

國土利用管理法中改正法律案

■ 제안이유

그간 실시해 온 토지거래신고제의 운영과정에서 나타난 문제점을 개선·보완하고, 신고제 유희지조치 및 선매제의 실효성을 제고시킴으로써 토지투기를 억제하여 지가안정과 토지거래의 정상화를 도모하고자 하는 것임.

■ 주요골자

가. 토지거래를 합리적으로 관리하기 위한 단계조치로 규제구역의 지정요건을 신고구역의 지정요건과 명확하게 구분하여 정함(안 제21조의2 제1항).

나. 토지등의 거래계약신고를 한 자가 신고필증을 받은 경우에는 신고일로부터 25일 이내에도 거래계약을 체결할 수 있도록 함(안 제21조의7 제4항).

다. 유희지의 매수협회가 성립되지 않은 경우 도지사의 확인(미리 토지이용 심사위원회의 의견청취)을 받으면 매수계약이 성립된 것으로 볼 수 있도록 함(안 제21조의12 제4항).

라. 유희지의 소유자가 개발·이용계획대로 개발·이용하지 아니하거나 처분계획대로 처분하지 아니한 경우에는 그 소유자의 의사에 불구하고 도지사가 지정한 자가 대리하여 개발·이용할 수 있도록 함(안 제21조의13).

마. 규제구역에서 계약예정금액이

표준지가에 미달하는 경우에는 한국토지개발공사등을 선매권자로 지정할 수 있도록 함(안 제21조의14 제1항).

바. 토지등의 거래계약허가신청·신고가 있는 경우로서 선매권자가 지정된 경우에는 선매권자가 토지소유자와 당해 토지의 매수에 관한 협의를 하고, 그 협의 불성립시 도지사의 확인(미리 토지이용 심사위원회의 의견청취)을 받으면 매수계약이 성립된 것으로 보도록 하고, 이 경우 공탁에 의한 대금지급, 소유권 이전에 대한 부동산등기법상의 특례등의 절차를 정함(안 제21조의14 제4항 내지 제9항).

사. 토지등의 거래계약허가신청서 또는 신고서에 기재한 거래계약 예정금액을 공공용지의 매수·수용시 보상액 산정에 참작하도록 함(안 제21조의16).

아. 토지등의 거래계약허가를 받거나 신고를 하고 체결한 계약은 등기가능한 날로부터 1월내에 등기하도록 함(안 제21조의17).

자. 토지이용상황, 소유관계등을 건설부장관이 직접 조사하거나 토지소유자 등으로 하여금 신고하게 할 수 있도록 함(안 제28조 제2항 및 제3항).

차. 토지등의 거래계약허가 및 신고의무 위반자에 대한 벌금액을 중전에 위반행위별로 정액으로 부과하던 것을 거래대상 토지의 금액에 따라 차등부과할 수 있도록 함(안 제31조의2 및 제33조).

제21조의7중 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 건설부장관은 제1항의 규정에 의하여 지정된 신고구역중에서 토지의 투기적인 거래가 성행할 우려가 많고, 지가가 급격히 상승할 우려가 많은 것으로 인정하는 지역에 대하여 도지사·한국토지개발공사 기타 토지거래와 지가관리기관에게 그 지역안의 지가동향과 토지거래현황을 특별히 조사하여 보고하게 할 수 있다.

제21조의10 제4항을 다음과 같이 한다.

④ 도지사는 제1항 각호의 요건에 해당하는 경우로서 다음 각호의 1에 해당하는 토지가 있는 때에는 타에 우선하여 제1항의 규정에 의한 유희지임을 통지하고 공고하여야 한다.

1. 기업의 비업무용 토지로 인정되는 경우
2. 제21조의3 제1항의 규정에 의한 토지등의 거래계약허가를 받았거나 제21조의7 제1항의 규정에 의한 토지등의 거래계약신고를 하고 취득한 토지를 허가받거나 신고한 목적대로 이용하고 있지 아니하는 경우

3. 건축물을 건축할 수 있도록 조성완료된 토지로서 주거용·사업시설용 기타 이에 준하는 용도에 제공되어야 함에도 그러한 용도에 제공하여지고 있지 아니한 경우

제21조의12 제1항중 제3호를 다음과 같이 신설하고, 제4항을 제6항으로 하며, 제4항, 제5항과 제7항을 각각 다음과 같이 신설한다.

3제21조의11 제1항의 규정에 의하여 처분계획서를 제출한 유희지를 그 계획서에서 처분하기로 정한 기간까지 처분하지 아니한 때

④ 제2항의 규정에 의한 유희지의 매수에 관한 협의가 성립되지 아니하는 경우에 협의·매수할 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 도지사에게 그 사실을 신청할 수 있으며, 그 인식을 받은 경우에는 매수계약이 성립된 것으로 본다. 이 경우 도지사가 그 확인을 하고자 할 때에는 미리 토지이용심사위원회의 의견을 들어야 한다.

⑤ 제4항의 규정에 의하여 매수한 유희지의 매수금액의 지급과 등기에 대하여서는 제21조의14 제8항 및 제9항을 준용한다. 이 경우 “선매권자”는 “협의·매수할 자”로 보고, 그 매수금액은 제21조의4 제1항 제1호에 규정된 금액으로 한다.

⑦ 제2항 또는 제4항 규정에 의하여

국토이용관리법중 다음과 같이 개정한다.

제21조의2중 제1항을 다음과 같이 한다.

① 건설부장관은 제21조의7 제7항의 규정에 의하여 지정된 구역 또는 대규모 공공사업이 시행되거나 시행이 예정되는 구역(그 주변지역을 포함한다) 등으로서 토지의 투기적인 거래가 성행하고, 지가가 급격히 상승하는 구역에 대하여 관할 도지사의 의견을 들어 5년내의 기간을 정하여 행정구역 또는 용도를 구분하여 규제구역으로 지정할 수 있다. 이 경우 제21조의7 제1항의 규정에 의한 신고 구역은 규제구역의 지정효력이 발생하는 동안 그 효력이 정지된다.

제21조의5의 제목“(이의신청)”을“(행정심판)”으로 하고, 제1항중 “처분에 대한 이의가 있는 자”를 “처분의 취소 또는 변경을 구할 법률상의 이익이 있는 자”로, “1월내”를 “60일 이내”로, “이의를 신청”을 “행정심판을 제기”로 하고, 제2항중 “이의신청을”을 “행정심판의 청구”로 하며, 제3항중 “이의를 신청”을 “행정심판을 제기”로 하고, “2월”을 “60일”로 한다.

제21조의7 제4항중 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 대통령령이 정하는 바에 의하여 신고필증을 교부받은 경우에는 그러하지 아니하다.

유휴지를 매수한 자는 국토이용계획·도시계획 기타 토지의 이용에 관한 계획에 따라 토지의 유효적절한 이용을 도모하여야 한다.

제21조의13을 다음과 같이 한다.

제21조의13 (유휴지의 대리개발자의 지정 등) ① 제21조의12 제1항 각호의 1에 해당하는 경우로서 매수하지 아니한 유휴지와 제21조의11 제1항의 규정에 의하여 개발·이용계획서를 제출한 유휴지를 그 계획서에서 개발·이용하기로 정한 기간까지 개발·이용하지 아니한 토지에 대하여 도지사는 그 소유자에 갈음하여 개발·이용을 원하는 자가 있을 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 개발·이용할 자(이하 “대리개발자”라 한다)를 지정할 수 있다.

② 도지사가 제1항의 규정에 의하여 대리개발자를 지정한 때에는 그 대리개발자와 토지소유자에게 그 사실을 통지하고 이를 공고하여야 한다.

③ 토지소유자가 제2항의 규정에 의한 대리개발자 지정의 통지를 받은 경우에는 그 통지를 받은 때 대리개발자를 위하여 그 토지의 개발·이용을 내용으로 하는 지상권을 설정한 것으로 본다. 다만, 그 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위한 것이 아닌 경우에는 임대차계약이 성립된 것으로 본다.

④ 대리개발자는 대통령령이 정하는 토지의 사용료를 그 소유자에게 지급하여야 한다.

⑤ 제1항의 규정에 의하여 대리개발자를 지정한 경우에 당해 토지의 소유자는 대리개발자의 개발·이용을 방해하여서는 아니된다.

⑥ 대리개발자의 이용기간은 민법 제280조 제1항 각호에서 정한 기간으로 한다. 다만, 제3항 단서에 해당하는 경우에는 5년으로 한다.

⑦ 제6항의 기간이 경과한 경우에 지상물이 현존하는 때에는 그 대리개발자가 토지소유자에게 그 지상물의 매수를 촉구할 수 있으며, 그 촉구에 응하지 아니한 경우에는 그 계약이 갱신된 것으로 본다.

제21조의14와 제21조의16을 다음과 같이 한다.

제21조의14(선매) ① 도지사는 제21조의3

제1항 또는 제21조의7 제1항의 규정에 의한 토지 등의 거래계약허가신청이나 토지 등의 거래계약신고가 있는 경우에 당해 토지에 대하여 국가·지방자치단체·한국토지개발공사 기타 대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체(제21조의13 제1항의 규정에 의하여 대리개발자가 지정된 경우에는 그 대리개발자를 포함한다)가 공익사업에 사용하기 위한 공공용지 확보를 위하여 매수를 원하는 때나 제21조의2 제1항의 규정에 의하여 지정된 규제구역 안에서 그 계약예정금액이 제21조의4 제1항제1호의 규정에 의한 표준지가에 미달하는 경우로서 그 토지의 매수를 원하는 때에는 이들 중에서 당해 토지를 매수할 자(이하 “선매권자”라 한다)를 지정하여 당해 토지를 매수하게 할 수 있다.

② 도지사는 제1항의 규정에 의하여 선매권자를 지정한 때에는 지체없이 당해 선매권자와 토지소유자에게 이를 통지하여야 하며, 그 통지를 받은 토지소유자는 제21조의3 제1항 또는 제21조의7 제1항의 규정에 의한 토지등의 거래계약 허가신청이나 거래계약신고를 철회할 수 없다.

③ 제2항의 규정에 의하여 통지를 받은 선매권자는 토지소유자와 그 통지를 받은 날로부터 2개월내에 당해 토지의 매수에 관한 협의를 하여야 한다.

④ 제3항에서 정한 기간내에 매수에 관한 협의를 할 수 없거나 협회가 저립되지 아니하는 경우 선매권자는 그 기간이 만료된 날로부터 5일 이내에 대통령령이 정하는 바에 따라 도지사에게 그 사실의 확인을 신청할 수 있으며, 그 확인을 받은 경우에는 매수계약이 성립된 것으로 본다. 이 경우 그 기간이 만료된 날로부터 확인까지의 기간은 1월을 초과하여서는 아니한다.

⑤ 도지사가 제4항의 규정에 의한 확인을 하고자 할 때에는 미리 토지이용심사위원회의 의견을 들어야 한다.

⑥ 제3항의 규정에 의한 협의기간과 제4항의 규정에 의한 확인에 소요되는 기간은 제21조의3 제5항 또는 제21조의7 제4항의 규정에 의한 기간에 산입하지 아니한다.

⑦ 선매권자가 제1항 및 제3항의 규정에

의하여 토지를 매수하는 경우 그 가격은 제21조의4 제1항 제1호에 규정된 가격과 허가신청서 또는 신고서에 기재된 계약예정금액의 범위내로 하고, 제4항의 규정에 의하여 선매계약이 성립된 경우의 매수가격은 그 계약예정 금액으로 하되, 그 금액이 제21조의4 제1항 제1호에 규정된 가격을 초과하는 경우에는 제21조의4 제1항 제1호에 규정된 가격으로 한다.

⑧ 제4항의 규정에 의하여 협의가 성립된 경우에는 그 협의가 성립된 날로부터 1개월내에 그 토지소유자에게 매수금액을 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 그 금액의 수액을 거절하거나 기간내에 수령할 수 없는 경우에는 이를 공탁함으로써 매수금액을 지급한 것으로 본다.

⑨ 선매권자가 제4항의 규정에 의하여 취득한 토지에 대한 등기는 부동산등기법 제28조의 규정에 불구하고 등기권리자가 이를 신청한다. 이 경우 부동산등기법 제40조 제1항 제2호의 등기원인을 증명하는 서면은 제2항의 규정에 의한 선매권자지정통지서와 매수금액의 지급증명서 또는 제8항의 규정에 의한 공탁을 증명하는 서류로서 갈음하고, 부동산등기법 제40조 제1항 제3호의 등기의무자의 권리에 관한 등기필증은 이를 제출하지 아니한다.

⑩ 제1항 내지 제4항의 규정에 의하여 토지를 매수한 자는 국토이용계획·도시계획 기타 토지의 이용에 관한 계획에 따라 토지의 유효적절한 이용을 도모하거나 당해 토지를 실수요자에게 공급하여 토지의 효율적인 이용과 지가의 안정에 기여하게 하여야 한다.

제21조의16(계약예정금액등의 적용) 다음 각호의 1의 금액 또는 가격이 제21조의4 제1항 제1호의 규정에 의한 표준지가에 당해 토지에 대하여 취득·관리에 소요된 비용액의 원리금을 합산한 금액에 미달하는 경우에는, 제29조 제1항의 규정에 불구하고, 공공시설 용지를 매수하거나, 수용하는 경우에 그 가격 또는 보상액산정의 기준으로 하되, 그 허가신청, 신고 또는 매수계약성립일로부터 매수 또는 보상액의 재결시까지 기간의 지가변동율을 곱하여야 한다.

1. 제21조의3의 규정에 의하여 토지등의 거래계약허가를 받은 토지등의 계약예정금액
 2. 제21조의7의 규정에 의하여 토지등의 거래계약신고를 한 토지등의 계약예정금액
 3. 제21조의12의 규정에 의한 유희지의 매수가격
 4. 제21조의14의 규정에 의한 선매토지의 매수가격
 5. 제21조의15의 규정에 의하여 매수청구를 받은 토지등의 매수가격
- 제21조의17을 제21조의19로 하고, 제21조의17과 제21조의18을 다음과 같이 신설한다.
- 제21조의17(등기) 제21조의3의 규정에 의하여 토지등의 거래계약허가를 받거나 제21조의7의 규정에 의하여 토지등의 거래계약 신고를 하고 거래한 토지등의 등기는 그 등기를 할 수 있는 날로부터 1개월내에 하여야 한다.
- 제21조의18(채권의 발행) 국가·지방자치단체·한국토지개발공사 기타 대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체는 제21조의12의 규정에 의한 유희지의 매수와 제21조의14의 규정에

- 의한 선매의 자금등에 충당하기 위하여 토지채권을 발행할 수 있다.
- 제23조의 제목“(이의신청)”을“(행정심판)”으로 하고, 제1항중“이의를 신청”을“행정심판을 제기”로 한다.
- 제28조에 제2항과 제3항을 다음과 같이 신설한다.
- ② 건설부장관은 토지정책의 효율적인 수립과 시행을 필요한 경우에 토지이용현황·토지소유관계 기타 토지에 관련된 사항을 직접 조사하거나 토지소유자·관리자 기타 권리자로 하여금 자진하여 제출하게 할 수 있다.
- ③ 건설부장관은 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 업무를 지방자치단체·한국토지개발공사 기타 대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체에게 수행하게 할 수 있다.
- 제31조의2중 제1호를 삭제하고, 제2항을 다음과 같이 신설한다.
- ② 제21조의3 제1항의 규정에 위반하여 허가없이 토지등의 거래계약을 체결하거나 사위 기타 부정한 방법으로 토지등의 거래계약허가를 받은 자는 2년이하의 징역

- 또는 당해 토지의 표준지가의 100분의 50 이하의 벌금에 처한다.
- 제33조중 제4호를 삭제하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.
- ② 제21조의7 제1항의 규정에 의한 신고를 하지 아니하거나 허위의 신고를 하고 토지등의 거래계약을 체결한 자는 6개월 이하의 징역 또는 당해 토지의 표준지가의 100분의30이하의 벌금에 처한다.
- 제33조의2중 제2항과 제3항을 다음과 같이 신설한다.
- ② 제21조의17의 규정에 위반한 자는 그 의무를 위반하는 때 1월이 경과되는 기간에 대하여 표준지가의 1000분의4에 해당하는 금액이하의 과태료에 처한다.
- ③ 제2항의 규정에 2회이상 해당되어 과태료를 부과하는 경우에 이미 납부한 과태료는 이를 공제한다.

부 칙

이 법은 1989년 1월 1일부터 시행한다.

新·舊 條文對比表

현 행	개 정 안	현 행	개 정 안
제21조의2(규제구역의 지정)① 건설부장관은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 성행할 우려가 있고, 지가가 급격히 상승하거나 상승할 우려가 있는 지역을 5년내의 기간을 정하여 규제구역으로 지정할 수 있다.	제21조의2(규제구역의 지정) ① 건설부장관은 제21조의7 제7항의 규정에 의하여 지정된 구역 또는 대규모 공공사업이 시행되거나 시행이 예정되는 구역(그 주변지역을 포함한다)등으로서 토지의 투기적인 거래가 성행하고, 지가가 급격히 상승하는 구역에 대하여 관할 도시사의 의견을 들어 5년내의 기간을 정하여 행정구역 또는 용도를 구분하여 규제 구역으로 지정할 수 있다. 이 경우 제21조의7 제1항의 규정에 의한 신고구역은 규제지역의 지정효력이 발생하는 동안 그 효력이 정지된다.	토지이용심사위원회에 이의를 신청할 수 있다. ② 제1항의 규정에 의한 이의 신청을 받은 토지이용심사위원회는 이에 대한 결정을 하여야 한다. ③ 제2항의 규정에 의한 결정을 받은 후가 아니면 제21조의3의 규정에 의한 처분의 취소 또는 변경을 구하는 소송을 제기할 수 없다. 다만, 제1항의 규정에 의한 이의를 신청한 날로부터 2월이 경과되도록 제2항의 규정에 의한 처분이 없을 때에는 그러하지 아니하다.행정심판을 제기..... ②.....행정 심판의 청구를..... ③.....행정심판을 제기한.....60일..... ④(현행과 같음) 제21조의7(토지등의 거래계약 신고)
②~⑦(생략) 제21조의5(이의신고) ① 제21조의3의 규정에 의한 처분내 대한 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날로부터 1월내에	②~⑦(현행과 같음) 제21조의5(행정심판) ①.....처분의 취소 또는 변경을 구할 법률상의 이익이 있는 자.....60일 이내에	제21조의7(토지등의 거래계약 신고) ①~③(생략) ④ 제1항의 규정에 의한 신고를 한 자는 신고일로부터 25일 내에는 그 신고토지에 대한 토	①~③(현행과 같음) ④.....

현행	개정안	현행	개정안
<p>지등의 거래계약을 체결하여서는 아니된다.</p> <p>⑤~⑥(생략) (신설)</p> <p>제21조의 10(유휴지) ①~③(생략) ④ 도지사는 제 3 항의 규정에 의한 보고를 받은 경우에 기업의 비업무용토지로 인정되는 토지가 있는 때에는 타에 우선하여 제 1 항의 규정에 의한 유휴지임을 통지하고 공고할 수 있다.</p> <p>⑤(생략) 제21조의 12(유휴지의 매수협의 등) ① 도지사는 유휴지의 소유자가 다음 각호의 1에 해당된 경우에 당해 유휴지에 대하여 국가·지방자치단체·한국토지개발공사 기타 대통령령이 정</p>	<p>..... 다만, 대통령령이 정하는 바에 의하여 신고필증을 교부받은 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤~⑥(현행과 같음) ⑦ 건설부장관은 제 1 항의 규정에 의하여 지정한 신고구역 중에서 토지의 투기적인 거래가 성행할 우려가 많고, 지가가 급격히 상승할 우려가 많은 것으로 인정하는 지역에 대하여 도지사·한국토지개발공사 기타 토지거래와 지가관리기관에게 그 지역안의 지가동향과 토지거래상황을 특별히 조사하여 보고하게 할 수 있다.</p> <p>제21조의 10(유휴지) ①~③(현행과 같음) ④ 제 1 항 각호의 요건에 해당하는 경우로서 다음 각호의 1에 해당하는 토지가 있는 때에는..... 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기업의 비업무용토지로 인정되는 경우 2. 제21조의 3 제 1 항의 규정에 의한 토지등의 거래계약 허가를 받았거나 제21조의 7 제 1 항의 규정에 의한 토지등의 거래계약신고를 하고 취득한 토지를 그 허가받거나 신고한 목적대로 이용하고 있지 아니하는 경우 3. 건축물을 건축할 수 있도록 조성완료된 토지로서 거주용·사업시설용, 기타 이에 준하는 용도에 제공되어야 함에도 그러한 용도에 제공하여지고 있지 아니한 경우 <p>제21 ⑤(현행과 같음) 제21조의 12(유휴지의 매수협의 등) ①.....</p>	<p>하는 정부부자기관 및 공공단체가 매수를 원하는 때에는 이들 중에서 당해 유휴지를 매수할 자를 지정하여 당해 유휴지의 소유자와 협의매수할 것을 그 유휴지의 소유자와 매수할 자에게 통지할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제21조의 11제 1 항의 규정에 의한 기간내에 유휴지의 개발이용계획서 또는 처분계획서를 제출하지 아니한 때. 2. 제21조의 11제 3 항의 규정에 의한 도지사의 권고에 따르지 아니한 때. <p>(신설)</p> <p>②, ③(생략) (신설)</p> <p>(신설)</p> <p>④ 도지사는 제 2 항의 규정에 의한 유휴지의 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에 공원·도로·광장·학교등의 공공시설을 정비할 것이 특히 필요하다고 인정할 때에는 신속히 도시계획 기타 토지의 이용에 관한 계획의 결정등 필요한 조치를 하고 도시계획법 기타</p>	<p>.....</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. 3. 제21조의 11제 1 항의 규정에 의하여 처분계획서를 제출한 유휴지를 그 계획서에서 처분하기로 정한 기간까지 처분하지 아니한 때. <p>②, ③(현행과 같음) ④ 제 2 항의 규정에 의한 유휴지의 매수에 관한 협의가 성립되지 아니하는 경우에 협의매수할 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 도지사에게 그 사실의 확인을 신청할 수 있으며, 그 확인을 받는 경우에는 매수계약이 성립된 것으로 본다. 이 경우 도지사가 그 확인을 하고자 할 때에는 미리 토지이용심사위원회의 의견을 들어야 한다.</p> <p>⑤ 제 4 항의 규정에 의하여 매수한 유휴지의 매수금액의 지급과 등기에 대하여서는 제21조의 14 제 8 항 및 제 9 항을 준용한다. 이 경우 “선매권자”는 “협의·매수할 자”로 보고, 그 매수금액은 제21조의 4 제 1 항제 1 호에 규정된 금액으로 한다.</p> <p>⑥</p>

현행	개정안	현행	개정안
<p>법률에 의하여 당해 유휴지를 수용할 수 있다.</p> <p>제21조의 13(매수유휴지의 이용) 제21조의12의 규정에 의하여 유휴지를 매수한 자는 국토이용계획·도시계획 기타 토지의 이용에 관한 계획에 따라 토지의 유효적절한 이용을 도모하여야 한다.</p> <p>제21조의13(매수유휴지의 이용) 제21조의12의 규정에 의하여 유휴지를 매수한 자는 국토이용계획·도시계획 기타 토지의 이용에 관한 계획에 따라 토지의 유효적절한 이용을 도모하여야 한다.</p>	<p>.....</p> <p>⑦ 제 2항 또는 제 4항의 규정에 의하여 유휴지를 매수한 자는 국토이용계획·도시계획 기타 토지의 이용에 관한 계획에 따라 토지의 유효적절한 이용을 도모하여야 한다.</p> <p>제21조의 13 (유휴지의 대리개발자의 지정등) ① 제21조의12제 1항 각호의 1에 해당하는 경우로서 매수하지 아니한 유휴지와 제21조의11제 1항의 규정에 의하여 개발·이용계획서를 제출한 유휴지를 그 계획서에서 개발·이용하기로 정한 기간까지 개발·이용하지 아니한 토지에 대하여 도지사는 그 소유자에 갈음하여 개발·이용을 원하는 자가 있을 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 개발·이용할 자 (이하 “대리개발자”라 한다.)를 지정할 수 있다.</p> <p>② 도지사가 제 1항의 규정에 의하여 대리개발자를 지정할 때에는 그 대리개발자와 토지소유자에게 그 사실을 통지하고 이를 공고하여야 한다.</p> <p>③ 토지소유자가 제 2항의 규정에 의한 대리개발자 지정의 통지를 받는 경우에는 그 통지를 받은 때에 대리개발자를 위하여 그 토지의 개발·이용을 내용으로 하는 지상권을 설정한 것으로 본다. 다만, 그 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위한 것이 아닌 경우에는 임대차 계약이 성립된 것으로 본다.</p> <p>④ 대리개발자는 대통령령이 정하는 토지의 사용료를 그 소유자에게 지급하여야 한다.</p> <p>⑤ 제 1항의 규정에 의하여 대리개발자를 지정한 경우에 당해 토지의 소유자는 대리개발자의 개발·이용을 방해하여서는 아니된다.</p> <p>⑥ 대리개발자의 이용기간은 민</p>	<p>제21조의14 (선매협의) ① 도지사는 제21조의 3 항이항 또는 제 21조의 7 제 1항의 규정에 의한 토지등의 법협계약허가신청이나 토지등의 법협계약신고가 있는 경우에 당해 토지에 대하여 국가·지방자치단체·한국토지개발공사 기타 대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체가 공공사업에 사용하기 위한 공공용지 확보를 위하여 매수를 원하는 때에는 이들 중에서 당해 토지를 매수할 자 (이하 “선매자”라 한다)를 지정하여 당해 토지를 협의·매수하게 할 수 있다.</p> <p>② 도지사는 제 1항의 규정에 의하여 선매자를 지정한 때에는 지체없이 당해 선매자와 토지소유자에게 이를 통지하여야 하며, 그 통지를 받은 선매자는 당해 토지소유자와 매수에 관한 협의를 하여야 한다.</p> <p>(신설)</p>	<p>법 제280조제 1항 각호에서 정한 기간으로 한다. 다만, 제 3항단서에 해당하는 경우에는 5년으로 한다.</p> <p>⑦ 제 6항의 기간이 경과한 경우에 지상물이 현존하는 때에는 그 대리개발자가 토지소유자에게 그 지상물의 매수를 최고할 수 있으며, 그 최고에 응하지 아니한 경우에는 그 결약이 변신된 것으로 본다.</p> <p>제21조의14(선매) ①..... 공공단체 (제21조의 13제 1항의 규정에 의하여 대리개발자가 지정된 경우에는 그 대리개발자를 포함한다)가 공공사업..... 때나 제21조의 2 항 1제의 규정에 의하여 지정된 규제구역안에서 그 계약예정금액이 제 21조의 4 제 1항제 1호의 규정에 의한 표준지가에 미달하는 경우로서 그 토지의 매수를 원하는 때에는 이들 중에서 당해 토지를 매수할 자 (이하 “선매권자”라 한다)를 지정하여 당해 토지를 매수하게 할 수 있다.</p> <p>② 선매권자 선매권자</p> <p>토지소유자는 제21조의 3 제 1항 또는 제21조의 7 제 1항의 규정에 의한 토지등의 법협계약허가신청이나 법협계약신고를 철회할 수 없다.</p> <p>③ 제 2항의 규정에 의하여 통지를 받은 선매권자는 토지소유자와 그 통지를 받은 날로부터 2월내에 당해 토지의 매수에 관한 협의를 하여야 한다.</p>

현행	개정안	현행	개정안
(신설)	제21조의17(등기) 제21조의 3의 규정에 의하여 토지등의 거래계약허가를 받거나 제21조의7의 규정에 의하여 토지등의 거래계약신고를 하고 거래한 토지등의 등기는 그 등기를 할 수 있는 날로부터 1월내에 하여야 한다.	금에 처한다. 다만, 제 5호의 경우에 3년이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제21조의 3제 1항의 규정에 위반하여 허기없이 토지등의 거래계약을 체결하거나 허위 기타 부정한 방법으로 토지등의 거래계약 허가를 받은 자 1. (소제)
(신설)	제21조의18(채권의 발행) 국가·지방자치단체 한국토지개발공사 기타 대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체는 제21조의12의 규정에 의한 유휴지의 매수와 제21조의 14의 규정에 의한 선매의 자금등에 충당하기 위하여 토지채권을 발행할 수 있다.	2~5. (생략) (신설)	2~5. (현행과 같음) ② 제21조의 3제 1항의 규정에 위반하여 허가없이 토지등의 거래계약을 체결하거나 허위 기타 부정한 방법으로 토지등의 거래계약허가를 받은 자는 2년이하의 징역 또는 당해 토지의 표준지가의 100분의50 이하의 벌금에 처한다.
제21조의17(권리·의무의 승계) 제 3장의 2의 규정에 의하여 토지등의 소유자에게 발생 또는 부과된 권리·의무는 그 토지등의 승계인에게 포괄 승계된다.	제21조의19(권리·의무의 승계)	제33조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 6월이상의 징역 또는 50만원 이하의 벌금에 처리한다. 1~3. (생략)	제33조(벌칙) ①
제23조(이의신청) ① 제 8조제 1항 및 제 9조제 1항의 규정에 의한 국토이용계획의 결정에 관하여 이의가 있는 자는 그 결정고시가 있는 날로부터 3월이내에 건설부장관에게 이의를 신청할 수 있다.	제23조(행정심판) ①	4. 제21조의 7제 1항의 규정에 의한 신고를 하지 아니하거나 허위의 신고를 하고 토지등의 거래계약을 체결한 자. 5~7. (생략) (신설)	1~3. (현행과 같음) 4. (소제)
② (생략)	② (현행과 같음)		
제28조(지가변동조사등) (생략)	제28조(지가변동조사등) ①(현행과 같음) ② 건설부장관은 토지정책의 효율적인 수립과 시행을 위하여 필요한 경우에 토지이용상황·토지소유관계 기타 토지에 관련된 사항을 직접 조사하거나 토지소유자·관리자 기타 권리자로 하여금 자진하여 제출하게 할 수 있다. ③ 건설부장관은 제 1항 또는 제 2항의 규정에 의한 업무를 지방자치단체·한국토지개발공사 기타 대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체에게 수행하게 할 수 있다.	제33조의 2(과태료) 제21조의 7	5~7. (현행과 같음) ② 제 2조의 7제 1항의 규정에 의한 신고를 하지 아니하거나 허위의 신고를 하고 토지등의 거래계약을 체결한 자는 6월이하의 징역 또는 당해 토지의 표준지가의 100분의30 이하의 벌금에 처한다.
(신설)		(신설)	제33조의 2(과태료) ① 제21조의 7제 4항 또는 제29조의6의 규정에 위반한 자는 50만원 이하의 과태료에 처한다.
(신설)		(신설)	② 제21조의17의 규정에 위반한 자는 그 의무를 위반하는 때 1월이 경과되는 기간에 대하여 표준지가의 1000분의 4에 해당하는 금액이하의 과태료에 처한다.
제31조의 2(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌	제31조의 2(벌칙) ①	(신설)	③ 제 2항의 규정에 2회이상 해당되어 과태료를 부과하는 경우에 이미 납부한 과태료는 이를 공제한다.