



보도시점 2026. 4. 23.(목) 16:30 <24(금) 조간> 배포 2026. 4. 23.(목) 07:30

서울·경기지역 주택 이상거래 집중 기획조사 결과, 위법 의심거래 746건 적발

- 부동산감독추진단, 제12차 부동산 불법행위 대응협의회 개최
- 김 단장, 이상거래 의심사례에 대해 관계기관의 철저한 조사 및 엄정 대응 지시

□ 국무조정실 부동산감독추진단(단장 : 김용수 국무2차장^{겸임})은 4월 23일(목) 정부서울청사에서 제12차 부동산 불법행위 대응협의회를 개최하였다.

- 이날 회의에는 국토교통부, 금융위원회, 국세청, 경찰청 등 관계기관이 참석하여, 각 부처가 추진하고 있는 부동산 불법행위 조사·수사 현황 및 향후계획 등을 공유하고, 기관별 공조방안을 논의하였다.

* (참석) 재경부, 법무부, 행안부, 국토부, 금융위, 국세청, 경찰청, 금감원, 부동산원 등

□ 그간 정부는 부동산감독추진단을 중심으로 부동산시장 질서를 교란하는 불법행위에 대하여 지속적인 단속을 통해 공정한 거래질서를 확립하는데 총력을 기울여왔으며,

- 제12차 협의회에서는 국토교통부의 서울·경기지역 주택 이상거래 기획조사 결과에 대하여 집중적으로 논의하는 한편, 위법 거래 행위의 심각성을 공유하고, 관계기관이 보다 강력히 대응해 나가기로 하였다.

□ 이날 국토교통부는 서울·경기 주택 이상거래('25.7월~10월 거래신고분)에 대해 실시한 기획조사결과 이상거래 총 2,255건을 조사하여 위법 의심거래 746건(위법 의심행위 867건)을 적발하였다고 협의회에 보고하였다.

- 이번 기획조사는 대출규제 강화, 토지거래허가구역 확대 등 시장 안정화 대책이 본격적으로 실행됨에 따라, 편법 대출·증여나 토지거래허가 위반 등 시장질서를 교란하는 이상거래가 확대될 우려에 대비하여,

- 서울 및 경기 일부지역(6곳)에 한정했던 지난 '25.1월~6월 조사*와 달리 해당 지역 외에 경기 9곳**을 추가로 확대하여 실시하였다.

* ('25.1~4월) 서울, ('25.5~6월) 서울, 과천, 용인수지구, 성남분당·수정구, 안양동안구, 화성시

** ('25.7~10월) 광명, 의왕, 하남, 남양주, 구리, 성남중원구, 수원장안·팔달·영통구

□ 오늘 회의에서 논의된 이상거래 의심 주요사례는 다음과 같다.

< 서울·경기 주택 이상거래 기획조사 결과 주요사례 >

- (편법증여 등) 매수인은 모친 소유의 서울시 OO구 소재한 아파트를 23.4억원에 매수하면서 매도인인 모친을 임차인으로 하는 전세계약(17억원)을 체결함. 해당 거래는 동일 평형의 시세 대비 약 5억원 낮게 거래하여 특수관계인간 저가 거래에 따른 증여에 대한 검토가 필요하여 국세청 통보
- (대출자금 용도 외 유용 등) 매수인은 서울시 OO구 소재한 아파트를 18.3억원에 매수하면서 OO은행으로부터 기업 운전자금 목적으로 7.88억원의 대출을 받았으나, 사업과 무관하게 아파트 구입에 사용한 것으로 의심되어 금융위 통보
- (거래금액 및 계약일 거짓신고) 매수인은 서울시 OO구 소재 아파트를 약 13.84억원에 계약 체결한 것으로 신고함. 해당 계약은 '분양권' 전매로 매수인이 부담한 총 금액인 약 14.61억원으로 신고하여야 하나 실제 신고금액은 약 0.77억원 누락된 13.84억원으로 '다운계약'이 의심되어 국세청 및 지자체 통보
- (공인중개사법 위반 등) 개업공인중개사 A는 서울시 OO구 소재 거래금액 36억원의 아파트를 중개하며 중개보수로 3500만원을 수취하였고 이는 법정 상한액 2772만원을 초과한 것으로서, 「공인중개사법」 제33조 제1항 제3호 위반이 의심되어 국토부 특별사법경찰에서 수사 예정
- (부동산 실명법 위반) 매수인 A와 외국 국적 배우자 B는 부부 공동자금으로 서울 OO구 소재 아파트를 매도인이 임차인으로 계속 거주하는 조건으로 매수하면서, '25.8월부터 시행중인 '외국인 매수자 4개월내 입주 및 2년 실거주 의무'를 회피하기 위해 부부 공동 명의로 신고하지 않고 매수인 A 단독 명의로 신고함. 부동산실명법상 제8조 배우자간 특례가 적용되지 않는 법령상 제한 회피 목적으로 판단되어 경찰청 수사 의뢰

※ 세부조사결과 : 별첨

- 이날 김용수 부동산감독추진단장은 “부동산 시장 질서확립을 위하여 통보된 이상거래 의심사례에 대하여는 관계기관이 즉시 철저한 조사 및 수사를 실시하고, 무관용으로 엄정히 대응할 것”을 지시하였다.

담당부서 <총괄>	국무조정실 부동산감독추진단	책임자	과 장	신강민	(044-200-2645)
		담당자	사무관	김순영	(044-200-2647)
<공동>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김명준	(044-201-3589)
		담당자	사무관	황도연	(044-201-3606)
			주무관	이진문	(044-201-3596)
			전문위원	신동준	(044-201-3610)
	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	오은정	(044-204-3401)
		담당자	사무관	양창호	(044-204-3417)
	경찰청 반부패공공범죄수사과	책임자	과 장	안찬수	(02-3150-2626)
		담당자	경 감	장우성	(02-3150-1726)
	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이	(02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기	(02-2100-1690)
			사무관	이준협	(02-2100-1696)
	금융감독원 은행리스크감독국	책임자	국 장	황준하	(02-3145-8350)
		담당자	팀 장	심서연	(02-3145-8359)

① 서울·경기 주택 이상거래 기획조사 결과

□ 이번 기획조사는 대출규제 강화*, 토지거래허가구역 확대** 등 시장 안정화 대책이 본격적으로 실행됨에 따라, 편법 대출·중여나 토지거래허가 위반 등 시장질서를 교란하는 이상거래가 확대될 우려에 대비하여

* 가계부채 관리 강화방안(6.27), 가계부채 추가 관리방안(9.7)

** 외국인 토지거래허가구역 지정(25.8.26), 10.15 대책에 따른 토지거래허가구역 지정(25.10.20)

○ 서울 및 경기 일부지역(6곳)에 한정했던 '25.1월~6월 조사*와 달리 해당 지역 외에 경기 9곳**을 추가 확대하여 '25.7월~10월 거래 신고분에 대해 실시하였으며,

* (25.1~4월) 서울, (25.5~6월) 서울, 과천, 용인수지구, 성남분당·수정구, 안양동안구, 화성시

** (25.7~10월) 광명, 의왕, 하남, 남양주, 구리, 성남중원구, 수원장안·팔달·영통구 추가

○ 이상거래 총 2,255건을 조사하여 위법 의심거래 746건(위법의심 행위 867건*)을 적발하였다.

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반된다고 판단되는 경우 관계된 모든 기관에 통보
(예: 1건의 거래에서 형법상 사기와 세금탈루 의혹이 같이 있는 경우 위법 의심 거래는 1건이지만, 위법의심행위는 2건임)

【 서울·경기 주택 이상거래 기획조사('25.7~10월 거래신고분) 결과 】

위법 의심행위*	적발			관계 기관	처벌 및 조치
	7~8월	9~10월	계		
합 계	513	354	867	-	-
편법중여, 특수관계인 차입금 과다	318	254	572	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징
대출자금 용도 외 유용 등	83	16	99	금융위· 행안부	대출 분석, 회수
가격·계약일 거짓신고 등	110	81	191	지자체	취득가액의 10% 이하 과태료
공인중개사법 위반 등	2	2	4	경찰청 국토부 특사경	1년 이하 징역/1천만원 이하 벌금
부동산실명법 위반(명의신탁)	-	1	1		5년 이하 징역/2억원 이하 벌금

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

□ 위법 의심거래 746건에서 적발한 법령 위반 의심행위 867건의 주요 사례는 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 등 572건

사례1 매수인은 서울시 OO구 소재한 아파트를 117.5억원에 매수하면서 67.7억원을 본인이 사내이사로 있는 법인으로부터 차입하여 조달하여 특수관계인 차입금 과다로 국세청 통보

사례2 매수인은 모친 소유의 서울시 OO구 소재한 아파트를 23.4억원에 매수하면서 매도인인 모친을 임차인으로 하는 전세계약(17억원)을 체결함. 해당 거래는 동일 평형의 시세 대비 약 5억원 낮게 거래하여 특수관계인간 저가 거래에 따른 증여에 대한 검토가 필요하여 국세청 통보

사례3 매수인은 □□법인의 대표로서 매도인 소유의 경기도 OO시 소재 아파트를 □□법인이 먼저 임차(보증금 17.5억원)하고, 이를 대표자가 법인으로부터 다시 임차(보증금 3억원, 월세 556만원)하여 사용하던 중 대표자가 매도인으로부터 해당 아파트를 27.7억원에 직접 매수함. 매수인 본인이 대표로 있는 □□법인의 임차 보증금을 대신 상환하는 조건으로 잔금 10.2억원만 지급하여 법인 자금 유용이 의심되며 잔금 10.2억원 중 9.3억원은 주택담보대출로 조달하였다고 하나 금융거래확인서를 제출하지 않아 실제 주택담보대출 실행여부도 불분명하여 국세청 및 지자체 통보

사례4 대한민국 국적으로 OO국 □□법인에 재직 중인 매수인은 서울시 △△구에 소재한 아파트를 34억원에 매수하면서 10.64억원을 OO국으로부터 송금 받아 조달함. 매수인의 OO국 근로소득은 연 2~3억원, 배당소득은 연 5억원 수준으로 동 소득에 대한 종합소득세 신고 및 해외금융계좌 신고 여부 검토가 필요하여 국세청 통보

- (대출자금 용도 외 유용 등) 개인사업자가 기업 운전자금 용도로 대출을 받은 후 주택을 매수한 것으로 의심되는 경우 등 99건

사례5 매수인은 서울시 OO구 소재한 아파트를 18.3억원에 매수하면서 OO은행으로부터 기업 운전자금 목적으로 7.88억원의 대출을 받았으나, 사업과 무관하게 아파트 구입에 사용한 것으로 의심되어 금융위 통보

- (거래금액 및 계약일 거짓신고 등) 주택 거래를 하면서 실제와 다른 거래금액 및 계약일로 신고한 것으로 의심되는 경우 등 191건

사례6 매수인은 서울시 OO구 소재 아파트를 약 **13.84억원**에 계약 체결한 것으로 신고함. 해당 계약은 ‘분양권’ 전매로 매수인이 부담한 총 금액인 약 **14.61억원**으로 신고하여야 하나 실제 신고금액은 약 **0.77억원** 누락된 **13.84억원**으로 ‘다운계약’이 의심되어 국세청 및 지자체 통보

- (공인중개사법 위반 등) 주택 거래를 하면서 중개보수 상한을 초과하여 수수료를 받은 것으로 의심되는 경우 등 4건

사례7 개업공인중개사 A는 서울시 OO구 소재 거래금액 **36억원**의 아파트를 중개하며 중개보수로 **3500만원**을 수취하였고 이는 법정 상한액 **2772만원**을 초과한 것으로서, 「공인중개사법」 제33조 제1항 제3호 위반이 의심되어 국토부 특별사법경찰에서 수사 예정

- (부동산 실명법 위반) 외국인 토지거래허가를 회피하기 위한 부동산 실명법 위반 의심(배우자 특례 미적용) 1건

사례8 매수인 A와 외국 국적 배우자 B는 부부 공동자금으로 서울 OO구 소재 아파트를 매도인이 임차인으로 계속 거주하는 조건으로 매수하면서, ‘25.8월부터 시행중인 ‘외국인 매수자 4개월내 입주 및 2년 실거주 의무’를 회피하기 위해 부부 공동 명의로 신고하지 않고 매수인 A 단독 명의로 신고함. 부동산실명법상 제8조 배우자간 특례가 적용되지 않는 법령상 제한 회피 목적으로 판단되어 경찰청 수사 의뢰

② ‘미등기 거래’ 조사 결과

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

- ‘25년 상반기에 신고된 전국 아파트 거래 25만여건을 조사한 결과 미등기 거래 306건*(전체 거래의 0.12%)을 신고관청(시·군·구)에 통보하여 허위신고, 해제 미신고 등에 대해 추가 조사 및 행정처분을 요구하였다.

* ‘25년 상반기에 계약한 아파트 거래에 대한 신고 건 중 부동산 거래계약 신고서 상 기재된 잔금 지급일을 60일 경과하였으나, 소유권이전등기가 완료되지 않은 건수

③ 부동산 시장 안정을 위한 불법행위 엄정 대응

- 국토교통부는 현재 '25.11월 ~ 12월 서울·경기지역 거래신고분에 대한 기획조사도 실시 중이며, '26년 신고분에 대한 조사도 지속적으로 실시할 예정이다.
- 또한 국토교통부는 집값담합, 시세교란(집값 띄우기 등) 및 인터넷 중개 대상물 불법 표시·광고 등 부동산거래질서교란행위 전반에 대해 '부동산 불법행위 통합 신고센터'를 통해 접수 받고 있으며, 신고된 사례에 대해서는 지자체 등과 협력해 엄정 대응해 나갈 계획이다.

* 부동산불법행위 통합 신고센터(www.budongsan24.kr) / 콜센터 1644-9782

① 편법증여 등

사례 1

특수관계인 차입금 과다 * 국세청 통보



사례 2

특수관계인간 저가 거래에 따른 증여 * 국세청 통보



사례 3

법인자금 유용의심 * 국세청 통보

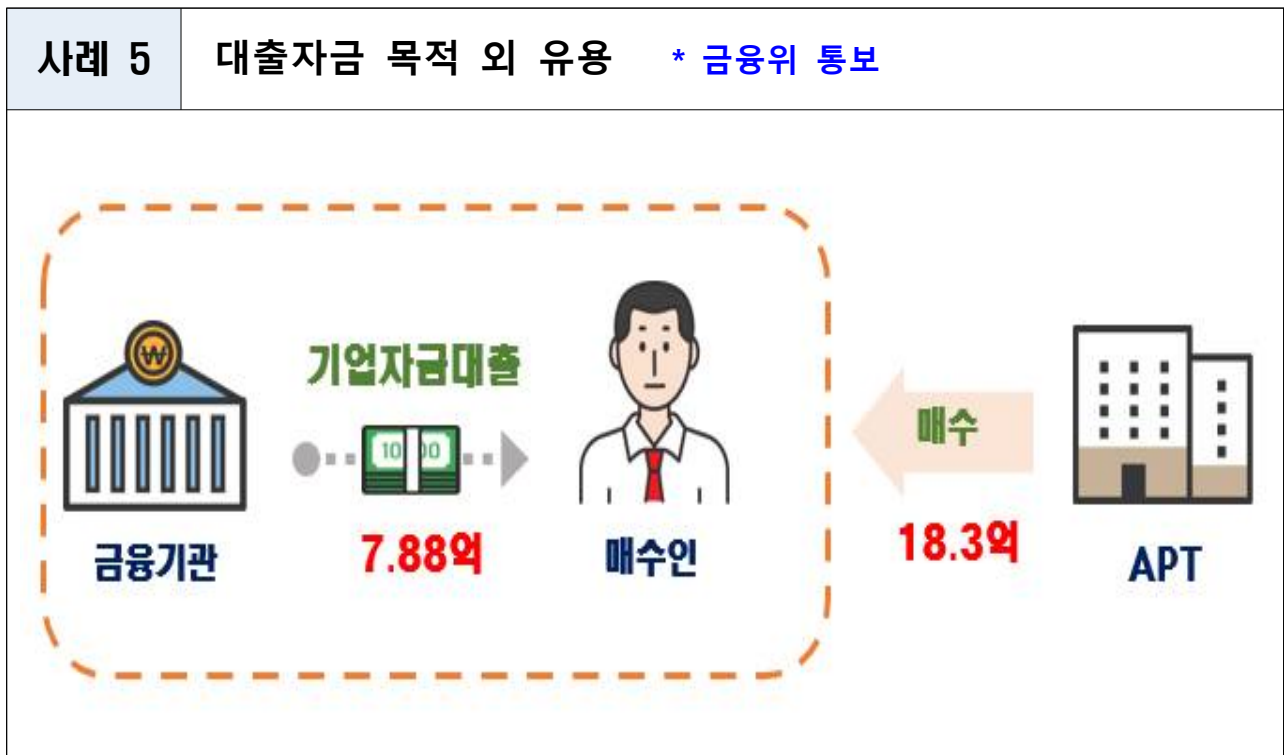


사례 4

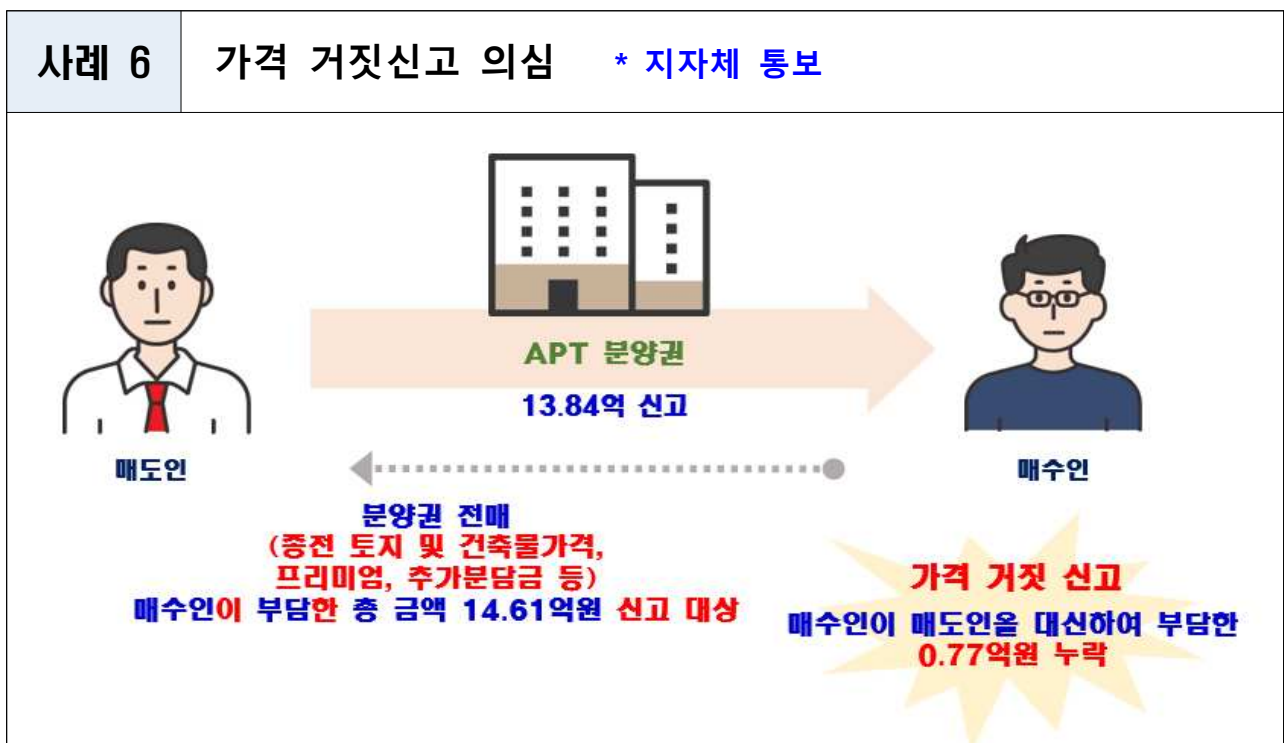
종합소득세 및 해외금융계좌 신고 여부 검토 * 국세청 통보



② 대출자금 용도 외 유용 등



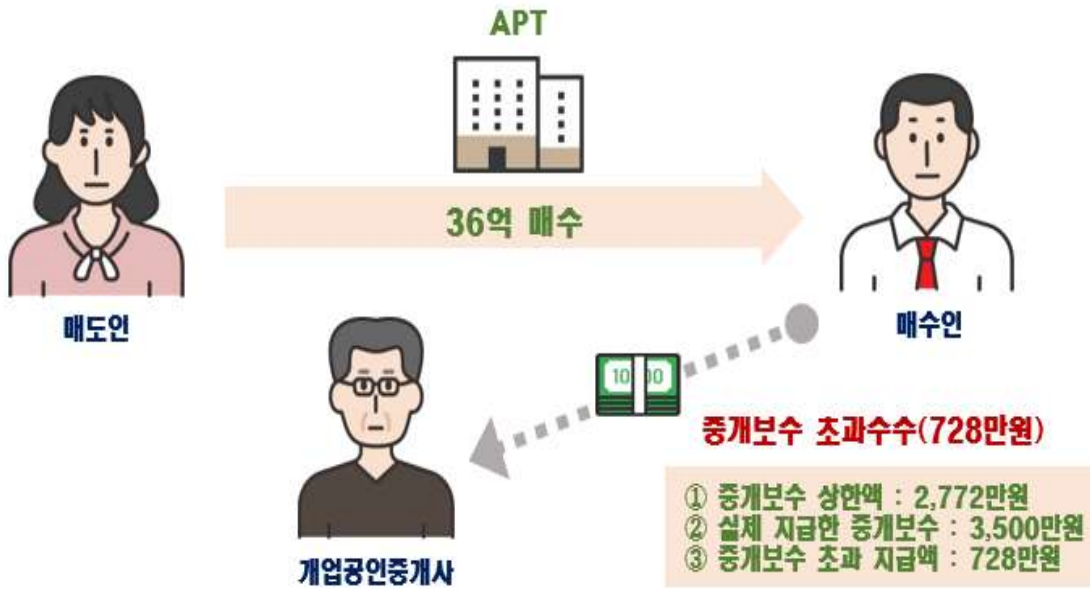
③ 거래금액 거짓신고, 공인중개사법 위반 등



사례 7

중개보수 상한 초과 의심

* 국토부 특사경 수사 및 지자체 통보



사례 8

부동산실명법 위반 의심

* 경찰청 수사 의뢰

