

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2019. 1. 8.(수) / 총 10매(본문 7, 참고 3)
담당 부서	토지정책과	담당자	• 과장 남영우, 사무관 문영훈, 주무관 김재현 • ☎ (044) 201-3402, 3407
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

부동산 시장의 안정과 실수요자 보호를 위하여 이상거래에 대한 대응을 엄중히 해나가겠습니다.

< 보도내용 (연합뉴스(1.7), YTN(1.7), 서울신문(1.8) 등) >

- ◆ (연합뉴스) 살벌해진 집값 조달계획서...탈세 검증 대상자 바로 드러난다
 - 9억원 초과 주택 구매 시 약 15종에 달하는 자금조달 증빙서류 제출 필요
- ◆ (YTN) 꼼꼼해지는 집값 조달계획서..대상도 확대
 - 자금조달계획서 제출대상 확대, 9억 초과 주택 구입 시 15종 증빙서류 제출
- ◆ (서울신문) ‘불법 증여’ 콕 집게 서류만 15종..집값 조달계획서 까다로워진다
 - 3월부터 수도권 9억 초과 구매 때 의무화..증빙서류 15종 제출

- 국토교통부(장관 김현미)는 주택 취득자금 조달의 투명성과 시장 거래질서를 강화하기 위하여 지난해 12월 16일(월) 발표한 「주택 시장 안정화 방안」(이하 “12.16 대책”)에 포함된 자금조달계획서 제출 대상지역 확대, 신고사항 강화, 자금조달 증빙자료 제출 등을 내용으로 하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령·시행규칙」 개정안을 마련하여 이를 2월 12일(수)까지 입법예고 하며,
 - 지난해부터 진행 중인 “서울 지역 실거래 관계기관 합동조사”는 국토부의 실거래 조사권한이 신설되는 2월 21일(금)까지 연장하여 비정상 자금조달이 의심되는 이상거래와 불법행위에 대한 강도 높은 조사를 지속적으로 실시해나가기로 하였다.

12.16 대책 후속 「부동산거래신고법 시행령·시행규칙」 입법예고

□ 이번 「부동산거래신고법 시행령·시행규칙」 개정안은 투명하고 공정한 거래질서 확립을 위해 자금조달계획서 제출 대상지역 확대, 신고사항 강화, 자금조달 증빙자료 제출 등을 내용으로 발표된 12.16 대책의 후속 조치로 마련하였으며,

□ 입법예고된 시행령·시행규칙 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 자금조달계획서 제출 대상지역 확대 (시행령안 제3조)

- 그간 자금조달계획서 제출대상이 투기과열지구 내 3억원 이상 주택 거래 시로 제한되어 있어, 과열우려가 있는 조정대상지역과 비규제지역의 경우, 비정상 자금조달이 의심되는 이상거래 파악과 투기적 수요 조사에 어려움이 있었다.
- 이에 조정대상지역 3억원 이상 주택 거래와 비규제지역 6억원 이상 주택 거래 신고 시에도 자금조달계획서를 제출하도록 대상지역을 확대하여 주택 취득 자금조달의 투명성을 강화하고자 하였다.

현 행	개 선
투기과열지구 3억원 이상	투기과열지구·조정대상지역 3억원, 비규제지역 6억원 이상

② 자금조달계획서 신고사항 강화 (시행규칙안 별지 제1호의2서식)

- 자금조달계획서 신고 항목 중 편법 증여나 대출 규제 위반 등 위법행위 발생 가능성이 높은 항목에 대하여 자금 제공자의 관계 등 구체적인 사항과 조달자금의 지급수단을 명시하도록 함으로써 이상거래에 대한 신속한 대응과 선제적인 조사가 이루어질 수 있도록 하였다.

구 분	현 행
증여·상속 등 제공자 관계추가	⑤ 증여·상속 등 원
현금 등 자산종류 명시	⑥ 현금 등 기타 원
금융기관 대출액 세부구분	⑧ 금융기관 대출액 원
그 밖의 차입금 제공자 관계추가	⑪ 그 밖의 차입금 원
조달자금 지급계획	< 신 설 >



개 선	
④ 증여·상속 등 원	
[]부부 []직계존비속 (관계:)	
[]기타 (관계:)	
⑤ 현금 등 기타 원	
[]보유 현금	
[]기타 자산 (종류:)	
⑧ 금융기관 대출액 원	
주택담보대출	원
신용대출	원
기타대출	원
(대출종류:)	
⑪ 그 밖의 차입금 원	
[]부부 []직계존비속 (관계:)	
[]기타 (관계:)	
총 거래금액	원
⑯ 계좌이체 등 금액	원
⑰ 보증금·대출 승계 등 금액	원
⑱ 현금지급 등 기타금액	원
현금 등 기타방식 지급 사유 ()	

③ 자금조달계획서 증빙자료 제출 (시행령안 제3조, 시행규칙안 제2조)

- 투기과열지구 9억원 초과 주택 거래 신고 시 자금조달계획서와 함께 자금조달계획서의 작성항목 별로 예금잔액증명서, 납세증명서, 부채증명서 등 객관적인 증빙자료를 제출토록 하였다.

< 각 호에서 정하는 자금조달 증빙 제출서류 >

각호구분	기 재 유 형	제출하여야 할 증빙서류의 종류
제1호	금융기관 예금액	예금잔액증명서, 잔고증명서 등
제2호	주식·채권 매각대금	주식거래내역서, 잔고증명서 등
제3호	증여·상속 등	증여·상속세 신고서, 납세증명서 등
제4호	현금 등 기타	소득금액증명원, 원천징수영수증 등
제5호	부동산 처분대금 등	부동산매매·임대차계약서 등
제6호	금융기관 대출액	금융거래확인서, 부채증명서 등
제7호	임대보증금 등	부동산임대차계약서
제8호	회사지원금·사채, 그 밖의 차입금	금전 차용 증빙서류 등

- 증빙자료는 시행규칙에서 정하고 있는 모든 서류를 제출하는 것이 아니라 매수인이 자금조달계획서에 기재한 항목만을 제출하는 것으로, 자금조달의 종류로 기재하지 않은 항목과 관련된 자료는 제출하지 않으며,

< 제출 예시 >

◆ A가 10억의 주택을 구입하면서 금융기관 예금액 3억, 금융기관 대출 3억, 부동산 처분대금 4억으로 주택을 구입하는 경우

☞ 3개 서류 제출(예금잔액증명서, 금융거래확인서, 부동산매매계약서)

- 해당 주택의 취득과 관련하여 금융기관 대출, 증여 등 자금조달이 실행되지 않거나 본인 소유 부동산의 매도 계약 등이 이행 되지 않는 등 자금조달계획서 제출 시점에 항목별 기재 금액 증빙이 현저히 곤란하다면 제출하지 않을 수 있다.
- 제출된 증빙자료는 실거래 상설조사팀이 확인하여 매수인의 자금 조달 적정성과 이상거래 여부를 신속하게 파악하고 비정상 자금 조달 등이 의심되는 경우 즉시 조사에 착수할 계획이다.

- 시행령·시행규칙 개정안은 입법예고·국무회의 등 개정 절차를 거쳐 3월부터 시행될 예정이다. 변경 규정은 시행령·시행규칙 ‘시행 이후 최초 계약분’부터 적용된다.

실거래 조사 추진현황 및 향후계획

< 1차 조사 결과('19.11.28 발표) 요약 >

- 지난해 10월 11일(금)부터 진행 중인 “서울 지역 실거래 관계기관 합동조사”(이하 “합동조사”)는 ‘19년 8월 이후 서울 전역의 실거래 신고분과 자금조달계획서 전체를 확인하여

- 정상적인 자금 조달로 보기 어려운 거래건, 편법 증여가 의심되는 거래건, 「부동산거래신고법」 위반이 의심되는 거래건 등 이상 거래에 대한 집중 조사를 진행하였으며, 11월 28일(목) 1차 조사 결과를 발표한 바 있다.

< 1차 발표 주요내용 >

- ◆ 우선 조사대상 1,536건 중 991건에 대한 검토를 진행
- ◆ 탈세 의심 532건 국세청 통보, 대출 규정 미준수 의심 23건 금융위 등 금융회사 현장점검 실시, 「부동산거래신고법」 위반 10건 과태료 부과
- ◆ 국세청은 통보 자료 중 증여세 신고기한이 경과된 자료를 분석하여 자금출처와 변제능력이 불분명한 탈루혐의자 101명에 대해 세무조사 착수(12.23, 국세청 발표)

< 2차 조사 진행상황 >

- 현재 합동조사는 10월 신고된 거래분까지 확인하여 추출한 이상 거래 중 매매계약이 완결되어 조사가 가능한 1,333건*에 대하여 2차 조사를 진행하고 있으며

* ①우선 조사대상 잔여분 545건 ②8~9월 신고분 중 187건 ③10월 신고분 중 601건

- 거래당사자 등에게 매매 계약서, 거래대금 지급 증빙자료, 자금 출처 및 조달 증빙자료, 금융거래확인서 등 소명자료와 의견을 제출받아 철저한 검토를 진행하고 있다.
- 또한 최근 언론 등을 통해 언급된 편법증여 등 이상거래 사례를 고려하여 차입금 과다 거래, 현금 위주 거래, 가족 간 대출 의심 거래건 등 정상적인 자금조달로 보기 어려운 거래에 대한 전수 조사를 계속 실시한다.
- 또한 금융기관이 발급한 금융거래확인서를 통해 대출 규제 준수 여부도 함께 확인하고 상호금융권 대출건과 관련된 규제 미준수 등 의심사례는 금융위·행안부 등 관계기관과 사각지대가 없도록 관리할 계획이며

- 조사 결과 편법증여, 대출 규제 미준수 등이 이루어진 이상거래에 대해서는 국세청, 금융위 등 관계기관과 함께 엄중히 조치할 계획이며 2차 조사 결과는 이르면 이달 말 발표될 예정이다.

< 3차 조사 계획 >

- 관계기관은 2차 조사 이후 3차 조사에 착수할 예정이다
- 지난해 11월과 12월에 거래 신고된 내용과 매수자가 제출한 자금조달계획서를 전수 확인한 결과, 2개월 간 신고된 공동주택(아파트 등, 분양권 포함) 거래 40,508건 중 약 2,900건(약 7.1%)의 이상거래 사례를 추출하였다.
- 추출한 이상거래 사례는 매매 계약 완결 여부 등을 확인하여 거래당사자의 자금출처 등을 집중적으로 조사할 계획이다.

< 향후 계획 >

- 금년 2월 21일(금)부터는 지난 8월 2일 개정된 「부동산거래신고법」이 시행됨에 따라 국토부에 실거래 조사권한이 부여된다.

현 행		'20.2.21일 개정 법률 시행사항
실거래 조사권한 : 시·군·구	➡	실거래 조사권한 : 시·군·구, 국토부 (감정원 위탁 가능)

- 이에 따라 지난 12.16 대책에서 발표한 바와 같이 국토부·감정원에 상설조사팀을 신설하고, 조사 지역도 전국으로 확대하여 고강도의 집중 조사를 전방위로 이어나갈 계획이다.
- 관계기관 합동조사팀장인 국토교통부 남영우 토지정책과장은 “부동산 시장 안정과 투기 수요 억제를 위해서는 시장 불법행위와 비정상 자금 조달 등이 이루어진 이상거래에 대한 폭 넓고 집중적인 조사가 지속될 필요가 있다” 면서,

- “현재도 국세청, 금융위 등 관계기관과 함께 자금조달 세부내용에 대하여 집중적으로 조사를 하고 있으며, 합동조사가 완료된 이후에도 관계기관과 지속 협력하여 부동산 투기와 불법행위에 대해 엄중히 대응하겠다”고 밝혔다.



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

□ 미성년자의 “자금 출처” 의심 - 1

- 거래물건 : A 아파트
- 매 수 자 : 3인 공유(40대/30대/10대)
- 거 래 액 : 약 35억
- 전체 자금조달 : 자기자금 약 25억
차입금 약 10억(전액 임대보증금)
- 미성년자 자금조달 : 자기자금 약 6억(전액 부동산 처분대금)
차입금 약 2.5억(전액 임대보증금)

☞ 소득 출처가 불분명한 미성년자가 부동산 처분대금 6억 등 자기자금을 통해 아파트를 구매한 사례로 자금 출처 의심

□ 미성년자의 “자금 출처” 의심 - 2

- 거래물건 : B 아파트
- 매 수 자 : 3인 공유(40대/40대/10대)
- 거 래 액 : 약 12억
- 전체 자금조달 : 자기자금 약 6억
차입금 약 6억
- 미성년자 자금조달 : 자기자금 약 4억(전액 금융기관 예금액)

☞ 소득 출처가 불분명한 미성년자가 금융기관 예금액 4억 등 자기자금을 통해 아파트를 구매한 사례로 자금 출처 의심

□ 차입금 과다 거래 (법인)

- 거래물건 : C 아파트
- 매 수 자 : 법인
- 거 래 액 : 약 35억
- 자금조달 : 자기자금 없음
차입금 약 35억

☞ 법인이 35억 상당의 아파트를 매수하면서 모두 차입금으로만 조달한 사례로 자금출처 의심

□ 차입금 과다 거래

- 거래물건 : D 아파트
- 매 수 자 : 부부 공동(40대/40대)
- 거 래 액 : 약 49억
- 자금조달 : 자기자금 약 5억
(예금 약 2.5억, 부동산 처분대금 약 2.5억)
차입금 약 44억

☞ 부부 공동으로 49억 상당의 아파트를 매수하면서 대부분 차입금으로 조달한 사례로 자금출처 의심

□ 자금출처 의심 및 차입금 과다 거래

- 거래물건 : E 아파트
- 매 수 자 : 20대
- 거 래 액 : 약 20억
- 자금조달 : 자기자금 약 3억(전액 예금)
차입금 약 17억
(금융기관 대출 약 15억, 기타 차입금 약 2억)

☞ 20대가 20억 상당의 아파트를 매수하면서 대부분 금융기관 대출액 등 차입금으로 조달한 사례로 자금 출처 의심

□ 자금출처 의심 및 차입금 과다 거래 - 2

- 거래물건 : F 아파트
- 매 수 자 : 20대
- 거 래 액 : 약 16억
- 자금조달 : 자기자금 약 3억
차입금 약 13억

☞ 20대가 16억 상당의 아파트를 매수하면서 대부분 차입금으로 조달한 사례로 자금 출처 의심

□ 차입금 과다 거래 - 2

- 거래물건 : G 아파트
- 매 수 자 : 40대
- 거 래 액 : 약 20억
- 자금조달 : 자기자금 약 5억
차입금 15억(전액 금융기관 대출액)

☞ 20억 상당의 아파트를 매수하면서 대부분 금융기관 대출액 등 차입금으로 조달한 사례로 자금 출처 의심

□ 차입금 과다 거래 - 3

- 거래물건 : H 아파트
- 매 수 자 : 40대
- 거 래 액 : 약 12.5억
- 자금조달 : 자기자금 약 0.5억(전액 현금)
차입금 약 12억

☞ 12.5억 상당의 아파트를 매수하면서 대부분 차입금으로 조달한 사례로 자금 출처 의심