

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안
(김상희의원 대표발의)

의안 번호	13115
----------	-------

발의연월일 : 2021. 11. 3.

발 의 자 : 김상희·기동민·김민기
김의겸·남인순·박영순
오영훈·이장섭·정춘숙
조승래·홍익표 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정할 수 있도록 하고 있음.

최근 수도권 집값 상승과 투기성 부동산 매입 등이 사회적 문제가 됨에 따라, 외국인에 의한 주택시장 교란행위와 다량 매입에 대한 우려의 목소리가 제기되고 있음. 이와 관련하여 일부 지방자치단체가 현재 외국인·법인 대상 토지거래허가제를 시행하고 있으나, 현행법상 토지거래허가구역을 모든 거래당사자에 대한 보편적 적용이 아닌 외국인·법인 등 대상을 특정하여 적용하는 것이 위임의 한계를 넘어서는

것인지 아닌지가 불명확한 측면이 있음.

이에 시·도지사가 외국인등의 토지에 대한 투기적인 거래가 성행하여 부동산 시장의 교란이 우려되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 5년 이내의 기간을 정하여 허가구역으로 지정할 수 있도록 법률로 명확히 정하고, 해당 구역 내에서 외국인등이 토지거래 계약을 하려는 경우 허가를 받도록 함으로써 외국인에 의한 부동산 시장 교란행위를 예방하고 부동산 시장의 안정성을 제고하려는 것임 (안 제10조제2항 및 제11조제2항 신설 등).

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항 각 호 외의 부분 중 “제11조제1항”을 “제11조”로 하고, 같은 조 제2항부터 제7항까지를 각각 제3항부터 제8항까지로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(종전의 제2항) 본문 중 “제1항”을 “제1항 또는 제2항”으로 하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “제1항”을 “제1항 또는 제2항”으로 하고, 같은 조 제5항(종전의 제4항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 하며, 같은 조 제6항(종전의 제5항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 하고, 같은 조 제8항(종전의 제7항) 중 “제6항”을 “제7항”으로, “제2항”을 “제3항”으로, “제3항”을 “제4항”으로, “제4항”을 “제5항”으로 한다.

② 시·도지사는 외국인등의 토지에 대한 투기적인 거래가 성행하여 부동산 시장의 교란이 우려되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 5년 이내의 기간을 정하여 허가구역으로 지정할 수 있다.

제11조제1항 전단 중 “허가구역”을 “제10조제1항에 따른 허가구역”으로 하고, 같은 조 제2항부터 제7항까지를 각각 제3항부터 제8항까지로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(종전의

제2항) 중 “제1항”을 “제1항 또는 제2항”으로 하며, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 전단 중 “제1항”을 “제1항 또는 제2항”으로 하고, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 본문 중 “제3항”을 “제4항”으로 하며, 같은 조 제6항(중전의 제5항) 전단 중 “제4항”을 “제5항”으로, “제1항”을 “제1항 또는 제2항”으로 하고, 같은 조 제7항(중전의 제6항) 중 “제1항”을 “제1항 또는 제2항”으로 하며, 같은 조 제8항(중전의 제7항) 중 “제2항”을 “제3항”으로 한다.

② 제10조제2항에 따른 허가구역에 있는 토지에 대한 토지거래계약을 체결하려는 외국인등은 거래상대방과 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가 받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

제14조제1항 중 “제11조제1항”을 “제11조제1항 또는 제2항”으로 한다.

제15조제1항 각 호 외의 부분 및 제2호 중 “제11조제1항”을 각각 “제11조제1항 또는 제2항”으로 한다.

제16조제1항 중 “제11조제1항”을 “제11조제1항 또는 제2항”으로 한다.

제20조제2항 중 “제11조제4항”을 “제11조제5항”으로, “제5항”을 “제6항”으로 한다.

제25조의2제1항제2호 중 “제11조제1항”을 “제11조제1항 또는 제2항”으로 한다.

제26조제2항 중 “제11조제1항”을 “제11조제1항 또는 제2항”으로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제10조(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 1. 2. (생략) <u><신설></u>	제10조(토지거래허가구역의 지정) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----제11조----- ----- ----- ----- --. 1. 2. (현행과 같음) ② <u>시·도지사는 외국인등의 토지에 대한 투기적인 거래가 성행하여 부동산 시장의 교란이 우려되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 5년 이내의 기간을 정하여 허</u>

② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 허가구역을 지정하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회(이하 “중앙도시계획위원회”라 한다) 또는 같은 법 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 “시·도도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지정기간이 끝나는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사(국토교통부장관이 허가구역을 지정하는 경우만 해당한다) 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 허가구역으로 지정한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 사항을 공고하고, 그 공고 내용을 국토

가구역으로 지정할 수 있다.

③ -----

-----제1항 또는 제2항-----

④ -----

-----제1항 또는 제2항-----

교통부장관은 시·도지사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장에게 통지하고, 시·도지사는 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 한다.

④ 제3항에 따라 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 공고 내용을 그 허가구역을 관할하는 등기소의 장에게 통지하여야 하며, 지체 없이 그 사실을 7일 이상 공고하고, 그 공고 내용을 15일간 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 허가구역의 지정은 제3항에 따라 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.

⑥ (생략)

⑦ 제6항에 따른 해제 또는 축소의 경우에는 제2항 본문, 제3항 및 제4항을 준용한다.

제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권

-----.

⑤ 제4항

-----.

⑥ -----제4항

-----.

⑦ (현행 제6항과 같음)

⑧ 제7항

-----제3항-----제4항-----제5항-----.

제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① 제10조제1항에 따른 허가구역

(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 “토지거래계약”이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

<신 설>

② 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대

[illegible]

② 제10조제2항에 따른 허가구역에 있는 토지에 대한 토지거래계약을 체결하려는 외국인등은 거래상대방과 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ _____

한 토지거래계약에 관하여는 제1항에 따른 허가가 필요하지 아니하다.

③ 제1항에 따른 허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 토지이용계획, 취득자금 조달계획 등에 포함되어야 할 사항은 국토교통부령으로 정한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장에게 제출한 취득자금 조달계획이 변경된 경우에는 취득토지에 대한 등기일까지 시장·군수 또는 구청장에게 그 변경 사항을 제출할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따른 허가신청서를 받으면 「민원 처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 발급하거나 불허가처분 사유를 서면으로 알려야 한다. 다만, 제15조

-----제
1항 또는 제2항-----
-----.

④ 제1항 또는 제2항-----

-----.

-----.

⑤ -----
제4항-----

-----.

에 따라 선매협약(先買協議) 절차가 진행 중인 경우에는 위의 기간 내에 그 사실을 신청인에게 알려야 한다.

⑤ 제4항에 따른 기간에 허가증의 발급 또는 불허가처분 사유의 통지가 없거나 선매협약 사실의 통지가 없는 경우에는 그 기간이 끝난 날의 다음날에 제1항에 따른 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 신청인에게 허가증을 발급하여야 한다.

⑥ 제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

⑦ 제2항에 따른 토지의 면적 산정방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(국가 등의 토지거래계약에 관한 특례 등) ① 제11조제1항을 적용할 때에 그 당사자의 한쪽 또는 양쪽이 국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공

-----.

⑥ 제5항-----

제1항 또는 제2항-----

-----.

-----.

⑦ 제1항 또는 제2항-----

-----.

⑧ 제3항-----

-----.

제14조(국가 등의 토지거래계약에 관한 특례 등) ① 제11조제1항 또는 제2항-----

사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다), 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체인 경우에는 그 기관의 장이 시장·군수 또는 구청장과 협의할 수 있고, 그 협의가 성립된 때에는 그 토지거래계약에 관한 허가를 받은 것으로 본다.

② (생략)

제15조(선매) ① 시장·군수 또는 구청장은 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가신청이 있는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체가 그 매수를 원하는 경우에는 이들 중에서 해당 토지를 매수할 자[이하 “선매자(先買者)”라 한다]를 지정하여 그 토지를 협의 매수하게 할 수 있다.

1. (생략)

[illegible]

② (현행과 같음)

[illegible]

1. (현행과 같음)

<p>2. <u>제11조제1항</u>에 따른 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지</p>	<p>2. <u>제11조제1항</u> 또는 <u>제2항</u>----- ----- ----- -----</p>
<p>② ~ ④ (생략)</p> <p>제16조(불허가처분 토지에 관한 매수 청구) ① <u>제11조제1항</u>에 따른 허가신청에 대하여 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.</p>	<p>② ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>제16조(불허가처분 토지에 관한 매수 청구) ① <u>제11조제1항</u> 또는 <u>제2항</u>----- ----- ----- ----- -----.</p>
<p>② (생략)</p> <p>제20조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① (생략)</p> <p>② <u>제11조제4항</u> 및 <u>제5항</u>에 따라 허가증을 발급받은 경우에는 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인을 받은 것으로 본다.</p>	<p>② (현행과 같음)</p> <p>제20조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① (현행과 같음)</p> <p>② <u>제11조제5항</u>----<u>제6항</u>----- ----- ----- -----.</p>
<p>제25조의2(신고포상금의 지급) ① 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는</p>	<p>제25조의2(신고포상금의 지급) ① ----- -----</p>

<p>자를 관계 행정기관이나 수사 기관에 신고하거나 고발한 자에게 예산의 범위에서 포상금을 지급할 수 있다.</p> <p>1. ~ 1의4. (생 략)</p> <p>2. 제11조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자</p> <p>3. (생 략)</p> <p>②·③ (생 략)</p> <p>제26조(벌칙) ① (생 략)</p> <p>② 제11조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>③ (생 략)</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 1의4. (현행과 같음)</p> <p>2. 제11조제1항 또는 제2항-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p> <p>제26조(벌칙) ① (현행과 같음)</p> <p>② 제11조제1항 또는 제2항---</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>③ (현행과 같음)</p>
--	---