

# 11. 土地去來許可 申告區域 指定

資料提供：建設部

투기억제와 지가안정을 위하여 '78. 12 토지거래허가제를 도입한 이후 '85. 8부터 10차에 걸쳐 허가구역을 지정함으로써 전국토의 41.54%인 41,224.33km<sup>2</sup>에 허가제가 실시되고 있는 바

- 가격상승과 투기가 우려되는 읍급도시 녹지지역과 지자체에서 요청한 일부 지역에 대하여는 허가제를 실시하고
- 신고구역 지정기간이 만료되는 지역과 읍급도시 녹지지역중 신고제 미 실시지역에 대하여는 신고구역으로 지정하기로 하였다.

이렇게 지정하면 허가제 실시지역은 전국토의 41.54%(41,224.33km<sup>2</sup>)에서 42.56%(42,250.51km<sup>2</sup>)가 되고 신고구역은 43.39%(43,056.23km<sup>2</sup>)에서 42.52%(42,210.48km<sup>2</sup>)로 조정되게 된다.

## 1. 배 경

- 정부의 강력한 부동산투기억제책과 택지 및 공장용지의 확대공급 등으로 지가가 안정국면을 유지하고 있으나
  - 지방의회선거에 따라 경제·사회적 안정분위기가 이완될 경우 투기가 재현될 우려가 있음.
- 또한 현행 도시계획법(제87조)상 도시계획구역내 농지거래시에는 농지매매증명발급제도가 배제되어 있으나,
  - 농지투기방지를 위하여 '88. 11. 3부터 농림수산부예규로 도시계획구역내 농지거래의 경우에도 실수요농민만이 취득할 수 있도록 농지매매증명을 청구하여 왔음.
  - 그러나 법률에 배제되어 있는 농지매매증명제도를 운영하는 과정에서 동제도가 위법적 행정행위라는 비판과 농지거래의 위축으로 농지가격이 하

락한다는 민원이 다수 발생하였고 이에 따라 농림수산부는 '91. 4부터 도시계획구역내 농지거래에 대한 농지매매증명발급제도를 폐지할 계획으로 있음.

- 이와 같이 도시계획구역내 농지거래에 대한 농지매매증명발급제도를 폐지하는 경우 도시계획구역내 농지는 이미 가격도 높은 상태이며 이에 더하여 비농민이 토지를 취득할 수 있게 되면 비농민에 의한 투기가 발생할 우려가 있어 읍급도시의 녹지지역에 대하여 토지거래허가제를 확대, 지정함으로써 투기적인 거래를 방지하고자 함.

## 2. 지정내용

### ○ 허가구역지정

- 추가로 지정하는 지역은
  - 강원도 영월군 영월읍 등 토지거래허가제가 실시되고 있지 않은 65개읍의 녹지지역 627.65km<sup>2</sup>와
  - 경북지사의 요청이 있는 중앙고속도로건설예정지인 경북 안동군 풍산읍 등과
  - 전남지사의 요청이 있는 서라도해권 대단위 관광단지조성예정지인

전남 해남군 화원면 일대 등 398.53km<sup>2</sup>임.

- 이렇게 지정하면 전국토의 41.54% (41,244,333km<sup>2</sup>)이던 허가제 실시지역은 전국토의 42.56% (42,250.51km<sup>2</sup>)로 늘어나게 되며 특히 급변에 추가로 지정되는 지역에 대하여는 도시계획구역내 생산녹지의 허가대상면적을 현행 600m<sup>2</sup> 초과에서 330m<sup>2</sup> 초과로 축소시행하여 도시계획구역내 생산녹지지역에 대하여 투기적 거래를 방지토록 하였다.

### ○ 신고구역지정

- '91. 3. 30자로 토지거래신고구역 실시기간이 만료되는 3시 14군 6,113.81km<sup>2</sup>에 대하여는 자가상승이 계속 우려되므로 정상적인 거래질서를 유지하기 위하여 신고구역으로 재지정하고
- 읍급도시 녹지지역 중 토지거래신고제가 실시되고 있지 않은 강원도 영월군 상동읍 등 8개읍 41.95km<sup>2</sup>에 대하여는 허가제 실시가 급박한 실정은 아니므로 신고구역으로 지정하고자 함.
- 이로 인하여 신고구역은 전국토의 43.39% (43,056.23km<sup>2</sup>)에서 42.52% (42,210.48km<sup>2</sup>)로 됨.

### 3. 실시계획

- 토지거래허가구역의 지정기간은 '91. 4. 2부터 '94. 4. 1까지 3년간으로 하고 신고구역은 '91. 3. 31부터 '96. 3. 30까지 5년간으로 함.

- 첨부: 1. 토지거래허가구역 지정지역  
2. 토지거래신고구역 지정지역  
3. 토지거래허가·신고제의 요약

# 1. 토지거래허가구역 지정지역

## 가. 읍급도시 녹지지역

시·도	대 상 지 역	면 적(km <sup>2</sup> )
7 도	65개 읍	627.65
강 원	영월군 영월읍 도시계획법상 녹지지역 철원군 김화읍 " 갈말읍 " 삼척군 도계읍 "	29.97
충 북	영동군 영동읍 " 괴산군 괴산읍 " 음성군 음성읍 " 금왕읍 " 단양군 단양읍 " 매포읍 "	55.31
충 남	논산군 강경읍 " 연무읍 " 부여군 부여읍 " 홍성군 홍성읍 " 광천읍 " 예산군 예산읍 " 삼교읍 " 당진군 합덕읍 "	98.59
전 북	진안군 진안읍 " 장수군 장수읍 " 임실군 임실읍 " 정읍군 신태인읍 " 부안군 부안읍 " 익산군 함열읍 "	40.48

시 · 도	대 상 지 역	면 적(km <sup>2</sup> )
전 남	곡성군 곡성읍 도시계획법상 녹지지역	196.57
	구례군 구례읍 "	
	광양군 광양읍 "	
	승주군 승주읍 "	
	고흥군 고흥읍 "	
	도양읍 "	
	보성군 보성읍 "	
	별교읍 "	
	장흥군 장흥읍 "	
	관산읍 "	
	대덕읍 "	
	강진군 강진읍 "	
	해남군 해남읍 "	
	영암군 영암읍 "	
	영광군 백수읍 "	
	홍농읍 "	
	완도군 완도읍 "	
	금일읍 "	
	노화읍 "	
	진도군 진도읍 "	
신안군 지도읍 "		
경 북	군위군 군위읍 "	87.9
	의성군 의성읍 "	
	영양군 영양읍 "	
	영덕군 영덕읍 "	
	영일군 구룡포읍 "	
	문경군 가은읍 "	

시 · 도	대 상 지 역	면 적(km <sup>2</sup> )
경 북	예천군 예천읍 도시계획법상 녹지지역	118.83
	영풍군 풍기읍 "	
	봉화군 봉화읍 "	
	울진군 울진읍 "	
	평해읍 "	
	울릉군 울릉읍 "	
경 남	의령군 의령읍 "	
	함안군 가야읍 "	
	양산군 장안읍 "	
	거제군 신현읍 "	
	남해군 남해읍 "	
	하동군 하동읍 "	
	거창군 거창읍 "	
	합천군 합천읍 "	

나. 도지사 요청지역

시 · 도	대 상 지 역	면 적(km <sup>2</sup> )
3 도	5 군	398.53
경 기	평택군 안중면 성해리, 현화리, 송담리	
전 남	해남군 화원면	
경 북	안동군 풍산읍	
	영천군 금호읍	
	화남면	
	상주군 낙동면	



시 · 도	대 상 지 역	면 적(km <sup>2</sup> )	비 고
충 남	대천시 (규제지역 제외)		재 지정
	부여군 (규제지역 제외)		"
	서천군 (규제지역 제외)		"
	보령군 (규제지역 제외)		"
	홍성군 (규제지역 제외)		"
	서산군 (규제지역 제외)		"
	당진군 (규제지역 제외)		"
	예산군 삼교읍 (도시계획법상 녹지지역 제외),		"
	신양면, 광시면, 대흥면, 용봉면, 덕산면, 봉산면, 고덕면, 신암면, 오가면		
	논산군 강경읍 (도시계획법상 녹지지역 제외),		"
	연무읍 (도시계획법상 녹지지역 제외),		
	성동면, 광석면, 부적면, 양촌면, 가야곡면, 은진면, 채운면		
	금산군 제원면, 부리면, 남일면, 남이면		"



### 3. 토지거래허가·신고제의 요약

#### 가. 토지거래허가제

○ 목 적

- 투기적 거래의 규제로 지가안정 및 정상거래질서 확립

○ 허가구역 지정

- 투기적 거래가 성행하거나 성행할 우려가 있고,
- 지가가 급격히 상승하거나, 상승할 우려가 있는 경우 국토이용계획심의회 심의를 거쳐 건설부장관이 지정·공고

○ 허가대상

- 거래당사자가 계약체결전에 시장·군수의 허가필요
- 허가대상권리: 토지에 관한 소유권, 지상권, 전세권, 임대권

○ 허가대상면적

지	역	법정면적	시행면적
도시계획구역	전용주거, 중심상업, 일반상업, 근린상업지역, 생산녹지지역	200㎡ 초과	330㎡ 초과
	준공업지역	200	600
	일반주거, 준주거지역, 용도지역미지정지역	90	270
	전용공업, 일반공업지역	330	990
	보전녹지, 자연녹지지역	600	660
도시계획구역외	농 지	1,000	1,000
	임 야	2,000	2,000
	기 타	500	500

※ 법정면적의 3배 범위내에서 조정가능(국토이용관리법시행령 제25조)

○ 허가기준

- 거래가격이 적정한지 여부

거래예정금액이  $\langle \text{표준지가} \times 120/100 + \text{당해 토지의 취득관리비의 원리금} \rangle$ 의 이하

- 토지의 취득목적이 실수요인지 여부

자기의 주거용 택지

주민의 복리, 편익시설용 토지

구역내 농·어민의 전·답·림·어업용 토지

수용이 가능한 공공사업용 토지 등

- 이용목적이 토지이용계획, 공공시설계획 또는 자연환경보전상 적합한지 여부
- 취득면적이 이용목적에 부합하는지 여부

○ 효 력

- 무허가 또는 허가위반 거래 계약시 무효
- 허가의무 위반시 2년 이하 징역 또는 500만원 이하 벌금

나. 토지거래 신고제

○ 목 적

- 투기적 거래의 사전신고로 지가안정 및 정상거래질서 확립

○ 신고구역 지정

- 토지의 투기적인 거래가 성행할 우려가 있고
- 지가가 급격히 상승할 우려가 있는 경우 국토이용계획심의회 심의를 거쳐 건설부장관이 지정·공고

○ 신고대상

- 거래당사자가 계약체결전에 시장·군수에게 신고
- 신고대상권리: 토지에 대한 소유권, 지상권

○ 신고대상면적

지 역		법정면적	시행면적
도시계획구역	주거지역, 상업지역 지역의 지정이 없는 구역	330km <sup>2</sup> 이상	330m <sup>2</sup> 이상
	공업지역	1,000	1,000
	녹지지역	660	660
도시계획구역외	농 지	5,000	5,000
	임야 및 초지	10,000	10,000
	기 타	1,000	1,000

※ 법정면적의 3배 범위내에서 조정가능(국토이용관리법시행령 제28조)

○ 심사기준

- 거래가격이 적정한지 여부
- 이용목적이 토지이용계획, 공공시설계획 또는 자연환경보전상 적합한지 여부

○ 효 력

- 신고의무 위반시 6월 이상의 징역 또는 50만원 이하 벌금

다. 토지거래허가제·신고제 비교

구 분	허 가 제	신 고 제
대 상 지 역	규 제 구 역	신 고 구 역
지 정 요 건	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투기적 거래성행, 성행우려</li> <li>• 지가의 급격한 상승, 상승우려</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투기적 거래 성행우려</li> <li>• 지가의 급격한 상승우려</li> </ul>
지 정 절 차	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토이용계획심의회 심의</li> <li>• 건설부장관 지정·광고</li> </ul>	좌 등
허가(신고신청) 대 상 권 리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소 유 권</li> <li>• 지 상 권</li> <li>• 전 세 권</li> <li>• 임 대 권</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소 유 권</li> <li>• 지 상 권</li> </ul>
허가(신고신청) 대 상 면 적 규 모 ※ 지정시 3배의 범 위 내 에서 조 정 가 능	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획구역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거전용, 상업, 준공업</li> <li>생산녹지: 200㎡ 초과</li> <li>- 주거, 준주거: 90</li> <li>- 전용공업, 공업: 330</li> <li>- 자연녹지: 600</li> </ul> </li> <li>• 도시계획구역외                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 농 지: 1,000㎡ 초과</li> <li>- 임 야: 2,000</li> <li>- 기 타: 500</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획구역내                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거, 상업: 330㎡ 이상</li> <li>- 공 업: 1,000</li> <li>- 녹 지: 660</li> </ul> </li> <li>• 도시계획구역외                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 농 지: 5,000㎡ 이상</li> <li>- 임야·초지: 10,000</li> <li>- 기 타: 1,000</li> </ul> </li> </ul>