

석사학위논문

부동산 실거래가신고제의
실효성 확보 방안

제주대학교 행정대학원

법학과 법학전공

정 승 표

2010년 2월

부동산실거래가신고제의 실효성 확보방안

지도교수 김 상 찬

정 승 표

이 논문을 법학 석사학위 논문으로 제출함

2010년 2월

정승표의 법학과 법학전공 석사학위 논문을 인준함

심사위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

위 원 _____ (인)

제주대학교 행정대학원

2010년 2월

부동산실거래가신고제의 실효성 확보 방안

정 승 표

제주대학교 행정대학원 법학과 법학전공

부동산실거래가신고제의 도입 필요성은 부동산거래의 투명성을 확보하여 이중계약서 작성 등에 의한 허위신고를 차단하고 실거래가액에 근거한 부동산관련 조세의 공평한 부담에서 출발하였으며, 이는 부동산시장의 안정화와 부동산과 관련된 제도의 기반을 정립하는데 중대한 역할을 할 것으로 본다.

이와 같은 목적을 가진 실거래가신고제의 특징을 간략하게 분류하면, 첫째, 거래당사자 내지 중개업자는 부동산매매계약 후 60일 이내에 실거래가액을 의무적으로 해당 관청에 신고해야 한다는 점, 둘째, 신고는 인터넷으로도 가능하다는 점, 셋째, 신고대상으로는 매매계약에 의한 부동산거래라는 점, 넷째, 거래가액이 등기부에 기재되어 공시된다는 점, 그리고 부동산종합관리시스템을 통하여 유관기관 간에 관리·운영되고 있다는 점 등으로 요약할 수 있다.

하지만, 실거래가신고제의 시행으로 인하여 부동산거래에서의 실거래가액과 공시가격과의 현실적 간극은 전면적으로 노출되었다. 이와 같은 문제는 우리나라의 부동산관련제도에 대한 국민의 신뢰도와 공시가격의 활용도를 저하시키는 근본요인이 되고 있다. 특히 실거래가의 등기부 기재와 부동산정보공개의 활성화 등의 환경변화는 잠재되어 있던 부동산가격공시제도의 문제점을 부각시켰다.

이에 따라 본 연구에서는, 실거래가신고제의 시행에서 부각되는 문제점을 살펴보고, 제도의 미비한 부분을 보완 내지 개선을 통하여 실거래가신고제의 실효성을 확보하는 방안을 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 실거래가신고제도상의 문제로서 신고주체 등의 개선방안이다. 그 방안으로써 거래당사자의 실거래가신고를 촉진시킬 수 있는 제도적 장치의 마련이 우선되어야

한다. 만약, 실거래가 신고의무위반을 하였을 경우에 부과되는 과태료보다 위반 후의 수익이 더 크다면 거래당사자는 충분히 실거래가신고를 회피할 가능성이 높다. 따라서 신고의무위반에 따른 보다 강력한 제재로써 형사처벌까지도 적용도록 의무와 규제를 강화할 필요가 있다.

둘째, 과태료 산정기준의 문제로서 중개업자의 신고의무위반 시에 중개업자와는 상관없는 매수자가 부담하는 취득세를 기준으로 과태료를 부과하도록 규정되어 있다. 이러한 중개업자에 대한 과태료 부과기준을 매수자의 취득세로 규정한 것은 법적 실익이 없는 불합리한 처분규정이며, 부과기준을 중개업자의 수수료 범위로 한정해야 할 것이다.

셋째, 실거래가격과 신고가격의 불일치의 문제를 개선하는 방안으로써, 이는 신고한 실거래가의 적정성을 검증할 수 있는 수단을 확보해야한다. 기존의 가격지수는 부동산 중개업자를 통한 가격조사로 산정되기 때문에 중개업소의 의도적인 가격왜곡의 여지 등 한계점 및 부동산 시세를 이용한 가격지수의 단점이 있었다. 실거래가의 적정성을 판단할 가격정보로써 공신력있는 기관이 조사한 합리적인 기준가격을 설정하여 공시가격의 현실화를 고려하여야 한다. 현재, 공시가격의 평가기관이 국토해양부로 일원화되었지만 외형과는 달리 내부적으로는 전문성이 결여된 시·군·구 공무원까지 참여하고 있는 실정이다. 이에 따라 공적평가라는 제도의 성격과 업무주체간의 혼란성 내지 이원화의 문제를 해결하기 위해서는 독립적인 전문평가기관의 설립이 요구된다.

넷째, 실거래가 등기에 관련된 문제로써 등기대상을 확대해야 한다. 실거래가액에 근거한 평가시스템의 개편과 더불어 실거래가신고제의 실효성을 확보할 수 있는 방법은 실거래금액을 공시하는 것이다. 실거래가액의 등기부기재는 부동산거래의 투명성을 보장하고 이중계약서의 작성관행을 근절하여 투기와 탈세를 차단할 수 있는 유일한 가치로 볼 수 있기 때문이다.

다섯째, 공평한 과세의 실현을 통한 실효성 확보방안이다. 부동산거래세부담의 비현실성은 부동산의 거래과정에서 곧바로 세금의 포탈로 이어지고 부동산투기를 조장해왔던 것이 사실이다. 따라서 부동산거래세인 취득세·등록세 및 양도소득세를 완화 내지 정상화하가 요구된다. 또한 등기부에 기재된 실거래가액은 각종 과세의 근거자

료로써 일반국민의 합리적인 이해와 신뢰를 높이고 공평과세의 실현에 그 역할을 담당할 것이다.

마지막으로, 부동산 실거래가격정보의 제공은 거래를 둘러싼 불투명성과 불확실성을 제거하고 투명한 시장을 형성해 나가는데 필수조건으로써, 부동산시장의 국제화와 부동산금융시장의 성장에 따라 부동산가치에 대한 보다 정확하고 상세한 정보에 대한 요구는 현저하게 높아지고 있다. 이에 대응하여 공공 또는 민간부문에 축적되어 있는 부동산관련 정보를 체계적으로 정비하고 공개해 나갈 필요가 있다.



목 차

제 1 장 서론	1
제1절 연구의 배경과 목적	1
제2절 연구의 범위와 방법	3
제 2 장 실거래가신고제의 일반이론	4
제1절 실거래가신고제의 개념 및 도입과정	4
1. 개념 및 특성	4
2. 도입과정	5
3. 법적 근거	7
제2절 실거래가신고제의 주요내용	9
1. 부동산거래신고 시스템	9
2. 적용기준	12
3. 신고의 절차 및 방법	15
4. 신고내역의 조사 및 과태료	26
제3절 실거래가액의 등기	34
1. 등기의 의의 및 관련법규	34
2. 등기의 절차 및 전산화	35
제4절 실거래가신고제와 유사한 제도	37
1. 주택거래신고제도	37
2. 검인제도	39
제 3 장 실거래가신고제의 현황과 문제점	41
제1절 신고현황	41
1. 신고현황 및 위반실태	41
2. 신고현황 분석	41

3. 실거래가신고제의 운영상황	45
제2절 실거래신고 제도상의 문제점	46
1. 신고주체 등의 문제	46
2. 신고가격과 실거래가격의 불일치	49
3. 신고대상에 관한 문제	50
제3절 공시제도와 상충의 문제점	52
1. 공시가격의 활용문제	52
2. 실거래가신고제와의 마찰	59
제4절 부동산거래세의 문제점	63
1. 취득세·등록세의 부담증가	63
2. 양도소득세의 문제	64
제 4 장 실거래가신고제의 실효성 확보방안	66
제1절 신고제도상의 실효성 확보방안	66
1. 거래당사자의 신고촉진 방안	66
2. 실거래가의 적정성 검증수단의 개선	67
3. 실거래가 등기대상의 확대	70
제2절 공시제도의 개선을 통한 실효성 확보방안	72
1. 공시제도의 체계전환	72
2. 실거래가격에 기초한 조사체계로의 전환	73
제3절 공평과세의 실현을 통한 실효성 확보방안	74
1. 취득세·등록세의 완화	74
2. 양도소득세의 정상화	76
제 5 장 결론	78
참고문헌	82

제1장 서론

제1절 연구의 배경과 목적

부동산투기 및 탈세의 근본원인이 되고 있던 이중계약서작성 등 과거의 잘못된 관행을 제도적으로 차단하여 부동산거래를 투명하게 하고 아울러 공평과세의 기반을 확보한다는 취지 아래, 2006년 1월 1일 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」을 도입하여 '부동산 실거래가액 신고의무제도'를 시행(일부개정, 법률 제 9127호 2008.6.13 공포, 2008.9.14 시행)한 지 3년이 경과되고 있다.

본래 부동산은 필수적인 경제재이나 그 고유한 인문·사회적 특성으로 인해 시장에서 다른 재화와는 다른 양상을 보인다.¹⁾ 특히 공급의 제한성, 비탄력성 및 정보의 비공개성으로 부동산시장에서 불균형 문제를 야기하며, 이러한 정보의 비공개성 즉, 부동산가격의 불투명성은 부동산투기문제로 귀착되고 부동산시장에서의 또 다른 문제를 유발시켜 정부는 투기문제를 해소하기 위한 부동산정책을 지속적으로 시도해 왔던 것이다.²⁾

특히 IMF 이후 경기부양책 일환으로 각종 규제완화정책이 시행되고 장기간 지속된 저금리정책으로 인해 기업의 설비투자에 투입되어야 할 상당 규모의 시중유동자본이 부동산투기에 집중되어 우리나라의 경제구조 전반에 부정적 요인으로 작용하여 침체된 경제상황의 호전에 악영향을 미치고 있다.³⁾

이러한 부동산 투기문제를 효과적으로 해결하고 과거 부정적이고 불투명했던 부동산시장을 실수요자 중심의 건전한 시장구조로 정립하기 위해서는 부동산 실거래가 신고제도는 반드시 안정적으로 정착되어야 하는 국가적 과제이기도 하다.

또한 과거의 부동산시장에서 정보의 비공개성문제를 직접적으로 해결하고, 우리나라 부동산관련체제의 근본적인 변화를 목적으로 도입된 부동산 실거래가 신고제는 그동안 문제점으로 제기되었던 이중계약서작성을 제도적으로 차단하고 부동산 과세

1) 김형선, 「부동산정책론」, 부연사, 2005, 116면.

2) 류해웅, 「토지법제론」, 부연사, 2003, 580면.

3) 이창석 외 7, 「전략경영시대의 CEO 부동산컨설팅업」, 형성출판사, 2004, 112면.

표준의 현실화를 구축하여 공평과세를 실현하고자 하는 것이다.⁴⁾

이러한 도입목적을 가진 실거래가신고제의 시행은 부동산시장에 커다란 파급효과를 미치고 있다. 국토해양부의 보도자료를 통하여 “부동산 실거래가 신고제도가 시장에서 안정적으로 정착되어가는 단계”라는 내용을 살펴보면, 가격검증의 결과 부동산 거래에 따른 신고의 대부분이 실거래가를 준수하고 있는 것으로 나타난다.⁵⁾

이는 실거래가신고제도의 시행으로 부동산거래에서 실거래가 신고를 준수하고 있으며, 그에 따라 부동산거래의 투명성이 확보되고 또한 부동산실거래가신고제도가 안정적으로 정착되었다고 그동안의 운용성과를 해석함으로써 부동산시장의 안정화에 대한 역할 등은 매우 긍정적으로 보인다.⁶⁾

그러나, 실거래가 신고제의 시행을 계기로 잠재되어 있던 전반적인 부동산관련시스템의 제도운용상 문제점이 부각되었다. 대표적으로 부각된 문제점은 비교적 정확한 실거래가격 신고로 기존 부동산공시가격의 낮은 시가반영도가 명확히 노출되었다는 점이다. 이는 부동산거래의 활발한 정보공개에 의해 부동산거래가격에 대한 정보를 주기적으로 확인할 수 있고, 또한 이전보다 훨씬 용이하게 거래정보나 시세정보의 파악이 가능함으로써 공시가격의 시가반영도를 비교할 수 있게 되었기 때문이다.⁷⁾

이러한 활발한 거래정보의 공개는 부동산공시가격과 실거래가와와의 현실적인 간극을 확인시킬 수 있게 하고 있으며, 이러한 문제점들이 이슈화되면서 국민의 생활과 밀접한 관련이 있는 부동산정책에 대한 국민의 신뢰성을 저하시켜 제도개편의 주요 논거로 등장하고 제도의 현실화가 절실히 요구되는 것이다.⁸⁾

따라서 본 연구는, 이러한 견해들과 기존의 부동산관련제도가 사회적으로 어떠한 기능과 역할을 수행하고 정책효과를 보이고 있는지에 대한 검토와 더불어, 실거래가 신고제의 시행으로 부동산시장의 환경이 빠르게 변화함에 따라서 기존의 부동산관련 제도 및 현행 제도의 운용상 실효성을 저해하고 있는 근본적 요인과 부각되어지는

4) 2006년도 부동산실거래가 신고제시행에 따라 양도소득세 과세기준을 실거래가액으로 단계적으로 전환, 양도소득세 과세를 정상화하여 2007년 이후 과세기준을 실거래가액으로 전면 시행하였다(소득세법96조).

5) 국토해양부, 「부동산실거래가 신고현황」, 부동산정책자료실 보도자료, 2009. 9. 2면.

6) 국토해양부, 「부동산거래신고제도 업무처리 매뉴얼」, 토지정책과, 2008. 29면.

7) 국토해양부의 부동산산업과(www.mltm.go.kr), 온나라부동산정보통합포털(www.onnara.go.kr)에서는 매월 부동산거래현황을 통계자료를 발표하고 있다.

8) 박성규 외, 「부동산가격공시제도의 정책효과에 대한 국민의식 조사」, 한국감정평가협회·부동산연구원, 2008. 8면.

문제점을 고찰하고 보완·개선함으로써, 부동산실거래가신고제도 시행에 있어 실효성을 확보할 수 있는 방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

제2절 연구의 범위와 방법

본 연구는 실거래가신고제도의 구조와 주요내용을 살펴보고, 부동산시장의 전체적인 시각에서의 근본적인 부동산정책을 제시하기보다는 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점과 다양한 형태의 문제점들을 이슈별로 파악하여 실거래신고제의 입법취지를 구현하기 위해 실효성을 극대화할 수 있는 방안을 현행 부동산관련제도의 범위 안에서 제시하는 것으로 한정했다.

이에 따라서, 먼저 실거래가신고제의 시행에 따른 부동산관련제도에 잠재되어 있던 문제점을 밝혀내고, 실거래가신고제의 실효성을 확보할 수 있는 방안을 제시하기 위하여 선행연구와 관련문헌들을 통해 부동산실거래신고가격을 기반으로 새롭게 논의되고 있는 이론 등을 살펴보고, 이를 바탕으로 실거래사신고제의 보다 적절한 개선방향에 관하여 논의를 전개해 나갈 것이다.

이 연구는 모두 5개의 장으로 구성하였다.

제1장 서론으로는 연구의 목적 및 배경, 그리고 연구의 범위와 방법을 제시하고, 제2장에서는 실거래가신고제의 개념과 도입과정, 법적 근거, 그 구조 및 주요내용, 실거래가액의 등기 및 유사제도에 대해 살펴본다.

제3장에서는 실거래가신고의 현황과 운영실태를 검토·분석한 후, 현행 제도의 운영에 있어 현실적으로 들어난 문제점들을 쟁점별로 다루고자 한다.

제4장에서는 제도시행에서 부각된 문제점에 대한 개선방안과 실거래가신고제의 시행에 따른 실효성을 확보할 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

제5장에서 지금까지의 논의를 요약·정리하여 결론을 내리고자 한다.

그 동안 실거래가신고제의 도입이 우리나라 부동산시장의 투명성과 안정화에 어느 정도 효율적으로 기여하였는지에 대해 중점적으로 검증하여 분석한 문헌이나 연구자료를 찾아보는 데는 어려움이 있었다. 이는 실거래신고제의 운영성과를 심도있게 조명하기에는 시간적으로 충분하지 아니하다고 여겨진다.

이 연구에서의 현실적인 검토를 위해 실거래신고현황과 운영실태는 국토해양부의 자료를 조사하고 추출하였으며, 실거래가신고제의 주요내용은 국토해양부 「부동산거래신고제도 업무처리 매뉴얼」 등 정부지침이나 매뉴얼을 활용하고, 단행본, 학위논문, 정부간행물, 학술논문, 기타 인터넷매체 등 다양한 국내문헌을 참고하여 정리·분석함으로써 현행 실거래가신고제도의 실효성 확보방안을 도출하고자 한다.



제2장 실거래가신고제의 일반이론

제1절 실거래가신고제의 개념과 도입과정

1. 개념 및 특성

1) 실거래가신고제의 개념

2006년 1월 1일부터 시행된 「공인중개사 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 '부동산 등을 매매한 거래당사자 또는 부동산 등의 매매거래를 중개한 중개업자는 부동산실거래가격 및 기타 거래와 관련된 사항을 관할 시·군·구청에 신고하여야 한다.' 라고 규정하고 있으며, 동법 시행령 제23조 및 시행규칙 제17조에 부동산을 매매할 경우 실거래가로 신고할 것을 법제화하였다.⁹⁾

하지만 본 법률에서는 '실거래가격'이라는 용어에 대한 직접적인 정의는 없으며, 단지 동법 시행령 제27조 및 시행규칙 제17조에서 실무상의 용어로써 사용되고 있는 바, 부동산 실거래가격의 의미는 당사자의 합의에 따라 계약에서 정해진 당해 부동산의 거래가격 그 자체를 의미한다고 볼 수 있다. 다시 말하면 부동산거래의 경우에는 매도자와 매수자간에 목적부동산의 매매계약에 따른 사실상의 합의된 금액 그 자체를 의미한다.¹⁰⁾

따라서 부동산 '실거래가신고제'란 부동산 등을 거래한 당사자는 거래금액을 증감하지 않은 실제거래금액을 해당관청에 신고하도록 하는 제도인 것이다.¹¹⁾

2) 실거래가신고제의 특성

부동산 실거래가 신고제도는 과거 부동산 거래에 있어 관행처럼 자행되던 이중계

9) 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」은 2008. 6. 13, 법률 제9127호로 개정되어 2008. 9.14 부터 시행되고 있다.

10) 이재택, “부동산실거래가 신고제도의 개선방안에 관한 연구”, 대진대학교 법무행정대학원 석사학위논문, 2008, 7면.

11) 송준호, “부동산거래신고제도 실효성 제고방안에 관한 연구”, 국민대학교 법무대학원 석사학위논문, 2007, 4~5면.

약서의 작성을 근본적으로 차단하여 부동산투기 및 탈세행위를 근절시키고 부동산거래의 투명성을 제고하며 실거래가액에 의한 정산과세가 이루어질 수 있도록 과세기준의 인프라 구축을 목적으로 하고 있다.¹²⁾

이러한 실거래가 신고제도의 내용에 있어서의 특성을 살펴보면 첫째, 매매계약 후 60일 이내에 당사자 내지 중개업자가 실거래가액을 신고해야 한다는 점, 둘째, 신고대상이 부동산거래에서의 매매에 의한 경우라는 점, 셋째, 거래가액을 부동산등기부등본에 기재하여 공시한다는 점, 넷째, 부동산종합관리시스템을 통해 유관기관 간에 지속적인 관리운용을 한다는 점, 다섯째, 행정관청을 직접 방문하지 않고도 인터넷으로 신고할 수 있다는 점 등으로 요약할 수 있다.¹³⁾

2. 도입과정

1) 실거래가 신고제도의 도입배경

부동산 실거래가 신고제도는 과거 부동산거래 시 실제로 거래한 금액을 사실대로 신고하지 않고 이중계약서를 작성하여 행정관청에 허위로 조작된 가격을 신고하는 잘못된 관행을 차단하려는 의도로써 도입되었다.¹⁴⁾

지금까지의 부동산 및 주택정책은 실행수단의 구체적인 실현을 정립하지 못한 채 주로 수도권 중심의 부동산 및 주택가격정책으로 일반적인 경기조절의 수단으로 반복되어왔다. 다시 말하면 부동산가격의 급상승 혹은 하락국면마다 부동산 규제완화와 억제정책을 반복 시행하여 왔다. 그 동안 부동산 규제완화정책을 경기활성화 수단으로 사용함으로써 문제해결의 수단이면서도, 한편으로는 문제유발의 원천으로서 부동산시장의 악순환이 반복되었다. 이러한 과정에서 경기부양의 일시적인 효과는 있었지만 경기활성화는 부동산가격의 상승을 초래하는 양상을 보여주었다.¹⁵⁾

한편으로는, 이러한 시장지향적인 정책을 추진한 결과 부동산시장의 양극화 현상을

12) 백명기, “실거래가 신고제도가 부동산거래에 미치는 파급효과에 관한 연구”, 경희대학교 행정대학원 석사학위논문, 2007, 8면.

13) 최진영, “실거래가신고의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 목원대학교 산업정보대학원 석사학위논문, 2008, 6-7면.

14) 백명기, 진계논문, 9면.

15) 김용규, “부동산투기의 억제방안에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2006. 35~38면.

심화시킴으로써 계층 간, 지역 간의 자산가치 격차와 사회적 갈등을 야기시켰다.¹⁶⁾

지방세인 취득세·등록세와 국세인 양도소득세를 탈루하고, 부동산투기의 온상이던 이중계약서작성에 의한 허위신고를 근절하지 않고는 거래의 투명성을 확보하기 어렵고 공평과세를 실현할 수 없다는 현실적 요구의 공감대형성이 도입배경이 되었으며, 지속적으로 제기되어왔던 부동산투기문제의 기본적인 해결을 목적으로 하고 있는 것이다. 이러한 목적을 구현하기 위해 정부는 부동산 실거래가신고에 따른 실효성을 극대화한다는 취지하에 이를 법제화하고, 2006년 1월부터 본격적으로 실시하고 있으며, 등기신청의 편의성을 제공하고 실거래가 등기부기재를 유도하고자 인터넷을 통한 등기신청이 가능하도록 등기제도를 강화하였다.¹⁷⁾

2) 제도의 추진경위

2001년 8월 13일에 재정경제부 세제발전심의회 재산소비세분과위를 통해서 부동산 실거래가신고제도의 도입이 처음으로 언급되었으나, 실거래가신고제의 현실화를 위해서는 취득세·등록세 인하 및 부동산등기제도의 보완 등 제반여건의 선행되지 않는 상태에서는 실현가능성이 낮은 것으로 판단하여 조기정착화에 어려움이 있었다.¹⁸⁾

2003년 3월 31일 건설교통부는 부동산거래계약서 작성 시에 실거래가신고를 의무화하는 방안을 추진하기 위하여 한국감정평가원에 기존의 「부동산중개업법」을 개정하고자 연구용역을 의뢰하고 그 결과를 토대로 2004년 하반기 시행을 목표로 정책입안을 추진하였다. 개정안에 의하면 중개업소는 실거래가가 포함되지 않는 이중계약서를 작성할 수 없으며, 이를 위반할 경우 중개업자는 3년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금형에 처하도록 하였다. 또한 부동산 거래계약내용을 향후 구축예정인 토지종합정보망에 등록할 것을 규정하였다.

그 당시 부동산 실거래가 신고의무조치에 대하여 관련 부동산 전문가들이 전망한 내용을 보면, 부동산투기수요억제효과, 토지부분에서는 과세기준의 상향화에 따른 거래위축으로 부동산시장의 거래공백현상을 우려하여 거래당사자들의 조세부담을 완화

16) 상계논문, 1-3면.

17) 김재한, “부동산 실거래가신고제의 정착가능성과 감정평가에 미치는 영향”, 강원대학교 대학원 석사학위논문, 2006, 5면.

18) 최진영, 전계논문, 7면.

하지 않을 경우에 거래급감으로 인한 배물난의 발생과 부동산시장의 혼란 등을 예상하였으며, 이러한 과세부담 증가에 대하여 당시 건설교통부는 “부동산 실거래가 신고 제도로 인해 늘어나는 세금부담을 줄이기 위해 세율을 인하하는 등의 세금에 관련된 제도의 보완이 병행되어야 한다” 는 입장을 밝혔다.¹⁹⁾

그리고 당시 개정법안에 대하여 직접적인 이해당사자인 한국공인중개사협회는 부동산투기방지를 위한 실거래가신고제도의 도입원칙에는 찬성하지만 이를 위한 ‘중개업자’만의 거래신고의무화 규제에는 반대 입장을 표명하였으며, 중개업자만이 아닌 모든 부동산거래당사자의 실거래가 신고의무화와 부동산등기법의 동시개정, 실거래가 신고에 따른 인센티브 부여 등을 제안하였다.²⁰⁾ 시행시기에 대하여 부동산경기가 침체된 상황에서 실거래가신고의무화 조치로 인하여 경기가 더욱 침체될 것을 우려한 국회 건설교통위원회는 중개업계 이해당사자 및 학계 전문가들이 참석한 공청회를 개최하여 2006년 1월 이후에 시행하기로 결정하였다.

2005년 2월 18일에는 정부와 여당은 당정협의를 통해 중개업자에게만 부과한다는 실거래가 신고의무에 거래당사자들도 포함시키는 방안으로 수정·보완하기로 결정하였으며, 기존 변호사 및 법무사의 업무영역이었던 경·공매 입찰대리권을 공인중개사에게도 부여하는 방안을 추진하였다.²¹⁾

2005년 2월 22일에는 기존의 「부동산중개업법」의 명칭이 「부동산중개 및 거래신고에 관한 법률」로 변경되어 건설교통위원회 법안심사소위원회를 통과하였다. 하지만 경·공매에 대한 입찰대리권을 부여한 것에 대하여 중개업자와 변호사단체와의 이해상충에 의한 마찰로 인하여 법안통과는 4개월 후인 2005년 6월 30일에 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」이 국회 본회의를 통과하였다.

3. 법적 근거

실거래가신고제도에 관련한 입법과정에서 기존의 「부동산중개업법」이 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」로 새롭게 제정되었으며 이에 따라 동법

19) 백명기, 전계논문, 10~11면.

20) 최진영, 전계논문, 8면.

21) 김제한, 전계논문, 8면.

시행령 및 시행규칙이 마련되었다. 이외에도 실거래가신고의 실효성제고를 위하여 등기부에 실거래가를 등재하는 부동산등기법 제40조 제1항의 제9호, 제41조 제1항의 제9호, 제57조 제4항을 개정하였다.²²⁾

이와 관련된 구체적 입법내용은 아래 <표1>와 같다.

<표 1> 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
제27조(부동산거래의 신고) 1.거래당사자 (매수인 및 매도인을 말한다. 이하 이조에서 같다)는 토지 또는 건축물의 매매에 관한 거래계약서를 작성한 때에는 부동산의 실제거래가격 등 대통령령이 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 당해 토지 또는 건축물 소재지의 관할 시장·군수·구청장에게 공동으로 신고하여야 한다. 2. 중개업자가 제26조제1항의 규정에 의하여 거래계약서를 작성교부한 때에는 제1항의 규정에 불구하고 당해 중개업자가 제1항의 규정에 의한 신고를 하여야 한다. 4.중개업자 또는 거래당사자가 제3항의 규정에 의하여 신고필증을 받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항의 규정에 의한 검인을 받은 것으로 한다. 5.거래당사자는 중개업자로 하	제23조(부동산거래의 신고) 법 제27조제1항의 규정에 따라 부동산거래계약에 관하여 신고하여야 하는 사항은 다음과 같다. 1.매수인 및 매도인의 인적사항 2.계약일중도금 지급일 및 잔금지급일 3.거래대상 부동산의 소재지 지번 및 지목 4.거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적 5.실제 거래가격 6.계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한	제17조(부동산거래의 신고절차 등) 1.법 제27조제1항의 규정에 따라 부동산거래의 신고를 하고자 하는 거래당사자(이하 시장·군수·구청장에게 별지 제21호서식의 부동산거래계약신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다. 이하 제2항에서 같다)를 하여 거래당사자중 1인이 제출하거나 거래계약서의 원본을 제출하여야 한다. 이 경우 거래당사자 중 1인이 부동산거래계약서에 서명 또는 날인을 거부하는 때에는 다른 1인이 단독으로 부동산거래계약신고서에 서명 또는 날인을 한 후 그 사유서를 첨부하여 이를 제출할 수 있다. 2.법 제27조제2항의 규정에 따라 부동산거래계약의 신고를 하고자 하는 중개업자는 시장·군수·구청장에게 별지 제21호서식의 부동산거래계약신고서에 서명 또는 날인을 하여 제출하거나 거래계약서의 원본을 제출하여야 한다.

22) 제40조(등기신청에 필요한 서면)①등기를 신청할 때에는 다음의 서면을 제출하여야 한다.
9.매매에 관한 거래계약서를 등기원인을 증명하는 서면으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 대법원규칙이 정하는 거래신고필증과 매매목록 [시행일 2006.6.1]
제41조(신청서의 기재사항) ①신청서에는 다음 각 호의 사항을 기재하고 신청인이 이에 기명날인 또는 서명하여야 한다. 다만, 대법원규칙이 정하는 등기유형의 경우에는 그 기재사항 중 일부를 생략할 수 있다. [시행일2006.6.1]
④ 매매에 관한 거래계약서를 등기원인을 증명하는 서면으로 하여 소유권이전등기를 하는 경우에는 제40조제1항 제9호의 규정에 따른 서면에 기재된 거래가액을 갑구의 권리자 및 기타 사항 란에 기재하여야 한다 [시행일 2006.6.1] .

<p>여금 제2항의 규정에 의한 부동산거래신고를 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구하여서는 아니 된다.</p> <p>6. 「주택법」 제80조의2의 규정에 따른 주택거래신고의 대상인 주택에 대한 거래계약의 경우에는 제1항 및 제2항의 규정을 적용하지 아니한다.</p> <p>7. 제1항 및 제2항의 규정에 의한 신고의 절차 그 밖에 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.</p>		<p>3. 제1항 및 제2항의 규정에 따라 부동산거래의 신고를 하고자하는 자는 주민등록증 등 인고인의 신분을 확인 할 수 있는 신분증명서를 시장·군수·구청장에게 내보여야 한다. 다만, 전자문서로 신고를 하고자하는 자에 대하여는 전자인증의 방법에 따른다.</p> <p>4. 법 제27조제3항의 규정에 따른 신고필증은 별지 제22호 서식에 따른다.</p> <p>5. 제1항 또는 제2항의 규정에 따라 거래당사자 또는 중개업자가 부동산거래의 신고를 할 때 거래계약서의 원본을 제출하는 경우에는 그 거래계약서의 원본에 시장·군수·구청장이 부동산거래계약에 관한 신고를 이행하였다는 표시를 하고 직인을 날인·교부함으로써 법 제27조제3항의 규정에 따른 신고필증에 갈음할 수 있다.</p>
--	--	--

제2절 실거래가신고제의 주요내용

1. 부동산거래신고 시스템

가. 인터넷을 통한 부동산거래신고시스템

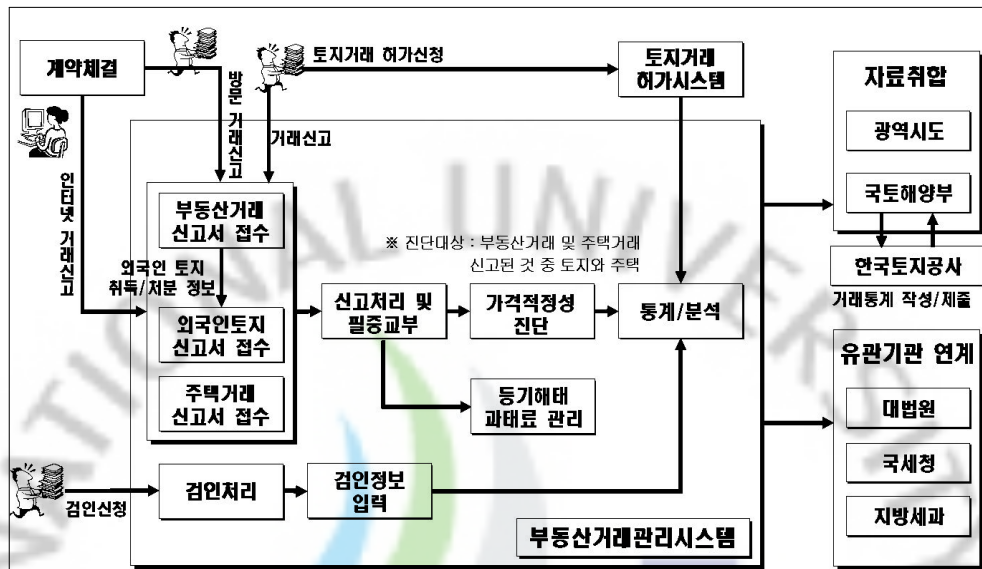
거래당사자 또는 중개업자가 시·군·구청을 방문하지 않고 인터넷을 통해 부동산거래신고서를 작성·접수하면 담당공무원은 접수된 신고서를 자동으로 건축물대장과 확인하여 신고처리하고, 온라인으로 신고필증을 발급한다.

민원인이 직접 방문할 경우에는 담당공무원이 신고내용을 입력하고, 건축물대장과 확인 후 신고필증을 전산발급하여 처리한다.²³⁾

23) 국토해양부, 「부동산거래신고제도 업무처리 매뉴얼」(시·군·구 공무원 워크샵자료), 2008, 25면.

인터넷을 이용하여 신고하는 경우, 부동산거래신고시스템을 도식화하여 보면 아래의 <그림1>과 같다.

<그림1> 부동산거래 신고시스템의 개념도



출처 : 국토해양부, 「부동산거래신고제도 업무처리 매뉴얼」, 2008, 25면.

나. 거래가격 적정성 진단시스템

1) 기준가격의 설정

토지의 경우는 공신력 있는 기관의 조사에 의해 산정한 표준지공시지가, 개별공시지가를 시가 및 읍·면·동별의 현실화률과 매월의 지가변동률 등을 종합적으로 고려하여 합리적인 기준가격을 설정하고 있다.²⁴⁾ 아파트의 경우는 국민은행(주단위)과 한국감정원(월단위)에서 조사한 가격을 활용하며, 단독·연립주택의 경우에는 주택공시가격을 현실화하여 매월 보정하여 기준가격을 설정하고 있다.

2) 시점보정 및 기준가격 산정방법

조사·평가시점부터 신고시점까지의 가격변동률을 반영한 시점보정을 실시하여, 이 과정에서 발생하는 오차를 감안해서 인정범위를 설정하고 적정여부를 평가하고 있다.

24) 표준지공시지가는 국토해양부장관이, 개별공시지가는 시장·군수·구청장이 공시한다.

또한 평가결과는 ‘적정’, ‘부적정’, ‘판정보류(비교기준가격이 없는 경우)’, ‘판정불가(무허가건물처럼 건축물대장이 없는 경우 등)’로 구분하여 진단하며, 그 진단결과를 국세청, 시·군·구의 지방세과에 판정사유를 포함한 모든 거래정보를 통지하여 자료로 활용하고 있다.²⁵⁾

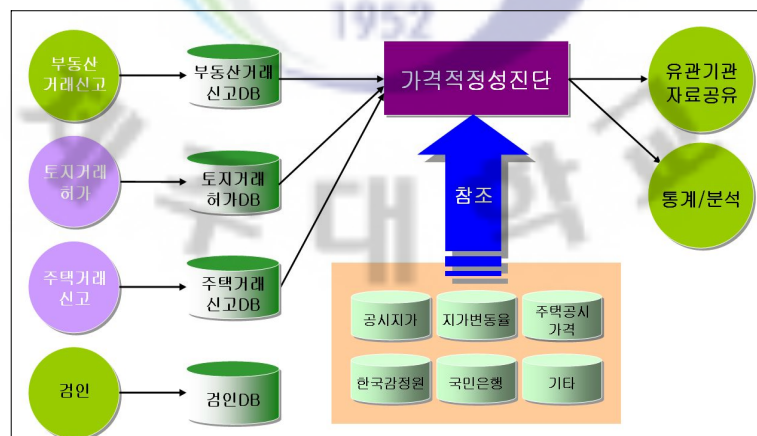
다. 정보공유시스템

거래가격 적정성 진단결과와 부동산거래신고, 토지거래허가, 주택거래신고, 매매계약서의 검인자료 등을 대법원의 등기전산망과 연계하여 거래신고필증을 공유함으로써 등기절차를 단순화하고 있다. 또한 가격적정성 진단결과와 거래정보는 국세청의 국세전산망에 월 단위로 제공하고 있으며, 광역자치단체, 시·군·구 지방세과 담당자들은 부동산거래관리시스템을 이용하여 실시간으로 거래정보 및 가격적정성 진단결과의 조회가 가능하도록 유관기관과의 정보공유시스템을 운영하고 있다.²⁶⁾

라. 통계 및 분석시스템

부동산거래신고 자료와 토지거래허가, 주택거래신고, 상속·증여 등의 검인자료를 통합하여 토지거래통계, 건축물거래통계 등을 자동으로 작성하고, 작성된 통계는 광역시·도 및 전국의 단위통계로 작성되어 광역시·도 및 중앙 부처의 부동산정책에 활용하고 있다. 거래가격 적정성 진단시스템을 도식화하면 아래 <그림2>와 같다.

<그림2> 가격적정성 검증시스템



출처 : 국토관리청, 「부동산거래신고 업무처리 매뉴얼」, 2008, 26면.

25) 국토해양부, 전계서, 25면.

26) 상계서, 27면.

2. 적용기준

가. 부동산거래 신고대상

1) 실거래가 신고대상은 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리이다. 여기에서 말하는 부동산은 2006년 1월 1일 이후 체결된 모든 토지 또는 건축물이며, 부동산을 취득할 수 있는 권리는 2007년 6월 29일 이후 체결된 「도시및주거환경법」 제48조의 규정에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위와 「주택법 제16조의 규정에 따른 사업계획승인을 얻어 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위를 말한다(법 제27조제1항, 제2항, 제6항).

2) 주택거래신고지역으로 지정·고시된 지역에서의 전용주택 60㎡초과 아파트 및 「도시및주거환경정비법」에 따른 재건축·재개발구역의 아파트는 신고대상이 된다.²⁷⁾

3) 임대주택을 일반주택으로 전환하여 공급하는 경우와 대물변제의 경우 매매로 보아 신고대상이 되며,²⁸⁾ 무허가건물도 매매계약을 체결할 경우에는 포함된다.²⁹⁾

4) 「국토의계획및이용에관한법률」 제117조의 규정에 따른 토지거래허가지역내의 토지거래는 동법 제118조제1항에 따른 토지거래허가를 득한 후 토지거래허가일자가 2006년 1월 1일 이후이면 신고대상에 해당되며, 국가로부터 불하받거나 공공기관으로부터 연부취득³⁰⁾할 경우에도 신고대상에 포함된다.

5) 신고대상에서 제외하는 경우로는 2005년 12월 31일 이전에 체결된 부동산매매계약, 한국자산관리공사를 통한 채납·압류 부동산의 공매, 법원에서 수용하는 압류재산에 대한 경매,³¹⁾ 거래유형이 판결, 증여, 신탁·해지, 최초선분양권, 공유지의 분할계약서 및 합유를 공유로 전환하는 계약서, 국가기관·지방자치단체·공공기관(토지주

27) 「부동산등기특별조치법」 제3조에 의하여 검인신고는 필요하며, 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 주택을 제외한 분양권매매는 부동산거래신고대상에서 제외한다. 또한 「주택법」 제80조의 2에 따른 주택거래신고대상주택을 당사자간 직접 거래한 경우는 신고대상에서 제외한다(법 제27조제8항). 그런데 「외국인토지법」 제4조에 따른 외국인토지취득신고 대상 중 매매인 경우는 외국인토지취득신고와는 별도로 부동산거래신고를 하여야 한다.

28) 채권확보를 목적으로 법령에 의한 강제집행은 제외한다.

29) 단, 재산세 과세대장에 무허가건물로 등재하여 관리하고 있는 무허가건물에 한정한다.

30) 여기서 '연부취득'이란 통상적으로 대금을 2년 이상에 걸쳐 지급하는 경우로서 매번의 연부지급일을 독립적인 취득일로 간주한다.

31) 법정관리기업이 법원의 허가를 득한 후 공개매각을 한 경우 신고대상이 된다.

택공사 등)이 공익사업³²⁾으로 협의·매수할 때의 계약, 현물출자내용의 계약, 순수한 가등기 목적의 매매예약서, 개인 간의 토지 및 건축물과 비상장주식 간의 교환의 경우 등이 해당된다.³³⁾

나. 부동산거래 신고의무자

1) 거래당사자 신고

거래당사자(매도인·매수인)가 부동산 또는 부동산을 취득할 권리에 대한 매매계약을 체결한 때에는 부동산소재지 관할 시장·군수·구청장에게 공동으로 신고해야 한다(법 제27조제1항). 거래당사자의 부동산거래계약신고서 제출은 거래당사자 중 1인이 직접 하거나 1인의 위임을 받은 자가 대행할 수 있다(시행규칙 제17조제1항, 제7항).

2) 중개업자의 신고

중개업자가 제26조에 따라 거래계약서를 작성·교부한 때에는 제27조제1항(거래당사자 공동신고)에도 불구하고 당해 중개업자가 제1항에 따른 신고를 해야 한다. 주택거래신고지역에서 신고대상 주택거래를 중개한 중개업자는 주택법이 아닌 이 법에 따라 주택거래신고를 해야 한다(법 제27조제6항). 중개업자의 부동산거래계약신고서 제출은 소속공인중개사가 이를 대행할 수 있다(시행규칙 제17조제8항).

다. 신고기간

부동산 실거래가 신고기간은 2007년 6월 29일 이후 부동산의 매매계약을 체결한 경우에는 계약일로부터 60일이내로 신고해야 하며, 60일의 산정기간³⁴⁾은 계약일 다음날을 1일로 하여 60일이 되는 날의 업무마감 시간까지이다.³⁵⁾ 민법 제157조에 의한 초일은 산입하지 아니하고 60일째 되는 날이 공휴일, 휴무일인 경우에는 다음 업

32) 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 제4조 제3항에 의한 협의취득 및 수용되는 경우를 말한다.

33) 매매계약을 전제로 잔금지급일의 미확정으로 인한 가등기 또는 매매계약서로 분등기를 하는 경우는 신고 대상이다.

34) 한삼인, 「새롭게 쓴 관례민법」, 법률행정연구원, 2003, 232면.

35) 법령개정(2006.12.28) 전에는 매매계약일로부터 30일이내로 운영되었다.

무일 마감시간까지 기한을 연장할 수 있다.³⁶⁾

그리고 2008년 9월 14일 이후 주택거래신고지역에서 신고대상 주택거래를 중개한 중개업자는 주택거래체결일로부터 15일 이내로 신고해야 한다.³⁷⁾

매매계약을 체결하고 거래신고를 하지 않은 상태에서 계약일로부터 60일 이내에 계약이 해지 되었다면 별도의 신고가 필요 없지만, 계약일로부터 60일이 지난 후에 계약이 해제된 경우 신고를 하지 않았다면 신고기간위반에 따른 과태료 처분대상이 된다(법 제27조 제1항).

라. 신고사항

부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약에 관하여 신고하여야 하는 사항은 아래와 같다(시행령 제23조제1항).

- 1) 매수인 또는 매도인의 인적사항
- 2) 계약일 · 중도금 지급일 및 잔금 지급일
- 3) 거래대상 부동산(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 종류 및 권리의 대상인 부동산을 말함)의 소재지 · 지번 및 지목
- 4) 거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적
- 5) 실제 거래가격
- 6) 계약의 조건이나 기한이 있는 경우 그 조건 또는 기한
- 7) 중개업자 인적사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항(중개업자가 거래계약서를 작성 · 교부한 경우)
- 8) 거래대상주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획(「주택법」 제80조의2에 따른 주택거래신고지역에서의 주택거래로서 실제거래가격이 6억 원을 초과하는 경우)
- 9) 거래대상주택의 입주계획(「주택법」 제80조의2에 따른 주택거래신고지역에서의 주택거래로서 실제 거래가격이 6억 원을 초과하는 경우)

다만, 주택취득 자금의 조달계획과 입주계획은 주택거래계약을 체결하는 매수인이 작성하여 주택거래를 중개한 중개업자에게 제공하여야 한다(시행령 제23조제2항).³⁸⁾

36) 인터넷 신고의 경우 시스템이 정상적인 경우 당일 자정 전까지 접수된 것도 신고한 것으로 인정한다.

37) 법령개정(2008.6.13)으로 주택거래신고지역에서 중개업자에게 신고의무를 부과하였다

마. 신고처리

1) 처리 관청

매매계약 대상부동산(주택거래신고지역 내 신고대상주택 포함)의 소재지의 관할 시·군·구청이 된다. 다만 부동산을 취득할 권리에 관한 매매계약의 경우에는 권리의 대상인 부동산 소재지 관할 시·군·구청이다(시행령 제27조제1항 및 제2항).

2) 신고처리 및 처리효과

부동산거래 신고를 받은 신고관청(부동산소재지 관할 시장·군수·구청장)은 신고내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 즉시 교부하여야 한다.

중개업자 또는 거래당사자가 부동산 거래신고를 하여 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기특별조치법」 제3조 제1항에 따른 검인을 받은 것으로 의제된다(법 제27조 제4항). 매수인이 부동산등기를 신청하는 때에는 교부받은 신고필증을 신청서류에 첨부하여 제출하여야 한다.

3. 신고의 절차 및 방법

가. 신고절차

1) 인터넷 신고

가) 부동산거래관리시스템 접속

인터넷으로 거래신고를 할 경우에는 전자인증을 위해 공인인증서를 반드시 보유해야 한다.³⁹⁾ 우선 해당 시·군·구청 홈페이지에서 '부동산거래관리시스템'에 접속한 후 신고자의 실명, 주민등록번호를 기재한 후 공인인증을 통해 로그인 한다.

나) 신고사항 입력

신고사항을 빠짐없이 입력한 후 신고의무자의 전자서명으로 접수한다. 직거래는 거래당사자 모두가 공동서명을 하거나, 중개거래는 중개업자만 서명하되, 공동중개인

38) 부동산거래신고제의 내용을 개선하기 위해 2008. 9. 10 대통령령 제21001호에 의해 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법시행령」을 개정하여, 자금의 조달계획, 입주계획을 주택거래신고지역에서의 주택거래로서 실제 거래가격이 6억 원 이상인 경우에만 적용하도록 하였다.

39) 공인인증서가 없는 경우에는 거래은행 또는 증권사를 방문하여 인터넷뱅킹 또는 전자거래신청서를 작성하고, 본인확인을 거쳐 인증서를 발급받는다.

경우 중개업자 모두가 서명하여야 한다.⁴⁰⁾

다) 처리관청의 신고처리

인터넷으로 신고의무자가 신고서작성을 완료한 후 전자서명하여 해당 관청에 신고서를 접수하면, 담당공무원이 신고내용을 확인하여 보완이 필요한 사항은 시스템 및 유선 등으로 보완 조치하며 담당공무원은 이상이 없을 경우 신고필증을 교부한다.

2) 방문 신고

가) 부동산거래신고서 작성 및 제출

해당 관청에 직접 방문하여 신고를 할 경우에는 거래당사자, 중개업자, 대리인 중 1인이 신고를 한다. 즉, 중개업소를 통하지 않은 경우 당사자가 직접 해야 하며 부득이 대리인에 신고를 위임할 경우 매도인 또는 매수인 1인의 인감증명서를 첨부한 위임장을 제출하여 대리인에 의한 신고가 가능하며, 중개업소에서 거래한 계약일 경우 반드시 중개업자가 신고를 해야 한다⁴¹⁾(시행규칙 제17조 제1항-4항).

나) 신고의무 적격자 확인

부동산거래 및 주택거래 신고 시 신고대상 거래당사자 및 중개업자는 주민등록증 등 신고인의 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 시장·군수·구청장에게 내보여 적격자임을 확인하며, 위임에 의한 제출대행일 경우 위임장에 위임인(거래당사자)의 인감증명서를 첨부하여 제출한다.⁴²⁾ 다만, 중개업자에 소속된 공인중개사에 의한 제출대행일 경우는 위임장 제출은 필요 없다.⁴³⁾

나. 신고의무자별 신고방법

1) 거래당사자

가) 신고 유형

방문신고의 경우 거래당사자인 매도인·매수인은 동일한 부동산거래계약신고서에

40) 거래당사자 일방의 단독으로는 인터넷신고를 할 수 없다.

41) 이 경우에도 거래당사자 일방의 단독신고는 인터넷으로 불가능하다.

42) 인터넷을 통한 부동산거래신고는 전자인증방법으로 확인한다.

43) 시행규칙개정(2008.9.14)으로 종전에는 위임장을 제출하도록 하였으나 소속공인중개사의 업무상 행위는 중개업자의 행위에 해당하여 위임장제출을 폐지하였다.

서명 혹은 날인하여 부동산소재지의 시·군·구에 제출한다.

인터넷신고의 경우 부동산소재지의 부동산거래관리시스템에 매도인·매수인 중 1인이 공인인증서로 접속하여 신고내용을 입력한 후, 다른 1인은 입력된 신고서의 내용에 대하여 확인하고 공인인증서로 서명하여 신고한다. 다만, 거래당사자 중 1인이 서명 또는 날인을 거부할 경우에는 당사자중 1인이 단독으로 부동산거래계약신고서에 서명 또는 날인을 한 후 그 사유서를 첨부하여 제출·신고할 수 있다.

나) 거래당사자 유형

(1) 법인

부동산거래계약신고서 작성 때 법인 인감으로 날인하며, 거래당사자 중 1인이 법인이라면 가급적 계약서작성시에 법인에서 사용한 인감으로 신고해야 한다.⁴⁴⁾

만약, 특정법인이 동일거래의 신고건수를 여러 건으로 접수하는 경우에는 법인등기부등본 및 인감증명서를 매건 제출하지 아니하고 신고해도 무방하다.

(2) 외국인

일반적으로 외국인이 국내부동산을 취득하고자 하는 경우에는 부동산등기용 등록번호(외국인등록번호)를 부여받아야 한다. 국내거소의 신고를 한 외국국적의 동포인 경우에는 국내거소신고번호로 할 수 있다.⁴⁵⁾

거래당사자 중 1인이 외국인이고 부동산거래계약신고를 할 수 없을 경우에는 내국인이 신고서를 작성하여 제출하며, 외국인의 서명이나 날인을 받을 수 없는 경우에는 사유서를 첨부하여 단독으로 신청할 수 있다. 매도인이 시민권자인 경우에는 외국인 등록번호 또는 외국인부동산등기용등록번호로 기재하고, 국적을 포기한 경우에는 말소된 주민번호를 기재한 후 사유를 기재한다.

(3) 미성년자 등 기타

거래당사자가 미성년자 또는 한정치산자인 경우에는 신고서에는 실소유자(미성년자 또는 한정치산자)로 기재하고 법정대리인의 서명 또는 날인하여야 한다. 대리 신

44) 신고서제출자는 대표자, 직원, 제3자이다. 직원 및 제3자의 경우 대표자로부터 대행자 위임증명을 해야 한다.

45) 법인 아닌 사단, 재단 및 외국인의 부동산등기용 등록번호부여절차에 관한 규정은 「재외동포의 출입국과 국적지위에 관한 법률」 제12조, 제13조, 제15조에 규정되어 있다.

고를 할 경우에는 법정대리인 명의의 위임장 및 인감증명서를 첨부하여야 한다.⁴⁶⁾

금치산자인 경우에도 실소유자(금치산자)를 기재하지만 직거래일 경우 후견인증명서를 첨부하고 방문신청 해야 한다. 다만, 중개거래일 경우에는 중개업자가 인터넷으로 신청가능하다.⁴⁷⁾

(4) 대행자의 신고

대리 신고의 경우에는 대리인임을 증명하는 신분증과 위임장, 인감증명서를 첨부하여 신청한다. 단, 법무사사무실은 대리인이 될 수 없으며 위임은 개인에게 하여야 하며 반드시 위임받은 개인이 신고서를 제출하여야 한다.⁴⁸⁾

법인으로부터 위임받을 경우에는 위임장과 법인인감증명서를 첨부하여 신고하며, 종중 등 비법인일 경우에는 대표자인감증명서를 첨부하여야 하며, 공동대표일 경우에는 대표자 중 1인의 위임장과 인감증명서를 제출하여 신고할 수 있다.

거래당사자가 모두 외국인으로서 대리신고 때에 위임장과 인감증명서를 첨부할 수 없을 경우에는 재외주재 한국공관으로부터 당사자의 신상명세를 증빙할 수 있는 자료를 첨부하여 신고한다.

2) 중개업자 신고방법

가) 부동산거래 중개

(1) 공동중개의 경우

신고의무는 중개업자 모두에게 있으므로, 한 장의 부동산거래계약신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고하여야 한다. 공동중개한 상대방 중개업자가 신고를 거부하거나 게을리 하는 경우, 사유서를 첨부하여 단독으로 신고할 수 있으며, 참고사항란에는 공동중개한 상대방 중개업자의 정보를 기재한다. 공동중개의 경우 불가피한 사유로 단독신고를 하는 경우에는 반드시 상대방 중개업자 정보를 기재하여야 하며, 기재하지 않을 시에는 ‘거래금액 이외의 내용을 허위신고’한 것으로 보아 취득세의 1 배에 해당하는 과태료를 부과할 수 있다. 공동중개 시 일방이 신고를 하였다고 해도 상대방 중개업자는 반드시 신고의무를 다하여야 한다.

46) 부동산거래계약신고서상에 법정대리인의 서명 또는 날인만으로도 신고가 가능하다.

47) 당사자거래인 경우에는 인터넷신고는 불가능하고 방문하여 신고해야 한다.

48) 이 경우, 부동산거래계약신고서의 작성은 반드시 거래당사자가 해야 한다.

거래당사자가 부동산등기를 빨리 진행하기 위해서 당사자거래로 신고를 한 경우라도 신고의무자는 중개업자이므로 반드시 부동산거래계약신고를 하여야 한다.

인터넷신고인 경우에는 거래물건 소재지 시·군·구청의 부동산거래관리시스템에 1인의 중개업자가 공인인증서로 접속하여 신고할 내용에 대해서 입력한 후, 상대방 중개업자가 입력된 신고서 내용에 대해서 확인한 후 공인인증서로 서명한다.

(2) 단독중개의 경우

부동산거래계약서에 서명 혹은 날인하여 거래물건이 소재한 시·군·구청에 제출하거나, 부동산거래관리시스템에 공인인증서로 접속하여 부동산거래계약신고를 한다.

(3) 중개업자 사고의 경우

중개업자가 계약체결 후 부재(입원, 사망 등) 사유로 신고를 하지 못하는 경우에는 그 사유서를 첨부하여 거래당사자가 신고한다.⁴⁹⁾

(4) 변경신고 또는 재신고시 중개업자의 신고의무

중개업자가 부동산거래계약신고 후, 당사자 간에 거래금액 등 변경신고 또는 재신고 사유가 발생하여 중개업자가 변경 또는 재신고 사유의 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 중개업자가 신고를 하여야 하고, 당사자 간에 직접 계약서를 변경 또는 재작성한 경우에는 당사자가 신고하여야 한다.

다만, 당초에 중개업자가 신고한 건에 대하여 거래당사자간에 계약서를 변경 또는 재작성한 경우에는 거래당사자의 의뢰를 받아 중개업자가 신고할 수 있다.

나) 주택거래신고지역 내 신고대상 주택거래의 중개

(1) 공동중개의 경우

신고의무는 중개업자 모두에게 있으므로, 한 장의 주택거래 계약신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고하여야 한다.

주택거래가격이 6억 원을 초과하는 경우에는 매수자가 주택취득자금조달계획서에 따라 작성한 자금조달계획을 전달받아 신고서와 함께 직접 제출하거나 이를 근거로 인터넷 신고하고 자금조달계획서는 중개업자가 보관한다.

매수인이 자금조달계획을 봉인하여 전달하는 경우에는 방문신고제출 시는 봉인된

49) 이러한 경우에는 부동산중개업자에 대한 정보가 포함되어 있어야 한다.

체로 첨부하여 제출하고, 인터넷신고 시에는 ‘자금조달계획’란에 ‘직접제출’을 선택하여 표시하고, 자금조달계획서는 봉인된 채로 방문 또는 우편으로 별도 제출한다. 이 경우, 매수인에게 자금조달계획서가 신고관청에 제출된 후에 신고필증이 발급됨을 통지한다.

공동중개한 상대방 중개업자가 신고를 거부하거나 게을리 하는 경우에는 사유서를 첨부하여 단독으로 신고할 수 있으며, 참고사항 란에는 공동중개한 상대방 중개업자의 정보를 기재한다. 공동중개임에도 불구하고 불가피한 사유로 단독신고를 하는 경우에도 반드시 상대방 중개업자 정보를 기재하여야 한다. 만약 기재하지 않을 시에는 ‘거래금액 이외의 내용을 허위신고’한 것으로 보아 취득세의 1배에 해당하는 과태료를 부과할 수 있다.

공동중개 시, 일방이 신고를 하였다고 해도 상대방 중개업자는 반드시 신고의무를 다하여야 한다. 거래당사자가 등기를 빨리 진행하기 위해서 중개에 의한 거래를 당사자간 거래로 「주택법」에 따른 거래신고를 한 경우라도 신고의무자는 중개업자이므로 중개업자는 반드시 주택거래계약신고를 하여야 한다.

인터넷신고인 경우 거래물건 소재지 시·군·구청의 부동산거래관리시스템에 1인의 중개업자가 공인인증서로 접속하여 ‘주택거래신고’ 항목을 선택하여 신고할 내용을 입력한 후, 상대방 중개업자는 입력된 신고서 내용에 대해서 확인한 후 공인인증서로 서명하여야 한다.

(2) 단독중개의 경우

주택거래계약신고서에 서명 또는 날인하여 거래주택이 소재한 시·군·구청에 직접 제출하거나, 부동산거래관리시스템에 공인인증서로 접속하여 주택거래계약신고를 한다.

(3) 중개업자 사고의 경우

중개업자가 계약체결 후 부재(입원, 사망 등) 사유로 신고를 하지 못하는 경우 거래당사자가 주택법령에 따라 신고(신고서의 ‘계약의 조건 또는 기한’란에 중개거래한 진임을 기재)한다.

(4) 재신고의 경우 중개업자의 의무

중개업자가 주택거래계약신고 후, 당사자 간에 거래금액 등 변동으로 재신고 사유

가 발생하여 중개업자가 거래계약서를 재작성·교부한 경우에는 중개업자가 신고를 하여야 하고, 당초 중개업자 신고 건에 대하여 당사자 간에 직접 계약서를 재작성한 경우에는 주택법령에 따라 당사자가 신고하여야 한다.

다. 신고서의 작성기준

1) 1계약서 1신고서 작성원칙

2006년 1월 1일 제도시행 당시 물건별로 구분하여 신고서를 작성하도록 한 1물건 1신고서 작성원칙을 ‘계약서단위’로 신고서를 작성하는 1계약서 1신고서 원칙으로 변경하였다. 신고서 작성은 각각의 물건을 구분하여 기재하여야 하며 거래금액은 전체 거래금액과 물건별 거래금액으로 구분하여 기재한다.⁵⁰⁾

2) 서로 다른 지분의 물건을 거래할 경우

하나의 부동산거래에서 여러 개의 부동산이 포함되어 거래하는 경우와 매도인 및 매수인의 거래지분이 물건마다 상이한 경우에는 동일한 지분이 거래되는 부동산들로 나누어서 신고서를 작성하도록 되어 있다.⁵¹⁾ 예를 들어, 매도자 갑 소유의 대지 3필지(예; 1번지 매도자지분 100분의 10, 2번지 매도자지분 78분의 12, 3번지 매도자지분 전체)를 매수자 을이 매수하는 계약을 하나의 계약서로 체결하였다면, 신고서는 거래지분이 물건별로 상이하므로 각 필지별로 3개 작성하여야 한다.⁵²⁾

3) 거래금액 포함여부

부가가치세는 세금으로 매매대금과는 별도로므로 거래대금에서 부가가치세는 제외한다. 상가매매 때 시설비 및 권리금을 포함하여 거래한 경우이라면 신고금액에는 시설비는 제외하고 권리금은 포함하여 신고한다. 단, 기타사항 란에 권리금을 포함한 금액임을 명시한다.

50) 물건의 구분단위는 다음과 같다.

집합건물: 1개호에 해당하는 건물부와 토지부(대지권)를 하나의 단위로 한다(건물의 면적은 전용면적을 기재). 건축물대장상에 전유부분이 2개 이상 존재하는 경우 하나의 물건으로 보고 전용면적을 합산한다.
단독건물 : 1동의 건물부와 토지부를 하나의 단위로 한다(건물의 면적은 연면적을 기재). 동일 필지내에 주건물과 부속건물이 모두 존재하는 경우, 하나의 물건으로 보고 연면적을 합산하여 계약대상면적에 입력하며, 동일 필지 내에 주건물이 2개 이상 존재하는 경우에도 하나의 물건으로 구분하고 연면적을 합산하여 계약대상면적에 입력한다.

51) 물건별 거래금액 기재시 해당물건의 용도, 여건 등에 따라 실제거래금액으로 기재한다.

52) 거래하는 건축물과 토지의 매도지분이 상이한 경우 건축물과 토지에 대해 각각 신고서를 작성한다.

라. 분양권 및 입주권의 거래신고

1) 신고대상

가) 분양권 및 입주권

신고대상 분양권 및 입주권은 「도시및주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위와 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 얻어 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위를 말한다(법 제27조 제1항).

하지만, 신고대상 분양권 및 입주권의 범위에서 「주택법」에 따라 준공(사용승인)일 이전에 분양을 받은 최초분양자와 가등기의 경우에는 신고대상에서 제외되며 겸인대상이 된다.

나) 신고대상 분양권 및 입주권의 범위

「주택법」 또는 「도시및주거환경정비법」에 의하여 준공(사용승인)일 이전에 선분양을 받거나 입주권을 받은 후, 매매를 통해 거래된 경우와 부동산거래계약신고대상 지역의 주택재건축사업 또는 주택재개발사업에 의한 조합주택 입주권 및 분양권(주거용) 및 20호이상의 단독주택, 20세대 이상의 공동주택 및 300세대 이상의 주상복합 건물분양권(주거용)과 타법에 의해 「주택법」 제16조의 승인을 의제 하는 경우가 이에 해당된다. 그러나 상가 및 오피스텔의 입주권의 전매, 주택사업계획이 아닌 건축허가를 받은 19세대 이하의 주택단지분양권 전매의 경우에는 신고대상이 아니다.⁵³⁾

2) 신고방법

분양권 및 입주권의 신고 시에 거래가격은 계약서상 거래내용을 토대로 ‘실거래금액’란을 작성하며 미납분양대금 등은 잔금에 포함하여 기재한다.

재개발·재건축조합원의 입주권의 신고방법은 입주예정주택의 거래신고(입주권)와 종전 토지에 대한 거래신고 등 2건의 신고체제로 운영되고 있다. 입주예정주택은 분

53) 「도시개발법」 제17조에 의한 실시계획인가를 받은 경우, 「택지개발촉진법」 제9조에 의한 실시계획승인을 받은 경우, 「기업도시개발특별법」 제12조의 규정에 의한 실시계획승인을 받은 경우가 해당된다.

양금액에 추가지불액(프리미엄)을 더한 금액을 기재하고 종전토지의 거래신고는 입주권 확보를 위해 매수한 것이므로 권리가격에 프리미엄을 더한 가격으로 신고한다.⁵⁴⁾

가) 실제거래가격 작성방법

분양권 및 입주권매매의 거래형태는 일반적으로 분양받은 자 혹은 조합원 등의 매도자와 매수자간의 계약으로, 매수자는 매도자가 시행주체에 이미 납부한 분양대금에 프리미엄을 가산하여 매도자에게 지급하고, 매도자의 미납분양대금(중도금, 잔금 등)에 대한 분양계약의 내용을 매수자가 채무로서 승계하는 형태로 볼 수 있다.⁵⁵⁾

만약, 매도인 갑이 시행주체와 최초의 분양계약을 체결하였다고 가정하여 금액을 기재하면 아래와 같다.

총분양대금	계약금	중도금	잔금
3억5천만	5천만	2억(4회 분납)	1억

위의 경우에 매도인 갑이 계약금 5천만 원과 1차중도금 5천만 원 등 1억 원을 납부한 상태에서 추가지불금(프리미엄) 5천만 원을 받는 조건으로 매수자 을과 분양권을 매도하는 거래계약을 체결하면 아래와 같이 정리할 수 있다.

총 분양대금	실거래금액	계약금	중도금	잔금 ⁵⁶⁾
3억5천만	4억	2천만	3천만	3억5천만

신고서작성 때 분양금액란은 최초의 분양금액을 기재하고 실제거래가격은 채무로 승계한 미납 분양대금 등을 포함한 전체거래금액으로 기재한다. 계약금, 중도금, 잔금란은 계약서상의 거래금액을 기재하되 잔금 난에는 거래상의 잔금과 미납분양대금을 합산한 금액을 기재한다. 끝으로 참고사항의 기타 란에 채무승계한 미납대금 2억5천만 원을 기재한다. 위의 거래내역으로 신고서를 작성한 예는 <표2-1>와 같다.

< 표 2-1 > 분양권(입주권) 부동산거래계약신고서 작성의 예

거래	부동산의 종류	<input type="checkbox"/> 토지 <input type="checkbox"/> 건축물 <input type="checkbox"/> 토지 및 건축물

54) 여기에서 실제거래금액은 전체란에 분양금액에 프리미엄을 합산하여 기재한다.

55) 국토해양부, 「부동산거래신고에 대한 업무처리 지침」, 2008, 72면.

56) 여기에서의 잔금은 실제거래금액잔금에서 미분양대금을 합산한 금액이다.

물 권		□분양권 □입주권(분양금액 3억5천만원)			
	소재지·지번·지목·면적				
	계약대상면적	토지	m ²	건축물	m ²
	물권거래금액	₩ 400,000,000원			
실제거래가격 (전체)	계	400,000,000원	중도금지급일 년 월 일		
	계약금	20,000,000원			
	중도금	30,000,000원			
	잔금	350,000,000원			
참고 사항	용도지역				
	기타	미납분양대금 2억5천만원 승계			

출처 : 국토해양부, 「부동산거래신고 업무처리지침」, 2008, 76면.

나) 재개발, 재건축 조합원의 입주권 거래신고 방법

재개발, 재건축 조합원의 입주권은 종전 토지를 근거로 부여되는 부동산을 취득할 수 있는 권리이며, 입주권에 대한 부동산거래신고는 향후 새로이 취득할 부동산을 대상으로 신고가 이루어짐에 따라 입주권에 대한 신고필증으로는 종전토지에 대한 소유권이전등기가 불가함으로 입주권매매에 대한 거래신고의 경우에는 종전의 토지에 대한 소유권이전(입주자의 지위승계)이 가능하도록 부동산거래신고 처리기준안이 마련되었다.⁵⁷⁾

현재 입주권거래에 대한 신고는 중개업법 개정의 취지대로 입주예정주택의 거래신고(입주권)와 종전의 토지에 대한 거래신고 등 2건의 신고체제로 운영되고 있다.⁵⁸⁾

입주권의 거래신고의 경우 신고가격은 실제거래가격(분양금액+추가지불액)을 기재한다.⁵⁹⁾ 입주권신고는 전술한 분양권 및 입주권의 거래가격과 동일한 방법으로 표시하며, 종전 토지에 대한 거래신고는 입주권 확보를 위해 매수한 것이므로 권리가격에 추가지불액(프리미엄)을 더한 금액으로 기재한다. 이 경우의 기타 란에는

57) 입주권의 거래신고 시행일(2007.6.29) 이전에는 종전토지의 거래내용을 신고하고 신고필증으로 이전등기가 가능했다.

58) 신고는 하나의 신고서에 2건의 거래내용을 기재하여 제출한다.

59) 분양금액은 종전토지의 권리가격에 추가분담금(청산금)을 합산한 금액을 말한다.

중전토지에 대한 권리가격과 프리미엄을 구분하여 내용을 기재한다.⁶⁰⁾

작성의 예를 들면 분양금액란은 공란으로 하고, 실제거래 가격란은 중전토지에 대한 권리가격과 프리미엄액을 합산한 금액을 기재한다. 참고사항의 기타란에 권리가격 권리가격과 추가지불액(프리미엄)을 구분하여 아래의 <표2-2>와 같이 기재한다.

<표 2-2 > 재개발·재건축입주권의 부동산거래계약신고서 작성의 예

거래물건	부동산의 종류	<input type="checkbox"/> 토지 <input type="checkbox"/> 건축물 <input type="checkbox"/> 토지 및 건축물()		
		<input type="checkbox"/> 분양권 <input type="checkbox"/> 입주권		
	소재지·지번·지목·면적			
	계약대상면적	토지 m ²		
	물건거래금액	₩ 350,000,000 원		
실제거래가격 (진체)	계	350,000,000원	중도금지급일 년 월 일	
	계약금	-		
	중도금	-		
	잔금	350,000,000원		
참고사항	용도지역			
	기타	권리가격 3억원, 추가지불액(프리미엄)5천만원		

출처 : 국토해양부, 「부동산거래신고 업무처리지침」, 2008, 80면.

마. 정정 및 해제신고

1) 정정신고

부동산거래계약에 관하여 신고한 내용 중 잔금지급일의 변경, 매도인·매수인의 주소변경, 계약대상면적 등 내용을 잘못 기재한 경우에 정정신고가 가능하다.⁶¹⁾

정정신고신청은 당초에 발급받은 신고필증에 해당내용을 수정하여 거래당사자가, 중개거래인 경우 중개업자 모두가 서명 또는 날인하여 관련 증빙서류를 첨부하여 신

60) 대지권이 설정되지 않았지만 토지의 공유지분이 대지권의 형태로 균등하게 나뉘어져 있다면 토지 및 건축물로 선택하여 기재하고 참고사항에 대지권이 설정되지 않은 공유지분이라고 표시한다.

61) 계약내용의 변경 및 오류 등에 대하여는 재신고 대상이다.

고한 관청에 정정 신고해야 한다.⁶²⁾

이 때 거래당사자 일방이 정정신고를 거부하거나 협조하지 않는 경우, 그 사유서와 증빙서류를 첨부하여 단독으로 신청이 가능하다. 중개업자의 정정신고의 경우에도 거래당사자 일방이 정정신청을 거부 또는 협조하지 않아 정정이 곤란한 경우, 그 사유서와 증빙서류를 첨부하여 정정신고할 수 있다(시행규칙 제17조 제11항 및 제12항).

2) 해제신고

거래계약을 신고한 이후 그 계약이 무효 또는 취소 등으로 인하여 해제된 경우에 거래당사자 혹은 중개업자는 해제신고서를 작성하여 서명 또는 날인하여 신고한 관청에 해제신고서를 작성하여 제출한다(시행규칙 제17조 제9항 및 제10항).⁶³⁾

인터넷으로 신고서를 접수할 때의 신청인은 부동산거래계약신고를 한 신청인이다.⁶⁴⁾

거래당사자가 직접 방문하여 해제 신청을 할 경우에는 중개거래를 하였더라도 신청이 가능하며 거래당사자 모두의 서명 또는 날인을 해야 한다. 해제신고의 경우에는 거래신고와는 달리 중개거래라고 하더라도 매도인매수인의 서명날인이 반드시 필요하다. 해제신청을 받은 신고관청은 그 내용을 확인한 후 부동산거래계약해제 등 확인서를 즉시 교부한다.

4. 신고내역의 조사 및 과태료

가. 신고내역의 조사

1) 조사요건

가) 신고사항이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단되어 신고관청에서 신고내역조사가 필요하다고 인정하는 다음의 경우에는 신고내역 조사대상이 된다.⁶⁵⁾

62) 인터넷으로 정정신청하는 경우는 정정 표시된 신고필증의 제출은 생략한다.

63) 만약, 신고필증에 주소 등 내용의 오류를 정정하기 위한 경우이라면 해제신고 요건인 무효, 취소, 해제 등에 해당되지 않으므로 해제신고 대상이 되지 않는다.

64) 해제 등 신고를 대리인이 위임받은 경우 신고 때와 마찬가지로 위임장과 인감증명서를 첨부해야 한다.

65) 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」 제27조의2에 따른 신고내역 조사 및 제51조에 따른 불성실 신고자에 대한 과태료 부과 등의 대상이다.

- (1) 거짓신고로 의심되는 경우
- (2) 검증결과 거짓신고로 의심이 된 경우
- (3) 민원, 언론 등 거짓신고 의심사례로 제기되어 당사자 등에게 자료제출 요구할 필요가 있다고 판단되는 경우

나) 국토해양부장관이 시·군·구청장에게 거짓신고가 의심되어 신고내역을 조사하도록 요청한 경우에도 그 조사대상이 된다(법 제27조제2항).

2) 조사절차 및 방법

자료제출 요구대상자로 해당되면 시·군·구청장은 중개업자 또는 거래당사자에게 자료제출 요구사유를 명시하고 10일의 기간을 정하여 공문서로 자료제출을 요구할 수 있다.⁶⁶⁾ 거짓신고 의심사항에 따른 이에 따른 자료제출 요구항목들을 세분하면 아래 <표2-3>와 같다.

<표 2-3> 거짓신고 의심사항과 자료제출 요구내용

자료제출요구	자료제출요구항목	
거짓신고의심사항		
계약일자	부동산거래계약서 사본	
거래대상부동산 소재지	부동산거래계약서 사본 및 등기부등본	
실제거래가격	공통사항	지급방법
	부동산거래계약서 사본	현금 : 영수증 및 조성경위소명
		수표 : 수표사본 또는 수표입금통장
		무통장입금: 입금서 사본
	계좌이체 : 이체서 사본 또는 이체받은 통장사본	

66) 2008. 9. 10 개정된 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법시행령」에서는 부동산거래의 실제가격에 대한 허위여부를 확인하기 위하여 거래당사자에게 제출을 요구할 수 있는 거래대금지급을 증명할 수 있는 자료를 입금표 또는 통장사본, 대출·정기예금 해약·주식 등의 처분을 증명할 수 있는 서류 등으로 구체적으로 규정하고 있다.

매도자 및 매수자	부동산거래계약서사본 거래당사자의 주민등록초본
-----------	-----------------------------

출처 : 국토해양부, 「부동산거래신고 업무처리지침」, 2008, 88면.

자료제출을 요구하였으나 이를 거부하거나 거짓자료를 제출하였을 때 해당 시·군·구청은 신고내용, 신고서사본, 자료제출요구 공문서사본 및 의견서를 첨부하여 국토해양부에 과태료 부과요청을 할 수 있다.

제출된 자료검증의 결과, 정확하다고 판단된 경우는 적정한 신고로 처리하고, 당초 신고가 거짓으로 판명된 경우에는 신고내용에 대하여 정정조치하고, 위반행위에 대하여 관련법령에 따라 과태료 부과를 한다. 이를 세분하여 보면 아래 <표2-4>와 같다.

<표 2-4> 정정사항과 이에 대한 자료제출요구 항목

자료제출요구	자료제출요구항목
거짓신고의심사항	
중도금 및 잔금지급일	부동산거래계약서 사본
거래부동산의 지번 및 계약대상면적	부동산거래계약서 사본 부동산등기부 등본
계약의 조건이나 기한(있는 경우)	부동산거래계약서 사본
중개업자의 중개에 의한 계약인 경우	확인설명서 사본, 중개수수료 지불영수증 사본, 부동산거래계약서 사본 중 하나

출처 : 국토해양부, 「부동산거래신고 업무처리지침」, 2008, 88면.

나. 과태료

1) 과태료 부과

가) 과태료처분 적용기준

법 개정으로 과태료 처분기준이 변경됨에 따라 2008년 9월 14일 이후에 거래대금 지급증명자료 제출요구에 응하지 않는 자, 공동 신고를 거부한 거래 당사자, 주택 거래신고 지역 내 신고의무를 위반한 중개업자는 개정된 법을 적용하여 과태료처분을 하도록 규정하고 있다(법 제51조).⁶⁷⁾

거래당사자의 위반행위에 대한 과태료처분은 매도인과 매수인에게 각각 별도로 부과하며, 다수거래인의 거래인 경우에는 지분 등에 따라 분담하여 부과한다. 중개업자의 위반행위에 대하여 공동중개 등 거래에 관련된 중개업자 모두에게 각각 별도로 부과하는 것이다.⁶⁸⁾

나) 과태료 처분청

부동산거래신고에 위반에 따른 과태료의 처분청은 신고한 관청이 되며 다만, 중개업자에게 부동산거래신고 위반에 따른 과태료를 부과한 경우에는 부과일로부터 10일 이내에 중개사무소를 관할하는 등록관청⁶⁹⁾에 과태료 부과사실을 통보한다(법 제51조 제10항).

다) 과태료 처분대상 위반행위 유형

(1) 2천만원 이하의 과태료에 처하는 위반행위

제27조의2(신고내역조사)를 위반하여 거래대금지급증명자료를 제출하지 않거나 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자이며, 과태료 부과기준은 「지방세법」 제11조 제2항 단서에 따른 시가표준액 기준, 주택의 입주권 등 권리거래는 해당 주택의 분양 가격으로 차등 부과한다. 신고가격이 부동산가격 또는 분양가격을 초과하는 경우는 신고가격을 기준으로 한다(법 제51조 제1항). 이를 세분하면 아래 <표2-5>와 같다.

67) 단, 법 제27조의2에 따른 신고조사에 대하여 2008.9.14 현재 종전의 규정에 따라 자료제출을 요구중인 사항에 대한 자료미제출 또는 거짓제출자의 과태료 부과는 종전규정을 적용한다.

68) 2007.6.29 이전 계약은 구법의 과태료 부과기준에 따른다(법 부칙 제8120호). 단 법 제27조의 2에 따른 신고내역조사에 대하여 자료를 미제출한 경우에는 개정된 법을 적용하여 과태료처분을 한다.

69) 등록관청에서 중개업자가 이중계약서 작성 등 법 제26조 위반여부를 조사·처분하도록 하기 위함이다.

<표 2-5> 과태료 부과기준(단위 : 만원)

부동산 분양 가격	1억5천 이하	1억5천 초과 2억 이하	2억 초과 2억5천 이하	2억5천 초과 3억 이하	3억 초과 3억5천 이하	3억5천 초과 4억 이하	4억 초과 4억5천 이하	4억5천 초과 5억 이하	5억 초과
과태료 금액	500	700	900	1,100	1,300	1,500	1,700	1,900	2,000

출처 : 국토해양부, 「부동산거래신고 업무처리지침」, 2008, 104면.

(2) 500만원 이하의 과태료에 처하는 위반행위

제27조 제1항 또는 제2항을 위반하여 부동산거래의 신고를 하지 아니한 자(공동신고를 거부한 자를 포함) 또는 제27조 6항을 위반하여 주택거래신고를 하지 아니한 자는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.⁷⁰⁾ 다만, 제27조제5항의 규정을 위반하여 중개업자로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구한 자는 400만원의 과태료를 부과하며, 제27조의2의 규정을 위반하여 거래대금지급증명자료 외의 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 자료를 제출한 자는 500만원의 과태료를 부과하게 된다(법 제51조 제1항). 신고지연기간과 거래가격에 따른 과태료 부과금액을 분류하여 살펴보면 아래 <표2-6>와 같다.

< 표 2-6 > 500만원 이하의 과태료처분 유형

(단위 : 만원)

거래가격 지연기간	5억 이상	3억 이상 5억 미만	1억 이상 3억 미만	5천만 이상 1억 미만	5천만 미만
1월 이하	150	100	50	25	10
1월초과 3월이하	300	200	100	50	25
3월 초과	500	400	200	100	50

출처 : 국토해양부, 「부동산거래신고 업무처리지침」, 2008, 106면.

70) 신고를 하지 아니한 것은 신고를 게을리 하는 것을 포함하는 포괄적 의미로 해석하고 있다.

(3) 토지 또는 건축물에 대한 취득세의 3배(토지 또는 건축물을 취득할 수 있는 권리의 경우에는 권리 취득가액의 100분의 5)이하에 상당하는 금액을 과태료에 처하는 위반행위(법 제51조 제3항)와 제27조제1항·제2항 또는 제6항을 위반하여 부동산거래의 신고를 거짓으로 한 자는 아래 <표2-7>와 같이 부과하게 된다.

< 표 2-7 > 신고를 거짓으로 한 자에 대한 과태료 세부 부과기준⁷¹⁾

위반행위		과태료부과기준
부동산의 실재거래가격외의 사항을 거짓으로 신고한 경우		취득세의1배 (권리취득가액의 1/100)
부동산의 실재거래가격을 거짓으로 신고한 경우	실재거래가격과의 차액이 10% 미만인 경우	취득세의 1배 (권리취득가액의 2/100)
	실재거래가격과의 차액이10%이상 20%미만인 경우	취득세의2배 (권리취득가액의 4/100)
	실재거래가격과의 차액이20%이상인 경우	취득세의 3배 (권리취득가액의 5/100)

출처 : 국토해양부, 「부동산거래신고 업무처리지침」, 2008, 106면.

(4) 토지 또는 건축물에 대한 취득세의 적용기준

취득세가 비과세, 면세, 감경되는 경우에는 정상납부(부동산거래가격의 2%)하여야 할 상당금액을 취득세로 기준하여 부과한다.⁷²⁾

(5) 과태료 부과 감경 및 부과한계

위반행위의 동기나 결과 및 횟수 등을 고려하여 과태료 부과기준금액의 2분의1(법 제51조 제3항 위반의 경우에는 5분의1)의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다.⁷³⁾ 감경 또는 가중하여 부과하는 때에도 과태료 부과기준 금액의 상한을 초과할 수 없다(시행령 제38조 1항).

(6) 신고기간 해태에 대한 면책

71) 과태료 부과기준의 ()안의 기준은 부동산을 취득할 수 있는 권리에 대한 부과기준이다.

72) 지방세법 제273조의 2에 의하면 개인간 주택거래의 경우 취득세 산출액의 1/2 경감한다.

73) 가중·감경은 법령에 따른 처분청의 재량권으로 과태료 처분청에서 법령에 따라 처분 결정한다.

천재·지변 등 불가항력적인 사유가 발생하였거나 그밖에 이에 준하는 부득이한 사유⁷⁴⁾가 있어 신고를 하지 아니한 때에는 등록관청은 그 사유가 존재하고 있는 기간을 해태기간에 산입하지 아니한다.

2) 과태료 징수절차 및 방법

가) 과태료 부과 사전 예고통지

처분청은 과태료를 부과 하려는 경우 해당 위반행위를 조사, 확인한 후 위반사항, 과태료 금액, 이의제기 방법 및 이의제기기간 등을 서면으로 밝혀 과태료처분 대상자에게 통지한다(질서위반행위규제법시행령 제3조).

과태료를 부과하려면 10일 이상의 기간을 정하여 과태료처분 대상자에게 구술 또는 서면(전자문서 포함)으로 의견을 진술할 기회를 주어야 하며, 이 경우 지정된 날까지 의견을 진술하지 아니하면 의견이 없는 것으로 간주한다(시행령 제38조 1항).

나) 과태료 부과

처분청은 과태료부과기준에 따라 과태료를 부과하고 그 처분을 서면으로 통지한다. 과태료징수절차는 「국고금관리법시행규칙」을 준용하며, 이 경우 그 납입고지서에는 이의제기의 방법 및 기간 등을 함께 기재한다(질서위반행위규제법 제20조 1항).

다) 이의제기 및 법원 통보

과태료처분에 불복하는 자는 그 처분을 고지 받은 날부터 60일 이내에 처분청에 이의를 제기할 수 있다. 이의제기가 있는 경우 처분청의 과태료 부과처분은 효력을 상실한다. 이의제기를 받은 처분청은 14일 이내에 의견 및 증빙서류를 첨부하여 관할 법원에 통보하여야 한다. 또한 이의제기를 한 자에게도 관할법원의 통보사실을 통지하여야 하며, 통보를 받은 관할법원은 「비송사건절차법」에 따른 과태료 재판을 하도록 규정하고 있다(법 제51조제7항).

라) 과태료 징수

이의를 제기하지 아니한 경우 과태료가 확정되고, 과태료를 납부하지 아니한 때에

74) 제도시행 초기에 일부 적용한 예를 보면, 주택공사의 임대아파트 분양전환의 경우, 부동산거래관리시스템 불안정에 따른 인터넷신고 오류의 경우이다.

는 ‘국세 또는 지방세 체납처분의 예’에 따라 이를 징수한다(법 제51조제8항).

3) 과태료처분에 대한 적용기준

가) 다수거래인의 과태료 부과

매도자가 2명이고 매수자가 1인인 경우에는 매도자 2인은 거래지분에 따라 과태료를 분담하여 부과하고, 매수자 1명은 매도자 2명에게 부과된 과태료를 합산한 금액을 부과하게 된다.⁷⁵⁾

나) 공동중개 시 과태료 부과

공동중개를 한 경우 해태 또는 허위 등에 따른 과태료는 매도자·매수자의 경우와는 달리, 확정된 과태료 전부를 각각의 중개업자에게 동일하게 부과한다.

다) 무등록중개업자가 중개행위를 한 경우

중개업 무등록자는 중개행위를 금지하고 있어 무등록자의 중개는 실거래신고 관련 법령상 중개의 효력이 없으므로 거래신고는 당사자가 하여야 한다. 단, 지연신고에 대한 과태료처분의 경우 거래당사자가 무등록중개업자의 여부를 인지하였는지 등을 고려하여 처분한다. 불법중개행위의 처벌은 관련법령에 따라 소관청에 불법중개사실을 통지한다.

라) 취득세 과표기준보다 낮은 매매대금에 대한 과태료 부과

급매물 또는 지인사이의 부동산거래로 매매대금이 낮아 적정성검증범위에서 벗어날 경우, 실제 거래금액을 파악할 수 있다면 실제거래금액을 기준으로 과태료를 부과할 수 있다. 만일 실제거래금액을 알 수 없을 경우 지방세과에서 정한 과세표준액으로 과태료를 부과한다.

마) 위임에 따른 허위신고

부동산 거래당사자간 직거래를 한 계약에 대해 법무사 등 제3자에게 위임하여 신고하는 과정에서 법무사 등의 실수 또는 거래당사자중 일방의 허위신고 요구 등으로 인해 추후 과태료대상이 되는 경우에, 허위신고 사실을 알지 못하였다 하더라도 거래

75) 최진영, 전계논문, 27면 : 예를 들면, 과태료처분대상자가 매도자(2명, 거래지분 각각 1/2) 및 매수자(1명)이고, 과태료가 1000만원이라면, 매도자2명에게 각각 500만원씩 과태료가 부과되며, 매수자 1명에게 1000만원의 과태료가 부과된다.

당사자 모두에게 과태료 처분이 된다.⁷⁶⁾

바) 실거래가격을 알 수 없을 때 과태료 부과

실거래가가 확인된 경우에는 실거래가를 기준으로 취득세율(1배, 2배, 3배)을 적용하여 과태료를 산정하고, 실거래가가 확인되지 않는 경우에는 지방세 과세표준액을 기준으로 과태료를 산출하여 부과하게 된다.

사) 이중처벌의 금지

동일한 신고 건에 대해 허위신고와 지연신고 2가지 모두에 대해 각각 과태료 처분하는 것은 이중처벌의 금지 규정을 적용함으로써, 2가지 위반사항 중 과태료 금액이 큰 것을 적용하여 부과하고 있다.

제3절 실거래가액의 등기

1. 의의 및 관련법규

1) 실거래가액 등기의 의의

실거래가액 등기는 실거래가신고제도의 실효성을 극대화시키는 방안으로써 가장 중요한 사항 중의 하나이다. 즉 실거래가신고가 실거래가신고제의 목적을 구현하는 수단이라면, 공적장부인 등기부기재와 그 내용의 공시는 실거래신고제의 실효성을 확보하고 부동산시장의 투명성을 보장하는 목적에 가깝다고 할 수 있다.⁷⁷⁾

부동산등기는 「부동산등기법」에 의한 거래로 발생한 물권변동을 실현하는 법규로서의 사법적 성격을 지니지만, 국가기관인 등기관이 등기를 행하므로 공법에 속한다. 또한, 물권변동에 대하여 일반인이 용이하게 접근할 수 있어야 하므로 공시성이 있어야 한다. 등기부를 통해 이해당사자는 물론 제3자에게 그 변동내역을 공시하여 거래의 신속성과 안전을 도모하는데 등기제도는 중요한 역할을 하고 있다.

실거래가액 등기를 고찰하기 전에 최근 등기업무전산화에 따른 등기제도의 변화를 함께 살펴보는 것이 본 논문에서 연구하고자 하는 실거래가신고의 실효성 제고방안

76) 신고내용에 동의한다는 의미에서 서명 또는 날인을 하는 것이므로, 직접 확인 및 서명(날인)을 하지 않은 것에 대한 책임이 있다.

77) 최진영, 전계논문, 33면.

중 하나인 등기부 실거래가 기재대상의 확대방안을 도출하고 이해하는데 중요한 의미를 가질 것이다.

2) 등기에 관한 법규

(1) 부동산등기법의 개정

2006년 1월 1일 이후, 실거래가 신고를 마치고 소유권이전등기를 신청할 때 신청서의 기재사항, 등기의 기재사항을 추가하는 내용의 「부동산등기법」을 신설하였다. 즉, 매매에 관한 거래계약서를 등기원인을 증명하는 서면으로 하여 소유권이전등기신청을 하는 경우에는 대법원규칙이 정하는 거래신고필증과 매매목록을 제출하도록 신설하고, 같은 원인으로 등기신청을 할 때에 서면에 기재된 거래가액을 갑구의 ‘권리자 및 기타사항’란에 기재하도록 하였다.⁷⁸⁾

(2) 부동산등기규칙의 개정

2006년 5월 30일 부동산등기규칙을 신설하였는데 제47조의 3(거래신고필증)은 「주택법」 제80조의2, 또는 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」 제27조에 의한 ‘신고필증’을 말한다. 부동산등기규칙 제47조의4(매매목록)는 거래신고대상이 되는 부동산이 2개 이상인 경우에 작성하고 그 매매목록에 거래가액과 목적부동산을 기재한다. 다만, 거래부동산이 1개이더라도 매도인과 매수인이 여러 사람일 경우에도 매매목록을 작성해야 한다. 동 규칙 제47조의 6(거래가액의 등기)에서 매매목록의 제출이 필요없는 경우는 등기부 중 갑구란에 신고가액을 기재하고, 매매목록이 제출된 경우에는 신청서에 첨부된 매매목록에 거래가액과 부동산의 표시를 기록한다.

2. 등기의 절차 및 진산화

1) 등기의 절차

2006년 1월1일 이후부터 체결된 매매계약서를 원인증서로 소유권이전등기를 신청

78) 최근 2008.3.21에는 「부동산등기법」 제40조 1항9호, 동법 제41조 1항9호, 동법 제57조4항을 전문개정 하였다.

하는 경우에는 거래가액을 등재한다. 하지만 등기원인이 ‘매매’에 의한 소유권이전이 라도 판결 또는 조정조서 등은 거래가액을 기재하지 않으며 소유권이전청구권의 가 등기를 신청할 때에도 거래가액은 등기하지 아니한다. 다만, 가등기에 의한 본등기를 신청할 때에는 매매계약서를 등기원인증서를 제출하지 않더라도 거래가액을 등기하 도록 규정하고 있다.⁷⁹⁾

대물변제인 경우에는 거래형태가 ‘매매’가 아니므로 등기할 수 없으나 국토해양부 에서는 신고대상으로 하였고, 따라서 대물변제계약서에 ‘검인’ 대신 ‘신고필증’을 첨부 하였다 하더라도 등기신청은 가능하나 그 가액은 등기할 필요가 없다.

2) 등기의 전산화

(1) 전산화의 추진

정보산업의 발달은 부동산등기업무의 전산화 추진의 원동력이 되었다. 1980년대까 지는 법원의 등기업무는 물론 관공서의 모든 업무가 수작업에 의해 이루어졌기 때문 에 유관기관 사이의 연계는 불가능하였다. 하지만 1980년대 말부터 국가적 차원에서 정보화사업이 진행되었으며 행정망·교육망·금융망·공안망·국방망 등 5대 전산망을 중 심으로 정보화사업이 본격화되고 있다.⁸⁰⁾

또한 급격한 정보기술의 발달은 웹을 기반으로 하는 인터넷방식의 등기소 구축을 가능하게 하였다. 이러한 전산화사업이 정착되어감에 따라 등기업무의 전산화는 등기 정보에 대한 접근이 용이하고 신속한 업무처리기능으로 국민이 보다 정확한 서비스 를 받을 수 있게 된 것이다.⁸¹⁾

(2) 등기전산화의 역할

최근의 등기전산화는 등기에 대한 각종 통계의 정보를 실시간으로 제공함으로써 정책결정의 효율성을 높이고, 등기관련 정보를 분석함으로써 정책입안의 중요한 기초 자료로 활용할 수 있도록 하는 한편, 등기업무의 전산화사업은 유관기관간의 정보공 유 및 업무공조를 실현하기 위하여 국가기관의 전산망과 연결하는 기반조성의 역할

79) 여기에서 ‘거래가액’이라함은 「주택법」 제80조의2 또는 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」 제27조에 의하여 신고한 금액을 말한다.

80) 건설교통부, 「부동산 실거래가 확보를 위한 정보망 구축」, 국토연구원, 2004. 24면.

81) 상계서, 24-25면.

을 담당할 것으로 본다.

이러한 국가기관의 전산망은 인터넷의 출현과 더불어 이를 통한 각종 부동산정책이나 경제정책을 수립하는데 주요수단으로 활용되고 있으며, 국세청·행정자치부·대법원·국토해양부 등 국가기관간의 정보연계체계를 확립하여 신속한 업무처리가 가능하도록 하고 있다.

(3) 인터넷 등기서비스

등기신청인은 인터넷등기소를 통하여 언제, 어디서나 편리하게 신청서를 작성하고 작성된 신청서를 출력하여 첨부서류를 추가하여 등기소에 제출할 수 있다.⁸²⁾

하지만 등기소에 직접 출석하여 신청하는 번거로움을 해소하고 신속한 업무처리로 시간과 비용이 절약된다는 장점에도 불구하고 별도의 스캔장비 및 공인인증서의 인증절차 등 제반여건을 갖추어야 하는 어려움으로 인하여 지금까지는 중개업자의 활용도는 저조한 것으로 본다.⁸³⁾

제4절 실거래가신고제와 유사한 제도

실거래가신고제가 시행되기 이전에는 「부동산등기법」 및 「부동산등기특별조치법」을 토대로 ‘검인제도’를 시행하였으나, 이중매매계약서작성 등의 허위신고로 부동산시장의 근본문제인 투기 및 탈세의 근절은 이루어지지 않았다.

이에 따라 지난 2004년 3월 30일부터 주택에 대한 투기수요를 억제하는 수단으로 ‘주택거래신고제도’를 도입하여 시행하였는 바, 본 절에서는 실거래가신고제도 이전의 유사제도인 ‘주택거래신고제도’와 ‘검인제도’에 대하여 살펴보면 다음과 같다.

1. 주택거래신고제도

1) 도입목적 및 적용지역

주택거래신고제도는 주택에 대한 투기수요를 억제하고 투명한 주택거래관행을 정

82) 2005년 11월부터 전국의 모든 등기소로 확대 시행되었다. (인터넷 등기 : <http://www.iros.go.kr>)

83) 최진영, 전계논문, 43면.

착하여 주택가격의 안정화를 목적으로 도입한 바, 투기지역 중 주택에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있는 지역으로서 주택거래신고지역으로 지정된 지역에 한하여 적용하고 있다(주택법 제80조제2항).

2) 신고대상 주택

주택거래신고지역에서 공동주택의 종류에 따라 아파트거래신고지역, 연립주택거래신고지역, 아파트·연립주택거래신고지역으로 구분된다.

아파트거래신고지역은 전용면적 60㎡초과, 재개발·재건축구역 안에 있는 모든 아파트가 해당되며, 연립주택거래신고지역은 전용면적 150㎡초과, 재개발·재건축 정비구역 안에 있는 모든 연립주택이 해당된다. 아파트·연립주택 거래신고지역은 아파트전용면적 60㎡초과, 연립주택은 전용면적 150㎡초과, 재개발·재건축 정비구역 안에 있는 모든 아파트 및 연립주택을 말한다. 종전의 「주택건설촉진법」에 의하여 재건축조합의 설립인가를 받은 때에 정비구역이 지정된 것으로 본다.⁸⁴⁾

3) 주택거래신고지역 지정요건

주택거래신고지역의 지정기준은 전월대비 아파트 또는 연립주택의 매매가격상승률이 1.5% 이상인 지역, 3개월 동안 매매가격상승률이 3%이상인 지역, 매매가격상승률이 전국평균의 2배 이상인 지역에 대하여, 관할 시장·군수·구청장이 주택에 대한 투기가 성행할 우려가 있다고 판단되면 지정요청을 한 후 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 국토해양부 장관이 지정한다.

4) 신고 의무자

주택거래신고의 의무자는 매도인 및 매수인이다. 당사자는 주택거래신고서를 공동으로 작성하여 기명날인하며 당해 주택소재지의 관할 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다. 2008년 8월 1일부터는 인터넷으로 신고할 수 있게 되었으며, 한편 거래당사자의 부득이 한 사유로 인한 대리인의 신고가 가능하며, 거래당사자 일방이 신고를 거부한 때에는 당해 거래의 상대방이 단독으로 신고할 수 있다.

84) 2008년 8월말 기준으로 주택거래신고지역은 총 52개 시·군·구 및 330개 읍·면·동이 지정되었다.

5) 신고기간

주택거래계약은 계약체결일로부터 15일 이내에 관할 시장·군수·구청장에게 신고해야 한다. 또한, 신고지역 지정 전에 체결된 계약으로서 검인을 받지 아니한 계약은 지정일로부터 15일 이내에 신고해야 한다. 만약 신고를 하지 않거나, 신고를 지연하는 경우 또는 허위신고를 하는 경우에는 매도인과 매수인 모두에게 취득세의 최대 5배에 해당하는 과태료가 부과된다.

6) 신고서 작성 등

주택거래신고서에 포함되는 내용에는 계약당사자, 거래계약일, 거래가액, 거래대상 주택의 소재지, 소유권이전예정일, 부동산중개업자의 중개일 경우에는 부동산중개업자, 계약의 조건 또는 기한 등을 기재해야 한다.

거래가액이 6억 원을 초과하는 경우에는 자금조달계획서와 입주계획서도 제출하여야 한다.⁸⁵⁾ 신고지역으로 지정되면 거래가액과 상관없이 관할 시장 등은 신고필증을 교부한 15일 이내에 관할 세무서장에게 모든 신고내역을 통보하고 이를 과세자료로 활용하게 된다. 주택거래신고지역에서 주택거래신고를 하면 신고필증을 교부받고 소유권이전등기를 신청하면 별도의 실거래가신고를 할 필요는 없다.

2. 검인제도

1) 도입목적과 경위

1980년대 후반 경기호황의 영향으로 지가상승 및 투기가 만연해지자 정부는 부동산투기 종합대책을 발표하면서 「부동산등기법」과 「부동산등기법시행규칙」을 개정하여 1988년 10월 1일부터 시행하였다.

그러나 종전의 부동산등기법이 정부가 추구하고자 했던 투기방지 등의 성과를 이루지 못하여, 부동산거래정보를 신속·정확하게 파악함으로써 미등기전매 등에 의한

85) 「주택법시행령」 제107조3항(주택거래신고지역에서의 신고사항)에 의하면 주택거래가액이 6억 이하인 주택에서는 적용하지 아니한다.

부동산투기를 방지하고, 국민의 재산권을 보호한다는 목적으로 검인제도가 1990년 8월 1일 제정되었다. 「부동산등기특별조치법」에서는 ‘계약서 등의 검인’에 관한 특례를 제정하여 1990년 9월 2일 이후 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 계약일자 및 종류를 불문하고 검인을 받은 계약서의 원본 즉, 검인계약서 또는 검인을 받은 판결서(화해·인낙·조정조서 포함)정본을 등기원인증서로 관할등기소에 제출하도록 규정하였다.

2) 검인제도의 주요내용

계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 검인을 받아 관할 등기소에 이를 제출하는 것으로, 계약서검인의 신청의무자는 소유권이전등기를 신청하는 자이며 계약을 체결한 당사자 1인이나, 그 위임을 받은 자, 계약서를 작성한 변호사, 법무사 및 중개업자가 신청할 수 있다(부동산등기특별조치법에 따른 대법원규칙제1조).

검인신청 시 계약서 기재내용은 당사자, 목적부동산, 계약연월일, 대금 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항, 부동산중개업자가 있을 경우에는 부동산중개업자, 계약의 조건이나 기한이 있을 경우에는 그 조건 또는 기한을 기재한다.

검인신청을 받은 해당 시·군·구청장은 계약서 등에 기재된 사항을 빠짐없이 기재하였는지에 대한 형식적인 요건으로서 구비조건을 확인하고, 그 기재에 흠결이 없다고 인정될 때에는 검인의 취지, 검인의 번호, 검인의 연월일을 기재하고 검인을 행한 해당관청이 날인을 하여 신청자에게 즉시 교부함으로써 검인절차는 끝난다.

3) 검인대상

현행 검인제도 있어서 검인대상을 살펴보면, 실거래가 신고대상에서 제외된 경우에 해당하는 것으로 즉, 거래유형이 ‘매매’에 의하여 거래되지 않는 무상증여·판결·공유물분할·교환 및 사용승인일 이전에 거래한 분양권 및 입주권이 해당된다.

이러한 실거래가 신고대상에서 제외되는 검인대상 역시, 등기부에 실거래가격이 기재되지 않기 때문에 실거래가신고제의 실효성을 확보하는데 저해요인으로 작용할 수 있다.

제3장 실거래가신고제의 현황과 문제점

제1절 신고현황

1. 신고현황 및 위반실태

제도시행 이후에 2008년 8월 9일까지 부동산거래 신고건수는 총 매매건수의 95.3%인 5,029,205건으로 매매거래 중 거래신고비율은 도입초기 38%에서 2006년에는 92%, 2007년에는 97%, 2008년에는 98%로 매년 점차적인 증가세를 보이고 있다.⁸⁶⁾

이와 반면에, 국토해양부의 자료에 따라 신고의무 위반실태를 살펴보면, 2006년 1월부터 2007년 12월까지 정밀조사를 실시하여 294건의 허위신고를 적발하고, 허위신고자 542명에 대하여 44억 6천여만원의 과태료를 부과하였으며, 2008년 1월부터 2009년 3월까지 부동산실거래가 신고내역을 조사한 결과, 2008년 이후 부동산거래에서의 실거래가 허위신고자 174명을 적발하여 과태료 총11억 5,340만원을 부과하는 등 허위신고 102건, 증여를 거래로 신고한 196건을 적발하고 과태료부과 등의 처분을 한 것으로 나타났다.

2. 신고현황 분석

2006년 1월 1일 제도시행 이후 그 동안의 신고현황을 살펴보면, 2008년 9월 현재 총 5,029,205건이 신고 되었으며 이는 전체 부동산거래 대비 95% 수준으로 부동산거래신고제도가 점차적으로 정착되고, 아울러 신고가격에 대한 지속적인 단속으로 실거래가의 신고율이 91% 수준으로 대부분이 실제거래가격으로 신고함으로서 부동산거래절서의 투명성 제고에 기여하고 있는 것으로 나타난다. 특히 아파트 실거래가 자료 공개를 통해 과거의 매도자 중심으로 거래가격을 신고하는 거래관행이 매도·매수자 쌍방협의로 부동산거래시장의 환경이 빠르게 변화하고 있음을 알 수 있다.⁸⁷⁾

86) 국토해양부, 전계서, 28면.

위반실태의 내용을 분석하여 보면, 2006년 제도시행 이후에 2007년까지는 허위신고자가 542명이었지만 2008년부터 2009년 1/4분기까지는 174명으로 대폭 감소하는 추세를 보인다. 이와 반면에 증여를 매매에 의한 거래로 위장하여 신고한 경우가 196건으로 매매가격을 허위로 신고한 경우의 102건보다 많았으며, 매매가격의 허위신고 중에는 실거래가보다 낮게 거래가격을 신고한 경우가 실거래가보다 높게 신고한 경우보다 무려 7배 이상 행하여지고 있다.

이와 같은 현상은 부동산거래세에 대한 부담을 경감하려는 거래당사자들의 의도적인 조세면탈행위로서 과거의 오래된 신고관행이 현재까지도 여전히 잠재하고 있음을 알 수 있으며 또한, 시·도별 허위신고내역을 보면 서울과 경기의 수도권 중심으로 허위신고 건의 40% 이상이 집중되어 나타난 것을 알 수 있다. 그 외에도, 신고지연에 따른 과태료회피를 위한 계약일자 등의 허위신고가 24건, 중개거래를 당사자거래로 허위신고한 경우가 9건 등 거래가격외의 허위신고사례가 나타나고 있어, 신고주체와 신고기간에도 문제점이 있음을 시사하고 있다.

하지만 통계로 나타나는 외형적인 수치를 가지고 과연 거래내용에서 상호 합의되고 은닉된 실질적인 거래가격을 묵인하여 논의를 전개해야 할 것인가에 대하여는 별개의 문제이며, 이에 대한 자세한 내용과 주요사례를 국토해양부의 자료를 참고하여 아래와 같이 정리하면, 허위신고의 유형별 내용 및 처분내역은 <표3-1>, 시·도별 부적정신고 처분내역은 <표3-2>, 주요 허위신고 내역은 <표3-3>와 같다.

< 표3-1 > 허위신고의 유형별 내용 및 처분내역

종류별	계			2008년			2009년 1/4분기			
	건수	인원	과태료	건수	인원	과태료	건수	인원	과태료	
총 계	298	174	115,340	249	166	107,046	49	8	8,295	
허위 신고	소 계	102	174	115,340	98	166	107,046	4	8	8,294
	실거래가보다 낮게 신고	53	104	87,526	50	98	79,804	3	-	-

87) 상계서, 29면.

	실거래가보다 높게 신고	7	14	6,948	7	14	6,948	-	-	572
	거래가격외 허위신고	24	27	10,526	23	25	9,954	1	-	-
	증여거래를 당사자신고	9	13	1,240	9	13	1,240	-	-	-
	거래대금증명 자료미제출	9	16	9,100	9	16	9,100	-	-	-
	증여를 거래로 위장신고혐의	196	-	-	151	-	-	45	-	-

(단위 : 만원)

〈 표3-2 〉 시·도별 부적정 신고처분내역

구분			계	2008년	2009년1/4분기
계	허위	건수	102	98	4
		과태료	1,153,396,070	1,070,480,070	83,936,000
	증여	196	151	45	
서울	허위	건수	25	25	-
		과태료	285,323,140	285,323,140	-
	증여	41	31	10	
부산	허위	건수	2	2	-
		과태료	71,360,000	71,360,000	-
	증여	1	10	-	
대구	허위	건수	4	4	-
		과태료	29,896,000	29,896,000	-
	증여	10	7	3	
인천	허위	건수	3	2	1
		과태료	49,960,000	20,000,000	29,960,000
	증여	12	11	1	
광주	허위	건수	2	2	-
		과태료	2,800,000	2,800,000	-
	증여	1	1	-	
대전	허위	건수	6	6	-
		과태료	39,559,220	39,559,220	-
	증여	4	3	1	
울산	허위	건수	5	5	-
		과태료	17,592,000	17,592,000	-

		증여	34	29	5
경기	허위	건수	15	14	1
		과태료	161,582,950	155,862,950	5,720,000
		증여	39	32	7
강원	허위	건수	11	11	-
		과태료	88,751,680	88,751,880	-
		증여	3	3	-
충북	허위	건수	4	4	-
		과태료	232873680	232873680	-
		증여	4	4	-
충남	허위	건수	6	6	-
		과태료	55944000	55944000	-
		증여	13	5	8
전북	허위	건수	-	-	-
		과태료	-	-	-
		증여	6	-	6
전남	허위	건수	6	5	1
		과태료	51255000	45399000	5856000
		증여	4	4	-
경북	허위	건수	3	3	-
		과태료	5396800	5396800	-
		증여	3	1	2
경남	허위	건수	4	3	1
		과태료	48,261,600	6,861,600	41,400,000
		증여	12	10	2
제주	허위	건수	6	6	-
		과태료	12,840,000	12,840,000	-
		증여	-	-	-

< 표 3-3 > 주요 허위신고 사례

사례별	위반 및 처분내용
거래당사자 가격 낮추어 신고(토지)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울 서초구 아파트 105㎡를 70,000만원에 거래하고, 48,000만원으로 신고한 거래 당사자에게 각각 4,200만원의 과태료 부과 ○ 서울 송파구 아파트 59.9㎡를 42,500만원에 거래하고, 20,847만원으로 신고한 거래 당사자에게 각각 2,040만원의 과태료 부과 ○ 부산 해운대구 영유아보육시설 357.7㎡를 110,000만원에 거래하고, 90,000만원으

사례별	위반 및 처분내용
	<p>로 신고한 거래당사자에게 각각 3,520만원의 과태료 부과</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대구 수성구 아파트 134㎡를 23,000만원에 거래하고, 21,000만원에 신고한 거래당사자에게 각각 460만원의 과태료 부과 ○ 경기 이천시 토지 826㎡를 16,680만원에 거래하고, 120,000만원으로 신고한 거래당사자에게 각각 1,000만원의 과태료 부과 ○ 경기 수원시 토지 1,039㎡를 55,000만원에 거래하고, 21,400만원으로 신고한 거래당사자에게 각각 2,640만원의 과태료 부과 ○ 충북 충주 과수원 7,036㎡를 163,000만원에 거래하고, 100,000만원으로 신고한 거래당사자에게 각각 9,780만원의 과태료 부과 ○ 전남 광양시 대지 451,220㎡를 64,000만원에 거래하고, 61,200만원으로 신고한 거래당사자에게 각각 1,024만원의 과태료 부과
거래당사자 가격을 높여 신고	<ul style="list-style-type: none"> ○ 충북 청주시 토지 9,174㎡를 55,000만원에 거래하고, 49,000만원으로 신고한 거래당사자에게 각각 1,568만원의 과태료 부과 ○ 전남 장성군 토지 1,102㎡를 10,400만원에 거래하고, 8,900만원으로 신고한 거래당사자에게 각각 356만원의 과태료 부과
가격의 허위사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울 강서구의 아파트 89㎡를 29,300만원에 거래하고 신고하면서 계약일자를 허위로 기재한 거래당사자에게 각각 586만원의 과태료 부과 ○ 대구 북구 대지 706㎡를 45,500만원에 거래하고 신고하면서 계약일자를 허위로 기재한 거래당사자에게 각각 910만원의 과태료 부과 ○ 제주 서귀포시 대지 106㎡를 20,000만원에 거래하고 신고하면서 계약일자를 허위로 기재한 거래당사자에게 각각 400만원의 과태료 부과

출처 : 국토해양부, 「보도자료」, 부동산정책과, 2009. 9. 18, 3-4면.

3. 실거래가신고제의 운영상황

1) 단속체계의 운영

현재 국토해양부, 행정안전부, 국세청, 지방자치단체 간에 유기적인 협조체계를 갖추어 상시 단속체계를 구축하여 단속을 시행하고 있다.

국토해양부에서는 가격적정성 검증시스템을 통해 부정적신고자를 대상으로 정밀조

사대상을 선정하여, 분기별로 지자체에 통보하고 있다. 정밀조사대상은 한국토지공사
의 인력을 활용하여 공부확인 및 주변시세확인 등 현장조사를 한 후 거래대금내역
대조 등이 필요한 신고건을 선정하고 지자체에 통보하면, 지방자치단체(시·군·구)
는 정밀조사를 실시하여 위반자에 대하여는 과태료를 처분하고, 관할 세무서 및 지방
세 부서에 통보하고 있다.⁸⁸⁾

또한 국토해양부는 매분기별로 신고가격 조사를 하고 있는데, 2009년 9월 7일 발표
된 보금자리주택 부동산투기 및 불법행위 방지대책의 일환으로 수도권 개발제한구역
에 대해서는 매월 신고가격 검증을 실시하여 실거래가 허위신고를 집중적으로 조사
하고 있다.

2) 부동산거래관리시스템의 통합·운영

2008년 8월 1일에 종전의 부동산거래관리시스템과 주택거래신고시스템으로 이원화
된 신고체계를 부동산거래관리시스템으로 통합하여 운영하고 있으며,⁸⁹⁾ 신고의무자
의 부동산거래신고 및 거래정보 등의 기능을 수행하고 있다.

이에 따라서 부동산거래관리시스템을 통하여 신고제도운영의 전반에 걸쳐 종합적
인 점검체계를 갖추고, 실거래가신고제의 운영실태를 파악하여 제도개선책을 마련하
는 것이 가능할 것으로 본다.⁹⁰⁾

제2절 실거래가신고 제도상의 문제점

1. 신고주체 등의 문제

1) 대리신고

「중개업법시행규칙」 제17조 제7항은 부동산거래계약신고서의 제출은 부동산거래
계약을 제출하기로 한 자의 위임을 받은 자가 대행할 수 있다.⁹¹⁾ 이 경우 ‘부동산거

88) 국토해양부, 전게서, 28면.

89) 통합된 시스템은 부동산거래신고, 신고처리, 거래정보 등의 기능을 수행한다(www.rltm.mltm.go.kr).

90) 국토해양부, 전게서, 29면.

91) 여기에서, 위임을 받은 자의 인터넷에 의한 대리신고는 제외한다.

래계약신고를 대행하는 자는 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 신고관청에 내보이고, 부동산거래계약신고서의 제출을 위임한 거래당사자의 인감증명서가 첨부된 위임장을 제출하여야 한다' 라고 하여 대리인에 의한 신고를 가능하게 하고 있다. 이러한 대리신고는 중개업소를 통하지 않는 당사자간의 직거래를 하는 경우에 행하여 진다.

하지만, 당사자간의 직거래는 현실적으로 볼 때 그 빈도수가 낮으며 거래의 대부분이 중개업소를 통하여 이루어지는 것으로 추정할 수 있다. 또한 중개업소에서 이루어진 중개행위를 당사자거래로 가장하여 대리신고를 하고 있다고 추정하더라도, 신고를 접수·처리하는 해당관청의 담당공무원은 대리인이 거래당사자(위임인)의 인감증명서와 위임장을 첨부하여 신고서가 접수되면 대리인을 통한 정당한 대리신고로 간주하고 있다. 신고처리의 실무를 담당하는 해당 관청의 공무원은 이러한 관행에 대하여 묵인할 수 밖에 없는 것이 현실이다.⁹²⁾

이러한 당사자간의 직거래로 가장한 대리신고에 대하여 주무관청에서는 부동산매매계약을 성사시킨 부동산중개업소를 전격적으로 단속하지 않는 한, 외견상 중개거래라고 여길만한 하등의 근거가 없기 때문에 대리신고에 대한 실태조사는 이루어질 수 없다. 따라서, 중개업소에서 이루어진 계약을 대리신고인의 신고로서 허용되는 것이 관행처럼 행하여 지고 있다면, 이는 법 제27조의 신고의무위반을 범하는 행위에 해당되는 것이다. 또한 중개거래를 당사자의 직거래로 가장하여 신고할 경우에는 실거래가액으로 신고하지 않을 가능성을 배제할 수 없으며, 따라서 대리신고는 실거래가신고제의 도입취지에 역행하는 문제를 안고 있다.⁹³⁾

2) 신고주체

일반적으로 부동산거래에서는 대부분 매매계약부터 잔금지급일까지의 기간 동안에 여러 가지 사정으로 인한 계약내용의 변경이 빈번하게 발생된다. 이러한 대부분의 사정변경은 거래당사자에게서 비롯되는 것이나, 현행 제도에서는 중개업자가 신청의무를 지는 중개거래인 경우에도 모든 변경신고까지 중개업자에게 신고의무를 부과하

92) 최진영, 전제논문, 54면.

93) 상계논문, 61면.

고, 계약해제까지 신고토록 규정하여 이를 준수하지 않을 경우 과태료처분 등의 제재 수단을 사용하고 있다.⁹⁴⁾ 부동산실거래가 신고위반 시 취득세의 3배에 해당하는 과태료를 부과하게 되어 있다. 예컨대, 거래당사자가 3명인 경우 취득세⁹⁵⁾가 1천만원이라면 신고위반에 따른 과태료처분으로 취득세의 3배인 3천만원을 거래당사자에게 분담해서 부과되지만, 중개업자의 공동중개로 이루어진 거래인 경우 각자에게 3천만 원의 과태료가 부과된다.

현실적으로는 실거래가신고행위 자체를 부담을 가지기 때문에 당사자거래시에는 대부분 실거래가신고를 법무사에게 위임하여 신고하고 있으며, 이에 따른 신고위반 등의 법적책임은 거래당사자가 갖게 된다. 그러나 중개업자를 통한 매매계약은 중개업자가 신고의무를 지며, 법적구속 또한 중개업자에게 귀속되는 것이다.

이러한 점을 살펴보면, 현행 실거래가신고제도의 신고주체를 매매계약의 주체인 거래당사자가 아닌 중개업자에게 신고 및 변경·해제까지의 신고의무를 강제하고 있다고 보이며, 의무와 규제를 과도하게 적용하여 중개업자의 신고회피를 유발시킬 수 있는 문제점을 안고 있다.⁹⁶⁾

3) 신고기간

현행 제도의 신고기간이 30일에서 60일로 법률이 개정되어 시행되고 있지만 여전히 신고기간에 관한 문제의 여지가 남아 있다. 신고기간의 시점을 계약금지급일이 아닌 잔금지급일로 오신하여 기간산정을 한다거나, 통상적으로 60일의 신고기간을 2개월이라고 착각을 하여, 특별한 주의를 하지 않으면 한 달이 30일과 31일이 뒤섞여 있기 때문에 단 1일 차이로 과태료처분 내지 업무정지처분을 당하는 경우가 발생한다. 특히 계약일과 잔금지급일이 60일이 넘는 매매계약에서 종종 볼 수가 있다.

한편으로는, 부동산거래계약에는 매매계약 이후에 사정변경으로 인한 계약내용의 변경신고를 그때마다 하게 되며, 잔금지급일까지 해당관청에 인허가를 받아야하는 일이 빈번히 발생한다. 그러한 사정으로 인하여, 계약일로부터 60일이 초과될 경우에는

94) 상계논문, 44면.

95) 부동산 취득에 따른 공과세금은 일반적인 경우 등록세 2%, 지방교육세 0.4%, 취득세 2%, 농어촌특별 소비세 0.2%의 합 4.6% 및 인지세와 공채구입비 등 매매계약금액의 약 5.3% 이다

96) 이재택, 전계논문, 45면.

과태료회피를 위해 계약서를 새롭게 작성하여 매매계약일을 갱신하는 등의 또 다른 편법을 동원하는 부작용의 문제가 발생하게 된다.⁹⁷⁾

4) 과태료 산정기준

현행 제도에서의 과태료부과의 기준을 살펴보면, 중개업자가 부동산실거래가 신고를 해태하였다는 이유로 중개업자와는 상관없는 매수자가 부담하여야 하는 취득세를 기준으로 규정되어 있다.

매매계약이 소유권이전등기까지 완성되면 매도인은 양도소득세를, 그리고 매수자는 취득세의 납세의무를 지게 된다. 중개업자는 중개수수료에 대한 부가가치세와 소득세의 납세의무를 질뿐이다.

그럼에도 불구하고 중개업자의 신고의무위반에 따른 과태료를 중개업자의 중개수수료가 아닌 매수자의 취득세를 기준으로 산정하여 부과한다는 것은 실거래가신고제의 실효성 측면에서 볼 때, 법적인 실익을 확보하는데 의심의 여지가 많은 불합리하고 과중한 처분이며 또 다른 신고편법을 유발시키는 문제라고 볼 수밖에 없다.⁹⁸⁾

2. 신고가격과 실거래가격의 불일치

부동산거래계약을 체결한 당사자들은 일방 또는 쌍방의 필요에 의하여 명시적 혹은 묵시적인 동의하에 내부적으로는 상호구속받기로 약속하고, 실제계약서와는 별도로 실제가격보다 높게(일명 ‘업계약’) 또는 실제가격보다 낮게(일명 ‘다운계약’) 작성하여.⁹⁹⁾ 등기 또는 조세 등의 증빙서면으로 활용한다. 매수자는 취득·등록세 등의 조세공과금과 매도자의 양도소득세의 부담을 경감 내지 면탈하기 위한 이중계약서가 작성되고 있다.¹⁰⁰⁾

현행 실거래가신고제의 등장으로 추가적인 조세부담을 감수하더라도 후에 더 큰

97) 상계논문, 46면.

98) 백명기, 전계논문, 67면.

99) 일반적으로 중개업소에서 사용하는 용어로서 실거래금액보다 높게 거래계약서를 허위로 작성하여 신고하는 계약을 ‘업계약’, 실거래금액보다 낮게 거래계약서를 작성하여 신고하는 계약을 ‘다운계약’이라고 칭하고 있다.

100) 이재택, 전계논문, 36면.

실익을 추구하기 위해 계약하는 방식이 업계약이다. 매도인은 업계약을 필요로 하는 매수인 측에서 추가 발생하는 세금이상으로 세 부담을 보전해 준다면 매도인의 입장에서 그 이득을 거부하지 않을 이유가 없다. 그 이유로는 취득 당시의 거래신고 금액을 기준으로 납부할 세액이, 차후 동일 부동산을 매도할 때 증가한 실거래가액에 의한 양도차익에서 발생하는 양도소득세보다 그 차액이 낮기 때문이다.

특히, 양도세비과세 또는 감면 대상이 되는 1가구 1주택을 3년 이상 보유한 매도자와 8년 이상 자경농지 등을 소유한 매도자의 부동산매매계약에 있어서는 양도소득세 부담을 갖지 않기 때문에 업계약을 할 수 있는 가능성이 현저히 높다. 법인의 경우에도 부동산을 매입하면서 실제 취득금액보다 높은 금액으로 매매계약을 허위로 작성하여 신고함으로써 비용을 과대계상하고 수익을 축소시켜, 불법자금을 조성하는 등 탈세를 통해 실익을 도모할 수 있는 것이다.¹⁰¹⁾

다른 한편으로 보면, 국가나 지방자치단체에서 부동산에 대한 과세의 기준으로 사용하는 공시지가, 기준시가, 과세시가표준액은 행정의 능률적인 측면에서 효율적인 부분이 없지 않으나, 이러한 제도를 활용하는 과세주체의 타성에 쫓은 행정관행이 부동산거래가격과는 다르게 작성한 허위계약을 공식문서로 활용될 수 있는 환경을 조성할 수 있다.¹⁰²⁾

이와 같은 실거래가격과 신고가격의 불일치 현상은 부동산실수요자의 거래에서 보는 단순한 투자(혹은 투기)목적의 거래에서 더욱 노골적이고 공공연하게 행하여지고 있으나, 탈세를 주목적으로 이루어지는 부동산 거래행위에서 은폐된 그 계약내용을 어떠한 방법으로 정확히 포착해 낼 수 있는냐에 대한 한계성의 문제를 안고 있다.¹⁰³⁾

3. 신고대상에 관한 문제

법 제27조에서의 '매매계약'은 매도인과 매수인의 '매매'를 원인으로 하는 '계약'을

101) 상계논문, 44면.

102) 노영훈, 「실거래가격 신고에 따른 적정세율 추정 및 제도적 실행방안」, 한국조세연구원, 2005, 77-78면.

103) 이재택, 전계논문, 36-44면

체결한 경우이므로 ‘매매계약’ 이외의 원인의 계약은 실거래가신고대상에서 제외된다.

그 내용을 살펴보면, 매매 이외의 증여나 판결, 교환, 신탁·해지 등은 검인대상¹⁰⁴⁾이므로 신고필증이 필요 없으며 거래금액 또한 등기부에 기재되지 않는다. 다시 말하자면, ‘매매’에 의한 실거래가신고대상(법 제27조)은 등기부등본에 기재되어 실거래가 신고제의 실효성을 확보하고 있지만, 검인대상은 등기부에 기재되지 않아 그 법적 실익의 존부와 관계없이 실거래가신고제의 도입취지를 구현하는데 마찰을 빚고 있다.

일반적으로 증여는, 대부분이 대가성 없는 무상증여의 형태로 이루어지며 증여자와 수증자 사이에 금전이 아닌 단순히 권리만 이전된 것이기 때문에 거래금액이 존재하지 않는다. 단지 과표를 산정하는 과정에서 토지의 경우는 개별공시지가를 근거로 산출하며, 주거용 건물은 주택가액을, 비주거용 건물(상가, 오피스텔 등)은 부동산시가표준액표를 근거로 하여 산출할 뿐이다.

신탁은 현실적으로 대부분 재건축사업과 관련이 있다고 볼 수 있다. 즉, 재건축사업의 원활한 진행을 위해 조합원소유의 토지 또는 주택 등의 신탁재산을 일정기간 동안 사업시행자인 조합에 관리 및 처분을 하게 하는 것이다.¹⁰⁵⁾ 그러므로 위탁자인 조합원의 재산을 현물출자형태로 수탁자인 조합에게 신탁하는 것이 일반적이다¹⁰⁶⁾. 이 과정에서 실거래금액이 발생한 것은 아니고, 단지 권리만 이전되었다고 보아 실거래대상에서 제외하여 거래금액 또한 등기부에 기재하지 않고 있다.

이와 마찬가지로, 분양권은 분양자와 분양을 받을 자 사이에 체결된 계약으로 건축물인 경우는 사용승인일에, 토지는 토지조성사업준공일 이전에 상태의 권리를 의미한다. 분양권은 선분양과 후분양으로 분류하여 후분양인 경우에 시행사업자가 소유권보존등기를 완료한 후 분양함으로써 최초의 분양자라 할지라도 실거래가신고를 거쳐 소유권이전등기를 함으로 분양가격 등이 등기부에 기재되어 실거래가신고의 실효성을 거두고 있지만 선분양인 경우 최초분양자¹⁰⁷⁾는 검인대상이 되고 따라서 분양가격

104) 현행 검인제도에 있어 검인대상은 거래의 유형이 ‘매매’에 의하여 거래하지 아니한 무상증여, 판결, 공유물분할, 교환 및 사용승인일 이전에 거래한 입주권, 분양권이 해당된다.

105) 신탁법 제1조 제2항; 신탁설정자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자)와의 특별한 신임관계에 기하여 위탁자가 특정한 재산을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 특정한 목적을 위하여 그 재산을 관리처분하게 하는 법률관계를 말한다.

106) 신탁등기절차에 의한 등기예규 제958호

107) 아파트 분양을 예를 들면 ‘갑’(분양자)과 ‘을’(계약자)이 아파트 분양계약을 체결하고, 임주를 앞둔 ‘을’의 지위를 지칭하여 ‘최초분양자’라고 한다.

(거래가액)이 등기부에 기재되지 않는 상태에 놓이게 된다. 즉, 동일 아파트의 동일 층에 분양받아 입주하더라도 전매를 통해 분양권을 취득한 입주자는 신고필증이 첨부되어 거래가액이 기재되지만, 전매를 하지 않은 최초분양자는 검인대상이 되어 신고필증이 첨부되지 않고 등기부에 거래금액이 기재되지 않는 것이다.¹⁰⁸⁾

하지만, 거래가액의 등기부기재야말로 실거래신고제의 실효성을 확보할 수 있는 가장 강력한 수단이 된다는 점에서 보면, 사용승인이전의 계약이 검인대상이라 하여 분양금액을 공개하지 않는 것은 불합리하다고 볼 수밖에 없다.¹⁰⁹⁾

따라서, 현재 전국의 기존아파트의 모든 거래에서 거래가액을 공개하고 있는 점을 비추어 본다면 분양아파트에 대한 거래가액이 등기부에 기재하여 공개되지 않는 것은 실거래가신고제도의 운용에 불공평한 마찰을 일으키는 요인이 되고 있다.

제3절 공시제도와 상충의 문제점

1. 공시가격의 활용문제

1) 공시제도의 문제

2005년 주택가격공시제도의 도입으로 현재 토지의 공시지가 외에 주택(단독, 공동)에 대해서도 가격공시제도가 시행되고 있는 바, 주택가격공시제도는 종합부동산세의 원활한 도입과 주택시장의 안정화 및 주택에 대한 공평과세의 실현 등을 목적으로 도입되어 현재는 공시지가제도와 함께 '부동산가격공시제도'로 통합·운용되고 있다.

그러나 부동산가격공시제도와 관련한 외부환경이 빠르게 변화하면서 다양한 제도 개편의 주장이 제기되고 있는 바,¹¹⁰⁾ 대표적인 환경변화로는 실거래가신고제의 도입, 평가기관의 일원화, 토지·건물 일괄평가시스템 구축, 평가관련 전산시스템의 발달, 부동산 정보공개의 활성화 등으로 요약할 수 있을 것이다.¹¹¹⁾

108) 만일 계약자 '을'이 미등기전매를 통하여 '병'에게 권리를 양도하면 '을'과 '병' 사이의 거래는 실거래가 신고대상이 된다.

109) 최진영, 전계논문, 66면.

110) 박성규 외, 전계서, 3면.

111) 한정훈, "부동산정보산업의 실태와 발전방안에 관한 연구", 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2006, 16면.

특히 실거래가신고제 도입으로 비교적 정확한 실거래가격의 신고로 기존 부동산 공시가격의 낮은 시가반영도가 현실적으로 명확히 드러남으로써 문제점으로 부각되고 있다. 또한 부동산 가격정보를 제공하는 민간업체들이 크게 증가하고 아파트 실거래가 신고정보가 주기적으로 공개되면서 이전보다 훨씬 용이하게 거래정보나 시세정보를 파악할 수 있는 등 이러한 활발한 부동산거래정보의 공개는 공시지가의 시가반영도를 확인시킬 수 있게 하며,¹¹²⁾ 한편으로는 부동산공시지가에 대한 국민의 신뢰성을 떨어뜨리고 제도개편의 주요한 논거가 되는 바, 제도의 현실화 노력이 요구되는 것이다.¹¹³⁾

이를 위해서는 부동산가격 공시제도가 사회적으로 어떠한 기능과 역할을 수행하고 있으며 또한 어떠한 정책효과를 발휘하고 있는지에 대하여 기존제도에 대한 객관적인 고찰과 검토가 선행되어야 할 것이다.

2) 공시가격의 활용현황

현재 「부동산가격공시법」 제9조 및 제18조와 각 개별법에 따라 부동산공시가격(표준지공시지가, 개별공시지가, 단독주택가격, 공동주택가격)은 다양한 용도로 이용되고 있는 바, 부동산관련제도에 관련된 공시가격의 활용을 살펴보면 아래와 같다.

(1) 각종 조세와 부담금의 기준

재산세, 취득세·등록세, 양도소득세 등 각종 조세와 개발부담금, 농지보전부담금, 개발제한구역 훼손부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 활용되고 있다. 이를 구분하여 활용의 내용과 관련된 개별법을 살펴보면 아래 <표3-4>와 같다.

< 표 3-4 > 부동산공시가격의 활용 : 조세 및 부담금 부과기준

구분		법적근거	관계기관
조세	재산세	지방세법 제187조	행정안전부
	취·등록세	지방세법 제117조 외	행정안전부

112) 토지의 경우에는 표준지공시지가, 개별공시지가 산정시 조사된 시가, 읍·면·동별 현실화률, 매월 조사하는 지가변동률 등을 종합 고려하여 기준가격을 설정하고, 아파트는 국민은행(주단위), 한국감정원(월단위)의 조사가격, 매월 조사하는 지가변동률 등을 종합 고려하여 이용하고 있다

113) 박성규 외, 전제서, 8면.

	종합부동산세	종합소득세법 제8조 외	국세청
	양도소득세	소득세법 제114조제7항	국세청
	상속세및증여세	상속세및증여세법 제61조	국세청
부담금	개발부담금	개발이익환수에관 제10조	국토해양부
	농지보전부담금	농지법 제38조	농림수산식품부
	개발제한구역 훼손부담금	개발제한구역지정및관리에 관한특별조치법 제21조	국토해양부

출처: 박성규 외, 「부동산가격공시제도의 정책효과에 대한 국민의식조사연구」, 2008, 3면.

(2) 공적 평가기준

보상평가, 경매평가, 국공유지평가 등 특정목적 부동산평가에 있어 기준으로 활용되고 있는 바, 이를 내용별로 구분하여 정리하면 아래 <표3-5>와 같다.

< 표 3-5 > 부동산공시가격 활용 : 공적 평가기준

구분	법적근거	관계기관
보상평가기준	공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률제68조제79조	공익사업시행사
경매평가기준	부동산가격공시법제21조	법원
국·공유지매각기준	국유재산법제37조	기획재정부
개발제한구역매수대상 토지매수가격산정	개발제한구역의지정및관리에 관한특별조치법제18조외	국토해양부 (시·군·구)
선매및불허가처분 토지매수가격산정	국토의계획및이용에관한법률 제118조외	국토해양부
장기미집행도시계획 시설매수청구금액	국토의계획및이용에관한법률 제47조	국토해양부 (시도/시·군·구)
농지처분명령 매수청구	한국농촌공사및농지관리기금법 제18조제1항	농림수산식품부 한국농촌공사
도로매수청구 매수예상가격산정	도로법제53조, 동법시행령제27조의5	국토해양부
도시철도법지하보상	도시철도법제4조의6,제5조	국토해양부

산지전용제한지역 산지매수가격	산지관리법제13조	산림청
자연공원토지소유자 매수청구기준	자연공원법제77조, 동법시행령제44조	국토해양부
하천공원토지소유자 매수청구기준	하천법제79조 ,동법시행령제84조	국토해양부

출처 : 박성규 외, 「부동산가격공시제도에 대한 국민의식조사연구」, 2008. 3면.

(3) 행정목적

실거래신고가격의 검증과 국부추계, 의료보험료 납입 등 각종 행정행위를 위한 중요한 근거자료로 이용되고 있는바, 아래 <표3-6>는 이를 구분하여 정리한 것이다.

< 표 3-6 > 부동산공시가격 활용 : 각종 행정목적

구분	법적근거	관계기관
실거래가격검증	공인중개사의업무및부동산거래 신고에관한법률제27조	국토해양부
국부추계	.	통계청
공시지가 전산자료관리	지적법 제42조	국토해양부
중개계약시 대상물정보공개	공인중개사의업무및부동산거래 신고에관한법률시행령제20조	국토해양부
재산취득 및 처분판단기준	지방공기업법 제40조	행정안전부, 시·도
지역의료보험 부과기준	국민건강보험법 시행령제40조	보건복지부 국민건강 보험공단
국민주택채권 매입기준	주택법 제68조	국토해양부
국민임대주택 입주자선정	주택공급에관한규칙 제32조13	국토해양부
국공유재산대부 및 사용료 산정	국유재산법 제25조	기획재정부 시도/시군구
농업기반시설농지 사용료 산정	농어촌정비법 제22조	농림수산식품부 한국농촌공사
도로점용료산정	도로법 제38조	국토해양부
초지조성시 국공유지대부료산정	초지법 제17조	기획재정부

민사소송시소가산정 및 법원인지료산정기준	민사소송등인지규칙 제2조, 제8조제2항	대법원 법원행정처
공직자재산 공개기준	공직자윤리법 제4조	공개대상기관전체

출처 : 박성규 외, 「부동산가격공시제도에 대한 국민의식조사연구」, 2008, 3면.

3) 공시제도에 대한 인식

부동산 공시가격이 다양하게 활용되면서 일반 국민들의 생활과도 밀접한 관련을 가지고 있는 바, 일반국민들이 부동산가격공시제도를 얼마나 잘 알고 있는지를 조사하였다. ‘한국감정평가협회·부동산연구원’에 따르면 부동산가격공시제도에 대한 인지도 조사결과 공시지가를 잘 알고 있다는 응답자의 비율이 71.2%, 주택가격 공시제도를 알고 있다는 응답자의 비율도 70.2%로 매우 높게 나타나, 부동산가격공시제도에 대한 국민들의 높은 인지도로부터 부동산공시가격의 중요성을 확인할 수 있다.¹¹⁴⁾

공시지가제도와 주택가격공시제도 도입의 주요배경은 1980년대 후반의 토지투기와 2000년대 초반의 주택가격 급등 등으로 즉, 부동산시장의 가격안정화가 제도도입의 주요이유였으며, 부동산가격공시제도가 가격안정화에 도움이 되었는가에 대하여 국민들은 도움이 되었다는 의견(49.4%)이 도움이 되지 않았다는 의견(42.4%)보다 약간 많았다.

결과적으로 부동산가격 공시제도가 가격안정화에 기여는 하였지만 부동산시장에서의 기여정도는 월등히 높지는 않다는 것으로 추정할 수 있다.

4) 공시제도의 효과 분석

(1) 공시제도의 효과

공시가격의 정책효과는 과표산정의 기준 및 정부의 부동산관련 정책수립의 중요한 기초자료로 이용되면서 정책의 예측가능성을 높이고, 부동산 관련 연구의 중요한 기초자료로 이용되고 있다.¹¹⁵⁾ 또한 부동산 공시가격 산정을 위해 조사하는 토지 및 주택의 특성조사정보는 그 자체로 높은 가치를 가지며, 토지적성평가, 지리정보체계

114) 박성규 외, 전제서, 7면.

115) 상제서 7-8면; 부동산 공시가격을 이용한 연간세수입은 약 9조5천억임, 재산세 과표산정기준인 부동산공시가격수준에 대한 설문조사에서는 높다는 의견(47.5%)이 낮다는 의견(22.6%)보다 많았다.

(GIS)구축 등에 있어 중요한 정보제공의 기능을 수행하고 있다.¹¹⁶⁾

한편, 부동산공시가격의 중요한 가치는 전국적으로 통일된 평가기준에 따라 산정된 가격이기 때문에 지역 간 격차가 크지 않고 객관적인 평가기준을 제공하고 있다는 점에서 찾을 수 있다. 이러한 지역 간 공시가격의 균형성과 객관성은 보상평가, 경매평가를 행함에 있어서 공정한 산출근거를 제공하고, 그 결과 평가가격에 대한 이의제기나 소송을 줄여 사회적 비용을 절감시키는 효과를 보고 있다.

다만, 실거래가격과 대비하여 공시가격이 지나치게 낮게 산정되면서, 지역간 균형성은 확보되었지만 객관성이 결여된다는 문제점이 노출된 것이다.¹¹⁷⁾

또한 부동산공시가격이 부동산시장에 미치는 가장 중요한 기능은 부동산 거래시에 가격정보를 제공한다는 사실이다. 그 이유로는 거래빈도가 매우 낮아 거래가격의 적정성을 확인할 방법이 없는 경우 부동산공시가격이 큰 역할을 하며, 실거래가격의 적정성을 검증할 때 부동산공시가격이 활용되므로, 특수관계인 간의 거래이거나 세금을 고려해야 하는 거래당사자들로서는 부동산공시가격이 중요한 고려사항으로 작용하며 또한, 실제 부동산거래에서 중요한 기능을 하는 것으로 나타나고 있다.¹¹⁸⁾

이와 같이 부동산공시가격이 일반국민들에게 부동산 거래지표로서의 역할을 수행하고 있음을 보여주고 있는 것이다. 특히 재산세가 부동산공시가격에 매우 민감하게 반응하는 상황에서 공시가격의 균형성 제고는 곧 과세의 형평성을 향상시키게 역할을 담당하고 있다고 본다.¹¹⁹⁾

한편, 거래사례비교방식에 의한 토지와 건물의 일괄평가로 인하여 이러한 지역 간의 편차가 크게 줄었으며, 이로부터 과세형평성이 제고되었다고 볼 수 있다.¹²⁰⁾

116) 상계서 7-8면; 설문조사 결과 부동산 공시가격의 가장 중요한 기능은 재산세 등의 과세표준이었으며 39.5%), 보상평가 등 공적 부동산평가의 기준(21.4%)과 일반적인 부동산거래의 지표역할(13.7%)이 그 다음으로 중요한 것으로 인식하고 있다.

117) 상계서 8-9면; 설문조사 결과 공시가격이 실거래가보다 낮다는 의견(51.2%)이 비슷하거나 높다는 의견(각각 13.4%, 23.2%)보다 월등히 높았음. 부동산 공시가격이 객관성을 확보하기 위해서는 실거래가 수준으로 높아져야 하며, 공시가격이 실거래가와 같아야 한다는 의견(61.2%)이 다소 낮아도 된다는 의견(38.8%)보다 월등히 높았다. 그 이유로써 부동산투기방지(38.2%), 시가에 근거한 세금부과(30.1%), 부동산관련 행정 및 정책수립의 공정성과 신뢰성 확보(18%) 등이다..

118) 상계서, 9면; 부동산 거래경험자 중 71.5%는 부동산공시가격을 참고하는 것으로 조사되었으며, 이 중 86.8%는 부동산공시가격이 거래과정에서 큰 도움이 된 것으로 나타났다..

119) 주택가격공시제도의 도입 이전의 과표현실화율은 지역, 부동산유형, 규모에 따라 큰 차이를 보이며, 지역별로 부산(62.64%)과 경북 경주(12.98%)의 과표 현실화율은 무려 4.8배가 차이 났으며, 부동산유형별로는 연립주택(30.11%)과 상가(53.06%)의 편차가 20%이상을 보이고, 소형아파트(50이하)와 대형아파트(245)의 과표현실화율은 각각 36.6%와 18.5%로 역진과세가 이루어지고 있었다.

(2) 공시제도의 효과 분석

실거래가신고제 도입 및 부동산 정보공개의 활성화 등의 환경변화는 잠재되어 있던 부동산가격공시제도의 제도운용상의 문제점을 부각시키고 있다.¹²¹⁾ 특히 실거래가격보다 낮은 시가반영도는 공시제도에 대한 국민의 신뢰성을 저하시켰다.

또한 평가비용 절감과 공시가격의 신뢰성 제고를 목적으로 토지는 1990년에, 주택은 2005년에 주관부처가 국토해양부로 일원화되었지만, 외형적인 평가기관의 일원화와는 달리 내부적으로는 평가산정을 하는 주체가 매우 복잡하고 다양하여 민간인인 감정평가사로부터 공사인 한국감정원, 지방자치단체가 함께 참여하고 있는 실정이며, 평가에 대한 전문성이 높은 감정평가사에서 전문성이 결여된 시·군·구 공무원까지 참여하고 있는 상태이다.

이러한 관점에서, 공적평가라는 업무의 성격과 업무주체간의 복잡성 또는 이원화는 현재의 평가체계를 개편하고 독립적인 전문평가기관의 설립이 필요하다고 본다.

토지·건물의 일괄평가로 건물평가에 대한 평가방식이 원가방식에서 거래사례방식으로 바뀌었으며, 시장가격에 보다 근접한 공시가격 산정이 이루어지고 있다고 본다. 하지만, 평가방식의 변화는 공시가격의 산정에 있어서 과거보다 높은 전문성을 요하며, 전문평가를 위한 기초자료의 확보와 기반조성의 필요성이 있다.

특히 부동산의 시세 및 거래정보의 공개가 활발하게 이루어지면서 기존 부동산공시가격의 낮은 시가반영도 등의 문제점들이 부각되고 이슈화되면서 부동산가격공시제도를 실거래가액을 기초로 평가시스템으로 대폭 개편되어야 한다는 주장은 당연하다고 본다.¹²²⁾

하지만 외부환경의 변화에 맞춰 부동산가격공시제도 역시 바뀌어야 한다는 주장에는 공감대가 형성되어 있더라도 다만 어떻게 바뀌어야 하는가에 대해서는 의견이 상반되고 있음을 알 수 있다. 여기에는 실거래가에 기초한 평가시스템으로 변화해야 한다는 주장이 있는 반면에, 기존 시스템을 유지하되 평가과정에서 실거래정보를 이용

120) 실제로 공시제도가 공평과세 실현에 도움이 되었는가에 대해, 도움이 되었다는 의견(54.8%)이 도움이 되지 않았다는 의견(36.8%)보다 높았다.

121) 노태욱 외, 「실거래가신고제 도입에 따른 공시제도의 문제점」, 부동산연구원, 2008, 12면.

122) 박성규 외, 전계서, 13면.

하도록 해야 한다는 주장도 있다. 그러나 시스템개편에 대한 논의에 앞서 기존의 평가시스템의 정책적 효과 내지 성과를 객관적으로 분석하는 일이 우선되어야 할 것이다. 123)

2. 실거래가신고제와의 마찰

1) 낮은 시가반영도의 문제

공시지가는 과세지가표준액, 기준지가, 기준시가와 같은 공적지가의 조사체계를 통합하여 시가에 근접한 공적지가를 조성하기 위하여 도입된 것이다. 그러나 전술한 바와 같이 실거래신고가격으로 기존 부동산공시가격의 낮은 시가반영도가 현실적으로 명확히 드러나고, 또한 공시지가 수준이 실거래가격의 50-90%수준으로 실거래가격과의 괴리가 발생하고 있을 뿐만 아니라 시가반영도도 지역별로 불균형한 문제가 있는 것이다. 이로 인해 최근에는 투기지역에 대한 양도소득세의 경우 실거래가격을 기초로 산정하도록 하고 있다.124)

이와 같은 현실적 괴리와 지역별 불균형의 근본적인 원인은 후술하는 공시지가에 대한 인식의 혼란 및 공시지가를 산정하는 기초자료로 실거래가격이 아닌 적정가격 개념을 사용하는데 문제가 있는 것이다.

2) 공시지가 제도인식상의 문제

공시지가에 대한 문제점으로서 우선적으로 지적할 수 있는 것은 일반인의 그릇된 인식을 들 수 있다. 대부분 공시지가제도 자체를 지가안정대책이나 투기억제제도의 하나로 인식하거나, 한편에서는 조세부과의 기준만으로 그 용도를 한정하는 시각도 있다. 즉, 일부에서는 공시지가는 조세부과의 기준이므로 조세저항을 피하기 위하여 가능한 지가를 낮춰야 한다는 상황논리가 자리잡고 있다. 이와 같이 공시지가에 대한 편향된 시각은 공시지가의 시가반영도를 왜곡시킴으로써 지가체계와 공시지가의 본질을 교란시키는 문제를 초래하고 있다.

123) 상계서, 13면.

124) 이재택, 전계논문, 53면.

공시지가의 기본 틀을 구성하고 있는 공시지가조사평가의 목적과 성격 등이 정립되어 있지 않아 공시지가제도의 운용에 있어 혼란을 초래하는 문제가 있다. 부동산공시법에 명시된 공시지가의 목적은 크게 지표성과 기준성의 두 가지로서, 공시지가는 일반거래의 지표를 제시하기 위해서 조사되고 있으며(지표성), 국가나 지방자치단체 등의 행정기관이 지가산정의 기준을 제시하거나 일반 감정평가의 기준으로 활용(기준성)하기 위한 수단으로 조사되고 있다.¹²⁵⁾

지표성과 기준성의 양대 목적은 표면상으로는 바람직한 것으로 보이나 실제적으로는 이들 목적이 상충성을 갖고 있어 공시지가제도의 운용에 혼란을 초래하는 근본 원인으로 작용하고 있다. 지표성은 현실의 시장가격은 비정상적인 것이라는 시각에서 출발한 것이다. 즉, 시장에서의 거래가격은 비정상적 투기가격¹²⁶⁾이 포함되기 때문에 감정평가사의 합리적인 평가에 의한 적정 가치를 일반거래의 지표로 활용하도록 한다는 것이다. 이러한 지표성에 중점을 두는 경우 실제 시장가격과의 괴리가 발생할 수밖에 없는 것이다. 이와 반면에, 기준성은 시장에서 형성되어 진 가격을 가감없이 조사하여 필요로 하는 행정업무에 지가자료를 제공하는데 그 목적을 두고 있다.

이러한 상반된 목적으로 인해 평가자와 사용자간의 견해차이가 발생하고 있으며, 지역별·필지별 평가의 불균형을 야기하는 원인이 되는 것이다. 즉, 감정평가사는 주로 공시지가의 지표성에 역점을 두고 지가를 평가하는 경향이 있는 반면, 실제 행정업무에서는 공시지가의 기준성에 역점을 둔 시장가격정보의 비중이 높다. 또한 일반국민이 공시지가를 이해하고 그 적정성을 평가하는 것도 시장의 거래가격정보에 기초하고 있다. 따라서, 지표성에 역점을 두고 평가한 공시지가는 일반국민의 신뢰도 저하와 각종 민원을 야기하는 원인이 되고 있다.¹²⁷⁾

특히 양도소득세 등 각종 부담금의 조세행정에는 시장에서 형성되어 거래되는 실제가격정보가 가장 중요한 요소이다. 따라서 지표성은 토지공개념을 도입하면서 부동산시장의 실거래가격에 근접한 지가정보를 조사하여 각종 부동산정책에 필요로 하는 기초자료를 제공한다는 공시지가의 도입목적에는 부합되지 않는 문제점을 갖고

125) 채미옥 외, 「공시지가제도의 선진화 방향에 관한 연구」, 국토연구원, 1999, 55면.

126) 이창석 외 전제서, 111면 ; 일반적으로 부동산거래의 동기면에서 생산활동에 사용하기 위해 토지를 매입하지 않고 짧은 기간에 양도차익을 얻는 것을 목적으로 하는 것을 투기로 보고 있다.

127) 채미옥, 전제서, 56면.

있다.

3) 적정가격개념의 자의성 문제

「지가공시법」에서는 기준시가의 정상가격개념이 시가와와의 괴리를 발생시키는 요인으로 보고, 시가반영도를 높인다는 측면에서 적정가격을 공시지기의 평가기준가격으로 규정하였다. 그러나 법에서 규정하고 있는 적정가격의 개념은 과거 기준지가에서 정의하는 정상가격개념과 유사한 ‘합리적으로 형성되는 정상가치’라는 개념을 그대로 내포하고 있다.¹²⁸⁾

그러나 문제의 핵심은 적정가격에 대한 개념의 해석에 있는 것이 아니라 공시지가를 평가하는데 있어 시장에서 거래되는 가격의 어디까지를 적정가격으로 보느냐에 있다. 적정가격에 대한 통일된 개념이 정립되어 있지 않지만, 적정가격의 평가라는 관점에서 분류하여 보면 개발이익배제주의와 시장가격주의로 나누어 볼 수 있다.

개발이익배제주의의 입장에서는 시장가격은 특수한 사정이 반영된 개별적인 가격으로 보고 이를 정상가치로 환원시키기 위해서는 반드시 사정보정의 절차를 거쳐야 한다는 견해를 바탕으로 하고 있다. 따라서 적정가격은 사정보정이라는 감정평가의 절차에 의해 투기적 요소가 배제된 가격이므로 실거래가격과는 구별되어야 한다고 본다.¹²⁹⁾ 시장가격주의는 현실의 시장상황을 존중하는 입장이다. 개발이익도 당시의 시장상황을 반영하는 시장거래가격이므로 비정상적이라고 볼 수 없으며, 따라서 현실의 시장거래가격에 기초하여 평가하는 것이 합리적이라고 주장하는 견해이다.¹³⁰⁾

이와 같이 적정가격의 합리성에 대한 견해가 통일되어 있지 않기 때문에 공시지가의 평가에 있어서 일관성이 결여된 경우가 발생하고 있는 것이다. 또한 적정가격에 대한 개념이 평가하는 사람의 관점에 따라 달라질 수 있어 공시지가의 일관성 결여의 근본원인이 되고 있다. 특히 개발이익배제주의에서 표방하는 적정가격개념은 투기 가격과 정상가격을 구분하는 보편타당한 분리기준이 없기 때문에 평가의 일관성결여의 문제를 심화시키게 된다.

128) 상계서, 57면.

129) 상계서, 57면.

130) 상계서, 58면.

4) 공시가격 적용방법상의 문제

공시지가제도의 도입할 당시의 취지는 공공의 행정에 필요로 하는 지가자료(공적지가)를 조사하는 방법과 기준을 하나로 일원화함으로써, 소요예산 및 인력의 낭비를 줄이고 공적지가의 적정성을 제고하여 공적지가에 대한 신뢰도를 높이는데 근본목적이 있었다. 그러나 현행 공시지가의 활용체계는 공시지가를 직접적용하는 것과 간접적용하는 것으로 이원화시키고 있어 공시지가제도의 도입취지를 상당부분 퇴색시키는 결과를 낳고 있다.¹³¹⁾

직접적용이란 개별공시지가를 그대로 행정목적에 사용하는 것을 말하고, 종합토지세, 양도소득세, 등 각종 조세의 과표산정과 토지거래허가의 심사기준가격, 각종 부담금산정부분에 직접 적용되는 부분이다. 간접적용이란 표준지공시지가를 기초로 다시 평가한 가격을 사용하는 것을 말하며, 공공용지의 협의매수가격, 수용·보상가격, 국공유지의 매각·매수가격 등이 그 예이다.

이와 같은 공시지가의 이원적인 적용체계로 인해 공적지가 상호간의 지가불균형 문제가 초래되고, 공시지가의 신뢰도를 저하시키는 문제가 파생되고 있다. 공공사업 지역 내의 토지에 대한 보상가격은 표준지 공시지가를 기초로 하여 별도로 평가하고 있는 바, 보상금액이 표준지 공시지가보다 현저히 높은 가격으로 평가된 경우가 많아 공공수용보상금액과 표준지공시지가·개별공시지가 간의 심각한 지가불균형문제가 초래되고 있다. 공시지가는 각각의 행정목적에 따라 가감·적용할 수 있어 표준지공시지가와 개별공시지가를 구분·적용함으로써 공시지가체계의 혼동을 초래하고 국가예산의 낭비요인이 되고 있는 것이다.¹³²⁾

5) 실거래가의 적정성 검증수단의 문제

부동산거래의 경우 세금부담을 회피하려는 목적으로 이중계약서의 작성이 관행으로 되어 있어 세제운용이나 정책수립에 필요한 실거래가격을 파악하기가 용이하지 않다. 실거래가격을 대신하려는 목적으로 공시하고 있는 기준시가, 공시지가 등의 공적 평가가격은 평가체계가 일원화되지 않은데다 현실가격을 제대로 반영하지 못하는

131) 공공수용에 따른 보상 및 국공유지의 매입, 매각 등에는 표준지공시지가를 기초로 다시 평가하여 사용한다(상계서, 67면).

132) 상계서, 68면.

문제점을 내포하고 있다.

개정된 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」 제28조(부동산거래신고가격의 검증)에 의하면, 신고 되는 실거래가의 적정성을 판단할 가격정보로 부동산가격공시법상 표준지공시지가, 개별공시지가, 표준주택가격, 개별주택가격이 활용되어진다. 따라서 부동산 실거래가 신고제의 적정한 운영여부는 「부동산가격공시법」상의 공시가격의 적정한 평가와 직결된 문제라 할 것이다.¹³³⁾

표준지공시지가와 개별공시지가의 경우에는 1990년대 초반 도입이후 그 동안 많은 문제점이 지적되어 왔으며 특히 현실가격과의 괴리문제가 지속적으로 제기되었다. 공시지가의 현실화는 대도시를 중심으로 국한되어 있고 아직도 지방중소도시 특히 개발가능성이 높은 나대지 등은 아직도 현실화율에 크게 미치지 못하는 실정이다.¹³⁴⁾

토지거래에 있어 미개발지는 대부분 건축부지로 개발된 대도시지역에 비해 거래의 빈도가 상대적으로 많을 것이다. 이러한 상황 하에 미개발지역에 대한 공시지가의 현실화가 늦어진다면 신고 되는 실거래가의 적정성 여부를 판단하는데 한계가 있을 것이다. 건물거래의 경우에는 주택가격 공시제도에 의한 표준 및 개별주택가격을 기준으로 시행되고 있다. 그러나 표준주택의 수와 조사기간 및 인력부족, 토지와는 다른 단독주택의 이질성과 조사대상의 계층적 분포에 대한 이해부족 등으로 인해 공시된 주택의 토지분 가격이 공시지와 서로 다른 모순이 지적되었으며, 선정된 표준주택의 대표성부족으로 인한 공시가격의 적정성 논란이 일고 있다. 특히 주택공시가격의 적정성 문제는 토지소유구조가 일부에 편중되었다면 일반서민의 주거문제로 직결되는 것으로서 그 문제의 심각성은 크다고 아니할 수 없다.¹³⁵⁾

제4절 부동산거래세의 문제점

1. 취득세·등록세의 부담 증가

133) 이승길, “부동산 실거래가격 확인방법에 관한 연구”, 대구대학교 행정대학원 석사학위논문, 2005, 45-59면

134) 류해웅 외, 「개별공시지가 검증제도 개선에 관한 연구」, 한국부동산연구원, 2004, 10-12면.

135) 김제한, 전계논문, 20면.

취득세는 부동산의 매매·교환 등 취득단계에서 부과되는 지방세이다. 최근 실거래가신고제의 시행에 따라 과세표준은 실거래가격을 원칙으로 하지만, 실거래가격이 불분명한 경우는 토지는 공시지가, 주택은 공시지가와 지방세 과세시가표준을 기준으로 부과하고 있다. 또한 등록세의 과세표준도 취득세와 동일하다.

하지만 실거래가신고제의 시행으로 실거래가격을 기준으로 과세표준이 바뀌면서, 실질적인 세부담이 지나치게 증가한 것과 같은 부정적인 효과 등 제반문제를 초래하고 있다.

첫째, 고율의 취득세 부담은 실거래가기준의 거래과세적용에 장애를 주고 있다. 이러한 면에서 실거래가신고제에서 빚어지는 거래당사자간 통정에 의한 세액의 면탈은 부분적으로 부동산매수인에 대한 고율의 취득과세와 인과관계가 있다. 매도인의 양도소득세 면탈과 매수인의 취득과세 면탈이라는 이해관계의 합치로 이중계약서 작성이 관행화되는 것이다.

둘째, 부동산 거래비용을 높이는 결과를 초래한다. 취득세·등록세는 사실상 부동산 취득이라는 동일한 과세대상에 대해 각각 높은 세율로 중복과세됨은 물론, 거래할 때마다 부과되므로 취득시점에서의 과중한 부담은 부동산거래를 위축시키는 결과를 초래하고 있다.

2. 양도소득세의 문제

매도인은 부동산의 거래시에 양도차익에 대한 양도소득세 납부의무를 진다. 또한 매수인은 취득세·등록세에 대한 부담으로 매도인과 매수인 모두 거래가격을 낮추려는 유인을 가지고 있다. 부동산 거래신고서에 기재된 거래금액이 과세산출의 근거이기 때문에 이중계약서의 작성이 관행으로 되는 것이다. 이 때문에 지금과 같은 부동산 시장의 구조 하에서는 실거래가를 파악하는 것이 용이하지 않다.

부동산시장의 투명성을 확보하는데 있어서 가장 중요한 사항 중의 하나는 거래가격을 정확히 파악하는 것이다. 이러한 실거래가격의 파악은 거래당사자의 정직한 신고를 바탕으로 이루어질 수 있으나, 현재의 제도 하에서는 실거래가격을 파악하는 장치가 미비하다는데 문제가 있다. 단지, 허위신고에 따른 과태료부과 내지 중개업자의

영업정지 처분 등의 제재규정이 있지만, 이러한 규정들은 실거래가격의 파악에 효과적인 수단으로써는 미흡한 점이 있다.

또한, 실거래가 과세기반을 구축하면서 1세대1주택의 양도세를 비과세하는 제도의 문제이다. 1세대1주택 소유자의 양도차익의 규모는 주택의 질·면적·위치 및 주거환경에 따라 큰 차이가 있다. 그럼에도 불구하고 일부 고급주택을 제외하고는 주택 1채라는 물리적 기준으로 동일하게 비과세하는 형평성의 문제가 있다.¹³⁶⁾



136) 손경환 외, 「부동산시장의 선진화를 위한 기반정비 연구」, 국토연구원, 2004, 94면.

제4장 실거래가신고제의 실효성 확보방안

제1절 신고제도상의 실효성 확보방안

1. 거래당사자의 신고촉진 방안

1) 당사자 신고의무규정의 강화

실거래가신고제의 성공적 정착을 위해서는 무엇보다도 거래당사자의 신고행위를 적극적으로 유도할 수 있는 제도적 장치의 마련이 우선 되어야 한다.

우선 직접적인 방안으로는 거래당사자의 신고의무위반시의 처벌규정을 현행 규정보다 강화하는 것이다. 개정된 중개업법의 처벌규정은 단순히 취득세액의 3배에 달하는 과태료만을 부과하도록 규정하고 있어, 만약 신고의무위반을 하더라도 부동산 거래를 통해 달성할 수 있는 수익이 부과되는 과태료보다 크다면 거래당사자들은 과태료부과를 염두에 두지 않고 실거래가 신고를 회피하려고 할 것이다.

따라서 제도의 시행에 있어 실거래가의 신고가 활발히 이루어질지 의문시 되는 상황을 고려한다면 과태료에 의한 현행 처벌규정보다 더욱더 강력하고 직접적인 행정형벌부과의 필요성이 요구된다. 이미 다른 부동산 관련 법률에서는 의무규정의무자들에 대한 처벌규정을 두고 있는 사례가 많이 있다.¹³⁷⁾

2) 신고주체와 과태료의 현실화

거래계약의 주체는 거래당사자들이나 이에 따른 신고·변경·해제의 신고의무를 중개업자에게 귀속시키는 것은 불합리하며, 거래의 주체인 당사자들이 신고의 주체가 되어야 한다. 이러한 불합리성은 현행 실거래가신고제의 신고주체를 중개업자에게 강제하여 과도한 의무와 규제를 적용하고, 반면에 거래당사자들에게는 중개업자의 처벌규

137) 예컨대, 「부동산등기특별조치법」 제8조에는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금, 「부동산소유권 이전등에관한특별조치법」 제13조에는 1년 이상 10년 이하의 징역 또는 500만원 이상 1억원 이하의 벌금, 「부동산실권리자명의등기에관한법률」 제7조에는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금 등의 처벌을 규정하고 있다.

정보보다 경미하게 적용한다는 점에서 비롯되며, 신고주체인 거래당사자는 당사자가 신고를 기피하려는데 원인이 있다.

또한 과태료 산정기준의 문제로서, 이는 중개업자가 부동산실거래가 신고를 해태하였다는 이유로 과태료부과의 기준을 중개업자와는 상관없는 매수자가 부담하여야 하는 취득세를 기준으로 규정되어 있다. 매매계약이 완성되면 매도인은 양도소득세를, 그리고 매수자는 취득세의 납세의무를 지게 된다. 중개업자는 단지 중개수수료에 대한 부가가치세와 소득세의 납세의무를 질뿐이다.

따라서 중개업자에게 과태료 부과기준을 매수자의 취득세로 규정한 것은 법적 실익이 없는 지나치게 과중한 처벌이라 보이며, 부과기준을 중개업자의 수수료 범위로 한정해야 할 것이다.

또 하나의 이유로는 중개업자에게 신고해태를 이유로 처벌하지 아니하더라도, 등기 신청 시에 거래신고필증이 필수적인 구비서류이므로 신고의무자는 당연히 신고함으로써 부동산거래내역을 확인할 수 있기 때문이다.

부동산거래계약에는 매매계약 이후에 당사자의 사정변경으로 계약내용을 변경해야 하며 그때마다 잔금지급일까지 해당관청에 변경신고를 해야 하는 일이 수시로 일어난다. 이 때 각별히 주의하였음에도 60일을 초과하는 경우에는 과태료처분을 회피하기 위해 또 다른 편법을 도모하는 부작용이 유발될 수 있는 것이다. 따라서 60일로 정한 신고기간을 따로 정하지 아니하고, 별다른 법적인 실익이 없는 한 실거래신고의 목적 실현에 장애요소가 되지 않는다면 잔금지급일 이전에만 신고토록 하는 것이 문제의 해결책이라고 본다.

2. 실거래가의 적정성 검증수단의 개선

1) 신고한 실거래가격의 적정성 진단시스템 정비

부동산실거래가 신고제의 시행에 따른 성과의 여부는 부동산실거래가격을 정확히 예측할 수 있는 가격정보를 얼마나 많이 확보하고 있느냐에 달려 있다고 볼 수 있다. 다양한 제도를 통하여 파악된 자료에 근거하여 수시로 변동하는 부동산가격에 대한 판단을 할 수 있는 상황이 된다면 결국 거래당사자의 합의에 의한 이면계약서(혹은

이중계약서, 업·다운계약서)의 출현은 억제시킬 수 있을 것이다.¹³⁸⁾

개정된 부동산거래법 제28조(부동산거래 신고가격의 검증)에 의하면, ‘신고를 받은 부동산 거래내용을 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 공시된 토지 및 주택의 가액 그 밖의 부동산가격정보를 활용하여 부동산거래가격검증체계를 구축·운영하여야 한다.’고 규정하여 신고된 실거래가의 적정성을 판단할 가격정보로 감정평가법상 표준공시지가, 개별공시지가, 표준주택가격, 개별주택가격이 활용되고 있다. 따라서 부동산시장의 거래가격에 대한 실거래가신고제의 적정한 운영여부는 감정평가법상의 공시가격의 적정한 평가와 직결되며, 제도의 실효성을 확보하는데 주된 역할을 담당할 수 있을 것이다.¹³⁹⁾

이를 위하여는 우선적으로 공신력이 있는 기관이 합리적으로 조사한 기준가격을 설정해야 한다. 토지의 경우는 감정평가법상의 표준지공시지가, 개별공시지가 산정시에 조사된 시가 및 읍·면·동별의 현실화률과 매월의 지가변동률 등을 종합적으로 고려하고, 아파트의 경우에는 국민은행(주단위)과 한국감정원(월단위)에서 조사한 가격을 활용한다. 단독·연립주택은 주택가격을 현실화하여 매월 보정하는 방안을 제시할 수 있다.

둘째, 공시지가의 현실화이다. 이를 위해서는 신고된 실거래가의 적정성검증수단을 확보해야 하는데, 이때에는 시가의 현실화율을 달성한 대도시지역의 기성시가지보다 주변지역 및 지방의 개발가능지역의 표준지 필지수를 늘려 보다 정확한 가격산정을 유도해야 할 것이다. 또한 평가방법의 고도화와 지가담당 공무원의 전문성 축적 및 인식의 전환도 필요할 것이다.¹⁴⁰⁾

셋째, 거래가격의 적정성 진단결과와 부동산거래신고 부동산거래신고, 검인계약서 등의 자료를 대법원 등기전산망과 연계하여 거래신고필증을 공유하고, 지방세 담당자들이 부동산거래관리시스템을 이용하여 실시간 거래정보와 가격적정성 진단결과를 조회하는 것이다. 이러한 거래가격 등은 현재 국토해양부의 부동산종합정보시스템 상에서 공개하고 있으나,¹⁴¹⁾ 정보망구축이라는 하드웨어 측면에서는 상당한 진전을 보

138) 이승길, 전계논문, 19-22면.

139) 전소영, “토지가격비준표 개선을 통한 개별공시지가 적정성 제고에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2002. 24면.

140) 상계논문, 203면.

141) 이 시스템은 2007년 6월에 온나라 부동산정보통합포털시스템으로 재편되었다(www.omnara.go.kr).

이고 있는데 비하여, 여러 소관부처가 운용하고 있는 정보간의 연계가 미비한 실정이다. 정보활용과 같은 소프트웨어 측면에서 보면, 정보수집방법으로 부동산거래신고서를 인터넷 또는 관할 지방자치단체에 제출한 중개업자 또는 거래당사자의 거래신고가격을 활용하고 있는 상황이다. 이에 대응하여 공공 또는 민간부문에 축적되어 있는 부동산관련 정보를 체계적으로 정비할 필요가 있는 것이다.¹⁴²⁾

2) 등기부에 기재되는 실거래가의 인정 방안

실거래가의 등기부기재는 부동산시장의 투명성 및 효율성을 보장하는 필수적인 수단으로서 여러 선진국에서 이미 시행하고 있는 제도이다.¹⁴³⁾ 현재 세계주요국들은 부동산시장의 투명화, 거래의 원활화 및 활성화 등을 도모하기 위하여 부동산거래가격 정보를 제공하고 있는데, 아래 <표4-1>은 이를 정리하여 대비한 것이다.

< 표4-1 > 외국의 부동산거래가격정보 제공 현황

	정보공개방법	인터넷에 의한 제공
영국	등기부기재 공개	2000년부터
미국(메릴랜드주)	세무당국이 세금정보 공개	1998년부터
프랑스	등기부 기재공개	비제공
홍콩	등기부 기재공개	2004년부터
싱가포르	등기부 기재공개	1998년부터
호주	천연자원성이 토지정보시스템에서 공개	제공 중
독일	토지감정평가위원회가 가진 정보 공개	베를린지역 제공 중
스웨덴	지적, 측량부국이 공개	제공 중

출처 : 손경환 외, 「부동산시장의 선진화를 위한 정책방안」, 국토연구원, 2008, 107면.

142) 손경환 외, 「부동산시장의 선진화를 위한 정책방안 연구」, 국토연구원, 2008, 106면.

143) 상계서, 101면.

이와 비교하여 우리나라의 경우에는 실거래가신고제의 시행에 따라 신고의무자가 제출한 거래신고가격에 의존하고 있는 상황이다. 한편, 실거래가를 등기부등본에 표기하는 제도적 장치 자체는 등기부에 등재된 가격을 과세전산망과 연결하여 국세와 지방세 및 각종 부담금 산정의 근거로 활용한다는 점에서는 강력한 효과가 있다.

그러나 일부에서는 부동산 실거래가격을 등기부에 기재한다고 하여도 수시로 증감·변동하는 부동산가격을 반영할 수 있는 제도적 장치로는 한계가 있으며, 또한 현재와 같이 매매에 의한 원인증서, 공증 등 부동산가격의 진정성을 담보할 수 없는 상태에서 임의로 작성한 계약서 기재금액을 등기부에 그대로 기재하는 것은 허위가격이 기재되어 부동산 거래당사자들에게 피해를 줄 위험성이 있다.¹⁴⁴⁾

이에 따라 우선적으로 실거래가신고제의 정착을 위해서는 이상에서 언급한 등기부 기재내용에 대한 공신력확보 문제가 선행되어야 할 것이다. 그러나 현재 등기업무와 관련된 우리나라 현황은 공신력확보를 위해서는 많은 시간과 대규모의 물적·인적자원의 투입이 불가피하며, 이를 달성하기에는 많은 어려움이 따를 것이기 때문에 등기의 공신력확보문제는 실거래가신고제 정착의 사안과는 별개로 논의하여야 할 사안으로 본다.

이와 같이 현재 우리나라의 등기제도는 등기의 공신력을 인정하지 않는 공시의 원칙을 채택하고 있기 때문에 등재된 가격을 믿고 거래한 당사자는 보호받을 수 없다. 따라서 등기부에 기재된 거래가격의 성격을 단순한 거래지표나 시가지표로서 참고가 된다는 것으로 정의한다면 거래당사자들이 실거래가 등기부기재로 인한 피해확산의 문제는 해소될 것이다.

3. 실거래가 등기대상의 확대

실거래가액을 등기부에 기재 또는 미기재의 기준은 거래부동산이 실거래가액의 신고대상여부와 직결되어 있다. 즉, 실거래가의 신고대상은 기재하고 신고대상이 아닌 것은 미기재하여 구별기준으로 삼고 있다. 한편 실거래가 신고제도의 도입취지는 이

144) 심재홍 외, “부동산실거래가액 등기제도의 효과에 대한 실증분석과 제도적 개선방안”, 「토지공법연구」 제41집, 한국토지공법학회, 2008., 201면.

중계약서의 작성관행을 근절하고 부동산 거래의 투명성을 제고함으로서 투기와 탈세를 방지하는데 있다.

하지만 실거래가 신고제도의 실효성을 확보할 수 있는 유일한 방법은 거래금액을 공시하는 것이라고 볼 수 있는데, ‘실거래가신고’가 이중계약서작성 관행을 차단하고 거래의 투명성을 담보하는 수단이라면 등기부를 통한 ‘거래금액의 공시’는 실거래가 신고제의 목적에 가깝다고 볼 수 있다.¹⁴⁵⁾

현재 등기부에 기재된 거래금액이 공개되는 범위는 ‘매매’에 의한 거래로 한정되어 있어 그 실익여부와 관계없이 실거래가의 실효성을 거두지 못하고 있는 실정이다. 물론 매매에 의한 거래가 실거래가신고제도의 시행 이후 약 3년간은 부동산 전체거래의 약 70%를 차지하고 있지만 공개범위는 확대해야 할 필요가 있다.¹⁴⁶⁾

실거래가 신고대상에서 제외되는 경·공매의 경우에 낙찰자(경락인)에게는 거래의 상대방인 신고대상자가 존재하지 않으며, 따라서 신고의 실익이 없으며, 그 낙찰가격은 공적기관의 확인으로 객관적 검증이 가능하기 때문에 실거래가신고 대상이 아니며 등기부에 금액도 공개되지 않고 있다. 하지만 부동산시장의 투명성을 제고하고 실거래가신고의 실효성을 확보한다는 측면에서는 경·공매에 의한 낙찰가격도 등기부등본에 등재하여야 한다고 본다. 현행 등기제도의 전산화시스템을 이용하여 법원의 경매 및 자산관리공단의 공매사건에 대하여 소유권이전등기촉탁을 할 때 거래금액을 기재하여 전자신청하면 될 것으로 본다. 거래금액의 표현을 낙찰가격 또는 경락가격 등으로 표준화하여 실행하여도 무리가 없을 것이다.

또한 국가나 지방자치단체 또는 공공기관의 협의취득·수용에 관해서도 그 대상이 되는 부동산의 가격을 등기부등본에 기재하여야 한다고 본다. 현행 실거래가 신고대상 여부의 판단기준으로 거래주체에 해당되지 않는 공익사업의 추진주체로 보아 국가 등의 사업시행자는 실거래가 신고대상이 아니라는 것이다. 하지만 공익사업을 위한 공공용지 등의 협의취득·수용은 추진주체라는 이유로써 실거래가 대상이 되지 않을 수는 없다.¹⁴⁷⁾ 사업주체의 토지매입 등도 국민의 세금을 재원으로 충당하는 거래행위의 일종이므로 등기부에 매입가격 등은 기재되어야 마땅하다. 실거래가 신고를

145) 최진영, 전계논문, 74면.

146) 상계논문, 75면.

147) 상계논문, 76-77면.

사인간의 거래에만 강요할 것이 아니라 국가기관의 선도적 역할을 고려해 본다면 그 신고의 실익여부를 떠나 등기부에 기재하여 공개해야 할 것이라고 본다. 특히 공공기관인 한국토지주택공사 등이 공익사업으로 매입하는 부동산의 거래가액을 공개함으로써 분양원가와 부지매입가격 등에 대한 투명성을 높이는 역할을 할 것이다.

따라서, 거래가액의 표기를 협의취득 또는 매매일 경우는 ‘취득가액’으로, 재결에 의한 수용일 경우 ‘수용가액’ 등으로 기재하면 될 것이다. 또한, 분양권인 경우에는 현행대로의 검인을 시행하더라도 등기신청 시 최초분양자일 경우 ‘분양금액’으로, 전매를 통한 거래일 경우 ‘거래가액’으로 기재하는 방안을 모색해 볼 수 있다.¹⁴⁸⁾

제2절 공시제도의 개선을 통한 실효성 확보방안

1. 공시제도의 체계전환

실거래기신고제의 도입에 따라서 공시제도의 시행에 많은 시간과 비용지출에도 불구하고 공시지가의 시가반영도는 약 50~90% 수준에 머무르고 있다. 이러한 실거래가와 공시지가와의 현실적 괴리로 인하여 공시지가의 신뢰도와 활용도가 저하되고 있다. 이에 따라 공시지가와 보상가격과의 간극은 공시지가 조사체계에 대한 전환이 요구되고 있다.¹⁴⁹⁾

이를 위한 개선방안을 제시한다면, 첫째, 앞서 논의한 바와 같이 실거래기신고제 도입으로 구체적으로 나타난 기존 공시가격의 낮은 시가반영도는 공시가격에 대한 신뢰성을 저하시키는 근본문제로 작용하기 때문에 이에 대한 현실화노력이 필요하다.

둘째, 평가비용 절감과 공시가격의 신뢰성 제고를 목적으로 토지와 주택에 대한 평가기관이 국토해양부로 일원화되었지만 내부적으로는 평가산정을 하는 주체가 매우 복잡하고 다양하다. 현재 공시가격은 민간인인 감정평가사와 공사인 한국감정원, 지방자치단체의 시·군·구 공무원까지 참여하여 산정하고 있다. 이러한 업무주체간의 복잡성과 이원화를 해결하기 위하여는 과거보다 높은 전문성을 갖춘 독립적인 비영리·

148) 상계논문, 77-78면.

149) 이재택, 전계논문, 64면.

평가전담조직을 구축해야 할 것이다.

셋째, 토지와 건물을 일괄평가하는 부동산가격 평가시스템의 선진화를 통해 시장가격에 보다 근접한 공시가격의 산정이 이루어지도록 평가시스템을 구축하여 부동산가격공시제도를 실거래가격에 기초한 평가시스템으로 재정립되어야 한다. 이를 바탕으로, 부동산시장의 국제화 내지 부동산금융시장의 성장, 그리고 부동산품질에 대한 관심제고에 따른 부동산에 대한 보다 상세하고 정확한 정보를 공공 또는 민간부문에 축적되어 있는 부동산관련 정보를 체계적으로 정비하고 공개하여 나간다면 실거래가 신고제의 실효성을 확보하는 기반이 될 것이다.

2. 실거래가격에 기초한 조사체계로의 전환

1) 단계적 추진전략

공시지가제도는 장기적으로 실거래가격에 기초한 부동산가격공시체계로 발전되어 나가야 한다. 실거래가격에 기초한 부동산가격공시체계는 실거래가격을 분석하여 시행기준을 마련하고, 제도전환에 따른 혼란을 최소화하기 위해서는 단계적으로 추진되어야 할 것이다. 즉, 공시지가를 활용하는 현행의 제도와의 연계문제 등을 고려할 때 제도전환을 하기 전에 철저한 사전준비 작업을 완료하여 단계적으로 전환하여야 한다. 그 추진전략을 예시하면 다음과 같다.¹⁵⁰⁾

우선적으로는 현행의 방법대로 공시지가를 공시하고, 실거래가는 공시지가를 보정하고 적정성을 보완하는 자료로서 활용한다. 실거래가를 기초로 지가변동률을 산정하여 기존의 지가변동률을 대체할 수 있는 준비작업을 실시한다.

다음으로는 공시지가는 현행의 적정가격개념에 기초하여 공시하되 거래부동산의 실거래가도 동시에 공개한다. 이에 따른 부동산실거래가에 기초한 지가변동률을 작성하고 기존의 지가변동률을 대체한다.

이러한 단계를 거쳐 실거래가격에 기초한 거래가능가격을 도출할 수 있는 유사가격권역의 구분과 용도별 평가시스템이 구축되면 기존의 공시지가를 폐지하고, 실거래가에 기초한 거래가능가격 개념의 공시지가를 공시하는 것이다.

150) 상계논문, 65-68면.

이와 같이 거래가능가격 개념의 공시지가를 정착시키는 한편으로는 주택공시가격과 통합하는 방안을 강구함으로써 장기적으로 부동산전체를 포괄할 수 있는 부동산가격공시제도를 정립해 나가야 한다.

2) 실거래가격 수집체계 확립

공시지가제도는 부동산거래에서 신고된 실거래가격을 통해 기초자료를 조사·수집하는 체계로 전환해 나가야 한다. 부동산거래가격을 공시지가의 전산망과 연결함으로써 평가에 필요한 실거래가격에 대한 자료를 수시로 수집할 수 있는 체계를 구축한다면, 이를 기반으로 지가의 평가모형과 토지가격비준표를 작성하여 개별공시지가를 산정하도록 할 수 있는 것이다.

실거래가신고제의 도입 이전에는 실거래가를 체계적으로 파악하는데 한계가 있었기 때문에 표준지를 선정하여 지가변동률을 조사하였다. 하지만 현행 실거래가신고제에서는 지가변동률은 실거래가를 기초자료로 산정하는 방법이 가능한 것이다. 따라서 우선적으로는 실거래가의 지역별 분포를 시범적으로 분석한 지가평가모형을 작성하고, 현행의 변동률과 시계열적으로 연계시킬 수 있는 연계지수를 개발하는 것이 필요할 것이다.¹⁵¹⁾

제3절 공평과세의 실현을 통한 실효성 확보방안

1. 취득세 및 등록세의 완화

과세표준은 실거래가에 의하여 산정되므로 실질적인 세부담이 증가된 것과 같은 결과를 가져오기 때문에 부동산 거래세율이 인하되었지만 실효세율이 인하되었다고 평가할 수 없고 부동산시장의 거래활성화를 기대하기 어렵다.¹⁵²⁾

취득에 따른 과세의 세율이 높으면 거래비용을 상승시켜 부동산가격 상승요인으로 작용하고 거래를 위축시키며, 주거이동이 상대적으로 많은 중산층 및 서민층의 조세

151) 건설교통부, “부동산공시가격 조사평가제도 개선”, 2006, 3-4면.

152) 김재한, 전계논문, 29면.

부담을 증가시킬 수 있다. 고율의 취득세와 등록세는 실수요자의 시장거래를 저해하고 등기회피를 유인하는 부작용을 초래하므로 취득과세를 완화하여 실거래가 거래를 촉진시킬 필요가 있다.¹⁵³⁾

과거 거래당사자간 통정에 의한 양도소득세 면탈은 부분적으로 부동산 매수인에 대한 고율의 취득관련세로 인한 것이라고 할 수 있다. 매도인의 양도소득세 면탈과 매수인의 취득관련세 면탈이라는 이해관계의 합치로 이중계약서 작성이 관행화됨으로써 전체적인 거래과세의 면탈이 야기되는 것이다. 따라서 양도·양수인의 허위신고 요인을 제거하고 실거래가 기준의 거래과세를 확립하기 위해서는 취득관련세의 완화가 필요하다.

이를 위한 취득과세 개선의 기본방향은 보유과세의 강화에 따라 취득과세에 대한 부담을 단계적으로 경감하여 실수요자의 거래를 활성화하는데 중점을 두어야 한다. 특히, 실거래가격 신고의무화의 조기정착을 위해서는 취득세·등록세의 세율인하를 추진할 필요가 있다. 선진외국에서는 부동산세수에서 거래세의 비중이 10%-30%에 불과한데 반해, 우리나라의 경우 보유과세·취득과세의 세수비중이 30 : 70으로 나타나 여전히 취득과세의 비중이 높은 것이다.¹⁵⁴⁾

아래의 <표4-2>는 우리나라의 보유과세와 취득과세의 세수비중을 나타낸 것이다.

<표4-2> 보유과세·취득과세의 세수비중 변화

구 분	2003년	2007년
보유세 : 거래세	16 : 84	30 : 70
취득과세(취득세·등록세)	5.00%	3.00%
보유과세(재산세·종토세)	0.12%	0.18%

자료 : 손경환, 「부동산시장의 선진화를 위한 기반정비 연구」, 국토연구원, 2008, 188면.

153) 국회예산정책처, 「2005-2009년 세수추계 및 세제분석」, 2005, 4면.

154) 손경환 외, 전계서; OECD 주요국의 보유과세 비중은 GDP 대비 2.3%(일본) 4.1%(영국) 우리나라(0.7%)의 36배에 달하고, 조세총액 대비로는 6.9%(프랑스) 12%(미국)로써 우리나라(0.3%)의 24배에 달한다. 이 들 국가에서는 부동산보유과세가 지방세수의 중심을 이루고 있다. 185-189면.

위의 표에서 나타난 바와 같이 과거보다는 점차적으로 세수에서 차지하는 세수비중이 취득과세는 감소하고 보유과세는 증가하고 있으나 더욱 취득과세를 경감하여 거래비용을 축소시켜야만 허위신고의 관행을 차단할 수 있다고 본다.

또한 중장기적으로는 등록세를 수수료로 전환하거나, 취·등록세를 하나의 세목으로 통합하는 문제를 검토할 필요가 있다. 이미 상당수의 국가에서는 등록세를 별도로 징수하지 않고 수수료 형식으로 일정금액을 받고 있는데 비하여 우리나라의 경우를 보면, 취득세는 재산권 및 기타 권리의 취득·이전행위에 부과되는 한편, 등록세는 같은 내용의 사항을 등기소의 등기부에 기재하는 등기에 대해서도 부과하고 있다. 양 세목은 동일한 부동산의 취득·이전행위에 대한 사실상 중복과세에 해당하므로, 이 중 어느 하나를 폐지하거나 또는 세율을 대폭 인하해야 한다.¹⁵⁵⁾

이와 같은 양 세목의 통합·정비 또는 등록세의 수수료 전환에 따른 세수결함은 앞서 논의한 보유세의 단계적 강화를 통하여 해결 가능할 것이다.

2. 양도소득세의 정상화

1세대 1주택의 비과세 요건에 해당되는 경우에는 양도소득세가 비과세될 뿐만 아니라 양도소득세 납부의무도 없다. 1세대 1주택의 매도자는 거래계약서 작성 시 매매대금이 얼마로 기재되는지에 무관심하고, 신고의무도 없기 때문에 실거래가액의 수집에도 어려움이 다르다. 또한 1세대 1주택의 비과세 적용을 받는 주택은 가액의 크기(실거래가 9억 원 이하)에 상관없기 때문에 세 부담의 형평성을 저해하고 있다. 예를 들면, 양도가액이 5억 원인 대도시의 1주택자는 주택의 양도로 비과세 혜택을 보는 반면, 양도가액이 5천만 원인 소도시의 2주택자는 1주택을 양도하더라도 양도소득세를 부담하는 불공평성이 발생한다.¹⁵⁶⁾

양도차익의 계산 시에 기준시가원칙에서 실거래가 원칙으로 전환되었다면, 1세대 1주택 비과세제도를 폐지하고 매도자에게 양도소득세 신고의무를 부여하여야 한다. 매수자와 대립적인 관계에 있는 매도자의 신고를 통하여 매매가액을 상호건제토록

155) 김재한, 전계논문, 31면.

156) 2008. 10.7 「소득세법 시행령」의 개정을 통해 양도소득세가 비과세되는 1세대1주택자에 대한 고가주택의 기준금액을 양도가액 6억원에서 9억원으로 상향조정하였다.

하면, 매수자의 탈세를 방지할 뿐 아니라 실거래가액 과세자료도 확보할 수 있는 장점이 있다.¹⁵⁷⁾ 그러나 비과세제도를 폐지한다하더라도 주택은 국민의 기본적인 생활 근거지인 점을 고려하여 주택공제제도 등과 같은 공제제도를 도입하여 중산층 이하의 서민들의 세 부담의 증가를 방지하여야 한다.¹⁵⁸⁾

또한 중장기적 볼 때, 실거래가 포착을 통한 시장투명화의 전제로서 1가구 1주택비과세를 모두 과세하는 제도로 전환하되, 장기보유 특별공제나 주택자금대출상환액의 소득공제를 확대하는 등 충분한 공제제도를 통하여 면제 또는 경감하는 방법을 검토해 볼 수 있다.

오랫동안 시행하여 온 비과세제도를 폐지하는 것에 반대하는 이유는 국민들이 비과세폐지로 인한 세 부담의 증가를 우려하는 것이지 비과세제도 자체를 반대하는 것은 아니며, 소득공제제도와 같은 제도를 도입하여 국민들의 세 부담이 없다는 것에 대한 정부의 적극적인 홍보가 필요하고 이에 대한 국민들의 합리적인 이해가 선행되어야 할 것이다.¹⁵⁹⁾

157) 이성기·백석기, “부동산세제의 개선방안에 관한 연구”, 「부동산정책연구」 제6집 제1호, 2006, 12면.

158) 류해웅, “양도소득세 비과세 등 세제개선”, 한국부동산연구원 연구보고서, 2008. 9, 22면.

159) 손경환 외, 전거서, 191면.

제5장 결론

부동산실거래가신고제의 도입 필요성은 부동산거래의 투명성을 확보하여 이중계약서 작성 등에 의한 허위신고를 차단하고 실거래가액에 근거한 부동산관련 조세의 공평한 부담에서 출발하였으며, 이는 부동산시장의 안정화와 부동산과 관련된 제도의 기반을 정립하는데 중대한 역할을 할 것으로 본다.

이와 같은 목적을 가진 실거래가신고제의 특성을 간략하게 분류하면, 첫째, 거래당사자 내지 중개업자는 부동산매매계약 후 60일 이내에 실거래가액을 의무적으로 해당 관청에 신고해야 한다는 점, 둘째, 신고는 인터넷으로도 가능하다는 점, 셋째, 신고대상으로는 매매계약에 의한 부동산거래라는 점, 넷째, 거래가액이 등기부에 기재되어 공시된다는 점, 그리고 부동산종합관리시스템을 통하여 유관기관 간에 관리·운영되고 있다는 점 등으로 요약할 수 있다.

하지만 실거래가신고제의 시행으로 전면적으로 노출된 실거래가와 공시가격과의 현실적 간극은 우리나라의 부동산관련제도에 대한 국민의 신뢰도와 공시가격의 활용에 대한 긍정적인 인식을 저하시키는 근본요인이 되고 있다. 특히 실거래가의 등기부 기재와 부동산정보공개와 활성화 등의 환경변화는 잠재되어 있던 부동산관련제도의 문제점을 부각시켰다고 할 수 있다.

앞서 논의한 바와 같이, 실거래가신고제의 시행에 있어서 부각된 문제점을 개선하고, 제도의 실효성 확보를 위해 제시한 방안을 요약·정리하여 보면 다음과 같다.

우선 제도적 문제로서 첫째, 대리신고 및 신고주체 문제의 개선이다. 이는 거래당사자의 실거래가신고를 촉진시킬 수 있는 제도적 장치의 마련이 우선되어야 한다. 거래당사자의 신고를 직접적으로 강제하여 위반 시 단순한 취득세의 3배라는 과태료 처분보다 강력한 처벌로서 신고를 유발시켜야 한다고 본다. 실거래신고의무위반을 하더라도 달성되는 수익이 부과되는 과태료보다 크다면 거래당사자는 충분히 실거래가 신고를 회피하려 할 것이기 때문이다. 거래당사자들은 실거래가 신고의무위반 시 처벌로 부과되는 취득세액의 3배보다 더 큰 이익이 존재한다면 과거 검인계약서제도의 운영에서 이중계약서의 관행이 지속될 수 있다. 따라서 실거래가 신고위반에 따른 보

다 강력한 제재로써 형사처벌까지도 적용할 수 있는 신고촉진제도의 도입이 필요하다고 보며, 또한 거래당사자들이 정부의 부동산정책에 대한 신뢰를 바탕으로 자발적으로 제도시행에 참여하는 분위기를 조성해야 할 것이다.

신고주체의 문제로서는 현행 실거래가신고제의 신고주체를 중개업자에게 강제하여 과도한 의무와 규제를 적용하고 있다는 것이다. 거래계약의 주체는 거래당사자들이나 이에 따른 신고·변경·해제의 신고의무를 중개업자에게 귀속시키는 것은 부당하며, 거래의 주체인 당사자들이 신고의 주체가 되어야 한다. 신고기간의 문제로서는 부동산 거래계약에는 매매계약 이후에 사정변경의 발생으로 계약내용을 변경해야 하며 그때마다 잔금지급일까지 해당관청에 변경신고를 해야 하는 일이 수시로 일어난다. 이 때 60일을 초과하는 경우에는 또 다른 편법을 동원하는 부작용이 유발될 수 있는 것이다. 따라서 60일로 정한 신고기간을 따로 정하지 아니하고 별다른 실익이 없는 한 실거래신고의 목적실현에 장애요소가 되지 않는다면 잔금지급일 이전에만 신고토록 하는 것이 문제를 해소할 수 있는 것이라고 본다.

과태료 산정기준의 문제로서는 중개업자가 부동산실거래가 신고를 해태하였다는 이유로 과태료부과의 기준을 중개업자와는 상관없는 매수자가 부담하여야 하는 취득세를 기준으로 규정되어 있다. 매매계약이 완성되면 매도인은 양도소득세를 또한 매수자는 취득세의 납세의무를 지게 된다. 중개업자는 중개수수료에 대한 부가가치세와 소득세의 납세의무를 질뿐이다. 따라서 중개업자에게 과태료 부과기준을 매수자의 취득세로 규정한 것은 법적 실익이 없는 지나치게 과중한 처벌이라 보이며, 부과기준을 중개업자의 수수료 범위로 한정해야 할 것이다. 또 하나의 이유로는 중개업자에게 신고해태를 이유로 처벌하지 아니하더라도, 등기신청시에 거래신고필증이 필수적인 구비서류이므로 신고의무자는 당연히 신고함으로써 부동산거래내역을 확인할 수 있기 때문이다.

둘째, 실거래가격과 신고가격의 불일치의 문제이다. 이는 실거래가의 적정성을 검증할 수 있는 수단을 확보해야한다. 부동산시장의 투명성을 확보하는데 있어서 가장 중요한 사항의 하나는 거래가격을 정확하게 파악하는 것이다. 이러한 실거래가격은 거래당사자의 정직한 신고에만 의지할 수 없다. 신고되는 실거래가의 적정성을 판단할 가격정보로는 공신력있는 기관이 조사한 합리적인 기준가격을 설정하여 공시가격

의 현실화률을 고려하여야 한다.

셋째, 실거래가 등기대상의 문제이다. 전술한 바와 같이 실거래가액에 근거한 평가시스템의 개편과 더불어 실거래가신고제의 실효성을 확보할 수 있는 가장 강력한 방법 중의 하나는 실거래금액을 등기부에 공시하는 것이다. 실거래가액의 등기부기재는 부동산거래의 투명성을 보장하고 이중계약서의 작성관행을 근절하여 투기와 탈세를 차단할 수 있는 유일한 가치로 볼 수 있다. 이를 위해서는 등기부에 거래가액이 공개되는 범위를 확대할 필요가 있다. 현행 제도상의 ‘매매’ 이외에 경·공매 및 공공기관의 협의취득·수용과 분양권 등도 등기부기재대상으로 포함시켜야 한다.

다음으로 공시제도와 상충문제 개선에 의한 실효성 확보방안으로서 첫째, 공시제도 체계의 개선이다. 부동산공시가격은 일반국민에게는 물론 정부에게 부동산에 관련하여서는 대단히 중요하다. 그 이유로는 일반국민들의 생활과 밀접한 관계를 맺고 있으며, 정부가 관계법령에 의거하여 공식적으로 발표하는 유일한 가격정보이며, 전국의 모든 토지와 주택에 대해 가격을 산정하며, 전국적으로 통일된 기준에 따라 가격산정이 이루어져 지역 간 균형을 확보할 수 있기 때문인 것이다. 따라서 일반국민의 신뢰를 높이고 공평과세를 구현하기 위해서는 공시가격에 대한 조사체계의 전환이 요구되어진다. 현재 공시가격의 평가기관이 국토해양부로 일원화되었지만 외형과는 달리 내부적으로는 전문성이 결여된 시·군·구 공무원까지 참여하고 있는 상태이다. 이에 따라 공적평가라는 제도의 성격과 업무주체 간의 혼란성 내지 이원화 문제를 해결하기 위해서는 독립적인 전문평가기관의 설립이 요구된다.

둘째는, 공평한 과세의 실현을 통한 실효성 확보방안을 제시하였다. 제도시행에 가장 민감하게 반응하는 조세부과의 비현실성은 기존의 검인계약서제도의 취약점에서 비롯되었음을 알 수 있었다. 이는 세부담의 경감을 위한 거래당사자간의 담합으로 실제 거래된 부동산가격으로 신고하지 않고 기준시가를 기준으로 신고되는 거래관행에 문제가 있었다. 이러한 부동산관련세 부담의 비현실성은 부동산의 거래과정에서 곧바로 세금의 포탈로 이어지고 부동산투기를 조장해왔던 것이 사실이다. 이에 따라서 부동산거래세를 대폭 완화하여 거래비용을 경감시킴으로써, 기준시가가 아닌 등기부에 기재된 실거래가격은 부동산거래에서 발생하는 취득세·등록세 및 양도소득세 등의 과세산정과 각종 부담금의 근거자료로 활용되어 일반국민의 합리적인 이해와

신뢰를 높이고 공평과세의 실현에 그 역할을 담당할 것이다.

이에 따라, 부동산 실거래가격정보의 제공은 거래를 둘러싼 불투명성과 불확실성을 제거하고 투명한 시장을 형성해 나가는데 필수조건이 되어야 하며, 한편으로는 부동산시장의 국제화와 부동산금융시장의 성장에 따른 부동산의 자산가치에 관한 보다 정확하고 상세한 정보의 요구에 대응하여 공공 또는 민간부문에 축적되어 있는 부동산관련 정보를 체계적으로 정비하고 공개해 나갈 필요가 있다.



참 고 문 헌

1. 단행본

- 김형선, 「부동산정책론」, 부연사, 2005.
- 노영훈, 「실거래가격 신고에 따른 적정세율 추정 및 제도적 실행방안」, 한국조세연구원, 2005.
- 노태욱 외, 「공시지가제도개선에 관한 연구」, 한국감정평가협회 부동산연구원, 2005.
- 노태욱 외, 「실거래가신고제 도입에 따른 공시제도의 문제점」, 한국감정평가협회 부동산연구원, 2008.
- 류해웅, 「토지법제론」, 부연사, 2003.
- 류해웅 외, 「개별공시지가 검증제도 개선에 관한 연구」, 한국감정협회 부동산연구원, 2004.
- 박성규 외, 「부동산가격공시제도의 정책효과에 대한 국민의식 조사연구」, 한국감정평가협회 부동산연구원, 2008.
- 손경환 외, 「부동산시장의 선진화를 위한 기반연구」, 국토연구원, 2004.
- 손경환 외, 「부동산시장의 선진화를 위한 정책방안 연구」, 국토연구원, 2008.
- 안정근, 「부동산감정평가이론」, 법문사, 2003.
- 이수옥 외, 「부동산시장의 환경변화에 대응한 정책방향 연구」, 국토연구원, 2007.
- 이창석 외, 「전략경영시대의 CEO 부동산컨설팅업」, 형성출판사, 2004.
- 채미옥 외, 「공시지가제도의 선진화방안에 관한 연구」, 국토연구원, 1999.
- 채미옥 외, 「선진사회를 향한 토지정책방향 및 추진전략 연구」, 국토연구원, 2006.
- 한삼인, 「새롭게 쓴 관례민법」, 법률행정연구원, 2003.

2. 논문

- 김영자, “부동산실거래가 신고의무제도의 정착방안에 관한 연구”, 동의대학교

- 경영대학원 석사학위논문, 2007.
- 김용규, “부동산투기의 억제방안에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문, 2006.
- 김재한, “부동산실거래가신고제의 정착가능성과 감정평가에 미치는 영향”, 강원대학교 대학원 석사학위논문, 2006.
- 류해웅, “양도소득세 비과세 등 세제개선”, “양도소득세의 장기보유특별공제 확대와 세율인하”, 한국감정협회 부동산연구원, 연구보고서, 2009.
- 백명기, “실거래가신고제도가 부동산거래에 미치는 파급효과에 대한 연구”, 경희대학교 행정대학원 석사학위논문, 2007.
- 송준호, “부동산거래신고제도 실효성 제고방안에 관한 연구”, 국민대학교 법무행정 대학원 석사학위논문, 2007.
- 심재홍 외, “부동산 실거래가액 등기제도의 효과에 대한 실증분석과 제도적 개선방안”, 「토지공법연구」 제41집, 한국토지공법학회, 2008.
- 이성기, “부동산세제 개선방안에 관한 연구”, 「부동산정책연구」 제6집, 2006.
- 이승길, “부동산실거래가격 확인방법에 관한 연구”, 경희대학교 경영대학원 석사학위 논문. 2004.
- 이재택, “부동산실거래가신고제도의 개선방안에 관한 연구”, 대신대학교 법무행정대학원 석사학위논문, 2008.
- 이학동 외 김재한, “부동산실거래가신고제의 정착과정에서 예상되는 문제점 및 대책논의와 감정평가에 미치는 영향”, 강원대학교대학원 석사학위논문, 2005.
- 전소영, “토지가격비준표 개선을 통한 개별공시지가 적정성 제고에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2002.
- 조상묵, “부동산실거래가신고제도 도입에 따른 납세자의 신고태도”, 위덕대학교 경영대학원 석사학위논문, 2006.
- 최진영, “실거래가신고의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 목원대학교 산업정보대학원 석사학위논문, 2008.
- 한정훈, “부동산정보산업의 실태와 발전방안에 관한 연구-인터넷을 통한 부동산정보유통을 중심으로”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2006.

3. 기타

- 건설교통부, 「부동산실거래가확보를 위한 정보망 구축」, 국토연구원, 2004.
- 건설교통부, “부동산공시가격 조사평가제도 개선”, 국토연구원, 2006.
- 국토해양부, 「부동산거래신고제도 업무처리 매뉴얼」(시·군·구 공무원 워크샵자료), 토지정책과, 2008.
- 국토해양부, 「부동산거래신고내역 조사지침」, 국토해양부 부동산산업과, 2008.
- 국토해양부, 「부동산거래신고에 대한 업무처리지침」, 국토해양부 부동산산업과, 2008.
- 국토해양부, “2008년 이후 실거래가허위 신고자 적발”, 국토해양부 부동산산업과, 보도자료, 2009. 9.
- 국토해양부, 「실가과세관련 양도소득요약」(2006년도 부동산실거래가 신고업무담당자 워크샵자료), 국토해양부 부동산산업과, 2006.
- 국회예산처, 「2005-2009년 세수추계 및 세수분석」, 2005.
- 기획재정부, 「경제활성화 지원 세제개편안」, 기획재정부 조세정책과, 2009.
- 신화세법연구소, 「2008년 양도소득세 핵심자료」, 2008.
- 재정경제부세제실, 「종합부동산세 및 양도소득세 관련 문답자료」, 2005.

4. 인터넷 매체

- 국토연구원 : www.krihs.re.kr
- 국토해양부 : www.mltm.go.kr
- 국회법률지식정보시스템 : www.likms.assembly.go.kr
- 기획재정부 : www.mke.go.kr
- 부동산거래관리시스템 : www.rtms.mltm.go.kr
- 온나라부동산통합포털 : www.onnara.go.kr
- 한국감정원 : www.kab.co.kr
- 한국부동산연구원 : www.kreri.re.kr

ABSTRACT

Scheme of securing the effectiveness of the reporting system of the actual on price of real estate

Jung. Sueng Pyo

Department of Law

Graduate school Public Administration

Jeju National University

The necessity of the introduction of the reporting system of the actual price of real estate started from a fair tax burden related to real estate based on actual prices by preventing a mendacious return of writing the double contract to secure transparency of property transactions, and this will play a major role in establishing the system related to real estate and stabilizing the property market.

The features of the reporting system of the actual price with for such a purpose as mentioned are as followed;

First, real estate agents or parties of transaction must report the actual price with 60days after property transaction contracts. Second, it is possible to report on an internet. Third, the object of reporting is property transactions of contracts. Forth, actual prices post and describe a register book. Finally, it engineered and manage among agencies through real estate management system.

However, enforcing the reporting system of the actual price, the gap of the actual price and posted price on property transactions completely exposed. This kind of problem was the reason for reducing to make use of post price and people's truth on real estate system. Especially, changing these conditions such as describing the actual price on a register book and increasing of disclosure of real estate information highlighted issues of real estate assessment system which is underlying.

This looks into problems about operation of the reporting system of the actual acquisition price and shows schemes to secure the effectiveness of the reporting system of the actual acquisition price through compensating and improving its

defects. To sum up these are followed;

First, as a institutional problem, it is a plan for a reporter. Institutional grid which can be fuel the reporting system between two parties must come first. Although the actual contract violates a reportable obligation, If fine which is imposed is more than profit after violating, parties are likely to avoid greatly reporting the actual price. So, as a more strong sanction for violating a reportable obligation, it needs to enforce obligations and regulations to apply even punishments. Second, as a problem of fine rates, based on a buyer covers an acquisition tax, he or she must pay for fine. enacting the basis of imposing fine about these agencies as a buyer's acquisition tax is unreasonable punishment regulation which is no leal actual profit and will have to limit if in the scope of agencies' commissions. Third, as a plan improving the problem discording the actual price and reporting price, it must secure means being able to verify the actual price adequacy. Because existing price index is calculated on the price investigation through a real estate agency, there are demerits of price index availing property market price and limitation like price distortion on purpose. On price information judging the actual price adequacy, in mapping a reasonable standard price which credible institute searches, it must consider posted price's actualization rates. Now agency of posted price unified Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, but in constant to turnover, even officials in city, country borough who lack internal expertise take part in it. To solve dual problem or confusion between workers and institutional character which is called public assessment, independent expert agency's organization is needed. Fourth, as a problem with the actual price registration, the object of registration must be increased. The reorganization of an assessment system which based on the actual price and method to be able to secure the effectiveness of the reporting system of the actual price is to post the actual price. The statement of the reporting system of the actual price on a register book guarantees real estate transaction's transparency and can see only value which can intercept speculation and tax evasion by eradicating the customary writing double contract. Finally, it is a plan to secure the effectiveness through realizing a fair taxation. Unreality of tax burden on property transaction leads from property transaction process to tax evasion and encourages real estate speculation. So, it needs to ease acquisition tax, registration tax and capital gains tax of the tax rates. Also, the actual price written on a register book is based on the data of many kinds of taxes and will play a role in realizing fair tax and raising people's rational understanding and

truth.

Especially, offering the actual price information of real estate is a prerequisite to form transparent market to remove opacity and uncertainty between transactions. According to internationalization of property market and growth of financial market, a demand of accurate and detailed information of property value is remarkably growing. To prepare this, accumulated property information in public sector or private sector needs to consolidate and to be open systematically.

