

|               |                                       |     |                        |
|---------------|---------------------------------------|-----|------------------------|
| 배포 일시         | 2022. 6. 23.(목)                       |     |                        |
| 담당 부서<br><총괄> | 주택토지실<br>부동산거래분석기획단                   | 책임자 | 단 장 이경석 (044-201-3596) |
|               |                                       | 담당자 | 팀 장 김진후 (044-201-3606) |
|               |                                       |     | 사무관 김동환 (044-201-3590) |
| 보도일시          | 2022년 6월 24일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.   |     |                        |
|               | ※ 통신·방송·인터넷은 6. 23.(목) 11:00 이후 보도 가능 |     |                        |

## 원희룡 장관 “외국인 부동산거래 불법행위, 엄정하게 관리” 처음으로 ‘외국인 투기성 부동산 거래’ 기획조사 실시

- 업·다운계약, 명의신탁, 편법증여 등 투기성 거래 의심 1,145건 조사
- 외국인에 대한 주택보유 통계 생산 및 거래허가구역 지정, 임대사업자 등록 제한 등 투기 예방 제도적 장치도 함께 마련

- 국토교통부 원희룡 장관은 내·외국인을 막론하고 부동산 거래 불법행위에 대해 엄정하게 관리해 나간다는 원칙 아래, 그 동안 사각지대에 놓인 외국인 부동산 거래에 대한 현황 파악과 투기성·불법성 거래를 차단할 대응체계 마련을 지시하였다.
  - 이에 국토교통부는 6월 24일부터 법무부, 국세청, 관세청 등 관계기관과 함께 외국인의 투기성 부동산 거래에 대한 기획조사를 최초로 실시할 계획이라고 밝혔다.
- 그간 국토교통부는 주택·토지라는 한정된 자원에 대해 투명하고 공정한 시장질서를 확립하고 실수요자를 보호하기 위하여 실거래 신고 위반행위에 대한 조사를 강화해 왔으나,
  - 부동산 취득과 관련해 자국에서 대출을 받는 등 내국인보다 상대적으로 자유로운 일부 외국인들의 부동산 투기에 대해서는 관리가 제대로 되고 있지 않아 사각지대라는 지적이 많았다.
- 실제로, 그간 외국인에 의한 주택 거래건수는 전체 거래량의 1% 미만으로 낮은 편이지만, 최근 집값 상승기에 매수건수가 지속적으로 증가\*하였고,

외국인의 주택 매집(1인 최대 45채 매수), 미성년자의 매수(최저연령 8세), 높은 직거래 비율(외국인간 거래의 47.7%) 등 이상징후가 계속 포착되고 있는 실정이다.

\* 주택 매수 : ('17) 6,098건→ ('18) 6,757건→ ('19) 6,676건→ ('20) 8,756건→ ('21) 8,186건

- 이에 따라, 부동산 시장의 공정한 거래질서 확립을 위하여 외국인 부동산 투기에 대해서도 내국인과 동일하게 엄정한 잣대를 적용하여 면밀히 들여다볼 계획이다.

- 참고로, '외국인의 투기성 주택거래 규제'는 새정부 인수위의 국민 정책 제안 선호도 투표(국민제안센터, '22.4)에서 4위를 차지하고, 국정과제\*로 채택될 만큼 국민적 관심이 큰 사안으로,

\* 국정과제 2-7 : "주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현"

- 국토교통부는 외국인의 부동산 시장교란행위 단속을 위해 처음 실시하는 이번 실거래조사와 함께, 외국인 투기 예방과 효과적 대응을 위한 제도적 장치도 관계부처와 함께 마련해 나갈 계획이다.

## 1. 외국인의 투기성 부동산 거래 기획조사

- 이번 기획조사는 외국인 거래량이 급증한 지난 '20년 이후부터 금년 5월까지 전국에서 이루어진 20,038건의 '주택' 거래(분양권 포함)를 중심으로 업·다운계약, 명의신탁, 편법증여 등 투기성 거래\*가 의심되는 1,145건에 대하여 1차로 실시할 예정이다.

\* 주요 투기의심거래 및 중점 조사사항 예시

- ① 미성년자 매수 → 편법증여 등
- ② 외국인간 직거래 → 명의신탁, 다운계약 등
- ③ 동일인의 전국 단위 다회매수 → 가격 띄우기 등
- ④ 갭투기 및 임대사업 자격 위반 → 명의신탁, 비자규정 위반 등
- ⑤ 신고가 및 초고가주택 거래 → 허위신고, 해외자금 불법반입, 편법대출 등

- 또한, 외국인이라는 특수성을 고려해 체류자격·주소지 등 정보를 보유한 법무부, 불법 외환거래를 단속하는 관세청 등과 협력하여 진행하게 된다.

- 적발된 위법 의심행위는 국세청·금융위·지자체 등 관계기관에 통보해 탈세·대출 분석, 과태료 부과 등을 조치토록 하고,
  - 특히 해외 불법자금 반입이나 무자격 비자로 부동산을 임대하는 등 「외국환거래법」 및 「출입국관리법」 위반사항에 대해서는 관세청·법무부에 통보하여 조치토록 하는 등 엄중 대응할 방침이다.
- 이번 조사는 올해 9월까지 4개월간(필요시 연장) 진행하며, 10월 중(잠정) 조사결과를 발표할 예정이다.
  - 앞으로 정부는 외국인의 ‘토지’ 거래까지 조사 대상을 확대해 나가는 한편, 외국인 투기에 대한 지속적인 모니터링 체계를 갖추고, 이상동향 포착 시에는 추가 조사도 실시할 계획이다.

【참고 : 외국인의 투기성 부동산 거래 기획조사 개요】

| 구분   | 내용                                                          |
|------|-------------------------------------------------------------|
| 조사대상 | · '20.1월 ~ '22.5월까지 거래(20,038건) 중<br>외국인의 주택 투기의심거래(1,145건) |
| 조사지역 | · 전국 모든 지역                                                  |
| 조사기간 | · '22.6월 ~ '22.9월(4개월간, 필요 시 연장)                            |

## 2. 외국인 투기성 부동산 거래 예방 및 대응방안

- 최근 일부 선진국을 중심으로 외국인의 부동산 취득에 대한 규제가 강화\* 되고 있는 추세이며, 우리나라도 부동산 시장 안정화와 공정과 상식의 원칙에 입각하여 내국인 역차별 논란 해소가 시급한 만큼, 국토교통부는 외국인의 투기성 부동산 거래에 대한 대응체계를 마련하고 관련 통계를 정비하는 등 제도개선을 적극 추진할 계획이다.

\* 캐나다, 호주, 뉴질랜드 등에서는 외국인의 주택 취득 시 세금 중과, 사전 승인제 등 도입

- 먼저, 그간 외국인의 토지 보유 및 거래에 대한 통계는 관리하고 있었으나, 외국인의 주택 보유현황에 대한 통계가 없어 투기적발에 한계가 있었다. 이에 국토교통부는 대법원 건축물 등기자료와 건축물 대장, 실거래자료 연계를 통해 내년부터 외국인 주택보유 통계를 생산\*할 계획이다.

\* 통계생산 용역('22.3~진행중)→시범생산('22.4분기)→국가통계 승인·공표 추진('23.1분기)

- 또한, 외국인의 투기적 거래 행위에 효과적으로 대응하기 위해 외국인 부동산 투기가 우려되는 경우 시·도지사 등이 대상자(외국인 등)와 대상 용도(주택이 포함된 토지 등)를 정하여 거래허가구역을 지정\*할 수 있도록 금년 중 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정도 추진한다.

\* (예시) 인천광역시장이 OO구에 대해 외국인·외국법인이 주택이 포함된 토지를 취득하고자 하는 경우 허가를 받아야 하는 허가구역으로 지정 가능

- 아울러, 임대사업자 등록이 가능한 외국인 체류자격이 불명확하여 이를 해소하기 위해 임대사업자 등록이 가능한 비자종류를 명확\*하게 하는 내용으로 금년 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정도 추진한다.

\* 임대사업자 등록 가능 비자를 거주(F2) 일부, 재외동포(F4), 영주(F5), 결혼이민(F6)으로 제한

- 한편, 외국인의 부동산 거래 불법행위에 대한 체계적인 대응을 위하여 국토교통부는 법무부, 국세청, 관세청 등 유관기관 간 협력 체계 ‘외국인 부동산 유관기관 협의회’를 구축하고 6월 21일 첫 회의를 개최하였다.

- 첫 회의에서는 외국인 부동산 거래 관련 제도 및 투기성 부동산 거래 예방 및 대응방안에 대해 논의하였다.

- 관계부처는 공정과세 원칙이 지켜지고 우리 국민이 역차별 받지 않도록 다주택을 보유한 외국인도 소득에 상응하는 세금을 성실하게 납부하도록 유도하는 제도적 장치를 적극 검토하기로 했다.

- 또한, 출처가 불분명한 자금으로 고가주택을 매수하는 등 외국인의 투기가 의심되는 거래와 관련된 자료는 관세청 등 관계기관과 정기 공유하여 불법행위를 엄정 단속하기로 하였다.

- 국토교통부는 이외에도 거주지가 불명확한 외국인의 특성을 감안, 조사의 실효성 확보를 위해 비거주 외국인의 부동산 취득 시 국내 위탁관리인 지정 및 신고 의무화, 자금조달계획서 제출대상 확대\* 등 제도개선사항을 검토하고, 불법행위가 적발된 외국인에 대한 출입국 제한 등 다양한 제재 방안도 강구할 계획이다.

\* (예시) 비거주 외국인의 경우 투기과열지구·조정대상지역 등 규제지역 여부와 관계없이 주택 취득 시 자금조달계획서 제출을 의무화하는 방안 등 검토

- 국토교통부 진현환 토지정책관은 “이번 실거래 기획조사가 부동산 시장 안정화와 내국인 역차별 논란 해소를 위해 외국인 부동산 거래 전반에 대한 관리체계를 점검하는 계기가 될 수 있도록 하겠다”라고 강조하면서,
- “기획조사와 더불어 외국인의 투기성 거래 규제를 위한 제도개선 사항도 조속히 추진하고, 보완이 필요한 사항은 면밀히 살펴보는 등 적극 대응해 나가겠다”라고 밝혔다.

|               |                     |     |     |                    |
|---------------|---------------------|-----|-----|--------------------|
| 담당 부서<br><총괄> | 주택토지실<br>부동산거래분석기획단 | 책임자 | 단 장 | 이경석 (044-201-3596) |
|               |                     | 담당자 | 팀 장 | 김진후 (044-201-3606) |
|               |                     |     | 사무관 | 김동환 (044-201-3590) |
| 담당 부서         | 주택토지실<br>토지정책과      | 책임자 | 과 장 | 김명준 (044-201-3398) |
|               |                     | 담당자 | 사무관 | 김상환 (044-201-3402) |
| 담당 부서         | 한국부동산원<br>시장관리처     | 책임자 | 처 장 | 장우석 (053-663-8610) |
|               |                     | 담당자 | 부 장 | 최문기 (053-663-8611) |