

부동산 투기근절 및 재발방지대책

- 관계부처 합동, 2021. 4

I 추진 배경

■ LH 사태로 공공부문 신뢰가 하락하고 정책의 일관성에 대한 우려가 제기되는 가운데, 시장 부패 해소요구로 확산되는 상황

- ① 솔선수범해야 할 공공기관 직원의 부동산 투기 등 사익추구 행위로 공공부문 전반에 대한 신뢰가 훼손
- ② 공공부문 신뢰 하락은 2.4 대책 등 정부의 주택공급 정책에 대한 공정성 논란을 야기하고 추진 과정의 불확실성을 높일 우려
- ③ 이번 사태에 대한 국민적 실망감은 우리 사회 불공정의 가장 중요한 근원인 부동산 투기·부패의 청산 요구로 확대

⇒ LH 사태로 잃어버린 국민의 신뢰를 회복하지 못하면 부동산 시장 안정을 위한 정책기반이 흔들릴 수 있는 엄중한 상황

■ 따라서 이번 사태에 대한 발본색원뿐만 아니라 문제의 근원을 찾아내어 근본적 개혁 필요

- ① LH 투기직원 등에 대해서는 「정부합동조사단」과 「특별수사본부」 등을 통해 성역없는 조사·수사 후 엄정하게 처벌

* 「정부합동조사단」 1·2차 조사결과(국토부·LH 전 직원, 3기 신도시 관련 지자체 공무원 및 지방공기업 전 직원 대상) 투기의심자 총 43명을 수사의뢰

- ② 우리 사회에 만연한 부동산 부패 사슬을 이번 기회에 반드시 끊어내기 위해 강력한 투기근절과 재발방지대책을 마련

- 「예방 - 적발 - 처벌 - 환수」 전 단계를 포괄하는 시스템 구축
- 법·제도·행태 등을 제로베이스에서 근본적으로 개혁

- ③ 사태의 발단인 LH의 환골탈태를 위해 강도 높은 혁신방안 마련

■ 부동산 시장의 부패 해소와 동시에 주택공급을 간절히 바라는 무주택자·청년 등을 위한 주택공급 정책은 일관되게 추진

II

기본 방향

목표	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 부동산 투기·부패 발본색원 ▶ 부동산 관련 공공기관 환골탈태 ▶ 부동산 정책 신뢰회복
3대 원칙	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 「예방·적발·처벌·환수」 전 단계에 걸친 포괄적 투기근절 시스템 구축 ❷ 제로베이스에서 법·제도·행태를 근본적으로 개혁 ❸ 국민신뢰 회복과 부동산 정책 일관 추진을 위한 LH 혁신
4+1 정책 방향 : 「4대 영역 투기근절 대책」 + 「LH 혁신방안」	
4대 영역 (20대 과제)	예방 대책 <ul style="list-style-type: none"> ❶ 재산등록 대상을 숲 공직자로 확대 ❷ 공직자 부동산 신규취득 제한제 도입 ❸ 공직자 이해충돌 방지 제도화 ❹ 공공기관 공공성 및 윤리경영 강화 ❺ 투기적 토지거래의 기대수익 축소 ❻ 농지취득 심사 강화 ❼ 토지 등 취득 시 자금조달 투명성 강화
	적발 대책 <ul style="list-style-type: none"> ❽ 부동산거래분석 전담조직 출범 ❾ 상시 투기신고 + 내부정보 투기 100일 집중 단속 ❿ 최대 10억원 포상금 + 자진신고 시 처벌 감경 확대 ⓫ 공무원·공공기관 정기적 부동산 거래 조사 및 공표 ⓬ 대규모 택지지정 시 투기거래 사전조사 실시 ⓭ 기획부동산, 상습투기자, 불합리한 지분 쪼개기 등 완전색출
	처벌 대책 <ul style="list-style-type: none"> ⓮ 부동산 시장 4대 교란행위에 대한 형사처벌 강화 ⓯ 4대 시장 교란행위 가담자 부동산 시장에서 퇴출 ⓰ 미공개정보 이용 관련 처벌 대상 확대 및 수위 강화 ⓱ 분양권 불법전매 시 매수자도 처벌 대상에 포함
	환수 대책 <ul style="list-style-type: none"> ⓲ 부당이익의 3 ~ 5배 환수 ⓳ 토지투기자의 토지 보상 시 불이익 부여 ⓴ 투기목적 농지 강제 처분 명령
조직·기능 조정, 내부통제 강화, 방만경영 방지 등을 통한 LH 혁신	

1 예방 대책

① 재산등록 대상을 **全** 공직자로 확대

❶ 부동산 관련 업무 공직자 전원(공무원+공공기관)은 인사처에 재산을 등록*

* 현재 등록 대상 23만명 → 30만명 내외(추정)

※ 조치 사항: 공직자윤리법 개정(3.24일 본회의 의결)

▶ (현행) 모든 공무원 4급 이상, 공공기관 임원 이상 등

▶ (개편) 토지개발·주택건설 관련 부처 및 공공기관¹⁾: 관련업무 **全** 직원

LH 및 토지개발·주택건설 전담 지방공기업²⁾: **全** 직원

* 공직자윤리법 개정안(3.24일 본회의 의결): LH 등 부동산 관련 업무와 정보 취급기관 직원도 재산 등록대상에 포함(부동산 관련 공무원, 공공기관의 구체적 범위는 시행령 규정)

1) (예) 기재부, 도로공사, 농어촌공사, 국가철도공단

2) (예) LH 및 광역단위 지방의 개발전담기관(SH, GH 등)

▪ 등록의무 대상이 되는 부동산 관련 공직자는 모든 재산을 금년부터 등록하고, 부동산에 대해서는 형성과정 신고 의무화*

* 부동산의 취득일시, 취득경위, 소득원 등 상세내용을 신고

❷ 인사처 재산등록자 이외의 **全** 공직자(공무원+공공기관)는 소속 기관에 재산을 자체(감사부서) 등록(130만명 내외 추가 추정)

※ 조치 사항: 공직자윤리법 개정

※ 협·단체 등 공직유관단체 및 환경미화원·시설관리 등 공무원적은 적용 제외

▪ 부동산은 법 개정 후 금년부터 전산등록*하고, 금융자산 등 기타 재산은 금융정보조회시스템이 구축되는 대로 등록 추진

* 공통운영 서식을 포함한 가이드라인 마련·제공(인사·기재·행안·국토부)

▪ 소속기관 장이 허위 등록 여부 등을 확인*할 수 있는 근거 마련

* 투기혐의가 있거나 샘플조사 시 본인동의를 받아 사실 확인 실시

** 인사처(국가공무원), 행안부(지방공무원·공기업), 기재부(중앙공공기관)는 현황파악 위주로 관리

② 공직자 부동산 신규취득 제한제 도입

※ 조치 사항: 공직자윤리법 개정(3.24일 본회의 의결)

❶ 부동산 관련 업무 공직자*는 직무관련 소관지역 부동산 신규취득을 원칙적으로 제한

* 토지개발·주택건설 관련 공무원 및 공공기관(지방공기업 포함) 직원(직계존비속 포함)

- 제한부동산: ① 부동산 전체(토지·주택 포함)
 ② 제한 지역은 기관 특성을 반영*하여 운영
 * (기재부·국토부·LH 등) 전국 제한, (SH·GH 등) 해당 시도 내 제한
- ② 소관지역 부동산 취득이 불가피한 경우 소속 기관장에 신고
 - 불가피한 사유: 무주택자 1주택 취득, 상속, 장묘, 일시적 2주택 등
 - 제도 운용: 각 기관장이 세부 방안을 마련 후 공직자윤리위원회(인사처, 지자체)에 보고(필요시 윤리위가 개선 권고)
 - 통제 장치: 소속 기관장의 운영결과는 年 1회 이상 공직자윤리위원회에서 점검
- ③ 세종시(행복도시) 이전기관 특별공급 제도 강화
 - 행복도시 특별공급 대상 이전기관 요건 강화*, 행복혁신도시 등으로 이전 시 특별공급 기회를 1인당 1차례만 부여 등 추진
 * 수도권으로부터의 이전 기관으로 한정, 일부이전 제외 등
 * 세부 내용은 주택공급규칙, 행복청 지침 등 개정 추진 시 별도 발표(4월 중)

③ 공직자 이해충돌 방지 제도화

- ※ 조치 사항: 이해충돌방지법 제정
 - 「공직자 이해충돌 방지법(제정안, 정무위 심사 중)」을 신속히 입법하여 직무상 비밀이용 금지 위반 행위에 대한 징계·벌칙 강화
 * 7년 이하 징역 또는 7천만원 이하 벌금

④ 공공기관 공공성 및 윤리경영 강화

- ※ 조치 사항: 공공기관·지방공기업 경영평가지침 개정
 - ① 심각한 사회적 물의를 일으킨 공공기관·지방공기업에 대해서는 경영평가 등급을 하향 조정
 * (예) 공공기관 → 윤리경영, 리더십 등 관련지표 등급 조정 등
 지방공기업 → 윤리경영지표, 경영층 리더십 등급 조정 등
 - 과거 부정사례 등이 적발될 경우 등급을 조정하고 임직원 성과급을 그 결과에 연동하여 지급
 * 공공기관운영위원회의 심의·의결을 거쳐 既지급 성과급 환수 추진 가능
 - ② 공공기관·지방공기업 경영평가 시 윤리경영 지표 배점* 확대
 * 현재 공공기관 경영평가 지표 중 윤리경영 지표는 3점(비계량)
 ■ 공공기관·지방공기업의 이해충돌방지 관련 조치* 이행 노력과 성과도 윤리경영 평가내용에 반영



* 이해충돌방지담당관 지정, 이해충돌방지 정기교육 및 홍보 등

⑤ 투기적 토지거래의 기대수익 축소

※ 조치 사항: 조특법, 소득세법, 법인세법 개정 및 소득세법·법인세법 시행령 개정

① 단기보유 토지에 대한 양도소득세 중과세율 인상 ※ '22.1.1일 시행

- 단기 보유 토지 양도 시에도 주택임주권 등과 동일하게 높은 중과세율*(+20%p) 적용

* (1년 미만 보유 토지) 현행 50→70%, (2년 미만 보유 토지) 현행 40→60%

② 개인 및 법인의 비사업용 토지에 대한 양도소득세 강화('22.1.1일 시행) 및 사업용 토지(양도세 중과세율 배제) 범위 축소

- 비사업용 토지 양도 시 기본세율(6~45%)에 가산되는 중과세율을 인상(+10 → +20%p)하고 장기보유특별공제*(최대 30%) 적용도 배제

* 현재 개인의 경우 비사업용 토지도 최대 30%의 장기보유특별공제 적용

- 주말농장용 농지는 사업용 토지에서 제외

〈토지 양도소득세율 개편안〉

구분		사업용 토지 등 주택 외 부동산	비사업용 토지*		주택· 임주권
보유 기간	1년 미만	50% → 70%	50% → 70%	기본+10%p → 기본+20%p	70%
	2년 미만	40% → 60%	40% → 60%	기본+10%p → 기본+20%p	60%
	2년 이상	기본(6~45%)	기본+10%p → 기본+20%p		기본

* 단기 보유 비사업용 토지는 단기보유 또는 비사업용 토지에 대한 세율 중 높은 세율 적용

③ 택지개발 등 공익사업*에 따른 토지 양도 시(비사업용 토지) 양도소득세 중과 배제 및 감면

** 대상 축소

* 3기 신도시 등 택지개발 사업, 토지구획정리사업, 농지개량사업 등

** 현행 감면을 10~40%(연간 1억원, 5년간 2억원 한도)

- 既 보유한 토지의 경우 사업용 토지로 간주하는 비사업용 토지 범위를 '사업인정고시일로부터 2년 이전' 에서 '5년 이전' 으로 요건 강화

* 현재는 사업인정고시일 2년 이전 취득 시 사업용으로 간주 → 중과 배제

- 법령 시행 이후 신규로 취득한 토지 중 양도시점 기준 비사업용 토지일 경우 취득시기와 관계없이 양도세 중과세율을 적용하고, 양도세 감면* 대상에서도 제외

* 현재는 사업인정고시일 2년 이전 취득 시 양도소득세 감면 혜택

⑥ 농지취득 심사 강화

※ 조치 사항: 농지법, 농어업경영체법 개정, 사법경찰직무법 개정

- ❶ 농지법 상 非농업인에 대한 예외적 농지소유 인정 사유(16개)의 실효성 등을 재검토하여 인정 사유를 엄격히 제한
 - * (예) 농업 본연의 목적으로 활용되어야 하는 농업진흥지역 토지는 주말체험 영농 목적으로 취득할 수 없도록 제한
- ❷ 직업, 영농경력 등 농업경영계획서 상(지자체 제출, 지자체 농지위원회 심사) 의무 기재사항을 추가하고, 관련 증빙 서류 제출*도 의무화
 - * (예) 재직증명서, 농업경영체등록증, 자금조달계획서 등
 - 중요사항 미기재時 지자체가 농지취득증명서를 발급할 수 없도록 하고, 거짓·부정 기재 시 과태료(500만원) 규정 신설
- ❸ 신규취득 농지 등에 대해 지자체 이용실태조사를 의무화(年 1회 이상)하고, 지자체 농지관리체계 강화* 및 특별사법경찰제 도입
 - * 농지대장 도입 및 농어촌공사의 지자체 농지관리업무 지원기능 강화 등
- ❹ 농업법인에 대해서는 목적 외 사업 영위 차단을 위해 법인 설립 시 사전신고제(지자체)를 도입
 - 문제법인(목적 외 사업영위 등 해산청구 요건 해당)에 대해서는 농지취득 소명 강화 등 농지취득을 엄격히 제한

⑦ 토지 등 취득 시 자금조달 투명성 강화

※ 조치 사항: 금융위 행정지도, 부동산거래신고법 개정

- ❶ 가계의 비주택담보대출에 대한 소금융권의 LTV 규제 신설(규제 수준은 추가 검토)
 - 다만, 농·어업인·자영업자 등의 토지·상가 담보대출 조달에(영농자금 등) 애로가 없도록 세부시행 방안 마련
- ❷ 투기의심거래라고 판단되는 토지담보대출에 대해서는 금융기관이 부동산거래분석원(신설 예정)에 통보토록 제도화
- ❸ 일정규모(예: 1,000㎡ 또는 금액(예: 5억원)) 이상 토지 취득 시에도 자금조달계획서* 제출(지자체) 의무화 및 부동산거래분석원 통보
 - * 현재 주택의 경우 투기과열지구·조정대상지역 전체 주택 구입 시 제출



- ④ 대규모 택지 지정 시 발표일 이전 일정기간 이내 토지 거래에 대해서는 자금조달계획서 조사(부동산거래분석원)

* 부동산거래신고법 개정으로 자금조달계획서 제출제도가 정착된 이후 발표하는 택지부터 시행

- (가칭)투기대응 특별 금융대책반 구성·운영(금융위 주관, 3.30일~)

2 적발 대책

⑧ 부동산거래분석 전담조직 출범

※ 조치 사항: 부동산거래신고법 개정

- 부동산거래신고법 개정을 통해 부동산거래분석원을 신속 출범

※ 부동산거래분석원 운영 방안(안)

▶ (기능) 부동산시장 이상거래 모니터링 + 시장 교란행위 분석·조사(수사 기능은 배제) 컨트롤타워

▶ (구성) 행정부(국토부, 금융위, 국세청, 경찰 등) + 공공(금감원, 부동산원)

+ 민간 전문인력 채용(감평·세무·회계 등)

▶ (권한) 신속·효과적으로 시장 교란행위에 대응하기 위해 개인금융·과세 정보 등 제한적으로 조회

- 분석원 출범 前 교란행위 모니터링 공백 해소를 위해 「부동산거래분석기획단(20~30명, '21.4월~)」을 우선 출범

⑨ 상시 투기신고 + 내부정보 투기 100일 집중 단속

※ 조치 사항: 既 시행중

① 연중 신고센터에서 부동산 투기 제보를 상시 접수

▶ (국수본) 정부합동특별수사본부 내 부동산투기신고센터 개소('21.3.15~)

▶ (국토부) 부동산원 내 부동산거래질서 교란행위신고센터 운영('20.2~), 허위매물·호가 등 공인중개사법 위반행위 중점 접수

▶ (권익위) 청렴포털 부패공익신고제 운영, 공직자 직무관련 투기 신고 집중 접수 중('21.3.4~6.30)

② 내부정보 활용 투기 근절을 위해 관계기관이 연계하여 「100일 집중신고 기간」 운영

- 국토부·권익위 상시 신고센터에 내부정보 활용 투기 전용 신고 채널(홈페이지 배너)을 구축하고, 투기혐의 건은 국수본에 즉시 이첩

- ⑨ 범죄혐의를 정밀 포착하기 위해 외지인 투기성 매수, 新고가 허위거래 신고 후 취소 등에 대한 정밀 실거래 조사 실시
- * 현재 지방 과열지역 內 외지인의 빈번한 타 시·도 매수('20.12~) 및 신고가 허위거래 신고 후 취소('21.2~) 대상 기획 조사 중
 - 부당이득 목적의 부동산거래 신고 관련 위법* 여부 정밀 검증을 위해 실거래정보(국토부) - 등기자료(법원행정처) 간 연계
 - * 실거래 신고 후 계약을 해지하였음에도 불구하고 이를 미신고한 경우 등

10 최대 10억원 포상금 + 자진신고 時 처벌 감경 확대

※ 조치 사항: 부동산거래신고법 개정, 주택법 개정

- ① 부동산 교란행위 신고에 대한 포상을 최대 10억원까지 확대
- * 현재 허위계약 신고 등 대상 최대 1천만원 포상 가능하나 관련 실적 저조
 - ↳ '17.6~'19.6월 간 신고포상금 지급 총 19건
 - * 자본시장법 상 시세조종·미공개정보 이용행위 등 신고 시 최대 20억원까지 포상
- ② 부동산 교란행위에 대해 자진신고 처벌완화(리니언시)를 확대하고, 자진신고 時 부당이득액에 대한 가중처벌(3~5배) 적용 배제 근거 마련
- * 현재는 허위 신고 등 과태료 대상 교란행위에 대해 조사 前 자진신고 시 과태료 전액 감면, 조사 後 신고 시 50% 감면 시행중

11 공무원·공공기관 정기적 부동산 거래 조사 및 공표

※ 조치 사항: LH법 개정(3.24일 본회의 의결)

- ① 부동산 관련 부정한 재산증식 의심사례 집중심사를 위해 「공직자 재산 집중심사단」(인사처) 신설(경찰·국세청 파견)
- ② LH 직원은 年 1회 全 직원 대상 부동산 거래 조사를 실시하고, 조사결과를 공직자윤리위원회(인사처)에 통보

12 대규모 택지지정 시 투기거래 사전조사 실시

※ 조치 사항: 공공주택 특별법 개정(3.24일 본회의 의결)

- ① 4월부터 신규 공공택지 발표 시 발표 前後 투기가 의심되는 토지를 선별하여 투기의혹을 정밀 조사(의심사례는 수사의뢰)
- 4월 발표하는 신규택지는 후보지 발표 前後로 RTMS*를 통해 부동산거래량을 조회하여 이



상거래** 확인 및 필요시 수사·검증 의뢰

* 부동산거래관리시스템으로 구체적인 토지거래내역 등 조회 가능

** ①단기거래량 급증, ②지분쪼개기 거래, ③특정인 집중거래(과다보유) 등

② 공공주택법 개정 이후에는 LH 임직원의 개발예정지 내 광범위한 토지 거래내역 실태조사를 정기(의무)·수시로 실시

* 공공주택법에 국토부 장관이 신규 공공택지 발표 이전에 LH 임직원에게 대한 토지 거래내역을 조사할 수 있는 근거규정 신설 예정(개정안 旣 반영)

13 기획부동산, 상습투기자, 불합리한 지분 쪼개기 등 완전 색출

※ 조치 사항: 부동산거래신고법, 부동산서비스산업진흥법 개정

① 필지(땅) 중심 기획조사 방식을 통해 기획부동산, 상습 투기자 등을 철저히 색출

* (예) 분석원이 의혹 필지를 선별(쪼개기, 세금 탈루 정황 등)해 국세청·수사기관에 이첩 → 이체 내역 등 자금원 추적 등 통해 범죄·탈루 혐의 조사·수사

② 기획부동산 사기*, 1인 매매법인의 투기적 거래 차단을 위해 ‘부동산매매업’에 대해 등록제**(국토부)를 도입

* 통상 '법인 설립 → 허위 화재 등으로 개발 가능성이 낮은 토지를 고가에 판매 → 법인 변경·폐업' 방식으로 운용

** 엄격한 설립·변경·폐업 요건 부여 및 다수 지분 쪼개기 등 투기 행태 제약

3 처벌 대책

14 부동산 시장 4대 교란행위에 대한 형사처벌 강화

※ 조치 사항: 부동산거래신고법 개정

① 4대 시장 교란행위는 고의성, 중대성, 상습성이 인정되는 경우 부당 이득액에 비례하여 가중처벌

※ 부동산시장 4대 교란행위

▶ 비공개 및 내부정보를 불법·부당하게 활용하여 투기하는 행위

▶ 가장 매매, 허위 호가 등의 시세조작행위

* 단순 담합 등 경미한 시세조작행위에 대해서는 과태료만 부과 (가중처벌 대상 제외)

▶ 허위 계약 신고(新 고가 계약 후 취소 포함) 등 불법중개 및 교란행위

▶ 내 집 마련 기회를 빼앗아가는 불법전매 및 부당 청약행위

※ 現 부동산시장 교란행위 처벌 관련 법(안) 내용

법안	벌칙 조항
부동산거래신고법 개정안 (국토위 제출 예정)	· 비공개·내부정보 이용허위매물 등 부동산 시장 불공정 행위 유형별 벌칙 규정 신설 · 교란행위 유형에 따라 과태료, 징역 및 3~5배 벌금·이득액 따른 징역형 가중
공공주택특별법 개정안 (3.24일 본회의 의결)	· 미공개정보 이용 부동산 거래 시, 5년 이하 징역, 3~5배 벌금 및 이득액 따른 징역형 가중
LH법 개정안 (3.24일 본회의 의결)	· 미공개정보 이용 부동산 거래 시, 5년 이하 징역, 3~5배 벌금 및 이득액 따른 징역형 가중

② 지연 신고 등 단순 의무 해태 사항에 대한 과태료도 상향 조정

시장 교란행위	현 행	개 선
해제 미신고	■ 10만~3백만원 과태료	■ 3천만원 과태료
미신고·지연신고	■ 10만~3백만원 과태료	■ 30만~5백만원 과태료
거래가격 외 허위신고	■ 취득가액 2% 과태료	■ 취득가액 5% 과태료

15 4대 시장 교란행위 가담자 부동산 시장에서 퇴출

※ 조치 사항: 공인중개사법, 감정평가사법 개정

- 건전한 시장질서 확립을 위해 시장 교란 범죄 행위자는 일정 기간 유관 기관 취업과 공인중개사 등 관련 업종의 인·허가를 제한

- ▶ (유관 기관) 국토교통부 소속기관 및 산하 공공기관, 유죄판결된 범죄행위와 밀접한 관련이 있는 기관 및 기업체(특정경제범죄법 사례 준용)
- ▶ (관련 업종) 공인중개사, 감정평가사, 부동산 임대사업자 등

16 미공개 정보 이용 관련 처벌 대상 확대 및 수위 강화

※ 조치 사항: LH법·공공주택 특별법(3.24일 본회의 의결), 부동산거래신고법 개정

- ① 미공개 정보 이용 관련 1) 직무관련성이 없더라도 업무 관련으로 정보에 접근한자, 2) 정보를 받은 제3자도 처벌 대상 추가



※ 미공개·내부정보 처벌 대상

법 안	현 행	개 선
LH법	공사임직원	퇴직 後 10년 내 공사임직원, 미공개 정보 취득한 제3자 추가
공공주택 특별법	국토부, 공공주택사업자, 협의 대상 기관, 관련 용역업체	미공개정보 취득한 제3자, 부정한 방법으 로 취득한 자 추가
부동산 거래신고법	없음	공주택 개정안 내용 + 기타 부동산 관련 공공사업자·기관·업체 포함

② 미공개 정보 활용 투기가 확인된 경우, LH 직원은 파면·해임

- 공직자의 경우에도 미공개 정보 활용 투기를 심각한 비위행위로 간주하고 해당 공직자의 파면·해임 등 중징계 추진

17 분양권 불법전매 시 매수자도 처벌 대상에 포함

※ 조치 사항: 주택법 개정

- 분양권 불법전매의 경우 매도자뿐만 아니라, 불법임을 인지한 고의적 매수자도 처벌(3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금) 대상에 포함
- 처벌 대상에 해당하는 불법 매수자는 적발일로부터 10년 간 청약 당첨 기회도 제한(불법 매도자 대상으로는 현재도 제한 중)

4 환수 대책

18 부당이득의 3~5배 환수

※ 조치 사항: 부동산거래신고법 개정, 주택법(불법전매 및 청약) 개정

- 4대 시장 교란행위에 대해서는 부동산 거래질서의 심각한 훼손 등 일정한 요건에 해당될 경우 부당이득액의 3~5배 환수
 - * (유사 사례) 자본시장법의 경우, 이익 또는 회피한 손실액의 3배 이상 5배 이하에 상당하는 벌금 부과

19 토지투기자의 토지 보상 시 불이익 부여

※ 조치 사항: 토지보상법 및 동법 시행령, 공공주택특별법 시행령, LH 대토보상 지침 개정

❶ 토지 등 보상가액은 엄격하게 산정

- 보상비를 노리고 과도하게 식재*된 수목은 보상에서 제외하고, 정상적인 범위 내에서 식재된 수목도 최소수준**으로 보상

* (예) 사과나무는 1,000㎡ 당 33주가 정상식재 수준, 이를 초과 시 초과분을 보상에서 제외

** 수목의 이식비용과 묘목원가 중 낮은 금액으로 보상

- 투기 혐의가 확인된 경우, 투기 혐의 유형(불법 농지 취득, 위장 전입 등)에 따라 농업손실 보상과 이주보상에서도 제외

❷ LH 등 부동산 업무관련 종사자는 대토보상 등 제외

- LH 임직원은 대토보상 공급 대상자 및 협의양도인 택지 공급 대상자에서 즉시 제외
- 향후 대토보상 제외대상 범위를 유관기관(국토부·지자체 등) 업무 관련 종사자까지 확대 추진

❸ 단기 투기 방지 위해 토지 장·단기 보유자간 차등 보상 실시

- 협의양도인 택지 공급 시 토지 장기 보유자에게 우선 공급순위(소유기간별 차등화) 부여
- 이주자 택지(또는 주택공급 대상 자격) 공급 대상을 ‘고시일 이전 거주자’에서 ‘고시일 1년 이전 거주자’로 자격 강화
- 또한, 대토보상 공급 대상자 선정 시에도 토지 보유기간에 따른 우선순위 차등화 추진

☐ 투기목적 농지 강제 처분 명령

※ 조치 사항: 농지법, 농업경영체법 개정

- ❶ LH 사태 관련 등 투기목적 농지취득에 대해서는 현행 농지법 규정에 따라 처분 의무 부과
→ 처분명령 → 이행강제금 부과*로 즉시 대응

* 농지 개별공시지가의 20%에 해당하는 이행강제금을 매각 시 까지 매년 부과

- ❷ 투기목적 취득 농지의 신속한 강제처분 절차 집행을 위해 처분 의무기간(현행 1년) 없이 처분명령 즉시 부과 추진

- ❸ 불법취득과 함께 불법취득 중개, 불법임대에 대한 처벌도 강화

- ▶ 취득: (現) 5년 또는 5천만원 → (改) 5년 또는 해당 토지가액 이하 벌금
- ▶ 중개: (現) 벌칙 규정 부재 → (改) 3년 또는 3천만원 이하 벌금
- ▶ 임대: (現) 1천만원 → (改) 2천만원 이하 벌금

- ❹ 농업법인이 농지를 활용한 부동산업·임대업 등을 영위한 경우, 부당 이익 환수를 위한 과



징금 제도 도입

- 반복적 농업법인 설립·해산을 통한 불법 농지거래 차단을 위해 대표자 처벌규정도 신설

별첨 - 한국토지주택공사 혁신 추진 방향

① 현황 및 문제점

- 토지공사-주택공사의 기능 중복에 의한 비효율 및 과잉경쟁으로 인한 난개발 등이 지적되어 '09년 양 기관을 통합
- 통합 이후 ①기능 독점, ②조직 비대화, ③낮은 윤리의식 등 구조적 문제로 인해 금번 사태 유발
 - ① (기능 독점) 주택공급 전 과정을 독점하여 내부정보 활용한 이해상충행위 발생
 - ② (조직 비대화) 1만명으로 팽창하여 임직원에게 대한 효과적인 통솔·관리 곤란
 - ③ (낮은 윤리의식) 전관예우, 겸직의무 위반, 출장비 부당수령 등 공직기강 해이

② 혁신 기본 방향

- ① 2.4 공급대책 등 주택 공급대책이 흔들림 없이 추진되어야 한다는 원칙 하에 LH 역할과 기능, 조직과 인력, 사업구조 등은 물론, 청렴강화 및 윤리경영에 이르기까지 전 부문에 걸쳐 강력하면서도 가장 합리적인 혁신방안을 마련
- ② 투기 등 불공정행위가 원천적으로 발생할 수 없도록 임직원에 대해 재산등록제, 신규부동산 취득제한제 등 대내외 통제 장치를 구축하고, 성과 중심으로 경영관리 체계를 혁신
- ③ 공직기강 해이 및 총체적 관리 부실을 일소하기 위해 핵심 업무 외에 부수 업무는 과감하게 축소하여 조직·기능*의 슬림화 추진
 - * 특히, 개발정보의 사전누출 차단을 위해 신도시 입지조사 업무를 LH로부터 분리

③ 향후 계획

- LH의 역할·기능·조직·인력을 철저히 분석하여 각 기능별로 축소 / 민간·지자체 이양 / 타기관 이관 가능성 등을 점검
- ①조직·기능 조정, ②내부통제 강화, ③방만경영 방지 등을 포함한 혁신방안을 조속히 마련해 발표