

서울특별시 토지거래허가구역 해제 촉구 결의안 검 토 보 고

1. 제안자 및 제안경과

- 가. 의안번호 : 제1065호
- 나. 제안자 : 김길영 의원(찬성자 57명)
- 다. 제안일 : 2023년 6월 9일
- 라. 회부일 : 2023년 8월 21일

2. 주문

- 서울특별시의회는 서울특별시가 지정한 토지거래허가구역(국제교류 복합지구외)에 대해 국토교통부 「토지거래허가구역 지정 · 해제 가이드라인」의 개정된 내용을 반영하여 재검토 및 해제할 것을 강력히 촉구한다

3. 제안이유

- 투기성 거래 억제를 위해 시행되어 온 토지거래허가제에 대해 서울 시민의 재산권을 과도하게 침해한다는 논란이 끊이지 않았다
- 2020년 지정 당시 법정동을 기준으로 토지거래허가구역을 지정 하도록 했으나 작년 10월 국토교통부는 토지거래허가구역 지정 ·

해제 가이드라인을 새로 제시했다. '행정동, 법정동 등 행정경계, 개발사업구역 등 지역여건, 도로·하천 등 물리적 특성, 생활권역 등을 고려하여 지정할 수 있으며, 필지별로 고시'하도록 기준이 세분화되었다

- 서울특별시가 해당 지역 주민들의 재산권을 과도하게 침해하고 있는 토지거래허가구역을 새로운 가이드라인에 따라 재검토 및 해제할 것을 촉구한다

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 및 시행령

나. 기타 : 없음

5. 이송처

- 서울특별시

6. 검토 의견

가. 결의안 개요

- 이번 서울특별시 토지거래허가구역 해제 촉구 결의안은 토지거래허가구역 지정 제도에 따라 서울시가 지정한 토지거래허가구역이 시민의 재산권을 과도하게 침해한 부분이 있는지 상위법 및 관계 법령에 따라 점검하여,
- '22.10월 발표된 국토교통부의 「토지거래허가구역 지정·가이드라인(이하 가이드라인)」¹⁾에 따라 서울시가 토지거래허가구역으로 지정한 국제교류복합지구 및 인근지역의 허가구역 지정을 해제하고, 토지거래허가구역의 필지별·용도별 지정 방안을 도입하도록 서울시에 촉구하기 위해 우리 위원회에 회부 되었음

나. 검토 내용

“토지거래허가구역 지정 제도의 목적 및 법적 근거”

- 토지거래계약에 관한 허가구역(이하, 토지거래허가구역) 지정 제도는 토지의 투기적 거래, 지가의 급격한 상승이 있거나 그러한 우려가 있는 지역 중 국토교통부 장관이 지정하는 지역 내에서 일정 규모 이상의 토지에 대해, 시장·군수·구청장의 허가를 받도록 하여 실수요자 중심의 토지거래 질서를 확립하고자 하는 토지 규제정책임
- 「헌법」 제23조제1항은 ‘모든 국민의 재산권은 보장된다’라고 명시하고 있으나, 같은 법 제23조제2항은 ‘재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다’라고 규정하여 공공복리를 위한 재산권의 사회적 제약을 인정하고 있음

1) 국토교통부 토지정책과, 토지거래허가구역 지정·해제 등 가이드라인, 2022. 10.

- 현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률(이하, 부동산거래신고법)」 제 10조제1항에 따르면, ‘국토의 이용 및 관리에 관한 계획’의 원활한 수립과 집행, 합리적 토지이용 등을 위해 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가 상승의 우려가 있는 지역의 경우, 국토교통부 장관 또는 서울시장¹⁾이 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있다고 명시하고 있음

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 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.

1. 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정
2. 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. 다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있다.

- 이에 일부 토지소유자 등은 토지거래허가구역 지정 제도가 ‘재산권’을 침해하고 있다고 주장하고 있으나, 헌법재판소는 토지거래허가구역 지정 제도가 사유재산권의 본질을 침해하지 않는다는 합헌 판결²⁾을 내린 바 있음
- 특히, 헌법재판소의 합헌 결정문은 토지투기는 엄청난 불로소득에 따른 불건전한 소비풍토를 조장하고, 경제발달을 저해하며, 국민의 건전한 근로 의욕을 저하해 계층 간 갈등을 심화시킬 수 있음을 지적 하였음(헌재 1989.12.22. 88헌가13)

2) 헌법재판소 1989.12.22., 88헌가13, 1997.6.26., 92헌바5

“서울시 토지거래허가구역 지정 현황”

- 「부동산거래신고법」 제10조제1항에 따라 국토교통부 장관 또는 서울시장의 토지거래허가구역으로 지정한 서울시 면적은 '23.8월 기준으로 총 58.52km²이며,
- 신속통합기획, 공공재개발, 재건축 사업(예정)지, 자연녹지지역, 국제교류 복합지구와 기타 지역이 1년에서 3년의 기간 동안 토지거래허가구역으로 지정되어 있음을 알 수 있음

〈 서울시 토지거래허가구역 지정 현황 〉

연번	지정권자	지정구분	지정기간	면적
1	서울 특별시장	강남·서초 자연녹지지역 [강남구 개포·세곡·수서·울현·자곡·일원·대치동, 서초구 내곡·신원·염곡·원지·우면·방배·서초·양재]	2021. 5. 31. ~ 2024. 5. 30.	27.29km ²
2		국제교류복합지구 및 인근지역 [강남구 삼성·청담·대치동, 송파구 잠실동]	2023. 6. 23. ~ 2024. 6. 22.	14.4km ²
3		공공재개발 후보지(기존) 8곳 [종로, 동대문, 강북, 영등포, 동작, 관악]	2022. 1. 26. ~ 2024. 1. 25.	0.13km ²
4		공공재개발 후보지(신규) 16곳 신속통합기획(재개발사업) 선정지 5곳 [노원, 강동, 동작, 성동, 종로, 양천, 서대문, 송파, 동대문, 중랑, 성북, 영등포]	2021. 4. 4. ~ 2024. 4. 3.	1.39km ²
5		주요 재건축단지 등 [양천, 영등포, 성동, 강남]	2023. 4. 27. ~ 2024. 4. 26.	4.57km ²
6		신속통합기획 주택재개발 후보지 16곳 [종로, 용산, 성동, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 은평, 마포, 양 천, 강서, 구로, 영등포, 동작, 송파, 강동]	2023. 1. 2. ~ 2024. 1. 1.	0.87km ²
7		신속통합기획 주택재개발 사업예정지 13곳 (선정 7, 미선정 6) [종로, 중구, 동대문, 중랑, 강북, 마 포, 양천, 구로, 영등포, 송파, 강동]	2022. 1. 29. ~ 2024. 1. 28.	0.87km ²
8		공공재개발후보지, 신속통합기획 (재건축, 재개발사업) 선정지 등 35곳 [종로, 용산, 성동, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원, 은평, 서대문, 마포, 양천, 구로, 금천, 영등포, 관악, 서초, 강남, 송파, 강동]	2023. 8. 31. ~ 2024. 8. 30.	2.64km ²
9		신속통합기획(재개발) 공모추천지, 신속통합기획(재건축) 선정지 54곳 [종로, 용산, 성 동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 은평, 서대문, 마 포, 양천, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악, 송파, 강남]	2023. 1. 4. ~ 2024. 1. 3.	3.38km ²
10	국토교통부 장관	강서구 [오곡동]	2021. 12. 26. ~ 2023. 12. 25.	0.02km ²

연번	지정권자	지정구분	지정기간	면적
11		강서구 [과해, 오곡, 오쇠동]	2023. 5. 13. ~ 2024. 5. 12.	2.19km ²
12		용산구 [이촌, 한강로 1,2,3가, 용산동3가]	2023. 5. 20. ~ 2024. 5. 19.	0.77km ²
면 적 합 계				58.52km²

자료 : 서울특별시, 서울부동산정보광장

“국제교류복합지구 및 인근지역의 토지거래허가구역 지정 경과”

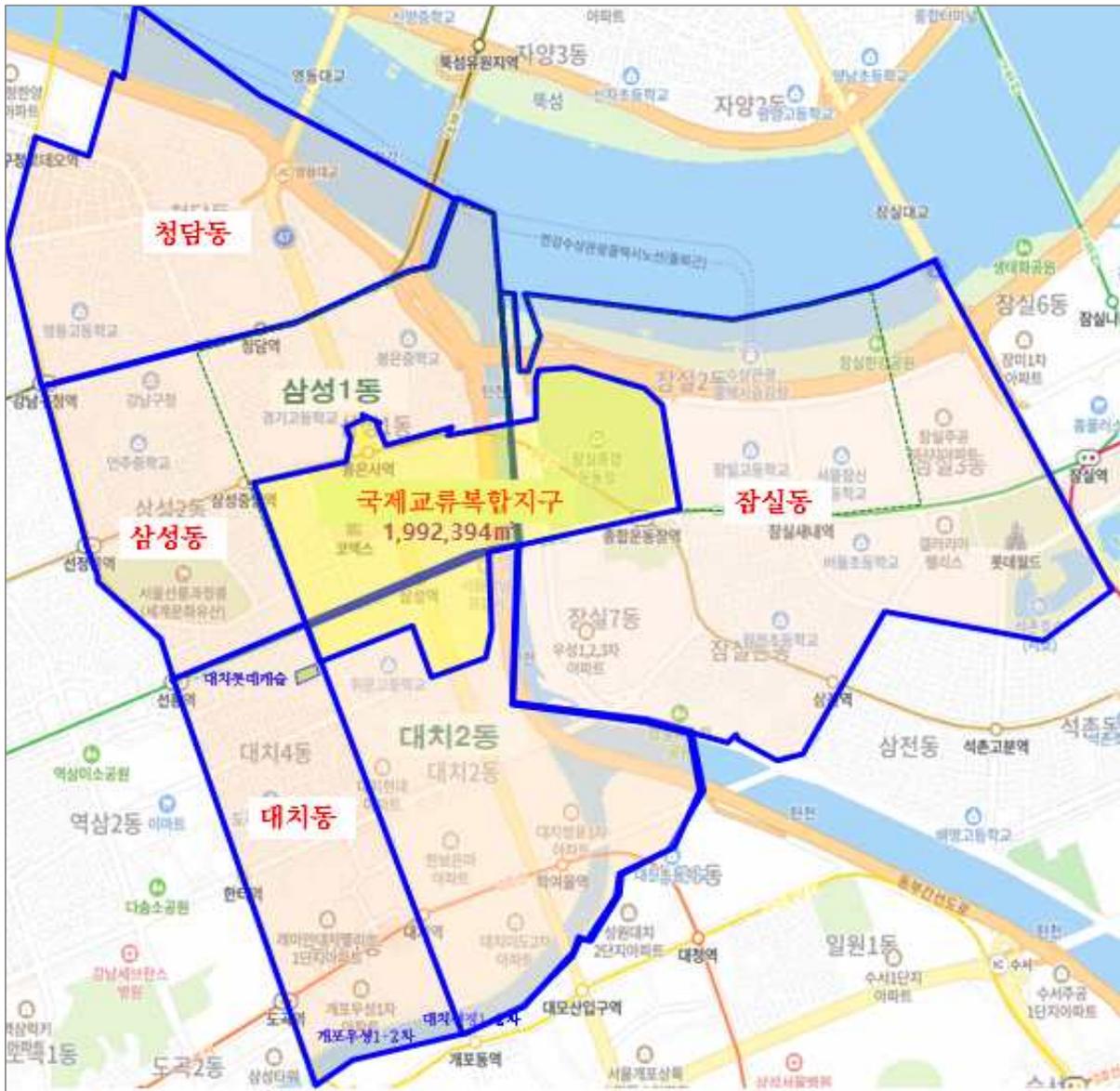
- 이번 결의안에서 언급한 국제교류복합지구는 코엑스에서부터 현대차 GBC(舊 한전부지)와 잠실종합운동장으로 이어지는 166만^{m²} 면적에 4가지 핵심 산업시설(국제업무, 스포츠, 엔터테인먼트, 전시·컨벤션)과 한강 수변공간을 연계한 마이스(MICE)³⁾ 거점을 조성하는 사업임
- 서울시는 해당 사업 추진에 따라 강남구 청담동·삼성동·대치동, 송파구 잠실동 전역에 걸쳐 지가 급등과 부동산 투기 세력의 유입 가능성이 있을 것으로 판단하여, '20.6.18일 국제교류복합지구 및 인근지역을 토지거래허가구역으로 최초 지정(붙임1 참조)한 이래 현재까지 지정 기간을 세 차례 연장한 것으로 확인됨
- 서울시는 '21.6월 이후부터 현재까지 해당 지역의 토지 거래량과 매매가가 안정되지 않고 변동 폭이 심하다는 것을 이유로 최초 지정한 국제교류복합지구 및 인근지역 토지거래허가구역의 면적 변경 없이 지정기간을 연장해왔으며,
- 특히, 정부의 1.3부동산 대책⁴⁾ 등의 영향으로 '23.4월 해당 지역의 부동산 거래량이 전년 대비 54% 증가하였고, 평균 매매가는 20% 상승한 것을 토지거래허가구역 재지정의 주요 근거⁵⁾로 제시하였음

3) MICE : Meeting(회의), Incentives(포상관광), Conventions(컨벤션), Exhibitions/Events(전시/이벤트)

4) 국토교통부, 2023년 주요업무 추진계획, 국토교통부, 2023.1.3.

5) 서울시 도시계획국, 국제교류복합지구 토지거래허가구역 부동산 동향 및 정량지표 현황, 2023.8.

< 국제교류복합지구 및 인근지역 토지거래허가구역 지정 현황 >



< 국제교류복합지구 및 인근지역 거래량 및 매매가 변동 현황 >



- '23.6월 국제교류복합지구 및 인근지역의 토지거래허가구역 재지정 당시 강남구 삼성동·대치동의 정량지표는 '안정', 강남구 청담동과 송파구 잠실동의 정량지표는 '불안정'인 것으로 나타났으며(붙임2 참조), 현재 개발사업이 진행 중에 있으므로 해당 지역 모두 정성지표 측면에서는 '불안정'에 해당하는 것으로 나타나, 토지거래허가구역 재지정 요건은 충족한 것으로 판단됨
- 국토교통부 '가이드라인6)'('22.10월 발표)에 따르면 토지거래허가구역의 재지정은 정성·정량지표 중 어느 하나가 '불안정'하여 투기 우려가 있다고 판단되는 경우에 가능하며, 기한은 1년 이내로 지정하도록 하였음(붙임3 참조)

< 토지거래허가구역 조정(해제·일부해제·재지정) 시 정량지표 >

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 최근 3개월 지가 변동률 < 해당구역 최초지정 전분기 지가변동률 ② 구역지정 이후 누계지가변동률 < 동기 전국 평균 누계지가변동률 ③ 최근 3개월 지가변동률 < 동기 전국 평균 지가변동률 ④ 최근 3개월 누계 거래량 < 허가구역 최초지정 전분기 누계 거래량 ⑤ 최근 1년 누계 거래량변동률 < 동기 전국 누계 거래량변동률 |
|--|

자료 : 국토교통부 토지정책과, 토지거래허가구역 지정·해제 등 가이드라인, 2022.10.

“토지거래허가구역 지정 해제 또는 필지별·용도별 지정가능 여부”

- 이번 결의안은 국제교류복합지구 및 인근지역의 토지거래허가구역 지정 재검토를 요청하기 위한 것으로, 현재 법정동 기준으로 토지거래허가구역이 지정되어 있어 규제 적용 범위가 광범위하고, 실제 거주가 불가능한 업무·상업시설도 토지거래가 제한되어 해당 시설 소유주들이 재산권 침해와 불편을 호소하고 있으며7), 국제교류복합지구 및 인근지역의 토지거래허가구역 재지정 시 강남구 삼성동·대치동의 정량지표가 '안정'이었다는 것을 근거로,

6) 국토교통부, 「토지거래허가구역 지정·해제 등 가이드라인」 개정 알림 : 본 공문에서는 토지거래허가구역 지정과 관련한 운영상 미비점을 보완하여 허가구역 경계설정 등 일부 내용을 개정했음을 알리고, 사도에서 가이드라인을 참조하여 토지거래허가 관련 업무에 활용하라고 하고 있음

7) 세계일보, 집값 꿈틀 vs 영향 無... 강남 토지거래허가구역 연장될까, 2023.6.7.

- 해당 지역의 토지거래허가구역 지정 해제와 토지거래허가구역을 사업 구역 기준 반경 1km 내 직접적인 영향권만을 경계로 필지별로 지정 또는 필지별로 ‘핀셋 지정’해 줄 것, 업무·상업시설은 토지거래허가 구역 지정 대상에서 제외해줄 것을 서울시에 촉구하고자 하는 것임

① 지정 해제

- 국토교통부 ‘가이드라인’(’22.10월 발표)에 따르면 토지거래허가구역 지정 사유가 소멸된 지역은 원칙적으로 지정 해제 가능하며, 1차로 정량지표를 통해 지가 안정 여부를 판단한 후 2차로 개발사업의 영향 등 정성지표를 감안하여 지정 해제 여부를 최종 결정하도록 명시하고 있음(붙임3 참조)
- 또한, 「부동산거래신고법」 제10조제6항에 따라 구청장으로부터 받은 ‘허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정’되면 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소할 수 있다고 밝히고 있음
- 따라서, 이번 결의안에서 토지거래허가구역 지정 해제를 요청한 국제교류복합지구 및 인근지역은 국토교통부 가이드라인에 따라 강남구 삼성동·대치동에서 1차 정량지표인 지가가 ‘안정’으로 확인되므로,
- 지역별로 2차 개발사업의 영향 등 정성지표를 확인하여 토지거래허가구역의 해제 또는 축소 조건을 만족하는지 검토할 필요가 있다고 확인됨

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ⑥ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 받은 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소하여야 한다.

② 필지별 지정

- 국토교통부 ‘가이드라인’(’22.10월 발표)에 따르면 토지거래허가구역 지정 시 ‘필지별로 고시하여야 한다’고 명시하고 있으며, ‘필지별로 지정 가능하다’고 규정한 것은 없는 것으로 확인하였음(붙임3 참조)
- 토지거래허가구역의 필지별 지정 가능 여부에 대한 국토교통부 질의 회신 결과를 살펴보면, 토지거래허가구역 경계 안의 “모든 토지”는 토지거래허가 대상이며, 필지별로 편입 여부를 판단하여 허가구역 경계를 설정하는 것이 아님을 명시하고 있음(붙임4 참조)
- 다만, 필지별 지정이 아닌 투기 우려 지역만 선별하여 투기 우려가 없는 지역을 제외하는 방식으로 경계를 지정하는 것은 가능함
- 이와 관련하여, 해당 지역이 투기 우려 지역인지 아닌지 입증해야 하므로⁸⁾, 이와 관련한 지역의 조사·분석을 선행해야 할 필요가 있음

③ 용도별 지정

- 현행 「부동산거래신고법」은 토지거래허가구역의 용도별 지정에 대해 명시하지 않고 있으나, 개정 「부동산거래신고법」(2023.10.19. 시행) 제10조에 따라 국토교통부장관 또는 서울시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자, 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 토지거래 허가구역을 지정할 수 있으므로,
- 개정법 시행 이후 면밀한 검토를 통해 토지거래허가구역의 용도별 지정 방안을 마련하여, 업무·상업시설 소유주의 재산권 침해를 최소화 하기 위해 해당 시설은 허가구역 지정에서 제외할 수 있는 근거를 마련할 필요가 있다 하겠음

8) 국토교통부 토지정책과, 토지거래허가구역 지정·해제 등 가이드라인, 2022. 10. p.9 : 용산정비창과 같이 명확히 투기 우려지역을 특정할 수 있는 경우에는 그 지역만 골라내어 각각 허가구역으로 경계를 설정할 수 있다고 명시하고 있음

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 (2023.10.19.일 시행 예정)

제10조(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 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. 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.

다. 종합 의견

- 이번 결의안은 서울시가 토지거래허가구역으로 지정한 국제교류복합지구 및 인근지역의 허가구역 지정을 해제하고, 토지거래허가구역의 필지별·용도별 지정 방안 도입을 촉구하기 위한 것으로,
- 그간 서울시가 개발사업 추진에 따른 부동산 투기 과열을 막기 위해 투기가 우려되는 지역을 중심으로 토지거래허가구역을 지정함으로써, 허가구역 내 주민의 재산권 행사에 제약이 발생하고 있다는 점을 감안할 때, 이번 결의안의 제출 경위는 타당성과 그 필요성이 인정된다고 하겠음
- 이번 결의안에서 토지거래허가구역 지정 해제를 요청한 국제교류복합지구 및 인근지역은 국토부 가이드라인에 따라 강남구 삼성동·대치동에서 1차 정량지표인 지가가 '안정'으로 확인되므로,
- 지역별로 2차 개발사업의 영향 등 정성지표를 확인하여 토지거래허가구역의 해제 또는 축소 조건을 만족하는지 검토할 필요가 있다고 보여짐

- 또한, 이번 결의안에서 요청하고 있는 국제교류복합지구 및 인근 지역에 대한 사업구역 기준 반경 1km 내 직접적인 영향권을 경계로 한 필지별 지정 또는 필지별 ‘핀셋 지정’의 가능 여부는 불가하지만,
- 필지별 지정이 아닌 투기 우려 지역만 선별하여 투기 우려가 없는 지역을 제외하는 방식으로 경계를 지정하는 것은 가능한 것으로 확인됨
- 이와 관련하여, 해당 지역이 투기지역인지, 투기 우려가 없는 지역인지 입증해야 하므로, 이와 관련한 지역의 조사·분석을 선행해야 할 필요가 있음
- 토지거래허가구역의 용도별 지정은 현행 법령상 불가하나, 개정된 「부동산거래신고법」(2023.10.19. 시행) 시행 이후에는 허가구역의 용도별 지정을 통해 업무·상업시설은 허가구역 지정에서 제외할 수 있을 것으로 보이는 바, 개정법 시행에 대비하여 용도별 지정 방안을 선제적으로 검토할 필요가 있다고 판단됨
- 끝으로, 토지거래허가구역 지정이 시민의 재산권 침해를 최소화하고 공익적 질서 유지를 위한 수단으로서 역할을 할 수 있도록, 서울시는 허가구역 지정 해제(또는 일부해제) 요건을 충족하는 지역에 대해서는 즉각적인 지정 해제(또는 일부해제)를 실시해야 할 것이며, 관계부처와 관련 기관의 의견을 반영하고 협조를 요청하는 노력을 기울이지 않아야 할 것임

□ 토지거래허가구역 지정 경위

- '20. 6.17. 정부 주택시장 안정을 위한 관리방안 발표
 - 주요 개발호재 지역 토지거래허가구역 지정 포함
- '20. 6.17. 토지거래허가구역 지정(안) 도시계획위원회 심의
- '20. 6.18. 토지거래허가구역 지정(안) 공고(6.23 발효)
- '21. 6.10. 토지거래허가구역 재지정(안) 공고(6.23 발효)
- '22. 6.10. 토지거래허가구역 재지정(안) 공고(6.23 발효)

□ 토지거래허가구역 지정범위

- (지정범위) 잠실 MICE와 영동대로 복합개발의 호재 결합에 따른 시장 과열을 고려 (강남구)청담·삼성·대치동, (송파구)잠실동 전역(총 14.4km²)
 - 기축 아파트, 단독, 상가 등을 포함 지정

[지정당시 범위결정 사유]

잠실 MICE와 영동대로 복합개발 **호재결합에 따른 시장과열** 및 부동산에 미칠 **파급효과를 종합적으로 고려**하여 **사업부지를 포함**하고 있는 **강남구 삼성동, 송파구 잠실동이 우선 검토됨**. 사업부지 경계를 기준으로 **직접적 영향권이라고 판단한 강남구 청담동, 대치동을 국토부와 협의하여 지정**

구분	사업 추진 현황
 <p>잠실스포츠·MICE 민간 투자사업</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 사업기간 : '16.6. ~ '29.3. - 사업규모 : 약 12만 m² - 추진현황 <ul style="list-style-type: none"> ▶ '16.05. : 마스터플랜 발표 ▶ '21.11. : 우선협상대상자 지정
영동대로 지하공간 복합개발	<ul style="list-style-type: none"> - 사업기간 : '16.6. ~ '28.12. - 사업규모 : 약 7.8만 m² - 추진현황 <ul style="list-style-type: none"> ▶ '16.04. : 개발 기본구상 발표 ▶ '21.11. : 기본설계 변경 추진

붙임2

국제교류복합지구 토지거래허가구역 정량지표 검토 결과

허가기준 세부 조정기준 검토

○ 정량지표 분석 내용

정량지표 기준	비 교 분 석											
① 허가구역의 최근 3개월과 최초지정 전분기 지가변동률	최근 3개월 누계					비 교	최초지정 전분기(2020년 1분기)					
	강남구				송파구		강남구				송파구	
	삼성동	청담동	대치동	잠실동	삼성동		청담동	대치동	잠실동			
	0.203	0.190	0.111	0.135	>		1.706	0.855	1.800	1.545		
② 구역지정 이후 허가구역과 전국평균 누계 지가변동률	구역지정 이후 누계(2020. 7월 ~ 2023. 3월)					비 교	전국평균 누계(2020. 7월 ~ 2023. 3월)					
	강남구				송파구							
	삼성동	청담동	대치동	잠실동								
	14.399	12.959	12.664	13.436	>		8.953					
③ 해당지역의 최근 3개월과 전국·시도·시군구 지가변동률	해당지역 최근 3개월 지가변동률					비 교	동기 지가변동률					
	구 분	누 계	23.1월	23.2월	23.3월		구분	누계	23.1월	23.2월	23.3월	
	삼성동	0.203	0.053	0.063	0.087		>	전국	-0.049	-0.036	-0.021	0.008
							>	서울시	-0.123	-0.072	-0.043	-0.008
							<	강남구	0.220	0.054	0.064	0.102
	청담동	0.190	0.074	0.058	0.058		>	전국	-0.049	-0.036	-0.021	0.008
							>	서울시	-0.123	-0.072	-0.043	-0.008
							<	강남구	0.220	0.054	0.064	0.102
	대치동	0.111	0.011	0.044	0.056		>	전국	-0.049	-0.036	-0.021	0.008
							>	서울시	-0.123	-0.072	-0.043	-0.008
							<	강남구	0.220	0.054	0.064	0.102
	잠실동	0.135	0.049	0.015	0.071		>	전국	-0.049	-0.036	-0.021	0.008
							>	서울시	-0.123	-0.072	-0.043	-0.008
					>	송파구	0.008	-0.025	-0.005	0.038		
④ 허가구역의 최근 3개월과 최초지정 전분기의 누계 거래량	해당지역 최근 3개월 누계 거래량					비 교	최초지정 전분기(2020년 1분기) 누계 거래량					
	강 남 구				송파구		강 남 구				송파구	
	삼성동	청담동	대치동	잠실동	삼성동		청담동	대치동	잠실동			
	54	43	143	266	>		235	234	406	513		
⑤ 허가구역의 최근 1년과 동기 전국의 누계거래량 변동률	해당지역 최근 1년 누계거래량 변동률					비 교	동기 전국평균 누계거래량 변동률					
	삼성동	청담동	대치동	잠실동								
	-40.351	-32.133	-49.478	-23.590	>		-34.073					
					<							

○ 정량지표 분석 결과

- 안정(삼성동, 대치동), 불안정(청담동, 잠실동) * 3개 이상이면 불안정

1. 대상지역	정 량 지 표 분 석 결 과		
	지가변동률·거래량이 높은 항목 수	해당 항목	안정·불안정 여부
강남구	삼성동	2	②, ③
	청담동	3	②, ③, ⑤
	대치동	2	②, ③
송파구	잠실동	3	②, ③, ⑤



토지거래허가구역 지정·해제 등 가이드라인

2022. 10.



국토교통부
토지정책과

I**지표기준(정량·정성 지표)****1****정량지표**

□ 지가변동률 및 거래량을 토대로 지가 안정여부를 판단(불안정·안정)

가. 허가구역을 신규로 지정하는 경우

【정량지표 세부항목】

- ① 최근 3개월 해당지역 지가변동률 > 전국·시도·시군구 지가변동률
- ② 최근 3개월 해당지역 누계 거래량 > 전국·시도·시군구 누계 거래량
- ③ 최근 1년 해당지역 누계 거래량 변동률 > 동기 전국·시도·시군구 누계 거래량 변동률

※ 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr) 확인

☞ 모두 충족 시 지가 불안정으로 판단(읍·면·동 기준)

나. 허가구역을 조정(해제·일부해제·재지정)하는 경우

【정량지표 세부항목】

- ① 최근 3개월 지가변동률 < 해당구역 최초지정 전분기 지가변동률
- ② 구역지정 이후 누계지가변동률 < 동기 전국 평균 누계지가변동률
- ③ 최근 3개월 지가변동률 < 동기 전국 평균 지가변동률
- ④ 최근 3개월 누계 거래량 < 허가구역 최초지정 전분기 누계 거래량
- ⑤ 최근 1년 누계 거래량변동률 < 동기 전국 누계 거래량변동률

☞ 3개 이상 충족 시 지가 안정으로 판단(읍·면·동 기준)

* 정량지표 기준 중 3개 미만에 해당하는 경우에도 지자체 판단에 따라 해제 검토 가능

□ 해당구역 개발여부, 허가구역 지정 실익 등을 종합적으로 고려하여 지표 안정여부를 판단

가. 허가구역을 신규로 지정하는 경우

【정성지표 세부항목】

- ① 개발사업 예정지, 보상 미착수 개발사업 지역
- ② 관련 법률에 따라 토지이용계획이 수립·변경된 지역이거나 진행예정인 지역
- ③ 그 밖의 관할 시·군·구청장이 투기우려가 있다고 판단하여 요청하는 지역

☞ 어느 하나 충족 시 불안정으로 판단

나. 허가구역을 조정(해제·일부해제·재지정)하는 경우

【정성지표 세부항목】

- ① 개발사업 완료 등 기존 허가구역 지정사유 소멸 여부
 - 개발사업이 완료 또는 취소된 경우
 - 보상이 상당부분 진척되어 개발사업 추진에 지장이 없는 경우
- ② 개발 기대심리로 인한 투기 가능성이 낮은 지역
 - 도시기본계획 등 토지이용계획 수립·변경이 완료된 경우
 - 해당지역 또는 인근에 개발계획이 없는 경우
- ③ 토지소유자의 과도한 불편을 야기하는 지역
 - 향후 사업추진이 불투명하고, 장기간 토지 소유자의 개발행위가 제한된 개발사업 예정지 및 인근
 - 허가구역 기 해제지역의 접경지역으로 달리 지정할 사유가 없는 경우
- ④ 사실상 개발이 불가능한 지역
 - 도로, 철도, 하천 등 국공유지, 공원지역(도시공원)
 - 군사시설보호구역, 문화재보호구역, 상수원보호구역, 보전산지 등 각종 규제지역으로 허가구역 지정 실익이 없는 경우
- ⑤ 기타
 - 개발사업지구와 산지 등으로 생활권이 구분되는 지역은 해제 가능
 - 토지이용의무 위반에 대한 이행명령단계에서도 허가구역 해제 사유에 해당할 경우, 허가구역 해제

☞ 어느 하나 충족 시 안정으로 판단

II 허가구역 지정방법

1 허가구역 경계설정

- 정량·정성지표를 고려하여 최소지역으로 경계를 설정하되, 행정동·법정동 등 행정경계, 개발사업구역 등 지역여건, 도로·하천 등 물리적 특성, 생활권역 등을 고려하여 지정할 수 있으며, 필지별로 고시하여야 함
 - 특히, 투기우려가 없는 대규모 국·공유지, 도로·하천 등은 제외하되, 그 규모가 소규모인 경우에는 이를 포함하여 설정 가능

【사례】

【철도 경계선에 따라 경계설정】

【도로 경계선에 따라 경계설정】



【사업구역과 인근 재개발·재건축지역으로 경계설정】

【필지별 경계설정(기획부동산 투기대책 지정사례)】



2**허가구역 면적기준 설정**

- 해당구역의 거래실태 및 주요현황 등을 종합적으로 고려하여 투기예방이 가능한 면적을 설정(기준면적의 10%~300% 범위)

【「부동산거래신고법 시행령」 제9조제1항에 따른 기준면적】

용도지역		면적
도시지역	주거지역	60㎡ 초과
	상업지역	150㎡ 초과
	공업지역	150㎡ 초과
	녹지지역	200㎡ 초과
	용도지역이 지정이 없는 구역	60㎡ 초과
도시지역 외의 지역	농지	500㎡ 초과
	임야	1,000㎡ 초과
	농지 및 임야 이외의 토지	250㎡ 초과

- 허가구역 면적은 예정지가 도시지역, 非 도시지역 구분에 따라 설정하되, 특정 용도지역만 조정하여 설정도 가능
 - 허가구역 지정 시 개활지·나대지·농지·임야 등이 많이 포함된 경우 되도록 기준면적을 적용하되, 기준면적으로 투기방지가 어렵다고 판단될 경우에는 해당지역의 허가 기준면적을 조정가능

【사례1】

공공재개발후보지 선정에 따라 소규모주택 등에 대한 투기발생이 우려되어 허가구역으로 지정하려는 경우 → 도시지역은 기준면적의 10%적용, 非 도시지역은 기준면적 적용

【사례2】

신도시 사업예정지 지정에 따라 투기발생이 우려되어 허가구역으로 지정할 때 해당구역에 다수의 개활지, 농지, 임야 등이 있는 경우 → 기준면적 적용

3 허가구역 기간설정

- 허가구역 기간은 연단위 지정을 원칙으로 하되, 재산권 규제에 따른 주민 불편 등을 감안하여 최소한으로 지정할 것을 권장
 - 신규 허가구역은 개발사업에 따라 지정하는 경우 사업기간 등을 고려하여 2년까지, 그 외 사유로 지정하는 경우 1년 이내 지정을 원칙
 - 既 지정 허가구역을 재지정하는 경우에는 1년 이내로 지정
- ※ 지역별 특수성을 고려하여 특별한 사유가 있는 경우 법적 상한기간(5년) 내에서 탄력적으로 지정 가능

III 허가구역 지정·해제 등 결정방법

1 허가구역 지정

- 정성·정량지표를 통해 투기성행·지가급등과 그러한 우려가 있는 지역인지를 검토하여 허가구역 경계 및 허가면적 등을 결정
 - 개발사업에 따라 지정하는 경우에는 정성지표 중심으로, 그 외 사유로 지정하는 경우 정량지표 중심으로 지정요건 판단

2 허가구역조정(해제·일부해제·재지정)

- (해제) 투기 우려 미미 등 지정 사유가 소멸된 지역은 원칙적 해제
 - 1차로 정량지표를 통해 지가안정 여부 판단 후 2차로 개발사업 영향 등 정성지표를 감안하여 해제여부 최종 결정

【사례】

기획부동산 등 투기우려에 따라 허가구역을 지정한 지역의 정성·정량지표가 모두 안정으로 나타나는 경우 → 투기우려가 없다고 판단되는 경우 해제 결정

- (일부해제) 여러 법정동에 걸쳐 허가구역을 지정했으나, 지역에 따라 정성·정량지표 차이가 심한 경우 안정화된 일부 법정동은 해제 가능

【사례】

개발사업 추진에 따라 사업지구와 인근지역을 포함하여 허가구역을 지정한 이후 개발사업은 여전히 진행중에 있어 정성지표는 불안정으로 나타나지만, 인근지역의 정량지표가 안정으로 나타나고 해당지역(법정동 단위)의 투기우려가 적다고 판단되는 경우 → 법정동 또는 도로·하천 경계에 따라 일부지역 해제 결정

- (재지정) 정성·정량지표 중 어느 하나가 불안정하여 투기우려가 있다고 판단되는 경우 재지정 할 수 있으며, 기한은 1년 이내로 지정

【사례1】

허가구역 지정 이후 정량지표는 안정으로 나타나더라도 개발사업이 진행중으로 여전히 정성지표가 불안정하고 투기우려가 있다고 판단되는 경우 → 재지정 결정

【사례2】

개발사업이 완료되어 정성지표는 안정화되었으나 정성지표는 여전히 불안정으로 나타나 가격상승 기대감 및 투기우려가 남아있다고 판단되는 경우 → 재지정 결정

※별첨 - 국토부 답변서

1. (긴급) 토지거래허가제 관련

현행 법령상 토지거래허가구역 지정(신규 지정 또는 기지정구역에 대한 재지정)시 필지별로 지정이 가능한지 여부

(유경준 위원)

※ 작성자 : 국토교통부 토지정책과 [REDACTED] (☎ 044-201-3402)

위원님께서 요구하신 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

붙 임 : 요구자료 1부. 끝.

[붙임]

1. 현행 법령상 토지거래허가구역 지정(신규 지정 또는 기지정구역에 대한 재지정)시 필지별로 지정이 가능한지 여부

□ 현행법상 토지거래허가구역 지정권자는 투기 우려가 있는 지역을 토지거래허가구역(이하 “허가구역”)으로 지정할 수 있으며,

○ 이 경우 해당 허가구역 경계 안의 “모든 토지”는 허가 대상임

□ 허가구역 경계는 「토지거래허가구역 지정·해제 등 가이드라인」에 따라 행정경계, 지역여건, 도로·하천 등 물리적 특성 등을 고려하여 설정 가능

○ 이 때 개별 필지별로 편입 여부를 판단하여 허가구역 경계를 설정하는 것은 아님

○ 다만, 용산정비창처럼 투기우려가 있는 지역(예: 재개발·재건축지역)만 골라내어 각각 허가구역 경계를 설정*하거나, 투기우려가 없는 지역(예: 국·공유지, 도로·하천 등)을 제외하는 방식으로 허가구역 경계 설정은 가능

* 재건축지역이 투기 우려가 있다고 인정하는 경우에 당해 재건축지역이 하나의 대지로 되어 있다면, 그 대지 경계를 허가구역 경계로 설정 가능