
 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2021. 1. 11.(월) 총 2매(본문2)	
담당부서 : 토지정책과	담당자	• 과장 정우진, 사무관 고경표, 주무관 김재현 • ☎ (044) 201-3402, 3407	
보 도 일 시	2021년 1월 12일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 12.(화) 11:00 이후 보도 가능		

토지거래허가구역 내 신탁을 통한 신규주택 공급 허용 - 「부동산거래신고법」 시행령 개정안 국무회의 통과...19일부터 시행 -

- 앞으로 토지거래허가구역 내에서 신탁방식을 통한 주택개발 및 공급이 허용된다.
 - 국토교통부(장관 변창흠)는 토지거래허가구역 내 신탁개발 허용을 내용으로 하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령 일부 개정안이 1월 12일 국무회의를 통과하였으며, 대통령 재가 및 공포를 거쳐 오는 19일부터 시행될 예정이라고 밝혔다.

* 「서민·중산층 주거안정 지원방안」(’20.11.19) 후속조치의 일환으로 추진

- 그간 허가구역 내 허가를 받은 경우 취득한 토지를 직접 이용해야 하는 토지이용의무가 발생하여, 신탁*을 통한 개발은 원칙적으로 허용되지 않았다.
 - * 위탁자가 수탁자에게 특정 재산을 이전하거나 담보권을 설정하고, 수익자의 이익 등을 위해 재산의 관리·처분·운용·개발 등을 추진토록 하는 법률관계
 - 그러나, 최근 허가구역이 강남·송파·용산 등 수도권 도심지 중심으로 지정됨에 따라, 기존의 제도운영 방식은 도심지 주택개발 및 공급을 저해하는 측면이 있었다.

【 참고 : 허가구역 내 신탁사업 추진 관련 사례 】

- A 시행사는 강남구 삼성동에 위치한 **업무·근린생활시설 부지**(약 2,400m²)를 용도변경하여 **주상복합시설로의 개발계획**을 추진하는 방안을 검토
 - ☞ 그러나, 강남구 삼성동 허가구역 지정(’20.6)에 따라, 해당 지역 내에서는 토지신탁 방식의 개발을 할 수 없게 되어 토지거래계약 및 개발계획 무산

- 이에, 도심지 내 원활한 개발사업 추진 지원을 통하여 신규주택 공급을 촉진하기 위해, 향후에는 허가구역 내 신탁개발을 통한 주택건설을 허용하기로 하였다.
 - * 특히, 신탁은 위탁자가 사업자금 조달 등 필수역할을 맡는 경우가 많고, 수탁자는 위탁자의 이익 등을 위해 재산을 관리·처분하는 점도 감안할 필요
 - 이를 위해, 토지 신탁을 통해 주택을 개발·공급하는 경우에는 토지거래허가를 받은 자에게 부과되는 토지이용의무(허가받은 목적대로 이용) 이행의 예외를 인정한다.
 - * (「부동산거래신고법」 제17조) 토지거래허가를 받은 자는 대통령령으로 정하는 사유 외에는 5년 범위 내 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 함
 - 다만, 허가구역 내 무분별한 거래허가 신청 등이 발생하지 않도록, 신탁 허용 범위를 주택 등*을 개발·공급하는 경우로 제한하고,
 - * 「주택법」상 주택(주상복합 포함) 및 준주택(기숙사, 오피스텔 등)
 - 기존 건축물 관리·처분 등 목적의 신탁(관리·처분신탁)이 아니라 신규 건축물을 개발할 때 활용되는 신탁(개발·담보·분양관리신탁)에 한하여 허용한다.
- 국토교통부 토지정책과 정우진 과장은 “민간의 부동산 개발방식으로 신탁이 널리 활용 중임을 감안, 도심지 내 신규 주택개발을 지원하기 위해 제도개선을 추진하게 되었다”면서,
 - “이번 개정으로 도심지 토지거래허가구역 등에서의 주택공급이 보다 활성화될 수 있을 것으로 기대된다”고 밝혔다.
- 한편, 개정안은 법제처 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있다.



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