

 국토교통부	보 도 자 료		국민의 내일을 위한 정부혁신 보다 나은 정부
	배포일시	2019. 11. 28.(목) 총 9매(본문 7, 참고 2)	
국토교통부 토지정책과	담 당 자	· 과장 남영우, 사무관 문영훈, 주무관 김재현, 김길수 · ☎ (044) 201 - 3402, 3407	
행정안전부 지역금융지원과	담 당 자	· 과장 하종목, 사무관 한상정 · ☎ (044) 205 - 3949	
금융위원회 금융정책과	담 당 자	· 과장 손주형, 사무관 황기정 · ☎ (02) 2100 - 2832	
서울특별시 토지관리과	담 당 자	· 과장 박문재, 팀장 박희영, 주무관 홍성훈 · ☎ (02) 2133 - 4662, 4663	
금융감독원 은행감독국	담 당 자	· 국장 이준수, 팀장 김부곤 · ☎ (02) 3145 - 8020, 8040	
보 도 일 시	조·석간 구분 없이 11월 28일(목) 14:00 이후 보도 가능합니다.		

부동산 투기 수요와 시장 불법행위 근절을 위해 고강도 실거래 집중조사를 이어나가겠습니다.

- ◆ 관계기관 합동조사 1차 결과 발표...우선 조사대상 1,536건 중 991건 검토 진행
- ◆ 탈세 의심 532건 국세청 통보...대출 규정 미준수 의심 23건 금융위 등 현장점검 실시
- ◆ 최근 신고내역 확인하여 788건 추가 조사...최고 수준 강도로 집중조사 지속 진행

□ 국토교통부(장관 김현미), 행정안전부(장관 진영), 금융위원회(위원장 은성수), 서울특별시(시장 박원순), 금융감독원(원장 윤석현) 등이 참여한 '관계기관 합동조사팀'(이하 '조사팀')은 11월 28일(목) 합동브리핑을 통해 '서울 지역 실거래 관계기관 합동조사' 1차 결과를 발표하였다.

조사 진행 경과

- 지난 10월 11일(금)부터 실시한 “서울 지역 관계기관 합동조사”는 '19년 8월 이후 서울 전역의 실거래 신고분을 대상으로 실거래 내용과 매수자가 제출한 자금조달계획서의 전체를 확인하였으며,
- 8~9월 신고된 공동주택(아파트 등, 분양권 포함) 거래 28,140건 중
① 가족 간 대차 의심, 차입금 과다, 현금 위주 거래 등 정상적인 자금 조달로 보기 어려운 거래건, ② 미성년자 거래 등 편법 증여가 의심되는 거래건, ③ 허위 신고 등 「부동산거래신고법」 위반이 의심되는 거래건 등 2,228건(전체 대비 약 8%)의 이상거래 사례를 추출하여
- 매매 계약이 완결되어 현재 시점에서 조사 가능한 1,536건을 우선 조사대상으로 선정하여 거래당사자 등에게 매매 계약서, 거래대금 지급 증빙자료, 자금 출처 및 조달 증빙자료, 금융거래확인서 등 소명자료와 의견을 제출받아 약 2개월 간 조사를 진행하였다.

【 관계기관 합동조사 우선 조사대상(1,536건) 세부내용 】

- 지역별 : 강남·서초·송파·강동 550건(36%)
마포·용산·성동·서대문 238건(15%)
그 외 17개 구 748건(49%)
- 거래금액별 : 9억원 이상 570건(37%)
6억원 이상 9억원 미만 406건(26%)
6억원 미만 560건(37%)
- 유형별 : 차입금 과다, 미성년자 거래 등 자금출처·편법증여 의심사례 1,360건
「부동산거래신고법」 등 법령 위반 의심사례 176건

1차 조사 결과 요약

- 조사팀은 11월까지 우선 조사대상 1,536건 중 거래당사자 등의 소명자료 제출이 완료된 총 991건의 검토를 진행하였다.
 - 이 중 증여세를 낮추기 위한 분할 증여가 의심되거나, 차입 관련 증빙서류 없이 가족 간에 금전을 거래한 사례 등 탈세가 의심되는 532건은 국세청이 통보받아 분석하기로 하였다.
- 또한 사업자 대출을 받아 용도 외로 사용하는 등 금융회사의 대출 규정 미준수가 의심되는 23건은 금융위원회, 금융감독원과 새마을금고 소관 부서인 행정안전부가 대출 취급 금융회사를 대상으로 현장점검 등을 실시하여 규정 위반 여부를 점검할 예정이다.

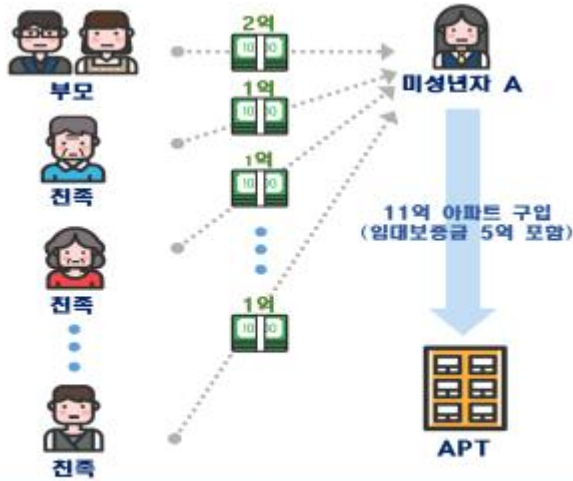
【 거래 금액별 관계기관 통보·점검 건수 】

	국세청 통보	금융위·행안부 점검
9억원 이상	212건	18건
6~9억원	153건	4건
6억원 미만	167건	1건
계	532건	23건

- 또한 서울시는 허위 신고 등으로 「부동산거래신고법」을 위반한 10건에 대해서는 과태료를 부과(약 2억원)할 예정이다.
- 이번 관계기관 합동조사에서 확인되어 국세청·금융위·행안부 등 관계기관에 통보·점검하기로 한 주요 사례는 다음과 같다.

주요 국세청 통보 사례 (편법 · 불법 증여 관련)

1) 증여세를 낮추기 위한 편법 · 분할 증여 의심



① 미성년자(만 18세) A는 증여세를 낮추기 위해 부모 소유의 금전으로 추정되는 6억원을 부모와 친족 4명(각 1억원)에게 분할 증여받아

② 임대보증금 5억원을 포함하여 11억원 상당의 아파트를 매수

⇒ 편법 · 분할증여 의심사례로 국세청 통보

2) 가족 간 금전거래(무이자)로 편법 증여 의심



① 40대 부부 B는 남편의 부모로부터 5.5억원을 무이자로 차입하여

② 22억 상당의 아파트를 임대보증금 11억을 포함하여 본인 소유 자금 없이 매수

⇒ 편법 증여 의심사례로 국세청 통보

3) 가족 간 금전거래로 편법 증여 의심



① 40대 C는 차입 관련 증명서류 및 이자 납부 내역 없이 형제(동생)로부터 7.2억을 받아

② 임대보증금 16억을 포함, 32억 상당의 아파트를 매수

⇒ 편법 증여 의심사례로 국세청 통보

주요 금융위 · 행안부 · 금감원 점검 사례 (대출규정 관련)

1) 사업자 대출 용도 외 사용으로 대출규정 미준수 및 편법 증여 의심



- ① 40대 D는 부모가 타 주택을 담보로 받은 '개인사업자대출' 약 6억원 전액을 대여(차용증 작성)받아
 - ② 26억 상당의 주택 매수에 사용
- ⇒ 부모의 대출 용도외 사용 의심 사례로 행안부 · 금융위 · 금감원 통보
- ⇒ 편법증여 의심사례로 국세청 통보

2) 사업자 대출 용도의 사용으로 대출규정 미준수 의심



- ① 40대 E는 금융회사에서 '개인사업자 주택매매대출' 24억원을 받아
 - ② 42억 상당의 아파트를 매수하면서 대출 전액을 주택구입자금으로 사용
 - ③ 본인이 해당 아파트에 거주
- ⇒ 대출 용도외 사용 의심 사례로 행안부 · 금융위 통보

향후 계획

- 국세청은 탈세 의심사례로 통보된 자료에 대해서는 자체 보유 과세정보와 연계하여 자금 출처 등을 분석하고, 편법 증여 등 탈루혐의가 확인되는 경우에는 세무검증을 실시할 계획이다.
- 금융위, 행안부, 금감원도 대출 규정 미준수 의심사례에 대하여 금융회사 검사 등을 통해 규정 위반 여부를 확인하고, 대출금 사용

목적과 다르게 용도 외 유용한 것으로 최종 확인되는 경우 대출 약정 위반에 따른 대출금 회수 등 조치할 계획이다.

- 또한, 10.1. 관계부처 합동으로 발표한 「최근 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안」에 따라 도입된 투기지역·투기과열지구의 주택 임대업·매매업 사업자 주택담보대출 LTV 규제(10.14. 시행)가 현장에서 확고히 안착되도록 금융회사 지도, 현장점검 등을 지속해 나갈 계획이다.

□ 우선 조사대상 1,536건 중 검토가 진행된 991건을 제외한 545건에 대해서는 소명자료·추가소명자료 제출을 지속 요구하는 한편

- 조사팀의 소명자료 지속 요구에도 거래당사자 등이 소명자료를 제출하지 않는 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조 제1항에 따라 3천만원 이하의 과태료를 부과하고 국세청 등 관계 행정기관에 통보할 예정이다.

□ 실거래 집중 조사는 앞으로도 최고 수준의 강도로 지속 진행된다.

- 이번 합동조사는 최근 이상거래 사례를 고려, 차입금 과다 거래, 현금 위주 거래, 가족 간 대출 의심 거래건 등 조사대상의 범위를 대폭 확대하여 정상적인 자금조달로 보기 어려운 거래는 전수 조사하고 있으며, 금융기관이 발급한 금융거래확인서를 통해 대출 규제 준수 여부도 함께 확인하고 있다.

□ 또한 10월 신고된 공동주택(아파트 등, 분양권 포함) 거래 16,711건 중 1,247건(약 7.5%)의 이상거래 사례를 추출하였고 이 중 매매 계약이 완결되어 현재 시점에서 조사 가능한 601건과

- 8~9월 신고분에서 추출된 이상거래 사례 중 현재 시점에서 조사가 가능한 187건을 '관계기관 합동조사' 조사 대상에 추가하였다.

- 이들에 대해서는 우선 조사대상 1,536건 중 소명자료·추가소명자료 제출이 진행 중인 545건과 함께 거래당사자에게 소명자료를 받아 조사를 진행하고, 내년 초 2차 조사결과를 발표할 계획이다.
- 내년 2월부터는 국토부 중심의 「실거래상설조사팀」을 구성하여 전국의 실거래 신고를 실시간 모니터링하고, 이상 거래가 확인되는 경우 즉시 조사에 착수할 계획이다.
- 관계기관 합동조사팀장인 국토교통부 남영우 토지정책과장은 “이번 합동조사에서 거래당사자의 자금출처를 집중적으로 조사한 결과 비정상적인 자금조달 및 탈세 의심사례가 다수 확인되었다.”면서
 - “관계기관과 함께 체계적이고 폭 넓은 집중 조사를 지속적으로 실시함으로써 부동산 투기와 불법행위가 없어질 수 있도록 노력하겠다”라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 토지정책과 문영훈 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락주시기 바랍니다.

1. 관계기관 합동조사의 조사대상은 어떻게 선정하는지?

- 최근 실거래 신고 내역과 매수자 제출 자금조달계획서를 확인
 - 주변 시세보다 낮거나 높게 신고한 거래건, 미성년자 거래 등 편법 증여가 의심되는 거래건과 함께,
 - 차입금 과다 거래, 현금 위주 거래, 가족 간 대출 의심 거래건 등 정상적인 자금조달로 보기 어려운 거래건을 조사대상으로 선정

2. 합동조사는 어떻게 이루어지는지?

- 거래당사자 등에게 매매 계약서, 거래대금 지급 증빙자료, 자금 출처 및 조성 증빙자료, 금융거래확인서 등 소명자료와 의견을 제출받아 검토를 진행하고 필요한 경우 추가 소명요구 및 출석조사를 시행
 - 조사 결과 위법사항이 밝혀지는 경우, 관할 구청은 「부동산거래 신고법」 등에 따라 과태료를 부과하고
 - 탈세 의심사례와 대출 규제 미준수 의심사례는 금융위·금감원·행안부(편법·불법대출), 국세청(편법증여) 등 해당 기관에서 추가 확인하여 조치

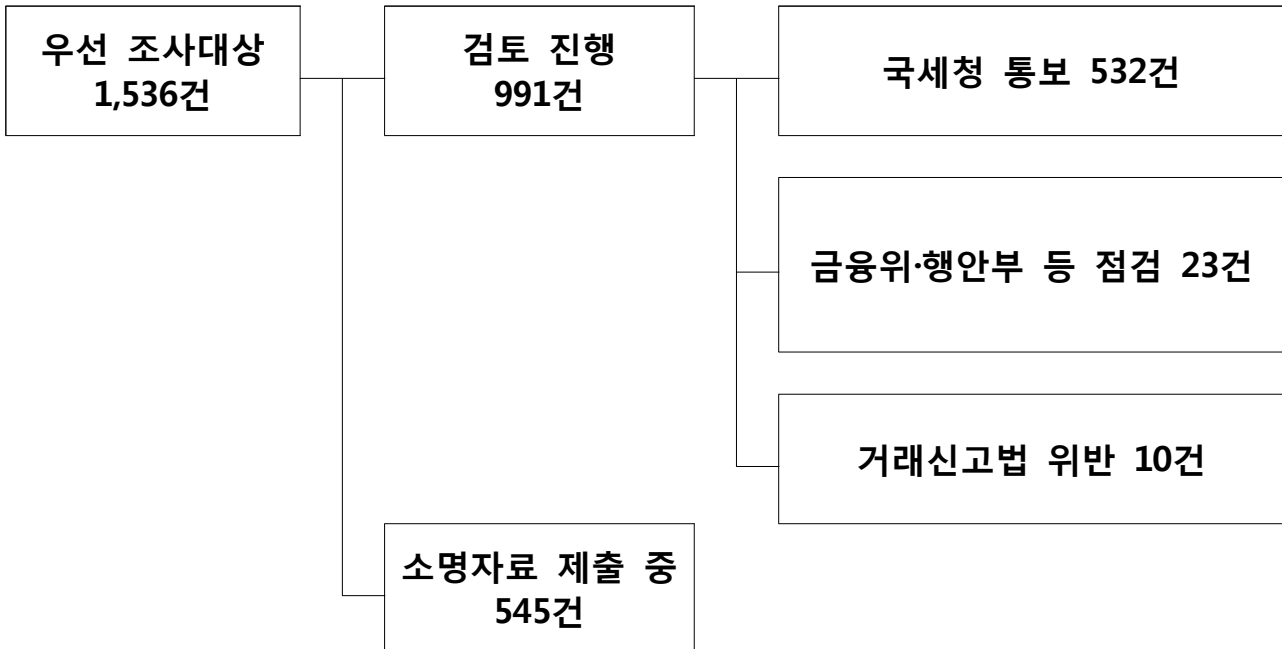
3. 국토부 중심 상시조사체계 운영으로 달라지는 점은?

- 그간 특정 지역과 기간을 정해서 추진한 합동조사체계를 '20년부터는 상시조사로 전환하고 대상 지역도 확대하여 국지적인 시장 과열과 불법행위 발생 시 신속하게 조사를 추진할 계획
 - 특히 「부동산거래신고법」 개정(8.2)으로 '20.2월부터는 국토부의 직권조사가 가능하므로 국토부·감정원 합동 「실거래상설조사팀」을 구성하여 보다 효과적인 상시 조사를 추진할 예정

참고 2

우선 조사대상(1,536건) 분류

1. 조치사항별 분류



2. 지역별 분류

강남구	178	서대문구	25
강동구	78	서초구	132
강북구	12	성동구	86
강서구	59	성북구	67
관악구	48	송파구	162
광진구	49	양천구	63
구로구	41	영등포구	68
금천구	14	용산구	79
노원구	83	은평구	53
도봉구	29	종로구	12
동대문구	45	중구	12
동작구	70	중랑구	23
마포구	48		