

## 21. 不動產市場 안정대책

資料提供：建設交通部 1997. 1. 20

### 〈기 본 방 향〉

- ◇토지거래허가제, 준농림지역 규제, 토지관련세제, 부동산실명제 등 각종 투기억제시책을 내실 있게 운영
- ◇투기조집지역에 대해서는 단속반을 즉시 투입하고 부동산전산망을 적극 활용하여 투기혐의자 적발
- ◇용지 및 주택을 차질없이 공급하여 수급불균형 문제를 해소하고 부동산가격 안정을 도모
- ◇부동산매물정보의 공개를 촉진하고 공공기관이 매물정보망을 직접 운영
- ◇홍보활동을 강화하고 필요시 투기혐의자 명단을 공개하여 투기심리를 사전에 차단
- ◇다만, 이러한 안정대책이 국민생활 및 기업활동에 과도한 불편을 주지 않도록, 불필요한 규제는 지속적으로 완화하고 실수요자 위주의 거래는 적극 보호

### 1. 투기억제시책의 내실 있는 운영

#### (1) 토지거래허가제 효율적 관리

##### □투기조집지역 허가구역지정

- 올해 중 5차례에 걸쳐 지정기간이 만료되는 허가구역(16,271.1km<sup>2</sup>) 중 투기요인이 상존해 있는 지역은 허가구역으로 재지정(2, 6(2회), 9, 11월)
- 고속철도 역세권 및 지리산·내장산 주변 개발지역을 허가구역으로 새로 지정(2월

중)

※허가구역 : 전국토의 35.4%, 신고구역 : 35.1%

□거래허가토지에 대한 사후관리 강화

- '96년에 실시한 사후이용실태조사를 바탕으로 허가조건위반자(총 3,293건)에 대하여 과태료부과, 국세청통보 및 유휴지 지정(1월중)
- 유휴지 조치를 받고도 이용·개발하지 않는 토지는 적극 매수 조치
- 허가조건위반 토지에 대해서는 과태료 외에 이행강제금 부과제도 도입('97. 8월까지 국토이용관리법 개정)

(2) 준농림지역에 대한 규제강화

□농지전용제한 시행강화

- 준농림지역내 농지의 무분별한 잠식을 방지하기 위해 강화된 농지전용제한을 철저히 시행
  - 숙박시설·호화음식점 : 3만㎡ 초과 → 500㎡ 초과
  - 공장·판매시설·창고 : 3만㎡ 초과 → 2만㎡ 초과
  - 공동주택 : 1만㎡ 초과 → 7,500㎡ 초과
- ※'96. 12월 농지법시행령 개정·시행

□준농림지역내 숙박시설 등 설치제한

- 준농림지역에서 50호 이상의 공동주택 신축시 개발계획수립 의무화(현재 지침으로 운용하고 있는 내용을 시행령으로 규정)
- 음식·숙박시설 설치금지(지자체 여건을 감안하여 예외적으로 허용)
- ※'97. 3월까지 국토이용관리법 시행령 개정

(3) 토지관련세제 운영강화

□지가급등지역에 대하여 『토지초과이득세』 부과

- 토초세는 유휴지로부터 발생하는 불로소득을 환수하기 위하여 토지공개념제도의 일환으로 '90년에 도입

-토초세는 정과세(3년 단위)뿐 아니라 지가급등지역을 지정하여 예정과세(1년 단위)를 함으로써, 지가안정에 커다란 기여

· '90, 91년 : 지가급등지역(234개 지역)을 지정하여 예정과세

· '90~'92 : 지가급등으로 정과세(납부의무자 94,147명, 세액 9,477억원)

· '93~'95 : 지가안정으로 정과세를 하지 않았음

· '96년 : 지가안정으로 예정과세를 하지 않았음

-올해는 지가상승이 우려되는 지역(읍·면·동 기준)을 지가급등 지역으로 지정하여 토초세를 예정 과세함으로써 여타지역으로의 확산 방지

· '97년 예정과세는 금년도 지가동향을 보아 금년말에 예정과세 여부를 결정

#### □『부동산양도 사전신고제』를 차질없이 시행

-등기전에 부동산양도에 관한 사항을 반드시 세무서에 신고토록 하는 부동산양도 사전신고제 도입('97. 1. 1부터 시행)

-사전신고없이 15%의 세액공제를 받을 수 없고 소유권 이전등기도 할 수 없다는 것을 적극 홍보

-사전신고제를 철저히 시행하여 부동산거래로부터 발생하는 자본이득을 적절히 환수

#### □『종합토지세』과표를 현실화하고 지자체간 형평성 제고

-'96년부터 종합토지세 과표를 토지등급에서 개별공시지가로 전환

-이에 따른 조세부담의 급증을 방지하기 위해 개별공시지가의 일정율(적용비율)을 지방세 과표로 활용

-적용비율이 아직까지 낮은 수준(평균 : 31.1%)일 뿐 아니라 시·군·구별 차이도 크므로(최저 23.1%, 최고 50.1%)

-적용비율을 단계적으로 현실화하여 토지가수요를 억제하고, 시·군·구별 격차도 좁혀 조세부담의 형평성 제고

#### (4) 부동산실명제 철저시행

□실명전환 유예기간('95. 7~'96. 6) 중 공식적으로 집계한 실명전환실적이 예상보다 훨씬 많고 매각형식으로 실명전환한 건수도 상당히 많은 것으로 추정되어

-부동산실명제는 일단 당초 기대한 효과를 달성한 것으로 평가

(실명전환실적) : 총 63,421건

- 명의신탁해지 : 54,945건
- 성업공사에 매각의뢰 : 306건
- 당사자간의 분쟁으로 소송제기 : 8,170건

□부동산실명제가 국민생활속에 뿌리내리도록 실명 미전환 등 실명제 위반행위를 적극 적발

-수시로 위반적발사례를 홍보하여 경각심 제고

- 실명법 위반 과징금부과 실적 : 23건 8억7,579만원
- '97. 2월 중 『부동산실명제 실시백서』 발간

-실명제 위반자를 효과적으로 적발할 수 있도록, 전산자료를 최대한 활용하고 지자체

- 국세청 등 관계기관 적극 참여

-부동산실명제 실시 이후의 신규명의신탁도 적극적으로 적발, 과징금을 부과하고 관계 법령에 따라 형사처벌

## 2. 투기단속체제 정비

### (1) 투기단속활동 강화

□정기적으로 부동산가격 조사

-토지공사 및 주택은행을 통해 매주 부동산가격을 조사

- 토지시장은 개발제한구역 등 규제완화지역과 폐광지역·역세권·수도권 준농림지역 등 개발지역을 중점 조사
- 주택시장은 가격선도지역에 중점을 두어 서울·수도권 및 대도시의 230개 아파트 값을 조사

-시·군·구 단위까지만 파악하는 분기별 지가변동상황을 읍·면·동 단위까지 확대하여 투기조집지역을 세밀하게 파악

-지가·거래·감응지표 등 투기예고지표를 현실에 맞게 정비하고, 이를 적극 활용하여 투기조집지역을 신속히 포착

#### □현장조사 및 단속활동 강화

- 조사결과 가격상승이 우려되거나 언론을 통해 가격상승이 보도된 지역은 관계기관 합동으로 현장조사 실시
- 현장조사결과 투기조짐지역은 국세청 등 관계부처와 지자체 합동으로 투기단속반을 즉각 투입, 미등기전매 등 투기행위 적발
- 상시단속반(토지대책반, 주택대책반)을 편성하여 투기조짐지역의 가격·거래동향을 계속 감시

#### □중개업자 지도·단속 강화

- 중개업자에 대한 적극적인 지도·감독을 통해 미등기·전매금지물건 알선 등 투기조장행위와, 가격부추김·과대광고 및 중개업법 위반행위를 근절
- 투기조장행위 업소는 영업정지·취소, 관계기관 고발조치 및 국세청 통보 등을 통해 강력하게 제재

### (2) 부동산전산망 적극 활용

#### □투기혐의자 국세청·검찰청 통보

- 외지인거래자·거래빈번자 등 투기혐의자를 반기별(2월 및 8월)로 국세청에 통보
- 필요시에는 월별 또는 분기별로 통보하며, 투기혐의가 짙은 경우에는 검찰청에도 통보

#### □토지거래관리 전산프로그램 개발보급

- 각 시·군·구에서도 투기혐의자 및 거래빈번지역을 파악할 수 있도록 『토지거래관리 전산프로그램』 개발보급('97. 6월까지)
- 부동산거래를 종합하여 투기혐의자를 적발할 수 있도록 토지외에 주택 등 건축물거래현황까지 파악가능토록 조치

#### □개발제한구역내 투기행위 적발

- 개발제한구역내 토지소유 및 거래자료를 분석하여 투기 혐의자를 적발하고, 필요시 통계자료 공개

#### □기업의 비업무용토지 매각처분 유도

-기업 및 그 임원의 토지소유 및 거래자료를 분석하여 투기혐의자를 적발하고, 필요시 통계자료 공개

□기업의 비업무용토지 매각처분 유도

- 기업 및 그 임원의 토지소유 및 거래자료를 분석하여 적절히 활용하고, 필요시 통계자료 공개
- 적발된 비업무용토지는 매각처분토록 적극 유도

□주택전산망 활용도 제고

- 주택전산망을 활용하여 투기적거래자·전세금과다인상자의 주택소유현황을 파악, 국세청에 통보

**3. 주택공급 확대**

□'97년중 50~60만호를 건설하여 신경제기간 중 285만호의 주택건설계획을 마무리하고, 주택보급율을 90%까지 제고

- 공공부문에서 공공주택 15만호, 근로자주택 5만호 등 20만호를 건설하고, 민간부문에서 30~40만호 건설
- 특히 수도권내 25만호를 공급하여 수급 불균형 완화

□주택공급의 최대 관건인 택지를 원활히 공급하기 위하여, 지역별 택지수급계획에 따라 공공택지를 적극 개발

- 금년 중 택지소요 총 1,890만평(공공택지 1,140만평)을 차질없이 공급하고, 이중 780만평(공공 480만평)을 수도권에 공급

〈공공택지 공급계획〉

분기별	계	1/4분기	2/4	3/4	4/4
전 국	1,140만평	151	359	321	309
수 도 권	480	73	154	140	113

- '98년 이후 수도권의 택지소요를 사전에 확보하기 위하여 2002년까지 택지 4,250만평

(공공 2,130만평)을 개발·공급

- 택지의 적기확보를 위해 택지개발예정지구를 조기 지정

□금년 중 총 4조5천억원의 국민주택기금을 조성하여, 공공주택 건설 및 영세민 전세자금 등으로 지원

□서민주거 안정을 위하여 임대주택 공급 확대

- 공공임대주택 건설물량을 확대('96년 8만호 → '97년 9만호)
- 공공임대주택에 대한 호당 국민주택기금 용자액을 상향조정('97. 1월부터 시행)
  - 5년 임대 : 호당 1,500~1,700만원 → 1,800~2,000만원
  - 50년 임대 : 호당 2,100만원 → 2,300만원
- 임대주택 건설을 촉진하기 위해 공공택지 공급을 확대하고 용지가격을 인하하는 등 지원 강화
  - 택지개발지구내 공동주택용지의 일정비율(20%) 이상을 임대주택용지로 우선 공급
  - 임대주택용지 공급가격을 조성원가의 80~90%에서 70~80% 수준으로 인하
    - ※'97. 2월 택지개발 업무처리지침 개정·시행
- 민간 임대주택사업을 활성화하기 위해 규제 완화
  - 임차인 선정, 분양전환시 자격제한 등 공급방법에 관한 규제 완화
  - 주택취득전이라도 매입계약서만으로 임대사업자 등록을 허용
    - ※'97. 3월까지 임대주택법 시행령 및 시행규칙 개정

#### 4. 공장용지 공급 확대

□값싼 공장용지를 적기·적소에 공급하여 기업경쟁력 제고

- 공장용지를 체계적으로 공급하기 위해 2001년까지의 『산업입지공급계획』 수립·시행
- 2001년까지 필요한 4,500만평의 공장용지중, 금년중 700만평을 공급하고 900만평을 신규로 지정
  - 아산·녹산·군장 등 조성중인 산업단지에서 공장용지 700만평을 적기에 공급
  - 오송보건의료 과학단지, 파주출판문화정보 산업단지등 900만평의 산업단지를 신규로 지정·개발

- 기업이 각종 인·허가 없이 개별공장과 물류시설을 쉽게 지을 수 있도록 『산업촉진지구』 제도를 도입
  - 준농림지역에서 상수원보호구역 등 꼭 보전해야 할 지역이외에는 토지수급계획 범위내에서 인·허가없이 입지를 허용
  - ※'97. 3월까지 국토이용관리법 시행령 개정
- 토지공사 등 공공기관 중심의 산업단지개발사업에 민간참여를 활성화하여 공공·민간간의 경쟁체제 도입

## 5. 부동산매물정보 공개촉진

- 부동산매물정보가 원활히 유통되지 않아 부동산가격을 상승시키는 요인으로 작용
  - 사실정보제공기관들이 실거래가격과 동떨어지거나 실제로 거래가 이루어지지 않은 호가를 중심으로 정보를 제공하여 부동산가격을 부추기는 경향이 적지 않음
  - 3개기관(한국감정원·중개업협회·아시아나항공)에서 '95년부터 『부동산거래정보망』을 운영하고 있으나, 매물정보량이 부족하고 이용율도 저조
- 정상적인 가격형성을 위해서는 매물정보의 공개를 촉진할 필요성이 대두
  - 주택은행·한국감정원 등 전문기관에서 신뢰성 있는 매물 정보를 파악, 일간지 등 언론기관에 적극 제공
  - 주택은행·주택공사 등 공공기관으로 하여금 PC통신을 통해 매물정보를 무료로 제공토록 하여 일반국민이 매물정보에 쉽게 접근할 수 있도록 조치
  - 전속중개제도 활성화, 이용료부담 완화 및 부가정보서비스 제공을 통해 부동산거래정보망을 활성화하여 매물정보의 유통을 강화

## 6. 홍보활동 강화

- 투기억제시책 홍보 및 투기적발사례 공개
  - 부동산전산망 등 각종 투기억제시책을 널리 알리고, 투기적발사례를 수시로 언론에 제공하여 투기심리를 사전에 차단



□개발계획수립시 투기대책도 동시에 수립·발표

-개발사업계획이나 규제완화시책 발표시 투기대책도 동시에 수립·발표

□주택공급에 관한 정보 적극 제공

-주택공급·가격·미분양 및 택지공급 등에 관한 정보를 적극 제공하여 주택가격안정  
심리 정착 도모

□언론에 객관적인 보도 협조 요청

-언론이 객관성 있는 자료를 토대로 보도하되, 부동산가격 상승을 부추기는 내용은 가  
급적 자제토록 협조 요청

-가격 상승 보도가 있을 경우 현장조사를 통해 대응자료를 즉시 작성·제공

주택회보