



보도시점 2025. 11. 17.(월) 16:30 배포 2025. 11. 17.(월) 14:00

제2차 부동산 불법행위 대응 협의회 개최

- 외국인 주택 이상거래 기획조사 결과* 등 각 부처별 추진상황 등 점검
- 외국인 위법행위 법적제재 상향, 외국 탈세혐의 본국 통보 등 최고수위 엄중조치 추진

* 외국인 주택 이상거래(24.6~'25.5 거래신고분) 기획조사를 통해 위법 의심거래 210건 (위법 의심행위 290건) 적발 / 해외자금 불법반입, 무자격비자 임대업, 편법증여 등 중점 점검

□ 국무조정실 부동산 감독 추진단(단장 : 김용수 국무2차장겸임)은 11월 17일(월) 15시 정부서울청사에서 제2차 부동산 불법행위 대응 협의회*를 개최하고 국토교통부, 금융위원회, 국세청, 경찰청 등 각 부처가 추진하고 있는 부동산 불법거래 조사 현황 및 향후계획 등을 점검하였다.

- * (참석) 기획재정부, 법무부, 행정안전부, 국토교통부, 금융위원회, 국세청, 경찰청 등
- 특히, 국토교통부가 적발한 외국인 주택 이상거래 210건에 대해 외국인 위법 거래 행위의 심각성을 공유하고, 최대한 강력한 조치를 취하기로 하였다.
- 아울러, 외국인 위법 행위에 대한 법적제재 조치 상향을 관계부처간 논의하고, 자금조달계획서에 해외자금 조달내역도 포함*하는 한편, 외국에서의 탈세혐의에 대해서도 본국으로 적극 통보하기로 하였다.

* 「부동산거래신고법」 시행규칙 연내 개정 추진 중

□ 오늘 회의에서 논의된 외국인 주택 이상거래 의심 주요사례는 다음과 같다.

< 외국인 주택 이상거래 기획조사 결과 주요사례 >

- ① 외국국적 A가 부동산을 매수하였으나, 아파트 거래대금 중 일부를 환치기 수법으로 현금조달 등 해외자금 불법반입 의심사례
- ② 외국국적 B가 국내 체류자격이 방문취업비자에 해당하여 임대활동을 할 수 없음에도 아파트를 매수하여 월세수입 등 임대수익을 얻는 의심사례
- ③ 외국국적 C가 여러건의 부동산을 매수·매도하는 과정에서 중개업자가 매수·매도금을 대납·입금 받는 등 명의신탁 의심사례

※ 세부조사결과 : 별첨

- 김용수 부동산 감독 추진단장은 이날 협의회에서 “외국인의 위법 거래 행위는 국내 주택시장 질서를 교란하고 시장 불안으로 인한 국민들의 심각한 고통을 야기할 수 있는 만큼 법무부, 국세청, 관세청, 경찰청 등 각 기관에서는 최대한 엄중히 조치할 것”을 당부하였다.
- 시장을 교란하는 부동산 불법행위에 엄정 대응하기 위해 출범한 부동산 불법행위 대응 협의회는 앞으로도 매 격주 개최를 통해 범부처 역량을 결집하여 불법행위에 적극 대처해 나갈 계획이다.
- 한편, 이 날 협의회에는 새마을금고 업무를 담당하는 행정안전부도 참석하여 향후 부동산 불법행위 단속에 금융당국과 보조를 맞추어 나가기로 하였다.

< 총괄 >	국무조정실 부동산 감독 추진단	책임자	과장	신강민 (044-200-2645)
		담당자	사무관	김순영 (044-200-2647)
< 체류자격 위반조사 >	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단장	김명준 (044-201-3589)
		담당자	사무관	고건우 (044-201-3590)
			주무관	이진문 (044-201-3596)
			전문위원	신동준 (044-201-3610)
< 체류자격 위반조사 >	법무부 이민조사과	책임자	과장	유성오 (02-2110-4075)
		담당자	사무관	이성용 (02-2110-4076)
< 부동산 탈세조사 >	국세청 부동산납세과	책임자	과장	오은정 (044-204-3401)
		담당자	팀장	양창호 (044-204-3417)
< 자금 불법 반입 단속 >	관세청 외환조사과	책임자	과장	조광선 (042-481-7930)
		담당자	사무관	전우홍 (042-481-3235)
< 실거래 조사 >	한국부동산원 시장관리처	책임자	처장	윤종돈 (053-663-8760)
		담당자	부장	김홍규 (053-663-8610)
			부장	홍석윤 (053-663-8550)

대한민국
지자체브리핑



① 외국인 주택 이상거래 기획조사 결과

- 국토교통부는 외국인의 부동산 취득 과정에서의 불법행위 근절을 위해 '22년부터 매년 외국인의 투기성 부동산 거래에 대한 기획조사를 지속하여 실시*해 오고 있다.

* [주택] (1차^{'22.10}) 위법의심 410건 적발, (2차^{'23.12}) 127건 적발, (3차^{'24.12}) 199건 적발
[토지] (1차^{'23.7}) 위법의심 437건 적발, (2차^{'24.12}) 68건 적발
[비주택] (1차^{'23.12}) 위법의심 145건 적발, (2차^{'24.12}) 15건 적발

- 이번 기획조사는 '24.6월 ~'25.5월 중 외국인의 주택 거래에 대한 조사 결과이며, 외국인의 비주택(오피스텔), 토지 거래에 대해서는 연말까지 조사를 완료할 예정이다.

* (주택 거래) '24.6월부터 '25.5월까지의 거래 중 이상거래 438건 조사
(비주택·토지 거래) '24.7월부터 '25.7월까지의 거래 중 이상거래 167건 조사 중

- 이상거래 총 438건에 대한 조사 결과, 210건(47.9%)의 거래에서 290건의 위법 의심행위가 적발되었고, 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 반입한 것으로 의심되는 경우 39건
- ② (무자격 임대업) 방문취업 비자(H2) 등 임대업이 불가한 자격으로 체류하면서 체류자격 외 활동허가 없이 임대업을 영위한 것으로 의심되는 경우 5건
- ③ (편법증여 등) 특수관계인(부모, 법인 등)이 주택 거래대금을 매수인(자녀, 법인 대표 등)에게 대여하면서 차용증이 없거나 적정 이자 지급 여부 등 확인이 필요한 경우 57건

- ④ (대출용도 외 유용 등) 개인사업자가 금융기관으로부터 기업 운전자금 용도로 대출을 받은 후 주택 등 주택을 매수한 것으로 의심되는 경우 등 13건
- ⑤ (명의신탁 등) 주택 거래를 하면서 주택의 실질적 소유자와 등기사항전부 증명서상 명의자가 다른 것으로 의심되는 경우 등 14건
- ⑥ (거래금액 및 계약일 거짓신고) 주택 거래를 하면서 실제와 상이한 거래 금액 및 계약일로 신고한 것으로 의심되는 경우 162건

< 외국인 주택 이상거래 기획조사 결과 >

관계기관	적발건수*	주요 위법의심 유형	처벌
법무부	5	· 무자격 임대업 영위	3년 이하 징역/ 3천만원 이하 벌금
금융위·금감원	13	· 대출용도 외 유용 등	대출 분석, 회수
국세청	57	· 편법증여 · 특수관계인 차입 · 거래금액 거짓신고 등	탈세 분석, 미납세금 추징 등
관세청	39	· 해외자금 불법반입 등	1년 이하 징역/ 1억원 이하 벌금
경찰청	14	· 명의신탁, 등기원인 허위기재 등 · 증개보수 초과 수수	5년 이하 징역/ 2억원 이하 벌금 등 1년 이하 징역/ 1천만원 이하 벌금
관할 지자체	162	· 계약일 거짓신고 · 업·다운계약 등	취득가액의 10% 이하 과태료

* 1건의 거래가 다수 법률에 위반되는 경우 여러 관계기관에서 조치

② 외국인 주택 주요 위법의심사례

- 금번 조사 결과 대표적인 위법 의심사례는 다음과 같다(붙임자료 2 참고).
- (사례 1) ○○ 국적 매수인은 서울 ○○구 일대 총 4건의 주택을 매수하였으나 매매대금 17.35억 중 5.7억원이 외화 반입 신고 없이 현금을 들고 입국하거나 같은 국적의 지인들에게 환치기 수법으로 현금 조달 등 해외자금 불법반입 의심

- (사례 2) ○○ 국적 매수인은 서울 ○○구에 소재한 단독주택을 125억원에 매수하면서 전액을 금융기관 예금액으로 조달함. 매수인은 해외에서 벌어들인 사업소득을 제3국의 은행으로 송금하고 이를 다시 우리나라 은행으로 입금하여 자금조달하였음. 매수인은 해외에서 벌어들인 구체적인 사업소득 수준을 소명하지 않았고 우리나라에서의 근로소득은 연평균 9천만원 수준으로 해당 소득으로는 고가 주택의 자금 출처가 불분명
- (사례 3) 매수인 A는 ○○ 국적 외국인으로 같은 국적 외국인 B와 직거래로 인천시 ○○구 소재 주택을 거래함. 매수인 A의 체류자격은 방문취업(H2)에 해당하며 해당 비자의 경우 임대활동을 영위할 수 없음에도 불구하고 인천시 ○○구 소재 아파트를 매수하며 임대보증금을 승계하고 월세수입을 얻고 있어 무자격 임대수익이 의심
- (사례 4) ○○ 국적 매수인은 서울 ○○구에 소재한 아파트를 68억원에 매수하면서 본인이 주주로 있는 법인(특수관계인)으로부터 46억원을 차입하여 거래대금에 활용하였으므로 특수관계인 차입금 과다
- (사례 5) ○○ 국적 매수인은 서울 ○○구에 소재한 아파트를 31억원에 매수하면서 부모를 임차인으로 하는 보증금 20억원의 전세계약을 체결하고 부모로부터 3억원을 차입하여 특수관계인 보증금 및 차입금 과다
- (사례 6) ○○ 국적 A는 충청남도 ○○시 일대 총 7건의 주택을 매수·매도하면서 단기간에 매수 가격보다 높은 가격으로 매도하며 시세차익을 누림. 해당 부동산을 단기간에 매수·매도하는 과정에서 중개업자 B가 해당 물건을 중개하였고, 매수금도 중개업자 B가 대납하며 해당 부동산의 매도금도 중개업자 B가 입금받았음. 중개업자 B는 ○○국적 A와 공모하여 A를 거래당사자로 내세우고 본인이 이면에서 거래 과정에 개입한 것으로 ○○ 국적 A와 중개업자 B를 명의신탁 의심

③ 외국인 부동산 투기 근절 등 불법행위 엄정대응

- 위 사례를 포함하여 적발된 위법 의심거래에 대해서는 위반 사안에 따라 법무부, 국세청, 관세청, 경찰청, 관할 지자체 등 관계기관에 통보하여 위반행위에 따른 세무조사, 수사 및 검찰송치 대출금 회수 등 엄정한 후속조치가 이뤄지도록 할 계획이다.
 - (법무부) 외국인의 체류지역에 대한 실태조사 후 체류자격의 범위를 벗어난 영리활동(임대수익 수취)이 확인되면 출입국관리법 제94조에 따라 처벌*
* 최대 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금
 - (국세청) 소득누락 및 편법 증여 여부에 대하여 자금출처 조사를 엄정하게 실시하여 소득세·증여세 등 관련 세금을 추징할 계획이며, 특수관계인 간 전세금 및 차입금에 대해서는 본인 자금으로 직접 상환하였는지 상환시점까지 추적관리할 예정
 - (관세청) 매수자를 상대로 국내 반입방법에 대한 수사를 진행하여 세관 신고없이 휴대반입하였거나, 외국환 업무기관을 통하지 않고 환치기를 통해 자금을 영수한 사실이 확인될 경우 외국환거래법 제29조에 따라 처벌*
* 신고의무 위반금액에 따라 1년 이하의 징역 또는 벌금, 과태료 부과
 - (경찰청) 매수인과 중개업자 등 거래당사자를 수사하여 실제 실권리자가 다른 경우 부동산실명법 제7조에 따라 처벌*
- * (신탁자) 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금, (수탁자) 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “이번 기획조사를 통해 외국인의 부동산 거래과정에서 발생할 수 있는 불법행위 근절에 기여할 수 있을 것으로 기대한다”라며,
 - “현재 추진 중인 수도권 주택 이상거래 기획조사, 외국인 비주택·토지 이상거래 기획조사 등에 대해서도 연말까지 차질 없이 진행하여 부동산 시장의 거래질서 확립을 위해 지속적으로 노력해 나갈 계획”이라고 밝혔다.

붙임 1

외국인 위법의심거래 및 행위의 국적별, 지역별 분석

- (매수인 국적) 매수인 국적별 전체 거래량 대비 위법의심거래 비율은 미국인 3.7%, 중국인 1.4% 임

- 이번 조사에서 적발된 위법의심행위^{*}를 국적별로 보면, 중국인 125건, 미국인 78건, 호주 21건, 캐나다 14건^{**} 임

* 1건의 거래가 다수의 법률에 위반되는 경우 모든 관계기관에 통보

** 매도인이 외국인이고, 매수인이 대한민국 국적인 건은 집계에서 제외

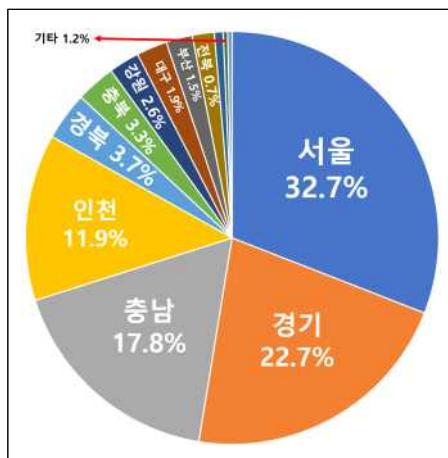
< 상위 4개국 위법의심행위 유형 >

계	① 편법증여 등	② 대출용도 외 유용등	③ 명의신탁 등	④ 거짓신고 등	⑤ 해외자금 불법반입 등	⑥ 무자격 임대업
238	51	9	11	133	30	4

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

- (매수 지역) 지역별로는 서울 지역의 위법의심행위가 88건이고, 경기 61건, 충남 48건, 인천 32건임

< 지역별 분포 >



< 수도권 내 위법의심행위 유형 >

계	① 편법증여 등	② 대출용도 외 유용등	③ 명의신탁 등	④ 거짓신고 등	⑤ 해외자금 불법반입 등	⑥ 무자격 임대업
181	48	9	2	88	30	4

① 국세청 통보
④ 지자체 통보

② 금융위 통보
⑤ 관세청 통보

③ 경찰청 통보
⑥ 법무부 통보

불임 2

외국인 부동산 거래 위법의심행위 사례

사례 1

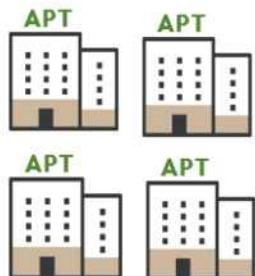
해외자금 불법반입 의심(관세청 통보 예정)



환치기 수법 등 5.7억원 불법조달



거래대금 총 17.35억원
아파트 4채 매수



사례 2

자금조달 출처 불분명 (국세청 통보 예정)



서울소재 단독주택 125억원에 매수



금융기관 예금액 : 125억원으로 자금 조달 ?

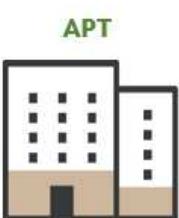
해외 사업소득을
제3국 은행으로 입금
제3국 은행에서 우리나라 은행으로 송금

금융기관 예금액
자금원천 증빙서류
제출요청

원천증빙서류 제출 X
국세청 통보

사례 3

무자격 임대수익 의심(체류자격외 활동위반, 법무부 통보 예정)



2.5억 매수



방문취업(H2)

매수인

체류자격 외
활동 위반

전세계약 승계하여 월세 수입 수취

방문취업(H2) 비자로
실거주목적이 아닌 부동산을 취득

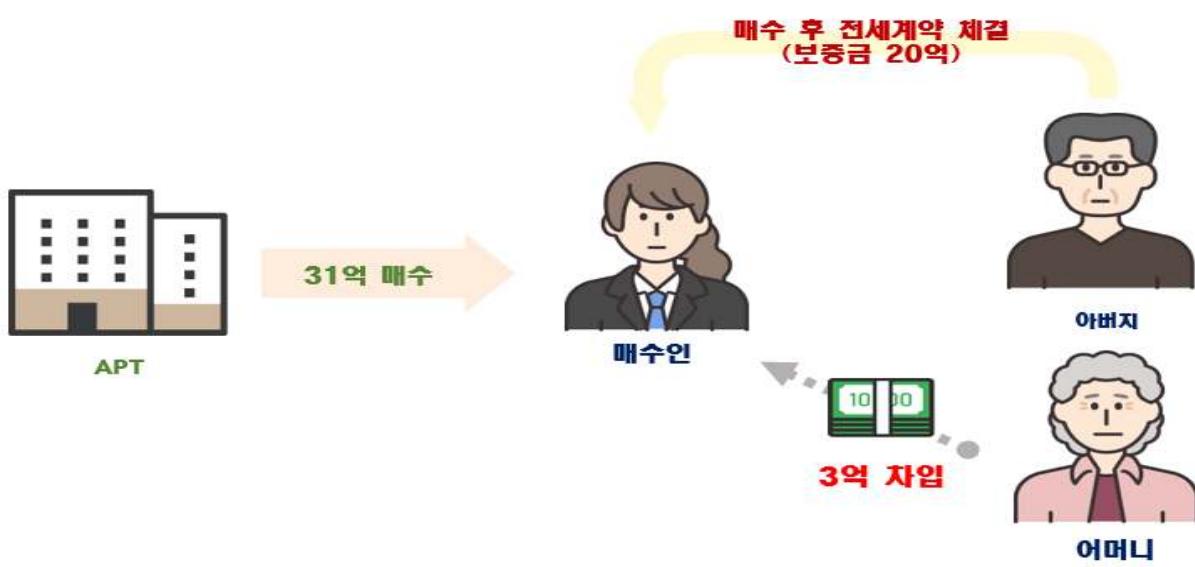
사례 4

특수관계인 차입금 과다(국세청 통보 예정)



사례 5

특수관계인 차입금 과다(국세청 통보 예정)



사례 6

명의신탁 의심(경찰청 통보 예정)

