

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안 심사보고서

2026. 2.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 9월 5일, 천준호의원 등 11인

나. 회부일자 : 2025년 9월 8일

다. 상정 및 의결일자 :

제429회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회(2025.11.18.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회(2025.11.24.)

상정 · 축조심사

제429회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회(2025.12.1.)

상정 · 축조심사

제429회 국회(정기회) 제5차 국토법안심사소위원회(2025.12.9.)

상정 · 축조심사

제432회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2026.2.10.)

상정 · 찬반토론 · 수정의결

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 천준호)

현행법은 투기 우려가 있거나 투기가 성행할 우려가 있는 지역의 경우 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 규정하고 있음.

두 개 이상 시·도에 지역이 걸치는 경우 국토교통부 장관만 지정할 수 있으나, 동일 시·도 내 지역은 시·도지사가 지정하되, 국가 개발사업 등 예외적인 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있도록 규정하고 있음.

근래에는 부동산 시장이 양극화 양상을 띠고 있고 시장교란행위는 더욱 복잡해 지고 있어 정부의 신속한 대응이 필요하나, 현행법에 따르면 예외적인 경우를 제외하면, 동일 시·도 내 토지거래허가구역 지정 권한은 시·도지사에게만 있는 실정임.

이에 토지거래허가구역 정책의 면밀한 검토를 위해 동일 시·도 내 토지거래허가구역을 지정할 수 있는 권한을 원칙적으로 시·도지사에게 부여하되 국가 개발사업이나 그 밖의 사유로 투기 우려가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역의 경우에는 예외적으로 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 하려는 것임(안 제10조제1항제2호).

3. 전문위원의 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

현행법 제10조제1항에 따라 토지거래허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할

구역에 걸쳐 있는 경우 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있고(제10조제1항제1호),

토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우 시·도지사가 토지거래허가구역을 지정할 수 있되(제10조제1항제2호 본문), 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있음(제10조제1항제2호 단서).

개정안은 현행법 제10조제1항제2호 단서에 따른 국토교통부장관의 토지거래허가구역 지정 권한을 개편하려는 것으로, 토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있는 요건을 “국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우”에서 “국가 개발사업의 시행이나 그 밖의 사유로 투기우려가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우”로 변경하려는 것임(안 제10조제1항제2호 단서).

현행법 제10조제1항제2호 단서와 이를 구체화한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제7조제3항을 종합하면 토지거래허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역(이하 “동일 시·도 내 토지거래허가구역”이라 함)인 경우 국토교통부장관은 국가(공공기관을 포함함)가 시행하는 개발

사업인 경우에 한하여 지정권자가 될 수 있는데,

개정안은 국가 개발사업의 시행 외에 “그 밖의 사유로 투기우려가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우”에도 국토교통부장관이 동일 시·도 내 토지거래허가구역의 지정권자가 될 수 있도록 함으로써, 국토교통부장관의 토지거래허가구역 지정 권한을 확대하려는 것으로 이해됨.

토지거래허가구역의 지정 권한은 국토교통부장관의 권한을 지방으로 이양하는 측면에서 몇 차례 개편되었는데, 현행법에서 동일 시·도 내 토지거래허가구역 지정의 경우 원칙적으로 시·도지사가 지정권자가 되도록 하면서도 일정 경우에는 국토교통부장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 예외를 규정한 것은 시·도지사의 권한을 확대(동일 시·군·구의 일부지역인 경우→동일 시·도 안의 일부지역인 경우)하면서도 시·도지사가 유권자를 의식하여 주민의 재산권 행사를 제한하는 토지거래허가구역 지정에 소극적일 가능성 등을 고려하여 이에 대한 보완적인 조치를 규정한 것으로 이해됨.

최근 주택가격전망 소비자동향지수가 상향 추세로 전환하는 등 주택 가격에 대한 기대심리가 회복되는 가운데, 특정 지역을 중심으로 거래 과열 양상이 나타남에 따라, 부동산 투기와 자산 가격의 과도한 양극화 등을 방지하기 위하여 규제 필요성이 높은 지역을 중심으로 적기에 실효성이 높은 정책을 실시할 필요성이 제기되고 있는 상황임.

이와 관련하여, 부동산 시장 대책은 공급 대책과 수요 관리 대책, 사

람기반 정책과 장소기반 정책 등을 망라하며, 그 중 토지거래허가제도는 수요 관리 대책이자 장소기반 정책으로서 중요한 지역 맞춤형 규제 수단으로 논의되고 있음.

그러나, 현행법에 따른 토지거래허가구역 지정 권한으로는 국토교통부장관이 특정 시·도 안의 일부지역에 대해서는 국가 개발사업을 시행하는 경우 외에는 토지거래허가구역을 지정할 수 없는바,

개정안은 국토교통부장관이 투기우려를 기준으로 동일 시·도 내 토지거래허가구역 지정 필요성을 판단할 수 있도록 권한을 강화함으로써 부동산 시장의 안정을 도모하려는 취지라는 점에서 그 필요성이 인정된다고 보이며,

토지거래허가제도는 거래 성사 자체를 직접 통제하는 강력한 규제라는 점에서 계약 자유의 원칙 및 재산권 행사 권리에 제약을 가하고 거주이전의 자유에도 영향을 줄 수 있으므로, 토지거래허가구역 지정 권한 확대 여부는 부동산 시장 안정이라는 공익과 제한될 수 있는 사익간의 균형을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 소위원회 심사내용

국토교통부장관의 토지거래허가구역 지정 권한을 개편함으로써 부

동산 투기 방지를 위한 정부의 적극적인 정책 집행이 가능해진다는 점에서 찬성하는 의견이 제기되었으며, 국토교통부장관에게 포괄적인 위임이 이루어져 국민의 재산권 등이 제한되고 지방자치권에 제약이 발생할 우려 등을 고려하여 보완 필요성이 함께 제기되었음.

6. 찬반토론의 요지

(반대의견) 토지거래허가제도는 국민의 권리를 제약할 소지가 있는바, 행정권한의 엄격한 운영을 위해 추가적인 논의가 필요함.

(찬성의견) 부동산 시장 안정을 위한 제도 개선의 시급성 및 보완 의견을 반영한 수정안 마련 등을 고려하여 법안 처리가 필요함.

7. 심사결과

수정의결

8. 법제사법위원회 체계·자구심사 내용

체계·자구심사과정을 거쳤음.

※ 심사보고서 붙임서류

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안
부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2026. 2.

제 안 자 : 국토교통위원장

수정이유 및 수정주요내용

국토교통부장관이 동일 시·도 내 토지거래허가구역을 지정할 수 있는 요건을 구체화하고, 관할 시·도지사와의 사전 협의를 의무화하는 내용으로 수정하며, 토지거래허가구역 지정 전 정보 유출에 따른 투기적 거래를 차단하기 위해 비밀유지의무와 위반시 벌칙 규정을 신설함.

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제10조제1항제2호 단서 중 “국가 개발사업의 시행이나 그 밖의 사유로 투기우려가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역”을 “지가가 급격히 상승하거나 그러한 우려가 있는 지역으로서 지가변동률 등 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역과 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역”으로 하고, 같은 조 제2항 단서 중 “다만”을 “다만, 국토교통부장관이 제1항제2호 단서에 따라 지가가 급격히 상승하거나 그러한 우려가 있는 지역으로서 지가변동률 등 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 허가구역으로 지정하려는 경우 중앙도시계획위원회 심의 전 미리 관계 시·도지사와의 협의하여야 하며, 국토교통부장관 또는 시·도지사가”로 하며, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 누구든지 제2항에 따른 허가구역 지정과 관련된 내용은 지정 공고 전까지 공개하거나 누설하여서는 아니된다.

제26조제4항 중 “제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한”을 “다음 각 호의 하나에 해당하는”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제10조제8항을 위반하여 허가구역 지정과 관련된 내용을 공개하거나

누설한 자

2. 제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한 자
안 부칙 중 “공포한 날부터”를 “공포 후 3개월이 경과한 날부터”로 한
다.

수정안조문대비표

[illegible]

있다. 이 경우 국토
교통부장관 또는 시
·도지사는 대통령
령으로 정하는 바에
따라 허가대상자(외
국인등을 포함한다.
이하 이 조에서 같
다), 허가대상 용도
와 지목 등을 특정
하여 허가구역을 지
정할 수 있다.

1. (생략)

2. 허가구역이 동일
한 시·도 안의 일
부지역인 경우: 시
·도지사가 지정.
다만, 국가가 시행
하는 개발사업 등
에 따라 투기적인
거래가 성행하거
나 지가가 급격히
상승하는 지역과
그러한 우려가 있
는 지역 등 대통령
령으로 정하는 경
우에는 국토교통

---.-----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

---.---국가 개발
사업의 시행이나
그 밖의 사유로 투
기우려가 있다고
국토교통부장관이
인정하는 지역---

---.-----

-----.

1. (개정안과 같음)

2. -----

---.---지가가 급
격히 상승하거나
그러한 우려가 있
는 지역으로서 지
가변동을 등 대통
령령으로 정하는
기준을 충족하는
지역과 국가가 시
행하는 개발사업
등에 따라 투기적

부장관이 지정할 수 있다.	----- -----.	<u>인 거래가 성행하</u> <u>거나 지가가 급격</u> <u>히 상승하는 지역</u> <u>과 그러한 우려가</u> <u>있는 지역</u>----- ----- ----- ----- -----.
② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 허가 구역을 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 거쳐	② (현행과 같음)	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

야 한다. 다만, 지정
기간이 끝나는 허가
구역은 계속하여 다
시 허가구역으로 지
정하려면 중앙도시
계획위원회 또는 시
·도도시계획위원
회의 심의 전에 미
리 시·도지사(국토
교통부장관이 허가
구역을 지정하는 경
우만 해당한다) 및
시장·군수 또는 구
청장의 의견을 들어
야 한다.

----- . 다만, 국토
교통부장관이 제1항
제2호 단서에 따라
지가가 급격히 상승
하거나 그러한 우려
가 있는 지역으로서
지가변동률 등 대통
령령으로 정하는 기
준을 충족하는 지역
을 허가구역으로 지
정하려는 경우 중앙
도시계획위원회 심
의 전 미리 관계 시
·도지사와 협의하
여야 하며, 국토교
통부장관 또는 시·
도지사가-----

③ ~ ⑦ (생 략) 제26조(벌 칙) ① ~ ③ (생 략) ④ <u>제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u>	③ ~ ⑦ (현행과 같 음) <u><신 설></u> 제26조(벌 칙) ① ~ ③ (현행과 같 음)	----- -----. ③ ~ ⑦ (개정안과 같 음) ⑧ <u>누구든지 제2항에 따른 허가구역 지정과 관련된 내용은 지정 공고 전까지 공개하거나 누설하여서는 아니된다.</u> 제26조(벌 칙) ① ~ ③ (개정안과 같 음) ④ <u>다음 각 호의 하나에 해당하는</u>----- ----- ----- -----. 1. <u>제10조제8항을 위반하여 허가구역 지정과 관련된 내용을 공개하거나 누설한 자</u> 2. <u>제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는</u>
---	---	--

	<u>부칙</u> 이 법은 <u> 공포한 날</u> <u>부터</u> 시행한다.	<u>는 조치명령을 위</u> <u>반한 자</u> <u>부칙</u> -----<u> 공포 후 3</u> <u>개월이 경과한 날부</u> <u>터</u>-----.
--	--	--

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항제2호 단서를 다음과 같이 하고, 같은 호에 각 목을 다음과 같이 신설한다.

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

나. 지가가 급격히 상승하거나 그러한 우려가 있는 지역으로서 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사한 지가변동률 또는 거래량 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 경우

제10조제2항 단서를 다음과 같이 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

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 또는 구청장의 의견을 들을 것

2. 국토교통부장관이 제1항제2호나목에 따라 허가구역으로 지정하려는 경우: 중앙도시계획위원회 심의 전에 미리 관계 시·도지사와 협의할 것

제10조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑧ 누구든지 제1항 및 제2항에 따른 허가구역 지정과 관련된 내용(제3항에 따라 공고할 사항을 말한다)은 같은 항에 따라 허가구역의 지정을 공고하기 전까지 공개하거나 누설하여서는 아니된다.

제26조제4항 중 “제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한”을 “다음 각 호의 하나에 해당하는”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제10조제8항을 위반하여 허가구역 지정과 관련된 내용을 공개하거나 누설한 자
2. 제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한 자

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

[illegible]

안의 일부지역인 경우: 시·도
지사가 지정. 다만, 국가가 시
행하는 개발사업 등에 따라
투기적인 거래가 성행하거나
지가가 급격히 상승하는 지역
과 그러한 우려가 있는 지역
등 대통령령으로 정하는 경우
에는 국토교통부장관이 지정
할 수 있다.

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

----- . 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 우
려가 있는 지역 등 대통령
령으로 정하는 경우

나. 지가가 급격히 상승하거나
그러한 우려가 있는 지역으
로서 제19조에 따라 국토교
통부장관이 조사한 지가변
동률 또는 거래량 등이 대
통령령으로 정하는 기준을
충족하는 경우

②

(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.

③ ~ ⑦ (생략)

<신설>

-----.

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 또는 구청장의 의견을 들을 것

2. 국토교통부장관이 제1항제2호나목에 따라 허가구역으로 지정하려는 경우: 중앙도시계획위원회 심의 전에 미리 관계 시·도지사와 협의할 것

③ ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ 누구든지 제1항 및 제2항에 따른 허가구역 지정과 관련된 내용(제3항에 따라 공고할 사항을 말한다)은 같은 항에 따라

제26조(벌칙) ① ~ ③ (생략) ④ <u>제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한 자</u>는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <u><신설></u> <u><신설></u>	<u>허가구역의 지정을 공고하기 전까지 공개하거나 누설하여서는 아니된다.</u> 제26조(벌칙) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ <u>다음 각 호의 하나에 해당하는</u>----- ----- -----. 1. <u>제10조제8항을 위반하여 허가구역 지정과 관련된 내용을 공개하거나 누설한 자</u> 2. <u>제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한 자</u>
--	--