

| | | | |
|---------------|--|-----|------------------------|
| 배포 일시 | 2023. 2. 23.(목) | | |
| 담당 부서 <총괄> | 주택토지실 부동산소비자보호기획단 | 책임자 | 단장 김성호 (044-201-3589) |
| | | 담당자 | 팀장 박태진 (044-201-3606) |
| | | | 주무관 최인예 (044-201-3596) |
| 보도일시 | 2023년 2월 24일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 23.(목) 11:00 이후 보도 가능 | | |

불법 의심 아파트 직거래 조사결과 발표

- 편법증여 등 불법의심사례 276건 적발, 국세청 등 관계기관 통보
- 3월부터 신고가 허위계약 신고 후 계약해제 의심사례 기획조사

- 국토교통부(장관 원희룡)는 공인중개사를 통하지 않고 직거래 방식으로 이뤄진 부동산 거래에 대해 지난해 11월부터 진행해온 고강도 기획조사 결과 총 802건 중 불법의심거래 276건을 적발했다고 발표했다.
- 또한, 최근 신고가 매매 후 1년 이상 경과 후 계약이 해제되는 등 이상 거래가 의심되는 사례가 지속적으로 발생하고 있어, 허위 신고가로 거래신고를 했다가 이를 취소하는 이른바 ‘실거래가 띄우기’에 대하여 3월부터 7월까지 5개월간 기획조사에 착수할 계획이다.

1. 불법 의심 아파트 직거래 조사 결과

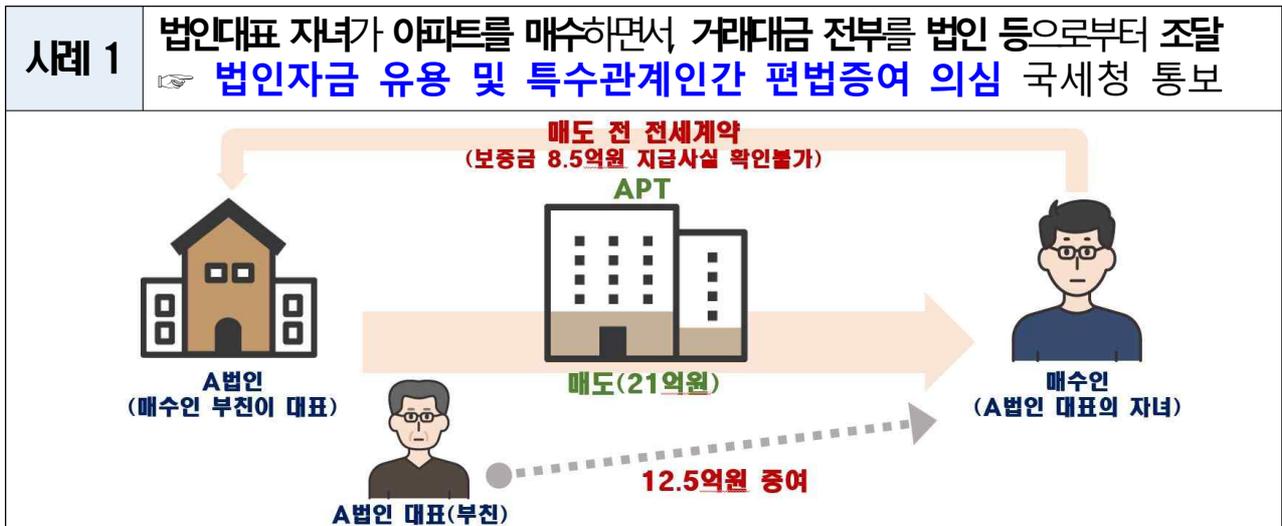
- 최근 전국 아파트 거래에서 직거래가 차지하는 비율이 빠르게 증가하고, 아파트를 시세보다 현저히 낮은 가격에 직거래하는 등 이상동향이 지속 확인됨에 따라 전국 아파트 불법 의심 고·저가 직거래에 대한 고강도 기획조사를 실시했으며,
- 이번 조사는 1차로 '21년 1월부터 '22년 8월까지 직거래 방식으로 이뤄진 부동산 거래 중 동일 부동산을 매도 후 매수하거나, 시세 대비 이상 고·저가로 매매한 거래, 특수관계인 간 거래 등 선별된 이상거래 802건을 대상으로 이뤄졌다.

□ 조사 결과, 이상거래 총 802건 중 편법증여·명의신탁 등 위법의심거래 276건(34.4%)을 적발하고, 국세청·경찰청·금융위·지자체 등 관계기관에 통보하여 탈세·대출 분석 등을 통해 혐의 확정 시 탈루세액 징수, 대출금 회수, 과태료 부과 등 조치토록 했다.

○ 또한, '22년 9월 이후에 거래된 아파트 직거래를 대상으로 3월부터 2차 기획조사를 추가로 실시할 예정이다.

□ 구체적인 사례를 보면, 위법의심거래 276건 중 거래신고 위반(214건) 외에 특수관계자 간에 직거래를 통한 편법증여 또는 차입금 거래 등 국세청 통보 건이 77건으로 다수 적발됐고, 명의신탁 등 경찰청 통보 건 19건, 대출용도 외 유용 등 금융위원회 통보 건이 18건이다.

□ 조사로 밝혀진 위법의심거래의 주요 사례는 다음과 같다.



○ 법인대표 자녀가 법인 명의 아파트를 21억원에 매수하면서 기존 전세 보증금 8.5억원과 법인대표로부터 증여받은 12.5억원으로 자금을 조달했는데,

- 매도 전 매도인(임대인)과 매수인(임차인)이 체결한 전세보증금 이체내역과 법인의 장부처리 내역 등이 확인되지 않아 법인자금 유용 및 편법증여 의심으로 국세청에 통보했다.

⇒ 국세청은 탈세혐의가 있는 경우 세무조사를 실시하여 자금조성 경위, 회계처리 적정여부 등을 확인, 탈루세액을 추징한다.

사례 2 매도인이 본인의 아파트를 매수인의 명의로 변경할 당시 본인 자금을 제공하여 매수토록 하고, 일정기간 후 아파트의 명의를 다시 본인의 명의로 재변경 **명의를신탁 의심** 경찰청 통보



○ 매수인은 전(前) 시누이인 매도인의 아파트를 매수하면서 거래대금의 대부분을 매도인이 조달하고, 4개월 후 매도인의 명의로 다시 소유권이 이전됨에 따라 명의신탁으로 의심되어 경찰청에 수사의뢰했다.

⇒ 경찰청의 범죄 수사로 혐의 확정 시 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금(「부동산실명법」) 등으로 형사처벌이 가능하다.

사례 3 10년 공공임대아파트의 임차권 불법 전대
공공주택특별법에 따른 전대 제한 위반 등으로 경찰청.지자체 통보



○ 공공기관이 매도인에게 임대해 준 10년 공공임대아파트를 매수인에게 전대하여 거주하게 한 뒤 분양전환 시기에 이르러 소유권 이전하여, 공공주택특별법*을 위반한 것으로 의심되어 경찰청에 수사의뢰하고 거짓 신고로 거래신고법 위반이 의심되어 지자체에 통보했다.

* 공공임대아파트의 임차권은 공공주택 특별법에 따라 타인에게 전대가 제한

⇒ 경찰청의 범죄 수사로 혐의 확정 시 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 (「공공주택특별법」) 등으로 형사처벌이 가능하며, 거짓신고 시 과태료가 부과된다.

【위법의심거래 276건 요약】

| 관계기관 | 통보건수 | 주요 위법의심 유형 | 처벌규정 |
|--------|------|---------------------------|----------------------|
| 경찰청 | 19건 | · 법인 명의신탁 등 | 5년 이하 징역 / 2억원 이하 벌금 |
| 국세청 | 77건 | · 편법증여 · 특수관계자 차입금 등 | 탈세 분석, 미납세금 추징 |
| 관할 지자체 | 214건 | · 계약일 거짓신고 · 업·다운계약 등 | 취득가액의 5% 이하 과태료 |
| 금융위 등 | 18건 | · 대출용도 외 유용 · LTV 위반 등 | 대출 분석, 회수 |

※ 1건의 거래가 다수 법률에 위반된다고 판단되는 경우 여러 관계기관에 통보

2. 해제신고를 통한 시세조작 행위 기획조사 추진

- 아울러, 국토교통부는 시세를 올릴 목적으로 고가의 허위 거래신고 후 계약을 해제하는 실거래가 띄우기에 대한 기획조사에 착수한다고 밝혔다.
- 이번 조사는 '21년 1월부터 '22년 12월까지 이루어진 거래 중 장시간 경과 후 해제, 특정인이 반복하여 신고가 거래 후 해제, 투기지역 고가 거래 후 해제한 사례 등 의심사례를 선별하여 실시할 계획이며, 3월부터 7월(5개월간)에 걸쳐 집중적으로 이뤄질 예정이다.
- 조사는 계약서 존재, 계약금 지급 및 반환(배액배상) 등 확인을 통해 허위로 실거래 신고가 이뤄졌는지 여부를 중점적으로 검토하며, 그 과정에서 명의신탁·탈세 등 위법사항에 대한 조사도 병행하여 이뤄진다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “고·저가 직거래를 편법증여나 명의신탁의 수단으로 활용하는 것은 거래 침체 속에서 시세를 왜곡하여 시장 불안을 초래하는 등 부작용을 낳으므로, 이러한 불법행위를 엄정하게 관리해 나가겠다”라면서,

- “또한, 매매계약을 체결하지 않았음에도 실거래 가격을 상승시킬 목적으로 고의로 허위신고 하였다가 해제하여 시장가격을 교란시키는 행위에 대해서도 철저히 조사함으로써 공정하고 투명한 부동산 시장을 확립할 것”이라고 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) |
| | | 담당자 | 전문위원 전중훈 (044-201-3593) |
| <실거래 조사> | 한국부동산원 시장관리처 | 책임자 | 처 장 박창일 (053-663-8610) |
| | | 담당자 | 부 장 최문기 (053-663-8611) |



붙임

주요 위법의심행위 적발 추가 사례

추가 사례 1 **개인이사업자가 기업자금대출(운전자금)을 받아 아파트 매수에 유용**
 ➔ **기업자금대출 용도 외 유용 의심** 금융위·금감원 통보



- 모녀(母女) 공동명의 아파트의 자녀 지분을 3.75억원에 모친이 매수하면서 기업자금대출(운전자금용도)로 받은 3억원 전액을 매수자금으로 사용하여 기업자금대출 용도 외 유용 의심으로 금융위원회(금융감독원)에 통보하였다.
- ⇒ 금융위원회(금융감독원)는 대출 분석·조사를 통해 유용 확정 시 대출금 회수조치를 취하게 된다.

추가 사례 2 **20대 자녀가 아파트를 매수하면서, 거래대금 전부를 부모로부터 조달**
 ➔ **특수관계인 간 편법증여 의심** 국세청 통보



- 20대 자녀가 부모 소유의 아파트를 17.5억원에 매수하면서 부모로부터 증여받은 10억원 및 부모를 임차인으로 하는 전세계약을 체결했는데, 지급능력이 없는 20대 자녀가 특수관계인 간 보증금 8억원을 이용해 거래대금 전부를 부모로부터 조달하는 등 탈세가 의심되어 국세청에 통보하였다.
- ⇒ 국세청은 통보자료를 분석하여, 탈세 혐의가 있는 경우 세무조사를 통해 가산세를 포함한 탈루세액을 추징한다.