국토교통부	보 도 자 료		대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2022. 2. 21.(월) / 총 6매(본문3, 참고3)	
담당부서 토지정책과	담 당 자	• 과장 김명준, 사무관 김상환, 주무관 박아현 • ☎ (044) 201-3402, 3407	
보 도 일 시	2022년 2월 22일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신 · 방송 · 인터넷은 2. 22.(화) 11:00 이후 보도 가능		

「부동산거래신고법 시행령」 개정안 국무회의 통과

◇ **토지거래허가구역 내 용도지역별 허가대상 기준면적 강화**

◇ **토지 취득 시 자금조달계획서 제출 의무화**

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 2월 22일 국무회의에서 「**부동산 거래신고 등에 관한 법률**」 **시행령** 및 **시행규칙 일부개정안**이 **의결**되었다고 밝혔다.

□ 이번 개정안은 **토지의 투기적 거래**를 **억제**하기 위하여 **토지거래허가 대상 면적기준**을 **조정**하고, 일정 규모 이상의 토지를 취득할 경우 **자금조달계획서**를 **제출**하도록 하는 내용을 담고 있다.

① **토지거래허가 대상 면적기준 조정**

○ **현행** 법령 상 토지거래허가구역 지정 시 **용도지역별 기준면적**의 **10~300% 범위**에서 따로 정하여 **공고** 할 수 있으나,

- 허가대상 면적을 최소화하더라도 **도심에 위치한 소형 연립·다세대 주택** 등의 경우에는 **허가대상에서 제외**될 수 있어 **제도의 실효성을 약화**시킨다는 지적이 제기되어 왔었다.

- 이에, 허가 대상에서 제외되는 소규모 거래 건이 최소화될 수 있도록 법령 상 명시된 **용도지역별 토지거래허가 기준면적***을 **실효적 수준**으로 **조정**한다.

* 기준면적은 현행 건축법령상 대지 분할제한 면적기준 적용(건축법 제57조)

< 용도지역별 토지거래허가 기준면적 >

용도지역	주 거	상 업	공 업	녹 지	기 타
기준면적	60㎡	150㎡	150㎡	200㎡	60㎡

※ 도시지역 내 **주거지역**은 현행 **180㎡에서 60㎡**로, **상업지역**은 **200㎡에서 150㎡**로, **공업지역**은 **660㎡에서 150㎡ 등으로** 기준면적 각각 조정

* 지자체에서 기준면적의 10%로 허가대상 면적기준을 따로 정해서 공고 시, 주거지역의 경우 현행 18㎡에서 6㎡ 초과 토지까지 허가대상에 포함 가능

② 일정규모 이상 토지 취득 시 자금조달계획서 제출 의무화

○ **토지 취득 시** 편법적인 증여, 대출금을 정해진 용도 외로 활용하는 등 **투기적 자금이 유입**되는지 **확인**할 수 있도록 **자금조달계획서**를 **제출**하도록 한다.

* **현재** 일정한(규제지역 내 주택거래, 비규제지역 6억원 이상 등) **주택거래**의 경우 자금조달계획서를 제출토록 하고 있음

○ **수도권·광역시·세종특별자치시**의 경우 기획부동산 피해 등을 최소화하기 위해 **지분거래**를 하는 경우에는 **금액과 무관**하게 자금조달계획서를 제출하도록 하고, **지분거래가 아닌 경우**에는 **1억 원 이상***의 토지를 취득하는 경우에 한하여 **자금조달계획서**를 **제출**하도록 한다.

* 자금조달계획서 제출 회피 목적으로 계약을 수차례 나누어 체결하는 경우를 방지하기 위해 1년 이내 서로 맞닿은 토지를 추가 취득한 경우에는 합산하여 계산

- **그 외 기타지역**은 상대적으로 개발 호재에 편승한 투기성 자금 유입 우려가 낮아 **6억 원 이상***의 **토지**를 **취득**하는 경우에만 **자금조달계획서**를 **제출**하도록 한다.

* 1년 이내 해당토지·서로 맞닿은 토지를 추가 취득(지분포함)한 경우 합산하여 계산

□ **국토교통부 김형석 토지정책관**은 “이번 제도개선을 통해 **실수요 중심**의 **부동산 거래 시장**을 **조성**하고, **투기수요 유입**을 **차단**할 것으로 기대한다”면서,

○ “주택과 더불어 토지에 대한 투기도 근절하기 위해 **지속적인 모니터링** 및 **이상거래**에 대한 **집중조사**를 통해 대응할 것”이라고 밝혔다.

□ 이번에 시행되는 시행령·시행규칙 개정안은 시행일 이후 **법제처 국가법령정보센터**(http://www.law.go.kr)에서 확인할 수 있다.

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

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

참고 1 토지거래허가제도 개요

1 허가구역의 지정 및 해제

○ **(목적)** 국토의 합리적 이용을 촉진하고, 토지의 투기적 거래를 억제하여 건전한 부동산 경제질서 확립('78.12월 도입, 부동산거래신고법에 근거)

○ **(지정 대상)** 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서

- 토지이용계획이 새로이 수립·변경되는 지역, 토지이용 행위제한이 완화·해제되는 지역, 개발사업 진행·예정 지역, 기타 투기 우려 지역 지정 가능

* 지정 사유 소멸시 또는 지자체장의 해제요청이 이유있는 경우 해제 가능

○ **(지정 기간)** 5년 이내(재지정 가능)

○ **(지정권자·절차) 국토교통부 장관, 시·도지사**(동일 시·도 內)

토지거래허가구역 입안 ▸ 국토교통부(시·도지사)

↓

중앙(지방)도시계획위원회 심의

↓

공고 및 관계기관 통보 ▸ 지역, 기간 등 지정사항

↓

공고(7일) 및 공람(15일) ▸ 시장 · 군수 · 구청장

* 해제권자 및 절차도 지정시와 같음

○ **(지정효과)** 용도별로 일정면적 초과 토지를 취득하고자 하는 자는 사전에 토지이용목적을 명시하여 시·군·구청장의 허가 필요

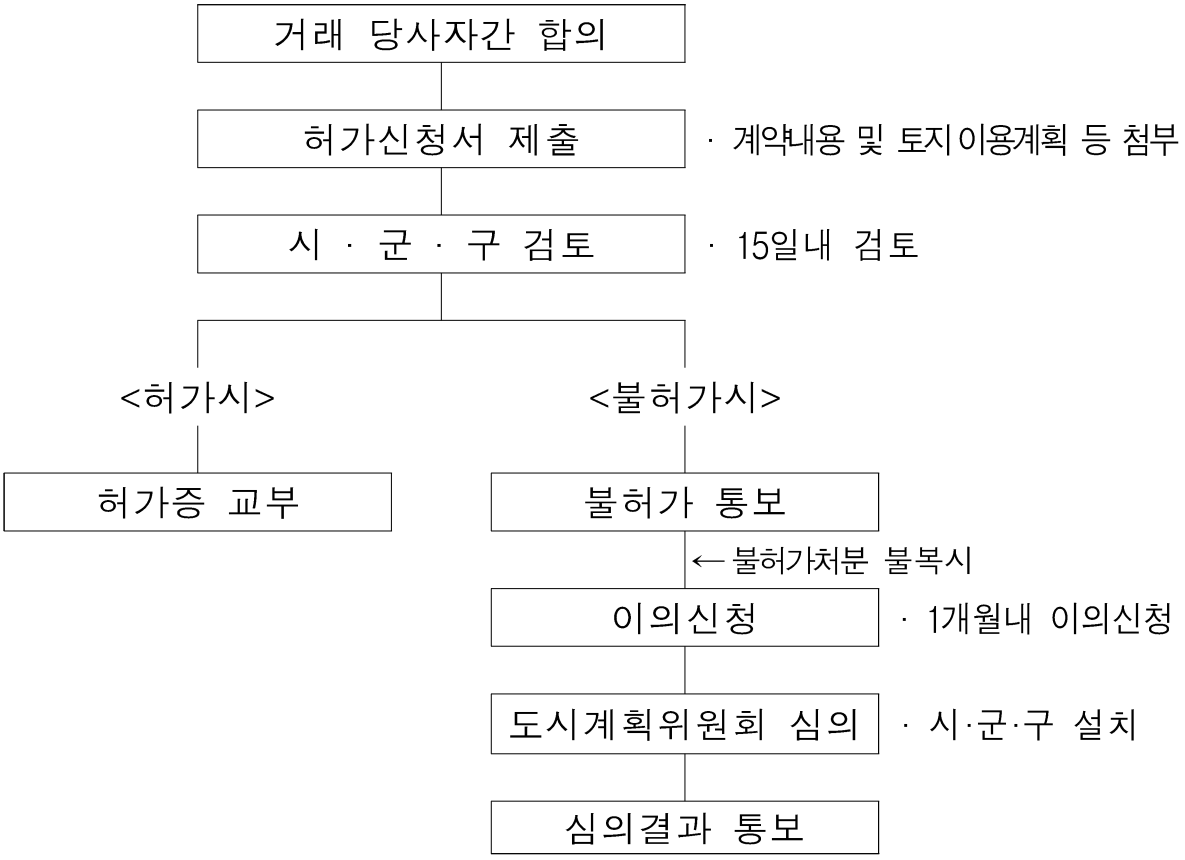
- 허가를 받은 자는 **일정기간 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생**

용도	허가기준	이용의무기간
주거용지	자기의 거주용 주택용지로 이용	2년
주민복지·편익 시설	지역주민을 위한 복지·편익시설 설치	2년
농업·축산업·임업·어업	허가구역에 거주하는 농업인 등이 농업 등을 경영	2년
공익사업, 지구 지정 등	적합한 사업에 이용	4년
현상보존용	나대지 등 개발·이용이 제한·금지된 토지	5년

2 토지거래계약 허가절차

○ **(허가권자)** 관할 **시·군·구청장**

○ **(허가대상)** 토지의 **소유권·지상권** 등을 **유상**으로 **이전·설정**하는 계약을 체결하고자 하는 경우



※ 토지거래계약 허가 후 당사자간 거래계약을 체결하여야 하며, 등기신청 시 허가증을 첨부하여야 함

참고 2 토지 자금조달계획서 Q&A

Q. 금번 신설된 토지 자금조달계획서 제출대상은?

□ **'22.2.28 이후 토지거래 계약을 체결하는 경우**에 해당되며,

○ **수도권·광역시·세종시**의 경우 ①**1억원 이상** 또는 ②**지분거래**로 토지 거래계약을 체결하는 경우, ③해당 토지거래계약 체결 1년 이내 **서로 맞닿은 토지를 추가로 취득**한 경우 **합산한 거래금액**이 **1억원 이상**이면 토지 자금조달계획서 제출대상임

○ **그 외 기타지역**의 경우 ①**6억원 이상** 토지거래계약을 체결하는 경우, ②해당 토지거래계약 체결 1년 이내 **해당토지·서로 맞닿은 토지를 추가로 취득**한 경우 **합산한 거래금액**이 **6억원 이상**이면 토지 자금조달계획서 제출대상임

Q. 토지 자금조달계획서 제출 방법은?

□ 부동산 소재지 관할 **시군구청 방문 또는 인터넷(rtms.molit.go.kr)**을 통해 **제출**이 **가능**하며,

○ **공인중개사를 통해 제출하는 경우**, 매수인은 25일 이내 관련 자금조달계획서를 공인중개사에게 제출해야 하며, 기간 내 제출하지 않는 경우 매수인이 별도로 제출해야 함

○ **제3자 제출 대행을 하는 경우**, 대리인은 관련서류*와 함께 시군구청에 제출 가능하며, 이 경우에는 방문 제출만 허용됨

* 서명 또는 날인(법인인감)된 위임장, 위임인 신분증(법인인감증명서)사본, 대리인 신분증

Q. 토지 자금조달계획서와 부동산거래계약신고서를 동시에 제출해야 하는지?

□ 자금조달계획서를 부동산거래계약신고서와 **별도 제출할 수 있으나**, 부동산거래계약신고서만 제출되고 자금조달계획서가 제출되지 않는 경우에는 신고필증*이 발급되지 않음

* 신고필증은 소유권이전등기신청 시 필수 제출서류임

○ 부동산거래계약신고서와 자금조달계획서 **일괄 제출**을 **권장**