

8. 不動產實所有者名義登記에 관한 法律制定(案)立法豫告

建設交通部令 第3號 1995. 1. 27

1. 제정이유

타인명의를 이용한 부동산투기, 탈세·탈법, 재산은닉등 각종 위법행위를 근절하기 위하여 앞으로 모든 부동산에 관한 권리는 실소유자 본인의 명의로 등기하도록 함으로써 부동산거래를 정상화하고 부동산가격을 안정시켜 경제정의를 실현하고, 국민경제의 건전한 발전을 도모하기 위한 것임.

2. 주요내용

가. 부동산실소유자명의를등기의무

(1) '95년 7월 1일 이후 부동산에 관한 소유권 기타 물권의 변동에 관한 등기는 실소유자명의로 등기하여야 함. 다만, 신탁법 또는 신탁업법에 의한 신탁등기와 채무자 및 채무면제를 위한 담보로 제공된 사실을 등기부에

표시한 양도담보의 경우에는 예외를 인정함.

(2) 부동산 취득일로부터 3년내에 소유권이전등기를 하지 않는 경우 처벌됨. 다만, '95년 6월 30일이전에 취득한 경우에는 '95년 7월 1일부터 3년내로 함.

(3) 타인명의 명의신탁약정은 무효이고, 명의신탁약정에 의해서는 부동산에 관한 어떠한 물권변동의 효력도 발생하지 아니함.

(4) 타인명의로 등기를 한 명의신탁자와 부동산취득후 3년내 소유권이전등기를 하지 아니한 등기청구권자 그리고 양도담보사실을 등기부에 표시하지 아니하고 부동산소유권 기타 물권을 이전받는 채권자 및 실제채무자가 아닌 다른 채무자로 등기하도록 한 자에 대해서는 부동산가액의 30%에 상당하는 과징금을 부과하고, 5년이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에

처하도록 하며, 이를 교사·방조한 자에 대해서는 1년이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 함.

(5) 명의신탁약정에 의하여 등기를 한 명의수탁자에 대하여는 3년이하의 징역 또는 1억원이하의 벌금에 처함.

(6) 과징금을 부과받는 자가 실소유자 명의로 등기를 하지 아니하는 경우에는 2년에 한하여 첫째는 부동산가액의 10%, 둘째는 20%의 이행강제금을 부과함.

(7) 종중재산, 부부간의 명의신탁으로서 조세의 포탈 또는 강제집행의 면탈등 위법을 목적으로 하는 경우에는 적용하도록 함.

나. 기존 명의신탁의 정상화

(1) '95년 6월 30일 이전의 기존 명의신탁자는 '95년 7월 1일부터 1년 이내에 본인명의로 등기하거나 명의수탁자 명의의 등기를 말소하여야 함. 다만, '95년 6월 30일 이전에 부동산소유권 기타 물권에 관한 쟁송중인 사건은 확정 판결후 1년내에 실명등기하도록 함.

(2) 1년 이내에 실명등기를 하지 아니한 경우에는 그 명의신탁약정은 무효가 되고, 또한 부동산가액의 30%에 해

당하는 과징금을 부과하며 과징금 부과 후 실명으로 전환하지 않는 경우에는 2년에 한해 첫째는 부동산가액의 10%, 둘째는 20%의 이행강제금을 부과함.

(3) '95년 6월 30일 이전에 명의신탁 사실이 없으면 명의신탁의 실명화를 가장하여 명의이전하는 경우에는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처함.

(4) 실명등기를 한 부동산이 1건이고, 그 가액이 5천만원 이하인 경우에는 과거의 1세대1주택 양도소득세 비과세, 종합토지세 및 증여세 누락에 대해 추징하지 아니하고, 비업무용 부동산에 대한 취득세의 증과는 유예기간 중 업무용으로 전환시 면제하도록 함.

(5) 명의신탁자가 유예기간내에 명의신탁 부동산을 제3자에게 매각처분하여 직접 등기이전하는 경우에는 실명전환의무를 면제하도록 함.

다. 시행기관

(1) 과징금 부과 및 실명등기의무등의 위반여부 확인조사는 시장·군수 또는 구청장이 하도록 하고 국가기관 또는 지방자치단체에서 실명등기 위반여부사실을 발견할 때에는 시장·

군수 또는 구청장에게 그 사실을 통보하도록 함.(2) 국세청장은 탈세혐의가 있다고 인정되는 경우 실명등기 위반여부 확인조사를 하도록 함.

3. 법률 제정(안) 초안 : 붙임

4. 의견제출

이 법률안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 1995년 2월 10일(금)까지 다음 사항을 기재한 의견서(A4종)를 재정경제원장관(참조: 세제2심의원) 또는 법무부장관(참조: 법무심의원)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고사항에 대한 의견(찬·반여부와 그 이유)

나. 성명(단체의 경우 단체명과 대표자명), 전화번호, 주소

5. 공청회의 개최

이 법률안에 대하여 국민의 의견을 폭넓게 수렴하기 위하여 다음과 같이 공청회를 개최하고자 하니 공청회에서 발언을 원하시는 분은 재정경제원장관(참조: 세제2심의원) 또는 법무부장관(참조: 법무심의원)에게 1995년 2월 4일(토)까지 신청하여 주시기 바랍니다.

가. 개최일시 및 장소

(1) 일시 : 1995년 2월 8일(수) 14:00 ~ 18:00

(2) 장소 : 한국조세연구원

나. 공청사항 : 당 법안에 대한 찬반의견

다. 기타사항

(1) 발언신청자는 발언요지 및 인적사항을 서면(A4종)으로 제출하여야 함.

(2) 발언자 수 기타 필요한 사항은 회의진행을 위하여 재정경제원 및 법무부에서 적의 조정할 것임을 알려드립니다.

不動產實所有者名義登記에 관한 法律(案)

제1조(목적) 이 법은 부동산투기·탈세·위법행위 등 반사회적 행위의 수단으로 이용되고 있는 부동산명의신탁등을 못

하게 하고 모든 부동산에 관한 권리는 실소유자 본인의 명의로 등기하도록 함으로써 부동산거래의 정상화와 부동산

가격의 안정을 통해 국민경제의 건전한 발전을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ①이 법에서 명의신탁약정이라 함은 부동산에 관한 소유권 기타 물권(임차권을 포함하고, 이하 “부동산에 관한 물권”이라 한다)을 실지로 취득하거나 취득하려고 하는 자 또는 소유한 자(이하 “실시소유자”라 한다)가 타인과의 사이에 그 타인의 명의로 부동산에 관한 물권을 등기(가등기를 포함한다. 이하 같다)하기로 하는 약정(위임 등 각목여하를 불문한다)을 말한다.

②이 법에서 명의신탁자라고 함은 명의신탁약정에 의하여 타인의 명의로 등기를 하게 하는 자를 말한다.

③이 법에서 명의수탁자라고 함은 명의신탁약정에 의하여 실지로 소유하지 않은 부동산을 자기의 명의로 등기하는 자를 말한다.

제3조(실소유자명의등기의무등) ①부동산에 관한 물권은 타인의 명의로 등기하여서는 아니되며 실소유자의 명의로 등기(이하 “실명등기”라 한다)하여야 한다. 다만, 신탁법 또는 신탁업법에 의한 신탁재산인 사실을 등기한 경우에는 그러하지 아니하다.

②부동산에 관한 물권의 실지소유자는 대통령령이 정하는 날부터 3년내에 부동산에 관한 물권의 변동을 위한 등기

를 하여야 한다.

③채권자가 채무의 변제를 담보하기 위하여 부동산에 관한 물권을 이전받는 경우에는 채무자 및 채무변제를 위한 담보로 제공된 사실을 등기부에 표시하여야 한다.

제4조(명의신탁약정의 효력) ①명의신탁약정은 어떠한 각목의 것이라도 그 효력이 없다.

②명의신탁약정이 있는 경우에는 직전 등기명의자와 명의수탁자 간에는 부동산에 관한 어떠한 물권변동의 효력도 발생하지 아니한다. 다만, 명의신탁자가 은닉되고 명의수탁자가 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약의 당사자가 되는 경우에는 그러하지 아니하다.

③제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다.

제5조(과징금) ①제3조에 규정하는 의무를 이행하지 아니한 다음 각호의 1에 해당하는 자에 대하여는 당해 부동산가액의 100분의 30에 해당하는 과징금을 부과한다.

1. 제3조 제1항의 규정을 위반한 명의신탁자
2. 제3조 제2항의 규정을 위반한 등기청구권자
3. 제3조 제3항의 규정을 위반한 채권자 및 실지채무자가 아닌 자를 채무

자로 등기하도록 한 자

②제1항 및 제6조의 부동산가액은 대통령령이 정하는 날 현재의 소득세법 제99조에서 규정하는 기준시가에 의한다.

③대통령령이 정하는 금액을 초과하는 과징금은 대통령령이 정하는 바에 의하여 물납할 수 있다.

④과징금은 당해 명의신탁부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 부과한다.

⑤과징금의 체납시 강제집행은 국세체납처분의 예에 의한다.

⑥과징금의 부과 및 징수 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(이행강제금) ①제5조에 규정하는 과징금을 부과받은 자가 실소유자명의의 등기를 이행하지 아니하는 경우에는 과징금을 부과받은 날부터 1년이 경과한 날 이후 첫 1년간은 당해 부동산가액의 100분의 10, 그 다음 1년간은 당해 부동산가액의 100분의 20에 해당하는 이행강제금을 각각 부과한다. 다만, 명의신탁자가 은닉되고 명의수탁자가 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약의 당사자가 된 경우에는 그러하지 아니하다.

②제5조 제3항 내지 제6항의 규정은 이행강제금에 관하여 준용한다.

제7조(벌칙) ①다음 각호의 1에 해당하는 자에 대하여는 5년이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제3조 제1항의 규정을 위반한 명의신탁자

2. 제3조 제2항의 규정을 위반한 등기청구권자

3. 제3조 제3항의 규정을 위반한 채권자 및 실지채무자가 아닌 자를 채무자로 등기하도록 한 자

②제3조 제1항의 규정을 위반한 명의수탁자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

③제3조에 규정한 의무를 위반하도록 교사·방조한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제8조(종중 및 배우자에 대한 특례) 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 조세의 보세 또는 강제집행의 면탈을 목적으로 하지 아니하는 때에는 제5조 내지 제7조의 규정을 적용하지 아니한다.

1. 종중이 소유한 부동산에 관한 물권을 종중(그 대표자를 포함한다)이외의 자의 명의로 등기한 경우

2. 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우

제9조(조사) ①시장·군수 또는 구청장은 과징금 부과에 필요하다고 인정되는 경우 제3조에 규정한 의무위반 여부를 확

인하기 위한 조사를 할 수 있다.

②국세청장은 탈세혐의가 있다고 인정되는 경우 제3조에 규정한 의무위반 여부를 확인하기 위한 조사를 할 수 있다.

③감사원장은 감사원법에 의한 직무감찰과정에서 명의신탁사실을 인지한 경우에는 그 결과를 국세청장에 통보할 수 있다.

제10조(위반사실통보의무) 국가기관 또는 지방자치단체가 제5조 및 제7조의 적용 대상이 되는 사실을 발견한 때에는 당해 부동산 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제11조(다른 법률과의 관계) 다른 법률의 규정에 의하여 실명등기를 할 수 없는 경우에는 그 사유가 소멸한 때부터 이 법의 규정을 적용한다.

제12조(기존명의신탁의 실명등기) ①이 법 시행전에 명의신탁약정에 기하여 명의수탁자 앞으로 등기를 행한 명의신탁자(이하 “기존명의신탁자”라 한다)는 이 법 시행일로부터 1년(이하 “유예기간”이라 한다)이내에 본인의 명의로 등기를 하거나 명의수탁자 명의 등기를 말소하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 유예기간내에 실명등기를 하지 아니하는 경우 그 명의신탁약정의 효력에 대해서는 제4조의

규정을 적용한다.

제13조(기존명의신탁에 대한 과징금, 이행강제금 및 훈련의 적용) ①제12조의 규정에 따라 실명등기를 하지 아니한 자에 대하여는 제5조 및 제6조의 규정을 적용한다. 다만, 제8조 제1호 및 제2호의 등기를 한 자에 대하여는 그러하지 아니하다.

②이 법 시행전에 명의신탁을 한 사실이 없으면서 명의신탁의 실명화를 가장하여 제12조에 따라 등기를 하는 자는 5년이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다.

제14조(조세부과의 특례) ①제12조의 규정에 따라 실명등기를 한 부동산이 1건이고 그 가액이 5천만원 이하인 경우로서 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 이미 면제 또는 적게 부과되거나 부과되지 아니한 조세는 추정하지 아니한다. 이 경우 실명등기를 한 부동산의 범위 및 가액의 계산에 대하여는 대통령령으로 정한다.

1. 이 법 시행전에 명의신탁자가 소득세법 제89조 제3호의 규정에 의하여 1세대1주택 양도에 따른 비과세를 받은 경우로서 실명등기로 인하여 당해 주택을 양도한 날에 1세대가 2주택을 소유하게 되는 경우

2. 실명등기를 함에 따라 지방세법 제

234조의9의 규정에 의한 종합토지세를 추징하게 되는 경우

②실명등기를 한 부동산이 1건이고 그 실명등기를 함에 따라 상속세법 제32조의2의 규정에 의하여 명의자에게 이 법 시행전에 납세의무가 성립된 증여세를 부과하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 상속세법 제29세의4에 의한 과세가액에서 5천만원을 공제한다.

③실명등기를 하는 부동산이 비업무용 부동산에 해당하게 되는 경우로서 유예기간 종료시까지 당해 법인의 고유업무에 직접 사용하는 때에는 지방세법 제112조 제2항의 세율을 적용하지 아니한다.

제15조(시행령) 이 법 시행에 관하여 필요한 사항은 대통령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 1995년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(적용예) ①제3조 제1항 및 제3항과 제14조의 규정은 이 법 시행 후 등기하는 분부터 적용한다.

②제4조의 규정은 이 법 시행 후 명의신탁의 약정을 하는 분부터 적용한다.

③제11조의 규정은 이 법 시행 전의 명의신탁의 경우에도 적용한다.

제3조(경과조치) ①이 법 시행전 또는 유예기간중에 부동산물권에 관한 쟁론이 법원에 제기된 경우에는 당해 쟁송에 관한 확정판결이 있는 날부터 1년내에 제12조의 규정에 따라 실명등기를 하여야 한다.

②이 법 시행전에 제3조 제2항의 규정에 의한 대통령령이 정하는 날이 경과한 경우에는 동조 동항에 규정하는 3년의 기간은 이 법 시행일부터 기산한다.

제4조(기존명의신탁부동산의 매각에 대한 특례) 기존명의신탁자가 명의신탁 부동산에 관한 매도, 기타 처분의 원인행위를 하고 그 처분행위로 인한 취득자에게 명의수탁자로부터 유예기간내에 직접 등기를 이전한 경우에는 제12조의 규정을 적용하지 아니한다.

제5조(다른 법률의 개정) ①조세감면규제법 중 다음과 같이 개정한다.

제3조 제1항에 제23호를 다음과 같이 신설한다.

23. 부동산실소유자명의등기에 관한 법률

②부동산등기특별조치법 중 제조, 제8조 제3호 및 제9조를 삭제한다.