



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《 토지거래허가구역 지정 시 사전 협의 절차 마련 》

■ 김희정의원 대표발의(의안번호 제2216139호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 김희정의원 대표발의(제2216139호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 토지거래허가구역 지정 시 사전 협의 절차 마련 (안 제10조제3항 신설 등)	3

I. 김희정의원 대표발의(제2216139호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김희정의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 1. 19.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정하려는 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 지정하고, 지정기간이 끝나는 허가구역을 다시 허가구역으로 지정하려면 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견을 듣고 중앙도시계획위원회 심의를 거치도록 하고 있음.

그런데 토지거래허가구역과 유사한 목적의 주택가격 안정 등을 위한 제도인 「주택법」상 투기과열지구 지정의 경우 국토교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 해제하는 경우 시·도지사 의견을 듣고 이에 대한 검토의견을 회신하여야 하도록 규정하고 있다는 점, 토지거래허가구역의 경우 토지거래의 허가권자가 시장·군수·구청장이라는 점, 자치사무 성격이 강한 측면이 있다는 점에서 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정하는 경우 시·도지사와 협의하도록 하여 지방자치단체의 행정적 자율성을 존중하고, 중앙-지방 간의 협력적 거버넌

스를 구축함으로써 제도의 실효성과 민주적 정당성을 확보할 필요가 있음.

이에 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정하려는 경우 중앙 도시계획위원회 심의 전에 대상 구역의 관할 시·도지사 및 시장·군수·구청장과 협의하도록 하려는 것임(안 제10조제2항 및 제3항).

3. 검토의견

가. 토지거래허가구역 지정 시 사전 협의 절차 마련

(안 제10조제3항 신설 등)

현 행	개 정 안
제10조(토지거래허가구역의 지정) ① (생략)	제10조(토지거래허가구역의 지정) ① (현행과 같음)
② 국토교통부장관 또는 시·도지사 는 제1항에 따라 허가구역을 지정하 려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획 위원회(이하 “중앙도시계획위원회”라 한다) 또는 같은 법 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 “시 ·도도시계획위원회”라 한다)의 심의 를 거쳐야 한다. 다만, 지정기간이 끝 <u>나는 허가구역을 계속하여 다시 허 가구역으로 지정하려면 중앙도시계 획위원회 또는 시·도도시계획위원 회의 심의 전에 미리 시·도지사(국 토교통부장관이 허가구역을 지정하 는 경우만 해당한다) 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.</u>	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . <단서 삭제>
<신설>	③ 제1항에 따라 국토교통부장관이 허가구역을 지정할 경우에는 중앙도 시계획위원회 심의 전에 미리 시· 도지사, 시장·군수 또는 구청장과 협의하여야 하며, 시·도지사가 허 가구역을 지정할 경우에는 시·도도

현행	개정안
③ (생략) ④ 제3항에 따라 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 공고 내용을 그 허가구역을 관할하는 등기소의 장에게 통지하여야 하며, 지체 없이 그 사실을 7일 이상 공고하고, 그 공고 내용을 15일간 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다. ⑤ 허가구역의 지정은 제3항에 따라 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다. ⑥ (생략) ⑦ 제6항에 따른 해제 또는 축소의 경우에는 제2항 본문, 제3항 및 제4항을 준용한다. 제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① (생략) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 허가가 필요하지 아니하다. 1. (생략) 2. 토지거래계약을 체결하려는 당사자 또는 그 계약의 대상이 되는 토지가 제10조제3항에 따라 공고된 사항에 해당하지 아니하는 경우 ③ ~ ⑦ (생략)	<u>시계획위원회의 심의 전에 미리 시장·군수 또는 구청장과 협의하여야 한다.</u> ④ (현행 제3항과 같음) ⑤ 제4항----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑥ -----제4항----- ----- -----. ⑦ (현행 제6항과 같음) ⑧ 제7항----- -----제2항부터 제5항까지를----- -----. 제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- --제10조제4항----- ----- ③ ~ ⑦ (현행과 같음)

(1) 토지거래허가제도 개요

토지거래허가제도는 현행법 제10조¹⁾에 근거하여 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 이 법 제11조²⁾에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “토지거래허가구역”이라 함) 지정 권한을 부여하고, 토지거래허가구역에서 일정 요건에 해당하는 토지에 대한 거래계약을 체결하려는 당사자가 관할 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받도록 하는 제도임.

구체적으로, 토지거래허가구역의 지정대상은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역인데, 토지이용계획이 새로 수립되거나 변경되는 지역, 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역 등³⁾에 대해 지정이 가능함.

1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자(외국인등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있다.

1. 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정
2. 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. 다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있다.

2) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 “토지거래계약”이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

3) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제7조(허가구역의 지정) ① 법 제10조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리

토지거래허가구역의 지정권자는 국토교통부장관 또는 시·도지사이며, 토지거래허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 ‘국토교통부장관’이 토지거래허가구역을 지정할 수 있고,

토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부 지역인 경우 ‘시·도지사’가 토지거래허가구역을 지정할 수 있되, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 ‘국토교통부장관’도 토지거래허가구역을 지정할 수 있음.

국토교통부장관 또는 시·도지사는 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있고 재지정도 가능하며⁴⁾, 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 받은 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역 지정을 해제하거나 허가구역 일부를 축소해야 함⁵⁾.

계획 등 토지이용계획이 새로 수립되거나 변경되는 지역

2. 법령의 제정·개정 또는 폐지나 그에 따른 고시·공고로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역

3. 법령에 따른 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역

4. 그 밖에 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 요청하는 지역

4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 허가구역을 지정하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회(이하 "중앙도시계획위원회"라 한다) 또는 같은 법 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지정기간이 끝나는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사(국토교통부장관이 허가구역을 지정하는 경우만 해당한다) 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

또한, 특정 지역이 토지거래허가구역으로 지정되는 경우 토지거래허가 구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당함)하는 계약(예약을 포함함, 이하 “토지거래계약”이라 함)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 함⁶⁾.

다만, 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래 계약을 체결⁷⁾하려는 경우 등에는 토지거래계약허가가 면제되며, 토지거

5) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ⑥ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 받은 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소하여야 한다.

6) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다, 이하 “토지거래계약”이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

7) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 허가가 필요하지 아니하다.

1. 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약을 체결하려는 경우
2. 토지거래계약을 체결하려는 당사자 또는 그 계약의 대상이 되는 토지가 제10조제3항에 따라 공고된 사항에 해당하지 아니하는 경우

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제9조(토지거래계약허가 면제 대상 토지면적 등) ① 법 제11조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 용도별 면적”이란 다음 각 호의 구분에 따른 면적을 말한다. 다만, 국토교통부장관 또는 시·도지사가 허가구역을 지정할 당시 해당 지역에서의 거래실태 등을 고려하여 다음 각 호의 면적으로 하는 것이 타당하지 않다고 인정하여 해당 기준면적의 10퍼센트 이상 300퍼센트 이하의 범위에서 따로 정하여 공고한 경우에는 그에 따른다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(이하 “도시지역”이라 한다): 다음 각 목의 세부 용도지역별 구분에 따른 면적
 - 가. 주거지역: 60제곱미터
 - 나. 상업지역: 150제곱미터
 - 다. 공업지역: 150제곱미터

래계약을 허가받은 자에게는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 하는 의무⁸⁾가 발생함.

【 토지거래허가제도 개요 】

구분	주요 내용
지정대상	◦ 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
지정권자	◦ 국토교통부장관: 토지거래허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 ◦ 시·도지사: 토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우* * 다만, 토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우이나, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 지정 가능
지정기간	◦ 5년 이내(재지정 가능)
지정해제 등	◦ 토지거래허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 받은 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소
지정효과	◦ 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당함)하는 계약(예약을 포함함)을 체결하려는 경우 시장·군수 또는 구청장의 허가 필요 * 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약을 체결하려는 경우 등에 해당하는 경우 허가 면제 ◦ 허가를 받은 자는 일정 기간 허가받은 목적대로 이용할 의무* 발생 * 자기거주용(주거용지), 자기경영용(상업용지) 등

라. 녹지지역: 200제곱미터

마. 가목부터 라목까지의 구분에 따른 용도지역의 지정이 없는 구역: 60제곱미터

2. 도시지역 외의 지역: 250제곱미터. 다만, 농지(「농지법」 제2조제1호에 따른 농지를 말한다. 이하 같다)의 경우에는 500제곱미터로 하고, 임야의 경우에는 1천제곱미터로 한다.

※ 용도별 상세 면적 기준에 대해서는 ‘참고’ 참조

8) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제17조(토지 이용에 관한 의무 등) ① 제11조에 따라 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간에 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.

※ 용도별 이용 의무 및 적용 기간에 대해서는 ‘참고’ 참조

(2) 검토의견

현행법 제10조제2항⁹⁾에 따르면, 국토교통부장관 또는 시·도지사는 토지거래허가구역을 지정하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조¹⁰⁾에 따른 중앙도시계획위원회 또는 같은 법 제113조제1항¹¹⁾에 따른 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며,

지정기간이 끝나는 토지거래허가구역을 계속하여 다시 토지거래허가구역으로 지정하기 위해서는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 함.

9) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 허가구역을 지정하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회(이하 “중앙도시계획위원회”라 한다) 또는 같은 법 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 “시·도도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지정기간이 끝나는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사(국토교통부장관이 허가구역을 지정하는 경우만 해당한다) 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

10) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제106조(중앙도시계획위원회) 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 국토교통부에 중앙도시계획위원회를 둔다.

1. 광역도시계획·도시·군계획·토지거래계약허가구역 등 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항의 심의
2. 이 법 또는 다른 법률에서 중앙도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
3. 도시·군계획에 관한 조사·연구

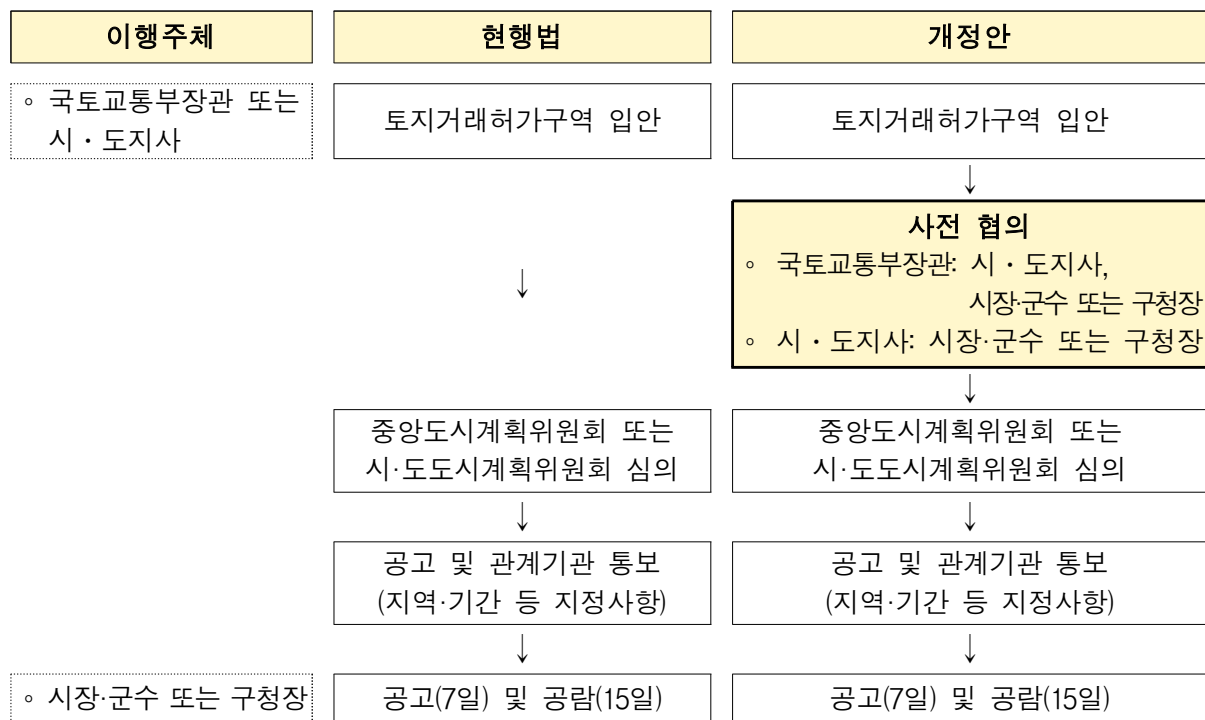
11) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제113조(지방도시계획위원회) ① 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·도에 시·도도시계획위원회를 둔다.

1. 시·도지사가 결정하는 도시·군관리계획의 심의 등 시·도지사의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 시·도도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
2. 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 중앙도시계획위원회의 심의 대상에 해당하는 사항이 시·도지사에게 위임된 경우 그 위임된 사항의 심의
3. 도시·군관리계획과 관련하여 시·도지사가 자문하는 사항에 대한 조언
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

이렇듯 현행법은 토지거래허가구역을 ‘재지정’하는 경우에만 지방자치단체의 의견 청취를 의무화하도록 규정하고 있는데, 개정안은 재지정 뿐만 아니라 토지거래허가구역을 ‘신규 지정’하는 경우에도 미리 지방자치단체의 장과 협의를 거치도록 함으로써 사전협의 절차를 강화하려는 취지로 이해됨.

【 토지거래허가구역 지정 시 사전 협의 절차 신설 방안 】



토지거래허가제도는 거래 성사 자체를 직접 통제하는 강력한 규제로서 재산권 및 거주이전의 자유에 제약을 가할 수 있고, 토지거래허가구역에서 시장·군수·구청장이 토지거래에 대한 허가 권한을 가지는 등 해당 제도에 자치사무로서의 성격이 있는 점 등을 고려할 때,

다만, 안 제10조제2항은 토지거래허가구역을 재지정할 수 있는 근거가 되는 단서 조항을 전부 삭제함에 따라 토지거래허가구역의 재지정이 가능한지, 재지정 시 어떠한 절차를 거쳐야 하는지 여부가 불분명해질 소지가 있으므로, 이에 대한 보완 방안을 함께 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

12) 2026년 2월 11일 법제사법위원회의 의결을 거쳐 본회의에 부의되었음.

[illegible]

해당 개정안은 '지가가 급격히 상승하거나 그러한 우려가 있는 지역으로서 국토교통부장관이 조사한 지가변동률 또는 거래량 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 경우'에는 동일한 시·도 안의 일부지역에서도 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 하고,

현행	개정안
허가대상자(외국인등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있다. 2. 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. 다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있다.	----- ----- -----. 2. ----- ----- . 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있다. 가. 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우 <u>나. 지가가 급격히 상승하거나 그러한 우려가 있는 지역으로서 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사한 지가변동률 또는 거래량 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 경우</u> ② ----- ----- ----- ----- ----- . 다만, 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 호의 구분에 따른 절차를 미리 거쳐야 한다. 1. 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정기간이 끝나는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하려는 경우: 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사(국토교통부장관이 허가구역을 지정하는 경우만 해당한다) 및 시장·군수 또는구청장의 의견을 들어야 한다. 2. 국토교통부장관이 제1항제2호나목에 따라 허가구역으로 지정하려는 경우: 중앙도시계획위원회 심의 전에 미리 관계 시·도지사와 협의할 것

이 경우 중앙도시계획위원회 심의 전에 미리 국토교통부장관이 관계 시·도지사와 협의하도록 사전협의 절차를 의무화하고 있으므로, 개정안의 취지와 일부 유사한 측면이 있어 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

【 개정안과 천준호의원안의 비교 】

구분		현행법	개정안	천준호의원안 (제2212717호)
지정	국토교통부 장관	◦ 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정	◦ 중앙도시계획위원회의 심의 전에 미리 <u>시·도지사, 시장·군수 또는 구청장과 협의</u>	◦ 천준호의원안 제10조 제1항제2호나목 ^{주)} 에 따라 지정하려는 경우, 중앙도시계획위원회 심의 전에 미리 <u>관계 시·도지사와 협의</u>
	시·도지사	◦ 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정	◦ 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 <u>시장·군수 또는 구청장과 협의</u>	현행법과 동일
재지정	국토교통부 장관	◦ 중앙도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장의 의견 청취	불분명	현행법과 동일
	시·도지사	◦ 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시장·군수 또는 구청장의 의견 청취		현행법과 동일

주) 천준호의원안 제10조제1항제2호나목: 지가가 급격히 상승하거나 그러한 우려가 있는 지역으로서 현행법 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사한 지가변동률 또는 거래량 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 경우, 국토교통부장관이 동일 시·도 내 허가구역 지정 가능

개정안에 대하여 국토교통부는 사전협의를 통해 중앙-지방 간의 협력적 거버넌스를 구축하고자 하는 입법 취지에 원칙적으로 동의하지만,

현행법은 토지거래허가구역 신규 지정 또는 해제·조정 시 지방자치단체 협의 의무를 규정하지 않고 있는데, 이는 투기행위에 신속하게 대응하기 위한 것으로 사전에 지정내용이 누출되는 경우 투기거래를 유발할 우려가 있기 때문이므로, 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

참고로, 서울특별시는 개정안에 대하여 다음과 같은 의견을 제시함.

의견	사유
수정 필요	○ 제10조제2항 단서 유지 - 토지거래허가구역 재지정 시 의견청취 절차 유지 필요 ○ 제10조제3항을 ‘둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 허가구역을 지정할 경우에는 국토교통부장관은 중앙도시계획위원회 심의 전에 미리 시·도지사와의 협의하여야 한다.’로 수정 - 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 지역을 토지거래허가구역으로 지정하는 경우 해당 지역의 부동산시장 동향과 특성을 가장 잘 파악하고 있는 관할 시·도지사와의 사전 협의 절차를 진행함으로써, 지역별 시장 여건을 충분히 반영하지 못해 발생할 수 있는 과도한 규제 적용, 규제 사각지대 발생, 풍선효과 등 각종 부작용을 예방하고, 지방자치단체의 행정적 자율성을 존중함과 동시에 중앙-지방 간 협력적 거버넌스를 구축할 필요

문 의 처

02)6788-5578

- **(목적)** 합리적 국토이용 촉진, 투기적 거래 억제 등을 통해 건전한 부동산 시장질서 확립('78.12월 도입, 現 「부동산거래신고법」에 근거)
- **(지정 대상)** 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서(법 제10조제1항),
 - 토지이용계획이 새로이 수립·변경, 토지이용 행위제한이 완화·해제, 개발사업 진행·예정, 기타 투기 우려 지역에 지정 가능
 - * 지정 사유 소멸시 또는 지자체장의 해제요청이 이유 있는 경우 해제 가능
- **(지정 기간)** 5년 이내(재지정 가능)
- **(지정효과)** 용도별로 일정면적 초과 토지를 취득하고자 하는 자는 사전에 토지이용 목적을 명시하여 시·군·구청장의 허가 필요

지 역		허가대상 기준면적
도시지역	주거지역	180m ² 초과시
	상업지역	200m ² 초과시
	공업지역	660m ² 초과시
	녹지지역	100m ² 초과시
	용도 미지정 지역	90m ² 초과시
도시지역 외	농지	500m ² 초과시
	임야	1,000m ² 초과시
	농지 및 임야 외의 토지	250m ² 초과시

※ 지정권자가 해당지역의 거래실태 등을 고려하여 기준면적의 10%이상~ 300%이하 범위에서 별도지정 가능

- 허가를 받은 자는 일정기간 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생

주요용도	이용의무 기간	비고
주거용지	자기거주용(2년)	가족공용
상업용지	자기경영용(2,4년)	건축후 분양가능
공업용지	자기경영용(2,4년)	설립후 분양가능
농 지	주민등록 현재거주(2년)	취득자격증명 필요
임 야	주민등록 현재거주(2년)	자영요건 심사
현상보존용	개발불가 토지(5년)	도로, 하천 등