

보도시점 : 2025. 10. 26.(일) 11:00 이후(10. 27.(월) 조간) / 배포 : 2025. 10. 27.(월)

## 「주택시장 안정화 대책」 시행 관련 수도권 부동산 시장 교란행위 집중조사

- 토지거래허가 관련 의무위반, 대출규정 위반, 편법증여 등 중점 점검
- 서울지역 주택 이상거래('25.3~4월) 기획조사 통해 위법의심 거래 317건 적발
- 특수관계인 간 직거래('24.1월~'25.2월) 기획조사 통해 위법의심 거래 264건 적발

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 지난 10.15.(수) 발표한 「주택시장 안정화 대책」에 따라 서울 전역과 경기 12개 지역이 투기과열지구 및 토지거래허가구역으로 지정됨에 따라 부동산 불법행위를 집중 조사할 계획이라고 밝혔다.
- 또한, '25.3~4월 서울지역 주택 이상거래 기획조사를 통해 위법의심 거래 317건을 적발하고, '24.1월~'25.2월 특수관계인 간 직거래 기획조사를 통해서도 위법의심 거래 264건을 적발하였다고 밝혔다.

### ① 서울·경기 등 부동산 시장 기획조사 확대

- 국토교통부는 토지거래허가구역이 확대되고 대출규제 강화 등 시장 안정 대책이 본격적으로 실행됨에 따라, 토지거래허가 위반이나, 편법 대출·증여 등 시장질서를 교란하는 이상거래가 확대될 우려에 대비하여
- 현재 서울을 중심으로 실시 중인 부동산 기획조사 및 현장점검을 '25.9~10월 부동산 거래 조사부터 서울 전체 및 경기 12개 지역과 규제지역 지정으로 풍선효과가 우려되는 화성동탄, 구리 등까지 대상을 확대하여 추진할 계획이다.
- 국토교통부는 향후 기획조사 및 현장점검 확대를 통해 ①토지거래허가 관련 의무 위반, ②편법 자금조달 등을 중점 점검할 예정이다.

< ❶ 토지거래허가 관련 의무 위반 점검 >

- 토지거래허가구역 내 주택거래 허가를 받으려는 자는 허가일로부터 4개월 이내 입주하여 주택취득 후 2년간 실거주할 수 있음을 허가신청서 및 토지이용계획 등 제출을 통해 소명하여야 한다.
- 이에 따라 토지거래허가구역 지정(10.20) 이후 거래 계약을 체결하였으나, 토지거래허가를 회피하기 위한 계약일 등의 허위신고 여부를 점검하고 실거주 의무 이행 여부 현장점검도 실시할 계획이다.

< ❷ 법인자금 활용 등 편법 자금조달 집중 점검 >

- 대출규제 회피를 위해 법인 자금(기업 운전자금 목적의 사업자 대출 등)을 활용하거나, 부모로부터 편법으로 증여받아 주택을 매수하는 등 편법 자금조달을 통해 시장을 교란하는 행위를 중점 점검할 예정이다.
- 이를 위해 금융기관 대출, 특수관계인간 차입금 등 자금조달계획서 기재항목과 증빙자료를 확인하고 자금조달 과정의 탈·불법 의심 정황이 발견되는 경우 기획조사 대상에 포함하여 별도의 소명자료 요청을 통해 철저히 검증할 계획이다.
- 이와 관련, 국토교통부는 자금조달계획서 상의 기재정보를 보다 세분화\*하는 제도개선을 추진 중으로, 이를 통해 보다 면밀하게 자금조달계획서를 검증할 계획이다.

\* (기존) 금융기관 대출액 내에 주택담보대출, 신용대출, 그 밖의 대출

→ (개선) 사업자 대출 추가 및 각 대출 관련 금융기관명도 기재

□ 한편, 금융위·금감원은 쏠금융권 사업자대출의 용도의 유용 실태 조사 및 대출규제 위반·우회사례 등에 대한 점검을 지속해 나갈 예정이다.

- 위규행위\* 적발시 대출금액을 즉시 회수하고 일정기간 신규 대출을 금지하는 등 엄정하게 대응할 예정이며,

\* (예) ①차주 A는 기업운전자금대출을 받아 개인 거주 목적의 부동산 매수에 활용

②차주 B는 고액(1억원 초과) 신용대출을 받아 규제지역에 소재한 주택 매수에 활용

- 우회대출 통로로 언급된 **온투업권**(온라인투자연계금융업) 및 **대부업권** 등에 대해서도 **풍선효과** 및 **우회사례**가 없는지 **모니터링\***을 지속할 계획이다.

\* 각 업권별 주택담보대출 신규 취급규모 등

- **국세청**은 토지거래허가구역 신규 지정지역 및 규제에 따른 풍선효과가 나타나는 지역의 부동산 거래에 대해 **거래동향** 및 **탈세정보 수집** 등 현장 모니터링을 한층 **강화**할 계획이다.

- 특히, 규제 시행 전·후 **시장상황**을 틈타 부모로부터 자금을 편법 지원 받아 **고가아파트**를 취득하는 등 **탈루행위**가 있는지 **중점 점검**하고 탈루사실이 확인되면 **엄정하게 조사**할 예정이다.

## ② 서울지역 주택 이상거래 기획조사 결과

- **국토교통부**는 '25년 1월부터 **서울지역 주택 이상거래**에 대해 **기획조사**를 실시해오고 있으며,

- 3~4월 신고분에 대해 조사를 실시한 결과, 편법증여, 대출자금 용도의 유용, 거짓신고 등 위법이 의심되는 **317건의 거래**(위법 의심행위 376건\*)를 **적발**하였고, '25.5~6월 이상거래에 대해서도 **11월 중** 조사를 **완료**할 계획\*\*이다.

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

\*\* '25.9~10월분 조사부터는 서울 전체 및 경기 12개지역, 화성동탄, 구리 등까지 대상 확대

< 서울지역 주택 이상거래('25.1~4월) 기획조사 결과 >

위법 의심행위	적발			관계기관
	계	1차 (1~2월)	2차 (3~4월)	
<b>합 계</b>	<b>512건</b>	<b>136건</b>	<b>376건</b>	
편법증여, 특수관계인 차입금 과다 등	316건	82건	234건	국세청
가격·계약일 거짓신고 등	130건	38건	92건	관할 지자체
대출용도 외 유용 등	62건	15건	47건	금융위·행안부
공인중개사법 위반	1건	-	1건	경찰청
해외자금 불법반입 등	2건	1건	1건	관세청
무자격비자 임대업 영위	1건	-	1건	법무부

- 또한, '24.1~'25.2월 거래신고분에 대해 특수관계인 간 직거래 기획조사를 실시하여 위법 의심 거래 264건(위법 의심행위 304건)을 적발하였다.

□ 서울 주택 이상거래 등과 관련 대표적인 위법의심사례는 다음과 같다.

- (사례1) 매수인은 서울 ○○구에 소재한 아파트를 54.5억원에 매수하면서 본인이 주주로 있는 법인(특수관계인)으로부터 31.7억원을 차입하여 거래 대금에 활용하였으므로 특수관계인 차입금 과다로 국세청 통보 대상
- (사례2) 매수인은 서울 ○○구에 소재한 아파트를 42.5억원에 매수하면서 금융기관으로부터 기업운전 자금 목적으로 23억원의 대출을 받았으나, 사업과 무관하게 대출금을 아파트 구입에 사용한 바, 목적 외 대출금 유 용에 해당하여 금융위 통보 대상
- (사례3) 매수인은 서울 ○○구에 소재한 아파트를 40억원에 매수하면서 매도인(부모)를 임차인으로 하는 보증금 25억원의 전세 계약을 체결하여 편법 증여가 의심되므로 국세청 통보 대상
- (사례4) 매수인은 경기도 소재 아파트를 5.8억원에 계약 체결한 것으로 신고하였으나, 실제 거래당사자 간 이체금액은 총 6.3억으로, '다운계약'이 의심되어 거래금액 거짓신고로 지자체 통보 대상

### **③ 부동산 시장 안정을 위한 불법행위 엄정 대응**

□ 국토교통부는 집값담합, 시세교란(집값 띄우기 등) 및 인터넷 중개대상물 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](http://www.budongsan24.kr)) / 콜센터 1644-9782  
 향후 국세청(부동산 탈세 신고센터, 10.31. 개통예정), 금융위도 통합신고센터를 통해 접근할 수 있도록 플랫폼 개선

- 김규철 국토교통부 주택토지실장은 “부동산 시장 안정 기반이 흔들리지 않도록 허위신고·편법거래 등 불법행위를 철저히 차단할 계획”이며,
  - “불법행위가 적발될 경우 관계기관과 공조하여 무관용 원칙으로 엄정히 대응하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김명준 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	김광수 (044-201-3606)
			사무관	고건우 (044-201-3590)
			주무관	이진문 (044-201-3596)
			전문위원	신동준 (044-201-3610)
국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	한정희 (044-201-3398)	
	담당자	사무관	이영주 (044-201-3402)	
금융위원회 거시금융팀	책임자	팀 장	윤덕기 (02-2100-1690)	
	담당자	사무관	이송이 (02-2100-1696)	
국세청 자산과세국 부동산납세과	책임자	과 장	오은정 (044-204-3401)	
	담당자	사무관	양창호 (044-204-3417)	
한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	윤종돈 (053-663-8760)	
	담당자	부 장	김흥규 (053-663-8610)	
		부 장	홍석윤 (053-663-8550)	
금융감독원 은행감독국	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8020)	
	담당자	팀 장	이윤선 (02-3145-8040)	

## 참고 1

## 부동산 불법행위 통합신고센터 개요

- (부동산 불법행위 통합신고센터) ①부동산시장질서를 교란하는 행위에 대한 신고센터와 ②인터넷을 통한 허위매물에 대한 신고센터로 구성
  - (부동산거래질서교란행위 신고센터) 무등록·무자격 중개 행위, 집값 담합, 집값 띄우기 등 부동산 시세교란 행위 등 신고
  - (부동산광고시장 감시센터) 인터넷을 통한 중개대상물 허위·과장 광고, 명시 의무(소재지·관리비·가격 등 미기재) 위반 등 신고

## □ 대문 페이지

국토교통부

### 부동산 불법행위 통합 신고센터

무엇을 신고하고 싶으신가요?

#### 부동산거래질서교란행위

집값담합, 시세교란, 무등록중개, 업다운 계약신고 등

부동산거래질서교란행위 신고센터

#### 인터넷 중개대상물 불법 표시·광고

명시 의무, 부당한 표시·광고, 광고주체 위반 등

부동산광고시장감시센터

국토교통부 RRC 한국부동산원 부린이를 위한 “부동산 거래 길라잡이 웹툰” 보라가기 >

통합 콜센터 **1644-9782** 1번 부동산거래질서교란행위 2번 인터넷 중개대상물 불법 표시·광고  
(구출발리)

### 인터넷 홈페이지

\* 향후 국세청, 금융위도 통합신고센터를 통해 접근할 수 있도록 플랫폼 개선

## 참고 2

# 부동산 거래질서교란행위 위반 유형

### ◆ 집값담합

근로인 위계 등에서 특정 가격 이하로 준계를 위하여지 않도록 유도



인턴양 모집내역지 게재 "소스소스"에 000라는 내담양으로 "XX아파트 33평은 00억 이하로 내놓지 마세요" 등의 게시글을 작성하여 인근 공인중개사내 업무를 방해하는 행위

**위반행위** 공인중개사법 제33조제2항제3호

**처벌조항** 제48조제4호

### ◆ 집값 띄우기

고가의 허위 계약 신고후 계약 해제

전용면적(m <sup>2</sup> )	계약일	해제여부	해제일자	거래금액
84	2X.3	O	2X.5	3.5억원
84	2X.2			3.1억원
84	2X.1			3.0억원

A씨는 시세를 올릴 목적으로 2X.3에 시세보다 높은 가격인 3.5억원으로 허위 고가 거래신고를 한 후 2개월이 지난 2X.5에 거래 해제신고를 함

**위반행위** 부동산거래신고법 제4조

**처벌조항** 제26조제1항, 제28조제1항, 제2항 및 제3항

### ◆ 무자격중개

공인중개사 자격증을 불법적으로 양도 또는 양수



공인중개사 A씨는 무자격자 B씨로부터 200만원을 교부받아 공인중개사 자격증을 15여개고, 무자격자 B씨는 A씨에게 공인중개사 자격증을 대역받아 A의 명의로 계약을 체결하는 행위

**위반행위** 공인중개사법 제7조

**처벌조항** 제35조제1항제2호, 제48조제1항제1호 및 제1항제2호

### ◆ 업·다운 계약신고

실제 거래가격을 거짓으로 신고하는 행위



세금 징수 등의 목적으로 다운계약을 체결하거나, 시세조각, 대출한도 상향 등의 목적으로 업계약을 체결하는 등 실제 거래가격을 거짓으로 신고하는 행위

**위반행위** 부동산거래신고법 제3조

**처벌조항** 제29조제2항제1호 및 제3항