

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

(김은혜의원 대표발의)

의안 번호	11218
----------	-------

발의연월일 : 2025. 7. 2.

발 의 자 : 김은혜 · 인요한 · 김정재
김성원 · 곽규택 · 서천호
조배숙 · 박덕흠 · 권성동
정동만 · 김승수 · 안상훈
김위상 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

2016년 외국인토지법 폐지 이후, 외국인의 부동산 취득은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 제한되고 있으나, 상호주의 적용을 위한 대통령령이 미제정된 상태로 실효성이 전무한 상황임.

그 결과, 자국 내에서 외국인의 부동산 취득을 강력히 제한하는 중국은, 오히려 대한민국 내에서는 아무런 제약 없이 아파트를 포함한 부동산을 취득·양도하고 있는 불균형이 발생하고 있음.

특히 최근 정부가 발표한 실수요자 대출까지 막는 강도 높은 대출 규제가 내국인에게만 적용되는 반면, 외국인은 한국 내 금융기관이 아닌 자국 금융기관을 통한 대출로 아무런 규제 없이 국내 부동산을 취득할 수 있는 구조임.

이는 국민의 주거 사다리를 무너뜨리고, 투기성 외국 자본의 유입을 방치하는 결과로 이어지고 있음.

이에 국민의 주거 안정, 부동산 시장의 공정성 회복, 국토 주권의 확립을 위한 최소한의 장치로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정을 통해 명확한 상호주의에 입각해, 대한민국의 토지 및 주택 등 부동산을 취득·양도하고자 하는 외국인에 대해 해당 국가의 규제 수준을 고려하여 이를 제한·금지할 수 있도록 대통령령이 아닌 법률에 명시하고자 함.

또한, 국토교통부장관은 외국인의 부동산 취득·보유에 대해 상호주의 원칙을 적절하게 준수하고 있는지 여부를 매년 1회 이상 조사하고 이를 공표하여야 함.

아울러 외국인의 부동산 취득·보유 시 단순 신고제가 아닌, 소관 관청의 허가제로 전환하여 철저한 상호주의에 입각해 외국인 부동산 취득·보유를 제한하고자 함(안 제7조, 제8조 삭제, 제9조, 제26조 및 제28조).

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 본문 중 “토지의”를 각각 “부동산등의”로, “대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국”을 “대한민국”으로, “제한할 수 있다”를 “제한하여야 한다”로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 상호주의 원칙을 적절하게 준수하고 있는지 여부를 매년 1회 이상 조사하고 이를 공표하여야 한다. 이 경우 조사의 방법 및 공표 절차 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제8조를 삭제한다.

제9조의 제목 중 “토지거래”를 “부동산거래”로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “제3조 및 제8조에도”를 “제3조에도”로, “외국인등이 취득하려는 토지가 다음”을 “다음”으로, “구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 “토지취득계약”이라 한다)을 체결하기 전에”를 “경우로서 외국인등이 부동산등을 취득하거나 보유하려는 경우 사전에”로, “토지취득의”를 “부동산거래의”로 하며, 같은 항 각 호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 중 “제1항 각 호의 어느 하

나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를”을 “해당 부동산등을”로, “해당 구역·지역 등의 지정목적”을 “국방, 군사 등 공공의 목적”으로, “아니한다고”를 “아니하며 제7조의 상호주의 원칙에 위배되지 아니하다고”로 하며, 같은 조 제3항 중 “체결한 토지취득계약은”을 “이루어진 부동산거래는”으로 한다.

1. 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약을 체결하려는 경우
2. 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득하려는 경우
3. 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우

제26조제2항 중 “토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한”을 “부동산등을 취득하거나 보유한”으로 한다.

제28조제4항·같은 조 제5항제1호 및 제2호를 각각 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(외국인등의 부동산거래 허가에 관한 적용례) 제9조의 개정규정

은 이 법 시행 이후 최초로 외국인등이 부동산등을 취득하거나 보유하려는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제7조(상호주의) 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國) 안의 <u>토지의</u> 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 <u>대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의</u> 취득 또는 양도를 금지하거나 <u>제한할 수 있다</u> . 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다. <u><신 설></u>	제7조(상호주의) ① ----- ----- ----- ----- <u>부동산등</u> <u>의</u> ----- ----- ----- <u>대</u> <u>한민국</u> ----- <u>부동산등의</u> ----- ----- <u>제한</u> <u>하여야 한다</u> . ----- ----- ----- ----- ----- ② <u>국토교통부장관은 제1항에 따른 상호주의 원칙을 적절하게 준수하고 있는지 여부를 매년 1회 이상 조사하고 이를 공표하여야 한다. 이 경우 조사의 방법 및 공표 절차 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u> <u><삭 제></u>
제8조(외국인등의 부동산 취득·	

보유 신고) ① 외국인등이 대한민국의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

③ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한

<삭 제>

<삭 제>

다.

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 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호 구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이

제9조(외국인등의 부동산거래 허가)

① 제3조에도-----다음-----
-----경우로서 외국인등이 부동산등을 취득하거나 보유하려는 경우 사전에-----

-----부동산거래의-----
-----,

-----.

1. 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약을 체결하려는 경우

2. 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득하려는 경우

3. 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라

<u>를 위한 보호물 또는 보호구역</u> 2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 <u>천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역</u> 3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 <u>생태·경관보전지역</u> 4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 <u>야생생물 특별보호구역</u> ② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 <u>구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고</u> 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다. ③ 제1항을 위반하여 <u>체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.</u> 제26조(벌칙) ① (생략) ② 제9조제1항에 따른 허가를	<u>설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우</u> ② ----- ----- --<u>해당 부동산등을</u>----- ----<u>국방, 군사 등 공공의 목적</u>----- -----<u>아니하며</u> <u>제7조의 상호주의 원칙에 위배되지 아니하다고</u>----- ----- -----. ③ -----<u>이루어진 부동산거래는</u>----- -----. 제26조(벌칙) ① (현행과 같음) ② -----
--	---

받지 아니하고 <u>토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한</u> 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. ③ · ④ (생략) 제28조(과태료) ① ~ ③ (생략) ④ <u>제8조제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자</u>에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. <u>제8조제2항에 따른 취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자</u> 2. <u>제8조제3항에 따른 토지의 계속보유 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자</u> 3. (생략) ⑥ (생략)	-----<u>부동산등을 취</u> <u>득하거나 보유한</u>----- ----- -----. ③ · ④ (현행과 같음) 제28조(과태료) ① ~ ③ (현행과 같음) <u><삭 제></u> ⑤ ----- ----- -----. <u><삭 제></u> <u><삭 제></u> 3. (현행과 같음) ⑥ (현행과 같음)
--	---