

6. 土地去來許可・申告區域 調整

資料提供：建設部

- 11. 23이후 종전(8. 23이전)토지거래허가·신고구역으로 환원
- 토지거래동향을 감시하고 투기를 방지하기 위하여 '94. 1. 1부터 검인계약서 내용 전산 입력·관리

1. 배경

- 8. 23 토지거래허가구역을 확대지정한 이후 부동산시장은 전반적인 안정추세를 보이고 있음
- 아파트나 단독택지등 실수요토지 이외의 농지·임야 등 부동산은 실명제와 토초세의 영향으로 거래가 거의 이루어지지 않고 있으며
 - 개발제한구역에 있어서도 대체적으로 관망하는 분위기로서 실제거래는 다른 지역보다 저조한 실정에 있음.
- 가격동향에 있어서도 '92년부터 하락하기 시작한 지가는 '93년에도 하락세 지속-금년 들어 5.84%(3/4분기중 2.64%)하락

2. 조정내용

- 허가제 확대지정기간이 11. 23일로 만료하게 됨에 따라 건설부는 11. 23이후 토지거래 허가구역을 다음과 같이 조정할 계획임
 - 허가·신고구역은 종전의 허가·신고구역으로 환원하되, 이들 구역에 포함되어 있던 농업진흥지역은 허가·신고구역에서 제외

- 따라서 11. 23 이후에 허가구역은 전국토의 35.7%, 신고구역은 38.6%로 지정·운용
- 실수요 부동산거래와 경제활동을 원활히 할 수 있도록 하기 위하여 이번에 새로이 지정되는 신고구역은 통상 5년간 지정하던 것을 1년간('94. 11. 23까지)으로 단축하여 지정

3. 향후조치계획

가. 검인계약서 내용을 전산입력·관리

- 허가·신고구역의 조정후의 거래동향을 감시하고 투기를 방지하기 위하여
 - '94. 1. 1부터 모든 토지거래동향을 파악할 수 있도록 검인계약서 내용을 건설부 및 토지개발공사 전산망에 입력하고

※ 토지거래계약서 검인건수

구 분	'91	'92
연 간	1,088,469건	891,978건
월평균	90,705	74,331

- 검인계약서 전산자료와 현재 추진중인 토지거래허가 전산자료를 수시분석하여 투기혐의자와 거래급증지역을 포착, 신속한 투기단속활동과 허가구역 지정근거로 활용
- ※ '93. 8. 23이후 거래허가내용을 전산입력중
- 전산체계가 완비되어 모든 토지거래현황을 포착·관리하게 되면 사전신고지역을 축소할 계획임
- 정부는 부동산지정의 동향을 예의주시하여
 - 규제구역 축소이후 거래량이 급격히 증가하거나 가격상승등 투기조짐이 있는 지역은 즉시 허가구역으로 재지정·관리하고
 - 투기우려가 없는 지역은 단계적으로 허가구역을 해제해 나갈 계획임

나. 투기억제시책의 지속추진

- 앞으로도 토지투기를 지속적으로 방지하기 위하여
 - 건설부와 토개공·감정평가협회등 유관기관으로 이루어진 동향감시반 활동을 통하여 거래·가격동향을 계속 점검하고

- 필요시 중앙과 지방 투기단속반을 투입하여 투기단속활동을 전개하는 등 투기방지대책을 지속 시행할 계획임.
- 이와함께 앞으로는 토지거래에 대한 허가·신고제등 사전적인 규제조치보다 사후관리를 강화할 계획임
- 검인계약서, 토지거래허가 전산자료등을 활용하여 투기행위를 신속히 파악·단속하여 나갈 계획
- ※ '94. 1. 1이후 허가구역에서의 사후관리방안
(개정 국토이용관리법)
 - 허가받은 토지의 개발·이용실태에 대한 정기조사
 - 허가내용과 다르게 사용하는 경우 과태료 부과
 - 미이용 전매시 공공기관이 선매조치
 - 허가후 2년동안 미이용 토지에 대하여는 우선적으로 유휴지 지정
 - 허위로 허가받은 경우 벌칙 강화-재산가액의 30/100이하의 벌금

안버리는 등산길 주워오는 하산길