

 국토교통부	보도자료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2021.4.19.(월) / 총 5매(본문5)	
국토교통부 부동산거래분석기획단	담 당 자	· 단장 정승현, 사무관 신현성, 사무관 이재훈 · ☎ (044) 201-3590, 3591	
국토교통부 토지정책과	담 당 자	· 과장 정우진, 사무관 고경표, 주무관 김재현 · ☎ (044) 201-3402, 3407	
한국부동산원 시장관리처	담 당 자	· 처장 이재우, 부장 정병기, 팀장 김준동 · ☎ (053) 663-8610, 8611	
보 도 일 시	2021년 4월 20일(화) 조건부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 19.(월) 11:00 이후 보도 가능		

지방 주요 과열지역 실거래 기획조사로 다운계약·탈세 등 244건 확인

- 국토부 거래동향분석·조사 전담 정규조직 출범 -

- 투명한 부동산 거래질서 확립을 목표로 부동산 거래동향분석·조사 및 불법행위 단속을 전담하는 정규조직인 부동산거래분석기획단(이하 “기획단”)이 4.7일 출범하여 본격 활동에 착수한 가운데,
 - 그간 국토교통부가 진행해온 창원·천안 등 지방 주요 과열지역에 대한 실거래 기획조사 결과를 4.20일 발표했다.
- 국토교통부(장관 직무대행 윤성원)는 지난 '20.2.21일 부동산 시장 상설 조사 기구인 “부동산시장불법행위대응반”(이하 “대응반”)을 임시조직 형태로 설치하여 실거래 신고내용 조사 및 범죄행위 수사를 수행해왔으나,
 - 다양한 유형의 부동산시장 교란행위에 대한 실효적 대응을 위해 최근 대응반을 기획단으로 정규조직화하여 인력·전문성 및 시장 분석기능을 강화하였다.

【 지방 과열지역 실거래 기획조사 결과 】

□ 이번에 발표하는 기획조사는,

- 울산·천안·창원 등 비규제지역을 중심으로 **외지인의 세금회피 목적 저가주택***(공시가 1억원 이하) 매수가 급증하는 등 이상 과열 조짐이 확산되어 **지역 주민 및 실수요자 피해**가 우려됨에 따라,
 - * 「주택시장 안정 보완대책」(7.10)에서 다주택자 취득세율 인상 시 공시가격 1억원 이하 주택은 취득세 중과대상에서 제외
- 이를 차단하기 위해 과열양상이 집중적으로 나타난 **창원·천안·전주·울산·광주** 등 15개 주요 지역을 대상으로 '20.12월부터 약 3개월 간 이루어졌다.

< 실거래 기획조사 개요 >

구 분	내 용
조사지역	○ 광주남, 대구남·달서, 부산진·강서, 세종, 울산남, 전주완산·덕진, 창원의창·성산, 천안서북, 파주, 포항남·북 * 전국 주요 과열지역(거래가격, 민원발생, 언론보도 등 기준)
조사대상	○ '20.9~11월 신고된 총 25,455건 거래 중 외지인 투기성 주택 매수, 미성년자 편법증여 및 엇다운 의심 등 이상거래 1,228건

- '20.9 ~ 11월 신고된 지방 부동산거래 과열지역 총 25,455건 거래를 분석한 결과,
- 외지인이 최근 6개월 내 3회 이상의 주택을 매수한 거래 794건, 자력 자금조달능력이 부족한 미성년자의 주택 매수 14건 등 이상 거래 **1,228건**을 확인하여 조사에 착수하였으며,
 - 실거래신고 시 제출한 신고서·자금조달계획서 및 자금조달·출처 증빙자료를 정밀 검토한 결과, **탈세 의심 58건**, 「부동산거래신고법」 위반 의심 **162건** 등 총 **244건의 불법 의심사례**를 확인하였다.

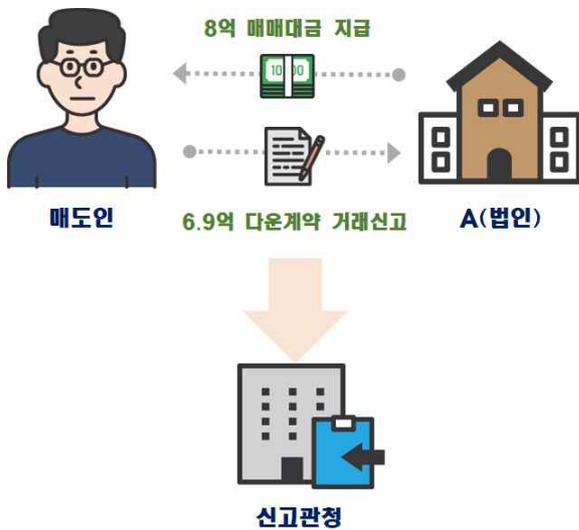
【 지방 과열지역 기획조사 결과 】

조사건수	탈세	대출규정 위반	거래신고법 위반	명의신탁 등	합계
1,228	58	4	162	20	244

□ 특히, 이번 조사에서는 동일 법인이 다수의 아파트를 단기간 내 다운계약을 통해 집중 매입한 사례 등 특정 법인이 개입된 계약일·거래가격 등 허위신고 25건 및

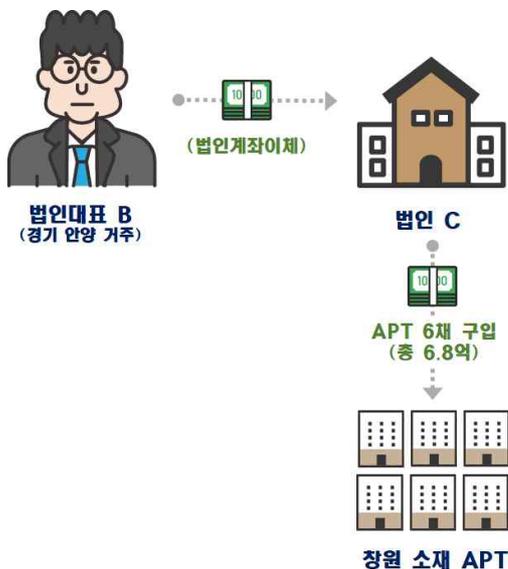
○ 외지인이 법인 명의를 이용하여 저가주택 다수를 매입한 사례 6건 등 법인을 이용한 편법·불법행위 73건을 적발하였다.

사례 1) 법인이 다운계약을 통해 아파트 10채를 집중 매입한 사례



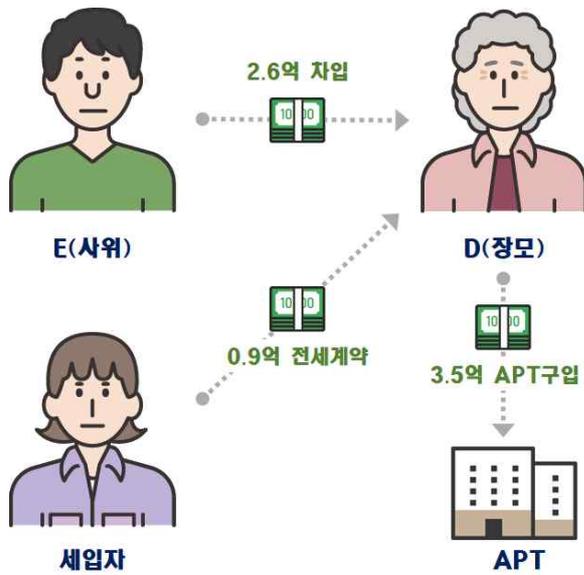
- ① 부동산 임대·개발업 법인 A는 '20.9월부터 2개월 동안 대구 달서구 소재 아파트 10채를 집중 매수하면서
 - ② 실제 거래금액이 8억원임에도 6.9억원으로 다운계약서를 작성, 신고하는 등
 - ③ 다주택 매입 과정에서 가격을 허위로 신고하여 세금 탈루가 의심되는 사례
- ⇒ 가격 허위신고 및 취득세(A법인)·양도세(매도인) 탈세 의심으로 지자체·국세청에 통보하여 관련 혐의를 확인할 계획임

사례 2) 외지인이 법인 명의를 이용하여 저가주택을 다수 매입한 사례



- ① 경기도 안양에 거주하는 B는 '20.6월부터 5개월 동안 창원 성산구 소재 아파트 6채를 총액 약 6.8억원에 매수하는 과정에서,
 - ② 거래금액 전액을 자신이 대표로 있는 법인 C 계좌에 이체하여 지급하는 등 법인 C 명의로 계약신고한 사례
- ⇒ 경찰청에 수사의뢰하여 명의신탁 여부 등 관련혐의를 확인할 계획임

사례 3) 특수관계인간(장모-사위) 차입을 통한 편법증여 의심사례



- ① 60대 D는 울산 남구 소재 아파트를 매수하는 과정에서
 - ② 거래금액 약 3.5억원 중 전세 승계보증금 0.9억원을 제외한 약 2.6억원 전액을 사위 E로부터 차입하여 지급한 사례
- ⇒ 국세청에 통보하여 편법증여 여부를 확인하기 위해 세법상 적정이자 (4.6%) 지급 등을 검사할 계획임

□ 기획단은 관련법령 위반 의심 거래로 확인된 사례에 대하여,

- 탈세 의심건은 국세청에, 대출규정 위반 의심건은 금융위원회·금융감독원에 각각 통보하여 탈세혐의 분석(필요시 세무조사) 및 금융회사 점검·대출금 회수 등이 이루어지도록 하고,
- 계약일·가격 허위신고 등 「부동산거래신고법」 위반 의심건은 지자체에 통보하여 과태료*를 부과토록 하며, 명의신탁 등 범죄행위 의심건은 경찰청에 수사의뢰할 예정이다.

* (계약일 허위신고) 취득가액의 100분의 2, (가격 허위신고) 취득가액의 100분의 5 이하

□ 현재 기획단은 시세 조작 목적으로 신고가 허위신고 후 취소한 소위 “실거래가 띄우기” 의심사례에 대한 기획조사를 지난 2월부터 실시하고 있으며, “자전거래*” 등 범죄혐의가 확인되는 경우 관할 경찰청에 수사의뢰할 계획이다.

* 개업공인중개사가 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 시세에 부당한 영향을 주는 경우
⇒ 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금(「공인중개사법」 제33조 및 제48조)

【「부동산거래분석기획단」 출범 】

- 한편, 기획단은 국토교통부 토지정책관 아래 정원 23명의 3.4급 단장 이하 3개 팀으로 확대개편되어 실거래분석 및 조사업무를 수행하고 있으며,
 - 국세청·금융위·경찰청 등 관계기관 파견 전문인력의 확대(기존 6명 → 13명*)를 통해 세무·금융 전문성을 활용한 실거래 정밀조사 및 기관 간 공조를 강화한다.
 - * 금융감독원·한국부동산원 민간 전문가 및 검찰청·경찰청 기존 파견인력 포함
- 기획단은 동일조직 내에서 실거래 조사와 수사를 병행할 경우 권한 집중이 우려된다는 지적에 따라,
 - 이번 국토교통부 직제 개편을 통해 범죄수사 기능은 배제하되, 시장동향 모니터링·분석 및 실거래 조사 기능을 강화한다.
 - 특히, 지역별 부동산 거래량·가격 및 이상거래 동향을 면밀히 점검하여 부동산시장 과열 및 이상징후 발생 시 적기에 대응하고,
 - 그간 주택 거래를 위주로 실시하던 실거래 조사를 토지 거래까지 확대하여 외지인 투기성 매수 등 토지 이상거래에 대한 신고내용의 적정성 및 자금조달과정의 투명성도 정밀 조사할 예정이다.



자세한 내용이나 취재를 원하시면 부동산거래분석기획단 신현성 사무관(☎ 044-201-3590), 토지정책과 고경표 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락주시기 바랍니다.