

[부동산계약쟁점] 다운(down) 계약서 또는 업(up) 계약서 허위신고 적발 시 계약당사자와 중계인의 책임 관련



1. 부동산 거래 신고 및 허위 계약서 규제 조항

부동산 거래신고 등에 관한 법률 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」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

제4조 (금지행위) 누구든지 제3조에 따른 신고에 관하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 개업공인중개사에게 제3조에 따른 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위

2. 제3조에 따른 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 같은 조에 따른 신고를 하는 행위

3. 거짓으로 제3조에 따른 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조하는 행위

## 2. 다운계약 또는 업계약 등 허위계약서 법적책임

(1) **매도인:** 비과세 감면배제 + 1세대 1주택에 적용되는 비과세조건을 충족하더라도, 다운계약서, 업계약서등 거짓으로 계약서를 작성하면 비과세 적용 받을 수 없음 + 과태료 부과

(2) **매수인:** 양도 시 비과세 감면배제 + 매수인의 부동산 양도시 양도소득세 비과세 및 감면혜택 배제됨 + 과태료 부과 + 분양권 등을 거짓 계약서로 작성한 분양권 취득자가 추후 1세대 1주택 비과세요건을 갖춰 주택을 양도하고 비과세로 신고한 사실이 확인되는 경우 비과세 적용하지 않고 양도소득세를 추징할 수 있음.

(3) **중개인:** 과태료 부과 + 사무소 개설등록 취소 및 업무정지 + 거래계약서에 금액등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 이중으로 계약서를 작성한 경우에는 중개사무소 개설등록이 취소될 수 있음 + 중개인이 중개가 완성된 거래계약서에 서명 및 날인하지 않은 경우에는 최대 6개월까지 업무정지 가능

### 3. 상가임대차 계약 시 다운(down) 계약서 관련 법적 책임

부동산 매매계약 또는 임대차계약을 하면서 다운계약서를 작성하는 경우가 많습니다. 사실과 다른 허위계약서이고, 다운계약서를 세무서에 제출하는 등 행위는 불법행위입니다.

#### 가. 매도인 또는 임대인의 책임

매도인 또는 임대인은 다운계약서로 종합소득세, 부가가치세, 종합소득세를 적게 내게, 그것을 근거로 산정된 건강보험료, 국민연금 등에서도 이익을 봅니다. 불법행위입니다. 적발되면 당연히 이러한 이익을 납부해야 하고, 국세기본법 제47조의3 제2항 1호에 의해 부가가치세 및 종합소득세에 대한 40%의 과소신고가산세 및 동법 제47조의4 납부불성실가산세도 납부해야 합니다.

다운계약서의 작성으로 조세범 처벌법 제3조 제6항 2호의 세금포탈 행위에 해당할 수 있고, 관계기관의 고발이 있으면 제3조 제1항에 의해 형사처벌을 받을 수 있습니다.

## 나. 임차인의 책임

임차인은 다운계약서의 작성으로 인해 비용이 줄어드는 결과가 생깁니다. 반면, 주택 또는 상가임대차보호법의 대상이 아닌 계약이 다운계약서에 따라 그 대상 범위에 포함되는 경우, 임차인은 동법에 의한 보호를 받게 됩니다. 다만, 그 범위는 실제 계약이 아닌 다운계약서 상에 기재된 보증금 및 차임을 한도로 정해집니다.

계약연장에 실패한 임차인들 중에는 임대인에 대하여 다운계약서 작성사실을 수사기관이나 세무서에 신고하겠다고 고지하는 경우가 있는데 일반적인 범위 안에서는 문제가 없지만, 이러한 행위가 지나치다 판단되면 형법상 협박죄에 해당할 수 있으며, 만일 이를 통해 금전 등의 이익을 얻었다면 공갈죄에 해당할 수 있습니다.

다운계약서, 불법전매, 계약효력, 형사처벌, 계약분쟁, 손해배상, 민사소송, 대응방안

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)