

정 부 합 동 감 사 결 과

시 정 요 구

제 목 등기의무 해태에 대한 과태료 및 과징금 부과 누락

기 관 명 충청남도 천안시, 공주시, 아산시, 서산시, 당진시, 예산군, 태안군

내 용

「부동산등기 특별조치법」 제2조의 규정에 따르면 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 완료된 날 또는 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날부터 60일 이내에 소유권이전 등기를 신청¹⁾하여야 한다고 되어 있다.

1. 등기의무 해태자에 대한 과태료 누락

「부동산등기 특별조치법」 제12조 및 같은 법 시행규칙 제4조에 따르면 시장·군수는 부동산등기 해태 과태료 부과를 위한 위반행위를 조사·확인하는 때에는 검인된 계약서·등기필통지서 등 관계서류를 조사하는 등 등기신청해태사실의 여부를 조사·확인하도록 규정되어 있다.

따라서 부동산등기 해태 과태료 소관 부서에서는 등기해태과태료 대상에 대하여 검인된 계약서·등기필통지서 등 관계서류를 조사하여 해태기간, 해태사유, 목적부동산의 가액 등을 참작하여 과태료를 산출한 후 부과하여야 하고, 이

1) 계약이 취소·해제되거나 무효인 경우에는 소유권 이전등기를 신청하지 아니함

를 누락해서는 아니 된다.

그런데 충청남도 당진시, 아산시, 서산시, 태안군, 공주시, 예산군에서는 부동산 등기해태 과태료 부과대상에 대한 확인을 소홀히 함으로써 과태료 128건, 169,214,530원을 누락한 사실이 있다.

2. 장기미등기자에 대한 과징금 누락

「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 “부동산실명법”이라 함) 제10조제1항에 따르면 계약당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 사실상 완료(이하 “잔금지급일”이라 함)된 날 또는 계약당사자의 어느 한쪽만이 채무를 부담하는 경우에는 계약의 효력이 발생한 날부터 3년 이내에 소유권이전등기를 신청하지 아니한 등기권리자(이하 “장기미등기자”라 한다)에게는 부동산평가액의 100분의 30의 범위에서 과징금(「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료가 이미 부과된 경우에는 그 과태료에 상응하는 금액을 뺀 금액을 말한다)을 부과하도록 되어 있다.

따라서 장기미등기자 과징금 소관부서에서는 장기미등기자에 대하여 등기의 효력이 발생하지 아니하여 새로 등기를 신청하여야 할 사유가 발생하거나 등기를 신청하지 못할 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 부동산 평가액, 소유권 이전등기를 신청하지 아니한 기간, 조세를 포탈하거나 법령에 따른 제한을 회피할 목적 등을 조사하여 과징금을 산정·부과하여야 한다.

그런데 충청남도 당진시, 천안시, 서산시에서는 장기미등기자에 대한 확인을 소홀히 함으로써 과징금 25건, 58,894,510원을 누락한 사실이 있다.

조치할 사항 충청남도 천안시장, 공주시장, 아산시장, 서산시장, 당진시
장, 예산군수, 태안군수는

[시정] 부동산 등기 해태로 인한 과태료 및 과징금 부과대상임에도 부과가 누락된 153건, 228,109,040원을 부과·징수하시고, 앞으로 위와 같은 사례가 발생하지 않도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.