

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2023. . . (제 회)	

부동산거래신고등에관한법률
시행규칙 일부개정령안

제 출 자	국무위원 원희룡 (국토교통부장관)
제출 연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

거래신고 내용에 대한 조사의 실효성 확보를 위해 매수인이 국내에 주소 또는 거소를 두지 않을 경우 국내 위탁관리인을 지정·신고하도록 시행령을 개정함에 따라 신고서식에 위탁관리인 작성란을 추가하는 한편, 국내에 장기 체류하는 외국인에 대하여는 주소지 교차 확인을 위해 실거주지 확인 서류를 제출하도록 하려는 것임

3. 주요내용

가. 장기 체류 외국인의 실거주지 확인서류 제출(안 제2조)

- 장기 체류 외국인의 경우 거래신고시 외국인등록 사실증명서 또는 국내거소신고 사실증명서를 제출토록 함

나. 변경신고 대상에 위탁관리인을 추가 등(안 제3조 및 별지 제1호서식)

- 위탁관리인 지정에 관한 사항이 변경되면 변경신고를 할 수 있도록 하고, 신고서식에 위탁관리인 작성란을 추가

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 없 음

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 일부개정령안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제11항부터 제13항까지를 각각 제12항부터 제14항까지로 하고, 같은 조에 제11항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제12항(중전의 제11항) 중 “제10항”을 “제11항”으로 한다.

- ⑪ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 신고서를 제출할 때 매수인이 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록을 하였거나 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따른 국내거소신고한 경우에는 「출입국관리법 시행규칙」 별지 제139호 서식의 외국인등록 사실증명 또는 「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률 시행규칙」 별지 제7호의2 서식의 국내거소신고 사실증명을 신고관청에 함께 제출해야 한다.

제3조제3항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

- 9. 위탁관리인의 성명, 주민등록번호, 주소, 전화번호(휴대전화번호를 포함한다)

별지 제1호서식을 별지와 같이 한다.

부동산거래계약 신고서

※ 뒤쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간	지체없이		
① 매도인	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)	국적		
	주소(법인소재지)	거래지분 비율 ()			
	전화번호	휴대전화번호			
② 매수인	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)	국적		
	주소(법인소재지)	거래지분 비율 ()			
	전화번호	휴대전화번호			
	③ 법인신고서등	[]제출 []별도 제출 []해당 없음			
	외국인의 부동산등 매수용도	[]주거용(아파트) []주거용(단독주택) []주거용(그 밖의 주택) []레저용 []상업용 []공업용 []그 밖의 용도			
	위탁관리인 (국내에 주소 또는 거소가 없는 경우)	성명 주소 전화번호	주민등록번호 휴대전화번호		
개업 공인중개사	성명(법인명)	주민등록번호(법인·외국인등록번호)			
	전화번호	휴대전화번호			
	상호	등록번호			
	사무소 소재지				
거래대상	종류	④ []토지 []건축물 () []토지 및 건축물 ()			
		⑤ []공급계약 []전매 []분양권 []입주권 []준공 전 []준공 후 []임대주택 분양전환			
	⑥ 소재지/지목/ 면적	소재지			
		지목	토지면적 ㎡	토지 거래지분 ()	
		대지권비율 ()	건축물면적 ㎡	건축물 거래지분 ()	
	⑦ 계약대상 면적	토지 ㎡	건축물 ㎡		
⑧ 물건별 거래가격	원				
	공급계약 또는 전매	분양가격 원	발코니 확장 등 선택비용 원	추가 지급액 등 원	
⑨ 총 실제 거래가격 (전체)	합계 원	계약금	원	계약 체결일	
		중도금	원	중도금 지급일	
		잔금	원	잔금 지급일	
⑩ 종전 부동산	소재지/지목 /면적	소재지			
		지목	토지면적 ㎡	토지 거래지분 ()	
		대지권비율 ()	건축물면적 ㎡	건축물 거래지분 ()	
	계약대상 면적	토지 ㎡	건축물 ㎡	건축물 유형()	
	거래금액	합계	원	추가 지급액 등 원	권리가격 원
		계약금	원	중도금 원	잔금 원
⑪ 계약의 조건 및 참고사항					

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항부터 제4항까지 및 같은 법 시행규칙 제2조제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 위와 같이 부동산거래계약 내용을 신고합니다.

년 월 일

신고인

매도인 :
매수인 :
개업공인중개사 :
(개업공인중개사 중개 시)

(서명 또는 인)
(서명 또는 인)
(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	1. 부동산 거래계약서 사본(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제2항 또는 제4항에 따라 단독으로 부동산거래의 신고를 하는 경우에만 해당합니다) 2. 단독신고사유서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제2항 또는 제4항에 따라 단독으로 부동산거래의 신고를 하는 경우에만 해당합니다)
------	---

유의사항

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제3조의 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항·제7항 및 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가격으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
2. 거래당사자 간 직접거래의 경우에는 공동으로 신고서에 서명 또는 날인을 하여 거래당사자 중 일방이 신고서를 제출하고, 중개거래의 경우에는 개업공인중개사가 신고서를 제출해야 하며, 거래당사자 중 일방이 국가 및 지자체, 공공기관인 경우(국가등)에는 국가등이 신고해야 합니다.
3. 부동산거래계약 내용을 기간 내에 신고하지 않거나, 거짓으로 신고하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 과태료가 부과되며, 신고한 계약이 해제, 무효 또는 취소가 된 경우 거래당사자는 해제 등이 확정된 날로부터 30일 이내에 같은 법 제3조의2에 따라 신고를 해야 합니다.
4. 담당 공무원은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조에 따라 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금지급 증명 자료 등 관련 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 이 경우 자료를 제출하지 않거나, 거짓으로 자료를 제출하거나, 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 않으면 같은 법 제28조제1항 또는 제2항에 따라 과태료가 부과됩니다.
5. 거래대상의 종류가 공급계약(분양) 또는 전매계약(분양권, 입주권)인 경우 ⑧ 물건별 거래가격 및 ⑨ 총 실제거래가격에 부가가치세를 포함한 금액을 적고, 그 외의 거래대상의 경우 부가가치세를 제외한 금액을 적습니다.

작성방법

1. ①·② 거래당사자가 다수인 경우 매도인 또는 매수인의 주소란에 ⑥의 거래대상별 거래지분을 기준으로 각자의 거래 지분 비율(매도인과 매수인의 거래지분 비율은 일치해야 합니다)을 표시하고, 거래당사자가 외국인인 경우 거래당사자의 국적을 반드시 적어야 하며, 외국인이 부동산등을 매수하는 경우 매수용도란의 주거용(아파트), 주거용(단독주택), 주거용(그 밖의 주택), 레저용, 상업용, 공장용, 그 밖의 용도 중 하나에 √ 표시를 합니다.
2. ③ “법인신고서등”란은 별지 제1호의2서식의 법인 주택 거래계약 신고서, 별지 제1호의3서식의 주택취득자금 조달 및 입주계획서, 제2조제7항 각 호의 구분에 따른 서류, 같은 항 후단에 따른 사유서 및 별지 제1호의4서식의 토지취득자금 조달 및 토지이용계획서를 이 신고서와 함께 제출하는지 또는 별도로 제출하는지를 √ 표시하고, 그 밖의 경우에는 해당 없음에 √ 표시를 합니다.
3. ④ 부동산 매매의 경우 “종류”란에는 토지, 건축물 또는 토지 및 건축물(복합부동산의 경우)에 √ 표시를 하고, 해당 부동산이 “건축물” 또는 “토지 및 건축물”인 경우에는 ()에 건축물의 종류를 “아파트, 연립, 다세대, 단독, 다가구, 오피스텔, 근린생활시설, 사무소, 공장” 등 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도별 건축물의 종류를 적습니다.
4. ⑤ 공급계약은 시행사 또는 건축주 등이 최초로 부동산을 공급(분양)하는 계약을 말하며, 준공 전과 준공 후 계약 여부에 따라 √ 표시하고, “임대주택 분양전환”은 임대주택사업자(법인으로 한정)가 임대기간이 완료되어 분양전환하는 주택인 경우에 √ 표시합니다. 전매는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매로서, “분양권” 또는 “입주권”에 √ 표시를 합니다.
5. ⑥ 소재지는 지번(아파트 등 집합건축물의 경우에는 동·호수)까지, 지목/면적은 토지대장상의 지목·면적, 건축물대장상의 건축물 면적(집합건축물의 경우 호수별 전용면적, 그 밖의 건축물의 경우 연면적), 등기사항증명서상의 대지권 비율, 각 거래대상의 토지와 건축물에 대한 거래 지분을 정확하게 적습니다.
6. ⑦ “계약대상 면적”란에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적고, 그 밖의 건축물의 경우 연면적을 적습니다.
7. ⑧ “물건별 거래가격”란에는 각각의 부동산별 거래가격을 적습니다. 최초 공급계약(분양) 또는 전매계약(분양권, 입주권)의 경우 분양가격, 발코니 확장 등 선택비용 및 추가 지급액 등(프리미엄 등 분양가격을 초과 또는 미달하는 금액)을 각각 적습니다. 이 경우 각각의 비용에 부가가치세가 있는 경우 부가가치세를 포함한 금액으로 적습니다.
8. ⑨ “총 실제 거래가격”란에는 전체 거래가격(둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래가격의 합계 금액)을 적고, 계약금/중도금/잔금 및 그 지급일을 적습니다.
9. ⑩ “중전 부동산”란은 입주권 매매의 경우에만 작성하고, 거래금액란에는 추가 지급액 등(프리미엄 등 분양가격을 초과 또는 미달하는 금액) 및 권리가격, 합계 금액, 계약금, 중도금, 잔금을 적습니다.
10. ⑪ “계약의 조건 및 참고사항”란은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우, 거래와 관련한 참고내용이 있을 경우에 적습니다.
11. 다수의 부동산, 관련 필지, 매도·매수인, 개업공인중개사 등 기재사항이 복잡한 경우에는 다른 용지에 작성하여 간인 처리한 후 첨부합니다.
12. 소유권이전등기 신청은 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항 각 호의 구분에 따른 날부터 60일 이내에 신청해야 하며, 이를 이행하지 않는 경우에는 같은 법 제11조에 따라 과태료가 부과될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

처리절차



부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 규칙은 이 규칙 시행 이후 거래계약을 체결하는
경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(부동산 거래의 신고) ① ~ ⑩ (생략) <u><신설></u>	제2조(부동산 거래의 신고) ① ~ ⑩ (현행과 같음) ⑪ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 신고서를 제출할 때 매수인이 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록을 하였거나 「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 제6조에 따른 국내거소신고를 한 경우에는 「출입국관리법 시행규칙」 별지 제139호 서식의 외국인등록 사실증명 또는 「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률 시행규칙」 별지 제7호의2 서식의 국내거소신고 사실증명을 신고관청에 함께 제출해야 한다.
⑪ 제1항부터 제10항까지의 규정에 따라 신고 또는 제출을 하려는 사람은 주민등록증, 운전면허증, 여권 등 본인의 신분을 증명할 수 있는 증명서(이하 “신분증명서”라 한다)를 신고관청에 보여줘야 한다.	⑫ ----- 제11항----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
⑫ · ⑬ (생략)	⑬ · ⑭ (현행 제12항 및 제13항

제3조(부동산 거래계약 신고 내용의 정정 및 변경) ①·② (생략) ③ 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 변경된 경우에는 「부동산등기법」에 따른 부동산에 관한 등기신청 전에 신고관청에 신고 내용의 변경을 신고할 수 있다. 1. ~ 8. (생략) <u><신 설></u> ④ ~ ⑥ (생략)	과 같음) 제3조(부동산 거래계약 신고 내용의 정정 및 변경) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. <u>위탁관리인의 성명, 주민등록번호, 주소, 전화번호(휴대전화번호를 포함한다)</u> ④ ~ ⑥ (현행과 같음)
---	--

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 토지정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3402