

토지거래계약허가 질의회신 사례

2012. 6

국 토 해 양 부

- 목 차 -

제 1 장 토지거래계약허가구역 지정 및 해제

I. 토지거래계약허가구역 지정

- 001 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
- 002 도시관리계획 등 계획수립 시 부동산 안정대책
- 003 각종 개발사업 시 토지거래계약허가구역 지정
- 004 허가구역 지정 효력 및 침해에 대한 구제 여부
- 005 토지거래계약허가구역 지정권 재위임 가능 여부
- 006 토지시장의 동향 및 상황 중점 점검 실시

II. 토지거래계약허가구역 해제

- 007 토지거래계약허가구역 해제 절차
- 008 지정권자별 지정 및 해제 효력

제 2 장 토지거래계약에 관한 허가기준 등

I. 토지거래계약허가 대상 및 심사기준

- 009 재정비촉진지구에서 용도지역 변경 추진 중인 사항
- 010 토지거래허가 신청부지에 불법사항이 있을 경우 처리방안
- 011 명의신탁에 따른 토지거래허가
- 012 토지거래허가구역에서 임대사업을 영위할 수 있는 요건
- 013 온천개발을 위한 토지취득 시 토지거래허가 요건
- 014 개발사업 부지에 대하여 현상보존용으로 허가 가능여부
- 015 다주택 소유자의 이촉권으로 거주 목적 허가 가능여부
- 016 법인과 개인이 버스운영 용도로 공동이용 가능여부

- 017 공유지분 거래 시 매매동의서 및 공동경영계획서 제출 여부 ...
- 018 지목이 임야인 토지에 근생 및 산림경영목적으로 허가 여부 ...
- 019 시설영농 목적으로 토지거래허가 시 허가요건 판단기준
- 020 농지를 교육재단에 기부할 수 있는지 여부
- 021 매도자의 동의 없이 매수자 단독으로 허가신청 가능여부
- 022 개인기업에서 법인으로 전환 시 토지 현물출자 허가 여부
- 023 수용에 따른 대체취득 토지거래허가 요건
- 024 판결에 의한 교환의 경우도 허가대상인지 여부
- 025 토지거래허가구역 내에서 농업법인의 판단기준
- 026 신탁회사에서 토지 처분 시 매도자 판단기준은
- 027 허가구역에서 농업경영을 위한 거주자격 요건
- 028 토지소유자의 사용승낙을 받을 경우 허가대상인지 여부
- 029 국·공유지상의 유허가 및 무허가건물의 토지거래계약허가
- 030 국·공유지상의 주택 매매가 관습법상 지상권인지 여부
- 031 자녀 결혼예정으로 인한 증여 해지의 경우 허가 가능여부
- 032 세대주에게만 토지거래허가가 가능한지 여부
- 033 향후 택지의 수의공급을 목적으로 신청한 토지거래허가
- 034 법인의 주택취득 가능여부
- 035 처분금지 가처분결정 및 소송 진행 중인 토지거래
- 036 압류, 가등기, 근저당권 설정 등이 되어 있는 토지거래
- 037 토지거래허가구역 내에서 토지의 교환 가능여부
- 038 토지거래허가구역 내에서 미성년자의 토지거래
- 039 부자지간에 매매형식에 의한 토지거래허가 가능여부
- 040 신탁을 원인으로한 소유권 이전
- 041 부자간의 증여에 있어 근저당권이 설정된 경우
- 042 허가구역지정 이전에 상속이 개시 되었을 경우
- 043 현상보존 목적 토지취득 허가요건
- 044 토지거래허가 신청 시 허가기준 심사의 시점
- 045 거주목적 토지취득 시 주민등록 이전 선행여부
- 046 기존 주택소유자의 주거목적 토지거래허가 가능여부

- 047 근린생활시설 설치 시 이용목적 심사방법은
- 048 종교시설 설치 시 이용목적 심사방법은
- 049 농지취득 시 실제 매수자와 농지전용허가자가 다른 경우
- 050 주택건설사업의 이용목적 심사방법은
- 051 학교기숙사 설립에 따른 이용목적의 심사방법은
- 052 아파트건립 부지 취득 시 도로부지도 가능여부
- 053 공장부지를 공동명의로 취득 시 토지거래허가 가능여부
- 054 무허가건물 철거 후 창고건축이 가능한지 여부
- 055 실수요자 판단 시 형질변경허가의 사전 이행여부
- 056 개발제한구역안의 무단형질변경 된 토지거래
- 057 분양받은 택지의 미등기 전매 가능여부
- 058 분할 후 허가기준 면적미만인 부지의 허가대상 여부
- 059 주유소 공동경영 목적으로 토지거래허가 가능여부
- 060 비농업인의 사전거주기간 등 토지거래허가 가능 요건
- 061 대리 신청 시 인감증명서를 제출 받아야 하는지 여부
- 062 주택신축 판매목적으로 토지거래허가가 가능한지 여부
- 063 지목과 현실이용상황이 다를 경우 허가가능 판단기준은
- 064 제외 국민이 임야취득 시 토지거래허가 가능여부
- 065 공유지분 거래 시 공동경영계획서 동의서 제출 여부
- 066 공무원이 농업용으로 토지거래허가를 받을 수 없는지 여부
- 067 농지를 주택신축을 위한 목적으로 허가가 가능한지 여부
- 068 신탁업자가 부동산 임대목적으로 허가 가능 여부
- 069 접경지역내 출입이 통제되는 농지의 현상보존 여부
- 070 조세특례제한법에 따라 법인에게 증여시 허가 여부
- 071 실질 소유권 상실한 경우 허가 신청 가능 여부
- 072 사업부서와 사전협의를 안 된 경우 귀책사유 여부
- 073 분양목적의 선임대 후분양인 경우 이용목적 위반 여부
- 074 본인이 직접 이용하는 경우 나머지 임대 가능 여부
- 075 지식산업센터 분양 목적의 경우 허가제 적용 여부
- 076 이용의무기간 중 임대주택법상 2인에게 양도 가능 여부

- 077 농업회사일 경우 연구용 농지 취득 가능 여부
- 078 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산 양도 시 허가 여부
- 079 공유지분 매매시 토지거래허가 가능 여부

II. 토지거래계약허가 대상 면적 산출 방법

- 080 주거지역 허가기준 면적 및 이용의무기간은
- 081 개발사업에 있어 사업규모의 적정성 판단기준은
- 082 1필지의 토지가 2이상의 용도지역에 포함되어 있을 경우
- 083 판결에 따른 수용면적이 사업면적을 넘을 경우
- 084 분할 후 최초의 거래에 해당되는지 여부
- 085 2개 이상의 현실지목으로 된 토지의 면적산출
- 086 토지구획정리사업에 따른 환지예정지 거래
- 087 허가대상면적 이상인 토지를 분할하여 거래하는 경우
- 088 허가대상면적 미만으로 증여 받은 토지의 거래허가
- 089 본인의 귀책사유가 아닌 공공사업으로 인한 분할의 경우
- 090 토지거래허가구역 내에서 잔여지 취득 가능여부
- 091 일단의 토지거래허가 판단기준은
- 092 토지거래허가구역 내에서 부부가 각각 토지를 취득할 경우
- 093 상속으로 지분구성 시 허가를 득하여야 하는지 여부
- 094 토지거래허가를 받은 후 사업부서에서 허가를 내주지 않는 경우
- 095 잔여지 면적 허가 여부

III. 토지거래계약허가권자의 권한

- 096 토지거래허가 취소 절차 및 새로운 토지거래허가 가능여부
- 097 토지거래허가권자의 권한 및 허가권 남용여부
- 098 토지거래계약허가증의 재교부
- 099 토지이용의무기간 중에 무상증여로 가장한 경우

IV. 부정한 방법 등으로 허가를 받은 자에 대한 벌칙

- 100 토지거래허가 없이 매매계약을 체결한 경우
- 101 부동산 매매약정서를 체결하는 경우 처벌대상인지 여부
- 102 토지거래허가 전 체결한 매매계약이 처벌대상인지 여부
- 103 허가구역 해제 후 허가를 받지 아니한 자의 실거래가 신고
- 104 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자의 처벌
- 105 불법적 거래에 대한 신고가 있을 경우 허가권자의 조사의무
- 106 토지거래허가 위반과 관련된 벌칙조항의 의미
- 107 토지거래허가 위반의 처리방법
- 108 토지거래허가를 득하지 않은 계약의 효력
- 109 허가 신청내용과 다른 계약서 발견시 고발조치 여부
- 110 공동사업자로 등록하여 이용한 경우 허가 위반 여부

제 3 장 국가 등이 행하는 토지거래계약허가에 관한 특례

I. 토지거래계약허가 규정 적용 배제

- 111 경매 및 공매일 경우 토지거래허가 대상여부
- 112 지방공기업이 공유재산을 공개경쟁입찰로 처분할 때
- 113 아파트형 공장을 분양할 경우 토지거래허가제 적용 배제여부
- 114 도시 및 주거환경정비법에 따른 토지매매 계약 시
- 115 토지거래허가제를 적용하지 아니하는 기관에 포함여부
- 116 국유재산 매각 토지의 토지거래허가 가능여부
- 117 관계법령에 의거 토지거래허가를 받은 것으로 간주한다는 의미

II. 허가권자와 협의에 의한 성립

- 118 경찰청이 교환목적으로 토지거래허가 협의 가능여부
- 119 허가권자와 협의 없이 자산관리공사에서 계약을 체결한 경우
- 120 국방부로부터 토지취득 시 허가요건
- 121 사전협의 없이 교환 후 허가권자와 협의한 경우 허가 유효 여부

제 4 장 토지이용에 관한 의무

I. 토지이용 의무기간 및 이용목적 변경

- 122 아파트형 공장 토지거래허가제 적용 제외
- 123 이용의무기간 중에 있는 토지의 일부 매매 가능여부
- 124 '05.11.11이전에 허가 받은 자의 임대 가능여부
- 125 이용의무기간 중에 새로운 토지거래허가가 가능한지 여부
- 126 부동산개발업자의 임대업 영위 가능여부
- 127 건축물을 직접 이용하지 아니하고 임대한 경우
- 128 담보신탁의 경우 원소유자 이용의무 이행여부
- 129 용도가 다른 건축물의 이용의무기간 산정방법
- 130 이용목적 변경을 승인한 경우 이용의무기간 기산일은
- 131 대수선으로 용도변경 후 분양하는 경우 이용목적 변경

II. 신고포상금 지급

- 132 신고포상금 예산이 부족한 경우 포상금 지급여부
- 133 신고자에게 포상금을 지급할 수 있는지 여부

III. 이행강제금 부과

- 134 이행강제금 사전예고기간 중에 의무면제 가능여부
- 135 건축 착수신고가 없는 경우 이행강제금 부과 가능여부
- 136 이행강제금 부과처분에 대한 이의신청 처리방법
- 137 원소유자가 이용의무기간 중 신탁회사에 수탁할 경우
- 138 과태료에서 이행강제금 부과 처분으로 전환된 시점은
- 139 농업협동조합법 면제조항이 이행강제금 부과처분에도 해당되는지 여부

140	도시재정비 촉진을 위한 특별조치법 개정 관련
141	주거용 목적으로 허가 받은 후 기존주택을 처분하지 않은 경우
142	토지거래허가구역에서 해제될 경우 이행강제금 부과 가능여부
143	위탁경영도 허가 받은 자가 이용하는 것에 해당되는지 여부 ...
144	이행강제금 부과 예고기간에 위반사항을 이행하였을 경우
145	재조사시 재차 타목적으로 이용할 경우 이행강제금 부과 절차
146	이행강제금 이의 신청에 대한 행정심판위원회 결정사항
147	허가목적대로 이용하지 않은 토지의 매도
148	허가구역과 비허가구역 혼재인 경우 이행강제금 산출
149	이행강제금 부과유예 결정 후 이용의무기간 완료 후 부과
150	2년이내 거주한다는 소명자료 제출시 이행강제금 대상 여부 ...
151	지식산업센터 분양목적 위반으로 이행강제금 부과 여부
152	이행강제금 처분취소 소송중인 경우 반복 부과 가능 여부
153	적법한 건축물로 전환한다는 허가조건 미이행시 이행강제금 ...

IV. 이용의무의 면제

154	도시계획위원회 심의사항인지 여부
155	토지이용계획이 변경될 경우 이용의무면제가 가능한지
156	상속에 따라 승계된 이용의무면제 가능여부
157	취업 등의 사유로 생활의 근거를 이전할 경우
158	토지비축의 경우 이용의무면제 가능여부
159	도시계획위원회 심의 및 인정에 대한 판단기준
160	일정기간 이용의무를 이행한 경우 잔여지 면제 여부
161	토지이용의무 면제 사유 없이 매수가 가능한지 여부
162	토지이용의무가 면제될 경우 토지의 처리방법은
163	상가임대차보호법에 따른 이용의무 이행여부
164	경매로 취득할 경우에도 거주 의무가 있는지 여부
165	토지거래허가구역에서 이용의무면제 사유
166	인접토지건물 침범으로 일부매도 시 이용의무면제 여부

제 5 장 기타

I. 토지거래허가업무 처리 지침

1. 건축물 임대에 대한 법령해석 사례
2. 직접 이용에 대한 토지거래허가 업무처리 지침
3. '05.11.11이전에 허가 받은 자의 임대 가능여부
4. '05.11.11이전에 허가 받은 자의 토지이용의무기간
5. 담보신탁 등에 대한 법제처 유권해석
6. 이의신청과 관련하여 도시계획위원회의 심의 효력
7. 이용목적변경승인의 기산일
8. 농지취득자격증명의 발급요건을 확인하여야 하는지 여부

II. 관련 판례사례

1. 처분청의 행정행위에 대한 효력 및 철회 사유
2. 관습법상 법정지상권
3. 이용목적의 적절성 판단 기준
4. 건축물 신축 시 착수의 의미
5. 구분 소유적 공유관계의 의미

제 1 장

토지거래계약허가구역 지정 등

001	토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역의 부동산 안정대책
-----	--

【질의요지】

- 개발제한구역 일부 해제에 따라 도시관리계획 변경결정안 협의와 관련된 토지거래계약허가 구역 지정여부

【회신내용】

- 본 개발제한구역에 대하여는 현재, 토지거래허가구역으로 지정 관리되고 있으나 GB 일부 해제에 따라 토지 등 부동산에 대한 투기 우려가 확산될 소지가 있으므로,
- 지정권자인 시·도지사로서 하여금 주변지역 등에 대한 토지시장 동향을 면밀히 주시하게 하시고 투기 우려가 확산될 시에는 토지거래업무처리규정 등을 참고하여 토지거래허가구역을 추가로 지정 하는 등 적기에 적절한 조치를 취할 수 있도록 하여 주시기 바랍니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-827호('10. 2. 8)

002	도시관리계획 등 계획의 수립 시 부동산 안정대책
-----	----------------------------

【질의요지】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의거 수립되는 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되거나 변경되는 지역에 대한 토지거래계약허가 구역 지정여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제116조의 규정에 의거, 당해 지자체에서는 개발계획이 수립된 지역이나 그 주변에 지가가 급등하는 등 토지투기가 발생할 우려가 있을 경우에는 토지시장 상황을 중점 감시하고,
- 시장이 불안해질 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제117조의 규정에 의거 토지거래계약허가구역 지정 등 부동산 안정대책을 수립·시행하여야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-6146호('09.12.21)

003	각종 개발사업 시 토지거래허가구역 지정 검토
-----	--------------------------

【질의요지】

- 물류단지계획 승인 신청과 관련된 협의에 따른 토지거래허가구역 지정 여부 의견조회

【회신내용】

- 계획수립권자로 하여금 토지시장을 자극할 수 있는 계획 사항에 대한 보안유지에 관심을 갖도록 하여 주시고,
- 향후, 본격적인 사업추진으로 토지 등 부동산에 관한 투기우려가 예상되는 경우는 지정권자인 시·도지사도 하여금 토지거래허가구역 지정 등 투기 방지대책도 병행하여 수립할 수 있도록 조치하여 주시기 바랍니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-825호('10. 2. 7)

004	토지거래허가구역 지정 효력 및 침해에 대한 구제 여부
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 토지거래규제 등으로 인하여 입은 재산권 침해에 대한 정부나 지방자치단체의 손해배상관련 법률은 없는지 여부
- 토지거래허가구역 결정 및 개발제한구역 지정 등의 관련법규 및 지침의 요지는 어떻게 되는지

【회신내용】

- 토지거래계약허가제도는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립 및 합리적인 토지이용 등을 위한 제한의 한 형태로서 토지의 투기적 거래 등의 억제를 위하여 부득이하게 일정부분에 대하여 그 처분을 제한하고 있음을 널리 이해하여 주시기 바라며, 동 처분으로 인한 국가 등의 손해배상관련 법률은 없음을 알려드리며,
- 토지거래허가구역 결정은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제117조 및 토지거래업무처리규정 제1조의 2 및 제1조의 3의 규정에 따라 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가상승 우려가 있는 지역 등에 대하여 국토부장관 또는 시·도지사가 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정하고 있으며 또한 개발제한구역의 지정 및 해제는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제3조 및 동법 시행령 제2조의 규정에 따라 도시관리계획으로 결정할 수 있도록 규정되어 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1230호('08.12. 4)

005	경제자유구역청장에게 토지거래계약허가구역 지정권 재위임 가능 여부
-----	-------------------------------------

【질의요지】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제139조 제1항에 따라 국가위임 사무인 토지거래계약허가구역 지정·해제·축소에 대한 업무를 경제자유구역청장에게 재위임 할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 토지거래계약허가구역의 지정 및 축소·해제에 관한 업무는 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시행되어야 하는 바, 광역시·도와 법적으로 독립된 경제자유구역청이 시·도 도시계획위원회의 심의를 받는다는 것은 법체계상 적절하지 않다고 판단되며,
- 또한 부산·진해 등 타 경제자유구역청의 경우도 허가구역 지정 및 축소·해제 권한은 부여받지 않고 있으므로(시·도지사가 행사), 현행과 같이 토지거래계약허가구역의 지정 및 축소·해제에 관한 업무는 시·도지사가 처리함이 타당할 것으로 사료됩니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-847호('08. 5. 8)

006	당해 지역의 토지시장 동향 및 상황 중점 점검
-----	---------------------------

【질의요지】

- 당해 관할지역의 지가변동률이 매월 급격히 상승하는 등 이상 과열 현상을 보이고 있을 경우 토지거래계약허가구역 지정 등 업무처리 요령

【회신내용】

- 현재 당해 지역 중 경제자유구역 배후지 등은 토지거래계약허가구역으로 지정되어 있으나, 귀 도에서는 앞으로 토지시장 동향 및 상황을 중점 감시하고 필요시 토지거래업무처리규정 제1조의 2 규정 등을 참고하여 즉시 토지거래계약허가구역으로 추가 지정하여 주시기 바라며, 우리부 차원의 조치가 필요할 경우에는 신속한 대책 마련을 요청하여 주시기 바랍니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-642호('08. 4.23)

007	토지거래계약허가구역 해제 절차
-----	------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가구역 지정에 따른 거래 불편 및 지역경제의 침체가 심하므로 해제하여 줄 것을 요청

【회신내용】

- 토지거래계약허가구역의 지정은 토지투기로 인한 경제질서의 불안 요인을 해소하고 지역경제의 왜곡현상을 막기 위한 부득이한 조치였으며,
- 아울러, 토지거래허가구역 해제에 대해서는 지자체의 의견 및 중앙도시계획위원회의 심의 등을 거쳐 지정 기간 만료 전에 해제 여부가 결정될 예정임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-697호('10. 2. 3)

008	토지거래계약허가구역 지정권자별 지정 및 해제 효력
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 국토부장관이 '09. 3. 1자로 해제한 부산진해경제자유구역의 토지거래계약허가구역을 도지사가 다시 '09. 3. 1자로 허가구역으로 지정할 경우, 종전에 국토부장관이 허가구역 지정 시 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지의 이용의무가 계속 되는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제117조 및 동법 시행령 제133조 제1항 제4호의 규정에 따라 국토해양부장관이 지정한 토지거래계약허가구역이 '09. 3. 1일부로 해제되고 시·도지사가 당해지역에 포함되는 일부 지역을 허가구역으로 신규 지정하였을 경우, 3.1일 이전에 토지거래허가를 받은 자의 이용의무는 3.1일 허가구역 해제와 함께 소멸되는 것으로 봄이 법 해석상 타당할 것으로 판단되며,
- 아울러, 시·도지사가 국토해양부장관이 해제한 지역에 대하여 토지거래허가구역으로 일부 지역을 다시 지정한다면 동법 제118조 및 제124조의 규정에 따라 허가구역으로 지정한 시점부터 새로이 토지거래허가를 받은 자부터 이용의무가 발생하는 것으로 봄이 타당할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-847호('09. 2.10)

제 2 장

토지거래계약에 관한 허가기준

009	재정비촉진지구에서 용도지역 변경 추진 중인 사항
-----	----------------------------

【질의요지】

- 재정비촉진지구로 지정되어 재정비촉진계획을 통하여 용도지역 변경 (일반공업⇒일반상업)을 추진 중인 토지에 대하여 재정비촉진계획 결정전에 현재의 용도지역인 일반공업지역이 아닌 일반상업지역으로 토지의 개발·이용 계획을 첨부하여 신청한 사항에 대하여 토지거래계약 허가 가능여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제2호 가목 및 토지거래업무처리규정 제12조에 따르면 토지의 이용목적이 각종 토지의 이용 및 관리에 관한 계획상 지정된 용도지역 등의 행위허가기준이나 이용촉진 또는 규제하는 내용에 어긋나는 경우에는 토지거래허가기준에 적합하지 않는 것으로 규정하고 있으므로 토지거래허가권자가 도시개발사업부서와의 사전협의 등을 통하여 도시관리계획상 일반상업지역으로의 토지의 개발 이용이 가능하다는 의견이 없이는 동 목적으로의 허가는 불가할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-802호('10. 2. 5)

010	토지거래허가 신청부지에 불법사항이 있을 경우 처리방안
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 임야를 산림공동경영목적으로 토지거래계약허가를 신청하였으나 불법 비닐하우스가 일부 있을 경우 토지거래허가를 내 줄 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제3항의 규정에 의하면 토지거래계약허가를 신청할 때에는 「토지이용계획」을 제출하도록 되어 있으며, 동 이용계획서는 합법적인 토지이용을 근거로 하여야 하며 또한, 당해 토지의 현실 이용 상황에 불법사항이 있다면 합법적인 이용이 가능 하도록 그 불법사항을 해소하여 거래할 경우 토지 거래 허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5899호('09.12. 8)

011	명의신탁에 따른 토지거래허가
-----	-----------------

【질의요지】

- 종중 간에 분쟁이 있는 토지에 대하여 명의수탁자인 A를 소유자로 인정하여 토지거래허가 처리가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 규정에 따르면 허가 구역 안에 있는 토지에 대한 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장에게 토지거래허가를 받도록 되어 있습니다.
- 따라서 허가권자는 종중간의 분쟁 등에 대하여 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률 등 관련법령 및 사실관계 등을 면밀히 조사하여 A를 소유자로 인정할 수 있을 경우에는 토지거래허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-6029호('09.12.14)

012	토지거래허가구역에서 임대사업을 영위할 수 있는 요건
-----	------------------------------

【질의요지】

- 관할 세무서에 임대 등으로 사업자등록이 되어 있는 자가 국토계획법 시행령 제119조 제2항 제3호에 규정된 임대사업자에 해당되는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제119조 제2항 제3호에 규정된 임대 사업자는 임대주택법 등 관계 법률에 따라 임대사업을 할 수 있는 자가 임대목적으로 취득이 가능하지만 일정한 자격요건을 부여하는 법률이 아닌 세법 등에 의거 의무적으로 사업자등록을 하여야하는 임대사업자는 이에 해당되지 않을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5648호('09.11.27)

013	온천개발을 위한 토지취득 시 토지거래허가 요건
-----	---------------------------

【질의요지】

- 경기도로부터 온천 발견 신고수리 및 온천원 보호지구 지정 고시를 완료하고 본격적인 온천개발을 위하여 온천공 인근의 토지를 취득하고자 할 경우 토지거래계약허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제1호 마목 및 토지거래업무처리규정 제1항 제2호에 따라, 취득하고자 하는 토지의 온천원 보호지구 지정고시가 현재까지 유효하고 또한 동 부지가 지구 지정 면적에 포함되어 있어 토지거래허가권자가 관계법령이나 토지이용계획상 적절하다고 인정하는 경우에는 토지거래허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5520호('09.11.23)

014	개발사업 부지에 대하여 현상보존용으로 허가 가능여부
-----	------------------------------

【질의요지】

- 허가구역안에 거주하는 자(者)에서 “거주하는 자”라 함은 자연인과 법인이 모두 가능한지 및 거주기간의 적용을 어떻게 해야 하는지 여부
- 경제자유구역의 구체적인 개발사업시행자가 선정되지 아니하여, 토지의 보상시기가 확정되지 않은 지역에서 토지가 소재한 허가구역 내에 사무실이 소재한 일반법인(주식회사)이 개발행위제한구역내의 행위제한된 토지(나대지)를 현상보존 목적으로 취득 신청시 허가기준에 적합한 것인지 여부.

【회신내용】

- 토지거래업무처리규정 제11조에 따르면 자연인과 법인이 모두 해당될 것으로 판단되며 아울러 법인의 주된 사무소의 소재지가 허가구역안에 위치하여야만 가능할 것이며 또한 국토계획법 제119조 제1호 사목의 규정에 의한 “허가구역 안에 거주하고 있는 자란”협의 또는 수용 당시 그 토지가 소재하는 시·군에 거주하는 자를 의미하며,
- 국토계획법 시행령 제119조 제2항 제2호에 규정된 “금지 또는 제한”은 별도의 규제가 없는 경우에는 개발에 대한 허가를 득할 수 있었으나 건축법에 의한 건축제한이나 국토계획법에 의한 행위허가제한 등 별도 법령 등에 의하여 토지이용목적의 이행이 불가하게 되는 경우로서 그 제한의 기간이 동법 시행령 제124조 제2항의 이용의무기간에 적합한지 및 사업시행자와의 협의 등을 통하여 허가 가능 여부를 판단할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5336호(‘09.11.13)

015	다주택 소유자의 이촉권으로 거주 목적 허가 가능여부
-----	------------------------------

【질의요지】

- 기존 GB내 다주택 소유자가 공익사업으로 인한 철거로 둘 이상의 이촉권을 가지게 되어 이미 첫 번째 이촉권으로 자기 거주용 목적으로 실제 거주 중에 있는 경우 새로운 토지거래허가를 할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조에 따르면 토지거래허가를 받은 자는 동법 시행령 제124조 제1항에 규정된 사유에 해당되지 않는 경우에는 거주용 목적으로 3년간 이용의무를 이행하도록 되어 있으며,
- 만약, 동법 시행령 제124조 제1항에 의거, 본인의 귀책사유가 아닌 불가피한 사유로 이용의무가 면제되었을 시에도 동법 제119조 제1호가목 및 토지거래업무처리규정 제6조 제3호에 따라 기존 주택의 처리(매매, 임대 등)계획서를 제출하여야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4793호('09.10.15)

016	법인과 개인이 버스운영 용도로 공동 이용 가능여부
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 법인(버스회사)과 법인내 대표 및 임원등 개인 3명이 함께 토지를 취득하여 버스운영 용도로 이용할 경우 공동이용으로 볼 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조에 따르면 토지거래허가를 받은 자는 그 토지를 허가 받은 목적대로 이용하도록 규정하고 있으므로 실질적인 토지이용의무 이행자가 누구인지 여부 등을 검토하고 또한 토지거래허가시 작성하는 토지이용계획서의 내용이 현실적으로 적법(사업자등록증 등)한지 등에 대하여 버스 운영에 관한 사업을 담당하는 부서에 사전협의 등을 걸쳐 가능 여부를 결정할 사안으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4576호('09. 9.30)

017	공유지분 거래 시 매매동의서 및 공동경영계획서 제출여부
-----	--------------------------------

【질의요지】

- 공유지분에 대한 토지거래허가 시 다른 공유자의 매매 동의 및 산림 경영 참여동의서 적합여부 판단기준은

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제1호 다목 및 토지거래 업무처리규정 제8조 제9항에 따르면 임업경영을 위하여 국토계획법 시행규칙 제23조의 자격을 갖춘 개인들이 실질적 공동경영을 할 목적으로 공유지분을 취득하는 경우에는 토지이용계획에 적합한 것으로 보고 있으며, 아울러 공유지 매매동의서 및 공동경영계획서의 적합 여부 등에 대해서는 허가권자가 민법 등 관련 법률을 참고하여 처리할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4227호('09. 9.11)

018	지목이 임야인 토지에 근생 및 산림경영목적으로 허가 가능여부
-----	-----------------------------------

【질의요지】

- 지목이 임야인 토지에 대하여 산지법에서 허용 가능한 근린생활시설 등의 건축물을 건축하고 일부 토지는 산림경영 목적으로 토지거래 허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 토지거래허가를 받아 취득한 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 규정에 따라 취득한 자가 직접 허가받은 목적대로 이용하도록 규정되어 있으므로 취득자가 당해 토지를 전용하여 이용할 수 있고 2가지의 용도로 관계법령 등에 의해 사용이 가능한 토지라면 허가가 가능할 것으로 판단되나, 구체적인 사실관계 등에 대하여는 허가권자가 건축부서 등과의 협의 등을 거쳐 처리할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3888호('09. 8.24)

019	시설영농 목적으로 토지거래허가 시 허가요건 판단 기준
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 1000m² 미만인 농지에 비닐하우스 1개동을 각 지상 위에 총 3개를 설치하는 목적으로 토지거래허가를 받을 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제23조의 규정에 의하면 농업경영용 토지를 허가받아 취득하고자 하는 경우 취득자는 농지취득자격증명의 발급요건에 적합하여야 하며, 비닐하우스 설치 등 배치 등에 관해서는 허가권자가 농지부서와 협의 등을 통하여 처리할 사안으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3651호('09. 8. 7)

020	농지를 교육재단에 기부할 수 있는지 여부
-----	------------------------

【질의요지】

- 농지를 교육재단에 기부할 수 있는지 여부 및 재단에서 한국농어촌공사와 위탁관리를 체결하는 조건으로 토지거래허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 및 토지거래업무처리규정 제20조의 3 제3항에 따르면 배우자 또는 직계존비속이 아닌자 간의 증여는 증여의사를 서면으로 확인하고 토지를 증여할 만한 타당한 사유를 입증하는 경우에 한하여 대가 없는 증여로 보아 수증자가 이용의무를 승계하는 조건으로 토지거래허가 없이 검인 처리가 가능할 것으로 판단되나,
- 다만, 토지거래업무처리규정 제2조 제1항 제9호에 따른 부담부 증여 등 사실상 대가가 수반되는 경우에는 토지거래허가 대상이며 아울러 동법 제119조 및 동법 시행규칙 제23조의 규정에 따라 농지의 경우 실제소유 및 실제 경작을 하여야 하므로 한국농어촌공사와 위탁관리를 체결하는 조건으로는 토지거래허가가 불가함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2678호('09. 6. 8)

021	매도자의 동의 없이 매수자 단독으로 허가신청 가능여부
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 판결에 의하여 소유권 이전 등기 시 상속자들로부터 동의를 받을 수 없을 경우 토지거래허가신청 방법은

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 및 토지거래업무처리규정 제2조 제1항 제4호에 따르면 집행력 있는 판결을 원인으로 하여 소유권 이전등기를 하고자 하는 경우로서 재판의 원인이 된 당초의 계약이 토지거래계약허가구역 지정 이후에 체결된 경우 매도인이 허가신청을 거부한 때에는 매수인(등기권리자) 단독으로 허가신청을 할 수 있도록 규정되어 있음을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3349호('09. 7.20)

022	개인기업에서 법인으로 전환 시 토지 현물출자 허가 여부
-----	--------------------------------

【질의요지】

- 개인기업이 법인으로 전환하면서 토지를 현물출자할 경우 토지거래 허가 대상여부 및 매도자의 이용의무 면제에 대한 질의

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 및 토지거래업무처리규정 제2조 제1항 제1호의 규정에 따라 개인기업을 법인으로 전환함에 따라 현물출자하는 경우에는 토지거래계약허가 대상이 되며,
- 위의 경우처럼, 개인 또는 기업 등이 토지이용의무기간 중에 불가피한 사유로 이용의무를 다하지 못할 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제8호의 규정에 따라 시·군·구 도시계획 위원회에서 인정한 경우에는 이용의무가 면제되어 새로운 토지거래 허가가 가능하며 또한 도시계획위원회의 심의는 서면심의도 가능함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3124호('09. 7. 6)

023	수용에 따른 대체취득 토지거래허가 요건
-----	-----------------------

【질의요지】

- 화물터미널 건설사업과 관련하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 종중 명의의 임야를 협의 매수할 경우 분묘 이장을 위하여 대체되는 토지취득 목적으로 토지거래허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제119조 제2항 제1호 및 토지거래업무처리규정 제11조 제6항의 규정에 따르면 토지수용에 의거, 종중이 그 협의 양도 또는 수용된 날로부터 3년 이내에 그 토지가 소재한 시·군과 그와 연접한 시·군 안에서 대체되는 임야를 취득하고자 할 때에는 그 토지의 이용에 적합한 것으로 보도록 규정되어 있으며 또한 이 경우 새로 취득하는 토지의 가액은 종전의 토지가액 이하이면 토지거래허가가 가능함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3005호('09. 6.30)

024	판결에 의한 교환의 경우도 허가대상인지 여부
-----	--------------------------

【질의요지】

- '08. 3.28 소유권이전등기말소 청구에 관한 서울고등법원의 판결문(조정 조서)을 원인으로 교환에 대한 소유권 이전등기 절차 이행에 관한 내용으로 토지거래허가가 가능한지 여부
- 토지거래허가가 가능할 경우 교환 시 토지거래허가신청서, 토지이용계획서, 토지자금조달계획서의 서류가 필요한 지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용 관한 법률 제118조 제1항 및 토지거래업무처리규정 제2조 제1항의 규정에 의거, 판결에 의한 교환의 경우에도 토지거래계약허가 대상임을 알려드리며,
- 또한, 교환으로 인하여 취득한 토지에 대하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제21조에 따라 토지이용계획 등에 관한 서류를 첨부하여 허가신청서를 제출하여야 함을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-306호('08. 6. 4)

025	토지거래허가구역 내에서 농업법인의 판단기준
-----	-------------------------

【질의요지】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제23조 제1호 나목의 농업 법인인지 아닌지의 여부를 심사하는 방법은

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제23조에 규정된 농업 법인은 농업·농촌 및 식품산업 기본법 제28조에 따라 설립된 영농조합 법인과 같은법 제29조에 따라 설립되는 법인의 대표가 농업인이고 또한 업무집행권을 가진자 중 2분의 1 이상이 농업인인 농업회사 법인을 의미하므로 동 법률에 규정된 모든 요건을 갖추었는지의 여부를 허가권자가 농지부서와 사전협의 등을 통하여 실질적으로 검토한 후 토지거래계약허가 여부를 결정할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-756호('08. 9.22)

026	신탁회사에서 토지 처분 시 매도자 판단 기준은
-----	---------------------------

【질의요지】

- 원소유자가 처분신탁 계약을 체결한 토지에 대해 토지거래계약허가 신청 당사자 중 매도자를 토지소유자가 아닌 신탁회사로 하여도 가능한지 여부

【회신내용】

- 원소유자의 처분신탁 계약체결에 따른 토지이용 의무위반사항에 대해서는 별론으로 하더라도 토지거래허가 당사자는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 규정에 따라 허가 신청 당시 현 토지소유자인 신탁회사를 매도자로 하여야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2326호('09. 5.19)

027	토지거래계약허가구역에서 농업 경영을 위한 거주 자격 요건
-----	------------------------------------

【질의요지】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제23조의 규정에 의한 농업을 영위하기 위하여 토지를 취득하고자 하는 경우, 토지거래 계약허가구역 내에서 실제로 당해지역에 거주하는 자를 어떻게 해석하여야 하는지의 여부를 회신하여 주시기 바랍니다.

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제23조 제1호 및 토지거래업무처리규정 제8조 제8항에 의거, 당해 토지가 소재하는 시에 주민등록이 되어 있고 주민등록 주소지에 실제로 거주하여야 할 것으로 판단되나 다만, 세대주 또는 세대원 중 취학·질병요양·근무지 이전 또는 사업상 형편 등 불가피한 사유로 인하여 당해 지역에 거주하지 아니하는 자는 제외토록 규정하고 있음을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-799호('08. 5. 6)

028	토지소유자의 사용 승낙을 받을 경우 토지거래계약허가 대상인지
-----	-----------------------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가구역에서 건축허가 신청자와 토지소유자가 달라 토지소유자의 사용승낙을 받아서 건축허가신청을 했을 경우 토지거래계약허가 대상인지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 규정에 의하면 허가구역 안에 있는 토지에 관한 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 허가권자에게 허가를 득하도록 되어 있는 바, 위 사항의 사용승낙이 지상권으로 볼 수 있는 경우라면 허가대상에 해당될 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-263호('08. 4. 1)

029	국·공유지상의 유허가 및 무허가건물의 토지거래계약허가
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 국·공유지상에 유허가건물 및 무허가건물이 관습법상 지상권으로서 토지거래계약허가 대상인지 여부

【회신내용】

- 국·공유지상의 유허가건물 및 무허가건물은 관습법상의 법정지상권에 해당된다고 볼 수 없으나, 향후 재개발사업 등의 시행에 따라 기존 점유면적에 상응하는 토지를 불하받고 분양권을 취득하게 되는 경우, 이는 토지에 관한 소유권의 취득을 목적으로 하는 권리에 해당된다고 할 것이므로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 규정에 의한 토지거래계약허가 대상임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-894호('08. 5. 9)

030	국·공유지상의 주택 매매가 관습법상 지상권인지
-----	---------------------------

【질의요지】

- 국·공유지상에 주택을 매매할 경우 토지거래계약허가 대상인지 여부

【회신내용】

- 국·공유지상의 주택은 관습법상의 법정지상권에 해당된다고 볼 수는 없으나, 국·공유지를 불하받고 분양권을 취득하게 되는 경우, 이는 소유권의 취득을 목적으로 하는 권리에 해당된다고 할 것이므로 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제118조의 규정에 의한 토지거래계약허가 대상임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정 책과-895호(‘08. 5.13)

031	자녀 결혼예정으로 인한 증여 해지의 경우 토지거래계약 허가 가능여부
-----	---------------------------------------

【질의요지】

- 당초 부담부 증여로 토지거래계약허가를 득하여 소유권이전등기를 완료하였으나 수증인 자녀의 결혼예정으로 인하여 당사자간 증여를 해지하고 母에게 일부 소유권 이전등기를 말소하고자 할 경우 토지거래계약허가 가능 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제2항 제1호의 규정에 의거, 주거용 목적으로 허가를 받아 취득한 경우에는 취득 시 부터 3년간의 이용의무기간이 부여되며, 결혼예정 등의 사유로 이용 의무를 면제 받을 수는 없을 것으로 판단되며,
- 다만, 결혼으로 인한 분가의 경우 등이 본인의 귀책사유가 아닌 사유로 인하여 허가받은 목적대로 이용하는 것이 불가능한 경우에 해당하는지 여부는 동법 시행령 제124조 제1항 제7호의 규정에 따라 허가권자인 귀구에서 판단하여 처리할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1056호('08. 5.21)

032	세대주에게만 토지거래계약허가가 가능한지 여부
-----	--------------------------

【질의요지】

- 토지거래업무처리규정에서 세대주에게만 토지거래계약허가를 국한하여 허가하는 것은 헌법에 위배 되는지 여부
- 토지거래업무처리규정상 무허가건물이 위치한 토지를 취득하고자 하는 경우, 먼저 불법사항을 적법하게 만들어야만 토지거래계약허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제1호 가목의 규정에 의한 자기의 거주용 주택용지는 자기와 가족의 생활근거인 건축물로서 건축법령의 규정에 의한 주택을 소유하기 위한 토지이므로 토지거래업무처리규정 제6조 제1항 제1호에서 세대원의 대표자인 세대주가 가족구성원 보다는 주택을 소유하기 위한 자격을 더 갖춘 자라는 점을 감안한 예시사항이므로 헌법에 위배되었다고 볼 수는 없으며, 또한 미성년자도 구청장이 민사법에 정한 바에 따라 법정대리권 등을 통하여 취득·관리가 가능하며 허가권자가 실수요자로 인정할 때에는 토지거래계약허가가 가능할 것으로 판단되며,
- 토지거래업무처리규정 제12조 제3항 제1호의 규정은 토지이용목적이 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 적합하고 허가시점에서 불법사항을 해소하거나 또는 적법한 상태로 전환하는 조건 등으로 허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1077호('08. 5.22)

033	향후 택지의 수의공급을 목적으로 신청한 토지거래계약 허가
-----	---------------------------------

【질의요지】

- 택지예정지구 지정('07. 6.28)이전에 체결된 부동산 매매계약서, 군부대 협의서류('06. 2.12), 도시개발구역지정제안 민원접수증('05. 6. 8) 등을 근거로 택지의 수의 공급을 목적으로 하는 토지거래계약허가를 받을 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 및 토지거래업무처리규정 제9조 제1항 제3호의 규정에 의거, 허가권자인 귀 시에서 당해 택지개발 사업과 관계있는 행정기관의 장과 사업시행자(대한주택공사) 등의 의견을 들어 토지거래계약허가 가능여부를 판단할 사항임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1266호('08. 6. 4)

034	법인의 주택취득 가능 여부
-----	----------------

【질의요지】

- 법인의 주택취득 가능 여부

【회신내용】

- 법인이 주거용 목적으로 주택을 구입하는 것은 실수요성 판단기준에 적합하지 않을 것으로 판단됨. 다만, 법인이 회사의 종사자 등을 위하여 숙소나 사택을 구입하는 것이라면 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조제1호 바목의 규정에 의한 용도로는 취득이 가능할 것이나 사택 등의 취득 가능여부는 현재 법인이 운영 중인 사택현황, 직원수, 필요여부 등 제반 사항을 허가권자가 검토하여 인정할 경우에 토지거래계약허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-643호('08. 4.24)

035	처분금지 가처분결정 및 소송 진행 중인 토지거래
-----	----------------------------

【질의요지】

- 매매계약 불이행 문제로 처분금지 가처분결정과 소유권 이전등기 청구소송이 진행 중인 토지를 선의의 제3자인 현 소유권자가 다른 사람에게 매도코자 하는 경우 토지거래계약허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 가처분 결정이나 소송 등은 민법상 문제이므로 별론으로 하고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제1항의 허가기준에 적합한 경우, 토지거래계약허가는 가능한 것으로 판단되며 다만, 소송이 진행 중인 토지의 거래로 추후 발생하게 될 문제에 대한 책임은 전적으로 거래 당사자에게 있음을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-32289호('90.11.20)

036	압류, 가등기, 근저당권 설정 등이 되어 있는 토지거래
-----	--------------------------------

【질의요지】

- 허가구역에서 토지등기부등본 상 법원의 강제경매가처분, 압류, 가등기, 근저당권 등이 설정되어 있는 토지거래 시 토지거래허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 등기부등본 상 법원의 강제경매가처분, 압류, 가등기, 근저당권 설정 등이 되어 있는 토지를 제3자가 취득하고자 하는 경우 그와 같은 권리설정 등은 별도 민법상 문제이고 또한 취득자가 그러한 사실을 인지한 상태에서 거래코자 하는 것이므로 이 경우에도 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제1항의 허가기준에 적합하면 토지거래계약허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-306호('92. 2.21)

037	토지거래계약허가구역 내에서 토지의 교환
-----	-----------------------

【질의요지】

- 법인이 소유한 임야와 새마을회가 소유한 임야를 서로 교환하여 법인이 이를 공장용지로, 새마을회는 농경지로 각각 사용코자 하는 경우 토지거래계약허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 토지거래계약허가는 교환의 경우에도 적용하게 되며 또한 토지거래허가를 받기 위해서는 토지이용계획 및 허가심사기준에 적합 하여야 하므로 귀 질의의 경우 교환으로 취득코자 하는 토지에 대한 이용 목적이 양 교환자 각각 토지이용계획에 적합 하는 등 토지거래계약 허가 심사기준에 모두 적합할 경우에는 동 허가가 가능함을 회신 합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-571호('95. 4.17)

038	토지거래계약허가구역 내에서 미성년자의 토지거래
-----	---------------------------

【질의요지】

- 현재 부동산을 소유하고 있는 미성년인 자가 교환에 의하여 토지를 취득코자 하는 경우 실수요자로 보아 토지거래계약허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 교환의 경우에도 양 당사자가 각각 토지거래계약허가 심사기준에 적합하여야 동 허가가 가능하며, 귀 질의의 경우와 같이 한 당사자가 미성년자인 때에는 허가권자인 관할 시장·군수 또는 구청장이 민사법에 정한 바에 따라 법정대리권 등을 통하여 취득·관리가 가능하며 실수요자로 인정될 때에는 토지거래계약허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1422호('95.10. 9)

039	부자지간에 매매형식에 의한 토지거래계약허가
-----	-------------------------

【질의요지】

- 부자지간에 상속 및 증여가 아닌 매매형식으로 토지거래계약허가를 득하려고 하는 경우에 허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 부자지간이라고 할지라도 매매의 형식으로 토지에 대한 소유권 등의 권리를 이전하고자 할 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제1항의 규정에 의거, 토지거래계약허가를 받아야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-181호('96. 2. 6)

040	신탁을 원인으로 한 소유권 이전
-----	-------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가구역에서 토지에 대하여 신탁을 업으로 하는 회사를 수탁자로 하여 소유권이전등기(신탁등기)를 신청하는 경우 토지거래계약허가를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 토지거래계약허가제의 근본취지는 투기적인 거래를 사전에 방지함으로써 자가상승을 억제하고 거래질서를 확립하기 위한 제도로써 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 규정에 의하면 토지거래계약허가 대상이 되는 권리는 대가를 받고 토지에 관한 소유권 등의 권리를 이전 또는 설정하는 경우로 정하고 있는 바, 신탁법에 의한 “신탁을 원인으로 하는 소유권 이전”은 대가가 수반되는 거래계약으로 볼 수 없으므로 토지거래계약허가 대상이 아님을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-348호(‘96. 3.13)

041	부자간의 증여에 있어 근저당권이 설정된 경우
-----	--------------------------

【질의요지】

- 근저당권이 설정된 토지를 부자간에 증여하고자 하는 경우 부담부 증여로서 토지거래계약허가를 득하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 근저당권이 설정된 토지를 부자간에 증여하고자 하는 경우는 근저당권에 근거한 채무의 실행을 위한 절차에 들어가 있지 아니하고 증여자가 당해 채무를 이행할 다른 재산이 있어 채무의 승계나 이전이 이루어진다고 볼 수 없는 사안에 대하여는 대가가 수반되는 거래라고 단정 지을 수는 없음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책팀-179호(05. 9.12)

042	허가구역지정 이전에 상속이 개시 되었을 경우
-----	--------------------------

【질의요지】

- 허가구역 지정 이전에 상속이 개시되어 토지거래계약허가구역지정 이후에 허가대상 면적 이하의 지분으로 등기된 상속지분을 거래하고자 하는 경우 허가를 받아서 거래하여야 하는지의 여부

【회신내용】

- 민법에 따르면 상속인은 상속 개시된 때로부터 피상속인의 재산에 관한 권리의무를 승계하게 되므로 허가구역지정 이전에 이미 상속이 개시되어 이를 원인으로 하는 상속 등기를 허가구역 지정 이후에 이루어진 경우라면 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제1항의 적용 대상이 아님을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책팀-2831호('06. 7.18)

043	현상보존 목적 취득 허가요건
-----	-----------------

【질의요지】

- 개발제한구역의 나대지를 현상보존 목적으로 취득하고자 할 경우 허가요건 심사기준은

【회신내용】

- 현상보존 목적의 토지취득은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제119조 제2항 제2호 및 동법 시행규칙 제24조의 규정에 의하여 관계 법률이나 도시계획 등에 개발이나 이용행위가 제한 또는 금지된 경우에 가능할 것임을 알려드리며 다만, 농지나 임야의 경우는 현상보존 목적의 취득이 불가함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3513호('04. 8. 7)

044	토지거래계약허가구역에서 허가기준 심사의 시점
-----	--------------------------

【질의요지】

- 도시계획상 공원시설로 지정되어 있는 지역에서 용도폐지된 저수지를 관할기관의 공원조성계획에 의한 시설 설치목적으로 매입한 후 동 저수지를 현황대로 유지하다가 향후 지자체의 개발계획에 응할 목적으로 토지거래계약허가를 받을 수 있는지 여부

【회신내용】

- 허가구역 내에서 토지거래허가를 받고자 하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 허가기준에 적합하여야 하며 토지거래계약허가 신청 시점을 기준으로 하여 이용목적이나 기타 허가기준을 심사하는 것이므로 취득 토지를 현황대로 유지하는 것과 같이 뚜렷한 이용목적이 없거나 또는 향후 지자체의 개발계획에 따라 이용하는 것과 같이 이용 시기를 막연히 유보하여 토지거래계약허가를 받을 수는 없으며, 다만 도시계획상 공원시설로 지정된 토지에 대하여 동 시설 등을 직접 설치하여 사업을 영위할 목적으로 그 시설 부지를 취득코자 토지거래계약허가를 신청하는 경우에는 그 시설 설치 행위가 공원관계법령이나 기타 관계법령에 의해 당해 토지에서 현재 허용되는 행위이고 그 사업계획이 공원조성계획이나 기타 토지이용계획상 적절한 사업임을 관할 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우, 동법 제119조 제1호 바 목에 의거, 토지거래계약허가 실수요자로 인정받을 수 있을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-75호('93. 1.18)

045	거주목적 토지취득 시 주민등록 이전 선행여부
-----	--------------------------

【질의요지】

- 외지인의 거주목적 토지취득 시 주민등록 이전이 선행되어야 하는지 여부

【회신내용】

- 허가구역에서 외지인이 자기의 거주용 토지를 취득하고자 함에 있어 당해 지역에서 거주하여야 할 객관적 사유를 소명한 때에는 주민등록이전 등이 선행되지 아니하더라도 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 보아야 할 것으로 판단됨을 회신 합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-12176호('91. 5. 1)

046	기존 주택소유자의 주거목적 토지거래
-----	---------------------

【질의요지】

- 허가구역 내에서 이사할 목적으로 나대지를 구입코자 하는 경우 매수자가 기존 주택을 소유하고 있다면 토지거래계약허가가 불가능 한지 여부

【회신내용】

- 허가구역에서 주택을 건축할 목적으로 토지를 구입하는 경우에는 자기의 주거용 주택용지에 사용코자 하는 것인 때에 한하여 그 토지의 이용목적에 적합한 것이 되는 바, 이 경우 매수자가 기존주택을 소유하고 있다는 사유만으로 토지 등의 거래계약에 대한 불허가 사유가 되는 것은 아니지만 기존주택처리계획서(매매 및 임대 등) 및 거래코자 하는 토지에 자기의 주거용 주택을 지어야 하는 객관적이고 구체적인 사유를 소명하여야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-642호('08. 4.23)

047	근린생활시설 설치 시 이용목적 심사방법
-----	-----------------------

【질의요지】

- 허가구역내의 주거지역에서 근린생활시설을 설치하고자 토지를 매입하는 경우 그 토지의 이용목적을 심사하는 방법과 매수자의 거주지 제한을 하는지 여부

【회신내용】

- 허가구역내의 주거지역에서 근린생활시설을 설치할 목적으로 토지를 매입하고자 하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제1호 나목의 규정에 의하여 그 근린생활시설이 허가구역 내에 거주하는 자의 복지 또는 편익을 위한 시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설인 경우에 그 토지의 이용목적이 적합한 것이 되며, 이 경우 매수자의 거주지 제한은 하고 있지 않고 다른 허가 심사기준에도 적합한 때에는 토지거래계약허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-26060호('90.10. 8)

048	종교시설 설치 시 이용목적 심사방법
-----	---------------------

【질의요지】

- 허가구역에서 종교단체가 준공업지역 내의 토지를 종교시설 설치의 목적으로 취득하고자 하는 경우 토지이용목적에 적합한지 여부를 심사하는 기준은

【회신내용】

- 허가구역에서 종교단체가 준공업지역 내의 토지를 종교시설 설치 목적으로 취득하고자 하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률구역내 거주하는 자의 복지 또는 편익을 위한 시설로서 관할 시장·군·구청장 제119조 제1호 나목의 규정에 의하여 당해 종교시설이 허가군수 또는 구청장이 인정하면 토지거래계약허가가 가능함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1565호('96.12. 9)

049	농지취득 시 실제 매수자와 농지전용허가를 받은 사람이 다른 경우
-----	-------------------------------------

【질의요지】

- 농지의 실제 매수자와 농지전용 및 건축허가를 받은 자가 다른 사람인 경우 당초 매수인 앞으로 토지거래계약허가를 받을 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조의 규정에 의거, 거래당사자의 직접적인 토지이용목적에 심사하여 실수요자 여부를 판단하는 것인 바, 질의의 경우에도 당해 토지의 매수자가 어떠한 이용목적으로 취득하는 것인지를 심사하여 실수요자 여부를 판단하게 됨. 따라서 허가구역내 농지를 농지전용허가나 건축허가를 받아 농업외의 다른 목적으로 사용하고자 토지거래허가를 신청하는 경우 매수자가 농지전용허가나 건축허가를 받은 사람이 아닌 다른 사람이라면 진정한 실수요자로 인정 받을 수 없을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1734호('92.11. 6)

050	주택건설사업의 이용목적 심사방법
-----	-------------------

【질의요지】

- 허가구역 안에서 주택건설사업자가 주택건설을 목적으로 토지를 매입하는 경우에 그 이용목적이 적합한지 여부를 심사하는 방법은

【회신내용】

- 허가구역 안에서 주택의 건설을 위하여 토지를 매입하는 경우에는 관계법령에 의하여 그 사업의 시행이나 입지에 관하여 관계행정기관의 장이 허가·승인·지정·확인 또는 추천 등을 한 경우와 관할 시장·군수 또는 구청장이 특히 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 그 이용목적이 적합한 것이며 이 경우 관할 시장·군수 또는 구청장이 특히 필요하다고 인정하는 경우라 함은 사업시행자로부터 사업계획서를 제출받아 당해 사업이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 또한 가능한 것인지를 관련된 소관부서에서 구체적이고 실질적인 심사를 거쳐 이를 종합하여 인정하는 경우를 뜻하는 것임.

【질의회신일】

- 토지정책과-17285호('90. 7. 7)

051	학교기숙사 설립에 따른 이용목적의 심사방법
-----	-------------------------

【질의요지】

- 허가구역에서 학교법인 설립허가와 학교공공시설입지승인을 받아 학교를 건립하던 중 학생복지 부대시설인 기숙사 건립을 목적으로 토지를 취득 하고자 하는 경우, 토지이용목적에 적합한지 여부

【회신내용】

- 허가구역에서 학교의 부대시설인 기숙사 건립을 목적으로 토지를 취득 하고자 하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조의 규정에 의하여 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-22593호('90. 8.30)

052	아파트 건립 부지 취득 시 도로부지도 가능한지 여부
-----	------------------------------

【질의요지】

- 허가구역 내 주거지역에서 주택건설등록업체가 아파트 건축 목적으로 토지를 매수하고자 하는 경우 매도인이 계획도로로 편입된 토지(지목:답)까지 동시에 매도하고자 하는 경우 동 법인이 당해 토지에 대하여 토지거래계약허가를 받을 수 있는지 여부

【회신내용】

- 주거지역에서 주택건설등록업체가 아파트를 건립할 목적으로 토지를 취득코자 하는 경우에는 아파트 건축에 직접 필요한 토지에 대하여 토지거래계약 허가가 가능한 것인 바, 질의의 경우 현재 계획도로로 편입된 토지가 아파트 사업부지에 직접 포함되는 부분이고 동 도로 개설사업이 아파트 사업계획에 포함되어 관계법령에 적합하게 개설하기 위한 것임을 관할 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 것이라면 동 도로부지 취득에 대하여도 토지거래계약 허가 실수요자로 인정받을 수 있을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1730호('92.11. 6)

【질의요지】

- 허가구역 내에서 중소기업창업 사업계획승인을 받아 벽돌제조공장을 영위하기 위하여 공장 부지를 취득하는 경우 동 사업계획승인서상에 명시된 사람만 토지거래 실수요자로 인정되는지 또는 사업계획승인은 비록 한 사람 명의로만 받았으나 실제로는 공동으로 사업을 영위코자 자본금을 투자하여 당해 공장 부지를 2사람 공동명의로 취득코자 하는 경우 토지거래계약허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제1호 마목에 의한 토지거래계약허가 시 실수요자 심사기준은 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하며 또한 당해 허가구역의 토지이용 상 적절하다고 인정되는 사업을 시행하는 자 또는 시행하고자 하는 자가 그 사업의 용도로 사용코자 토지를 취득하는 때에는 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 규정하고 있는 바,
- 이와 같은 사업용 토지를 취득함에 있어 관계법령에 의한 사업계획승인을 토지거래계약허가 전에 반드시 받아야 한다거나 또는 공동출자사업의 경우 출자자 전원명의로 사업계획승인을 받아 토지를 취득하여야 한다는 규정 등은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따로 정하고 있지 않으므로 사업계획승인 자체가 실수요자 심사의 전체가 되거나 전적인 기준이 되는 것은 아니라고 판단됩니다. 다만, 사업용 토지를 취득함에 있어 관계법령에 의하여 이미 사업계획승인을 받은 경우에는 그 사업계획승인을 받은 자만이 당해 사업을 위한 토지의 실수요자로 간주되며 특히 중소기업창업에 따른 사업계획승인 시에는 전매제한조치 등을 통하여 부동산 투기를 엄격히 방지하고 있는 바, 사업계획승인서상의 명의가 아닌 다른 사람과 공동으로 당해 사업을 영위할 목적으로 토지를 취득코자 하는 경우에는 먼저 공동명의로 사업계획변경승인 등을 받아 제3자의 토지취득이 투기목적이 아니고 사업을 영위하기 위한 실수요자임을 허가권자로부터 인정받아야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-982호('92. 6.18)

054	무허가건물 철거 후 창고건축이 가능한지 여부
-----	--------------------------

【질의요지】

- 자연녹지 내에서 무허가건물이 건축되어 있고 지목이 잡종지로 되어 있는 토지를 유통업을 영위하는 법인이 취득하여 무허가건물을 철거하고 그 자리에 물류센타시설물(창고)을 건축할 목적으로 토지거래계약허가를 받을 수 있는지 여부

【회신내용】

- 허가구역 내에서 토지거래허가를 받기 위해서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조의 규정에 의거, 그 토지의 이용목적에 적합하여야 하는 바, 유통업을 영위하는 법인이 자연녹지 내에서 지목이 잡종지인 토지를 취득하여 창고를 건축 후 사업을 영위하고자 하는 경우에는 같은 조항 바목에 의거, 당해 사업이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 토지이용 상 적절한 것임을 관할 시장·군수 또는 구청장으로부터 인정받는 경우 그 토지의 이용목적이 적합한 것으로 보고 있으나 이 경우 취득코자 하는 토지에 무허가 건물이 있어 철거 후 이용하고자 하는 경우에는 당해 무허가 건물 철거로 인한 이해관계인 간의 문제해결 등 건물철거가 사실적으로 가능(불법사항을 해소하거나 해소하는 조건)하여 토지이용에 지장이 없어야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-105호('93. 1.25)

055	실수요자 판단 시 형질변경허가의 사전 이행여부
-----	---------------------------

【질의요지】

- 허가구역 내 자연녹지지역에서 근린생활시설을 신축할 목적으로 토지를 취득하는 경우 형질변경허가를 먼저 득한 후 토지거래허가를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 허가구역에서 근린생활시설 신축목적으로 토지를 취득하는 경우 형질변경허가 등은 토지거래계약허가 기준상 실수요자 판단을 위한 심사자료가 되기는 하나 당해 시설이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 또한 도시계획법상 토지의 형질변경이 가능하여 토지이용 상 적합한 것임을 관할 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 때에는 비록 형질변경허가 등이 선행되지 아니하였다 하여 토지거래계약허가 기준상 그 토지의 이용목적에 부적합 한 것으로 볼 수는 없다고 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-32656호('91.11.23)

056	개발제한구역안의 무단 형질변경 된 토지거래
-----	-------------------------

【질의요지】

- 개발제한구역안의 토지가 법정지목과 현실지목이 달라 현실지목인 대지로 이용하고자 토지거래계약허가를 신청하는 경우 무단형질변경의 심사 없이 이용목적이 타당한 것으로 볼 수 있는지 여부

【회신내용】

- 토지거래계약허가를 받고자 하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제2호에 따르면 그 토지의 이용목적이 국토의 이용계획, 도시계획, 기타 토지의 이용에 관한 계획에 적합하도록 되어 있고 개발제한구역에서 무단 형질변경이 된 토지는 도시계획법 위반으로 원상회복 대상이므로 질의의 토지가 무단 형질변경 된 토지인 경우에는 현 지목상태의 이용목적으로는 토지거래계약허가 실수요자 기준에 부적합한 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-143호('93. 1.29)

057	분양받은 택지의 미등기 전매
-----	-----------------

【질의요지】

- 능곡택지개발지구내의 대지는 최초분양자가 대한주택공사로부터 입찰 불하받은 것으로 현재 건축 중에 있으며 아직 지적정리 미필로 등기가 되어 있지 않은 토지를 제3자가 건축주 명의를 변경하여 판매시설로 운영하기 위하여 취득코자할 경우 토지거래계약허가를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 대한주택공사가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제121조의 규정에 정한 바에 의하여 택지를 공급한 경우라면 최초 분양자는 토지거래허가를 받을 필요는 없으나 최초 분양자가 제3자에게 당해 토지에 대한 소유권 등의 권리를 이전하고자 할 경우에는 동법 제118조의 규정에 의거 토지거래계약허가를 체결하고자 하는 당사자 공동으로 당해 토지소재지 관할 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 하며 이 경우 최초분양자 명의로 등기가 되어 있지 않을 때에는 토지거래계약허가를 받을 수 없을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-409호('96. 3.25)

058	분할 후 허가기준 면적미만인 부지의 허가대상 여부
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 자연녹지지역 내 임야 250제곱미터 중 33제곱미터를 매매할 경우 분할 후 최초의 거래에 해당되어 토지거래허가를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제1항에 따르면 자연녹지지역의 경우에는 100제곱미터 이상일 경우에는 토지거래계약의 허가를 요하는 기준면적으로 규정하고 있으며 아울러, 당해 부지가 토지거래허가구역 지정 후에 분할 된 것이라면 동법 시행령 제118조 제3항에 따라 전체면적을 허가기준 면적으로 보아 토지거래허가 대상이 되며, “최초거래”는 허가구역 지정이후 허가대상면적 미만으로 분할된 토지를 각각 토지거래허가를 받아 거래하는 경우를 의미함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

059	주유소 공동경영 목적으로 토지거래허가가 가능한지 여부
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 토지거래허가구역 내에서 주유소를 공동으로 이용하고자 할 경우 토지거래허가 조건은

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 규정에 의하면 토지거래허가를 받은 자는 사업용의 경우 4년간의 이용의무를 다하여야 하며 동 이용의무기간 중에는 새로운 토지거래허가가 불가하며 또한 주유소 공동경영을 위해서는 당해 부지를 공동으로 소유하고 실질적으로 공동경영을 하여야 만이 토지거래허가가 가능함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

060	비농업인의 사전거주기간 등 토지거래허가 가능 요건
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 토지거래허가구역 내에서 비농업인이 지목이 대지이나 현황은 답으로 된 부지를 허가 받을 수 있는 요건은 무엇인지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 및 토지거래업무처리규정 제3조에 따르면 도시지역 밖의 지목에 대하여는 지목을 기준으로 하되 지적공부상 지목과 현실지목이 다른 경우에는 현실지목을 기준으로 산정하되 이 경우 현실지목의 판단은 불법 형질변경 등 불법사항이 없는 정당한 이용상황에 의할 경우에만 가능하도록 규정하고 있음을 알려드리며 동법 시행규칙 제23조의 규정에 의하면 비농업인이 농업경영용 토지를 허가받아 취득하고자 하는 경우 취득자는 농지취득자격증명의 발급요건에 적합하여야 하며 또한 해당지역에 사전거주기간 6개월이 필요하며 허가를 받은 후 이용의무기간(2년) 동안 그 지역에 계속해서 거주하여야 함을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

061	대리 신청 시 인감증명서를 제출 받아야 하는지 여부
-----	------------------------------

【질의요지】

- 토지거래허가를 대리로 신청할 경우 위임장 및 인감증명서를 제출 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 토지거래업무처리규정 제20조의 3 제7항의 규정에 따르면 매도자 및 매수자 모두 위임이 가능하며 대리인이 허가 신청하는 경우에는 위임장 등을 통하여 당사자가 정당하게 허가신청에 대한 대리권을 부여하였는지 등 허가신청에 대한 당사자의 의사를 허가권자가 확인토록 하고 있습니다. 이와 관련하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에는 인감증명서를 첨부토록 규정되어 있지는 않으며 또한 금번 인감증명 폐지사무리스트에는 포함되어 있지는 않으나 제도 도입의 취지에 비춰 볼 때 인감증명서 요구 없이 국민들의 불편해소 등을 위하여 유선 및 신분증 사본 등을 통하여 확인하는 것도 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

062	주택신축 판매목적으로 토지거래허가가 가능한지 여부
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 토지거래허가구역 내에서 다가구주택 신축 판매 목적으로 허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 토지거래허가를 받아 토지를 취득한 자는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 규정에 의하여 허가받은 목적대로 당해 토지를 이용하도록 되어 있으며, 같은법 시행령 제124조 및 토지거래업무처리규정 제14조의2 제7항의 규정에 의하면 건축물의 분양에 관한 법률에서 정의한 분양을 위한 경우는 토지와 그 지상물을 함께 이용의무기간 이내에라도 양도할 수 있도록 되어 있음을 알려드리며, 당해 건축물이 건축물의 분양에 관한 법률 제3조의 규정에서 정하고 있는 적용범위에 해당되지 않고 관련 규정에서 별도의 분양허가대상(다세대 등)이 아닌 경우라도 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매할 수 있다면 분양목적으로 토지거래허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

063	지목과 현실이용상황이 다를 경우 허가 판단 기준은
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 토지지목이 임야이지만 수십년 동안 농지로 사용하였을 경우 농지경영으로 허가를 받을 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 및 토지거래업무처리규정 제3조에 따르면 도시지역 밖의 지목에 대하여는 지목을 기준으로 하되 지적공부상 지목과 현실지목이 다른 경우에는 현실지목을 기준으로 산정하되 이 경우 현실지목의 판단은 불법 형질변경 등 불법사항이 없는 정당한 이용상황에 의할 경우에만 가능하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

064	재외 국민이 임야 취득을 할 경우 자격요건은
-----	--------------------------

【질의요지】

- 재외 국민의 임야 취득 시 허가 요건 및 불허가 사유는 무엇인지 여부

【회신내용】

- 현재 재외국민 등이 임야경영을 영위하기 위한 토지를 취득하고자 하는 경우에는 임업의 계속경영이 가능하고 직접 경영할 요건이 갖추어져 있는지 여부 등을 체류기간 등과 함께 규명하여야 하며, 아울러 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제23조의 규정에 따르면 임야취득을 위해서는 세대주 또는 세대원 전원이 당해 토지가 소재하는 시 또는 군에 6개월 이상 계속 주민등록이 되어 있는 자로서 실제로 해당지역에 거주하고 자영할 수 있는 요건을 갖춘 자이어야 만이 토지거래허가가 가능함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

065	공유지분 거래시 공동경영계획서 및 동의서 제출 여부
-----	------------------------------

【질의요지】

- 1인의 농지 소유지분을 매도함에 있어 나머지 공유자 9인에게 동의를 받아야 만이 토지거래허가를 받을 수 있는지 여부

【회신내용】

- 토지거래업무처리규정 제8조 제9항에 따르면 농업경영을 위하여 국토 계획법 시행규칙 제23조의 자격을 갖춘 개인들이 실질적 공동경영을 할 목적으로 공유지분을 취득하는 경우에는 토지이용계획에 적합한 것으로 보고 있는 취지는 토지의 공유지분권은 대상토지 전체에 미치게 되므로 농업경영용 토지를 공유지분이나 공동으로 취득하고자 하는 경우는 허가신청시 제출하는 농업경영계획의 대상이 되는 토지의 범위를 확정할 수 없게 되어 토지이용목적에 부적합한 것으로 보고 있기 때문임을 알려드리니 이점 널리 이해하여 주시기 바라며, 다만 공유지분권자들 중에 토지거래허가구역 지정 전부터 토지를 소유하고 있었다면 허가제를 적용하지 아니하는 경우이므로 공동 경영계획서를 제출할 필요가 없을 것으로 생각되며 또한 공유지 매매동의서의 제출 여부 등에 대해서는 허가권자가 공유지분의 처분과 공유물의 처분 및 관리에 대한 민법 등 관련 법률에 의거 동의서 필요여부 등을 판단하여 처리할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

066	공무원이 농업용으로 토지거래허가를 받을 수 있는지 여부
-----	--------------------------------

【질의요지】

- 공무원이 농지를 취득할 수 있는지 및 임야를 현상보존용 목적으로 토지거래허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 규정에 의한 토지거래허가구역 내에서의 농지취득은 전업농을 기준으로 하고 있으며, 공무원은 국가공무원법과 지방공무원법에서 겸직을 금지하고 있음을 알려드리며, 또한 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제24조 및 토지거래업무처리규정 제11조 제4항의 규정에 따르면 나대지, 잡종지 등의 토지로서 관계법령의 규정에 의하여 원천적으로 건축물이나 공작물의 설치행위가 금지되거나 형질변경이 금지 또는 제한되는 토지에 대하여는 현상보존용으로 취득할 수 있도록 되어 있으나, 임야나 농지를 현상보존의 목적으로 취득하는 경우에는 결과적으로 영농이나 영림으로 보아야 할 것이므로 농업 및 임업목적의 토지거래계약 허가기준에 적합하여야 취득할 수 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

067	농지를 주택 신축을 위한 목적으로 허가가 가능한지 여부
-----	--------------------------------

【질의요지】

- 공익사업에 의한 수용으로 본인 소유의 이축권(주택)이 있는 경우 농지를 주거용 목적으로 취득이 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제1호 가목 및 토지거래 업무처리규정 제9호에 따르면 주택건설 등을 위하여 농지에 대한 토지거래허가를 받아야 할 경우 당해부지가 농지전용허가가 가능하고 주택 신축을 위한 부지로서 타당성이 있다고 농지부서 및 건축허가 부서와 사전 협의가 되었을 때는 주거 목적으로 토지거래허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다..

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

068

신탁업자가 부동산 임대목적으로 토지거래허가 가능 여부

【질의요지】

- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 신탁업 인가를 받은 신탁업자가 부동산집합투자기구의 수탁회사로서 부동산을 취득하여 임대목적으로 토지거래허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제119조 제2항 제3호에 따르면 임대주택법 제2조 제4호의 임대사업자 등 관계법률에 따라 임대사업을 할 수 있는 자가 임대사업을 위하여 건축물과 그에 딸린 토지를 취득하는 경우에는 임대목적으로 토지거래허가가 가능하도록 규정하고 있으며, 임대사업을 위한 목적으로 토지거래허가를 받고자 하는 수탁 회사가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제229조 제2호에 따라 적법하게 설립된 부동산집합투자기구로서 같은 법 시행령 제240조에 따른 부동산의 임대 업무 등이 확인된 경우에는 국토계획법 시행령에 규정된 임대목적으로 토지거래허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5665호('10.12.6)

069	접경지역내 출입이 통제되는 농지의 현상보존 가능 여부
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 접경지역내 지목이 농지이나 군부대의 지뢰 매설 등으로 인해 출입이 통제되어 현실적으로 농지로 이용할 수 없음이 관할 군부대를 통하여 확인될 경우 현상보존용 목적으로 토지거래허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제119조 제2항 제2호 및 같은 법 시행규칙 제24조 제1호에 따르면 관계 법령에 의하여 형질 변경 등이 제한되는 토지에 대해서는 현상보존용으로 토지거래허가가 가능하도록 규정되어 있으므로 당해부지가 현실적으로 농지로 사용할 수 없다는 군부대의 의견 등이 있을 경우 허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5525호('10.11.23)

070	조세특례제한법에 따라 법인에게 증여시 허가 적용 여부
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 조세특례제한법 제40조 규정에 의거 법인에게 증여시 토지거래허가 제도의 규제를 받는지 및 토지거래허가 전에 법인에게 증여하고 허가를 받아 소급 적용할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 조세특례제한법 제40조의 규정에 따라 법인에 무상으로 증여하는 것이 인정될 경우에는 토지거래허가 대상이 되지 않을 것으로 판단되나, 다만, 유상증여일 때에는 토지거래허가 대상이 되며 이 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제6항의 규정에 의거 증여 전에 토지거래허가를 받아야 함을 회신합니다. 끝.

【질의회신일】

- 토지정책과-5341호('10.11.15)

071	판결에 의하여 실질 소유권을 상실한 경우 허가 신청 가능 여부
-----	------------------------------------

【질의요지】

- 원소유자 및 가등기권자가 판결에 의거, 실질 소유권 및 가 등기권을 상실 하였다고 판단될 경우 양 당사자의 토지거래허가 신청이 가능한지 여부 및 이용의무를 이행할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 판결에 의거, 가등기 설정에 따른 계약이 해지 되었다고 볼 수 있고, 원소유자의 소유권이 상실 되었다고 인정될 경우에는, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 및 토지거래업무처리규정 제2조 제1항에 따라 매도인이 허가신청 당사자로서의 자격을 상실한 상태라면 매수인(등기권리자) 단독으로 허가신청을 할 수 있을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4920호('10.10.14)

072	사업부서와 허가부서의 사전협의 미비로 타 용도로 이용하는 경우 본인의 귀책사유 여부
-----	--

【질의요지】

- 사업부서와 토지거래허가부서와의 사전협의 미비로 현재 타 용도로 이용하고 있는 것이 본인의 귀책사유에 해당되는지 및 용도 변경된 건축물로 이용목적변경이 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법 시행령 제124조 제1항 제3의2호에 따르면 사업 인·허가 부서에서 당초 허가 받은 사항의 변경에 대하여 토지거래 허가권자와 사전협의 등을 통하여 협의가 성립될 경우에는 토지이용의무 변경허가를 의제 처리토록 운영하고 있으며 건축법에 따른 인·허가 사항도 동 규정을 적용하고 있습니다.따라서, 동법 제124조 제3의2호에 따라 사업부서에서 토지 거래허가부서와의 사전협의 절차 미비로 인한 타목적 이용은 토지거래허가 받은 자의 귀책사유가 아니므로 허가권자는 기 내려진 이행명령을 즉시 취소하고 현 건축물 용도로 이용목적변경 승인을 하여야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4016호('10.8.5)

073	분양 목적으로 허가받아 선임대 후분양 하는 경우 이용 목적 위반 여부
-----	--

【질의요지】

- 다세대주택을 신축하여 분양할 목적으로 토지거래허가를 받은 후 즉시 분양하지 않고 임대 후 분양하기로 하고 임대했을 경우(선임대 후분양) 당초 허가 받은 목적대로 이용하지 않는 경우에 해당하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제2항 제5호에 따르면 분양목적으로 허가를 받았을 경우에는 개발에 착수한 후 분양을 완료한 때에만 이용의무가 소멸되도록 규정되어 있고, 또한 동 이용의무를 이행하지 않을 경우에는 동법 시행령 제124조의3 제3항에 의거 이행강제금을 부과 하도록 규정하고 있는 점 등에 비추어 볼 때 허가권자가 다세대주택 분양관련 사업부서와 동 사유가 분양 완료에 해당하는지 여부 등에 대한 협의를 거쳐 이행강제금 부과 여부를 결정할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3423호('10.7.1)

074	허가받은 건축물을 본인이 직접 이용하고 나머지 일부 임대 가능 여부
-----	---------------------------------------

【질의요지】

- 건축물을 토지거래허가를 받아 취득 후 일부는 본인이 직접 이용하고 그 나머지는 임대를 하고 있을 경우 이행강제금 부과 대상인지 여부 및 제조업소 및 수리점이 국토계획법 시행령 제124조 제1항 제7의2호 라목의 제2종 근린생활시설에 해당되는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조에 따르면 토지거래허가를 받은 자는 허가 받은 목적대로 이용의무기간 동안 사용하도록 규정되어 있으나, 다만 같은법 시행령 제124조 제1항 제7의2호에 규정된 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자는 해당 건축물의 일부를 임대할 수 있도록 허용하고 있으므로 허가권자는 사업부서와의 협의 등을 통하여 허가신청한 사업이 관계법령 등에 적합하게 직접 경영한다는 입증이 되는지 여부를 종합적으로 검토하여 처리하시기 바라며, 제조업소 및 수리점이 국토계획법 시행령 제124조 제1항 제7의2호 라목의 제2종 근린생활시설에 해당되는지 여부는 귀 부서에서 건축부서와의 협의 등을 걸쳐 처리할 사안으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3852호('11.8.5)

075	지식산업센터 분양 목적으로 허가받은 경우, 법 개정 이후 토지거래허가제의 적용을 받지 않는 지 여부
-----	---

【질의요지】

- ‘11. 3. 9 개정·시행된 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제16의 5호에 의하면 ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’ 제28조의 4에 따라 지식산업센터를 분양할 경우 토지거래허가제를 적용하지 아니하도록 규정되어 있는 바, 동법 시행령 개정전에 분양을 목적으로 허가 받은 자도 토지거래허가제를 적용하지 아니하는 경우에 해당되는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 부칙(대통령령 제22703호, 2011. 3.9)제4조에 따르면 같은법 시행령 제121조 제16의 5의 개정 규정은 이 영 시행전에 토지거래허가를 받은 경우에도 적용하도록 규정되어 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2979호(‘11.6.22)

076	분양 목적 토지거래허가 후 이용의무기간 중 임대주택 법상 2인에게 양도 가능 여부
-----	--

【질의요지】

- 다중주택 신축·분양 목적으로 토지거래허가를 득한 자가 이용의무기간 중에 임대주택법상 2명의 임대사업자에게 양도가 가능한지 여부

【회신내용】

- 토지거래허가를 받아 토지를 취득한 자는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 규정에 의하여 허가받은 목적대로 당해 토지를 이용 하도록 되어 있으며, 같은법 시행령 제124조 제2항 및 토지거래업무처리규정 제14조의2 제7항의 규정에 의하면 건축물의 분양에 관한 법률에서 정의한 분양을 위한 경우는 토지와 그 지상물을 함께 이용의무기간 이내에라도 양도할 수 있도록 되어 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2205호('11.5.11)

077	농업회사일 경우 연구용 농지 취득 가능 여부
-----	--------------------------

【질의요지】

- 농약관리법 제3조에 의거 농촌진흥청에 등록된 농업회사일 경우 연구용 등으로 농지취득이 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 및 토지거래업무처리규정 제8조 제5항에 따르면 학교·연구기관 등이 실험·실습·연구용으로 농지를 취득하고자 하는 경우에는 농지법 등 관계법령에 의한 관계 행정기관의 승인·확인 등을 얻은 때에는 토지이용목적에 적합한 것으로 보도록 되어 있습니다. 따라서, 귀사가 농지법 제6조제2항제2호 및 같은법 시행규칙 제5조에 따른 농업기자재 생산자에 해당이 되고, 농약관리법 시행규칙 제3조에 의거 농촌진흥청장이 인정한 제조업 등록증을 발급받고 계속 영업을 하고 있는 경우라면 토지거래허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1961호('11.4.22)

078	자산유동화에 관한 법률에 의한 자산 양도 시 허가 유무
-----	--------------------------------

【질의요지】

- 유동화전문회사가 ‘자산유동화에 관한 법률’에 의거 유동화 증권의 상환 등을 완료하고 청산할 예정인 바, 동 자산을 자산관리위탁계약에 의하여 점유·사용하면서 관리하여 오고 있는 자산보유자인 회사에 양도 하고자 할 경우 토지거래허가 가능여부

【회신내용】

- 유동화전문회사가 ‘자산유동화에 관한 법률’ 제6조에 의거, 자산유동화 계획에 따라 유동화 자산을 관계법률에 적합하게 현재 자산관리위탁 계약에 따라 점유·사용하고 있는 자산보유자에게 양도하여 계속 이용토록 하는 경우라면 토지거래허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1100호(‘11.3.8)

079	공유지분 매매시 토지거래허가 가능 여부
-----	-----------------------

【질의요지】

- 공유지분이 형성된 토지(학교 운동장)를 학교에서 매수하여 현재 용도로 사용하고자 하는 경우, 공유지분권자 23명 중 22명은 학교에 매도를 하고자 하나 공유지분권자 1명의 동의가 없는 경우 토지거래허가 가능 여부

【회신내용】

- 토지거래허가구역 내에서 매수자가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 등 법령상의 허가기준에 적합하고, 기타 허가요건에 적합하게 토지의 공유지분 일부를 취득하고자 하는 경우, 이용의무를 이행할 토지의 위치가 확정된다면 토지거래허가가 가능할 것으로 판단되며, 다만, 토지 위치 확정과 관련하여 공유물의 관리는 민법 제 265조에 따라 공유자 지분의 과반수로써 결정할 수 있도록 규정하고 있으므로, 해당 위치의 토지를 이용하겠다는 사항에 대해 공유자 지분 과반수의 동의를 얻어야 함을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-711호('12.2.8)

080	주거지역 허가기준 면적 및 이용의무기간은
-----	------------------------

【질의요지】

- 주거용 토지가 188㎡일 경우 토지거래허가를 받지 않고 매매가 가능한지 및 동 주택을 매수한자는 언제 매도할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제2항에 따르면 주거지역의 경우 당해부지의 면적이 180㎡ 이상일 경우에는 토지거래허가를 득한 후 매매계약을 체결하여야 함을 알려드리니 이점 널리 이해하여 주시기 바라며,
- 또한, 토지거래허가를 통하여 주택을 매수한 자는 동법 시행령 제124조 제2항에 따라 이용의무기간이 토지를 취득(등기 이전일)한 날로부터 3년으로 규정되어 있으므로 그 기간이 끝난 시점에서 매도가 가능함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4695호('09.10. 9)

081	개발사업에 있어 사업규모의 적정성 판단 기준은
-----	---------------------------

【질의요지】

- 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제11조의 규정에 의거, 도시계획시설결정(변경) 되어야 하는 시설인 경우 승인 및 변경 결정 없이 토지거래허가를 신청할 경우 이용목적의 적절성 판단 여부
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제3호의 규정에 따른 사업 규모의 적정 면적 판단 여부는

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 마목 및 토지거래업무처리규정 제9조 제2항 제3호에 의하면 관계행정기관의 장이 당해 사업이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계법령이나 토지이용계획상 적절하다고 인정하는 경우에는 사업계획 승인·개발행위허가가 선행되지 않더라도 허가권자가 사업 관련부서와 이용목적의 적절성에 대하여 사전협의가 될 경우, 토지취득 허가 기준에 적합한 것으로 볼 수 있도록 되어 있으며,
- 사업규모의 적정 면적 판단 여부는 토지거래업무처리규정 제14조 제2항에 따라 관계법령에 의하여 사업계획승인 등을 받는 경우에는 그 승인된 면적을 적정 면적으로 볼 수 있으며 1필지의 토지중 일부만이 사업부지로 편입되고 잔여지가 남는 경우 잔여부분만으로는 종래의 목적대로 이용하기가 곤란하고 이를 구분하여 거래하는 것이 관행상 곤란한 경우에는 사업시행자가 당해 1필지의 토지 전체를 취득하는 경우에는 전체면적을 적정면적으로 볼 수 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4187호('09. 9. 9)

082	1필지의 토지가 2이상의 용도지역에 포함되어 있을 경우
-----	--------------------------------

【질의요지】

- 1필지에 농림지역과 관리지역으로 2개의 용도지역에 속하였을 경우 허가 대상여부 및 이를 용도지역으로 분할하여 농림지역만 거래하고자 할 경우 허가대상인지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제7항 및 토지거래업무 처리규정 제3조 제3호의 규정에 의거, 1필지의 토지가 도시지역 안에서 2 이상의 용도지역에 속하여 있거나 도시지역 밖에서 2 이상의 현실 지목으로 되어 있을 때에는 각각 가장 큰 면적을 기준으로 허가대상인지의 여부를 판단하되, 작은 면적이라도 그 면적이 허가 대상인 경우에는 1필지 전체를 허가대상으로 보고 있으며,
- 토지거래허가구역 내 및 허가구역 밖으로 혼재된 1필지의 토지는 지적법에 의거, 분할될 수 있는 필지라면 허가구역 밖의 토지는 토지거래계약허가 대상이 아니지만, 분할되어 토지거래허가구역 내에 남은 필지가 동법 제118조 제2항의 규정에 의한 면적을 초과할 경우에는 허가대상이 됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-343호('08. 6.12)

083	판결에 따른 수용면적이 사업면적을 넘을 경우
-----	--------------------------

【질의요지】

- (주)대한송유관공사가 '89. 5.26, 송유관매설공사를 완료하고 현재 관리하고 있는 토지(5,501㎡중 일부인 1,027㎡)에 대하여 판결에 따른 수용면적(5,501㎡)이 사업면적을 넘을 경우 토지거래계약허가 가능 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 및 토지거래업무처리규정 제14조 제2항의 규정에 따라 판결에 의하여 사업시행자가 당해 1필지의 토지 전체를 취득하는 경우에는 전체면적을 적정면적으로 볼 수 있음을 알려드리며,
- 아울러, 동 사안을 처리함에 있어 (주)대한송유관공사가 송유관안전관리법(구 송유관사업법)에 따른 송유관설치자로서 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의하여 수행되었는지 여부 등을 판단하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조의 규정을 적용 받는지 등도 허가권자가 함께 검토하여 처리할 사안으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-649호('08. 8.22)

084	분할 후 최초의 거래에 해당되는지 여부
-----	-----------------------

【질의요지】

- 토지거래허가구역 지정 이후 집합건물 건축물로 대지권 지분이 형성되어('04. 2. 6)경매에 의하여 소유권이 이전('07. 3.15)되었을 때 경매를 받은 자가 새로운 거래를 하고자 하는 경우, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제3항의 규정에 의한 토지거래허가 대상인지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제3항 및 토지거래업무처리규정 제5조의 “분할 후 최초의 거래”는 거래당사자가 의도적으로 토지거래허가제를 회피하기 위한 투기성 있는 불순한 거래(지분 쪼개기 등)를 사전에 방지하기 위하여 규정된 조항이지만 동 건은 허가구역 지정 이후 '04. 2. 6일 집합건물 대지권 지분이 기 형성된 토지로서 '07. 3.15일 경매 받은 소유권을 현재, 새로운 거래를 통하여 이전하고자 하는 것이므로 토지거래계약허가 대상이 되지 않을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1492호('08.12.22)

085	2개 이상의 현실지목으로 된 토지의 면적산출
-----	--------------------------

【질의요지】

- 도시계획구역 밖에서 공부상 지목은 임야이나 현실이용지목이 임야 297㎡와 대지 341㎡로 되어 있는 토지 1필지를 허가구역 지정 후 이용 지목대로 분할하여 각각의 토지를 거래코자 하는 경우 토지거래계약 허가 대상인지 여부

【회신내용】

- 허가구역 내 도시계획구역 밖에서 토지를 거래코자 하는 경우 허가 대상면적 산정기준은 현실이용지목을 기준으로 하며 또한 1필지의 토지가 2개 이상의 현실지목에 해당될 때는 큰 지목을 기준으로 허가대상면적을 산정하여야 할 것인바(단, 작은 지목이라도 그 면적이 허가대상인 경우에는 전체를 허가대상으로 함) 본 질의의 경우, 분할 전 토지를 큰 지목에 해당되는 대지로 보아 그 전체면적이 허가대상 면적 이상이므로 그 토지를 허가구역 지정 후 허가대상면적 미만인 2필지의 토지로 분할하여 거래하는 경우에 최초 거래 시에는 각각 허가대상으로 하여야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-27432호('91.10. 4)

086	토지구획정리사업에 따른 환지예정지 거래
-----	-----------------------

【질의요지】

- 허가구역 내 일반주거지역에서 근린생활시설 및 주택을 건축코자 토지를 매입하는 경우 당해 토지가 토지구획정리사업 중에 있어 환지면적이 확정되지 않은 상태라면 토지거래계약허가 기준상 취득 면적의 적정성 여부를 산출할 수 없는 것인지 여부

【회신내용】

- 허가구역에서 토지구획정리사업이 진행 중인 토지를 취득하는 경우에 토지거래계약허가 기준상 적정면적을 산정하는 기준은 당해 토지의 환지예정지가 지정되어 있다면 그 면적을 기준으로 하여야 할 것이며, 환지예정지가 지정되지 않은 상태라면 종전의 토지면적을 기준으로 하여야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-34619호('91.12.11)

087	허가대상면적 이상인 토지를 분할하여 거래하는 경우
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 허가구역 내에서 허가대상 이상의 면적을 소유하고 있는 자가 허가 구역 지정 후 수개의 필지로 분할하여 허가를 받아 처분하고 마지막 남은 1필지가 허가대상 면적미만일 경우에도 허가를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 허가구역에서 토지거래계약허가대상인 토지를 분할하여 허가대상 면적 미만으로 거래하고자 하는 경우에도 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제3항의 규정에 의하여 분할된 때 필지의 최초의 거래 시마다 허가를 받아야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-7034호('91. 3.16)

088	허가대상면적 미만으로 증여받은 토지거래
-----	-----------------------

【질의요지】

- 허가대상 면적미만의 토지를 부모로부터 증여받아 그 토지를 다른 사람에게 매도코자 하는 경우 토지거래계약허가 대상인지 여부

【회신내용】

- 당초 허가대상 면적이상인 토지를 허가구역 지정 후 허가대상 면적 미만으로 증여받아 그 토지를 다른 사람에게 최초로 매도코자 하는 경우라면 토지거래계약허가 대상이 됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-27433호('91.10. 4)

089	본인의 귀책사유가 아닌 공공사업으로 인한 분할
-----	---------------------------

【질의요지】

- 허가구역에서 토지수용법이나 공공용지의 취득 및 손실 보상에 관한 특례법 등에 의한 공공사업으로 국가 등에 의해 분할 편입되고 그 남은 토지가 허가대상 면적미만인 경우 토지거래계약허가를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제3항에 의하면 허가구역 내에서 허가대상 면적을 초과하는 토지를 허가기준 미만으로 분할하였을 경우 분할 후 최초의 거래 시에는 허가를 받아야 하나 본 규정은 허가대상 면적미만으로 분할하여 허가를 피하는 탈법행위를 막는데 그 목적이 있다 할 것이므로 귀 질의와 같이 공공사업 등에 편입되어 분할되고 남은 토지가 허가대상 면적미만인 경우는 토지거래계약허가 대상이 되지 않음을 회신 합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-25840호('91. 9. 6)

090	토지거래계약허가구역 내에서 잔여지 취득
-----	-----------------------

【질의요지】

- 허가구역에서 임산물 집하장과 창고를 건립할 목적으로 임야를 취득코자 토지거래계약허가를 신청하는 경우 당해 사업부지에 편입되고 남은 토지가 지적경계, 주변능선, 구릉지 등으로 사업부지와 분리 사용할 수 없는 지형적 여건에 처해 있는 경우 동 사업시행자가 그 토지 전체를 취득할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 허가구역에서 일단의 사업을 위하여 토지를 취득함에 있어 동일 필지의 일부가 동 사업부지에 편입되고 잔여부분만으로는 종래 목적대로 이용하기 곤란하고 이를 구분하여 거래하는 것이 관행상 곤란하다고 관할 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 때에는 동 사업시행자가 동 필지 전체를 취득하는 경우에도 그 취득면적이 적정한 것으로 보아야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-27327호('91.10. 2)

091	일단의 토지거래허가 판단 기준은
-----	-------------------

【질의요지】

- 서로 인접하여 하나의 용도(개발사업)로 사용할 목적으로 시행사가 토지를 매입할 경우 일단의 토지에 해당되어 토지거래허가를 득하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 여러필지의 토지를 한꺼번에 거래하고자 하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제118조 제2항에 따라 제1항의 규정에 의한 면적을 산정함에 있어 일단의 토지 전체를 기준으로 판단하도록 하고 있으므로, 따라서 토지거래허가대상인지 여부를 구별하는 거래 단위면적은 각 필지별 면적에 따라 필지별로 정할 것이 아니라, 목적 토지들의 지리적 근접성 및 이용상황, 당해 거래의 경제적 목적, 대금의 결정방법 등 제반 상황을 종합적으로 고려하여 수필지 토지 전체가 하나의 매매계약 목적물이라고 보여지는 경우에는 수 필지 토지 전체의 면적을 기준으로 정하여야 할 것이고 또한 매수인 또는 매도인이 여러사람이라고 하더라도 거래단위면적은 당해 토지 면적 자체를 기준으로 결정할 것이지 매매당사자 1인별 면적을 기준으로 결정할 것은 아니라는 취지의 대법원판례(대법원1993.8.14, 선고 91다41316판결)도 있는 점에 비추어 볼 때 동 사안의 경우에도 토지 거래허가 대상이 될 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

092	토지거래계약허가구역에서 부부가 각각 토지 취득
-----	---------------------------

【질의요지】

- 허가대상면적 미만의 위치가 다른 복수 토지를 부부가 각각 취득하는 경우 허가대상인지의 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제2항의 규정에 의한 "일단의 토지"를 산정함에 있어서는 부부가 각각 서로 다른 토지를 취득한다 하더라도 동일인이 취득하는 경우로서 일단의 토지로 보아 면적을 합산하여 허가대상면적에 해당될 경우에는 토지거래 계약허가를 받아야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 2월)

093	상속으로 지분구성 시 허가를 득하여야 하는지 여부
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 허가구역지정이후에 상속으로 인하여 지분이 구성된 경우에도 지분 거래 시 토지거래계약허가를 받아 거래하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조제3항 및 토지거래업무처리규정 제5조 제1항 내지 제2항의 규정에 의하면 허가구역지정 후 허가면적 이하로 분할이 되거나 지분이 구성된 각각의 토지는 최초 거래 시에 허가를 받아 거래하도록 되어 있으며, “최초거래”는 허가구역 지정이후 허가대상면적 미만으로 분할 되거나 지분이 구성된 토지를 각각 토지거래계약허가를 받아 거래한 경우를 의미하며 따라서, 토지거래계약허가구역에서 상속으로 인하여 토지의 소유권을 취득하는 경우에는 허가대상이 아니지만 상속을 받은 후 대상 토지를 다시 거래하고자 하는 경우에는 비록 허가 대상면적 이하라 하더라도 위 규정에 따라 허가를 받아 거래하여야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원(‘10. 2월)

094	토지거래허가를 받은 후 사업부서에서 허가를 내주지 않는 경우
-----	-----------------------------------

【질의요지】

- LPG 충전사업을 위해 토지거래허가를 득하였으나 사업 인·허가 부서에서 충전사업 허가신청을 불허가 처리한 행위는 신뢰보호의 원칙에 위배되는 사항이 아닌지 여부

【회신내용】

- 토지거래업무처리규정 제9조 및 제20조의3 제4항의 규정은 토지거래 허가구역 내에서 시행하고자 하는 사업의 인·허가를 반드시 득한 후 토지거래허가를 신청토록 할 경우 사업시행자의 시간 및 경제적인 부담이 가중되는 점을 감안하여 사업시행을 위하여 토지를 취득하고자 하는 사업시행자의 편의를 위하여 해당부지가 관계법령이나 토지이용계획상 동 사업에 적합한 부지인지의 여부를 허가권자가 사업 인·허가 부서와 사전협의 등을 통하여 인정될 경우 토지거래 허가를 처리토록 운영하고 있는 것이므로,
- 따라서, 충전 사업허가에 대해서는 토지거래허가 사항과는 별도로 사업 인·허가부서에서 검토 되어야 할 사안으로 판단되며 아울러, 충전소 설치를 위한 토지거래허가를 득한 후 충전사업 불허가 처분에 따라 부득이 허가 받은 목적대로 이용할 수 없을 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제8호의 규정에 따라 동 사유를 시·군·구 도시계획위원회에서 인정할 경우에는 이용의무가 면제될 수 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-573호('10. 1.26)

095	잔여지 면적 허가 여부
-----	--------------

【질의요지】

- 예비군 훈련장 건설계획에 따라 전체면적 중 일부는 훈련시설 등으로 개발행위허가 등을 받은 상태이며 나머지에 대해서는 지장물의 염폐, 은폐 등의 훈련부지로 이용할 경우 전체면적에 대하여 토지거래허가가 여부

【회신내용】

- 토지거래업무처리규정 제14조 제2항에 의한 허가기준 면적을 산정함에 있어 관계법령에 의하여 사업계획의 승인을 받은 경우에는 그 승인된 면적을 적정면적으로 볼 수 있으나, 1필지의 토지 중 일부만이 사업부지로 편입되고 잔여지가 남는 경우 잔여부분 만으로 종래의 목적대로 이용하기 곤란하고 이를 구분하여 거래하는 것이 관행상 곤란한 경우에는 사업시행자가 당해 1필지의 토지전체를 취득하는 때에는 전체면적을 적정 면적으로 보도록 규정되어 있으므로, 허가권자는 예비군 훈련장 설치관련 관계부서 등과의 협의 등을 통하여 토지거래허가 가능여부를 판단할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5864호('10.12.16)

096	토지거래허가 취소 절차 및 새로운 토지거래허가 가능여부
-----	--------------------------------

【질의요지】

- ① 매도인 갑과 매수인 을이 '05. 4. 7일 토지거래계약허가를 신청하여 '05. 4.18일 허가를 득 하였으나 을이 '08. 6.10일 현재까지 등기 절차를 이행하지 않고 있을 경우, 갑이 새로이 제3자(병)와 토지거래계약허가를 받을 수 있는지 여부
- ② 법원으로부터 “매수인 을과 매도인 갑이 맺은 매매계약이 무효 또는 부존재 한다”라는 확인 판결이 있다면 병과 갑은 토지거래 계약허가의 취하 절차를 밟을 수 있는지 여부
- ③ “을은 갑에게 토지거래계약허가의 취소절차를 이행하라”는 내용의 법원 판결이 있다면 병과 갑은 을의 도움 없이 위 토지거래계약 허가의 취하 절차를 밟을 수 있는지 여부

【회신내용】

- 질의 ①의 경우, 갑과 을의 토지거래계약허가를 취소하지 않은 상태에서 갑은 새로운 제3자와 토지거래계약허가를 받을 수 없으며,
- 위의 질의 ②와 ③의 경우, 법원의 확정 판결에 따라 을의 도움이 없이 허가에 대한 취소가 가능함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2824호('09. 6.18)

【질의요지】

- ① 불허가한 토지거래계약허가를 구청장이 다시 허가를 해 주었을 경우 구청장 권한인지 여부 ② 토지거래허가를 할 수 없는 허가신청에 대하여 허가를 해준 경우 위법 및 어떠한 규정, 법, 령 등에 저촉되는지 여부
- ③ 민원담당공무원이 불허가한 사항을 구청장이 토지이용목적 위반에 대한 과태료를 부과한 후 토지거래허가증을 내주었다면 타당한지 여부
- ④ 토지거래허가 시 허가사유 등에 대하여 소명하는 토지거래계약허가 검토 조서는 어떠한 규정, 령, 규칙 등에 의거 작성하고 있는지 여부
- ⑤ 허가권자인 구청장이 허가권을 남용하였을 경우 이를 어떻게 견제하고 있으며 또한 이에 대한 처벌 규정은 있는지 여부

【회신내용】

- 질의 ①의 경우, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 규정에 의거 토지거래계약허가에 대해서는 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받도록 되어 있으며, 질의 ②에 관하여 허가기준에 맞지 않는 사항에 대하여 허가를 내줄 경우에는 동법 제119조에 저촉될 것으로 판단되며, 질의 ③의 경우, 원칙적으로 과태료를 납부하더라도 동법 제124조의 일정기간 이용할 의무가 소멸하는 것은 아니므로 새로운 허가를 할 수 없을 것으로 생각되나, 동 이용의무 위반에 대한 과태료 납부 시점이 '05.11.11 이전이라면 가능할 것으로 판단되며, 질의 ④에 대해서는 동법 시행령 제117조 제2항의 규정에 따라 허가신청서 및 첨부서류를 제출받은 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 필요한 조사를 하도록 정하고 있으며, 질의 ⑤에 관해서는 지방자치단체의 감사규정 및 형법 등에 따라 처벌되어야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-808호('08. 5. 7)

098	토지거래계약허가증의 재교부
-----	----------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가를 필하고 허가증을 교부 받은 후 분실 또는 훼손한 경우 재발급이 가능한지 여부

【회신내용】

- 토지거래계약허가를 필하고 허가증을 교부 받은 후 분실 또는 훼손한 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 이에 대한 규정은 없으나 당초 허가증을 교부한 시·군·구에 재교부를 신청할 수 있으며 관할 시·군·구에서는 당초 허가증을 교부한 근거서류에 의하여 재교부가 가능 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1727호('95.12.26)

099	토지이용의무기간 중에 무상증여로 가장할 경우
-----	--------------------------

【질의요지】

- 토지거래허가를 받고 취득한 토지를 이용의무기간 중에 증여를 하는 경우 이용의무를 면탈하려는 위법 사항으로 볼 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 규정에 의하면 토지거래허가구역 내에서 대가가 수반되는 토지의 양도 등은 허가를 받도록 되어 있으므로 무상증여로 가장하는 등 토지이용의무를 면탈한 점이 인정될 경우에는 동법 제141조 제5호에 의거 벌칙조항을 적용함이 타당할 것으로 판단되나,
- 다만, 토지거래업무처리규정 제2조 제2항 제1호 및 동 규정 제20조의3 제3항에 따라 대가를 수반하지 않는 본래 의미의 순수한 증여로 허가권자로부터 인정받아 무상증여할 경우에는 동법 제135조의 규정에 의거 수증자에게 이용의무가 승계될 수 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-129호('10. 1.11)

100	토지거래허가 없이 매매계약을 체결한 경우
-----	------------------------

【질의요지】

- 계약금의 일부를 지급하고 토지거래허가 없이 매매계약을 체결하였을 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조의 벌칙조항에 해당하는지 여부 및 위배되는 계약 체결 행위의 시점은 어디라고 보아야 하는지 여부

【회신내용】

- 토지거래허가제의 적용을 받는 토지를 거래하고자 하는 양 당사자는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제6항의 규정에 의하여 반드시 허가를 받아 거래하여야 하고, 토지거래허가를 받지 아니한 토지거래계약은 그 효력을 발생하지 아니하도록 규정되어 있으며, 같은 법 제141조 제5호의 규정에 의하면 허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 의한 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다. 따라서 동 사건의 경우 처럼 사업제안 승인 및 지구단위계획 승인 등에 대한 내용만 있고 처음부터 토지거래허가 사항에 대한 언급도 없이 매매계약을 체결하였다면 당해 계약행위가 계약의 준비행위인지, 범죄구성요건을 충족하는 행위인지의 여부에 따라 조치하여야 될 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5521호('09.11.23)

101	부동산 매매약정서를 체결하는 경우 처벌대상인지
-----	---------------------------

【질의요지】

- 토지거래허가 승인 전에 부동산 매매약정서를 체결하는 행위가 동 허가를 득하기 전 매매계약을 체결하는 것으로 보아 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조의 벌칙에 따라 처벌 대상이 되는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 규정에 의하면 토지거래허가구역 내에서 대가가 수반되는 토지의 양도 등은 허가를 받도록 되어 있으므로 무상증여로 가장하는 등 토지이용의무를 면탈한 점이 인정될 경우에는 동법 제141조 제5호에 의거 벌칙조항을 적용함이 타당할 것으로 판단되나,
- 부동산 매매약정서가 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 제25조 및 제26조에 따른 중재 완성시 중개업자가 중개의뢰인에게 작성·교부하는 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서가 발급되는 것이 아니고 또한 정식으로 체결하는 부동산 매매계약서로 볼 수 없을 경우에는 동법 제141조 제5호의 처벌 대상에 해당되지 않을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3038호('09. 7. 1)

102	토지거래허가전 체결한 매매계약이 처벌대상인지 여부
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가를 받기 전에 체결한 거래계약(계약서에 토지거래 계약 허가를 받는 것으로 명기되어 있음)에 대하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조 제5호 위반사항으로 고발을 하여야 하는지 여부
- 선매 및 매수청구가 행정청이 반드시 하여야 하는 강제규정인지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 및 제141조의 규정에 따르면 토지에 관한 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 허가를 받도록 되어 있고 이를 위반할 경우에는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 의한 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액이하의 벌금에 처하도록 규정되어 있는 바, 이는 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약을 체결하는 행위에 대한 처벌로 판단되며,
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제122조 및 123조의 선매 및 불허가 처분을 받은 토지에 관한 매수청구는 국가·지방자치단체·정부투자기관 등에서 협의 및 예산의 범위 안에서 매수토록 규정하고 있으므로 강제 조항으로 볼 수 없음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-479호('08. 7.14)

103	허가구역 해제 후 허가를 받지 아니한 자의 실거래가 신고
-----	---------------------------------

【질의요지】

- 토지거래허가구역 안에서 허가를 받지 않고 가계약을 체결 하였다가 허가구역 해제 후 실거래신고 및 검인을 신청할 때에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조 제5호의 규정에 따라 고발하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제6항에 따르면 토지거래 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력을 발생하지 않도록 규정 되어 있으며 또한, 동법 제141조 제6호에 의하면 허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결할 경우에는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 의한 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처하도록 규정되어 있음을 회신 합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1707호('09. 4.10)

104	부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자의 처벌
-----	-----------------------------

【질의요지】

- '06. 4.27. 당사자 간에 재 작성된 부동산 매매계약서는 그 계약일자를 '01. 6.30일로 소급하였으므로 원인무효에 해당하여 부동산 소유권 이전 등기 조차 원천적으로 무효가 되는지 여부

【회신내용】

- 부동산 매매계약 일자를 허가구역 지정일 이전으로 소급하여 허위로 작성 하는 등 토지거래계약허가제를 회피 하는 경우는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조의 규정에 의한 처벌 대상이며 등기 이전의 무효에 대하여는 등기법 등 관련규정에 의하여 검토 되어야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-69호('08. 3.24)

105	불법적인 거래에 대한 신고가 있을 경우 행정관청의 조사의무
-----	----------------------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가구역 내에서 증여계약에 의거 불법적인 매매를 하였다는 민원인의 신고가 있을 경우, 행정관청에서 조사 처리를 해야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조 제5호 및 토지거래계약 허가를 받은 토지의 사후이용관리지침 제3조의 규정에 의거, 허가권자는 민원인의 주장이 사실이고 범죄가 성립 된다고 인정하는 경우에는 위반사실에 대한 증거확보 및 수사기관에 고발하고 계약 체결 당시의 개별공시지가에 의한 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 벌금에 처하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-620호('08. 4.22)

106	토지거래계약허가 위반과 관련된 벌칙 조항의 의미
-----	----------------------------

【질의요지】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조의 규정이 2천만원 이하의 벌금이라는 취지인지, 공시지가에 의한 당해 토지가격의 100분 30에 해당하는 금액의 벌금이라는 것인지 아니면 공시지가에 의한 당해 토지가격의 100분의 30이하의 벌금이라는 것인지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조 제5호의 의미는 동법 제118조 제1항의 규정에 의한 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약허가를 체결하거나 사위 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자에 대하여는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 의한 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액이하의 벌금에 처한다는 의미임을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1350호('08. 6.10)

107	토지거래계약허가 위반의 처리방법
-----	-------------------

【질의요지】

- ① 검찰이 외지인이 명의신탁약정으로 농지를 부정하게 취득한 것에 대하여 부동산 실권리자의 명의 등기에 관한 법률 위반으로 수사 진행 중인 사건에 대하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조 제5호의 규정에 의거, 검찰에 고발하여야 하는지 여부
- ② 고발을 한 후 반드시 직권으로 토지거래계약허가 취소를 해야 하는지 및 어느 시점에서 가능한지 여부
- ③ 관할 법원(등기소)에도 토지거래계약허가 취소 내용을 통보해야 하는지 여부

【회신내용】

- 질의 ①의 경우, 외지인이 부정한 방법으로 농지를 취득한 것이 명백하다면 동법 제141조 제5호의 규정에 의거 검찰에 고발하여야 하며
- 질의 ②의 경우, 검찰 수사결과에 따라 처분이 통보되어 허가취소가 이루어지지 않았을 때에는 관계법령에 따라 귀 구에서 허가를 취소하여야 될 것으로 보이며,
- 질의 ③의 경우, 외지인이 토지거래계약허가를 득한 후 등기이전을 완료한 상태이므로 귀 구에서 동 허가를 취소하였다면 등기소에 통보함이 타당 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1350호('08. 6.10)

108	토지거래계약허가를 득하지 않은 계약의 효력
-----	-------------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가를 받지 않고 체결한 계약의 효력은

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제1항의 규정에 따라 토지거래계약허가구역 내에서 토지 등의 거래계약을 체결 하고자 하는 당사자는 공동으로 허가를 받아야 하며 허가를 받지 않고 계약을 체결하는 자는 동법 제141조의 벌칙규정에 의한 처벌 대상임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-106호('93. 1.24)

109	허가 신청내용과 상이한 매매계약서 발견 시 사법기관 고발 조치 여부
-----	---------------------------------------

【질의요지】

- 당초 토지거래허가 신청내용과 상이한 매매계약서가 발견되어 실명법 위반으로 조사 중인 경우 사법기관에 고발하는 등의 행정조치를 취하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제1항의 규정에 의하면 토지거래허가제의 적용을 받는 거래계약을 체결하고자 하는 당사자는 매도당사자와 매수당사자를 의미하며, 허가신청자인 당사자중 일방이 진정 당사자가 아니고 토지거래허가를 득하기 위하여 취득자 적격을 갖춘 자의 명의를 빌어서 이루어진 허가처분이라면, 당해 허가처분은 “속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래허가를 받은 자”로서 제141조 제5호의 규정에 의한 처벌대상인지의 여부를 권한 있는 기관으로 하여금 조사할 수 있도록 조치하여야 할 것으로 판단 됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5249호(‘10.11.9)

110	공동사업자로 등록하고 이용할 경우 허가 위반 여부
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 자동차관련시설 신축·운영 목적으로 토지거래허가를 득한 후 공동사업자로 등록하고 이용할 경우 토지이용의무 위반에 해당되는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조에 의거, 당초 제출한 토지이용계획서에 따라 허가 받은 목적대로 일정 토지를 공동으로 취득한 후 개발하여 그 지상물의 소유권지분 등이 토지의 소유권지분과 일치하고, 또한 토지소유자들이 공동이용에 동의하고 관계법령에 적합하게 자동차관련시설에 대하여 공동사업자로 등록하여 실제로 공동사용이 가능하다면 토지이용 계획에 적합한 것으로 볼 수 있을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2279호('11.5.15)

제 3 장

국가 등이 행하는 허가 특례

111	경매 및 공매일 경우 토지거래허가대상 여부
-----	-------------------------

【질의요지】

- 토지거래허가구역 내에서 경매 및 공매일 경우 토지거래허가제를 적용하지 않도록 되어 있는데 농지취득자격증명을 유지하여야 한다는 것은 바람직하지 않다고 판단되므로 이를 바로 잡아 줄 것을 건의

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조 제2호 및 제16호에 따르면 민사집행법에 의한 경매 및 한국자산관리공사에 매각이 의뢰되어 3회이상 공매하였으나 유찰된 토지를 매각하는 경우에는 토지거래허가제를 적용하지 않도록 규정되어 있음을 알려드리며 아울러, 농지취득자격증명 유지 부분에 대해서는 농지법을 소관하는 농림수산식품부에서 답변할 사안으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-601호('10. 1.27)

112	지방공기업이 공유재산을 공개경쟁입찰로 처분할 때
-----	----------------------------

【질의요지】

- 지방공기업의 공유재산(기업용 재산)을 지방의회의 의결을 받아 공개경쟁입찰로 처분할 때 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조 제3의2호에 따라 토지거래허가제를 적용하지 아니하는 경우에 해당 되는지 여부

【회신내용】

- 지방공기업의 기업용재산은 동법 시행령 제121조 제3의2호에 규정된 공유재산 및 물품관리법 제10조에 따른 공유재산의 관리계획에 따라 처분하는 경우에 해당된다고 볼 수 없으므로 토지거래허가제에 관한 규정을 적용하지 아니하는 경우에 해당되지 않을 것으로 판단되며,
- 다만, 국토계획법 제121조 제1항 및 동법 시행령 제120조 제1항 제7호의 규정에 따라 지방공기업의 장이 시장·군수·구청장과 협의할 수 있고 그 협의가 성립된 때에는 토지거래허가를 받은 것으로 보도록 운영하고 있음을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-6354호('09.12.31)

113	아파트형 공장을 분양할 경우 토지거래허가제 적용 배제 여부
-----	----------------------------------

【질의요지】

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의 2 규정에 의한 아파트형 공장을 신축하여 같은법 제28조의 4 규정에 의한 아파트형 공장을 분양할 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제 121조 제8호에 해당되어 토지거래허가제를 적용하지 않는지 여부
- 최초 토지거래허가를 받은 입주예정자가 입주 및 소유권이전 등기 이전에 제3자에게 분양권을 이전하려고 할 때 전매 등 제3자에게 이전이 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제8호에 따르면 “산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제6호의 규정에 의한 산업단지개발사업으로 조성된 토지를 같은 법 제16조에 따른 사업 시행자가 분양하는 경우”에는 토지거래허가제를 적용하지 않도록 규정되어 있는 바, 위 질의상의 아파트형 공장부지가 이에 해당되는지의 여부는 산업법 제6조 등의 산업단지 지정이 선행되어야 함을 알려드리며,
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조에 따르면 토지거래허가를 받은 자는 허가목적대로 이용할 의무가 발생되므로 동법 시행령 제124조 제1항 각호의 사유에 해당되지 않을 경우에는 새로운 토지 거래허가가 불가할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4937호(‘09.10.22)

114	도시 및 주거환경정비법에 따른 토지매매 계약 시
-----	----------------------------

【질의요지】

- 도시 및 주거환경정비법에 따라 지정된 지구안에서 토지매매계약 시에 토지거래허가를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조 제4호에 따르면 도시 및 주거환경정비법 제48조의 규정에 의한 관리처분계획에 따른 분양의 경우 및 보류지 등을 매각하는 경우에는 토지거래허가제를 적용하지 않도록 규정 되어 있으나 이에 해당되지 않을 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 규정에 따라 토지매매 계약 체결 시 토지거래허가를 받아야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4457호('09. 9.24)

115	토지거래허가제를 적용하지 아니하는 기관에 포함되는지 여부
-----	---------------------------------

【질의요지】

- 인천도시개발공사가 '09. 7. 7 개정된 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조 제8호에 의하여 사업시행자로부터 조성된 토지의 분양에 관한 업무를 위탁 받은 산업단지공단에 포함되어 토지거래허가를 받지 않아도 되는 경우에 해당하는지 여부
- 인천도시개발공사가 동법 시행령 제120조에 규정된 공공기관 또는 공공단체에 해당되는지 여부 및 토지이용의무기간이 자동으로 적용되는지 여부

【회신내용】

- '09. 7. 7일자로 개정되어 시행중인 동법 시행령 제121조 제8호의 내용은 산업입지 및 개발에 관한 법률 제38조가 개정됨에 따라 관련 법령을 담당하는 부서의 요청에 따라 개정된 사안이므로 귀 공사가 산업단지공단에 포함되는지의 여부는 우리부 산업입지과에 문의하여 조치할 사항임을 알려드리며,
- 귀 공사가 동법 시행령 제120조 제1항 제7호에 규정된 지방 공기업법에 의한 지방공사일 경우에는 별도의 토지거래허가신청 없이 허가권자와 협의할 수 있고 그 협의가 성립된 때에는 그 토지거래계약에 관한 허가를 받은 것으로 보고 있으며 이용의무기간 동안 토지이용의무를 이행하여야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4185호('09. 9. 9)

116	국유재산 매각 토지의 토지거래계약허가 유무
-----	-------------------------

【질의요지】

- 서울지방철도청의 국유재산 매각 입찰공고에 의해 낙찰 받은 토지에 대하여 토지거래계약허가를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조 제3호의 규정에 의거, 국유재산법 제12조의 규정에 따라 국유재산관리계획에 따라 국유재산을 취득 또는 처분한 후 도지사에게 그 내용을 통보한 때에는 동법 제118조의 규정에 의한 허가를 받은 것으로 보도록 하고 있으므로 별도의 토지거래계약허가를 받지 않아도 될 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1303호('96.10.14)

117	관계법령에 의거 토지거래허가를 받은 것으로 간주한다는 의미는
-----	-----------------------------------

【질의요지】

- 기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 제23조에 의거, 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률상의 공장설립과 관련하여 일정규모 이상의 공장신설·증설 또는 업종변경 등에 대한 시장·군수·구청장의 승인을 받은 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조의 토지거래계약허가를 받은 것으로 간주한다는 의미는 무엇인지 여부

【회신내용】

- 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률 제13조의2 제1항 및 같은법 제13조 제1항의 규정에 의한 공장설립 등의 승인을 얻은 경우에만 토지거래허가를 받은 것으로 의제처리토록 되어 있으며 또한 의제처리 시 관계부서와 협의하여야 할 것으로 판단되며,
- 아울러, 토지거래허가구역에서 토지를 취득한 자는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 규정에 따라 허가 받은 목적대로 당해 토지를 이용하도록 되어 있으며 사업용의 경우 이용의무기간은 토지를 취득한 날로부터 4년임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-188('10. 1.13)

118	경찰청이 교환목적으로 토지거래허가 협의 가능여부
-----	----------------------------

【질의요지】

- 주택건설사업을 진행 중인 회사법인이 A토지를 취득하여 경찰특공대 B토지와 교환을 하고자 할 경우 토지거래허가 가능여부 및 이용의무 면제 가능여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제1호 마목 및 동법 시행령 제124조 제1항 제8호에 의거, 주택건설사업을 시행하는 회사법인이 동 사업에 이용하고자 하는 것에 해당이 되므로 토지거래 허가기준에 적합하며 또한 국방부 토지와 교환하여 해당 부지를 아파트 진입도로로 개설하여 시·군·구에 기부채납 하고자 하는 사유를 시·군·구 도시계획위원회에서 인정할 경우 이용의무면제도 가능함을 알려드리며 아울러 A와 B 토지의 교환에 대해서는 동법 제121조의 규정에 따라 경찰청과 토지거래허가권자 간에 협의를 통하여 처리할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-6087호('09.12.16)

【질의요지】

- 한국자산관리공사에서 국유재산 처분시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제121조 및 동법 시행령 제120조 제3항의 규정에 따른 허가권자와의 협의 없이 허가요건을 충족하지 못한 자와 매매계약을 체결 후 등기절차를 이행하지 못하다가 최근 허가구역 해제에 따라 실거래가 신고를 하였을 경우 당시 토지거래계약의 효력 여부는

【회신내용】

- 동법 제121조 및 동법 시행령 제120조 제3항의 규정에 따르면 한국자산관리공사가 국유재산관리계획에 따라 국유재산을 취득 또는 처분하는 경우에는 토지거래허가 기준에 적합하게 처분한 후 반드시 시장에게 그 내용을 협의하고 그 협의가 성립되어야 만이 비로소 토지거래계약에 관한 허가를 받은 것으로 볼 수 있는 것이므로 그러한 협의 절차 없이 허가구역 지정 당시 행한 위법사항까지 허가구역이 해제 되었다고 해서 치유(소멸) 되는 것은 아니라고 판단됩니다.
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제6항에 따르면 토지거래 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력을 발생하지 않도록 규정 되어 있으며 또한, 동법 제141조 제5호에 의하면 허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결할 경우에는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 의한 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처하도록 규정되어 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-6087호('09. 6.19)

120	국방부로부터 토지취득 시 허가 요건
-----	---------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가구역 내에서 국방부로부터 토지를 취득하고자 하는 경우 토지거래계약허가를 받아야 하는지의 여부

【회신내용】

- 토지거래계약허가구역에서 국가 또는 지방자치단체 등으로부터 토지를 취득하고자 하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제121조 제1항의 규정에 의거 허가권자와 협의 후 그 협의가 성립된 때에는 토지거래계약허가를 받은 것으로 보고 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-522('08. 7.22)

121	국가 또는 지자체와 사인간 사전협의 없이 교환 후 허가권자와 협의한 경우 허가 유효 여부
-----	---

【질의요지】

- 국가 또는 지자체와 사인간의 교환시 사전협의 없이 교환 후 시장·구청장과 협의하였다면 토지거래허가가 유효한지 여부에 대한 문의

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제121조의 규정에 의하면 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 그 밖에 같은법 시행령 제120조에서 정한 공공기관 또는 공공단체가 토지거래허가구역에서 토지를 거래하고자 계약을 체결할 때에는 당해 기관의 장이 시장·군수·구청장 등 허가권자와 협의하도록 하고 있고 그 협의를 이루어진 경우는 토지거래허가를 받은 것으로 보도록 하고 있습니다. 토지거래협의를 관련부서 간에 토지거래허가를 협의로서 처리하는 것을 말하며 토지거래허가와 협의는 그 효력이 같다고 보시면 될 것이며, 따라서 협의요청 사항에 대하여는 같은법 제119조의 규정에 의한 허가요건에 적합여부를 실질적으로 검토하여 협의 성립 및 불성립을 결정하여야 할 것이며, 또한 같은법 제121조의 규정에 따라 협의회가 성립된 때에는 허가를 받은 것으로 보도록 되어 있으므로 협의성립 문서를 허가증으로 갈음할 수 있을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1326호('10.3.9)

제 4 장

토지이용에 관한 의무

122	아파트형 공장을 토지거래허가제 적용 제외 건의
-----	---------------------------

【질의요지】

- 아파트형 공장의 경우 기업의 사업상 이유 등 불가피한 사유로 사업장 이동 등이 발생 할 수 있으나 토지이용의무기간 동안 건축물의 매매 및 임대차 곤란한 실정이므로 토지거래허가제 적용 대상에서 제외해 줄 것을 건의

【회신내용】

- 공장을 운영하다가 사업상 이유 등 기타 불가피한 사유로 이용의무 면제가 필요할 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제8호의 규정에 따라 시·군·구 도시계획위원회의 심의 등을 통하여 결정이 가능함을 알려드리며,
- 아울러, 산업집적 및 활성화에 관한 법률에서도 산업용지 실수요자 공급 강화 방안에 따라 사전 투기예방 등을 위하여 산업용지 처분 제한기간을 5년으로 설정 하는 등 실수요자 의무기간 강화 추세에 있으므로 현행 국토계획법에 따라 최초 분양 시 허가를 받도록 유지 하는 것이 설립 취지에도 합당할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5811('09.12. 4)

123	이용의무기간 중에 있는 토지의 일부 매매 가능 여부
-----	------------------------------

【질의요지】

- 근린생활시설 이용목적으로 허가를 받아 이용의무기간 중에 있는 토지의 일부를 변경허가 받아 매매할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조에 따르면 근생 목적으로 토지거래허가를 받은 자는 4년 동안 이용의무를 이행할 의무가 있으므로 동 기간 동안 매매는 불가함을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5114('09.11. 3)

124	‘05.11.11 이전에 허가 받은 자의 임대 가능 여부
-----	---------------------------------

【질의요지】

- ‘05.11.11 이전에 농업용으로 토지거래허가를 받아 취득한 토지를 토지 소유자가 타인에게 임대하여 타인 명의로 건축허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- ‘08.11. 3 법제처 법령해석 결과에 따라 우리부에서 업무처리지침으로 통보한 바와 같이 ‘05.11.11 이전에 허가 받은 자에 대해서는 소유자가 허가 당시 및 변경 시 제출한 토지이용계획서에 명시된 기간 동안 이용의무를 성실히 준수 하였을 경우에는 그가 토지를 보유하는 기간 동안 허가 받은 목적대로 토지를 이용할 의무를 다한 것으로 간주하여 임대 등이 가능하도록 허용함이 타당할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-4643(‘09.10. 6)

125	이용의무기간 중에 새로운 토지거래허가가 가능한지
-----	----------------------------

【질의요지】

- 근린생활시설을 사업용 목적으로 허가를 받았을 경우 이용의무기간 중에 새로운 토지거래가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제2항 제5호에 따라 당초 분양을 목적으로 허가를 받은 경우에는 분양과 동시에 이용의무가 소멸되지만,
- 동법 시행령 제124조 제2항 제2호에 의거, 근린생활시설 사용목적으로 허가를 받았을 경우에는 토지를 취득한 날로부터 4년간 허가를 받은 자가 직접 이용하여야 하나 '09. 7. 7 시행된 동법 시행령 제124조 제1항 제7의 2호에 따라 근린생활시설의 경우에도 허가 받은 자가 실제로 일부를 이용할 경우, 나머지 부분에 대해서는 임대 가능하도록 허용하였음을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3249('09. 7.15)

126	부동산개발업자의 임대업 영위 가능 여부
-----	-----------------------

【질의요지】

- 매수인 법인이 부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률에 의거 부동산개발업으로 등록된 법인일 경우, 임대업 영위 목적으로 토지 거래계약허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제4조의 규정에 따라 부동산개발업의 등록이 가능하고 동법 제2조 제1호에 정의된 임대 행위 등을 영위할 수 있는 개발업자일 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제119조 제2항 제3호의 규정에 의거 개별 법령에 근거가 있는 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-643('08. 8.20)

127	건축물을 직접 이용하지 아니하고 임대한 경우
-----	--------------------------

【질의요지】

- 토지거래허가를 받은 자가 직접 이용하지 아니하고 임대한 경우가 허가받은 목적을 위반하였다고 볼 수 있는 것인지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조 및 동법 시행령 제124조의3 제3항 제2호에 따르면 토지거래허가를 받은 자는 5년의 범위내에서 대통령령이 정하는 기간 동안 허가받은 목적대로 이용하도록 규정하고 있으며 또한 이를 어길 시에는 토지취득가액의 100분의 7에 상당하는 이행강제금을 부과토록 명시되어 있을 뿐만 아니라 동법 시행규칙 제22조의 규정에 의거, 토지거래계약허가 시 허가를 받은 자가 해당 토지를 소유하고 직접 이용하여야 하며 위반 시에는 이행강제금이 부과 될 수 있다는 조건하에 허가증을 발급하고 있는 사실 등에 비추어 볼 때 임대행위는 이용목적에 위반한 것으로 볼 수 있음을 알려드리며,
- 아울러, 법제처 유권해석(안건번호 06-0358)에 따르면 국토계획법 제119조 제1호 가목 또는 나목에 규정된 토지이용 목적으로 토지거래계약허가를 받은 자가 동호 가목 또는 나목에 해당하는 건축물을 건축한 후 타인에게 임대하는 것은 토지거래계약허가를 받은 목적대로 토지를 이용하도록 규정하고 있는 동법 제124조 제1항에 위반된다고 명시하였음.

【질의회신일】

- 토지정책과-967('09. 2.26)

128	담보신탁의 경우 원소유자가 이용의무를 다한 것으로 볼 수 있는지 여부
-----	--

【질의요지】

- 토지이용의무기간 중 담보신탁 등기를 하여 소유권을 부동산신탁 회사에 이전한 경우, 허가 받은 목적대로 토지를 이용한 것에 해당 하는지 여부

【회신내용】

- 법제처 법령해석결과를 기 통보('08.12.12, 토지정책과-1365호)한 바와 같이 담보신탁 및 분양형 관리신탁은 토지를 매입한 후 신탁방식으로 자금을 조달하여 허가 받은 자가 직접 사업시행의 주체가 되어 허가 받은 내용대로 이용한 것에 해당되어 실수요자로 볼 수 있으나 관리형 토지신탁, 개발형 토지신탁, 처분신탁 등은 원소유자가 이용의무를 다한 것으로 볼 수 없음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-963('09. 2.26)

【질의요지】

- 점포주택용지의 경우 2가지 용도중 건축물의 주된 용도를 기준으로 이용목적을 판단해야 하는지 아니면 이용의무기간이 긴 용도로 판단해야 하는지 여부

【회신내용】

- 토지거래허가를 받아 취득한 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 규정에 따라 취득자 본인이 이용의무기간동안(2-5년) 허가받은 목적대로 그 토지를 이용하여야 하며 토지이용의무의 이행여부는 토지이용에 관한 계획에 정한 바에 따라 허가받은 목적대로 이용하는 것을 의미하므로, 위 질의의 경우처럼 허가받은 목적이 ‘점포주택용’으로 허가조건이 부여된 경우라면 주거용과 점포용의 이용의무기간이 다르므로 각각의 기간이 모두 완료된 후 새로운 토지거래가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1504('10. 1.14)

130	이용목적을 변경 승인한 경우 토지이용의무기간의 기산점
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 당초의 이용목적을 변경하는 경우에 있어 변경승인을 얻은 후에는 변경된 이용목적에 따라 이용할 의무가 변경되는데 이 경우 토지이용 의무기간은 변경승인 시점부터 기산하는 것인지 아니면 당초 토지 취득시점부터 기산하는 것인지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조의 규정에서는 토지이용의무기간의 기산점을 토지의 취득 시로 정하고 있고 토지의 취득은 토지거래계약허가를 근거로 토지의 소유권 이전등기가 완료된 때로 봄이 타당할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1호('08. 3.20)

131	사업용으로 취득한 건축물을 대수선하여 용도변경 후 분양하는 내용의 이용목적 변경 가능 여부
-----	--

【질의요지】

- 토지거래허가구역 내에서 기존 건축물을 사업용으로 취득하여 이용하여 오다가 일부 층에 대하여 대수선하여 용도변경 후 분양한다는 내용으로 이용목적 변경 신청이 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제3호에 따르면 법 제119조의 허가기준에 적합하게 당초의 이용목적을 변경하는 경우 허가권자가 승인여부를 결정하도록 규정되어 있습니다. 당초 임대 목적으로 허가를 득한 후 일부를 분양하는 목적으로 이용목적변경 신청이 있는 경우 허가권자는 법 제119조의 허가기준 준수여부 등을 종합적으로 검토하여 승인여부를 결정하여야 할 사항으로서, 이 경우 같은법 시행령 제124조 제2항 제5호에 따른 ‘분양’의 정의 기준을 적용하는 것은 법령상 최초 분양목적 허가로 보아야 함으로 변경 신청에 동 조항을 적용 하는 것은 타당하지 않는 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1784호(‘11.3.13)

【질의요지】

- 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 자를 신고 또는 고발한 자에 대하여 포상금을 지급할 수 있으며 포상금 지급에 소요되는 비용은 시·군 또는 구의 재원으로 총당토록 규정되어 있음. 그렇다면 예산이 부족할 경우 추가로 예산을 확보하여 지급하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조 제3항의 규정에 따라 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니하는 등 사후 이용의무를 이행하지 아니하는 경우를 적발하여 신고하는 자에게는 일정한 절차를 거쳐 포상금을 지급하도록 하고 있으며,
- 이를 위하여 지방자치단체는 예산을 확보하고 그 예산의 범위 내에서 포상금을 지급하여야 하므로 예산의 부족이 없도록 노력하여야 될 것으로 사료됩니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2호('08. 3.20)

133	신고자에게 포상금을 지불 할 수 있는지 여부
-----	--------------------------

【질의요지】

- 지자체에서 자체 조사결과 이용의무 위반사항을 적발하였지만 기록을 남기지 않았을 경우에 신고자에게 포상금을 지불할 수 있는지 여부
- 지자체에서 사후이용관리지침에 따라 조사할 대상 토지이기 때문에 먼저 신고했다고 포상금을 지불할 수 없는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제29조의 2 제3항 내지 제5항의 규정에 의거, 시장·군수 또는 구청장은 자체조사 등에 따라 이용의무 위반사실을 인지한 때에는 지체 없이 그 사실을 기록하여야 하며 또한 동일한 건에 대하여 위반신고가 접수될 경우에는 포상금을 지급할 수 없는 사유를 신고자 또는 고발자에게 통지하여야 하며,
- 동법 제124조 제3항 및 동법 시행령 제124조의 2의 규정에 따라, 신고자가 지자체 자체조사보다 먼저 신고 또는 고발 하였을 경우에는 1건당 50만원의 신고포상금을 예산의 범위 안에서 지급하여야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-961호('08. 5.15)

134	이행강제금 사전예고기간 중 이용의무면제에 대한 심사 가능여부
-----	--------------------------------------

【질의요지】

- 산림경영을 목적으로 토지거래허가를 받은 자에 대하여 사후이용 실태조사 결과 전출자로 판명되어 이행강제금 부과 사전예고 중에 소유자가 토지이용의무 면제 신청을 하였을 경우 이용의무를 다하지 못한 기타 불가피한 사유에 대한 심사가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의2 제5항 및 동법 시행령 제124조의 3 제5항에 의거, 이행명령기간 및 이행강제금 부과 사전예고 기간 중에 이용의무 위반자가 합당한 사유 등을 제출하고 허가권자가 이를 검토하여 동 사유를 인정할 경우에는 이행강제금 부과를 취소할 수 있을 것으로 판단되므로,
- 따라서, 허가 받은 자의 사업상 형편 등 불가피한 사유로 타시로 전출을 갈 수 밖에 없었던 상황을 동법 시행령 제124조 제1항 제8호의 규정에 따라 시·군·구 도시계획위원회에서 인정할 경우에는 토지이용의무가 면제될 수 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-242호('10. 1.14)

135	건축 착수신고가 없는 경우 이행강제금 부과 가능 여부
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가를 받아 불가피한 사유 없이 장기간 신축 공사가 진행되지 않은 토지의 이행강제금 부과 여부 질의

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제21조 제2항 및 토지거래업무처리규정 제14조의 2 제5항에 따르면 토지의 개발·이용 계획 중 착수일은 토지를 취득한 날로부터 2년을 초과하여서는 아니 되지만 이 경우에도 관계법령의 규정에 의한 허가·인가·승인 또는 심의 등에 소요되는 기간은 산입하지 아니하도록 규정되어 있으므로 허가권자가 건축부서 등 관계부서와의 협의 등을 통하여 건축허가 등에 소요된 기간을 확인하여 동 기간을 제외하고 2년 이내에 착공 신고서를 접수하고 실질적으로 굴착공사 등을 시행한 것이 인정된다면 이행강제금 부과는 불가할 것으로 판단되나 이에 해당되지 않을 경우에는 이행강제금을 부과하여야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-6263호('09.12.28)

136	이행강제금 부과 처분에 대한 이의신청 처리방법
-----	---------------------------

【질의요지】

- 이행강제금 부과 처분에 대한 이의신청 처리방법 및 이용의무 이행명령 등의 기간 중에 시설영농 작물재배를 실제로 하였는지 여부의 판단기준은

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조의 3 제7항에 따르면 이행강제금 부과 처분을 받은 자는 부과 처분의 고지를 받은 날로부터 30일 이내에 이의를 제기하도록 되어 있으며 이의신청을 받은 허가권자는 이행강제금 취소 여부 등을 결정하여 통지토록 규정되어 있는 바,
- 이용의무 이행명령 등의 기간 중에 토지거래허가를 받은 자가 시설영농 작물재배 등 실제로 농업을 영위하였는지의 여부는 토지거래업무처리규정 제20조의 3 제4항의 규정에 의거 농지부서와의 협의 및 현장 확인 등을 통하여 이행강제금 부과 취소여부를 결정함이 타당할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-6065호('09.12.15)

【질의요지】

- 당초 거주목적으로 허가 받은 토지에 대하여 신탁회사에 수탁하여 다가구주택을 신축한 후 현재 거주하고 있는 사안에 대하여 이행강제금을 부과할 수 있는지 여부
- 신축한 다가구주택의 일부를 임대하고자 할 경우 변경허가를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 법제처 유권해석에 따르면 토지거래허가를 받은 원소유자가 사업의 진행과정에서 담보신탁 및 분양형 관리신탁을 제외하고 처분신탁 등 나머지 신탁을 통하여 다가구주택을 신축하였을 경우에는 원소유자가 이용의무를 다하지 못한 것으로 보아 이행강제금 부과 대상이 된다는 해석이 있었으며,
- 또한, '09. 7. 7일 시행된 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제7의 2호 개정에 따라 다가구주택의 경우 본인이 직접 거주할 경우에는 나머지 부분에 대해서는 임대가 가능하도록 운영하고 있으며 이때 허가권자로부터 이용목적 변경을 통하여 정당하게 사용하여야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5693호('09.11.30)

【질의요지】

- 과태료에서 이행강제금 부과 처분으로 전환된 시점은 언제인지 여부
- '06.3.21 사업용으로 토지거래허가를 받은 토지에 대하여 '08.7.16일 착수 신고를 하였을 경우 이행강제금 부과가 타당한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정(법률 7707호 : 2005.12.7)으로 이행강제금이 신설되어 부칙에 이 법은 공포 후 3월이 경과한 날부터 시행한다에 근거하여 '06.3.8 이후 신청분부터 이행강제금을 부과토록 하고 있으며
- 또한, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제21조 제2항 및 토지거래업무처리규정 제14조의 2 제5항에 따르면 토지의 개발·이용계획 중 착수일은 토지를 취득한 날부터 2년을 초과하여서는 아니 되지만 이 경우에도 관계법령의 규정에 의한 허가·인가·승인 또는 심의 등에 소요되는 기간은 산입하지 아니하도록 규정되어 있으므로 허가권자가 건축부서 등 관계부서와의 협의 등을 통하여 건축허가 등에 소요된 기간을 확인하여 동 기간을 제외하고 2년 이내에 착공신고서를 접수하고 실질적으로 굴착공사 등을 시행한 것이 인정된다면 이행강제금 부과 처분은 취소되어야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5663호('09.11.27)

139	농업협동조합법 면제조항이 이행강제금 부과에도 해당 되는지
-----	---------------------------------

【질의요지】

- 농업협동조합법 제8조에 명시된 “조합 등과 중앙회의 업무 및 재산에 대하여는 국가 및 지방자치단체의 조세외의 부과금 등을 면제한다”라는 규정을 근거로 이행강제금을 부과할 수 없는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 및 동법 제124조에 따르면 토지거래허가를 받은 자는 이용의무기간동안 허가 받은 목적대로 본인이 직접 이행하도록 규정하고 있으며 이를 어길 경우에는 동법 제124조의 2(‘05.11.11, 신설)에 의거, 토지취득가액의 100분의 10의 범위 안에서 이행강제금을 부과 하도록 하고 있는 점에 비추어 볼 때,
- 농업협동조합법 제8조는 농협의 정당한 업무처리에 있어 부과되는 일반적인 부과금을 면제 해주라는 취지로 보이는 바, 일반적인 토지거래보다 특별히 엄격하게 제한하는 허가구역 내에서 토지이용의무를 위반한 위법사항에 대하여 적법하게 부과되는 벌칙적 성격의 부담금까지 면제 해주라는 것은 아닌 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3753호(‘09. 8.14)

140	도시재정비 촉진을 위한 특별조치법 개정 관련
-----	--------------------------

【질의요지】

- '09. 3.25 도시재정비 촉진을 위한 특별법 개정(20평방미터→180평방미터로 허가기준면적 완화)과 관련하여 법령 개정일 이전에 부과 처분된 이행강제금에 대하여 개정 이후에도 계속하여 징수 조치 및 체납 시 압류처분 등을 하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 2 제5항의 규정에 의거, 동 법령 개정일 이전에 이미 부과된 이행강제금은 반드시 징수 하여야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2725호('09. 6.11)

141	주거용 목적으로 허가 받은 후 기존주택을 처분하지 않은 경우
-----	-----------------------------------

【질의요지】

- 허가신청 시 기존주택의 처리계획을 제출받았으나 허가 후 기존 주택을 처분 하지 않았을 경우, 이행강제금 부가가 가능한지 및 또 다른 제재수단이 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 2 및 동법 시행령 제124조의 3 제3항 제4호의 규정에 의거, 토지거래계약허가 신청 시 제출한 토지이용계획서상의 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 토지 취득가액의 100분의 7에 상당하는 금액의 이행강제금을 부과할 수 있을 것으로 판단되며, 또한 동법 제141조 제6호 및 토지거래허가를 받은 토지의 사후이용관리지침 제7조의 규정에 따라 처음부터 고의적으로 토지이용계획서를 허위로 작성하고 부정한 방법으로 동 허가를 받은 것으로 허가권자가 인정한다면 검찰 고발도 가능함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-576호('08. 8. 1)

142	토지거래허가구역에서 해제될 경우 이행강제금 부과 여부
-----	-------------------------------

【질의요지】

- 이행명령기간 중에 당해 토지가 토지거래계약허가구역에서 해제될 경우, 이행강제금 부과 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제117조 제6항의 규정에 의거, 토지거래계약허가구역 지정의 해제는 허가제에 의한 토지거래규제가 필요 없게 되는 때에 이루어지므로 이행명령기간 중에 있는 토지에 대하여는 토지거래계약허가에 의하여 부여된 토지이용의무가 면제되어 이행강제금을 부과할 수 없으나 이미 이행강제금을 부과한 경우에는 동법 제124조의 2 제5항의 규정에 따라 이를 징수하여야 될 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-627호('08. 8.18)

143	위탁경영은 허가 받은 자가 직접 이용한 것에 해당하는지 여부
-----	-----------------------------------

【질의요지】

- 위탁경영이 허가받은 자가 직접 이용한 것에 해당되는지 여부
- 무단 이용목적 변경하여 이용하고 있는 건축물의 토지면적 만큼의 토지취득가액에 대해 이행강제금을 부과하여야 하는지, 또는 토지거래 허가된 5필지의 토지취득가액에 대해 이행강제금을 부과하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조 및 토지거래업무처리 규정 제14조의2 제2항의 규정에 의거, 위탁경영은 허가받은 자가 직접 그 토지를 이용한 것으로 볼 수 없을 것으로 판단되며,
- 또한 동 건의 이행강제금 부과 방법은 동법 시행령 제124조의 3 제3항의 규정에 의거, 허가 받은 당초의 목적대로 이용하지 않은 면적에 대해서만 이행강제금을 부과하여야 함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1096호('08.11.25)

144	이행강제금 부과 예고기간에 위반사항을 이행 하였을 경우
-----	--------------------------------

【질의요지】

- 이행강제금 부과 예고기간 중에 위반사항이 시정되었다면 이행 명령한 사항을 이행하였음을 내용으로 이행강제금을 부과할 수 없는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 2 제5항 및 동법 제124조 2 제2항의 규정에 대해서도 이행강제금의 부과 목적은 사전에 토지이용의무를 위반하는 행위를 예방하는데 근본적 취지가 있다고 할 것이므로 이행명령기간이 지났다 하더라도 이행강제금 부과 사전예고기간이 경과하기 전에 허가권자가 위반사항이 시정 되었다고 인정할 경우에는 이행강제금의 부과를 즉시 중지함이 타당할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정 책과-20호('09. 1. 2)

145	재조사시 재차 타목적으로 이용할 경우 이행강제금 부과 절차
-----	----------------------------------

【질의요지】

- 허가 받은 토지가 이용목적에 위반되어(타목적 이용) 허가권자가 상당한 기간을 정하여 이행명령을 명한 결과 동 기간 내에 당초 목적대로 이행 완료하였으나 재조사시에 재차 타목적으로 이용하였을 경우, 이행강제금 부과 절차는

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조에 따르면 허가 받은 토지는 취득한 자가 토지이용계획에 따라 5년의 범위 이내에서 실제 이용토록 규정하고 있으며 이를 위반 하였을 경우에는 동법 제124조의 2에 따라 이행명령 후 이행강제금을 부과토록 하고 있으나,
- 당초 이행명령을 내렸으나 이행명령기간 내에만 이용목적대로 이행하고 이용목적 위반사항이 해소된 후 재차 동일사안 등으로 이용목적을 위반한 경우라면 동법 시행령 제124조의 3 제1항에 규정된 별도의 이행명령기간 부여 없이 이행강제금 부과 예고 후 이행강제금 처분이 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2129호('09. 5. 7)

【질의요지】

- 충북 행정심판위원회의 주문과 같이 이행강제금 부과를 취소하고 토지이용의무 이행을 최초 명령한 '08. 8. 1부터 1년이 도래하는 날까지 유예한 후 '09. 1.31 이행강제금을 다시 부과해야 하는지 여부
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조 제1항 및 토지이용실태 조사 처리 지침의 위반사항에 대하여 청구인에게 한 이행강제금 부과 처분이 타당한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 2 및 동법 시행령 제124조의 3에 따르면 이행강제금 부과는 최초의 이행명령이 있는 날을 기준으로 하여 1년에 1회씩 당해 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과토록 규정되어 있음을 알려드리며,
- 귀 구에서 청구인이 경제적 어려움으로 이용의무를 다 할 수 없는 처지에 놓여 있는 것으로 판단될 경우에는 동법 시행령 제124조 제1항 제8호의 규정에 따라 도시계획위원회의 심의를 거쳐 이용의무면제 여부를 검토할 필요성이 있을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2181호('09. 5.12)

147	허가목적대로 이용하지 않은 토지의 매도('05.11.11)
-----	----------------------------------

【질의요지】

- '05.11.11. 이전에 토지거래계약허가를 받아 토지를 매수한 자가 당초 허가 받은 목적대로 토지를 이용하지 않고 그 토지를 매도하고자 토지거래계약허가를 신청한 경우 시장·군수 또는 구청장은 동 허가를 하여야 하는지 여부

【회신내용】

- '05.11.11. 이전에 토지거래계약허가를 받아 토지를 매수한 자가 당초 허가받은 목적대로 이용하지 않고 그 토지를 매도하고자 토지거래계약허가를 신청한 경우 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약허가의 신청내용이 구 국토계획법 제119조의 허가기준에 위반되지 않는 한 종전의 토지이용의무 위반행위에 대해 동법 제144조 제2항 제2호에 따른 과태료를 부과하는 것은 별론으로 하더라도 토지거래계약허가를 하여야 합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-786호('08. 5. 2)

148	허가구역과 비 허가구역이 혼재되어 있는 경우 이행강제금 산출 방법
-----	--------------------------------------

【질의요지】

- 허가구역이 아닌 지역 및 허가구역인 지역이 혼재되어 있는 경우, 이용의무위반에 대한 이행강제금 부과 대상 및 토지취득가액의 이행강제금 산출 방법은

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 및 같은 법 제124조에 따르면 토지거래허가사항은 허가구역 내에서만 이루어지므로 이행강제금 부과도 허가대상 토지에 대해서만 부과하여야 할 것으로 판단되며, 이행강제금 산출 기준에 대해서는 토지취득 가액, 즉 실제의 거래가격을 의미하므로 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 등 관련법령에 의하여 검증된 가격을 뜻하며, 또한 실거래가가 확인되지 아니하는 경우에는 같은 법 시행령 제124조의3 제4항에 따라 취득 당시를 기준으로 가장 최근에 발표된 공시지가로 하도록 규정되어 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5648호('10.12.3)

149	이행강제금 부과 유예 결정 후 이용의무기간 완료된 경우 부과 여부
-----	---

【질의요지】

- 소송진행 중이라는 사유로 이행강제금 부과·처분 유예를 결정한 사안에 대하여 토지이용의무기간이 완료된 경우, 이행강제금을 부과할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 법제처 유권해석에 따르면 허가받은 자가 당해 토지를 허가 받은 목적대로 이용하지 않은 상태로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조제2항 각 호에서 규정한 이용의무기간의 만료일이 지난 때에는 토지이용의무는 종료되어 더는 이행강제금을 부과할 수 없고, 토지이용의무 위반을 이유로 동법 제133조에 따라 토지거래계약의 허가를 취소하고 나서 당해 토지이용의무자에게 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형을 부과토록 함이 타당하다는 의견이 있었음을 알려드립니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5454호('10.11.22)

150	주거용 노후건물인 경우 소명자료 제출하고 2년이내 실제 거주할 경우 이행강제금 대상 여부
-----	---

【질의요지】

- 주거용 목적으로 토지거래허가를 받은 자가 노후건물인 관계로 실제 거주를 하고 있지 않아 이행명령을 한 상태에서 가설건축신고 등 소명자료를 제출하고 2년이내 실제 거주할 경우 이행강제금 대상에서 제외할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의2 제5항의 규정에 의거, 토지이용의무 위반자가 이행명령기간 중에 기존 건물을 철거하고 가설건축신고 등 허가 받은 목적대로 이용하고자 소명자료를 제출한 경우에는 이행명령을 이행한 것으로 보아 이행강제금 부과대상에서 제외할 수 있을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-3164호('11.7.1)

151	지식산업센터 분양목적 허가받은 후 법 개정으로 허가대상이 아닌 경우 이행강제금 부과 취소 여부
-----	--

【질의요지】

- 지식산업센터 분양목적으로 허가를 받은 자가 직접 이용하지 않고 있어 이행강제금 부과예고 통지 중 국토계획법 시행령 개정으로 토지거래허가제를 적용하지 아니하는 경우에 해당될 경우 이행강제금 부과 취소를 하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 2 제5항에 의거, 이행강제금 부과예고 중에 해당부지에 대한 지식산업센터 분양시 토지거래허가제를 적용하지 아니하는 것으로 법령이 개정되었다면 당초 분양목적으로 허가 받은 사항에 대한 이용의무가 소멸된 것으로 보아 이행강제금 부과 등을 취소할 수 있을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2979호('11.6.22)

152	이행강제금 처분취소 소송 진행중인 경우 이행강제금 반복 부과 가능 여부
-----	---

【질의요지】

- 임야 부지를 사업용 목적으로 토지거래허가를 받았으나 산지전용기간 연장 불허가 및 이행강제금 처분취소에 대한 행정소송이 진행 중에 있을 경우, 이행강제금 반복 부과 가능 여부

【회신내용】

- 행정소송법 제23조에 따라 당사자의 신청 또는 법원의 직권에 의하여 이행강제금 처분에 대한 집행정지를 결정하지 않은 상태라면 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의2 제3항에 따른 이행강제금을 부과하여야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-885호('11.2.22)

153	불법건축물에 대하여 적법한 건축물로 전환한다는 허가 조건 이행하지 않는 경우 이행강제금 부과 여부
-----	--

【질의요지】

- 옥상 불법증축 등 건축물에 불법사항이 있는 토지에 대한 허가 가능 여부와 적법한 건축물로 전환하겠다는 허가조건을 이행하지 않았을 경우 이행강제금 부과 가능여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조제3항의 규정에 의하면 토지거래계약허가를 신청할 때에는 ‘토지이용계획’을 제출하도록 되어 있으며, 동 이용계획서는 합법적인 토지이용을 근거로 하여야 할 것으로 생각되오니 당해 토지의 현실이용상황에 불법사항이 있다면 거래전에 합법적인 이용이 가능하도록 그 불법사항을 해소하거나, 허가신청시 당해 ‘토지이용계획’에 토지의 이용상황을 적법한 상태로 전환하는 조건 등으로 허가가 가능할 것으로 판단되며, 당초 제출한 토지이용계획서상에 기재한 적법한 건축물로의 전환 시기를 어길 경우에는 같은법 시행령 제124조의3 제3항 제4호에 규정된 토지취득가액의 100분의 7에 상당하는 이행강제금을 부과하여야 할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-431호(‘11.1.26)

154	도시계획위원회의 심의 사항인지 여부
-----	---------------------

【질의요지】

- 사업부지내 진입도로부지의 일부지분을 도로와 연·인접한 사업부지 실수요자의 필요로 매도할 경우 도시계획위원회의 심의를 받아야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조에 따르면 토지거래허가를 받은 자는 이용목적에 따라 의무를 이행하도록 규정하고 있으므로 만약 이용의무기간 중에 매도를 하고자 할 경우에는 이용의무를 면제 받아야 만이 새로운 토지거래허가가 가능함에 따라 동 사유가 동법 시행령 제124조 제1항 내지 제7항에 해당하지 않을 경우에는 제8항에 의거 도시계획위원회의 심의를 거쳐 판단할 사안임을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-596호('10. 1.27)

【질의요지】

- 당초 도시개발사업 시행을 위하여 허가 받은 법인이 관계법령에 따른 지구계 분할시행 등으로 변경된 사업지구내·지구의 토지를 물물교환 하고자 할 경우 토지거래허가가 가능한지 여부
- 당초 주거용으로 토지거래허가를 받은 자가 관계법령에 의한 토지이용계획이 변경되어 이용의무를 이행할 수 없는 사유가 발생하였을 경우 새로운 토지거래허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조의 규정에 의거, 도시개발사업 시행을 목적으로 토지거래허가를 받은 자가 관계법령에 의한 사정변경으로 인하여 이용의무를 다할 수 없게 된 경우에는 동법 시행령 제124조 제1항 제1호에 따라, 당초의 이용의무가 면제되어 물물교환을 위한 토지거래허가가 가능할 것으로 판단되며 동 사유가 이에 해당하는지의 여부는 허가권자가 도시개발사업부서 등과 협의하여 처리할 사안임을 알려드리며,
- 당초 자기 거주용으로 토지거래허가를 받은 자가 동법 시행령 제124조 제1항 제1호의 규정에 의거, 관계법령에 의하여 용도지역 등 토지의 이용 및 관리에 관한 계획이 변경됨으로써 법 또는 관계법령에 의한 행위 제한으로 인하여 그 이용목적대로 이용할 수 없게 된 경우에는 이용의무가 면제되어 새로운 토지거래허가가 가능할 것으로 판단되나 허가권자는 새로운 토지거래허가 처리 시 동법 시행령 제119조 및 124조의 규정에 따른 허가기준 및 이용의무 이행의 가능여부 등을 도시개발부서 및 사업시행자와의 협의 등을 통하여 충분히 검토 후 토지거래허가 적합여부를 결정할 사안으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-534호('10. 1.25)

156	상속에 따라 승계된 이용의무면제 가능 여부
-----	-------------------------

【질의요지】

- 상속의 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제7호에 의거 토지거래계약허가를 받은 자의 귀책사유가 아닌 사유로 보아 상속인의 토지이용의무가 면제될 수 있는지, 면제가 된다면 새로운 토지거래허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제135조에 의거 당초 허가 받은 자의 이용의무가 남아 있는 상태에서 상속이 될 경우 남은 이용의무 기간에 대해서는 수증자에게 승계됨이 원칙이나 동법 시행령 제124조 제1항 제8호 및 토지거래업무처리규정 제14조의 2 제9항 제2호에 따라 본인의 귀책사유 없이 불가피하게 이용의무를 다하지 못하는 사유를 시·군·구 도시계획 위원회에서 인정할 경우에는 이용의무가 면제 되어 매매를 위한 새로운 토지거래허가가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-5812호('09.12. 4)

157	취업 등의 사유로 생활의 근거를 이전할 경우
-----	--------------------------

【질의요지】

- 수원시에서 토지거래허가를 받아 거주하던 자가 취업을 사유로 시·도를 달리하는 전남 광양시로 생활의 근거지를 달리할 경우, 토지이용의무면제 가능여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제7호 및 토지거래업무처리규정 제14조의 2 제8항의 규정에 따라 본인의 귀책사유가 아닌 취업을 목적으로 생활의 근거지를 달리하는 경우에 해당된다면 토지이용의무면제가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1114호('08.11.27)

158	토지비축의 경우 이용의무면제 가능여부
-----	----------------------

【질의요지】

- 토지거래업무처리규정 제17조 및 한국토지공사법에 의거 공사가 토지비축 기능을 수행하기 위하여 토지를 매입하고자 하는 경우 매도인이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조에 의한 이용의무기간 중에 있더라도 토지이용의무가 면제되는지 여부

【회신내용】

- 동 건은 공공기관의 운영에 관한 법률에 의거 지정된 한국토지공사가 공사법 제12조 제4항의 규정에 따라 어려운 처지에 놓인 기업의 부채를 상환하도록 하기 위하여 국가적인 차원에서 공익을 목적으로 당해 기업의 토지를 매입하는 행위에 해당되므로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제7호의 규정에 따라 해당 토지의 이용의무를 면제함이 타당할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-843호('09. 2.20)

【질의요지】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제8호에 규정된 기타 불가피한 사유로 허가 받은 목적대로 이용하는 것이 불가능하다고 시·군·구 도시계획위원회에서 인정한 경우에 대한 판단기준 및 처리방법은

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제8호 및 토지거래업무처리규정 제14조의 2 제9항의 규정은 과다 채무 및 기타 불가피한 사유에 대한 정황을 허가권자가 서류검토 및 현지조사 등을 거쳐 도시계획위원회에 상정하고 그 심의 결과에 따라 이용의무면제 등의 여부를 결정하여 조치하라는 의미이며, 또한 이 경우 도시계획위원회의 심의는 회의 개최를 통한 심의뿐만 아니라 서면 심의도 가능함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2222호('09. 5.13)

160	일정기간 이용의무를 이행한 경우 잔여지 면제 여부
-----	-----------------------------

【질의요지】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제8호의 규정에 따른 도시계획위원회 심의와 관련하여 이용의무기간 내 일정기간 이용한 토지의 경우, 잔여기간 면제에 대하여 별도로 정한 기준이나 선례 등이 있는지 여부
- '05.11.11. 이전에 허가 받은 토지에 대하여 매매를 위한 토지거래 계약허가가 가능한지 여부

【회신내용】

- 동법 시행령 제124조 제1항 제8호 및 토지거래업무처리규정 제14조의2 제9항에 따라 시·군·구 도시계획위원회에서 경제적 어려움 및 기타 불가피한 사유에 대한 심의 등을 통하여 동 사유를 인정하는 경우에 이용의무면제가 가능하다는 의미이며 이용의무 이행을 어느 정도까지 하여야만 잔여기간을 면제해 줄 수 있다는 기준을 별도로 정하고 있지 않음을 알려드리며,
- '05.11.11. 이전에 토지거래계약허가를 받아 토지를 매수한 자가 그 토지를 매도하고자 토지거래계약허가를 신청한 경우, 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약허가신청 내용이 구 국토계획법 제 119조의 허가기준에 위반되지 않는 한 토지거래계약허가를 하여야 한다는 법제처 법령해석심의위원회의 유권해석이 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-2436호('09. 5.25)

161	토지이용의무 면제 사유 없이 매수가 가능한지
-----	--------------------------

【질의요지】

- 토지이용의무가 남아 있는 토지를 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조 제14호에 의해 한국농촌공사가 농지를 매수하고자 하는 경우 소유자의 토지거래계약허가 이용의무 면제 사유 없이 매수가 가능한지 여부

【회신내용】

- 정부투자기관인 한국농촌공사가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조의 규정에 의거, 공익사업의 시행을 위해 농지를 매수코자 하는 경우에는 동법 시행령 제124조 제1항 제7호의 규정에 따라 매도자의 이용의무가 면제됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-223호('08. 3.28)

162	토지이용의무가 면제될 경우 토지의 처리방법
-----	-------------------------

【질의요지】

- 토지거래계약허가를 받은 자가 토지이용목적대로 이용하던 중 토지거래업무처리규정 제14조의2 제8항 제2호의 규정의 본인을 포함한 세대원 전원이 이주하여 시 또는 군을 달리하는 지역으로 근무지 이전 또는 사업장 이전 등을 통해 생활의 근거를 달리하게 되는 경우에 해당되어 토지이용의무가 제외될 경우에 토지의 처리방법은

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제7호의 규정에 따라 토지이용의무가 면제 되었으므로 당해 토지를 매매 및 임대 등 새로운 거래를 할 수 있을 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-250호('08. 4. 1)

163	상가임대차보호법에 따른 토지거래계약허가 및 이용의무 이행 여부
-----	------------------------------------

【질의요지】

- 근린생활시설(상가)을 최초 분양받은 소유자가 제3자에게 임대하던 중 매수자에게 매매할 경우, 매수자는 임차인의 임대차 기간이 만료하는 날 이후부터 사용하겠다는 이용계획서를 제출 시 허가기준에 적합여부
- 위 질의사항 1에 의해 허가 처리된 토지에 대하여 이용실태 조사결과, 임차인과 소유자간에 상가임대차보호법상의 계약 갱신요구권으로 인해 계약이 갱신되었음을 주장할 시 이용의무 제외사유로 인정할 수 있는지 여부

【회신내용】

- 상가건물임대차보호법 등 관련법령에 의하여 임대중인 건물을 허가 받아 취득하고자 하는 자는 임차기간 종료시점 등 취득자가 적법하게 당해 건물을 인도받아 점유하고 사용할 수 있는 시점부터 사용이 가능하므로 토지이용계획서에 위의 이용가능시점을 표기하여 허가권자에게 거래허가를 받을 수 있을 것으로 판단되며,
- 위 2의 질의사항에 대하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제124조 제1항 제7호의 규정에 따라, 토지거래계약허가를 받은 자의 귀책사유가 아닌 사유로 인하여 허가 받은 목적대로 이용하는 것이 불가능한 경우에 해당 될 수 있음을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-250호('08. 4. 1)

164	경매로 취득할 경우에도 거주 의무가 있는지 여부
-----	----------------------------

【질의요지】

- 재개발촉진지구 내 6평 이상 토지거래계약허가 규제에 있어 만약 재개발 지역 내 다세대 경매 물건 취득 시 반드시 거주 의무가 있는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조의 규정에 의하면 민사집행법에 의한 경우에는 동법 제118조의 규정에 의한 허가 대상이 아니므로 이용의무도 발생하지 아니함을 회신합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원('10. 1월)

165	토지거래계약허가구역에서 이용의무면제 사유
-----	------------------------

【질의요지】

- 공익사업으로 인해 토지거래계약허가 시 받은 산림경영이 불가능 할 경우 이용의무기간 5년을 반드시 지켜야 하는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제7호의 규정에 따라 공익사업의 시행 등으로 본인의 귀책사유가 아닌 사유로 인하여 허가받은 목적대로 이용하는 것이 불가능한 경우에 해당되어 이용의무기간이 면제될 수 있음을 회신 합니다.

【질의회신일】

- 홈페이지 사이버 민원(‘10. 2월)

166	과거 지적측량결과와 달리 인접토지건물 침범으로 일부 매도 시 이용의문 면제 여부
-----	--

【질의요지】

- 2008년 주거를 목적으로 토지거래계약허가를 득하고 취득한 토지에 대하여, 과거 지적측량결과와는 달리 인접토지건물이 침범하여 불가피하게 일부분을 매도하는 경우, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항의 규정에 의한 토지이용의무면제가 가능한지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제8호 및 토지거래업무처리규정 제14조의 2 제9항 제2호에 의거 시·군·구 도시계획위원회에서 동 사유를 인정할 경우 일부분의 토지에 대한 이용의무면제가 가능할 것으로 판단됨을 회신합니다.

【질의회신일】

- 토지정책과-1326호('10.3.9)

제 5 장

기 타 사 항

1	건축물 임대에 대한 법령해석
---	-----------------

【질의요지】

- 건축물을 직접 사용하지 아니하고 임대를 주는 것이 토지이용의무를 위반한 것인지에 대한 법령해석 요청

【회신내용】

- 귀하의 가정에 항상 행복만이 가득하시기를 기원드리며 질의하신 사항에 대해서는 법제업무운영규정 제26조 제8항에 의거 붙임과 같이 동 건에 대한 해석사례가 있어 법제처 법령해석 요청이 불가함을 알려드리니 이점 널리 이해하여 주시기 바랍니다.
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제1호 가목 또는 나목에 규정된 토지이용 목적으로 토지거래계약 허가를 받은 자가 동호 가목 또는 나목에 해당하는 건축물을 건축한 후 타인에게 임대하는 것은 토지거래계약허가를 받은 목적대로 이용하도록 규정하고 있는 동법 제124조 제1항에 위반됩니다.(안건번호 06-0358호)

【질의회신일】

- 토지정책과-1278호('10. 3. 5)

2	직접 이용에 대한 토지거래허가업무 처리 지침
---	--------------------------

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조의 2 제1항 및 동법 시행령 제124조의 3 제3항 제2호에 의거, 토지거래허가를 받은 자가 이용목적대로 직접 이용하지 아니하고 임대한 경우에는 토지취득가액의 100분의 7에 상당하는 금액의 이행강제금을 부과하도록 규정되어 있습니다.
 2. 이와 관련하여 일부 시·군·구에서 업무처리 미숙으로 법원에서 이행강제금 부과를 취소하라는 조정권고안을 받는 사례가 있어 아래와 같이 업무처리 지침을 시달하니 향후에는 이러한 사례가 발생하지 않도록 토지거래허가 업무처리에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.
- 토지거래허가신청서(토지이용계획서) 및 토지거래허가증(허가사항의 이용목적란)에 반드시 직접 사용하여야 함을 명기할 것. 끝.

【질의회신일】

- 토지정책과-4841호('09.10.19)

3	‘05.11.11 이전에 허가 받은 자의 임대 가능여부
---	--------------------------------

1. 토지정책과-786호(‘08. 5. 2)와 법제처 경제법령해석과-129호(‘08.10.31)와 관련입니다.
2. 위호와 관련하여 ‘05.11.11 이전에 토지거래계약허가를 받은 자의 이용 의무 등과 관련된 업무처리지침을 아래와 같이 알려드리니 처리에 철저를 기하여 주시기 바랍니다.

○ 현황 및 문제점

- 현행 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제124조 및 동법 시행령 제124조 제1항의 규정에 따라 허가받은 자가 이용의무 기간 동안 성실히 이용의무를 완수하거나 본인의 귀책사유가 아닌 사유로 그 이용목적대로 이용할 수 없는 경우에는 이용의무가 면제되어 매매 및 임대가 가능 하도록 운영하고 있으나,
- ‘05.11.11 이전에 허가 받은 자에 대해서는 “그가 토지를 보유하는 기간 동안 허가받은 목적대로 토지를 이용할 의무를 지도록 한 것이지 그가 토지이용의무를 다하지 못한 상태에서 해당 토지를 다시 매도하는 것 까지를 금지하는 규정이 아니다”라는 법제처 해석과 관련하여 매매는 허용하지만 토지를 보유하는 동안에는 임대는 불가하다는 의미인지 여부가 문제가 됨

○ 업무처리지침

- 구 법률의 규정에 따라 ‘05.11.11 이전에 허가 받은 자에 대해서는 허가 당시 소유자가 제출한 토지이용계획서에 명시된 기간 동안 이용의무를 성실히 준수 하였을 경우에는 그가 토지를 보유하는 기간 동안 허가 받은 목적대로 토지를 이용할 의무를 다한 것으로 간주하여 임대 등이 가능 하도록 허용

【질의회신일】

- 토지정책과-1278호(‘10. 3. 5)

4	‘05.11.11 이전에 허가 받은 자의 토지이용의무기간
---	---------------------------------

【질의요지】

- 구 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(2005. 7. 13. 법률 제7594호로 개정되기 전의 것을 말함. 이하 “구 국토계획법”이라 함) 제124조 제1항에서는 같은 법 제118조에 따라 토지거래계약허가를 받은 자는 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우를 제외하고 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다고 규정하고 있는데, 2005년 11월 11일 전에 토지거래계약허가를 받아 토지를 매수한 자가 당초 허가받은 목적대로 토지를 이용하지 않고 그 토지를 매도하고자 토지거래계약허가를 신청한 경우 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약허가를 하여야 하는지 여부

【회신내용】

- 2005년 11월 11일 전에 토지거래계약허가를 받아 토지를 매수한 자가 당초 허가받은 목적대로 이용하지 않고 그 토지를 매도하고자 토지거래계약허가를 신청한 경우 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약허가의 신청내용이 구 국토계획법 제119조의 허가기준에 위반되지 않는 한 종전의 토지이용의무 위반행위에 대해 같은 법 제144조제2항 제2호에 따른 과태료를 부과하는 것은 별론으로 하더라도 토지거래계약허가를 하여야 합니다.

【질의회신일】

- 법제처 법령유권해석(‘08. 4월)

5	담보신탁 등에 대한 법제처 유권해석사례
---	-----------------------

1. 법제처 법령해석총괄과-933호('08.12.11)와 관련입니다.
2. 법제처에서 토지거래허가와 관련하여 신탁법상 담보신탁 등에 대한 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 및 제124조에 규정된 이용의무 이행여부 등의 적용에 대한 법령해석 결과를 붙임과 같이 회신하여 왔기에 알려드리니 토지거래계약허가 업무 처리에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.
 - 토지거래계약을 받고자 하는 자가 허가 신청 시 토지의 이용계획 및 자금조달계획서에 해당 토지를 신탁하여 이용하겠다고 한 경우는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제119조 제1호 바목의 허가기준에 따른 토지이용목적에 해당하지 않음
 - 동법 제119조 제1호 바목에 따라 공동주택을 건축·분양하기 위한 목적으로 토지거래계약허가를 받아 토지를 매입한 주택 사업자가 해당 토지를 신탁하여 이용하였더라도 허가받은 목적사업을 직접 시행·완료하였다면, 동법 제124조제1항에 따라 허가받은 목적대로 토지를 이용한 것에 해당함
 - 담보신탁은 토지를 매입한 후 신탁방식으로 자금을 조달하여 허가 받은 자가 직접 사업시행의 주체가 되어 허가 받은 내용대로 이용한 것에 해당되므로 실수요자라고 볼 수 있음
 - 그러나 신탁 방식 중 수탁자가 허가받은 목적사업을 직접 수행하는 개발형 토지신탁, 허가받은 토지의 간접이용을 전제로 하는 관리신탁, 이용의무기간 내에 해당 토지의 처분을 목적으로 하는 처분신탁 등에 있어서는 토지거래계약 허가를 받은 자를 실수요자에 해당한다고 볼 수 없다고 할 것임

【질의회신일】

- 토지정책과-1365호('08.12.12)

6	이의신청과 관련하여 도시계획위원회의 심의효력
---	--------------------------

【질의요지】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제120조 제2항에서는 ‘이의의 신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의 신청인에게 통보하여야 한다’라고 규정하고 있는바, 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 도시계획위원회의 심의 결과에 구속되는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제120조의 이의신청이 제기된 경우 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 도시계획위원회의 심의를 반드시 거쳐야 하나 반드시 그 심의결과에 따라 결정을 해야 하는 법적 구속력이 있지는 않습니다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 심의결과를 존중해야 할 책무는 있으므로 합리적인 이유가 있지 않다면 그 결과에 따라야 할 것입니다.

【질의회신일】

- 법제처 법령유권해석(‘07. 2월)

7	이용목적 변경승인의 기산일
---	----------------

【질의요지】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제3호는 동법 제119조에 따른 허가기준에 적합하게 당초의 이용목적을 변경하는 경우로서 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻은 경우에는 당초의 허가받은 목적대로 이용하지 아니할 수 있다고 규정하고 있는바, 동법 시행령 제124조 제1항 제3호에 따라 시장·군수 또는 구청장이 토지 이용목적의 변경을 승인할 수 있는 경우가 매수인이 당초의 목적대로 토지의 이용에 착수한 경우에 한정되는지 여부

【회신내용】

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제124조 제1항 제3호에 따라 시장·군수 또는 구청장이 토지 이용목적의 변경을 승인할 수 있는 경우는 매수인이 당초의 목적대로 토지의 이용에 착수한 경우에 한정되는 것이 아니라 매수인이 토지를 취득하였다면 당초의 이용목적대로 토지의 이용에 착수하기 전에도 토지이용목적의 변경을 승인할 수 있다고 할 것입니다.

【질의회신일】

- 법제처 법령유권해석('07. 1월)

8	농지에 대한 토지거래계약허가 시 농지취득자격증명의 발급 요건을 확인하여야 하는지
---	--

【질의요지】

- 농업·농촌기본법 제3조 제5호에 따른 농촌이 택지개발예정지구로 지정(다만, 택지개발사업실시계획 승인 전)되면서 용도지역이 관리지역에서 도시지역으로 변경되었으나 아직 주거·상업·공업·녹지지역으로 그 세부용도가 지정되지 않은 경우, 그 지역에 있는 농지에 대하여 시장·군수 또는 구청장이 택지개발사업시행자 외의 자에게 토지거래계약허가를 하는 때에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제126조 제1항에 따라 농지취득자격증명의 발급요건에 적합한지의 여부를 확인하여야 하는지

【회신내용】

- 농업·농촌기본법 제3조 제5호에 따른 농촌이 택지개발예정지구로 지정(다만, 택지개발사업실시계획 승인 전)되면서 용도지역이 관리지역에서 도시지역으로 변경되었으나 아직 주거·상업·공업·녹지지역으로 그 세부용도가 지정되지 않은 경우, 그 지역에 있는 농지에 대하여 택지개발사업시행자 외의 자에게 토지거래계약허가를 하는 때에 시장·군수 또는 구청장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제126조 제1항 후단에 따라 농지취득자격증명의 발급요건에 적합한지의 여부에 대하여 확인을 하여야 합니다.

【질의회신일】

- 법제처 법령유권해석('08. 2월)

1	처분청의 행정행위에 대한 효력 및 철회 사유
---	--------------------------

【사건요지】

- 행정행위를 한 처분청은 비록 그 처분 당시에 별다른 하자가 없었고 또 그 처분 후에 이를 철회할 별도의 법적 근거가 없다 하더라도 원래의 처분을 존속시킬 필요가 없게 된 사정변경이 생겼거나 또는 중대한 공익상의 필요가 발생한 경우에는 그 효력을 상실케 하는 별개의 행정행위로 이를 철회할 수 있다.

【판결사례】

- 수익적 행정처분을 취소 또는 철회하거나 중지시키는 경우에는 이미 부여된 그 국민의 기득권을 침해하는 것이 되므로 비록 취소 등의 사유가 있다고 하더라도 그 취소권 등의 행사는 기득권의 침해를 정당화할 만한 중대한 공익상의 필요 또는 제3자의 이익보호의 필요가 있는 때에 한하여 상대방이 받는 불이익과 비교·교량하여 결정하여야 하고 그 처분으로 인하여 공익상의 필요보다 상대방이 받게 되는 불이익 등이 막대한 경우에는 재량권의 한계를 일탈한 것으로서 그 자체가 위법이다(대법원 2004. 7.22, 선고 2003두7606 판결)
- 2인 공동명의로 된 주류제조면허는 그 중 1인이 면허취소 신청이 있다하여 그에 따라 다른 1인에 대한 면허도 당연히 취소하여야 되는 것이 아니므로 2인 공동명의로 된 주류제조면허를 취소할 수 없다(대법원, 1975. 3.11. 선고 74누138 판결)

2	관습법상 법정지상권
---	------------

【사건요지】

- 토지 또는 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 건물 또는 토지가 매매 기타의 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 그 건물을 철거한다는 조건이 없는 이상 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득한다

【판결사례】

- 관습법상 법정지상권은 관습법에 의한 부동산에 관한 물권의 취득이므로 등기를 필요로 하지 아니하고 지상권취득의 효력이 발생하는 것이며 이 관습상 지상권은 물권으로서의 효력에 의하여 이를 취득할 당시의 토지소유자나 이로부터 소유권을 전득한 제3자에 대하여도 등기 없이 위 지상권을 주장할 수 있다(대법원, 1984. 9.11. 선고 83다카2245 판결)

3	이용목적의 적절성 판단 기준
---	-----------------

【사건요지】

- 지방자치단체로서는 주민들이 쾌적한 환경에서 살 수 있도록 하여야 할 책무가 있으며 이 사건에 있어서와 같이 그 관할 구역에 공장을 설치하려는 자가 있는 경우에 이와 같이 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지는 주민들에게 위해를 가할 우려가 있다고 판단되면 당연히 공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제9조의 규정에 따라 공장입지의 변경 공고를 할 수 있고 이에 불응하는 자에게 공장입지의 변경 또는 공장설립계획의 조정을 명할 수 있다

【회신내용】

- 레미콘 공장설립을 하면 환경에 현저한 위해를 가할 우려가 있고 그러한 사정이 있음에도 불구하고 공장설립을 허가하는 것이 같은법 제8조와 이 규정에 따른 통상산업부 고시에 위반된다면 설사 관할 지자체가 토지거래허가 시에 이러한 사정을 간과하고 토지거래계약 허가를 하였다고 하더라도 쾌적한 환경에서 생활할 주민들의 권리라는 한 차원 높은 가치를 보호하기 위한 조정명령을 신뢰보호의 원칙을 들어 위법하다고 할 수도 없다(대법원, 1996. 7.12. 선고 95누11665 판결)

4	건축물 신축 시 착수의 의미
---	-----------------

【사건요지】

- 건축허가를 받은 후 토지상의 창고와 부속건물을 철거하고 분진을 방지하기 위한 가설울타리 공사를 하다가 공사를 중지한 경우, 토지의 개발·이용계획 상의 착수로 볼 수 있는지 여부

【회신내용】

- 건축허가를 받은 후 토지상의 창고와 부속건물을 철거하고 분진을 방지하기 위한 가설울타리공사를 하다가 공사를 중지하였고 건물의 신축을 위한 굴착공사에는 착수하지 아니하였다면 건축법 제8조 제8항 등 관계 명령의 규정내용에 비추어 볼 때 건물의 신축공사에 착수하였다고 볼 수 없다(대법원, 1994.12. 2 선고 94누7058 판결)

5	구분 소유적 공유관계의 의미
---	-----------------

【사건요지】

- 분할 전 임야가 3필지로 분할되어 그 중 1필지의 임야에 대하여만 분할 전 공유자들 중 한 사람의 채권자에 대한 채권을 담보하기 위하여 지상권설정등기가 경료 되고, 위 지상권설정등기를 보완하기 위하여 공유지분 확인서가 작성된 경우, 공유자들 사이에서 구분 소유적 공유관계를 설정하기로 하는 의사의 합치가 있었다고 볼 수 없다고 한 사례

【회신내용】

- 구분 소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있어야만 적법하게 성립할 수 있고, 공유자들 사이에 그 공유물을 분할하기로 약정하고 그 때부터 각자의 소유로 분할된 부분을 특정하여 각자 점유·사용하여 온 경우에도 구분 소유적 공유관계가 성립할 수 있지만, 공유자들 사이에서 특정 부분을 각각의 공유자들에게 배타적으로 귀속시키려는 의사의 합치가 이루어지지 아니한 경우에는 이러한 관계가 성립할 여지가 없다.
- 분할 전 임야가 3필지로 분할되어 그 중 1필지의 임야에 대하여만 분할 전 공유자들 중 한 사람의 채권자에 대한 채권을 담보하기 위하여 지상권설정등기가 경료되고, 위 지상권설정등기를 보완하기 위하여 공유지분 확인서가 작성된 경우, 공유자들 사이에서 구분 소유적 공유관계를 설정하기로 하는 의사의 합치가 있었다고 볼 수 없다고 한 사례.

아름다운 나라, 행복한 미래를 만드는 국토해양부

국토해양부 부조리신고센터

국토해양부 공무원의 부패행위 또는 부실공사를 알게 되었거나 부패행위를 강요 또는 제의 받은 때에는 국토해양부에 신고할 수 있습니다.

- 인터넷 신고 : 국토해양부 홈페이지(www.mltm.go.kr)
부조리신고센터
- 우편신고 : 경기도 과천시 관문로 88번지 국토해양부 감찰팀
- 전화상담 : ☎ 02)2110-8045 FAX : 02)504-9146

토
지
거
래
계
약
허
가
질
의
회
신
사
례

2
0
1
2
·
6

국
토
해
양
부