

호남 반도체 첨단국가산업단지

토지거래허가구역 지정 관련 주요 Q&A

전남광주통합특별시
(토지정보과)

호남 반도체 첨단국가산업단지 인근지역 토지거래허가구역 지정 관련 주요 Q&A

Q1	호남 반도체 첨단국가산업단지 토지거래허가구역 지정 현황?					
A	구 분	시군구	동	리	면적(km ²)	비 고
	계	8	179	45	364.19	동/리 (224)
	자치구	동 구	31	0	22.66	동: 계림동 등31
		서 구	18	0	26.94	전 체
		남 구	30	0	44.76	전 체
		북 구	24	0	28.72	동: 증흥동 등 24
		광산구	70	0	124.98	동: 삼거동 등 70
	시	나주시	6	40	97.93	동:삼도동,대호동,석현동,송촌동,청동,빛가람동 리: 노안면(계림리 등 13), 금천면(광암리 등 6), 산포면(내기리 등 8), 남평읍(광이리 등 13)
	군	장성군	0	3	5.43	남면(월정리,행정리,삼태리)
		화순군	0	2	12.77	화순읍(앵남리, 세량리)

Q2	토지거래계약허가제도 시행일 이전 체결한 거래계약에 대해서 토지거래허가 대상인지 여부?
A	- 거래계약 체결일이 토지거래계약허가제도 시행일 이전인 경우 토지거래허가 대상에 해당되지 않습니다. 다만, 허가구역 지정전에 체결 완료되었는지의 여부는 검인, 등기신청 등 객관적인 증거에 따라 판단하여야 한다.

Q3	관내에 있는 모든 부동산(주택,상가,농지 등)에 대하여 허가대상 여부?
A	- 토지거래허가는 토지의 거래를 대상으로 하는 제도이며, 다음 세 가지 조건을 모두 충족하는 경우에만 허가를 받아야 합니다. ① 토지거래허가구역 안에 있는 토지일 것 ② 유상으로 소유권·지상권 등을 이전하거나 설정하는 계약일 것 ③ 공고에서 정한 허가대상 면적 초과일 것

Q4	허가대상 면적 및 이용의무기간이 어떻게 되는지?			
A	구 분		면 적	비 고
	도시지역	주거지역	60㎡(18평)초과	※토지이용계획 확인서 상의 용도지역 기준 으로 적용
		상업지역	150㎡(45평)초과	
		공업지역	150㎡(45평)초과	
		녹지지역	200㎡(60평)초과	
		용도미지정지역	60㎡(18평)초과	※ 지목 기준 (지적공부상 지목과 현시 지목 이 다른 경우 현실지목)
	도시외의 지 역	농 지	500㎡(151평)초과	
		임 야	1000㎡(302평)초과	
		기 타	250㎡(75평)초과	
	용 도	이용기한(이용의무)		비 고
	주거용지	토지취득일로부터 2년		
	상업용지	토지취득일로부터 4년		
	농 지	토지취득일로부터 2년		
	임 야	토지취득일로부터 2년		
	현상보존용	토지취득일로부터 5년		도로, 하천 등

Q5	토지거래계약허가 신청 관련 절차?					
A	- 거래당사자(매도·매수자)가 공동으로 신청(※ 대리인의 경우 위임장 필요)					
	거래 당사자 합의	허가 신청서 제출 거래당사자 → 시·구·군	서류 검토 시·구·군	관련부서 (기관) 업무협의 및 현장조사 시·구·군	허가 또는 불허가 결정 시·구·군	허가증 교부 또는 불허가 처분통지 (15일 이내) 시·구·군

Q6	허가신청 이후 허가증 발급까지 얼마나 걸리나요?
A	- 시장·군수·구청장은 허가신청서를 접수한 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가를 결정하여야 합니다. 다만, 공휴일과 토요일은 기간 계산에서 제외되는 행정기간(행정기관의 처리기간)이므로 실제 소요기간은 일반적으로 약 3주 정도입니다. 또한, 선매협약이 진행되는 경우에는 그 사실을 신청인에게 통지하여야 하며, 15일 이내에 허가·불허가 또는 선매협약 진행 사실의 통지가 없으면 법률상 허가가 있는 것으로 봅니다.

Q7	거래대상 물건지에 대해서 임차인이 있는 경우 허가가 가능한지 여부?
A	- 해당 주택에 임대차 계약기간이 남아있는 경우 원칙적으로 토지거래계약 허가를 받을 수 없습니다. 다만, 허가를 받더라도 실제로 토지를 취득(소유권 이전)하기까지 일정기간(통상 2~3개월)이 소요되므로, 토지 취득시점이 도래하기 전까지 계약기간이 종료되는 경우 허가신청이 가능합니다. - 허가 신청 시 토지이용계획서에 작성한 잔금 납부일이 통상적인 계약관행내 있고, 신청인이 잔금 납부일까지 해당 임대차 계약이 만료됨을 객관적으로 소명*하는 경우에는 허가를 받을 수 있습니다. * 「주택임대차보호법」에 따른 임대차 계약의 '묵시적 갱신'이 존재하지 않음을 입증할 수 있도록 임차인 확인 등 객관적인 증빙자료를 첨부 * 한시적 유예(5.12.실거주 유예 확대에 따른 한시적 업무처리 지침) 무주택자(세대원 전원이 허가신청일 당시 무주택자)가 임대 중이거나 전세권이 설정되어 있는 주택을 취득하고자 하는 경우 당초 계약의 최초 종료일이 '28.5.11. 이내인 경우 가능

Q8	토지거래계약허가 적용제외 대상?
A	- 상속 등 대가 없이 이루어지는 거래 - 민사집행법에 따른 경매 - 한국자산관리공사(KAMCO)에 매각을 의뢰하여 3회 이상 공매하였으나 유찰된 토지의 매각 - 그 밖에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」에서 정한 예외사유

Q9	기존 주택을 반드시 처분해야하는지?
A	- 무주택 세대주인 경우 허가가 가능하나, 기존 주택을 소유하고 있는 경우에는 당해 지역에 거주하여야 할 사유 또는 주택을 추가취득 하여야하는 사유를 구체적이고 객관적으로 소명하여야 합니다. - 또한 기존 주택의 처리(매매·임대 등) 계획서를 제출하여야 하며, 허가일로부터 6개월 이내 기존주택을 처리한다는 내용의 처리계획을 제출하여야 합니다.

Q10	토지거래계약허가를 득한 후 이용의무를 이행하지 않을 시?
A	- 이행강제금은 미이용·방치 시 토지 취득가액의 10%, 타인 임대 시 7%, 무단 이용 목적 변경 시 5%가 부과됩니다.

Q11	토지거래계약허가 후 이용의무 실태조사 여부?
A	- 매수자는 토지거래계약허가를 받은 후 일정기간 허가 목적대로 이용의무가 발생하며, 정기조사(매년 5월~7월) 및 수시조사를 실시해 위반여부를 확인 ※ 이용의무기간: 자기 거주용(2년), 농·임업(2년), 사업용(4년) 등

Q12	허가대상면적 미만으로 증여받은 토지를 매매하려는 경우에도 토지거래허가를 받아야 하나요?
A	- 당초 허가대상 면적 초과 토지를 허가구역 지정 후 허가대상 면적 이하로 증여받아 그 토지를 다른 사람에게 최초로 매도하고자 하는 경우라면 토지 거래허가 대상입니다.

Q13	토지거래허가 없이 매매계약을 체결한 경우?
A	- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제6항에 따라 토지거래허가구역 내 토지거래 허가를 받지 아니한 토지거래계약은 그 효력을 발생하지 아니합니다. - 또한 같은 법 제26조에 따라 허가를 받지 않고 토지거래계약을 체결하거나 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처합니다.

Q14	토지 이용의무 면제가 되는 경우?
A	- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따른 공익사업에 편입된 경우 - 자기거주용 허가를 받은 후 근무지 이전 또는 사업장 이전으로 생활근거를 다른 시·군으로 이전하는 경우 - 사고 또는 질병으로 3개월 이상 입원치료가 필요한 경우 - 대체취득 허가를 받은 후 위와 같은 사유가 발생한 경우 - 지적도 불일치 토지의 교환 - 이혼에 따른 재산분할 - 상속으로 이용의무를 이행할 수 없는 경우 - 다음과 같은 경우에는 시·군·구 도시계획위원회 인정을 받아 이용의무 면제가 가능합니다. 과다채무로 파산위기에 있는 경우, 천재지변 또는 재난, 그 밖에 이에 준하는 불가피한 사유

Q15	도시형생활주택의 경우 토지거래허가 대상인지 여부?
A	- 도시형생활주택 및 아파트와 혼재된 다세대·연립형 도시형생활주택의 경우 허가대상이며 허가대상 면적(주거지역 60㎡ 초과, 상업지역 150㎡ 초과) 확인이 필요합니다. ※ 면적 계산 : 전체 토지면적×대지권 비율

Q16	주택 취득 후 입주시기?
A	- 실무상 허가일부터 통상 4개월 이내 소유권을 취득하는 것을 전제로 토지이용계획을 심사하며, 이용의무는 실제 토지를 취득한 날부터 2년간 발생합니다.

Q17	입주권 거래도 토지거래허가 대상인가요?
A	- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따르면, 토지에 관한 소유권·지상권의 취득을 목적으로 권리를 이전하거나 설정하는 계약(예약 포함)도 허가대상으로 규정하고 있음 · 재개발·재건축 등에 따른 관리처분계획 인가로 아파트 분양이 예정되어 있는 입주권의 경우, 종전 부동산의 유형 및 멸실 여부와 무관하게 신축되는 아파트의 소유권을 취득할 수 있는 권리가 포함되어 있으므로 이러한 입주권 거래는 토지거래허가 대상에 해당 ※ (예시) 건축물대장상으로는 연립·다세대주택이나, 관리처분인가를 받은 후 철거되지 않은 상황에서 아파트 입주권을 취득하는 경우 아파트 소유권을 취득할 수 있는 권리가 포함된 계약에 해당하므로 토지거래허가를 받아야 함

Q18	분양권 거래도 토지거래허가 대상인가요?
A	- 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 및 「주택법」 제54조 등에 따라 최초로 주택을 분양받는 분양권의 경우, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제11조 제3항에 따라 토지거래계약 허가 대상에 해당되지 않습니다. 다만, 최초로 주택을 분양받는 경우 외에 제3자에게 분양권을 전매하는 경우는 허가 관청의 허가를 받아야 합니다.

Q19	입주권·분양권 등의 허가기준?
A	- 입주권·분양권의 경우, 입주 확약 및 이용의무기간(2년) 등을 포함한 토지이용계획서 제출 필수 ※ (예시) - 신축되는 아파트가 준공된 후 실제 입주가능시기부터 2년간 실거주하겠습니다. - 입주예정기간(20##년 #월)에 입주하여 2년간 실거주하겠습니다. - 토지이용계획서상 세부 내용이 실거주 목적이라고 보기 어려울 경우 토지 이용계획이 부적합한 것으로 판단 될 수 있음

Q20	관리처분계획 인가 이후 이용의무기간?
	- 자기거주 목적으로 취득한 토지의 이용의무기간은 취득일로부터 2년이지만, 재개발·재건축 등으로 종전 부동산이 이미 철거되어 즉시 실거주가 곤란하거나 입주 후 철거되어 실거주를 계속하지 못하는 경우, 종전 부동산에서 거주한 기간과 재개발·재건축 등이 완료된 이후 입주하여

A	거주한 기간을 합산하여 이용의무기간(2년) 이행 여부를 판단 - 관리처분인가 이후 종전 부동산이 멸실되기 전 1년을 거주한 경우, 향후 실제 입주가능시점부터 잔여 이용 의무기간인 1년을 거주하는 요건 - 관리처분인가 이후 이미 철거되어 공사 진행 또는 예정인 경우 준공 후 실제 입주 가능 시점부터 2년간 거주 확약서 제출
---	--

Q21	토지거래허가 이후 부동산거래신고?
A	- 토지거래허가구역내에 토지거래의 경우 토지거래허가를 득한 후 매매계약을 체결하고 계약일로부터 30일 이내 부동산거래신고를 하여야 합니다. - 거래신고 시 계약사항 작성란 참고사항에 <u>허가번호 및 허가일자</u>를 반드시 명시하여야 합니다.

Q22	토지거래허가 관련 문의 및 신청 기관은 ?			
A	자치구	부 서	연락처	비 고
	동 구	민원토지과	062-608-3194	
	서 구	토지정보과	062-360-7949	
	남 구	토지정보과	062-607-3232	
	북 구	토지정보과	062-410-6255	
	광산구	부동산지적과	062-960-8244	
	나주시	시민봉사과	061-339-8741	
	장성군	민원봉사과	061-390-7056	
	화순군	행복민원과	061-379-3431	
※ 전남광주통합특별시(광주청사) 토지정보과 062-613-4560~1				