

# 행 정 자 치 부

## 시 정 요 구

제 목 장기미등기자에 대한 과징금 부과 누락

기 관 명 경상남도

관 계 기 관 진주시, 사천시, 의령군, 산청군

내 용

「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 “부동산실명법”이라 함) 제9조제1항에 따르면 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 필요하다고 인정하는 경우에는 장기미등기를 위반하였는지를 확인하기 위한 조사를 할 수 있도록 규정되어 있다.

같은 법 제10조제1항에 따르면 계약당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 사실상 완료(이하 “잔금지급일”이라 함)되거나 계약당사자의 어느 한쪽만이 채무를 부담하는 경우에는 계약의 효력이 발생한 날부터 부동산등기해태 과태료 부과대상자로서 3년 이내에 소유권 이전등기를 신청하지 아니한 등기권리자(이하 “장기미등기자”라 함)에게는 부동산평가액의 100분의 30의 범위에서 과징금<sup>19)</sup>을 부과한다.

다만, 등기의 효력이 발생하지 아니하여 새로 등기를 신청하여야 할 사유가 발생한 경우와 등기를 신청하지 못할 정당한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니한다고 한다고 규정되어 있다.

같은 법 제10조제5항에 따르면 장기미등기자<sup>20)</sup> 및 그를 교사하여 소유권이 전등기를 신청하지 아니하게 한 자는 5년 이하의 징역 또는 2억 원 이하의 벌금

19) 「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료가 이미 부과된 경우에는 그 과태료에 상응하는 금액을 뺀 금액

20) 등기의 효력이 발생하지 아니하여 새로 등기를 신청하여야 할 사유가 발생한 경우와 등기를 신청하지 못할 정당한 사유가 있는 경우에는 제외함

에 처하고, 소유권이전등기를 신청하지 아니하도록 방조한 자는 1년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처한다고 규정되어 있다.

따라서 지방자치단체 장기미등기자 과징금 소관부서에서는 장기 미등기자에 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·부과하고 고발을 하여야 한다.

그런데 진주시, 사천시, 의령군, 산청군에서는 부동산거래관리시스템(일명 RTMS이라 함, Real-estate Trade Management System)<sup>21)</sup>상의 등기해태과태료 대상관리목록에서 장기미등기자에 대하여 부동산실명법 위반 과징금 부과 누락 등을 확인한 결과, [표] “장기미등기자 과징금 부과 누락 현황”과 같이 과징금 8건 13,572천원의 부과를 누락하였고 고발 등 행정 조치를 소홀히 하였다.

[표] 장기미등기자 과징금 부과 누락 현황 (단위 : 건, 천원)

구 분	부과누락		비 고	구 분	부과누락		비 고
	건수	과징금			건수	과징금	
4개 시·군	8	13,572		의령군	1	3,134	
진주시	2	1,347		산청군	4	8,454	
사천시	1	637		-	-	-	

※ 자료 : 경상남도 감사 제출자료

21) 국토교통부에서 2006년부터 투명한 부동산 거래질서 확립 등을 위하여 구축·운영

**조치할 사항**           진주시장, 사천시장, 의령군수, 산청군수는

부동산거래관리시스템상의 등기해태과태료 대상 관리목록을 기초로 검인된 계약서·등기필통지서 등 관계서류를 조사하여 3년 이내에 소유권 이전등기를 신청하지 아니한 등기권리자에 대하여 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에 따라 과징금 부과 등을 조치하시기 바랍니다.