

보도시점 : 2025. 8. 21.(목) 16:30 이후(8. 22.(금) 조간) / 배포 : 2025. 8. 21.(목)

실거주하지 않는 외국인, 수도권 주택 못 산다

- 서울시 전역, 인천시 7개 구, 경기도 23개 시·군 외국인 토지거래허가구역 지정 -
 - 허가구역 내 주택 거래시 해외자금 출처 및 비자유형 신고 의무화 -
 - 불법해외자금 반입 또는 탈세 혐의 적발시, 관계기관 통해 해외 당국에 통보 -

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 8월 21일 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 서울시 전역, 인천시 및 경기도 주요 지역을 외국인 토지거래허가구역* (이하 “허가구역”)으로 지정한다.

* 「부동산거래신고 등에 관한 법률」에 따라 외국인 등이 토지를 거래하려면 사전에 부동산 소재 시·군·구청의 허가를 받아야 하는 구역으로, 사전 허가 없는 거래계약은 효력이 발생하지 않아 결과적으로 토지를 취득할 수 없음

○ 허가구역은 서울시 전역, 인천시 7개 구, 경기도 23개 시·군으로 8월 26일 부터 내년 8월 25일까지 1년간 지정 효력이 발생하며 향후 시장 상황을 고려해 필요시 기간 연장을 검토할 계획이다.

* 「부동산거래신고법」에 따라 공고한 날로부터 5일 후에 효력 발생

「외국인 토지거래허가구역 지정 범위」

구분	시·도	시·군·구
1	서울	전 지역
2	경기	수원, 성남, 고양, 용인, 안산, 안양, 부천, 광명, 평택, 과천, 오산, 시흥, 군포, 의왕, 하남, 김포, 화성, 광주, 남양주, 구리, 안성, 포천, 파주(이상 23개 시군) (8개 시군 제외) 양주, 이천, 의정부, 동두천, 양평, 여주, 가평, 연천
3	인천	중구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구 (이상 7개 자치구) (1구 2군 제외) 동구, 강화군, 옹진군

- 허가 대상은 허가구역 내에서 외국인 등이 매수자인 주택 거래이며,
- ‘외국인 등’의 범위에는 대한민국 국적을 보유하지 아니 한 개인, 외국 법인 및 외국 정부 등이 포함(「부동산거래신고법」 제2조제4호)되며, ‘주택’은 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대 주택이 해당(「건축법 시행령」 별표1)된다.

* (면적) 주거지역 토지 거래 면적 6㎡ 이상인 경우 허가 대상(부동산거래신고법)

□ 주택거래를 허가받은 외국인은 허가일로부터 4개월 이내 해당 주택에 입주해야 하며, 주택 취득 후 2년간 실거주해야 한다.

- 위반 사실이 확인되면, 주택 소재지의 시·군·구청장이 3개월 이내 기간을 정해 이행 명령을 내리고 이행하지 않을 경우, 의무 이행시 까지 이행강제금* 이 반복 부과된다.

* 토지 취득가액의 10/100 이내에서 이행 명령 위반 사유에 따라 차등 부과

□ 이와 함께, 「부동산거래법 시행령」을 개정하여 자금조달계획 및 입증자료 제출 의무를 확대할 예정이다.

- 현재 자금조달계획서 및 입증 서류 제출 의무는 투기과열지구 내 주택 거래에만 적용되지만, 허가구역 내 거래에도 확대 적용*될 예정이다.

* 「부동산거래신고법」 시행령 및 시행규칙 개정 예정('25.말 예정)

- 또한, 외국인의 자금출처조사를 강화하기 위해 자금조달계획 내용에 해외자금 출처 및 비자 유형(체류자격) 등도 추가*한다.

* 해외자금 불법반입(외국환거래법 위반), 무자격 임대사업(출입국관리법 위반) 적발시 활용

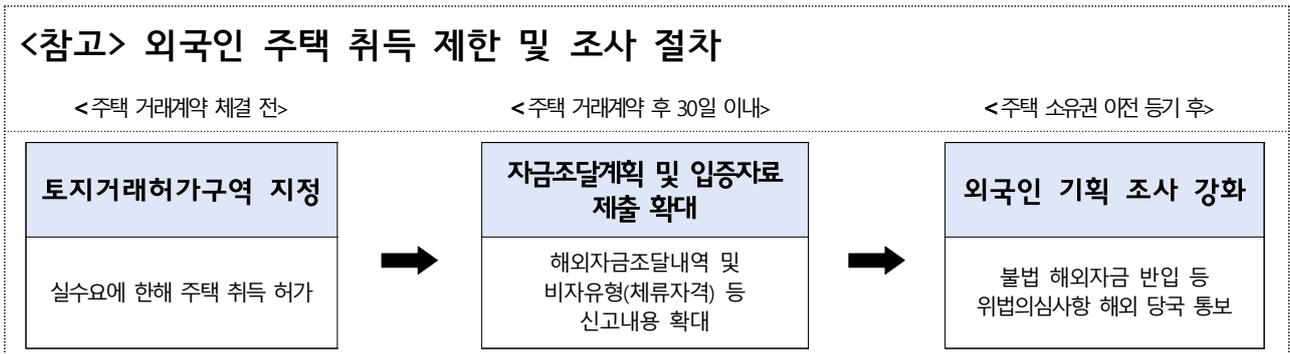
□ 외국인 주택 거래에 대한 상시 및 기획 조사도 강화한다.

- 앞으로는 조사 결과 외국인의 해외자금 반입에 따른 주택거래가 자금세탁* 등으로 의심되는 경우에는 금융정보분석원(FIU)**에 통보되어 해외 금융 정보분석원(FIU)에 전달될 수 있다.

* (범죄수익은닉규제법) 적법하게 취득할 재산으로 가장할 목적으로 범죄수익 등을 은닉하는 행위

** 금융정보분석원(Financial Intelligence Unit) : 금융회사등으로부터 보고받은 의심스러운 거래 정보를 분석하여 범죄혐의가 있는 경우 이를 법집행기관에 제공하는 금융위원회 소속기관

- 또한, 조사 결과 양도차익 관련하여 해외 과세당국의 세금 추징이 필요할 것으로 보이는 거래는 국세청에 통보되어 해외 과세당국에 전달될 수 있다.
 - 아울러 현장점검을 강화하여 실거주 의무이행 여부를 확인하고 불이행 시에는 이행강제금 부과뿐만 아니라 필요시 허가취소*를 검토한다.
- * 국토교통부장관, 시도지사, 시·군·구청이 청문절차를 거쳐 허가취소 및 그 밖에 필요한 처분 가능



□ 국토교통부 이상경 제1차관은 “이번 대책은 해외자금 유입을 통한 외국인 투기 방지를 위한 것으로 외국인의 시장 교란 행위를 원천적으로 차단하고 집값을 안정시켜 우리 국민의 주거복지에 기여할 것”이라고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 토지정책관 토지정책과	책임자	과 장	한정희 (044-201-3398)
		담당자	사무관	이영주 (044-201-3402)
담당 부서	금융정보분석원(FIU) 제도운영기획관 기획행정실	책임자	주무관	김보람 (044-201-3407)
		담당자	실 장	박주영 (02-2100-1720)
			서기관	송용민 (02-2100-1730)
담당 부서	국세청 국제조세관리관 역외정보담당관실	책임자	사무관	정연수 (02-2100-1734)
		담당자	과 장	이상원 (044-204-2901)
			서기관	허인영 (044-204-2912)

참고1

수도권 내 외국인 주택거래 동향

□ 그 간 외국인의 주택거래 동향을 면밀히 모니터링한 결과, 외국인의 수도권 주택거래가 '22년 이후 지속적인 증가 추세에 있고,

○ 최근 6.27 대출규제와 맞물려 해외자금 조달 및 유입을 통한 외국인의 투기성 거래가 증가할 우려가 커지고 있다.

□ 부동산거래신고 자료에 따르면, 외국인의 주택거래 건수는 '22년부터 연평균 약 26% 이상의 증가율을 보이고 있으며, 올해 7월까지의 거래량을 고려할 때 '25년에도 증가 추세를 이어갈 것으로 보인다.

* 수도권 내 외국인 주택거래 건수 : ('22년) 4,568 → ('23년) 6,363 → ('24년) 7,296

** '25년 7월까지 거래 건수(4,431건): 서울 840건, 경기 2,815건, 인천 776건

○ 특히 서울시의 경우, 지난 3.19일에 강남 3구 및 용산구 아파트 전체가 허가구역으로 지정되어 해당 허가구역 내 외국인의 주택 거래는 지정 전에 비해 감소하였으나, 서울시 전체적으로는 다시 거래량이 증가하는 양상을 보이고 있다.

* '25년 거래 건수 : (1월) 80 → (2월) 99 → (3월) 133 → (4월) 162 → (5월) 107 → (6월) 124 → (7월) 135

** 강남 3구 및 용산구 거래 건수 : (4월) 53 → (5월) 18 → (6월) 10 → (7월) 29



□ 외국인의 수도권 주택거래는 경기가 62%, 인천 20%, 서울 18%로 구성되고 국적별로는 중국인이 73%, 미국인이 14%로 구성되며, 주택 유형별로는 아파트가 59%, 다세대 주택이 33%에 해당한다.

□ 한편, 국내에 거소 또는 주소를 두지 않는 비거주 외국인은 국내 주택을 매입하는 경우 위탁관리인*을 지정하여 신고해야 하는데, 이는 실거주 목적 없는 주택 매입으로 투기 목적 거래일 가능성이 높다.

* 주택 취득 후 실거래 조사에 따른 자료 요청 등에 대응하기 위한 관리인(23.8 도입)

○ 위탁관리인을 지정한 수도권 주택거래는 '24년에 총 295건으로 올해 7월까지 거래 추이를 볼 때 '25년에도 증가할 것으로 예상되는데,

○ '23.8월 이후 위탁관리인을 지정한 수도권 거래 건수(497건)를 국적별로 분석한 결과 미국인이 63.5%(316건), 중국인이 22.1%(110건)로 대부분을 차지하였다.

□ 또한, 현금 조달 비율이 높은 고가주택 거래 및 미성년자 거래 등 투기 거래 가능성이 높은 거래가 다수 발견되었다.

○ 특히, 거래가액 대부분을 예금*(현금성 자산)으로 충당하면서 기존 최고 거래가액을 갱신하는 계약을 체결하는 등 해외자금 조달을 통해 국내 집값을 끌어올린 것으로 의심되는 건들을 확인할 수 있었다.

* 해외에서 자금을 차입하여 환전 뒤 국내 금융기관에 입금하여 예금으로 기재

- ① 25세 외국인A가 전액 예금으로 75억원에 단독주택 매입
- ② 외국인B가 전액 예금으로 180억원에 용산구 아파트 매입
- ③ 외국인C가 전액 예금으로 73억원에 서초구 아파트를 매입
- ④ 32세 외국인D가 전액 예금으로 82억원에 성북구 단독주택 매입

◆ **(사례#1) 외국인 A가 전세를 끼고 서초구에 있는 다세대 주택을 매입하려는 경우**

□ 취득 후 2년간 실거주할 수 없으므로 주택을 취득할 수 없습니다.

◆ **(사례#2) 외국인 B가 거주목적으로 강남구에 있는 아파트를 매입하려는 데, 매매 대금의 일부를 해외에서 조달하는 경우**

□ 아파트 거래계약 체결 전에 허가를 받아야 하고, 허가 받은 후 거래계약 체결일로부터 30일 이내 거래 신고와 함께 자금조달계획서 및 증명서류를 제출해야 합니다.

○ 해외에서 차입하거나 해외 예금을 송금받은 경우에는 해외 금융기관명, 차입 금액 및 송금 금액 등을 자금조달계획서에 기재해야 하고,

- 해외에서 현금 등을 국내로 반입한 경우에는 외화 반입 신고 여부 및 신고 금액을 기재하여야 합니다.

○ 부동산 취득 자금의 원천을 소명하지 못하는 경우 자금세탁 등 혐의 여부에 따라 금융정보분석원(FIU)에 통보되어 해외 FIU에 통보될 수 있습니다.

◆ **(사례#3) 외국인 C가 송파구에 있는 아파트를 매입하고 2년 뒤 처분하여 양도차익을 얻은 후 귀국한 경우**

□ 조사 결과 양도차익과 관련하여 해외 과세당국의 세금 추징 등 여부 검토가 필요하다고 보는 경우 해당 거래는 국세청에 통보되고 해외 과세당국에 전달될 수 있습니다.

1. 이번 토지거래허가구역이 내국인에게도 적용되는 것인지?

- 「부동산거래신고법」 상 외국인 등이 허가구역 내 주택을 유상으로 거래하는 경우에 한해 적용되고 내국인은 제외됩니다.
 - 다만 유상 거래만 허가 대상이므로 교환, 증여와 같은 무상 거래는 적용되지 않으며 경매, 상속 등은 허가 대상이 아닙니다.
- 외국인 등은 「부동산거래신고법」 제2조제4호에 정의되어있는 개인·법인·단체를 의미합니다.

2. 서울시가 지정한 강남 3구 및 용산구에 대한 토지거래허가구역과의 관계는 어떻게 되는지?

- 기존에 서울시가 지정한 토지거래허가구역과 이번에 지정하는 외국인 토지거래허가구역은 동일지역에 대해 각각 적용됩니다.
- 기존 서울시 토지거래허가구역은 아파트만 허가 대상으로 지정하고 있어 예를 들어 내국인은 다세대 주택 거래에 제한을 받지 않으나,
 - 이번에 강남구를 외국인 토지거래허가구역으로 지정하면서 허가 대상을 「건축법」상 다세대 주택 등을 포함시켰기 때문에 외국인이 다세대 주택 등을 거래할 경우 사전에 허가받을 의무를 지게 됩니다.

3. 국제통상 차원의 논란이 발생할 우려는 없는지?

- 국제법상 국가 주권에는 정당한 공공이익을 위해 자국 토지 소유권에 대한 국내적 규제(외국인 토지 제한 포함)를 시행할 권한이 포함된다는 사실이 널리 인정되고 있습니다.

- 이에 따라 실제 일부 국가들은 외국인의 토지 소유를 전면 금지하거나 엄격히 제한하고 있습니다.

「외국인 부동산 거래 규제 해외 사례」

- (중국) 토지 취득 없이 사용권만 인정되며 주택 취득은 1년 이상 실거주를 한 경우에 한해 허용
- (호주) '25.4월부터 2년 간 외국인의 기존 주택 취득을 금지
- (캐나다) '23.1부터 2년간 외국인의 주거용 부동산 취득을 금지하되 2년 기간 연장

□ 정부는 외국인 부동산 투기 방지라는 정책목표와 외국인 경제활동에 미치는 영향을 고려하여 필요 최소한으로 외국인의 부동산 취득을 제한합니다.

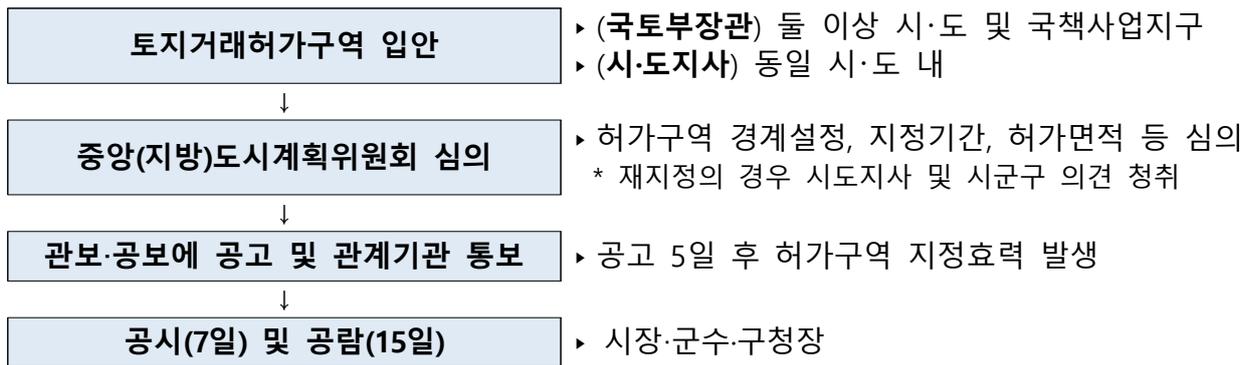
- 최대한 외국인 경제활동에 제한이 되지 않도록 주택에 한정하여 제한하고 근린생활시설, 업무시설 등은 제외하고 있습니다.
- 허가구역 지정기간 또한 1년으로 한시적으로 적용됩니다.
- 외국인이 실제 거주하려는 목적으로 주택을 취득하는 경우에는 허가 받을 수 있어 국내 거주 외국인의 경제활동에 미치는 영향을 최소화 하였습니다.

4 오피스텔을 매입하는 경우에도 토지거래허가구역이 적용되는 것인지?

- 이번 허가구역 제한은 「건축법 시행령」 별표1에 따른 단독주택, 다가구 주택, 아파트, 연립주택, 다세대 주택거래에 한정됩니다.
- 오피스텔은 업무시설 중 일반업무시설에 포함되어 있으므로 주택에 해당하지 않아 허가구역의 제한 대상에 포함되지 않습니다.

1 허가구역의 지정 및 해제

- (지정 목적) 합리적 국토이용 촉진, 투기적 거래 억제 등을 통해 건전한 부동산 시장질서 확립('78.12월 도입, 現 「부동산거래신고법」에 근거)
- (지정 대상) 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급등하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서(법 제10조제1항),
 - 토지이용계획이 새로이 수립·변경, 토지이용 행위제한이 완화·해제, 개발사업 진행·예정, 기타 투기 우려 지역에 지정 가능
- (지정 기간) 5년 이내(재지정 가능)
- (지정권자·절차) 국토교통부장관, 시·도지사



* 해제권자 및 절차도 지정시와 같음

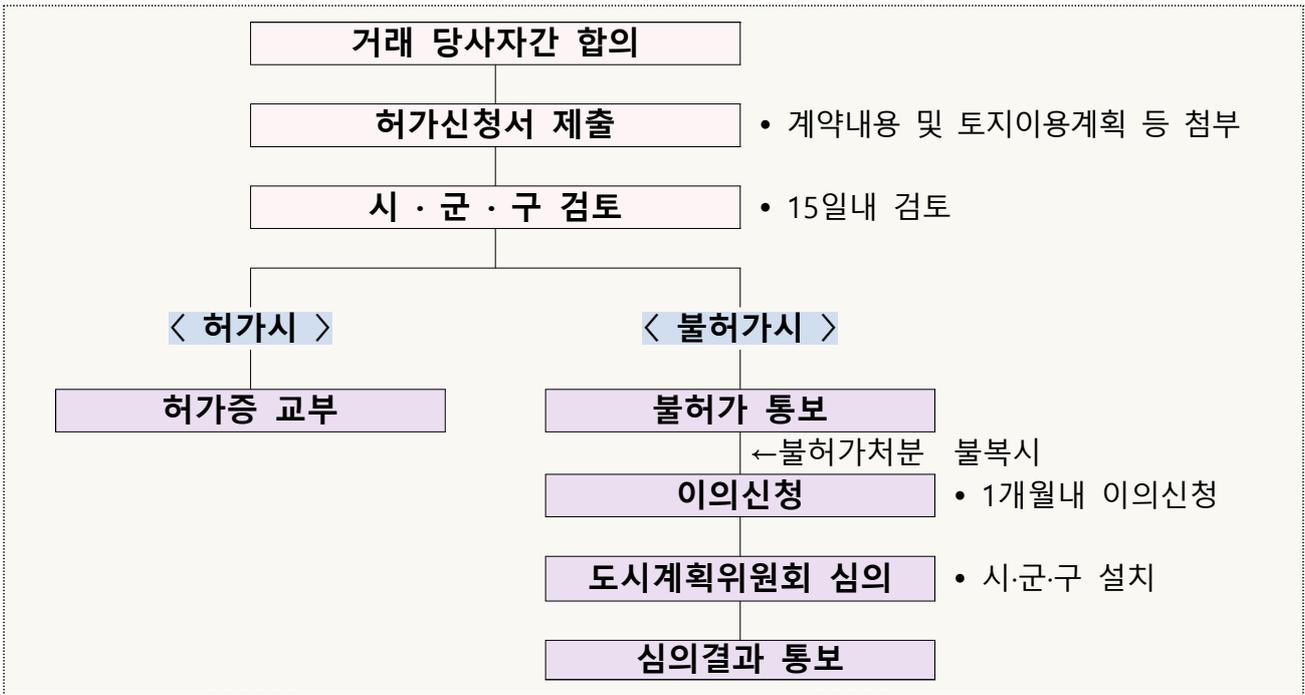
- (지정효과) 용도별로 기준 면적 초과 토지를 취득하고자 하는 자는 사전에 토지이용 목적을 명시하여 시·군·구청장의 허가 필요

지 역		허가대상 면적*
도시지역	주거지역	6㎡초과시
	상업지역	15㎡초과시
	공업지역	15㎡초과시
	녹지지역	20㎡초과시
	용도 미지정 지역	6㎡초과시

* 이번 외국인 토지거래허가구역에 적용되는 면적기준

2 허가구역 내 토지거래허가 절차

- (허가권자) 관할 시장·군수·구청장
- (허가대상) 토지거래허가구역 내 토지의 소유권·지상권 등을 유상으로 이전·설정하는 계약을 체결하려는 경우



* 토지거래허가를 받은 후 거래계약을 체결하여야 하며, 등기 신청 시 허가증 첨부 필요

3 이용 의무 및 제재

- (이용의무) 허가받은 자는 일정기간 허가 목적대로 이용할 의무 발생

용도	이용 의무기간	비고
주거지역 등	자기거주용(2년)	-

- (제재처분) 이용 의무 위반 시 3개월의 기간을 정해 이행명령 후, 미이행 시 토지취득가액의 10% 이내에서 이행강제금을 부과