

## 4. 國土利用管理法中 改正法律

法律 第4,572號 1993. 8. 5

국토이용관리법중 다음과 같이 개정한다.

제3조제2항제4호를 다음과 같이 한다.

4. 토지거래의 동향

제4조제1항중 “시장 또는 군수(그 위임을 받은 자를 포함한다. 이하 같다)는”을 “시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은”으로, “조사·측량 또는 지가의 조사·평가를”을 “조사·측량을”로 하고, 동조 제2항 및 제3항중 “시장 또는 군수는”을 각각 “시장·군수 또는 구청장”으로 하고, 동조제6항중 “시장 또는 군수”를 “시장·군수 또는 구청장”으로 한다.

제6조를 다음과 같이 한다.

제6조(국토이용계획의 내용) 국토이용계획에는 다음의 용도지역의 지정에 관한 계획을 정하여야 한다.

1. 도시지역 : 도시계획법상의 도시계획에 의하여 당해 지역의 건설·정비·개량등을 시행하였거나 시행할 지역과 택지개발예정지구, 국가공업단지, 지방공업단지, 전원개발사업지구

및 예정지구(수력발전소 및 송·변전시설부지를 제외한다. 이하 같다)으로 지정하여 개발하였거나 개발할 지역

2. 준도시지역 : 도시지역에 준하여 토지의 이용과 개발이 필요한 주민의 집단적생활근거지, 국민여가선용과 관광휴양을 위한 체육 및 관광휴양시설용지, 농공단지, 집단기지 기타 각종 시설용지등으로 이용되고 있거나 이용될 지역
3. 농림지역 : 농업진흥지역 및 보전임지등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위한 지역
4. 준농림지역 : 농업진흥지역외의 지역의 농지 및 준보전임지등으로서 농림업의 진흥과 산림보전을 위하여 이용하되, 개발용도로도 이용할 수 있는 지역
5. 자연환경보전지역 : 자연경관·수자원·해안·생태계 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위

하여 필요한 지역

제6조의2를 다음과 같이 신설한다.

**제6조의2(국토수급계획의 수립)** ①건설

부장관은 택지·공장용지·공공용지등 개발용도의 지역소요량을 파악하여 토지수급계획을 수립하여야 한다.

②건설부장관은 제1항의 규정에 의한 토지수급계획을 수립하고자 할 때에는 국토건설종합계획법에 의한 국토건설종합계획의 내용에 적합하도록 하여야 하며, 미리 관계중앙행정기관의 장과 협의한 후 국토이용계획심의회의 심의를 거쳐야 한다. 수립된 토지수급계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.

③토지수급계획의 수립에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조제2항을 다음과 같이 하고, 동조제6항중 “시장·군수”를 “시장·군수·구청장”으로, “관계중앙행정기관의 장”을 “관계행정기관의 장”으로 한다.

②건설부장관은 국토이용계획을 입안하는 때에는 제6조의2의 규정에 의한 토지수급계획에 따라야 한다.

제8조제2항중 “구·시·군의 장”을 “시장·군수 또는 구청장”으로 한다.

제9조 및 제13조의3을 각각 다음과 같이 한다.

**제9조(용도지역의 세분)** 건설부장관은 준도시지역중 계획적 개발이 필요한 지역과 자연환경보전지역중 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역에 대하여는 대통령이 정하는 바에 따라 그 용도를 다시 세분한 용도지구로 국토이용계획으로 정할 수 있다.

**제13조의3(유사한 구획등의 지정에 관한**

**제한)** ①관계행정기관의 장이 도시지역외의 지역에서 다른 법령에 의하여 이 법에 의한 국토이용계획의 내용과 유사한 토지이용에 관한 지역·지구·구획(이하 이조에서 “구획등”이라 한다)을 획정 또는 설치(행정청이 아닌 자가 관계행정청으로부터 허가·인가·승인등을 얻어 설치하는 경우를 포함한다)하고자 할 때에는 다음 표의 오른쪽칸의 구획등은 왼쪽칸의 국토이용계획에 의한 용도지역안에서 하여야 하며, 도시계획법에 의한 도시계획구역의 지정은 도시지역안에서 하여야 한다.

용도지역	획정 또는 설치할 구획등
준도시지역	1. 관광진흥법 제23조의 규정에 의한 관광지

용 도 지 역	획정 또는 설치할 구획등
준 도시 지역	2. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제2조의 규정에 의한 체육시설중 대통령령이 정하는 면적이상의 체육시설의 입지구역 3. 산업입지및 개발에 관한 법률 제8조의 규정에 의한 농공단지 4. 이장 및 묘지등에 관한 법률 제7조 및 동법 제8조의 규정에 의한 공설묘지 및 사설묘지등의 집단화구역중 대통령령이 정하는 면적이상의 구역
농 립 지 역	1. 농어촌발전특별조치법 제40조의 규정에 의한 농업진흥지역 2. 산림법 제17조의 규정에 의한 보전임지 3. 낙농진흥법 제7조의 규정에 의한 낙농지대 4. 초지법 제6조 및 동법 제7조의 규정에 의한 초지조성지구 및 단지조성지구
준 농 립 지 역	1. 농지확대개발촉진법 제7조 및 동법제7조의2의 규정에 의한 개발촉진지역 및 소규모개발대상지 2. 낙농진흥법 제7조의 규정에 의한 낙농지대 3. 초지법 제6조 및 동법 제7조의 규정에 의한 초지조성지구 및 단지조성지구
자 연 환 경 보 전 지 역	1. 자연공원법에 의한 공원구역과 공원보호구역 2. 수도법 제5조의 규정에 의한 상수원보호구역중 대통령령이 정하는 면적이상의 구역 3. 문화재보호법에 의하여 지정하는 명부 및 천연기념물과 이를 위한 보호구역중 대통령령이 정하는 면적이상의 구역 4. 자연환경보전법 제16조의 규정에 의한 녹지보전지역 5. 농어촌발전특별조치법 제40조의 규정에 의한 농업진흥지역 6. 산림법 제17조의 규정에 의한 보전임지

②관계행정기관의 장이 제1항의 표의 용도지역안에서 다른 법령에 의하여 제1항의 표의 구획등의의 구획등을 지

정 또는 획정하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 미리 건설부장관과 협의하거나 그 승인을 얻어야 한

다. 다만, 군사상기밀을 요하는 구획등은 그러하지 아니하다.

③도시계획법상의 도시계획에 의하여 개발할 지역을 도시지역으로 지정하기 위한 국토이용계획의 결정·고시는 도시계획법 제2조제1항제2호 및 동법 제12조제4항의 규정에 의한 도시계획구역의 결정·고시로 보며, 향만법 제2조제4호의 규정에 의하여 지정된 향만구역과 어항법 제6조제1항의 규정에 의하여 지정된 어항구역으로서 도시지역에 연접된 공유수면은 이 법에 의하여 도시지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

④산업입지 및 개발에 관한 법률 제6조 및 동법 제7조의 규정에 의한 국가공업단지 및 지방공업단지, 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의한 택지개발예정지구 또는 전원개발에 관한 특별법 제5조 및 동법 제11조의 규정에 의한 전원개발사업지구 및 예정구역으로 지정·고시한 지역은 이 법에 의한 도시지역으로, 준농림지역에서 농어촌발전특별조치법 제40조의 규정에 의한 농업진흥지역으로 지정·고시한 지역은 이 법에 의한 농림지역으로 각각 결정·고시된 것으로 본다.

⑤관계행정기관의 장은 제3항의 규정에 의하여 향만구역 및 어항구역을 지

정하거나, 제4항의 규정에 의하여 공업단지·택지개발예정지구·전원개발사업구역 및 예정구역, 농업진흥지역을 지정한 경우에는 건설부령이 정하는 바에 따라 그 지정사실을 건설부장관에게 통보하여야 한다.

제14조의2제1항을 다음과 같이 한다.

①국가 또는 지방자치단체는 국토이용계획으로 정하여진 용도지역의 효율적인 이용·관리를 위하여 다음 각호에서 정하는 바에 따라 당해 지역에 관한 개발·정비 및 보전에 필요한 조치를 강구하여야 한다.

## 1. 도시지역

관계행정기관의 장은 관계법령이 정하는 바에 따라 도시계획 또는 개발계획등을 수립하고 이를 시행하여야 한다.

## 2. 준도시지역

관계행정기관의 장은 제9조의 규정에 의하여 용도가 세분된 경우에 한하여 대통령령이 정하는 바에 따라 개발계획을 수립하고 이를 시행하여야 한다. 이 경우 주민의 집단적생활근거지와 체육 및 관광휴양시설용지로 이용하기 위한 용도지구에 대하여는 대통령령이 정하는 바에

따라 도시계획법 및 토지구획정리사업법을 준용할 수 있다.

### 3. 농림지역

관계행정기관의 장은 관계법령이 정하는 바에 따라 농림업의 진흥과 산림의 보전·육성에 필요한 조사와 보호대책을 강구하여야 한다.

### 4. 준농림지역

관계행정기관의 장은 관계법령이 정하는 바에 따라 필요한 보전조치를 취하고, 준농림지역의 지정목적에 해하지 아니하는 범위안에서 이용과 개발을 도모하여야 한다.

### 5. 자연환경보전지역

관계행정기관의 장은 관계법령이 정하는 바에 따라 환경오염의 방지, 자연환경·수자원·해안·생태계 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 조사와 보호대책을 강구하여야 한다.

제15조를 다음과 같이 한다.

제15조(용도지역안에서의 행위제한) ① 용도지역안에서의 행위제한에 대하여는 다음 각호에서 정하는 바에 따른다.

### 1. 도시지역

도시계획구역인 경우에는 도시계획법을, 국가공업단지 또는 지방공업단지인 경우에는 산업입지 및 개발에 관한 법률을, 택지개발예정지구인 경우에는 택지개발촉진법을, 전원개발사업지구 또는 예정구역인 경우에는 전원개발에 관한 특별법을 각각 적용하는 등 각 개별법이 정하는 바에 따른다.

### 2. 준도시지역

제9조제1항의 규정에 의하여 세분된 용도지구의 지정목적의 범위안에서 대통령령이 정하는 바에 따른다.

### 3. 농림지역

농업진흥지역인 경우에는 농어촌발전특별조치법을, 보전임지인 경우에는 산림법을, 낙농지대인 경우에는 낙농진흥법을, 초지조성지구 및 단지조성지구인 경우에는 초지법을 각각 적용하는 등 각 개별법이 정하는 바에 따른다.

### 4. 준농림지역

환경오염의 우려가 있거나 부지가

일정규모이상인 공장·건축물·공작물 기타의 시설의 설치등 대통령령이 정하는 토지이용행위는 이를 할 수 없다.

다만, 농림수산부장관이 농업진흥이나 농지보전에 필요하다고 인정하는 지역에서는 농어촌발전특별조치법에 의하여 행위를 제한할 수 있다. 이 경우에는 이 법에 의한 행위제한의 취지와 형평을 이루도록 하여야 한다.

## 5. 자연환경보전지역

다음의 행위를 할 수 없다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항에 관하여는 그러하지 아니하며, 당해 지역이 자연공원법에 의한 공원구역 및 공원보전구역, 수도법에 의한 상수원보호구역이나 문화재보호법에 의하여 지정된 사적·명승 또는 천연기념물과 그 보호구역인 경우의 행위제한에 대하여는 각각 자연공원법·수도법 또는 문화재보호법을 적용한다.

- 가. 건축물·공작물 기타 시설의 신축·개축 또는 증축
- 나. 영림계획에 의하지 아니한 임목·죽의 벌채
- 다. 개간·매립·준설 또는 간척
- 라. 토지의 형질변경
- 마. 가축의 방목

바. 야생 동·식물(수산 동·식물을 제외한다)의 보호 또는 채집

사. 흙·모래·자갈·돌등의 채취, 광물의 채굴

②제8조제3항의 규정에 의하여 국토이용계획의 효력이 발생된 후 5년이내에 도시지역 또는 준도시지역에 대하여 제14조의2제1항제1호 및 제2호의 규정에 의한 도시계획 또는 개발계획이 수립되지 아니한 경우에는 그 국토이용계획의 효력발생후 5년이 경과한 날부터 당해 용도지역에 대하여 도시계획 또는 개발계획이 수립될 때까지 제1항제1호 및 제2호의 행위제한에 있어서는 그 용도지역의 지정이 없는 것으로 본다.

③용도지역의 지정·변경에 관한 국토이용계획의 결정·고시 당시 당해 용도지역안에 있는 기존의 건축물·공작물 기타의 시설과 관계법령에 의하여 건축물의 건축·공작물 기타 시설의 설치나 토지의 형질변경등의 행위에 대한 허가·인가 또는 승인등을 얻은 자(관계법령에 의하여 허가·인가 또는 승인등을 얻을 필요가 없는 경우에는 공사 또는 사업에 착수한 자를 포함한다)는 허가·인가 또는 승인등을 얻은 후에 용도지역의 지정 또는 변경이 있더라도 당해 행위를 제한받지 아

니하고, 그 공사 또는 사업등을 계속할 수 있다.

제20조제1항중 “제15조”를 “제15조제1항 제2호 내지 제5호”로 하고, 동조제2항중 “시장·군수”를 “시장·군수·구청장”으로 한다.

제21조의2의 제목 “(규제구역의 지정)”을 “(허가구역의 지정)”으로하고, 동조제1항을 다음과 같이 하며, 동조제2항·제3항 및 제6항중 “규제구역”을 각각 “인가구역”으로 하고, 동조제4항중 “규제구역”을 “허가구역”으로, “일반의 관람에 공하여야 한다”를 “일반에게 보이도록 하여야 한다”로 하며, 동조제5항을 다음과 같이 한다.

①건설부장관은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령이 정하는 지역에 대하여는 5년이내의 기간을 정하여 토지의 거래계약허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다.

⑤허가구역의 지정은 제3항의 규정에 의하여 허가구역의 지정을 공고한 날부터 대통령령이 정하는 기간이 경과한 후 효력이 발생한다.

제21조의3의 제목 “(토지등의 거래계약 허가)”를 “(토지거래계약허가)”로 하고, 동조제1항 내지 제3항을 각각 다음

과 같이 하며, 동조제4항을 삭제하고, 동조제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 하며, 동조제7항중 “토지등의 거래 계약”을 “토지거래계약”으로 한다.

①허가구역안에 있는 토지에 관한 소유권·지상권 기타 사용·수익을 목적으로 하는 권리(이러한 권리의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)로서 대통령령이 정하는 권리를 이전 또는 설정(대가를 받고 이전 또는 설정하는 경우에 한한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 “토지거래계약”이라 한다)을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

②일반경제 및 지가의 동향과 거래단위면적등을 종합적으로 고려하여 대통령령이 정하는 용도별 면적이하의 토지에 대한 토지거래계약에 대하여는 당사자가 그 계약을 체결한 후에 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 신고인에게 신고필증을 교부하여야 한다.

③제1항의 규정에 의한 허가를 받고자 하는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획등을 기재하여

시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 토지이용계획등에 포함되어야 할 사항은 건설부령으로 정한다.

⑤시장·군수 또는 구청장은 제3항의 규정에 의한 허가신청서를 받은 때에는 그 허가신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 제21조의14의 규정에 의하여 선매협의절차가 진행중인 때에는 위의 기간내에 그 사실을 신청인에게 통지하여야 한다.

⑥제5항의 규정에 의한 기간내에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없거나 선매협의사실의 통지가 없을 때에는 당해 기간이 만료한 날의 다음 날에 제1항의 규정에 의한 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 신청인에게 허가증을 교부하여야 한다.

**제21조의4제1항본문중 “도지사”를 “시장·군수 또는 구청장”으로 하고, 동항제1호를 삭제하며, 동항제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하고, 동항제4호 및 동조제2항을 삭제한다.**

2. 토지거래계약을 체결하고자 하는 자의 토지이용목적이 다음 각목의 1에

해당되지 아니한 경우

가. 자기의 거주용 주택용지에 이용하고자 하는 것인 때

나. 허가구역안에 거주하는 자의 복지 또는 편익을 위한 시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하고자 하는 것인 때

다. 허가구역안에 거주하는 농·어민 또는 대통령령이 정하는 자가 당해 허가구역안에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위하여 필요한 것인 때

라. 토지수용법 기타 법률에 의하여 토지를 수용 또는 사용할 수 있는 사업을 시행하는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 것인 때

마. 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 당해 허가구역의 토지이용상 적절하다고 인정되는 사업을 시행하는 자 또는 시행하고자 하는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 것인 때

바. 허가구역의 지정당시 당해 구역안에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 것인 때 또는 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을



행하는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 것인 때

사. 허가구역안에 거주하고 있는 자의 일상생활 및 통상적인 경제 활동에 필요한 것등으로서 대통령령이 정하는 용도에 이용하고자 하는 것인 때

3. 토지거래계약을 체결하고자 하는 자의 토지이용목적이 다음 각목의 1에 해당되는 경우

가. 국토이용계획·도시계획 기타 토지의 이용에 관한 계획에 적합하지 아니한 경우

나. 주변의 자연환경 또는 생활환경 보전상 명백히 적합하지 아니한 경우

제21조의5조제4항중 “도”를 “서울특별시·직할시 및 도”로 한다.

제21조의6중 “도지사는 규제구역이”를 “시장·군수 또는 구청장은 허가구역이”로, “규제구역”을 “허가구역”으로 한다.

제21조의7의 과제“(토지등의 거래계약 신고)”를“(토지거래계약의 신고)”로 하고, 동조제1항·제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 하며, 동조제2항중 “토지등의”를 “토지의”로 하고, 동조제5항중 “규제구역”을 “허가구역”으로 한다.

①건설부장관은 토지의 투기적인 거래

가 성행할 우려가 있고 지가가 급격히 상승할 우려가 있는 구역을 5년이내의 기간을 정하여 토지거래계약의 신고구역(이하 “신고구역”이라 한다)으로 지정할 수 있으며, 신고구역으로 지정된 구역안에 있는 토지에 대한 소유권·지상권으로서 토지거래계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 계약내용과 그 토지의 이용계획등을 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

③제1항의 규정에 의하여 신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 제21조의8의 규정에 의한 권고나 제21조의14의 규정에 의하여 선매협의사실을 통지하는 경우를 제외하고는 신고받은 날부터 15일 이내에 신고필증을 신고인에게 교부하여야 한다.

④제1항의 규정에 의하여 토지거래계약을 신고한 자는 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 그 신고한 토지거래계약을 체결하여서는 아니된다.

1. 제21조의14의 규정에 의하여 선매협의사실의 토지를 받은 때
2. 제1호에 해당하지 아니하는 경우로서 신고한 날부터 15일이 경과하지 아니한 때 다만, 신고필증을 교부받은 경우에는 그러하지 아니하다.

제21조의8제1항을 다음과 같이 하고, 동 조제2항중 “그 신고일로부터 25일내에”를 “그 신고를 한 날부터 15일내에”로 하며, 동조제3항중 “도지사는”을 “시장·군수 또는 구청장은”으로 한다.

①시장·군수 또는 구청장은 제21조의7제1항의 규정에 의한 토지거래계약신고가 있는 경우에 그 신고된 토지의 이용목적이 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 토지의 거래가 합리적으로 이루어 질 수 있도록 하기 위하여 신고인에게 당해 토지거래계약체결의 중지 기타 신고내용에 관하여 필요한 조치를 권고할 수 있다.

1. 국토이용계획·도시계획등 토지의 이용에 관한 계획에 적합하지 아니한 경우
2. 주변의 자연환경보전상 명백히 적합하지 아니한 경우

제21조의9의 제목중“토지등의 거래계약 특례등”을 “토지거래계약의 특례등”으로 하고, 동조제1항중 “도지사서 서면으로 협의하고”를 “시장·군수 또는 구청장과 협의할 수 있고,”로, “그 토지등의 토지계약”을 “그 토지거래계약”으로 하며, 동조제2항중 “경매법”을 “민사소송법”으로 한다.

제21조의10제1항 본문중 “도지사는”을 “시장·군수 또는 구청장은”으로, “국

토이용계획심의위원회”를 “토지이용심사위원회”로 하고, 동항제4호중 “용도에 공하고”를 “용도에 이용되고”로 하며, 동조제2항중 “도지사”를 “시장·군수 또는 구청장이”로 하고, 동조제3항을 삭제하며, 동조제4항을 다음과 같이 한다.

④시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 유휴지로 결정하고자 하는 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 토지를 우선적으로 유휴지로 결정할 수 있다.

1. 기업의 비업무용토지
2. 제21조의3의 규정에 의한 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지. 다만, 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있는 경우를 제외한다.
3. 주거용·사업시설용 기타 이에 준하는 용도에 제공할 목적으로 조성한 토지로서 당해 용도에 이용하고 있지 아니한 토지

제21조의11제1항중 “3월내에”를 “2월내에”로, “구청장을 거쳐 도지사에게”를 “구청장에게”로 하고, 동조 제2항을 삭제하며, 동조제3항중 “도지사는”을 “시장·군수 또는 구청장은”으로 한다.

제21조의12제1항 본문중 “도지사는”을

“시장·군수 또는 구청장은”으로 하고, 동항제2호중 “도지사”를 “시장·군수 또는 구청장”으로 하며, 동항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 동조제2항중 “협의를 하여야 하며”를 “협의를 완료 하여야 하며”로 하며, 동조제3항을 다음과 같이 하고, 동조제4항중 “도시사는”을 “시장·군수 또는 구청장은”으로 한다.

3. 유희지의 개발·이용계획서 또는 처분계획서에 따라 개발·이용 또는 처분하지 아니한 때

③제2항의 규정에 의한 유희지의 매수 가격은 지가공시 및 토지등의 평가에 관한법률에 의한 공시지가(이하 “공시지가”라 한다)를 기준으로 산정한 금액이내로 한다.

제21조의14의 제목 “(선매협의를)”를 “(선매)”로 하고, 동조제1항 내지 제3항을 각각 다음과 같이 하며, 동조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

①시장·군수 또는 구청장은 제21조의3제1항 또는 제21의7제1항의 규정에 의한 토지거래계약의 허가신청이나 신고가 있는 경우 다음 각호의 1에 해당하는 토지에 대하여 국가·지방자치단체·한국토지개발공사 기타 대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체가 매수를 원하는 때에는 이들 중에서

당해 토지를 매수할 자(이하 “선매자”라 한다)를 지정하여 당해 토지를 협의매수하게 할 수 있다.

1. 공익업무용토지

2. 제21조의3제1항의 규정에 의한 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지

②시장·군수 또는 구청장은 제1항각호의 1의 토지에 대하여 토지거래계약의 허가신청이나 신고가 있는 경우에는 그 신청이나 신고가 있는 날부터 30일 이내에 선매자를 지정하여 토지소유자에게 이를 통지하여야 하며, 선매자는 지정통지를 받은 날부터 30일 이내에 당해 토지소유자와 대통령령이 정하는 바에 따라 선매협의를 완료하여야 한다.

③선매자가 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 토지를 매수하는 경우의 가격은 공시지가를 기준으로 하되, 토지거래계약의 허가신청서나 신고서에 기재된 가격이 공시지가보다 낮은 경우에는 허가신청서 또는 신고서에 기재된 가격으로 할 수 있다.

⑤시장·군수 또는 구청장은 제2항의 규정에 의한 선매협약이 이루어지지 아니한 때에는 지체없이 허가·불허가 또는 신고수리등의 여부를 결정하여

이를 통보하여야 한다.

제21조의15를 다음과 같이 한다.

**제21조의15(토지에 관한 매수청구)** ①제21조의3제1항의 규정에 의한 허가신청을 한 경우에 있어서 불허가의 처분을 받은 자는 불허가처분의 통지를 받은 날부터 1월이내에 시장·군수 또는 구청장에게 당해 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 매수청구를 받은 시장·군수 또는 구청장은 국가·지방자치단체·한국토지개발공사 기타 대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체중에서 매수할 자를 지정하여, 매수할 자로 하여금 예산의 범위안에서 공시지가를 기준으로 매수하게 하여야 한다. 이 경우 토지거래계약의 허가신청서나 신고서에 기재된 가격이 공시지가보다 낮은 때에는 허가신청서 또는 신고서에 기재된 가격이 공시지가보다 낮은 때에는 허가신청서 또는 신고서에 기재된 가격으로 매수할 수 있다.

**제21조의17중 “토지등의 소유자”**를 “토지의 소유권자, 지상권자등”으로 하고, “그 토지등의”를 “그”로 한다.

제21조의18을 다음과 같이 신설한다.

**제21조의18(토지의 이용의무등)** ①제21조의3의 규정에 의하여 토지거래계약

허가를 받은 자는 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우를 제외하고는 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.

②제21조의11제1항의 규정에 의하여 유희지의 개발·이용계획서 또는 처분계획서를 제출한 자는 그 계획서의 내용대로 개발·이용하거나 처분하여야 한다.

③시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약허가를 받은 자가 허가받은 목적대로 이용하고 있는지의 여부와 유희지를 개발·이용계획 또는 처분계획대로 이행하고 있는지의 여부를 건설부령이 정하는 바에 따라 조사하여야 한다.

**제26조의 제목 “(감독)”**을 “(감독 및 의견진술)”로 하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②중앙행정기관의 장 또는 도지사는 제1항의 규정에 의한 처분을 하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 당사자 또는 그 대리인에게 의견을 진술할 기회를 주어야 한다. 다만, 당사자 또는 그 대리인이 정당한 사유없이 이에 응하지 아니하거나 주소불명 등으로 의견진술의 기회를 줄 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제27조 및 제31조의2**를 각각 다음과 같

이 한다.

제27조(다른 법률과의 관계) ①제7조 및 제8조의 규정에 의하여 결정·고시된 준도시지역안에서 제14조의2제1항제2호의 규정에 의하여 행하는 개발행위 및 제20조의 규정에 의하여 건설부장관과의 협의 또는 승인을 얻은 공공시설등의 입지지정에 따라 행하는 공공시설등의 설치를 위한 개발행위에 대하여는 통지의 보전 및 이용에 관한법을 제4조제1항·제2항 및 제5조제1항, 산림법 제62조 및 제90조와 사방사업법 제14조의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

②제1항의 규정에 의한 개발행위를 하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 관할 시장·군수 또는 구청장에게 이를 신고하여야 한다. 다만, 다른 법령에 의하여 허가·인가·승인등을 얻었거나 신고한 사항에 대하여는 그러하지 아니한다.

③임야로서 제21조의3의 규정에 의하여 토지거래계약허가를 받은 경우에는 산림법 제111조의 규정에 의한 임야매매증명을 받은 것으로 보면, 도시지역과 준도시지역안의 농지로서 토지거래계약허가를 받은 경우에는 농지임대차관리법 제19조의 규정에 의한 농지매매증명을 받은 것으로 본다. 이 경우

시장·군수 또는 구청장은 농어촌발전특별조치법 제2조제3호의 규정에 의한 농어촌(도시지역에서는 도시계획법상의 녹지지역에 한한다)내의 농지에 대하여 토지거래계약을 허가하는 경우에는 농지매매증명의 발급요건에 적합한지의 여부를 확인하여야 하며, 허가된 내용을 농림수산부장관 또는 산림청장에게 통보하여야 한다.

④제21조의3제2항·제5항 및 제6항과 제21조의7제3항의 규정에 의하여 허가증 또는 신고필증을 교부받은 경우에는 부동산등기특별조치법 제3조의 규정에 의한 점인을 받은 것으로 본다.

제31조의2(벌칙) ①제21조의3제1항의 규정에 위반하여 허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나 작위 기타 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자는 2년이하의 징역 또는 계약체결당시의 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액이하의 벌금에 처한다.

②제1항의 규정에 의한 벌금산정을 위한 토지가격은 공시지가를 기준으로 산정한 가격으로 한다.

제32조본문중 “1년이하의 징역 또는 100만원이하의 벌금”을 “1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금”으로 하고, 동조에 제1호의2를 다음과 같이 신설

하며, 동조제3호중 “제27조제3항”을 “제27조제2항”으로 한다.

1의2. 제21조의7제1항의 규정에 위반하여 신고를 하지 아니하거나 허위로 신고하고 토지거래계약을 체결한 자 제33조를 삭제한다.

제33조의2를 다음과 같이 한다.

**제33조의2(과태료)** ①다음 각호의 1에 해당하는 자는 500만원이하의 과태료에 처한다.

1. 제21조의11제1항의 규정에 위반하여 유휴지의 개발·이용계획서 또는 처분계획서를 제출하지 아니하거나 허위 계획서를 제출한 자

2. 제21조의18제2항의 규정에 위반하여 유휴지를 개발·이용계획서 또는 처분계획서대로 이행하지 아니한 자

②다음 각호의 1에 해당하는 자는 200만원이하의 과태료에 처한다.

1. 정당한 사유없이 제4조제1항의 규정에 의한 조사·측량행위등을 방해 또는 거부한 자

2. 제4조제2항 내지 제4항의 규정에 의한 동의 또는 통지없이 제4조제1항의 규정에 의한 행위를 한 자

3. 제4조제5항의 규정에 위반하여 타인의 토지에 출입한 자

4. 제21조의3제2항의 규정에 위반하여 신고를 하지 아니한 자

5. 제21조의7제4항이 규정에 위반하여 토지거래계약을 체결한 자

6. 제21조의18제1항의 규정에 위반하여 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하지 아니한 자

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 과태료는 대통령령이 정하는 바에 따라 건설부장관·도지사·시장·군수 또는 구청장이 부과·징수한다.

④제3항의 규정에 의한 과태료의 처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 그 처분권자에게 이의를 제기할 수 있다.

⑤제3항의 규정에 의한 과태료의 처분을 받은 자가 제4항의 규정에 의하여 이의를 제기한 때에는 그 처분권자는 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할법원은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다.

⑥제4항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 때에는 국세체납처분 또는 지방세체납처분의 예에 의하여 이를 징수한다.

**제35조중** “제31조의2호제1호, 제32조제1호·제2호, 제33조제1호·제4호·제5

호 및 제33조의2의 규정에 의한”을 “제31조의 2 또는 제32조의”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 1994년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(용도지역구분의 변경에 따른 경과

조치) 이 법 시행당시 종전의 제6조 및 제9조의 규정과 다른 법률에 의하여 결정·고시된 다음 표의 오른쪽칸의 용도지역, 용도지구, 구획등은 이 법 시행일에 다음 표의 왼쪽칸의 용도지역으로 결정·고시되고 그 효력이 발생된 것으로 본다.

용도지역	종전의 용도지역, 용도지구, 구획등
도시지역	도시지역, 공업지역중 국가공업단지·지방공업단지·유치지역·전원개발사업구역 및 예정구역(부칙 제3조의 규정에 이한 전원개발후보지역을 포함하되, 수력발전소 및 송·변전시설의 부지를 제외한다)
준도시지역	위락지역, 관광휴양지역, 개발촉진지역중 택지개발지구·집단묘지지구·시설용지지구, 공업지역중 개편된 도시지역에 편입되는 구역외의 구역
농림지역	경지지역중 농업진흥지역, 산림보전지역중 보전임지
준농림지역	경지지역중 농업진흥지역이 아닌 지역, 산림보전지역중 보전임지가 아닌 지역, 개발촉진지역중 개간촉진지구
자연환경보전지역	자연환경보전지역, 수산자원보전지역

제3조(전원개발후보지역에 대한 행위제한의 특례) 이 법 시행당시 전원개발에 관한 특례법에 의한 전원개발사업용으로 사용하기 위하여 용도지역을 변경 고시한 지역의 행위제한에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

제4조(토지거래규제에 관한 경과조치)

①이 법 시행당시 종전의 규정에 의하

여 지정된 규제구역은 제21조의2의 개정규정에 의하여 허가구역으로 지정된 것으로 본다.

②이 법 시행당시 제출된 토지거래계약허가신청 및 토지거래계약신고에 대한 허가, 신고수리, 권고, 선매협의 및 매수청구등에 관하여는 제21조의3, 제21조의4, 제21조의7, 제21조의8, 제21

조의14 및 제21조의15의 개정규정에 불구하고 종전의 예에 의한다.

**제5조(유휴지의 개발·이용계획서등의 제출기한에 관한 경과조치)** 이 법 시행당시 유휴지로 결정되어 통지받은 자에 대한 유휴지의 개발·이용계획서 또는 처분계획서의 제출기한은 제21조의11제1항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

**제6조(행위제한에 관한 적용례)** 이 법 시행당시 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 법에 의한 용도지역으로 결정·고시되어 그 효력이 발생한 것으로 보는 지역에 대하여 제15조제2항의 개정규정에 의한 도시계획 또는 개발계획 수립의무기간을 계산함에 있어서는 이 법 시행일을 기산일로 한다.

**제7조(벌칙에 관한 경과조치)** 이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.

**제8조(다른 법률의 개정)** ①건축법중 다음과 같이 개정한다.

**제3조제2항중** “도시지역외의 지역”을 “도시지역 및 준도시지역외의 지역”으로 한다.

**제8조제1항중** “공업지역 및 위락지역”을 “도시지역 및 준도시지역”으로 한다.

**제9조제1항제4호중** “위락지역”을 “준도

시지역”으로 한다.

②토지구획정리사업법중 다음과 같이 개정한다.

**제3조 및 제7조제3항중** “위락지역”을 “준도시지역”으로 한다.

③제주도개발특별법 중 다음과 같이 개정한다.

**제21조제2항제3호중** “위락지역”을 “준도시지역”으로 한다.

④농지의 보전 및 이용에관한 법률중 다음과 같이 개정한다.

**제4조제1항제1호중** “국토이용관리법 제6조제5호 및 제7호의 규정에 의한 공업지역 및 관광휴양지역”을 “국토이용관리법 제6조제2호의 규정에 의한 준도시지역”으로 한다.

⑤농어촌발전특별조치법중 다음과 같이 개정한다.

**제41조중** “농지지역”을 “농림지역 및 준농림지역”으로 한다.

⑥관광진흥법중 다음과 같이 개정한다.

⑦제1항 내지 제6항외에 이 법 시행당시에 다른 법률에서 종전의 국토이용관리법의 규정을 인용하고 있는 경우에 이 법중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 규정에 갈음하여 이법의 해당규정을 인용한 것으로 본다.



## □ 개정이유 □

국토경제생활에 필요한 토지를 원활히 공급하기 위하여 현재 10개 지역으로 분류되어 있는 용도지역을 5개 지역으로 단순화하고, 현재는 보전위주로 되어있는 국토이용관리체제를 보전과 개발이 조화를 이룰 수 있는 체제로 개편함으로써 국토의 균형 개발이 이루어지도록 유도하는 한편, 토지투기억제를 위하여 시행하고 있는 토지거래허가제의 허가기준중 실효성이 없는 가격심사제를 폐지하고 국민생활이 불편을 해소하며, 그 밖에 유희지제도의 개선등 현행 국토이용관리체제의 운영상 나타난 일부 미미점을 개선·보완하려는 것임.

## □ 주요골자 □

- 가. 국토이용계획상 용도지역을 현재는 도시지역·위락지역·농지지역·산림보전지역·공업지역·자연환경보전지역·관광휴양지역·수산자원보전지역·개발촉진지역 및 유보지역의 10개지역으로 분류하고 있으나, 앞으로는 도시지역·준도시지역·농림지역·준농림지역 및 자연환경보전지역의 5개지역으로 분류함(법 제6조)
- 나. 농림진흥지역이 아닌 농지와 준보전임지에 대하여 현재는 그 이용 및 개발을 엄격히 제한하고 있으나, 앞으로는 이를 준농림지역으로 하여 환경오염정도가 심한 시설이나 대규모개발행위등 반드시 규제가 필요한 행위만을 제한하고 그외의 행위는 이를 폭넓게 허용할 수 있도록 완화함으로써 토지의 이용·개발을 촉진하며, 현재 국토이용관리법과 농어촌발전특별조치법·산림법에 의하여 중복규제되고 있는 농업진흥지역과 보전임지의 행위제한에 대하여 앞으로는 농어촌발전특별조치법과 산림법등 개별법에서만 규제하도록 함으로써 중복규제를 해소함(법 제15조제1항).
- 다. 토지거래허가구역안에서 토지를 거래하는 경우에 현재는 그 거리에정가격이 일정 기준을 초과하지 아니하여야 허가하도록 하는 가격심사제를 채택하여 시행하고 있으나, 실제로는 그 실효성 및 규제필요성이 없으므로 이를 폐지하도록 함(법 제21조의4제1항).

- 라. 토지거래허가를 받은 후 그 목적대로 이용하지 아니하고 방치하거나 전매하는 경우에 이를 방지할 수 있는 제도적 장치가 마련되어 있지 아니하므로 허가받은 목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대하여는 200만원이하의 과태료를 부과하도록 하고 우선적으로 유휴지로 결정하도록 함(법 제21조의10 및 제33조의2제1항제6호).
- 마. 토지거래허가구역안의 토지가 농지나 임야인 경우 현재는 토지거래에 대한 허가 외에 농지임대차관리법에 의한 농지매매증명이나 산림법에 의한 임야매매증명을 받도록 되어 있어 거래규제가 중복되고 있는 바, 앞으로는 토지거래허가를 받으면 농지매매증명이나 임야매매증명을 받은 것으로 보도록 하여 국민의 불편을 해소함(법 제27조제3항).
- 바. 토지거래허가 및 신고를 위반한 자에 대한 현행벌칙이 토지가격에 비하여 경미하여 허가제 및 신고제의 실효성 확보가 미흡하므로 이를 강화함(법 제31조의2 및 제32조제1호의2).