
 국토교통부	보 도 자 료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2016. 6. 15(수) 총 7매(본문 4)	
담당 부서 토지정책과	담당 자	• 과장 어명소, 사무관 박태진, 주무관 박지은 • ☎ (044)201-3402, 3407	
보도 일시	2016년 6월 16일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 16(목) 06:00 이후 보도 가능		

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령·시행규칙 입법예고

- 30세대 이상 공동주택 최초 분양계약 부동산 거래신고 대상에 포함 -
- 부동산 거래 허위신고, 자진신고시 과태료 감면 -

- 국토교통부(장관 강호인)는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(법률 제 13797호, '16.1.19. 제정, '17.1.20. 시행) 제정에 따라, 그 시행에 필요한 사항 등을 규정하기 위해 같은 법 시행령 및 시행규칙 제정안을 마련하고 6월16일 입법예고(40일간)했다고 밝혔다.

〈 부동산 거래신고 등에 관한 법률 개요 〉

- ▶ 부동산 거래신고뿐만 아니라 외국인토지 제도, 토지거래 허가제 등 부동산 거래관련 제도를 통합

①실거래 신고 (부동산거래신고법, 대체 입법)

②외국인 토지취득 신고·허가 (외국인토지법, 폐지)

③토지거래허가 (국토계획법, 관련규정 삭제)

⇒
제도
일원화

부동산 거래
신고 등에
관한 법률(제정)

▶ 주요내용

- 부동산 공급계약(최초 분양계약) 등을 거래신고 대상에 추가
※ (현행) 기존부동산, 주택분양권 → (제정법) 기존부동산, 부동산분양권 + 최초 분양계약
- 허위신고 사실 자진 신고한 자에 대한 과태료 감면제도 신설(리니언시 제도)
- 국가·지자체 등이 거래 당사자인 경우, 국가 등에 단독신고의무 부과

□ 이번에 입법예고된 시행령 및 시행규칙 제정안의 주요내용은 다음과 같다.

(1) 부동산 공급계약(최초 분양계약)이 부동산 거래신고 대상으로 법률에서 추가됨에 따라, 신고대상을 구체적으로 정하였다.

- 앞으로 주택법에 따른 30세대 이상의 공동주택, 30호 이상 단독주택, 건축물의 분양에 관한 법률에 따른 30실 이상의 오피스텔 등에 대한 분양계약을 하는 거래당사자는 시·군·구청에 부동산 거래내용을 신고하여야 한다.

<공급(분양) 계약 거래신고 대상>

아파트 등 주택	오피스텔, 상가 등	토지(택지)
-주택법 * 공동주택 30세대, 단독 30호, 단지형 연립/다세대 50세대 이상 등 -도시 및 주거환경 정비법 * 관리처분계획에 따른 분양 등	-건축물의 분양에 관한 법률 * 오피스텔 30실 이상, 분양면적 3천㎡ 이상 등	-택지개발촉진법 -도시개발법 -공공주택 특별법 -산업입지 및 개발에 관한 법률

- 그간 공급계약(최초 분양계약)이 거래신고 대상에서 제외되어 탈세 목적 등으로 계약금액을 낮게 신고하거나(다운계약), 은행대출금 증액 등 목적으로 계약금액을 높게 신고하는(업계약) 경우가 있었는데, 최초 공급계약에 대해 거래신고를 하도록 함으로써 이러한 관행이 상당부분 줄어들 것으로 기대된다.

(2) 부동산거래 허위신고 사실을 자진신고한 자에 대한 과태료 감면제도 (리니언시 제도)가 도입됨에 따라 감면기준을 마련하였다.

- 앞으로는 거래당사자가 허위신고 사실을 신고관청의 조사 전에 신고하여 허위신고 사실이 밝혀진 경우 과태료를 전액 면제하고, 조사 개시후에 증거자료의 제출 등을 통해 증거확보에 협력한 경우 과태료를 50% 감경하게 된다.

- 그간, 계약 이행과정에서의 분쟁 발생 또는 불법행위 사실의 자진 시정을 위하여 다운계약 체결 등 사실을 거래당사자 일방이 스스로 신고하려는 경우에도 과태료 등 제재를 우려하여 최종적인 자진 신고로 연결되는 경우가 드물었으나,
- 자진신고자 과태료 감면제도를 통해 자진신고를 유도함으로써, 매도인과 매수인 사이에 은밀하게 행해져 적발이 어려운 다운계약 등 허위신고 행위 단속·적발에 도움이 될 것으로 기대된다.

(3) 부동산 거래의 일방 당사자가 국가·지자체·공공기관·지방공기업인 경우 국가 등이 단독 신고하도록 하여 거래상대방에 대해서는 신고 의무를 면제함으로써 국민편의를 도모할 수 있도록 하였다.

* 법률에서 정한 국가, 지자체 외에 공공기관, 지방공기업도 단독신고를 하도록 규정

- 이를 통해 전체 신고의 약 2.5%(238만 건 중 5.9만 건)가 단독 신고로 전환되는 효과가 나타날 것으로 예상된다.

(4) 또한, 부동산 거래신고를 3개월 이내 지연 신고시에 지연기간, 거래 가격에 따라 부과되는 과태료 액수를 종전의 10만원~300만원에서 10만원~50만원으로 하향조정하였다.

<지연신고 과태료 기준>

지연기간 \ 거래가격	1억 미만	1억 이상 5억 미만	5억 이상
3개월 이하	10만원	25만원	50만원
3개월 초과 및 신고거부	50만원	200만원	500만원

- 그동안 거래당사자의 단순 실수 또는 신고제도에 대한 이해 부족 등으로 지연신고를 하는 경우가 빈번하게 발생하고, 이로 인한 과태료가 과도하다는 지적이 있어 이를 완화한 것이다.
- 다만, 신고를 장기간(3개월 초과) 지연하거나 고의적으로 거부하는

경우에는 과태료를 현행과 같이 수준으로 부과하도록 규정하여 성실신고를 유도하도록 하였다.

- 국토부 관계자는 “새로운 부동산거래신고법 시행령·시행규칙의 제정은 작년부터 비정상외 정상화 과제로 추진해 온 사안으로, 앞으로도 투명한 부동산 거래질서 확립 및 국민불편 해소를 위해 지속적으로 제도를 개선해 나아갈 것”이라고 밝혔다.

- 이번 시행령 제정안의 입법예고 기간은 ‘16.6.16일부터 7.26일까지 (40일간)이고, 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>) “정보마당/법령정보/입법예고”에서 볼 수 있으며,
 - 제정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : 30103 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 토지정책과
(전화 : 044-201-3407, 팩스 : 044-201-5534)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 토지정책과 박태진 사무관, 박지은 주무관(☎ 044-201-3407)에게
연락주시기 바랍니다.

참고 1

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령·시행규칙 개요

1

거래신고를 해야하는 국제기구 (안 제2조)

기존 관련규정	시행령 제정안
<ul style="list-style-type: none">○ 시행령으로 정하는 국제기구는 외국인과 마찬가지로 토지취득 신고 및 허가제 적용(외국인토지법 제4조 등)- 국제연합 등 국제기구를 일일이 열거 (<u>포지티브 방식</u>) (외국인토지법 제2조 및 별표1)	<ul style="list-style-type: none">○ 미신고 대상으로 고시한 경우를 제외하고는 모든 국제기구를 신고 대상으로 하는 <u>네거티브 방식</u>으로 규정(시행령안 제2조)

2

부동산 거래의 단독신고 (안 제3조제2항)

법률 규정	시행령(안)
<ul style="list-style-type: none">○ 거래신고는 거래당사자 공동신고 원칙- 국가, 지자체, <u>시행령으로 정하는 자가</u> 일방당사자인 경우는 국가등이 <u>단독신고</u> (제정법 제3조제1항 단서 신설)	<ul style="list-style-type: none">○ 법률에서 정한 국가, 지자체 외에 <u>공공기관 및 지방공기업도</u> 단독신고를 하도록 규정 (시행령안 제3조제2항)

3

공급(분양) 계약 등의 거래신고 (안 제3조제3항)

법률 규정	시행령(안)
<ul style="list-style-type: none">○ 기존 거래신고 대상은 기성 부동산의 매매(준공전 선분양은 제외) 및 주택 분양·입주권 전매에 한정되었으나,- <u>모든 부동산의 공급(분양)계약 및 이에 따른 분양권 전매도</u> 거래신고 대상으로 추가하되 구체적 범위는 시행령으로 정하도록 함 (제정법 제3조제1항 제2호·제3호)	<ul style="list-style-type: none">○ 거래신고 대상이 되는 공급(분양) 계약 범위를 정함- <u>주택, 오피스텔·상가, 택지 선분양에 관한 주요법률(주택법, 건축물분양법, 택지개발촉진법, 도시개발법 등 7개)에 따른 공급계약을</u> 신고대상으로 함

4

국토교통부장관의 토지거래허가구역 지정사유 (안 제8조)

법률 규정	시행령(안)
○ 동일 시·도내 허가구역 지정권을 시·도지사에게 부여하되, <u>국가적 개발사업 관련 지가상승 등 시행령으로 정하는</u> 경우에는 국토부장관이 지정(제정법 제10조제1항제2호)	○ 동일 시·도내라도 1) 국가 또는 「 <u>공공기관 운영에 관한 법률</u> 」에 따른 공공기관이 시행자이고 2) 해당지역 <u>지가변동률 등이 인근지역 또는 전국평균에 비해 급격히 상승하거나 상승할 우려가 있는 경우</u> 에 국토부장관이 지정토록 함

5

자진신고자에 대한 과태료 감면 (안 제23조)

법률 규정	시행령(안)
○ 자진신고자 과태료 감면규정 신설 (제정법 제29조)	○ 조사전 단독·최초로 허위신고 사실을 신고하고 허위신고 사실 입증에 필요한 자료제공·협조시 100% 면제 - 조사 개시후 단독·최초로 자료제공·협조시 50% 감경

6

부동산 거래신고 내용의 조사절차·방법 등 (시행규칙안 제6조)

법률 규정	시행규칙(안)
○ 신고관청은 신고 내용의 검증 등의 결과 내용이 누락되거나 부정확한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고 내용의 조사 등을 할 수 있도록 함 (제정법 제6조)	○ 신고관청은 부적정한 신고, 내용오류, 자진신고 등의 경우 <u>부동산 거래신고의 내용을 조사</u> 할 수 있고, 관련자에게 <u>자료 제출을 요구</u> 할 수 있도록 함

7

지연신고자에 대한 과태료 감경 (안 제22조, 별표)

현행 규정	시행령(안)
<p>○ 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간(3단계) 및 실제 거래가격(5단계)에 따라 과태료를 차등적으로 규정 (시행령 제6조, 별표)</p>	<p>○ 지연신고에 따른 과태료 금액을 하향 조정하고, 과태료 부과 구간을 간소화 (지연신고 기간(2단계), 부동산 거래가격(3단계)) (시행령 제22조, 별표)</p>

<현행규정>

거래가격 지연기간	5천만원 미만	5천만원 이상 1억 미만	1억 이상 3억 미만	3억 이상 5억 미만	5억 이상
1개월 이하	10만원	25만원	50만원	100만원	150만원
1개월 초과, 3개월 이하	25만원	50만원	100만원	200만원	300만원
3개월 초과 및 신고거부	50만원	100만원	200만원	400만원	500만원

<개선안>

거래가격 지연기간	1억 미만	1억 이상 5억 미만	5억 이상
3개월 이하	10만원	25만원	50만원
3개월 초과 및 신고거부	50만원	200만원	500만원