 통화량 증가, 금융소득종합과세 실시 전의 자산이동과 같은 거시경제요인에 의한 부동산시장에 대한 활황에 대한 예측이 어긋났다는 사실로부터 소기의 가격안정화 효과는 발휘되고 있는 것으로 판단된다.

나. 住宅市場

기존 住宅의 賣買市場에 미치는 영향은 명의신탁 부동산처리와 관련한 급매물의 증가가능성과 수요자 관망현상으로, 短期的으로 주택매매 가격이 전반적으로 안정 또는 소폭 하락할 것으로 전망되었다. 또한 1월 27일 발표된 立法豫告案은, 정상화과정중 발견되는 과거법 위반의 처벌 범위를 강화시킴으로써 불법·탈세 목적의 기존 명의신탁자들이 실명화 과정을 밟기보다는 정상거래를 위장하여 제3자에게 매각처분하도록 유도하고 있었다. 결국 기존 주택시장은 供給增加에 의한 거래가격 하락의 여지가 많았고, 수요 또한 명의신탁의 폐지에 따라 실수요자 중심으로 재편됨으로써 가격하락 효과 점증하였다.

〈表 V-11〉은 부동산실명제가 발표된 1995년 1월부터 3월의 1/4분기는 월별로, 그 이후는 분기별로 前年同期(月)對比²⁴⁾ 住宅賣買價格變動率을 住宅類型別로 나타내고 있다. 실명제 발표 및 실명법안의 구체적인 내용이 드러나는 1995년 1/4분기중 중형규모의 주택가격이 전국 평균 1.11% 하락하였고, 특히 발표가 있었던 1월중에는 1.32%가 하락하였음을 보여주고 있다.

24) 주택거래시장은 이사철 등 계절적인 변동요인에 거래량 및 가격이 영향을 받으므로 前年同期(月)對比變動率을 통해 不動產實名制의 效果를 추정하는 것이 적합할 것이다.

〈表 V-11〉 住宅實買價格의 前年同期(月)對比 變動率

(單位：%)

		1995년 I				II	III	IV	1996년 I	II	III
		1월	2월	3월	분기						
총 합	대	-0.55	-0.55	-0.44	-0.44	-0.22	-0.33	-0.22	0.18	0.09	0.40
	중	-1.32	-1.22	-1.11	-1.11	-0.67	-0.67	-0.45	0.06	0.10	0.60
	소	0.22	0.11	0.22	0.22	0.54	0.22	0.11	0.70	0.80	1.29
단 독	대	-0.77	-0.66	-0.55	-0.55	-0.66	-0.66	-0.66	-0.55	-0.32	-0.21
	중	-0.97	-0.75	-0.65	-0.65	-0.54	-0.54	-0.54	-0.33	-0.11	-0.10
	소	-0.43	-0.32	-0.43	-0.43	-0.32	-0.65	-0.65	-0.44	-0.23	-0.01
연 립	중	0.54	0.21	0.43	0.43	0.21	-0.11	0.11	0.11	-0.09	-0.19
	소	-0.22	-0.32	-0.32	-0.32	-0.11	-0.33	-0.33	0.08	0.29	0.59
아파트	대	-0.11	-0.11	0.22	0.22	0.45	0.34	0.34	0.90	0.60	1.00
	중	-2.36	-2.13	-2.13	-2.13	-1.32	-1.08	-1.45	-0.64	-0.33	0.86
	소	1.09	0.76	0.87	0.87	1.41	1.19	0.76	1.74	1.82	2.58

資料：주택은행, 『주택금융』, 각 월호.

住宅類型別로 살펴보면, 단독주택의 경우 실명제 발표로 불확실성이 높았던 1995년 1/4분기 동안 중-대-소형의 순서로 모두 주택가격이 하락하였으며, 그 후 가격하락폭은 줄어들었지만 住宅規模別 價格下落幅 順位는 대-소-중형으로 바뀌었다.

아파트 가격은 특히 중형의 경우 실명제 발표로 가장 큰 영향을 받아 1995년 1월의 2.36%를 최고치로 매일 하락폭이 점차 완화되기는 하였지만 전년동기 대비 하락률이 분기별로 2.13%, 1.32%라는 높은 수치를 보이다가 최근예야 비로소 상승세로 바뀌었다. 반면 소형의 경우 실명제 발표 이후 꾸준히 가격상승이 이루어졌다.

新規住宅市場의 경우, 분양계획 차질에 따른 일시적 자금난은 예상되지만 표준건축비 인상정도에 따른 상·하반기 공급분 조정 후 예정공급 물량을 소화할 것으로 예상되어 短期的 新規住宅供給量에 미치는 효과

는 적을 것으로 판단되었다. 長期的으로는 자체개발택지 확보 비중의 증가와 확보당시 광범위한 명의신탁 이용행태를 감안할 때 신규분양가격의 소폭상승압력이 예상된다. 따라서 미분양 누적 비인기지역을 제외하고는 신규주택수요가 실수요자 위주로 재편성된다 하더라도 항상 超過需要 대기상태이므로 신규주택시장에 미치는 영향은 크지 않았던 것으로 판단된다.

住宅賃貸(주거서비스)市場은, 세금추징범위의 축소로 실명화과정중 실지소유자의 자기명의등기에 따른 세부담증가를 세입자에게 전가할 가능성이 크지 않았고, 소유권 조정 후 임대공급 물량의 감소를 예상하기 힘들어 임대료에 미치는 직접적인 영향도 그리 크지 않았다. 오히려 올 초부터 서울의 일부지역을 중심으로 본격화되는 再建築·再開發 活動으로 인한 周邊 賃貸需要 增加가 임대료를 인상시킬 것으로 예상되었는데 이는 不動產實名制의 영향은 아니었다. 기본적으로 임대시장은 매매시장과 달리 부동산실명제처럼 충격적인 조치에 의해 직접적인 영향을 받기보다는 地域的 需要·供給 特性에 크게 影響받는 것이 일반적이다. 따라서 누적된 미분양아파트들이 많은 지역에서는 임대용으로 공급될 경우 임대료 안정을 유지할 수 있었고, 임대공급물량에 비해 수요가 높았던 신도시지역에서는 임대료가 급증하는 현상을 보였다.

〈表 V-12〉는 住宅專賣價格의 前年同期(月)對比 變動率을 보여주고 있는데, 주택전세가격은 실명제 실시에 별로 영향을 받지 않고 실수요자 중심으로 구성되는 시장특성을 반영하여 일반물가상승 정도에 상응하는 가격상승폭을 보였다.

다. 金融市場

1993년 8월의 金融實名制에 의해 陰性的인 투기자금이 유입되었을 것으로 추정되는 부동산 시장에 대해 不動產實名制가 실시됨에 따라 유동자금(투기자금)이 제도권 금융시장으로 이동할 것으로 예상되었다. 부

〈表 V-12〉 住宅專賣價格의 前年同期(月)對比 變動率

(單位: %)

		1995년 I				II	III	IV	1996년 I	II	III
		1월	2월	3월	분기						
총 합	대	2.64	2.62	3.10	3.10	3.09	-23.74	2.38	3.06	2.47	3.89
	중	2.52	3.07	3.79	3.79	3.50	3.28	3.10	3.82	4.14	5.91
	소	5.36	5.84	6.37	6.37	6.14	4.79	4.19	4.54	4.78	6.52
단 독	대	1.93	2.31	2.68	2.68	2.77	2.09	1.80	2.17	1.69	2.40
	중	2.69	2.87	3.40	3.40	3.20	2.72	2.26	2.43	2.07	2.60
	소	3.31	3.75	4.44	4.44	4.32	3.49	3.04	2.95	2.72	3.39
연립	중	3.71	3.79	4.33	4.33	4.79	3.97	3.58	2.00	3.57	3.71
	소	5.64	5.95	6.28	6.28	6.41	4.98	4.29	4.26	4.13	5.48
아파트	대	4.08	3.44	4.11	4.11	3.89	3.27	2.97	4.36	3.47	5.50
	중	2.06	2.91	3.93	3.93	3.45	3.22	3.04	5.55	6.35	9.61
	소	6.95	8.45	7.92	7.92	7.42	5.76	5.11	5.97	6.88	9.85

資料 : 주택은행, 『주택금융』, 각 월호.

동산실명제에 대한 예외조치들이 많아진다면 실명제의 실시가 不動產市場에 미치는 영향이 미미할 것이고 따라서 자금의 이동도 미미할 것이나, 실명법이 예외를 최소화하는 방향으로 나아감에 따라 이동자금의 규모가 커질 수도 있다. 금융시장으로의 이동은 크게 보아 證券市場(주식, 채권)으로의 이동과 非證券 金融市場(은행권, 제2금융권)으로의 이동으로 나눌 수 있다. 은행권에서는 不動產 價格下落에 따른 부실채권 발생의 가능성을 가장 염려하고 있는 반면 受信側面에서는 일부 正의 效果가 있을 것으로 기대되고 있다. 그러나 자금유입량에 대해서는 예측하기 어려우며, 제2금융권의 投資金融은 상대적으로 거액 여유자금을 굴리는 부유층 고객이 많아 이들로부터의 자금유입이 클 것이라는 예측도 있다.

株式市場의 경우는 주식양도차익에 대한 과세가 내년도의 金融所得 綜合課稅 이후로 미루어져 있어 다른 투자수단에 비하여 유리하나, 부동산

담보대출의 애로와 업무용토지 취득 명의신탁 불인정이 기업경쟁력 약화로 나타난다면 株式市場에는 負의 효과를 가져올 수도 있다. 현재 침체되어 있는 株式市場의 분위기로 보아 단기간 내에 株式市場으로 자금이 유입될 것으로 기대하기는 어렵다. 債券投資는 株式投資와 代替의인 관계에 있는데 부동산실명제로 投機가 抑制되고 안정적인 성장이 유지된다면 債券市場으로의 유입도 생각할 수 있다.

〈表 V - 13〉 不動產實名制 實施發表後 株式市場 推移

(單位：주)

	1995. 1. 6.	1995. 1. 9.	1995. 1. 23.	1995. 1. 27
주 가 지 수	975.32	998.32	935.38	907.05
		23.00	-62.94	-28.33
거 래 량	50,930,140	51,621,630	24,445,430	21,560,720

資料：한국증권거래소.

라. 其他 波及效果

실명화과정에서 발생하는 세금 및 처벌문제를 피하기 위하여 信託者와 受託者間에 소유권 이전 여부 및 그 시기에 대한 이견으로 분쟁이 발생할 수 있다. 또한 유예기간 종료시까지도 수탁자가 매각이나 신탁자명의로의 실명전환을 하지 않은 후 배신하는 상황에서 일어나는 소유권 이전 관련 분쟁 및 소송도 있을 수 있다. 그러나 名義信託者와 受託者 兩者를 처벌하는 구조를 가지며 어떤 형태로건 신탁자의 재산은 보호될 수 있는 현재의 실명법하에서는 이러한 분쟁들을 제도변화에 수반하는 一時的 費用으로 이해할 수 있을 것이다.

Ⅵ. 向後 改善方向 및 課題

1. 中間評價

실명제 실시가 발표된 지는 2년이 지났으나 실명제 유예기간이 만료한 지는 반년밖에 경과하지 않은 현 시점에서 본 제도의 정착여부를 판단하기에는 이른 감이 있다. 또한 이를 판단하기 위해 필수적인 기초자료인 登記申請 任意標本資料에 대한 연구도 존재하지 않고, 대표성 있는 국민들을 상대로 한 意識 및 行態關聯 設問調査도 없는 상황이다. 실명법의 내용으로부터 일반적으로 예상되는 문제점 및 부작용을 정리하면 다음과 같다.

① 법안이 주된 규제의 대상으로 삼고 있는 것은 能動的인 名義信託이며, 受動的인 의미의 名義信託인 長期未登記, 未登記轉賣(中間省略登記)에 대해서는 지나치게 관대하여 형평성 문제가 있다는 지적이 있다. 특히, 3년간 미등기상태를 容認하는 것은 부동산에 관한 일반거래관행을 고려할 때 너무 기간이 길다는 것이다²⁵⁾.

② 부동산에 관한 등기사항 중 권리명의자에 대해서만 등기와 실체가 일치하도록 의무를 지우고 있을 뿐 진정한 의미의 부동산실명제인 거래원인·거래가액의 성실신고를 담보할 登記實質審査나 登記書面公證 등에 대해서는 규정하지 않고 있다는 점이다.

③ 소유권 이전, 청구권 보전 등을 위한 假登記 및 根抵當設定과 같은 變則名義信託에 대한 보완장치가 미비하다.

25) 1995년 부동산등기 신청건수는 총 789만 1,771건으로 4인 가족 기준으로 1가구당 연간 0.7건의 부동산신청이 있었다.

④ 기존 명의신탁자에 대한 실명등기전환을 유도하기 위해 실명전환 과정에서 밝혀지는 과거법 위반사실에 대해서는 예외 없이 처벌하면서 과거 조세법위반에 따른 脫漏·減免額을 一部 特例로서 減免해 주는 것은 세법과 그 외의 부동산관련 규제법간 균형을 저해하는 조치라는 지적이다. 미래지향성을 추구한다면 형사적 처벌은 가급적 지양하고 조세추징은 보다 철저해야 한다.

⑤ 기존 명의신탁자가 유예기간중 본인 명의로 실명전환하려고 해도 현행 법규정이 이를 허용하지 않는 상황에서 名義信託된 不動產을 매각하지 않고 本人 名義로 保有하려고 하는 사람들에 대한 불만요인이 발생할 수 있다. 대표적인 예로 전매금지기간²⁶⁾ 중에 있는 아파트에 대한 未登記轉賣(주택건설촉진법 §51)와 토지거래 허가구역 내에서의 미등기 또는 명의신탁(국토이용관리법 §31의 2) 등을 들 수 있다²⁷⁾.

실명법안 자체의 내용만을 갖고 부동산실명제가 장래 어떤 모습으로 정착될지를 판단하는 것은 큰 잘못이다. 法案은 명의신탁을 금하고 과거에 이루어진 명의신탁을 일정 유예기간 동안에 實名轉換하도록 義務化하며 이를 강제하기 위한 課徵金과 刑罰을 규정하고 있을 뿐이다. 이 법률의 시행과 밀접한 관련을 갖는 재정경제원, 국세청, 건설교통부, 농수산부, 내무부, 통상산업부, 등기소 그리고 각급 지방자치단체의 행정

26) 轉賣禁止期間中の 實名轉換問題 : 민영아파트의 경우 주택촉법에 의해 입주 후 2년간, 국민주택의 경우 입주 후 6개월간 전매가 금지되고, 이 기간중에는 원소유자명의로만 등기가 가능하므로 입주기간 문제로 인하여 현재 미등기상태에서 입주해서 살고 있는 경우가 있다.

27) 예를 들어 토지거래허가지역에 6개월 이상 거주하지 않은 외지인도 농림지를 소유할 수 있게 규제가 완화된 것은 사실이지만 준농림지의 경우 투기성이 우려된다는 이유로 관계법은 사실상 외지인의 소유를 인정하지 않는 형편이다. 또한 허가지역 내 주택 중·개축을 위한 형질변경 허가 역시 외지인에게는 큰 차별을 두고 있어 명의신탁의 필요성이 여전히 잔존하고 있다. 게다가 현행 농지법은 1천m²(303평) 이상의 면적만을 농지로 인정하여 이보다 적은 규모의 농지는 현지 거주민이 아니면 농지취득을 허락하지 않고 있어 소규모투자자들은 실명전환을 못하는 경우도 발생할 수 있다.

이 어떻게 운영되는지가 장래 실명제 정착을 평가하는 데 중요한 요인이 될 것으로 생각된다. 특히 실명화 과정에서 밝혀지는 과거법 위반에 대한 처벌여부 및 정도를 명료하게 규정하지 않으면서 단순히 관련법에 따라 처벌하는 원칙에 충실할 경우 實名轉換率의 低下가 뒤따를 수 있다. 따라서 법안작성을 통해 제도 설정에 주도적 역할을 했던 재정경제원과 앞으로의 시행에 주무부처가 될 기관들간에 법의 基本趣旨를 재확인하는 협의를 하여 該當部處의 關聯業務處理에 一貫性 있는 基準을 마련하여야 할 것으로 판단된다.

부동산실명법의 실시로 국민불편 해소차원에서 보완해야 할 사항들을 주로 既存 名義信託者에 대한 實名轉換義務와 관련된 부분을 중심으로 정리하면 다음과 같다.

① 關聯部署間 相互協調 및 弘報의 必要性

부동산실명법의 시행과 함께 건설교통부나 국세청을 중심으로 유예기간중 실명전환하는 부동산에 대해서는 기존법 위반이나 탈세·투기 등의 조사를 할 예정이라는 발표 등을 가급적 자제하여야 할 것이다. 실명법안 제12조 제3항에 이미 처벌규정이 명시되어 있으므로 명의신탁해지명단을 대상으로 명의신탁을 위장한 불법 증여·양도행위를 전산자료의 정밀분석 등을 통해 단속하겠다는 내부조사방식의 발표는 많은 국민들로 하여금 실명제에 대한 불안감을 가중시킬 수 있다.

② 過去法 違反에 따른 罰則適用의 伸縮의 運營 必要性

최초에 밝혀진 法律試案²⁸⁾에서는 세법 등 적용에 관한 특례와 함께

28) 『중앙일보』가 입수하여 1995년 1월 12일 보도한 「不動產實所有者 名義登記에 관한 法律 試案」에는 ① 과거 명의신탁행위에 대한 벌칙적용 특례 ② 세법적용 특례 ③ 적용배제 조항들이 폭 넓게 존재하여, 실명화 과정에서 밝혀지는 기존 명의신탁에 대한 처벌보다는 실명화유도에 중점을 두었음을 알 수 있다. 이 부분은 실명제 작업팀이 기존 명의신탁분 처리와 관련하여 가장 고심했던 부분이었다고 전해진다(『한국경제신문』, 1995. 1. 7). "... 기존의 명의신탁에 대해서도 금지처분을 내릴 경우 실소유자가 이름을 빌려 준 사람에게 재산을 빼앗길 수도 있기 때문에 재산권 침해를 이유로 위헌소송이 제기될 가능성이 크다는 설명이다. 그러나 과거의 명의신탁을

실명등기 과정중 밝혀지는 타법률 위반사항에 대한 특례규정이 존재하였으나 법적용의 형평성 시비로 최종법안에는 실명등기에 대한 租稅賦課特例만 존재하게 되었다. 실명법안이 이를 언급하지 않은 상태에서 최근 건설교통부가 名義信託不動產의 실명화 과정중 드러나는 법률위반사실에 대해 개별법에 따라 처벌하기로 원칙을 정하자 토지거래 허가구역 내 명의신탁자가 명의신탁해지를 이유로 소유권이전 등기신청을 하면 허가절차위반으로 고발되어 처벌²⁹⁾되는 문제가 대두되었다.

물론 원소유자 명의로 남겨둔 경우는 3년간의 미등기 유예기간 만료시(1998년 6월 30일)까지 허가구역 해제를 기대할 수 있고, 적극적인 명의신탁자의 경우는 명의수탁자로 하여금 해당토지를 제3자에게 매각토록 하여 실명전환의무를 필할 수 있다. 그러나 名義信託이 금지되는 현재의 시장상황에서는 수요부족으로 제3자로의 처분에 실질적인 어려움을 겪을 수 있다.

1995년도 토지거래 허가 재지정 대상지역 중 절반 이상이 토지투기 요인이 없다고 판단되어 신고구역으로 완화되거나 해제되어서 전국토 중 허가구역은 종전의 42.2%에서 39.9%로 줄었다. 賣却보다는 實所有者 名義로의 登記 移轉을 선택할 경우 겪게 될 다소의 어려움을 추가로 완화해 주기 위해 건설교통부가 토지거래 허가구역 내의 기존 명의신탁자에 대한 처리방안이 기타지역에서 이루어진 명의신탁에 대한 처리와 균형을 이루면서 실명법안의 기본취지인 미래지향성을 달성할 수 있도록 할 수도 있다. 가령 1건 5천만원의 세법적용 특례와 같이 일정금액 이하 규모에 대해서는 형사처벌대상에서 제외하는 등의 방안을 검토해 볼 수 있다.

모두 인정할 경우 자칫 위장증여를 사후 인정해 주는 결과가 돼 찬반 토론을 벌였다는 것이다..."

29) 국토이용관리법 §31의 2에 의해 2년 이하 징역 또는 토지가액의 30%가 과징금으로 부과된다.

③ 農地取得 規制緩和의 事後監督

1996년부터 시행되는 新農地法은 1994년 12월에 이미 공포되었지만, 그 구체적인 내용을 담은 농지법 시행령은 1995년 12월에야 공포되었고 원래의 農林水産部案보다 위탁영농의 범위가 확대되었다. 신농지법의 기본취지가 농지소유의 제한으로부터 농지로서의 이용을 제고한다는 것이므로, 이용실태에 대한 사후감독이 필요할 것이다. 또한 도시계획구역 내에서의 농지매매증명을 폐지하여 농지취득규제를 완화함으로써 현재 농지에 대한 명의신탁자들로 하여금 제3자로서의 매각기회를 넓히는 방안도 생각할 수 있다³⁰⁾.

2. 發展方向과 政策課題

요컨대, 현재 시행되고 있는 實名法案은 실명제 실시 당시의 實體的 權利關係를 登記簿가 당장 정확히 반영하도록 하는 것이 목적이 아니고, 짧게는 유예기간 만료 후, 길게는 3년 이후의 實名化率을 提高시키는 것을 궁극적인 목표로 하고 있다고 볼 수 있다. 이러한 목표를 달성하여 명의신탁제도 악용의 주목적이었던 投機·脫稅·脫法行爲를 억제하는 데 얼마나 실효성을 가질지는 앞에서 지적한 문제점을 보완하려는 노력에 달려 있다고 하겠다. 추측컨대 친척간의 명의신탁까지는 근절할 수 없다고 하더라도 실명법 시행 이후의 신규 부동산거래에 따른 實名登記率은

30) 1995년말까지 명의신탁된 농지를 실명전환하려면 통작거리제한(20km) 규정 때문에 전세대원이 거주지를 이전하여 농지관리위원회로부터 농지매매증명을 받아야 하는 불편함이 따르므로 農地에 대한 實名轉換率은 높지 않을 것이다. 반면, 1996년 1월 1일 이후 시행되는 新農地法下에서 실명전환하는 경우, 거주지에 상관없이 농사를 지을 의사와 능력이 있으면 농지관리위원회에 영농계획서를 제출하여 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득할 수 있다. 거주이전을 하지 않고 원전위탁영농을 하는 것은 사실상 불가능하겠지만, 1995년 12월 22일에 공포된 시행령에서는 주요 농작업의 3분의 1 이상만 자기 노동력으로 경작하거나, 연간 30일 이상 주요 농작업에 직접 종사하는 일부위탁경영도 허용하고 있다.

지속적으로 증가할 것으로 예상된다. 또한 최초 법률시안을 공청회 등을 거쳐 미래지향적인 방향으로 수정한 現實名法은 특히 매각처분을 통한 실명전환을 유도함으로써 그 진행과정중 不動產市場의 價格下向 安定化 效果도 기대할 수 있을 것이다.

국민들에게 실명으로 부동산관련 권리관계를 등기하도록 요구하는 부동산실명제의 남은 과제는 앞으로 실명으로 등기하는 것이 보다 손쉽고 편리하도록 政策當局이 주변의 關聯制度 및 稅法을 整備하는 작업이라고 할 수 있다. 이를 개별적으로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 不動產去來規制制度를 改編해야 한다. 개인이나 기업이 명의신탁을 활용했던 주된 유인인 불합리한 부동산거래규제를 완화 내지는 과감하게 폐지하는 작업이 더욱 절실했다고 할 수 있다. 명의신탁을 통해 불합리한 규제를 회피할 수 있는 방법이 존재하였던 실명제 실시 이전에 비해 불합리한 규제에 대해 지불하는 社會的 費用이 보다 커졌기 때문이다.

특히, 생산활동과 관련된 기업의 토지취득 어려움 해소를 위한 産業用地供給圓滑化 方案이 구체화되어야 할 것이다. 대한상공회의소가 1993년 10월에 서울지역소재 2천개 기업을 상대로 기업의 부동산취득현실을 조사한 결과가 <表 VI-1>에 나타나 있다. 조사대상 중 78.2%가 非實名으로 토지를 소유하고 있고 名義信託은 54.5%에 달했다는 점과 각종 취득제한과 불이익이 비실명거래의 요인이었다는 조사결과는 산업용지공급의 필요성을 시사하는 바이다.

둘째, 登記申請의 簡素化를 추진해야 한다. 국민이 직접 등기신청을 할 수 있을 정도로 등기절차를 간소화하여 편의를 증대시키며, 등기의무 위반에 대한 처벌만을 강조하지 말고 登錄·取得稅의 稅率引下 등과 함께 등기와 관련된 금전적 비용을 줄여 순응을 유도하는 相互主義的 接近方法을 채택하여야 할 것이다. 즉 국민에게 협력의무를 지우면서 등기제도와 관련하여 불합리한 점을 개선하는 노력을 보이지 않는다면 제도의 개혁은 항상 일방적인 방향으로만 요구되고 추진되어 성공적인 정착을

〈表 VI-1〉 不動産 非實名保有 設問調査

(單位 : %)

설문 \ 응답	1	2	3	4	5	6
기업의 비실명 토지명의	경영진 친인척 32.7	임원 14.5	직원 3.6	임·직원 7.3	기업외 제3자 20.2	무응답 21.8
실명제 실시후 영향	부동산 취득난 21.8	부동산 취득노출로 가격상승 23.9	세금증과및 금융수혜 불이익 22.1	사업추진 애로 25.8		무응답 6.4
비실명 토지보유 형태	명의신탁 54.5	공중 7.3	가등기 등 기타 16.4			무응답 21.8
부동산 비실명거래 이유	부동산소유시 세금·금융상 불이익 22.1	부동산 취득자금 출처조사 17.6	기업의 부동산 소유제한 15.5	법인의 농지 등 취득제한 11.8	비실명관행 및 거래편의 17.6	여신관리 규제 6.1

資料 : 대한상공회의소, 「부동산실명제 실시 추진에 대한 업계의견」.

보장할 수 없게 된다.

등기업무 간소화와 관련하여, 일반국민들 사이에 가장 많이 발생하는 아파트 분양 후의 所有權移轉登記의 경우에 이를 직접 행하는 경우와 법무사 등을 통해 등기이전을 대행하는 서비스를 구입하는 경우로 나누어 각각의 경우에 수반되는 諸般所要時間을 段階別로 살펴보자. 〈表 VI-2〉에 따르면 거래당사자 본인이 직접 등기수속을 밟을 경우 총 2주 정도의 시간이 소요되고, 법무사가 대행하면 총 5~6일 정도로 시간이 단축되면서 수수료로 4만~9만원³¹⁾을 지불해야 하는 것으로 나타났다. 특

31) 법무사가 요구하는 수수료는 아파트 평형별로 차등화되고 동일지역에 분양된 아파트 주민들이 일괄적으로 의뢰하는 등기신청대행업무의 양에 따라 다르나, 신도시지역과 같이 규모의 경제가 작용하여 건당 소요비용이 최저화되는 경우를 상정하여 수수료 범위를 제시했다.

히 債券買入 및 登記申請書 作成過程에서 일반인에게 채권매입액산정에 필요한 충분한 정보가 주어지지 않아 소요시간 및 수수료 비용의 문제를 떠나 전문지식이 없는 개인이 수행하기가 불가능하다는 지적이 많았다³²⁾.

不動産登記節次 簡素化 作業은 1994년 11월 지방세관련 세무버리 사건발생 이후 대법원이 오랫동안 추진해 온 결과 ① 간소화된 등기신청서 양식의 등기소 내 비치 ② 국민주택채권 매입금액 산정대행 ③ 등기신청서작성 안내서교부 등을 내용으로 하는 「登記申請書樣式에 관한 例規」를 새로 제정해 1996년 8월 16일부터 시행하게 되었다³³⁾. 이는 과거

〈表 VI-2〉 아파트分讓時 所有權移轉登記 節次 및 所要日數

단계 및 내용	관 련 기 관	소요일수	
		법무사	개 인
1. 주민등록등본 발부	동 사 무 소		1일
2. 건설회사 대표인감 발부	건 설 회 사	1일	2~3일
3. 건설회사 대표인감 증명서 발부	상 업 등 기 소		2일
4. 분양계약서 검인	구 청	2일	1일
5. 등록세·취득세 등 납부영수증 발부	구 청		3일
6. 채권매입	주 택 은 행	1~2일	3~4일
7. 등기신청서 작성 및 제출	등 기 소	1일	1일
총소요일수		5~6일	13~15일

32) 『중앙일보』, 1995. 10. 15.

33) 대법원이 등기신청서작성의 편의를 위해 마련한 총 19종의 간소화된 등기신청서에는 첨부해야 할 서면을 상세히 설명하고 있으며, 소유권이전등기·건물소유권보존등기·근저당권설정등기·전세권설정등기·등기명의인 표시변경등기 등 이용빈도가 높은 8종의 등기신청에 대해 등기신청방법·등기신청서 기재요령·신청시 첨부서면 등을 설명한 2쪽 분량의 안내서를 교부해 주도록 하였다. 또한 국민주택채권 매입금액 산정을 대행해 주는 등기소는 전국 2백여개 등기소 중 81개 등기소로 계산에 필요한 토지 및 건축물대장, 토지가격확인원을 등기소에 제출하도록 하였다.

법무사의 도움 없이 개인이 직접 소유권이전 등기수속을 밟으려 할 경우 최대의 장애요소였던 債券買入額 算出과 添附書面 確認을 손쉽게 한 것으로 바람직한 개선이라고 생각된다.

셋째, 前述하였듯이 부동산실명제는 궁극적으로는 동 제도의 정착 후 부동산거래의 정상화를 통한 물가안정뿐만 아니라 租稅衡平을 달성하는 것이 그 목적이므로 不動產去來稅 稅負擔 緩和과 不動產課稅의 實質化로 발전되어야 할 것이다.

부동산거래와 관련하여 부담하는 조세인 지방세로서의 登錄稅·取得稅와 국세 부가세(surtax)인 教育稅·農漁村特別稅 모두 그 세부담액은 등록세·취득세의 과세표준에 의해 직·간접적으로 결정된다. 등록세와 취득세가 비례세율구조를 갖고 있고, 교육세 및 취득세가 각각 등록세와 취득세 산출세액을 과표로 다시 20%와 10%의 비례세율을 적용받기 때문이다. 따라서 부동산 거래세의 세부담 완화와 실질과세화는 과세표준의 현실화와 세율인하 양쪽 측면에서 동시에 접근되어야 할 것이다.

부동산관련 조세들을 取得·保有·移轉段階로 구분하여 분류해 보면, 취득·보유단계에서 부과되는 등록세, 취득세와 보유단계에서 부과되는 재산세, 종합토지세는 지방세 세목이고, 이전 및 처분단계에서 부과되는 양도소득세나 법인특별부가세는 국세 세목이다. 또한 보유단계에서 발생하는 부동산임대소득에 대한 소득세 및 부가가치세 과세는 국세이다. 따라서 부동산과 관련된 一貫性 있는 과세자료관리와 부동산과세평가를 위해서는, 지방정부와 중앙정부가 유기적으로 협조하여 과세정보를 공유하는 시스템인 共助情報體系(Co-ordinated Information System)의 구축이 필수적이다³⁴⁾.

34) 물론 지적, 도시계획행정용 그리고 등기업무 정보시스템까지도 망라할 수 있도록 정보망이 연계된다면 과세행정뿐만 아니라 국가의 총체적인 자원관리 및 법질서 유지에도 크게 도움이 될 것이다.

특히 이 중에서도 부동산관련 조세제도의 실효성 제고를 위하여 가장 시급한 것은 부동산시장 내에서 이루어지는 實去來價額이 정확히 신고되고 登記簿나 課稅臺帳에 登載되어 과세의 기초자료로 활용될 수 있는 메커니즘을 설계하는 것이다. 현재 취득세 및 등록세는 취득 및 등록·등기시의 납세의무자 신고가액에 의하고, 신고가 없거나 신고가액이 지방세 시가표준액³⁵⁾에 미달하는 경우에는 시가표준액에 의하도록 규정되어 있다(지방세법 § 111과 § 130). 즉 과세표준을 취득 및 등록·등기가액으로 한다고 규정한 후, 신고납부제하에서 납세의무자가 성실신고할 것을 전제로 하여 申告價額을 原則으로 하면서 (지방세)時價標準額을 例外로 인정하고 있는 것이다. 그러나 무신고 또는 과소신고시에 적용한다고 규정한 지방세 시가표준액이 대부분 거래가액에 크게 미달하는 수준이므로 성실신고를 담보할 유인이 없는 실정이다³⁶⁾. 거래가격에 기초한 과세표준신고가 제대로 이루어지기 위해서는 지방세든 국세든 과세당국이 추계하여 고시하는 時價標準額이나 基準時價의 정확한 산정보다는, 거래의 양 당사자인 讓渡者와 讓受者가 각자 부담하는 讓渡所得稅와 登錄稅·取得稅 課稅標準이 申告價額을 공히 사용하여 결정되는 방식으로 개선되어 去來者間 談合의 가능성을 줄이는 제도의 설계에 노력이 모아져야 할 것이다. 즉 부동산시장 내의 거래자간에 거래 후 각자 부담하는 조세에 관한 이해가 상충되어 실제계약서상의 거래가액과 다른 금액으로 신고할 수 없도록 유인을 제공하기 위해서는 거래단계의 양면에서 과세하는 등록세·취득세와 양도소득세의 과세표준 산정시 공통된 거래신고가액을 사용하도록 하여 양 세목의 과세자료로 활용될 수

35) 토지에 대한 지방세 시가표준액은 1996년 이후 個別公示地價에 토지소재지 관할 시장·군수가 決定告示한 一定 課稅標準 適用比率를 곱한 價額을 사용하고, 건물의 시가표준액은 철근콘크리트(아파트)의 신축가액에 구조·용도·위치지수와 잔존가치율 및 가감산율을 적용하여 지방자치단체의 장이 결정한다.

36) 토지의 경우 1996년과 1995년의 과표현실화율은 공시지가총액 대비 (과세)시가표준액총액의 비율로 각각 31.1%와 31.5% 수준이고, 건물의 과표현실화율은 단위면적당 신축건물기준가액을 한국감정원의 건물신축단가와 비교할 때 35~43%의 수준이다.

있도록 제도적 뒷받침이 이루어져야 할 것이다³⁷⁾

한편 이러한 과세표준 산정방법의 변화로 거래쌍방의 거래가액 과소 신고 유인이 줄어들게 되면, 이와 병행하여 세부담액의 급격한 변동을 방지하기 위해 登錄稅率을 조정하여 讓受者의 取得段階 稅負擔을 輕減하는 조치를 취해야 할 것이다. 현재 부동산소유권의 이전에 대해 적용하고 있는 3%의 등록세율을 1% 정도로 낮추더라도 土地의 地方稅 時價 標準額이 公示地價 對比 全國平均 31.1% 정도이므로 공시지가 수준 이상에서 일반적인 거래가 이루어짐을 가정할 때 세수 및 세부담액은 별 변동이 없을 것이다³⁸⁾.

-
- 37) 不動產登記特別措置法 §3에 의하면 동기공무원이 검인계약서 사본 1부를 물건소재 지관할 세무서장에게 보내도록 하는 과세자료 송부의무를 부과하고 있는데, 양도소득세 과세표준인 과세양도익을 산출하기 위해 양도가액이나 취득가액을 결정할 때 실거래가액을 기준으로 삼지 않고 기준시가를 사용하는 것을 원칙으로 하고 있으므로 송부된 계약서 사본 내의 거래가액은 형식적으로만 이용되고 있다. 따라서 차기 양도시 과세자료로 활용하도록 법제화하기 위해서는 일정시점 이후(經過規定) 취득분부터는 검인계약서상의 신고가액을 양수자의 양도소득세 취득가액으로 간주하도록 한다고 소득세법 (§97 ① 1호)을 개정하여야 할 것이다.
- 38) 토지 이외에 건물까지도 포함된 부동산거래의 경우, 실거래가액으로 신고된 과표와 인하된 등록세율이 복합적으로 작용한 稅收 및 稅負擔效果는 부동산유형별로 일정하지 않다. 예를 들어, 시지역 이상 내에 소재하는 아파트·연립주택(고급빌라)·주상복합건물주택의 경우 건물과 부속토지를 일괄평가한 국제청 기준시가의 시가대비 과표율이 70~80%이고 개인간 거래시 검인계약서사용에 따른 不均課稅條例 減免率로 20% 정도가 적용되고 있어 최종 과표율이 60%인 셈이다. 이러한 유형의 공동주택 거래에 부과되는 등록세 세수는 1%로의 세율인하로 45% 정도 감소할 것으로 예상된다. 한편 단독주택이나 군지역 아파트와 같이 기준시가가 고시되지 않는 주택 및 상업용 건물 등의 경우, 토지와 건물분으로 나누어 지방세시가표준액을 합산하던 방식에서 실거래가액 과세표준 및 1% 등록세율의 사용으로 세부담이 비슷한 수준에서 유지될 것이다.

參 考 文 獻

- 建設交通部, 『地價動向』, 각 분기.
- , 『土地去來統計』, 각 월 및 분기별.
- 郭潤直, 『不動產登記法』, 서울 : 박영사, 1992.
- 김정부 외, 『농지소유 및 전용제도 개편의 영향과 대책에 관한 연구』,
한국농촌경제연구원, 1994. 12.
- 內務部, 『地積統計』, 각 연도.
- 魯英勳 外, 『金融實名制와 不動產實名制』, 서울 : 미래미디어, 1996.
- 박윤종, 『손쉬운 세금』, 서울 : 더난출판사, 1997.
- 朴仁奎, 「양도소득세 실지거래가액 과세제도 (I), (II), (III)」, 한국세
무협회, 1994.
- 박춘원, 『부동산 실명제와 세금』, 서울 : 새로운 제안, 1995.
- 孫在英, 「不動產實名制 定着을 위한 對策」, 『季刊 稅務士』, 通卷 제73
호, 韓國稅務士會, 1995.
- 財政經濟院, 『不動產實名制 白書』, 1997.
- 住宅銀行, 『住宅金融』, 각 월호.
- 崔明根, 「不動產實名法과 課稅 (I), (II), (III)」, 韓國稅務學會, 1995.
- Genesove, David and Christopher J. Mayer, “Equity and Time
to Sale in the Real Estate Market,” *NBER Working
Paper*, No. 4861, September 1994.
- Goldberg, Michael and Peter Chinloy, *Urban Land Economics*,
Chapter 5, The Supply of Land and Improvements,

New York : John Wiley & Sons, 1984, pp. 123~139.

Harvey, Jack, *Urban Land Economics*, 4th ed, London : Macmillan Press LTD., 1996.

〈附錄 1〉 不動産實權利者名義登記에 관한 法律

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p style="text-align: center;">不動産實權利者名義登記에 관한 法律 〈制定 1995. 3. 30 法律 第4944號〉</p> <p>第1條(目的) 이 법은 不動産에 관한 所有權 기타 物權을 實體的 權利關係에 부합하도록 實權利者 名義로 登記하게 함으로써 不動産登記 制度를 악용한 投機·脫稅·脫法行爲 등 反社會的 行위를 방지하고 不動産去來의 正常化와 不動産價格의 안정을 도모하여 國民經濟의 건전한 발전에 이바지함을 目的으로 한다.</p> <p>第2條(定義) 이 법에서 사용하는 用語의 定義는 다음과 같다.</p> <p>1. ‘名義信託約定’이라 함은 不動産에 관한 所有權 기타 物權(이하 ‘不動産에 관한 物權’이라 한다)을 보유한 者 또는 事實上 취득하거나 취득하려고 하는 者(이하 ‘實權利者’라 한다)가 他人과의 사이에서 對內的으로는 實權利者가 不動産에 관한 物權을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 登記(假登記를 포함한다. 이하</p>	<p style="text-align: center;">不動産實權利者名義登記에 관한 法律 施行令 〈制定 1995. 5. 19 大統領令 第14650號〉</p> <p>第1條(目的) 이 令은 不動産實權利者 名義登記에 관한 法律(이하 ‘法’이라 한다)에서 위임된 사항 및 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 目的으로 한다.</p>	<p style="text-align: center;">不動産實權利者名義登記에 관한 法律 施行規則 〈制定 1995. 6. 17 總理令 第508號〉</p> <p>第1條(目的) 이 規則은 不動産實權利者 名義登記에 관한 法律(이하 ‘法’이라 한다) 및 同法 施行令(이하 ‘令’이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 目的으로 한다.</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>같다)는 그 他人의 名義로 하기로 하는 約定 (委任·委託賣買의 形式에 의하거나 追認에 의한 경우를 포함한다)을 말한다. 다만, 다음 各 目的의 경우를 제외한다.</p> <p>가. 債務의 辨濟를 擔保하기 위하여 債權者가 不動產에 관한 物權을 移轉받거나 假登記하는 경우</p> <p>나. 不動產의 位置와 면적을 特定하여 2人 이상이 區分所有하기로 하는 約定을 하고 그 區分所有者의 共有로 登記하는 경우</p> <p>2. '名義信託者'라 함은 名義信託約定에 의하여 자신의 不動產에 관한 物權을 他人의 名義로 登記하게 하는 實權利者를 말한다.</p> <p>3. '名義受託者'라 함은 名義信託約定에 의하여 實權利者의 不動產에 관한 物權을 자신의 名義로 登記하는 者를 말한다.</p> <p>4. '實名登記'라 함은 이 法 施行 전에 名義信託約定에 의하여 名義受託者의 名義로 登記된 不動產에 관한 物權을 이 法 施行日 이후 名義信託者의 名義로 登記하는 것을 말한다.</p>		

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>第3條(實權利者名義登記義務 등) ① 누구든지 不動産에 관한 物權을 名義信託約定에 의하여 名義受託者の 名義로 登記하여서는 아니 된다.</p> <p>② 債務의 辨濟를 擔保하기 위하여 債權者가 不動産에 관한 物權을 移轉받는 경우에는 債務者·債券金額 및 債券辨濟를 위한 擔保라는 뜻이 기재된 書面을 登記申請書와 함께 登記公務員에게 제출하여야 한다.</p> <p>第4條(名義信託約定의 效力) ① 名義信託約定은 無效로 한다.</p> <p>② 名義信託約定에 따라 행하여진 登記에 의한 不動産에 관한 物權變動은 無效로 한다. 다만, 不動産에 관한 物權을 취득하기 위한 契約에서 名義受託者가 그 一方當事者가 되고 그 他方當事者는 名義信託約定이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 第1項 및 第2項의 無效는 第3者에게 對抗하지 못한다.</p> <p>第5條(課徵金) ① 다음 各號의 1에 해당하는 者에 대하여는 당해 不動産價額의 100分の 30에 해당하는 課徵金을 賦課한다.</p>		

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>1. 第3條 第1項의 規定을 위반한 名義信託者</p> <p>2. 第3條 第2項의 規定을 위반한 債權者 및 同法 同項의 規定에 의한 書面에 債務者를 허위로 기재하여 제출하게 한 實債務者</p> <p>② 第1項의 不動產價額은 課徵金을 賦課하는 날 현재의 다음 各號의 價額에 의한다.</p> <p>1. 所有權의 경우에는 所得稅法 第99條의 規定에 의한 基準時價</p> <p>2. 所有權 외의 物權의 경우에는 相續稅法 第9條 第4項 및 第5項의 規定에 의하여 大統領令이 정하는 방법에 의하여 評價한 金額</p> <p>③ 第1項의 規定에 의한 課徵金의 金額이 大統領令이 정하는 金額을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분은 大統領令이 정하는 바에 의하여 이를 物納할 수 있다.</p>	<p>第2條(不動產價額의 評價方法) 法 第5條 第2項 第2號에서 '大統領令이 정하는 方法'이라 함은 相續稅法施行令 第5條의 2 및 同法 施行令 第6條에서 정하는 評價方法을 말한다.</p> <p>第4條(課徵金의 物納) ① 法 第5條 第3項에서 '大統領令이 정하는 金額'이라 함은 1천만원 을 말한다.</p> <p>② 法 第5條 第3項의 규정에 의하여 물납을 신청하고자 하는 혹은 과징금의 金額, 물납하고자 하는 부동산의 소재지, 물납대상 면적·위치·가격 등을 기재한 物納申請書를 第3條 第2項의 規定에 의한 納付期限 30일 이전까지 市長·郡守 또는 區廳長에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 第2項의 物納申請書를 제출받은 市長·</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>④ 第1項의 規定에 의한 課徵金은 당해 不動產의 所在地를 管轄하는 市長·郡守 또는 區廳長이 賦課·徵收한다. 이 경우 課徵金은 위반사실이 확인된 후 지체없이 이를 賦課하</p>	<p>郡守 또는 區廳長은 그 신청서를 받은 날부터 15일 이내에 申請人에게 그 許可與否를 書面으로 通知하여야 한다.</p> <p>④ 第2項의 規定에 의하여 物納을 신청한 不動產의 收納價格이 課徵金의 金額을 초과하거나 그 부동산이 관리·처분상 物納받기가 심히 곤란한 경우에는 市長·郡守 또는 區廳長은 그 物納의 請求를 拒否할 수 있다.</p> <p>⑤ 物納에 相當할 不動產의 收納價格은 物納허가 당시 當該 不動產의 法 第5條 第2項에 의한 價額으로 한다.</p> <p>⑥ 第2項 및 第3項 외에 物納의 節次에 관하여 필요한 사항은 總理令으로 정한다.</p> <p>第3條(課徵金의 賦課·徵收 등) ① 市長·郡守 또는 區廳長은 法 第5條 第1項의 規定에 의하여 違反行爲를 한 者에게 違反事實이 확인된 후 1월 이내에 다음 各號의 사항을 記</p>	<p>第2條(課徵金의 物納) ① 令 第4條 第2項의 規定에 의하여 物納을 신청하고자 하는 者는 別紙 第1號 書式의 物納申請書에 不動產 登記簿謄本을 添附하여 提出하여야 한다.</p> <p>② 市長·郡守 또는 區廳長이 令 第4條 第3項의 規定에 의하여 物納을 결정한 때에는 別紙 第2號 書式에 의한 物納許可書를 교부하여야 한다.</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>여야 한다.</p> <p>⑤ 第1項의 規定에 의한 課徵金을 納付期限 내에 납부하지 아니한 때에는 地方稅 滯納處 分의 예에 의하여 이를 徵收한다.</p> <p>⑥ 第1項의 規定에 의한 課徵金의 賦課 및 徵收 등에 관하여 필요한 사항은 大統領令으로 정한다.</p>	<p>載한 書面으로 課徵金을 納付할 것을 告知하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 納付義務者의 姓名(法人인 경우에는 名稱) 및 住所 2. 違反行爲의 種別 3. 課徵金의 金額 및 算出根據 4. 納付期限 및 收納機關 <p>② 第1項의 規定에 의하여 告知를 받은 者는 納付告知일부터 3월 이내에 課徵金을 納付하여야 한다. 다만, 천재·지변 기타 부득이한 사유로 인하여 그 期間 內에 課徵金을 納付할 수 없는 때에는 그 事由에 해당되는 期間은 이를 納付期間의 計算에서 除外한다.</p> <p>③ 第2項의 規定에 의하여 課徵金의 納付를 받은 收納機關은 課徵金을 納付한 者에게 領收證을 交付하고 課徵金을 賦課한 市長·郡守 또는 區廳長에게 지체없이 영수필 통지서를 送付하여야 한다.</p> <p>④ 市長·郡守 또는 區廳長은 이미 納付된 課徵金 中에서 과납부한 金額이 있거나 行政審判 등에 의하여 課徵金을 還給하는 때에는 課徵金의 納付日부터 還給決定日까지의 期間에 대하여 地方稅法施行令 第</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>第6條(履行強制金) ① 第5條 第1項 第1號의 規定에 의한 課徵金을 賦課받은 者는 지체없이 당해 不動產에 관한 物權을 자신의 名義로 登記하여야 한다. 다만, 第4條 第2項 但書에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하며, 자신의 名義로 登記할 수 없는 正當한 사유가 있는 경우에는 그 사유가 消滅된 후 지체없이 자신의 名義로 登記하여야 한다.</p> <p>② 第1項의 規定을 위반한 者에 대하여는 課徵金賦課日(第1項 但書 後段의 경우에는 登記할 수 없는 사유가 消滅한 때를 말한다)부터 1年이 경과한 때에 第5條 第2項의 規定에 의한 不動產價額(이하 '不動產評價額'이라 한다)의 100分의 10에 해당하는 金額을, 다시 1年이 경과한 때에 不動產評價額의 100分의 20에 해당하는 金額을 각각 履行強制金으로 賦課한다.</p> <p>③ 第5條 第3項 내지 第6項의 規定은 履行強制金에 관하여 이를 準用한다.</p>	<p>39條의 規定에 의한 환부이자를 支給하여야 한다.</p> <p>⑤ 第1項 내지 第4項 外에 課徵金の 賦課 및 徵收에 관하여 필요한 事項은 地方歲入徵收의 例에 의한다.</p>	

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
<p>第7條(罰則) ① 다음 各號의 1에 해당하는 者 및 그를 教唆하여 當해 規定을 위반하도록 한 者는 5年 이하의 懲役 또는 2億원 이하의 罰金에 處한다.</p> <p>1. 第3條 第1項의 規定을 위반한 名義信託者</p> <p>2. 第3條 第2項의 規定을 위반한 債權者 및 同條 同項의 規定에 의한 書面에 債務者를 허위로 기재하여 제출하게 한 實債務者</p> <p>② 第3條 第1項의 規定을 위반한 名義受託者 및 그를 教唆하여 當해 規定을 위반하도록 한 者는 3年 이하의 懲役 또는 1億원 이하의 罰金에 處한다.</p> <p>③ 第3條의 規定을 위반하도록 幫助한 者는 1年 이하의 懲役 또는 3千萬원 이하의 罰金에 處한다.</p> <p>第8條(宗中 및 配偶者에 대한 特例) 다음 各號의 1에 해당하는 경우로서 租稅逋脫, 強制執行의 免脫 또는 法令上 制限의 回避를 目的으로 하지 아니하는 경우에는 第4條 내지 第7條 및 第12條 第1項·第2項의 規定을 적용하지 아니한다.</p> <p>1. 宗中이 보유한 不動産에 관한 物權을 宗中(宗中과 그 代表者를 같이 표시하여 登</p>		

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>記한 경우를 포함한다) 의의 者의 名義로 登記한 경우</p> <p>2. 配偶者 名義로 不動産에 관한 物權을 登記한 경우</p> <p>第9條(調査 등) ① 市長·郡守 또는 區廳長은 필요하다고 인정하는 경우에는 第3條·第10條 내지 第12條 및 第14條의 規定에 위반한 여부를 확인하기 위한 調査를 할 수 있다.</p> <p>② 國稅廳長은 脫稅嫌疑가 있다고 인정하는 경우에는 第3條·第10條 내지 第12條 및 第14條의 規定에 위반한 여부를 확인하기 위한 調査를 할 수 있다.</p> <p>③ 公務員이 그 職務를 行함에 있어 第3條·第10條 내지 第12條 및 第14條의 規定에 위반한 사실을 알게 된 경우에는 國稅廳長과 당해 不動産의 所在地를 관할하는 市長·郡守 또는 區廳長에게 그 사실을 通報하여야 한다.</p> <p>第10條(長期未登錄者에 대한 罰則 등) ① 不動産登記特別措置法 第2條 第1項·第11條 및 同法 附則 第2條의 적용을 받는 者로서 다음 各號의 1에 의한 날부터 3年 이내에 所有權移轉登記를 申請하지 아니한 登記權利者(이하</p>		

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>‘長期未登錄者’라 한다)에 대하여는 不動産 評價額의 100分の 30에 해당하는 금액(不動産 登記特別措置法 第11條의 規定에 의한 過 怠料가 이미 賦課된 경우에는 이를 差減한 金 액을 말한다)을 課徵金으로 賦課한다. 다만, 第4條 第2項 本文 및 第12條 第1項의 規定에 의하여 登記의 效力이 발생하지 아니함에 따 라 새로이 登記를 申請하여야 할 사유가 발생 한 경우와 登記를 申請하지 못할 正當한 사유 가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 契約當事者가 서로 代價的인 債務를 부담 하는 경우에는 反對給付의 이행이 事實상 완료된 날</p> <p>2. 契約當事者의 一方만이 債務를 부담하는 경우에는 그 契約의 效力이 발생한 날</p> <p>② 第5條 第3項 내지 第6項의 規定은 第1項의 規定에 의한 課徵金에 관하여 이를 準用 한다.</p> <p>③ 長期未登錄者가 第1項의 規定에 의하여 課徵金을 賦課받고도 所有權移轉登記를 申 請하지 아니한 때에는 第6條 第2項 및 第3項의 規定을 準用하여 履行強制金을 賦課한다.</p> <p>④ 長期未登記者(第1項 但書의 規定에 해당</p>		

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>하는 것을 제외한다) 및 그를 教唆하여 第1項의 規定에 위반하여 所有權移轉登記를 申請하지 아니하도록 한 者는 5年 이하의 懲役 또는 2億원 이하의 罰金에 處하고, 第1項의 規定에 위반하여 所有權移轉登記를 申請하지 아니하도록 幫助한 者는 1年 이하의 懲役 또는 3千萬원 이하의 벌금에 處한다.</p> <p>第11條(기존 名義信託約定에 의한 登記의 實名 登記 등) ① 이 法 施行 전에 名義信託約定에 의하여 不動產에 관한 物權을 名義受託者의 名義로 登記하거나 하도록 한 名義信託者(이하 '기존 名義信託者'라 한다)는 이 法 施行日부터 1年の 期間(이하 '猶豫期間'이라 한다) 다만, 公用徵收·判決·競賣 기타 法律의 規定에 의하여 名義受託者로부터 第3者에게 不動產에 관한 物權이 移轉된 경우(相續에 의한 경우를 제외한다)와 宗教團體, 學校 등이 租稅通脫, 強制執行의 免脫을 目的으로 하지 아니하고 名義信託한 不動產으로서 大統領令이 定하는 不動產의 경우는 그러하지 아니하다.</p>	<p>第5條(宗教團體 및 學校 등의 實名登記法) ① 法 第11條 第1項 단서에서 '종교단체, 학교 등'이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다.</p> <p>1. 法人 또는 不動產登記法 第41條의 2 第1項 第3號의 규정에 의하여 등록번호를 부</p>	

법 물	시 행 령	시 행 규 칙
<p>② 다음 각號의 1에 해당하는 경우에는 第1項의 規定에 의하여 實名登記를 한 것으로 본다.</p>	<p>여받은 법인 아닌 社團·財團으로서 종교의 보급 기타 교화를 목적으로 설립된 종단·교단·유지재단 또는 이와 유사한 연합종교단체(이하 이 조에서 '종단'이라 한다) 및 개별단체</p> <p>2. 종단에 소속된 법인 또는 단체로서 종교의 보급 기타 교화를 목적으로 설립된 것(이하 이 조에서 '소속 종교단체'라 한다)</p> <p>3. 향교재산법에 의한 향교재단법인 및 개별 향교와 문화재보호법에 의하여 문화재로 지정된 서원</p> <p>② 法 第11條 第1項 단서에서 '大統領令이 정하는 不動產'이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 不動產을 말한다.</p> <p>1. 第1項 第1號의 종단과 第1項 第2號의 所屬宗教團體間에 名義信託한 不動產</p> <p>2. 第1項의 宗教團體 및 鄉校 등이 그 고유목적을 위하여 사용하는 농지임대차관리법에 의한 농지(농지에 정착된 건축물을 포함한다)</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>1. 기존 名義信託者가 당해 不動產에 관한 物權에 관하여 賣買 기타 처분행위를 하고 猶豫期間 이내에 그 처분행위로 인한 取得者에게 직접 登記를 移轉한 경우</p> <p>2. 기존 名義信託者가 猶豫期間 이내에 다른 法律의 規定에 의하여 당해 不動產의 所在地를 관할하는 市長·郡守 또는 區廳長에게 賣却을 委託하거나 大統領令이 정하는 바에 의하여 韓國產業銀行法에 의하여 設立된 成業公社에 賣却을 의뢰한 경우. 다만, 賣却委託 또는 賣却依賴를 撤回한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>第6條(성업공사에 대한 不動產의 賣却依賴) ① 法 第11條 第2項 第2號의 規定에 의하여 韓國產業銀行法에 의하여 設立된 성업공사(이하 '성업공사'라 한다)에 不動產의 賣却을 依賴하고자 하는 자는 總理令이 定하는 書類를 添附한 不動產賣却依賴申請書를 提出하여야 한다.</p> <p>② 성업공사는 第1項의 規定에 의하여 不動產의 賣却을 依賴받는 경우에는 공매방법에 의하여 처분하여야 한다. 다만, 공매의 방법에</p>	<p>第3條(賣却依賴) ① 令 第6條 第1項의 規定에 의한 不動產賣却依賴申請書는 別紙 第3號 書式에 의한다.</p> <p>② 第1項의 申請書에는 다음 各號의 書類를 添附하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地 및 建築物에 관한 등기필증 및 등기부등본 2. 토지대장등본, 임야대장등본 또는 건축물관리대장등본 3. 국토이용관리법시행규칙 第2條의 14의 規定에 의한 토지이용계획 확인서 4. 지적도 또는 임야도 <p>③ 성업공사는 第1項의 申請書를 제출받은 경우에는 別紙 第3號 書式에 의한 不動產 賣却依賴申請書 接受證을 交付하여야 한다.</p> <p>第4條(不動產 處分方法) 令 第6條 第2項 단서의 規定에 의하여 성업공사가 매각을 의뢰받은 不動產을 수의계약에 의하여 처분할 수 있는 경우는 다음 各號와 같다.</p>

법 륵	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>의하여 처분하는 것이 부적합한 경우로서 總 理廳이 정하는 경우에는 수의계약의 방법에 의하여 이를 處分할 수 있다.</p> <p>③ 성업공사는 第1項의 規定에 의하여 不動 產의 賣却을 依賴받는 경우에는 地價公示 및 土地 등의 評價에 관한 法律의 規定에 의하여 감정평가가 감정평가한 가액을 最低公 賣에 정가격으로 하여 수회차의 最低公賣價 格 등 처분조건을 일괄하여 매각의뢰자와 書 面으로 협의하여야 한다.</p> <p>④ 第3項의 規定에 의하여 성업공사로부터 처분조건을 협의받은 매각의뢰자는 협의요 청일부터 20일 이내에 협의여부를 書面으로 通報하여야 한다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公賣를 실시한 결과 유찰되어 다음 공매 공고 전까지 유찰된 최종처분조건 이상으로 매각할 때 2. 낙찰자가 國土利用管理法에 의한 토지거 래허가를 받지 못한 경우 등 다른 법률의 規定에 의하여 不動產을 取得하지 못하는 경우로서 第3者에게 낙찰조건 이상으로 매각할 때 3. 假登記權利者 등 등기부에 기입된 부동산 위의 權利者에게 最初公賣豫定價格 이상으로 매각할 때

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>⑤ 성업공사는 第4項의 기간 내에 通報가 없거나 매각의뢰자와 3회까지 協議를 하였으나 그 協議가 成立되지 아니하는 경우에는 수회차 최저공매가격 등 總理令이 定하는 處分條件에 따라 公賣를 實施한다. 이 경우 處分條件을 정함에 있어 공매예정가격은 최초 공매예정가격의 상당금액을 매회차 공매시마다 체감하여 정하여야 한다.</p>	<p>第5條(處分條件) ① 令 第6條 第5項의 規定에 의하여 성업공사가 公賣를 實施할 경우의 處分條件은 다음 各 號와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公賣回數는 6회까지로 하고 매회마다 4차에 걸쳐 公賣하도록 한다. 2. 1회 공매시의 최초공매예정가격은 令 第6條 第3項의 規定에 의한 감정평가액으로 하고, 2회 공매시부터는 최초 공매예정가격을 기준으로 하여 회수를 거듭할 때마다 각각 100분의 10을 인하한 金額으로 한다. 3. 대금납부조건을 매회마다 1차는 3월 이내 일시불로 納付하도록 하고, 2차 내지 4차는 각각 6월·9월 및 1년 이내에 納付하도록 하되, 3월 단위로 均등분납하도록 한다. <p>② 성업공사는 第1項의 規定에 의하여 6회에 걸쳐 公賣를 實施하였으나 處分되지 아니하는 경우에는 賣却依頼者와 협의하여 賣却條件을 緩和하고 그 條件에 따라 公賣를 實施할 수 있다.</p> <p>③ 성업공사는 第2項의 規定에 의하여 賣却依頼者와 3회에 걸쳐 協議를 하였으나 協議가 成立되지 아니하는 경우에는 직전공매에</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>③ 實權利者의 歸屬事由 없이 다른 法律의 規定에 의하여 第1項 및 第2項의 規定에 의한 實名登記 또는 賣却處分 등을 할 수 없는 경</p>	<p>⑥ 賣却依頼者는 承買公事에서 부동산을 매각한 경우에는 總理슈이 정하는 바에 따라 그 매각에 소요된 비용과 수수료를 부담하여야 한다.</p>	<p>정가격을 시작으로 매 공사시마다 100분의 10씩 인하한 금액으로 공매를 실시한다.</p> <p>第6條(處分費用 및 手數料) 令 第6條 第6項의 規定에 의한 處分에 所要되는 費用 및 手數料는 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 處分에 所要되는 다음 各 目的의 費用 <ul style="list-style-type: none"> 가. 감정평가료 나. 공매공고료 다. 명도소송비용 등 기타 처분에 필요한 비용 2. 다음 各 目的의 手數料 <ul style="list-style-type: none"> 가. 부동산 처분에 따른 수수료는 처분 금액의 100분의 1로 하고, 그 지급시기는 반액은 契約締結時로, 나머지 반액은 代金完納時로 한다. 나. 買收人이 계약을 체결하지 아니하여 保證金이 賣却依頼者에게 歸屬되는 경우의 수수료는 입찰금액의 1000분의 5로 한다.

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>우에는 그 사유가 消滅한 때부터 1年 이내에 實名登記 또는 賣却處分 등을 하여야 한다.</p> <p>④ 이 法 施行 前 또는 猶豫期間中에 不動產 物權에 관한 爭訟이 法院에 제기된 경우에는 당해 爭訟에 관한 確定判決(이와 동일한 효력이 있는 경우를 포함한다)이 있는 날부터 1年 이내에 第1項 및 第2項의 規定에 의한 實名登記 또는 賣却處分 등을 하여야 한다.</p> <p>第12條(實名登記義務違反의 효력 등) ① 第11條에 規定된 기간 이내에 實名登記 또는 賣却處分 등을 하지 아니한 경우 그 기간이 경과한 날 이후의 名義信託約定 등의 효력에 관하여는 第4條의 規定을 적용한다.</p> <p>② 第11條의 規定을 위반한 者에 대하여는 第3條 第1項의 規定을 위반한 者에 준하여 第5條 및 第6條의 規定을 적용한다.</p> <p>③ 이 法 施行 前에 名義信託約定에 의한 登記를 한 사실이 없는 者가 第11條에 의한 實名登記를 가장하여 登記한 때에는 5年 이하의 懲役 또는 2億원 이하의 罰金에 處한다.</p> <p>第13條(實名登記에 대한 租稅賦課의 特例) ① 第11條의 規定에 의하여 實名登記를 한 不動</p>	<p>第7條(租稅賦課特例對象 不動產의 範圍 등) ① 法 第13條 第1項에서 實名登記를 한 不動產</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>産이 1件이고 그 價額이 5千萬圓 이하인 경우로서 다음 各號의 1에 해당하는 경우에는 이미 免除되거나 적게 賦課된 租稅 또는 賦課되지 아니한 租稅는 이를 追徵하지 아니한다. 이 경우 實名登記를 한 不動産의 범위 및 價額의 計算에 대하여는 大統領令으로 정한다.</p> <p>1. 所得稅法 第5條 第6號의 規定에 의하여 名義信託者 및 그와 生計를 같이 하는 1世帶가 이 法 施行 전에 1世帶 1住宅 讓渡에 따른 非課稅를 받은 경우로서 實名登記로 인하여 당해 住宅를 讓渡한 날에 非課稅에 해당하지 아니하게 되는 경우</p> <p>2. 相續稅法 第32條의 2의 規定에 의하여 名義者에게 이 法 施行 전에 納稅義務가 成立된 贈與稅를 賦課하는 경우</p> <p>② 實名登記를 한 不動産이 非業務用不動産에 해당하는 경우로서 猶豫期間(第11條 第3項 및 第4項의 경우에는 그 사유가 消滅한 때부터 1年의 기간을 말한다) 종료시까지 당해 法人의 固有業務에 직접 사용하는 때에는 地方稅法 第112條 第2項의 稅率을 적용하지 아니한다.</p> <p>第14條(기존 讓渡擔保權者의 書面提出 義務 등)</p> <p>① 이 法 施行 전에 債務의 辨濟를 擔保하기</p>	<p>이 1건이라 함은 법 시행 전에 名義受託者 名義로 등기한 不動産이 1필지(서로 인접한 수필지의 토지를 포함한다) 또는 1동의 건물(당해 건물의 부속건물 및 건물에 부수되는 토지를 포함하고, 住宅建設促進法에 의한 공동주택의 경우에는 1세대의 구분건물 및 그 부수토지로 한다)로서 이를 實名登記한 境遇를 말한다.</p> <p>② 법 第13條 第1項의 規定에 의한 不動産價額은 法 施行日 현재의 法 第5條 第2項 各號의 規定에 의하여 계산한 價額으로 한다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>위하여 債權者가 不動産에 관한 物權을 移轉 받은 경우에는 이 法 施行日부터 1年의 기간 이내에 債務者·債權金額 및 債務辨濟를 위한 擔保라는 뜻이 기재된 書面을 登記公務員에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 第1項의 規定을 위반한 債權者 및 同項의 規定에 의한 書面에 債務者를 허위로 기재하여 제출하게 한 實債務者에 대하여는 당해 不動産評價額의 100分の 30에 해당하는 課徵金을 賦課한다.</p> <p>③ 第5條 第3項 내지 第6項의 規定은 第2項의 規定에 의한 課徵金에 관하여 이를 準用한다.</p> <p>第15條(聽聞) 市長·郡守 또는 區廳長은 第5條, 第6條, 第10條 第1項·第3項, 第12條 第2項 및 第14條 第2項의 規定에 의한 처분을 하고자 하는 경우에는 大統領令이 정하는 바에 의하여 미리 당해 처분의 相對方 또는 그 代理人에게 의견을 陳述할 기회를 주어야 한다. 다만, 당해 처분의 相對方 또는 그 代理人이 정당한 사유없이 이에 응하지 아니하거나 처분의 相對方의 住所不明 등으로 意見陳述의 기회를 줄 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>第8條(聽聞節次) 市長·郡守 또는 區廳長은 法 第15條의 規定에 의하여 청문을 행하고자 하는 경우에는 청문일 10일 전까지 처분의 상대방 또는 그 대리인에게 書面으로 聽聞의 事由·日時 및 場所 등을 通知하여야 한다.</p> <p>② 第1項의 通知를 받은 처분의 상대방 또는 그 대리인은 지정된 일시에 출석하여 의견을 진술하거나 書面으로 의견을 提出할 수 있다.</p> <p>③ 처분의 상대방 또는 그 대리인이 第2項의 規定에 의하여 지정된 일시에 출석하여 의견을 진술한 때에는 관계공무원은 그 內容을 書面으로 作成하여 出席한 者 本人으로 하여금 이를 확인한 후 서명·날인하게 하여야 한다.</p>	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p style="text-align: center;">附 則</p> <p>第1條(施行日) 이 법은 1995年 7月 1日부터 施行한다.</p> <p>第2條(適用例) ① 第3條 및 第13條의 規定은 이 법 施行 후 登記하는 分부터 적용한다. ② 第4條의 規定은 이 법 施行 前에 名義信託約定을 하고 이 법 施行 후에 이에 의한 登記를 한 경우에도 이를 적용한다.</p> <p>第3條(長期未登記者에 관한 經過措置) 이 법 施行 前에 第10條 第1項 各號에 規定하는 날 이 경과한 경우에는 同條 同項에 規定한 3年의 기간은 이 법 施行日부터 起算한다.</p> <p>第4條(다른 法律의 改正) 租稅減免規制法 중 다음과 같이 改正한다. 第3條 第1項에 第23號를 다음과 같이 新設한다.</p>	<p style="text-align: center;">附 則</p> <p>④ 第1項의 規定에 의한 通知에는 正當한 사유없이 이에 응하지 아니하는 경우에는 意見陳述의 機會를 포기한 것으로 본다는 뜻을 明示하여야 한다.</p> <p>이 令은 1995年 7月 1日부터 施行한다.</p>	<p style="text-align: center;">附 則</p> <p>이 規則은 1995年 7月 1日부터 施行한다.</p>

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
<p>23. 不動産實權利者名義登記에 관한 法律 ② 不動産登記特別措置法 중 다음과 같이 改正한다. 第7條・第8條 第3號 및 第9條 第2號를 각각 削除한다. 第11條 第1項 但書を 다음과 같이 한다. 다만, 不動産實權利者名義登記에 관한 法律 第10條 第1項의 規定에 의하여 課徵金を 賦課한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>第5條(다른 法律의 改正에 따른 罰則에 관한 經過措置) 이 法 施行 전에 종전의 不動産登記特別措置法 第7條의 規定을 위반한 者에 대한 罰則의 적용에 있어서는 종전의 規定에 의한다.</p>		

〈附錄 2〉 不動產登記特別措置法 및 不動產 所有權移轉登記 등에 관한 特別措置法

◆ 不動產登記特別措置法(1990. 8. 1 법률 제4244호)

改正 1991. 12. 14 법률 제4423호(非訟事件節次法)

1995. 3. 30 법률 제4944호(不動產實權利者名義登記에 관한 法律)

第 1 條(目的) 이 법은 不動產去來에 대한 實體的 權利關係에 부합하는 登記를 申請하도록 하기 위하여 不動產登記에 관한 特例 등에 관한 사항을 정함으로써 건전한 부동산 거래질서를 확립함을 목적으로 한다.

第 2 條(所有權移轉登記 등 申請義務) ① 不動產의 所有權移轉을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 각호의 1에 정하여진 날부터 60일이내에 소유권이전등기를 신청하여야 한다. 다만, 그 契約이 取消·解除되거나 無效인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 계약의 당사자가 서로 對價的인 債務를 부담하는 경우에는 反對給付의 이행이 완료된 날
2. 계약당사자의 一方만이 債務를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날

② 제1항의 경우에 不動產의 所有權을 移轉받을 것을 내용으로 하는 契約을 체결한 자가 제1항 각호에 정하여진 날 이후 그 부동산에 대하여 다시 第三者와 所有權移轉을 내용으로 하는 계약이나 제3자에게 契約當事者의 地位를 移轉하는 계약을 체결하고자 할 때에는 그 제3자와 계약을 체결하기 전에 먼저 체결된 계약에 따라 所有權移轉登記를 申請하여야 한다.

③ 제1항의 경우에 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 제1항 각호에 정하여진 날 전에 그 不動産에 대하여 다시 제3자와 所有權移轉을 내용으로 하는 契約을 체결한 때에는 먼저 체결된 契約의 反對給付의 이행이 완료되거나 契約의 效力이 발생한 날부터 60일 이내에 먼저 체결된 계약에 따라 所有權移轉登記를 申請하여야 한다.

④ 所有權保存登記가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 所有權移轉을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 각호의 1에 정하여진 날부터 60일 이내에 所有權保存登記를 申請하여야 한다.

1. 부동산등기법 제130조 또는 제131조의 규정에 의하여 所有權保存登記를 신청할 수 있음에도 이를 하지 아니한 채 계약을 체결한 경우에는 그 계약을 체결한 날
2. 契約을 체결한 후에 부동산등기법 제130조 또는 제131조의 규정에 의하여 소유권보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권보존등기를 신청할 수 있게 된 날

第3條(契約書 등의 檢印에 대한 特例) ① 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 다음 각호의 사항이 기재된 계약서에 檢印申請人을 표시하여 不動産의 所在地를 관할하는 市長(區가 설치되어 있는 市에 있어서는 區廳長)·郡守(이하 '市長 등'이라 한다) 또는 그 權限의 委任을 받은 자의 檢印을 받아 管轄登記所에 이를 제출하여야 한다.

1. 當事者
2. 目的不動産
3. 契約年月日
4. 代金 및 그 支給日字 등 지급에 관한 사항 또는 評價額 및 그 差額의 精算에 관한 사항
5. 不動産仲介業者가 있을 때에는 그 조건 또는 기한

② 제1항의 경우에 등기원인을 증명하는 書面이 집행력 있는 判決書

또는 判決과 같은 효력을 갖는 調書(이하 ‘判決書 등’이라 한다)인 때에는 판결서 등에 제1항의 검인을 받아 제출하여야 한다.

③ 시장 등 또는 그 권한의 위임을 받은 자가 제1항, 제2항 또는 제4조의 규정에 의한 검인을 한 때에는 그 계약서 또는 판결서 등의 사본 2통을 작성하여 1통은 보관하고 1통은 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다.

④ 계약서 등의 검인에 관하여 필요한 사항은 大法院規則으로 정한다.

第 4 條 (檢印申請에 대한 特例) 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 제2조 제1항 각호의 계약을 체결한 자는 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 所有權 移轉을 내용으로 하는 계약이나 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 때에는 먼저 체결된 계약의 계약서에 제3조의 규정에 의한 검인을 받아야 한다.

第 5 條 (許可 등에 대한 特例) ① 登記原因에 대하여 行政官廳의 許可, 同意 또는 승낙을 받을 것이 요구되는 때에는 부동산등기법 제40조 제3항의 규정에 불구하고 所有權 移轉登記를 신청할 때에 그 허가, 동의 또는 승낙을 증명하는 書面을 提出하여야 한다.

② 등기원인에 대하여 行政官廳에 신고할 것이 요구되는 때에는 所有權 移轉登記를 신청할 때에 신고를 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

第 6 條 (登記原因 虛偽記載 등의 禁止) 제2조의 규정에 의하여 소유권이 전등기를 신청하여야 할 자는 그 등기를 신청함에 있어서 登記申請書에 登記原因을 허위로 기재하여 신청하거나 소유권이전등기 외의 등기를 신청하여서는 아니된다.

第 7 條 削除 <95.3.30>

第 8 條 (罰則) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 3년 이하의 징역이나 1억 원 이하의 벌금에 처한다.

1. 租稅賦課를 면하려 하거나 다른 시점간의 價格變動에 따른 이득을 얻으려 하거나 所有權 등 權利變動을 규제하는 法令의 제한을 회피할 목적으로 제2조 제2항 또는 제3항의 규정에 위반한 때

2. 제6조의 규정에 위반한 때

3. 삭제 <95.3.30>

第 9 條 (罰則) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제8조 제1호에 해당하지 아니한 자로서 제4조의 규정에 위반한 때

2. 삭제 <95.3.30>

第 10 條 (兩罰規定) 법인의 대표자 또는 법인이나 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제8조 또는 제9조의 違反行爲를 한 때에는 行爲者를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 各 該當 條의 罰金型을 科한다.

第 11 條 (過怠料) ① 登記權利者가 상당한 사유없이 제2조 각항의 규정에 의한 登記申請을 懈怠한 때에는 그 懈怠한 날 당시의 그 부동산에 대한 登記稅額(登錄稅가 非課稅·免除·減輕되는 경우에는 지방세법의 규정에 의한 부동산가액에 부동산등기세율을 곱한 금액)의 5배 이하에 상당하는 금액의 과태료에 처한다. 다만, 不動產實權利者名義登記에 관한 법률 제10조 제1항의 규정에 의하여 과징금을 부과한 경우에는 그러하지 아니한다 <개정 95.3.30>.

② 제1항의 규정에 의한 과태료의 금액을 정함에 있어서 懈怠期間, 懈怠事由, 目的不動產의 價額 등을 참작하여야 한다.

第 12 條 (過怠料의 賦課·徵收) ① 제11조의 규정에 의한 과태료는 그 부동산의 소재지를 관할하는 市長 등이 이를 부과·징수한다.

② 제1항의 규정에 의하여 過怠料를 부과할 때에는 그 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실과 과태료의 금액을 書面으로 明示하여 이를 납부할 것을 과태료 처분대상자에게 통지하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의하여 통지를 할 때에는 미리 10일 이상의 기간을 정하여 過怠料處分對象者에게 口述 또는 書面에 의한 의견진술의 기회를 주어야 한다.

④ 제1항의 규정에 의한 過怠料處分에 不復이 있는 者는 제2항의 규

정에 의한 통지를 받은 날부터 30일 이내에 시장 등에게 異議를 제기할 수 있다.

⑤ 제1항의 규정에 의하여 시장 등으로부터 과태료처분을 받은 자가 제4항의 규정에 의하여 이의를 제기한 때에는 시장 등은 지체없이 目的不動產의 所在地를 관할하는 地方法院 또는 支院에 그 사실을 통지하여야 하며 통지를 받은 지방법원 또는 지원은 非訟事件節次法에 의한 과태료의 재판을 한다. 다만, 非訟事件節次法 제248조 및 제250조 중 검사에 관한 규정은 이를 적용하지 아니한다 <개정 91.12.14>.

⑥ 제4항의 규정에 의한 기간 내에 이의를 제기하지 아니하고 過怠料를 납부하지 아니한 때에는 地方稅滯納處分의 例에 의하여 이를 징수한다.

⑦ 등기공무원은 제11조의 규정에 의한 과태료에 처할 사유가 있다고 인정된 때에는 지체없이 目的不動產의 所在地를 관할하는 시장 등에게 이를 통지하여야 한다.

⑧ 과태료의 부과·징수에 관하여 필요한 사항은 內務部令으로 정한다.

附 則

第 1 條 (施行日) 이 법은 공포 후 1월이 경과한 날부터 시행한다.

第 2 條 (所有權移轉登記申請에 관한 經過措置) 이 법 시행 전에 不動產의 所有權移轉을 내용으로 하는 계약을 체결한 者로서 그 소유권이전 등기를 신청할 수 있음에도 이를 신청하지 아니한 자에 대하여는 이 법 시행일을 제2조 제1항 각호의 1에 정하여진 날로 보아 이 법을 적용한다. 다만, 登記權利者 또는 제3자에게 登記原因·登記目的을 불문하고 이에 관한 등기가 종료되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

第 3 條 (過怠料의 賦課·徵收에 관한 經過措置) 제11조 및 제12조의 과태료의 부과·징수에 관한 규정은 1991년 1월 1일부터 시행한다. 이 경우 제2조 제1항 각호의 1에 정하여진 날을 1991년 1월 1일로 본다.

第4條(다른 法律의 改正) ① 부동산등기법 중 다음과 같이 개정한다.

제40조 제2항 중 ‘檢認’을 ‘檢印’으로 한다.

② 부동산중개업법 중 다음과 같이 개정한다.

제16조 제2항을 다음과 같이 한다.

③ 중개업자는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 필요한 사항을 빠뜨리지 아니하고 확인하여 去來契約書를 作成하고 이에 서명·날인하여야 한다.

附 則 <91.12.14>

第1條(施行日) 이 법은 1992년 2월 1일부터 시행한다.

제2조 내지 또는 제6조 생략

附 則 <95.3.30>

第1條(施行日) 이 법은 1995년 7월 1일부터 시행한다.

제2조 내지 제5조 생략

◆ 不動産登記特別措置法에 따른 大法院規則(1990.8.21 대법원 규칙 제1128호)

第1條(契約書 등의 檢印) ① 不動産登記特別措置法(이하 ‘법’이라 한다) 제3조의 규정에 의한 검인은 계약을 체결한 당사자 중 1인이나 그 위임을 받은 자, 계약서를 작성한 변호사와 법무사 및 중개업자가 신청할 수 있다.

② 檢印申請을 할 때에는 契約書의 原本 또는 判決書 등의 正本과 그 寫本 2통(제5항의 규정에 의한 검인신청의 경우에는 시·군·구의 수에 1을 더한 통수)을 제출하여야 한다.

- ③ 檢印申請을 받은 경우 시장·군수·구청장(이하 ‘시장 등’이라 한다)은 계약서 또는 판결서 등의 형식적 요건의 구비 여부만을 확인하고 그 기재에 흠결이 없다고 인정한 때에는 지체없이 검인을 하여 檢印申請人에게 交付하여야 한다.
- ④ 契約書 또는 判決書 등의 檢印에는 법 제3조의 규정에 의한 검인인 취지, 검인의 번호, 연월일의 기재와 시장 등의 표시가 있어야 한다.
- ⑤ 2개 이상의 시·군·구에 있는 수개의 不動產의 所有權移轉을 내용으로 하는 계약서 또는 판결서 등을 검인받고자 하는 경우에는 그 중 1개의 시·군·구를 관할하는 시장 등에게 검인을 신청할 수 있다. 이 경우 검인을 한 시장 등은 그 각 부동산의 소재지를 관할하는 稅務署長에게 그 契約書 또는 判決書 등의 寫本 1통을 각각 送付하여야 한다.
- ⑥ 법 제3조 제1항의 규정에 의하여 시장 등으로부터 검인의 권한을 위임받을 수 있는 者는 읍·면·동장으로 한다. 시장 등이 읍·면·동장에게 검인의 권한을 위임한 때에는 지체없이 管轄登記所長에게 그 뜻을 통지하여야 한다.

第 2 條 (名義信託登記의 提出書面) ① 법 제7조 제2항의 규정에 의한 등기신청서 제출하여야 할 서면은 다음 各號에 제기한 사항을 기재하고 名義信託者와 名義受託者가 記名捺印한 것이어야 한다.

- 1. 목적 부동산의 표시
 - 2. 명의신탁자와 성명 또는 명칭, 주소 또는 사무소와 주민등록번호 또는 부동산등기법 제41조의 2의 규정에 의한 不動產登記用 登錄番號
 - 3. 명의신탁의 등기를 하는 사유
- ② 제1항의 서면은 登記申請書에 합철하여 제출하여야 한다.

第 3 條 (課稅資料의 送付 등) ① 계약을 원인으로 하는 所有權移轉登記를 한 경우에 登記公務員은 그 등기를 완료한 날로부터 10일 이내에 登記申請書 副本의 송부와 함께 검인된 契約書 또는 判決書 등의 寫本 1통을 부동산의 소재지를 관할하는 稅務署長에게 送付하여야 한다.

- ② 법 제7조 제2항의 규정에 의한 소유권이전등기를 한 경우에 등기

공무원은 그 등기를 완료한 날로부터 10일 이내에 登記申請書 副本의 送付와 함께 제2조 제1항의 書面의 寫本 1통을 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다.

③ 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 등기를 신청하는 자는 제1항의 계약서 또는 판결서 등이나 제2항의 書面의 寫本 1통(2개 이상의 시·군·구에 있는 수개의 부동산에 대한 등기신청의 경우에는 그 시·군·구의 수에 해당하는 통수)을 登記申請書 副本에 합철하여 제출하여야 한다.

附 則

第 1 條 (施行日) 이 규칙은 1990년 9월 2일부터 시행한다

第 2 條 (經過措置) 이 규칙 시행 전에 종전의 규정에 의하여 시장 등의 검인을 받은 용지를 사용한 계약서는 이 규칙에 의한 검인을 받은 것으로 본다.

第 3 條 (다른 規則의 改正) 不動産登記法施行規則 중 다음과 같이 개정한다. 부동산등기법시행규칙 제51조의 2를 삭제하고, 동 규칙 제105조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 제1항의 규정에 의한 송부를 하여야 할 등기를 신청하는 자는 다음 각호의 사항을 기재한 신청서 부분을 제출하여야 한다.

가. 등기의무자가 권리취득의 등기를 한 연월일

나. 不動産 課稅時價標準額

◆ 不動産登記特別措置法(1990.12.31 내무부령 제519호)

第 1 條 (目的) 이 규칙은 不動産登記特別措置法(이하 '法'이라 한다) 제12조 제8항의 규정에 의하여 부동산등기신청 해태에 대한 과태료의 부과·징수에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

第 2 條 (登記申請期間의 算定) 시장·군수·구청장(이하 ‘시장 등’이라 한다)은 등기권리자가 다음 각호의 1에 해당하는 사유로 登記申請을 懈怠한 경우에는 등기권리자에게 등기신청을 해태한 상당한 사유가 있는 것으로 보아 그 사유가 존재하고 있는 기간은 법 제2조의 登記申請期間에 이를 算入하지 아니한다.

1. 천재·지변 등 불가항력적인 경우
2. 목적부동산에 대한 소송이 계속중인 경우
3. 등기의무자가 정당한 사유없이 등기신청에 필요한 서면을 등기권리자에게 교부하지 아니한 경우
4. 기타 시장 등이 登記申請 懈怠에 관하여 상당한 사유가 있다고 인정하는 경우

第 3 條 (賦課基準 및 減經) ① 시장 등은 別表의 過怠料賦課基準에 의하여 過怠料의 金額을 정하여야 한다.

② 시장 등은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 의한 過怠料金額의 100분의 50을 減經할 수 있다.

1. 법 제2조 제4항 제1호의 규정에 의한 所有權保存登記를 신청하지 아니한 경우
2. 生活保護法 제3조의 규정에 의한 保護對象者가 법 제2조 제1항 또는 제4항의 규정에 의한 所有權移轉登記申請 또는 所有權保存登記申請을 하지 아니한 경우
3. 농어민이 자기가 경작할 목적으로 농지를 취득한 결과 소유하게 되는 농지의 전체면적이 3만제곱미터 이하인 경우 그 취득농지에 대하여 법 제2조 제1항의 규정에 의한 所有權移轉登記申請을 하지 아니한 경우

第 4 條 (違反行爲의 調査·確認) 시장 등은 법 제12조 제2항의 규정에 의하여 과태료부과를 위한 위반행위를 조사·확인하는 때에는 검인된 계약서·등기필통지서 등 관계서류를 조사하는 등 登記申請懈怠事實의 與否를 調査·確認하고 별지 제1호서식의 부동산등기신청해

태사실 조사서를 작성하여야 한다.

第 5 條 (處分豫告) ① 시장 등은 제4조의 규정에 의한 조사·확인을 한 결과 등기신청해태의 사실이 발견되어 과태료를 부과하는 때에는 처분대상자에게 별지 제2호 서식의 不動產登記申請懈怠 過怠料處分豫告書를 통지하여 의견진술의 기회를 주어야 한다. 이 경우 지정된 기일까지 의견진술이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다.

② 시장 등은 등기권리자가 등기의무자의 책임있는 사유로 등기신청을 해태하였다고 의견을 진술한 때에는 登記義務者에게 제1항의 규정에 의한 意見陳述의 機會를 주고 그 의견을 들은 후 過怠料處分對象者를 결정하여야 한다.

第 6 條 (賦課 등) ① 市長 등은 과태료를 부과하는 때에는 納期開始 15일 이전에 다음 사항을 기재한 별지 제3호서식의 不動產登記申請懈怠 過怠料處分通知書에 별지 제4호 서식의 不動產登記申請懈怠 過怠料納入告知書를 첨부하여 처분대상자에게 이를 발부하여야 한다.

1. 처분대상자의 주소·성명·주민등록번호
2. 목적부동산의 표시
3. 부동산등기신청사항
4. 위반사항
5. 과태료금액
6. 납부기한
7. 납부장소
8. 기타 필요한 사항

② 시장 등은 제1항의 규정에 의한 과태료의 부과·징수에 관한 제반 처리사항을 별지 제5호 서식의 不動產登記申請懈怠 過怠料處理簿에 기록·관리하여야 한다.

第 7 條 (納付期限) 과태료의 납부기한은 납부개시일부터 20일간으로 한다.

第 8 條 (異議申請) 법 제12조 제4항의 규정에 의하여 과태료처분에 불복

이 있는 者가 異議申請을 하는 때에는 별지 제6호 서식의 過怠料處分에 대한 異議申請書에 의한다.

第 9 條(納付督促) 시장 등은 과태료를 납부하여야 할 者가 제8조의 규정에 의한 異議申請을 하지 아니하고 제7조의 규정에 의한 납부기한 내에 過怠料를 納付하지 아니한 때에는 납부기한이 경과한 날부터 15일 이내(은행납입인 경우에는 20일 이내)에 10일 이내의 납부기한을 정하여 별지 제7호 서식의 過怠料納付督促狀을 발부하여야 한다.

第 10 條(滯納處分) 시장 등은 제9조의 규정에 의한 과태료 납부의 독촉을 받은 자가 그 納付期限까지 過怠料를 納付하지 아니한 때에는 법 제12조 제6항의 규정에 의하여 체납처분한다.

第 11 條(準用規定) 과태료의 징수에 관하여 이 규칙에 정한 것을 제외하고는 地方稅徵收의 例에 의한다.

第 12 條(條例에의 委任) 이 규칙의 시행에 관하여 필요한 사항은 시·군·구(자치구를 말한다)의 조례로 정한다.

附 則

- ① (施行日) 이 규칙은 1991년 1월 1일부터 시행한다.
- ② (適用例) 제3조 제2항 제1호의 규정은 1991년 12월 31까지 所有權保存登記가 申請되는 것에 한하여 적용한다.

◆ 不動産所有權移轉登記 등에 관한 特別措置法(1992.11.30
법률 제4502호)

改正 1993. 12. 10 법률 제4586호

1994. 8. 3 법률 제4775호

第 1 條(目的) 이 법은 부동산등기법에 의하여 등기하여야 할 부동산으로서 이 법 시행 당시 所有權保存登記가 되어 있지 아니하거나 登記簿記載가 실제 權利關係와 일치하지 아니하는 不動産을 용이한 節次에 의하여 등기할 수 있게 함을 목적으로 한다.

第 2 條(定義) 이 법에서 ‘부동산’이라 함은 이 법 시행일 현재 土地臺帳 또는 林野臺帳에 등록되어 있는 土地와 建築物臺帳에 등록되어 있는 建物を 말한다.

第 3 條(適用範圍) 이 법은 제2조에 규정된 부동산으로서 1985년 12월 31일 이전에 賣買·贈與·交換 등 법률행위로 인하여 사실상 讓渡된 부동산, 상속받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 이를 적용한다.

第 4 條(適用地域 및 對象) 이 법의 적용지역 및 대상은 다음 각호와 같다. 다만, 收復地區는 제외한다 <개정 93.12.10, 94.8.3>.

1. 읍·면지역의 全 土地 및 建物
2. 직할시 및 시지역의 농지·임야 및 지가 1제곱미터당 6만 500원 이하의 全 土地. 다만, 직할시 및 인구 50만 이상의 시에 대하여는 1985년 1월 1일 이후 직할시 또는 그 시에 편입된 지역에 한한다. 이 경우 직할시 설치 당시의 시지역은 편입으로 보지 아니한다.

第 5 條(地籍異動申請) ① 부동산의 사실상의 讓受者, 상속받은 부동산의 소유자 또는 所有者未復舊不動産(臺帳상에 소유명의인이 등록되어 있지 아니한 부동산을 말한다. 이와 같다)의 사실상의 소유자는 자기명의로 시장·군수·구청장 또는 읍·면장(이하 ‘臺帳所管廳’

이라 한다)에게 토지의 이동 또는 건물표시변경의 신청을 할 수 있다.

② 제1항의 신청서에는 제10조 제2항의 규정에 의한 보증서(이하 '보증서'라 한다)를 첨부하여야 한다.

③ 제1항의 소유자는 地籍公簿의 등록사항에 오류가 있음을 발견한 때에는 臺帳所管廳에 그 訂正을 신청할 수 있다. 이 경우 지적법 제38조 제4항의 규정에 의한 登記畢證 謄本 또는 登記簿 謄本은 제10조의 규정에 의한 확인서(이하 '확인서'라 한다)로 갈음한다.

第 6 條(臺帳上의 名義變更·所有者復舊와 所有權保存登記) ① 미등기 부동산을 사실상 양도받은 자와 未登記不動產을 상속받은 자 또는 所有者未復舊不動產의 사실상의 소유자는 확인서를 첨부하여 臺帳所管廳에 소유명의인의 변경등록 또는 복구등록을 신청할 수 있다.

② 제1항의 신청을 받은 臺帳所管廳은 확인서에 의하여 대장상의 所有名義人의 변경등록 또는 복구등록을 하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의하여 변경등록 또는 복구등록된 대장상의 소유명의인은 그 臺帳 謄本을 첨부하여 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

第 7 條(所有權 移轉節次) ① 이 법에 의한 소유권이전등기는 부동산등기법 제28조의 규정에 불구하고 확인서를 발급받은 사실상의 讓受者 또는 그 代理人이 登記所에 출석하여 신청할 수 있다.

② 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 확인서로써 부동산등기법 제40조 제1항 제2호의 登記原因을 증명하는 書面에 갈음하고 동조 동항 제3호의 등기의무자의 권리에 관한 登記畢證은 제출하지 아니한다.

③ 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 臺帳 謄本을 제출하여야 한다.

第 8 條(歸屬不動產 및 國公有不動產에 대한 特例) ① 귀속재산처리법 제2조의 규정에 의한 귀속재산 중 부동산을 사실상 양도받은 자가 제6조 제1항의 所有名義人變更登錄을 신청할 때에는 따로 세무서장이 발행하는 事實證明書를 添附하여야 한다.

② 國公有不動產에 대한 소유권보존등기를 하거나 또는 소유권이전등

기를 신청하기 위하여 臺帳所管廳으로부터 확인서의 발급을 받고자 할 때에는 보증서를 첨부하지 아니할 수 있다.

第 9 條 (所有權의 登記名義人에 같은 登記) ① 제7조의 규정에 의하여 등기를 하기 위하여 필요한 때에는 사실상의 讓受者는 소유권의 등기 명의인 또는 그 상속인에 같은하여 부동산 또는 소유권의 등기명인의 표시변경등기와 상속으로 인한 所有權移轉登記를 신청할 수 있다.

② 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 확인서를 첨부하여야 한다.

第 10 條 (確認書의 發給) ① 未登記不動產을 사실상 讓受한 자와 이미 등기되어 있는 부동산을 그 소유권의 등기명의인 또는 그 상속인으로부터 사실상 양수한 자, 부동산의 상속을 받은 자 및 所有權未復舊不動產의 사실상의 所有者는 이 법에 의한 등기를 신청하기 위하여 臺帳所管廳으로부터 확인서의 발급을 받아야 한다.

② 확인서를 발급받으려는 자는 시장·구청장 또는 읍·면장이 당해 부동산소재지 동·리에 大統領令으로 정하는 기간 이상 거주하고 있는 자 중에서 위촉하는 3인 이상의 보증서를 첨부하여 臺帳所官廳에 書面으로 신청을 하여야 한다<개정 94.8.3>.

③ 臺帳所官廳은 제2항의 신청서를 접한 때에는 대통령령이 정하는 사항을 2월 이상 공고한 후 확인서를 발급하여야 한다. 그러나 공고 기간 내에 제11조의 이의신청이 있는 부동산에 관하여는 그 이의에 대한 처리가 완결되기 전에는 확인서를 발급하지 못한다.

④ 제3항의 규정에 의한 公告는 臺帳所管廳이 당해 시·구·읍·면과 동·리의 사무소의 게시판에 하여야 한다<개정 94.8.3>.

第 11 條 (異議申請 등) ① 제10조의 규정에 의한 確認書發給申請에 대하여 異議가 있는 者는 동조 제3항의 규정에 의한 공고기간 내에 이의신청을 할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 이의신청을 접수한 臺帳所官廳은 公告期間滿了日로부터 2월 내에 事實調査를 거쳐 이의신청에 대한 처리를 하여야 한다.

第 12 條 (法務士報酬) 이 법에 의한 등기에 대한 법무사보수는 大統領令으로 정한다.

第 13 條 (罰則) ① 다음 각호의 1에 해당하는 자는 1년 이상 10년 이하의 징역 또는 500만원 이상 5,000만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 허위의 방법으로 확인서를 발급받은 자
2. 행사할 목적으로 제10조의 문서를 위조 또는 변조한 자
3. 허위의 보증서를 작성한 자
4. 제1호 내지 제3호의 문서를 행사한 자

② 重大한 過失로 인하여 虛偽의 保證書를 작성하거나 이를 작성하게 한 者에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다.

附 則

第 1 條 (施行日) 이 법은 1993년 1월 1일부터 시행한다.

第 2 條 (有效期間) 이 법은 1994년 12월 31일까지 효력을 가진다. 다만, 이 법 시행중에 제10조의 규정에 의하여 確認書의 發給을 신청한 不動產에 대하여는 유효기간 경과후 6월까지는 이 법에 의한 등기를 신청할 수 있다.

第 3 條 (다른 法律과의 關係) ① 이 法의 규정에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 農地貸借管理法 제19조의 규정에 의한 農地賣買證明에 관한 규정을 적용하지 아니한다.

② 이 법의 규정에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 不動產登記特別措置法 제11조의 규정에 의한 過怠料를 부과하지 아니한다.

第 4 條 (經過措置) 所有權의 歸屬에 관하여 訴訟이 계속중인 不動產에 관하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

第 5 條 (經過措置) 이 법 시행중(부칙 제2조 단서의 기간을 포함한다)에 제13조의 罪를 범한 者에 대하여는 이 법의 유효기간 경과 후에도

이 법을 적용한다.

第6條(經過措置) 이 법 시행일 이후 行政區域의 變更이 있는 때에는 그 지역은 종전의 행정구역으로 보고 이 법을 적용한다.

附 則 <93.12.10>

- ① (施行日) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.
- ② (地價의 適用基準) 제4조 제2호의 지가는 이 법 시행일 현재 시장 또는 구청장이 地價公示 및 土地등의 評價에 관한 法律 제10조의 규정에 의하여 공시지가를 기준으로 산정한 개별필지에 대한 지가를 말한다.

附 則 <94.8.3>

이 법은 1994년 9월 1일부터 시행한다.

◆ 不動產所有權移轉登記 등에 관한 特別措置法施行令 (1992.12.31 대통령령 제13796호)

第1條(目的) 이 령은 不動產所有權移轉登記 등에 관한 特別措置法(이하 ‘법’이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

第2條(地積異動申請 등) ① 법 제5조 제1항의 규정에 의한 土地의 異動申請은 별지 제1호 서식에 의하고, 建物表示變更의 申請은 별지 제2호 서식에 의한다.

② 시장·군수·구청장 또는 읍·면장(이하 ‘臺帳所官廳’이라 한다)은 제1항의 규정에 의한 토지이동신청 또는 건물표시변경신청이 있는 때에는 현지조사를 하여야 한다.

③ 법 제5조 제3항의 규정에 의한 地積公簿登錄事項의 誤謬訂正은 地

籍法 제38조 제4항의 규정에 의한 토지소유자에 관한 사항에 한하며, 그 신청은 별지 제3호 서식에 의한다.

第 3 條 (所有名義人의 變更 및 復舊登錄) ① 법 제6조 제1항의 규정에 의한 所有名義人의 變更登錄 또는 復舊登錄申請은 별지 제4호 서식에 의한다.

② 臺帳所官廳은 제1항의 규정에 의하여 대장상의 所有名義人을 변경등록 또는 복구등록할 때에는 臺帳의 所有權變動原因欄에 법 제6조 제1항의 규정에 의하여 변경등록 또는 복구등록하였음을 기재하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 소유명의인의 변경등록 또는 복구등록 후 법 부칙 제2조 단서의 규정에 의한 등기신청기간 내에 등기신청을 하지 아니한 때에는 臺帳所官廳은 所有名義人의 變更登錄事項 또는 復舊登錄事項을 職權으로 抹消하여야 한다.

第 4 條 (歸屬不動產의 事實證明書 發給 등) ① 법 제8조 제1항의 규정에 의하여 세무서장이 사실증명서를 발행하고자 할 때에는 當該 不動產의 管理廳(법령에 의하여 그 관리사무가 위임된 경우에는 그 수입기관을 말한다. 이하 같다)과 미리 협의하여야 하며, 그 事實證明書는 별지 제5호 서식에 의한다.

② 국가 또는 지방자치단체가 사실상 양도받은 부동산에 대한 확인서 발급·소유명의인의 변경등록 또는 복구등록·소유권보존등기·소유권이전등기 기타 변경등기의 신청은 當該 不動產의 管理廳이 이를 행한다.

第 5 條 (保證人의 資格) 법 제10조 제2항의 규정에 의한 보증인이 될 수 있는 者는 부동산소제지 동·리에 계속하여 10년 이상 거주하고 있는 者로서 다음 각호의 1에 해당하지 아니하는 신망있는 자로 한다.

1. 금치산자 또는 한정치산자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행을 받지

아니하기로 확정된 후 3년이 經過되지 아니한 者

4. 금고 이상의 형의 선고를 받고 그 執行猶豫期間이 만료된 날부터 1년이 경과되지 아니한 자

第 6 條 (保證人의 委囑 및 解囑) ① 시장 또는 읍·면장은 법 제10조 제 2항의 규정에 의한 保證人을 부동산소재지의 동·리별로 3인 이상 6인 이내의 범위 안에서 위촉하고 이를 시, 읍·면과 동·리의 게시판에 20일 이상 公告하여야 한다.

② 시장 또는 읍·면장은 제1항의 규정에 의하여 보증인을 위촉함에 있어서 당해 통·리장이 제5조의 요건을 갖춘 때에는 이를 보증인으로 위촉하여야 한다.

③ 제1항의 규정에 의하여 위촉받은 保證人은 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 사유를 지체없이 當該 市長 또는 邑·面長에게 通知하여야 한다.

④ 시장 또는 읍·면장은 보증인이 그 직무를 이행하지 아니하거나 부적당하다고 인정할 때 및 제3항의 통지를 받은 때에는 지체없이 이를 解囑하고 다시 保證人을 委囑하여야 한다.

⑤ 제1항의 규정에 의한 公告는 별지 제6호 서식에 의하고, 保證人의 委囑은 별지 제7호 서식에 의하며, 解囑은 별지 제8호 서식에 의한다.

第 7 條 (保證人의 義務) ① 보증인은 독립하여 그 직무를 공정·성실·신속히 수행하여야 하며, 타인에게 이를 대행하게 하여서는 아니된다.

② 보증인은 그 직무와 관련하여 직접 또는 간접을 불문하고 사례·증여 또는 향응을 받을 수 없다.

③ 보증인은 그 해촉의 통지를 받은 후가 아니면 직무수행을 거부하지 못한다.

第 8 條 (保證人委囑 및 解囑臺帳의 備置와 印鑑의 捺印) ① 시장 또는 읍·면장은 별지 제9호 서식의 保證人委囑 및 解囑臺帳을 비치하여야 한다.

② 보증인은 보증인으로 위촉받은 날부터 3일 이내에 당해 시 또는

읍·면에 출석하여 제1항의 保證人委囑 및 解囑臺帳에 사용할 印鑑을 捺印하여야 한다.

③ 읍·면장은 보증인위촉 및 해촉대장을 2부 작성하여 제2항의 규정에 의하여 보증인의 인감날인을 받은 후 그 중 1부를 지체없이 郡守에게 提出하여야 한다.

第 9 條 (保證書發給節次) ① 법 제10조 제2항의 규정에 의한 보증서를 발급받고자 하는 자는 제6조의 규정에 의하여 위촉받은 당해 부동산 소재지 동·리의 보증인 중 제4항의 규정에 의하여 지정받은 보증인에게 구술로 발급신청을 하여야 한다.

② 제1항의 발급신청을 받은 保證人은 별지 제10호 서식의 保證書發給臺帳에 이를 기재하고 신청인의 날인을 받아야 한다.

③ 보증인은 제1항의 발급신청이 사실과 틀림없다고 판단될 때에는 별지 제11호 서식의 保證書에 捺印하여야 하며, 보증인 3인의 捺印이 있는 때에는 제4항의 규정에 의하여 지정받은 보증인은 지체없이 이에 일련번호를 부여하여 보증서를 발급하고, 保證書發給臺帳에 이를 기재하여야 한다. 이 경우 보증인이 신청사실에 이의를 제기한 때에는 그 사유를 保證書發給臺帳에 기재하고 이를 신청인에게 통지하여야 한다.

④ 제2항의 保證書發給臺帳은 당해 동·리의 보증인 중 시장 또는 읍·면장이 지정하는 자가 土地 및 建物別로 區分하여 작성·비치한다.

第 10 條 (確認書發給申請) ① 법 제10조 제1항의 규정에 의한 확인서를 발급받고자 하는 자는 별지 제12호 서식의 確認書發給申請書에 보증인이 발급한 보증서와 부동산등기부등·초본(미등기부동산에 대하여는 법무사가 작성한 등기부열람조서)을 첨부하여 대장소관청에 신청하여야 한다. 다만, 國·公有不動產의 경우에는 당해 부동산의 관리청이 발행한 별지 제5호 서식의 國·公有不動產賣却事實證明書를 첨부하여야 한다.

② 대장소관청은 제1항의 규정에 의하여 確認書發給申請을 받은 경우에는 별지 제13호 서식의 확인서접수 및 발급대장에 이를 기재하여야 한다.

第 11 條 (公告) ① 법 제10조 제3항의 규정에 의한 공고에는 공고의 목적, 부동산의 표시, 대장상 명의인, 신청인의 주소·성명, 등록번호, 취득사유 및 공고기간을 명시하여야 하며, 공고는 별지 제14호 서식에 의한다.

② 대장소관청은 제1항의 공고를 한 때에는 지체없이 토지·임야대지 및 건축물대장에 등록된 소유자 또는 전매한 소유자에게 확인서발급신청사실을 별지 제15호 서식에 의하여 통지하여야 한다. 다만, 제4조 제1항 및 제10조 제1항의 단서의 규정에 의한 사실증명서를 첨부한 때와 주소불명 등으로 통지를 할 수 없을 때에는 제1항의 公告文에 그 사유를 기재하여 공고함으로써 通知에 갈음할 수 있다.

③ 제1항의 공고문은 법정공고기간 만료전에는 이를 제거하지 못한다.

第 12 條 (異議申請) ① 법 제11조 제1항의 규정에 의한 이의신청은 별지 제16호 서식에 의한다.

② 제1항의 규정에 의한 異議申請書에는 이의의 사유를 소명함에 필요한 關係證憑書類를 첨부하여야 한다.

第 13 條 (出席 및 調査) ① 법 제11조 제2항의 규정에 의한 사실조사를 위하여 필요한 경우에는 대장소관청은 이의신청인·이해관계인 등의 출석을 요구할 수 있으며, 필요한 질문을 할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 출석요구는 별지 제17호 서식의 출석요구서에 의하여야 한다.

③ 이의신청인 및 이해관계인 등에 대한 調査記錄은 관계서류에 편철·보존하여야 한다.

第 14 條 (異議申請의 棄却) 대장소관청은 제13조 제1항의 규정에 의한 조사결과 이의신청이 이유없다고 인정될 때에는 이를 기각하고, 이의

신청인에게 별지 제18호 서식의 異議申請棄却決定通知書를 교부하여야 한다.

第 15 條 (確證書 發給) ① 대장소관청은 법 제10조 제3항의 규정에 의한 공고기간이 만료될 때까지 제12조의 규정에 의한 異議申請이 없거나 제14조의 규정에 의하여 이의신청을 기각한 때에는 지체없이 確證書를 發給하여야 한다. 다만, 소유자미복구부동산 및 미등기부동산 중 일본인(법인 및 정부기관을 포함한다) 명의로 등록되어 있는 경우에는 당해 부동산이 國有財産法 제8조의 규정에 의한 무주부동산에 해당되는지의 여부를 그 부동산의 管理廳에 照會한 후 確證書를 發給하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 확인서를 발급한 때에는 별지 제13호 서식의 確證書接受 및 發給臺帳에 이를 기재하고 수령의 날인을 받아야 한다.

③ 확인서를 발급하지 아니할 경우에는 신청인에게 별지 제19호 서식의 確證書發給棄却決定通知書를 交付하여야 한다.

第 16 條 (法務士 報酬) ① 법 제12조의 규정에 의한 등기에 필요한 일체의 서류작성 및 신청 등의 대행에 관한 法務士의 報酬는 다음과 같다.

1. 토지 및 건물소유권보존등기, 기타 변경등기 : 1건당 1만원
2. 토지 및 건물소유권이전등기 : 1건당 1만 5천원

② 서류작성에 착수한 후 위촉인의 요청 또는 위촉인측의 사정에 의하여 이를 중지하거나 완결하지 못한 때에는 제1항의 규정에 의한 보수의 반액을 넘지 아니하는 한도 안에서 이미 작성한 서류 또는 대행에 관한 보수를 받는다.

第 17 條 (保存年限) ① 이 승에 의한 帳簿는 법 부칙 제2조 단서의 규정에 의한 登記申請期間이 經過한 날부터 10년간 이를 보존하여야 하며, 서류는 準永久文書로 保存하여야 한다.

② 제9조 제4항의 규정에 의하여 보증인이 보관하는 保證書發給臺帳

은 法 附則 제2조 본문의 규정에 의한 유효기간이 경과한 날부터 10일 이내에 대장소관청에게 引繼하여야 한다.

附 則

이 令은 1993年 1月 1日부터 시행한다.

〈附錄 3〉 登錄카드樣式과 登載例示

〈附表 1〉 集合建物の 登記카드 例

건물의 명칭	등기 번호	제 호		카드의 장수						
		제 호	에이	1	2	3	4	5	6	7
		제95-5호								
표 제 부										
표시 번호	표 시 란 (1동의 건물의 표시)			표시 번호	표 시 란 (대지권의 목적인 토지의 표시)					
1	접수 1991년 11월 14일 서울특별시 강남구 논현동 95-5 칠근콘크리트 벽식구조 경사 슬래브 지붕 3층 연립주택 에이동 1층 353.98m ² 2층 353.98m ² 3층 353.98m ² 지하실 348.33m ² 도면편철장 제1책 제429호				1. 서울특별시 강남구 논현동 95-5 대 1759m ² 2. 동 동 95-9 대 745m ² 1992년 9월 18일					
	대법원규칙 제945호에 의하여 이기 1992년 9월 18일									

①~①

등기 번호	제 호		카드의 장수							
	제 호		1	1-2	1-3	1-4	1-5	1-6	1-7	
	제95-5호	에이-1-1 01	없음	2	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7
			없음	3	3-2	3-3	3-4	3-5	3-6	3-7
표 제 부										
표시 번호	표 시 란 (전유부분의 건물의 표시)			표시 번호	표 시 란 (대지권의 표시)					
1	접수 1991년 11월 14일 서울특별시 강남구 논현동 95-5 철근콘크리트 벽식구조 경사 슬래브 지붕 3층 연립주택 에이동 1층 353.98m ² 2층 353.98m ² 3층 353.98m ² 지하실 348.33m ² 도면편철장 제1책 제429호			1	1.2 소유권 1504분지 83.3 1992년 9월 18일 대지권 1992년 9월 18일 (인)					
				2	1 토지만에 관하여 별도등기 있음 1992년 9월 18일 (인)					
	대법원규칙 제945호에 의하여 이기 1992년 9월 18일									

①~①

동	계	호
동	계	호
논현동	제	95-5호

②-①

갑 구 (소유권)							
순위 번호	사			순위 번호	사		
	항				항		
	란				란		
1	소유권 보존 접수 1991년 11월 14일 제65768호 소유자 한신공영 주식회사 서울 서초구 잠원동 130-17 110111-0075683						
2	소유권 이전 접수 1991년 12월 2일 제65795호 원인 1990년 12월 21일 매매 소유자 이 은 숙 560502-2052213 서울 마포구 신수동 95-9						
3	소유권 이전 청구권가등기 접수 1992년 10월 1일 제96375호 원인 1992년 9월 20일 매매계약 권리자 이 상 동 360317-1386120 서울 서대문구 홍은동 9						

동	제	호
동	제	호
논현동	제 95-5호	

③~①

갑 구 (소 유 권)			
순위 번호	사 항 란	순위 번호	사 항 란
1	근저당권 설정 접수 1991년 12월 27일 제74603호 원인 1991년 12월 26일 설정 계약 채권최고금액 26,000,000원정 채무자 이 은 숙 서울 마포구 신수동 95-9 근저당권자 한국주택은행 111235-0001903 서울 영등포구 여의도동 36-3 취급점 마포지점		
 부기 	1번 등기는 건물만에 관한 것임 1993년 12월 31일		

〈附表 2〉 土地登記의 登記카드 例

등기번호	제 호	카드의 장수							①~①
	제 2-1 호	1	1-2	1-3	1-4	1-5	1-6	1-7	
		2	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7	
		없음	3	3-2	3-3	3-4	3-5	3-6	3-7

표 제 부 (부동산 표시)			
표시번호	표시란	표시번호	표시란
1	접수 1978년 3월 5일 서울특별시 서대문구 응암동 2 대 358m ² (인)		
2	접수 1978년 7월 12일 서울특별시 서대문구 응암동 2-1 대 200m ² 분할로 인하여 대 158m ² 를 등기 제3256호에 이기 (인)		

동	제	호
동	제	호
응암동	제 2	호

②~①

갑 구 (소 유 권)							
순위 번호	사 항 란			순위 번호	사 항 란		
1	소유권 보존 접수 1978년 3월 5일 제3005호 소유자 김 갑 동 (501212-1001111) 서울 종로구 화동 2 (인)			4	소유권 이전 접수 1978년 4월 3일 제3850호 원인 1978년 4월 2일 매매 소유자 박 을 남 (500909-1650111) 서울 중구 다동 8 (인)		
2	<u>소유권 이전청구권 가등기</u> 접수 1978년 3월 10일 제3025호 원인 1978년 3월 10일 매매계약 권리자 이 갑 들 (501010-1001111) 서울 중구 초동 9 (인)						
3	1번 가등기 말소 접수 1978년 3월 15일 제3478호 원인 1978년 3월 15일 해제 (인)						

동	제	호
동	제	호
응암동	제 2	호

③~①

을 구 (소유권 이외의 권리)							
순위 번호	사	항	란	순위 번호	사	항	란
1	저당권 설정 접수 1978년 7월 13일 제5003호 원인 1978년 1월 12일 설정계약 채권액 금 1백만원 이자 년 14.5% 원인 및 1차의 지급 장소 서울 중구 원서동 6 이숙의 주소지 채무자 정 금녀 서: 중구 북창동 5 저당권자 김수전 521010-1001112) 서울 중구 장충동 1가 3 등담보 토지등기 제385호 건물등기 제589호 (인)				전세권자 박 병 순 (531010-2001111) 서울 종로구 계동 5 (인)		
				2 부기 1호	2번 전세권 변경 접수 1978년 12월 10일 제8791호 원인 1978년 12월 8일 변경계약 전세금 팔백만원 (인)		
2 부기	전세권 설정 접수 1978년 10월 8일 제6835호 원인 1978년 10월 5일 설정계약 전세금 오백만원 목적 및 범위 토지 건물 전부 존속기간 1978년 10월 5일부터 1978년 10월 4일까지 전세금반환시기 1979년 10월 4일 특약 전세권자는 존속기간 내에 전 세권 설정자의 승낙없이 전세권을 타인에게 양도 담보 전 전세 또는 임대하지 못한다.						

〈附表 3〉 集合建物の 地 地의 登記카드 例

등기번호	계 호		지의 장수								①~①
	계 호		(인) 1	1-2	1-3	1-4	1-5	1-6	1-7		
	계 95-5호		(인) 2	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7		
			없음(인)	(인) 3	3-2	3-3	4	3-5	3-6	3-7	
표 제 부 (부동 표시)											
표시 번호	표 시 란				표시 번호	표 시 란					
1 · 2	생 략										
3	접수 1980년 12월 2일 서울특별시 강남구 논현동 95-5 대 1759m ² 분할로 대 16m ² 를 동소 95-21에 이 기 (인)										

동	제 호
동	제 호
논현동	제95-5호

②~①

갑 구 (소 유 권)			
순위 번호	사 항 란	순위 번호	사 항 란
1 29	생 략	49	학교법인 성신학원지분 2504분지 10829 중 83.3 이전 접수 1984년 12월 26일 제92077호 원인 1984년 12월 26일 공유자지분 2504분지 83.3 조 광 자 (520307-2552312) 서울 영등포구 당산동 4가 1-67
30	2504분지 1716 우신건설주식회사지 분 중 83.3 이전 접수 1981년 7월 14일 제36105호 원인 1981년 6월 30일 공유지분 일부매매 공유자지분 2504분지 83.3 학교법인 성신학원 (111331-0001235) 서울 성북구 돈암동 173-1	50	조광자지분가처분 접수 1985년 1월 5일 제236호 원인 1982년 1월 5일 서울민사지방법원의 가처분결정 목적 매매, 증여, 양도, 저당권, 전 세권, 임차권의 설정 등 일체의 처 분행위 금지 관리자 이 병 들 (530305-1654211) 서울 종로구 원남동 7
31	우신건설주식회사지분 전부 이전 접수 1982년 10월 18일 제55710호 원인 1981년 10월 2일 공유지 매매 공유자지분 2504분지 88.3 취득자 윤 정 덕 (381210-1001111) 서울 서초구 서초동 34 남호아파트 9동 301	51	공유자전원지분 전부대지권 건물의 표시 서울특별시 마포구 신수동 95-5외 1필 에이동, 비동 1985년 9월 18일
32 48	생 략		

동	계	호
동	계	호
논현동	제95-5호	

③~①

을 구 (소유권 이외의 권리)			
순위 번호	사 항 란	순위 번호	사 항 란
1	근저당권 설정 접수 1981년 1월 20일 제5813호 원인 1981년 1월 19일 근저당 설정계약 채권최고액 금일억원정 근저당권자 한국주택은행 (110135-0012423) 서울 중구 태평로 1가 61-1 공담토 제1599호 (인)		
2 \ 16	생 략		
17	2번, 3번, 4번, 5번, 6번, 7번, 8번, 9번, 10번, 11번, 12번, 13번, 14번, 15번, 16번 근저당권 말소 부동산등기법 제103조의 3 제2항의 규정에 의하여 1985년 9월 18일 등기 (인)		

〈附錄 4〉 質疑 · 應答 資料集

1. 2인 이상이 공동으로 소유하는 부동산을 그 중 1인의 명의로 등기한 경우에도 명의신탁에 해당하는가?

부동산등기법은 모든 부동산을 실권리자의 명의로 등기하도록 의무화하고 있으므로 소유자가 2인 이상인 경우 공유자를 모두 밝혀두어야 한다. 따라서 1995년 7월 1일 이전 농지 등 부동산에 대한 취득제한 때문에 공유부동산을 그 중 1인의 명의로 등기하였다면, 해당 지분만큼은 명의신탁에 해당되므로 유예기간(1995년 7월 1일~1996년 6월 30일) 내에 실권리자를 모두 밝혀 등기하여야 한다.

다만, 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 약정을 하는 경우 구분소유자의 지분을 정확히 밝혀 등기하여야 하지만, 지분을 밝히지 않고 해당 구분소유자의 공유로 등기한 경우(상호명의신탁)에는 구분소유자가 등기부상 모두 드러나고 악용의 소지가 없기 때문에 명의신탁에 해당되지 않는 것으로 본다.

2. 아파트 당첨권 등을 전매하여 취득한 경우의 처리방법은?

아파트 당첨권 등을 전매하여 취득한 경우는 주택건설촉진법상의 전매금지규정 때문에 최초 등기를 실권자인 전매취득자 명의로 하지 못하므로 최초의 등기가 명의신탁에 해당되는 것이 아닌가 하는 의문이 있을 수 있다. 그러나 전매취득자는 향후 아파트가 준공되는 경우 등기를 이전받을 권리(채권)를 매입한 것이므로, 부동산 물권을 타인 명의로 등기하는 명의신탁에는 해당되지 않는다. 다만, 현행 부동산등기특별조치

법에서 부동산을 취득한 경우 취득일로부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하지 않을 경우 등록세 5배 이하의 과태료를 부과하도록 하는 규정과 부동산실명법에서 이에 추가하여 3년 내에도 등기하지 않을 경우 과징금·형사처벌을 부과하도록 하는 규정이 적용된다.

따라서 전매취득자는 아파트가 완공되어 당첨자 명의로 등기가 되면 최초 아파트 입주가능일(등기가능일)로부터 60일 이내에 당첨자로부터 등기를 이전해 와야 부동산등기특별조치법에 의한 과태료가 부과되지 않으며 최소한 3년 내에 등기를 이전해야 실명법에 의한 과징금·형사처벌을 받지 않게 된다. 만약 입주가능일(등기가능일)이 1995년 7월 1일 이전이면 1995년 7월 1일부터 3년 내인 1998년 6월 30일까지 등기를 이전해 와야 한다.

이와는 별도로 전매취득자가 주택건설촉진법 등의 전매금지규정을 위반한 것으로 드러날 경우에는 동법에 따른 제재를 받게 된다.

3. 부동산을 상속받았으나 상속등기를 하지 않은 경우의 처리방법은?

부동산실명법은 매매·증여 등 계약에 의하여 부동산을 취득하는 경우에는 3년 이내에 소유권이전등기를 신청하도록 하고, 이에 위반하는 경우에는 과징금·형사처벌을 부과하도록 규정하고 있다. 그러나 부동산을 상속받은 경우는 계약에 의한 취득에 해당되지 않으므로 이 규정이 적용되지 않는다. 따라서 상속개시일로부터 3년 이상이 경과하도록 상속등기를 하지 않은 경우라 하더라도 과징금이나 형사처벌은 부과되지 않는다.

4. 법 시행 이전에 농지를 다른 사람의 이름으로 명의신탁한 경우의 처리방법은?

1995년 7월 1일 이전에 농지를 취득하여 다른 사람의 명의로 등기한

경우에는 유예기간(1995년 7월 1일~1996년 6월 30일) 내에 자신의 이름으로 실명등기하여야 한다. 자신의 이름으로 실명등기를 하기 위해서는 농지임대차관리법 등에서 규정하고 있는 농지매매증명을 발급받아야 하며, 개정 농지법이 시행되는 1996년 1월 1일 이후에는 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.

1996년 1월 1일부터는 현행법상의 통작거리 제한(20km) 및 거주기간 제한(6개월) 등이 폐지되어 농지취득자격요건이 완화되며, 실제로 농업을 경영할 의사와 능력이 있는 경우에는 농지를 취득할 수 있게 된다.

유예기간 내에 실명등기를 할 수 없는 경우에는 매각처분을 하거나 성업공사에 매각의뢰를 하여야 한다. 농어촌발전특별조치법 또는 농지법(1996년 1월 1일 시행)에 의하여 농지처분명령을 받거나 국토이용관리법상의 토지거래허가를 받지 못한 경우 등에는 시장·군수에게 매수청구를 할 수 있다.

한편, 부동산실명법상의 실명등기의무와는 별개로 과거 농지관련법령을 위반한 사실이 드러나는 경우 이에 대한 제재를 받게 된다.

5. 명의신탁한 부동산이 토지거래허가지역 내에 있는 경우의 처리방법은?

1995년 7월 1일 이전에 토지를 취득하여 다른 사람의 명의로 등기한 경우에는 유예기간(1995년 7월 1일~1996년 6월 30일) 내에 자신의 이름으로 실명등기하여야 하므로 토지거래 허가대상 토지도 예외가 인정되지 않는다. 따라서 기존 명의신탁자는 명의신탁을 해지하여 실명등기를 하거나 매각조치를 하여야 하며, 시장·군수 등에게 매수청구를 하거나 성업공사에 매각의뢰를 하는 방법 중 하나를 선택하여야 한다.

국토이용관리법상 토지거래허가는 토지에 관한 소유권·지상권 등을 이전 또는 설정하는 계약을 체결하는 경우에 반도록 하고 있으므로, 명의신탁을 해지하는 것은 토지거래 허가대상이 아니다. 농지의 경우와 마

찬가지로 명의신탁을 해지하는 과정에서 과거 국토이용관리법 등의 위반사실이 드러나는 경우 이에 대한 제재를 받게 된다.

6. 종종 또는 배우자간에 명의신탁 특례가 인정된다고 하는데 그 범위는?

종중 또는 배우자간의 명의신탁에 대하여는 조세를 포탈하거나 강제집행을 면하기 위한 것 또는 법령상 제한을 회피하기 위한 목적으로 명의신탁을 한 경우를 제외하고는 모두 예외가 인정된다. 따라서 1995년 7월 1일 이전에 명의신탁을 한 경우에는 실명등기를 하지 않아도 되며, 1995년 7월 1일 이후에 명의신탁을 하는 경우에도 제재대상이 되지 않는다.

7. 종교단체, 향교 및 서원에 대하여 명의신탁의 특례가 인정된다고 하는데 그 범위는?

종교단체, 향교 및 서원이 1995년 7월 1일 이전에 명의신탁한 부동산 중 일부에 대하여 실명등기를 하지 않아도 되는 예외를 인정하고 있다. 종종 및 배우자간의 명의신탁에 대한 특례와 다른 점은 1995년 7월 1일 이전의 명의신탁에 대한 특례만 인정된다는 점이다.

종단, 교단, 유지재단 등 연합종교단체와 개별종교단체간에 명의신탁한 부동산과 종교단체, 향교 및 서원 등이 고유목적에 사용하는 농지를 명의신탁한 경우가 특례인정 대상이다.

종교단체는 문화체육부의 허가를 받아 설립된 법인, 부동산등기용 등록번호를 부여받은 사단·재단이거나 이에 해당되는 종단, 교단, 유지재단 등 연합종교단체에 소속된 개별종교단체가 해당된다.

향교는 향교재산법에 의한 향교재단법인과 그에 소속된 향교가 그 대상이며, 서원은 문화재보호법에 의하여 문화재로 지정된 서원이 그 대상이다.

8. 농지를 매입하였는데 농지매매증명을 받지 못하거나 토지거래허가지역의 토지를 매입하였는데 허가를 받지 못하여 이전등기를 하지 못한 경우의 처리방법은?

현행 부동산등기특별조치법에서는 매매·증여 등에 의하여 부동산을 취득한 자는 취득일로부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하도록 의무화하고 있고 이를 위반하는 경우 등록세 5배 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있다.

부동산실명법에서는 이에 추가하여 3년 이내에도 소유권이전등기를 신청하지 않은 경우에는 부동산가액의 30%에 해당하는 과징금과 함께 형사처벌(5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금)을 부과하도록 규정하고 있다. 과징금이 부과된 후 1년이 지나도록 소유권이전등기 신청을 하지 않은 경우에는 10%의 이행강제금이 부과되며, 다시 1년이 경과하는 경우에는 20%의 이행강제금이 부과된다. 따라서 부동산취득일이 1995년 7월 1일 이전인 경우 1998년 6월 30일까지는 등기를 이전하여야 하며, 부동산등기특별조치법에 의한 과태료를 이미 부과받은 경우에는 과징금에서 차감하여 부과한다.

즉, 1995년 7월 1일 이전 농지나 토지거래허가구역 내의 토지를 취득하였으나 등기를 이전하지 않은 경우에는 1998년 6월 30일까지 농지매매증명(농지취득자격증명)이나 토지거래허가를 받아 자신의 명의로 등기를 이전하여야 과징금과 형사처벌이 부과되지 않는다. 그러나 명의신탁과는 달리 3년이 경과하는 경우에도 전소유자와의 소유권이전계약등이 무효가 되지는 않으므로 등기를 이전해 올 수 있다.

9. 시장·군수 또는 구청장이 과징금을 부과하고자 하는 경우의 처리절차는?

시장·군수·구청장이 명의신탁사실을 적발하거나 통보받은 경우에

는 법 위반사실이 확인된 후 1개월 이내에 위반자에게 서면으로 과징금 납부고지를 하여야 한다. 납부고지는 ① 납부의무자의 성명(법인명) 및 주소 ② 위반행위의 종별 ③ 과징금의 금액 및 산출근거 ④ 납부기한 및 수납기관 등을 기재하여야 한다. 납부기한은 납부고지일로부터 3개월 이내다.

시장·군수·구청장은 과징금을 부과하기 전 청문절차를 거쳐야 하며 청문일 10일 전까지 처분의 상대방 또는 그 대리인에게 서면으로 청문의 사유·일시 및 장소 등을 통지하여, 처분의 상대방 또는 그 대리인이 출석하여 의견을 진술하거나 서면으로 의견을 제출하도록 하여야 한다.

과징금이 1천만원을 초과하는 경우 과징금 부과대상자는 해당 부동산의 물납을 신청할 수 있다. 물납 신청기한은 납부기한 30일 전까지이며, 시장·군수·구청장은 신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가여부를 서면으로 통지하여야 한다. 시장·군수·구청장은 물납을 신청한 부동산의 수납가격이 과징금의 금액을 초과하거나 부동산이 관리·처분상 물납받기가 적당하지 않은 경우에는 물납신청을 거부할 수 있다.

과징금 중에서 과오납한 금액이 있거나 행정심판에 의하여 과징금을 환급하는 때에는 과징금 납부일부터 환급결정일까지 지방세법 제46조에 의한 환부이자(1일 0.03%)를 지급하여야 한다.

시장·군수·구청장은 과징금이 부과된 후 1년이 지나도록 의무를 이행하지 않을 경우 1년이 경과한 때에 10%의 이행강제금을 부과하며, 다시 1년이 경과한 때에 20%의 이행강제금을 부과한다. 이행강제금 부과 절차는 과징금의 규정을 따른다.

10. 명의신탁한 부동산에 대하여 명의수탁자 또는 원소유자와 소유권에 관한 다툼이 있는 경우의 처리방법은?

1995년 7월 1일 이전에 명의신탁한 부동산의 실명등기 유예기간은

1996년 6월 30일까지이지만, 1996년 6월 30일 이전에 부동산 물권에 관한 쟁송이 법원에 제기된 경우에는 확정판결 또는 조정 등 이와 동일한 효력이 있는 결정이 있는 날부터 1년까지로 유예기간이 연장된다.

〈附表 5〉 實名轉換前期間(1994. 7~1995. 6)中 月別 土地去來動向(面積 基準)

(單位：천m², %)

기간 지역	1994.7		1994.8		1994.9		1994.10		1994.11		1994.12		1995.1		1995.2		1995.3		1995.4		1995.5		1995.6	
	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율	면적	변화율
계	66,023		75,944		72,662		71,550		92,015		128,697		77,283	3.4	89,006	48.5	119,448	25.7	104,869	23.9	117,208	49.8	105,734	26.7
6대도시	4,535		3,669		4,036		3,774		3,698		5,311		3,216	5.4	3,815	39.1	7,530	63.8	7,295	53.7	8,127	84.4	8,109	0.4
시지역	6,646		6,075		7,526		6,288		8,213		11,761		22,511	359.7	26,027	29.3	39,812	491.8	31,537	372.4	43,423	597.8	34,122	357.2
군지역	54,842		66,200		61,100		61,488		80,104		111,625		51,556	-22.8	59,164	11.5	72,106	-13.9	66,037	-9.8	65,658	-2.9	63,503	-6.5
서울	1,133		1,062		998		1,242		1,195		1,716		756	20.0	963	24.7	1,838	46.5	1,480	19.0	1,971	45.1	1,845	35.3
부산	775		525		848		498		580		1,134		374	-21.1	652	123.3	1,660	97.6	1,392	167.7	1,132	2.7	1,528	-56.4
대구	621		374		471		473		581		690		877	140.9	608	33.6	1,920	236.3	1,687	96.8	2,431	315.6	1,735	184.4
인천	387		373		473		428		348		458		401	50.2	497	64.6	491	45.3	1,047	156.0	1,011	155.9	1,254	103.2
광주	688		717		536		791		556		768		604	-25.1	602	-7.5	603	-37.5	791	-19.3	771	25.2	1,119	4.8
대전	931		618		610		342		438		545		401	-21.4	497	84.1	491	-21.7	898	21.8	811	131.1	628	-31.3
경기	9,665		8,502		10,378		9,016		11,515		14,765		12,973	25.0	16,600	44.7	14,777	36.5	13,599	47.1	15,555	66.3	14,814	42.9
강원	8,808		8,594		6,762		6,750		14,712		21,363		8,994	21.5	13,410	90.3	21,011	106.5	11,242	1.2	13,444	63.6	11,772	43.3
충북	3,962		5,002		3,003		7,282		5,377		7,543		6,152	32.5	5,118	5.3	10,835	129.7	4,692	-4.6	6,282	25.8	4,835	12.5
충남	5,024		6,573		9,981		6,641		8,505		12,890		7,499	8.0	7,533	8.8	10,124	-10.2	11,583	18.1	13,118	25.8	10,083	9.4
전북	5,837		5,346		5,200		6,268		8,810		11,710		7,026	-19.6	8,146	64.0	10,134	13.9	10,603	3.3	13,745	35.5	9,688	62.7
전남	8,697		14,540		11,617		9,645		11,607		13,749		8,363	5.1	10,615	42.6	15,146	-2.8	15,181	45.6	15,351	35.6	13,686	11.0
경북	9,878		12,110		11,787		11,312		15,176		24,002		10,638	-28.1	12,806	0.6	15,506	2.8	15,089	20.0	15,352	29.8	10,990	-20.9
경남	8,326		10,634		8,710		8,913		9,982		14,602		11,123	19.1	9,908	79.9	12,843	-0.2	12,619	21.1	13,708	49.8	14,980	56.3
제주	1,291		974		118		1,949		2,633		2,762		1,299	-14.3	1,035	12.3	1,542	48.6	2,966	155.9	2,526	117.0	6,777	342.9

〈附表 6〉 實名轉換期間(1995. 7~1996. 6)中 月別 土地去來動向(件數 基準)

(單位: 千, %)

기간 지역	1995.7		1995.8		1995.9		1995.10		1995.11		1995.12		1996.1		1996.2		1996.3		1996.4		1996.5		1996.6	
	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율	件數	변화율
계	88,020	21.6	80,931	21.0	72,374	6.3	93,201	15.7	99,681	4.5	107,507	-1.2	90,674	36.2	93,228	17.2	116,909	21.6	120,003	24.0	123,742	12.8	153,851	64.2
6대도시	37,803	23.2	31,132	10.2	27,539	-11.3	38,864	6.9	41,670	-0.1	43,241	0.2	34,134	48.8	31,995	9.0	44,094	14.4	44,879	10.6	48,063	3.5	54,721	32.9
시지역	31,925	47.7	32,875	81.9	29,429	47.1	35,877	58.9	38,308	40.3	38,372	24.7	33,247	38.7	36,248	18.4	45,033	30.4	47,743	41.8	48,726	17.1	61,076	79.6
군지역	18,292	-8.9	56,766	-15.1	15,406	-9.4	18,460	-14.6	19,703	-25.3	25,894	-25.8	72,147	18.6	24,985	25.8	27,782	20.7	27,381	21.5	26,953	24.3	38,054	105.6
서울	14,789	3.4	14,408	4.6	12,481	-13.2	17,900	5.7	18,018	-3.4	18,541	-11.6	13,216	43.9	15,485	20.6	22,725	42.8	22,289	30.3	23,090	19.7	21,881	18.8
부산	6,301	50.2	5,162	42.2	3,828	2.4	5,728	8.5	6,853	4.2	8,268	4.4	7,462	86.9	5,866	-5.5	6,879	-2.8	6,412	-6.5	6,914	-16.9	9,989	25.8
대구	7,408	76.9	3,357	-4.5	3,115	-45.4	6,544	65.3	6,641	2.0	7,190	32.5	4,578	57.8	3,295	11.8	4,311	-23.8	4,935	11.3	4,810	5.9	8,995	109.8
인천	3,899	21.3	3,263	6.7	2,939	-5.0	4,145	6.5	4,526	3.8	3,880	-1.8	2,639	-14.1	2,898	-20.5	4,761	50.0	5,756	2.8	6,386	33.5	5,442	27.2
광주	2,157	13.6	3,092	67.0	2,671	50.1	2,085	-26.6	2,765	61.0	2,674	37.8	1,995	-6.4	2,306	52.1	2,522	-18.5	2,204	-36.5	3,130	50.6	5,206	66.4
대전	3,249	13.0	1,850	-23.7	2,505	6.8	2,462	-28.6	2,867	-26.8	2,688	-26.7	4,244	38.2	2,115	-41.2	2,896	-8.8	3,283	5.7	3,733	-49.6	3,208	2.5
경기	12,324	32.4	13,222	47.4	12,225	28.9	14,680	24.0	15,280	17.6	17,564	20.2	12,931	53.7	12,359	17.6	16,485	29.3	17,491	26.9	18,785	17.7	22,317	62.8
강원	4,171	42.9	3,243	5.4	3,870	58.6	4,515	33.6	4,634	3.0	3,792	-27.3	3,273	-40.6	4,237	-3.0	5,453	15.1	5,828	32.2	5,855	34.0	7,560	98.1
충북	3,262	40.8	2,455	13.8	1,856	-23.2	4,656	59.8	2,516	-59.1	3,479	-31.4	3,563	31.5	4,284	39.3	5,283	50.0	5,363	61.7	4,524	-19.0	8,161	103.5
충남	3,389	30.4	4,098	61.3	2,864	28.7	3,507	-10.3	4,967	13.7	6,006	14.4	4,444	30.5	4,621	8.4	5,588	23.4	5,425	27.5	5,518	18.4	8,404	78.9
전북	4,897	56.4	6,953	133.6	5,601	51.0	4,118	-7.3	7,056	32.9	6,098	-13.5	6,070	35.2	6,433	23.9	6,954	16.8	6,236	2.9	5,954	-12.0	7,466	32.3
전남	5,075	39.8	4,796	29.5	4,492	28.3	4,746	28.3	5,590	15.1	7,428	28.9	6,868	71.9	6,614	42.7	8,494	41.3	8,328	37.7	7,730	9.2	10,545	107.4
경북	5,982	-9.4	5,158	-1.3	4,498	-19.5	7,900	41.8	6,218	-14.4	8,643	12.6	8,279	41.0	9,731	31.7	9,934	41.5	9,955	34.3	10,921	50.6	13,279	132.4
경남	10,205	-3.3	8,948	-3.7	8,383	19.8	9,079	19.0	10,723	41.1	10,172	-28.7	9,910	22.7	11,618	28.2	13,313	15.9	15,256	58.0	15,023	35.8	19,818	124.0
제주	966	50.5	90	35.5	1,046	59.7	1,136	39.9	1,027	-23.2	1,084	-9.2	1,202	-2.4	1,336	-22.1	1,311	-15.3	1,242	-2.0	1,366	22.3	1,580	59.3

〈附表 7〉 實名轉換期間(1995. 7~1996. 6)中 月別 土地去來動向(面積 基準)

(單位: 千m², %)

지역	1995.7		1995.8		1995.9		1995.10		1995.11		1995.12		1996.1		1996.2		1996.3		1996.4		1996.5		1996.6	
	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율	面積	變化율
계	100,842	52.7	91,786	20.9	91,447	25.9	97,598	36.4	112,593	22.4	143,093	11.2	116,985	51.4	138,270	55.3	168,982	41.5	181,386	73.0	191,424	63.3	396,211	274.7
6대도시	8,763	93.2	5,574	51.9	5,353	32.6	5,890	56.1	7,232	95.6	7,450	40.3	6,521	102.8	7,426	94.7	8,246	9.5	11,638	59.5	12,527	54.1	24,233	198.8
시지역	35,313	431.3	31,416	417.1	34,199	354.4	38,197	507.5	35,668	334.3	40,768	246.6	38,317	70.2	49,848	91.5	64,625	62.3	65,673	108.2	72,913	67.9	147,773	333.1
군지역	56,766	3.5	54,796	-17.2	51,895	-15.1	53,511	-13.0	69,693	-13.0	94,875	-15.0	72,147	39.9	80,996	36.9	96,111	33.3	104,075	57.6	105,984	61.4	224,205	253.1
서울	1,402	23.7	1,132	6.6	1,037	3.9	1,311	5.6	1,174	-1.8	1,631	-5.0	1,011	33.7	1,127	17.0	1,660	-9.7	1,664	12.4	1,882	-4.5	2,382	29.1
부산	2,366	205.3	879	67.4	959	13.1	1,004	101.6	1,366	135.5	1,643	44.9	1,157	209.4	1,384	112.3	1,182	-28.8	2,568	84.5	2,097	85.2	6,527	327.2
대구	1,845	197.1	1,608	329.9	1,209	156.7	1,366	188.8	2,138	268.0	1,485	115.2	1,723	96.5	1,376	126.3	2,283	18.9	2,421	43.5	3,098	27.4	4,698	170.8
인천	1,095	182.9	985	164.1	1,041	120.1	941	119.9	1,183	239.9	1,322	188.6	1,069	166.6	1,777	257.5	1,417	188.6	2,089	99.5	2,643	161.4	5,189	313.8
광주	920	33.7	691	-3.6	740	38.1	805	1.8	746	34.2	78	2.6	905	49.8	1,128	87.4	1,165	93.2	1,740	120.0	1,539	99.6	3,181	184.3
대전	1,135	21.9	279	-54.9	367	-39.8	463	35.0	625	42.7	581	6.6	656	63.6	634	27.6	53	9.8	1,156	28.7	1,268	56.4	2,256	259.2
경기	16,496	70.7	16,731	96.8	17,945	72.9	17,628	95.5	17,835	54.9	25,915	75.5	19,500	50.3	18,626	12.2	21,736	47.1	23,357	71.8	26,931	73.1	53,963	264.3
강원	10,614	20.5	12,294	43.1	10,339	52.9	11,776	74.5	16,254	10.5	22,538	5.5	11,085	23.2	18,729	39.7	25,637	22.0	24,104	114.4	24,178	79.8	54,416	362.2
충북	4,627	16.8	3,810	-23.8	3,468	15.5	4,997	-31.0	4,319	-19.7	6,742	-10.6	7,386	20.1	10,844	111.9	13,283	22.6	13,196	181.2	14,222	126.4	34,240	608.2
충남	8,551	70.2	7,942	20.8	9,176	-8.1	8,587	29.3	9,789	15.1	11,666	-9.5	10,577	41.0	11,083	47.1	15,983	57.9	21,125	82.4	17,950	36.8	35,795	255.0
전북	7,485	28.2	6,549	22.5	6,303	21.2	7,786	24.2	10,323	17.2	11,423	-2.5	9,913	41.1	12,178	49.5	14,981	47.8	13,203	24.5	12,496	-9.1	25,887	167.2
전남	16,696	92.0	10,374	-28.7	13,146	13.2	9,855	2.2	18,752	61.6	22,969	67.1	14,561	74.1	16,664	57.0	20,548	35.7	22,536	48.1	22,589	47.2	51,644	277.3
경북	11,640	17.8	14,069	16.2	11,036	-6.4	17,089	51.1	14,391	-5.2	16,533	-31.1	17,633	65.8	21,628	68.9	24,520	58.1	25,296	67.6	27,082	76.4	44,333	303.4
경남	13,780	65.5	12,543	18.0	12,661	45.4	12,221	37.1	11,299	13.2	13,687	-6.3	17,844	60.4	17,167	73.3	21,288	65.8	24,184	91.6	29,334	114.0	62,282	315.8
제주	2,190	69.6	1,900	95.1	2,020	611.9	1,769	-9.2	2,399	-8.9	4,170	51.0	1,965	51.3	3,925	279.2	2,760	79.0	2,747	-7.4	4,115	62.9	9,418	39.0

不動產實名制의 評價와 向後 政策課題

魯 英 勳

不動產實名制는 1995년 1월 초 시행이 발표된 후, 사전공개에 따른 시장교란의 우려가 없다는 판단하에 정상적인 입법절차를 거쳐 「不動產實權利者 名義登記에 관한 法律」의 제정으로 도입되었다. 실명법안의 핵심은 법 시행일 이후의 新規 名義信託을 금지하고 그 私法的 效力까지를 무효화시키며, 위반시 강력한 과징금과 벌금을 부과하는 것이다. 또한 기존의 명의신탁에 대해서는 實名轉換期間(1995. 7. 1~1996. 6. 30) 내에 실명전환할 것을 강제하고 있고, 그 방법으로 명의신탁해지약정에 따른 實名轉換登記, 성업공사에의 賣却依賴, 그리고 제3자에 대한 賣却 중 택일하도록 하고 있다.

따라서, 발표시점의 실소유자 명의로 명의전환토록 하여 그 당시의 실제적 권리관계를 登記簿에 정확히 반영토록 하는 것이 목적이 아니고, 짧게는 유예기간 만료 후에 길게는 3년 후의 不動產 實名登記率을 提高하는 것을 목표로 하고 있다고 해석할 수 있다. 기존 명의신탁자의 규모에 대한 정확한 통계를 알 수 없고 실명전환기간중 수탁자를 통해 제3자에게 매각토록 하여 실명전환한 경우를 파악할 수 없으므로, 1년간의 유예기간중 7만여 건에 이른 實名轉換實績으로 不動產實名制의 定着程度를 評價하기에는 이르다는 판단이다.

결국 부동산실명법이 명의신탁제도 악용의 주목적이었던 投機·脫稅·違法行爲를 억제하는 데 얼마나 실효성을 가질지는 해당법률 및 부동산관련 주변제도상의 문제점을 보완하는 노력에 달려 있다고 하겠다. 추측컨대 실명법 시행으로 가족구성원 내의 명의신탁까지는 근절할 수 없다 하더라도, 아래와 같은 당면과제들을 풀어나가는 과정에서 實名登記率은 지속적으로 증가할 것이라고 예상된다.

첫째, 개인이나 기업의 명의신탁을 활용했던 주된 유인인 불합리한 不動産去來規制를 과감하게 개선하는 작업을 적극적으로 추진해야 할 것이다. 둘째, 司法府는 국민이 직접 등기신청을 할 수 있을 정도로 不動産登記節次를 간소화하여 편의성을 증대시키며, 政府는 등기의무위반에 대한 처벌만을 강조하지 말고 登錄稅·取得稅의 稅率引下로 세부담을 경감하여 등기를 유도하는 相互主義的 接近方法을 채택하여야 할 것이다. 끝으로 부동산실명제의 窮極的인 目的은, 제도의 정착 후 자산거래의 정상화를 통하여 租稅衡平을 달성하는 것이므로, 금융자산 및 부동산의 실질적 소유 거래관계에 기초하여 발생한 거래자료가 과세자료로 활용되는 根據課稅制度의 確立을 위하여 稅制 및 稅政改善을 지속적으로 추진하여야 할 것이다.

〈Abstract〉

Registration of Real Estate under Real Name: An Evaluation and Policy Directions

Ro, Young-Hoon

In the beginning of 1995 Korea adopted a reformative measure in the real estate market and the registration system. A legislation called 'Act on Real-Name Registration of Real Estate' took effect from July 1, 1995. This act is intended to normalize the transfer of rights (mainly ownership) on real estates through enforcing the registration requirements of using the real names of de facto owners. It prohibits any new agreements on using other person's name in the registration of real estate, and nullifies the legal effect of the false registration which had been held by the Supreme Court decisions. Also, it has some special provisions on how to make existing false registrations true to the real titleship: ① Application for registration to change person in whose name the registration was made, ② Request made to government-owned enterprise to sell the property, and ③ Disposal of the property to the third party during the reservation period(1995. 7. 1~1996. 6. 30).

This report covers the topic of why this real-name registration system was introduced, how the legislation process was carried away, and what would be the other complementary policy measures to be taken in future. Even if it is too early to evaluate the success or failure of this system after the two years' experience, the objectives of banning registering real estates under other person's name would be attained with the following policy measures: ① Lessening the transfer tax burden by reducing the rate of Registration Tax, for example from 3% to 1%, ② Making the whole registration process simple and convenient, ③ Abolishing the unnecessary and ineffective regulations in acquiring the real estate.