

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

(강민국의원 대표발의)

의안 번호	12319
----------	-------

발의연월일 : 2025. 8. 22.

발 의 자 : 강민국 · 정동만 · 이상휘
김태호 · 강대식 · 김민전
강선영 · 엄태영 · 김정재
강명구 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

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

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

이에 상호주의의 적용 범위를 확대하고, 외국인의 부동산취득을 허가제로 전환하며, 부동산취득가액의 일정금액 이상을 자기자금으로 충당할 것을 허가 요건으로 명시함으로써 내국인에 의한 실수요 중심의

부동산 거래질서 확립에 기여하려는 것임(안 제7조 및 제9조 등).

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조 본문 중 “토지의”를 각각 “부동산등의”로 한다.

제9조의 제목 중 “토지거래”를 “부동산등거래”로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를”을 “외국인등은 부동산등을”로, “토지취득계약”을 “부동산등취득계약”으로, “토지취득의”를 “부동산등취득의”로 하며, 같은 항 각 호를 삭제하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항”을 “외국인등이 취득하려는 토지가 다음”으로, “해당하는 구역·지역 등의”를 “해당하는 구역·지역 등에 있으면 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 해당”으로, “경우에는”을 “경우에 한하여”로, “하여야 한다”를 “할 수 있다”로 하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “토지취득계약은”을 “부동산등취득계약은”으로 한다.

② 제1항에 따라 부동산등취득의 허가를 받으려는 외국인등은 부동

산의 취득가액 중 100분의 40 이상의 범위에서 일정 비율에 해당하는 금액 이상을 금융기관 등으로부터 차입한 자금 등을 제외한 자기자금으로 충당하여야 하며, 그 사실을 증빙할 수 있는 서류를 신고관청에 제출하여야 한다. 이 경우 자기자금의 범위 및 충당비율과 증빙 서류의 제출 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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

제26조제2항 중 “토지취득계약을”을 각각 “부동산등취득계약을”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(외국인등의 부동산등거래 허가에 관한 적용례) 제9조의 개정규정은 이 법 시행 이후 외국인등이 부동산등을 취득하려는 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제7조(상호주의) 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있다. 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.	제7조(상호주의) ----- ----- ----- -----부동산등의----- ----- ----- -----부동산등의----- ----- -----. ----- ----- -----.
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 대통령령	제9조(외국인등의 부동산등거래 허가) ① ----- -----외국인등은 부동산등을-----부동산등취득계약----- ----- -----부동산등취득의-----

으로 정하는 바에 따라 신고관
청으로부터 토지취득의 허가를
받아야 한다. 다만, 제11조에
따라 토지거래계약에 관한 허
가를 받은 경우에는 그러하지
아니하다.

-----, -----

-----.

1. 「군사기지 및 군사시설 보
호법」 제2조제6호에 따른 군
사기지 및 군사시설 보호구
역, 그 밖에 국방목적을 위하
여 외국인등의 토지취득을 특
별히 제한할 필요가 있는 지
역으로서 대통령령으로 정하
는 지역

<삭 제>

2. 「문화유산의 보존 및 활용
에 관한 법률」 제2조제3항에
따른 지정문화유산과 이를 위
한 보호물 또는 보호구역

<삭 제>

2의2. 「자연유산의 보존 및 활
용에 관한 법률」에 따라 지
정된 천연기념물등과 이를 위
한 보호물 또는 보호구역

<삭 제>

3. 「자연환경보전법」 제2조제
12호에 따른 생태·경관보전
지역

<삭 제>

4. 「야생생물 보호 및 관리에

<삭 제>

관한 법률」 제27조에 따른

야생생물 특별보호구역

<신 설>

② 신고관청은 관계 행정기관
의 장과 협의를 거쳐 외국인등
이 제1항 각 호의 어느 하나에
해당하는 구역·지역 등의 토
지를 취득하는 것이 해당 구역
·지역 등의 지정목적 달성에
지장을 주지 아니한다고 인정
하는 경우에는 제1항에 따른
허가를 하여야 한다.

② 제1항에 따라 부동산등취득
의 허가를 받으려는 외국인등
은 부동산의 취득가액 중 100
분의 40 이상의 범위에서 일정
비율에 해당하는 금액 이상을
금융기관 등으로부터 차입한
자금 등을 제외한 자기자금으
로 충당하여야 하며, 그 사실을
증빙할 수 있는 서류를 신고관
청에 제출하여야 한다. 이 경우
자기자금의 범위 및 충당비율
과 증빙 서류의 제출 등에 필
요한 사항은 대통령령으로 정
한다.

③ -----외국인등이 취
득하려는 토지가 다음-----
-----해당하는 구역·
지역 등에 있으면 관계 행정기
관의 장과 협의를 거쳐 외국인
등이 해당-----

-----경우에 한하여
-----할 수 있다.

<u><신 설></u>	<u>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</u>
<u><신 설></u>	<u>2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역</u>
<u><신 설></u>	<u>2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역</u>
<u><신 설></u>	<u>3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역</u>
<u><신 설></u>	<u>4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역</u>
<u>③ 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.</u>	<u>④ ----- 부동산등취득계약은-----</u> <u>-----.</u>
제26조(벌칙) ① (생 략)	제26조(벌칙) ① (헌행과 같음)

② 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 <u>토지취득계약을</u> 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 <u>토지취득계약을</u> 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. ③·④ (생략)	② ----- -----<u>부동산등취득계</u> <u>약을</u>----- -----<u>부동산등취득</u> <u>계약을</u>----- ----- -----. ③·④ (현행과 같음)
--	---