

택지소유상한에 관한 법률안 (이낙연의원 대표발의)

의안 번호	11583
----------	-------

발의연월일 : 2021. 7. 19.

발 의 자 : 이낙연 · 허종식 · 윤영찬
이병훈 · 박 정 · 박광온
윤재갑 · 김주영 · 홍성국
설 훈 · 정정순 · 오영환
어기구 · 박영순 · 오영훈
허 영 · 김영배 · 홍기원
정태호 · 신영대 · 서동용
양기대 · 최인호 · 홍익표
임호선 · 이장섭 · 윤준병
김철민 · 이개호 · 전해숙
김승남 의원(31인)

제안이유

우리 경제가 성숙하려면 자산 불평등이 청년의 출발선과 국민의 삶을 결정짓는 구태에서 하루빨리 벗어나야 함. 토지는 후손들에게 물려줄 국민의 공공 재산임. 그러나 상위 10%가 토지를 독점하여 천문학적인 토지 이득을 누리고 있음. 이러한 총체적이고 구조적인 문제가 정직하게 일하는 평범한 국민을 좌절시키고, 살인적인 임대료로 자영업자를 쓰러뜨리고, 자산불평등을 심화시키고 있는 상황임.

토지의 가치 상승은 국가가 대부분 투자하는 도로, 지하철 등 사회

인프라 구축 때문임. 국가의 투자 비용은 국민의 세금으로 조달함. 따라서 토지 이득을 소수가 독점하는 것은 공정하지 않고 정의롭지 않음. 우리보다 시장경제가 발달한 선진국들이 공공의 이익을 위해 토지 불로소득을 무겁게 과세하고, 소유권 행사에 다양한 제한 장치를 두는 배경임.

이에 헌법 해석상 인정되는 토지공개념을 실질적으로 뒷받침하기 위해 토지공개념 3법 중 하나인 택지소유상한법을 부활시킬 필요가 있음. 이를 통해 국민주거생활의 기초가 되는 택지에 대하여 그 소유면적의 상한선을 정하여 초과소유를 규제함으로써 모든 국민이 고르게 이를 소유할 수 있도록 유도하고, 택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모하며, 국토의 균형발전에 이바지하려는 것임.

주요내용

가. 택지를 소유할 수 있는 면적의 한계를 정하여 국민이 택지를 고르게 소유하도록 유도하고 택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모하며, 국토의 균형발전에 이바지함을 목적으로 함(안 제1조).

나. 이 법에 따른 택지소유상한제의 적용대상을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역 안의 택지로 함(안 제3조).

다. 1가구가 소유할 수 있는 택지면적의 상한을 특별시·광역시는 1,320제곱미터, 특별시·광역시 이외의 시지역에서는 1,980제곱미터, 그 밖의 지역에서는 2,640제곱미터로 하되, 이 법 시행일 당시 이미 5년 이상 소유하고, 해당 택지가 5년 이상 가구의 구성원이 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우에는 완화된 기준을 적용하며, 주택 외의 건축물 건축용 택지 등의 경우에는 상한면적을 초과하더라도 허가를 받아 취득할 수 있도록 함(안 제7조 및 제12조).

라. 법인은 원칙적으로 택지를 소유할 수 없도록 하되, 종업원기숙사용 택지, 주택이 아닌 건축물 건축용 택지·주택건설 또는 대지조성사업용 택지 등은 허가를 받아 취득할 수 있도록 함(안 제8조 및 제13조).

마. 개인이 소유상한면적을 초과하여 취득한 택지 또는 법인이 취득한 택지는 일정기간 내에 처분 또는 이용·개발하도록 함(안 제17조 및 제19조).

바. 개인소유택지로서 소유상한면적을 초과한 택지 또는 법인소유의 택지에 대하여는 원칙적으로 초과소유부담금을 부과·징수하도록 하고, 초과소유부담금은 대상택지의 가액에 부과율을 곱하여 산정하도록 하되, 그 부과율은 초과소유기간이 2년 이내인 경우에는 연 100분의 3, 2년 초과 5년 이내인 경우에는 연 100분의 6, 5년 초과 8년 이내인 경우에는 연 100분의 9로 하되, 주택이 건축되어 있는

택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 완화하여 적용함(안 제20조부터 제25조까지).

사. 징수된 초과소유부담금은 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계에 100분의 50이, 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 주택계정에 100분의 50이 각각 귀속됨(안 제33조).

참고사항

이 법률안은 이낙연의원이 대표발의한 「주택도시기금법 일부개정법률안」(의안번호 제11584호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

택지소유상한에 관한 법률안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 택지를 소유할 수 있는 면적의 한계를 정하여 국민이 택지를 고르게 소유하도록 유도하고 택지의 공급을 촉진함으로써 국민의 주거생활의 안정을 도모하며, 국토의 균형발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “택지”라 함은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

가. 주택이 건축되어 있는 토지(주택의 부속토지를 포함한다)

나. 지목(地目)이 대(垓)인 토지 중 영구적인 건축물이 건축되어 있지 아니한 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

다. 제16조에 따른 개발택지

2. “주택”이라 함은 주거용으로 사용할 수 있도록 건축된 건물을 말한다. 이 경우 아파트·연립주택 등 공동주택에 있어서는 1세대가 독립하여 구분·사용할 수 있도록 구획된 부분(전용부분을 말한다)을 하나의 주택으로 본다.

3. “가구”라 함은 「주민등록법」에 따른 세대별 주민등록표(이하 “세대별 주민등록표”라 한다)의 세대주(1인이 세대를 이루는 경우를 말한다) 또는 세대주와 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자의 집단을 말한다. 다만, 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 자로서 가목 및 나목에 해당하지 아니하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 따로 하나의 가구를 구성한 것으로 본다.

가. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 세대주의 배우자 또는 그 직계존속

나. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있는 세대주의 직계존속·직계비속 또는 그 배우자

다. 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 기재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 또는 미혼인 18세 미만의 직계비속

4. “초과소유부담금”이라 함은 제7조에 따른 상한면적을 초과하여 소유하는 택지 또는 제8조에 따라 소유가 금지되어 있는 자가 소유하는 택지에 대하여 국가가 부과·징수하는 부담금을 말한다.

제3조(적용대상지역) 이 법은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역 안의 택지에 한정하여 적용한다.

제4조(적용제외) 이 법은 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 대통령령으로 정하는 공공기관·단체가 소유하는 택지에 대하여는 이를 적용하지 아니한다.

제5조(국가·지방자치단체의 의무) 국가와 지방자치단체는 모든 국민의 주거생활의 안정을 위하여 택지공급의 확대를 지속적으로 추진하여야 한다.

제6조(국민의 의무) 모든 국민은 복리증진과 주거생활안정의 기반이 되는 택지를 효율적으로 이용·개발하도록 노력하여야 한다.

제2장 택지소유의 상한

제7조(택지소유의 상한) ① 이 법에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 1가구의 구성원 전부가 소유할 수 있는 택지의 총면적의 한계(이하 “가구별 소유상한”이라 한다)는 다음 각 호의 구분과 같다.

1. 특별시·광역시 지역의 택지: 1,320제곱미터
2. 제1호 외의 시지역(동지역에 한정한다)의 택지: 1,980제곱미터
3. 제1호 및 제2호 지역 외의 지역의 택지: 2,640제곱미터

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행일(법률 제00000호 택지소유상한에 관한 법률의 시행일인 0000년 0월 0일을 말한다. 이하 같다) 당시 이미 5년 이상 소유하고, 해당 택지가 가구의 구성원이 5년 이상 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 가구별 소유상한을 적용한다.

1. 특별시·광역시 지역의 택지: 2,000제곱미터

2. 제1호 외의 시지역(동지역에 한정한다)의 택지: 2,500제곱미터

3. 제1호 및 제2호 지역 외의 지역의 택지: 3,000제곱미터

③ 1가구가 소유하는 택지(이하 “가구별 택지”라 한다)가 제1항 또는 제2항 각 호의 지역 중 둘 이상의 지역에 분산되어 있는 경우에는 해당 가구별 소유상한은 다음 각 호의 원칙에 따라 산정한다.

1. 제1항제1호 또는 제2항제2호의 지역의 1제곱미터는 제1항제2호 또는 제2항제2호의 지역의 1.5제곱미터, 제1항제3호 또는 제2항제3호의 지역의 2제곱미터에 해당하는 것으로 본다.

2. 제1항제2호 또는 제2항제2호의 지역의 1제곱미터는 제1항제3호 또는 제2항제3호의 지역의 3분의 4제곱미터에 해당하는 것으로 본다.

④ 1가구의 구성원이 그 가구의 구성원이 아닌 자와 택지를 공동소유하고 있는 경우에는 그 지분(지분의 표시가 없는 공동소유의 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 해당하는 면적의 택지를 소유하고 있는 것으로 본다.

제8조(법인의 택지소유제한) 이 법에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 법인(법인격이 없는 사단, 재단 및 그 밖의 단체를 포함한다. 이하 같다)은 택지를 소유할 수 없다.

제9조(택지면적의 산정방법) 일단의 토지 위에 주택, 주거용과 주거용 외의 복합용도로 사용되는 건축물 또는 주택과 주택 외의 건축물이 건축되어 있는 경우 등에 있어서 해당 일단의 토지 중의 택지(주택

의 부속토지를 포함한다) 면적의 산정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제3장 택지취득의 허가·신고 등

제10조(택지취득허가) ① 개인이 매매·교환·증여 및 그 밖의 계약을 원인으로 하여 가구별 소유상한을 초과하여 택지를 취득하거나 법인이 계약을 원인으로 하여 택지를 취득하고자 할 때에는 해당 계약(예약을 포함한다. 이하 같다)을 체결하기 전에 관할 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

② 제1항에 따른 허가를 받고자 하는 자는 택지의 소유현황(동일가구의 다른 구성원의 택지소유현황을 포함한다. 이하 같다), 취득하고자 하는 택지의 지번·지목·면적·건축물 건축상황 등을 기재한 허가신청서와 해당 택지의 양도·분양(이하 “처분”이라 한다) 또는 이용·개발(임대를 포함한다. 이하 같다)에 관한 계획서(이하 “사용계획서”라 한다)를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 이 경우 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제17조 또는 제19조에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 이내이어야 한다.

③ 시장·군수등은 제2항에 따른 허가신청서를 받은 때에는 그 허가신청서를 받은 날부터 25일 이내에 허가 또는 불허가처분을 하고

그 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면으로 통지하여야 한다.

④ 시장·군수등은 제2항에 따른 택지의 사용계획이 국토이용계획·도시계획 등 토지의 이용에 관한 계획의 추진에 지장을 초래한다고 인정하는 때에는 그 계획의 변경·조정을 권고할 수 있다.

⑤ 제3항에 따른 기간 내에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없는 때에는 해당 기간의 만료일의 다음 날에 제1항에 따른 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 지체 없이 신청인에게 허가증을 교부하여야 한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 허가의 절차·방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 제1항에 따른 택지취득허가를 받은 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약의 허가를 받은 것으로 본다.

제11조(택지취득허가의 적용배제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신탁(「신탁법」에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것에 한정한다)을 원인으로 하여 택지를 취득하거나 신탁설정자가 신탁의 종료 또는 해지에 의하여 해당 택지를 취득하고자 할 때에는 제10조를 적용하지 아니한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자

2. 「주택법」 제11조에 따라 인가를 받은 주택조합

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제12조(개인에 대한 택지취득허가기준) ① 시장·군수등은 제10조에 따라 개인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한정하여 허가를 할 수 있다

1. 주택 외의 건축물을 건축하기 위하여 택지를 취득하는 경우

2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 해당 목적으로 택지를 취득하는 경우

3. 택지를 소유하고 있지 아니한 자가 주택이 건축되어 있는 택지를 취득하는 경우

4. 사업자가 종업원의 주거용으로 사용하기 위하여 사택·기숙사·합숙소 등의 건축물을 취득하거나 건축하기 위하여 대통령령으로 정하는 면적 이하의 택지를 취득하는 경우

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 목적을 위하여 택지를 취득하는 경우

② 제1항제2호 및 제4호에 따른 사업자의 범위는 대통령령으로 정한다.

③ 제2항에 따른 사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 등록하여야 한다. 다만, 제1항제2호에 따른 사업자 중 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관계 법령에 따

라 허가·인가 등을 받거나 신고·등록 등을 한 사업자는 그러하지 아니하다.

④ 제1항제4호에 따른 사업자는 취득하고자 하는 택지가 종업원의 주거용으로 사용되는 것임을 증명하는 서류를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

제13조(법인에 대한 택지취득허가기준) ① 시장·군수등은 제10조에 따라 법인으로부터 택지취득허가신청을 받은 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한정하여 허가를 할 수 있다.

1. 사업자가 종업원의 주거용으로 사용하기 위하여 사택·기숙사·합숙소 등의 건축물을 취득하거나 건축하기 위하여 대통령령으로 정하는 면적 이하의 택지를 취득하는 경우
2. 택지를 조성하거나 주택을 건축하여 이를 타인에게 처분 또는 임대하는 것을 업으로 하는 사업자가 해당 목적으로 택지를 취득하는 경우
3. 법인이 그 업무를 수행하기 위하여 필요한 주택 외의 건축물을 건축하기 위하여 택지를 취득하는 경우
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 목적을 위하여 택지를 취득하는 경우

② 제1항제1호 및 제2호의 규정에 따른 사업자의 범위는 대통령령으로 정한다.

③ 제2항에 따른 사업자의 등록에 대해서는 제12조제3항을 준용한

다.

제14조(다른 법령에 따른 사업계획승인 등에 대한 특례) 「주택법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 주택건설 또는 대지조성에 관한 사업계획의 승인(인가·허가 등을 포함한다. 이하 같다)을 얻어 택지를 취득하는 경우에는 제12조제1항제2호 또는 제13조제1항제2호의 규정에 따른 택지취득허가를 받은 것으로 본다. 이 경우 해당 사업계획을 승인한 자는 승인일부터 30일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다.

제15조(확정판결 등에 따른 택지취득) ① 개인이 확정판결·상속·지목변경·건축 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 인하여 가구별 소유상한을 초과하는 택지를 취득하거나 법인이 확정판결·지목변경·건축 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 인하여 택지를 취득하는 경우에는 제7조 또는 제8조에도 불구하고 이를 소유할 수 있다. 택지를 소유하고 있는 자가 가구의 구성원으로 편입됨에 따라 가구별 소득상한을 초과하게 되는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따른 택지의 소유자는 해당 택지의 취득일부터 60일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

③ 제2항에 따라 신고를 할 때에는 택지의 소유현황, 취득한 택지의 지번·지목·면적·건축물 건축상황 등을 기재한 신고서와 해당 택지의 사용계획서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 이 경우 사

용계획서에 따른 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제17조 또는 제19조의 규정에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 이내이어야 한다.

④ 제3항에 따른 택지의 사용계획에 대해서는 제10조제4항을 준용한다.

⑤ 제1항에 따른 지목변경·건축의 준공인가 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 원인을 제공한 자는 해당 행위를 한 날부터 30일 이내에 그 사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다.

제16조(개발택지의 소유) ① 개인 또는 법인은 그가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주택법」 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령에 따라 주택건축용으로 개발한 토지(이하 “개발택지”라 한다)에 대하여는 제7조 또는 제8조에도 불구하고 이를 소유할 수 있다.

② 제1항에 따라 개발택지를 소유하게 된 자는 개발택지의 준공일 부터 3개월 이내에 그 택지에 대한 사용계획서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 이 경우 사용계획서에 따른 택지의 처분 또는 이용·개발기간은 제17조 또는 제19조에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 이내이어야 한다.

③ 제2항에 따른 택지의 사용계획에 대해서는 제10조제4항을 준용한다.

④ 제1항에 따른 개발택지의 준공인가를 한 자는 30일 이내에 그

사실을 시장·군수등에게 통보하여야 한다.

⑤ 제2항의 준공일은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 해당 사업이 준공인가 등을 받은 날로 한다. 다만, 개발택지의 일부가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우 그 일부의 개발택지에 대하여는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날을 준공일로 본다.

1. 관계 법령에 따라 대상토지의 일부가 준공된 경우
2. 개발택지소유자가 개발사업의 목적에 따라 처분하거나 이용·개발하는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

제17조(택지처분의 의무 및 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 택지의 소유자는 대통령령으로 정하는 취득일 등부터 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “처분의무기간”이라 한다) 내에 처분하여야 한다. 다만, 개인의 경우에 그가 속하는 가구의 가구별 택지면적이 가구별 소유상한 이내인 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 제12조제1항제2호·제5호 또는 제13조제1항제2호·제4호에 따라 처분을 목적으로 취득한 택지
2. 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 취득한 택지로서 해당 택지의 사용계획서에서 처분하기로 한 택지(처분의무기간 내에 사용계획서를 제출하지 아니한 택지를 포함한다)

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행일 당시 소유하고 있는 택지에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따른 처분의무기간을 적용한다.

1. 이 법 시행일 이전부터 2년 이상 소유하고, 해당 택지가 가구의 구성원이 2년 이상 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우: 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간
2. 이 법 시행일 이전부터 소유하고 있던 경우: 8년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간

③ 제12조제1항제2호·제13조제1항제2호 또는 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 임대용으로 취득한 택지는 임대개시일부터 대통령령으로 정하는 기간 내에는 이를 처분하여서는 아니 된다.

제18조(미처분택지의 선매협약) ① 시장·군수등은 제17조제1항에 따른 택지의 소유자가 처분의무기간 내에 택지를 처분하지 아니한 때에는 그 처분의무기간만료일부터 6개월 이내에 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 대통령령으로 정하는 공공기관(이하 “국가등”이라 한다) 중에서 해당 토지를 매수할 자(이하 “선매자”라 한다)를 지정하여 그 택지를 협의매수하게 할 수 있다.

② 시장·군수등은 제1항에 따라 선매자를 지정한 때에는 지체 없이 해당 선매자와 택지소유자에게 이를 통지하여야 한다.

③ 선매자는 제2항에 따른 통지를 받은 날부터 2개월 이내에 택지소유자와 해당 택지의 매수에 관한 협의를 하여야 한다. 이 경우 택

지소유자는 정당한 사유가 없는 한 협의를 거부하여서는 아니 된다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 국가등이 택지를 매수하는 경우 그 매수가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 산정한 금액으로 하여야 한다.

제19조(택지의 이용·개발의무) ① 제10조 또는 제14조부터 제16조까지의 규정에 따라 택지를 취득한 자로서 제17조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 택지의 소유자는 대통령령으로 정하는 취득일 등으로부터 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “이용·개발의무기간”이라 한다) 내에 그 사용계획에 따라 해당 택지를 이용·개발하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 이 법 시행일 당시 소유하고 있는 택지에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따른 이용·개발의무기간을 적용한다.

1. 이 법 시행일 이전부터 2년 이상 소유하고, 해당 택지가 가구의 구성원이 2년 이상 실제 거주하고 있는 지역에 위치하는 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우: 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간
2. 이 법 시행일 이전부터 소유하고 있던 경우: 8년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간

③ 시장·군수등은 제1항 또는 제2항에 따른 택지소유자가 이용·개발의무기간 내에 택지를 이용·개발하지 아니한 경우에는 국가등

이나 대통령령으로 정하는 택지개발사업자 또는 주택건설사업자 중에서 대리개발자를 지정하여 해당 택지를 이용·개발하게 할 수 있다.

④ 시장·군수등이 제3항에 따라 대리개발자를 지정한 때에는 지체 없이 해당 대리개발자와 택지소유자에게 그 사실을 통지하고 이를 공고하여야 한다.

⑤ 택지소유자가 제4항에 따라 통지를 받은 경우에는 그 통지를 받은 날부터 대리개발자를 위하여 그 택지의 이용·개발을 내용으로 하는 지상권이 설정된 것으로 본다.

⑥ 대리개발자는 대통령령으로 정하는 택지사용료를 그 소유자에게 지급하여야 한다.

⑦ 제5항에 따른 대리개발자의 지상권의 존속기간은 「민법」 제280조제1항 각 호에서 정한 기간으로 한다.

제4장 초과소유부담금

제20조(부과대상) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 택지에 대하여는 초과소유부담금(이하 “부담금”이라 한다)을 부과한다.

1. 가구별 소유상한을 초과하는 가구별 택지
2. 법인이 소유하는 택지

제21조(부담금의 부과대상 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하

는 택지에 대하여는 제20조에도 불구하고 부담금부과대상택지에서 제외한다.

1. 제17조 또는 제19조에 따른 처분 또는 이용·개발 의무기간 내에 있는 택지 또는 이용·개발한 택지
 2. 제32조에 따라 매수청구한 택지
 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역 또는 같은 법 제39조에 따른 시가화조정구역 안의 택지 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 택지
 4. 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 주택의 건축이 금지되거나 사실상 건축이 불가능한 토지
 5. 제7조제1항 또는 제2항 각 호에 따른 면적을 초과하는 주택이 건축되어 있는 택지로서 「건축법」 등 관계 법령 등에 따라 그 초과부분에 대한 건축이 불가능한 택지. 다만, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한정한다.
 6. 외국정부 소유의 택지
 7. 대통령령으로 정하는 자경하는 농민이 소유하는 주택이 건축된 택지. 다만, 가구별 택지가 1택지인 경우에 한정한다.
 8. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재
 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 택지
- ② 제1항 각 호에 따른 택지의 소유자는 제26조 본문의 규정에 따른 기준일 30일 이전까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담금부

과대상제외신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제22조(납부의무자) ① 제20조 각 호에 해당하는 택지를 소유한 자는 같은 조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 되는 날부터 제외되는 날까지의 부담금을 납부할 의무가 있다.

② 제1항에 따른 납부의무자는 공부상의 소유자로 한다. 다만, 사실상의 소유자가 따로 있는 경우에는 그 사실상의 소유자로 한다.

③ 제1항의 경우 부담금부과대상택지가 제20조제1호에 따른 가구별 택지인 경우로서 해당 가구의 택지소유자인 구성원이 2인 이상인 때에는 그 소유택지의 가격에 비례하여 부담금을 납부할 의무가 있다.

제23조(부담금의 산정등) ① 부담금의 부과기간은 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 제26조에 따른 부과기준일까지로 한다.

② 제1항에 따른 부과기간에 대한 부담금은 부과기준일 현재의 택지가격에 제25조에 따른 부과율을 곱하여 산정한다.

③ 가구별 택지가 2필지 이상인 경우에는 취득시기가 늦은 택지부터 부담금의 산정대상이 되는 택지에 해당하게 되는 것으로 본다.

제24조(택지가격) 제23조제2항에 따른 택지가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가(해당 택지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제3조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다. 이하 같다)로 한다.

제25조(부과율) ① 부담금의 부과율은 다음 각 호와 같다.

1. 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년 이내인 택지에 대하여는 연 100분의 3(주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 연 100분의 2)
2. 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 2년을 초과하고 5년 이내인 택지에 대하여는 연 100분의 6(주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 연 100분의 5)
3. 제20조 각 호에 따른 부과대상택지에 해당하게 된 날부터 5년을 초과하고 8년 이내인 택지에 대하여는 연 100분의 9(주택이 건축되어 있는 택지로서 가구별 택지가 1택지인 경우에는 부과하지 아니한다)

② 부담금의 부과기간이 1년 미만인 택지에 대한 부과율 계산방법은 대통령령으로 정한다.

제26조(부과기준일) 부담금은 매년 6월 1일을 기준으로 하여 부과한다. 다만, 제27조제2항에 따라 신고한 택지에 대하여는 처분일 또는 대리개발의 착수일 등 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 부과한다.

제27조(신고 등) ① 부담금 납부의무자는 제26조 본문에 따른 부과기준일부터 20일 이내에 부담금부과대상택지의 소재지·지목·면적 등 대통령령으로 정하는 사항을 국토교통부장관에게 신고하여야 한

다.

② 부담금 납부의무자가 제26조 본문에 따른 부과기준일 도래 전에 택지를 처분하거나 제19조제3항에 따른 대리개발이 착수되는 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우에는 그로부터 20일 이내에 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.

③ 제1항 또는 제2항에 따라 신고를 한 자에 대하여는 제23조에 따라 산정한 부담금의 100분의 5에 해당하는 금액을 공제하여 징수한다.

④ 제1항 또는 제2항에 따른 신고절차·방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제28조(부과·징수) ① 부담금은 국토교통부장관이 부과·징수한다.

② 국토교통부장관은 제26조에 따른 부과기준일부터 3개월 이내에 제22조에 따른 납부의무자에게 부담금을 부과하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부기한을 정하여 납부통지서를 발부하여야 한다.

③ 부담금의 징수절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제29조(납부) ① 부담금의 납부의무자는 제28조제2항에 따른 납부기한 내에 부담금을 납부하여야 한다.

② 부담금은 현금에 의한 납부를 원칙으로 하되, 해당 부과대상택지로 납부할 수 있다.

③ 제2항에 따른 물납의 기준·절차 등 물납에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제30조(납부의 독촉) ① 국토교통부장관은 부담금의 납부의무자가 제28조제2항에 따른 기한 내에 부담금을 완납하지 아니한 때에는 납부기한 경과 후 20일 이내에 독촉장을 발부하여야 한다.

② 부담금 또는 체납된 부담금을 납부기한까지 완납하지 아니한 경우에 대해서는 「국세징수법」 제21조 및 제22조를 준용한다.

제31조(체납처분 등) 부담금의 납부의무자가 독촉장을 받고 지정된 기한까지 부담금 및 가산금 등을 완납하지 아니한 때에는 국토교통부장관은 국세체납처분의 예에 따라 이를 징수할 수 있다.

제32조(매수청구) ① 부담금 납부의무자는 국토교통부장관에게 해당 택지의 매수를 청구할 수 있다.

② 제1항에 따라 매수청구를 할 수 있는 택지는 「건축법」 등 관계 법령에 따라 건축이 가능한 면적 이상의 택지이어야 한다. 이 경우 「건축법」 등 관계 법령에 따라 해당 택지의 분할이 금지되어 있거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에는 해당 택지 전부의 매수를 청구하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 매수청구를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 택지의 매각을 알선할 수 있다. 이 경우 알선기간은 1년을 초과할 수 없다.

④ 국토교통부장관은 제3항 후단에 따른 기간 내에 해당 택지가 매

각되지 아니하는 경우에는 국가·지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관 중에서 매수할 자를 지정하여 해당 택지를 매수하게 하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 토지를 매수하는 경우의 매수가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 산정한 금액으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제33조(부담금의 귀속) 이 법에 따라 징수된 부담금은 「국가균형발전특별법」에 따른 국가균형발전특별회계의 지역자율계정에 100분의 25가, 같은 법에 따른 국가균형발전특별회계의 지역지원계정에 100분의 25가, 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 주택계정에 100분의 50이 각각 귀속된다.

제5장 보칙

제34조(허가증명서의 제출) 제10조에 따라 택지를 취득하는 자가 해당 택지의 소유권의 보존 또는 이전등기를 신청하고자 하는 경우에는 같은 조에 따른 택지취득의 허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

제35조(택지소유관계등의 조사·신고) ① 국토교통부장관은 이 법의 효율적인 시행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으

로 정하는 기간마다 택지소유관계·택지이용상황 등 토지에 관련된 사항을 토지소유자로 하여금 신고하게 하거나 소속 공무원으로 하여금 조사하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 관계 공무원이 조사를 하는 때에는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 제1항의 신고·조사의 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제36조(택지카드의 작성·비치) ① 시장·군수등은 택지의 소유 및 이용실태를 파악하고 이의 효율적인 이용관리를 도모하기 위하여 가구별 택지카드 또는 법인별 택지카드를 작성·비치하여야 한다.

② 시장·군수등은 제1항의 택지카드의 작성·정리 등 택지의 이용실태의 파악을 위하여 필요한 때에는 택지의 소유자 또는 이용자로 하여금 필요한 사항을 신고하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 그 상황을 조사하게 할 수 있다. 이 경우 제35조제2항을 준용한다.

③ 택지카드의 작성·관리에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제37조(행정구역변경등에 따른 적용특례) ① 행정구역의 변경·조정으로 인하여 제7조제1항제2호·제2항제2호의 지역이 같은 조 제1항제1호·제2항제1호의 지역으로 변경되거나 같은 조 제1항제3호·제2항제3호의 지역이 같은 조 제1항제1호·제2호 또는 제2항제1호·제2호의 지역으로 변경된 경우 해당 변경된 지역에 대한 가구별 소유

상한에 관하여는 행정구역의 변경·조정일부터 2년간 변경 전에 적용되던 규정을 적용한다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 광역도시계획의 결정·변경으로 인하여 새로이 광역도시계획구역으로 편입된 지역에 대하여는 편입된 날부터 2년간은 이 법을 적용하지 아니한다.

제38조(행정심판의 특례) ① 부담금의 부과징수 또는 제32조에 따른 매수가격에 대하여 이의가 있는 자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 중앙토지수용위원회에 행정심판을 청구할 수 있다.

② 제1항에 따른 행정심판청구에 대하여는 「행정심판법」 제6조에도 불구하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 중앙토지수용위원회가 심리·의결하여 재결한다.

제39조(권한의 위임) 국토교통부장관은 이 법에 따른 부담금의 부과·징수에 관한 권한을 시장·군수등에게 위임할 수 있다. 이 경우 위임업무에 소요된 실비의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체에 위임수수료를 지급할 수 있다.

제40조(벌칙) ① 제10조를 위반하여 허가를 받지 아니하고 택지를 취득한 자(변경허가를 받지 아니하고 허가받은 사항을 변경한 자를 포함한다) 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받아 택지를 취득한 자는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 해당 택지

가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

② 초과소유부담금을 면탈하거나 면탈하게 할 목적으로 부담금부과 대상이 되는 택지에 관한 허위의 계약을 한 자는 계약체결 당시의 해당 택지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

③ 제17조제3항을 위반하여 택지를 처분한 자에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 처분일부터 같은 조 같은 항에 따른 기간까지의 해당 택지에 대한 부담금에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. 이 경우 벌금산정을 위한 택지가격은 처분 당시의 가격으로 하되, 그 부과율은 연 100분의 11로 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 벌금 산정을 위한 택지가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가를 기준으로 산정한 가격으로 한다.

⑤ 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 제1항부터 제3항까지의 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 제1항부터 제3항까지의 벌금형에 처한다.

부 칙

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.