

기산일(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제3항 등 관련)

[21-0180, 2021. 5. 27., 경기도]



【질의요지】

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함) 제3조제1항제1호에 따라 거래당사자(각주: 부동산거래신고법 제2조제3호에 따른 거래당사자를 말하며, 이하 같음)는 부동산의 매매계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 공동으로 신고하여야 하고, 같은 조 제3항에 따라 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 “개업공인중개사”라 함)가 같은 법 제26조제1항에 따라 거래계약서(이하 “거래계약서”라 함)를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 부동산거래신고법 제3조제1항에 따른 신고를 하여야 하는바,

부동산거래신고법 제3조제3항에 따라 부동산의 매매를 중개한 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 신고를 하는 경우, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문의 “거래계약의 체결일”은 거래계약서에 기재된 계약일(각주: 거래계약서에 기재된 계약일은 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 날로서 사실상 거래계약이 체결된 날과 다른 날인 경우를 전제함)인지, 아니면 사실상 거래계약이 체결된 날인지?

< 질의 배경 >

경기도는 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고 “거래계약의 체결일”은 거래계약서에 기재된 계약일이나 거래계약서가 작성된 날이 아닌 사실상 거래계약이 체결된 날이라는 회신을 받자, 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

이 사안의 경우 부동산거래신고법 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문의 “거래계약의 체결일”은 사실상 거래계약이 체결된 날을 의미하는 것으로 보아야 합니다.

【이유】

부동산거래신고법 제3조제1항에서는 부동산의 매매계약 등의 계약을 체결한 경우 거래당사자는 그 실제 거래가격 등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 신고관청에 신고해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 신고를 하여야 한다고 규정하고 있는바, 문언상 개업공인중개사가 부동산 거래신고를 하는 경우 신고 기한의 기산일은 “거래계약서에 기재된 계약일” 또는 “계약서 작성일”이 아니라 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “거래계약의 체결일”입니다.

그런데 부동산거래신고법령에서는 “거래계약의 체결일”을 정의하거나 해석지침으로 볼 만한 규정을 두고 있지는 않고, 이와 같이 용어의 의미가 불명확한 경우에는 그 법령의 규정 내용과 입법 취지는 물론 입법 취지가 유사한 다른 법령과의 관계, 사회에서 일반적으로 통용되는 의미 등을 종합적으로 고려하여야 하는바, (각주: 법제처 2014. 10. 10. 회신 14-0572 해석례 참조) 통상 “매매계약”은 매도인이 재산권을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립(각주: 대법원 2020. 4. 9. 선고 2017다20371 판결례 참조)하고 특별한 방식을 요하지 아니하며, 계약서는 계약의 성립사실을 증명하

는 하나의 방법에 불과하므로, 부동산 매매계약의 체결일은 매도인이 부동산을 매수인에게 이전할 것을 약정하고, 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어진 날을 의미(각주: 대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결례 참조)한다고 보아야 합니다.

또한 매매계약의 주요내용을 기재한 부동산 매매계약서가 작성되지 않았으나 부동산 매매에 관한 가계약서 작성 당시 매매목적물과 매매대금이 특정되고 중도금 지급방법 등에 관한 합의가 있다면 그 가계약서에 잔금 지급시기가 기재되지 않고 정식 계약서가 작성되지 않았다 하더라도 부동산 매매계약은 성립하는 경우도 있다(각주: 대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결례 참조)는 점에 비추어 볼 때, 부동산거래신고법 제3조제3항에 따라 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 거래신고를 하는 경우의 “거래계약의 체결일”을 판단할 때에는 계약서에 기재된 날이 아니라 거래당사자 간 매매계약이 성립한 날이 기준이 된다고 할 수 있습니다.

아울러 부동산거래신고법 제3조에 따른 부동산 거래신고는 부동산 가격과 거래동향을 파악하여 공평과세를 실현하고 투기를 원천적으로 봉쇄하는 것을 목적으로 하는데(각주: 2018. 4. 12. 의안번호 2013033호로 발의된 부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 국회 국토교통위원회 전문위원 검토보고서 참조), 만약 거래당사자간 사실상 거래계약이 체결된 날이 개업공인중개사가 작성·교부한 거래계약서에 기재된 계약일과 다른 경우에 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “거래계약의 체결일”을 거래계약서에 기재된 계약일로 본다면, 사실상 거래계약이 체결되었음에도 불구하고 거래계약서 작성을 미루어 부동산 거래신고 의무의 이행을 의도적으로 늦추는 등 부정확한 거래 신고를 조장하고 부동산 거래 제도의 공정성과 투명성을 저해하는 결과를 초래할 수도 있는바, 이는 같은 법의 취지에 부합하지 않는다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 이 사안의 경우 부동산거래신고법 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문의 “거래계약의 체결일”은 사실상 거래계약이 체결된 날을 의미하는 것으로 보아야 합니다.

<관계 법령>

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 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산 등(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. 3. (생략)

② (생략)

③ 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 “개업공인중개사”라 한다)가 같은 법 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 개업공인중개사가 같은 항에 따른 신고를 하여야 한다. 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 한다.

④ ~ ⑥ (생략)

- ⑦ 제1항부터 제6항까지에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.