

수도권 부동산 시장을 왜곡하는 가격 띄우기 등 불법행위 집중 조사

- 국토부, 금융위, 국세청, 지자체 등 합동으로 현장점검반 가동
- 가격 담합, 보상투기, 집값 띄우기 목적의 허위신고 등 고강도 조사

- 국토교통부(장관 박상우)는 8월 13일부터 수도권 주택·토지 이상거래에 대한 관계부처·지자체 합동 현장점검 및 기획조사에 착수한다.
 - 이번 점검 및 기획조사는 제7차 부동산 관계장관회의(7.18), 「국민 주거 안정을 위한 주택공급 확대방안」(8.8)에서 발표한 바와 같이 투기수요와 부동산 거래질서를 교란하는 불법·불공정 행위를 차단하고 투명한 거래 질서를 확립하고자 마련되었다.
 - 최근 서울·수도권 일부 지역 아파트 중심으로 가격 상승과 거래량이 증가하면서 집값 담합, 특수관계인 간 업계약 등 시장교란행위에 대한 신고가 증가하고 있고, 집값 오름세 지속 시에는 무분별한 투기도 발생할 수 있어 이로 인한 주택시장 불안이 발생되지 않도록 거래과정에서의 불법행위를 사전에 차단할 계획이다.

관계부처·지자체 합동 현장점검 착수

- 정부는 올해 말까지 총 3차에 걸쳐 5개 현장점검반을 운영한다. 서울 강남 3구 및 마포·용산·성동구 지역에서의 이상거래를 시작으로 제1기 신도시 등을 포함한 수도권 전 지역으로 점검지역을 점차 확대해 나갈 계획이다.
 - 현장점검반은 국토교통부, 금융위원회, 국세청, 금융감독원, 지자체(서울시·경기도·인천시), 한국부동산원, 주택도시보증공사(이하 HUG) 합동으로 구성되며, 현장점검을 통해 집값 담합, 허위매물·신고 등 부동산 시장을 교란하는 위법행위 발생 여부를 집중 점검한다.

< 관계기관 합동 현장점검반 운영계획 >

점검 대상	<ul style="list-style-type: none"> · '24년 주택 거래 중 자금조달계획 적정성이 의심되거나 허위신고 등 불법행위 의심 거래(집값 담합, 집값 띄우기, 대출규정 위반 의심, 이상 고저가 거래 등)
점검 기간	<ul style="list-style-type: none"> · 1차 점검(서울 강남3구 및 마포·용산·성동구 일대) : '24.8.13~9.27, 7주간 · 2차 점검(1기 신도시·인근 지역 및 서울 전체 지역) : '24.9.30~11.15, 7주간 · 3차 점검(기타 경기·인천 및 이상거래 집중 지역) : '24.11.18~12.27, 6주간
점검반 구성	<ul style="list-style-type: none"> · 국토부, 국세청, 금융위, 금감원, 지자체, 한국부동산원, HUG 합동 - 국토부를 팀장으로 한 총 5개 합동 점검팀 구성 및 운영

수도권 주택·토지 위법 의심거래 대상 정밀 기획조사 착수

- 국토교통부는 앞서 언급한 합동 현장점검반의 운영과 함께 금년 수도권 주택 거래 신고분 전수를 대상으로 하여 위법의심 거래에 대해서는 3차에 걸친 정밀 기획조사를 실시한다.

< 수도권 주택 이상거래 조사 일정 >

구분	1차	2차	3차
대상기간	'24.1월~'24.7월 거래신고분	'24.8월~'24.9월 거래신고분	'24.10월~'24.12월 거래신고분
조사기간	'24.8월~'24.11월	'24.11월~'25.1월	'25.1월~'25.4월

- 국토교통부는 거래신고 분석 내용을 토대로 ① 신고가 거래 신고 후 해제, 장기 미등기 등 가격 띄우기 의심 거래, ② 단기간 다회 매수 거래, ③ 자기자금 비율이 과소한 편법증여 등 의심 거래, ④ 이중대출, 대출 규정 위반 등 편법대출 의심 거래 등을 대상으로 선정하여 집중 조사한다.
- 또한, 지자체와 함께 신규택지에 대한 투기수요 차단을 위해 신규택지 발표 시까지 서울 개발제한구역 및 인접지역의 토지 이상거래에 대한 정밀 기획조사도 실시한다.

- ① 법인 매수, ② 외지인 매수, ③ 단기간 다회 매수자 거래 등 보상 투기 등이 의심되는 거래를 대상으로 선정하고, 불법행위 여부를 분석한다.
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 거래당사자에 대한 소명자료 요구·확인 및 집중분석을 통해 불법행위 정황이 확인될 경우에는 고강도 실거래조사를 실시한다. 위반 사안에 따라 국세청, 금융위원회, 행정안전부, 관할 지자체에 통보하고, 경찰청에 수사의뢰할 계획이다.

현장점검 및 기획조사 결과 조치계획

- 국세청은 탈세 의심사례로 통보된 자료에 대해서는 자체 보유 과세정보와 연계하여 자금 출처 등을 분석하고, 편법 증여 등 탈루혐의가 확인되는 경우에는 세무검증을 실시할 계획이다.
- 금융위원회(금융감독원)와 행정안전부는 대출 규정 미준수 의심사례에 대하여 금융회사 검사 등으로 규정 위반 여부를 확인하고, 대출금을 용도의 유용한 것으로 최종 확인되는 경우 대출규정 위반에 따른 대출금 회수 등 조치할 계획이다.
- 관할 지자체는 허위신고, 가격 거짓신고 등 부동산거래신고법 위반 의심사례에 대하여 불법행위가 확인되는 경우 과태료 등 행정처분할 계획이다.

그간 고가주택 실거래 상시조사 결과

- 국토교통부와 한국부동산원은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 연간 93만여 건('23년 기준)에 이르는 주택거래 신고 내용에 대하여 상시 모니터링을 통해 이상 거래를 분석하여 불법행위가 의심되는 사례에 대해 직접 실거래조사를 실시하거나 지자체와 협업하여 조사해오고 있으며, 대표적인 위법의심사례는 다음과 같다.(붙임자료 참고)
- (사례 1) A(매도인)와 B(매수인)는 자매관계로서 주택을 직거래하기로 하고 최종 잔금까지 지급하여 계약을 완료하였으나, 이후 A는 일정 금액을 B에게 입금하였음이 확인되어, 신고금액과 실제 거래금액이 상이하여 신고가격 거짓신고(업계약)로 의심되어 지자체에 통보

- (사례 2) A(母), B·C(子 2인)는 주택을 공동매수하였으나, 계약을 중개한 공인중개사 D가 A의 배우자이자, B·C의 부친으로 확인되어 「공인중개사법」에서 금지하는 행위인 중개의뢰인과 직접거래에 해당되어 경찰청에 통보
- 국토교통부는 현 정부가 출범한 '22년 5월부터 상시모니터링 및 조사를 통해 부동산시장 교란행위가 의심되는 이상거래 7,275건 중 3,456건 (47.5%)을 적발하여 국세청, 관할 지자체, 금융위, 행안부, 경찰청 등 관계 기관에 통보하였다.

< 부동산 실거래조사 및 조치결과 >

관계기관	통보건수	주요 위법의심 유형	처벌
국세청	2,353건	· 편법증여 · 법인자금유용 등	탈세 분석, 미납세금 추징
관할 지자체	1,480건	· 계약일 거짓신고 · 업·다운계약 등	취득가액의 10% 이하 과태료
금융위 행안부	287건	· 대출규정 위반 · 대출용도 외 유용 등	대출 분석, 회수 및 대출제한
경찰청	10건	· 명의신탁 · 중개의뢰인과 직접거래 · 불법전매 등	5년 이하 징역/2억원 이하 벌금 3년 이하 징역/ 3천만원 이하 벌금

※ 1건의 거래가 다수 법률에 위반된다고 판단되는 경우 여러 관계기관에 통보

건전하고 투명한 부동산시장 조성

- 최근 서울과 수도권 일부 아파트 중심으로 시장 변동성이 커지고, 거래량 증가 및 가격 상승세가 점차 확산됨에 따라 정부는 부동산시장 상시 모니터링을 한층 강화하고 주택가격 상승세가 투기적 수요로 이어지지 않도록 철저히 관리할 계획이다.
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “국민의 주거안정을 민생의 핵심과제로 두고 금융위, 국세청, 경찰청 등 관계부처 및 지자체와 함께 부동산 시장 안정을 위해 총력을 다할 것”이라며,
 - “앞으로도 지속적인 이상거래 모니터링과 현장점검, 실효성 있는 실거래 조사를 통해 투기 수요는 철저히 차단하고 불법적인 거래행위 등에 대해서는 단호하게 대처해 나갈 계획”이라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	백선영 (044-201-3606)
			사무관	이석유 (044-201-3590)
			주무관	진준호 (044-201-3607)
			전문위원	전중훈 (044-201-3593)
유관 부서	금융위원회 거시금융팀	책임자	팀 장	임형준 (02-2100-1690)
		담당자	사무관	이은진 (02-2100-1692)
	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	김영상 (044-204-3401)
		담당자	팀 장	양창호 (044-201-3417)
	서울특별시 토지관리과	책임자	과 장	이계문 (02-2133-4660)
		담당자	팀 장	지미종 (02-2133-4662)
	경기도 토지정보과	책임자	과 장	고중국 (031-8008-2350)
		담당자	팀 장	서종환 (031-8008-5355)
	인천광역시 토지정보과	책임자	과 장	석진규 (032-440-5044)
		담당자	팀 장	조석남 (032-440-4561)
	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	윤종돈 (053-663-8760)
		담당자	부 장	김흥규 (053-663-8610)
			부 장	이무성 (053-663-8550)
	금융감독원 은행감독국	담당자	국 장	정우현 (02-3145-8020)
담당자		팀 장	안신원 (02-3145-8040)	

대한민국
지정브리핑

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



사례1
[서울]

특수관계인간 가격 허위신고 의심사례(지자체 통보)

☞ 자매 간 직거래로 실제 거래금액과 신고금액 상이



- 본건은 특수관계인간 직거래로서 매도인(동생)과 매수인(언니)은 12억에 주택을 거래하기로 하고 최종 잔금까지 지급하여 계약을 완료하였으나, 이후 매도인은 0.45억원을 출금하여 매수자에게 반환하였음이 확인되어, 신고금액과 실제 거래금액이 상이하여 신고가격 거짓신고로 의심되어 지자체에 통보

사례2
[서울]

공인중개사법 위반 의심사례(경찰청 통보)

☞ 배우자 및 자녀 명의로 중개의뢰인과 거래하여 직접거래에 해당



- 본건의 공동매수인 3인(모친, 자녀1, 자녀2)과 본건 계약을 중개한 공인중개사는 매수인의 배우자이자 부친으로 확인되어 공인중개사법에서 금지하는 행위인 중개의뢰인과의 직접거래에 해당*되어 경찰청에 통보

* 공인중개사가 배우자 명의로 중개의뢰인과 전세계약을 체결한 경우 경제적 공동체 관계로 공인중개사법에서 금지하는 직접거래에 해당(대법원 2021도6910판결 참조)

사례3
[서울]

특수관계인간 불법증여 의심사례(국세청 통보)

☞ 자기자금 없이 전액 타인 자금으로 주택구입



- 본건은 특수관계인간 직거래로서 매도인(법인)은 매수인의 부친이 대표로 재직 중인 법인이며, 매수인은 당초 설정된 임대차 계약의 보증금을 송계(약 14억)하고 매도인의 기업자금대출(약 13억)을 활용하여 본건 주택을 매수(거래금액 27억원)한 거래로 자기자금 없이 전액을 타인 자금으로 주택을 구입하는 등 편법증여 의심되어 국세청에 통보

사례4
[경기]

차입금을 활용한 편법증여 및 법인자금 유용 의심사례(국세청 통보)

☞ 매수자금 전액을 부친 및 부친소유 법인에서 조달



- 본건의 공동매수인은 모녀관계로서 약 21억원에 주택을 매수하였고, 모친은 본인 소유 부동산 처분대금 등으로 매수자금 조달하였으나, 자녀의 경우 매수자금 전액을 부친으로부터 차입(약 8억원) 및 부친이 대표인 법인으로부터 조달(약 2억원) 받아 지급한 사실이 확인되어 특수관계인 간 차입금을 통한 편법증여 및 법인자금 유용이 의심되어 국세청에 통보

사례5
[부산]

대출규정 위반 및 가격 허위신고 의심사례(금융위, 지자체 통보)
 ➡ 매도자가 실행한 기업대출을 편법적으로 유용하고 가격 허위신고



○ 매수인은 본건 주택을 38억원에 매수하였으며 기존에 설정된 매도인의 기업자금 대출의 원리금을 대출만기까지 납입해 주는 조건으로 중도금(약 26억원)을 지급하는 계약을 체결하여 개인이 기업대출을 유용한 것으로 의심되어 금융위에 통보하였고 가격 허위신고*로 지자체에 통보

* 특약사항으로 일정기간동안 매수인이 지급할 원리금 중 일부를 매도인이 지급해주기로 하여 매도인의 이자 지급 금액도 거래금액에 포함되어야 하나, 이를 제외하고 신고하여 가격 허위신고에 해당

사례6
[서울]

거래신고법 등 위반 의심사례(국세청, 지자체 통보)
 ➡ 매수인이 매도인의 양도세 중 일부 대납했으나, 거래대금에 미포함하여 가격 허위신고에 해당



○ 본건은 매도인의 양도소득세(약 7억원) 중 일부(약 1.8억원)를 매수인이 부담한다는 내용으로 계약을 체결한 거래로서, 매수인이 대납한 매도인의 양도소득세 금액을 거래대금에 미포함하여 신고하였으며 실제 매매금액과 신고금액이 상이한 가격 허위신고로 의심되어 국세청, 지자체에 통보