

배포 일시	2022. 10. 28.(금)		
담당 부서 <총괄>	주택토지실 부동산거래분석기획단	책임자	단 장 김성호 (044-201-3589)
		담당자	사무관 김동환 (044-201-3590)
			주무관 최인예 (044-201-3596)
보도일시	2022년 10월 28일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 28.(금) 10:30 이후 보도 가능		

공정한 부동산 시장 조성을 위한 외국인 주택 투기 기획조사 결과 및 대응방안 발표

- 해외자금 불법반입, 무자격 임대 등 위법의심행위 567건 적발 완료
- 불법 외환거래 단속, 공정과세 등을 통해 내국인 역차별 논란 해소 기대

- 국토교통부(장관 원희룡)는 외국인의 부동산 불법행위 단속을 위해 처음으로 실시한 실거래 기획조사('22.6~'22.9월) 결과를 28일 발표하였다.
- 전반적인 거래 침체기에도 외국인의 주택 매수비율은 지속 증가하고 있고, 그간 외국인의 주택 거래에서 해외자금 불법반입을 통한 주택 대량매입, 초고가주택 매수 등 특이동향이 다수 확인되었다.

('22.9월말 기준 연환산)

주택매수	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년
전체(건)	94만	85만	95만	127만	101만	56만
외국인(건)	6,098 (0.64%)	6,757 (0.79%)	6,676 (0.83%)	8,756 (0.68%)	8,186 (0.81%)	6,772 (1.21%)

※ '21년 기준 국적별로는 중국인(71.2%)·미국인(13.4%)의 매수가 가장 많았으며, 지역별로는 경기(35.6%)·인천(13.7%)·서울(13.6%) 순으로 매수가 많이 이루어짐

- 또한, 외국인은 국내 주택 취득 시 본국 은행을 통해서도 대출을 받을 수 있어 내국인에 비해 상대적으로 자금 확보 여력이 크며, 다주택자 중과세 적용을 위해 필요한 외국인 세대현황 파악 등이 어려워 내국인 역차별 논란이 지속 발생하였다.
- 이에 정부는 국민의 주거안정을 보호하기 위해 '외국인의 투기성 주택 거래 규제'를 국정과제로 채택하였으며, 외국인 투기 근절을 위한 기획조사 뿐만 아니라 외국인에 대한 거래규제, 주택 보유통계 생산 등 제도 정비도 적극 추진하고 있다.

- 이번 기획조사는 지난 6월부터 집값 상승기에 외국인의 주택 매수가 급증한 최근 2년 간('20.1~'22.5월)의 주택 거래 20,038건을 대상으로, 외국인의 특수성을 고려하여 조사 초기부터 외국인 관리 주무부처인 법무부, 불법 외환거래를 단속하는 관세청과 긴밀히 협력하여 추진하였다.
- 이와 함께 국토교통부는 조사가 시작된 지난 6월 「외국인 부동산 유관 기관 협의회*」를 구성하고 3차에 걸친 회의를 통해 다주택자 중과세를 위한 기관 간 외국인 세대정보 공유, 투기조사를 위한 공조 등 외국인 부동산 투기에 대한 실효적 대응방안을 적극 논의하였으며,
 - * 법무부(출입국·외국인등록사항 관리, 체류자격 위반 조사)·국세청(부동산 탈세 단속) 관세청(해외자금 불법반입 단속)·행정안전부(취득세 중과세)
- 앞으로도 외국인 부동산 투기 근절을 위하여 관계부처가 적극적인 협력과 함께 필요한 제도 개선사항들을 지속 발굴해 나가기로 하였다.

1. 외국인 주택 투기 기획조사 결과

- 이번 조사는 외국인 거래의 특성을 고려하여 별도의 이상거래 선별기준 (외국인간 직거래, 높은 현금지급 비율, 임대목적의 대량매입 등)을 마련하였고, 이에 따라 대상기간 내 거래(20,038건) 중 이상거래 1,145건을 선별하였다.
- 이상거래 1,145건에 대한 소명자료 징구·분석 등 조사결과, 411건(35.8%)의 거래에서 총 567건의 위법의심행위가 적발되었고, 주요 유형은 다음과 같다.
 - ① (해외자금 불법반입) 외국인이 부동산 취득을 위하여 해외에서 1만 달러를 초과하는 현금을 휴대반입 후 신고하지 않거나,
 - 외국환은행을 거치지 않고 부동산 취득자금을 불법반입하는 ‘환치기’를 통하여 부동산 취득자금을 반입하면서 신고하지 않은 경우 121건
 - ② (무자격비자 임대업) 방문동거 비자(F1) 등 경제활동이 불가능한 자격으로 체류하면서 자격 외 활동허가 없이 임대업을 영위하는 경우 57건

- ③ (명의신탁) 실제 거래대금 지급과 취득세 납부 등은 본인이 하면서 거래계약을 타인 명의로 체결하고 소유권이전등기까지 하는 경우 8건
- ④ (편법증여) 특수관계인(부모, 법인 등)이 부동산 거래대금을 매수인(자녀, 법인 대표 등)에게 대여하면서 차용증이 없거나 적정 이자 지급 여부 등 확인이 필요한 경우 30건
- ⑤ (대출용도 외 유용) 개인사업자가 금융기관으로부터 기업 운전자금 용도로 대출을 받은 후 실제로는 주택 등 부동산을 매수한 경우 5건

【위법의심행위 567건 요약】

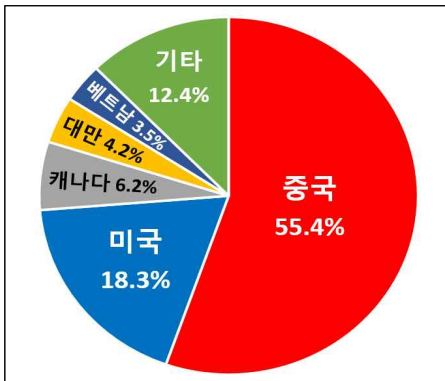
구분	위법의심행위 유형	통보 건수	처벌규정	관계 기관
1	• 해외자금 불법반입 (휴대반입 미신고, 환치기 반입)	121건	최대 징역 1년 또는 벌금 1억원 * 휴대반입 미신고 금액 3만불 초과 * 환치기 위반금액 25억원 초과	관세청
2	• 무자격비자 임대업	57건	최대 징역 3년 또는 벌금 3천만원 / 강제퇴거	법무부
3	• 명의신탁(8건) • 업무상 횡령(1건)	9건	최대 징역 5년 또는 벌금 2억원 과징금 30% 최대 징역 10년 또는 벌금 3천만원	경찰청
4	• 편법증여(30건) • 소명자료 미제출(51건) 등	85건	탈세분석, 미납세금 및 가산세 추징	국세청
5	• 대출용도 외 유용(5건) • LTV 규정 위반(9건) 등	22건	대출 분석 및 회수, 신규대출 제한	금융위 행안부
6	• 계약일 거짓신고(45건) • 소명자료 미제출(177건) 등	273건	취득가액의 2% 이하 과태료 최대 3천만원 이하 과태료(거래당)	관할 지자체

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반되는 경우 여러 관계기관에 통보
(例 : 소명자료 일체 미제출 ⇒ 국세청+지자체+관세청 통보)

2. 외국인 위법의심행위 결과 분석

- (매수인 국적) 이번 조사에서 적발된 위법의심행위 567건을 국적별로 분석한 결과, 중국인이 314건(55.4%)으로 가장 많았으며, 다음으로 미국인 104건(18.3%), 캐나다인 35건(6.2%) 순이었다.

【국적별 분포】



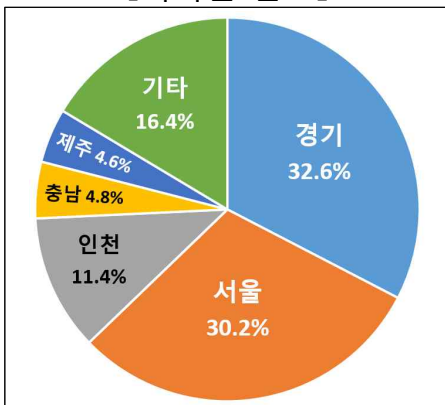
【중국인의 위법의심행위 유형】

계	① 해외자금 불법반입	② 무자격 임대업	③ 탈세 의심	④ 편법 대출	⑤ 명의신탁 등	⑥ 거짓신고 등
314	59	36	54	8	7	150

- ① 관세청 통보 ② 법무부 통보 ③ 국세청 통보
- ④ 금융위 통보 ⑤ 경찰청 통보 ⑥ 지자체 통보

- (매수 지역) 지역별로는 경기도 지역의 위법의심행위가 185건(32.6%)으로 가장 많았으며, 서울 171건(30.2%), 인천 65건(11.5%) 순으로 수도권에서 적발된 위법의심행위가 421건으로 전체의 74.2%를 차지하였다.

【지역별 분포】



【수도권의 위법의심행위 유형】

계	① 해외자금 불법반입	② 무자격 임대업	③ 탈세 의심	④ 편법 대출	⑤ 명의신탁 등	⑥ 거짓신고 등
421	103	45	69	21	6	177

- ① 관세청 통보 ② 법무부 통보 ③ 국세청 통보
- ④ 금융위·행안부 통보 ⑤ 경찰청 통보 ⑥ 지자체 통보

- 국토교통부는 이번 기획조사 결과를 토대로 외국인의 국적별 거주현황, 위법행위 유형 등을 종합 분석하여 향후 외국인의 투기성 부동산 거래 조사를 위한 이상거래 선별기준을 고도화하고,
 - 위법의심행위 중 큰 비중을 차지하는 해외자금 불법반입에 대해서는 국토부와 관세청의 정보공유 등 상시 공조체계 구축을 위한 업무협약을 체결하고, 필요시 합동단속 추진 등 엄중 대응해 나갈 방침이다.

3. 후속조치 계획

- 국토교통부는 위법의심행위 567건에 대하여 법무부·관세청·경찰청·국세청·금융위·지자체 등 관계기관에 통보하여, 향후 각 기관의 범죄 수사, 탈세·대출 분석, 과태료 처분 등의 후속조치가 신속히 이루어지도록 할 예정이다.
- 아울러, 앞으로는 외국인의 토지 대량매입, 지분 쪼개기, 이상 고·저가 매수 등 투기성 토지거래 뿐만 아니라 오피스텔 등 非주택 거래에서도 이상동향이 포착될 경우 기획조사를 확대 추진해나갈 계획이다.

4. 외국인 부동산 투기 대응방안

- 국토교통부는 이번 실거래 기획조사 결과를 바탕으로 관계부처와 협의하여 외국인 부동산 투자를 차단하기 위한 방안을 마련하였다.
- (대출 관련) 외국인도 주택담보대출 시 내국인과 동일하게 LTV·DTI 등 국내 대출 규제가 적용되나, 본국 은행을 통한 대출 또는 현금을 반입할 경우 상대적으로 자금 확보가 용이하여 내·외국인 역차별 논란이 제기되었다.
 - (해외자금 반입 단속) 이에 따라 외국인이 부동산 취득자금을 국내로 불법 반입하는 것에 대한 상시적인 단속을 강화할 필요가 있어, 국토부와 관세청은 상시 공조체계를 구축하고 외국인의 주택 자금조달계획 분석을 통해 선별한 이상거래 자료를 관세청과 반기별로 공유할 계획이다.
 - * 정보공유 및 상시 공조체계 구축을 위한 국토부-관세청 MOU 체결(11월 중)
- (세금 관련) 외국인도 내국인과 마찬가지로 부동산 취득·보유·양도 시 납세 의무가 존재하나, 다주택자의 경우 정확한 외국인 세대원 파악을 통한 과세제도의 실효성 제고 필요성이 제기되었다.
 - (정보 공유) 이에 따라 정부는 「외국인 부동산 유관기관 협의회」를 통해 법무부·복지부(건강보험공단) 등이 보유한 외국인 세대구성 관련 자료를 과세 당국과 공유하는 방안*을 추진할 계획이다.
 - * 다주택자 취득세 증과 시 세대정보 확인에 필요한 자료 요청근거 마련(「지방세기본법」 시행령)

- (불법행위 조사 관련) 이번 조사과정에서 일부 외국인들의 거주지가 불분명하여 등기반송 등 소명자료 징구가 지연되었고, 거주기간 등 정보가 부족하여 편법증여 등 위법의심행위 조사에 일부 어려움이 있었다.
- (거주지 확인) 이에 부동산거래신고법령 개정을 통해 외국인등록(국내거소신고) 대상자에 대해서는 부동산 거래신고 시 외국인등록(국내거소신고) 사실증명서를 제출하도록 하고, 부동산 매수 후 해외로 출국하는 외국인에 대한 조사 공백을 예방하기 위하여 거래신고 시 국내 '위탁관리인'을 지정 및 신고(변경 포함)토록 할 계획이다.
- (거주여부 확인) 또한, 편법증여 의심행위에 대한 실거래조사를 위해서는 조사대상자의 국내 거주여부를 확인할 필요가 있어 출입국기록을 요청할 수 있는 근거(부동산거래신고법령)도 함께 마련할 계획이다.
- (가족관계 확인) 이와 함께, 외국인 특수관계인간(부모-자식) 편법증여 등 위법행위에 대한 조사 강화를 위해 복지부(건강보험공단)가 보유한 외국인 세대구성 관련 자료를 공유 및 교차 검증하는 방안도 모색할 계획이다.
- (기타 제도개선) 국토교통부는 외국인의 투기성 거래에 효과적으로 대응하기 위하여 외국인의 부동산 투기가 우려되는 경우, 시·도지사 등이 대상자(외국인 등)와 대상용도(주택이 포함된 토지 등)를 정하여 거래허가 구역을 지정할 수 있도록 「부동산거래신고법」 개정*을 추진하고 있다.
 - * 8.19일 일부개정안 발의(이종배 의원)가 완료되었으며, 금년 중 개정을 목표
- 아울러, 임대사업자 등록이 가능한 외국인 체류자격이 불명확한 문제를 해소하기 위해 임대사업자 등록이 가능한 비자 종류를 명확*하게 하는 내용의 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정**도 함께 추진 중이다.
 - * 임대사업자 등록 가능 비자를 재외동포(F4), 영주(F5), 결혼이민(F6), 거주(F2)일부로 제한
 - ** 9.29일 일부개정안 발의(이종배 의원)가 완료되었으며, 내년 1분기 개정을 목표
- 마지막으로, 외국인 주택 보유통계를 신설하여 투기성 거래에 대해 적극 대응해 나갈 계획이다. 이를 위해 건축물 등기자료와 실거래자료 등 연계를 통한 통계생산 용역을 실시하여 시범생산 예정('22.12월)이며, 국가통계 승인을 위한 통계청 협의를 거쳐 내년 1분기 공표를 목표로 하고 있다.

□ 원희룡 국토교통부 장관은 “내·외국인을 막론하고 부동산 거래 불법행위는 엄정하게 관리해나간다는 원칙 아래, 국민의 주거안정을 침해하는 일부 외국인의 투기행위에 대하여는 철저히 단속하겠다”고 밝혔다.

○ 또한, “공정한 거래질서 확립과 내국인 실수요자 보호 차원에서 그동안 사각지대에 놓인 외국인 부동산 현황 파악과 투기 근절을 위한 제도개선도 지속 추진하겠다”고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산거래분석기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	사무관	김동환 (044-201-3590)
		담당자	주무관	최인에 (044-201-3596)
<거래규제>	국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	김명준 (044-201-3398)
		담당자	사무관	정은선 (044-201-3402)
<주택 보유통계>	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	성호철 (044-201-3317)
		담당자	사무관	임상준 (044-201-3324)
<임대사업자 관리>	국토교통부 민간임대정책과	책임자	과 장	정천우 (044-201-4100)
		담당자	사무관	김희정 (044-201-4477)
<체류 관리>	법무부 체류관리과	책임자	과 장	이승현 (02-2110-4055)
		담당자	사무관	배덕환 (02-2110-4062)
<체류자격 위반조사>	법무부 이민조사과	책임자	과 장	박재완 (02-2110-4075)
		담당자	사무관	이성호 (02-2110-4079)
<외국인등록 정보 관리>	법무부 이민정보과	책임자	과 장	이대우 (02-2110-4090)
		담당자	사무관	윤철민 (02-2110-4091)
<지방세 기본법>	행정안전부 지방세정책과	책임자	과 장	이현정 (044-205-3802)
		담당자	사무관	손우승 (044-205-3807)
<취득세>	행정안전부 부동산세제과	책임자	과 장	홍삼기 (044-205-3831)
		담당자	사무관	김종택 (044-205-3848)
<건강보험>	보건복지부 보험정책과	책임자	과 장	손호준 (044-202-2710)
		담당자	사무관	안정습 (044-202-2706)
<부동산 탈세 조사>	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	강동훈 (044-204-3401)
		담당자	사무관	박현수 (044-204-3417)
<자금 불법 반입 단속>	관세청 외환조사과	책임자	과 장	이동현 (042-481-7930)
		담당자	사무관	민병수 (042-481-7931)
<실거래 조사>	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	장우석 (053-663-8610)
		담당자	부 장	최문기 (053-663-8611)

붙임 1

향후 추진계획

주요 추진과제		조치사항	추진일정	소관 부서	협조 부서
1. 외국인 부동산 대출 관련					
1 해외자금 불법반입 단속 공조체계 강화		국토부-관세청 MOU 체결	'22.11월 중	국토부 (부동산 거래분석 기획단)	관세청
2. 외국인 부동산 세금 관련					
1 다주택자 세금증과를 위한 가족정보 확인		지방세기본법 시행령 개정	'23년	행안부	법무부 복지부
3. 외국인 불법행위 조사 관련					
1 거주지 증명서류 제출		부동산거래신고법 시행령 개정	'23.1분기	국토부 (토지정책과) · (부동산 거래분석 기획단)	-
2 위탁관리인 지정·신고 의무화					-
3 관계기관 요청정보 확대					법무부 복지부
4 기획조사 확대 추진	토지 거래	거래동향 분석 및 이상거래 선별기준 마련	'23.上	국토부 (부동산 거래분석 기획단)	법무부 국세청 관세청
	非주택(오피스텔 등) 거래		'23.下		
4. 기타 제도개선 사항					
1 대상특정 토지거래허가제도 도입		부동산거래신고법 개정	'22.4분기 (8월 발의 완료)	국토부 (토지정책과)	-
2 임대업 가능 체류자격 제한		민간임대주택법 개정	'23.1분기 (9월 발의 완료)	국토부 (민간임대 정책과)	법무부
3 외국인 부동산 통계 정비		외국인 주택보유 통계 승인·공표	'23.1분기	국토부 (주택정책과)	-

붙임 2

주요 위법의심행위 적발 사례

사례 1-1 부동산 취득을 위한 해외자금 불법반입 의심(외국환거래법 위반)



- 외국 국적 매수인이 서울 소재 아파트 매수자금 42억원 중 8.4억원을 외국에서 수차례 반입하였다고 주장하나, 신고의무가 없는 반입한도 (일 1만달러)를 과도하게 초과하여 정황상 자금 불법반입 의심

☞ [조치계획] 관세청은 환치기 업자를 통한 불법반입 여부 확인 등 수사 실시, 부동산 취득자금 불법반입 혐의 확정 시 징역 최대 1년 / 벌금 1억원

사례 1-2 부동산 취득을 위한 해외자금 불법반입 의심(외국환거래법 위반)

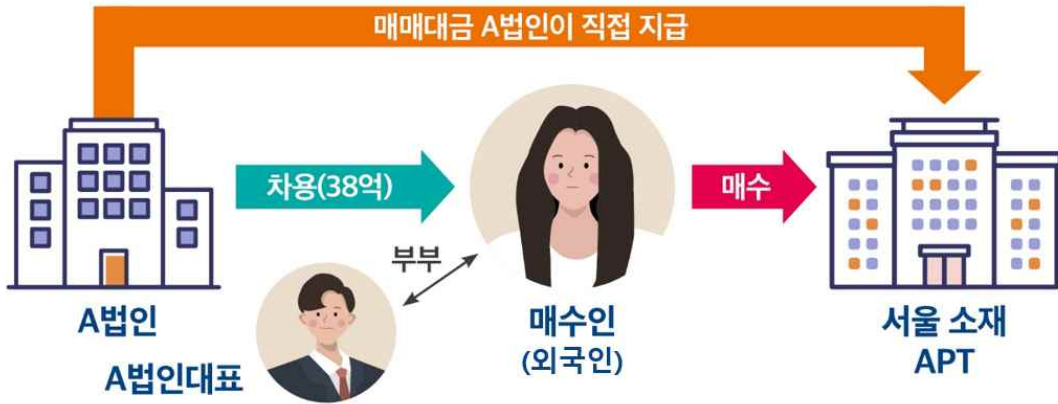


- 외국 국적 매수인이 경남 일대 아파트·다세대주택 19채를 16억원에 매수 하면서 6억원의 자금출처에 대해서는 소득증빙 등 일체 소명이 없었고, 조사 과정에서 해외자금 반입 정황에 대해 진술하여 자금 불법반입 의심

☞ [조치계획] 관세청은 매수인·배우자의 외환거래내역 확인 등 수사 실시, 부동산 취득자금 불법반입 혐의 확정 시 징역 최대 1년 / 벌금 1억원

사례 2-1

특수관계인간 편법증여 의심(상속세 및 증여세법 위반)



- 외국 국적 매수인이 서울 소재 아파트를 38억원에 매수하면서 거래대금 전부를 한국인 배우자가 대표로 있는 법인이 대여해주면서, 대여금을 매수인에게 지급하지 않고 직접 매수인에게 이체하여 편법증여 의심

☞ **[조치계획]** 국세청은 차용증에 따른 이자 지급여부 등을 확인하여 탈세 혐의 발견 시 세무조사를 통해 가산세를 포함한 탈루세액 추징

사례 2-2

특수관계인간 편법증여 의심(상속세 및 증여세법 위반)

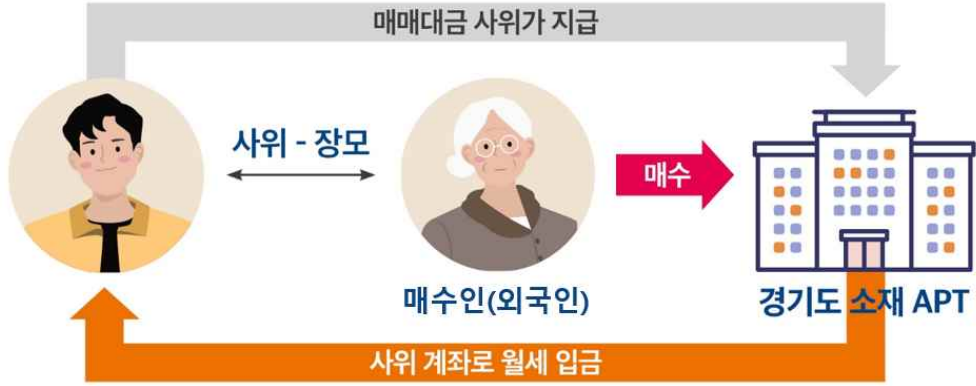


- 외국 국적 매수인이 서울 소재 아파트를 25억원에 매수하면서 모친에게 비트코인을 매각하여 받은 14.5억원을 활용했으나, 비트코인의 재수령 여부와 기타 출처 불분명한 예금액이 문제가 되어 편법증여 의심

☞ **[조치계획]** 국세청은 비트코인의 흐름 추적 등 확인을 통해 탈세 혐의 발견 시 세무조사를 통해 가산세를 포함한 탈루세액 추징

사례 3

명의신탁(부동산실명법), 무자격 비자 임대업 의심(출입국관리법 위반)



○ 방문동거 비자(F1)로 체류하는 외국 국적 매수인이 경기도 소재 아파트 3채를 4.1억원에 매수한 후 월세수익을 수취하는 등 임대업을 영위하여 무자격 비자 임대업 의심

- 한편, 해당 매수인은 매수대금 중 3.8억원을 사위로부터 조달하고, 취득세도 사위가 부담하는 등 가족간 명의신탁도 의심

☞ [조치계획] 경찰청 수사로 혐의 확정 시 최대 징역 5년/벌금 2억원, 법무부 조사로 위반사실 확인 시 최대 징역 3년 또는 벌금 3천만원 / 강제퇴거 조치

사례 4

편법대출을 통한 주택 매수 의심(대출용도 외 유용)



○ 외국 국적 매수인이 한국인 아내와 함께 서울시 소재 단독주택을 거주 목적으로 7.6억원에 매수하면서 개인사업자대출로 매수자금 일부를 조달하여 기업활동과 무관한 대출자금 유용 의심

☞ [조치계획] 금융위원회(금융감독원은 사실관계 확인, 대출 분석 및 추가 점검을 통해 대출용도 외 유용 확정 시 대출금 회수 및 신규대출 제한

사례 5

주택 대량매수 관련 자금조달내역 미소명(부동산거래신고법 등 위반)



- 외국 국적 매수인이 한국인과 함께 '20년 이후부터 경기도 일대 단독 주택 7채를 45억원에 대량매수하면서 매수자금 지급증빙 미제출 등 조사에 불응하여 출처 불분명한 자금 활용 의심

☞ **[조치계획] 국세청·관세청의 조사로 세금 탈루, 해외자금 불법반입 여부 등을 확인하며, 지자체 조사로 최대 3천만원 이하의 과태료 처분 조치**

사례 6

전세사기·명의신탁 의심(부동산실명법 등 위반)



- 관리인(한국인)이 외국인 명의로 서울시 소재 아파트 25채를 매집하고, 근저당권 설정 후 전세계약*을 체결하였으나 그 중 23채가 경매 진행

* 선순위 저당권을 해결해주겠다는 거짓 약속으로 세입자를 설득한 것으로 추정

- 해당 외국인은 반지하 거주자로 경제력이 없는 것으로 추정, 관리인에게 명의만 빌려준 것으로서 명의신탁이 의심되는 한편, 근저당권을 설정한 관리인이 해당 물건 일부를 낙찰받는 등 전세사기도 의심

☞ **[조치계획] 경찰청 수사로 명의신탁 혐의 확정 시 최대 징역 5년/벌금 2억원, 전세사기 혐의 확정 시 최대 징역 10년/벌금 2천만원 등 처벌**