

1.29 수도권 신규 주택공급 확대 방안 관련 인근 부동산 이상거래 기획조사 결과 ... 위법 의심거래 346건 적발 및 통보

- 수도권 신규 규제지역 및 반도체 첨단 국가산단 예정지 일원 등 이상거래 집중 모니터링 및 시장 점검

① 수도권 신규 주택 공급지 인근 이상거래 기획조사 결과

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 수도권 신규 주택 공급지 인근의 부동산 이상거래에 대해 집중 조사한 결과, 총 346건의 위법 의심거래를 적발하였다.
- 이번 기획 조사는 금년 초 발표한 도심 주택공급 확대 방안*에 따라 서울과 경기지역의 신규 주택 공급지로 발표된 지역을 대상으로 실시하였다.
 - * 「도심 주택공급 확대 및 신속화 방안」(26.1.29) : 서울·경기·인천 도심 내 유휴 국공유지 등 46곳을 활용하여 487만㎡ 규모로 주택 총 6만호 규모 공급, '27년 순차 착공
- 지난 5년간('21.1월 ~ '26.2월) 서울특별시 노원구 일원, 용산구·동대문구·은평구·강서구·금천구 소재 7개동, 경기도 과천시, 성남 수정구 상적동·금토동 일원, 그리고 경기도 광명시·하남시·남양주시·고양시 소재 4개동에서 이뤄진 부동산 거래 신고 건에 대해 조사하였다.
- 이번 조사는 법인 명의 매수, 외지인 매수, 단기간 반복 매매, 다수 필지 매수, 도로·임야 등의 지분 거래 등 시장 질서를 교란할 우려가 있는 거래를 대상으로 진행하였다.
- 총 1,072건을 조사한 결과, 위법이 의심되는 거래 346건(위법의심 행위 457건*)을 적발하였으며, 이를 관계기관에 통보할 예정이다.

* 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)

【 신규 주택 공급지 인근 투기의심거래 기획조사 결과 】

위법 의심행위	적발	관계기관	처벌 및 조치
합 계	457	-	-
가격·계약일 거짓신고 등	249	지방정부	취득가액의 10% 이하 과태료
특수관계인 차입금 과다 등	178	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징
대출자금 용도 외 유용 등	16	금융위· 행안부	대출 분석, 회수 조치
공인중개사법 위반 등	14	국토부 특사경	1년 이하 징역/1천만원 이하 벌금

□ 적발된 주요 위법 의심 사례는 다음과 같다.

사례1 ○○주식회사는 서울시 강서구 ○○동 내 토지 및 단독주택 19건을 매수하며 총 매수 금액은 약 222.5억원으로 다수의 매도인과 직거래하여 다회 매수자 거래로 추출되어 정밀 조사함. 정밀조사 과정에서 ○○주식회사는 거래 대금에 관한 자료를 일체 제출하지 않아 국세청 통보 예정임. 또한 ○○주식회사는 19건의 거래 중 10건의 거래에서 최초 계약금이 지급된 날짜와 신고서상 계약일이 상이하여 계약일 허위 신고가 의심되고, 6건의 거래에서 실제 중개거래이나 직거래로 신고한 것이 의심되어 지방정부로 통보 예정임. 중개거래이나 직거래로 신고한 것으로 의심되는 거래 6건 중 3건에서는 공인중개사는 중개거래로 신고하지 않았고 중개거래로 신고하였더라도 중개 보수 상한을 초과하여 수수하였으므로 기획단 내 수사팀 내사

사례2 ○○주식회사는 경기도 성남 중원구 ○○동 내 토지 4건을 매수하며 총 매수 금액은 약 115.5억원으로 다회 매수자 거래로 추출되어 정밀 조사함. 4건의 거래 중 1건의 거래에서 기존 임차인 8명에 대한 명도비 총 4억원을 매수인이 대신 지급한 사실이 확인됨. 해당 명도비는 실질적으로 거래대금에 해당함에도 신고가격에서 제외하여 신고가격 거짓 신고로 국세청 및 지방정부로 통보 예정

사례3 법인인 매수인은 서울 용산구 소재한 단독주택을 27억원에 매수하면서 신규 주택 공급지 내 법인 매수로 정밀 조사함. 매수인은 대표이사로부터 8억원을 단기 차입하여 본건 잔금을 지급한 후, 운전자금 용도로 8억을 대출받아 대표이사 차입금을 상환함. 이는 기업의 임금, 원재료 매입 등 경상적 활동으로만 사용할 수 있는 운전자금 용도의 대출을 부동산 매수 자금으로 우회 활용하였으므로 대출 용도 외 유용으로 금융위·금감원 통보 예정

사례4 법인인 매수인은 경기도 성남 중원구 ○○동 소재 토지를 32억원에 매수하여 신규 주택 공급지 내 법인 매수로 정밀 조사함. 거래대금 지급의 적정성 검토하는 과정에서 32.1억원을 매수인의 주주회사로부터 차입하여 조달하였고 차용증 등을 제출하지 않은 것이 적발되어 특수관계인 차입금 과다로 국세청 통보 예정

② 서울·경기 규제지역 및 반도체 첨단 국가산단 사업 예정지 일원 등 이상거래 집중 모니터링 및 점검 추진

- 국토교통부와 한국부동산원은 기존 규제 지역인 서울 및 경기 12곳과 신규 지정된 경기 구리·용인 기흥·화성 동탄*, 그리고 규제에 따른 풍선 효과가 나타날 우려가 있는 지역을 대상으로 매매가격, 외지인 거래 등 시장 동향을 지속적으로 면밀히 모니터링하고 있다.

* 투기과열지구 및 조정대상지역 추가 지정('26.6.30), 토지거래허가구역 추가 지정('26.7.5)

- 토지거래허가구역으로 신규 지정된 호남 반도체 첨단 국가산단 사업 예정지*와 인근 지역의 거래 동향도 점검 중에 있다.

* 사업 예정지 일원 총 364.19km² 토지거래허가구역 신규 지정('26.7.14~'28.7.13, 2년간)

- 또한 호남권 외 반도체 성장거점으로 지정된 경남·대구경북권(소부장 혁신거점), 충청권(패키징 거점)도 지속적으로 이상거래 여부를 모니터링할 예정이다.

- 국토교통부 신윤근 토지정책관은 “국토교통부는 앞으로도 시장 질서를 교란하는 이상 거래에 대해서는 기획 조사를 적극 추진하고, 위법 의심거래가 확인될 경우 관계기관과 협조하여 엄정 조치할 계획이다”고 밝혔다.

담당부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김기대 (044-201-3589)
		담당자 (조사총괄)	사무관	황도연 (044-201-3606)
			주무관	이진문 (044-201-3596)
			주무관	고은정 (044-201-3590)
			전문위원	신동준 (044-201-3610)
유관기관	국세청 자산과세국 부동산납세과	책임자	과장	오은정 (044-204-3401)
		담당자	팀장	양창호 (044-204-3417)
	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
			사무관	이준협 (02-2100-1696)
	한국부동산원 거래시장조사처 <실거래조사>	책임자	처 장	이신복 (053-663-8760)
		담당자	부 장	김흥규 (053-663-8610)
			부 장	홍석운 (053-663-8550)

사례 1

계약일 허위 신고 및 중개보수 상한 초과
* 지방정부 통보 및 국토부 수사팀



매수인(법인)

토지 및 단독주택 총 19건 총 222.5억원에 매수



토지



단독주택

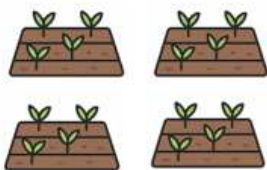
- 1) 222.5억원에 대한 자금조달 증빙 X
- 2) 최초 계약금 지급일과 신고서상 계약일 상이 10건
- 3) 실제 중개거래를 직거래로 신고 6건
- 4) 중개보수 상한 초과 3건



- 1) 국세청 통보
- 2,3) 지자체 통보
- 4) 국토부 특사경 수사

사례 2

가격 거짓신고 * 국세청 및 지방정부 통보



토지

115.5억원 신고



매수인
(법인)

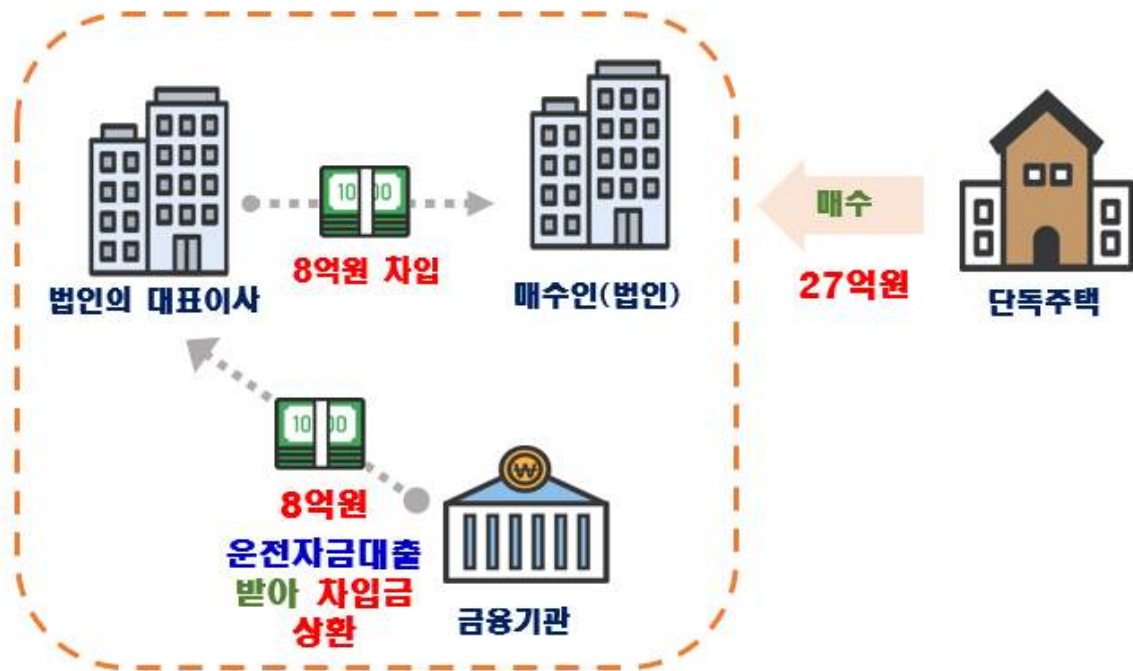
매수인이 부담한 임차인 명도비 총 4억원도
거래대금에 포함하여 신고 대상

가격 거짓 신고

매수인이 매도인을 대신하여 부담한
4억원 누락

사례 3

대출 용도의 유용 * 금융위·금감원 통보



사례 4

특수관계인 차입금 과다 * 국세청 통보

