

**전라남도 행정심판위원회
재 결**

① 사 건	전남행심 제2022-002호 부동산실명법 위반 과징금부과처분 취소청구		
청 구 인	② 이 름		
	③ 주 소		
대 리 인	④ 이 름		
	⑤ 주 소		
⑥ 피청구인		⑦ 참 가 인	
⑧ 주 문	청구인의 청구를 기각한다		
⑨ 청구취지	피청구인이 2021. 11. 10. 청구인에게 한 부동산실명법 위반 과징금 부과처분은 이를 취소한다.		
⑩ 이 유	별지에 적은 내용과 같음		
⑪ 근거법조	「행정심판법」 제46조		

위 사건에 관하여 주문과 같이 재결합니다.

2022. 4. 29.

전라남도 행정심판위원회



이 유

【제2021-002호, 부동산실명법 위반 과징금부과처분 취소청구】

1. 사건 개요

청구인은 2020. 9. 2. 피청구인에게 ○○군 ○○면 ○○리 ○○번지(이하 ‘이 사건 부동산’ 이라 한다)에 대하여 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법」(이하 ‘부동산소유권이전등기법’ 이라 한다)에 따른 확인서 발급을 신청하였다.

피청구인은 2020. 11. 26. 청구인에게 위 확인서를 발급하였고, 청구인은 2020. 12. 2. 이 사건 부동산에 대하여 1977. 10. 15.에 이루어진 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 완료하였다.

피청구인은 2021. 6. 15. 청구인에게 이 사건 부동산의 장기 미등기를 사유로 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 ‘부동산실명법’ 이라 한다)위반에 따른 과징금 부과처분을 사전통지하였다.

청구인은 2021. 6. 22. 장기미등기 사유가 조세를 포탈하거나 법령의 회피 목적이 아닌 매도인의 비협조 및 사망으로 인한 것임을 이 사건 처분에 고려하여야 한다는 의견을 제출하였다.

피청구인은 2021. 11. 10. 청구인에게 부동산실명법 위반에 따른 과징금(○ ○원) 부과처분(이하 ‘이 사건 처분’ 이라 한다)을 하였다.

청구인은 2022. 1. 3. 이 사건 처분의 취소를 구하는 행정심판을 청구하였다.

2. 청구 취지

피청구인이 2021. 11. 10. 청구인에게 한 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반 과징금 부과처분은 이를 취소한다.

3. 당사자 주장 요지

가. 청구인

1) 청구인은 1977. 10. 15. 이 사건 부동산을 매수 후 소유권이전등기를 위해 매도인에게 협조를 구하였으나, 매도인은 청구인과의 매매 계약에도 불구하고 이 사건 부동산에 대해 저당권을 설정하였으며, 얼마 지나지 않아 사망하여 청구인은 소유권이전등기를 할 수 없었다.

2) 청구인은 이 사건 부동산 매수 후 고향을 떠나 살면서 생계 문제로 인해 소유권이전등기를 하지 못하였을 뿐, 조세를 포탈하거나 법령을 회피하려는 목적은 없었으므로 이 사건 처분은 취소되어야 한다.

나. 피청구인

1) 청구인은 이 사건 부동산에 대해 1977. 10. 15. 전소유자와 매매를 원인으로 부동산보유 확인서 발급을 신청하여 43년이 지난 2020. 12. 2. 소유권이전등기를 완료함으로써 부동산 계약 후 미등기 기간이 3년을 초과하여 부동산실명법 제10조제1항을 위반하였다.

2) 부동산실명법 시행령 제4조4에 따르면 과징금을 면제받고자 하는 자는 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 없었다는 점을 입증하여야 함에도 불구하고 청구인은 어떠한 입증자료를 제출하지 아니하였다.

3) 또한, 청구인은 이 사건 부동산 매입 당시에는 부동산실명법이 시행되지 아니하였으며 법과 세금을 알지 못하여 소유권이전등기가 불가하였다고 주장하나, 이는 청구인이 등기를 신청하지 못할 정당한 사유에 해당하지 않는다. 따라서, 피청구인의 이 사건 처분은 적법·타당하다.

4. 관계 법령

1) 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항

2) 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 부칙<법률 제4944호 1995. 3. 30.> 제3조

3) 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제10조, 같은법 시행령 제4조의4

5. 판 단

가. 인정 사실

청구인과 피청구인이 제출한 행정심판청구서, 답변서, 각종 증거자료 등 기재 내용을 살펴보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 청구인은 2020. 9. 2. 피청구인에게 다음과 같이 이 사건 부동산에 대하여 부동산소유권이전등기법에 따른 확인서 발급을 신청하였다.

○ 부동산의 표시 : 전남 ○○군 ○○면 ○○리 ○○(답, ○㎡)
○ 신청 내용: 본인은 위 부동산을 1977년 10월 15일부터 매수하여 현재 사실상 소유하고 있음을 확인하여 주시기 바랍니다.

2) 피청구인은 2020. 11. 26. 청구인에게 부동산소유권이전등기법에 따라 이 사건 부동산보유 확인서를 발급하였다.

3) 청구인은 2020. 12. 2. 이 사건 부동산에 대하여 소유권이전등기를 완료하였다.

4) 피청구인은 2021. 6. 15. 청구인에게 이 사건 부동산의 장기 미등기를 사유로 부동산실명법 위반에 따른 과징금 부과처분을 사전통지하였고, 이에 따라 청구인은 2021. 6. 22. 피청구인에게 아래와 같이 의견을 제출하였다.

예정된 처분의 제목 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반 과징금 부과 예고 통지	
당사자	김 수 욱
의 견	<p>1. 1977년 10월 해당 농지를 매수하여 등기협력을 여러차례 요구하였지만 매도인이 이핑계 저핑계로 미루고 1개월 후 (1977년 11월) 해당농지에 저당권을 설정함, 이에 저당권말소 및 이전등기를 요구했지만 협력을 안해줌.</p> <p>2. 농지 매수 후 1년 6개월 후 1979년 4월 먹고 살기 위해서 처음으로 고향을 떠나서 ○○으로 이사, 하루벌어 하루먹고사는 힘든시기라 소유권이전등기에 대하여 생각할 겨를이 없었음.</p>

	<p>3. 농지매수 후 얼마 후 매도인이 사망하고 상속인도 불분명함.</p> <p>4. 2005년 제3차 특조법 시행시 등기하려고 노력했으나 보증인 비협조로 등기못함.</p> <p>5. 1977년 매수당시에는 법률(1995년 7월 부동산등기실명법 첫시행)도 없었고, 시골 농부가 어찌 법과 세금을 알겠습니까? 장기미등기는 조세를 포탈하거나, 법령제한 회피목적이 아닌 매도자의 비협조, 사망 등 기타사정으로 인한 것임을 고려해주시기 바랍니다.</p>
--	--

5) 피청구인은 2021. 11. 10. 청구인에게 부동산실명법 위반에 따른 과징금(○○원) 부과처분을 하였다.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 위반근거: 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제10조 제1항 ○ 위반내용: 3년 이내에 소유권이전등기 미이행 ○ 과징금: ○○원 <p style="text-align: center;">※ 산출식: 부동산평가액(면적×공시지가)×과징금 부과율(20%)</p> |
|--|

6) 청구인은 2022. 1. 3. 이 사건 처분의 취소를 구하는 행정심판을 청구하였다.

나. 이 사건 처분의 위법·부당 여부

1) 관계 법령

<p>【부동산등기 특별조치법】</p> <p>제2조(소유권이전등기등 신청의무) ① 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 각호의 1에 정하여진 날부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하여야 한다. 다만, 그 계약이 취소·해제되거나 무효인 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 완료된 날 2. 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날
<p>【부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률】</p> <p>제10조(장기미등기자에 대한 벌칙 등) ① 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항, 제11조 및 법률 제4244호 부동산등기특별조치법 부칙 제2조를 적용받는 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 3년 이내에 소유권이전등기를 신청하지 아니한 등기권리자(이하 “장기미등기자”라 한다)에게는 부동산평가액의 100분의 30의 범위에서 과징금(「부동산등기 특별조치</p>

법」 제11조에 따른 과태료가 이미 부과된 경우에는 그 과태료에 상응하는 금액을 뺀 금액을 말한다)을 부과한다. 다만, 제4조제2항 본문 및 제12조제1항에 따라 등기의 효력이 발생하지 아니하여 새로 등기를 신청하여야 할 사유가 발생한 경우와 등기를 신청하지 못할 정당한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 계약당사자가 서로 대가적(代價的)인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 사실상 완료된 날

2. 계약당사자의 어느 한쪽만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날

② 제1항에 따른 과징금의 부과기준은 부동산평가액, 소유권이전등기를 신청하지 아니한 기간, 조세를 포탈하거나 법령에 따른 제한을 회피할 목적으로 하였는지 여부, 「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료가 부과되었는지 여부 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

③ 제1항의 과징금에 관하여는 제5조제4항부터 제7항까지 및 제5조의2를 준용한다.

④ 장기미등기자가 제1항에 따라 과징금을 부과받고도 소유권이전등기를 신청하지 아니하면 제6조제2항 및 제3항을 준용하여 이행강제금을 부과한다.

⑤ 장기미등기자(제1항 단서에 해당하는 자는 제외한다)는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다.

부 칙 <법률 제4944호 1995. 3. 30.>

제3조 (장기미등기자에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 제10조제1항 각호에 규정하는 날이 경과한 경우에는 동조동항에 규정한 3년의 기간은 이 법 시행일부터 기산한다.

【부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령】

제4조의4(장기미등기자에 대한 과징금 부과기준) 법 제10조제2항의 규정에 의한 과징금 부과기준은 별표와 같다. 다만, 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 아닌 경우에는 100분의 50을 감경할 수 있다.

■ 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령 [별표]

과징금 부과기준(제3조의2·제4조의4 및 제8조관련)

과징금의 금액은 제1호와 제2호의 과징금 부과율을 합한 과징금 부과율에 그 부동산평가액을 곱하여 산정한다.

1. 부동산평가액을 기준으로 하는 과징금 부과율

부동산평가액	과징금 부과율
5억원 이하	5%
5억원 초과 30억원 이하	10%
30억원 초과	15%

2. 의무위반 경과기간을 기준으로 하는 과징금 부과율

의무위반 경과기간	과징금 부과율
1년 이하	5%
1년 초과 2년 이하	10%
2년 초과	15%

2) 판 단

가) 등기를 신청하지 못할 정당한 사유가 있는지 여부

부동산실명법 제10조 제1항 단서에서 장기미등기자에 대해 과징금을 부과할 수 없는 사유의 하나로 정하는 ‘등기를 신청하지 못할 정당한 사유가 있는 경우’라 함은 장기미등기자의 책임으로 돌릴 수 없는 법령상 또는 사실상의 장애로 인하여 그에게 등기신청의무의 이행을 기대하는 것이 무리라고 볼 만한 사정이 있는 경우를 말한다고 할 것인바(대법원 2002. 5. 17. 선고 2000두6558 판결 참조), 계약당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 사실상 완료된 날부터 3년 이내에 소유권이전등기를 신청하여야 함에도, 매도인의 소유권이전등기 비협조와 사망을 이유로 부동산실명법 부칙에 따른 유예기간으로부터 3년이 훨씬 지난 2020. 12. 2. 소유권이전등기를 완료한 점은 청구인에게 책임을 돌릴 수 없는 법령상 또는 사실상의 장애로 인하여 등기신청의무의 이행을 기대하는 것이 무리라고 볼 만한 사정에 해당한다고 보기 어렵다.

나) 과징금 취소(감경)에 대하여

등기권리자가 소유권이전등기를 신청할 수 있음에도 장기간 이를 이행하지 아니하는 경우 등기권리자는 그 기간 당해 부동산의 보유와 관련한 세금(재산세 등)의 납부를 면하게 될 여지도 있는 점을 고려하면, 특별한 사정이 인정되는 경우가 아닌 한 등기권리자에게 조세를 포탈할 목적이 없었다고 쉽게 단정할 수는 없다고 보아야 한다.

부동산실명법이 등기권리자가 장기간 소유권이전등기를 신청하지 아니한 목적을 불문하고 같은 법 시행일부 3년 이내에 소유권이전등기를 신청하면 과징금을 부과하지 않도록 규정하고 있는 점에 비추어, 같은 법 시행일 이후 3년의 유예기간이 경과하도록 소유권이전등기를 신청하지 않고 있는 등기권리자가 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적을 가지고 있는지의 여부는 3년의 유예기간이 경과하는 시점을 기준으로 판단해야 할 것이고, 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 아닌 경우에 해당한다

는 점은 이를 주장하는 자가 입증해야 한다고 판시(대법원 2005. 9. 15. 선고 2005두3257 판결 참조)하고 있는바, 청구인이 주장하는 사정들만으로는 청구인에게 조세를 포탈하거나 법령에 의한 제한을 회피할 목적이 없었다는 점이 증명되었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 청구인의 주장은 이유 없다.

다) 따라서, 이 사건 부동산의 장기 미등기를 사유로 관계 법령의 기준과 절차에 따라 청구인에게 한, 이 사건 처분은 위법하거나 부당하다고 할 수 없다.

6. 결 론

그렇다면, 청구인의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 재결한다.