본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

서 울 고 등 법 원

제 9 행 정 부

판 결

사 건	2019누58201 경정청구 거부 처분 취소
원고, 항소인	1. A
	2. B
	원고들 소송대리인 법무법인 [redacted]
	담당변호사 [redacted]
피고, 피항소인	[redacted]시 [redacted]구청장
	소송대리인 법무법인 [redacted]
	담당변호사 [redacted]
제 1 심 판 결	서울행정법원 2019. 9. 3. 선고 2018구합80162 판결
변 론 종 결	2020. 9. 10.
판 결 선 고	2020. 10. 22.

주 문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고가 2017. 10. 30. 원고들에게 한 별지 1 '처분 목록' 기재 경정청구 거부처분을 모두 취소한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 제1심 판결서 일부를 수정하는 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 제1심 판결서 제5면 제8행의 "조사 규정」 " 다음에 "(이하 '조사 규정'이라 약칭한다)"를 추가한다.

○ 제1심 판결서 제5면 제11행의 "갑 제7, 8호증의 각 기재"를 "갑 제7, 8호증의 각 기재, 이 법원의 국토교통부장관에 대한 사실조회 결과"로 고친다.

○ 제1심 판결서 제5면 마지막 행의 "한다." 다음에 "이에 대하여 원고들은, 피고가 이 사건 상가의 거래가격에 대한 검증을 실시하지 않았다고 하더라도 이는 피고가 구 부동산거래신고법 제5조에 따라 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영할 의무를 부담하고 있음에도 그 의무의 이행을 게을리 한 결과이므로, 부동산거래가격 검증을 실시한 것과 동일하게 이 사건 상가의 실제거래가액을 과세표준으로 하여 취득세액 등이 산정되어야 한다고 주장하나, 구 부동산거래신고법 제5조 제1, 2항, 조사 규정 제3조, 제6조 내지 제9조에 의하면, 국토교통부장관이 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하고(다만 운영에 관한 업무는 조사 규정 제4조에 의하여 한국감정원에 위탁되어 있

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

다), 피고와 같은 시장, 군수 또는 구청장은 위와 같이 구축 · 운영되는 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 부동산거래가격의 적정성을 검증할 의무가 있을 뿐이므로, 피고가 부동산거래가격 검증체계를 구축 · 운영할 의무까지 부담한다고 보기 어렵다."를 추가한다.

○ 제1심 판결서 제6면 제1행과 제2행 사이에 아래 글상자 안의 기재를 추가한다.

3) 원고들은, 이 사건 상가 시가표준액 중 대부분을 차지하는 토지 가액은 부동산가격공시에 관한 법률(이하 "부동산공시법"이라 한다)에 의하여 공시된 개별공시지가를 이용하여 그 적정성을 검증할 수 있고, 상가 건물 가액의 경우 지방세법에 따라 행정안전부장관은 '건물시가표준액'을 고시하고, 소득세법 등에 따라 국세청장은 '기준시가'를 고시하는바, 이들 '건물시가표준액'과 '기준시가'는 부동산공시법 제21조 제1항 단서에서 정한 공시가격인 '행정안전부장관 또는 국세청장이 결정, 고시한 가격'에 해당하고, 이를 이용하여 그 가액의 적정성을 검증할 수 있으므로, 부동산가격 검증체계에 의하여 실제로 검증을 실시하지 않았다고 하더라도 이 사건 상가의 실제거래가액을 과세표준으로 하여 취득세액 등이 산정되어야 한다고도 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 토지 또는 건축물의 매매당사자가 구 부동산거래신고법에 의한 부동산거래신고를 하였다고 하더라도 부동산거래가격 검증체계에 의하여 신고내용의 적정성에 관한 검증이 이루어지지 않은 경우는 구 지방세법 제10조 제5항 제5호의 요건에 해당하지 않는다고 보아야 한다. 부동산가격 검증체계에는 부동산공시법에 따라 공시된 토지 및 주택의 가액뿐만 아니라, 거래 및 가격동향, 그 밖

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

의 부동산 가격정보까지 구축에 활용되므로(구 부동산거래신고법 제5조 제1항, 조사규정 제3조 제1항, 제4조 제1항), 개별공시지가, 건물 기준시가, 건물시가표준액만을 활용하는 방법으로 부동산가격 검증체계를 활용하는 것과 동일한 정도로 부동산거래신고의 적정성을 검증할 수 있다고 단정하기도 어렵다.

그리고 상가 건물의 공시가격에 관하여 보면, 부동산공시법 제21조 제1항은 "시장·군수 또는 구청장은 비주거용 표준부동산가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 비주거용 개별부동산의 가격을 결정·고시할 수 있다."라고 규정하고 있고, 단서에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 개별부동산의 가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제외한다."라고 규정하여 시장, 군수 또는 구청장 이외에도 행정안전부장관 또는 국세청장이 비주거용 개별부동산가격을 정할 수 있는 경우를 규정하고 있다. 한편 행정안전부장관은 '건물시가표준액'(구 지방세법 제4조 제2항, 같은 법 시행령 제4조 제1항 제1호), 국세청장은 '건물 기준시가'[구 소득세법(2017. 12. 19. 법률 제15225호로 개정되기 전의 것) 제99조 제1항 제1호 다목, 상속세 및 증여세법 제61조 제1항 제3호]를 고시하고 있다. 그러나 건물시가표준액, 건물 기준시가는 '비주거용 개별부동산가격'과는 법적 근거, 산정 방법 및 절차 등이 상이할 뿐만 아니라, 행정안전부장관이나 국세청장이 위 가격을 고시함에 있어 국토교통부장관과 '협의'하였다고 볼 근거가 없고, 이에 따라 국토교통부도 건물시가표준액, 건물 기준시가를 부동산공시법에 따른 공시가액과 같게 볼 수 없다는 견해를 밝히고 있다(이 법원의 국토교통부장관에 대한 사실조회 결과). 그렇다면 상가 건물에 관한 건물시가표준액이나 건

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

물 기준시가를 부동산공시법에 따른 공시가격과 동일하다고 볼 수 없고, 이를 통하여 이 사건 상가의 부동산거래가격을 검증할 수 있다고 보기도 어렵다.

이 부분 원고들의 주장도 이유 없다[한편 원고들은 당심 변론종결일 이후에 '「조사규정」 위헌·위법심사청구' 신청서를 제출하였고, 이는 조사 규정 제3조 제1항 중 "「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시가격, 토지·주택의 거래 및 가격동향, 그 밖의 가격정보를 활용하여" 부분은 평등원칙 위반, 조세법률주의 위반 등으로 헌법에 위반되고, 모법인 구 부동산거래신고법 등의 위임의 한계를 벗어나 위법하다는 심판을 구한다는 취지이다. 이를 위 조사 규정 제3조 제1항 중 해당 부분이 위헌·위법하므로 이 사건 처분이 위법하다는 취지의 주장으로 선해하여 보건대, 법원이 법률 하위의 법규명령, 규칙, 조례, 행정규칙 등이 위헌·위법인지를 심사하려면 그것이 '재판의 전제'가 되어야 하고, 여기에서 '재판의 전제'란 구체적 사건이 법원에 계속 중이어야 하고, 위헌·위법인지가 문제 된 경우에는 그 하위의 법규명령 등의 특정 조항이 해당 소송사건의 재판에 적용되는 것이어야 하며, 그 조항이 위헌·위법인지에 따라 그 사건을 담당하는 법원이 다른 판단을 하게 되는 경우를 말하는 것인바(대법원 2019. 6. 13. 선고 2017두33985 판결 등 참조), 앞서 살펴본 바와 같이 원고들이 신고한 이 사건 상가의 거래가액의 적정성에 관하여 실제 부동산거래가격 검증체계에 의하여 검증이 이루어지지 않은 이상, 위 조사 규정 제3조 제1항 중 해당 부분의 위헌·위법 여부는 이 사건 처분의 위법 여부와 관련된다고 할 수 없다. 결국 원고들의 위 주장은 이 사건 재판의 전제성을 결여하여 받아들일 수 없다].

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

○ 제1심 판결서 별지 '관계 법령'을 이 판결서 별지 2 '관계 법령'으로 대체한다.

2. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로, 원고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 [redacted]

판사 [redacted]

판사 [redacted]

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

별지 1

처분 목록

1. 원고들이 2017. 7. 3. 피고에게 [redacted]구 D아파트 E호에 관하여 신고·납부한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 합계 39,543,440원을 12,420,000원으로 감액하여 달라는 원고들의 경정청구를 거부한 처분
1. 원고들이 2017. 7. 3. 피고에게 [redacted]구 D아파트 F호에 관하여 신고·납부한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 합계 45,542,850원을 12,880,000원으로 감액하여 달라는 원고들의 경정청구를 거부한 처분
1. 원고들이 2017. 7. 3. 피고에게 [redacted]구 D아파트 G호에 관하여 신고·납부한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 합계 45,542,850원을 12,880,000원으로 감액하여 달라는 원고들의 경정청구를 거부한 처분
1. 원고들이 2017. 7. 3. 피고에게 [redacted]구 D아파트 H호에 관하여 신고·납부한 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 합계 39,578,900원을 12,420,000원으로 감액하여 달라는 원고들의 경정청구를 거부한 처분. 끝.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

별지 2

관계 법령

■ 지방세법(2017. 7. 26. 법률 제14839호로 개정되기 전의 것)

제4조(부동산 등의 시가표준액)

① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.

③ 행정자치부장관은 제2항에 따른 시가표준액의 적정한 기준을 산정하기 위하여 조사·연구가 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 관련 전문기관에 의뢰하여 이를 수행하게 할 수 있다.

④ 제1항과 제2항에 따른 시가표준액의 결정은 「지방세기본법」 제147조에 따른 지방세심의위원회에서 심의한다.

제10조(과세표준)

① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다. 이하 이 절에서 같다)으로 한다.

② 제1항에 따른 취득 당시의 가액은 취득자가 신고한 가액으로 한다. 다만, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 그 신고가액이 제4조에서 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

표준액으로 한다.

③ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 대통령령으로 정하는 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경하거나 토지의 지목을 사실상 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다. 이 경우 제2항의 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.

④ 제7조제5항 본문에 따라 과점주주가 취득한 것으로 보는 해당 법인의 부동산등에 대한 과세표준은 그 부동산등의 총가액을 그 법인의 주식 또는 출자의 총수로 나눈 가액에 과점주주가 취득한 주식 또는 출자의 수를 곱한 금액으로 한다. 이 경우 과점주주는 조례로 정하는 바에 따라 과세표준 및 그 밖에 필요한 사항을 신고하여야 하되, 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 과세표준보다 적을 때에는 지방자치단체의 장이 해당 법인의 결산서 및 그 밖의 장부 등에 따른 취득세 과세대상 자산총액을 기초로 전단의 계산방법으로 산출한 금액을 과세표준으로 한다.

⑤ 다음 각 호의 취득(증여·기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득
2. 외국으로부터의 수입에 의한 취득
3. 판결문·법인장부 중 대통령령으로 정하는 것에 따라 취득가격이 증명되는 취득
4. 공매방법에 의한 취득
5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득

⑥ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 제2항 단서, 제3항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격을 과세표준으로 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 취득세의 과세표준이 되는 가액, 가격 또는 연부금액의 범위 및 그 적용과 취득시기에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 지방세법 시행령(2017. 7. 26. 대통령령 제28211호로 개정되기 전의 것)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

제2조(토지 및 주택의 시가표준액)

「지방세법」(이하 "법"이라 한다) 제4조제1항 본문에 따른 토지 및 주택의 시가표준액은 「지방세기본법」 제34조에 따른 세목별 납세의무의 성립시기 당시에 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 개별공시지가, 개별주택가격 또는 공동주택가격으로 한다.

제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등)

① 법 제4조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 행정자치부장관이 정하는 기준을 말한다.

1. 건축물: 「소득세법」 제99조제1항제1호나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다.

가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수

나. 건물의 경과연수별 잔존가치율

다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)

■ 소득세법(2017. 12. 19. 법률 제15225호로 개정되기 전의 것)

제99조(기준시가의 산정)

① 제100조 및 제114조제7항에 따른 기준시가는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 제94조제1항제1호에 따른 토지 또는 건물

가. 토지 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가(이하 "개별공시지가"라 한다). 다만, 개별공시지가가 없는 토지의 가액은 납세지 관할 세무서장이 인근 유사토지의 개별공시지가를 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 평가한 금액으로 하고, 지가(地價)가 급등하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역의 경우에는 배율방법에 따라 평가한 가액으로 한다.

나. 건물 건물(다목 및 라목에 해당하는 건물은 제외한다)의 신축가격, 구조, 용도, 위치, 신축연도 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액

다. 오피스텔 및 상업용 건물 건물에 딸린 토지를 공유로 하고 건물을 구분소유하는 것으로서 건물의 용도·면적 및 구분소유하는 건물의 수(數) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 오피스텔 및 상업용 건물(이에 딸린 토지를 포함한다)에 대해서는 건물의 종류, 규모, 거래상황, 위치 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시하는 가액

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

■ 상속세 및 증여세법

제61조(부동산 등의 평가)

① 부동산에 대한 평가는 다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 방법으로 한다.

1. 토지 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가(이하 "개별공시지가"라 한다). 다만, 개별공시지가가 없는 토지(구체적인 판단기준은 대통령령으로 정한다)의 가액은 납세지 관할세무서장이 인근 유사 토지의 개별공시지가를 고려하여 대통령령으로 정하는 방법으로 평가한 금액으로 하고, 지가가 급등하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역의 토지 가액은 배율방법(倍率方法)으로 평가한 가액으로 한다.
2. 건물 건물(제3호와 제4호에 해당하는 건물은 제외한다)의 신축가격, 구조, 용도, 위치, 신축연도 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액
3. 오피스텔 및 상업용 건물 건물에 딸린 토지를 공유(共有)로 하고 건물을 구분소유하는 것으로서 건물의 용도·면적 및 구분소유하는 건물의 수(數) 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 오피스텔 및 상업용 건물(이들에 딸린 토지를 포함한다)에 대해서는 건물의 종류, 규모, 거래 상황, 위치 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시한 가액

■ 부동산 가격공시에 관한 법률

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등)

① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 "개별공시지가"라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

제17조(개별주택가격의 결정·공시 등)

① 시장·군수 또는 구청장은 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별주택의 가격(이하 "개별주택가격"이라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등)

① 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "공동주택가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

외한다.

제21조(비주거용 개별부동산가격의 결정 · 공시 등)

① 시장 · 군수 또는 구청장은 제25조에 따른 시 · 군 · 구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 비주거용 표준부동산가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 비주거용 개별부동산의 가격(이하 "비주거용 개별부동산가격"이라 한다)을 결정 · 공시할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 개별부동산의 가격을 별도로 결정 · 고시하는 경우는 제외한다.

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률(2019. 8. 2. 법률 제16494호로 개정되기 전의 것)

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. <개정 2017.2.8>

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 소규모 주택 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

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

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 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

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

제5조(신고 내용의 검증)

① 국토교통부장관은 제3조에 따라 신고받은 내용, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공시된 토지 및 주택의 가액, 그 밖의 부동산 가격정보를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.

② 신고관청은 제3조에 따른 신고를 받은 경우 제1항에 따른 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하여야 한다.

③ 신고관청은 제2항에 따른 검증 결과를 해당 부동산의 소재지를 관할하는 세무관서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 해당 신고 내용을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 검증의 절차, 검증체계의 구축·운영, 그 밖에 필요한 세부 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제6조(신고 내용의 조사 등)

① 신고관청은 제5조에 따른 검증 등의 결과 제3조에 따라 신고 받은 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고인에게 신고 내용을 보완하게 하거나 신고한 내용의 사실 여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 제1항에 따라 신고 내용을 조사한 경우 신고관청은 조사 결과를 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 보고하여야 하며, 시·도지사는 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

■ **부동산거래가격 검증체계 및 신고내용 조사 규정(2017. 6. 3. 국토교통부 훈령 제855호로 제정된 것)**

제1조(목적) 이 규정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제5조제4항에 따른 신고 내용의 검증 절차, 부동산 거래가격 검증체계의 구축·운영과 같은 법 제6조 및 같은 법 시행규칙 제6조에 따른 부동산 거래신고 내용 조사 등에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 규정에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. "부동산"이란 토지 또는 건축물을 말한다.
2. "부동산등"이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.
3. "부동산거래가격 검증체계"(이하 "검증체계"라 한다)란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제5조제1항에 따른 신고 가격을 검증하기 위한 체계를 말한다.
4. "신고인"이란 거래당사자(매도인 및 매수인) 또는 법 제3조제3항에 따라 부동산 거래계약서를 작성·교부한 개업공인중개사를 말한다.
5. "신고대상"이란 법 제3조제1항 각 호를 말한다.
6. "신고관청"이란 거래계약 대상 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다) 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장을 말한다.

제3조(검증체계의 구축)

① 국토교통부장관은 법 제3조에 따라 신고받은 내용, 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시가격, 토지·주택의 거래 및 가격동향, 그 밖의 가격정보를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 구축하여야 한다.

② 검증체계는 법 제25조 및 같은 법 시행령(이하 "영"이라 한다) 제19조제1항의 정보체계 내에 구축한다.

제4조(검증체계의 위탁)

국토교통부장관은 효율적인 검증체계의 운영 및 관리 등을 위하여 부동산거래가격 검증체계의 운영에 관한 업무를 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "수탁기관"이라 한다)에 위탁할 수 있다.

제6조(조사 대상) 신고관청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 신고내용에 대하여 조사를 실시하여야 한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

1. 법 제29조에 따른 자진신고가 접수된 경우
2. 법 제5조제2항에 따른 신고관청의 검증 결과 신고내용이 거짓신고로 판단되거나 내용에 오류가 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있다고 판단되는 경우
3. 제5조제3항 또는 제4항에 따라 수탁기관 또는 국토교통부장관이 통보한 내용이 거짓신고로 판단되거나 내용에 오류가 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있다고 판단되는 경우
4. 국세청 또는 공공기관에서 부동산 거래 거짓신고 혐의자로 통보되어 거래당사자 등에게 자료제출 요구를 할 필요가 있다고 판단되는 경우
5. 기타 신고관청에서 조사할 필요가 있다고 판단하는 경우

제7조(자료제출 요구)

① 신고관청은 제6조 각 호에 따른 조사 대상에 대하여 신고내용의 사실여부를 확인하기 위하여 필요한 조치를 취하여야 한다.

② 신고관청은 소속공무원으로 하여금 신고내용을 재확인하고, 부동산포털사이트, 인근 중개사무소 등을 통하여 객관적인 시세를 별도로 파악하거나, 신고인 등에게 신고내용의 사실여부를 확인하기 위하여 거래계약서 및 다음 각 호의 자료제출을 요구할 수 있다.

1. 거래대금 지급을 확인할 수 있는 입출금표 또는 통장 사본
2. 매수인이 거래대금의 지급을 위한 대출, 정기예금 등의 만기수령 또는 해약, 주식 또는 채권 등의 처분을 증명할 수 있는 자료
3. 매도인이 매수인으로부터 받은 거래대금을 예금 외 용도로 지출한 경우 이를 증명할 수 있는 자료
4. 그 밖에 거래당사자간 주고받은 거래대금을 증명할 수 있는 자료
5. 중개계약서, 중개대상물 확인·설명서, 중개수수료 영수증 등 중개행위가 있었던 사실을 확인할 수 있는 자료
6. 기타 신고내용의 사실여부를 확인하기 위하여 필요한 자료

③ 신고관청은 제2항에 따라 조사 대상자에게 자료제출을 요구하는 경우 다음 각 호의 내용을 공문서에 포함하여야 한다.

1. 조사의 법률적 근거 및 조사이유
2. 입증에 필요한 제출자료
3. 조사자 성명 및 연락처
4. 제출기한(최소 10일 이상을 부여한다)

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

5. 자진신고자에 대한 과태료 감경 및 자료미제출시 처벌 내용 등

④ 신고관청은 자료제출 요구에 따른 공문서 작성시 별지 제1호부터 제3호서식을 활용할 수 있으며, 공문서는 조사 대상자의 수령여부를 확인할 수 있는 등기우편으로 발송하여야 한다.

제8조(조사 시 확인·검토 사항)

① 신고관청이 조사를 실시하는 때에는 [별표]의 사항을 확인·검토하여야 한다.

② 신고관청은 다음 각 호에 해당하는 사례에 따라 조사종결, 과태료 부과, 추가자료 요구 등 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 거래대금지급 증명자료 등을 모두 제출한 경우

가. 거래대금지급증명자료가 신고가격과 일치하는 경우 혐의없음으로 조사종결

나. 거래대금지급증명자료로 거짓신고가 확인된 경우 영 [별표] 제2호다목에 따른 과태료 부과

다. 거래당사자 간의 의견서 진술 및 거래대금지급 증명자료 내역이 서로 다른 경우에는 금융기관에서 발급한 증명자료 중심으로 검토하되, 거래금액 확인이 곤란한 경우에는 추가자료를 요구하고, 기한 내 추가자료를 제출하지 않는 경우 영 [별표] 제2호가목에 따른 과태료 부과

2. 거래대금지급 증명자료 제출 요구에 의견서만 제출한 경우

가. 과태료가 부과됨을 고지하는 내용을 포함하여 추가로 거래대금지급 증명자료 제출을 요구하고, 기한 내 자료를 제출하지 않는 경우 영 [별표] 제2호가목에 따른 과태료 부과

나. 의견서 내용을 검토한 결과 거짓신고가 확인된 경우 상대방의 진술내용을 비교·검토하여 거래당사자 쌍방에게 영 [별표] 제2호다목에 따른 과태료 부과

다. 거래대금 지급 사실이 없음을 진술한 경우에는 거래당사자에게 증여를 매매로 위장신고한 혐의로 세무서에 통보 대상임을 포함한 내용으로 1차 자료제출을 독촉하고, 기한내 거래대금자료 미제출시에는 관할 세무서에 증여혐의자로 통보

3. 거래당사자중 일방의 자료제출만 있는 경우

가. 일방의 진술 또는 거래대금지급 증명자료에 의해 거짓신고가 확실한 경우 쌍방에게 영 [별표] 제2호다목에 따른 과태료 부과

나. 일방의 제출자료로 거짓신고 판단이 어려운 경우 거래당사자 쌍방에게 거래대금지급을 증명하는 추가 자료를 요구하고, 기한 내 자료를 제출하지 않는 경우 영 [별표] 제2호

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2021-03-22

가목에 따른 과태료 부과

4. 거래대금지급증명자료 미제출로 과태료 부과 예고 후 거래내역 증명 자료를 제출하는 경우 이를 접수하여 신고내역의 사실여부를 검토하고 사실로 확인되는 경우에는 혐의없음으로 조사종결

제9조(조사결과의 제출)

① 신고관청은 조사를 실시한 경우 그 결과를 법 제6조제2항 및 같은 법 시행규칙 제6조제4항에 따라 별지 제4호서식으로 국토교통부에 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다.

② 자료 미제출 등의 사유로 조사가 진행중인 사항에 대하여는 지속적으로 조사를 실시하고 그 결과를 추가 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. 끝.