

 국토교통부	<h1>보도자료</h1>		<small>국민의 내일을 위한 정부혁신</small> 보다나은 정부
	배포일시	2019. 10. 7.(월) 총 8매(본문 4, 참고 4)	
국토교통부 토지정책과	담당자	· 과장 남영우, 사무관 문영훈, 주무관 김재현 · ☎ (044) 201 - 3402, 3407	
국토교통부 부동산산업과	담당자	· 과장 유혜령, 사무관 주광돈 · ☎ (044) 201 - 3413	
서울특별시 토지관리과	담당자	· 과장 박문재, 팀장 박희영, 주무관 홍성훈 · ☎ (02) 2133 - 4662, 4663	
행정안전부 지역금융지원과	담당자	· 과장 하종목, 사무관 한상정 · ☎ (044) 205 - 3949	
국세청 부동산납세과	담당자	· 과장 김오영, 사무관 가완순 · ☎ (044) 204 - 3417	
금융위원회 금융정책과	담당자	· 과장 손주형, 사무관 황기정 · ☎ (02) 2100 - 2832	
금융감독원 은행감독국	담당자	· 국장 이준수, 팀장 김부곤 · ☎ (02) 3145 - 8020, 8040	
한국감정원 시장관리처	담당자	· 처장 조철희, 부장 정병기, 팀장 김준동 · ☎ (053) 663-8610, 8611	
보도일시	2019년 10월 8일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 7.(월) 14:00 이후 보도 가능		

자금조달계획서 등 실거래 고강도 집중조사를 통해 불법행위 없는 건전한 부동산 시장을 만들겠습니다.

- ◆ 정부 - 서울시 등 역대 가장 많은 32개 관계기관이 참여 ... 11일부터 조사 실시
- ◆ 비정상 자금조달 의심 거래를 중심으로 금융위·금감원, 행안부와 고강도 조사
- ◆ 합동조사 종료 즉시 국토부 중심 상시조사체계를 가동하여 지속 추진

□ 국토교통부(장관 김현미), 서울특별시(시장 박원순), 행정안전부(장관 진영), 국세청(청장 김현준), 금융위원회(위원장 은성수), 금융감독원(원장 윤석현), 한국감정원(원장 김학규)은 10월 7일(월) 개최한 '관계기관 합동조사' 착수회의 결과에 따라 10월 11일(금)부터 자금조달계획서 등 서울 지역 실거래 관계기관 합동조사를 실시한다고 밝혔다.

- 지난 2년간('17년, '18년) 국토부, 지자체 등 관계기관은 합동조사, 실거래 상시 모니터링, 지자체 정밀조사로 실거래 위반행위 총 16,859건('17년 7,263건, '18년 9,596건)을 적발하였고,
 - 이에 대해 약 735억원('17년 385억원, '18년 350억원)의 과태료를 부과하였으며, 편법 증여, 양도세 탈루 등 탈세가 의심되는 2,907건에 대하여 국세청에 통보하여 세금추징 등이 가능하도록 조치하였다.
- 이번에 추진하는 관계기관 합동조사는 10월 1일 관계부처 합동으로 발표한 '최근 부동산 시장 점검결과 및 보완방안'의 후속조치로 역대 가장 많은 32개의 관계기관이 참여하기로 하였으며,
 - 최근 이상거래 사례를 고려, 조사대상의 범위를 대폭 확대하여 정상적인 자금 조달로 보기 어려운 차입금 과다 거래, 현금 위주 거래, 가족 간 대출 의심 거래건 등에 대한 면밀하고 폭 넓은 조사를 금융위·금감원, 행안부와 함께 추진하기로 하였다.
 - ※ '17년, '18년 관계기관 합동조사 대상이었던 업·다운·허위계약 의심거래, 미성년자 거래 등 편법증여 의심사례도 함께 조사
- 이번 '관계기관 합동조사' 착수회의에서 논의된 구체적인 서울 지역 실거래 신고내용 관계기관 합동조사 계획은 다음과 같다.

< '19년 서울 지역 관계기관 합동조사 계획 >

- (조사지역) 서울 지역 25개구 전체
 - * 주요 8개구(강남4구, 서대문·마포·용산·성동)는 집중 조사지역으로 선정
- (조사기간) '19.10.11일 ~ 12월 ('20.1월부터는 상시조사체계로 전환)
- (조사대상) 서울 8월 이후 실거래 신고 중 자금조달 적정성이 의심되거나 실거래 불법행위가 의심되는 거래건 전체(필요 시 8월 이전 거래도 조사)
- (조사방법) 이상거래 조사대상 추출 → 소명자료 제출 요구 → 추가요구·출석조사 실시 → 행정조치(과태료 부과) 및 국세청·금감원·경찰청 등 통보

- 관계기관 합동조사 결과 위법사항이 밝혀지는 경우, 관할 구청은 「부동산거래신고법」 등에 따라 과태료를 부과할 계획이며,
 - 조사결과를 금융위·금감원·행안부(편법·불법대출), 경찰청(불법전매), 국세청(편법증여) 등 해당 기관에 즉시 통보하여 조치하는 등 각종 편법·불법행위에 대해 엄중하고 신속하게 대응하기로 하였다.

- 아울러 이번 '관계기관 합동조사'는 '19.12월까지 지속 시행되고 '20년부터는 국토부 중심 「상시조사체계」가 단계별로 운영될 예정이다.
 - * (1단계) 31개 투기과열지구 대상, 시장 과열 및 이상거래 발생 시 집중 조사
(2단계) 국토부·감정원 「실거래상설조사팀」이 전국 이상거래 즉시·상시 조사
 - 「상시조사체계」가 가동되면 특정 기간을 정하여 조사하는 것이 아니라 실거래 신고 내역을 상시 모니터링하면서 국지적인 시장과열, 자금 출처가 의심되는 이상거래 발생 시 즉시 조사가 이루어 질 수 있게 되며,
 - 특히 국토부 직권으로 상시조사가 가능한 '20.2.21일 이후부터는 국토부·감정원 합동 「실거래상설조사팀」이 전국의 이상거래를 대상으로 집중적인 상시조사를 펼칠 계획이다.

- 관계기관 합동조사팀장인 남영우 국토교통부 토지정책과장은 “이번 관계기관 합동조사는 최근 서울 지역을 중심으로 증가하고 있는 이상거래와 불법행위를 원천적으로 근절하기 위해 역대 합동조사 중 가장 많은 기관이 참여하는 강도 높은 조사로 이루어 질 것”이라면서
 - “조사대상 모두에게 자금조달내역과 대출 증빙자료, 통장 사본 및 입출금표, 현금조성 증명자료 등 소명자료를 요구할 계획이며 소명자료가 불분명한 경우, 추가 소명과 출석조사를 실시하여 불법행위 유무를 철저히 확인할 계획”이라고 밝혔다.

- 이와 더불어 국토부와 서울시 등 지자체는 10월 14일부터 특사경 및 관할 시·군·구청 담당자로 구성된 「부동산시장 합동 현장점검반」을 가동한다.
 - 「합동 현장점검반」은 '16.10월부터 4년간 총 14회 가동되었으며, 불법중개, 게시의무 위반 등 공인중개사법 등 위법행위 약 370건을 적발하였다.
- 이번 「합동 현장점검반」은 서울 지역의 주요 대단위 아파트 단지와 도시재생 뉴딜사업지 중 주요 과열지역을 중심으로 불법중개 및 주택 공급질서 교란행위를 현장에서 집중 단속할 계획이며,
 - 위법사항이 확인되는 경우 자격취소, 자격정지, 영업정지 등 관할 관청의 행정처분과 경찰청에 고발조치(자격대여, 무등록영업 등에 대한 형사처벌) 등을 관계기관과 함께 진행할 예정이다.

 	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 토지정책과 문영훈 사무관(관계기관 합동조사, ☎ 044-201-3402) 또는 국토교통부 부동산산업과 주광돈 사무관(합동 현장점검, ☎ 044-201-3413)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
---	--

참 고

이상 자금조달계획서 제출 사례

□ 차입금 과다 거래 (법인)

- 거래물건 : A 아파트
- 매 수 자 : 법인
- 거 래 액 : 10억
- 자금조달 : 자기자금 - 억
차입금 10억(임대보증금 1억)

☞ 10억 아파트를 매수하면서 임대보증금 1억을 포함하여 모두 차입금으로만 조달한 사례

□ “미성년자” 자금 출처 의심

- 거래물건 : B 아파트
- 매 수 자 : 개인, 10대
- 거 래 액 : 11억
- 자금조달 : 총 자기자금 6억(예금 6억)
총 차입금 5억(임대보증금 5억)

☞ 소득 출처가 불분명한 미성년자가 예금 6억 등 자기자금을 통해 아파트를 구매한 사례로 자금 출처 의심

□ “차입금+임대보증금” 과다-1

- 거래물건 : C 아파트
- 매 수 자 : 개인, 20대
- 거 래 액 : 13.5억
- 자금조달 : 차입금 약 10억(임대보증금 6.7억)

☞ 거래금액 중 차입금 비중(70% 이상)이 높아 과다하여 자금 출처 의심되는 사례

□ “차입금+임대보증금” 과다-2

- 거래물건 : D 아파트
- 매 수 자 : (부부공동매수) 개인, 30대/개인, 20대
- 거 래 액 : 약 15억
- 자금조달 : 총 자기자금 약 2억(예금 약 1.5억, 현금 0.5억)
총 차입금 약 13억(임대보증금 약 5억)

☞ 부부 공동으로 대출, 예금·현금 등으로 매수하였으나, 차입금이 과다하여 자금 출처 의심

□ “차입금+임대보증금” 과다-3

- 거래물건 : E 아파트
- 매 수 자 : (부부공동매수) 개인, 30대/개인, 30대
- 거 래 액 : 약 16억
- 자금조달 : 총 자기자금 약 8억(예금 약 6억, 현금 약 2억)
총 차입금 약 8억(임대보증금 약 3억)

☞ 부부 공동으로 대출, 예금·현금 등으로 매수하였으나, 차입금이 과다하여 자금출처 의심

□ 차입금 과다 거래 (법인)-2

- 거래물건 : F 아파트
- 매 수 자 : 법인
- 거 래 액 : 약 19억
- 자금조달 : 총 자기자금 2억
총 차입금 약 17억(임대보증금 약 4억)

☞ 19억 상당의 아파트를 매수하면서 대부분 차입금으로만 조달한 사례로 자금출처 의심

□ “차입금+임대보증금” 과다-4

- 거래물건 : G 아파트
- 매 수 자 : (부부공동매수) 개인, 40대/개인, 40대
- 거 래 액 : 약 21억
- 자금조달 : 총 자기자금 약 5억(예금 약 1.5억, 현금 약 3.5억)
총 차입금 약 16억(임대보증금 약 11억)

☞ 부부 공동으로 대출, 예금·현금 등으로 매수하였으나, 차입금이 과다하여 자금출처 의심

□ 차입금 과다 거래 (법인)-3

- 거래물건 : H 건물(주상용)
- 매 수 자 : 법인
- 거 래 액 : 약 22억
- 자금조달 : 전액 차입금 (임대보증금 약 5억)

☞ 22억 상당의 건물을 매수하면서 모두 차입금으로만 조달한 사례로 자금출처 의심

□ 차입금 과다 거래 (법인)-4

- 거래물건 : I 아파트
- 매 수 자 : 법인
- 거 래 액 : 약 25억
- 자금조달 : 전액 차입금 (임대보증금 약 9억)

☞ 25억 상당의 아파트를 매수하면서 모두 차입금으로만 조달한 사례로 자금출처 의심

□ “차입금+임대보증금” 과다-5

- 거래물건 : J 아파트
- 매 수 자 : (부부공동매수) 개인, 30대
- 거 래 액 : 약 28억
- 자금조달 : 총 자기자금 약 12억
(예금 약 1억, 부동산 처분, 현금 약 11억)
총 차입금 약 16억 (임대보증금 없음)

☞ 부부 공동으로 차입금, 예금·현금 등으로 매수하였으나, 차입금이 과다하여 자금출처 의심

□ “차입금+임대보증금” 과다-6

- 거래물건 : K 아파트
- 매 수 자 : (부부공동매수) 개인, 50대/개인, 40대
- 거 래 액 : 약 29억
- 자금조달 : 총 자기자금 약 7.5억(예금)
총 차입금 약 21.5억 (임대보증금 없음)

☞ 29억 상당의 아파트를 매수하면서 대부분의 구입자금을 차입금으로만 조달한 사례로 자금출처 의심

□ 차입금(대출금) 과다 거래

- 거래물건 : L 주택
- 매 수 자 : 개인, 40대
- 거 래 액 : 약 43억
- 자금조달 : 총 자기자금 약 9억
총 차입금 약 34억 (임대보증금 없음)

☞ 43억 상당의 주택을 매수하면서 대부분 차입금으로만 조달한 사례로 자금출처 의심