



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《국토교통부장관의 토지거래허가구역 지정 권한 확대》
■ 천준호의원 대표발의(의안번호 제2212717호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 천준호의원 대표발의(제2212717호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 국토교통부장관의 토지거래허가구역 지정 권한 확대 (안 제10조제1항제2호 단서)	3
나. 부칙	14

I. 천준호의원 대표발의(제2212717호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 천준호의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 5.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 8.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 투기 우려가 있거나 투기가 성행할 우려가 있는 지역의 경우 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 규정하고 있음.

두 개 이상 시·도에 지역이 걸치는 경우 국토교통부 장관만 지정할 수 있으나, 동일 시·도 내 지역은 시·도지사가 지정하되, 국가 개발사업 등 예외적인 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있도록 규정하고 있음

근래에는 부동산 시장이 양극화 양상을 띠고 있고 시장교란행위는 더욱 복잡해 지고 있어 정부의 신속한 대응이 필요하나, 현행법에 따르면 예외적인 경우를 제외하면, 동일 시·도 내 토지거래허가구역 지정 권한은 시·도지사에게만 있는 실정임.

이에 토지거래허가구역 정책의 면밀한 검토를 위해 동일 시·도 내 토지거래허가구역을 지정할 수 있는 권한을 원칙적으로 시·도지사에게 부여하되 국가 개발사업이나 그 밖의 사유로 투기 우려가 있다고 국토교통

부장관이 인정하는 지역의 경우에는 예외적으로 국토교통부장관이 토지
거래허가구역을 지정할 수 있도록 하려는 것임(안 제10조제1항제2호).

3. 검토의견

가. 국토교통부장관의 토지거래허가구역 지정 권한 확대

(안 제10조제1항제2호 단서)

현 행	개 정 안
제10조(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자(외국인등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있다.	제10조(토지거래허가구역의 지정) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. <u>다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는</u> 국토교통부장관이 지정할 수 있다.	2. ----- -----. ----- <u>국가 개발사업의 시행이나 그 밖의 사유로 투기우려가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역</u> ---- ----- ----- -----.
② ~ ⑦ (생 략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)

(1) 토지거래허가제도 개요

토지거래허가제도는 현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함) 제10조¹⁾에 근거하여 국토교통부장관 또는 시·도지사가 같은 법 제11조²⁾에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “토지거래허가구역”이라 함)을 지정할 수 있도록 하고, 토지거래 허가구역에서 일정 요건에 해당하는 토지에 대한 거래계약을 체결하려는 당사자로 하여금 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받도록 하는 제도임.

보다 구체적으로, 토지거래허가구역의 지정대상은 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역으로,

토지이용계획이 새로 수립되거나 변경되는 지역, 토지이용에 대한

1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자(외국인등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있다. (각 호 생략)

2) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 “토지거래계약”이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

행위제한이 완화되거나 해제되는 지역, 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역 또는 그 밖에 국토교통부장관 또는 시·도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 등³⁾에 지정이 가능함.

〈표 1〉 토지거래허가제도 개요

구분	주요 내용
지정대상	국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
지정권자	- 국토교통부장관: 토지거래허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 - 시·도지사: 토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우* * 다만, 토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우이나, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 지정 가능
지정기간	5년 이내(재지정 가능)
지정해제 등	토지거래허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 받은 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소
지정효과	- 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당함)하는 계약(예약을 포함함)을 체결하려는 경우 시장·군수 또는 구청장의 허가 필요 * 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약을 체결하려는 경우 등에 해당하는 경우 허가 면제 - 허가를 받은 자는 일정 기간 허가받은 목적대로 이용할 의무* 발생 * 자기거주용(주거용지), 자기경영용(상업용지) 등

3) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제7조(허가구역의 지정) ① 법 제10조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 등 토지이용계획이 새로 수립되거나 변경되는 지역
2. 법령의 제정·개정 또는 폐지나 그에 따른 고시·공고로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
3. 법령에 따른 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역
4. 그 밖에 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 요청하는 지역

토지거래허가구역의 지정권자는 국토교통부장관 또는 시·도지사이며, 토지거래허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있고,

토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우 시·도지사가 토지거래허가구역을 지정할 수 있되, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있음.

국토교통부장관 또는 시·도지사는 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있되 재지정이 가능⁴⁾하며, 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 받은 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소하여야 함⁵⁾.

4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 허가구역을 지정하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회(이하 "중앙도시계획위원회"라 한다) 또는 같은 법 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지정기간이 끝나는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사(국토교통부장관이 허가구역을 지정하는 경우만 해당한다) 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

5) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ⑥ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 받은 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소하여야 한다.

특정 지역이 토지거래허가구역으로 지정되는 경우 토지거래허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당함)하는 계약(예약을 포함함, 이하 “토지거래계약”이라 함)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 하되⁶⁾, 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약을 체결⁷⁾하려는 경우 등에 해당하면 토지거래계약허가가 면제되며,

6) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 “토지거래계약”이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

7) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 허가가 필요하지 아니하다.

1. 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약을 체결하려는 경우
2. 토지거래계약을 체결하려는 당사자 또는 그 계약의 대상이 되는 토지가 제10조제3항에 따라 공고된 사항에 해당하지 아니하는 경우

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제9조(토지거래계약허가 면제 대상 토지면적 등) ① 법 제11조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 용도별 면적”이란 다음 각 호의 구분에 따른 면적을 말한다. 다만, 국토교통부장관 또는 시·도지사가 허가구역을 지정할 당시 해당 지역에서의 거래실태 등을 고려하여 다음 각 호의 면적으로 하는 것이 타당하지 않다고 인정하여 해당 기준면적의 10퍼센트 이상 300퍼센트 이하의 범위에서 따로 정하여 공고한 경우에는 그에 따른다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(이하 “도시지역”이라 한다): 다음 각 목의 세부 용도지역별 구분에 따른 면적
 - 가. 주거지역: 60제곱미터
 - 나. 상업지역: 150제곱미터
 - 다. 공업지역: 150제곱미터
 - 라. 녹지지역: 200제곱미터
 - 마. 가목부터 라목까지의 구분에 따른 용도지역의 지정이 없는 구역: 60제곱미터
2. 도시지역 외의 지역: 250제곱미터. 다만, 농지(「농지법」 제2조제1호에 따른 농지를 말한다. 이하 같다)의 경우에는 500제곱미터로 하고, 임야의 경우에는 1천제곱미터로 한다.

※ 용도별 상세 면적 기준에 대해서는 ‘참고’ 참조

토지거래계약을 허가받은 자에게는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 하는 토지 이용에 관한 의무⁸⁾가 발생하게 됨.

(2) 검토의견

앞서 살펴보았듯이, 현행 「부동산거래신고법」 제10조제1항⁹⁾에 따라 토지거래허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있고(제10조제1항제1호),

토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우 시·도지사가 토지거래허가구역을 지정할 수 있되(제10조제1항제2호 본문), 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정

8) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제17조(토지 이용에 관한 의무 등) ① 제11조에 따라 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간에 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.

※ 용도별 이용 의무 및 적용 기간에 대해서는 ‘참고’ 참조

9) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자(외국인등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있다.

1. 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정
2. 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. 다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있다.

하는 경우에는 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있음
(제10조제1항제2호 단서).

개정안은 현행법 제10조제1항제2호 단서에 따른 국토교통부장관의 토지거래허가구역 지정 권한을 개편하려는 것으로, 토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있는 요건을 “국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우”에서 “국가 개발사업의 시행이나 그 밖의 사유로 투기우려가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우”로 변경하려는 것임(안 제10조제1항제2호 단서).

현행법 제10조제1항제2호 단서와 이를 구체화한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제3항10)을 종합하면 토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역(이하 “동일 시·도 내 토지거래허가구역”이라 함)인 경우 국토교통부장관은 국가(공공기관을 포함함)가 시행하는 개발사업인 경우에 한하여 지정권자가 될 수 있는데,

10) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제7조(허가구역의 지정) ③ 법 제10조제1항제2호 단서에서 “투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.

1. 국가 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 관련 법령에 따른 개발사업을 시행하는 경우일 것
2. 해당 지역의 지가변동률 등이 인근지역 또는 전국 평균에 비하여 급격히 상승하거나 상승할 우려가 있는 경우일 것

개정안은 국가 개발사업의 시행 외에 “그 밖의 사유로 투기우려가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우”에도 국토교통부장관이 동일 시·도 내 토지거래허가구역의 지정권자가 될 수 있도록 함으로써, 국토교통부장관의 토지거래허가구역 지정 권한을 확대하려는 것으로 이해됨.

토지거래허가구역의 지정 권한은 국토교통부장관의 권한을 지방으로 이양하는 측면에서 몇 차례 개편되었음.

〈표 2〉 토지거래허가구역 지정 권한 개편 현황

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (법률 제11922호로 개정되기 이전)	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (법률 제11922호, 2013. 7. 16. 개정, 2014. 1. 17. 시행)	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 (법률 제13797호, 2016. 1. 19. 제정, 2017. 1. 20. 시행)	개정안
◦ 국토교통부장관	◦ 허가구역이 <u>둘 이상의 시·군 또는 구</u> 의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관	◦ 허가구역이 <u>둘 이상의 시·도</u> 의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관	좌동
	◦ 허가구역이 <u>동일한 시·군 또는 구</u> 안의 일부지역인 경우: 시·도지사	◦ 허가구역이 <u>동일한 시·도</u> 안의 일부지역인 경우: 시·도지사 ※ 다만, <u>국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그 러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우:</u> 국토교통부장관이 지정 가능	◦ 허가구역이 <u>동일한 시·도</u> 안의 일부지역인 경우: 시·도지사 ※ 다만, <u>국가 개발사업의 시행이나 그 밖의 사유로 투기우려가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우:</u> 국토교통부장관이 지정 가능

현행법에서 동일 시·도 내 토지거래허가구역 지정의 경우 원칙적으로 시·도지사가 지정권자가 되도록 하면서도 일정 경우에는 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 예외를 규정한 것은 시·도지사의 권한을 확대(동일 시·군·구 안의 일부지역인 경우→동일 시·도 안의 일부지역인 경우)하면서도 시·도지사가 유권자를 의식하여 주민의 재산권 행사를 제한하는 토지거래허가구역 지정에 소극적일 가능성 등을 고려하여 이에 대한 보완적인 조치를 규정한 것으로 이해됨¹¹⁾.

최근 주택가격전망 소비자동향지수가 상향 추세로 전환¹²⁾하는 등 주택가격에 대한 기대심리가 회복되는 가운데, 특정 지역을 중심으로 거래 과열 양상¹³⁾이 나타남에 따라, 부동산 투기와 자산 가격의 과도한 양극화 등을 방지하기 위하여 규제 필요성이 높은 지역을 중심으로

11) 제337회국회(정기회) 제2차 국토교통소위원회(2015년 12월 2일) 회의록 참고

12) 한국은행의 「2025년 10월 소비자동향조사 결과」(2025. 10. 28.)에 따르면, 조사 시점에서 1년 후 소비자의 전망을 나타내는 주택가격전망CSI(Consumer Sentiment Index; 소비자동향지수)는 2025년 2월 99로 저점을 보인 이후 지속적으로 상승하는 추세로, 2025년 7월 일시 하락하였으나 2025년 10월 122를 기록하며 2021년 10월의 125 이후 3년 8개월만에 가장 높은 수치를 나타냈고, 2025년 4월 이후 계속하여 장기평균인 107을 상회하고 있음.

<주택가격전망CSI>

	'25.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월(A)	10월(B)	(B-A)
물가수준전망CSI ¹⁾	149	149	149	145	140	143	145	145	146	(+1)
주택가격전망CSI ¹⁾	99	105	108	111	120	109	111	112	122	(+10)
임금수준전망CSI ¹⁾	118	117	118	120	124	124	123	122	122	(-)

주 1) 현재와 비교한 1년 후 전망

※ 자료: 한국은행, 「2025년 10월 소비자동향조사 결과」(2025. 10. 28.)

한편, 한국은행의 「주택가격 기대심리의 특징과 시사점」(2025. 6. 15.)에 따르면, 주택가격 기대심리는 “높은 변동성과 강한 지속성을 동시에 지니는” 특징을 가지고 있는바, “특정 방향으로 일정 기간 유지되다가 추세가 한번 전환되면 반대 방향으로 지속적으로 움직이는 등, 진폭이 크면서도 순환주기도 긴 사이클을 형성하는 특징”이 있음.

13) 한국부동산원의 주간아파트동향 매매가격지수에 따르면, 2025년 9월 다섯째주(2025. 9. 29.)를 기준으로 전기대비증감률은 전국 0.06, 수도권 0.12, 지방권 0.00, 6대광역시 -0.01이었으며, 전기 대비증가율이 가장 높은 지역은 성남시 분당구(0.97), 서울특별시 성동구(0.78), 서울특별시 마포구(0.69), 서울특별시 광진구(0.65), 과천시(0.54) 등으로 나타남.

적기에 실효성이 높은 정책을 실시할 필요성이 제기되고 있는 상황임.

이와 관련하여, 부동산 시장 대책은 공급 대책과 수요 관리 대책, 사람기반 정책과 장소기반 정책¹⁴⁾ 등을 망라하며, 그 중 토지거래허가 제도는 수요 관리 대책이자 장소기반 정책으로서 중요한 지역 맞춤형 규제 수단으로 논의되고 있음.

그러나, 현행법에 따른 토지거래허가구역 지정 권한으로는 국토교통부장관이 특정 시·도 안의 일부지역에 대해서는 국가 개발사업을 시행하는 경우 외에는 토지거래허가구역을 지정할 수 없는바,

개정안은 국토교통부장관이 투기우려를 기준으로 동일 시·도 내 토지거래허가구역 지정 필요성을 판단할 수 있도록 권한을 강화함으로써 부동산 시장의 안정을 도모하려는 취지라는 점에서 그 필요성이 인정된다고 보이며,

토지거래허가제도는 거래 성사 자체를 직접 통제하는 강력한 규제라는 점에서 계약 자유의 원칙 및 재산권 행사 권리에 제약을 가하고 거주이전의 자유에도 영향을 줄 수 있으므로, 토지거래허가구역 지정

14) 도시 및 지역 정책에서 사람기반 정책(people-based policy)은 다주택자에 대한 중과세나 고소득층 대상 보유세 강화처럼 특정 개인이나 계층을 규제 대상으로 삼는 반면, 장소기반 정책은 특정 지역이나 자산에 대해 규제를 하는 방식임(김슬기·김의준·이경재, 「서울시 토지거래허가제의 지가 안정화 효과」, 『부동산분석』, 제11권 제2호(2025. 7.))

권한 확대 여부는 부동산 시장 안정이라는 공익과 제한될 수 있는 사익 간의 균형을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 부동산시장이 양극화되어가는 가운데 투기 정보의 유통 속도 또한 가속화되어 투기 행위가 국지적으로 발생하되 빠르게 주변 지역으로 확산되는 양상을 보이고 있고, 이에 따라 동일 시·도 내 일부 지역에 투기 우려가 보이는 경우 신속하게 토지거래허가구역을 지정하여 실수요 거래만을 허용함으로써 투기 확산을 선제적으로 방지할 필요가 있는 한편,

지방자치단체의 개발사업 및 도시계획 변경 등 지역 개발 이행을 위한 토지거래허가구역 지정 권한은 현행과 같이 시·도지사에게 두는 것이 타당하므로,

투기 우려가 있는 경우에 한하여 국토교통부장관의 권한을 확대하여 시·도지사의 지정 권한을 보완할 필요가 있다는 점에서 개정안에 동의하는 입장임.

나. 부칙

부 칙
이 법은 공포한 날부터 시행한다.

개정안의 부칙은 시행일을 공포한 날로 규정하고 있는데, 이는 시행 유예기간이 부여되는 경우 부동산 시장이 과민하게 반응할 가능성을 최소화하고 안 제10조제1항제2호 단서의 개정규정에 따라 확대되는 국토교통부장관의 권한을 적기에 활용할 필요성 등을 고려한 것으로 보임.

한편, 안 제10조제1항제2호 단서가 개정되는 경우 “그 밖의 사유로 투기우려가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역 등”에 대하여 대통령령으로 구체화하여야 할 것으로 보이는바, 하위법령의 개정을 위한 준비기간을 고려하여 시행일을 조정할 필요성을 검토해 볼 수 있을 것으로 보이며,

이와 관련하여 국토교통부는 대통령령 개정 등에 필요한 기간을 고려하여 시행일을 공포 후 3개월이 경과한 날로 수정할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5578

참고

토지거래허가제도 개요

- **(목적)** 합리적 국토이용 촉진, 투기적 거래 억제 등을 통해 건전한 부동산 시장질서 확립('78.12월 도입, 現 「부동산거래신고법」에 근거)
- **(지정 대상)** 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서(법 제10조제1항),
 - 토지이용계획이 새로이 수립·변경, 토지이용 행위제한이 완화·해제, 개발사업 진행·예정, 기타 투기 우려 지역에 지정 가능
 - * 지정 사유 소멸시 또는 지자체장의 해제요청이 이유 있는 경우 해제 가능
- **(지정 기간)** 5년 이내(재지정 가능)
- **(지정효과)** 용도별로 일정면적 초과 토지를 취득하고자 하는 자는 사전에 토지이용 목적을 명시하여 시·군·구청장의 허가 필요

지 역		허가대상 기준면적
도시지역	주거지역	180㎡ 초과시
	상업지역	200㎡ 초과시
	공업지역	660㎡ 초과시
	녹지지역	100㎡ 초과시
	용도 미지정 지역	90㎡ 초과시
도시지역 외	농지	500㎡ 초과시
	임야	1,000㎡ 초과시
	농지 및 임야 외의 토지	250㎡ 초과시

※ 지정권자가 해당지역의 거래실태 등을 고려하여 기준면적의 10%이상~ 300%이하 범위에서 별도지정 가능

- 허가를 받은 자는 일정기간 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생

주요용도	이용의무 기간	비고
주거용지	자기거주용(2년)	가족공용
상업용지	자기경영용(2,4년)	건축후 분양가능
공업용지	자기경영용(2,4년)	설립후 분양가능
농 지	주민등록 현재거주(2년)	취득자격증명 필요
임 야	주민등록 현재거주(2년)	자영요건 심사
현상보존용	개발불가 토지(5년)	도로, 하천 등