



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

《 외국인 부동산 보유현황 통계의 작성 등 규정 신설 》
■ 배준영의원 대표발의(의안번호 제2216707호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 배준영의원 대표발의(제2216707호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 외국인 부동산 보유현황 통계의 작성·관리·공표 규정 신설 (안 제24조의2 및 제25조의3제2항 단서 신설)	3

I. 배준영의원 대표발의(제2216707호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 배준영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 10.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

외국인의 국내 주택 및 토지 보유가 지속적으로 증가하여 이로 인해 국내 부동산 시장에 미치는 영향이 커지고 있음. 이러한 현상에 효과적으로 대응하기 위한 정책을 설계하기 위하여 외국인 부동산 보유 현황 통계에 대한 정책적 수요가 높아지고 있음.

그런데, 현재는 외국인 주택 소유 현황 통계는 한국부동산원에서 공표하고, 외국인 토지 보유 현황 통계는 국토교통부에서 공표하는 등 통계 공표 기관이 분리되어 있어 일원적 파악이 어렵고, 통계 작성 방식 및 국적 분류 체계마저 상이하여 종합적인 비교 분석이 어려운 실정임.

이에, 외국인 주택 및 토지 보유 현황 통계를 ‘외국인 부동산보유현황’으로 통합하고, 전문성 확보를 위해 한국부동산원에서 일괄 작성하도록 법률에 명확히 규정하며, 외국인 부동산보유현황 통계의 정보 분

류 체계를 단일화하여 국적별·지역별·주택 유형별 외국인 부동산보유현황의 비교가능성을 제고함으로써 외국인 부동산 보유 실태를 정밀하게 파악하고 국민적 우려와 정책 대응 요구에 실효적으로 부응할 수 있는 체계를 구축하고자 함(안 제24조의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 외국인 부동산 보유현황 통계의 작성·관리·공표 규정 신설 (안 제24조의2 및 제25조의3제2항 단서 신설)

현행	개정안
<u><신설></u>	<u>제24조의2(외국인 부동산보유현황 통계의 작성·관리 및 공표 등) ① 국토교통부장관은 외국인에 대한 부동산 정책의 효과적인 수립 및 시행을 위하여 외국인의 국내 부동산 보유 현황(외국인 주택 소유 현황 및 토지 보유 현황을 포함한다. 이하 “외국인 부동산보유현황”이라 한다)을 분석·가공한 통계를 작성·관리하고 공표하여야 한다.</u> <u>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리 및 공표 시 외국인 부동산보유현황의 정보 분류 체계를 단일화하여 국적별·지역별·주택 유형별 외국인 부동산보유현황의 비교가능성을 제고하여야 한다.</u> <u>③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성 및 관리를 위하여 통계조사·분석을 위한 시스템을 구축할 수 있다.</u> <u>④ 제1항·제2항 및 제3항에 따른 통계의 작성 대상·기준 및 방법, 통계조사·분석을 위한 시스템 구축 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>

현행	개정안
제25조의3(권한 등의 위임 및 위탁) ① (생략)	⑤ 제1항에 따른 통계의 작성에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 「통계법」을 준용한다.
② 국토교통부장관은 제5조의 부동산거래가격 검증체계 구축·운영, 제6조제3항에 따른 신고내용조사 및 제25조의 부동산정보체계의 구축·운영 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다. <단서 신설>	제25조의3(권한 등의 위임 및 위탁) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 제24조의2에 따른 외국인 부동산보유현황 통계의 작성·관리 및 공표에 관한 사항은 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁하여야 한다.

현행법 제24조¹⁾에 따르면, 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 적절한 부동산정책의 수립·시행을 위해 외국인 부동산 취득현황 등의 정보를 종합적으로 관리하여야 하고,

1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제24조(부동산정책 관련 자료 등 종합관리) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 적절한 부동산정책의 수립 및 시행을 위하여 부동산 거래상황, 주택 임대차 계약상황, 외국인 부동산 취득현황, 부동산 가격 동향 등 이 법에 규정된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하고, 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 정보의 관리를 위하여 관계 행정기관이나 그 밖에 필요한 기관에 필요한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 정보의 관리·제공 및 자료요청은 「개인정보 보호법」에 따라야 한다.

국토교통부장관은 현행법 제25조·제25조의3 및 시행령 제19조·제19조의4)에 따라 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있고, 해당 업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관인 ‘한국부동산원’에 위탁할 수 있으며, 현재 한국부동산원에서 부동산 거래관리시스템(RTMS)을 통해 외국인 부동산 보유현황 등을 관리하고 있음.

그런데 외국인의 부동산 보유가 증가하며 관련 통계에 대한 정책적 수요가 높아지고 있음에도, 외국인 주택 소유현황은 한국부동산원에서 공표하고 외국인 토지 보유현황은 국토교통부에서 공표하는 등 통계 발표기관이 분리되어 있고³⁾, 통계작성 방식 및 국적 분류 체계가 상이하여 일원화된 파악 및 종합적인 비교 분석이 어렵다는 지적이 제기됨.

2) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제25조(부동산정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

제25조의3(권한 등의 위임 및 위탁) ② 국토교통부장관은 제5조의 부동산거래가격 검증체계 구축·운영, 제6조제3항에 따른 신고내용조사 및 제25조의 부동산정보체계의 구축·운영 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제19조(부동산정보체계의 구축·운영) ① 국토교통부장관은 법 제25조에 따라 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 다음 각 호의 정보를 관리할 수 있는 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

1. 법 제3조에 따른 부동산거래 신고 정보

2. 검증체계 관련 정보

2의2. 법 제6조의2에 따른 주택 임대차 계약 신고 정보

2의3. 법 제6조의3에 따른 주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고 정보

3. 법 제8조에 따른 외국인등의 부동산 취득·보유 신고 자료 및 관련 정보 (이하 생략)

제19조의4(업무의 위탁) 국토교통부장관은 법 제25조의3제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원에 위탁한다.

2. 법 제25조에 따른 부동산정보체계의 구축·운영

3) 외국인 토지 보유현황은 과거부터 주기적으로 공표해왔고, 외국인 주택 소유현황은 2022년부터 현안 대응을 위해 공표하기 시작하면서 분리된 것으로 파악됨.

이에, 개정안은 외국인 주택 및 토지 보유현황을 ‘외국인 부동산보유 현황’으로 통합하고, 비교를 위해 정보 분류 체계를 단일화하여 국적별·지역별·주택 유형별로 통계를 관리하도록 하며, 외국인 부동산보유현황 통계의 작성·관리 및 공표에 관한 사항은 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 의무적으로 위탁하도록 하려는 것임.

현행법⁴⁾은 부동산정보체계의 구축·운영 및 공공기관 위탁 관련 사항을 임의규정으로 두면서 통계와 관련해서는 명시하고 있지 않은바, 개정안과 같이 외국인 부동산보유현황에 대한 통계 관리 및 공표를 의무화하고, 분석 기법에 대해 구체적으로 규정하며, 전문성 있는 공공기관에 위탁하도록 하는 것은 체계적인 관리 측면에서 적절한 점이 있다고 보임.

한편, 현행법 시행령⁵⁾은 부동산정보체계의 구축·운영을 한국부동산원에서 위탁받아 관리하도록 하면서, 훈령을 통해 부동산거래정보의 운영에 필요한 세부 사항을 정하고 있는바⁶⁾,

4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제25조(부동산정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

제25조의3(권한 등의 위임 및 위탁) ② 국토교통부장관은 제5조의 부동산거래가격 검증체계 구축·운영, 제6조제3항에 따른 신고내용조사 및 제25조의 부동산정보체계의 구축·운영 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다.

5) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제19조(부동산정보체계의 구축·운영) ③ 제1항과 제2항에서 규정한 사항 외에 정보체계의 구축·운영 및 이용에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제19조의4(업무의 위탁) 국토교통부장관은 법 제25조의3제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원에 위탁한다.

2. 법 제25조에 따른 부동산정보체계의 구축·운영

6) 「부동산거래정보 운영규정」 [국토교통부훈령 제1597호]

제1조(목적) 이 규정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제24조 및 제25조, 같은 법 시행령

현재 ‘외국인등의 부동산 취득·보유 신고 자료 및 관련 정보’는 한국부동산원이 운영하는 부동산거래관리시스템에서 종합적으로 관리되고 있고, 한국부동산원장은 전국 및 지역별 부동산 거래현황 등을 분석하여 매월 부동산거래통계를 작성하고 있으며,

일반 국민이 통계정보를 제공받을 수 있도록 홈페이지에 게시하고, 부동산거래통계의 품질향상을 위해 통계기법개발, 통계항목 및 작성방법 개선 등의 업무를 추진하고 있음.

이와 같이 현행 부동산거래관리시스템을 통해 개정안의 입법 취지가 일부 실현되고 있음을 고려할 때, 제도개선을 통한 대응방안에 대해서도 논의가 필요할 것으로 보임.

제19조, 「주택법」 제89조제2항제4호 및 같은 법 시행령 제91조제2항제1호에 따라 부동산 거래정보를 신속·정확하게 파악하여 부동산 거래질서를 확립하고 부동산정책의 수립 및 시행을 위하여 부동산거래 정보의 운영 등에 관한 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 1. “부동산거래정보”란 국토교통부장관이 「부동산 거래신고 등에 관한 법률(이하 “법”이라 한다)」 제25조에 따라 부동산거래시장의 투명성과 공평과세 기반의 확보를 목적으로 구축한 부동산거래관리시스템에 취합된 다음 각 목의 부동산 거래내역 등과 「토지거래전산체계 운영규정(건설교통부훈령 제179호)」에 따라 2005년 12월 31일까지 토지거래전산망에 축적된 토지거래전산자료를 말한다.

가. 법 제3조에 따른 부동산 거래 신고 정보

나. 법 제5조에 따른 부동산거래가격 검증체계 관련 정보

다. 법 제8조에 따른 외국인등의 부동산 취득·보유 신고 자료 및 관련 정보

라. 법 제11조에 따른 토지거래계약 허가 관련 정보 (이하 생략)

3. “부동산거래분석서버”란 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원의 원장이 통계분석 및 각종 정책자료 생산을 위해 국토교통부장관으로부터 부동산거래정보를 전달받아 입력·관리하는 전산장비를 말한다.

제6조(부동산거래통계의 작성) ① 한국부동산원장은 부동산거래정보를 활용하여 전국 및 지역별 부동산 거래현황 등을 분석하여 매월 부동산거래통계(통계청 승인번호 제31503호)를 작성하고 그 결과를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 한국부동산원장은 부동산거래통계를 작성한 경우 부동산 정책 및 연구 등에 활용할 수 있도록 관련 행정기관에 제공하여야 하며, 일반 국민들이 용이하게 통계정보를 제공받을 수 있도록 홈페이지에 게시하여야 한다.

③ 한국부동산원장은 부동산거래통계의 품질향상을 위해 통계기법개발, 통계항목 및 작성방법 개선 등의 노력을 하여야 한다.

개정안에 대하여 국토교통부는 국민 관심 증대에 부응하여 외국인 보유 부동산 통계를 고도화·전문화할 필요성이 있다는 취지에는 동의하나, 현행법을 통해 개정목적을 달성할 수 있어 신중한 검토가 필요하다는 의견으로,

국토교통부장관은 현행법에 따라 부동산 거래관리시스템(RTMS)을 통해 외국인 부동산거래 신고내역을 관리하고 있고, 해당 시스템의 관리·운영을 부동산시장 전문기관인 한국부동산원에 위탁하고 있으며, 한국부동산원이 외국인의 주택 및 토지 보유현황을 일원화하여 관리하기 위해서 2025년 10월부터 통합을 추진 중이라고 밝힘.

문 의 처
02)6788-5581