

5. 土地去來許可制 改善

資料提供：建設部

건설부는 토지거래허가제를 운용함에 있어서 각종 토지거래규제로 국민의 불편을 과도하게 초래하는 문제점을 해소하는 동시에 부동산투기는 보다 효과적으로 억제하기 위하여 국토이용관리법시행령을 개정하기로 하였다.

이 개정안은 입법예고, 관계부처협의 및 국무회의 심의 등을 거쳐 '91. 4월까지 개정작업을 완료할 계획이다.

1. 개정이유

- '78. 12 토지거래허가제가 도입된 이후 '85. 8월부터 9차에 걸쳐 규제구역을 지정하여 현재 전국토의 41.34%인 41,024.94km²에 허가제가 실시되고 있는 바
 - 허가제가 실시된 이후 제도적인 면에서는 6대도시에 택지소유상한제가 실시되고 임야거래에 대하여 임야매매증명제가 실시됨에 따라 허가제와 이 제도들을 연계할 필요가 있게 되었고
 - 운용면에서는 각종 토지거래규제로

국민의 불편이 과도하게 초래되는 문제점이 있어 이를 개선·보완함으로써 국민의 불편을 해소하는 동시에 투기적인 거래는 더욱 효과적으로 억제할 필요성이 있게 되었음.

- 또한 감사원 주관으로 건설부, 내무부 합동으로 '90. 5. 14~6. 11간 전국 34개 시·군·구의 토지거래허가제의 운용 실태를 점검한 결과와 일선에서 허가제 업무를 담당하는 지자체의 건의내용을 종합하여 개선방안을 수립하게 되었음.

2. 주요골자

○ 개발제한구역내 토지의 허가대상면적 강화

- 신도시계획구역내의 보존녹지 및 자연녹지지역에서는 600제곱미터를 초과할 때 토지거래허가대상이 되었던 것을

⇒ 개발제한구역에서의 투기억제를 강화하고 호화별장 발생을 방지하기 위하여 개발제한구역은 330제곱미터를 초과할 때 토지거래허가를 받도록 함.

○ 경매의 허가대상 포함

- 경매를 허가대상에 포함하여 투기적인 거래에 경매가 이용되지 않도록 함으로써 허가요건에 맞는 실수요만이 경매에 참여하여 토지를 취득할 수 있도록 함.

○ 토지거래허가 신고구역 지정권의 일부 위임

- 허가구역 및 신고구역의 지정권을 시·도지사에게 일부 위임하여 1개 시·군·구의 범위내에서 시·도에 설치되어 있는 토지이용심사위원회의 심의를 거쳐 지정할 수 있도록 함으로써

지방자치제의 실시에 따라 활발히 시행될 것이 예상되는 각종 지역개발사업과 토지의 용도지역 변경권 등의 지방위임으로 발생될 것이 우려되는 지가상승 및 투기발생에 신속히 대처할 수 있도록 함.

○ 농지 및 임야매매증명제 등과의 연계

- 농지임대차관리법 제19조의 규정에 의한 농지매매증명을 받은 경우와 당해지역에 거주하거나 사무소를 둔 법인이 산림법 제111조에 의한 임야매매증명을 받은 경우 및 택지소유상환에 관한 법률 제10조 및 제12조의 규정에 의한 택지취득허가를 받은 때는 토지거래허가를 받을 수 있는 이용목적에 적합한 것으로 보도록 함으로써

타법령에서 규정한 토지거래규제제도와 토지거래허가제가 연계하여 운용될 수 있도록 함.

○ 농어민의 범위 명시

- 규제구역내 거주하는 농·어민이 농·축산·임업 또는 어업을 영위하고자 할 때는 토지거래허가가 가능하나 농·어민의 범위가 불분명하고 법인이 거래허가를 득할 수 없었던 것을
⇒ 농·어민의 범위를 농어촌발전특별조치법 제2조제2호의 규정에 의한

농·어민과 당해 규제구역에 사무소를 두고 축산·임업 또는 어업을 주업으로 하는 법인으로 명확히 규정하였음.

- 허가·신고를 협의로 갈음하는 공공단체 추가
 - 시·도지사와의 협의성립으로 토지거래허가·신고에 갈음할 수 있는 공공단체에 택지소유상한에 관한 법률 제4조의 규정에 의거 택지소유상한제의 적용을 받고 있지 않는 한국은행, 지방공사와 지방공단, 공무원연금관

리공단, 부산교통공단을 추가함.

3. 추진계획

- 입법예고 및 관계부처협의
: '91. 1. 25~2. 23
- 경제장관회의 심의
: '91. 3. 8
- 법제처 심사
: '91. 3. 3~3. 30
- 국무회의 심의
: '91. 4. 11