7. 不動産市場 安定對策 講究

資料提供 : 土地局 土地政策課

○ 정부는 최근 금융소득 종합과세의 철저한 시행 및 수도권 다핵화 방안 검토 등과 관련하여 부동산시장이 불안해질 우려가 제기됨에 따라 9. 15~16일 수도권 외곽지역을 중심으로 토지시장 동향을 조사한데 이어 9. 19일 건설교통부 회의실에서 정부합동 부동산대책본부회의(본부장 : 건설교통부 차관보)를 갖고 부동산시장의 지속적인 안정을 다져 나가기 위한 종합적인 대책을 마련하여 발표하였다.

○ 우리 경제는 93년 하반기 이후 수출증가 및 설비투자 증대에 힘입어 10%에 가까운 고도성장을 유지하고 있고, 경제행정규제완화 및 물가안정기조의 정착으로 착실한 성장세를 나타내고 있어 제조업을 중심으로한 기업의 토지수요가 크게 증가하는 추세를 보여왔으며

○ 이에 따라 최근의 토지시장은 거래가 증가하고 가격도 미미하나마 상승세를 보이고 있으나 이는 실물경제호황에 따른 공장용지나 대지등 실수요 토지 중심으로 거래가 증가하고 있는데 기인하는 것으로 판단되고 있으며 부동산실명제 실시와 토지전산망의 본격 가동등으로 부동산시장이 불안해질 조짐은 없는 것으로 보인다.

○ 그 실례로 수도권 토지시장 동향을 조사한 결과 8월 이전에는 신공항 건설사업 지구내 보상금 수령자들의 농지대체 취득 또는 토지이용규제완화 및 농지취득요건완화 등으로 거래량이 일시 증가하였으나 조사대상 전지역이 토지거래허가구역으로 지정되어 있어 외지인의 투기성 토지취득은 없는 것으로 나타났고 실수요자 중심의 거래로 안정세를 보이고 있는 것으로 파악 되었는 바

○ 현지주민의 반응을 살펴보면

- 수도권 외곽지역에 대한 개발논의는 과거에도 여러차례 있었기 때문에 금번 언론보도와 관련하여 특별한 상황변화는 있을 수 없다는 의견이 대부분이고

○ 부동산중개업자등의 평가 및 전망은

- 부동산실명제 실시와 토지거래허가제도의 운영 및 토지종합전산망의 가동등으로 외지인에 의한 투기적 거래가 차단되어 앞으로 지가는 계속적으로 안정추세를 유지하고
- 토지거래도 실수요자 위주로 정착되어 갈 것으로 전망하고 있으며
- 다만 언론보도와 관련한 외지인의 전화문의가 있는 실정임

○ 따라서 수도권 토지시장은 일반의 우려와는 달리 거래 및 가격면에서 안정세를 유지하고 있어 앞으로 부동산시장이 크게 동요하지는 않을 것으로 분석되고 있다.

○ 그러나 종래 경험에 비추어 볼 때 부동산시장이 심리적인 요인에 의하여 영향을 받아 동요할 가능성이 있을 수도 있으나 이제는 부동산 실명제 실시 및 토지전산망의 본격 가동으로 부동산투기를 근본적으로 근절시킬 수 있는 제도적 장치가 마련되었기 때문에 앞으로는 부동산투기가 발붙일 수 없는 것이지만, 혹시라도 있을지 모를 부동산투기에 대비하여 범정부 차원의 부동산시장 안정대책을 마련하였는 바 그 주용내용은 다음과 같다.

- 토지투기조짐을 미리 파악하기 위하여 활용하고 있는 투기예고지표를 강화하고, 모범부동산중개업자를 통하여 토지시장동향을 파악하는 모니터링제도를 활성화하여 투기조짐지역을 조기에 포착. 신속히 대응하고, 그 일환으로 10월초에는 투기조짐지역을 중심으로 중앙과 지방의 투기대책반을 투입하여 단속활동을 전개할 계획이며
- 투기조짐지역내 토지거래자는 토지종합전산망을 활용하여 토지소유 및 변동현황을 집중적으로 감시하고, 6개월 동안에 3회 이상 토지를 거래하는 사람에 대하여는 국세

청에 별도 통보하기로 하였으며

- 향후 투기조짐지역내 토지매입자중 당해지역 미거주자, 가족관계 이외의 자에게 증여한 자, 부녀자·미성년자가 매입한 경우 등에는 토지거래전산망과 토지종합전산망을 연계활용하여 가구원 전체의 토지소유 및 거래상황을 파악 국세청에 통보하여, 탈세·탈법 행위를 색출하여 의법조치토록 할 계획임
- 이렇게 함으로써 실수요 거래자는 적극 보호하되 투기거래자에 대하여는 끝까지 추적, 과세하여 투기심리를 미리 차단하는 데 모든 행정력을 집중해 나갈 계획임
- 부동산 실명제의 확고한 정착을 위하여
  - 부동산실명제를 어기고 명의신탁을 할 개연성이 높은 토지미보유자의 대규모토지매입사례 등을 토지거래 및 종합전산망을 이용·색출하여 국세청에 통보하여 위법여부를 밝혀 나가기로 하였으며
  - 명의신탁해지를 위장한 매매나 증여등 실명제 악용사례에 대하여는 증여세를 부과하는 등 철저히 대응하기로 하였음
- 국민들의 경제생활 불편해소 차원에서 마련한 토지거래허가제도 운영개선지침('95. 8)에 따라 법령상의 요건에만 적합하면 즉시 허가를 내주되, 그 이외의 경우에는 심사를 엄격히 하여 불허가 처리함으로써 가수요에 의한 토지투기를 사전에 차단하고
- 토지거래허가를 받아 취득한 토지에 대한 사후관리를 강화하여 유휴지 조치를 받고도 이용·개발하지 않고 방치한 토지에 대하여는 과태료 부과 및 이용개발을 촉구하고, 이에 응하지 않을 경우 정부가 이들 토지의 매수를 적극 검토해 나가기로 하였으며, 미이용 전매토지는 국세청에 통보하여 과세자료로 활용할 계획임
- 이밖에도 준농림지역의 난개발을 방지하기 위해 토지이용규제 완화조치의 운용에 따른 미비점을 보완하고, 시도별 및 시군구별, 용도지역별로 토지공급계획을 체계적으로 추진함으로써 토지수급 불균형 해소방안을 지속적으로 강구키로 함

○ 정부는 토지 및 주택가격의 안정이 없이는 우리경제의 안정성장이 불가능하므로 부동산투기는 개발사업이 늦어지거나 개발을 못하는 경우가 발생하더라도 결연한 의지로 발본색원하여 나갈 계획이다.

최근 부동산시장동향 및 안정대책

I. 최근 부동산시장의 동향

1. 경제동향

〈경기동향〉

○ '91~'92중 우리 경제는 80년대 후반의 財테크, 부동산투기등에 의한 거품경제의 소멸로 경기가 침체상태에 있었으나

○ 정부의 적극적인 경제활성화 정책추진과 세계경제 회복에 힘입어 '93년 하반기부터 회복세를 보이기 시작하여 '94년에 이어 '95년에도 호황을 보이고 있고

- 특히 '95년의 경우 9%의 경제성장율을 기록할 것으로 예상됨에 따라 정부의 안정적인 경제 운영으로 '96년에는 7~8% 수준의 적정성장을 이룰 것으로 전망됨

〈물가동향〉

○ '90년에 9.4%까지 올라갔던 물가상승율이 정부의 강력한 물가안정대책추진으로 '93년에 5.8%로 하락한 이후 '95. 8 현재 3.5%를 보이고 있으며 금년말까지 5% 수준에서 안정세를 이룰 것으로 보임

○ 우리경제는 '93년 하반기 이후 수출증가와 설비투자 증대에 힘입어 경기가 활황세를 유지하고 있고

○ 세계화·개방화에 대비하여 기업의 경쟁력강화를 지원하기 위하여 강력히 추진중인 경제행정규제완화와 물가안정기조의 정착으로 착실한 성장세를 나타내고 있음

○ 이와같은 경제호황에 따라 제조업을 중심으로한 기업의 경영확장으로 토지등 생산요소에 대한 수요가 크게 증가하는 추세에 있음

2. 토지시장동향

■ 땅값의 지속적 안정 추진

○ 80년대 후반의 극심한 투기현상으로 20~30%씩 상승하던 지가는

－정부의 토지공개념제도의 도입, 5. 8 기업의 비업무용토지 조치('90) 및 토지거래 허가제의 운용강화 등을 통해 '92년부터 하락세를 보이기 시작하였고

	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95上
변동율(%)	27.47	31.97	20.58	12.78	△1.27	△7.38	△0.57	0.20

－토지거래도 계속 감소추세에 있었으나 최근 기업의 투자증가 등 실물경제의 호황으로 증가추세 있음

	'91	'92	'93	'94	'94. 1~7	'95. 1~7	증감
건 수 (천 건)	1,088	892	858	966	546	630	15.4
면 적 (km^2)	1,486	1,207	905	983	542	714	31.8

- 이는 '93년 이후의 활발한 경제성장에 따른 토지수요의 증가에 기인하는 것으로 보이나
- 투기성 거래는 감소하고 전반적으로 실수요자 중심의 거래질서가 정착되고 있는 것으로 판단됨

○ 문민정부 출범이후 정부는 신경제정책의 추진으로 인한 실물경제의 호전에 따른 토지수요 증가추세에 대처하기 위해 토지수요관리정책의 지속적인 추진과 함께 공급을 확대하는 수급균형정책으로 전환

〈공급측면〉

－토지공급을 대폭 확대하기 위해 국토이용계획체계를 개편

- 전국토의 4.5%에 불과하던 대지·공장용지등 경제적용도의 토지공급 확대를 위하여 개발이 가능한 준농림지역 신설(전국토의 27%)

－준농림지역내 공장설립이 용이하도록 절차 간소화

• 준농림지역에서는 3만m^2 이내에서 용도지역 변경없이 공장설립이 가능토록 하고,

• 그 이상의 경우는 농어촌산업지구등 준도시지역으로 개발이 용이하도록 용도지역변경 절차를 간소화

※ 준농림지역내 공장 건설 실적

	'93	'94	'95 상반기
건 수	3,890건	5,940(52.7%)	3,607(40%)
면 적	13,065천m^2	19,505(49.3%)	9,752(18%)

(주) 괄호안은 전년 동기대비 증감

〈수요관리측면〉

－'94년 1월부터 운용중인 토지거래전산망과 함께 내무부의 지적 및 주민등록전산자료와 건설교통부의 공시지가전산자료를 상호 연결하는 토지종합전산망을 '95. 2월부터 구축·운용함으로써

• 모든 국민의 토지소유와 거래현황을 빠짐없이 파악하여 실제로 어느 지역에서 투기조짐이 있는지, 어떤 사람이 투기를 하고 있는 지를 알 수 있는 토지정보체제를 구축

－부동산등기제도를 악용한 투기·탈세·탈법행위등 반사회적 행위를 방지하고 부동산거래의 정상화를 위하여 '95. 7월부터 부동산명의신탁을 금지하는 부동산실명제를 실시함으로써

• 거래의 투명성을 제고하고, 더이상 음성불로소득이 불가능

• 이로써 부동산투기를 근본적으로 근절 시킬 수 있는 제도적 장치가 완비됨

■ 수도권 토지시장 동향조사

○ 최근 금융소득종합과세의 철저한 시행 및 수도권 다핵화방안 검토등과 관련하여

－언론등에서 부동산투기 재연에 대한 우려가 제기됨에 따라 토지시장의 동향을 점검('95. 15～16)

○ 조사결과

－지가동향 : 약보합세로 비교적 안정세 유지

- 상수원보호구역지정, 수도권정비계획에 의한 제한등으로 하향 안정세 유지 : 양평군, 여주군
- 군사시설보호구역의 해제로 일부 농지 가격이 상승하였으나 현재는 안정세 유지 : 파주군

－거래동향 : 거래도 비교적 안정

- 8월 이전에는 신공항건설사업 지구내 보상금 수령자들의 농지대체 취득 또는 토지이용규제완화 및 농지취득요건 완화로 거래량이 일시 증가하였으나
- 9월 현재에는 조사대상 전지역이 토지거래허가구역으로 지정되어 있어 외지인의 토지취득이 불가능하여 실수요자 중심의 거래로 안정세를 보임

－현지주민 반응

- 수도권 외곽지역에 대한 개발논의는 과거에도 여러차례 있었기 때문에 금번 언론보도와 관련하여 특별한 상황변화는 있을 수 없다는 의견이 대부분
- 일부에서는 기매입한 토지가 개발지역으로 편입·수용될 것을 감안하여 매도하려는 경향도 보임

－부동산중개업자등의 평가 및 전망

- 부동산실명제 실시와 토지거래허가제도의 운영 및 토지종합전산망의 가동등으로 외지인에 의한 투기적 거래가 차단되어 지가는 계속적으로 안정추세를 유지하고
- 토지거래도 실수요자 위주의 토지거래관행이 정착되어 갈 것으로 전망
- 다만 언론보도와 관련한 외지인의 전화문의가 있는 실정임

수도권 부동산 동향조사 결과 일반의 우려와는 달리 거래 및 가격면에서 별다른 움직임을 보이지 않고 있으며, 앞으로 부동산 투기근절을 위한 정부의 단호한 의지 발표로 부동산시장에 큰 파장을 야기하지는 않을 것으로 분석됨

3. 주택시장동향

○ 주택가격은 최근 5년간 연평균 65만호 수준의 주택을 지속적으로 건설·공급하고 있고, 미분양주택이 누적됨에 따라 '91. 5월 이후 하향안정세를 유지하고 있으며 앞으로도 계속 안정세를 유지할 것으로 전망

	'90	'91	'92	'93	'94	'95. 1~4	5~8
주택가격상승율(%)	21.0	△0.5	△5.0	△2.9	△0.1	0.0	△0.2
전세가격상승율(%)	16.7	2.0	7.5	2.4	4.5	3.1	△0.2
미분양주택수(천호)	12	11	37	77	105	142(95. 7 현재)	

○ 전세가격도 앞으로 급격한 상승은 없을 것으로 보이며 봄 이사철에 높게 형성되었던 전세가격 수준을 회복하는 선에서 안정될 것으로 전망됨

○ 최근 수도권지역의 주택시장을 점검한 결과

- 전반적으로 거래가 부진하고 재건축설이 있는 과천, 개포지역을 제외하고는 가격도 안정세를 유지하고 있으며
- 신도시지역은 안전진단실시로 거래부진속에 약보합세를 보이고 있음

II. 부동산시장 안정대책

○ 토지 및 주택가격의 안정이 없이는 우리 경제의 안정성장이 불가능하므로 부동산투기는 개발사업이 늦어지거나 개발을 못하는 경우가 발생하더라도 정부의 결연한 의지로 발본색원하여 나갈 것임

○ 부동산실명제 실시 및 토지종합전산망체계를 최대한 활용하여 부동산가격의 안정을 계속 유지할 수 있음

토지부문

■ 투기조짐지역의 신속한 포착

○ 투기예고지표를 강화(별첨1 참조)하여 시·군·구별로 투기조짐지역을 조기에 판단(각 지표중 어느 한 경우라도 해당되면 투기조짐지역)

- 지가지표 : 분기별 지가변동율이 1%(종래 2~3%)이상이거나, 전국 평균지가변동율의 1.5배 이상일 때
- 거래지표 : 2주단위로(종래 월단위) 거래건수가 전년동기대비 10% 이상 증가하거나, 외지인의 토지매입건수가 5% 이상 증가할 때
- 감응지표 : 토지관련증명 발급량 증가(5~10), 무허가 이동 중개업소 발생(10), 용도지역 변경(15) 등의 해당 지수를 매주 합산한 수치가 20 이상인 때

○ 토지시장 동향 모니터요원으로 지정된 부동산중개업자('94. 4,853명 지정)를 통하여 토지거래 및 지가동향을 2주 단위로 파악

○ 이와함께 투기조짐발생 지역을 중심으로 관계부처 합동 투기대책반을 투입하여 단속활동 전개(10월초)

■ 토지전산망을 통한 투기요인 색출 및 대응체계 확립

(※ 별첨2 토지전산망에 의한 토지투기조사 활용체계 및 별첨3 토지정보 종합전산체계 구축체계 참조)

○ 보름단위로 입력·운용되고 있는 토지거래전산망을 활용하여 투기적거래를 색출

〈기준〉

- 거래회수·방법·상대방 등에 있어서 투기소지가 나타나는 경우
- 가족관계에 있지 않은 자간에 토지거래허가대상토지의 증여가 있는 경우
- 부녀자·미성년자가 토지를 매입한 경우

· 토지 미보유자가 대규모 토지를 매입한 경우등

○ 투기예고지표에 의한 투기조짐지역내 거래자는 토지종합전산망에 의하여 토지소유 및 변동현황을 집중감시하고, 토지거래빈번자(6개월에 3회 이상)는 국세청에 별도 통보

※ '95. 1~7중 3회 이상 거래자 : 6,067명(법인이 사업목적상 매입한 경우 포함)

○ 향후 투기조짐지역내 토지 매입자중 당해지역 미거주자, 가족관계 이외의 자에게 증여한 자, 부녀자·미성년자가 매입한 경우 등은

- 종합전산망을 활용하여 가구원 전체 토지 소유 및 거래상황을 국세청에 통보하여 탈세·탈법여부를 규명

○ 실수요 부동산 거래자는 적극 보호하되 투기거래자에 대하여는 끝까지 추적과세하는 등 투기심리 사전차단에 행정력 집중

■ 부동산 실명제의 차질없는 시행

○ 토지전산망을 이용하여 부동산실명제 위반사례 색출

- 부동산실명제를 어기고 남의 이름으로 명의신탁을 할 개연성이 높은 거래에 대하여는 국세청에 통보
  · 대개의 경우 명의를 빌려주는 사람은 재산능력이 없는 경우가 많음.
    즉, 부녀자·미성년자, 재력이 없는 친인척 명의로 토지를 매입한 경우 또는 토지 미보유자가 대규모토지를 매입한 경우 등을 토지전산망에서 색출하여 국세청에 통보

○ 명의신탁해지를 위장한 부동산실명제 악용사례에 대한 대응 철저

- 부동산실명법상 위장명의신탁해지의 경우에는 엄정한 처벌을 받도록 되어 있고
- 증여의제과세제도에 따라 타인명의로 명의신탁을 했을 경우에는 증여세가 부과되

므로 이를 최대한 활용

○ 부동산실명제의 유예기간이 96년 6월까지임을 감안할 때 금년 하반기와 내년 상반기가 부동산실명제 정착을 위한 중요한 시기이므로 이 기간중 위장 실명전환 사례가 방생할 가능성을 사전에 차단

■ 토지거래허가 심사의 효율적 관리

○ 국민들의 경제생활 불편해소 차원에서 마련한 토지거래허가제도운영개선지침에 따라 법령상의 요건에만 적합하면 즉시 허가를 내주되, 그 이외의 경우에는 심사를 엄격히 하여 불허가처리함으로써 가수요에 의한 토지투기를 사전에 차단

■ 토지거래 사후관리 강화

○ 토지거래허가를 받아 취득한 토지를 당초 목적대로 이용·개발하고 있지 아니한 경우에는 과태료 부과, 유휴지 조치등을 취해 왔으나

※ 과태료 부과(200만원) : 허가받아 취득한 후 1년이상 이용하지 않는 토지
유휴지 조치 : 2년이상 이용개발하지 아니한 토지
유휴지조치후 이용·개발계획서대로 이행하지 않은 자 : 500만원 과태료부과

- 앞으로는 유휴지 조치를 받고도 이용·개발하지 않은 토지에 대하여는 적극 매수조치 검토하고(※ 국토이용관리법 제21조의 12 제1항)
- 미이용 전매토지는 국세청에 통보

■ 토지수급 차원에서의 제도적 뒷받침 강화

○ 토지수급 불균형 완화 시책의 지속 추진

- 지역별(시도별 및 시군구별), 용도지역별로 계획적인 토지공급체계 확립

※ 토지공급계획('92~2001)

계	택지	공장용지	공공용지	기타용지
1,623.2km²	371.1	121.8	694.9	435.4

- 지속적인 토지이용규제 제도개선으로 국민경제생활과 기업활동에 필요한 토지의 원활한 공급

○ 토지이용규제 완화조치의 운용상 미비점 보안

- 국토이용관리법시행령 개정('95. 10 공포시행예정)에 따른 준농림지역내 음식점 및 숙박시설 설치제한('95. 9. 7 조례제정 지시)
- 준농림지역의 계획적 개발을 유도하기 위한 지속적인 제도개선방안 강구

주택부문

■ 주택건설 및 공급촉진

○ 금년중 주택 55만호(수도권 25만호) 건설을 차질없이 추진

- 7월말까지 36만호를 건설하여 차질없이 추진중(수도권 17만호 건설)
- 수도권에서 주택공급이 꾸준히 이루어질 수 있도록 수도권내 택지를 적기에 확보하여 공급
  - 신경제계획 기간중 수도권내 125만호 건설에 필요한 공공택지 2,400만평중 2,128만평은 기확보, 나머지 272만평도 금년내 지정확보

○ 수도권내 부족한 택지난 해소를 위해 재개발·재건축 및 주상복합건물의 건축을 활성화

- 재개발지구내 세입자에게 영구임대주택공급 및 관계법령에 의한 인허가 의제 확대 등 절차간소화
- 주상복합건축의 사업승인 제외 대상을 확대(주택면적비율을 50%에서 70%로 확대, 종전 200호 미만에서 호수제한 폐지)

○부문별·지역별 택지개발 및 주택건설 실적을 수시 점검하여 문제점이 있을 경우 즉시 대응방안 강구

■투기적 가수요 억제

○토지시장과 달리 투기우려가 없으나, 주택가격 동향을 수시 파악. 투기조짐시 즉각적인 투기조사 실시

－건교부, 주택은행, 주택공사 합동으로 주간·월간 등 정기적으로 파악

－투기조짐시 국세청등 관계부처 합동으로 단속활동 전개

- 단기전매자, 상습거래자에 대하여는 세금추진등 단속활동을 강화
- 주택가격을 부추기는 중개업소에 대해서도 단속실시

○주택전산망을 보완·활용하여 부정당첨자를 철저히 적발

－재산세 자료, 양도소득세 자료를 계속 보완('95년 재산세 자료 입력중)

－주택투기자는 반드시 적발된다는 사실을 적극 홍보하여 투기심리불식

○주택건설실적, 분양계획, 미분양현황 등을 정기적으로 홍보하여 가격안정심리 정착

〈별첨1〉

토지투기예고지표 강화

지가지표는 분기별, 거래지표는 보름단위별, 감응지표는 매주별로 진단하며 어느 한 경우에 해당되어도 일단 투기조짐이 있는 것으로 판단하고, 즉각 중개업자 단속등 투기대책 집행

1. **지가지표** : 건설부교통장관이 분기별로 조사발표하는 지가변동율을 기준으로 진단하여 다음의 1에 해당하는 경우

ㅇ해당 시·군·구의 지가변동율이 분기별로 1% 이상일 때

※ 종래 : 1/4분기, 2/4분기 : 3% 이상,
3/4분기, 4/4분기 : 2% 이상

ㅇ해당 시·군·구의 지가변동율이 전국 평균지가변동율의 1.5배 이상일 때

2. **거래지표** : 검인계약서를 기준으로 15일 단위(종래 월단위)로 집계하는 시·군·구의 토지거래량이 전년 동기대비 다음의 1에 해당하는 경우(공공사업으로 인한 토지매입과 주택·택지 또는 상가분양으로 인한 증가분 제외)

ㅇ전체 거래건수 : 10% 이상 증가

ㅇ외지인의 토지매입건수 : 5% 이상 증가

3. **감응지표** : 다음 사항에 해당하는 지수를 매주 합산한 수치가 20 이상인 경우

ㅇ토지관련증명 발급량 증가

- 토지계획확인원 : 전주대비 10% 이상(5)
- 국토이용계획확인원 : 전주대비 20% 이상(10)
- 토지대장 : 전주대비 20% 이상(5)
- 임야대장 : 전주대비 10% 이상(5)

ㅇ무허가 또는 이동중개업소 발생(10)

ㅇ개발사업의 발표 또는 시행(보상착수, 착공등 개발사업 단계별로 고려)

- 택지, 공업단지, 관광단지, 온천 등의 개발사업(15)
- 고속도로(인터체인지), 고속전철(전철역)의 건설(15)
- 유통센타, 공용터미널 등 공공편익시설(10)
- 일반도로의 신설 또는 광장(5)

ㅇ용도지지역의 변경(계획의 발표, 공람·결정등 각 단계별로 고려)

• 도로계획구역에의 편입(15)

• 녹지지역의 주거·공업지역 등으로의 변경(15)

• 군사시설보호구역, 시가화조정구역등 개발제한의 해제(15)

※ 개발계획의 발표·시행과 용도지역의 변경은 지가에 미치는 영향이 계속되는 동안 매주 투기조짐진단시 해당지수 합산

〈별첨2〉

토지전산망의 투기조사 활용 체계

(1) 김○○이라는 부인이 ○○지역에 땅을 산다.

—서울 서초동에 거주하는 김○○이라는 부인이 개발사업이 예정된 ○○지역에 땅을 사두면 시세차익을 얻을 수 있을 것이라는 기대감을 가지고 남편과 상의하여 ○○지역에 임야를 산다. 이 사실은 토지거래전산망에 잡혀진다.

(2) ○○지역이 투기조짐지역으로 지목된다.

—토지거래전산망을 통하여 부동산시장동향을 분석한 결과 ○○지역의 거래건수와 면적이 작년 같은 기간보다 크게 늘어나고 외지인의 거래도 늘어나는 것으로 파악되고

—시·군·구별 투기예고지표와 모니터요원의 지가 및 거래 변동 상황보고를 종합적으로 분석한 결과 투기조짐지역으로 지목된다.

(3) 김씨는 A의 부인인 것으로 나타난다.

—○○지역을 투기조짐지역으로 지목한 건설교통부가 ○○지역 토지거래자와 그 가족의 모든 거래현황을 집중조사키로 함에 따라 토지종합전산망에 김씨의 주민등록번호를 컴퓨터에 입력하면 가족상황이 나타나고 김씨는 A의 부인인 것으로 밝혀진다.

(4) A씨는 가족의 토지소유현황이 일목요연하게 나타나고 지난 1년간 토지거래를 많이 한 것으로 나타난다.

—A씨는 가족의 주민등록번호를 토지종합전산망에 입력하면 가족이 소유하고 있는 땅

의 목록과 이전에 처분한 땅의 목록이 모두 컴퓨터 화면에 떠오른다.

- A씨는 서울 서초동과 부산 해운대, 대전 선화동에 각각 1필의 대지를 소유하고 있었으나 부산땅과 대전땅은 지난해 10월 현지인에게 팔았고
- 부인 김씨 이름으로는 ○○지역에 1필지의 농지를, 25세인 아들은 경기 용인에 1필의 임야, 미성년인 딸은 경남 김해에 1필의 대지를 갖고 있다는 사실이 일목요연하게 나타난다.
- 면적은 물론 공시지가를 기준으로 한 가격, 취득일자도 동시에 화면에 떠오른다. 부인명의의 ○○지역땅과 딸 명의의 김해땅은 '95년 1월에 산 것으로 밝혀진다.
- A씨가 부산땅과 대전땅을 토지거래허가를 받아 현지인에게 판 사실이 컴퓨터에 나타난다. 얼마(공시지가)에 누구한테 팔았는지도 나타나는 것이다.
- 만약 A씨가 최근 6개월 동안에 3회 이상 거래자로 분류될 경우 국세청에 별도 통보된다.

(5) A씨 가족은 많은 세금을 물게 된다.

- A씨에게는 부산 및 대전땅의 처분에 따른 양도소득세가 바로 부과된다.
- A씨 부인과 미성년인 딸은 국세청의 자금출처조사를 통하여 소득원이 없음이 밝혀지고 A씨가 땅을 팔아 부인명의로 ○○지역 토지를 사고 남은 자금으로 미성년인 딸의 명의로 경남 김해에 1필의 대지를 매입한 사실이 밝혀진다.
- A씨의 부인과 딸에게는 각각 증여세가 추징 된다.

(6) A씨의 거래상대방도 추적을 받아 처벌된다.

- 만약 A씨의 대전 땅을 산 현지인이 부유층 모씨의 부탁으로 이름만 빌려주었다면 이 또한 밝혀지게 된다.
- 국세청의 자금출처조사를 통하여 명의자의 자금출처가 불분명하다는 사실이 밝혀지고 부유층 모씨로부터 자금이 제공됐다는 사실이 밝혀진다. 소위 투기·탈세목적의 명의신탁사실이 드러나게 되는 것이다.
- 이에 따라 거래상대방 및 부유층 모씨는 부동산실명법, 국토이용관리법등 관계법령에 의하여 처벌되게 된다.

〈별첨3〉

토지정보 종합전산체계의 구축체계

1. 전산체계의 구성

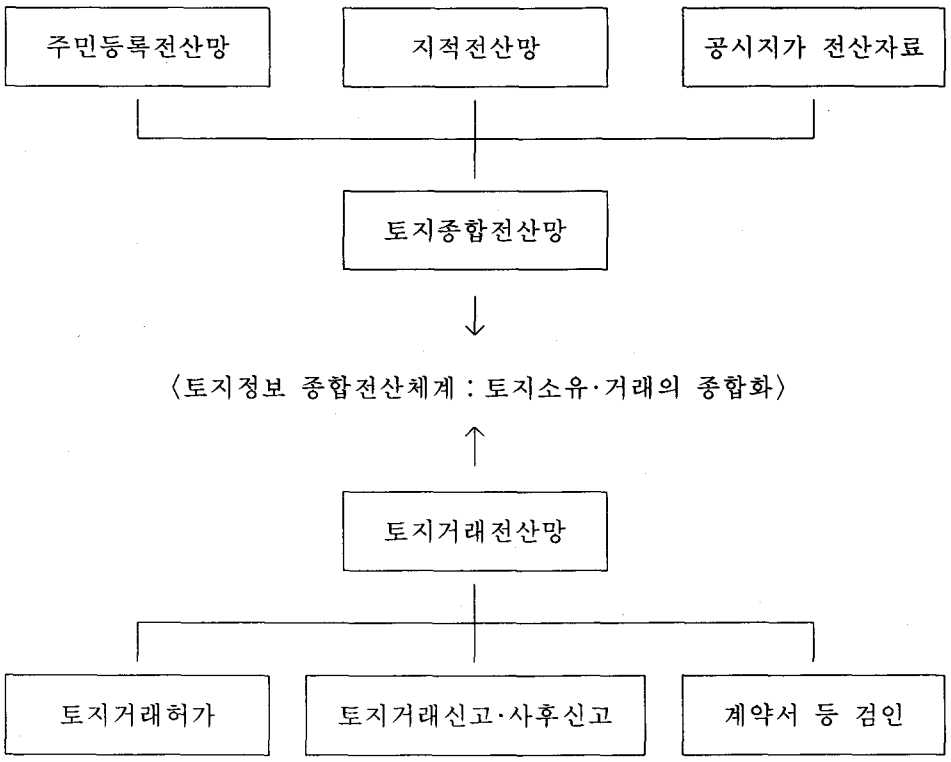
○ 토지정보 종합전산체계는 토지종합전산망과 토지거래전산망으로 구성되어 있음.

- 토지종합전산망은 모든 국민의 토지소유현황과 소유권 변동현황을 개인별·세대별·법인별로 한 눈에 파악할 수 있도록 한 것이며,

  ※ 토지종합전산망은 '95. 2월부터 가동

- 토지거래전산망은 소유권 이전등기를 전제로 한 토지거래허가·신고·검인단계에서 매매·교환·증여·명의신탁해지 등으로 구분하여 즉시 파악할 수 있도록 한 것임

  ※ 토지거래전산망은 '94. 1월부터 가동



〈토지정보 종합전산체계 : 토지소유·거래의 종합화〉

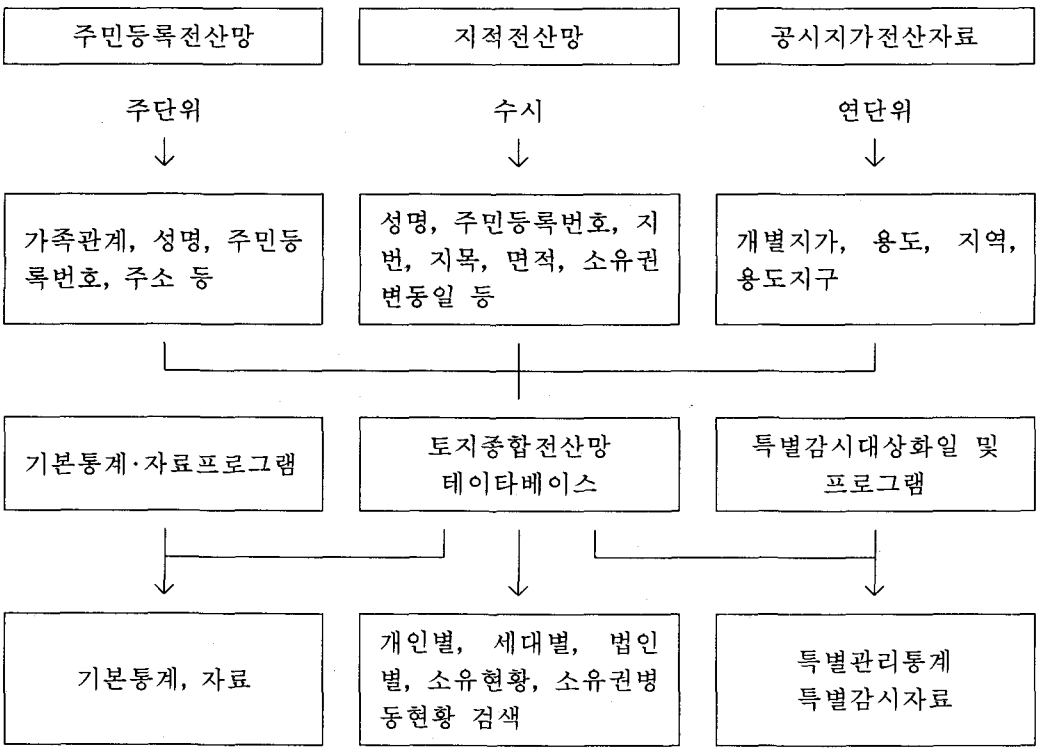
2. 토지 종합전산망

가. 구축체계

○ 토지종합전산망은 이미 구축되어 운용되고 있는 내무부의 주민등록전산자료 및 지적전산자료와 건설교통부의 공시지가 전산자료를 상호연결하여 구축

- 주민등록전산자료는 시·군·구에서 주민등록표를 입력하고 시·도에서 중간종합을 한 다음 내무부에서 전국적으로 종합관리
- 지적전산자료는 시·군·구에서 토지대장을 전산입력하고 시·도에서 중간종합을 해 왔으며 토지종합전산망 구축을 계기로 전국적으로 전산망을 연결하여 내무부에서 종합관리
- 공시지가전산자료는 감정평가사가 산정한 표준지 공시지가와 시·군·구에서 조사한 개별필지 공시지가를 시·도에서 전산입력하여 건설교통부에서 종합관리

◈ 토지종합전산망 계통도 ◈



○ 이렇게 전국적으로 관리되는 전산자료에서 토지투기억제를 위하여 파악하여야 할 항목을 추출하고 병합하여 토지종합전산망 기초자료(데이타베이스)를 구축함

○ 그리고 토지과다보유자 및 증여·수증자 등 투기가능성이 높은 사람(법인포함)과 용도지역변경지역 및 대단위 개발사업지역 등에 대해서는 따로 기초자료를 구분하여 항시 소유현황과 소유권변동현황을 특별감시할 수 있는 체제를 구축함

○ 토지종합전산망 구축체계를 살표보면 앞과 같음

나. 기초자료(데이타베이스)의 구축 및 변동관리

○ 토지종합전산망의 기초자료는 현재 전산입력되고 있는 지적·주민등록·공시지가 전산자료중 개인별·세대별로 토지소유현황과 소유권변동현황을 파악할 수 있는 관련 항목을 추출

구 분	추 출 항 목	수량 및 용량
지적전산자료	토지의 지번, 지목, 면적, 축척, 소유자의 성명, 주민등록번호, 주소, 취득일자, 소유권변동일 등 17개 항목	34백만 필지 (16.5GB)
주민등록전산자료	세대주 및 세대원의 성명, 세대주와의 관계, 주민등록번호 등 7개 항목	43백만명 (7GB)
공시지가전산자료	개별지가, 용도지역, 용도지구 등 3개 항목	25백만필지 (1GB)

○ 이렇게 추출된 항목은 어느 세대의 누가 어디에 얼마의 면적과 가격이 되는 토지를 소유하고 있는지, 언제 누구로부터 소유권을 취득했고, 언제 누구에게 소유권을 넘겨 줬는지 파악할 수 있도록 이를 병합해서 데이타베이스를 구축함

○ 구축된 기초자료는 토지소유자가 이사를 하거나 토지지목, 소유자가 변경되거나 하면 그때 그때 변경되고 공시지가는 1년에 한번씩 산정되므로 매년 한번씩 갱신되며,

－매년 12월말 현재의 상황을 별도의 전산테이프에 수록하여 보관하게 됨.

○ 따라서 어느 시점에서나 모든 국민의 토지소유현황을 파악할 수 있을뿐만 아니라 과거의 소유권변동형황도 파악할 수 있게 됨.

3. 토지거래전산망

가. 구축체계

○ 토지를 거래하고자 하는 경우에는 어떤 경우에나 시장·군수의 허가 또는 검인을 받거나 신고를 하여야 함.

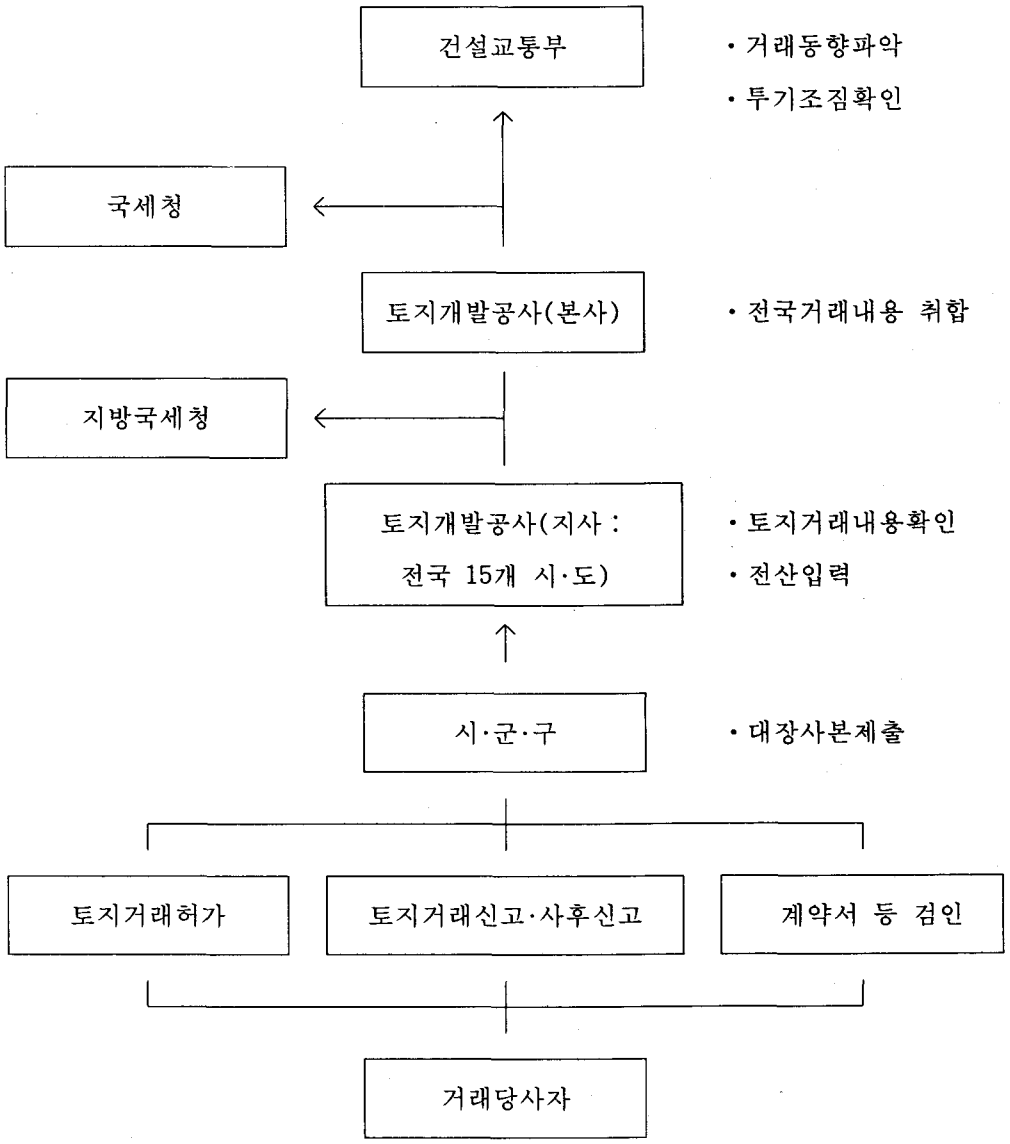
- 토지거래허가구역내에서 이루어지는 일정면적 이상의 유상거래는 사전에 관할 시·군·구에서 거래허가를 받아야 하며, 일정면적 이하의 유상거래는 사후신고를 하여야 함.
- 토지거래신고구역내에서 이루어지는 일정면적 이상의 유상거래는 사전에 관할 시·군·구에 신고를 하여야 하며, 일정면적 이하의 유상거래는 계약서에 검인을 받아야 함.
- 그외의 지역에서 이루어지는 유상거래는 관할 시·군·구로부터 검인을 받아야 함.
- 그 밖에 전국에서 증여·명의신탁해지·판결·화해·인락·공유토지 분할 등에 의하여 소유권이전 등기를 하고자 하는 경우에는 계약서 또는 증서에 시·군·구로부터 검인을 받아야 함.

○ 모든 토지거래내용은 빠짐없이 토지거래전산망에 입력됨.

- 각 시·군·구에서 처리된 모든 허가, 신고, 사후신고, 검인자료는 보름단위로 토지개발공사 전산망에 전산입력되며 전국적으로 연결된 온라인망을 통해 월 2회 취합
- 전산입력된 자료는 토개공지사에서는 지방국세청으로, 건설교통부에서는 국세청으로 송부

○ 토지거래전산망 구축체계를 살펴보면 다음과 같음

◈ 토지거래전산망 계통도 ◈



나. 기초자료(데이타베이스)의 구축관리

ㅇ토지거래전산망의 기초자료는 토지거래의 종류별로 거래당사자·거래된 토지의 내역과 취득목적을 파악할 수 있는 항목을 입력

구 분	입 력 항 목	비 고
거래의 종류	-허가·신고·사후신고·검인으로 구분입력 -검인은 다시 매매, 증여, 명의신탁해지, 판결(제소전 화해, 인락등 포함), 기타로 구분입력	
거래당사자	-매도자성명, 주민등록번호, 주소 -매수자성명, 주민등록번호, 주소 -개인, 법인 여부 -미성년자 여부 -부녀자 여부 -외지인 여부	
거래대상토지	-위치, 지번, 지목, 용도지역, 면적, 금액, 주태부속토지여부	
취득목적	-주거용, 편익시설용, 농·임·축산·어업용, 사업용, 기타	

당신의 집이라면 부실공사 하겠습니까?