

11. 土地去來許可받은 土地에 대한 事後管理措置

資料提供：建設部

- 미이용상태로 방치하고 있는 토지는 유희지조치
- 이용하지 않고 전매한 토지는 양도소득세 등 세금추징

건설부는 지금까지 각종 부동산투기 억제대책을 추진하여 부동산시장의 안정기조가 확립됨에 따라 지가가 하락하고는 있으나 아직도 지가수준이 높다고 보고, 지가하락을 촉진하는 동시에 부동산투기심리를 근원적으로 봉쇄하기 위하여 토지거래허가를 받아 취득목적대로 이용하지 않은 토지를 찾아내어 유희지로 조치함과 아울러 미이용 전매토지에 대하여는 양도소득세를 추징하는 등 강력한 조치를 취하기로 하였다.

이번 조치는 대덕연구단지건설로 투기가 성행할 우려가 있는 대전시와 대덕군 일부지역을 허가구역으로 최초로 지정('85.8.5)한 이후 사전 심사를 위주로 투기목적의 토지거래를 억제해 오던 것에서 한걸음 나아가 허가를 받은 후 취득목적대로 이용하고 있는지 여부까지 확인하여 의법처리하겠다는 것으로써 사전·사후 양측면에서 투기를 철저히 봉쇄하겠다는 정부의 의지를 천명한 것으로 평가된다.

또한 이번 조치는 형식적 요건만 어떻게든 갖추어 토지거래허가만 받고 나면 그 후에는 땅값이 오르기 기다리면서 방치해두고 있거나 양도차익을 남기고 팔아버리는 탈법행위를 더이상 묵과하지 않겠다는 것이다.

- 이를 위하여 건설부는 '92. 9. 15부터 10. 31까지 허가받은 토지의 이용실태를 조사하였는 바

유희지조치 요건의 취득 후 2년이 지나도록 미이용상태인 토지를 대상으로 하고 있는 점을 고려하여 '92. 9. 1현재 거래허가 후 2년이 경과된 토지를 대상으로 하였고

행정수요를 감안하여 허가제가 실시되고 있는 252개 시·군·구중 지가상승의 우려가 있는 100개 시·군·구를 선정하여 자치단체별로 현재 조사를 원칙으로 한 정밀조사를 실시토록 하였다.

그 결과 조사대상 54,210건 중 4.5%인 2,455건이 있거나 전매된 것으로 조사되었고

조사대상	목적대로이용	미이용방치	미이용전매
54,210	51,755	1,897	558
(100%)	(95.5)	(3.5)	(1.0)

미이용사유는 투기혐의가 짙은 특별한 이유가 없는 경우와 자금사정이 대부분이고 당초 취득목적은 주택건설로 주거지역내 대지가 주종을 이루고 있는 사후관리를 강화할 필요가 있는 것으로 조사되었다.

○ 건설부는 조사결과 미이용토지로 적발된 토지에 대하여

－ 미이용상태로 방치되어 있는 토지는

조사지역의 100개 시·군·구중 대규모 개발사업이나 사회·경제적요인으로 지가상승의 우려가 있는 지역 12개 시·군·구를 유휴지조치 대상지역으로 선정하고

- 신국제공항 건설 관련지역 : 인천시 중구
- 경부고속전철 역세권 영향지역 : 천안·경주시
- 서해안개발사업 관련지역 : 군산·서산시, 서천·평택군
- 대도시에 인접하여 연담화되고 있는 지역 : 경산시, 양산군
- 북방정책으로 기대심리가 잠재되어 있는 지역 : 고양·속초시 연천군

대상지역 12개 시·군·구에서 적발된 미이용토지 534건중 면적 기준에 맞는 211건을 유휴지로 결정할 계획이다.

※ 면적기준 : 주거·상업지역 660㎡, 공업·녹지지역 1,000㎡, 도시지역밖 1,500㎡(농지 : 1만㎡, 임야 : 2만㎡)이상

이번 유휴지조치는 국토이용관리법에서 정하고 있는 절차에 따라 해당 토지소유자에게 유휴지요건에 해당되는 토지임을 통보하고 '93.1월까지 토지소유자의 의견을 수렴한 후

2월에 국토이용계획심의회의 심의를 거쳐 유희지로 결정하게 된다.

이와 같이 유희지로 결정된 토지는 3월 이내에 이용·개발계획서를 제출하여야 하며 이에 불응할 때에는 공시지가를 기준으로 선매를 하게 되며 매수에 불응할 때에는 도시계획 결정 등의 절차를 거쳐 강제로 수용하게 된다.

또한 이용·개발계획서를 제출하지 않거나 허위계획서를 제출하는 때에는 6월이하의 정역이나 50만원이하의 벌금(국토이용관리법 제33조 제5호)에 처하게 된다.

아울러 이번 유희지조치대상에서 제외되는 토지에 대하여는 당초 취득목적대로 토지이용을 촉구하는 등 행정지도를 강화하고 토지거래허가제를 보다 엄격하게 운용토록 하는 한편,

앞으로 지가 및 거래동향을 예의주시하여 이번 조사지역중 유희지조치 대상지역에 포함되지 않은 지역뿐만 아니라 여타지역도 지가상승이나 투기발생이 우려되는 지역이 있을 때에는 즉각 유희지조치를 추가하여 실시할 계획이다.

○ 그리고 미이용 전매토지에 대하여는

양도소득세는 원칙적으로 공시지가를 기준으로 부과하나 투기성 거래는 실거래가격을 기준으로 과세하게 되는바(所得稅法施行令 第170條 第4項)

국세청과 협조하여 본건 토지거래(558건)에 대한 자금출처와 실거래가격을 추적, 탈루된 양도소득세 등을 추징할 계획이다.

또한 건설부는 이번 조사결과 토지거래허가를 받은 토지의 사후관리를 보다 철저히 할 필요가 있다고 보고 유희지제도와 선매제도를 강화하는 방향으로 '93년에 국토이용관리법을 개정할 계획이다.

유 휴 지 조 치 대 상

대 상 지 역	미이용방치토지	유휴지대상토지
계	534건	211
인 천 중 구	4	4
경 기 고 양 시 연 천 군 평택 군	30 42 33	14 14 11
강 원 속 초 시	72	42
충 남 천 안 시 서서 천 군	32 10 34	12 9 11
전 북 군 산 시	49	20
경 북 경 주 시 경 산 시	57 70	34 13
경 남 양 산 군	104	27

미 이 용 토 지 내 역

◦미이용사유별

사 유	건	사 유	건
계	2,455		
불 명	1,087(44.3%)	질 병 · 고 령	47
자 금 사 확	975(39.7%)	경 제	27
공 공 사 업	180(7.3%)	이 용 계 획	23
편 건		이 민 반 대	29
건 축 불 가	63(2.6%)	주 기	6
		타	18

◦당초 취득목적별

취득목적	건	취 득 목 적	건	취 득 목 적	건
계	2,455	영 농	216	창 고	13
주택건축	1,736 (70.7%)	공 조	56	묘 목	10
		조 가	50	주 차	9
근린시설	234	사 육	20	중 교 시	8
		과 수 원	19	기	84

○ 토지용도별

－ 용도지역별

<u>계</u>	<u>주 거</u>	<u>상 업</u>	<u>공 업</u>	<u>녹 지</u>	<u>도시지역외</u>
2,455건	1,634 (66.6%)	105	28	428	260

－ 지목별

<u>계</u>	<u>대 지</u>	<u>전</u>	<u>답</u>	<u>임 야</u>	<u>기 타</u>
2,455건	1,207 (49.9%)	434	358	290	166

○ 매입자 거주지별

<u>계</u>	<u>관할시군구</u>	<u>관할시도</u>	<u>외지인(서울등 기타)</u>
2,455건	1,326	651	478(19.5%)

자연속의 신도시 꿈이있는 미래도시