

부동산 실명제 대처 방안

부동산 실명제가 7월 1일 부터 실시됐다. 올 것이 오고야 만 것이다. 금융실명제와 마찬가지로 모든 부동산을 본인의 이름으로 등기해야 하는 제도로 또 한차례 파동을 일으키고 있다. 부동산 실명제 시행 이후 부동산 중개업소 세무사 및 변호사 사무소 등에 명의신탁 부동산 소유자들의 관련 부동산 처분 등기이전 절차 등에 대한 문의전화의 쇄도하고 있다.

법은 시행되고 있는데 모르고 있다가 당하면 어디가서 하소연할 데도 없다. 7월 1일부터 시행된 규정 중 △실명전환 유예기간 △명의신탁 허용부분 △양도담보 인정부분 △위반시 가해지는 벌칙부분 △미등기 부동산 △실명전환절차를 알아본다.

▶ 실명전환 유예기간

지금까지는 자기 이름으로 살 수 없는 지방의 농지나 임야, 토지거래 허가지역 내의 각종 부동산 등을 지역 주민의 이름으로 매입, 가등기 해놓는 수법을 많이 사용했으나 앞으로 이같은 편법거래는 금지된다. 즉 다음달 1일부터 부동산을 살 때는 반드시 실제 권리자 이름으로 등기해야 하고 종전에 남의 이름으로 등기를 해둔 부동산도 1년동안의 유예기간인 내년 6월 30일까지 모두 실제 권리자 앞으로 등기를 바꿔놓아야 한다.

만약 이 기간내에 실명등기를 않거나 매각하지 않으면 신규명의 신탁매와 마찬가지로 처벌을 받으며 등기는 무효가 된다. 단 소송 등으로 실명등기가 어려운 상황인 경우에는 유예기간이 그 사유가 소멸한 때부터 1년간이 된다. 원소유자 앞으로 명의를 그대로 놔두고 있는 장기미등기자는 3년내 등기를 이전하면 실명법에 걸리지 않는다. 기존 명의신탁자가 유예기간동안 실명화하지 못하는 경우 시장 군수 등에 매각을 위탁하거나 성업공사에 매각의뢰하면 실명법 위반대상에서 제외된다. 이때



매각의뢰한 부동산은 다시 철회할 수 없다.

▶ **명의신탁 허용 특례**

문중(門中)땅이나 배우자간 배우자간의 명의신탁에 의해 등기를 한 것 중 조세포탈의 목적이 없는 것은 명의신탁이 허용된다. 문중 부동산의 경우 문중단체나 대표자의 명의로 하든지 아니면 일반 개인 앞으로 등기를 해도 처벌대상이 되지 않는다.

그러나 세금포탈목적이나 강제집행을 당하는 것을 미리 막기 위한 방안으로 명의 신탁한 사실이 드러날 경우는 특례혜택 대상에서 제외된다.

▶ **양도담보 인정**

돈을 빌리기 위해 부동산을 채권자 앞으로 잡히는 이른바 양도담보는 허용된다. 이 경우 채권자는 반드시 채무자, 채권액, 양도담보 사실이 기재된 서면 등을 등기공무원에 제출해야 하고, 특히 기존에 양도담보 등기를 한 사람도 이같은 의무사항을 유예기간내에 이행해야 한다.

양도담보와 상황은 다르지만 위치와 면적이 확실한 부동산을 2명 이상이 구분하여 소유목적으로 공유등기한 경우와 신탁법, 신탁업법에 의해 신탁 재산으로 등기하는 것도 허용된다.

▶ **미등기 부동산**

미등기에 의한 소유권 은닉은 매매행위 자체가 드러나 있지 않기 때문에 매매당사자가 짜기만 하면 탈세, 탈법이 가능해 보편적으로 사용돼 온 부동산 거래 수법이다. 이런 유형의 가장 대표적인 사례는 △농지 임야매매증명이나 토지거래 허가를 받지 않고 사들인 땅을 원소유자 명의 그대로 두는 경우 △아파트당첨권이나 전매금지기간 중의 아파트를 매입해 원래 당첨자 명의 그대로 두는 경우가 해당된다.

이런 경우는 거래자체가 금지돼 있기 때문에 현행제도상 소유권을 이전해 갈 방법이 없다. 때문에 실명등기법에서도 이같은 현실적 어려움을 감안,

실명전환기간도 일반명의신탁의 경우(1년)와 달리 3년간으로 해주고 있다.

미등기상태인 부동산 중 △토지거래허가나 농지 임야매매증명을 받지 않고 땅을 사거나 전매금지기간 중의 아파트를 사서 미등기상태로 둔 경우는 법 시행일로부터 3년(93년 6월 30일)이내 △등기자체가 불가능한 아파트당첨권의 경우에는 최초등기가 가능한 날로부터 3년이내에 소유권을 이전(법제10조)해 가야 한다.

미등기 부동산 중 가장 사례가 많을 것으로 예상되는 아파트당첨권이나 전매금지 아파트 거래의 경우 이 규정에 따라 사실상 대부분 구제가 된 셈이다. 주택공급촉진법 상 민영주택은 입주일로부터 60일, 국민주택은 2년(서울 경기지역, 그밖의 지역은 6개월)간 전매가 금지돼 있는데 이 기간을 지나 소유권을 넘길 수 있는 여유를 주었기 때문이다.

토지거래허가지역 땅이나 농지 임야의 경우는 아파트당첨권의 경우에 비해 처리가 복잡하다. 우선 허가지역 토지는 98년 6월 30일 이전에 △그 토지가 허가구역에서 해제되거나 △실제 권리자가 허가요건을 갖추어 허가를 받거나 △제3자에게 매각 또는 해당 시 군 구청장에게 매수를 청구하는 세가지 방법밖에는 대안이 없다. 농지나 임야도 사정은 마찬가지로지만 농지의 경우 내년 1월부터 새 농지법이 시행돼 농지거래제한이 많이 완화되므로 최소한 제3자에게 매각할 수 있는 길은 열렸다고 하겠다.

▶ **실명전환 절차**

실명법이 발효되면 다른 사람 이름으로 땅을 사 둔 사람은 해당 부동산을 유예기간(95년 7월 1일 ~ 96년 6월 30일)내에 실명전환하거나 처분하는 방법 외에 다른 수가 없다. 또 명의를 원소유자로부터 이전하지 않은 경우에는 98년 6월 30일까지 본인명의로 등기를 마쳐야 한다.

신탁자 수탁자간에 신뢰가 두터울 경우 끝까지

은닉할 수도 있지만 적발될 경우 형사처벌과 함께 과징금 이행강제금 등이 엄청나 실명전환을 빠져나갈 여지가 거의 없다.

실명전환 대상 부동산의 성격에 상관없이 신탁자와 수탁자간에 작성된 <명의 신탁 해지약정서>와 <명의수탁자의 인감증명서>를 첨부한뒤 <명의신탁해지>를 원인으로하는 <부동산소유권 이전등기>를 해당물건 소재시 등기소에 신청하면 끝난다. 실명법은 모든 부동산을 실권리자의 명의로 등기토록 의무화하는데 입법취지가 있으므로 한건의 부동산에 대한 소유자가 2인이상이면 공유자 모두를 등기해야 한다.

이때 부동산의 위치 면적을 특정해 2인이상이 구분소유키로 약정했다면 반드시 지분을 정확히 표기해야 한다. 또 채권확보를 위한 양도담보(돈을 빌려주고 담보로 잡은 부동산)도 96년 6월 30일까지 채무자 채권액 양도담보사실이 기재된 서면을 등기소에 내야 한다.

명의신탁한 자기 부동산을 실명전환하는 과정에서 신탁자와 수탁자간에 소유권을 둘러싼 다툼이 생겼을 경우에는 법원에 의존할 수밖에 없다. 이 경우 명의신탁자는 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구소송을 제기해야 하는데 관련 증거를 함께 제출하면 승소에는 큰 어려움이 없다. 개별법에 따라 세금을 물거나 처벌받는 것은 별도로 하더라도 민법상 계약은 증거만 충분하면 대개 인정해주기 때문이다.

이때 첨부할 증거자료로는 해당 부동산에 부과되는 세금을 자신이 부담했다는 것을 입증하는 영수증 또는 해당 부동산이 주택이나 건물일 경우 임대료 영수증 등이면 된다. 또 공증사실이나 증인을 내세워도 충분히 인정받을 수 있다. 따라서 만약 명의수탁자가 쉽게 실명전환에 동의하려 하



지 않을 경우 각종 증거물을 준비해두는 것이 바람직하다.

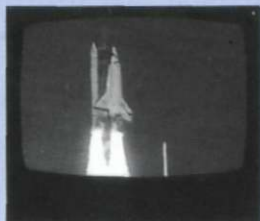
수탁자 명의로 돼있는 부동산을 소송을 통해 신탁자 명의로 등기이전할 때는 해당부동산에 대한 양도세나 취득세 등록세 등을 다시 내지 않아도 된다. 이 부동산은 원소유자로 부터 명의수탁자로 넘어갈 때 이미 관련세금을 모두 부담했기 때문이다.

▶ 위반시 벌칙

실소유자 명의등기 의무를 지키지 않을 경우 부동산 평가액의 30%에 해당하는 과징금을 물든가, 5년이하의 징역 또는 2억원이하의 벌금에 처해진다. 이때 과징금 부과를 받고 자기이름으로 계속 등기를 이전하지 않을 때는 과징금 부과일부터 1년이 지나면 평가액의 10%, 다시 1년이 지나면 20%에 해당하는 이행 강제금이 별도로 부과된다.

뉴스화대경

국내 · 국외



게시판(회원사동정)



월드뉴스(국내/국외)