

 국토교통부		<b>보 도 자 료</b>		국민의 내일을 위한 정부혁신 <b>보다나온 정부</b>
		배포일시	2020. 2. 20.(목) 총 5매(본문 5)	
담당 부서	토지정책과	담 당 자	· 과장 남영우, 사무관 고경표, 주무관 김재현 · ☎ (044) 201 - 3402, 3407	
	부동산산업과	담 당 자	· 과장 유혜령, 사무관 주광돈, 주무관 최단비 · ☎ (044) 205 - 3949, 3416	
	부동산시장 불법행위대응반 조사총괄과	담 당 자	· 과장 정승현, 사무관 나정재, 주무관 손기열 · ☎ (044) 201 - 4155, 4154	
보 도 일 시		2020년 2월 21일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2.20(목) 15:00 이후 보도 가능		

## 실거래 고강도 조사 확대와 불법행위 집중단속으로 건전한 부동산 시장을 만들겠습니다.

### - 국토부에 실거래 및 불법행위 전담 조사조직 출범 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 부동산 시장의 불법행위 조사를 전담하는 “부동산시장불법행위대응반”을 2.21일 신설하고, 본격적으로 부동산 시장의 불법행위 근절에 나선다. 아울러, 한국감정원에 “실거래상설 조사팀”과 “부동산거래질서교란행위 신고센터”도 신규 설치하여 지원체계를 구축한다.
- 한편, 시장질서 확립을 위해 지난해 8월 개정·공포된 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」과 「공인중개사법」도 21일부터 시행된다.

### “부동산시장불법행위대응반” 신설

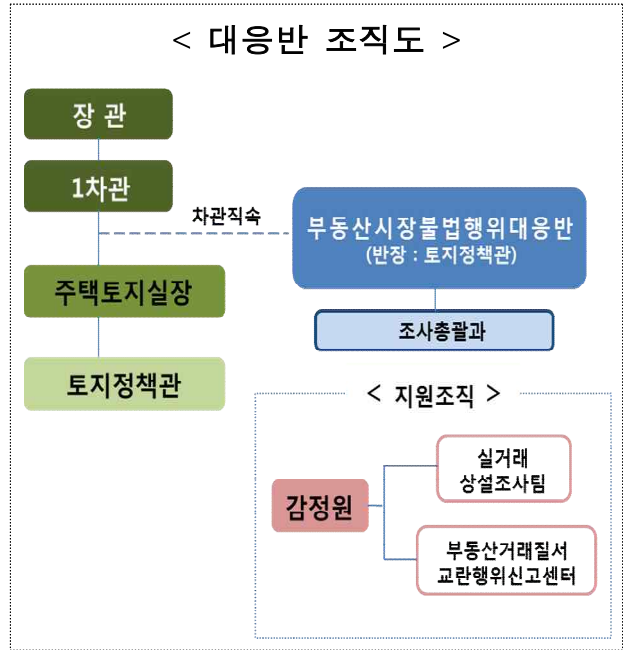
- 국토부는 오는 2.21일 1차관 직속의 “부동산시장불법행위대응반” 출범식을 갖고, 조사·수사활동에 착수한다.

○ 특히, 이번 출범식에서는 국토부 대응반과 서울시 민생사법경찰단, 경기도 공정특별사법경찰단이 부동산 투기와 불법행위 근절을 위한 업무협약(MOU)을 맺고 협조체계를 구축하였다.

○ 대응반은 토지정책관을 대응반장으로 하여 총 13명\*의 직원으로 구성되며,

\* 국토부 특사경 7, 관계기관 파견인력 6 (검찰·경찰·국세청·금융위·금감원·감정원 각 1명, 현재 파견절차 진행 중)

○ 향후 ① 부동산 실거래·자금조달 계획서 조사 총괄, ② 부동산 시장 범죄행위 수사, ③ 부동산 관련 불법행위 정보 수집·분석 등 업무를 수행한다.



\* 국토부 대응반과 서울·경기 특사경(200여 명)이 협조체계 구축을 통해 전방위 조사 추진

○ 또한, 한국감정원에 “실거래상설조사팀”과 “부동산거래질서교란 행위 신고센터”를 두어 내실 있는 조사가 이루어 질 수 있게 하였다.

□ 국토부는 대응반 출범을 계기로 기존 조사기능을 고도화하여 적발능력을 강화하고, 부동산 시장에 대한 강도 높은 불법행위 조사에 착수한다.

## < 1. 고강도 실거래 조사 확대 강화 >

① 고강도 실거래 조사지역을 2.21일부터 현행 서울에서 투기과열지구 전체로 확대\*한다. 또한, 3월부터는 12.16대책의 후속조치로 자금조달계획서 제출지역을 현행 투기과열지구(3억이상 주택)에서 전국으로 확대함에 따라 실거래 조사지역도 전국으로 확대할 계획이다.

\* 조사지역 : (현행) 서울 → (2.21~) 투기과열지구 전체 → (3월 중) 전국

- 특히, 조정대상지역 3억원 이상(비규제지역 6억 이상) 주택 거래 시 자금조달계획서 제출이 의무화되며, 해당지역의 자금조달계획서가 제출되는 대로 국토부가 지자체와 함께 이상거래에 대한 조사에 착수할 예정이다.
- ② 불법행위 적발 가능성을 높이기 위해, 현행 이상거래 추출기준도 해당지역의 거래가격·거래패턴·거래방식 등을 분석하여 지역별 맞춤형 기준으로 고도화 한다.
- ③ 전국의 9억원 이상의 고가주택 거래에 대하여는 국토부가 전담하여 조사를 수행하는 것을 원칙으로 하되, 신규 규제지역·가격 급등 단지·불법행위 의심단지 등에 대한 국토부 기획조사도 실시한다.
- ④ 현행 2개월 이상 소요되는 실거래 조사를 “대응반”과 “실거래상설 조사팀”의 밀도있는 조사를 통해 약 1개월 수준으로 단축하고,
  - 12.16 대책에 따라 투기과열지구 9억 이상 주택에 대하여는 3월부터 소득증빙·잔고증명 등 증빙자료 제출을 의무화하고, 신고 즉시 조사에 착수하여 거래 전 과정의 불법행위를 점검한다.

## < 2. 부동산 시장 범죄행위 수사 >

- 최근 이슈가 되는 집값담합 행위, SNS·유튜브 상의 불법 중개행위 등에 대하여는 “부동산거래질서교란행위 신고센터” 제보와 모니터링을 통해 확인된 사안 중 증거가 비교적 명확한 사안에 대하여는 즉시 수사에 착수하고, 추가 증거수집을 위한 현장점검도 실시한다.
- 이외에도, 과거부터 지속적으로 문제가 되어왔던 불법전매·부정청약 등 분양시장 불법행위와 기획부동산 사기 행위 등 고질적 불법행위 근절을 위해 관계기관과 함께 단속해 나갈 계획이다.

## 부동산 시장 불법행위 관련 제도개선

- 한편, 부동산 거래질서 확립을 위해 지난 8월 개정·공포('19.8월 국회 본회의 통과)된 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 및 「공인중개사법」 개정안이 2.21일부터 본격 시행된다.

### < 1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정안 주요내용 >

- ① 부동산 거래계약 체결 시 거래신고 기한이 기존 60일에서 30일로 단축된다. 이에 따라 2.21일 거래계약분부터는 30일 이내에 관할 시·군·구청에 실거래 신고를 하여야 한다.
    - \* 신고기한 내 신고를 하지 아니하는 경우 과태료 부과대상(500만원 이하)
  - ② 부동산 거래신고 후 계약이 해제·무효·취소된 경우 이에 대한 신고가 의무화된다. 따라서 2.21일 거래계약분부터는 거래신고 이후 계약이 해제·무효·취소된 경우 해제 등이 확정된 날부터 30일 이내에 반드시 해제 등 신고를 하여야 한다.
  - ③ 부동산 거래질서를 심각하게 교란하는 허위계약 신고\*도 금지되며, 허위계약을 신고한 경우에는 3천만원의 과태료가 부과된다.
    - \* 실제 계약 행위 없이 마치 계약을 한 것처럼 실거래 신고하는 행위(일명 “자전거래”)
- 이번 개정안 시행으로 보다 정확하고 적시성 있는 실거래 정보 확보가 가능해짐에 따라, 향후 실거래 정보의 활용성이 더욱 제고될 것으로 전망된다.

### < 2. 「공인중개사법」 개정안 주요내용 >

- ① 2.21일부터는 입주민, 중개사 등의 집값담합 행위도 금지된다.
  - 이에 따라, 시세에 영향을 미치는 행위나 특정 공인중개사의 중개 의뢰를 제한·유도하는 행위 등이 금지되며, 위반 시 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금이 부과된다.

< 주요 집값담합 등 부동산거래질서교란행위 유형(「공인중개사법」 제33조) >

- ① 입주자 모임 등이 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도·장려\*  
\* 시세 또는 권장 호가를 아파트 내·외부에 게재하는 행위 포함
- ② 특정 가격 이하로 거래하는 중개사무소를 이용하지 않도록 권고하고, 특정 가격 이하 해당 중개사무소의 매물을 허위매물로 신고
- ③ 중개사가 의뢰인의 거래가격 의사에 반하여 친목모임 등을 통해 가격조정을 담합하거나 저가의 허위·미끼 매물등재

② 한편, 담합행위 등의 효과적 적발을 위한 “부동산거래질서교란 행위 신고센터”의 법적근거가 마련되어, 2.21일부터 한국감정원에 “신고센터”가 설치·운영된다.

- 국토교통부는 집값 담합행위로 처벌받는 일이 없도록 법 시행 이전부터 제도활동을 시행 중이며, 법 시행 이후에는 현장점검 및 특사경 수사 등 강력한 단속활동을 통해 집값담합 행위를 근절한다는 계획이다.

## 건전한 부동산 시장을 만들겠습니다

- 정부는 이번 “부동산시장불법행위대응반” 신설과 부동산 시장 불법행위 관련 제도개선 등을 계기로 고강도의 실거래 조사 등 부동산시장 거래질서 확립을 위한 본격적인 활동에 나설 계획이다.
- 대응반장인 국토교통부 김영한 토지정책관은 “2.21일을 기점으로 건전한 부동산 시장을 만들기 위한 보다 실효적인 시장 단속이 가능하게 되었다”면서,
- “부동산 불법행위가 근절될 수 있도록 전담 특사경을 통한 실거래·자금조달계획서 조사, 집값담합 등 범죄행위 수사를 포함하여 제반 단속활동을 전방위로 강력하게 전개할 계획”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 토지정책과 고경표 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락주시기 바랍니다.