

외국인 토지거래 불법행위 기획조사 결과 발표

- 명의신탁, 분양권 전매제한 위반 등 위법의심행위 437건 적발
- 외국인 주택투기의심거래 2차 기획조사도 하반기 추진

- 국토교통부(장관 원희룡)는 외국인의 토지거래 불법행위 단속을 위한 실거래 기획조사('23.2월~'23.6월)를 실시하여 위법의심행위 총 437건을 적발하였다.
- 이번 기획조사는 지난해('22.6월~'22.9월) 외국인 주택 투기 근절을 위한 기획조사를 실시한데 이어, 외국인의 토지거래에 대해서도 조사한 것으로,
 - '17년부터 '22년 말까지 전국에서 이루어진 14,938건의 외국인 '토지' 거래를 중심으로 업·다운계약, 명의신탁, 편법증여 등 불법행위가 의심되는 이상거래 920건을 선별하여 조사하였다.
- 이상거래 920건에 대한 소명자료 징구·분석 등 조사결과, 총 437건 (47.5%)의 위법의심행위가 적발되었다.
 - 적발사항은 편법증여 의심 등 국세청 통보 61건, 명의신탁, 불법전매 등 경찰청 통보 6건, 해외자금 불법반입 등 관세청 통보 35건, 신고가격 거짓신고 등 지자체 통보 419건, 기타 금융위 등 통보 6건이다.
 - 한편, 조사대상 920건 중 가장 비중이 큰 농지거래 490건에 대해서는 농식품부에 자료를 제공하여, 자기의 농업경영 의무 위반 등 농지법 위반에 대해 현장조사를 진행하고 있으며, 하반기까지 조사를 마무리할 계획이다.
- 적발된 행위는 국세청·경찰청·관세청·금융위·지자체 등 관계기관에 통보하여, 범죄수사, 과태료 처분 등 후속조치가 이루어지도록 하고, 하반기에는 외국인 주택투기 2차 조사와 오피스텔 등 비(非)주택 거래 기획조사도 실시 예정이다.

- 과거 정부에서는 **외국인의 투기성 부동산 불법거래**에 대한 관리가 소홀했다는 지적이 있어, 현 정부는 ‘**외국인의 투기성 주택 거래 규제**’를 국정 과제로 채택하여, **외국인 투기 근절을 위한 기획조사**를 강화할 뿐만 아니라 **제도 정비도 적극 추진**하고 있다.
 - **외국인의 투기성 거래에 효과적으로 대응**하기 위하여 **토지거래허가구역 지정권자가 허가대상자(외국인등을 포함), 허가대상 용도와 지목** 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있도록 **부동산거래신고법을 개정**했고(10.19 시행),
 - **기획조사 실효성 확보**를 위해 **외국인의 거주지¹⁾, 국내거주여부²⁾, 가족관계³⁾ 등 확인**을 강화할 수 있도록 **제도 개선**을 추진 중이다.
 - 1) 장기 체류 외국인 거래신고시 실거주지 증명서류(외국인등록 사실증명 등) 제출 의무화, 매수인이 국내에 주소 또는 거소를 두지 않을 경우 국내 위탁관리인 지정을 의무화
 - 2) 외국인 출입국기록(법무부) 자료 공유 법적근거 마련
 - 3) 외국인 건강보험 가입자 세대정보(보건복지부) 자료 공유 법적근거 마련
- **원희룡 국토교통부 장관**은 “**내·외국인을 막론하고 부동산 거래 불법행위는 엄정하게 관리해나간다는 원칙**하에, **지난 5년간 이루어진 거래뿐만 아니라 향후 발생하는 외국인 불법 행위에 대해서도 철저히 조사하여 투명하고 공정한 시장질서를 확립해 나가겠다**”라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호	(044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진	(044-201-3606)
		담당자	주무관	최인예	(044-201-3596)
<부동산 탈세 조사>	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	한지웅	(044-204-3401)
		담당자	사무관	김준호	(044-204-3417)
<자금 불법 반입 단속>	관세청 외환조사과	책임자	과 장	이동현	(042-481-7930)
		담당자	사무관	송철훈	(042-481-3235)
<농지법 위반 단속>	농림축산식품부 농지과	책임자	과 장	이승한	(044-201-1731)
		담당자	사무관	안정모	(044-201-1735)
<실거래 조사>	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	박창일	(053-663-8760)
		담당자	부 장	최문기	(053-663-8610)
		담당자	팀 장	김동현	(053-663-8611)

1. 외국인 토지 투기 기획조사 결과

□ 최근 6년간('17~'22년) 외국인 토지 거래량은 매년 2천건을 상회하는 수준으로 꾸준히 유지되고 있으며, 외국인 토지 거래비율은 수도권에서 더 높은 것으로 나타났고, 국적별로는 중국인(54.9%), 미국인(23.2%), 캐나다인(6.3%) 순으로 나타났다.

토지매수	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년
전체(건)	847,580	772,383	708,495	791,285	890,618	657,129
전체 외국인(건)	2,322 (0.27%)	2,775 (0.36%)	2,699 (0.38%)	2,535 (0.32%)	2,523 (0.28%)	2,084 (0.32%)
수도권 전체(건)	233,936	232,894	222,568	252,335	279,874	188,713
수도권 외국인(건)	1,027 (0.44%)	1,473 (0.63%)	1,579 (0.71%)	1,421 (0.56%)	1,171 (0.42%)	1,114 (0.59%)

□ 국토교통부는 내·외국인을 막론하고 부동산 거래 불법행위에 대해 엄정하게 관리해 나간다는 원칙 아래, 지난해('22.6월~'22.9월) 외국인 주택 투기 근절을 위한 기획조사를 추진하여 국세청·관세청 등 관계기관에 통보한 바 있으며,

○ 이번 기획조사는 '17년부터 '22년 말까지 전국에서 이루어진 14,938건의 외국인 ‘토지’ 거래를 중심으로 업·다운계약, 명의신탁, 편법증여 등 불법행위가 의심되는 920건에 대하여 실시하였다.

○ 이상거래 920건에 대한 소명자료 징구·분석 등 조사결과, 총 437건 (47.5%)의 위법의심행위가 적발되었고, 주요 유형은 다음과 같다.

① (해외자금 불법반입) 외국인이 부동산 취득을 위하여 해외에서 2만 달러를 초과하는 현금을 휴대반입 후 신고하지 않은 것으로 의심되는 경우 35건

- ② (**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 6건
- ③ (**명의신탁**) 실제 거래대금 지급과 취득세 납부 등은 본인이 하면서 거래계약을 타인 명의로 체결하고 소유권이전등기까지 하는 경우 3건
- ④ (**대출용도 외 유용**) 개인사업자가 금융기관으로부터 기업 운전자금 용도로 대출을 받은 후 실제로는 주택 등 부동산을 매수한 경우 4건
- ⑤ (**신고가격 거짓신고**) 토지 거래를 하면서 실제 거래가격과 상이한 거래 금액으로 신고한 것으로 의심되는 경우 23건

□ 관계기관별 적발사항 통보건수는 편법증여 의심 등 국세청 통보 61건, 명의신탁 등 경찰청 통보 6건, 해외자금 불법반입 등 관세청 통보 35건, 신고가격 거짓신고 등 지자체 통보 419건, 금융위 등 통보 6건 등이었다.

- 위법의심거래 중 높은 시세차익을 취득한 주요 사례로는, 중국 국적 외국인이 인천 계양구 토지를 '17.8월 8백만원에 매수 후 '20.4월 9,450만원에 매도하면서 약 1081%의 상승률을 기록한 거래로, 소명자료 제출에 불응하여 지자체에 통보한 사례,
- 인천 서구 토지를 중국 국적 외국인이 '20.10월 약 9.7억원에 매수 후 '21.11월 약 12.3억원에 매도하면서 약 2.6억원의 시세차익을 기록한 거래로, 소명자료 제출에 불응하여 국세청 및 지자체에 통보한 사례 등이 있었다.

□ 한편, 조사대상 920건 중 가장 비중이 큰 농지거래 490건에 대해서는 농식품부에 자료를 제공하여, 자기의 농업경영 의무 위반 등 농지법 위반에 대해 현장조사를 진행하고 있으며, 하반기까지 조사를 마무리할 계획이다.

【위법의심거래 437건 요약】

관계 기관	통보 건수	주요 위법의심 유형	처벌규정
관세청	35건	<ul style="list-style-type: none"> • 해외자금 불법반입 등 	1년 이하 징역 / 1억원 이하 벌금 (외국환거래법 위반)
국세청	61건	<ul style="list-style-type: none"> • 편법증여 • 특수관계자 차입금 • 거래금액 거짓신고 등 	탈세 분석, 미납세금 및 가산세 추징
경찰청	6건	<ul style="list-style-type: none"> • 명의신탁 • 공인중개사 직접거래 등 	5년 이하 징역 / 2억원 이하 벌금 (부동산실명법 위반) 3년 이하 징역 / 3천만원 이하 벌금 (공인중개사법 위반)
관할 지자체	419건	<ul style="list-style-type: none"> • 계약일 거짓신고 • 업·다운계약 등 	취득가액의 5% 이하 과태료 (부동산거래신고법 위반)
금융위 등	6건	<ul style="list-style-type: none"> • 대출용도 외 유용 등 	대출 분석, 회수

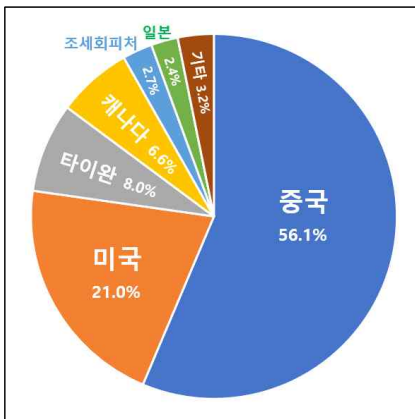
* 1건의 거래가 다수 법률에 위반되는 경우 여러 관계기관에 통보
(例 : 소명자료 일체 미제출 ⇒ 국세청+지자체+관세청 통보)

2. 외국인 위법의심행위 결과 분석

□ (매수인 국적) 이번 조사에서 적발된 외국인의 위법의심행위를 국적별로 분석한 결과, 중국인이 211건(56.1%)으로 가장 많았으며, 다음으로 미국인 79건(21.0%), 타이완인 30건(8.0%) 순이었다.

* 매도인이 외국인이고 매수인이 대한민국 국적인 건은 집계에서 제외

【국적별 분포】



【중국인의 위법의심행위 유형】

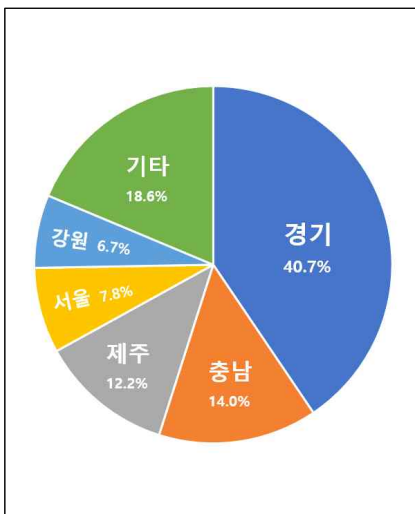
계	① 해외자금 불법반입 등 (관세청 통보)	② 거짓신고 등 (지자체 통보)	③ 편법증여 등 (국세청 통보)	④ 명의신탁 등 (경찰청 통보)	⑤ 편법대출 등 (금융위 등 통보)
211	26	208	27	2	3

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반되는 경우 여러 관계기관에 통보

□ (매수 지역) 지역별로는 경기도 지역의 위법의심행위가 177건(40.7%)으로 가장 많았으며, 충남 61건(14.0%), 제주 53건(12.2%) 순으로 적발되어 수도권 뿐 아니라 전국적으로 위법행위가 다양하게 적발되어, 외국인의 주택 매매거래 위법행위(수도권 적발 위법의심행위 74.2%)와는 다른 양상*을 보였다.

* 수도권 위법의심행위 비중 50.8% (서울 7.8%, 경기 40.7%, 인천 2.3%)

【지역별 분포】



【주요지역 위법의심행위 유형】

지역	계	① 해외자금 불법반입 등 (관세청 통보)	② 거짓신고 등 (지자체 통보)	③ 편법증여 등 (국세청 통보)	④ 명의신탁 등 (경찰청 통보)	⑤ 편법대출 등 (금융위 등 통보)
경기	177	10	169	21	2	4
충남	61	-	61	7	-	-
제주	53	14	51	12	2	-
서울	34	6	31	9	2	-
강원	29	-	29	1	-	-
기타	81	5	78	11	-	2

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반되는 경우 여러 관계기관에 통보

3. 후속조치 계획

- 국토교통부는 위법의심행위 437건에 대하여 국세청·경찰청·관세청·금융위·지자체 등 관계기관에 통보하여, 향후 각 기관의 범죄 수사, 탈세·대출 분석, 과태료 처분 등의 후속조치가 신속히 이루어지도록 할 예정이다.
- 농식품부에서 진행하고 있는 농지법 위반에 대한 현장조사에 대해서도 조사가 마무리되면 위법사항에 대해 조치할 계획이다.
- 아울러, 하반기에는 지난해 실시한 1차 외국인 주택 기획조사 대상기간 이후 거래건을 대상으로 외국인의 주택 대량매입, 이상 고·저가 매수 등 투기성 주택거래에 대한 2차 기획조사를 추진할 계획이다.

【참고 : 외국인 투기성 주택거래 2차 기획조사 개요】

구분	내용
대상기간	· '22.6월 ~ '23.5월(12개월) * 1차 조사대상기간('20.1월~'22.5월) 이후 거래건에 대해 조사
조사대상	· 대상기간 내 외국인 주택거래 7,005건 중 이상거래 227건 * 특수관계인간 거래, 명의신탁, 무자격 비자 임대업, 해외자금 불법반입, 투기 및 가격띄우기 등 불법 또는 시장 교란행위 의심거래 선별
조사기간	· '23.7월 ~ '23.10월(4개월간, 필요 시 연장)

- 또한 오피스텔 등 非주택 거래에 대해서도 외국인의 투기성 거래에 대한 기획조사를 확대 추진해나갈 계획이다.

□ **국세청 통보사례**



- 외국 국적을 가진 부부가 경기도 평택시 소재 토지를 2.68억원에 직거래한 것으로 신고하였으나 매매대금 지급이 확인되지 않고, 증여세 신고여부도 확인되지 않아 편법 증여 의심으로 국세청 통보



- 외국 국적의 A법인 대표이사가 본인이 대표이사로 있는 A법인과 각각 50%의 지분으로 경기 용인 소재 토지를 9.82억에 매매하는 과정에서 법인 대표이사 본인 지분 4.9억 일체를 공동매수인인 A법인으로부터 차용하여, 특수관계인간 차입금 과다로 국세청 통보

□ 관세청 통보사례

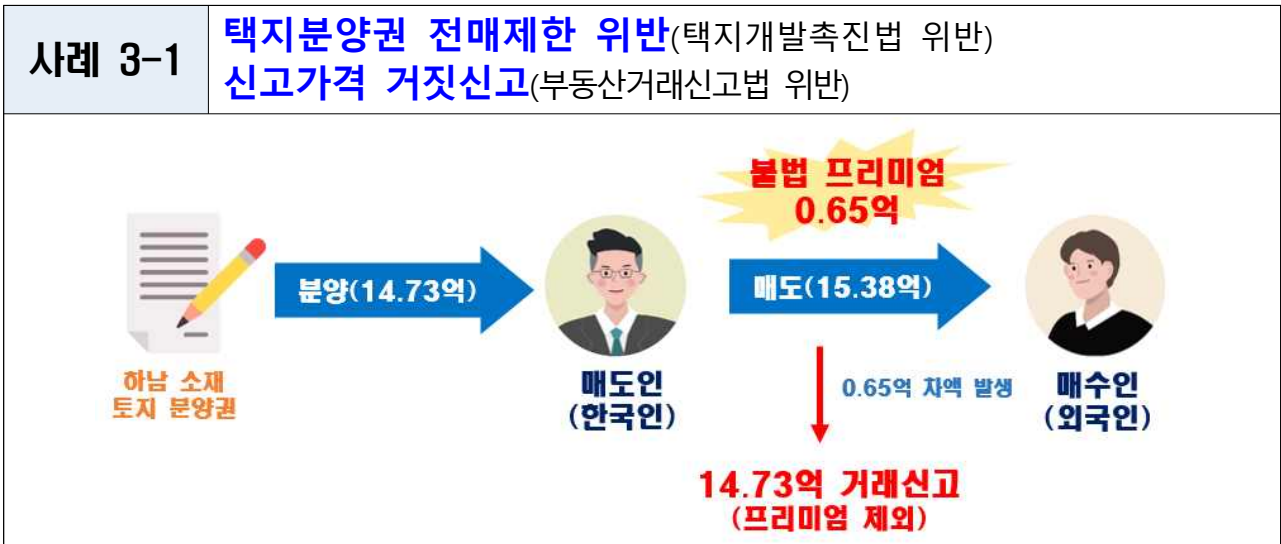


- 외국 국적의 매수인은 한국 국적 공동매수인 5인과 함께 인천 소재 토지 4개 필지를 12.84억에 일괄 매입하면서 3억 상당을 지인으로부터 차용하여 자금 조달하였으나, 매수인은 20대로 정기적인 소득을 얻고 있는 사실이 확인되지 않아 차용금 상환능력도 확인되지 않는바, 해외자금 불법반입 의심으로 관세청 통보



- 외국 국적을 가진 공동매수인 2인은 제주 소재 토지를 11.5억에 매수하면서 특별한 사유 없이 소명자료를 미제출하여 자금출처 확인이 불가하므로 해외 불법자금 반입 의심으로 관세청 통보

□ 경찰청 통보사례



- 토지 분양권 전매 거래 시 공급받은 가격 이하로만 전매하여야 하나, 한국 국적의 매도인과 외국 국적의 매수인이 14.73억에 분양받은 하남시 소재 토지 분양권 전매거래를 하면서 프리미엄 0.65억을 따로 받고 15.38억에 불법으로 토지 분양권을 전매하여 경찰청 통보
- 또한, 지자체에 신고한 금액은 14.73억으로 확인되어 실제 거래금액과 신고가격이 상이한 바 신고가격 거짓 신고로 지자체 통보



- 매도인은 제3자인 채권자에게 채무가 있었으며, 매도인이 채무 변제에 갈음하여 본 부동산으로 대물변제하면서, 채권자(신탁자)는 매수인(수탁자) 명의로 계약을 체결하고 소유권을 이전하도록 함. 이에 따라 본 부동산의 실질적인 소유자는 채권자이며, 매수자는 단순히 소유권 명의만 수탁받은 것으로 명의신탁 의심되어 경찰청 통보