부동산실명제의 요약논설

이 원 준 〈건국대학교 행정대학원장〉

1. 서 론

금융·경제부분개혁의 일환으로 1993년 8월 금융실명제가 실시되면서 경제흐름의 투명성을 제고하고자 하였다. 그러나 부동산투기 등이 실물경제의 걸림돌이 되었던 부동산 명의신탁제도가 부동산 등기의 명의자만을 대상으로 하는 정부의 부동산규제제도를 유명무실하게 만듦으로써 부동산정책의 실효성을 떨어뜨리는 현상이 두드러졌던 것이다.

따라서 1993년 8월부터 실시된 금융실명제의 제2단계 조치이자 완결조치인 금융자산소득종합과세가 1996년부터 실시됨에 따라 부동산소유의 차명(借名)을 인정할 경우 금융시장에서의 갈 길을 잃은 비실명 돈이 부동산시장으로 흘러들어가 자금의 흐름이 왜곡될 우려와 더불어 최근 몇 년간 불경기하의 부동산시장이 회복될 경우 부동산가격의 급등현상이 우려되어 부동산투기와 더불어 음성적인 불로소득으로 부동산거래질서를 문란시킬 것이라는 판단아래 부동산 명의신탁을 금지하는 부동산실명제를 도입하기에 이른 것이다.

이부동산실명제를 담은 법률이 바로 1995년 3월 30일(법률 제4944호) 제정공포된 부동산실권리자명의등기에 관한 법률(이하 「부동산실명법」이라 한다.)이다.

이러한 부동산실명법의 목적을 보면 부동산에 관한 소유권 및 기타물권을 실제상의 권리관계에 부합하도록 실권리자 명의로 등기를 하도록 함으로써 명의신탁의 부동산등기제도를 악용한 투기와 탈세 그리고 탈법행위 등의 반사회적 행위를 방지하는 한편 부동산거래의 정상화와 부동산가격의 안정을 도모하여 나아가 국민경제의 건전한 발전을 도모하는 것을 그 골자로 하고(동법 제1조 참조)있다.

따라서 부동산시장의 움직임과 관련하여 수요면에서는 부동산 명의신탁을 폐지함으로써 은익적이고 투기적인 수요가 감소될 뿐이라, 공급면에서는 부동산의 실명화과정에서 매각처분을 통한 매물증가로 앞으로 부동산가격이 안정세를 나타낼 것으로 예측되는 것이다. 그러면 이러한 부동산실명법을 요약·살펴보고자 한다.

2. 부동산 명의신탁 약정의 정의와 대상

가. 명의신탁 약정의 정의

부동산 명의신탁에서 규제대상으로 하고 있는 명의신탁의 약정이란 대상부동산에 관한 소유권 기타 물권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자(이를 '실권리자'라고 한다.)가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 그 부동산에 관한 물권을 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기 포함)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정(위임, 위탁매매의 형식에 의하거나 추인에 의한 경우도 포함)을 말한다. 즉 명의신탁자가 부동산물권(소유권 등)을 보유하여 이를 실제 관리·수익하면서 부동산 등기부의 명의만을 명의수탁자로 해두는 것이다.

그런데 이번 실명법에서의 명의신탁약정은 「부동산

에 관한 소유권 기타 물권」을 타명의로 등기하기로 한 약정으로 정의하고 있기 때문에 소유권 이외에도 전세권이나, 저당권, 지상권 등의 물권에도 이 실명법에 의한 규제대상이 된다는데 유의해야 한다.(동법 제2조 1 참조)

특히 부동산에 관한 물권을 「보유한 자」는 상속 등 법률의 규정에 의하여 물권을 취득한 자, 소유한 자로 등기한 자를 말하는 것으로서 이는 부동산을 「사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자」는 명의 신탁약정 전후로 매매계약에 의하여 소유권자 등으로 등기할 위치에 있으나 아직 등기하지 않은 자를 가리키는 것이다.

그러므로 계약에 의한 취득이거나 원시적 취득 또는 법률에 의한 취득 등 어느 경우이던 실권리자가 타인명의로 등기하는 경우에는 모두 명의신탁에 해당하는 것이다.

한편 명의신탁이라는 형식에 의하지 않은 경우라도 「위임 또는 위탁매매의 형식에 의하거나 추인에 의한 경우도 포함」하는 것이다. 여기서 추인에 의한 경우란 수탁자의 명의로 등기할 수 있는 위치에 있는 자가 그 유·무효를 떠나 수탁자의 명의로 일단 등기를 한 후 사후 수탁자로부터 승낙을 얻은 경우도 해당된다.

이러한 경우 무효인 법률행위에 대한 추인과 같이 새로운 법률행위가 있었다고 볼 수 있는 경우도 있고, 취소할 수 있는 행위의 추인이나 무권대리행위의 추인에서와 같이 단독행위인 경우도 있기 때문에 이를 모두 명의신탁의 정의에 포함해야만 실명법상의 규제를 회피하는 수단으로 악용될 가능성을 방지할 수 있는 것이다.

나. 부동산 명의신탁자와 명의수탁자

(1) 명의신탁자

부동산의 명의신탁자란 명의신탁약정에 위하여 자신의 부동산에 관한 권리를 타인의 명의로 등기하게 하는 실권리자를 말한다.(동법 제2조 2) 여기서 「실권리자」란 부동산물권의 실소유자를 뜻하는데 이는 실명법에서 소유권 뿐만 아니라 부동산에 관한 물권(전세권, 저당권, 지상권 등)을 모두 그 규제대상으로 한다는 점에서 사용된 용어라 하겠다.

(2) 명의수탁자와 실명등기

부동산의 명의수탁자란 명의신탁약정에 의하여 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하는 자를 말한다(동법 제2조 3)

한편 부동산실명등기란 실명제 시행 이전에 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자 명의로 등기된 부동산에 관한 물권을 실명제 시행일 이후 명의신탁자의 명의로 등기를 하는 것을 말한다(동법 제2조 4)

이 실명등기를 하는 절차를 명의신탁의 종류에 따라 각각 다르다는데 유의해야한다.

명의신탁의 종류는 크게 부동산등기 명의신탁과 부동산계약 명의신탁으로 나누는데 등기명의신탁은 명의 신탁자가 원소유자(매도인)로부터 부동산을 매수하면서 명의수탁자명의를 빌어 등기하기로 약정하는 경우(3자간의 명의신탁)와 또 하나는 명의신탁자가 소유하던 부동산을 명의수탁자의 명의로 가장하여 매매하거나 증여하여 등기를 이전하는 경우(2자간의 명의신탁)로 구분된다.

한편 계약명의신탁은 원소유자(매도인)는 명의신탁약정이 있다는 사실을 모르고 명의수탁자와 직접계약을 체결하여 명의수탁자에게 등기를 이전해 주는 것을 말한다.

다. 명의신탁약정의 범위에서 제외되는 대상

(1) 부동산 명의신탁약정에서 제외되는 범위를 보면,

① 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동

산에 관한 물권을 이전 받거나 가등기하는 경우
② 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우
③ 신탁법 또는 신탁업법에 의한 신탁재산인 사실을 등기한 경우 등이다. (동법 제2조 ①단서).

(2) 명의신탁약정에서 제외시켜야 할 타당성을 보면,

첫째, 양도담부 및 가등기의 경우로서는 상호 명의신탁(지분등기) 및 신탁등기는 고유의 경제적 기능을 가지고 있고 명의신탁과는 달리 등기부상에 실권리자가 나타나기 때문에 명의신탁으로 인한 투기나 탈세, 탈법 등 악용의 소지가 없다는 점에서 금지되는 명의신탁약정의 범위에서 제외시킨 것이다.

한편 양도담보는 채무자가 채무담보의 제공을 목적으로 부동산채권자명의로 소유권이전등기를 하고 채무를 이행하면 등기를 원소유자인 채무자 앞으로 환원하고 이행하지 못하면 채권자가 처분하여 우선적으로 채무를 변제 받는 것으로서 채무담보는 가등기와 함께 채무담보를 목적으로 형성된 제도라는 점에서 그 성격이 명의신탁과는 명백히 다르다는 점에서 이를 명의신탁약정의 범위에서 제외시킨 것이다.

그러나 현실적으로 양도담보인 사실을 숨기고 매매 등을 원인으로 소유권 이전등기를 하므로서 「가등기담보 등에 관한 법률」에 의한 청산절차 등의 채무자 보호절차를 이행하지 않게 되는 경우가 많은 점을 감안할 때에 명의신탁이 금지됨에 따라 이를 일괄하는 수단으로 형식적인 채권채무관계를 설정하고 양도 담보라고 주장할 가능성이 있기 때문에 이 때에는 명의신탁과 명백히 구분하기 위하여 동법 제3조에서 양도담보의 취지를 등기부에 기재하도록 하여 의무화하였다.

둘째, 명의신탁약정 범위에서 제외시킨 상호명의신탁으로서 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정으로 맺고서 등기는 공유로 한 경우 자신이 구분소유하고 있는 부분 이외의 부분에 대한 등기는 상호명의 신탁이 있은 것으로 보는 것이 대법원 판례로서 이러한 상호명의 신탁은 실제 소유자가 공유자로 등기되어 모두 드러나게 통상의 명의신탁과 같은 탈법·탈세 등 반사회성이 희박하기 때문에 이를 굳이 구분등기를 강제하고 이를 위반하는 경우 형사처벌과 과징금을 부과할 필요가 없다는 판단에서 그 적용대상에 제외한 것이라 하겠다.

셋째, 신탁법에 의한 신탁 등의 경우에서는 신탁등기가 단순히 명의만을 빌리기 위하여 이루어지는 명의신탁과는 달리 위탁자와 수탁자간에 특별한 신임관계에서 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하고 수탁자는 수익자를 위하여 관리·처분하는 제도(신탁법 제1조 2항)라는 점에서 명의신탁과는 법률적 성질이 다르지만 일반적으로 명의신탁과 혼동할 우려가 있기 때문에 이를 명백히 하고자 명의신탁약정의 범위에서 제외시킨 것이다.

이는 동법이 시행후 등기하는 분부터 적용되며 (동법 부칙 제2조 1) 동법시행이전의 명의신탁은 동법 시행일로부터 1년간의 유예기간을 두었다.(동법 제12조)

그런데 종전의 부동산등기특별조치법 제7조가 「조세부과를 면하거나, 다른 시점간의 가격변동에 따른 이득을 얻으려 하거나, 소유권 등 권리변동을 규제하는 법령의 제한을 회피할 목적으로」 명의신탁을 하는 것만을 금지하였으나 동법에서는 어떠한 목적이든 모든 명의신탁을 금지하여 부동산물권의 투명성을 도모하며 나아가 그 실효성을 확보하고자 한 것이다.

3. 부동산 실권리자의 명의등기의무

가. 실권리자 명의 등기의무

동법 제3조는 부동산에 관한 소유권, 전세권 등의

물권을 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자 명의로 등기하는 것을 금지하고 실권리자의 명의로 등기하도록 의무화하고 있다.

즉, 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 의하여 명의신탁자명의로 등기하여서는 안된다는 강제 규정이 바로 이 조항이다.(동법 제3조 1)

따라서 규정을 위반할 때에는 그 부동산평가액의 30%에 해당하는 과징금(동법 제5조)과 벌칙(동법 제7조)이 가해진다는데 유의하여야 한다.

나. 양도 담보사실의 기재의무

부동산의 양도담보란 채무자가 채무담보를 목적으로 부동산을 채권자 명의로 소유권이전 등기를 하고 채무를 이행하면 등기를 원소유자 앞으로 환원하고 만약 이행하지 못하면 채권자가 그 부동산을 처분하여 채권을 우선적으로 변제받은 제도로서 이는 명의신탁과는 근본적으로 다른 제도이다.

그러나 실명법에 의하여 명의신탁이 금지됨에 따라 이를 피하는 수단으로 형식적인 채권 · 채무관계를 설정하고 양도담보라고 주장할 가능성이 있기 때문에 양도담보를 설정하는 사례가 있을 것을 예상하여 양도담보사실을 떳떳이 밝히도록 양도담보사실의 기재의무를 규정화하였다.(동법 제3조 2)

그런데 이 규정은 그간 서민들의 사금융수단으로 이용되어온 점을 감안할 때 서민들의 사금융활용을 저해할 우려가 있음을 지적하지 않을 수 없다.

그리고 양도담보사실기재시 채무자는 물론 채권금액과 채무변제를 위한 양도담보라는 것을 기재하여 등기시 제출토록 하고있는데 여기서 채권금액을 기재하게 한 것은 당사자간에 채권 · 채무관계를 명확히 밝힘으로서 양도담보제도를 악용하지 못하고 경제적 약자인 채무자를 보호하기 위한 것이다.

이러한 양도담보사실기재의무를 위반할 경우는 명의신탁의 경우와 같이 그 부동산 평가액의 30%나 되는 과징금과 별책이 가해진다는데 유의해야 할 것이다.

물론 이 경우도 실명법 시행 후 등기하는 분부터 적용되는데, 그 이전의 양도담보에 대하여 동법시행일부터 1년간의 유예기간을 두어 채무자와 채권금액 및 채무변제를 위한 양도담보임을 평가한 서면을 등기공무원에게 제출하지 않으면 안된다.

4. 부동산 명의신탁약정의 무효와 효력

가. 명의 신탁약정의 무효

동법은 명의신탁약정을 금지하는 것은 물론 그 약정의 효력과 여기에 근거한 등기 등의 사법적 효력도 무효화하고 있다.

즉, 실명법 제4조에서는 「명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다.」고 규정하고 있는 것이다.

따라서 명의신탁약정의 무효와 등기의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다는 것이다.

그러나 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의 수탁자가 그 일방당사자가 되고 타방당사자는 그 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우는 제외시켰다.

나. 명의신탁약정의 유형별 무효의 효과

(1)등기명의신탁의 무효

명의신탁자가 원소유자(매도인)로부터 부동산을 사서 명의수탁자의 명의를 빌려 등기하기로 약정하는 제3자간 명의신탁의 경우는 명의신탁약정이 무효화되기 때문에 소유권은 형식적 원소유자에게 귀속되는 것이다.

즉, 명의신탁자와 명의수탁자 사이에 명의신탁약정은 무효가 되므로 위 두사람은 소유권이전등기청구를 할 수 없고 원소유자와 명의수탁자사이의 소유권이전

등기도 무효가 된다는 점에서 결국 소유권은 원소유자에게 귀속되는 것이다.

그리고 명의신탁자가 소유하던 부동산을 명의신탁자 명의로 가장 매매·증여하여 등기를 이전하는 양자간의 명의신탁의 경우는 명의신탁약정 자체가 무효화되기 때문에 소유권은 그 부동산을 소유했던 명의신탁자에게 돌아가는 것이다.

(2) 계약명의신탁의 효력

명의수탁자가 계약의 일방당사자가 되고 타방당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 모른 경우 즉, 계약명의신탁의 경우는 명의신탁무효화에서 제외하고 있다.(동법 제4조 2)

다시 말하면 원소유자(매도인)는 명의신탁약정이 있다는 사실을 모르고 명의수탁자와 직접계약을 체결하여 명의수탁자에게 등기를 이전해 주는 계약명의신탁의 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자사이의 명의신탁약정은 무효가 되지만, 등기의 효력은 인정된다는 것이다.

따라서 명의신탁자는 명의수탁자에게 명의신탁을 이유로 한 소유권이전등기를 청구할 수 없고 원소유자와 명의수탁자 사이의 소유권이전등기는 유효하기 때문에 명의수탁자가 완전한 부동산물권을 취득하게 되는 것이다.

이 경우 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 부당이득 반환청구를 할 수 있으나 부당이득규모는 사안에 따라 법원의 판단에 따라 결정된다는 점에서 명의신탁부동산의 시가와의 차이를 나타낼 수 있으므로 이에 유의해야 한다. 이 경우도 과징금과 처벌이 부과된다는 점에 유의해야 한다.

(3)소유권보전등기 경우의 효력

부동산의 소유권 보존등기를 타인명의로 한 경우에도 명의신탁약정이 무효가 되기 때문에 명의신탁에 의한 소유권보존등기도 무효가 되는 것이다.

토지의 원시취득의 경우는 공유수면 매립허가를 받는 경우나 건물의 건축허가나 준공검사 등은 행정관청의 철저한 감독으로 소유권 보존등기를 명의신탁에 의하여 할 가능성은 적다고 하겠다.

그러나 이러한 경우가 발생한다면 명의신탁에 의한 소유권 보존등기도 무효가 될 뿐 아니라 과징금과 처벌까지 받게 된다. 그리고 나서 명의수탁자명의 등기를 말소하고 자신의 명의로 등기하거나 매각하여야 한다.

(4)명의신탁이 제3자에게 미치는 효력

이번 실명법에서는 등기명의신탁이던 계약명의신탁이던 모두가 제3자에게 대항하지 못하도록 하고 있다.(동법 제4조 3)

이 때에는 제3자의 선의나 악의를 불문하고 그 효력이 같다. 다시 말하면 그 부동산의 거래 상대방이 대상 부동산에 관한 물권의 실권리자가 아니고 명의수탁자인 사실을 제3자가 알았던 몰랐던 관계없이 명의수탁자와 제3자와의 계약은 유효하게 성립이 되므로 원소유자 또는 명의신탁자는 제3자에 대하여 자신의 소유권을 주장할 수 없게 된다는 것이다.

따라서 이때 등기 명의신탁의 경우에도 원소유자와 명의수탁자간의 등기 이전은 유효한 것이 된다는데 유의해야 한다.

5. 종중 및 배우자에 대한 특례

이번 실명법에서 많이 논란이 되었던 종중재산의 부동산과 배우자 명의의 부동산에 대하여는 조세포탈이나 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않는 경우는 특례를 인정하였다.

특히 종중이 법인인 경우는 관할 등기소에서 부동

산 등기용 등록번호를 부여받아 종중명의 등기를 할 수 있다.(동법 제41조 2)

법인이 아닌 경우에도 「종중 · 문중 기타 대표자나 관리인이 있는 법인이 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 상단 또는 재단을 등기권리자 또는 등기의무자로 한다.」(동법 제 30조)고 규정되어 있으므로 시장, 군수로부터 부동산등기용 등록번호를 부여받아 종중명의로 등기를 할 수 있게 되어있다.

한편 종중이 보유한 부동산에 관한 물권을 종중명의 또는 종중과 그 대표자를 명의로 등기한 경우도 특례를 인정하도록 하였다. 따라서 종중이 보유한 부동산에 관한 물권을 종중명의 또는 종중과 그 대표자를 명의로 등기한 경우도 특례를 인정하도록 하였다.

따라서 종중이 실권리자인 부동산은 앞으로 명의신탁사실이 드러나는 경우라 하더라도 과징금이나 형사처벌 등의 제재가 부과되지 않는다. 그리고 기존 명의신탁의 경우에도 종중명의로 실명등기하지 않아도 된다.

그러나 명의신탁이 조세포탈을 목적으로 하거나 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피하기 위한 목적이 있다는 것이 박혀지면 그 특례를 인정하지 않는다는데 유의해야 한다.

한편 부부간의 경우 자신의 부동산을 배우자 명의로 등기한 경우에 명의신탁사실이 드러나더라도 과징금이나 처벌 등의 제재를 하지 않는다. 따라서 기존에 배우자 명의로 명의신탁을 한 경우에도 자신의 명의로 실명등기를 하지 않아도 무방하다.

그러나 종중재산의 경우처럼 조세포탈이나 강제집행의 면탈, 법령상 제한의 회피를 목적으로 은폐된 경우에는 역시 이 특례가 인정되지 않는 것이다.

그렇지만 조세 포탈이 조세범처벌법의 적용대상이 되는 고의성이 명백한 경우에 한정되기 때문에 종중이나 부부간의 명의신탁행위로 인한 단순한 과세누락은 과징이나 벌칙이 적용되지 않는 것이다.(동법 제8조)

6. 기존 명의신탁의 실명등기의무

가. 실명등기의 의무

이 법 시행이전에 명의신탁약정에 의하여 부동산에 관한 물권을 명의신탁자의 명의로 등기하거나 하도록 한 명의신탁자 즉, 기존 명의신탁은 이 법의 시행일부터 1년이내에 실명등기를 하여야 한다.(동법 제11조) 그 유예기간은 1995년 7월 1일부터1996년 6월 30일 까지이다. 따라서 이 법 시행과 동시에 명의신탁은 금지될 뿐 아니라 명의신탁약정이나 이에 기초한 등기의 효력은 모두가 무효가 된다.

그러므로 부동산을 취득하면서 남의 이름으로 등기한 명의신탁은 실권리자인 본인의 명의로 등기를 하여야 하고, 자기가 소유한 부동산을 남의 이름으로 명의신탁을 한 경우에는 명의수탁자의 명의의 등기를 말소하여 본인명의로 등기를 회복시켜야 한다.

그러나 동법 시행일 현재 명의신탁등기가 되어 있었으나 공용징수나 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의하여 명의수탁자로부터 제3자에게 부동산에 관한 물권이 이전된 경우에는 명의신탁자명으로 실명등기를 할 수 없기 때문에 대상에서 제외하였다.

그렇지만 상속에 의하여 명의수탁자로부터 상속인에게 명의가 이전된 경우에는 상속인이 명의신탁에 관한 권리와 의무를 포괄 승계하기 때문에 유예기간 내에 실명등기를 하도록 하였다는 것을 유념해야 한다.

나. 실명등기로 간주되는 매각처분

기존의 명의신탁자가 부동산에 관한 물권에 관하여 매매 기타 처분행위를 하고 유예기간 내에 취득자에게 직접등기를 이전하였거나, 유예기간 내에 다른 법

률의 규정에 의하여 시장, 군수, 구청장에 매각을 위탁하거나 성업공사에 매각을 의뢰한 경우에는 실명등기를 한 것으로 간주한다.(동법 제11조 2)

그러나 기존 명의신탁자가 시장, 군수, 구청장에 대한 매각위탁이나 성업공사 대한 매각의뢰를 철회하는 경우에는 실명등기로 간주하지 않기 때문에 과징금이 부과된다.

다. 실명등기의무 위반에 대한 제재

기존의 명의신탁 부동산에 관한 물권을 실명등기하여야 할 자가 유예기간인 1995년 7월 1일~1996년 6월 30일까지 실명등기 또는 매각처분을 하지 않는 경우에 유예기간 이후인 1996년 7월 1일부터는 기존 명의신탁약정행위의 효력이 없어지고 등기명의신탁에 기초한 등기도 무효가 되는 것이다. (동법 제12조 1)

따라서 소유권이 제3자에게 이전된 경우를 제외하고는 등기부상 직전 소유자에게 되돌아가게 되어, 명의신탁자가 소유권을 찾으려면 명의수탁자로부터 찾지 못하고 직전 소유자로부터 찾아와야 하는 것이다.

한편 계약명의신탁의 경우도 등기부상의 명의자인 명의수탁자가 직전소유자로부터 소유권을 취득한 것이 되므로 명의신탁자는 명의 수탁자로부터 소유권을 되찾을 수 없다는데 유의해야 할 것이다. 따라서 유예기간내 실명등기를 위반할 경우에는 기존 명의신탁자에 대하여는 그 부동산 평가액의 30%에 해당하는 어마어마한 과징금이 부과된다.

이때 과징금 부과 후에도 실명등기를 하지 않을 경우에는 과징금부과일로부터 1년이 경과한 때는 그 부동산 평가액의 10%가 다시 부과되며, 다시 1년이 경과되면 20%의 이행강제금이 부과된다.

그렇기 때문에 유예기간 내에 실명등기나 매각처분을 하지않으면 명의신탁자는 막대한 재산손실이 따른다는 것을 잊어서는 안된다.

7. 결 론

이상에서 부동산실권리자 명의등기에 관한 법률을 요약하여 살펴보았거니와 이제 1996년 6월 30일 남은 유예기간이고 보면 명의신탁자는 하루 속히 실명등기를 서둘러야 할 것이다.

이 실명법을 어길 경우는 위에서 말한 것처럼 그부동산가액의 30%가 1년사이 과징금으로 부과될 뿐 아니라 급기야는 이행강제금까지 부과될 경우 무려 60%나 되는 재산상의 손실이 온다는 점을 감안할 때에 실명등기는 유예기간 내에 해야 재산상의 손실을 보지 않는다는 결론에 도달한다.

그리고 실명등기과정에서 드러난 세금부과와 특례에는 기존명의신탁부동산을 실명등기하는 경우에 과거에 내지 않은 세금이 드러나면 원칙적으로 과세하게 되지만 실명등기한 부동산 1건이고 그가액이 5천만원이하인 경우에는 내지 않은 1세대 1주택의 양도소득세나 증여의 제과세를 면제시켜준다는 점도 유념하여야 한다.

한편 법인의 경우 실명등기한 부동산이 비업무용부동산인 경우도 취득세가 7.7배로 증가되지만 유예기간 내에 업무용으로 전환 사용하는 경우에는 취득세의 증과특례를 인정해 준다는 것이다.

이러한 부동산실명제는 경제개발 추진과 산업발전 과정에서 만성적인 부동산투기와 이에 따른 부동산 가역의 폭등 등으로 경제정책운용의 난제와 불로소득적인 부동산 투기심리의 팽배로 근로의욕을 위축시켰고, 기업관행의 왜곡, 그리고 시민 생활을 위협하는 등의 문제를 해결하려는 부동산 정책의 일환이라는 점을 감안할 때 이 제도는 부동산거래의 안전성과 부동산소유의 투명성, 부동산가격의 안정을 도모함으로써 건전한 국민경제 발전에 기여할 것을 기대하면서 부동산실명제에 대한 우리의 적극적인 협조와 대응을 해야 할 것이다.