

不動産実権利者名義登記に関する法律

(略称：不動産実名法)

1995年 3月30日 法律第4944号 新規制定
2010年 3月31日 法律第10203号 全文改正
2020年 3月24日 法律第17091号 最新改正

所管：法務部法務審議官

第1条 (目的) この法律は、不動産に関する所有権その他の物権を実体的権利関係と一致するよう、実権利者名義で登記させることにより、不動産登記制度を悪用した投機、脱税、脱法行為等反社会的行為を防止して、不動産取引の正常化と不動産価格の安定を図り、国民経済の健全な発展に資することを目的とする。

第2条 (定義) この法律で使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- 一 「名義信託約定」とは、不動産に関する所有権その他の物権（以下「不動産に関する物権」という。）を保有する者又は事実上取得した者若しくは取得しようとする者（以下「実権利者」という。）が他人との間で、対内的には、実権利者が不動産に関する物権を保有していること又は保有することとし、それに関する登記（仮登記を含む。以下同じ。）は、その他人の名義とすることとする約定（委任、委託売買の形式による場合及び追認による場合を含む。）をいう。ただし、次の各目の場合を除く。
 - ア 債務の弁済を担保するため債権者が不動産に関する物権の移転を受ける場合又は仮登記する場合
 - イ 不動産の位置及び面積を特定して2人以上が区分所有することとする約定をして、その区分所有者の共有として登記する場合
 - ウ 「信託法」又は「資本市場及び金融投資業に関する法律」による信託財産である事実を登記する場合
- 二 「名義信託者」とは、名義信託約定により自己の不動産に関する物権を他人の名義で登記させる実権利者をいう。
- 三 「名義受託者」とは、名義信託約定により実権利者の不動産に関する物権を自己の名義で登記する者をいう。
- 四 「実名登記」とは、この法施行前に名義信託約定により名義受託者の名義で登記された不動産に関する物権を、この法施行日以後、名義信託者の名義で登記することをいう。

第3条 (実権利者名義登記義務等) 何人も、不動産に関する物権を、名義信託約定により名義受託者の名義で登記してはならない。

2 債務の弁済を担保するため、債務者が不動産に関する物権の移転を受ける場合には、債務者、債権金額及び債務弁済のための担保である旨が記載された書面を、登記申請書と共に登記官に提出しなければならない。

第4条 (名義信託約定の効力) 名義信託約定は、無効とする。

2 名義信託約定により行われた登記による不動産に関する物権変動は、無効とする。た

だし、不動産に関する物権を取得するための契約において、名義受託者がその一方当事者となり、その他方当事者は、名義信託約定があるという事実を知ることができなかった場合は、この限りでない。

3 第1項及び前項の無効は、第三者に対抗することができない。

第5条（課徴金） 次の各号のいずれかに該当する者に対しては、当該不動産価額の100分の30に該当する金額の範囲内で課徴金を賦課する。

一 第3条第1項の規定に違反した名義信託者

二 第3条第2項の規定に違反した債権者及び同条同項の規定による書面に、債務者を虚偽に記載して提出させた実債務者

2 前項の不動産価額は、課徴金を賦課する日現在の次の各号の価額による。ただし、第3条第1項又は第11条第1項に違反した者が課徴金の賦課を受けた日、既に、名義信託関係を終了したとき又は実名登記をしたときは、名義信託関係終了時点又は実名登記時点の不動産価額とする。

一 所有権の場合には、所得税法第99条による基準時価

二 所有権以外の物権の場合には、相続税及び贈与税法第61条第5項及び第66条により、大統領令で定める方法により評価した金額

3 第1項による課徴金の賦課基準は、前項の規定による不動産価額（以下「不動産評価額」という。）、第3条に違反した期間、租税を免れる目的又は法令による制限を回避する目的でなしたものであるか否か等を考慮して、大統領令で定める。

4 第1項による課徴金の金額が大統領令で定める金額を超過する場合には、その超過する部分は、大統領令で定めるところにより、これを物納することができる。

5 第1項による課徴金は、当該不動産の所在地を管轄する特別自治道知事、特別自治市長、市長、郡守又は区庁長が賦課及び徴収する。この場合、課徴金は、違反事実が確認された後、遅滞なく、賦課しなければならない。〈改正2016.1.6〉

6 第1項による課徴金を納付期限内に納付しなかったときは、「地方行政制裁・賦課金の徴収等に関する法律」により徴収する。〈改正2013.8.6、2020.3.24〉

7 第1項による課徴金の賦課及び徴収に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第5条の2（課徴金納付期限の延長や分割納付） 特別自治道知事、特別自治市長、市長、郡守又は区庁長は、第5条第1項による課徴金を賦課された者（以下、この条において「課徴金納付義務者」という。）が課徴金の金額が大統領令で定める基準を超えている場合であって、次の各号のいずれかに該当し、課徴金の全額を一時に納付することが困難であると認めるときは、その納付期限を延長し、又は分割納付させることができる。この場合、必要であると認めるときは、大統領令で定めるところにより、担保を提供させることができる。

一 災害、盗難等により資産に著しい損失を受けた場合

二 事業状況の悪化により事業が重大な危機に瀕した場合

三 課徴金を一時に内面資金繰りに著しい困難が予想される場合

四 課徴金納付義務者又は同居家族が病気又は重傷害により長期治療が必要な場合

五 その他第一号から第四号までの規定に準ずる事由がある場合

2 課徴金納付義務者が第1項による課徴金納付期限の延長又は分割納付を申請しようとする場合には、課徴金納付を通知を受けた日から30日以内に特別自治道知事、特別自治市長、市長、郡守又は区庁長に申請しなければならない。

3 特別自治道知事、特別自治市長、市長、郡守又は区庁長は、第1項により納付期限が延長され、又は分割納付が許可されて課徴金納付義務者が次の各号のいずれかに該当することとされたときは、その納付期限の延長又は分割納付決定を取り消し、一時に徴収することができる。

- 一 納付期限の延長又は分割納付決定された課徴金をその納付期限内に納付しないとき
 - 二 担保の変更その他担保保全に必要な特別自治道知事、特別自治市長、市長、郡守又は区庁長の要求を履行しなかったとき
 - 三 強制執行、競売の開始、破産宣告、法人の解散、国税又は地方税の滞納処分を受けたとき等課徴金の全部又は残余分を徴収することができないと認められるとき
- 4** 第1項から第3項までの規定による課徴金納付期限の延長、分割納付、担保の提供等に関し必要な事項は、大統領令で定める。
[本条新設 2016. 1. 6]

第6条（履行強制金） 第5条第1項第一号の規定による課徴金の賦課を受けた者は、遅滞なく、当該不動産に関する物権を、自己の名義で登記しなければならない。ただし、第4条第2項ただし書に該当する場合は、この限りでなく、自己の名義で登記することができない正当な事由がある場合には、その事由が消滅した後、遅滞なく、自己の名義で登記しなければならない。

2 前項の規定に違反した者に対しては、課徴金賦課日（前項ただし書後段の場合には、登記することができない事由が消滅したときをいう。）から1年が経過したときに、不動産評価額の100分の10に該当する金額を、さらに1年が経過したときに、不動産評価額の100分の20に該当する金額を、それぞれ履行強制金として賦課する。

3 第5条第4項ないし第7項の規定は、履行強制金に関し、準用する。

第7条（罰則） 次の各号のいずれかに該当する者は、5年以下の懲役又は2億ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2016. 1. 6〉

- 一 第3条第1項に違反した名義信託者
- 二 第3条第2項に違反した債権者及び同条同項による書面に債務者を虚偽に記載して提出させた実債務者

2 第3条第1項に違反した名義受託者は、3年以下の懲役又は1億ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2016. 1. 6〉

3 削除〈2016. 1. 6〉

第8条（宗中、配偶者及び宗教団体に対する特例） 次の各号のいずれかに該当する場合であつて、租税捕脱、強制執行の面脱又は法令上の制限の回避を目的としない場合には、第4条から第7条まで、第12条第1項から第3項までの規定を適用しない。〈改正 2013. 7. 12〉

- 一 宗中が保有する不動産に関する物権を宗中（宗中及びその代表者を併せて表示して登記した場合を含む。）以外の者の名義で登記した場合
- 二 配偶者名義で不動産に関する物権を登記した場合
- 三 宗教団体名義でその傘下組織が保有する不動産に関する物権を登記した場合

[題目改正 2013. 7. 12]

第9条（調査等） 特別自治道知事、特別自治市長、市長、郡守又は区庁長は、必要と認める場合には、第3条、第10条から第12条まで条及び第14条に違反したか否かを確認するための調査を行うことができる。〈改正 2016. 1. 6〉

2 国税庁長は、脱税の嫌疑があると認める場合には、第3条、第10条ないし第12条及び第14条の規定に違反したか否かを確認するための調査を行うことができる。

3 公務員がその職務を行うに当たり、第3条、第10条から第12条まで及び第14条に違反した事実を知ることとなった場合には、国税庁長及び当該不動産の所在地を管轄する特別自治道知事、特別自治市長、市長、郡守又は区庁長に、その事実を通報しなければならない。〈改正 2016. 1. 6〉

第10条（長期未登記者に対する罰則等） 不動産登記特別措置法第2条第1項、第11条及び法律第42442号同法附則第2条の規定の適用を受ける者であつて、次の各号の1による日から3年以内に所有権移転登記を申請しなかつた登記権利者（以下「長期未登記者」という。）に対しては、不動産評価額の100分の30に該当する金額の範囲内で課徴金（不動産登記特別措置法第11条の規定による過怠料が既に賦課された場合には、これを減じた金額をいう。）を賦課する。ただし、第4条第2項本文及び第12条第1項の規定により登記の効力が発生しなかつたことに伴い、新たに登記を申請しなければならない事由が発生した場合及び登記を申請することができない正当な事由がある場合は、この限りでない。

一 契約当事者が互いに代価的な債務を負担する場合には、反対給付の履行が事実上完了した日

二 契約当事者の一方のみが債務を負担する場合には、その契約の効力が発生した日

2 前項の規定による課徴金の賦課基準は、不動産評価額、所有権移転登記を申請しなかつた期間、租税を捕脱する目的又は法令による制限を回避する目的でなしたものであるか否か、不動産登記特別措置法第11条の規定による過怠料が賦課されたか否か等を考慮して、大統領令で定める。

3 第1項の課徴金に関しては、第5条第4項から第7項まで及び第5条の2を準用する。
<改正 2016. 1. 6>

4 長期未登記者が第1項の規定により課徴金の賦課を受けても、所有権移転登記を申請しなかつたときは、第6条第2項及び第3項の規定を準用して、履行強制金を賦課する。

5 長期未登記者（第1項ただし書に該当する者を除く。）は、5年以下の懲役又は2億ウォン以下の罰金に処する。<改正 2016. 1. 6>

第11条（既存名義信託約定による登記の実名登記等） この法律施行当時、名義信託約定により不動産に関する物権を名義受託者の名義で登記している又は登記することとした名義信託者（以下「既存名義信託者」という。）は、この法律施行日から1年の期間（以下「猶予期間」という。）以内に実名登記しなければならない。ただし、公用徴収、判決、競売その他法律の規定により名義受託者から第三者に不動産に関する物権が移転された場合（相続による場合を除く。）及び宗教団体、郷校等が租税捕脱、強制執行の面脱を目的とせず、名義信託した不動産であつて、大統領令で定める不動産の場合は、この限りでない。

2 次の各号のいずれかに該当する場合には、前項により実名登記をしたものとみなす。<改正 2011. 5. 19、2016. 1. 6、2019. 11. 26>

一 既存名義信託者が当該不動産に関する物権について売買その他の処分行為をして、猶予期間内にその処分行為による取得者に直接登記を移転した場合

二 既存名義信託者が猶予期間内に他の法律の規定により当該不動産の所在地を管轄する特別自治道知事、特別自治市長、市長、郡守又は区庁長に売却を委託した場合又は大統領令で定めるところにより、「韓国資産管理公社の設立等に関する法律」により設立された韓国資産管理公社に売却を依頼した場合。ただし、売却委託又は売却依頼を撤回した場合は、この限りでない。

3 実権利者の帰責事由なく、他の法律の規定により第1項及び前項による実名登記又は売却処分等を行うことができない場合には、その事由が消滅したときから1年以内に実名登記又は売却処分等を行わなければならない。

4 この法律の施行前又は猶予期間中に不動産物権に関する争訟が裁判所に提起された場合には、当該争訟に関する確定判決（これと同一の効力がある場合を含む。）があつた日から1年以内に、第1項及び第2項による実名登記又は売却処分等を行わなければならない。

第12条（実名登記義務違反の効力等） 第11条に規定された期間内に実名登記又は売却処分等をしなかつた場合、その期間が経過した日以後の名義信託約定等の効力に関しては、第4条を適用する。

2 第 11 条に違反した者に対しては、第 3 条第 1 項に違反した者に準じ、第 5 条、第 5 条の 2 及び第 6 条を適用する。〈改正 2016. 1. 6〉

3 法律第 4944 号不動産実権利者名義登記に関する法律の施行前に名義信託約定による登記をした事実がない者が第 11 条による実名登記を仮装して登記した場合には、5 年以下の懲役又は 2 億ウォン以下の罰金に処する。

第 12 条の 2 (両罰規定) 法人若しくは団体の代表者又は法人、団体若しくは個人の代理人、使用人その他の従業員がその法人、団体又は個人の業務に関し第 7 条、第 10 条第 5 項又は第 12 条第 3 項の違反行為をした場合、その行為者を罰するほか、その法人、団体又は個人に対しても該当条文の罰金刑を科する。ただし、法人、団体又は個人がその違反行為を防止するために、当該業務について相当の注意及び監督を怠らなかつた場合は、この限りでない。

[本条新設 2016. 1. 6]

第 13 条 (実名登記に対する租税賦課の特例) 第 11 条の規定により実名登記をした不動産が 1 件であり、その価額が 5 千万ウォン以下である場合であつて、次の各号の 1 に該当する場合には、既に免除又は少なくされて賦課された租税又は賦課されなかつた租税は、これを追徴しない。この場合、実名登記をした不動産の範囲及び価額の計算については、大統領令で定める。

一 従前の所得税法第 5 条第 6 号の規定(法律第 4803 号所得税法を改正する法律により改正される前の規定をいう。)により名義信託者及びその者と生計を同じくする 1 世帯が、この法律施行前に 1 世帯 1 住宅譲渡による非課税を受けた場合であつて、実名登記により当該住宅を譲渡した日に非課税に該当しなくなった場合

二 従前の相続税法(法律第 5193 号相続税法を改正する法律により改正される前の法律をいう。)第 32 条の 2 の規定により、名義者にこの法律施行前に納税義務が成立した贈与税を賦課する場合

2 実名登記をした不動産が、非業務用不動産に該当する場合であつて、猶予期間(第 11 条第 3 項及び第 4 項の場合には、その事由が消滅したときから 1 年の期間をいう。)終了時まで、当該法人の固有業務に直接使用するときは、法律第 6312 号地方税を改正する法律附則第 10 条の規定にかかわらず、従前の地方税法第 112 条第 2 項の規定(法律第 6312 号地方税を改正する法律により改正される前の規定をいう。)の税率を適用しない。

第 14 条 (既存譲渡担保権者の書面提出義務等) この法律施行前に債務の弁済を担保するため債権者が不動産に関する物権の移転を受けた場合には、この法律の施行日から 1 年の期間内に、債務者、債権金額及び債務弁済のための担保である旨が記載された書面を、登記申請書と共に登記官に提出しなければならない。

2 前項に違反した債権者及び同項による書面に債務者を虚偽に記載して提出させた実債務者に対しては、当該不動産価額の 100 分の 30 に該当する金額の範囲内で課徴金を賦課する。

3 前項による課徴金の賦課基準は、不動産評価額、前項の規定に違反した期間、租税を捕脱する目的又は法令による制限を回避する目的でなしたものであるか否か等を考慮して、大統領令で定める。

3 第 5 条第 4 項ないし第 7 項の規定は、第 2 項の規定による課徴金に関し、これを準用する。

第 15 条 削除 〈1997. 12. 13〉

附 則<第 4944 号、1995. 3. 30>

第 1 条 (施行日) この法律は、1995 年 7 月 1 日から施行する。

第 2 条 (適用例) ～ 略 ～

ないし

第 5 条 (他の法律の改正に伴う罰則に関する経過措置) ～ 略 ～

～ 中略 ～

附 則<第 17091 号、2010. 3. 24> (地方行政財政・課徴金の徴収等に関する法律)

第 1 条 (施行日) この法律は、公布した日から施行する。

第 2 条 ～ 略 ～

ないし

第 5 条 ～ 略 ～

(以 上)