

최근 새롭게 바뀐 부동산 법령 및 정책

부동산정책과 법령이 자주 바뀌는 가운데 이를 잘 챙기지 못할 때가 많다. 부동산 시장을 제대로 바라보고 투자를 할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 새롭게 바뀐 정책 및 법규.

토지·문화재 정보 한곳에 국토통합정보시스템 확대 개편

대통령 자문 지속가능발전위원회와 건설교통부 등 7개 부처는 지난 21일 개별적인 국토 관련 정보시스템으로 관리하고 있는 국토이용보전 정보를 국민들에게 원스톱(One-stop)으로 제공하기 위해 '국토통합정보시스템'을 구축하기로 했다고 밝혔다.

이를 위해 현재 용도지역·지구 등 토지구제 정보를 제공하는 건교부의 토지 종합 정보망을 기반으로 농지 정보(농림부), 환경 정보(환경부), 갯벌정보(해수부), 산림 정보(산림청), 문화재 정보(문화재청) 등을 추가로 연계·통합하는 작업을 2011년까지 3단계에 걸쳐 추진하기로 했다.

2011년까지 구축되는 국토통합 정보시스템은 현재 토지 종합 정보망에서 제공하는 토지구제 정보 외에 국토환경성 평가지도, 생태 자연도, 임상도 등의 환경·산림 정보 등이 추가로 상세히 제공된다. 따라서 기업 등이 개발사업시 '어떠한 토지구제 정보가 있는지' '어떤 행위 제한이 있는지' '이용절차는 무엇인지' 등 다양한 토지 정보를 온라인으로 제공받게 된다. 또한 개발계획 수립시 기초 자료로 활용함으로써 개발과 보전을 둘러싼 갈등을 사전에 예방할 수 있는 토대를 마련할 것으로 기대된다.

7월부터 공공 택지지구 내 모든 아파트 분양가검증

건설교통부는 오는 7월부터 분양가 내용을 검증할 분양가검증위원회 설치 대상에 공공택지에서 주택을 건설하는 민간 건설업체는 물론 대한주택공사 등 공공기관도 포함할 예정이라고 밝혔다.

지금까지 주공 등 공공기관들은 건교부가 공시한 표준건축비의 범위

안에서 분양가를 자율적으로 결정했으며, 민간 건설업체처럼 별도의 분양승인과정을 거치지 않았다.

정부 부처별 국토 관련 주요 정보 시스템

부처	정보 시스템	제공 정보	문제점	비고
행정 자치부	밀지 중심 토지 정보 시스템	밀지별 토지 관련 정보 제공	토지 경계와 소유권 정보에 한정	2006년 6월 말 한국토지정보시 스템으로 통합
건설 교통부	토지 종합 정보 시스템	표준 도면과 용도 지 역·지구 관련 정보 제공	지적도 연결 부분 일부 부정확	
	토지 적성평가 정보 시스템	도시 관리에 필요한 토지의 입지, 활용성 평가	관리 지역에 한정	
환경부	국토 환경성 평가지도	국토를 환경적 가치 에 따라 구분해 표시	소속적으로 밀지별 정보 제공 곤란	2011년까지 부 처별로 개선 후, 한국토지정보 시스템에 통합
	생태 자연도	멸종 위기 야생동· 식물, 자연경관 우수 지역 표시		
농림부	농지 종합 정보 시스템	농업진흥 지역 등 정보제공	법적 행위 제한 정보 미흡	2011년 국토통 합정보시스템으 로 전환
해양 수산부	갯벌 정보 시스템	갯벌 생태지도 제공		
산림청	산림지리 정보 시스템	보전 대상 산지 등에 관한 정보 제공		
문화재청	문화재 기본 자리 정보 시스템	전국 문화재의 위치 정보 등 제공	매장 문화재 위치 파악에 한계	

· 자료 : 지속가능발전위원회

· 각 정보 시스템은 해당 부처 홈페이지, 한국토지정보시스템은 광역 지자체 홈페이지를 통해 접속 가능. 현재 일부 정보는 일반인에게 제공되지 않고 있음.

7월부터 주택거래 신고지역 아파트 사면 자금 조달 계획 신고해야

7월부터 주택거래 신고지역에서 전용면적 18평 이상이나 재건축 또는 재개발 정비구역 내 아파트를 사는 사람은 자금 조달 계획과 실제 입주 여부를 시·군·구청에 신고해야 한다. 건설교통부는 3·30 부동산대책의 후속 조치인 이 같은 내용의 주택법 시행령 개정안을 28일 입법 예고했다. 지금도 주택거래 신고지역은 일반 지역보다 신고 의무가 강화돼 있다. 주택거래 신고지역의 집 매수자는 계약 체결 뒤 15일 이내에 계약 당사자가 직접 실거래가를 신고해야 한다. 다른 지역은 부동산 중개업자가 계약 체결 뒤 30일 이내에 신고하면 된다. 허위 신고 때 물리는 과태료도 일반 지역은 취득세의 세 배지만 주택거래 신고지역은 다섯 배다. 여기에 자금 조달 계획서와 입주 계획서 제출 의무가 덧붙여진 것이다. 자금 조달 계획서에는 금융회사 예금액, 부동산 매도액, 주택·채권 매각 대금, 현금 등 집을 사는데 쓸 자기 자금과 금융회사 대출, 사채(私債) 등 차입금을 모두 기재해야 한다. 자금 조달 계획을 허위로 기재해도 과태료는 부과되지 않는다. 이에 대해 건교부 관계자는 “국세청이 세무조사 대상 등을 선정할 때 이 자료를 활용할 계획이어서 투기 억제 효과가 있을 것”이라고 말했다. 2004년 3월 처음 지정된 주택거래 신고지역은 크게 아파트 거래 신고지역, 연립주택 거래 신고지역, 아파트·연립주택 신고지역 등 3개로 나뉜다. 전국 23개 주택거래 신고지역 중 경남 창원시 명서동을 제외하곤 모두 아파트 거래 신고지역이다. 아파트 거래 신고지역의 경우 전용면적 18.15평(60㎡)을 초과하는 아파트를 사고파는 경우 신고해야 한다. 전용면적이 18.15평 이하라도 재건축이나 재개발 정

비구역 안에 있는 아파트 매매는 신고 대상이다. 단독주택을 사고팔 때는 실거래가 신고만 하면 된다. 현재 주택거래 신고지역은 서울 강남(세곡동 제외), 서초(내곡동 등 4개 동 제외), 송파(중남동 제외), 용산·양천(목동, 신정동), 강동(길동, 하일동, 암사동 제외), 영등포(여의도동), 마포(상암동 등 5개 동), 성동(성수동·옥수동), 동작구(본동·흑석동), 경기도 성남 분당, 수정(신흥동), 일산 동구(마두동·장항동), 일산 서구(일산동·주엽동), 과천, 용인(신봉동 등 8개 동), 안양 동안, 안양 만안(석수동), 수원 영통, 의왕(내손동·포일동), 광명(철산동), 군포(산본동·금정동), 경남 창원(북동 등 47개 동) 등이다. ☎

부동산 거래 관련 신고제도 비교

제도	주택거래 신고제도	실거래가 신고제도
대상	- 전용면적 18.15평(60㎡)을 넘는 아파트 - 전용면적 45.37평(150㎡)을 넘는 연립주택 - 재건축·재개발 정비구역 내의 모든 아파트와 연립주택	모든 주택·상가·보지
신고의무자	매도·매수자 공동	매도·매수자 공동 (중개 거래시에는 부동산 중개업자)
신고기한	15일 이내	30일 이내
신고항목	- 실거래가액 - 주택자금 조달 계획 - 취득 주택 입주 계획	실거래가액
과태료	취득세의 5배 이하	취득세의 3배 이하

※ 자료: 건설교통부

