

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안
(강대식의원 대표발의)

의안 번호	11387
----------	-------

발의연월일 : 2025. 7. 9.

발 의 자 : 강대식 · 이양수 · 김선교
김상훈 · 박준태 · 구자근
박덕흠 · 조지연 · 임종득
이인선 · 김장겸 · 정점식
의원(12인)

제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 외국인이 부동산등을 취득하는 계약을 체결하는 경우 60일 이내에 신고하도록 하며, 국방·문화유산·야생생물 등 관련 구역에서는 토지취득계약 전에 허가를 받도록 규정하고 있음.

그런데 외국인은 부동산 취득·보유 신고절차를 제외하면 자금조달 등에 있어 특별한 제한 없이 주택 취득이 가능하여 외국인의 투기성 거래가 성행하므로 이를 방지하여야 한다는 지적이 있음. 해외사례처럼 비거주 주택 취득 제한을 도입하여야 한다는 주장이 제기됨.

이에 외국인등이 주택을 취득하려는 경우 준공인가·사용승인 후 일정 기간이 지나지 아니한 주택에서 실거주하는 경우에만 주택취득 허가를 하도록 규정하고, 실거주하지 않는 경우 시정권고, 처분명령 등을 규정함으로써 외국인등에 의한 투기수요를 억제하고 부동산시장 안정을 도모하려는 것임(안 제9조의2 신설 등).

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3장에 제9조의2를 다음과 같이 신설한다.

제9조의2(외국인등의 주택취득 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고

외국인등이 주택을 취득하려는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 주택을 취득하는 계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 주택 취득의 허가를 받아야 한다.

1. 준공인가 또는 사용승인 이후 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 주택일 것

2. 외국인등이 해당 주택에 실제로 거주할 예정임을 증빙하는 자료를 제출할 것

② 제1항을 위반하여 체결한 주택취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

③ 신고관청은 제1항에 따른 허가를 받은 외국인등이 정당한 사유 없이 해당 주택에 실제로 거주하지 아니하는 경우 6개월 이내의 범위에서 기간을 정하여 허가된 내용대로 거주할 것을 권고할 수 있다.

④ 신고관청은 외국인등이 제3항에 따른 권고를 받고 기간 내에 실

제로 거주하지 아니하는 경우에는 6개월 이내에 해당 주택을 처분할 것을 명할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 처분명령을 받은 외국인등은 해당 주택을 처분명령을 받은 날부터 3개월 이내에 처분하거나 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 처분을 위임하여야 한다.

⑥ 신고관청은 필요하다고 인정되는 경우에는 주택을 취득한 외국인등에 대하여 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 주택의 이용상황을 조사하게 할 수 있다.

⑦ 그 밖에 주택취득 허가, 거주 권고, 처분명령 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제24조제1항 중 “취득현황”을 “지역별·용도별 취득현황”으로 한다.

제26조제2항 중 “제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등
2. 제9조의2제5항을 위반하여 처분명령을 받은 주택을 처분하지 아

니하거나 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립
된 한국자산관리공사에 처분을 위임하지 아니한 외국인등

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제9조의2(외국인등의 주택취득 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 주택을 취득하려는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 주택을 취득하는 계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 주택 취득의 허가를 받아야 한다.</u> <u>1. 준공인가 또는 사용승인 이 후 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 주택일 것</u> <u>2. 외국인등이 해당 주택에 실제로 거주할 예정임을 증빙하는 자료를 제출할 것</u> <u>② 제1항을 위반하여 체결한 주택취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.</u> <u>③ 신고관청은 제1항에 따른 허가를 받은 외국인등이 정당한 사유 없이 해당 주택에 실제로 거주하지 아니하는 경우 6개월 이내의 범위에서 기간을</u>

정하여 허가된 내용대로 거주할 것을 권고할 수 있다.

④ 신고관청은 외국인등이 제3항에 따른 권고를 받고 기간 내에 실제로 거주하지 아니하는 경우에는 6개월 이내에 해당 주택을 처분할 것을 명할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 처분명령을 받은 외국인등은 해당 주택을 처분명령을 받은 날부터 3개월 이내에 처분하거나 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 처분을 위임하여야 한다.

⑥ 신고관청은 필요하다고 인정되는 경우에는 주택을 취득한 외국인등에 대하여 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 주택의 이용상황을 조사하게 할 수 있다.

⑦ 그 밖에 주택취득 허가, 거주 권고, 처분명령 등에 필요한

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 · ③ (생략)

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.

<신설>

사항은 대통령령으로 정한다.

제24조(부동산정책 관련 자료 등 종합관리) ① -----

-----지역별·용도별 취득현

황-----

-----.

② · ③ (현행과 같음)

제26조(벌칙) ① (현행과 같음)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는-----

-----.

1. 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을

<u><신 설></u> ③ · ④ (생 략)	<u>을 체결한 외국인등</u> 2. <u>제9조의2제5항을 위반하여</u> <u>처분명령을 받은 주택을 처분</u> <u>하지 아니하거나 「한국자산</u> <u>관리공사 설립 등에 관한 법</u> <u>률」에 따라 설립된 한국자산</u> <u>관리공사에 처분을 위임하지</u> <u>아니한 외국인등</u> ③ · ④ (현행과 같음)
--	---