

8. 不動產實名轉換 案內

資料提供：韓國住宅協會 弘報部

오는 6월 30일이면 명의신탁부동산(95.6.30 이전 명의신탁)에 대한 실명전환 유예 기간이 끝난다. 명의신탁부동산이란 다른 사람의 명의를 빌려 등기한 부동산을 말하는 것으로 6월 30일까지 실명으로 등기를 하거나 매각처분 또는 성업공사에 매각을 의뢰해야 하는데 이를 위반시에는 부동산가액의 30%에 해당하는 과징금이 부과되고, 명의신탁약정이 무효가 되어 법적인 보호를 받지 못하게 된다. 실명전환 방법 및 구비서류 등에 대해 알아본다. 편집자주

－명의신탁 부동산 실명등기 방법－

: 명의신탁부동산이란 다른 사람(명의수탁자)의 명의를 빌려 등기한 부동산을 말하는 것으로, 기존 명의신탁부동산(95. 6. 30 이전)은 유예기간내(96. 6. 30)에 실명등기, 매각처분 또는 성업공사에 매각을 의뢰해야 한다. 이를 위반시에는 부동산가액의 30%에 해당하는 과징금이 부과되고 명의신탁약정이 무효가 되어 법적인 보호를 받지 못하게 된다.

1. 실명등기시 구비서류

- 명의신탁해지약정서(특정양식은 없으며 명의신탁자와 명의수탁자가 작성하면 됨)
 - 농지취득자격증명, 택지취득허가(농지 또는 택지인 경우)
 - 기타 명의이전에 필요한 서류
- －부동산등기신청서, 명의수탁자의 인감증명서, 등기필증, 주민등록등본 등

*명의신탁 부동산에 관하여 다툼이 있는 경우에는 소송절차를 거쳐야 하며 명의신탁해지약정서 대신 판결문을 첨부

- '96.6.30 이전에 소송이 제기된 경우 유예기간은 확정판결후 1년까지로 연장됨

2. 명의신탁해지약정서 검인(부동산등기특별조치법)

○ 명의신탁해지약정서는 시·군·구의 검인을 받아야 함.(판결서도 검인을 받아야 함)

- 시·군·구는 약정서 또는 판결서의 형식적 요건의 구비여부만을 확인하고 그 기재에 흠결이 없다고 인정한 때에는 검인

* 명의신탁해지약정서 또는 판결서에 기재되어야 할 사항

- 당사자
- 목적 부동산
- 계약 연월일
- 대금 및 지급일자 등(명의신탁해지로 인한 실명등기사실) 부동산중개업자가 있을 경우에는 중개업자
- 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

3. 개인이 농지를 취득할 경우(농지법)

○ 명의신탁 부동산이 농지(전·답·과수원 등)인 경우 농지소재지 시·군·구·읍·면장으로부터 농지취득자격증명을 발급받아야 함.

- 시·군·구·읍·면에 비치되어 있는 신청서와 농업경영계획서에 농지소재지 농지관리위원 1인과 연접 리·동의 농지관리위원 1인의 확인을 받아 시·군·구·읍·면에 제출

- 농지관리위원회는 농업경영에 필요한 노동력 확보여부, 농업기계·장비 보유 여부 등 영농의사를 확인

* 20km 통작거리제한은 폐지되었으나, 주요농작업의 1/3 또는 연간 30일 이상 자신의 노동력으로 영농하여야 함.

* 비농민이 농지를 신규 취득하는 경우 1,000평방미터 이상만 취득 가능

* 도시계획구역내 주거·공업·상업지역은 농지취득자격증명 불요

4. 법인이 농지를 취득할 경우(농지법)

- 법인이 농지를 취득하기 위해서는 농지법상 전용허가가 필요
 - 이 경우 농지법 시행령에 따라 농지관리위원회의 확인을 거쳐 시·도지사 또는 시·군·구청장이 허가
 - 농지전용허가를 받는 경우 지목이 변경되지 않아도 농지상태로 농지취득자격증명을 발급받을 수 있음
 - * 농지관리위원회 확인기준
 - 대상농지가 농지로서 보전가치가 있는지 여부
 - 토사유출, 폐수배출, 악취발생 등으로 인근농지에 피해가 예상되는 경우 피해방지계획이 타당한지 여부
 - 용수의 취수를 수반하는 경우 농업 및 농촌생활에 영향을 미치는 여부 등
 - * 시·군·구청장 심사기준
 - 대기오염물질 배출시설, 폐수배출시설 등을 위한 부지인지 여부, 대상 농지가 전용목적사업에 적합하게 이용될 수 있는지 여부. 전용면적이 전용목적사업을 위하여 적정한 면적인지 여부 등
 - * 공장의 경우 면적기준은 공업배치 및 공장설립에 관한 법률에 의한 기준공장면적률에 의하여 정하여짐.

5. 택지소유상한을 초과할 경우(택지소유상한에 관한 법률)

- 서울 및 광역시 지역에 취득하고자 하는 택지가 660평방미터를 초과 하는 경우 또는 법인이 택지를 취득하고자 하는 경우 시·군·구로부터 택지취득허가를 받아야 함.

6. 토지거래허가·신고지역인 경우(국토이용관리법)

- 명의신탁해지를 원인으로 하는 소유권 이전등기의 경우 토지거래 허가·신고는 하지 않아도 됨.

7. 임야를 취득하는 경우(산림법)

- 명의신탁해지를 원인으로 하는 소유권 이전등기의 경우 임야매매증명은 받지 않아도 됨.

8. 해외교포의 경우(외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률)

- 외국국적을 취득한 시민권자는 외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률에 의해 토지 소재지 시·도지사의 허가를 받아야 함.
 - 해외교포 1세가 외국국적을 취득하기 전에 본인명의로 소유하고 있었던 토지를 다른 사람에게 명의신탁할 경우는 허가
 - 토지취득시부터 타인명의로 명의신탁하여 “토지등기부등본”상 본인 명의로 등기된 적이 없는 경우는 허가받을 수 없음
- 해외교포 1세가 내국인이었을 때부터 자신의 명의로 계속 보유하고 있는 토지는 '97.4.7 까지 시·도지사의 허가를 받아야 함.
 - * 대한민국국적을 보유하고 있는 영주권자의 경우 국내 거주자와 동일한 절차를 거쳐야 함

9. 종중재산인 경우

- 종중은 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하는 경우를 제외하고 특혜가 인정되므로 종중원에게 명의신탁한 부동산을 '96.6.30까지 실명전환하지 않아도 됨.
- 다만, 종중 명의로 등기하고자 하는 경우에는 해당 부동산 소재지 시·군·구에서 부동산등기용 등록번호를 부여받아 등기가 가능
 - 농지는 농지법상 농업인 또는 영농법인만이 소유할 수 있으므로 종중명의로 신규취득할 수 없음.

10. 부부간 명의신탁의 경우

- 부부간 명의신탁도 종종외 경우와 같이 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하는 경우를 제외하고 특례가 인정됨
 - 배우자에게 명의신탁한 부동산은 '96.6.30까지 실명전환하지 않아도 됨

11. 공유부동산의 경우

- 실권리자가 2인 이상인 공유부동산을 그중 1인 또는 일부만의 명의로 등기한 경우도 명의신탁에 해당
 - 등기부에 등재되지 않은 실권리자는 유예기간내에 자신의 지분을 공유 또는 지분을 표시하여 등기하거나 매각처분 또는 매각의뢰하여야 함

- 미등기부동산 등기이전 방법 -

: 미등기부동산이란 부동산을 매입하였으나 등기를 이전받지 않고 원소유자 명의로 등기하여 둔 부동산을 말한다. 기존 미등기부동산(95. 6. 30 이전 취득)은 98년 6월 30일까지 이전등기를 신청하여야 하며, 이를 위반시에는 형사처벌 및 과징금이 부과된다.

1. 이전등기시 구비서류

- 일반적인 매매의 경우와 동일
- 토지거래 허가·신고, 농지취득자격증명, 임야매매증명, 택지취득허가 등을 받아야 함.

2. 토지거래 허가·신고지역인 경우(국토이용관리법)

- 토지거래 허가·신고지역인 경우 시·군·구에서 토지거래허가를 받거나 신고를 하여야 함.

* 농지 허가기준

- 수도권(서울, 인천, 경기), 광역시 및 광역시 인접 시·군의 경우 해당 시·군내에 전세대원이 거주하여야 함

-기타 지역의 경우 농지법상 요건과 동일

***임야 허가기준**

-해당 시·군내에 전 세대원이 6개월 이상 거주하여야 함

3. 농지를 취득하는 경우(농지법)

- 명의신탁 부동산 실명등기방법 참조
- 도시지역·준도시지역내의 농가로서 토지거래허가를 받은 경우에는 농지취득자격증명을 발급받은 것으로 간주

4. 임야를 취득하는 경우(산림법)

- 1만평방미터 이상의 임야를 매매계약에 의하여 취득하는 경우 시·군에서 임야매매증명을 발급받아야 함
- 토지거래허가를 받은 경우에는 임야매매증명을 받은 것으로 간주

5. 택지소유상한을 초과할 경우(택지소유상한에 관한 법률)

- 명의신탁 부동산의 실명등기방법 참조

6. 해외교포의 경우(외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률)

- 외국국적을 취득한 시민권자는 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률에 의해 토지소재지 시·도지사의 허가를 받아야 함.

7. 아파트입주권 전매의 경우(주택건설촉진법)

- 아파트입주권을 당첨자(조합원)로부터 전매취득한 경우 완공후 최초 당첨자(조합원) 명의로 등기하여도 명의신탁이 아님.
-다만, 장기 미등기 규정에 따라 소유권 보존등기일(이전등기가 가능한 날)로 부터 최소한 3년내에 이전등기를 신청하여야 함.
*주택건설촉진법상 전매금지 위반에 따른 제재는 별도임.

주택회보