



제395회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

택지소유상한에 관한 법률안

검 토 보 고

■ 이낙연의원 대표발의(의안번호 제2111583호)

2022. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 최시억

목 차

I . 이낙연의원 대표발의(2111583)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	3
4. 검토의견	5
가. 총괄검토	5
1) 제정안의 취지	5
2) 제정안의 구성 체계	5
3) 총괄 검토	7
나. 조문별 검토	38
1) 정의(안 제2조)	38
2) 적용대상지역(안 제3조)	40
3) 개인의 택지소유상한(안 제7조 및 제12조)	43
4) 법인의 택지소유제한 및 적용제외(안 제4조, 제8조 및 제13조) ..	49
5) 택지취득허가 등(안 제10조 및 제11조, 제14조부터 제16조까지) ..	52
6) 택지처분의무 및 제한(안 제17조부터 제19조까지)	55
7) 초과소유부담금의 부과(안 제20조부터 제25조까지)	60
8) 초과소유부담금의 귀속(안 제33조)	66
9) 벌칙(안 제40조)	68

I. 이낙연의원 대표발의(2111583)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이낙연의원 등 31인

나. 발 의 일 : 2021. 07. 19.

다. 회 부 일 : 2021. 07. 20.

2. 제안이유

우리 경제가 성숙하려면 자산 불평등이 청년의 출발선과 국민의 삶을 결정짓는 구태에서 하루빨리 벗어나야 함. 토지는 후손들에게 물려줄 국민의 공공 재산임. 그러나 상위 10%가 토지를 독점하여 천문학적인 토지 이득을 누리고 있음. 이러한 총체적이고 구조적인 문제가 정직하게 일하는 평범한 국민을 좌절시키고, 살인적인 임대료로 자영업자를 쓰러뜨리고, 자산불평등을 심화시키고 있는 상황임.

토지의 가치 상승은 국가가 대부분 투자하는 도로, 지하철 등 사회 인프라 구축 때문임. 국가의 투자 비용은 국민의 세금으로 조달함. 따라서 토지 이득을 소수가 독점하는 것은 공정하지 않고 정의롭지 않음. 우리보다 시장경제가 발달한 선진국들이 공공의 이익을 위해 토지 불로소득을 무겁게 과세하고, 소유권 행사에 다양한 제한 장치를 두는 배경임.

이에 헌법 해석상 인정되는 토지공개념을 실질적으로 뒷받침하기

위해 토지공개념 3법 중 하나인 택지소유상한법을 부활시킬 필요가 있음. 이를 통해 국민주거생활의 기초가 되는 택지에 대하여 그 소유면적의 상한선을 정하여 초과소유를 규제함으로써 모든 국민이 고르게 이를 소유할 수 있도록 유도하고, 택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모하며, 국토의 균형발전에 이바지하려는 것임.

3. 주요내용

가. 택지를 소유할 수 있는 면적의 한계를 정하여 국민이 택지를 고르게 소유하도록 유도하고 택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모하며, 국토의 균형발전에 이바지함을 목적으로 함(안 제1조).

나. 이 법에 따른 택지소유상한제의 적용대상을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역 안의 택지로 함(안 제3조).

다. 1가구가 소유할 수 있는 택지면적의 상한을 특별시·광역시는 1,320제곱미터, 특별시·광역시 이외의 시지역에서는 1,980제곱미터, 그 밖의 지역에서는 2,640제곱미터로 하되, 이 법 시행일 당시 이미 5년 이상 소유하고, 해당 택지가 5년 이상 가구의 구성원이 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우에는 완화된 기준을 적용하며, 주택 외의 건축물 건축용 택지 등의 경우에는 상한면적을 초과하더라도 허가를 받아 취득할 수 있도록 함(안 제7조 및 제12조).

라. 법인은 원칙적으로 택지를 소유할 수 없도록 하되, 종업원기숙사용 택지, 주택이 아닌 건축물 건축용 택지·주택건설 또는 대지조성사업용 택지 등은 허가를 받아 취득할 수 있도록 함(안 제8조 및 제13조).

마. 개인이 소유상한면적을 초과하여 취득한 택지 또는 법인이 취득한

택지는 일정기간 내에 처분 또는 이용·개발하도록 함(안 제17조 및 제19조).

바. 개인소유택지로서 소유상한면적을 초과한 택지 또는 법인소유의 택지에 대하여는 원칙적으로 초과소유부담금을 부과·징수하도록 하고, 초과소유부담금은 대상택지의 가액에 부과율을 곱하여 산정하도록 하되, 그 부과율은 초과소유기간이 2년 이내인 경우에는 연 100분의 3, 2년 초과 5년 이내인 경우에는 연 100분의 6, 5년 초과 8년 이내인 경우에는 연 100분의 9로 하되, 주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 완화하여 적용함(안 제20조부터 제25조까지).

사. 징수된 초과소유부담금은 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계에 100분의 50이, 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 주택계정에 100분의 50이 각각 귀속됨(안 제33조).

참고사항

이 법률안은 이낙연의원이 대표발의한 「주택도시기금법 일부개정 법률안」(의안번호 제11584호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

4. 검토의견

가. 총괄검토

1) 제정안의 취지

제정안은 국민들이 택지를 고르게 소유하도록 유도하고 택지공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활 안정과 국토 균형발전에 이바지하기 위하여 국민들이 택지를 소유할 수 있는 면적의 한계를 정하고 그 한계를 초과하는 경우 부담금을 부과하고자 하는 것임.

2) 제정안의 구성 체계

제정안은 총칙 및 택지소유의 상한에 관한 사항(제1조부터 제9조까지), 택지취득의 허가·신고 및 택지의 이용·개발의무 등에 관한 사항(제10조부터 제19조까지), 초과소유부담금의 부과에 관한 사항(제20조부터 제33조까지), 기타 보칙 및 벌칙(제34조부터 제40조까지)으로 구성되어 있음.

택지소유상한에 관한 법률안

제1조	목적
제2조	정의
제3조	적용대상지역
제4조	적용제외
제5조	국가·지방자치단체의 의무
제6조	국민의 의무
제7조	택지소유의 상한
제8조	법인의 택지소유제한
제9조	택지면적의 산정방법
제10조	택지취득허가
제11조	택지취득허가의 적용배제
제12조	개인에 대한 택지취득허가기준
제13조	법인에 대한 택지취득허가기준
제14조	다른 법령에 따른 사업계획승인 등에 대한 특례
제15조	확정판결 등에 따른 택지취득
제16조	개발택지의 소유
제17조	택지처분의 의무 및 제한
제18조	미처분택지의 선매협의
제19조	택지의 이용·개발의무
제20조	부과대상
제21조	부담금의 부과대상 제외
제22조	납부의무자
제23조	부담금의 산정등
제24조	택지가격
제25조	부과율
제26조	부과기준일
제27조	신고 등
제28조	부과·징수
제29조	납부
제30조	납부의 독촉
제31조	체납처분 등
제32조	매수청구
제33조	부담금의 귀속
제34조	허가증명서의 제출
제35조	택지소유관계등의 조사·신고
제36조	택지카드의 작성·비치
제37조	행정구역변경등에 따른 적용특례
제38조	행정심판의 특례
제39조	권한의 위임
제40조	벌칙

3) 총괄 검토

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
제1조(목적) 이 법은 택지를 소유할 수 있는 면적의 한계를 정하여 국민이 택지를 고르게 소유하도록 유도하고 택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모함을 목적으로 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. “택지”라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 토지를 말한다. 가. 주택이 건축되어 있는 토지(住宅의 附屬土地를 포함한다) 나. 지적법 제5조의 규정에 의한 지목이 대인 토지중 영구적인 건축물이 건축되어 있지 아니한 토지로서 대통령령이 정하는 토지(이하 “裸垆地”라 한다) 다. 제15조의 규정에 의한 개발택지 2. “주택”이라 함은 주거용으로 사용할 수 있도록 건축된 건물을 말한다. 이 경우 아파트·련립주택등 공동주택에 있어서는 1세대가 독립하여 구분·사용할 수 있도록 구획된 부분(專用部分을 말한다)을 하나의 주택으로 본다. 3. “가구”라 함은 주민등록법상 세대별 주민등록표(이하 “世帶別 住民登錄票”라 한다)의 세대주(1人이 世帶를 이루는 경우를 말한다), 또는 세대주와 다음 각목의 1에 해당하는	제1조(목적) 이 법은 택지를 소유할 수 있는 면적의 한계를 정하여 국민이 택지를 고르게 소유하도록 유도하고 택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모하며, 국토의 균형발전에 이바지함을 목적으로 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. “택지”라 함은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. 가. 주택이 건축되어 있는 토지(주택의 부속토지를 포함한다) 나. 지목(地目)이 대(垆)인 토지 중 영구적인 건축물이 건축되어 있지 아니한 토지로서 대통령령으로 정하는 토지 다. 제16조에 따른 개발택지 2. “주택”이라 함은 주거용으로 사용할 수 있도록 건축된 건물을 말한다. 이 경우 아파트·연립주택 등 공동주택에 있어서는 1세대가 독립하여 구분·사용할 수 있도록 구획된 부분(전용부분을 말한다)을 하나의 주택으로 본다. 3. “가구”라 함은 「주민등록법」에 따른 세대별 주민등록표(이하 “세대별 주민등록표”라 한다)의 세대주(1인이 세대를 이루는 경우를 말한다) 또는 세대주와 다음 각 목의 어느

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
자의 집단을 말한다. 다만, 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 자로서 가목 또는 나목의 1에 해당하지 아니하는 자는 대통령령이 정하는 기준에 의하여 따로 하나의 가구를 구성한 것으로 본다. 가. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 세대주의 배우자 또는 그 직계존속 나. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 세대주의 직계존속·직계비속 또는 그 배우자 다. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 또는 미혼인 18세 미만의 직계비속 4. “초과소유부담금”이라 함은 제7조의 규정에 의한 상한면적을 초과하여 소유하는 택지 또는 제8조의 규정에 의하여 소유가 금지되어 있는 자가 소유하는 택지에 대하여 국가가 부과·징수하는 부담금을 말한다. 제3조(적용대상지역) 이 법은 도시계획법 제2조의 규정에 의한 도시계획구역안의 택지에 한하여 이를 적용한다. 다만, 1필지의 택지의 일부가 도시계획구역 밖에 있는 택지로서 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 택지에 대하여는 이를 적용하지 아니한다. 제4조(적용제외) 이 법은 국가·지방자	하나에 해당하는 자의 집단을 말한다. 다만, 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 자로서 가목 및 나목에 해당하지 아니하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 따로 하나의 가구를 구성한 것으로 본다. 가. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 세대주의 배우자 또는 그 직계존속 나. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 세대주의 직계존속·직계비속 또는 그 배우자 다. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 또는 미혼인 18세 미만의 직계비속 4. “초과소유부담금”이라 함은 제7조에 따른 상한면적을 초과하여 소유하는 택지 또는 제8조에 따라 소유가 금지되어 있는 자가 소유하는 택지에 대하여 국가가 부과·징수하는 부담금을 말한다. 제3조(적용대상지역) 이 법은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역 안의 택지에 한정하여 적용한다. 제4조(적용제외) 이 법은 국가·지방자

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
치단체·한국토지공사·대한주택공사 기타 대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체가 소유하는 택지에 대하 여는 이를 적용하지 아니한다. 제5조(국가·지방자치단체의 의무) 국가 · 지방자치단체는 모든 국민의 주거생 활의 안정을 위하여 택지공급의 확대 를 지속적으로 추진하여야 한다. 제6조(국민의 의무) 모든 국민은 복리 증진과 주거생활안정의 기반이 되는 택지를 효율적으로 이용·개발하도록 노력하여야 한다. 제7조(택지소유의 상한) ① 이 법에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 1가구 의 구성원 전부가 소유할 수 있는 택 지의 총면적의 한계(이하 “家口別 所 有上限”이라 한다)는 다음 각호와 같 다. 1. 특별시 및 광역시 지역의 택지:660 제곱미터 2. 제1호외의 시지역(洞地域에 한한다) 의 택지:990제곱미터 3. 제1호 및 제2호 지역외의 지역의 택지:1,320제곱미터	치단체·한국토지주택공사 및 대통령 령으로 정하는 공공기관·단체가 소유 하는 택지에 대하여는 이를 적용하지 아니한다. 제5조(국가·지방자치단체의 의무) 국 가와 지방자치단체는 모든 국민의 주 거생활의 안정을 위하여 택지공급의 확대를 지속적으로 추진하여야 한다. 제6조(국민의 의무) 모든 국민은 복리 증진과 주거생활안정의 기반이 되는 택지를 효율적으로 이용·개발하도록 노력하여야 한다. 제7조(택지소유의 상한) ① 이 법에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 1가구 의 구성원 전부가 소유할 수 있는 택 지의 총면적의 한계(이하 “가구별 소 유상한”이라 한다)는 다음 각 호의 구 분과 같다. 1. 특별시·광역시 지역의 택지: 1,320 제곱미터 2. 제1호 외의 시지역(동지역에 한정 한다)의 택지: 1,980제곱미터 3. 제1호 및 제2호 지역 외의 지역의 택지: 2,640제곱미터 ② 제1항에도 불구하고 이 법 시행일 (법률 제00000호 택지소유상한에 관한 법률의 시행일인 0000년 0월 0일을 말 한다. 이하 같다) 당시 이미 5년 이상 소유하고, 해당 택지가 가구의 구성원 이 5년 이상 실제 거주하고 있는 지역 에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우에는 다음 각 호의

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
② 1가구가 소유하는 택지(이하 “家口別宅地”라 한다)가 제1항 각호의 지역중 2이상의 지역에 분산되어 있는 경우 당해 가구별 소유상한은 다음 각 호의 기준에 의하여 산정한다. 1. 제1항제1호의 지역의 1제곱미터는 동항제2호의 지역의 1.5제곱미터, 동항제3호의 지역의 2제곱미터에 해당하는 것으로 본다. 2. 제1항제2호의 지역의 1제곱미터는 동항제3호의 지역의 3분의 4제곱미터에 해당하는 것으로 본다. ③ 1가구의 구성원이 그 가구의 구성원이 아닌 자와 택지를 공동소유하고 있는 경우에는 그 지분(持分의 표시가 없는 共同所有의 경우에는 持分이 균등한 것으로 본다)에 해당하는 면적의 택지를 소유하고 있는 것으로 본다. 제8조(법인의 택지소유제한) 이 법에서	구분에 따른 가구별 소유상한을 적용한다. 1. 특별시·광역시 지역의 택지: 2,000제곱미터 2. 제1호 외의 시지역(동지역에 한정한다)의 택지: 2,500제곱미터 3. 제1호 및 제2호 지역 외의 지역의 택지: 3,000제곱미터 ③ 1가구가 소유하는 택지(이하 “가구별 택지”라 한다)가 제1항 또는 제2항 각 호의 지역 중 둘 이상의 지역에 분산되어 있는 경우에는 해당 가구별 소유상한은 다음 각 호의 원칙에 따라 산정한다. 1. 제1항제1호 또는 제2항제2호의 지역의 1제곱미터는 제1항제2호 또는 제2항제2호의 지역의 1.5제곱미터, 제1항제3호 또는 제2항제3호의 지역의 2제곱미터에 해당하는 것으로 본다. 2. 제1항제2호 또는 제2항제2호의 지역의 1제곱미터는 제1항제3호 또는 제2항제3호의 지역의 3분의 4제곱미터에 해당하는 것으로 본다. ④ 1가구의 구성원이 그 가구의 구성원이 아닌 자와 택지를 공동소유하고 있는 경우에는 그 지분(지분의 표시가 없는 공동소유의 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 해당하는 면적의 택지를 소유하고 있는 것으로 본다. 제8조(법인의 택지소유제한) 이 법에서

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
따로 정하는 경우를 제외하고는 법인(法人格이 없는 社團・財團 기타 團體를 포함한다. 이하 같다)은 택지를 소유할 수 없다. 제9조(택지면적의 산정방법) 일단의 토지위에 주택, 주거용과 주거용외의 복합용도로 사용되는 건축물 또는 주택과 주택외의 건축물이 건축되어 있는 경우등에 있어서 당해 일단의 토지중의 택지(住宅의 附屬土地를 포함한다) 면적의 산정방법등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제10조(택지취득허가) ① 개인이 매매・교환・증여 기타 계약을 원인으로 하여 가구별 소유상한을 초과하여 택지를 취득하거나 법인이 계약을 원인으로 하여 택지를 취득하고자 할 때에는 당해 계약(豫約을 포함한다. 이하 같다)체결전에 관할 시장・군수 또는 자치구의 구청장(이하 “市長・郡守”라 한다)의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다. ② 제1항의 규정에 의한 허가를 받고자 하는 자는 택지의 소유현황(同一家口の 다른 構成員의 宅地所有現況을 포함한다. 이하 같다), 취득하고자 하는 택지의 지번・지목・면적・건축물 건축상황등을 기재한 허가신청서와 당해 택지의 양도・분양(이하 “處分”이라 한다) 또는 이용・개발(賃貸를 포함한다. 이하 같다)에 관한 계획서(이하	따로 정하는 경우를 제외하고는 법인(법인격이 없는 사단, 재단 및 그 밖의 단체를 포함한다. 이하 같다)은 택지를 소유할 수 없다. 제9조(택지면적의 산정방법) 일단의 토지 위에 주택, 주거용과 주거용 외의 복합용도로 사용되는 건축물 또는 주택과 주택 외의 건축물이 건축되어 있는 경우 등에 있어서 해당 일단의 토지 중의 택지(주택의 부속토지를 포함한다) 면적의 산정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제10조(택지취득허가) ① 개인이 매매・교환・증여 및 그 밖의 계약을 원인으로 하여 가구별 소유상한을 초과하여 택지를 취득하거나 법인이 계약을 원인으로 하여 택지를 취득하고자 할 때에는 해당 계약(예약을 포함한다. 이하 같다)을 체결하기 전에 관할 시장・군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장・군수등”이라 한다)의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다. ② 제1항에 따른 허가를 받고자 하는 자는 택지의 소유현황(동일가구의 다른 구성원의 택지소유현황을 포함한다. 이하 같다), 취득하고자 하는 택지의 지번・지목・면적・건축물 건축상황 등을 기재한 허가신청서와 해당 택지의 양도・분양(이하 “처분”이라 한다) 또는 이용・개발(임대를 포함한다. 이하 같다)에 관한 계획서(이하 “사용

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
하 “使用計劃書”라 한다)를 시장·군수에게 제출하여야 한다. 이 경우 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제16조 또는 제18조의 규정에 의한 처분 또는 이용·개발의무기간이내이어야 한다. ③ 시장·군수는 제2항의 규정에 의한 허가신청서를 받은 때에는 그 허가신청서를 받은 날부터 25일 이내에 허가 또는 불허가처분을 하고 그 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면으로 통지하여야 한다. ④ 시장·군수는 제2항의 규정에 의한 택지의 사용계획이 국토이용계획·도시계획 기타 토지의 이용에 관한 계획의 추진에 지장을 초래한다고 인정하는 때에는 그 계획의 변경·조정을 권고할 수 있다. ⑤ 제3항의 규정에 의한 기간내에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없는 때에는 당해 기간의 만료일의 다음 날에 제1항의 규정에 의한 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수는 지체없이 신청인에게 허가증을 교부하여야 한다. ⑥ 제1항 내지 제5항의 규정에 의한 허가의 절차·방법등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑦ 제1항의 규정에 의한 택지취득허가를 받은 경우에는 국토이용관리법 제21조의3의 규정에 의한 토지거래계약 허가를 받거나 동법 제21조의7의 규정	계획서”라 한다)를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 이 경우 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제17조 또는 제19조에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 이내이어야 한다. ③ 시장·군수등은 제2항에 따른 허가신청서를 받은 때에는 그 허가신청서를 받은 날부터 25일 이내에 허가 또는 불허가처분을 하고 그 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면으로 통지하여야 한다. ④ 시장·군수등은 제2항에 따른 택지의 사용계획이 국토이용계획·도시계획 등 토지의 이용에 관한 계획의 추진에 지장을 초래한다고 인정하는 때에는 그 계획의 변경·조정을 권고할 수 있다. ⑤ 제3항에 따른 기간 내에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없는 때에는 해당 기간의 만료일의 다음 날에 제1항에 따른 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 지체 없이 신청인에게 허가증을 교부하여야 한다. ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 허가의 절차·방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑦ 제1항에 따른 택지취득허가를 받은 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약의 허가를 받은 것으로 본다.

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
에 의한 토지거래계약신고를 한 것으로 본다. 제10조의2(택지취득허가의 적용배제) 다음 각호의 1에 해당하는 자가 신탁(信託法에 의한 信託으로서 信託登記가 並行되는 것에 한한다)을 원인으로 하여 택지를 취득하거나 신탁설정자가 신탁의 종료 또는 해지에 의하여 당해 택지를 취득하고자 할 때에는 제10조의 규정을 적용하지 아니한다. 1. 신탁업법 제3조의 규정에 의하여 인가를 받은 신탁회사 2. 주택건설촉진법 제44조의 규정에 의하여 인가를 받은 주택조합 3. 기타 대통령령이 정하는 자 제11조(개인에 대한 택지취득허가기 준) ① 시장·군수는 제10조의 규정에 의하여 개인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 한하여 허가를 할 수 있다 1. 주택외의 건축물을 건축하기 위하여 택지를 취득하는 경우 2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 당해 목적으로 택지를 취득하는 경우 3. 택지를 소유하고 있지 아니한 자가 주택이 건축되어 있는 택지를 취득하는 경우 4. 사업자가 종업원의 주거용으로 사용하기 위하여 사택·기숙사·합숙	제11조(택지취득허가의 적용배제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신탁(「신탁법」에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한정한다)을 원인으로 하여 택지를 취득하거나 신탁설정자가 신탁의 종료 또는 해지에 의하여 해당 택지를 취득하고자 할 때에는 제10조를 적용하지 아니한다. 1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자 2. 「주택법」 제11조에 따라 인가를 받은 주택조합 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자 제12조(개인에 대한 택지취득허가기 준) ① 시장·군수등은 제10조에 따라 개인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한정하여 허가를 할 수 있다 1. 주택 외의 건축물을 건축하기 위하여 택지를 취득하는 경우 2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 해당 목적으로 택지를 취득하는 경우 3. 택지를 소유하고 있지 아니한 자가 주택이 건축되어 있는 택지를 취득하는 경우 4. 사업자가 종업원의 주거용으로 사용하기 위하여 사택·기숙사·합숙

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
소 등의 건축물을 취득하거나 건축하기 위하여 대통령령이 정하는 기준면적이하의 택지를 취득하는 경우 5. 기타 대통령령이 정하는 목적을 위하여 택지를 취득하는 경우 ② 제1항제2호 및 제4호의 규정에 의한 사업자의 범위는 대통령령으로 정한다. ③ 제2항의 규정에 의한 사업자는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수에게 등록하여야 한다. 다만, 제1항제2호의 규정에 의한 사업자중 주택건설촉진법·임대주택법등 관계법령에 의하여 허가·인가등을 받거나 신고·등록등을 한 사업자는 그러하지 아니하다. ④ 제1항제4호의 규정에 의한 사업자는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 취득하고자 하는 택지가 종업원의 주거용으로 사용되는 것임을 증명하는 서면을 시장·군수에게 제출하여야 한다. 제12조(법인에 대한 택지취득허가기준) ① 시장·군수는 제10조의 규정에 의하여 법인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 한하여 허가를 할 수 있다. 1. 사업자가 종업원의 주거용으로 사용하기 위하여 사택·기숙사·합숙소 등의 건축물을 취득하거나 건축하기 위하여 대통령령이 정하는 기준	소 등의 건축물을 취득하거나 건축하기 위하여 대통령령으로 정하는 기준면적 이하의 택지를 취득하는 경우 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 목적을 위하여 택지를 취득하는 경우 ② 제1항제2호 및 제4호에 따른 사업자의 범위는 대통령령으로 정한다. ③ 제2항에 따른 사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 등록하여야 한다. 다만, 제1항제2호에 따른 사업자 중 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관계 법령에 따라 허가·인가 등을 받거나 신고·등록 등을 한 사업자는 그러하지 아니하다. ④ 제1항제4호에 따른 사업자는 취득하고자 하는 택지가 종업원의 주거용으로 사용되는 것임을 증명하는 서류를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 제13조(법인에 대한 택지취득허가기준) ① 시장·군수등은 제10조에 따라 법인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한정하여 허가를 할 수 있다. 1. 사업자가 종업원의 주거용으로 사용하기 위하여 사택·기숙사·합숙소 등의 건축물을 취득하거나 건축하기 위하여 대통령령으로 정하는

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
면적이하의 택지를 취득하는 경우 2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 당해 목적으로 택지를 취득하는 경우 3. 법인이 그 업무를 수행하기 위하여 필요한 주택외의 건축물을 건축하기 위하여 택지를 취득하는 경우 4. 기타 대통령령이 정하는 목적을 위하여 택지를 취득하는 경우 ② 제1항제1호 및 제2호의 규정에 의한 사업자의 범위는 대통령령으로 정한다. ③ 제11조제3항의 규정은 법인의 경우에 이를 준용한다. 제13조(다른 법령에 의한 사업계획승인등에 대한 특례) 주택건설촉진법·도시계획법 기타 관계법령에 의하여 주택건설 또는 대지조성에 관한 사업계획의 승인(認可·許可등을 포함한다. 이하 같다)을 얻어 택지를 취득하는 경우에는 제11조제1항제2호 또는 제12조제1항제2호의 규정에 의한 택지취득허가를 받은 것으로 본다. 이 경우 당해 사업계획을 승인한 자는 승인일부터 30일이내에 그 사실을 시장·군수에게 통보하여야 한다. 제14조(확정판결등에 의한 택지취득) ① 개인이 확정판결·상속·지목변경·건축 기타 대통령령이 정하는 계약외의 원인으로 인하여 가구별 소유상	면적 이하의 택지를 취득하는 경우 2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 해당 목적으로 택지를 취득하는 경우 3. 법인이 그 업무를 수행하기 위하여 필요한 주택 외의 건축물을 건축하기 위하여 택지를 취득하는 경우 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 목적을 위하여 택지를 취득하는 경우 ② 제1항제1호 및 제2호의 규정에 따른 사업자의 범위는 대통령령으로 정한다. ③ 제2항에 따른 사업자의 등록에 대해서는 제12조제3항을 준용한다. 제14조(다른 법령에 따른 사업계획승인 등에 대한 특례) 「주택법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 주택건설 또는 대지조성에 관한 사업계획의 승인(인가·허가 등을 포함한다. 이하 같다)을 얻어 택지를 취득하는 경우에는 제12조제1항제2호 또는 제13조제1항제2호의 규정에 따른 택지취득허가를 받은 것으로 본다. 이 경우 해당 사업계획을 승인한 자는 승인일부터 30일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다. 제15조(확정판결 등에 따른 택지취득) ① 개인이 확정판결·상속·지목변경·건축 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 인하여 가구별

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
한을 초과하는 택지를 취득하거나 법인이 확정판결·지목변경·건축 기타 대통령령이 정하는 계약외의 원인으로 인하여 택지를 취득하는 경우에는 제7조 또는 제8조의 규정에 불구하고 이를 소유할 수 있다. 택지를 소유하고 있는 자가 가구의 구성원으로 편입됨에 따라 가구별 소득상한을 초과하게 되는 경우에도 또한 같다. ② 제1항의 규정에 의한 택지의 소유자는 당해 택지의 취득일부터 60일 이내에 그 사실을 시장·군수에게 신고하여야 한다. ③ 제2항의 규정에 의하여 신고를 할 때에는 택지의 소유현황, 취득한 택지의 지번·지목·면적·건축물 건축상황등을 기재한 신고서와 당해 택지의 사용계획서를 시장·군수에게 제출하여야 한다. 이 경우 사용계획서에 의한 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제16조 또는 제18조의 규정에 의한 처분 또는 이용·개발의무기간이내이어야 한다. ④ 제10조제4항의 규정은 제3항의 규정에 의한 택지의 사용계획에 관하여 이를 준용한다. ⑤ 제1항의 규정에 의한 지목변경·건축의 준공인가 기타 대통령령이 정하는 원인을 제공한 자는 당해 행위를 한 날부터 30일 이내에 그 사실을 시장·군수에게 통보하여야 한다. 제15조(개발택지의 소유) ① 개인 또는	소유상한을 초과하는 택지를 취득하거나 법인이 확정판결·지목변경·건축 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약외의 원인으로 인하여 택지를 취득하는 경우에는 제7조 또는 제8조에도 불구하고 이를 소유할 수 있다. 택지를 소유하고 있는 자가 가구의 구성원으로 편입됨에 따라 가구별 소득상한을 초과하게 되는 경우에도 또한 같다. ② 제1항에 따른 택지의 소유자는 해당 택지의 취득일부터 60일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 신고하여야 한다. ③ 제2항에 따라 신고를 할 때에는 택지의 소유현황, 취득한 택지의 지번·지목·면적·건축물 건축상황 등을 기재한 신고서와 해당 택지의 사용계획서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 이 경우 사용계획서에 따른 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제17조 또는 제19조의 규정에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 이내이어야 한다. ④ 제3항에 따른 택지의 사용계획에 대해서는 제10조제4항을 준용한다. ⑤ 제1항에 따른 지목변경·건축의 준공인가 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 원인을 제공한 자는 해당 행위를 한 날부터 30일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다. 제16조(개발택지의 소유) ① 개인 또는

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
법인은 그가 도시계획법·토지구획정리사업법·주택건설촉진법 기타 대통령령이 정하는 관계법령에 의하여 주택건축용으로 개발한 토지(이하 “開發宅地”라 한다)에 대하여는 제7조 또는 제8조의 규정에 불구하고 이를 소유할 수 있다. ② 제1항의 규정에 의하여 개발택지를 소유하게 된 자는 개발택지의 준공일부터 3월 이내에 그 택지에 대한 사용계획서를 시장·군수에게 제출하여야 한다. 이 경우 사용계획서에 의한 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제16조제1항 또는 제18조제1항의 규정에 의한 처분 또는 이용·개발의무기간이 내이어야 한다. ③ 제10조제4항의 규정은 제2항의 규정에 의한 택지의 사용계획에 관하여 이를 준용한다. ④ 제1항의 규정에 의한 개발택지의 준공인가를 한 자는 30일 이내에 그 사실을 시장·군수에게 통보하여야 한다. ⑤ 제2항의 규정에 의한 준공일은 도시계획법등 관계법령에 의하여 당해사업이 준공인가등을 받은 날로 한다. 다만, 개발택지의 일부가 다음 각호의 1에 해당하게 된 경우 그 일부의 개발택지에 대하여는 다음 각호의 1에 해당하게 된 날을 준공일로 본다. 1. 관계법령에 의하여 대상토지의	법인은 그가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주택법」 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령에 따라 주택건축용으로 개발한 토지(이하 “개발택지”라 한다)에 대하여는 제7조 또는 제8조에도 불구하고 이를 소유할 수 있다. ② 제1항에 따라 개발택지를 소유하게 된 자는 개발택지의 준공일부터 3개월 이내에 그 택지에 대한 사용계획서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 이 경우 사용계획서에 따른 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제17조 또는 제19조에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 이내이어야 한다. ③ 제2항에 따른 택지의 사용계획에 대해서는 제10조제4항을 준용한다. ④ 제1항에 따른 개발택지의 준공인가를 한 자는 30일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다. ⑤ 제2항의 준공일은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 해당사업이 준공인가 등을 받은 날로 한다. 다만, 개발택지의 일부가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우 그 일부의 개발택지에 대하여는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날을 준공일로 본다. 1. 관계 법령에 따라 대상토지의 일부

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
일부가 준공된 경우 2. 개발택지소유자가 개발사업의 목적에 따라 처분하거나 이용·개발하는 경우 3. 기타 대통령령이 정하는 경우 제16조(택지처분의 의무 및 제한) ① 다음 각호의 1에 해당하는 택지의 소유자는 대통령령이 정하는 취득일등부터 5년의 범위안에서 대통령령이 정하는 기간(이하 “處分義務期間”이라 한다)내에 처분하여야 한다. 다만, 개인의 경우에 그가 속하는 가구의 가구별 택지면적이 가구별 소유상한이내인 경우에는 그러하지 아니한다. 1. 제11조제1항제2호·제5호 또는 제12조제1항제2호·제4호의 규정에 의하여 처분을 목적으로 취득한 택지 2. 제13조 내지 제15조의 규정에 의하여 취득한 택지로서 해당 택지의 사용계획서에서 처분하기로 한 택지(處分義務期間내에 使用計劃書を 제출하지 아니한 宅地를 포함한다)	가 준공된 경우 2. 개발택지소유자가 개발사업의 목적에 따라 처분하거나 이용·개발하는 경우 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 제17조(택지처분의 의무 및 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 택지의 소유자는 대통령령으로 정하는 취득일 등부터 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “처분의무기간”이라 한다) 내에 처분하여야 한다. 다만, 개인의 경우에 그가 속하는 가구의 가구별 택지면적이 가구별 소유상한 이내인 경우에는 그러하지 아니한다. 1. 제12조제1항제2호·제5호 또는 제13조제1항제2호·제4호에 따라 처분을 목적으로 취득한 택지 2. 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 취득한 택지로서 해당 택지의 사용계획서에서 처분하기로 한 택지(처분의무기간 내에 사용계획서를 제출하지 아니한 택지를 포함한다) ② 제1항에도 불구하고 이 법 시행일 당시 소유하고 있는 택지에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따른 처분의무기간을 적용한다. 1. 이 법 시행일 이전부터 2년 이상 소유하고, 해당 택지가 가구의 구성원이 2년 이상 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우: 10년의 범

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
② 제11조제1항제2호·제12조제1항제2호 또는 제13조 내지 제15조의 규정에 의하여 임대용으로 취득한 택지는 임대개시일부터 대통령령이 정하는 기간 내에는 이를 처분하여서는 아니된다. 제17조(미처분택지의 선매협약) ① 시장·군수는 제16조제1항의 규정에 의한 택지의 소유자가 처분의무기간내에 택지를 처분하지 아니한 때에는 그 처분의무기간만료일부터 6월 이내에 국가·지방자치단체·한국토지공사·대한주택공사·대통령령이 정하는 정부투자기관 또는 공공기관(이하 “國家등”이라 한다)중에서 당해 토지를 매수할 자(이하 “先買者”라 한다)를 지정하여 그 택지를 협의매수하게 할 수 있다. ② 시장·군수는 제1항의 규정에 의하여 선매자를 지정한 때에는 지체없이 당해 선매자와 택지소유자에게 이를 통지하여야 한다. ③ 선매자는 제2항의 규정에 의한 통지를 받은 날부터 2월 이내에 택지소유자와 당해 택지의 매수에 관한 협의를 하여야 한다. 이 경우 택지소유자는 정당한 사유가 없는 한 협의를 거부하여서는 아니된다. ④ 제1항 내지 제3항의 규정에 의하여	위에서 대통령령으로 정하는 기간 2. 이 법 시행일 이전부터 소유하고 있던 경우: 8년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 ③ 제12조제1항제2호·제13조제1항제2호 또는 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 임대용으로 취득한 택지는 임대개시일부터 대통령령으로 정하는 기간 내에는 이를 처분하여서는 아니된다. 제18조(미처분택지의 선매협약) ① 시장·군수등은 제17조제1항에 따른 택지의 소유자가 처분의무기간 내에 택지를 처분하지 아니한 때에는 그 처분의무기간만료일부터 6개월 이내에 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 대통령령으로 정하는 공공기관(이하 “국가등”이라 한다) 중에서 해당 토지를 매수할 자(이하 “선매자”라 한다)를 지정하여 그 택지를 협의매수하게 할 수 있다. ② 시장·군수등은 제1항에 따라 선매자를 지정한 때에는 지체 없이 해당 선매자와 택지소유자에게 이를 통지하여야 한다. ③ 선매자는 제2항에 따른 통지를 받은 날부터 2개월 이내에 택지소유자와 해당 택지의 매수에 관한 협의를 하여야 한다. 이 경우 택지소유자는 정당한 사유가 없는 한 협의를 거부하여서는 아니 된다. ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
국가등이 택지를 매수하는 경우 그 매수가격은 지가공시및토지등의평가에 관한법률에 의한 공시지가를 기준으로 산정한 금액으로 하여야 한다. 제18조(택지의 이용·개발의무) ① 제10조·제13조 내지 제15조의 규정에 의하여 택지를 취득한 자로서 제16조제1항 각호의 1에 해당하지 아니하는 택지의 소유자는 대통령령이 정하는 취득일등으로부터 5년의 범위안에서 대통령령에서 정하는 기간(이하 “이용·開發義務期間”이라 한다)내에 그 사용계획에 따라 당해 택지를 이용·개발하여야 한다. ② 시장·군수는 제1항의 규정에 의한 택지소유자가 이용·개발의무기간내에 택지를 이용·개발하지 아니한 경우에는 국가등이나 대통령령이 정하는 택지개발사업자 또는 주택건설사업자중	라 국가등이 택지를 매수하는 경우 그 매수가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 산정한 금액으로 하여야 한다. 제19조(택지의 이용·개발의무) ① 제10조 또는 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 택지를 취득한 자로서 제17조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 택지의 소유자는 대통령령으로 정하는 취득일 등으로부터 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “이용·개발의무기간”이라 한다) 내에 그 사용계획에 따라 해당 택지를 이용·개발하여야 한다. ② 제1항에도 불구하고 이 법 시행일 당시 소유하고 있는 택지에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따른 이용·개발의무기간을 적용한다. 1. 이 법 시행일 이전부터 2년 이상 소유하고, 해당 택지가 가구의 구성원이 2년 이상 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우: 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 2. 이 법 시행일 이전부터 소유하고 있던 경우: 8년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 ③ 시장·군수등은 제1항 또는 제2항에 따른 택지소유자가 이용·개발의무기간 내에 택지를 이용·개발하지 아니한 경우에는 국가등이나 대통령령으로 정하는 택지개발사업자 또는 주택

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
에서 대리개발자를 지정하여 당해 택지를 이용·개발하게 할 수 있다. ③ 시장·군수가 제2항의 규정에 의하여 대리개발자를 지정한 때에는 지체없이 당해 대리개발자와 택지소유자에게 그 사실을 통지하고 이를 공고하여야 한다. ④ 택지소유자가 제2항의 규정에 의하여 통지를 받은 경우에는 그 통지를 받은 날부터 대리개발자를 위하여 그 택지의 이용·개발을 내용으로 하는 지상권이 설정된 것으로 본다. ⑤ 대리개발자는 대통령령이 정하는 택지사용료를 그 소유자에게 지급하여야 한다. ⑥ 제4항의 규정에 의한 대리개발자의 지상권의 존속기간은 민법 제280조제1항 각호에서 정한 기간으로 한다. 제19조(부과대상) 다음 각호의 1에 해당하는 택지에 대하여는 초과소유부담금(이하 “負擔金”이라 한다)을 부과한다. 1. 가구별 소유상한을 초과하는 가구별 택지 2. 법인이 소유하는 택지 제20조(부담금의 부과대상 제외) ① 다음 각호의 1에 해당하는 택지에 대하여는 제19조의 규정에 불구하고 부담금부과대상택지에서 제외한다. 1. 제16조 또는 제18조의 규정에 의한 처분 또는 이용·개발의무기간내에	건설사업자 중에서 대리개발자를 지정하여 해당 택지를 이용·개발하게 할 수 있다. ④ 시장·군수등이 제3항에 따라 대리개발자를 지정한 때에는 지체없이 해당 대리개발자와 택지소유자에게 그 사실을 통지하고 이를 공고하여야 한다. ⑤ 택지소유자가 제4항에 따라 통지를 받은 경우에는 그 통지를 받은 날부터 대리개발자를 위하여 그 택지의 이용·개발을 내용으로 하는 지상권이 설정된 것으로 본다. ⑥ 대리개발자는 대통령령으로 정하는 택지사용료를 그 소유자에게 지급하여야 한다. ⑦ 제5항에 따른 대리개발자의 지상권의 존속기간은 「민법」 제280조제1항 각 호에서 정한 기간으로 한다. 제20조(부과대상) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 택지에 대하여는 초과소유부담금(이하 “부담금”이라 한다)을 부과한다. 1. 가구별 소유상한을 초과하는 가구별 택지 2. 법인이 소유하는 택지 제21조(부담금의 부과대상 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 택지에 대하여는 제20조에도 불구하고 부담금부과대상택지에서 제외한다. 1. 제17조 또는 제19조에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 내에 있

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
있는 택지 또는 이용·개발한 택지 2. 도시계획법 제20조의2의 규정에 의한 시가화조정구역 또는 동법 제21조의 규정에 의한 개발제한구역안의 택지. 다만, 대통령령이 정하는 별장 또는 고급주택이 건축되어 있는 택지는 이를 제외한다 3. 건축법·도시계획법등 관계법령에 의하여 주택의 건축이 금지되거나 사실상 건축이 불가능한 라대지 4. 제7조제1항 각호의 규정에 의한 면적을 초과하는 주택이 건축되어 있는 택지로서 그 초과부분에 대한 건축이 건축법 기타 관계법령등에 의하여 불가능한 택지. 다만, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한한다. 4의2. 1990년 3월 2일 현재 제7조제1항 각호의 규정에 의한 면적을 초과하는 주택이 건축되어 있는 택지를 소유한 자가 5년치의 부담금을 부과받아 납부한 택지. 다만, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한한다. 5. 외국정부 소유의 택지 6. 대통령령이 정하는 자경하는 농민이 소유하는 주택이 건축된 택지. 다만, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한한다. 7. 문화재보호법에 의한 지정문화재 8. 기타 대통령령이 정하는 택지 ② 제1항 각호의 규정에 의한 택지의	는 택지 또는 이용·개발한 택지 2. 제32조에 따라 매수청구한 택지 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역 또는 같은 법 제39조에 따른 시가화조정구역 안의 택지 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 택지 4. 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 주택의 건축이 금지되거나 사실상 건축이 불가능한 토지 5. 제7조제1항 또는 제2항 각 호에 따른 면적을 초과하는 주택이 건축되어 있는 택지로서 「건축법」 등 관계 법령 등에 따라 그 초과부분에 대한 건축이 불가능한 택지. 다만, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한정한다. 6. 외국정부 소유의 택지 7. 대통령령으로 정하는 자경하는 농민이 소유하는 주택이 건축된 택지. 다만, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한정한다. 8. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 택지 ② 제1항 각 호에 따른 택지의 소유자

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
소유자는 제25조 본문의 규정에 의한 기준일 30일이전까지 대통령령이 정하는 바에 의하여 부담금부과대상제외신청서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다. 제21조(납부의무자) ① 제19조 각호의 택지를 소유한 자는 동조 각호의 규정에 의한 부과대상택지에 해당하게 되는 날부터 제외되는 날까지의 부담금을 납부할 의무가 있다. ② 제1항의 규정에 의한 납부의무자는 공부상의 소유자로 한다. 다만, 사실상의 소유자가 따로 있는 경우에는 그 사실상의 소유자로 한다. ③ 제1항의 경우 부담금부과대상택지가 제19조제1호의 규정에 의한 가구별 택지인 경우로서 당해 가구의 택지소유자인 구성원이 2인이상인 때에는 그 소유택지의 가격에 비례하여 부담금을 납부할 의무가 있다. 제22조(부담금의 산정등) ① 부담금의 부과기간은 제19조의 규정에 의한 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 제25조의 규정에 의한 부과기준일까지로 한다. ② 제1항의 규정에 의한 부과기간에 대한 부담금은 부과기준일 현재의 택지가격에 제24조의 규정에 의한 부과율을 곱하여 산정한다. ③ 가구별 택지가 2필지이상인 경우에는 취득시기가 늦은 택지부터 부담금의 산정대상이 되는 택지에 해당하게	는 제26조 본문의 규정에 따른 기준일 30일 이전까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담금부과대상제외신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 제22조(납부의무자) ① 제20조 각 호에 해당하는 택지를 소유한 자는 같은 조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 되는 날부터 제외되는 날까지의 부담금을 납부할 의무가 있다. ② 제1항에 따른 납부의무자는 공부상의 소유자로 한다. 다만, 사실상의 소유자가 따로 있는 경우에는 그 사실상의 소유자로 한다. ③ 제1항의 경우 부담금부과대상택지가 제20조제1호에 따른 가구별 택지인 경우로서 해당 가구의 택지소유자인 구성원이 2인 이상인 때에는 그 소유택지의 가격에 비례하여 부담금을 납부할 의무가 있다. 제23조(부담금의 산정등) ① 부담금의 부과기간은 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 제26조에 따른 부과기준일까지로 한다. ② 제1항에 따른 부과기간에 대한 부담금은 부과기준일 현재의 택지가격에 제25조에 따른 부과율을 곱하여 산정한다. ③ 가구별 택지가 2필지 이상인 경우에는 취득시기가 늦은 택지부터 부담금의 산정대상이 되는 택지에 해당하

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
되는 것으로 본다. 제23조(택지가격) 제22조제2항의 규정에 의한 택지가격은 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 개별공시지가(해당 宅地의 個別公示地價가 없는 경우에는 同法 第10條의 規定에 의하여 公示地價를 기준으로 하여 算定한 금액을 말한다. 이하 같다)로 한다. 제24조(부과률) ① 부담금의 부과률은 다음 각호와 같다. 1. 제19조의 규정에 의한 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년이내인 택지에 대하여는 년 100분의 6(住宅이 建築되어 있는 宅地인 경우에는 年 100分の 4) 2. 제19조의 규정에 의한 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년을 초과하는 택지에 대하여는 년 100분의 11(住宅이 建築되어 있는 宅地인 경우에는 年 100分の 7) 3. 제11조제1항제3호의 규정에 의하여 허가를 받고 취득한 택지에 대하여는 년 100분의 7 4. 제16조 또는 제18조의 규정에 의한 처분 또는 이용·개발의무기간내에 처분 또는 이용·개발하지 아니한 택지에 대하여는 년 100분의 11 ② 부담금의 부과기간이 1년미만인 택지에 대한 부과를 계산방법은 대통령령으로 정한다. 제25조(부과기준일) 부담금은 매년 6월	게 되는 것으로 본다. 제24조(택지가격) 제23조제2항에 따른 택지가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가(해당 택지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제3조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다. 이하 같다)로 한다. 제25조(부과율) ① 부담금의 부과율은 다음 각 호와 같다. 1. 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년 이내인 택지에 대하여는 연 100분의 3(주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 연 100분의 2) 2. 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년을 초과하고 5년 이내인 택지에 대하여는 연 100분의 6(주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 연 100분의 5) 3. 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 5년을 초과하고 8년 이내인 택지에 대하여는 연 100분의 9(주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 부과하지 아니한다) ② 부담금의 부과기간이 1년 미만인 택지에 대한 부과율 계산방법은 대통령령으로 정한다. 제26조(부과기준일) 부담금은 매년 6월

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
1일을 기준으로 하여 부과한다. 다만, 제26조제2항의 규정에 의하여 신고한 택지에 대하여는 처분일 또는 대리개발의 착수일등 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 부과한다. 제26조(신고등) ① 부담금 납부의무자는 제25조 본문의 규정에 의한 부과기준일부터 20일이내에 부담금부과대상택지의 소재지·지목·면적 기타 대통령령이 정하는 사항을 건설교통부장관에게 신고하여야 한다. ② 부담금 납부의무자가 제25조 본문의 규정에 의한 부과기준일 도래전에 택지를 처분하거나 제18조제2항의 규정에 의한 대리개발이 착수되는 등 대통령령이 정하는 사유가 발생한 경우에는 그로부터 20일이내에 건설교통부장관에게 신고하여야 한다. ③ 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 신고를 한 자에 대하여는 제22조의 규정에 의하여 산정한 부담금의 100분의 5에 해당하는 금액을 공제하여 징수한다. ④ 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 신고절차·방법등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다. 제27조(부과·징수) ① 부담금은 건설교통부장관이 부과·징수한다. ② 건설교통부장관은 제25조의 규정에 의한 부과기준일부터 3월이내에 제21조의 규정에 의한 납부의무자에게 부담금을 부과하여야 한다. 이 경우 대	1일을 기준으로 하여 부과한다. 다만, 제27조제2항에 따라 신고한 택지에 대하여는 처분일 또는 대리개발의 착수일 등 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 부과한다. 제27조(신고 등) ① 부담금 납부의무자는 제26조 본문에 따른 부과기준일부터 20일 이내에 부담금부과대상택지의 소재지·지목·면적 등 대통령령으로 정하는 사항을 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. ② 부담금 납부의무자가 제26조 본문에 따른 부과기준일 도래 전에 택지를 처분하거나 제19조제3항에 따른 대리개발이 착수되는 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우에는 그로부터 20일 이내에 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. ③ 제1항 또는 제2항에 따라 신고를 한 자에 대하여는 제23조에 따라 산정한 부담금의 100분의 5에 해당하는 금액을 공제하여 징수한다. ④ 제1항 또는 제2항에 따른 신고절차·방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제28조(부과·징수) ① 부담금은 국토교통부장관이 부과·징수한다. ② 국토교통부장관은 제26조에 따른 부과기준일부터 3개월 이내에 제22조에 따른 납부의무자에게 부담금을 부과하여야 한다. 이 경우 대통령령으로

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
통령령이 정하는 바에 의하여 납부기한을 정하여 납부통지서를 발부하여야 한다. ③ 부담금의 징수절차등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제28조(납부) ① 부담금의 납부의무자는 제27조제2항의 규정에 의한 납부기한내에 부담금을 납부하여야 한다. ② 부담금은 현금에 의한 납부를 원칙으로 하되, 당해 부과대상택지로 납부할 수 있다. ③ 제2항의 규정에 의한 물납의 기준·절차 기타 물납에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제29조(납부의 독촉) ① 건설교통부장관은 부담금의 납부의무자가 제27조제2항의 규정에 의한 기한내에 부담금을 완납하지 아니한 때에는 납부기한경과 후 20일 이내에 독촉장을 발부하여야 한다. ② 국세징수법 제21조 및 제22조의 규정은 부담금 또는 체납된 부담금을 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에 이를 준용한다. 제30조(체납처분등) 부담금의 납부의무자가 독촉장을 받고 지정된 기한까지 부담금 및 가산금등을 완납하지 아니한 때에는 건설교통부장관은 국세체납처분의 예에 의하여 이를 징수할 수 있다. 제31조(매수청구) ① 부담금 납부의무자는 건설교통부장관에게 당해 택지의	정하는 바에 따라 납부기한을 정하여 납부통지서를 발부하여야 한다. ③ 부담금의 징수절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제29조(납부) ① 부담금의 납부의무자는 제28조제2항에 따른 납부기한 내에 부담금을 납부하여야 한다. ② 부담금은 현금에 의한 납부를 원칙으로 하되, 해당 부과대상택지로 납부할 수 있다. ③ 제2항에 따른 물납의 기준·절차 등 물납에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제30조(납부의 독촉) ① 국토교통부장관은 부담금의 납부의무자가 제28조제2항에 따른 기한 내에 부담금을 완납하지 아니한 때에는 납부기한 경과 후 20일 이내에 독촉장을 발부하여야 한다. ② 부담금 또는 체납된 부담금을 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에 대해서는 「국세징수법」 제21조 및 제22조를 준용한다. 제31조(체납처분 등) 부담금의 납부의무자가 독촉장을 받고 지정된 기한까지 부담금 및 가산금 등을 완납하지 아니한 때에는 국토교통부장관은 국세체납처분의 예에 따라 이를 징수할 수 있다. 제32조(매수청구) ① 부담금 납부의무자는 국토교통부장관에게 해당 택지의

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
매수를 청구할 수 있다. ② 제1항의 규정에 의하여 매수청구를 할 수 있는 택지는 건축법등 관계법령에 의하여 건축이 가능한 면적이상의 택지이어야 한다. 이 경우 건축법등 관계법령에 의하여 당해 택지의 분할이 금지되어 있거나 기타 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 경우에는 당해 택지 전부의 매수를 청구하여야 한다. ③ 건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 매수청구를 받은 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 당해 택지의 매각을 알선할 수 있다. 이 경우 알선기간은 1년을 초과할 수 없다. ④ 건설교통부장관은 제3항 후단의 규정에 의한 기간내에 당해 택지가 매각되지 아니하는 경우에는 국가·지방자치단체 또는 대통령령이 정하는 정부투자기관중에서 매수할 자를 지정하여 당해 택지를 매수하게 하여야 한다. ⑤ 제1항의 규정에 의하여 토지를 매수하는 경우의 매수가격은 지가공시및 토지등의평가에관한법률에 의한 공시지가를 기준으로 산정한 금액으로 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 제32조(부담금의 귀속) 이 법에 의하여 징수된 부담금은 토지관리및지역균형개발특별회계법에 의한 토지관리및지역균형개발특별회계에 귀속된다.	매수를 청구할 수 있다. ② 제1항에 따라 매수청구를 할 수 있는 택지는 「건축법」 등 관계 법령에 따라 건축이 가능한 면적 이상의 택지이어야 한다. 이 경우 「건축법」 등 관계 법령에 따라 해당 택지의 분할이 금지되어 있거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에는 해당 택지 전부의 매수를 청구하여야 한다. ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 매수청구를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 택지의 매각을 알선할 수 있다. 이 경우 알선기간은 1년을 초과할 수 없다. ④ 국토교통부장관은 제3항 후단에 따른 기간 내에 해당 택지가 매각되지 아니하는 경우에는 국가·지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관 중에서 매수할 자를 지정하여 해당 택지를 매수하게 하여야 한다. ⑤ 제1항에 따라 토지를 매수하는 경우의 매수가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 산정한 금액으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 제33조(부담금의 귀속) 이 법에 따라 징수된 부담금은 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계의 지역자율계정에 100분의 25가, 같은 법에 따른 국가균형발전특별회계의 지

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
제33조(허가증명서의 제출) 제10조의 규정에 의하여 택지를 취득하는 자가 당해 택지의 소유권의 보존 또는 이전 등기를 신청하고자 하는 경우에는 동조의 규정에 의한 택지취득의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다. 제34조(택지소유관계등의 조사·신고) ① 건설교통부장관은 이 법의 효율적인 시행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령이 정하는 기간마다 택지소유관계·택지이용상황 기타 토지에 관련된 사항을 토지소유자로 하여금 신고하게 하거나 소속 공무원으로 하여금 조사하게 할 수 있다. ② 제1항의 규정에 의하여 관계공무원이 조사를 하는 때에는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다. ③ 제1항의 신고·조사의 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다. 제35조(택지카드의 작성·비치) ① 시장·군수는 택지의 소유 및 이용실태를 파악하고 이의 효율적인 이용관리를 도모하기 위하여 가구별 택지카드 또는 법인별 택지카드를 작성·비치하여야 한다. ② 시장·군수는 제1항의 택지카드의	역지원계정에 100분의 25가, 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 주택계정에 100분의 50이 각각 귀속된다. 제34조(허가증명서의 제출) 제10조에 따라 택지를 취득하는 자가 해당 택지의 소유권의 보존 또는 이전등기를 신청하고자 하는 경우에는 같은 조에 따른 택지취득의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다. 제35조(택지소유관계등의 조사·신고) ① 국토교통부장관은 이 법의 효율적인 시행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간마다 택지소유관계·택지이용상황 등 토지에 관련된 사항을 토지소유자로 하여금 신고하게 하거나 소속 공무원으로 하여금 조사하게 할 수 있다. ② 제1항에 따라 관계 공무원이 조사를 하는 때에는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다. ③ 제1항의 신고·조사의 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제36조(택지카드의 작성·비치) ① 시장·군수등은 택지의 소유 및 이용실태를 파악하고 이의 효율적인 이용관리를 도모하기 위하여 가구별 택지카드 또는 법인별 택지카드를 작성·비치하여야 한다. ② 시장·군수등은 제1항의 택지카드

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
작성·정리 기타 택지의 이용실태의 파악을 위하여 필요한 때에는 택지의 소유자 또는 이용자로 하여금 필요한 사항을 신고하게 하거나 관계공무원으로 하여금 그 상황을 조사하게 할 수 있다. ③ 제34조제2항의 규정은 제2항의 경우에 이를 준용한다. ④ 택지카드의 작성·관리에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다. 제36조(행정구역변경등에 따른 적용특례) ① 행정구역의 변경·조정으로 인하여 제7조제1항제2호의 지역이 동항제1호의 지역으로 변경되거나 동항제3호의 지역이 동항제1호 또는 제2호의 지역으로 변경된 경우 당해 변경된 지역에 대한 가구별 소유상한에 관하여는 행정구역의 변경·조정일부터 2년간은 변경전에 적용되던 규정을 적용한다. ② 도시계획법 제12조의 규정에 의한 도시계획의 결정·변경으로 인하여 새로이 도시계획구역으로 편입된 지역에 대하여는 편입된 날부터 2년간은 이 법을 적용하지 아니한다. 제37조(행정심판의 특례) ① 부담금의 부과징수 또는 제31조의 규정에 의한 매수가격에 대하여 이의가 있는 자는	의 작성·정리 등 택지의 이용실태의 파악을 위하여 필요한 때에는 택지의 소유자 또는 이용자로 하여금 필요한 사항을 신고하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 그 상황을 조사하게 할 수 있다. 이 경우 제35조제2항을 준용한다. ③ 택지카드의 작성·관리에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제37조(행정구역변경등에 따른 적용특례) ① 행정구역의 변경·조정으로 인하여 제7조제1항제2호·제2항제2호의 지역이 같은 조 제1항제1호·제2항제1호의 지역으로 변경되거나 같은 조 제1항제3호·제2항제3호의 지역이 같은 조 제1항제1호·제2호 또는 제2항제1호·제2호의 지역으로 변경된 경우 해당 변경된 지역에 대한 가구별 소유상한에 관하여는 행정구역의 변경·조정일부터 2년간 변경 전에 적용되던 규정을 적용한다. ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 광역도시계획의 결정·변경으로 인하여 새로이 광역도시계획구역으로 편입된 지역에 대하여는 편입된 날부터 2년간은 이 법을 적용하지 아니한다. 제38조(행정심판의 특례) ① 부담금의 부과징수 또는 제32조에 따른 매수가격에 대하여 이의가 있는 자는 「공익

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
토지수용법에 의한 중앙토지수용위원회에 행정심판을 청구할 수 있다. ② 제1항의 규정에 의한 행정심판청구에 대하여는 행정심판법 제5조 및 제6조의 규정에 불구하고 토지수용법에 의한 중앙토지수용위원회가 심리·의결하여 재결한다. 제38조(권한의 위임) 건설교통부장관은 이 법에 의한 부담금의 부과·징수에 관한 권한을 시장·군수에게 위임할 수 있다. 이 경우 위임업무에 소요된 실비의 범위안에서 대통령령이 정하는 바에 의하여 당해 지방자치단체에 위임수수료를 지급할 수 있다. 제39조(벌칙) ① 제10조의 규정에 위반하여 허가를 받지 아니하고 택지를 취득한 자(變更許可를 받지 아니하고許可받은 사항을 변경한 者를 포함한다) 또는 사위 기타 부정한 방법으로 허가를 받아 택지를 취득한 자는 2년이하의 징역 또는 계약체결 당시의 당해 택지가격의 100분의 30에 상당하는 금액이하의 벌금에 처한다. ② 초과소유부담금을 면탈하거나 면탈하게 할 목적으로 부담금부과대상이 되는 택지에 관한 허위의 계약을 한 자는 계약당시의 당해 택지가격의 100분의 30에 상당하는 금액이하의 벌금에 처한다. ③ 제16조제2항의 규정에 위반하여 택	사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 중앙토지수용위원회에 행정심판을 청구할 수 있다. ② 제1항에 따른 행정심판청구에 대하여는 「행정심판법」 제6조에도 불구하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 중앙토지수용위원회가 심리·의결하여 재결한다. 제39조(권한의 위임) 국토교통부장관은 이 법에 따른 부담금의 부과·징수에 관한 권한을 시장·군수등에게 위임할 수 있다. 이 경우 위임업무에 소요된 실비의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체에 위임수수료를 지급할 수 있다. 제40조(벌칙) ① 제10조를 위반하여 허가를 받지 아니하고 택지를 취득한 자(변경허가를 받지 아니하고 허가받은 사항을 변경한 자를 포함한다) 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받아 택지를 취득한 자는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 해당 택지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. ② 초과소유부담금을 면탈하거나 면탈하게 할 목적으로 부담금부과대상이 되는 택지에 관한 허위의 계약을 한 자는 계약체결 당시의 해당 택지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. ③ 제17조제3항을 위반하여 택지를 처

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
지를 처분한 자에 대하여는 1년이하의 징역 또는 처분일부터 동조동항의 규정에 의한 기간까지의 당해 택지에 대한 부담금에 상당하는 금액이하의 벌금에 처한다. 이 경우 벌금산정을 위한 택지가격은 처분당시의 가격으로 하되 그 부과율은 연 100분의 11로 한다. ④ 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 벌금산정을 위한 택지가격은 지가공시 및토지등의평가에관한법률의 규정에 의한 개별공시지가를 기준으로 산정한 가격으로 한다. ⑤ 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인·사용인 기타의 종업원이 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 제1항 내지 제3항의 벌금형을 과한다. 제40조(과태료) ① 다음 각호의 1에 해당하는 자에 대하여는 200만원이하의 과태료에 처한다. 1. 제14조제2항, 제34조제1항 또는 제35조제2항에 의한 신고의무를 이행하지 아니한 자 2. 제14조제3항 또는 제15조제2항의 규정에 의한 사용계획서를 제출하지 아니한 자 ② 제1항의 규정에 의한 과태료중 제34조제1항의 의무위반자에 대한 과태료는 건설교통부장관이, 기타의 의무위반자에 대한 과태료는 시장·군수가	분한 자에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 처분일부터 같은 조 같은 항에 따른 기간까지의 해당 택지에 대한 부담금에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. 이 경우 벌금산정을 위한 택지가격은 처분 당시의 가격으로 하되, 그 부과율은 연 100분의 11로 한다. ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 벌금산정을 위한 택지가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 산정한 가격으로 한다. ⑤ 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 제1항부터 제3항까지의 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 제1항부터 제3항까지의 벌금형에 처한다.

택지소유상한에 관한 법률 (법률 제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제 정 안
각각 부과·징수한다. ③ 제1항의 규정에 의한 과태료의 처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 건설교통부장관 또는 시장·군수에게 이의를 제기할 수 있다. ④ 제1항의 규정에 의한 과태료의 처분을 받은 자가 제3항의 규정에 의하여 이의를 제기한 때에는 건설교통부장관 또는 시장·군수는 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할법원은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다. ⑤ 제3항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 때에는 국세체납처분 또는 지방세체납처분의 예에 의하여 이를 징수한다.	

제정안은 舊 「택지소유상한에 관한 법률」(이하 “중전 법률”)1)의 기본적인 구조를 원용하되, 헌법재판소의 위헌결정 요지를 고려하여 ① 개인의 택지소유 상한을 조정하고, ② 법 시행 이전 택지소유자에 대한 처분·이용·개발 기한을 조정하며, ③ 초과소유부담금 부과율 및 부과 기간을 조정하는 등 위헌 판단된 규정을 중심으로 보완하였음.

1) 1989.12.30. 제정되었고 1998.9.19. 폐지되었으며, 1999.4.29. 위헌결정(94헌바37)

구체적으로 종전 법률과 제정안을 비교해보면, 첫째, 개인의 택지소유에 관하여 헌법재판소²⁾는 ① 소유목적이나 택지 기능에 따른 예외를 전혀 인정하지 아니한 채 일률적으로 200평으로 소유상한을 제한하는 것은 헌법상 재산권을 과도하게 침해한다고 결정하였음. ② 또한, 택지 소유 경위·목적 여하에 관계없이 법 시행 이전부터 택지를 소유하고 있는 개인에 대하여 일률적으로 소유상한을 적용하도록 한 것은 입법 목적을 달성하기 위하여 필요한 정도를 넘는 과도한 침해이자 신뢰보호의 원칙 및 평등원칙에 위반된다고 결정하였음. 이에 제정안은 소유 상한을 종전 법률 대비 2배로 정하고 제정법 시행일 이전 소유 기간 및 실거주 여부 등에 따라 소유 상한을 완화하였음.

둘째, 택지처분의 의무 및 제한에 관하여 헌법재판소³⁾는 종전 법률은 법 시행 이전부터 소유한 택지도 법 시행 이후 소유하는 택지와

2) [결정요지 1] 택지는 인간의 존엄과 가치를 가진 개인의 주거로서, 그의 행복을 추구할 권리와 쾌적한 주거생활을 할 권리를 실현하는 장소로 사용되는 것이라는 점을 고려할 때, 소유상한을 지나치게 낮게 책정하는 것은 개인의 자유실현의 범위를 지나치게 제한하는 것이라고 할 것인데, 소유목적이나 택지의 기능에 따른 예외를 전혀 인정하지 아니한 채 일률적으로 200평으로 소유상한을 제한함으로써, 어떠한 경우에도, 어느 누구라도, 200평을 초과하는 택지를 취득할 수 없게 한 것은, 적정한 택지공급이라고 하는 입법 목적을 달성하기 위하여 필요한 정도를 넘는 과도한 제한으로서, 헌법상의 재산권을 과도하게 침해하는 위헌적인 규정이다.

[결정요지 2] 법 시행 이전부터 소유하고 있는 택지까지 법의 적용대상으로 포함시킨 것은 입법 목적을 실현하기 위하여 불가피한 조치였다고 보여지지만, 택지는 소유자의 주거장소로서 그의 행복추구권 및 인간의 존엄성의 실현에 불가결하고 중대한 의미를 가지는 경우에는 단순히 부동산투기의 대상이 되는 경우와는 헌법적으로 달리 평가되어야 하고, 신뢰보호의 기능을 수행하는 재산권 보장의 원칙에 의하여 보다 더 강한 보호를 필요로 하는 것이므로, 택지를 소유하게 된 경위나 그 목적 여하에 관계 없이 법 시행 이전부터 택지를 소유하고 있는 개인에 대하여 일률적으로 소유상한을 적용하도록 한 것은, 입법 목적을 달성하기 위하여 필요한 정도를 넘는 과도한 침해이자 신뢰보호의 원칙 및 평등원칙에 위반된다.

3) [결정요지 3] 경과규정에 있어서, “법 시행 이전부터 개인의 주거용으로 택지를 소유하고 있는 경우”를, “법 시행 이후에 택지를 취득한 경우”나 “법 시행 이전에 취득하였다고 하더라도 투기 목적으로 취득한 택지의 경우”와 동일하게 취급하는 것은 평등원칙에 위반된다.

동일하게 5년 내 처분·이용·개발의무를 부과한 바 평등원칙에 반하며, 기존소유자의 신뢰이익을 해치는 것으로 판단하였음. 이에 제정안은 최대 5년 내에 처분 등 의무를 부과되, 법 시행일 이전 소유기간 및 실거주 여부 등에 따라 의무 이행 기한을 8~10년으로 완화하였음.

셋째, 초과소유부담금 부과율 및 부과기간에 관하여 헌법재판소⁴⁾는 종전 법률은 높은 부과율(최고 연 11%)에 대하여 부과 기간에 제한을 두고 있지 않아 사실상 재산 몰수 효과($11\% \times 10\text{년} > 100\%$)를 가져오는바 이는 재산권에 대한 과도한 제약이라고 판단하였음. 이에 제정안은 최대 8년동안 부담금을 부과할 수 있도록 하였으며, 기간별 부과율을 감안한 최대 부과금액은 공시지가의 51% 수준⁵⁾으로 조정하였음.

넷째, 헌법재판소⁶⁾는 종전 법률에 대하여 부담금 납부의무자가 해당 택지를 매수청구하는 경우 초과소유를 금지하는 입법목적은 달성하는 것이므로 부담금을 계속 부과하는 것은 과잉조치라고 판단하였음. 이에 제정안은 택지 소유자가 매수청구를 하는 경우 초과소유부담금을 부과하지 않도록 규정하였음.

4) [결정요지 4] 10년만 지나면 그 부과율이 100%에 달할 수 있도록, 아무런 기간의 제한도 없이, 매년 택지가격의 4% 내지 11%에 해당하는 부담금을 계속적으로 부과할 수 있도록 하는 것은, 짧은 기간 내에 토지재산권을 무상으로 몰수하는 효과를 가져오는 것이 되어, 재산권에 내재하는 사회적 제약에 의하여 허용되는 범위를 넘는 것이다.

5) $2\text{년}(\text{최초 } 2\text{년}) \times 3\% + 3\text{년}(2\text{년} \sim 5\text{년}) \times 6\% + 3\text{년}(5\text{년} \sim 8\text{년}) \times 9\% = 51\%$

6) [결정요지 5] 부담금 납부의무자가 건설교통부장관에게 매수청구를 한 이후 실제로 매수가 이루어질 때까지의 기간 동안에도 부담금을 납부하여야 하도록 하는 것은 입법목적은 달성하기 위하여 필요한 수단의 범위를 넘는 과잉조치로서, 최소침해성의 원칙에 위반되어 재산권을 과도하게 침해하는 것이다.

이와 같이, 제정안은 종전 법률에 대하여 헌법재판소가 위헌 판단한 규정을 수정함으로써 위헌 소지를 해소하고자 하였다는 측면에서 긍정적인 것으로 보이나, 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

제정안은 종전 법률의 구조를 원용하고 있는바, ① 개인에 대한 택지소유상한, ② 소유상한을 초과하는 택지에 대한 처분·이용·개발 의무 기간, ③ 초과소유부담금 부과율 및 부과기간 등에 대한 헌법재판소의 종전 법률에 대한 위헌결정(94헌바37)을 고려하여 보완·수정된 규정이 헌법재판소가 판시한 위헌 소지를 해소하였는지에 대해서 면밀한 검토가 필요한 것으로 보임.

또한, 제정안의 보완 규정이 헌법재판소가 판시한 위헌 소지를 해소한 경우라도, 택지소유상한제의 도입 자체에 대해서 다양한 의견이 상존하는 것으로 보이는바, 택지소유상한제의 재도입 이전에 사회적 공감대 형성을 위한 논의 과정이 선결될 필요가 있는 것으로 보임.

가령, ① 헌법재판소가 판시한 결정문에서도 종전 법률의 입법목적의 정당성은 인정되었고, ② 도시화 비율이 높고 수도권에 인구가 집중하는 경향으로 인하여 택지가 상시적으로 충분하지 않은 상황이며, ③ 부동산 시장의 안정, 국민의 적정 거주공간 확보 및 부동산 투기로 인한 부의 집중 해소 등을 위해서 도입에 찬성하는 의견이 있는 반면,

① 재산권과 경제적 자율성을 과도하게 침해할 여지가 있고, ② 토지 소유의 집중이 도시지역 내 택지 소유 집중과 밀접한 관련을 갖지 않을 수 있으며, ③ 택지취득을 규제함에 따라 나대지를 불필요하게 비주거용 용도로 저밀개발하거나 기존의 택지를 다른 용도로 전용을 하는 등 부작용을 초래할 수 있으므로 택지소유상한제의 도입은 신중하게 검토해야 한다는 의견도 있으며,

주거생활의 안정을 도모하고자 하는 입법취지를 고려하여 직접적인 소유제한이 아닌 조세제도 등을 활용한 대안도 고려할 수 있다는 의견 등 다양한 의견이 상존하고 있는 것으로 보임.

<표 1> 택지소유상한제 도입에 대한 주요 의견

도입 찬성	신중 검토 및 대안
• 부동산 시장 안정, 국민의 적정 거주 공간 확보를 위해 필요 - 높은 도시화율, 수도권 인구 집중으로 택지가 상시적 불충분한 상황 감안 • 부동산 투기로 인한 부의 집중, 무주 택지들의 상대적 소외 고려 시 시의적절 • 과거 舊 법에 대한 헌법소원 판결문 중 입법목적의 정당성은 인정됨	• 재산권과 경제적 자율성을 과도하게 침해할 여지가 있음 • 舊 택지소유상한법이 제정된 '80년대와 현재는 경제·사회적 여건이 다름 • 토지 소유(全國토)의 집중이 도시지역 내 택지 소유 집중과 관련성이 높지 않을 수 있음 • 도입에 따른 부작용(택지 외 토지 투기, 사용용도 왜곡 등)도 검토 필요 • 직접적인 소유제한이 아닌 소유의 이면에 있는 취지를 고려한 대안(세제 등)도 검토 가능

참고

중전 법령('98 폐지 · '99 위헌결정) 및 제정안 비교 (요약)

구분		택지소유상한에 관한 법률 (중전법령)	택지소유상한에 관한 법률안 (발의안)	비고
<적용지역 및 소유상한>				
적용지역		도시계획구역	도시지역	동일 「국토계획법」 시행(03)에 따른 관리체계 변경
소유 상한	가구 (개인)	• 특·광역시 : 660㎡(200평) • 시 지역 : 990㎡(300평) • 그 외 지역 : 1,320㎡(400평)	• 특·광역시 : 1,320㎡(400평) • 시 지역 : 1,980㎡(600평) • 그 외 지역 : 2,640㎡(800평) * 5년 이상 소유하고 5년 이상 실거주 하고 있는 지역에 위치하는 택지 등은 면적을 완화하여 적용	위헌소원 결정요지 * 일률적 200평 제한은 재산권의 과도한 침해 * 법 시행 이전의 소유에 대해서도 일률적으로 규제하는 것은 신뢰보호 원칙과 평등원칙 위배
	법인	원칙적으로 소유 불가		
<택지취득 허가와 처분·이용·개발 의무>				
택지취득 허가		가구별 소유상한을 초과하는 취득, 또는 법인의 택지 취득 시 시·군·구청장의 허가 필요		
택지의 처분·이용등		소유상한을 초과하는 택지 등은 5년 내 처분·이용·개발할 의무	소유상한을 초과하는 택지 등은 5년 내 처분·이용·개발할 의무 * 법 시행일 이전 2년 이상 소유하고 2년 이상 실거주하고 있는 지역의 택지는 10년 내 처분·이용·개발 의무 * 법 시행일 이전부터 소유한 택지는 8년 내 처분·이용·개발 의무	위헌소원 결정요지 * 법 시행 이전의 소유에 대해서도 일률적으로 규제하는 것은 신뢰보호 원칙과 평등원칙 위배
<초과소유 부담금>				
부담대상 토지		가구별 소유상한을 초과하는 택지, 법인이 소유한 택지 - 제외 : 개발의무기간 내 택지, 既개발지, 건축불가능지 등	가구별 소유상한을 초과하는 택지, 법인이 소유한 택지 - 제외 : 개발의무기간 내 택지, 既개발지, 건축불가능지, 매수청구한 택지 등	위헌소원 결정요지 * 매수청구 후에도 계속적 부담금 부과는 최소침해 원칙에 위반
부담금 산정		부과기준일(매년 6월 1일) 택지가격 × 부과율		
부과율		부과대상이 된 날로부터 2년 이내 : 연 6%(주택건축시 4%) 2년 초과 : 연 11%(주택건축시 7%)	부과대상이 된 날로부터 2년 이내 : 연 3%(주택건축시 2%) 2년~5년 : 연 6%(주택건축시 5%) 5년~8년 : 연 9%(주택건축시 0%)	위헌소원 결정요지 * 택지가격의 4~11%에 달하는 부담금을 기간 제한없이 부과하는 것은 사회적 제약범위 초과
부담금 귀속		• <u>균특회계 100%</u>	• <u>균특50%(지역자율25+지역지원25)</u> • <u>주택도시기금50%(주택계정)</u>	주택도시기금 귀속분 신설

나. 조문별 검토

1) 정의(안 제2조)

제 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “택지”라 함은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. 가. 주택이 건축되어 있는 토지(주택의 부속토지를 포함한다) 나. 지목(地目)이 대(垓)인 토지 중 영구적인 건축물이 건축되어 있지 아니한 토지로서 대통령령으로 정하는 토지 다. 제16조에 따른 개발택지 2. “주택”이란 주거용으로 사용할 수 있도록 건축된 건물을 말한다. 이 경우 아파트·연립주택 등 공동주택에 있어서는 1세대가 독립하여 구분·사용할 수 있도록 구획된 부분(전용부분을 말한다)을 하나의 주택으로 본다. 3. “가구”란 「주민등록법」에 따른 세대별 주민등록표(이하 “세대별 주민등록표”라 한다)의 세대주(1인이 세대를 이루는 경우를 말한다) 또는 세대주와 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자의 집단을 말한다. 다만, 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 자로서 가목 및 나목에 해당하지 아니하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 따로 하나의 가구를 구성한 것으로 본다. 가. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 세대주의 배우자 또는 그 직계존속 나. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 세대주의 직계존속·직계비속 또는 그 배우자 다. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 또는 미혼인 18세 미만의 직계비속 4. “초과소유부담금”이란 제7조에 따른 상한면적을 초과하여 소유하는 택지 또는 제8조에 따라 소유가 금지되어 있는 자가 소유하는 택지에 대하여 국가가 부과·징수하는 부담금을 말한다.

안 제2조는 택지, 주택, 가구 및 초과소유부담금에 대한 정의규정으로, 해당 조문의 내용은 종전 법률과 동일하며, 택지소유상한제의 도

입 여부와는 별개로 각 용어의 정의 자체는 비교적 명확한 것으로 판단됨.

이와 관련하여 종전 법률에 대한 위헌소원(94헌바37)에서 문제가 제기된 ‘택지’의 정의에 대하여 헌법재판소는 종전 법률 제2조제2호의 주택의 정의 규정 등을 고려하여 법관의 보충적인 법해석작용을 통해 확정될 수 있고, 나목의 나대지의 의미 역시 합리적 해석에 의하여 그 내용을 객관적으로 인식·적용할 수 있으므로 법률의 명확성 원칙에 위반되지 않는다고 판시한 바 있음⁷⁾.

7) 헌법재판소 1999.4.29. 선고 94헌바37 전원재판부 결정.

(3) 택지의 정의가 법률의 명확성 원칙에 위반되는지 여부

먼저 소유상한의 설정이나 소유금지의 규제대상으로서의 택지의 정의가 명확하지 아니하여 법률의 명확성의 원칙에 위반되는지 여부에 관하여 본다.

법 제2조 제1호 가목 중 “주택이 건축되어 있는 토지”와 다목의 “제15조의 규정에 의한 개발 택지”의 경우에 있어서의 주택의 범위와 그 판단기준, 그리고 같은 호 나목의 “지적법 제5조의 규정에 의한 지목이 대인 토지 중 영구적인 건축물이 건축되어 있지 아니한 토지로서 대통령령이 정하는 토지”라고 할 때의 영구적인 건축물의 의미가 법에 각 규정되어 있지는 않으나, 이는 제2조 제2호 소정의 주택에 대한 정의규정 등에 비추어 법관의 보충적인 법해석작용에 의하여 확정될 수 있는 범위 내에 있으므로 그 의미가 명확하지 않다고 할 수 없고, 한편, 위 “지적법 제5조의 규정에 의한 지목이 대인 토지 중 영구적인 건축물이 건축되어 있지 아니한 토지로서 대통령령이 정하는 토지,” 즉 “나대지”의 의미 역시 합리적 해석에 의하여 그 내용을 객관적으로 인식·적용할 수 있으므로, 택지 등의 의미가 명확하지 아니하여 법률의 명확성의 원칙에 위반된다고 할 수 없다.

2) 적용대상지역(안 제3조)

제 정 안
제3조(적용대상지역) 이 법은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역 안의 택지에 한정하여 적용한다.

안 제3조는 택지소유상한 적용대상지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조⁸⁾에 따른 도시지역 안의 택지에 한정하는 것으로,

국토관리체계 개편(2003.1.1.)으로 「도시계획법」이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 통합되면서 규율 대상 구역의 명칭은 ‘도시계획구역’에서 ‘도시지역’으로 변경되었으나, 실질적인 규율 범위는 종전 법률과 동일함.

다만, 종전 법률에 대한 위헌소원(94헌바37)에서 헌법재판소⁹⁾는 도

8) 제6조(국토의 용도 구분) 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다.

1. 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
2. 관리지역: 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역
3. 농림지역: 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역
4. 자연환경보전지역: 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

9) 헌법재판소 1999.4.29. 선고 94헌바37 전원재판부 결정.

2) 수단의 적정성

법이 택지에 관하여 원칙적으로 개인에 대해서는 가구별로 정한 소유상한을 초과하여 이를 소유할 수 없도록 하고 법인에 대해서는 택지의 소유를 금지하는 것은, 소수의 국민에게 주택 건설에 필요한 택지가 과도하게 편중되는 것을 방지하고, 이로써 택지 공급을 원활하게 하고자 하는 것이다. 따라서 법이 선택한 위와 같은 “택지소유의 제한”이라는 방법이 실제로 “택지공급의 촉진”과 “주거생활의 안정”이라는 입법목적을 달성하는 데 어느 정도 기여한다고 볼 수는 있다. 그러나 법은 규제대상을 택지로만 한정하고 있는 관계로, 아무리 불필요한 것이라

시지역의 택지를 적용대상으로 하는 종전 규정에 대해 입법 목적인 ‘택지공급의 촉진’과 ‘주거생활의 안정’을 달성하는 데 어느정도 기여한다고는 볼 수 있으나,

법이 규제대상을 택지로만 한정하고 있는 관계로 부담금의 부과 등을 피하기 위하여 나대지를 불필요하게 비주거용 용도로 저밀도개발을 하거나 기존의 택지를 다른 용도로 전용을 하는 등의 현상을 초래할 수 있어 택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모한다는 입법목적의 달성에 있어서 상당히 제한적으로만 기능할 수밖에 없는 불합리한 점이 있다고 지적하고,

규제대상 토지의 범위의 제한으로 발생하는 불합리성은 어떠한 방법으로든지 보완되어야 할 것이라고 판시한 바 있음.

한편, 제정안은 종전 법률과 달리 1개 필지가 도시지역과 도시지역이 아닌 구역에 걸치는 경우 등 특수한 경우에 대해서는 규율하고 있지 않은바, 택지소유상한제의 도입 여부와는 별개로 법률의 완결성을

고 하더라도 사무실이나 점포 등과 같은 비주거용 건축물이 건축되어 법 소정의 택지에 해당되지 않게 되면 법의 규제대상에서 제외되기 때문에, 부담금의 부과 등을 피하기 위하여 나대지를 불필요하게 비주거용 용도로 저밀도개발을 하거나 기존의 택지를 다른 용도로 전용을 하는 등의 현상을 초래하는 결과, “택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모”한다는 입법목적의 달성에 있어서는 상당히 제한적으로만 기능할 수밖에 없는 불합리한 점이 있다고 할 수 있다. 따라서 법이 그 목적 달성을 위하여 그 규제대상 토지를 택지로 제한하는 것을 정책수단 선택의 문제로서 일단 수긍한다 치더라도, 위와 같은 규제대상 토지의 범위의 제한으로 발생하는 불합리성은, 택지소유의 상한이나 부담금 부과율의 조정 등 기타 어떠한 방법으로든지 보완되어야 할 것이다(헌재 1994. 7. 29. 92헌바49등, 판례집 6-2, 64, 100 참조).

고려하여 특수한 경우에 대해서도 별도로 규율할 필요가 있을 것으로 보임.

이와 관련하여 종전 법률 제3조¹⁰⁾에서는 본문에서 이 법의 적용 범위를 도시계획구역으로 한정하되, 단서에서 ‘1필지의 택지의 일부가 도시계획구역 밖에 있는 택지로서 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 택지’에 해당하는 경우 종전 법률에 따른 제한을 적용하지 아니한다고 규정한 바 있음.

10) 제3조(적용대상지역) 이 법은 도시계획법 제2조의 규정에 의한 도시계획구역안의 택지에 한하여 이를 적용한다. 다만, 1필지의 택지의 일부가 도시계획구역 밖에 있는 택지로서 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 택지에 대하여는 이를 적용하지 아니한다.

3) 개인의 택지소유상한(안 제7조 및 제12조)

제 정 안

제7조(택지소유의 상한) ① 이 법에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 1가구의 구성원 전부가 소유할 수 있는 택지의 총면적의 한계(이하 “가구별 소유상한”이라 한다)는 다음 각 호의 구분과 같다.

1. 특별시·광역시 지역의 택지: 1,320제곱미터
2. 제1호 외의 시지역(동지역에 한정한다)의 택지: 1,980제곱미터
3. 제1호 및 제2호 지역 외의 지역의 택지: 2,640제곱미터

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행일(법률 제00000호 택지소유상한에 관한 법률의 시행일인 0000년 0월 0일을 말한다. 이하 같다) 당시 이미 5년 이상 소유하고, 해당 택지가 가구의 구성원이 5년 이상 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 가구별 소유상한을 적용한다.

1. 특별시·광역시 지역의 택지: 2,000제곱미터
2. 제1호 외의 시지역(동지역에 한정한다)의 택지: 2,500제곱미터
3. 제1호 및 제2호 지역 외의 지역의 택지: 3,000제곱미터

③ 1가구가 소유하는 택지(이하 “가구별 택지”라 한다)가 제1항 또는 제2항 각 호의 지역 중 둘 이상의 지역에 분산되어 있는 경우에는 해당 가구별 소유상한은 다음 각 호의 원칙에 따라 산정한다.

1. 제1항제1호 또는 제2항제1호의 지역의 1제곱미터는 제1항제2호 또는 제2항제2호의 지역의 1.5제곱미터, 제1항제3호 또는 제2항제3호의 지역의 2제곱미터에 해당하는 것으로 본다.
2. 제1항제2호 또는 제2항제2호의 지역의 1제곱미터는 제1항제3호 또는 제2항제3호의 지역의 3분의 4제곱미터에 해당하는 것으로 본다.

④ 1가구의 구성원이 그 가구의 구성원이 아닌 자와 택지를 공동소유하고 있는 경우에는 그 지분(지분의 표시가 없는 공동소유의 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 해당하는 면적의 택지를 소유하고 있는 것으로 본다.

제12조(개인에 대한 택지취득허가기준) ① 시장·군수등은 제10조에 따라 개인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한정하여 허가를 할 수 있다

1. 주택 외의 건축물을 건축하기 위하여 택지를 취득하는 경우
2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 해당 목적으로 택지를 취득하는 경우

제 정 안

3. 택지를 소유하고 있지 아니한 자가 주택이 건축되어 있는 택지를 취득하는 경우
4. 사업자가 종업원의 주거용으로 사용하기 위하여 사택·기숙사·합숙소 등의 건축물을 취득하거나 건축하기 위하여 대통령령으로 정하는 면적 이하의 택지를 취득하는 경우
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 목적을 위하여 택지를 취득하는 경우
 - ② 제1항제2호 및 제4호에 따른 사업자의 범위는 대통령령으로 정한다.
 - ③ 제2항에 따른 사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 등록하여야 한다. 다만, 제1항제2호에 따른 사업자 중 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관계 법령에 따라 허가·인가 등을 받거나 신고·등록 등을 한 사업자는 그러하지 아니하다.
 - ④ 제1항제4호에 따른 사업자는 취득하고자 하는 택지가 종업원의 주거용으로 사용되는 것임을 증명하는 서류를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

안 제7조는 1가구의 구성원 전부가 소유할 수 있는 택지의 총면적의 한도를 규정하고, 제12조는 개인에 대한 택지취득허가기준을 규정하고 있음.

제정안에 따라 1가구의 구성원 전부가 소유할 수 있는 택지의 총면적의 한계는 ① 특별시·광역시 지역의 경우 1,320m², ② 특별시·광역시 외의 시지역의 경우 1,980m², ③ 그 외 지역의 경우 2,640m²로, 종전 법률에 따른 소유상한 대비 2배로 규정함.

한편, 제정법 시행일 당시 이미 5년 이상 소유하고, 가구의 구성원이 5년 이상 실거주하는 지역에 해당 택지가 위치하는 등의 경우에는

특별시·광역시 지역의 경우 소유상한을 2,000m²를 적용하는 등 소유상한을 완화하고 있음.

<표 2> 종전 법률 및 제정안 택지소유 상한 비교

구분	종전 법률 (제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제정안	
		원칙	소유 및 실거주기간 충족시
특별시·광역시 지역	660m ²	1,320m ²	2,000m ²
특별시·광역시 외 시지역 (洞지역에 한함)	990m ²	1,980m ²	2,500m ²
그 외의 지역	1,320m ²	2,640m ²	3,000m ²

제정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 종전 법률에 대하여 헌법재판소¹¹⁾는 택지 소유 경위나 목적 여하에 관계없이 이전부터 택지를 소유한 개인에 대해 일률적으로 상한을 적용하는 것은 과도한 침해이자 신뢰보호의 원칙 및 평등원칙에 위반된다고 판시한바,

제정안은 이를 보완하고자 상한을 종전 대비 2배로 정하고 5년 이

11) 헌법재판소 1999.4.29. 선고 94헌바37 전원재판부 결정.

[결정요지 1] 택지는 인간의 존엄과 가치를 가진 개인의 주거로서, 그의 행복을 추구할 권리와 쾌적한 주거생활을 할 권리를 실현하는 장소로 사용되는 것이라는 점을 고려할 때, 소유상한을 지나치게 낮게 책정하는 것은 개인의 자유실현의 범위를 지나치게 제한하는 것이라고 할 것인데, 소유목적이나 택지의 기능에 따른 예외를 전혀 인정하지 아니한 채 일률적으로 200평으로 소유상한을 제한함으로써, 어떠한 경우에도, 어느 누구라도, 200평을 초과하는 택지를 취득할 수 없게 한 것은, 적정한 택지공급이라고 하는 입법목적에 달성하기 위하여 필요한 정도를 넘는 과도한 제한으로서, 헌법상의 재산권을 과도하게 침해하는 위헌적인 규정이다.

상 소유 및 실거주자에 대한 완화규정을 마련한 것임.

다만, 헌법재판소는 종전 법률에 대한 위헌소원(94헌바37)에서 소유 상한을 너무 낮게 책정하는 것이 개인의 자유실현의 범위를 지나치게 제한한 점을 지적하면서, 택지 소유의 상한은 택지의 다양한 사용가능성을 고려하여 택지를 통한 개인의 적정한 자유실현도 가능하게 하면서 또한 동시에 타인의 택지소유도 가능하게 하는 선, 즉 적정한 택지공급의 관점에서 택지소유의 상한이 판단되어야 한다고 판시한바¹²⁾,

종전 법률 대비 늘어난 소유 상한 및 실거주자에 대한 소유 상한

12) 헌법재판소 1999.4.29. 선고 94헌바37 전원재판부 결정.

입법자가 택지에 대하여 규제를 함에 있어서는, 택지가 재산증식의 수단이나 투기의 대상이 되기도 하지만, 그 보다는 그것이 일차적으로 인간의 존엄과 가치를 가진 개인의 주거로서, 그의 행복을 추구할 권리와 쾌적한 주거생활을 할 권리를 실현할 장소로 사용된다는 점을 고려하여야 한다. 앞에서 본 바와 같이, 재산권은 개인이 각자의 인생관과 능력에 따라 자신의 생활을 형성하도록 물질적·경제적 조건을 보장해 주는 기능을 하는 것으로서, 재산권의 보장은 자유실현의 물질적 바탕을 의미하고, 자유와 재산권은 상호보완관계이자 불가분의 관계에 있는 것이기 때문이다. 지가상승과 토지투기를 목적으로 택지를 소유하는 것을 방지하고자 하는 입법목적의 관점에서는 입법자가 택지소유의 상한을 낮게 정할수록 실수요 없이 투기용으로 택지를 소유하는 가능성을 보다 더 효율적으로 봉쇄할 수 있지만, 한편으로는 개인마다 인생관과 경제적 능력에 따라 자유실현의 방법이 다를 수 있고 택지가 개인의 삶의 장소로서 그의 인간으로서의 존엄성과 행복추구권을 실현하는 데 있어서의 근본요소라는 점을 고려할 때, 소유상한을 너무 낮게 책정하는 것은 개인의 자유실현의 범위를 지나치게 제한하는 것이라는 점을 인식하여야 한다. 따라서 택지를 투기용으로 보유하는 경우에는 200평 미만을 소유하고 있다고 하더라도, 국민경제의 관점에서 바람직하지 않은 것으로서 과다한 소유라고 할 수 있으나, 개인이 자신의 인격실현과 불가분적으로 연관되어 택지를 사용하는 경우에는 경우에 따라 200평 이상의 택지를 소유하고 있다고 하더라도 과다하다고 할 수 없는 경우도 있을 수 있다. 그러므로 택지소유의 상한은 택지의 다양한 사용가능성을 고려하여, 택지를 통한 개인의 적정한 자유실현도 가능하게 하면서 또한 동시에 타인의 택지소유도 가능하게 하는 선에서 결정되어야 한다. 다시 말하자면 개인이 어느 정도로 택지를 소유하는 것이 그 자체로 너무 과다하여 타인이 필요로 하는 택지의 공급을 저해하는 요인으로 작용하는가 하는 기준, 즉 적정한 택지공급의 관점에서 택지소유의 상한이 판단되어야 한다. 그러나 법의 규정 내용과 같이, 소유목적이나 택지의 기능에 따른 예외를 전혀 인정하지 아니한 채 일률적으로 660㎡로 소유상한을 제한함으로써, 어떠한 경우에도 어느 누구라도 660㎡를 초과하는 택지를 취득할 수 없게 한 것은, “적정한 택지공급”이라고 하는 입법 목적을 달성하기 위하여 필요한 정도를 넘는 과도한 제한이라고 하지 않을 수 없다. 따라서 택지소유의 상한을 지나치게 낮게 정한 법 제7조 제1항 제1호는 헌법상의 재산권을 과도하게 침해하는 위헌적인 규정이다.

완화 등 제정안의 택지 상한 관련 규정이 헌법재판소의 결정문에 따른 ‘택지를 통한 개인의 적정한 자유실현과 타인의 택지소유도 가능하게 하는 수준’으로 완화되었는지에 대한 추가적인 논의가 필요한 것으로 보임.

둘째, 제정안은 제2항의 요건을 충족하는 택지와 그렇지 않은 택지를 동시에 소유하는 경우 최종적인 택지소유상한의 적용 기준이 불명확한 측면이 있으므로 택지소유상한제를 도입하는 경우 이에 대한 고려도 함께 이루어져야 할 것으로 보임.

가령, 이 법 시행일 6년 전부터 광역시의 택지를 $1,000\text{m}^2$ 소유하는 등 완화된 소유상한을 적용받는 가구가 이 법 시행일 2년 전부터 동일 지역에 택지를 $1,200\text{m}^2$ 소유하고 있는 경우 제7조제2항과 같은 조제1항의 요건을 각각 충족하나, 해당 가구가 소유한 전체 택지 규모는 $2,200\text{m}^2$ 가 되므로 특별시·광역시 기준 원칙적 소유상한($1,320\text{m}^2$)은 물론 완화된 소유상한($2,000\text{m}^2$)도 초과하게 됨.

이러한 경우 제정안의 문구상 소유상한을 준수한 것으로 볼 수 있으나, 가구별 최종적인 택지소유상한이 특별시·광역시 기준 $2,320\text{m}^2$ ¹³⁾가 될 수 있다는 점에서 원칙적 소유상한과 완화된 소유상한을 각각

13) 원칙적 소유상한($1,320\text{m}^2$) + 완화된 소유상한($2,000\text{m}^2$)

규정하고 이를 초과하여 택지를 소유하는 가구에게 부담금을 부과함으로써 택지소유상한을 준수하도록 하려는 제정안의 취지와는 일부 상치되는 측면이 있는 것으로 보임.

4) 법인의 택지소유제한 및 적용제외(안 제4조, 제8조 및 제13조)

제 정 안
제4조(적용제외) 이 법은 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 대통령령으로 정하는 공공기관·단체가 소유하는 택지에 대하여는 이를 적용하지 아니한다. 제8조(법인의 택지소유제한) 이 법에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 법인(법인격이 없는 사단, 재단 및 그 밖의 단체를 포함한다. 이하 같다)은 택지를 소유할 수 없다. 제13조(법인에 대한 택지취득허가기준) ① 시장·군수등은 제10조에 따라 법인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한정하여 허가를 할 수 있다. 1. 사업자가 종업원의 주거용으로 사용하기 위하여 사택·기숙사·합숙소 등의 건축물을 취득하거나 건축하기 위하여 대통령령으로 정하는 면적 이하의 택지를 취득하는 경우 2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 해당 목적으로 택지를 취득하는 경우 3. 법인이 그 업무를 수행하기 위하여 필요한 주택 외의 건축물을 건축하기 위하여 택지를 취득하는 경우 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 목적을 위하여 택지를 취득하는 경우 ② 제1항제1호 및 제2호의 규정에 따른 사업자의 범위는 대통령령으로 정한다. ③ 제2항에 따른 사업자의 등록에 대해서는 제12조제3항을 준용한다.

제정안은 원칙적으로 법인의 택지소유를 제한하되 사업용 토지 등에 대해서만 택지를 취득할 수 있도록 하고, 그 외 국가·지자체·한국토지주택공사 등에 대해서는 택지소유제한을 적용하지 않도록 하려는 것으로, 해당 조문의 내용은 종전 법률과 동일함.

제정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 제정안에 따라 법인의 택지소유를 제한함으로써 택지에 대한

투자를 건전한 자본 투자로 유도함으로써 토지배분의 효율성을 제고할 수 있을 것이라는 긍정적인 효과를 기대하는 관점이 있는 반면,

① 택지 취득시 그 활용계획을 구체화하여 허가를 받도록 함으로써 기업이 불확실한 경영환경에 대응하여 사업을 유연하게 운영하는 역량을 제약하는 측면이 있고, ② 택지개발 의무기간 및 부담금 부과에 따른 개발사업 리스크 증가로 도시지역의 원활한 주택공급이 제한될 가능성이 있으며, ③ 1998.9. 정부가 종전 법률에 대한 폐지안 제출 이유로서 시장경제원리의 제한 및 경제주체의 자율성 저해 등의 문제를 해소하기 위한다는 점을 명시¹⁴⁾한 것을 고려하면,

법인의 택지소유를 제한하는 제정안의 내용은 위와 같은 다양한 관점을 종합적으로 고려한 면밀한 검토가 필요한 것으로 보임.

둘째, 제정안은 국가·지자체·한국토지주택공사 및 대통령령으로 정하는 공공기관·단체가 소유하는 택지에 대해서는 이를 적용하지 아니하도록 하고 있어 제정안에 따라 법인에 대한 택지취득이 전면적으로 제한될 경우 일반 법인에 비해 상대적으로 국가·지자체·한국토지주택공사 등이 택지개발·주택공급 사업 등을 수행하기에 용이해질 것으로 보이는데,

14) 宅地所有上限에 관한法律廢止法律案(정부 제출, 의안번호 제1103호)

이와 관련하여, 종전 법률에 대한 위헌소원(94헌바37)에서 헌법재판소¹⁵⁾는 국가 등에 대해서는 이 법을 적용하지 않도록 하는 것이 국가 등의 공공성에 기인한 것으로 불합리한 차별로 볼 수 없어 평등의 원칙에 위반되지 않는다고 판시한 바 있음.

15) 헌법재판소 1999.4.29. 선고 94헌바37 전원재판부 결정.

그 밖에, 법 제7조 제1항이 특별시와 광역시, 동지역의 시지역 및 나머지 지역을 구분하여 택지의 소유상한을 달리 설정한 것과 법 제4조가 국가 등에 대하여 법을 적용하지 않는 것이 각 평등원칙에 어긋난다는 주장도 있으나, 위와 같은 지역에 따라 택지의 소유상한을 달리 정한 것은 각 지역에 따른 택지의 수급현황·인구의 과다·지가상승의 정도 등을 고려한 것으로 합리적인 차별이라 할 것이고, 법 제4조가 국가 등에 대하여는 법을 적용하지 않도록 하는 것은 국가 등의 공공성에 기인한 것으로 이 역시 불합리한 차별로 볼 수 없으므로, 각 평등의 원칙에 위반되지 않는다고 할 것이다.

5) 택지취득허가 등(안 제10조 및 제11조, 제14조부터 제16조까지)

제 정 안

제10조(택지취득허가) ① 개인이 매매·교환·증여 및 그 밖의 계약을 원인으로 하여 가구별 소유상한을 초과하여 택지를 취득하거나 법인이 계약을 원인으로 하여 택지를 취득하고자 할 때에는 해당 계약(예약을 포함한다. 이하 같다)을 체결하기 전에 관할 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

② 제1항에 따른 허가를 받고자 하는 자는 택지의 소유현황(동일가구의 다른 구성원의 택지소유현황을 포함한다. 이하 같다), 취득하고자 하는 택지의 지번·지목·면적·건축물 건축상황 등을 기재한 허가신청서와 해당 택지의 양도·분양(이하 “처분”이라 한다) 또는 이용·개발(임대를 포함한다. 이하 같다)에 관한 계획서(이하 “사용계획서”라 한다)를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 이 경우 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제17조 또는 제19조에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 이내이어야 한다.

③ 시장·군수등은 제2항에 따른 허가신청서를 받은 때에는 그 허가신청서를 받은 날부터 25일 이내에 허가 또는 불허가처분을 하고 그 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면으로 통지하여야 한다.

④ 시장·군수등은 제2항에 따른 택지의 사용계획이 국토이용계획·도시계획 등 토지의 이용에 관한 계획의 추진에 지장을 초래한다고 인정하는 때에는 그 계획의 변경·조정을 권고할 수 있다.

⑤ 제3항에 따른 기간 내에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없는 때에는 해당 기간의 만료일의 다음 날에 제1항에 따른 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 지체 없이 신청인에게 허가증을 교부하여야 한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 허가의 절차·방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 제1항에 따른 택지취득허가를 받은 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약의 허가를 받은 것으로 본다.

제11조(택지취득허가의 적용배제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신탁(「신탁법」에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한정한다)을 원인으로 하여 택지를 취득하거나 신탁설정자가 신탁의 종료 또는 해지에 의하여 해당 택지를 취득하고자 할 때에는 제10조를 적용하지 아니한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자
2. 「주택법」 제11조에 따라 인가를 받은 주택조합
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제 정 안

제14조(다른 법령에 따른 사업계획승인 등에 대한 특례) 「주택법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 주택건설 또는 대지조성에 관한 사업계획의 승인(인가·허가 등을 포함한다. 이하 같다)을 얻어 택지를 취득하는 경우에는 제12조제1항제2호 또는 제13조제1항제2호의 규정에 따른 택지취득허가를 받은 것으로 본다. 이 경우 해당 사업계획을 승인한 자는 승인일부터 30일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다.

제15조(확정판결 등에 따른 택지취득) ① 개인이 확정판결·상속·지목변경·건축 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 인하여 가구별 소유상한을 초과하는 택지를 취득하거나 법인이 확정판결·지목변경·건축 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 인하여 택지를 취득하는 경우에는 제7조 또는 제8조에도 불구하고 이를 소유할 수 있다. 택지를 소유하고 있는 자가 가구의 구성원으로 편입됨에 따라 가구별 소득상한을 초과하게 되는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따른 택지의 소유자는 해당 택지의 취득일부터 60일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

③ 제2항에 따라 신고를 할 때에는 택지의 소유현황, 취득한 택지의 지번·지목·면적·건축물 건축상황 등을 기재한 신고서와 해당 택지의 사용계획서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 이 경우 사용계획서에 따른 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제17조 또는 제19조의 규정에 따른 처분 또는 이용·개발의 의무기간 이내이어야 한다.

④ 제3항에 따른 택지의 사용계획에 대해서는 제10조제4항을 준용한다.

⑤ 제1항에 따른 지목변경·건축의 준공인가 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 원인을 제공한 자는 해당 행위를 한 날부터 30일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다.

제16조(개발택지의 소유) ① 개인 또는 법인은 그가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주택법」 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령에 따라 주택건축용으로 개발한 토지(이하 “개발택지”라 한다)에 대하여는 제7조 또는 제8조에도 불구하고 이를 소유할 수 있다.

② 제1항에 따라 개발택지를 소유하게 된 자는 개발택지의 준공일부터 3개월 이내에 그 택지에 대한 사용계획서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 이 경우 사용계획서에 따른 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제17조 또는 제19조에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 이내이어야 한다.

③ 제2항에 따른 택지의 사용계획에 대해서는 제10조제4항을 준용한다.

제 정 안

- ④ 제1항에 따른 개발택지의 준공인가를 한 자는 30일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 제2항의 준공일은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 해당 사업이 준공인가 등을 받은 날로 한다. 다만, 개발택지의 일부가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우 그 일부의 개발택지에 대하여는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날을 준공일로 본다.
1. 관계 법령에 따라 대상토지의 일부가 준공된 경우
 2. 개발택지소유자가 개발사업의 목적에 따라 처분하거나 이용·개발하는 경우
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

안 제10조는 개인이 매매 등을 원인으로 하여 가구별 소유상한을 초과하여 택지를 취득하거나 법인이 계약을 원인으로 택지를 취득하고자 하는 경우 계약체결 이전에 시장·군수등의 허가를 받도록 하고, 제11조는 제10조의 적용배제에 대해서 규율하고 있으며, 제14조부터 제16조까지의 조항은 택지취득허가 및 택지사용계획서 제출에 관하여 특례를 규율하고 있음.

제정안의 내용은 종전 법률과 동일하며, 택지소유상한제의 도입 여부와는 별개로 법체계상 또는 내용상 추가적인 검토 필요 사항은 없는 것으로 보임.

6) 택지처분의무 및 제한(안 제17조부터 제19조까지)

제 정 안

제17조(택지처분의 의무 및 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 택지의 소유자는 대통령령으로 정하는 취득일 등부터 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “처분의무기간”이라 한다) 내에 처분하여야 한다. 다만, 개인의 경우에 그가 속하는 가구의 가구별 택지면적이 가구별 소유상한 이내인 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 제12조제1항제2호·제5호 또는 제13조제1항제2호·제4호에 따라 처분을 목적으로 취득한 택지
2. 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 취득한 택지로서 해당 택지의 사용계획서에서 처분하기로 한 택지(처분의무기간 내에 사용계획서를 제출하지 아니한 택지를 포함한다)

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행일 당시 소유하고 있는 택지에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따른 처분의무기간을 적용한다.

1. 이 법 시행일 이전부터 2년 이상 소유하고, 해당 택지가 가구의 구성원이 2년 이상 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우: 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간
2. 이 법 시행일 이전부터 소유하고 있던 경우: 8년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간

③ 제12조제1항제2호·제13조제1항제2호 또는 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 임대용으로 취득한 택지는 임대개시일부터 대통령령으로 정하는 기간 내에는 이를 처분하여서는 아니 된다.

제18조(미처분택지의 선매협의를) ① 시장·군수등은 제17조제1항에 따른 택지의 소유자가 처분의무기간 내에 택지를 처분하지 아니한 때에는 그 처분의무기간만료일부터 6개월 이내에 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 대통령령으로 정하는 공공기관(이하 “국가등”이라 한다) 중에서 해당 토지를 매수할 자(이하 “선매자”라 한다)를 지정하여 그 택지를 협의매수하게 할 수 있다.

② 시장·군수등은 제1항에 따라 선매자를 지정한 때에는 지체 없이 해당 선매자와 택지소유자에게 이를 통지하여야 한다.

③ 선매자는 제2항에 따른 통지를 받은 날부터 2개월 이내에 택지소유자와 해당 택지의 매수에 관한 협의를 하여야 한다. 이 경우 택지소유자는 정당한 사유가 없는 한 협의를 거부하여서는 아니 된다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 국가등이 택지를 매수하는 경우 그 매수가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 산정한

제 정 안

금액으로 하여야 한다.

제19조(택지의 이용·개발의무) ① 제10조 또는 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 택지를 취득한 자로서 제17조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 택지의 소유자는 대통령령으로 정하는 취득일 등으로부터 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “이용·개발의무기간”이라 한다) 내에 그 사용계획에 따라 해당 택지를 이용·개발하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행일 당시 소유하고 있는 택지에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따른 이용·개발의무기간을 적용한다.

1. 이 법 시행일 이전부터 2년 이상 소유하고, 해당 택지가 가구의 구성원이 2년 이상 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우: 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간

2. 이 법 시행일 이전부터 소유하고 있던 경우: 8년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간

③ 시장·군수등은 제1항 또는 제2항에 따른 택지소유자가 이용·개발의무기간 내에 택지를 이용·개발하지 아니한 경우에는 국가등이나 대통령령으로 정하는 택지개발사업자 또는 주택건설사업자 중에서 대리개발자를 지정하여 해당 택지를 이용·개발하게 할 수 있다.

④ 시장·군수등이 제3항에 따라 대리개발자를 지정한 때에는 지체 없이 해당 대리개발자와 택지소유자에게 그 사실을 통지하고 이를 공고하여야 한다.

⑤ 택지소유자가 제4항에 따라 통지를 받은 경우에는 그 통지를 받은 날부터 대리개발자를 위하여 그 택지의 이용·개발을 내용으로 하는 지상권이 설정된 것으로 본다.

⑥ 대리개발자는 대통령령으로 정하는 택지사용료를 그 소유자에게 지급하여야 한다.

⑦ 제5항에 따른 대리개발자의 지상권의 존속기간은 「민법」 제280조제1항 각 호에서 정한 기간으로 한다.

제정안은 개인이 소유상한면적을 초과하여 취득한 택지 또는 법인이 취득한 택지는 일정 기간(5년 내에서 대통령령으로 정함) 내에 처분 또는 이용·개발하도록 하고, 처분의무기간 내에 처분하지 않는 경우 국가·지자체·한국토지주택공사 등이 선매 협의하도록 함.

종전 법률은 소유상한을 초과하는 택지 등은 5년 내 처분·이용·개발 의무를 부과하고, 법 시행 이전의 소유에 대해서도 일률적으로 상기 의무를 적용하였으나, 제정안은 법 시행일 이전 2년 이상 소유하고 해당 택지가 가구의 구성원이 2년 이상 실제 거주하고 있는 지역의 택지는 10년 내, 법 시행일 이전부터 소유한 택지는 8년 내에 각각 처분·이용·개발 의무를 부과함.

<표 6> 종전 법률 및 제정안 처분·이용·개발 의무 기간 비교

종전 법률 (제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제정안	
	원칙	소유 및 실거주기간 충족시
5년 이내에서 대통령령으로 정함		① 법 시행일 이전 2년 이상 소유 및 가구의 구성원이 2년 이상 실제 거주하는 지역에 위치 : 10년 이내에서 대통령령으로 정함 ② 법 시행일 이전부터 소유한 택지 : 8년 이내에서 대통령령으로 정함

제정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

제정안은 종전 법률과 달리 소유 기간 및 해당 택지가 가구의 구성원이 일정 기간 이상 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 요건을 충족하는 경우 처분·이용·개발 의무 기간을 연장하고 있는데, 이는 경과 규정에 있어 법 시행 이전부터 택지를 소유하고 있는 자에 대하여 소유의 경위나 그 목적 여하와 관계없이 일률적으로 법 시행 이후 택지

를 취득한 사람의 경우와 동일한 처분·이용·개발의무를 부과하는 것은 신뢰보호원칙과 평등원칙에 위반된다는 헌법재판소의 결정요지를 고려한 것으로 보임¹⁶⁾.

다만, 헌법재판소는 입법자가 법 시행 이후 취득한 택지에 관하여 일정한 처분·이용·개발의무기간을 부여한 것은 계획된 처분·이용·개발에 필요하다고 판단되는 적정한 기간을 부여한 것인데, ① 법 시행 이전부터 소유하고 있는 택지의 경우에는 처분·이용·개발이 전혀 계획되지 않은 상태이고, ② 특히 법 시행 이전부터 이미 택지를 자신의 개인적 주거 목적으로 사용하고 있는 경우에는 법 시행 이후의 택지취득자보다 더 장기간의 처분기간을 부여하여야 한다고 판시한 바¹⁷⁾,

16) 헌법재판소 1999.4.29. 선고 94헌바37 전원재판부 결정.

[결정요지 3] 경과규정에 있어서, “법 시행 이전부터 개인의 주거용으로 택지를 소유하고 있는 경우”를, “법 시행 이후에 택지를 취득한 경우”나 “법 시행 이전에 취득하였다고 하더라도 투기목적으로 취득한 택지의 경우”와 동일하게 취급하는 것은 평등원칙에 위반된다.

17) 헌법재판소 1999.4.29. 선고 94헌바37 전원재판부 결정.

4) 입법자가 법 시행 이후에 취득한 택지에 관하여 일정한 처분 또는 이용·개발의무기간이나 부과금 부과의 유예기간을 정한 것은 그 계획된 처분이나 이용·개발에 필요하다고 판단되는 적정한 기간을 부여한 것인데, 법 시행 이전부터 소유하고 있는 택지의 경우에는 처분이나 이용·개발이 전혀 계획되지 않은 상태이기 때문에, 법 시행 이후 취득한 택지에 대하여 부여하는 기간보다는 일정 기간을 더 부여하는 방법으로 기존의 택지소유자의 법적 지위를 고려하는 경과규정을 두는 것이 바람직하다 할 것이다. 그리고 특히 법 시행 이전부터 이미 택지를 자신의 개인적 주거 목적으로 사용하고 있는 경우에는 법 시행 이후의 택지취득자보다 더 장기간의 처분기간을 부여하여야 한다. 그런데 법은 법 시행 이전부터 택지를 소유하고 있는 경우에도 택지소유의 경위나 그 목적 여하를 불문하고 법 시행 이후 택지를 취득한 경우와 마찬가지로의 처분 또는 이용·개발의무기간을 부여함으로써, 결과적으로 처음부터 택지소유가 제한되는 내용을 알고 법의 목적에 부합되게 택지를 처분 또는 이용·개발할 목적으로 취득한 경우와 이러한 제한이 없는 상태에서 당시의 법적 상태를 신뢰하여 택지를 취득한 경우를 동일하게 취급하고 있다. 따라서 법이 처분이나 이용·개발의무기간을 정함에 있어서 개인의 주거용 택지를, 법 시행 이전에 투기 등의 목적으로 취득한 택지나 법 시행 이후에 취득한 택지와 동일하게 취급하는 것은 명백하게 평등원칙에 반하며, 법이 정하고 있는 처분 또는 이용·개발의무기간이 법 시행 이후의 택지취득자의 상황에 맞춘 것임을 감안한다면 법 시행 이전부터 택지를 소유하고 있는 택지소유자에게도 일률적으로 마찬가지로의 처분 또는 이용·개발의무기간을 부과하는 것은 유예기간이 상대적으로 지나치게 짧아 기존 택지소유자의 재산권을 비례의 원칙에 위반되어 과도하게 침해하는 것이라 할 것이다.

위헌결정의 취지를 고려하여 수정된 제정안의 처분·이용·개발 의무
기간이 계획된 처분·이용·개발을 충분히 이행할 수 있도록 하는 적정
한 기간인지에 대하여 추가적인 검토가 필요한 것으로 보임.

7) 초과소유부담금의 부과(안 제20조부터 제25조까지)

제 정 안

제20조(부과대상) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 택지에 대하여는 초과소유 부담금(이하 “부담금”이라 한다)을 부과한다.

1. 가구별 소유상한을 초과하는 가구별 택지
2. 법인이 소유하는 택지

제21조(부담금의 부과대상 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 택지에 대하여는 제20조에도 불구하고 부담금부과대상택지에서 제외한다.

1. 제17조 또는 제19조에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 내에 있는 택지 또는 이용·개발한 택지
2. 제32조에 따라 매수청구한 택지
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역 또는 같은 법 제39조에 따른 시가화조정구역 안의 택지 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 택지
4. 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 주택의 건축이 금지되거나 사실상 건축이 불가능한 토지
5. 제7조제1항 또는 제2항 각 호에 따른 면적을 초과하는 주택이 건축되어 있는 택지로서 「건축법」 등 관계 법령 등에 따라 그 초과부분에 대한 건축이 불가능한 택지. 다만, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한정한다.
6. 외국정부 소유의 택지
7. 대통령령으로 정하는 자경하는 농민이 소유하는 주택이 건축된 택지. 다만, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한정한다.
8. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재
9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 택지

② 제1항 각 호에 따른 택지의 소유자는 제26조 본문의 규정에 따른 기준일 30일 이전까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담금부과대상제외신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제22조(납부의무자) ① 제20조 각 호에 해당하는 택지를 소유한 자는 같은 조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 되는 날부터 제외되는 날까지의 부담금을 납부할 의무가 있다.

② 제1항에 따른 납부의무자는 공부상의 소유자로 한다. 다만, 사실상의 소유자가 따로 있는 경우에는 그 사실상의 소유자로 한다.

③ 제1항의 경우 부담금부과대상택지가 제20조제1호에 따른 가구별 택지인 경우로서 해당 가구의 택지소유자인 구성원이 2인 이상인 때에는 그 소유택지의 가

제 정 안

격에 비례하여 부담금을 납부할 의무가 있다.

제23조(부담금의 산정등) ① 부담금의 부과기간은 제20조 각 호에 따른 부과대상 택지에 해당하게 된 날부터 제26조에 따른 부과기준일까지로 한다.

② 제1항에 따른 부과기간에 대한 부담금은 부과기준일 현재의 택지가격에 제25조에 따른 부과율을 곱하여 산정한다.

③ 가구별 택지가 2필지 이상인 경우에는 취득시기가 늦은 택지부터 부담금의 산정대상이 되는 택지에 해당하게 되는 것으로 본다.

제24조(택지가격) 제23조제2항에 따른 택지가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가(해당 택지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제3조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다. 이하 같다)로 한다.

제25조(부과율) ① 부담금의 부과율은 다음 각 호와 같다.

1. 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년 이내인 택지에 대하여는 연 100분의 3(주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 연 100분의 2)
 2. 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년을 초과하고 5년 이내인 택지에 대하여는 연 100분의 6(주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 연 100분의 5)
 3. 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 5년을 초과하고 8년 이내인 택지에 대하여는 연 100분의 9(주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 부과하지 아니한다)
- ② 부담금의 부과기간이 1년 미만인 택지에 대한 부과율 계산방법은 대통령령으로 정한다.

제정안은 가구별 소유상한을 초과하는 택지 또는 법인이 소유하는 택지에 대해서 부과기준일의 택지가격(개별공시지가)에 부과율을 곱한 규모의 ‘초과소유부담금’을 토지소유자에게 부과하려는 내용임.

부과율은 2년 이내에는 연 3%, 2년에서 5년까지는 연 6%, 5년에서 8년까지는 연 9%로 규정하고 있는바, 2년 이내에는 연 6%를 부과

고 2년 이후에는 연 11%를 부과하는 종전 법률에 비해 부과율을 완화하였음.

<표 7> 종전 법률 및 제정안 초과소유부담금 부과율 비교

구분		종전 법률 (제5410호, 1998.9.19. 폐지)	제정안
2년 이내		연 6% (주택건축시 4%)	연 3% (주택건축시 2%)
2년 이상	2년 초과 5년 이내	연 11% (주택건축시 7%)	연 6% (주택건축시 5%)
	5년 초과 8년 이내		연 9% (주택건축시 0%)
	8년 초과		미부과

제정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 제정안은 최대 8년의 기간동안 부담금을 부과할 수 있도록 하였으며, 기간별 부과율을 감안한 최대 부과금액은 공시지가의 51% 수준¹⁸⁾으로 산출됨.

이와 같이 부과율을 종전 법률에 비해 경감한 사유는 헌법재판소¹⁹⁾가 종전 법률에 대한 위헌결정(94헌바37)에서 높은 부과율(최고세율 연 11%)을 부과하면서도 부과기간에 제한을 두고 있지 않아 사실상

18) 2년(최초2년) × 3% + 3년(2년~5년) × 6% + 3년(5년~8년) × 9% = 51%

19) 헌법재판소 1999.4.29. 선고 94헌바37 전원재판부 결정.

[결정요지 4]

10년만 지나면 그 부과율이 100%에 달할 수 있도록, 아무런 기간의 제한도 없이, 매년 택지 가격의 4% 내지 11%에 해당하는 부담금을 계속적으로 부과할 수 있도록 하는 것은, 짧은 기간 내에 토지재산권을 무상으로 몰수하는 효과를 가져오는 것이 되어, 재산권에 내재하는 사회적 제약에 의하여 허용되는 범위를 넘는 것이다.

재산 몰수 효과($11\% \times 10\text{년} = 110\% > \text{공시가격}$)를 가져오는 것은 재산권에 내재하는 사회적 제약에 의하여 허용되는 범위를 넘는 것으로서 재산권의 과도한 제약이라고 판시한 데 따른 것으로 보임.

이와 같이 제정안은 종전 법률에 비해 부과율을 경감하였으나, 다만 경감된 수준이 헌법재판소의 판시사항과 같이 재산권에 내재하는 사회적 제약에 의해서 허용되는 수준으로 경감되었는지에 대한 면밀한 검토가 필요한 것으로 보이는데,

이와 관련하여, 94헌바37 위헌결정에서 헌법재판소는 최초의 법 시행일(1990.3.2.) 이전부터 주택이 건축되어 있는 1택지만을 소유하고 있던 택지소유자가 5년치의 부담금(총 29%)을 납부하는 경우 부담금 부과대상에서 제외하도록 하는 1997.8.30. 개정규정에 대해서는 아무런 기간의 제한 없이 부담금을 계속적으로 부과할 수 있었던 종전의 경우와는 달리 지나치게 높은 것이라고는 할 수 없으므로 위 규정의 적용을 받는 택지소유자의 경우에 한해서는 부과율의 위헌성이 제거되었다고 결정한 바 있어 심사에 참고할 수 있을 것으로 보임.

한편, 초과소유부담금의 산정근거인 개별공시지가는 과거 지속적으로 시세보다 낮은 수준을 유지하였는데, 국토교통부는 「부동산 공시가격 현실화 계획」(2020.11.)에 따라 현재 68.6% 수준(표준지 기준)인

공시지가 평균 현실화율(공시지가/시세)을 2028년까지 90%로 상승시키겠다고 계획함에 따라 명목상 부과율의 경감에도 불구하고 시세 대비 공시지가 수준이 과거 대비 상승함에 따라 공시지가 상승을 고려한 실질적인 국민부담 경감 효과는 제한적일 가능성이 있음.

따라서, 제정안의 명목상 부과율 경감 효과 및 종전 법률 시행 당시보다 시세 대비 개별공시지가 상승에 따른 효과를 종합적으로 고려하여 심사할 필요가 있는 것으로 보임

둘째, 제정안의 부과율은 종합부동산세 및 재산세 세율(0.5~3.0%)보다 높아 택지소유상한제의 도입은 별론으로 하고 제정안에 따른 부과율 수준으로 상한제도의 실효성은 확보할 수 있을 것으로 보임.

<표 8> 토지 관련 보유세 현황(2022년 기준)

- 재산세 : 면적×공시지가 × 70%(공정시장가액비율) × 0.07~0.5% ☞[최대0.35%]
 - 종부세 : (면적×공시지가 - 공제(5억 80억)) × 100%(공정시장가액비율) × 0.5~3.0% ☞[최대3.0%]
 - 초과소유부담금(제정안) : 면적×공시지가 × 3%~9% ☞[최대9%](최대 8년간 부과)
- ☞ 초과소유부담금은 토지가액의 최대 9%까지 부과할 수 있는 등 재산세(최대 0.35%), 종부세(최대 3.0%, 토지가액에서도 5억원 이상 공제)에 비해 부담금은 현저하게 높지만, 부과기간은 최대 8년간으로 제한됨

다만, ① 부담금 추가로 일종의 조세저항이 있을 수 있고, ② 낮은 지가로 인해 종합부동산세 대상이 아님에도 불구하고 넓은 면적으로

인해 실질적으로는 종합부동산세 과세 대상 토지보다 높은 부담금을 납부하는 역진적 과세 문제가 발생할 가능성이 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

한편, 제정안은 부담금 부과대상 제외 택지의 범위에 제32조²⁰⁾에 따라 매수청구한 택지를 명시하고 있는데, 이는 헌법재판소²¹⁾가 종전 법률에 대하여 부담금 납부의무자가 해당 택지를 매수청구하는 경우 초과소유를 금지하는 입법목적은 달성하는 것이므로 부담금을 계속 부과하는 것은 과잉조치라고 판단한 데 따른 것으로,

이에 제정안은 택지 소유자가 매수청구를 하는 경우 초과소유부담금을 부과하지 않도록 규정함으로써 동 조항에 대한 위헌 소지는 해소된 것으로 보임.

20) 제32조(매수청구) ① 부담금 납부의무자는 국토교통부장관에게 해당 택지의 매수를 청구할 수 있다.

② 제1항에 따라 매수청구를 할 수 있는 택지는 「건축법」 등 관계 법령에 따라 건축이 가능한 면적 이상의 택지이어야 한다. 이 경우 「건축법」 등 관계 법령에 따라 해당 택지의 분할이 금지되어 있거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에는 해당 택지 전부의 매수를 청구하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 매수청구를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 택지의 매각을 알선할 수 있다. 이 경우 알선기간은 1년을 초과할 수 없다.

④ 국토교통부장관은 제3항 후단에 따른 기간 내에 해당 택지가 매각되지 아니하는 경우에는 국가·지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관 중에서 매수할 자를 지정하여 해당 택지를 매수하게 하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 토지를 매수하는 경우의 매수가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 산정한 금액으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

21) [결정요지 5] 부담금 납부의무자가 건설교통부장관에게 매수청구를 한 이후 실제로 매수가 이루어질 때까지의 기간 동안에도 부담금을 납부하여야 하도록 하는 것은 입법목적은 달성하기 위하여 필요한 수단의 범위를 넘는 과잉조치로서, 최소침해성의 원칙에 위반되어 재산권을 과도하게 침해하는 것이다.

8) 초과소유부담금의 귀속(안 제33조)

제 정 안
제33조(부담금의 귀속) 이 법에 따라 징수된 부담금은 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계의 지역자율계정에 100분의 25가, 같은 법에 따른 국가균형발전특별회계의 지역지원계정에 100분의 25가, 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 주택계정에 100분의 50이 각각 귀속된다.

제정안은 이 법에 따라 징수된 부담금은 국가균형발전특별회계의 지역자율계정 및 지역지원계정에 각각 25%가 귀속되고, 주택도시기금의 주택계정에 50%가 귀속되도록 하려는 내용임.

1998년 종전 법률 폐지시까지 종전 법률에 따라 부과된 부담금의 총 규모는 국토교통부에 따르면 약 1조 6,779억원(62,480건)으로, 전액 토지관리및지역균형개발특별회계(現 국가균형발전특별회계)에 귀속되었음.

제정안은 국가균형발전특별회계 외에 주택도시기금에도 부과된 부담금의 50%가 귀속되도록 규정하는바, 택지소유상한제의 도입 여부와는 별론으로 하고 ‘주거생활의 안정을 도모하고 국토의 균형발전에 이바지’하기 위한 제정법의 목적에 기여할 수 있을 것으로 보임.

한편, 제정안에 따른 부담금의 일부를 주택도시기금에 귀속시키기 위해서는 「주택도시기금법」상 기금의 재원 조항을 함께 개정하여야

하며, 이와 관련하여 「주택도시보증법 일부개정법률안」²²⁾이 우리 위원회에 계류되어 있음.

22) 이낙연의원 대표발의(의안번호 제11584호)

9) 벌칙(안 제40조)

제 정 안
제40조(벌칙) ① 제10조를 위반하여 허가를 받지 아니하고 택지를 취득한 자(변경 허가를 받지 아니하고 허가받은 사항을 변경한 자를 포함한다) 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받아 택지를 취득한 자는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 해당 택지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. ② 초과소유부담금을 면탈하거나 면탈하게 할 목적으로 부담금부과대상이 되는 택지에 관한 허위의 계약을 한 자는 계약체결 당시의 해당 택지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. ③ 제17조제3항을 위반하여 택지를 처분한 자에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 처분일부터 같은 조 같은 항에 따른 기간까지의 해당 택지에 대한 부담금에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. 이 경우 벌금산정을 위한 택지가격은 처분 당시의 가격으로 하되, 그 부과율은 연 100분의 11로 한다. ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 벌금 산정을 위한 택지가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 산정한 가격으로 한다. ⑤ 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 제1항부터 제3항까지의 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 제1항부터 제3항까지의 벌금형에 처한다.

제정안은 택지취득허가를 받지 아니하고 택지를 취득한 자, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받아 택지를 취득한 자, 초과소유 부담금을 면탈하기 위한 목적으로 부담금부과대상 택지에 관한 허위 계약을 한 자 등에 대하여 벌칙을 규율하고 있음.

상기 내용은 종전 법률에서도 동일한 내용으로 규율하고 있으며, 다만 종전 법률이 신고 미이행, 사용계획서 제출 미이행 등에 대하여 과태료를 규정하는 데 비해 제정안은 과태료 관련 규정은 없음.

제정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 제40조제1항은 택지취득허가를 받지 아니하고 택지를 취득한 경우에 대한 징역형은 최대 2년으로 규정하고 있고, 동조 제3항은 제17조제3항²³⁾을 위반하여 택지를 처분한 경우에 대한 징역형은 최대 1년으로 규정하고 있는데,

택지취득허가를 받지 않고 택지를 취득하는 행위에 비해서는 택지취득허가를 받거나 법률상 허가가 의제되었으나 후속 의무규정을 준

23) 제17조(택지처분의 의무 및 제한) ③ 제12조제1항제2호·제13조제1항제2호 또는 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 임대용으로 취득한 택지는 임대개시일부터 대통령령으로 정하는 기간 내에는 이를 처분하여서는 아니 된다.

제12조(개인에 대한 택지취득허가기준) ① 시장·군수등은 제10조에 따라 개인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한정하여 허가를 할 수 있다

2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 해당 목적으로 택지를 취득하는 경우

제13조(법인에 대한 택지취득허가기준) ① 시장·군수등은 제10조에 따라 법인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한정하여 허가를 할 수 있다.

2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 해당 목적으로 택지를 취득하는 경우

제14조(다른 법령에 따른 사업계획승인 등에 대한 특례) 「주택법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 주택건설 또는 대지조성에 관한 사업계획의 승인(인가·허가 등을 포함한다. 이하 같다)을 얻어 택지를 취득하는 경우에는 제12조제1항제2호 또는 제13조제1항제2호의 규정에 따른 택지취득허가를 받은 것으로 본다. 이 경우 해당 사업계획을 승인한 자는 승인일부터 30일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다.

제15조(확정판결 등에 따른 택지취득) ① 개인이 확정판결·상속·지목변경·건축 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 인하여 가구별 소유상한을 초과하는 택지를 취득하거나 법인이 확정판결·지목변경·건축 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 인하여 택지를 취득하는 경우에는 제7조 또는 제8조에도 불구하고 이를 소유할 수 있다. 택지를 소유하고 있는 자가 가구의 구성원으로 편입됨에 따라 가구별 소득상한을 초과하게 되는 경우에도 또한 같다.

제16조(개발택지의 소유) ① 개인 또는 법인은 그가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주택법」 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령에 따라 주택건축용으로 개발한 토지(이하 “개발택지”라 한다)에 대하여는 제7조 또는 제8조에도 불구하고 이를 소유할 수 있다.

수하지 않은 행위가 위반 수준이 더 낮은 것으로 보이는데, 위반행위의 질 및 그에 따른 징역형의 최대 기간을 고려하면 제40조제1항의 위반행위에 대하여 더욱 강한 규율의 필요성이 있는 것으로 보임.

그런데, 제40조제3항을 위반하는 경우 벌금액은 처분일로부터 대통령령으로 정하는 기간(중전 법률 폐지 이전 시행령에서 5년으로 규정)까지의 해당 택지에 대한 부담금에 상당하는 금액으로 산정하면서, 부담금 산정을 위한 연 부과율은 처분 당시 택지가격의 11%로 하고 있어 벌금액의 최대 수준은 택지가격의 55%가 될 것으로 예상되나 제정안 제40조제1항을 위반하는 경우 벌금액은 계약체결 당시 해당 택지가격의 30%에 상당하는 금액 이하로 규정하고 있는바,

제40조제3항의 위반행위가 제40조제1항의 위반행위에 비해 경한 위반행위로 보임에도 일정한 경우 더욱 높은 수준의 벌금에 처해질 가능성이 있고,

징역형과 벌금형이 선택적으로 되어 있는 경우 징역형에 상당하는 벌금액이 징역형의 기간에 상응하도록 하되 범죄의 종류 및 죄질에 따라 가감할 필요가 있으나, 제40조제3항은 징역형을 1년 이하로 규율하고 있음에도 벌금액은 공시가격의 최대 55%가 될 수 있다는 점에서,

택지소유상한제의 도입 여부와는 별론으로 하고 법률의 완결성 및 법체계를 고려하여 제40조제3항의 벌금 산정 방식을 재검토할 필요가 있음.

둘째, 제40조제5항은 법인 등에 대한 양벌규정으로서 제정안은 법인이 선임과 감독에 대한 주의의무를 다한 경우에는 처벌하지 않는다는 면책규정을 두고 있지 않으나,

법인에 대한 면책 가능성에 관한 규정을 두지 않은 양벌 규정은 책임주의를 위반할 소지가 있으므로²⁴⁾ 타 입법례를 고려하여 단서에서 법인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에 대한 면책 규정을 삽입할 필요가 있음.

셋째, 제정안은 벌칙 이외에 제정안의 신고의무, 사용계획서 제출의무 등 행정상 의무를 이행하지 않는 경우에 대한 과태료 조항은 규정되어 있지는 않으나,

택지소유상한제의 도입은 별론으로 하고 법률의 완결성 측면에서

24) 「법령 입안·심사 기준」(법제처, 2019)에 따르면, 종업원의 업무상 위반행위에 대해 개인인 영업을 자유형과 벌금형에 처하는 「보건범죄단속에 관한 특별조치법」상의 양벌 규정에 대해 헌법재판소에서 개인인 영업주에 대한 면책 가능성에 관한 규정을 두지 않은 양벌 규정은 책임주의 위반이라는 이유로 위헌 결정(헌법재판소 2007. 11. 29. 2005헌가10)함에 따라, 양벌 규정 단서에서 면책 규정을 원칙적 규정 방식으로 하고 있다고 함.

법률의 원활한 운용·집행을 위해서는 행정상 의무위반에 대하여 과하는 제재로서 과태료를 규율할 필요가 있는 것으로 보이는바,

이와 관련하여 종전 법률²⁵⁾은 신고의무를 이행하지 아니한 자 또는 확정판결등에 의하여 택지를 취득한 경우 또는 관계법령에 의하여 개발택지를 소유한 경우에 제출하도록 되어 있는 택지사용계획서를 제출하지 아니한 자에 대하여 과태료를 부과할 수 있도록 하였음.

문 의 처
02)6788-5581

25) 제40조 (과태료) ①다음 각호의 1에 해당하는 자에 대하여는 200만원이하의 과태료에 처한다.

1. 제14조제2항, 제34조제1항 또는 제35조제2항에 의한 신고의무를 이행하지 아니한 자
2. 제14조제3항 또는 제15조제2항의 규정에 의한 사용계획서를 제출하지 아니한 자