

14. 不動産登記特別措置法(案)

法 務 部

全 文

第1條(目的) 이 법은 不動産去來에 대한 實體의權利關係에 符合하는 登記를 申請하도록 하기 위하여 不動産登記에 관한 特例 및 그 違反行爲의 處罰등에 관한 사항을 正함으로써 건전한 不動産 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 不動産所有權의 移轉을 目的으로 하는 契約을 체결한 者는 正當한 사유가 없는 한 다음 各號의1에 正하여진 날로부터 30日 이내에 所有權移轉登記를 申請하여야 한다.

1. 契約을 當事者가 서로 對價的인 債務를 부담하는 契約의 경우에는 그 契約에 正하여진 反對給付의 履行日
2. 契約當事者의 一方만이 債務를 負擔하는 契約의 경우에는 그 契約日

② 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 아니한 者가 不動産의 所有權移轉을 目的으로 하는 契約을 체결한 경우에는 그 契約을 체결한 날로

부터 30日 이내에 所有權保存登記를 申請하여야 한다.

第3條(檢印契約書에 대한 特例) ① 所有權移轉登記를 申請할 때에는 다음 各號의 사항이 기재된 契約書에 檢印申請人을 표시하여 不動産의 所在地를 管轄하는 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 때에는 조건 또는 期限

② 第1項의 경우에 登記原因을 증명하는 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”

이라고 한다)인 때에는 그 判決書등에 第1項의 檢印을 받아 제출하여야 한다.

③市長등이 第1項 또는 第2項의 規定에 의한 檢印을 한 때에는 檢印契約書 또는 判決書등의 寫本 2통을 작성하여 1통은 檢印契約書 寫本綴에 編綴하여 보관하고 1통은 그 不動産의 所在地를 관할하는 稅務署長에게 송부하여야 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) ①不動産所有權의 移轉을 받을 것을 目的으로 第2條 第1項 第1號의 契約을 체결한 者가 反對給付의 履行日전에 그 不動産에 대하여 다시 第3者와 所有權移轉을 目的으로 하는 契約을 체결하고자 할 때에는 이미 체결된 契約의 契約書에 第3者의 規定에 의한 檢印을 받아야 한다.

②不動産所有權의 移轉을 받을 것을 目的으로 하여 第2條 第1項 第1號의 契約을 체결한 者가 第3者에게 契約當事者의 地位를 移轉하는 契約을 체결하고자 할 때에도 前項의 規定과 같다.

第5條(申告에 대한 特例) 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 書類를 제출하여야 한다.

第6條(許可등에 대한 特例) 登記原因에 대하여 行政官廳의 許可, 同意 또는 승락

을 받을 것이 요구되는 때에는 不動産登記法 第40條 第3項을 適用하지 아니한다.

第7條(登記原因등의 虛偽記載 禁止) ①所有權移轉을 目的으로 하는 契約을 체결한 者는 登記申請書에 登記原因을 허위로 기재하여 登記申請을 하여서는 아니된다.

②第2條 第1項의 規定에 의하여 所有權移轉登記를 申請하여야 할 者는 所有權移轉登記 이외의 登記를 申請하여서는 아니된다.

第8條(名義信託禁止) 所有權移轉登記는 正當한 事由없이 他人의 名義를 빌려 이를 申請할 수 없다.

第9條(罰則) 다음 各號의1에 해당하는 者는 3年 이하의 懲役이나 違反行爲 당시의 目的不動産의 地價公示 및 土地등의 評價에 관한 法律에 의한 公示地價를 基準으로 算定한 金額 또는 所得稅法에 의한 建物基準時價의 100分の10이상 100分の50이하에 상당하는 金額의 벌금에 처한다.

1. 不動産所有權의 移轉을 받을 것을 目的으로 하여 契約을 체결한 者가 第2條 第1項 各號의 날 이후에 正當한 사유없이 移轉登記를 申請하지 아니하고 그 不動産에 대하여 다시 第3者와 所有權移轉을 目的으로 하는 契約을 체결한 때

2. 不動産所有權의 移轉을 받을 것을 目

的으로 하여 第2條 第1項 第1號의 契約을 체결한 者가 그 不動産에 대하여 다시 第3者에게 所有權移轉을 目的으로 하는 契約을 체결한 후에 먼저 체결된 契約의 反對給付의 이행이 있었음에도 正當한 사유없이 그 履行日로부터 30日 이내에 移轉登記를 申請하지 아니한 때

3. 第4條의 規定에 違反하여 第3者와 所有權移轉을 目的으로 하는 契約을 체결한 때

4. 第7條, 第8條의 規定에 違反한 때

第10條(兩罰規定) 法人의 代表者 또는 法人이나 個人의 代理人, 使用人 기타 從業員이 그 法人 또는 個人의 業務에 관하여 第9條에 해당하는 罪를 犯하였을 때에는 行爲者를 罰하는 외에 그 法人 또는 個人에 대하여도 第9條의 罰金刑을 科한다.

第11條(過怠料) 登記權利者가 正當한 사유없이 第2條의 規定에 의한 登記申請을 해태한 때에는 目的不動産에 대한 第2條 各項 소정의 날 당시의 登録稅의 5倍 이하에 相當하는 金額의 過怠料에 處한다. 다만, 登記義務者의 責任있는 사유로 인하여 登記를 申請하지 못한 때에는 登記義務者를 過怠料에 處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 目的不動産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 違反行爲를 調査·확인한 후 違反事實과 過怠料의 金額을 書面으로 명시하여 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 정하여 過怠料處分對象者에게 口述 또는 書面에 의한 意見陳述의 機會를 주어야 하며 過怠料의 金額을 정함에 있어서는 그 해태事由등을 參照하여야 한다.

④第1項의 規定에 의한 過怠料處分에 不服이 있는 者는 第2項에 의한 通知를 받은 날로부터 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 사실을 通報하여야 하며 通報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 期間內에 異議를 제기하지 아니하고 過怠料를 납부하지 아니한 때에는 地方稅滯納處分의 예에 의하

여 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 인정할 때에는 지체없이 別紙樣式에 의하여 目的不動產의 所在地를 관할하는 市長등에게 이를 통지하여야 한다.

⑧過怠料의 賦課·徵收에 관하여 필요한 사항은 內務部令으로 정한다.

附 則

①이 法은 公布後 1月이 경과한 날로부터 施行한다.

②이 法 施行前에 法 第2條 第1項에 의하여 所有權移轉登記를 申請할 수 있었음에도 이를 申請하지 아니한 경우에는 이 法 施行日을 法 第2條 各號의 날로 본다.

不動產登記特別措置法(案)解説資料

I. 制定 背景

○制定의 必要性

- 不動產 投機가 蔓延하여 不勞所得으로 인한 貧富隔差의 深化, 健全한 勤勞意識 低下등을 憂慮하는 國民의 共感帶 形成

- 未登記轉賣, 名義信託, 登記原因 및 目的의 虛偽記載등 脫法·便法을 利用한 不動產 投機行爲의 直接規制 필요

- 不動產 投機抑制를 위한 各種 去來制限 法律을 回避해 나가는 脫法行爲를 防止

하는 制度 補完 必要

○制定의 基本方針

- 不動產 投機와 無關한 一般國民의 不便, 負擔 最少化

- 不動產 投機抑制 實效性 確保를 위한 最小限의 規制

- 私的自治의 原則 및 私法的 效力 最大限 認定

II. 主要骨子

1. 不動產 所有權移轉登記등 申請義務化

○不動產所有權移轉을 目的으로 하는 契約締結者

- 契約의 當事者가 서로 對價的인 債務를 負擔하는 雙務契約(例: 賣買)의 경우 契約에 定하여진 反對給付의 實際履行日(例: 殘金支給日) 以後 1月內 移轉登記申請義務

- 그 外의 契約(例: 贈與)의 경우 契約日 이후 1月內 移轉登記申請義務

- 登記申請義務는 登記權利者(買受人), 登記義務者(賣渡人)

- 正當한 事由란 條件附, 期限附契約을 締結한 경우등

○未保存登記不動產 所有權移轉을 目的으로 하는 契約締結者

- 契約締結日로부터 1月內 保存登記申請義務

- 不動產登記法의 規定(第130條, 第131條)에 의해 保存登記申請이 可能한

경우만 義務賦課

過怠料 賦課

- 登記權利者(買受人)에게 賦課하되 登記權利者의 책임없는 경우 登記義務者에게 賦課
- 登録稅의 5倍 이하에 상당하는 금액의 過怠料
 - *臺灣의 경우 每超過 1月마다 登記費額數(地價의 1000分の1)의 1倍 過怠料 賦課, 金額의 上限은 20倍(土地法 第73條 第2項)

2. 實去來內容에 符合하지 않는 登記申請등 刑事處罰

- 登記原因, 登記目的 虛偽記載 登記申請 禁止
 - 不動產所有權移轉을 目的으로 하는 契約 締結者
 - 登記原因을 虛偽 記載
 - 例:賣買→贈與
 - 所有權移轉登記 以外の 登記를 申請
 - 例:假登記, 抵當權設定登記
- 名義信託 禁止
 - 他人의 名義를 빌려 登記申請하는 行爲 禁止
 - 實體的 權利關係와 登記簿를 일치시키고 脫法行爲의 手段으로 惡用 防止 目的
 - 信託法에 의한 信託은 信託關係가 明

確히 表示되므로 許容

一名義信託者를 處罰(名義를 빌려준 者는 共犯의 一般理論에 의함)

- 未登記轉賣行爲 禁止
 - 登記義務 發生後 未登記轉賣行爲
 - 買受人이 賣買代金 支給을 完了하여 所有權移轉登記申請을 할 수 있음에도
 - 所有權移轉登記申請 아니하고 第3者에게 轉賣한 때
 - 登記義務 發生前 轉賣行爲
 - 買受人이 賣買代金 完拂前에 第3者에게 轉賣하고
 - 後에 登記申請義務가 發生하였음에도 이를 履行하지 아니한 때
 - 未檢印 轉賣行爲
 - 買受人이 契約金이나 中途金만 支給한 狀態에서는 登記를 申請할 수 없으나
 - 第3者에게 轉賣하는 것은 契約自由의 原則에 따라 認定하되
 - 轉賣를 하고자 할 때에는 既存 契約書에 市長등의 檢印을 받도록 하는 義務를 賦課하고
 - 그 檢印을 받지 아니하고 轉賣契約을 締結한 때에는 處罰
 - 第3者에게 買受人의 地位를 移轉하는 契約을 締結하고자 하는 경우에도 未登記轉賣行爲의 脫法手段으

로 惡用될 憂慮가 있으므로 檢印後 契約締結토록 함

刑 事 處 罰

○3年 以下の 懲役이나

○違反行爲 當時의 目的不動産의 公示地價 (建物基準時價)의 100分の 10以上 100分の 50以下에 相當하는 金額의 罰金

3. 脫法行爲 防止를 위한 制度 補完

○契約書 檢認制度의 補完

－檢認을 檢印으로 함

• “檢認”으로 할 경우 市長·郡守등이 檢認을 理由로 實質的 審査를 行하거나, 檢認拒否 權限등을 行使할 憂慮가 있어 國民의 不便·負擔을 招來할 念慮가 있으므로

• 登記申請前에 去來事項을 申告한다는 意味로 通過의인 節次만을 賦課하는 “檢印”으로 바꾸어 國民의 不便·負擔을 輕減하여 주도록 함

－檢印契約書 提出 對象 契約의 擴大

• 現行 不動産登記法(第40條 第2項)은 賣買, 交換에만 登記申請時 檢認契約書を 提出토록 하고 있으나

• 所有權移轉을 目的으로 하는 모든 契約에 擴大

－事前檢認制度의 廢止

• 現行 不動産登記法施行規則(第51條의2)은 事前檢認(樣式만 檢認) 또는 事後檢認(去來事項이 記載된 契約書에 檢認) 모두 認定하고 있으나,

• 事後檢印만을 認定하고 그 記載事項도 法定

○許可書등의 提出義務 免除制度 廢止

－行政官廳의 許可書, 同意書, 承諾書가 登記申請書類로 되어 있는 경우

• 提訴前和解나 判決의 形式으로 이를 回避하여 提出免除를 받은 事例가 있어

• 이를 防止하기 위하여 執行力있는 判決 또는 同一한 效力을 갖는 和解등의 경우에도 그 提出을 義務化 함

－檢印契約書의 경우에도 準用

○登記申請時 申告畢證의 提出 義務化

－國土利用管理法上的 申告地域에서의 去來時 申告畢證은 登記申請書類로 提出할 義務가 없으나

－現在 慣行上 申告畢證을 提出토록 하고 있으며

－許可地域에서의 許可의 경우와 크게 다르지 않으므로

－登記申請時 申告畢證 提出을 義務化