

아파트 불법 의심 직거래 2차 조사결과 발표

- 편법증여 등 불법의심사례 182건 적발, 국세청 등 관계기관 통보

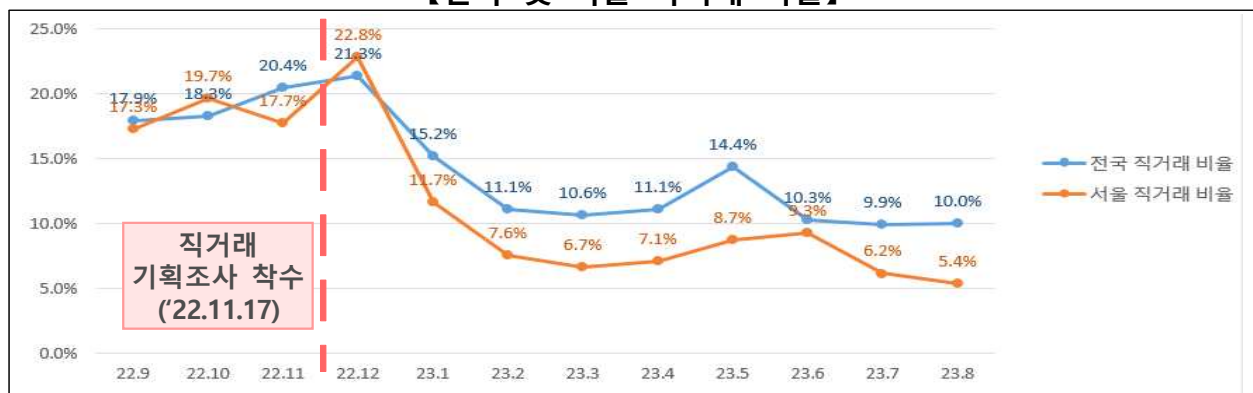
- 국토교통부(장관 원희룡)는 공인중개사를 통하지 않고 직거래 방식으로 이뤄진 부동산 거래 총 906건에 대한 2차 기획조사를 실시한 결과 불법 의심거래 182건을 적발하였다.
- 국토부는 '22년 하반기부터 전국 아파트 거래에서 직거래가 차지하는 비율이 빠르게 증가하고, 아파트를 시세보다 현저히 높거나 낮은 가격에 직거래하는 등 이상동향이 지속 확인됨에 따라 전국 아파트 불법 의심 고·저가 직거래에 대해 총 3차에 걸친 조사를 기획하여 추진 중이며,

	1차*	2차	3차
대상기간	'21.1월 ~ '22.8월 거래신고분	'22.9월 ~ '23.1월 거래신고분	'23.2월 ~ '23.6월 거래신고분
조사기간	'22.11월 ~ '23.1월	'23.4월 ~ '23.8월	'23.10월 ~ '24.1월

- 1차 기획조사 착수('22.11월) 이후 아파트 직거래 비율은 큰폭으로 하락('22.12월 서울 22.8% → '23.8월 5.4%, 신고일 기준)하는 등 성과가 나타난 것으로 분석된다.

* 1차조사 결과: 조사대상 802건 중 276건의 거래에서 위법의심행위 328건 적발(국세청 77건, 관할지자체 214건, 경찰청 19건, 금융위 18건 통보)

【전국 및 서울 직거래 비율】



- 이번 2차 기획조사는 '22년 9월부터 '23년 1월까지 직거래 방식으로 이루어진 아파트 거래 중 특수관계인 간 거래, 시세 대비 이상 고·저가로 매매한 거래, 동일인이 직거래로 매도 후 다시 매수한 거래 등 불법행위가 의심되는 거래 906건을 선별하여 조사하였다.
- 조사 결과, 조사대상 총 906건 중 182건(20.1%)에서 편법증여·명의신탁 등 위법의심행위 201건을 적발하고, 국세청·경찰청·금융위·지자체 등 관계기관에 통보하여 탈세·대출 분석 등을 통해 혐의 확정 시 탈루세액 징수, 대출금 회수, 과태료 부과 등 조치하도록 하였다.
- 구체적인 위반사례는, 거짓신고 등 거래신고법 위반(134건) 외에 특수관계자 간에 직거래를 통한 편법증여 또는 차입금 거래 등 국세청 통보 건이 47건으로 다수 적발됐고, 명의신탁 등 경찰청 통보 건 8건, 대출용도 외 유용 등 금융위원회 통보 건이 12건이다.
- 또한, '23년 2월 이후에 거래한 아파트 직거래를 대상으로 3차 기획조사를 10월부터 실시할 예정이다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “고·저가 직거래를 이용한 편법증여나 특수관계자 간의 차입금 거래는 시장가격을 교란하는 행위이므로, 철저한 조사를 통해 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	이수용	(044-201-3590)
<부동산 탈세 조사>	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	한지웅	(044-204-3401)
		담당자	사무관	김준호	(044-204-3417)
<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)

참고

주요 위법의심행위 적발 사례

사례 1 [서울]

특수관계인(부자) 간 불법증여 의심사례



- 본건의 거래당사자는 특수관계인(부자)이며, 매수인(자녀)는 거래대금 전액 주식매각 대금으로 자금조달했다고 소명하였으나 매수인의 연령 및 연소득을 감안했을 때 금융기관 예금액은 연봉대비 매우 큰 금액이며, 근로소득 외 주식매당소득 등 확인가능한 자료 요청하였으나 제출하지 않아 불법증여 의심 등으로 국세청에 통보하였음.

사례 2 [서울]

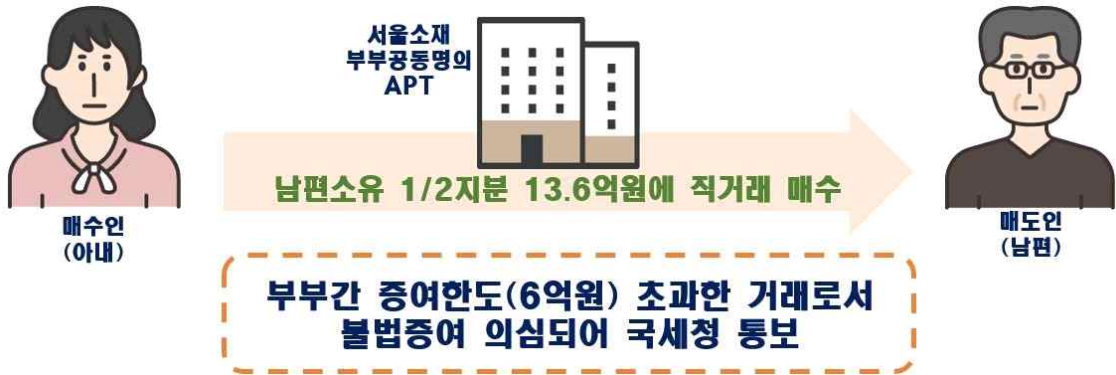
자녀에게 아파트 매도 후 임대차계약 체결하여 임대보증금 상당의 편법증여 의심



- 본건은 특수관계인(모녀) 간 거래로, 거래대금 27억원 중 10.9억원을 매도인(모친)의 임대보증금으로 조달하였음. 모녀는 잔금시기에 맞추어 임대차 계약을 체결하였으며, 임대보증금 형태의 편법증여가 의심되어 국세청에 통보하였음.

사례 3
[서울]

부부 간 한도초과 불법증여 의심



- 본건의 특수관계인(부부) 간 거래로 부부 공동명의로 보유 중인 아파트의 매도인(남편) 보유 지분 전부를 매수인(아내)에게 매도하였으며, 자금조달 출처 확인 가능한 자료를 요청했음에도 제출하지 않는 등 부부 간 증여 한도를 초과한 불법증여가 의심되어 국세청에 통보하였음.

사례 4
[경기 시흥]

기업자금대출 용도 외 유용 의심



- 매수인은 개인사업자로 9,500만원의 사업자 대출을 받아 그 중 8,000 만원을 본 부동산의 매수자금으로 사용하였음. 해당 대출의 경우 기업의 임금, 원재료 매입 등 정상적 활동으로만 사용하여야 하지만 주택 매수 자금으로 활용한 사실이 확인되어 대출용도 외 유용 의심으로 금융위 통보하였음.
- 또한, 매수인은 실제 거래금액은 3.99억원임에도 거래금액을 8천만원 으로 신고했다고 소명하여, 신고가격 거짓신고로 지자체 통보하였음.

사례 5
[인천]

매수인이 대표이사로 재직 중인 법인에서 거래금액 전체를 차용하여 초고가 아파트 구입



- 법인 대표가 거래대금 전체를 대표로 재직 중인 법인에서 차용하였으며 차용증서 등을 증빙자료로 제출하였으나, 총 26.5억원 상당의 고액을 차용하여 아파트 구입에 전부 활용한 사정 등 본인이 대표로 재직 중인 특수관계 법인으로부터 과도한 자금을 차입하여 국세청에 통보하였음.

사례 6
[충북 청주]

청약신청 목적으로 무주택 지위 얻기 위한 모녀 간 명의신탁



- 본건은 특수관계인(모녀) 간 거래로써 매도인(딸)의 무주택자 청약요건을 갖추기 위해 자녀명의 아파트 3채를 모친에게 매도하였다고 소명함. 매수인(모친)은 임대보증금 및 대출 승계액을 제외한 금액을 매수자금 명목으로 매도인(자녀)에게 지급하였지만, 이틀 뒤 전액 반환받았으며 실제 지급된 거래대금 전혀 없는 등 명의신탁이 의심되어 경찰청에 통보하였음.