

大都市綠地地域등에 대한

土地去來許可・申告制擴大實施

許可・申告制의 擴大實施

- 건설부는 8. 10부동산투기 억제조치의 일환으로 대도시 녹지지역과 일부 개발예정 지역등을 중심으로 발생한 토지투기를 강력히 억제하고 지가를 안정시키고자 전국의 1특별시, 4직할시, 8도의 27시 42군 49구 (8,683km² 전국토의 8.76%) 지역에서 토지거래 허가제를 확대 실시하기로 하였다. 이로써 현재 실시하고 있는 지역을 포함하여 전국의 9,336km² (9.4%) 에 대하여 허가제가 실시되게 되었다.
- 이와 아울러 투기가 발생할 우려가 있는 강원도 동부지역 등 6시 11군 (7,264km²) 을 새로이 토지거래 신고지역으로 지정하였다. 이로써 전국 72,504km² (73%) 에 대하여 토지거래 신고제가 실시하게 되었다.
- 또한 투기가 확산될 우려가 있는 허가제 실시 주변지역과 수도권·중소도시 녹지지역에 대하여는 토지거래감시 감시구역으로 지정·특별관리하고 이들 지역중에서 투기조짐이 나타나는 지역이 있을 때에는 토지거래 허가제를 확대 실시하는 등의 조치를 취하기로 하였다.

1. 확대실시의 배경
 - 지가 및 거래동향
 - 금년들어서 전국의 지가는 '87하반기 이후의 상승세가 2/4 분기까지 지속적으로 급등되는 현상을 보이고 있다.
 - 이는 국제수지 흑자 규모확대에 따른 통화증가와
 - 이에 따른 시중의 증대된 유동성 자금이 올림픽이후의 물가불안 심리로 부동산시장에 유입되었고,
 - 또한 서해안 개발계획등 각종 지역개발사업에 대한 기대심리가 작용한 것으로 분석되고 있다.
 - 이와같은 지가상승세를
 - 도시규모별로 분석하면, 서울등 6대 도시의 지가상승이 전국의 지가상승을 주도한 것으로 나타나며,
 - 용도지역별로는 주거·상업·공업지역보다 향후 개발가능성이 있는 녹지지역의 지가가 크게 상승하였음.
 - 녹지지역의 지가상승은 실수요보다는 투기적인 가수요에 의하여 토지가 거래되고 있음을 나타내는 것으로서
 - 6 대도시의 경우 도시계획 구역내의 토지거래신고중 녹지지역의 토지거래신고가 52.4~86.9%로 대부분을 차지하고 있다.
 - 한편, 경제기획원·건설부·국세청 등 관계기관이 합동으로 실시한 지역의 지가동향을 보면, 금년들어 일부지역의 지가가 큰 폭으로 상승하여 토지투기가 발생한 것으로 나타나고 있다. (도표참조)
 - 확대실시의 필요성
 - 이와같이 녹지지역과 개발지역등에서 발생한 토지투기는 가수요에 의한 지가상승을 유발하여
 - 주택가격의 상승을 가져와 일반서민의 내집 마련을 어렵게 하는 것은 물론이며, 생산의 기본요소인 지가가 상승하면 물가를 인상시켜 경제안정 기반을 교란시키고
 - 지역개발사업비용이 엄청나게 증가하여 결과적으로 지역경제발전의 장애요인이 되고
 - 무엇보다도 부동산투기에 의한 불로소득의 발생으로 소득분배 구조를 왜곡시켜

- 국민의 건전한 근로의식을 저해시킴은 물론 기업의 생산 시설에의 투자나 연구·개발의욕을 저해하여 우리 경제의 장기적인 성장을 제약하는 요인이 되는 것이다.
- 따라서 정부는
 - 지가상승·토지투기로 인하여, 절약하면서 성실하게 살아가는 근로소득자·기업가·일반서민 등 대다수의 선량한 국민이 피해를 보지 않도록 하고
 - 지역발전을 위하여 열심히 생업에 종사하는 지역주민을 외지인의 토지투기로부터 보호하며
 - 하루아침에 일확천금의 불로소득을 얻고자 하는 일부 부동산투기자들의 허황된 행위를 봉쇄하는 한편
 - 궁극적으로는 물가오름세 심리를 진정시켜 국민경제발전을 위한 안정 기초를 다져나가기 위하여 토지거래허가제를 확대 시행하게 된 것이다.
- 기대효과
 - 이와같이 토지거래허가제가 확대 실시되면
 - 실수요자간 거래이외의 투기적인 거래는 동결될 것이며,
 - 일부 녹지지역·개발지역의 지가상승세가 중단되어 지가안정에 기여함은 물론,
 - 투기적인 거래규제로 정상적인 거래질서가 확립되고
 - 궁극적으로는 올림픽이후의 부동산가격이 상승되리라는 기대심리가 불식될 것으로 전망된다.
 - 그러나 허가제실시에 따른 투기억제 효과는
 - 허가제실시지역의 주민, 시·군 공무원·부동산중개업자등의 적극적인 협조가 있어야 최대한으로 발휘될 수 있는 것으로서
 - 현재 우리경제가 처한 여건등을 고려하여 국민 모두의 이해와 협조가 절실히 요청되고 있다.
- 2. 확대실시의 내용
 - 허가제 실시지역의 선정기준
 - 건설부는 토지거래허가제를 실시하게 되면 주민불편과 행정수요 증가등 여러가지 부작용이 예상되어 이와 같은 문제점을

지가동향

지역	지목	지 가 (천원 / 평)			상승율 (%)	
		88. 1. 1 (A)	88. 7. 1 (B)	88. 8. 10 (C)	B / A	C / A
서울·강남 일원동	塿林	1,400	1,900	2,500	35.7	78.5
		70	150	150	42.8	114.2
전남 순천 조례동	田畓	71	130	140	83.1	97.2
		69	120	135	73.9	95.7
전북 완주 봉동읍·삼례읍	田林	15	45	50	200	233
		20	45	50	125	150
경남 마산시 가포동	林	5.6	8.6	8.8	53.6	57.1
경북 포항시 장성동	田林	90	150	150	66.7	66.7
		30	60	60	100	100
제주시 연동	田林	50	132	139	164	178
		50	110	120	120	140

최소화하면서 투기억제 효과를 최대한 제고시키기 위하여

- 행정구역과 용도지역별 지가상승 및 투기발생 요인을 분석하고
- 각종 개발계획에 따른 파급효과를 파악하고
- 관계기관 합동 현지조사 결과 및 「地自體」의 의견을 참작하여
- 구체적인 대상지역을 다음과 같은 기준에 따라 선정하였다.
 - 지가가 급격히 상승하는 지역은
- 2/4분기 지가동향 조사결과 전국평균의 배 이상 상승한 지역 (연간·반기·분기중 하나 이상) 과
- 합동조사 결과 지가가 급년들어 급격히 상승한 지역들이며,
 - 토지거래가 활발한 녹지지역 및
 - 각종 개발사업으로 지가가 급격히 상승할 우려가 있는 지역들은
- 서해안산업기지·택지개발예정지 및 그 주변지역과
- 고속도로건설예정지·농공지구 주변 및 군사시설보호구역에서 해제된 지역들이다.

○ 실시지역

- 이와같은 기준에 따라 새로이 토지거래허가제가 실시되는 지역은
- 서울등 6대도시 녹지지역 등 1특별시·4직할시·8도의 27시·42군·49구의 8,683km²으로써 전국토의 8.76%에 해당하는 지역이며 (도표참조)
- 지난 '88. 2. 15 지정한 653km²를 포함하여 총 9,336km²의 (9.4%) 지역에서 토지거래허가제가 실시되게 되는 것이다.
- 한편 건설부는 허가제의 실시로 토지투기가 이전 (확산) 될 우려가 있는 허가제실시지역 주변지역, 수도권·중소도시의 녹지지역을 「토지거래감시구역」으로 정하여 다음과 같이 관리할 계획이다.
 - 감시구역내의 지가 및 토지거래동향을 「土開公」 건설부 지방국토관리청, 시·군등이 매주·매월 단위로 집중 조사하여, 필요시에는 언제든지 토지거래허가제를 확대 실시하고
 - 감시구역내의 토지거래중 투기성 거래는 세무서에 통보하여 자금출처등의

토지거래허가제 실시지역 (총괄)

구분	행정 구역	면적 (km ²)
총 계	1特, 4直, 8道(49區, 27市, 42郡) 6 대도시 녹지지역, 41읍, 72면, 213동	8,683.18 (8.76%)
서울	22구 녹지지역	257.53
부산	11구 녹지지역	305.26
대구	6 구 녹지지역 북구 관음동 등 6동	312.52
인천	6 구 녹지지역	102.82
광주	4 구 녹지지역 서구 쌍촌동 등 24동	464.56
경기	성남시 분당동 등 7 시, 6군 (7 읍, 2 면, 64동)	584.36
충북	충주시 달천동 등 1시, 5군 (1읍, 9면, 3동)	670.98
충남	대전시 녹지지역 등 1시, 5군, (4 읍, 9면, 3동)	824.47
전북	군산시 내흥동 등 1시, 4군, (4 읍, 4면, 5동)	462.18
전남	순천시 풍덕동 등 3시, 1군, (2면, 10동)	125.22
경북	포항시 학산동 등 5시, 10군 (12읍, 17면, 31동)	1,770.49
경남	창원시 남산동 등 7시, 10군 (12읍, 29면, 67동)	2,483.60
제주	제주시 도시계획구역 등 2시, 1군, (1읍)	319.19

토지거래신고구역

강원도	강릉시·동해시·태백시·속초시·삼척시·고성군·양양군·명주군·삼척군 전역
전라북도	정주시·정읍군 전역
전라남도	곡성군·신안군 전역
	승주군 승주읍·황전면·월등면·주암면·송광면·외서면·낙안면
	영광군 백수읍·홍농읍·불갑면·군서면·군남면·염산면·법성면·낙월면
	장성군 장성읍·진원면·남면·동화면·황룡면·서삼면·북일면·북이면·북하면
경상북도	울릉군 전역

토지거래감시구역

계	수도권·중소도시 녹지지역, 8도 13시 12군, 6,072.36km ²
수도권	녹지지역
중소도시	"
경기	안양시 등 2시 60.56km ²
충남	서천군 등 2군 553.34km ²
전북	군산시·옥구군 211.92km ²
전남	순천시 등 2시 174.77km ²
경북	포항시·영일군 968.27km ²
경남	창원시 등 5시 7군 3,301.55km ²
제주	제주시 등 2시 1군 801.95km ²

- 세무조사가 가능하도록 조치할 계획이다.
- 허가제 확대실시와 병행하여
 - 지가동향 조사결과 토지투기와 지가상승 우려가 있는 6시11개군 7,264km²을 토지거래신고구역으로 추가 지정하였다.
 - 이번에 신고구역이 추가지정됨으로써 이미 지정된 54시 104군 (65,240km²)을 포함할 때 60시 111군 72,504km²(전국의 73%)에서 토지거래신고제가 시행되게 되는 것이다.
- 허가·신고대상면적
 - 허가제가 실시되면 일정면적 이상의 토지거래는 모두 시·군의 허가를 받아서 계약을 체결하여야 하는 바,
 - 토지거래허가제 실시로 선량한 거래가 불편을 받지 않게 하기 위하여, 비교적 소규모면적의 토지가 거래되는 도시계획 구역내의 허가대상거래면적은 신고대상면적수준으로 완화하였으나,
 - 최근 토지투기가 주로 농지·임야등에서 발생하고 있는 실정을 고려하여, 도시계획구역외의 임야·농지등에 대하여는 법정면적으로 결정하였음.

- 신고제가 새로이 실시되는 지역의 신고대상 토지규모는 아래 표와 같다.
- 지정기간
 - 허가제가 실시되는 지역의 지정기간은 3년간이며 (신고구역은 5년간)
- 건설부장관이 지정 공고하는 날로부터 5일이 경과한 후의 토지거래부터 적용을 받게 된다.
- 3. 향후 조치계획
 - 건설부는 허가제 실시에 따른 주민 불편등의 부작용을 최소화하기 위하여
 - 허가제 실시지역내 주민이 학자금 조달등 긴급자금의 조달을 목적으로 토지를 매도하려는 경우 이를 「토개공·지자체」등이 매수하도록 조치할 계획이며
 - 시·군·구·읍·면·동에 토지거래허가제 상담창구의 설치와 담당공무원의 증원등을 관계부처와 협의하여 조치함으로써 민원인의 불편이 없도록 할 것으로 특히 실수요자의 거래에 불편이 없도록 허가제를 운영해 나갈 것이다.
 - 또한 허가제 담당공무원에 대한

허가업무처리 요령등을 주기적으로 교육을 실시하고, 허가업무처리상황을 파악·지도해 나갈 계획이다.

4. 토지거래허가신청 및 처리절차

- 건설부장관이 토지거래허가제 실시지역의 지정을 공고한 날로부터 5일이 경과한 날 이후에 일정면적이상의 토지에 대한 소유권 이전등에 관한 계약을 체결하고자 하는 경우에는 시·군의 허가를 받아서 계약을 체결하여야 하나,
- 허가제실시로 외지인의 토지투기현상이 근절되므로써 허가제 지역내 주민은 투기가격이 아닌 정상거래가격으로 토지를 사고 팔 수 있어 실수요거래의 경우 보호를 받게되는 것이며,
- 시·군에서는 일정면적이상의 토지거래 허가신청등의 업무를 신속하게 처리함으로써 주민들의 토지거래에 대한 일체의 불편이 없도록 할 것이다.
- 허가신청 및 처리절차
 - 토지에 대한 소유권 이전이나 지상권·전세권·임차권의 설정 또는 이전을 하는 거래계약을 체결하고자 하는 거래당사자는 쌍방이 공동으로 계약전에 시·군에 허가신청을 하여 허가증을 교부받은 후에 계약을 체결하고 등기하여야 한다.
 - 시·군에서는 허가신청서 접수후 25일내에 허가기준에의 적합 여부를 판단하여 허가하거나 불허가할 수 있으며, 그 토지가 공동사업계획이 있는 토지인 때에는 토지개발공사 등 공공기관이 선매할 수 있도록 하고 있다.
- 불허가 처분받은 자의 권리구제
 - 토지거래허가를 신청한 후 불허가처분을 받은 자는 시·도에 설치된 토지이용 심사위원회에 이의신청을 제기하여 잘못된 경우에는 시정받을 수 있으며, 불허가처분된 토지는 시·도지사가 매수해 주도록 청구할 수 있다.
- 위반자에 대한 제재
 - 허가를 받지 않고 계약을 체결하는 경우에는 그 계약은 무효로서 사법상의 효력이 발생하지 아니하며
 - 허가증 없이는 등기신청을 할 수 없고
 - 또한 2년이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처할 수 있다.

신고대상 토지규모

지		면	적
도시계획구역	주거지역, 상업지역, 지역의 지정이 없는 구역	330m ² 이상	
	공업단지	1,000m ² 이상	
	녹지지역	660m ² 이상	
도시계획구역 밖	농 지	5,000m ² 이상	
	임야 및 초지(草地)	10,000m ² 이상	
	기 타	1,000m ² 이상	

허가대상면적 *허가대상면적 이하의 토지를 거래하는 경우 거래계약 체결후 시·군에 신고해야 함

구 분	용 도 지 역	허가대상면적(법정)	허가대상면적(조정)
도시계획 구역 내	전용주거·상업	200m ² 초과	330m ² 초과
	준공업·생산녹지	200 "	600 "
	일반주거·준주거	90 "	270 m ²
	용도미지정구역		
	전용공업·일반공업	330 "	990 m ²
도시계획 구역 외	보전·자연녹지	600 m ²	660 m ²
	농 지	1,000 m ²	1,000 "
	임 야	2,000 "	2,000 "
	기 타	500 "	500 "

허가기준

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 거래가격 - 거래예정금액 ≤ (표준지가 × 120 / 100) + 당해 토지의 취득관리비의 원리금 • 취득목적(열거된 것에 한함) - 자기의 주거용 택지 - 주민의 복지, 편의시설용 토지(시, 군, | <p>구 확인)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 구역내 농·어민의 농·축·임·어업용 토지 - 수용이 가능한 공공사업용 토지 - 지역의 건전한 발전에 필요한 사업용 토지 - 시행중인 사업의 확장등에 필요한 토지 | <ul style="list-style-type: none"> - 주민의 일상생활 및 통상경제활동에 필요한 토지 • 이용목적이 토지이용계획, 공공시설계획 또는 자연환경보전상 적합 • 그 면적이 이용목적에 적합 |
|--|---|---|

토지거래허가제·신고제 비교

구 분	신 고 제	허 가 제
1. 대상지역	신고구역	규제구역
2. 지정요건	<ul style="list-style-type: none"> • 투기적 거래 성행우려 • 지가의 급격한 상승우려 	<ul style="list-style-type: none"> • 투기적 거래 성행, 성행 우려 • 지가의 급격한 상승, 상승우려
3. 지정절차	<ul style="list-style-type: none"> • 국토이용계획심의회 심의 • 건설부장관 지정·공고 	좌 동
4. 신고(허가신청) 대상권리	<ul style="list-style-type: none"> • 소유권 • 지상권 	<ul style="list-style-type: none"> • 소유권 • 지상권 • 전세권 • 임차권
5. 신고(허가·신청) 대상면적 규모 ※ 지정시 3배의 범위내에서 조정가능	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획구역내(법정기준) - 주거, 상업: 330㎡ 이상 - 공 업: 1,000㎡ 이상 - 녹 지: 660㎡ 이상 • 도시계획구역외 - 농지: 5,000㎡ 이상 - 임야·초지: 10,000㎡ 이상 - 기타: 1,000㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획구역(법정기준) - 주거전용, 상업, 준공업, 생산녹지: 200㎡ 초과 - 주거, 준주거: 90㎡ 초과 - 전용공업, 공업: 330㎡ 초과 - 자연녹지: 660㎡ 초과 • 도시계획구역외 - 농지: 1,000㎡ 초과 - 임야: 2,000㎡ 초과 - 기타: 500㎡ 초과
6. 심사기준	가 격	좌 동
	토 지 이 용 목 적	<p>좌 동</p> <p>"</p> <ul style="list-style-type: none"> • 규제구역내에 거주하는 자의 거래여부 - 거주용 주택용지등에의 적합여부 - 복지, 편의시설 여부 - 농업, 축산물등에의 이용여부 • 기 타 - 규제구역 지정당시의 사업여부 - 지역사회발전에의 기여여부 - 공공사업에의 지촉여부 등
7. 심사후 가능조치	<ul style="list-style-type: none"> • 권 고 - 토지이용목적, 거래예정 금액의 변경 권고 	<ul style="list-style-type: none"> • 거래예정금액의 변경 권고 • 불허가처분 - 거래계약의 무효(물권 변동 효력없음) ※ 이의신청가능
8. 처 별	<ul style="list-style-type: none"> • 6월이하 징역, 50만원 이하 벌금 	<ul style="list-style-type: none"> • 2년이하 징역 또는 500만원 이하 벌금