



제433회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《 외국인등의 국내 부동산 취득 제한 강화 등 》  
■ 김희정의원 대표발의(의안번호 제2215915호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 곽현준

## 목 차

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| I . 김희정의원 대표발의(제2215915호) .....          | 1  |
| 1. 제안경위 .....                            | 1  |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                     | 1  |
| 3. 검토의견 .....                            | 3  |
| 가. 총괄 .....                              | 3  |
| 나. 부동산 취득·양도에 대한 상호주의 원칙 적용 강화(안 제7조) .. | 10 |
| 다. 외국인등의 계약에 의한 토지 취득을 허가제로 전환(안 제9조) .. | 14 |

## I. 김희정의원 대표발의(제2215915호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김희정의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2026. 1. 8.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 9.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 대한민국의 법인, 단체 및 정부 등에 대하여 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대한 상호주의 원칙을 규정하고 있으며, 외국인이 군사기지 및 군사시설 보호구역 등에 위치한 토지를 취득하는 경우 토지취득을 허가를 받도록 규정하고 있음.

그런데 외국인이 보유한 국내 토지는 2020년 15만 7,489필지에서 2024년 18만 8,466필지로 4년 만에 약 19%(3만 977만)가 증가했으며, 특히 중국, 태국, 베트남 등 일부 국가의 경우 우리나라 국민이 해당 국가에서 토지를 소유하지 못하는 반면 해당 국적의 외국인은 국내에서 토지를 소유하는데 제약이 없어 상호주의 원칙이 준수되지 않고 있다는 지적이 제기됨.

이에 외국인이 국내 토지 소유를 위한 계약체결 시 원칙적으로 신고관청으로부터 토지취득을 위한 허가를 받도록 하고, 상호주의 원칙

하에 우리 국민의 토지 소유를 금지하는 국가의 국적을 가진 외국인  
의 경우 토지 소유를 금지하도록 상호주의 원칙의 적용을 의무화하여  
외국인 토지 투기세력을 예방할 수 있도록 하려는 것임(안 제7조 및  
제9조).

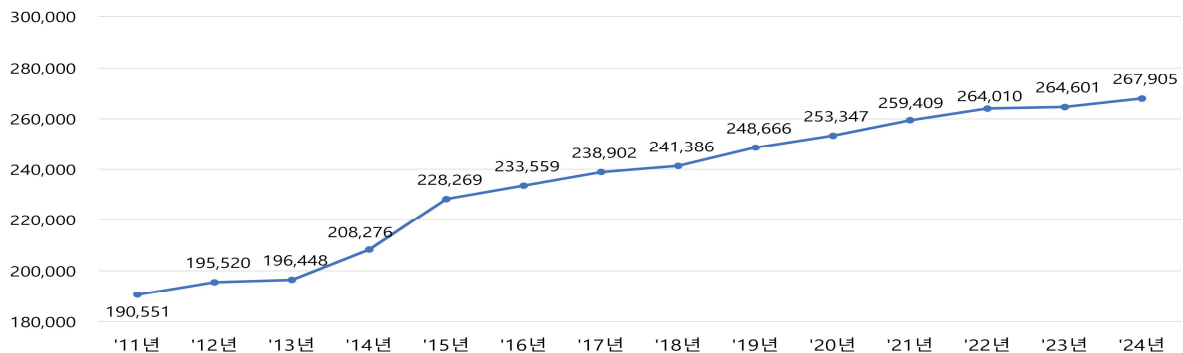
### 3. 검토의견

#### 가. 총괄

##### (1) 외국인<sup>1)</sup>의 국내 토지 보유 현황 및 국내 토지 취득 관련 제도

국토교통부에 따르면, 외국인의 국내 토지보유 면적은 지속적으로 증가하고 있음. 외국인의 국내 토지보유 면적은 2014년~2015년 사이 높은 증가율을 보였으나, 2016년부터 증가폭이 둔화된 후 현재까지 완만한 증가세를 유지하고 있는 것으로 나타남.

<표 1> 외국인의 국내 토지 보유 현황 추이(단위: 천 m<sup>2</sup>)



주) 전년 대비 토지면적 증가율 : ('15) 9.6% → ('16) 2.3% → ('17) 2.3% → ('18) 1.0% → ('19) 3.0% → ('20) 1.9% → ('21) 2.4% → ('22) 1.8% → ('23) 0.2% → ('24) 1.2%

※ 자료: 국토교통부, 「'24년 말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」(2025. 5. 29.)

2024년 말 기준 외국인이 보유한 국내 토지면적은 전체 국토면적 100,459,874천 m<sup>2</sup>(100,460km<sup>2</sup>) 중 267,905천 m<sup>2</sup>(268km<sup>2</sup>)로 2023년 말 대비 1.2%(3,304천 m<sup>2</sup>) 증가하였으며 전 국토의 0.27% 수준임.

1) 국토교통부의 '외국인 토지·주택 보유 통계'는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 "외국인등"의 기준으로 산출되나, 이하에서는 국토교통부의 통계명과 이해의 편의 등을 고려하여 "외국인"이라는 용어를 사용한 후, 조문별 검토부터 법률상 용어인 "외국인등"을 사용함.

## <표 2> 외국인의 국내 토지 보유 현황

(단위: 천㎡, 억원, %, 2024년 말 기준)

| 구 분    | 2023년 말 | 2024년 말 | 증감    | 전년 대비 증감률 |
|--------|---------|---------|-------|-----------|
| 면적(천㎡) | 264,601 | 267,905 | 3,304 | 1.2       |
| 금액(억원) | 330,288 | 334,892 | 4,603 | 1.4       |

※ 자료: 국토교통부, 「'24년 말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」 (2025. 5. 29.)

외국인의 국내 토지 보유 현황을 수도권과 수도권 외 지역으로 구분하면, 2024년 말 기준 외국인이 보유한 국내 토지 중 수도권 소재 토지의 면적은 전체 외국인 보유 토지 면적 대비 21.2%이고, 토지가액 기준으로는 61.5%를 차지하며, 국내 토지에서 차지하는 비중은 2023년 말 대비 각각 0.1%p 상승함.

## <표 3> 외국인의 국내 토지 지역별 보유 현황(2024년 말 기준)

(단위: 천㎡, 억원, %, %p, 2024년 말 기준)

| 구 분 | 2023년 말(A) |         | 2024년 말(B) |         | 증감(B-A) |       |
|-----|------------|---------|------------|---------|---------|-------|
|     | 면적         | 금액      | 면적         | 금액      | 면적      | 금액    |
| 전 국 | 264,601    | 330,288 | 267,905    | 334,892 | 3,304   | 4,603 |
| 수도권 | 55,797     | 202,880 | 56,852     | 205,897 | 1,055   | 3,017 |
| 비중  | 21.1       | 61.4    | 21.2       | 61.5    | 0.1     | 0.1   |

※ 자료: 국토교통부, 「'24년 말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」 (2025. 5. 29.)

외국인의 부동산 보유 범위를 주택으로 좁혀 보면, 2024년 말 기준 국내 총 주택 약 1,987만 3,000호 중 외국인이 보유한 주택은 10만 216호로서, 외국인의 국내 주택 보유 비중은 외국인의 국내 토지 보유 비중 0.27% 대비 높은 약 0.50%임.

아울러, 총 주택의 증가율은 평균 2% 내외<sup>2)</sup>인 데 비하여 2023년 이후

2) 총 주택 증감률(전년 대비, %): ('16) 2.0, ('17) 2.6, ('18) 3.0, ('19) 2.8, ('20) 2.2, ('21) 1.5, ('22) 1.8, ('23) 2.0

외국인의 보유 주택 증가율은 9%를 상회하고 있어, 외국인의 국내 주택 보유 비중은 외국인의 국내 토지 보유 비중에 비하여 보다 가파르게 증가하는 추세인 것으로 보임.

<표 4> 외국인의 국내 주택 보유 현황

(단위) [A]: 천호, %, [B]: 호, %

| 구분             | 총 주택<br>(A) | 전년 대비 증감 |     | 외국인 보유<br>주택(B)   | 전년 대비 증감            |                   | 외국인 보유<br>비중(B/A) |
|----------------|-------------|----------|-----|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|                |             | 증감수      | 증감률 |                   | 증감수                 | 증감률               |                   |
| 2021년          | 18,812      | 286      | 1.5 | 미집계 <sup>1)</sup> |                     |                   |                   |
| 2022년          | 19,156      | 344      | 1.8 | 83,512            |                     |                   | 0.44%             |
| 2023년          | 19,546      | 391      | 2.0 | 91,453            | 7,941               | 9.5               | 0.47%             |
| 2024년          | 19,873      | 326      | 1.7 | 100,216           | 8,763               | 9.6               | 0.50%             |
| 2025년<br>(6월말) | 미집계         |          |     | 104,065           | 3,849 <sup>2)</sup> | 3.8 <sup>2)</sup> |                   |

주 1) 외국인 보유 주택 통계: 2022년 시범 생산을 거쳐 2023년부터 국가통계로 승인·공표

2) 2025년 6월말 기준 증감 수 및 증감률은 2024년 말 현황과의 비교치임.

※ 자료: 통계청, 「2024년 인구주택총조사 결과」(2025. 7. 29.),

국토교통부, 「'24년 말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」(2025. 5. 29.)

국토교통부, 「'25. 6월말 기준 외국인 토지·주택 보유통계」(2025. 11. 27.)

## (2) 외국인의 국내 부동산 취득 관련 제도

### (가) 외국인의 국내 부동산 취득 제도 연혁

외국인의 국내 부동산 취득 제도는 1961년 「외국인토지법」 제정(1961. 9. 18. 제정·시행)을 통해 본격적으로 제도화되었으며, 이후 몇 차례 변천을 거쳐 왔음.

외국인의 국내 부동산 취득 제도는 외국인으로 하여금 원칙적으로 토지 취득 전 허가를 받도록 하는 등 규제 중심으로 운영되었으나, 1998년

전부개정된 「외국인토지법」의 시행(1998. 5. 25. 전부개정, 1998. 6. 26. 시행) 이후부터 종전의 취득 전 사전 허가제에서 취득 후 사후 신고제로 완화되었음. 이는 국제적인 토지시장 개방 흐름 및 외환위기 이후 외국 자본 유치 필요성 등을 고려한 입법조치로 이해되고 있음<sup>3)</sup>.

이후 「외국인토지법」 상 ‘외국인의 토지취득 신고·허가’와 아울러 「부동산 거래신고에 관한 법률」 상 ‘부동산 거래신고’ 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 ‘토지거래허가’ 등 부동산거래 관련 인·허가 제도의 근거 법률을 일원화한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함)이 제정(2016. 1. 19. 제정, 2017. 1. 20. 시행)되어 현재에 이르고 있음<sup>4)</sup>.

**<표 5> 외국인의 국내 부동산 취득 제도의 연혁**

| 구분    | 토지취득 엄격 규제                                                                                    | 규제 일부 완화, 사후관리                                                                                                                          | 토지시장 개방                                                                                              | 부동산시장 관리                                                                                             |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 시기    | 1961.9월~1994.3월                                                                               | 1994.4월~1998.5월                                                                                                                         | 1998.6월~2016.12월                                                                                     | 2017.1월~현재                                                                                           |
| 법률    | 외국인토지법                                                                                        | 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률                                                                                                                   | 외국인토지법                                                                                               | 부동산 거래신고 등에 관한 법률                                                                                    |
| 대상    | 토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)                                                                         | 토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)                                                                                                                   | 토지취득(저당권 포함)                                                                                         | 토지 및 건축물                                                                                             |
| 규제 내용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>취득 전 허가제</li> <li>다만, 자기주거용 토지 660㎡는 사전 신고제</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>취득 전 허가제</li> <li>다만, 자기주거용 토지 660㎡와 제조업에 따른 공장부지는 사전 신고제</li> <li>취득한 토지는 목적 외 사용 금지</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>취득 후 신고제</li> <li>다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역의 토지는 허가제</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>취득 후 신고제</li> <li>다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역의 토지는 허가제</li> </ul> |

※ 자료: 국토교통부

3) 국회입법조사처, 「외국인의 국내 부동산 취득 관련 쟁점과 과제」, 『이슈와 논점』 제1768호 (2020. 10. 22.)

4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(법률 제13797호, 2016. 1. 19. 제정, 2017. 1. 20. 시행) 제정이유

## (나) 외국인의 국내 부동산 취득 시 적용 법령

외국인이 국내 부동산을 취득하려는 경우 「부동산거래신고법」에 근거하여 군사시설 보호구역 또는 지정문화유산 보호구역 등 일정 허가 구역 내의 토지를 계약에 의하여 취득하는 경우를 제외하면, 취득하려는 토지의 규모나 목적 등에 관계 없이 신고만으로 취득이 가능함<sup>5)</sup>.

<표 6> 외국인의 국내 부동산 취득 시 적용 법령

| 구분      | 「부동산거래신고법」                                                                                                                                                                                     | 「외국인투자 촉진법」                                      | 「외국환거래법」                                                             |       |        |        |        |              |                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------------|----------------|
| 주요 내용   | 외국인들이 국내 부동산을 취득하기 위한 절차 등                                                                                                                                                                     | 외국인투자기업이 국내 부동산을 매입할 경우 절차·혜택 등에 관한 사항           | 외국인의 국내 부동산 매입 관련 외국환의 유출입에 관한 사항                                    |       |        |        |        |              |                |
| 취득 주체   | 외국인등<br>◦ 외국 국적 개인<br>◦ 외국 법인·단체<br>◦ 사원 또는 구성원, 임원의 1/2 이상이 외국 국적 개인인 법인 또는 단체<br>◦ 외국 국적 개인 또는 외국 법인·단체가 지분의 1/2 이상 또는 의결권의 1/2 이상을 보유한 법인 또는 단체                                             | 외국인투자기업                                          | 비거주 외국인                                                              |       |        |        |        |              |                |
| 신고 등 사항 | ◦ 부동산 거래 신고 (내국인과 동일하게 적용)<br>◦ 부동산 취득·보유 신고 (계약 또는 계약 외 원인으로 취득 시)<br>◦ 토지취득허가(일정 허가구역 내 토지취득계약 체결 시)                                                                                         | ◦ 외국인투자신고<br>※ 외국으로부터 외국인투자기업으로 자금을 반입하여 취득하는 경우 | ◦ 부동산취득신고<br>※ 외국으로부터 휴대수입 또는 송금된 자금으로 국내 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우 등 |       |        |        |        |              |                |
| 신고 기관   | ◦ 토지 소재지 신고관청 (시·군·구)                                                                                                                                                                          | ◦ 외국환은행 본·지점<br>◦ 대한무역투자진흥공사                     | ◦ 외국환은행 본·지점<br>◦ 한국은행(국내발생자금일 경우)                                   |       |        |        |        |              |                |
| 신고 등 시점 | ◦ 거래신고: 계약체결일부터 30일 이내<br>◦ 취득신고<br><table border="1"><tr><td>중여 등</td><td>상속·경매·합병 등</td><td>국적 변경</td></tr><tr><td>60일 이내</td><td>6개월 이내</td><td>6개월 이내</td></tr></table><br>◦ 취득허가: 계약 체결 전 | 중여 등                                             | 상속·경매·합병 등                                                           | 국적 변경 | 60일 이내 | 6개월 이내 | 6개월 이내 | ◦ 투자자금 반입 이전 | ◦ 부동산 취득자금 인출시 |
| 중여 등    | 상속·경매·합병 등                                                                                                                                                                                     | 국적 변경                                            |                                                                      |       |        |        |        |              |                |
| 60일 이내  | 6개월 이내                                                                                                                                                                                         | 6개월 이내                                           |                                                                      |       |        |        |        |              |                |

※ 자료: 산업통상자원부·대한무역투자진흥공사(KOTRA), 「외국인 투자가이드 2025」(2025. 3.)를 바탕으로 재작성

5) 외국인의 국내 토지 취득·보유 등 관련 신고·허가 제도는 ‘참고 1’ 참조.

한편, 외국인이 국내 부동산을 취득하는 경우 영리 목적 여부, 외환 반입 여부 및 국내 거주 여부 등에 따라 「외국인투자 촉진법」과 「외국환거래법」 등이 추가적으로 적용될 수 있음.

「외국인투자 촉진법」은 외국인투자기업이 국내에서 영리 활동을 위하여 외국으로부터 자금을 반입하여 국내 부동산을 취득하는 경우 이 행하여야 하는 외국인투자신고 등을 규정하고 있음.

「외국환거래법」은 국내 비거주 외국인이 외국으로부터 반입한 자금으로 국내 부동산을 취득하는 경우 이행하여야 하는 부동산취득신고 등을 규정하고 있음.

다만, 「부동산거래신고법」 제9조제1항6)에 따라 외국인이 취득하려는 토지가 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인의 토지취득을

6) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

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 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- 2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역
4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역

특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역’ 또는 ‘「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역’ 등의 구역·지역 등(이하 “토지취득허가구역”이라 함)에 있으면,

해당 외국인으로 하여금 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 「부동산거래신고법」 상 신고관청<sup>7)</sup>으로부터 토지 취득의 ‘허가’를 받도록 하는 강화된 규제가 적용되고 있음.

---

7) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

**제3조(부동산 거래의 신고)** ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 **시장**(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·**군수 또는 구청장**(이하 “**신고관청**”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

나. 부동산 취득·양도에 대한 상호주의 원칙 적용 강화  
(안 제7조)

| 현 행                                                                                                                                                                                                                                       | 개 정 안                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제7조(상호주의) 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 <u>제한할 수 있다.</u> 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다. | 제7조(상호주의) -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br><u>제한하는</u><br><u>등 그에 상응하는 조치를 취하여야 한다.</u> -----<br>-----. |

현행법 제7조에 따르면, 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國)안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부(이하 “상호주의<sup>8)</sup> 적용 대상”이라 함)에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있는데,

8) ‘상호주의’란 외국인의 권리를 그의 본국이 우리나라 국민에게 인정하는 것과 같은 정도로 인정하는 것으로, 외국인에게 특정한 경제적 권리를 부여하는 경우에는 상호주의 원칙에 따라 해당 권리가 인정되는 경우에 한하여 인정하는 방식이 일반적임.

개정안 제7조는 국토교통부장관의 상호주의 적용 여부를 재량사항에서 의무사항으로 변경하려는 것으로, 국토교통부장관으로 하여금 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 등 그에 상응하는 조치를 취하도록 의무화하고 있음.

현행법 제7조는 상호주의 적용 대상에 대한 국내 토지의 취득·양도를 금지·제한할 구체적인 기준을 ‘대통령령’으로 정하도록 위임하고 있으나 해당 대통령령은 아직 제정되지 않은바, 현재 상호주의 적용 대상인 외국인등<sup>9)</sup>은 상호주의에 따른 토지의 취득 및 양도의 금지·제한을 적용받고 있지 않은 상황임.

이에 개정안은 정부가 현행법 제7조의 위임사항을 이행하기 위한 대통령령을 마련하도록 의무를 부여함으로써 상대 국가의 규제 수준을 고려하여 그에 상응하는 구체적인 토지의 취득 및 양도금지·제한 기준을 정립하려는 취지로 이해되는바, 외국인등의 토지취득·양도에 대한 정부의 책임을 강화하고 우리나라 국민·법인 등의 정당한 권한을 보호하려는 입법 취지는 긍정적인 것으로 생각됨.

9) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “외국인등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 개인·법인 또는 단체를 말한다.

가. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인

나. 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체

다. 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체

라. 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체

마. 가목에 해당하는 사람이나 나목에 해당하는 법인 또는 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나  
의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체

바. 외국 정부

사. 대통령령으로 정하는 국제기구

한편, 상호주의 적용의 의무화에 대해서는 제21대국회<sup>10)</sup>에서도 논의된 바 있으며, 제22대국회에도 유사한 취지의 개정안들이 발의되어 국토교통 위원회에 계류 중이므로, 심사 시 이를 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

### 【 상호주의 적용 관련 개정안 현황 】

| 구 분     | 고동진<br>의원안                                                                                                         | 김민전<br>의원안               | 김미애<br>의원안 | 이언주<br>의원안                 | 윤준병<br>의원안 | 김희정<br>의원안 | 김은혜<br>의원안                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----------------------------|------------|------------|---------------------------------|
| 적용 부동산  | 토지<br>→ <u>부동산</u>                                                                                                 | 토지<br>→ <u>토지 또는 건축물</u> |            | 현행 유지<br>※적용 대상: <u>토지</u> |            |            | 토지<br>→ <u>부동산등</u>             |
| 적용 여부   | <u>적용 의무화</u> (시행령 제정 의무화)<br>※ (김미애의원안) 주거용 부동산에 대하여 상호주의 적용 명문화 추가 규정<br>(윤준병의원안) ‘상호주의 원칙에 입각하여’ 상호주의를 적용하도록 명시 |                          |            |                            |            |            | <u>적용 의무화</u><br>(시행령 위임<br>폐지) |
| 그 외의 사항 | -                                                                                                                  |                          |            |                            |            |            | 준수 여부<br>조사·공표                  |

국토교통부는 ① 양자 협정(FTA) 또는 다자 협정(WTO 협정) 등을 고려할 때 외국인등의 부동산 취득·양도에 대하여 내국인과 차별하여 규제를 강화할 경우 외국인의 내국인 대우, 역진 방지(ratchet)<sup>11)</sup> 조항 및 최혜국(most favored nation) 대우 규정 등에 위반되어 분쟁 발생 가능성이 있다는 점,

② 「외국인토지법」에서 토지에 관한 권리향유에 관하여 상호주의 원칙을 규정하고 있으나 하위법령을 제정하지 않고 이를 선언적 규정으로 운영하고 있는 일본의 사례,

10) 상호주의 적용 의무화 내용의 개정안으로는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」 2건(홍석준의원 대표발의 제2105972호, 태영호의원 대표발의 제2111721호)이 발의되었으며, 제 403회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회(2023. 2. 17.)에서 논의된 바 있음.

11) 조약 발효일 기준 조약과의 비합치 규정은 향후 합치성을 감소시키지 않도록 규정하는 것임.

③ 국가 간 체제가 다른 경우 동일한 제한을 하기 어렵고 모든 국가에 대하여 각각의 제한 방법을 마련하는 것이 사실상 불가능하여 이행 가능성이 낮다는 점 등의 이유로, 상호주의적 제한을 의무화하려는 개정안에 대하여 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

### 【 상호주의 적용 의무화에 대한 국토교통부의 주요 의견 】

| 구분    | 고려사항                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 분쟁 우려 | <ul style="list-style-type: none"> <li>상호주의는 국제 관계 기본 원칙으로 우리 헌법은 국제법과 조약이 정하는 바에 따라 외국인의 지위를 보장하도록 구체화</li> <li>FTA와 WTO 협정 등은 외국인의 부동산 투자에 대하여 내국인 대우, 역진 방지(ratchet)*, 최혜국(most favored nation) 대우 등을 규정</li> <li>* 역진 방지: 조약 발효일 기준 조약과의 비합치 규정은 향후 합치성을 감소시키지 않을 것</li> <li>외국인에 대한 차별적인 규제 강화는 역진 방지 및 내국인 대우 조항 등에 위반될 소지가 있음</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| 일본 사례 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「외국인토지법」은 상호주의 원칙을 규정하고 있으나, 일본 정부는 현재까지 하위법령을 규정하지 않고 있어 선언적 규정으로 운영 중</li> <li>- 포괄적으로 제정되어 있어 위임입법원칙 위반 소지가 있고, 시행령 제정만으로 외국인의 부동산 취득 제한이 이루어질 수 있을지 의문(일본 참의원 보고서 일부)</li> </ul> <div style="border: 1px dotted black; padding: 5px;"> <p>「외국인토지법」(일본)</p> <p>(제1조) 일본인 또는 일본 법인에 대하여 토지에 관한 권리향유와 관련하여 금지를 하거나 조건 혹은 제한을 두는 국가에 속하는 외국인 또는 외국 법인에 대하여는, 칙령으로서 일본에 있는 토지에 관한 권리향유에 관하여 동일 혹은 유사한 금지를 하거나 또는 동일 혹은 유사한 조건 또는 제한을 가할 수 있다.</p> <p>※ 자료: 국회도서관 외국법률번역DB</p> </div> |
| 이행가능성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>(국가별 체제 상이) 토지의 개인 소유를 인정하지 않고 사용권만을 인정하는 국가에 대해서는 우리나라도 사용권만 인정해야 하나, 개인의 토지 소유권을 인정하는 현행 제도로는 동일 조건의 권리 부여 곤란</li> <li>- (중국·베트남·캄보디아·라오스 등) 토지의 소유권은 국가가 가지고 사용권만 개인에게 부여</li> <li>- (러시아) 개인의 토지소유권을 인정하나 90% 이상의 토지를 국가에서 소유</li> <li>각 국가 간 제도가 상이함에도 불구하고 상호주의 적용에 따른 취득 제한 방법을 시행령을 통해 각각 제정해야 하므로 상당한 행정 소요가 발생</li> </ul>                                                                                                                                                 |

※ 자료: 국토교통부

다. 외국인등의 계약에 의한 토지취득을 허가제로 전환  
(안 제9조)

| 현 행                                                                                                                                                                                                                                                                               | 개 정 안                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제9조(외국인등의 토지거래 허가) ①<br>제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인<br>등이 <u>취득하려는 토지가 다음 각 호</u><br><u>의 어느 하나에 해당하는 구역·지</u><br><u>역 등에 있으면 토지를</u> 취득하는 계<br>약(이하 “토지취득계약”이라 한다)을<br>체결하기 전에 대통령령으로 정하는<br>바에 따라 신고관청으로부터 토지취득<br>의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조<br>에 따라 토지거래계약에 관한 허가를<br>받은 경우에는 그러하지 아니하다. | 제9조(외국인등의 토지거래 허가) ①<br>-----<br>---- <u>토지를</u> -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>----- |
| 1. 「 <u>군사기지 및 군사시설 보호법</u> 」<br>제2조제6호에 따른 군사기지 및 군<br>사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적<br>을 위하여 외국인등의 토지취득을<br>특별히 제한할 필요가 있는 지역으<br>로서 대통령령으로 정하는 지역                                                                                                                                        | <삭 제>                                                                                                                          |
| 2. 「 <u>문화유산의 보존 및 활용에 관</u><br><u>한 법률</u> 」 제2조제3항에 따른 지정<br>문화유산과 이를 위한 보호물 또는<br>보호구역                                                                                                                                                                                         | <삭 제>                                                                                                                          |
| 2의2. 「 <u>자연유산의 보존 및 활용에</u><br><u>관한 법률</u> 」에 따라 지정된 천연기<br>념물등과 이를 위한 보호물 또는<br>보호구역                                                                                                                                                                                           | <삭 제>                                                                                                                          |
| 3. 「 <u>자연환경보전법</u> 」 제2조제12호<br>에 따른 생태·경관보전지역                                                                                                                                                                                                                                   | <삭 제>                                                                                                                          |

| 현 행                                                                                                                                                                                                                  | 개 정 안                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역</p> <p>② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.</p> <p>③ (생략)</p> | <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>② -----제1항에 따라 -----제7조에 따른 상호주의 원칙에 위배되지 아니하고 부동산 거래질서 확립에 저촉되지 아니하다고-----.</p> <p>③ (현행과 같음)</p> |

## (1) 외국인등 토지취득허가제도 개요

현행법상 외국인등이 부동산의 매매계약 등 제3조제1항 각 호<sup>12)</sup>의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우에는 내국인과 동일하게 부동산 거래신고 의무가 부여되고, 제3조제1항 각 호에 따른 계약 외의 사유로 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 현행법 제8조제1항<sup>13)</sup>에 따라 외국인등의 부동산등 취득신고 의무가 부여됨.

### 12) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 "국가등"이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

#### 1. 부동산의 매매계약

2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약

#### 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

이처럼 외국인등이 계약을 통해 부동산등을 취득하려는 경우 일반적으로는 계약체결 후 신고관청에 ‘신고’해야 하는데, 예외적으로 취득하려는 토지가 군사기지 및 군사시설 보호구역 등 현행법 제9조제1항14)에 따른 구역·지역(이하 “토지취득허가구역”이라 함) 내에 있는 경우에는 현행법 제3조·제8조에도 불구하고 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득의 ‘허가’를 받아야 함.

### 【 외국인등의 토지 취득·보유 등 관련 신고·허가 제도 】

| 구분                      | 행정행위 | 절 차                                                                      |
|-------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------|
| 토지취득허가구역 외 계약에 의한 토지 취득 | 신고   | ◦ (근거규정) 제8조제1항 ◦ (신고기관) 토지소재지 시·군·구<br>◦ (신고기한) 계약체결일(계약서작성일)로부터 60일 이내 |
| 계약 외 원인에 의한 토지 취득       | 신고   | ◦ (근거규정) 제8조제2항 ◦ (신고기관) 토지소재지 시·군·구<br>◦ (신고기한) 계약 외 원인으로 취득한 날부터 6월 이내 |
| 토지 계속 보유                | 신고   | ◦ (근거규정) 제8조제3항 ◦ (신고기관) 토지소재지 시·군·구<br>◦ (신고기한) 국적변경된 날로부터 6월 이내        |
| 토지취득허가구역 내 계약에 의한 토지 취득 | 허가   | ◦ (근거규정) 제9조제2항 ◦ (허가기관) 토지소재지 시·군·구<br>◦ (신청기한) 계약체결(계약서 작성) 전          |

※ 자료: 국토교통부

#### 13) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

**제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고)** ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

#### 14) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

**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 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역  
2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역
3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역
4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역

외국인등으로부터 토지취득의 허가 신청을 받은 신고관청은 현행법 제 9조제2항<sup>15)</sup>에 따라 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 토지를 취득하는 것이 해당 토지취득허가구역의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우 같은 조 제1항에 따른 허가를 하여야 하며,

신고관청의 허가를 받지 아니하고 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 않고<sup>16)</sup>, 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함<sup>17)</sup>.

### 【 외국인등 토지취득허가제도 개요 】

| 구분    | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 허가 구역 | ① <u>군사기지 및 군사시설 보호구역</u> (「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호), 그 밖에 <u>국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역</u> 으로서 대통령령으로 정하는 지역<br>② <u>지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역</u> (「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항)<br>③ <u>천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역</u> (「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」)<br>④ <u>생태·경관보전지역</u> (「자연환경보전법」 제2조제12호)<br>⑤ <u>야생생물 특별보호구역</u> (「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조) |

#### 15) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

**제9조(외국인등의 토지거래 허가)** ② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

#### 16) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

**제9조(외국인등의 토지거래 허가)** ③ 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

#### 17) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

**제26조(벌칙)** ② 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

| 구분               | 내용                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 허가<br>절차         | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ (허가권자) 관할 신고관청(시장·군수·구청장)</li> <li>◦ (신청기한) 계약체결 전 신고관청에 허가 신청</li> <li>◦ (허가조건) 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우 허가</li> <li>◦ (심사기간) [국방목적 외] 15일 이내 / [국방목적] 30일 이내(1회 연장 가능)</li> </ul> |
| 위반시<br>효력·<br>벌칙 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 신고관청의 허가를 받지 아니하고 토지취득계약 체결 : 무효</li> <li>◦ 허가를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약 체결 : 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금</li> </ul>                                                                             |

## (2) 검토의견

개정안 제9조제1항은 외국인등의 부동산등 취득계약에 대하여 일반적으로 신고제를 채택하면서 예외적으로 토지취득허가구역의 경우 허가제를 채택하고 있는 현행 제도를 변경하려는 것으로, 토지취득허가구역 자체를 폐지하고 외국인등의 계약에 의한 토지취득을 전면적인 허가제로 전환하려는 것임.

아울러, 개정안 제9조제2항은 신고관청이 안 제7조18)에 따른 상호주의 원칙에 위배되지 아니하고 부동산 거래질서 확립에 저촉되지 아니한다고 인정하는 경우 외국인등의 토지취득을 허가하도록 규정함으로써, 상호주의 규정의 실효성을 제고하고 외국인등의 토지취득이 국내 부동산 시장의 건전성에 미칠 영향을 관리하기 위한 것임.

### 18) 「개정안」

**제7조(상호주의)** 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 등 그에 상응하는 조치를 취하여야 한다. 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

즉, 개정안은 신고제에서 허가제로의 전환을 통해 외국인등의 토지취득에 대한 신고관청의 관리·감독 기능을 전반적으로 강화하려는 것으로, 내외국인 간 규제 형평성을 제고하고 부동산 시장을 안정화하기 위한 입법 취지는 타당하다고 생각됨.

그런데, 개정안 제9조제2항은 ‘상호주의 원칙’ 위배 여부에 더하여 ‘부동산 거래질서 확립’ 저촉 여부까지 모두 충족하는 경우에 외국인등의 부동산등 취득을 허가하도록 규정하고 있는바, 두 가지 요건을 모두 적용하여 외국인등의 토지취득을 전면 허가제로 전환하는 것은 강력한 규제가 될 수 있으므로,

다소 포괄적으로 규제가 이루어지거나 신고관청별로 상이한 허가 기준이 적용되지 않도록 현행법에 구체적인 사항이 규정되지 않은 ‘부동산 거래질서’에 대하여 명확성을 보완하는 등의 입법 조치<sup>19)</sup>가 필요할 것으로 생각됨.

참고로, 외국인등의 토지취득에 대하여 개정안과 같이 토지취득허가구역

역을 폐지함으로써 현행 일부 허가제를 전면적인 허가제로 전환하거나,

---

19) 예컨대, 현행법 제12조의 토지거래허가 신청에 대한 허가기준 등을 참고할 수 있을 것임

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

**제12조(허가기준)** 시장·군수 또는 구청장은 제11조에 따른 허가신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 허가하여야 한다.

1. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당되지 아니하는 경우  
가. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우  
나. 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 경우(이하 생략)

허가제 범위를 확대하는 내용의 개정안이 국토교통위원회에 다수 회부되어 있는바, 심사 시 유사한 취지의 개정안과 함께 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

【 외국인등의 토지 취득 허가제 전환·확대 관련 주요 개정안 】

| 구분                                | 주요 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |            |                                      |                                                                                     |                                                             |                                                                |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 토지<br>취득<br>허가<br>구역<br><u>폐지</u> | ◦ 부동산등 취득·보유 <u>신고제</u> + 토지취득허가구역 내 <u>허가제</u><br>→ <u>계약</u> 에 의한 토지 또는 부동산등 취득 시 전면 허가제                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |            |                                      |                                                                                     |                                                             |                                                                |
|                                   | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 현행법      |            |                                      | 개정안                                                                                 |                                                             |                                                                |
|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 계약<br>취득 | 계약 외<br>취득 | 계속<br>보유                             | 계약 취득                                                                               | 계약 외 취득                                                     | 계속 보유                                                          |
|                                   | 허가제<br>적용<br>부동산                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 토지       | -          | -                                    | (주진우의원안) 부동산<br>(강민국·김은혜·송언석<br>의원안) 부동산등<br>(윤준병·이언주·김희정<br>의원안) <u>토지</u> (현행 유지) | (김은혜의원안)<br>부동산등                                            | (주진우의원안)<br>부동산<br>(김은혜의원안)<br>부동산등                            |
|                                   | 토지취득<br>허가구역<br>외                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 신고제      | 신고제        | 신고제                                  | (강민국·김은혜·송언석·<br>윤준병·이언주·주진우·<br><u>김희정</u> 의원안)<br><br><u>허가제</u>                  | (강민국·<br>송언석·<br>윤준병· <u>신고제</u><br>이언주· <u>김희정</u><br>의원안) | (강민국·<br>송언석·<br>윤준병·<br>이언주· <u>신고제</u><br><u>김희정</u><br>의원안) |
| 토지취득<br>허가구역                      | <u>허가제</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 신고제      | 신고제        | (김은혜<br>의원안) 허가제<br>(주진우<br>의원안) 미규정 |                                                                                     | (김은혜·<br>주진우 허가제<br>의원안)                                    |                                                                |
| 허가제<br>확대/<br>개편                  | ◦ 토지취득허가구역 확대<br>- (고동진의원안) ‘수도권 지역’ 추가<br>- (김미애의원안) ‘투기과열지구·조정대상지역’ 추가<br>- (김정재의원안) 대통령 관저 및 집무실 등 안보시설 소재 지역 추가<br>- (송언석의원안) ‘정부시설·산업단지가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역’ 추가<br>- (염태영의원안) ‘수도권 지역’ 및 ‘투기과열지구·조정대상지역’ 추가<br><br>◦ 부동산 유형별 허가제 확대: (강대식의원안) 주택 취득의 경우, 전면 허가제<br><br>◦ 토지취득허가구역 개편<br>- (유용원의원안) 국방목적 상 토지취득허가구역 폐지(해당 구역 내 계약에 의한 취득 금지)<br>- (염태영의원안) 국방목적 상 토지취득허가구역을 국방·안보목적 상 제한구역으로 확대<br>국방·안보목적 상 토지취득허가구역에서의 취득 시 자금조달계획 제출<br>의무 부여, 국방부장관 또는 국가정보원장 동의 절차 추가 |          |            |                                      |                                                                                     |                                                             |                                                                |

【 외국인등의 부동산등 취득 허가제 전환 시 허가기준 등 비교 】

| 구분               |             | 강민국의원안                                                                                              | 김은혜의원안                                                           | 윤준병의원안                                                  | 이언주의원안                                                  | 주진우의원안                    | 김희정의원안                                                  |
|------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| 허<br>가<br>기<br>준 | 현<br>행      | 신고관청이 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 ‘토지취득허가구역’의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우 허가 |                                                                  |                                                         |                                                         |                           |                                                         |
|                  | 개<br>정<br>안 | 외국인등이 취득하려는 토지가 일정 구역·지역(현행 토지취득허가구역과 동일) 등에 있으면, 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에 한하여 허가 | 국방·군사 등 공공의 목적 달성에 지장을 주지 아니하며 상호주의 원칙에 위배되지 아니 하 다 고 인정하는 경우 허가 | 부동산 거래질서를 저해하거나 상호주의 원칙에 위배된다고 인정하는 때에는 허가 금지           | 부동산 거래질서의 확립에 지장을 주거나 상호주의 원칙에 위배되지 아니한다고 인정하는 경우 허가    |                           | 상호주의 원칙에 위배되지 아니하고 부동산 거래질서 확립에 저촉되지 아니한다고 인정하는 경우 허가   |
|                  |             | 자기자금 요건<br>(부동산 취득가액의 40% 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상)                                                |                                                                  |                                                         |                                                         | 자기자본 요건<br>(취득가액의 50% 이상) |                                                         |
|                  |             | 증빙<br>의무                                                                                            | 자기자금 요건<br>증빙자료 제출                                               |                                                         |                                                         |                           | 자기자본 요건<br>증빙자료 제출                                      |
| 제재               |             | 미허가 취득계약 체결 또는 부정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금                                             | 미허가 취득·보유 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금                                | 미허가 취득계약 체결 또는 부정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금 | 미허가 취득계약 체결 또는 부정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금 | 미규정                       | 미허가 취득계약 체결 또는 부정한 방법으로 취득계약 체결 시 2년 이하 징역 / 2천만원 이하 벌금 |

국토교통부는 외국인 투기 방지를 위해 부동산 취득 제한이 필요한  
 는 입법 취지에 공감하면서도, 개정안은 외국인 투기 방지를 위해 전면  
 적인 외국인 부동산 취득허가제를 도입하고 상호주의와 부동산 거래질  
 서 확립을 허가조건으로 규정하고 있으나,

현재도 외국인 투기방지 목적을 달성하기 위해 현행법 제10조<sup>20)</sup>에 근거하여 수도권 주요지역에 외국인 토지거래허가구역을 지정·운영하고 있는 점, 상호주의에 근거한 허가요건을 만드는 것이 이행가능성 측면에서 사실상 어려운 점, 부동산거래질서 확립이라는 개념이 허가요건으로서 모호하여 명확화가 필요한 점 등을 고려할 때 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5581 |

20) 「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.

## 참고 1

## 외국인 토지 취득·보유 관련 제도 개요

### □ (허가 및 신고대상) 「부동산 거래신고법」 상 토지 취득 규정(제7조-제9조)

| 구분                 | 내용 | 절 차                                                                                                                                       |
|--------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 허가구역 내 계약에 의한 토지취득 | 허가 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ (근거규정) 제9조제2항</li> <li>◦ (신청기관) 토지소재지 시·군·구</li> <li>◦ (신고기한) 계약체결(계약서 작성) 전</li> </ul>          |
| 허가구역 외 계약에 의한 토지취득 | 신고 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ (근거규정) 제8조제1항</li> <li>◦ (신청기관) 토지소재지 시·군·구</li> <li>◦ (신고기한) 계약체결일(계약서작성일)로부터 60일 이내</li> </ul> |
| 계약 외 원인에 의한 토지취득   | 신고 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ (근거규정) 제8조제2항</li> <li>◦ (신청기관) 토지소재지 시·군·구</li> <li>◦ (신고기한) 계약외원인으로 취득한날부터 6월 이내</li> </ul>    |
| 토지 계속 보유           | 신고 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ (근거규정) 제8조제3항</li> <li>◦ (신청기관) 토지소재지 시·군·구</li> <li>◦ (신고기한) 국적변경된 날로부터 6월 이내</li> </ul>        |

### □ (신고방법) 토지소재지 시·군·구청에 방문접수하거나, 온라인\* 신청

\* 해당 지자체 홈페이지⇒ 부동산거래관리시스템(RTMS) ⇒ 외국인토지취득

### □ (위반시 벌칙) 부동산거래신고법 제26조 및 제28조에 따라, 미허가의 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금, 허가 취소

- 계약에 의한 토지 취득신고를 하지 않거나 허위로 한 경우 **300만원** 이하의 과태료, 계약 외 원인으로 인한 신고 및 계속 보유 신고를 하지 아니하거나 허위로 한 경우 **100만원** 이하의 과태료 부과

### □ (외국인 토지관리 시기별 변화)

| 구분    | 토지취득 엄격 규제                                                                           | 규제 일부 완화, 사후관리                                                                                                                   | 토지시장 개방                                                                                  | 부동산시장 관리                                                                                     |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 시기    | 1961.9월~1994.3월                                                                      | 1994.4월~1998.5월                                                                                                                  | 1998.6월~2016.12월                                                                         | 2017.1월~현재                                                                                   |
| 법률    | 외국인토지법                                                                               | 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률                                                                                                            | 외국인토지법                                                                                   | 부동산 거래신고 등에 관한 법률                                                                            |
| 대상    | 토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)                                                                | 토지에 관한 권리의 취득 (저당권 제외)                                                                                                           | 토지취득 (저당권 포함)                                                                            | 토지 및 건축물                                                                                     |
| 규제 내용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 취득전 허가제 단, 자기주거용 토지 660㎡는 사전 신고제</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 취득전 허가제 다만, 자기주거용 토지 660㎡와 제조업에 따른 공장부지는 사전 신고제</li> <li>◦ 취득한 토지는 목적외 사용 금지</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 취득후 신고제 다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역은 허가제</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 취득후 신고제 다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역의 토지는 허가제</li> </ul> |

## 참고 2

## 토지거래허가제도 개요

- **(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 <sup>2</sup> 초과시   |
|        | 상업지역          | 200m <sup>2</sup> 초과시   |
|        | 공업지역          | 660m <sup>2</sup> 초과시   |
|        | 녹지지역          | 100m <sup>2</sup> 초과시   |
|        | 용도 미지정 지역     | 90m <sup>2</sup> 초과시    |
| 도시지역 외 | 농지            | 500m <sup>2</sup> 초과시   |
|        | 임야            | 1,000m <sup>2</sup> 초과시 |
|        | 농지 및 임야 외의 토지 | 250m <sup>2</sup> 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  |