



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《 외국인등의 국내 부동산 취득 제한 강화 등 》

- 강대식의원 대표발의(의안번호 제2211387호)
- 이언주의원 대표발의(의안번호 제2211469호)
- 엄태영의원 대표발의(의안번호 제2211661호)
- 강민국의원 대표발의(의안번호 제2212319호)
- 윤준병의원 대표발의(의안번호 제2212355호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 강대식의원 대표발의(제2211387호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
II. 이언주의원 대표발의(제2211469호)	2
1. 제안경위	2
2. 제안이유 및 주요내용	2
III. 엄태영의원 대표발의(제2211661호)	
1. 제안경위	4
2. 제안이유 및 주요내용	4
IV. 강민국의원 대표발의(제2212319호)	
1. 제안경위	6
2. 제안이유 및 주요내용	6
V. 윤준병의원 대표발의(제2212355호)	
1. 제안경위	7
2. 제안이유 및 주요내용	7

VI. 검토의견	9
1. 외국인의 국내 토지 보유 현황 및 국내 토지 취득 관련 제도	9
2. 부동산 취득·양도에 대한 상호주의 원칙 적용 강화 (강민국의원안·이언주의원안·윤준병의원안 제7조)	23
3. 외국인등의 부동산등 취득 신고 시 취득자금의 출처 등 제출 의무 부여(엄태영의원안 제8조제4항 및 제28조제4항제2호 각 신설)	31
4. 수도권 지역 등을 외국인등 토지취득허가구역으로 지정 (엄태영의원안 제9조제1항제5호·제6호 신설)	36
5. 계약에 의한 부동산등 취득을 허가제로 전환(강민국의원안 제9조 및 제26조제2항, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제8조, 제9조 삭제, 제26조제2항 및 제28조제4항 삭제)	50
6. 외국인등의 주택 취득 규제 강화(강대식의원안·이언주의원안· 윤준병의원안 각 제9조의2 신설 및 제26조)	71
7. 국토교통부장관 등이 관리·제공할 수 있는 외국인 부동산 취득 현황의 범위 구체화(강대식의원안 제24조제1항)	94
8. 벌칙 및 과태료(엄태영의원안 제28조제4항, 강대식의원안 제26조 제2항, 강민국의원안 제26조제2항, 이언주의원안 제26조제2항·제3항 및 제28조제4항 삭제, 윤준병의원안 제26조제2항 및 제28조제4항 삭제)	96
9. 부칙	100

I. 강대식의원 대표발의(제2211387호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강대식의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 9.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 외국인이 부동산등을 취득하는 계약을 체결하는 경우 60일 이내에 신고하도록 하며, 국방·문화유산·야생생물 등 관련 구역에서는 토지취득계약 전에 허가를 받도록 규정하고 있음.

그런데 외국인은 부동산 취득·보유 신고절차를 제외하면 자금조달 등에 있어 특별한 제한 없이 주택 취득이 가능하여 외국인의 투기성 거래가 성행하므로 이를 방지하여야 한다는 지적이 있음. 해외사례처럼 비거주 주택 취득 제한을 도입하여야 한다는 주장이 제기됨.

이에 외국인등이 주택을 취득하려는 경우 준공인가·사용승인 후 일정 기간이 지나지 아니한 주택에서 실거주하는 경우에만 주택취득 허가를 하도록 규정하고, 실거주하지 않는 경우 시정권고, 처분명령 등을 규정함으로써 외국인등에 의한 투기수요를 억제하고 부동산시장 안정을 도모하려는 것임(안 제9조의2 신설 등).

Ⅱ. 이언주의원 대표발의(제2211469호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이언주의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 15.

2. 제안이유 및 주요내용

2025년 상반기 전국에서 확정일자를 받은 외국인 임대인은 1만 500명으로 전년동기 대비 21%가 증가했음. 특히 지역적으로 보면 서울이 5,024명으로 47.8%를 차지하고 이 중에서도 송파구 486명, 서초구 420명, 마포구 339명, 용산구 301명 등으로 나타남. 이는 외국인들이 가격 상승 가능성이 높은 지역을 선호하고 임대수익이나 시세 차익을 노리는 전략을 취하고 있다는 방증임.

또한 2024년 말 현재 외국인이 보유 중인 주택 가구 수도 10만 216가구이고 이 중 중국인이 전체의 56.2%를 차지하고 있으며 외국인 보유 주택 4채 중 1채는 서울에 보유 중인 것으로 나타났고 2주택 이상 소유 외국인도 1년 사이 10.2%가 증가하였음.

외국인 등의 부동산 취득에 관해서는 현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에서 규정하고 있으나 상호주의 등에 대한 시행령 미비로 인하여 실효성이 없어 진입장벽이 매우 낮은 상황임. 특히 상호주의

원칙이 적용되지 않고 외국인의 경우 다주택자 대출 제한 등 보유 주택 수에 대한 규제에서 자유롭고, 대출 이용 시 6개월 내 전입 의무 규정 예외 적용, 자국 금융기관에서 대출받아 주택을 매입할 경우 규제 적용이 불가하는 등 내국인과의 역차별이 발생하고 있음.

이에 상호주의 원칙을 강행규정으로 개정하고, 외국인 등이 대한민국 안의 부동산 등을 취득하는 계약을 체결하려는 경우 사전에 허가를 받도록 하며, 주택 매입 후 3년 이상 거주 요건을 충족하도록 규정함으로써 내국인과의 역차별을 방지하고 부동산 시장의 안정과 건전한 발전을 도모하고자 함(안 제7조 등).

Ⅲ. 임태영의원 대표발의(제2211661호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 임태영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 23.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 24.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 외국인이 국내 부동산을 취득하는 계약을 하는 경우 계약 체결일부터 60일 이내에 신고하도록 하고 있고, 군사기지나 문화재 보호구역, 생태·경관보전지역 등에 있는 토지를 취득하는 경우에만 사전에 허가를 받도록 규정하고 있음.

한편, 최근 외국인들이 국내 부동산을 꾸준히 매입하고 있는 상황으로, 외국인들은 해외 금융기관을 통해 자금을 조달할 수 있어 대출 규제 등으로 내집 마련이 어려운 내국인들에 비해 국내 부동산 취득이 상대적으로 수월하여 역차별 논란이 제기되고 있으며, 시세차익을 노리고 부동산을 매입하는 과정에서 특정 지역의 부동산 가격 상승을 초래하는 등 우리 국민의 주거안정에 부담을 주고 있는 실정임.

특히, 수도권 지역이나 「주택법」에 따른 투기과열지구 및 조정대상지역에서의 외국인의 투기 수요가 부동산시장 과열의 원인 중 하나로 지목되면서 이들 지역에서 외국인의 부동산 취득에 대하여 허가제

로 전환하여 투기성 거래를 방지하여야 한다는 지적이 제기되고 있으며, 외국인이 부동산 취득 신고를 할 때 자금출처 관련 자료 제출을 의무화할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 외국인 등이 수도권 지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에서 토지취득 계약을 체결하기 전에 신고관청에게 허가를 받도록 하고, 부동산 취득 신고를 하는 외국인 등은 취득자금의 출처 및 증빙서류를 제출하도록 의무화함으로써 외국인들의 부동산 투기 수요를 차단하고 국내 부동산시장의 안정에 기여하려는 것임(안 제8조제4항, 제9조제1항제5호·제6호 신설 등).

IV. 강민국의원 대표발의(제2212319호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강민국의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 22.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법상 외국인도 내국인과 동일한 절차로 국내 부동산을 취득할 수 있음. 다만, 외국인의 경우에는 지방자치단체에 부동산취득신고 의무가 추가로 부과되며, 토지거래에 대해서는 일부 구역과 지역에 한정하여 허가제로 운영하고 있음.

그런데 최근 외국인의 부동산취득 규모가 지속적으로 증가하면서 국내 부동산 잠식 및 거래질서 훼손에 대한 우려 또한 증가하고 있는 상황임. 특히, 외국인의 경우 대출규제 등에 별다른 영향을 받지 않고 부동산을 취득할 수 있어 규제의 사각지대에 놓이는 문제가 있으며, 이로 인한 내국인과의 역차별 문제 또한 제기되는 상황임.

이에 상호주의의 적용 범위를 확대하고, 외국인의 부동산취득을 허가제로 전환하며, 부동산취득가액의 일정금액 이상을 자기자금으로 충당할 것을 허가 요건으로 명시함으로써 내국인에 의한 실수요 중심의 부동산 거래질서 확립에 기여하려는 것임(안 제7조 및 제9조 등).

V. 윤준병의원 대표발의(제2212355호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤준병의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 25.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 부동산 거래 등의 신고 및 허가에 관한 사항을 정하여 건전하고 투명한 부동산 거래질서를 확립함을 목적으로 하고 있으며, 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 상호주의적 입장에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있다고 규정하고 있음.

그러나 상호주의 적용을 위한 대통령령이 마련되지 않아 실효성이 전무한 상황으로, 현재는 외국인등이 아무런 규제 없이 국내 부동산을 취득할 수 있는 구조로 전락하여 외국인들의 부동산·주택 등의 소유가 늘어나고, 또 실제 거주가 아닌 투기에 악용하거나 내국인과의 역차별, 투기성 외국 자본의 유입을 방치하는 결과로 이어진다는 지적이 제기되고 있음.

이에 상호주의 원칙에 입각하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 토

지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하도록 명문화하고, 외국인들이 부동산등취득계약을 체결하려는 경우 그 계약 체결 이전에 신고관청으로부터 허가를 받도록 의무화하며, 신고관청은 부동산등취득계약 허가 신청을 받은 경우 부동산 거래질서를 저해하거나 상호주의 원칙에 위배된다고 인정하는 때에는 허가를 하여서는 안됨을 명확히 명시하려는 것임.

또한 외국인들이 주택을 취득하는 경우 투기 목적이 아님을 확인하기 위해 실제로 거주하도록 규정하고, 실태조사를 할 수 있는 법적 근거를 마련하며, 이를 위반하는 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 벌칙규정을 신설하여 상호주의 원칙을 바탕으로 한 외국인등의 부동산 취득·보유 제도 개선을 통해 부동산 시장의 안정을 도모하려는 것임(안 제7조, 제8조, 제26조제2항 및 제9조·제28조제4항 삭제).

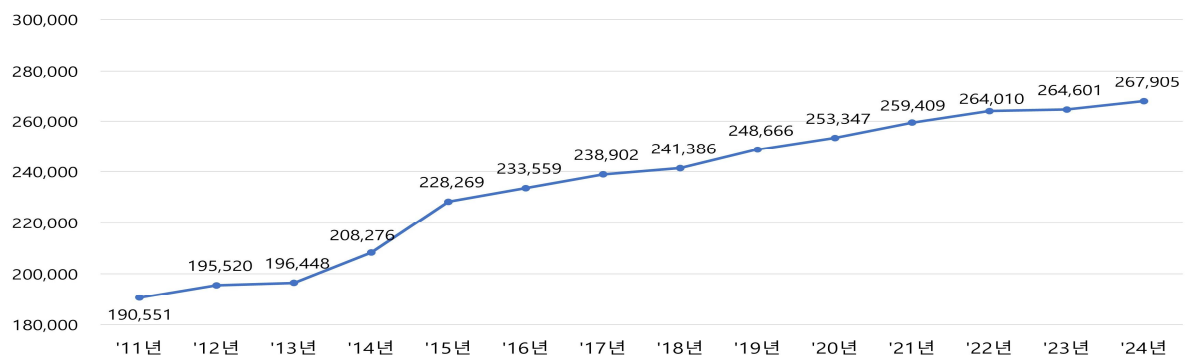
Ⅵ. 검토의견

1. 외국인¹⁾의 국내 토지 보유 현황 및 국내 토지 취득 관련 제도

(1) 외국인의 국내 토지 보유 현황

국토교통부에 따르면, 외국인의 국내 토지보유 면적은 지속적으로 증가하고 있음. 외국인의 국내 토지보유 면적은 2014년~2015년 사이 높은 증가율을 보였으나, 2016년부터 증가폭이 둔화된 후 현재까지 완만한 증가세를 유지하고 있는 것으로 나타남.

<표 1> 외국인의 국내 토지 보유 현황 추이(단위: 천 m²)



주) 전년 대비 : ('15) 9.6% → ('16) 2.3% → ('17) 2.3% → ('18) 1.0% → ('19) 3.0% → ('20) 1.9% → ('21) 2.4% → ('22) 1.8% → ('23) 0.2% → ('24) 1.2%

※ 자료: 국토교통부, 「'24년 말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」(2025. 5. 29.)

2024년 말 기준 외국인이 보유한 국내 토지면적은 전체 국토면적 100,459,874천m²(100,460km²) 중 267,905천m²(268km²)로 2023년 말 대비 1.2%(3,304천m²) 증가하였으며 전 국토의 0.27% 수준임.

1) 국토교통부의 '외국인 토지·주택 보유 통계'는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 “외국인등”의 기준으로 산출되나, 이하에서는 국토교통부의 통계명과 이해의 편의 등을 고려하여 “외국인”이라는 용어를 사용한 후, 조문별 검토부터 법률상 용어인 “외국인등”을 사용함.

<표 2> 외국인의 국내 토지 보유 현황

(단위: 천㎡, 억원, %, 2024년 말 기준)

구 분	2023년 말	2024년 말	증감	전년 대비 증감률
면적(천㎡)	264,601	267,905	3,304	1.2
금액(억원)	330,288	334,892	4,603	1.4

※ 자료: 국토교통부, 「'24년 말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」(2025. 5. 29.)

외국인의 국내 토지 보유 현황을 수도권과 수도권 외 지역으로 구분하면, 2024년 말 기준 외국인이 보유한 국내 토지 중 수도권 소재 토지의 면적은 전체 외국인 보유 토지 면적 대비 21.2%이고, 토지가액 기준으로는 61.5%를 차지하며, 국내 토지에서 차지하는 비중은 2023년 말 대비 각각 0.1%p 상승함.

<표 3> 외국인의 국내 토지 지역별 보유 현황(2024년 말 기준)

(단위: 천㎡, 억원, %, %p, 2024년 말 기준)

구 분	2023년 말(A)		2024년 말(B)		증감(B-A)	
	면적	금액	면적	금액	면적	금액
전 국	264,601	330,288	267,905	334,892	3,304	4,603
수도권	55,797	202,880	56,852	205,897	1,055	3,017
비중	21.1	61.4	21.2	61.5	0.1	0.1

※ 자료: 국토교통부, 「'24년 말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」(2025. 5. 29.)

외국인의 부동산 보유 범위를 주택으로 좁혀 보면, 2024년 말 기준 국내 총 주택 약 1,987만 3,000호 중 외국인이 보유한 주택은 10만 216호로서, 외국인의 국내 주택 보유 비중은 외국인의 국내 토지 보유 비중 0.27% 대비 높은 약 0.50%임.

아울러, 총 주택의 증가율은 평균 2% 내외²⁾인 데 비하여 2023년 이후

2) 총 주택 증감률(전년 대비, %): ('16) 2.0, ('17) 2.6, ('18) 3.0, ('19) 2.8, ('20) 2.2, ('21) 1.5, ('22) 1.8, ('23) 2.0

외국인의 보유 주택 증가율은 9%를 상회하고 있어, 외국인의 국내 주택 보유 비중은 외국인의 국내 토지 보유 비중에 비하여 보다 가파르게 증가하는 추세인 것으로 보임.

<표 4> 외국인의 국내 주택 보유 현황

(단위) [A]: 천호, %, [B]: 호, %

구분	총 주택 (A)	전년 대비 증감		외국인 보유 주택(B)	전년 대비 증감		외국인 보유 비중(B/A)
		증감률	증감률		증감률	증감률	
2021년	18,812	286	1.5	미집계 ^{주)}			
2022년	19,156	344	1.8	83,512			0.44%
2023년	19,546	391	2.0	91,453	7,941	9.5	0.47%
2024년	19,873	326	1.7	100,216	8,763	9.6	0.50%

주) 외국인 보유 주택 통계: 2022년 시범 생산을 거쳐 2023년부터 국가통계로 승인·공표

※ 자료: 통계청, 「2024년 인구주택총조사 결과」(2025. 7. 29.),

국토교통부, 「'24년 말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」(2025. 5. 29.)

(2) 외국인의 국내 부동산 취득 관련 제도

(가) 외국인의 국내 부동산 취득 제도 연혁

외국인의 국내 부동산 취득 제도는 1961년 「외국인토지법」 제정(1961. 9. 18. 제정·시행)을 통해 본격적으로 제도화되었으며, 이후 몇 차례 변천을 거쳐 왔음.

외국인의 국내 부동산 취득 제도는 외국인으로 하여금 원칙적으로 토지 취득 전 허가를 받도록 하는 등 규제 중심으로 운영되었으나, 1998년 전부개정된 「외국인토지법」의 시행(1998. 5. 25. 전부개정, 1998. 6. 26. 시행) 이후부터 종전의 취득 전 사전 허가제에서 취득 후 사후 신고제로

완화되었음. 이는 국제적인 토지시장 개방 흐름 및 외환위기 이후 외국 자본 유치 필요성 등을 고려한 입법조치로 이해되고 있음³⁾.

이후 「외국인토지법」 상 ‘외국인의 토지취득 신고·허가’와 아울러 「부동산 거래신고에 관한 법률」 상 ‘부동산 거래신고’ 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 ‘토지거래허가’ 등 부동산거래 관련 인·허가 제도의 근거 법률을 일원화한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함)이 제정(2016. 1. 19. 제정, 2017. 1. 20. 시행)되어 현재에 이르고 있음⁴⁾.

<표 5> 외국인의 국내 부동산 취득 제도의 연혁

구분	토지취득 엄격 규제	규제 일부 완화, 사후관리	토지시장 개방	부동산시장 관리
시기	1961.9월~1994.3월	1994.4월~1998.5월	1998.6월~2016.12월	2017.1월~현재
법률	외국인토지법	외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률	외국인토지법	부동산 거래신고 등에 관한 법률
대상	토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)	토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)	토지취득(저당권 포함)	토지 및 건축물
규제 내용	취득 전 허가제 다만, 자기주거용 토지 660㎡는 사전 신고제	- 취득 전 허가제 다만, 자기주거용 토지 660㎡와 제조업에 따른 공장부지는 사전 신고제 - 취득한 토지는 목적 외 사용 금지	취득 후 신고제 다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역의 토지는 허가제	취득 후 신고제 다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역의 토지는 허가제

※ 자료: 국토교통부

3) 국회입법조사처, 「외국인의 국내 부동산 취득 관련 쟁점과 과제」, 『이슈와 논점』 제1768호 (2020. 10. 22.)

4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(법률 제13797호, 2016. 1. 19. 제정, 2017. 1. 20. 시행) 제정이유

(나) 외국인의 국내 부동산 취득 시 적용 법령

외국인이 국내 부동산을 취득하려는 경우 「부동산거래신고법」에 근거하여 군사시설 보호구역 또는 지정문화유산 보호구역 등 일정 허가 구역 내의 토지를 계약에 의하여 취득하는 경우를 제외하면, 취득하려는 토지의 규모나 목적 등에 관계 없이 신고만으로 취득이 가능함⁵⁾.

<표 6> 외국인의 국내 부동산 취득 시 적용 법령

구분	「부동산거래신고법」	「외국인투자 촉진법」	「외국환거래법」						
주요 내용	외국인들이 국내 부동산을 취득하기 위한 절차 등	외국인투자기업이 국내 부동산을 매입할 경우 절차·혜택 등에 관한 사항	외국인의 국내 부동산 매입 관련 외국환의 유출입에 관한 사항						
취득 주체	외국인등 ◦ 외국 국적 개인 ◦ 외국 법인·단체 ◦ 사원 또는 구성원, 임원의 1/2 이상이 외국 국적 개인인 법인 또는 단체 ◦ 외국 국적 개인 또는 외국 법인·단체가 지분의 1/2 이상 또는 의결권의 1/2 이상을 보유한 법인 또는 단체	외국인투자기업	비거주 외국인						
신고 등 사항	◦ 부동산 거래 신고 (내국인과 동일하게 적용) ◦ 부동산 취득·보유 신고 (계약 또는 계약 외 원인으로 취득 시) ◦ 토지취득허가(일정 허가구역 내 토지취득계약 체결 시)	◦ 외국인투자신고 ※ 외국으로부터 외국인투자기업으로 자금을 반입하여 취득하는 경우	◦ 부동산취득신고 ※ 외국으로부터 휴대수입 또는 송금된 자금으로 국내 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우 등						
신고 기관	◦ 토지 소재지 신고관청 (시·군·구)	◦ 외국환은행 본·지점 ◦ 대한무역투자진흥공사	◦ 외국환은행 본·지점 ◦ 한국은행(국내발생자금일 경우)						
신고 등 시점	◦ 거래신고: 계약체결일부터 30일 이내 ◦ 취득신고 <table border="1"><tr><td>중여 등</td><td>상속·경매·합병 등</td><td>국적 변경</td></tr><tr><td>60일 이내</td><td>6개월 이내</td><td>6개월 이내</td></tr></table> ◦ 취득허가: 계약 체결 전	중여 등	상속·경매·합병 등	국적 변경	60일 이내	6개월 이내	6개월 이내	◦ 투자자금 반입 이전	◦ 부동산 취득자금 인출시
중여 등	상속·경매·합병 등	국적 변경							
60일 이내	6개월 이내	6개월 이내							

※ 자료: 산업통상자원부·대한무역투자진흥공사(KOTRA), 「외국인 투자가이드 2025」(2025. 3.)를 바탕으로 재작성

5) 외국인의 국내 토지 취득·보유 등 관련 신고·허가 제도는 ‘참고 1’ 참조.

한편, 외국인이 국내 부동산을 취득하는 경우 영리 목적 여부, 외환 반입 여부 및 국내 거주 여부 등에 따라 「외국인투자 촉진법」과 「외국환거래법」 등이 추가적으로 적용될 수 있음.

「외국인투자 촉진법」은 외국인투자기업이 국내에서 영리 활동을 위하여 외국으로부터 자금을 반입하여 국내 부동산을 취득하는 경우 이 행하여야 하는 외국인투자신고 등을 규정하고 있음.

「외국환거래법」은 국내 비거주 외국인이 외국으로부터 반입한 자금으로 국내 부동산을 취득하는 경우 이행하여야 하는 부동산취득신고 등을 규정하고 있음.

다만, 「부동산거래신고법」 제9조제1항6)에 따라 외국인이 취득하려는 토지가 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인의 토지취득을

6) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 “토지취득계약”이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- 2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역
4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역

특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역’ 또는 ‘「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역’ 등의 구역·지역 등(이하 “토지취득허가구역”이라 함)에 있으면,

해당 외국인으로 하여금 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 「부동산거래신고법」 상 신고관청⁷⁾으로부터 토지 취득의 ‘허가’를 받도록 하는 강화된 규제가 적용되고 있음.

<표 7> 외국인의 토지 취득·보유 등 관련 신고·허가 제도

구분	행정행위	절 차
토지취득허가구역 외 계약에 의한 토지 취득	신고	◦ (근거규정) 제8조제1항 ◦ (신고기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 계약체결일(계약서작성일)로부터 60일 이내
계약 외 원인에 의한 토지 취득	신고	◦ (근거규정) 제8조제2항 ◦ (신고기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 계약 외 원인으로 취득한 날부터 6월 이내
토지 계속 보유	신고	◦ (근거규정) 제8조제3항 ◦ (신고기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 국적변경된 날로부터 6월 이내
토지취득허가구역 내 계약에 의한 토지 취득	허가	◦ (근거규정) 제9조제2항 ◦ (허가기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신청기한) 계약체결(계약서 작성) 전

※ 자료: 국토교통부

7) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 **시장**(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·**군수 또는 구청장**(이하 “**신고관청**”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

(3) 외국인의 국내 부동산 취득의 주요 쟁점 및 각 개정안의 주요 내용

외국인의 국내 부동산 취득 증가는 외국인의 직·간접적인 국내 투자 활성화와 관련이 있으나, 외국인의 국내 부동산 취득 증가의 영향으로서 주거용 부동산을 중심으로 부동산 시장이 과열되거나 이상거래 및 탈법적 거래 등 부동산시장 교란이 발생할 우려가 증가하고 있는 상황임.

<표 8> 외국인의 국내 부동산 거래 주요 위법의심행위 유형

유형	위법의심행위 주요 내용
해외자금 불법 반입	◦ 외화 현금을 휴대반입 후 신고하지 않거나, 이른바 ‘환치기’(외국환은행을 거치지 않고 자금을 불법 반입)를 통하여 부동산 취득자금반입
편법 증여	◦ 특수관계인(부모, 법인 등)이 부동산 거래대금을 매수인(자녀, 법인 대표 등)에게 대여하면서 차용증 미작성 또는 적정 이자 미지급
대출용도 외 유용	◦ 개인사업자가 금융기관으로부터 기업 운전자금 용도로 대출을 받은 후 실제로는 주택 등 부동산을 매수
거래 거짓신고	◦ 실제 거래금액 및 거래일과 상이한 내용으로 신고
무자격비자 임대업	◦ 방문취업 비자(H2) 등 영리활동이 불가능한 자격으로 체류하면서 자격 외 활동 허가 없이 임대업 영위
명의신탁	◦ 실제 거래대금 지급과 취득세 납부 등은 본인이 하면서 거래계약을 타인 명의로 체결하고 소유권이전등기 실시

※ 자료: 국토교통부, 「외국인 부동산 이상거래 기획조사 결과 위법 의심거래 282건 적발」(2024. 12. 20.) 및 「외국인 주택(2차) 및 오피스텔거래 불법행위 기획조사 결과 발표」(2023. 12. 21.) 등을 바탕으로 재작성

더욱이, 외국인이 국내 부동산 매수 시 상대적으로 규제가 자유로운 자국에서 대출을 받거나 특수관계인(친족·법인 등)으로부터 차입을 과도하게 하는 등 규제 사각지대를 이용함으로써 내국인이 이른바 ‘역차별’을 받을 수 있다는 형평성 문제 및 외국인 임대인⁸⁾의 전세보증사고⁹⁾ 등도

8) 법원 등기광장에 따르면, 2025년 1월~9월 전국에서 확정일자가 부여된 부동산의 임대인 중 외국인의 수는 15,780명으로 전년 동기 13,190명 대비 2,590명(19.6%) 증가하였고, 2025년 1월~9월 전체 임대인(내국인·외국인·법인·비법인 등) 249만 1,259명 중 0.63%를 차지하였음.

9) 주택도시보증공사(HUG)에 따르면, 외국인 임대인에 의한 보증사고(임대보증·전세보증)는 2022년 4건(7억원), 2023년 30건(68억원), 2024년 53건(140억원)으로 증가한 바 있음.

주거용 부동산 시장의 불안요소로 작용하는 상황임.

이와 관련하여, 국토교통부는 2022년부터 본격적으로 외국인의 투기성 부동산 거래에 대한 기획조사를 실시하여 수백 건의 위법의심행위를 적발하였고, 이를 통해 해외자금 불법 반입, 편법 증여, 대출자금의 용도 외 유용 또는 거래 거짓신고 등 다양한 위법의심 유형이 확인된 바 있음.

외국인의 부동산 취득 증가로 인한 부동산 시장 불안정 문제는 우리나라뿐 아니라 국제적인 화두로서, 각국에서도 이에 대응하기 위한 각종 입법적·행정적 조치를 마련하거나 고도화하고 있음.

예를 들어, 부동산 시장 안정화 등을 위하여 캐나다의 경우 비(非)캐나다인의 주거용 부동산 매수 제한 조치를 연장하였고, 호주의 경우 외국인의 부동산 취득에 대하여 사전 승인을 받도록 할 뿐 아니라 기존 주택 취득 제한 대상을 확대하였으며, 싱가포르의 경우에도 외국인에

< 외국인 임대인 보증사고(임대보증·전세보증) 현황 >

구 분		2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 8월
임대보증금반환보증 사고	사고건수(건)	-	1	5	19	2
	사고금액(억원)	-	3	13	57	6
전세보증금반환보증 사고	사고건수(건)	3	3	25	34	11
	사고금액(억원)	5	4	55	83	17
합 계	사고건수(건)	3	4	30	53	13
	사고금액(억원)	5	7	68	140	23

※ 자료: 주택도시보증공사(HUG)

HUG는 외국인 임대인 전세보증금 반환사고 관리대책으로서 2025년 2월부터 외국인 임대인을 대상으로 전세보증사고 시 채무상환 유예기간을 부여하지 않고 강제경매 등 법적 절차에 들어가는 이른바 ‘원 스트라이크 아웃제’를 도입하였는데, 이는 “외국인의 경우 거소가 불분명하거나, 본국으로 돌아가는 경우 서류송달 등 집행권원 확보가 어려울 때가 있다”는 측면에서 전세보증 사고를 3번 이상 낸 ‘집중관리 다주택 채무자’와 비슷한 수준으로 관리한다는 취지임.

대하여 법령이 정하는 주거용 부동산 구입 시 사전 승인을 받도록 함과 아울러 주거용 부동산의 범위를 확대하는 등, 각국은 주거용 부동산을 중심으로 외국인에 대하여 부동산 취득 규제를 강화하고 있음.

<표 9> 외국인의 부동산(주거용 부동산 중심) 취득 규제 해외 사례

구분	외국인의 부동산(주거용 부동산 중심) 취득 규제 주요 내용
캐나다	◦ 2023년 1월 1일부터 2027년 1월 1일까지 <u>4년간 한시적으로 비(非)캐나다인의 주거용 부동산 매수를 제한</u> - 「비(非)캐나다인에 의한 주거용 부동산 매수 금지법」*(2022년 제정, 2023년 1월 1일 시행)에서 비캐나다인은 법에서 정하는 일정한 주거용 부동산을 직접 또는 간접적으로 매수할 수 없도록 규정하고 있으며, 종전 2년간(2025년 1월 1일까지)의 한시적 조치를 2년 연장 - 인적(난민, 인디언, 영주권자의 배우자 등), 물적(4개 이상의 주택단위를 가진 단독주택), 상황적(인구 밀집지역·대도시권역 외곽 소재) 예외 사항에 미적용 * The Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act
호주	◦ 외국인은 <u>부동산 취득 시 외국인투자심의위원회(FIRB)*의 사전 승인</u>이 필요하며, <u>외국인(유학, 취업비자 소지자 등 임시 거주자 포함)에 대하여 신축 주택 외에 기존 주택 원칙적으로 취득 제한</u> - 외국인의 기존 주택 취득 제한은 2025년 4월 1일부터 2027년 3월 31일까지 2년간 한시적으로 적용 후 재검토 - 종전(2025년 4월 1일 이전)에 임시 거주자는 거주 목적으로 기존 주택 구입이 가능하였으나, 임시 거주자에게도 기존 주택 구입을 제한함으로써, 보다 강화된 형태의 규제 도입 * The Foreign Investment Review Board
싱가포르	◦ <u>빈 택지, 테라스 하우스, 방갈로, 단독주택, 반단독 주택, 상업·주거용지 등을 구입할 경우 「주거용 부동산 법」*에 따라 싱가포르 정부로부터 사전 승인 필요</u> - 2023년 7월 20일부터 상업·주거용지(Commercial & Residential properties)를 「주거용 부동산 법」의 규율을 받는 주거용 부동산으로 재분류 * The Residential Property Act

※ 자료: 국회도서관, 「캐나다의 외국인 부동산 매수 관련 입법례」, 『최신 외국입법정보』 2025-14호 (통권 제277호), 2025. 7. 29.

LH 토지주택연구원, 「외국인 부동산 취득규제 관련 해외사례 분석 및 향후 정책방향 연구」, 2023. 싱가포르 국토청(Singapore Land Authority) 누리집(최종 검색일 2025. 11. 10.)

<<https://www.sla.gov.sg/regulatory/foreign-ownership-of-property#923450422c05389b42b0361dbbb7ae6c>>

외국인의 국내 부동산 취득에 대하여 국내외적인 문제의식이 고조되고 있고 각국에서 입법적·행정적 대응을 강화하는 가운데, 국제법상 일반적

으로 인정되는 상호주의¹⁰⁾ 원칙을 철저하게 적용하고, 주거 안정 등 공익과 밀접하게 관련되는 부동산에 대하여 외국인의 취득 규제를 강화할 필요성이 제기되고 있는바,

이와 관련된 제도개선 방안을 제시하는 내용으로 11건¹¹⁾(2025년 11월 7일 기준)의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」이 국토교통위원회에 회부되어 있으며,

각 개정안은 「부동산거래신고법」 제7조¹²⁾에 따른 상호주의의 적용을 강화하고, 일반적으로 신고제를 채택하고 토지취득허가구역에서의 계약에 의한 취득에 한하여 허가제를 채택하고 있는 현행 제도와 관련하여 외국인의 계약에 의한 부동산 취득을 허가제로 변경하는 등 외국인의 부동산 취득 규제를 강화하려는 것으로, 그 주요 내용은 다음과 같음.

10) ‘상호주의’란 외국인의 권리를 그의 본국이 우리나라 국민에게 인정하는 것과 같은 정도로 인정하는 것으로, 외국인에게 특정한 경제적 권리를 부여하는 경우에는 상호주의 원칙에 따라 해당 권리가 인정되는 경우에 한하여 인정하는 방식이 일반적임.

11) 고동진의원 대표발의(제2210611호), 김민전의원 대표발의(제2210855호), 김미애의원 대표발의(제2210882호), 김은혜의원 대표발의(제2211218호), 주진우의원 대표발의(제2211281호), 강대식의원 대표발의(제2211387호), 이언주의원 대표발의(제2211469호), 엄태영의원 대표발의(제2211661호), 강민국의원 대표발의(제2212319호), 윤준병의원 대표발의(제2212355호) 및 송언석의원 대표발의(제2213543호). 이하 각 “고동진의원안”, “김민전의원안”, “김미애의원안”, “김은혜의원안”, “주진우의원안”, “강대식의원안”, “이언주의원안”, “엄태영의원안”, “강민국의원안”, “윤준병의원안” 및 “송언석의원안”이라 함.

※ 참고로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」 중 유용원의원 대표발의(제2210596호) 및 김정재의원 대표발의(제2211285호) 법률안의 경우 국방·안보 관련 지역에서의 외국인등의 토지거래 규제를 강화하려는 것으로, 개정 목적이 상이한 측면이 있어 비교 대상에서 제외하였음.

12) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제7조(상호주의) 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있다. 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

<표 10> 외국인의 부동산 취득 제도 개편 관련 개정안의 주요 내용

구분		既往 검토			검토 대상 법안		既往 검토		검토 대상 법안			추후 검토
		고동진 의원안	김민전 의원안	김미애 의원안	강대식 의원안	엄태영 의원안	김은혜 의원안	주진우 의원안	강민국 의원안	이연주 의원안	윤준병 의원안	송언석 의원안
상호주의 적용 강화	적용 대상	토지 → 부동산	토지 → 토지 또는 건축물		미규정(현행 유지)		토지 → 부동산등	토지 → 부동산	토지 → 부동산등	미규정(현행 유지) ※적용 대상: 토지		미규정 (현행 유지)
	적용 여부	적용 의무화(시행령 제정 의무화) ※ (김미애의원안) 주거용 부동산에 대하여 상호주의 적용 명문화			※적용 대상: 토지 적용 여부: 재량	적용 의무화 (시행령 위임 폐지)	미규정(현행 유지) ※적용 여부: 재량		적용 의무화 (시행령 제정 의무화)			
	정보 공개	-			-	준수 여부 조사 공표	-	-		-		
부동산 취득·보유 규제 강화	신고제/ 허가제	현행	(부동산등 취득·보유) 신고제 (토지취득허가구역 내 계약에 의한 토지 취득) 허가제									
		개정	현행 유지 ※ (강대식의원안) 주택 취득의 경우, 허가제 (엄태영의원안) ‘신고’ 시 취득자금 출처 및 증빙자료 등 소정의 서류 제출					신고제 폐지 허가제 전환		계약에 의한 취득 : 신고제 → 허가제 ※ 계약 외 원인에 의한 토지 취득 및 계속 보유는 신고제 유지 〈송언석의원안〉 · 외국인등 부동산 심사위원회에서 부동산등 취득 계약 사전 심사 · 외국인등은 주택 2채 이상 보유 금지 · 외국 법인·단체 명의 부동산등 취득·보유 금지		
	토지 취득 허가 구역	현행	○ 적용 범위 : 아래 토지취득허가구역 내 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 허가 필요 ① 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 ② 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역 ③ 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역 ④ 생태·경관보전지역 ⑤ 야생생물 특별보호구역 ○ 허가 요건 : 신고관청이 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 토지취득허가구역의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우 허가									
		확대	‘수도권 지역’ 추가		‘투기과열 지구·조정대상 지역’ 추가		‘수도권 지역’· ‘투기과열 지구·조정대상 지역’ 추가					‘정부시설·산업단지가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역’ 추가
		폐지						폐지 (전면적 허가제 전환)		변경 유지	폐지 (허가제 확대)	
	허가제 확대/ 전환	허가 요건				거주 여부/ 신축 주택 여부 (준공인가·사용승인일부터 일정 기간이 지나지 않은 주택)		국방·군사 등 공공의 목적 달성에 지장을 주지 아니하며 상호주의 원칙에 위배되지 아니하다고 인정하는 경우 허가	자기자본 요건 (취득가액의 50% 이상)	일정 구역·지역(현행 토지취득허가구역과 동일)에 있는 토지의 경우, 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에 한하여 허가가능	부동산 거래 실서의 확립에 지장을 주거나 상호주의 원칙에 위배된다고 인정하는 때 지 아니하는 경우 허가	부동산 거래 실서를 저해하거나 상호주의 원칙에 위배된다고 인정하는 때에는 허가금
					자기자금 요건 (부동산 취득가액의 40% 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상)							

구분			既 검토			검토 대상 법안		既 검토		검토 대상 법안			추후 검토
			고동진 의원안	김민전 의원안	김미애 의원안	강대식 의원안	엄태영 의원안	김은혜 의원안	주진우 의원안	강민국 의원안	이언주 의원안	윤준병 의원안	송언석 의원안
부동산 취득·보유 규제 강화	하위 확대/ 전환	기초 자료				거주 예정 증빙 자료 제출		-	자기자본 요건 증빙자료 제출	자기자금 요건 증빙자료 제출	-	-	
		거주 의무				의무 거주 (기간 미규정)		-	계약체결일 부터 1년 이상 국내 체류 취득계약 체결 후 6개월 이내 전입신고	-	3년 이내의 범 위 에 서 대 통 령 령 으로 정하는 기간 동안 계 속 하 여 해당 주택에 거주	3년 이내의 범 위 에 서 대 통 령 령 으로 정하는 기간 동안 해당 주택에 거주	
	행정조사		-	-	-	필요 시 보고·자료 제출 명령 및 이용상황 조사	-	-	-	-	연 1회 이상 실태조사 실시 (실제 거주 여부 확인)	연 1회 이상 실태조사 실시 (거주의무 이행상태· 위반사항 등 점검)	-
	제재		-	-	-	거주 권고 불응 시 해당 주택 처분명령	자금출처 및 증빙자료 미제출 또는 가짜 제출시 300만원 이하 과태료	부동산등 무허가 취득·보유 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금	-		거 주 의 무 미이행 시 양도·불가 * 매매·증여, 그 밖에 권리 변동을 수반 하는 모든 행위 포함 하되, 상속 제외	거 주 의 무 미이행 시 매매·양도· 증여 또는 그 밖에 거래 변동을 수 반 하 는 일체의 행위 불가. 다만, 대 통 령 령 으로 정하는 경우, 예외	
						처분명령 불응 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금					미허가 취득계약 체결 또는 부정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금	미허가 취득계약 체결 또는 부정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금	미허가 취득계약 체결 또는 부정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금
											실거주의무 위반 시 1년 이하 징역 / 1천만원 이하 벌금	실거주의무 위반 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금	

각 개정안은 외국인의 국내 부동산 취득과 관련하여 정부의 상호주의 원칙 이행을 촉구함으로써 내외국인 간 형평성을 제고하고 우리나라 국민·법인 등의 이익을 보호하는 한편,

외국인의 국내 부동산 취득에 대하여 허가제가 적용되는 경우를 확대 하거나 사후 신고제를 사전 허가제로 전면적으로 전환함으로써 국내 부동산 안정 방안의 실효성을 강화하려는 취지의 입법으로 이해되며, 이하에서는 상정 대상 5건의 개정안¹³⁾에 대하여 조문별로 검토함.

13) 검토 대상: 강대석의원안, 이언주의원안, 엄태영의원안, 강민국의원안 및 윤준병의원안
※ 고동진의원안, 김민전의원안, 김미애의원안, 김은혜의원안 및 주진우의원안에 대해서는
기 검토(2025. 8. 21. 제428회국회 임시회 제2차 국토교통위원회 상정)
※ 송언석의원안은 미상정 법안으로서 검토 대상에서 제외함.

2. 부동산 취득·양도에 대한 상호주의 원칙 적용 강화(강민국의원안·
이언주의원안·윤준병의원안 제7조)

현 행	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
제 7 조 (상 호 주 의)	제7조(상호주의)	제7조(상호주의)	제7조(상호주의)
국토교통부장관은	-----	-----	-----
대한민국국민, 대	-----	-----	-----
한민국의 법령에	-----	-----	-----
따라 설립된 법인	-----	-----	-----
또는 단체나 대한	-----	-----	-----
민국정부에 대하	-----	-----	-----
여 자국(自國) 안	-----	-----	-----
의 <u>토지</u> 의 취득	<u>부동산</u> 등의	-----	-----
또는 양도를 금지	-----	-----	-----
하거나 제한하는	-----	-----	-----
국가의 개인·법	-----	-----	-----
인·단체 또는 정	-----	-----	-----
부에 대하여 <u>대통령령</u> 으로 정하는	-----	-----	-----상호
바에 따라 대한민	-----	-----	주의 원칙에 입
국 안의 <u>토지</u> 의	<u>부동산</u>	-----	각하여 대통령령
취득 또는 양도를	등의	-----	으로
금지하거나 <u>제한</u>	-----	-----제한	-----제한
<u>할 수 있다.</u> 다	-----.	<u>하여야 한다.</u> -----	<u>하여야 한다.</u> -----
만, 헌법과 법률	-----	-----	-----
에 따라 체결된	-----	-----	-----
조약의 이행에 필	-----	-----	-----
요한 경우에는 그	-----	-----	-----
러하지 아니하다.	-----.	-----.	-----.

현행 「부동산거래신고법」 제7조에 따라 국토교통부장관은 대한민국 국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한(이하 “상호주의적 제한”이라 함)할 수 있음.

이와 같은 외국인등¹⁴⁾의 토지 취득 등에 대한 상호주의적 제한 규정과 관련하여, 취득·양도의 금지·제한 등 상호주의가 적용되는 대상을 ‘토지’에서 ‘부동산등’(강민국의원안)으로 확대하는 방안이 제시되어 있는 한편,

국토교통부장관이 대통령령으로 정하는 바에 따라 상호주의적 제한을 할 수 있도록 재량을 부여하는 현행 규정과 달리, 국토교통부장관으로 하여금 대통령령으로 정하는 바에 따라 의무적으로 상호주의적 제한을 적용하도록 변경(이언주의원안·윤준병의원안)하는 방안이 제시되어 있으며, 윤준병의원안의 경우 ‘상호주의 원칙에 입각하여’ 상호주의적 제한을 적용할 것을 명시하고 있음.

14) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “외국인등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 개인·법인 또는 단체를 말한다.

- 가. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인
- 나. 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체
- 다. 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체
- 라. 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체
- 마. 가목에 해당하는 사람이나 나목에 해당하는 법인 또는 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나 의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체
- 바. 외국 정부
- 사. 대통령령으로 정하는 국제기구

<표 11> 부동산에 대한 상호주의 원칙 강화 방안

구분	현행	개정안 ※ 음영은 관련 개정안
적용 대상 확대	토지	(강민국의원안) <u>부동산등</u> (김민전의원안·김미애의원안) 토지 또는 <u>건축물</u> (고동진의원안·주진우의원안) <u>부동산</u> (김은혜의원안) <u>부동산등</u>
적용 여부	재량	(이언주의원안·윤준병의원안) <u>의무</u> 적용 ※ 시행령 제정 의무화 윤준병의원안의 경우, ‘상호주의 원칙에 입각하여’ 상호주의적 제한을 적용하도록 명시 (고동진의원안·김민전의원안·김미애의원안) <u>의무</u> 적용 ※ 시행령 제정 의무화 (김은혜의원안) <u>의무</u> 적용 ※ 시행령 위임 폐지

(1) 상호주의적 제한이 적용되는 부동산의 범위 확대(강민국의원안 제7조)

상호주의적 제한이 적용되는 부동산의 범위를 ‘토지’에서 ‘부동산등’으로 확대하려는 강민국의원안 제7조와 관련하여, 현행 「부동산거래신고법」 제8조15)는 외국인등이 대한민국 안의 부동산등16)을 취득하는 계약을 체결하는 경우 계약체결일부터 60일 이내에 신고하도록 하는 등 ‘부동산등’의 거래 등에 관하여 규율하고 있고, 외국의 경우에도 외국인의 ‘주택’ 취득 등을 제한하는 사례가 있다는 점 등을 고려할 때,

15) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

16) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산”이란 토지 또는 건축물을 말한다.
2. “부동산등”이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.

상호주의 원칙을 토지뿐만 아니라 건축물 등을 포괄하여 부동산 전반에 적용하고자 하는 강민국의원안 제7조는 법체계의 일관성 및 외국 제도와와의 상응 측면에서 타당한 것으로 보임¹⁷⁾.

한편, 현행 「부동산거래신고법」 제2조제2호는 ‘부동산등’을 ‘부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리’로 규정하고 있으므로, 강민국의원안 제7조 본문의 ‘부동산등’과 관련하여 ‘부동산을 취득할 수 있는 권리’가 상호주의적 제한의 적용 범위에 포함되는지 여부를 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보이고,

강민국의원안 제7조와 유사하게 상호주의적 제한이 적용되는 부동산의 범위를 확대하려는 취지의 개정안(<표 11>)을 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 부동산은 토지와 건축물로 구성되고, 토지 취득 및 양도에 대한 제한은 토지 위 건축물에 대한 제한을 수반¹⁸⁾하게 되는바, 현행 규정에 따른 토지의 취득·양도 제한을 통해 건축물의 취득·양도 제한이 가능하다는 점에서, 개정 실익이 높지 않을 것으로 보인다는 의견임.

17) 舊「외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률」에서는 규율대상을 토지로 한정하고 있어 상호주의 원칙 역시 토지에만 적용되었으나, 해당 법률이 폐지되고 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」로 통합되는 과정에서 규율대상은 부동산등으로 확대된 반면 상호주의 원칙은 여전히 토지에만 적용되도록 규정되어 있음.

18) 국토교통부에 따르면, 아파트 용지에 한해 토지거래허가구역을 지정하여 사실상 아파트 매매를 제한하는 사례를 참고할 수 있음.

(2) 상호주의 원칙 적용 의무화(이언주의원안·윤준병의원안 제7조)

현행 「부동산거래신고법」 제7조는 상호주의 원칙과 관련하여 국토교통부장관이 다른 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 ‘대통령령’으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득·양도를 금지하거나 제한할 수 있도록 함으로써, 정부로 하여금 외국인등의 국내 토지 취득·양도에 대한 상호주의 원칙을 달성할 수 있는 구체적인 범위와 기준을 ‘대통령령’으로 정하도록 위임하고 있으나,

정부는 「부동산거래신고법」 제7조에 따른 대통령령을 제정하지 않고 있어, 현재 외국인등이 「부동산거래신고법」 제7조에 따른 대통령령에 의거하여 상호주의적 제한을 받고 있지는 않은 상황임.

이와 관련하여, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제7조는 정부로 하여금 대통령령을 마련하도록 의무를 부여함으로써 상대 국가의 규제 수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 구체적으로 상호주의적 제한을 적용하도록 하려는 취지로 이해되고,

이에 더하여 ‘상호주의 원칙에 입각’할 것을 명시한 윤준병의원안 제7조는 정부가 「부동산거래신고법」 제7조에 따른 대통령령을 마련할 때 위임입법의 한계를 보다 명확히 하려는 취지로 이해됨.

각 개정안은 상호주의적 제한의 의무화를 통해 정부의 책임을 강화하고 우리나라 국민·법인 등의 정당한 권한을 보호하려는 것으로 그 취지는 긍정적인 것으로 보이며,

상호주의적 제한의 의무화에 대해서는 제21대국회¹⁹⁾에서도 논의된 바

- 19) 상호주의적 제한 의무화 내용의 개정안으로는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」 2건(홍석준의원 대표발의 제2105972호, 태영호의원 대표발의 제2111721호)이 발의되었으며, 제403회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회(2023. 2. 17.)에서 논의된 바 있음.

현행	제21대국회	
	홍석준의원안	태영호의원안
제7조(상호주의) 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국 정부에 대하여 자국(自國)안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있다. 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다. <신설>	제7조(상호주의) ① ----- ----- ----- ----- -----토지 또는 건축물의----- ----- -----토지 또는 건축물의----- -----제한하여야 한다.----- ----- -----. ② 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국 정부에 대하여 자국(自國)안의 주거용 부동산의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여는 해당 국가에서 허용하는 범위 내에서 대한민국 안의 주거용 부동산의 취득 또는 양도가 허용된다.	제7조(상호주의) ① ----- ----- ----- -----부동산의----- -----부동산의----- -----제한하여야 한다.----- ----- -----. ② 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국 정부에 대하여 자국(自國)안의 주거용 부동산의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 해당 국가에서 허용하는 범위 내에서 대한민국 안의 주거용 부동산의 취득 또는 양도를 허용하여야 한다.

있다는 점과 아울러 유사한 취지의 개정안(<표 11>)을 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 ① 양자 협정(FTA) 또는 다자 협정(WTO 협정) 등을 고려할 때 외국인등의 부동산 취득·양도에 대하여 내국인과 차별하여 규제를 강화할 경우 외국인의 내국인 대우, 역진 방지(ratchet)²⁰⁾ 조항 및 최혜국(most favored nation) 대우 규정 등에 위반되어 분쟁 발생 가능성이 있다는 점,

② 「외국인토지법」에서 토지에 관한 권리향유에 관하여 상호주의 원칙을 규정하고 있으나 하위법령을 제정하지 않고 이를 선언적 규정으로 운영하고 있는 일본의 사례,

③ 국가 간 체제가 다른 경우 동일한 제한을 하기 어렵고 모든 국가에 대하여 각각의 제한 방법을 마련하는 것이 사실상 불가능하여 이행 가능성이 낮다는 점 등의 이유로, 상호주의적 제한을 의무화하려는 각 개정안에 대하여 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

20) 조약 발효일 기준 조약과의 비합치 규정은 향후 합치성을 감소시키지 않도록 규정하는 것임.

<표 12> 상호주의 의무 적용에 대한 국토교통부의 주요 의견

구분	고려사항
분쟁 우려	- 상호주의는 국제 관계 기본 원칙으로 우리 헌법은 국제법과 조약이 정하는 바에 따라 외국인의 지위를 보장하도록 구체화 - FTA와 WTO 협정 등은 외국인의 부동산 투자에 대하여 내국인 대우, 역진 방지(ratchet)*, 최혜국(most favored nation) 대우 등을 규정 * 역진 방지: 조약 발효일 기준 조약과의 비합치 규정은 향후 합치성을 감소시키지 않을 것 - 외국인에 대한 차별적인 규제 강화는 역진 방지 및 내국인 대우 조항 등에 위반될 소지가 있음
일본 사례	「외국인토지법」은 상호주의 원칙을 규정하고 있으나, 일본 정부는 현재까지 하위법령을 규정하지 않고 있어 선언적 규정으로 운영 중 - 포괄적으로 제정되어 있어 위임입법원칙 위반 소지가 있고, 시행령 제정만으로 외국인의 부동산 취득 제한이 이루어질 수 있을지 의문(일본 참의원 보고서 일부) 「외국인토지법」(일본) (제1조) 일본인 또는 일본 법인에 대하여 토지에 관한 권리향유와 관련하여 금지를 하거나 조건 혹은 제한을 두는 국가에 속하는 외국인 또는 외국 법인에 대하여는, 칙령으로서 일본에 있는 토지에 관한 권리향유에 관하여 동일 혹은 유사한 금지를 하거나 또는 동일 혹은 유사한 조건 또는 제한을 가할 수 있다. ※ 자료: 국회도서관 외국법률번역DB
이행가능성	(국가별 체제 상이) 토지의 개인 소유를 인정하지 않고 사용권만을 인정하는 국가에 대해서는 우리나라도 사용권만 인정해야 하나, 개인의 토지 소유권을 인정하는 현행 제도로는 동일 조건의 권리 부여 곤란 - (중국·베트남·캄보디아·라오스 등) 토지의 소유권은 국가가 가지고 사용권만 개인에게 부여 - (러시아) 개인의 토지소유권을 인정하나 90% 이상의 토지를 국가에서 소유 - 각 국가 간 제도가 상이함에도 불구하고 상호주의 적용에 따른 취득 제한 방법을 시행령을 통해 각각 제정해야 하므로 상당한 행정 소요가 발생

※ 자료: 국토교통부

3. 외국인등의 부동산등 취득 신고 시 취득자금의 출처 등 제출 의무 부여(임태영의원안 제8조제4항 및 제28조제4항제2호 각 신설)

현 행	임태영의원안
제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① ~ ③ (생략) <신설>	제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 제1항에 따라 부동산등의 취득 신고를 하려는 외국인등은 그 신고서에 <u>취득자금의 출처 및 증빙자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 신고관청에 제출하여야 한다.</u>
제28조(과태료) ① ~ ③ (생략) ④ 제8조제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. <신설> <신설> ⑤·⑥ (생략)	제28조(과태료) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는----- -----. 1. 제8조제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자 2. 제8조제4항에 따른 취득자금의 출처 및 증빙자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 ⑤·⑥ (현행과 같음)

현행 「부동산거래신고법」 제3조제1항21)에 따르면, 부동산등의 매수

21) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 "국가등"이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

인과 매도인, 즉 거래당사자²²⁾는 부동산의 매매계약 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 신고관청에 공동으로 신고(이른바 ‘실거래신고’. 이하 “부동산 거래 신고”라 함)하여야 하며, 이러한 거래당사자에는 외국인등이 포함됨.

한편, 현행 「부동산거래신고법」 제8조제1항²³⁾에 따르면, 외국인등이 같은 법 제3조제1항 각 호에 따른 계약 외에 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하도록 규정되어 있어, 외국인등에게는 부동산 거래 신고 의무에 더하여 부동산 거래 신고 대상 외의 부동산등 취득 계약 체결에 대한 부동산등 취득 신고(이하 “외국인등의 부동산등 취득 신고²⁴⁾”라 함) 의무가 추가적으로 부여되어 있음.

1. 부동산의 매매계약

2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급 계약

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

22) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “거래당사자”란 부동산등의 매수인과 매도인을 말하며, 제4호에 따른 외국인등을 포함한다.

23) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

24) 외국인등의 부동산등 취득 신고에는 현행 「부동산거래신고법」 제8조제2항에 따라 상속·경매 등 계약 외의 원인으로 부동산등을 취득하는 경우에 대한 취득 신고가 포함되나, 이하에서는 논의의 편의를 위하여 「부동산거래신고법」 제8조제1항에 따른 부동산등 취득 신고로 한정하여 검토함.

임태영의원안 제8조제4항 신설은 현행법 제8조제1항에 따른 외국인 등의 부동산등 취득 신고와 관련하여 외국인등으로 하여금 그 신고서에 취득자금의 출처 및 증빙자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 신고관청에 제출하도록 하는 의무를 신설하려는 것임.

아울러, 임태영의원안 제28조제4항제2호 신설은 임태영의원안 제8조제4항에 따른 취득자금의 출처 및 증빙자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 외국인등에 대하여 300만원 이하의 과태료를 부과하도록 하려는 것임.

외국인등의 경우 규제 사각지대를 통해 국내 법령에 따른 대출 규제 등을 우회하여 부동산등의 취득자금을 조달하고 이를 악용한 투기성 거래를 행할 수 있다는 우려가 제기되고 있으며, 국내 행정·금융시스템에 외국인등의 정보가 제한적으로 연계되어 있는바,

임태영의원안 제8조제4항은 외국인등의 경우 부동산등 취득자금의 출처 및 증빙자료 등의 제출을 의무화함으로써 신고관청의 부동산 시장 관리·감독 기능을 강화하고 국내 부동산시장의 안정에 기여하려는 취지로 이해됨.

한편, 임태영의원안의 제안이유²⁵⁾를 살펴볼 때 임태영의원안의 취지는

‘주거안정’에 초점을 두고 있는 것으로 보이나 임대영의원안 제8조제4항에 따르면 외국인등은 주거용 부동산 외에도 상업용 부동산 등 모든 유형의 부동산에 대하여 취득자금의 출처 및 증빙자료 등을 의무적으로 제출하여야 하는바,

임대영의원안 제8조제4항의 도입 여부는 취득자금의 출처 및 증빙자료 등의 제출이 의무화되는 부동산등의 범위를 입법목적 달성을 위한 필요최소한의 범위로 규정하는 방안과 아울러,

외국인등에 한하여 부동산등 취득에 대한 규제를 강화하는 경우 상호주의 원칙에 따라 외교·통상 분쟁이 유발되거나 우리나라 국민·법인 등의 해외 부동산 취득 등에 부정적인 영향이 발생할 가능성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

아울러, 현행법 제8조제1항에 따른 외국인등의 부동산등 취득 신고는 부동산의 매매계약 등 같은 법 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약에 대해서는 적용되지 않는다는 점에서, 외국인등의 부동산등 취득 신고 시 자료 제출 의무를 강화하는 것이 투기성 거래 방지 등 개정안의 입법취지 달성을 위해 효과적인 방식인지 검토할 필요가 있을

25) “한편, 최근 외국인들이 국내 부동산을 꾸준히 매입하고 있는 상황으로, 외국인들은 해외 금융기관을 통해 자금을 조달할 수 있어 대출 규제 등으로 내집 마련이 어려운 내국인들에 비해 국내 부동산 취득이 상대적으로 수월하여 역차별 논란이 제기되고 있으며, 시세차익을 노리고 부동산을 매입하는 과정에서 특정 지역의 부동산 가격 상승을 초래하는 등 우리 국민의 주거안정에 부담을 주고 있는 실정임.”

것으로 보임.

국토교통부는 현행법 제8조제1항에 따른 외국인등의 부동산등 취득 신고는 매매계약 등 부동산 거래 신고 대상이 되는 유상 거래를 제외한 취득에 한하여 적용되므로, 외국인등으로 하여금 취득자금의 출처, 즉 자금조달계획서 및 이에 대한 증빙자료 등을 제출하도록 하더라도 현행법 제8조제1항에 따른 거래발생 건수가 미미하여 기대효과가 크지 않을 것으로 판단된다는 의견임.

(임태영의원안 제9조제1항제5호·제6호 신설)

– 36 –

(1) 외국인등 토지취득허가제도²⁶⁾ 개요

현행 「부동산거래신고법」 제8조²⁷⁾에 따라 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하거나 계속 보유하려는 경우에는 신고관청에 ‘신고’하도록 되어 있으나,

같은 법 제9조제1항²⁸⁾에 따라 외국인등이 취득하려는 토지가 ‘「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히

26) 「부동산거래신고법」 제9조의 조 제목은 “토지거래 허가”라는 명칭을 사용하고 있으나, 같은 조에서 허가 대상으로 규율하는 것은 ‘취득’이고, ‘매각’ 등의 거래는 허가 대상이 아니라는 점, 같은 법 제11조에 따른 ‘토지거래허가’ 제도와 개념을 구분할 필요가 있다는 점 등을 고려하여 이하에서는 「부동산거래신고법」 제9조에 따른 허가를 ‘취득’허가로서 검토함.

27) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

③ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

28) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 “토지취득계약”이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역

2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역

3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역

4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역

제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역’ 또는 ‘「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역’ 등의 구역·지역 등 토지취득허가구역에 있으면,

해당 외국인등은 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지 취득의 ‘허가’를 받아야 함.

<표 13> 외국인등의 토지 취득·보유 등 관련 신고·허가 제도

구분	행정행위	절 차
토지취득허가구역 외 계약에 의한 토지 취득	신고	◦ (근거규정) 제8조제1항 ◦ (신고기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 계약체결일(계약서작성일)로부터 60일 이내
계약 외 원인에 의한 토지 취득	신고	◦ (근거규정) 제8조제2항 ◦ (신고기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 계약 외 원인으로 취득한 날부터 6월 이내
토지 계속 보유	신고	◦ (근거규정) 제8조제3항 ◦ (신고기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 국적변경된 날로부터 6월 이내
토지취득허가구역 내 계약에 의한 토지 취득	허가	◦ (근거규정) 제9조제2항 ◦ (허가기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신청기한) 계약체결(계약서 작성) 전

※ 자료: 국토교통부

외국인등으로부터 토지취득허가구역 내 토지 취득의 허가 신청이 있는 경우, 신고관청은 「부동산거래신고법」 제9조제2항²⁹⁾에 따라 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 토지취득허가구역의 토지를 취득

29) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 같은 조 제1항에 따른 허가를 하여야 함.

토지취득허가구역의 토지에 대하여 신고관청의 허가를 받지 아니하고 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니하며³⁰⁾, 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지게 됨³¹⁾.

<표 14> 토지취득허가구역 내 계약에 의한 토지 취득 관련 제도

구분	내용
허가 구역	① <u>군사기지 및 군사시설 보호구역</u> (「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호), 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 ② <u>지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역</u> (「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항) ③ <u>천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역</u> (「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」) ④ <u>생태·경관보전지역</u> (「자연환경보전법」 제2조제12호) ⑤ <u>야생생물 특별보호구역</u> (「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조)
허가 절차	◦ (허가권자) 관할 신고관청(시장·군수·구청장) ◦ (신청기한) 계약체결 전 신고관청에 허가 신청 ◦ (허가조건) 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우 허가 ◦ (심사기간) [국방목적 외] 15일 이내 / [국방목적] 30일 이내(1회 연장 가능)
위반시 효력·벌칙	◦ 신고관청의 허가를 받지 아니하고 토지취득계약 체결 : 무효 ◦ 허가를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약 체결 : 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

30) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ③ 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

31) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제26조(벌칙) ② 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

(2) 수도권 지역 등을 외국인등 토지취득허가구역으로 지정(임태영 의원안 제9조제1항제5호·제6호 각 신설)

임태영의원안 제9조제1항제5호 및 제6호의 각 규정 신설은 외국인등이 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지 취득의 허가를 받아야 하는 토지취득허가구역의 범위를 확대하려는 것으로,

‘「수도권정비계획법」 제2조제1호³²⁾에 따른 수도권 지역’(이하 “수도권 지역”이라 함)과 ‘「주택법」 제63조제1항³³⁾에 따른 투기과열지구 및 같은 법 제63조의2제1항제1호³⁴⁾에 따른 조정대상지역’³⁵⁾(이하 각 “투기과열지구” 및 “조정대상지역”이라 함)을 토지취득허가구역에 추가하려는 것임.

32) 「수도권정비계획법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “수도권”이란 서울특별시와 대통령령으로 정하는 그 주변 지역을 말한다.

33) 「주택법」

제63조(투기과열지구의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. 이 경우 투기과열지구는 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

34) 「주택법」

제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 “조정대상지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 조정대상지역은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역

35) 2025년 10월 말 기준, 투기과열지구·조정대상지역으로는 서울특별시 전 지역(25개 구) 및 경기도 12개 지역이 지정되어 있음.

<표 15> 외국인등 토지취득허가구역 범위 확대 방안

현행	업체영의원안	관련 개정안	
		고동진의원안	김미애의원안
① 군사기지 및 군사시설 보호구역 (「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호), 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역	<u>현행과 동일</u>	<u>현행과 동일</u>	<u>현행과 동일</u>
② 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역(「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항)			
③ 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역(「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」)			
④ 생태·경관보전지역(「자연환경보전법」 제2조제12호)			
⑤ 야생생물 특별보호구역(「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조)			
	⑥ 수도권 지역	⑥ 수도권 지역	⑥ 투기과열지구·조정대상지역
	⑦ 투기과열지구·조정대상지역		

2024년 말 기준 외국인등이 보유한 국내 토지 중 수도권에 소재한 토지의 비중은 토지가액을 기준으로 61.5%(10쪽 <표 3> 참고)로서 외국인등의 토지 소유는 수도권 지역에 집중되어 있고,

수도권 지역 또는 투기과열지구·조정대상지역 등 이른바 규제지역에
서는 대출 규제 등으로 인하여 부동산 취득에 제약³⁶⁾이 있으나, 외국인

구분	투기과열지구	조정대상지역
종전(2025. 10. 16. 이전)	(서울) 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 (4개 자치구)	
현행(2025. 10. 16. 이후)	(서울) 전 지역 (25개 자치구) (경기) 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시 (12개 지역)	

※ 자료: 관계부처 합동, 「주택시장 안정화 대책」, 2025. 10. 15. 등을 바탕으로 재작성

36) 참고로, 정부(관계부처 합동)가 2025년 6월 27일 발표한 「가계부채 관리 강화 방안」은 주택 담보대출 한도 제한(6억 원), 주택구입 시 전임의무 부과, 생애 최초 주택구입목적 주택담보대

등의 경우 규제 사각지대를 이용하여 내국인에 비하여 상대적으로 수월하게 부동산을 취득할 수 있다는 이른바 ‘역차별 발생’ 가능성에 대한 지적이 제기되어 왔음.

이에 임태영의원안은 수도권 지역 및 투기과열지구·조정대상지역에서 외국인등의 토지 취득에 대하여 신고관청의 허가를 거치도록 규제를 강화함으로써, 국내 부동산에 대한 외국인등의 투기성 취득을 억제하고 시장 교란을 방지하려는 것으로 보이는데, 그 취지는 긍정적인 것으로 보임.

한편, 앞서 살펴보았듯이 임태영의원안은 ‘주거안정’에 초점을 두고 있는 것으로 보이나, 임태영의원안 제9조제1항제5호 및 제6호에 따르면 외국인등은 수도권 지역 및 투기과열지구·조정대상지역에 소재한 부동산의 경우 주거용 부동산 외에도 상업용 부동산 등 모든 유형의 부동산에 대하여 신고관청의 허가를 받아야 취득이 가능해지게 됨.

따라서, 신고관청의 토지취득허가가 필요한 부동산의 범위를 입법목적 달성을 위한 필요최소한의 범위로 규정하는 방안과 아울러, 임태영의원안에 따른 규제 강화가 「외국인투자 촉진법」 등 외국인³⁷⁾의 국내 투

출(LTV) 규제 강화 등의 조치를 수도권 및 규제지역(투기과열지구·조정대상지역)을 중심으로 적용하는 내용이며, 정부(관계부처 합동)가 동년 9월 7일 발표한 「주택공급 확대방안」과 동년 10월 15일 발표한 「주택시장 안정화 대책」을 통해 규제지역에 대한 주택담보대출 규제 등이 보다 강화되었음.

37) 「외국인투자 촉진법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**외국인**”이란 외국의 국적을 가지고 있는 **개인**, 외국의 법률에 따라 설립된 **법인**(이하 “외국법인”이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 **국제경제협력기구**를 말한다.

자를 장려하는 정책과 상충될 소지, 상호주의 원칙에 따라 외교·통상 분쟁을 유발하거나 우리나라 국민·법인 등의 해외 부동산 취득 등에 부정적인 영향을 미칠 가능성 등을 종합적으로 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

추가적으로, 2025년 8월 및 10월 각각 「부동산거래신고법」 제10조 제1항38)에 근거하여 서울특별시 전역 및 경기도 등의 다수 지역이 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “토지거래허가구역”이라 함)으로 지정되어 해당 구역에서 한시적으로 외국인등의 주택 취득 규제가 강화³⁹⁾되었다는 점과,

임태영의원안 제9조제1항제5호 및 제6호와 유사하게 수도권 지역 또는 투기과열지구·조정대상지역을 토지취득허가구역의 범위에 추가하려는

38) 「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)

39) 국토교통부의 보도자료(「실거주하지 않는 외국인, 수도권 주택 못 산다」, 2025. 8. 21.)에 따르면, 국토교통부장관은 2025년 8월 26일부터 2026년 8월 25일까지(1년간) 서울특별시 전역(25개 구), 인천광역시 7개 구 및 경기도 23개 시·군 지역을 ‘외국인 토지거래허가구역’으로 지정하였음. 이에 따라 해당 토지거래허가구역 내에서 외국인등이 매수자인 주택 거래*의 경우 허가관청(시장·군수 또는 구청장)의 허가를 받아야 주택 취득이 가능하고, 주택 거래를 허가받은 외국인등은 허가일부터 4개월 이내에 해당 주택에 입주해야 하며, 주택 취득 후 2년간 실거주해야 하는 의무가 부과됨.

* 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택 및 공동주택으로서 주거지역 토지 거래 면적이 6㎡ 이상인 경우 허가 대상이 됨.

한편, 정부(관계부처 합동)의 「주택시장 안정화 대책」(2025. 10. 15.)에 따라, 국토교통부장관이 2025년 10월 20일부터 2026년 12월 31일까지 서울특별시 전역(25개 구) 및 경기도 12개 지역에 대하여 아파트 및 동일 단지 내 아파트가 1개 동 이상 포함된 연립·다세대 주택을 허가 대상으로 하여 토지거래허가구역으로 지정하였으며, 해당 토지거래허가구역 지정 효과는 외국인등에도 적용됨.

개정안(<표 15>)을 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 임대영의원안의 경우 수도권 지역과 투기과열지구·조정 대상지역 등을 지정행위 없이 토지취득허가구역으로 일률적으로 편입 하는 내용으로, 투기 방지 필요성 등이 낮은 경우까지 토지취득허가가 의무화되고 법률 개정이 없는 경우 무기한 토지취득허가구역으로 유지 되는 등 제한의 정도가 광범위한 측면이 있고,

외국인등의 국내 투자 불확실성이 증대되어 일자리 창출 등의 측면에서 긍정적인 영향을 미치는 외국인 투자가 감소할 수 있다는 점 등을 고려하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 입장임.

한편, 국토교통부는 외국인등의 부동산 취득 규제 강화는 재산권의 중대한 제약을 수반하므로 투기방지 등 공익 목적과 시장 상황 및 외국인 등의 부동산 취득 현황 등을 고려하여 시의적절한 조정이 필요한바, 이를 고려할 때 앞서 언급된 「부동산거래신고법」 제10조에 따른 ‘토지거래 허가제도’⁴⁰⁾를 활용하는 것이 보다 바람직할 것으로 판단된다는 의견임.

토지거래허가제도는 국토교통부장관 또는 시·도지사로부터 하역금 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우

40) 토지거래허가제도의 개요는 ‘참고 2’ 참조.

려가 있는 지역을 토지거래허가구역으로 지정할 수 있도록 하고, 같은 법 제17조⁴¹⁾에 따라 토지거래허가구역 내 토지거래계약을 허가받은 자로 하여금 일정 기간 허가받은 목적대로 토지를 이용하여야 하도록 의무를 부여하는 제도임.

2023년 「부동산거래신고법」 개정(법률 제19384호, 2023. 4. 18. 개정, 2023. 10. 19. 시행)을 통해 신설된 현행법 제10조제1항 각 호 외의 부분 후단⁴²⁾에 따라, 국토교통부장관 또는 시·도지사는 토지거래허가구역을 지정할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자(외국인등을 포함함), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있게 되었는데,

이는 토지거래허가구역으로 지정되면 해당 구역의 투기 행위와 관련 없는 사람들도 전부 규제 대상이 되는 기존 문제를 해결하는 것과 동시에 외국인등도 허가 대상이 된다는 점을 명문화하기 위한 취지⁴³⁾로 이해됨.

41) 「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.

42) 「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)

43) LH 토지주택연구원, 「외국인 부동산 취득규제 관련 해외사례 분석 및 향후 정책방향 연구」, 2023.

국토교통부는 허가대상자, 허가대상 용도 및 지목 등을 특정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있게 됨에 따라, 현행 토지거래허가제도를 통해 특정 구역에서의 외국인등의 주거용 부동산 취득을 허가대상으로 지정(예를 들어, 외국인등이 취득하는 아파트 용지를 허가대상으로 지정)함으로써 개정안의 입법목적을 달성할 수 있다는 입장임.

「부동산거래신고법」 제17조⁴⁴⁾에 따라 토지거래계약을 허가받은 외국인등에게는 토지 이용에 관한 의무가 부여되므로, 외국인등의 주거용 부동산 취득을 허가대상으로 지정하고 외국인등이 자기의 거주용 주택 용지로 이용하기 위한 목적으로 허가를 받은 경우, 취득일부터 2년 동안 이른바 ‘실거주 의무’가 부여됨.

이에 현행 토지거래허가제도를 활용하는 것이 실수요자의 부동산 취득을 유도할 수 있다는 점에서 외국인등의 투기적 거래를 보다 실효적으로 방지하는 수단이 될 수 있다는 의견임과 아울러,

44) 「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.

제12조(허가기준) 시장·군수 또는 구청장은 제11조에 따른 허가신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 허가하여야 한다.

1. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당되지 아니하는 경우

가. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제14조(토지 이용에 관한 의무 등)

- ② 법 제17조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 법 제12조제1호가목부터 다목까지의 목적으로 허가를 받은 경우: 토지 취득일부터 2년

토지거래허가제도의 경우 지정권자의 재량에 따라 투기과열지구·조정대상지역 등 규제지역과의 규제 중첩 여부 및 적용 기간 등을 결정할 수 있어 보다 탄력적인 규제가 가능하다는 점 등에서, 토지취득허가구역 확대하기보다는 현행 토지거래허가제도를 활용할 필요가 있다는 의견임⁴⁵⁾.

45) 참고로, 토지거래허가제도의 경우 「부동산거래신고법」 제12조의 허가기준에 따라 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우 등에 해당하는 경우 시장·군수 또는 구청장이 거래를 의무적으로 허가하도록 규정함으로써, 같은 법 제9조제2항에 따른 토지취득허가제도의 허가기준에 비하여 보다 허가기준이 명확하게 규정되어 있는 측면이 있음.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

제12조(허가기준) 시장·군수 또는 구청장은 제11조에 따른 허가신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 허가하여야 한다.

1. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당되지 아니하는 경우
 - 가. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우
 - 나. 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 경우
 - 다. 허가구역에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 대통령령으로 정하는 자가 그 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 경영하기 위하여 필요한 경우
 - 라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지를 수용하거나 사용할 수 있는 사업을 시행하는 자가 그 사업을 시행하기 위하여 필요한 경우
 - 마. 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법률에 따라 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자나 시행하려는 자가 그 사업에 이용하려는 경우
 - 바. 허가구역의 지정 당시 그 구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)·군 또는 인접한 특별시·광역시·특별자치시·시·군에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 경우나 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 하는 자가 그 사업에 이용하려는 경우
 - 사. 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 대통령령으로 정하는 용도에 이용하려는 경우
2. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우
 - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 도시·군계획이나 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 맞지 아니한 경우
 - 나. 생태계의 보전과 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해(危害)를 끼칠 우려가 있는 경우
3. 그 면적이 그 토지의 이용목적에 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

(3) 수도권 지역 등의 경우 외국인등의 토지취득허가 신청에 대한 신고
관청의 재량 확대(엄태영의원안 제9조제2항)

현행 「부동산거래신고법」 제9조제2항⁴⁶⁾에 따라, 신고관청은 관계
행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 같은 조 제1항 각 호의 어느
하나에 해당하는 구역·지역 등(토지취득허가구역)의 토지를 취득하는
것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인
정하는 경우에는 같은 조 제1항⁴⁷⁾에 따른 허가를 하여야 하는데,

엄태영의원안 제9조제2항⁴⁸⁾은 엄태영의원안 제9조제1항제5호 및 제6호,
즉 수도권 지역과 투기과열지구·조정대상지역의 토지에 대해서는 토지
취득허가구역의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적

46) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등
이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·
지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를
하여야 한다.

47) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토
지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하
“토지취득계약”이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터
토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우
에는 그러하지 아니하다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그
밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통
령령으로 정하는 지역
2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보
호물 또는 보호구역
- 2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보
호물 또는 보호구역
3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역
4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역

48) 「엄태영의원안」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등
이 제1항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이
해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에
따른 허가를 하여야 한다.

달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우 신고관청이 의무적으로 외국인등의 토지 취득을 허가하여야 하는 대상에서 제외하려는 것임.

현행법 제9조제2항은 토지시장의 개방 기조에 따라 취득 전 허가제를 취득 후 신고제로 개편한 1998년 「외국인토지법」의 제정 시 신설된 조항으로, 외국인등에 대하여 같은 조 제1항 각 호에 규정된 토지의 취득 조건을 내국인보다 강화하면서도, 외국인등의 토지 취득이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 않는다고 인정될 경우에는 신고관청으로 하여금 허가를 하도록 규정함으로써, 구체적 타당성을 기하기 위한 취지로 이해됨.

한편, 임태영의원안 제9조제2항은 수도권 지역과 투기과열지구·조정대상지역의 토지 취득에 대해서는 현행법 제9조제2항에 따른 신고관청의 허가 의무가 적용되지 않도록 함으로써, 신고관청에 보다 폭넓은 재량을 부여하려는 것으로 보이며,

이와 관련하여서는 수도권 지역과 투기과열지구·조정대상지역의 부동산 시장 안정 필요성 및 상호주의에 따른 분쟁 발생 가능성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임⁴⁹⁾.

49) 추가적으로, 임태영의원안 제9조제2항에 따라 신고관청이 수도권 지역과 투기과열지구·조정대상지역 등에서 외국인등의 토지 취득을 허가하여야 하는 기준이 법률에 명확하게 규정되어 있지 않아, 신고관청별로 허가 여부가 일관적이지 않을 우려도 있을 것으로 보임.

5. 계약에 의한 부동산등 취득을 허가제로 전환(강민국의원안
제9조 및 제26조제2항, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제8조,
제9조 삭제, 제26조제2항 및 제28조제4항 삭제)

현행	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
제8조(외국인등의 부동산 취득· 보유 신고) ① 외국인등이 대 한민국 안의 부 동산등을 취득 하는 계약(제3조 제1항 각 호에 따른 계약은 제 외한다)을 체결 하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대 통령령으로 정 하는 바에 따라 신고관청에 신 고하여야 한다. <단서 신설>	제8조(외국인등의 부동산 취득· 보유 신고) ① ~ ③ (현행과 같음)	제8조(외국인등의 부동산 취득· 보유 신고) ① ----- ----- ----- -----이하 이 조에서 “부 동산취득계약” 이라 한다----- 체결하려는 경 우 해당 계약을 체결하기 전에- ----- -----신고관청으로 부터 부동산취 득의 허가를 받 아야-----다 만, 제11조에 따 라 토지거래계 약에 관한 허가 를 받은 경우에 는 그러하지 아 니하다.	제8조(외국인등의 부동산등취득계 약 허가) ① -- ----- -----이하 “부 동산등취득계 약”이라 한다-- --체결하려는 경우 그 계약 체결 이전에--- ----- 신고관청으로부 터 부동산등취 득계약의 허가 를 받아야----- 다만, 제11조에 따라 신고관청 으로부터 허가 구역 내 토지거 래에 대한 허가 를 받은 경우에 는 그러하지 아 니할 수 있다.
②·③ (생략)		②·③ (현행과 같음)	②·③ (현행과 같음)
<신설>		④ 제1항에 따 른 허가의 신청 을 받은 신고관 청은 관계 행정 기관의 장과 협 의를 거쳐 외국 인등이 해당 부	④ 제1항에 따 른 부동산등취 득계약 허가 신 청을 받은 신고 관청은 관계 행 정기관의 장과 협의를 거쳐 부

현행	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
를 받은 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 「<u>군사기지 및 군사시설 보호법</u>」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방 목적을 위하여 외국인등의 토지 취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로 대통령령으로 정하는 지역 2. 「<u>문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률</u>」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역 2의2. 「<u>자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률</u>」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역 3. 「<u>자연환경보전법</u>」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역	<삭 제> <삭 제> <삭 제> <삭 제>		

현행	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역 <신설>	<삭제> ② 제1항에 따라 부동산등취득의 허가를 받으려는 외국인등은 부동산의 취득가액 중 10분의 40 이상의 범위에서 일정 비율에 해당하는 금액 이상을 금융기관 등으로부터 차입한 자금 등을 제외한 자기자금으로 충당하여야 하며, 그 사실을 증빙할 수 있는 서류를 신고관청에 제출하여야 한다. 이 경우 자기자금의 범위 및 충당비율과 증빙 서류의 제출 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ ----- 외국인등이 취득하려는 토지가 다음----- 해당하는 구역·지역 등에 있으면 관계 행정		
② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토			

현행	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다. <신 설> <신 설> <신 설>	기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 해당----- ----- ----- ----- -----경우에 한하여----- ----- 할 수 있다. 1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적에 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역 2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한		

현행	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
<신설> <신설> ③ 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다. 제26조(벌칙) ① (생략) ② 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인 등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. <신설>	법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역 3. 「자연환경보전법」 제2조 제12호에 따른 생태·경관보전지역 4. 「야생생물보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역 ④ ----- ----- 부동산등취득계약은----- ----- ---. 제26조(벌칙) ① (현행과 같음) ② ----- ----- 부동산등취득계약을----- ----- 부동산등취득계약을----- ----- -----.	제26조(벌칙) ① (현행과 같음) ② 제8조제1항에----- ----- 부동산취득계약을----- ----- 부동산취득계약을----- ----- -----.	제26조(벌칙) ① (현행과 같음) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는----- ----- -----. 1. 제8조제1항을

현행	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
<신설> <신설> ③·④ (생략) 제28조(과태료) ① ~ ③ (생략) ④ 제8조제1항	③·④ (현행과 같음)	③ 제9조의2제1항을 위반하여 거주 의무 기간 중에 실제로 거주하지 아니하거나 거주한 것으로 속인 외국인등은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. ④·⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음) 제28조(과태료) ① ~ ③ (현행과 같음) <삭제>	위반하여 신고 관청의 허가를 받지 아니하고 부동산등취득계약을 체결하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받아 부동산등취득계약을 체결한 외국인등 2. 제9조의2제1항을 위반하여 거주 의무 기간 중에 실제로 거주하지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 거주한 것처럼 기망(欺罔)한 외국인등 ③·④ (현행과 같음) 제28조(과태료) ① ~ ③ (현행과 같음) <삭제>

현행	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
<u>에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.</u> ⑤·⑥ (생략)		⑤·⑥ (현행과 같음)	⑤·⑥ (현행과 같음)

(1) 계약에 의한 부동산등 취득을 허가제로 전환

앞서 검토하였듯이, 외국인등이 부동산의 매매계약 등 「부동산거래신고법」 제3조제1항 각 호⁵⁰⁾의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 부동산 거래 신고 의무가 부여되고, 외국인등이 같은 법 제3조제1항 각 호에 따른 계약 외에 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 같은 법 제8조제1항⁵¹⁾에 따라 외국인등의 부동산등 취득 신고 의무가 부여됨.

50) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 "국가등"이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

1. 부동산의 매매계약

2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급 계약

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

51) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

한편, 「부동산거래신고법」 제9조제1항에 따라 외국인등이 취득하려는 토지가 토지취득허가구역에 있으면 같은 법 제3조 및 제8조에도 불구하고 해당 외국인등은 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지 취득의 허가를 받아야 함.

이를 종합하면, 외국인등이 계약에 의하여 부동산등을 취득하려는 경우 일반적으로 계약 체결 후 신고관청에 신고를 하여야 하고, 토지취득허가구역의 토지를 취득하려는 경우에 한하여 계약 체결 전에 신고관청으로부터 토지 취득의 허가를 받도록 규정되어 있음.

이와 관련하여, 강민국의원안 제9조, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제8조 및 제9조 삭제는 외국인등의 계약에 의한 부동산등 취득에 대하여 일반적으로 신고제를 채택하고 토지취득허가구역에서의 계약에 의한 토지 취득에 한하여 허가제를 채택하고 있는 현행 제도를 변경하여, 외국인등의 계약에 의한 부동산등 취득을 전면적인 허가제로 전환하려는 것임.

강민국의원안은 부동산 취득가액의 40% 이상의 범위에서 일정 비율에 해당하는 금액 이상을 자기자금으로 충당할 것을 허가 요건으로 명시하고, 외국인등이 취득하려는 토지가 군사기지 및 군사시설보호구역 등 일정 구역·지역(현행 토지취득허가구역과 동일함)에 있으면 신고관청으로 하

여금 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에 한하여 허가를 할 수 있도록 규정함으로써, 외국인등의 부동산등 투기 수요를 억제함과 아울러 현행 토지취득허가구역 지정 제도의 취지를 유지하려는 것으로 보임.

<표 16> 계약에 의한 부동산등 취득의 허가제 전환 방안 주요 내용

구분	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안	관련 개정안				
				김은혜의원안	주진우의원안			
유형별 구분	◦ 부동산등 취득·보유 신고제 → 허가제 적용 범위 확대							
	구분	현행법			개정안			
		계약 취득	계약 외 취득	계속 보유	구분	계약 취득	계약 외 취득	계속 보유
		토지취득 허가구역 외	신고제	신고제	신고제	토지취득 허가구역 폐지	(강민국· 이언주· 윤준병· 의원안) 김은혜· 주진우의원안) 허가제	(강민국· 이언주· 윤준병· 의원안) 신고제
토지취득 허가구역	허가제	신고제	신고제	※강민국 의원안은 변경 유지		(김은혜 의원안) 허가제 미규정	(김은혜· 주진우 의원안) 허가제	
허가 기준	현행	◦ 신고관청이 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 ‘토지취득허가구역’의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우 허가						
	개정	◦ 외국인등이 취득하려는 토지가 일정 구역·지역(현행 토지취득허가구역과 동일) 등에 있으면, 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에 한하여 허가	◦ 부동산 거래 질서의 확립에 지장을 주거나 상호주의 원칙에 위배되지 아니한다고 인정하는 경우 허가	◦ 부동산 거래 질서를 저해하거나 상호주의 원칙에 위배된다고 인정하는 때에는 허가 금지	◦ 국방·군사 등 공공의 목적 달성에 지장을 주지 아니하며 상호주의 원칙에 위배되지 아니한다고 인정하는 경우 허가			
		◦ 자기자금 요건 (부동산 취득가액의 40% 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상)				◦ 자기자본 요건 (취득가액의 50% 이상)		

구분	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안	관련 개정안	
				김은혜의원안	주진우의원안
증빙 의무	◦ 자기자금 요건 증빙자료 제출				◦ 자기자본 요건 증빙자료 제출
제재	◦ 미허가 취득계약 체결 또는 부 정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금	◦ 미허가 취득계약 체결 또는 부 정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금	◦ 미허가 취득계약 체결 또는 부 정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금	◦ 미허가 취득· 보유 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금	

이언주의원안 및 윤준병의원안은 신고관청이 부동산거래질서와 상호주의 원칙을 기준으로 허가 여부를 판단하도록 하고 외국인등에게 거주 의무를 부여함으로써, 외국인등의 국내 부동산등 취득이 국내 부동산 시장의 건전성에 미칠 영향을 관리하고 상호주의적 제한의 실효성을 제고하기 위한 취지로 보임.

이에 각 개정안은 내외국인 간 규제 형평성을 제고하고 외국인등의 부동산등 취득에 대한 신고관청의 관리·감독 기능을 강화함으로써 부동산 시장을 안정화하기 위한 취지라는 점에서 긍정적인 조치로 이해됨.

한편, 외국인등에 의한 부동산 시장 교란 가능성 및 내국인과의 형평성 문제는 주로 이른바 규제지역(투기과열지구·조정대상지역 등)의 주거용 부동산 등을 중심으로 논의되고 있으나, 각 개정안에 따르면 특정 지역의 주거용 부동산 등이 아닌 모든 지역·유형의 부동산등의 취득 계약에 대하여 허가제가 적용될 것으로 보임.

따라서, 부동산등 취득 계약에 대한 허가제 도입 여부와 관련하여 신고 관청의 허가가 필요한 부동산등의 범위를 입법목적 달성을 위한 필요 최소한의 범위로 규정하는 방안, 토지시장 개방 연혁 및 외국인의 국내 투자 장려 제도와의 정합성, 상호주의 원칙에 따라 외교·통상 분쟁이 유발되거나 우리나라 국민·법인의 해외 부동산 취득 등에 부정적인 영향이 발생할 가능성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 외국인등의 부동산등 취득 계약에 대하여 현행 신고제를 전면적 허가제로 전환하는 것은 제도 연혁, 분쟁 우려 및 개정 실익 등을 고려할 때 신중할 필요가 있다는 입장임.

구체적으로, 1997년 외환위기 이후 외국인의 투자유치를 촉진하고 다자간 투자 협상의 원만한 추진을 위해 국내 토지시장을 완전 개방한 제도 연혁을 고려할 필요가 있고,

현행 신고제가 허가제로 강화되는 경우, 양자 협정(FTA) 또는 다자 협정(WTO 협정) 등에 따른 외국인의 내국인 대우, 역진 방지(ratchet) 조항 등에 위반하여 조약 발효 시점보다 규제가 강화되고 차별이 발생하는바, 분쟁 발생 가능성이 있을 뿐 아니라 투자 불확실성 증대로 인해 외자 유치가 더욱 어려워질 수 있으며,

토지취득허가구역의 범위를 확대하려는 입법의원안 제9조제1항에 대한 의견과 유사하게 「부동산거래신고법」 제10조⁵²⁾에 근거하여 토지거래허가구역을 지정하고, 해당 토지거래허가구역에서의 외국인등의 주거용 부동산 취득을 허가대상으로 지정(예를 들어, 외국인등이 취득하는 아파트 용지를 허가대상으로 지정)함으로써 개정안의 입법목적 달성할 수 있다는 점에서, 외국인등의 부동산등 취득 계약에 대하여 현행 신고제를 전면적인 허가제로 전환하기 위한 개정 실익이 낮을 것으로 판단된다는 입장임.

(2) 외국인등의 부동산등 취득 허가 기준(강민국의원안 제9조제2항·제3항 및 이언주의원안·윤준병의원안 각 제8조제4항 및 제9조 삭제)

(가) 자기자금 요건 부여(강민국의원안 제9조제2항 신설)

강민국의원안 제9조제2항은 “부동산등취득의 허가를 받으려는 외국인등은 부동산의 취득가액 중 100분의 40 이상의 범위에서 일정 비율에 해당하는 금액 이상을 금융기관 등으로부터 차입한 자금 등을 제외한 자기자금으로 충당하여야 하며, 그 사실을 증빙할 수 있는 서류를 신고관청에 제출하여야 한다”고 규정하고 있음.

52) 「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)

외국인등의 경우 규제 사각지대를 악용하여 해외자금 불법 반입 및 편법 증여 등의 방식으로 부동산 취득자금에 적용되는 각종 금융규제 등을 회피할 가능성이 있고(16쪽 <표 8> 참고), 이로써 내국인이 이른바 ‘역차별’을 받거나 투기자본이 유입될 가능성 등이 거론되고 있음.

이에, 강민국의원안은 외국인등에게 부동산⁵³⁾ 취득가액의 40% 이상을 자기자금으로 충당하여야 하는 의무를 부여함으로써 내국인과 외국인 간 규제 형평성을 제고하고 부동산 시장의 안정을 도모하기 위한 취지로 이해되며, 외국인등에게 자료 제출 의무를 부여하는 것은 외국인등의 경우 각종 정보가 국내 행정·금융시스템과 연계되어 있지 않은바 신고 관청이 자기자금 충당 여부 등을 용이하게 확인할 수 있도록 함으로써 제도의 실효성을 높이기 위한 취지로 보임.

한편, 강민국의원안에 따르면, 외국인등이 부동산등을 취득하려는 경우 취득자의 국적, 부동산의 소재 지역 및 유형 등에 관계 없이 일률적으로 법률에 명시된 하한 이상의 자기자금 충당 조건이 부여될 것으로 보임.

이에 일률적인 자기자금 충당 의무로 인하여 상호주의와 충돌할 가능성, 탄력적인 정책 대응이 어려워질 가능성, 외국인등의 규제지역 외 부동산등 취득에 대한 과도한 규제가 될 가능성 등을 종합적으로 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

53) 강민국의원안 제9조제1항은 허가 대상을 “부동산등”으로 규정하고 있는 반면, 같은 조 제2항은 취득가액을 “부동산의 취득가액”이라고 규정하고 있어, 취득가액을 “부동산등”이 아닌 “부동산”을 기준으로 산정할 것인지, 또는 두 용어를 통일할 것인지 결정할 필요도 있을 것으로 보임.

또한, 제도 도입 시 외국인등이 자기자금 충당 사실을 증빙하는 자료를 거짓으로 제출하는 등 부정한 방법으로 신고관청의 허가를 받는 경우에 대하여 제재수단⁵⁴⁾을 명확히 마련하는 방안을 검토해볼 수 있을 것으로 보이며, 강민국의원안 제9조제2항과 유사하게 외국인등이 부동산을 취득하려는 경우 ‘자기자본’ 요건을 부여하려는 취지의 주진우의원안 제9조 제3항⁵⁵⁾을 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

(나) 부동산 거래질서 및 상호주의를 기준으로 허가 여부 결정

(이언주의원안·윤준병의원안 각 제8조제4항)

이언주의원안 제8조제4항은 “신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 해당 부동산등을 취득하는 것이 부동산 거래질서의 확립에 지장을 주거나 상호주의 원칙에 위배되지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다”고 규정하고 있고,

윤준병의원안 제8조제4항은 “신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 부동산등취득계약 체결이 부동산 거래질서를 저해하거나 상호주의 원칙에 위배된다고 인정하는 때에는 제1항에 따른 허가를 하여서는 아니

54) 현행 「부동산거래신고법」은 제9조제1항 위반에 대하여 벌칙을 규정하고 있는데, 강민국의원안 제9조제2항 위반의 경우에도 처벌이 가능한지 명확하게 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제26조(벌칙) ② 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

55) 「주진우의원안」

제9조(외국인등의 부동산거래 허가) ③ 외국인등이 부동산취득계약을 체결하기 위해서는 취득가액의 100분의 50 이상을 금융기관이나 제3자 등으로부터의 차입금이나 보증에 의한 자금조달을 제외한 자기자본으로 충당하여야 하며, 그 사실을 증빙하는 자료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 제출하여야 한다.

된다”고 규정하고 있는데,

각 개정안은 외국인등의 부동산등 취득 계약에 대하여 신고관청이 부동산 거래질서 및 상호주의 원칙 부합 여부 등을 기준으로 합리적인 허가 권한을 행사하도록 재량권의 범위를 규정하기 위한 취지로 이해됨.

한편, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제8조제4항의 경우 신고관청별로 일관적인 기준에 따라 허가가 이루어질 수 있도록 현행 「부동산거래 신고법」 제12조⁵⁶⁾의 토지거래허가 신청에 대한 허가기준 등을 참고하여

56) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제12조(허가기준) 시장·군수 또는 구청장은 제11조에 따른 허가신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 허가하여야 한다.

1. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당되지 아니하는 경우
 - 가. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우
 - 나. 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 경우
 - 다. 허가구역에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 대통령령으로 정하는 자가 그 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 경영하기 위하여 필요한 경우
 - 라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지를 수용하거나 사용할 수 있는 사업을 시행하는 자가 그 사업을 시행하기 위하여 필요한 경우
 - 마. 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법률에 따라 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자나 시행하려는 자가 그 사업에 이용하려는 경우
 - 바. 허가구역의 지정 당시 그 구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)·군 또는 인접한 특별시·광역시·특별자치시·시·군에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 경우나 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 하는 자가 그 사업에 이용하려는 경우
 - 사. 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 대통령령으로 정하는 용도에 이용하려는 경우
2. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우
 - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 도시·군계획이나 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 맞지 아니한 경우
 - 나. 생태계의 보전과 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해(危害)를 끼칠 우려가 있는 경우
3. 그 면적이 그 토지의 이용목적에 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

허가기준을 보다 명확하게 규정하는 방안을 검토해볼 수 있을 것으로 보인다.

(다) **현행 토지취득허가구역의 폐지 여부**(강민국의원안 제9조제3항 및 이언주의원안·윤준병의원안 각 제9조 삭제)

현행 「부동산거래신고법」 제9조제2항⁵⁷⁾에 따라, 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 토지취득허가구역의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 같은 조 제1항⁵⁸⁾에 따른 허가를 하여야 하는데, 이는 안보·문화유산·생태 등의 공익을 기준으로 일정 구역 내 외국인등의 토지취득에 대하여 규제를 강화하는 취지로 이해됨.

먼저, 강민국의원안 제9조제3항은 외국인등이 취득하려는 토지가 군사 기지 및 군사시설보호구역 등 일정 구역·지역(현행 토지취득허가구역과 동일함)에 있으면 신고관청으로 하여금 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에 한하여 허가를 할 수 있도록 규정하고 있는데,

57) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

58) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 “토지취득계약”이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. (단서 및 각 호 생략)

이는 강민국의원안 제9조제2항의 자기자금 충당 조건에 더하여 현행 토지취득허가구역의 지정 취지를 유지하려는 것으로 보인다는 점에서 긍정적인 조치로 보임.

한편, 현행 「부동산거래신고법」 제9조제1항에 따르면 외국인등은 토지취득허가구역의 토지를 ‘계약에 의하여 취득’하려는 경우 신고관청의 허가를 받아야 하고, 같은 법 제8조제2항⁵⁹⁾에 따르면 외국인등이 부동산등을 상속·경매 등 ‘계약 외의 원인으로 취득’한 때에는 신고관청에 신고만 하면 되나,

강민국의원안 제9조제3항에 따르면 현행 토지취득허가구역과 동일한 구역에서 외국인등이 부동산등을 ‘취득’하는 모든 경우에 허가제가 적용되도록 규정되어 있음.

다만, 강민국의원안 제26조제2항⁶⁰⁾의 벌칙 규정과 강민국의원안 제9조제3항에 따른 허가 의무를 위반하는 경우에 대해서는 벌칙이 규정되어 있지 않다는 점을 종합하여 보면, 강민국의원안 제9조제3항은 같은 조

59) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

60) 「강민국의원안」

제26조(벌칙) ② 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 부동산등취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 부동산등취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제1항과 마찬가지로 외국인등이 부동산등을 ‘계약에 의하여 취득’하려는 경우에 한하여 적용하려는 취지로 보이는바, 외국인등이 현행 토지취득허가구역과 동일한 구역에서 계약 외의 원인으로 토지를 취득하는 경우에는 현행과 같이 신고제가 유지되도록 규정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

다음, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제9조 삭제는 현행법 상 토지취득허가구역 지정 제도를 폐지하고 외국인등의 부동산등 취득 계약 허가 기준을 부동산거래질서 및 상호주의로 대체(이언주의원안·윤준병의원안 각 제8조제4항)하려는 것인데,

이와 관련하여 국가안보 등을 목적으로 하는 현행 토지취득허가구역 지정 제도는 부동산 투기 방지 등을 목적으로 하는 이언주의원안·윤준병의원안과 다른 성격의 제도로, 중국 정부의 대통령 관저 근처 토지 취득⁶¹⁾ 등을 고려할 때 현행 토지취득허가구역 지정 제도의 유지 필요성이 있다는 국토교통부의 의견을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

61) 2018년 12월 주한중국대사관이 서울특별시 용산구 일대의 4,162㎡(약 1,256평) 규모 11개 필지를 매입한 바 있음.

(3) 현행 「부동산거래신고법」 제3조 및 제8조와의 관계(강민국 의원안 제9조제1항, 이언주의원안·윤준병의원안 제8조제1항 및 제9조 삭제)

강민국의원안 제9조제1항에 따르면 「부동산거래신고법」 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등은 부동산등을 취득하는 계약(부동산등취득 계약)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 부동산등취득의 허가를 받아야 함.

이는 외국인등이 계약에 의하여 부동산등을 취득하려는 경우 현행법 제3조에 따른 부동산 거래 신고 및 제8조에 따른 외국인등의 부동산등 취득 계약 신고 규정의 적용을 배제하고 전면적으로 허가제가 적용되도록 하기 위한 규정으로 이해되는데,

강민국의원안 제9조제1항이 입법화되는 경우 현행법 제8조제1항에 따른 외국인등의 부동산등 취득 신고 규정은 사실상 사문화될 것으로 보인다는 점에서 현행법 제8조제1항의 유지 필요성에 대하여 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

한편, 이언주의원안·윤준병의원안 제8조제1항은 공통적으로 외국인 등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약을 체결하려는 경우 계약 체결 전 신고관청으로부터 허가를 받도록 규정하고 있는데,

해당 규정에 현행법 제3조에 따른 부동산 거래 신고의 적용을 배제한다는 규정이 없어 부동산등 취득 계약의 허가를 받은 외국인등은 사후적으로 부동산 거래 신고를 병행해야 할 것으로 보이는바, 이와 같은 이중 규제를 적용할지 여부에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

추가적으로, 이언주의원안 제8조의 조 제목은 현행법과 동일하게 “외국인등의 부동산 취득·보유 신고”를 유지하는 것으로 규정되어 있고, 윤준병의원안 제8조의 조 제목은 이를 “외국인등의 부동산등취득계약 허가”로 변경하려는 것인데,

두 개정안의 제8조는 공통적으로 현행법 제8조제1항에 따른 부동산등 취득 계약 신고제는 허가제로 전환하면서도, 같은 조 제2항에 따른 계약 외의 원인으로 인한 취득에 대한 신고제와 같은 조 제3항에 따른 계속 보유에 대한 신고제는 현행법과 동일하게 신고제를 유지하려는 것이므로, 조 제목에 허가와 신고가 모두 포함되도록 수정하는 방안을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

6. 외국인등의 주택 취득 규제 강화(강대식의원안·이언주의원안·윤준병의원안 각 제9조의2 신설 및 제26조)

현행	강대식의원안	이언주의원안	윤준병의원안
<신설>	<u>제9조의2(외국인등의 주택취득허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 주택을 취득하려는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 주택을 취득하는 계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 주택 취득의 허가를 받아야 한다.</u> 1. 준공인가 또는 사용승인 이후 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 주택일 것 2. 외국인등이 해당 주택에 실제로 거주할 예정임을 증빙하는 자료를 제출할 것 ② 제1항을 위반하여 체결한 주택취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.	<u>제9조의2(외국인등의 거주 의무 등) ① 대한민국 안의 주택을 취득한 외국인등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 3년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무 기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</u> ② 대한민국 안의 주택을 취득한 외국인등은 제1항에 따른 거주 의무를 이행하지 아니한 경우 해당 주택을 양도(매매·증여나 그 밖에 권리 변	<u>제9조의2(외국인등의 거주 의무 및 실태조사 등) ① 대한민국 내에 주소를 둔 주택을 취득한 외국인등은 3년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무 기간”이라 한다) 동안 해당 주택에서 거주하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.</u> ② 제1항에 따른 거주 의무를 이행하지 아니한 외국인등은 취득한 주택에 대하여 매매·양도·증여 또는 그 밖에 거래 변동을 수반하는 일체의

현행	강대식의원안	이언주의원안	윤준병의원안
	③ 신고관청은 제1항에 따른 허가를 받은 외국인등이 정당한 사유 없이 해당 주택에 실제로 거주하지 아니하는 경우 6개월 이내의 범위에서 기간을 정하여 허가된 내용대로 거주할 것을 권고할 수 있다. ④ 신고관청은 외국인등이 제3항에 따른 권고를 받고 기간 내에 실제로 거주하지 아니하는 경우에는 6개월 이내에 해당 주택을 처분할 것을 명할 수 있다. ⑤ 제4항에 따라 처분명령을 받은 외국인등은 해당 주택을 처분명령을 받은 날부터 3개월 이내에 처분하거나 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법	동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)할 수 없다. ③ 국토교통부장관은 대한민국안의 주택을 취득한 외국인등의 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 매년 1회 이상 거주실태 조사를 실시하여야 한다. 이 경우 실태조사의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	행위를 할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 경우에는 그러하지 아니할 수 있다. ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 거주 의무의 이행상태 및 위반사항 등을 점검하기 위하여 매년 1회 이상 실태조사를 실시하여야 한다. 이 경우 실태조사 방법과 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. ④ 제1항에 따른 거주 의무 이행에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

현행	강대식의원안	이언주의원안	윤준병의원안
	<u>따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등</u>		<u>위반하여 신고 관청의 허가를 받지 아니하고 부동산등취득계약을 체결하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받아 부동산등취득계약을 체결한 외국인등</u>
<신설>	2. 제9조의2제5항을 위반하여 처분명령을 받은 주택을 처분하지 아니하거나 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 처분을 위임하지 아니한 외국인등		2. 제9조의2제1항을 위반하여 거주 의무 기간 중에 실제로 거주하지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 거주한 것 처럼 기망(欺罔)한 외국인등
<신설>		③ 제9조의2제1항을 위반하여 거주 의무 기간 중에 실제로 거주하지 아니하거나 거주한 것으로 속인 외국인등은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	
③ · ④ (생략)	③ · ④ (현행과 같음)	④ · ⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음)	③ · ④ (현행과 같음)

강대식의원안, 이언주의원안 및 윤준병의원안 각 제9조의2는 외국인등의 국내 주택 취득과 관련하여 규제를 강화하려는 것으로, 강대식의원안은 외국인등이 주택을 취득하려는 경우 사전에 신고관청으로부터 주택 취득의 허가를 받도록 하는 주택 취득 허가제를 규정하고 있고, 이언주의원안과 윤준병의원안은 각각 외국인등이 국내 주택을 취득한 경우 거주 의무를 부여하려는 것임.

<표 17> 외국인등의 주택 취득 규제 강화 방안

구분	강대식의원안	이언주의원안	윤준병의원안	관련 개정안 (주진우의원안)
적용 대상	◦ 외국인등이 주택을 <u>취득하려는</u> 경우	◦ 대한민국 안의 주택을 취득한 외국인등	◦ 대한민국 내에 <u>주소를 둔</u> 주택을 취득한 외국인등	◦ <u>부동산취득계약을 체결한</u> 외국인등
허가제 전환	◦ 허가 요건 ① 신축 주택으로 한정 : 준공인가 또는 사용승인 이후 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 주택일 것(안 제9조의2제1항제1호) ② 허가 대상 주택에 실거주 : 실거주 예정 증빙자료 제출(안 제9조의2제1항제2호)			
거주 의무		◦ 거주 의무기간(3년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간) 동안 <u>계속하여</u> 해당 주택에 거주 ◦ 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우, 예외	◦ 거주 의무기간(3년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간) 동안 해당 주택에 거주 ◦ 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우, 예외	◦ 계약체결일부터 1년 이상 국내 체류 ◦ 취득계약 체결 후 6개월 이내 전입 신고

구분	강대식의원안	이언주의원안	윤준병의원안	관련 개정안 (주진우의원안)
제재	◦ 정당한 사유 없이 실거주하지 아니하는 경우 <u>거주 권고</u> ◦ 거주 권고를 받고 실거주하지 아니하는 경우 해당 주택 <u>처분명령</u> - 처분명령을 받은 외국인등은 처분명령을 받은 날부터 3개월 이내에 해당 주택을 처분하거나 한국자산관리공사에 처분위임	◦ 거주 의무 미이행 시 <u>양도*</u> 불가 * <u>매매·중여, 그 밖에 권리 변동</u>을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 제외	◦ 거주 의무 미이행 시 <u>매매·양도·중여 또는 그 밖에 거래 변동</u>을 수반하는 <u>일체의 행위</u> 불가 ◦ 대통령령으로 정하는 부득이한 경우, 예외	
	◦ 처분명령을 받은 주택을 처분하지 아니하거나 한국자산관리공사에 처분을 위임하지 아니한 자에게 <u>2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금</u> 부과	◦ 거주 의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하거나 거주한 것으로 속인 외국인등에게 <u>1년 이하 징역 / 1천만원 이하 벌금</u> 부과	◦ 거주 의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 거주한 것처럼 기망한 외국인등에게 <u>2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금</u> 부과	
조사	◦ 신고관청은 필요하다고 인정되는 경우, 주택을 취득한 외국인등에 대하여 보고 또는 자료 제출 명령, 해당 주택 이용상황 조사 실시 가능	◦ 국토교통부장관은 대한민국 안의 주택을 취득한 외국인등의 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 매년 1회 이상 거주 실태 <u>조사 의무적 실시</u>	◦ 국토교통부장관은 거주 의무의 이행상태 및 위반사항 등을 점검하기 위하여 매년 1회 이상 실태 <u>조사 의무적 실시</u>	

(1) 외국인등의 주택 취득에 대한 허가제 도입

(강대식의원안 제9조의2 신설 및 제26조제2항)

강대식의원안 제9조의2는 현행 「부동산거래신고법」 제3조⁶²⁾에 따른

62) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도

부동산 거래 신고 제도와 같은 법 제8조⁶³⁾에 따른 외국인등의 부동산등 취득 신고 제도에도 불구하고, 외국인등이 국내 주택을 취득하는 계약을 체결하려는 경우 사전에 신고관청의 허가를 받도록 함으로써, 외국인등의 주택 취득에 대하여 현행 신고제를 허가제로 전환하려는 것임.

보다 구체적으로, 외국인등이 주택⁶⁴⁾을 취득하려는 경우 ① 준공인가 또는 사용승인 이후 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 주택(이하 “신축 주택”이라 함)일 것, ② 외국인등이 해당 주택에 실제로 거주할 예정임을 증빙하는 자료를 제출할 것의 두 가지 요건을 모두 갖추어 주택을 취득하는 계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 주택 취득의 허가(이하 “외국인등의 주택 취득 허가”라 함)를 받도록 하고(강대식의원안 제9조의2제1항),

외국인등의 주택 취득 허가를 받은 외국인등이 정당한 사유 없이 해당 주택에 실제로 거주하지 아니하는 경우 신고관청이 6개월 이내의 범위

행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 “신고관청”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

63) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

64) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 주택(「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 같다)에 대하여 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다.

에서 기간을 정하여 허가된 내용대로 거주할 것을 권고(이하 “거주 권고”라 함)할 수 있도록 하며(강대식의원안 제9조의2제3항),

신고관청은 외국인등이 거주 권고를 받고 기간 내에 실제로 거주하지 아니하는 경우에는 6개월 이내에 해당 주택을 처분할 것을 명(이하 “처분 명령”이라 함)할 수 있도록 규정되어 있음(강대식의원안 제9조의2제4항).

처분명령을 받은 외국인등에게는 해당 주택을 처분명령을 받은 날부터 3개월 이내에 처분하거나 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 함)에 처분을 위임하여야 하는 의무가 부여되고(강대식의원안 제9조의2제5항),

해당 의무를 위반하여 처분명령을 받은 주택을 처분하지 아니하거나 한국자산관리공사에 처분을 위임하지 아니한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지게 됨(강대식의원안 제26조제2항제2호).

종합적으로 강대식의원안 제9조의2는 외국인등이 계약에 의하여 주택을 취득하려는 경우 신축 주택 취득과 실거주 여부 증빙 요건을 충족하여야 주택취득 허가를 받을 수 있도록 규정하고, 이에 대한 신고관청의 관리·감독 권한을 부여하려는 것임.

외국인등의 경우 다주택자 여부를 확인하기 어려운 측면이 있어 규제를 회피하여 이른바 실거주 목적 외의 주택을 취득할 가능성이 존재하고, 이를 통해 과도한 시세차익 또는 임대수익을 거두거나 주택 가격을 자극할 가능성이 있는바,

강대식의원안 제9조의2는 내국인과 외국인 간 규제 형평성을 제고하고 외국인등의 주택 취득으로 인한 국내 주택 시장 교란 가능성을 최소화하여 부동산 시장의 안정을 달성하려는 취지라는 점에서 긍정적인 입법 조치로 보이며,

일정 범위의 외국인에 대하여 자국 부동산 취득 시 외국인투자심의회의 사전 승인을 거치도록 하고 신축 주택 외 기존 주택의 취득을 원칙적으로 제한하고 있는 호주의 사례(18쪽 <표 9>) 등을 참고할 수 있을 것으로 보임.

한편, 강대식의원안 제9조의2는 외국인등에 한하여 주택 취득 규제를 강화하려는 것이라는 점에서 주택 시장 안정 필요성과 아울러 상호주의에 따른 분쟁 발생 가능성 및 우리나라 국민·법인 등의 해외 부동산 취득 등에 부정적인 영향이 발생할 가능성 등을 종합적으로 고려하여 입법화 여부를 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

추가적으로, 강대식의원안 제9조의2제1항은 현행 「부동산거래신고법」 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 계약에 의하여 주택을 취득하려는 경우 일정 요건을 갖추어 신고관청으로부터 허가를 받도록 규정하고 있음.

이와 관련하여, 현행 「부동산거래신고법」 제9조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 외국인등이 토지취득허가구역에서 계약에 의하여 주택을 취득하려는 경우 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 하나, 같은 항 각 호 외의 부분 단서⁶⁵⁾는 같은 법 제11조⁶⁶⁾에 따른 토지거래계약허가를 받은 경우에는 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받지 않아도 되도록 규정하여 규제가 중복적으로 적용되지 않도록 방지하고 있다는 점에서,

강대식의원안 제9조의2가 입법화되는 경우 현행법 제9조제1항 각 호 외의 부분 단서와 유사하게 외국인등이 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 신고관청으로부터 별도의 허가를 받지 않아도 된다는 사항을

65) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 “토지취득계약”이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

66) 「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.

장대식의원안 제9조의2제1항에 규정하는 방안에 대하여 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 자국민에 대한 주택공급량을 확보하기 위해 외국인의 경우 신규 주택만 취득을 허용하는 호주의 사례와 유사한 제도를 도입하려는 것은 기대효과 등에 대하여 추가적인 분석이 필요하고,

그 외 사전 허가, 실거주 의무, 거주 권고 및 처분명령 등의 규정은 수도권 지역 등을 외국인등 토지취득허가구역으로 지정하려는 임태영 의원안 제9조제1항에 대한 의견과 마찬가지로 현행 「부동산거래신고법」 제10조에 따른 ‘토지거래허가구역’⁶⁷⁾ 지정으로 갈음이 가능하다는 입장으로,

외국인등을 허가 대상으로 특정하여 토지거래허가구역을 지정하는 경우 사전에 허가받을 의무 및 실거주 의무⁶⁸⁾가 발생하고, 연 1회 조사

67) 「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 제11조 제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다.
(후단 생략)

68) 「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.

제12조(허가기준) 시장·군수 또는 구청장은 제11조에 따른 허가신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 허가하여야 한다.

1. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당되지 아니하는 경우
가. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우

를 통해 실거주 의무 불이행을 확인하면 3개월 이내의 기간을 주어 이행을 명할 수 있으며⁶⁹⁾,

불이행 확인 시 이행강제금 부과가 가능⁷⁰⁾하고 청문을 거쳐 허가취소 처분⁷¹⁾을 할 수 있다는 점에서 강대식의원안 제9조의6제4항에 따른 처분 명령과 동일한 효과를 확보할 수 있다는 의견임.

(2) 주택을 취득한 외국인등에 거주 의무 부여(이언주의원안 제9조의2 제1항·제2항 및 제26조제3항 각 신설, 윤준병의원안 제9조의2제1항·제2항·제4항 및 제26조제2항제2호 각 신설)

이언주의원안 제9조의2제1항·제2항과 윤준병의원안 제9조의2제1항·제2항·제4항은 국내 주택을 취득한 외국인등에 대하여 일정 거주 의무기

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」
제14조(토지 이용에 관한 의무 등)

② 법 제17조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 법 제12조제1호가목부터 다목까지의 목적으로 허가를 받은 경우: 토지 취득일부터 2년

69) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제18조(이행강제금) ① 시장·군수 또는 구청장은 제17조제1항에 따른 토지의 이용 의무를 이행하지 아니한 자에 대하여는 상당한 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 명할 수 있다. (단서 생략)

70) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제18조(이행강제금) ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 이행명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액의 이행강제금을 부과한다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

71) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제21조(제재처분 등) 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 제11조에 따른 허가 취소 또는 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.

2. 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받은 자가 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 자

간(3년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간) 동안 해당 주택에 거주할 의무를 부여하고, 거주 의무를 미이행하는 경우 매매·양도·증여 등 권리 변동⁷²⁾을 수반하는 행위를 제한하려는 것이며,

이언주의원안 제26조제3항과 윤준병의원안 제26조제2항제2호는 거주 의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하거나 거주한 것처럼 기망한 외국인등에 대하여 벌칙을 부과할 수 있도록 규정하려는 것임.

외국인등의 경우 다주택자 여부를 확인하기 어려운 측면이 있어 규제를 회피하여 이른바 실거주 목적 외의 주택을 취득할 가능성이 존재하고, 이를 통해 과도한 시세차익 또는 임대수익을 거두거나 주택 가격을 자극할 가능성이 있는바,

이언주의원안·윤준병의원안은 외국인등이 국내 부동산 중 주택을 취득하는 경우 이른바 실거주 목적의 주택만 취득할 수 있도록 제한하려는 것으로, 내국인과 외국인 간 규제 형평성을 제고하고 외국인등의 주택 취득으로 인한 국내 주택 시장 교란 가능성을 최소화하여 부동산 시장의 안정을 달성하려는 취지라는 점에서 긍정적인 입법조치로 보이며,

외국인이 취득한 주거용 부동산에 대하여 거주·임대 등으로 사용되지

72) 윤준병의원안 제9조의2제2항은 거주 의무를 이행하지 아니한 외국인등에 대하여 제한되는 행위를 “매매·양도·증여 또는 그 밖에 거래 변동을 수반하는 일체의 행위”라고 규정하고 있는데, 이 중 “거래 변동”은 “권리 변동”을 의미하는 것으로 이해됨.

않은 공실 기간이 기준연도별 183일 이상인 경우 공실세(a vacancy fee)를 부과하는 호주 사례⁷³⁾와 부동산취득계약을 체결하려는 외국인등에 대하여 국내 체류 의무를 부여하려는 주진우의원안 제9조⁷⁴⁾ 등을 참고할 수 있을 것으로 보임.

한편, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제9조의2는 외국인등에 한하여 주택 취득 규제를 강화하려는 것이라는 점에서 주택 시장 안정 필요성과 아울러 상호주의에 따른 분쟁 발생 가능성 및 우리나라 국민·법인 등의 해외 부동산 취득 등에 부정적인 영향이 발생할 가능성 등을 종합적으로 고려하여 입법화 여부를 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

추가적으로, 이언주의원안·윤준병의원안이 입법화되는 경우 다음과 같은 점을 함께 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

첫째, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제9조의2제1항⁷⁵⁾은 국내 주택을

73) Australian Government Taxation Office(최종 검색일: 2025. 11. 10.),
<<https://www.ato.gov.au/individuals-and-families/investments-and-assets/foreign-resident-investments/foreign-investment-in-australia/vacancy-fee-return-for-foreign-owners>>

74) 「주진우의원안」

제9조(외국인등의 부동산거래 허가) ① 제3조에도 불구하고 외국인등은 부동산을 취득하는 계약(이하 “부동산취득계약”이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

② 외국인등이 부동산취득계약(제3조제1항제2호 및 제3호에 따른 계약은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 체결하기 위해서는 계약의 체결일부터 1년 이상 대한민국에 체류하여야 한다.

⑤ 외국인등은 부동산취득계약을 체결한 후 6개월 이내에 「주민등록법」 제16조에 따라 전입 신고를 하여야 한다.

75) 「이언주의원안」

제9조의2(외국인등의 거주 의무 등) ① 대한민국 안의 주택을 취득한 외국인등은 대통령령으로

취득한 외국인등에 대하여 거주 의무를 부여하고, 이언주의원안·윤준병 의원안 각 제9조의2제2항⁷⁶⁾은 거주 의무를 이행하지 아니한 외국인등에 대하여 매매·양도·증여 등 권리 변동에 수반하는 행위를 제한하려는 것으로,

종합적으로, 분양가상한제 적용주택 등의 입주자에 대하여 ‘거주 의무 기간’(이른바 ‘실거주 의무기간’)을 부여하고 거주 의무를 이행하지 아니한 경우 해당 주택을 양도(매매·증여나 그 밖에 권리 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외함)할 수 없도록 규정한 「주택법」 제57조의2⁷⁷⁾와 유사한 의무와 제한을 규정하고 있는 것으로 보임.

정하는 바에 따라 3년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다)동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

「윤준병 의원안」

제9조의2(외국인등의 거주 의무 및 실태조사 등) ① 대한민국 내에 주소를 둔 주택을 취득한 외국인등은 3년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다)동안 해당 주택에서 거주하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

76) 「이언주의원안」

제9조의2(외국인등의 거주 의무 등) ② 대한민국 안의 주택을 취득한 외국인등은 제1항에 따른 거주 의무를 이행하지 아니한 경우 해당 주택을 양도(매매·증여나 그 밖에 권리 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)할 수 없다.

「윤준병 의원안」

제9조의2(외국인등의 거주 의무 및 실태조사 등) ② 제1항에 따른 거주 의무를 이행하지 아니한 외국인등은 취득한 주택에 대하여 매매·양도·증여 또는 그 밖에 거래 변동에 수반하는 일체의 행위를 할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

77) 「주택법」

제57조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택의 입주자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조 및 제57조의3에서 “거주 의무자”라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 3년 이내(제4호에 따른 토지임대부 분양주택의 경우에는 최초 입주가능일을 말한다)에 입주하여야 하고, 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 5년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다. (각 호 생략)

② 거주 의무자는 제1항에 따른 거주 의무를 이행하지 아니한 경우 해당 주택을 양도(매매·

그런데, 「주택법」 제57조의2에 따른 입주자의 거주 의무 등은 소재지·유형 등의 특성을 고려할 때 시세차익 발생 가능성이 높은 분양가상한제 적용주택 등의 입주자에 적용되는 반면, 이연주의원안·윤준병의원안 각 제9조의2에 따른 외국인등의 거주 의무 등은 국내 모든 지역·유형의 주택 취득 시 적용되는 규제라는 점에서,

외국인등의 거주 이전의 자유 및 재산권 행사 권리가 필요 이상으로 제한될 가능성 등을 고려하여 외국인등의 거주 의무 등이 적용되는 주택의 범위를 입법목적 달성을 위한 필요최소한의 범위로 규정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

둘째, 앞에서 살펴본 바와 같이 이연주의원안·윤준병의원안 각 제8조는 외국인등이 부동산등취득‘계약’을 체결하려는 경우 현행 신고제를 허가제로 전환하려는 것인데, 이연주의원안·윤준병의원안 각 제9조의2에 따른 거주 의무 등은 주택을 ‘취득’한 외국인등에 적용된다는 점에서 주택을 ‘계약 외의 원인’으로 취득하는 경우에도 적용되는 것으로 이해됨.

현행 「부동산거래신고법」 제8조제2항⁷⁸⁾에 따르면, 부동산등을 취득할 수 있는 계약 외의 원인으로는 상속·경매, 그 밖에 대통령령⁷⁹⁾으로

증여나 그 밖에 권리 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다)할 수 없다. (단서 생략)

78) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

정하는 원인이 있으며, 외국인등이 계약 외의 원인으로 부동산등을 취득한 때에는 신고관청에 신고만 하면 되나,

이언주의원안·윤준병의원안 각 제9조의2를 적용하면 외국인등이 계약 외의 원인으로 주택을 취득한 때에도 거주 의무가 부여되고 거주 의무를 미이행하는 경우 권리 변동을 수반하는 행위가 제한될 수 있는바, 이와 같이 외국인등이 계약 외의 원인으로 주택을 취득한 때에도 거주 의무 등이 부여되도록 규정할지 여부에 대하여 적정 규제 범위를 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

셋째, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제9조의2제1항⁸⁰⁾은 외국인등의 거주 의무를 유사하게 규정하고 있으면서도, 이언주의원안은 「주택법」 제57조의2제1항⁸¹⁾과 유사하게 ‘계속하여’ 거주 의무 대상 주택에 거주하

79) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제5조(외국인등의 부동산 취득 신고 등) ② 법 제8조제2항에서 “대통령령으로 정하는 계약 외의 원인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따른 환매권의 행사
2. 법원의 확정판결 / 3. 법인의 합병 / 4. 건축물의 신축·증축·개축·재축

80) 「이언주의원안」

제9조의2(외국인등의 거주 의무 등) ① 대한민국 안의 주택을 취득한 외국인등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 3년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다)동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

「윤준병의원안」

제9조의2(외국인등의 거주 의무 및 실태조사 등) ① 대한민국 내에 주소를 둔 주택을 취득한 외국인등은 3년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다)동안 해당 주택에서 거주하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

81) 「주택법」

제57조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택의 입주자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조 및 제57조의3에서 “거주 의무자”

도록 규정하고 있는 반면, 윤준병의원안은 ‘계속하여’라는 요건을 부과하고 있지 않은 차이가 있음.

이언주의원안은 외국인등에게 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 거주 의무 대상 주택에 연속적으로 거주하도록 규정함으로써, 실수요자의 주택 취득을 유도하고 거주 의무의 실효성을 확보하기 위한 것으로 보이며, 윤준병의원안은 실수요자의 주택 취득을 유도하면서도 거주 이전의 자유 침해 가능성을 최소화하기 위한 취지로 보이는데,

외국인등이 거주 의무 대상 주택에 ‘계속하여’ 거주하도록 규정할지 여부에 대하여 주택 시장 안정 등의 공익과 거주 이전의 자유 등 보호법익과의 균형을 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

넷째, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제9조의2제1항은 주택을 취득한 ‘외국인등’에게 거주 의무를 부여하고 있는데, 현행 「부동산거래신고법」에 따른 ‘외국인등’⁸²⁾에는 개인 외에도 외국 국적의 법인, 단체, 정

라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 3년 이내(제4호에 따른 토지임대부 분양주택의 경우에는 최초 입주가능일을 말한다)에 입주하여야 하고, 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 5년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. (단서 및 각 호 생략)

82) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “외국인등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 개인·법인 또는 단체를 말한다.

가. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인

나. 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체

다. 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체

라. 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체

부 또는 국제기구 등이 모두 포함되는바, 거주 의무가 적용되는 범위를 자연인인 ‘외국인’으로 한정하는 방안 등을 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 국내 주택을 취득하는 외국인등에게 거주 의무를 부여하려는 이언주의원안·윤준병의원안 제9조의2와 관련하여 외국인등의 주택 취득에 대한 허가제를 도입하려는 강대식의원안 제9조의2에 대한 의견과 유사하게 현행 「부동산거래신고법」 제10조에 따른 ‘토지거래허가구역’⁸³⁾ 지정을 통해 개정 목적 달성이 가능하다는 입장으로,

외국인등을 허가 대상으로 특정하여 토지거래허가구역을 지정하는 경우 사전에 허가받을 의무 및 실거주 의무⁸⁴⁾가 발생하고, 연 1회 조사

마. 가목에 해당하는 사람이나 나목에 해당하는 법인 또는 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나
의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체

바. 외국 정부 / 사. 대통령령으로 정하는 국제기구

83) 「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 제11조 제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다.
(후단 생략)

84) 「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.

제12조(허가기준) 시장·군수 또는 구청장은 제11조에 따른 허가신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 허가하여야 한다.

1. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당되지 아니하는 경우

가. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제14조(토지 이용에 관한 의무 등) ② 법 제17조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

를 통해 실거주 의무 불이행을 확인하면 3개월 이내의 기간을 주어 이행을 명할 수 있으며⁸⁵⁾,

불이행 확인 시 이행강제금 부과가 가능⁸⁶⁾하고 청문을 거쳐 허가취소 처분⁸⁷⁾을 할 수 있다는 점에서 거주 의무 부여를 위한 개정 실익이 크지 않을 것으로 판단된다는 의견임.

(3) 주택을 취득한 외국인등에 대한 조사 권한 또는 의무 부여

(강대식의원안 제9조의2제6항 신설, 이언주의원안·윤준병의원안 제9조의2제3항 각 신설)

강대식의원안 제9조의2제6항은 신고관청으로 하여금 필요하다고 인정되는 경우에는 주택을 취득한 외국인등에 대하여 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있도록 하고, 그 소속 공무원으로 하여금 해당 주택의 이용상황을 조사하게 할 수 있도록 규정하고 있으며,

-
1. 법 제12조제1호가목부터 다목까지의 목적으로 허가를 받은 경우: 토지 취득일부터 2년
- 85) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」
제18조(이행강제금) ① 시장·군수 또는 구청장은 제17조제1항에 따른 토지의 이용 의무를 이행하지 아니한 자에 대하여는 상당한 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 명할 수 있다.
(단서 생략)
- 86) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」
제18조(이행강제금) ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 이행명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액의 이행강제금을 부과한다.
③ 시장·군수 또는 구청장은 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
- 87) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」
제21조(제재처분 등) 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 제11조에 따른 허가 취소 또는 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.
2. 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받은 자가 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 자

이언주의원안 제9조의2제3항은 국토교통부장관으로 하여금 대한민국의 주택을 취득한 외국인등의 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 매년 1회 이상 거주실태 조사를 실시하도록 의무를 부여하고 있으며,

윤준병의원안 제9조의2제3항은 이언주의원안 제9조의2제3항과 유사하게 국토교통부장관으로 하여금 윤준병의원안 제9조의2제1항에 따른 거주 의무의 이행상태 및 위반사항 등을 점검하기 위하여 매년 1회 이상 실태조사를 실시하도록 의무를 부여하고 있음.

<표 18> 주택을 취득한 외국인등에 대한 조사 권한 또는 의무 부여 방안

구분	강대식의원안	이언주의원안	윤준병의원안
주체	◦ 신고관청	◦ 국토교통부장관	◦ 국토교통부장관
목적		◦ 대한민국 안의 주택을 취득한 외국인등의 실제 거주 여부 확인	◦ 거주 의무의 이행상태 및 위반사항 등 점검
내용	◦ 주택을 취득한 외국인등에 대하여 보고 또는 자료 제출 명령, 해당 주택 이용상황 조사	◦ 거주실태 조사	◦ 실태조사
의무 여부	◦ 재량	◦ 의무	◦ 의무
주기	◦ 필요하다고 인정되는 경우	◦ 매년 1회 이상	◦ 매년 1회 이상

각 개정안은 신고관청 또는 국토교통부장관이 국내 주택을 취득한 외국인등의 거주 의무 이행 여부 등을 확인하고 이에 대한 필요한 조치를 취할 수 있도록 행정청의 관리·감독 권한을 뒷받침하고,

이에 더하여 국토교통부장관의 거주실태 조사를 의무화하려는 이언주 의원안·윤준병의원안의 경우 국토교통부장관의 책임성을 제고하려는 것으로 이해되는바,

주택을 취득한 외국인등에게 거주의무를 부여하려는 각 개정안의 입법화를 전제로 타당한 조치로 보이며, 구체적으로 어떠한 행정기관에 어느 범위의 권한·책임을 부여할 것인지에 대하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

추가적으로, 강대식의원안 제9조의2제6항은 신고관청이 필요하다고 인정되는 경우에는 소속 공무원으로 하여금 해당 주택의 이용상황을 조사하게 할 수 있도록 규정하고 있는데,

행정조사에 관한 기본원칙과 행정조사의 방법 및 절차 등에 관한 공통적인 사항을 규정하고 있는 「행정조사기본법」 제11조제3항⁸⁸⁾을 고려하여, 현장조사를 하는 소속 공무원의 증표 제시 의무를 규정하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 각 개정안과 관련하여 앞서 제시된 의견과 유사하게

88) 「행정조사기본법」

제11조(현장조사) ① 조사원이 가택·사무실 또는 사업장 등에 출입하여 현장조사를 실시하는 경우에는 행정기관의 장은 다음 각 호의 사항이 기재된 현장출입조사서 또는 법령등에서 현장조사시 제시하도록 규정하고 있는 문서를 조사대상자에게 발송하여야 한다. (각 호 생략)

③ 제1항 및 제2항에 따라 현장조사를 하는 조사원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 조사대상자에게 내보여야 한다.

현행 「부동산거래신고법」 제10조⁸⁹⁾에 근거하여 외국인등을 허가 대상으로 특정하여 토지거래허가구역을 지정하는 경우 실거주 의무가 발생하고,

이 경우 「부동산거래신고법」 제17조제2항과 같은 법 시행규칙 제18조 제1항⁹⁰⁾에 따라 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약을 허가받은 자가 허가받은 목적대로 이용하고 있는지를 매년 1회 이상 조사하도록 규정되어 있는바, 추가적인 조사 권한·의무를 부여하기 위한 개정 실익이 크지 않을 것으로 판단된다는 의견임.

89) 「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 제11조 제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다.
(후단 생략)

90) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제17조(토지 이용에 관한 의무 등) ② 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약을 허가받은 자가 허가받은 목적대로 이용하고 있는지를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 한다.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」

제18조(토지의 개발·이용 등의 실태조사) ① 허가관청은 법 제17조제2항에 따라 매년 1회 이상 토지의 개발 및 이용 등의 실태를 조사하여야 한다.

7. 국토교통부장관 등이 관리·제공할 수 있는 외국인 부동산 취득현황의 범위 구체화(강대식의원안 제24조제1항)

현행	강대식의원안
제24조(부동산정책 관련 자료 등 종합관리) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 적절한 부동산 정책의 수립 및 시행을 위하여 부동산 거래상황, 주택 임대차 계약상황, 외국인 부동산 취득현황, 부동산 가격 동향 등 이 법에 규정된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하고, 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.	제24조(부동산정책 관련 자료 등 종합관리) ① ----- ----- ----- -----지역별·용도별 취득현황 ----- ----- -----.
② · ③ (생략)	② · ③ (현행과 같음)

현행 「부동산거래신고법」 제24조제1항은 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장(이하 “국토교통부장관 등”이라 함)이 적절한 부동산정책의 수립 및 시행을 위하여 ‘외국인 부동산 취득현황’ 등에 관한 정보를 종합적으로 관리하고, 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다고 규정하고 있는데,

강대식의원안 제24조제1항은 국토교통부장관 등이 관리·제공할 수 있는 ‘외국인 부동산 취득현황’을 ‘외국인 부동산 지역별·용도별 취득현황’으로 변경하는 것으로,

국민의 알 권리 등을 고려하여 외국인 부동산 취득현황 관리·제공 범위를 보다 구체화하려는 취지로 이해되는 한편, 관리 범위가 ‘지역별·용도별’ 취득현황으로 한정될 가능성을 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 매년 5월말과 11월말 두 차례에 걸쳐 외국인의 국내 토지 및 주택 보유 현황을 발표하고 있고, 해당 통계자료를 통해 토지의 지목별 소유 현황, 주택종류별 보유 현황 및 지역별 보유 현황 등을 공표하고 있으므로, 개정실익이 크지 않을 것으로 보인다는 의견임.

8. 벌칙 및 과태료(엄태영의원안 제28조제4항, 강대식의원안 제26조제2항, 강민국의원안 제26조제2항, 이언주의원안 제26조제2항·제3항 및 제28조제4항 삭제, 윤준병의원안 제26조제2항 및 제28조제4항 삭제)

현행	임태영의원안	강대식의원안	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
제26조(별 칙)	제26조(별 칙)	제26조(별 칙)	제26조(별 칙)	제26조(별 칙)	제26조(별 칙)
① (생략)	① ~ ④ (현행과 같음)	① (현행과 같음)	① (현행과 같음)	① (현행과 같음)	① (현행과 같음)
② 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인 등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.		② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는-----	② -----	② 제8조제1항에-----	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당자는-----
<신설>		-----.	부동산등권취득계약을-----	부동산취득계약을-----	-----.
			부동산등권취득계약을-----	부동산취득계약을-----	
			-----	-----	
			-----	-----	
			-----	-----	
			-----	-----	
			-----	-----	
			-----.	-----.	
		1. 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외			1. 제8조제1항을 위반하여 신고관청의 허가를 받지 아니하고 부동산등권취득계약을 체결하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으

현	행	임태영의원안	강대식의원안	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
			<u>국인등</u>			<u>로 허가를 받아 부동산 등 취득 계약을 체결한 외국인등</u>
<u><신 설></u>			2. 제9조의2 제 5 항 을 위 반 하 여 처 분 명 령 을 받은 주택을 처 분 하 지 아 니 하 거 나 「한 국 자 산 관 리 공 사 설 립 등 에 관 한 법 률」 에 따 라 설 립 된 한 국 자 산 관 리 공 사 에 처 분 을 위 임 하 지 아 니 한 외 국 인 등			2. 제9조의2 제 1 항 을 위 반 하 여 거 주 의 무 기 간 중 에 실 제 로 거 주 하 지 아 니 하 거 나 거 짓 또 는 그 밖 의 부 정 한 방 법 으 로 거 주 한 것 처 럼 기 망 (欺罔) 한 외 국 인 등
<u><신 설></u>					③ 제9조의2 제 1 항 을 위 반 하 여 거 주 의 무 기 간 중 에 실 제 로 거 주 하 지 아 니 하 거 나 거 주 한 것 으 로 속 인 외 국 인 등 은 1 년 이 하 의 징 역 또 는 1 천 만 원 이 하 의 벌 금 에 처 한 다.	

현행	임태영의원안	강대식의원안	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
③·④ (생략)		③·④ (현행과 같음)	③·④ (현행과 같음)	④·⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음)	③·④ (현행과 같음)
제28조(과태료) ① ~ ③ (생략)	제28조(과태료) ① ~ ③ (생략)	제28조(과태료) ① ~ ⑥ (현행과 같음)	제28조(과태료) ① ~ ⑥ (현행과 같음)	제28조(과태료) ① ~ ③ (현행과 같음)	제28조(과태료) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제8조제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. <신설>	④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는----- ----- ----- ----- ----- -----.			<삭제>	<삭제>
<신설>	1. 제8조제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자				
	2. 제8조제4항에 따른 취득자금의 출처 및 증빙 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자				
⑤·⑥ (생략)	⑤·⑥ (현행과 같음)			⑤·⑥ (현행과 같음)	⑤·⑥ (현행과 같음)

각 개정안의 벌칙 또는 과태료 규정은 외국인등의 부동산등 취득에 대하여 신고제를 허가제로 전환하거나 거주 의무 등을 부여하는 각 개정 규정 간 정합성을 유지하고 제도 개편의 실효성을 확보하기 위해 필요한 입법조치로 보이며, 개정 범위와 내용 등에 맞추어 조정될 필요가 있을 것으로 보임.

추가적으로, “부동산등취득의 허가를 받으려는 외국인등은 부동산의 취득가액 중 100분의 40 이상의 범위에서 일정 비율에 해당하는 금액 이상을 금융기관 등으로부터 차입한 자금 등을 제외한 자기자금으로 충당하여야 하며, 그 사실을 증빙할 수 있는 서류를 신고관청에 제출하여야 한다”고 규정한 강민국의원안 제9조제2항과 관련하여,

해당 규정이 입법화되는 경우, 앞서 검토한 바와 같이 외국인등이 자기 자금 충당 사실을 증빙하는 자료를 거짓으로 제출하는 등 부정한 방법으로 신고관청의 허가를 받는 경우에 대하여 제재수단을 명확히 마련하는 방안을 검토해볼 수 있을 것으로 보임.

9. 부칙

강대식의원안· 엄태영의원안	강민국의원안	이언주의원안	윤준병의원안
이 법은 공포 후 <u>6개월</u> 이 경과한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) 이 법은 공포 후 <u>6개월</u> 이 경과한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) 이 법은 공포 후 <u>6개월</u> 이 경과한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) 이 법은 공포 후 <u>6개월</u> 이 경과한 날부터 시행한다.
	제2조(외국인등의 부동산등거래허가에 관한 적용례) 제9조의 개정규정은 이 법 시행 이후 외국인등이 부동산등을 취득하려는 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.	제2조(외국인등의 부동산거래허가에 관한 적용례) 제8조의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 외국인등이 부동산등을 취득하는 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.	제2조(외국인등의 부동산등취득계약 허가에 관한 적용례) 제8조의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 외국인등이 부동산등을 취득하는 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.
		제3조(외국인등의 거주 의무에 관한 적용례) 제9조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 외국인등이 주택을 취득하는 경우부터 적용한다.	제3조(외국인등의 거주 의무 및 실태조사 등에 관한 적용례) 제9조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 외국인등이 주택을 취득하는 경우부터 적용한다.

각 개정안의 부칙은 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 정하고 있는데, 제도 운영을 위한 하위 법령의 정비 및 신고관청 등의 준비기간 등을 고려하여 시행일을 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

강민국의원안·이언주의원안·윤준병의원안 각 부칙 제2조는 외국인등의 부동산등 취득을 현행 신고제에서 허가제로 전환하는 각 개정규정(강민국의원안 제9조, 이언주의원안·윤준병의원안 각 제8조)에 대하여 허가제가 적용되는 시점에 대한 적용례를 규정하고 있고,

이언주의원안 부칙 제3조는 이언주의원안 제9조의2의 개정규정에 따른 외국인등의 거주 의무에 관한 적용례를, 윤준병의원안 부칙 제3조는 윤준병의원안 제9조의2의 개정규정에 따른 외국인등의 거주 의무 및 실태조사 등에 관한 적용례를 각각 규정하고 있음.

각 개정규정의 시행 시점에서 ① 외국인등의 토지취득계약이 이미 체결된 경우 종전의 토지취득계약이 유효하게 유지되는 것인지 여부, ② 외국인등이 신고관청으로부터 현행 「부동산거래신고법」 제9조⁹¹⁾에

91) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 “토지취득계약”이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보

다른 토지취득허가구역 내에서 토지취득의 허가를 받았으나 토지취득 계약이 아직 체결되지 않은 경우⁹²⁾,

종전 규정에 따라 토지취득계약을 체결할 수 있는지 여부 등에 대하여 명확한 법 적용 관계를 위하여 경과조치 또는 적용례 등을 마련할 필요가 있을 것으로 보이는바, 각 개정안의 적용례는 허가제 전환 및 거주 의무 신설 등을 전제로 타당한 입법조치로 보이며,

부동산등의 취득 신고를 하려는 외국인등의 자료 제출 의무를 강화하려는 임태영의원안 제8조제4항, 토지취득허가구역의 범위를 확대(수도권 지역 및 투기과열지구·조정대상지역 추가)하려는 임태영의원안 제9조 제1항, 외국인등의 주택취득을 허가제로 전환하려는 강대식의원안 제9조의2에 대해서도 적용례가 필요할 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

호물 또는 보호구역

2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역

3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역

4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역

92) 마찬가지로 외국인등이 시장·군수 또는 구청장으로부터 현행 「부동산거래신고법」 제10조에 따른 ‘토지거래허가구역’ 내에서 토지거래계약에 대한 허가를 받았으나 토지거래계약이 아직 체결되지 않은 경우에 대해서도 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

참고 1

외국인 토지 취득·보유 관련 제도 개요

□ (허가 및 신고대상) 「부동산 거래신고법」 상 토지 취득 규정(제7조-제9조)

구분	내용	절 차
허가구역 내 계약에 의한 토지취득	허가	◦ (근거규정) 제9조제2항 ◦ (신청기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 계약체결(계약서 작성) 전
허가구역 외 계약에 의한 토지취득	신고	◦ (근거규정) 제8조제1항 ◦ (신청기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 계약체결일(계약서작성일)로부터 60일 이내
계약 외 원인에 의한 토지취득	신고	◦ (근거규정) 제8조제2항 ◦ (신청기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 계약외원인으로 취득한날부터 6월 이내
토지 계속 보유	신고	◦ (근거규정) 제8조제3항 ◦ (신청기관) 토지소재지 시·군·구 ◦ (신고기한) 국적변경된 날로부터 6월 이내

□ (신고방법) 토지소재지 시·군·구청에 방문접수하거나, 온라인* 신청

* 해당 지자체 홈페이지⇒ 부동산거래관리시스템(RTMS) ⇒ 외국인토지취득

□ (위반시 벌칙) 부동산거래신고법 제26조 및 제28조에 따라, 미허가의 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금, 허가 취소

- 계약에 의한 토지 취득신고를 하지 않거나 허위로 한 경우 **300만원** 이하의 과태료, 계약 외 원인으로 인한 신고 및 계속 보유 신고를 하지 아니하거나 허위로 한 경우 **100만원** 이하의 과태료 부과

□ (외국인 토지관리 시기별 변화)

구분	토지취득 엄격 규제	규제 일부 완화, 사후관리	토지시장 개방	부동산시장 관리
시기	1961.9월~1994.3월	1994.4월~1998.5월	1998.6월~2016.12월	2017.1월~현재
법률	외국인토지법	외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률	외국인토지법	부동산 거래신고 등에 관한 법률
대상	토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)	토지에 관한 권리의 취득 (저당권 제외)	토지취득 (저당권 포함)	토지 및 건축물
규제 내용	◦ 취득전 허가제 단, 자기주거용 토지 660㎡는 사전 신고제	◦ 취득전 허가제 다만, 자기주거용 토지 660㎡와 제조업에 따른 공장부지는 사전 신고제 ◦ 취득한 토지는 목적외 사용 금지	◦ 취득후 신고제 다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역은 허가제	◦ 취득후 신고제 다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역의 토지는 허가제

참고 2

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	180m ² 초과시
	상업지역	200m ² 초과시
	공업지역	660m ² 초과시
	녹지지역	100m ² 초과시
	용도 미지정 지역	90m ² 초과시
도시지역 외	농지	500m ² 초과시
	임야	1,000m ² 초과시
	농지 및 임야 외의 토지	250m ² 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