

# ‘집값 띄우기’ 허위거래신고 조사결과 발표

- 자전거래·허위신고 의심 32건 등 위법의심행위 541건 적발
- 미등기 거래 317건에 대해서는 과태료 부과 조치

- 국토교통부(장관 원희룡)는 실거래 시스템에 고가의 허위계약 신고를 올렸다가 취소하여 시세를 교란하는 사례에 대한 기획조사 결과를 발표했다.
- 조사 결과 시세조종 목적으로 신(新)고가 신고 후 해제하는 법인-법인 대표·직원 간 거래, 공인중개사 개입 거래 등 다양한 허위신고 의심 거래 유형이 확인되었고,
  - 특히, 아파트 가격 급상승기였던 '21년 1월부터 '22년 1월까지 거래된 적발 건이 전체 적발 건 중 약 80%를 차지하였다.

## <대표유형> 법인-법인직원 간 거래

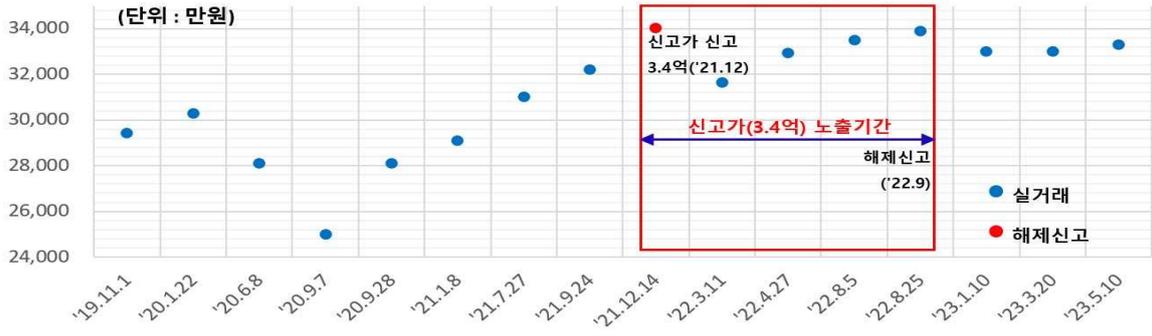
### 사례 1 (부산)

특수관계인(법인-법인직원) 간 자전거래 의심



- 부산에서 법인이 분양물건을 법인 직원에게 '21.12.14 신고가(3.4억원)로 매도하였는데, 본 건 계약 이후 거래 금액이 상승되어 거래가 다수 이루어졌으나 본 건은 '22.9.15 계약해제 되었고, 매도인이 계약금을 몰취하지 않고 모두 반환
- ☞ 허위의 매매계약을 신고(자전거래)한 것으로 의심되어 지자체 통보

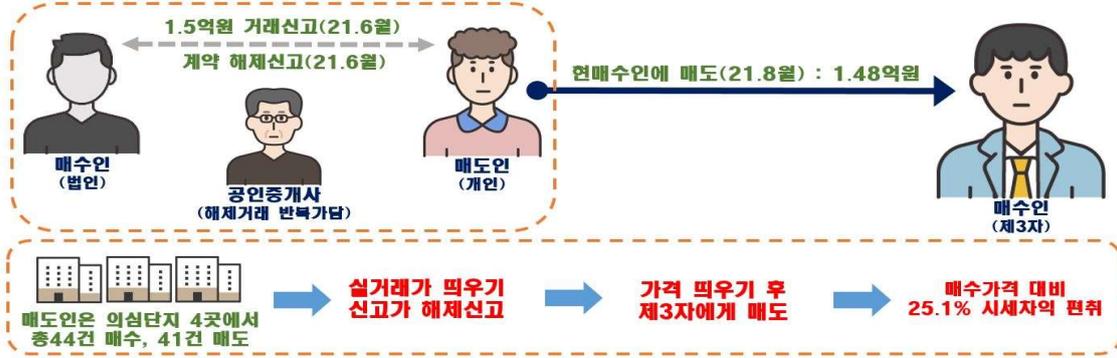
< (사례1) 신고가 해제신고 전후 해당단지 실거래가 현황(전용면적 54.75㎡ 기준) >



<대표유형> 공인중개사 개입 사례

사례 2 (전북)

매도인-중개인이 조직적 집값 띄우기 공모한 정황 의심

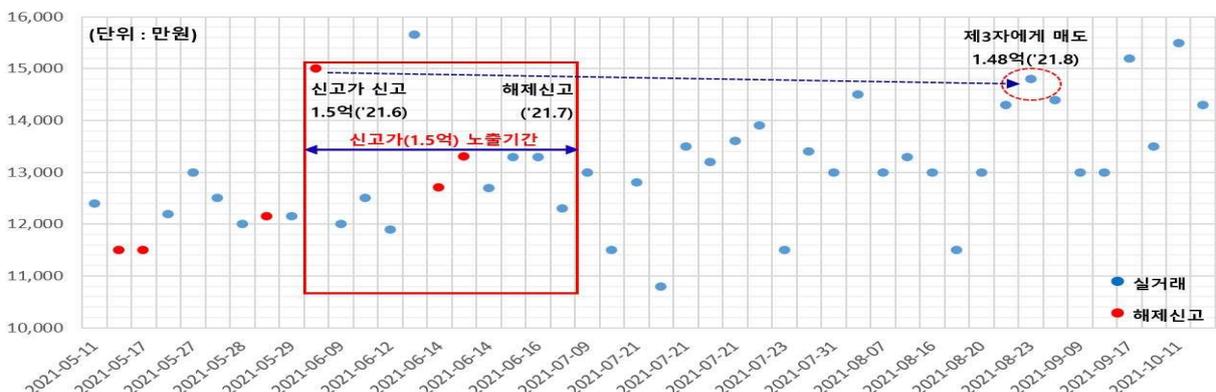


- 매도인은 신고가를 포함하여 여러 차례 해제신고를 통해 실거래가격 상승에 영향을 준 후, 해제신고된 거래가격 수준으로 제3자에게 매도 하는 방법으로 지방의 아파트단지 4곳에서 총 44건을 매수하고 총 41건을 매도하였음. 또한, 집값 띄우기 목적 의심되는 거래에 특정 중개사가 반복적으로 가담하는 등 중개인과의 공모가 의심

☞ 매도인과 중개인이 집값 띄우기 공모한 정황이 의심되어 경찰청 통보

< (사례2) 신고가 해제신고 전후 해당단지 실거래가 현황 >

전북 A아파트



□ 이번 기획조사는 '21년 1월부터 '23년 2월까지 전국에서 이루어진 아파트 거래 중 신고가 거래 신고를 하고 장기간 경과 후 해제한 거래, 특정인이 반복하여 신고가 거래 후 해제한 거래 등 1,086건을 대상으로 하였다.

○ 거래당사자 간 특수관계, 계약서 존재, 계약금 수수 여부 등을 확인하여 허위로 신고가 이루어졌는지 여부를 중점 검토한 결과 자전거래·허위신고 의심거래 32건을 비롯하여 총 541건의 법령 위반 의심사례\*를 적발하였다.

\* 부동산거래신고법 위반 등 지자체 통보 164건, 공인중개사법 위반 경찰청 통보 14건, 소득세 탈루 의심 등 국세청 통보 429건

□ 한편, 아파트 거래 등기부 자료\*와 거래신고 자료 분석을 통해 잔금지급일 후 60일 내 소유권이전등기 신청이 없는 거래내역을 지자체에 통보하여, 위법사항 317건에 대해 과태료 등 조치\*\*를 취하였다.

\* 해제신고가 의무화된 '20.2.21.부터 '22.6월까지 이뤄진 145만여 건 아파트 거래 대상

\*\* 조치완료 255건, 조치 진행 중 62건 ('23.7.20일 기준)

○ 적발된 317건의 거래는 ①허위로 거래신고했거나, ②계약 해제 후 해제 신고를 하지 않았거나, 또는 ③정상거래 후 등기신청만 하지 않은 경우로 구분할 수 있는데 3가지 모두 과태료 처분 대상이다.

건수	사유	처벌규정
10	· 허위신고 (「부동산거래신고법」 위반)	3천만원 이하 과태료
264	· 해제신고 미이행 (「부동산거래신고법」 위반)	5백만원 이하 과태료
43	· 등기 해태 (「부동산등기특별조치법」 위반)	취득세 5배 이하 과태료

□ 국토부는 허위신고나 해제신고 미이행으로 인한 집값 교란행위를 근절하기 위한 제도 개선도 추진하였다.

○ 먼저, 부당하게 재산상 이득을 취득할 목적으로 거짓으로 거래신고 또는 거래취소신고 한 경우 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하의 벌금을 부과하도록 부동산거래신고법 상 벌칙규정을 강화했고(4.18 개정, 10.19 시행),

○ 부동산 교란행위신고센터\* 신고 대상을 기존의 집값담합에 대한 신고 외에 허위신고 등을 포함한 불법 중개행위에 대한 신고까지 확대하였다\*\*.

\* 부동산거래질서 교란행위신고센터 (<https://www.budongsan24.kr>)

\*\* (종전)집값담합 등 7개 행위 → (개선)공인중개사법, 부동산거래신고법 위반 50개 행위

○ 또한, 7월 25일부터 거래 신고정보의 신뢰도를 판단할 수 있도록 아파트 실거래정보 공개 시 등기완료 여부 및 등기일을 공개하고 있다.

□ 국토부는 진행 중인 연구용역\* 결과를 바탕으로 거래 당사자, 중개인 등 연결망을 분석하여, 앞으로는 미등기 거래 중 상습위반이 의심되는 건에 대해서는 허위신고 여부를 직접 조사하여 형사처벌 대상인 경우 경찰청에 수사의뢰\*\*할 계획이다.

\* 「AI를 활용한 부동산 이상거래 선별 고도화 방안 연구」(한국부동산원, '23.5~11월)

\*\* 종전에는 미등기 건은 지자체 통보하여 해제신고 지연·등기해태 등 과태료만 부과

○ 또한, 전체 해제거래에 대해서도 동일 중개인, 거래 당사자의 여러 단지 반복 해제거래는 시세조종 여부에 대해 집중 모니터링할 계획이다.

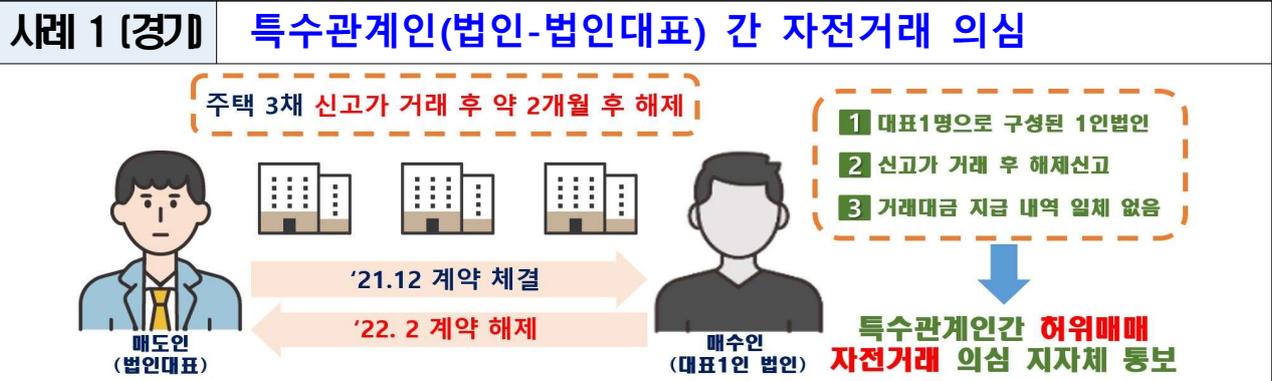
□ 원희룡 국토교통부 장관은 “실거래정보 공개 시 등기여부 공개, 벌칙규정 강화 등 시세 조작행위 차단을 위한 조치를 강화하였으며, 앞으로 과학적인 분석방법 등을 통해 이상거래를 상시 모니터링할 수 있는 체계를 구축하여 부동산 거래 불법 행위가 발붙이지 못하도록 철저히 단속해 나갈 것”이라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호	(044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진	(044-201-3606)
		담당자	사무관	최유석	(044-201-3591)
		담당자	주무관	이수용	(044-201-3596)
<거래신고법 개정>	국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	김명준	(044-201-3398)
		담당자	사무관	정은선	(044-201-3402)
<수사>	경찰청 경제범죄수사과	책임자	총 경	김종민	(02-3150-2037)
		담당자	경 정	김현수	(02-3150-2168)
<부동산 탈세 조사>	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	한지웅	(044-204-3401)
		담당자	사무관	김준호	(044-204-3417)
<실거래 조사>	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	박창일	(053-663-8760)
		담당자	부 장	최문기	(053-663-8610)
		담당자	팀 장	김동현	(053-663-8611)

## 참고1

## 주택 '실거래가 띄우기' 주요 사례

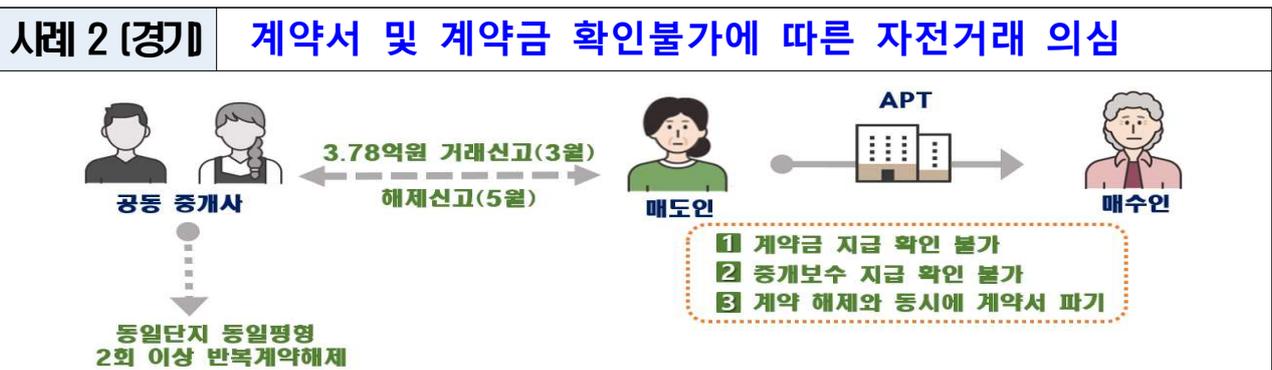
### <유형 1> 법인-법인직원 간 거래



- 법인 대표가 본인 소유의 1인 법인에게 아파트 3채를 모두 신고가로 매도하였다가, 약 2개월 후 3건 모두 계약 해제 신고하였음. 매매계약서의 진위 여부가 의심되며, 3건의 거래 모두 계약금 등 거래대금 지급 내역이 없으며, 그 중 1채는 해제신고 이후 다시 법인에게 더 높은 가격으로 매도하여 가격 띄우기를 위한 자전거래 의심

↳ 허위의 매매계약을 신고(자전거래)한 것으로 의심되어 지자체 통보

### <유형 2> 공인중개사 개입 사례



- 3.78억원에 매매계약 신고했으나, 계약금 4천만원의 실제 지급여부가 불투명하고, 거래당사자 및 공인중개사는 계약 해제와 동시에 계약서를 파기하였다고 주장함. 중개수수료 지급여부 확인이 불가(자료 미제출) 하며, 본 건을 중개한 공인중개사는 해당단지 동일평형 중 신고가로 계약신고, 해제를 반복(2차례)하여 가격 띄우기가 이루어진 정황

↳ 허위의 매매계약을 신고(자전거래)한 것으로 의심되어 지자체 및 경찰청 통보

사례 3 (인천)

중개사·중개보조원-매수인의 자전거래 의심



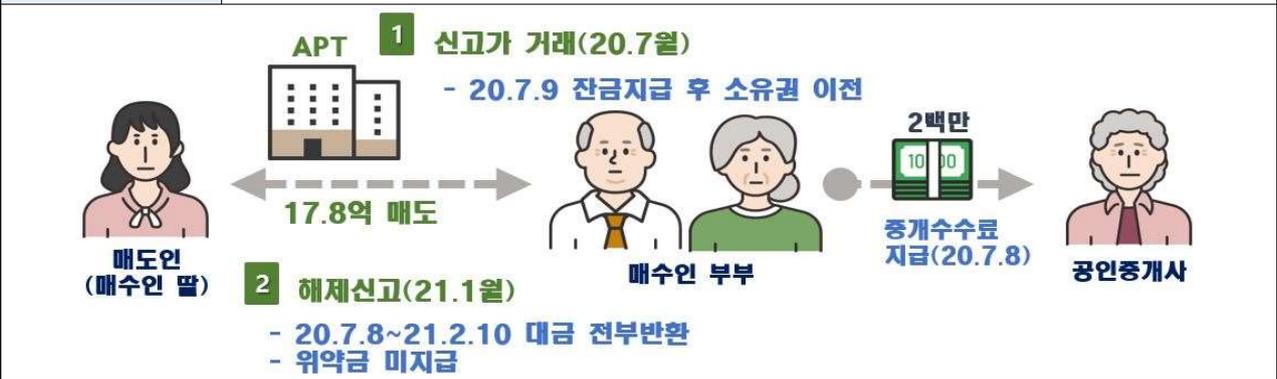
○ 매수인이 매도인으로부터 주택을 매수하면서 공인중개사의 중개보조원에게 계약금 및 중도금을 차입하여 중개보조원이 직접 매도인에게 이체하였고, 약 3개월 후 해제하면서 계약금 및 중도금을 전부 중개보조원에게 반환하였음. 매도인은 1.6억원에 매도를 요청하였는데 중개사가 임의로 1.75억원에 거래 신고하였다는 소명내용 등을 종합할 때 공인중개사·중개보조원과 매수인이 개입된 자전거래 의심

↳ 허위의 매매계약을 신고(자전거래)한 것으로 의심되어 지자체 및 경찰청 통보

<유형 3> 가족 간 거래

사례 4 (서울)

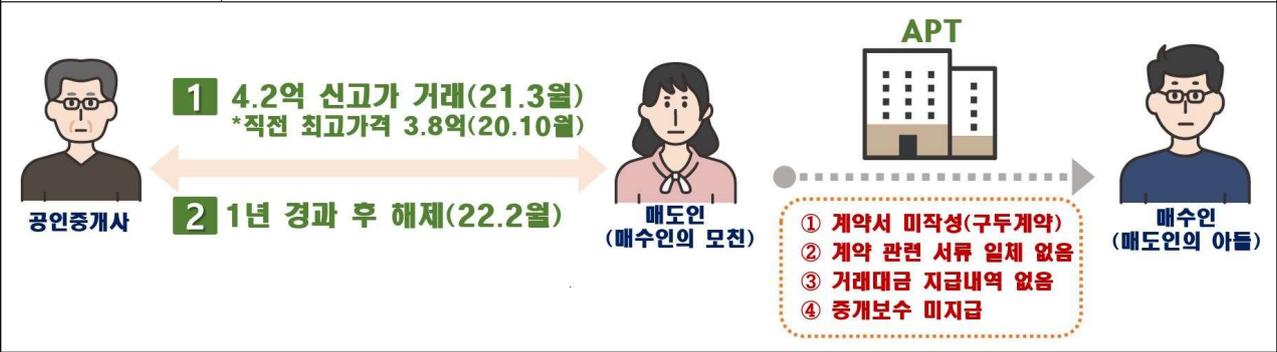
특수관계인(딸-부모) 간 자전거래 의심



○ 매도인 딸과 매수인 부모 간에 신고가로 거래되어 매매대금을 지급하고 거래를 완료하였으나, 이후 위약금 없이 매매대금 일체를 반환하고 6개월 후 계약해제 신고를 하였고, 중개사에게 현저히 낮은 중개보수를 지급한 점 등을 미루어 볼 때 중개사도 자전거래 의심건에 가담하였을 가능성

↳ 허위 매매계약 신고(자전거래) 여부에 대한 추가확인이 필요하다고 판단되어 지자체 및 경찰청 통보

**사례 5 (부산) 특수관계인(모자) 간 자전거래 의심**

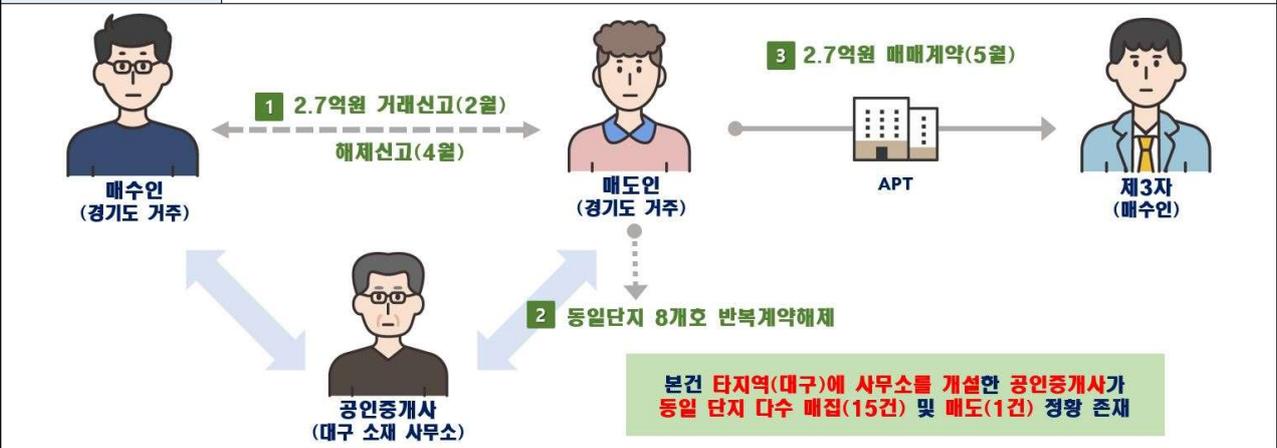


○ 가족(모자) 간에 신고가로 매매계약을 체결하면서 전부 구두로 계약을 진행하였으며, 계약금 등 거래대금을 지급하지 않았음. 또한, 계약 및 계약 해제 관련 문자 등 어떠한 자료도 없으며, 신고가 거래 후 1년이 지난 시점에 해제신고 된 점 등 자전거래가 의심

☞ 허위의 매매계약을 신고(자전거래)한 것으로 의심되어 지자체 및 경찰청 통보

**<유형 4> 외지인 거래**

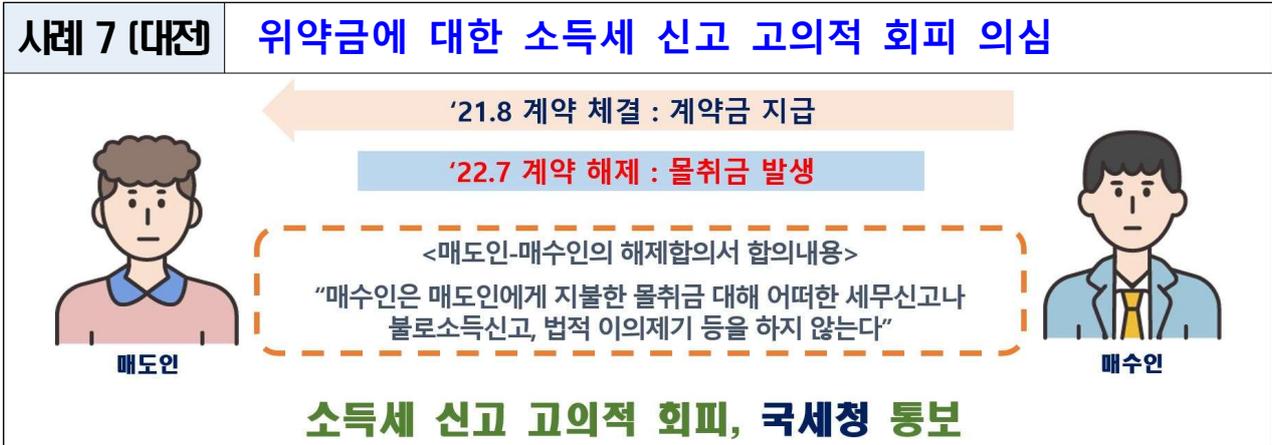
**사례 6 (충남) 他소재지 물건 증개거래 반복해제에 따른 자전거래 의심**



○ 해당 부동산은 충남에 소재하고 있으나, 매도인과 매수인은 경기도에 거주하는 외지인이고, 대구 소재 공인중개사가 중개하였는데, 계약 후 2개월 후에 해제하였음. 해제 이후 매도인이 다른 매수인에게 해제건과 동일한 신고가로 매도한 점, 매도인이 동일한 단지에서 총 8회에 걸쳐서 반복 거래·해제한 이력이 있는 점 등 자전거래가 의심

☞ 허위의 매매계약을 신고(자전거래)한 것으로 의심되어 지자체 및 경찰청 통보

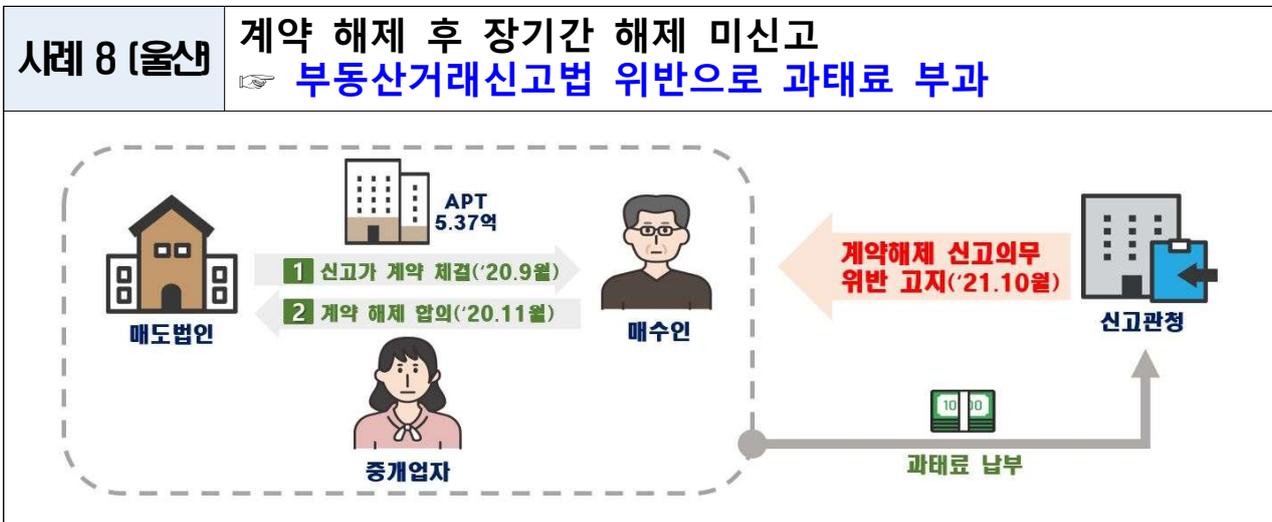
**<기타> 계약금 몰취(배액배상) 금액에 대한 세금신고 회피**



○ 매수인이 매도인에게 지급한 계약금 1억원 중 0.75억원을 위약금으로 매도인이 수취했는데, 매수인과 매도인이 작성한 매매계약 해지합의서 합의내용에서 매도인의 위약금 소득세 신고에 대한 고의적 회피정황이 의심

☞ 소득세 신고 회피가 의심되어 국세청 통보

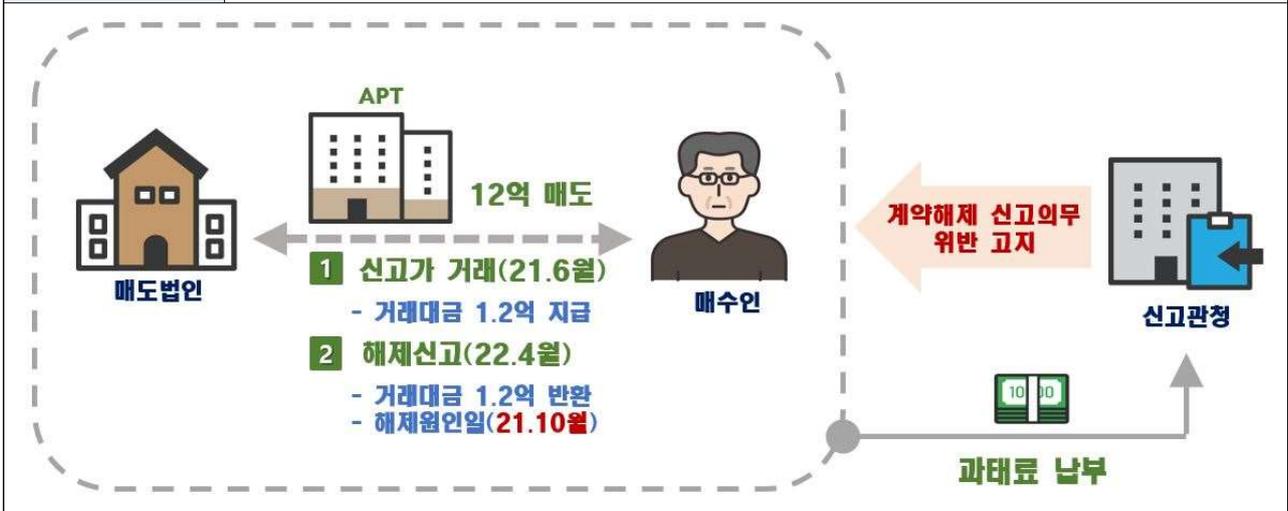
**<기타> 미등기 거래 과태료 부과 사례**



○ 거래당사자 간 합의에 의해 계약 해제되었는데, 잔금일 도과 후 장기간 미등기된 사실이 확인되어 계약해제 신고의무 위반 사실을 고지하였으며, 신고관청은 각 거래당사자에게 계약해제 신고 의무 위반 과태료 부과

사례 9 (서울)

법정신고 기간 도과한 해제 지연신고  
 부동산거래신고법 위반으로 과태료 부과



- '21.6월에 매도인(법인)과 매수인(개인) 직거래로 체결된 계약으로 12억 (신고가)에 거래신고 되었으나 '21.10월 계약해제 되었으며 법정신고 기한(30일)이 초과한 6개월 후 해제신고 되어 계약해제 신고지연으로 과태료 부과되었음. 동 매도법인은 동일단지에 다른 주택을 보유하고 있으면서 두 차례 신고가 해제한 바 있음.

□ 신고범위 확대

○ 종전에는 부동산거래질서교란행위의 범위가 협소하게 규정되어 있어 불법 중개행위, 명의대여 등에 대해 신고센터에서 접수·처리가 불가

\* 집값 담합행위(공인중개사법 제33조제1항제8호·제9호 및 제2항)에 한정

⇒ 부동산 교란행위신고센터 업무범위\*를 기존의 집값담합에 대한 신고 외에 허위신고 등을 포함한 불법 중개행위에 대한 신고까지 확대

\* (종전)집값담합 등 7개 행위 → (개선)공인중개사법, 부동산거래신고법 위반 50개 행위

□ 불법행위 신고창구 통합 홈페이지 운영 (<https://www.budongsan24.kr>)

○ 부동산 관련 불법행위를 신고할 수 있는 신고창구가 위반 행위 및 근거 조항에 따라 이원화 되어 있어 부동산 소비자의 불편 야기

\* (부동산거래질서교란행위신고센터) 집값담합, 시세교란, 무등록 중개, 업다운 계약신고 등 (부동산광고시장감시센터) 명시의무, 부당한 표시·광고, 광고주체 위반 등

☞ 통합 대문페이지를 구축하여 불법유형 선택 시 해당 신고센터로 자동 연결하고, 유선상담 채널도 통합 상담번호(1644-9782)를 설치하여 운영

< 통합 대문페이지 구성 >



공인중개사법

1. 무등록 중개



공인중개사가 아닌 자가 중개업을 하거나 개설등록을 신청한 행위

2. 자격증·등록증 대여



자격증 또는 중개사무소 등록증을 양도 또는 대여하는 행위

3. 중개보수 초과수수료



법정 수수료를 초과 요구하거나 다른 명목의 수수료를 지급·요구하는 행위

4. 중개사의 거짓언행



거짓된 언행 등으로 중개의뢰인의 판단을 흐리게 하는 행위

부동산거래질서

교란행위를  
목격하셨다면  
신고센터로



부동산 불법행위 통합 신고센터로 접속하셔서

부동산거래질서  
교란행위 신고센터

[www.budongsan24.kr](http://www.budongsan24.kr)

콜센터 1644-9782

5. 집값담합



안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 시세에 부당한 영향을 주는 행위

거래신고법

6. 업·다운 계약신고



실제 거래가격보다 높거나 낮은 금액으로 거래신고를 하는 행위

7. 허위거래 계약 신고

건용면적(m2)	계약일	해제여부	해제일자	거래금액
84	2X.3.1	O	2X.5.1	3.8억원
84	2X.2.1			3.1억원
84	2X.1.1			3.0억원

시세를 올릴 목적으로 고가의 허위 계약 신고 후 계약을 해제하는 행위