

 국토교통부	보도 설명자료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2021. 2. 25.(목) / 총 6매(본문5, 참고1)	
국토교통부 분석총괄과	담 당 자	· 과장 정승현, 사무관 신현성, 주무관 손기열 · ☎ (044) 201-3590, 3592	
국토교통부 토지정책과	담 당 자	· 과장 정우진, 사무관 고경표, 주무관 김재현 · ☎ (044) 201-3402, 3407	
한국부동산원 시장관리처	담 당 자	· 처장 이재우, 부장 정병기, 팀장 김준동 · ☎ (053) 663-8610, 8611	
보 도 일 시	즉시 보도 가능합니다.		

부동산 ‘실거래가 띄우기’ 집중 조사한다

- 신고가 허위계약 신고 후 계약해제 의심사례 기획조사 실시 -

【 관련 보도내용 (연합, 중앙, 동아 등 다수 언론, 2.22 ~ 2.24) 】

- ◆ 매매 신고했다가 취소한 서울아파트 2건 중 1건은 최고가였다
- ◆ 치고 빠지기식 실거래가 조작으로 집값 급등?
- ◆ 서울 매매신고 후 취소 절반이 최고가... 집값 띄우기?
- ◆ ‘실거래 최고가’ 신고 뒤 취소... “집값 작전세력 의심”

□ 국토교통부(장관 변창흠)는 진정한 계약 의사 없이 집값을 자극할 목적으로 주택을 고가에 계약 및 신고한 후 해당 계약을 해제하는 시장교란행위 의심사례를 대상으로 실거래 기획조사에 착수한다고 2월 25일 발표했다.

- 국토부 “부동산거래분석기획반”과 한국부동산원(원장 김학규) “실거래상설조사팀”은 일부 투기세력이 조직적으로 아파트 실거래가를 상승시킨 후 계약을 해제하는 방식으로 호가를 조작한다는 국회·언론 등 문제제기와 관련, 시장을 교란하는 실거래 허위신고 의심사례에 대한 집중 점검을 실시하기로 하였다.

1. 해제신고 현황 분석

□ 해제신고 의무화('20.2.21, 「부동산거래신고법」 개정) 이후 지난 1년 간 전국 아파트 매매거래건은 총 79.8만건이며, 이 중 해제신고된 건은 약 3.9만건(거래건 대비 4.9%) 수준이다.

○ 지역별로는 서울 2.9천건(3.8%), 경기 10.7천건(4.6%), 인천 2.4천건(4.7%), 5대 광역시 11.2천건(5.8%), 8개 도 11.3천건(4.8%), 세종 0.5천건(6.8%)이다.

□ 전체 해제건 중 동일 물건이 해제신고 이후 재신고*된 경우를 제외한 건("순수 해제건")은 약 2.2만건(전체 해제건 대비 56.6%)이다.

* 매수인 변경(공동명의 등), 소재지·면적 등 신고내용 오기로 인한 해제 후 재신고 등

○ 지역별로는 서울 1.3천건(1.7%), 경기 6.1천건(2.6%), 인천 1.2천건(2.4%), 5대 광역시 6.7천건(3.5%), 8개 도 6.5천건(2.7%) 세종 0.3천건(3.7%)이다.

□ 재신고 이력이 없는 순수 해제건 중 계약시점 기준 신고가*(新高價)를 기록한 거래건은 약 3.7천건(순수 해제건 대비 16.9%)으로 파악되었다.

* (신고가 기준) '17.1.1일 이후 동일단지 및 동일평형 내 최고 실거래 가격 기록

○ 신고가 기록 거래건수가 순수 해제건에서 차지하는 비율을 지역별로 보면, 서울 36.9%(470건), 경기 19.3%(1,186건), 인천 17.8%(215건), 5대 광역시 16.5%(1,096건), 8개 도 10.5%(686건), 세종 29.6%(89건)이었다.

【 참고 : 신고가 순수 해제신고 건수 및 비율 】

단위: 건, %

지역	전체	'20.2~4월	5~7월	8월	9월	10월	11월	12월	'21.1월	2월(~14일)
전국	3,742 (16.9%)	492 (14.6%)	1,213 (16.0%)	255 (20.0%)	342 (17.5%)	531 (16.6%)	538 (19.2%)	298 (20.3%)	69 (15.4%)	4 (9.3%)
서울	470 (36.9%)	81 (36.5%)	224 (33.5%)	38 (46.3%)	36 (49.3%)	25 (30.1%)	29 (42.6%)	30 (49.2%)	7 (50.0%)	- (0.0%)
경기	1,186 (19.3%)	185 (17.2%)	328 (15.6%)	76 (21.2%)	112 (20.0%)	152 (22.0%)	175 (24.5%)	129 (27.9%)	29 (17.8%)	- (0.0%)
인천	215 (17.8%)	71 (18.0%)	90 (18.0%)	11 (22.9%)	7 (14.6%)	11 (19.0%)	14 (17.5%)	6 (11.1%)	5 (23.8%)	- (0.0%)
5대광역시	1,096 (16.5%)	86 (13.5%)	302 (16.7%)	89 (19.9%)	138 (16.8%)	244 (15.3%)	172 (18.0%)	54 (17.1%)	10 (13.2%)	1 (16.7%)
8개도	686 (10.5%)	63 (6.3%)	210 (9.2%)	33 (10.3%)	48 (10.6%)	94 (12.4%)	142 (14.7%)	77 (13.4%)	16 (9.4%)	3 (13.0%)
세종	89 (29.6%)	6 (17.1%)	59 (28.2%)	8 (38.1%)	1 (16.7%)	5 (71.4%)	6 (40.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	- (-)

* '21.2.14일 기준 자료 추출→ '21.1~2월 거래건 상당수 미반영(거래 후 30일 이내 신고)

□ 아울러, 신고가를 기록한 순수 해제건 중에는 특정인이 반복하여 다수의 거래건에 참여*하였거나, 특정한 단지에 해제신고가 집중되는 등 의심사례가 상당수 포착되었다.

* 특정인이 매도인·매수인·중개사 등 거래의 당사자로서 다수 거래건에 참여
(예: 甲이 주택 A를 신고가 매도계약 후 해제 + 주택 B를 신고가 매수계약 후 해제)

○ 특정인 다수거래건은 전국 기준으로 952건(순수 해제건 대비 4.3%)으로 파악되었으며,

○ 특히, 특정인이 매도인·매수인·중개사 중 하나로서 최대 5회(36건)까지 해제거래에 참여한 사례도 있는 것으로 나타났다.

- 물론, 신고가 신고 후 해제되었다고 하여 해당 해제건이 집값 자극을 목적으로 한 시장교란행위라고 단정할 수는 없으나*, 위와 같은 특정인 다수거래건 등에 대해서는 면밀한 조사가 필요한 상황이다.

* 해제건 중에는 매수인 또는 매도인 변심, 잔금 미지급 등으로 인한 해제건 등 통상적 거래범주 내의 해제도 상당수 포함되었을 가능성

2. 실거래 기획조사 방안

□ 이번 조사는 매매계약 해제 시 해제신고가 의무화된 '20.2.21일부터 현재까지 지난 1년 간 이루어진 거래 중,

○ 존재하지 않은 최고가로 거래신고를 했다가 이를 취소하는 이른바 '실거래가 띄우기' 의심사례를 선별하여 실시할 계획이다.

○ 조사 대상지역은 서울, 세종, 부산, 울산 등 신고가 해제 거래가 다수 이루어진 규제지역(투기과열지구·조정대상지역)이 중심이며,

- '21.2월~'21.5월(3개월 간, 필요 시 연장 가능)에 걸쳐 국토부 “부동산 거래분석기획반”의 집중적 조사가 이루어질 예정이다.

○ 조사는 계약서 존재, 계약금 지급 및 반환(배액배상) 등 확인을 통해 허위로 실거래 신고가 이루어졌는지 여부를 중점적으로 검토하며, 자금조달 과정에서의 탈세·대출규정 위반 여부에 대한 조사도 병행하여 이루어진다.

【 참고 : 실거래 기획조사 개요 】

구 분	내 용
조사대상	· '20.2.21 이후 현재까지 거래 중 실거래 허위신고 의심사례
조사지역	· 전국 규제지역(49개 투기과열지구 및 111개 조정대상지역)
조사기간	· '21.2월 ~ 5월(3개월 간, 필요 시 연장)

- 조사결과, 매매계약을 체결하지 아니하였음에도 거짓신고한 사실이 확인될 경우 3천만원의 과태료를 부과(지자체)하고, 조사과정에서 범죄 의심사례* 포착 즉시 관할 경찰청에 수사의뢰할 예정이다.

* 또한, 개업공인중개사 등이 부당하게 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 미친 사실이 입증되는 경우 자격정지 등 처분도 병행(「중개사법」 제33조)

3. 조직기반 확대 및 관계기관 공조 강화 등

- 오는 3~4월 중에는 부동산 시장 내 각종 시장교란행위 및 불법행위 대응 정규조직인 “부동산거래분석기획단”이 출범될 예정이다.

* 「공공주도 3080+」 대책에서 조직설치 기본방향 발표(2.4일)

- 그간 임시조직 성격의 긴급대응반을 통해 실거래 조사 등 부동산 불법행위에 대응해 왔으나, 조직·인력 부족, 기관 간 공조 미흡 등 한계로 인해 다양한 불법·탈법행위에 대한 실효적 대처가 쉽지 않은 상황이었다.
- 신규조직에서는 조직 및 기능의 강화·보완*을 통해 부동산 불법행위 조사·수사 물량의 대폭 확대, 거래동향의 실시간 모니터링을 통한 즉각적 대응 등 시장교란행위 적발 및 단속의 내실화가 이루어질 전망이며,

* (부서장) 과장(서기관급)→ 단장(부이사관급)

(조 직) 단일 조직→ 기능분리된 복수 팀(예: 정보분석, 실거래 조사, 불법행위 수사)

(인 력) 13명→ 20~30명 수준(부동산원 조사인력 포함 전담인력 약 50명 수준)

(형 태) 임시조직→ 정규조직

- 특히, 경찰청·국세청·금융위·행안부 등 관계기관 전문인력의 파견 확대(인력증원, 직급상향 등)를 통해 기관 간 공조·연계를 강화하고, 조사·수사역량도 제고할 예정이다.

- 한편, 국토부는 '20.2.21일 실거래가 제도를 악용한 시장교란행위를 차단하기 위해 신고 후 계약이 해제·무효·취소된 경우 해제 등 신고를 의무화*함과 동시에, 실제 계약 행위 없이 마치 계약을 한 것처럼 실거래 신고하는 허위계약 신고도 금지**한 바 있다.

* 「부동산거래신고법」 제3조의2 / ** 「부동산거래신고법」 제4조제4호

- 또한, 금년 2월부터는 해제신고건에 대하여 해제이력을 실거래가 공개시스템에 공개('20.2.21일 이후 계약의 해제신고건 全數)하였다.
- 향후 해제신고 의무 미이행 등 시장교란행위에 대한 보다 면밀한 조사를 위해 이번 기획조사와는 별도로 실거래 정보-대법원 등기 정보 간 연계 강화작업도 착수할 계획(법원행정처 협의 추진)이다.

- 국토부 김형석 토지정책관은 “고강도의 실거래 기획조사를 통해 부동산 시장 거래질서를 훼손하는 일부 투기세력의 시장교란행위를 발본색원하여, 선량한 일반 국민들이 안심하고 부동산을 거래할 수 있는 여건이 조성될 수 있도록 총력을 기울이겠다”고 강조했다.

- 아울러, “허위신고·해제사례 외에도, 집값담합·불법전매·부정청약 등 부동산 시장을 교란하는 위법행위 및 이로 인한 피해사례에 대해 시민들의 적극적인 제보(부동산원 부동산거래질서교란행위 신고센터 ☎ 1833-4324, 인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터 ☎ 02-6951-1375) 등 많은 관심을 부탁드립니다”고 덧붙였다.



자세한 내용이나 취재를 원하시면 분석총괄과 신현성 사무관(☎ 044-201-3590), 토지정책과 고경표 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락주시기 바랍니다.

【 부동산거래질서교란행위 신고센터 홈페이지 】

- <https://cleanbudongsan.go.kr> -

국토교통부 | 부동산거래질서교란행위 신고센터 센터소개 신고·조회 거래질서교란행위 알림마당 한국부동산원

부동산의 공정한 거래가
보다 밝은 사회를 만듭니다.

신고하기 조회하기 처리절차 신고유형

대표전화
1833-4324
상담시간 09:00~18:00
(주말, 공휴일 제외)

공지사항

보도자료

'중개대상물의 인터넷 허위매물' 문의 및
신고처 안내 2020-08-21

부동산거래질서교란행위 방지를 위한 버스 외부 광고
임시공휴일(8/17) 지정에 따른 글센터 휴무 안내 2020-08-12

부동산거래질서 교란행위 신고센터 신고 및 조회 메뉴얼 2020-07-27

부동산거래질서 교란행위 신고센터 신고 및 조회 메뉴얼 2020-07-09

【 한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터 홈페이지 】

- <http://www.budongsanwatch.kr> -

국토교통부 | 부동산광고시장감시센터 감시센터 소개 신고·조회 부당표시·광고유형 알림마당 한국인터넷광고재단

부동산의 공정한 거래
튼튼한 길잡이가 되겠습니다!

중개대상물의 정보가 사실과 다른가요? 부당한 표시·광고 등으로 피해를 보셨나요?

신고하기

신고접수시 처리 절차

STEP 1-신고 접수 STEP 2-처리 STEP 3-종결

공지사항

FAQ

2020.12.28 (문답풀이) 중개대상물
표시·광고 규정 가이드
라인 안내

402건 게재료, 21년 모니터... 12-07

(상당면적) 평형 오전10시부... 08-31

(신고방법) 신고·조회방법 안내 08-21

(법령해석) 표시·광고 가이드... 08-21

(보도자료) 부동산 허위·과... 08-21

자주 묻는 사항 10가지를 선정하여, Q&A 형태
로 이해하기 쉽도록 제시하였습니다.

중개대상물 표시·광고 위반유형

관련 법령 더보기

명시의무 위반
개업공인중개사가 중개대상물에 대해 표시·광고하기
위해 명시해야만 하는 사항을 명시하지 않은 경우

부당 표시·광고 위반
개업공인중개사가 중개대상물에 대해 거짓·과장 표시·
광고, 부존재·허위표시·광고, 기만적인 표시·광
고 등 부당한 광고를 하는 경우

광고주체 위반
개업공인중개사가 아닌 자가 중개대상물에 대해 표시·
광고를 하는 경우

국토교통부 한국인터넷광고재단 공정거래위원회 한국소비자원 한국부동산원 한국부동산원 한국부동산원 한국부동산원

국토교통부 | 부동산광고시장감시센터 개인정보처리방침 이용약관 이용문의

서울시 용산구 한남동3가 63-70, 삼성세인트일렉트 해링턴스퀘어(업무동) 11층 | TEL : 02-6951-1375 | FAX : 02-6256-5610
COPYRIGHT © 2015 KOREA INTERNET ADVERTISING FOUNDATION | ALL RIGHTS RESERVED. 한국인터넷광고재단

신고서 작성