

# 不動產實所有者名義登記에 관한 法律(案)에 대한 公聽會

1995. 2. 8

主催：財政經濟院·法務部

協調：韓國租稅研究院

# 목 차

I. 進行順序

II. 不動產實名法(案) 主要內容

III. 不動產實名法律(案) 초안

< 첨부 > 공청회 발언신청서(서식)

## I. 進行順序

- 14:00 ~ 14:10    개회인사 : 한국조세연구원 원장
- 14:10 ~ 14:30    인사말 : 부총리겸 재정경제원장관
- 14:30 ~ 14:40    법안설명 : 재정경제원 세제실장
- 14:40 ~ 16:50    토론자 발표
- 사회자 : 梁彰洙 교수(서울대)
- 토론자 : 金泰東 교수(성균관대)  
            裴秉侏 논설주간(매일경제신문)  
            徐廷友 변호사  
            禹昌錄 변호사  
            崔明根 교수(서울시립대)  
            崔庚仙 이사(대한상공회의소)
- 16:50 ~ 17:50    객석토론
- 17:50 ~ 18:00    종합정리 : 사회자

---

## Ⅱ. 不動産實名法(案) 主要內容

---

### 1. 制定理由

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. 主要內容

#### 가. 不動産實所有者名義登記義務

- (1) '95년 7월 1일 이후 부동산에 관한 소유권 기타 물권의 변동에 관한 등기는 실소유자명의로 등기하여야 함. 다만, 신탁법 또는 신탁업법에 의한 신탁등기와 채무자 및 채무변제를 위한 담보로 제공된 사실을 등기부에 표시한 양도담보의 경우에는 예외를 인정함.
- (2) 부동산 취득일로부터 3년내에 소유권이전등기를 하지 않는 경우 처벌됨. 다만, '95년 6월 30일 이전에 취득한 경우에는 '95년 7월 1일부터 3년내로 함.
- (3) 타인명의 명의신탁약정은 무효이고, 명의신탁약정에 의해서 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 부과받은 자가 실소유자 명의로 등기를 하지 아니하는 경우에는 2년에 한하여 첫해는 부동산가액의 10%, 둘째해는 20%의 이행강제금을 부과함.
  
- (7) 종중재산, 부부간의 명의신탁으로서 조세의 포탈 또는 강제집행의 면탈등 위법을 목적으로 하는 경우에는 과징금·이행강제금 부과 및 처벌함
  
- (8) 다른 법률의 규정에 의하여 실명등기를 할 수 없는 경우에는 그 사유가 소멸한 때부터 이 법의 규정을 적용하도록 함.

## 나. 既存 名義信託의 正常化

- (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 확정판결후 1년내에 실명등기하도록 함.
- (2) 1년 이내에 실명등기를 하지 아니한 경우에는 그 명의신탁약정은 무효가 되고, 또한 부동산가액의 30%에 해당하는 과징금을 부과하며 과징금 부과후 실명으로 전환하지 않는 경우에는 2년에 한해 첫째는 부동산가액의 10%, 둘째는 20%의 이행강제금을 부과함.
- (3) '95년 6월 30일 이전에 명의신탁 사실이 없으면서 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 유예기간중 업무용으로 전환시 면제하도록 함.
- (5) 명의신탁자가 유예기간내에 명의신탁 부동산을 제3자에게 매각처분하여 직접 등기이전하는 경우에는 실명전환의무를 면제하도록 함.

## 다. 施行機關

- (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

### Ⅲ. 不動產實名法律(案) 조안

第1條 (目的) 이 법은 不動產投機·脫稅·違法行爲 등 反社會的 行爲의 手段으로 이용되고 있는 不動產名義信託등을 못하게 하고 모든 不動產에 관한 權利는 實所有者 本人의 名義로 登記하도록 함으로써 不動產去來의 正常化와 不動產 價格의 安定을 통해 國民經濟의 健全한 發展을 도모함을 目的으로 한다.

第2條 (定義) ① 이 법에서 名義信託約定이라 함은 不動產에 관한 所有權 기타 物權(賃借權을 포함하고, 이하 “不動產에 관한 物權”이라 한다)을 실지로 取得하거나 取得하려고 하는 者 또는 所有한 者(이하 “實地所有者”라 한다)가 他人과의 사이에 그 他人의 名義로 不動產에 관한 物權을 登記(假登記를 포함한다. 이하 같다)하기로 하는 約定(委任 등 名目여하를 불문한다)을 말한다.

② 이 법에서 名義信託者라고 함은 名義信託約定에 의하여 他人의 名義로 登記를 하게 하는 者를 말한다.

③ 이 법에서 名義受託者라고 함은 名義信託約定에 의하여 실지로 所有하지 않은 不動產을 자기의 名義로 登記하는 者를 말한다.

第3條 (實所有者名義登記義務등) ① 不動產에 관한 物權은 他人의 名義로 登記하여서는 아니되며 實地所有者의 名義로 登記(이하 “實名登記”라 한다)하여야 한다. 다만, 信託法 또는 信託業法에 의한 信託財産인 사실을 登記한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 不動產에 관한 物權의 實地所有者는 大統領令이 정하는 날부터 3年내에 不動產에 관한 物權의 變動을 위한 登記를

하여야 한다.

③ 債權者가 債務의 辨濟를 擔保하기 위하여 不動産에 관한 物權을 이전받는 경우에는 債務者 및 債務辨濟를 위한 擔保로 제공된 사실을 登記簿에 표시하여야 한다.

第4條 (名義信託約定의效力) ① 名義信託約定은 어떠한 名目の 것이라도 그 效力이 없다.

② 名義信託約定이 있는 경우에는 直前 登記名義者와 名義受託者 간에는 不動産에 관한 어떠한 物權變動의 效力도 발생하지 아니한다. 다만, 名義信託者가 隱匿되고 名義受託者가 不動産에 관한 物權을 取得하기 위한 契約의 當事者가 되는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 第1項 및 第2項의 無效는 第3者에게 對抗하지 못한다.

第5條 (課徵金) ① 第3條에 규정하는 義務를 이행하지 아니한 다음 各號의 1에 해당하는 者에 대하여는 당해 不動産價額의 100分の30에 해당하는 課徵金을 賦課한다.

1. 第3條 第1項의 規定을 위반한 名義信託者
2. 第3條 第2項의 規定을 위반한 登記請求權者
3. 第3條 第3項의 規定을 위반한 債權者 및 實地債務者가 아닌 者를 債務者로 登記하도록 한 者

② 第1項 및 第6條의 不動産價額은 大統領令이 정하는 날 현재의 所得稅法 第99條에 규정하는 基準時價에 의한다.

③ 大統領令이 정하는 金額을 초과하는 課徵金은 大統領令이 정하는 바에 의하여 物納할 수 있다.

④ 課徵金은 당해 名義信託不動産의 所在地를 관할하는 市長·郡守 또는 區廳長(自治區의 區廳長을 말한다. 이하 같다)이 賦課한다.

⑤ 課徵金の 滯納時 強制執行은 國稅滯納處分の 例에 의한다.

⑥ 課徵金の賦課 및 徵收 등에 관하여 필요한 사항은 大統領令으로 정한다.

第6條 (履行強制金) ① 第5條에 규정하는 課徵金を 賦課받은 者が 實所有者名義의 登記를 이행하지 아니하는 경우에는 課徵金を 賦課받은 날부터 1년이 경과한 날 이후 첫 1년간은 당해 不動産價額의 100分の10, 그 다음 1년간은 당해 不動産價額의 100分の20에 해당하는 履行強制金を 각각 賦課한다. 다만, 名義信託者가 隱匿되고 名義受託者가 不動産에 관한 物權을 取得하기 위한 契約의 當事者가 된 경우에는 그러하지 아니하다.

② 第5條 第3項 내지 第6項의 規定은 履行強制金에 관하여 準用한다.

第7條 (罰則) ① 다음 各號의 1에 해당하는 자에 대하여는 5년 이하의 懲役 또는 2億원 이하의 罰金에 처한다.

1. 第3條 第1項의 規定을 위반한 名義信託者
2. 第3條 第2項의 規定을 위반한 登記請求權者
3. 第3條 第3項의 規定을 위반한 債權者 및 實地債務者가 아닌 者를 債務者로 登記하도록 한 者

② 第3條 第1項의 規定을 위반한 名義受託者는 3년 이하의 懲役 또는 1億원 이하의 罰金에 처한다.

③ 第3條에 규정한 義務를 위반하도록 教唆·幫助한 者는 1년 이하의 懲役 또는 1千萬원 이하의 罰金에 처한다.

第8條 (宗中 및 配偶者에 대한 特例) 다음 各號의 1에 해당하는 경우로서 租稅의 逋脫 또는 強制執行의 免脫을 目的으로 하지 아니하는 때에는 第5條 내지 第7條의 規定을 적용하지 아니한다.

1. 宗中이 所有한 不動産에 관한 物權을 宗中(그 代表者를 포함한다)이외의 者의 名義로 登記한 경우
2. 配偶者 名義로 不動産에 관한 物權을 登記한 경우

第9條 (調査) ① 市長·郡守 또는 區廳長은 課徵金 賦課에 필요하다고 인정되는 경우 第3條에 規정한 義務違反 여부를 확인하기 위한 調査를 할 수 있다.

② 國稅廳長은 脫稅嫌疑가 있다고 인정되는 경우 第3條에 規정한 義務違反 여부를 확인하기 위한 調査를 할 수 있다.

③ 監査院長은 監査院法에 의한 職務監察과정에서 名義信託 사실을 認知한 경우에는 그 結果를 國稅廳長에 通報할 수 있다.

第10條 (違反事實通報義務) 國家機關 또는 地方自治團體가 第5條 및 第7條의 적용대상이 되는 사실을 발견한 때에는 당해 不動産 所在地를 管轄하는 市長·郡守 또는 區廳長에게 그 사실을 通報하여야 한다.

第11條 (다른法律과의關係) 다른 法律의 規定에 의하여 實名登記를 할 수 없는 경우에는 그 事由가 소멸한 때부터 이 法의 規定을 적용한다.

第12條 (既存名義信託의實名登記) ① 이 法 施行전에 名義信託 約定에 기하여 名義受託者 앞으로 登記를 행한 名義信託者 (이하 “既存名義信託者”라 한다)는 이 法 施行日부터 1年(이하 “猶豫期間”이라 한다)이내에 本人의 名義로 登記를 하거나 名義受託者 名義의 登記를 抹消하여야 한다.

② 第1項의 規定에 의하여 猶豫期間내에 實名登記를 하지 아니하는 경우 그 名義信託約定의 效力에 대해서는 第4條의 規定을 적용한다.

第13條 (既存名義信託에 대한課徵金,履行強制金및罰則의 適用)

- ① 第12條의 規定에 따라 實名登記를 하지 아니한 者에 대하여는 第5條 및 第6條의 規定을 적용한다. 다만, 第8條 第1號 및 第2號의 登記를 한 者에 대하여는 그러하지 아니하다.
- ② 이 法 施行전에 名義信託을 한 사실이 없으면서 名義信託의 實名化를 가장하여 第12條에 따라 登記를 하는 者는 5年 이하의 懲役 또는 2億원 이하의 罰金에 처한다.

第14條 (租稅賦課의 特例) ① 第12條의 規定에 따라 實名登記를 한 不動産이 1件이고 그 價額이 5천만원 이하인 경우로서 다음 各號의 1에 해당하는 때에는 이미 免除 또는 적게 賦課되거나 賦課되지 아니한 租稅는 追徵하지 아니한다. 이 경우 實名登記를 한 不動産의 範圍 및 價額의 계산에 대하여는 大統領令으로 정한다.

1. 이 法 시행전에 名義信託者가 所得稅法 第89條 第3號의 規定에 의하여 1世帶1住宅 讓渡에 따른 非課稅를 받은 경우로서 實名登記로 인하여 당해 住宅을 讓渡한 날에 1世帶가 2住宅을 소유하게 되는 경우
2. 實名登記를 함에 따라 地方稅法 第234條의9의 規定에 의한 綜合土地稅를 追徵하게 되는 경우

② 實名登記를 한 不動産이 1件이고 그 實名登記를 함에 따라 相續稅法 第32條의2의 規定에 의하여 名義者에게 이 法 施行전에 納稅義務가 성립된 贈與稅를 賦課하는 경우에는 大統領令이 정하는 바에 의하여 相續稅法 第29條의4에 의한 課稅價額에서 5천만원을 控除한다.

③ 實名登記를 하는 不動産이 非業務用 不動産에 해당하게 되는 경우로서 猶豫期間 종료시까지 당해 法人의 固有業務에 직접 사용하는 때에는 地方稅法 第112條 第2項의 稅率을 적용하지 아니한다.

第15條 (施行令) 이 法 施行에 關하여 필요한 사항은 大統領令으로 定한다.

## 附 則

第1條 (施行日) 이 法은 1995年 7月 1日부터 施行한다.

第2條 (適用例) ① 第3條 第1項 및 第3項과 第14條의 規定은 이 法 施行 후 登記하는 分부터 적용한다.

② 第4條의 規定은 이 法 施行 후 名義信託의 約定을 하는 分부터 적용한다.

③ 第11條의 規定은 이 法 施行 전의 名義信託의 경우에도 적용한다.

第3條 (經過措置) ① 이 法 施行전 또는 猶豫期間 중에 不動產 物權에 關한 爭訟이 法院에 提起된 경우에는 당해 爭訟에 關한 確定判決이 있는 날부터 1年내에 第12條의 規定에 따라 實名登記를 하여야 한다.

② 이 法 施行전에 第3條 第2項의 規定에 의한 大統領令이 定하는 날이 경과한 경우에는 同條 同項에 규정하는 3年의 기간은 이 法 施行日부터 起算한다.

第4條 (既存名義信託不動產의 賣却에 대한 特例) 既存名義信託者가 名義信託 不動產에 關한 賣渡, 기타 處分의 원인행위를 하고 그 處分行爲로 인한 取得者에게 名義受託者로부터 猶豫期間내에 직접 登記를 이전한 경우에는 第12條의 規定을 적용하지 아니한다.

第5條 (다른法律의 改正) ① 租稅減免規制法 중 다음과 같이 改正한다.

第3條 第1項에 第23號를 다음과 같이 新設한다.

23. 不動産實所有者名義登記에 관한法律

② 不動産登記特別措置法 중 第7條, 第8조 第3號 및 第9條를 削除한다.