

부동산거래 신고제도 설명자료

2018년도



국토교통부

(토지정책과)

Ⅱ

부동산거래 신고제도 적용기준

1. 부동산거래 신고대상

가. 신고대상

■ 부동산의 매매계약

① 부동산 : 토지 또는 건축물

② 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률*에 따른 부동산에 대한 공급계약

* 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「공공주택 특별법」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「주택법」, 「택지개발촉진법」, 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」,

③ 부동산을 취득할 수 있는 권리에 대한 매매계약

가) 상기 ②에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위
나) 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

④ 투기과열지구* 소재 3억원 이상 주택(오피스텔 등 준주택은 제외) 거래는 실거래 신고시 자금조달 및 입주계획의 신고 의무화 (2017.9.26.이후 체결되는 계약건)

* 서울(25개구 전체), 세종(행정중심복합도시건설 예정지역), 과천, 대구수성구, 성남분당구

* 주택거래(분양권 및 입주권에 대한 공급 또는 전매계약 포함)

나. 신고대상 시간적 적용범위

- 부동산(토지 또는 건축물) : 2006.1.1일 이후 체결된 모든 부동산 매매계약 건
- 부동산을 취득할 수 있는 권리 : 2017.1.20. 이후 체결된 시행령 제3조제3항 8개 법률 따른 공급계약 또는 전매계약 건
- ※ 다만, 8개법률 이외 공급(분양)계약이라도 준공(사용승인) 후 체결한 최초 분양계약 및 이후 전매계약은 토지 및 건축물에 해당하여 거래신고 대상

다. 신고대상 여부 적용기준

1) 신고대상 사례

- 부동산 분양계약 및 전매를 하는 경우
- 임대 주택을 일반 분양으로 전환하여 공급하는 경우
- 무허가 건물일지라도 매매계약을 체결한 경우에는 신고대상
 - ※ 단, 재산세 과세대장에 무허가건물로 등재하여 관리하고 있는 무허가 건물에 한정
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약 허가구역 내의 토지거래는 같은 법 제11조제1항에 따른 토지거래계약허가를 득한 후 부동산거래계약신고
 - ※ 토지거래허가구역 내에서 허가 전 매매계약을 체결한 경우 토지거래허가일로부터 60일 이내에 신고(허가 전 계약은 유효한 계약이 아니며 허가를 득하여야만 효력이 발생)
- 국가, 지자체 및 공공기관 등으로 부터 불하받거나 연부 취득할 경우 신고대상
- 법 제2조제4호의 외국인등이 부동산등 취득할 경우 신고대상

【종전】(외국인토지법) 토지(분양권) 취득 (매매·증여·상속·경매 등),
 (부동산거래신고법) 건축물 매매
 【현행】(부동산거래신고 등 법률) 토지·건축물·분양권(거래신고 대상 부동산)
취득 (매매·증여·상속·경매 등) 신고

2) 신고 대상이 아닌 사례

- 한국자산관리공사를 통한 체납압류 부동산의 공매, 법원에서 수행하는 부동산의 임의경매 및 강제경매(신고, 검인 아님)

※ 단, 부동산 소유권자가 자산관리공사에 위탁하여 온비드를 통해 공개 매각하는 경우는 신고대상임

예) 1. 법정관리기업이 법원의 허가를 득한 후 공개매각을 한 경우
 2. A기업이 신문 매각공고를 통하여 입찰을 통해 공매한 경우

- 판결, 교환, 증여, 신탁/해지, 대물변제(검인대상)
- 공유지분할 계약(검인대상)
- 국가기관, 지자체, 공공기관(토지주택공사, 도시개발공사 등) 등이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조의 공익사업으로 같은 법 제3장 및 제4장에 따른 협의취득은 검인 대상이며 수용은 검인 및 신고대상도 아님
- 기부채납(검인 및 신고대상 아님)
- 현물출자 내용의 계약서는 신고대상이 아님(검인대상)
- 순수한 가등기 목적의 매매예약서는 신고, 검인대상 아님
- 개인간에 토지 및 건축물과 비상장 주식간 교환의 경우(검인대상)

3) 세부사례별 신고대상 적용 기준

가) 가등기에 의한 본등기 시 신고대상 적용기준

① 가등기에 의한 본등기 시 신고대상 여부

- 가등기란 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 임차권의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려 할 때에 등기부에 기재하는 것으로 다음의 경우가 있음

㉠ 단순히 가등기 목적으로 매매예약계약을 작성한 경우 : 신고 및 검인대상 아님

㉡ 채권확보에 따른 지급 보증을 받기 위하여 담보를 하고 지급 미이행시 가등기에 기한 소유권을 취득하는 것으로 일명 가등기 담보라 함 : 검인대상

㉢ 잔금지급일이 미확정되어 가등기 설정을 조건으로 하는 매매계약 또는 가등기 후 매매예약계약서로 본등기를 하는 경우 : 신고대상

② 부동산거래 신고처리 기준

- 매매예약완결일(계약효력 발생일)을 기준으로 60일내 신고

- 가등기에 관한 업무처리지침에 따라 매매예약서상에 매매예약 완결의 의사표시일(이하, 매매예약완결일)이 기재되어 있으면, 매매예약완결일로부터 60일 이내에 신고

- 매매예약서상에 매매예약완결일이 기재되어 있지 않는 경우, 매매당사자간 매매예약 완결의사표시일 또는 매매계약체결일을 기준으로 60일 이내 신고

※ 가등기에 관한 업무처리지침(대법원등기예규 제1408호)

4. 가등기에 의한 본등기

가. 본등기신청의 당사자 <생략>

나. 등기원인 및 서면

(1) 매매예약을 원인으로 한 가등기에 의한 본등기를 신청함에 있어서, 본등기의 원인일자는 매매예약완결의 의사표시를 한 날로 기재하여야 하나, 등기원인을 증명하는 서면은 매매계약서를 제출하여야 한다.

(2) 그러나 형식상 매매예약을 등기원인으로 하여 가등기가 되어 있으나, 실제로는 매매예약완결권을 행사할 필요 없이 가등기권리자가 요구하면 언제든지 본등기를 하여 주기로 약정한 경우에는 매매예약완결권을 행사하지 않고서도 본등기를 신청할 수 있으며, 이때에는 별도로 매매계약서를 제출할 필요가 없다.

나) 포괄양도양수계약시 신고대상 적용기준

● 부동산과 동산(기계류, 사무집기 등)을 일괄 매매 : 신고대상

※ 금액분리가 가능한 경우 동산은 신고금액에서 제외

● 상법 상 법인의 인수·합병 등의 사유로 인한 포괄양도양수계약을 체결한 경우 : 점인대상

다) 도시개발·택지개발사업 등의 사업지역내의 신고대상 적용기준

<신고대상 확대>

건축물의 분양에 관한 법률, 공공주택 특별법, 도시개발법, 도시 및 주거환경정비법, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 산업단지 및 개발에 관한 법률, 주택법, 택지개발촉진법에 따른 토지(택지) 및 건축물의 공급(분양)계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위(분양권 등 권리)에 대한 매매계약 체결은 신고대상

① 환지 거래

● 토지구획정리사업(구), 도시개발사업 등의 공공사업에서 환지를 제3자와 거래하는 계약을 체결하는 경우

㉠ 사업준공 이후 거래는 토지에 해당하여 신고대상

㉡ 사업준공 이전 거래는 권리이전으로 신고 대상 아님(점인대상)

※ 다만, 사업준공 이전이라도 종전 부동산을 대상으로 거래(종전 부동산의 소유권이전)를 하는 경우는 신고대상

② 환매권

● 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조의 공익사업으로 같은 법 제3장에 따른 협의취득(점인대상) 및 제4장에 따른 수용 후 원 소유자에게 환매하는 경우 신고대상이 아님

※ 환매권 통지를 하였으나, 원 소유자가 매수를 포기하여 제3자에게 매각 하는 경우에는 신고대상임

③ 체비지

㉠ 사업시행자가 「도시개발법」 제32조의3제5호 등에 따라 체비지를 토지소유자 외의 자에게 분양하는 경우 공급계약에 따른 신고대상

㉡ 사업준공 이전에 사업시행자로부터 체비지를 매수한 자가 잔금지급 완료 전에 제3자에게 매각하는 경우 권리매매이므로 신고대상이고, 잔금지급 완료 후 거래하는 경우에도 신고대상

라) 건물은 사용승인이 되고, 토지는 준공이 되지 않은 집합건물 매매

● 토지 및 건축물로 신고를 하여야 함. 참고사항 란에 토지 준공이 되지 않은 것이라고 기재하고, 관계지번 및 계약대상면적은 예정면적 등으로 기재하여 신고

마) 국가, 공공기관 신고대상 여부

① 국가, 지자체 및 공공기관의 매매거래도 신고대상에 포함됨.
다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에
따른 공익사업으로서 협의취득(점인대상) 또는 수용의 경우는
신고 및 점인대상이 아님

② 취득사례에 따른 신고대상 여부 적용기준

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른
학교용지의 확보(학교 신설에 따른 편입보상) : 신고대상 아님(점인대상)
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상
(도시계획 시설 사업 시행청의 편입보상에 따른 처분) : 신고대상 아님(점인대상)
- 공유재산 및 물품관리법령에 따른 처분(폐교 및 구외실습지 등 잡종
재산의 매각) : 신고대상

③ 교환(취득, 처분) 등에 따른 신고대상 적용기준

- 국·공유지 교환 : 신고대상 아님(점인대상)
- 공유지(도교육감과 자치단체)간 교환 : 신고대상 아님(점인대상)
- 공유지와 사유지 간 교환 : 신고대상 아님(점인대상)

④ 한국농어촌공사 매도·매수 토지

- 한국농어촌공사(구 농업기반공사)가 매도인 또는 매수인이 되는
계약 중 사업수행을 위한 협의취득 및 수용은 신고대상이 아니
지만 그 밖의 매매거래는 신고대상임

※ 협의취득 계약은 점인대상, 수용은 신고 및 점인대상 아님

2. 부동산거래 신고의무자

■ 신고의무자 : 거래당사자(매도인 및 매수인), 개업공인중개사

가. 거래당사자 신고

- 거래당사자(매도인 및 매수인)가 부동산 또는 부동산을 취득할 권리에 대한 매매계약을 체결한 때에는 부동산소재지 관할 시장·군수·구청장에게 공동으로 신고(법 제3조제1항)

※ 자금조달 및 입주계획서는 매수인이 작성 및 서명·날인(다수 매수인인 경우 인별 작성)

- 거래당사자의 부동산거래계약신고서 제출은 거래당사자 중 1인이 직접하거나 1인의 위임을 받은 자가 대행할 수 있음(시행규칙 제2조제1항 제3조제1항)

나. 개업공인중개사의 신고

- 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 때에는 법 제3조제1항(거래당사자 공동신고)에도 불구하고 당해 개업공인중개사가 제1항에 따른 신고를 해야 함(법 제3조제3항)

※ 개업공인중개사를 통한 중개거래인 경우 거래당사자는 부동산거래 신고의무자가 아니며 반드시 개업공인중개사가 신고해야 함

- 중개거래시 자금조달 및 입주계획서는 개업공인중개사가 제출

※ 중개거래시 매수인이 자금조달 및 입주계획의 내용을 미제공하거나 공개를 원하지 않은 경우 매수인이 별도제출 가능

* 매수인 이외의 자가 자금조달 및 입주계획서를 제출하는 경우 매수인은 제출자에게 거래계약 체결일로부터 50일 이내에 관련서류 제공

- 개업공인중개사의 부동산거래계약신고서 제출은 소속공인중개사가 이를 대행할 수 있음(시행규칙 제3조제2항)

※ 소속공인중개사가 신고서 제출 대행시 위임장 첨부 삭제(신분증명서 확인)

- 거래당사자는 개업공인중개사에게 법 제3조제3항(개업공인중개사의 신고의무)에 따른 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구하여서는 안 됨(법 제4조제1호)

다. 단독신고

- 거래당사자 중 일방이 국가·지자체·공공기관·지방공기업(이하 “국가등”)인 경우 국가 등이 단독신고 (법 제3제1항)
- 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 상대방이 신고를 거부하는 사유서와 거래계약서 사본을 첨부하여 단독으로 신고(법 제3제2항 및 시행규칙 제2조제3항)

3. 부동산거래 신고기간(법 제3조제1항)

가. 신고기간

- '07.6.29일 이후 부동산거래 : 매매계약 체결일로부터 60일 이내
- ※ 개정법률('06.12.28) 시행('07.6.29) 전에는 매매계약일부터 30일 이내

나. 신고기간 산정

- 기간의 산정은 계약일 다음날을 1일로 하여 60일이 되는 날의 업무마감 시간까지
- ※ 민법 제157조에 따라 초일 불산입

- 60일째 되는 날이 공휴일 또는 휴무일인 경우 다음 업무일 마감시간까지 기한 연장

※ 민법 제161조(공휴일과 기간의 만료점) 기간의 말일이 공휴일에 해당한 때에는 기간은 그 익일로 만료한다.

예) '08.8.26일 계약을 체결하였다면, 8.27일이 1일째이고 60일째는 10.25일(토요일)이 되나, 휴무일이므로 신고기한은 다음 업무일인 10.27일(월요일)이 됨

- 신고기간 종료시점 산정기준

- 신고종료시간은 업무마감시간까지가 원칙이며
- 인터넷 신고의 경우 시스템 운영이 정상적인 경우 당일 자정전까지 접수된 것도 신고한 것으로 인정하되 가급적 업무시간까지 신고하도록 유도

다. 계약일로부터 60일전에 계약해제 등이 된 경우 신고 여부

- 부동산 매매계약을 체결하고 거래신고는 하지 않은 상태에서 계약일로부터 60일이 경과되기 전에 계약해제 등이 되었을 경우에는 별도로 신고할 필요가 없음
- 단, 계약체결일로부터 60일이 경과한 후 계약해제 등이 된 경우 신고를 하지 않았다면 해태과태료 처분 대상

4. 부동산거래 신고사항

- 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약에 관하여 신고하여야 하는 사항(시행령 제3조제1항 및 별지 제1호 서식)
- 거래당사자의 인적사항
- 계약일·중도금 지급일 및 잔금 지급일

- 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말함)의 소재지, 지번, 지목 및 면적
- 거래대상 부동산등의 종류(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 종류를 말함)
- 실제 거래가격
- 계약의 조건이나 참고사항(기한 등)이 있는 경우 그 조건 또는 참고사항
- 개업공인중개사 인적사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항 (개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우)
- 투기과열지구에 소재하는 3억원 이상의 주택의 거래시 자금 조달계획 및 입주계획에 관해 신고하여야 하는 사항 (시행령 제3조제1항 및 별지 제1의2호 서식)
- 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획(해당자만)
- 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부와 입주 예정 시기 (해당자만)

5. 부동산거래 신고처리

가. 신고관청(법 제3조제1항)

- 매매계약 대상 부동산등의 소재지 관할 시·군·구청

※ 부동산등이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리(법 제2조제2호)

나. 신고처리

- 부동산거래 신고를 받은 신고관청(부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장)은 신고내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이

발급하여야 함 (법 제3조제4항)

- 처리기간 : 지체 없이 (일반적인 경우 접수 시점부터 3~4시간을 의미하나, 대량 신고시 처리가능한 시점을 의미)

다. 신고효과

- 개업공인중개사 또는 거래당사자가 부동산 거래신고를 하여 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 봄(법 제3조제5항)
- 매수인이 부동산등기를 신청하는 때에는 교부받은 신고필증을 신청서류에 첨부하여 제출하여야 함

6. 공급계약(법 제3조제1항제2호)에 따른 대량신고

- 공급(분양)계약시 국민 편의 및 신속·효율적 처리를 위하여 신고서 자동출력 기능 및 계약내용 대량신고 기능 제공

<대량신고>

대량의 최초 공급계약(아파트 분양 등)에 대한 실거래 신고의 효율성 제고를 위해 신고자(시행사 등)가 엑셀양식을 활용하여 일괄 업로드 할 수 있는 시스템
※ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행(1.20)으로 최초공급(분양) 계약도 신고대상임

가. 일반분양 시행사 대량신고 절차

- 1) 시군구 부동산거래관리시스템 접속
- 2) 대량신고 등록 메뉴를 통해 대량신고 등록
- 3) 대량신고 작성완료 후 부동산거래신고서 출력(대량 출력)
- 4) 실 계약시 부동산거래신고서에 거래당사자 서명
- 5) 서명된 계약서 첨부 후 시군구 방문 접수

- 6) 방문 접수된 건에 대해 공무원이 3)에서 작성완료된 건 확인 후 승인 및 서명을 통한 신고필증 생성
- 7) 신고이력 조회를 통한 신고필증 출력

나. 국가등의 대량신고 절차

- 1) 시군구 부동산거래관리시스템 접속
- 2) 대량신고 등록 메뉴를 통해 대량신고 등록
- 3) 대량신고 작성완료 후 서명
- 4) 서명된 자료는 인터넷 접수완료
- 5) 접수완료 건에 대한 공무원 승인 후 서명을 통한 신고필증 생성
- 6) 신고이력 조회를 통한 신고필증 출력

※ 일반 대량신고 및 국가등의 대량신고 상세한 사항은 홈페이지 대량신고 매뉴얼 참조

Ⅲ

부동산거래 신고절차 및 처리 방법

1. 신고절차

가. 인터넷 신고 절차

부동산거래관리시스템 접속
(해당 시·군·구청 홈페이지에서 접속)



로그인
성명(법인명)·주민(법인)등록번호·공인인증서



부동산거래계약신고서, 자금조달 및 입주계획서 작성(해당자만) 후 전자인증
직거래는 거래당사자 모두가 공동서명, 중개거래는 개업공인중개사만 서명



인터넷 온라인 접수
(시·군·구청)



부동산거래계약신고서, 자금조달 및 입주계획서(해당자만) 확인
후 온라인 신고필증 발급(담당공무원)



부동산거래계약 신고필증 온라인 조회 및 출력
(거래당사자 또는 개업공인중개사)



부동산 소유권이전등기 신청
• 등기신청서 상에 신고필증의 신고일련번호를 기재
• 법원(등기소)에서 온라인으로 신고필증 직접 확인

1) 공인인증서 발급(전자인증을 위해 필요)

- 인터넷으로 부동산거래 신고를 할 경우에는 공인인증서를 반드시 보유하여야 함(전자인증)

《 공인인증서 발급 방법 》

- 인터넷 뱅킹 또는 전자거래를 위한 공인인증서가 있는 경우
☞ 기존 발급받은 공인인증서 사용 가능
- 공인인증서가 없는 경우
☞ 가까운 거래은행 또는 증권사 등을 방문하여 인터넷뱅킹 또는 전자거래신청서를 작성하고, 본인확인을 거쳐 인증서를 발급
※ 공인인증기관에서 발급한 인터넷뱅킹, 증권거래용, 전자입찰용, 전자거래용, 무역거래용 등 개인 및 법인용 공인인증서 사용가능

2) 부동산거래관리시스템 접속

가) 시스템 접속

- 해당 시·군·구청 홈페이지 접속 후 부동산거래관리시스템 배너를 클릭하여 접속
- 검색사이트 “부동산거래관리시스템” 검색 후 클릭 또는 부동산거래관리시스템 인터넷 주소(<https://rtms.molit.go.kr>)를 직접 입력하여 접속

나) 로그인

- 신고자의 성명, 주민등록번호, 공인인증을 통해 로그인

3) 신고사항 입력(신고서등 작성)

- 인터넷(부동산거래관리시스템)상에서 신고서식에 따른 신고사항을 입력
 - 자금조달 및 입주계획서 작성(해당자만 기재)
 - 신고서등을 작성한 후 신고의무자 모두가 전자서명 후 접수
- ※ 직거래는 거래당사자 모두가 서명, 공동중개 거래는 개업공인중개사 모두가 서명하여야만 접수처리가 되며, 일방만 전자서명한 경우 접수 처리가 되지 않음(해태과태료 주의)

4) 신고관청의 부동산거래 신고 처리

가) 신고관청의 신고접수

- 인터넷으로 신고의무자가 신고서등을 작성한 후 전자서명하면 신고관청에 부동산거래계약신고서가 접수됨

나) 신고서등 보완

- 인터넷으로 신고한 부동산거래계약신고서등은 담당공무원이 신고내용을 확인하여 보완이 필요한 사항은 시스템 및 유선 등으로 보완을 요구하여 보완 조치

다) 신고수리 및 신고필증 교부

- 담당공무원이 신고사항에 누락 등이 없음을 확인한 경우 인터넷으로 신고필증을 교부

5) 신고필증 발급 등

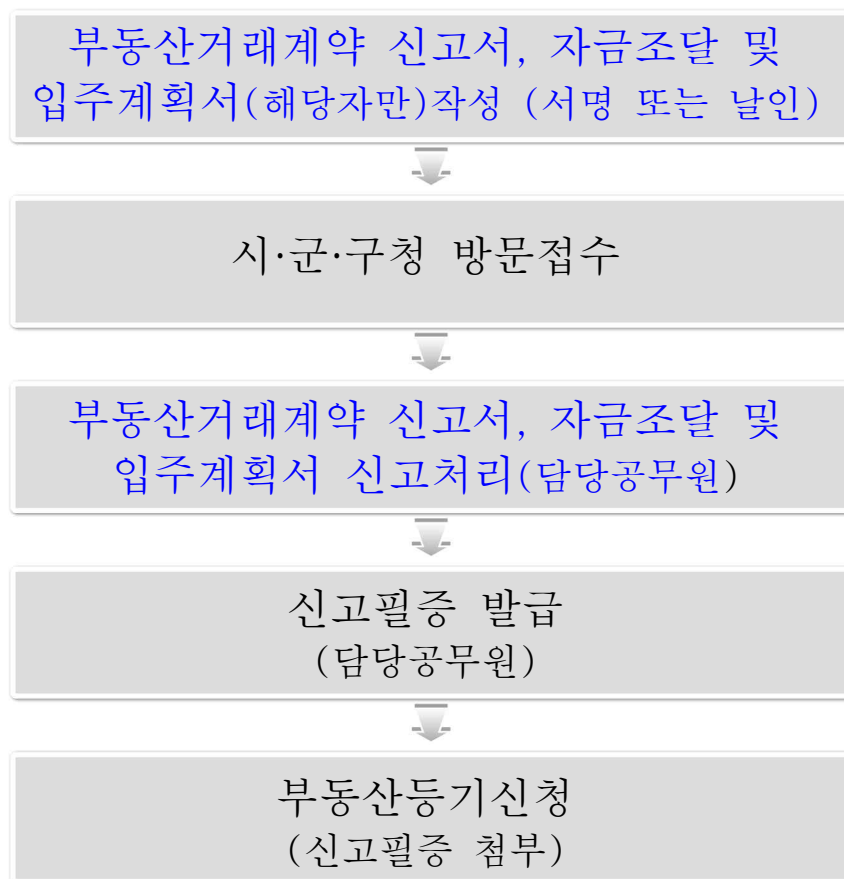
- 신고인은 인터넷 상에서 접수증 및 신고필증 등의 조회, 출력 등 발급이 가능

6) 소유권 등기 이전 신청

- 인터넷 신고를 한 경우 등기신청 시 신고필증을 첨부하고, 등기 신청서 상에 신고필증의 일련번호를 기재

※ 등기관이 신고필증 일련번호를 통해 직접 신고필증을 확인

나. 방문신고 절차



1) 부동산거래 신고서등 작성 및 제출

가) 거래당사자 신고(시행규칙 제2조제1항)

- 거래당사자는 시장·군수·구청장에게 부동산거래계약 신고서(별지 제1호서식)에 매도인 및 매수인이 공동으로 서명 또는 날인하여 제출

- 자금조달 및 입주계획서(별지 제1호의2서식) 제출 대상인 경우 매수인이 작성하여 서명 또는 날인하여 제출
- 다만, 거래당사자중 1인이 부동산거래계약신고서에 서명 또는 날인을 거부(서명 또는 날인을 할 수 없는 상황 포함)하는 때에는 거래당사자 중 상대방이 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인한 후 그 사유서와 거래계약서 사본을 첨부하여 제출(시행규칙 제2조 제3항)
- ※ 거래당사자 일방의 인터넷 단독 신고 불가, 방문신고만 가능(사유서 등 확인)

나) 개업공인중개사 신고(시행규칙 제2조 제4항)

- 부동산거래 신고를 하려는 개업공인중개사는 시장·군수·구청장에게 부동산거래계약신고서(별지 제1호서식)를 작성하여 서명 또는 날인 후 제출
- * 자금조달 및 입주계획서 제출 대상인 경우 개업공인중개사를 통해 제출 가능

다) 신고서 제출 대행

㉠ 거래당사자 신고서의 제출 대행(시행규칙 제3조제1항)

- 거래당사자 중 신고서를 제출하기로 한 자의 위임을 받은 자가 신고서의 제출 대행 가능

㉡ 개업공인중개사 신고서의 제출 대행(시행규칙 제3조제2항)

- 개업공인중개사의 부동산거래신고서 제출은 「공인중개사법」 제15조에 따른 고용신고를 한 소속공인중개사가 대행 가능

※ 소속공인중개사(「공인중개사법」 제15조) : 개업공인중개사는 소속공인중개사를 고용하거나 해고한 때에는 등록관청에 신고하여야 함

2) 신고의무 적격자 확인

가) 부동산거래 신고의무자 적격(시행규칙 제2조제5항)

- 부동산거래 신고시 신고대상 거래당사자 및 개업공인중개사는 주민등록증 등 신고인의 신분을 확인할 수 있는 증명서를 시장·군수·구청장에게 내보여 적격자임을 확인

※ 인터넷을 통한 부동산거래신고는 전자인증 방법으로 확인 대체

나) 신고서 제출 대행자 적격

㉠ 거래당사자의 신고서 제출 대행(시행규칙 제3조제1항)

- 대행자는 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 시장·군수·구청장에게 내보여 대행자 신분을 확인
- 신고서의 제출대행을 위임한 거래당사자의 위임장(거래당사자의 자필서명 필요)과 신분증명서 사본을 첨부하여 제출

㉡ 개업공인중개사의 신고서 제출 대행(시행규칙 제3조제2항)

- 소속공인중개사가 대행할 수 있으며, 이 경우 소속공인중개사는 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 시장·군수·구청장에게 내보여야 함

※ 종전에는 위임장을 제출하도록 하였으나 소속공인중개사의 업무상 행위는 개업공인중개사의 행위에 해당하여 위임장 제출 폐지
(시행규칙 개정 '08.9.14)

3) 신고관청의 부동산거래계약 신고서 처리

가) 신고서 접수

- 부동산거래계약 신고서는 담당공무원이 신고인의 신분 및 신고 내용을 확인한 후 접수
- 거래당사자 일방의 단독신고는 사유서에 기재된 거부사실 및 사유를 공동신고 거부자에게 유선으로 확인하고, 공동신고를 거부하는 경우 과태료 부과기준이 높게 규정되어 있음을 고지한 후 접수
- * 다만, 단독신고 사유가 일방의 서명 또는 날인을 할 수 없는 상황인 경우에는 서명 또는 날인하지 못한 자가 시행령 [별표] 과태료의 부과기준 2.개별기준 나목 비고란에 기재된 불가피 사유에 해당하는지 여부를 판단하여 과태료 부과여부 결정

나) 부동산거래계약 신고서 전산 입력

- 부동산거래계약 신고서를 접수한 담당공무원은 신고내용을 부동산 거래관리시스템에 입력
- 신고서 제출자(대행한 경우 대행자) 인적사항을 입력

다) 신고수리 및 신고필증 교부

- 담당공무원이 신고사항을 신고시스템에 입력한 결과 이상이 없는 경우 수리 후 신고필증을 교부
- ※ 신고필증 교부 시 신고가격 검증결과는 비공개

4) 신고필증의 교부 및 효과

- 부동산거래에 따른 가격 등을 신고하면 지체 없이(3시간 내) 시·군·구청으로부터 신고필증을 교부받게 되고(법 제3조제4항)
- 신고필증을 교부받은 때에는 부동산등기 특별조치법 제3조 제1항에 따른 검인을 받은 것으로 봄(법 제3조제5항)

5) 소유권 등기 이전 신청

- 방문 신고한 경우에도 인터넷 신고 경우와 동일하게 등기 신청을 하는 때에는 신고필증을 첨부하고 등기신청서에 신고필증 일련번호를 기재

※ 등기관이 신고필증 관리번호를 통해 직접 신고필증을 확인

6) 분양계약 대량신고 절차 : 공급계약에 따른 대량신고 절차 참조

2. 신고의무자별 신고방법 및 처리 기준

가. 거래당사자 신고 방법

1) 신고유형별 방법

가) 방문신고

- 거래당사자인 매도/매수자가 한 장의 부동산거래계약 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 물건소재지 신고관청에 제출

나) 인터넷 신고

- 거래물건이 소재한 신고관청의 부동산거래관리시스템에 매도/매수자 중 1인이 공인인증서로 접속하여 신고할 내용을 입력 및 서명 후 거래 상대방에게 통지하고, 상대방은 입력된 신고서 내용을 확인한 후 공인인증서로 서명하여 신고

다) 거래당사자 중 일방이 신고서에 서명 또는 날인을 거부할 경우

- 거래당사자 중 상대방이 단독으로 부동산거래계약신고서에 서명 또는 날인한 후 거부하는 사유서와 거래계약서 사본을 첨부하여 신고관청에 방문 제출

2) 거래당사자 유형별 방법

가) 법인 신고방법

① 부동산거래계약신고서 작성시 법인인감으로 날인

- 거래당사자중 한 주체가 법인인 경우 가급적 계약서에 날인한 법인에서 사용하는 인감으로 날인하도록 유도
- 만약, 특정법인으로부터 동일 유형의 신고가 여러 건 접수될 경우에는 법인등기부등본 및 인감증명서를 첨부한 사용인감계를 제출받고 이후 신고부터는 사용인감으로 날인
 - 사용인감계를 제출한 법인의 경우 사용인감으로 신고서 및 위임장에 날인 가능(단, 위임장은 매 신고 건마다 제출)

② 법인의 부동산거래계약신고서 작성 및 처리방법

법인 형태	신고서 제출자	처 리 방 법
1인 대표 (일반적)	대표자 (본인)	○ 본인확인 : 주민등록증 등, 대표자임을 증명할 수 있는 공적서류(법인등기부등본 등)
	직원	○ 신고서 제출 대행자 위임 증명 - 법인인감증명서, 위임장, 대행자 주민등록증 등 (위임장에는 법인인감증명서로 확인이 되는 인감 날인)
	제3자	
공동 대표	대표자 (본인)	○ 본인확인 : 주민등록증 등, 대표자임을 증명할 수 있는 공적서류(법인등기부등본 등)
	직원	○ 부동산거래 신고에 관하여 권한 있는 대표자로부터 신고서 제출 대행자 위임 증명 - 법인인감증명서, 위임장, 대행자 주민등록증 등 (위임장에는 법인인감증명서로 확인이 되는 인감 날인)
	제3자	

나) 외국인 신고방법

- ① 외국인 부동산등기용 등록번호(외국인등록번호)로 신분을 확인
- 통상적으로 외국인이 부동산을 취득하고자 하는 경우, 외국인 등록번호를 부여받아야 함
 - 다만, 국내거소신고한 외국국적동포의 경우에는 국내거소신고번호(재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률 제7조 제1항에 따른 국내거소신고번호)로 이를 갈음할 수 있음

【외국인 부동산등기용 등록번호】

《 법인 아닌 사단·재단 및 외국인의 부동산등기용 등록번호 부여 절차에 관한 규정(대통령령, 국토교통부 및 법무부 소관) 》

- 제12조 (등록번호의 부여) 외국인에 대한 등록번호는 출입국관리사무소장(이하“사무소장”이라 한다) 또는 출입국관리사무소출장소장(이하 “출장소장”이라 한다)이 「출입국관리법」 제31조의 규정에 의하여 외국인등록을 받은 때에 공동부령이 정하는 바에 의하여 부여
- 제13조 (등록번호 부여신청) ①외국인등록을 하지 아니한 외국인이 부동산에 관한 등기를 하고자 하는 때에는 사무소장 또는 출장소장에게 다음 각 호의 사항이 기재된 등록번호부여신청서를 제출
- 제15조 (등록증명서발급) ①등록번호를 부여받은 외국인이 등록증명서를 발급받고자 하는 때에는 사무소장 또는 출장소장에게 다음 각 호의 사항이 기재된 등록증명서발급신청서를 제출

※ 부동산등기용등록번호 관련 사항 문의

비거주(미등기)외국법인 : 시·군·구청(자치구) 민원실·지적과 등

비거주외국인 : 서울출입국관리사무소(☎ 1345)

영주권자(재외국민) : 서울중앙지방법원 등기운영과(☎ 02-590-1651~3)

② 거래당사자 중 1인이 외국인인 경우

- 부동산거래계약신고서에 외국인의 서명 또는 날인을 받을 수 없는 경우, 상대방이 사유서 및 계약서사본을 첨부, 단독 신고

③ 외국인 신고방법

- 매도인이 외국인인 경우 등기부상 식별번호(등기용등록번호, 거소번호, 기존 주민번호)를 기재
 - 기존에 대한민국 국민이었던 경우, 외국국적을 기재하고 말소된 주민번호로 신고(등기부상 주민번호 등 기재)
- 매수인이 외국인인 경우 부동산등기용등록번호 또는 국내거소등록번호로 신고

다) 기타

① 미성년자 또는 피한정후견인(구 한정치산자) 등 신고방법

- 거래당사자가 미성년자, 피한정후견인, 피특정후견인 등의 경우 신고서 상에는 실소유자(미성년자 또는 피후견인 등)의 인적정보를 기재하고 법정대리인 등(부모, 후견인 등)의 서명 또는 날인하고 법정대리인 등이 신고서 제출을 대행할 경우 법정대리인의 위임장과 신분증 사본을 첨부

※ 미성년자 또는 피후견인이 직접 서명이 가능한 경우에는 직접 서명만으로 신고가 가능하며, 직접 서명 불가능 시 법정대리인의 서명 또는 날인만으로도 신고 가능

② 피성년후견인(구 금치산자) 신고방법

- 후견인 증명서를 첨부하여 대리신고
- 매도인/매수인 란에는 실제 소유자(피성년후견인)를 기재, 인터넷 신고는 불가능하고 방문신고

※ 중개거래인 경우에는 개업공인중개사가 인터넷 신고 가능

③ 신고인 적격여부 확인

- 미성년자·피후견인(구 금치산자·한정치산자 등)의 법정대리인 및 후견인 등의 신분 적격여부는 가족관계등록부 및 자격자를 입증하는 서류로 확인

라) 대행자의 신고서 제출 방법

① 신고서 제출의 대행

- 부동산거래계약 신고(전자문서에 의한 신고 제외)의 제출은 거래 당사자 중 1인의 위임을 받은 자가 대행할 수 있음

※ 부동산거래계약신고서는 반드시 거래당사자가 작성하여야 함

- 신고서 제출 대행의 경우 대행자를 증명하는 신분증명서, **거래 당사자**의 위임장(자필서명 필요)과 신분증 사본 등을 제출하여야 함

※ 대행자의 인적사항을 신고내용 전산 입력시 신청인 란에 입력

② 재위임 금지

- 부동산거래계약에 관한 신고서 제출을 위임받은 대행자가 부동산거래계약신고서를 제출하여야 함

※ 위임은 개인에게 하여야 하고 위임 받은 개인이 신고서를 제출하여야 함

③ 법인의 신고서 제출 위임

- 법인이 부동산거래계약신고서의 제출을 위임하는 경우 위임받은 자는 위임장과 법인인감증명서를 첨부하여 제출

④ 비법인 단체(개인사업자 포함)의 신고서 제출 위임

- 비법인 단체인 경우 대표자의 위임장과 신분증 사본을 첨부하여야 하며, 공동대표인 경우 대표자 1인의 서류로 제출가능

※ 비법인 단체의 경우 대표자를 증명할 수 있는 공적증명서, 공적증명서가 없는 경우 대표선임의결, 납세증명서 등을 제출

⑤ 외국인의 신고서 제출 위임

- 거래당사자가 모두 외국인으로 대리신고 시 위임장과 신분증 사본을 첨부할 수 없을 경우, 재외주재 한국공관으로부터 신상명세를 증빙할 수 있는 자료를 첨부하여 신고

나. 개업공인중개사 신고방법

1) 부동산거래 중개

가) 공동중개의 경우 신고방법

- 신고의무는 개업공인중개사 모두에게 있으므로, 한 장의 부동산 거래계약신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고하여야 함
- 공동중개한 상대방 개업공인중개사가 신고를 거부하거나 게을리 하는 경우, 사유서를 첨부하여 단독으로 신고할 수 있으며, 참고 사항 란에 공동중개한 상대방 개업공인중개사의 정보를 기재
 - 공동중개의 경우 불가피한 사유로 단독신고를 하는 경우에는 반드시 상대방 개업공인중개사 정보를 기재하여야 함. 기재하지 않을 시에는 ‘거래금액 이외의 내용을 허위신고’한 것으로 보아 취득세의 2배 이하 등에 해당하는 과태료를 부과할 수 있음
- 공동중개 시, 일방이 신고를 하였다고 해도 상대방 개업공인중개사는 반드시 신고의무를 다하여야 함

- 거래당사자가 부동산등기를 빨리 진행하기 위해서 당사자 거래로 신고를 한 경우라도 신고의무자는 개업공인중개사이므로 반드시 부동산거래계약신고를 하여야 함
- 인터넷 신고인 경우 거래물건 소재지 시·군·구청의 부동산거래 관리시스템에 일방 개업공인중개사가 공인인증서로 접속하여 신고할 내용을 입력한 후, 상대방 개업공인중개사가 입력된 신고서 내용을 확인한 후 공인인증서로 서명하여야 함

나) 단독중개의 경우 신고방법

- 부동산거래계약서에 서명 혹은 날인하여 거래물건이 소재한 시·군·구청에 제출하거나, 부동산거래관리시스템에 공인인증서로 접속하여 부동산거래계약신고

다) 개업공인중개사의 사고시 신고 방법

- 개업공인중개사가 계약체결 후 부재(입원, 사망 등) 사유로 신고를 하지 못하는 경우 그 사유서를 첨부하여, 거래당사자가 신고(신고서에는 개업공인중개사 정보가 포함되어 있어야 함)

라) 변경신고 또는 재신고시 개업공인중개사의 신고의무

- 개업공인중개사가 부동산거래계약신고 후, 당사자간에 거래금액 등 변경신고 또는 재신고 사유가 발생하여 개업공인중개사가 변경 또는 재신고 사유의 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 개업공인중개사가 신고를 하여야 하고, 당사자간에 직접 계약서를 변경 또는 재작성한 경우에는 당사자가 신고하여야 함
 - 다만, 당초에 개업공인중개사가 신고한 건에 대하여 거래당사자간에 계약서를 변경 또는 재작성한 경우에 거래당사자의 의뢰를 받아 개업공인중개사가 신고할 수 있음

3. 신고서 작성기준

가. 1계약서 1신고서 작성 원칙

- '06.1.1 제도 시행 당시 물건별로 구분하여 신고서를 작성하도록 한 1물건 1신고서 작성원칙에서 계약서 단위로 신고서를 작성하는 1계약서 1신고서 원칙으로 변경('06.6.8 적용)
- 신고서 작성은 물건을 구분하여 각각의 물건에 대한 신고 정보를 기재하여야 하며, 거래금액은 전체거래금액과 물건별 거래금액으로 구분하여 기재
 - ※ 물건별 거래금액 기재시 해당물건의 용도, 여건 등에 따라 실제거래금액으로 기재(전체가격에서 물건 수를 나누어 단순 배분하여 가격 기재할 경우 각종 세금계산시 피해를 볼 수 있고, 특정 물건이 허위신고로 과태료가 부과될 수 있음을 유의)

<물건 구분 단위>

- 집합건물 : 1개호에 해당하는 건물부와 토지부(대지권)를 하나의 단위로 함(건물의 면적은 전용면적 기재)
 - ※ 건축물대장 상에 전유부분이 2개 이상 존재하는 경우, 하나의 물건으로 보고 전용면적을 합산하여 계약대상면적에 기재
- 단독건물 : 1동의 건물부와 토지부를 하나의 단위로 함(건물의 면적은 연면적 기재)
 - ※ 동일 필지내에 주건물과 부속건물이 모두 존재하는 경우, 하나의 물건으로 보고 연면적을 합산하여 계약대상면적에 입력
 - ※ 동일 필지내에 주건물이 2개 이상 존재하는 경우에도 하나의 물건으로 구분하고 연면적을 합산하여 계약대상면적 입력

나. 다수 부동산 지분거래의 경우

- 다수의 부동산 지분거래시 물건별 지분이 상이할 경우 물건별로 지분을 기재할 수 있도록 거래신고서식을 개정하여 1건의 신고서로 작성
 - 예로 건축물 1/3, 토지 1/2 거래시 기존에는 신고서를 각각 작성하였으나, 개정서식에는 건축물 1/3, 토지 1/2를 1건의 신고서에 각각 기재하여 신고 가능

다. 신고서 및 별지 사용

- 부동산거래계약 신고서는 별지 제1호서식을 사용하여 신고
- 하나의 거래물건(건축물+토지)에 대하여 다수의 관계인(매도인/매수인/개업공인중개사), 관계 토지 등이 있는 경우 신고서에는 대표관계인 1인 및 대표지번의 정보를 기재하고 나머지 관계인과 관계 토지는 별지로 작성

라. 부동산거래계약신고서 매도자/매수자란 작성기준

1) 다수의 매수인으로 각자 계약서를 작성한 경우

- 한 물건에 매수인이 2명이고 신고서 2부를 작성하여 각각 신고하고자 할 때, 매도자·매수자별 거래되는 지분을 신고서에 각각 표기하여 신고(매도자 거래지분과 매수자별 거래지분의 합은 일치하여야 함)

2) 거래당사자 중 일방이 국가일 경우 거래 입력방법

- 국토교통부 등 국가와 개인 간의 거래의 경우 국가등의 단독 신고가 가능하고 인터넷 신고시 거래주체 구분을 국가등으로 하고, 행정기관코드 또는 사업자등록번호 기재
(홈페이지 대량신고매뉴얼 참조)

3) 거래지분(비율) 입력 방법

- 매수인 또는 매도인별 거래지분이 상이한 경우에도 신고서 매수인·매도인란의 ‘거래지분비율’에 각각의 인별 거래지분을 기재하여 신고할 수 있음
- 다수 물건의 지분거래인 경우에도 신고서 ⑤번 토지 또는 건축물 ‘거래지분’란에 물건별 거래지분을 기재하여 1건의 신고서로 작성할 수 있음
- 단, 거래지분비율은 모든 매도자의 거래지분의 합과 모든 매수자의 거래지분의 합이 일치하여야 함

<예 시>

가. 계약 주요 내용

- 거래당사자등 : 매수인 2명 (거래지분비율 각 2분의1), 매도인 1명
- 매매계약 부동산 현황

번호	물건종류	전체면적*	거래지분 또는 대지권비율	계약대상면적	거래금액
1	토지	100㎡	토지 거래지분 100분의 30	30㎡	50,000,000원
2	토지	200㎡	토지 거래지분 200분의 50	50㎡	100,000,000원
3	건축물	50㎡	건축물 거래지분 50분의 10	10㎡	50,000,000원

※ 전체면적-필지전체면적, 집합건축물-호수별 전용면적, 단독건축물-연면적 기재

나. 신고서 작성 방법 예시

- 부동산거래계약신고서 작성 예시- 아래 참고

<사례 신고서 작성 예시>

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호서식] <개정 2017. 9. 26.> 부동산거래관리시스템(r tms.molit.go.kr)에서
도 신청할 수 있습니다.

부동산거래계약 신고서

※ 뒤쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간	지체없이	
① 매도인	성명(법인명) 박 ○ ○	주민등록번호(법인·외국인등록번호) XXXX-XXXX	국적 대한민국	
	주소(법인소재지) ○○도 ○○시 ○○구 -----		거래지분 비율 (분의)	
	전화번호		휴대전화번호	
② 매수인	성명(법인명) 이 ○ ○	주민등록번호(법인·외국인등록번호) XXX-XXX	국적	
	주소(법인소재지) ○○도 ○○시 ○○구 -----		거래지분 비율 (2 분의 1)	
	전화번호 XXX-XXXX-XXXX		휴대전화번호 XXX-XXX	
	③ 자금조달 및 입주 계획 []제출 []매수인 별도제출 []해당 없음			
개업 공인중개사	외국인의 부동산등 매수용도	[]주거용(아파트) []주거용(단독주택) []주거용(그 밖의 주택)	[]공업용 []그 밖의 용도	
	성명(법인명) 김 ○ ○		주민등록번호(법인·외국인등록번호)XX-XX	
	전화번호 XXXX-XXXX		휴대전화번호	
	상호 ○○공인중개사사무소		등록번호 XXX-XX-XXXXXXX	
거래대상	사무소 소재지 ○○도 ○○시 ○○구 -----			
	종류	④ []토지 []건축물 () [√]토지 및 건축물 ()		
		⑤ []공급계약 []전매 []분양권 []임주권 []준공전 []준공후 []임대주택 분양전환		
	⑥ 소재지/지목/ 면적	소재지 ○○도 ○○시 ○○구 -----		
		지목	토지면적 300㎡	토지 거래지분 (300분의 80)
	대지권비율 (분의)	건축물면적 50㎡	건축물 거래지분 (50분의 10)	
	⑦ 계약대상 면적	토지 80㎡	건축물 10㎡	
⑧ 물건별 거래가격	공급계약 또는 전매	공급가액 원	발코니등 옵션비용 원	
⑨ 총 실제 거래가격(전체)	합계	계약금 20,000,000원	계약 체결일	
	중도금	원	중도금 지급일	
	잔금	180,000,000원	잔금 지급일	
⑩ 종전 부동산	소재지/지목/ 면적	소재지		
		지목	토지면적 ㎡	
	대지권비율 (분의)	건축물면적 ㎡	건축물 거래지분 (분의)	
		계약대상 면적	토지 ㎡	건축물 유형()
	거래금액	합계	추가지불액 원	권리가격 원
		계약금	원	잔금 원
⑪ 계약의 조건 및 참고사항				

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항부터 제3항 및 같은 법 시행규칙 제2조제1항부터 제5항까지의 규정에 따라
위와 같이 부동산거래계약 내용을 신고합니다.

신고인 매도인 : 박○○ (서명 또는 인)
매수인 : 이○○ (서명 또는 인)
개업공인중개사 : 김○○ (서명 또는 인)
(개업공인중개사 중개 시)

시장·군수·구청장 귀하

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

4) 대지권비율과 거래지분 혼동 금지

- 신고서 작성시 거래지분과 대지권비율을 구분하여 입력 승인 처리시 거래지분란에 대지권비율이 기재되었는지를 확인

※ 대부분의 오류가 인터넷 신고 건으로 승인처리 시 확인

5) 매수인 추가 또는 변경될 경우

- 매수인이 추가되거나 변경될 경우 새로운 계약이므로, 매수인이 추가 또는 변경된 날짜를 기점으로 새로운 신고를 하여야 함
 - 기존 계약내용을 승계하는 조건의 계약인 경우, 계약일은 변경된 날짜가 되고, 승계하는 기존 납부금액인 계약금 등은 변경된 계약날짜로 기재

마. 거래물건정보 입력 방법

1) 분양권 및 입주권 매매 입력방법

- 부동산의 종류 란에 분양권 또는 입주권을 체크한 후 물건별 거래가격 란에는 공급가격 외에 발코니등 옵션비용 및 추가지불액(프리미엄)을 입력

2) 면적 등의 소수점 표시

- 계약대상면적 및 지분입력 시 소수점 이하가 무한대로 나열되는 경우 소수점 이하 4자리까지 입력하고 나머지는 반올림
- 소수점 이하가 유한한 경우, 토지대장 등의 공부에 표기된 대로 입력(거래관리시스템상 소수점이하 4자리까지만 입력 가능)

3) 집합건물 관련지번 기재

- 공동주택 등 집합건물 입력 시 해당 호와 관련하여 대지권이 설정된 관계지번을 모두 입력하고, 각 필지별 면적과 대지권 비율을 각각 기재

－ 대지권이 설정되지 않은 관계지번은 입력할 필요 없음

- 집합건물의 관련지번이 아닌 다른 토지의 일정지분이 함께 매매가 되더라도 관련지번이 아닌 이상, 각각 신고를 하여야 함

4) 두필지에 걸쳐 조성된 건물을 토지 한필지와 건물로 거래

- 토지 및 건축물로 물건을 구분하고 거래되는 토지 한필지와 건축물만 입력하여 한번에 신고

5) 건축물대장 상 소재지 지번이 존재하지 않거나 다른 경우

- 실제 소재지를 기준으로 신고서를 받아 처리

－ 즉, 소재지는 실제 소재지를 입력하고, 참고사항란에 건축물대장의 지번을 기재하여 건축물대장의 소재지는 토지대장 상에 존재하지 않는 필지라는 사유를 기재

- 위의 경우, 건축물대장 조회가 되지 않을 것이므로, 별도로 건축물대장을 공람 또는 열람하여 추가정보 입력

※ 인터넷 신고 경우도 동일하게 참고사항에 기재

6) 토지는 준공이 되지 않고 건물만 사용승인된 집합건물의 신고

- 토지 및 건축물로 신고, 참고사항에 토지등기가 되지 않은 것으로 기재하고 관계지번 및 계약대상면적은 예정면적으로 기재

바. 거래금액에 포함 또는 포함되지 않는 경우

1) 부가가치세의 실거래가 적용여부

- 거래대상 종류가 공급계약(분양) 또는 전매계약(분양권, 입주권)인 경우 “물건별 거래가격”과 “총 실제 거래가격(전체)”란에 부가가치세를 포함한 금액으로 신고

2) 상가 등 비주거용 건축물 매매시 시설비 등 신고여부

- 상가 등 비주거용 건축물 매매시 집기·시설비 및 영업권 (프랜차이즈 가입비 등) 금액은 신고금액에서 제외
 - 계약서 상 거래금액에 집기·시설비·영업권 등이 부동산 가격과 구분되어 있지 않았더라도 신고금액에서는 제외하여야 하며, 참고사항란에 해당내용 등을 구분하여 표시하고 신고금액과는 별도 금액임을 명기
- 기타 권리금 등은 신고금액에 포함하여 신고

3) 미분양 아파트 선납할인 신고방법

- 선납할인과 관련된 사항은 아래의 첨부된 지침 참고
 - 선납할인 거래신고 관련 지침(부동산산업과-2707, '11.7.18) 참고

〈참고〉

미분양 아파트 「선납할인」 관련 실거래신고 안내

1. 「선납할인」의 기준 및 거래신고 방법

- (선납할인의 해석) 우리부 지침의 ‘선납할인’이란 선분양과 동일한 수준의 계약을 의미하는 것으로
 - ① 선납할인율이 금융기관의 1년 만기 정기예금 이자율 수준이며, 선납 여부를 매수인이 자율적으로 선택할 수 있고
 - ② 선납 불이행시 매수자에게 특정 패널티(선납조건 불이행 연체 이자지급 및 주 계약의 해제 또는 해지 등)가 없으며
 - ③ 선납조건의 미이행 시에도 중도금 및 잔금지급을 분양계약 서상의 약정기일에 맞춰 납부 가능한 계약
- (신고방법) 위와 같이 일반적인 선분양의 ‘선납할인’과 유사한 조건의 선납할인 계약은 기 지침과 같이 실제 거래금액란에 ‘분양 금액’을 기재하여 신고토록 함

2. 선납할인이 아닌 「분양가 인하」의 기준 및 거래신고 방법

- (분양가 인하) 시행사 등의 자체적 분양가 인하에 따른 인하된 금액으로 체결하는 계약 및 형식적인 선납할인 계약 등
 - (형식적 선납할인 계약) 실제 할인분양과 같은 효과를 가지고 있으나 형식은 선납할인 계약
- ⇒ 위 1의 실질적인 선납할인 계약의 요건을 갖추지 못한채, 선납할인 형식을 빌려 분양계약시 거래금액을 분양가로 기재한 후, ‘할인된 금액’으로 단기간내에 납부하고 즉시 소유권이전을 하는 계약

※ <형식적인 선납할인 계약 예시>

예시1) 형식적으로 잔금지급일을 길게 잡아 할인율을 높이는 계약

○잔금지급일 : 몇 년 후(4년~10년 등)

○선납할인율 : 금융기관 1년 만기 정기예금 이자율 수준

○기타 조건 : 특약사항이 본 계약보다 우선적용, 특약의 잔금지급(선납지급)을 하지 못하면, 패널티 적용(본 계약 해제 및 선납불이행 이자부과)

예시2) 약정 선납할인율을 높게 잡아 할인율을 높이는 계약

○잔금지급일 : 통상 1년 이내

○선납할인율 : 20%~40%(시행사의 할인율을 바로 적용)

○기타 조건 : 할인분양과 같으나 형식적으로 계약서를 선납할인으로 작성

● (신고방법) 준공 후 미분양 아파트의 ‘선납할인’ 이라고 지칭하는 위와 같은 형태의 형식적인 ‘선납할인’ 계약은

－ 지침의 가격인하(할인분양)의 신고방법인 ‘실제 거래금액’(실제 납부금액)으로 신고하도록 안내

4. 분양권 및 입주권 거래 신고

가. 신고대상(법 제3조제1항)

1) 신고대상 분양권 및 입주권 유형

- ① 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률*에 따른 부동산에 대한 공급계약

* 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「공공주택 특별법」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「주택법」, 「택지개발촉진법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

- ② 부동산을 취득할 수 있는 권리에 대한 매매계약

- ㉠ 상기 ①에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위
 ㉡ 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

분양 및 전매신고 대상

- 부동산 분양계약 및 전매를 신고대상으로 규정

☞ 기존부동산 매매, 부동산의 분양계약, 부동산 분양권의 전매

<공급(분양) 계약 거래신고 대상>

유 형	아파트 등 주택	오피스텔, 상가 등	토지(택지)
공급 (분양) 근거 법률	-주택법 * 단독 30호 이상 * 공동주택 30세대 이상 * 단지형 연립/다세대 50세대 이상 등 -도시 및 주거환경 정비법 -빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	-건축물의 분양에 관한 법률 * 오피스텔 30실 이상, 분양하는 부분의 바닥면 적 합계 3천㎡ 이상 등	-택지개발촉진법 -도시개발법 -공공주택 특별법 -산업입지 및 개발에 관한 법률

2) 신고대상 분양권 및 입주권 범위

- 「주택법」 또는 「도시 및 주거환경정비법」상 준공(사용승인)일 이전에 선 분양받은 최초 분양계약도 신고대상에 포함
- 「주택법」 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 준공(사용승인)일 이전 선분양을 받거나 입주권을 받은 후 잔금지급완료 전에 매매를 통해 거래된 경우 분양권/입주권으로 신고대상
- ㉠ 주택재건축사업 또는 주택재개발사업 등으로 인한 입주권 및 분양권(주거용)
- ㉡ 30호 이상의 단독주택, 30세대 이상의 공동주택 또는 300세대(주거용) 이상의 주상복합건물의 주택 분양권(주택법 시행령 제15조, 2014.6.11 개정)
- 타 법에서 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인, 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획 인가를 의제하는 경우 신고대상이 되는 점에 주의

- ① 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가에 따라 취득한 입주자로 선정된 지위
 - i) 주택재건축사업 ii) 주택재개발사업 등의 입주권에 관한 매매계약 체결시 신고대상에 포함
- ② 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 얻어 건설공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위
 - i) 30호이상 단독주택, 30세대이상 공동주택 또는 300세대 이상의 주상복합건물 분양권에 대한 매매계약체결시 신고대상에 포함
 - ii) 타법에 의해 「주택법」 15조의 승인을 의제하는 경우

<사 례>

- 「도시개발법」 제17조의 규정에 의거 실시계획 인가를 받은 경우
- 「택지개발촉진법」 제9조의 규정에 의한 실시계획 승인을 받은 경우
- 「기업도시개발특별법」 제12조의 규정에 의한 실시계획 승인을 받은 경우

3) “분양권” 용어에 따른 유사사례 적용기준

가) 택지분양권의 신고대상 여부

- 「택지개발촉진법」에 따라 토지(택지) 분양시, 준공일 이전에 선분양을 받아 이를 전매할 경우 신고대상에 포함

나) 상가 또는 오피스텔 분양권 전매 신고대상 여부

- 준공일 이전에 분양받은 상가 또는 오피스텔의 분양권을 전매하는 경우에도 신고대상임

다) 주택사업계획이 아닌 건축허가를 득한 주택단지 분양권

- 29세대 이하 등 건축허가를 통한 주택단지내 주택 분양권 전매의 경우는 신고대상 분양권이 아님(검인)

나. 신고방법

1) 분양권 및 입주권 신고시 거래가격 작성 방법

- 계약서상의 실제 거래내용(계약금, 중도금, 잔금)을 토대로 신고서상 ‘실제거래가격’란을 작성하되 ‘미납분양대금 등’은 잔금에 포함하여 작성하고 ‘참고사항’란에 미납분양대금의 승계 내용을 기재
- 실제거래가격을 입력할 경우 항목별(공급가액, 발코니 등 옵션비용, 추가지불액)로 세분화하여 입력하되, 부가가치세가 있는 경우 포함한 금액으로 기재

2) 재개발·재건축 등의 입주권 거래신고 방법

가) 입주권 매매시 부동산거래 신고 기준

- 입주권 거래에 대한 신고는 법개정 취지대로 ①입주예정 주택의 거래신고(입주권)와 ② 종전부동산에 대한 거래 신고 등 2건의 신고체제로 운영

※ 다만, 신고서는 하나에 2건의 신고내용을 기재

나) 신고가격 기재 요령

① 입주예정 주택(입주권)의 거래신고

- 입주예정 주택의 거래신고시 신고가격은 실제 거래가격(분양금액* +프리미엄)을 기재

※ 분양금액 = 종전토지의 권리가격 + 추가 부담금(-청산금)

② 종전부동산에 대한 거래신고

- 종전부동산의 거래신고시 신고가격은 입주권 확보를 위해 매수한 것이므로 권리가격 + 프리미엄으로 기재

- 신고서상의 '종전부동산'란에 권리가격을 별도 기재

다. 분양권 및 입주권 일자별 신고여부

● 공급계약 계약일자별 신고대상 구분

- ① 거래대상 분양권 : ○시 ○구 ○동 ○아파트 101동 101호
 1. 시행사와 A간 최초 분양계약일 : '17.1.10. ⇒ 검인대상
 2. A와 B간 전매계약일 : '17.1.18 ⇒ 신고대상 (구법)
 3. B와 C간 전매계약일 : '17.1.20 ⇒ 신고대상
 4. C와 D간 전매계약일 : '17.1.25 ⇒ 신고대상

② 거래대상 토지분양권 : ○시 ○구 ○동 ○블럭

1. 시행사와 A간 최초 분양계약일 : '17.1.18. ⇒ 검인대상

1-1. A와 C간 전매계약일 : '17.1.22. ⇒ 신고대상

2. 시행사와 B간 최초 분양계약일 : '17.1.20. ⇒ 신고대상

2-1. B와 D간 전매계약일 : '17.1.30 ⇒ 신고대상

③ 거래대상 입주권 : ○시 ○구 ○동 ○아파트 102동 102호

1. 조합과 조합원A간 최초 분양계약일 : '17.1.22 ⇒ 신고대상

2. A와 B간 전매계약일 : '17.1.25. ⇒ 신고대상

3. B와 C간 전매계약일 : '17.1.30. ⇒ 신고대상

※ 입주권은 관리처분계획인가 및 동호수 추첨이 완료된 것을 전제

● 준공 또는 사용승인 후 공급계약

① 신고대상 주택, 토지 공급계약(준공·사용승인 후 분양권)

1. 해당 분양권의 사용승인 또는 준공일 : '17.1.1.

2. (주택공급)시행사와 A간 최초 분양계약일 : '17.1.17. ⇒ 신고대상

3. (토지공급)시행사와 B간 최초 분양계약일 : '17.1.15. ⇒ 신고대상

4. (상가공급)시행사와 C간 최초 분양계약일 : '17.1.22. ⇒ 신고대상

부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서도
신청할 수 있습니다.

부동산거래계약 신고서

※ 뒤쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

(앞쪽)

접수번호		접수일시		처리기간		지체없이	
① 매도인	성명(법인명)			주민등록번호(법인·외국인등록번호)		국적	
	주소(법인소재지)			거래지분 비율 (분의)			
	전화번호			휴대전화번호			
② 매수인	성명(법인명)			주민등록번호(법인·외국인등록번호)		국적	
	주소(법인소재지)			거래지분 비율 (분의)			
	전화번호			휴대전화번호			
	③ 자금조달 및 입주 계획			[]제출 []매수인 별도제출 []해당 없음			
	외국인의 부동산등 매수용도			[]주거용(아파트) []주거용(단독주택) []주거용(그 밖의 주택) []레저용 []상업용 []공업용 []그 밖의 용도			
개업 공인중개사	성명(법인명)			주민등록번호(법인·외국인등록번호)			
	전화번호			휴대전화번호			
	상호			등록번호			
	사무소 소재지						
거래대상	종류	③[]토지 []건축물 () []토지 및 건축물 ()					
		④[]공급계약 []전매		[]준공전 []준공후 []임대주택 분양전환			
	⑥ 소재지/지목/ 면적	소재지					
		지목	토지면적 m ²	토지 거래지분 (분의)			
		대지권비율 (분의)	건축물면적 m ²	건축물 거래지분 (분의)			
	⑦ 계약대상 면적	토지 m ²	건축물 m ²				
⑧ 물건별 거래가격	거래금액 원						
	공급계약 또는 전매	공급가격 원	발코니등 옵션비용 원		추가지불액 등 원		
⑨ 총 실제 거래가격(전 체)	합계	계약금	원	계약 체결일			
		중도금	원	중도금 지급일			
		잔금	원	잔금 지급일			
⑩ 종전 부동산	소재지/지목/ 면적	소재지					
		지목	토지면적 m ²	토지 거래지분 (분의)			
		대지권비율 (분의)	건축물면적 m ²	건축물 거래지분 (분의)			
	계약대상 면적	토지 m ²	건축물 m ²	건축물 유형()			
	거래금액	합계	원	추가지불액 원	권리가격 원		
		계약금	원	중도금 원	잔금 원		
⑪ 계약의 조건 및 참고사항							

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항부터 제3항 및 같은 법 시행규칙 제2조제1항부터 제5항까지의 규정
에 따라 위와 같이 부동산거래계약 내용을 신고합니다.

의
의
의

신고인 매도인 : (서명 또는 인)
 매수인 : (서명 또는 인)
 개업공인중개사 : (서명 또는 인)
 (개업공인중개사 중개 시)

시장 · 군수 · 구청장 귀하

5. 자금조달 및 입주계획 신고

가. 신고대상

- 투기과열지구* 소재 3억원 이상 주택(오피스텔 등 준주택은 제외) 거래는 실거래 신고시 자금조달 및 입주계획의 신고 의무화(2017.9.26.이후 체결되는 계약건)

* 서울(25개구 전체), 세종(행정중심복합도시건설 예정지역), 과천, 대구수성구, 성남분당구
* 주택거래(분양권 및 입주권에 대한 공급 또는 전매계약 포함)

나. 신고방법

1) 자금조달계획 작성 방법

- 해당 주택의 취득에 소요되는 자금의 조달계획에 대하여 기재 하고, 매수인이 다수인 경우에는 각 매수인별로 작성
- 자기자금*을 종류별로 구분하여 중복되지 아니하게 기재
 - * ①금융기관 예금액, ②부동산매도액 등, ③주식·채권 매각대금, ④보증금 등 승계, ⑤현금 등 기타를 통해 조달하고자 하는 자금 기재
- 자기자금을 제외한 외부 차입금* 등을 종류별로 구분하여 중복 되지 아니하게 기재
 - * ①금융기관 대출액, ②사채, ③기타를 통해 조달하고자 하는 자금 기재

2) 입주계획 작성 방법

- 해당 주택의 거래계약을 체결한 이후 첫 번째 입주자 기준으로 기재

다. 자금조달 및 입주계획서 제출 대상 사례

● 계약일자별 제출 대상 구분

계약체결일	잔금지급일	물건종류	물건별 총 거래금액	매수인	자조서 제출 여부	참고사항
‘17.9.25	‘17.10.30	아파트	4억원	2명	미제출	<u>법 시행이전 계약</u>
‘17.9.27	‘17.10.30	아파트	3억원	2명	<u>2명 각각 제출</u>	

● 부동산 유형별 제출 대상 구분

계약체결일	잔금지급일	물건종류	물건별 총 거래금액	매수인	자조서 제출 여부	참고사항
‘17.9.29	‘17.10.30	오피스텔	3억원	1명	미제출	<u>주택아님</u>
‘17.9.30	‘17.10.30	단독 (주택+근생)	4억원	1명	<u>제출</u>	
‘17.9.28	‘17.10.10	다세대 (지분거래)	3억원	1명	<u>제출</u>	
‘17.9.28	‘17.10.10	아파트 (지분거래)	2억원	1명	미제출	<u>거래금액 3억원 미만</u>

● 혼합거래별 제출 대상 구분

계약체결일	잔금지급일	물건종류	물건별 총 거래금액	매수인	자조서 제출 여부	참고사항
‘17.9.29	‘17.10.30	토지	1억	2명	<u>2명 각각 제출 (3억 아파트 한정)</u>	<u>토지부분 미제출</u>
		아파트	3억			
‘17.9.30	‘17.10.30	토지	4억	1명	미제출	<u>단독주택 거래금액 3억원 미만</u>
		단독	2억			
‘17.9.28	‘17.10.10	단독	2억	3명	미제출	<u>단독및아파트 거래금액각3억원미만</u>
		아파트	2억			
‘17.9.28	‘17.10.10	아파트	2억	3명	<u>3명 각각 제출 (5억 다가구 한정)</u>	<u>아파트 거래금액 3억원 미만</u>
		다가구	5억			

라. 자금조달 및 입주계획서

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호의2 서식] <신설 2017. 9. 26.>

부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서
도 신청할 수 있습니다.

주택취득 자금조달 및 입주 계획서 (해당자만 기재)

제출인 (매수인)	성명(법인명)		주민등록번호(법인·외국인등록번호)		
	주소(법인소재지)		(휴대)전화번호		
① 자금 조달계획	자기 자금	② 금융기관 예금액	원	③ 부동산매도액 등	원
		④ 주식·채권 매각대금	원	⑤ 보증금 등 승계	원
		⑥ 현금 등 기타	원	⑦ 소계	원
	차입금등	⑧ 금융기관 대출액	원	⑨ 사채	원
		⑩ 기타	원	⑪ 소계	원
	⑫ 합계	원			
⑬ 입주 계획		[] 본인 입주 [] 본인 외 가족 입주 (입주 예정 시기 : 년 월)		[] 임대(전·월세)	

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령 제3조제1항, 같은 법 시행규칙 제2조 제5항부터 제7항까지의 규정에 따라 위와 같이 주택취득자금 조달 및 입주 계획을 신고합니다.

제출인
년 월 일
(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

유의사항

- 제출하신 자금조달 및 입주 계획서는 국세청 등에 관계기관에 통보되어, 신고내역 조사 및 관련 세법에 따른 조사 시 참고자료로 활용됩니다.
- 자금조달 및 입주 계획서를 계약체결일로부터 60일 이내에 제출하지 않거나, 거짓으로 작성하는 경우 법 제28조제2항 또는 제3항에 따라 과태료가 부과되오니 이점 유의하시기 바랍니다.
- 본 서식은 부동산거래계약 신고서 접수 전에는 제출이 불가하오니 별도 제출하는 경우에는 미리 부동산거래계약 신고서의 제출여부를 해당 신고서 제출자 또는 신고관청에 확인하시기 바랍니다.

작성방법

- ① 자금조달계획란에는 해당 주택의 취득에 소요되는 자금의 조달계획에 대하여 기재하고, 매수인이 다수인 경우에는 각 매수인별로 작성하며, 각 매수인별 금액을 합산한 총 금액과 거래신고 된 실제 거래금액이 일치하여야 합니다.
- ② ~ ⑥에는 자기자금을 종류별로 구분하여 중복되지 아니하게 기재합니다.
- ② 금융기관 예금액란에는 금융기관에 예치되어 있는 본인명의로의 예금(적금 등)을 통해 조달하고자 하는 자금을 기재합니다.
- ③ 부동산매도액 등란에는 본인 소유 부동산의 매도를 통해 조달하고자 하는 자금 또는 재건축, 재개발시 발생한 종전부동산 권리가액 등을 기재합니다.
- ④ 주식·채권 매각대금란에는 본인명의의 주식·채권 및 각종 유가증권 매각 등을 통해 조달하고자 하는 자금을 기재합니다.
- ⑤ 보증금 등 승계란에는 임차인의 보증금 등 승계하는 자금을 기재합니다. (대출금 승계는 제외)
- ⑥ 현금 등 기타란에는 현금으로 보유하고 있는 자금 및 ② ~ ⑤에 포함되지 않는 기타 본인의 자산을 통해 조달하고자 하는 자금(금융기관 예금액 이외의 각종 금융상품 및 간접투자상품을 통해 조달하고자 하는 자금 포함)을 기재합니다.
- ⑧ ~ ⑩에는 자기자금을 제외한 외부 차입금 등을 종류별로 구분하여 중복되지 아니하게 기재합니다.
- ⑧ 금융기관 대출액란에는 금융기관으로부터의 각종 대출을 통해 조달하고자 하는 자금 또는 매도인의 대출금 승계 자금을 기재합니다.
- ⑨ 사채란에는 금융기관 이외의 법인 또는 개인사업자 등으로부터 차입을 통해 조달하고자 하는 자금을 기재합니다.
- ⑩ 기타란에는 ⑧ ~ ⑨에 포함되지 않는 그 밖의 차입금 등을 기재합니다.
- ⑦에는 ② ~ ⑥의 합계액을, ⑪에는 ⑧ ~ ⑩의 합계액을, ⑫에는 ⑦과 ⑪의 합계액을 기재하며, 부동산거래계약 신고서의 실제 거래금액과 일치하여야 합니다.
- ⑬ 입주계획란에는 해당 주택의 거래계약을 체결한 이후 첫 번째 입주자 기준으로 기재하며, 본인입주란 매수인 및 주민등록상 동일세대원이 함께 입주하는 경우, 본인 외 가족입주란 매수인과 주민등록상 세대가 분리된 가족이 입주하는 경우를 말하며, 이 경우에는 입주 예정 시기를 기재합니다. 또한 첫 번째 입주자가 다세대, 다가구 등 2세대 이상인 경우에는 해당 항목별로 중복하여 기재합니다.

마. 작성 참고사항

구분	항목	상세항목	내용
자기자금	금융기관 예금액	예금(적금)	금융기관에 예치하여 보유 중인 자금
	부동산매도액등	타 부동산 매도액	타 부동산을 매도하여 조달하는 자금
		기존 보증(전세)금	기존 보증(전세)금을 회수하여 조달하는 자금
		종전부동산 권리가액	재건축/재개발로 발생한 종전 부동산 권리 가액 등
		이에 준하는 자금	부동산등의 매각(보증금 회수) 등을 통하여 조달하는 자금
	주식·채권 매각대금	주식(채권)매도액	주식 매각대금으로 조달하는 자금
		이에 준하는 자금	이에 준하는 자금
	보증금 등 승계	현 임차인 전세(보증)금 승계	현 임차인 전세금을 매도인으로부터 승계하는 금액
		매도인 채무 상환 등	당해 부동산에 설정된 매도인의 채무를 상환하는 금액 등 (담보대출 승계는 제외, 차입금 대출액에 기재)
	현금 등 기타	보유 중인 현금	금융기관 등에 예치하지 아니하고 보유 중이던 현금
차입금등	금융기관 대출액	금융기관 대출 등	부동산등 담보대출, 마이너스 통장 등 금융기관 대출 및 매도인 담보대출 승계금 등
	사채	금융기관이 아닌 법인/개인사업자 등 제3자에게 대여하는 자금	대부업법에 따라 등록된 대부업체 및 소속된 회사 등의 주택자금 대여금 등 (상환기간 등이 약정된 자금)
	기타	금융기관 대출액/사채를 제외한 제3자 등에게 대여하는 자금	가족/친인척 등으로부터 대여하여 조달하는 자금 (상환기간 약정이 없거나 불분명한 대여금)
	입주계획*	본인이 입주할 예정인 경우	주민등록상 가족과 함께 입주하는 경우
입주계획*	본인 외 가족입주	본인 외 가족 입주 예정인 경우	주민등록세대가 분리된 가족이 입주하는 경우 (ex. 분가한 자녀가족, 본인의 부모만 입주 등)
	임대(전월세)	본인 또는 가족이 입주하지 않고 임대할 계획인 경우	제3자 등에게 임대할 경우
		입주 외 기타	재건축/재개발 등 사업추진을 위하여 시행사 등이 매입하는 경우 등

6. 거래계약 해제 등 신고(시행규칙 제4조제1항 및 제2항)

가. 해제신고 요건(시행규칙 제4조제1항)

- 부동산거래계약에 관한 내용을 신고한 후 그 거래계약이 무효 또는 취소·해제(이하 “거래계약 해제등”이라 함)된 경우에는 거래 당사자 또는 개업공인중개사는 거래계약해제 등 신고서를 작성 **신고**관청에 제출

※ 부동산거래계약해제등신고서의 계약해제 사유 구분 란에 무효, 취소, 해제 등의 각각의 의미

- 무효: 법률 행위가 어떤 원인으로 당사자가 의도한 효력을 나타내지 못함
- 취소: 하자(瑕疵)가 있는 의사 표시나 법률 행위의 효력을 소급하여 소멸시키는 일
- 해제: 법률상 효력을 발생하고 있는 계약을 소멸시키는 행위

- 거래계약 해제등 신고는 의무사항이 아니며 거래당사자의 필요에 따라 합의하여 신고하는 경우 신고관청은 수리

나. 해제 등 신고방법

- 신고인 : 거래당사자 또는 개업공인중개사

- 신고방법

-거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산거래계약 해제등 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출(시행규칙 별지 제3호서식)

다. 거래계약 해제등 신고처리(시행규칙 제4조제2항)

- 해제등 신고를 받은 신고관청은 그 내용을 확인한 후 부동산 거래계약해제등확인서(별지 제4호 서식)를 즉시 교부

라. 기타 유의사항

- 부동산거래계약시스템을 통하여 부동산 거래계약 해제 등을 한 경우에는 부동산 거래계약 해제등이 이루어진 때에 부동산거래 계약 해제 등 신고서를 제출한 것으로 처리
- 신고필증에 주소 등 내용의 오류를 정정하기 위해 재신고를 하고 해제등 신고를 하는 경우는 해제등 신고 요건인 무효, 취소, 해제 등에 해당되지 않으나 중복제거 등을 위해 “기타” 사유로 처리

7. 정정신고(시행규칙 제5조제1항 및 제2항)

가. 정정신고 대상(시행규칙 제5조제1항)

- 부동산거래계약에 관하여 신고한 내용 중 다음의 하나에 해당하는 내용이 잘못 기재된 경우 정정신고 가능

- 거래당사자의 주소·전화번호 또는 휴대전화번호
- 거래 지분 비율
- 개업공인중개사의 전화번호·상호 또는 사무소 소재지
- 거래대상 건축물의 종류
- 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말함)의 지목·면적, 거래지분 및 대지권 비율

- 정정신고 대상이 아닌 계약내용의 변경은 변경신고 대상

나. 정정신고 신청

- 거래당사자가 정정신청을 하려는 때는 발급받은 신고필증에 해당 내용을 수정하여 거래당사자 모두가 서명 또는 날인하여 제출할 수 있고, 인터넷 신고는 모두가 전자서명하여야 함

※ 인터넷으로 정정신청하는 경우는 정정 표시된 신고필증 제출 생략

※ 거래당사자의 주소·전화번호 또는 휴대전화 번호는 거래 당사자 일방이 단독 서명·날인하여 정정가능

- 개업공인중개사가 신고과정에서 신고내용을 잘못 기재한 경우에는 개업공인중개사 단독으로 정정신청이 가능

다. 정정신고 처리

- 신고필증은 부동산등기의 필수서류로 계약서와 일치하여야 하므로 잘못 기재된 사항을 정정하는 것이고, 정정내용도 경미하므로 증빙서류는 제출하지 않도록 개정하였음을 유의
 - 매수인 및 매도인의 주소, 국적, 건축물의 종류, 소재지의 지목, 개업공인중개사의 사무소 소재지 등 등록관청에서 확인이 가능한 사항은 확인 후 정정신고 처리
 - 거래당사자는 직접 신고분과 개업공인중개사 신고분 모두에 대하여 정정신청이 가능함을 유의
- 정정내용을 확인한 즉시 해당 내용을 수정하고 수정내용에 따른 신고필증을 재교부

8. 변경신고(시행규칙 제5조제3항 및 제4항)

가. 변경신고 대상(시행규칙 제5조제3항)

- 부동산거래계약에 관하여 신고한 내용중 다음의 어느 하나에 해당하는 계약내용이 변경된 경우에는 부동산거래계약 변경 신고서(별지 제5서식)를 작성하여 변경신고 가능

- 거래 지분 비율
- 거래 지분
- 거래대상 부동산등의 면적
- 거래의 조건 또는 기한
- 거래가격
- 중도금·잔금 및 지급일
- 공동매수의 경우 일부 매수인의 변경(매수인 중 일부가 제외되는 경우만 해당)
- 거래대상 부동산 등이 다수인 경우 일부 부동산등의 변경(거래 대상 부동산등 중 일부가 제외되는 경우만 해당)

- 변경신고는 부동산등기 신청 전에 하여야 함

나. 변경신고 신청

- 거래당사자가 변경신고를 하려는 때에는 신고서 후면의 작성 방법에 따라 해당 항목을 변경하여 거래당사자 모두가 서명 또는 날인(전자서명 포함)하여 방문 또는 인터넷으로 제출
- 개업공인중개사가 변경신고를 하려는 때에는 변경신고서를 작성하여 직접 제출하거나 인터넷으로 변경신고
- 계약대상 면적 변경 없이 물건 거래금액을 변경하는 경우 이를 증명할 수 있는 거래계약서 사본 등 첨부(인터넷 신고불가)

다. 변경신고 처리

- 변경신고서 작성방법에 따라 작성하고 서명 또는 날인하였는지 확인하고, 확인된 경우에는 당초 신고서에 해당사항을 변경하여 신고필증 재교부
- 공동매수의 경우 매수인의 추가 또는 교체여부와 다수 물건 거래의 경우에도 물건의 추가 또는 교체여부를 반드시 확인
 - ※ 매수인 추가 또는 교체, 거래물건 추가 또는 교체는 재신고 대상
- 계약대상 면적 변경없이 물건 거래금액이 변경되는 경우에는 반드시 이를 증명할 수 있는 거래계약서 사본 등을 제출받아 당초 신고의 허위여부 확인

9. 신고내역 조사(법 제6조)

가. 조사요건

- 신고사항이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단되어 신고관청에서 신고내역 조사가 필요하다고 인정하는 경우
 - ① 법 제29조에 따른 자진신고가 접수된 경우
 - ② 국토교통부 장관이 법 제5조에 따른 검증체계에 의해 거짓 신고 등이 의심되어 조사를 요청한 경우
 - ③ 법 제5조제2항에 따른 검증결과 또는 상시모니터링 확인결과 거짓신고로 판단되거나 내용에 오류가 있다고 인정 할 만한 상당한 이유가 있는 경우
 - ④ 국세청, 공공기관에서 거짓신고 혐의자로 통보되거나, 민원·언론 등에서 거짓신고 사례로 제기되어 거래당사자 등에게 자료제출 요구를 할 필요가 있다고 판단되는 경우
 - ⑤ 부동산 거래신고 시 거짓신고를 할 사유가 있다고 판단되는 경우

나. 조사절차 및 방법

1) 자료제출 요구대상

- 개업공인중개사가 중개를 한 경우
 - － 개업공인중개사(거래계약서 등) 및 거래당사자(거래대금지급내역)
- 거래당사자가 계약을 체결한 경우 : 양 거래당사자

2) 자료제출 요구방법

- 자료제출 요구사유를 명시하고 10일 이상의 기간을 정하여 공문으로 자료 제출 요구

3) 자료제출 요구 내용

의심사항 \ 자료요구	자료제출요구 내역
계약일자	부동산거래계약서 사본
실제거래가격	○ 거래대금의 지급을 확인할 수 있는 입출금표 또는 통장사본 ○ 매수인이 거래대금의 지급을 위한 대출, 정기예금 등의 만기수령 또는 해약, 주식·채권 등의 처분을 증명할 수 있는 서류 ○ 매도인이 매수인으로부터 받은 거래대금을 예금 외의 다른 용도로 지출한 경우 이를 증명할 수 있는 자료 ○ 그 밖에 거래당사자 간에 거래대금을 주고받은 것을 증명할 수 있는 서류

다. 자료제출의 조사 및 처리

- “부동산 거래신고 정밀조사 업무 매뉴얼” 및 “부동산거래 가격 검증체계 및 신고내용 조사규정” 참조

IV 과태료 처분

1. 과태료 부과 기준(법 제28조)

가. 과태료 처분 적용기준

1) 시간적 범위에 따른 적용기준

- 법령 개정으로 '17.1.20 이전에 종전의 「부동산 거래신고에 관한 법률」을 위반한 행위에 대하여 과태료를 적용할 때에는 종전의 규정에 따라 과태료 처분

2) 인적 범위에 따른 적용기준

- 거래당사자의 위반행위에 대한 과태료 처분은 매도인 및 매수인에게 각각 별도로 부과(다수인 거래인 경우 지분 등에 따라서 분담 부과)
- 개업공인중개사 위반행위에 대하여 공동중개 등 거래에 관계된 개업공인중개사 모두에게 각각 별도로 부과
- 지방자치단체의 경우에도 과태료 부과 대상에 해당

※ 법무부 법무심의관실-11277('11.12.02) 회신 별첨

나. 과태료 처분청(법 제28조제6항)

- 부동산거래신고 위반에 따른 과태료 처분청 : 신고관청
 - 다만, 개업공인중개사에게 부동산거래신고 위반에 따른 과태료를 부과한 경우에는 부과일부터 10일 이내에 중개사무소를 관할하는 신고관청에 과태료 부과사실을 통보(법 제28조제6항)

※ 등록관청에서 개업공인중개사가 이중계약서 작성 등 중개행위 위반 여부를 조사·처분하도록 하기 위함

다. 과태료 처분대상 위반행위 유형

1) 3천만원 이하의 과태료에 처하는 위반행위(법 제28조제1항)

- 법 제6조를 위반하여 거래대금지급증명자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 경우 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자

위반행위	과태료 금액
법 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 경우 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 않은 경우 1) 1억5천만원 이하 500만원 2) 1억5천만원 초과 2억원 이하 700만원 3) 2억원 초과 2억5천만원 이하 900만원 4) 2억5천만원 초과 3억원 이하 1,100만원 5) 3억원 초과 3억5천만원 이하 1,300만원 6) 3억5천만원 초과 4억원 이하 1,500만원 7) 4억원 초과 4억5천만원 이하 1,700만원 8) 4억5천만원 초과 5억원 이하 1,900만원 9) 5억원 초과 6억원 이하 2,100만원 10) 6억원 초과 7억원 이하 2,300만원 11) 7억원 초과 8억원 이하 2,500만원 12) 8억원 초과 9억원 이하 2,700만원 13) 9억원 초과 10억원 이하 2,900만원 14) 10억원 초과 3,000만원	
비고 1) 부동산 매매계약의 신고가격이 시가표준액(「지방세법」 제4조에 따른 신고사유 발생연도의 시가표준액을 말한다) 미만인 경우에는 그 시가표준액을 신고가격으로 한다. 2) 부동산에 대한 공급계약 및 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 신고가격이 해당 부동산등의 분양가격 미만인 경우에는 그 분양가격을 신고가격으로 한다.	

2) 500만원 이하의 과태료에 처하는 위반행위(법 제28조제2항)

가) 법 제3조제1항, 제2항 또는 제3항을 위반하여 부동산거래의 신고를 하지 아니한 경우(공동신고를 거부한 자를 포함)

나) 법 제4조제1호의 규정을 위반하여 개업공인중개사로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구한 경우 : 과태료 400만원

다) 법 제4조제3호를 위반하여 거짓으로 부동산거래신고를 하는 행위를 조장하거나 방조한 경우 : 과태료 400만원

라) 법 제6조의 규정을 위반하여 거래대금지급증명자료 외의 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 자료를 제출한 경우 : 과태료 500만원

위반행위	근거 법조문	과태료 금액
1) 법 제3조제1항, 제2항 또는 제3항을 위반하여 같은 항에 따른 신고를 하지 않은 경우(공동신고를 거부한 경우를 포함한다) 가) 신고 해태기간이 3개월 이하인 경우 (1) 실제 거래가격이 1억원 미만인 경우 (2) 실제 거래가격이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 (3) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우 나) 신고 해태기간이 3개월을 초과하는 경우 또는 공동신고를 거부한 경우 (1) 실제 거래가격이 1억원 미만인 경우 (2) 실제 거래가격이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 (3) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우	법 제28조 제2항제1호	10만원 25만원 50만원 50만원 200만원 300만원
2) 법 제4조제1호를 위반하여 개업공인중개사에게 법 제3조에 따른 신고를 하지 않게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구한 경우	법 제28조 제2항제2호	400만원
3) 법 제4조제3호를 위반하여 거짓으로 법 제3조에 따른 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조한 경우	법 제28조 제2항제3호	400만원
4) 법 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 외의 자료를 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 경우	법 제28조 제2항제4호	500만원
비고 “신고 해태기간”이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간을 말한다. 다만, 다음의 사유가 있는 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있다. 1) 천재지변 등 불가항력적인 경우 2) 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 해태한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우		

3) 부동산(토지 또는 건축물)에 대한 취득세의 3배(부동산을 취득할 수 있는 권리의 경우에는 권리 취득가액의 100분의 5) 이하에 상당하는 금액의 과태료에 처하는 위반행위(법 제28조제3항)

- 법 제3조제1항부터 제3항까지의 규정 또는 법 제4조제2호(신고의무자가 아닌 자가 거짓으로 신고한 행위)를 위반하여 부동산 거래의 신고를 거짓으로 한 경우(다만, 취득가액은 법 제3조제1항에 따른 실제 거래가격)

위반행위	과태료 금액
법 제3조제1항부터 제3항까지의 규정 또는 법 제4조제2호를 위반하여 그 신고를 거짓으로 한 경우	취득가액(실제 거래가격을 말한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 2
1) 부동산등의 실제 거래가격 외의 사항을 거짓으로 신고한 경우	
2) 부동산등의 실제 거래가격을 거짓으로 신고한 경우	
가) 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 10퍼센트 미만인 경우	취득가액의 100분의 2
나) 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 경우	취득가액의 100분의 4
다) 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 20퍼센트 이상인 경우	취득가액의 100분의 5

4) 3백만원 이하의 과태료에 처하는 위반행위(제정법 제28조제4항)

- 법 제8조제1항(외국인등의 부동산 취득 계약, 법 제3조제1항각호에 따른 계약 제외)에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자

위반행위	과태료 금액
법 제8조제1항에 따른 부동산등의 취득 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 1) 신고 해태기간이 3개월 이하인 경우 가) 취득가액이 1억원 미만인 경우 나) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 다) 취득가액이 5억원 이상인 경우 2) 신고 해태기간이 3개월을 초과하는 경우 가) 취득가액이 1억원 미만인 경우 나) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 다) 취득가액이 5억원 이상인 경우 3) 거짓으로 신고한 경우	10만원 25만원 50만원 50만원 200만원 300만원 300만원
비고 1) “신고 해태기간”이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간을 말한다. 다만, 다음의 사유가 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있다. 가) 천재지변 등 불가항력적인 경우 나) 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 해태한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우 2) 취득가액은 신고서에 기재된 취득가액을 기준으로 한다. 다만, 취득가액이 시가표준액(「지방세법」 제4조에 따른 신고사유 발생연도의 시가표준액을 말한다) 미만인 경우 또는 신고서에 취득가액을 기재하지 않은 경우에는 그 시가표준액을 취득가액으로 한다.	

5) 1백만원 이하의 과태료에 처하는 위반행위(법 제28조제5항)

- 법 제8조제2항에 따른 취득(계약 외의 원인으로 부동산 취득)의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
- 법 제8조제3항(대한민국국민이나 법인이 외국인등으로 변경된 경우)에 따른 토지의 계속보유 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자

위반행위	과태료 금액
법 제8조제2항에 따른 부동산등의 취득신고 또는 법 제8조제3항에 따른 부동산등의 계속보유신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 1) 신고 해태기간이 3개월 이하인 경우 가) 취득가액이 1억원 미만인 경우 나) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 다) 취득가액이 5억원 이상인 경우 2) 신고 해태기간이 3개월 초과 6개월 이하인 경우 가) 취득가액이 1억원 미만인 경우 나) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 다) 취득가액이 5억원 이상인 경우 3) 신고 해태기간이 6개월 초과 1년 이하인 경우 가) 취득가액이 1억원 미만인 경우 나) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 다) 취득가액이 5억원 이상인 경우 4) 신고 해태기간이 1년 초과 3년 이하인 경우 가) 취득가액이 1억원 미만인 경우 나) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 다) 취득가액이 5억원 이상인 경우 5) 신고 해태기간이 3년 초과한 경우 가) 취득가액이 1억원 미만인 경우 나) 취득가액이 1억원 이상 5억원 미만인 경우 다) 취득가액이 5억원 이상인 경우 6) 거짓으로 신고한 경우	5만원 10만원 15만원 15만원 30만원 45만원 30만원 50만원 70만원 40만원 60만원 80만원 50만원 80만원 100만원 100만원
비고 1) “신고 해태기간”이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간을 말한다. 다만, 다음의 사유가 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있다. 가) 천재지변 등 불가항력적인 경우 나) 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 해태한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우 2) 취득가액은 신고서에 기재된 취득가액을 기준으로 한다. 다만, 취득가액이 시가표준액(「지방세법」 제4조에 따른 신고사유 발생연도의 시가표준액을 말한다) 미만인 경우 또는 신고서에 취득가액을 기재하지 않은 경우에는 그 시가표준액을 취득가액으로 한다.	

라. 자진 신고자에 대한 감면 등(리니언시)

1) 과태료 면제 또는 감경대상

● 신고관청은 법 제28조제2항제1호부터 제3호까지 및 제3항부터 제5항까지의 어느 하나에 따른 위반사실을 자진신고한 자에 대하여 과태료를 감경 또는 면제할 수 있음

- 다운·업계약 등 가격허위뿐 아니라 거래당사자허위, 직거래 위장 등 모든 유형의 허위신고에 대해 감면제 적용
- 신고관청의 조사 전에 신고하여 허위신고가 적발되도록 한 경우 전액 면제, 조사 개시후 증거확보에 협력시 50% 감경
- (100% 면제 기준) 조사시작 이전 신고관청에 단독으로 신고한 최초의 자로 위반사실 입증에 필요한 자료 등을 제공하는 등 조사가 끝날 때까지 성실하게 협조한 경우

※ 조사시작 기준 : 신고관청에서 공문서를 발송한 날짜 기준
(공문 발송일 자진신고시 조사전 신고임)

- (50% 감경 기준) 조사시작 후 신고관청에서 허위신고 사실 입증이 충분하지 아니한 상태에서 단독으로 신고한 최초의 자로 위반사실 입증에 필요한 자료 등을 제공하는 등 조사가 끝날 때까지 성실하게 협조한 경우

시기	100% 면제	50% 감경
조사 전	단독최초 +자료&협조	
조사 후		단독최초 +자료&협조

2) 과태료 감면 제외사유

- 자진 신고하려는 부동산등 거래계약과 관련하여 「국세기본법」 또는 「지방세법」 등 관련 법령을 위반한 사실 등이 관계기관으로부터 신고관청에 통보된 경우
- 자진 신고한 날로부터 과거 1년 이내에 3회를 초과하여 제1항 제1호 및 제2호에 따른 자진 신고를 하여 과태료의 감경 또는 면제를 받은 경우

3) 기타사항

- 부동산거래신고법에 따른 과태료만 감면되며, 양도소득세 및 취득세와 관련 가산세*, 공인중개사 등에 대한 행정처벌** 등은 감면되지 않음(양도세 가산세는 국세청 등 개별법 소관 부서로 문의)

* 부정행위로 과소신고한 경우 가산세 : 과소신고납부세액등의 100분의 40

** 거래계약서에 거래금액 등을 거짓 기재한 경우 자격정지, 업무정지, 등록취소 가능

- 매도(매수)자 일방이 다수인 경우 일반적으로 부부·가족 또는 지인 등 동일 목적의 특수관계자로 구성되므로, 공동 자진 신고에 대한 면제(감경) 적용은 감면제도 취지에 어긋나지 않는다고 볼만한 사정이 있는 것으로 예외적 허용

* 대법원2010두2548 판결 : 공동자진신고를 허용하더라도 감면제도의 취지에 어긋나지 않는다고 볼 만한 사정이 있는 경우에는 예외

마. 과태료 부과 감경 및 부과한계(별표 과태료 부과기준 1. 일반기준)

1) 과태료 부과 가중·감경

- 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 고려하여 과태료부과기준 금액의 2분의1(법 제28조제1항 및 제3항을 위반한 경우에는 5분의1)의 범위 안에서 그 금액을 늘리거나 줄일 수 있음

※ 가중·감경은 법령에 따른 처분청의 재량권(기속재량)으로 과태료 처분청에서 법령에 따라 처분 결정

2) 과태료 부과의 한계

- 감경 또는 가중하여 부과하는 때에도 과태료 부과기준 금액의 상한을 초과할 수 없음

바. 신고기간 해태에 대한 면책

- “신고 해태기간”이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않는 기간을 말하며, 다음의 사유가 있는 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있음
 - 천재지변 등 불가항력적인 경우
 - 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 해태한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우

2. 과태료 징수 절차 및 방법

가. 과태료 부과 사전 예고통지(질서위반행위규제법 시행령 제3조)

- 처분청은 과태료를 부과하려면 해당 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실, 과태료 예정금액, 예고기간내 자진납부시 20%범위내 감경 받을 수 있다는 사실 등을 서면으로 과태료처분 대상자에게 통지
- 과태료를 부과하려면 10일 이상의 기간을 정하여 과태료처분 대상자에게 구술 또는 서면으로 의견을 진술할 기회를 주어야 하며, 기한내에 의견을 진술하지 않으면 의견이 없는 것으로 봄

나. 과태료 부과(질서위반행위규제법 제17조)

- 처분청은 과태료 부과기준에 따라 과태료~~를~~ 부과하고 다음 사항을 기재한 서면으로 통지
 - 질서위반행위
 - 과태료 금액
 - 당사자의 성명(법인인 경우에는 명칭과 대표자의 성명)과 주소
 - 과태료 부과 원인이 되는 사실, 과태료 금액 및 적용법령
 - 과태료를 부과하는 행정청의 명칭과 주소
 - 과태료 납부 기한, 납부 방법 및 수납 기관
 - 과태료를 내지 않으면 불이익이 부과될 수 있다는 사실과 그 요건
 - 이의제기 기간과 방법
 - 그 밖에 과태료 부과에 관하여 필요한 사항 등

다. 이의제기 및 법원 통보(질서위반행위규제법 제20조 및 제21조)

- 과태료 처분에 불복하는 자는 그 처분을 고지 받은 날부터 60일 이내에 처분청에 이의를 제기할 수 있음
 - 이의제기가 있는 경우 처분청의 과태료 부과처분은 효력 상실

- 이의제기를 받은 처분청은 14일 이내에 의견 및 증빙서류를 첨부하여 관할법원에 통보하여야 함

– 이의제기를 한 자에게도 관할법원 통보사실을 통지하여야 함

라. 과태료 징수

- 기한 내에 이의를 제기하지 아니한 경우 과태료가 확정되고, 과태료를 납부하지 아니한 때에는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수

3. 과태료 처분 등에 대한 적용기준

가. 다수거래인의 과태료 부과

- 매도자가 2명이고 매수자가 1명인 경우, 매도자 2명은 거래지분에 따라 과태료를 분담하여 부과하고, 매수자 1명은 매도자 2명에게 부과된 과태료의 합을 부과

※ 예) 과태료처분대상자가 매도자(2명, 거래지분이 각각 1/3과 2/3) 및 매수자(1명)이고, 과태료가 300만원이라면, 매도자 2명 각각 100만원과 200만원의 과태료부과(지분에 따라 안배), 매수자 1명에게 300만원 과태료 부과

- 해태과태료 및 허위신고(가격, 가격외 항목)과태료에 한하며, 자료미제출/거래대금내역미제출/허위신고요구 및 무신고 요구 과태료의 경우에는 해당자 각각에게 전체 과태료 부과

나. 공동중개시 과태료 부과

- 공동중개를 한 경우 해태, 허위 등에 따른 과태료는 확정된 과태료 전부를 각각의 개업공인중개사에게 각각 동일하게 부과

다. 무등록 공인중개사가 중개행위를 한 경우

- 중개업 무등록자는 중개행위를 금지하고 있어 무등록자의 중개는 실거래신고 관련 법령상 중개의 효력이 없으므로 거래신고는 당사자가 하여야 함
- 지연신고에 대한 과태료의 경우 거래당사자가 무등록 중개업자 여부를 인지하였는지 여부 등을 고려하여 처분
- 불법 중개행위의 처벌은 관련법령에 따라 소관청에 불법중개 행위 사실을 통지

라. 취득세 과표기준보다 낮은 매매대금에 대한 과태료 부과 기준

- 거래가격을 허위로 신고한 경우 실제거래금액을 기준으로 과태료 부과
- 만약, 허위신고 사실은 인정하나 실제거래금액이 명확하게 밝혀지지 않는 경우 거래대금내역 불성실 제출에 따른 과태료 부과 후 종결

마. 위임에 따른 허위신고

- 부동산 거래당사자간 직거래한 계약에 대해 계약서·신고서 작성 및 거래신고를 법무사 등에게 위임하여 작성하는 과정에서 법무사 등의 과실 또는 일방의 허위신고 요구로 인해 추후 과태료 대상이 되는 경우, 거래신고에 대한 책임은 거래당사자에게 귀속되어 과태료 부과 대상이 되는 점을 유의

※ 거래당사자는 오기 등 과실로 인한 피해를 방지하기 위하여 신고서 작성 내역을 확인하고 직접 서명 또는 날인할 필요가 있음



행정기관에 대한 과태료 부과 및 징수 가능 여부 관련 유권해석



법무부 법무심의관실

1 검토 배경

- 2011. 8. 국토교통부의 공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률 제27조 및 제51조제2항제2호 관련 법령 해석 의뢰

2 질의 요지

- 중앙부처, 지방자치단체 등 행정기관이 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」에 근거하여 과태료 부과 대상이 될 수 있는지 여부

3 대상 규정

(공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률)

제27조 (부동산거래의 신고) ① 거래당사자(매수인 및 매도인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약을 체결한 때에는 부동산 등의 실제 거래가격 등 대통령령이 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 매매대상부동산(권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산) 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 한다.(이하 생략)

제51조 (과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

2. 제27조제1항 또는 제2항을 위반하여 부동산거래의 신고를 하지 아니한 자(공동신고를 거부한 자를 포함한다)

(질서위반행위규제법)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)
2. “행정청”이란 행정에 관한 의사를 결정하여 표시하는 국가 또는 지방자치단체의 기관, 그 밖의 법령 또는 자치법규에 따라 행정권한을 가지고 있거나 위임 또는 위탁 받은 공공단체나 그 기관 또는 사인(私人)을 말한다.
3. “당사자”란 질서위반행위를 한 자연인 또는 법인(법인이 아닌 사단 또는 재단으로서 대표자 또는 관리인이 있는 것을 포함한다. 이하 같다)을 말한다.

4 대립되는 의견 및 이유

가. 갑설 : 행정기관, 지방자치단체도 과태료 부과 대상이 된다는 의견

- 행정기관 등도 「공인중개사법」 제27조에서 규정하는 거래당사자로서의 신고의무가 있고, 동법 제51조의 과태료 부과 대상은 신고의무가 있는 모든 거래당사자이므로, 개별법에서 규정하는 과태료 부과 대상에 해당되어 공인중개사법 제51조 및 질서위반행위규제법(이하 질서법) 제3장에 따른 과태료 부과 및 징수 절차를 이행하여야 한다는 견해

나. 을설 : 행정기관, 지방자치단체는 과태료 부과대상이 아니라는 의견

- 「공인중개사법」 제27조 및 제51조제2항제2호에 따라 행정기관도 거래신고의 주체 및 과태료 대상에는 해당되나, 과태료에 관한 일반법인 「질서법」 제2조3호에서 규정하는 ‘당사자’(질서위반행위를 한 자연인 또는 법인)에 해당되지 아니하므로 과태료 부과 대상이 될 수 없으며, 과태료를 부과한다해도 부과권자와 부과 받는 주체가 동일하게 되는 문제가 발생하여 사실상 논리에 맞지 않는다는 견해

5 검토 결과

가. 행정기관(행정부서 포함)에 대하여

- 「공인중개사법」 제27조제1항은 “거래당사자는... 부동산 등의 실제 거래가격 등 대통령령이 정하는 사항을 거래계약 체결일부터 60일 이내에 매매대상 부동산 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 한다”고 규정하고, 이를 위반하여 “부동산거래의 신고를 하지 아니한 자”에 대하여 과태료를 부과하고 있음(제51조제2항제2호)
- 한편, 「질서위반행위규제법」(이하 “질서법”이라 함) 제2조제3호는 과태료 부과 대상이 되는 ‘당사자’를 “질서위반행위를 한 자연인 또는 법인(법인이 아닌 사단 또는 재단으로서 대표자 또는 관리인이 있는 것을 포함, 이하 같음)”(제3호)으로 명시하고 있음.
- 살피건대, ①현행 질서법은 과태료를 부과하는 행정청과 과태료의 부과대상이 되는 당사자 간의 법적 관계를 전제로 하고 있고, 이때 당사자는 질서법 제2조에 따라 자연인 또는 법인에 해당하여야 하나 행정기관은 독자적인 법인격이 인정되지 않는 점, ②대법원 법원행정처 발간 과태료재판 실무편람에 의하면 국가는 과태료 부과 대상이 아니라고 기재하고 있는 점¹⁾ 등에 비추어 보면 국가는 물론 그 하부기관으로서 독자적인 법인격이 없는 행정기관(행정부서 포함)에 대해서는 과태료를 부과할 수 없다고 봄이 상당함

1) 과태료재판실무편람, 법원행정처, 2002, 4면 및 42면

나. 지방자치단체에 대하여

- 지방자치단체가 과태료 부과대상이 되는지 여부에 관하여 선례가 될 만한 판례는 없는 상황임
- 살피건대, ①대법원 법원행정처 발간 과태료재판 실무편람에 의하면 국가는 과태료 부과대상이 아니라고 기재하고 있으나, 지방자치단체에 관하여는 별다른 언급이 없는 점²⁾, ②하급심 실무도 지방자치단체는 과태료 부과대상으로 처리하고 있는 점, ③과태료는 형벌이 아닌 행정질서벌로서 행정질서유지를 위하여 행정법규 위반이라는 객관적 사실에 대하여 과하는 제재이므로 객관적인 위법성만으로 족하고 고의·과실을 요하지 않는 점³⁾ 등 고려시 행정기관과는 달리 공법인으로서 독자적인 법인격이 있는 지방자치단체에게는 과태료를 부과할 수 있다고 보는 것이 상당함. 끝.

※ 독일의 질서위반법(Ordnungswidrigkeitengesetz, OWiG)에서도 법인에는 공법 영역에서의 법인도 포함되는 것으로 해석되고, 미국에서도 지방자치단체가 주의 기관인 경우에만 정부면책을 주장할 수 있음⁴⁾

2) 과태료재판실무편람, 법원행정처, 2002, 4면 및 42면

3) 박재완, 지방자치단체가 양벌규정의 적용대상이 되는 법인에 해당하는지 여부에 대한 고찰, 법조 2006. 8.(통권 599호), 209면 이하.

4) Corpus Juris Secundum, United States, § 663(CJS UNITEDSTS §663).

[참고]

대물변제 신고대상 관련 법제처 법령해석

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 부동산 거래신고 대상의 범위(「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조 등 관련) [13-0599, 2014.4.2, 국토교통부]

【질의요지】

금전채무에 대하여 부동산으로 변제하는 대물변제계약이 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당되는지?

【회답】

금전채무에 대하여 부동산으로 변제하는 대물변제계약은 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당되지 않는다고 할 것입니다.

【회답】

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조제1항에서는 거래 당사자는 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약을 체결한 때에는 부동산 등의 실제 거래가격 등 대통령령이 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 매매대상 부동산 소재지의 관할 시장 등에게 공동으로 신고하도록 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 신고를 받은 시장 등은 그 신고 내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 즉시 교부하도록 규정하고 있으며, 같은 조 제4항에서는 같은 조 제3항에 따른 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다 고 규정하고 있고, 「부동산등기 특별조치법」 제3조에서는 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 당사자, 목적부동산, 계약연월일 등이 기재된 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장 등의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출하여야 한다고 규정하고 있는바,

이 사안에서는 금전채무에 대하여 부동산으로 변제하는 대물변제계약이 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당되는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 법령 문자와 문장은 법령을 만들 때에 세심한 주의를 기울여서 입안자의 의도를 정확히 표현하기 위하여 가장 적당한 문자를 사용하기 때문에 성문법의 해석에 있어서는 가능한 한 법률에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고, 법률의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없는바, 통상 “매매계약”은 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 것(「민법」 제563조)임에 반해, 대물변제계약은 채무자가 채권자의 승낙을 얻어 본래의 채무이행에 가름하여 다른 급여를 하는 것을 약정하는 것(「민법」 제466조)이므로 양자는 서로 다른 개념이라고 할 것입니다.

또한, 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따른 부동산거래신고제도는 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매계약 체결시에 실제 거래가격을 포함한 부동산거래 신고서를 작성하여 신고하도록 하는 것인데, 대물변제계약은 기존 채무의 소멸을 반대급부로 하여 부동산을 취득하게 하는 것이므로 실제 거래가격이 있을 수 없는 점, 같은 법 시행령 제23조 제1항에서는 부동산거래신고 사항으로 대물변제계약에는 있을 수 없는 매수인 및 매도인(제1호), 중도금 및 잔금지급일(제2호), 취득에 필요한 자금의 조달계획(제8호) 등의 항목이 포함되어 있는 점을 고려할 때 대물변제계약은 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당되지 않는다고 할 것입니다.

아울러, 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제51조제2항제2호에서는 같은 법 제27조제1항 또는 제2항을 위반하여 부동산거래의 신고를 하지 아니한 자(공동신고를 거부한 자를 포함함)에게는 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있는바, 매매계약의 통상의 의미보다 확대하여 대물변제계약의 경우까지 매매계약에 포함한다면 유추해석에 의해 행정제재처분인 과태료 처분의 적용범위를 부당히 확대하는 것이라 할 것입니다.

따라서, 금전채무에 대하여 부동산으로 변제하는 대물변제계약은 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조제1항에 따라 부동산 거래신고를 하여야 하는 매매계약에 해당되지 않는다고 할 것입니다.

1. 신고포상금 제도 도입(법 제25조의2)

가. 지급대상

- 관계 행정기관이나 수사기관에 다음의 사항을 신고하거나 고발한 자에게 예산의 범위 내에서 지급

- ① 신고관청이 적발하기 전에 법 제25조의2제1항제1호(신고의무 위반 등)에 해당하는 자를 신고하고 이를 입증할 수 있는 증거자료를 제출한 경우로 그 사건에 대하여 과태료가 부과된 경우
- ② 허가관청 또는 수사기관이 적발하기 전에 법 제25조의2제1항제2호(토지거래허가구역 내 허가/변경 위반한 계약)에 해당하는 자를 신고하거나 고발한 경우로서 그 신고 또는 고발사건에 대한 공소제기 또는 기소유예 결정이 있는 경우
- ③ 허가관청이 적발하기 전에 법 제25조의2제1항제3호(토지거래계약허가의 이용목적 위반)에 해당하는 자를 신고한 경우로서 그 신고사건에 대한 허가관청의 이행명령이 있는 경우

나. 지급제외

- 공무원 직무와 관련하여 발견한 사실을 신고하거나 고발한 경우
- 해당 위반행위를 하거나 위반행위에 관여한 자가 신고하거나 고발한 경우
- 익명이나 가명으로 신고 또는 고발하여 신고인 또는 고발인을 확인할 수 없는 경우

다. 포상금 지급절차

① 신고서 및 증거자료 제출를 신고관청 또는 허가관청에 제출

※ 수사기관이 법 제25조의2제1항제2호(토지거래허가구역내 허가/변경 위반계약)에 대한 신고 또는 고발을 접수하여 수사종료, 공소제기 또는 기소유예 결정을 한 경우 지체없이 허가관청에 통보

② 신고서를 제출받거나 수사기관 통보를 받은 신고관청 또는 허가관청은 포상금 지급여부를 결정하고 신고인 또는 고발인에게 통보

③ 포상금 지급결정을 통보받은 신고인 또는 고발인은 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청 또는 허가관청에 제출

④ 포상금 지급신청서 접수 후 2개월 이내에 지급

라. 기타사항

- 하나의 사건에 대하여 신고 또는 고발한 사람이 2명 이상인 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급하되, 배분방법은 지급받을 사람이 사전에 합의하여 신청