

## 10. 不動產 實所有者名義登記制(不動產 實名制)實施에 관한 發表文

정부는 지난 1월 6일 대통령의 연두 기자회견에서 밝힌 바와 같이 그동안 부동산 실명제를 실시하기 위한 방안을 관계부처와 공동으로 작업하여 왔으며 오늘 그 실시방안에 대하여 대통령께 보고하였습니다.

정부는 이미 금융실명제를 단행하였습니다만 이번에 부동산에 대하여 실소유자 명의등기제(약칭, 부동산실명제)를 실시함으로써 부동산 투기와 음성 불로소득을 발붙이지 못하게 하고 경제정의가 보다 확고히 세워질 수 있는 기반을 마련하게 되었다고 생각합니다.

지금부터 부동산실소유자명의등기제의 실시방안에 대하여 간추려 말씀드리겠습니다.

첫째, 모든 부동산은 명의신탁에 의한 타인명의의 등기를 금지하고 「권리를 실지로 소유한 본인명의」로만 등기하도록 「부동산실소유자명의등기에관한법률」을 금년 1/4 분기중에 제정을 추진하되 국회통과일정을 감안하여 1995년 7월 1일부터 시행하도록 할 것입니다.

새 법시행이후에는 부동산의 명의신탁은 금지되어 법률적 효력이 무효화되고 기존의 명의신탁은 1996년 6월 30일 이내에 실소유자 명의로 변경 등기하여야 합니다.

둘째, 새 법에 의하여 금지된 명의신탁에 의한 부동산등기를 하는 경우에는 형사처벌(예 : 5년징역)과 과징금(예 : 부동산가액의 30%)을 부과하고, 기존의 명의신탁에 의하여 타인 명의로 보유하고 있는 부동산은 유예기간(1996년 6월 30일)내에 본인 명의로 회복등기를 하지 않는 경우 과징금을 부과하게 됩니다.

셋째, 신탁법에 의한 신탁등기, 가등기담보등에 관한 법률에 의한 채무변제 목적의 양도담보, 종종 재산의 경우등에는 예외를 인정하고, 기업이 다수인으로부터 사업용

토지를 매수할 때 단기간동안 명의신탁하는 방안을 긍정적으로 검토하겠습니다.

넷째, 새 법 시행전의 명의신탁에 대하여는 정상화 과정에서 과거의 법규위반이 새로이 발견되는 경우에 그 위반의 크기나 정도에 감안하여 행위시의 법률에 따라 과세하거나, 처벌되도록 하겠습니다.

1세대1주택 양도소득세 감면, 비업무용 토지에 대한 취득세의 증과등 위반의 정도가 크지 않은 경우에는 조세의 추정이나 벌칙은 부과하지 않을 것입니다.

다섯째, 명의신탁의 정상화 과정에서 명의신탁해지를 가장하여 실질적으로 증여 또는 매매하는 경우에는 형사처벌과 함께 사실에 따라 증여세 또는 양도소득세를 정상 부과하게 됩니다. 보다 구체적인 사항은 「부동산실소유자명의등기에 관한 법률」(안)에서 정해 나갈 것이며, 본 법안은 입법예고후 각계 의견을 수렴하여 조속한 시일내에 국회를 통과할 수 있도록 추진하겠습니다.

이번 방안은 과거 남의 명의로 등기를 한 자에게 무거운 벌칙을 주려는 것이 아니라 미래 지향적으로 앞으로 부동산명의신탁을 못하게 하고 실명화토록 함으로써 부동산거래를 정상화하고 부동산가격을 안정시킴으로써 세계화의 선결과제인 물가안정기조를 구조적으로 다져 나가고 대외경쟁력도 강화시키려는 데 그 목적이 있음을 강조드리고자 합니다. 감사합니다.

## 〈참고자료〉

### I. 현황 자료

#### 1. 현행 부동산 명의신탁

##### 〈정의〉

- 부동산 명의신탁이란 타인의 명의를 빌려 등기하는 것을 말함.
  - 등기와 명의신탁자·수탁자간 명의신탁약정이 요건
- 구체적으로는 다음의 두가지 경우를 말함.
  - 부동산을 매수하면서 타인의 명의로 등기하는 경우

-자기소유 부동산을 매매관계없이 타인의 명의로 등기하는 경우

### 〈사법적 효력〉

- 부동산 명의신탁을 하게 되면, 대외적으로는 명의수탁자가, 대내적으로는 명의신탁자가 권리를 보유
- 대외적으로는 제3자가 명의수탁자로부터 매수하는 경우 유효하게 권리를 취득
- 대내적으로는 명의신탁자는 명의신탁약정에 기해 권리의 회복을 청구할 수 있고, 명의수탁자는 보관자적 지위에 있게 되기 때문에 명의신탁자의 허락없이 권리를 임의 처분하는 경우 횡령죄 등의 형사처벌

### 〈공법상 취급〉

- 부동산등기특별조치법(90. 8월 제정)상 탈세, 탈법, 투기목적의 명의신탁을 형사처벌하고 있으나 그동안 처벌실적이 별로 없음
  - 상속세법에서 명의신탁에 대해 「조세탈루목적」이 있는 경우는 증여세를 과세하고 있으나 「조세탈루목적」을 제한적으로 해석함으로써 과세가 취소되는 경우가 상당수 있음.
- ◇명의신탁에 대한 사법적 효력이 인정되고 있기 때문에 형사처벌, 과세등 공법적방식의 실효성이 적음

## 2. 현행 각종 토지취득의 인·허가절차

### 농지(96. 1. 1 시행)

- 농지취득절차
  - 매수인→농지위원회(2인 이상)의 확인→시·군·구에서 농지취득자격증명발급→등기
- 농지취득대상
  - 농업인(영농의사 및 부분위탁) 및 농업법인(총출자액의 1/2이상)만이 취득

- 통작거리(20km이내) 폐지
- 농지소유상한
  - 진흥지역내 : 완전폐지
  - 진흥지역밖 : 3ha(시장·군수 인정시 5ha)
  - \* 상속·이농의 경우 1ha이내

**임 야**

- 매수인(산림경영·이용계획서첨부)→시·군·구에서 임야매매증명발급→등기
- \* 명의신탁해지의 경우 증명없이 등기 이전가능

**택 지**

- 6대도시 가구당 200평 이상의 경우
  - 매수인(택지이용·개발계획서 첨부)→시·군·구 허가증 발급→등기

**토지거래허가·신고구역내 토지**

- 매수인(허가·신고서 제출)→시·군·구에서 허가서·신고필증 발급→등기
- \* 명의신탁 해지의 경우 허가·신고 없이 등기이전 가능

**외국인 토지**

- 매수인(허가·신고서제출)→시·도에서 허가·신고필증 발급→등기
- 허가대상
  - 업무상 용도로 사용하기 위한 기준면적 이내의 토지
  - 제조업을 영위하는 외국법인이 취득하는 주 사무소
  - 외국인 임직원 사택지(1세대 1주택에 한함) 등
- 신고대상
  - 외국인이 취득하는 200평 이하의 주택용지(1세대 1주택에 한함)와 50평 이하의 상업용지
  - 제조업을 영위하는 외국법인이 취득하는 기준면적 이내의 공장용지

## 〈문답자료〉

1. 부동산 명의신탁은 지난 70여년간 판례법으로 유지되어 온 것인데 일거에 입법으로 해결하려는 것은 자칫 국민생활에 혼란을 가져 오는 것이 아닌가?

- 부동산 명의신탁은 1912년 제정된 「조선부동산등기령」에 종중명의로 등기할 수 있는 규정이 없어
  - 부득이 종중원 명의로 등기하게 된 것이 시초이며, 그 이후 판례로서 그 유효성이 인정되어 온 제도임.
  - 현재는 부동산등기법 제30조에 의거 종중명의로 등기를 할 수 있어 명의신탁 인정의 근거가 사라졌음.
- 과거 종중명의로 등기할 수 없어 인정된 명의신탁제도가 현재에는 탈법, 탈세, 투기, 은닉을 목적으로 각종 세법과 법령의 회피수단으로 널리 이용되고 있는 등 반사회적 행위의 수단으로 악용되어 법적질서를 흐트러뜨리기 때문에, 더이상 방치할 수 없다고 판단되어 입법으로 폐지코자 하는 것임.
- 선진외국의 경우에는 등기에 대한 엄격한 절차때문에 우리나라와 같이 실질권리자가 아닌 자가 등기명의자로 등기되기가 사실상 어려우며 더구나, 우리나라에서와 같이 실질권리자가 등기명의자에 대하여 특별한 법률적인 절차없이 언제든지 권리를 주장할 수 있는 법률적 효력을 지니는 부동산 명의신탁을 인정하고 있는 나라는 없는 것으로 파악되고 있음.
- 명의신탁을 금지하더라도 정확한 추정은 어려우나 명의신탁 이용건수가 약 2~10만건 범위에 있을 것으로 추정이 되기 때문에, 일반국민에게 미치는 영향은 크지 않을 것으로 보임.
- 그렇지만 새로운 제도의 시행이라는 것을 감안해서 적용할 수 있는 기간을 배려하고 있음.
  - 기존의 명의신탁에 대해서는 1년간의 유예기간을 두어 실명화하도록 하고 있고
  - 사전에 예고기간을 갖기 위하여 법 시행일을 발표 이후 약 6개월 뒤인 '95. 7월부터 시

행토록 하였음.

2. 명의신탁 약정을 무효로 한다고 하는데 과거 유효로 했을 때와 무엇이 달라지는가?

1. 명의신탁 효력을 유효로 인정하는 관례에 의하면

- 대내적으로 신탁자가 수탁자에 대하여 언제든지 등기이전 등 권리행사를 행할 수 있고
- 대외적으로는 수탁자가 명의자가 되나, 임의처분시 횡령죄로 처벌되기 때문에
- 신탁자의 재산안전이 확보되고 언제든지 권리회복이 가능해짐.

2. 무효화가 되면 물권변동 효력이 일어나지 않기 때문에 명의신탁 약정에 기해 권리를 주장할 수 없게 되며, 따라서 권리회복이 어렵고 복잡해짐.

- 그래도 권리회복을 하려고 하는 경우 명의신탁 사실이 탄로가 나서 형사처벌과 과징금을 받거나 세금을 부담해야 하는 위험을 감수해야 하기 때문에 명의신탁을 이용하지 않게 될 전망
- 그렇지만, 부동산권리가 선의의 제3자에게 이전된 경우에는 그 이전의 효력이 유효함.

3. 명의신탁의 한 형태로 볼 수 있는 양도담보, 미등기, 중간 생략등기에 대한 대책은?

1. 금지되는 명의신탁은 명의신탁 약정에 기해서 부동산을 매수하면서 제3자 명의로 등기하는 경우와 자기소유 부동산을 매매 관계없이 상대방의 명의로 등기하는 경우에만 해당하므로 양도담보, 미등기, 중간생략등기와는 서로 성질이 다름.

2. 양도담보는 실질적 담보의 한 형태로서 이루어지고 그 폐해가 나타나지 않고 있음.

3. 미등기나 중간생략등기는 이번 조치에서는 누락되나, 부동산등기특별조치법에서 금지하고 있고, 위반시 무거운 벌칙을 과하고 있음.

- 60일 이내에 미등기상태로 있는 경우 등록세의 5배 이하에 상당하는 과태료에 처하도록 되어 있고
- 중간생략등기의 경우, 투기적 이익을 얻고자 하는 경우 또는 조세부과를 면하려 하거나 법령회피를 목적으로 하는 경우엔 3년이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처하도록 되어 있음.

4. 무효화하면 결국 명의신탁자는 재산을 되찾을 수 없게 되는 것이 아닌가? 이는 위헌소지가 있는 것이 아닌가?

1. 무효화의 구체적 효과는 사안별로 법원의 판결에 의하여 정하여질 것임.
2. 무효화하면 물권변동이 일어나지 않기 때문에 직전 등기자가 권리를 보유한 것으로 되고, 실제권리자인 명의신탁자는 직전 등기자로부터 권리를 되찾아 올 수 있다고 판단됨.  
다만, 형사처벌, 과징금, 각종 세법에 의한 세금부담등의 불이익은 감수하여야 함.  
◦ 따라서, 재산을 되찾아 오지 못하게 되어 위헌소지가 있다는 주장은 타당하지 않음.
3. 그렇지만 명의신탁자와 수탁자가 서로 권리주장에 다툼이 있어 법원에서 쟁송이 있는 경우, 법원이 명의신탁 사실이 반사회적행위로 인정되어 불법성이 크다고 인정하는 경우에는 불법원인급여가 되어 재산을 되찾아 올 수 없는 경우도 있을 것이라고 보임.  
◦ 이 경우는 도박, 마약거래와 같은 사례로서 위헌의 소지가 없다 하겠음.

5. 명의신탁약정도 계약자유원칙에 따라서 행한 계약의 형태로서 인정해 주어야 하지 않는가?

1. 개인이 자기의사에 따라 법률관계를 형성할 수 있다는 계약자유의 원칙에 따라 취득·등기를 자기명의로든 남의 명의로든 할 수 있다고 주장할 수도 있으나
2. 사적자치의 원칙이란 법적질서를 유지시키는 범위내에서 인정되는 것이며, 명의신탁은 탈세, 탈법, 투기, 은닉의 수단으로 악용되어 사법적 질서를 흐트러놓기 때문에 이러한 반사회적 행위를 규제하는 것은 사적자치의 원칙에 대한 예외로서 인정되어야 한다고 생각함.

〈사적법률관계를 무효화하고 있는 입법에〉

(1) 국토이용관리법 제21조의 3

- 허가구역내에서 허가받지 않은 토지거래계약은 효력을 발생하지 않음.

(2) 이자제한법 제1조

- 최고 이자율은 년 4할을 초과하지 못하는 범위내에서 대통령이 정함

6. 명의신탁은 동산이나 부동산이나 모두 이용되고 있는 것으로 아는데, 왜 부동산에 만 못하게 하는가?

1. 그 이유는 부동산의 특성에 있음.

- 부동산 명의신탁은 동산과는 달리 부동산투기, 탈세, 탈법 등의 폐해가 크고
- 부동산은 등기라는 특수한 공시방식을 취하고 있어 단순한 점유이전만으로 권리의 변동이 일어나는 동산과는 구별되어야 한다고 봄.

7. 명의신탁은 신탁자와 수탁자가 밀착되어 있는 경우라면 아무리 제도를 정비하여도 발각되지 않을텐데 이를 적발할 수 있는 방안이 있는가?

1. 양 당사자가 밀착되어 있는 경우라면 발각이 어려운 것이 사실임.



2. 그러나 명의신탁자는 자기명의로 권리회복이 어렵고, 발각시 무거운 처벌을 받게 되는 위험성이 있기 때문에, 결국은 매각처분할 것이고 이 경우는 양도소득세가 발생하기 때문에 지금처럼 세금없는 권리변동은 거의 불가능하게 되어 이점에서 실명제의 취지는 달성될 수 있다고 보여짐.

8. 금번 발표로 인하여 부동산시장에 대한 영향은?

1. 이번 대책은 부동산 명의신탁을 못하게 하거나, 실명화토록 함으로써 부동산거래를 정상화하려는 데 취지가 있음.
2. 이번 대책의 부동산시장에 미칠 영향은 수요면에서는 명의신탁이 폐지되기 때문에 은닉적, 투기적 수요가 크게 감소될 것이고, 공급면에서는 실명화과정이 주로 매각처분을 통해서 이루어질 것으로 보이기 때문에 매물이 크게 증가할 것으로 보여 전반적으로 부동산시장에 가격하락 내지는 안정요인이 될 것으로 보임.

**엄마처럼 꼼꼼하게 아빠처럼 튼튼하게**