

행복한 변화
동작
사람사는작

부동산거래신고



Contents

부동산거래신고	5
1. 부동산 거래신고의 의무	7
2. 주택취득 자금조달 및 입주계획 제출 의무화	14
3. 2017.8.2 주택시장 안정화 방안 관련	15
4. 동작구 투기지역 지정(18.8.27)	16
5. 부동산 분양권 공동명의 검인	17
6. 부동산등기특별조치법(부동산등기해태과태료)	18
7. 부동산 거래신고 정밀조사	19
8. 부동산실명법 위반 과징금	21



부동산 거래신고





부동산 거래신고의 의무

부동산 투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이중계약서 작성 등 잘못된 관행(업다운계약)을 근절하고 투명한 부동산거래 질서 확립을 위하여 부동산 실거래 신고 시행('06.1.1)

● 신고대상

◎ 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리(분양권/입주권)의 매매계약을 체결한 때 계약일로부터 60일 이내에 신고

① 부동산 : 토지 및 건축물

② 분양권 계약

「주택법」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「공공주택 특별법」, 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「빈집 및 소규모 정비에 관한 특별법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약

※ 준공(사용승인) 후 체결한 최초 분양권과 전매계약은 거래신고대상 (계약일로부터60일 이내)

기	존	개	정
최초 분양계약은 신고대상에서 제외 -분양·입주권 전매는 주택에 한해 신고 (부동산거래신고법 제2,3조)	2017 1.20 개정 ⇒	기존 부동산 매매외 대통령령으로 정하는 부동산 공급(분양)계약을 신고 대상으로 추가	
준공전 선분양은 거래신고 제외		주택, 오피스텔·상가, 택지 선분양에 관한 주요법률에 따른 공급계약을 신고대상으로 함	
거래당사자 공동신고 원칙 -일방의 신고거부시만 단독신고 가능		거래의 일방이 국가·지자체 등인 경우에도 국가 등이 단독신고 (제3조제1항)	

● 부동산거래신고 등에 관한 법률 개정 중 신고 대상 추가

1). 검인에서 신고 전환 대상

(1). 최초 분양 계약

-> 기존 검인에서 신고로 전환

(2). 부동산 분양권 전매

-> 기존 주택 분양권 전매만 신고였으나 토지 및 상업용 부동산 분양권 전매도 신고

(3). 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정

-> 근거법률 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조

2017년 1월 20일

준공 전 주택공급계약: 신고 ×
주택분양권 전매계약 : 신고 ○



준공 전 주택공급계약: 신고 ○
주택분양권 전매계약 : 신고 ○

※ 단, 공급(분양)계약 거래신고 대상은 다음의 7개 법률에 의해 사업승인을 받은
건에 한함

유형	아파트 등 주택	오피스텔, 상가 등	토지(택지)
공급 (분양) 근거 법률	- 주택법 * 단독 30호, 공동주택 30세대, 단지형 연립/다세대 50세대 이상 등 - 도시 및 주거환경 정비법	- 건축물의 분양에 관한 법률 * 오피스텔 30실 이상, 바닥면적 3천㎡ 이상 등	- 택지개발촉진법 - 도시개발법 - 공공주택 특별법 - 산업입지 및 개발에 관한 법률

- 국민에게 과도한 부담이 되지 않도록 소규모 분양 등은 제외
- (주택법) 통상 단독주택 30호 이상, 공동주택 30세대 이상을 말하나 개별 구체적인 신고대상은 주택법 제15조 및 시행령 제27조 등에 따른 사업 계획의 승인대상 및 주택공급에 관한 규칙에 따른 분양대상을 말함

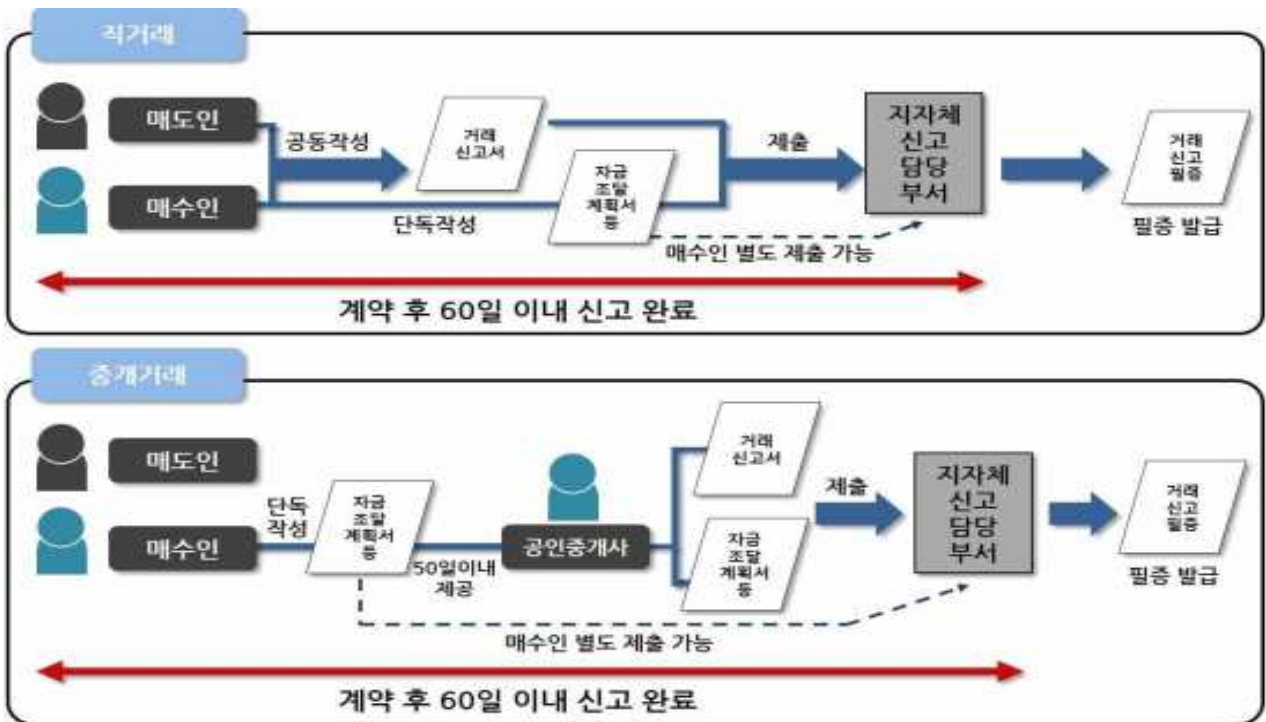
2). 물건 계약 구분 정리

구분1	구분2	구분3	신고 유형 상세
공급계약 (매도자가 시행사)	준 공 전 (사용승인 이전 거래)	분 양 권 (부동산 취득 가능 권리)	최초 분양 계약
		입 주 권 (재건축·개발 주택 조합원 부동산취득가능 권리)	
	준 공 후 (사용승인 이후 거래)	분 양 권	미분양물건, 후분양 등 준공후 시행사로부터 최초분양계약
		입 주 권	
임 대 전 환 (임대종료 후 분양전환)	분양권/입주권 선택 없음	임대주택의 분양전환시 선택	
전 매 (매도자가 시행사 아님)	준 공 전 (사용승인 이전거래)	분 양 권	▶준공전 일반 분양권 전매 신고
		입 주 권	▶준공전 재건축 재개발 입주권 전매 신고
	준 공 후 (사용승인 이후 거래)	분 양 권	▶잔금지급 전 매매계약시 선택
		입 주 권	▶잔금지급 전 매매계약시 선택

※ 물건 계약 용어정리

- (1). 공급계약 : 매도자가 시행사이면 무조건 공급계약
- (2). 전 매 : 매도자가 시행사가 아니며 개인 또는 법인
- (3). 준공전/준공후 구분 : 사용승인일 이전 거래면 준공전,
사용승인일 이후 거래면 준공후
- (4). 입주권 : 재건축·재개발 주택은 조합이 설립되고 사업시행인가를 거쳐 관리처분
계획이 인가되면 조합원은 입주권으로 바뀜. 즉, 조합원의 자격으로
새로 지어지는 공동주택에 입주할 수 있는 권리가 입주권임
- (5). 분양권 : 재건축·재개발·지역주택조합 등 공동주택 중 일부가 조합원들에게 우선
배당되고, 나머지 세대는 일반분양을 받아 공동주택을 취득할 권리

● 신고절차



● 부동산(토지 또는 건축물) 매매신고

① 방문신고

- 거래당사자인 매도/매수자가 한 장의 부동산거래계약신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 물건소재지 시·군·구에 제출

② 인터넷신고

- 부동산거래관리시스템에 매도/매수자 중 1인이 공인인증서로 접속하여 신고할 내용을 입력 및 서명 후 거래 상대방에게 통지하고, 상대방은 입력된 신고서 내용을 확인한 후 공인인증서로 서명하여 신고

※ 조합의 분양권 대량신고시 법인 공인인증서만으로 분양권 거래신고 가능

③ 분양권 신고 시에도 3억원 이상은 자금조달 및 입주계획서 제출의무

- 매수자는 자금조달 및 입주계획서를 시·군·구에 별도로 제출할 수 있으나 거래신고시 동시에 제출하지 않을 경우 거래신고필증이 출력되지 않음

● 입주권 분양계약과 전매계약의 거래신고서 작성기준

입주권 : 재건축·재개발 주택 조합원의 부동산 취득가능 권리

전 매 : 매도자가 시행사가 아니며 개인 또는 법인

① 재개발·재건축 입주권 매매시 - 입주권 거래에 대한 신고는 법 개정 취지대로 분양받은 아파트의 동,호수 거래신고와 종전부동산에 대한 거래신고 등 2건의 신고체제로 운영 (다만, 신고서는 하나에 2건의 신고내용을 기재)

② 신고가격

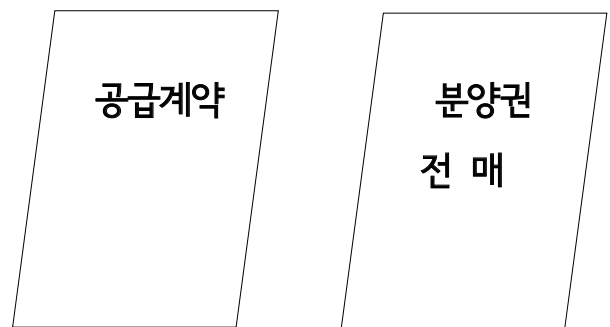
▶ 종전부동산 신고가격은 입주권 확보를 위해 매수한 것으로 권리가격 + 프리미엄으로 기재(신고서상의 '종전부동산'란에 권리가격을 기재)

▶ 분양금액 = 종전부동산의 권리가격 + 추가분담금(-청산금)

▶ 입주예정 주택(입주권)의 거래가격은 실제 거래가격(분양금액 +프리미엄)을 기재

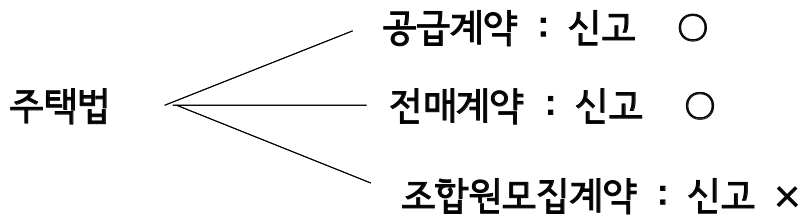
● 주택, 상가, 택지 등 부동산의 준공(사용승인) 전 공급(분양)계약의 근거가 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」제3조 제3항의 8개 법률에 해당한다면 모두 신고대상입니다.

- 1.건축물의 분양에 관한 법률
- 2.공공주택 특별법
- 3.도시개발법
- 4.도시 및 주거환경정비법
- 5.산업입지 및 개발에 관한 법률
- 6.주택법
- 7.택지개발촉진법
- 8.빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법



모두 신고대상

- 지역주택조합의 경우 주택조합의 설립을 위한 조합원 모집 계약 자체는 부동산 거래신고 대상에 해당하지 않습니다.



※ '17.1.20시행된 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조1항 및 같은 법 시행령 제3조제3항에 따라 주택법 사업계획승인을 받아 주택 등을 공급하는 계약 및 전매계약은 부동산 거래신고 대상에 해당되나, 주택법 제11조에 따른 주택조합의 설립을 위한 조합원모집 계약 자체는 부동산 거래신고 대상에 해당되지 않음

● 대량 신고

- 공급계약(분양권, 입주권)에 따라 대량으로 발생하는 거래신고 처리를 신속하고 효율적으로 할 수 있도록 만들어진 시스템

- 대량신고 절차

시군구 부동산거래관리시스템 접속(시행사 범인공인인증서 로그인)



대량신고 등록 메뉴를 통해 대량신고 등록(공급계약 내용 입력)



대량신고 작성완료 후 부동산거래신고서 출력(대량 출력)



실 계약시 부동산거래신고서에 거래당사자 서명(시행사 범인공인인증서로만 가능)



서명된 신고서 첨부 후 시군구 방문 접수(거래신고서 및 자금조달계획서 제출)



신고이력 조회를 통한 신고필증 출력

※ 주의사항

- ◎ 외국인은 대량신고가 안되며 시군구 방문 제출
 - ◎ 외국인의 분양권은 거래신고와 별도로 외국인 부동산 등 취득신고 하여야 함
 - ◎ 거래금액에 포함 또는 포함되지 않는 경우
 - 부가가치세 17.6.3 기준 개정법률 시행 전·후가 상이
(공급/전매의 경우 부가가치세 포함금액으로 신고)
 - ◎ 부동산을 취득할 수 있는 권리
 - 「도시 및 주거환경 정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위
 - 상기 ②에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위
- ※ 신고제외 대상 : 판결, 교환, 증여, 명의신탁/해지, 대물변제 등 검인대상

● 신고기간

- 기간의 산정은 계약일 다음날을 1일로 하여 60일이 되는 날 업무마감 시간까지
- ※ 민법 제157조에 따라 초일불산입(계약 체결일로부터 60일 이내)
- 주의 : 2개월 ≠ 60일

● 신고의무자

- 중개업자가 계약서 작성한 경우 : 중개업자
- 거래당사자가 계약서 작성한 경우 : 매도인, 매수인(공동 신고)

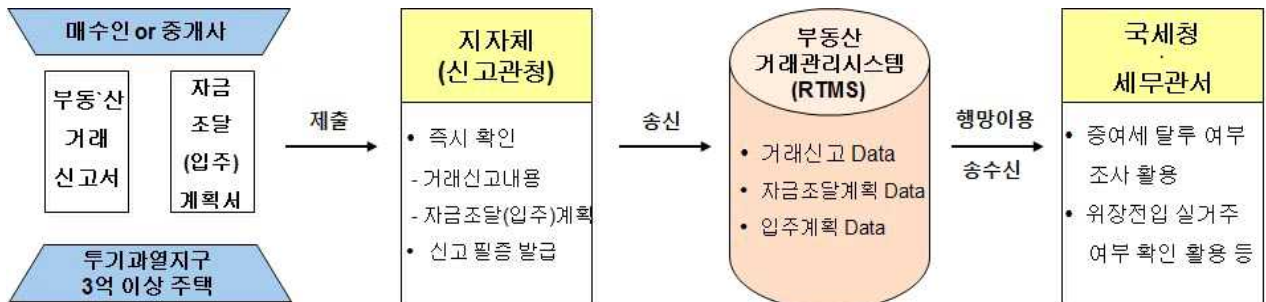
2

주택취득 자금조달 및 입주계획 제출 의무화

8. 2 주택시장 안정화 대책 일환으로 투기과열지구의 부동산 편법증여 및 위장전입의 탈법행위를 방지하고자 3억 이상 주택거래 시 자금조달 및 입주계획서 제출 의무화로 투명한 부동산거래질서 확립

- **시행일** : 2017. 9. 26.
- **대상** : 투기과열지구(서울시 전역) 내 3억원 이상 주택 매매
(분양권 및 입주권에 대한 공급 또는 전매계약 포함)
※ 서울(25개구 전체), 세종(행정중심복합도시건설 예정지역), 과천, 대구수성구, 성남분당구 주택거래(분양권 및 입주권에 대한 공급 또는 전매계약 포함)
- **대상자** : 매수인
- **제출기한** : 매매계약일로부터 60일 이내
- **제출방법** : 부동산거래신고 시 자금조달 및 입주계획신고서 제출
 - ▶ 당사자 거래 : 매수인이 자금조달 및 입주계획서 제출
 - ▶ 공인중개사 거래
 - 매수인이 자금조달 및 입주계획서를 개업중개업자에게 50일 이내 제공
 - 매수인이 이를 거부 시 매수인이 직접 신고관청에 60일 이내에 제출
 ※ 실거래신고서와 자금조달 및 입주계획서가 모두 제출된 경우 필증 교부함.
- **조달자금 및 입주계획 신고**

〈지자체, 국세청, 세무관서 업무 통보 프로세스〉



<정비사업 규제 사항>

1. 투기과열지구내 재건축 조합원 지위양도 제한

- 투기과열지구 지정(2017.8.3)으로 재건축 조합원 지위 양도가 제한
 - ※ 조합설립인가 ~ 이전고시(등기시)까지
 - ▶ 다만, 투기과열지구지정 전에 양도계약을 체결 한 경우에는 예외적으로 조합원 지위 양도 허용 - 근무, 생업상의 사정, 질병치료, 자녀교육 등의 사유로 이주하는 경우
 - ※ 예외사유를 적용에 대한 구체적 사항은 구청에서 증빙서류 확인 후 결정

2. 투기과열지구내 재개발 등 조합원 분양권 전매제한

- 투기과열지구에서는 '관리처분계획인가 후 부터 소유권이전등기시'까지 재개발·도시환경정비사업의 조합원 분양권 전매를 금지
 - ▶ 이를 통해, 분양권 전매를 목적으로 하는 투기수요 유입을 차단
- 도시정비법 개정(2017.12)
 - ▶ 법 개정 후 이후 최초로 사업시행인가를 신청하는 조합부터 적용

3. 주택조합의 조합원 교체 · 신규가입

- 투기과열지구 지정 지역 분양권의 경우
 - ▶ 2017.8.3일 투기과열지구 지정 전에 분양계약이 체결되었거나, 전매된 분양권 중 거래 가능한 분양권은 투기과열지구 지정 이후 1회에 한하여 전매될 수 있음
 - 투기과열지구 지정 이후에 당해 분양계약이 체결되었거나, 분양권을 전매받은 자는 주택의 분양권을 전매 불가
- 주택조합의 조합원 교체 · 신규가입
 - ▶ 2017.8.3일 이후 사업계획 승인을 신청한 경우 조합원 교체 불가, 2017.8.3일 이전 사업계획승인 신청된 경우 주택법 제64조 운용방법에 따라 처리 (사업계획승인 신청일 기준) - 양도, 증여 등으로 조합원 교체 1회 가능

① 시 행 일 : 2018. 8. 28.

② 추가규제

- ▶ 주택담보대출 건수 제한 강화(차주 당 1건 → 세대 당 1건)
 - 기존주택 2년 내 처분 약정시 예외 허용
- ▶ 주택담보대출 만기연장 제한 (2건 이상 아파트담보대출이 있는 경우)
- ▶ 기업자금 대출제한
 - 임대사업자의 임대용주택 취득 외 주택취득 목적 신규취급 불가
- ▶ 양도세 주택수 산정시 농어촌주택 포함
- ▶ 취득등록세 중과대상 특례 배제
 - 중과대상인 별장에서 일정규모·가액이하 농어촌 주택 배제 제외

☞ 서울시 투기지역 15개구

- 강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서, 종로, 중구, 동대문, 동작

5

부동산 분양권 공동명의 검인

● 근거 : 부동산 등기 특별조치법 제3조

● 신고기간

- ▶ 취 · 등록세 신고 전
- ▶ 등기신청 전
- ▶ 조합에 명의변경 가능 문의 후 진행

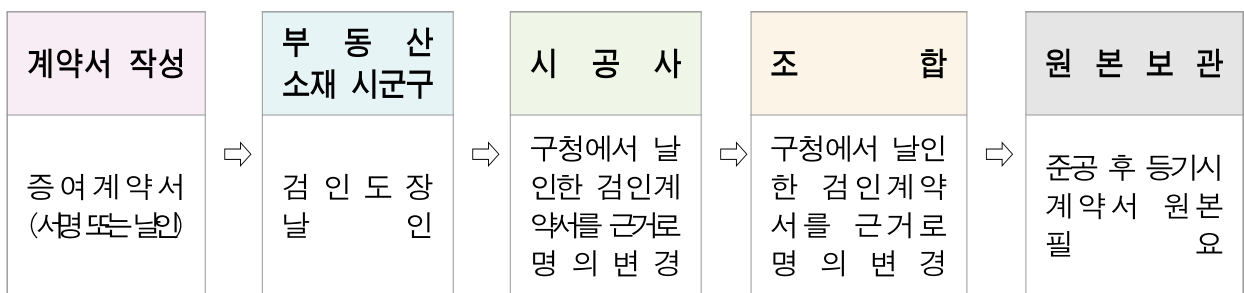
● 구비서류

- ▶ 공동명의로 작성한 검인계약서 원본 2부
- ▶ 매도인 또는 매수인의 신분증
- ▶ 위임 할 경우 - 방문자 신분증, 계약자 중 1인의 신분증 사본

● 증여계약서 작성방법

- ▶ 부동산 표시에 소재는 지번으로 작성
- ▶ 면적은 분양계약서 내용과 동일하게 작성
- ▶ 매도인, 매수인 서명란에 인감도장을 날인 필수 사항 아님
 - 성명이 정확하게 나오는 도장이면 가능
 - 증여인, 수증인의 주소는 도로명으로 기재

● 분양권 증여 검인 신고절차



6

부동산등기특별조치법(부동산등기해태과태료)

● 소유권이전 등기의무

- ▶ 근거 : 『부동산등기 특별조치법』 제2조 소유권이전등기등 신청의무
- ▶ 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 경우
 - 반대급부의 이행이 완료된 날(최종잔금일, 계약효력발생한날)로부터 60일 이내
- ▶ 소유권 보존 등기가 되어 있지 아니한 부동산의 소유권보존 등기의무
 - 소유권보존등기를 신청할 수 있는 경우 : 계약일로부터 60일 이내
 - 소유권보존등기를 신청할 수 없는 경우 : 소유권보존등기를 신청할 수 있게 된 날부터 60일 이내

● 과태료 부과

- ▶ 과태료 기준금액 : 『지방세법』 제10조의 과세표준에 같은 법 제11조제1항의 표준세율에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액

등기해태 기간	등기해태과태료
2월 미만	과태료 기준금액의 100분의 5
2월 ~ 5월 미만	과태료 기준금액의 100분의 15
5월 ~ 8월 미만	과태료 기준금액의 100분의 20
8월 ~ 12월 미만	과태료 기준금액의 100분의 25
12월 이상	과태료 기준금액의 100분의 30

- ※ 3년 이내에 등기의무를 이행하지 않았을 경우에는 실명법, 장기미등기로 부동산 평가액에 100분의 30이내의 과징금 부과
- ※ 증여 등의 계약에 의한 소유권 이전도 과태료 대상이 됨
- ※ 법무사 등 대리에 의한 해태도 과태료 대상이 됨
- ※ 집합건물의 대지권 정리가 늦어져서 토지분 등기가 해태된 경우 과태료 대상 아님

실무 사례

- 등기업무를 법무사에게 일괄 위임하였으나, 법무사가 지연 처리한 경우
⇒ 등기의무는 매수자에게 있으므로 등기권리자인 매수자에게 과태료 부과

7

부동산 거래신고 정밀조사

● 근거 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조

● 정밀조사 대상

- ① 법 제25조의2 또는 제29조에 따라 거짓신고 사실 등을 접수한 경우
- ② 국토교통부 장관이 법 제5조에 따른 검증체계에 의해 거짓신고 등이 의심되어 조사를 요청한 경우
- ③ 부동산거래신고 사이트(RTMS) 검증결과 또는 상시모니터링에 따라 통보한 확인 결과 중 거짓신고로 판단되거나 내용에 오류가 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 경우
- ④ 국세청, 공공기관에서 거짓신고 협의자로 통보되거나, 민원·언론 등에서 거짓신고 사례로 제기되어 거래당사자 등에게 자료제출 요구를 할 필요가 있다고 판단되는 경우
- ⑤ 부동산 거래신고 시 계약일자 거짓신고, 이중계약서(업·다운) 작성이 의심되는 경우

<유의사항>

- 개발사업 예정지역 내 조합(추진위원회), 사업 대행사 등과의 '업무협약서' 또는 '부동산매매약정서'의 형식으로 계약을 체결 후 부동산거래 금액이 일부 지급되고 잔금 시점에서 계약서를 다시 작성하여 부동산거래신고 후 등기를 완료하는 경우는 계약일자 거짓신고에 해당

<거짓신고 의심사례 (참고 : 예시) >

- 1) 공동주택(분양권) 등 거래신고시 중개거래가 아닌 직거래로 신고된 경우로 신고금액이 시세 등과 현저히 차이나는 경우
- 2) 외지인이 공동주택이 아닌 토지 등을 직거래한 것으로 신고한 경우
- 3) 토지, 상가 등 거래시 공시가격 수준으로 맞춰 신고한 경우
- 4) 거래당사자가 가족, 친인척 등의 특수관계로 신고금액이 시세 등과 현저히 차이나는 경우
- 5) 거래신고 이후 소유권 이전 등기가 경료되었으나, 거래금액 변경으로 새로이 거래신고가 접수된 경우로 합리적 이유가 없는 경우

7-1 부동산거래신고 과태료부과대상 및 위반내용

● 과태료 부과 기준

- ▶ 근거 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조(거짓신고), 제6조(신고 내용의 조사 등)
- ▶ 대상 : 당사자거래 시(매도·매수인), 중개거래 시(중개업자)
 - 직거래시 매도인 및 매수인에게 각각 과태료 부과
(다수인 경우 지분 등에 따라 분담 부과)
 - 중개인거래인 경우 공동중개 등 거래에 관계된 공인중개사 모두에게 각각 별도로 부과
- ▶ 유형 ①
 - 부동산거래계약신고 : 계약체결일로부터 60일 이내 신고하여야 하며 지연할 경우 해태기간별 10만원 ~ 300만원 과태료 부과
- ▶ 유형 ②
 - **계약일을 거짓** : 부동산거래신고 지연과태료를 모면하고자 계약일을 거짓으로 하였을 경우 취득가액(실제거래가격)의 2% 과태료 부과
 - **가격 거짓신고** : 취득가액(실제거래가격) 2% ~ 5% 과태료 부과
- ▶ 유형 ③
 - 거래신고 내용조사에 거래대금지급증명자료 외의 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 자료를 제출한 경우 : 과태료 500만원
- ▶ 유형 ④
 - 개업공인중개사로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구한 경우 : 과태료 400만원
 - **계약서를 거짓으로 기재하거나, 서로 다른 2개 이상의 계약서를 작성한 경우, 6개월 이하 업무정지 또는 중개업소 등록취소 가능 (공인중개사법 제38조 및 제39조)**
- ▶ 유형 ⑤
 - 부동산 거래당사자간 직거래 계약에 대해 법무사 등에게 위임하여 신고하더라도 허위거짓신고 등 과실은 거래당사자에게 책임이 있음
- ▶ 유형 ⑥
 - 소명자료 미제출 등 : 3,000만원 이하 과태료
 - 거래내역 제출 불성실 및 증여의심거래 등 세무서 통보

8

부동산실명법 위반 과징금

● 근 거 : 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제3조, 제10조

● 위반행위 종류 및 과징금 대상자

- ① 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 의하여 제3자의 명의로 등기하는 행위 (부동산실권리자)
- ② 부동산에 관한 물권을 취득한 후 취득일로부터 3년 이내에 소유권이전등기를 신청하지 않는 행위 (등기권리자)

● 과징금 부과금액(부동산가액의 10% ~ 30%)

○ 부동산평가액을 기준으로 하는 과징금 부과율

부동산평가액	과징금 부과율
5억 이하	5%
5억 초과 30억 이하	10%
30억 초과	15%

○ 의무위반 경과기간을 기준으로 하는 과징금 부과율

의무기간 경과기간	과징금 부과율
1년 이하	5%
1년 초과 2년 이하	10%
2년 초과	15%

실무 사례

▶ 유형 ①

- 갑이 부동산이 준공된 후 소유권이전을 받는 조건으로 을의 명의로 소유권 이전등기를 한 후 다시 갑의 명의로 소유권 이전등기하거나 병에게 처분하는 경우
⇒ 부동산에 대한 사실상의 소유자는 갑으로 명의수탁자 을의 명의로 한 이전 등기는 부동산실명법 제3조를 위반한 명의신탁등기에 해당하여 갑은 과징금 및 형사처벌, 을은 형사처벌의 대상이 됨.

▶ 유형 ②

- 갑과 을이 공동으로 부동산을 취득한 후 전체를 을의 명의로 등기하거나, 소유 지분과 다르게 소유권이전등기하는 경우
⇒ 부동산에 대한 등기는 사실상 소유지분과 일치하게 등기하여야 함으로 등기하지 아니한 갑은 명의신탁자로서 과징금과 형사처벌을 받으며 을은 명의수탁자로서 형사처벌 대상이 됨.

▶ 유형 ③

- 갑 소유 부동산에 대하여 매수인 을이 매매예약가등기를 한 후 매매대금의 완납 등 사실상 매매가 종결되었음에도 종결일로부터 3년 이내에 을의 명의로 소유권이전등기를 하지 아니한 경우
⇒ 부동산실명법 제10조에 의하면 부동산에 대한 소유권을 취득한 후 3년 이내에 소유권 이전등기를 하지 아니하면 이를 장기미등기행위로 보아 을은 명의 신탁자로서 과징금 및 형사처벌, 갑은 명의수탁자로서 형사처벌 대상이 됨.