

전국 주택 직거래 및 서울·경기 아파트 거래 기획조사 결과 … 위법의심거래 678건 적발

- '25.3월~'26.3월까지 전국 주택 직거래 조사 결과 위법의심거래 351건 적발
- '26년 1분기 서울·경기 아파트 거래 조사 결과 위법의심거래 327건 적발

- 국토교통부(장관 홍지선)는 '25년 3월부터 '26년 3월까지 신고된 전국의 주택 직거래와 '26년 1분기 서울·경기 아파트 거래를 대상으로 기획조사를 실시한 결과, 위법의심거래 678건을 적발했다.

① 전국 주택 직거래 기획조사 결과('25년 3월~'26년 3월 신고분)

- 국토교통부는 특수관계인 간 직거래를 통해 이뤄지는 편법 증여 등 단속을 위해 '22년 하반기부터 매년 주택 직거래*에 대해 기획조사를 실시해 왔다.

* 아파트, 다세대, 연립, 단독, 다가구 주택 매매 거래 대상

** 최근 4년간 통보율은 ('22) 23.4% → ('25.) 51.9%로 4년간 매년 증가

「최근 4년간 연도별 주택 직거래 조사 결과」

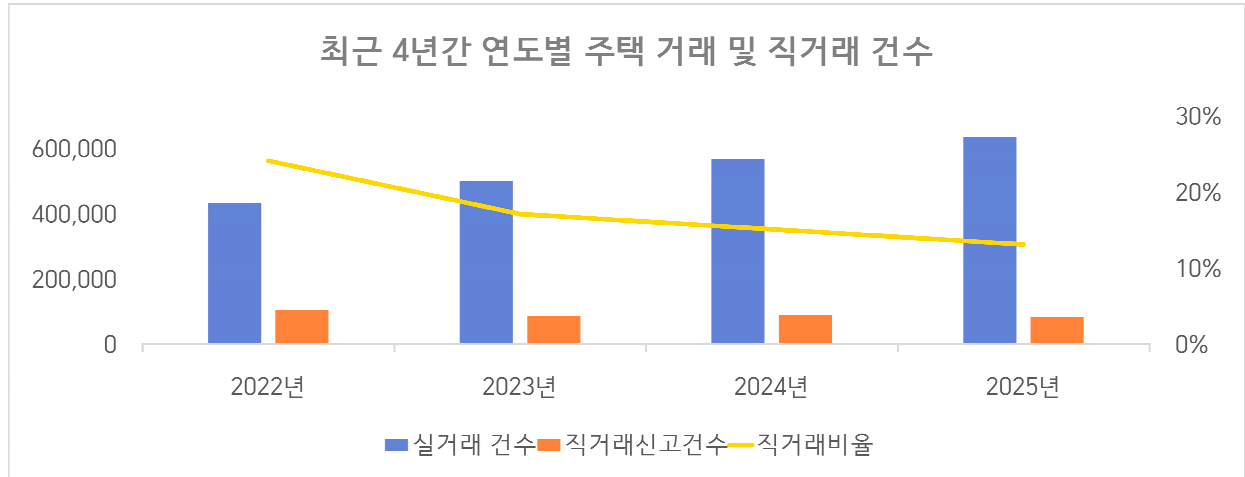
구 분(년)	조사건수(A)	통보건수*(B)	통보율(B/A, %)
2022	1,156	271	23.4
2023	879	326	37.1
2024	684	272	39.8
2025	671	348	51.9
소 계	3,390	1,217	35.9

* 조사 결과 위법행위가 의심되는 경우 국세청 등 관계 기관에 통보하는 건수를 의미

- 주택 직거래 건수는 직거래 조사가 시작된 '22년부터 큰 변화가 없으나 전체 주택 거래건수는 매년 증가하고 있어 직거래 비율*은 매년 하락**하고 있다.

* 주택 직거래 건수 / 주택 전체거래(직거래+중개거래) 건수

** ('22.) 24% → ('23.) 18% → ('24.) 16% → ('25.) 13%로 4년간 약 11%p 감소



- 이번 조사는 '25년 3월부터 '26년 3월까지 신고된 주택 직거래를 대상으로 AI 선별 시스템 등을 활용하여 이상거래 741건을 선별했다. 그 결과, 위법의심거래 351건*을 적발했으며 위법의심행위 424건*에 대해 추가 조치를 위해 각 위법 사유별로 관계기관에 통보할 예정이다.

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

- 특히 지역별로는 전체 위법의심거래 351건 중 서울시에서 적발된 건수가 224건으로 전체의 64%를 차지했으며, 강남 3구(강남·서초·송파)에서 적발된 건수는 140건으로 전체의 40%, 서울시의 63%를 차지했다.

「전국 주택 직거래 기획조사 결과('25년 3월~'26년 3월 신고분)」

위법 의심행위	적발	관계기관	처벌 및 조치
합 계	424	-	-
편법증여 특수관계인차입금과다등	275	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징
가격·계약일 거짓신고 등	122	지자체	취득가액의 10% 이하 과태료
대출자금 용도 외 유용 등	16	금융위행안부	대출 분석, 회수
공인중개사법 위반	4	국토부 특사경	1년 이하 징역/1천만원 이하 벌금
명의신탁 의심	6	경찰청	5년 이하 징역/2억원 이하 벌금
전세사기 의심	1		20년/5천만원 이하 벌금

□ 적발된 주요 위법 의심 사례는 다음과 같다.

사례1 매수법인(대표자 A)은 A의 모친인 매도인 B로부터 서울시 ○○구 소재 상가주택을 55.7억원에 직거래로 매수함. 매수법인(대표자A)은 매수자금 중 7억원을 A가 대표인 다른 법인에서, 4.25억원을 A의 동생이 대표인 법인에서 차입함. 특수관계인 차입금 과다로 국세청에 통보할 예정

사례2 매수인 A는 자신이 대표로 있는 매도법인 B로부터 경기도 ○○시 소재 단독주택을 5.85억원에 직거래로 매수함. 매수자금 중 5.4억원은 매도법인 B로부터 차입함. 이후 매도법인 B를 임차인으로 하는 임대차 계약(보증금 5.4억원)을 체결하여 차입금을 임대 보증금으로 갈음함. 특수관계인 보증금 과다로 국세청에 통보할 예정

사례3 매수법인 A(대표자 매도인 B)는 매도인 B로부터 경기도 ○○시 소재 상가주택을 6.45억원에 직거래로 매수함. A는 ○○금융기관에서 기업 운전자금 명목으로 9.3억원을 대출받아, 사업과 무관한 본 건의 매수 자금으로 사용함. 대출금 목적 외 유용으로 행정안전부에 통보할 예정

사례4 주택을 4채 보유한 매도인이 '25.7월 경북 ○○군 소재 아파트 3채를 동생에게 직거래로 매도하였다가 7개월 후인 '26.2월에 이를 재매수 하였는데, 매매대금이 실제 지급되지 않은 점, 매도와 재매수 사이 보유 중이던 별개의 경기 ○○시 소재 아파트를 제3자에게 매도한 점에 비추어 1세대 1주택 자격으로 양도소득세 비과세를 노린 명의신탁이 의심되어 경찰청에 수사 의뢰 예정

② 서울 · 경기 아파트 거래 조사 결과('26.1분기 신고분)

□ 국토교통부와 한국부동산원은 기존 규제 지역인 서울 및 경기 12곳과 신규 지정된 경기 구리·용인 기흥·화성 동탄*, 그리고 규제지역 지정에 따라 투기거래가 확산될 수 있는 그 외 경기도 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)

□ 이번 조사는 '26년 1분기 동안 서울·경기 전역의 아파트 거래 신고분 중 이상거래 845건을 선별해 조사했다. 그 결과 편법증여, 허위신고 등 위법이 의심되는 거래 327건*을 적발하고 위법의심행위 361건에 대해 추가 조치를 위해 각 위법 사유별로 관계기관에 통보할 예정이다.

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

「서울·경기 아파트 거래 조사 결과(‘26년 1분기 신고분)」

위법 의심행위	적발	관계기관	처벌 및 조치
합 계	361	-	-
편법증여, 특수관계인 차입금 과다 등	215	국세청	탈세 분석, 미납세금 추징
가격·계약일 거짓신고 등	123	지자체	취득가액의 10% 이하 과태료
대출자금 용도 외 유용 등	22	금융위행안부	대출 분석, 회수
해외자금 불법반입 의심	1	관세청	3년 이하 징역/3억원 이하 벌금

□ 국토교통부 김영국 주택토지실장은 “앞으로도 중개 거래뿐만 아니라 직 거래에 대해서도 기획조사를 적극 추진하고, 불법 거래에는 엄정히 대응해 건전한 부동산 거래질서를 확립해 나가겠다”고 밝혔다.

담당부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김기대 (044-201-3589)
		담당자 (조사총괄)	사무관	이영주 (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)
	행정안전부 지역금융지원과	책임자	과 장	하상우 (044-205-3941)
		담당자	사무관	조성조 (044-205-3952)
			사무관	손중우 (044-205-3949)
	한국부동산원 거래시장조사처 <실거래조사>	책임자	처 장	이신복 (053-663-8760)
		담당자	부 장	김흥규 (053-663-8610)
			부 장	홍석윤 (053-663-8550)

미래를 짓다 모두를 잇다
MOVE : TOMORROW

대한민국
정책브리핑

대한민국
대체불가

OPEN
공공누리 공공서약 사무처장직

사례 1 특수관계인 차입금 과다 * 국세청 통보 예정



- 매수법인(대표자 A)은 A의 모친인 매도인 B로부터 서울시 ○○구 소재 상가주택을 55.7억원에 직거래로 매수함. 매수법인(대표자A)은 매수자금 중 7억원을 A가 대표인 다른 법인에서, 4.25억원을 A의 동생이 대표인 법인에서 차입함. 특수관계인 차입금 과다로 국세청에 통보할 예정

사례 2 특수관계인 보증금 과다 * 국세청 통보 예정



- 매수인 A는 자신이 대표로 있는 매도법인 B로부터 경기도 ○○시 소재 단독주택을 5.85억원에 직거래로 매수함. 매수자금 중 5.4억원은 매도법인 B로부터 차입함. 이후 매도법인 B를 임차인으로 하는 임대차 계약(보증금 5.4억원)을 체결하여 차입금을 임대 보증금으로 갈음함. 특수관계인 보증금 과다로 국세청에 통보할 예정

사례 3

기업자금 대출 용도 외 유용 의심 * 행안부 통보 예정



- 매수법인 A(대표자 매도인 B)는 매도인 B로부터 경기도 ○○시 소재 상가주택을 6.45억원에 직거래로 매수함. A는 ○○금융기관에서 기업 운전자금 명목으로 9.3억원을 대출받아, 사업과 무관한 본 건의 매수자금으로 사용함. 대출금 목적 외 유용으로 행정안전부에 통보할 예정

사례 4

명의신탁 의심 * 경찰청 수사 의뢰 예정



- 주택을 4채 보유한 매도인이 '25.7월 경북 ○○군 소재 아파트 3채를 동생에게 직거래로 매도하였다가 7개월 후인 '26.2월에 이를 재매수하였는데, 매매대금이 실제 지급되지 않은 점, 매도와 재매수 사이 보유 중이던 별개의 경기 ○○시 소재 아파트를 제3자에게 매도한 점에 비추어 1세대 1주택 자격으로 양도소득세 비과세를 노린 명의신탁 의심되어 경찰청에 수사 의뢰 예정