

부동산투기범죄의 적용 법률과 처분현황 분석

정 신 교*

목 차

- | | |
|------------------------|----------------------|
| I. 서 론 | IV. 부동산투기범죄의 처분현황 분석 |
| II. 부동산투기범죄의 원인과 폐해 | 1. 부동산투기사범의 처분현황 |
| 1. 부동산시장의 급성장 | 2. 부동산투기범죄의 처분현황 분석 |
| 2. 부동산투기의 원인 | V. 결론 |
| 3. 부동산투기의 폐해 | |
| III. 부동산특별법 위반사범의 적용법률 | |
| 1. 서 | |
| 2. 투기제한 부동산특별법 | |

I. 서 론

부동산은 인류의 생존과 번영에 필수적인 재화이며 인간생존의 3대 요소이다.¹⁾ 그러나 부동산이 유한하기 때문에 오늘날 그 소유, 이용 및 거래를 둘러싸고 심각한 병리현상을 야기하고 있다. 특히 우리나라는 국토가 좁고 자원이 부족한 상황에서 일부계층이 많은 부동산을 소유하여 사회적 문제를 야기하고 있으며, 수급의 불안정으로 부동산 가격이 폭등하는 사회·경제적인 문제가 지속적으로 나타나고 있다. 이러한 상황에서 정부가 규제를 강화한다고 해도 그 때마다 법망을 피해가는 교묘한 수법과 탈법이 새로이 등장하였고 이는 부동산시장에 대한 왜곡된 인식을 심어주게 되었다. 또한 하락한 금리는 이러한 부동산시장에

* 김천대학교 경찰행정학과 전임강사, 법학박사

1) 이창석, 「부동산학원론」, 형설출판사, 2008, 49면 이하.

큰 영향을 미쳤고 부동산은 사농기만 하면 언젠가는 크게 오른다는 부동산 불패신화를 바탕으로 한 부동산에 대한 관심과 열기는 식지 않고 있는 실정이다.

부동산도 재화이기 때문에 장래의 이익을 예측하고 사전에 선점하는 방식에 의해 부를 축적하기도 한다. 그러나 부동산을 상당한 공공성을 내포하고 있기 때문에 부의 축적의 수단에는 제한이 따르기 마련이다. 일반적으로 부동산투기와 투자는 명확하게 구분하기 어렵다. 왜냐하면 실제에 있어서는 투기적요소가 없는 투자가 있을 수 있으며 부동산 매매 활동에는 정도의 차이는 있지만 투자와 투기의 요소가 어느 정도 혼재되어 있기 마련이다. 예를 들어 재개발사업 소득의 경우 새로운 부가가치를 창출하는 행위이므로 창조적 소득이 될 수도 있다.²⁾ 그러나 또 한편으로는 높은 고수익을 단기간에 올릴 수 있으므로 투기적 행동으로 매도될 수도 있다.³⁾ 일반적으로 투기(speculation)란 장래 가격변동의 예측에 따라 현재가격과 장래가격의 차이에서 발생하는 양도이익을 얻기 위하여 이루어지는 상품이나 유가증권의 매매거래를 의미한다.⁴⁾ 즉 재

2) John W. Verity, "The Battle of the Building", *Datamation*, July 20, 1982, 40-43면.

3) 부동산 투기의 개념은 절대적인 개념이 아니고 당시 경제상황이나 법제도·정책 등에 따라 상대적으로 정의 될 수 있기 때문에 개념을 정확히 정의하기는 곤란하다.

4) 투자와 투기에 대한 양 개념 간의 차이를 종합적으로 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 투자는 합리성, 즉 위험부담을 최소화한다는 점에서 안전성을 전제로 하지만 투기는 불확실성을 내포한 위험부담 속에서 이루어진다. 둘째, 투자는 상품의 사용 가치에 대한 실수요소로서 소득이윤(income gain)의 획득이 목적이므로 그 성격이 자본 생산적인 반해, 투기는 단순히 가격 변동으로 인한 양도차익, 즉 자산이익(capital gain)의 획득이 목적이므로 그 이익은 사회적으로 손실과 상계되어 자본 비생산적 성격을 갖는다. 토지투기인 경우 토지를 이용하거나 관리할 의사가 없는 경우가 대부분이다. 셋째, 투자는 조직과 전문지식을 동원한 장기적 효용 창출 행위이지만 투기는 자본력과 정보를 바탕으로 한 단기적 자본 이익의 획득행위이다. 넷째, 투자는 그 대상이 주로 수익성 부동산 등 항구적인 용도를 갖는 자산 자체가 하나의 유용성의 단위로 개발되어 있으나 영리를 목적으로 임대 할 수 있는 자산의 경우가 대부분이나 투기 특히 토지를 대상으로 하는 경우는 그 대상이 주로 지가 수준의 낮은 미성숙지 혹은 도시의 급격한 성장 혹은 도심지개발지역 등 양도 차익의 기대가 큰 지역을 택하게 된다. 다섯째, 투자와 투기는 경기예측에 있어서 전자는 합리적 예측이 가능하여 경기변동이 매우 중요한 변인(變人)이 되나 후자는 그 변동이 비규칙적이어서 예측이 곤란

화를 효용의 목적에서가 아니라 자본의 차익(capital gain)을 목적으로 매입·매각하는 경제행위로서 공급이 비탄력적인 일부 재화에 대하여 최종수요가 아닌 중간수요(가수요)가 일시적으로 집중되는 현상을 말한다. 다시 말하면 재화의 이용에서 얻어지는 이득인 “소득적 이득(income gain)”과 자산의 가격변동에서 얻어지는 이득인 “자산적 이득(capital gain)”을 구별하여 전자를 얻기 위한 자금의 지출을 ‘투자’라고 하고, 후자를 얻기 위한 그것을 ‘투기’로 본다.⁵⁾ 앞의 논의를 바탕으로 부동산 투기 개념을 종합하여 살펴보면 매입한 부동산으로부터 새로운 부가 가치를 얻을 목적이 아닌 일정기간 후에 매도하여 순수한 양도 차익만을 얻을 목적으로 부동산을 매입한 경우에는 부동산 투기로 볼 수 있다. 물론 이러한 행위 과정에는 대부분 부동산투기를 규제 하고 있는 실정법을 위반 하고 있다. 본 연구는 먼저 부동산투기행위의 원인과 폐해를 분석하고 부동산투기사범의 적용 법률에 대해 논하고자 한다. 그리고 2009년 대검찰청의 「범죄분석」을 통하여 부동산투기사범에 대한 수사기관의 처분현황에 대해 고찰하고자 한다.

Ⅱ. 부동산투기의 원인과 폐해

1. 부동산시장의 급성장

1960년대부터 시작된 부동산가격의 급등은 본격적인 경제성장과 함

하므로 이득을 얻을 기회가 선택적으로 주어진다. 여섯째, 투자는 붐(boom)을 조성하지 않지만, 투기는 붐을 조성한다. 일곱째, 투자는 정책적으로 지원하여야 하나, 투기는 규제의 대상이 된다(이창석, 「부동산학개론」(개정증보판), 형설출판사, 2004, 288-292면).

5) 이창석 외 7인 공저, 「전략경영시대의 CEO 부동산컨설팅업」, 형설출판사, 2004, 111-113면.

게 맞물려 있다. 부동산 가격의 급등이 있게 되면 정보의 수집능력이나 소요 자금의 동원 능력에서 우위에 있는 자가 부동산의 취득에 있어 유리하다. 부동산 가격이 폭등과 폭락이 함께 한다면 투기자는 그 위험의 대가를 치르게 되지만 한국의 경우 일시적으로 하락한 적은 있지만 아직까지 장기적이고 뚜렷한 가격의 폭락현상이 발생한 적이 없었는데, 이는 부동산 소유자가 부동산 경기가 침체되어 가격이 하락할 조짐이 보이면 처분하기 보다는 가격이 다시 상승할 때 까지 계속 보유하려는 경향이 강하였기 때문이다. 이러한 매매형태는 부동산 시장의 장기적인 침체가 없었다는 경험에 의존하고 있는 것이다.

정부는 부동산 가격의 급등에 대하여 부동산 시장 기능의 활성화보다는 투기 억제에 초점을 맞추어 조세부과, 가격규제, 건설경기 조절책 등에 전력 하여 왔다.⁶⁾ 부동산 투기는 1960년대와 1970년대 고도 성장기에 일상사가 되었고, 1980년대에는 3저 호황의 여파로 1988~1991년 사이에 한 차례 한국 경제를 흔들어서⁷⁾ 토지공개념 도입까지 추진되었다가 1990년대 중반에 일단 진정 되었다. 그리고 1997년 경제위기를 계기로 부동산 가격이 일시적으로 하락했지만 1999년 경기를 회복한 후 2000년 이후에는 좋지 않는 경기 상황에도 불구하고 부동산 투기가 지속적으로 문제화 되고 있다.⁸⁾

6) 정창영, “부동산투기의 원인과 성격에 관한 연구”, 「산업과 경영」 제10권 제1호, 연세대학교 산업경영연구소, 1992, 123면.

7) 1970년대와 1980년대 부동산시장은 부동산투기와 복부인이라는 용어로 대표될 만큼 부동산투기가 심각한 사회문제로 대두되었다.

8) 주택수급의 불균형에 대한 공급확대 방안으로는 2006년부터 향후 5년간 수도권에 150만 가구를 공급하기로 하였다. 이를 위해 송파 신도시 개발, 기존 택지지구 확대, 판교의 중대형 공급물량 확대 등 중대형 아파트위주의 공급을 확대 하고, 공영개발을 확대하고 분양권 전매제한 강화, 강북 재개발 및 미니 신도시 건설 등으로 수도권에 공급을 확대하기로 하였다(<http://economy.donga.com/0102/3/0102/20020703/21152981/1>).

2. 부동산투기의 원인

가. 부동산에 대한 국민의 왜곡된 인식

건설교통부(현, 국토해양부)가 한국 토지공사와 함께 한국 갤럽조사에 의뢰한 설문조사를 보면 우리나라 국민들은 ‘땅’ 혹은 ‘토지’하면 가장 먼저 떠오르는 단어를 ‘투기’(일반국민 20.8%, 전문가 34.0%)라고 생각하고 있으며, 그 다음으로 ‘투자 및 재산증식’으로 생각하고 있어 부동산을 재산증식을 위한 수단(일반국민 46.7%, 전문가 42.8%)으로 인식하고 있다. 여유자금을 투자하는 경우 일반국민의 68.1% 전문가의 71.6%가 토지·아파트 등 부동산에 투자하겠다는 데 반해 금융자산에 대한 투자하겠다는 응답은 일반국민·전문가 모두 20%대로 지난 1995년 조사(일반국민 60.2%, 전문가 50.0%)에 비해 많이 낮아졌으며 이는 저금리의 영향으로 보인다.⁹⁾ 2008년 부동산의 공시가격 총액이 7000조원에 이르며 공시가격이 시세의 80% 수준임을 감안할 때 실제 총액은 8000조원이 넘으며,¹⁰⁾ 주식시가 총액의 8배에 이르고 있다. 우리나라의 가계재산 중 주택, 토지 등 실물자산이 차지하는 비중은 다른 국가들과 비교해도 유독 높다.¹¹⁾ 이러한 내용을 종합해 보면 우리나라 국민의 식에는 부동산이란 용어가 ‘투자’, ‘투기’, ‘재산증식 수단’, ‘돈벌이’라는 이미지로 각인되어 있는 것을 알 수 있으며 우리의 일상경제활동에서 차지하는 관심도가 매우 크다는 것을 알 수 있다. 이러한 부동산에 대한 높은 관심과 강한 소유욕은 부동산투기를 부채질하는 하나의 요인으로 작용 될 수 있다.

9) 본 설문조사는 건설교통부(현, 국토해양부)가 한국토지공사와 함께 한국 갤럽조사연구소에서 2004. 10. 7~10. 30까지 일반국민1000명과 전문가 300명을 조사한 결과이다.

10) 통계청(<http://gis.nso.go.kr>) 지식경제부(<http://mosf.go.kr>)

11) 차문중, 「주택시장 분석과 정책과제 연구」, 한국개발연구원, 2004, 10면 이하.

나. 부동산소유의 편중심화

한정된 국토 안에서 형성되는 부동산시장에서 부동산의 독점은 무엇보다 큰 투기의 요인으로 작용된다. 부동산 소유의 편중 현상과 관련하여 2005년 8월 행정자치부가 발표한 ‘세대별 주택 및 토지보유현황’을 살펴보면 다음과 같다.¹²⁾ 우리나라 총 세대별 주택 보유현황을 살펴보면 전국의 주거용 총 주택 수는 1,119만호로 파악되었고 주민등록상의 1,777만 세대 중 971만 세대(54.6 %)가 주택을 보유하고 있으며 평균 1.15호를 보유하고 있는 것으로 나타났다. 이중 1세대 1주택 보유세대는 821만 세대(90.9%), 1세대 2주택이상 다주택 보유세대는 89만 세대(9.1%)로 237만호 (21.2%)를 보유하고 있으며 평균 2.66호를 보유하고 있는 것으로 나타났다. 개별적 사례를 살펴보면 국세청은 강남 9개단지의 2000년에서 2005년 6월 기간 중 아파트거래 동향을 분석한 결과 총 거래건수 26,821건 중 3주택이상 보유자취득건수가 15,761건(58.8%)에 해당된다고 발표하였다. 국세청은 아파트거래시장의 속성상 실수요자들은 5천만 원 또는 1억 원의 높은 호가에 선뜻 응하여 계약을 체결하지 못하나 여유자금을 가지고 있는 투기적 가수요자들은 이미 해당지역에 아파트를 소유하고 있으므로 부담 없이 가격상승을 선도한다고 보고 있다.¹³⁾ 이러한 주택 소유편중현상은 주택가격의 하락 상황에서도 미래상승국면을 대비하여 그대로 보유 할 수 있는 자산능력자가 많다는 것을 의미하며, 그만큼 시장논리에 기반 하여 가격하락을 봉쇄하고 있다고 볼 수 있다. 즉 다주택 보유와 부의 편중으로부터 주택가격의 하방경직성이 존재할 가능성이 높다는 것이다.¹⁴⁾

12) 건축물대장에 등재되어 있는 주거용 건물과 토지대장에 등재되어 있는 토지 중 개인 명의로에 대하여 주민등록전산망과 연계한 세대별 보유현황

13) 국세청, 보도자료, 2005. 7. 7.

14) 김용창, 「한국의 토지 주택정책」, 부연사, 2004, 103면.

다. 다양한 개발과 ‘대토’수요의 증가

우리나라 땅값은 경제 사정보다는 개발 계획의 영향을 더 많이 받는다. 2005년 8월 3일 건설교통부(현, 국토해양부)가 발표한 개별공시지가에 따르면 경제사정이 나쁘면 일부 땅값이 떨어지기도 했으나 전체적으로는 정부의 각종 개발 계획이 쏟아져 나오면서 급등한 것으로 나타났다. 땅값이 가장 많이 오른 기간은 2004년과 2005년도이다. 지난 2003년 1,545조 8,210억 원이던 전국 땅 값은 2004년 1,829조 7,070억 원으로 18.6% 올랐다. 2005년도 매우 높은 상승률을 기록하였다. 참여 정부 출범 이후 확정된 대규모 개발 사업만 40여개가 넘는다. 기업도시 4곳¹⁵⁾, 혁신클러스터 7곳¹⁶⁾, 경제자유구역 3곳, 혁신도시 11곳, 지역발전특화 특구 16곳 등이다. 지자체의 소규모 개발 계획까지 더하면 전국적으로 많은 개발계획이 시행예정이거나 시행중에 있다. 정부는 ‘선 투기억제-후 개발방침’을 밝히면서 행정중심도시, 기업도시 등 개발계획과 관련된 곳을 토기투기지역, 토지거래허가구역 등으로 미리 지정하는 정책을 썼으나 이들 지역의 땅 값 상승세는 꺾이지 않았다. 2008년 글로벌 금융위기로 인하여 부동산가격이 약세를 보이고 있으나 2009년 금융위기가 극복되면 다시 부동산 가격이 들쭉이고 있다.

라. 저금리와 풍부한 단기부동자금

저금리와 풍부한 단기 부동자금이 토지 및 주택 시장으로 몰려들면서 부동산 투기요인으로 작용하고 있다. 국민들의 부동산에 대한 강한 소유욕, 수도권외의 수급불균형, 강남의 재건축, 강북 재개발, 그리고 신행

15) 기업도시로 선정된 곳은 원주, 충주, 무주, 무안 등 4곳이다.

16) 선정된 곳으로 광주(광산업), 원주(의료기기), 창원(기계), 구미(디지털, 전자), 울산(자동차), 안산시화(부품소재), 군산(자동차 및 기계) 등이다.

정수도의 건설 등의 부동산 시장 상황과 맞물려 엄청난 부동산자금과 유례를 찾아 볼 수 없는 저금리정책이 부동산의 투기를 유발한 인자이기도 한다.¹⁷⁾ 단기부동자금을 사전적 의미로 풀이해 보면 ‘한곳에 오래 머물지 않고(단기) 여기저기 떠돌아다닌다(부동) 자금’을 말한다. 구체적으로 얘기하면 금융회사들의 수신금액 중에서 만기 6개월 미만인 것들을 총칭하는 개념이다.¹⁸⁾ 단기 부동산자금이 이처럼 늘어나고 있는 것은 은행 금리가 낮아 시중 자금이 마땅한 투자처를 찾지 못하고 있다는데 일차적인 원인이 있다.

3. 부동산투기의 폐해

가. 국민경제에 미치는 영향

부동산 투기와 지가 상승은 상호 밀접한 관계를 가지고 있다. 높은 지가 상승은 물가 및 산업 활동의 비용 상승에 직·간접적으로 영향을 미친다. 일반적으로 공장용지가의 상승은 생산품의 가격에 전가된다. 또한 직접 주택가격을 상승시키는데 장기적으로 임금수준이 결정되는 것은 근로자 자신과 그 가족의 부양에 필요한 소비재의 가격에 의하여 결정된다. 이러한 지가상승에 의한 주택가격의 상승은 직접 또는 간접으로 주거비와 임금을 상승시킴으로써 궁극적으로 산업비용의 상승을 유발하여 물가를 상승시키는 역할을 하게 된다.

17) 장성수, “주택산업의 현황과 전망”, 「토지연구(여름호)」, 한국토지공사, 2004, 27면.

18) 여기에는 수시 입출식 예금, 6개월 미만 정기예금, 양도성예금증서(CD), 머니마켓펀드(MMF)등이 포함 된다.

나. 국민의식에 미치는 영향

투기의 악영향은 사회전반에 걸쳐 투기 풍조가 만연되는 현상을 가져와 기회주의를 조장하고 윤리의식을 떨어뜨리는 결과를 가져왔다. 이로 인하여 근검절약의 건전한 기풍이 저해되고 오히려 투기불참으로 인한 피해의식을 갖는 등 매우 위험한 사회적 현상을 초래한다. 그리고 검소한 생활을 하는 자들은 투기로 인한 주택가격의 상승으로 정상적인 근로소득을 통한 내 집 마련의 기대가 요원하게 되어 허탈감 등 생산 의욕을 저하시키고 사회규범에 의구심을 낳게 하며 국민간 계층간 위화감이 심화된다. 따라서 기회만 주어진다면 누구나 투기의 대열에 끼어 불로소득을 얻거나 최소한 가격 상승으로 인한 피해라도 입지 않으려는 의식은 약간의 자금만 모이면 건전한 경제적 투자 대상을 물색하지 않고 부동산 투기에 관심을 가지고 이런 생각이 사회전반에 확대 될 때 국민 경제발전에 저해 요인이 되고 있는 것이다.

Ⅲ. 부동산특별법위반사범의 적용법률

1. 서

부동산관련 특별법은 부동산의 활성화와 부동산규제를 위한 법률이다. 부동산범죄를 처벌하는 법률은 형법상의 횡령, 사기, 배임죄가 있으나 통상 수사기관에서는 부동산투기사범으로 처벌하는 규정으로는 각종 부동산특별법이 있다. 이에 「개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법」, 「국토의계획및이용에관한법률」, 「도시및주거환경정비법」, 「임대주택법」, 「주택법」, 「농지법」, 「부동산등기특별조치법」, 「부동산실권리자명의등기에관한법률」, 「공인중개사의업무및

부동산거래신고에관한법률」 등이 있다.¹⁹⁾ 이하에서는 대검찰청의 범죄분석의 법률위반 중에서 위반빈도가 높은 상위 6개 법률위반 행위(부동산등기특별조치법, 부동산실권리자명의등기에관한법률, 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률, 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법, 농지법, 주택법)에 대해 논하고자 한다.

2. 투기제한 부동산특별법

가. 부동산등기특별조치법

부동산등기특별조치법은 등기부 기재와 거래의 실제내용을 일치시키기 위하여 부동산등기에 관한 특례 등에 관한 사항을 정함으로써 건전한 부동산거래 질서를 확립하기 위하여 제정한 법이다.²⁰⁾

(1) 미등기 전매행위

이법 제2조 제2항·제3항, 제8조 제1호는 미등기전매행위 중 조세부과를 면하려는 목적이 있는 경우, 다른 시점간의 가격변동에 따른 이득을 얻으려고 하는 목적이 있는 경우, 소유권 등 권리변동을 규제하는 법령의 제한을 회피할 목적 등이 있는 경우에 처벌하는 조항이다. 구체적 내용을 살펴보면, 소유자와 제1매매계약을 체결한 사람이 매매대금을 지급하고 소유권이전등기를 신청함에 필요한 구비서류를 교부받아 자신의 명의의 소유권이전등기를 즉시 신청할 수 있음에도 이를 신청하지 아니한 상태에서 다시 제3자와 제2매매계약을 체결하고자 할 때에는

19) 대검찰청, 「범죄분석」, 2009. 52면.

20) 1990. 8. 1.에 제정된 이 법률은 타인의 명의를 빌려 소유권이전등기를 신청하는 소위 명의신탁을 금지하는 조항을 두고 있었으나, 1995. 3. 30. 명의신탁을 금지하는 「부동산실권리자명의등기에관한법률」이 제정되면서 명의신탁에 관한 조항은 삭제되었다.

제2매매계약을 체결하기 전에 먼저 제1매매계약에 따른 소유권이전등기를 신청하여야 함에도 이를 하지 않는 경우(이법 제2조 제2항), 소유자와 제1매매계약을 체결한 사람이 소유권이전등기를 신청함에 필요한 구비서류를 교부받은 날로부터 60일 이내에 제1매매계약에 따른 소유권이전등기를 신청하여야 함에도 이를 하지 않는 경우(이법 제2조 3항)에 처벌하는 조항이다. 판례도 “제1매매계약은 물론 제2매매계약도 유효하여야 한다”고 판시하고 있다.²¹⁾

(2) 등기원인 허위기재

이법 제6조, 제8조 제2호는 등기를 신청함에 있어서 등기신청서를 등기원인을 허위로 기재하여 신청하거나 소유권이전등기 외의 등기를 신청하는 행위를 처벌하는 조항이다. 토지거래허가구역 안에 있는 토지를 매수하면서 허가절차를 피하기 위하여 등기원인을 증여로 기재하는 행위²²⁾가 등기원인을 허위로 기재한 경우에 해당되고, 매매계약을 체결한 후 소유권이전등기를 신청해야 할 의무가 있는 사람이 소유권이전등기를 신청하지 아니하고 목적 부동산에 대하여 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기를 신청하는 행위가 소유권이전등기 이외의 등기를 신청하는 경우에 해당된다.

(3) 검인을 받지 아니한 행위

이법 제9조 제1호, 제4조는 조세부과를 면하려는 목적, 다른 시점간의 가격변동에 따른 이득을 얻으려고 하는 목적, 소유권 등 권리변동을 규제하는 법령의 제한을 회피할 목적 등이 없이 미등기전매행위를 한 사람이 제1매매계약서에 검인을 받지 아니한 경우 즉 이 법 제8조 1호에

21) 대법원 2000. 4. 25. 선고 2000도538 판결.

22) 국토의계획및이용에관한법률 제118조 제1항에도 위반되어 제141조에 의해 처벌이 가능하다.

해당하지 아니한 자를 처벌하는 조항이다. 계약을 원인으로 소유권이전 등기를 신청할 때에는 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장·구청장·군수 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할 등기소에 이를 제출하도록 되어 있다. 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 그 계약서에 검인을 받지 아니하고 다시 그 부동산에 대하여 제3자와 소유권이전을 내용으로 하는 계약이나 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하는 경우에 처벌된다.

나. 부동산실권리자명의등기에관한법률

부동산실권리자명의등기에관한법률은 부동산 명의신탁²³⁾이 1910년대 최초로 인정된 이후 그동안 투기·탈세·탈법 등 반사회적 행위의 수단으로 널리 악용되어 법적 질서를 문란하게 한 폐단을 인식하고, 부동산거래의 정상화와 부동산가격의 안정을 도모하기 위하여 1995년 7월 1일부터 시행되었다. 동법은 부동산명의신탁과 장기간의 미등기 방치를 규제하여 등기와 실체관계를 일치시킴으로써 탈세와 탈법을 통한 투기를 억제하고 부동산거래질서를 바로 잡기 위한 제도의 개혁이다.²⁴⁾

(1) 명의신탁행위 및 이를 교사한 행위

이 법 제7조 제1항 제1호, 제3조 제1항은 부동산의 물권에 관한 명의

23) “명의신탁약정”(명의신탁약정)이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권(이하 “부동산에 관한 물권”이라 한다)을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자(이하 “실권리자”라 한다)가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기를 포함한다. 이하 같다)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정(위임·위탁매매의 형식에 의하거나 추인에 의한 경우를 포함한다)을 말한다.

24) 정신교, “부동산명의신탁의 형사책임에 대한 비판적 고찰”, 「부동산학보」 제27집, 한국부동산학회, 2006. 130면 이하.

를 신탁하거나 이를 교사한 행위를 처벌하는 규정이다. 명의신탁행위란 명의신탁약정에 의하여 자신의 부동산에 관한 물권을 타인의 명의로 등기하는 행위를 말하는데, 현지 농업인 명의로 농지를 매수하는 행위(농지법), 토지거래허가요건을 갖춘 사람 명의로 토지를 매수하는 행위(국토의계획및이용에관한법률) 등이 해당된다.

(2) 명의수탁행위 및 이를 교사한 행위

이 법 제7조 제2항, 제3조 제1항은 부동산의 물권에 관한 명의를 수탁하거나 이를 교사한 행위를 처벌하는 규정이다. 명의수탁행위란 명의신탁약정에 의하여 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하는 행위를 말한다.

(3) 명의신탁 및 수탁행위를 각 방조한 행위

이 법 제7조 제3항, 제3조 제1항은 명의신탁 및 수탁행위를 방조한 행위를 처벌하는 규정이다. 예를 들면 부동산중개업자가 매수의뢰인으로 하여금 토지거래허가의 요건을 갖춘 실거주자나 농지취득자격이 있는 현지 농업인 명의로 토지를 취득할 수 있도록 그들을 매수 의뢰인에게 소개하였을 경우 이 규정에 의하여 처벌할 수 있다.

다. 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률

부동산투기 및 탈세의 인인이 되고 있는 이중계약서 작성을 금지하고, 실거래가격에 기초하여 과세가 이루어지도록 하기 위하여 2005년 7월 29일 부동산 중개업법을 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 개정되어 2006년 1월 30일부터 시행되고 있는데, 중개업자들은 다른 중개사무소에 소속될 수 없도록 하고, 중개업자는 임시 중개시설물을 둘 수 없도록 하여 부동산투기 조작행위를 방지하고, 거래계

약서를 작성할 때 실제 거래가격 등 거래계약의 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 신고하도록 하는 등 공인중개사의 의무를 강화하였다.

(1) 무등록 중개업 영위 또는 중개사무소 부정 개설등록한 행위

이 법 제48조 제1호·제2호, 제9조는 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하거나 거짓 기타 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 행위를 처벌하는 규정으로서, 소위 ‘뺏다방’ 업자들의 부동산시장을 교란하는 행위를 규제하고 있다.

(2) 증서매매·교환 등을 중개 또는 그 매매를 업으로 하는 행위

이 법 제48조 제3호, 제33조 제5호는 부동산중개업자가 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서²⁵⁾ 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위를 처벌한다. 하지만 위 규정은 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매 등을 중개하는 행위를 처벌하는 것이므로, 분양권 자체의 매매를 중개하는 행위는 처벌할 수 없다.²⁶⁾

(3) 직접거래 또는 쌍방대리 행위

이 법 제48조 제3호, 제33조 제6호는 부동산중개업자가 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 처벌한다. 개발 정보를 미리 알게 된 중개업자가 매도의뢰인으로부터 개발 예정 부지를 매수하거나 또는 부동산투기업자로부터 포괄적인 매도의뢰를 받은 후 타인으로부터 매수의뢰를 받아 쌍방을 대리하는 행위 등이 이에 해당한다. 여기서의 중개의뢰인은 중개대상물의 소유자뿐만 아니라 그 소유자

25) 예컨대 주택청약정기예금증서, 국민주택선매청약저축증서, 재개발지역 주민에게는 주는 이른바, 딱지, 청약저축통장 등을 가리킨다.

26) 대법원 1990. 4. 27. 선고 89도1886 판결.

로부터 거래에 관한 대리권을 수여받은 대리인이나 거래에 관한 사무의 처리를 위탁받은 수임인 등도 포함된다.²⁷⁾

(4) 부동산투기 조장행위

이 법 제48조 제3호, 제33조 제7호는 부동산중개업자가 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산의 매매를 중개하거나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위를 처벌한다.

(5) 공인중개사 자격증중개사무소 등록증 대여행위

이 법 제49조 제1항 제1호·제7호, 제7조, 제19조는 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개 업무를 하게 하거나, 자기의 공인중개사 자격증을 양도·대여하는 행위, 다른 사람의 공인중개사 자격증을 양수·대여 받아 사용하는 행위와 중개업자가 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개 업무를 하게 하거나, 자기의 중개사무소 등록증을 양도 또는 대여하는 행위, 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개 업무를 하거나 다른 사람의 중개사무소 등록증을 양수 또는 대여 받아 이를 사용하는 행위를 처벌한다.

(6) 공인중개사공인중개사사무소 등 유사명칭 사용행위

이 법 제49조 1항 제2호·제6호, 제8조, 제18조 제2항은 공인중개사가 아닌 자가 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하는 행위와 중개업자가 아닌 자가 공인중개사 사무소, 부동산중개 또는 이와 유사한 명칭을 사용하는 행위를 처벌한다.

27) 대법원 1990. 11. 19. 선고 90도1872 판결.

(7) 중개사무소 이중개설등록·2개 이상 설치하는 행위

이 법 제49조 제1항 제3호·제4호, 제12조, 제13조 제1항은 부동산중개업자가 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 하는 행위를 하거나 중개업자·소속공인중개사·중개보조원 등 중개업자인 법인의 사원·임원이 되는 행위나 중개업자가 등록관청의 관할구역 안에 중개사무소를 2개 이상 두는 행위를 처벌한다.

(8) 임시 중개시설물을 설치하는 행위

이 법 제49조 제1항 제5호, 제13조 제2항은 중개업자가 천막 그 밖의 이동이 용이한 임시중개시설을 설치하는 행위를 처벌한다. 아파트 분양 현장에 이동식 중개사무소를 설치하고 분양권 매매 등을 현장에서 중개하는 행위인 소위 ‘뗏다방’²⁸⁾을 처벌한다.

(9) 거래정보사업자의 중개대상물정보 부정제공 등 행위

이 법 제49조 제1항 제8호, 제24조 제4항은 거래정보업자는 중개업자로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래 정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 중개업자에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하는 행위를 처벌한다.

(10) 중개대상물 매매를 업으로 하는 행위

이 법 제49조 제1항 제10호, 제33조 제1호는 중개업자가 토지, 건물 기타 토지의 정착물, 기타 대통령이 정하는 재산권 및 물건 등 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 처벌한다.²⁹⁾

28) 판례는 소위 ‘뗏다방’은 위법하다고 판시하였고(대법원 2004. 3. 25. 선고 2003도75

08 판결) 그 후 공인중개사의업무및부동산거래에관한법률의 개정시 반영되었다.

29) 대통령이 정하는 재산권 및 물건이란 「입목에관한법률」에 의한 입목, 「광업재단저당법」에 의한 광업재단, 「공장저당법」에 의한 공단재단을 말한다(동법 시행령

(11) 무등록 중개업자와의 거래행위

이 법 제49조 제1항 제10호, 제33조 제2호는 부동산중개업자가 무등록 중개업자임을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위를 처벌한다.

(12) 중개수수료 초과징수 행위

이 법 제49조 제1항 제10호, 제33조 제3호는 부동산중개업자가 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 수정의 수수료 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 처벌한다. 예컨대 중개업자가 투기매매를 중개하고 중개료 명목으로 거액의 수수료를 받는 경우이다.

라. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한특별조치법

흔히 그린벨트(greenbelt)라고 불리는 녹지대를 급격한 도시인구집중에 따른 대도시의 평면적 확산방지, 토지투기 방지, 국토의 균형발전 유도과 안보시설의 보전 및 자연환경의 보전을 위해 지정된 개발제한구역이다. 1971년부터 1977년 사이에 수도권을 비롯한 전국 14개 도시권에 지정된 총면적은 국토면적의 5.4%인 5,397.1km²이다. 현재 국토개발과 관련하여 그린벨트해제는 지속적으로 추진 중에 있다.³⁰⁾

제2조).

- 30) 1971년부터 전국에서 지정된 총 5397km²의 그린벨트는 2008년까지 전체의 27%인 1458km²가 풀려 3939km²만 남게 됐다. 지역별 해제 규모를 보면, 경기도가 8km²로 가장 많았고 경남 4km², 서울, 광주, 대전, 울산 등이 각각 2km²씩이었다. 목적별로는 집단취락 1.93km², 국책사업 9.03km², 지역현안사업 1.82km², 일반조정가능지 10.24km² 등 이었다(http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/335984.html).

(1) 개발제한구역내의 무허가 건축 등 부정한 방법으로 인가를 받는 행위

이 법 제30조, 제11조 제1항 단서, 제12조는 개발제한구역 안에서 지목목적에 위배되는 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등은 원칙적으로 금지하고 허가를 받아야 하는 사항에 대하여 허가를 받지 아니하거나 허가내용에 위반한 사항에 대해서 처벌한다.

(2) 허가취소, 공사중지 등 행정명령을 이행하지 않는 행위

이 법 제31조, 제29조 제1항은 개발제한구역 안에서의 허가의 내용에 위반하거나 신고를 하지 아니하고 건축물의 건축 또는 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 또는 도시계획의 사업을 시행한 경우와 사위 기타 부정한 방법으로 허가를 받은 경우에는 시장·군수·구청장은 그 허가를 취소하거나 공사의 중지, 건축물·공작물 등의 개축 또는 이전 등의 명령 또는 처분 등을 명할 수 있는데 이와 같은 행정명령을 이행하지 않는 경우에 처벌한다.

마. 농지법

농지는 국민의 식량공급과 국토환경보전의 기반이고 농업과 국민경제의 균형 있는 발전에 영향을 미치는 한정된 귀중한 자원이므로 소중히 보전되어야 함은 물론 공공복리에 적합하게 관리되어야 하며 그에 관한 권리의 행사에는 필요한 제한과 의무가 따른다. 농지는 농업의 생산성을 높이는 방향으로 소유·이용되어야 하며 투기의 대상이 되어서는 안 된다. 이 법에서는 농지의 소유를 제한하고 있으며, 농지의 보전과 전용을 규제하고 있다. 농지의 소유제한을 위해서 농지의 소유상한제와

농지취득자격증명제도, 농지처분의무, 대리경작제도를 두고 있고, 농지의 보전과 전용규제를 위해서는 농업 진흥구역과 농업보호구역을 지정하여 그 구역에서의 행위제한과 농지전용을 제한하고 있다.

(1) 허가 없이 농지를 전용하거나 부정한 방법으로 농지전용허가를 받는 행위

이 법 제59조 제1호, 제36조 제1항은 농업 진흥구역 안의 농지 또는 농업 진흥지역 밖의 농지에 대하여 농지전용허가를 받지 아니하고 전용하거나 사위 기타 부정한 방법으로 농지전용허가를 받는 행위를 처벌한다. 대표적인 농지법위반 사례로는 농민 명의로 농지를 구입한 후 농지전용허가를 받지 아니하고 토지의 형질을 변경하여 음식점이나 공장의 주차장이나 창고로 사용하는 행위가 있다.

(2) 농업진흥구역·농업보건구역 안에서의 행위제한 규정을 위반하는 행위

이 법 제60조, 제34조 제1항·제2항은 농업 진흥구역 안에서 농업생산 또는 농지개량과 직접 관련되지 아니한 토지이용행위, 농업보호구역 안에서 대기오염배출시설·폐수배출시설·특정폐기물처리시설의 설치, 건축법에 의한 숙박시설 및 위락시설의 설치, 일반음식점·단란주점·골프연습장 설치 등의 행위를 처벌한다.

(3) 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받는 행위

이 법 제61조 제6조, 제7조, 제8조 제1항은 농지는 국가 또는 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우, 주말·체험영농을 하고자 농지를 소유하는 경우, 상속에 의한 경우 등 예외적인 경우를 제외하고는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 이를 소유할 수 없고, 농지의 소유상한을 규정하고 있는데도 농지의 소유제한 및 소유상한 규정을

회피하기 위하여 부동산투기의 목적으로 농업인 자격을 허위로 만든 다음 농지취득자격 증명을 발급받는 행위를 처벌한다.

바. 주택법

주택법은 주택의 실수요자가 주택을 우선적으로 공급받을 수 있도록 주택조합 구성의 자격기준을 설정하는 등 주택의 공급 질서를 확보하고자 여러 가지 규율을 하고 있으며 투기목적으로 위와 같은 주택의 공급 질서를 교란하는 행위를 금지함으로써 주택의 실수요자가 주택을 공급받을 수 있도록 함과 동시에 간접적으로 부동산 투기행위를 규제하고 있다.

(1) 공급 질서 교란행위

이 법 제96조 제1호, 제39조 제1항은 주택법에 의하여 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 할 목적으로 주택을 공급받을 수 있는 지위, 주택상환사채, 입주자저축증서, 기타 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 주택법 시행령에서 정하는 것을 양도 또는 양수하거나 이를 알선하는 행위와 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 주택법에 의한 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하는 행위를 처벌한다. 위의 증서 또는 지위를 양도 또는 양수하거나 이를 알선하는 행위에는 소위 ‘뒤통방’ 업자들이 입주자저축증서³¹⁾ 등을 일괄 매입하여 주택을 분양받아 이를 전매하여 차익을 남기는 방법 등이 있다.

거짓 그밖에 부정한 방법으로 주택법에 의한 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하는 행위에는 동법 시행령 등에서 주택조합원의 자격기준을 비롯하여 주택법에 의한 증서나 지위의 이전, 변경 요건을 규정하고 있는데도 이러한 요건에 해당하지 않음에도 허위의 신고 등을 하여 무자격자가 유자격자의 명의를 빌려 조합원의 지위를 취득하

31) 청약통장 등을 말하며 당첨여부가 확정되지 않았다는 의미에서 소위 ‘물딱지’라고도 한다.

거나, 무자격자가 유자격자의 명의를 빌려 제3자에게 조합원 지위를 양도하거나, 위장전입 하여 조합원의 지위를 취득하는 행위 등이 이에 해당한다.

(2) 투기과열지구에서의 분양권 등 전매행위

이 법 제 96조 제2호, 제41조 제3항은 투기과열지구 안에서 사업주체가 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위는 당해 공급계약을 체결한 때부터 당해 주택에 대한 소유권이전등기를 완료할 때까지 이를 전매할 수 없는데, 이와 같이 선정된 지위를 전매하거나 이의 전매를 알선하는 행위를 처벌한다. 전매에는 매매·증여 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다.

(3) 주택거래 신고지역에서의 미신고 행위

이 법 제101조의2 제1항 제1호, 제80조의 2는 주택거래 신고지역에서의 주택거래를 신고하지 않으면 과태료가 부과된다.

Ⅳ. 부동산 투기사범의 처분현황과 분석

1. 부동산 투기사범의 처분현황

가. 부동산등기 특별조치법 위반

〈표1〉 부동산등기 특별조치법 위반³²⁾

발생현황	빈도(건)	비율
	145	100
처분결과	빈도(명)	비율
구속구공판	3	1
불구속구공판	22	11
구약식	48	19
기소유예	8	4
혐의없음	93	36
죄가안됨	0	0
공소권없음	54	25
기소중지	6	3
참고인증지	4	1
합계	238	100
구속여부	빈도(명)	비율
불구속	237	99.8
구속	1	0.2
합계	238	100

부동산등기특별조치법 위반으로 적발된 사례는 미등기전매(제8조 제1호, 제2조 제2항·제3항 위반), 등기원인허위기재(제8조 제2호, 제6조 위반), 검인을 받지 아니한 행위(제9조 제1호, 제4조 위반)로 적발되었다. 2008년 이법의 위반사건은 145건이 발생하였다. 부동산등기 특별조치법 위반의 죄목으로 사건이 시작된 경우는 100% 모두 인지사건으로 사건이 시작되었고, 부동산등기 특별조치법위반의 처분결과로는 구약식이 19%, 혐의 없음이 36%로 나타났다. 부동산등기특별조치법

32) 대검찰청, 앞의 책, 371면 재구성.

위반으로 구속된 사례는 총 1건으로 전체 중에서 0.2%로 나타나 구속율이 매우 낮은 것으로 나타났다.

나. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반

〈표2〉 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반³³⁾

발생현황	빈도(건)	비율
	431	100
처분결과	빈도(명)	비율
구속구공판	6	0.7
불구속구공판	100	10.1
구약식	310	31.5
기소유예	63	6.5
협의없음	138	13.2
죄가안됨	0	0
공소권없음	260	26.9
기소중지	37	3.9
참고인중지	16	1.7
기타	53	5.5
합계	975	100
구속여부	빈도(명)	비율
불구속	970	99.4
구속	5	0.4
합계	975	100

부동산실권리자명의등기에관한법률 위반으로 적발된 사례는 명의신탁 및 교사(제7조 제1항 제1호, 제3조 제1항 위반), 명의수탁 및 교사(제7조 제2항, 제3조 제1항 위반), 명의신탁 및 수탁의 방조(제7조 제3항, 제3조 제1항 위반)로 적발되었다. 2008년 이 법의 위반사건은 431건 발생하였다. 부동산실권리자명의등기에관한법률 위반의 죄목으로 사건이 시작된 경우는 인지사건이 58%, 직고발 사건이 29%, 직고소 사건이 13%로 다른 사건들과 다른 양상의 입건사유가 발생하였다.³⁴⁾ 부동산

33) 대검찰청, 위의 책, 371면 재구성.

산실권리자명의등기에관한법률위반의 처분결과로는 구약식이 31.5%로, 혐의 없음이 13.2%로 나타나 이것 또한 앞선 법률 위반 결과와 비슷한 양상을 보이고 있다. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률위반으로 구속된 사례는 총 5건으로 전체 중에서 약 0.4%로 나타나 다른 법률과 마찬가지로 매우 낮은 구속율을 보이고 있다.

다. 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 위반

〈표3〉공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 위반³⁵⁾

발생현황	빈도(건)	비율
	103	100
처분결과	빈도(명)	비율
구속구공판	0	0
불구속구공판	9	12.8
구약식	27	31.2
기소유예	5	7
혐의없음	14	16.5
죄가안됨	0	0
공소권없음	27	29.8
기소중지	2	2.7
참고인중지	0	0
합계	84	
구속여부	빈도(명)	비율
불구속	49	100
구속	0	0
합계	49	100

공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 위반으로 적발된 사례는 무등록 중개업 영위 또는 중개사무소 부정개설 등록(제48조 제1호 제2호, 제9조 위반), 업으로 증서매매 등을 중개 또는 매매(제48조 제3호, 제33조 제5호 위반), 직접거래 쌍방대리(제48조 제3호, 제33조 제6호 위반), 부동산투기 조장(제48조 제3호 제7호 위반), 공인중개사자격

34) 대검찰청, 위의 책, 162면 재구성.

35) 대검찰청, 위의 책, 371면 재구성.

중 중개사무소 등록증대여(제49조 제1항 제1호 제7호, 제7조 제19조 위반), 공인중개사 공인중개사무소 유사명칭 사용(제49조 제1항 제2호 제6호 제8조, 제18조 제2항 위반), 중개사무소의 이중 개설등록 2개 이상 설치 등(제49조 제1항 제3호 제4호, 제12조, 제13조 제1항 위반), 임시 중개시설물 설치(제49조 제1항 제5호, 제13조 제2항 위반), 거래정보사업자의 중개대상물 매매(제49조 제1항 제10호, 제33조 제1호 위반), 무등록 중개업자와 거래(제49조 제1항 제10호 제33조 제2호 위반), 중개수수료 초과징수(제49조 제1항 제10호, 제33조 제3호 위반), 중개대상물에 대한 판단을 그르치게 한 행위(제49조 제1항 제10호, 제33조 제4호 위반)로 적발되었다. 2008년 이 법의 위반 사건은 103건 발생하였다.³⁶⁾

공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 위반의 입건사유로는 직고소 사건으로 62%, 직고발 사건이 25%로 직고소 사건이 높은 비율로 나타났다.³⁷⁾ 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 위반의 처분결과로는 구약식이 31.2%로, 혐의 없음이 16.5%로 나타나 이것 또한 앞선 법률위반결과와 비슷한 양상을 보이고 있다. 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 위반으로 구속된 사례는 0건으로 나타났다.

36) 대검찰청, 위의 책, 371면 재구성.

37) 대검찰청, 위의 책, 162면 재구성.

라. 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 위반

〈표4〉개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 위반³⁸⁾

발생현황	빈도(건)	비율
	2584	100

처분결과	빈도(명)	비율
구속구공판	2	0
불구속구공판	294	7.1
구약식	2656	73.1
기소유예	184	3.1
혐의없음	324	8.5
죄가안됨	0	0
공소권없음	311	7.2
기소중지	38	0.8
참고인증지	11	0.2
합계	4320	100

구속여부	빈도(명)	비율
불구속	2986	99.6
구속	6	0.04
합계	2995	100

2008년 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 위반 사건의 발생건수는 2584건 이었다. 이 법의 위반사건도 모두 직인지로 입건이 되었고, 처분결과로는 구약식이 73.1%로 가장 높게 나타났고 불구속 구공판이 7.1%로 나타났다. 구속여부도 2995명중에서 6명이 구속되어 전체 사건비율에 비추어 0.04%로 매우 낮은 구속비율을 나타내고 있는 것으로 나타났다.

38) 대검찰청, 위의 책, 371면 재구성.

마. 농지법 위반

〈표5〉 농지법 위반

발생현황	빈도(건)	비율
	1074	100
처분결과	빈도(명)	비율
구속구공판	1	0
불구속구공판	92	6.1
구약식	965	59.2
기소유예	91	6.1
혐의없음	284	15.2
죄가안됨	0	0
공소권없음	117	6.6
기소중지	125	6.8
참고인중지	0	0
합계	1567	100
구속여부	빈도(명)	비율
불구속	1139	99.8
구속	4	0.02
합계	1143	100

농지법 위반으로 적발된 사례는 허가 없이 농지전용하거나 부정한 방법으로 농지전용허가를 받는 행위(제59조 제1호, 제36조 제1항 위반), 농업진흥구역·농업보호구역 안에서 행위제한 규정 위반(제60조, 제34조 제1항·제2항 위반), 부정한 방법으로 농지취득자격증을 발급 받는 행위(제61조, 제6조, 제7조, 제8조 제1항 위반)로 단속되었다. 2008년 이법의 위반사건은 1074건 발생하였다. 농지법 위반의 처분결과로는 구약식이 59.2%로 절반이상을 차지하고 있었으며, 그 다음 혐의 없음이 15.2%로 나타나 둘을 합친 결과가 약 74%로 2/3이상을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 농지법 위반으로 구속된 사례는 총 4건으로 여전히 다른 법률과 마찬가지로 매우 낮은 비율이었다.

바. 주택법 위반

〈표6〉 주택법 위반³⁹⁾

발생현황	빈도(건)	비율
	4	100
처분결과	빈도(명)	비율
구속구공판	0	0
불구속구공판	0	0
구약식	2	30
기소유예	0	0
혐의없음	0	0
죄가안됨	0	0
공소권없음	6	70
기소중지	0	0
참고인중지	0	0
합계	8	100
구속여부	빈도(명)	비율
불구속	3	100
구속	0	0
합계	3	100

주택법위반 사건은 모두 직인지 사건으로 시작되었고, 처분결과로는 구약식이 30%, 공소권 없음이 70%로 나타났다. 그러나 주택법위반으로 입건된 사건은 다른 사건과 비교하여 매우 적은 수이기 때문에 다른 법률 위반과 비교하는 데는 약간의 무리가 있다. 또한 다른 법률위반의 처분결과가 다양하게 나타난 것에 비해 주택법위반의 처분결과는 구약식과 공소권 없음 등 2가지 유형으로 나타난 것은 특이점으로 지적할 수 있다. 주택법위반으로 구속된 건수는 한건도 없이 모두 불구속처리가 된 것으로 나타났다.

39) 대검찰청, 위의 책 371면 재구성.

2. 부동산투기범죄의 처분현황 분석

2008년 범죄분석에 따르면 6개 부동산관련 법률 위반으로 입건된 사건 중 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 위반과 농지법 위반이 58.2%와 25.3%로 가장 많은 위반법령으로 조사되어, 부동산투기 사범의 절반 이상이 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 위반과 농지법 위반으로 입건되었고, 부동산 실권리자명의의등기에관한법률 위반이 10.2%, 부동산등기특별조치법 위반이 3.6%, 공인중개사의 업무및부동산거래신고에관한법률 위반이 2.5%, 주택법은 0.01%를 나타내었다. 부동산 투기관련 법률위반 사건 4,341건 중에서 구약식 처분이 48%로 가장 많았으며, 혐의 없음이 20%로 대부분이 구약식처분과 혐의 없음으로 처리되어 부동산투기사범의 대부분은 부동산투기를 하여도 구약식 처분으로 벌금형에 처해지거나, 고발, 고소, 인지 등의 불합리한 입건사유로 혐의 없음으로 처리되는 경우가 많은 것으로 나타나 실제로 형사처벌 받는 횟수가 낮은 것으로 나타났다.

그리고 부동산투기사범에 대한 적용 법률에 따른 구속여부를 분석한 결과, 대부분의 적용 법률에 따른 부동산투기사범들은 불구속 처리가 된 것으로 나타났다. 이와 같이 부동산투기사범은 결과적으로는 대부분 혐의 없음으로 풀려나는 경우가 많은 것으로 나타났다. 또한 범죄정황이 뚜렷하여 형사처벌 받는 경우에도 대부분 구약식으로 처리되어 벌금형 등의 낮은 처분결과가 나온 것으로 조사되었다. 이는 부동산투기사범이 경제전반에 미치는 영향에 비해 매우 낮은 형량으로 판단된다. 물론 아직까지 부동산투기와 부동산투자의 경계가 명확하지 않은 상황에서 부동산투기사범이 위반하는 법률행위가 중형까지 처할 중대한 범죄유형이 아닌 극히 미미한 위반행위만으로도 충분히 부동산투기이익을 취할 수 있기 때문에 손쉽게 법령을 위반하고 부동산투기를 시도하고 있는 것으로 보인다. 이러한 부동산투기행위를 근절하기 위해서는 정당

한 수요·공급에 의한 부동산가격이 아닌 비합리적인 부동산가격을 만들어 내는 부동산투기행위의 근절을 위해 부동산특별법상의 엄중한 법적 적용과 처분이 있어야 될 것이다. 또한 부동산투기사범으로 구약식이상의 형벌을 받을 경우 모든 투기이익을 환수할 수 있는 새로운 조세 법률도 고려해 볼만하다.

V. 결론

부동산투기 근절은 법과 제도만으로 해결할 수 있는 문제는 아니다. 금리정책 등 각종 경제정책과 부동산에 대한 국민의식 구조의 변화, 사회구조 개선, 정부·지방자치단체 및 관련단체의 노력 등 다양한 부분이 상호조화를 이룰 때 해결될 수 있을 것이다. 부동산투기를 방지하기 위해서는 모든 법·제도나 정책들이 성공하기 위해서는 부동산정책을 담당하는 기관과 단속기관간의 신속한 정보교류와 평소 상호 긴밀한 협조관계가 유지되어야 할 것이다. 또한 부동산투기 범죄를 단속하는데 있어서도 어느 기간을 정하여 일시적인 단속을 하기보다는 지속적으로 단속할 수 있는 전담기구의 설치의 필요가 있다. 또한 부동산투기로 이어질 수 있는 우리나라 국민의식이 언론매체, 홍보 등을 통하여 건전한 투자와 공공성을 강조한 의식으로의 변화가 필요하고, 주택의 경우에는 주거환경이 우수한 지역에 주택공급을 늘여야 할 것이다. 그리고 부동산시장에 투기자금으로 변할 수 있는 부동산금이 각종 간접투자제도 등의 활성화를 통하여 이를 건전한 투자자금으로 흡수할 수 있는 다양한 장치가 마련되어야 할 것이다.

주제어 : 부동산투기, 부동산투기범죄, 부동산특별법, 부동산투기범죄의 처분현황

[Abstract]**Applicable law and Criminal charges state Analysis
of Real estate speculation crimes**

Shin-Kyo Jeong*

Crimes related to real estates include illegal activities in setting-up/transfer ring ownership of real estates and impingement on other people's right regarding real estates. The concept of real estate crimes is too comprehensive to be systematized.

Usually multiple people and large amount of money are involved in a real estate crime and a modus operandi of the crime is intellectual. And with a real estate crime, it is quite difficult to draw a line between criminality and non-criminality because it is committed basically in a form of a personal transaction.

Real estate speculators doctors, lawyers, university professors and professionals, as well as civil servants, housewives, farmers got various occupations and real estate speculation in the everyday life we have been commonplace. This tendency to accumulate wealth in a capitalism of society, so comments may not be a problem, but real estate speculation and the market economy are cluttering the negative impact on the overall economy is very large. the study of real estate speculation about the crime to review regulations to prevent real estate speculation.

* Professor, Dept, Police Administration Gimcheon University.

Real estate speculation can not be solved the efforts of any one institution by laws and systems. various economic policies, including interest rate policies for real estate will need to change people's perception. To this end, the government and local governments and related agencies harmonize the various parts of the interaction will be resolved.

Key Words : Real estate speculation, Real estate speculation Crimes, Special Act on Real Estate