

「강남·서초·송파·용산구 일원 토지거래허가구역 지정」 관련 업무처리기준

- 국토교통부(장관 박상우)는 3월 19일 서울 강남·서초·송파·용산구 일원에 대한 토지거래허가구역 지정*(지정권자: 서울특별시)에 따라 허가 관청의 원활한 업무처리를 지원하고, 국민의 행정상 편의를 제고하고자 서울시 및 관할 구청과 협의하여 다음과 같이 주요 업무처리 기준을 마련하였음을 알려 드립니다.

* (지정범위/기간) 강남·서초·송파·용산구 소재 아파트 전체 / '25.3.24 ~ '25.9.30
(허가를 받아야 하는 면적) 주거지역 6㎡, 상업지역 15㎡ 초과 토지 등을 취득 시

주요 업무처리기준

(1) 주택 취득 후 입주시기

- 토지거래허가구역 내의 주택을 취득하는 경우 2년간 이용의무(실거주)는 원칙적으로 취득시점부터 발생합니다.
- 이때, 허가 관청은 통상적인 거래절차상 허가 신청 → 허가 → 계약 체결 → 잔금 완납 → 등기까지 4개월 정도 소요되는 점을 감안하여,
 - 허가일로부터 4개월을 기준으로 신청인의 토지이용계획서상 입주시기에 대한 허가 여부를 판단할 수 있습니다.

* (예시) 허가일로부터 최대 4개월 이내 취득(등기)하고 취득일부터 이용의무 이행 가능, 다만 토지(주택) 취득일이 그보다 빠를 경우 해당 토지(주택) 취득일부터 이용의무(실거주)를 이행하여야 함

- 아울러, 신청인이 주택 취득 및 입주를 이행하지 못하는 부득이한 사유를 소명하고, 허가 관청이 이를 인정할 경우에는 필요한 범위 내에서 허가 관청은 취득 및 입주시기를 유예할 수 있습니다.

[2] 기존 주택 보유자의 신규주택 취득 허가

- 이미 주택을 보유하고 있는 경우에도 신규 주택 취득을 목적으로 토지거래계약 허가를 신청할 수 있습니다.
- 이 경우, 신청인은 당해 지역에 거주해야 할 사유 또는 자기 거주용 주택·토지를 추가 취득해야 하는 사유에 대해 구체적이고 객관적으로 소명하고, 기존 주택의 처리계획을 제출해야 합니다.
- 기존 주택의 처리는 매매·임대 등의 방식으로 가능하며, 허가 관청은 기존 주택의 처리기한에 대해 통상적인 계약절차에 따라 6개월을 기준으로 허가 여부를 판단할 수 있습니다.
- * (예시) 주택을 한 채 이상 소유하고 있는 신청인이 토지거래허가구역 내 주택을 추가로 구입하려는 경우, 허가일로부터 6개월 이내에 기존주택을 매매 또는 임대 한다는 내용의 처리계획을 제출하는 경우 허가 가능

[3] 입주권·분양권 등의 허가대상 여부

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따르면, 토지에 관한 소유권·지상권의 취득을 목적으로 권리를 이전하거나 설정하는 계약도 허가대상으로 규정하고 있습니다.
- 재개발·재건축 등에 따른 관리처분계획 인가로 아파트 분양이 예정되어 있는 입주권의 경우, 종전 부동산의 유형 및 멸실 여부와 무관하게 신축되는 아파트의 소유권을 취득할 수 있는 권리가 포함되어 있으므로 이러한 입주권 거래는 토지거래허가 대상에 해당됩니다.
- * (예시) 건축물대장상으로는 연립·다세대주택이나, 관리처분인가를 받은 후 철거되지 않은 상황에서 아파트 입주권을 취득하는 경우 아파트 소유권을 취득할 수 있는 권리가 포함된 계약에 해당하므로 토지거래허가를 받아야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 및 「주택법」 제54조 등에 따라 최초로 주택을 분양받는 분양권의 경우, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제11조제3항에 따라 토지거래계약 허가 대상에 해당되지 않습니다.
- 다만, 최초로 주택을 분양받는 경우 외에 제3자에게 분양권을 전매하는 경우는 허가 관청의 허가를 받아야 합니다.

[4] 입주권·분양권 등의 허가기준

- 입주권·분양권의 경우, 허가 관청이 관리처분계획 인가 등에 따른 공사 일정(착공·준공일자 등), 입주 확약 및 이용의무기간(2년) 등을 포함한 신청인의 토지이용계획을 확인하고,
 - 토지이용계획이 자기 거주 목적에 부합한다고 인정될 경우 허가 관청에서 토지거래계약 허가 여부를 판단할 수 있습니다.
 - * (예시) 입주권·분양권 매수자가 허가 신청시 제출하는 토지이용계획에 신축되는 아파트가 준공된 후 실제 입주가능시기부터 2년간 실거주하겠다는 확약을 하는 경우 허가 가능
 - 이때, 허가 관청은 관할지역의 부동산 시장상황 등을 종합적으로 고려하되, 토지이용계획서상 세부 내용이 실거주 목적이라고 보기 어려울 경우 토지이용계획이 부적합한 것으로 판단할 수 있습니다.

[5] 관리처분계획 인가 이후 이용의무기간

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제14조에 따라 자기거주 목적으로 취득한 토지의 이용의무기간은 취득일로부터 2년입니다.
 - 다만, 재개발·재건축 등으로 종전 부동산이 이미 철거되어 즉시 실거주가 곤란하거나 입주 후 철거되어 실거주를 계속하지 못하는 경우,
 - 종전 부동산에서 거주한 기간과 재개발·재건축 등이 완료된 이후 입주하여 거주한 기간을 합산하여 이용의무기간 이행 여부를 판단할 수 있습니다.
 - * (예시) 관리처분인가 이후 종전 부동산이 멸실되기 전 1년을 거주한 경우, 향후 실제 입주가능시점부터 잔여 이용의무기간인 1년을 거주하는 요건으로 허가 가능
 - ** (예시) 관리처분인가 이후 이미 철거되어 공사 진행 또는 예정인 경우 준공 후 실제 입주 가능 시점부터 2년간 거주 확약 시 허가 가능

향후 계획

- 국토교통부와 서울시는 허가관청의 토지거래계약허가 업무처리가 관련 규정 등에 따라 효율적으로 이루어질 수 있도록 지속적으로 지원하는 한편,
- 이번에 지정된 강남·서초·송파·용산구 등 토지거래허가구역 내에 허가를 받은 건에 대하여 이용실태 조사 등을 통해 토지이용의무 준수 여부를 철저히 단속해 나갈 계획입니다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 토지정책과	책임자	과장	한정희 (044-201-3398)
		담당자	사무관	박하나 (044-201-3402)
담당 부서	서울특별시 토지관리과	책임자	과장	이계문 (02-2133-4660)
		담당자	팀장	지미종 (02-2133-4662)