

가계약을 부동산 거래신고 기준시점으로 하여 과태료 부과하는 사안과 ‘계약금의 일부를...거래계약의 체결일로 봅니다’라는 개정안에 관한 검토

서초구지회장 김종래

1. 거래신고에 관한 도입 시기의 법률 규정

공인중개사 관련 법률이 1984. 4. 1. <부동산중개업법>으로 제정·시행한 이후, 거래 신고 의무제도를 도입하며 2006. 1. 30. <공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률>이 시행되었으며 이때의 법률 조문은

제27조 (부동산거래의 신고) ①거래당사자(매수인 및 매도인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 토지 또는 건축물의 매매에 관한 거래계약서를 작성한 때에는 부동산의 실제 거래가격 등 대통령령이 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 당해 토지 또는 건축물 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 한다.

②중개업자가 제26조제1항의 규정에 의하여 거래계약서를 작성·교부한 때에는 제1항의 규정에 불구하고 당해 중개업자가 제1항의 규정에 의한 신고를 하여야 한다.

③제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 신고내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 즉시 교부하여야 한다.

④중개업자 또는 거래당사자가 제3항의 규정에 의한 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항의 규정에 의한 검인을 받은 것으로 본다.

⑤거래당사자는 중개업자로 하여금 제2항의 규정에 의한 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구하여서는 아니된다.

⑥「주택법」 제80조의2의 규정에 따른 주택거래신고의 대상인 주택에 대한 거래계약의 경우에는 제1항 및 제2항의 규정을 적용하지 아니한다.

⑦제1항 및 제2항의 규정에 의한 신고의 절차 그 밖에 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

위와 같이 매매에 관한 거래계약서를 작성한 때에는 신고하여야 한다. 로 당사자 구분없이 규정하였는 바, 결국 처음 거래신고제도를 도입할 당시에는 오직 계약서 작성을 기준으로 하여 거래신고를 하도록 하였습니다.

2. 법 체계 변경시기와 현행 법률 규정

이렇게 시행하던 <공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률>이 <공인중개사법>과 <부동산 거래신고 등에 관한 법률>로 분리되었고 2017. 1. 20. 시행된 <부동산 거래신고 등에 관한 법률>에서

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 “신고관청”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 “국가등”이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

1. 부동산의 매매계약

2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

② 제1항에도 불구하고 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

③ 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 “개업공인중개사”라 한다)가 같은 법 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 개업공인중개사가 같은 항에 따른 신고를 하여야 한다. 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.

⑤ 부동산등의 매수인은 신고인이 제4항에 따른 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

와 같이 개정하였고

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 “신고관청”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 “국가등”이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다. <개정 2017. 2. 8., 2019. 8. 20.>

1. 부동산의 매매계약
 2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약
 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약
 - 가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위
 - 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위
- ② 제1항에도 불구하고 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.
- ③ 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 “개업공인중개사”라 한다)가 같은 법 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 개업공인중개사가 같은 항에 따른 신고를 하여야 한다. 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 한다.
- ④ 제3항에도 불구하고 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 제2항을 준용한다. <신설 2019. 8. 20.>
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다. <개정 2019. 8. 20.>
- ⑥ 부동산등의 매수인은 신고인이 제5항에 따른 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다. <개정 2019. 8. 20.>
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2019. 8. 20.>

와 같으며, 거래당사자는 ①항, 개업공인중개사는 ③항으로 구분하였으며 거래당사자의 경우에는 계약을 체결한 경우 신고를 하여야 한다 로 변경 개정하였고, 이로써 논란이 발생하게 되었다.

3. 공인중개사법 규정

한편 위 <부동산거래신고 등에 관한 법률> 제3조 ③항에서 “공인중개사법」 제2조 제4호 에 따른 개업공인중개사(이하 “개업공인중개사”라 한다)가 같은 법 제26조 제1항 에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는” 이라 하고 있고

공인중개사법은

<p>제26조(거래계약서의 작성 등) ①개업공인중개사는 <u>중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는</u> 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>거래계약서를 작성</u>하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 28., 2018. 8. 14., 2020. 6. 9.></p> <p>②제25조제4항의 규정은 제1항에 따른 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용한다. <개정 2020. 6. 9.></p> <p>③개업공인중개사는 제1항에 따라 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.></p>
--

와 같이 규정하고 있습니다.

4. 종합 정리

구분 \ 법률		공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률	부동산 거래신고 등에 관한 법률(현행)	공인중개사법
시행시기		2006. 1. 30.	2017. 1. 20.	2017. 1. 20.
거래신고 기준시점	거래당사자	매매에 관한 거래계약서를 작성한 때	계약을 체결한 경우	
	공인중개사		거래계약서를 작성·교부 한 경우	
계약서 작성 시기		중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때		중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때

5. 소론

가. 거래신고 시점에 관하여 법 도입 시에는 적용대상자(신고의무자)를 거래당사자와 중개사를 구분하지 않고 ‘매매에 관한 거래계약서를 작성한 때’를 거래신고 기준 시점으로 하여 시행하여 오다가

나. 2017. 1. 20. 부터는 <부동산 거래신고 등에 관한 법률> 제3조에서

○ 제1항 거래당사자가 계약을 체결한 경우

○ 제3항 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우

와 같이 거래신고 시점을 두 경우로 구분하여 규정하고 있는바, 개업공인중개사의 신고의무는 제3항에 해당하는 경우에만 있다 할 것이다.

다. 이에 반하여 개업공인중개사가 중개하지 않은 위 같은 법 제 1항에 해당하는 경우에는 사적 당사자 계약에 해당하므로 가계약금 지급시기를 계약 체결한 경우로 보아 거래당사자에게 거래신고 의무를 부과하는 것에는 이의가 없다.

라. 그러므로 가계약금을 지급한 시점을 거래신고 기준시점으로 하여 개업공인중개사에게 과태료를 부과하는 행정청의 처분행위는 당사자 부적격으로 부당한 것이다.

6. 결론

그렇다면 2023. 02. 14. 국토부가 입법 예고한 <부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙> 개정안

별지 제1호서식 뒤쪽에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 계약금의 일부를 선지급하면서 매매대금, 잔금 지급일 등 계약의 중요부분에 대한 합의 (서면, 구두 등을 포함)가 있었다면 그 날을 거래계약의 체결일로 봅니다.

도 당연히 <부동산 거래신고 등에 관한 법률> 제3조1 항에만 적용하여야 할 것이고, 개업공인중개사가 관여한 계약에는 그 적용을 배제하여야 할 것이다.