

## 8. 土地利用 計劃制度의 改編

資料提供：建設部

신경제 5개년계획중 토지제도개선 과제의 하나인 국토이용관리법중개정법률안이 '93. 7. 1 국무회의에서 심의 의결됨으로써 내년 1월부터 시행될 예정이다.

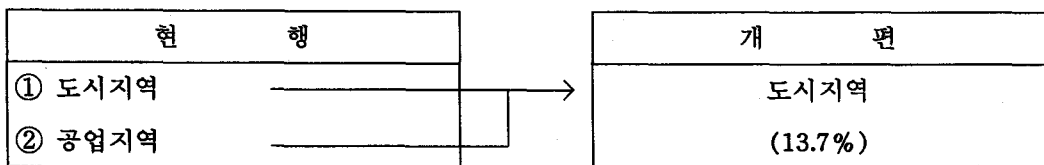
### ■ 개정배경

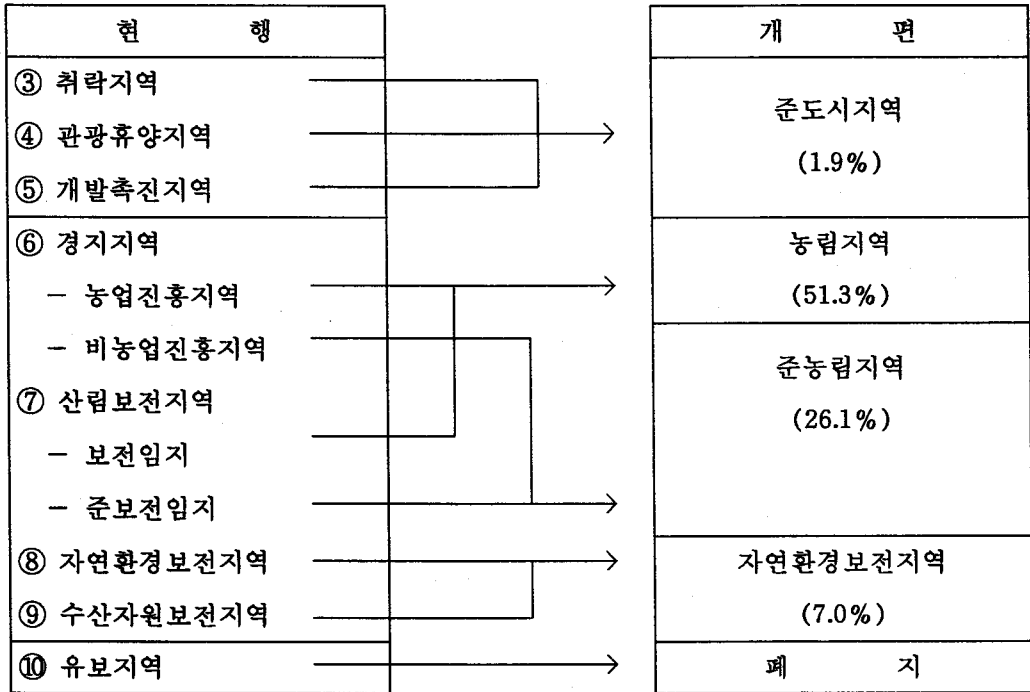
- 현행 국토이용계획제도는 전국토를 10개의 용도지역으로 구분, 지정하고 지정목적별로 토지이용규제를 하고 있는 바, 전국토의 84.4%가 보전용도로 지정되어 있는 등 보전위주로 운영되고 있어 만성적인 토지공급부족을 초래하고 있으므로 국토이용계획제도를 개편, 보전과 개발이 조화를 이루도록 하여 토지공급을 원활히 함과 아울러, 토지거래허가된 토지의 사후관리를 강화하는 등 토지거래허가제의 실효성을 강화하기 위한 것임

### ■ 주요개정내용

- 10개로 세분화된 용도지역을 5개로 단순화(도시, 준도시, 농림, 준농림, 자연환경보전 지역)하여 개발가능 토지의 범위를 확대하며

<용도지역 개편>





- 농업진흥지역과 보전임지를 농림지역으로 하고, 동 지역이 철저히 보전·관리될 수 있도록 행위제한을 농어촌발전특별조치법과 산림법등 개별법에 위임하고
- 농업진흥지역이 아닌 농지와 준보전임지는 준농림지역으로 하고, 행위제한을 현행 허용행위열거방식에서 제한행위열거방식으로 전환하여 환경오염의 우려가 있거나 부지가 일정규모이상인 공장·건축물·공작물 등의 토지이용행위만을 금지토록 하여 토지이용의 범위를 확대하며
- 토지거래허가구역안에서 토지를 거래하는 경우에 현재는 그 거래예정가격이 일정기준을 초과하지 아니하여야 허가하도록 하는 가격심사제를 채택하여 시행하고 있으나, 실제로는 그 실효성이 없으므로 이를 폐지하도록 함
- 토지거래허가를 받은 후 그 목적대로 이용하지 아니하고 방치하거나 전매하는 경우에 이를 방지할 수 있는 제도적장치가 미비하여 허가받은 목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대하여는 과태료를 부과토록 하고 우선적으로 유휴지로 결정하도록 함
- 토지거래허가구역안의 토지가 농지나 임야인 경우 현재는 토지거래에 대한 허가외에 농지임대차보호법에 의한 농지매매증명이나 산림법에 의한 임야매매증명을 받도록 되어 있어 거래규제가 중복되고 있는 바,

앞으로는 토지거래허가시 농지매매증명요건을 함께 검토토록 하고 농지매매증명이나 임야매매증명은 받지 않도록 함.

- 토지거래허가 및 신고를 위반한 자에 대한 현행벌칙이 토지가격에 비하여 경미하여 허가제 및 신고제의 실효성 확보가 미흡하므로 이를 강화함
- 국토이용관리제도의 효율적인 운용을 위하여
  - 대규모개발시 도시 또는 준도시지역으로 용도전환하여 계획적인 개발을 유도하고
  - 지역별 토지수급계획제도를 도입하여 동계획에 따라 지역실정에 맞는 개발이 되도록 하며
  - 개별적 토지이용은 농지 및 산림법에 의한 전용심사를 받도록 하여 무질서한 개발이나 환경훼손을 방지하도록 할 계획임
- 아울러 개발가능한 토지공급확대에 따른 투기대책으로서
  - 토지이용에 따른 개발이익을 철저히 환수할 수 있도록 개발이익환수에 관한법률을 이미 개정한 바 있으며('93. 8 시행예정)
  - 또한, 신경제5개년계획에서 종합토지세의 실효세율제고, 부동산소유전산화등을 병행 추진하여 투기를 원천적으로 봉쇄할 계획임.

<참고자료>

가격심사제 폐지(안 제21조의4 및 제21조의8)

<현행>

- 토지거래허가신청 또는 신고한 토지의 거래가격이 적정가격(공시지가의 120%)을 초과하는 경우에는 불허가 또는 권고조치

<개정안>

- 거래가격심사제를 폐지

<사유>

- 개인은 허가를 받기 위하여 공시지가의 120%수준으로만 기재하여 토지를 취득하는 반면, 법인은 정확한 거래가격(장부가격)을 기재하여야 하므로 필요로 하는 토지를 취득할 수 없는 경우가 발생
- 토지거래허가신청 또는 신고시 허위가격 기재를 방지하고 정확한 가격을 신고토록 유

도하며 가격심사로 인한 법인의 토지거래불편 해소

---

## 미이용방치 또는 전매토지에 대한 규제강화 (안 제21조의10, 제21조의14, 제21조의18 및 제33조의2)

---

### <현행>

- 토지거래허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니하고 방치하거나 전매하는 경우 이를 방지할 수 있는 제도적 장치 미비

### <개정안>

- 허가받은 목적대로 이용하도록 이용의무를 부과하고 위반자에 대하여는 200만원이하의 과태료를 부과(안 제21조의18 및 제33조의2)
- 허가받은 목적대로 이용하지 않고 방치하는 토지에 대하여는 우선적으로 유휴지로 지정할 수 있도록 하고, 전매하는 토지에 대하여는 국가·지자체 공공단체등이 선매할 수 있도록 함(안 제21조의10 및 제21조의14)

### <사유>

- 토지거래허가제의 사후관리를 강화함으로써 투기적인 거래를 억제하고 실수요자 위주의 거래 유도

---

## 허가구역내 토지거래시 이중규제 완화(안 제27조)

---

### <현행>

- 토지거래허가구역내에서 토지거래허가를 받고자 하는 경우 토지거래에 대한 허가외에 농지임대차관리법에 의한 농지매매증명(농지거래시)이나 산림법에 의한 임야매매증명(임야거래시)을 받도록 되어 있어 거래규제가 중복됨

### <개정안>

- 허가구역에서 토지거래허가를 받은 때에는 임야매매증명을 받은 것으로 보며,
- 허가구역중 도시지역과 준도시지역내에서 토지거래허가를 받은 때에는 농지매매증명을 받은 것으로 보도록 함

<사유>

- 이중적인 거래규제를 완화함으로써 국민불편 해소

---

**토지거래허가·신고위반자에 대한 벌칙 강화**  
(안 제31조의2 및 제32조)

---

<현행>

- 토지거래허가 위반자 : 2년이하의 징역 또는 500만원이하의 벌금  
※ 허가없이 계약을 체결하거나 사위 기타 부정한 방법으로 허가받은 자
- 토지거래신고 위반자 : 6월이하의 징역 또는 50만원이하의 벌금  
※ 신고를 하지 아니하거나 허위신고를 한 자

<개정안>

- 토지거래허가 위반자 : 2년이하의 징역 또는 재산가액(공시지가기준)의 100분의 30이하의 벌금
- 토지거래신고 위반자 ; 1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금

<사유>

- 현행 벌칙이 허가·신고제의 실효성확보에 미흡하므로 이를 강화함