

[부동산계약쟁점] 다운계약서 또는 업계약서 허위신고 적발 시 계약 당사자와 공인중개사의 책임 범위 판단: 수원지방법원 2018. 2. 23. 선고 2016가단541402 판결



토지매매 업계약서 허위신고 적발 사안: 수원지방법원 2018. 2. 23. 선고 2016가단541402 판결 - 매도인의 업계약서 작성 적발 + 과태료 부과 + 양도소득세 감면 배제 후 양도소득세를 납부하게 되자 공인중개사에 대하여 손해배상을 청구한 사안에서, 법원은 과태료는 불법행위자 개인에게 부과하는 것이므로 중개행위와 인과관계를 부정하여 책임을 인정하지 아니하고, 양도소득세에 대하여는 중개인에게 60%의 책임을 인정함.

부동산 매매계약 또는 임대차계약을 하면서 다운계약서, 업계약서를 작성하면 사실과 다른 허위 계약서이고, 이와 같은 허위계약서를 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.

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)