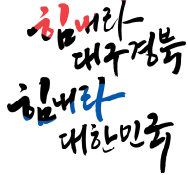
	보도설명자료		
	배포일시	2020. 5. 14.(목) 총 12매(본문 6, 참고 6)	
담당 부서 토지정책과	담당자	· 과장 남영우, 사무관 고경표, 문영훈, 주무관 김재현 · ☎ (044) 201 - 3402, 3407	
보도일시		2020년 5월 14일(목) 18:00 이후 보도하여 주시기 바랍니다.	

용산 정비창 부지 인근 지역 토지거래허가구역 지정

- 주거지역 18㎡ 초과 토지 거래 시 구청장 허가 받아야 -
 - 실거주·실경영 목적의 토지 거래만 허용 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 용산 정비창 부지와 인근 재건축·재개발 사업구역에 대해 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 오는 5.20일부터 토지거래허가구역으로 지정한다고 밝혔다.
 - 앞서 국토부는 지난 '20.5.6. 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」을 통해 용산 정비창 부지 내에 도심형 공공주택 등 총 8천호를 공급하겠다는 계획을 발표하면서,
 - 투기방지 대책의 일환으로, 주택 공급사업 추진 등에 따라 주변 지역 매수심리 자극 우려가 큰 지역에 대해서는 토지거래허가구역 지정을 추진하겠다고 밝힌 바 있다.
 - 용산 정비창 사업의 경우, 역세권 우수입지에 업무, 상업시설, 주민 편의시설 등과 주거를 복합개발하는 사업으로,
 - 주변 주거·상업지역에 다수 추진 중*인 재건축·재개발 사업장을 중심으로 투기적 수요가 유입될 우려가 높다는 판단 하에,
- * 사업지 동부·서남부 소규모·노후 주거지 중심으로 정비사업 다수 추진 중
 - (동부: 한강로동) 정비창 전면 1~3구역 등 14개 사업
 - (서남부: 이촌2동) 중산아파트, 이촌 1구역 등 3개 사업

- 시장 불안요인을 사전에 차단하고, 실수요자 중심의 부동산 시장 질서를 확립하는 차원에서, 토지거래허가구역으로 지정하기로 하였다.
- 토지거래허가구역은 국토부 장관 또는 시·도지사가 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라,
 - 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역 또는 그러한 우려가 있는 지역에 대해 중앙(국토부 장관 지정 시) 또는 시·도(시·도지사 지정 시) 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정할 수 있으며,
 - 지정 시 일정면적을 초과하는 토지를 취득하고자 하는 자는 사전에 토지이용 목적을 명시하여 시·군·구청장의 허가를 받아야 하고,
 - 허가를 받은 자는 일정기간 동안 자기거주·자기경영 등 허가받은 목적대로 토지를 이용해야 할 의무를 부과받게 된다.
- 이번 토지거래허가구역 지정(안)은 5.14일 중앙도시계획위원회 심의를 통과하였으며, 5.15일 공고되어 5.20일부터 발효될 예정이다.

토지거래허가구역 지정내용

【 주요내용 요약 】

- (지정범위) 용산 정비창 부지 + 인근 한강로동·이촌2동 일대 재건축·재개발 사업구역 13개소(총 0.77km²)
 - (허가대상 면적) 주거지역 18m² 초과, 상업지역 20m² 초과 토지 등
 - * 허가대상 면적은 「부동산거래신고법」 시행령(제9조) 상 기준면적(도시지역 중 주거지역 180m², 상업지역 200m² 초과 등)의 10% 수준으로 하향
 - (지정기간) 1년('20.5.20~'21.5.19)
- 토지거래허가구역의 지정범위, 허가대상 면적 및 지정기간 등 주요 내용은 다음과 같다.

- ① 지정범위는 용산 정비창 부지(한강로동, 0.51km²)와 용산구 한강로동·이촌2동 일대의 정비사업 구역 중 개발 초기단계에 있는 13개소가 해당된다(총 0.77km²).
- 이번 토지거래허가구역 지정 과정에서 사업 영향권 및 인근 개발 상황 등을 고려, 당해 사업 예정지 및 주변지역 등을 포함하여 구역(안)을 검토한 결과,
 - 매수심리 자극이 특히 우려되는 인근 재건축·재개발 구역으로서 사업 초기단계에 해당하여 조합원 지위양도가 허용되는 사업장을 중심으로 지정하는 것을 원칙으로 하였다.
 - * 「도시정비법」 제39조에 따라 투기과열지구에서 정비사업을 시행하는 경우 조합설립인가(재건축) 또는 관리처분계획(재개발) 후에는 지위양도 제한 원칙
 - 이에 따라, 용산 정비창 부지와 함께, 현재 개발이 진행 중인 사업부지 연접 재건축·재개발 구역(중산아파트 등 7개소), 사업 영향권 내에 있는 용산역 인근 재개발 구역(신용산역 북측 1구역 등 6개소) 등 재건축·재개발 사업구역 총 13곳을 토지거래허가구역으로 지정하게 되었다.

【 참고 : 토지거래허가구역 지정 대상 재건축·재개발 사업구역 】

유형	구역명칭	위치	사업단계
재건축	중산 아파트	이촌동	추진위 구성
	이촌 1구역	이촌동	예정구역 지정
재개발	한강로	한강로1가	조합설립인가
	삼각맨션	한강로1가	예정구역 지정
	신용산역 북측 1구역	한강로2가	조합설립인가
	신용산역 북측 2구역	한강로2가	조합설립인가
	신용산역 북측 3구역	한강로2가	정비구역 지정
	용산역 전면 1-2구역	한강로3가	추진위 구성
	국제빌딩 주변 5구역	한강로2가	관리처분 인가
	정비창 전면 1구역	한강로3가	추진위 구성
	정비창 전면 2구역	한강로3가	정비구역 지정
	정비창 전면 3구역	한강로3가	정비구역 지정
	빗물펌프장	한강로3가	예정구역 지정

② 아울러, 허가대상 면적을 법령상 기준면적(도시지역 중 주거지역 180㎡ 등)의 10% 수준으로 조정하였다.

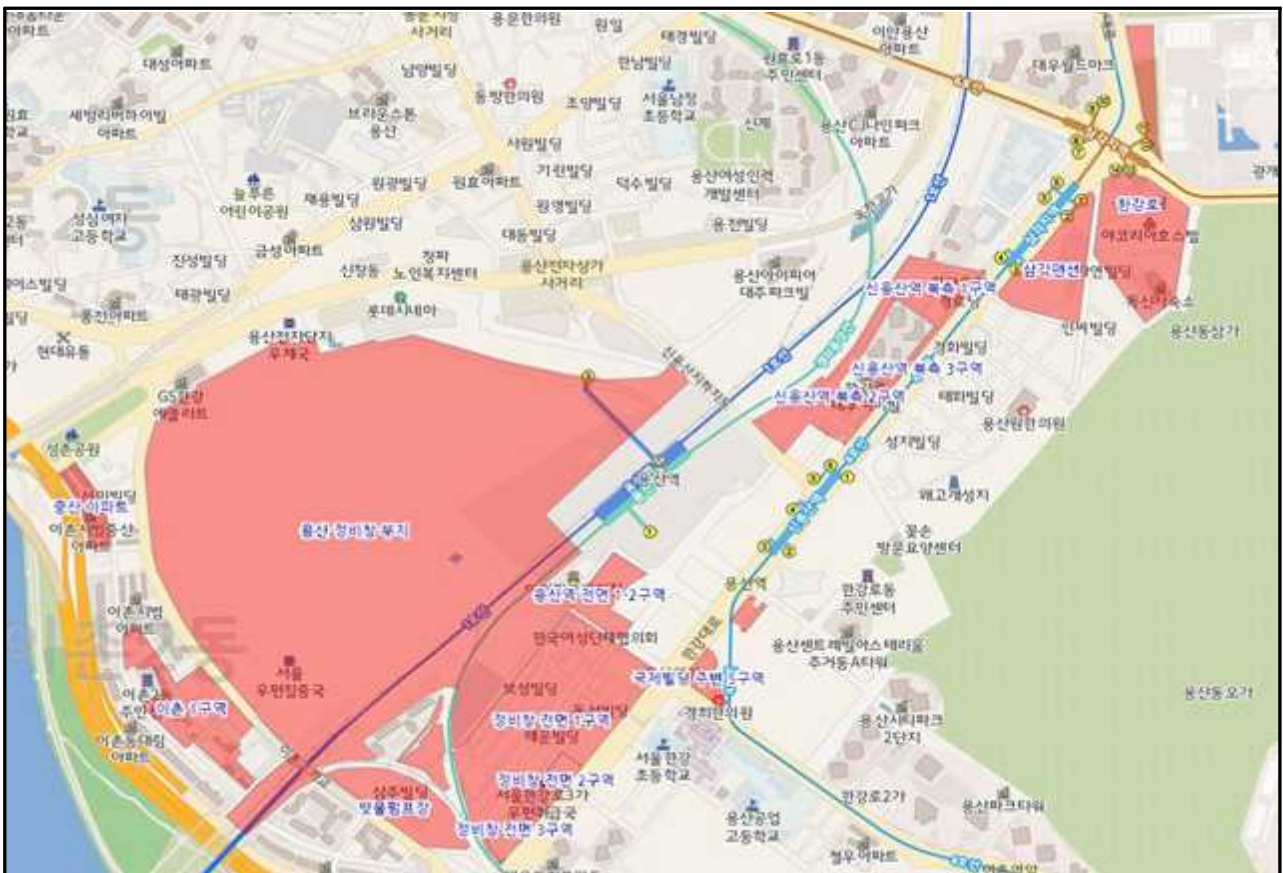
* 「부동산거래신고법」 시행령 제9조제1항제1호상 기준면적(도시지역 중 주거지역 180㎡ 초과 등)의 10%~300% 범위에서 별도 공고 가능

○ 그간 1~3차 공공택지 발표지역 등 토지거래허가구역 지정 시 ('18~'19년), 법령상 기준면적(도시지역 중 주거지역 180㎡ 등)을 허가대상 면적으로 그대로 활용하여 왔으나,

- 이번 지정에서는 토지의 투기적 거래를 억제하기 위한 토지거래 허가구역 제도의 실효성을 확보하고, 도심지 지정의 특성을 반영하기 위해 허가대상 면적을 법령상 기준면적 이하로 하향조정하였다.

③ 지정기간은 1년이고, 향후 국토부는 토지시장 동향, 인근 정비사업 추진 현황 등을 지속 모니터링하여 지정기간 만료 시점에서 재지정(연장) 여부 등을 종합적으로 검토할 계획이다.

【 참고 : 토지거래허가구역 지정 구역(안) 】



토지거래허가구역 지정효과

- 토지거래허가구역에서 허가대상 면적(주거지역 18㎡, 상업지역 20㎡ 등)을 초과하는 토지(주택인 경우 대지지분면적을 의미) 취득을 위한 계약을 체결하고자 하는 자는 사전에 관할 구청장(용산구청장)의 허가를 받아야 한다.
 - 허가 없이 토지거래계약을 체결한 자는 2년 이하 징역 또는 당해 토지가격의 30%에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처해지게 되며, 허가를 받지 않고 체결한 토지거래계약은 무효가 된다.
 - * 토지거래허가를 받은 후 당사자 간 거래계약을 체결하여야 하며, 등기 신청시 허가증을 첨부하여야 함
- 토지거래허가를 받은 경우 일정 기간 허가받은 목적대로 이용할 의무가 발생하며, 이용 의무 불이행 시 구청장의 이행명령, 이행강제금 부과가 가능하다.
 - * 목적대로 이용하지 않는 경우 3개월 이내의 이행명령을 부여하고, 명령 불이행시 취득가액의 10% 범위내에서 의무이행시까지 매년 이행강제금 부과
- 특히 주거용 토지의 경우 2년 간 실거주용으로만 이용이 가능하여 2년 간 매매나 임대차 금지된다.
 - * 다만, 파산 위기 등 불가피한 사유로 인해 당초 허가받은 목적대로 이용하는 것이 불가능한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 거쳐 이용의무 면제 가능

향후 조치계획

- 국토부는 이번 토지거래허가구역 지정 이후, 해당지역의 지가 변동 및 거래량 등 토지시장 동향을 면밀히 모니터링하고,
 - 이번 지정에서 제외된 지역에서 투기수요 유입 등 시장 불안 요인이 포착되는 경우 지정구역을 확대하는 등 추가 지정하는 방안도 적극 검토할 계획이다.

- 또한, 이번 토지거래허가구역 지정에서 제외된 지역 내 토지 거래와 토지거래허가구역으로 지정되었으나 허가 대상에서 제외되는 허가대상 면적(주거지역 18㎡ 등) 이하의 토지 거래 등에 대해서는,
 - 국토부 내 부동산 시장 불법행위 조사 전담 조직인 부동산시장 불법행위 대응반의 실거래 집중 조사를 통해 주요 이상거래에 대한 단속에 즉시 착수할 예정이다.

- 국토교통부 김영한 토지정책관은 “용산 정비창 부지 인근 정비 사업장을 중심으로 지가상승의 기대심리를 사전 차단할 필요가 있다는 판단 하에, 토지거래허가구역을 지정하게 되었다”면서,
 - “향후 주택공급 확충을 위해 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」에 따라 추진되는 다른 개발사업에 대해서도 사업 규모, 투기 성행 우려, 주변 여건 등을 종합 감안하여 필요 시 허가구역 지정을 추진할 계획”이라고 언급했다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면, 토지정책과 고경표 사무관(☎ 044-201-3402)에게 연락 주시기 바랍니다.

1. 토지거래허가구역의 지정 요건은?

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(제10조제1항)에 의거, 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가의 급등 또는 그러한 우려가 있는 지역 중,
 - ① 토지이용계획이 수립·변경되는 지역, ② 법령의 제·개정 등으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화·해제되는 지역, ③ 법령에 의한 개발사업이 진행 또는 예정된 지역과 그 주변지역, ④ 기타 투기 우려지역 등 지정 가능
 - 법령상 지정요건을 토대로, 지가변동률·거래량 등 정량지표, 개발사업 영향 등 정성지표를 종합 고려 후 지정 여부 판단
 - * (국토부 지정요건) ① 두 개 이상 시도 연접, 또는 ② 동일시도 + 국가(공공기관) 개발사업 시행 + 전국(인근) 대비 지가 상승 또는 투기우려지역

2. 금번에 토지거래허가구역 지정에서 제외된 용산 정비창 부지 인근지역의 추가 지정도 가능한지?

- 토지거래허가구역 지정 후 추가적인 시장불안이 야기되는 경우에는,
 - 이번 지정 시 구역에서 제외된 타 지역에 대해서도 즉각적인 추가지정을 검토할 계획

3. 토지거래허가를 받기 위해서는 어떠한 절차를 거쳐야 하는지?

- 토지의 소유권·지상권을 유상으로 이전·설정하는 계약을 체결하고자 하는 경우 거래 당사자 간 합의 이후, 시·군·구에 계약내용 및 토지이용계획 등이 첨부된 허가신청서를 제출해야 하며,
 - 시·군·구에서는 신청내용 검토 후 **15일 이내** 신청인에게 허가증을 교부*하거나 불허가 처분을 하여야 함
- * 토지거래허가 후 당사자 간 거래계약을 체결하여야 함

4. 불허가 처분 시 이의신청 절차는?

- 불허가 처분에 이의가 있는 자는 처분을 받은 날부터 **1개월 이내**에 시장·군수·구청장에게 이의신청을 할 수 있으며,
 - 이의신청을 받은 시장·군수·구청장은 시·군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 통보해야 함
- 한편, 불허가 처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 **1개월 이내**에 시장·군수·구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있으며,
 - 매수 청구를 받은 시장·군수·구청장은 국가, 지자체, 공공기관·공공단체 중 매수할 자를 지정하여, 예산 범위에서 공시지가를 기준으로 하여 해당 토지를 매수하게 하여야 함

참고 2

용산구 토지거래허가구역 지정 내용

□ 허가구역 대상지역

대상지역		면적(km ²)	비 고
서울시	용산구	합계	0.77
		이촌동	0.05
		한강로 1가	0.05
		한강로 2가	0.04
		한강로 3가	0.61
		용산동 3가	0.01
			용산 정비창 부지 및 인근 지역

□ 허가구역 지정기간

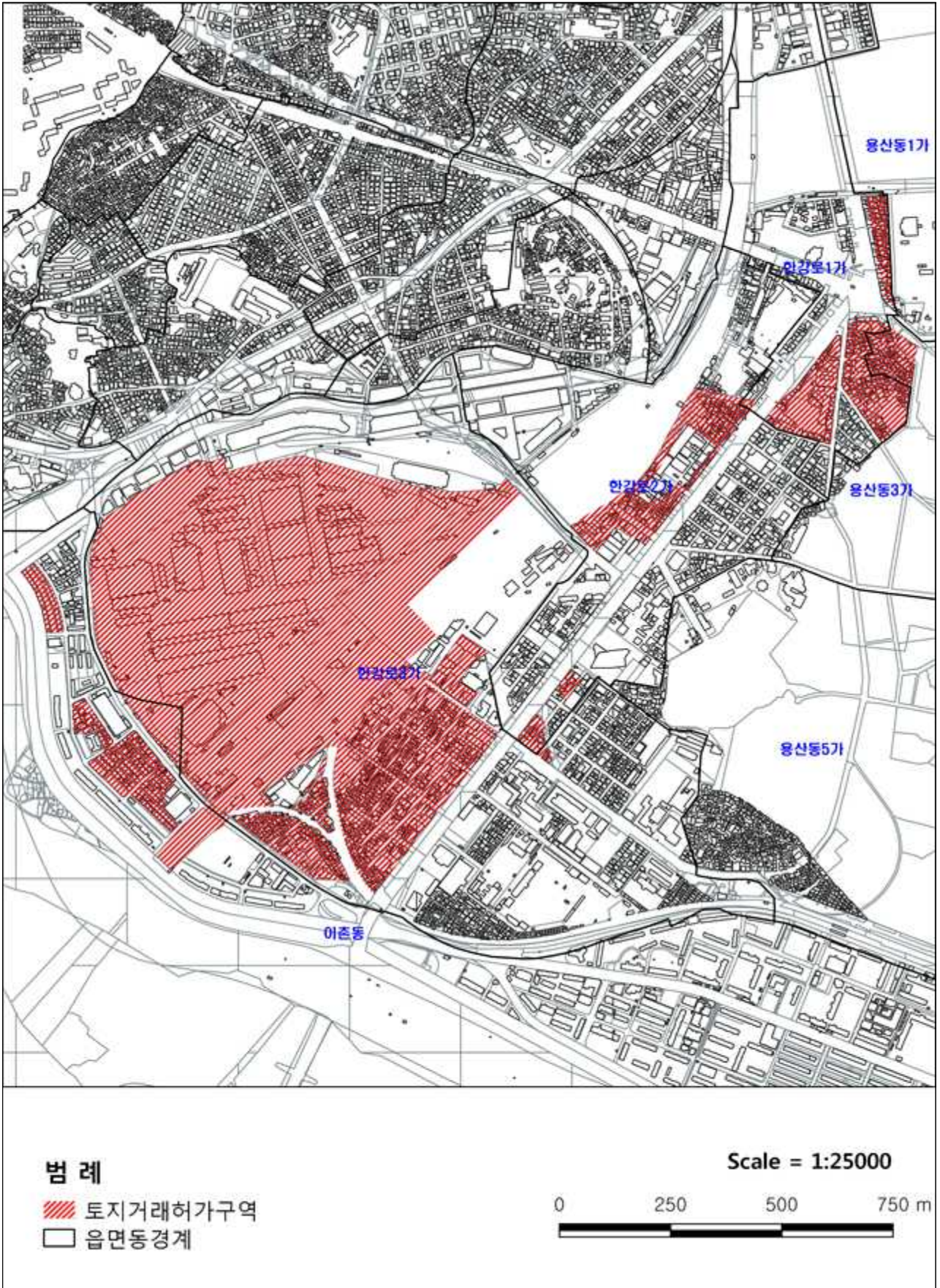
- 2020년 5월 20일부터 2021년 5월 19일까지

□ 토지거래계약에 관한 허가를 받아야 하는 면적

용 도 지 역		면 적
도시지역	주거지역	18m ² 초과
	상업지역	20m ² 초과
	공업지역	66m ² 초과
	녹지지역	10m ² 초과
	용도지역이 지정이 없는 구역	9m ² 초과
도시지역 외의 지역	농 지	500m ² 초과
	임 야	1,000m ² 초과
	농지 및 임야 이외의 토지	250m ² 초과

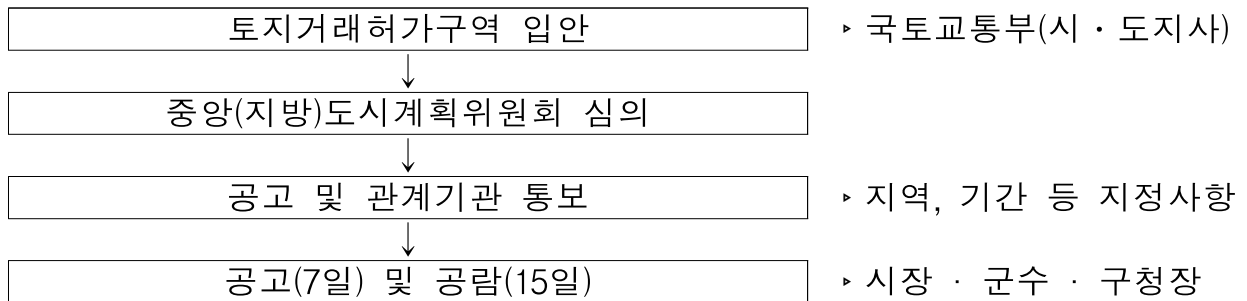
참고 3

용산구 토지거래허가구역 지형도면



1 허가구역의 지정 및 해제

- (목적) 국토의 합리적 이용을 촉진하고, 토지의 투기적 거래를 억제하여 건전한 부동산 경제질서 확립('78.12월 도입, 부동산거래신고법에 근거)
- (지정 대상) 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서
 - 토지이용계획이 새로이 수립·변경되는 지역, 토지이용 행위제한이 완화·해제되는 지역, 개발사업 진행·예정 지역, 기타 투기 우려 지역 지정 가능
- (지정 기간) 5년 이내(재지정 가능)
- (지정권자·절차) 국토교통부 장관(허가구역이 둘 이상 시도에 걸쳐 있는 경우), 시·도지사(동일 시·도 內인 경우)



* 해제권자 및 절차도 지정시와 같음

- (지정효과) 용도별로 일정면적 초과 토지를 취득하고자 하는 자는 사전에 토지이용목적을 명시하여 시·군·구청장의 허가 필요

지 역		허가대상 면적
도시지역	주거지역	180㎡ 초과시
	상업지역	200㎡ 초과시
	공업지역	660㎡ 초과시
	녹지지역	100㎡ 초과시
	용도 미지정 지역	90㎡ 초과시
도시지역 외	농지	500㎡ 초과시
	임야	1,000㎡ 초과시
	농지 및 임야 외의 토지	250㎡ 초과시

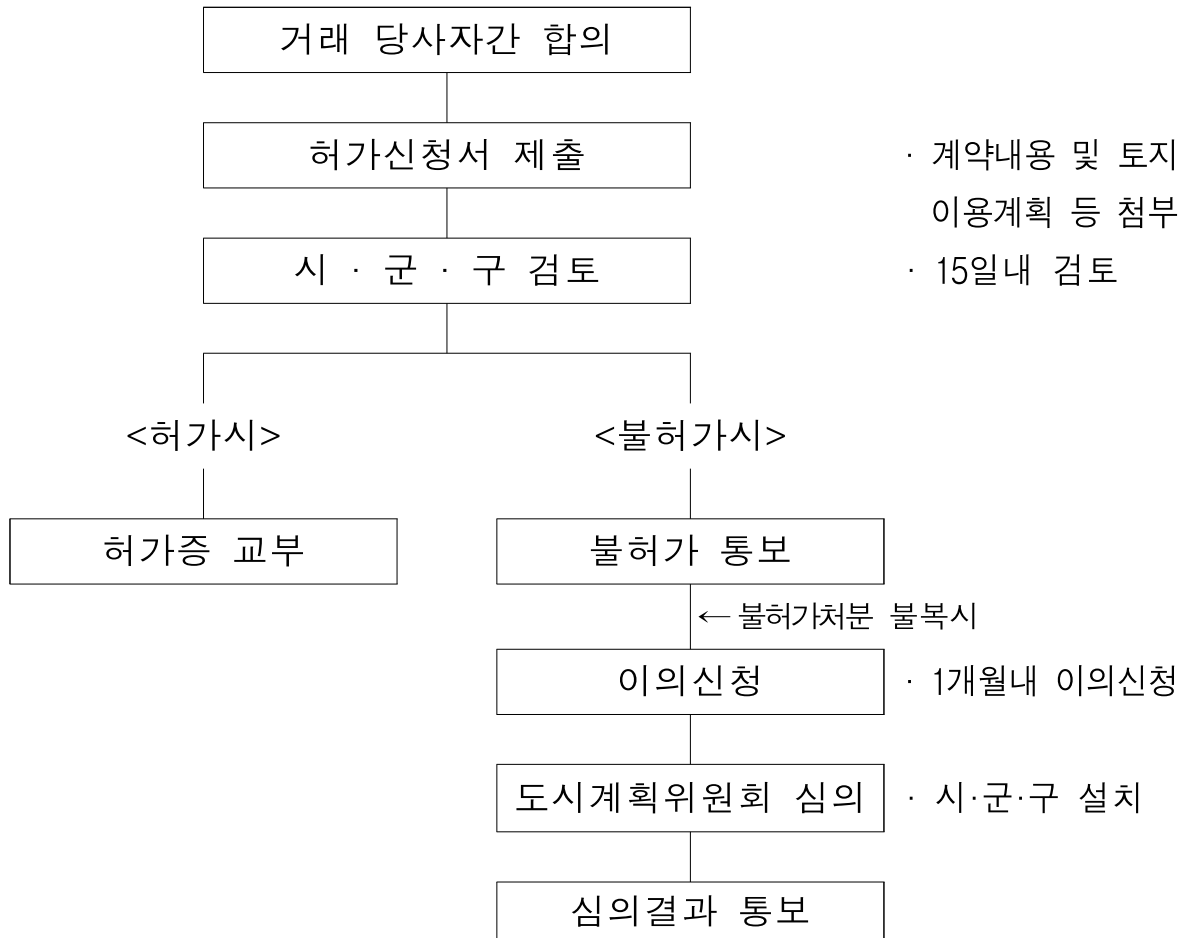
* 지정권자가 해당 기준면적의 10%~300% 이하의 범위에서 따로 정하여 공고 가능

- 허가를 받은 자는 일정기간 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생

용도	이용의무기간
주거용지	자기거주용(2년)
주민복지, (편익)시설	자기경영용(2년)
농업·축산업·임업·어업	주민등록 현재거주(2년)
공익사업, 지구 지정 등	자기경영용(4년)
대체토지 취득	자기경영용(2년)
현상보존용	개발금지(규제)토지(5년)

2 토지거래허가 절차

- (허가권자) 관할 시·군·구청장
- (허가대상) 토지의 소유권·지상권 등을 유상으로 이전·설정하는 계약을 체결하고자 하는 경우



※ 토지거래허가 후 당사자간 거래계약을 체결하여야 하며, 등기 신청시 허가증을 첨부하여야 함