

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

(윤준병의원 대표발의)

의안 번호	12355
----------	-------

발의연월일 : 2025. 8. 25.

발 의 자 : 윤준병 · 임호선 · 이병진
허성무 · 복기왕 · 강준현
안호영 · 김기표 · 소병훈
임오경 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

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

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

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

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

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조 본문 중 “대통령령으로”를 “상호주의 원칙에 입각하여 대통령령으로”로, “제한할 수 있다”를 “제한하여야 한다”로 한다.

제8조의 제목 중 “부동산 취득·보유 신고”를 “부동산등취득계약 허가”로 하고, 같은 조 제1항 중 “제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다”를 “이하 “부동산등취득계약”이라 한다”로, “체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에”를 “체결하려는 경우 그 계약 체결 이전에”로, “신고관청에 신고하여야”를 “신고관청으로부터 부동산등취득계약의 허가를 받아야”로 하며, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

다만, 제11조에 따라 신고관청으로부터 허가구역 내 토지거래에 대한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

④ 제1항에 따른 부동산등취득계약 허가 신청을 받은 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 부동산등취득계약 체결이 부동산 거래질서를 저해하거나 상호주의 원칙에 위배된다고 인정하는 때에는 제1항에 따른 허가를 하여서는 아니 된다.

⑤ 제1항을 위반하여 부동산등취득계약을 체결한 경우 그 계약은

무효로 한다.

제9조를 삭제한다.

제3장에 제9조의2를 다음과 같이 신설한다.

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

② 제1항에 따른 거주 의무를 이행하지 아니한 외국인등은 취득한
주택에 대하여 매매·양도·증여 또는 그 밖에 거래 변동을 수반하
는 일체의 행위를 할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한
경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 거주 의무의 이행상태 및 위반사
항 등을 점검하기 위하여 매년 1회 이상 실태조사를 실시하여야 한
다. 이 경우 실태조사 방법과 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부
령으로 정한다.

④ 제1항에 따른 거주 의무 이행에 관하여 필요한 사항은 대통령령
으로 정한다.

제26조제2항 중 “제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득
계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체
결한 외국인등은”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는”으로

하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제8조제1항을 위반하여 신고관청의 허가를 받지 아니하고 부동산 등취득계약을 체결하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받아 부동산등취득계약을 체결한 외국인등
2. 제9조의2제1항을 위반하여 거주 의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 거주한 것처럼 기망(欺罔)한 외국인등

제28조제4항을 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(외국인등의 부동산등취득계약 허가에 관한 적용례) 제8조의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 외국인등이 부동산등을 취득하는 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

제3조(외국인등의 거주 의무 및 실태조사 등에 관한 적용례) 제9조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 외국인등이 주택을 취득하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
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 <u>대통령령으로</u> 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 <u>제한할 수 있다</u> . 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.	제7조(상호주의) ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----상호주의 원칙에 입각하여 대통령령으로 ----- -----제한하여야 한다. - ----- ----- -----.
제8조(외국인등의 <u>부동산 취득·보유 신고</u>) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(<u>제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다</u>)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 <u>60일 이내에</u> 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>신고관청에 신</u>	제8조(외국인등의 <u>부동산등취득계약 허가</u>) ① ----- ----- -----이하 “부동산등취득계약”이라 한다----체결하려는 경우 그 계약 체결 이전에---- ----- 신고관청으로부터 부동산등취

고하여야 한다. <단서 신설>

②·③ (생략)

<신설>

<신설>

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

득계약의 허가를 받아야-----.

다만, 제11조에 따라 신고관청으로부터 허가구역 내 토지거래에 대한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

②·③ (현행과 같음)

④ 제1항에 따른 부동산등취득계약 허가 신청을 받은 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 부동산등취득계약 체결이 부동산 거래질서를 저해하거나 상호주의 원칙에 위배된다고 인정하는 때에는 제1항에 따른 허가를 하여서는 아니 된다.

⑤ 제1항을 위반하여 부동산등취득계약을 체결한 경우 그 계약은 무효로 한다.

<삭제>

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

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

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

3. 「자연환경보전법」 제2조제
12호에 따른 생태·경관보전
지역

4. 「야생생물 보호 및 관리에

관한 법률」 제27조에 따른
야생생물 특별보호구역

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.

③ 제1항을 위반하여 체결한
토지취득계약은 그 효력이 발
생하지 아니한다.

<신 설>

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

② 제1항에 따른 거주 의무를

제26조(벌칙) ① (생략)

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

이행하지 아니한 외국인등은 취득한 주택에 대하여 매매·양도·증여 또는 그 밖에 거래변동을 수반하는 일체의 행위를 할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 부득이한 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 거주 의무의 이행상태 및 위반사항 등을 점검하기 위하여 매년 1회 이상 실태조사를 실시하여야 한다. 이 경우 실태조사 방법과 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

④ 제1항에 따른 거주 의무 이행에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조(벌칙) ① (현행과 같음)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는-----

-----.

