

보도시점 : 2023. 7. 20.(목) 11:00 이후(7. 21.(금) 조간) / 배포 : 2023. 7. 20.(목)

부동산 투기 대응 등을 위한 토지거래허가제도 정비 및 거래가격 거짓신고 과태료 상향 추진

- 7월 20일부터 부동산거래신고법 하위법령 개정안 입법예고

- 앞으로 토지거래허가구역(이하 “허가구역”) 지정권자가 투기행위자(외국인등을 포함) 등만 규제하는 것이 가능해지고, 시세 조작의 정도가 큰 업·다운 계약에 대한 거짓신고 과태료가 상향됨에 따라 실수요자 중심의 부동산 시장 환경이 조성된다.
- 국토교통부(장관 원희룡)는 지난 4월 「부동산거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”) 개정(10.19 시행)에 따라 부동산거래신고법 하위법령을 마련하여 7월 20일부터 입법예고(~8.29)한다고 밝혔다.
- 이번 부동산거래신고법 시행령·시행규칙 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.
 - 허가구역 지정권자가 투기우려지역에서 지가변동률, 거래량 등을 고려하여 투기우려의 주체가 되는 개인, 법인 등을 ‘허가대상자’로, 투기우려의 대상이 되는 토지의 이용상황(나대지, 건축물이 포함된 토지 등)을 ‘허가대상 용도’ 등으로 특정하여 허가구역을 지정할 수 있도록 시행령에 구체화하였다.
 - 또한 금번에 부동산 투기 대응을 위해 토지거래허가제도를 개선함에 있어, 관계 기관의 요청 및 주요국의 입법 사례*를 고려하여 국방목적상 외국인 토지거래허가제도에 대한 지정·협의절차 내실화 등 제도를 정비하였다.
 - * (미국) 외국인투자위험심사현대화법(‘20.2 시행), (일본) 중요토지등조사규제법(‘22.9 시행)
 - 개정 부동산거래신고법 취지에 맞춰, 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 30%를 넘는 거래가격 거짓신고에 대한 과태료 부과 구간을 신설*하였다.
 - * 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 30% 이상 40% 미만인 경우 취득가액의 100분의 7, 40% 이상 50% 미만인 경우 취득가액의 100분의 9, 50% 이상인 경우 취득가액의 100분의 10 과태료 부과 구간 신설
- 원희룡 국토교통부 장관은 “이번 부동산거래신고법 하위법령 개정을 통해 투기는 엄중 대응하되 투기와 관련 없는 국민들은 규제에서 제외될 수 있고, 외국인 토지거래허가제도도 내실있게 운영될 수 있을 것으로 기대된다”고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	김명준 (044-201-3402)
		담당자	사무관	정은선 (044-201-3407)
국방 목적상 토지거래 허가제 관련	국방부 시설기획과	책임자	과 장	김순자 (02-748-5810)
		담당자	중 령	배동수 (02-748-5844)
	법무부 이민정보과	책임자	과 장	이대우 (02-2110-4090)
		담당자	사무관	윤철민 (02-2110-4091)
	산업부 투자정책과	책임자	과 장	이민영 (044-203-4070)
		담당자	사무관	박찬서 (044-203-4074)



[1] 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정(4.18.)에 따른 개정사항

① 투기우려 토지거래허가제 관련 개정 주요내용(영 제7조 제2항 및 제4항)

- 공공주택지구 등 일반적으로 적용될 필요가 있는 토지거래허가구역 외, 투기우려의 원인이 특정될 수 있는 경우 투기와 관련성이 높은 ‘대상자’ 또는 ‘대상토지’를 특정하여 구역을 지정할 수 있도록 규정
 - (허가대상자) 지가변동률, 거래량 등을 고려할 때 투기우려의 주체가 되는 대한민국과 외국의 개인, 법인 등을 ‘허가대상자’로 특정 가능
 - * (예) 토지거래허가 대상자를 ‘외국인’ 또는 ‘법인(기획부동산)’ 등으로 특정하여 지정·공고
 - (허가대상토지) 투기우려 대상 토지의 ‘허가대상 용도(나대지 또는 건축물이 포함된 토지 등)’와 ‘지목(대지, 임야 등)’을 특정 가능
 - * (예) 토지거래허가 대상토지를 ‘주택이 포함된 토지,’ ‘임야’ 등으로 특정하여 지정·공고
 - (공고) 토지거래허가구역 지정시 허가대상자, 허가대상토지를 특정할 경우 해당 사실을 공고하도록 규정

② 거짓신고 과태료 부과기준 개정 주요내용(영 별표1)

- 현재는 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 10% 미만인 경우, 10~20%인 경우, 20% 이상인 경우의 3단계로 구분하여 부과하고 있으나, 과태료 상한이 상향(취득가액의 10%)됨에 따라 이를 보다 세분화하여 부과

< 과태료 상향부과안 >

	현 행	개 정 안
실제 거래가격과 신고가격의 차액이 10% 미만	취득가액의 2%	취득가액의 2%
10 ~ 20% 미만	취득가액의 4%	취득가액의 4%
20 ~ 30% 미만	취득가액의 5%	취득가액의 5%
30 ~ 40% 미만		취득가액의 7%
40 ~ 50% 미만		취득가액의 9%
50% 이상		취득가액의 10%

[2] 국방목적상 외국인 토지거래허가제 관련 개정사항

① 외국인 허가 대상지역 확대 및 지정절차 개선(영 제6조 제2항)

- 국방목적상 외국인 허가 대상지역을 △군사시설보호구역과 △대통령령으로 정하는 국방목적상 필요한 섬 지역*으로 한정하던 것을,

* 현재 서격렬비도 등 영해기점 8개 무인도서를 허가구역으로 지정 중('14.12월~)

- 국군 및 주한미군의 기지·시설은 물론, 공항·항만·전력 등 국가중요 시설*도 허가구역 지정 대상에 포함될 수 있도록 확대

* 통합방위법 제2조제13호에 따른 공공기관, 공항·항만, 주요 산업시설

- 외국인 허가대상지역은 국방부장관, 국정원장의 요청에 따라 국토부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후, 중앙도시계획위원회 심의를 통해 지정하도록 절차 규정

② 외국인 토지거래 허가심사 절차 개선(영 제6조 제3항 및 제4항)

- 국방목적상 외국인 허가 대상지역 내 외국인의 토지거래허가 심사 시 허가 심사기간을 연장(15일 → 최대 60일) 가능하고,

- 토지자금조달계획서 제출을 의무화하여 토지취득목적, 자금출처 등의 검증이 가능하도록 개선

- 국방목적상 허가 대상지역 내 토지거래 허가신청에 대해 허가관청이 관계 행정기관의 장과 협의를 할 때에는 제출된 신청서 및 관계 서류를 첨부하도록 규정

※ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당-법령정보-입법예고·행정예고”에서 확인이 가능합니다.

【 참고 : 주요국 투자안보법제 주요내용 】

□ 미국의 「외국투자위험심사현대화법」 주요내용

- (목적) 외국인 투자 규제를 강화하는 「외국투자위험심사현대화법」 제정·시행으로 외국인 투자 심사 대상을 크게 확대(18.8월 제정, '20.2월 시행)*
- * 외국인 부동산 거래를 국가안보 심의 대상에 포함하여 외국인투자위원회(Committee on Foreign Investment in the United States; CFIUS)에서 심사
- (주요내용) 외국인의 부동산 거래가 국가안보에 위협이 된다고 판단할 경우 해당 거래의 중지 또는 금지의 결정을 대통령에게 권고
- 규정 적용 여부는 부동산의 가치나 금액, 규모와는 관련이 없고, 해당 부동산이 특정한 지리적 위치*에 존재하는지를 기준으로 판단
- * 군 기지·시설·공항·항만에 인접한 부동산(①공항·항만에 소재하거나, 공항이나 항만의 일부로서 기능하는 부동산, ②미 군사시설 인근에 소재하는 부동산, 국가안보상 기밀을 다루는 미정부 시설이나 자산에 인접한 부동산)

□ 일본의 「중요토지등조사규제법」 주요내용

- (목적) 국가중요시설 및 국경 도서지방 인근 토지 등이 그 기능이 저해되는 용도로 제공되는 것을 방지하고, 국민생활기반 유지 및 일본 영해 등의 보전 및 안보에 기여(21.6월 제정, '22.9월 시행)
- (주요내용) 중요시설* 및 국경지역 도서의 기능이 저해되는 것을 방지하기 위해 총리가 주시구역 지정 가능
- * 자위대 및 주일미군 시설 등 방위 관련 시설, 해상보안본부, 항공기지 등 해안보안청 시설, 공항(자위대 인접 혹은 사용시설) 등 국민생활 관련 시설
- 주시구역 중 안전보장의 관점에서 특히 중요성이 높은 시설이나 국경 지역은 특별주시구역으로 지정 가능
- 특별주시구역 내 토지 등에 관한 소유권 등의 이전·설정 계약시 계약체결일로부터 2주 내 물건소재지, 토지이용목적을 신고

① 투기우려 토지거래허가제 관련 일부 개정령안

현행	개정안
제7조(허가구역의 지정) ① (생략) <u><신 설></u>	제7조(허가구역의 지정) ① (현행과 같음) ② <u>법 제10조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사는 토지거래계약을 체결하려는 당사자 또는 그 계약의 대상이 되는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 이를 특정하여 허가구역을 지정할 수 있다.</u> 1. <u>허가대상자: 제1항제4호에 따른 지역에서 지가변동률, 거래량 등을 고려할 때 투기우려의 주체가 된다고 인정되는 대한민국과 외국의 개인, 법인, 단체 등</u> 2. <u>허가대상 용도: 제1항제4호에 따른 지역에서 투기우려의 대상이 된다고 인정되는 토지의 이용상황으로서 나대지 또는 「건축법 시행령」 제3조의5에 따른 건축물이 포함된 토지 등</u> 3. <u>지목: 제1항제4호에 따른 지역에서 투기우려의 대상이 된다고</u>

② (생략) ③ 법 제10조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제10조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)의 <u>지정기간</u> 2. ~ 4. (생략)	<u>인정되는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제24호에 따른 지목</u> ③ (현행 제2항과 같음) ④ ----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- <u>지정기간</u> <u>및 법 제10조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 허가대상자와 허가대상 용도</u> 2. ~ 4. (현행과 같음)
--	---

② 국방목적상 외국인 토지거래허가제 관련 일부 개정령안

현행	개정안
제6조(외국인등의 토지거래 허가) ① (생략) ② 법 제9조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 국방목적상 필요한 <u>섬 지역</u> 으로서 국토교통부장관이 국방부장관 등 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 지역을 말한다.	제6조(외국인등의 토지거래 허가) ① (현행과 같음) ② ----- ----- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역----- ----- 국방부장관 또는 국가정보원장의 요청에 따라 관계 중앙행정기관의 장과 협정한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 ---.
<신설>	1. 섬 지역 2. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제4호의 군부대주둔지와 그 인근지역 3. 「통합방위법」 제2조제13호의 국가중요시설과 그 인근지역
③ 제1항에 따른 신청서를 받은 신고관청은 신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다. <단서 신설>	③ ----- 따라 외국인들이 신고관청에 신청서를 제출한 경우에 ----- ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 법 제9조제1항제1호에 따라 토지취득의 허가를 받아야 하는 구역·지역에서는 그

<신 설>

기간을 30일 이내로 하되, 필요시
신고관청은 그 기간을 30일의 범
위에서 연장할 수 있다. 이 경우
그 연장사유와 처리예정기한을 지
체 없이 신청인에게 알려야 한다.

④ 신고관청이 법 제9조제1항제1
호에 따라 토지취득의 허가를 받
아야 하는 구역·지역에 대해 법
제9조제2항에 따라 국방부장관,
국가정보원장 등 관계 행정기관의
장과 협의를 할 때는 제1항의 신
청서 및 관계 서류를 첨부하여야
한다.