

보도시점 : 2024. 3. 18.(월) 11:00 이후(3. 19.(화) 조간) / 배포 : 2024. 3. 18.(월)

## 등기정보 공개 등 영향으로 거래신고 후 미등기 66.9% 감소

- 아파트 직거래 3차 기획조사 결과, 위법의심 행위 103건 적발 -

- 국토교통부(장관 박상우)는 집 값 띄우기 용도의 허위 거래신고 등 부동산 시장 교란행위 방지를 위한 등기정보 공개 및 거래과정 모니터링 결과, 거래신고 후 미등기 아파트가 전년 동기대비 66.9% 감소하였다고 밝혔다.
- 소유권이전등기가 이루어지지 않은 거래신고는 「부동산등기 특별조치법」에 따른 등기신청 의무 위반 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 해제신고 의무 위반임과 동시에, 의도적인 실거래 가격조작 목적의 거래신고일 가능성도 있다는 지적이 있어왔다.
  - \* (부동산 거래 허위신고) 3천만원 이하 과태료 (해제신고 미이행) 5백만원 이하 과태료 (등기해태) 취득세 산정기준(취득가액의 2%)을 적용하여 산출한 금액의 5배 이하 과태료
- 작년 상반기에 신고된 전국 아파트 거래 19만여건을 전수 분석한 결과, 미등기 거래\*는 총 995건(전체 거래의 0.52%)으로 전년 동기('22년 상반기) 대비 약 66.9% 감소하였다.
  - \* 미등기 거래 : ('22.上) 2,597건, 1.57% → ('22.下) 1,183건, 1.26% → ('23.上) 995건, 0.52%
- 이는 '20년도 이후 미등기 아파트에 대한 조사가 이루어지고 있고, 특히 작년 1월 이후 거래분에 대해서는 '실거래가 공개 시스템'을 통해 등기 여부(등기일)가 공개됨에 따라, 현장에서 등기의무 인식이 확산되고 자전 거래 등 허위신고 유인이 감소한 결과로 보인다.
  - \* 올해 2월 13일부터 아파트 '동(棟)' 등 실거래 정보 공개범위가 확대되어 더욱 촘촘한 정보를 제공하는 만큼, 허위 거래신고가 더욱 감소할 것으로 기대
- 국토교통부는 이번에 조사된 미등기 거래신고건에 대해서는 신고관청(시·군·구)에 통보하여 허위신고, 해제 미신고 여부 등에 대한 추가 조사 및 행정처분을 요구하였다.

□ 한편, 중개거래(0.45%) 보다 직거래(1.05%)에서 미등기율이 2.3배 높은 것으로 나타났으며, 이러한 아파트 직거래는 편법증여 등 불법행위와 거래침체 속 시세왜곡 가능성이 높아 기획조사를 지속 실시 중이다.

○ 이번 직거래 기획조사는 '22년부터 '23년까지 이루어진 1·2차 조사\* 이후 '23년 2월부터 '23년 6월까지 이루어진 아파트 거래 중 특수관계인 간 거래 등 조사대상 선별기준에 따라 추출된 316건을 대상으로 이루어졌다.

\* (1차 조사: '22.11~'23.1) '21.1월 ~ '22.8월 거래신고 분 기준, 조사대상 802건 중 276건의 거래에서 위법의심행위 328건 적발

(2차 조사: '23.4~'23.8) '22.9월 ~ '23.1월 거래신고 분 기준, 조사대상 906건 중 182건의 거래에서 위법의심행위 201건 적발

○ 조사결과 편법증여, 대출자금 유용 등 위법이 의심되는 87건의 거래 (위법의심 행위 103건\*)를 적발하였고 국세청, 금융위 등 관계기관에 통보하여 탈루세액 추징, 위법대출 회수 등 처분을 요구하였다.

\* 1건의 거래가 다수 법률에 위반된다고 판단되는 경우 여러 관계기관에 통보

< 위법의심 103건 요약 >

주요 위법의심 유형	통보건수	관계기관	처벌규정
• 편법증여 • 특수관계자 차입금 등	32건	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징
• 업·다운계약 • 계약일 거짓신고 등	57건	관할 지자체	취득가액의 5% 이하 과태료
• 대출용도 외 유용 • LTV 위반	14건	금융위 등	대출 분석, 회수

□ 국토교통부 남영우 토지정책관은 “앞으로도 거래신고 후 미등기 및 직거래 건에 대해 정기적으로 조사하여 관계기관에 통보할 예정”이라면서,

○ “경제적 사정 등에 따라 신고 이후 계약을 해제하는 경우에는 반드시 「부동산 거래신고법」에 따라 30일 이내에 해제신고하여 시세왜곡과 행정 처분으로 인한 불이익이 발생하지 않도록 주의하여 주실 것을 당부”하였다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호	(044-201-3589)
		담당자	팀 장	김목진	(044-201-3606)
			사무관	김영숙	(044-201-3591)
		사무관	이석유	(044-201-3590)	
<실거래조사>	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	박창일	(053-663-8760)
		담당자	부 장	김흥규	(053-663-8610)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**



## 참고

## 불법 의심 아파트 직거래 기획조사 주요 적발 사례

### 사례1 [서울]

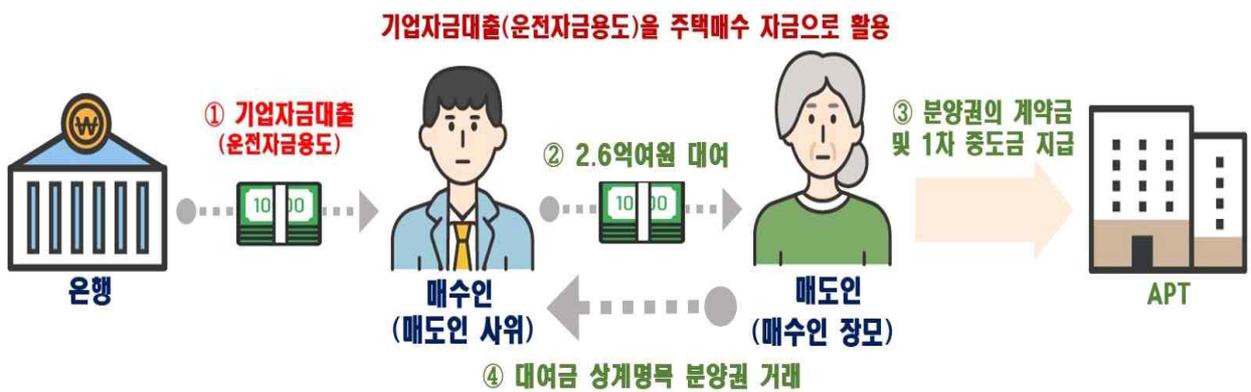
**자녀에게 아파트 매도 후 임대차계약을 체결하여 임대보증금 상당의 편법증여 의심**(상속세 및 증여세법 위반)



- ◆ 본 건은 특수관계인(시부모-며느리) 간 거래로서 주소지가 동일한 매도·매수인은 매매거래와 동시에 매도인(시부모)을 임차인으로 하는 임대차 계약을 체결함으로써 매매거래 대금 28억원 중 15억원을 매도인의 임대보증금으로 조달하여 임대보증금 형태의 편법증여가 의심되어 국세청에 통보

### 사례2 [서울]

**운전자금대출 용도 외 유용 의심**(은행업 감독규정 위반)



- ◆ 본 건은 특수관계인(장모-사위·딸) 간 분양권 거래로서 매수인(사위)은 매도인(장모)이 해당 분양권의 계약금 및 1차 중도금 지급 당시 운전자금용도의 기업자금 대출을 받아 총 2.6억여원을 매도자에게 대여하고 대여금 상계 명목으로 시세 대비 약 4억원 낮은 가격에 본건을 매수함으로써 운전자금 용도의 기업자금 대출의 목적 외 유용이 의심되어 금융위·금감원 통보

**사례3  
(서울)**

**거래가격 허위 신고 및 특수관계인 간 편법증여 의심**  
(거래신고법, 상속세 및 증여세법 위반)



- ◆ 본건은 재건축 추진 아파트의 특수관계인 간(모친-아들) 직거래로서 실제 거래금액(4억원) 보다 높은 가격에 거짓신고(4.6억원) 하였으며, 매도인(모친)에게 차입한 금액을 활용하여 아파트 구입에 사용하는 등 편법증여가 의심되어 관할 지자체 및 국세청에 통보

**사례4  
(서울)**

**특수관계인간 편법증여 의심**(상속세 및 증여세법 위반)



- ◆ 매수인은 특수관계인(부친)으로부터 총 69억원을 차용하고 그중 약 50억원을 본 건 아파트 매수자금으로 활용하여 차입금 형태의 편법증여가 의심되어 국세청에 통보