

1. 土地去來許可業務處理指針

(1) 許可對象 地域

法 第21條의2의 규정에 의하여 建設部長官이 規制區域으로 지정한 地域(法 第21條의3第1項)

신고구역에서 신고를 하고 매매예약의 가등기를 한후, 그 지역이 규제구역으로 지정되었는바, 이 경우 그 예약에 따라 본등기를 하려면 토지등의 거래계약 허가를 받아야 하는지의 여부.(질의자:민원인)

△신고를 하고 매매예약의 가등기를 한후에는 비록 그 지역이 규제구역으로 지정되었다 하더라도 그 예약완결권을 행사하여 예약된 내용대로 본등기를 하는 경우에는 당초 신고한 내용대로 권리가 설정 또는 이전되는 것이므로 토지등기의 거래계약허가를 받을 필요가 없음.
(토정 01254-21768 88.11.5)

토지거래신고구역에서 신고를 필하여 규제구역지정의 효력발생시기전에 신고필증을 교부받았으나, 등기를 필하지 못하고 그 이후에 등기를 하고자 하는 경우에 별

도로 허가를 받아야 하는지의 여부.(질의자:민원인)

△거래계약허가를 토지등의 거래계약을 체결하고자 하는 시점에 신청하는 것이므로, 규제구역의 지정효력이 발생하는 시기전에 신고필증을 교부받아 그 신고내용과 같이 계약을 체결하고, 그 이후에 등기를 하는 경우에는 별도로 토지등의 거래계약허가를 받을 필요가 없음.

△그러나 그 신고필증을 교부받았다 하더라도 효력발생시기이후에 거래계약을 체결하거나 신고내용과 다르게 거래계약을 체결하는 경우에는 토지등의 거래계약허가를 받아야 하며, 등기를 필하였는지와는 직접적인 관련이 없음.(토정 01254-4510 88.3.16)

대덕연구단지의 중부주거단지 소재 토지를 산업기지개발공사로부터 매입하고 85. 8. 5전에 대금을 완불한 후 85. 8. 50이후 소유권 이전등기 신청을 할 경우 토지거래허가증을 첨부하여야 하는지의 여부.

(질의자:충청남도지사)

△대덕연구단지에 지정된 규제구역의 효력발생일인 85.8.5전에 계약을 체결한 경우에는 토지등의 거래계약 허가대상에서 제외됨.(토정 30211-19310 85.9.30)

- 5. 수산업협동조합법에 의한 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회
- 6. 축산업협동조합법에 의한 축산업협동조합 및 축산업협동조합중앙회
- 7. 중소기업진흥법에 의한 중소기업진흥공단

• 公共機關의 長과 市·道知事와의 協議는 協議일로부터 25일 이내에 協議가 성립되어야 한다.

(2) 許可申請人

土地등의 去來契約을 체결하고자 하는 賣渡人과 買收人(지상권·전세권·임차권의 설정은 그 權利者와 設定者)이 공동으로 許可申請의 義務者가 된다. 다만, 다음의 경우에는 書面으로 협의하여야 하고, 그 協議가 성립된 때에는 허가받은 것으로 본다(法 第21條의3第1項, 第21條의9第1項).

나. 國有財産의 取得 또는 處分

• 國有財産法 第12條의 規定에 의한 國有財産관리계획에 따라 國有財産을 취득 또는 처분하는 경우에 法第21條의4第1項의 規定에 의한 許可基準에 적합하게 취득 또는 처분한 후 市·道知事에게 그 내용을 통보한 때에는 통보일을 法第21條의9第1項의 規定에 의한 協議成立日로 본다(令 第29條 第3項).

가. 公共機關의 去來

다. 成業公社 또는 金融機關의 土地賣却

• 規制區域內의 거래당사자의 일방 또는 쌍방이 다음의 공공기관일 경우에는 당해 기관의 長이 市·道知事와 書面으로 협의하고, 협의가 성립된 때에는 계약을 체결할 수 있다.

• 韓國産業銀行法에 의하여 설립된 成業公社가 토지를 매각하는 경우와 金融機關이 銀行法 第27條第1項第2號 但書의 規定에 의한 저당권의 실행으로 인하여 취득한 토지를 매각하는 경우에 거래당사자가 목적물의 地番·地目·面積·契約豫定金額 및 용도를 市長·郡守 또는 區廳長을 거쳐 市·道知事에게 통보한 경우에는 그 통보일을 許可申請日로 보며 통보일로부터 25일이 경과된 때에는 그 다음날에 허가된 것으로 본다.

- 1. 정부투자기관관리기본법 제2조의 規定에 의한 정부투자기관
- 2. 산림법에 의한 산림계·산림조합 및 산림조합연합회
- 3. 농촌근대화촉진법에 의한 농지개량조합 및 농지개량조합연합회
- 4. 농업협동조합법에 의한 농업협동조합 및 농업협동조합중앙회

신용보증기금이 채권상계를 위하여 채무 기업으로부터 일시 취득한 부동산을 제3자에게 매각하고자 할 경우 신용보증기금도 금융기관에 준하여 매매계약내용을 관할 관청에 통보함으로써 토지거래신고 및 허가를 받은 것으로 볼 수 있는지?(질의자:신용보증기금)

△신용보증기금이 일시취득한 토지를 제3자에게 매각하는 것은 은행법 제27조 제1항제2호 단서에 의하여 매각한다고 볼수 없음.(토정 01254-15902 85. 8. 16)

(3) 許可對象權利

가. 對價를 받고 土地에 관한 所有權·地上權·傳貰權 또는 賃借權을 이전 또는 설정하는 契約(예약을 포함한다)을 체결하는 行爲는 許可對象이 되나 다음의 行爲는 제외된다(法 第21條의3 第1項, 令 第30條).

·토지수용법에 의한 토지의 收用·使用, 同法 第71條 및 농지확대개발촉진법 第15條의2의 규정에 의한 환매의 경우

·競賣法 또는 民事訴訟法에 의한 경매의 경우

·公共用地的 取得 및 損失補償에 관한 특별법에 의하여 공공사업의 시행자가 그 공공사업에 필요한 토지등을 취득 또는 사용하는 경우

도시계획법에 의한 도시계획사업의 시행

을 위하여 동 사업에 편입되는 토지를 매수코자 할 경우 거래계약허가대상이 되는지 여부.(질의자:신용보증기금)

△관할 시장 또는 군수의 허가를 받아 도시계획사업을 시행하는 자가 도시계획사업에 필요한 토지등을 취득하는 경우는 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법 제2조제2호의 규정에 의하여 동법의 적용대상이므로 토지등의 거래계약허가대상이 아님.(토정 01254-21171 88.10.27)

·都市再開發法 第41條의 규정에 의한 管理處分計劃에 따른 분양의 경우 및 同法 第43條의 규정에 의한 체비지등을 매각하는 경우

·土地區劃整理事業法 第56條의 규정에 의하여 換地豫定地를 지정하는 경우, 同法 第61條의 규정에 의한 換地處分の 경우와 同法 第57條第4項 및 同法第66條第1項의 규정에 의하여 체비지등을 매각하는 경우

·住宅建設促進法 第32條의 규정에 의하여 주택을 공급하는 경우

·宅地開發促進法 第18條의 규정에 의하여 택지를 공급하는 경우

·産業基地開發事業에 의하여 조성된 土地를 産業基地開發促進法 第7條의 규정에 의한 事業施行者 또는 事業施行者로부터 공급을 위탁받은 者가 양도하는 경우

·地方工業開發法 第2條의 규정에 의하여

여 지정된 工業開發獎勵地區안에서 同法 第6條의 규정에 의한 입지지정을 받은 者에게 同法에 의하여 조성된 토지를 양도하는 경우

- 農村近代化促進法 第127條 및 農地擴大開發促進法 第40條의 규정에 의한 換地計劃에 따른 換지교부와 農村近代化促進法 第4章第1節第5款의 규정에 의한 農地등의 交換·分畝의 경우

- 農漁村近代化促進法 또는 農地擴大開發促進法의 규정에 의하여 事業施行者가 農地改良事業 또는 農地造成事業을 시행하기 위하여 土地를 買入하는 경우

- 民事訴訟法의 화해절차에 따라 권리를 이전 또는 설정하는 경우

- 商法 第3篇第4章第10節, 破産法·和議法 또는 會社整理法의 절차에 따라 法院의 허가를 받아 권리를 이전 또는 설정하는 경우.

- 國稅 및 地方稅의 滯納處分 또는 強制執行의 경우

- 國家 또는 地方自治團體가 法令의 規定에 의하여 非常災害時 필요한 응급조치를 강구하기 위하여 권리를 이전 또는 설정하는 경우.

나. 代價는 金錢에 한하지 않으며, 交換이

나 金錢으로 환산할 수 있는 대물적 변제도 포함한다. 그러나 相續이나 贈與등 代價가 없는 행위는 제외한다.

산업합리화대상으로 지정된 기업이 금융기관에 대한 채무상환을 하기 위하여 대물변제방법으로 금융기관에 토지소유권을 이전하는 경우에도 토지등의 거래계약신고 또는 허가의 대상이 되는지 여부.(질 의자:대한사법서사협회)

△산업합리화대상으로 지정된 기업이 금융기관에 대한 채무상환을 위하여 대물변제방법으로 금융기관에 토지소유권을 이전하는 경우에는 토지등의 거래계약신고 또는 허가의 대상이 되나, 그 금융기관이 정부투자기관 관리기본법에 의한 정부투자기관인 경우에는 국토이용관리법 제21조의9제1항의 규정에 의한 협의의 대상이 됨.(토정 01254-5093 88.3.23)

(4) 許可對象面積

가. 許可對象土地面積은 建設部長官이 규제구역지정시 公告한 다음 面積으로 한다. 이 경우 도시계획구역밖의 土地는 실제 이용하고 있는 現實地目으로 판단한다(令 第25條).

구	분	면적
도시계획구역안	전용주거지역, 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역	330㎡초과

구 분		면 적
	준공업지역 및 생산녹지지역	600㎡초과
	일반주거지역, 준주거지역과 지역의 지정이 없는 구역	270㎡초과
	전용공업지역 및 일반공업지역	990㎡초과
	보전녹지지역, 자연녹지지역	660㎡초과
도시계획구역밖	농 지	1,000㎡초과 (3,000㎡)
	임 야	2,000㎡초과 (6,000㎡)
	기 타	500㎡초과 (1,000㎡)

※ ()안은 건설부공고 제19호(88. 2. 19)로 지정된 허가지역에서만 적용되는 허가대상 면적임.

나. 規制區域안에서 許可對象土地面積未滿의 토지에 대한 소유권의 移轉, 地上權, 傳賃權, 賃借權을 설정하는 경우에는 거래 당사자가 去來契約을 체결한 후에 관할시장·군수 또는 구청장에게 신고하면 된다. 신고사항·신고서식등 신고절차에 관한 사항은 法 第21條의7의 규정에 의한 申告區域에서의 신고절차를 준용한다(法 第21條의3 第2項).

이경우 처리기간은 民願事務處理規定 第14條의 규정에 의거 즉시 처리하여야 한다.

도시계획구역외의 토지에 대한 신고 또는 허가 대상 기준면적은 공부상의 지목을 기준으로 하는지, 아니면 실제 이용되고 있는 현실지목을 기준으로 하는지의 여

부. (질의자:충청남도지사)

△지적공부상 지목과 현실지목이 다르게 된 때에는 현실지목을 기준으로 하여야 할 것임. (토정 3021-8854 85. 5. 7)

규제구역으로 지정된 지역이 도시지역으로 편입된 경우 허가대상면적 산정기준은 어느 용도지역을 기준으로 하는지와 도시지역편입이전에 한 행위가 보호받을 수 있는 경우 여하. (질의자:부산직할시장)

△규제구역으로 지정된 지역이 규제구역 지정당시에는 도시계획구역밖이었으나 동지역이 도시지역으로 편입된 경우 허가대상면적 산정기준은 지정당시 특별한 규정이 없는한 현재의 변경된 용도

지역을 기준으로 하는 것이 타당하다고 사료되며 다만 이 경우 도시지역변경 결정고시이전에 거래코자 하는 토지가 허가대상면적미만인어서 토지등의 거래 계약을 체결하였거나 그 사항을 신고한 경우에는 도시지역 편입으로 인하여 허가대상면적에 해당하더라도 새로이 허가를 받지 않아도 될 것이나 계약체결한 사실에 대하여는 신고필증등의 방법으로 이를 소명하여야 할 것임. (토정 30210-10749 90. 5. 8)

아야 함. 그러나 B가 다시 C에게 그 250㎡를 팔려고 하는 때에는 허가대상면적보다 작기때문에 허가를 받을 필요가 없음.

나. 土地의 部分的 取得

• 일단의 土地利用을 위하여 去來契約을 締結한 후 1年안에 같은 사람과 일단의 土地등의 나머지의 전부 또는 일부에 대하여 土地등의 나머지의 전부 또는 일부에 대하여 土地등의 거래계약을 締結한 경우에는 그 일단의 土地 全體에 대한 去來로 본다 (令 第25條 第3項)

• 일단의 土地라함은 서로 隣接하여 물리적인 同一性을 가지고 同一人의 所有로 하나의 단지를 구성하고 있거나, 하나의 用途에 利用될 수 있는 土地를 말하며 매회거래시마다 종래 거래되었던 일단의 土地 전체면적과 당회에 去來하고자 하는 土地面積을 합산하여 허가대상면적을 초과하는 경우에는 허가대상이 된다.

(5) 土地의 面積算定方法

가. 土地의 分割

• 許可對象面積을 초과하는 토지를 규제구역 지정후 許可基準 미만으로 분할하였을 경우 분할후 최초의 거래시에는 허가를 받아야 한다. 이것은 許可對象面積未滿으로 분할하여 허가를 피하는 탈법행위를 막는데 그 목적이 있다(令 第25條第4項).

• 이 경우 分割된 土地는 필지별로 面積에 관계없이 모두 買受者와 賣渡者가 공동으로 허가신청하여야 한다.

例 示

A라는 사람이 일반주거지역에서 500㎡를 가지고 있다가 허가대상면적을 피하기 위하여 이를 250㎡씩으로 분필하였을 때는 당초에는 허가대상면적(270㎡)에 해당하므로 처음 250㎡를 B에게 팔때는 허가를 받

전용주거지역안의 각 필지는 토지등의 거래계약신고대상 미만이나 전체토지의 면적은 신고대상 이상인 경우 각 필지를 각각 다른 사람에게 매각하고자 하는 경우 신고의 대상이 되는지의 여부. (질의자: 민원인)

△신고의 대상이 되기 위하여서는 동일인과 거래하고자 하는 경우에 한하므로, 귀 질의와 같이 각 필지를 각각 다른

사람과 거래하고자 하는 경우에는 동
신고의 대상이 되지 않음. (토정 01254
-18627 88. 9. 20)

※토지거래허가신청에도 동일함.

다. 公有地

• 公有地의 경우는 持分으로 계산하되,
公所有者 2人이상이 그 持分土地를 同一人과
동시에 去來契約을 체결하는 경우에는 去來
土地 全體面積을 합산하여 산정한다.

신고구역에서 토지등의 거래계약 신고대
상이상의 토지를 수인이 공유로(그 지분
률에 따라 신청한 면적은 신고대상면적미
만) 취득하고자 하는 경우 신고를 하여야
하는지의 여부. (질의자:민원인)

△신고구역안에서 대상면적이상의 토지에
대하여 그 지분률로 산정한 토지면적이
신고대상미만이 되도록 수인이 공유로
취득하는 경우에도 국토이용관리법 제
21조의7 제1항의 규정에 의하여 토지
등의 거래계약신고의 대상이 됨.(토정
01254-13694 88. 7. 18)

※ 허가대상면적산정시에도 동일함.

라. 여러 用途地域에 속해 있는 土地

• 1필지의 土地가 都市計画法上 2이상
의 用途地域에 속해 있을 경우에는 큰면적
이 속하는 用途地域을 기준으로 하여 許可
對象面積을 판단하여야 한다.

신고구역안에 1필지의 토지가 도시계획
구역에 일반주거지역에 3분지1, 자연녹지
지역에 3분지2가 속하는 경우, 신고대상
면적은 어느 용도지역을 기준으로 하여
판단하여야 하는지. (질의자:민원인)

△신고대상의 면적산정은 건축법 제52조
의 규정의 취지에 따라 큰 면적이 속하
는 용도지역을 기준으로 하는 것이 타
당하므로 자연녹지지역의 면적을 기준
으로 하여야 함. (토정 01254-11181
88. 6. 24)

※규제구역에서도 동일하게 적용됨.

參考事項:許可節次, 權利救濟, 許可申請土地
의 先置에 對하여는 다음 號에 記
載함.