

# 11. 不動產別 擔保取得制限對象 判定基準

부동산종류	담보취득제한 부동산
<p>1. 공장용 건축물의 부속토지</p>	<p>◇90. 4. 4 이후 착공한 공장건축물의 부속토지 중 아래 적용요령에 의한 공장입지기준면적을 초과하는 토지는 담보취득제한</p> <p>(1)공장입지 기준면적 = <math>\frac{\text{공장건축물 연면적}}{\text{품목별 기준공장 면적률}}</math></p> <p>다만, 공장입지 기준면적을 초과하는 토지가 있을 때에는 공장입지 기준면적의 10% 이내의 토지(3,000m<sup>2</sup> 한도)를 공장입지 기준면적에 포함함</p> <p>(2)공장입지 기준면적에는 도시계획법상의 녹지지역, 활주로, 철로, 6m 이상 도로의 면적의 위 (1)의 기준면적과는 별도로 추가 인정함.</p> <p><b>【경과조치】</b></p> <p>◇90. 4. 4전에 착공(완공 포함)한 공장용 건축물의 부속토지중 아래 적용요령에 의한 기준면적을 초과하는 토지는 담보취득제한</p> <p>〈공장입지기준면적(상공부고시)〉</p> <p>(1)공장입지 기준면적 = <math>\frac{\text{공장건축물 연면적}}{\text{품목별 기준공장 면적률}}</math></p> <p>다만, 공장건축물 연면적에는 공장설치신고일로부터 5년 이내의 공장건축계획분을 포함할 수 있고, 공장입지 기준면적 초과분이 공장부지면적의 10% 미만이고 3,000m<sup>2</sup> 이하일 경우에는 이를 공장입지기준면적에 포함함.</p>

(2)공장입지기준면적에는 도시계획법상의 녹지지역, 철로, 6m 이상 도로, 접도구역 및 저수지(침전지 포함)의 면적은 위 (1)의 기준면적과는 별도로 추가 인정함.

**사례**

- 【자료】**
- 90. 4. 4 이후 착공한 공장
  - 업종: 버터 및 치즈 제조업(31121)
  - 공장 건축물 연면적: 20,000m<sup>2</sup>
  - 공장부지면적: 8,000m<sup>2</sup>(토지감정가액 30억원)
  - 품목별 기준공장면적률: 35%(부록 참조: 공장부지면적이 3,000m<sup>2</sup> 이상이므로 35% 적용)

〈공장입지 기준면적 계산〉

$$20,000\text{m}^2 \div 35\% = 57,142\text{m}^2$$

〈공장입지 기준면적의 10% 가산〉

$$57,142\text{m}^2 + 3,000\text{m}^2 = 60,142\text{m}^2$$

(57,142m<sup>2</sup>의 10%는 5,714m<sup>2</sup>이나 3,000m<sup>2</sup>만 인정함)

〈담보취득제한 토지면적〉

$$80,000\text{m}^2 - 60,142\text{m}^2 = 19,858\text{m}^2$$

〈담보취득시 토지의 의제감정가액〉

$$30\text{억} \times \frac{80,000 - 19,858}{80,000} = 22.5\text{억원}$$

※ 토지의 의제 감정가액(담보취득가능 감정가액) 산정

$$\text{토지의 감정가액} \times \frac{\text{토지의 총 면적} - \text{담보취득제한 토지면적}}{\text{토지의 총면적}}$$

2. 일반건축  
물의 부속  
토지(상가,  
빌딩, 기업

〈기업〉

◇90. 4. 4 이후 착공한 건축물(공장용·연수원용·체육시설용·휴양시설용 건축물 및 개인소유주택 제외)의 부속토지로서 아래 산식 중 작은 기준면적을 초과하는 토지는 담보취득제한

소유주택  
등)

가. 건축물의 바닥면적(시설물의 경우에는 그 수평투영면적)×용도지역별 적용배율

나. 건축물의 연면적÷당해지역별 용적률×5

**【경과조치】**

◇90. 4. 4 전에 착공(완공 포함)한 일반건축물의 부속토지로서 아래산식 중 큰 면적을 초과하는 토지는 담보취득제한

가. 건축물의 바닥면적(시설물의 경우는 그 수평투영면적)×용도지역별 적용배율

나. 건축물의 연면적÷당해지역별 용적률×1.1

**사례**

- 【자료】**
- 90. 4. 4 이후에 착공한 건물
  - 건축물의 바닥면적: 100m<sup>2</sup>
  - 건축물의 연면적: 800m<sup>2</sup>
  - 도시계획구역안의 중심상업지역(적용배율: 3배, 용적률: 1,300%)
  - 건축물의 부속토지: 500m<sup>2</sup>

〈기준면적계산〉

- 건축물 바닥면적에 의한 기준면적

$$100\text{m}^2 \times 3\text{배} = 300\text{m}^2$$

- 건축물 연면적에 의한 기준면적

$$800\text{m}^2 \div 1,300\% \times 5 = 307.7\text{m}^2$$

- 둘 중 작은 면적: 300m<sup>2</sup>

〈담보취득제한 토지면적〉

$$500\text{m}^2 - 300\text{m}^2 = 200\text{m}^2$$

〈가계〉

◇주택의 부속토지를 제외한 일반건축물의 부속토지로서 아래 각호의 1에 해당하는 토지는 담보취득제한

가. 건축허가나 신고를 하지 아니한 건축물과 준공검사를 받지 아니

한 건축물(가사용 승인분은 제외)의 부속토지는 담보취득 불가능하다. 건축물가액비율이 10%에 미달하는 토지는 담보취득 불가능하다.

$$\text{건축물가액비율} = \frac{\text{건축물가액}}{\text{건축물 부속토지의 가액}} \times 100$$

**사례**

- 【자료】**
- 건축물가액: 3억원(지방세과세시가표준액)
  - 건축물 부속토지의 가액: 40억원(지방과세시가표준액)

〈건축물가액비율 계산〉

$$\frac{3\text{억원}}{40\text{억원}} \times 100 = 7.5\%$$

— 건축물가액비율이 10%에 미달하므로 담보취득 불가능하다. 아래 기준면적을 초과하는 토지는 담보취득 제한

$$\text{건축물의 바닥면적(건물외의 시설물의 경우에는 그 수평투영면적)} \times \text{용도지역별 적용배율}$$

3. 일반주택

◇ 주택의 부속토지로서 기준면적을 초과하는 토지는 담보취득 제한

$$\text{기준면적} = \text{주택의 바닥면적} \times \text{용도지역별 적용배율}$$

※ 기업소유 주택(기숙사, 합숙소, 社宅)의 경우에는 일반 건축물의 부속토지에 해당됨.

**사례**

- 【자료】**
- 주택의 바닥면적: 80m<sup>2</sup>
  - 도시계획 구역내의 준주거지역: 용도지역별 적용배율(3배)
  - 주택 부속토지면적: 300m<sup>2</sup>

〈기준면적 계산〉  $80\text{m}^2 \times 3 = 240\text{m}^2$

〈담보취득제한토지면적〉  $300\text{m}^2 - 240\text{m}^2 = 60\text{m}^2$

4. 임대애 쓰  
이고 있는  
부동산

<기업>

◇임대(전세권 또는 지상권설정계약에 의한 부동산의 사용을 포함)에 쓰이고 있는 부동산으로서 다음 각호의 1에 해당하는 부동산은 담보 취득제한

가. 연면적의 1/2 이상이 임대되고 있는 건물 및 당해대지(주택 및 당해대지 제외)

나. 연면적의 1/2 미만이 임대되고 있는 부동산이라 하더라도 당해 부동산가액에 대한 수입금액 비율이 7%에 미달하는 부동산

다. 임대애 쓰이고 있는 건축물이 없는 토지(건축물의 부속토지 중 기준면적을 초과하는 부분을 포함)

※ 수입금액의 계산시 전세금 또는 보증금을 받는 경우에는 다음 산식에 의하여 계산함

<p>전세금 또는 임대보증금에 대한 수입금액</p> $= \text{전세금(임대보증금)} \times \text{계약기간 1년의 정기에금이자율} \times \frac{\text{임대일수}}{365}$
--

<가계>

◇개인(가계)이 소유하는 농지, 주택 및 그 부속토지는 임대애 쓰이고 있더라도 담보취득 가능

**질의 응답**

<질의> 분양을 목적으로 상가 및 아파트를 신축하여 분양을 시도하였으나, 분양사정이 여의치 않아 분양시까지 임대를 주고 임대료를 징수하였을 때, 임대수입이 임대물건가액의 7%에 미치지 못할 경우(단, 동사에서는 상가 및 아파트를 상품계정에 처리하며, 감가상각은 하지 않고 있음) 담보취득한 부동산에 해당 하는지 여부

<응답> 분양을 목적으로 주택신축업자가 신축한 주택은 준공일로부터 3년간은 담보취득제한 부동산으로 보지 아니하는 것이나, 상가

를 임대한 경우 1년간의 임대수입금액이 부동산(상가)가액의 7%에 미달하는 등 상가는 담보취득제한 부동산임

5. 주차장용 토지

◇주차장용 토지는 원칙적으로 담보취득제한되나 다음 각호의 1에 해당하는 주차장용 토지로서 기준면적 이내의 토지 등은 담보취득 가능하다.

- 가. 건축물 부설주차장용 토지
- 나. 기업의 自家專用 주차장용 토지
- 다. 주차장업용 토지
- 라. 차고용 및 주기장용 토지
- 마. 자동차 정류장용 토지

(1) 건축물 부설주차장용 토지

◇주차장법에 의하여 주차시설을 갖추어야 하는 건축물(체육시설업용, 휴양시설업용 부동산의 부설·주차장은 제외)의 부설 주차장(도시계획구역밖에 있는 건축물 부설주차장 포함)으로서 다음의 기준면적을 초과하는 토지는 담보취득제한

<기준면적>

건물연면적 ÷ 150m<sup>2</sup> × 13.75m<sup>2</sup> × 2 - 건축물의 내부 및 건축물부속토지기준 면적(건물경계로부터 가장 근접한 토지) 안에 설치된 주차장 연면적

<적용특례>

◇90. 4. 4 전에 취득한 건축물부설주차장용토지로서 상기 기준면적을 초과하는 면적이 기준면적의 10% 미만이고 이를 분리하여 처분하는 것이 곤란하다고 인정되는 건축물부설주차장용 토지는 전체를 담보취득 가능

**사례**

**[자료]**

- 90. 4. 4 이후 착공한 건축물부설 주차장용 토지
- 건축연면적: 4,500m<sup>2</sup>
- 건축물 내부 및 부속토지 기준면적 안에 설치된 주차장연면적: 600m<sup>2</sup>

4. 임대애 쓰  
이고 있는  
부동산

<기업>

◇임대(전세권 또는 지상권설정계약에 의한 부동산의 사용을 포함)에 쓰이고 있는 부동산으로서 다음 각호의 1에 해당하는 부동산은 담보 취득제한

가. 연면적의 1/2 이상이 임대되고 있는 건물 및 당해대지(주택 및 당해대지 제외)

나. 연면적의 1/2 미만이 임대되고 있는 부동산이라 하더라도 당해 부동산가액에 대한 수입금액 비율이 7%에 미달하는 부동산

다. 임대애 쓰이고 있는 건축물이 없는 토지(건축물의 부속토지 중 기준면적을 초과하는 부분을 포함)

※ 수입금액의 계산시 전세금 또는 보증금을 받는 경우에는 다음 산식에 의하여 계산함

전세금 또는 임대보증금에 대한 수입금액

$$= \text{전세금(임대보증금)} \times \text{계약기간 1년의 정기에금이자율} \times \frac{\text{임대일수}}{365}$$

<가계>

◇개인(가계)이 소유하는 농지, 주택 및 그 부속토지는 임대애 쓰이고 있더라도 담보취득 가능

**질의 응답**

<질의> 분양을 목적으로 상가 및 아파트를 신축하여 분양을 시도하였으나, 분양사정이 여의치 않아 분양시까지 임대를 주고 임대료를 징수하였을 때, 임대수입이 임대물건가액의 7%에 미치지 못할 경우(단, 동사에서는 상가 및 아파트를 상품계정에 처리하며, 감가상각은 하지 않고 있음) 담보취득한 부동산에 해당하는지 여부

<응답> 분양을 목적으로 주택신축업자가 신축한 주택은 준공일로부터 3년간은 담보취득제한 부동산으로 보지 아니하는 것이나, 상가

※ 路外주차장설치에 관한 사항이 90. 4. 7 주차장법개정(법률 제4230호)으로 인하여 종전의 일정규모 이상(40대)의 허가기준이 신고기준으로 변경되었으므로 관련세법의 개정 예상

(4) 차 고 용  
및 주기장  
용 토지

◇ 다음 각호의 1에 해당하는 차고용 및 주기장용 토지는 담보취득제한가. 자동차운수사업법에 의하여 자동차운송사업의 면허를 받은 기업이 면허조건에 따라 사용하는 차고용토지(자동차정비·유류보관 등을 위한 부대시설이 설치된 토지 포함)로서 기준면적을 초과하는 토지

<기준면적>

자동차운송사업의 최저보유차고면적×1.1+자동차의 정비·유류 등을 위한 부대시설이 설치된 면적

나. 중기관리법에 의하여 중기사업의 허가를 받은 기업의 허가조건에 따라 사용하는 주기장용 토지(중기정비업의 작업장과 중기의 정비·유류 보관 등을 위한 부대시설이 설치된 토지 포함)로서 기준면적을 초과하는 토지

<기준면적>

중기사업허가기준상의 주기장·작업장면적×1.1

<적용특례>

◇ 1990. 4. 4 전에 취득한 차고용 및 주기장용 토지로서 상기 기준면적을 초과하는 면적이 기준면적의 10% 미만이고 이를 분리하여 처분하는 것이 곤란하다고 인정되는 토지는 전체를 담보취득 가능

<담보취득제한 토지면적>

$$2,700\text{m}^2 - 1,441\text{m}^2 = 1,259\text{m}^2$$

(5) 자 동 차  
정류장용  
토지

◇ 자동차 정류장법의 규정에 의하여 면허 또는 인가를 받은 기업이 계속 사용하지 아니하는 정류장용 토지는 담보취득 제한



**사례**

**【자료】** 자동차정류장법의 규정에 의하여 면허 또는 인가를 받은 기업의 정류장에 자동차운송사업자의 사무실 입주거부로 인해 시외버스정류장을 계속 사용하지 아니하는 3,000m<sup>2</sup>의 정류장용 토지

〈담보취득제한 토지면적〉

• 자동차정류장법의 규정에 의하여 자동차정류장 사업면허 또는 인가를 받은 기업이라 할지라도 계속하여 사용하지 아니한 정류장 토지는 담보취득이 제한되므로 3,000m<sup>2</sup>임.

6. 체육시설  
용부동산

◇체육시설용 부동산은 원칙적으로 담보취득 제한되나 다음 각호의 1에 해당하는 체육시설용부동산으로 기준면적 이내의 부동산 등은 담보취득 가능

- 가. 선수전용 체육시설용 부동산
- 나. 종업원 체육시설용 부동산
- 다. 체육시설업용 부동산
- 라. 골프장용 부동산

(1) 선수전용  
체육시설  
용 부동산

◇국민체육진흥법에 의한 직장운동경기부를 설치하여야 할 기업이 선수전용으로 사용하는 체육시설중 경기종목별 체육시설의 규격 및 기타 시설기준을 갖추지 아니하였거나 기준면적을 초과하는 부동산은 담보취득 제한

(2) 종업원체  
육시설용  
부동산

◇종업원의 복지후생을 위하여 그 사업장구내 또는 사업장과 인접하여 설치한 체육시설용 부동산중 다음 <표>의 종업원수에 비례한 운동장 등 기준을 갖추지 아니하였거나 기준면적을 초과하는 부동산은 담보취득 제한.

- 가. 기준면적

〈표〉 종업원 체육시설 기준

(단위: m<sup>2</sup>)

구 분		종업원 100명 이하	종업원 500명 이하	종업원 2,000명 이하	종업원 10,000명 이하	종업원 10,000명 초과
실외 체육 시설	운동장	1,000	1,000m <sup>2</sup> +100명 초과종업원수×9m <sup>2</sup>	4,600m <sup>2</sup> +500명 초과종업원수×3m <sup>2</sup>	9,100m <sup>2</sup> +2,000명 초과종업원수×1m <sup>2</sup>	17,100
	코 트	970	970	1,940	2,910	2,910
실내체육시설		150	300	450	900	900

나. 적용요건

운동장과 코트에는 축구·배구·테니스경기가 가능한 시설이 있어야 하고 실내체육시설은 영구적인 시설물이어야 하며 탁구대 2면 이상을 둘 수 있어야 한다.

다. 적용요령

- (1) 종업원수는 당해 사업장에 근무하는 종업원을 기준으로 한다.
- (2) 종업원이 50인 이하인 기업의 경우에는 코트면적만을 기준면적으로 인정한다.
- (3) 실내체육시설의 건축물바닥면적이 기준면적 이하인 경우에는 당해 건축물 바닥면적을 그 기준면적으로 한다.
- (4) 종업원용 실내체육시설의 부속토지가 있는 경우에는 실내체육시설의 건축물 바닥면적에 용도지역별 적용배율을 곱하여 산출한 면적을 종업원용 체육시설의 기준면적에 포함한다.

**사례**

- 【자료】
- 종업원수: 소득세징수액집계표 (1) 또는 (2)상 근로소득(월급여)란의 총인원이 150명
  - 운동장 면적: 2,000m<sup>2</sup>

〈기준면적 계산〉  $1,000\text{m}^2 + [(150\text{명} - 100\text{명}) \times 9\text{m}^2] = 1,450\text{m}^2$

〈담보취득제한 토지면적〉  $2,000\text{m}^2 - 1,450\text{m}^2 = 550\text{m}^2$

(3) 체육시설  
업용  
부동산

◇체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의한 체육시설업(경기장운영업을 포함하며 골프장업 제외)을 영위하는 기업이 소유하는 부동산으로서 다음 각호의 1에 해당하는 부동산은 담보취득 제한

가. 체육시설을 주업으로 하지 아니하는 기업이 소유하는 체육시설업용 부동산

나. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행규칙 별표(부록 참조)에서 규정하는 시설·설비기준을 갖추지 아니한 체육시설업용 부동산

다. 당해부동산가액에 대한 수입금액비율이 아래 기준에 미달하는 부동산

(1) 정구장: 4%

(2) 경기장: 10%

(3) 기타 체육시설용 부동산: 7%

라. 기준면적을 초과하는 부동산

체육시설업의 종류별로 시설·설비기준을 참작한 소정의 산식에 의하여 계산한 기준면적을 초과하는 토지

**사례**

- 【자료】
- 실내볼링장 부속토지: 5,000m<sup>2</sup>
  - 실내볼링장 건물 바닥면적: 1,000m<sup>2</sup>
  - 지역: 상업지역(용도지역별 적용배율 3배)
  - 수용정원(관람정원 포함): 200명

〈기준면적 계산〉

$$1,000\text{m}^2 \times 3\text{배} = 3,000\text{m}^2$$

〈부설주차장 기준면적〉

$$200\text{명} \times 10\% \times 13.75\text{m}^2 \times 2 = 550\text{m}^2$$

〈담보취득 제한면적〉

$$5,000\text{m}^2 - (3,000\text{m}^2 + 550\text{m}^2) = 1,450\text{m}^2$$

<p>(4) 골프장용 부동산</p>	<p>◇다음 각호의 1에 해당하는 골프장용 부동산은 담보취득 제한</p> <p>가. 회원제골프장용 부동산……「사치성 재산」으로 담보취득 불가</p> <p>나. 골프장업을 주업으로 하지 아니하는 기업이 소유하는 골프장용 부동산</p> <p>다. 체육시설의 설치 이용에 관한 법률에 의한 골프장의 시설 및 설비기준을 갖추지 아니한 부동산과 동법에 의한 골프장의 종류별 및 규모별 최소기준면적의 1.8배를 초과하는 부분</p> <p>라. 당해부동산에 대한 1년간의 수입금액비율이 4% 미만인 부동산</p> <p><b>【경과조치】</b></p> <p>◇90. 4. 4 현재 골프장업과 기타 사업을 경영하고 있는 기업이 이들을 구분하여 정리하는 경우에는 골프장업을 주업으로 영위하는 기업으로 본다.</p> <p>〈적용특례〉</p> <p>◇90. 4. 4 전에 취득한 골프장용 부동산으로서 기준면적(종류별 및 규모별 최소기준면적×1.8)을 초과하는 면적이 기준면적의 10% 미만이고 이를 분리하여 처분하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우에는 전체를 담보취득 가능</p>
<p>7. 취득후 미사용 부동산</p>	<p>◇부동산(매대용부동산 제외)을 취득한 후 아래의 기간이 경과한 부동산으로서 당해기업의 업무에 직접 사용하지 아니하는 부동산은 담보취득 제한</p> <p>가. 건축물 및 그 부속토지: 6월</p> <p>나. 공장건설용부지(내무부장관이 상공부장관과 협의하여 정하는 공장용부지에 한함): 2년</p> <p>다. 건축물 또는 시설물이 없는 토지: 1년</p> <p>*이 기준을 적용함에 있어서 토지를 취득하여 업무용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 때(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일)에는 당해토지(기준면적을 초과한 토지 제외)를 업무에 직접</p>

사용하는 것으로 본다. 이 경우 정당한 사유없이 건설을 중단하는 경우에는 비업무용 부동산으로 봄

**【경과조치】**

◇90. 4. 4 전에 취득한 건축물 또는 시설물이 없는 토지로서 90. 4. 4 현재 취득후 6월이 경과한 것은 90. 10. 3까지(단, 취득후 2년을 초과할 수 없음) 건설에 착공하지 아니한 것은 취득일로부터 1년 이내에 건설에 착공한 경우에만 업무용으로 봄

**질의 응답**

**【자료】** • 일반건축물용 토지의 대금청산일: 89. 12. 1

• 동 등기접수일: 89. 12. 20

- 위 자료에서 토지의 취득일은?

△대금청산일과 등기접수일 중 빠른 89. 12. 1

- 담보취득제한 여부(건설착공여부)를 확인해야 하는 날은?

△90. 12. 1(90. 12. 2부터 담보취득제한 부동산이 됨)

8. 나지

◇어느 용도로도 사용되고 있지 아니하는 토지는 담보취득제한되나 다음의 부동산은 담보취득 가능

가. 건축물을 신축할 목적으로 취득한 나지(건축허가서 등의 건축물을 바닥면적에 용도지역별 적용배율을 곱한 기준면적 이내에 한함)로서 취득일로부터 1년간.

이 경우 취득일로부터 1년 이내에 건축물이 건축(건축예정기간이 1년 이상인 경우에는 공사완성도 이상 건축)되어야 함.

나. 무주택 1가구의 구성원이 소유하는 1필지(연접한 필지를 포함)의 나지로서 그 면적이 264m<sup>2</sup>(특별시 및 직할시 198m<sup>2</sup>) 미만인 토지

※무주택의 1가구 구성원이 소유하는 '나지'라 함은 신축의 금지·제한되는 지역안에 있지 아니하고 그 지목이 대지이거나 실질적으로 주택을 신축할 수 있는 토지를 말함.

	<p>※ 무주택인 1가구의 구성원 중 2인 이상이 나지(위 단서에 해당하는 나지를 말함)을 소유하는 경우에는 다음 순서에 의하여 판정하되, 동일인이 다수의 나지를 소유하는 경우에는 면적이 큰 필지의 나지를 적용하며, 면적이 동일한 필지의 나지 중에는 먼저 취득한 나지를 우선하여 적용함.</p> <p>1. 가구주 2. 가구주의 배우자 3. 연장자</p>
<p>9. 연수원용 부동산</p>	<p>◇연수원용 부동산은 원칙적으로 담보취득제한되나 연수원용 건축물 및 아래 산식에 의한 기준면적 이내의 그 부속토지 등은 담보취득 가능</p> <p>기준면적=건축물 부속토지의 기준면적+운동장의 기준면적+연수원 진입을 위한 도로의 면적</p> <p>-건축물 부속 토지의 기준면적=건축물의 바닥면적(무허가 건축물 제외)×용도지역별 적용배율</p> <p>-운동장의 기준면적=강의실 등 연수를 위한 필수적시설의 최대 동시수용인원×10m<sup>2</sup>(단, 수용인원이 100인 이상 450인 미만인 경우에는 4,500m<sup>2</sup>로 한다.)</p> <p><b>【경과조치】</b></p> <p>◇90. 4. 4 전에 착공(완공 포함)한 연수원용 부동산으로 상기 기준면적을 초과하는 면적이 기준면적의 10% 미만이고 이를 분리하여 처분하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우에는 전체를 담보취득 가능</p>
<p>10. 농지(田·밭·과수원·묘포장용 부동산)</p>	<p>◇농지는 원칙적으로 담보취득 제한되나 다음 각호의 1에 해당하는 부동산은 담보취득 가능</p> <p>가. 농업을 주업(특수작물을 당해기업이 제조하는 제품의 원재료로 사용하는 경우 포함)으로 하는 기업 소유 부동산</p> <p>나. 특별시·직할시 및 시지역의 도시계획구역(녹지지역 제외) 안의</p>

부동산으로서 도시계획구역에 편입된 날로부터 1년 이내의 부동산  
다. 당해부동산가액에 대한 수입금액비율이 7% 이상인 부동산

◇ 다음 각호의 1에 해당하는 부동산은 담보취득 제한

가. 不在지주 농지 또는 自耕하지 아니하는 농지

나. 특별시·직할시 및 시지역의 도시계획구역(녹지지역 제외) 안의  
부동산

(단, 도시계획구역에 편입된 날로부터 1년 이내의 부동산은 제외)

(1) 피상속인이 상속일로부터 소급하여 2년 이상 계속하여 在村하  
면서 自耕한 농지를 상속한 경우로서 그 상속일로부터 5년이 경  
과하지 아니한 농지(피상속인이 상속일로부터 소급하여 2년 이  
상 계속하여 在村하면서 自耕하는 농지를 90. 1. 1 이전에 상속한  
경우에는 90. 1. 1에 상속한 것으로 본다)

(2) 離農日로부터 소급하여 2년 이상 계속하여 在村하면서 自耕한  
농지소유자가 離農한 경우 그 離農日로부터 5년이 경과되지 아  
니한 농지

(3) 조세감면규제법 제67조의6 내지 제67조의8의 규정에 의하여 양  
도소득세 또는 증여세가 면제되는 농지를 영농계획자가 양도받  
거나 증여받은 경우로서 그 양도일 또는 증여일로부터 3년이 경  
과되지 아니한 농지

(4) 소유자(영농자녀 포함)가 질병(6개월 이상)·고령(65세 이상)·  
공무·취학·기타 이에 준하는 부득이한 사유로 自耕할 수 없는  
경우로서 다음 각목의 요건에 해당하는 농지

(가) 당해 사유발생일로부터 소급하여 2년 이상 계속하여 在村한 농  
지로서 감정심사일 현재 在村하고 있는 자가 소유하는 농지일 것

(나) 당해 소유자가 토지초과이득세법 시행규칙이 정하는 바에 의  
하여 입증하는 농지일 것

(5) 천재·지변 기타 이에 준하는 사유의 발생일로부터 소급하여 2  
년 이상 계속 在村·自耕한 자가 소유하는 농지로서 형질변경으  
로 황지되어 自耕하지 못하는 경우 그 사유 발생일로부터 3년이

경과되지 아니한 농지. 이 경우 토지초과이득세법 시행규칙이 정하는 바에 의하여 그 소유자가 그 사유를 입증하여야 한다.

11. 목 장 용  
부동산

◇목장용 부동산은 원칙적으로 담보취득제한되나 다음에 해당하는 부동산은 담보취득 가능  
 가. 축산업을 주업(축산물을 당해기업이 제조하는 제품의 원재료 사용하는 경우 포함)으로 하는 기업 소유 부동산  
 나. 특별시·직할시 및 시지역의 도시계획구역안의 목장용 부동산으로서 도시계획구역에 편입된 날로부터 1년 이내의 부동산  
 다. 축산용 토지 및 건물의 기준면적 이내의 목장용 부동산

12. 임 야

◇임야는 원칙적으로 담보취득 제한  
 다만, 임업을 주업으로 하는 기업이 소유하는 산림법에 대한 保全林野안에 있는 임야로서 營林計劃認可를 받아 施業중인 임야(단, 도시계획에 편입된 경우는 편입된 날로부터 1년 이내인 경우에 한함)는 담보취득 가능

**사례**

**【경과조치】**

◇산림법에 의하여 産業備林의 소유명령을 받은 업인이 89. 12. 31 이전에 소유하는 産業備林用林野로서 産業備林所有基準上的 최소면적 이내의 임야는 임업을 주업으로 하는 기업이 소유하는 임야로 본다.

**〔산림법규정 산업비림소유기준〕**

연간목재소요량(단위: m <sup>3</sup> )	소유할 면적(ha)
5,000 이상~ 10,000 미만	600 이상
10,000 이상~ 20,000 미만	1,200 이상
20,000 이상~ 50,000 미만	2,400 이상
50,000 이상~100,000 미만	6,000 이상
100,000 이상~200,000 미만	12,000 이상
200,000 이상~	24,000 이상



	<p>◇다음에 해당하는 개인소유 임야는 담보취득 가능</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 사찰림, 동유림</li> <li>(2) 군사시설보호법에 의한 군사시설 보호구역안의 임야</li> <li>(3) 산림법에 의하여 지정된 보안림, 천연보호림, 채종림, 시험림</li> <li>(4) 산림법에 의한 보전임지안에 있는 임야로서 영림계획인가를 받아 시업중인 임야와 특수개발지역으로 지정된 임야(도시계획에 편입된 임야는 편입된 날로부터 1년 이내인 경우)</li> <li>(5) 자연공원법에 의한 자연보존지구 및 자연환경지구안의 임야</li> <li>(6) 문화재 보호법에 의하여 지정된 보호구역안의 임야</li> <li>(7) 중증이 소유하고 있는 임야 (도시계획에 편입된 임야는 편입된 날로부터 1년 이내인 경우)</li> <li>(8) 영종계획자 또는 취득일로부터 소급하여 2년 이상 계속하여 재춘하면서 자경한 자가 관계법령의 규정에 의거, 농지를 조성하여 자기가 경작할 목적으로 임야(개간허가를 받은 임야에 한함)를 취득하는 경우는 그 취득일로부터 2년간)</li> <li>(9) 기타 공익상의 필요에 의하여 토지초과이득세를 부과하지 아니할 상당한 이유가 있는 것으로 대통령령이 정하는 임야 (현재 대통령령이 정하는 임야는 없음)</li> </ol>
<p>13. 광업용 토지</p>	<p>◇다음 각호의 1에 해당하는 부동산은 담보취득제한</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 광업권 설정일부부터 3년간 생산실적이 없는 광업용 토지</li> <li>나. 광업법에 의한 채광인가를 받지 아니한 토지</li> <li>다. 아래의 기준면적을 초과하는 토지       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 금속광: 광구당 20만m<sup>2</sup></li> <li>(2) 비금속광: 광구당 60만m<sup>2</sup>(단, 석회광은 80만m<sup>2</sup>)</li> </ol> </li> </ol>
<p>14. 매매용 부동산</p>	<p>◇매매용 부동산은 원칙적으로 담보취득이 제한되나 다음의 부동산은 담보취득 가능</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 부동산매매업을 주업으로 하는 기업이 판매목적으로 보유하는 부</li> </ol>

	<p>동산으로서 취득후 2년이 경과하지 아니한 것</p> <p>나. 주택신축판매업을 하는 기업이 주업여부에 관계없이 주택신축용 토지(주택신축에 필수적으로 부대하여 건설하는 상가용지 포함)를 취득후 2년 이내에 착공한 것으로서 공사진행중에 있는 것</p> <p>※ 이 기준을 적용함에 있어서 토지를 취득하여 매매용으로 사용하기 위하여 건설에 착공한 때(착공일이 불분명한 경우에는 착공신고서 제출일을 기준으로 한다)에는 당해토지(기준면적을 초과하는 토지는 제외)를 업무에 직접 사용한 것으로 본다. 이 경우 정당한 사유없이 건설을 중단한 경우에는 비업무용부동산에 해당됨.</p>
<p>15. 별 장</p>	<p>◇별장은 사치성 재산이므로 건축물 및 그 부속토지는 전부 담보취득 불가</p>
<p>16. 고급주택</p>	<p>◇고급주택의 범위는 아래 각호의 1에 해당하는 주택 및 그 부속토지로서 담보취득 불가</p> <p>가. 1구의 건물의 연면적이 331m<sup>2</sup>를 초과하는 지방세과세시가표준액이 1,500만원을 초과하는 주거용 건물(다가구 단독주택 제외)</p> <p>나. 1구의 건물의 대지면적이 662m<sup>2</sup> 초과하고 그 건물의 지방세 과세시가표준액이 1,500만원을 초과하는 주거용 건물(다가구 단독주택 제외)</p> <p>다. 1구의 주택에 엘리베이터 에스컬레이터 또는 67m<sup>2</sup> 이상의 풀장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건물</p> <p>라. 1구의 건물의 연면적(공유면적 포함)이 298m<sup>2</sup>를 초과하는 공동주택</p>
<p>17. 고급오락장</p>	<p>◇고급오락장의 범위는 아래 각호의 1에 해당하는 건축물과 그 부속토지로서 담보취득 불가</p> <p>가. 카지노장</p> <p>나. 자동도박기 설치장(빠징고, 슬롯머신, 아케이트이키프먼트 등)</p>

다. 특수목욕장(사우나탕, 터키탕, 헬스클럽과 연계하여 운영되는 복합목욕탕)

라. 욕실 등을 부설한 미용실

마. 무도유희음식점과 일반유희음식점 중 림살롱 영업장소

※ 고급오락장이 건축물의 일부에 설치된 경우에 담보취득이 제한되는 부속토지의 계산은 아래산식에 의함

고급오락장 건축물의 부속토지

$$= \text{건축물부속토지} \times \frac{\text{고급오락장용 건축물 면적}}{\text{건축물 연면적}}$$

18 전용 휴양소용 부동산

◇기업의 전용 휴양소용 부동산은 담보취득 불가  
 가. 건축물 있는 휴양소...「사치성 재산」으로 담보취득 불가  
 나. 건축물 없는 휴양소...담보취득 불가.  
 (예) 휴양소용 백사장, 휴양소용 낚시터, 휴양소용 야영장

19. 휴양시설업용 부동산

◇휴양시설업용 부동산은 원칙적으로 담보취득 제한되나 다만 관광진흥법에 의한 전문휴양업, 종합휴양업 기타 이와 유사한 시설을 갖춘 사업용 부동산 중 1년간의 수입금액이 당해 부동산가액의 10% 이상인 것으로서 그 건축물과 아래 각목의 시설물별 기준면적 합계 이내의 토지는 담보취득 가능

(1) 옥외 동물방목장 및 옥외 식물원에 사용되는 토지의 면적

(2) 부설 주차장이 있는 경우 부설주차장용 토지기준면적=(건물연면적+시설물의 수평투영면적)÷150m<sup>2</sup>×13.75m<sup>2</sup>×4이 있는 경우 기타 용도의 부동산 기준면적

(3) 기타 용도의 부동산=(건물 바닥면적+시설물의 수평투영면적)×10

<적용특례>

◇90. 4. 4 전에 취득한 휴양시설업용 토지로서 상기기준면적을 초과하는 면적이 기준면적의 10% 미만이고 이를 분리하여 처분하는 것이 곤란하다고 인정되는 토지로 전체를 담보취득 가능

<p>20. 골재채취장용 부동산</p>	<p>◇골재채취장용 부동산은 원칙적으로 담보취득제한. 다만, 골재채취허가구역 이내의 토지로서 연간 채취량이 총채취량에 정량을 허가연수로 나눈 평균 채취량을 초과하는 경우에는 담보취득 가능. 이 경우 어느 한 사업연도의 채취량이 예정량을 초과한 경우 그 초과량은 그 후 사업연도의 채취량에 가산하여 계산할 수 있다.</p>
<p>21. 야적장, 적치장, 하치장용 부동산</p>	<p>◇야적·적치 또는 하치장용 토지(창고 등 건축물 안에 적재보관하는 경우에는 건축물 부속토지 기준면적 적용)로서 최근 3개 사업연도 중 제품 등의 보관·관리에 소요된 최대면적의 1.2배를 초과하는 토지는 담보취득 제한</p> <p>&lt;적용 특례&gt;</p> <p>◇90. 4. 4 전에 취득한 야적·적치 또는 하치장용 토지로서 상기 기준면적을 초과하는 면적이 기준면적의 10% 미만이고 이를 분리하여 처분하는 것이 곤란하다고 인정되는 부동산은 전체를 담보취득 가능</p>
<p>22. 예비군훈련장용 부동산</p>	<p>◇다음 각호의 1에 해당하는 부동산은 담보취득 제한</p> <p>가. 수임 군부대의 장으로부터 예비군훈련의 실시를 위임받지 아니하고 보유하는 부동산</p> <p>나. 도시계획구역안의 주거지역·상업지역·공업지역에 소재하는 부동산</p> <p>다. 지목이 공장용지 또는 대지인 부동산</p> <p>라. 예비군훈련장용 토지 및 시설기준에 적합한 시설을 갖추지 아니한 부동산과 기준 면적을 초과하는 부분</p>
<p>23. 기타 수입금액 기준이 적용되는 부동산</p>	<p>◇부동산가액에 대한 연간 수입금액비율이 아래 기준에 미달하는 부동산은 담보취득 제한</p>

대 상	수입금액 비율(%)
○블록·토관 기타 석물제조업장 부동산	20
○염전, 광천지(온천장 포함)·지소용 부동산 ○자동차의 운전·정비 또는 중장비의 운전·정비 학원용 부동산 ○블록·석물·토관·벽돌·콘크리트 제품·골재·옹기·철근·비 철금속·플라스틱파이프의 도·소매업용 부동산 ○조경작물·화훼 또는 분재의 도·소매업용 부동산 ○경마용 운영업용 부동산	10
○조경작물 식재업용 부동산 ○농업에 관한 과정을 교습하는 학원용 부동산	7
24. 당해기업 외의 자가 주로 사용 하는 부동 산	◇당해 기업외의 자가 주로 사용하는 부동산은 담보취득 불가

## 비업무용으로 보지 않는 부동산

위에서 정한 담보취득제한 부동산일지라도 다음의 부동산은 예외적으로 담보취득이 가능

1. 당해부동산 취득후 법령의 규정에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산으로서 그 사용의 금지 또는 제한된 날로부터 3년이 경과하지 아니한 부동산. 다만, 90. 4. 4 전에 법령의 규정에 의하여 사용이 금지 또는 제한된 부동산으로서 90. 12. 31까지는 종전규정 적용(종전규정은 사용금지 또는 제한이 해제된 날로부터 2년까지는 비업무용 부동산에서 제외).
2. 건축물이 소실, 철거 또는 도괴됨에 따라 업무용 부동산에 해당되지 아니하게 된 부동산으로서 그 소실, 철거 또는 도괴된 날로부터 2년(자진철거한 경우는 1년)이 경과하지 아니한 부동산.
3. 사업의 일부 또는 전부를 휴업·폐업 또는 이전함에 따라 업무용부동산에 해당되지 아니하게 된 부동산으로서 그 휴업·폐업 또는 이전일로부터 2년이 경과되지 아니한 것.
4. 당해 부동산 취득후 소유권에 관한 소송이 계속중인 부동산으로서 법원에 의

하여 사용이 금지된 것과 그 부동산에 대한 소유권 확정판결일로부터 2년이 경과되지 아니한 것.

5. 토지구획정리사업법의 규정에 의한 토지구획정리 사업지구내의 토지로서 사업이 구획단위로 사실상 완료되어 건축이 가능한 날로부터 2년이 경과되지 아니한 것.
6. 행정청이 아닌 도시계획사업시행자가 도시계획법의 규정에 의한 주택지 조성사업 또는 공업용지 조성사업의 허가를 받아 분양을 조건으로 조성하고 있거나 그 조성이 완료된 후 분양되기 이전의 대지로서 최초의 허가일로부터 5년이 경과되지 아니한 것.
7. 조세감면규제법 제46조제2항, 제59조(동조 제10호 제외) 또는 제67조의3 제1항의 적용을 받는 부동산.
8. 주택신축업자가 신축한 주택으로서 준공일로부터 3년이 경과되지 아니한 주택과 그 부속토지(용도지역별 적용배율과 용적률을 적용한 기준면적 이내의 부속토지에 한함). 다만, 90. 4. 4 전에 신축한 주택은 91. 12. 31까지는 종전규정적용(종전 규정은 기간제한없이 비업무용 부동산에서 제외).

