

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

(주진우의원 대표발의)

의안 번호	11281
----------	-------

발의연월일 : 2025. 7. 4.

발 의 자 : 주진우 · 박덕흠 · 박준태
박정훈 · 권성동 · 정성국
김승수 · 서일준 · 윤한홍
조배숙 · 유용원 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법상 외국인의 부동산 거래는 상호주의 원칙에 따라 토지의 취득이나 양도를 제한하거나 금지할 수 있도록 하고 있음. 그러나 이러한 규정은 토지에 국한되어 있어, 아파트 등 주택을 포함한 일반 부동산에 대한 규제는 사실상 미비한 상황임. 특히 아파트의 경우, 단 한 건의 고가 거래만으로도 전체 단지의 시세가 급등하는 구조를 가지고 있어 외국인의 투기성 매입은 부동산 가격 안정에 중대한 악영향을 미치고 있음.

또한, 우리 국민은 부동산을 매입할 때 6억 원 대출 한도나 대출 후 6개월 내 전입 의무 등 강력한 부동산 규제를 적용받고 있는 반면, 외국인은 이러한 규제를 회피한 채 실거주 목적이 아닌 투기적 성격으로 자유롭게 부동산을 매입할 수 있도록 되어 있어, 자국민과 외국인 간 형평성 문제가 지속적으로 제기되어 왔음. 이에 외국인의 부동산

거래를 체계적으로 관리하고, 자국민과의 형평성을 확보할 수 있는 제도적 장치 마련이 필요한 실정임.

이에 따라 상호주의 원칙의 적용 대상을 기존 토지에서 아파트를 포함한 모든 부동산으로 확대하여 외국인의 부동산 취득 및 양도를 제한하거나 금지할 수 있도록 하는 한편, 외국인의 부동산 취득에 관하여 신고제에서 허가제로 전환하며, 외국인이 국내 부동산을 취득할 경우 최소 1년 이상의 국내 체류 요건을 충족하도록 하고, 취득 후 6개월 내 전입 의무를 부과하여 외국인이 실거주 목적의 부동산만 매입할 수 있도록 제한함. 또한 외국인의 부동산 매입 시 자기자본을 최소 50% 이상 투입하고 그에 대한 증빙서류를 제출하도록 의무화함으로써, 외국인의 부동산 투기 자본 유입을 원천적으로 차단하고자 함 (안 제8조 삭제 및 제9조 등).

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조 본문 중 “토지의”를 각각 “부동산의”로 한다.

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 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를”을 “외국인등은 부동산을”로, “토지취득계약”을 “부동산취득계약”으로 하며, 같은 항 각 호를 삭제하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “제1항을”을 “제1항부터 제3항까지를”로, “토지취득계약”을 “부동산취득계약”으로 하고, 같은 조에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 외국인등이 부동산취득계약(제3조제1항제2호 및 제3호에 따른 계약은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 체결하기 위해서는 계약의 체결일부터 1년 이상 대한민국에 체류하여야 한다.

③ 외국인등이 부동산취득계약을 체결하기 위해서는 취득가액의

100분의 50 이상을 금융기관이나 제3자 등으로부터의 차입금이나 보증에 의한 자금조달을 제외한 자기자본으로 충당하여야 하며, 그 사실을 증빙하는 자료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 제출하여야 한다.

⑤ 외국인등은 부동산취득계약을 체결한 후 6개월 이내에 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하여야 한다.

⑥ 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 신고관청으로부터 허가를 받아야 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	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 제한할 수 있다. 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.	제7조(상호주의) ----- ----- ----- -----부동산의----- ----- ----- -----부동산의----- ----- ----. ----- ----- -----.
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.	<삭 제>

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 한다.

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 한

제9조(외국인등의 부동산거래 허가)

① 제3조에도-----외국인등은 부동산을-----부동산취득계약-----

다)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

-----.

-----.

<삭 제>

2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역

<삭 제>

2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역

<삭 제>

3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역

<삭 제>

4. 「야생생물 보호 및 관리에
관한 법률」 제27조에 따른
야생생물 특별보호구역

② 신고관청은 관계 행정기관
의 장과 협의를 거쳐 외국인등
이 제1항 각 호의 어느 하나에
해당하는 구역·지역 등의 토
지를 취득하는 것이 해당 구역
·지역 등의 지정목적 달성에
지장을 주지 아니한다고 인정
하는 경우에는 제1항에 따른
허가를 하여야 한다.

<신 설>

③ 제1항을 위반하여 체결한
토지취득계약은 그 효력이 발
생하지 아니한다.

<삭 제>

② 외국인등이 부동산취득계약
(제3조제1항제2호 및 제3호에
따른 계약은 제외한다. 이하 이
조에서 같다)을 체결하기 위해
서는 계약의 체결일부터 1년
이상 대한민국에 체류하여야
한다.

③ 외국인등이 부동산취득계약
을 체결하기 위해서는 취득가
액의 100분의 50 이상을 금융
기관이나 제3자 등으로부터의
차입금이나 보증에 의한 자금
조달을 제외한 자기자본으로
충당하여야 하며, 그 사실을 증
빙하는 자료를 대통령령으로
정하는 바에 따라 신고관청에
제출하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지를-----
-----부동산취득계약-----

-----.

<u><신 설></u>	⑤ <u>외국인등은 부동산취득계약을 체결한 후 6개월 이내에 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하여야 한다.</u>
<u><신 설></u>	⑥ <u>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 신고관청으로부터 허가를 받아야 한다.</u>