

보도시점 : 2025. 5. 28.(수) 11:00 이후(5. 29.(목) 조간) / 배포 : 2025. 5. 28.(수)

서울지역 주택거래 현장점검, 기획조사를 통해 108건 위법 의심거래 적발

- ❶ 주택시장 안정화 방안(3.19) 후속조치로 편법증여 등 의심거래 108건 적발
- ❷ 수도권 주택(3차) 및 분양권 기획조사('24.11월~'25.4월)를 통해 편법증여 등 의심거래 688건 적발
- ❸ 미등기 거래 조사('25.2월~3월) 결과 499건 위법 의심거래 적발

- 국토교통부(장관 박상우)는 「주택시장 안정화 방안」(3.19)의 후속조치로 지난 11주간(3.10~5.23) 실시한 '25년 1~2월 서울지역 주택 이상거래에 대한 관계기관 합동 현장점검 및 기획조사 결과, 108건의 위법 의심 거래를 적발하고, 경찰청에 수사의뢰 등 엄중조치할 계획이다.
- 또한, '24년 수도권 주택(3차) 및 분양권 거래에 대한 기획조사를 통해 위법 의심거래 688건(주택 555건, 분양권 133건)을 적발하고, 국세청, 금융위 등 관계기관에 통보하여 필요한 조치를 취하도록 하였다.
- 아울러, 매년 정기적으로 실시 중인 '미등기 아파트 거래 모니터링'을 통해 499건의 미등기 거래를 확인하고, 신고관청에 허위신고, 해제 미신고 등 추가 조사 및 행정처분을 요구하였다.


❶ “서울지역 주택거래” 현장점검 및 기획조사 결과

- 국토교통부는 서울특별시(자치구 포함), 한국부동산원 등과 함께 3월 10일부터 5월 23일까지 서울 강남3구 및 마포·용산·성동구 일대 등 서울 주요 지역 80개 아파트 단지에 대한 현장점검을 실시하였고,
- '25년 1~2월에 이루어진 서울지역 아파트 거래 중 이상거래를 대상으로 정밀 기획조사를 한국부동산원과 함께 진행하였다.
- 조사 결과 편법증여, 대출자금 유용, 계약일 거짓신고 등 위법이 의심되는 108건의 거래(위법 의심행위 136건*)를 적발하였다.

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반된다고 판단되는 경우 관계된 모든 기관에 통보

< 서울지역 주택거래('25.1~2월) 조사 결과 >

위법 의심행위	적발	관계기관	처벌
합 계	136건		
편법증여, 법인가금 유용 등	82건	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징
가격·계약일 거짓신고 등	38건	관할 지자체	취득가액의 10% 이하 과태료
대출규정 위반, 대출용도 외 유용 등	15건	금융위·행안부	대출 분석, 회수
해외자금 불법반입	1건	관세청	1년 이하 징역/1억원 이하 벌금

○ 대표적인 위법의심사례는 다음과 같다.  붙임 참고

- (사례 1) 매수인은 서울 강남구 소재한 아파트를 45억원에 매수하면서 배우자가 사내이사로 있는 A법인으로부터 2억원, 부친이 사내이사로 있는 B법인으로부터 3억원, 모친이 사내이사로 있는 C법인으로부터 2억원을 조달하였음. 가족 법인으로부터 총 7억원을 차용하면서 해당 금액의 정당한 회계처리가 확인되지 않아 법인가금 유용이 의심되어 국세청 통보 대상
- (사례 2) 매수인은 서울 강동구 소재한 아파트를 약 23.8억원에 매수하면서 임대보증금 10억원, 자기자금 약 0.8억원, 차입금 13억원으로 자금조달계획서를 제출. 매수인은 실거래 조사 과정에서 차입금과 관련된 자료만 증빙하고, 본 건의 매매계약서 및 임대보증금, 자기자금과 관련된 자료 등 실제 자금조달 증빙을 위한 소명자료 제출을 수차례 요청하였으나, 제출하지 않아 국세청 및 지자체 통보 대상임. 또한 차입금 13억원은 특수관계인(모친)에게 차입하여 편법 증여가 의심되므로 국세청 통보 대상
- (사례 3) 매수인은 서울 노원구 소재한 아파트를 13억원에 매수하면서 매도인(부모)을 임차인으로 하는 보증금 8.5억원의 전세 계약을 체결하여 편법 증여가 의심되므로 국세청 통보 대상
- (사례 4) 매수인은 서울 서초구 소재한 아파트를 43.5억원에 매수하면서 금융기관으로부터 기업운전 자금 목적으로 14억원의 대출을 받았으나, 사업과 무관하게 대출금을 본 건 아파트 구입에 사용하여 목적 외 대출금 유용에 해당하여 금융위 통보 대상
- (사례 5) 매수인은 서울 동작구 소재 아파트를 13.8억원에 매수하면서 매도인(조모)을 임차인으로 하는 신규 전세계약(6.5억원)을 체결하였으나, 해당 아파트의 LTV 한도(70%)로 인해 주택담보대출이 곤란*하여 기존에 거주하던 임차인(매도인)이 주소지에서 전출 나갔다가 대출 후 다시

전입하는 방식으로 7.35억원의 대출을 받아 대출 규정 위반이 의심
되므로 금융위 통보 대상

* 감정가 14.75억원의 LTV 70%를 적용한 대출한도 약 10.3억원 중 전세보증금
6.5억원을 제외한 약 3.8억원만 대출 가능

□ 현장점검 및 기획조사를 통해 적발된 위법 의심거래는 위반 사안에 따라
국세청, 금융위원회, 행정안전부, 관할 지자체에 통보 및 경찰청에 수사
의뢰할 계획이며,

○ 관계기관 합동 현장점검은 토지거래허가구역 확대 지정 등으로 풍선
효과가 우려되는 지역 등을 포함해 서울 전 지역을 대상으로 6월에도
지속 실시하며, '25년 3월 이후 거래 신고분에 대해서도 기획조사를
계속해 나갈 예정이다.

② “수도권 주택(3차) 및 분양권 이상거래” 기획조사 결과

□ 수도권 주택 이상거래 기획조사(3차)는 '24년 10~12월 거래 신고분 중
불법행위가 의심되는 이상거래 1,297건을 선별하여 조사하였고,

* 1차 조사('24.1~7월 거래분), 2차 조사('24.8~9월 거래분)

○ 1,297건에 대한 소명자료 징구·분석 등 조사결과, 편법증여, 특수관계인
차입금 과다 등 위법성이 의심되는 총 555건의 거래(위법 의심행위 701건*)를
적발하여 국세청, 금융위 등 관계기관에 통보하였다.

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반된다고 판단되는 경우 관계된 모든 기관에 통보

< 수도권 주택 이상거래 조사 결과 >

위법 의심행위	적발				관계기관
	계	1차	2차	3차	
합 계	2,271건	1,064건	506건	701건	
편법증여, 특수관계인 차입금 과다 등	1,250건	601건	261건	388건	국세청
가격·계약일 거짓신고 등	735건	321건	171건	243건	관할 지자체
대출용도 외 유용 등	275건	137건	71건	67건	금융위·행안부
중개수수료 초과 수수 등	6건	2건	3건	1건	경찰청
해외자금 불법반입 등	3건	1건	-	2건	관세청
무자격 임대업 영위	2건	2건	-	-	법무부

□ 수도권 분양권 기획조사는 '24년 수도권 아파트 분양권 거래('24.1~'24.10) 신고분 중 이상거래 639건을 선별하여 조사하였고,

- 639건에 대한 소명자료 징구·분석 등 조사결과, 위법성이 의심되는 총 133건의 거래(위법 의심행위 190건*)를 적발하여 국세청, 금융위, 지자체 등 관계기관에 통보하였다.

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반된다고 판단되는 경우 관계된 모든 기관에 통보

< 수도권 분양권 거래('24.1~10월) 조사 결과 >

위법 의심행위	적발	관계기관	처벌
합 계	190건		
편법증여, 특수관계인 차입금 과다 등	66건	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징
가격·계약일 거짓신고 등	96건	관할 지자체	취득가액의 10% 이하 과태료
대출용도 외 유용 등	8건	금융위·행안부	대출 분석, 회수
중개수수료 초과 수수 등	20건	경찰청	1년 이하 징역/1천만원 이하 벌금 (중개수수료 초과 관련)

③ “미등기 거래” 조사 결과 및 “주택 직거래” 기획조사 추진

□ 또한, 국토교통부는 부동산 거래 해제신고 의무화 제도 정착과 허위신고 적발 등을 위해 매년 ‘미등기 거래’ 모니터링을 실시하고 있으며,

- '24년 상반기에 신고된 전국 아파트 거래 22.4만여건을 조사한 결과 미등기 거래 499건*(전체 거래의 0.22%)을 신고관청(시·군·구)에 통보하여 허위신고, 해제 미신고 등에 대해 추가 조사 및 행정처분을 요구하였고,

* '24년 상반기에 계약한 아파트 거래에 대한 신고 건 중 부동산 거래계약 신고서 상 기재된 잔금 지급일을 60일 경과하였으나, 소유권이전등기가 완료되지 않은 건수

- '24년도 하반기 거래신고 전에 대해서도 미등기 조사를 실시할 계획이다.

□ 한편, 국토교통부는 '24년 1월~'25년 2월 주택 거래 중 편법증여 등의 가능성이 있는 직거래에 대한 기획조사(3월 착수)를 통해 위법 정황이 의심되는 경우 관계기관 통보 등을 통해 불공정 행위를 차단할 계획이다.

* '23년 아파트 직거래 조사를 통해 160건의 위법 의심거래 적발

부동산 시장 안정을 위한 투기 수요 차단

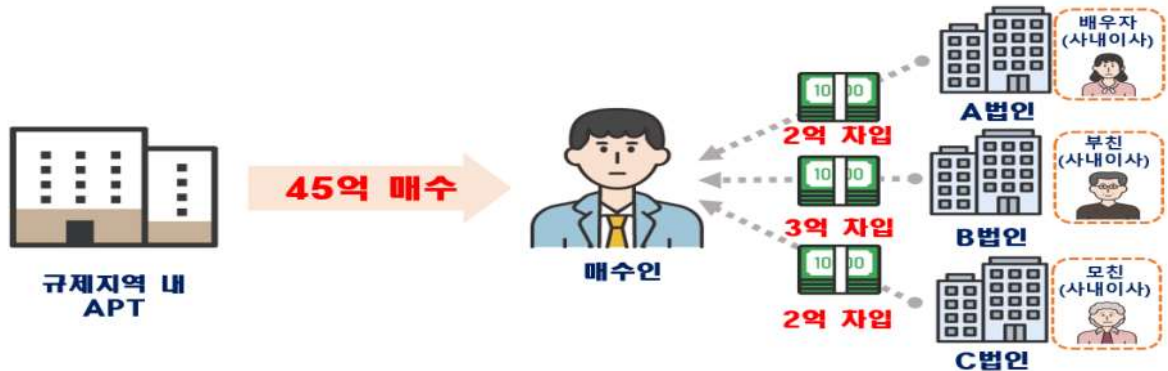
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “부동산 시장 안정을 위해 부동산 거래질서를 교란하는 불법·불공정 행위를 엄단하고, 공정하고 투명한 거래질서를 확립하는 것이 필수적”이라며,
 - “지속적인 이상거래 모니터링과 함께, 관계부처·지자체 합동의 현장점검 및 기획조사를 통해 투기수요를 철저히 차단하겠다”고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김명준 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	박현근 (044-201-3606)
			사무관	이석유 (044-201-3590)
			주무관	진준호 (044-201-3596)
			전문위원	신동준 (044-201-3593)
유관 부서	금융위원회 거시금융팀	책임자	팀 장	윤덕기 (02-2100-1690)
		담당자	사무관	이은진 (02-2100-1692)
	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	김영상 (044-204-3401)
		담당자	팀 장	양창호 (044-201-3417)
	서울특별시 토지관리과	책임자	과 장	이계문 (02-2133-4660)
		담당자	팀 장	지미종 (02-2133-4662)
	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	윤종돈 (053-663-8760)
		담당자	부 장	김흥규 (053-663-8610)
			부 장	홍석윤 (053-663-8550)

사례1
(서울 강남)

법인자금 유용 의심(국세청 통보)

☞ 정당한 회계처리 없이 가족 법인에서 자금 조달



사례2
(서울 강동)

자료미제출 및 편법증여 의심(국세청 통보)

☞ 자금조달 증빙 소명자료 미제출 및 특수관계인(모친) 차입금 과다



사례3
(서울 노원)

편법증여 의심(국세청 통보)

☞ 특수관계인(모친-딸)간 매수 후 전세계약 체결하여 편법증여 의심



사례4
(서울 서초)

대출 용도외 유용 의심(금융위 통보)

☞ 기업운전자금을 대출 받아 주택 매수



사례5
(서울 동작)

LTV 위반 의심(금융위 통보)

☞ 잔금일에 맞춰 담보대출 실행 후 전세계약 체결

