
		보도설명자료		
		배포일시	2020. 6. 23.(화) 총 4매(본문 4매)	
담당 부서	국토교통부 토지정책과	담 당 자	· 과장 정우진, 사무관 고경표, 주무관 김재현	
	서울특별시 토지관리과		· ☎ (044) 201 - 3402, 3407 · 과장 박문재, 팀장 박희영, 주무관 박준성 · ☎ (02) 2133 - 4662, 4677	
보 도 일 시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.		

「강남·송파구 일원 토지거래허가구역 지정」 관련 Q&A

- 「주택시장 안정을 위한 관리방안(6.17)」을 통해 발표된 서울 강남·송파구 일원 토지거래허가구역 지정*(지정권자 : 서울시)이 금일부로 발효됨에 따라, 국민들의 이해를 돕고자 제도운영상 특이사항을 중심으로 아래와 같이 추가 설명을 드립니다.

* (지정범위) 강남구 삼성·대치·청담동, 송파구 잠실동(총 4개 법정동)
 (지정기간) '20.6.23~'21.6.22(1년, 지정기간 만료 시점에 연장 여부 검토)
 (허가대상) 주거지역 18㎡, 상업지역 20㎡ 초과 토지 등

주요 Q&A

(1) 임대차 계약기간이 남아 있는 주택의 취득

- 주거용 토지의 경우 2년 간 '자기 거주용'으로 이용해야 하므로, 해당 주택에 임대차 계약기간이 남아 있는 경우에는 원칙적으로 토지거래계약허가를 받을 수 없습니다.
- 다만, 허가를 받더라도 실제로 토지를 취득(소유권 이전)하기까지는 일정기간(통상 2~3개월)이 소요*되므로, 토지 취득시점이 도래하기 이전까지 임대차 계약기간이 종료되는 경우라면 예외적으로 허가 신청이 가능합니다.

* 토지거래계약허가 신청 → 허가 → 계약 체결 → 잔금 완납 → 소유권 이전 順

- 따라서, 허가 신청 시 토지이용계획서에 작성한 잔금 납부일이 통상적인 계약관행 내(약 2~3개월)에 있고, 신청인이 잔금 납부일까지 해당 임대차 계약이 만료됨을 객관적으로 소명*하는 경우에는 허가권자(관할 구청장)의 판단 하에 허가를 받을 수 있습니다.

* 「주택임대차보호법」에 따른 임대차 계약의 ‘묵시적 갱신’이 존재하지 않음을 입증할 수 있도록 임차인 확인 등 객관적인 증빙자료를 첨부할 필요

(2) 상가 취득 후 일부 임대

- 「건축법 시행령」에 따른 제1·2종 근린생활시설의 경우, 취득 후 직접 이용보다는 임대수익 확보가 주된 목적인 경우가 많음을 감안하여,

- 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대할 수 있도록 ‘자기경영’ 원칙의 예외를 인정*하고 있습니다.

* 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제14조

- 따라서, 토지거래계약허가 신청인이 제1·2종 근린생활시설 내 일정 공간을 직접 이용하는 경우, 허가권자의 판단에 따라 여타 부분에 대한 임대 제공이 가능합니다.

- 다만, 신청인이 자기경영을 하는 공간과 임대를 하려는 공간은 구분 소유 등으로 분리되어 있어야 하며, 신청인은 허가 신청 시 토지이용계획서에 구체적인 임대계획을 작성·제출하여야 합니다.

(3) 주택 취득 후 일부 임대

- 「건축법 시행령」에 따른 단독주택(다중주택·공관 제외)과 공동주택(기숙사 제외)의 경우에도 해당 건축물의 일부 임대가 가능하도록 ‘자기거주’ 원칙의 예외를 인정*하고 있습니다.

* 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제14조

- 따라서, 토지거래계약허가 신청인이 해당 단독·공동주택에 실제로 거주하는 경우라면, 직접 이용하지 않는 일부 공간에 대해서는 허가권자의 판단 하에 임대 목적으로 활용하는 것이 가능합니다.
- 다만, 실제로는 주택 전체를 임대하면서 일부임대를 가장(假裝)하는 등 제도를 악용하는 문제가 발생하지 않도록 이용실태 조사* 등을 통해 이용의무 준수 여부를 철저히 단속해 나갈 계획입니다.

* 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제18조

(4) 부부·가족 등이 지분으로 부동산 취득 시 허가 여부

- 2인 이상이 지분을 공유하고 있는 공유지 거래의 경우, 지분별로 허가대상면적 여부를 판단하는 것이 원칙입니다.
- 다만, 부부·가족 등 세대 구성원이 공유지분을 각각 취득하는 경우에는 동일인의 취득으로 간주, 취득한 공유지분 면적 전체를 합산하여 허가대상면적 여부를 판단*하게 됩니다.

* (예시) 주거지역 내 대지면적이 30㎡인 아파트를 부부가 공동명의로 소유 (배우자별 지분 각 15㎡)한 경우, 이를 다른 부부에게 배우자별로 15㎡씩 매도 → 지분면적 합산 시 18㎡을 초과하므로 허가 대상

(5) 기존 주택 보유자의 신규주택 취득

- 주택을 既 보유한 경우에도 신규주택 취득 목적으로 토지거래계약 허가를 신청할 수 있으나,
- 이 경우 허가를 신청하면서 당해 지역에 거주해야 할 사유 또는 자기거주용 토지 또는 주택을 추가적으로 취득해야 하는 사유를 구체적·객관적으로 소명해야 합니다.
- 한편, 허가구역이 속한 시(특별시·광역시 포함)·군 또는 연접 시·군에 거주하는 매수자로서 주택을 既 보유한 경우에는 위의 소명 외에 기존 주택의 처리계획서(매매·임대 등)를 제출*하여야 합니다.

* (예시) 경기도 성남시에 주택을 既 보유한 자가 송파구 잠실동 등 허가구역 내 신규주택을 취득하려는 경우 기존 주택 매매 또는 임대계획서를 제출해야 함

(6) 최초 분양주택의 전세계약 가능 여부

「주택법」 제54조에 따라 주택 사업 주체가 주택을 공급하는 경우 등은 허가 대상에서 제외*됩니다.

* 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제11조

○ 따라서, 향후 허가구역 내에서 신규로 주택을 분양받는 수분양자의 경우 허가에 따르는 2년 간 실거주 의무를 부과받지 않으며, 자유로운 전세계약 체결이 가능합니다.

(7) 오피스텔 거래 시 허가 여부

오피스텔도 대지지분면적이 허가 기준면적(상업지역 20㎡ 등)을 초과하는 경우라면 토지거래계약허가를 받아야 합니다.

○ 허가 신청 시 오피스텔의 이용목적(주거용, 경영용 등)을 토지이용계획서에 명시하여야 하며, 허가받은 이후에는 2년 간 자기거주 또는 자기경영 의무를 이행해야 합니다.

향후 계획

향후 국토부 및 서울시는 토지거래계약허가 처리업무가 상기 지침 등에 따라 면밀하게 검토되고, 빠른 시일 내에 이루어질 수 있도록 허가권자인 관할 구청을 독려·지원해 나갈 계획입니다.

한편, 토지거래허가구역 발표 이후의 실거래 신고건에 대해서는 자금조달계획서 및 증빙자료를 면밀히 검토하여 불법증여 등 이상거래 여부를 철저히 확인하고, 아울러 허가 회피목적의 계약일허위작성 등이 있는지 등에 대해서도 집중 조사할 계획입니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 토지정책과 고경표 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락주시기 바랍니다.