



배포 일시	2023. 2. 9.(목)			
담당 부서 <총괄>	주택토지실 부동산소비자보호기획단	책임자	단장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀장	박태진 (044-201-3606)
			주무관	최인예 (044-201-3596)
보도일시	2023년 2월 10일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 9.(목) 11:00 이후 보도 가능			

외국인 토지거래 불법행위 엄정하게 관리하겠습니다

- 10일부터 외국인 토지거래 불법행위 기획조사·제도개선 추진

- 국토교통부(장관 원희룡)는 외국인의 토지 거래 과정에서 투기성·불법성 거래행위를 집중적으로 단속하기 위해 2월 10일부터 법무부, 국세청, 관세청, 농식품부, 한국부동산원 등 관계기관과 함께 기획조사에 착수한다고 밝혔다.
- 그간 국토교통부는 내·외국인을 막론하고 부동산 거래 불법행위에 대해 엄정하게 관리해 나간다는 원칙 아래, 외국인 투기 근절을 위한 기획조사 및 제도정비를 적극 추진해 왔다.
 - 지난해('22.6월~'22.9월) 외국인 주택 투기 근절을 위한 기획조사를 통해 위법의심행위 567건을 적발하여 국세청·관세청 등 관계기관에 통보하였고, 외국인 국내 부동산 취득자금의 불법반입을 상시 단속하기 위해 관세청과 공조체계를 구축('22.11월 MOU 체결)한 바 있으며,
 - 이번에는 외국인의 토지 대량매입, 다수 지역 토지거래, 이상 고·저가 매수 등 토지거래에 대해서도 해외자금 불법반입, 명의신탁, 편법증여 등 위법의심행위에 대한 기획조사를 추진하는 것이다.
- 최근 6년간('17~'22년) 외국인 토지 거래량은 매년 2천건을 상회하는 수준으로 꾸준히 유지되고 있으며, 외국인의 토지 대량매집(1인 최대 92필지 매수), 미성년자의 매수(최저연령 3세), 조세회피처 국적자 거래(총 101필지) 등 이상징후가 계속 포착되고 있는 실정이다.

토지매수	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년
전체(건)	847,580	772,383	708,495	791,285	890,618	657,129
전체 외국인(건)	2,322 (0.27%)	2,775 (0.36%)	2,699 (0.38%)	2,535 (0.32%)	2,523 (0.28%)	2,084 (0.32%)
수도권 전체(건)	233,936	232,894	222,568	252,335	279,874	188,713
수도권 외국인(건)	1,027 (0.44%)	1,473 (0.63%)	1,579 (0.71%)	1,421 (0.56%)	1,171 (0.42%)	1,114 (0.59%)

- 특히 외국인 토지 거래비율은 수도권에서 더 높은 것으로 나타났으며, 국적별로는 중국인(54.9%), 미국인(23.2%), 캐나다인(6.3%) 순으로 나타났다.

□ 이번 기획조사는 '17년부터 '22년 말까지 전국에서 이루어진 14,938건의 외국인 '토지' 거래를 중심으로 업·다운계약, 명의신탁, 편법증여 등 투기성 거래*가 의심되는 920건에 대하여 실시할 예정이다.

【참고 : 외국인의 투기성 토지 거래 기획조사 개요】

구분	내용
조사대상	· '17.1월 ~ '22.12월까지 거래(14,938건) 중 외국인의 토지 투기의심거래(920건)
조사지역	· 전국 모든 지역
조사기간	· '23.2월 ~ '23.5월(4개월간, 필요 시 연장)

* 주요 투기의심거래 및 중점 조사사항 예시

- ① 고가토지 거래 → 허위신고, 해외자금 불법반입, 편법대출 등
- ② 농지 매수 → 자기의 농업경영 의무 위반(농지법 위반) 등
- ③ 동일인의 전국 단위 다회매수 → 가격 띄우기 등
- ④ 미성년자 매수 → 편법증여 등
- ⑤ 조세회피처 국적 개인·법인 거래 → 증여세 탈루, 해외자금 불법반입 등
- ⑥ 외국인가간 직거래 → 명의신탁, 다운계약 등

- 외국인이라는 특수성을 고려해 체류자격·주소지 등 정보를 보유한 법무부, 불법 외환거래를 단속하는 관세청 등과 협력하여 진행하고,
- 특히 토지 투기의심거래 920건 중 농지거래가 490건으로 가장 비중이 높은 만큼, 농지 취득에 대한 정보를 보유한 농식품부와 협력하여 자기의 농업경영 의무 위반 등 농지법 위반에 대해 중점적으로 조사할 계획이다.

- 적발된 위법의심행위는 국세청·금융위·지자체 등 관계기관에 통보해 탈세·대출 분석, 과태료 부과 등을 조치토록 하고,
 - 해외 불법자금 반입 등 「외국환거래법」 위반사항에 대해서는 관세청에 통보하고, 「농지법」 위반 사항에 대해서는 농지 처분의무 부과 등 행정 조치할 계획이다.
 - 앞으로 정부는 외국인의 오피스텔 등 非주택 거래까지 조사 대상을 확대해 나가는 한편, 외국인 투기에 대한 이상동향 포착 시에는 추가 조사도 실시할 계획이다.
- 한편, 국토교통부는 조사과정에서 일부 외국인들의 거주지가 불분명하거나, 거주기간 등 정보의 부족으로 조사가 지연되지 않도록 「부동산거래신고법 시행령」 개정을 추진하고 있다.
 - 부동산 매수 후 해외로 출국하는 외국인에 대한 조사 공백을 예방하기 위하여 매수인이 거래신고시 국내에 주소 또는居所(잔금 지급일로부터 60일을 초과하여 거주하는 장소를 말함)를 두지 않을 경우에는 거래신고 시 국내 ‘위탁관리인’을 지정 및 신고(변경 포함)토록 하고,
 - 조사대상자의 국내 거주여부를 확인을 위해 출입국기록을 요청할 수 있도록 하고, 복지부(건강보험공단)가 보유한 외국인 세대구성 관련 자료를 요청할 수 있는 근거도 함께 마련할 계획이다.
- 국토교통부 남영우 토지정책관은 “이번 외국인 토지거래 기획조사를 통해 투명하고 공정한 시장질서를 확립하고 실수요자를 보호할 수 있도록 철저히 단속하겠다”라고 강조하면서,
 - “내·외국인을 막론하고 부동산 거래 불법행위는 엄정하게 관리해나간다는 원칙 아래, 외국인의 투기성 거래 규제를 위한 제도개선 사항도 조속히 추진해 나가겠다”라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 부동산거래분석기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	팀 장	박태진 (044-201-3606)
		담당자	주무관	최인예 (044-201-3596)
<거래신고 법령 개정>	국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	김명준 (044-201-3398)
		담당자	사무관	정은선 (044-201-3402)
<체류자격 위반조사>	법무부 이민조사과	책임자	과 장	박재완 (02-2110-4078)
		담당자	사무관	임용성 (02-2110-4076)
<농지법 위반 단속>	농림축산식품부 농지과	책임자	과 장	이승한 (044-201-1731)
		담당자	사무관	안정모 (044-201-1735)
<부동산 탈세 조사>	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	강동훈 (044-204-3401)
		담당자	사무관	김준호 (044-204-3417)
<자금 불법 반입 단속>	관세청 외환조사과	책임자	과 장	이동현 (042-481-7930)
		담당자	사무관	윤지혜 (042-481-7931)
<실거래 조사>	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	박창일 (053-663-8610)
		담당자	부 장	최문기 (053-663-8611)

