

2023. 8. 7.(월) 조간용

이 보도자료는 2023년 8월 6일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서: 도시계획국 토지관리과

토지관리과장

박희영

2133-4660

사진없음 사진있음 쪽수: 4쪽

토지정책팀장

지미중

2133-4662

서울시 부동산 위법행위 465건 적발... 계약 후 해제건도 국세청 일괄 통보

- 올해 상반기 부동산 의심거래 조사 결과 적발된 465건에 과태료 20억 원 부과
- 지연·거짓신고 등 적발... 계약 후 취소한 '집값 띄우기' 의심건 국세청 일괄 통보
- 국토부와 거래신고 '시(市) 직접 조사권' 부여 협의 중... 전세사기 등 즉각 대응 기대
- 시 "동향분석시스템 활용 상시 모니터링 강화해 투명한 부동산 거래질서 확립"

- 서울시가 올해 상반기 부동산 거래 위법사례 조사 결과를 발표했다. 시는 국토부가 추진 중인 부동산 거래신고 관련 '시·도 직접 조사 권한 부여' 법 개정이 올 하반기 이뤄지기 전까지 자체 개발한 '부동산 동향분석시스템'을 활용한 상시 조사를 진행, 시장에 혼란을 주는 위법행위를 낱낱이 밝히고 엄정 대응할 방침이다.
- 서울시는 올해 1~6월 이뤄진 부동산 거래 중 거짓·지연신고 등 위법행위가 의심되는 4천 여 건을 상시 조사한 결과, 총 465건(829명)을 적발하고 20억 원의 과태료를 부과했다고 밝혔다. 처분 유형 중에는 '지연신고 위반'이 391건으로 가장 많았다.

- 부동산 거래 질서를 확립하기 위해 시는 부동산 신고내용 중 계약일, 거래금액, 자금조달계획서 등 확인이 필요한 거래내역에 대해 거래당사자 등으로부터 자료를 제출받아 자치구와 상시 조사를 진행하고 있다.
 - 지난해 부동산 의심 거래 1만여 건을 조사하여 적발된 위법사례 1,371건, 총 51억 원의 과태료 부과건 중 지연 신고가 1,247건으로 가장 많았으며 거래가격 등 거짓신고는 124건이었다.
 - 시는 전체 조사건 중 특수관계인 간 편법 증여 의심, 차입금 거래 등 세금 탈루로 추정되는 3,846건도 파악해 국세청에 통보했다.

- 한편 시는 이른바 '집값 띄우기'를 위한 허위계약 등을 철저히 차단하기 위해 지난해부터 현재까지 거래 신고 후 해제된 내역을 국세청에 일괄 통보, 매수·매도인에게 소득세 등 세금을 부과토록 조치할 예정이다.
 - '집값 띄우기'는 높은 가격으로 부동산 거래를 신고해 호가를 끌어올린 다음 소유권 이전을 하지 않은 채 계약 해제하여 시세를 조작하는 수법으로, 계약이 체결된 뒤에 계약 취소돼 위약금 발생한 경우 매수·매도인은 위약금에 대한 소득세를 내야 한다.

- 아울러 시는 가장 많이 적발된 ▲지연신고 위반 외에도 ▲가격 거짓신고 ▲가격 외 거짓신고 ▲증여 의심 등 주요 위반유형을 공개하고, 거짓신고 시 거래를 중개한 공인중개사뿐만 아니라 매수·매도인에게도 과태료가 부과되니 거래 시 유의해 줄 것을 당부했다.

주요 위반 유형

○ 가격 거짓신고

- A씨와 B씨는 다세대 주택을 3억 원에 거래 신고했으나 실제 거래가격이 4억 원으로 확인돼 매도인·매수인에게 실제 거래 금액의 5%에 해당하는 2천여만 원 과태료 부과
- 개업공인중개사 C씨는 다세대 주택을 중개 거래하면서 2억 2천만 원에 신고했으나 실제 거래가격이 1억 8천만 원으로 확인돼 개업공인중개사에게 실제 거래금액의 4%에 해당하는 9백여만 원 과태료 부과, 매도인·매수인에게는 조장 방조로 과태료 4백만 원 부과

○ 가격 외 거짓신고

- 개업공인중개사 D씨가 아파트를 거래하면서 계약일을 허위 신고가 확인돼 과태료 부과

○ 증여 의심

- A씨와 B씨는 다세대 주택을 5억 5천만 원에 거래 신고했으나 조사 결과 매수인이 매도법인 대표자로 확인되어 국세청 통보
- 미성년자 C씨는 다세대 주택을 7억 5천만 원에 거래 신고하여 증여의심으로 국세청 통보
- D씨는 아파트를 10억 원에 매수하면서 부친·지인에게 약 3억 원을 차용하여 국세청 통보

□ 서울시는 이번 조사에서 최근 자체 개발한 '부동산 동향분석시스템'을 통해 거래현황 수집 및 통계 분석, 적정 거래여부 판단 등에 활용했다. 앞으로도 시스템을 기반으로 주요 개발지역 등의 거래 상황을 상시 모니터링(추적 관찰)하여 이상 거래 징후 등을 신속하게 파악, 부동산 시장 교란행위에 적극 대응하겠다는 방침이다.

- 서울시가 최초로 개발한 '부동산 동향분석시스템'은 부동산 실거래 가격 및 거래동향 등을 분석하고 개발사업지역 중심 아파트 거래 최고가, 거래해제 신고 등 특이동향을 상시 모니터링 할 수 있다. 시는 현재 부동산동향 공간분석시스템 및 이상거래 관련 자료 통합관리 시스템을 개발 중이며, 비주거용 부동산까지 분석범위를 확대해 나갈 계획이다.

- 한편 그동안 서울시와 국토교통부가 협의해 왔던 부동산 거래신고 관련 '시·도 직접 조사권한'에 대해 국토부는 현재 관련 법률 개정을 추진 중이다. 부동산거래신고법 개정을 통해 서울시가 부동산 거래신고 직접 조사권을 갖게 되면 전세사기, 빌라왕 등 부동산 교란 행위에 즉각적인 대응이 가능해 질 것으로 보인다.
- 서울시와 국토부는 올해 4월부터 정책협의회를 꾸리고 양 기관의 공동현안 해결을 위한 실무협의를 진행해왔다. 지난 5월 열린 회의에서 국토부는 서울시에 실거래 정보를 주기적으로 제공하고, 그간 국토부·신고관청에 한정돼 있었던 거래신고 조사권을 서울시 등 광역지자체에 부여하는 방안을 협의했다.
- 조남준 서울시 도시계획국장은 "지속적인 조사를 통해 부동산 시장을 왜곡하고 혼란을 일으키는 위법행위에 대해 예외 없이 엄중 조치할 방침"이라며 "이번에 개발한 동향 분석 시스템을 통해 상시 모니터링을 강화하는 등 다양한 수단을 통해 투명한 부동산 거래질서를 확립해 나가겠다"고 말했다.