

 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2020. 12. 16(수) 총 12매(본문11)	
국토교통부 부동산시장불법행위대응반 조사총괄과	담 당 자	· 과장 정승현, 사무관 신현성, 이재훈, 주무관 손기열 · ☎ (044) 201 - 3590, 3591, 3592	
국토교통부 토지정책과	담 당 자	· 과장 정우진, 사무관 고경표, 주무관 김재현 · ☎ (044) 201 - 3402, 3407	
금융위원회 금융정책과	담 당 자	· 과장 이동훈, 사무관 이지형 · ☎ (02) 2100 - 2836	
금융감독원 은행감독국	담 당 자	· 팀장 김형원, 수석 김정훈 · ☎ (02) 3145 - 8040, 8043	
한국부동산원 시장관리처	담 당 자	· 처장 조철희, 부장 정병기, 부장 임창섭 · ☎ (053) 663-8610, 8765	
보 도 일 시	2020년 12월 17일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12.16(수) 11:00 이후 보도 가능		

주요 집값 과열지역의 투기 거래에 대한 실거래 조사로 편법증여 등 불법행위를 엄단해나가겠습니다.

- ◆ 강남·송파·용산 등 과열지역에 대한 국토부 실거래 기획조사 결과 발표...
 577건의 조사를 완료하여 탈세의심 109건, 거래신고법 위반의심 76건 등 확인
 ⇒ 국세청·금융위·지자체 등에 통보하여 탈세혐의 분석, 금융회사 점검, 과태료 부과 등 조치연계
- ◆ 조직적 주택 부정청약 사건 주범 2명을 구속하고 7명 검찰송치, 21명 입건...
 집값담합, 부정청약 등 범죄수사로 총 47건(61명) 형사입건

- 국토교통부(장관 김현미)는 강남·송파·용산권역 및 김포·구리 등 수도권 주요 주택거래 과열지역을 대상으로 한국부동산원(원장 김학규)과 함께 실시한 실거래 기획조사 결과와,
- 단체를 이용한 조직적 주택 부정청약 등 주요 부동산 범죄에 대한 수사 결과를 12월 17일 발표하였다.

실거래 기획조사 결과

【 조사 개요 】

- 이번 조사는 지난 5월 용산 정비창 부지 개발계획 발표 및 6월 강남·송파 ‘국제교류복합지구(SID)’ 조성사업 본격화에 따른 투기수요 차단 및 부동산 거래질서 건전성 확보를 위해 주요 개발호재·과열 지역을 대상으로 실시한 실거래 조사로,
- 서울특별시 강남·송파·용산구 토지거래허가구역과 그 주변지역, 경기도 광명·구리·김포시 및 수원 팔달구를 대상으로 올해 6월부터 약 5개월 간 실시하였다.

< 실거래 기획조사 개요 >

구 분	강남·송파	용산	수도권
조사지역	(강남구) 삼성·대치·청담·도곡· 역삼·개포동 (송파구) 잠실·신천동	(용산구) 한강로1~3가·원효로 1~4가·이촌·신계· 문배동	경기도 광명시, 구리시, 김포시, 수원시 팔달구
대상기간	6.5(잠실MICE 민자적격성 조사완료 발표) 이후 계약 ~ 8월말 신고분	5.6(정비창부지 개발 계획 발표) 이후 계약 ~ 8월말 신고분	6월 ~ 8월 신고분

- 이와 관련하여, 국토교통부는 용산 정비창 부지 내 도심형 공공주택 등 총 8천호 공급계획 발표(5.6) 이후 용산 정비창 부지와 인근 재건축·재개발 사업구역 등 총 0.77km²를 지난 5.20일 토지거래허가 구역으로 지정하였고,
- 서울특별시는 잠실 스포츠·마이스(MICE, 회의·포상관광·컨벤션·이벤트 산업) 민간투자사업 적격성 조사완료 발표(6.5) 이후 6.23일 강남구 삼성·대치·청담동, 송파구 잠실동을 토지거래허가구역으로 지정 한 바 있다.

□ 한편, 지난 2.21일 국토교통부 「부동산시장불법행위대응반」(이하 “대응반”) 출범 이후,

- 대응반과 한국부동산원 “실거래상설조사팀”은 전국 9억원 이상 고가 주택 거래에 대한 실거래 조사를 정기적으로 수행하는 한편, 주요 집값 과열지역을 대상으로 실거래 기획조사도 실시하고 있으며,
- 지난 8.26일에는 '19.12~'20.2월 거래 신고된 전국 9억원 이상 고가 주택 거래에 대한 실거래 조사결과를 발표한 바 있다.

< 실거래 정기 및 기획조사 비교 >

구 분	정기조사	기획조사
조사범위	전국 9억원 이상 고가주택 거래	주요 개발지역 등 집값 과열지역
조사기간	상시	특정기간 한시적 실시

【 조사 결과 】

□ 이번 기획조사는 대상기간 중 신고된 거래 중 이상거래로 의심되는 577건(강남·송파:322, 용산:74, 수도권:181*)을 조사대상으로 선별하여 진행되었다.

* 수도권의 경우, 이상거래 의심건 중 잔금지급이 완료된 일부 거래 181건에 대하여 우선 조사완료 하였고, 나머지 598건은 조사 진행 중

- 특히, 이상거래 의심건 선별과정에서 실거래 정기조사와 비교하여 투기성 법인거래 등 추가 기준을 적용하고, 토지거래계약허가를 회피할 목적의 계약일 허위신고 여부 확인이 필요한 거래 등을 조사대상에 포함하였다.

□ 조사가 완료된 577건 중,

- 친족 간 편법증여 등 탈세 의심 109건, 중소기업 운전자금 용도의 대출을 받아 주택구입에 활용하는 등 대출규정 위반 의심 3건과,

- 계약일 허위신고 36건*을 포함한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 위반 의심 76건과 「부동산등기 특별조치법」 상 금지행위인 '등기 원인 허위기재' 등이 의심되는 2건을 확인하였다.

* 가계약금 지급(계약성립) 후 신고기간 30일이 경과한 경우, 지연신고 과태료 (10~300만원)를 회피할 목적으로 계약일을 허위 신고 등

< 실거래 기획조사 결과 >

편법증여 등 탈세*	대출규정 위반	거래신고법 위반	등기특별조치법 위반	합계
109	3	76	2	190

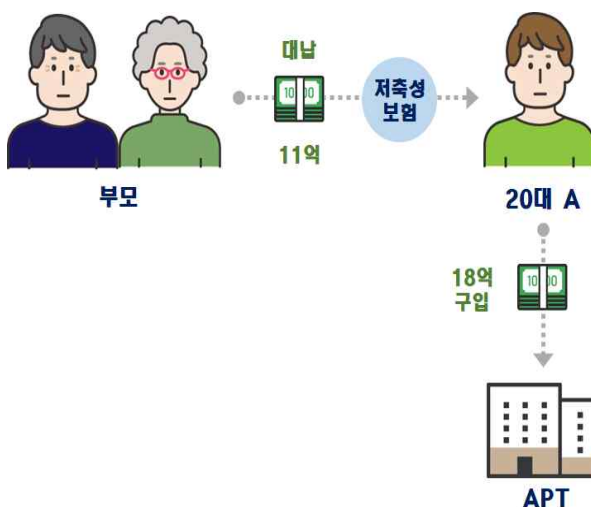
* 특수관계 등(86건), 법인(15건), 기타(8건)

- 한편, 조사가 이루어진 강남·송파·용산권역 총 3,128 거래 중 편법 증여 등 탈세 의심 거래가 94건으로 3.0%를 차지하였는데,
 - 이는 광명·구리·김포시 및 수원 팔달구의 탈세 의심거래 15건(총 4,464건의 0.34%) 보다 현저히 높은 수치로서, 고가주택이 집중된 서울 주요 도심지역에서 편법증여 등 불법행위 의심 거래가 상대적으로 많이 이루어졌음을 시사하였다.

□ 탈세 및 대출규정 위반이 의심되는 주요 사례는 다음과 같다.

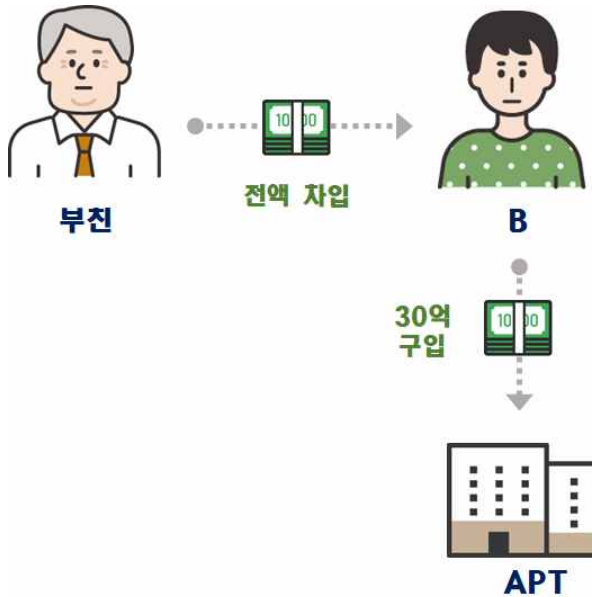
【 주요 사례 】

1) 자녀 보험금 대납을 통한 편법증여



- ① 20대 A는 18억원 상당의 아파트를 매수하면서
 - ② 약 9억원을 저축성 보험계약 해지금으로 조달하였다고 소명하였으나,
 - ③ 해당 보험계약의 보험금 납부('10.12월 8억원, '12.12월 3억원 일시금 납부) 당시 미성년자로 추정됨
- ⇒ A 부모의 자녀 보험금 편법증여 의심으로 국세청에 통보하여 탈세혐의 등 확인

2) 부모 차입금으로 아파트 매수

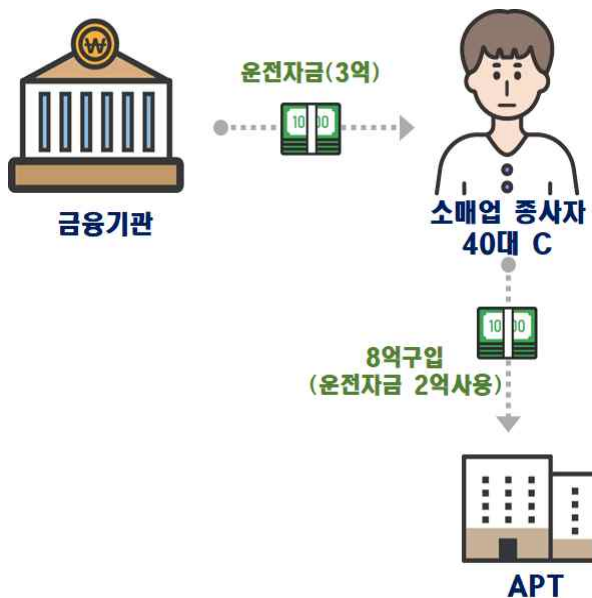


① 30대 B는 30억원 상당의 아파트를 매수하면서

② 매수대금 전액을 부친으로부터 차입하여 지급

⇒ 국세청에 통보하여 차입금에 대한 세법상 적정이자(4.6%) 지급 여부 등 모니터링

3) 사업자대출 용도 외 유용



① 소매업 종사자 40대 C는 8억원 상당 아파트를 매수하면서,

② 은행에서 중소기업 운전자금 용도로 3억원을 대출받아 이 중 2억원을 매수대금에 사용

⇒ 사업자대출 용도외 유용 의심으로 금융위·금감원에 통보하여 대출규정 위반 확인·대출금 회수 등 조치

【 유관기관 단속 연계 】

- 대응반은 실거래 조사를 통해 관련법령 위반 의심 거래로 확인된 사례에 대하여,
 - 탈세 의심건은 국세청에 통보하여 탈세혐의 분석 및 필요시 세금 탈루 혐의자에 대한 세무조사 등 후속조치가 이루어지도록 하고,
 - 대출규정 위반 의심건은 금융위원회, 금융감독원에 통보하여 대출 취급 금융회사 등 대상으로 규정위반 여부를 점검하고, 대출규정 위반이 최종 확인되는 경우 대출금 회수 등을 조치하도록 할 예정이다.
 - 또한, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 위반 의심건은 지자체에 통보하여 과태료를 부과토록 하고, '등기원인 허위기재' 등 의심건은 경찰청에 통보하여 「부동산등기 특별조치법」 위반여부에 대한 수사를 의뢰할 예정이다.
- 한편, 대응반은 지역적 차원의 이상동향을 파악하고 지역 내 부동산 시장 불법행위에 실효적으로 대응하기 위해 지방경찰청, 지자체 특별사법경찰 등과 협업도 강화하고 있다.
 - 일례로, 대응반은 '20.6월부터 2개월간 전주시 덕진구 주요 분양 단지의 불법전매 등 범죄수사에 협조하기 위해 전주시 덕진구청·전북지방경찰청과 합동으로 실거래 조사를 실시하여 전매제한 기간 내 분양권 불법전매 등 371명을 적발한 바 있으며,
 - 그 외 신규 분양단지에서 성행하는 불법전매·다운계약 등 단속 관련 지자체 협조 요청에 따라 지자체와 실거래 합동조사도 진행 중에 있다.

부동산범죄 수사 경과

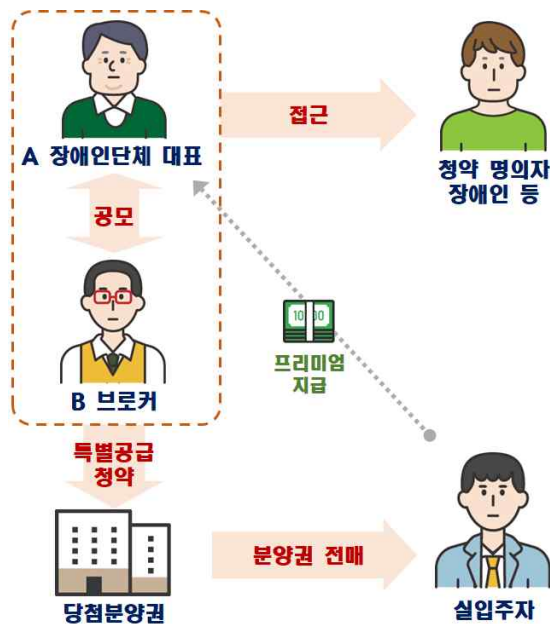
- 대응반은 장애인·국가유공자 특별공급을 이용한 부정청약 사건 주범 2명을 구속하고 핵심 피의자 7명을 검찰에 송치하는 등,
 - 지난 2.21일 출범 이후 부동산시장 범죄수사를 통해 총 47건(61명)을 형사입건하였고, 이 중 수사가 마무리된 27건(27명)은 검찰에 송치하였다고 밝혔다.
- 형사입건한 47건을 유형별로 살펴보면, 위장전입을 하거나 특별공급 제도를 부당하게 이용하여 아파트를 부정 당첨 받은 행위가 17건(20명)으로 가장 많았고,
 - 특정 공인중개사들이 단체를 구성하여 비회원 공인중개사와의 공동중개를 거부한 행위 12건(24명), 현수막 또는 인터넷 카페 글 게시를 통해 집값담합을 유도한 행위가 14건(12명), 공인중개사가 아닌 자가 부동산을 중개하거나 표시 광고한 행위 4건(5명)으로 파악되었다.

< 형사입건 사례 유형별 건수 >

적용법조	위반유형	입 건	
		건수	명
주택법 제65조제1항	• 위장전입·장애인 등 특별공급 이용 부정청약	17	20
공인중개사법 제33조제1항제9호	• 비회원 공인중개사에 대한 공동중개 제한	12	24
공인중개사법 제33조제2항제3호	• 안내문·온라인 커뮤니티 등 이용한 집값담합	14	12
공인중개사법 제48조, 제49조	• 무등록 중개 또는 중개대상물 표시·광고	4	5
합 계		47	61

【 주요 사례 】

1) 장애인 등 특별공급제도를 이용한 부정청약



- 장애인단체 대표를 맡고 있는 A는 평소 알고 지내던 장애인과 국가유공자 등 총 13명에게 돈을 벌 수 있는 기회를 주겠다며 접근,
 - 브로커 B와 공모하여 이들 장애인·국가유공자의 명의를 빌려 아파트 특별공급에 청약하여 부정당첨 받은 후 전매차익 실현
- ⇒ 피의자 A, B 구속 후 핵심 피의자 7명 검찰송치

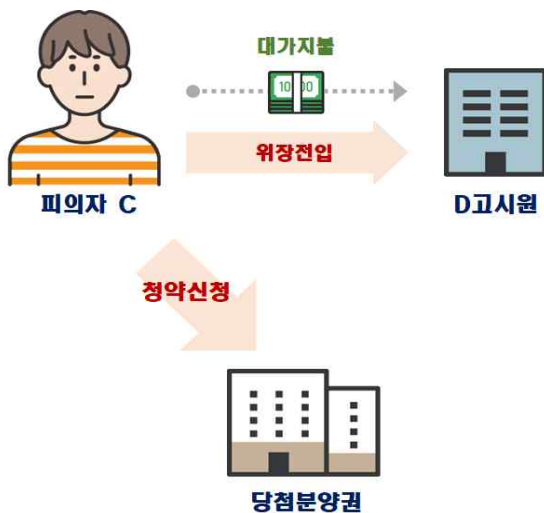
□ 장애인·국가유공자 특별공급을 이용한 부정청약 사건의 경우,

- 장애인 명의를 빌려 아파트 특별공급에 부정당첨 받은 장애인 대표 A 등 관련자 21명을 입건하고, 이 중 범죄 가담 정도가 중한 장애인단체 대표 A와 브로커 B를 12.3일, 12.12일 각각 구속하여 수사가 마무리된 7명을 검찰에 송치하였다.
- 이들은 '17년경 장애인·국가유공자들에게 건당 700만원 상당의 대가를 주고 명의를 대여하여 특별공급 청약을 통해 수도권 아파트 14채를 당첨 받은 후, 최대 1억원 상당의 프리미엄을 받고 전매하여 약 4억원의 수익을 챙긴 것으로 드러났다.
- 특히, 이번에 구속된 A는 장애인단체 대표라는 지위를 이용하여 장애인들을 주도적으로 모집하는 역할을, 브로커 B는 범행에

필요한 자금을 공급하면서 전매를 알선하는 역할을 한 것으로 밝혀졌다.

- 대응반은 검찰에 송치한 7명 외에, 명의를 빌려준 장애인 및 국가유공자 13명도 소환하여 조사할 예정이다.

2) 고시원 위장전입을 통한 부정청약



- 피의자 C를 포함한 12명은 실제 거주 의사가 없음에도 타 지역 고시원 업주 D에게 일정한 대가를 지불하고 고시원에 위장전입하여, 해당 지역 아파트에 청약하여 부정당첨

⇒ 12명 검거, 5명 검찰송치, 7명 수사 중

□ 고시원 위장전입을 통한 부정청약 사건과 관련하여,

- C를 포함한 피의자 12명은 실제 거주지역이 아닌 타 지역의 고시원 업주에게 일정 대가를 주고 고시원에 전입 신고하여 수도권 아파트 11채를 분양받은 혐의를 받고 있는데,
- 이들은 부동산 강사의 유튜브 채널 및 오프라인 강의를 통해 범행수법을 알게 된 것으로 밝혀졌다.
- 대응반은 부동산 강사 포함 부정청약자 12명을 입건하여 이 중 수사가 마무리된 5명을 검찰에 송치하였으며, 나머지 7명에 대한 수사도 지속하고 있다.

【 집값담합 등 신고접수 추세 】

- 아울러, 대응반 출범과 더불어 한국부동산원에 설치된 부동산거래 질서교란행위신고센터(이하 '신고센터')로 '20.2월부터 현재까지 접수된 신고건수를 분석한 결과, 수도권 신고비중은 줄고 지방은 늘어난 것으로 파악됐다.
- 신고센터에 따르면, 집값담합 등 부동산시장교란행위 신고건수는 집값담합 처벌규정이 시행된 올해 2월부터 현재까지 월평균 200건 정도로,
- '20.2월부터 8월까지 집값담합 행위 신고는 수도권 지역(약 78%)에 편중되었으나, 최근 9월 이후 수도권 지역의 신고는 감소(약 44%)하고 부산, 대구, 울산, 경남 등을 중심으로 신고가 급증하고 있다.
- 이는, 집값담합 행위의 전국적 확산에 따른 경각심 제고 등 부동산 시장 불법행위에 대한 국민들의 관심이 늘어나는 추세를 반영하는 것으로 보인다.

전국 과열 우려지역 부동산시장 모니터링 등

- 대응반은 최근 집값 과열양상이 수도권에서 전국 非규제지역으로 확산됨에 따라 지방 주요 과열지역을 대상으로 시장 동향을 모니터링하고 있으며,
- 투기성 거래 급증 등 이상징후가 있다고 판단될 경우 실거래 기획조사를 실시하여 「거래신고법」 위반, 편법중여, 업·다운계약 등 불법행위에 대한 집중 점검을 실시할 계획이다.

- 한편, 대응반은 현재 진행 중인 집값담합, 부정청약 사건에 대한 수사를 확대하고,
- 부동산시장을 교란하거나 부당한 범죄수익 발생 등 부동산 시장의 건전성 및 국민 주거안정을 해치는 조직적 불법행위 단속을 위해 검찰·경찰·지자체 특사경 등과 공조를 강화해나갈 계획이다.
- 부동산시장불법행위대응반장인 국토교통부 김수상 토지정책관은 “부동산 시장의 불법행위 수법이 다양해지고 지역적 범위도 수도권을 넘어 전국으로 확산되고 있는 만큼, 전국을 대상으로 부동산시장 동향을 꼼꼼히 모니터링하여 이상징후에 적기 대응해나가겠다”면서,
- “특히, 집값담합과 같이 암암리에 조직적으로 이루어지는 불법 행위를 적발하는 데 시민들의 적극적인 제보(부동산시장거래질서교란 행위신고센터 ☎1833-4324, 한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터 ☎02-6951-1375)가 큰 역할을 하는 만큼, 국민 여러분의 협조를 부탁드립니다.”라고 말했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산시장 불법행위대응반 조사총괄과 신현성(실거래 조사 관련, ☎ 044-201-3590), 이재훈 사무관(범죄 수사 관련, ☎ 044-201-3591)에게 연락 주시기 바랍니다.

<부동산거래질서교란행위 신고센터 홈페이지>

- <https://cleanbudongsan.go.kr> -

국토교통부 부동산거래질서교란행위 신고센터 한국부동산원

신고센터란 신고·조회 거래질서 교란행위 알림마당

부동산의 공정한 거래가
보다 밝은 사회를 만듭니다.

★ 신고센터 1833-4324

신고	확인	처리절차
부동산거래질서교란행위를 신고합니다.	신고내역을 확인합니다.	신고처리절차를 안내합니다.
공지사항	거래질서 교란행위	대표전화
· '중개대상물의 인터넷 허위매물' 문의... · '부동산거래질서교란행위 방지'를 위한 버... · '임시공유임(8/17) 지정'에 따른 골... · '부동산거래질서 교란행위 신고센터' 신고...	부동산거래질서 교란행위의 유형을 안내합니다.	1833-4324 + 상담시간 09:00 ~ 18:00 + (주말, 공휴일 제외) 부동산 공정한 거래를 위하여 여러분의 신고정신을 발휘하세요!

<한국인터넷 광고재단 부동산광고시장감시센터 홈페이지>

- <http://www.budongsanwatch.kr> -

국토교통부 부동산광고시장감시센터 감시센터 소개 신고·조회 부당표시·광고유형 알림마당 한국인터넷광고재단

부동산의 공정한 거래
튼튼한 길잡이가 되겠습니다!

중개대상물의 정보가 사실과 다른가요? 부당한 표시·광고 등으로 피해를 보셨나요?

신고하기

신고접수시 처리 절차

STEP 1-신고 접수 STEP 2-처리 STEP 3-종결

공지사항 · FAQ

2020.12.07 모니터링 결과 발표, 402건 과태료...21년 부터 모니터링 강화

○ 강남구 역삼동으로 반원을 앞둔 직장인 A씨는 온라인으로 집을 구하던 중 월세 80만원에

(상당전환) 평면 오전10시부... 08-31
(신고명법) 신고·조회명법 안내 08-21
(법령해석) 표시·광고 가이드... 08-21
(포도자료) 부동산 허위·과... 08-21

중개대상물 표시·광고 위반유형

명시의무 위반
개업공인중개사가 중개대상물에 대해 표시·광고하기 위해 명시해야만 하는 사항을 명시하지 않은 경우

부당 표시·광고 위반
개업공인중개사가 중개대상물에 대해 거짓·과장 표시·광고, 부존재·허위의 표시·광고, 기만적인 표시·광고 등 부당한 광고를 하는 경우

광고주체 위반
개업공인중개사가 아닌 자가 중개대상물에 대해 표시·광고를 하는 경우

국토교통부 한국인터넷광고재단 공정거래위원회 한국소비자원 한국공정원 한국광고주자율협회

국토교통부 부동산광고시장감시센터 개인정보처리방침 이용약관 이용문의

서울시 용산구 한강로3가 63-70, 용산현대빌딩 해림연스퀘어(영무동) 11층 | TEL : 02-6951-1375 | FAX : 02-6256-5610
COPYRIGHT © 2015 KOREA INTERNET ADVERTISING FOUNDATION ALL RIGHTS RESERVED. 한국인터넷광고재단

신고서 작성