

「모빌리티법」 제정안, 「부동산거래신고법」 개정안 국회 본회의 통과

- 모빌리티 특화 규제샌드박스 도입... 민간 혁신 지원에 박차
- 허가구역 지정 시 허가대상자 등 특정 근거 마련 및 거짓신고 처벌강화 추진

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 「모빌리티 혁신 및 활성화 지원에 관한 법률」 제정안, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정안이 3월 30일 국회 본회의를 통과하였다고 밝혔다.

○ 이번에 국회 본회의를 통과한 법률의 주요 내용은 다음과 같다.

〈 「모빌리티 혁신 및 활성화 지원에 관한 법률」 제정안 〉

□ 먼저, 「모빌리티 혁신 및 활성화 지원에 관한 법률」은 최근 교통 분야에 정보통신기술(ICT) 등 혁신기술이 융·복합되면서 수요자 관점의 이동성 극대화(모빌리티, Mobiltiy)가 강조되고, 모빌리티 산업이 미래 성장 동력으로 중요성이 커짐에 따라 이를 지원하기 위해 제정된 것으로, 새로운 모빌리티의 도입·확산 및 관련 산업 육성을 위한 제도적 기반을 최초로 마련했다는 점에서 의미가 크다.

□ 제정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 모빌리티 특화 규제샌드박스 도입, 특화도시 조성 등 민간 혁신 지원 강화

- 다양하고 창의적인 모빌리티 서비스를 발굴·확산할 수 있도록 모빌리티 특화 규제 샌드박스가 도입된다.

- 규제 샌드박스는 관계 법령에 기준·규격·요건 등이 미비하거나 적용이 적절하지 않은 경우에도 실증과 사업을 지원하는 제도로, 최근 빠르게 변화하는 모빌리티 분야의 혁신을 지원하기 위해 **과감한 규제 혁신이 필요**하다는 점에서 도입되었다. 기존 산업융합, ICT 융합, 규제자유특구 등 6개 규제 샌드박스 이외 **모빌리티 특화형** 제도가 새로 도입됨에 따라 **모빌리티 분야의 혁신이 가속화**될 것으로 기대된다.

* 기존 규제샌드박스 승인 건수 960건 중 모빌리티 분야는 약 10.9%(’22.12기준)

- 도시 전체를 모빌리티 친화 도시로 조성하는 ‘**모빌리티 특화도시**’에 대한 지원근거도 마련된다. 국토교통부는 이를 근거로 올해 신도시, 구도심 등을 대상으로 **신규 사업지(3곳 내외)**를 선정하고 실제 계획 수립, 인프라 구축, 서비스 운영을 지원해 나갈 계획이다.
- 이 외에도 시범사업, 전문인력 양성, 연구·개발 지원, 창업 활성화, 국제협력 및 해외진출 지원 등 민간 혁신을 지원하기 위한 근거가 마련된다.

② 모빌리티 현황조사, 모빌리티 지원센터 등 공공 지원체계 구축

- 합리적이고 효율적인 모빌리티 정책 추진을 위한 공공 지원체계에 관한 규정도 마련된다. 앞으로 국토교통부는 새로운 모빌리티의 보급, 서비스 현황, 인프라 수준 등에 대한 ‘**모빌리티 현황조사**’를 매년 실시하여야 하며 지방자치단체는 조사 결과 등을 토대로 모빌리티 개선계획·사업을 추진할 수 있게 된다.
- 또한, 이러한 모빌리티 정책 및 사업을 효율적으로 수행·지원하는 전담기관으로 ‘**모빌리티 지원센터**’를 지정·운영할 수 있으며 이를 통해 민간 혁신 지원을 위한 공공 역량도 강화해나갈 계획이다.

□ 이번에 제정된 「**모빌리티 혁신 및 활성화 지원에 관한 법률**」 은 ’23년 10월에 시행될 예정이다.

□ 국토교통부는 지난해 말 정부 조직 최초로 모빌리티 전담 조직을 신설한데 이어 이번 법률 제정으로 법·제도 기반까지 마련하는 등 모빌리티 혁신 지원을 위한 준비를 마쳤다면,

앞으로 국민과 기업이 체감하는 성과 창출에 주력해 모빌리티 시대를 앞당기는데 힘쓰겠다고 밝혔다.

〈 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정안 〉

□ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정안은 토지거래허가제도를 통해 부동산 시장을 교란시키는 투기행위를 효율적으로 규제하는 한편, 시세 조작 등에 대한 처벌 강화를 위해 마련되었다.

□ 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 토지거래허가구역 지정권자가 허가대상자, 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있는 근거 마련

- 토지거래허가제도는 국토의 합리적 이용을 촉진하고 토지의 투기적 거래를 억제하여 건전한 부동산 거래질서를 확립하고자 하는 제도로, 국토교통부장관 또는 시·도지사가 투기적인 거래가 성행하거나 투기 우려가 있는 지역에 지정할 수 있다.
- 이와 관련하여, 종전에는 허가구역 내 토지에 대하여 토지거래계약을 체결하려는 당사자 또는 그 계약의 대상이 되는 토지가 투기행위와 관련성이 낮더라도 토지거래허가 대상이 되어 고강도 규제를 받게 되는 문제가 있었다.
- 이에, 앞으로는 필요시 투기행위의 주체가 되는 대상자(외국인등을 포함) 및 허가대상 용도와 지목 등 대통령령으로 정하는 구체적인 사항을 특정하여 허가구역을 지정·공고*할 수 있도록 함으로써 투기성 거래에 대하여는 확실하게 대응하되, 불필요한 국민 불편은 해소할 수 있을 것으로 기대된다.

* (예) ‘법인(기획부동산)’ 또는 ‘외국인’ 등으로 허가대상자를 특정하거나, ‘주택이 포함된 토지,’ ‘임야’ 등으로 허가대상 용도나 지목을 특정하여 공고

② 부당이득의 목적으로 허위신고*를 한 경우 처벌 강화**

* 계약을 체결하지 않았는데도 거짓으로 거래신고를 하거나, 거래신고 후 해당 계약이 해제되지 아니하였는데도 거짓으로 해제신고를 한 경우

** (현행) 과태료 3천만원 → (개선) 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금

- 그간 실거래가 신고 가격이 일반에게 공개되어 시세 판단의 중요한 기준이 된다는 점을 악용하여, 실제 계약이 체결(또는 해제)되지 않았음에도 허위신고를 통해 시세를 조작하여 부당이득을 얻으려는 목적으로 집값을 왜곡하는 행위가 발생해왔다.
- 이러한 허위신고 행위는 신고가(新高價) 갱신을 통해 부동산 시장을 심각하게 교란시키고 있는 반면, 그에 대한 제재 수단은 과태료 3천만원에 불과하여 솜방망이 처벌에 그친다는 지적이 있었다.
- 이에 부당하게 재물이나 재산상 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 할 목적으로 허위신고를 한 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금을 부과할 수 있도록 개정하였다.
- 이에 따라, 향후에는 집값 띄우기 목적으로 통상적인 거래가격보다 높은 수준으로 거래신고를 하여 호가를 높인 후 단기간 내 해제신고를 하는 등 부당이득의 목적이 의심되는 허위신고에 대하여 경찰수사 및 재판을 통해 처벌이 가능해질 것으로 보인다.
- 아울러 국토교통부는 '21년부터 '23년 2월까지의 다수의 신고가(新高價) 해제 거래, 투기지역 고가주택 거래 중 신고가 해제거래 등 집값 띄우기가 의심되는 거래에 대한 기획조사를 착수, '23년 3월 20일부터 6월까지 (필요 시 연장 가능) 집중 조사를 통해 엄중 대응할 계획이다.

③ 거래가격 거짓신고에 대한 과태료 상한액을 상향(100분의 5→100분의10)

- 시세 조작, 대출한도 상향, 세금 탈루 등의 목적으로 실제 거래가격을 거짓으로 신고하는 경우(업·다운 계약)에 대한 과태료 상한액도 해당 부동산등 취득가액의 100분의 5에서 100분의 10으로 상향된다.
- 이제까지는 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 실제 거래가격의 ① 10% 미만인 경우 취득가액의 100분의 2, ② 10~20%인 경우 취득가액의 100분의 4, ③ 20% 이상인 경우 취득가액의 100분의 5에 해당하는 과태료를 차등 부과하여 왔다.
- 그러나 실제 거래가격과 신고가격의 차액이 30%를 넘는 경우도 있어 업·다운 계약으로 인한 부동산 시장교란 우려가 높은 상황이었다.

- 향후 과태료 상한액이 100분의 10으로 상향되면 실제 거래가격과 신고 가격의 차액이 30%를 넘는 등 시세 조작의 정도가 큰 업·다운 계약에 대해서는 과태료를 현행 5%보다 상향하는 시행령 개정을 통해 거래가격 거짓신고를 낮출 수 있을 것으로 기대된다.

□ 국토교통부는 이번 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정으로 기획부동산, 외국인 등의 부동산 투기에 효과적으로 대응하는 한편,

- 높은 가격으로 거래신고 후 계약을 취소하는 방법으로 시세를 교란하는 등의 행위에 대해서는 벌칙 강화를 통해 일벌백계하여 실수요자를 위한 투명한 부동산 시장 환경 조성에 기여할 수 있을 것으로 기대한다고 밝혔다.

담당 부서	모빌리티자동차국 모빌리티총괄과	책임자	과 장	심지영 (044-201-3835)
		담당자	사무관	임유현 (044-201-3838)
담당 부서	토지정책관실 토지정책과	책임자	과 장	김명준 (044-201-3398)
		담당자	사무관	정은선 (044-201-3402)
담당 부서	토지정책관실 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3434)
		담당자	서기관	박태진 (044-201-3606)



1. 배경 및 필요성 ※ 국정과제(약속05-국정28)

□ 교통 분야에 혁신기술이 융·복합되면서 자율차UAM 등 新이동수단이 등장하고 패러다임(공급자→수요자)도 급변하는 모빌리티 시대 도래

⇒ 민간 주도의 혁신 성장을 육성하기 위한 제도적 기반 마련 필요

2. 주요 내용 ※ 총 6장 29개 조문으로 구성

□ (**‘모빌리티’ 개념 최초 정의**) ‘모빌리티(Mobility)’란 사람 또는 물건을 이동·운송하는 행위 등으로 각종 수단·인프라·서비스를 통칭

□ (**민간 혁신지원**) 현행 규제를 혁파하고 민간 주도의 실증 지원

○ (규제샌드박스) 관련 허가 등의 근거 법령에 기준·규격·요건 등이 없거나, 적용이 적절치 않은 경우 시험·검증 허용

○ (특화도시) 실제 도시 단위에서 민간의 자유로운 기술·서비스 실증 등을 지원하기 위한 모빌리티 특화도시 지정 및 지원

○ (기타) 인력 양성, 연구·개발, 창업활성화, 국제협력 등

□ (**공공 지원체계**) 안정적·체계적인 산업 육성을 위한 지원체계 구축

○ (모빌리티 조사 및 개선) 합리적인 모빌리티 정책 추진을 위한 전국 모빌리티 현황조사 실시, 소외지역 개선계획·개선사업 실시

○ (인프라 전환) 도시·교통시설 등 개발사업자에게 모빌리티 혁신 대책 의무 부여, 모빌리티 친화적 도로 세부설계 원칙 마련 등

○ (지원센터) 효율적 모빌리티 혁신 지원을 위한 “모빌리티 지원센터”* 지정·운영

* (역할) 규제샌드박스, 현황조사 및 개선계획, 모빌리티 특화도시 지정·운영 등 지원

「부동산거래신고 등에 관한 법률」 일부개정법률안

현행	개정안
제10조(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지이용 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. <후단 신설>	제10조(토지거래허가구역의 지정) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>. 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.</u>
1. 2. (생략) ② (생략) ③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 허가구역으로 지정한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 사항을 공고하고, 그 공고내용을 국토교통부장관은 시·도지사를 거쳐 시장·군수 또는구청장에게 통지하고, 시·도지사는 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 한다. ④ ~ ⑦ (생략)	1. 2. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ ----- <u>-----허가대상자, 허가대상 용도와 지목 등 대통령령으로 정하는 사항-----</u> ----- ----- ----- -----
제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① (생략) ② 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약에 관하여는 제1항에 따른 허가가 필요하지 아니하다.	제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① (현행과 같음) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 허가가 필요하지 아니하다. <u>1. 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약을 체결하려는 경우</u> <u>2. 토지거래계약을 체결하려는 당사자 또는 그 계약의 대상이 되는 토지가 제10조제3항에 따라 공고된 사항에 해당하지 않는 경우</u>
③ ~ ⑥ (생략) ⑦ 제2항에 따른 토지의 면적 산정방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	③ ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 제2항제1호에----- -----,
제26조(벌칙) <신설>	제26조(벌칙) ① 부당하게 재물이나 재산상 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 할 목적으로 제4조제4호 또는 제5호를 위반하여 거짓으로 제3조 또는 제3조의2에 따라 신고한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.
① ~ ③ (생략) 제28조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당	② ~ ④ (현행 제1항부터 제3항까지와 같음) 제28조(과태료) ① -----

<p>하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. 제4조제4호를 위반하여 거짓으로 제3조에 따라 신고한 자</p> <p>2. 제4조제5호를 위반하여 거짓으로 제3조의2에 따라 신고한 자</p> <p>3. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>③ 제3조제1항부터 제4항까지 또는 제4조제2호를 위반하여 그 신고를 거짓으로 한 자에게는 해당 부동산등의 취득가액의 100분의 5 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다.</p> <p>④ ~ ⑥ (생략)</p>	<p>-----.</p> <p>1. ----- 자(제26조제1항에 따라 벌칙을 부과받은 경우는 제외한다)</p> <p>2. -----자(제26조제1항에 따라 벌칙을 부과받은 경우는 제외한다)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ -----</p> <p>-----10-----</p> <p>-----..</p> <p>④ ~ ⑥ (현행과 같음)</p>
	<p style="text-align: center;"><부칙></p> <p>제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(허가구역 지정에 관한 적용례) 제10조제1항 및 제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 허가구역을 지정하는 경우부터 적용한다.</p>