

4. 不動產登記特別措置法

法律 第4244號 1990. 8. 1 公布.

第1條(目的) 이 법은 不動產去來에 대한 實體的 權利關係에 符合하는 登記를 申請하도록 하기 위하여 不動產登記에 관한 特例 등에 관한 사항을 정함으로써 健全한 不動產 去來秩序를 확립함을 目的으로 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 契約을 체결한 者는 다음 各號의 1에 정하여진 날부터 60日 이내에 所有權移轉登記를 申請하여야 한다. 다만, 그 契約이 取消·解除되거나 無效인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 契約의 當事者가 서로 對價的인 債務를 부담하는 경우에는 反對給付의 이행이 완료된 날
2. 契約當事者의 一方만이 債務를 부담하는 경우에는 그 契約의 效力이 발생한 날

②第1項의 경우에 不動產의 所有權을 移轉받을 것을 내용으로 하는 契約을

체결한 者가 第1項 各號에 정하여진 날 이후 그 不動產에 대하여 다시 第3者와 所有權移轉을 내용으로 하는 契約이나 第3者에게 契約當事者의 地位를 移轉하는 契約을 체결하고자 할 때에는 그 第3者와 契約을 체결하기 전에 먼저 체결된 契約에 따라 所有權移轉登記를 申請하여야 한다.

③第1項의 경우에 不動產의 所有權을 移轉받을 것을 내용으로 하는 契約을 체결한 者가 第1項 各號에 정하여진 날전에 그 不動產에 대하여 다시 第3者와 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 契約에 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 不動產에 대하여 所有權移轉을 내용으로 하는 契約을 체결한 者는 다음 各號

의 1에 정하여진 날부터 60日 이내에
所有權保存登記를 申請하여야 한다.

1. 不動産登記法 第130條 또는 第131條
의 規定에 의하여 所有權保存登記를
申請할 수 있음에도 이를 하지 아니
한 채 契約을 체결한 경우에는 그 契
約을 締結한 날.
2. 契約을 체결한 후에 不動産登記法
第130條 또는 第131條의 規定에 의
하여 所有權保存登記를 申請할 수 있
게 된 경우에는 所有權保存登記를 申
請할 수 있게 된 날.

第3條(契約書 등의 檢印에 대한 特例)

①契約을 원인으로 所有權移轉登記를
申請할 때에는 다음 各號의 사항이 기
재된 契約書에 檢印申請人을 표시하여
不動産의 所在地를 관할하는 市長(區가
設置되어 있는 市에 있어서는 區廳長)·
郡守(이하 “市長등”이라 한다) 또는 그
權限의 委任을 받은 者의 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 支給에
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 不
動産仲介業者

6. 契約의 조건이나 期限이 있을 때
에는 그 조건 또는 期限

- ②第1項의 경우에 登記原因을 증명하
는 書面이 執行力있는 判決書 또는 判
決과 같은 效力을 갖는 調書(이하 “判
決書등”이라 한다)인 때에는 判決書 등
에 第1項의 檢印을 받아 제출하여야
한다.
- ③市長 등 또는 그 權限의 委任을 받은
者가 第1項, 第2項 또는 第4條의 規定
에 의한 檢印을 한 때에는 그 契約書
또는 判決書 등의 寫本 2통을 작성하
여 1통은 보관하고 1통은 不動産의 所
在地를 관할하는 稅務署長에게 송부하
여야 한다.
- ④契約書 등의 檢印에 관하여 필요한
사항은 大法院規則으로 정한다.

第4條(檢印申請에 대한 特例) 不動産의
所有權을 移轉받을 것을 내용으로 第2
條第1項各號의 契約을 체결한 者는 그
不動産에 대하여 다시 第3者와 所有權
移轉을 내용으로 하는 契約이나 第3者
에게 契約當事者의 地位를 移轉하는 契
約을 체결하고자 할 때에는 먼저 체결
된 契約의 契約書에 第3條의 規定에
의한 檢印을 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 또
는 승낙을 받을 것이 요구되는 때에는

不動産登記法 第40條第3項의 規定에 불구하고 所有權移轉登記를 申請할 때에 그 許可, 同意 또는 승낙을 증명하는 書面을 제출하여야 한다.

②登記原因에 대하여 行政官廳에 申告할 것이 요구되는 때에는 所有權移轉登記를 申請할 때에 申告를 증명하는 書面을 제출하여야 한다.

第6條(登記原因 허위 기재 등의 금지)

第2條의 規定에 의하여 所有權移轉登記를 申請하여야 할 者는 그 登記를 申請함에 있어서 登記申請書에 登記原因을 허위로 기재하여 申請하거나 所有權移轉登記의 登記를 申請하여서는 아니된다.

第7條(名義神託禁止) ①租稅賦課를 免하려 하거나 다른 時點間의 價格變動에 따른 利得을 얻으려 하거나 所有權 등 權利變動을 規制하는 法令의 제한을 회피할 目的으로 他人의 名義를 빌려 所有權移轉登記를 申請하여서는 아니된다.

②第1項에 規定된 目的외의 사유로 他人의 名義를 빌려 所有權移轉登記를 申請하고자 하는 者는 不動産의 표시 및 實所有者의 姓名이나 名稱 등 大法院規則이 정하는 내용을 기재한 書面을 작성하여 所有權移轉登記申請書와 함께 登記公務員에게 제출하여야 한다.

③登記公務員이 第2項의 申請을 받은 때에는 지체없이 그 申請書와 書面의 寫本 각 1통을 不動産의 所有地를 관할하는 稅務署長에게 송부하여야 한다.

第8條(罰則) 다음 各號의 1에 해당하는 者는 3年 이하의 懲役이나 1億원 이하의 罰金에 處한다.

1. 租稅賦課를 免하려 하거나 다른 時點間의 價格變動에 따른 利得을 얻으려 하거나 所有權 등 權利變動을 規制하는 法令의 制限을 회피할 目的으로 第2條第2項 또는 第3項의 規定에 위반한 때

2. 第6條의 規定에 위반한 때

3. 第1號의 目的으로 第7條第1項의 規定에 위반하거나 第7條第2項의 規定에 의한 書面을 허위로 작성하여 登記를 申請한 때

第9條(罰則) 다음 各號의 1에 해당하는 者는 1年 이하의 懲役이나 3千萬원 이하의 罰金에 處한다.

1. 第8條第1號에 해당하지 아니한 者로서 第4條의 規定에 위반한 때

2. 第7條第2項의 規定에 의한 書面을 제출하지 아니하고 登記를 申請한 때

第10條(兩罰規定) 法人의 代表者 또는 法人이나 개인의 代理人·使用人 기타 從業員이 그 法人 또는 개인의 業務에 관하여 第8條 또는 第9條의 위반행위

를 한 때에는 行爲者를 罰하는 외에 그 法人 또는 개인에 대하여도 각 해당 條의 罰金刑을 科한다.

第11條(過怠料) ①登記權利者가 상당한 사유없이 第2條 各項의 規定에 의한 登記申請을 채택한 때에는 그 해당한 날 당시의 그 不動産에 대한 登錄稅額(登錄稅가 非課稅·免除·減輕되는 경우에는 地方稅法의 規定에 의한 不動産價額에 不動産登記稅率을 곱한 金額)의 5倍 이하에 상당하는 金額의 過怠料에 處한다. 다만, 登記義務者의 責任있는 사유로 登記를 申請하지 못한 때에는 登記義務者를 過怠料에 處한다.

②第1項의 規定에 의한 過怠料의 金額을 正함에 있어서 害태기간, 害태사유, 目的 不動産의 價額 등을 察하여야 한다.

第12條(過怠料의 賦課·徵收) ①第11條의 規定에 의한 過怠料는 그 不動産의 所在地를 管轄하는 市長 등이 이를 賦課·徵收한다.

②第1項의 規定에 의하여 過怠料를 賦課할 때에는 그 위반행위를 調査·확인한 후 위반사실과 過怠料의 金額을 書面으로 明示하여 이를 납부할 것을 過怠料 處分對象者에게 通知하여야 한다.

③第2項의 規定에 의하여 通知를 할 때에는 미리 10日 이상의 期間을 定하여 과태료 처분대상자에게 구술 또는

서면에 의한 意見陳述의 機會를 주어야 한다.

④第1項의 規定에 의한 過怠料處分에 불복이 있는 者는 第2項의 規定에 의한 通知를 받은 날부터 30日 이내에 市長 등에게 異議를 제기할 수 있다.

⑤第1項의 規定에 의하여 市長 등으로부터 過怠料處分을 받은 者가 第4項의 規定에 의하여 異議를 제기한 때에는 市長 등은 지체없이 目的不動産의 所在地를 管轄하는 地方法院 또는 支院에 그 事實을 通知하여야 하며 通知를 받은 地方法院 또는 支院은 非訟事件節次法에 의한 過怠料의 裁判을 한다. 다만, 非訟事件節次法 第277條 및 第279條 中 檢事에 관한 規定은 이를 適用하지 아니한다.

⑥第4項의 規定에 의한 期間내에 異議를 제기하지 아니하고 過怠料를 납부하지 아니한 때에는 地方稅 滯納處分의 예에 의하여 이를 徵收한다.

⑦登記公務員은 第11條의 規定에 의한 過怠料에 處할 사유가 있다고 인정된 때에는 지체없이 目的不動産의 所在地를 管轄하는 市長 등에게 이를 通知하여야 한다.

⑧過怠料의 賦課·徵收에 관하여 필요한 사항은 內務部令으로 定한다.

附 則

第1條(施行日) 이 법은 公布후 1월이 경과한 날부터 施行한다.

第2條(所有權移轉登記申請에 관한 經過措置) 이 법 施行전에 不動產의 所有權移轉을 내용으로 하는 契約을 체결한 者로서 그 所有權移轉登記를 申請할 수 있음에도 이를 申請하지 아니한 者에 대하여는 이 법 施行日을 第2條第1項 各號의 1에 정하여진 날로 보아 이 법을 適用한다. 다만, 登記權利者 또는 第3者에게 登記原因·登記目的을 不問하고 이에 관한 登記가 經了되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

第3條(過怠料의 賦課·徵收에 관한 經過措置) 第11條 및 第12條의 過怠料의

賦課·徵收에 관한 規定은 1991年 1月 1日부터 施行한다. 이 경우 第2條第1項 各號의 1에 정하여진 날을 1991年 1月 1日로 본다.

第4條(다른 法律의 改正) ①不動產登記法 중 다음과 같이 改正한다.

第40條第2項중 “檢認”을 “檢印”으로 한다.

②不動產仲介業法중 다음과 같이 改正한다.

第16條第2項을 다음과 같이 한다.

②仲介業者는 仲介對象物에 관하여 仲介가 완성된 때에는 필요한 사항을 빠뜨리지 아니하고 확인하여 去來契約書를 작성하고 이에 署名·捺印하여야 한다.

◁ 制定理由 ▷

不動産所有權登記申請을 義務化하고, 不動産投機의 手段으로 이용되는 虛偽·不實登記申請行爲와 不動産投機抑制를 위한 去來制限法令을 회피하여 나가는 각종 便法·脫法行爲를 直接的으로 規制함으로써 登記簿記載와 去來의 實際內容이 一致하도록 하여 건전한 不動産去來秩序를 확립하려는 것임.

◁ 主要骨子 ▷

1. 不動産의 所有權移轉을 내용으로 하는 契約을 체결한 者는 그 契約이 雙務契約(例: 實買)인 경우에는 反對給付의 이행이 완료된 날부터, 그 契約이 片務契約(例: 贈與)인 경우에는 그 契約의 效力이 발생한 날부터, 각 60日 이내에 所有權移轉登記를 申請하도록 義務化함.
2. 目的不動産의 所在地를 관할하는 市長 등은 登記義務違反者를 內務部令으로 정하는 基準에 따라 目的不動産에 대한 登記稅額의 5倍 이하에 상당하는 過怠料에 處하도록 함.
3. 所有權移轉登記를 申請하여야 할 者가 登記原因을 허위로 기재하여 登記를 申請하거나 所有權移轉登記 이외의 登記를 申請한 때에는 3年 이하의 懲役이나 1億원 이하의 罰金에 處하도록 함.
4. 租稅賦課를 免하려 하거나, 다른 時點間의 價格變動에 따른 利得을 얻으려 하거나 所有權 등 權利變動을 規制하는 法令의 制限을 회피할 目的으로, 他人의 名義를 빌려 登記를 申請하거나, 未登記轉賣한 때에는 3年 이하의 懲役이나 1億원 이하의 罰金에 處하도록 함.
5. 他人의 名義를 빌려 所有權移轉登記를 申請하는 것을 原則적으로 금지하고, 租稅賦課를 免하려 하는 등의 目的이 없는 경우에는 登記申請時에 大法院 規則이 정하는 書面을 제출한 경우에만 例外的으로 허용하되, 書面の 제출없이 他人의 名義를 빌려 所有權移轉登記를 申請한 때에는 1年 이하의 懲役이나 3千萬元 이하의 罰金에 處하도록 함.
6. 不動産의 所有權移轉을 내용으로 하는 契約을 체결한 者는 去來事項을 기재한 契約書에 檢印을 받아 登記申請時에 제출토록 함.

〈법제처 제공〉