

**“부동산 투기근절 및 재발방지대책”  
발 표 문**

2021. 3. 29.

**관계부처 합동**

존경하는 국민 여러분!

LH 직원들의 투기를 포함, 술선해야 할 공직자들의 부동산 투기 의혹이 제기 된 지 한 달여가 지났습니다.

국민께 큰 실망과 상처를 드렸습니다.

다시 한번 공직사회의 **깊은 자성과 함께 송구함**을 올립니다.

'**토지와 주택**'은 그저 시장에서 사고 팔리는 일반재화가 아닙니다.

토지는 그 특수성으로 인해 '**헌법에 공개념 정신이 배어있는 것**'이고,

주택은 '**사는(buy) 것 아닌 사는(live) 곳**'이라는 **말처럼 각별한 의미**를 지닌 것입니다.

이러한 토지와 주택을 특히 국민의 공복인 공직자들이

불법과 불공정 투기의 수단으로 삼는 것은

**우리 사회를 해치는 것이고 개인 주거권을 침탈하는 것이며,**

**미래 세대의 꿈과 희망을 앗아가는 일입니다.**

더구나 이러한 투기를 통한 치부행위는

삶의 현장에서, 취업 전쟁터에서 정직하게 구슬 땀 흘려 일하는

**대다수 서민, 청년, 무주택자들의 근로의욕을 떨어뜨리고 좌절감을 안기는**

**가장 중대한 사회적 범죄중 하나입니다.**

정부는 현재 **특별수사본부**를 중심으로 LH 직원을 포함한

공직자들의 부동산 비리를 **철저하게 수사하고 있으며,**

확인되는 공직자들의 투기행위에 대해서는 **끝까지 추적,**

**일벌백계하겠다는 말씀**을 다시 한번 드립니다.

옛말에 '**허물을 고치는 데 결코 주저하지 말라**'(개과불린, 改過不吝)고 했습니다.

정부는 이번 사태를 계기로

**'부동산 부패'를 완전히 뿌리 뽑도록 시스템적인 근절대책을 강구하고**

**특히 술선해야 할 공직자에게 더 엄한 기준과 책임을 부과하겠다고**

**약속드린 바 있습니다.**

이에 정부는 부동산 부패사슬을 끊어내고 국민신뢰를 회복하기 위한

**마지막 기회라는 각오로**

**「부동산 투기근절 및 재발방지대책」을 마련해 왔습니다.**

그리고 오늘 대통령 주재 제 7차 공정사회 반부패정책협의회에서  
최종 확정하였는바,  
이제 이를 국민 여러분께 **소상히 설명** 드리고자 합니다.

### < 부동산 투기근절 및 재발방지대책 >

이번 근절대책의 **목표**는 분명합니다.

- ① 투기 등 부동산 부패가 발붙이지 못하도록 **발본색원**하고 **제도화**한다,
- ② LH 등 부동산 관련 공공기관들이 **환골탈태**하여 거듭 나도록 한다,
- ③ 나아가 부동산정책에 대한 **국민신뢰를 확실하게 회복**한다는 **3가지**입니다.

부동산 투기근절 및 재발방지대책을 마련하면서  
정부는 **법·제도·문화·행태** 등을 원점에서 **점검**하였고,  
생각할 수 있는 모든 방안을 망라, **전방위적으로 검토**하였습니다.

그 결과

- ① '투기는 미리 막는다'는 **예방대책**, ② '시도하면 꼭 찾아낸다'는 **적발대책**
- ③ '찾아내면 엄벌한다'는 **처벌강화대책** 그리고
- ④ '엄벌 넘어 환수한다'는 **부당이득 환수대책** 등 **4대 부문**(**예방·적발·처벌·환수**)  
**초 단계에 걸쳐 촘촘하게 20대 핵심대책을** 마련하였습니다.

이제 4대 부문, 20대 핵심대책별로 상세히 설명 드리겠습니다.

- ① (**예방대책**) 첫째, 부동산 투기를 애당초 시도조차 할 수 없도록  
**사전 예방시스템을 촘촘하게 구축**하겠습니다.

투기 발생 후 이를 적발·처벌하는 것 보다  
처음부터 예방하는 것이 사회적 비용을 최소화하는 것인 만큼  
정부는 **예방대책에 특히 중점**을 두었습니다.

- ① 먼저 공직자의 부동산 투기를 원천 차단하기 위해  
**원칙적으로 모든 공직자가 재산을 등록**하도록 하겠습니다.

현재 고위직 중심(4급 이상, 임원 이상 등)으로 약 23만명의 공직자가  
인사혁신처에 재산등록 하고 있습니다.

앞으로 토지개발, 주택건설 등 부동산 관련 부처 및 공공기관의 경우 등 업무 종사자 전원이 재산등록 토록 하고, LH, SH 등과 같이 부동산 업무를 전담하는 기관의 경우 전직원이 재산등록 토록 하고자 합니다. 이 경우 인사혁신처 등록대상자가 약 7만명 추가될 것으로 보여집니다.

또한 부동산업무 관련 공직자들의 부동산 신규취득 제한제를 도입합니다. 즉 이들의 직무관련 소관지역내 부동산 신규취득을 원칙적으로 제한하되, 다만 무주택자의 1주택 취득, 상속·장묘 등 불가피한 부동산 취득의 경우 소속 기관장에게 신고후 취득토록 하겠습니다.

이 내용은 지난 주 공직자윤리법 개정(3.24)을 통해 이미 근거가 마련되었으며, 정부는 국회 입법 시 이러한 정부의지를 강력하게 전달한 바 있습니다.

한편 인사혁신처 등록대상이 아닌 나머지 공직자(공무원 및 공공기관 약 130만명)에 대해서도 소속 기관별로 감사부서(감사관실 등) 주관하에 자체 재산등록제를 운영토록 하여 모두가 재산등록토록 하겠습니다.

다만 재산등록시스템 구축기간을 감안, 단계적으로 추진하겠습니다 1단계로 우선 금년 부동산(토지+주택)만 등록하는 것으로 시작하고, 금융자산 등 여타재산은 2단계로 금융정보조회시스템이 접목된 등록시스템이 완전히 구축된 이후 추진토록 하겠습니다.

이번 공직자 재산등록 확대 결정시 많은 논의와 숙고가 있었으나, “이제 공직사회에 계신 분들은 더 투명해야 하고 부동산투기도 용납되지 않는다”는 국민적 눈높이를 겸허히 받아들여야 한다는 판단하에 초기 등록부담을 최소화하는 선에서 결정하였다는 점을 말씀드립니다.

② 두 번째, 공직자의 직무상 비밀이용을 금지하고 위반시 엄벌하는 내용의 「공직자 이해충돌방지법」 제도화도 매우 중요한 예방대책입니다. 이에 대해서는 국민권익위원회 위원장님께서 상세히 설명 드리겠습니다.

③ 세 번째, 토지·농지의 투기적 거래에 따른 기대수익이 확 낮춰지도록 하겠습니다. 이를 위해 취득심사 강화, 토지과세 강화, 담보대출 제한 등을 강력 시행하겠습니다.

즉 투기적 토지거래 유인을 차단하기 위해  
2년 미만 단기보유 토지와 비사업용 토지에 대해서는  
양도소득세 중과세율을 내년부터 10~20%p 인상\*하겠습니다.

\* 단기보유 토지 양도세율(%): (1년 미만) 50→70, (2년 미만) 40→60  
비사업용 토지 양도 시 중과세율(+10 → +20%p), 장기보유특별공제(최대 30%) 적용 배제

그리고 공익사업 대상일 경우 사업용으로 간주하여 양도세를 중과하지 않았던 기존제도를 폐지하되, 이미 보유하던 토지에 대해서는  
사업인정 고시일 '2년 이전에서 '5년 이전으로 그 인정요건을 강화하겠습니다.

또한, 투기성 자금이 토지에 유입되지 않도록  
가계의 비주택담보대출에 대해 전 금융권에 LTV 규제를 신설하고,  
일정규모 이상 토지 취득 시 투기여부 판단자료로 활용할 수 있도록  
자금조달계획서 제출을 의무화 하겠습니다.

아울러 일정규모 이상의 투기의심 토지담보대출에 대해서는  
금융기관이 신설 예정인 부동산거래분석 전담조직에 통보토록 제도화하여  
대출을 통한 무분별한 토지투기를 최대한 막겠습니다.

농지취득제도도 획기적으로 개편하겠습니다.

먼저 비농업인이 예외적으로 농지를 소유할 수 있는 인정사유(現 16개)를  
엄격히 제한\*하고, 농지취득을 위한 농업경영계획서 제출시  
영농경력 등 의무기재사항을 추가하고 증빙서류 제출도 의무화하는 등  
농지취득을 엄격히 심사하겠습니다.

\* (예) 농업진흥지역 토지는 주말체험 영농 목적으로 취득할 수 없도록 제한

농지를 활용한 투기의 주된 수단으로 악용되는 농업법인 설립에  
대해서는 지자체 사전신고제를 신설하여 더 철저히 관리하겠습니다.

그리고 이렇게 취득된 농지에 대해서도 지자체의 이용실태조사를  
年 1회 이상 실시토록 의무화하고,  
농지 투기행위에 대한 단속 실효성 제고를 위해  
특사경(특별사법경찰)도 도입하겠습니다.

④ 예방대책 마지막으로 공공기관의 공공성 및 윤리경영도 대폭  
강화 하겠습니다.

이번 LH사태와 같이 심각한 사회적 물의를 일으키는 공공기관·지방공기업에 대해서는 **경영평가 등급을 하향조정**하고 윤리경영 지표의 배점도 확대하겠습니다.

또한 과거 부정사례 등이 적발될 경우 역시 경영평가등급을 조정하고 **임직원 성과급**도 그 결과에 따라 **연동**하여 조정되도록 할 것입니다.

② (**적발대책**) 다음으로 예방조치에도 불구하고 발생하는 부동산 투기 및 불법·편법·불공정행위는 **반드시 적발**되도록 하겠습니다.

① 먼저 부동산시장의 이상거래를 모니터링하고, 시장교란행위를 전문적으로 분석·조사·대응하는 「**부동산거래분석원**」을 신속히 출범시키겠습니다.

국회의 조속한 입법적 뒷받침을 요청 드립니다. 출범 前까지는 국토부내 '**부동산거래분석기획단**'을 4월 중에 가동하겠습니다.

② 아울러 부동산 투기적발을 위해서는 정부의 적발 노력과 함께 **국민들의 적극적인 제보·신고**가 매우 **효과적**일 것입니다.

이에 정부는 **투기신고센터를 설치, 부동산 투기 제보를 연중 내내 접수**토록 하고, 당장 「100일 집중신고기간」을 운영하겠습니다.

이와 관련, 제보나 신고의 활성화를 위해 **신고 포상금액**을 현행 최고 1천만원에서 최대 **10억 원까지 확대**하며, **자진신고시** 가중처벌 배제와 같은 **유인책**(리니언스)도 마련하겠습니다.

③ 한편 부동산 투기의 대표적 행태인 기획부동산, 지분쪼개기 등을 근본적으로 색출·차단하기 위하여 **부동산매매업에 대해 등록제(국토부)를 도입**하고, 인명(인) 중심 조사에 더해 **필지(땅) 중심의 기획조사도 실시**하겠습니다.

아울러 이번 LH사태와 같은 遇를 다시는 범하지 않도록 **대규모 택지 지정시 발표 전후 토지거래 상황과 투기거래 의혹을 정밀 조사**하고 이상거래 확인시 수사의뢰토록 하겠습니다.

특히, LH 임직원에 대해서는 年 1회 부동산 거래를 조사하고, 개발예정지 내 토지거래 실태조사도 정기적으로 실시하겠습니다.

③ **(처벌대책)** 세 번째, 부동산 투기가 적발될 경우에는 무관용 하에 **강력 처벌**하여 **일벌백계** 하겠습니다.

① 먼저 내부거래, 시세조작, 불법중개, 불법전매·부당청약 등 **부동산 시장 4대 교란행위자에 대해서는** 사안의 경중에 따라 **가중 처벌하고 시장에서도 퇴출**되도록 하겠습니다.

즉 고의성, 중대성, 상습성 등이 인정되는 중대사안의 경우 부당이득액에 비례하여 **가중 처벌**되도록 하고, 이에 더하여 일정기간 동안 부동산 유관기관에 대한 **취업을 제한하고 공인중개사, 부동산임대사업자 등 관련업종의 인허가 제한**하여 부동산시장에 최대한 발붙이지 못하도록 하겠습니다.

② 특히, **미공개 내부정보를 활용한 투기행위에 대해서는** 직무 관련성이 없더라도 내부정보에 접근한 자와 그 정보를 받은 **제3자도 처벌대상에 추가**하고,

**분양권 불법전매의 경우, 매도자뿐만 아니라 불법임을 인지한 고의적 매수자까지 처벌**되도록 하고, **향후 10년간 청약 당첨기회도 박탈**하겠습니다.

④ **(환수대책)** 마지막 환수대책으로 부동산 투기는 처벌에 그치지 않고 **부당이득은 그 이상 환수**되도록 하겠습니다.

① 즉 부동산시장 4대 교란행위에 대해서는 **일정한 요건에 해당될 경우 부당이득액의 3배~5배를 환수**토록 함으로써 '부동산투기는 적발시 곧 패가망신이다'라는 인식이 자리 잡도록 하겠습니다.

특히 이번 사태를 초래한 투기혐의자에 대해서는 끝까지 추적하여 혐의를 밝혀내고 **최대한 재산상 불이익**이 돌아가도록 하겠습니다. 현행 부패방지법 만으로도 업무상 비밀을 이용한 사익 추구시 재물이나 재산상 이익에 대한 몰수, 추징이 가능하다는 점을 말씀드립니다.

② 아울러 토지투기자에 대해서는 투기이익이 돌아가지 않도록 **토지보상 시 불이익을 부과**하겠습니다.

우선, 보상비를 노리고 과도하게 식재된 수목은 보상에서 그 과도분이 제외되도록 하고 정상 범위내 식재도 묘목원가, 이식비용 등을 감안, 보상가액이 보다 엄격하게 산정되도록 하겠습니다.

그리고 투기혐의가 확인된 경우에는 농업손실보상과 이주보상 대상에서 제외하겠습니다.

또한 앞으로 보상금을 노린 투기행위를 신속히 적발할 수 있도록 드론 등 첨단기술을 활용한 창의적 방안을 적극 강구하겠습니다.

③ 한편 단기적인 토지투기행위의 방지대책도 보강됩니다. 대토보상과 협의양도인 택지는 장기 보유자에게 우선 공급하고, LH 임직원의 경우 그 공급대상자에서 아예 제외 하겠습니다.

그리고 이주자 택지 공급대상도 현재 사업시행일(고시일) 이전 거주자에서 사업시행일 1년 이전 거주자로 그 자격요건을 강화하겠습니다.

④ 마지막으로 농지투기에 대해서는 보다 강력한 조치로 이익을 환수하겠습니다.

투기목적으로 취득한 농지는 즉각적인 처분의무(강제처분명령)를 부과하는 한편, 신속한 강제처분 절차 집행을 위해 현재 1년인 처분의무기간도 배제하도록 농지법을 개정하겠습니다.

이와 함께 최근 늘고 있는 농업법인의 불법행위에 대해서는 과징금 제도와 대표자 처벌규정을 신설하고자 합니다.

#### < LH 혁신방안 >

존경하는 국민 여러분!

이러한 강력한 투기재발 방지대책과 함께 이번 사태를 촉발시킨 LH에 대해서는 국민께서 신뢰하는 공공기관으로 거듭날 수 있도록 뼈를 깎는 강도 높은 혁신방안을 마련하고 있습니다.

LH는 2009년 토지개발과 주택공급 업무를 통합, 독점 수행해 온 이후 그동안 주거복지 등 여러 부가업무들이 추가되어



지금 인력 1만여명(21.3월말 총정원 9,643명) 규모의 방대한 조직구조에 윤리의식마저 이완되어 강력한 환골탈태가 요청됩니다.

다만 LH는 토지개발, 주택공급 등 부동산정책의 한 복판에서 가장 핵심적인 기능을 수행하는 공공기관인 점도 고려하지 않을 수 없습니다.

이에 정부는 주택공급정책을 흔들림 없이 일관 추진한다는 대원칙 하에 ① 기능·조직에 대한 혁신적 개편 ② 투기방지를 위한 강력한 내부통제 ③ 공공기관으로서 탈바꿈하는 경영혁신 등 3가지 방향에서 그 방안을 마련하고 있습니다.

① 먼저 앞서 발표해 드린 '투기재발 방지대책'이 그대로 LH 내부통제장치로 구축되고 특히 LH에 대해서는 더 엄격하게 적용됩니다.

LH 전직원은 고위공직자 신고에 준해 인사혁신처에 재산등록 하고, 예외적인 경우를 제외하고는 부동산 신규취득이 원칙적으로 제한됩니다.

매년 1회 이상 정기적으로 부동산 거래내역이 조사되고 미공개 정보를 이용한 투기행위 확인 시 지위 고하를 막론하고 해임·파면을 원칙으로 합니다.

또한 토지보상과 관련하여 LH 임직원의 경우 보상소요가 있더라도 대토보상과 협의양도인 택지공급 대상자에서 아예 제외되도록 하겠습니다.

물론 이번 LH사태를 촉발시킨 투기 확인 당사자와 관련해서는 부당 투기이득이 최대한 환수되도록 하겠으며, 그 토지가 농지인 경우 즉각 강제처분 의무를 부과 하겠습니다.

한편 ② 공공기관으로서 공공성·책임성·효율성 제고를 위한 경영혁신방안과 ③ LH 기능·조직에 대한 혁신적 개편방안도 검토 마무리 단계인 바, 최대한의 의견수렴과 신속한 검토를 거쳐 조속히 발표해 드리겠습니다.

이제까지 말씀드린 '부동산 투기근절 및 재발방지대책'과 조만간 최종 발표해 드릴 'LH 환골탈태 혁신방안'이 부동산 투기의 원천적 차단과 부동산시장의 정상적 작동을 위한 역사적 분기점이 되도록 하겠습니다.

아울러 투기근절대책 못지않게 중요한 것이 부동산시장 안정대책입니다  
특히 무주택자의 내 집 마련 염원과 미래세대의 희망을 지키기 위해서도  
2.4대책 등 정부의 주택공급대책은 한 치 흔들림없이 추진되어야 합니다.

정부는 발표해 드린 부동산정책을 일관되게 추진해 나가겠습니다.

< 맺음말 >

존경하는 국민 여러분!

오늘 국민께 보고 드린 「부동산 투기근절 및 재발방지대책」과 관련, 이제  
① 신속한 후속조치 추진과 ② 대책의 확실한 현장실행 등 2가지가 중요  
하다고 생각합니다.

이번 대책에 포함된 과제들을 신속히 추진하기 위해서  
공직자윤리법, 이해충돌방지법, 부동산신고법·거래법, 농지법 등  
관련 입법 후속조치를 당장 추진하겠습니다.

아울러 도시정비법, 도시재생법, 공공주택특별법 등  
2.4 주택공급대책의 후속법안들도 더 이상 지체할 수 없습니다.  
4월 임시국회에서 반드시 처리되도록 국회와 긴밀히 협의해 나가겠습니다.

한편 금번 대책의 강력한 실행·점검을 담보하기 위해 오늘  
기재부, 국토부 등 관련부처 중심의 '범정부 실무점검TF'를 구성·가동합니다.

그리고 이미 격주로 개최되고 있는 부총리 주재  
"부동산시장 점검 관계장관회의"에서 매 회의시마다  
그 후속조치 실행상황을 종합 점검하겠습니다.

이번 부동산 투기근절 및 재발방지대책은  
그동안 누적된 '부동산 부패'를 완전히 근절하기 위한 것인 만큼  
공직자는 물론 민간분야 불법·편법·불공정 투기자 모두에게 적용됩니다.

그러나 공직자의 경우 업무 책임성, 정보 접근성, 국민 공복성 등 감안 시  
더 엄격하게, 더 가혹하게 적용될 것입니다.

지금의 상황을 보면서 200여년 전 정약용선생께서 ‘목민심서’에서 강조한 **“목민관의 공렴(公廉)정신”**을 기억해 내지 않을 수 없습니다. 모름지기 **“공직자는 공평하고 청렴해야 한다(공평무사+청렴결백)”**는 말씀입니다.

이번 사태를 모든 공직자가 국민의 공복(公僕)으로서 **공직 책임과 본분을 성찰하고 국민 눈높이에 맞는 공직윤리, 즉 공렴정신을 뼈와 마음에 새기는 계기**로 삼겠습니다.

부동산 투기는 반드시 근절시킨다는 단호한 각오, 부동산시장은 어떠한 경우에도 안정시키겠다는 정책의지, 그리고 우리 사회에 공정성이 뿌리내리도록 하겠다는 정부의 국정의지를 **국민들께서 다시 한번 믿어주시고 함께 힘 모아 주실 것을 간곡히 요청**드립니다.

정부는 좌고우면 없이 앞을 향해 힘껏 뛰겠습니다.  
감사합니다.

부총리 겸 기획재정부 장관

홍 남 기

농림축산식품부 장관

김 현 수

국토교통부 장관

변 창 흠

국민권익위원장

전 현 희

금융위원장

은 성 수

인사혁신처장

김 우 호