국토교통부 보도자료 다시 대한민국! 새로운 국민의 나라 뉴·홈 NEW:HOME

보도시점 : 2023. 12. 21.(목) 11:00 이후(12. 22.(금) 조간) / 배포 : 2023. 12. 21.(목)

외국인 주택(2차) 및 오피스텔거래 불법행위 기획조사 결과 발표

- 해외자금 불법반입·무자격비자 임대업 등 위법의심거래 272건 적발

□ **국토교통부**(장관 원희룡)는 **외국인**의 **주택거래 2차 및 오피스텔거래 불법행위 단속**을 위한 **실거래 기획조사**('23.8월~'23.12월)를 실시하여 위법의심거래 **총 272건**(주택 127건, 오피스텔 145건)**을** 적발하였다.

○ 이번 기획조사는 **외국인 주택거래** 불법행위 **기획조사**('22.6월~'22.9월) 및 **토지거래** 불법행위 **기획조사**('23.2월~'23.6월)에 이어서 외국인의 부동산 거래 관련 불법행위를 빈틈없이 단속하기 위한 것이다.

< 외국인 주택(2차)·오피스텔 거래 기획조사 결과 >

□ **외국인 주택거래** 2차 조사는 **'22년 6월부터 '23년 5월까지 전국**에서 이루어진 **7,005건**의 **외국인 주택거래** 중 **불법행위가 의심되는 이상거래 227건**을 선별하여 조사하였고,

○ **외국인 오피스텔거래** 조사는 **'18년 1월부터 '23년 6월까지** 이루어진 **7,520건**의 **외국인 오피스텔 거래**를 중심으로 **불법행위가 의심되는 이상거래 245건**을 선별하여 조사하였다.

○ **이상거래 총 472건**에 대한 **소명자료 징구·분석** 등 **조사결과, 총 272건**(57.6%)의 거래에서 423건의 **위법의심행위가 적발**되었고, **주요 유형**은 다음과 같다.

① (**해외자금 불법반입**) 외국인이 **부동산 취득**을 위하여 해외에서 **1만 달러를 초과**하는 **현금**을 **휴대반입** 후 **신고하지 않거나**,

- **외국환은행**을 거치지 않고 **부동산 취득자금을 불법반입**하는 **소위 '환치기'**를 통하여 **부동산 취득자금을 반입**하면서 **신고하지 않은** 것으로 의심되는 경우 **36건**

② (**무자격비자 임대업**) **방문취업 비자**(H2) 등 **영리활동이 불가한 자격**으로 체류하면서 **자격 외 활동허가 없이 임대업을 영위**하는 경우 **17건**

③ (**편법증여**) **특수관계인**(부모, 법인 등)이 부동산 **거래대금**을 **매수인**(자녀, 법인 대표 등)**에게 대여**하면서 **차용증이 없거나 적정 이자 지급 여부** 등 **확인이 필요**한 경우 **10건**

④ (**대출용도 외 유용**) **개인사업자**가 금융기관으로부터 **기업 운전자금 용도**로 대출을 받은 후 실제로는 **주택 등 부동산을 매수**한 경우 **4건**

⑤ (**신고가격 거짓신고**) 주택 거래를 하면서 **실제 거래가격**과 **상이한 거래금액**으로 신고한 것으로 의심되는 경우 **20건**

□ 관계기관별 적발사항 통보건수는 **편법증여** 의심 등 **국세청** 통보 **105건**, **해외자금 불법반입** 등 **관세청** 통보 **36건**, **신고가격 거짓신고** 등 **지자체** 통보 **257건**, **무자격비자 임대업** 등 **법무부** 통보 **17건**, **금융위** 등 통보 **8건** 등이었다.

【위법의심행위 423건 요약】

관계기관		통보건수	주요 위법의심 유형	처벌규정
관세청	주택	27건	· **해외자금 불법반입** 등	1년 이하 징역/1억원 이하 벌금 (외국환거래법 위반)
	오피스텔	9건		
법무부	주택	11건	· **무자격비자 임대업**	3년 이하 징역/3천만원 이하 벌금/강제퇴거 (출입국관리법 위반)
	오피스텔	6건		

국세청	주택	56건	· **편법증여** · **특수관계자 차입금** · **거래금액 거짓신고** 등	탈세 분석, 미납세금 및 가산세 추징
	오피스텔	49건		
경찰청	주택	1건	· **등기원인허위기재**	3년 이하 징역/1억원 이하 벌금 (부동산등기 특별조치법 위반)
	오피스텔	-		
관할 지자체	주택	116건	· **계약일 거짓신고** · **업·다운계약** 등	취득가액의 5% 이하 과태료 (부동산거래신고법 위반)
	오피스텔	141건		
금융위	주택	5건	· **대출용도 외 유용** 등	대출 분석, 회수
	오피스텔	2건		

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반되는 경우 여러 관계기관에 통보

(例 : 소명자료 일체 미제출 ⇒ 국세청+지자체+관세청 통보)

< 제도개선내용 및 향후계획 >

□ 정부는 '**외국인의 투기성 주택 거래 규제**'를 **국정과제**로 채택하여, **외국인 투기 근절**을 위한 **기획조사**를 강화할 뿐만 아니라 **제도 정비**도 적극 추진하였다.

○ **외국인의 투기성 거래**에 **효과적으로 대응**하기 위하여 **토지거래허가구역** 지정권자가 **허가대상자**(외국인등을 포함), 허가대상 **용도**와 **지목** 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있도록 하였고,

○ **기획조사 실효성 확보**를 위해 외국인의 **거주지**[1], **국내거주여부**[2], **가족관계**[3] 등 **확인**을 강화할 수 있도록 제도를 정비하였다.

1) 장기 체류 외국인 거래신고시 실거주지 증명서류(외국인등록 사실증명 등) 제출 의무화, 매수인이 국내에 주소 또는 거소를 두지 않을 경우 국내 위탁관리인 지정을 의무화
2) 외국인 출입국기록(법무부) 자료 공유 법적근거 마련
3) 외국인 건강보험 가입자 세대정보(보건복지부) 자료 공유 법적근거 마련

□ 이번 기획조사로 적발된 **행위**는 **국세청·관세청·법무부·금융위·지자체** 등 **관계기관에 통보**하여, **범죄수사**, **과태료 처분** 등 후속조치가 이루어지도록 하고, 앞으로도 **외국인 부동산거래에 대해 정기적으로 기획조사**를 실시할 예정이다.

□ **원희룡 국토교통부 장관**은 "**외국인의 부동산 거래 불법행위**에 초점을 맞춰 **실거래 기획조사**가 이루어지고, 그동안 **사각지대**에 놓인 외국인 투기 근절을 위한 **제도를 개선**한 점에 중요한 의미가 있다"고 밝혔다.

○ 또한, "앞으로도 **공정한 거래질서 확립**과 **내국인과의 형평성**을 고려하여 **외국인 부동산거래**에 대한 **조사**를 지속적으로 이어 나가겠다"라고 강조하였다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호	(044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진	(044-201-3606)
		담당자	주무관	이수용	(044-201-3590)
<부동산 탈세 조사>	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	한지웅	(044-204-3401)
		담당자	사무관	김준호	(044-204-3417)
<자금 불법 반입 단속>	관세청 외환조사과	책임자	과 장	전성배	(042-481-7930)
		담당자	사무관	권병학	(042-481-7964)
<체류자격 위반조사>	법무부 이민조사과	책임자	과 장	박재완	(02-2110-4078)
		담당자	사무관	이성호	(02-2110-4079)
< 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)

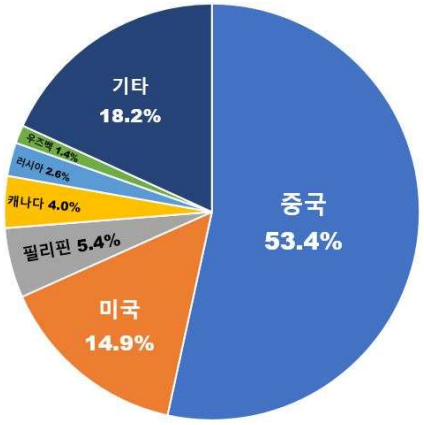
대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

붙임1 외국인 위법의심행위 결과 분석

□ (**매수인 국적**) 이번 조사에서 적발된 **위법의심행위** 423건을 **국적별**로 분석한 결과, **중국인**이 226건(53.4%)으로 **가장 많았으며**, 다음으로 **미국인** 63건(14.9%), **필리핀인** 23건(5.4%) 순

* 매도인이 외국인이고, 매수인이 대한민국인의 경우 집계에서 제외

【국적별 분포】



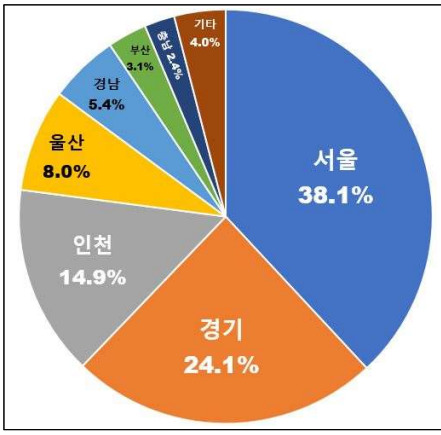
【중국인의 위법의심행위 유형】

계	① 해외자금 불법반입	② 거짓신고 등	③ 탈세 의심	④ 명의신탁 등	⑤ 편법 대출	⑥ 무자격 임대업
226	22	142	45	0	5	12

① 관세청 통보 ② 지자체 통보 ③ 국세청 통보
④ 경찰청 통보 ⑤ 금융위 통보 ⑥ 법무부 통보

□ (**매수 지역**) **지역별**로는 **서울 지역**의 **위법의심행위**가 161건(35.4%)으로 가장 많았으며, **경기** 102건(27.6%), **인천** 63건(18.9%) 순으로 **수도권**에서 적발된 위법의심행위가 326건으로 **전체의 77.1%**를 차지

【지역별 분포】



【수도권의 위법의심행위 유형】

계	① 해외자금 불법반입	② 거짓신고 등	③ 탈세 의심	④ 명의신탁 등	⑤ 편법 대출	⑥ 무자격 임대업
326	26	195	85	1	7	12

① 관세청 통보 ② 지자체 통보 ③ 국세청 통보
④ 경찰청 통보 ⑤ 금융위 통보 ⑥ 법무부 통보

붙임2 **주요 위법의심행위 적발 사례**

사례 1-1 (서울 송파) **부동산 취득을 위한 해외자금 불법반입 의심**(외국환거래법 위반)

○ **외국 국적 공동매수인**(부부)이 **서울 소재 다세대 주택** 매수자금 24.5억원을 임대보증금 및 사업소득으로 조달하였다고 주장하나, 소득금액증명서 상 소득 대비 입출금 내역 상 소득이 과다하고 **해외 사업소득에 대한 출처 및 증빙이 없는** 등 자금출처가 불분명하여 해외 소득 등의 **자금 불법반입**이 **의심**되어 관세청 통보

☞ **(조치계획) 관세청은 매수인·배우자의 외환거래내역 확인 등 수사 실시, 부동산 취득자금 불법반입 혐의 확정 시 징역 최대 1년 / 벌금 1억원**

사례 1-2 (인천 서구) **부동산 취득을 위한 해외자금 불법반입 의심**(외국환거래법 위반)

○ 매수자들은 주택 구입자금 **9.17억원** 중 약8.66억원을 해외에서의 근로소득 및 상속자금, 주택담보대출금액(외국은행)을 외국 계좌와 연결된 카드의 해외 현금서비스 등을 이용하여 **'17년부터 6년간** 한국에 입국할 때마다 **수십 차례 나눠서 반입**한 것으로 **소명**하고 있으나, 약 **2억원** 내외의 현금 반입에 대한 **입증 자료** 제출하지 않아 **자금 불법반입** 의심

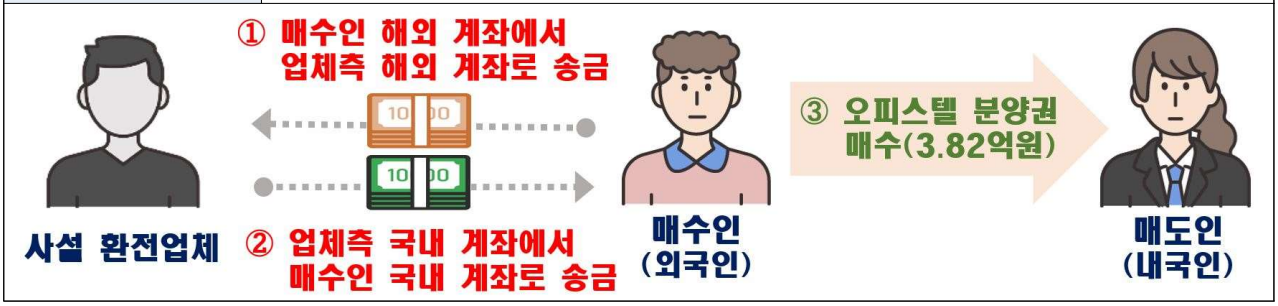
☞ **(조치계획) 관세청은 환치기 업자를 통한 불법반입 여부 확인 등 수사 실시, 부동산 취득자금 불법반입 혐의 확정 시 징역 최대 1년 / 벌금 1억원**

사례 1-3 (서울 강남)	**부동산 취득을 위한 해외자금 불법반입 의심**(외국환거래법 위반)

○ 공동매수자 2인은 **부부**로서 **아파트 전세 세입자**로 거주하다가 본건을 **30억원에 매수**하였음. 매수자들은 기존 전세보증금 및 금융기관 예금액으로 자금을 조달하였다고 하였으나, 금융기관 예금액(15억원)에 대한 **자금출처**가 확인되지 않으므로 **해외자금 불법반입**이 의심

☞ **[조치계획] 관세청은 매수인·배우자의 외환거래내역 확인 등 수사 실시, 부동산 취득자금 불법반입 혐의 확정 시 징역 최대 1년 / 벌금 1억원**

사례 1-4 (서울 서대문)	**부동산 취득을 위한 해외자금 불법반입 의심**(외국환거래법 위반)



○ 외국인 매수자가 **외국 계좌**에서 일정 금액을 **사설 환전업체에 송금**하고 해당금액을 환전업체 측 국내 계좌에서 **매수자 국내 계좌로 입금** 받는 방식으로 외국환을 수 차례 환전하는 등 2억원 이상의 금액을 국내에 반입하여 **해외자금 불법반입** 의심

☞ **[조치계획] 관세청은 환치기 업자를 통한 불법반입 여부 확인 등 수사 실시, 부동산 취득자금 불법반입 혐의 확정 시 징역 최대 1년 / 벌금 1억원**

사례 2-1 (서울 성동)	**특수관계인간 편법증여 의심**(상속세 및 증여세법 위반)

○ 외국 국적 매수인이 서울 소재 초고가 주택을 **64억원**에 매수하면서 **거래대금 전액**을 **모친에게 차용**하여 조달하였음. 차용증 작성한 것으로 소명하였으나 **차용증 및 이자 지급 내역**이 **확인되지 않아** 편법증여 의심되어 국세청 통보

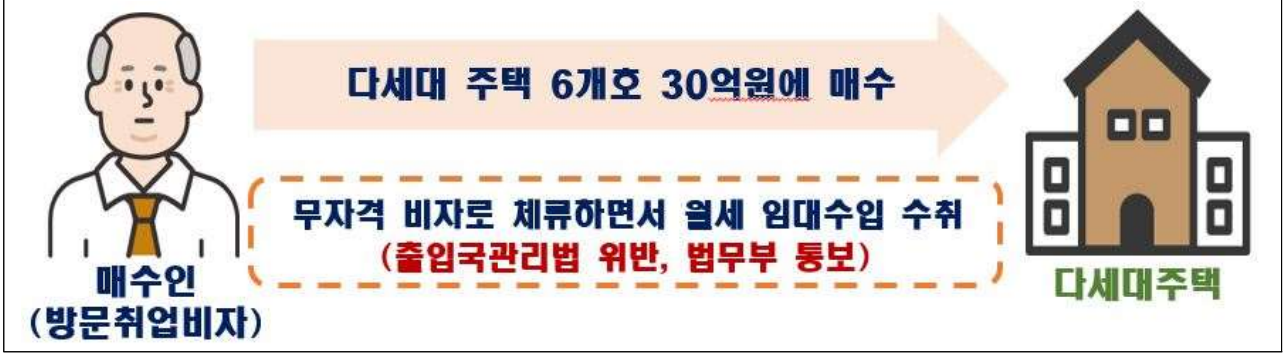
☞ **(조치계획) 국세청은 차용증에 따른 이자 지급여부 등을 확인하여 탈세 혐의 발견 시 세무조사를 통해 가산세를 포함한 탈루세액 추징**

사례 2-2 (경기 파주)	**법인자금 유용 의심**(법인세법 위반)

○ 외국 국적의 배우자 및 한국인 부부가 공동명의로 **단독주택**을 **7.9억원**에 매수하면서 매수인이 대표로 재직 중인 **회사로부터 4.3억원이 입금**된 것으로 확인되어 법인으로부터의 **차용여부** 및 **법인 회계장부 등 증빙자료**를 요청하였으나, **제출 불응**하는 등 **법인자금 유용**이 **의심**되어 국세청 통보

☞ **(조치계획) 국세청은 차용금액에 대하여 계정원장 등 정당한 회계처리 여부 확인하고 혐의 발견시 세무조사를 통해 가산세를 포함한 탈루세액 추징**

사례 3-1 (서울 관악)	**무자격 비자 임대업 의심**(출입국관리법 위반)



○ **방문취업 비자**(H2)로 체류하는 외국 국적 매수인이 '22년 7월부터 9월까지 기간동안 동일단지 **다세대 주택 6개호**를 **약 30억원**에 일괄 매수하여 **보증금 및 월세를 수취**하는 등 임대업을 영위한 것이 확인 되어 **무자격 비자 임대업 혐의**로 법무부 통보

☞ **(조치계획) 법무부 조사로 위반사실 확인 시 최대 징역 3년 또는 벌금 3천만원 / 강제퇴거 조치**

사례 3-2 (서울 구로)	**무자격 비자 임대업 의심**(출입국관리법 위반)

○ 외국 국적의 매수자는 **오피스텔 2개호**를 2.4**억원**에 매수하여 그 중 1개호에 대하여 **보증금 및 월세를 받고** 임대수익을 수취하였으나, 매수자의 체류자격은 **방문취업 비자**(H2)로서 영리행위 불가하여 **무자격 비자 임대업 혐의**로 법무부 통보

☞ **(조치계획) 법무부 조사로 위반사실 확인 시 최대 징역 3년 또는 벌금 3천만원 / 강제퇴거 조치**

사례 3-3 (경남 김해)	**무자격 비자 임대업 의심**(출입국관리법 위반)

○ 외국 국적 매수자는 **오피스텔 7개호**를 매수하였으며 **임대보증금**으로 매수자금 일부를 조달하고, **월세수입을 취득**하고 있는 것을 확인하였음. 하지만 매수자는 **기업투자(D8) 비자**를 보유하고 있어 주택임대를 통한 영리행위 불가하여 **무자격 비자 임대업 혐의**로 법무부 통보

☞ **(조치계획) 법무부 조사로 위반사실 확인 시 최대 징역 3년 또는 벌금 3천만원 / 강제퇴거 조치**