국토교통부 보도자료 다시 대한민국! 새로운 국민의 나라

보도시점 : 2024. 10. 3.(목) 11:00 이후(10.4.(금) 조간) / 배포 : 2024. 10. 2.(수)

수도권 주택거래 현장점검, 기획조사를 통해 397건 위법 의심거래 적발

- 주택공급 확대방안(8.8.) 후속조치로 실시하여 가격담합, 허위신고 등 적발
- 4차 아파트 직거래 조사 결과, 160건의 위법 의심거래 적발
- 기획부동산 및 외국인 이상거래 기획조사도 착수하여 연말까지 실시 예정

□ **국토교통부**(장관 박상우)는 「**국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안**」(8.8.) **후속조치**로 지난 7주간(8.13.~9.27.) 실시한 **'24년 수도권 주택 이상거래**에 대한 **관계기관 합동 1차 현장점검 및 기획조사** 결과, **397건의 위법 의심거래**를 **적발**하고 경찰청에 수사의뢰 등 **엄중조치할 계획**이다.

○ 또한, 매년 정기적으로 실시 중인 **허위신고 우려**가 있는 **'미등기 거래'** 및 **편법 증여** 등 **가능성이 있는 '직거래' 조사**를 통해 **160건**의 **위법 의심거래를 적발**하고 **국세청 등 관계기관에 통보**하였다.

○ 아울러, 최근 증가하고 있는 **기획부동산 의심 거래로 인한 피해 예방**과 **외국인 투기를 근절**하기 위한 **기획조사를 연말까지 실시**할 예정이다.

관계부처 · 지자체 합동 현장점검 결과 및 기획조사 중간결과

□ **국토교통부**는 **금융위원회**(금융감독원), **국세청**, **지자체**, **한국부동산원, 주택도시보증공사**와 **함께** 8월 13일부터 9월 27일까지 **서울 강남3구 및 마포·용산·성동구 일대 45개 아파트 단지에 대한 1차 현장점검**을 **실시**하였고,

○ **금년 상반기**에 이루어진 **수도권 주택 거래 중 이상거래**를 대상으로 한 **정밀 기획조사도 한국부동산원과 함께 진행**하고 있다.

□ 조사 결과 **편법증여, 대출자금 유용**, 계약일 거짓신고 등 **위법**이 **의심**되는 **397건**의 **거래**(위법의심 행위 498건*)를 **적발**하였다.

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

< 1차 현장점검 결과 및 기획조사 중간 결과 >

위법의심 행위	건수	관계기관
합 계	**498**	
편법증여, 법인자금 유용 등	315	국세청
계약일 거짓신고 등	129	관할 지자체
대출규정 위반, 대출용도 외 유용 등	52	금융위·행안부
중개수수료 초과 수수	2	경찰청

○ 대표적인 위법의심사례는 다음과 같다.(붙임자료 1 참고)

- (**사례 1**) SNS **오픈채팅방**을 통해 **서울 소재 한 아파트 단지**에 대해 **특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 않도록 유도**한 정황이 포착됨에 따라, **집값 담합 의심**으로 **지자체에 추가 조사**를 **요청**

- (**사례 2**) **공인중개사** A는 서울에 소재한 아파트를 **OOO부동산**(인터넷 포털)에 표시·광고 매물 등록한 후에 **계약이 체결되면 일단 광고를 삭제한 후에 당일 다시 등록**하기를 **총 7차례 반복**함. 중개대상물의 거래계약이 체결되거나 체결된 사실을 알고 있는 경우 **지체없이 표시·광고를 삭제**해야 하는 **공인중개사법 규정 위반사항**이 확인되어 **지자체 통보** 대상

- (**사례 3**) **매수인** A·B는 **주택담보대출 목적**으로 서울 소재 한 아파트의 **감정평가**(평가금액 22억원)를 받았음. 해당 아파트의 **LTV 한도**(규제지역 50%)는 **11억원**임에 따라 **선순위 임차보증금**(8.5억원)이 있는 경우에는 주택담보대출(5억원)이 불가함을 우려하여, 매수인들은 **대출 전부터 아파트에 거주 중인 임차인**(매수인의 부친)**을 주소지에서 전출시킨 후 대출을 받고 다시 전입**하게 하여 **대출규정 위반으로 의심되어 금융위 통보** 대상. 또한 매수인은 **주택가격도 거짓으로 신고**하여 **거래신고법 위반** 및 **탈세의심**으로 **지자체**와 **국세청 통보** 대상

- (**사례 4**) **매수인**은 **서울 비규제 지역**의 아파트를 매수하면서 **거래대금 21.5억원 전액을 금융기관 예금액으로 조달**하겠다고 자조서를 작성. 실거래 조사 과정에서 **실제 자금조달 증빙**을 위한 **소명자료 제출**을 **수 차례 요청**하였으나 **제출하지 않아** 거래신고법 위반과 탈세의심으로 **지자체** 및 **국세청 통보** 대상

- (**사례 5**) 매수인은 **서울 규제지역 내** 아파트를 **약 21억원**에 매수하면서 ①**모친에게 차입**(14억원), ②**증여받은 자금**(5.5억원), ③**주택담보대출**(3.5억원)을 활용하여 자금을 조달함. **본인 자금은 전혀 없이** 전액 타인에게 받은 금전 및 대출을 통하여 고가의 아파트를 매수하여 **편법 증여 의심**으로 **국세청 통보** 대상. 또한 법정 신고기한(30일)을 넘겨 **지연 신고하여 지자체 통보** 대상

□ 현장점검 및 기획조사를 통해 **적발된 위법 의심거래**는 위반 사안에 따라 **국세청, 금융위원회, 행정안전부, 관할 지자체에 통보** 및 **경찰청에 수사 의뢰**할 계획이며,

○ 또한, 자금조달계획서 점검결과 **거짓 및 부적정하게 작성된 의심거래**에 대하여는 정밀조사를 거쳐 **지자체 및 국세청에 통보**할 예정이다.

○ **수도권 주택 이상거래**에 대한 **관계기관 합동 현장점검**은 **최근 가격 상승세가 이어지고 있는 1기 신도시 등**을 포함한 **수도권 전 지역으로 확대**하여 연말까지 **실시**하고, 금년도 거래 신고분에 대한 **기획조사**는 **'25년 4월까지 지속 추진**한다.

미등기 아파트 거래 및 아파트 직거래 조사 결과

□ **지난해 하반기**에 신고된 **전국 아파트 거래** 18.7만여건을 **전수** 분석한 결과, **미등기 거래***는 **총 518건**(전체 거래의 0.28%)으로 '22년 하반기 대비 약 **56% 감소**하였다.

* ('22.上) 2,597건, 1.57% → ('22.下) 1,183건, 1.26% → ('23.上) 995건, 0.52% → ('23.下) 518건, 0.28%

○ 이는 '20년부터 실시 중인 **미등기 아파트**에 대한 지속적인 **조사와 함께 '23년 1월 이후 거래분**에 대해서는 '**실거래가 공개 시스템**'을 통해 **등기여부**(등기일)를 **공개**하고 있고, 올해 2월부터는 **실거래 정보 공개범위를 더욱 확대***함에 따라 자전거래 등 **허위신고 유인이 감소**한 결과로 보인다.

* '24.2.13일부터 아파트 '동(棟)' 등 실거래 정보 공개범위가 확대

○ 국토교통부는 이번에 조사된 **미등기 거래신고건**에 대해서는 **신고관청**(시·군·구)에 통보하여 허위신고, 해제 미신고 여부 등에 대한 **추가 조사 및 행정처분**을 요구하고, **'24년도 상반기 거래신고 건**에 대해서도 미등기 조사를 **지속적으로 실시**할 계획이다.

○ 아울러, 부동산 가격 상승기에 **신고가로 거래 신고하고 장기간 경과 후 거래를 취소**하는 등 **집값 띄우기 목적으로 악용**될 우려가 있는 **잔금일 기한이 과도한 거래**에 대하여도 **향후 별도의 실거래가 공개 방안을 마련**할 계획이다.

□ 한편, '23년 아파트 거래 중 편법증여 등 가능성이 있는 **직거래를 기획조사**한 결과 **편법증여, 대출자금 유용** 등 **위법**이 **의심**되는 160건의 **거래**(위법의심 행위 209건*)를 **적발**하여 국세청, 금융위 등 **관계기관에 통보**하였다.

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

< 아파트 직거래 조사 조치결과 >

관계기관	통보건수	주요 위법의심 유형	처벌
국세청	59건	• 편법증여 • 법인자금유용 등	탈세 분석, 미납세금 추징
관할 지자체	133건	• 계약일 거짓신고 • 업·다운계약 등	취득가액의 10% 이하 과태료
금융위 행안부	11건	• 대출규정 위반 • 대출용도 외 유용 등	대출 분석, 회수 및 대출제한
경찰청	6건	• 명의신탁 • 중개의뢰인과 직접거래 • 불법전매 등	5년 이하 징역/2억원 이하 벌금 3년 이하 징역/ 3천만원 이하 벌금

기획부동산 및 외국인 부동산 이상거래 조사 착수

□ **국토교통부**는 앞서 언급한 현장점검반 운영과 함께 국민들을 대상으로 폭리를 취하여 **다수의 피해자를 양산**하고 **토지가격을 상승**시켜 **공익사업에 지장을 초래할 우려**가 있는 **기획부동산에 대한 특별조사**를 착수한다.

○ **개발이 어렵거나 경제적 가치가 낮은 토지를 개발이 가능한 것으로 기망**하고 **단기간 다회 지분매도**하는 **기획부동산**의 **특징**을 고려하여, **'20년 1월부터 '24년 7월까지 전국 토지거래** 분 중 ① 개발가능성이 낮은 토지의 **지분거래**, ② 특정시기 동안 **다회 거래**, ③ 특정시기 동안 **가격상승폭이 큰 거래 등을 선별**하여 실시하며

○ 「**부동산 교란행위 신고센터**」의 **기획부동산 집중신고 기간** 운영('24.3.~6.)을 통해 접수된 **피해 사례와 서울·수도권 개발제한구역 및 인근지역**의 **투기 의심거래** 등도 포함하여 **집중 조사**한다.

□ 또한, **외국인 투기를 근절**하기 위해 지난 '22년부터 매년 실시하고 있는 **외국인 부동산 이상거래에 대한 기획조사**는 **'24년 7월까지의 부동산 거래분**을 대상으로 ① **차입금 과다** 거래, ② **다수 지역** 거래, ③ **단기 보유** 거래 등을 **선별**하여 실시할 계획이다.

○ 기획부동산 특별조사 및 외국인 부동산 이상거래 기획조사는 **연말까지 실시**하고, **그 결과를 내년 상반기에 발표**할 예정이다.

부동산 시장 안정을 위한 투기 수요 차단

□ **국토교통부 김규철 주택토지실장은 "부동산 시장 안정**을 위해서는 안정적 주택공급과 함께 부동산 거래질서를 교란하는 **불법·불공정 행위**를 **적발**하고 **투명한 거래질서**를 **확립**하는 것이 필수적"이라며,

○ **"관계부처·지자체와 함께 수도권 주택 이상거래**에 대한 추가 **현장점검, 기획조사**를 **실시**하는 한편 거래신고 시 제출하는 **자금조달계획서도 보다 면밀히 검토**하여 **투기 수요**를 **철저히 차단**할 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)
	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 정책브리핑

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

OPEN 출처표시
공공누리 공공저작물 자유이용허락

별첨 1 현재 추진 중인 기획조사, 현장점검 개요

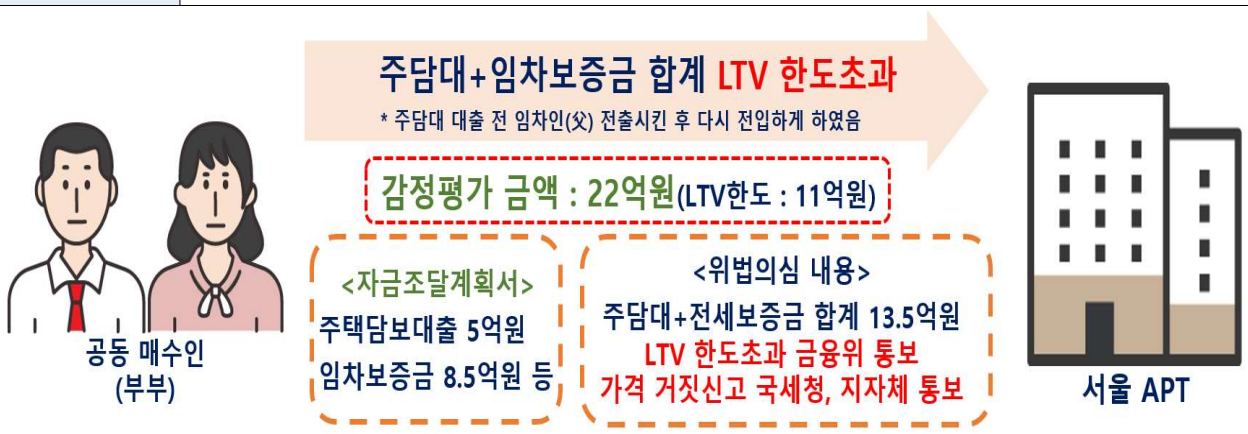
① 수도권 주택 이상거래 현장점검 및 기획조사 중간결과	(**조사대상**) '24년 수도권 주택거래 중 이상거래 (**추진현황**) **45개 단지 현장점검**(1차) 및 기획조사를 통해 **총 397건의 위법의심 거래 적발** (**향후계획**) 2·3차 현장점검*(~'24.12.) 및 기획조사(~'25.4.) 실시 * 2차 점검(1기 신도시·인근 지역 및 서울 전체 지역, ~11.15.) 3차 점검(기타 경기·인천 및 이상거래 집중 지역, ~12.27.)
② 미등기 아파트 거래 정기조사 결과	(**조사대상**) '23년 하반기 전국 아파트 거래 (**추진현황**) '23년 하반기 신고분 조사를 통해, **518건 미등기 거래 적발** * '20년부터 미등기 아파트에 대한 조사를 반기별로 지속 실시 중 (**향후계획**) '24년 상반기 전국 아파트 거래 미등기 조사(~'24.12.)
③ 아파트 직거래 기획조사 결과	(**조사대상**) '23년 아파트 거래 중 특수 관계인 간 직거래 (**추진현황**) '23년 신고분 조사(4차)를 통해 **160건의 위법의심거래 적발** * '22년부터 아파트 직거래에 대한 기획조사를 지속 실시 중 (**향후계획**) '24년 아파트 직거래 조사(~'25.上)
④ 기획부동산 특별조사 계획	(**조사대상**) '20.1.~'24.7. 신고된 토지 거래 중 **기획부동산 의심거래**, **부동산거래질서교란행위 신고센터에 접수**된 건, **서울·하남시 GB 투기의심 거래** (**추진계획**) 연말까지 조사 후 관계기관 통보('25.上)
⑤ 외국인 부동산 이상거래 기획조사 계획	(**조사대상**) '24년 7월까지 부동산 거래 신고분 중 차입금 과다, 다수 지역, 단기 보유 거래 등 (**추진계획**) 연말까지 조사 후 관계기관 통보('25.上) * '22년부터 외국인 부동산 이상거래에 대한 기획조사를 매년 실시 중

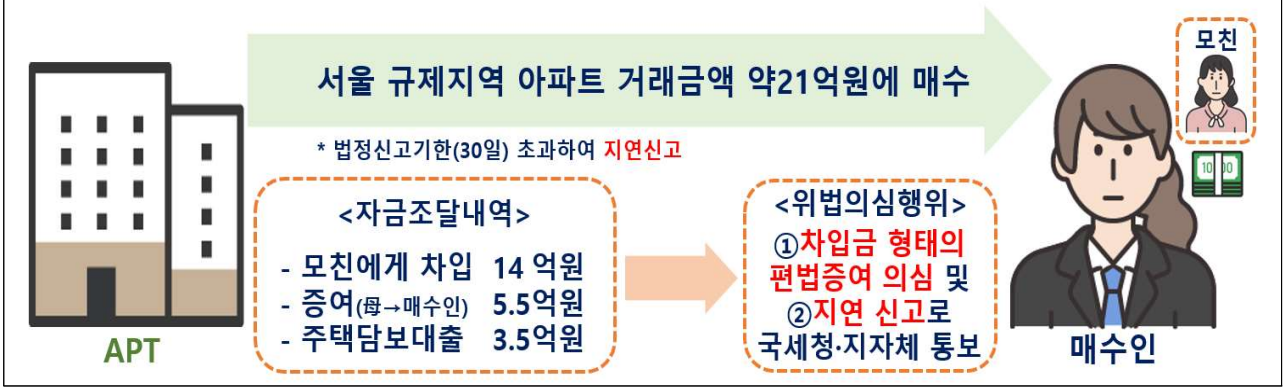
별첨 2 불법행위 의심 주요사례(현장점검 및 기획조사 결과)

사례1 (서울 송파) 집값 담합 의심(지자체 추가 조사 요청)

사례2 (서울 강남) 중개대상물의 표시·광고 규정 위반(지자체 통보)

사례3 (서울 강남) 투기과열지구 LTV 한도초과 및 가격 거짓신고 (금융위, 국세청, 지자체 통보)



사례4 (서울 광진) 자금조달계획서 허위작성 의심(지자체 통보)

사례5 (서울 용산) 지연신고 및 편법증여 의심(지자체·국세청 통보)