

개정 부동산 실거래 신고 제도

토지 또는 건축물 외에 입주권 · 분양권 등 권리에 관한 매매 계약도 신고

한 번이라도 주택을 사고 팔아본 경험이 있는 사람이라면 앞으로 부동산 실거래 신고 제도를 반드시 숙지해야 한다. 왜냐하면 앞으로 부동산 거래는 공인 중개사뿐 아니라 공인 중개사가 중개하지 않은 거래 또한 실거래가로 신고해야 하기 때문이다. 부동산 거래의 투명성과 과세 형평을 골자로 한 이 제도에 대해 소개하고, 6월 29일부터 시행될 개정 부분도 살펴보자.

글 | 이현 법무법인 렉스 변호사



부동산 실거래가 신고 제도는 집값 안정 정책의 기조로 2004년부터 시행된 투기 지역 내 주택 거래 신고제가 사실상 전면적으로 확대된 것이다. 주택 거래 신고(주택법 제80조의 2)의 대상인 주택에 대한 거래 계약의 경우에는 중복 신고의 우려가 있으므로 실거래가 신고가 불필요하다(법 제27조 제6항). 또한 실거래가 신고를 하면 부동산 특별조치법에 따른 검인 신고도 한 것으로 본다(법 제27조 제5항).

부동산 실거래의 신고 대상은 두 가지 측면으로 나뉘어진다. 어떠한 목적물에 관한 어떠한 거래 형태에 대해 신고하는지 여부이다. 우선, 모든 거래 형태에 대해 신고하는 것은 아니다. 판결, 교환, 증여, 신탁 및 그 해지에 대해서는 신고할 필요가 없고, 매매의 거래 형태에 관해서만 신고하면 된다.

다음으로 어떠한 목적물에 관해 신고해야 하는지의 여부이다. 현행법에는 토지 또는 건축물의 매매에 관한 거래 계약서에 국한되었으나 금번 개정에서는 토지 또는 건축물 외에 입주권 · 분양권 등 권리에 관한 매매 계약도 신고 대상으로 확대되었다. 도시 및 주거환경정비법 제48조의 규정에 따른 관리 처분 계획의 인가로 인해 취득한 입주자로 선정된 지위 및 주택법 제16조의 규정에 따른 사업 계획 승인을 얻어 건설 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위도 신고해야 할

거래 대상에 포함됐기 때문이다(법 제27조 제1항). 따라서 허용되는 입주권 전매는 물론 아파트를 분양받을 때도 실거래가 신고를 잊어서는 안 된다. 또한 주택 거래 신고 제도는 신규 분양 주택에 관해선 적용이 없지만, 법의 개정으로 실거래가 신고가 분양에도 적용된다는 점을 혼동해서는 안 된다.

이와 같이 신고 대상 및 이와 관련된 개정에 있어서 다소 문제는 없지 않다. 아파트를 비롯한 주택의 경우에는 분양 외에 현재 실재하지 않는 미완공 내지는 이제 막 착공한 주택이 매매되는 사례는 많지 않다. 하지만 프로젝트 파이낸싱이 이루어지는 경우가 많은 주택 외의 상가 건물이나 기타 건축물의 신축에 있어서는 아직 완공되지 않았지만 사용 승인을 조건으로 미리 매매되는 경우가 있다. 이러한 경우에도 실거래가를 신고할 것인지의 여부가 다소 불분명하다. 또한 신고를 한다 하더라도 매매 잔·대금의 지급일이 빨라도 1년 뒤 또는 그보다는 더 늦은 시점이고, 중도에 설계 변경이 이루어지는 경우에는 매매 가격이 변동될 가능성도 있는데 이러한 점을 어떻게 감안해 신고해야 하는지가 현재 시행 규칙에 있는 신고 양식만으로는 불분명하다. 신고 의무자는 거래 당사자가 공동으로 하거나(어느 한쪽이 다른 한쪽을 대리할 수는 있다) 중개 업자가 개입된 거래에서는 반드시 중개 업자가 해야 한다. 또한 신고하더라도 체결일로부터 일정한 시한 내에 해야 한다. 종전에 부동산등기특별조치법에 따른 부동산 검인 신고는 거래 계약 체결 후 잔금 납부가 완료되는 시점을 기준으로 했지만, 실거래가 신고는 계약 이행이 완료되었는지 여부를 묻지 않고 체결일을 기준으로 60일 이내에 해야 한다. 현행법은 30일이지만, 개정법은 신고자의 편의를 위해 60일로 연장했다. 신고 방식은 시·군·구에 서 방문 신고하거나 인터넷으로도 할 수 있다.

신고를 지연하거나 거짓으로 한 자에 대해서는 과태료를 부과한다. 현행법은 이러한 경우들에 대한 과태료를 당해 토지 또는 건축물에 대한 취득세의 3배 이하의 금액으로 정하고 시행령에서 구체적인 기준을 제시하고 있다. 하지만 개정법은 위 위반 사례 중 신고 지연 및 중개 업자에게 허위 신고를 요구한 경우에 대해서는 500만 원 이하로 과태료를 다소 낮추었다. 위반자는 과태료 외에도 탈세에 따른 책임은 물론 이러한 실거래가 신고는 등기부에도 기재되므로 공정증서 원본불실 기재의 형사 책임도 부담할 수 있으므로 조심해야 한다.

이번 개정법에서 새로 도입된 제도가 있는데, 시장·군수 또는 구청장은 신고 사항이 누락되어 있거나 정확하지 않다고 판단되는 경우 신고인에게 신고 내용을 보완케 하거나 신고한 사항의 사실 여부를 확인하기 위해 소속 공무원으로 하여금 거래 당사자 또는 중개 업자에게 계약서 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있는 권한을 부여했다(법 제27조의 2). 이러한 권한은 주택 거래 신고에 이미 있는 권한을 부동산 실거래가 신고에도 도입한 것으로 볼 수 있다.

이상으로 부동산 실거래가 제도 및 최근 개정 내용에 관해서 소개하고 문제점도 아울러 언급했다. 아직 그 성과가 입증되지는 않았지만 아무쪼록 부동산 실거래가 신고 제도가 금융 실명제처럼 소기의 목적을 달성했으면 한다. ☺