

6. 토지거래허가 및 신고현황

자료제공 : 건설교통부

이 자료는 건설교통부에서 1998년도 정기국회에 제출하기 위하여 작성한
“1998년도 국토이용에 관한 연차 보고서”에서 발췌한 것임. <편집자주>

1. 토지거래 현황

가. 총괄

<표 1-3-28> 연도별 토지거래현황

(단위 : 필지, km²)

구분	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97
필지수	1,088,469	891,978	858,441	965,793	1,084,114	1,376,053	1,775,434
(증가율)	-	-18.1%	-3.8%	12.5%	12.3%	26.9%	8.3%
면적	1,467.940	1,206.736	904.967	983.035	1,250.907	2,165.912	2,222.945
(증가율)	-	-17.8%	-25.0%	8.6%	27.3%	73.1%	-0.2%

주) ①'96년 통계는 사후 신고건수가 포함된 수치로 기 공포된 수치와 차이가 있음.

②'97년부터는 거래단위를 “건”에서 “필지수”로 변경하였음

자료 : 건설교통부 토지국

1997년중 토지 총거래량은 <표 1-3-28>에서 보는 바와 같이 1,775,434필지에 지적공부등록면적 99,373km²의 2.24%가 거래되어 전년도에 비해 거래필지수는 8.3% 증가하였으나, 면적은 0.2% 감소하였다.

나. 행정구역별

행정구역별 거래현황을 보면 <표 1-3-29>에서 보는 바와 같이 서울특별시·경기도·경상남도·경상북도가 예년과 마찬가지로 거래가 활발하여 전체거래필지의 50.7%를 차지하였으며, 거래면적은 경기도·강원도·전라남도·경상북도·경상남도가 전체거래면적의 68.4%를 차지하였는데 특히 강원도·경상북도 및 전라남도 지역에서 필지당 거래규모가 다른 지역에 비해 큰 것으로 나타났다.

<표 1-3-29> '97년도 행정구역별 토지거래현황

(단위 : 필지, km², %)

구 분	합 계		서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
필지수	1,775,434		260,986	111,075	61,466	91,927	42,124	36,722	39,741
(비율)	(100%)		(14.7)	(6.2)	(3.5)	(5.2)	(2.4)	(2.1)	(2.2)
면 적	2,222.945		23.363	35.344	19.680	36.050	13.862	10.865	37.897
(비율)	(100%)		(1.1)	(1.6)	(1.6)	(1.6)	(0.6)	(0.5)	(1.7)
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
필지수	359,538	97,035	73,366	93,898	92,791	114,029	137,865	141,751	21,130
(비율)	(20.3)	(5.5)	(4.1)	(5.3)	(5.2)	(6.4)	(7.7)	(8.0)	(1.2)
면 적	370.180	272.005	144.191	162.848	171.650	249.095	370.347	258.075	47.493
(비율)	(16.7)	(12.2)	(6.5)	(7.3)	(7.7)	(11.2)	(16.7)	(11.6)	(2.1)

자료 : 건설교통부 토지국

다. 용도지역별

<표 1-3-30>에서 보는 바와 같이 도시계획구역내에서의 토지거래필지수는 전체거래의 66.5%인 1,180,859필지에 달하나 거래면적은 전체면적의 19.9%인 442,591km²에 불과하며, 도시계획구역외의 토지거래필지수는 전체거래의 33.5%, 전체면적의 80.1%로 나타났다.

거래필지당 면적은 도시계획구역내가 375m², 도시계획구역외가 2,994m²로서 도시계획구역 내·외를 막론하고 1996년의 415m², 4,160m²에 비해 상당히 감소한 것으로 나타났다.

<표 1-3-30> '97년도 용도지역별 토지거래현황

(단위 : 필지, km², %)

구분	계	도시계획구역						비도시 계획 구역
		소계	주거	상업	공업	녹지	용도미지정	
필지수 (비율)	1,775,434 (100%)	1,180,859 (66.5)	985,286 (55.5)	43,934 (2.5)	32,078 (1.8)	111,821 (6.3)	7,740 (0.4)	594,575 (33.5)
면적 (비율)	2,222,945 (100%)	442,591 (19.9)	177,195 (8.0)	7,503 (0.3)	22,305 (1.0)	218,172 (9.8)	17,416 (0.8)	1,780,354 (80.1)

자료 : 건설교통부 토지국

라. 지목별

지목별 토지거래현황은 <표 1-3-31>에서 보는 바와 같이 거래필지수는 대지가 전체의 62.8%인 1,114,371필지로 가장 많은 반면, 거래면적은 임야가 전체의 52.7%인 1,170,841km²를 차지하여 가장 컸던 것으로 나타났다.

<표 1-3-31> '97년도 지목별 토지거래현황

(단위 : 필지, km², %)

구 분	계	전	답	대지	임야	공장용지	기 타
필지수 (비 율)	1,775,434 (100%)	210,175 (11.8)	269,709 (15.2)	1,114,371 (62.8)	116,510 (6.6)	7,474 (0.4)	57,195 (3.2)
면 적 (비 율)	2,222,945 (100%)	303.423 (13.7)	447.648 (20.1)	191.223 (8.6)	1,170.841 (52.7)	26.709 (1.2)	83.101 (3.7)

자료 : 건설교통부 토지국

2. 토지거래허가

가. 토지거래허가구역 지정

토지거래허가제는 토지의 투기적 거래와 지가의 급격한 상승이 있거나 그러한 우려가 있는 지역에 실시하며, 허가신청된 토지에 대한 이용목적과 기타 요건의 적정성을 심사하여 토지의 가수요를 억제하고 실수요자 중심의 거래가 이루어지도록 유도하여 지가의 안정을 도모하는데 그 목적이 있다.

1985년부터 지정되기 시작한 토지거래허가구역은 1989년까지 전국토의 14.0%인 13,931km²에 머물렀다. 그러나 1990년대에 들어서 중소도시 녹지지역의 용도변경에 대한 기대심리, 임야매매증명제의 시행전에 임야를 구입하려는 경향 및 경부고속철도·서해안개발·신공항 건설 등 개발사업에 대한 기대 등으로 토지의 투기적거래가 성행할 우려가 있는 지역이 많이 발생하였고 특히, 1991년부터는 일부지역의 공단개발이나 특정지역개발 등 대단위 개발사업의 시행, 도시계획구역내 농지매매증명제의 폐지, 도농복합형 도시·광역시 등 행정구역 개편 등으로 읍·면지역의 녹지지역에 투기가 우려되어 이들 지역을 신고구역에서 허가구역으로 변경함으로써 허가구역이 대폭 확대되었다.

허가구역은 1997년말까지 총 37차에 걸쳐 지정되었으나 이중 26차까지 지정된 허가구역은 기간만료로 해제되었으며, 1997년말 현재 허가구역으로 지정된 면적은 <표 1-3-32>에서 보는 바와 같이 전국토의 31.9%인 31,855.98km²에 이르고 있었으나, 1997년말 외환위기 이후

기업의 보유토지 매각 등 구조조정이 용이하도록 대규모 개발사업 주변지역 등 일부지역을 제외하고는 1998년 1월과 4월, 2차에 걸쳐 대부분 해제하였다.

〈표 1-3-32〉 허가구역 및 신고구역 지정현황

(단위 : km²)

구 분	전 국	허가구역	신고구역
합 계	1특별시, 6광역시, 9도, 65구, 71시, 94군 99,651.65	1특별시, 6광역시, 9도, 56구, 68시, 75군 31,855.98(31.9%)	
서 울	25구 605.78	25구 335.87(55.4%)	
부 산	15구 1군 748.92	15구 1군 355.46(47.5%)	
대 구	7구 1군 885.51	7구 1군 742.0(83.8%)	
인 천	8구 2군 955.00	8구 2군 809.6(84.8%)	
광 주	5구 501.28	5구 462.88(92.3%)	
대 전	5구 539.87	5구 474.26(87.8%)	
울 산	4구 1군 1,055.30	4구 1군 820.65(77.8%)	
경 기	21시 10군 10,169.60	21시 10군 8,668.43(85.2%)	
강 원	7시 11군 16,872.50	6시 5군 2,738.66(16.2%)	

구 분	전 국	허가구역	신고구역
총 북	3시 8군 7,433.36	2시 8군 1,406.82(18.9%)	
총 남	6시 9군 8,546.88	6시 8군 2,273.50(26.6%)	
전 북	6시 8군 8,058.03	6시 7군 1,434.46(17.8%)	
전 남	6시 18군 11,911.31	6시 12군 993.70(8.3%)	
경 북	10시 13군 19,021.85	10시 9군 5,979.51(31.4%)	
경 남	10기 10군 10,501.10	9시 9군 3,328.96(31.7%)	
체 주	2시 2군 1,845.36	2시 2군 1,031.22(55.9%)	

주) 토지거래신고구역은 '97. 12. 20일자로 전부해제

자료 : 건설교통부 토지국

나. 토지거래 허가 현황

1991년~1997년간중 토지거래허가건수는 <표 1-3-33>에서 보는 바와 같이 총 853,047건이다. 이중 1997년에 처리한 토지거래허가내용을 보면 <표 1-3-34>에서와 같이 총신청 229,936건의 96.9%인 222,777건이 적정하다고 판단되어 허가되었고, 3.1%인 7,159건이 불허가 처분되었다. 불허가 처분 사유는 이용목적 부적합이 70.3%인 5,030건이고, 기타가 29.7%인 2,129건이었다.

또한, 지역별 신청건수를 보면 경기도가 가장 많은 85,881건이고 다음으로 경상북도가 25,316건이었다. 이들 두 지역의 허가신청건수가 전체의 48.3%를 차지하고 있는데, 그 주요 이유는 허가구역지정면적이 다른 시·도에 비해 상대적으로 넓기 때문이다.

〈표 1-3-33〉 토지거래허가 현황

(단위 : 건)

구 분	계	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97
합 계	853,047	120,838	89,650	77,580	74,829	111,038	156,335	222,777
서 울	3,631	163	137	531	264	388	590	1,558
부 산	12,892	1,339	654	699	785	1,670	4,110	3,635
대 구	12,994	906	416	704	679	2,840	4,289	3,160
인 천	25,860	1,837	1,141	1,627	1,808	37,050	6,570	9,172
광 주	15,673	2,256	1,357	1,394	1,626	2,210	3,160	3,670
대 전	8,993	1,359	660	790	717	916	1,574	2,977
울 산	5,459	-	-	-	-	-	-	5,459
경 기	271,712	37,122	25,778	20,714	22,822	34,687	50,151	80,438
강 원	47,519	7,547	6,168	5,057	4,222	5,225	8,717	10,583
충 북	46,451	9,323	6,681	5,874	4,190	5,521	6,138	8,724
충 남	93,903	14,947	12,521	10,848	9,012	11,909	13,574	21,092
전 북	41,166	4,810	4,406	4,439	3,981	5,405	6,752	11,373
전 남	38,459	5,859	4,525	4,416	3,644	5,292	6,272	8,451
경 북	108,014	15,709	12,269	10,091	9,964	15,044	19,895	25,042
경 남	93,257	14,614	10,270	8,435	8,305	12,258	19,133	20,242
세 주	27,064	3,047	2,667	1,961	2,810	3,968	5,410	7,201

자료 : 건설교통부 토지국

〈표 1-3-34〉 '97년도 토지거래허가 처리현황

(단위 : 건)

구 분	신 청	허 가	불 허 가		
			계	이용목적부적합	기타
합 계	229,936	222,777	7,159	5,030	2,129
서울	1,617	1,558	59	44	15
부산	3,735	3,635	100	78	22
대구	3,216	3,160	56	55	1
인천	9,546	9,172	374	350	24
광주	3,674	3,670	4	4	0
대전	3,022	2,977	45	21	24
울산	5,509	5,459	50	4	46
경기	85,881	80,438	5,443	3,923	1,520
강원	10,672	10,583	89	66	23
충북	8,886	8,724	162	139	23
충남	21,299	21,092	207	90	117
전북	11,394	11,373	21	12	9
전남	8,487	8,451	36	35	1
경북	25,316	25,042	274	160	114
경남	20,434	20,242	192	30	162
제주	7,248	7,201	47	19	28

자료 : 건설교통부 토지국

3. 토지거래신고

가. 토지거래신고구역 지정

토지거래신고제는 토지의 투기적 거래와 지가의 급격한 상승이 우려되는 지역에 실시하며, 거래신고된 토지에 대한 이용목적을 심사하여 가수요를 억제하고 정상적인 토지거래를 유도하며, 아울러 신고제 실시에 의한 거래가격 동향을 분석하여 토지정책수립의 기초자료로 활용하는데 그 목적이 있다.

토지거래신고구역은 1984년부터 지정되기 시작하여 1997년까지 총 28차에 걸쳐 지정되었다. 1997년말 IMF 구제금융 이후 부동산 시장이 크게 위축되어, 토지거래의 원활화를 도모하고 부동산 시장을 활성화시키고자 1997년 12월 20일 전국의 모든 토지거래신고구역을 해제하였다.

나. 토지거래신고 현황

1991년~1997년기간중 토지거래신고수리현황은 <표 1-3-35>에서 보는 바와 같이 284,749건이다.

1997년중에 처리된 토지거래신고현황은 <표 1-3-36>에서 보는 바와 같이 총 69,259건을 접수하여 그중 99.9%인 69,156건이 적정하게 수리되었고, 0.1%인 103건이 권고를 받았다. 또한, 지역별 신고건수를 보면 경상북도가 가장 많은 14,077건이고, 다음으로 강원도가 9,287건이다.

〈표 1-3-35〉 토지거래신고수리현황

(단위 : 건)

구 분	계	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97
합 계	284,749	43,025	26,240	21,894	31,310	40,386	52,738	69,156
서 울	19,094	2,498	1,594	1,218	2,630	2,443	2,777	5,934
부 산	10,895	1,982	1,135	1,371	1,193	1,352	1,518	2,344
대 구	9,485	1,513	758	917	1,739	1,634	1,373	1,491
인 천	-	-	-	-	-	-	-	-
광 주	7,137	828	553	609	2,131	1,446	748	822
대 전	4,731	1,303	473	347	586	639	807	576
울 산	506							506
경 기	176	-	-	-	-	-	-	176
강 원	22,661	1,547	1,364	1,063	2,847	2,416	4,146	9,278
충 북	24,779	3,517	2,689	1,597	5,195	2,238	2,648	6,895
충 남	17,742	3,442	2,013	917	1,091	1,761	3,161	5,357
전 북	32,440	5,097	3,481	4,745	2,823	4,611	5,650	6,033
전 남	33,092	5,856	3,288	2,047	2,758	4,677	5,888	8,578
경 북	60,084	5,579	3,910	4,253	4,867	11,178	16,225	14,072
경 남	40,564	9,803	4,982	2,810	3,450	5,991	6,434	7,094
제 주	1,363	-	-	-	-	-	1,363	-

자료 : 건설교통부 토지국

〈표 1-3-36〉 '97년도 토지거래신고처리현황

(단위 : 건)

구 분	접수건수	수 리	권 고
합 계	69,259	69,156	103
서울	5,998	5,934	64
부산	2,355	2,344	11
대구	1,492	1,491	1
인천	-	-	-
광주	822	822	-
대전	576	576	-
울산	506	506	-
경기	176	176	-
강원	9,287	9,278	9
충북	6,896	6,895	1
충남	5,366	5,357	9
전북	6,034	6,033	1
전남	8,578	8,578	-
경북	14,077	14,072	5
경남	7,096	7,094	2
제주	-	-	-

자료 : 건설교통부 토지국

주택회보