

[부동산계약분쟁] 다운계약서 또는 업계약서 허위신고 적발 시 계약당사자와 중계인의

책임 및 제한 비율 : 수원지방법원 2018. 2. 23. 선고 2016가단541402 판결



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 : 양도시 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. 토지매매 업계약서 허위신고 적발 사안: 수원지방법원 2018. 2. 23. 선고 2016가단

541402 판결

매도인의 업계약서 작성 적발 + 과태료 부과 + 양도소득세 감면 배제 후 양도소득세를 납부하게 되자 공인중개사에 대하여 손해배상을 청구한 사안에서, 법원은 과태료는 불법 행위자 개인에게 부과하는 것이므로 중개행위와 인과관계를 부정하여 책임을 인정하지 아니하고, 양도소득세에 대하여는 중개인에게 60%의 책임을 인정함. 첨부한 판결을 한번 읽어 보기 바랍니다.

4. 몇 가지 실무적 포인트

부동산 매매계약 또는 임대차계약을 하면서 다운계약서, 업계약서를 작성하면 사실과 다른 허위 계약서이고, 이와 같은 허위계약을 관공서에 제출하는 경우 법령에서 금지하는 불법행위를 범하는 것입니다.

매도인 또는 임대인은 다운계약서로 종합소득세, 부가가치세, 종합소득세를 적게 내게, 그것을 근거로 산정된 건강보험료, 국민연금 등에서도 이익을 봅니다. 불법행위입니다.

업계약서를 작성하는 가장 큰 이유는 추후 매수인이 매매 시 양도차익을 줄여 양도소득세를 탈세할 수 있다는 이득이 있습니다. 또한, 매수인이 업계약서를 이용하여 대출을 높게 받는 목적도 있습니다. 예를 들어 매매가 1억인 경우 대출이 약 70%인 7000만원 대출이 가능하지만, 업계약서를 작성 한 후 1억2천만원에 계약서 작성 시 8400만원 등 더 많은 대출을 받을 수 있습니다.

반면, 매도인은 1가구 1주택자로서 2년이상 보유하여 양도소득세 비과세 혜택을 보는 경우 등 어차피 양도차익과는 상관없는 경우 업계약서를 작성해 달라는 매수인 요구를 들어주는 것입니다. 다운계약서와 마찬가지로 업계약서도 불법입니다.

(1) 매도인 또는 임대인의 책임

적발되면 당연히 이러한 이익을 납부해야 하고, 국세기본법 제47조의3 제2항 1호에 의해

부가가치세 및 종합소득세에 대한 40%의 과소신고가산세 및 동법 제47조의4 납부불성실가산세도 납부해야 합니다.

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

(2) 매수인 또는 임차인의 책임

매수인 또는 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 작성을 요구 받았거나 실제 다운계약이 이뤄졌을 경우 이를 신고하면 포상금도 받을 수 있습니다. 신고자는 1000만원 한도 내에서 과태료 부과금액의 20%를 신고포상금으로 받을 수도 있습니다. 거래당사자가 다운계약 사실을 자진해서 신고하면 과태료 전액을 면제받을 수 있습니다. 관련 부처에서 조사를 시작한 이후라도 증거를 제출하는 등 조사를 도왔다면 과태료의 50%를 감경받을 수 있습니다.

첨부: 수원지방법원 2018. 2. 23. 선고 2016가단541402 판결

상가임대차, 업종독점, 분양계약, 계약분쟁, 권리금분쟁, 손해배상, 민사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com