

행 정 자 치 부

시 정 요 구

제 목 장기미등기자에 대한 과징금 부과 제외 부적정

기 관 명 경상남도

관 계 기 관 창녕군

내 용

창녕군은 부동산에 관한 물권을 명의수탁자의 명의로 등기하여 부동산 실권리자명의 등기의무를 위반한 자에 대해 과징금을 부과하는 한편 고발 등의 업무를 수행하고 있다.

「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 “부동산실명법”이라 함) 제10조제1항에 따르면 계약당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 사실상 완료되거나 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 과징금²²⁾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 제10조제2항에 따르면 과징금의 부과기준은 부동산평가액, 소유권 이전등기를 신청하지 아니한 기간, 조세를 포탈하거나 법령에 따른 제한을 회피할 목적으로 하였는지 여부, 「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료

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

가 부과되었는지 여부 등을 고려하여 대통령령으로 정하도록 하면서

같은 법 시행령 제4조의2에서는 장기 미등기자에 대한 과징금 부과기준은 별표²³⁾로 정하면서, 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 아닌 경우에는 100분의 50을 감경할 수 있다고 규정되어 있다.

같은 법 제10조제5항에 따르면 장기미등기자(제1항 단서에 해당하는 자는 제외한다) 및 그를 교사하여 소유권이전등기를 신청하지 아니하게 한 자는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처하고, 소유권이전등기를 신청하지 아니하도록 방조한 자는 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다고 규정되어 있다.

따라서 창녕군은 장기 미등기자에 대해서는 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 하며, 과징금 산정액의 100분의 50을 초과하여 감경하지 않도록 하여야 한다.

한편 ○○○○○ 주식회사(대표이사 ○○○)는 경상남도 ○○군 ○○리 000-0번지(답, 1,436㎡) 및 000-0번지(답, 475㎡) 등 2필지 1,911㎡에 대해 2010. 7. 7. 잔금을 지급한 후 명의수탁자 ○○○, ○○○으로부터 2014. 6. 24. 소유권 이전등기를 신청한 결과 1,387일간이나 부동산등기를 해태하였다.

이에 따라 창녕군 ○○○○과는 2014. 12. 16. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반에 대해 과징금 7,312,200원을 산정을 한 후 ○○○○○(주)를 대

23) 과징금의 금액은 제1호와 제2호의 과징금 부과율을 합한 과징금 부과율에 그 부동산평가액을 곱하여 산정한다.

1. 부동산평가액을 기준으로 하는 과징금 부과율		2. 의무위반 경과기간을 기준으로 하는 과징금 부과율	
부동산평가액	과징금 부과율	의무위반 경과기간	과징금 부과율
5억원 이하	5%	1년 이하	5%
5억원 초과 30억원 이하	10%	1년 초과 2년 이하	10%
30억원 초과	15%	2년 초과	15%

상으로 청문²⁴⁾을 실시하였고, ○○○○○(주)에서는 2015. 1. 15. 조세를 포탈 및 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 아니라면서 100분의 50을 감경해 줄 수 있도록 요청하였다.

그런데 위 부서에서는 2015. 1. 26. 창녕군수에게 ○○○○○(주)에 대한 부동산실명법 위반 과징금 7,312,200원에 대하여 100분의 50을 감면한 3,656,100원을 부과하고 사법기관에 고발 등을 보고(보고자: ○○○담당 ○○*급 ○○○)하자 창녕군수로부터 “미부과”를 지시 받은 후 과징금을 부과 제외할 수 없는데도 부과하지 않고 고발 등 조치도 소홀히 하였다.

이후 위 부서에서는 2015. 3. 25. 과징금을 부과하지 않고 적법한 법령 적용이 아닌 부동산등기특별조치법 위반으로 과태료 589,440원을 산정하여 부과하고자 한다는 보고(보고자: ○○○담당 ○○*급 ○○○)에 대해 창녕군수는 공장의 우리군 발전 기여를 감안, 미부과”토록 지시를 받자 부과 제외를 시켰다.

이에 따라 창녕군은 부동산실명법 위반과 관련하여 창녕군수의 미부과 지시에 대해 별도로 검토하지 않고 과징금 7,312,200원(최대 감경시 3,656,100원)을 부과하지 않고 고발 등 조치도 하지 않은 결과를 초래하였다.

조치할 사항 창녕군수는

앞으로 ○○○○○(주)에 대하여 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에 따라 검인된 계약서 등을 조사하여 과징금 부과 등을 조치하시고, 등기의 효력이 발생하지 아니하여 새로 등기를 신청하여야 할 사유가 발생한 경우와 등기를 신청하지 못할 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 과징금 부과 등을 제외하는 일이 재발되지 않도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.

24) 청문자 : 부동산담당○○ ○○○, 청문담당자 : ○○○○○(주) 대표이사 ○○○(대리인 ○○○ 차장)