



|   |        |  |   |  |
|---|--------|--|---|--|
|  국토교통부 |        | <h1 style="margin: 0;">보 도 자 료</h1>  |   | <br>대한민국 대전환<br>한국판뉴딜 |
|   |        | 배포일시   | 2022. 3. 2.(수)<br>/ 총 5매(본문5)                             |  |
| <b>담당<br/>부서</b>  | 국토교통부  | <b>부동산거래<br/>분석기획단</b>   | · 단장 이기봉, 팀장 김진후, 사무관 김동환<br>☎ (044) 201-3606, 3590, 3596 |  |
|   | 한국부동산원 | <b>시장관리처</b>   | · 처장 장우석, 부장 최문기, 팀장 김준동<br>☎ (053) 663-8610, 8611        |  |
| <b>보 도 일 시</b>  |        | 2022년 3월 3일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.<br>※ 통신·방송·인터넷은 3. 2.(수) 11:00 이후 보도 가능 |   |  |

## 전국 고가주택 실거래 상시조사 결과 발표

- '20년 3월부터 '21년 6월까지 위법의심거래 3,787건 적발 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 '20년 3월부터 '21년 6월까지 신고된 9억원 이상 고가주택 거래 중 이상거래를 선별·조사한 결과를 발표했다.
- 투명하고 공정한 부동산 거래질서 확립을 위해 국토교통부는 '20년 2월 21일(「부동산거래신고법」 개정) 거래신고 내용에 대한 직접조사권을 갖춘 실거래조사 전담조직을 발족\*한 바 있다.
- \* 「부동산시장불법행위대응반」('20.2~'21.4) → 「부동산거래분석기획단」('21.4~현재)
- 이후 국토교통부와 한국부동산원은 자금조달계획 등 거래신고 내용을 상시모니터링하여 위법 가능성이 높은 이상거래를 선별하고,
  - 고가주택 이상거래는 직접 조사하는 한편, 중저가주택 이상거래는 관할 지자체(시·군·구)가 조사할 수 있도록 관련 자료를 제공하는 등 지원하고 있다.
- 이와 함께, 거래 동향을 분석하여 투기수요 쏠림 등 이상동향 포착 시 기획조사도 추진\*하고 있다.

\* 지난 보도자료 “공시가격 1억원 이하 ‘저가아파트’ 실거래조사 결과” 참조('22.2.3)

## 1. 고가주택 이상거래 조사 결과

- 국토교통부의 실거래조사 권한이 신설된 이후 '20년 3월부터 '21년 상반기까지 고가주택 거래 76,107건 중 자금조달계획, 거래가격, 매수인 등을 종합검토하여 선별된 이상거래 7,780건을 조사했다.
- 조사 결과, 이상거래 7,780건 중 위법의심거래 3,787건(48.7%)이 적발되었다.

### 【조사 결과 요약】

| 관계기관       | 통보건수   | 주요 위법의심 유형               | 처벌규정  |
|------------|--------|--------------------------|---|
| 경찰청        | 6건     | · 법인 명의신탁<br>· 불법전매 등    | 5년 이하 징역 / 2억원 이하 벌금<br>3년 이하 징역 / 3천만원 이하 벌금 |
| 국세청        | 2,670건 | · 편법증여<br>· 법인자금유용 등     | 탈세 분석, 미납세금 추징                                |
| 금융위<br>행안부 | 58건    | · 대출용도 외 유용 등            | 대출 분석, 회수                                     |
| 관할<br>지자체  | 1,339건 | · 계약일 거짓신고<br>· 업·다운계약 등 | 취득가액의 5% 이하 과태료                               |

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

## 2. 위법의심거래 분석 결과

- 적발된 위법의심거래 3,787건 중 주요 유형에 대해 분석한 결과는 다음과 같다.
- 편법증여 의심거래의 경우, 전체 연령대 중 30대에서 가장 많이 적발(1,269건)되었고, 10억원 이상 적발사례도 다수(24건)였다.
  - 또한 미성년자 중 가장 어린 5세 어린이는 조부모로부터 5억원을, 17세 청소년은 부모로부터 14억원을 편법증여받은 것으로 의심된다.
- 편법대출의 경우, 대출 관련규정 위반 의심사례가 은행 31건 및 제2금융권 27건으로 확인되었다.

□ 지역별로는 서울 강남·서초 등 초고가주택 밀집 지역에서 위법 의심거래가 **최다** 적발되었다.

\* 위법 의심거래 상위지역 : 1위 서울 강남(361건), 2위 서울 서초(313건), 3위 서울 성동(222건), 4위 경기 분당(209건), 5위 서울 송파(205건)

○ 특히 해당지역들은 단순 위법 의심거래 건수뿐만 아니라, **전체 주택 거래량 대비 위법 의심거래 비율도 최상위**로 파악되었다.

\* 전체 주택거래량 대비 위법 의심거래 비율 : 1위 서울 강남(5.0%), 2위 서울 성동(4.5%), 3위 서울 서초(4.2%), 4위 경기 과천(3.7%), 5위 서울 용산(3.2%)

### 3. 위법 의심거래 주요 사례

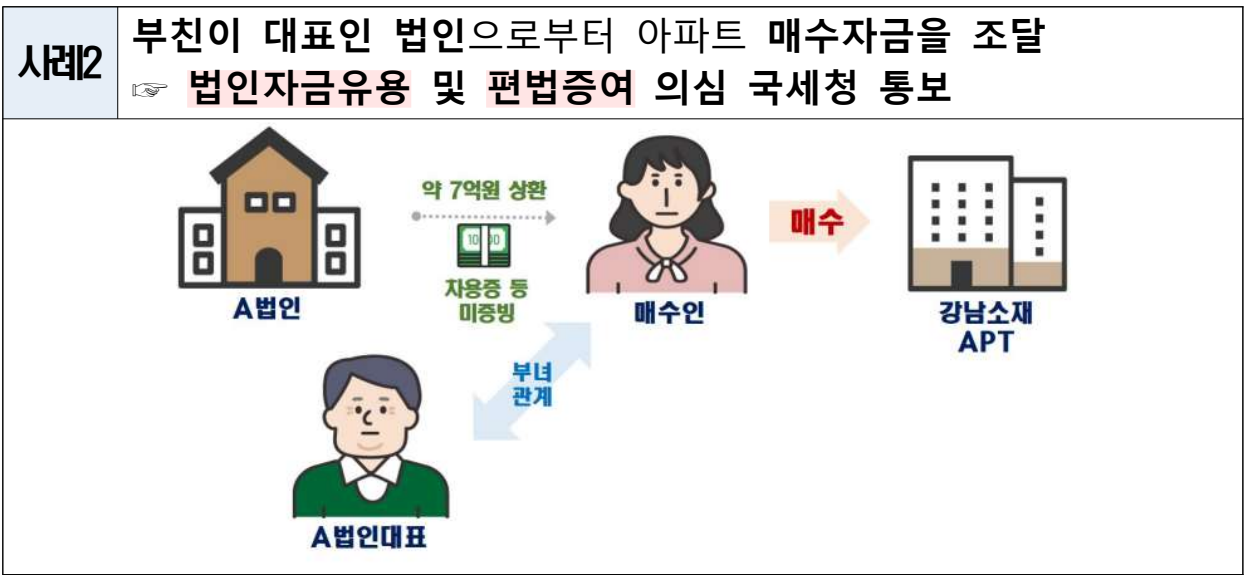
□ 조사로 밝혀진 위법 의심거래의 주요 사례는 다음과 같다.



○ 20대인 매수인이 부친의 지인으로부터 서울 소재 아파트를 약 11억원에 거래하는 계약을 체결하였으나, **대금지급 없이** 매도인의 채무를 인수하는 조건으로 소유권을 이전했다.

○ 이 과정에서 매수인의 개입 없이 채무인수 등 모든 조건을 부친이 합의하였고, 매수인은 인수받은 채무의 **상환능력이 없는** 것으로 판단되는 등 명의신탁이 의심되어 경찰청에 수사 의뢰한다.

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



○ 서울 강남 소재 아파트를 29억원에 매수하면서 부친이 대표인 법인으로부터 약 7억원을 조달하는 등 법인자금유용 및 편법증여가 의심되어 국세청에 통보한다.

⇒ 국세청은 통보자료를 분석하여, 탈세 혐의가 있는 경우 세무조사를 통해 가산세를 포함한 탈루세액을 추징한다.



○ 서울 강남 소재 아파트를 41억원에 매수하면서 본인이 대표인 법인 자금으로 16억원을 조달하는 등 법인자금유용이 의심되어 국세청에 통보한다.

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



○ 부산 소재 아파트를 29억원에 매수하면서 기업자금대출(운전자금 용도)로 받은 30억원 중 일부를 사용하여, 대출용도 외 유용이 의심되어 금융위원회(금융감독원)에 통보한다.

⇒ 금융위원회(금융감독원)는 대출 분석·조사를 통해 유용 확정 시 대출금 회수조치를 취하게 된다.

#### 4. 후속조치 계획

- 상시조사를 통해 적발한 위법의심거래는 경찰청·국세청·금융위원회·관할지자체 등 관계기관에 통보하여, 이에 따라 범죄 수사, 탈세·대출 분석, 과태료 처분 등의 후속조치가 이뤄지게 된다.
- 국토교통부는 향후에도 거래신고 내용을 상시 모니터링하여 이상 거래를 엄밀히 조사해나갈 계획이며,
  - 이러한 상시조사와 함께 법인의 다주택 매수, 미성년자 매수 및 특수관계간(부모-자식 등) 직거래 등에 대한 기획조사도 강도높게 추진할 계획이다.
- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “부동산 시장의 거래질서를 훼손하는 일부 투기세력의 시장교란행위를 적극 적발하여, 실수요자 중심의 시장 질서를 확립해나가겠다”라고 밝혔다.

|                                      |                         |   |
|--------------------------------------|-------------------------|---|
| <br><small>공공누리 공공저작물 자유이용허락</small> | <br><small>출처표시</small> | 이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산 거래분석기획단 김동환 사무관 (☎ 044-201-3590)에게 문의하여 주시기 바랍니다. |
|--------------------------------------|-------------------------|---|