

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

부동산거래신고등에관한법률
시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	20 . .

법제처 심사를 마칩

1. 의결주문

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유 및 주요내용

가. 외국인은 체류자격에 따라 임대업 가능 여부가 달라지고 주소를 두거나 183일 이상 거소를 두고 있는지 여부에 따라 거주자로 인정되어 과세 여부가 달라지는데 거래신고 내용에 해당 항목이 존재하지 않아 거래 조사시에 개별적으로 증명자료를 징구하고 있어 적시성 있는 처분이 어려운 형편임. 이에 따라 매수인이 외국인인 경우 체류자격 및 국내 주소를 두거나 183일 이상 거소 여부를 신고토록 하여 현행 제도 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임(안 별표1)

나. 현재 투기과열지구 내 주택 거래시 계약 체결일로부터 30일 이내 자금조달계획서 및 입증 서류를 제출토록 하고 있으나, 투기 방지를 위해 투기 우려가 있는 지역에 지정하는 토지거래허가구역 내 주택 거래시에는 제출 의무가 없어 제도 실효성 논란이 발생하고 있음. 이에 따라 토지거래허가구역 내 주택거래를 하는 허가 신청인에게 자금 조달계획서 및 입증서류 제출의무를 부과하여 토지거래허가구역의 실효성을 증대시켜 부동산 투기행위를 방지코자 하는 것임(안 별표1)

3. 주요토의과제

없 음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 일부개정령안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.
별표 1 제1호아목을 자목으로 하고, 같은 란에 아목을 다음과 같이 신설한다.

아. 매수인이 외국인인 경우 체류자격 및 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 두고 있는지 여부

별표 1에 다음과 같이 신설한다.

3의1. 허가신청인이 제10조에 따라 지정 된 토지거래허가구 역 내에 소재하는 주 택을 매수하는 경우	가. 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급 방식 나. 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래 대상 주택의 이용계획 다. 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 국토교통부령으로 정하는 서류
--	---

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

부동산 거래 신고사항(제3조제1항 관련)

구분	신고사항
1. 공통	가. 거래당사자의 인적사항 나. 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일 다. 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지·지번·지목 및 면적 라. 거래대상 부동산등의 종류(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 종류를 말한다) 마. 실제 거래가격 바. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 사. 매수인이 국내에 주소 또는居所(잔금 지급일부터 60일을 초과하여 거주하는 장소를 말한다)를 두지 않을 경우(매수인이 외국인인 경우로서 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록을 하거나 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따른 국내거소신고를 한 경우에는 그 체류기간 만료일이 잔금 지급일부터 60일 이내인 경우를 포함한다)에는 위탁관리인의 인적사항 아. 매수인이 외국인인 경우 체류자격 및 국내에 주소를 두거나 183일 이상 거소를 두고 있는지 여부 자. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 다음의 사항 1) 개업공인중개사의 인적사항

	2) 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제9조에 따라 개설 등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지
2. 법인이 주택의 거래 계약을 체결하는 경 우	가. 법인의 현황에 관한 다음의 사항(거래당사자 중 국가등이 포함되어 있거나 거래계약이 법 제3조제1항제2호 또는 같 은 항 제3호가목에 해당하는 경우는 제외한다) 1) 법인의 등기 현황 2) 법인과 거래상대방 간의 관계가 다음의 어느 하나에 해 당하는지 여부 가) 거래상대방이 개인인 경우: 그 개인이 해당 법인의 임원이거나 법인의 임원과 친족관계가 있는 경우 나) 거래상대방이 법인인 경우: 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 중 같은 사람이 있거나 거래당사자인 매도법인과 매수법인의 임원 간 친족관계가 있는 경우 나. 주택 취득 목적 및 취득 자금 등에 관한 다음의 사항(법인 이 주택의 매수자인 경우만 해당한다) 1) 거래대상인 주택의 취득목적 2) 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지 급방식. 이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계 약을 체결한 경우에는 자금의 조달계획을 증명하는 서류 로서 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부해야 한다. 3) 임대 등 거래대상 주택의 이용계획
3. 법인 외의 자가 실 제 거래가격이 6억원 이상인 주택을 매수하 거나 투기과열지구 또 는 조정대상지역에 소재하는 주택을 매 수하는 경우(매수인	가. 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급 방식. 이 경우 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약 을 체결한 경우 매수자는 자금의 조달계획을 증명하는 서 류로서 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부해야 한다. 나. 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획

중 국가등이 포함되어 있는 경우는 제외한다)	
3의1. 허가신청인이 제10조에 따라 지정된 토지거래허가구역 내에 소재하는 주택을 매수하는 경우	가. 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급 방식 나. 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래 대상 주택의 이용계획 다. 자금의 조달계획을 증명하는 서류로서 국토교통부령으로 정하는 서류
4. 실제 거래가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 토지를 매수(지분으로 매수하는 경우는 제외한다)하는 경우 가. 수도권등에 소재하는 토지의 경우: 1억원 나. 수도권등 외의 지역에 소재하는 토지의 경우: 6억원	가. 거래대상 토지의 취득에 필요한 자금의 조달계획 나. 거래대상 토지의 이용계획
5. 다음 각 목의 토지를 지분으로 매수하는 경우 가. 수도권등에 소	가. 거래대상 토지의 취득에 필요한 자금의 조달계획 나. 거래대상 토지의 이용계획

재하는 토지 나. 수도권등 외의 지역에 소재하는 토지로서 실제 거래가격이 6억 원 이상인 토지	
---	--

비고

1. "개업공인중개사"란 「공인중개사법」 제2조제4호의 개업공인중개사를 말한다.
- 1의2. "위탁관리인"이란 법 제6조에 따른 신고내용의 조사와 관련하여 국토교통부장관 또는 신고관청이 발송하는 서류의 수령을 매수인으로부터 위탁받은 사람을 말한다.
2. "법인"이란 「부동산등기법」 제49조제1항제2호의 부동산등기용등록번호를 부여받은 법인으로 「상법」에 따른 법인을 말한다.
3. "주택"이란 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 또는 제2호의 단독주택 또는 공동주택(공관 및 기숙사는 제외한다)을 말하며, 단독주택 또는 공동주택을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리를 포함한다.
4. "국가등"이란 법 제3조제1항 단서의 국가등을 말한다.
5. "친족관계"란 「국세기본법」 제2조제20호가목의 친족관계를 말한다.
6. "투기과열지구"란 「주택법」 제63조에 따라 지정된 투기과열지구를 말한다.
7. "조정대상지역"이란 「주택법」 제63조의2에 따라 지정된 조정대상지역을 말한다.
8. "수도권등"이란 「수도권정비계획법」에 따른 수도권, 광역시(인천광역시는 제외한다) 및 세종특별자치시를 말한다.
9. 부동산 거래를 신고하기 전에 부동산 거래대금이 모두 지급된 경우에는 위 표 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 자금의 조달계획은 자금의 조달방법으로 한다.

10. 다음 각 목의 토지거래는 위 표 제4호 및 제5호의 적용대상에서 제외한다.

가. 매수인이 국가등이거나 매수인에 국가등이 포함되어 있는 토지거래

나. 법 제11조제1항에 따라 허가를 받아야 하는 토지거래

11. 위 표 제4호 및 제5호에 따른 거래가격의 산정방법은 다음 각 목과 같다.

가. 1회의 토지거래계약으로 매수하는 토지가 둘 이상인 경우에는 매수한 각각의 토지 가격을 모두 합산할 것

나. 신고 대상 토지거래계약 체결일부터 역산하여 1년 이내에 매수한 다른 토지(신고 대상 토지거래계약에 따라 매수한 토지와 서로 맞닿은 토지로 한정하며, 신고 대상 토지거래계약에 따라 토지를 지분으로 매수한 경우에는 해당 토지의 나머지 지분과 그 토지와 서로 맞닿은 토지나 토지의 지분으로 한다. 이하 이 목에서 같다)가 있는 경우에는 그 토지 가격을 거래가격에 합산할 것. 다만, 토지거래계약 체결일부터 역산하여 1년 이내에 매수한 다른 토지에 대한 거래신고를 한 때 위 표 제4호 및 제5호의 신고사항을 제출한 경우에는 합산하지 않는다.

다. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인을 받은 건축물이 소재하는 필지(筆地) 가격은 거래가격에서 제외할 것

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 토지정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3402