



제430회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《 외국인등의 국내 부동산 취득 제한 강화 등 》

■ 송언석의원 대표발의(의안번호 제2213543호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 송언석의원 대표발의(제2213543호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 총괄	2
나. 외국인등의 부동산 취득·보유 제한 및 외국인등 부동산 심사 위원회의 설치(안 제8조의2 및 제8조의3 신설)	17
다. 정부시설·산업단지 소재 지역 등을 외국인등 토지취득허가구역 으로 지정(안 제9조제1항제1호의2 신설)	31
라. 벌칙(안 제26조제2항)	40
마. 부칙	42

I. 송언석의원 대표발의(제2213543호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 송언석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 10. 13.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 14.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 외국인의 주택 보유에 대한 별도의 제한이 없고, 일부 지역을 제외하고는 외국인의 국가 안보 및 전략적 지역 내 부동산 취득에 대한 규제도 미비한 실정임.

그런데 내국인의 경우 다주택 보유 시 세대별 합산 과세가 적용되지만 외국인은 가족 명의로 주택을 분산 보유하는 경우 다주택 중과세를 회피할 가능성이 있어 투기적 거래가 발생할 수 있음. 또한, 외국 법인이나 단체가 군사시설 및 국가 전략적 부동산을 취득할 경우 국가 안보가 위협받을 수 있음.

이에 외국인은 국내에서 1주택만 보유하도록 허용하고, 외국인 법인이나 단체는 자신의 명의로 부동산을 보유할 수 없도록 하며, 정부시설이나 산업단지에 대해서는 외국인 부동산 취득을 금지하고, 외국인의 부동산 취득 심사를 위한 위원회를 설치함으로써 외국인의 부동산 취득·보유 제한을 강화하려는 것임(안 제8조의2 신설 등).

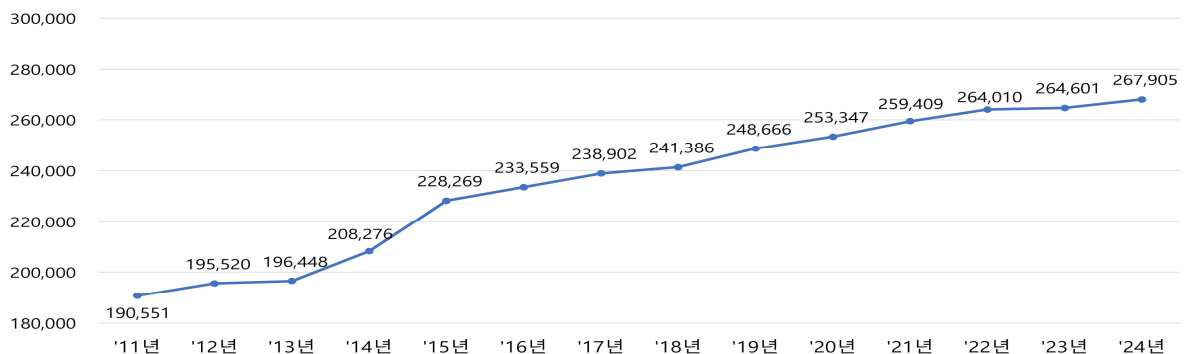
3. 검토의견

가. 총괄

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

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	증감률	외국인 보유 주택(B)	전년 대비 증감	증감률	외국인 보유 비중(B/A)
2021년	18,812	286	1.5	미집계 ¹⁾			
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%
2025년 (6월말)	미집계			104,065	3,849 ²⁾	3.8 ²⁾	

주 1) 외국인 보유 주택 통계: 2022년 시범 생산을 거쳐 2023년부터 국가통계로 승인·공표

2) 2025년 6월말 기준 증감 수 및 증감률은 2024년 말 현황과의 비교치임.

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

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

국토교통부, 「'25. 6월말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」(2025. 11. 27.)

(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>증여 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	증여 등	상속·경매·합병 등	국적 변경	60일 이내	6개월 이내	6개월 이내	◦ 투자자금 반입 이전	◦ 부동산 취득자금 인출시
증여 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 외국인들이 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)

(다) 외국인의 국내 부동산 취득의 주요 쟁점 및 관련 개정안 현황

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 취득자금 반입
편법 증여 등	◦ 특수관계인(부모, 법인 등)이 부동산 거래대금을 매수인(자녀, 법인 대표 등)에게 대여하면서 차용증 미작성 또는 적정 이자 미지급
대출용도 외 유용 등	◦ 개인사업자가 금융기관으로부터 기업 운전자금 용도로 대출을 받은 후 실제로는 주택 등 부동산을 매수
거래 거짓신고	◦ 실제 거래금액 및 거래일과 상이한 내용으로 신고
무자격 임대업	◦ 방문취업 비자(H2) 등 영리활동이 불가능한 자격으로 체류하면서 자격 외 활동 허가 없이 임대업 영위
명의신탁 등	◦ 주택 거래 관련, 주택의 실질적 소유자와 등기사항증명서상 명의자가 다른 것으로 의심

※ 자료: 국토교통부, 「외국인 주택(2차) 및 오피스텔거래 불법행위 기획조사 결과 발표」(2023. 12. 21.), 「외국인 부동산 이상거래 기획조사 결과 위법 의심거래 282건 적발」(2024. 12. 20.) 및 「외국인 주택 이상거래 기획조사 결과」(2025. 11. 17.) 등을 바탕으로 재작성

더욱이, 외국인이 국내 부동산 취득 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~11월 전국에서 확정일자가 부여된 부동산의 임대인 중 외국인의 수는 18,779명으로 전년 동기 16,198명 대비 2,581명(15.9%) 증가하였고, 2025년 1월~11월 전체 임대인(내국인·외국인·법인·비법인 등) 296만 6,369명 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.

한편, 외국인의 국내 토지 취득에 따른 안보적 우려 문제도 심화하고 있는 추세임. 외국인이 주요 군사·안보시설이나 인프라시설 인근 지역의 토지를 취득하는 경우 해당 장소가 첩보·정찰 활동의 거점 등으로 활용되는 등 국가안보에 저촉될 가능성이 제기되고 있음.

특히, 중국 정부가 2018년 12월 서울특별시 용산구 일대의 4,162m²(약 1,256평) 규모 11개 필지를 매입한 사례 등과 관련하여, 외국인이 국내 부동산을 취득하는 경우 국방·안보 등의 관점에서 규제 사각지대가 발생

< 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.

하지 않도록 정부 차원의 대응 및 법적 제도 정비 필요성 등에 대한 국민적 관심도 높아지고 있는 것으로 보임¹⁰⁾.

외국인의 부동산 취득 증가로 인한 부동산 시장 불안정 및 안보 위협 증가 문제는 우리나라뿐 아니라 국제적인 화두로서, 각국에서도 이에 대응하기 위한 각종 입법적·행정적 조치를 마련하거나 고도화하고 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 부동산 취득 시 외국인투자심의위원회(FIRB)*의 사전 승인이 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. 12. 3.)
 <<https://www.sla.gov.sg/regulatory/foreign-ownership-of-property#923450422c05389b42b0361dbbb7ae6c>>

10) 참고로, 2025년 5월 17일 국회전자청원시스템에 등록된 「중국 정부의 용산 인근 대규모 토지 매입 및 관련 취득세 면제 반대에 관한 청원」(국민동의청원)에 대하여 54,784명이 동의하여 해당 청원이 국토교통위원회에 회부되어 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 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 10> 외국인의 부동산 취득에 대한 안보심사 해외 사례

구분	근거법률	주요 내용
미국	외국투자위험심사 현대화법 (2018년 제정)	◦ 외국인투자심의위원회(CFIUS)에서 <u>주요 군기지 및 기타 민감한 국가 안보 시설</u>에 인접한 토지의 <u>투자거래에 대해 심사</u> - 부동산 거래 행위는 외국인 투자자의 부동산 매입, 임대, 양도 거래 등 (개인 주택 및 도시 지역의 부동산 거래 등 제외) * 항구, 공항 내에 위치하거나 해당 시설의 일부가 되는 경우로 <u>교통요지, 군시설 및 정부시설 소재의 부동산 등 포함</u>
영국	국가안보 및 투자법 (2021년 제정)	◦ 투자안보국(ISU)에서 외국인 투자 거래가 국가 안보 문제를 일으킬 수 있다고 판단하는 경우 <u>국가안보심사</u>를 수행 - 외국인 투자의 심사대상은 ① <u>토지</u>, ② <u>유형자산</u>(스코틀랜드의 경우, 유체동산) 및 동산, ③ 기타 산업적, 상업적 또는 그 밖의 경제적 가치를 가지는 아이디어, 정보 기술 포함
호주	외국인의 투자 및 인수합병에 관한 법률 (1975년 제정)	◦ 외국인투자심사위원회(FIRB)에서 외국인 투자를 <u>국가이익심사 또는 국가안보심사</u>에 따라 평가 - 심사대상<u>토지</u>는 방위시설 또는 국가정보기관이 지분을 보유한 토지
일본	중요토지조사 규제법 ^{주)} (2021년 제정)	◦ 토지 등 이용상황심의회에서 <u>주시구역과 특별주시구역 주변 토지</u>의 소유·이용을 조사·규제하여 <u>국가안보에 영향을 미치는 행위 심사</u> - 주시구역(중요시설 주변 1,000m 이내와 국경 낙도 등): 토지 이용 상황 조사와 권고·명령 등 가능 - 특별주시구역(기능 저해 우려가 특히 큰 중요시설 주변): 토지 소유권 이전 시 내각총리대신에게 사전 신고 필요

주) 중요 시설 주변 및 국경 낙도 등에서의 토지 이용 상황 조사 및 이용 규제 등에 관한 법률

※ 자료: 국토연구원(김승중 외), 「외국인 토지소유제도 조사연구 - 국가안보를 중심으로」(2024.12.) 및 KOTRA·광장(법무법인), 「미국 외국인 투자 심사 제도(CFIUS) 가이드북」을 바탕으로 재작성

아울러, 해외 주요국은 군사시설이나 주요 인프라시설 인근 지역의 외국인 보유 토지가 초래하는 안보 위협과 관련하여 새로운 법률을 제정하거나 기존 법령을 보완하여 안보심사 기능을 확대·강화함으로써, 외국인의 중요·민감지역 부동산 취득에 대한 관리·예방을 모색하고 있음.

외국인의 국내 부동산 취득에 대하여 국내외적인 문제의식이 고조되고 있고 각국에서 입법적·행정적 대응을 강화하는 가운데, 안보 및 주거 안정 등 공익과 밀접하게 관련되는 부동산에 대하여 외국인의 취득 규제를 강화할 필요성이 제기되고 있는바,

이와 관련된 제도개선 방안을 제시하는 내용으로 11건¹¹⁾(2025년 12월 3일 기준)의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」이 국토교통위원회에 회부되어 있으며,

각 개정안은 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.

11) 유용원의원 대표발의(제2210596호), 고동진의원 대표발의(제2210611호), 김민전의원 대표발의(제2210855호), 김미애의원 대표발의(제2210882호), 김은혜의원 대표발의(제2211218호), 주진우의원 대표발의(제2211281호), 김정재의원 대표발의(제2211285호), 강대식의원 대표발의(제2211387호), 이언주의원 대표발의(제2211469호), 엄태영의원 대표발의(제2211661호), 강민국의원 대표발의(제2212319호), 윤준병의원 대표발의(제2212355호) 및 송언석의원 대표발의(제2213543호). 이하 각 “유용원의원안”, “고동진의원안”, “김민전의원안”, “김미애의원안”, “김은혜의원안”, “주진우의원안”, “김정재의원안”, “강대식의원안”, “이언주의원안”, “엄태영의원안”, “강민국의원안”, “윤준병의원안” 및 “송언석의원안”이라 함.

<표 11> 외국인의 부동산 취득 제도 개편 관련 개정안의 주요 내용

구분		既 검토									검토 대상	既 검토		
		고동진 의원안	김민전 의원안	김미애 의원안	강대식 의원안	엄태영 의원안	김은혜 의원안	주진우 의원안	강민국 의원안	이언주 의원안	윤준병 의원안	송언석 의원안	유용원 의원안	김정재 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)	미규정 (현행 유지)	
	적용 여부	적용 의무화 (시행령 제정 의무화) ※ (김미애의원안) 주거용 부동산에 대하여 <u>상호주의 적용 명문화</u>			※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	현행	(부동산등 취득·보유) 신고제 (토지취득허가구역 내 계약에 의한 토지 취득) 허가제												
	신고제/ 허가제 개정	현행 유지 ※ (강대식의의원안) 주택 취득의 경우, 허가제 (엄태영의원안) ‘신고’ 시 취득자금 출처 및 증빙 자료 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 명의의 부동산등 취득·보유 금지				미규정 (현행 유지)		
	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												
	토지 취득 허가 구역 확대	‘수도권 지역’ 추가		‘투기과열 지구’ 조정대상 지역’ 추가		‘수도권 지역’· ‘투기과열 지구’ 조정대상 지역’ 추가					‘정부시설· 산업단지가 있는 지역 으로서 대 통령령으 로 정하는 지역’ 추가	국방목적상 토지취득 허가구역 (①) 폐지 (계약에 의한 취득 금지)	대통령 관저 및 집무실 등 안보시설 소재 지역 추가	
	폐지					폐지 (전면적 허가제 전환)		변경 유지	폐지 (허가제 확대)					
	허가제 확대/ 전환				거주 여부/ 신축 주택 여부 (준공인가· 사용승인일 부터 일정 기간이 지나지 않은 주택)		국방·군사 등 공공의 목적 달성에 지장을 주지 아니 하며 상 호 주 의 원 칙 에 위 배 되 지 아 니 하 다 고 인 정 하 는 경 우 허가	자기자본 요건 (취득가액의 50% 이상)	일정 구역· 지 역 (현 행 토지취득허가 구역과 동일) 등에 있는 토지의 경우, 해당 구역· 지역 등의 지정목적 달 성에 지장을 주지 아니하 는 경우 허가 가능	부동산 거래 질 서 의 확 립 에 지 지 해 하 거 장 을 주 거 나 상 호 주 의 원 칙 에 위 배 된 다 고 인정하 는 때에 허가 금지				
	허가 요건							자기자금 요건 (부동산 취득 가액의 40% 이상의 범위 에서 대통령 령으로 정하는 비율 이상)						

구분			既 검토										검토 대상	既 검토	
			고동진 의원안	김민전 의원안	김미애 의원안	강대식 의원안	엄태영 의원안	김은혜 의원안	주진우 의원안	강민국 의원안	이언주 의원안	윤준병 의원안		유용원 의원안	김정재 의원안
부동산 취득·보유 규제 강화	허가제 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 가짓제출시 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			
											실거주의무 위반 시 1년 이하 징역 / 1천만원 이하 벌금	실거주의무 위반 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금			

이상의 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 확대하거나 사후 신고제를 사전 허가제로 전면적으로 전환함으로써 국내 부동산 안정 방안의 실효성을 강화하려는 취지의 입법으로 이해되며,

이하에서는 상정 대상 개정안¹²⁾인 송언석의원안에 대하여 조문별로 검토함.

12) 고동진의원안, 김민전의원안, 김미애의원안, 김은혜의원안 및 주진우의원안(이상 2025. 8. 21. 제428회 국회 임시회 제2차 국토교통위원회 상정), 강대식의원안, 이인주의원안, 엄태영의원안, 강민국의원안 및 윤준병의원안(이상 2025. 11. 18. 제429회 국회 정기회 제6차 국토교통위원회 상정)에 대해서는 기 검토

나. 외국인등의 부동산 취득·보유 제한 및 외국인등 부동산 심사
위원회의 설치(안 제8조의2 및 제8조의3 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	<u>제8조의2(외국인등의 부동산 취득·보유 제한) ① 외국인등은 대통령령으로 정하는 대한민국 안의 주택을 2채 이상 보유할 수 없다.</u>
<신 설>	<u>② 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체는 자신의 명의로 대한민국 안의 부동산등을 취득·보유할 수 없다.</u>
<신 설>	<u>제8조의3(외국인등 부동산 심사위원회의 설치) ① 외국인등의 대한민국 안의 부동산등 취득에 관한 사항을 심사하기 위하여 국토교통부에 외국인등 부동산 심사위원회(이하 “심사위원회”라 한다)를 둔다.</u>
	<u>② 외국인등은 대한민국 안의 부동산등을 취득하려는 경우 부동산등을 취득하는 계약을 체결하기 전에 심사위원회의 심사를 거쳐야 한다.</u>
	<u>③ 제1항에 따른 심사위원회의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>

안 제8조의2는 외국인등¹³⁾에 대하여 대통령령으로 정하는 대한민국 안의 주택(이하 “법령상 제한된 주택”이라 함)을 2채 이상 보유할 수 없

13) 「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

도록 하고(제1항), 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체(이하 “외국 법인·단체”라 함)에 대하여 자신의 명의로 대한민국 안의 부동산등¹⁴⁾을 취득·보유할 수 없도록 규정(제2항)하려는 것임.

한편, 안 제8조의3은 외국인등의 대한민국 안의 부동산등 취득에 관한 사항을 심사하기 위하여 국토교통부에 외국인등 부동산 심사위원회(이하 “심사위원회”라 함)를 두도록 하고(제1항), 외국인등은 대한민국 안의 부동산등을 취득하려는 경우 부동산등을 취득하는 계약을 체결하기 전에 심사위원회의 심사를 거치도록 하려는 것임(제2항).

앞서 살펴보았듯이, 외국인등이 규제 사각지대를 이용하여 부동산 취득 자금을 조달하고, 내국인에 적용되는 다주택자 중과세를 회피¹⁵⁾하는 등, 위법이 의심되는 방식으로 국내 부동산을 취득·보유하는 사례가 다수 확인되고 있으며, 이로 인해 내국인이 외국인등에 비하여 이른바 ‘역차별’을 받게 되고 부동산거래질서가 교란될 수 있다는 우려가 제기되고 있음.

아울러, 경제안보를 비롯한 신흥안보 등 안보 영역이 복잡·다변화되어 가는 가운데, 자본력을 보유한 외국의 법인·단체가 전략적 요충지 인근의

14) 「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.

15) 현행 세법에 따라 세대당 주택수를 기준으로 다주택자에게는 취득세 및 양도소득세 등의 경우 중과세가 적용되나, 외국인등의 경우 동일 세대 여부를 파악하기 곤란한 측면이 있어, 다주택자 중과세 규제를 회피할 가능성이 있음.

부동산을 취득하는 경우 안보적 위협이 증대될 가능성도 사회적 관심으로 대두되고 있음.

이에 안 제8조의2 및 제8조의3은 외국인등으로 하여금 법령상 제한된 주택을 2채 이상 보유할 수 없도록 하고, 외국 법인·단체가 국내 부동산등을 자신의 명의로 취득·보유하는 것을 전면적으로 제한하며, 외국인등이 국내 부동산등을 취득하려는 경우 부동산등을 취득하는 계약을 체결하기 전에 심사위원회의 심사를 거치도록 하는 등, 외국인등이 국내 부동산등을 취득·보유하는 것에 대한 규제를 강화하려는 것으로,

주택의 취득·보유에 관하여 내외국인 간 규제 형평성을 제고하고 주거 안정을 달성함과 아울러, 사전 심사를 통해 외국인등의 국내 부동산등 취득이 안보 등의 공익을 저해할 우려를 예방하기 위한 취지로 이해된다는 점에서 긍정적인 측면이 있다고 보이며,

외국인이 일정한 주거용 부동산을 취득하는 것을 규제하는 캐나다, 호주 및 싱가포르 등의 사례(11쪽, <표 9>)와 외국인이 주요 시설 인접토지를 취득하려는 경우 등에 대하여 안보심사를 실시하는 미국, 영국, 호주 및 일본 사례(12쪽, <표 10>) 등을 참고할 수 있을 것으로 보임.

한편, 개정안의 입법화 여부는 외국인등에 대한 규제 강화 방안이

「외국인투자 촉진법」 등 외국인¹⁶⁾의 국내 투자를 장려하는 정책과 상충될 소지, 자국민 등에 대한 규제 완화를 요구하는 타국과의 외교·통상 분쟁을 유발할 가능성 및 우리나라 국민·법인 등의 해외 부동산 취득·보유 등에 부정적인 영향을 미칠 가능성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

개정안의 입법화를 전제할 경우, 다음과 같은 점을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제8조의2 및 제8조의3은 다음과 같은 측면에서 명확성을 보완하거나 규제의 범위를 입법목적 달성을 위한 필요최소한의 정도로 규정하는 방안 등을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

<표 12> 안 제8조의2 및 제8조의3 관련 공통 검토 필요사항

개정안	검토 필요사항
◦ (안 제8조의2제1항) 외국인등은 <u>법령상 제한된 주택</u> 을 2채 이상 보유 금지	◦ 보유 제한 대상이 되는 주택의 범위 등을 보다 구체화할 필요성
◦ (안 제8조의2제2항) <u>외국 법인·단체</u> 는 자신의 명의로 부동산 취득·보유 금지 ◦ (안 제8조의3제2항) 부동산등을 취득하는 계약을 체결하기 전에 외국인등 부동산 <u>심사위원회</u> 의 심사 필요	◦ 규제 한시 적용 또는 취득·보유가 제한되는 부동산등의 유형, 가액 또는 소재지 등을 규정하는 등 규제 범위 구체화 및 규제를 필요최소한으로 적용할 필요성

16) 「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 국제경제협력기구를 말한다.

① 안 제8조의2제1항은 외국인등이 “대통령령으로 정하는 대한민국 안의 주택”을 2채 이상 보유할 수 없도록 규정하고 있는데, 이는 대통령령을 통해 보유 제한 대상이 되는 주택의 범위 등을 상세화함으로써 구체적 타당성을 기하려는 취지로 이해되나,

보유 제한 대상이 되는 주택의 범위 등을 대통령령에 포괄적으로 위임하고 있는 측면도 있는 것으로 보이므로, 국내 주택을 보유하려는 외국인등의 예측가능성이 제고되도록 보유 제한 대상에 관한 대통령령의 위임 범위를 보다 구체화하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

아울러, 현행 「부동산거래신고법」 제6조의2¹⁷⁾는 주택의 범위에 ‘주택을 취득할 수 있는 권리’가 포함되는 것으로 규정하고 있으므로, 외국인등이 분양권·입주권 등을 보유한 경우 해당 분양권·입주권 등도 주택수에 합산되는 것인지 등을 명확히 할 필요가 있을 것으로 보임.

② 안 제8조의2제2항에 따르면 외국 법인·단체는 자신의 명의로 대한민국 안의 부동산등을 취득·보유하는 것이 전면적으로 제한되고, 안 제8조의3제2항에 따르면 외국인등은 대한민국 안의 부동산등을 취득하려는 경우 모든 부동산등에 대하여 일률적으로 심사위원회의 심사를 거쳐야

17) 「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. (단서 생략)

할 것으로 보임.

이와 관련하여, 개정안은 주택 또는 중요 안보 지역 내 부동산등의 취득·보유를 규제하려는 목적으로 이해되는바, 해외 사례 등을 참고하여 규제를 한시적으로 적용하는 방안, 취득·보유가 제한되는 부동산등의 유형, 가액 또는 소재지 등을 규정함으로써 규제 범위를 구체화하고 입법목적 달성을 위한 필요최소한의 수준으로 규제 범위를 제한하는 방안 등을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제8조의2제2항¹⁸⁾이 입법화되는 경우, 외국인등¹⁹⁾ 중 ‘외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체’(외국 법인·단체)에 대해서는 자신의 명의로 국내 부동산등을 취득·보유하는 것이 금지되는바, 이와 관련하여 외국인등의 부동산등 취득·보유에 관한 사항을 규정하고 있는 현행 「부동산거래신고법」 제3조, 제8조, 제9조 및 제11조를 적용받는 외국인등의 범위에 변경이 발생할 것으로 보임.

18) 「개정안」

제8조의2(외국인등의 부동산 취득·보유 제한) ② 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체는 자신의 명의로 대한민국 안의 부동산등을 취득·보유할 수 없다.

19) 「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

현행 「부동산거래신고법」 제3조²⁰⁾에 따른 부동산 거래 신고 및 제 11조²¹⁾에 따른 토지거래허가 규정은 외국인등에 대해서도 적용되고, 제 8조²²⁾에 따른 외국인등의 부동산등 취득·보유 신고 및 제9조²³⁾에 따른

20) 「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 공급계약

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

21) 토지거래허가제도에 관하여 보다 자세한 사항은 ‘참고 2’ 참조.

「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.

22) 「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.

23) 외국인등의 토지거래허가제도(토지취득허가제도)에 관하여 보다 자세한 사항은 31쪽 이하 참조.

「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

토지거래허가 등의 규정은 외국인등에 한하여 적용되는 규정으로, 각 규정의 외국인등은 외국 법인·단체를 포함하고 있어, 현행법상 외국 법인·단체도 부동산등을 취득·보유할 수 있는 주체로 규정되어 있음.

<표 13> 안 제8조의2제2항 관련 검토 필요사항

현행 「부동산거래신고법」				개정안 및 검토 필요사항
제3조	제8조	제9조	제11조	
- 부동산 거래 신고 ① 부동산의 매매 계약 등 체결 시 신고관청에 신고 ※ 내·외국인 동일하게 적용	- 외국인등의 부동산 취득·보유 신고 ㉠ 부동산등 취득 계약(좌측 ①에 해당하는 계약 제외)을 체결하였을 때 ㉡ 계약 외의 원인으로 대한민국의 부동산을 취득한 때 ㉢ 대한민국 안의 부동산을 가지고 있는 개인·법인·단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산을 계속 보유하려는 경우	- 토지거래허가 - 외국인들이 토지취득허가 구역 내 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전 신고관청의 토지취득 허가 필요	- 토지거래허가 - 토지거래허가 구역에서 토지거래계약을 체결하려는 경우 시장·군수 또는 구청장의 허가 필요 ※ 내·외국인 동일하게 적용	- 안 제8조의2 - 외국 법인·단체는 자신의 명의로 부동산등 취득·보유 금지 - 현행법에 따른 신고 또는 허가 관련 규정에 ‘외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체’는 적용 대상이 아니라는 점을 명시할 필요

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

그러나, 안 제8조의2제2항에 따르면 외국 법인·단체는 더 이상 자신의 명의로 국내 부동산등을 취득·보유할 수 없게 되므로, 안 제8조의2제2항과 현행법 규정 간의 정합성을 유지하고 법 적용의 혼란을 최소화하기 위하여 「부동산거래신고법」 제3조, 제8조, 제9조 및 제11조에서 ‘외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체’는 적용 대상이 아니라는 점을 명시하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

셋째, 외국인등으로 하여금 부동산등을 취득하는 계약을 체결하기 전에 심사위원회의 심사를 거쳐야 하도록 규정한 안 제8조의3제2항과 관련하여 다음과 같은 점을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

① 안 제8조의3은 같은 조 제2항을 위반하여 심사위원회의 심사를 거치지 아니하고 체결한 부동산등 취득계약이 유효한 것인지 또는 무효인 것인지 등에 대하여 명확하게 규정하고 있지 않음.

이와 관련하여, 현행 「부동산거래신고법」 제9조제2항²⁴⁾과 제11조 제6항²⁵⁾은 각각 허가구역의 토지에 대하여 신고관청 등의 허가를 받지

24) 「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.

③ 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

25) 「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 한

아니하고 체결한 계약은 그 효력이 발생하지 아니한다고 규정하고 있는바,

안 제8조의3을 입법화하려는 경우, 심사위원회의 심사 규정의 실효성을 높이고 현행법 체계와의 정합성을 유지하기 위하여, 안 제8조의3제2항에 따른 심사를 거치지 아니하고 체결한 부동산등 취득계약에 대하여 ‘그 효력이 발생하지 아니한다’고 규정할 필요성을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

② 앞서 언급한 현행 「부동산거래신고법」 제3조, 제8조, 제9조 및 제11조의 규정은 외국인등의 부동산등 취득과 관련하여 신고관청에 대한 ‘신고’ 또는 신고관청 등의 ‘허가’를 규정하고 있는 한편,

외국인등의 부동산등 취득 시 심사위원회의 사전 ‘심사’를 규정하고 있는 안 제8조의3제2항은 현행 「부동산거래신고법」 제3조에 따른 부동산 거래 신고, 제8조에 따른 외국인등의 부동산등 취득 신고, 제9조에 따른 토지취득허가 및 제11조에 따른 토지거래허가 등의 적용을 배제하는 내용을 규정하고 있지 않음.

다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

⑥ 제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

<표 14> 안 제8조의3 관련 검토 필요사항

현행 「부동산거래신고법」				개정안 및 검토 필요사항
제3조	제8조	제9조	제11조	
- 부동산 거래 신고 ① 부동산의 매매 계약 등 체결 시 신고 관청에 신고 ※ 내·외국인 동일하게 적용	- 외국인등의 부동산 취득 신고 - 부동산등 취득 계약(좌측 ①에 해당하는 계약 제외)을 체결 하였을 때	- 토지거래허가 - 외국인등이 토지취득허가구역 내 토지를 취득 하는 계약을 체결 하기 전 신고 관청의 토지 취득 허가 필요	- 토지거래허가 - 토지거래허가 구역에서 토지 거래계약을 체결 하려는 경우 시장·군수 또는 구청장의 허가 필요 ※ 내·외국인 동일하게 적용	- 안 제8조의3 - 외국인등이 부동산 등을 취득하는 계약을 체결하기 전에 외국인등 부동산 심사 위원회의 심사 필요 - 심사 규정을 위반한 취득계약을 무효로 규정할지 여부 - 심사위원회의 심사와 신고관청에 대한 신고 및 신고관청의 허가 등의 이중 규제 유지 여부 등

이에 외국인등에 대해서는 현행법에 따라 ‘신고관청’²⁶⁾에 대한 ‘신고’, ‘신고관청’의 토지취득‘허가’ 및 ‘시장·군수 또는 구청장’의 토지거래‘허가’ 규정이 적용됨과 아울러, 개정안에 따라 ‘심사위원회’의 ‘심사’ 절차가 추가적으로 적용될 것으로 보이므로, 이와 같은 이중의 규제를 유지할 것인지 또는 규제 체계를 일원화할 것인지 등에 대하여 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

참고로, 외국인등의 부동산등 취득에 대하여 현행 일부 허가제를 전면

26) 「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.

적인 허가제로 전환하거나 허가제 범위를 확대하는 내용의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」이 아래와 같이 다수 발의되어 있는바, 개정안 심사 시 참고해 볼 수 있을 것으로 보임.

<표 15> 외국인등의 부동산등 취득 허가제 전환·확대 관련 주요 개정안

송언석의원안 및 관련 개정안(김은혜·주진우·강대식·강민국·이언주·윤준병의원안)						
◦ 부동산등 취득·보유 신고제 → 허가제 적용 범위 확대						
구분	현행법			개정안		
	계약 취득	계약 외 취득	계속 보유	계약 취득	계약 외 취득	계속 보유
토지취득 허가구역 외	신고제	신고제	신고제	(송언석·김은혜· 주진우·강민국· 이언주·윤준병 의원안) 허가제	(송언석· 강대식· 강민국· 이언주· 윤준병 의원안) 신고제	(송언석· 강대식· 강민국· 이언주· 윤준병 의원안) 신고제
토지취득 허가구역	허가제	신고제	신고제	※ 강대식의원안 : 주택 취득에 한하여 허가제	(김은혜 의원안) 허가제 (주진우 의원안) 미규정	(김은혜· 주진우 의원안) 허가제

국토교통부는 외국인등의 부동산 취득·보유 규제를 강화하려는 개정안에 대하여 다음과 같은 측면에서 종합적으로 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

첫째, 개정안은 내국인과 달리 외국인등에 대해서만 규제를 강화하려는 것으로 양자 협정(FTA) 또는 다자 협정(WTO 협정) 등에 따른 외국인의 내국인 대우, 역진 방지(ratchet)²⁷⁾ 조항 등에 반할 소지가 있고 이에 따른 분쟁 유발 가능성이 있을 뿐 아니라, 투자 불확실성 증대로 인해 외자

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

유치에도 부정적인 영향을 줄 가능성이 크다는 의견임.

둘째, 안 제8조의2제1항²⁸⁾은 외국인등으로 하여금 대통령령으로 정하는 대한민국 안의 주택을 2채 이상 보유할 수 없도록 규정하고 있는데, 포괄위임금지 원칙에 따라 대통령령에 위임할 내용의 대강을 법률에 규정하여야 하나, 안 제8조의2제1항은 어떠한 주택을 제한하려 하는지 등 위임사항에 대한 대강의 예시도 규정하고 있지 않아 이에 대한 보완이 필요하다는 의견임.

셋째, 안 제8조의3²⁹⁾은 국토교통부에 심사위원회를 두고 외국인등으로 하여금 국내 부동산등 취득 전에 심사위원회의 심사를 거치도록 규정하고 있는데, 2022년 이후 매년 외국인등의 보유 주택이 직전년도 대비 약 1만호 가량 증가하고 있어(4쪽, <표 4>), 심사위원회가 외국인등의 모든 부동산등 취득을 심사하기 위해서는 상당한 인원 및 예산이 소요될 것으로 보인다는 점을 고려할 필요가 있고,

부동산 투기 방지와 관련하여서는 지역 사정을 잘 아는 부동산 소재지

28) 「개정안」

제8조의2(외국인등의 부동산 취득·보유 제한) ① 외국인등은 대통령령으로 정하는 대한민국 안의 주택을 2채 이상 보유할 수 없다.

29) 「개정안」

제8조의3(외국인등 부동산 심사위원회의 설치) ① 외국인등의 대한민국 안의 부동산등 취득에 관한 사항을 심사하기 위하여 국토교통부에 외국인등 부동산 심사위원회(이하 “심사위원회”라 한다)를 둔다.

② 외국인등은 대한민국 안의 부동산등을 취득하려는 경우 부동산등을 취득하는 계약을 체결하기 전에 심사위원회의 심사를 거쳐야 한다.

시장·군수 또는 구청장이 현행 「부동산거래신고법」 제11조³⁰⁾의 토지 거래허가 규정에 따라 허가 여부를 결정함으로써 대응할 수 있고,

군사시설 보호구역 등 국방 목적의 토지취득허가구역 내 토지 취득에 대하여는 부동산 소재지 신고관청이 국방부장관 및 국가정보원장 등 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 허가 여부를 결정하고 있으므로, 개정 실익이 미미할 것으로 판단된다는 의견임.

30) 「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.

다. 정부시설·산업단지 소재 지역 등을 외국인등 토지취득허가구역
으로 지정(안 제9조제1항제1호의2 신설)

현행	임대영의원안
제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국 인들이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역· 지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 “토지취득계약”이라 한다) 을 체결하기 전에 대통령령으로 정 하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다 만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하 지 아니하다.	제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----, ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
<신설>	1의2. <u>정부청사 등 정부시설 및 「산</u> <u>업입지 및 개발에 관한 법률」 제2</u> <u>조제8호에 따른 산업단지가 있는</u> <u>지역으로서 대통령령으로 정하는</u> <u>지역</u>
2. ~ 4. (생략)	2. ~ 4. (현행과 같음)

(1) 외국인등 토지취득허가제도³¹⁾ 개요

현행 「부동산거래신고법」 제8조³²⁾에 따라 외국인등이 대한민국 안의

- 31) 「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.

- 32) 「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 60

부동산등을 취득하거나 계속 보유하려는 경우에는 신고관청에 ‘신고’ 하도록 되어 있으나,

같은 법 제9조제1항33)에 따라 외국인등이 취득하려는 토지가 ‘「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 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 토지취득허가구역에 있으면,

일 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.

33) 「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

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

<표 16> 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」 제9조제2항³⁴⁾에 따라 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 토지취득허가구역의 토지를 취득하는 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 아니하며³⁵⁾, 허가를 받지

34) 「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.

아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지 취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지게 됨³⁶⁾.

<표 17> 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 <u>국방목적</u> 을 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

(2) 정부시설·산업단지 소재 지역 등을 외국인등 토지취득허가구역으로 지정(안 제9조제1항제1호의2 신설)

안 제9조제1항제1호의2의 신설은 외국인등이 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지 취득의 허가를 받아야 하는 토지취득허가구역의 범위를 확대하려는 것으로,

35) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

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

36) 「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.

‘정부청사 등 정부시설 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제8호³⁷⁾에 따른 산업단지가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역’을 토지취득허가구역에 추가하려는 것임.

이와 관련하여, 현행 「부동산거래신고법」 제9조제1항제1호³⁸⁾는 ‘「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역’을 토지취득허가구역으로 지정하고 있고,

37) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “산업단지”란 제7호의2에 따른 시설과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서 다음 각 목의 것을 말한다.
- 가. 국가산업단지: 국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발 촉진이 필요한 낙후 지역이나 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 도에 걸쳐 있는 지역을 산업단지로 개발하기 위하여 제6조에 따라 지정된 산업단지
 - 나. 일반산업단지: 산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 제7조에 따라 지정된 산업단지
 - 다. 도시첨단산업단지: 지식산업·문화산업·정보통신산업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 제7조의2에 따라 지정된 산업단지
 - 라. 농공단지(農工團地): 대통령령으로 정하는 농어촌지역에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 제8조에 따라 지정된 산업단지
- 7의2. “산업시설용지”란 공장, 지식산업 관련 시설, 문화산업 관련 시설, 정보통신산업 관련 시설, 재활용산업 관련 시설, 자원비축시설, 물류시설, 교육·연구시설 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설의 용지를 말한다.

38) 「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

이에 근거하여 현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」(이하 “부동산거래신고법 시행령”이라 함) 제6조제2항제3호³⁹⁾는 ‘「통합방위법」에 따른 국가중요시설과 그 인근지역’에 대해서는 국방부장관 또는 국가정보원장의 요청이 있는 경우에 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조⁴⁰⁾에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 고시함으로써 토지취득허가구역의 지정이 가능하도록 규정하고 있으며,

「통합방위법」 제2조제13호⁴¹⁾에 따른 ‘국가중요시설’은 적에 의하여 점령 또는 파괴되거나 기능이 마비될 경우 국가안보와 국민생활에 심각한 영향을 주게 되는 시설로서 ‘공공기관’ 및 ‘주요 산업시설’을 포함하고 있음.

39) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제6조(외국인등의 토지거래 허가) ② 법 제9조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 국방목적상 필요한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 국방부장관 또는 국가정보원장의 요청이 있는 경우에 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 고시하는 지역을 말한다.

1. 섬 지역
2. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 군부대주둔지와 그 인근지역
3. 「통합방위법」에 따른 국가중요시설과 그 인근지역

40) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제106조(중앙도시계획위원회) 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 국토교통부에 중앙도시계획위원회를 둔다.

1. 광역도시계획·도시·군계획·토지거래계약허가구역 등 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항의 심의
2. 이 법 또는 다른 법률에서 중앙도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
3. 도시·군계획에 관한 조사·연구

41) 「통합방위법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

13. “국가중요시설”이란 공공기관, 공항·항만, 주요 산업시설 등 적에 의하여 점령 또는 파괴되거나 기능이 마비될 경우 국가안보와 국민생활에 심각한 영향을 주게 되는 시설을 말한다.

더욱이, 중요 행정정보, 산업 핵심기술 및 이와 연계된 기반시설 등을 보유한 정부시설 및 산업단지 등에 대해서는 외국인등의 부동산등 취득을 체계적으로 관리하고 안보 등의 관점에서 규제 사각지대가 발생하지 않도록, 정부 차원의 대응을 고도화하고 법적 제도를 정비할 필요성이 제기되고 있음.

이에 개정안은 정부시설 및 산업단지가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역을 토지취득허가구역에 추가함으로써, 중요 안보시설 인접 지역에서 계약에 의한 외국인등의 토지 취득으로 인하여 국가안보 및 공익이 저해되는 것을 실효적으로 방지하기 위한 취지의 입법으로 이해되며, 「부동산거래신고법 시행령」 제6조제2항제3호의 ‘「통합방위법」에 따른 국가중요시설과 그 인근지역’의 규정을 법률에 일부 상향 규정하는 측면도 있는 것으로 보임.

이와 같은 개정안과 관련하여, 앞서 살펴본 바와 같이 외국인 및 외국 자본이 주요 안보시설에 인접한 부동산을 취득하는 것에 대하여 안보심사 등을 통한 규제를 강화하는 취지의 해외 사례(12쪽, <표 10>) 및 아래 표와 같이 안보상의 사유로 외국인등의 토지취득 규제를 강화하려는 취지의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」 등을 참고할 수 있을 것으로 보임.

<표 18> 안보적 측면의 외국인등 토지취득허가구역 범위 개편 방안⁴²⁾

현행	송언석의원안	관련 개정안	
		유용원의원안	김정재의원안
① 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적 을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역	① 현행과 동일	① 삭제 ※ 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 ‘외국인 토지취득 제한 구역’의 지정 근거를 신설하고, 외국인등에 대하여 외국인 토지취득 제한구역 내에서 토지를 취득하는 계약의 체결 금지	①~⑤ 현행과 동일
<신 설>	①-2. 정부청사 등 정부시설 및 산업단지가 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	②~⑤ 현행과 동일	②~⑤ 현행과 동일	
⑥ <신 설>			⑥ 대통령 관저(官邸) 및 집무실, 그 밖에 국가안보나 국가의 중대한 이익을 보호하기 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 경계 지점으로부터 대통령령으로 정하는 거리 이내의 지역

42) 토지취득허가구역 개편에 관한 관련 개정안 현황을 종합하면 다음과 같음.

구 분	개편방안	비고
◦ 송언석·고동진·김미애·김정재·엄태영의원안	확대	◦ (송언석·김정재) 안보 측면 ◦ (고동진·김미애·엄태영) 시장 안정 측면
◦ 유용원·강민국의원안	일부 변경	◦ (유용원) 일부 축소(근거 법령 이관) ◦ (강민국) 허가 범위·요건 일부 확대
◦ 김은혜·주진우·이언주·윤준병의원안	폐지	◦ 허가제 강화

이와 아울러, 개정안과 관련하여 중요 안보시설 인접 지역 내 외국인 등의 토지 취득을 제한함으로써 제고될 수 있는 공익과 함께, 자국민 등에 대한 규제 완화를 요구하는 타국과의 외교·통상 분쟁 발생 가능성 및 우리나라 국민·법인 등의 해외 부동산 취득·보유 등이 제한될 가능성 등을 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 정부시설의 경우 현행 「부동산거래신고법 시행령」 제6조제2항제3호⁴³⁾에 따라 국토교통부장관이 국방부장관 또는 국가정보원장의 요청을 받아 정부청사 등이 있는 정부시설 소재 지역 등을 토지취득허가구역으로 지정할 수 있다는 점에서 개정 실익이 미미할 것으로 판단된다는 의견이며,

산업단지의 경우 포괄위임금지 원칙을 고려하여 제한 대상 산업단지를 법률에 보다 구체화할 필요가 있고, 산업단지를 법률에 명시하지 않더라도 「부동산거래신고법 시행령」 개정을 통해 필요 지역을 특정하여 토지취득허가구역으로 지정할 수 있다는 점에서 개정 실익에 대해 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

43) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제6조(외국인등의 토지거래 허가) ② 법 제9조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 국방목적상 필요한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 국방부장관 또는 국가정보원장의 요청이 있는 경우에 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 고시하는 지역을 말한다.

1. 섬 지역
2. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 군부대주둔지와 그 인근지역
3. 「통합방위법」에 따른 국가중요시설과 그 인근지역

라. 벌칙(안 제26조제2항)

현 행	개 정 안
제26조(벌칙) ① (생 략) ② 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. ③ . ④ (생 략)	제26조(벌칙) ① (현행과 같음) ② 제8조의3제2항에 따른 심사 또는 제9조제1항에----- ----- ----- ----- ----- ----- ③ . ④ (현행과 같음)

현행 「부동산거래신고법」 제26조제2항은 같은 법 제9조제1항⁴⁴⁾에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등에 대하여 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있는데,

44) 「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

안 제26조제2항은 안 제8조의3제2항⁴⁵⁾에 따라 심사위원회의 심사를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결한 외국인등에 대해서도 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 하려는 것으로,

외국인등의 부동산등 취득에 관한 심사위원회의 심사 제도 도입을 전제로 심사의 실효성을 확보하기 위하여 필요한 조치로 보임.

한편, 심사위원회 심사 제도의 실효성을 제고함과 아울러 안 제8조의3이 현행법 제26조제2항⁴⁶⁾과 정합성을 유지할 수 있도록, 심사를 받지 아니하고 부동산등을 취득하는 계약을 체결한 경우에 더하여 ‘부정한 방법으로’ 심사를 받아 부동산등취득계약을 체결한 외국인등에 대해서도 벌칙을 추가하는 방안을 고려해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

45) 「개정안」

제8조의3(외국인등 부동산 심사위원회의 설치) ② 외국인등은 대한민국 안의 부동산등을 취득하려는 경우 부동산등을 취득하는 계약을 체결하기 전에 심사위원회의 심사를 거쳐야 한다.

46) 「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.

마. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(외국인등의 부동산 취득·보유 제한 등에 관한 적용례) ① 제8조의2 및 제8조의3제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 외국인등이 부동산등을 취득하는 경우부터 적용한다.
② 제9조제1항제1호의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 외국인등이 토지취득의 허가를 신청하는 경우부터 적용한다.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 1년이 경과한 날로 규정하고 있는데, 제도의 안내·정착 및 하위법령의 정비 등을 위한 준비기간을 고려한 것으로 보임.

안 부칙 제2조는 각 개정규정과 관련한 적용례를 규정하려는 것으로, 제1항은 안 제8조의2 및 제8조의3제2항의 개정규정을 개정법률의 시행 이후 외국인등이 부동산등을 취득하는 경우부터 적용하도록 하고,

제2항은 안 제9조제1항제1호의2의 개정규정을 개정법률의 시행 이후 외국인등이 토지취득의 허가를 신청하는 경우부터 적용하도록 하려는 것임.

각 개정규정의 시행 시점에서 ① 외국인등의 토지취득계약이 이미 체

결된 경우 종전의 토지취득계약이 유효하게 유지되는 것인지 여부, ② 외국인등이 신고관청으로부터 현행 「부동산거래신고법」 제9조⁴⁷⁾에 따른 토지취득허가구역 내에서 토지취득의 허가를 받았으나 토지취득계약이 아직 체결되지 않은 경우⁴⁸⁾ 종전 규정에 따라 토지취득계약을 체결할 수 있는지 여부 등과 관련하여,

개정규정의 명확한 적용을 위하여 경과조치 또는 적용례 등을 마련할 필요가 있을 것으로 보이는데, 각 적용례는 외국인등에 대한 부동산등취득·보유 규제 등을 전제로 타당한 입법조치로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

47) 「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

48) 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