

### 3. 不動產實權利者名義登記에 관한 法律

法律 第4,944號 1995. 3. 30

제1조(목적) 이 법은 부동산에 관한 소유권 기타 물권을 실체적 권리관계에 부합하도록 실권리자 명의로 등기하게 함으로써 부동산등기제도를 악용한 투기·탈세·탈법행위등 반사회적 행위를 방지하고 부동산거래의 정상화와 부동산가격의 안정을 도모하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “명의신탁약정”이라 함은 부동산에 관한 소유권 기타 물권(이하 “부동산에 관한 물권”이라 한다)을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자(이하 “실권리자”라 한다)가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기를 포함한다. 이하 같다)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약

정(위임·위탁매매의 형식에 의하거나 추인에 의한 경우를 포함한다)을 말한다. 다만, 다음 각목의 경우를 제외한다.

가. 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받거나 가등기하는 경우

나. 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우

다. 신탁법 또는 신탁업법에 의한 신탁재산인 사실을 등기한 경우

2. “명의신탁자”라 함은 명의신탁약정에 의하여 자신의 부동산에 관한 물권을 타인의 명의로 등기하게 하는 실권리자를 말한다.

3. “명의수탁자”라 함은 명의신탁약정에 의하여 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하는 자를 말한다.

4. “실명등기”라 함은 이 법 시행전에 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자의 명의로 등기된 부동산에 관한 물권이 이 법 시행일 이후 명의신탁자의 명의로 등기하는 것을 말한다.

**제3조(실권리자명의등기의무등)** ①누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니된다.

②채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받는 경우에는 채무자·채권금액 및 채무변제를 위한 담보라는 뜻이 기재된 서면을 등기신청서와 함께 등기공무원에게 제출하여야 한다.

**제4조(명의신탁약정의 효력)** ①명의신탁약정은 무효로 한다.

②명의신탁약정에 따라 행하여진 등기에 의한 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 그 일방당사자가 되고 그 타방당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

③제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다.

**제5조(과징금)** ①다음 각호의 1에 해당하는 자에 대하여는 당해 부동산가액의 100분의 30에 해당하는 과징금을 부과

한다.

1. 제3조 제1항의 규정을 위반한 명의신탁자

2. 제3조 제2항의 규정을 위반한 채권자 및 동조동항의 규정에 의한 서면에 채무자를 허위로 기재하여 제출하게 한 실채무자

②제1항의 부동산가액은 과징금을 부과하는 날 현재의 다음 각호의 가액에 의한다.

1. 소유권의 경우에는 소득세법 제99조의 규정에 의한 기준시가

2. 소유권외의 물권의 경우에는 상속세법 제9조 제4항 및 제5항의 규정에 의하여 대통령령이 정하는 방법에 의하여 평가한 금액

③제1항의 규정에 의한 과징금의 금액이 대통령령이 정하는 금액을 초과하는 경우에는 그 초과하는 부분은 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 몰납할 수 있다.

④제1항의 규정에 의한 과징금은 당해 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장이 부과·징수한다. 이 경우 과징금은 위반사실이 확인된 후 지체없이 이를 부과하여야 한다.

⑤제1항의 규정에 의한 과징금을 납부기한내에 납부하지 아니한 때에는 지방세체납처분의 예에 의하여 이를 징수한

다.

⑥제1항의 규정에 의한 과징금의 부과 및 징수등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(이행강제금) ①제5조 제1항 제1호의 규정에 의한 과징금을 부과받은 者는 지체없이 당해 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하여야 한다. 다만, 제4조 제2항 단서에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하며, 자신의 명의로 등기할 수 없는 정당한 사유가 있는 경우에는 그 사유가 소멸된 후 지체없이 자신의 명의로 등기하여야 한다.

②제1항의 규정을 위반한 자에 대하여는 과징금부과일(제1항 단서 후단의 경우에는 등기할 수 없는 사유가 소멸한 때를 말한다)부터 1년이 경과한 때에는 제5조 제2항의 규정에 의한 부동산가액(이하 “부동산평가액”이라 한다)의 100분의 10에 해당하는 금액을, 다시 1년이 경과한 때에 부동산평가액의 100분의 20에 해당하는 금액을 각각 이행강제금으로 부과한다.

③제5조 제3항 내지 제6항의 규정은 이행강제금에 관하여 이를 준용한다.

제7조(벌칙) ①다음 각호의 1에 해당하는 자 및 그를 교사하여 당해 규정을 위반하도록 한 자는 5년이하의 징역 또는 2억원이하의 벌금에 처한다.

1. 제3조 제1항의 규정을 위반한 명의 신탁자

2. 제3조 제2항의 규정을 위반한 채권자 및 동조동항의 규정에 의한 서면에 채무자를 허위로 기재하여 제출하게 한 실채무자

②제3조 제1항의 규정을 위반한 명의신탁자 및 그를 교사하여 당해 규정을 위반하도록 한 자는 3년이하의 징역 또는 1억원이하의 벌금에 처한다.

③제3조의 규정을 위반하도록 방조한 자는 1년이하의 징역 또는 3천만원이하의 벌금에 처한다.

제8조(종중 및 배우자에 대한 특례) 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우에는 제4조 내지 제7조 및 제12조 제1항·제2항의 규정을 적용하지 아니한다.

1. 종중이 보유한 부동산에 관한 물권을 종중(종중과 그 대표자를 같이 표시하여 등기한 경우를 포함한다)외의 자의 명의로 등기한 경우

2. 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우

제9조(조사등) ①시장·군수 또는 구청장은 필요하다고 인정하는 경우에는 제3조·제10조 내지 제12조 및 제14조의

규정에 위반한 여부를 확인하기 위한 조사를 할 수 있다.

②국세청장은 탈세혐의가 있다고 인정하는 경우에는 제3조·제10조 내지 제12조 및 제14조의 규정에 위반한 여부를 확인하기 위한 조사를 할 수 있다.

③공무원이 그 직무를 행함에 있어 제3조·제10조 내지 제12조 및 제14조의 규정에 위반한 사실을 알게 된 경우에는 국세청장과 당해 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

**제10조(장기미등기자에 대한 벌칙등)** ① 부동산등기특별조치법 제2조 제1항·제11조 및 동법 부칙 제2조의 적용을 받는 자로서 다음 각호의 1에 의한 날부터 3년이내에 소유권이전등기를 신청하지 아니한 등기권리자(이하 “장기미등기자”라 한다)에 대하여는 부동산평가액의 100분의 30에 해당하는 금액(부동산등기특별조치법 제11조의 규정에 의한 과태료가 이미 부과된 경우에는 이를 차감한 금액을 말한다)을 과징금으로 부과한다. 다만, 제4조 제2항 본문 및 제12조 제1항의 규정에 의하여 등기의 효력이 발생하지 아니함에 따라 새로이 등기를 신청하여야 할 사유가 발생한 경우와 등기를 신청하지 못할 정당한 사유가 있는 경우에는 그러하지

아니하다.

1. 계약당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 사실상 완료된 날

2. 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날

②제5조 제3항 내지 제6항의 규정은 제1항의 규정에 의한 과징금에 관하여 이를 준용한다.

③장기미등기자가 제1항의 규정에 의하여 과징금을 부과받고도 소유권이전등기를 신청하지 아니한 때에는 제6조 제2항 및 제3항의 규정을 준용하여 이행강제금을 부과한다.

④장기미등기자(제1항 단서의 규정에 해당하는 자를 제외한다) 및 그를 교사하여 제1항의 규정에 위반하여 소유권이전등기를 신청하지 아니하도록 한 자는 5년이하의 징역 또는 2억원이하의 벌금에 처하고, 제1항의 규정에 위반하여 소유권이전등기를 신청하지 아니하도록 방조한 자는 1년이하의 징역 또는 3천만원이하의 벌금에 처한다.

**제11조(기존 명의신탁약정에 의한 등기의 실명등기등)** ①이 법 시행전에 명의신탁약정에 의하여 부동산에 관한 물권을 명의수탁자의 명의로 등기하거나 하도록 한 명의신탁자(이하 “기존 명의신탁

자”라 한다)는 이 법 시행일부터 1년의 기간(이하 “유예기간”이라 한다)이내에 실명등기하여야 한다. 다만, 공용징수·판결·경매 기타 법률의 규정에 의하여 명의수탁자로부터 제3자에게 부동산에 관한 물권이 이전된 경우(상속에 의한 경우를 제외한다)와 종교단체, 향교 등이 조세포탈, 강제집행의 면탈을 목적으로 하지 아니하고 명의신탁한 부동산으로서 대통령령이 정하는 부동산의 경우는 그러하지 아니하다.

②다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 의하여 실명등기를 한 것으로 본다.

1. 기존 명의신탁자가 당해 부동산에 관한 물권에 관하여 매매 기타 처분행위를 하고 유예기간이내에 그 처분행위로 인한 취득자에게 직접 등기를 이전한 경우
2. 기존 명의신탁자가 유예기간 이내에 다른 법률의 규정에 의하여 당해 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 매각을 위탁하거나 대통령령이 정하는 바에 의하여 한국산업은행법에 의하여 설립된 영업공사에 매각을 의뢰한 경우. 다만, 매각위탁 또는 매각의뢰를 철회한 경우에는 그러하지 아니하다.

③실권리자의 귀책사유없이 다른 법률의 규정에 의하여 제1항 및 제2항의 규정에 의한 명의등기 또는 매각처분등을 할 수 없는 경우에는 그 사유가 소멸한 때부터 1년이내에 실명등기 또는 매각처분등을 하여야 한다.

④이 법 시행전 또는 유예기간중에 부동산물권에 관한 쟁송이 법원에 제기된 경우에는 당해 쟁송에 관한 확정판결(이와 동일한 효력이 있는 경우를 포함한다)이 있는 날부터 1년이내에 제1항 및 제2항의 규정에 의한 실명등기 또는 매각처분등을 하여야 한다.

**제12조(실명등기의무위반의 효력등) ①**

제11조에 규정된 기간이내에 실명등기 또는 매각처분등을 하지 아니한 경우 그 기간이 경과한 날 이후의 명의신탁약정등의 효력에 관하여는 제4조의 규정을 적용한다.

②제11조의 규정을 위반한 자에 대하여는 제3조 제1항의 규정을 위반한 자에 준하여 제5조 및 제6조의 규정을 적용한다.

③이 법 시행전에 명의신탁약정에 의한 등기를 한 사실이 없는 자가 제11조에 의한 실명등기를 가장하여 등기한 때에는 5년이하의 징역 또는 2억원이하의 벌금에 처한다.

**제13조(실명등기에 대한 조세부과의 특**

례) ①제11조의 규정에 의하여 실명등기를 한 부동산이 1건이고 그 가액이 5천만원이하인 경우로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이미 면제되거나 적게 부과된 조세 또는 부과되지 아니한 조세는 이를 추징하지 아니한다. 이 경우 실명등기를 한 부동산의 범위 및 가액의 계산에 대하여는 대통령령으로 정한다.

1. 소득세법 제5조 제6호의 규정에 의하여 명의신탁자 및 그와 생계를 같이하는 1세대가 이 법 시행전에 1세대 1주택 양도에 따른 비과세를 받은 경우로서 실명등기로 인하여 당해 주택을 양도한 날에 비과세에 해당하지 아니하게 되는 경우

2. 상속세법 제32조의2의 규정에 의하여 명의자에게 이 법 시행전에 납세의무가 성립된 증여세를 부과하는 경우

②실명등기를 한 부동산이 비업무용 부동산에 해당하는 경우로서 유예기간(제11조 제3항 및 제4항의 경우에는 그 사유가 소멸한 때부터 1년의 기간을 말한다) 종료시까지 당해 법인의 고유업무에 직접 사용하는 때에는 지방세법 제112조 제2항의 세율을 적용하지 아니한다.

제14조(기존 양도담보권자의 서면제출 의

무등) ①이 법 시행전에 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받은 경우에는 이 법 시행일부터 1년의 기간이내에 채무자·채권금액 및 채무변제를 위한 담보라는 뜻이 기재된 서면을 등기공무원에게 제출하여야 한다.

②제1항의 규정을 위한 채권자 및 동항의 규정에 의한 서면에 채무자를 허위로 기재하여 제출하게 한 실채무자에 대하여는 당해 부동산평가액의 100분의 30에 해당하는 과징금을 부과한다.

③제5조 제3항 내지 제6항의 규정은 제2항의 규정에 의한 과징금에 관하여 이를 준용한다.

제15조(청문) 시장·군수 또는 구청장은 제5조, 제6조, 제10조 제1항·제3항, 제12조 제2항 및 제14조 제2항의 규정에 의한 처분을 하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 미리 당해 처분의 상대방 또는 그 대리인에게 의견을 진술할 기회를 주어야 한다. 다만, 당해 처분의 상대방 또는 그 대리인이 정당한 사유없이 이에 응하지 아니하거나 처분의 상대방의 소재불명등으로 의견진술의 기회를 줄 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 1995년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) ①제3조 및 제13조의 규정은 이 법 시행후 등기하는 분부터 적용한다.

②제4조의 규정은 이 법 시행전에 명의신탁약정을 하고 이 법 시행후에 이에 의한 등기를 한 경우에도 이를 적용한다.

제3조(장기미등기자에 관한 경과조치)

이 법 시행전에 제10조 제1항 각호에 규정하는 날이 경과한 경우에는 동조동항에 규정한 3년의 기간은 이 법 시행일부터 기산한다.

제4조(다른 법률의 개정) ①조세감면규제법중 다음과 같이 개정한다.

제3조 제1항에 제23호를 다음과 같이 신설한다.

23. 부동산실권리자명의등기에 관한 법률

②부동산등기특별조치법중 다음과 같이 개정한다.

제11조 제1항 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 부동산실권리자명의등기에 관한 법률 제10조 제1항의 규정에 의하여 과징금을 부과한 경우에는 그러하지 아니하다.

제5조(다른 법률의 개정)에 따른 벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 종전의 부동산등기특별조치법 제7조의 규정을 위반한 자에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.

## ◇제정이유◇

부동산에 관한 소유권 기타 물권을 실체적 권리관계에 부합하도록 실권리자 명의로 등기하게 함으로써 부동산 등기제도를 악용한 투기·탈세·탈법행위등 반사회적 행위를 방지하고 부동산거래의 정상화와 부동산가액의 안정을 도모하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지하려는 것임.

## ◇주요골자◇

- 가. 1995년 7월 1일이후에는 부동산의 물건변동등기는 실권리자 명의로 하도록 하고 타인과 맺은 명의신탁약정은 무효로 하며, 계약명의신탁의 경우를 제외하고는 명의신탁약정에 의한 부동산의 물건변동은 무효로 하되, 등기부에 양도담보사실을 표시한 경우는 예외로 함(법 제3조 및 제4조).
- 나. 타인명의로 등기를 한 명의신탁자에 대하여는 부동산가액의 30퍼센트를 과징금으로 부과하고, 과징금을 부과받은 자가 실권리자 명의로 등기를 하지 아니하는 경우에는 첫해에는 부동산가액의 10퍼센트, 둘째해에는 20퍼센트의 이행강제금을 부과하며, 양도담보사실기재의무를 위반한 채권자에 대하여는 과징금을 부과함(법 제5조 및 제6조).
- 다. 명의신탁약정에 의하여 타인명의로 등기를 한 명의신탁자와 양도담보사실기재의무를 위반한 채권자 및 그 교사자등에 대하여는 5년이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금, 명의수탁자 및 그 교사자에 대하여는 3년이하의 징역 또는 1억원이하의 벌금, 방조자에 대하여는 1년이하의 징역 또는 3천만원이하의 벌금에 처함(법 제7조).
- 라. 종종이나 배우자간에 타인명의로 등기를 한 경우로서 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피등 위법을 목적으로 하지 아니하는 경우에는 그 등기를 유효한 것으로 하고, 과징금부과 및 처벌을 하지 아니함(법 제8조).
- 마. 부동산취득일부터 60일 이내에 소유권이전등기를 하지 아니하여 현행 부동산등기 특별조치법에 의하여 과태료의 부과대상이 되는 자로서 3년이 지나도록 소유권이전등기를 하지 아니한 자에 대하여는 명의신탁약정이 있는 경우와 같이 과징금을 부과함(법 제10조).
- 바. 1995년 6월 30일 이전의 기존 명의신탁자는 1995년 7월 1일부터 1년 이내에 실명 등기를 하거나 당해 부동산에 관한 물권을 매각처분하도록 하고, 실권리자의 귀책사유없이 다른 법률의 규정에 의하여 실명등기나 매각처분을 할 수 없는 경우에는 그 사유가 소멸한 후 1년 이내에 실명등기 또는 매각처분을 하도록 하며, 그 기간내에 실명등기 또는 매각처분을 하지 아니한 경우에는 그 실명신탁약정은 무효로 하고 과징금을 부과함(법 제11조, 제12조 제1항 및 제2항).



- 사. 1995년 6월 30일 이전에 명의신탁약정에 의한 등기를 한 사실이 없으면서 실명 등기를 가장하여 등기명의를 이전하는 경우에는 5년이하의 징역 또는 2억원이하의 벌금에 처함(법 제12조 제3항).
- 아. 기존의 명의신탁약정에 의한 등기를 실명등기함에 따라 종전에 조세를 누락한 사실이 밝혀지면 누락세액을 추징하되, 실명등기를 한 부동산이 1건이고, 그 가액이 5천만원이하인 경우에는 과거에 비과세된 1세대1주택 양도소득세 및 증여세 누락에 대하여는 추징하지 아니하고, 비업무용부동산이 유예기간중 업무용으로 전환된 경우에는 취득세를 증과하지 아니하도록 함(법 제13조).
- 자. 1995년 6월 30일이전의 기존의 양도담보권자는 1995년 7월 1일부터 1년이내에 채무자·채권금액 및 채무변제를 위한 담보라는 뜻이 기재된 서면을 등기공무원에게 제출하여야 하며, 이를 위반한 양도담보권자 등에 대하여는 당해 부동산가액의 30퍼센트의 과징금을 부과함(법 제14조).

〈법제처 제공〉

**엄마처럼 꼼꼼하게 아빠처럼 튼튼하게**