

의 결



국민권익위원회

A N N U A L
REPORT

국민권익위원회

의결

의안번호 제2023 - 8호

의안명 「부동산거래계약신고 관련 불편·부담 요인 개선」

대상기관 국토교통부

결정일 2023. 1. 30.

주문

부동산거래계약신고 관련 불편·부담 요인 개선방안을 별지와 같이 「부폐방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제47조 규정에 따라 국토교통부장관에게 권고한다.

이유

별지와 같다.

A 100

이에 주문과 같이 의결한다.

2023년 1월 30일

위 원 장 전 현 희

위 원 안 성 옥

위 원 김 태 규

위 원 정 승 윤

위 원 박 상 희

위 원 박 홍 규

위 원 방 이 협

위 원 손 난 주

위 원 강 길 연

위 원 최 정 묵

위 원 송 현 주

위 원 홍 세 옥



부동산거래계약신고 관련 불편 · 부담 요인 개선

2023. 1. 30.



AUDIO



목 차

I. 추진개요	1
II. 현 황	2
III. 문 제 점	3
IV. 개선방안	8
V. 조치사항	12

<붙임>

1. 계약체결일 관련 대법원 판결례 및 법제처 법령해석	13
2. 「행정처분배심제 운영 조례」(예시)	17
3. 부동산거래계약신고 관계 법령	25

I . 추진개요

- ❖ 추진근거: 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제47조
- ❖ 과제발굴: 소상공인 옴부즈만 현장 간담회, 국민신문고 민원 등

□ 추진 배경

- 우리 위원회는 국민에게 불편을 초래하는 제도와 기업활동에 과도한 부담을 주는 규제 등을 발굴·개선하기 위해 지속적으로 노력 중
 - 특히, (사)한국소기업소상공인연합회와 MOU*를 체결하여 소기업·소상공인들의 경영 현장의 목소리를 반영한 제도개선을 추진

* '14.4월, 소기업·소상공인의 고충 발굴·해소, 과도한 규제와 불편을 초래하는 각종 제도의 개선 등을 위한 협약 체결 후 민원 및 건의 사항을 접수·처리

- 지난해 9월 열린 '소상공인 옴부즈만 현장 회의'를 통해 제기된 개업 공인중개사 등의 부동산거래계약신고 관련 불편 해소와 정당한 권리 보호를 위한 제도개선 추진

- 부동산거래계약신고 시 가계약이 관행적*으로 이루어져 왔음에도 신고기준일 설정이 불분명하여 자연·거짓신고 관련 분쟁 발생

* 부동산 매매계약 시 개업공인중개사의 약 77.8%가 본계약 체결 이전 가계약을 체결하고 있어 높은 가계약 체결 비율로 문제 발생이 증가할 수 있어 개념 정립이 필요한 시점 ("가계약에 대한 인식과 법적 성격" 2021.11, 동아대법학연구소)

- 부동산거래계약신고 시 단순 착오 정도의 실수*에 과도한 과태료를 부과하여 거래당사자 등의 불편·부담 가중 등

* 부동산거래계약신고서 작성 시 "계약 체결일"을 '가계약금 지급일'이 아닌 '매매 계약서 작성·교부일'로 제출했다는 이유로 수천만원의 거짓신고 과태료를 부과

□ 추진 경과

- (~'22.10.31.) 실태조사 및 제도개선(안) 마련 → (~'22.12.29.) 관계기관 협의 → (~'23.01.30.) 전원위원회 상정·의결

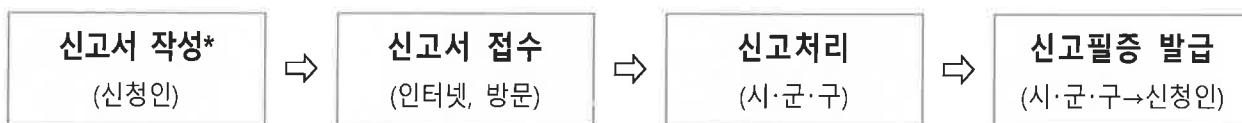
II. 현황

□ (거래신고) 부동산 계약을 체결한 거래당사자 및 개업공인중개사(이하 '거래당사자 등')는 거래가격 등의 정보를 관할 지자체에 신고*하도록 의무부여(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 제3항)

* "부동산거래계약신고": 부동산거래 시 실거래가격을 확보하여 공평과세를 실현하고, 대국민 부동산 정보 활용 제고와 정부의 신속한 부동산 정책 마련을 통해 부동산 투기를 원천적으로 봉쇄하기 위해 도입(법률 제정 '16.1.19.)

□ (신고절차) 거래당사자 등은 부동산계약이 체결된 이후 30일 이내 신고해야 하고, 신고 후 거래계약 해제, 무효 또는 취소된 경우 해제 등이 확정된 날부터 30일 이내에 서면 또는 부동산거래관리시스템에 신고

< 부동산거래계약 신고 절차도 >



* 거래당사자 인적사항, 계약 체결일, 중도금·잔금 지급일, 거래대상 부동산의 소재지·면적 등, 실제 거래가격, 계약조건·기한, 개업공인중개사 인적사항 등

□ (과태료) 지연신고(거래계약의 체결일부터 30일 초과 신고) 또는 거짓신고(거래가격 업·다운 또는 계약체결일 등 거짓신고)를 한 경우 과태료 부과

< 부동산거래계약신고 관련 과태료 부과 기준 >

지연신고 과태료		거짓신고 과태료	
3개월 이내: 10~50만원		거래가격: 부동산 등 취득가액의 5%	
3개월 초과: 50~300만원		거래가격 이외: 부동산 등 취득가액의 2%	

※ 최근 3년간 부동산거래계약신고에 따른 지연·거짓신고와 관련하여 지자체에서 22,326건, 약 439억원의 과태료를 거래당사자 등에게 부과

< 최근 3년*간 과태료 부과 현황 >

합계		"지연신고" 과태료		"거짓신고" 과태료	
건수	금액	건수	금액	건수	금액
22,327건	43,865백만원	20,563건	26,815백만원	1,764건	17,050백만원

(*2020.1.1.~2022.9.30. 국민권익위 실태조사)

III. 문제점

① 부동산거래계약신고 시 가계약이 관행적으로 이루어져 왔음에도 신고 기준일 설정이 불분명하여 거래당사자 등의 지연·거짓신고를 유발

- 부동산거래계약신고를 계약체결 후 30일 이내 하게 되어 있으나, 법령상 '계약 체결일'에 관한 개념과 범위 설정 규정 부재

* 국토부는 계약에 관한 일반법인 「민법」과 법제처 법령해석, 관련 대법원 판결례 등에 따라 가계약금 지급시 계약의 중요부분에 대한 합의(매매목적물과 매매대금이 특정되고 중도금 지급방법)가 있었다면 계약이 체결된 것으로 봄 (불임1 참조)

- 일부 지자체에서는 가계약금이 지급되기만 하면 이를 신고기준일로 보거나, 매매계약서 작성·교부일을 신고기준일로 해석하는 등 부동산 거래계약신고 업무의 혼선* 야기

* 부동산거래계약신고 수리 이후 1~2년이 지나서 한국부동산원의 '부동산 의심 거래 목록'이 통보되어야 지자체는 가계약 여부를 확인할 수 있고, 단순 순위 보전을 위한 가계약금 지급은 거래계약이 체결된 것이 아니라는 견해(국토부)도 존재

< 부동산거래계약신고 관련 민원 사례 >

- 가계약금 입금일을 기준으로 거래신고할 때 신고서 또는 매매계약서 상에 '가계약일' 기재란이 없어 거래신고는 가계약금 입금일로 하고, 본계약서 작성일은 실제 계약 체결일로 기재하는 경우 등기원인서류가 되는 계약서와 거래신고일이 달라 등기신청이 반려되는 일이 발생하여 공인중개사들 대부분이 본계약서 작성 시점을 기준으로 거래신고를 하는 등 중개실무 현장에 많은 혼란과 피해가 발생하고 있어 개선 필요 (국민신문고, '22.3.)
- 부산 ○구에 있는 주택을 계약하면서 가계약금이 4월 28일 매도인에게 입금되고, 본계약일은 6월 20일, 잔금 지급일은 6월 30일이나, 가계약금 입금일 기준으로 30일 이내에 부동산거래신고를 해야 한다면 계약서 작성 전이라 거래당사자의 주민등록번호 등 개인정보를 알 수 없어 부동산거래신고를 할 수는 상황으로 부동산거래신고는 가계약금 입금일 기준으로 신고가 불가능 (국민신문고, '22.5.)

- 계약금 10% 중 일부가 본계약 체결 전 가계약금이 입금되면 일주일 내 본 계약 체결이 일반적으로 부동산거래신고는 의도적 허위, 지연 신고를 방지하기 위함인데 계약의 완성으로 볼 수 없는 가계약금 입금일로부터 기산하는 것은 맞지 않고, 중개의 완성을 본계약서 작성 후 확인 설명서를 교부하는 것처럼 **부동산거래신고 기점도 가계약 시점이 아닌 본계약 체결일부터 기산하는 것으로 정확한 명시가 필요** (국민신문고, '22.7.)
- 관계 법률에 "거래계약서를 작성·교부한 경우"라고 적힌 것은 공인중개사가 "거래계약서를 작성·교부한 경우"라고 해석되고, **가계약금은 본계약의 우선권을 받기 위한 '순위보전 증거금'에 불과하여 계약금 전부와 매도인, 매수인의 주민등록번호 등이 확정되는 본계약서 작성·교부일을 개업공인중개사의 실거래신고 개시일로 명확히 규정할 필요** (국민신문고, '22.9.)

※ 최근 3년간 국토부·지자체에서 접수·처리한 부동산거래계약신고(가계약·본 계약 정의, 신고 기산일, 과태료 과다 부과 등) 관련 민원이 756건에 달하고 매년 증가 추세 (자료출처 : "국민신문고시스템" 민원정보분석 자료)

< 최근 3년 부동산거래계약신고 관련 민원 현황 >

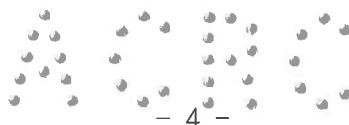
2019년	2020년	2021년
155건	241건	360건

② 부동산거래계약신고 시 단순 착오 정도의 실수에 과도한 과태료를 부과하여 거래당사자 등의 불편·부담 가중

○ 부동산거래계약신고 시 착오로 계약체결일을 가계약금 지급일로 신고 하지 않는 경우 거래당사자 등에게 수천만원의 과태료 부과

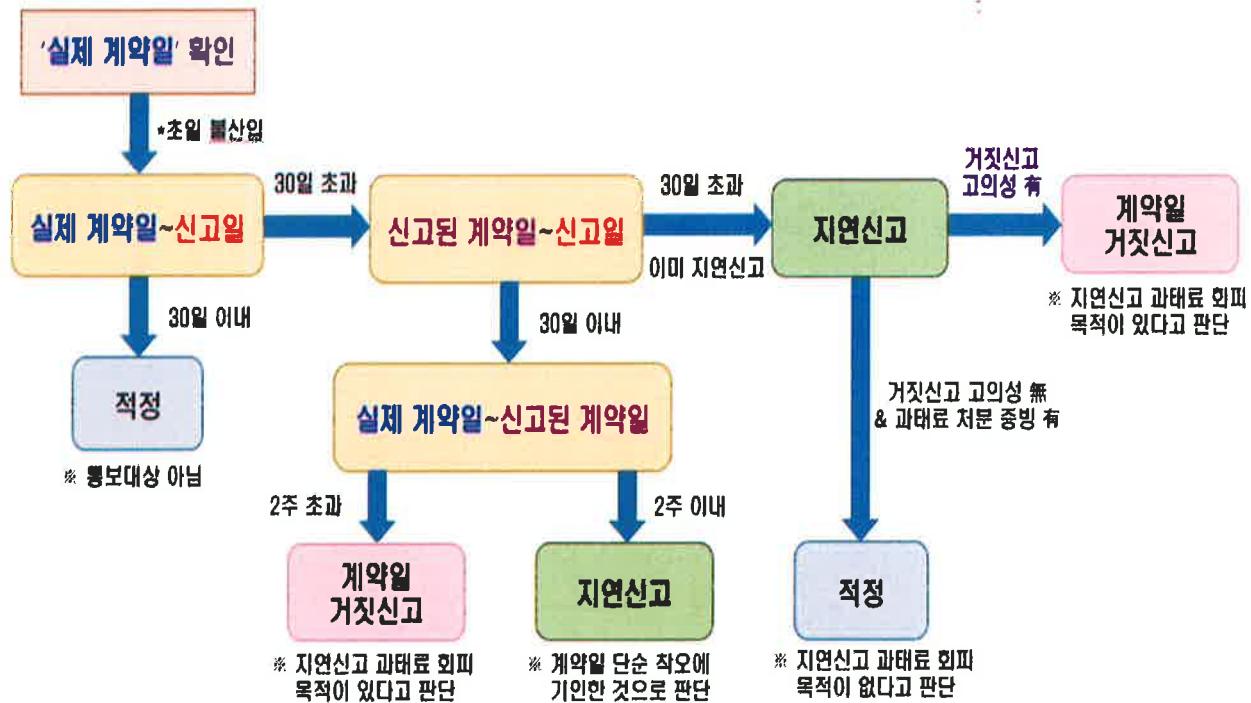
※ 실거래가 12억원의 부동산을 중개할 경우 최대 1,440만원의 중개보수를 받을 수 있으나, 거래계약신고를 가계약금 입금일로 하지 않고, 매매계약 체결일로 잘못 기재하여 신고한 경우 거짓신고 과태료 2,600만원을 부과받음

- 부동산거래계약 의심목록 통보*시 계약체결일 관련 거짓신고 유형 및 판단기준을 구체화하여 통보하지 않아 과도한 과태료 부과



- * 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제5조 및 「부동산거래가격 검증체계 운영 및 신고내용 조사 규정」 제6조에 따라 국토부의 업무를 위탁받은 한국부동산원이 「부동산거래관리시스템」상 의심거래 목록을 지자체에 상시 통보하고 있음

< 지연신고 및 계약체결일 거짓신고 검토 순서도 >



※ 국토부에서는 가계약일을 계약체결일로 볼 수 있다는 점을 지자체 및 공인중개사 협회에 전파 및 고의성이 없는 계약체결일 착오 등에 따른 지연신고에 대하여 거짓신고 과태료로 부과하지 않도록 지자체에 협조공문 시행('22.11.16.)

○ 거래계약 체결일을 잘못 신고한 거래당사자 등에 대하여 지자체마다 제각각 과태료를 부과하여 민원 빈발

※ 거래가격 외의 사항을 거짓으로 신고하는 경우 대부분이 신고 해태 과태료를 회피하기 위함이나, 지자체*에서 동일 위반 사항(가계약금 지급일이 아닌, 계약서 작성일로 신고한 경우)에 대하여 과태료 미부과, 지연신고, 거짓신고로 처분

< 부동산거래계약신고 관련 과태료 처분현황 >

적정신고로 과태료 미부과	지연신고 과태료 부과	거짓신고 과태료 부과
16개 기관(6%)	80개 기관(32%)	156개 기관(62%)

(*부동산거래계약신고 필증을 교부하는 252개 기관, 국민권익위 실태조사)

< 과태료 부과 관련 민원 사례 >

- '20.6.11. 가계약금 300만원이 오갔고, 본계약은 6.27., 부동산거래신고는 7.24. 했으나, 가계약일 기준 30일이 지나 **부동산거래신고 지연 과태료를 회피할 목적으로 본계약 일로 거짓 신고했다고 시청에서 매매대금의 2%에 해당하는 과태료를 부과**. 공인중개사법에 따라 계약이 완성된 때 계약서를 작성하고, 실거래법 제3조3항 규정에 따라 계약서를 작성한 경우 30일 이내에 신고했는데 너무 억울하고 분통 (국민신문고, '20.12.)
- **가계약금 입금일이 아닌 계약서 작성일로 부동산거래신고를 했다가 은평구청으로부터 매매금의 2%인 12백만원이 넘는 엄청난 금액의 과태료를 처분받고** 공인중개사 수십 곳에 문의한바, 모두 가계약금 입금일이 아닌 계약서 작성일로 신고하고 있다고 하니, 전국의 모든 부동산거래신고 건을 조사하여 잘못 신고된 건에 대하여 모두 과태료 처분 요청 (국민신문고, '21.2.)
- 성남시 ○○구 소재 아파트 매매계약은 '20.7.28. 가계약금 2천만원 입금되어 '20.8.7. 당사자 간 매매계약서를 작성·교부한 이후 부동산거래신고를 '20.9.2. 정상적으로 완료하였으나, '22.7.4. 처분청에서 부동산거래신고를 **가계약금 입금일이 아닌 계약서 작성일로 거짓 신고했다는 이유로 매매대금의 2%인 22백만원의 과태료를 부과** (국민신문고, '22.8.)

③ 수천만원의 과태료를 부과·처분하면서 행정처분 당사자에게 충분한 소명기회가 제공되지 않는 등 권리구제 수단 미흡

- 현행 법령상 중대 과실로 단정하기 어려운 사안을 당사자 진술 등에 의존하여 과태료 부과 여부를 판단·결정하는 등 지자체 업무담당자의 주관적 판단에 따라 과태료 부과
- ※ 국토부에서도 부동산거래계약신고 위반 의심거래에 대하여 과태료 사전부과 전 또는 처분 당사자의 의견제출 단계에서 당사자에게 충분한 소명기회를 부여하도록 지자체에 요청(국토부 토지정책과-6674호, '22.11.16.)

- 과태료 처분 전 의견제출 기회가 제공되나, 객관적 심의 절차 부재로 과태료 부과 담당자가 재차 이의 사항을 판단·결정하고 있어 행정처분의 신뢰성·공정성을 저하시켜 체납과 소송제기 등 행정력 낭비 초래

■ 330만원의 과태료 예고 처분받은 안성 공인중개사의 분노

공동중개를 통해 '21.6.14. 가계약금 200만원을 매도인 계좌로 입금한 후 계약 내용을 문자로 통지하였고, 매수인 사정으로 '21.7.1. 정식 매매계약서가 작성되어 이를 근거로 공인중개사는 '21.7.23. 부동산거래신고를 마쳤으나, 안성시는 가계약일을 계약 체결일로 판단하여 거짓 신고를 이유로 공인중개사에게 330만원의 과태료가 부과되어 법적 대응 (인터넷언론, '22.4.)

■ 부동산 거래신고를 '가계약금 입금일' 기준으로?... 중개업계 혼선

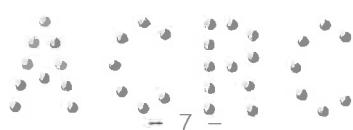
서울 강북구 소재한 공인중개사는 계약서 작성일 기준으로 2~3일 후 거래 신고를 마쳤으나 구청으로부터 1,800만원의 과태료 처분을 받음. 이는 가계약금이 입금된 날을 기준으로 거래 신고 기한 30일이 지났다는 이유 때문이나 구청은 날짜가 다르다는 이유만으로 구체적인 사실조사도 없이 바로 처분을 내렸다며 변호사를 선임해 법적 대응 (중앙언론, '22.9.)

■ "단순 착오인데 과태료 1억 내라뇨"... 중개사들 울리는 '계약체결일'

경기 성남시 분당구의 한 공인중개사는 최근 2020년 중개한 11억원 상당의 아파트 계약과 관련해 2,200만원의 과태료를 통지받음. 계약서를 쓴 날짜를 기준으로 거래 신고했으나, 구청은 가계약금 입금일을 실질적인 거래계약 체결로 해석하여 거짓 신고를 이유로 과태료 부과 (중앙언론, '22.9.)

■ 중개사들 울리는 부동산 거래신고 기준일

계약금을 받고 정식 계약서를 열흘 뒤에 쓴 후 늘 하던 대로 거래 신고는 계약서를 쓴 날짜를 기준으로 했는데 가계약금 입금 날짜를 기준으로 신고를 안 했다며 다운거래도 명의신탁도 아니고 신고가 늦어진 것뿐인데.... 이 신고로 이득을 보거나 손해를 본 사람도 없는데 600만원의 과태료를 물게 돼 황당하고 억울한 상황 (지방언론, '22.10.)



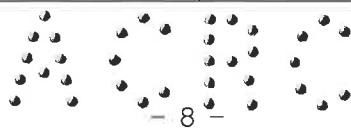
IV. 개선방안

① 부동산거래계약신고에 따른 거래당사자 등의 불편·부담 최소화를 위해 신고서 상에 신고기준일 명확화

○ 거래당사자 등에게 신고 의무가 부여되고, 그 의무 불이행에 따른 행정처분이 부과되는 만큼 신고기준일의 명확한 제시가 필요

⇒ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 [별지 제1호서식] 개정

현행			개선 (예시)			
부동산거래계약 신고서			부동산거래계약 신고서			
접수번호	접수일시	처리기간	접수번호	접수일시	처리기간	
① ~ ⑧ (생략)						
⑨총 실제 거래 가격	합계 원	계약금	원	계약 체결일		
		중도금	원	중도금 지급일		
		잔금	원	잔금 지급일		
⑨ ~ ⑪ (생략)						
유의사항						
(생략)						
작성방법						
1. ~ 7. (생략)						
8. ⑨ "총 실제 거래가격"란에는 전체 거래가격(둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래가격의 합계 금액)을 적고, 계약금/중도금/잔금 및 그 지급일을 적습니다.						
9. ~ 12. (생략)						
처리절차						
(생략)						
[1안]						
부동산거래계약 신고서						
접수번호			접수번호			
① ~ ⑧ (현행과 같음)						
⑨총 실제 거래 가격	합계 원	계약금	원	계약 체결일		
		중도금	원	계약서 작성일		
		잔금	원	중도금 지급일		
⑨ ~ ⑪ (현행과 같음)						
유의사항						
(현행과 같음)						
작성방법						
1. ~ 7. (현행과 같음)						
8. ⑨ "총 실제 거래가격"란에는 전체 거래가격(둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래가격의 합계 금액)을 적고, 계약금/중도금/잔금 및 그 지급일을 적어야 하고, "계약 체결일"은 계약 성립요건(매매대금, 매매목적물, 잔금 등의 합의)을 갖추고 계약금의 일부가 수수되고, 문자 또는 서면 등에 의거 약정된 날짜이며, "계약서 작성일"은 거래당사자와 개업공인중개사 참석하에 계약서를 실제 작성한 날짜를 적습니다.						
9. ~ 12. (현행과 같음)						
처리절차						
(현행과 같음)						



현행			개선 (예시)
[2안]			
접수번호	접수일시	처리기간	접수번호
(생략)			(현행과 같음)
유의사항			유의사항
1.~5. (생략)			1.~5. (현행과 같음)
<신설>			6. 가계약금(계약금의 일부를 선지급)을 지급하면서 매매목적물과 매매대금 등이 특정되고 중도금 지급방법 등 계약의 중요부분에 대한 합의(서면, 구두 등을 포함)가 있었다면 그 날을 거래계약의 체결일로 봅니다.
작성방법		작성방법	
(생략)		(현행과 같음)	
처리절차		처리절차	
(생략)		(현행과 같음)	

② 부동산거래계약의 거짓신고 대상 세분화 및 거짓신고 조사 유의 사항을 부동산거래관리시스템을 통해 상시 배포하도록 개선·정비

- 과태료 부과권자인 지자체에서 단순 착오 등에 의한 자연신고를 거짓신고로 해석하여 과다한 과태료를 부과하지 않도록,
 - 거짓신고 대상을 거래가격, 계약체결일(개발사업을 위한 매집, 불법전매·분양권 거래, 토지거래허가 회피, 세금증과 등 회피, 자연신고 회피) 등으로 세분화하여 부동산거래관리시스템으로 거짓신고 조사 유의사항 배포

⇒ 「부동산거래관리시스템」 개선·정비

신고/검인 외국인부동산취득 | 주택거래신고 | 적정성진단 | 거래분석 | 거래정보 | 전월세관리 | 1세대1주택
신고등록 | 검인등록 | 신고/검인처리 | 물건관리 | 대장관리 | 내역관리 | 자연신고과태료 | 과태료관리 | 대량검인등록 | 2005년이전검인 | 등기과태료 | 상시모니터링

상시모니터링

조회기간 : 접수일 2022.1.1 ~ 2022.12.31 | 지번 : | 등 : 호 : | 조사상태 : 전체 | 공문제공년월(2018년 이후) : 년 월 | 조회 | 파일저장 | 일괄처리

목록 : 접수번호(신고내용보기), 소재지(모니터링결과등록)와 연결됩니다.

구분	시군구번호	접수년도	접수번호	물건번호	조사구분	정밀조사대상	조사

※ 현재는 지자체의 담당자가 ‘파일저장’ 항목을 클릭하면 의심 목록만 다운로드 되도록 운영에 있으나, 거짓신고 조사 유의사항(거짓신고 대상 세분화 자료 포함)도 동시에 다운로드 되도록 시스템 개선

③ 행정처분 당사자의 의견제출과 이의제기(법원 통보 전)에 대한 객관적 심의·결정을 위한 배심원제 도입 등 권리구제 수단 마련

- 일정 금액(예: 5백만원) 이상 과태료 처분에 따른 억울한 피해자 발생 최소화 및 과태료 부과 처분의 정당성 확보로 행정력 낭비 예방

< 행정처분 배심원제 개요 >

■ 목적

- 배심원제 운영으로 행정의 투명성을 제고하고, 관련 전문가들을 심의에 참여 시켜 행정처분의 공정성과 신뢰성 제고
- 행정처분과 관련한 쟁송 제기로 처분청과 처분당사자 모두 소송비용 부담 가중 등 행정력 낭비 사전 예방

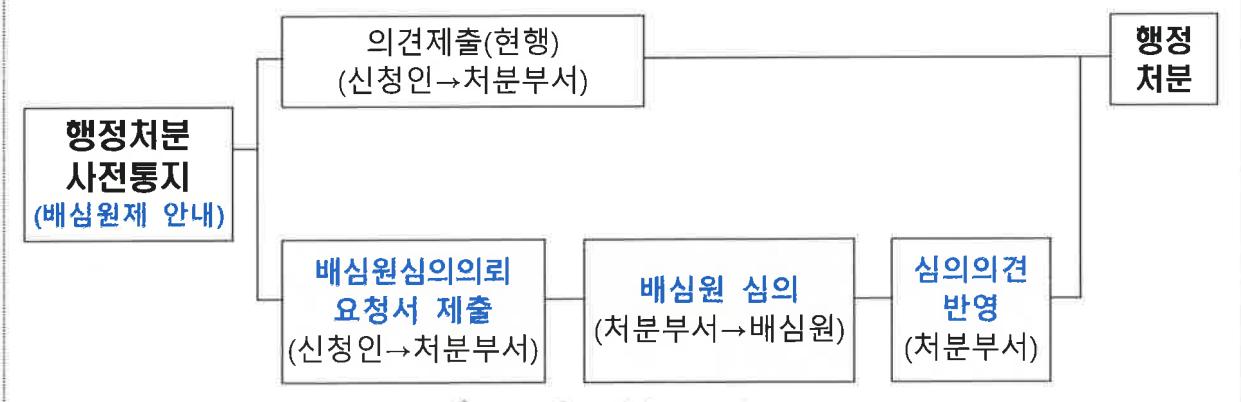
■ 주요내용

- 행정처분의 업무별 2~5명으로 배심원단 구성
- 행정처분 전에 배심원단의 사전 심의 절차를 거쳐 처분
- 배심원의 심의 의견을 최대한 반영하여 행정처분

■ 심의대상

- 위반행위에 대한 과태료 및 과징금 부과 처분 시
- 면허, 자격 등의 정지·취소 또는 철회의 경우
- 당사자의 재산권, 일정한 자격 또는 지위를 박탈하는 경우 등

■ 운영 절차



※ 경남-창원시, 대구-동구, 대전-서구의 경우 행정처분의 공정성·투명성 및 신뢰성 확보를 위해 「행정처분배심제 운영 조례」를 제정·시행 중 (붙임2 참조)

————— < 배심원제 도입 관련 언론보도 > —————

■ “창원 행정처분 배심원제 도입, 시민 권리구제 큰 도움 될 것”

행정처분 기준이 너무 획일적으로 규정돼 각양각색의 위반행위를 통일적으로 처분하기 어렵고, 행정처분 당사자의 권익 보호와 행정처분의 합리화 도모를 위해 영업정지·과태료 부과 등 불이익을 당한 당사자의 이의를 제기하면 배심원이 처분 양정을 심의하는 내용으로 문순규 의원 등 15명이 조례안을 발의하여 시의회에서 가결 (지방언론, '22.10.)

■ 경남도, 주요 정책 결정에 ‘배심원제’ 도입

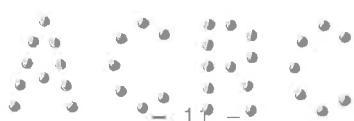
경남도가 주요 정책 결정 과정에 주민들이 직접 참여하는 ‘배심원제’를 도입하기로 결정. 도정 배심원단이 심의할 대상은 공공요금 등 도민 생활과 직결된 사항과 주요 시책이나 사업 결정, 행정심판 사건 청구자의 신청, 과태료 등 불이익이 예상되는 행정처분이 사전 예고됐을 경우 당사가 청구할 수 있는 제도로 행정기관의 일방적인 결정이 아니라 주민과 함께하는 쌍방향 소통행정을 위해 도입 (중앙언론, '09.8.)

■ 전국 최초 ‘행정처분배심제’ 조례 제정

대전시 서구가 전국 처음 영업정지·허가취소 등 행정처분 과정에서 처분 당사자의 권익 보호를 위해 행정처분배심제 도입하여 영업정지, 허가취소, 과태료 처분 전 배심원단을 구성하여 공정하고 투명한 심의를 통해 행정처분에 대한 기준이 획일적으로 규정돼 다양한 위반행위를 통일적으로 처분하는 등 문제점이 해결될 것으로 보임 (중앙언론, '09.1.)

■ 경북도 ‘행정처분 배심원제’ 전국 첫 도입

경북도는 행정처분을 할 때 외부전문가의 의견을 반영하도록 한 ‘행정처분 배심원제’를 전국 최초로 도입한다고 밝혔음. 지난해 행정처분 배심원제를 시범 운영한 결과 처분 당사자의 행정처분에 대한 승복률이 높아 행정소송·심판이 크게 줄어든 만큼 경북도는 운영범위가 확대되면 소송수행 등에 들어가는 예산을 큰 폭으로 절감될 것으로 예상 (중앙언론, '08.2.)



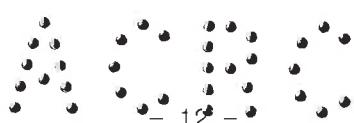
V. 조치사항

□ 대상기관 : 국토교통부, 225개 지방의회

□ 조치사항 및 조치기한

과제명	조치사항	조치기한
① 부동산거래신고서 상의 계약 체결일 명확화	<ul style="list-style-type: none">○ 부동산거래계약신고에 따른 거래당사자 등의 불편·부담 최소화를 위해 신고서 상에 신고기준일을 명확히 규정 (국토교통부) ⇒ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 [별지 제1호서식] 개정	2023.07.31.
② 거짓신고 대상 세분화 및 부동산거래관리 시스템 정비	<ul style="list-style-type: none">○ 부동산거래계약의 거짓신고 대상 세분화 및 거짓신고 조사 유의 사항을 부동산거래관리시스템을 통해 상시 배포하도록 개선·정비 (국토교통부) ⇒ 「부동산거래관리시스템」 개선·정비	2023.07.31.
③ 과태료 처분의 공정성·객관성 확보를 위한 권익구제 수단 마련	<ul style="list-style-type: none">○ 행정처분 당사자의 의견제출과 이의제기(법원 통보 전)에 대한 객관적 심의·결정을 위한 배심원제도입 등 권익구제 수단 마련 (지방의회*) ⇒ (가칭) 「행정처분배심제 운영 조례」 제정 등	정책제안

* 225개 지방의회 : 세종특별자치시, 제주특별자치도, 기초자치단체(대구-동구의회, 대전-서구의회, 경남-창원시의회 제외)



< 대법원 2020.4.9. 선고 2017다20371 판결 >

< 소유권이전등기말소 >

- ◆ 판시사항 : 甲과 乙이 각 소유한 대지가 서로 인접해 있으면서 위 대지들에는 甲소유의 임야가 접해 있는데, 甲이 乙에게 위 임야에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 관할 지방자치단체의 장이 乙을 건축주로 하여 위 임야 등에 단독주택을 증축하기로 하는 신고를 수리한 후 甲이 위 임야에 관하여 평탄작업을 하고 그 중간에 석축을 쌓는 토목공사를 한 다음 석축을 경계로 하여 甲 소유의 대지와 접해 있는 부분에 대해서만 단독주택 증축을 위한 건축공사를 진행한 사안에서, 甲과 乙 사이에 위 임야 중 석축을 경계로 하여 乙 소유의 대지와 접해 있는 부분에 관한 매매계약이 성립하였다고 본 원심 판단이 정당하다고 한 사례
- ◆ 판결요지 : 매매는 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다(민법 제563조). 매매계약은 매도인이 재산권을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립한다. 매매목적물과 대금은 반드시 계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고, 이를 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 충분하다.
- ◆ 참조법령 : 민법 제105조, 제563조

【주 문】 : 상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

【청구취지】 주문과 같다.

【이 유】

1. 사실관계

- 가. 구미시 ○○면 △△리(이하 '△△리'라 한다) (지번 1 생략) 대지의 서쪽에는 △△리(지번 2 생략) 대지가 접해 있고, △△리 (지번 1 생략) 대지와 △△리 (지번 2 생략) 대지의 북쪽에는 △△리 (지번 3 생략) 임야(이하 '이 사건 임야'라 한다)가 접해 있다. 피고는 2013. 9. 4. △△리 (지번 2 생략) 대지와 그 지상 일반주택을 매수하여 소유권이전등기를 하였다. 원고는 △△리 (지번 1 생략) 대지와 이 사건 임야의 소유자로서 2013. 10. 4. △△리 (지번 1 생략) 대지 지상에 농업인주택을 신축하여 소유권보존등기를 하였다.

- 나. 원고는 2015. 2. 27. 피고에게 이 사건 임야에 관하여 매매를 등기원인으로 하여 소유권이전 등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 하였다.
- 다. 구미시장은 2015. 5. 19. 건축주를 피고로 하여 이 사건 임야와 △△리 (지번 2 생략) 대지에 단독주택을 증축하기로 하는 신고(이하 '이 사건 증축신고'라 한다)를 수리하였다.
- 라. 원고는 토목설계비, 토목공사비 등 각종 비용을 지출하여 이 사건 임야에 관하여 평탄작업을 하고 그 중간에 석축을 쌓는 토목공사를 하였다. 이 사건 임야 중 위 석축을 경계로 하여 동쪽에 있는 부분(이하 'ㄴ부분'이라 한다)은 원고 소유인 △△리 (지번 1 생략) 대지와 접해 있고, 서쪽에 있는 부분(이하 'ㄱ부분'이라 한다)은 피고 소유인 △△리 (지번 2 생략) 대지와 접해 있다. 원고는 ㄴ부분에 대해서만 단독주택 증축을 위한 건축공사를 진행하였다.

2. 판단

가. 이 사건 소유권이전등기의 말소등기청구

(1) 매매는 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다(민법 제563조). 매매계약은 매도인이 재산권을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립한다. 매매목적물과 대금은 반드시 계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고, 이를 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 충분하다(대법원 1986. 2. 11. 선고 84다카2454 판결, 대법원 1996. 4. 26. 선고 94다34432 판결 등 참조).

당사자 사이에 계약을 체결하면서 일정한 사항에 관하여 장래의 합의를 유보한 경우에 당사자에게 계약에 구속되려는 의사가 있고 계약 내용을 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 있다면 계약 체결 경위, 당사자의 인식, 조리, 경험칙 등에 비추어 당사자의 의사를 탐구하여 계약 내용을 정해야 한다(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조). 매매대금의 확정을 장래에 유보하고 매매계약을 체결한 경우에도 이러한 법리가 적용된다.

(2) 원심판결 이유와 적법하게 채택된 증거에 따르면, 이 사건 소유권이전등기 당시 원고와 피고는 다음과 같이 합의하였다고 볼 수 있다. 원고는 피고에게 이 사건 임야 중 피고 소유인 △△리 (지번 2 생략) 대지에 접하는 부분을 매도한다. 구체적인 매매목적물은 경계부분에 석축공사를 마침으로써 특정하고, 구체적인 대금은 피고가 원고의 증축을 위해 건축주 명의를 대여하는 등 편의를 제공한 것을 감안하여 시세보다 저렴하게 하되 향후 구체적인 매매목적물이 특정된 시점에 합의하여 정한다. 소유권이전등기는 증축신고의 대지 위치와 맞추기 위해 실제로 증축을 할 원고 소유인 △△리 (지번 1 생략) 대지에 접하는 부분까지 포함하여 마치기로 한다. 원고와 피고 사이에 위 합의 당시 매매목적물을 구체적으로 특정하지 않았더라도 이를 나중에 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준을 정하였다. 원고는 이 사건 임야에 관하여 평탄 작업을 하고 그 중간에 석축을 쌓아 이를 경계로 ㄱ부분과 ㄴ부분을 구분하는 토목공사를 함으로써 매매목적물인 ㄱ부분을 특정하였고, ㄴ부분에 대해서만 단독주택 증축을 위한 건축공사를 진행하는 등 계약을 이행하였으므로 계약에 구속되려는 의사가 있었다.

원고와 피고 사이에 위 합의 당시 대금에 관하여 장래에 확정하기로 유보하였는데, 이후 대금에 관한 합의가 이루어지지 않았더라도 계약 체결 경위, 당사자의 인식, 조리, 경험칙 등에 비추어 당사자의 의사를 탐구하여 대금을 정해야 한다.

원심이 원고와 피고 사이에 이 사건 임야 중 그부분에 관한 매매계약이 성립하였다고 판단한 것은 위 법리에 따른 것으로 정당하다. 원심판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 변론주의, 매매 계약과 매매예약에 관한 법리를 오해하고 석명의무를 다하지 않은 잘못이 없다.

나. 이 사건 증축신고 취소절차의 이행과 동의청구

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심판단에 상고이유 주장과 같이 석명의무를 다하지 않은 잘못이 없다.

3. 결 론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

< 법제처 법령해석 21-0180호, 2021.5.27. >

< 개업공인중개사가 부동산 거래를 신고하는 경우 신고 기한의 기산일 >

◆ 질의요지 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 "부동산거래신고법"이라 함) 제3조제1항제1호에 따라 거래당사자(각주: 부동산거래신고법 제2조제3호에 따른 거래당사자를 말하며, 이하 같음)는 부동산의 매매계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등을 거래 계약의 체결일부터 30일 이내에 공동으로 신고하여야 하고, 같은 조 제3항에 따라 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 "개업공인중개사"라 함)가 같은 법 제26조제1항에 따라 거래계약서(이하 "거래계약서"라 함)를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 부동산거래신고법 제3조제1항에 따른 신고를 하여야 하는바, 부동산거래신고법 제3조제3항에 따라 부동산의 매매를 중개한 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 신고를 하는 경우, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문의 "거래계약의 체결일"은 거래계약서에 기재된 계약일(각주: 거래계약서에 기재된 계약일은 개업공인 중개사가 거래계약서를 작성·교부한 날로서 사실상 거래계약이 체결된 날과 다른 날인 경우를 전제함)인지, 아니면 사실상 거래계약이 체결된 날인지?

◆ 회답 : 이 사안의 경우 부동산거래신고법 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문의 "거래계약의 체결일"은 사실상 거래계약이 체결된 날을 의미하는 것으로 보아야 합니다.

◆ 관계법령 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 제3항

◆ 이유

1. 부동산거래신고법 제3조제1항에서는 부동산의 매매계약 등의 계약을 체결한 경우 거래당사자는 그 실제 거래가격 등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 신고관청에 신고해야 한다고

규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 신고를 하여야 한다고 규정하고 있는바, 문언상 개업공인중개사가 부동산 거래신고를 하는 경우 신고 기한의 기산일은 “거래계약서에 기재된 계약일” 또는 “계약서 작성일”이 아니라 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “거래계약의 체결일”입니다.

2. 부동산거래신고법령에서는 “거래계약의 체결일”을 정의하거나 해석지침으로 볼 만한 규정을 두고 있지는 않고, 이와 같이 용어의 의미가 불명확한 경우에는 그 법령의 규정 내용과 입법 취지는 물론 입법 취지가 유사한 다른 법령과의 관계, 사회에서 일반적으로 통용되는 의미 등을 종합적으로 고려하여야 하는바(각주: 법제처 2014. 10. 10. 회신 14-0572 해석례 참조) 통상 “매매계약”은 매도인이 재산권을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립(각주: 대법원 2020. 4. 9. 선고 2017다20371 판결례 참조)하고 특별한 방식을 요하지 아니하며, 계약서는 계약의 성립사실을 증명하는 하나의 방법에 불과하므로, 부동산 매매계약의 체결일은 매도인이 부동산을 매수인에게 이전할 것을 약정하고, 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어진 날을 의미(각주: 대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결례 참조)한다고 보아야 합니다.
3. 매매계약의 주요내용을 기재한 부동산 매매계약서가 작성되지 않았으나 부동산 매매에 관한 가계약서 작성 당시 매매목적물과 매매대금이 특정되고 중도금 지급방법 등에 관한 합의가 있다면 그 가계약서에 잔금 지급시기가 기재되지 않고 정식 계약서가 작성되지 않았다 하더라도 부동산 매매계약은 성립하는 경우도 있다(각주: 대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결례 참조)는 점에 비추어 볼 때, 부동산거래신고법 제3조제3항에 따라 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 거래신고를 하는 경우의 “거래계약의 체결일”을 판단할 때에는 계약서에 기재된 날이 아니라 거래당사자 간 매매계약이 성립한 날이 기준이 된다고 할 수 있습니다.
4. 아울러 부동산거래신고법 제3조에 따른 부동산 거래신고는 부동산 가격과 거래동향을 파악하여 공평과세를 실현하고 투기를 원천적으로 봉쇄하는 것을 목적으로 하는데(각주: 2018. 4. 12. 의안번호 2013033호로 발의된 부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 국회 국토교통위원회 전문위원 검토보고서 참조), 만약 거래당사자간 사실상 거래계약이 체결된 날이 개업공인중개사가 작성·교부한 거래계약서에 기재된 계약일과 다른 경우에 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “거래계약의 체결일”을 거래계약서에 기재된 계약일로 본다면, 사실상 거래계약이 체결되었음에도 불구하고 거래계약서 작성일 미루어 부동산 거래신고 의무의 이행을 의도적으로 늦추는 등 부정확한 거래 신고를 조장하고 부동산 거래 제도의 공정성과 투명성을 저해하는 결과를 초래할 수도 있는바, 이는 같은 법의 취지에 부합하지 않는다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.
5. 따라서 이 사안의 경우 부동산거래신고법 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문의 “거래계약의 체결일”은 사실상 거래계약이 체결된 날을 의미하는 것으로 보아야 합니다.



창원시 행정처분배심제 운영 조례

[경상남도 창원시, 055-225-2255]

제1조(목적) 이 조례는 행정의 공정성·투명성 및 신뢰성을 확보하고 처분당사자의 권익을 보호하기 위하여 창원시 행정처분배심제를 운영하는 데에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- “배심제”란 행정처분에 대하여 제6조에 따라 구성된 배심원단이 제10조의 결정을 하는 제도를 말한다.
- “처분부서”란 행정처분 사무를 직접 처리하는 소관부서를 말한다.
- “관리부서”란 배심원단(예비배심원단을 포함한다)을 구성하고, 처분부서로부터 배심원 선정 요청이 있는 경우 배심원을 선정하는 등 행정처분배심제를 총괄하는 정책기획관을 말한다.
- “처분당사자”란 행정처분의 사전통지를 받은 자로서 행정처분의 대상이 되는 자를 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 「행정절차법」에 따라 사전통지된 행정처분에 대하여 적용한다.

제4조(배심제 대상) 배심제의 대상은 사전통지를 받은 처분당사자가 배심제 심의를 신청한 사안 중 시장 또는 구청장이 필요하다고 인정한 경우로 한다. 다만, 행정처분의 혼란 야기, 지연 등의 목적으로 배심제를 신청한 경우는 제외한다.

제5조(예비배심원단) ① 시장은 30명 이내의 범위에서 다음 각 호의 사람으로 예비배심원단을 구성한다.

1. 각 분야의 교수, 변호사, 세무사, 기술사(건축사를 포함한다), 공인 중개사 등의 자격과 실무경력을 갖춘 전문가
 2. 행정처분 사안과 관련되는 분야에 근무한 경험이 있는 전직 공무원
 3. 그 밖에 행정처분과 관련되는 분야에 전문지식이 있다고 시장이 인정하는 사람
- ② 예비배심원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 예비배심원의 사임 등으로 새로 위촉된 예비배심원의 임기는 전임 예비배심원의 남은 기간으로 한다.

제6조(배심원단의 구성) ① 배심원단은 단장 1명을 포함하여 5명 이상 9명 이내의 배심원으로 구성한다.

- ② 단장은 처분부서의 실·국·소장(구청의 경우에는 대민기획관을 말한다)이 된다.
- ③ 제1항의 배심원단은 제10조제2항에 따라 선정된 배심원과 공무원 배심원으로 구성하며, 공무원배심원은 시장 또는 구청장이 처분부서를 제외한 소속 공무원 중에서 지정하는 자로 한다. 다만, 공무원배심원의 수는 전체 배심원의 2분의 1을 초과할 수 없다.

제7조(배심원단장의 직무) ① 배심원단장은 배심제의 개시부터 종료 까지 배심원단을 대표하고, 배심원단의 업무를 총괄한다.

- ② 배심원단장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때는 배심원단장이 지명한 공무원배심원이 그 직무를 대행한다.
- ③ 배심원단장은 필요한 경우에는 배심원단과 함께 현장을 조사하거나 관계인의 의견을 들을 수 있다.

제8조(배심제 운영 안내) 처분부서의 장은 행정처분을 하기 전에 발송하는 처분사전통지서에 배심제 운영에 대한 안내문 등을 첨부하여 당사자에게 알려 주어야 한다.

제9조(배심제의 신청) 처분당사자는 배심제를 원할 경우에 배심제 심의

신청서를 작성하여 배심제 운영 안내에 정한 기한까지 처분부서의 장에게 제출해야 한다.

제10조(배심제의 운영 및 결정) ① 제4조에 따라 배심제를 실시하기로 결정한 경우 처분부서의 장은 지체 없이 관리부서의 장에게 배심원단의 선정을 요청해야 한다.

② 제1항에 따른 배심원 선정 요청이 있는 경우 관리부서의 장은 제5조에 따른 예비배심원 중에서 3명 이상 5명 이내의 배심원을 선정하여 처분부서의 장에게 알려 주어야 한다.

③ 배심원단의 심의는 배심원 3분의 2 이상의 출석과 출석배심원 3분의 2 이상의 찬성으로 결정한다.

④ 배심원단은 제9조의 신청을 받은 날부터 10일 이내에 배심원단 의견을 결정하고 배심원단의견서를 작성해야 한다.

제11조(배심원단의 의견 반영) 처분부서의 장은 제10조제4항에 따른 배심원단의 의견을 검토하여 행정처분 시 배심원단의 의견을 반영할 수 있다.

제12조(배심원의 제척) 배심원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의에 참여할 수 없다.

1. 자신이 처분당사자이거나 당사자와 친족관계가(「민법」 제777조에 따른 친척을 말한다) 있거나 있었던 경우
2. 자신이 해당 처분과 관련하여 증언이나 감정을 한 경우
3. 자신이 해당 처분의 당사자의 대리인으로 관여하거나 관여하였던 경우
4. 그 밖에 해당 처분과 관련하여 이해관계가 있는 등 공정한 심의를 수행할 수 없다고 판단되는 경우

제13조(비밀유지의 의무) 배심원은 배심제를 통해 알게 된 사실을 공개 또는 누설하거나 다른 목적으로 사용하여서는 안 된다.

제14조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.



대구광역시 동구 행정처분배심제 운영 조례

[대구광역시 동구(기획예산과), 053-662-2144]

제1조(목적) 이 조례는 행정의 공정성·투명성 및 신뢰성을 확보하고 처분당사자의 권익을 보호하기 위하여 대구광역시 동구 행정처분배심제를 운영함에 있어 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “행정처분”이란 대구광역시 동구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 주민에게 의무를 과하거나 권익을 제한하는 영업정지, 허가취소 등의 불이익 처분을 말한다.
2. “배심원”이란 행정처분의 양정을 심의하도록 구청장이 선정·지정한 자를 말한다.
3. “처분부서”란 행정처분 업무를 직접 처리하는 소관 실·과·소를 말한다.
4. “관리부서”란 배심원을 위촉 및 해촉하고, 처분부서로부터 배심원 선정 요청이 있는 경우 배심원을 선정하는 등 배심원을 관리하는 기획예산과를 말한다.
5. “처분대상자”란 행정처분에 대하여 직접 그 상대가 되는 대상자와 「행정절차법」 제10조부터 제12조까지의 규정에 따라 대상자의 지위를 승계·선정·선임된 자 등 피처분자를 말한다.

제3조(대상) ① 대구광역시 동구 행정처분배심제(이하 “배심”이라 한다)의 심의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 대상으로 한다.

1. 당사자의 재산권이나 일정한 자격 또는 지위를 박탈하는 처분의 경우
 2. 허가 등의 취소 또는 철회의 경우
 3. 당사자의 재산권에 중대한 변경을 가하는 철거 또는 폐쇄명령의 경우
 4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 경우
- ② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상에서 제외한다.

1. 행정처분에 대해서 어떠한 의견제출도 하지 않은 경우
2. 공익침해 가능성이 있어 신속히 행정처분을 해야 하는 경우
3. 행정처분 사안이 경미하다고 판단되는 경우
4. 행정처분에 대한 행정기관의 재량이 없는 경우
5. 행정처분의 혼란 야기, 지연, 기타 목적 등으로 배심신청을 한 것으로 구청장이 인정하는 경우

제4조(신청) ① 배심은 처분대상자가 신청하거나 의견을 제출한 행정처분 중 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에 심의하되, 처분대상자가 신청할 경우 심의신청서를 처분부서에 제출하여야 한다.

② 제1항에 따라 처분대상자로부터 심의신청서가 접수된 경우에는 처분부서의 장은 지체 없이 관리부서의 장에게 배심원 선정을 요청하여야 한다.

제5조(구성) ① 배심은 배심원장 1명을 포함하여 5명 이상 9명 이하의 배심원으로 구성한다.

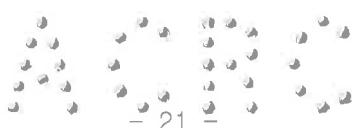
② 배심원장은 선정배심원 중에서 호선�록 하고, 부배심원장은 배심원 중에서 배심원장이 지정하는 자로 한다.

③ 배심원은 선정배심원과 공무원배심원으로 구성하며, 선정배심원은 제6조제3항에 따라 선정된 자로 하고, 공무원배심원은 구청장이 처분부서 공무원 중에서 지정하는 자로 한다. 다만, 공무원 배심원의 수는 전체배심원의 5분의 1을 초과할 수 없다.

제6조(예비선정배심원 등) ① 구청장은 선정배심원을 선정하기 위하여 도로, 건축, 위생, 지적, 일반행정 등 다양한 분야에서 30명 이내의 예비선정배심원을 위촉한다.

② 예비선정배심원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐 예비선정 배심원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

③ 관리부서의 장은 처분부서의 장이 배심원 선정 요청이 있는 경우 예비선정배심원 중에서 5명 이상 7명 이하를 선정하여 통보한다.



제7조(심의) ① 배심은 구청장의 요구에 따라 개최한다.

② 배심은 배심원 3분의 2 이상의 참석으로 개의하고, 참석배심원 3분의 2 이상의 찬성으로 결정한다.

제8조(의견반영) 처분부서의 장은 심의결과를 검토하여 특별한 이유가 없는 한 배심의 의견을 반영하여야 한다.

제9조(제척사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 배심원 선정에서 제척된다.

1. 본인 또는 「민법」 제777조의 규정에 의한 친족관계가 있는 경우
2. 본인과의 이해관계가 있는 등 공정한 심의를 수행할 수 없다고 판단되는 경우

제10조(비밀유지의 의무) ① 배심원은 심의를 통해 알게 된 사실을 공개 또는 누설하여서는 아니 된다.

② 처분부서 및 관리부서의 장은 배심원의견서를 공개하여서는 아니 된다.

제11조(수당) 심의에 참석한 배심원에 대해서는 「대구광역시 동구 각종 위원회 구성 및 운영에 관한 조례」가 정하는 바에 따라 예산의 범위 안에서 수당·여비 등의 실비를 지급할 수 있다.

제12조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

대전광역시 서구 행정처분배심제 운영 조례

[대전광역시 서구(미래전략실), 042-288-2340]

제1조(목적) 이 조례는 행정의 공정성·투명성 및 신뢰성을 확보하고 처분 당사자의 권익을 보호하기 위하여 대전광역시 서구 행정처분배심제를 운영함에 있어 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “행정처분”이란 대전광역시 서구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 주민에게 의무를 과하거나 권리와 함께하는 영업정지, 허가취소 등의 불이익 처분을 말한다.
2. “배심원”이란 행정처분의 양정을 심의하도록 구청장이 선정·지정한 자를 말한다.
3. “처분부서”란 행정처분 업무를 직접 처리하는 소관 실·과·소를 말한다.
4. “관리부서”란 배심원을 위·해촉하고, 처분부서로부터 배심원 선정 요청이 있는 경우 배심원을 선정하는 등 배심원을 관리하는 미래전략실을 말한다.
5. “처분대상자”란 행정처분에 대하여 직접 그 상대가 되는 대상자와 「행정절차법」 제10조부터 제12조의 규정에 따라 대상자의 지위를 승계·선정·선임된 자 등 피처분자를 말한다.

제3조(대상) 대전광역시 서구 행정처분배심제(이하 “배심”이라 한다)의 심의는 행정처분을 대상으로 한다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

1. 행정처분에 대해서 어떠한 의견제출도 하지 않은 경우
2. 행정처분의 혼란 야기, 지연 등의 목적으로 배심신청을 한 것으로 인정되는 경우

제4조(신청) ① 배심은 처분대상자가 신청하거나 의견을 제출한 행정처분 중 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에 심의하되, 처분대상자가 신청할 경우 심의신청서를 처분부서에 제출하여야 한다.

② 제1항에 따라 처분대상자로부터 심의신청서가 접수된 경우에는 처분부서의 장은 지체 없이 관리부서의 장에게 배심원 선정 요청을 해야 한다.

제5조(구성) ① 배심은 배심원장 1인을 포함하여 5인 이상 9인 이하의 배심원으로 구성한다.

② 배심원장은 처분부서의 국·실·소장이 되고 부배심원장은 배심원 중에서 배심원장이 지정하는 자가 된다.

③ 배심원은 선정배심원과 공무원배심원으로 구성하며, 선정배심원은 제6조제3항에 따라 선정된 자로 하고, 공무원배심원은 구청장이 소속



공무원 중에서 지정하는 자로 한다. 다만, 공무원배심원의 수는 전체 배심원의 2분의 1을 초과할 수 없다.

제6조(예비선정배심원) ① 구청장은 선정배심원을 선정하기 위하여 30인 이내의 예비선정배심원을 위촉한다.

② 예비선정배심원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐 예비선정 배심원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

③ 관리부서의 장은 처분부서의 장이 배심원 선정 요청이 있는 경우 예비선정배심원 중에서 3인 이상 5인 이하를 선정하여 통보한다.

제7조(심의) ① 배심은 구청장의 요구에 따라 개최한다.

② 배심은 배심원 3분의 2 이상의 참석으로 개의하고, 참석배심원 3분의 2 이상의 찬성으로 결정한다.

제8조(의견반영) 처분부서의 장은 심의 결과를 검토하여 특별한 이유가 없는 한 배심의 의견을 반영하여야 한다.

제9조(제척사유) 다음 각호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 배심원 선정에서 제척된다.

1. 본인 또는 「민법」 제777조의 규정에 의한 친족관계가 있는 경우
2. 본인과의 이해관계가 있는 등 공정한 심의를 수행할 수 없다고 판단되는 경우

제10조(비밀유지의 의무) 배심원은 심의를 통해 알게 된 사실을 공개 또는 누설하여서는 아니 된다.

제11조(수당) 심의에 참석한 배심원에 대해서는 「대전광역시 서구 각종 위원회 구성 및 운영 조례」가 정하는 바에 따라 예산의 범위 안에서 수당·여비 등의 실비를 지급할 수 있다.

제12조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.



『부동산 거래신고 등에 관한 법률』

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래 계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등의 소재지를 관할 하는 시장·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 "국가등"이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

1. 부동산의 매매계약
2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위
 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

② 제1항에도 불구하고 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토 교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

③ 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 "개업공인중개사"라 한다) 가 같은 법 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 개업공인중개사가 같은 항에 따른 신고를 하여야 한다. 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 제2항을 준용한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 자체 없이 발급하여야 한다.

⑥ 부동산등의 매수인은 신고인이 제5항에 따른 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토 교통부령으로 정한다.

제3조의2(부동산 거래의 해제등 신고) ① 거래당사자는 제3조에 따라 신고한 후 해당 거래계약이 해제, 무효 또는 취소(이하 "해제등"이라 한다)된 경우 해제

등이 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

② 개업공인중개사가 제3조제3항에 따라 신고를 한 경우에는 제1항에도 불구하고 개업공인중개사가 같은 항에 따른 신고(공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하는 것을 말한다)를 할 수 있다. 다만, 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 제1항 단서를 준용한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제4조(금지행위) 누구든지 제3조 또는 제3조의2에 따른 신고에 관하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 개업공인중개사에게 제3조에 따른 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위
2. 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 후 같은 조에 따른 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 같은 조에 따른 신고를 하는 행위
3. 거짓으로 제3조 또는 제3조의2에 따른 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조하는 행위
4. 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결하지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 같은 조에 따른 신고를 하는 행위
5. 제3조에 따른 신고 후 해당 계약이 해제등이 되지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 제3조의2에 따른 신고를 하는 행위

제5조(신고 내용의 검증) ① 국토교통부장관은 제3조에 따라 신고받은 내용, 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 토지 및 주택의 가액, 그 밖의 부동산 가격정보를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.

② 신고관청은 제3조에 따른 신고를 받은 경우 제1항에 따른 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하여야 한다.

③ 신고관청은 제2항에 따른 검증 결과를 해당 부동산의 소재지를 관할하는 세무관서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 해당 신고 내용을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 검증의 절차, 검증체계의 구축·운영, 그 밖에 필요한 세부 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제28조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.



1. 제4조제4호를 위반하여 거짓으로 제3조에 따라 신고한 자
 2. 제4조제5호를 위반하여 거짓으로 제3조의2에 따라 신고한 자
 3. 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
1. 제3조제1항부터 제4항까지의 규정을 위반하여 같은 항에 따른 신고를 하지 아니한 자(공동신고를 거부한 자를 포함한다)
 - 1의2. 제3조의2제1항을 위반하여 같은 항에 따른 신고를 하지 아니한 자(공동신고를 거부한 자를 포함한다)
 2. 제4조제1호를 위반하여 개업공인중개사에게 제3조에 따른 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구한 자
 3. 제4조제3호를 위반하여 거짓으로 제3조에 따른 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조한 자
 4. 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 외의 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자
- ③ 제3조제1항부터 제4항까지 또는 제4조제2호를 위반하여 그 신고를 거짓으로 한 자에게는 해당 부동산등의 취득가액의 100분의 5 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다.
- ④ 제8조제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.
- ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.
1. 제8조제2항에 따른 취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
 2. 제8조제3항에 따른 토지의 계속보유 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
 3. 제6조의2 또는 제6조의3에 따른 신고를 하지 아니하거나(공동신고를 거부한 자를 포함한다) 그 신고를 거짓으로 한 자
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청이 부과·징수한다. 이 경우 개업공인중개사에게 과태료를 부과한 신고관청은 부과일부터 10일 이내에 해당 개업공인중개사의 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에 과태료 부과 사실을 통보하여야 한다.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」



제3조(부동산 거래의 신고) ① 법 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 별표 1에서 정하는 사항을 말한다.
② 법 제3조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
2. 「지방공기업법」에 따른 지방직영기업·지방공사 또는 지방공단
- ③ 법 제3조제1항제2호에서 “「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률”이란 다음 각 호의 법률을 말한다.
 1. 「건축물의 분양에 관한 법률」
 2. 「공공주택 특별법」
 3. 「도시개발법」
 4. 「도시 및 주거환경정비법」
 - 4의2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
 5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」
 6. 「주택법」
 7. 「택지개발촉진법」
- ④ 법 제3조제1항에 따른 신고관청(이하 “신고관청”이라 한다)은 같은 조에 따라 외국인등이 부동산등의 취득을 신고한 내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 제출(「전자 서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. 다만, 특별자치시장은 직접 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ⑤ 제4항 본문에 따라 신고내용을 제출받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사는 제출받은 날부터 1개월 이내에 그 내용을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제20조(과태료의 부과기준) 법 제28조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 과태료의 부과기준은 별표 3과 같다.

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 [별표 3]

과태료의 부과기준(제20조 관련)

1. 일반기준

신고관청은 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 고려하여 제2호의 개별기준에 따른 과태료의 2분의 1(법 제28조제1항 및 제3항을 위반한 경우에는 5분의 1) 범위에서 그 금액을 늘리거나 줄일 수 있다. 다만, 늘리는 경우에도 과태료의 총액은 법 제28조 제1항부터 제5항까지에서 규정한 과태료의 상한을 초과할 수 없다.

2. 개별기준

가. 법 제28조제1항 관련

위반행위	과태료
1) 법 제4조제4호를 위반하여 거짓으로 법 제3조에 따라 신고한 경우	3,000만원
2) 법 제4조제5호를 위반하여 거짓으로 법 제3조의2에 따라 신고한 경우	3,000만원
3) 법 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 경우 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 않은 경우	
가) 신고가격이 1억5천만원 이하인 경우	500만원
나) 신고가격이 1억5천만원 초과 2억원 이하인 경우	700만원
다) 신고가격이 2억원 초과 2억5천만원 이하인 경우	900만원
라) 신고가격이 2억5천만원 초과 3억원 이하인 경우	1,100만원
마) 신고가격이 3억원 초과 3억5천만원 이하인 경우	1,300만원
바) 신고가격이 3억5천만원 초과 4억원 이하인 경우	1,500만원
사) 신고가격이 4억원 초과 4억5천만원 이하인 경우	1,700만원
아) 신고가격이 4억5천만원 초과 5억원 이하인 경우	1,900만원
자) 신고가격이 5억원 초과 6억원 이하인 경우	2,100만원
차) 신고가격이 6억원 초과 7억원 이하인 경우	2,300만원
카) 신고가격이 7억원 초과 8억원 이하인 경우	2,500만원
타) 신고가격이 8억원 초과 9억원 이하인 경우	2,700만원
파) 신고가격이 9억원 초과 10억원 이하인 경우	2,900만원
하) 신고가격이 10억원을 초과한 경우	3,000만원

비고

- 부동산 매매계약의 신고가격이 시가표준액(「지방세법」 제4조에 따른 신고사유 발생연도의 시가표준액을 말한다) 미만인 경우에는 그 시가표준액을 신고가격으로 한다.
- 부동산에 대한 공급계약 및 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 신고가격이 해당 부동산등의 분양가격 미만인 경우에는 그 분양가격을 신고가격으로 한다.

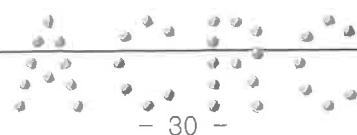
나. 법 제28조제2항 관련

위반행위	근거 법조문	과태료
1) 법 제3조제1항부터 제4항까지 또는 제3조의2제1항을 위반하여 같은 항에 따른 신고를 하지 않은 경우(공동신고를 거부한 경우를 포함한다)	법 제28조 제2항제1호 및 제1호의2	
가) 신고 해태기간이 3개월 이하인 경우 (1) 실제 거래가격이 1억원 미만인 경우		10만원

(2) 실제 거래가격이 1억원 이상 5억원 미만인 경우		25만원
(3) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우 나) 신고 해태기간이 3개월을 초과하는 경우 또는 공동신고를 거부한 경우		50만원
(1) 실제 거래가격이 1억원 미만인 경우 (2) 실제 거래가격이 1억원 이상 5억원 미만인 경우		50만원 200만원
(3) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우 2) 법 제4조제1호를 위반하여 개업공인중개사에게 법 제3조에 따른 신고를 하지 않게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구한 경우	법 제28조 제2항제2호	300만원 400만원
3) 법 제4조제3호를 위반하여 거짓으로 법 제3조에 따른 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조한 경우 4) 법 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 외의 자료를 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 경우	법 제28조 제2항제3호 법 제28조 제2항제4호	400만원 500만원
비고 "신고 해태기간"이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간을 말한다. 다만, 다음의 사유가 있는 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있다. 1) 천재지변 등 불가항력적인 경우 2) 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 이행하지 못한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우		

다. 법 제28조제3항 관련

위반행위	과태료
법 제3조제1항부터 제4항까지 또는 제4조제2호를 위반하여 그 신고를 거짓으로 한 경우	
1) 부동산등의 실제 거래가격 외의 사항을 거짓으로 신고한 경우	취득가액(실제 거래가격을 말한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 2
2) 부동산등의 실제 거래가격을 거짓으로 신고한 경우 가) 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 10퍼센트 미만인 경우	취득가액의 100분의 2
나) 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 경우	취득가액의 100분의 4
다) 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 20퍼센트 이상인 경우	취득가액의 100분의 5



라. 법 제28조제4항 관련

위반 행위	과태료
법 제8조제1항에 따른 부동산등의 취득 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	
1) 신고 해태기간이 3개월 이하인 경우	
가) 취득가액이 1억원 미만인 경우	10만원
나) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우	25만원
다) 취득가액이 5억원 이상인 경우	50만원
2) 신고 해태기간이 3개월을 초과하는 경우	
가) 취득가액이 1억원 미만인 경우	50만원
나) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우	200만원
다) 취득가액이 5억원 이상인 경우	300만원
3) 거짓으로 신고한 경우	300만원

비고

- 1) "신고 해태기간"이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간을 말한다. 다만, 다음의 사유가 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있다.
- 가) 천재지변 등 불가항력적인 경우
 - 나) 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 이행하지 못한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우
- 2) 취득가액은 신고서에 기재된 취득가액을 기준으로 한다. 다만, 취득가액이 시가표준액(「지방세법」 제4조에 따른 신고사유 발생연도의 시가표준액을 말한다) 미만인 경우 또는 신고서에 취득가액을 기재하지 않은 경우에는 그 시가표준액을 취득가액으로 한다.

마. 법 제28조제5항 관련

위반 행위	과태료
1) 법 제6조의2 또는 제6조의3에 따른 신고를 하지 않거나(공동 신고를 거부한 경우를 포함한다) 그 신고를 거짓으로 한 경우	
가) 신고하지 않은 기간이 3개월 이하인 경우	
(1) 계약금액이 1억원 미만인 경우	4만원
(2) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	5만원
(3) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	10만원
(4) 계약금액이 5억원 이상인 경우	15만원
나) 신고하지 않은 기간이 3개월 초과 6개월 이하인 경우	
(1) 계약금액이 1억원 미만인 경우	13만원
(2) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	15만원
(3) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	30만원
(4) 계약금액이 5억원 이상인 경우	45만원
다) 신고하지 않은 기간이 6개월 초과 1년 이하인 경우	
(1) 계약금액이 1억원 미만인 경우	21만원
(2) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	30만원

	(3) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우 (4) 계약금액이 5억원 이상인 경우 라) 신고하지 않은 기간이 1년 초과 2년 이하인 경우 (1) 계약금액이 1억원 미만인 경우 (2) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우 (3) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우 (4) 계약금액이 5억원 이상인 경우 마) 신고하지 않은 기간이 2년을 초과한 경우 또는 공동신고를 거부한 경우 (1) 계약금액이 1억원 미만인 경우 (2) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우 (3) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우 (4) 계약금액이 5억원 이상인 경우 바) 거짓으로 신고한 경우	50만원 70만원 24만원 40만원 60만원 80만원 30만원 50만원 80만원 100만원 100만원
2) 법 제8조제2항에 따른 부동산등의 취득신고 또는 같은 조 제3항에 따른 계속보유 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우		
가) 신고하지 않은 기간이 3개월 이하인 경우		
(1) 취득가액이 1억원 미만인 경우 (2) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 (3) 취득가액이 5억원 이상인 경우	5만원 10만원 15만원	
나) 신고하지 않은 기간이 3개월 초과 6개월 이하인 경우		
(1) 취득가액이 1억원 미만인 경우 (2) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 (3) 취득가액이 5억원 이상인 경우	15만원 30만원 45만원	
다) 신고하지 않은 기간이 6개월 초과 1년 이하인 경우		
(1) 취득가액이 1억원 미만인 경우 (2) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 (3) 취득가액이 5억원 이상인 경우	30만원 50만원 70만원	
라) 신고하지 않은 기간이 1년 초과 3년 이하인 경우		
(1) 취득가액이 1억원 미만인 경우 (2) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 (3) 취득가액이 5억원 이상인 경우	40만원 60만원 80만원	
마) 신고하지 않은 기간이 3년을 초과한 경우		
(1) 취득가액이 1억원 미만인 경우 (2) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 (3) 취득가액이 5억원 이상인 경우	50만원 80만원 100만원	
바) 거짓으로 신고한 경우		100만원

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」

제2조(부동산 거래의 신고) ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약(이하 “부동산 거래계약”이라 한다)을 체결하고 같은 항 본문에 따라 해당 거래계약을 신고하려



는 거래당사자는 별지 제1호서식의 부동산거래계약 신고서(이하 “부동산거래 계약 신고서”라 한다)에 공동으로 서명 또는 날인하여 법 제3조제1항에 따른 신고관청(이하 “신고관청”이라 한다)에 제출하여야 한다.

② 법 제3조제1항 단서에 따라 단독으로 부동산 거래계약을 신고하려는 국가, 지방자치단체 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제3조제2항 각 호의 기관(이하 “국가등”이라 한다)은 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출해야 한다.

③ 법 제3조제2항 또는 제4항에 따라 단독으로 부동산 거래계약을 신고하려는 자는 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인한 후 다음 각 호의 서류를 첨부하여 신고관청에 제출해야 한다. 이 경우 신고관청은 단독신고 사유에 해당하는지 여부를 확인해야 한다.

1. 부동산 거래계약서 사본

2. 단독신고사유서

④ 법 제3조제3항에 따라 부동산 거래계약을 신고하려는 개업공인중개사(「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사를 말한다. 이하 같다)는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하여야 한다. 이 경우 같은 항 후단에 따라 신고하는 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 서명 또는 날인하여야 한다.

⑤ 법인이 영 별표 1 제2호가목에 따른 사항을 신고해야 하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 신고서를 제출할 때 별지 제1호의2서식의 법인 주택 거래계약 신고서(이하 이 조에서 “법인 신고서”라 한다)를 신고관청에 함께 제출해야 한다.

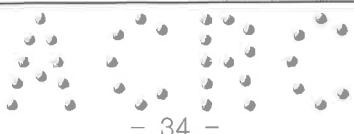
⑥ 영 별표 1 제2호나목 또는 같은 표 제3호가목 전단·같은 호 나목에 따른 사항을 신고해야 하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 신고서를 제출할 때 매수인이 단독으로 서명 또는 날인한 별지 제1호의3서식의 주택취득자금 조달 및 입주계획서(이하 “자금조달·입주계획서”라 한다)를 신고관청에 함께 제출해야 한다. 이 경우 영 별표 1 제2호나목2) 후단 및 같은 표 제3호가목 후단에 해당하는 경우에는 자금조달·입주계획서에 제7항 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부해야 한다.

⑦ 영 별표 1 제2호나목2) 후단 및 같은 표 제3호가목 후단에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 각각 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다. 이 경우 자금조달·입주계획서의 제출일을 기준으로 주택취득에 필요한 자금의 대출이 실행되지 않았거나 본인 소유 부동산의 매매계약이 체결되지 않은 경우 등 항목별 금액 증명이 어려운 경우에는 그 사유서를 첨부해야 한다.

1. 자금조달·입주계획서에 금융기관 예금액 항목을 적은 경우: 예금잔액증명서 등 예금 금액을 증명할 수 있는 서류



2. 자금조달·입주계획서에 주식·채권 매각대금 항목을 적은 경우: 주식거래내역서 또는 예금잔액증명서 등 주식·채권 매각 금액을 증명할 수 있는 서류
 3. 자금조달·입주계획서에 증여·상속 항목을 적은 경우: 증여세·상속세 신고서 또는 납세증명서 등 증여 또는 상속받은 금액을 증명할 수 있는 서류
 4. 자금조달·입주계획서에 현금 등 그 밖의 자금 항목을 적은 경우: 소득금액증명원 또는 근로소득 원천징수영수증 등 소득을 증명할 수 있는 서류
 5. 자금조달·입주계획서에 부동산 처분대금 등 항목을 적은 경우: 부동산 매매계약서 또는 부동산 임대차계약서 등 부동산 처분 등에 따른 금액을 증명할 수 있는 서류
 6. 자금조달·입주계획서에 금융기관 대출액 합계 항목을 적은 경우: 금융거래확인서, 부채증명서 또는 금융기관 대출신청서 등 금융기관으로부터 대출받은 금액을 증명할 수 있는 서류
 7. 자금조달·입주계획서에 임대보증금 항목을 적은 경우: 부동산 임대차계약서
 8. 자금조달·입주계획서에 회사지원금·사채 또는 그 밖의 차입금 항목을 적은 경우: 금전을 빌린 사실과 그 금액을 확인할 수 있는 서류
- ⑧ 영 별표 1 제4호 및 제5호에 따른 자금의 조달계획 및 토지의 이용계획을 신고해야 하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 신고서를 제출할 때 매수인이 단독으로 서명 또는 날인한 별지 제1호의4서식의 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서(이하 “자금조달·토지이용계획서”라 한다)를 신고관청에 함께 제출해야 한다.
- ⑨ 제5항부터 제8항까지의 규정에도 불구하고 법인 또는 매수인이 법인 신고서, 자금조달·입주계획서, 제7항 각 호의 구분에 따른 서류, 같은 항 후단에 따른 사유서 및 자금조달·토지이용계획서(이하 “법인신고서등”이라 한다)를 부동산거래계약 신고서와 분리하여 제출하기를 희망하는 경우 법인 또는 매수인은 법인신고서등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 별도로 제출할 수 있다.
- ⑩ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 부동산거래계약을 신고하려는 자 중 법인 또는 매수인 외의 자가 법인신고서등을 제출하는 경우 법인 또는 매수인은 부동산거래계약을 신고하려는 자에게 거래계약의 체결일부터 25일 이내에 법인신고서등을 제공해야 하며, 이 기간 내에 제공하지 않은 경우에는 법인 또는 매수인이 별도로 법인 신고서 또는 자금조달·입주계획서를 제출해야 한다.
- ⑪ 제1항부터 제10항까지의 규정에 따라 신고 또는 제출을 하려는 사람은 주민등록증, 운전면허증, 여권 등 본인의 신분을 증명할 수 있는 증명서(이하 “신분증명서”라 한다)를 신고관청에 보여줘야 한다.
- ⑫ 법 제3조제5항에 따라 신고관청은 부동산거래계약 신고서(제5항부터 제10항까지의 규정에 따라 법인신고서등을 제출해야 하는 경우에는 법인신고서등을 포함한다. 이하 같다)가 제출된 때에 별지 제2호서식의 부동산거래계약 신



고필증(이하 “부동산거래 신고필증”이라 한다)을 발급한다.

⑬ 법 제25조에 따라 구축된 부동산 거래계약 관련 정보시스템(이하 “부동산 거래계약시스템”이라 한다)을 통하여 부동산 거래계약을 체결한 경우에는 부동산 거래계약이 체결된 때에 제1항, 제2항 또는 제4항의 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 본다.

제3조(부동산 거래계약 신고 내용의 정정 및 변경) ① 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 잘못 기재된 경우에는 신고관청에 신고 내용의 정정을 신청할 수 있다.

1. 거래당사자의 주소 · 전화번호 또는 휴대전화번호

2. 거래 지분 비율

3. 개업공인중개사의 전화번호 · 상호 또는 사무소 소재지

4. 거래대상 건축물의 종류

5. 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다. 이하 같다)의 지목, 면적, 거래 지분 및 대지권비율

② 제1항에 따른 정정신청을 하려는 거래당사자 또는 개업공인중개사는 법 제3조제5항에 따라 발급받은 부동산거래 신고필증에 정정 사항을 표시하고 해당 정정 부분에 서명 또는 날인을 하여 신고관청에 제출해야 한다. 다만, 제1항제1호의 사항을 정정하는 경우에는 해당 거래당사자 일방이 단독으로 서명 또는 날인하여 정정을 신청할 수 있다.

③ 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 변경된 경우에는 「부동산등기법」에 따른 부동산에 관한 등기신청 전에 신고관청에 신고 내용의 변경을 신고할 수 있다.

1. 거래 지분 비율

2. 거래 지분

3. 거래대상 부동산등의 면적

4. 계약의 조건 또는 기한

5. 거래가격

6. 중도금 · 잔금 및 지급일

7. 공동매수의 경우 일부 매수인의 변경(매수인 중 일부가 제외되는 경우만 해당한다)

8. 거래대상 부동산등이 다수인 경우 일부 부동산등의 변경(거래대상 부동산 등 중 일부가 제외되는 경우만 해당한다)

④ 제3항에 따른 변경신고를 하는 거래당사자 또는 개업공인중개사는 별지 제3호서식의 부동산거래계약 변경 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에

제출해야 한다. 다만, 부동산등의 면적 변경이 없는 상태에서 거래가격이 변경된 경우에는 거래계약서 사본 등 그 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부해야 한다.

⑤ 제4항 본문에도 불구하고 법 제3조제1항제2호 또는 제3호에 해당하는 계약인 경우 제3항제5호에 따른 거래가격 중 분양가격 및 선택품목은 거래당사자 일방이 단독으로 변경신고를 할 수 있다. 이 경우 거래계약서 사본 등 그 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부해야 한다.

⑥ 제2항에 따른 정정신청 또는 제4항 또는 제5항에 따른 변경신고를 받은 신고관청은 정정사항 또는 변경사항을 확인한 후 지체 없이 해당 내용을 정정 또는 변경하고, 정정사항 또는 변경사항을 반영한 부동산거래 신고필증을 재발급해야 한다.

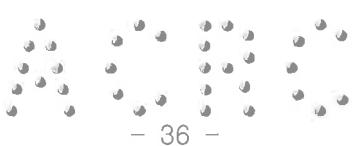
제4조(부동산등에 관한 거래계약 해제 등의 신고) ① 법 제3조의2제1항 본문 또는 같은 조 제2항 본문에 따라 부동산 거래계약의 해제, 무효 또는 취소(이하 “해제등”이라 한다)를 신고하려는 거래당사자 또는 개업공인중개사는 별지 제4호서식의 부동산거래계약 해제등 신고서(이하 “부동산거래계약 해제등 신고서”라 한다)에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출해야 한다. 이 경우 거래당사자 중 일방이 국가등인 경우 국가등이 단독으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출할 수 있다.

② 법 제3조의2제1항 단서 또는 같은 조 제2항 단서에 따라 단독으로 부동산 거래계약의 해제등을 신고하려는 자는 부동산거래계약 해제등 신고서에 단독으로 서명 또는 날인한 후 다음 각 호의 서류를 첨부하여 신고관청에 제출해야 한다. 이 경우 신고관청은 단독신고 사유에 해당하는지 여부를 확인해야 한다.

1. 확정된 법원의 판결문 등 해제등이 확정된 사실을 입증할 수 있는 서류
2. 단독신고사유서

③ 제1항 및 제2항의 신고를 받은 신고관청은 그 내용을 확인한 후 별지 제5호 서식의 부동산거래계약 해제등 확인서를 신고인에게 지체 없이 발급해야 한다.

④ 부동산거래계약시스템을 통하여 부동산 거래계약 해제등을 한 경우에는 부동산 거래계약 해제등이 이루어진 때에 제1항의 부동산거래계약 해제등 신고서를 제출한 것으로 본다.



■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호서식]

있습니다.

부동산거래계약 신고서

* 뒷쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

(앞쪽)

접수번호

접수일시

처리기간

지체없이

① 매도인	성명(법인명) 주소(법인소재지)	주민등록번호(법인·외국인등록번호) 거래지분 비율 (분의)	국적		
	전화번호	휴대전화번호			
	성명(법인명) 주소(법인소재지)	주민등록번호(법인·외국인등록번호) 거래지분 비율 (분의)	국적		
② 매수인	전화번호	휴대전화번호			
	③ 법인신고서등 외국인의 부동산등 매수용도	[]제출 []주거용(아파트) []레저용	[]별도 제출 []주거용(단독주택) []상업용	[]해당 없음 []주거용(그 밖의 주택) []공업용 []그 밖의 용도	
	성명(법인명) 전화번호 상호	주민등록번호(법인·외국인등록번호) 휴대전화번호 등록번호			
거래대상 개업 공인중개사	사무소 소재지				
	종류	④ []토지 []건축물 () []토지 및 건축물 () ⑤ []공급계약 []전매 []분양권 []입주권 []준공 전 []준공 후 []임대주택 분양전환			
	⑥ 소재지/지목/ 면적	소재지	토지면적 m^2	토지 거래지분 (분의)	
		지목	건축물면적 m^2	건축물 거래지분 (분의)	
		대지권비율 (분의)			
	⑦ 계약대상 면적	토지 m^2	건축물 m^2	원	
	⑧ 물건별 거래가격	공급계약 또는 전매	분양가격 원	발코니 확장 등 선택비용 원	추가 지급액 등 원
	⑨ 총 실제 거래가격(전 체)	합계	계약금 원	계약 체결일 원	
		중도금	원	중도금 지급일 원	
		잔금	원	잔금 지급일 원	
⑩ 종전 부동산	소재지/지목/ 면적	소재지	토지면적 m^2	토지 거래지분 (분의)	
	지목	건축물면적 m^2	건축물 거래지분 (분의)		
	대지권비율 (분의)				
	계약대상 면적	토지 m^2	건축물 m^2	건축물 유형()	
	거래금액	합계 원	추가 지급액 등 원	권리가격 원	
계약금 원	중도금 원	잔금 원			
⑪ 계약의 조건 및 참고사항					

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항부터 제4항까지 및 같은 법 시행규칙 제2조제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 위와 같이 부동산거래계약 내용을 신고합니다.

년 월 일

매도인 :
매수인 :
신고인 :
개업공인중개사 :
(개업공인중개사 중개 시)
(서명 또는 인)
(서명 또는 인)
(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

210mm×297mm[백상지(80g/m²) 또는 중질지(80g/m²)]

첨부서류

1. 부동산 거래계약서 사본(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제2항 또는 제4항에 따라 단독으로 부동산거래의 신고를 하는 경우에만 해당합니다)
 2. 단독신고사유서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제2항 또는 제4항에 따라 단독으로 부동산거래의 신고를 하는 경우에만 해당합니다)

유의사항

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제3조의 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항·제7항 및 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가격으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 거래당사자 간 직접거래의 경우에는 공동으로 신고서에 서명 또는 날인을 하여 거래당사자 중 일방이 신고서를 제출하고, 중개거래의 경우에는 개업공인중개사가 신고서를 제출해야 하며, 거래당사자 중 일방이 국가 및 지자체, 공공기관인 경우 (국가등)에는 국가등이 신고해야 합니다.
- 부동산거래계약 내용을 기간 내에 신고하지 않거나, 거짓으로 신고하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 과태료가 부과되며, 신고한 계약이 해제, 무효 또는 취소가 된 경우 거래당사자는 해제 등이 확정된 날로부터 30일 이내에 같은 법 제3조의2에 따라 신고를 해야 합니다.
- 담당 공무원은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조에 따라 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래 대금지급 증명 자료 등 관련 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 이 경우 자료를 제출하지 않거나, 거짓으로 자료를 제출하거나, 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 않으면 같은 법 제28조제1항 또는 제2항에 따라 과태료가 부과됩니다.
- 거래대상의 종류가 공급계약(분양) 또는 전매계약(분양권, 입주권)인 경우 ⑥ 물건별 거래가격 및 ⑨ 총 실제거래가격에 부가가치세를 포함한 금액을 적고, 그 외의 거래대상의 경우 부가가치세를 제외한 금액을 적습니다.

작성방법

- ①·② 거래당사자가 다수인 경우 매도인 또는 매수인의 주소란에 ⑥의 거래대상별 거래지분을 기준으로 각자의 거래 지분 비율(매도인과 매수인의 거래지분 비율은 일치해야 합니다)을 표시하고, 거래당사자가 외국인인 경우 거래당사자의 국적을 반드시 적어야 하며, 외국인이 부동산등을 매수하는 경우 매수용도란의 주거용(아파트), 주거용(단독주택), 주거용(그 밖의 주택), 레저용, 상업용, 공장용, 그 밖의 용도 중 하나에 √ 표시를 합니다.
- ③ “법인신고서등”란은 별지 제1호의2서식의 법인 주택 거래계약 신고서, 별지 제1호의3서식의 주택취득자금 조달 및 임주계획서, 제2조제7항 각 호의 구분에 따른 서류, 같은 항 후단에 따른 사유서 및 별지 제1호의4서식의 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서를 이 신고서와 함께 제출하는지 또는 별도로 제출하는지를 √ 표시하고, 그 밖의 경우에는 해당 없음에 √ 표시를 합니다.
- ④ 부동산 매매의 경우 “종류”란에는 토지, 건축물 또는 토지 및 건축물(복합부동산의 경우)에 √ 표시를 하고, 해당 부동산이 “건축물” 또는 “토지 및 건축물”인 경우에는 ()에 건축물의 종류를 “아파트, 연립, 다세대, 단독, 다가구, 오피스텔, 균린생활시설, 사무소, 공장” 등 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도별 건축물의 종류를 적습니다.
- ⑤ 공급계약은 시행사 또는 건축주 등이 최초로 부동산을 공급(분양)하는 계약을 말하며, 준공 전과 준공 후 계약 여부에 따라 √ 표시하고, “임대주택 분양전환”은 임대주택사업자(법인으로 한정)가 임대기한이 완료되어 분양전환하는 주택인 경우에 √ 표시합니다. 전매는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매로서, “분양권” 또는 “입주권”에 √ 표시를 합니다.
- ⑥ 소재지는 지번(아파트 등 집합건축물의 경우에는 동·호수)까지, 지목/면적은 토지대장상의 지목·면적, 건축물대장상의 건축물 면적(집합건축물의 경우 호수별 전용면적, 그 밖의 건축물의 경우 연면적), 등기사항증명서상의 대지권 비율, 각 거래대상의 토지와 건축물에 대한 거래 지분을 정확하게 적습니다.
- ⑦ “계약대상 면적”란에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적고, 그 밖의 건축물의 경우 연면적을 적습니다.
- ⑧ “물건별 거래가격”란에는 각각의 부동산별 거래가격을 적습니다. 최초 공급계약(분양) 또는 전매계약(분양권, 입주권)의 경우 분양가격, 발코니 확장 등 선택비용 및 추가 지급액 등(프리미엄 등 분양가격을 초과 또는 미달하는 금액)을 각각 적습니다. 이 경우 각각의 비용에 부가가치세가 있는 경우 부가가치세를 포함한 금액으로 적습니다.
- ⑨ “총 실제 거래가격”란에는 전체 거래가격(둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래가격의 합계 금액)을 적고, 계약금/중도금/잔금 및 그 지급일을 적습니다.
- ⑩ “종전 부동산”란은 입주권 매매의 경우에만 작성하고, 거래금액란에는 추가 지급액 등(프리미엄 등 분양가격을 초과 또는 미달하는 금액) 및 권리가격, 합계 금액, 계약금, 중도금, 잔금을 적습니다.
- ⑪ “계약의 조건 및 참고사항”란은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우, 거래와 관련한 참고내용이 있을 경우에 적습니다.
11. 다수의 부동산, 관련 필지, 매도·매수인, 개업공인중개사 등 기재사항이 복잡한 경우에는 다른 용지에 작성하여 간인 처리 한 후 첨부합니다.
12. 소유권이전등기 신청은 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항 각 호의 구분에 따른 날부터 60일 이내에 신청해야 하며, 이를 이행하지 않는 경우에는 같은 법 제11조에 따라 과태료가 부과될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

처리절차

신고서 작성
(인터넷, 방문신고)

접수

신고처리

신고필증 발급

신고인

처리기관: 시·군·구(남당부서)

「공인중개사법」

- 제26조(거래계약서의 작성 등) ① 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래 당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 제25조제4항의 규정은 제1항에 따른 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용 한다.
- ③ 개업공인중개사는 제1항에 따라 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

- 제38조(등록의 취소) ① 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다.

1. ~ 8. (생략)
- ② 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.
1. ~ 6. (생략)
7. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우

「부동산거래가격 검증체계 운영 및 신고내용 조사 규정」

- 제6조(상시 모니터링) ① 수탁기관은 법 제3조에 따라 신고받은 내용과 토지대장, 건축물대장 등 공적(公的)장부와 차이 여부, 검증체계의 검증 결과, 그 밖에 신고 오류사항 등을 수시로 확인하여야 한다.
- ② 수탁기관은 제1항의 확인을 위하여 부동산 시장동향, 거래사례, 공적(公的)장부 등을 조사하여야 한다.
- ③ 수탁기관은 제1항에 따른 확인 결과를 국토교통부장관 또는 신고관청에 통보하여야 한다.
- ④ 신고관청은 제3항에 따른 통보를 받은 때에는 신고 오류사항 등에 대한 사실관계 확인 등의 조치를 취하여야 한다.

정 본 입 니 다.

2023. 2. 1.

국 민 권 익 위 원 회



AONG