

보도시점 : 2025. 12. 24.(수) 16:30 이후(12. 25.(목) 조간) / 배포 : 2025. 12. 24.(수)

'25년 하반기 실시 부동산 이상거래 집중 기획조사 결과 발표...위법 의심거래 1,002건 적발

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 '25년 하반기에 실시한 부동산 이상거래 기획조사 결과 총 1,002건의 위법 의심거래를 적발하였으며,
 - 국무조정실 부동산 감독 추진단(단장 : 김용수 국무2차장^{겸임}) 주관으로 12월 24일 오후 2시에 개최한 '제4차 부동산 불법행위 대응 협의회'를 통해서 그 결과를 발표하였다.
- 이번 기획조사는 ▲서울·경기 주택 이상거래('25.5월~6월 거래신고분), ▲부동산 실거래가 띄우기('23.3월~'25.8월 거래신고분), ▲특이동향 등('25.1월~7월 거래신고분) 3가지 분야에 대해 실시되었다.

'25년 하반기 기획조사 주요결과

구분	서울·경기(3차)	가격띄우기	특이동향 등
조사대상	'25.5월 ~ 6월 거래신고분 1,445건	'23.3월 ~ '25.8월 거래신고분 437건	'25.1월 ~ 7월 거래신고분 334건
지역적 범위	서울, 경기 주요지역 APT	서울 APT	서울 및 주요지역 주택
중점 검토사항	편법증여, 대출자금 용도 외 유용 등	신고가(新高價) 거래 후 해제 등	미성년자 주택 다수 매입, 분양권 가격 이상 등
적발건수*	위법 의심거래 673건 (위법 의심행위 796건)	위법 의심거래 142건 (위법 의심행위 161건)	위법 의심거래 187건 (위법 의심행위 250건)

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

① 서울·경기 주택 이상거래 기획조사 결과

- 이번 주택 이상거래 기획조사는 금년 들어 세 번째로, 서울에 한정했던 1·2차 조사와 달리 서울을 비롯하여 과천, 성남 분당·수정구, 용인 수지구, 안양 동안구, 화성 전역의 '25.5월~6월 거래에 대해 실시하였으며,
 - * (1차) '25.1~2월 거래신고분에 대해 위법 의심거래 108건(위법 의심행위 136건) 적발
 - (2차) '25.3~4월 거래신고분에 대해 위법 의심거래 317건(위법 의심행위 376건) 적발

- 이상거래 총 1,445건을 조사하여 위법 의심거래 673건 및 위법 의심 행위 796건을 적발하였다.

□ 위법 의심거래 673건은 서울 572건, 경기 101건(과천 43건, 성남 분당구 50건 등)이며, 주요 위법 의심유형은 다음과 같다.

- (편법증여 등) 특수관계인(부모, 법인 등)이 주택 거래대금을 매수인(자녀, 법인 대표 등)에게 대여하면서 차용증이 없거나 적정이자 지급 여부 등 확인이 필요한 경우 496건

사례1 매수인은 서울시 OO구 소재한 아파트를 130억원에 매수하면서 106억원을 부친에게 무이자로 차입하여 조달하였으므로 특수관계인 차입금 과다로 **국세청 통보** 대상

- (대출자금 용도 외 유용 등) 개인사업자가 금융기관으로부터 기업 운전자금 용도로 대출을 받은 후 주택을 매수한 것으로 의심되는 경우 등 135건

사례2 매수인은 경기도 OO시 소재한 아파트를 17.5억원에 매수하면서 새마을금고로부터 기업 운전자금 목적으로 7억원의 대출을 받았으나, 사업과 무관하게 아파트 구입에 사용하여 대출자금 목적 외 유용에 해당하여 **행안부 통보** 대상

- (거래금액 및 계약일 거짓신고 등) 주택 거래를 하면서 실제와 다른 거래금액 및 계약일로 신고한 것으로 의심되는 경우 160건

【 서울·경기 주택 이상거래 기획조사('25.5~6월) 결과 】

위법 의심행위	적발				관계기관
	계	1~2월	3~4월	5~6월	
합 계	1,308	136	376	796	
편법증여, 특수관계인 차입금 과다 등	812	82	234	496	국세청
대출자금 용도 외 유용 등	197	15	47	135	금융위행안부
가격·계약일 거짓신고 등	290	38	92	160	지자체
공인중개사법 위반	1	-	1	-	경찰청
해외자금 불법반입 등	5	1	1	3	관세청
무자격비자 임대업 영위	3	-	1	2	법무부

② ‘가격띄우기’ 기획조사 결과

- 국토부는 부동산 시세교란 행위에 엄정하게 대응하고자 신고가(新高價) 거래 후 해제 등 ‘부동산 실거래가 띄우기’ 기획조사를 추진하였다.
 - 이번 조사는 서울 아파트 ’23.3월 ~ ’25.8월 거래신고분 중 해제 신고 등을 통한 가격띄우기 의심 건에 대하여 실시하였으며,
 - 그동안 이상거래 총 437건 중, 142건의 거래에서 161건의 위법 의심 행위를 적발하고 총 10건*을 경찰에 수사의뢰하였다.
- * ’25년 신고분 우선조사 후 8건(10월), ’23~’24년 신고분 중 2건 수사의뢰(12월)

【 해제신고를 통한 ‘가격띄우기’ 기획조사(’23.3월~’25.8월) 결과 】

위법 의심행위	적발	관계기관	처벌 및 조치
합 계	161	-	-
소득세 미신고 의심, 거래금액 거짓신고, 편법증여 등	58	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징 등
대출자금 용도 외 유용 등	6	금융위	대출 분석, 회수
계약일 거짓신고, 업·다운 계약 등	86	지자체	취득가액의 10% 이하 과태료
‘가격띄우기’ 의심	10	경찰청	3년 이하 징역/3천만원 이하 벌금
해외자금 불법반입 등	1	관세청	1년 이하 징역/1억원 이하 벌금

- 이번 조사에 따라 경찰 수사의뢰된 허위신고 의심사례는 다음과 같다.

사례1 매수인 법인 A와 매도인 B, C(A 법인의 사내이사 및 배우자)는 서울 OO구 아파트를 해당 단지의 종전 가격보다 높은 16.5억원에 거래신고하고 약 9개월 동안 계약을 유지하였다가 해제 신고 후 제3자에게 18억원에 매매계약을 체결한 점, 상호합의로 해제 후 계약금 및 중도금 반환이 아직 이루어지지 않은 점, 계약서상 해제가능성에 대한 특약이 존재하는 점 등이 확인되어 허위신고가 의심되어 **경찰청 수사의뢰**

사례2 매도인 A, 매수인 B는 가족관계로 서울 OO구 아파트를 거래 당시 해당 단지의 종전 가격보다 높은 8.2억에 신고하고 약 1년여 동안 계약을 유지하였다가 해제 신고 후 제3자에게 8억원에 매매계약을 체결한 점, 중개 거래이나 계약서상 기재된 중개수수료가 지급되지 않은 점 등을 감안, 허위신고가 의심되어 **경찰청 수사의뢰**

③ 특이동향 등 기획조사 결과

□ 미성년자의 주택 다수 매입, 신축 아파트 단지의 저가 분양권 거래 등 특이동향과 함께

○ 주택가격 및 거래량 상승률, 외지인·외국인 거래량, 허위매물 증가율, 그간 위법 의심거래 적발율 등을 바탕으로 위법행위 발생 우려 지역*에 대한 기획조사도 실시하였다.

* 서울, 경기 외에도 인천, 부산, 대전 등 일부 지역 포함

□ 조사 대상은 '25.1월 ~ 7월 거래신고분이며, 이상거래 총 334건에 대하여 조사한 결과 187건의 거래에서 250건의 위법 의심행위를 적발하였다.

【 특이동향 등 기획조사('25.1월~7월) 결과 】

위법 의심행위	적발	관계기관	처벌 및 조치
합 계	250	-	-
편법증여, 특수관계인 차입금 과다, 거래금액 거짓신고 등	95	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징 등
대출자금 용도 외 유용 등	15	금융위	대출 분석, 회수
계약일 거짓신고, 업다운 계약 등	127	지자체	취득가액의 10% 이하 과태료
전세사기 의심	11	경찰청	조직적 사기는 범죄단체 조직죄 적용
해외자금 불법반입 등	2	관세청	1년 이하 징역/1억원 이하 벌금

□ 이번 조사에 따라 적발된 주요 위법 의심사례는 다음과 같다.

사례1 A·B(매수인)는 남매인 미성년자(만 8세 이하)로 경남 OO시 일대 연립·다세대 주택, 아파트 등 총 25채(거래금액 총 16.755억 규모)를 매수하였음. A·B는 미성년자로 소득이 없어 A·B의 부친인 C가 대리인으로서 자금 조달 및 실질적인 계약을 체결함. 해당 건을 포함한 25건의 계약을 전세 보증금을 승계하거나 매매 계약 후 신규 전세계약을 체결하는 형태로 자금 조달함. A·B는 미성년자로 소득이 확인되지 않고 증여 신고 없이 부친인 C의 자금으로 조달한 것으로 조사되어 편법증여 의심으로 국세청 통보함. 또한 매수 물건에서 3건의 임차권 등기명령이 확인되는 점과 A는 미성년자로 보증금 반환 능력도 없어 전세사기가 의심되므로 경찰청 수사의뢰

사례2 서울시 OO구 소재 신축 아파트의 일부 분양권 거래 신고건은 해당 단지 및 인근 지역의 유사 아파트 단지의 시세와 비교할 때 6~8억 낮은 가격으로 신고되어 시세 대비 저가 신고가 의심되므로 국세청 통보

④ 부동산 시장 안정화를 위한 지속적 대응

- 국토부는 현재 '25년 하반기 거래신고분에 대한 기획조사도 실시 중이며,
- 특히 '25.9월 ~ 10월 거래신고분에 대해서는 「주택시장 안정화 대책」 발표 시(10.15) 포함된 서울·경기 규제지역 뿐 아니라 풍선효과 우려 지역(구리, 남양주 등)까지 조사대상을 확대할 예정이다.
- 또한, '26년에도 '25.8월 이후 거래신고분에 대하여 가격 띄우기 기획조사를 지속 추진하고, '부동산 거래계약 해제등 신고서 서식'을 해제 사유 유형화하는 방식으로 개선*하여 시세교란 행위에 대한 점검과 분석을 강화할 계획이다.
- * (現) 해제사유를 주관식으로 작성 → (改) 매수자 자금부족(예시) 등 사유 유형화
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “국토부는 앞으로도 부동산 이상거래 기획조사를 통해 투기적·불법적 거래에 대해 엄정하게 대응하겠다”면서 “실수요자가 안심하고 거래할 수 있는 시장 환경을 조성하기 위해 지속적으로 노력하겠다”고 밝혔다.

< 총괄 >	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김명준 (044-201-3589)
		담당자	사무관	황도연 (044-201-3606)
			사무관	고건우 (044-201-3590)
			주무관	이진문 (044-201-3596)
			전문위원	신동준 (044-201-3610)
< 실거래 조사 >	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	윤종돈 (053-663-8760)
		담당자	부 장	김흥규 (053-663-8610)
			부 장	홍석윤 (053-663-8550)

붙임 1

서울·경기 주택3차 이상거래 기획조사 주요 위법 의심사례

사례 1

특수관계인 차입금 과다 * 국세청 통보 대상



사례 2

대출자금 목적 외 유용 * 행안부 통보 대상



사례 1

특수관계인(법인-법인 사내이사)간 허위신고 의심

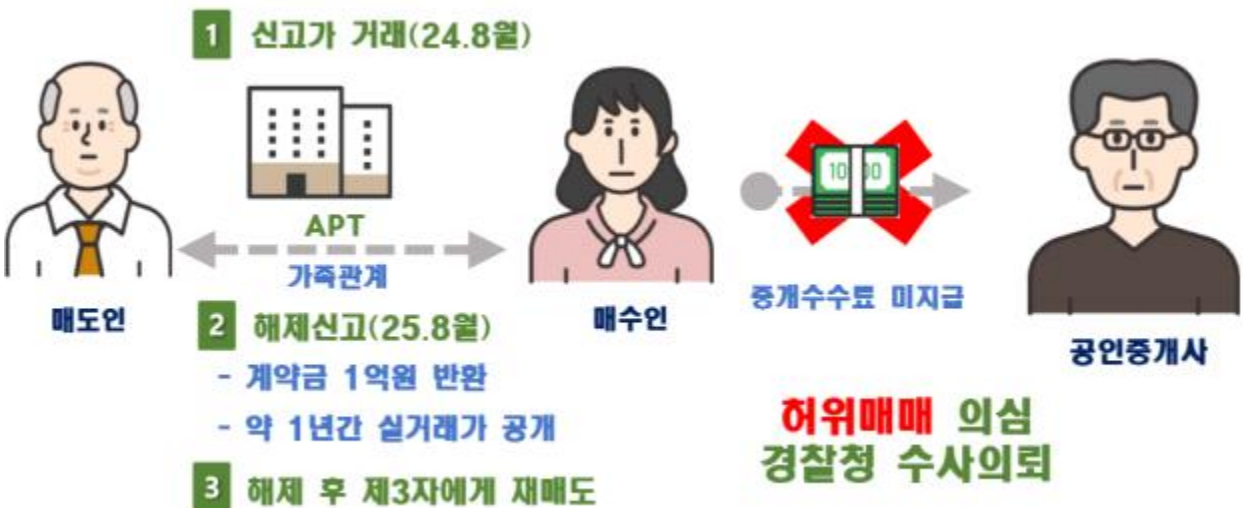
* 경찰청 수사의뢰 대상



사례 2

특수관계인(가족관계)간 허위신고 의심

* 경찰청 수사의뢰 대상



사례 1 전세 사기 의심 * 경찰청 수사의뢰 대상



사례 2 시세 대비 저가신고 의심 * 국세청 통보 대상

