

서울 지역 아파트 이상거래 집중 현장점검 및 자금출처 기획조사 실시

- 집값 담합 유도, 편법증여 의심 거래, 대출자금 유용 등 고강도 조사
- 자금조달 내용상 위법 의심거래 정밀 조사 후 관계기관 통보 예정

- 국토교통부(장관 박상우)는 지난 3월 10일부터 서울 주요 지역 아파트 이상거래에 대해 국토부-서울시 합동 현장점검과 함께 자금조달 내용에 대한 정밀 기획조사를 실시하고 있다고 밝혔다.
- 이번 조사는 「주택시장 안정화 방안」(3.19) 후속조치로, 최근 토지거래 허가구역 확대(3.24) 이후 인근 지역으로의 투기수요 유입 등 무분별한 시장과열 양상이 발생하지 않도록 부동산 거래과정에서의 불법행위를 사전에 차단하여 주택시장이 안정화될 수 있도록 할 계획이다.

국토부·지자체 합동 현장점검 및 기획조사 진행상황

- 현장점검반은 국토교통부, 서울시(자치구), 한국부동산원 합동으로 구성하였다. 서울 강남3구 및 주요 지역에서의 이상거래를 대상으로 집값 담합, 허위매물·신고, 자금조달 부적정 등 부동산 시장을 교란하는 위법 행위 발생 여부를 집중적으로 점검하고 있다.
- 3월 31일 기준 서울 강남3구, 강동·마포·성동·동작구 등 11개 구의 35개 아파트 단지에 대한 현장점검을 실시하였으며, 이후에도 시장과열 우려지역을 중심으로 대상을 확대하여 점검을 지속할 계획이다.
- 이와 함께 올해 서울지역 아파트 거래 신고분을 대상으로 자금조달 내용의 적정성과 위법의심거래 여부를 면밀히 살펴보는 정밀 기획조사도 한국부동산원과 함께 실시하고 있다.

- 국토교통부는 거래신고 분석 내용을 토대로 신고가 거래 신고 후 해제 등 집값 띄우기 의심 거래, 편법증여 등 의심 거래, 대출규정 위반 등 편법 대출 의심 거래 등을 대상으로 선정하여 집중 조사한다.
- 우선 1차로 올해 1~2월 신고분 중에서 이상거래로 의심되는 204건에 대해서는 3월 17일부터 거래당사자에게 소명자료 제출을 요청하였다. 제출된 소명자료 분석을 통해 불법행위 여부를 확인하여 위반 사안에 따라 국세청, 금융위원회, 행정안전부, 지자체 등 관계기관에 통보하고, 경찰청에 수사의뢰할 계획이다.
- 또한, 2차로 3~4월 신고분에 대해서도 추가로 조사를 진행할 예정이며, 시장과열이 지속될 경우에는 조사 대상과 기간을 확대할 계획이다.

주요 위법의심사례

- 현재까지 진행한 점검 결과, 편법증여 의심, 차입금 과다 등 약 20여건의 위법의심 정황이 확인되었고, 정밀조사를 통해 위법여부를 확인할 계획이다. 대표적인 위법의심사례는 다음과 같다. (붙임자료 참고)
- (사례 1) 매수인은 서울 ○○구 소재한 아파트를 15억원에 매수함. 매수인(딸, 사위)은 매도인(부친)과 특수관계인으로, 매수인은 자기자금 4억원과 매도인을 임차인으로 하는 신규 전세계약(임대보증금 11억)을 체결하여 자금을 조달함. 소명자료 징구 및 정밀조사 중으로 특수관계인 보증금 과다에 해당될 경우 국세청 통보 예정
- (사례 2) 매수인은 서울 ○○구 소재한 아파트를 47억원에 매수하면서 자기자금 17억원, 차입금 30억원으로 자금을 마련하여 자기자금 대비 차입금이 과다하며, 차입금 30억원은 특수관계인(부친)에게 차입하여 소명자료 징구 및 정밀조사 중으로 증여 추정 및 특수관계인 차입금 과다에 해당될 경우 국세청 통보 예정
- (사례 3) 아파트 커뮤니티 앱을 통해 서울 ○○구 소재한 아파트 단지에 대해 특정 가격 이상으로 거래를 유도한 정황이 포착됨에 따라 집값 담합 의심으로 지자체에 추가 조사를 요청

부동산시장 안정을 위한 투기수요 차단

- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “이상 과열된 부동산시장의 안정화를 위해서는 시장 질서를 교란하는 불법·불공정 행위를 철저히 적발하고 자금출처조사 등을 통해 투기수요를 차단하는 것이 필수적”이라며,
 - “선제적이고 실효성 있는 실거래조사를 통해 불법 거래행위를 근절하고, 금융위, 국세청, 경찰청 등 관계부처 및 지자체와 함께 부동산 시장 안정을 위해 총력을 다할 것”이라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	담당자	팀 장	박현근 (044-201-3606)
			사무관	이석유 (044-201-3590)
			주무관	진준호 (044-201-3596)
			전문위원	신동준 (044-201-3610)
유관 부서	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	홍석운 (053-663-8550)

참 고

주요 위법 의심행위 적발 사례

사례1

특수관계인간 보증금 과다 의심 사례(국세청 통보)

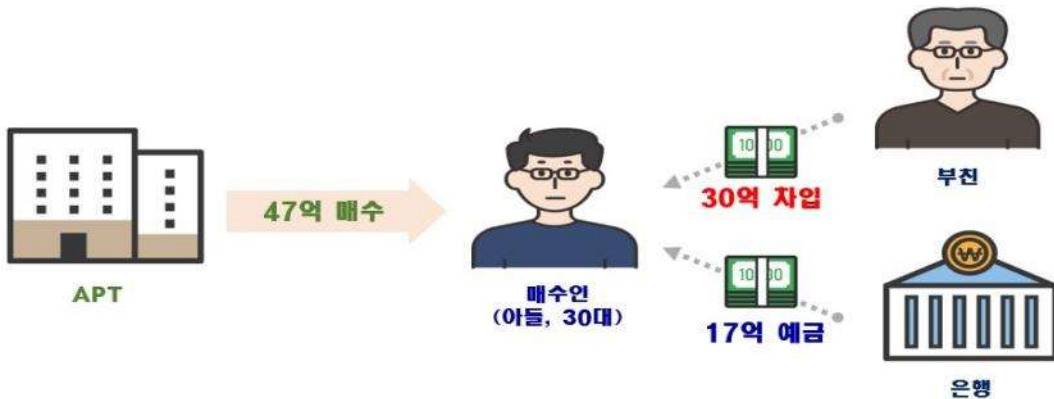
☞ 특수관계인간 거래 후 전세계약 체결



사례2

차입금을 활용한 편법 증여 의심 사례(국세청 통보)

☞ 매수자금 대부분을 부친에게 조달



사례3

집값 담합 의심(지자체 추가 조사 요청)

☞ 아파트 커뮤니티 앱을 통한 특정 가격 이상으로 거래를 유도

