

# 외국인 부동산 취득 안내

2009. 11

INVEST KOREA   
행정지원팀



○ 외국인직접투자와 관련된 여러 제도와 규정이 부분적으로 변경될 수 있어 일부 내용이 사실과 다를 수 있으므로 실제 업무를 하실 때에는 반드시 관련규정을 확인하시기 바랍니다.

○ Copyright 2009 대한민국 외국인투자지원센터(Invest KOREA)가 모든 권리를 보유합니다.

- 주 소 : 서울특별시 서초구 현릉로 13 대한무역투자진흥공사(KOTRA)  
외국인투자지원센터(Invest KOREA) 행정지원팀 (우.137-749)
- 전 화 : 02-3460-7545
- FAX : 02-3460-7946
- 홈페이지 : [www.investkorea.org](http://www.investkorea.org)



# 목 차

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>I. 외국인 부동산 취득제도</b>        | <b>1</b>  |
| 1. 개요                         | 1         |
| 2. 관련법령                       | 1         |
| 3. 외국인토지법                     | 3         |
| 4. 외국인투자촉진법                   | 14        |
| 5. 외국환거래법                     | 14        |
| 6. 토지관련 규제사항                  | 14        |
| <b>II. 외국인의 토지 취득절차</b>       | <b>16</b> |
| 1. 외국인투자기업                    | 16        |
| 2. 거주 외국인                     | 18        |
| 3. 비거주 외국인                    | 19        |
| 4. 영주권자                       | 21        |
| <b>III. 부동산 매매자금의 반입·반출절차</b> | <b>23</b> |
| 1. 외국인투자기업, 외국기업 국내지사         | 23        |
| 2. 거주 외국인                     | 24        |
| 3. 비거주 외국인                    | 25        |
| <b>IV. 부동산 관련 조세</b>          | <b>30</b> |
| 1. 단계별 적용 조세                  | 30        |
| 2. 외국인투자기업에 대한 세제상 지원 등       | 33        |
| <b>V. 부동산 취득 관련 Q&amp;A</b>   | <b>35</b> |
| <b>&lt; 별첨 &gt;</b>           |           |
| 1. 외국인의 국내토지 소유현황             | 42        |
| 2. 관계기관 연락처                   | 45        |
| 3. 외국인토지법령                    | 47        |
| 4. 외국환거래법령                    | 73        |



## I. 외국인의 부동산 취득제도

### 1. 개요

- 외국인의 국내 토지 취득 및 관리는 '98년 이전에는 허가 등 규제위주로 운영되어 외국인의 국내 토지 보유는 극히 제한적이었으나, '98년 6월부터 부동산시장을 외국인에게 개방한 이후 토지 취득이 꾸준히 증가하였음
- 시장 개방 초기부터 '01년까지는 외환위기 극복을 위한 부동산 매물 증가 등으로 연평균 30%이상 증가하였으나, '02~'03년에는 그 증가율이 대폭 둔화되었으며, '04년부터는 소폭 증가하고 있는 추세임

#### ○ 외국인의 토지취득 현황

|                        | '03년    | '04년    | '05년    | '06년    | '07년    | '08년    |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 건수                     | 23,001  | 25,505  | 28,635  | 33,801  | 37,495  | 40,998  |
| 면적 (천 m <sup>2</sup> ) | 148,540 | 157,747 | 169,520 | 180,305 | 198,162 | 210,354 |
| 증감 비율 (%)              | 4.0     | 6.2     | 7.5     | 6.4     | 9.9     | 6.2     |

### 2. 관련법령

- 외국인토지법은 외국인의 국내 토지취득에 관한 일반적인 사항을 규정하고 있고,
- 외국인투자촉진법은 외국인투자기업으로 등록한 후 국내 토지를 매입할 경우 외국인투자신고 절차 및 조세감면, 국유재산 매각 등에 있어서 혜택 부여에 관한 내용을 규정하고 있으며,
- 외국환거래법은 외국인의 국내부동산 매입과 관련된 외국환의 유·출입에 관한 사항을 규정하고 있음

| 구 분       | 외국인토지법                                                       | 외국인투자촉진법                                                   | 외국환거래법(부동산)                                                     |
|-----------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 대 상       | ○ 외국인(외국국적 개인, 외국법인, 외국인이 지분의 50% 이상을 소유한 국내법인)<br>※ 영주권자 제외 | ○ 외국인(외국국적 개인, 외국법인)<br>※ 영주권자 포함                          | ○ 비거주자<br>※ 영주권자의 경우 국민인 비거주자에 해당되어, 부동산취득신고대상에선 제외             |
| 주요내용      | ○ 외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고를 하여야 함(토지취득신고)          | ○ 동법에 규정된 외국인 투자에 해당되는 경우 일정한 절차에 따라 투자 신고를 하여야 함(외국인투자신고) | ○ 비거주자가 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고를 하여야 함(부동산취득신고) |
| 신고기관 및 시점 | ○ 토지소재지 시·군·구청 지적과<br>○ 계약체결일부터 60일 이내                       | ○ 외국환은행 본·지점, Invest KOREA<br>○ 투자자금 반입 이전                 | ○ 외국환은행 본·지점<br>○ 한국은행(국내발생자금일 경우)<br>○ 부동산 취득자금 인출시            |

○ 외국인토지법은 토지에 관한 소유권을 대상으로 하므로 토지 이외의 부동산(건물) 및 관련권리(전세권, 저당권 등)를 취득할 경우에는 외국인토지법에 의해 신고나 허가절차는 불필요함

- 한국부동산의 거래관행은 토지와 건물을 분리하여 매각하지 않는 것이 통상적이므로, 건물과 그 토지를 함께 거래하는 경우에는 그 토지에 대해서는 신고나 허가의 대상이 됨

○ 반면, 외국환거래법상의 부동산취득신고는 토지이외의 부동산(건물) 및 관련 권리(전세권, 저당권)를 취득할 경우에도 신고대상으로 하고 있음



### 3. 외국인토지법

- 외국인이 국내에서 토지를 취득하고자 할 경우 일부 허가대상을 제외하고는 일정한 절차에 따라서 신고만으로 취득이 가능함
  - 허가대상 또는 신고대상토지인지 여부는 시·군·구청에서 발급하는 『토지이용계획확인서』(9페이지 참조)를 통해 위 사항을 확인할 수 있고, 또한 시·군·구청 지적담당부서에서도 확인 가능함
- 신고는 토지 취득신고와 토지 계속보유신고 두 종류가 있고, 이 중 토지 취득신고의 경우 취득원인(계약에 의한 취득, 상속·경매·환매권행사·법원의 확정판결·법인의 합병에 의한 취득)에 따라 구비서류에 차이가 있음
- 토지취득 허가는 토지취득 신고와는 달리 매매계약체결 이전에 허가신청을 하여야 함

#### □ 외국인의 정의

- 외국인토지법상 토지취득 신고 및 허가를 받아야 하는 외국인은 다음에서 정의되는 외국인 개인과 외국법인 및 단체를 말함(외국인토지법 제2조)
  - 외국인 개인
    - 대한민국 국적을 보유하고 있지 아니한 자를 말하며, 대한민국 국민이 외국국적 취득 후 대한민국 국적 상실신고를 하지 않더라도, 외국국적을 취득한 날에 외국인이 된 것으로 봄(국적법 제15조)
  - 외국 법인 및 단체
    - ① 외국의 법령에 의하여 설립된 법인이나 단체
    - ② 대한민국의 법령에 의하여 설립되었더라도 사원·구성원의 1/2이상 또는 업무를 집행하는 사원 및 이사 등 임원의 1/2 이상이 외국인인 법인이나 단체
    - ③ 대한민국의 법령에 의하여 설립되었더라도 자본금의 1/2 이상 또는 의결권의 1/2 이상을 외국인 또는 외국의 법령에 의하여 설립된 법인이나 단체가 가지고 있는 법인이나 단체

- 영주권자는 제외
- 대한민국 국적을 보유하고 있으므로 국내토지취득시 외국인토지법 적용대상이 아님  
→ 토지취득신고 등 불필요

## □ 신고에 의한 토지취득

### ○ 계약에 의한 토지취득

- 신고대상 : 계약으로 취득한 허가대상 이외의 모든 토지
  - \* 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따라 부동산 거래 신고를 한 경우 또는 「주택법」 제80조의2에 따라 주택거래의 신고를 한 경우에는 외국인토지 취득신고를 한 것으로 같음( '09.6.27 계약분부터 적용)
- 신고기간 : 계약체결일(계약서 작성일)부터 60일 이내
- 신고기관 : 토지소재지 시·군·구청 지적과
- 구비서류 : 토지등기부 등본, 토지취득계약서, 신분증
  - \* 대리인이 신고시에는 대리인신분증과 외국인 당사자의 신분증 사본
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

### ○ 계약외 원인으로 인한 토지취득

- 계약외 원인 : 상속, 경매, 환매권 행사, 법원의 확정판결, 법인의 합병
- 신고기간 : 토지를 취득한 날(계약외 원인 발생일)부터 6월 이내
  - \* 상속 - 피상속인의 사망일
  - 경매 - 경락결정일
  - 환매 - 환매계약일 또는 환매금액 공탁일
  - 확정판결 - 확정판결일
  - 법인의 합병 - 합병계약일
- 신고기관 : 토지소재지 시·군·구청 지적관련 부서
- 구비서류 : 토지등기부 등본, 계약외 원인 입증 서류, 신분증
  - \* 상속 - 상속인임을 증명할 수 있는 서류(상속인의 호적등본 등)

- 경매 - 경락결정서
- 환매 - 환매임을 증명할 수 있는 서류(환매계약서 등)
- 확정판결 - 확정판결문
- 법인의 합병 - 합병사실을 증명할 수 있는 서류
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

#### ○ 토지의 계속보유

- 신고대상 : 대한민국 안에 토지를 가지고 있는 대한민국 국민이나 대한민국의 법률에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 외국인으로 국적이 변경된 경우 그 외국인이 당해 토지를 계속 보유하고자 하는 때
- 신고기간 : 외국인으로 변경된 날부터 6월 이내
- 신고기관 : 토지소재지 시·군·구청 지적관련 부서
- 구비서류 : 토지등기부 등본, 국적 변경 입증서류, 신분증
- 처리기간 : 즉시 (3시간 이내)

#### □ 사전허가에 의한 토지취득

- 외국인토지법상 군사시설보호구역, 해군기지·군용항공기지구역, 문화재보호구역, 생태·경관보전지역, 아생동·식물특별보호구역은 사전허가를 받아야 하며, 외국인이 군사시설보호구역 등에서 토지거래계약허가를 받은 경우 외국인토지취득허가를 받은 것으로 같음
- 토지거래허가구역에서 신고만으로 토지를 취득할 수 있었던 외국인(법인 포함)도 국토계획 및 이용에 관한 법률시행령이 개정( '08.1.31)됨에 따라 허가를 받아야 함
  - 허가대상은 도시지역에서는 주거지역 180㎡ 초과, 상업지역 200㎡ 초과, 공업지역 660㎡ 초과, 녹지지역 100㎡ 초과, 도시지역 안에서 용도지역의 지정이 없는 구역은 90㎡ 초과 토지
  - ※ 도시지역외의 지역은 250㎡ 초과, 다만 농지의 경우는 500㎡ 초과, 임야의 경우는 1

천㎡ 초과 토지는 허가대상임

- 허가를 받아 땅을 산 뒤에는 농업용 2년, 주거용 3년, 개발사업용 4년 등 용도에 따라  
일정기간 허가받은 목적대로 이용해야 함

※ 토지거래계약허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나 사위  
그 밖에 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약  
체결 당시의 개별공시지가에 의한 그 토지가격의 30%에 상당하는 금액 이하의 벌금  
을 부과 받음

○ 신청기간 : 계약체결 전

○ 허가기관 : 토지소재지 시·군·구청 지적관련 부서

○ 구비서류 : 토지등기부 등본, 계약 당사자간 합의서, 신분증

○ 처리기간 : 허가신청일부터 15일 이내

\* 허가권자는 사전허가가 필요한 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 당해 구역·지  
역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 경우에는 허가를 하여야 함  
(외국인토지법 제4조 3항)

□ 허가대상 토지와 신고대상 토지의 취득절차가 서로 상이하기 때문에 외국인이 국내 토지  
를 취득할 경우 계약을 체결하기 이전에 대상토지가 신고만으로 취득 가능한 토지인지  
사전 허가를 요하는 토지인지 미리 확인한 후 계약을 체결하는 것이 바람직함

○ 허가대상 토지의 경우 사전에 허가를 신청하였다면 행정기관으로부터 허가를 받아 정상  
적으로 취득 가능한 경우에도 허가대상 토지를 신고대상 토지로 잘못 판단하여 허가없이  
계약을 체결하였다면 그 계약은 무효가 될 뿐만 아니라, 징역형 내지는 벌금까지 납부하  
게 되어 토지취득에 어려움을 겪을 수 있음

※ 시·군·구청에서 발급하는 토지이용계획확인서를 통해 위 사항을 확인할 수 있고 또  
한 사·군·구청 지적과를 통해서도 확인 가능함

(앞쪽)

| 토지이용계획확인신청서                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                   |     |      |                                               | 처리기간<br>1일           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 신청인                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 성명                                                                                                                |     | 주 소  |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                   |     | 전화번호 |                                               |                      |
| 신청<br>토지                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 일련번호                                                                                                              | 소재지 | 지 번  | 지 목                                           | 면 적(m <sup>2</sup> ) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                                                                                                                 |     |      |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2                                                                                                                 |     |      |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3                                                                                                                 |     |      |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4                                                                                                                 |     |      |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5                                                                                                                 |     |      |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6                                                                                                                 |     |      |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7                                                                                                                 |     |      |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 8                                                                                                                 |     |      |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9                                                                                                                 |     |      |                                               |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10                                                                                                                |     |      |                                               |                      |
| 확인<br>신청<br>사항                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. 지역·지구등의 지정 내용(「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 포함) ( )<br>2. 지정된 지역·지구등에서의 행위제한 내용 ( )<br>※ 확인신청부수 : ( ) 부 |     |      |                                               |                      |
| 「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 위 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획 확인을 신청합니다.<br><div style="text-align: center;">           년      월      일<br/>           신청인                      인         </div> <div style="text-align: center;">           ○○○ 특별자치도지사<br/>           ○○○ 시장·군수·구청장 귀하         </div> |                                                                                                                   |     |      | 수입증지 붙이는 곳<br><br>수입증지 금액<br>(지방자치단체의 조례로 정함) |                      |

(뒤쪽)

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 유의사항                                                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인하여 드리지 못합니다.</li> <li>4. “토지이용계획확인서” 로는 지역·지구등의 지정 내용만을 확인받거나, 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용을 함께 확인받을 수 있으므로 신청인은 필요한 사항을 구분하여 확인을 신청하시기 바랍니다.<br/>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 관계 법령에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 발급 매수에 따라 수수료가 추가될 수 있으므로 필요한 경우에만 발급받으시기 바랍니다.</li> <li>5. “토지이용계획확인신청서” 에 여러 개의 필지를 적으신 경우에도 “토지이용계획확인서” 는 1개의 필지 단위로 발급되며, 수수료도 각각 계산됩니다.</li> </ol> |
| 이 신청서는 다음과 같이 처리됩니다.                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 신청인                                                                                             | 처리기관(담당 부서)<br>시·군·구(민원서류 발급부서)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <div data-bbox="311 1355 582 1422">신청서 작성</div> <div data-bbox="311 1601 582 1668">확인서 발급</div> | <div data-bbox="853 1355 1141 1422">접수</div> <div data-bbox="853 1478 1141 1545">검토</div> <div data-bbox="853 1601 1141 1668">결재</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

(앞쪽)

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |  |      |    |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--|------|----|-----------------------------|
| 토지이용계획확인서                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |  |      |    | 처리기간                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |  |      |    | 1일                          |
| 신청인                                                                                                                                                                                                                                                                         | 성명                              |  | 주소   |    |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |  | 전화번호 |    |                             |
| 신청 토지                                                                                                                                                                                                                                                                       | 소재지                             |  | 지번   | 지목 | 면적(m <sup>2</sup> )         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |  |      |    |                             |
| 지역·지구등의 지정 여부                                                                                                                                                                                                                                                               | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 |  |      |    |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              |  |      |    |                             |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |  |      |    |                             |
| 확인도면                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |  |      |    | 범례                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |  |      |    | 축척 /                        |
| <p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인 합니다.</p> <p style="text-align: center;">년      월      일</p> <p style="text-align: center;">특별자치도지사<br/>시장·군수·구청장</p> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">직인</div> |                                 |  |      |    | 수입증지 붙이는 곳                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |  |      |    | 수입증지 금액<br>(지방자치단체의 조례로 정함) |

(뒤쪽)

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 유의사항              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구 등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조 제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구 등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol> |
| 지역·지구등에서의 행위제한 내용 | <p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



(앞쪽)

| 토지거래계약허가신청서                                                          |                                                                                                                                                                                          |                      | *시·군·구              |             |                                                             | 처리기간            |                |             |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------|
| ※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 기재하며, *표시란은 기재하지 않습니다.                                |                                                                                                                                                                                          |                      | *구 분                | 소유권·지상권     |                                                             | 15 일            |                |             |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                          |                      | *접 수                |             |                                                             | 제 호             |                |             |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                          |                      | *처 리                |             |                                                             | 제 호             |                |             |
| 매 수 인                                                                | ①성 명                                                                                                                                                                                     |                      | ②주민등록번호<br>(법인등록번호) | -           |                                                             |                 |                |             |
|                                                                      | ③주 소                                                                                                                                                                                     | 우 (전화 : )            |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 매 도 인                                                                | ④성 명                                                                                                                                                                                     |                      | ⑤주민등록번호<br>(법인등록번호) | -           |                                                             |                 |                |             |
|                                                                      | ⑥주 소                                                                                                                                                                                     | 우 (전화 : )            |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| ⑦허가신청하는 권리                                                           |                                                                                                                                                                                          |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 토지에 관한 사항                                                            | 번호                                                                                                                                                                                       | ⑧소재지                 | ⑨지 번                | 지 목         |                                                             | ⑫면적<br>(㎡)      | ⑬용도지역·용도<br>지구 | ⑭이용현황       |
|                                                                      | 1                                                                                                                                                                                        |                      |                     | ⑩법정         | ⑪현실                                                         |                 |                |             |
|                                                                      | 2                                                                                                                                                                                        |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
|                                                                      | 3                                                                                                                                                                                        |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                          | ⑮권리 설정 현황            |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 토지의 정착물에<br>관한 사항                                                    | 번호                                                                                                                                                                                       | ⑯종 류                 |                     | ⑰정착물의 내용    |                                                             | 이전 또는 설정에 관한 권리 |                |             |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                          |                      |                     |             |                                                             | ⑱종 류            | ⑲내 용           |             |
|                                                                      | 1                                                                                                                                                                                        |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 이전 또는 설정하는<br>권리의 내용에 관한<br>사항                                       | 번호                                                                                                                                                                                       | ⑳소유권의 이전 또는<br>설정 형태 |                     | 그 밖의 권리의 경우 |                                                             | 특 기 사 항         |                |             |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                          |                      |                     | 존 속 기 간     |                                                             | 지대(연액)          |                |             |
|                                                                      | 1                                                                                                                                                                                        |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 계약예정금액에<br>관한 사항                                                     | 번호                                                                                                                                                                                       | 토 지                  |                     |             |                                                             | 정 착 물           |                | 예정금액 합 계(원) |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                          | 지목<br>(현실)           | 면적<br>(㎡)           | 단가<br>(원/㎡) | 예 정<br>금액(원)                                                | 종류              | 예 정<br>금액(원)   |             |
|                                                                      | 1                                                                                                                                                                                        |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
|                                                                      | 2                                                                                                                                                                                        |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
|                                                                      | 3                                                                                                                                                                                        |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                          |                      | 계                   | 평 균         | 계                                                           |                 | 계              |             |
| 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조제3항 및 동법 시행령 제117조제1항에 따라 위와 같이 허가를 신청합니다. |                                                                                                                                                                                          |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 년 월 일                                                                |                                                                                                                                                                                          |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 매수인 (서명 또는 인)                                                        |                                                                                                                                                                                          |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 매도인 (서명 또는 인)                                                        |                                                                                                                                                                                          |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 수수료                                                                  | 없 음                                                                                                                                                                                      |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |
| 구비서류                                                                 | 신청인(대표자) 제출서류                                                                                                                                                                            |                      |                     |             | 담당공무원 확인사항<br>(담당공무원의 확인에 동의하지 아니하는 경우 신청인이 직접 제출하여야 하는 서류) |                 |                |             |
|                                                                      | 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제21조제1항 각 호의 사항이 기재된 토지이용계획서(「농지법」 제8조에 따라 농지취득자격증명을 발급받아야 하는 농지의 경우에는 동법 제8조제2항에 따른 농업경영계획서를 말합니다)<br>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 별지 제12호의2 서식의 토지취득자금조달계획서 |                      |                     |             | 토지등기부등본                                                     |                 |                |             |
|                                                                      | 본인은 이 건 업무처리와 관련하여 「전자정부법」 제21조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 담당공무원이 위의 담당공무원 확인사항을 확인하는 것에 동의합니다.<br>신청인(대표자) (서명 또는 인)                                                                        |                      |                     |             |                                                             |                 |                |             |

(뒤쪽)

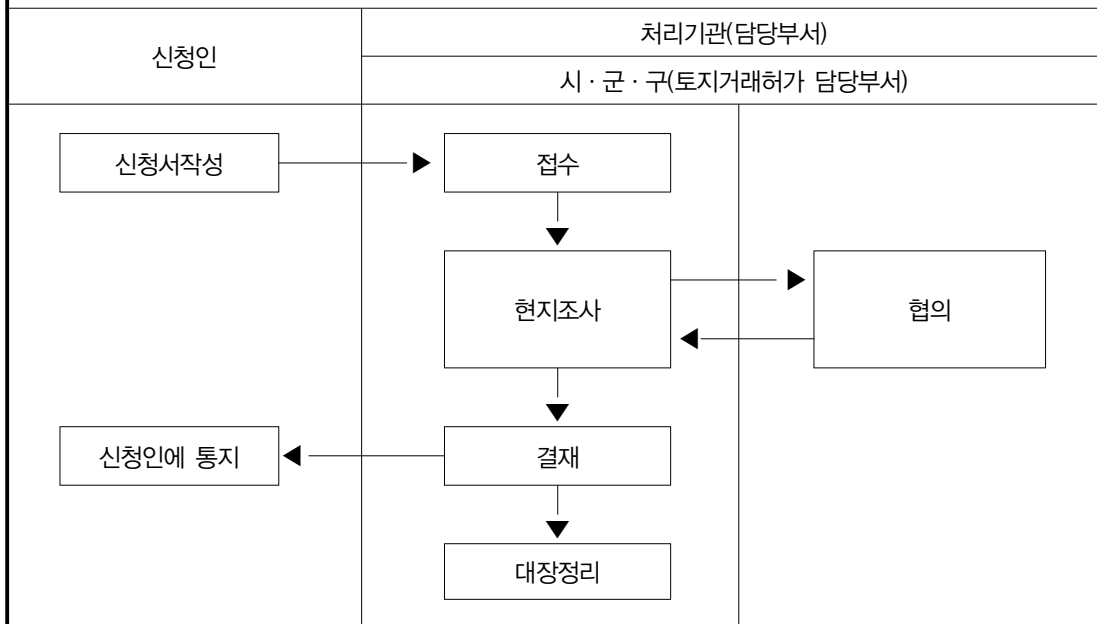
유의사항

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력을 발생하지 아니합니다.
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제141조제6호에 따라 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금을 물게 됩니다.
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제124조의2제2항에 따라 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위 안에서 이행강제금이 부과됩니다.

작성요령

1. ①④란에는 법인인 경우는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명을 기재합니다.
2. ⑩⑪란에는 전·답·대·잡종지·임야 등으로 기재합니다.
3. ⑰란에는 건축물 및 공작물의 경우에는 연면적·구조·사용연수 등을, 입목의 경우에는 수종·본수·수령 등을 기재합니다.
4. ⑱⑲란에는 권리가 이전 또는 설정되는 정착물의 종류와 내용을 기재합니다.
5. ㉔란에는 매매·교환 등의 등기원인의 구분에 따라 기재합니다.

이 신청서는 다음과 같이 처리됩니다.



| 제 호 토지거래계약허가증                                                                                                                                                                                          |                          |         |    |                    |                     |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|----|--------------------|---------------------|------|
| 접수일자                                                                                                                                                                                                   |                          |         |    | 일련번호               |                     |      |
| 매수인                                                                                                                                                                                                    | 성명(법인인 경우 그 명칭 및 대표자 성명) |         |    | 주민등록번호<br>(법인등록번호) | -                   |      |
|                                                                                                                                                                                                        | 주소                       | (전화 : ) |    |                    |                     |      |
| 매도인                                                                                                                                                                                                    | 성명(법인인 경우 그 명칭 및 대표자 성명) |         |    | 주민등록번호<br>(법인등록번호) | -                   |      |
|                                                                                                                                                                                                        | 주소                       | (전화 : ) |    |                    |                     |      |
| 허가사항                                                                                                                                                                                                   | 대상권리                     |         |    | 예정금액(원) :          |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                        | 번호                       | 소재지     | 지목 |                    | 면적(m <sup>2</sup> ) | 이용목적 |
|                                                                                                                                                                                                        |                          |         | 법정 | 현실                 |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                        |                          |         |    |                    |                     |      |
| 정착물                                                                                                                                                                                                    | 종류                       |         | 내용 |                    | 예정금액(원)             |      |
|                                                                                                                                                                                                        |                          |         |    |                    |                     |      |
| <p>귀하가 신청한 토지거래계약허가 신청에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조 제4항에 따라 위와 같이 허가합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">시장·군수·구청장 ㉠</p>                                 |                          |         |    |                    |                     |      |
| <p><b>유의사항</b></p> <p>토지거래계약허가를 받아 취득한 토지는 허가를 받은 자가 직접 이용하여야 하며, 허가를 받은 자가 실제 이용목적대로 이용하지 아니하고 타인에게 임대하는 등의 행위를 할 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제124조의2제2항에 따라 토지취득가액의 100분의 10의 범위 안에서 이행강제금이 부과됩니다.</p> |                          |         |    |                    |                     |      |

#### 4. 외국인투자촉진법

- 영리를 목적으로 부동산(업무용 사옥, 공장용지, 임대용 주택 등)을 취득하기 위해서는 외국인 투자촉진법에 따라 외국인투자기업으로 등록한 후 당해 기업명의로 외국인토지법에 규정된 토지취득신고를 하여야 함
- 다만, 외국인이 당해 외국인투자기업의 지분 50% 이상을 외국인 또는 외국법인이 소유한 기업은 외국인토지법상의 외국인에 해당되므로 토지취득신고를 하여야 하고, 외국인 지분율이 50% 미만인 기업은 외국인에 해당되지 아니하므로 신고 없이 토지취득이 가능함(국내인과 동일 취급)

#### 5. 외국환거래법

- 부동산거래가 외국환의 유출입을 수반할 경우 외국환 유출입 관련 절차를 규정하고 있는 외국환거래법의 적용을 받음
- 주요 내용은 “Ⅲ. 부동산 매매자금의 반입·반출절차” 참고

#### 6. 토지관련 규제사항

##### □ 토지취득과 관련된 규제

- 『국토의계획및이용에관한법률』 제117조의 규정에 의하여 토지거래구역으로 지정된 구역은 토지취득시 계약체결전 해당 시장·군수·구청장의 허가가 필요함
- 농지법상 자기의 농업경영에 이용하는 경우 농지의 소유면적의 제한은 없으며, 농지 취득시 농지취득자격증명을 발급받아야 하나 농지법상 농지는 실질적으로 농업경영이 가능한 경우에 한하여 취득이 가능하므로 국내에 거주하지 않는 외국인은 사실상 농지취득이 불가능함

## □ 토지이용과 관련된 규제

- “국토이용계획”에 의해 전국토는 4개의 용도지역(도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)으로 분류되고, 개별 용도지역마다 일정한 행위제한이 따르고 있으며(국토의계획및이용에관한법률),
  - 용도지역이 지정된 토지에 대해서는 『국토의계획및이용에관한법률』 또는 『건축법』 등에서 개별적인 행위제한이 따름
  - 또한, 수도권외의 경우 인구와 산업의 과도한 집중으로 야기되는 문제를 해결하기 위해 수도권을 3개 권역(과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역)으로 나누어,
    - ① 권역안에서의 각종 행위를 제한하고,
    - ② 과밀억제권역인 서울시에서 업무용건축물·판매용건축물·공공청사 등을 건축하고자 할 때는 과밀부담금을 납부하여야 하며,
    - ③ 공장·학교에 대해서는 신·증설의 총허용량을 정하여 이를 초과할 경우 신·증설을 제한
- 토지관할 시·군·구청에서 『토지이용계획확인서』를 발급 받으면 해당 토지에 대한 주요 규제내용을 알 수 있음

## □ 토지개발과 관련된 규제

- 『개발이익환수에관한법률』에 의해 택지개발·산업단지개발사업 등 개발사업 시행시 개발이익의 25% 부담금 부과

## II. 외국인의 토지 취득절차

- 외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 그 취득목적, 국내 거주여부 및 개인 또는 법인여부에 따라 적용되는 법령 및 절차가 상이함
- 즉, 외국인토지법은 외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우의 절차(토지취득신고 등)만을 규정하고 있으므로, 영리목적(부동산 임대 등)으로 부동산을 취득하는 경우는 토지취득신고와는 별도로 외국인투자 신고절차를 추가로 밟아야 하고, 외국환거래법상의 비거주자에 해당된다면 부동산취득신고를 추가로 하여야 함

### 1. 외국인투자기업

- 외국인이 국내에서 영리활동을 하기 위하여 외국인투자촉진법에 따라 국내법인(외국인투자기업)을 설립하고, 해당 법인 명의로 부동산을 취득하는 경우의 취득절차는 다음과 같음(예 : 업무용빌딩 매입, 공장용지 취득 등)
  - ※ 국내에 지점을 설립할 경우는 외국환은행에 지점설립신고를 하고 지점 등기 후 지점 명의로 부동산을 매입하면 됨(외국인투자촉진법 적용 배제)
- 적용법률 : 외국인토지법, 외국인투자촉진법, 부동산등기법

| 절 차              | 관련 기관                                         | 유 의 사 항                                                                                                                                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 외국인투자신고          | ○외국환은행 본·지점<br>○Invest KOREA<br>(☎ 3460-7543) | ① 신고시점 : 투자자금의 반입이전<br>② 신고인 : 외국투자가 본인 및 대리인(대리인인 경우 위임장 지참)<br>③ 제출서류 : 외국인투자신고서(신고양식은 신고기관에 비치)<br>④ 처리기간 : 즉시 처리 (신고필증 교부)                                                          |
| 법인 설립            | Invest KOREA 지원<br>(☎ 3497-1057)              |                                                                                                                                                                                         |
| 사업자등록            | ○관할세무서<br>○Invest KOREA<br>(☎ 3497-1059)      | ① 신청기간 : 통상 법인의 경우 법인 설립시 병행하며, 개인의 경우 사업개시일로 부터 20일 이내이지만 건물을 포함한 사업용 부동산을 신축하거나 구입할 경우 부가세 환급을 위해 건축이전 혹은 매매계약 이전에 사업자등록이 필요<br>② 구비서류 : 법인 - 법인등기부등본 등<br>개인 - 외국인투자신고서 사본 등         |
| 외국인투자기업 등록       | 당해 외국인 투자 신고 접수 기관                            | ① 등록기간 : 투자목적물 납입완료 후 30일 이내<br>② 구비서류 : 외국환(매입, 예치 등) 증명서, 법인등기부등본(개인사업자는 사업자등록증)                                                                                                      |
| 부동산 취득계약 및 대금 지급 |                                               |                                                                                                                                                                                         |
| 토지취득신고           | 토지소재지 시·군·구청 지적관련부서                           | ① 신고기간 : 계약체결일 부터 60일내<br>② 구비서류 : 부동산 취득계약서, 부동산 등기부등본<br>※ 외국인투자비율이 50% 이상인 경우만 해당                                                                                                    |
| 부동산등기            | 토지소재지관할 등기소                                   | ① 등기기간 : 계약체결일(잔금지급일) 부터 60일내<br>② 구비서류 : 법인 등기부등본(개인인 경우 외국인등록증 사본), 등기신청서, 등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산 등기부등본<br>※ 대리인 신청시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요<br>※ 자세한 문의 : 법원행정처 등기과 (☎ 3480-1394) |

## 2. 거주 외국인

- 거주 외국인의 주거용 아파트 구입, 외국법인의 국내지점에 의한 부동산 취득 등 거주 외국인의 부동산 취득의 경우 외국환거래법상의 신고절차 없이 매매계약 후 60일 이내 관할 시·군·구청에 신고(토지취득신고)하고 소유권이전 등기를 하면 됨
- 적용 법률 : 외국인토지법, 부동산등기법

| 절 차               | 관련 기관                     | 유 의 사 항                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ↓                 |                           |                                                                                                                                                                                            |
| 부동산취득계약 및<br>대금지급 |                           |                                                                                                                                                                                            |
| ↓                 |                           |                                                                                                                                                                                            |
| 토지취득신고            | 토지소재지<br>시·군·구청<br>지적관련부서 | ① 신고기간 : 계약체결일 부터 60일 이내<br>② 구비서류 : 부동산 취득계약서, 부동산등기부등본                                                                                                                                   |
| ↓                 |                           |                                                                                                                                                                                            |
| 부동산등기             | 토지소재지<br>관할 등기소           | ① 등기기간 : 계약체결일(잔금지급일) 부터 60일 이내<br>② 구비서류 : 외국인등록증 사본(지점인 경우 지점 등기부등본), 등기신청서, 등기원인 증명서류(감인계약서 등), 등기관리증, 부동산 등기부등본<br><br>※ 대리인신청시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요<br>※ 자세한 문의:법원행정처 등기과 (☎ 3480-1394) |

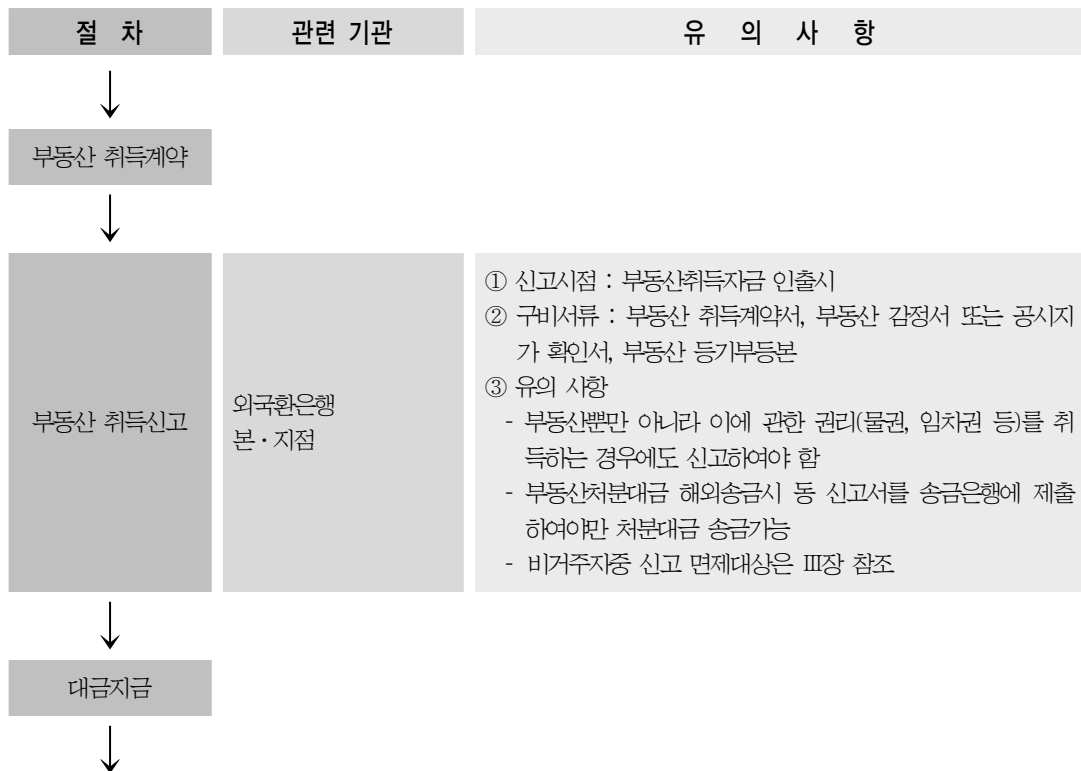


### 3. 비거주 외국인

- 비거주외국인의 경우 원칙적으로 부동산 취득자금 반입시 외국환거래법에 따라 외국환은행장에게 먼저 ‘부동산 취득신고’를 하여야 하며(외국환거래규정 제9-42조), 이후 부동산이 토지일 경우 외국인토지법에 따른 ‘토지취득신고’를 관할 시·군·구청에 하고, 소유권이전 등기를 하면 됨

※ 비거주외국인이 국내에서 발생한 자금 등으로 부동산 취득 시 한국은행총재에게 신고하여야 함

- 적용 법률 : 외국인토지법, 외국환거래법, 부동산등기법



|                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 토지취득신고            | 토지소재지<br>시·군·구청<br>지적관련부서                         | ① 신고기간 : 계약체결일 부터 60일 이내<br>② 구비서류 : 부동산 취득계약서, 부동산 등기부등본<br>※ 토지이외의 부동산(건물) 및 관련권리(전세권, 저당권 등)를 취득할 경우에는 토지취득신고 불필요                                                                                                                                                |
| 부동산등기용<br>등록번호 신청 | ○개인:서울출입국<br>관리사무소<br>○법인:토지소재지 시·<br>군·구청 지적관련부서 | ① 비거주 외국인 개인<br>- 신청기관 : 서울출입국관리사무소 (국번없이 1345)<br>- 구비서류 : 토지취득신고필증, 여권, 외국인의 부동산등기용등록번호발급신청서<br>② 비거주 외국인 법인<br>- 신청기관 : 토지소재지 시·군·구청 지적과<br>- 구비서류 : 토지취득신고필증, 당해 국가(주한 대사관 포함)에서 발급한 법인등록·대표자·대표자주소지 증명 서류 등<br>③ 대리 신청의 경우 : 대리인 국적확인용 신분증, 본국 공증기관에서 공증받은 위임장 |
| 부동산등기             | 토지소재지<br>관할 등기소                                   | ① 등기기간 : 계약체결일(잔금지급일) 부터 60일 이내<br>② 구비서류 : 주소증명서 및 부동산등기용등록 증명서, 등기신청서, 등기원인 증명서류(점인계약서 등), 등기권리증, 부동산 등기부등본<br>※ 위임시에는 본국 공증기관에서 공증 받은 위임장 필요<br>※ 자세한 문의 : 법원행정처 등기과 (☎ 3480-1394)                                                                               |

#### 4. 영주권자

- 영주권자는 대한민국 국적을 보유하고 있으므로 국내 부동산 취득시 토지취득 신고대상에서 제외되며, 또한 국내 거주와 관계없이 외국환거래법상의 부동산취득신고 대상에서도 제외됨
- 영주권자의 주민등록을 존치할 경우에는 국내인과 동일하게 부동산을 등기할 수 있으나 말소된 경우에는 부동산등기용 등록번호를 별도로 발급받아야 함
- 적용 법률 : 부동산등기법
  - ※ 재외동포중 외국의 시민권자는 영주권자와는 달리 외국인토지법상 외국인에 해당되므로 토지취득신고를 하여야 하고, 또한 시민권자가 비거주자에 해당되는 경우에는 외국환거래 규정에 의한 신고를 하여야 국내부동산을 취득할 수 있음

| 절 차                                      | 관련 기관                           | 유 의 사 항                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 부동산취득계약 및<br>대금지급                        |                                 |                                                                                                                                                                                                                            |
| 부동산등기용<br>등록번호 신청<br>(주민등록번호가<br>말소된 경우) | 서울중앙지방법원<br>등기과<br>(☎ 530-1872) | ① 구비서류 : 주소지 증명서 또는 거주사실증명서 (재외국민<br>등록증으로 대체 가능)                                                                                                                                                                          |
| 부동산등기                                    | 토지소재지<br>관할 등기소                 | ① 등기기간 : 계약체결일(잔금지급일) 부터 60일 이내<br>② 구비서류 : 주소지 증명서 또는 거주사실증명서, 등기신청서,<br>등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기관리증, 부동산등기<br>부등본 등<br>※ 주소지증명서 : 재외공관발행 재외국민거주사실증명서<br>※ 대리인 신청시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요<br>※ 자세한 문의 : 법원행정처 등기과 (☎ 3480-1394) |

## ※ 참고 : 부동산등기용 등록번호

### 1. 부동산등기용 등록번호란?

- 1) 부동산등기를 위해서는 등기신청 전에 미리 등기번호를 발급 받아야 함  
(부동산등기법 제40조)
- 2) 등기번호 체계 및 관련법 규정
  - 가) 국내인·국내법인 : 주민등록번호 및 법인등록번호로 대체 (동 법 제41조)
    - ※ 법인등록번호는 법인설립등기시 관할등기소에서 부여
  - 나) 비거주 외국인 : 외국인등록번호로 대체 (「법인·자연인·재단·재단의부동산등기용 등록번호부여에관한규정」 제12조)
    - ※ 출입국관리법상 90일이하 국내체류자는 비거주 외국인으로 분류
  - 다) 외국인투자기업 및 외국기업 국내지점 : 법인등록번호로 대체 (동 법 제41조의 2)
    - ※ 상법상 국내에서 영업소 설치등기를 하지 않은 외국법인은 비거주외국법인
  - 라) 비거주 외국인개인 : 서울출입국관리사무소에서 부여 (동 법 제41조의 2)
  - 마) 비거주 외국법인 : 시·군·구청 지적관련 부서에서 부여 (동 법 제40조 제1항 제7호·제41조의 2)
  - 바) 주민등록번호가 말소된 재외국민 : 서울중앙지방법원 등기와

### 2. 비거주자의 등기번호 신청시 구비서류

- 1) 비거주 외국인개인 : 토지취득신고증(동 규정 제13조 제2항), 여권(또는 국적증서) 사본 각 1부
  - ※ 대리인 신고시 : 대리인 신분증과 위임장·서명인증서
- 2) 비거주 외국법인
  - 가) 당해국가(주한대사관 등 포함)에서 발행한 법인등록 증명서
  - 나) 당해국가에서 발행한 법인의 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서면
  - 다) 당해국가에서 발행한 법인의 대표자 또는 관리인 주소지 증명서

### Ⅲ. 부동산 매매자금의 반입·반출절차

- 외국환거래법상 부동산거래 관련 자금은 크게 해외에서 휴대반입 및 송금된 자금과 국내에서 발생한 자금으로 구분됨
- 해외에서 휴대수입 및 송금된 자금으로 부동산 거래시에는 비거주자 및 거주자의 부동산매입을 위한 자금 반입과 당해 부동산 매각대금의 반출을 자유롭게 보장 (매각대금 반출시 외국환은행장에게 부동산취득신고필증, 매매계약서 등 매각사실 입증서류제출 필요)
- 국내에서 발생한 자금으로 부동산 거래시에는 한국은행총재에게 신고 후 가능하며 당해 부동산의 매각대금의 반출을 보장(매각대금 반출시 외국환은행장에게 부동산취득신고필증, 매매계약서 등 매각사실 입증서류제출 필요)

#### 1. 외국인투자기업, 외국기업 국내지사

##### □ 반 입

- 외국인투자기업 등록예정인 외국인투자자는 “Ⅱ. 외국인의 토지 취득절차” 에서 살펴본 바와 같이 외국인투자신고 후 부동산 취득자금을 반입하면 되고, 부동산 취득 등 제반 준비절차가 끝난 후 외국인투자기업으로 등록하면 됨
- 외국기업 국내지사의 경우 지정거래외국환은행을 통해 영업자금 형태로 매입자금을 국내에 반입한 후 부동산을 취득하면 됨(외국환거래규정 제9-34조)

##### □ 반 출

- 통상 부동산 취득시 취득자금을 건별로 국내에 송금하는 것이 아니라 이미 국내에 있는 당해 외국인투자기업의 자본금이나 국내지사의 영업자금 등으로 충당하게 되므로 부동산 처분대금의 송금에 있어서도 부동산 건별로 송금하지 않고 외국인투자기업의 경우 자본금 감액 또는 배당금 항목으로 송금하고 국내지사의 경우 영업수익 항목으로 송금하여야 함

- 국내지사의 경우 당해 지점을 폐쇄한 후 그 청산대금을 대외송금하는 경우를 제외하고 영업자금 감액을 인정하지 않고 있음
- 반출절차 : 외국인투자기업으로 등록된 기업이 사업용 부동산을 매각했을 경우에는 외국인투자촉진법 등에 의한 자본금 감액신고(주식 등 양도신고)를 한 후 외국환은행에 관련 자료를 제출하고 반출 또는 배당금입을 입증하는 관련자료 제출 후 반출 가능

## ※ 참고 : 주식 등의 양도신고 및 지급신고

- 주식 등의 양도신고 (외국인투자촉진법 제23조, 영 제30조, 규칙 제 20조)
  - 신고시점 : 주식 등의 양도계약 체결일로 부터 30일 이내
  - 신고기관 : 외국환은행 및 Invest KOREA
  - 구비서류 : 부동산매매계약서류 사본 1부, 납부세액확인서 사본 1부
  - \* 사업을 청산하는 경우에는 외국인투자기업 말소신고
- 지급신청
  - 신고시점 : 주식등의 양도신고 후 관련자금 반출시
  - 신고기관 : 외국환은행
  - 구비서류 : 주식 등 양도신고필증, 매매계약서, 여권사본 및 외국인 등록증사본

## 2. 거주 외국인

### □ 반 입

- 일반 거주 외국인이 거주용 혹은 비영리 목적으로 부동산을 매입할 경우 부동산 매입자금 반입시 외국환거래법상의 별도 신고절차 없이 매입자금을 반입하여 국내 부동산 취득 가능

## □ 반 출

- 외국으로 부터 휴대반입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금을 포함한다)된 자금으로 취득한 국내부동산의 매각대금을 해외에 지급하고자 하는 경우에는 지급증빙서류를 첨부하여 외국환은행장에게 지급신청만으로 송금 가능(외국환거래규정 제2-3조제1항)
- 이외의 경우(국내에서 발생한 자금으로 부동산을 매입하는 경우 등) 거주 외국인의 국내 부동산 매각대금의 해외지급은 대외지급수단매매신고서에 의하여 한국은행 총재에게 신고하여야 함(외국환거래규정 제2-3조제1항)

## 3. 비거주 외국인

- 비거주 외국인이 비영리 목적으로 국내 부동산을 매입하기 위해서는 자금 반입시 원칙적으로 외국환은행장에게 부동산 취득신고를 하여야 하며, 신고된 부동산의 매각자금은 외국환은행장에게 지급신청으로 반출 가능

※ 재외동포의 경우 반출시 재외동포 재산반출 절차에 따름

- 국내에서 발생한 자금으로 부동산을 매입하기 위해서는 사전에 한국은행총재에게 신고하여야 하며, 신고된 부동산의 매각자금은 외국환은행장에게 지급신청으로 반출 가능
- 부동산취득신고를 하지 않은 부동산의 매각대금은 반출시 한국은행 총재에게 신고를 하여야 함

- 외국법인을 포함한 비거주 외국인이 비영리 목적으로 국내 부동산을 매입할 수는 있으나 임대 등 영리목적으로 부동산을 매입하기 위해서는 상법 제614조에 의해 국내에 법인이나 지점을 먼저 설립하여야 함

※ 만약 외국법인 명의로 국내부동산을 매입한 이후에 임대 등 영리활동을 하기 위해서는 다시 국내법인을 설립하고 부동산에 대한 명의변경 절차를 거쳐야 하므로 취득세·등록세 등 명의이전에 따른 세금을 이중으로 부담하게 됨

- 국내기업들이 자금난으로 외국기업에 보유 부동산을 매각 후 임대(Sale & Lease) 방식으로 계약을 체결하는 경우가 있는데, 이 경우에도 임차는 영리행위이므로 외국기업은 국내에 법인이나 지점을 설치하여야 함

## □ 반 입

### ① 외국환은행장 신고 사항 (외국환거래규정 제9-42조제2항)

- 신고대상 : 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 물권·임차권 기타 이와 유사한 권리를 취득하고자 하는 경우로서 다음에 해당하는 경우
  - a. 외국으로부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금 포함)된 자금으로 취득하는 경우
  - b. 거주자와의 인정된 거래에 따른 담보권을 취득하는 경우
  - c. 비거주자가 a.에 의한 자금(외국에서 직접 결재하는 경우를 포함)으로 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 비거주자로부터 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
- 신고시점 : 부동산 취득자금 인출시
- 신고기관 : 외국환은행 본·지점
- 첨부서류 : 부동산취득신고서, 임대차계약 신고서(임대차인 경우), 담보제공 신고서(거주자가 비거주자에게 담보제공시), 부동산매매계약서, 담보취득의 경우 이를 입증할 수 있는 서류
- 유의사항
  - a. 부동산을 처분하여 그 대금을 해외에 송금하고자 하는 경우 동 부동산취득신고서를 송금은행에 제출하여야만 처분대금을 송금할 수 있음
  - b. 토지취득 신고와는 달리 건물만의 취득 및 소유권 이외의 부동산관련 권리의 취득도 그 신고대상에 포함됨

### ② 신고가 필요 없는 사항 (외국환거래규정 제9-42조제1항)

- 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우로서 다음에 해당하는 경우에는 신고를 요하지 아니함
  - a. 『해저광물자원개발법』의 규정에 의하여 인정된 바에 따라 비거주자인 조광권자



- 가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
- b. 비거주자가 본인, 친족, 종업원의 거주용으로 국내에 있는 부동산을 임차하는 경우
- c. 국민인 비거주자(영주권자)가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
- d. 비거주자가 국내에 있는 비거주자로부터 토지 이외의 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

## □ 반 출

### ① 외국환은행장 신청사항

- 비거주자가 다음의 방법으로 취득한 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각 대금을 외국으로 지급하고자 하는 경우에는 당해 부동산 또는 이에 관한 권리의 취득 및 매각을 입증할 수 있는 서류를 외국환은행의 장에게 제출하여야 함(외국환거래규정 제9-43조 제1항)
  - a. 외국으로부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금 포함)된 자금으로 신고의 예외 거래에 해당하는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 경우
  - b. 외국인비거주자가 상속 또는 유증으로 인하여 취득하거나, 외국환은행의 장에게 신고 또는 한국은행 총재에게 신고하여 취득한 경우
- 재외동포의 경우는 본인명의로 보유하고 있는 부동산 처분대금을 국외로 반출하고자 하는 경우에는 부동산매각자금확인서 등을 지정거래 외국환은행에 제출하여야 함(외국환거래규정 제4-7조)
  - \* 재외동포 : 해외이주법에 의한 해외이주자로서 외국 국적을 취득한 자 및 대한민국 국민으로서 외국의 영주권 또는 이에 준하는 자격을 취득한 자

### ② 한국은행총재 신고사항

- 위의 경우를 제외하고 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금을 외국으로 지급하고자 하는 경우에는 한국은행총재에게 신고하여야 함

※ 참고 : 외국환거래법상의 거주자와 비거주자의 구분

| 구 분                   | 거 주 자                                                                                                                                                                                                                | 비 거 주 자                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 법 제3조<br>제1항 제14호,15호 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대한민국내 주소 또는 거소를 둔 개인과 대한민국내 주된 사무소를 둔 법인</li> <li>- 비거주자의 대한민국내 지점·출장소 기타의 사무소</li> </ul>                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 거주자외의 개인과 법인</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 시행령<br>제10조           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대한민국 재외공관</li> <li>- 국내에 주된 사무소가 있는 단체·기관·기타 이에 준하는 조직체</li> <li>- 재외공관에 파견되어 외국에 체제하고 있는 대한민국 국민</li> <li>- 비거주자이었던 자로서 입국하여 국내에 3개월 이상 체재하고 있는 자</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 우리 국민이나 다음에 해당하는 사람은 비거주자로 봄                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외국에서 영업활동에 종사하고 있는 자</li> <li>• 외국에 있는 국제기구에서 근무하고 있는 자</li> <li>• 2년이상 외국에 체재하고 있는 자</li> </ul> </li> <li>이 경우 일시 귀국목적으로 입국하여 3개월이내의 기간동안 체재하는 경우 그 체재기간은 2년에 포함되는 것으로 봄</li> </ul>                                                                                                        |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아래 외국인                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국내에 있는 영업소 기타의 사무소에 근무하거나 영업활동에 종사하고 있는 자</li> <li>• 6개월이상 국내에 체재하고 있는 자</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아래 외국인                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국내에 있는 외국공관 및 국제기구에 근무목적으로 국내에 체제하고 있는 외교관·영사 또는 그 수행원</li> <li>• 외국정부 또는 국제기구의 공무로 입국하는 자</li> <li>• 거주자였던 외국인으로서 출국하여 3개월이상 체재중인 자</li> <li>• 국내에 있는 외국정부의 공관과 국제기구</li> <li>• 주한미군 및 구성원과 군속 등</li> <li>• 외국에 있는 국내법인 등의 영업소 및 기타의 사무소</li> <li>• 외국에 있는 영업소 기타의 사무소 및 국제기구에서 근무하고 있는 자</li> </ul> </li> </ul> |

※ 참고 : 부동산 처분시에 추가적으로 필요한 서류

- 외국인이 부동산 처분등기를 하기 위해서는 부동산 취득등기시 필요한 서류 외에 다음의 서류가 추가됨
  - 일본 : 인감증명서
  - 그외 국가 : 인감증명서를 대체할 수 있는 서명날인증명서
- ※ 본국 관공서 내지 공증기관에서 공증받거나 국내소재 본국 공관에서 확인
- 영주권자의 경우 해외이주 등으로 주민등록이 말소된 경우에도 주민등록번호 자체는 유효하므로, 국내 거주 최종주소지 또는 본적지 읍·면·동사무소에서 인감증명서를 발급받을 수 있음
  - 본인이 방문시에는 직접발급, 위임시에는 거주지 영사관에서 발급하는 위임장 첨부
- ※ 주민등록이 말소되지 않은 영주권자는 국내인과 동일하게 발급

## IV. 부동산 관련 조세

### 1. 단계별 적용 조세

#### □ 매입 단계

○ 부과 세목 : 부동산 매입(등기)단계에서 부과되는 조세는 취득세(취득가액의 2%), 등록세(취득가액의 2%) 및 부가가치세(건물취득가액의 10%로서 사업자인 경우 공제·환급받을 수 있음)가 있으며, 그밖에 부가세로 농어촌특별세(취득세의 10%)와 지방교육세(등록세의 20%)가 있고, 기타 국민주택채권을 매입(외국인투자기업으로 등록된 경우 투자비율만큼 감면)해야 함

#### ○ 중 과

##### ① 취득세 중과세 - 3배 중과 (6%)

- a. 수도권 과밀억제권역내(산업단지, 유치지역, 공업지역 제외)에서 공장 신·증설하기 위하여 부동산을 취득할 경우
- b. 수도권 과밀억제권역내에서 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 신·증축시
- c. 사치성부동산(고급주택, 별장, 골프장) 취득시는 5배 중과(10%)

\* 수도권 과밀억제권역 : 서울시, 인천시(일부), 수원시, 안양시, 구리시, 고양시, 부천시, 과천시, 광명시, 의정부시, 남양주시(일부), 하남시, 성남시, 의왕시, 군포시, 시흥시 (일부 제외지역 있음)

##### ② 등록세 중과세 - 3배 중과 (6%)

- a. 수도권 과밀억제권역내(산업단지, 유치지역, 공업지역 제외)에서 공장 신·증설에 따른 부동산 등기시
- b. 수도권 과밀억제권역내(산업단지 제외) 본·지점의 설립 및 전입에 따른 부동산 등기와 그 설립·전입 이후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산 등기시

○ 감 면 : 고도기술수반사업, 외국인투자지역 입주기업 등 조세감면사업을 영위하는 외국인 투자기업은 취득세, 등록세 일정기간(5-15년) 감면

## ※ 참고 : 과밀부담금 제도

- 개요 : 「과밀부담금」은 수도권 과밀을 완화하고 지역 균형개발과 도시 기반시설의 확충에 필요한 재원을 마련하기 위한 수도권정비계획법상의 제도로써, 현재 서울시내에서 대형건축물을 건축(신·증축 및 용도변경)하는 경우 표준건축비( '09년의 경우 1㎡당 1,580천원)의 10%에 해당하는 금액을 부과하여 준공시까지 납부토록 하고 있음
- 부과대상건축물 : 판매시설 15천㎡, 업무시설 25천㎡, 공공청사 1천㎡이상 등
  - \* 숙박시설(호텔) 등은 부과대상이 아님 (15천㎡이상의 판매시설과 숙박시설이 결합된 복합용 건물의 경우는 부과대상에 해당)

## □ 보유 단계

- ① 일정규모 이하(주택은 6억원, 종합 합산과세대상 토지는 5억원, 별도합산 과세대상 토지는 80억원)
  - 부과 세목 : 건축물분 재산세(취득가액 50-90%의 0.25-4.0%), 주택분 재산세(취득가액 40~80%의 0.15-0.5%), 토지분 재산세(취득가액 50-90%의 0.2-0.5%)와 지방교육세(재산세 액의 20%)가 부과됨
    - ※ 일반건축물은 0.25%, 골프장(수도권 외의 골프장은 2%)·고급오락장용 건축물은 4%, 공장용 건축물은 0.5%의 재산세 세율이 적용됨. 주택의 경우 별장은 4%의 세율이 적용되고, 별장외의 주택은 0.15~0.5%의 3단계 누진세율이 적용됨
  - 중과세 및 감면 : 수도권 과밀억제권역내에서 법에서 규정한 공장 신·증설시 5년간 5배 중과세되며, 고도기술 수반사업 등 조세제한특례제한법에 의한 감면사업을 영위하는 경우 외 국인투자기업은 일정기간(5-15년) 재산세 감면
    - ※ 도시형 업종의 공장은 중과세에서 제외되어 0.5%가 적용됨
- ② 일정규모 초과(주택은 6억원, 종합합산과세대상 토지는 5억원, 별도합산 과세대상 토지는 80억원)

○ 부과 세목 : 재산세외는 별도로 종합부동산세(주택은 초과액의 0.5-2%, 토지는 0.75-2%)와  
농어촌특별세(종합부동산세액의 20%)가 부과되며, 재산세는 기납부세액으로 공제됨

※ 단독명의 1세대 1주택은 9억원 초과분이 종합부동산세 해당됨

○ 감면 : 재산세 감면대상 외국인투자기업인 경우 종합부동산세도 감면

○ 보유세 요약

(%)

| 과세대상 | 재산세    |         | 종합부동산세  |         |       |
|------|--------|---------|---------|---------|-------|
|      | 과세대상   | 세율      | 과세대상    | 세율      | 과표반영율 |
| 토지   | 종합합산대상 | 0.2-0.5 | 5억원 초과  | 0.75-2  | 80    |
|      | 별도합산대상 | 0.2-0.4 | 80억원 초과 | 0.5-0.7 | 70    |
|      | 분리과세   | 농지 등    | 0.07    | -       | -     |
|      |        | 골프장 등   | 4       | -       | -     |
|      |        | *공장용지   | 0.2     | -       | -     |
| 건축물  | 골프장 등  | 4       | -       | -       | -     |
|      | 공장용    | 0.5     | -       | -       | -     |
|      | 기타     | 0.25    | -       | -       | -     |
| 주택   | 별장     | 4       | -       | -       | -     |
|      | 기타     | 0.1-0.4 | 6억원 초과  | 0.5-2   | 80    |

\* 읍, 면, 산업단지 및 공업지역 소재 토지로서 공장입지 기준면적 이내의 공장용지는 분리과세

⇒ 특별시·광역시·시지역의 용도지역별 적용배율 면적 이내의 토지는 별도합산하며 기타의 공장용 토지는 종합합산

## □ 매각 단계

- 부과 세목 : 개인의 경우 양도소득세(6-35%)와 주민세(양도세액의 10%)가 있고, 법인은 법인세(11%·22%) 및 주민세(법인세액의 10%)가 있음  
사업용 건물 매각시에는 부가가치세(건축물 양도가액의 10%)를 매수자로부터 징수하여 납부하여야 함
- 중과세 : 개인의 경우 1년미만 보유시 50%, 1-2년 보유시는 40%, 미등기 양도시는 70% 세율이 적용됨
- 비거주자 및 외국법인 : 취득가액이 확인되는 경우 양도차익의 20%, 확인되지 아니하는 경우 양도가액의 10%를 법인·소득세로 납부(주민세 10% 별도)

## 2. 외국인투자기업에 대한 세제상 지원 등

- 외국인투자촉진법상의 국가경쟁력 강화에 필요한 산업지원 서비스업 및 고도기술 수반사업에 따른 부동산취득 및 외국인투자지역내에서의 부동산취득인 경우 취득세·등록세·재산세 및 종합부동산세 감면(감면기간과 감면율은 지방자치단체의 조례에 의해 15년 범위 내에서 가능)
- 외국인투자촉진법상의 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용건축물의 건축허가 및 업무용 부동산 등기의 경우 국민주택채권 구입 감면(주택법시행규칙 제39조)
  - \* 대상자범위 : 조세특례제한법에 의해 외국인투자에 대한 조세혜택을 받는 자는 전액감면, 기타 외국인투자기업은 투자비율만큼 매입 감면
  - \* 감면 항목 : 업무용 건축물의 건축허가, 업무용 부동산의 등기

〔부동산 관련 조세 요약〕

| 단계 | 세 목                                         | 비 고                                             |                                                                                                                   |
|----|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 취득 | 취득세<br>(취득가액 2%)                            | 중과세                                             | ○ 수도권 과밀억제권역내의 신·증설 공장 및 본점용 부동산 신축 : 3배 중과(6%)<br>○ 골프장·별장 등 사치성 부동산 취득시 : 5배 중과(10%)                            |
|    | 농특세<br>(취득세의 10%)                           | 감면                                              | ○ 고도기술사업, 외국인투자지역의 경우                                                                                             |
|    | 부가가치세<br>(건물취득가액의 10%)                      | ○ 사업영위시 매입세액으로 공제가능<br>○ 국민주택규모(85㎡)이하 주택취득시 면제 |                                                                                                                   |
| 등기 | 등록세<br>(취득가액 2%)                            | 중과세                                             | ○ 과밀억제권역내의 공장 신·증설 : 3배 중과 (6%)<br>○ 과밀억제권역에서 본·지점 설립·전입에 따른 부동산등기, 설립 후 5년내 취득하는 부동산등기 : 3배 중과 (6%)              |
|    | 지방교육세<br>(등록세의 20%)                         | 감면                                              | ※ 위 취득세 경우와 동일                                                                                                    |
|    | 국민주택채권                                      | 감면                                              | ○ 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 부동산의 등기 시 투자비율만큼 채권매입 감면<br>○ 시가표준액이 1억원 이상일 경우 : 주거전용 건축물 6.5%(대도시 7%), 기타 4.5% (대도시 5%) |
| 보유 | 재산세<br>-건물 : 0.25-4.0%<br>-토지 : 0.2-0.5%    | 중과세                                             | 과밀억제권역내 공장 신·증설시 5년간 5배 중과                                                                                        |
|    |                                             | 감면                                              | 고도기술사업 등 조세감면사업을 영위하는 경우 감면                                                                                       |
|    |                                             | 부가세                                             | 지방교육세(재산세액의 20%)                                                                                                  |
|    | 종합부동산세<br>-주택 : 0.5-2.0%<br>-토지 : 0.75-2.0% | 감면                                              | 지방세 및 조세제한특별제한법상 재산세 감면시 동 세액도 감면됨                                                                                |
|    |                                             | 부가세                                             | 농어촌특별세(종합부동산세액의 20%)                                                                                              |
| 매각 | 개인(거주자)                                     | 양도세<br>(6-35%)                                  | 중과세 :<br>- 2년미만 보유 양도시는 40~50%<br>- 미등기 양도시는 70%                                                                  |
|    | 법인                                          | 법인세<br>(11 or 22%)                              | 매매차익은 영업외 소득에 포함되어 법인세로 부과                                                                                        |
|    | 비거주자외국법인                                    | 법인소득세                                           | 양도가액의 10% 또는 양도차익의 20%                                                                                            |
|    | 주민세                                         |                                                 | 양도세·법인세액의 10%                                                                                                     |
|    | 부가가치세                                       |                                                 | 사업용 건축물 양도가액의 10% (양수인으로부터 징수)                                                                                    |



## V. 부동산 취득 관련 Q&amp;A

## 외국인(법인 포함)이 한국내 토지를 자유롭게 취득할 수 있나?

- 국내거주에 관계없이 외국인도 국내인과 동일한 조건으로 용도, 규모 등의 제한 없이 토지를 취득할 수 있음
  - 토지취득 및 이용·개발에 따르는 규제 또한 마찬가지로 내국인과 동일하게 적용됨.
  - 다만, 예외적으로 군사시설 보호구역·문화재 보호구역·생태계 보존지역 내의 토지 등에 대한 외국인의 토지취득은 사전허가가 필요(외국인토지법 제4조)
    - 이 경우에도 허가권자는 사전허가가 필요한 구역, 지역 등의 토지를 취득하는 것이 당해 구역, 지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 경우에는 허가를 하여야 함
- ※ 토지관할 시·군·구청에서 『토지이용계획확인서』를 발급받으면 해당 토지에 대한 주요 규제내용을 알 수 있음

## 외국인이 한국내 토지를 취득할 경우 구체적인 절차는?

- 거주외국인의 경우
  - 외국환거래법상의 신고절차 없이 매매계약 후 60일 이내 관할 시·군·구청에 신고(토지취득신고)한 후 관할등기소에 소유권이전 등기를 함
  - 거주외국인은 부동산 등기시 필요한 부동산 등기용 등록번호와 주소증명서류가 외국인 등록증 또는 법인등기부등본에 기재되어 있는 외국인등록번호와 주소지로 대체 가능
- 비거주외국인의 경우
  - 부동산 취득자금의 반입시 외국환거래법에 따라 외국환은행장에게 먼저 ‘부동산취득신고’를 하여야 하며(외국환거래규정 제9-42조),

- 이후 **부동산이 토지일 경우\*** 외국인토지법에 따른 ‘토지취득신고’를 관할 시·군·구청에 하고 소유권이전 등기절차에 들어감

※ 외국인토지법은 토지취득에 대한 규정만 두고 있으므로 토지 이외의 부동산(건물) 및 관련권리(전세권, 저당권 등)를 취득할 경우 외국인토지법에 따른 신고절차는 불필요. 그러나 한국에서 부동산의 거래관행은 토지와 건물을 분리하여 매각하지 않는 것이 통상적이므로 건물만 별도로 취득하는 경우는 거의 없을 것임

※ 부동산등기용 등록번호 발급 : 비거주 외국인 개인은 서울출입국관리사무소에서, 법인은 토지소재지 시·군·구청 지적담당부서에서 발급받을 수 있음

※ 거주자 정의

- 개인 : 국내에 주소 또는 거소를 둔 개인, 국내에서 영업활동에 종사하고 있는 외국인, 6개월 이상 국내에 체재하고 있는 외국인
- 법인 : 대한민국내에 주된 사무소를 둔 법인 및 비거주자의 국내 지점·출장소 기타 사무소

외국법인이 국내에 별도의 법인이나 지점의 설립 없이 토지취득이 가능한가?

○ 비영리목적의 취득은

- 별도법인이나 지점 설립 없이 가능하나 이 경우 취득한 토지를 임대 등 영리행위에 사용할 수 없음

○ 영리활동(임대 등)을 목적으로 한 취득인 경우에는

- 상법 제614조에 의해 국내에 법인이나 지점의 설립이 반드시 필요

※ 상법 제614조 제1항 : 외국회사가 대한민국에서 영업을 하고자 하는 때에는 대한민국에서의 대표자를 정하고 영업소를 설치하여야 함

※ 만약 외국법인이 직접 부동산을 매입한 이후에 임대 등 영리사업을 위해 별도 법인을 설립할 경우, 부동산의 명의변경에 따라 취득세·등록세를 다시 부담해야 하므로 영리사업을 위해 부동산을 매입할 경우는 국내에 지점이나 법인을 설립한 후 그 명의로

구입하는 것이 바람직함

※ 최근 기업들이 자금난으로 외국기업에 보유부동산을 매각후 임차(Sale & Lease) 방식으로 계약을 체결하는 경우가 있는데 이 경우에도 임차는 영리행위이므로 외국기업은 국내에 법인이나 지점을 설립하여야 함

- 국내 영업소가 없는 외국법인도 매입한 부동산에 대한 등기가 가능하며, 이 경우 부동산 등기용 등록번호는 토지관할 시·군·구청에서 발급함

※ 등록번호 발급시 필요한 서류 : 당해 국가에서 발급한 법인등록, 대표자·대표자주소지 증명서류

영주권을 가진 교포가 한국내 토지를 취득할 경우 구체적인 절차와 구비서류는 어떻게 되는가?

○ 영주권자는 외국인토지법상의 외국인이 아니므로 동법에 규정된 토지취득신고는 필요없고, 외국환거래법상 국민인 비거주자(영주권자 포함)가 국내 부동산 또는 이에관한 권리를 취득하는 경우 신고 필요없음. 다만, 매각자금 반출시에는 재외동포 재산반출절차에 따라 외국환은행앞 지급신청하여야함

○ 소유권 이전등기를 할 때 필요한 서류는,

- 주민등록 존치시 : 국내인과 동일

- 주민등록 말소시 : 다음의 추가서류가 필요

• 주소증명 서류 또는 거주사실증명서(외국거주지 관공서 발급 또는 외국의 공증기관 공증)

• 서울중앙지방법원 등기과에서 부여하는 부동산등기용등록번호  
(등기과 ☎ 02-530-1892)

※ 등록번호 신청시 재외국민등록등본(거주국 한국영사관발급)과 호적등본, 위임장(대리신청시) 등을 첨부(민원우편신청 가능)

아파트 또는 오피스텔을 분양 받았을 경우에도 토지취득신고를 하여야 하는가?

- 아파트, 주상복합, 오피스텔 등을 분양받았을 경우에도 일반적인 토지취득절차와 동일한 방법으로 토지취득신고를 하여야 함
  - 분양계약을 체결한 날로 부터 60일 이내에 토지취득신고서, 토지등기부등본, 계약서 등을 구비하여 관할 시·군·구청에 신고하여야 함. 이 경우 토지취득면적은 분양 받은 아파트 또는 오피스텔의 대지지분이 될 것임
- 소유권 이전 등기는 통상적으로 잔금을 완납한 날로 부터 60일 이내에 토지소재지 관할 등기소에서 등기하면 될 것임

외국인이 취득한 부동산을 매각하였을 경우, 매각대금을 해외로 자유롭게 송금할 수 있는가? 또 그 절차는?

- 은행계정을 통해 정상적으로 들어온 취득자금에 의해 구입된 부동산의 매각자금은 자유로운 해외송금이 전적으로 보장됨
- 비거주외국인의 부동산매매자금 반·출입
  - 부동산 취득자금의 반입시 외국환은행장에게 신고하여야 하며, 신고된 자금에 의해 구입된 부동산의 매각자금 역시 신청만으로 반출 가능(당해 부동산의 취득 및 매각 입증 서류 제출)
- 거주외국인(6개월이상)의 부동산매매자금 반출입
  - 부동산 매입자금의 반입은 자유로우나 국내자금으로 매입했던 부동산의 매각대금 반출은 한국 은행총재에게 신고를 하여야 함
  - 부동산 임대소득의 경우 외국환은행에 자금의 취득경위를 입증하는 서류를 제출하여 외국환은행장의 확인을 받아 반출가능(외국환거래규정 제 4-4조 1항)
  - ※ 거주자에게 임대하고 받은 임대보증금 반출은 한국은행총재에게 신고를 하여야 함 (외국환거래규정 제 2-3조 1항 3호 라목)

한국내 토지의 취득 및 이용·개발에 따르는 규제는 어떠한 것들이 있는가?

○ 토지취득과 관련된 규제로서,

- 2009년 8월 현재 전국적으로 총 8,309km<sup>2</sup>가 토지거래허가구역으로 지정되어 토지취득시 계약 체결전 해당 시장·군수·구청장의 허가가 필요함
  - ※ 외국인토지법 제4조에 따라 외국정부 또는 국제기구가 토지취득신고를 하거나 허가를 받은 경우에는 적용되지 아니함(국토의계획및이용에관한법률시행령 제121조 제15호)
- 농지법상 농지소유상한은 없으며, 농지취득시 농지취득자격증명을 발급받아야 함
  - ※ 농지법상 농지는 실질적으로 농업경영이 가능한 경우에 한해 취득이 가능하므로 국내에 거주하지 않는 외국인은 사실상 농지취득이 불가능

○ 다음으로 토지의 이용과 관련된 규제는,

- “국토계획”에 의해 전국토는 4개의 용도지역으로 분류되고 개별용도마다 일정한 행위제한이 따르고 있음(국토의계획및이용에관한법률),
- 용도지역이 지정된 토지에 대해서는 “국토계획법” 내지 “건축법” 등에서 개별적인 행위제한이 따름
  - ※ 토지관할 시·군·구청에서 『토지이용계획확인서』를 발급받으면 해당토지에 대한 주요 규제내용을 알 수 있음

○ 끝으로 토지의 개발과 관련된 규제는,

- 『개발이익환수에관한법률』에 의해 택지개발·산업단지개발사업 등 28개 개발사업 시행시 개발이익의 25% 부담금을 부과

부동산과 관련한 세금은 어떠한 것들이 있으며, 외국인이 토지를 취득할 경우 어떠한 세제혜택이 있는가?

○ 부동산과 관련한 세금으로,

- 토지 매입(등기)단계에서 취득세(2%)와 등록세(2%)가 있고, 이외 부가세로 농특세(취득세

의 10%)와 지방교육세(등록세의 20%)가 있으며, 기타 국민주택채권을 매입(외국인투자기업으로 등록된 경우 면제)하여야 함

- 보유단계에서는 재산세(0.2~4%), 종합부동산세(0.5~2%), 농특세(종합부동산세의 20%) 등의 부가세가 있음
- 매각시에는 개인인 거주자의 경우 양도소득세(6~35%)와 주민세(양도세의 10%)가 있고, 법인은 법인세(11~22%) 및 주민세(법인세의 10%)가 있음
- 비거주자 및 국내사업장이 없는 외국법인은 취득가액이 확인되는 경우 양도차액의 20%, 확인되지 아니하는 경우 양도가액의 10%를 법인소득세로 납부(주민세 10% 별도)

○ 부동산 취득과 관련한 세제상 혜택으로는,

- 외국인투자촉진법상의 국가경쟁력 강화에 필요한 산업지원서비스업 및 고도기술 수반사업에 따른 토지취득 및 외국인투자지역내에서의 토지취득인 경우 취득세·등록세·재산세를 감면함 (감면기간과 감면율은 지방자치단체의 조례에 의해 15년 범위내에서 가능)
- 외국인투자촉진법상의 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 부동산 등기의 경우 국민주택채권 구입이 면제됨

#### 부동산중개 수수료는 어느 정도인지?

○ 부동산중개업자는 부동산매매, 임대차 등 부동산중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료 및 부동산 대상물의 관리관계 확인에 소요되는 실비를 받을 수 있음

- 다만, 중개업자의 고의나 과실로 인하여 중개의뢰인 간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 수수료를 받을 수 없음

○ 중개수수료는 거래가액에 수수료 비율을 곱한 금액으로 하되, 다만 요금액이 한도액을 초과하는 경우는 한도액 범위 내에서 받음

- 일반주택의 수수료 비율 및 한도액은,
  - 매매의 경우 5천만원 미만은 0.6%(25만원 한도), 5천만원 이상 2억원 미만은 0.5%(80만원 한도), 2억원 이상 6억원 미만은 0.4%임

- 임대인 경우 5천만원 미만은 0.5%(20만원 한도), 5천만원 이상 1억원 미만은 0.4%(30만원 한도), 1억원 이상 3억원 미만은 0.3 %임
- 일반주택을 제외한 중개대상물과 매매가 6억원 · 임대차 3억원 이상의 고급주택은,
  - 법정중개수수료의 한도(매매 · 교환 0.9%, 임대차 등 0.8%)내에서 중개 의뢰인과 중개업자간의 상호계약에 따라 결정

## 【별첨1】 외국인의 국내 토지 소유현황

### 1. 총 괄

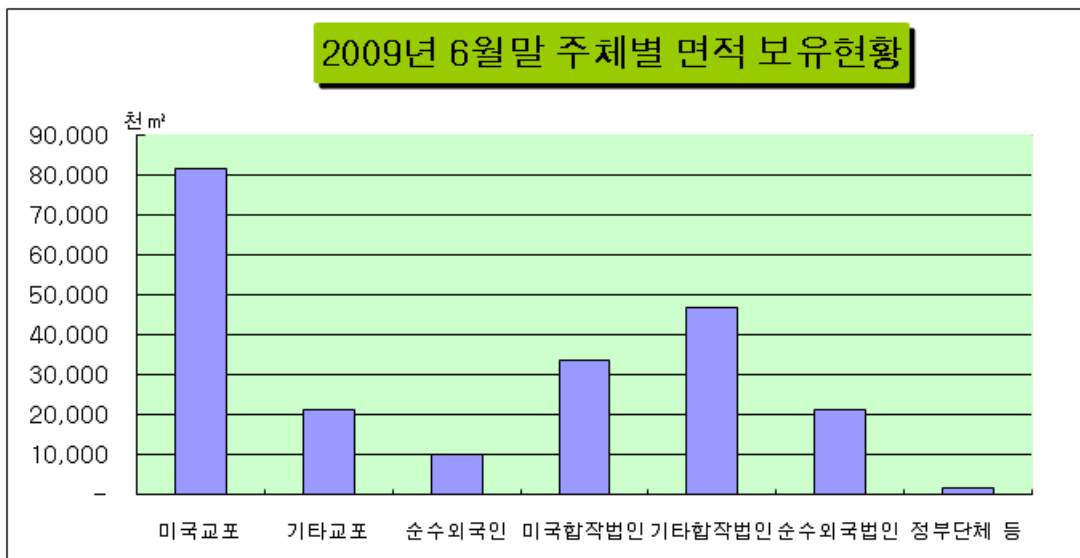
□ '09년 상반기 기준 외국인이 소유한 토지는 215.9km<sup>2</sup>이며, 금액으로는 29조 4,295억원(신고액 기준)임

\* 국토 면적(99,990km<sup>2</sup>)의 0.2%, 서울 면적(605km<sup>2</sup>)의 35.7%, 전주시 면적(206km<sup>2</sup>) 수준

| 구 분                   | '08년 말 소 유 | '09. 상반기 취 득 | '09. 상반기 처 분 | '09. 상반기 말 소 유 | 증가율  |
|-----------------------|------------|--------------|--------------|----------------|------|
| 건 수                   | 40,998     | 3,232        | 767          | 43,463         | 6%   |
| 면적(천 m <sup>2</sup> ) | 210,354    | 9,753        | 4,204        | 215,903        | 2.6% |
| 금액(억원)                | 289,157    | 15,726       | 10,588       | 294,295        | 1.8% |

### 2. 유형별 소유현황

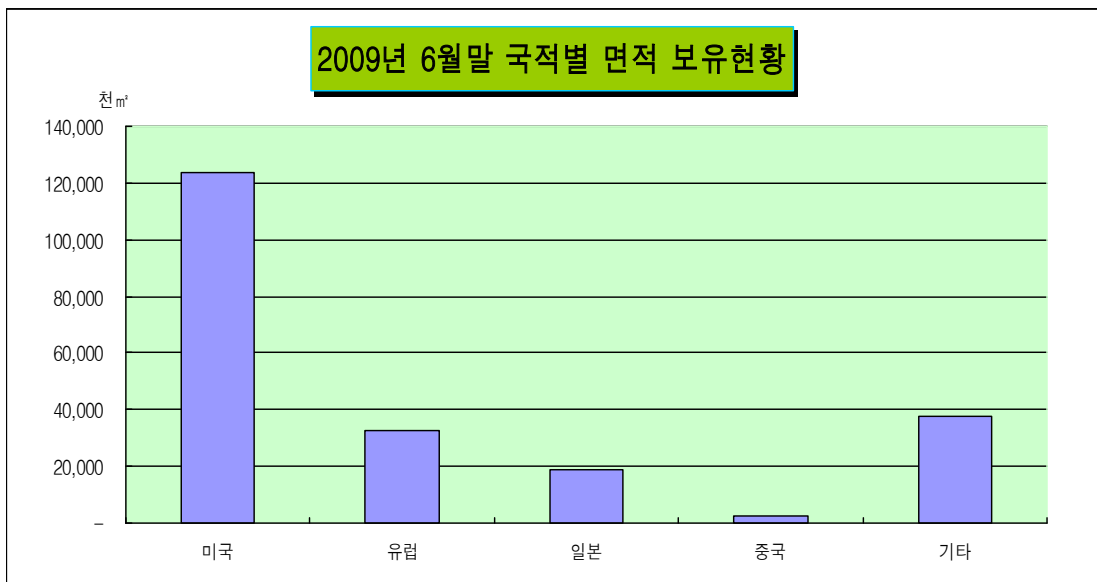
□ 주체별 소유현황





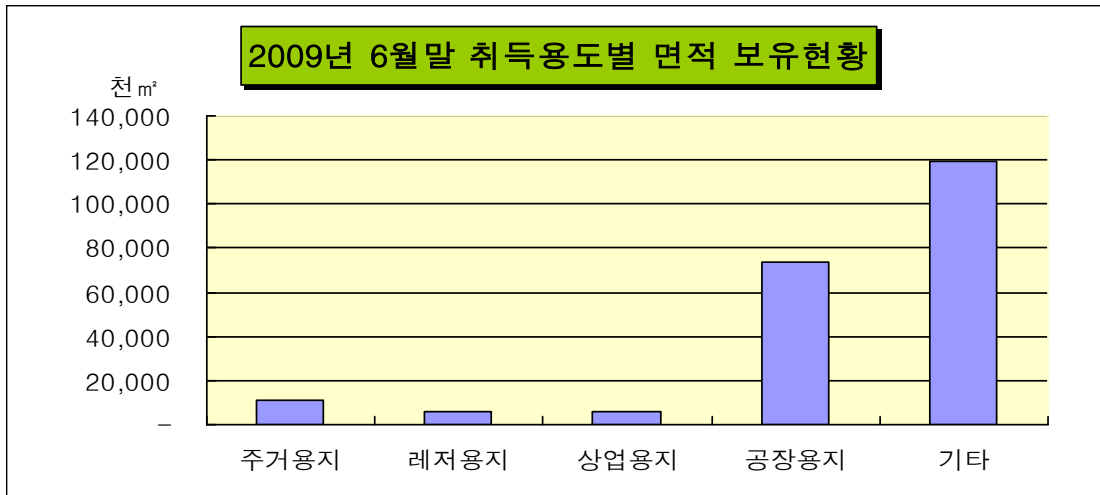
| 주체별    | 계       | 개 인     |            |            | 법 인     |            |            | 외국정부<br>단체 등 |
|--------|---------|---------|------------|------------|---------|------------|------------|--------------|
|        |         | 소 계     | 외국국적<br>교포 | 순 수<br>외국인 | 소 계     | 합 작<br>법 인 | 순수외국<br>법인 |              |
| 면적(천㎡) | 215,903 | 112,604 | 102,568    | 10,036     | 101,546 | 80,384     | 21,162     | 1,753        |
| 비율(%)  | 100.0   | 52.2    | 47.5       | 4.7        | 47.0    | 37.2       | 9.8        | 0.8          |

## □ 국적별 소유현황



| 국 적 별  | 계       | 미국      | 유럽     | 일본     | 중국    | 기타     |
|--------|---------|---------|--------|--------|-------|--------|
| 면적(천㎡) | 215,903 | 123,962 | 32,696 | 18,872 | 2,805 | 37,568 |
| 비율(%)  | 100.0   | 57.4    | 15.2   | 8.7    | 1.3   | 17.4   |

□ 용도별



| 용도별      | 계       | 주거용    | 레저용   | 상업용   | 공장용    | 임야 등 기타 |
|----------|---------|--------|-------|-------|--------|---------|
| 면적(천 m²) | 215,903 | 10,898 | 5,762 | 6,186 | 73,564 | 119,493 |
| 비율(%)    | 100.0   | 5.0    | 2.7   | 2.9   | 34.1   | 55.3    |

□ 지역별

| 지역별      | 서울     | 부산     | 대구     | 인천     | 광주     | 대전     | 울산     | 경기     |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 면적(천 m²) | 3,186  | 4,893  | 1,503  | 5,479  | 3,309  | 1,534  | 6,794  | 37,375 |
| 금액(억원)   | 90,769 | 14,750 | 6,525  | 17,187 | 5,140  | 4,956  | 10,622 | 50,651 |
| 지역별      | 강원     | 충북     | 충남     | 전북     | 전남     | 경북     | 경남     | 제주     |
| 면적(천 m²) | 19,719 | 10,023 | 18,831 | 11,276 | 37,662 | 28,818 | 13,776 | 11,725 |
| 금액(억원)   | 2,969  | 4,283  | 14,324 | 7,020  | 22,522 | 23,854 | 15,859 | 2,864  |

【별첨2】

관계기관 연락처

| 기관명                            | 업 무                                          | 전 화 번 호                                     | 위 치                                                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Invest<br>Korea                | 외국인투자절차 및<br>부동산취득절차 상담                      | (02)3460-7545                               | 서울시 서초구 한릉로 13<br>대한무역투자진흥공사(KOTRA)                                                    |
|                                | 외국인투자기업 고충<br>처리 및 사후관리                      | (02)3460-7635                               |                                                                                        |
| 국토해양부<br>부동산산업과                | 외국인토지법령 질의·응답                                | (02)2110-8291                               | 경기도 과천시<br>정부과천청사 4동                                                                   |
| 국토해양부<br>토지정책과                 | 토지거래허가구역제도<br>질의·응답                          | (02)2110-8276                               | 경기도 과천시<br>정부과천청사 4동                                                                   |
| 시·군·구청<br>지적담당부서               | 외국인토지취득신고 및 허가,<br>비거주 외국인인의 부동산 등기용 등록번호 부여 |                                             |                                                                                        |
| 서울출입국<br>관리사무소<br>또는<br>세종로출장소 | 비거주외국인 개인의 부동산<br>등기용등록번호 부여                 | (목동)<br>국번없이 1345<br><br>(세종로)<br>국번없이 1345 | (목동)<br>지하철 5호선 오목교 7번출구에서<br>도보 10분거리<br><br>(세종로)<br>지하철 3호선 안국역 6번출구<br>에스케이허브빌딩 2층 |
| 행정안전부<br>지방세운영과                | 취득세, 등록세 등 지방세<br>관련 질의응답                    | (02)2110-3943                               | 서울시 광화문<br>정부세종로청사내                                                                    |
| 법원행정처<br>등기과                   | 소유권이전등기에 필요한 구<br>비서류 및 절차                   | (02)3480-1394~8                             | 지하철 2호선 서초역에서<br>도보 5분거리                                                               |
| 서울중앙지방법원<br>등기과                | 영주권자에 대한 부동산 등<br>기용등록번호 부여 방법               | (02)530-1872                                |                                                                                        |
| 농림수산식품부<br>농지과                 | 농지취득자격, 농지전용협의<br>등                          | (02)500-1718~25                             | 경기도 과천시<br>정부과천청사 3동                                                                   |
| 기획재정부<br>외환제도과                 | 외국환관련 법령 질의·응답                               | (02)2150-4756~57                            | 경기도 과천시<br>정부과천청사 1동                                                                   |
| 한국의환은행<br>외환업무부                | 재외동포 및 외국인의 부동<br>산거래관련 자금 송·출금<br>절차        | (02)729-8472/8590                           | 서울시 중구 을지로2가 181번지<br>한국의환은행 본점                                                        |



【별첨3】

# 외국인토지법

동법 시행령

동법 시행규칙

2009. 11

국토해양부

..... 외국인 부동산 취득 안내 .....



| 법 률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 시 행 령                                                                                                                                                                                                                               | 시 행 규 칙                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>외국인토지법</p> <p>법률 제718호, 1961.9.18 제정<br/>         법률 제5544호, 1998.5.25 전문개정<br/>         법률 제7297호, 2004.12.31 일부개정<br/>         법률 제9186호, 2008.12.26 일부개정</p> <p>제1조 (목적) 이 법은 대한민국영토에서 외국인의 토지취득 등에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.<br/>         [전문개정 2008.12.26]</p> <p>제2조 (정의) 이 법에서 "외국인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개인·법인 또는 단체를 말한다.</p> <p>1. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인</p> <p>2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법인 또는 단체</p> <p>가. 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체</p> <p>나. 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 제1호에 해당하는 자인 법인 또는 단체</p> <p>다. 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 제1호에 해당하는 자인 법인 또는 단체</p> <p>라. 제1호에 해당하는 사람이</p> | <p>외국인토지법시행령</p> <p>각령 제645호, 1962.4.10 제정<br/>         대통령령 제17854호, 2002.12.30 일부개정<br/>         대통령령 제21531호, 2009.6.9 일부개정</p> <p>제1조 (목적) 이 영은 「외국인토지법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.<br/>         [전문개정 2009.6.9]</p> | <p>외국인토지법시행규칙</p> <p>건설부령 제553호, 1994.5.13 제정<br/>         건설교통부령 제411호, 2004.11.29 일부개정<br/>         국토해양부령 제142호, 2009.6.26 일부개정</p> <p>제1조 (목적) 이 규칙은 「외국인토지법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.<br/>         [전문개정 2009.6.26]</p> |

| 법 률                                                                                                                                                                                                                                                             | 시 행 령                                                                         | 시 행 규 칙 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>나 가목에 해당하는 법인 또는 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나 의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체. 이 경우 자본금액 또는 의결권의 수를 산정함에 있어서 주식회사의 무기명주식은 이를 제1호에 해당하는 사람이나 가목에 해당하는 법인 또는 단체가 가지고 있는 것으로 본다.</p> <p>[전문개정 2008.12.26]</p>                                                             |                                                                               |         |
| <p>제3조 (상호주의) 국토해양부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있다. 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>[전문개정 2008.12.26]</p> |                                                                               |         |
| <p>제4조 (계약에 따른 토지취득의 신고 등) ① 외국인, 외국정부 또는 대통령령으로 정하는 국제기구(이하 "외국인등"이라 한다)가</p>                                                                                                                                                                                  | <p>제2조 (토지취득계약을 신고하여야 하는 국제기구) 「외국인토지법」(이하 "법"이라 한다) 제4조 제1항 본문에서 "대통령령으로</p> |         |



| 법 률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 시 행 령                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 시 행 규 칙                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>대한민국 안의 토지를 취득하는 계약(이하 "토지취득계약"이라 한다)을 체결하였을 때에는 계약 체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제17조에 따른 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에 따라 부동산거래의 신고를 한 경우 또는 「주택법」 제80조의 2에 따라 주택거래의 신고를 한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지취득 계약을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조에 따라 토지거래 계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖</p> | <p>정하는 국제기구"란 별표 1과 같다.</p> <p>[전문개정 2009.6.9]</p> <p>제3조 (토지취득의 신고 등) ① 외국인, 외국정부 또는 제2조에 따른 국제기구(이하 "외국인등"이라 한다)는 법 제4조제1항, 제5조 또는 제6조에 따라 토지취득 신고 또는 계속보유 신고를 할 때에는 토지취득 신고서 또는 토지계속보유 신고서에 국토해양부령으로 정하는 서류를 첨부하여 토지 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제17조에 따른 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 외국인등이 법 제4조제2항에 따라 토지취득의 허가를 받으려면 토지취득 허가신청서에 국토해양부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따른 토지취득의 허가신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 허가신청을 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2009.6.9]</p> <p>제4조 (토지취득 신고 등의 관리)</p> | <p>제2조 (토지취득 신고서 등) ① 「외국인토지법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제3조제1항에 따른 토지취득 신고서, 토지계속보유 신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다) 및 같은 조 제2항에 따른 토지취득 허가신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)는 별지 제1호 서식에 따른다.</p> <p>② 제1항의 토지취득 신고서에는 다음 각 호의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 첨부하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 증여의 경우: 증여계약서</li> <li>2. 상속의 경우: 상속인임을 증명할 수 있는 서류</li> <li>3. 경매의 경우: 경락결정서</li> <li>4. 환매권 행사의 경우: 환매임을 증명할 수 있는 서류</li> <li>5. 법원의 확정판결의 경우: 확정판결문</li> <li>6. 법인의 합병의 경우: 합병사실을 증명할 수 있는 서류</li> </ol> <p>③ 제1항의 토지계속보유 신고서에는 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국의 법인 또는 단체로 변경되었음을 증명할 수 있는 서류(신고인이 법인 또는 단체인 경우에만 해당</p> |

| 법 률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 시 행 령                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 시 행 규 칙                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역</p> <p>2. 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역</p> <p>3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역</p> <p>4. 「야생동·식물보호법」 제27조에 따른 야생동·식물특별보호구역</p> <p>③ 시장·군수 또는 구청장은 외국인등이 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제2항에 따른 허가를 하여야 한다.</p> <p>④ 제2항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.</p> <p>[전문개정 2008.12.26]</p> | <p>① 시장·군수 또는 구청장은 제3조제1항에 따른 신고를 받고 신고확인증을 발급하거나 같은 조 제3항에 따른 허가를 하고 허가증을 발급한 때에는 그 내용을 관리대장에 기록하여 관리하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수 또는 구청장은 법 제4조제1항 단서에 따른 부동산 거래의 신고 또는 주택거래의 신고를 받은 때에는 그 내용을 확인하여 제1항에 따른 관리대장에 기록하여 관리하여야 한다.</p> <p>③ 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 관리대장의 내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 통보하여야 한다.</p> <p>④ 제3항에 따라 관리대장의 내용을 통보받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도시사는 통보받은 날부터 1개월 이내에 그 내용을 국토해양부장관에게 통보하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2009.6.9]</p> <p>제5조 (토지취득의 허가지역) 법 제4조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 국방목적상 필요한 섬 지역으로서 국토해양부장관이 국방부장관 등 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여</p> | <p>한다)를 첨부하여야 한다.</p> <p>④ 제1항의 토지취득 허가신청서에는 토지취득계약 당사자 간의 합의서를 첨부하여야 한다.</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 신고서 또는 신청서를 제출받은 담당 공무원은 「전자정부법」 제21조제1항에 따라 행정정보의 공동이용을 통하여 토지등기부 등본 및 건물등기부 등본(집합건물인 경우에만 해당한다)을 확인하여야 한다.</p> <p>⑥ 제1항에 따른 신고서 또는 신청서를 전자문서로 제출하는 경우에는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 서류를 첨부하여야 하고, 서류의 첨부가 곤란한 경우에는 그 사본을 신고일 또는 신청일부터 14일 이내에 우편 또는 모사전송의 방법으로 따로 제출하여야 한다.</p> <p>⑦ 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제17조에 따른 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장은 제6항에 따라 신고서를 제출받은 경우에는 제출된 첨부서류를 확인한 후 지체 없이 제3조의 토지취득 신고확인증 또는 토지계속보유 신고확인증을 신고인에게 송부하여야 한다.</p> <p>⑧ 제1항에 따른 토지취득 신고,</p> |

| 법 률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 시 행 령                                                                                                                                                                                                         | 시 행 규 칙                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>제5조 (계약 외의 토지취득 신고)<br/>외국인등은 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 토지를 취득한 때에는 토지를 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.<br/>[전문개정 2008.12.26]<br/>[시행일 : 2009.6.27]</p> <p>제6조 (계속보유 신고) 대한민국 안의 토지를 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 토지를 계속보유 하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고 하여야 한다.<br/>[전문개정 2008.12.26]</p> <p>제7조 (벌칙) 제4조제2항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득 계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.<br/>[전문개정 2008.12.26]</p> | <p>고시하는 지역을 말한다.<br/>[전문개정 2009.6.9]</p> <p>제6조 (계약 외의 원인으로 인한 토지취득) 법 제5조에서 "대통령령으로 정하는 계약 외의 원인"이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 관계 법률에 따른 환매권의 행사, 법원의 확정판결, 법인의 합병을 말한다.<br/>[전문개정 2009.6.9]</p> | <p>토지계속보유 신고 및 토지취득 허가신청(전자문서로 신고하거나 신청하는 경우는 제외한다)은 외국인인 당사자의 위임을 받은 자가 대리할 수 있다. 이 경우 대리인은 주민등록증 등 대리인의 신분을 확인할 수 있는 증명서를 보여 주고 외국인인 당사자의 신분을 확인할 수 있는 증명서 사본을 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.<br/>[전문개정 2009.6.26]</p> <p>제3조 (토지취득 신고확인증 등) 영 제4조제1항에 따른 토지취득 신고확인증, 토지계속보유 신고확인증 및 토지취득 허가증은 별지 제2호 서식에 따른다.<br/>[전문개정 2009.6.26]</p> <p>제4조 (토지취득 신고·허가 관리대장) 영 제4조제1항에 따른 토지취득 신고·허가 관리대장은 별지 제3호서식에 따른다.<br/>[전문개정 2009.6.26]</p> |

| 법 률                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 시 행 령                                                                                                                                                                                                                                    | 시 행 규 칙                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>제8조 (양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제7조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>[전문개정 2008.12.26]</p>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
| <p>제9조 (과태료) ① 제4조제1항에 따른 토지취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. 제5조에 따른 토지취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자</p> <p>2. 제6조에 따른 토지의 계속보유 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장이 부과·징수한다.</p> | <p>제7조 (과태료의 부과) ① 법 제9조제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 2와 같다.</p> <p>② 시장·군수 또는 구청장은 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 고려하여 별표 2에 따른 과태료 금액을 2분의 1의 범위 안에서 줄이거나 늘릴 수 있다. 다만, 늘리는 경우에도 법 제9조제1항 및 제2항에 따른 과태료 금액의 상한을 초과할 수 없다.</p> <p>[전문개정 2009.6.9]</p> | <p>제5조 삭제 &lt;2009.6.26&gt;</p> |

| 법 률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 시 행 령                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 시 행 규 칙                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>[전문개정 2008.12.26]</p> <p>부칙 &lt;제5544호,1998.5.25&gt;<br/>제1조 (시행일) 이 법은 공포후 1월이 경과한 날부터 시행한다.<br/>제2조 (중전의 허가 및 신고에 관한 경과조치) ①이 법 시행당시 중전의 규정에 의하여 토지의 취득 또는 계속보유에 관하여 허가를 받았거나 신고를 한 경우에는 제4조제1항·제2항, 제5조 또는 제6조의 개정규정에 의하여 허가를 받거나 신고를 한 것으로 본다.<br/>②이 법 시행당시 중전의 규정에 의하여 토지의 취득 또는 계속보유에 관하여 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니한 외국인 등이 이 법 시행일부터 1년 이내에 제4조제1항·제2항, 제5조 또는 제6조의 개정규정에 의한 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 중전의 규정에 의하여 허가를 받았거나 신고를 한 것으로 본다.<br/>제3조 (벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 중전의 규정에 의한다. 다만, 이 법 시행일부터 1년 이내에 부칙 제2조제2항의 개정규정에 의하여 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 그러하지 아니하다.<br/>제4조 (다른 법률의 개정) ①수출</p> | <p>부칙 &lt;제15819호,1998.6.24&gt;<br/>제1조 (시행일) 이 영은 1998년 6월 26일부터 시행한다.<br/>제2조 (다른 법령의 개정) ①국토이용관리법시행령중 다음과 같이 개정한다.<br/>제30조제17호를 다음과 같이 한다.<br/>17. 외국인토지법 제4조의 규정에 의하여 외국정부 또는 국제기구가 토지취득의 신고를 하거나 허가를 받은 경우<br/>②수출자유지역설치법시행령중 다음과 같이 개정한다.<br/>제15조제1항제3호를 삭제한다.<br/>③외국인투자및외자도입에관한법률시행령중 다음과 같이 개정한다.<br/>제20조의9제1호를 다음과 같이 한다.<br/>1. 외국인토지법 제4조 내지 제6조의 규정에 의한 토지취득의 신고 및 허가<br/>④택지소유상한에관한법률시행령중 다음과 같이 개정한다.<br/>제9조제2항 본문중 "외국인의토지취득및관리에관한법률"을 "외국인토지법"으로 한다.</p> | <p>부칙 &lt;제138호,1998.6.25&gt;<br/>①(시행일) 이 규칙은 1998년 6월 26일부터 시행한다.<br/>②(다른 법령의 개정) 건축법시행규칙중 다음과 같이 개정한다.<br/>제6조제4항제2호를 삭제한다.</p> |

| 법 른                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 시 행 령                                                                                                                                                                                                                                                    | 시 행 규 칙                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>자유지역설치법중 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제7조제3항 본문중 "외국인의토지취득및관리에관한법률"을 "외국인토지법"으로 한다.</p> <p>②공업배치및공장설립에관한법률중 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제35조의5제2호중 "외국인의토지취득및관리에관한법률"을 "외국인토지법"으로 한다.</p> <p>부칙(전통건조물보존법) &lt;제5656호, 1999.1.21&gt;</p> <p>제1조 (시행일) 이 법은 1999년 7월 1일부터 시행한다.</p> <p>제2조 (다른 법률의 개정) ①생략</p> <p>②외국인토지법중 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제4조제2항제3호를 삭제한다.</p> <p>제3조 생략</p> <p>부칙(야생동·식물보호법) &lt;제7167호, 2004.2.9&gt;</p> <p>제1조 (시행일) 이 법은 공포후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조 내지 제28조 생략</p> <p>제29조 (다른 법률의 개정) ①내지 ⑪생략</p> <p>⑫외국인토지법중 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제4조제2항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.</p> <p>5. 야생동·식물보호법 제27조</p> | <p>부칙(공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행령) &lt;제17854호, 2002.12.30&gt;</p> <p>제1조 (시행일) 이 영은 2003년 1월 1일부터 시행한다.</p> <p>제2조 내지 제6조 생략</p> <p>제7조 (다른 법령의 개정) ①내지 &lt;20&gt;생략</p> <p>&lt;21&gt;외국인토지법시행령중 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제6조중 "토지수용법"을 "공익사업을위한토지등의취득및보상에관</p> | <p>부칙 &lt;제319호, 2002.6.14&gt;</p> <p>①(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>②(서식개정에 따른 경과조치) 이 규칙 시행당시 종전의 규정에 의하여 사용하던 서식은 2002년 8월 31까지 이 규칙에 의한 서식과 함께 사용하거나 그 일부를 수정하여 사용할 수 있다.</p> |

| 법 률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 시 행 령                                                                                                                                      | 시 행 규 칙                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>의 규정에 의한 야생동·식물특별보호구역<br/> ⑬내지 ⑮생략<br/> 제30조 생략</p> <p>부칙(자연환경보전법)<br/> 〈제7297호, 2004.12.31〉<br/> 제1조 (시행일) 이 법은 공포후 1<br/> 년이 경과한 날부터 시행한다.<br/> 제2조 내지 제7조 생략<br/> 제8조 (다른 법률의 개정) ①내지<br/> ③생략<br/> ④외국인토지법중 다음과 같이<br/> 개정한다.<br/> 제4조제2항제4호를 다음과 같이<br/> 한다.<br/> 4. 자연환경보전법 제2조제12<br/> 호의 규정에 의한 생태·경관보<br/> 전지역<br/> ⑤및 ⑥생략<br/> 제9조 생략</p> <p>부칙(군사기지 및 군사시설 보호<br/> 법) 〈제8733호, 2007.12.21〉<br/> 제1조 (시행일) 이 법은 공포 후 9<br/> 개월이 경과한 날부터 시행한다.<br/> 〈단서 생략〉<br/> 제2조부터 제9조까지 생략<br/> 제10조 (다른 법률의 개정) ① 부<br/> 터 ⑬ 생략<br/> ⑭ 외국인토지법 일부를 다음과<br/> 같이 개정한다.<br/> 제4조제2항제1호를 다음과 같이</p> | <p>한법률"로 한다.<br/> 〈22〉내지 〈38〉생략<br/> 제8조 생략</p> <p>부칙(전자적민원처리를위한가석방<br/> 자관리규정등중개정령)<br/> 〈제18312호, 2004.3.17〉<br/> 이 영은 공포한 날부터 시행한다.</p> | <p>부칙(전자적민원처리를위한개발제<br/> 한구역의지정및관리에관한특별조<br/> 치법시행규칙등중개정령)<br/> 〈제411호, 2004.11.29〉<br/> 이 규칙은 공포한 날부터 시행한<br/> 다.</p> <p>부칙(행정정보의 공동이용 및 문서<br/> 감축을 위한 개발이익환수에관한<br/> 법률시행규칙 등 일부개정령)<br/> 〈제530호, 2006.8.7〉<br/> 이 규칙은 공포한 날부터 시행한<br/> 다.</p> <p>부칙 〈제561호, 2007.6.7〉<br/> 이 규칙은 공포한 날부터 시행한<br/> 다.</p> |

| 법 률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 시 행 령                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 시 행 규 칙 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>한다.</p> <p>1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인 등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역</p> <p>⑮ 부터 &lt;30&gt; 까지 생략</p> <p>제11조 생략</p> <p>부칙(정부조직법) &lt;제8852호, 2008.2.29&gt;</p> <p>제1조 (시행일) 이 법은 공포한 날 부터 시행한다. 다만, . . . &lt;생략&gt; . . . , 부칙 제6조에 따라 개정되는 법률 중 이 법의 시행 전에 공포되었으나 시행일이 도래하지 아니한 법률을 개정한 부분은 각각 해당 법률의 시행일부터 시행한다.</p> <p>제2조부터 제5조까지 생략</p> <p>제6조 (다른 법률의 개정) ① 부터 &lt;594&gt; 까지 생략</p> <p>&lt;595&gt; 외국인토지법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제3조 중 "건설교통부장관"을 "국토해양부장관"으로 한다.</p> <p>&lt;596&gt; 부터 &lt;760&gt; 까지 생략</p> <p>제7조 생략</p> | <p>부칙(국토해양부와 그 소속기관 직제) &lt;제20722호, 2008.2.29&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 영은 공포한 날 부터 시행한다. 다만, 부칙 제6조에 따라 개정되는 대통령령 중 이 영의 시행 전에 공포되었으나 시행일이 도래하지 아니한 대통령령을 개정한 부분은 각각 해당 대통령령의 시행일부터 시행한다.</p> <p>제2조부터 제5조까지 생략</p> <p>제6조(다른 법령의 개정) ① 부터 &lt;78&gt; 까지 생략</p> <p>&lt;79&gt; 외국인토지법시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제3조제1항·제2항, 제7조제4항 중 "건설교통부령"을 각각 "국토해양부령"으로 한다.</p> <p>제4조제3항 및 제5조 중 "건설교통부장관"을 각각 "국토해양부장관"으로 한다.</p> <p>&lt;80&gt; 부터 &lt;138&gt; 까지 생략</p> |         |



| 법<br>률                                                                                                                                                                                               | 시<br>행<br>령                                                                                                              | 시<br>행<br>규<br>칙                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 부칙 <제9186호, 2008.12.26><br>①(시행일) 이 법은 공포 후 6개월<br>이 경과한 날부터 시행한다.<br>다만, 제3조의 개정규정은 공포<br>한 날부터 시행한다.<br>②(계약에 따른 토지취득의 신고에<br>관한 적용례) 제4조제1항의 개정<br>규정은 이 법 시행 후 최초로 토<br>지취득계약을 체결하는 분부터<br>적용한다. | 부칙 <제21531호, 2009.6.9><br>제1조(시행일) 이 영은 2009년 6월<br>27일부터 시행한다.<br>제2조(경과조치) 이 영 시행 전의<br>위반행위에 대한 과태료 부과<br>중전의 예에 따른다. | 부칙 <제142호, 2009.6.26><br>이 규칙은 2009년 6월 27일부터<br>시행한다. |

[별표 1]

국제기구(제2조 관련)

| 구 분               | 국 제 기 구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 국제연합과 그 산하기구·전문기구 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국제연합(UN)</li> <li>· 아시아·태평양경제사회이사회(ESCAP)</li> <li>· 유엔개발계획(UNDP)</li> <li>· 유엔인구기금(UNFPA)</li> <li>· 유엔공업개발기구(UNIDO)</li> <li>· 유엔대학(UNU)</li> <li>· 유엔봉사단(UNV)</li> <li>· 세계식량이사회(WFC)</li> <li>· 세계식량계획(WFP)</li> <li>· 유엔식량농업기구(FAO)</li> <li>· 국제민간항공기구(ICAO)</li> <li>· 국제농업개발기금(IFAD)</li> <li>· 국제노동기구(ILO)</li> <li>· 국제해사기구(IMO)</li> <li>· 국제전기통신연합(ITU)</li> <li>· 유엔교육과학문화기구(UNESCO)</li> <li>· 만국우편연합(UPU)</li> <li>· 세계보건기구(WHO)</li> <li>· 세계지적재산권기구(WIPO)</li> <li>· 세계기상기구(WMO)</li> <li>· 국제원자력기구(IAEA)</li> <li>· 유엔무역개발회의(UNCTAD)</li> <li>· 유엔환경계획(UNEP)</li> <li>· 유엔난민최고대표사무소(UNHCR)</li> <li>· 유엔아동기금(UNICEF)</li> <li>· 유엔마약위원회(UNCND)</li> <li>· 유엔다국적기업위원회(UNCTC)</li> </ul> |

| 구 분     | 국 제 기 구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국제통화기금(IMF)</li> <li>· 국제부흥개발은행(IBRD)</li> <li>· 국제금융공사(IFC)</li> <li>· 국제개발협회(IDA)</li> <li>· 세계관광기구(UNWTO)</li> <li>· 국제투자보증기구(MIGA)</li> <li>· 국제투자분쟁해결기구(ICSID)</li> <li>· 세계무역기구(WTO)</li> <li>· 제네바군축회의(CD)</li> <li>· 유엔라틴아메리카카리브경제위원회(ECLAC)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 정부 간 기구 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· FAO/WHO국제식품규격위원회(CAC)</li> <li>· 아시아·아프리카법률자문기구(AALCC)</li> <li>· 아시아·아프리카농촌개발기구(AARDO)</li> <li>· 아시아·태평양개발센터(APDC)</li> <li>· 아시아생산성기구(APO)</li> <li>· 아시아·태평양식물보호위원회(APPPC)</li> <li>· 아시아·태평양우편연합(APPU)</li> <li>· 아시아·태평양전기통신공동체(APT)</li> <li>· 남극해양생물자원보존위원회(CCAMLR)</li> <li>· 아시아·태평양지역농촌종합개발센터(CIRDAP)</li> <li>· 동부지역공공행정기구(EROPA)</li> <li>· 국제교육국(IBE)</li> <li>· 국제도량형국(IBWM)</li> <li>· 국제문화재보존복구연구센터(ICCROM)</li> <li>· 국제민방위기구(ICDO)</li> <li>· 국제수로기구(IHO)</li> <li>· 국제전기통신위성기구(INTELSAT)</li> <li>· 정부간해양학위원회(IOC)</li> </ul> |

| 구 분 | 국 제 기 구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국제수역사무국(OIE)</li> <li>· 국제법정계량기구(OIML)</li> <li>· 국제이주기구(IOM)</li> <li>· 국제포플러위원회(IPC)</li> <li>· 인도·태평양수산위원회(IPFC)</li> <li>· 국제포경위원회(IWC)</li> <li>· 동남아교육장관기구(SEAMEO)</li> <li>· 사법통일국제연구소(UNIDROIT)</li> <li>· 세계관세기구(WCO)</li> <li>· 경제협력개발기구(OECD)</li> <li>· 아시아·태평양경제협력체(APEC)</li> <li>· 개도국 간 특혜무역제도(GSTP)</li> <li>· 아시아개발은행(ADB)</li> <li>· 유럽부흥개발은행(EBRD)</li> <li>· 아프리카개발기금(AfDF)</li> <li>· 아프리카개발은행(AfDB)</li> <li>· 동남아중앙은행기구(SEACEN)</li> <li>· 동남아·뉴질랜드·호주 중앙은행기구(SEANZA)</li> <li>· 국제백신연구소(IVI)</li> <li>· 유엔기념공원(UNMCK)</li> <li>· 국제무역센터(ITC)</li> <li>· 국제결제은행(BIS)</li> <li>· 국제의회연맹(IPU)</li> <li>· 콜롬보플랜(Colombo Plan)</li> <li>· 지구환경금융(GEF)</li> <li>· 국제남·아연연구그룹(ILZSG)</li> <li>· 상품공동기금(CFC)</li> <li>· 섬유수출개도국기구(ITCB)</li> <li>· 화학무기금지기구(OPCW)</li> </ul> |

| 구 분 | 국 제 기 구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 아시아채소연구개발센터(AVRDC)</li> <li>· 국제면화자문위원회(ICAC)</li> <li>· 대서양참치보존위원회(ICCAT)</li> <li>· 국제이동위성기구(IMSO)</li> <li>· 아시아·태평양수산물위원회(APFIC)</li> <li>· 중서대서양수산물위원회(WECAFC)</li> <li>· 중동대서양수산물위원회(CECAF)</li> <li>· 동남대서양수산물위원회(ICSEAF)</li> <li>· 북대서양수산물기구(NAFO)</li> <li>· 인도양수산물위원회(IOFC)</li> <li>· 인도양참치위원회(IOTC)</li> <li>· 북태평양해양과학기구(PICES)</li> <li>· 국제사탕기구(ISO)</li> <li>· 생물다양성협약(CBD)</li> <li>· 국제곡물이사회(IGC)</li> <li>· 국제열대목재기구(ITTO)</li> <li>· 국제박람회기구(BIE)</li> <li>· 국제해저기구(ISA)</li> <li>· 바세나르체제(Wassenaar Arrangement)</li> <li>· 상설중재재판소(PCA)</li> <li>· 국제에너지기구(IEA)</li> <li>· 국제식물신품종보호연맹(UPOV)</li> <li>· 미주개발은행(IDB)</li> <li>· 아시아 교류 및 신뢰구축회의(CICA)</li> <li>· 법을 통한 민주주의 유럽위원회(베니스위원회)</li> <li>· 국제미작연구소(IRRI)</li> <li>· 국제철도협력기구(OSJD)</li> <li>· 아시아에서의 해적행위 및 선박에 대한 무장강도 행위 퇴치에 관한 지역협력 협정 정보공유센터</li> </ul> |

| 구 분      | 국 제 기 구                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | (ReCAAP ISC)<br>· 국제유류오염보상기금(IOPC Funds)<br>· 포괄적핵실험금지조약기구(CTBTO)<br>· 아시아·태평양식량비료기술센터(FFTC)<br>· 남방참다랑어보존위원회(CCSBT)                                                                                                                                         |
| 준정부 간 기구 | · 아시아지역최고감사기구(ASOSAI)<br>· 국제군인체육이사회(CISM)<br>· 국제항만협회(IAPH)<br>· 국제기록보존기구(ICA)<br>· 국제군인의약협회(ICMM)<br>· 국제형사경찰기구(ICPO-INTERPOL)<br>· 국제전기기술위원회(IEC)<br>· 세계최고감사기구(INTOSAI)<br>· 국제표준화기구(ISO)<br>· 국제자연보호연맹(IUCN)<br>· 세계지방자치단체연합(UCLG)<br>· 국제상설항해협회(PIANC) |

[별표 2]

과태료 부과기준(제7조제1항 관련)

| 위반행위                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 해당<br>법조문 | 과태료<br>금액                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. 법 제4조제1항에 따른 토지취득의 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자</p> <p>가. 신고기간 만료일의 다음 날부터 계산하여 신고하지 않은 기간 (이하 “해태기간”이라 한다)이 1개월 이하인 경우</p> <p>1) 취득금액이 5천만원 미만인 경우</p> <p>2) 취득금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우</p> <p>3) 취득금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우</p> <p>4) 취득금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우</p> <p>5) 취득금액이 5억원 이상인 경우</p> <p>나. 해태기간이 1개월 초과 3개월 이하인 경우</p> <p>1) 취득금액이 5천만원 미만인 경우</p> <p>2) 취득금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우</p> <p>3) 취득금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우</p> <p>4) 취득금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우</p> <p>5) 취득금액이 5억원 이상인 경우</p> <p>다. 해태기간이 3개월을 초과하는 경우</p> <p>1) 취득금액이 5천만원 미만인 경우</p> <p>2) 취득금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우</p> <p>3) 취득금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우</p> <p>4) 취득금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우</p> <p>5) 취득금액이 5억원 이상인 경우</p> <p>라. 거짓으로 신고한 경우</p> | 법 제9조 제1항 | <p>5만원</p> <p>12만원</p> <p>25만원</p> <p>50만원</p> <p>75만원</p> <p>12만원</p> <p>25만원</p> <p>50만원</p> <p>100만원</p> <p>150만원</p> <p>25만원</p> <p>50만원</p> <p>100만원</p> <p>200만원</p> <p>300만원</p> <p>300만원</p> |

| 위반행위                                                                                 | 해당<br>법조문 | 과태료<br>금액 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 2. 법 제5조에 따른 토지취득의 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자 또는 법 제6조에 따른 토지의 계속보유 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자 | 법 제9조 제2항 |           |
| 가. 해태기간이 1개월 이하인 경우                                                                  |           |           |
| 1) 취득금액이 5천만원 미만인 경우                                                                 |           | 2만원       |
| 2) 취득금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우                                                          |           | 4만원       |
| 3) 취득금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우                                                           |           | 7만원       |
| 4) 취득금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우                                                           |           | 10만원      |
| 5) 취득금액이 5억원 이상인 경우                                                                  |           | 15만원      |
| 나. 해태기간이 1개월 초과 3개월 이하인 경우                                                           |           |           |
| 1) 취득금액이 5천만원 미만인 경우                                                                 |           | 4만원       |
| 2) 취득금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우                                                          |           | 7만원       |
| 3) 취득금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우                                                           |           | 10만원      |
| 4) 취득금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우                                                           |           | 15만원      |
| 5) 취득금액이 5억원 이상인 경우                                                                  |           | 25만원      |
| 다. 해태기간이 3개월 초과 6개월 이하인 경우                                                           |           |           |
| 1) 취득금액이 5천만원 미만인 경우                                                                 |           | 10만원      |
| 2) 취득금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우                                                          |           | 15만원      |
| 3) 취득금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우                                                           |           | 20만원      |
| 4) 취득금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우                                                           |           | 30만원      |
| 5) 취득금액이 5억원 이상인 경우                                                                  |           | 45만원      |
| 라. 해태기간이 6개월 초과 1년 이하인 경우                                                            |           |           |
| 1) 취득금액이 5천만원 미만인 경우                                                                 |           | 20만원      |
| 2) 취득금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우                                                          |           | 30만원      |
| 3) 취득금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우                                                           |           | 40만원      |



| 위반행위                                                                                                                                                                                                                              | 해당<br>법조문 | 과태료<br>금액 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 4) 취득금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우                                                                                                                                                                                                        |           | 50만원      |
| 5) 취득금액이 5억원 이상인 경우                                                                                                                                                                                                               |           | 70만원      |
| 마. 해태기간이 1년 초과 3년 이하인 경우                                                                                                                                                                                                          |           |           |
| 1) 취득금액이 5천만원 미만인 경우                                                                                                                                                                                                              |           | 30만원      |
| 2) 취득금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우                                                                                                                                                                                                       |           | 40만원      |
| 3) 취득금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우                                                                                                                                                                                                        |           | 50만원      |
| 4) 취득금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우                                                                                                                                                                                                        |           | 60만원      |
| 5) 취득금액이 5억원 이상인 경우                                                                                                                                                                                                               |           | 80만원      |
| 바. 해태기간이 3년을 초과하는 경우                                                                                                                                                                                                              |           |           |
| 1) 취득금액이 5천만원 미만인 경우                                                                                                                                                                                                              |           | 40만원      |
| 2) 취득금액이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우                                                                                                                                                                                                       |           | 50만원      |
| 3) 취득금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우                                                                                                                                                                                                        |           | 60만원      |
| 4) 취득금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우                                                                                                                                                                                                        |           | 80만원      |
| 5) 취득금액이 5억원 이상인 경우                                                                                                                                                                                                               |           | 100만원     |
| 사. 거짓으로 신고한 경우                                                                                                                                                                                                                    |           | 100만원     |
| <p>비고: 1. 취득금액은 신고서를 기준으로 하되, 취득금액이 신고사유 발생연도 의 개별공시지가 보다 낮거나, 취득금액을 기재하지 않은 경우에는 해당 개별공시지가를 적용한다.</p> <p>2. 천재지변 등 불가항력적인 사유가 발생하였거나 그 밖에 이에 준하는 사유로서 신고를 하지 아니한 데에 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 그 사유가 존재하고 있는 기간을 해태기간에서 제외할 수 있다.</p> |           |           |

|                                                                                                                                                                                                               |                      |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 토지취득 신고서<br><input type="checkbox"/> 토지계속보유 신고서<br><input type="checkbox"/> 토지취득 허가신청서                                                                                               |                      |                                                                                                                                                                                        | 처 리 기 간<br>신 고: 즉시<br>허가신청: 15일                                                                                       |
| 접수일                                                                                                                                                                                                           |                      |                                                                                                                                                                                        | 일련번호                                                                                                                  |
| 신고<br>(신청인)                                                                                                                                                                                                   | 성명(법인명)              |                                                                                                                                                                                        | 외국인(법인)등록번호                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                               | 국적                   |                                                                                                                                                                                        | ①국적 취득 연월일                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                               | 생년월일(법인 설립 연월일)      |                                                                                                                                                                                        | 전 화 번 호                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                               | ②주 소                 | (거래지분:      분의      )                                                                                                                                                                  |                                                                                                                       |
| 신고<br>(신청사항)                                                                                                                                                                                                  | ③취득 원인               |                                                                                                                                                                                        | ④상세 원인                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                               | ⑤원인 발생일              |                                                                                                                                                                                        | ⑥취득 금액                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                               | ⑦소재지·지번<br>/지목/면적/지분 | (법정지목:      )/(토지면적:      m <sup>2</sup> )/(지분:      분의      )                                                                                                                         |                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                               | ⑧취득 용도               |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                       |
| 「외국인토지법」 제4조부터 제6조까지 및 같은 법 시행령 제3조에 따라 위와 같이 신고 (허가를 신청)합니다.<br><div style="text-align: right;">           년      월      일<br/>           신고인(신청인)      (서명 또는 인)<br/>           시장·군수·구청장 귀하         </div> |                      |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                       |
| 구비서류                                                                                                                                                                                                          | 구분                   | 신고인/신청인(대표자) 제출서류                                                                                                                                                                      | 담당 공무원 확인사항                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                               | 토지취득<br>신고의 경우       | 다음의 구분에 따른 서류<br>1. 증여의 경우: 증여계약서<br>2. 상속의 경우: 상속인임을 증명할 수 있는 서류<br>3. 경매의 경우: 경락결정서<br>4. 환매권 행사의 경우: 환매임을 증명할 수 있는 서류<br>5. 법원의 확정판결의 경우: 확정판결문<br>6. 법인의 합병의 경우: 합병사실을 증명할 수 있는 서류 | 토지등기부 등본<br>건물등기부 등본(집합건물인<br>경우에만 해당합니다)<br>※ 「전자정부법」 제21조제<br>1항에 따른 행정정보의<br>공동이용을 통하여 담<br>당 공무원이 위 사항을<br>확인합니다. |
|                                                                                                                                                                                                               | 토지계속<br>보유<br>신고의 경우 | 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국의 법인 또는 단체로 변경되었음을 증명할 수 있는 서류(신고인이 법인 또는 단체인 경우에만 해당합니다)                                                                                                 |                                                                                                                       |
| 토지취득<br>허가신청의<br>경우                                                                                                                                                                                           | 토지취득계약 당사자 간의 합의서    |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                       |

210mm × 297mm(일반용지 60g/㎡(재활용품))

(뒤 쪽)

|                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 유의 사항                                                                                                                                                                                  | <p>1. 신고서나 허가신청서를 제출할 때에는 여권 등 신고인(신청인)의 신분을 확인할 수 있는 공인 신분증을 제시하여야 하고, 전자문서로 신고할 때에는 전자인증의 방법으로 신고인의 신분을 확인하게 됩니다.</p> <p>2. 전자문서로 신고 또는 허가신청을 할 때에는 증명서류를 첨부하여야 하고 첨부이 곤란한 경우에는 그 사본을 우편 또는 모사전송의 방법으로 신고(허가) 관청에 따로 제출하여야 합니다.</p> <p>* 이 경우 신고확인증은 제출된 서류를 확인한 후 지체 없이 송부합니다.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 작성 방법                                                                                                                                                                                  | <p>① “국적 취득 연월일” 란은 토지계속보유 신고의 경우에는 반드시 적어야 합니다.</p> <p>② “주소” 란의 거래지분에는 공동 취득한 경우의 소유지분을 적습니다.</p> <p>③ “취득 원인” 란에는 계약, 계약 외, 계속보유 중에서 하나를 적습니다.</p> <p>④ “상세 원인” 란에는 매매, 교환, 증여, 상속, 경매, 환매권 행사, 법원의 확정판결, 법인의 합병, 국적 변경 중에서 하나를 적습니다.</p> <p>⑤ “원인 발생일” 란에는 계약일, 증여결정일, 상속일(피상속인의 사망일), 경락결정일, 환매계약일, 확정판결일, 합병일, 국적변경일 중에서 하나를 적습니다.</p> <p>⑥ 아파트 등 집합건물의 토지지분에 대한 취득금액 산출이 곤란한 경우에는 “취득금액” 란의 작성을 생략할 수 있습니다.</p> <p>⑦ “소재지·지번/지목/면적/지분” 란에는 부동산의 소재지·지번(아파트 등 집합건물인 경우에는 동·호까지)·지목·면적을 정확하게 적고, 지분을 취득한 경우에는 지분을 적어야 합니다.</p> <p>⑧ “취득 용도” 란에는 주택용지(아파트), 주택용지(단독주택), 주택용지(기타), 레저용지, 상업용지, 공장용지, 기타 중에서 하나를 적습니다.</p> |
| 이 신고서(신청서)는 아래와 같이 처리합니다.                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 신고인 또는 신청인                                                                                                                                                                             | 처리기관                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                        | 토지 소재지의 시·군·구청(지적과)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <div data-bbox="268 1272 542 1332">신고서 또는 신청서</div> <div data-bbox="574 1283 614 1317">➡</div> <div data-bbox="268 1585 542 1646">발 급</div> <div data-bbox="574 1597 614 1630">←</div> | <div data-bbox="746 1272 997 1332">접 수</div> <div data-bbox="853 1339 885 1373">↓</div> <div data-bbox="746 1373 997 1444">검 토</div> <div data-bbox="853 1451 885 1485">↓</div> <div data-bbox="746 1485 997 1545">결 재</div> <div data-bbox="853 1552 885 1585">↓</div> <div data-bbox="746 1585 997 1646">신고확인증 및 허가증</div> <div data-bbox="1013 1373 1268 1444">※ 허가신청의 경우 관계 기관과 협의할 것</div>                                                                                                                                                                                                                              |

[별지 제2호서식]

|                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                                                        |                 |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|---|
| <input type="checkbox"/> 토지취득 신고확인증<br><input type="checkbox"/> 토지계속보유 신고확인증<br><input type="checkbox"/> 토지취득 허가증                                                                                                                                      |                           |                                                        |                 |   |
| 접수일                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                                                        | 일련번호            |   |
| 신고<br>(신청)인                                                                                                                                                                                                                                            | 성 명(법인명)                  |                                                        | 외국인(법인)<br>등록번호 |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 국    적                    |                                                        | 국적 취득 연월일       |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 생년월일<br>(법인 설립 연월일)       |                                                        | 전 화 번 호         |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 주    소                    | (거래 지분 :      분의      )                                |                 |   |
| 신 고<br>(허가)<br>사 항                                                                                                                                                                                                                                     | 취 득 원 인                   |                                                        | 상 세 원 인         |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 원인 발생일                    |                                                        | 취 득 금 액         | 원 |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 소 재 지·지 번<br>/지 목/면 적/지 분 | (법정지목:    )/(토지면적:    m <sup>2</sup> )/(지분:    분의    ) |                 |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | 취 득 용 도                   |                                                        |                 |   |
| <p>「외국인토지법」 제4조부터 제6조까지 및 같은 법 시행령 제3조에 따라 위와 같이 신고하였음<br/>(허가받았음)을 확인합니다.</p> <p style="text-align: right;">년    월    일</p> <p style="text-align: center;">시장 · 군수 · 구청장      <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">직인</span></p> |                           |                                                        |                 |   |

210mm×297mm(보존용지(2종) 70g/㎡)

[별지 제3호서식]

토지취득 신고·허가 관리대장

| 일<br>련<br>번<br>호 | 접<br>수<br>일 | 처<br>리<br>일 | 매 수 인        |                                 |     |                           |                        |     |         | 토 지 현 황 |         |         |           |                      | 비고 |
|------------------|-------------|-------------|--------------|---------------------------------|-----|---------------------------|------------------------|-----|---------|---------|---------|---------|-----------|----------------------|----|
|                  |             |             | 성 명<br>(법인명) | 구분<br>(개인,<br>법인,<br>단체,<br>정부) | 국 적 | 생년월일<br>(법인<br>설립<br>연월일) | 부동산<br>등기용<br>등록<br>번호 | 주 소 | 전 화 번 호 | 소 재 지   | 취 득 원 인 | 토 지 용 도 | 면적<br>(㎡) | 취득<br>금액<br>(천원<br>) |    |
|                  |             |             |              |                                 |     |                           |                        |     |         |         |         |         |           |                      |    |



【별첨4】

# 외국환거래법 (일부발췌)

동법 시행령 (일부발췌)

동법 시행규정 (일부발췌)

2009. 11

기획재정부

..... 외국인 부동산 취득 안내 .....





# 외국환거래법

제3조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

14. “거주자”란 대한민국에 주소 또는 거소를 둔 개인과 대한민국에 주된 사무소를 둔 법인을 말한다.
15. “비거주자”란 거주자 외의 개인 및 법인을 말한다. 다만, 비거주자의 대한민국에 있는 지점, 출장소, 그 밖의 사무소는 법률상 대리권의 유무에 상관없이 거주자로 본다.

## 외국환거래법 시행령

제10조(거주자와 비거주자의 구분) ① 다음 각 호의 자는 법 제3조제2항에 따라 거주자로 본다.

1. 대한민국 재외공관
2. 국내에 주된 사무소가 있는 단체·기관, 그 밖에 이에 준하는 조직체
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대한민국국민
  - 가. 대한민국 재외공관에서 근무할 목적으로 외국에 파견되어 체재하고 있는 자
  - 나. 비거주자이었던 자로서 입국하여 국내에 3개월 이상 체재하고 있는 자
  - 다. 그 밖에 영업 양태, 주요 체재지 등을 고려하여 거주자로 판단할 필요성이 인정되는 자로서 기획재정부장관이 정하는 자
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 외국인(제2항제2호 및 제6호가목·나목에 해당하는 자는 제외한다)
  - 가. 국내에서 영업활동에 종사하고 있는 자
  - 나. 6개월 이상 국내에서 체재하고 있는 자

② 다음 각 호의 자는 법 제3조제2항에 따라 비거주자로 본다.

1. 국내에 있는 외국정부의 공관과 국제기구
2. 「대한민국과 아메리카합중국 간의 상호방위조약 제4조에 의한 시설과 구역 및 대한민국에서의 합중국군대의 지위에 관한 협정」에 따른 미합중국군대 및 이에 준하는 국제연합군(이하 이 호에서 “미합중국군대등”이라 한다), 미합중국군대등의 구성원·군속·초청계약자와 미합중국군대등의 비세출자금기관·군사우편국 및 군용은행시설
3. 외국에 있는 국내법인 등의 영업소 및 그 밖의 사무소

4. 외국에 있는 주된 사무소가 있는 단체·기관, 그 밖에 이에 준하는 조직체
5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대한민국 국민
  - 가. 외국에서 영업활동에 종사하고 있는 자
  - 나. 외국에 있는 국제기구에서 근무하고 있는 자
  - 다. 2년 이상 외국에 체재하고 있는 자. 이 경우 일시 귀국의 목적으로 귀국하여 3개월 이내의 기간 동안 체재한 경우 그 체재기간은 2년에 포함되는 것으로 본다.
  - 라. 그 밖에 영업양태, 주요 체재지 등을 고려하여 비거주자로 판단할 필요성이 인정되는 자로서 기획재정부장관이 정하는 자
6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 외국인
  - 가. 국내에 있는 외국정부의 공관 또는 국제기구에서 근무하는 외교관·영사 또는 그 수행원이나 사용인
  - 나. 외국정부 또는 국제기구의 공무로 입국하는 자
  - 다. 거주자였던 외국인으로서 출국하여 외국에서 3개월 이상 체재 중인 자
- ③ 거주자 또는 비거주자에 의하여 주로 생계를 유지하는 동거 가족은 해당 거주자 또는 비거주자의 구분에 따라 거주자 또는 비거주자로 구분한다.

## 외 국 환 거 래 규 정

제 5 절 비거주자의 국내부동산 취득  
 <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>

**제9-42조(신고절차)** ①비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 물권·임차권 기타 이와 유사한 권리(이하 이 관에서 “권리”라 한다)를 취득하고자 하는 경우로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 신고를 요하지 아니한다.

1. 해저광물자원개발법의 규정에 의하여 인정된 바에 따라 비거주자인 조광권자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
2. 비거주자가 본인, 친족, 종업원의 거주용으로 국내에 있는 부동산을 임차하는 경우
3. 국민인비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
4. 비거주자가 국내에 있는 비거주자로부터 토지 이외의 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
5. 외국인비거주자가 상속 또는 유증으로 인하여 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우<재정경제부고시 제2001-19호, 2001.11.6 신설>

②제1항에서 정한 경우를 제외하고 비거주자가 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 별지 제9-12호 서식의 부동산 취득신고(수리)서에 당해 부동산거래를 입증할 수 있는 서류 또는 담보취득을 입증할 수 있는 서류를 첨부하여 외국환은행의 장에게 신고하여야 한다. <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>

1. 외국으로부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금을 포함한다)된 자금으로 취득 하는 경우
2. 거주자와의 인정된 거래에 따른 담보권을 취득하는 경우 <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>
3. 제1호에 의한 자금(외국에서 직접 결제하는 경우를 포함한다) 또는 제1항 및 제2호의 방법으로 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 비거주자로부터 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우<재정경제부고시 제2005-25호, 2006.1.1 개정>

③제1항 및 제2항의 경우를 제외하고 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우에는 한국은행총재에게 신고하여야 한다.

**제9-43조(매각대금의 지급 등)** ①비거주자가 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 취득한 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금을 외국으로 지급하고자 하는 경우에는 당해 부동산 또는 이에 관한 권리의 취득 및 매각을 입증할 수 있는 서류를 외국환은행의 장에게 제출하여야 한다. 다만, 재외동포의 국내재산 반출의 경우에는 제4-7조의 규정을 적용한다. <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>

1. 제9-42조제2항제1호에 의한 자금으로 제9-42조제1항제1호 내지 제4호의 규정에 의하여 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 경우 <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>
2. 제9-42조제2항의 규정에 의하여 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 경우. 다만, 제7-13조제4호의 규정에 의하여 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 경우를 제외한다. <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>
3. 제9-42조제1항제5호 및 제9-42조제3항의 규정에 의하여 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 경우<재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>

②제1항 본문의 경우를 제외하고 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금을 외국으로 지급하기 위하여 대외지급수단을 매입하는 경우에는 제7-21조제3항의 규정에 따라 별지 제7-4호 서식의 대외지급수단매매신고서에 의하여 한국은행총재에게 신고하여야 한다. <재정경제부고시 제2005-25호, 2006.1.1 개정>

③ <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17, 삭제>

**제2-3조(외국환의 매각)** ①외국환은행은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 한하여 내국 지급수단을 대가로 외국환을 매각할 수 있다.

1. 거주자에 대한 매각으로서 다음 각목의 1에 해당하는 경우

가. 외국환을 매입하고자 하는 자가 당해 외국환을 인정된 거래 또는 지급에 사용하기 위한 경우

나. 외국인거주자에게 매각하는 경우에는 외국환의 매각금액이 최근 입국일 이후 미화 1만불 이내 또는 제4-4조제1항 및 제2항의 규정에 의한 금액범위내인 경우 <기획재정부 고시 제2008-6호, 2008. 6. 2. 개정>

다. 외국인거주자를 제외한 거주자가 외국통화, 여행자수표 및 여행자카드를 소지할 목적으로 매입하는 경우<재정경제부고시 제2002-12호, 2002.7.2 개정>

라. 제7-8조제1항제2호의 규정에 따라 거주자계정 및 거주자외화신탁계정에의 예치를 위하여 매각하는 경우

마. 다른 외국환은행으로 이체하기 위하여 외국환을 매각하는 경우. 다만, 대외계정 및 비거주자외화신탁계정으로 이체하고자 하는 경우에는 인정된 거래에 따른 지급에 한한다.

2. 비거주자에 대한 매각으로서 다음 각목의 1에 해당하는 경우

가. 비거주자가 최근 입국일 이후 당해 체류기간중 외국환업무취급기관 또는 환전영업자에게 내국통화 및 원화표시여행자수표를 대가로 외국환을 매각한 실적범위내

나. 비거주자가 외국환은행해외지점, 현지법인금융기관 및 제7-48조제1항제8호의 외국금융기관에 내국통화 및 원화표시여행자수표를 대가로 외국환을 매각한 실적범위내<재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>

다. 외국에서 발행된 신용카드 또는 직불카드를 소지한 비거주자가 국내에서 원화현금 서비스를 받거나 직불카드로 원화를 인출한 경우에는 그 금액범위내

라. 가목 내지 다목의 매각실적 등이 없는 비거주자의 경우에는 미화 1만불 이내

마. 인정된 거래에 따른 대외지급을 위한 경우

바. 제4-4조의 규정에 의한 금액범위내 <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 신설>

3. 제1호나목 및 제2호마목에 불구하고 다음 각목의 1에 해당하는 지급을 위하여 매각하는 경우에는 당해 매입을 하고자 하는 자가 별지 제7-4호 서식의 대외지급수단매매신고서에 의하여 한국은행총재에게 신고하여야 한다.

가. 제7-6조제1항제2호의 규정에 의한 국내원화예금·신탁계정관련 원리금의 지급 다만, 채외동포의 국내재산 반출의 경우에는 제4-7조의 규정을 적용한다. <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>

나. 외국인거주자의 국내부동산 매각대금의 지급. 다만, 외국으로부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금을 포함한다)된 자금으로 취득한 국내부동산의 매각대금을 지급하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- 다. 교포등에 대한 여신과 관련하여 담보제공 또는 보증에 따른 대지급의 경우를 제외하고 비거주자간의 거래와 관련하여 비거주자가 담보·보증 제공 후 국내재산 처분대금의 지급 <재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17. 개정>
- 라. 제2-6조(거주자가 담보 또는 보증을 제공한 경우에 한한다), 제7-13조제4호, 제7-16조, 제7-17조제9호, **제7-45조제11호 및 제18호단서의 규정에 의하여 비거주자가 취득한 원화자금의 대외지급**. 다만, 재외동포가 제2-6조 또는 제7-45조제18호단서의 규정에 의하여 취득한 원화자금을 대외지급하는 경우에는 제4-7조의 규정에 따른다. <기획재정부고시 제2009-2호 2009.2.4 개정 >
- 마. 제1호나목 및 제2호의 범위를 초과하여 내국지급수단을 대가로 지급하고자 하는 경우

**제4-4조(비거주자 또는 외국인거주자의 지급)** ①제4-2조제1항의 규정에도 불구하고 비거주자 및 외국인거주자는 다음 각호의 1에 해당하는 자금의 취득경위를 입증하는 서류(이하 “취득경위 입증서류”라 한다)를 제출하여 외국환은행 장의 확인을 받은 경우에 한하여 지급할 수 있다.

1. 비거주자 또는 외국인거주자(배우자와 직계존비속을 포함한다)가 외국으로부터 이 규정에서 정한 바에 따라 수령 또는 휴대수입한 대외지급수단 범위 이내의 경우. 다만, 비거주자의 경우 최근 입국일 이후 수령 또는 휴대수입한 대외지급수단에 한한다. <기획재정부고시 제2009-2호 2009.2.4 개정 >
  2. 제2-3조제1항제3호의 규정에 의하여 한국은행총재에게 신고한 범위 이내의 경우
  3. 국내에서의 고용, 근무에 따라 취득한 국내보수 또는 자유업 영위에 따른 소득 및 국내로부터 지급받는 사회보험 및 보장급부 또는 연금 기타 이와 유사한 소득범위 내에서 지정거래외국환은행을 통해 지급하는 경우
  4. 주한 외교기관이 징수한 영사수입 기타 수수료의 지급
  5. 제2-2조제1항제4호의 규정에 의한 매각실적 범위내의 지급
  6. 제2-3조제4항 단서규정에서 정한 비거주자의 지급
  7. 기타 인정된 거래에 따라 국내에서 취득한 자금의 지급.
- ②제1항 각호의 사유에 해당되지 않는 경우 비거주자등은 연간 미화 5만불(제4-5조제6항 단서규정의 금액을 포함한다) 범위 내에서 제1항제3호의 지정거래외국환은행을 통해 지급할 수 있다. <기획재정부고시 제2008-6호, 2008. 6. 2. 개정>

③비거주자와 외국인거주자는 제1항 및 제2항의 규정에도 불구하고 다음 각호의 금액을 지급할 수 있다.

1. 제2-3조제1항제2호라목의 규정에 따라 매입한 외화
2. 외국인거주자의 미화 1만불 이내의 해외여행경비 지급 <기획재정부고시 제2009-2호 2009.2.4 신설 >

# 외 국 환 거 래 업 무 취 급 지 침

제 5 절 비거주자의 국내부동산 취득 < 제9장 제5절 >

| 항 목                                                                 | 내 용                              | 제출 서류                                                                                                                                                                                                                                                        | 확인 및 유의사항                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 비거주자의 국내부동산 또는 이에 관한 권리 취득 (규정 제9-42조 제2항)<br><br>[ 신 고 ]<br>자 본 | 비거주자가 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우 | 1. 부동산취득신고서 (규정서식 제9-12호) 및 동 서식 첨부서류<br><br>2. 임대차계약신고서 (임대차인 경우)(규정서식 제7-9호)<br><br>3. 담보제공신고서 (거주자가 비거주자에게 담보제공시) (지침서식 제7-16호)<br><br>4. 부동산매매계약서 등<br><br>5. 담보취득의 경우로서 원인행위가 허가 또는 신고가 필요한 거래인 경우에는 원인행위를 입증할 수 있는 서류 및 근저당권 설정계약서 등 담보취득을 입증할 수 있는 서류 | 1. 비거주자의 국내부동산 또는 이에 관한 권리(“국내부동산등”이라 하며 이하 같다)의 취득자금은 외국으로부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금을 포함한다)된 자금에 한함. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우(규정 제9-42조제1항, 제2항 제2호 및 제3호)에는 그러하지 아니함.<br><br>가. 거주자와의 인정된 거래에 따른 담보권을 취득하는 경우<br>나. 비거주자가 외국으로부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금을 포함한다)된 자금(외국에서 직접 결제하는 경우 포함)으로 국내부동산등을 취득한 비거주자로부터 국내부동산등을 취득하는 경우<br>다. 비거주자가 규정 제9-42조제1항 및 제2항제2호에 의거 국내부동산을 취득한 비거주자로부터 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우<br><br>2. 비거주자의 국내부동산등의 취득신고를 받은 외국환은행은 부동산취득신고필증, 임대차계약신고필증 또는 담보제공신고필증을 교부하여야 함<br><br>3. 비거주자가 국내부동산등을 취득한 다른 비거주자로부터 당해 국내부동산등을 취득한 경우(담보권 취득은 제외한다)에는 확인 및 유의사항 제2호의 부동산취득신고필증 또는 임대차계약신고필증에 당해 부동산의 권리이전을 입증할 수 있는 서류를 첨부하여 최초 부동산등의 취득신고를 한 외국환은행의 장에게 소유권 등 권리의 이전신고를 하여야 함 |

| 항 목                                     | 내 용                                   | 제출 서류                                                                                                                                                               | 확인 및 유의사항                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                                       |                                                                                                                                                                     | <p>4. 권리이전 신고를 받은 외국환은행의 장은 부동산취득신고필증 또는 임대차계약 신고필증 등의 원본 우측하단에 “권리이전 신고필” 문언을 주기표시하고 이면에 권리이전 신고사실(권리를 이전받은 사람의 성명, 권리이전 금액, 신고일자)을 기재하여 확인인 날인후 원본을 반환하고 사본은 보관함</p> <p>5. 거주자가 비거주자에게 국내부동산을 담보로 제공하는 경우에는 당해 거주자가 신고인이 될 수 있음</p>                                                                                                                                                                                                                      |
| 2. 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금 지급 (규정 제9-43조) | 비거주자가 국내 부동산등의 매각대금을 외국으로 지급하고자 하는 경우 | <p>1. 지급신청서 (지침서식 제 3-1 호)</p> <p>2. 부동산등을 취득하였음을 입증하는 서류 (부동산취득 신고 필증 등)</p> <p>3. 매각사실을 입증하는 서류 (매매계약서 등)</p> <p>4. 부동산매각자금확인서 또는 양도소득세 신고납부확인(신청)서(관할세무서장발행)</p> | <p>1. 국내부동산등의 취득자금이 외국으로부터 휴대수입하거나 송금된 자금인지 여부</p> <p>2. 거주자와의 인정된 거래에 따른 담보권 실행에 따라 취득한 국내부동산등의 매각대금인지 여부. 다만, 비거주자가 규정 제7-13조제4호에 의하여 취득한 국내부동산등의 매각대금을 지급하기 위하여 대외지급수단을 매입하고자 하는 경우에는 한국은행총재에게 신고하여야 함(규정 제7-21조제3항).</p> <p>3. 재외동포 재산반출의 경우에는 제4장제5절의 내용을 적용함</p> <p>4. 비거주자가 규정 제9-42조제1항제5호에 의거 상속 또는 유증으로 인하여 취득한 국내부동산 등의 매각대금을 지급하거나, 규정 제9-42조제3항에 의거 한국은행총재에게 신고한 후 취득한 국내부동산 등의 매각대금을 지급하고자 하는 경우에는 본 항목에 의거 외국환은행의 장의 확인절차를 거친후 송금할 수 있음</p> |

[별지 제9-12호 서식]

|                                                                                                                                                         |                            |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| <b>부동산취득신고(수리)서</b>                                                                                                                                     |                            | 처 리 기 간 |
| 신<br>청<br>인                                                                                                                                             | 상호 및 대표자 성명                | 인       |
|                                                                                                                                                         | 주 소 ( 소 재 지 )              | (전화번호)  |
|                                                                                                                                                         | 업 종 ( 직 업 )                |         |
| 신<br>청<br>내<br>역                                                                                                                                        | 취 득 인 (성명) (주소) (전화번호)     |         |
|                                                                                                                                                         | 취 득 상 대 방 (성명) (주소) (전화번호) |         |
|                                                                                                                                                         | 부 동 산 의 종 류                |         |
|                                                                                                                                                         | 소 재 지                      |         |
|                                                                                                                                                         | 면 적                        |         |
|                                                                                                                                                         | 취 득 가 액 (취득단가)             |         |
|                                                                                                                                                         | 취 득 기 간                    |         |
|                                                                                                                                                         | 취 득 사 유                    |         |
| <p>외국환거래법 제18조의 규정에 의하여 위와 같이 신고합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">한국은행총재 귀하<br/>(외국환은행의 장)</p>             |                            |         |
| 신청(신고)인 귀하<br>위의 신고를 다음과 같이 신고수리함.                                                                                                                      | 신고(수리)번호                   |         |
|                                                                                                                                                         | 신고(수리)금액                   |         |
|                                                                                                                                                         | 유 효 기 간                    |         |
| 신고수리 조건 : <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">           년 월 일<br/>           신고수리 기관 : 한국은행총재 인<br/>           (외국환은행의 장)         </div> |                            |         |

- 〈첨부서류〉 1. 부동산매매계약서  
 2. 부동산감정서  
 3. 기타 부동산 취득신고수리시 필요한 서류



[별지 제7-9호 서식]

| 임대차계약 신고서                                                                                                                                               |               |        | 처리기간   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|--------|
| 신청인                                                                                                                                                     | 상호 및 대표자 성명   | ①      |        |
|                                                                                                                                                         | 주 소 ( 소 재 지 ) | (전화번호) |        |
|                                                                                                                                                         | 업 종 ( 직 업 )   |        |        |
| 신청내역                                                                                                                                                    | 임대인 (성명)      | (주소)   | (전화번호) |
|                                                                                                                                                         | 임차인 (성명)      | (주소)   | (전화번호) |
|                                                                                                                                                         | 임대차물종류        |        |        |
|                                                                                                                                                         | 소재지           |        |        |
|                                                                                                                                                         | 수량            |        |        |
|                                                                                                                                                         | 임대차물가액        | (임대차료) |        |
|                                                                                                                                                         | 임대차기간         |        |        |
|                                                                                                                                                         | 임대차사유         |        |        |
| <p>외국환거래법 제18조의 규정에 의하여 위와 같이 신고합니다.</p> <p style="text-align: center;">년      월      일</p> <p style="text-align: center;">한국은행총재 귀하<br/>(외국환은행의 장)</p> |               |        |        |
|                                                                                                                                                         |               | 신고번호   |        |
|                                                                                                                                                         |               | 신고일자   |        |
| <p style="text-align: right;">신고기관 : 한국은행총재<br/>(외국환은행의 장)</p>                                                                                          |               |        |        |

- 〈첨부서류〉
1. 임대차계약서
  2. 임대차물 증빙서류
  3. 임대차사유 증빙서류
  4. 기타 신고기관의 장이 필요하다고 인정하는 서류

[지침서식 제7-16호 서식]

| 담 보 제 공 신 고 서                                                                                       |             | 처 리 기 간                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신<br>고<br>인                                                                                         | 상호 및 대표자 성명 | ①                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                     | 주 소 (소재지)   | (전화번호 : )<br>(E-mail : )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                     | 업 종 (직 업)   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 신<br>고<br>내<br>역                                                                                    | 담 보 제 공 자   | (□거주자/□비거주자)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                     | 담 보 취 득 자   | (□거주자/□비거주자)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                     | 담 보제공 수혜자   | (□거주자/□비거주자)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                     | 담 보 물 종 류   | □부동산 □동산 □증권 □예금(현금) □기타( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                     | 담 보 소 재 지   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                     | 수 량         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                     | 담 보 가 액     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                     | 담 보 제 공 기 간 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                     | 담 보 제 공 용 도 | <input type="checkbox"/> 해외교포등에 대한 여신과 관련한 원리금상환 담보제공<br><input type="checkbox"/> 거주자 또는 거주자의 현지법인등의 현지금융에 대한 담보제공<br><input type="checkbox"/> 증권회사 현지법인의 현지차입에 대한 담보제공<br><input type="checkbox"/> 거주자의 현지법인의 해외리스에 대한 국내본사등의 담보제공<br><input type="checkbox"/> 국내 시설대여회사 현지법인의 현지차입에 대한 본사의 담보제공<br><input type="checkbox"/> 주채무계열 소속 30대계열기업체의 장기차입에 대한 담보제공<br><input type="checkbox"/> 기타 ( ) |
| 외국환거래법 제18조의 규정에 의하여 위와 같이 신고합니다.<br><br><div style="text-align: right;">년 월 일</div><br>외국환은행의 장 귀하 |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 신청인 귀하                                                                                              | 신 고 번 호     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                     | 신 고 금 액     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                     | 유 효 기 간     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 위의 신청을 다음과 같이 신고필함.<br>신고조건 :                                                                       |             | <div style="text-align: right;">년 월 일</div><br>신 고 기 관 : (인)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

- 〈첨부서류〉 1. 담보제공 계약서  
2. 담보물 입증서류





○ 집 필 진

- 부동산 취득제도 및 절차      공기석(IK 행정지원팀, 국토해양부파견) ☎3460-7566
- 부동산 관련 조세      박영준(IK 행정지원팀, 국세청파견) ☎3497-1059
- 부동산 매매자금 반입 · 반출      안현주(한국외환은행 외환업무부) ☎729-8472

## 외국인 부동산 취득 안내

---

발행일 : 2009년 11월

발행처 : KOTRA 외국인투자지원센터(Invest KOREA) 행정지원팀

인 쇄 : 신우사(☎2273-4111)

---

〈비매품〉