

외국인 부동산 이상거래 기획조사 결과 위법 의심거래 282건 적발

- 국토교통부(장관 박상우)는 외국인 부동산 이상거래 기획조사 결과 282건의 위법 의심거래를 적발하고 법무부, 금융위원회, 국세청, 관세청 등에 통보하여 세금 추징 등 엄중 조치토록 할 계획이다.

외국인 부동산 이상거래 기획조사 결과

- 국토교통부는 부동산 매수 시 내국인보다 상대적으로 규제가 자유로운 자국에서 대출을 받는 일부 외국인들의 투기를 방지하기 위해 관세청과 상시 공조체계를 구축('22.11월, MOU 체결)하고 '22년부터 매년 외국인 투기성 부동산 거래 기획조사를 지속하여 실시해 오고 있다.

- 이번 기획조사는 외국인의 주택 거래뿐만 아니라 최근 거래량이 증가하고 있는 토지, 오피스텔 거래도 대상으로 실시했다.

* (주택거래) '23.6월부터 '24.6월까지의 거래 9,220건 중 이상거래 419건 조사
(토지거래) '23.1월부터 '24.6월까지의 거래 3,649건 중 이상거래 114건 조사
(오피스텔 거래) '23.7월부터 '24.6월까지의 거래 889건 중 이상거래 24건 조사

- 이상거래 총 557건에 대한 조사 결과, 282건(50.6%)의 거래에서 433건의 위법 의심행위가 적발되었고, 적발 결과 및 주요 위법의심 유형은 다음과 같다.

- ① **(해외자금 불법반입)** 해외에서 1만 달러를 초과하는 현금을 휴대반입 후 신고하지 않거나, '환치기(외국환은행을 거치지 않고 자금을 불법반입)'를 통해 자금을 반입하면서 신고하지 않은 것으로 의심되는 경우 77건
- ② **(무자격 임대업)** 방문취업 비자(H2) 등 임대업이 불가능한 자격으로 체류하면서 체류자격 외 활동허가 없이 임대업을 영위하는 것으로 의심 경우 15건

- ③ **(편법증여)** 특수관계인(부모, 법인 등)이 부동산 거래대금을 매수인(자녀, 법인 대표 등)에게 대여하면서 차용증이 없거나 적정 이자 지급 여부 등 확인이 필요한 경우 15건
- ④ **(대출용도 외 유용 등)** 개인사업자가 금융기관으로부터 기업 운전자금 용도로 대출을 받은 후 실제로는 주택 등 부동산을 매수한 경우 등 7건
- ⑤ **(거래금액 및 계약일 거짓신고)** 주택 거래를 하면서 실제와 상이한 거래 금액 및 계약일로 신고한 것으로 의심되는 경우 60건

< 외국인 부동산 기획조사(주택, 토지, 오피스텔) 결과 >

관계기관	조사구분	통보건수	주요 위법의심 유형	처벌 및 조치
법무부	주택	14건	· 무자격 임대업 영위	3년 이하 징역/3천만원 이하 벌금 / 강제퇴거
	토지	-		
	오피스텔	1건		
금융위	주택	14건	· 대출용도 외 유용 등	대출 분석, 회수
	토지	-		
	오피스텔	1건		
국세청	주택	84건	· 편법증여 · 특수관계자 차입 등	탈세 분석, 미납세금 추징 등
	토지	2건		
	오피스텔	11건		
관세청	주택	62건	· 해외자금 불법반입 등	1년 이하 징역/1억원 이하 벌금
	토지	8건		
	오피스텔	7건		
경찰청	주택	1건	· 중개보수 초과 수수	1년 이하 징역/1천만원 이하 벌금
	토지	-		
	오피스텔	-		
관할 지자체	주택	149건	· 계약일 거짓신고 · 거래금액 거짓신고 · 자료 미제출 등	취득가액의 10% 이하 과태료
	토지	68건		
	오피스텔	11건		

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반되는 경우 여러 관계기관에 통보

** 외국인 위법위반행위에 대한 국적, 지역별 분석 결과는 불임1 참고

외국인 부동산 위법위반사례 및 조치계획

□ 금번 조사 결과 대표적인 위법 의심사례는 다음과 같다(불임자료 2 참고).

- **(사례 1)** 공동매수인 A·B(A는 국내 체류비자가 없는 비거주 외국인, B는 우리나라 국적자로서 A와 업무 컨설팅 계약을 맺은 컨설턴트)는 투기과열

지구 내 재정비촉진지구의 단독주택을 44억원에 매수. B는 금융기관 예금액 4억원과 현금 4.3억원으로 자금 일부를 조달하였다고 소명했으나, B의 현금을 A가 입금하는 등 탈세목적의 편법증여가 의심되어 국세청 통보 예정

○ (사례 2) 외국 국적의 공동매수인 부부 A·B가 투기과열지구 내 초고가 아파트를 53억원에 매수. A는 자금 전액을 본인이 대표인 법인으로부터 차용하고, B는 A가 속한 법인으로부터 차용한 자금으로 일부 조달하여 특수관계법인으로부터 전체 거래대금의 60%를 차용. 또한 B는 부모에게 편법증여도 받은 것으로 의심되어 특수관계인 차입금 과다 및 편법증여 의심으로 국세청 통보 예정

○ (사례 3) 외국 국적 매수인은 경기도 소재 오피스텔을 4.5억원에 매수. 매수인은 금융기관으로부터 기업시설 자금 목적으로 2.6억원의 대출을 받았으나 사업과 무관하게 대출금을 본건 오피스텔 구입에 사용하였으며 목적 외 대출금 유용에 해당하여 금융위 통보 예정

○ (사례 4) 외국 국적 매수인은 부산 소재 오피스텔 분양권을 같은 국적의 매도인으로부터 4.7억원에 매수. 매수인은 계약금 및 중도금을 현금으로 지급했다고 진술했으나 현금인출내역 등에 대한 증빙자료를 미제출하였고, 가족으로부터 3억원을 차입함. 해외자금 불법반입 의심 및 특수관계인 차입금 과다로 관세청과 국세청 통보 예정

□ 사례를 포함한 적발된 위법 의심거래는 위반 사안에 따라 법무부, 금융위원회, 국세청, 관세청, 관할 지자체 등에 통보하여 세금추징 등 후속 조치가 이뤄지도록 할 계획이다.

외국인 부동산 투기 근절을 위한 노력

□ 정부는 외국인 투기성 거래에 대한 정확한 시장상황을 파악하기 위해 '23년 5월부터 외국인 주택 소유통계를 생산하고 있다.

○ 또한, '23년 10월에는 외국인 부동산 투기가 우려되는 지역은 시·도 지사가 대상자(외국인 등)와 대상용도(주택이 포함된 토지 등)를 정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 「부동산거래신고법」도 개정하였다.

- 이와 함께 부동산 매수 후 외국인들이 해외로 출국하여 조사 공백이 발생하는 것을 예방하기 위해 거래신고 시 국내 ‘위탁관리인’을 지정·신고하도록 의무화하고,
- 친족인 특수관계인 간 편법증여 등에 대한 정확한 조사를 위해 건강보험공단이 보유한 외국인 세대구성 관련 자료를 요청할 수 있도록 「부동산 거래신고법」 하위법령을 개정('23.8월)하는 등 외국인 부동산 투기 근절을 위한 노력을 계속해 오고 있다.
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “이번 조사를 통해 외국인 부동산 위법거래에 대해 엄정 조치할 수 있을 것으로 기대한다”라며,
- “현재 추진 중인 신규택지 후보지 내 이상거래, 기획부동산, 수도권 주택 이상거래 기획조사 등도 차질 없이 진행하여 부동산 거래질서를 교란하는 불법·불공정 행위에 대해서도 지속 대응해 나갈 계획”이라고 밝혔다.

< 총괄 >	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	백선영 (044-201-3606)
			사무관	이석유 (044-201-3590)
			주무관	진준호 (044-201-3596)
			전문위원	전중훈 (044-201-3593)
< 체류자격 위반조사 >	법무부 이민조사과	책임자	과 장	유성오 (02-2110-4075)
		담당자	사무관	홍창기 (02-2110-4076)
< 부동산 탈세조사 >	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	김영상 (044-204-3401)
		담당자	팀 장	양창호 (044-204-3417)
< 자금 불법 반입 단속 >	관세청 외환조사과	책임자	과 장	조광선 (042-481-7930)
		담당자	사무관	정은주 (042-481-3235)
< 실거래 조사 >	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	윤종돈 (053-663-8760)
		담당자	부 장	김흥규 (053-663-8610)
			부 장	이무성 (053-663-8550)

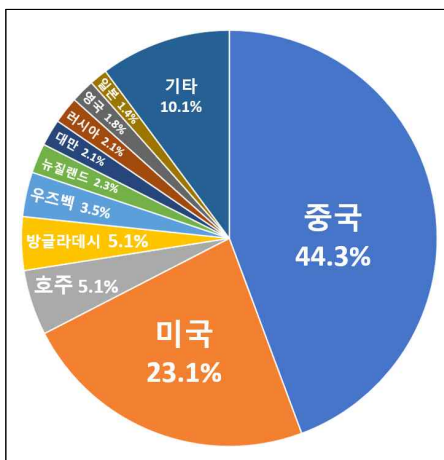
붙임 1

외국인 위법의심행위 국적별, 지역별 분석

- **(매수인 국적)** 이번 조사에서 적발된 위법의심행위 433건을 국적별로 분석한 결과, 중국인이 192건(44.3%)으로 가장 많았으며, 다음으로 미국인 100건(14.9%), 호주인 22건(5.4%) 순으로 중국인, 미국인의 위법의심행위가 292건으로 전체의 67.3%를 차지

* 매도인이 외국인이고, 매수인이 대한민국 국적인 건은 집계에서 제외

< 국적별 분포 >



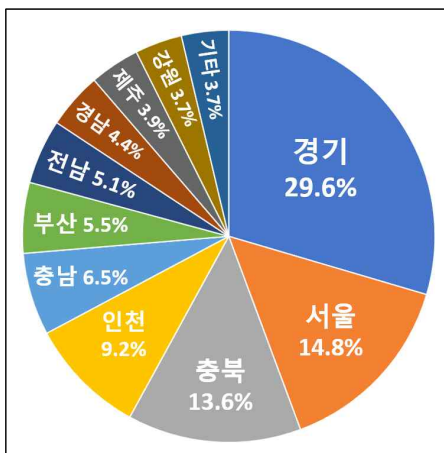
< 중국인·미국인의 위법의심행위 유형 >

계	① 해외자금 불법반입	② 거짓신고 등	③ 편법 증여 등	④ 중개보수 초과 수수	⑤ 대출용도 외유용 등	⑥ 무자격 임대업
292	53	159	60	1	11	8

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

- **(매수 지역)** 지역별로는 경기 지역의 위법의심행위가 128건(29.6%)으로 가장 많았으며, 서울 64건(14.8%), 충북 59건(13.6%), 인천 40건(9.2%) 순이며 수도권에서 적발된 위법의심행위가 232건으로 전체의 53.6%를 차지

< 지역별 분포 >



< 수도권 내 위법의심행위 유형 >

계	① 해외자금 불법반입	② 거짓신고 등	③ 편법 증여 등	④ 중개보수 초과 수수	⑤ 대출용도 외유용 등	⑥ 무자격 임대업
232	37	132	46	-	12	5

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

붙임 2

외국인 부동산 거래 위법의심행위 사례

사례 1 [서울]

편법증여 의심(국세청 통보)



사례 2 [서울]

특수관계법인 차입금 과다 및 편법증여 의심(국세청 통보)



사례 3 [경기]

목적 외 대출금 유용(금융위 통보)



사례 4 [부산]

해외자금 불법반입 및 편법증여 의심(관세청, 국세청 통보)

