

 국토교통부	<h1 style="text-align: center;">보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2020. 8 26.(수) 총 12매(본문 11, 참고 1)	
국토교통부 부동산시장불법행위대응반 조사총괄과	담 당 자	· 과장 정승현, 사무관 신현성, 이재훈, 주무관 손기열 · ☎ (044) 201 - 3590, 3591, 3592	
국토교통부 토지정책과	담 당 자	· 과장 정우진, 사무관 고경표, 주무관 김재현 · ☎ (044) 201 - 3402, 3407	
행정안전부 지역금융지원과	담 당 자	· 과장 하종목, 사무관 한상정 · ☎ (044) 205 - 3949	
금융위원회 금융정책과	담 당 자	· 과장 이동훈, 사무관 황기정 · ☎ (02) 2100 - 2832	
금융감독원 은행감독국	담 당 자	· 팀장 김형원, 수석 김정훈 · ☎ (02) 3145 - 8040, 8043	
한국감정원 시장관리처	담 당 자	· 처장 조철희, 부장 정병기, 부장 임창섭 · ☎ (053) 663-8610, 8765	
보 도 일 시	8. 26.(수) 11:00 이후 보도 가능합니다. ※ 조·석간 구분 없는 자료입니다.		

편법증여 · 부정청약 등 부동산 시장 불법행위에 대한 엄정한 대응을 통해 투명한 부동산 거래질서를 만들어나가겠습니다.

- ◆ 국토부 실거래 조사 결과 발표... 1,705건의 조사를 완료하고, 탈세의심 555건 국세청 통보, 대출규정 미준수 의심사례 37건은 금융위 등 통보
- ◆ 집값담합, 무등록중개, 부정청약 등 부동산 범죄수사 결과도 발표... 30건(34명) 형사입건, 395건 수사 진행 중

- 국토교통부(장관 김현미)는 지난해 12월 이후 올해 2월까지 신고된 전국 고가주택(9억원 이상 주택)을 대상으로 한국감정원(원장 김학규)과 함께 실시한 실거래 조사 결과와,
 - 2.21일 출범 이후 진행된 집값담합, 무등록중개, 부정청약 등 부동산 범죄수사 결과를 8월 26일 부동산시장 점검 관계장관회의를 통해 발표하였다.

실거래 조사 결과

【 조사 진행 경과 】

- 올해 5월부터 약 3개월 간 진행된 이번 실거래 조사에서는 지난 2.21일 대응반 출범과 더불어 국토교통부에 실거래 조사(감정원 위탁) 권한이 신설됨에 따라 대응반과 한국감정원 “실거래상설조사팀”이 조사를 수행하였다.
- 이번 조사에서는 ‘19.12~20.2월까지 신고된 전국 9억원 이상 고가 주택 거래 중 이상거래가 의심되는 1,705건에 대하여,
 - 거래당사자 등에게 거래대금 지급 증빙자료, 금융거래확인서 등 자금 출처 및 조달 증빙자료를 제출받아 철저한 검토를 진행하였다.

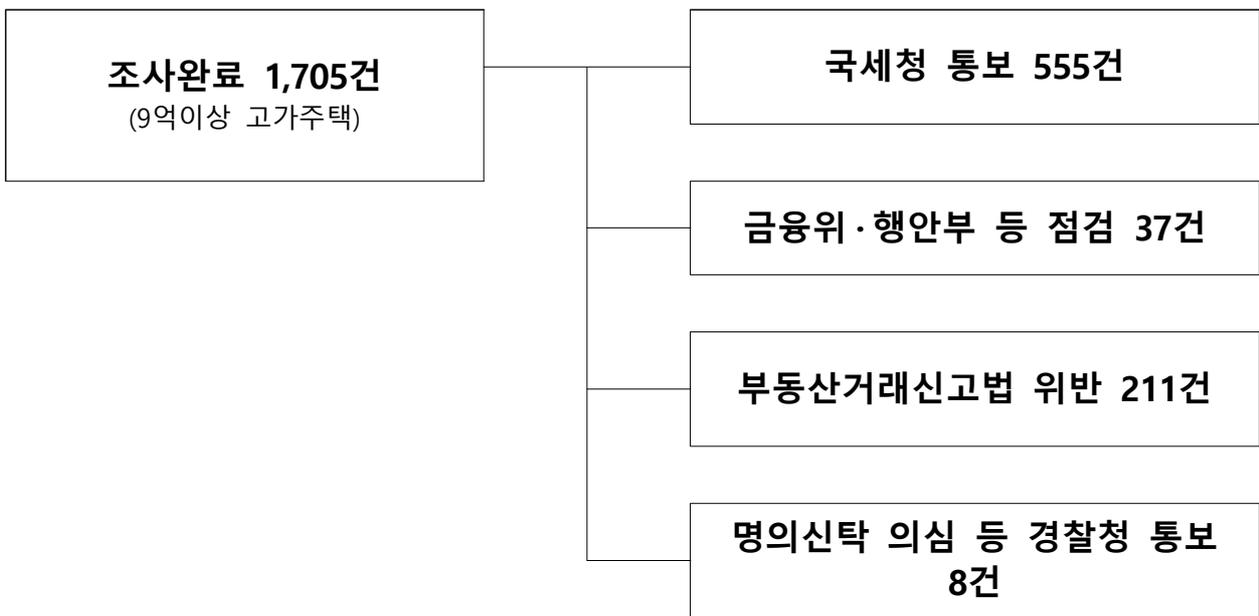
【 실거래 조사 조사대상(1,705건) 세부내용 】

- 지역별 : 서울 1,333건(78%)
서울 외 372건(22%)
 - 경기 206건(12%), 대구 59건(3.5%), 그 외 107건(6.3%)
- 유형별 : 자금출처 불분명·편법증여 의심사례* 1,433건
실거래 가격 허위신고 의심사례 등 272건
- * 주요 유형 : 법인거래, 차입금 및 현금 위주 거래, 미성년자 거래, 친족 간 차입 의심거래 등

【 실거래 조사결과 요약 】

- ‘20.8월까지 소명자료 검토 등 조사가 완료된 1,705건 중,
 - 친족 등 편법증여 의심 건, 법인자금을 유용한 탈세의심 건 등 총 555건을 국세청에 통보하기로 하였으며,

- 타 용도의 법인 대출 또는 사업자 대출을 받아 주택구입에 활용하는 등 대출규정 위반 의심 건 총 37건을 금융위원회, 금융감독원과 새마을금고 소관 부처인 행정안전부에 통보하여 대출취급 금융회사를 대상으로 규정 위반 여부를 점검하기로 하였다.
- 또한, 「부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률」 상 금지행위인 ‘명의신탁약정’ 등이 의심되는 8건은 경찰청에 통보하기로 하였으며, 계약일 허위신고 등 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 위반 의심 211건에 대해서는 지자체에 통보하여 과태료를 부과할 예정이다.



- 특히, “대응반” 소속의 금융위·국세청·금감원 조사관과 한국감정원 전문인력을 조사에 투입하여 투기적 법인거래·자금출처 분석·대출 용도 점검 등 소명자료 분석을 고도화 하였으며,
- 최근 조세 및 대출규제 회피 수단으로 지목된 법인 이상거래를 집중점검한 결과, 법인 등 사업자 대출 규정 위반 의심 건 등이 다수 확인되었다.

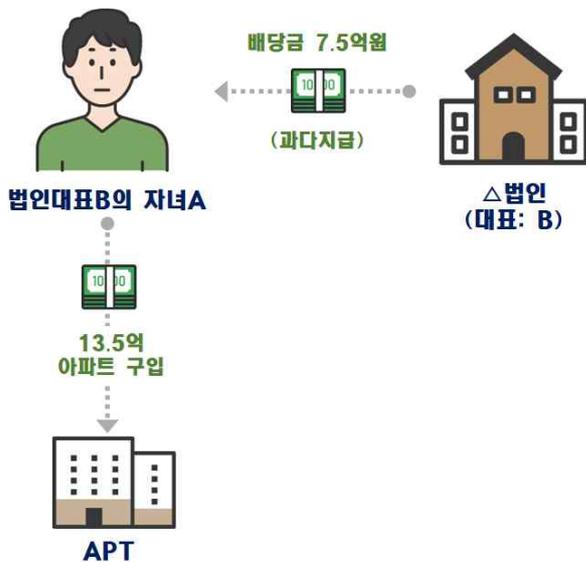
< 기관통보 유형별 분류 >

국세청 통보 : 555건	가족 등 특수관계(458건), 법인(79건), 기타(18건)
금융위등 통보 : 37건	규제지역 내 주택구입목적 기업자금 대출금지 위반 의심 14건(법인 3건), 용도외 유용 의심 22건(법인 8건), 기타(1건)

□ 이번 조사에서 확인되어 국세청·금융위·행안부·경찰청 등 관계 기관에 통보·점검하기로 한 주요 사례는 다음과 같다.

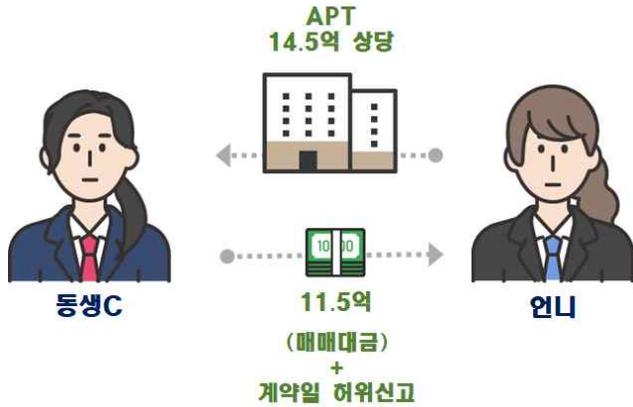
【 국세청 주요 통보사례 】

1) 법인 배당소득을 이용한 편법증여 의심



- ① △법인 대표B의 자녀이자 주주인 A(30세)는 송파구 소재 아파트 (13.5억)를 매수하면서
 - ② △법인으로부터 받은 배당소득 (7.5억)을 활용한 것으로 소명하였으나,
 - ③ 이는 A가 소유한 실제 보유지분 (0.03%)을 크게 초과
- ⇒ △법인 대표B의 배당금을 자녀 A에게 편법증여한 것으로 의심되어 국세청 통보

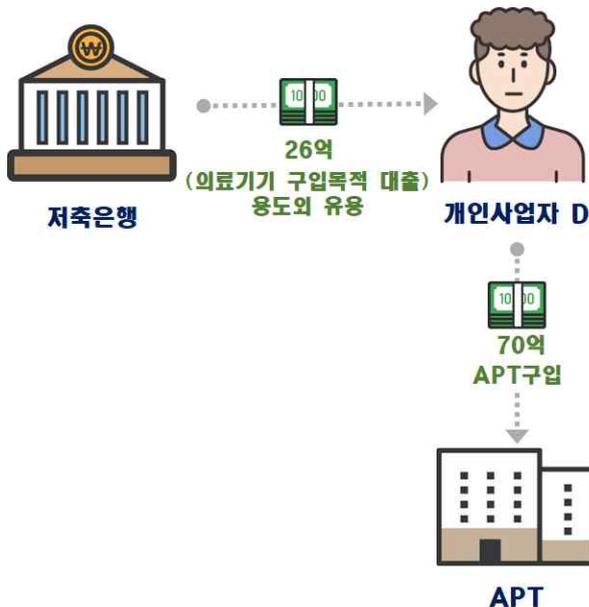
2) 가족간 저가거래를 통한 양도세 및 증여세 탈루 혐의



- ① C는 언니로부터 용산구 아파트를 11.5억원에 매수했으나,
 - ② 해당 유사주택이 거래 전 6개월 내 14.8억원에 거래됨
 - ③ 또한, 가계약금을 7.28일에 지급했음에도 계약일을 12.11일로 거짓 신고
- ⇒ 특수관계인간 저가거래를 통한 양도세 및 증여세 탈루 혐의로 국세청 통보
- ⇒ 계약일 허위신고로 지자체 통보

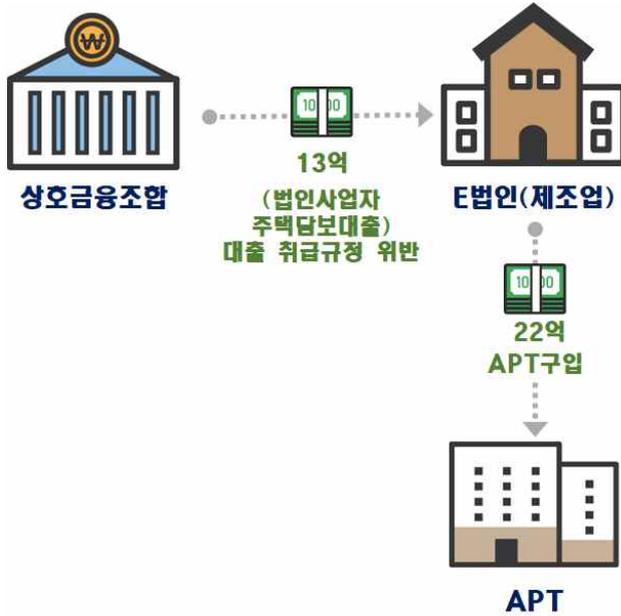
【 금융위 · 행안부 · 금감원 주요 통보사례 】

1) 개인사업자 대출의 용도의 유용 등 의심



- ① 의료업을 영위하는 개인사업자 D는 강남구 소재 70억원 상당 아파트를 매수하기 위해,
 - ② 저축은행에서 의료기기 구입목적 등을 위한 용도로 개인사업자 대출 26억원을 대출받음
- ⇒ 개인사업자대출의 용도의 유용 의심

2) 규제지역 내 주택구입목적 기업자금 대출금지 위반 의심



- ① 제조업을 영위하는 E법인은 대구 수성구 소재 22억원 상당의 아파트를 매수하기 위해,
 - ② 상호금융조합으로부터 법인사업자 대출(주택담보대출) 13억원을 받음
- ⇒ 규제지역 내에서의 주택구입목적 기업 자금대출 취급제한 규정 위반 의심

【 지자체 통보사례(계약일 허위신고) 】



- ① 법인 매수인 F는 매도인 G와 대구 수성구 소재 주택 매매를 위해,
 - ② '18.12월 매매계약을 체결하고 계약금을 입금하였으나,
 - ③ '19.11월 계약서를 새로 작성하여 최초 계약일을 숨기고 허위 신고
- ⇒ 계약일 허위신고로 지자체 통보

부동산범죄 수사 결과

【수사 경과】

- 대응반은 현재까지 부동산시장 범죄행위를 수사한 결과, 총30건(34명)을 형사입건하였고, 이 중 수사가 마무리된 15건은 검찰에 송치하였으며, 395건은 수사 중이라고 밝혔다.
- 형사입건한 30건을 유형별로 살펴보면, 현수막 또는 인터넷 카페 글 게시를 통해 집값담합을 유도한 행위가 13건(11명)으로 가장 많았고,
 - ① 특정 공인중개사들이 단체를 구성하여 비회원 공인중개사와의 공동 중개를 거부한 행위 5건(8명), ② 공인중개사가 아닌 자가 부동산을 중개하거나 표시 광고한 행위 3건(3명)으로 파악되었으며,
 - ③ 위장전입을 하거나 특별공급 제도를 부당하게 이용하여 아파트를 부정당첨 받은 행위는 현재 9건(12명)이나, 향후 수사를 확대할 경우 수사대상자는 최대 26명까지 늘어날 전망이다.

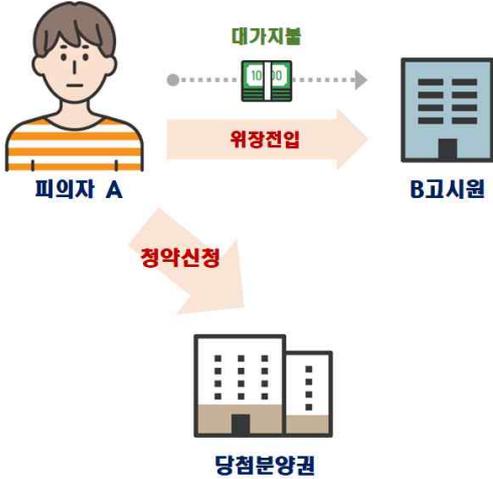
< 위반 유형별 수사결과 >

순번	위반 유형	입건(명)	비고
1	온라인 커뮤니티 등을 이용한 집값담합	13건(11명)	
2	비회원 공인중개사와 공동중개 제한	5건(8명)	
3	공인중개사 아닌 자의 중개대상물 중개·표시광고	3건(3명)	
4	위장전입·장애인 등 특별공급제도 이용 부정청약	9건(12명)	26명 추가수사 예정
	합 계	30건(34명)	

【주요 수사사례】

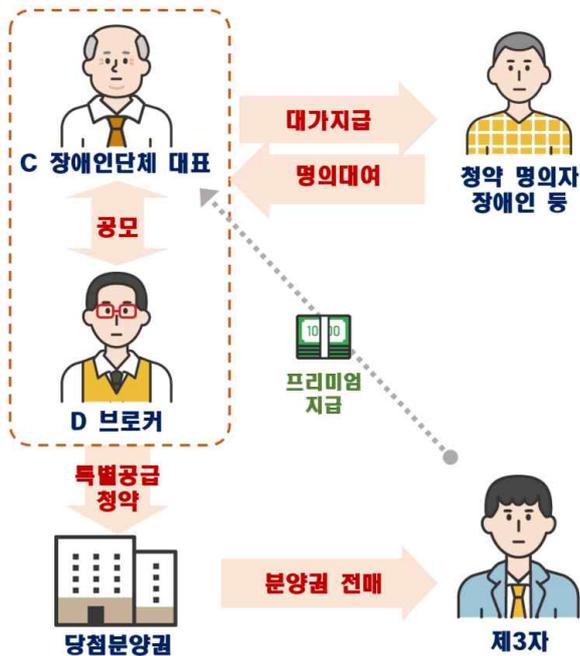
□ 이번 범죄수사 대상 중에서 주요 사건을 보면 다음과 같다.

1) 고시원 위장전입을 통한 부정청약



- 피의자 A를 포함한 5인은 실제 거주 의사가 없음에도 타 지역 고시원 업주 B에게 일정한 대가를 지불하고 고시원에 위장전입하여, 해당지역 아파트 청약에 부정당첨
- ⇒ 고시원 내 위장 전입한 다른 부정 청약자(13명 내외)에 대한 추가 수사 진행 중

2) 장애인 등 특별공급제도를 이용한 부정청약



- 장애인단체 대표를 맡고 있는 C 씨는 평소 알고 지내던 장애인과 국가유공자 등 총 13명에게 돈을 벌 수 있는 기회를 주겠다고 하며 접근,
- 브로커 D와 공모하여 이들 장애인·국가유공자의 명의를 빌려 아파트 특별공급에 청약하여 부정당첨 받은 후 전매차익 실현
- ⇒ 피의자 C, D 및 가담자 5명 입건 및 명의대여자(13명 내외) 등에 대한 수사 확대 중

3) 온라인 카페에 집값담합을 유도하는 게시물 작성



○ 인터넷 포털사이트 카페 “○○○”에 △△△라는 닉네임으로 “XX아파트 33평은 00억 이하로 내놓지 마세요” 등의 게시글을 작성하여 인근 공인중개사의 업무를 방해하는 행위

4) 중개사 단체의 공동중개 거부



○ 중개사 E씨는 ○○구 중개사 친목단체 “◇◇회” 소속으로 중개사 F씨가 공동중개를 제안하자, “◇◇회” 소속 회원이 아님을 이유로 공동중개를 할 수 없다고 거부하거나 회피하는 행위

향후 실거래 조사 및 수사 계획

【 실거래 조사 계획 】

- 국세청은 이번 실거래 조사에서 탈세 의심사례로 통보받은 자료 중 자금출처와 변제능력이 불분명한 세금 탈루 혐의자에 대해 세무조사에 착수할 계획이며,
- 금융위, 행안부, 금감원도 대출 규정 미준수 의심사례에 대하여 금융회사 점검 등을 통해 규정 위반 여부를 확인하고, 대출금 사용

목적과 다르게 용도 외 유용한 것으로 최종 확인되는 경우 대출 약정 위반에 따른 대출금 회수 등을 조치할 계획이다.

- 또한, 경찰청은 통보된 명의신탁 의심 사례에 대하여 신탁자와 수탁자 간의 자금거래 파악 등 「부동산실명법」 위반사항을 확인하고, 지자체는 「부동산거래신고법」 위반사항 확인 시 과태료 부과 등 실효적 조치를 취할 계획이다.

□ 한편, 대응반은 지난 7.16일 발표한 바와 같이 서울 및 수도권 주요 과열 우려지역*에 대한 고강도 실거래 기획조사도 실시하고 있는 바,

* (지역) 서울 송파·강남·용산권역 및 광명·구리 등 수도권 과열지역 (기간) 6~8월
(대상) 토지거래허가 회피 의심 거래, 자금출처 불분명 거래 등

- 법인 내부 거래 등 이상거래로 의심되는 사례에 대하여 소명자료를 제출받아 정밀조사 중으로, 향후 조사 진행상황을 감안하여 연내에 기획조사 결과를 발표할 예정이다.

【향후 수사계획】

□ 앞으로도 대응반은 집값담합에 대한 수사를 포함하여 현재 진행 중인 부정청약 사건에 관한 수사를 확대하는 한편,

- 「부동산거래신고법」에 따른 토지거래허가 위반행위 및 중개대상물에 대한 허위 또는 과장광고*에 대해 감정원 '신고센터'와 인터넷 광고 모니터링 위탁기관(한국인터넷광고재단)과 협력하여 적극 단속하고, 필요 시 수사해 나갈 방침이다.

* 중개대상물에 대한 허위·과장광고 금지 및 인터넷 모니터링 강화를 내용으로 하는 개정 「공인중개사법」 제18조의2, 제18조의3이 8월 21일부터 시행 중

□ 아울러, SNS·유튜브·인터넷 카페 등 온라인 플랫폼을 통한 부동산 투자사기 등 각종 부동산 불법행위 및 거래질서 교란행위 단속을

위해 검찰청 및 경찰청 등 유관기관과 공동으로 대응해나갈 예정이다.

부동산 시장 불법행위에 엄정히 대응해 나가겠습니다.

- 부동산시장불법행위대응반장인 국토교통부 김수상 토지정책관은 “부동산시장 거래질서 교란행위에 대한 엄정한 단속은 투명하고 공정한 거래질서를 확립하고 국민들의 주거 안정을 보장하기 위한 정부 의지의 표현이다.”라면서,
 - “앞으로도 실수요자를 보호하고 부동산 투기를 근절하기 위해 강도 높은 실거래 조사와 부동산 범죄수사를 계속해나갈 계획이며, 이를 위해서는 국민들의 적극적인 제보(부동산시장거래질서 교란행위신고센터 ☎1833-4324, 한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터 ☎02-6951-1375)가 필수적인 만큼, 국민 여러분의 많은 관심을 부탁드립니다.”라고 말했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산시장 불법행위대응반 조사총괄과 신현성(실거래 조사 관련, ☎ 044-201-3590), 이재훈 사무관(범죄 수사 관련, ☎ 044-201-3591)에게 연락 주시기 바랍니다.

<부동산거래질서교란행위 신고센터 홈페이지>

- <https://cleanbudongsan.go.kr> -

<한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터 홈페이지>

- <http://www.budongsanwatch.kr> -