

토지거래허가제도 업무편람

2011. 11.

국 토 해 양 부
(토지정책과)

= 목 차 =

1. 제도의 개요 -----	1
2. 허가구역의 지정 및 해제 -----	5
3. 토지거래계약허가 절차 -----	7
4. 허가의 효과 -----	9
5. 허가대상 -----	11
6. 허가의 특례 -----	19
7. 거래당사자의 보호 및 선매제도 -----	22
8. 허가기준 -----	25
9. 토지의 이용의무 및 사후관리 -----	38

1. 제도의 개요

1) 근거

① 헌법적 근거

○ 헌법 제122조

국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형 있는 이용·개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 그에 관한 필요한 제한과 의무를 과할 수 있다.

《관련 판례》

「국토이용관리법(國土利用管理法) 제21조의3 제1항의 토지거래허가제(土地去來許可制)는 사유재산제도(私有財産制度)의 부정이 아니라 그 제한(制限)의 한 형태이고 토지(土地)의 투기적(投機的) 거래(去來)의 억제를 위하여 그 처분(處分)을 제한(制限)함은 부득이한 것이므로 재산권(財産權)의 본질적인 침해(侵害)가 아니며, 헌법상(憲法上)의 선택(選擇)이 헌법경제조항에도 위배(違背)되지 아니하고 현재의 상황에서 이러한 제한수단(制限手段)상(憲法上)의 비례(比例)의 원칙(原則)이나 과잉금지(過剩禁止)의 원칙(原則)에 위배(違背)된다고 할 수도 없다」 (헌법재판소 1989. 12. 22. 88헌가13)

② 법률적 근거

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제10장(제117조~제126조)

2) 연혁

- ① '78.12 「부동산 투기억제와 지가안정을 위한 종합대책」('78.8)에 따라 「토지거래 허가·신고제」 도입(「국토이용관리법」 개정)

- ② '85. 7 충남 대덕연구단지개발지역(28km²)을 최초로 지정
- ③ '95. 9.26 토지거래 업무처리의 명확성과 실효성을 제고하기 위해 「토지거래 업무처리규정」(건설교통부훈령) 제정
- ④ '02년 하반기 이후 신도시·신행정수도 예상지역 등 개발예정 지역을 중심으로 토지시장 불안요인이 증대하여 허가구역을 확대지정하고 허가요건을 강화
- ⑤ '04.2.25 「토지거래업무처리규정(건설교통부훈령 제450호)」 개정

【주요개정내용】

- 위장증여 방지를 위한 기준제시(증여 당사자의 범위 규정)
- 토지이용의무기간 적시(농지 6월, 임야 1년, 기타 6월)
- 지분취득자 공동경영요건 추가(농지·임야)
- 위장전입 방지를 위한 거주사실 확인 기준 제시(주거용 건물 준비 등)

- ⑥ '04.7.22 「허가받은 토지의 사후이용관리지침 제정(건설교통부 예규 제22호)」

【주요개정내용】

- 사후이용실태조사의 방법, 시기, 사후 조치 등 처리기준 제시

- ⑦ '04.12.31 「토지거래업무처리규정 개정(건설교통부훈령 제496호)」

【주요개정내용】

- 시·도지사의 허가구역 지정 의무 신설
- 기존 농업인 요건 심사기준 강화(6월이상 실경작여부 확인)
- 「산림경영계획서」 서식 마련
- 농업 및 임업경영시 지분권 임차 제도 마련
- 주택이외 기존건축물의 임대목적 취득 허용
- 산업용지 취득절차 간소화(전용허가와 병행처리)

⑧ '05.1.15 「국토계획법 시행령 및 시행규칙」 개정

【주요개정내용】

- 허가대상 면적 기준 강화(시행령 제118조)
⇒ 녹지지역 200㎡→100㎡, 미지정지역 180㎡ → 90㎡,
농지 1,000㎡→500㎡, 임야 2,000㎡→1,000㎡, 기타 500㎡→250㎡
- 농업용 토지취득 거주요건(6월) 신설(시행규칙 제23조)

⑨ '05.9.20 「국토계획법 시행규칙」 개정

【주요개정내용】

- 임야 취득 요건 중 연접 시·군·구 거주자 제외(규칙 제23조)

⑩ '05.12.7 「국토계획법」 개정

【주요개정내용】

- 이행강제금제 마련 (종전 과태료제 폐지)
- 업무처리기간 명확화(민원사무처리에 관한 법률 적용)
- 신고포상제 도입(허가제 위반사항 신고· 고발시 50만원 포상)
- 선매토지의 가격산정요건 현실화(공시지가 기준 → 감정가격 기준)
- 토지취득자금 조달계획 제출 의무화

⑪ '05.11.11 「국토계획법 시행령」 개정

【주요개정내용】

- 이용의무기간 신설 (주거용 3년, 상업·공업용 4년, 농업용 2년,
임업용 5년, 현상보존 5년)

⑫ '06.3.23 「국토계획법 시행령 및 시행규칙」 개정

【주요개정내용】

- 공익사업 편입 농지의 대체취득 범위 확대(연접 시·군→80km)
- 이행명령제 및 이행강제금제 도입

- 신고포상금제 도입
- 임야 및 농지의 취득 사전 거주요건 강화(6개월 → 1년)

⑬ '08.1.31 「국토계획법 시행령」 개정

【주요개정내용】

- 외국인도 토지거래허가를 받고 매매계약을 체결토록 함

⑭ '08.9.25 「국토계획법 시행령 및 시행규칙」 개정

【주요개정내용】

- 불가피한 사유를 도시계획위원회가 인정한 경우 이용의무 면제
- 허가대상면적을 10~300% 범위 내에서 조정가능토록 함
- 다른 법률에 따른 행위허가 시 허가권자와 사전협의를 한 경우 이용목적변경 신청 의제 처리
- 공유재산을 일반경쟁입찰로 처분하는 경우 허가제 적용 제외
- 임야 및 농지의 취득 사전거주요건 완화(1년→6개월)

⑮ '09.7.7 「국토계획법 시행령 및 시행규칙」 개정

【주요개정내용】

- 상가·오피스텔 최초 분양 시 토지거래허가제 적용 제외
- 허가구역에서 임대목적의 토지취득을 제한적으로 허용
- 회사 분할 시 토지거래허가제 적용 제외
- 허가권자에게 관련 공부 열람권 부여(시행규칙)

⑯ '11.3.9 「국토계획법 시행령」 개정

【주요개정내용】

- 준산업단지, 지식산업센터 분양시 토지거래허가제 적용제외
- 공장, 주택을 실제 본인이 이용할 경우 일부 임대허용

2. 허가구역의 지정 및 해제

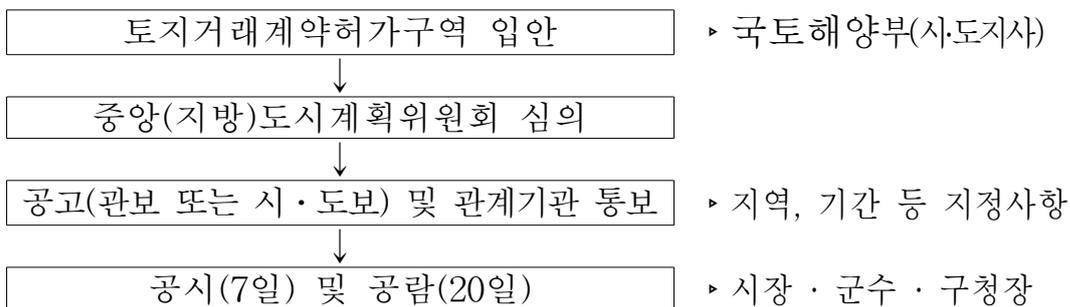
1) 지정대상

- 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가의 급등 또는 그러한 우려가 있는 아래의 지역

- ① 도시계획 등 토지이용계획이 수립되거나 변경되는 지역
- ② 법령의 제·개정, 또는 폐지로 인하여 토지이용에 대한 행위 제한이 완화되거나 해제되는 지역
- ③ 법령에 의한 개발사업이 진행 또는 예정된 지역과 그 주변지역
- ④ 그 밖에 국토부장관 또는 시·도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 및 관계행정기관의 장이 요청하는 지역

2) 지정기간 : 5년 이내(재지정 가능)

3) 지정권자·지정절차 : 국토부장관(시·도지사)



4) 허가구역 지정효과

- ① 용도별로 일정규모이상 토지거래는 시·군·구청장의 허가 필요

지 역		허가대상 면적
도시지역	주거지역	180㎡초과시
	상업지역	200㎡초과시
	공업지역	660㎡초과시
	녹지지역	100㎡초과시
	용도지역의 지정이 없는 지역	90㎡초과시
도시지역외	농지	500㎡초과시
	임야	1,000㎡초과시
	농지 및 임야이외의 토지	250㎡초과시

② 실수요자에게만 취득이 허용되며, 용도별로 2~5년간 허가받은 목적대로 이용할 의무발생

※ 지정 전·후 거래요건 및 이용의무기간

용도	지정전	지정후(이용의무기간)	비고
주거용지	제한없음	자기거주용(3년)	가 족 공 용
상업용지	제한없음	자기경영용(4년)	건축후분양가능
공업용지	공장설립전 매도제한	자기경영용(4년)	설립후분양가능
농 지	농 지 취 득 제 한	6개월 이상거주(2년)	취득자격증명 필요
임 야	제한없음	6개월 이상거주(5년)	자영요건심사
현상보존용	제한없음	개발불가토지(5년)	도로, 하천 등

5) 허가구역 해제요건

- ① 토지시장안정으로 지정사유가 없어졌을 경우
- ② 관계 시·도지사(시장·군수·구청장)가 해제 또는 축소를 요청 하고 그 요청이 이유 있다고 인정되는 때

6) 해제절차 : 허가구역 지정과 동일(기간만료 시는 자동해제)

7) 허가구역 해제의 효과

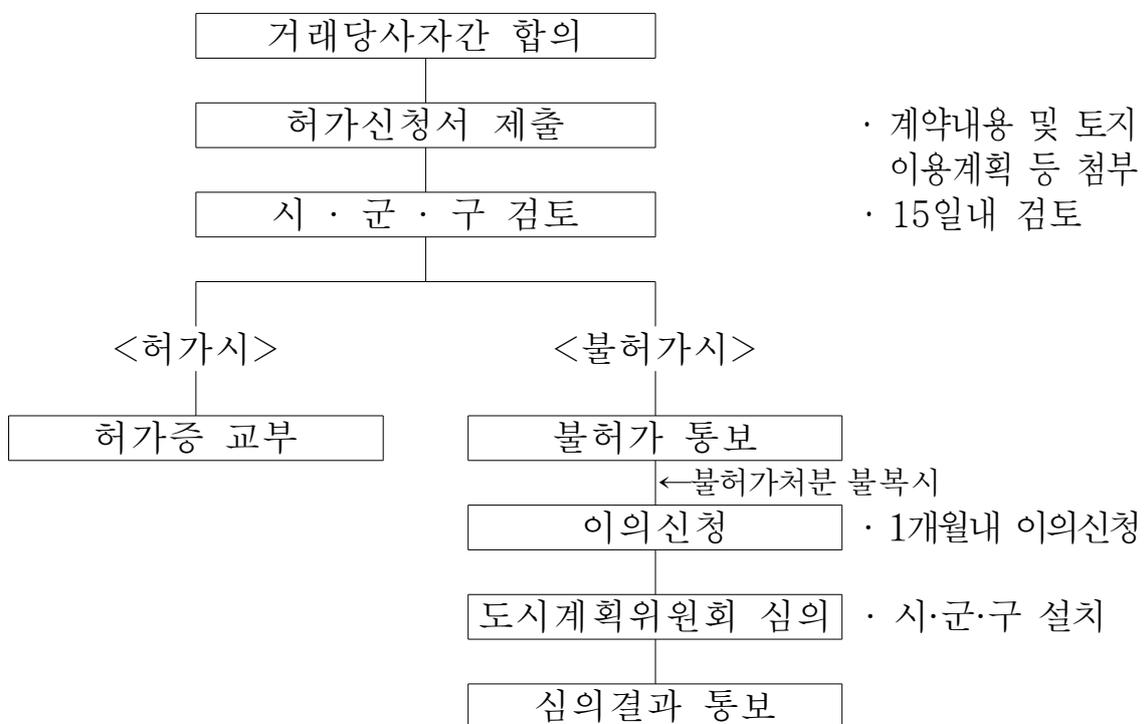
- 허가구역의 해제는 투기의 우려가 사라지는 등 허가제에 의한 토지거래 규제가 필요 없게 되는 때에 이루어지므로 토지거래 허가에 의하여 부여된 토지이용의무 등은 없게 됨

8) 허가구역 지정지역 현황

- '11.10월 현재 전국토의 3.19%인 3,197.92km² 지정
 - 국토부 지정 2,342.71km², 지자체(시도지사) 지정 855.21km²

3. 토지거래계약허가 절차

- 1) 허가권자 : 관할 시장 · 군수 · 구청장(경제자유구역은 시 · 도지사)
- 2) 허가대상 : 허가구역 내 토지에 관한 소유권 · 지상권 등을 유상으로 이전 · 설정하는 계약을 체결하고자 하는 경우
- 3) 허가절차



※ 토지거래계약허가 후 거래계약을 체결하여야 하며, 등기신청 시 허가증을 첨부

① 허가의 신청

- 신청 : 거래당사자(매도·매수자)가 공동으로 신청
- 허가권자 : 시장·군수·구청장
- 허가신청서 기재사항 : 계약내용, 토지의 이용에 관한 계획
 - 당사자의 성명 및 주소
(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
 - 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정현황
 - 토지의 정착물인 건축물·공작물 및 입목 등에 관한 사항
 - 이전 또는 설정하고자 하는 권리의 종류
 - 계약예정금액
 - 토지의 이용에 관한 계획
 - 토지취득 소요자금 조달계획

◆ 「토지의 이용에 관한 계획」에 포함할 사항

- 토지를 주거용·복지시설용·사업용 건축물이나 공작물의 신축·증축·개축·재축에 이용하거나 그 밖의 형질변경을 수반하는 용도로 이용하고자 하는 경우
 - 토지의 개발·이용계획 (착수일·준공일 등 추진일정 포함, 착수일은 토지취득일로부터 2년을 초과해서는 안됨)
 - 소요자금의 개략산출내역
 - ※ 다만, 다른 법령에 의하여 허가·인가·승인 등을 미리 얻은 경우에는 토지 이용계획 등에 개략적인 사업개요를 기재하고 허가·인가·승인 등의 사실을 증명하는 서류의 사본을 첨부하는 것으로 대신할 수 있음
- 토지를 축산업·수산업용으로 이용하고자 하는 경우
 - 토지의 개발·이용계획 (착수일·준공일 등 추진일정 포함, 착수일은 토지취득일로부터 2년을 초과해서는 안됨)
 - 시설 설치, 기계·기구 구입이 필요한 경우에는 그 내역 및 추진일정
 - 소요자금의 개략산출내역

- 토지를 임업용으로 이용하고자 하는 경우
 - 토지에 대한 5년 이상의 산림경영계획(6월 단위로 구체적인 작업 일정을 포함, 훈령 서식 1호)
 - 소요자금의 개략산출내역
- 그 밖의 용도로 이용하고자 하는 경우
 - 토지의 이용·관리계획 (필요한 경우 추진일정 포함)
 - 소요자금의 개략산출내역

② 조사 : 접수 후 지체 없이

③ 처분 : 15일 이내 허가 또는 불허가

- 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면 통지
 - 다만, 선매협의를 절차가 진행 중인 때에는 15일 이내에 그 사실을 신청인에게 통지
- ※ 아무런 조치가 없는 때에는 당해 기간(15일)이 만료한 날의 다음날에 허가가 있는 것으로 보며, 처리기간 15일은 「민원사무처리에관한법령」의 규정에 의하여 산정

4. 허가의 효과 (다른 법률과의 관계)

- ① 농지에 대하여 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 농지법 제8조에 의한 농지취득자격증명을 받은 것으로 봄
 - 시장·군수·구청장은 농어업·농어촌 및 식품산업기본법 제3조 제5호의 규정에 의한 농촌(도시지역의 경우에는 녹지지역에 한함)안의 농지에 대하여 농업경영목적의 토지거래계약을 허가하는 경우
 - 농지취득자격증명의 발급요건에 적합여부를 확인하여야 하며, 허가한 내용을 농림수산식품부장관에게 통보

② 허가증을 교부받은 경우에는 부동산등기특별조치법 제3조에 의한 검인을 받은 것으로 봄

※ 허가증을 교부받은 후 허가받은 계약이 해제·취소되는 경우는 소유권이전 등기 신청 의무가 없음(국토계획법 제126조, 부동산등기특별조치법 제2조) 따라서, 계약해지사실이 확인되는 경우 또는 양당사자의 토지거래허가취소신청이 있는 경우는 토지거래허가에 따른 토지이용의무가 없게 되도록 토지거래허가를 직권취소하거나 신청에 의하여 허가취소를 실시

《관련 판례》

「행정행위를 한 처분청은 비록 그 처분 당시에 별다른 하자가 없었고, 또 그 처분 후에 이를 철회할 별도의 법적 근거가 없다 하더라도 원래의 처분을 존속시킬 필요가 없게 된 사정변경이 생겼거나 또는 중대한 공익상의 필요가 발생한 경우에는 그 효력을 상실케 하는 별개의 행정행위로 이를 철회할 수 있다
수익적 행정처분을 취소 또는 철회하거나 중지시키는 경우에는 이미 부여된 그 국민의 기득권을 침해하는 것이 되므로, 비록 취소 등의 사유가 있다고 하더라도 그 취소권 등의 행사는 기득권의 침해를 정당화할 만한 중대한 공익상의 필요 또는 제3자의 이익보호의 필요가 있는 때에 한하여 상대방이 받는 불이익과 비교·교량하여 결정하여야 하고, 그 처분으로 인하여 공익상의 필요보다 상대방이 받게 되는 불이익 등이 막대한 경우에는 재량권의 한계를 일탈한 것으로서 그 자체가 위법하다 (대법원 2004. 7. 22. 선고 2003두7606 판결)
2인 공동명의로 된 주류제조면허는 그 중 1인이 면허취소 신청이 있다 하여 그에 따라 다른1인에 대한 면허도 당연히 취소하여야 되는 것이 아니므로 2인공동명의로 된 주류제조면허를 취소할 수 없다. (대법원 1975.3.11. 선고 74누138 판결)

3) 허가제 위반의 효과

① 효력 : 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 효력을 발생할 수 없음

※ “효력을 발생할 수 없음”의 의미

民法 第186條 (不動產物權變動의 效力) 不動產에 關한 法律行爲로 因한 物權의 得失變更은 登記하여야 그 效力이 생김, 역으로 보면 허가대상

거래계약을 허가 받지 않은 경우는 등기할 수 없어 계약의 효력이 발생하지 아니하므로 채권계약인 상태로 남아있음

② 벌칙

- 「허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나 사위 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받은 자」는 「2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액(개별공시지가) 이하의 벌금」에 처함

4) 허가의 취소 등

- 허가취소 등 필요한 처분·조치를 명할 수 있는 사유
 - 국토계획법 또는 동법에 의한 명령·처분에 위반한 경우
 - 부정한 방법으로 허가 등을 받은 경우
- ※ 허가취소 시에는 청문을 실시

5. 허가 대상

1) 허가대상 거래

① 허가구역 안에 있는 토지의 소유권·지상권의 유상거래

- 소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함
 - ※ 지상권: 약정지상권, 법정지상권, 관습법상의 법정지상권
- 대가를 받고 이전 또는 설정하는 경우에 한함
 - ※ 대가는 금전에 한하지 않으며, 물물교환·현물출자, 금전으로 환산할 수 있는 대물적 변제, 채무인수, 채무면제, 무체재산권 및 영업권의 지급 등도 포함

《관련 판례》

토지 또는 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 건물 또는 토지가 매매 기타의 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 그 건물을 철거 한다는 조건이 없는 이상 건물 소유자는 토지 소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 법정지상권을 취득한다.

관습상의 법정지상권은 관습법에 의한 부동산에 관한 물권의 취득이므로 등기를 필요로 하지 아니하고 지상권취득의 효력이 발생하는 것이며 이 관습상 지상권은 물권으로서의 효력에 의하여 이를 취득할 당시의 토지 소유자나 이로부터 소유권을 전득한 제3자에게 대하여도 등기 없이 위 지상권을 주장할 수 있다.(대법원 1984.9.11. 선고 83다카2245 판결)

② 허가대상 예시

- 개인기업을 법인으로 전환함에 따라 개인기업의 토지를 법인에게 현물출자 하는 경우
- 가등기 담보 등에 관한 법률에 따라 가등기담보를 목적으로 하는 매매예약 또는 채권담보를 목적으로 하는 대물변제예약 등을 체결하는 경우(소유권이전등기청구권 순위보전 가등기 포함)
- 집행력 있는 판결을 원인으로 하여 소유권이전등기를 하고자 하는 경우로서, 재판의 원인이 된 당초의 계약이 허가구역 지정 이후에 체결된 경우, 이 경우 매도인이 허가신청을 거부한 때에는 매수인(등기권리자) 단독으로 허가신청 가능
- 환지방식으로 도시개발사업이 시행되는 도시개발구역(중전의 토지구획정리사업법에 의한 토지구획정리사업지구를 포함) 안의 체비지를 공매입찰의 방법으로 낙찰 받아 취득한 토지를 환지처분되기 전에 미등기상태에서 토지거래를 하는 경우
- 법령에 따른 공공사업으로 인한 보상으로 토지에 관한 소유권 또는 지상권을 취득한 자가 그 권리를 이전하고자 하는 경우(택지지구의 이주자 택지 등)

- 이 경우 그 권리의 등기 여부는 고려하지 않음
- 영 제121조 제4호~제17호의 규정에 의하여 허가제에 관한 규정을 적용받지 아니하고 토지 등을 공급받은 자가 그 권리를 타인에게 이전하고자 하는 경우
 - 이 경우 그 권리의 등기여부는 고려하지 않음
 - 그 밖에 부담부 증여 등 사실상의 대가가 수반되는 경우
 - ※ 부부간이나 직계존비속간 이외의 증여는 증여의사를 서면으로 확인하고 토지를 증여할만한 타당한 사유를 입증하는 경우에 한하여 대가없는 증여로 봄
 - 사실상의 대가(현물, 채무인수, 채무면제 등)가 수반되는 경우에는 토지거래허가를 받아야 함
 - 근저당권이 설정된 경우는 확정채무가 아니므로 증여자의 책임재산이 있고, 증여계약서에 채무를 승계하는 등의 내용이 없는 경우는 반드시 부담부 증여로 볼 수 없음

《질의회신 사례》

- 질의 요지
 - 근저당권이 설정된 토지를 부자간에 증여하고자 하는 경우 부담부 증여로서 토지거래 허가를 득하여야 하는지의 여부
- 회신 내용
 - 근저당권이 설정된 토지를 부자간에 증여하고자 하는 경우는 근저당권에 근거한 채무의 실행을 위한 절차에 들어가 있지 아니하고 증여자가 당해 채무를 이행할 다른 재산이 있어 채무의 승계나 이전이 이루어진다고 볼 수 없는 사안에 대하여는 대가가 수반되는 거래라고 단정 지을 수는 없음

③ 허가대상이 되지 아니한 거래

○ 상속 등 대가가 없는 거래인 경우

※ 민법제187조의 규정에 의한 물권의 변동은 법률행위인 계약에 의한 물권의 변동이 아니며, 법률의 규정에 의한 물권의 변동이므로 허가제의 적용대상이 아님

○ 집행력 있는 판결에 의한 명의신탁 해지를 원인으로 소유권을 이전하는 경우(부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률 제8조의 규정에 의하여 적법하게 성립한 명의신탁을 해지 하는 경우 포함)

○ 점유로 인한 시효취득을 원인으로 민법상 화해조서에 의한 판결을 받아 소유권을 이전하는 경우

○ 매매예약의 가등기를 경료하고 본 계약의 성립으로 볼 수 있는 예약완결의 의사표시일이 허가구역으로 지정되기 이전인 경우로서, 허가구역으로 지정된 이후에 당해 토지에 대한 본등기를 하는 경우

《질의회신 사례》

질의 내용

- 허가구역지정 이전에 상속이 개시되어 토지거래허가구역지정 이후에 허가대상면적 이하의 지분으로 등기된 상속지분을 거래하고자 하는 경우 허가를 받아서 거래하여야 하는지의 여부

회신 내용

- 민법 제1005조의 규정에 의하면 상속인은 상속개시된 때로부터 피상속인의 재산에 관한 권리의무를 승계하게 되므로,

- 허가구역지정 이전에 이미 상속이 개시되었으나 이를 원인으로 하는 상속 등기는 허가구역지정 이후에 이루어진 경우라면 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제3항의 적용대상은 아님

2) 허가대상 토지면적

① 법령상 기준면적

구 분		기준면적 (허가를 요하는 면적)
도시지역	주거지역	180m ² 초과
	상업지역	200m ² 초과
	공업지역	660m ² 초과
	녹지지역	100m ² 초과
도시지역이 아닌 지역	용도미지정	90m ² 초과
	농 지	500m ² 초과
	임 야	1,000m ² 초과
	기 타	250m ² 초과

※ 허가구역 지정공고시 기준면적의 10%이상 300%이하의 범위에서 따로 정할 수 있음

② 허가대상면적의 산정기준

- 도시지역안의 토지에 대하여는 용도지역을 기준으로 하고, 도시지역 밖의 토지에 대하여는 지목을 기준으로 하되 지적공부상 지목과 현실지목이 다른 경우에는 현실지목을 기준
 - 이 경우 현실지목의 판단은 불법 형질변경 등 불법사항이 없는 정당한 이용상황에 의하며, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니함
- 허가구역으로 지정된 지역의 용도지역이 변경된 경우에는 허가구역 지정당시 공고내용 등에 특별한 규정이 없는 한 현재의 변경된 용도지역을 기준으로 허가대상면적을 산정
 - ※ 허가구역으로 지정된 용도지역이 도시계획 변경 등으로 허가구역이 아닌 용도지역으로 변경된 경우에도 당초허가구역이었던 토지는 허가구역이 해제될 때까지 허가구역에 속하게 됨
- 1필지의 토지가 도시지역 안에서 2 이상의 용도지역에 속하여 있거나 도시지역 밖에서 2 이상의 현실지목으로 되어 있을

때에는 각각 가장 큰 면적을 기준으로 허가대상인지의 여부를 판단하되, 작은 면적이라도 그 면적이 허가대상인 경우에는 1필지 전체를 허가대상으로 함

- 도시개발사업 중 환지방식에 의한 사업(중전의 토지구획정리사업법에 의한 토지구획정리사업을 포함)이 시행중인 토지를 거래하는 경우로서 당해 토지의 환지예정지가 지정된 때에는 그 면적을 기준으로 하고, 환지예정지가 지정되지 아니한 때에는 중전의 토지면적을 기준으로 허가대상 여부를 판단
- 허가구역에서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 규정에 의하여 건물의 구분소유를 위한 대지사용권을 이전하고자 할 때의 허가대상 여부는 영 제118조제3항의 규정(기준면적 초과토지의 최초 분할거래)에 의하되, 그 지분(대지사용권) 면적은 토지의 공유지분으로 보아 산정

《질의회신 사례》

<p><input type="checkbox"/> 질의 내용</p> <p>- 적치장으로 사용되고 있는 답에 대한 토지거래계약허가 요건</p> <p><input type="checkbox"/> 회신 내용</p> <p>- 국토의계획및이용에관한법률 제118조 제3항의 규정에 의하면 토지거래계약허가를 신청할 때에는 「토지이용계획」을 제출하도록 되어 있으며, 동 이용계획서는 합법적인 토지이용을 근거로 하여야 하므로 당해 토지의 현실이용상황에 불법사항이 있다면 합법적인 이용이 가능하도록 그 불법사항을 해소하여야 함.</p>

③ 일단의 토지거래

- 일단의 토지이용을 위하여 토지거래계약을 체결한 후 1년 이내에 일단의 토지의 전부 또는 일부에 대하여 토지거래계약을 체결한 경우에는 그 일단의 토지 전체에 대한 거래로 봄

- 공유지의 거래는 지분으로 허가대상면적 여부를 판단하되, 공유자 2인 이상이 그 지분 토지를 동일인과 거래하는 경우에는 거래 지분 면적을 합산하여 허가대상면적 여부를 판단
- 부부·가족 등 세대 구성원이 토지를 취득하는 경우에는 동일인이 일단의 토지를 거래하는 경우와 동일한 방법으로 허가대상면적 여부를 판단하되, 세대가 분리되었으나 독립하여 생계를 유지하지 못하는 경우에는 현실적으로 생계를 같이하는 세대주를 기준으로 판단

《질의회신 사례》

- 질의
 - 상속으로 공유지분이 형성된 토지를 다른 공유지분권자 취득 요건
 - 허가 대상 면적을 산정함에 있어 일단의 토지로 보게 되는 기준
- 회신
 - 농업이나 임업경영용 토지의 지분을 그 토지의 다른 지분권자가 취득하고자 하는 경우로서 취득 지분권자가 다른 지분권자와 공동으로 경영하거나, 취득자가 정당하게 전체토지에 대한 사용권을 부여 받아 농업을 경영하고 있는 경우로서 지분을 결합하여 사용하고자 하는 경우에는 토지이용목적에 적합한 것으로 볼 수 있음
 - 여러필지의 토지를 한꺼번에 거래하고자 하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제118조제2항의 규정에 의한 면적을 산정함에 있어 일단의 토지 전체를 기준으로 판단하도록 하고 있으므로, 판단의 기준은 각 필지별 면적에 따라 필지별로 정할 것이 아니라, 목적 토지들의 지리적 근접성 및 이용상황, 당해 거래의 경제적 목적, 대금의 결정방법 등 제반 상황을 종합적으로 고려하여 수필지 토지 전체가 하나의 매매계약 목적물이라고 보여지는 경우에는 수필지 토지 전체의 면적을 기준으로 정하여야 할 것임

④ 토지의 분할거래

- 허가구역을 지정할 당시 허가대상 면적을 초과하는 토지는 허가 구역의 지정 후 당해 토지가 분할된 경우에도 그 분할된 토지에

대한 토지거래계약을 체결함에 있어서는 분할 후 최초의 거래에 한하여 토지거래 허가를 받아야 하는 계약으로 봄

- 허가구역의 지정 후 당해 토지가 공유지분으로 거래되는 경우에도 같음

※ 토지의 분할사유가 도시계획사업의 시행 등 공공목적으로 인한 경우로서 그 면적이 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적인 때에는 적용배제

※ 공유지분별 면적은 전체토지면적에 지분의 비율을 곱하여 계산(2인 이상이 공동으로 토지를 취득하는 경우에는 각자가 동일한 공유지분으로 토지를 취득하는 것으로 봄)

○ “분할 후 최초의 거래”

- 분할한 토지들을 각각 다른 사람과 거래하는 경우

○ 허가대상면적의 토지가 허가구역인 당시에 허가대상면적 미만으로 분할되거나 공유지분이 형성되어 증여된 경우로서 그 토지를 증여받은 자가 최초에 거래하는 때에는 허가를 받아야 하며, 증여 후 남은 토지도 허가대상 면적이 아니라 하더라도 최초에 거래하는 경우는 각각 허가대상

《질의회신 사례》

□ 질의 내용

- 개발제한구역해제 대상지역의 토지를 매수하여 개발제한이 해제될 경우 주택 등을 건축하기 위하여 3인이 공동으로 토지를 취득할 수 있는 요건

□ 회신 내용

- 공동취득시 대상토지에 지분이 구성되어 있지 아니한 경우라면 민법 제262조의 규정에 의하여 공유자간 균등하게 지분이 구성된 것으로 추정하여야 할 것이며, 그 지분 또한 허가구역지정 후에 형성된 것으로 보아야 할 것이므로, 공동취득자 각각은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제118조 제3항 후단의 규정에 의하여 토지거래계약허가를 득하여야 할 것임

6. 허가의 특례

1) 허가를 받은 것으로 보는 경우

① 국가 등이 행하는 토지거래계약에 관한 특례

- 거래 당사자의 일방 또는 쌍방이 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 그 밖에 대통령령이 정하는 공공기관 또는 공공단체의 경우에는 당해 기관의 장이 시장·군수 또는 구청장과 협의할 수 있고, 그 협이가 성립된 때에는 허가를 받은 것으로 봄

◆ 협의의 처리기준 및 절차

- 허가기준(법 제119조)을 준용하여 처리
- 국가 등이 토지를 매각하기 위하여 관할 시장·군수·구청장과 협의한 후 분납조건으로 “갑”과 토지거래계약을 체결하여 “갑”이 분납중인 당해 토지를 “을”에게 당초 계약내용을 승계하는 조건으로 재매각하고자 하는 경우 국가 등이 “갑”과의 당초 계약을 해제하고 “을”과 새로운 계약을 체결하는 때에는 협의대상이 되나, 그러하지 아니할 경우에는 “갑”명의로 소유권이전등기를 완료한 후 “갑”과 “을”간의 토지거래계약 체결에 따른 허가절차를 거쳐야 함

- 국유재산법 제12조의 규정에 의한 국유재산관리계획에 따라 취득 또는 처분하는 경우. 다만, 일반경쟁입찰에 의하여 처분하는 경우는 허가제 적용 대상이 아님

※ 허가기준에 적합하게 취득·처분한 후 시장·군수·구청장에게 그 내용을 통보한 때에는 위의 협의를 한 것으로 봄

- 한국토지주택공사 등 정부투자기관의 설립법률에 근거하여 토지비축기능을 수행하기 위하여 토지를 매입하고자 하는 경우는 협의대상이 되며, 이 경우 토지의 이용목적에 적합한 것으로 봄

② 대학설치를 위한 학교부지 매입

- 대학을 설치하기 위하여 학교부지를 매입하는 학교법인은 협의대상기관이 아니며, 당해 사업이 관계법령에 의한 공익사업으로 인정받아 그 사업을 시행하기 위하여 「공익사업용 토지의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 토지취득인 경우는 토지거래허가대상에서 제외되나, 그 밖의 경우에는 허가대상이 됨

2) 허가를 받지 않아도 되는 경우

- 토지보상법에 의한 토지의 수용, 민사집행법에 의한 경매 그 밖에 대통령령이 정하는 경우

◆ 대통령령이 정하는 경우(승 제121조)」

- 「토지보상법」에 의한 토지의 협의취득·수용·사용 및 동법 제91조에 의한 환매의 경우
- 「민사집행법」에 의한 경매
- 「국유재산법」 제12조에 의한 국유재산관리계획에 따라 국유재산을 일반경쟁입찰에 의하여 처분하는 경우
 - ※ 2회이상 유찰되어 “수의계약”을 하는 경우는 법 제121조의 규정에 의한 “협의”대상이 됨
- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조에 따른 공유재산의 관리계획에 따라 공유재산을 일반경쟁입찰에 의하여 처분하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 의한 관리처분계획에 따른 분양의 경우 및 보류지 등을 매각하는 경우
- 「도시개발법」 제26조에 따른 조성토지 등의 공급계획에 따라 토지를 공급하는 경우, 같은법 제35조에 따라 환지예정지를 지정하는 경우, 같은법 제40조에 따른 환지처분의 경우 및 같은법 제44조에 따라 체비지 등을 매각하는 경우
- 「주택법」 제16조에 의하여 사업계획의 승인을 얻어 조성한 대지를 공급하는 경우 및 제38조에 의하여 주택을 공급하는 경우

- 「택지개발촉진법」 제18조에 의하여 택지를 공급하는 경우
- 「산업입지및개발에관한법률」 제2조제6호에 의한 산업단지개발사업 또는 같은법 제2조제7호에 따른 준산업단지를 개발하기 위한 사업으로 조성된 토지를 제16조에 따른 사업시행자(제38조에 따라 사업시행자로부터 분양에 관한 업무를 위탁 받은 산업단지관리공단을 포함한다.)가 분양하는 경우
- 「농어촌정비법」 제43조 및 제56조에 의한 환지계획에 따른 환지교부와 농지 등의 교환·분합의 경우
- 「농어촌정비법」 제40조, 제41조, 제57조 및 제58조에 따른 환지교부와 농지 등의 교환·분합의 경우
- 「상법」 제3편제4장제10절·제11절, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」의 절차에 따라 법원의 허가를 받아 권리를 이전 또는 설정하는 경우
 - ※ 회사합병 및 분할
- 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행의 경우
- 국가 또는 지방자치단체가 법령의 규정에 의하여 비상재해시 필요한 응급조치를 강구하기 위하여 권리를 이전 또는 설정하는 경우
- 「한국농촌공사 및 농지관리기금법」에 의하여 한국농촌공사가 농지의 매매·교환 및 분합을 하는 경우
- 「외국인토지법」 제4조에 따라 외국정부 또는 국제기구가 토지취득의 신고를 하거나 허가를 받은 경우
- 한국자산관리공사가 「금융기관부실자산등의효율적처리및한국자산관리공사의설립에관한법률」 제4조 또는 제5조에 의하여 토지를 취득하거나 경쟁입찰을 거쳐서 매각하는 경우 및 한국자산관리공사에 매각이 의뢰되어 3회 이상 공매하였으나 유찰된 토지를 매각하는 경우
- 법 제47조 또는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제17조에 따라 매수 청구된 토지를 취득하는 경우
- 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」, 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시건설을 위한 특별법」, 「기업도시개발 특별법」에 따라 조성된 택지 또는 주택을 공급하는 경우
- 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 건축물을 분양하는 경우
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제28조의4에 따라 지식산업센터를 분양하는 경우
- 법령의 규정에 의하여 조세 부담금 등을 토지로 물납하는 경우

《질의회신 사례》

□ 질의

- 법원으로부터 회사정리절차 개시 결정된 회사의 자산인 토지를 매각하고자 하는 경우 토지거래계약 허가대상인지의 여부

□ 회신

- 국토의계획및이용에관한법률시행령 제121조 제11호의 규정에 의하면 상법 제3편제4장제10절·제11절, 파산법, 화의법 또는 회사정리법의 절차에 따라 법원의 허가를 받아 권리를 이전 또는 설정하는 경우에는 토지거래계약허가제 적용대상 아니므로,
- 회사정리절차에 따라 관할 법원으로부터 선임된 관리인 등이 당해 부동산을 처분하는 경우에 그 처분행위가 회사정리법 제54조의 규정에 의한 법원의 허가가 필요하다고 인정되고 그 허가를 득하였다면 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제121조 제11호의 규정에 해당되어 허가제의 적용을 받지 않음

7. 거래당사자의 보호 및 선매제도

1) 이의신청

- ① 허가신청에 대한 처분에 대하여 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1월 이내에 시장·군수·구청장에게 이의신청을 할 수 있음
- ② 이의신청을 받은 시장·군수·구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 통보

※ 불허가처분에 대한 이의신청 결과 이의를 인용한 경우로서 허가권자가 이를 수용하는 경우는 허가처리하고 허가서를 교부

《질의회신 사례》

□ 질의 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제120조제2항에서는 ‘이의의 신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 통보하여야 한다’고 규정하고 있는바, 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의결과에 구속되는지 여부

□ 회신 내용

- 이의신청이 제기된 경우 시장·군수 또는 구청장이 반드시 거쳐야 할 절차이기는 하나 시장·군수 또는 구청장이 반드시 그 심의결과에 따라 결정을 해야 하는 법적 구속력이 있다고 볼 수는 없습니다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 심의결과를 존중할 책무는 있으므로 합리적인 이유가 있지 않다면 그 결과에 따라야 할 것임

2) 선 매

① 선매의 요건

- 시장·군수·구청장은 토지거래 허가신청이 있는 경우 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 그 밖에 대통령령이 정하는 공공기관 또는 공공단체가 그 매수를 원하는 때에는 이들 중에서 당해 토지를 매수할 자(선매자)를 지정하여 당해 토지를 협의매수하게 할 수 있음

② 선매대상 토지

○ 공익사업용 토지

- ※ 공익사업용 토지 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 의한 공익사업에 제공되는 토지

- 토지거래 허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지

③ 선매자의 지정

- 공공기관의 매수의사를 알기 위해서는 당해 지역에 대한 공익사업의 실시여부를 사전에 조회하여 파악하여야 하며, 당해 공익사업지구안의 토지에 대한 토지거래 허가신청이 있을 경우 지체 없이 선매기관 지정협의를 하여야 함
- 매수희망기관이 2 이상인 경우에는 공익의 정도, 공공사업시행으로 인하여 당해 토지의 적절한 토지이용을 도모하고 자연환경을 보전할 수 있는지 여부, 사업의 착수시기 등을 판단하여 선매자를 지정

④ 선매 절차

- 시장·군수·구청장은 허가신청이 있는 날부터 1월 이내에 선매자를 지정하여 토지소유자에게 이를 통지
 - 선매자는 지정통지를 받은 날부터 1월 이내에 당해 토지소유자와 선매협의를 완료
 - 지정일로부터 15일 이내에 매수가격 등 선매조건을 기재한 서면을 토지소유자에게 통지하여 선매협의
 - 지정일로부터 30일 이내에 선매협의조서를 시장·군수 또는 구청장에게 제출
- ※ 토지 매수가격 : 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 평가한 감정가격
- 토지거래계약 허가신청서에 기재된 가격이 감정가격보다 낮은 경우에는 허가신청서에 기재된 가격으로 할 수 있음
 - 시장·군수·구청장은 선매협의를 이루어지지 아니한 때에는 지체없이 허가 또는 불허가의 여부를 결정하여 통보

3) 매수청구

- ① 불허가처분을 받은 자는 불허가처분의 통지를 받은 날로부터 1월 이내에 시장·군수·구청장에게 당해 토지에 관한 권리의 매수청구를 할 수 있음
- ② 매수청구를 받은 시장·군수·구청장은 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 그 밖에 대통령령이 정하는 공공기관 또는 공공단체 중에서 매수할 자를 지정하여, 매수할 자로 하여금 예산의 범위 안에서 공시지가를 기준으로 하여 당해 토지를 매수하게 하여야 함
- ③ 다만, 토지거래계약 허가신청서에 기재된 가격이 공시지가보다 낮은 때에는 허가신청서에 기재된 가격으로 매수할 수 있음

8. 허가 기준

1) 「실수요성」 판단기준

- ① 자기의 거주용 주택용지로 이용
 - 토지취득 허가기준에 적합한 경우(예시)
 - “자기의 거주용 주택용지”는 자기와 가족의 생활근거인 건축물로서 건축법령의 규정에 의한 주택을 소유하기 위한 토지
 - 허가구역이 속한 시(특별시 및 광역시를 포함한다. 이하 같다)·군과 그와 연접한 시·군에 거주하는 무주택 세대주로서 자기의 거주용 주택용지를 취득하는 경우

- 허가구역이 속한 시·군과 그와 연접한 시·군에 거주하지 아니하는 매수자로서 무주택 세대주인 경우 또는 이미 주택을 소유하고 있는 경우에는 당해 지역에 거주하여야 할 사유 또는 자기거주용 토지 또는 주택을 추가적으로 취득하여야 하는 사유를 구체적이고 객관적으로 소명한 경우
- 허가구역이 속한 시·군과 그와 연접한 시·군에 거주하는 매수자로서 이미 주택을 소유하고 있는 경우에는 제2호의 소명 외에 기존 주택의 처리(매매·임대 등)계획서를 제출하는 경우

② 지역주민을 위한 복지·편익시설의 설치에 이용

- 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수·구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하고자 하는 것인 경우
- “지역주민을 위한 복지·편익시설”의 범위
 - 건축법령 등 관련규정에서 정한 근린생활시설, 의료시설, 교육연구·복지시설, 운동시설, 문화·집회시설 그 밖에 이와 유사한 시설
- 토지취득 허가기준에 적합한 경우(예시)
 - 근린생활시설을 설치하고자 하는 경우 당해 근린생활시설이 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지·편익시설로서 관할 시장·군수·구청장이 확인한 경우
- ※ 주민을 위한 복지·편익시설 : 지역여건 등을 고려하여 주민의 복리증진에 기여하는 등 공익성이 있다고 인정되는 시설로서 수익사업이 주목적이 아닌 시설(예: 주민자치센터, 마을회관·마을공동작업소·마을공동구판장 등), 이경우 매수자의 거주지를 제한하지 않음

- 종중이 종원의 친목이나 종중 본래의 조직을 유지하기 위하여 건축물을 소유하거나 신축할 목적으로 토지를 취득하고자 하는 경우로서 관할 시장·군수·구청장이 당해 건축물 등을 근린생활시설로 확인한 경우
- 종교단체가 포교 등 단체 본래의 목적에 이용하기 위한 시설물의 소유나 설치를 위하여 토지를 취득하는 경우로서 관할 시장·군수·구청장이 당해 시설을 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지·편익시설로 확인한 경우
- 위의 시설 등을 설치하고자 하는 경우 당해 시설이 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지·편익시설이고 관계 법령상 토지이용개발행위가 가능하며 당해 토지이용계획상 적합한 것으로 인정되는 경우(개발행위허가 등의 선행 여부 불문)

③ 농업·축산업·임업 등의 영위

- 「허가구역안에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 대통령령이 정하는 자」가 「당해 허가구역안에서 농업·축산업·임업·어업을 영위하기 위하여 필요」한 것인 경우

◆ 「대통령령이 정하는 자」

- 「농어업·농어촌 및 식품산업기본법 제3조제2호의 규정에 의한 농어업인, 임업 및 산촌진흥촉진에 관한 법률에 의한 임업인」으로서 「그가 거주하는 특별시·광역시·시·군(광역시의 군지역 포함)에 소재하는 토지」를 취득하고자 하는 자
- 「농업인등」으로서 「그가 거주하는 주소지로부터 20킬로미터 이내에 소재하는 토지」를 취득하고자 하는 자
 - ※ 취득 적격자 : 농지 → 농업인, 임야 → 임업인
 - ※ 20킬로미터 : 직선거리

- 기타 위에 해당하지 아니하는 자로서 거주지·거주기간 등 국토해양부령이 정하는 요건을 갖춘 자

◆ 「국토해양부령이 정하는 요건을 갖춘 자」

- 농업을 영위하기 위하여 토지를 취득하고자 하는 경우
 - 농지법 제8조에 의한 농지취득자격증명을 발급받았거나 그 발급요건에 적합한 자로서,
 - 특별시, 광역시, 시 또는 군(광역시의 군지역 포함)에 소재하는 토지를 취득하고자 하는 경우 당해 시·군에 전세대원이 6개월 이상 거주하고 주민등록이 되어 있는 자
 - 당해 토지가 소재하는 특별시·광역시·시·군이나 그와 연결한 특별시·광역시·시·군에 사무소가 있는 농업법인(농지법 제2조제3호에 의한 농업법인)
- 임업·축산업·수산업을 영위하기 위하여 토지를 취득하고자 하는 경우
 - 세대주를 포함한 세대원 전원이 당해 토지가 소재하는 특별시·광역시·시·군(광역시의 군 포함)에 6개월 이상 주민등록이 되어 있는 자로서 실제로 거주하고 자영할 수 있는 요건을 갖춘 자
 - 당해 토지가 소재하는 특별시·광역시·시·군(광역시의 군 포함)이나 그와 연결한 특별시·광역시·시·군(광역시의 군 포함)에 사무소가 있는 농업법인(실체가 없는 농업법인이나 자영할 여건이 되지 않는 법인은 제외)
 - ※ “농업·축산업·임업·어업을 영위하기 위하여 필요한 것”의 범위
 - 직접 농업·축산업·임업·어업목적에 이용되는 토지와 축사·우마사·퇴비사·잠실·싸이로·창고·관리용건축물·담배건조실·양어장 및 그 부대시설·임시가설건축물 그 밖에 이와 유사한 시설용 토지로서 관계법령 및 토지이용계획 등에 따라 당해 토지의 이용 및 시설물의 설치가 가능한 토지

○ 토지거래허가시 농지취득자격증명발급요건 확인 방법

- 당해 토지가 농지인 경우 토지거래계약허가신청서에 농업경영 계획서가 첨부되어 있는지를 확인하고, 농지관리부서(농지취득 자격증명발급부서 : 토지소재지 시·구·읍·면)에 당해 계획서 사본을 첨부하여 농지취득자격증명 발급요건 적합 여부의 확인요청
- 농지취득자격증명 발급요건에 적합한지 여부에 대한 결과를 통보받은 토지거래계약허가부서는 허가 또는 불허가처분을 한 후 지체 없이 그 처분결과를 농지관리부서에 통보
- 농지취득발급요건 심사는 농지취득자격증명발급요건심사 요령에 의하되, 농지법상의 “자경”을 기준으로 심사

○ 그 밖의 판단기준

- (주말농장, 체험영농, 휴경을 위한 토지) 농지법 제2조 제4호 “農業經營”이라 함은 農業人 또는 農業法人이 자기의 計算과 責任으로 農業을 영위하는 것을 말하며, 주말 및 체험영농용 토지는 농지취득자격증명을 요하지 아니하므로 농지취득자격증명을 발급받거나 농지취득자격증명 발급요건에 적합한 경우 (국토계획법 시행규칙 제23조)로 볼 수 없어 토지거래허가를 할 수 없음
- (학교·연구기관 등이 실험·실습·연구용으로 농지 취득) 농지법 등 관계법령에 의한 관계행정기관(농림수산식품부 등)의 승인·확인 등을 얻은 경우에 토지이용목적이 적합한 것으로 봄
- (산림경영계획) 산림경영관련 부서나 개발제한구역 관리부서의 협조를 받아 자영요건 충족여부와 임업경영계획의 현실성·

타당성 등을 심사하고 요건을 충족한 경우 토지이용목적에 적합한 것으로 봄

- (세대원 거주요건) 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자와 미혼인 직계비속을 포함

※ 세대주 또는 세대원 중 취학·질병요양·근무지 이전 또는 사업상 형편 등 불가피한 사유로 인하여 당해 지역에 거주하지 아니하는 자를 제외

- (실거주요건) 거주요건은 당해 행정구역에 주민등록이 되어 있을 뿐만 아니라 실제로 당해지역에 거주하는 경우를 의미하므로, 실거주요건 판단시 주민등록외에 다음 각호의 1과 같이 실제 거주를 위한 여건이 갖추어져 있는지를 확인

1. 자기거주용 주택의 소유여부매매계약서
2. 전세권 등 주택사용권의 등기 여부
3. 주택임대차보호법에 의한 확정일자를 부여받은 임대차계약서
4. 그 밖에 허가권자가 실제 거주여부를 확인할 수 있는 증명서

※ 지자체가 폐치·분합된 경우 거주요건판단시 신설된 지자체는 그 지자체를, 소멸된 지자체는 그 지자체를 통폐합한 지자체를 기준으로 판단

- (농업 또는 임업을 위한 공동취득 또는 공유지분 취득) 관계 법률에 의한 단체를 구성하거나 개인들이 공동경영 하는 등 실질적으로 지분권자 전원이 이용할 수 있는 경우가 아니면 취득목적에 부적합한 것으로 봄.

다만, 지분권자중 허가를 득하여 토지를 취득한 자가 아닌 자의 지분을 임차하는 등 전체 토지를 이용하는 경우 가능

④ 토지이용상 적합한 사업에 이용

<기본시설이 정비된 지역>

○ 「허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요」 하고 「관계법률의 규정에 의하여 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하여 현실적으로 당해토지를 이용할 수 있는 경우」로서 그 사업을 시행하는 자 또는 시행하고자 하는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 경우

○ “관계법률의 규정에 의하여 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정하는 사업”을 위한 토지취득 허가 기준에 적합한 경우(예시)

- (대지조성·주택건설·산업용지조성 또는 공장건설용 토지) 관계법령에 의하여 그 사업의 시행이나 입지 등에 관하여 관계 행정기관의 장이 허가·승인·지정·확인·추천 등을 하는 경우로서, 시행하고자 하는 사업이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계법령이나 토지이용계획상 적절 하여 현실적으로 이용목적을 이행할 수 있는 경우

- (기타의 목적으로 토지를 취득) 관계법령에 의하여 그 사업 시행에 관하여 일정한 자격을 가진 자가 매입하는 경우나

※ 일정한 자격 : 사업시행권한을 부여한 법률에서 권한을 부여받은자 (예, 도시계획시설 결정시 사업시행자로 지정받은 자 등)

사업의 시행이나 입지 등에 관하여 관계 행정기관의 장이 허가·승인·지정·확인·추천 등을 하는 경우 기타, 시행하고자 하는 사업이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법령이나 토지이용에 관한 계획상 적절하다고 인정하는 경우로서 현실적으로 이용목적을 이행할 수 있는 경우(사업 시행자의 거주지는 불문)

- ※ 당해 지역에 택지개발사업, 산업단지개발사업 등의 시행자가 따로 있는 경우에는 그 사업과 관계있는 행정기관의 장과 사업시행자의 의견을 들어 허가여부를 결정하여야 함

<기반시설이 정비되지 않은 지역>

- 공동주택이나 다중이용시설로서 관계법령이나 규정 등에 의하여 도로, 상·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 시설물·건축물의 건설을 목적으로 토지를 취득하고자 하는 경우에는 사실상 당해 시설물·건축물의 설치가 불가능하므로 그 토지의 이용목적에 부적합한 것으로 봄
- 도시관리계획상 유원지시설로 결정고시된 지역에서 사업을 시행할 수 있는 자가 관계 행정기관의 유원지조성계획 그 밖의 도시계획시설계획에 부합되게 유원지 시설물을 설치하기 위하여 사업부지를 취득하고자 하는 경우는 이용목적에 적합한 것으로 봄
- 이 경우 관계 행정기관의 장이 당해 사업이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계법령이나 토지이용계획상 적절하다고 인정하는 경우에는
 - 사업계획 승인, 개발행위 허가 등이 선행되지 않더라도 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 봄

다만, 농지·임야의 경우에는 농지법, 산지관리법 등 관계 법령에 의한 전용허가를 받거나 전용신고를 한 후 또는 전용허가나 전용신고의 요건에 적합한 경우가 아니면 그 토지의 이용목적이 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 부적합하여 개발목적으로 허가할 수 없음

- 묘지이장 또는 묘지설치의 목적으로 임야 등을 취득하고자 하는 경우
 - 산지관리법 및 장사 등에 관한 법률 등에서 허용하는 범위 안에서 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 봄

⑤ 기존의 사업시행자가 그 사업에 이용

- 「허가구역의 지정당시 당해 구역 안에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 것인 경우」 또는 「그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 행하는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 것인 경우」

※(그 허가구역) 허가구역이 속한 시·군과 그와 연접한 시·군

※(사업과 밀접한 관련이 있는 사업) 원료의 제공, 제품의 사용·판매시설, 연구시설 및 그 부대시설 등의 사업

⑥ 일상생활 및 통상적인 경제활동에 필요

- 허가구역 안에 거주하고 있는 자의 일상생활 및 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 대통령령이 정하는 용도에 이용하고자 하는 것인 경우

- (대통령령이 정하는 용도에 이용하고자 하는 것인 경우)토지 보상법 그 밖의 법령에 의하여 농지이외의 토지를 공공사업용으로 협의양도하거나 수용된 자가 그 협의양도 또는 수용된 날부터 3년 이내에 그 허가구역 안에서 양도 또는 수용된 토지에 대체되는 토지를 취득하고자 하는 경우 (농지의 경우는 주소지로부터 80km 이내)

※ 이 경우 새로 취득하는 토지의 가액(공시지가 기준)은 종전의 토지 가액(보상금)과 같거나 그 이하이어야 함

※(그 허가구역) 그 토지가 소재한 시·군과 그와 연접한 시·군

※(대체취득자 요건) 토지가 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 등 관계법률에 따라 공익사업용으로 수용 또는 협의 양도된 때(등기이전 시점 또는 수용의 시기)에 그 토지가 소재하는 시(특별시.광역시 포함). 군(광역시의 군지역 포함)에 거주한 자로서,

- (농업경영용) : 소유자로서 실제경작한 자 또는 임차농으로서 농업 손실에 관한 보상을 받은자

- (임업경영용) 수용 또는 협의양도 당시 직접 임업(농업·농촌 기본법 제2조제3호)에 종사한 자

- (축산업용) 수용 또는 협의양도 당시 직접 축산업(축산법 제2조 제1호)에 종사한 자.

- (기타) 수용 또는 협의양도 당시 직접 그 토지를 이용한 자

- 임대주택법 제2조 제4호의 임대사업자 등 관계법률에 따라 임대사업을 할 수 있는 자가 임대사업을 위하여 건축물과 그에 딸린 토지를 취득하는 경우 임대목적으로 토지거래허가 가능

⑦ 현상보존 목적 취득

○ 나대지·잡종지 등의 토지(임야·농지 제외)로서 관계법령의 규정에 의하여 건축물이나 공작물의 설치행위가 금지되거나 형질변경이 금지·제한되는 토지

※ 금지 또는 제한은 별도의 규제가 없는 경우에는 개발에 대한 허가를 득할 수 있었으나 건축법에 의한 건축제한이나 국토계획법에 의한 행위허가제한 등 별도 법령 등에 의하여 토지이용목적의 이행이 불가하게 되는 경우로서 그 제한의 기간이 국토계획법시행령 제124조 제2항의 이용의무기간을 초과하는 경우

○ 도로·하천 등 사용·수익이 제한되는 토지

※ 공공시설에 편입된 토지가 도시개발구역·정비구역·택지개발예정지구 등 관계법령에 의한 공공개발 예정지구내에 위치하고 당해 사업의 개발 계획이 확정고시된 토지는 사용·수익이 제한되는 토지로 보지 않음

※ (현상보존) 취득 당시의 토지현상대로 계속하여 보존·유지하는 것을 말하며, 개발행위나 물건의 적치·보관 또는 토석·오물 등의 투기를 목적으로 이용하고자 하는 경우를 제외하며, 농지·임야를 현상보존의 목적으로 취득하는 경우에는 결과적으로 영농이나 영림으로 보아야 할 것이므로 농업·임업목적의 토지거래계약 허가기준에 적합하여야 함

⑧ 종중이 영림 목적으로 임야를 취득하고자 할 때에는 그 토지의 이용목적에 부적합한 것으로 봄, 다만, 종중 본래의 목적인 조상의 분묘조성(장사 등에 관한법률의 규정에 의함), 산지전용 후 종중의 조적을 유지하기 위한 목적으로 사용하고자 하는 경우 등은 적합

※ 공익사업용으로 편입된 종중소유 임야의 대체취득은 편입전의 이용상황을 존중하여 허용

2) 「이용목적의 적절성」 판단기준

① 도시계획 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획의 적합성

○ “토지의 이용 및 관리에 관한 계획”

- 관계법령에서 정한 절차에 따라 수립되어 일정지역의 토지 이용을 촉진하거나 규제하고 있는 계획을 말하며, 명칭 여하에 불구하고 그 실질적 내용에 따라 판단
- (토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 부적합한 경우) 토지의 이용목적이 각종 토지의 이용 및 관리에 관한 계획상 지정된 용도지역 등의 행위허가기준이나 이용촉진 또는 규제하는 내용에 어긋나는 경우

② 판단기준(예시)

○ 무허가건물이 위치한 토지를 취득하고자 하는 경우

- 그 토지의 이용상황을 적법한 상태로 전환할 수 있고 토지 이용목적이 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 적합할 때에는 이를 허가할 수 있음
- 관련규정이나 규약 등에 의하여 토지의 소유권이 공공개발사업 등과 더불어 일정한 토지의 취득에 관한 권리(아파트 분양권 등)로 화하는 경우에는 그 권리의 용도에 따라 이용목적 적합성 판단(도시 및 주거환경정비법 제2조 등)
- 도시계획시설결정이 고시된 학교용지를 취득하고자 하는 경우
 - 법상 학교시설결정시 교육과정별(초·중·고등학교 등)로 결정고시하므로 당초 결정고시된 학교와 교육과정이 다른 학교를 설립할 목적으로 학교시설용지를 취득하기 위하여는 도시관리계획변경이 선행되어야 함
 - 도시관리계획이 변경되지 아니한 상태에서 교육과정이 다른 학교를 설립하기 위하여 당해 학교시설용지를 취득하고자 할 때에는 그 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 부적합
- 생태계 보전 및 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해를 초래할 우려가 없는 경우

※ “중대한 위해를 초래할 우려가 있는 경우(예시)”

- 토지의 이용목적·면적으로 보아 주변의 자연환경을 훼손하거나 장래 훼손할 우려가 있는 경우
- 주변지역의 토지이용현황, 주위환경, 도로, 교통현황, 지세 등 제반여건상 적정하고 합리적인 토지이용을 도모하는데 현저히 지장이 있는 경우
- 이 경우 주변지역의 면적·인구·자연상태, 토지의 용도, 자연환경에 대한 영향의 정도 등을 충분히 고려하여 합리적으로 판단

3) 「면적의 적합성」 판단기준

① 그 면적이 그 토지의 이용목적으로 보아 적합하여야 함

○ 적합하지 아니하다고 인정되는 경우(예시)

- 공장건축물 부속토지는 지방세법시행규칙 별표 4에 규정된 공장입지기준면적을 초과하는 경우
- 공장 외의 건축물 또는 공작물 부속토지는 관계법령에 의하여 허가·승인·등록 등을 얻었거나 얻을 수 있다고 판단되는 범위를 초과하는 경우
- 그 밖에 임야 등의 토지는 시행하고자 하는 사업에 적합하다고 판단되는 면적을 초과하는 경우

② 면적의 산정

- 관계법령에 의하여 사업계획승인 등을 받은 경우에는 그 승인된 면적을 적정면적으로 볼 수 있음
- 1필지의 토지중 일부만이 사업부지로 편입되고 잔여지가 남는 경우 잔여부분만으로는 종래의 목적대로 이용하기 곤란하고 이를 구분하여 거래하는 것이 관행상 곤란한 경우에는 사업시행자가 당해 1필지의 토지 전체를 취득하는 경우에는 전체 면적을 적정면적으로 봄

9. 토지의 이용의무 및 사후관리

1) 토지의 이용의무

- 토지거래 허가를 받은 자는 대통령령이 정하는 사유를 제외하고는 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 함

◆ 『대통령령이 정하는 사유』

- 토지를 취득한 후 법 또는 관계법령에 의하여 용도지역 등 토지의 이용 및 관리에 관한 계획이 변경됨으로써 법 또는 관계법령에 의한 행위제한으로 인하여 그 이용목적대로 이용할 수 없게 된 경우
- 토지의 이용을 위하여 관계법령에 의한 허가·인가 등을 신청하였으나 국가·지방자치단체가 다음의 사유로 일정기간동안 허가·인가 등을 제한하는 경우로서 그 제한기간내에 있는 경우
 - 「건축법」 제12조에 의한 건축허가의 제한으로 인하여 건축을 할 수 없게 된 경우 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 의한 행위허가 제한 등
 - 건축자재의 수급조절 등을 위한 행정지도에 의하여 착공·시공이 제한된 경우
- 토지거래 허가기준에 적합하게 당초의 이용목적을 변경하는 경우로서 시장·군수·구청장의 승인을 얻은 경우
 - 토지의 이용목적의 변경승인신청은 취득토지의 이용목적 변경승인 신청서에 의하며, 토지의 이용에 관한 변경계획서를 첨부
 - 시장·군수·구청장은 위 신청서를 제출받은 때에는 신청일부터 15일 이내에 승인여부를 결정하여 신청인에게 서면 통지
 - ※ 토지거래허가를 받아 토지를 취득(등기이전)한 후에는 당초의 이용계획이 허위거나 아닌 한 이용목적 변경 가능
- 다른 법률에 따른 행위허가를 받아 법 제119조에 따른 허가기준에 적합하게 당초의 이용목적을 변경하는 경우
 - 해당행위의 허가권자가 이용목적변경 사항에 대하여 토지거래허가 부서와 사전 협의를 완료하면 변경승인 의제처리
- 해외이주법 제6조의 규정에 의하여 이주하는 경우

- 병역법 제18조의 규정에 의하여 입영하는 경우
- 자연재해대책법 제2조 제1호의 규정에 의한 재해로 인하여 허가받은 목적대로 이행하는 것이 불가능한 경우
- 공익사업의 시행, 근무지·사업장 이전, 사고·질병으로 인한 3개월 이상 입원치료, 지적불일치로 인한 토지교환, 이혼으로 인한 재산분할, 상속받았으나 직업형편 등으로 인한 이용의무 이행 불가 등 토지거래 계약허가를 받은 자의 귀책사유가 아닌 사유로 인하여 허가받은 목적대로 이용하는 것이 불가능한 경우
- 단독주택·다세대주택·다가구주택·연립주택·아파트를 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우
- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1호에 따른 공장을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 공장의 일부를 임대하는 경우
- 기타 불가피한 사유로 허가 받은 목적대로 이용하는 것이 불가능하다고 도시계획위원회에서 인정하는 경우
 - 과다 채무로 파산위기에 몰린 기업 또는 개인으로서 동 사유를 구체적이고 객관적으로 소명한 경우(변호사·회계사 자문 등 가능)
 - 천재지변·재난으로 인하여 토지를 허가목적대로 이용할 수 없는 경우
 - 기타 이에 준하는 사유로 불가피하게 이용의무를 다하지 못하는 경우

《질의회신 사례》

□ 질의 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제124조제1항제3호에 따라 시장·군수 또는 구청장이 토지 이용목적의 변경을 승인할 수 있는 경우가 매수인이 당초의 목적대로 토지의 이용에 착수한 경우에 한정되는지 여부

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제124조제1항제3호에 따라 시장·군수 또는 구청장이 토지 이용목적의 변경을 승인할 수 있는 경우는 매수인이 당초의 이용목적대로 토지의 이용에 착수한 경우에 한정되는 것이 아니라 매수인이 토지를 취득하였다면 당초의 이용목적대로 토지의 이용에 착수하기 전에도 토지이용목적의 변경을 승인할 수 있음(법제처 법령해석지원팀 - 368(2007.02.26))

2) 이용의무의 발생 등

- ① 토지의 이용의무는 원칙적으로 토지를 취득한 날(이전등기 완료일)부터 발생
- ② 토지의 개발·이용계획 중 착수일은 가급적 토지취득일에 근접하여야 함
 - 불가피한 경우에는 그 사유를 구체적으로 개발·이용계획에 명시하여 당해 사유가 소멸되는 즉시 착수하도록 착수일을 정하여야 함
- ③ 토지를 「주거용·복지시설용·사업용 건축물이나 공작물의 신축·증축·개축·재축에 이용하거나 그 밖의 형질변경을 수반하는 용도로 이용하고자 하는 경우」 및 「축산업 또는 수산업용으로 이용하고자 하는 경우」 제출하는 토지의 개발·이용계획 중 착수일은 토지를 취득한 날부터 2년을 초과하여서는 안됨 (이 경우 관계법령의 규정에 의한 허가·인가·승인·심의 등에 소요되는 기간은 불산입)

※ 착수일이 관계법령에 의한 허가·인가·승인 등의 기간을 제외하고 토지 취득일부터 2년을 경과하거나 구체적으로 특정할 수 없다고 판단되는 경우에는 토지이용계획이 부적합한 것으로 봄

- 착수의 의미 지상물의 건축이 수반되는 이용목적 기소설치 등 건축허가상의 물리적인 착수시점

《관련 판례》

건축허가를 받은 후 토지상의 창고와 부속건물을 철거하고 분진을 방지하기 위한 가설울타리공사를 하다가 공사를 중지하였고, 건물의 신축을 위한 굴착공사에는 착수하지 아니하였다면, 건축법 제8조 제8항 등 관계법령의 규정내용에 비추어 볼 때 건물의 신축공사에 착수하였다고 볼 수 없다. (대법원 1994.12.2. 선고 94누7058 판결)

④ 이용의무 기간

- 이용목적별 이용기간 : 주거용 3년, 개발용 4년(분양사업용 제외), 농업용 2년, 임업·축산업·어업용 3년(수확물 없는 경우 5년), 대체취득 토지 2년, 기타(현상보존용 등) 5년
※ 예외 : 병역이행, 해외 이주, 천재지변, 공익사업 편입 등
- 토지이용목적을 이행할 수 없는 불가피한 사유를 구체적·객관적으로 소명하지 못하고 허가받은 목적과 다르게 당해 토지를 이용하거나 이용에 착수하지 아니하고 방치하는 경우로서,
- 당초부터 당해 토지를 이용할 목적이 없이 전매 등을 목적으로 사위 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래허가를 받았는지 여부를 검토하고, 그 결과에 따라 필요한 조치를 취하여야 함(사후 이용관리지침 제7조제1항)

3) 이용목적 변경 승인

- ① 토지이용계획서를 다시 제출받고 허가기준 충족여부를 판단
 - ② 이 경우 농지·임야를 농업·임업경영이 아닌 다른 목적으로 변경하고자 하는 때에는 농지법·산지관리법에 의한 전용허가·전용신고 등이 선행되거나 전용허가나 전용신고가 가능한 것으로 확인되는 경우
- #### 4) 이용목적과 다른 개발·전용행위와 관련된 인·허가신청 등이 있는 경우
- 허가를 받아 취득한 토지에 대하여는 이용목적변경을 위한 절차가 완료되지 아니하면 당초의 이용목적·이용계획과 다른 개발·전용행위의 인·허가 등이 불가능하므로 당해 토지의 이용목적변경 가능 여부를 사전에 검토하기 위한 부서간 협조가 이루어져야 함

5) 토지이용 실태조사

- 시장·군수·구청장은 토지거래 허가를 받은 자가 허가받은 목적대로 이용하고 있는지의 여부를 조사하여야 함
- 시장·군수·구청장은 매년 1회 이상 토지의 개발 및 이용 등의 실태를 조사하여야 함

6) 이행강제금 부과

- 토지거래 허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 자는 3월의 이행기간을 부여하고 취득가액(신고된 실거래가)의 10%범위 내에서 매년 이용의무이행 시까지 이행강제금 부과
 - 특별시장·광역시장·시장·군수가 부과·징수
- ※ 부과 기준 : 미이용 방치(10%), 타인 임대(7%), 무단목적변경(5%)

토지거래허가제 관련 법령 및 규정

토지거래허가제 관련 법령 및 규정

① 국토의 계획 및 이용에 관한 법령

법률	시행령	시행규칙
<p style="text-align: center;">제10장 토지거래의 허가 등</p> <p>제117조 (허가구역의 지정) ① 국토해양부장관은 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대하여는 5년 이내의 기간을 정하여 제118조제1항의 규정에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 "허가구역"이라 한다)으로 지정할 수 있다.</p> <p>②국토해양부장관은 제1항에 따라 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지정기간이 끝나는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③국토해양부장관은 제1항에 따라 허가구역으로 지정한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 사항을 공고하고, 그 공고내용을 시·도지사에게 통지하여야 한다.</p> <p>④제3항에 따라 통지를 받은 시·도지사는 지체 없이 그 공고내용을 그 허가구역을 관할하는</p>	<p style="text-align: center;">제10장 토지거래의 허가 등</p> <p>제116조 (허가구역의 지정) ① 법 제117조제1항에서 "대통령령이 정하는 지역"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되거나 변경되는 지역 2. 법령의 제정·개정 또는 폐지나 그에 의한 고시·공고로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역 3. 법령에 의한 개발사업이 진행중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역 4. 그 밖에 국토해양부장관이 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 국토해양부장관에게 요청하는 지역 <p>②국토해양부장관은 법 제117조제1항의 규정에 의하여 토지거래에 관한 허가구역(이하 "허가구역"이라 한다)을 지정한 때에는 법 제117조제3항의 규정에 의하여 허가구역의 범위·지정기간 및 제118조제1항의 규정에 의한 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적을 공고하여야 한다.</p>	

법률	시행령	시행규칙
<p>등기소의 장과 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 하며, 그 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 사실을 7일 이상 공고하고, 그 공고내용을 15일간 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>⑤허가구역의 지정은 제3항에 따라 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일후에 그 효력이 발생한다.</p> <p>⑥국토해양부장관은 허가구역의 지정사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소하여야 한다.</p> <p>⑦제6항에 따른 해제 또는 축소의 경우에는 제2항 본문, 제3항 및 제4항을 준용한다.</p> <p>제118조 (토지거래계약에 관한 허가) ①허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 "토지거래계약"이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.</p> <p>②경제 및 지가의 동향과 거래</p>	<p>제117조 (토지거래계약의 허가 절차) ①법 제118조제1항의 규정에 의하여 토지거래계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 다음 각 호의 사항을 기재한 허가신청서에 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 그 토지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 당사자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소) 2. 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정현황 3. 토지의 정착물인 건축물·공작물 및 입목 등에 관한 사항 	<p>제19조(토지거래계약허가신청서) 영 제117조제1항에 따라 토지거래계약을 체결하려는 자는 별지 제12호서식의 토지거래계약허가신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 그 토지의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 담당 공무원은 「전자정부법」 제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지등기부등본을 확인하여야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 해당 서류를 첨부하도록 하여야 한다.</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>단위면적 등을 종합적으로 고려하여 대통령령이 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약에 관하여는 제1항에 따른 허가가 필요하지 아니하다.</p> <p>③제1항에 따른 허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획·취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 토지이용계획·취득자금 조달계획 등에 포함되어야 할 사항은 국토해양부령으로 정한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장에게 제출한 취득자금 조달계획이 변경된 경우에는 취득토지에 대한 등기일까지 시장·군수 또는 구청장에게 그 변경사항을 제출할 수 있다.</p> <p>④시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따른 허가신청서를 받으면 「민원사무처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 발급하거나 불허가처분 사유를 서면으로 알려야 한다. 다만, 제122조에 따라 선매협의 절차가 진행 중인 경우에는 위의 기간 내에 그 사실을 신청인에게 알려야 한다.</p> <p>⑤제4항에 따른 기간에 허가증의 발급 또는 불허가처분 사유의 통지가 없거나 선매협의 사실의 통지가 없는 경우에는 그 기간이 끝난 날의 다음날에 제1항에 따른 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 신청인에게 허가증을 발급하여야 한다.</p>	<p>4. 이전 또는 설정하고자 하는 권리의 종류</p> <p>5. 계약예정금액</p> <p>6. 토지의 이용에 관한 계획</p> <p>7. 토지취득에 필요한 자금조달 계획</p> <p>②제1항의 규정에 의한 허가신청서를 제출받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 필요한 조사를 하여야 한다.</p> <p>제118조 (토지거래계약의 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적 등) ①법 제118조제2항의 규정에 의하여 토지거래계약의 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적은 다음 각호와 같다. 다만, 국토해양부장관이 허가구역을 지정할 당시 당해 지역에서의 거래실태 등에 비추어 다음 각호의 면적으로 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정하여 당해 기준면적의 10퍼센트 이상 300퍼센트 이하의 범위에서 따로 정하여 공고한 경우에는 그에 의한다.</p> <p>1. 주거지역 : 180제곱미터 이하</p> <p>2. 상업지역 : 200제곱미터 이하</p> <p>3. 공업지역 : 660제곱미터 이하</p> <p>4. 녹지지역 : 100제곱미터 이하</p> <p>5. 도시지역안에서 제30조 각호의 규정에 의한 용도지역의 지정이 없는 구역 : 90제곱미터 이하</p> <p>6. 도시지역외의 지역 : 250제곱미터 이하. 다만, 농지의 경우는 500제곱미터 이하로 하고, 임야의 경우는 1천제곱미터 이하로 한다.</p> <p>②제1항에 따른 면적을 산정할</p>	<p>1.제21조제1항 각호의 사항이 기재된 토지이용계획서(「농지법」 제8조의 규정에 의하여 농지취득자격증명을 발급받아야 하는 농지의 경우에는 동법 제8조제2항의 규정에 의한 농업경영계획서를 말한다)</p> <p>3.별지 제12호의2서식의 토지취득자금조달계획서</p> <p>제20조(토지현황사진의 보관) 시장·군수 또는 구청장은 영 제117조제2항의 규정에 의하여 토지거래계약에 관하여 필요한 조사를 하는 때에는 허가신청한 토지에 대한 현황을 파악할 수 있는 사진을 촬영·보관하여야 한다.</p> <p>제21조 (토지의 이용계획 등에 포함할 사항) ①법 제118조제3항 후단의 규정에 의하여 토지이용계획 등에 포함되어야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1.토지를 주거용·복지시설용 또는 사업용 건축물이나 공작물의 신축·증축·개축 또는 재축에 이용하거나 그 밖의 형질변경을 수반하는 용도로 이용하고자 하는 경우에는 다음 각목의 사항. 다만, 다른 법령에 의하여 허가·인가 또는 승인 등을 미리 얻은 경우에는 토지이용계획 등에 개략적인 사업개요를 기재하고 허가·인가 또는 승인 등의 사실을 증명하는 서류의 사본을 첨부하는 것으로 이에 대신할 수 있다.</p> <p>가. 토지의 개발·이용계획(착수일 및 준공일 등 추진일정을 포</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>⑥제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.</p> <p>⑦제2항에 따른 토지의 면적 산정방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제119조 (허가기준) 시장·군수 또는 구청장은 제118조에 따른 허가신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 하여서는 아니 된다.</p> <p>1. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당되지 아니하는 경우</p> <p>가. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 것인 경우</p> <p>나. 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편의시설로서 관할 시장·군수 또는</p>	<p>때 일단의 토지이용을 위하여 토지거래계약을 체결한 후 1년 이내에 일단의 토지의 전부 또는 일부에 대하여 토지거래계약을 체결한 경우에는 그 일단의 토지 전체에 대한 거래로 본다.</p> <p>③허가구역을 지정할 당시 제1항에 규정된 면적을 초과하는 토지는 허가구역의 지정후 당해 토지가 분할된 경우에도 그 분할된 토지에 대한 토지거래계약을 체결함에 있어서는 분할후 최초의 거래에 한하여 제1항에 규정된 면적을 초과하는 토지거래계약을 체결하는 것으로 본다. 허가구역의 지정후 당해 토지가 공유지분으로 거래되는 경우에도 또한 같다.</p> <p>④제3항의 경우에 토지의 분할 사유가 도시계획사업의 시행 등 공공목적으로 인한 경우로서 그 면적이 제1항의 규정에 의한 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적인 때에는 제3항의 규정을 적용하지 아니한다.</p> <p>제119조 (허가기준) ①법 제119조제1호 다목에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>1. 「농어업·농어촌 및 식품산업기본법」 제3조제2호에 따른 농어업인 또는 「임업 및 산촌진흥촉진에 관한 법률」 제2조제2호의 규정에 의한 임업인(이하 이 조에서 "농업인등"이라 한다)으로서 그가 거주하는 특별시·광역시(광역시의 관할구역 안에 있는 군을 제외한다)·시</p>	<p>함한다)</p> <p>나. 소요자금의 개략산출내역</p> <p>2. 토지를 축산업 또는 수산업 용으로 이용하고자 하는 경우에는 다음 각목의 사항</p> <p>가.토지의 개발·이용계획(착수일 및 준공일 등 추진일정을 포함한다)</p> <p>나.시설의 설치 또는 기계·기구의 구입이 필요한 경우에는 그 내역 및 추진일정</p> <p>다.소요자금의 개략산출내역</p> <p>3.토지를 임업용으로 이용하고자 하는 경우에는 다음 각목의 사항</p> <p>가.토지에 대한 5년 이상의 산림경영계획(6월 단위로 구체적인 작업일정을 포함하여야 한다)</p> <p>나.소요자금의 개략산출내역</p> <p>4.토지를 제1호 내지 제3호외의 용도로 이용하고자 하는 경우에는 다음 각목의 사항</p> <p>가. 토지의 이용·관리계획(필요한 경우 추진일정을 포함한다)</p> <p>나. 소요자금의 개략산출내역</p> <p>②제1항제1호 가목 및 제2호 가목의 규정에 의한 토지의 개발·이용계획중 착수일은 토지를 취득한 날부터 2년을 초과하여서는 아니된다. 이 경우 관계 법령의 규정에 의한 허가·인가·승인 또는 심의 등에 소요되는 기간은 산입하지 아니한다.</p> <p>제22조 (토지거래계약허가증 및 토지거래계약불허가처분통지서 등) ①법 제118조제4항에 따른 허가증은 별지 제13호서식의 토지거래계약허가증에 따르며, 동항</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 것인 경우</p> <p>다. 허가구역에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 대통령령으로 정하는 자가 그 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 경영하기 위하여 필요한 것인 경우</p> <p>라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지를 수용하거나 사용할 수 있는 사업을 시행하는 자가 그 사업을 시행하기 위하여 필요한 것인 경우</p> <p>마. 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법률에 따라 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자나 시행하려는 자가 그 사업에 이용하려는 것인 경우</p> <p>바. 허가구역의 지정당시 그 구역에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 것인 경우나 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 하는 자가 그 사업에 이용하려는 것인 경우</p>	<p>또는 군(광역시의 관할구역 안에 있는 군을 포함한다)에 소재하는 토지에 관한 소유권·지상권 또는 소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 이전 또는 설정(이하 이 조 및 제124조에서 "토지의 취득"이라 한다)하고자 하는 자</p> <p>2. 농업인등으로서 그가 거주하는 주소지로부터 20킬로미터 이내에 소재하는 토지를 취득하려는 자. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로서 협의양도하거나 수용된 날부터 3년 이내에 협의양도 또는 수용된 농지를 대체하기 위하여 농지를 취득하려는 경우에는 그가 거주하는 주소지로부터의 거리가 80킬로미터 안에 소재하는 농지를 취득할 수 있으며, 이 때 행정기관의 장이 관계법령이 정하는 바에 따라 구체적인 대상을 정하여 대체농지의 취득을 알선하는 경우를 제외하고는 새로 취득하는 농지의 가액(공시지가를 기준으로 하는 가액을 말한다)은 종전의 토지가액 이하이어야 한다.</p> <p>가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 법령에 따라 공익사업용으로 「농지법」 제2조 제1호에 따른 농지를 협의양도하거나 농지가 수용된 자(실제의 경작자에 한한다)</p> <p>나. 가목에 해당하는 농지를 임차 또는 사용차하여 경작하던 자로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 농업의 손실에 대</p>	<p>에 따른 불허가처분사유의 통지는 별지 제14호서식의 토지거래계약불허가처분통지서에 따른다.</p> <p>②시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 허가증을 교부한 경우에는 허가 대상 토지의 소재지·지번·지목 및 이용목적을 시·군(광역시의 관할구역 안에 있는 군을 포함한다) 또는 자치구의 인터넷 홈페이지에 게재하여야 한다.</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>사. 허가구역에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 대통령령으로 정하는 용도에 이용하려는 것인 경우</p> <p>2. 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음 각목의 어느 하나에 해당되는 경우 가. 도시계획이나 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 맞지 아니한 경우 나. 생태계의 보전과 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해를 끼칠 우려가 있는 경우</p> <p>3. 그 면적이 그 토지의 이용목적으로 보아 적합하지 아니하다고 인정되는 경우</p>	<p>한 보상을 받은 자</p> <p>3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자로서 거주지·거주기간 등 국토해양부령이 정하는 요건을 갖춘 자</p> <p>②법 제119조제1호 사목에서 "대통령령이 정하는 용도에 이용하고자 하는 것인 경우"라 함은 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 법령에 따라 「농지법」 제2조제1호에 따른 농지 외의 토지를 공익사업용으로 협의양도하거나 수용된 자가 그 협의양도 또는 수용된 날부터 3년 이내에 그 허가구역 안에서 협의양도 또는 수용된 토지에 대체되는 토지를 취득하려는 경우. 이 경우 새로 취득하는 토지의 가액(공시지가를 기준으로 하는 가액을 말한다)은 종전의 토지가액 이하이어야 한다.</p> <p>2. 관계 법령에 의하여 개발·이용행위가 제한 또는 금지된 토지로서 국토해양부령이 정하는 토지에 대하여 현상보존의 목적으로 토지의 취득을 하고자 하는 경우</p> <p>3. 「임대주택법」 제2조 제4호의 임대사업자 등 관계법률에 따라 임대사업을 할 수 있는 자가 임대사업을 위하여 건축물과 그에 딸린 토지를 취득하는 경우</p>	<p>제23조 (토지거래계약허가를 받을 수 있는 자) 영 제119조제1항 제3호에서 "국토해양부령이 정하는 요건을 갖춘 자"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>1.농업을 영위하기 위하여 토지를 취득하려는 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로서 「농지법」 제8조의 규정에 의한 농지취득자격증명을 발급받았거나 그 발급요건에 적합한 자</p> <p>가.세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자와 미혼인 직계비속을 포함하되, 세대주 또는 세대원중 취학·질병요양·근무지 이전 또는 사업상 형편 등 불가피한 사유로 인하여 해당 지역에 거주하지 아니하는 자는 제외한다. 이하 같다) 전원이 해당 토지가 소재하는 특별시·광역시(광역시의 관할구역 안에 있는 군을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·시 또는 군(광역시의 관할구역 안에 있는 군을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 허가신청일부터 소급하여 6개월 이상 계속 주민등록이 되어 있는 자로서 실제로 해당 지역에 거주하는 자</p> <p>나. 해당 토지가 소재하는 특별시·광역시·시 또는 군이나 그와 연결한 특별시·광역시·시 또는 군에 사무소가 있는 농업법인(「농지법」 제2조제3호에 따른 농업법인을 말한다. 이하 이</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>제120조 (이의신청) ①제118조에 따른 처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다. ②제1항에 따른 이의신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의</p>		<p>조에서 같다) 2.임업·축산업 또는 수산업을 영위하기 위하여 토지를 취득하려는 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자 나. 세대주를 포함한 세대원 전원이 해당 토지가 소재하는 특별시·광역시·시 또는 군에 허가신청일부터 소급하여 6개월 이상 계속 주민등록이 되어 있는 자로서 실제로 해당 지역에 거주하고 자영할 수 있는 요건을 갖춘 자 다. 당해 토지가 소재하는 특별시·광역시·시 또는 군이나 그와 연접한 특별시·광역시·시 또는 군에 사무소가 있는 농업법인</p> <p>제24조(허가기준 등) 영 제119조제2항제2호에서 "국토해양부령이 정하는 토지"라 함은 다음 각호의 토지를 말한다. 1. 나대지·잡종지 등의 토지(임야 및 농지를 제외한다)로서 관계법령의 규정에 의하여 건축물이나 공작물의 설치행위가 금지되거나 형질변경이 금지 또는 제한되는 토지 2. 도로·하천 등 도시계획시설에 편입되어 있는 토지로서 그 사용·수익이 제한되는 토지</p> <p>제25조(이의신청서) 법 제120조제1항의 규정에 의한 이의신청서는 별지 제15호서식에 의한다.</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 알려야 한다.</p> <p>제121조 (국가 등이 행하는 토지거래계약에 관한 특례 등) ① 제118조제1항을 적용할 때에 그 당사자의 한쪽 또는 양쪽이 국가·지방자치단체·「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다), 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체인 경우에는 그 기관의 장이 시장·군수 또는 구청장과 협의할 수 있고, 그 협이가 성립된 때에는 그 토지거래계약에 관한 허가를 받은 것으로 본다.</p>	<p>제120조 (공공기관 등의 범위 등) ①법 제121조제1항에서 “대통령령이 정하는 공공기관 또는 공공단체”란 다음 각호의 기관 또는 단체를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제96조제3항제1호부터 제10호까지의 공공기관 2. 「산림조합법」에 의한 산림조합 및 산림조합중앙회 3. 「농업협동조합법」에 의한 농업협동조합·축산업협동조합 및 농업협동조합중앙회 4. 「수산업협동조합법」에 의한 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회 5. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 의한 중소기업진흥공단 6. 「한국은행법」에 의한 한국은행 7. 「지방공기업법」에 의한 지방공사와 지방공단 8. 「공무원연금법」에 의한 공무원연금관리공단 9. 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사 10. 「한국컨테이너부두공단법」에 의한 한국컨테이너부두공단 11. 「국민연금법」에 의한 국민연금관리공단 12. 「사립학교교직원 연금법」에 의한 사립학교교직원연금관리공단 13. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 의한 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다) <p>②법 제122조제1항 및 법 제123</p>	

법률	시행령	시행규칙
<p>②다음 각호의 경우에는 제118조를 적용하지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 토지의 수용 2. 「민사집행법」에 따른 경매 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 	<p>조제2항에서 "대통령령이 정하는 공공기관 또는 공공단체"란 제96조제3항제1호부터 제10호까지의 공공기관을 말한다.</p> <p>③ 「국유재산법」 제9조에 따른 국유재산관리계획에 따라 국유재산을 취득 또는 처분하는 경우에 법 제119조의 규정에 의한 허가기준에 적합하게 취득 또는 처분한 후 시장·군수 또는 구청장에게 그 내용을 통보한 때에는 법 제121조제1항의 규정에 의한 협의를 한 것으로 본다.</p> <p>제121조 (토지거래계약허가제에 관한 규정을 적용하지 아니하는 경우) 법 제121조제2항의 규정에 의하여 법 제118조의 규정을 적용하지 아니하는 경우는 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 토지의 협의취득·수용·사용 및 동법 제91조의 규정에 의한 환매의 경우 2. 「민사집행법」에 의한 경매 3. 「국유재산법」 제9조의 규정에 의한 국유재산관리계획에 따라 국유재산을 일반경쟁입찰에 의하여 처분하는 경우 3의 2 「공유재산 및 물품관리법」 제10조에 따른 공유재산의 관리계획에 따라 공유재산을 일반경쟁입찰로 처분하는 경우 4. 「도시 및 주거환경정비법」 제48조의 규정에 의한 관리처분계획에 따른 분양의 경우 및 보류지 등을 매각하는 경우 5. 「도시개발법」 제26조에 따른 조성토지 등의 공급계획에 	

법률	시행령	시행규칙
	<p>따라 토지를 공급하는 경우, 같은 법 제35조에 따라 환지예정지를 지정하는 경우, 같은 법 제40조의 규정에 의한 환지처분의 경우 및 같은 법 제44조에 따라 체비지 등을 매각하는 경우</p> <p>6. 「주택법」 제16조의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 얻어 조성한 대지를 공급하는 경우 및 같은 법 제38조에 따라 주택(부대시설 및 복리시설을 포함하여 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하여 공급하는 경우에는 그 주택외의 시설을 포함한다)을 공급하는 경우</p> <p>7. 「택지개발촉진법」 제18조의 규정에 의하여 택지를 공급하는 경우</p> <p>8. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 산업단지개발사업 또는 같은 법 제2조 제7호에 따른 준산업단지를 개발하기 위한 사업으로 조성된 토지를 같은 법 제16조에 따른 사업시행자(같은 법 제38조에 따라 사업시행자로부터 분양에 관한 업무를 위탁받은 산업단지관리공단 또는 한국산업단지공단을 포함한다)가 분양하는 경우</p> <p>9. 「농어촌정비법」 제25조·제26조·제42조 및 제43조에 따른 환지계획에 따른 환지교부와 농지 등의 교환·분할·합병의 경우</p> <p>10. 「농어촌정비법」의 규정에 의하여 사업시행자가 농어촌정비사업을 시행하기 위하여 농지를 매입하는 경우</p> <p>11. 「상법」 제3편 제4장 제10절·</p>	

법률	시행령	시행규칙
	<p>제11절, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」의 절차에 따라 법원의 허가를 받아 권리를 이전 또는 설정하는 경우</p> <p>12. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행의 경우</p> <p>13. 국가 또는 지방자치단체가 법령의 규정에 의하여 비상재해 시 필요한 응급조치를 강구하기 위하여 권리를 이전 또는 설정하는 경우</p> <p>14. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 한국농어촌공사가 농지의 매매·교환 및 분할을 하는 경우</p> <p>15. 「외국인토지법」 제4조에 따라 외국정부 또는 국제기구가 토지취득의 신고를 하거나 허가를 받은 경우</p> <p>16. 한국자산관리공사가 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」 제4조 또는 동법 제5조의 규정에 의하여 토지를 취득하거나 경쟁입찰을 거쳐서 매각하는 경우 및 한국자산관리공사에 매각이 의뢰되어 3회 이상 공매하였으나 유찰된 토지를 매각하는 경우</p> <p>16의 2. 법 제47조 또는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제17조에 따라 매수 청구된 토지를 취득하는 경우</p> <p>16의 3. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」, 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시건설 및 지원에 관한 특별법」 또는 「기업도시</p>	

법률	시행령	시행규칙
<p>제122조 (선매) ①시장·군수 또는 구청장은 제118조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가신청이 있는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여 국가·지방자치단체·한국토지공사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체가 그 매수를 원하는 경우에는 이들 중에서 해당 토지를 매수할 자(이하 "선매자"라 한다)를 지정하여 그 토지를 협의매수하게 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공익사업용 토지 2. 제118조제1항에 따른 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지 <p>②시장·군수 또는 구청장은 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여 토지거래계약 허가신청이 있는 경우에는 그 신청이 있는 날부터 1개월 이내에 선매자를 지정하여 토지소유자에게 알려야 하며, 선매자는 지정 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 그 토지소유자와 대통령령으로 정하는 바에 따라 선매</p>	<p>개발 특별법」에 따라 조성된 택지 또는 주택을 공급하는 경우</p> <p>16의 4. 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 건축물을 분양하는 경우</p> <p>16의 5. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 4에 따라 지식산업센터를 분양하는 경우</p> <p>17. 법령의 규정에 의하여 조세·부담금 등을 토지로 물납하는 경우</p> <p>제122조 (선매협의) 법 제122조 제2항의 규정에 의하여 선매자로 지정된 자는 그 지정일부터 15일 이내에 매수가격 등 선매조건을 기재한 서면을 토지소유자에게 통지하여 선매협의를 하여야 하며, 지정일부터 30일 이내에 국토해양부령이 정하는 바에 따라 선매협의조서를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.</p>	<p>제26조(선매협의조서) 영 제122조의 규정에 의한 선매협의조서는 별지 제16호서식에 의하되, 다음 각호의 사항이 기재되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.토지소유자의 성명(법인인 경우에는 그 명칭과 대표자의 성명) 및 주소 2.토지의 소재지·지번·지목 및 면적 3.토지에 대한 소유권외의 권리가 있는 때에는 그 종류 및 취득일 4.2회 이상 선매협의를 한 내용 5.협의 성립시에는 가격 및 조건(계약서 사본을 첨부하여야 한다) 6.선매협의 불성립시에는 그 이유

법률	시행령	시행규칙
<p>협의를 끝내야 한다.</p> <p>③선매자가 제1항과 제2항에 따라 토지를 매수할 때의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 감정평가한 감정가격을 기준으로 하되, 토지거래계약 허가신청서에 적힌 가격이 감정가격보다 낮은 경우에는 허가신청서에 적힌 가격으로 할 수 있다.</p> <p>④시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따른 선매협약이 이루어지지 아니한 경우에는 지체 없이 허가 또는 불허가의 여부를 결정하여 통보하여야 한다.</p> <p>제123조 (불허가처분을 받은 토지에 관한 매수청구) ①제118조 제1항에 따른 허가신청에 대하여 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.</p> <p>②제1항에 따른 매수청구를 받은 시장·군수 또는 구청장은 국가·지방자치단체·한국토지주택공사, 그 밖에 대통령령이 정하는 공공기관 또는 공공단체 중에서 매수할 자를 지정하여, 매수할 자로 하여금 예산의 범위에서 공시지가를 기준으로 하여 해당 토지를 매수하게 하여야 한다. 다만, 토지거래계약 허가신청서에 적힌 가격이 공시지가보다 낮은 경우에는 허가신청서에 적힌 가격으로 매수할 수 있다.</p>	<p>제123조 (토지에 관한 매수청구) 법 제123조제1항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장에게 매수청구를 하고자 하는 자는 토지에 관한 권리의 종류 및 내용, 그 토지의 면적 그 밖에 국토해양부령이 정하는 사항을 기재한 토지매수청구서를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.</p>	<p>제27조 (토지매수청구서) ①영 제123조에서 "그 밖에 국토해양부령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.토지소유자의 성명(법인인 경우에는 그 명칭 및 대표자의 성명) 및 주소 2.토지의 소재지·지번·지목·면적 및 이용현황 3.토지에 대한 소유권외의 권리가 있는 때에는 그 종류 및 내용과 권리자의 성명(법인인 경우에는 그 명칭 및 대표자의 성명) 및 주소 4.토지에 있는 공작물 등에 관한 사항 <p>②영 제123조의 규정에 의한 토지매수청구서는 별지 제17호서식에 의한다.</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>제124조 (토지 이용에 관한 의무 등) ①제118조에 따라 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간에 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.</p>	<p>제124조 (토지이용의무 등) ① 법 제124조제1항에서 "대통령령이 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.토지의 취득을 한 후 법 또는 관계 법령에 의하여 용도지역 등 토지의 이용 및 관리에 관한 계획이 변경됨으로써 법 또는 관계 법령에 의한 행위제한으로 인하여 그 이용목적대로 이용할 수 없게 된 경우 2.토지의 이용을 위하여 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 신청하였으나 국가 또는 지방자치단체가 국토해양부령이 정하는 사유로 일정기간동안 허가·인가 등을 제한하는 경우로서 그 제한기간 내에 있는 경우 3.법 제119조의 규정에 의한 허가기준에 적합하게 당초의 이용 목적을 변경하는 경우로서 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻은 경우 3의2.다른 법률에 따른 행위허가를 받아 법 제119조에 따른 허가기준에 적합하게 당초의 이용 목적을 변경하는 경우로서 해당 행위의 허가권자가 이용목적 변경에 관하여 시장·군수 또는 구청장과의 협의를 완료한 경우 4.「해외이주법」 제6조의 규정에 의하여 이주하는 경우 5.「병역법」 제18조의 규정에 의하여 입영하는 경우 6.「자연재해대책법」 제2조제1호의 규정에 의한 재해로 인하여 허가받은 목적대로 이행하는 것이 불가능한 경우 7.공익사업의 시행 등 토지거래 	<p>제28조(토지이용에 관한 의무 등) ①영 제124조제1항제2호에서 "국토해양부령이 정하는 사유"라 함은 다음 각 호의 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.「건축법」 제18조에 따른 건축허가의 제한으로 인하여 건축을 할 수 없게 된 경우 2.건축자재의 수급조절 등을 위한 행정지도에 의하여 착공 또는 시공이 제한된 경우 <p>②영 제124조제1항제3호에 따른 토지의 이용목적의 변경승인신청은 별지 제18호서식의 취득토지의 이용목적변경승인신청서에 의하되, 토지의 이용에 관한 변경계획서를 첨부하여야 한다.</p> <p>③시장·군수 또는 구청장은 제2항의 규정에 의한 취득토지의 이용목적변경승인신청서를 제출 받은 때에는 신청일부터 15일 이내에 승인여부를 결정하여 신청인에게 서면으로 통지(전자문서에 의한 통지를 포함한다)하여야 한다.</p>

법률	시행령	시행규칙
	<p>계약 허가를 받은 자의 귀책사유가 아닌 사유로 인하여 허가 받은 목적대로 이용하는 것이 불가능한 경우</p> <p>7의 2.다음 각목의 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우</p> <p>가. 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택 및 공관은 제외한다)</p> <p>나. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(기숙사는 제외한다)</p> <p>다. 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</p> <p>라. 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설</p> <p>7의 3. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 공장의 일부를 임대하는 경우</p> <p>8. 그 밖에 토지거래계약허가를 받은 자가 불가피한 사유로 허가받은 목적대로 이용하는 것이 불가능하다고 시·군·구 도시계획위원회에서 인정하는 경우</p> <p>②법 제124조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 다음 각 호의 구분에 의한 기간을 말한다.</p> <p>1. 법 제119조제1호 가목의 목적으로 허가를 받은 경우에는 토지의 취득시부터 3년</p> <p>2. 법 제119조제1호 나목의 목적으로 허가를 받은 경우에는 토지의 취득시부터 4년</p> <p>3. 법 제119조제1호 다목의 농업을 영위하기 위한 목적으로</p>	

법률	시행령	시행규칙
<p>②시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약을 허가받은 자가 허가받은 목적대로 이용하고 있는지를 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 한다.</p>	<p>허가를 받은 경우에는 토지의 취득시부터 2년</p> <p>4. 법 제119조제1호 다목의 축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받은 경우에는 토지의 취득시부터 3년. 다만, 토지의 취득 후 축산물·임산물 또는 수산물 등의 생산물이 없는 경우에는 5년으로 한다.</p> <p>5. 법 제119조제1호 라목 내지 바목의 목적으로 허가를 받은 경우에는 토지의 취득시부터 4년. 다만, 분양을 목적으로 허가를 받은 토지의 개발에 착수한 후 분양하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>6. 제119조제2항제1호의 규정에 의하여 대체토지를 취득하기 위하여 허가를 받은 경우에는 토지의 취득시부터 2년</p> <p>7. 제119조제2항제2호의 규정에 의하여 현상보존의 목적으로 토지를 취득하기 위하여 허가를 받은 경우에는 토지의 취득시부터 5년</p> <p>8. 제1호 내지 제7호 외의 경우에는 토지의 취득시부터 5년</p> <p>[전문개정 2005.11.11]</p>	<p>제29조(토지의 개발·이용 등의 실태조사) ①법 제124조제2항에 따라 시장·군수 또는 구청장은 국토해양부장관이 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 토지의 개발 및 이용 등의 실태를 조사하여야 한다.</p> <p>②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 실태조사를 위하여 「전자정부법」 제21조제1항에 따른</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>③시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 시장·군수 또는 구청장이나 수사기관에 신고하거나 고발한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.</p> <p>1. 제118조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자</p> <p>2. 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지에 대하여 제1항을 위반하여 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 자</p> <p>④제3항에 따른 포상금의 지급에 드는 비용은 시·군이나 구의 재원으로 충당한다.</p>	<p>제124조의2 (신고 포상금) ①법 제124조제3항에 따른 포상금은 1건당 50만원으로 하며, 예산의 범위 안에서 지급하여야 한다. 이 경우 동일한 목적을 위하여 취득한 일단의 토지에 대한 신고 또는 고발은 1건으로 본다.</p> <p>②시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 포상금을 지급한다.</p> <p>1. 행정기관 또는 수사기관이 적발하기 전에 법 제124조제3항제1호에 해당하는 자를 시장·군수 또는 구청장이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자는 그 신고 또는 고발사건에 대한 검사의 공소제기 또는 기소유예의 결정이 있는 경우</p> <p>2. 행정기관이 적발하기 전에 법 제124조제3항제2호에 해당하는 자를 시장·군수 또는 구청장이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자는 그 신고 또는 고발사건에 대한 시장·군수 또는 구청장의 이행명령이 있는 경우</p> <p>③수사기관이 제2항제1호에 해당하는 고발사건을 접수하거나 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 때에는 지체 없이 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다.</p> <p>④제1항에 따른 포상금을 2인 이상의 자가 함께 받게 되는 경우의 배분방법, 그 밖에 포상금의 지급방법 및 절차 등에 관하</p>	<p>행정정보의 공동이용을 통하여 토지 및 건물등기부를 확인할 수 있다.</p> <p>제29조의2 (포상금의 지급) ① 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 법 제124조제3항에 따른 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 2월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.</p> <p>1. 영 제124조의2제2항제1호의 경우 : 수사기관으로부터 동조제3항에 따른 공소제기 또는 기소유예의 통보를 받은 때</p> <p>2. 영 제124조의2제2항제2호의 경우 : 시장·군수 또는 구청장이 이행명령을 한 때</p> <p>②시장·군수 또는 구청장은 하나의 사건에 대하여 신고 또는 고발한 자가 2인 이상인 경우에는 영 제124조의2제1항에 따른 포상금을 균등하게 배분하여 지급하여야 한다. 다만, 포상금을 지급받을 자가 배분방법에 대하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청하는 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급한다.</p> <p>③시장·군수 또는 구청장은 자체조사 등에 따라 법 제124조제3항 각 호의 위반사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 기록하여야 한다.</p> <p>④법 제124조제3항에 따른 신고 또는 고발을 접수하거나 제3항에 따라 기록한 후에 동일한 위반사실을 신고 또는 고발한 자에 대하여는 포상금을 지급하지 아니한다.</p> <p>⑤시장·군수 또는 구청장은 제4</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>제124조의2 (이행강제금) ①시장·군수 또는 구청장은 제124조제1항에 따른 토지의 이용의무를 이행하지 아니한 자에 대하여는 상당한 기간을 정하여 토지의 이용의무를 이행하도록 명할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 이용의무의 이행을 명하지 아니할 수 있다.</p> <p>②시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 이행명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액의 이행강제금을 부과한다.</p> <p>③시장·군수 또는 구청장은 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 한번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.</p> <p>④시장·군수 또는 구청장은 제124조제1항에 따른 이용의무기간이 지난 후에는 이행강제금을 부과할 수 없다.</p> <p>⑤시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.</p> <p>⑥제2항에 따른 이행강제금의</p>	<p>여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.</p> <p>제124조의3 (이행강제금의 부과) ①법 제124조의2제1항 본문에 따른 이용의무의 이행명령은 3월 이내의 기간을 정하여 문서로 하여야 한다.</p> <p>②법 제124조의2제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 사유"라 함은 「농지법」 제10조제1항제1호 내지 제4호의 어느 하나를 위반하여 동법 제65조에 따른 이행강제금을 부과한 경우를 말한다.</p> <p>③법 제124조의2제2항에서 "대통령령이 정하는 금액"이라 함은 다음 각 호의 금액을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.토지거래계약 허가를 받아 토지를 취득한 자가 당초의 목적대로 이용하지 아니하고 방치한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10에 상당하는 금액 2.토지거래계약 허가를 받아 토지를 취득한 자가 직접 이용하지 아니하고 임대한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 7에 상당하는 금액 3.토지거래계약 허가를 받아 토지를 취득한 자가 제124조제1항제3호에 따른 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻지 아니하고 당초의 이용목적을 변경하여 이용하는 경우에는 토지 취득가액의 100분의 5에 상당하는 금액 4. 제1호 내지 제3호 외의 경우에는 토지 취득가액의 100분의 7에 상당하는 금액 	<p>항에 따라 포상금을 지급하지 아니하는 경우에는 그 사유를 신고 또는 고발한 자에게 통지하여야 한다.</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>부과처분에 불복하는 자는 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 제기할 수 있다.</p> <p>⑦제2항 및 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한 내에 납부하지 아니한 경우에는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수한다.</p> <p>⑦이행강제금의 부과, 납부, 징수 및 이의제기 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제125조 (지가동향의 조사) 국토해양부장관이나 시·도지사는 토지거래허가제도를 실시하거나 그 밖에 토지정책을 수행하기 위한 자료를 수집하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지가의 동향과 토지거래의 상황을 조사하여야 하며, 관계 행정기관이나 그 밖의 필요한 기관에 이에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 기관은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.</p>	<p>④제3항 각 호에 따른 토지 취득가액은 실거래가로 한다. 다만, 실거래가가 확인되지 아니하는 경우에는 취득 당시를 기준으로 가장 최근에 발표된 공시지가로 한다.</p> <p>⑤시장·군수 또는 구청장은 법 제124조의2제2항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로 알려야 한다.</p> <p>⑥법 제124조의2제2항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우에는 이행강제금의 금액, 이행강제금의 부과사유, 이행강제금의 납부기한 및 수납기관, 이의제기방법 및 이의제기기관 등을 명시한 문서로 하여야 한다.</p> <p>⑦제6항에 따른 이행강제금 부과처분을 받은 자가 법 제124조의2제6항에 따라 이의를 제기하려는 경우에는 부과처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 이의를 제기하여야 한다.</p> <p>제125조 (지가동향조사 등) ① 국토해양부장관은 법 제125조의 규정에 의하여 연 1회 이상 전국의 지가변동률을 조사하여야 하며, 필요한 경우에는 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사의 사장에게 매월 1회 이상 지가의 동향 및 토지거래의 상황 그 밖의 필요한 자료를 제출하게 할 수 있다. 이 경우 지가동향·토지거래상황의 조사 및 자료의 작성 등에 소요되는 비용은 실비의 범위안에서 국가예산으로 지원할 수 있다.</p> <p>②시·도지사는 관할구역안의 지</p>	<p>제30조 (지가동향조사 등의 방법) 시·도지사는 영 제125조제2항의 규정에 의하여 다음 각호의 순서에 따라 지가동향조사 및 토지거래상황조사를 실시한다.</p> <p>1. 개황조사 : 관할구역안의 토지거래상황을 파악하기 위하여 분기별로 1회 이상 개괄적으로 실시하는 조사</p> <p>2. 지역별조사 : 제1호의 개황조사를 실시한 결과 등에 의하여 허가구역의 지정요건을 충족시킬 수 있는 개연성이 높다고 인정되는 지역에 대하여 지가동향 및 토지거래상황을 파악하기 위</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>제126조 (다른 법률과의 관계)</p> <p>①농지에 대하여 제118조에 따라 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 「농지법」 제8조에 따른 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「농업·농촌기본법」 제3조제5호에 따른 농촌(도시지역의 경우에는 녹지지역만 해당한다)의 농지에 대하여</p>	<p>가의 동향 및 토지거래의 상황을 수시로 조사하여야 하며, 그 결과 법 제117조제1항의 규정에 의한 허가구역을 지정·축소 또는 해제할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 국토해양부장관에게 그 구역의 지정·축소 또는 해제를 요청할 수 있다.</p> <p>③국토해양부장관은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 공시지가 및 개별공시지가를 입력한 지가전산정보자료를 매년 행정안전부장관에게 제공하여야 한다.</p> <p>④국토해양부장관은 필요한 경우 행정안전부장관에게 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제70조제2항에 따른 자료의 제공을 요청할 수 있으며, 이 경우 행정안전부장관은 불가피한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.</p> <p>⑤국토해양부장관은 토지거래계약허가자료와 「부동산등기 특별조치법」 제3조의 규정에 의한 계약서검인자료를 종합하여 토지거래전산망을 구축하고 이를 수시로 보완하여야 한다.</p>	<p>하여 매월 1회 이상 실시하는 조사</p> <p>3. 특별집중조사 : 제2호의 지역별조사를 실시한 결과 허가구역의 지정요건을 충족시킬 수 있는 개연성이 특히 높다고 인정되는 지역에 대하여 지가동향 및 토지거래상황을 파악하기 위하여 실시하는 조사</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>여 토지거래계약을 허가하는 경우에는 농지취득자격증명의 발급 요건에 적합한지를 확인하여야 하며, 허가한 내용을 농림수산식품부장관에게 통보하여야 한다.</p> <p>②제118조제4항 및 제5항에 따라 허가증을 발급받은 경우에는 「부동산등기특별조치법」 제3조에 따른 검인을 받은 것으로 본다.</p> <p>제133조(법률 등의 위반자에 대한 처분) ①국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자에게 이 법에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.</p> <p>18.제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약 또는 그 변경계약을 체결한 자</p> <p>19.제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받은 자가 그 토지를 허가 받은 목적대로 이용하지 아니한 자</p> <p>21.부정한 방법으로 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 허가·인가·지정 등을 받은 자</p> <p>사.제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가</p> <p>제135조 (권리·의무의 승계 등)</p> <p>①다음 각호에 해당하는 권리·의무는 그 토지 또는 건축물에 관한 소유권이나 그 밖의 권리의 변동과 동시에 그 승계인에</p>		

법률	시행령	시행규칙
<p>게 이전한다.</p> <p>2.제117조부터 제124조까지, 제124조의2, 제125조 및 제126조에 따라 토지의 소유권자, 지상권자 등에게 발생되거나 부과된 권리·의무</p> <p>②이 법 또는 이 법에 따른 명령에 의한 처분, 그 절차 및 그 밖의 행위는 그 행위와 관련된 토지 또는 건축물에 대하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자의 승계인에 대하여 효력을 가진다.</p> <p>제136조 (청문) 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 제133조제1항에 따라 다음 각호의 어느하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.</p> <p>4. 토지거래계약 허가의 취소</p> <p>제139조 (권한의 위임 및 위탁) ①이 법에 따른 국토해양부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 농림수산식품부장관을 말한다)의 권한은 그 일부를 대통령령이 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있으며, 시·도지사는 국토해양부장관의 승인을 받아 그 위임받은 권한을 시장·군수 또는 구청장에게 재위임할 수 있다. ②이 법에 따른 시·도지사의 권한은 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 권한의 위임사실을 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.</p>	<p>제133조 (권한의 위임 및 위탁) ①국토해양부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 농림수산식품부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 법 제139조제1항에 따라 다음 각 호의 사항에 관한 권한을 시·도지사에게 위임한다. <개정 2005.9.8> 4. 동일한 시·군 또는 구 안의 일부지역에서의 법 제117조제1항 및 제6항의 규정에 의한 허가구역의 지정 및 축소·해제(시·도지사가 지정한 지역에 한한다)</p>	<p>제36조 (보고) ①시·도지사는 영 제133조제1항의 규정에 의하여 국토해양부장관으로부터 위임받은 업무를 처리한 때에는 동조제3항의 규정에 의하여 당해 도시계획도서 및 계획설명서 또는 토지거래계약허가구역의 지정 및 변경관련 도서를 15일 이내에 국토해양부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 국토해양부장관의 승인을 얻어 재위임한 때에는 그러하지 아니하다. ②시장·군수 또는 구청장은 다음 각호의 사항에 관한 매 분기별 현황을 시·도지사에게 제출하여야 하고, 시·도지사는 제출된 자료를 취합하여 매 반기별로 국토해양부장관에게 제출하</p>

법률	시행령	시행규칙
<p>③제1항이나 제2항에 따라 권한이 위임되거나 재위임된 경우 그 위임되거나 재위임된 사항중 다음 각호의 사항에 대하여는 그 위임 또는 재위임받은 기관이 속하는 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의 또는 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 의하여 시·군·구에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 하며, 해당 지방의회의 의견을 들어야 하는 사항에 대하여는 그 위임 또는 재위임받은 기관이 속하는 지방자치단체의 의회의 의견을 들어야 한다.</p> <p>1. 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항</p> <p>④이 법에 따른 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수의 사무는 그 일부를 대통령령이나 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 다른 행정청이나 행정청이 아닌 자에게 위탁할 수 있다.</p> <p>⑤삭제</p> <p>⑥제4항에 따라 위탁받은 사무를 수행하는 자(행정청이 아닌 자로 한정한다)나 그에 소속된 직원은 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.</p> <p style="text-align: center;">제12장 벌칙</p> <p>제141조 (벌칙) 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원(제5</p>		<p>여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제120조제2항의 규정에 의한 시·군·구도시계획위원회의 심의실적 2. 법 제122조·제123조 및 제124조제2항의 규정에 의한 선매·매수청구 실적 및 토지이용조사에 관한 사항 3. 법 제141조제5호 및 제144조제2항제2호의 규정에 의한 벌칙위반자에 대한 고발 및 처분실적

법률	시행령	시행규칙
<p>호에 해당하는 자는 계약체결 당시의 개별공시지가에 의한 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액) 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>5.제118조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자</p> <p>제142조(벌칙)제133조제1항에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 등의 처분 또는 조치명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p>	<p>부칙<대통령령 제22703호, '11.3.9> 제4조(토지거래계약허가제에 관한 규정을 적용하지 아니하는 경우에 관한 적용례) 제121조제8호 및 제16호의5의 개정규정은 이 영 시행 전에 토지거래계약 허가를 받은 경우에도 적용한다.</p> <p>제5조(토지이용의무 완화에 관한 적용례) 제124조제1항제7호의2 및 제7호의3의 개정규정은 이 영 시행 전에 토지거래계약 허가를 받은 경우에도 적용한다.</p>	

② 훈령 및 예규

토지거래업무처리규정

제정	1995. 9.26	건설교통부	훈령	제113호
개정	1996. 2.22	건설교통부	훈령	제136호
개정	1999. 4. 8	건설교통부	훈령	제238호
개정	2002.12.31	건설교통부	훈령	제386호
개정	2004. 2.25	건설교통부	훈령	제450호
개정	2004.12.31	건설교통부	훈령	제496호
개정	2005. 5.30	건설교통부	훈령	제530호
개정	2006. 6.30	건설교통부	훈령	제619호
개정	2007. 3. 7	건설교통부	훈령	제658호
개정	2008. 7.16	국토해양부	훈령	제108호
개정	2008. 9.24	국토해양부	훈령	제157호
개정	2009. 7. 7	국토해양부	훈령	제290호
개정	2011. 9. 1	국토해양부	훈령	제735호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "법"이라 한다) 제10장, 동법시행령(이하 "령"이라 한다) 제10장 및 동법시행규칙(이하 "규칙"이라 한다) 제19조 내지 제30조의 규정에 의한 토지거래의 허가 등의 시행에 필요한 세부사항을 규정함으로써 토지거래계약허가 및 사후관리 업무의 효율적인 처리를 기함을 목적으로 한다.

제2장 허가구역의 지정

제1조의2(허가구역의 지정) ①시·도지사는 관할 구역내 시·군·구가 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 즉시 당해 지역에 대하여 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 "허가구역"이라 한다) 지정을 검토하여야 한다.

1. 특정 지역의 토지시장에 영향을 미칠 수 있는 개발계획의 수립(계획의 입

안단계를 말한다) 또는 도시계획(도시기본계획 및 도시관리계획을 말한다)의 변경 등이 있는 경우

2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 토지이용에 관한 법률에 의하여 지정된 용도구역(군사시설보호구역, 상수원보호구역, 수산자원보호구역, 공원구역, 개발제한구역, 시가화조정구역 등)의 변경이나 해제 등 토지이용에 관한 규제가 완화되는 계획이 수립(계획의 입안단계를 말한다)되는 경우

3. 당해 시·군·구의 토지거래량 또는 지가가 급격히 증가하는 등 토지의 투기적 거래가 성행하거나 그러한 우려가 있는 경우

②제1항 각 호의 1에 해당하는 지역이 1개 시·군·구 전체에 해당하는 경우에 해당 시·도지사는 의견을 첨부하여 국토해양부장관에게 허가구역 지정 검토를 요청하여야 한다.

③제1항 각 호의 1에 해당함에도 불구하고 허가구역의 지정이 없는 경우에 해당 시·도지사는 그 사유를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

④시장·군수·구청장은 당해 시·군·구가 제1항 각 호의 1에 해당하는 경우에는 제1항제1호의 계획 등에 대한 내용과 그 영향 및 규칙 제30조제3호에 의한 조사결과를 시·도지사 및 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

제1조의3(용도지역 변경에 따른 허가구역의 추가 지정) ①허가구역 지정기간 동안에 도시계획상 용도지역이 허가제의 적용 대상이 되는 용도지역으로 변경되는 경우에는 다음 각 호의 규정에 따라 즉시 허가구역으로 지정하여야 한다.

1. 용도지역 지정권자가 시·도지사인 경우에는 용도지역 변경과 동시에 허가구역으로 지정하여야 한다.

2. 용도지역 지정권자가 시장·군수·구청장인 경우에는 용도지역 변경과 동시에 시·도지사에게 허가구역 지정을 요청하여야 한다.

②시·도지사가 제1항의 사유가 있음에도 불구하고 허가구역으로 지정하지 아니한 때에는 그 사유를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

제3장 토지거래계약허가

제1절 허가대상

제2조(허가대상 거래계약) ①법 제118조제1항의 규정에 의한"대가를 받고 이전 또는 설정하는 경우"의 대가에는 금전에 한하지 아니하고, 물물교환·현물출자 등 금전으로 환산할 수 있는 대물적 변제, 채무인수, 채무면제, 무채

재산권 및 영업권 등도 포함되며, 다음 각호의 1에 해당하는 거래는 동항의 규정에 의한 허가대상이 된다.

1. 개인기업을 법인으로 전환함에 따라 개인기업의 토지를 법인에게 현물출자하는 경우
2. 가등기담보등에관한법률에 따라 가등기담보를 목적으로 하는 매매예약 또는 채권담보를 목적으로 하는 대물변제 예약 등을 체결하는 경우
3. 매매예약 불이행으로 처분금지가처분결정과 소유권이전등기청구소송이 진행중인 토지를 선의의 제3자인 현재의 소유권자가 다른 사람에게 매도하고자 하는 경우
4. 집행력 있는 판결을 원인으로 하여 소유권이전등기를 하고자 하는 경우로서, 재판의 원인이 된 당초의 계약이 토지거래계약허가구역(이하 "허가구역"이라 한다) 지정 이후에 체결된 경우. 이 경우 매도인이 허가신청을 거부한 때에는 매수인(등기권리자) 단독으로 허가신청을 할 수 있다.
5. 환지방식으로 도시개발사업이 시행되는 도시개발구역(중전의 토지구획정리사업법에 의한 토지구획정리사업지구를 포함한다. 이하 같다) 안의 체비지를 공매입찰의 방법으로 낙찰받아 취득한 토지를 환지처분되기 전에 미등기상태에서 토지거래를 하는 경우
6. 법령에 따른 공공사업으로 인한 보상으로 토지에 관한 소유권 또는 지상권을 취득한 자가 그 권리를 이전하고자 하는 경우. 이 경우 그 권리의 등기 여부는 고려하지 아니한다.
7. 영 제121조제4호 내지 제9호의 규정에 의하여 허가제에 관한 규정을 적용받지 아니하고 토지 등을 공급받은 자가 그 권리를 타인에게 이전하고자 하는 경우. 이 경우 그 권리의 등기여부는 고려하지 아니한다.

8. 삭제

9. 그 밖에 부담부 증여 등 사실상의 대가가 수반되는 경우

②다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제118조제1항의 규정에 의한 허가대상이 되지 아니한다.

1. 상속 등 대가가 없는 거래인 경우
2. 집행력 있는 판결에 의한 명의신탁 해지를 원인으로 소유권을 이전하는 경우
3. 점유로 인한 시효취득을 원인으로 민법상 화해조서에 의한 판결을 받아 소유권을 이전하는 경우
4. 매매예약의 가등기를 경료하고 본계약의 성립으로 볼 수 있는 예약완결의 의사표시일이 허가구역으로 지정되기 이전인 경우로서, 허가구역으로 지정

된 이후에 당해 토지에 대한 본등기를 하는 경우

제3조(허가대상면적 등) ①법 제118조제2항 및 동조 제7항의 규정에 의한 토지거래계약허가대상면적은 다음 각호의 기준에 따라 산정한다.

1. 도시지역안의 토지에 대하여는 용도지역을 기준으로 하고, 도시지역 밖의 토지에 대하여는 지목을 기준으로 하되 지적공부상 지목과 현실지목이 다른 경우에는 현실지목을 기준으로 하여 산정한다. 이 경우 현실지목의 판단은 불법 형질변경 등 불법사항이 없는 정당한 이용상황에 의한다.
2. 허가구역으로 지정된 지역의 용도지역이 변경된 경우에는 허가구역 지정 당시 공고내용 등에 특별한 규정이 없는 한 현재의 변경된 용도지역을 기준으로 허가대상면적을 산정한다.
3. 1필지의 토지가 도시지역 안에서 2 이상의 용도지역에 속하여 있거나 도시지역 밖에서 2 이상의 현실지목으로 되어 있을 때에는 각각 가장 큰 면적을 기준으로 허가대상인지의 여부를 판단하되, 작은 면적이라도 그 면적이 허가대상인 경우에는 1필지 전체를 허가대상으로 한다.
4. 도시개발사업 중 환지방식에 의한 사업(중전의 토지구획정리사업법에 의한 토지구획정리사업을 포함한다)이 시행중인 토지를 거래하는 경우로서 당해 토지의 환지예정지가 지정된 때에는 그 면적을 기준으로 하고, 환지예정지가 지정되지 아니한 때에는 중전의 토지면적을 기준으로 허가대상 여부를 판단한다.
5. 허가구역에서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 규정에 의하여 건물의 구분소유를 위한 대지사용권을 이전하고자 할 때의 허가대상 여부는 영 제118조제3항의 규정에 의하되, 그 지분(대지사용권) 면적은 토지의 공유지분으로 보아 산정한다.

제4조(일단의 토지거래) ①영 제118조제2항에서 "일단의 토지"라 함은 동일인의 소유로서 서로 인접하여 하나의 용도에 이용될 수 있는 토지를 말한다.

②영 제118조제2항의 규정에 의한 "일단의 토지"의 거래에 해당하는지 여부는 다음 각호의 기준에 따라 판단한다.

1. 여러 필지의 토지소유자가 각각의 필지를 각각 다른 사람과 거래하는 경우에는 각각의 필지별로 허가대상면적 여부를 판단한다.
2. 공유지의 거래는 지분으로 허가대상면적 여부를 판단하되, 공유자 2인 이상이 그 지분토지를 동일인과 거래하는 경우에는 거래지분 면적을 합산하여 허가대상면적 여부를 판단한다.
3. 부부·가족 등 세대 구성원이 토지를 취득하는 경우에는 동일인이 일단의 토지를 거래하는 경우와 동일한 방법으로 허가대상면적 여부를 판단하되,

세대가 분리되었으나 독립하여 생계를 유지하지 못하는 경우에는 현실적으로 생계를 같이하는 세대주를 기준으로 판단한다.

제5조(토지의 분할거래) ①영 제118조제3항에서 "분할된 토지"라 함은 허가구역 지정 후 허가면적 이하로 분할되거나 공유지분이 형성된 각각의 토지를 말하며, 공유지분별 면적은 전체토지면적에 지분의 비율을 곱하여 계산한다. 이 경우 2인 이상이 공동으로 토지를 취득하는 경우에는 각자가 동일 공유지분으로 토지를 취득하는 것으로 본다.

②영 제118조제3항에서 "분할 후 최초의 거래"라 함은 분할한 토지들을 각각 다른 사람과 거래하는 경우를 말한다.

③허가대상면적의 토지가 허가구역인 당시에 허가대상면적 미만으로 분할되거나 공유지분이 형성되어 증여된 경우로서 그 토지를 증여받은 자가 최초에 거래하는 때에는 제2항의 규정에 의하여 허가를 받아야 하며, 증여 후 남은 토지가 허가대상면적이 아니라 하더라도 최초에 거래하는 경우에는 각각 허가대상이 된다.

제2절 허가기준

제6조(자기의 거주용 주택용지) ①다음 각호의 1에 해당하는 경우(예시)에는 법 제119조제1호 가목의 규정에 의한 자기의 거주용 주택용지"의 취득 허가기준에 적합한 것으로 보며, "자기의 거주용 주택용지"는 자기와 가족의 생활근거인 건축물로서 건축법령의 규정에 의한 주택을 소유하기 위한 토지를 말한다.

1. 허가구역이 속한 시(특별시 및 광역시를 포함한다. 이하 같다)·군과 그와 연접한 시·군에 거주하는 무주택 세대주로서 자기의 거주용 주택용지를 취득하는 경우
2. 허가구역이 속한 시·군과 그와 연접한 시·군에 거주하지 아니하는 매수자로서 무주택 세대주인 경우 또는 이미 주택을 소유하고 있는 경우에는 당해 지역에 거주하여야 할 사유 또는 자기거주용 토지 또는 주택을 추가적으로 취득하여야 하는 사유를 구체적이고 객관적으로 소명한 경우
3. 허가구역이 속한 시·군과 그와 연접한 시·군에 거주하는 매수자로서 이미 주택을 소유하고 있는 경우에는 제2호의 소명외에 기존 주택의 처리(매매·임대 등)계획서를 제출하는 경우

② 자기거주용이 아닌 경우 등 실수요가 아닌 것이 분명한 경우에는 허가기준에 적합하지 아니한 것으로 본다.

제7조(복지 또는 편익을 위한 시설의 설치) ①법 제119조제1호 나목에서 "허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설"이라 함은 건축법령 등 관련규정에서 정한 근린생활시설 · 의료시설 · 교육연구 및 복지시설 · 운동시설 · 문화 및 집회시설 그 밖에 이와 유사한 시설을 말한다.

②다음 각호의 1에 해당하는 경우(예시)에는 "복지시설 또는 편익시설"의 설치를 위한 토지취득허가기준에 적합한 것으로 본다.

1. 근린생활시설을 설치하고자 하는 경우 당해 근린생활시설이 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장 · 군수 또는 구청장이 확인한 경우. 이 경우 매수자의 거주지를 제한하지 아니한다.
2. 종중이 종원의 친목이나 종중 본래의 조직을 유지하기 위하여 건축물을 소유하거나 신축할 목적으로 토지를 취득하고자 하는 경우로서 관할 시장 · 군수 또는 구청장이 당해 건축물 등을 근린생활시설로 확인한 경우
3. 종교단체가 포교 등 단체 본래의 목적에 이용하기 위한 시설물의 소유나 설치를 위하여 토지를 취득하는 경우로서 관할 시장 · 군수 또는 구청장이 당해 시설을 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로 확인한 경우
4. 제1호 내지 제3호의 시설 등을 설치하고자 하는 경우 당해 시설이 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설이고 관계법령상 토지이용개발행위가 가능하며 당해 토지이용계획상 적합한 것으로 인정되는 경우. 이 경우 개발행위허가 등의 선행 여부를 불문한다.

제8조(농업·축산업·임업 등의 영위) ①법 제119조제1호 다목의 규정에서 "농업·축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위하여 필요한 것"이라 함은 직접 농업·축산업·임업 또는 어업목적에 이용되는 토지와 축사·우마사·퇴비사·잠실·싸이로·창고·관리용 건축물·담배건조실·양어장 및 그 부대시설·임시가설건축물 그 밖에 이와 유사한 시설용 토지로서 관계법령 및 토지이용계획 등에 따라 당해 토지의 이용 및 시설물의 설치가 가능한 토지를 말한다.

②법 제126조제1항의 규정에 의한 토지거래계약허가시 농지취득자격증명 확인절차는 다음 각호에 의한다.

1. 당해 토지가 농지인 경우 토지거래계약허가신청서에 규칙 제19조제1호의 규정에 의한 농업경영계획서가 첨부되어 있는지를 확인하고, 농지관리부서(농지취득자격증명발급부서 : 토지소재지 시·구·읍·면)에 당해 계획서

사본을 첨부하여 농지취득자격증명 발급요건 적합 여부의 확인을 요청한다.

2. 농지취득자격증명 발급요건에 적합한지 여부에 대한 결과를 통보받은 토지거래계약허가부서는 토지거래계약허가 또는 불허가처분을 한 후 지체없이 그 처분결과를 농지관리부서에 통보한다.

3. 농지취득자격증명 발급요건 심사는 농지취득자격증명발급요건심사요령(농림수산식품부 예규)에 의하되, 농지법 제2조제5호의 규정에 의한 "자경"을 기준으로 심사한다.

③주말농장이나 체험영농, 휴경을 위한 토지는 규칙 제23조의 규정에 따른 "농업의 영위"를 위한 토지이용목적에 부적합한 것으로 본다.

④영 제119조제1항제2호에서"20킬로미터"및 "80킬로미터" 라 함은 직선거리를 말한다.

⑤학교·연구기관 등이 실험·실습·연구용으로 농지를 취득하고자 하는 경우에는 농지법 등 관계법령에 의한 관계행정기관의 승인·확인 등을 얻은 경우에 토지이용목적이 적합한 것으로 본다.

⑥규칙 제21조제1항제3호의 규정에 의한 산림경영계획은 별지 제1호 서식에 의하며, 산림경영관련 부서의 협조를 받아 자영요건 충족여부와 그 현실성 및 타당성을 심사하고 그러한 요건을 충족한 경우 토지이용목적에 적합한 것으로 본다. 다만, 산림경영관련법령에서 정한 별도의 서식이 있고, 허가신청자가 필요에 의하여 이를 발급받은 경우에는 산림경영계획서에 갈음할 수 있다.

⑦삭제

⑧규칙 제23조제1호 및 제2호의 거주요건은 당해 행정구역에 주민등록이 되어 있을 뿐만 아니라 실제로 당해지역에 거주하는 경우를 의미하므로, 실거주요건 판단시 주민등록외에 다음 각호의 1과 같이 실제 거주를 위한 여건이 갖추어져 있는지를 확인하여야 한다.

1. 자기거주용 주택의 매매계약서
2. 전세권 등 주택사용권의 등기 여부
3. 주택임대차보호법에 의한 확정일자를 부여받은 임대차계약서
4. 그 밖에 허가권자가 실제 거주여부를 확인할 수 있는 증명서

⑨농업·임업·축산업 경영을 위하여 토지를 공동 취득하거나 공유지분으로 취득하는 경우에는 다음 각호의 사유를 제외하고는 취득목적에 부적합한 것으로 본다.

1. 규칙 제23조의 규정에 의한 농업법인을 구성하여 이용하는 경우

2. 규칙 제23조의 자격을 갖춘 개인들이 실질적 공동경영을 위하여 공유지분을 취득하는 경우
 3. 허가구역 지정 이전부터 지분 구성된 공유토지 전체를 경영하던 자가 그 지분과 함께 전체 토지 이용에 관한 권리를 이전하는 경우
- ⑩영 제119조제1항제1호의 "농업인등"이 각각 취득할 수 있는 토지는 농업인의 경우는 농업경영용, 임업인의 경우는 임업경영용, 어업인의 경우는 어업경영용 토지에 한한다.
- ⑪영 제119조 제1항제1호의 농업인은 허가신청일 현재 1회 이상의 수확기를 포함하여 6월 이상 직접 경작한 자이어야 한다.
- ⑫ 중중 등이 법 제119조 제1호 다목의 규정에 의한 영림목적으로 임야를 취득하고자 할 때에는 그 토지의 이용목적에 부적합한 것으로 본다.

제9조(토지이용상 적합한 사업 등) ①다음 각호의 1에 해당하는 경우(예시)에는 법 제119조제1호 다목의 규정에 의한 "관계 법령의 규정에 의하여 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정하는 사업"을 위한 토지취득허가기준에 적합한 것으로 본다.

1. 대지조성·주택건설·산업용지조성 또는 공장건설을 위하여 토지를 취득하는 경우에는 관계 법령에 의하여 그 사업의 시행이나 입지 등에 관하여 관계 행정기관의 장이 허가·승인·지정·확인·추천 등을 하거나 시행하고자 하는 사업이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법령이나 토지이용계획상 적절하다고 인정하는 경우
 2. 제1호에 규정된 목적외의 목적으로 토지를 취득하는 경우에는 관계법령에 의하여 그 사업시행에 관하여 일정한 자격을 가진 자가 매입하는 경우 또는 사업의 시행이나 입지 등에 관하여 관계 행정기관의 장이 허가·승인·지정·확인·추천 등을 하거나 시행하고자 하는 사업이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법령이나 토지이용계획상 적절하다고 인정하는 경우
 3. 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 당해 허가구역의 토지이용상 적절하다고 인정되는 사업을 시행하거나 시행하고자 하는 자가 그 사업에 이용하기 위하여 토지를 취득하는 경우. 이 경우 사업시행자의 거주지는 허가심사요건에 포함되지 아니하며, 당해 지역에 택지개발사업 또는 산업단지개발사업 등의 시행자가 따로 있는 경우에는 그 사업과 관계있는 행정기관의 장과 사업시행자의 의견을 들어 허가여부를 결정하여야 한다.
- ②기반시설이 정비되지 아니한 지역에서의 토지거래는 다음 각호에 따라 처

리한다.

1. 도로, 상·하수도 등 기반시설이 정비되어 있지 아니한 지역에서 공동주택이나 다중이용시설로서 관계법령이나 규정 등에 의하여 도로, 상·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 시설물·건축물의 건설을 목적으로 토지를 취득하고자 하는 경우에는 사실상 당해 시설물·건축물의 설치가 불가능하므로 그 토지의 이용목적에 부적합한 것으로 본다. 다만, 당해 시설물·건축물을 건설하고자 하는 자가 건설과 병행하여 기반시설을 설치하여 기부채납하는 경우에는 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 본다.
2. 도시관리계획상 유원지시설로 결정고시된 지역에서 사업을 시행할 수 있는 자가 관계 행정기관의 유원지조성계획 그 밖의 도시계획시설계획에 부합되게 유원지 시설물을 설치하기 위하여 사업부지를 취득하고자 하는 경우에는 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 본다.
3. 제1호 및 제2호의 경우 관계 행정기관의 장이 당해 사업이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법령이나 토지이용계획상 적절하다고 인정하는 경우에는 사업계획 승인·개발행위 허가 등이 선행되지 않더라도 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 본다. 다만, 농지 또는 임야의 경우에는 농지법 또는 산지관리법 등 관계법령에 의한 전용허가 또는 전용신고를 완료하거나 전용허가 또는 전용신고 요건에 적합한 것으로 확인된 경우로서 관계법령의 규정에 따라 취득자가 당해 토지를 전용하여 이용할 수 있는 경우가 아니면 그 토지의 이용목적이 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 부적합한 것으로 본다.

③묘지이장 또는 묘지설치의 목적으로 임야 등을 취득하고자 하는 경우에는 산지관리법 및 장사 등에 관한 법률 등에서 허용하는 범위 안에서 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 볼 수 있다. 이 경우 당해 토지취득자의 거주지는 허가심사요건에 포함되지 아니한다.

④ 삭제

제10조(기존의 사업시행자) 법 제119조제1호 바목에서 "당해 구역"이라 함은 허가구역이 속한 시·군과 그와 연접한 시·군을 말하며, "사업과 밀접한 관련이 있는 사업"이라 함은 원료의 제공, 제품의 사용·판매시설, 연구시설 및 그 부대시설 등의 사업을 말한다.

제11조(일상생활 및 통상적인 경제활동) ①법 제119조제1호 사목의 규정에 의한 "허가구역안에 거주하고 있는 자"란 협의 또는 수용당시 그 토지가 소재하는 시·군에 거주하는 자를 말한다.

②영 제119조제2항제1호에서 "그 허가구역"이라 함은 그 토지가 소재한

시·군과 그와 연접한 시·군을 말한다.

③영 제119조제2항제2호에서 "현상보존"이라 함은 취득 당시의 토지현상대로 계속하여 보존·유지하는 것을 말하며, 개발행위나 물건의 적치·보관 또는 토석·오물 등의 투기를 목적으로 이용하고자 하는 경우를 제외한다.

④영 제119조제2항제2호의 규정에 의하여 농지 또는 임야를 현상보존의 목적으로 취득하는 경우에는 결과적으로 영농이나 영림으로 보아야 할 것이므로 농업 또는 임업목적의 토지거래계약허가기준에 적합하여야 한다.

⑤공공시설에 편입된 토지가 도시개발구역·정비구역 또는 택지개발예정지구 등 관계법령에 의한 공공개발 예정지구내에 위치하고 당해 사업의 개발계획이 확정고시된 토지는 규칙 제24조제2호의 규정에 의한 사용·수익이 제한되는 토지로 보지 아니한다.

⑥중중이 법 제119조 제1호 사목 및 영 제119조 제2항 제1호에 의하여 대체되는 임야를 취득하고자 할 때에는 그 토지의 이용목적에 적합한 것으로 본다.

제12조(토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 적합하지 아니한 경우) ①법 제

119조제2호가목에서 "토지의 이용 및 관리에 관한 계획"이라 함은 관계 법령에서 정한 절차에 따라 수립되어 일정지역의 토지이용을 촉진하거나 규제하고 있는 계획을 말하며, 명칭 여하에 불구하고 그 실질적 내용에 따라 판단한다.

②법 제119조제2호가목에서 "토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 적합하지 아니한 경우"라 함은 토지의 이용목적이 각종 토지의 이용 및 관리에 관한 계획상 지정된 용도지역 등의 행위허가기준이나 이용촉진 또는 규제하는 내용에 어긋나는 경우를 말한다.

③법 제119조제2호가목의 규정에 해당하는지 여부는 다음 각호의 기준에 따라 판단한다.

1. 무허가건물이 위치한 토지를 취득하고자 하는 경우에는 그 토지의 이용상황을 적법한 상태로 전환할 수 있고 토지이용목적이 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 적합할 때에는 이를 허가할 수 있다.

2. 취득하고자 하는 토지의 이용목적이 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 적합한 경우에는 토지거래계약허가신청전에 개발행위허가·토지전용허가 등 관계 법령에 의한 허가 등이 반드시 전제되어야 하는 것은 아니다. 다만, 농지 또는 임야의 경우에는 농지법 또는 산지관리법 등 관계법령에 의한 전용허가 또는 전용신고를 완료하거나 전용허가 또는 전용신고 요건에 적합한 것으로 확인된 경우로서 관계법령의 규정에 따라 취득자가 당해 토

지를 전용하여 이용할 수 있는 경우가 아니면 그 토지의 이용목적이 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 부적합한 것으로 본다.

3. 도시계획시설결정이 고시된 학교용지를 취득하고자 하는 경우 법상 학교시설결정시 교육과정별(초등학교·중학교·고등학교 등)로 결정고시하므로 당초 결정고시된 학교와 교육과정이 다른 학교를 설립할 목적으로 학교시설용지를 취득하기 위하여는 도시관리계획변경이 선행되어야 하며, 도시관리계획이 변경되지 아니한 상태에서 교육과정이 다른 학교를 설립하기 위하여 당해 학교시설용지를 취득하고자 할 때에는 그 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 부적합한 것으로 본다.

제13조(자연환경보전 등에 적합하지 아니한 경우) 법 제119조제2호 나목에서 "생태계 보전 및 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해를 초래할 우려가 있는 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다. 이 경우 주변지역의 면적·인구 및 자연상태, 토지의 용도, 자연환경에 대한 영향의 정도 등을 충분히 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다.

1. 토지의 이용목적·면적으로 보아 주변의 자연환경을 훼손하거나 장래 훼손할 우려가 있는 경우
2. 주변지역의 토지이용현황, 주위환경, 도로, 교통현황 및 지세 등 제반 여건상 적정하고 합리적인 토지이용을 도모하는데 현저히 지장이 있는 경우

제14조(면적) ①법 제119조제3호에서 "그 면적이 그 토지의 이용목적으로 보아 적합하지 아니하다고 인정되는 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

1. 삭제
2. 공장건축물 부속토지는 지방세법시행규칙 별표 4에 규정된 공장입지기준 면적을 초과하는 경우
3. 공장외의 건축물 또는 공작물 부속토지는 관계법령에 의하여 허가·승인·등록 등을 얻었거나 얻을 수 있다고 판단되는 범위를 초과하는 경우
4. 그 밖에 임야 등의 토지는 시행하고자 하는 사업에 적합하다고 판단되는 면적을 초과하는 경우

②제1항의 규정에 의한 면적을 산정함에 있어 관계 법령에 의하여 사업 계획승인 등을 받은 경우에는 그 승인된 면적을 적정면적으로 볼 수 있으며, 1필지의 토지 중 일부만이 사업부지로 편입되고 잔여지가 남는 경우 잔여부분만으로는 종래의 목적대로 이용하기 곤란하고 이를 구분하여 거래 하는 것이 관행상 곤란한 경우에는 사업시행자가 당해 1필지의 토지 전체를 취득하는 경우에는 전체면적을 적정면적으로 본다.

제3절 토지의 이용의무

제14조의2(이용의무) ①토지의 이용의무는 원칙적으로 토지를 취득한 날 부터 발생한다.

② 법 제124조의 규정에 의한 허가받은 목적대로의 이용은 허가받은 자가 직접 이용하는 것을 의미한다.

③토지의 개발·이용계획 중 착수일은 가급적 토지취득일에 근접하여야 하며, 불가피한 경우에는 그 사유를 구체적으로 개발·이용계획에 명시하여 당해 사유가 소멸되는 즉시 착수하도록 착수일을 정하여야 한다.

④규칙 제21조제2항에서"2년"이라 함은 제2항의 규정에 의한 불가피한 사유로 인하여 토지이용계획의 착수일을 연기할 수 있는 최대 기한을 말하며, 토지이용의무자가 2년의 범위내에서 착수일을 자유로이 정하거나 2년내에만 착수하면 이용계획에 적합하다는 의미는 아니다.

⑤착수일이 관계법령에 의한 허가·인가·승인 등의 기간을 제외하고 토지취득일부터 2년을 경과하거나 구체적으로 특정할 수 없다고 판단되는 경우에는 토지이용계획이 부적합한 것으로 본다.

⑥토지이용목적을 이행할 수 없는 불가피한 사유를 구체적·객관적으로 소명하지 못하고 허가받은 목적과 다르게 당해 토지를 이용하거나 이용에 착수하지 아니하고 방치하는 경우에는 당초부터 당해 토지를 이용할 목적이 없이 전매 등을 목적으로 사위 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래허가를 받았는지 여부를 검토하고, 그 결과에 따라 필요한 조치를 취하여야 한다.

⑦영 제124조제2항제5호의 규정에 의한 "분양"은 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조제2호의 정의를 따른다. 그 외에, 분양의 시기나 방법에 관하여 관계법령에서 정한 바가 있다면 그에 따르도록 하며, 지상물이 건축물이 아닌 경우에는 건축물의 경우에 준하여 처리한다.

⑧영 제124조제1항제7호에서 "허가받은 목적대로 이용하는 것이 불가능한 경우"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정, '11.9.1>

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 그 밖의 법령에 의한 공익사업에 편입된 경우
2. 법 제119조제1호 가목의 목적으로 허가를 받았으나, 본인을 포함한 세대원 전원이 이주하여 시(특별시·광역시 포함) 또는 군(광역시의 군 포함)을 달리하는 지역으로 근무지 이전 또는 사업장 이전 등을 통해 생활의 근거를 달리하게 되는 경우
3. 법 제119조제1호 다목의 목적으로 허가를 받았으나, 사고 또는 질병으로

인하여 계속하여 3월 이상의 입원치료가 필요한 경우

4. 영 제119조제2항제1호의 규정에 의하여 대체토지를 취득하기 위하여 허가를 받았으나, 제1호 내지 제3호에 준하는 사유로 목적에 따른 이용이 불가능한 경우
 5. 지적도와 불일치하는 부분의 토지를 교환하는 경우
 6. 이혼으로 인한 재산분할로 인하여 이용의무 이행이 불가능한 경우
 7. 상속을 받은 자가 직업형편 등의 사유로 이용의무 이행이 불가능한 경우
- ⑨영 제124조제1항제8호에서 "시·군·구 도시계획위원회에서 인정한 경우"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정, '11.9.1>
1. 법 제119조 제1호 각목의 목적으로 허가를 받았으나 과다 채무로 파산위기에 몰린 기업 또는 개인으로서 그 사유를 구체적이고 객관적으로 소명한 경우. 이 경우 시·군·구 도시계획위원회는 필요한 범위에서 변호사·회계사 등 전문가에게 자문할 수 있고, 소명자에게 필요한 서류의 제출을 요청할 수 있다.
 2. 천재지변 또는 재난으로 인하여 토지를 허가목적대로 이용할 수 없는 경우
 3. 그 밖에 제1호 및 제2호에 준하는 사유로 불가피하게 이용의무를 다하지 못하는 경우

제15조(이용목적 변경) ①영 제124조 제1항제3호의 규정에 의하여 당초의 이용 목적을 변경하는 경우에는 규칙 제21조제1항 각호의 사항이 기재된 토지 이용계획서를 다시 제출받고 허가기준 충족 여부를 판단하여야 한다. 이 경우 농지 또는 임야를 농업 또는 임업경영이 아닌 다른 목적으로 변경하고자 하는 때에는 농지법 또는 산지관리법에 의한 전용허가 또는 전용신고를 완료하거나 전용허가 또는 전용신고 요건에 적합한 것으로 확인된 경우로서 관계법령의 규정에 따라 취득자가 당해 토지를 전용하여 이용할 수 있는 경우여야 한다.

②제1항의 토지이용계획서에 포함될 토지의 개발·이용계획중 착수일은 목적변경 승인일이 아니라 당초 토지를 취득한 날부터 2년을 초과하여서는 아니된다. 다만, 토지소유자가 당초 이용목적에 위반하여 법 제144조제2항제2호의 규정에 의하여 과태료를 납부한 자로서 이용목적변경 승인을 얻은 경우에는 신규 이용목적에 따른 착수일은 과태료를 납부한 날부터 2년을 초과하지 아니하는 범위 안에서 정한다.

③허가를 받아 취득한 토지에 대하여는 이용목적변경을 위한 절차가 완료되지 아니하면 당초의 이용목적·이용계획과 다른 개발·전용행위의 인·허가

등이 불가능하므로, 개발·전용행위와 관련된 인·허가신청 등이 있는 경우에는 당해 토지의 이용목적변경 가능 여부를 사전에 검토하여야 한다.

④ 영 제124조 1항의 토지이용목적의 변경 승인은 토지를 취득한 이후에 가능하다. 다만, 취득 후 상당 기간이 경과하지 아니한 때 이용목적 변경하고자 하는 경우에는 당초 이용목적의 허위여부, 이용목적변경 사유의 적정성 등에 대한 검토가 선행되어야 하며, 영 제124조의3 제1항의 규정에 의한 이행명령을 받은 경우에는 본인의 귀책사유가 아닌 사유로 이행명령을 이행할 수 없는 경우에만 이용목적변경을 승인할 수 있다.

⑤ 영 제124조 제1항 제3호의 규정에 의하여 시·군·구에서 당초 허가목적과 다른 개발·전용 행위 등과 관련된 인·허가 사항을 처리함에 있어 허가권자에게 토지거래계약허가의 이용목적 변경승인에 대한 협의를 해올 경우 다음 각호에 따라 처리한다.

1. 법 제119조의 규정에 의한 허가기준을 준용하여 처리하여야 한다.
2. 사업부서 등에서 협의가 있을 경우에는 민원인의 편의증진을 위한 원스톱 서비스 차원에서 허가권자는 즉시 의견 회신

제15조의2 삭제

제4장 토지거래계약의 특례 등

제16조(국가 등이 행하는 토지거래계약의 특례) ① 법 제121조제1항의 규정에 의하여 국가 등이 행하는 토지거래계약의 특례규정에 따른 협의는 다음 각호에 따라 처리한다.

1. 법 제119조의 규정에 의한 허가기준을 준용하여 처리하여야 한다.
2. 국가 등이 토지를 매각하기 위하여 관할 시장·군수 또는 구청장과 협의한 후 분납조건으로 "갑"과 토지거래계약을 체결하여 "갑"이 분납중인 당해 토지를 "을"에게 당초 계약내용을 승계하는 조건으로 재매각하고자 하는 경우 국가 등이 "갑"과의 당초 계약을 해제하고 "을"과 새로운 계약을 체결하는 때에는 협의대상이 되나, 그러하지 아니할 경우에는 "갑"명으로 소유권이전등기를 경료한 후 "갑"과 "을"간의 토지거래계약체결에 따른 토지거래계약허가절차를 거쳐야 한다.
3. 국가 등이 토지거래계약허가대상면적 미만인 토지를 거래하는 경우에는 법 제121조의 규정에 의한 협의대상이 되지 아니한다.

제17조(한국토지공사 등의 비축용 토지 매입) 한국토지공사 등 정부투자 기관이 설립법률에 근거하여 토지비축기능을 수행하기 위하여 토지를 매입하고자

하는 경우 법 제121조의 규정에 의한 협의대상이 되며, 이 경우 토지의 이용 목적에 적합한 것으로 본다.

제18조(대학설치를 위한 학교부지 매입) 대학을 설치하기 위하여 학교부지를 매입하는 학교법인은 영 제120조제1항의 규정에 의한 협의대상기관이 아니며, 당해 사업이 관계 법령에 의한 공익사업으로 인정받아 그 사업을 시행하기 위하여 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률의 적용을 받는 경우에는 영 제121조제1호의 규정에 의하여 토지거래계약허가대상에서 제외되나, 그 밖의 경우에는 토지거래계약허가대상이 된다.

제5장 선매 등

제19조(공익사업용 토지) 법 제122조제1항제1호에서 "공익사업용 토지"라 함은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조의 규정에 의한 공익사업에 제공되는 토지를 말한다.

제20조(선매자의 지정) ①법 제122조제1항의 규정에 의한 공공기관의 매수의사를 알기 위하여는 당해 지역에 대한 공익사업의 실시여부를 사전에 조회하여 파악하여야 하며, 당해 공익사업지구안의 토지에 대한 토지거래계약허가신청이 있을 경우 지체없이 선매기관 지정협의를 하여야 한다.

②매수희망기관이 2 이상인 경우에는 공익의 정도, 공공사업시행으로 인하여 당해 토지의 적절한 토지이용을 도모하고 자연환경을 보전할 수 있는지 여부 및 사업의 착수시기 등을 판단하여 선매자를 지정한다.

제20조의2(행정구역의 변경 등) ①허가구역의 범위는 특별한 규정이 없는 허가구역 지정시점을 기준으로 판단하므로, 지방자치법 제4조의 규정에 의하여 지방자치단체의 폐치·분합이 있는 경우에도 허가구역 지정 당시 허가구역에 포함되었다면 폐치·분합이후에도 허가구역으로 운영하여야 한다.

②영 제119조, 규칙 제23조 등의 거주요건과 관련한 시·군 등의 적용은 지방자치단체의 폐치·분합이 있는 경우 신설된 지방자치단체는 그 지방자치단체를, 소멸된 지방자치단체는 그 지방자치단체를 통폐합한 지방자치단체를 기준으로 판단하여야 한다.

제20조의3(행정사항) ①허가구역 지정전에 체결완료된 토지거래계약에 대하여는 허가제가 적용되지 아니하나, 허가구역 지정전에 체결 완료되었는지의 여부는 검인, 등기신청 등 객관적인 증거에 의하여 판단하여야 한다.

②토지거래계약허가 후에는 당해 토지에 대하여 이용목적과 다른 개발행위

등의 인·허가 등을 제한하도록 관계부서 간에 협조하여야 한다.

③배우자 또는 직계존비속이 아닌 자 간의 증여는 증여의사를 서면으로 확인하고 토지를 증여할만한 타당한 사유를 입증하는 경우에 한하여 대가없는 증여로 보며, 사실상의 대가(현물, 채무인수, 채무면제, 무체재산권 등)가 수반되거나, 증여사유를 구체적·객관적으로 입증하지 못하는 경우에는 토지거래계약허가를 받아야 한다.

④허가업무처리 중 토지이용목적의 이행을 위하여 별도의 개발행위·형질변경행위 등의 인·허가가 필요한 경우에는 당해 인·허가를 담당하는 부서의 사전검토를 받아 처리하도록 한다. 이 경우, 허가권자는 토지취득자가 별도의 인·허가사항을 관계법령의 규정에 따라 이행할 수 있다고 인정되는 경우에 토지거래를 허가할 수 있다.

⑤허가권자는 허가업무의 효율성과 일관성 등을 위하여 담당직원의 전문화에 노력하고 허가구역이 신규지정 또는 지정 확대되어 업무량이 증가하는 경우에는 담당인력을 증원하는 등 탄력 있게 조직을 운영하여야 한다.

⑥ 삭제

⑦허가의 신청은 거래계약의 당사자인 매도인과 매수인이 함께 하여야 하므로, 대리인이 허가신청하는 경우에는 위임장 등을 통하여 당사자가 정당하게 허가신청에 대한 대리권을 부여하였는지 등 허가신청에 대한 당사자의 의사를 확인하여야 한다.

⑧ 삭제

⑨영 제119조 제1항 제2호 및 제2항 제1호의 규정에 의한 대체취득 허가후 거래통계 입력 시 "대토"라는 표시를 하여 식별이 가능하도록 한다.

⑩영 제 117조 제1항 제7호의 규정에 의한 "자금조달계획서"는 공익사업편입 토지의 대체취득 허가 시에도 제출받아야 하며, 조달자금이 보상받은 금액이 아닌 경우 등 그 내용이 허위인 것으로 판단될 때에는 관할 세무서에 허가신청 내용을 통보하는 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

⑪집행력 있는 판결을 원인으로 하여 소유권 이전 등기를 하고자 하는 경우로서 재판의 원인이 된 당초의 계약이 토지거래계약허가구역 지정이후에 체결된 경우, 이 경우 매수인이 허가신청 등을 거부한 때에는 법 제120조의 규정에 따른 불허가처분으로 간주하여 매도인이 이의 신청을 할 수 있다.

제20조의4(이의신청의 처리) 법률 제120조의 이의신청이 제기된 경우 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정하여야 하나, 반드시 그 심의결과에 따를 필요는 없다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 합리적인 이유가 있지 않다면 시·군·구 도시계획 위원회의 심의결과

를 존중하여 그 결과에 따라야 한다.

제21조(서식 등) ①규칙 제36조제2항의 규정에 의한 보고서식은 별지 제2호 서식에 의한다.

②규칙 제29조의2 제3항의 규정에 의한 「위반사실 및 이행강제금·포상금 기록대장」을 작성, 관리하여야 하며, 서식은 별지 제4호 서식에 의한다.

제22조(허가사항 인터넷 게재) 규칙 제22조 제2항의 규정에 의한 토지거래 허가사항은 허가처분하는 즉시 별지 제3호서식에 따라 인터넷홈페이지의 주화면에 게재하여야 하며, 허가 위반사항 신고의 절차와 방법에 대한 안내문을 함께 게재하여야 한다.

제23조(유효기간) 이 훈령은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 훈령을 발령한 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2014년 8월 31일까지 효력을 가진다.

부칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

[별지 제1호 서식]

산림경영계획서

(앞면)

취득대상 토지에 관한사항 ①	소재지			지번	지목	면적(m ²)	주거와의 거리(km)
	시·군	구·읍·면	리·동				
기 존 소 유 임 야 현 황 ②	소재지			지번	지목	면적(m ²)	취득대상 토지와 의 거리(km)
	시·군	구·읍·면	리·동				
산지현황에 관한사항 ③	토지 형상			산림 현황			
	방위	경사도 (%)	주요수종	조립여부	수령	주요 수종의 구성비 (%)	
동 거 거 거 족 현 황 ④	관계	직업	경영참여 여부	기타 참고 사항			
경 영 에 관 한 사 항 ⑤	경영대상 작 목						
	수확의 시기	년	월	일			
	경영작수일	년	월	일			
	기구 확보 현 황						
	노동력 확보방안						
작업일정 ⑥	작업기간		작업 종류	참여 인원(명)	소요자금	조달방안	
	합 계		-		천원	-	
	부터	까지			천원		
	부터	까지			천원		
	부터	까지			천원		
	부터	까지			천원		
	부터	까지			천원		
	부터	까지			천원		
	부터	까지			천원		
	부터	까지			천원		
	부터	까지			천원		
	부터	까지			천원		

(뒷면)

※ 작성방법

- ① 취득하고자 하는 토지의 소재지·지번·지목등을 기록하고, 취득자의 주민등록이 되어 있는 거주지와 대상토지와의 통행거리를 기록
- ② 기존에 소유한 임업경영용 토지의 소재지·지번·지목등을 기록하고 취득하고자 하는 토지와의 통행거리를 기록
- ③ 취득하고자 하는 토지의 방위·경사도와 현재 그 토지위에 자라고 있는 수목 등의 생육현황을 구체적으로 기록
- ④ 노동력을 제공할 수 있는 동거가족의 현황을 구체적으로 기록
- ⑤ 산림경영 대상을 구체적으로 기록하고 노동력 확보 방안 및 경영에 따른 기계·기구 경영착수일 등을 구체적으로 기록
- ⑥ 5년간의 작업일정을 6개월 단위로 기록하고 작업내용을 구체적으로 기록하고 산림경영계획의 이행에 필요한 소요자금의 규모와 조달방안을 구체적으로 기록

[별지 제2호 서식]

1. 공공선매 실적

◦ 선매총괄

시·군·구	선매기관 지정협의				선매협의			
	지정협의		선매자지정		협의성립		협의 불성립	
	건수	면적(m ²)	건수	면적(m ²)	건수	면적(m ²)	건수	면적(m ²)

◦ 선매실적

시·군·구	토지소재지	지번	지목	면적(m ²)	소유자	선매일	선매기관	매수목적	매수금액

2. 매수청구실적

◦ 매수청구 총괄

시·군·구	선매기관 지정협의				매수			
	지정협의		선매자지정		성립		불성립	
	건수	면적(m ²)	건수	면적(m ²)	건수	면적(m ²)	건수	면적(m ²)

◦ 매수실적

시·군·구	토지소재지	지번	지목	면적(m ²)	소유자	선매일	선매기관	매수목적	매수금액

3. 벌칙위반자 고발 및 처분실적

시·군·구	처리기간	고발		과태료부과	
		건수	인원	건수	인원

토지거래계약 허가사항

[별지 제3호 서식]

연번	토지현황		허가사항					신고·고발 등 현황⑤
	시·군·구 (읍·면·리·동)	지번 (지목)	허가년 ·월·일	이용목적 (작목)①	착수(식재) 년·월 ②	준공(수확) 예정 년·월 ③	이용의무 종료일④	
1	00군00면00리00번지	대	'05.11.18	자기주거 용	'05.11.20	'05.11.20	'08.11.18	신고 ('06.3.3)
2	--	대	'05.11.18	마을회관	'06.7.20	'06.11.20	'09.11.18	-
3	--	답	'05.11.20	농업용 (벼)	'06.5.5	'06.9.15	'07.11.20	통보 ('06.3.3)
4	--	임	'06.3.2	임업용 (육림)	'06.4.5	'00.8.7	'09.3.2	-
5		임	'06.3.8	임업용 (버섯재배)	'06.6.4	'06.8.7	'09.3.8	고발 ('06.4.3)
6	--	전	'06.2.20	시설영농 (화훼)	'06.3.8	수시	'08.2.20	-
				“이 하 빈 칸“				

※알림(예시) : 본 허가사항은 토지의 투기적 보유 및 거래를 방지하고 허가받은 목적대로 이용하기 위하여 공시하는 것입니다. 만일 허가를 받지 아니하거나, 허가받은 대로 이용하지 아니할 경우에는 〇〇시(또는 〇〇군.구)나 수사기관에 신고하여 주시면 1건당 50만원의 포상금을 지급하여 드립니다. 신고 및 자세한 문의는 〇〇과 (전화번호, 이메일 주소 등 명시)로 연락 바랍니다. 국민 여러분의 적극적인 참여를 바랍니다.

※ 작성방법

1. ① 개발용의 경우 지상물의 종류 및 이용목적, 농업이나 임업의 경우는 구체적인 농업이나 임업의 작목 등
2. ② 개발용의 경우 지상물 건설개시일, 농업이나 임업의 경우 경영계획상의 파종이나 식재일 등 영농 또는 영림개시일
3. ③ 개발용의 경우 지상물 준공예정일, 농업이나 임업의 경우 경영계획상의 수확예정일
4. ④ 이용의무 종료일로서 대상토지의 이용목적에 따라 국토계획법시행령 제124조의 해당 기간
5. ⑤ 신고.고발등 현황은 위반사실에 대한 신고.고발, 자체적발, 사법기관의 통보가 이루어진 현황을 표시하고, 위 알림을 반드시 인터넷 주화면에 함께 게재

위반사실 및 이행강제금·포상금 기록대장

관리번호							
위반 현황①	토지소재지	지번	지목	이용목적	위반내용		
구 분②	<input type="checkbox"/>	신고·고발	<input type="checkbox"/>	사법기관통보	<input type="checkbox"/>	자체조사	
신고·고발자 (통보, 자체 조사자)인적 사항③	신고·고발	성명		주민등록번호		신고·고발일	
	통보기관	기관명				통보일	
자체조사	직		성명		조사일		
위반사항 확 인④	확인일시	확인자			확인내용		
		소속	직·성명				
이행강제금 부과에 관한 사항⑤	이행명령일	시정기간	시정여부 (일자)	이행강제금 부과			
				부과일	금액(원)	납부기한	납부일
	1차						
	2차						
	3차						
	4차						
5차							
포상금지급사 항⑥	지급결정일	금액	지급일	수령인			
				성명	주소		
비고⑦							

(뒷쪽)

※ 작성요령

1. ① 「위반현황」란에는 신고·고발 또는 통보·조사된 위반내용을 기록
2. ② 「구분」란에는 원인별로 신고·고발, 사법기관 통보, 자체조사로 구분 표시
3. ③ 「신고·고발자 인적사항」란에는 신고·고발자, 통보한 사법기관, 조사자의 인적사항을 기록
4. ④ 「위반사항 확인」란에는 신고·고발 또는 통보된 위반사항에 대한 확인 확인자 및 확인 내용을 기록
5. ⑤ 「이행강제금 부과사항」란에는 이행명령, 시정여부 및 이행강제금 부과에 관한 사항을 차수별로 기록
6. ⑥ 「포상금 지급사항」란에는 지급결정일, 금액, 지급일 및 수령자 인적사항을 기록
7. ⑦ 「비고」란에는 이행강제금 부과에 대한 이의신청사항이나 그 결과 등 기타 필요한 사항을 기록

토지거래허가를 받은 토지의 사후이용관리지침

제1장 총칙

제1조 목적

이 지침은 국토의계획및이용에관한법률(이하 “법”이라 한다) 제 118조의 규정에 의하여 토지거래허가를 받은 토지에 대한 사후이용실태 조사의 업무처리기준을 정함으로써 토지거래허가제의 실효성을 제고하고 사후관리업무를 효율적으로 처리함을 목적으로 한다.

제2조 업무처리기관

토지거래 허가구역을 포함하는 지역의 시장·군수·구청장

제3조 업무처리단계 및 처리내용<변경, 종전 1P 3>

업무처리단계	업 무 처 리 내 용	
	2006.3.7. 까지의 허가분	2006.3.8. 이후 허가분
①토지이용 실태관리 카드준비	1. 토지이용실태 조사부 2. 토지이용실태 현장조사서	
②실태 조사	1. 조사계획의 수립 2. 조사 실시	
③의무위반자 사후조치	1. 과태료 부과 2. 의무이행 촉구	1. 이행명령 시행 2. 명령이행 실태 조사 3. 불이행자에 대한 이행 강제금부과 예고 통지 4. 이행강제금 부과
④법41조 위반에 대한 조치	1. 위반사실에 대한 증거확보 2. 수사기관에 고발 또는 통보	
④ 결과보고	1. 익년도 1월5일까지 시·도지사에게 제출 2. 시·도지사는 익년도 1월15일까지 건설교통부장관에게 제출	

제2장 이용실태 조사

제4조 조사대상

시·군·구별로 토지거래계약 허가구역의 지정 후에 허가를 받아 거래한 모든 토지를 대상으로 조사하되, 아래의 각호의 기준에 의한다.

1. 지정기간 만료 후 계속하여 재지정 된 경우에는 최초 지정 후 허가받은 토지를 모두 포함한다.
2. 과거에 조사한 사실이 없는 토지를 우선 대상으로 한다.
3. 당해 토지의 개발 및 이용계획서에 착수일을 따로이 정한 경우에는 착수일이 도래한 토지를 대상으로 한다.

제5조 조사시기

- ① 조사기준일 : 매년 5월 1일
- ② 조사내용 : 전년조사 이후 허가분의 이용실태
- ③ 조사기간 : 매년 5월 1일 ~ 7월 31일(3개월간)
- ④ 수시조사

1. 법 제124조 제3항의 규정에 의하여 신고 또는 사법기관으로부터 통보된 사항에 대하여는 즉시 조사(현장조사 포함)하고 후속처리절차를 이행하여야 한다.

2. 시장·군수·구청장은 농업 또는 임업경영용 토지의 경우에 작물의 특성 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 토지에 대하여는 조사시기를 달리 할 수 있으며, 조사결과 조치사항은 즉시 처리하되 그 절차는

정기조사와 같다.

3. 시장·군수·구청장은 법 제124조제2항의 규정에 따라 국토해양부장관이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우 조사를 실시 하여야 한다.

제6조 조사방법

① 토지이용실태조사부 등의 준비

1. 시장·군수·구청장은 토지거래계약 허가시에 허가받은 토지별로 사후이용실태 관리를 위한 토지이용실태 조사부(별지1호서식)를 작성하여 이용목적별(농업용·임업용·개발용·자기주거용 등)로 관리한다.

2. 현장조사시에는 “토지이용실태 현장조사서”(별지 제2호 서식)를 이용하여 이용실태에 대한 조사결과를 기록하고, 허가받은 토지별 “토지이용실태 조사부”에 첨부하여 기록을 유지한다.

② 조사계획의 수립

1. 시장·군수·구청장은 토지거래허가를 받은 토지의 개발·이용실태를 정기조사하기 위한 조사계획을 수립하여야 한다

2. 조사계획에는 “토지이용실태 조사반 구성계획”(별지 제3호 서식)을 포함하며 조사반에는 민간전문가나 시민단체 등을 참여하게 할 수 있다.

③ 소요인력 및 예산의 확보

1. 시장·군수·구청장은 실태조사를 차질 없이 실시하기 위하여 조사인력 및 조사업무추진에 필요한 비용을 사전에 확보하여야 한다.

2. 농지 및 임야의 경우에는 농업경영계획 및 산림경영계획의 이행실태를 조사하기 위해서 농지 및 산림관련 부서의 인력을 지원 받는 등 조사업무의 전문성과 효율성을 제고하여야 한다.

④ 실태조사의 실시

1. 실태조사는 현장조사를 원칙으로 하며 토지거래 허가시에 제출한 토지이용계획을 기준으로 판단하되, 사업시행이 목적인 경우에는 사업자등록증, 납세실적 등 이용목적의 이행과 관련한 증빙자료를 참조하여 조사한다.

2. 토지를 이용계획대로 이용하지 아니하여 이행명령이 시행된 토지의 경우는 이행명령의 이행여부에 대한 추가조사를 실시하여야 한다.

⑤ 용도별 조사방법

1. 농업용

가. 주민등록 등 거주요건 자료와 농지부서에서 매년 실시하는 실태조사 결과를 제공받아 이용목적 위반여부를 1차 심사하고, 실제 농업경영계획을 이행하지 아니하고 있다고 의심되는 취득자의 토지는 현장조사를 실시한다.

나. “농업경영에이용하지않는농지등의처분관련업무처리요령”(농림식품수산부예규 제219호)에서 정한 방법에 따라 조사하되, 농업경영계획서를 기준으로 판단한다.

2. 임업용

주민등록 등 거주관련 자료(타 시·군 자료 포함)와 산림부서의 의

견에 따라 이용목적 위반여부를 1차 심사하고, 실제 산림경영계획을 이행하지 아니한다고 의심되는 취득자의 토지를 현장조사 한다.

3. 농업 또는 임업영위용 토지의 공동경영에 대한 조사

농업 또는 임업영위용 토지를 공유지분 등으로 취득하여 공동경영하는 방식으로 허가받은 토지에 대하여는 별도관리를 하여야 하며, 공동경영방식이 이행되고 있는지에 대하여는 각 공동경영자들의 거주요건 등을 고려하여 경영참여 여부를 1차 확인하고 공동경영이 의심되는 경우는 현장조사를 실시한다.

4. 농업영위 목적토지의 농업경영에 대한 자경증명 활용

제1호 또는 제3호의 농업경영 목적 토지의 자경여부 판단을 위하여 농지법 제52조제2항의 규정에 의한 자경증명을 해당관서에 요구할 수 있다.

5. 개발용 토지(복지·편익시설용지 포함)

개발사업 허가등 행위허가 부서의 의견(당해 허가관련 법령에서 정한 후속절차 이행여부 등)에 따라 이용목적 위반여부를 1차 심사하고, 취득자가 이용목적을 이행하지 아니하는 것으로 의심되는 토지는 현장조사 한다.

6. 자기주거용 토지

주민등록의 확인 등으로 실제 거주 여부를 조사하되, 시행규칙 제23조 제1호가목(1)의 세대원을 포함한 세대주의 거주요건 예외사항을 적용하여 판단한다.

7. 대체취득 토지

영 제119조제2항제1호의 규정에 따라 대체 취득한 토지의 이용이 당초 대체된 토지의 이용목적과 동일한지의 여부를 조사하여야 하며, 공익사업에 편입된 토지의 이용목적과 다른 경우에는 이용목적 이행에 부적합한 것으로 본다.

8. 기타 용지

각각 토지의 이용목적과 특성에 따라 합리적인 방법으로 조사한다.

⑥ 용도별 조사착안 사항

1. 농업용

가. 농지의 미이용 방지, 휴경(정부시책에 따른 휴경 포함) 여부

나. 농지의 임대·위탁영농 여부

(농지의 자경 여부의 심사는 농지법 제2조제5호의 기준에 의함)

다. 주말·체험영농 등으로 무단 전용 여부

라. 시설영농 목적으로 농지를 취득한 자의 시설 설치 여부

마. 주민등록 전입자의 실제 거주 여부

바. 공동경영의 목적으로 공동 또는 공유지분으로 취득한 농지의 경우에 공유자 각각이 실질적으로 공동경작에 참여하고 있는지 여부

사. 토지의 형질변경이 수반되는 농업경영방식 변경은 형질변경행위가 정당한 절차를 거쳤는지 여부를 조사하되, 정당한 절차를 거치지 아니한 경우에는 이용목적 이행에 부적합한 것으로 본다.

아. 기타 농업경영계획서 기재사항의 이행여부

2. 임업용

- 가. 임야의 자영 여부
- 나. 주민등록 전입자의 실제 거주 여부
- 다. 공동경영의 목적으로 공동 또는 공유지분으로 취득한 임야의 경우에 공유자 각각이 실질적으로 공동경영에 참여하고 있는지 여부
- 라. 기타 산림경영계획서상의 작업일정 등 기재사항의 이행 여부

3. 개발사업용 토지(복지·편익시설용지 포함)

- 가. 개발사업용 토지의 개발착수 여부
- 나. 건축물 등이 있는 토지의 경우에 허가받은 용도와 다르게 사용하는지 여부
- 다. 기타 당해 토지의 토지이용계획서의 이행

4. 자기주거용 토지

- 가. 실제 거주 여부
- 나. 주거용 건물의 건축 여부
- 다. 기존 주택의 처분계획 등을 소명한 경우에는 그 계획의 이행 여부
- 라. 기타 당해 토지의 토지이용계획서의 이행

5. 기타 용도 토지

- 가. 당해 토지의 토지이용계획서의 이행 여부
- 나. 타목적으로의 무단 전용여부

⑦ 증거자료의 확보에 관한 사항

1. 제4항의 규정에 따른 조사결과 위반사항에 대하여는 사진기록 등의 형태로 보관·관리한다.

2. 자경(영) 및 실제 거주 여부 등을 증명하기 위하여 필요한 경우에는 농지법에 의한 “자경증명” 이나 읍·면·동장이 확인하는 문서를 활용할 수 있다

제3장 의무 위반자에 대한 조치

제7조 법 제141조제5호(벌칙) 적용례

① 검토대상 위반행위

1. 2회 이상 상습적이고 고의적으로 토지이용의무를 위반한 자로서 토지이용계획서가 허위라고 인정되는 경우

2. 허가 받은 토지를 이용목적대로 이행하지 않고 분할하여 2회 이상 증여하는 경우로서 토지이용의무를 고의적으로 면탈하는 것이 인정되는 경우

3. 허가받은 토지(농지 및 임야 등)를 허가목적과 다르게 임대하거나 위탁경영하는 경우

4. 토지취득 적격자의 명의를 빌어 토지를 취득하는 경우(부동산실권리자명의등기에관한법률등 관련 법률의 벌칙규정과는 별도로 적용)

5. 기타 법 제141조 제5호에 해당된다고 인정되는 경우

제8조 법 제124조의 2(이행강제금)적용례

① 적용 대상

개정법률(법률 제7707호, 2005.12. 7) 시행일(2006.3.8)이후에 허가받은 자

② 이용의무 이행명령

영 제124조의3 제1항의 규정에 의한 이행명령은 허가받은 토지의 이용목적에 명시하고 이용목적에 합당한 이행기한을 정하여 공문서의 형태로 발한다

③ 이행강제금의 부과

1. 부과 예고

영 제124조 제5항의 규정에 의한 부과예고는 제2항에 의하여 통지한 이행기한 까지 이용의무를 이행하지 아니하는 자를 대상으로 하며, 영 제124조의3의 규정에서 정한 위반유형을 선정하고 그에 상응하는 금액을 산정한 후 그 금액을 부과할 것임을 공문서의 형식으로 예고한다.

2. 부과

이행강제금의 부과는 영 제124조의3 제6항에서 정한 요건을 명시하여 공문서의 형식으로 부과한다.

3. 이의신청의 처리

영 제124조 제7항에 의한 이의가 제기된 때에는 부과처분의 적정성을 심사하고, 이유 없다고 인정될 경우에는 이유없음을 통지함과 동시에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있다는 사실을 통지 하여야 한다.

제9조 종전법률(법률 제7707호('05.12.7.)로 개정되기 이전의 법률)제144조 (과태료 부과) 적용례

① 적용 대상

개정법률(법률 제7707호, 2005.12. 7)시행일(2006.3.8)전에 허가 받은 자

② 검토대상 위반행위

1. 토지를 허가받은 목적과 다르게 이용하는 경우

2. 정당한 사유 없이 토지를 방치하는 등 이용목적의 이행을 지연하는 경우

3. 기타 토지의 이용목적을 이행하지 아니한 경우

③ 의무이행의 촉구

1. 이용목적 위반자에 대하여는 과태료를 부과하고 이용목적에 따라 즉시 이용목적을 이행하도록 촉구한다. 다만, 이용목적상 필요하다고 인정되는 경우에는 합리적인 이행시기를 정하여 촉구한다.

제4장 이용실태조사 및 사후처리 결과 보고 등

제10조 결과 보고

① 시장·군수·구청장은 규칙 제29조 및 본 예규의 규정에 의하여 토지의 개발 및 이용 등의 실태를 조사하고 그 결과를 다음해 1월5일까지 별지 제4호서식에 따라 시·도지사에게 제출하여야 하며, 신고포상제와 관련된 사항은 별지 제4호 제2서식에 포함하여 작성하고 제3서식은 별도로 작성한다

② 시·도지사는 시장·군수·구청장이 제출한 내용을 종합하여 1월 15일까지 국토해양부장관에게 제출하여야 하며,

③ 시장·군수·구청장은 조사 및 처리결과를 반영하여 “토지이용실태 조사부 및 현장조사서”의 기록을 관리하여야 한다.

④ 규칙 제36조 제2항의 규정에 의한 보고는 제5조 제4항에 의한 조사결과를 제①항 내지 제③항의 요령에 따라 매 반기별로 보고하여야 한다.

제11조(존속기한) 이 예규는 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」
(대통령훈령 제248호)에 따라 이 예규를 발령한 후의 법령이나 현실여건의 변
화 등을 검토하여야 하는 2012년 8월 12일까지 효력을 가진다.

부칙

이 규정은 발령한 날로부터 시행한다.

(뒷면)

토지현황 사진	
약 도	

2. 위반자 고발 및 처분실적

단위 : 백만원

사군구	이용목적	고 발		이행강제금 부과			과태료 부과		
		건수	인원	건수	인원	금액	건수	인원	금액

※ 이용목적은 ①농업용 ②임업용 ③개발사업용 ④자기주거용 ⑤기타로 구분하며, 신고포상제 시행실적을 포함하여 총괄작성

3. 신고·포상금제도 시행실적

단위 : 백만원

사군구	이용목적	사법처리		이행강제금 부과			과태료 부과			포상금 지급		
		건수	인원	건수	인원	금액	건수	인원	금액	건수	인원	금액

※ 이용목적은 ①농업용 ②임업용 ③개발사업용 ④자기주거용 ⑤기타로 구분하며, 신고포상제 관련 사항만 기재