

1. 土地去來申告業務處理指針

I. 目 的

土地去來申告制度는 土地의 投機的 去來가 盛行할 우려가 있고 地價가 急激히 上昇할 우려가 있는 지역에 실시하여 地價의 安정을 도모하고 正常的인 去來秩序를 確立하는 것을 目的으로 하는 바 이 지침은 國土利用管理法(以下 “法”이라 한다) 第21條의7에 規定된 土地去來申告制 시행에 따른 事務處理要領을 정함으로써 土地去來申告業務를 보다 正確·迅速·圓滑히 處理하게 함을 目的으로 한다.

II. 申告對象

1. 對象地域

法 第21條의7의 規定에 의하여 建設部長官이 申告區域으로 指定한 지역.

2. 申告人

土地去來契約을 締結하고자 하는 去來當事者가 共同으로 신고인이 된다. 다만, 거래당사자의 일방 또는 쌍방이 法 第21條의9 第1項 및 共同施行令 第29條 第1項에서 規定하는 公共機關일 경우에는 당해 기관의 장이 市·道知事와 書面으로 協議하는 경우에는 申告한 것으로 본다.

△ 公共機關의 去來

- 申告區域內的 거래당사자의 일방 또는 쌍방이 法 第21條의9에 規定한 공공기관일 경우에는 당해 機關의 장이 市·道知事와 서면으로 協議하고, 協議가 성립된 때에는 契約을 할 수 있다.
- 公共機關의 長과 市·道知事の 協議는 協議開始後 25일 이내에 協議가 成立되어야 하며, 25일 이내에 協議가 성립되지 아니하는 경우에는 협의개시후 25일이 지나면 契約할 수 있다.

학교법인 유명학원 이사장으로부터 대
학을 설치하기 위하여 부지를 매입함에
있어서 토지거래계약 협의요청이 있는
바, 동 법인을 법 제21조의9에 의한 공
공단체로 보아 협의대상으로 취급하여
야 하는지, 동법시행령 제30조 제3호에
의한 공공사업으로 보아 신고제 적용을
받지 아니하는 경우로 보아야 하는지
여부 (질의자: 충청북도지사)

□ 학교법인 유명학원은 토지이용관리
법 제21조의9에서 규정하고 있는 대
통령령이 정하는 공공단체가 아니므
로 동법동조에 의한 협의대상 기관
으로 볼 수 없으며,

□ 법률 또는 법률의 위임에 의하여 발
하는 명령에 의하여 당해사업이 공
익사업으로 인정받아 동 학원이 동
사업을 시행하므로써 토지수용법이
나 공공용지의 취득 및 손실보상에
관한 특별법의 적용을 받는 경우에
는 국토이용관리법 시행령 제30조의
규정에 의하여 신고대상에서 제외되
나, 그 이외의 경우에는 신고대상이
되므로 토지 등의 거래계약시에 신
고를 하여야 함.

(토정 302-851 : 85. 1. 17)

△ 國有財産의 取得 또는 處分

• 國有財産法 第21條의 規定에 의한
國有財産管理計劃에 따라 國有財産을
취득 또는 처분하는 경우에 法 第21
條의8 第1項의 規定에 의한 勸告基
準에 適合하게 취득 또는 처분한 후
道知事에게 그 內容을 通報한 때에는
通報일을 法 第21條9 第1項의 規定
에 의한 協議成立日로 본다(令 第29
條 第3項)

△ 韓國産業銀行法에 의한 成業公社가 토
지를 매각하는 경우와 銀行法 第27條
第1項 第2號 단서의 規定에 의하여 金
融機關이 抵當權의 실행으로 인하여
취득한 토지를 매각하는 경우 거래당
사자가 去來豫定內容을 市長·郡守 또
는 區廳長을 거쳐 市·道知事에게 通報
한 경우에는 通報日을 申告日로 본다
(令 第29條 第4項).

3. 對象行爲

△ 對價를 받고 土地에 관한 所有權·地上
權을 移轉 또는 設定하는 契約 및 豫
約을 締結하는 行爲는 신고대상이 된
다(法 第21條의7 第1項)

신고대상구역에서 근저당 설정에 있어
대가없이 지상권을 설정하는 경우 토지

거래신고대상이 되는지 여부

(질의자: 민원인)

□ 토지 등의 거래계약신고는 소유권·지상권으로서 대가를 받고 이를 이전 또는 설정하는 계약을 체결하고자 하는 경우 거래계약 쌍방이 거래계약전에 신고하는 것이므로, 근저당 설정에 따라 대가없이 지상권을 설정하는 경우에는 토지거래신고 대상이 되지 않음.

(토정 01254-3022 : 87. 2. 19)

에 의하여 換地豫定地를 指定하는 경우, 同法 第61條의 規定에 의한 換地處分의 경우와 同法 第57條 第4項 및 同法 第66條 第1項의 規定에 의하여 채비지 등을 賣却하는 경우

토지구획정리사업지구내 채비지에 대해서도 토지 등의 거래계약신고의 대상이 되는지 여부 (질의자: 민원인)

□ 토지구획정리사업법 제66조 제1항의 규정에 의하여 그 시행자가 채비지를 처분하는 경우에는 토지 등의 거래계약신고의 대상이 되지 않음.

(토정 01254-23973 : 87. 11. 9)

△ 다음에 열거하는 行爲는 申告對象에서 제외된다(令 第30條)

- 土地收用法에 의한 토지의 收用·使用, 同法 第71條 및 農地擴大開發促進法 第15條의2의 規定에 의한 還賣의 경우
- 競賣法에 의한 競賣의 경우
- 公共用地의 取得 및 損失報償에 관한 特例法에 의하여 公共事業의 施行者가 그 公共事業에 필요한 土地 등을 취득 또는 使用하는 경우
- 도시재개발법 第41條 規定에 의한 管理處分計劃에 따른 분양의 경우 및 동법 第43條의 規定에 의한 채비지 등을 賣却하는 경우
- 土地區劃整理事業法 第56條의 規定

- 農村近代化促進法 第127條 및 農地擴大開發促進法 第40條의 規定에 의한 換地計劃에 따른 換地交付와 農村近代化促進法 第4장 第1節 第5款의 規定에 의한 農地 등의 交換·分畝의 경우
- 農漁村近代化促進法 또는 農地擴大開發促進法의 規定에 의하여 事業施行者가 農地改良事業 또는 農地造成事業을 施行하기 위하여 土地를 매입하는 경우

△ 대가는 금전에 한하지 않으며, 금전으로 환산할 수 있는 대물적변제도 포함

한다. 그러나 상속이나 증여 등 대가가 없는 행위는 제외한다.

공공사업에 편입, 이주하게 되어 이주 정착지를 조성코자 공동 출자하여 조합을 구성한 후 조합명의로 토지를 매입하여 이를 택지로 개발, 완료후 토지 등의 거래계약 신고대상 미만의 면적으로 조합원에게 무상으로 분양코자 할 경우 토지 등의 거래계약 신고대상이 되는지 여부 (질의자: 민원인)

거래계약신고는 대가를 받고 토지에 관한 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 계약(예약 포함)을 체결하는 경우에 하여야 하는 것으로 귀 질의의 경우는 대가가 없는 토지의 소유권이전이므로 토지 등의 거래계약 신고대상이 아님.

(토정 01254-12285 : 88. 6. 28)

지	역	면적
도시계획 구역	주거지역, 상업지역, 지역의 지정이 없는 구역	330㎡ 이상
	공업지역	1,000㎡ 이상
	녹지지역	600㎡ 이상
도시계획 구역 밖	농지	5,000㎡ 이상
	임야 및 초지	10,000㎡ 이상
	기타	1,000㎡ 이상

토지구획정리사업지구안의 환지에정지로 지정된 토지에 대한 거래계약신고 대상면적에 있어 종전 토지의 면적을 기준으로 할 것인지 환지에정지의 면적을 기준으로 하여야 하는 것인지 여부 (질의자: 민원인)

토지구획정리사업지구안에 환지에정지가 지정된 토지에 대한 토지 등의 거래계약신고대상면적은 환지에정지로 지정된 면적을 기준으로 함.

(토정 01254-24623 : 87. 11. 17)

4. 申告對象面積

申告對象이 되는 土地面積은 建設部長官이 申告區域指定時 公告한 面積 以上으로써 다음과 같다. 都市計劃區域外의 土地는 實際 利用하고 있는 現實地目으로 판단한다(令 第28條).

토지구획정리사업지구 안에서 환지에정지로 지정된 토지에 대하여 토지 등의 거래계약 신고대상 면적에 있어 환지에정지의 각각 토지의 면적을 기준으로 할 것인지 환지에정지의 전체의 면적을 기준으로 하는 것인지의 여부

(질의자 : 민원인)

□ 토지구획정리사업지구안에서 환지에 정지를 거래코자 할 경우 토지 등의 거래계약신고의 대상면적은 환지에 정지로 지정된 전체의 토지면적을 기준으로 함.

(토정 01254-15489 : 88. 8. 9)

5. 土地의 面積算定方法

土地去來許可制處理指針과 同一함.

Ⅲ. 申告節次

1. 申告書 提出

△ 接受處

- 去來契約을 締結하고자 하는 당사자가 공동으로 土地所在地의 管轄 市長·郡守·區廳長에게 신고서를 提出한다.
- 申告書는 委任 또는 代理하여 提出할 수 있으며, 우편에 의한 提出도 가능하다.

△ 申告書 提出

- 去來當事者는 契約 또는 豫約을 締結하기 전에 申告書를 提出하여야 하며

申告內容을 變更하고자 하는 경우에는 다시 申告書를 제출하여야 한다. 다만, 去來契約金額을 減額하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- 申告書는 2부 提出하되, 다음의 서류도 각각 2부씩 添附하여야 한다.

① 土地의 形狀 및 隣近狀況을 표시한 측척 2만5천분의 1 以上の 地형도(1만㎡ 이상의 土地를 開發하고자 하는 경우에 한한다.)

② 土地登記簿謄本

③ 土地의 利用目的이 申告基準에 적합함을 나타낸 說明書

- 去來契約當事者가 申告對象土地를 포함한 일단의 土地 중 一部土地에 대하여 이미 申告를 한 경우 當該申告를 마친 土地에 대하여는 土地登記簿謄本, 土地利用目的이 申告基準에 적합함을 나타낸 說明書는 添附를 요하지 아니한다(施行規則 第11條).
- 事務處理의 필요상 추가부수의 提出을 요구할 경우에는 申告者에게 過重한 부담이 되지 않도록 배려하여야 한다.

※ 施行規則 第7條 第2項 第2號에서 規定한 地籍圖, 林野圖 등은 民願事務處理規程 第14條의 規定에 의한 民願事務處理基準表(88. 12. 30 改正公示)에 의거 省略토록 함.

△ 接受證 交付

- 申告書가 接受되면 담당 公務員은 申告書에 接受年月日과 接受番號를 기재하고, 申告人에게 接受證을 交付하여야 한다. 接受證은 別紙 第1號書式에 의한다.
- 擔當公務員은 接受證 교부시 申告書를 접수한 후 25일 후에는 去來契約을 締結할 수 있다는 것과 契約 可能日을 신고인에게 알려주어야 한다.

△ 申告起算日

- 申告書가 일과시간내에 구·시·군의 接受창구에 접수된 날을 말하며, 일과시간 이후에 접수된 것은 다음날에 접수된 것으로 보며 郵便 등에 의한 接受도 동일하다.
- 申告書類의 未備 등으로 보완하는 境遇에는 補完이 끝난 후에 접수증을 交付하도록 한다.
- 期間을 계산할 경우에는 접수일의 다음날을 기산일로 한다.

△ 期間滿了日

- 土地去來申告를 한 후 25일이 경과하면 契約을 締結할 수 있다.
다만, 公休日이 期間의 滿了日인 경우에는 그 다음날을 만료일로 본다.
또, 公休日이 겹치는 경우에는 마지막 公休日 다음날을 期間의 만료일로

한다(例: 1月 1日 또는 1月 2日이 期間의 滿了豫定日인 경우 1月 3日을 期間의 滿了日로 본다).

2. 現地調査

△ 市長·郡守·區廳長은 申告書가 접수되면 신고서의 內容과 실제 사실과의 一致與否와 申告內容中 價格 및 土地利用目的의 適正性 與否를 確認하여야 한다.

- 市長·郡守·區廳長은 現地 確認된 事項과 申告書의 內容에 대한 意見書를 申告書에 첨부하여 7일 이내에 市·道知事에게 送付하여야 한다.

3. 契約豫定金額의 審査

土地去來許可制處理指針과 同一함.

4. 審査·勸告

△ 勸告者

市·道知事. 단, 市·道 條例에 의하여 市長·郡守·區廳長에게 權限이 委任된 경우에는 市長·郡守·區廳長이 勸告를 한다.

△ 勸告時期

勸告는 申告日로부터 25日 以內에 하여야 한다.

△ 勸告方法

- 勸告는 書面으로 하여야 하고,
- 그 勸告書面에는 勸告者의 職責, 姓名, 勸告相對方의 住所·姓名, 勸告內容, 勸告事由 및 사후보고義務에 관한 事項을 明示하여야 한다.

△ 勸告의 種類

- 契約豫定金額의 調整 勸告
 - ① 所有權 移轉의 경우
 契約豫定金額이 適正價格(표준가격 $\times \frac{120}{100}$ + 當該土地의 取得管理費의 元利金)을 초과하는 경우에는 契約豫定金額의 調整을 勸告한다.
 - ② 地上權의 設定 또는 移轉의 경우
 地上權의 設定 또는 移轉時 價格의 산정은 所有權 移轉의 경우를 準용함.
- 土地의 利用目的의 變更 勸告
 - ① 國土利用計劃, 都市計劃 등 土地의 이용에 관한 計劃에 適合하지 아니한 경우
 土地의 利用에 관한 計劃이라 함은 關係法令에서 정한 節次에 따라 수립되어 一定地域의 土地利用을 促進하거나 規制하고 있는 計劃을 말하며, 名稱 與否에 불문하고 그 實質的인 內容에 따라 판단한다.
 土地의 利用에 관한 計劃에 적합하지 아니한 경우라 함은 土地의 利

用目的이 各種 土地利用計劃上의 指定된 用途地域에 따른 行爲許可 基準이나 이용촉진 또는 規制하는 내용과 어긋나는 경우를 말한다.

土地利用計劃上에는 住居地域이나 現在 農地로 利用하고 있고, 土地利用目的이 계속 농지로 利用하는 경우와 같이 特정한 利用目的을 갖지 않고 土地利用度를 증진시키지 않더라도 現在의 用度를 그대로 유지하는 경우에는 土地 利用目的이 적정한 것으로 본다.

市·道 및 市·郡에서는 土地利用에 관한 計劃을 地形圖 등 圖面에 표시하고 이를 비치하여 놓는 것이 바람직하다.

- ② 公共施設計劃 또는 주변의 自然環境保全上 명백히 적합하지 아니한 경우
 公共施設이라 함은 土地收用法 第3條 各號의 規定에 의한 事業의 對象이 되는 시설로서 法 第21條의9와 同法 施行令 第29條 第2項에서 규정하는 公共機關이 設置한 施設을 말한다.
 公共施設 計劃上 명백히 적합하지 아니한 경우라 함은 土地의 利用目的, 面積으로 보아 公共施設計劃의 變更을 초래하게 하거나 既存 公共

施設의 效率的인 利用·整備 등에 현저한 지장을 주는 경우를 말한다.

주변의 自然環境保存上 명백히 적합하지 아니한 경우라 함은 土地의 利用目的, 面積으로 보아 주변의 自然環境을 훼손하거나 장래 훼손할 우려가 있는 경우를 말하며, 周邊地域의 面積·人口 및 自然의 狀態, 土地의 用途, 自然環境에 대한 影響의 程度 등을 충분히 고려해야 한다.

- ③ 周邊地域의 適正하고도 合理的인 土地利用을 圖謀하는데 현저한 지장이 있는 경우
현저한 지장이 있는지의 與否는 周邊地域의 土地利用現況, 周圍環境, 道路·交通現況 및 地勢 등 諸般條件을 考慮하여 合理的으로 判斷하여야 하는데, 소음·社會風俗 등에 나쁜 영향을 미치는 경우가 해당된다.

△ 事後報告

- 申告內容에 대하여 권고를 하였을 경우 法 第21條의8 第3項의 規定에 따라 勸告를 要求하는 등 권고후의 조치에 대하여 事後管理를 철저히 하여야 한다.

當該 土地의 去來契約締結 中止勸告

를 한 경우에는 그후의 조치에 대해 보고를 받도록 하며 契約豫定金額의 調整勸告를 한 경우에는 契約書의 寫本을 提出하도록 하는등 措置를 講究한다.

土地利用計劃의 變更勸告를 한 경우에는 勸告에 따른 所定の 變更事項에 대하여 變更內容의 보고를 요구한다.

- 보고요구에도 불구하고 勸告를 따르지 않는 경우에는 當事者로부터 의견을 청취하는 등의 措置를 취하여 가능한 한 勸告에 따르도록 다각적인 行政指導를 하여야 한다.
- 한편, 미신고 또는 虛偽申告를 防止하기 위하여는 取得申告 또는 登記時에 接受證의 寫本을 添附하게 하는 措置를 關係部署와 協議하여 實施하는 것이 바람직하다.

5. 契約締結

申告者는 申告後 25일이 經過되거나 신고필증을 교부받으면 去來契約을 締結할 수 있다.

IV. 申告土地의 先買

土地去來許可制 處理指針과 同一함.

V. 權限의 委任 및 罰則

1. 權限의 委任

△ 法 第30條의2 第2項의 規定에 의거 同 法 第3章의2의 規定에 의한 土地去來 許可·申告制의 實施에 대한 市·道知事의 權限의 일부를 市長·郡守·區廳長에 게 委任할 수 있다.

2. 罰 則

△ 土地去來申告를 하지 않거나 契約豫定 金額과 土地利用目的 등 契約內容에 대한 虛僞申告를 한 경우에는 6월 이하의 懲役 또는 50만원 이하의 벌금에 처한다(法 第33條 第4號).

△ 申告後 25일이 경과하기 전에 契約을 締結한 경우에는 去來當事者에 대하여 50만원 이하의 過怠料를 부과한다(法 第33條의2).

[별지 제1호 서식]

접 수 증 교 부 서

No.

접수일자				접 수 번 호			
매 도 인	성 명				주 민 등 록 번 호		
	주 소				전 화 번 호		
매 수 인	성 명				주 민 등 록 번 호		
	주 소				전 화 번 호		
신고사항	권 리	소 재 지	지 목	면 적			

①

접 수 필 증

No.

(매도자용)

접수일자				접 수 번 호			
매 도 인	성 명				주 민 등 록 번 호		
	주 소				전 화 번 호		
매 수 인	성 명				주 민 등 록 번 호		
	주 소				전 화 번 호		
신고사항	권 리	소 재 지	지 목	면 적			

귀하가 제출한 토지등거래계약신고서를 위와 같이 접수하였으며 년 월 일부터 계약을 체결할 수 있습니다.

19 년 월 일
 시 ^o 시 장 인
 도 군 수
 구청장

①

접 수 필 증

No.

(매수자용)

접수일자				접 수 번 호			
매 도 인	성 명				주 민 등 록 번 호		
	주 소				전 화 번 호		
매 수 인	성 명				주 민 등 록 번 호		
	주 소				전 화 번 호		
신고사항	권 리	소 재 지	지 목	면 적			

귀하가 제출한 토지등거래계약신고서를 위와 같이 접수하였으며 년 월 일부터 계약을 체결할 수 있습니다.

19 년 월 일
 시 시 장 인
 도 군 수
 구청장