

## 5. 土地去來許可區域의 指定

建設部

투기억제와 지가안정을 위하여 '78. 12 토지거래허가제를 도입한 이후 '85. 8부터 9차에 걸쳐 허가구역을 지정함으로써 전국토의 41.34%인 41,024.94km<sup>2</sup>에 허가제가 실시되고 있는 바, 이중 지정기간이 만료되는 해당지역은 재지정하고 온천지구로 고시된 일부지역은 허가구역으로 추가 지정하기로 하였다.

### 〈허가구역 지정배경〉

- 정부의 강력한 부동산투기억제정책과 택지 및 공장용지의 공급, 5·8조치에 따른 기업의 비업무용토지매각조치로 토지공급이 확대되어 지가가 안정국면을 유지하고 있음.
- 그러나 지방의회선거 및 물가불안으로 인한 환물심리와 지방자치제의 실시에 따라 토지의 형질변경이 용이해지고 개발사업이 활발해 질 것이라는 기대심리가 작용하여 투기가 재연될 우려가 있는바,

- 토지거래허가제 실시기간이 만료되는 지역과 지방자치단체의 장이 요청하는 일부지역을 토지거래허가구역으로 지정하고 지역의 안정을 유지하고자 함.

### 〈허가구역 지정내용〉

- 재지정 대상지역은 '91. 2. 19로 허가제 실시기간이 만료되는 2직할시 5도의 659.13km<sup>2</sup>로써 명지·녹산 공업단지조성과 서해안개발사업의 영향으로 지가상승이 계속 우려되는 지역임.
- 추가로 지정하고자 하는 지역은 죽림온천지구로 지정('90. 12. 6)된 전북 완주군 상관면 일원과 성수온천지구로 지정('90. 12. 22)된 진안군 성수면과 임실군 관촌면 일원의 193.35km<sup>2</sup>로 전북지사의 요청에 따라 지정하는 것임.
- 이렇게 지정하면 지금까지 전국토의 41.34%(41,024.94km<sup>2</sup>)이던 허가제 실시지역은 41.54%(41,224.33km<sup>2</sup>)로 늘

어나게 되며

신고구역은 완주군 상관면과 임실군 관촌면이 허가구역으로 변경됨에 따라 전국토의 43.51%에서 43.39%(43,056.23km<sup>2</sup>)로 축소됨.

#### <조치계획>

- '91. 1월중 국토이용계획심의회 심의를 거쳐 허가구역으로 지정하게 되며 지정기간은 '91. 2. 19부터 '94. 2. 18까지 3년간으로 할 계획임.

- ※ 첨부 : 1. 토지거래허가구역 지정지역  
2. 토지거래허가제의 개요

#### <허가기준>

- 거래가격이 적정한지 여부  
거래예정금액이 <표준지가×120/100+

당해 토지의 취득관리비의 원리금>의 이하

- 토지의 취득목적이 실수요인지 여부  
자기의 주거용 택지  
주민의 복리, 편의시설용 토지  
구역내 농·어민의 전·답·임·어업용 토지  
수용이 가능한 공공사업용 토지등
- 이용목적이 토지이용계획, 공공시설계획 또는 자연환경보전상 적합한지 여부
- 취득면적이 이용목적에 부합하는지 여부

#### <효 력>

- 무허가 또는 허가위반 거래 계약시 무효
- 허가의무 위반시 2년 이하 징역 또는 50만원 이하 벌금

[별 첨]

1. 토지거래허가구역 지정지역

시·도	시·군·구	대 상 지 역	면 적
2직할시 4도	2시 9군 2구		852.48km <sup>2</sup>
부 산	강 서 구	명지동, 녹산동, 구량동, 송정동, 화전동, 생곡동, 지사동, 미음동, 범방동, 신호동	64.03
대 구	달 서 구	이곡동, 신당동	6.36
경 기	시 흥 시	거모동, 군자동, 장현동, 장곡동, 월곶동, 죽울동, 정왕동	292.14
	평 택 군	포송면, 현덕면	
	화 성 군	송산면, 남양면	
	용 진 군	대부면	
충 남	아 산 군	인주면	209.44
	당 진 군	송악면, 송산면, 신평면	
전 북	군 산 시	산북동, 신평동, 개사동, 내초동, 오식도동, 비응도동	225.4
	완 주 군	상관면	(추가)
	진 안 군	성수면	(추가)
	임 실 군	관촌면	(추가)
전 남	영 암 군	삼호면	55.11

## 2. 토지거래허가제의 요약

### ○ 목 적

- 투기적 거래의 규제로 지가안정 및 정상거래질서 확립

### ○ 허가구역 지정

- 투기적 거래가 성행하거나 성행할 우려가 있고
- 지가가 급격히 상승하거나, 상승할 우려가 있는 경우 국토이용계획심의회 심의를 거쳐 건설부장관이 지정·공고

### ○ 허가대상

- 거래당사자가 계약체결전에 시장·군수의 허가필요
- 허가대상권리: 토지에 관한 소유권, 지상권, 전세권, 임차권

### ○ 허가대상면적

지 역		법정면적	시행면적
도시계획 구역	전용주거, 중심상업, 일반상업, 근린상업지역	200㎡ 초과	330㎡ 초과
	준공업, 생산녹지지역	200	600
	일반주거, 준주거지역, 용도지역미지정지역	90	270
	전용공업, 일반공업지역	330	990
	보전녹지, 자연녹지지역	600	660
도시계획 구역외	농 지	1,000	1,000
	임 야	2,000	2,000
	기 타	500	500

※ 법정기준의 3배 범위내에 조정가능(국토이용관리법시행령 제25조)