KOTRA자료 18-034

외국인 부동산 취득안내

kotra
Korea Trade-Investment Promotion Agency

Foreign Investor Support Office



- 외국인직접투자와 관련된 여러 제도의 규정이 부분적으로 변경될 수 있어 일부 내용이 사실과 다를 수 있으므로 실제 업무를 하실 때에는 반드시 관련 규정을 확인하시기 바랍니다.

- 이 책에 관한 저작권은 Foreign Investor Support Office(종합행정지원센터)가 보유합니다.

- 주소 : 서울특별시 서초구 헌릉로 7 대한무역투자진흥공사
  외국인투자지원센터(Invest KOREA Plaza) 종합행정지원센터
- 전화 : 02-3497-1736
- FAX : 02-3497-1129
- 홈페이지 : www.investkorea.org

CONTENTS

01 외국인의 부동산 취득제도 5

1. 개요 6
2. 관련법령 6
3. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 7
4. 외국인투자촉진법 26
5. 외국환거래법 26
6. 토지 관련 규제사항 26

02 외국인의 부동산 취득절차 29

1. 외국인투자기업 30
2. 거주 외국인 31
3. 비거주 외국인 31
4. 영주권자 33

03 부동산 매매자금의 반입 및 반출 절차 35

1. 외국인투자기업, 외국기업 국내지사 36
2. 거주 외국인(거주자) 37
3. 비거주 외국인(비거주자) 37

04 부동산 관련 조세 43

05 부동산 취득 관련 Q&A 47

06 참고 53

1. 관계기관 연락처 54
2. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 중 일부 55
3. 외국환거래법령 61
4. 국제기구 64



01

외국인의 부동산 취득제도

1. 개요
2. 관련 법령
3. 부동산 거래신고 등에 관한 법률
4. 외국인투자촉진법
5. 외국환거래법
6. 토지 관련 규제사항



01

외국인의 부동산 취득제도

1. 개요

○ 외국인의 국내 부동산 취득 관리 중 토지는 '98년 이전에는 허가 등 규제위주로 운영되어 외국인의 국내 토지 보유는 극히 제한적이었으나, '98.6월부터 부동산시장을 외국인에게 개방한 이후 토지 취득이 꾸준히 증가

○ 시장개방 초기부터 '01년까지는 외환위기 극복을 위한 부동산 매물 증가 등으로 연평균 30%이상 증가하였으며, 그 이후로는 소폭 증가하는 추세

2. 관련 법령

○ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 : 외국인의 국내 부동산(토지 포함) 취득에 관한 일반사항, 특례조항 및 부동산 거래신고 등에 관한 사항을 규정

* '17.1.1자로 외국인토지법이 폐지되고 동 법으로 개정

○ 외국인투자촉진법 : 외국인투자기업으로 등록한 후 국내 토지 등을 매입할 경우 외국인투자신고 절차 및 조세감면, 국유재산 매각 등에 있어서 혜택 부여에 관한 내용을 규정

○ 외국환거래법 : 외국인의 국내 부동산 매입과 관련된 외국환의 유·출입에 관한 사항을 규정

구분	부동산 거래신고 등에 관한 법률	외국인투자촉진법	외국환거래법(부동산)
대상	외국인등(외국인 개인, 외국법인, 외국인이 지분의 50% 이상을 소유하고 있는 내국법인, 외국정부, 국제기구 등)	외국인(외국인 개인, 외국법인, 외국 영주권자, 국제경제협력기구 등)	비거주자
주요내용	부동산취득신고: 외국인등이 국내 부동산을 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고	외국인투자신고: 외국인 직접 투자에 해당하는 경우 일정한 절차에 따라 투자 신고	부동산취득신고: 비거주자가 국내부동산 관련 권리(전세권, 저당권 등 포함)를 취득할 경우 절차에 따라 신고
신고기관	부동산 소재지 시·군·구청	외국환취급은행, KOTRA	외국환업무취급은행
신고시점	계약체결일부터 60일내	투자자금 반입이전	부동산취득자금 인출 시
소관부처	국토교통부	산업통상자원부	기획재정부

○ ‘부동산 거래신고 등에 관한 법률’은 부동산에 관한 소유권을 대상으로 하므로 부동산 이외의 권리(전세권, 저당권 등 물권)을 취득할 경우에는 ‘부동산 거래신고 등에 관한 법률’에 따른 신고나 허가 절차는 불필요

* 한국 부동산의 거래 관행은 토지와 건물을 분리하여 매각하지 않는 것이 통상적이므로, 건물과 그 토지를 함께 거래하는 경우에는 그 토지가 허가 대상일 경우 허가 절차를 이행하여야 함

○ ‘외국환거래법상’의 부동산취득신고는 토지 이외의 부동산(건물) 및 관련 권리(전세권, 저당권)를 취득할 경우에도 신고대상

3. 부동산 거래신고 등에 관한 법률

- 외국인이 대한민국 안의 부동산을 취득하는 경우 일부 허가대상 토지를 제외하고는 일정한 절차에 따라 신고만으로 취득이 가능함
- 허가대상 토지인지 신고대상 토지인지 여부는 시·군·구청에서 발급하는 ‘토지이용계획확인서’를 통해 위 사항을 확인할 수 있으며, 시·군·구청 지적담당부서에서도 확인이 가능함
- 신고에는 부동산 취득신고와 부동산 보유신고 두 종류가 있고, 이 중 부동산 취득신고의 경우 취득원인(계약에 의한 취득, 상속, 경매, 환매권행사, 법원의 확정 판결, 법인의 합병에 의한 취득)에 따라 구비서류에 차이가 있음
- 허가가 필요한 토지의 취득은 신고와는 달리 매매계약 체결 이전에 허가신청을 받아야 함

□ 외국인의 정의

○ 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인(대한민국 국적을 보유하고 있지 아니한 자를 말하며, 대한민국 국민이 외국국적을 취득 후 대한민국 국적 상실신고를 하지 않더라도 외국국적을 취득한 날에 외국인이 된 것으로 봄)

○ 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체

○ 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 동법 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체

○ 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 동법 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체

○ 대한민국 국적을 보유하고 있지 아니한 개인이나 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나 의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체

○ 외국 정부

○ 대통령령으로 정하는 국제기구(국제연합과 그 산하기구·전문기구, 정부간기구, 준정부간기구, 비정부간 국제기구)

□ 상호주의

○ 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있고 그 외에는 제한 불가

○ 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행이 필요한 경우는 상호주의의 예외로 규정

□ 외국인 등의 부동산 취득 보유 신고

① 계약에 의한 부동산 취득

- 신고대상 : 계약으로 취득한 모든 부동산
- 신고기간 : 계약체결일(계약서 작성일)부터 60일 이내
- 신고기관 : 부동산소재지 시·군·구청
- 구비서류 : 부동산 등기부 등본, 부동산 취득 계약서, 신분증
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

② 계약외 원인으로 인한 부동산 취득

- 계약외 원인 : 상속, 경매, 환매권 행사, 법원의 확정판결, 법인의 합병
- 신고기간 : 부동산을 취득한 날(계약외 원인 발생일)부터 6월 이내

  * 원인별 발생 기준일

- 상속 : 피상속인의 사망일
- 경매 : 경락대금 완납일
- 환매 : 환매계약일 또는 환매금액 공탁일
- 확정판결 : 확정판결문
- 법인의 합병 : 합병 계약일
- 신고기관 : 부동산소재지 시·군·구청
- 구비서류: 부동산 등기부등본, 계약외 원인 입증 서류, 신분증

  * 원인별 증명서류

- 상속 : 상속인임을 증명할 수 있는 서류
- 경매 : 경락결정서
- 환매 : 환매임을 증명할 수 있는 서류

- 확정판결 : 확정판결문
- 법인의 합병 : 합병사실을 증명할 수 있는 서류
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

③ 부동산의 계속 보유

- 신고대상 : 대한민국 안에 부동산을 가지고 있는 대한민국 국민이나 대한민국의 법률에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 외국인으로 국적이 변경된 경우 그 외국인이 당해 부동산을 계속 보유하고자 한 때
- 신고기간 : 외국인으로 변경된 날부터 6월 이내
- 신고기관 : 부동산소재지 시·군·구청
- 구비서류 : 부동산 등기부 등본, 국적변경 입증서류, 신분증
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

□ 사전허가에 의한 토지 취득

① 토지 취득시 사전허가가 필요한 지역

- 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역
- 「문화재보호법」에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역
- 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 야생생물 특별보호구역

② 신청기간 및 절차 등

- 신청기간 : 계약체결 전
- 허가기관 : 토지 소재지 시·군·구청
- 구비서류 : 토지등기부 등본, 계약 당사자간 합의서, 신분증
- 처리기간 : 허가신청일부터 15일 이내

* 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

③ 허가대상 토지와 신고대상 토지의 취득절차가 서로 다르므로 외국인이 국내 토지를 취득할 경우 계약을 체결하기 이전에 대상 토지가 신고만으로 취득 가능한 토지인지 사전 허가가 필요한 토지인지를 미리 확인한 후 계약을 체결하는 것이 바람직

- 허가 대상 토지의 경우 사전에 허가를 신청하였다면 행정기관으로부터 허가를 받아 정상적으로 취득 가능한 경우에도 허가 대상 토지를 신고 대상 토지로 잘못 판단하여 허가없이 계약을 체결하였다면 그 계약은 무효가 될 뿐만 아니라, 징역형 내지는 벌금형까지 받게 되어 토지 취득에 어려움 발생

- 시·군·구청에서 발급하는 토지이용계획확인서를 통해 위 사항을 확인할 수 있고 또한 시·군·구청 지적과를 통해서도 확인이 가능

□ 벌칙규정

① 징역형 또는 벌금

- 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천 만원 이하의 벌금 부과

② 과태료

- 부동산을 취득하는 계약을 체결하였으나 취득신고를 하지 아니한 경우에는 3백만원 이하 또는 5백만원 이하의 과태료 부과

- 계약 외의 원인으로 부동산을 취득하고도 부동산 취득신고를 하지 아니하거나 부동산의 계약보유신고를 하지 아니한 경우에는 1백만원 이하의 과태료 부과

[별지 제1호서식] 〈개정 2010.8.30〉 민원24(www.minwon.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

토지이용계획확인 신청서

(앞 쪽)

접수번호	접수일	발급일	처리기간 1일

신청인	성명 (서명 또는 인)	전화번호
	주소	

	연번	소재지	지번	신청부수
대상 토지	1			
	2			
	3			
	4			
	5			
	6			
	7			
	8			
	9			
	10			

확인 사항	지역·지구등의 지정 내용 (「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 포함)	
	지정된 지역·지구등에서의 행위제한 내용을 포함하여 확인 신청합니다.	[ ]예 [ ]아니오

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 위 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획의 확인을 신청합니다.

년 월 일

○ ○ ○ 특별자치도지사
○ ○ ○ 시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	수수료
없음	지방자치단체의 조례로 정함

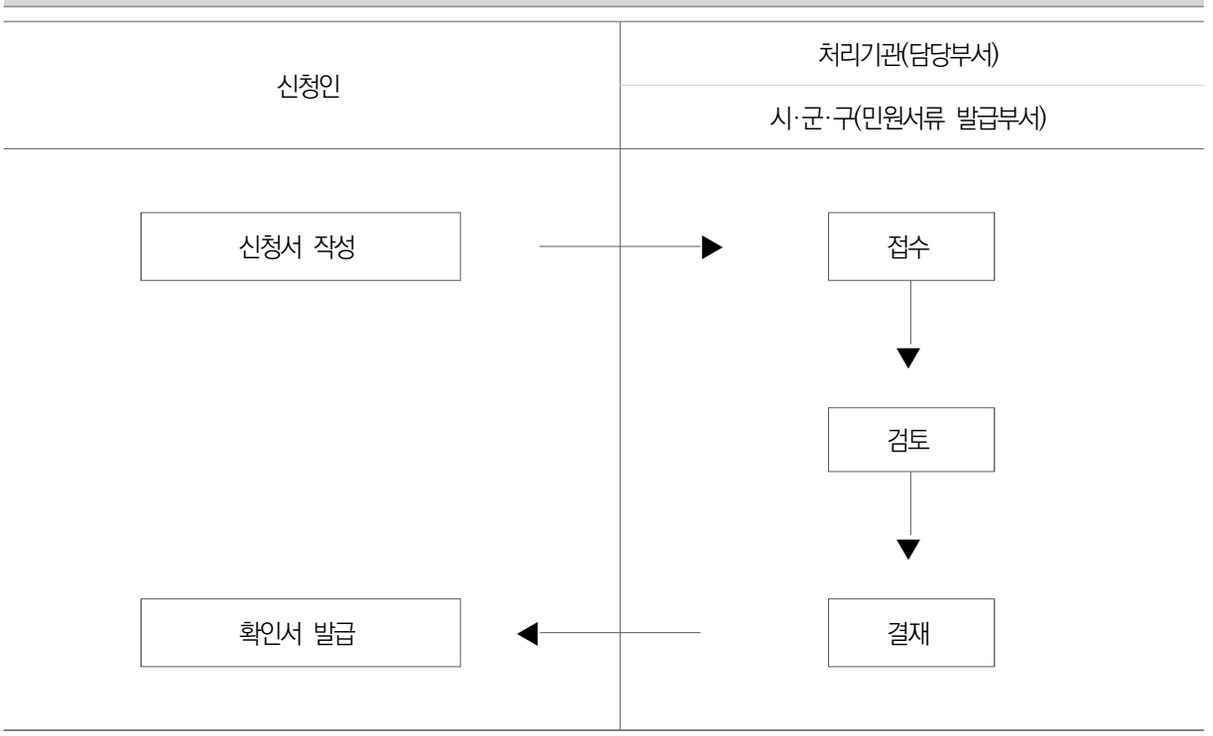
210㎜×297㎜[일반용지 60g/㎡]

민원24(www.minwon.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.
(뒤 쪽)

유의사항

1. 토지이용계획 확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구 등의 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.
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.
3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인하여 드리지 못합니다.
4. "토지이용계획 확인서"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.
   * 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 관계 법령에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 발급 매수에 따라 수수료가 추가될 수 있으므로 필요한 경우에만 발급받으시기 바랍니다.
5. "토지이용계획 확인 신청서"에 여러 개의 필지를 적으신 경우에도 "토지이용계획 확인서"는 1개의 필지 단위로 발급되며, 수수료도 각각 계산됩니다.

처리절차



210㎜×297㎜[일반용지 60g/㎡]

[별지 제2호서식] 〈개정 2009.8.13〉

발급번호: 발행매수: 0/0 발급일: 0000/00/00 (앞쪽)

토지이용계획확인서

처리기간
1일

신청인	성명		주소		
			전화번호		
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
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 /	

「토지이용규제 기본법」제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

년 월 일

특별자치도지사
시장·군수·구청장 직인

수입증지 붙이는 곳
수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)

210㎜×297㎜(보존용지(2종) 70g/㎡)

발급번호: 발행매수: 0/0 발급일: 0000/00/00 (뒤 쪽)

유의사항	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. 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. 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 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제6호서식] 〈개정 2017. 5. 30.〉

부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr) 에서도 신청할 수 있습니다.

[ ] 외국인 부동산등 취득 신고서
[ ] 외국인 부동산등 계속보유 신고서
[ ] 외국인 토지 취득 허가신청서

※ 뒤쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, [ ]에는 해당하는 곳에 √표를 합니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간 신고: 즉시 / 허가신청: 15일

신고인 (신청인)	성명(법인명)		외국인(법인)등록번호
	국적		①국적 취득일자
	생년월일(법인 설립일자)		(휴대)전화번호
	②주소(법인소재지)		(거래지분 : 분의)
신고 (신청) 사항	③취득 원인		④상세 원인
	⑤원인 발생일자		⑥취득 가액(원)
	⑦종류	[ ]토지 [ ]건축물 [ ]토지 및 건축물	
		[ ]공급계약 [ ]전매	[ ]분양권 [ ]입주권 [ ]준공전 [ ]준공후
	⑧소재지		
	⑨토지	(지목 :)/(취득면적: ㎡)/(지분: 분의) (대지권비율: 분의)	
	⑩건축물	(용도 :)/(취득면적: ㎡)/(지분: 분의)	
	⑪취득 용도		

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제8조 및 제9조제1항, 같은 법 시행령 제5조제1항 및 제6조제1항, 같은 법 시행규칙 제7조제1항에 따라 위와 같이 신고(허가를 신청)합니다.

년 월 일

신고인(신청인) (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 없음

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

신고인 (신청인) 제출서류	부동산등 취득 신고의 경우	다음의 구분에 따른 서류 1. 증여의 경우: 증여계약서 2. 상속의 경우: 상속인임을 증명할 수 있는 서류 3. 경매의 경우: 경락결정서 4. 환매권 행사의 경우: 환매임을 증명할 수 있는 서류 5. 법원의 확정판결의 경우: 확정판결문 6. 법인의 합병의 경우: 합병사실을 증명할 수 있는 서류
	부동산등 계속보유 신고의 경우	대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경되었음을 증명할 수 있는 서류
	토지취득 허가 신청의 경우	토지거래계약 당사자 간의 합의서
담당 공무원 확인사항	1. 토지등기사항증명서 2. 건물등기사항증명서	

유의사항

1. 신고서나 허가신청서를 제출할 때에는 여권 등 신고인(신청인)의 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 제시하여야 하고, 전자문서로 신고할 때에는 전자인증의 방법으로 신고인의 신분을 확인하게 됩니다.
2. 전자문서로 신고 또는 허가신청을 할 때에는 증명서류를 첨부하여야 하고 첨부가 곤란한 경우에는 그 사본을 우편 또는 모사전송의 방법으로 신고(허가) 관청에 따로 제출하여야 합니다.
   * 이 경우 신고확인증은 제출된 서류를 확인한 후 지체 없이 송부합니다.

작성방법

① "국적 취득일자"란은 토지계속보유 신고의 경우에는 반드시 적어야 합니다.
② "주소"란의 거래지분에는 공동 취득한 경우의 소유지분을 적습니다.
③ "취득 원인"란에는 계약, 계약 외, 계속보유 중에서 하나를 적습니다.
④ "상세 원인"란에는 매매, 교환, 증여, 상속, 경매, 환매권 행사, 법원의 확정판결, 법인의 합병, 국적 변경 중에서 하나를 적습니다.
⑤ "원인 발생일자"란에는 계약 체결일, 증여결정일, 상속일(피상속인의 사망일), 경락결정일, 환매계약일, 확정판결일, 합병일, 국적변경일 중에서 하나를 적습니다.
⑥ 증여, 상속 등에 따라 취득 가액 산출이 곤란한 경우에는 신고 원인 발생 년도의 공시지가 등을 참고하여 기재할 수 있으며, 참고할 수 있는 가격이 없는 경우 "취득 가액"란의 작성을 생략할 수 있습니다.
⑦ "종류"란에는 토지, 건축물 또는 토지 및 건축물(복합부동산의 경우) 해당란에 √표시합니다. 공급계약은 시행사 또는 건축주등이 최초로 부동산을 공급(분양)하는 계약이고, 전매는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매를 말하며 이 경우에는 해당란에 √표시를 하고, 세부항목 분양권, 입주권, 준공전, 준공후 각 해당란에도 √표시를 합니다.
⑧ "소재지"란에는 부동산의 소재지·지번(아파트 등 집합건물인 경우에는 동·호까지)을 적습니다.
⑨ "토지"란에는 법정지목, 취득면적을 정확하게 적고, 지분 또는 집합건물 대지권을 취득하는 경우에는 지분 또는 대지권 비율을 적습니다.
⑩ "건축물"란에는 아파트, 단독주택 등「건축법 시행령」별표 1에 따른 용도별 건축물의 종류와 취득면적을 정확하게 적고, 지분을 취득하는 경우에는 지분을 적습니다.
⑪ "취득 용도"란에는 주거용(아파트), 주거용(단독주택), 주거용(그 밖의 주택), 레저용, 상업용, 공장용, 그 밖의 용도 중에서 하나를 적고, 취득 용도가 정해지지 아니한 경우에는 현재의 용도를 적습니다.

※ 부동산, 관계 필지 등이 다수인 경우에는 다른 용지에 작성하여 간인 처리한 후 첨부합니다.

처리절차

신고서(신청서) 작성	접수	검토 (허가신청인 경우 관계기관 협의)	결정	신고확인증 및 허가증 발급
신고인(신청인)		처리기관: 시·군·구(부동산·토지거래업무 담당부서)		신고인(신청인)

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제7호서식] 〈개정 2017. 5. 30.〉

제 호

[ ] 외국인 부동산등 취득 신고확인증
[ ] 외국인 부동산등 계속보유 신고확인증
[ ] 외국인 토지 취득 허가증

<table>
<tr><td rowspan="4">신고인
(신청인)</td><td colspan="2">성명(법인명)</td><td colspan="2">외국인(법인)등록번호</td></tr>
<tr><td colspan="2">국적</td><td colspan="2">국적 취득일자</td></tr>
<tr><td colspan="2">생년월일(법인 설립일자)</td><td colspan="2">(휴대)전화번호</td></tr>
<tr><td colspan="4">주소(법인소재지)
(거래지분 : 분의)</td></tr>
<tr><td rowspan="7">신고
(신청)
사항</td><td colspan="2">취득 원인</td><td colspan="2">상세 원인</td></tr>
<tr><td colspan="2">원인 발생일자</td><td colspan="2">취득 가액(원)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">종류</td><td colspan="3">[ ]토지 [ ]건축물 [ ]토지 및 건축물</td></tr>
<tr><td>[ ]공급계약 [ ]전매</td><td>[ ]분양권 [ ]입주권</td><td>[ ]준공전 [ ]준공후</td></tr>
<tr><td colspan="4">소재지</td></tr>
<tr><td colspan="4">토지 (지목 :)/(취득면적: ㎡)/(지분: 분의)
(대지권비율: 분의)</td></tr>
<tr><td colspan="4">건축물 (용도 :)/(취득면적: ㎡)/(지분: 분의)</td></tr>
<tr><td colspan="4">취득 용도</td></tr>
</table>

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」시행령 제7조제1항 및 같은 법 시행규칙 제7조제3항에 따라 위와 같이 신고(허가)받았음을 확인합니다.

년 월 일

시장·군수·구청장 직인

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제9호서식]

온나라 부동산정보통합포털
(onnara.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

토지거래계약 허가 신청서

※ 뒤쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간 15일

매도인	①성명(법인명)	②주민등록번호(법인· 외국인등록번호)
	③주소(법인소재지)	(휴대)전화번호
매수인	④성명(법인명)	⑤주민등록번호(법인· 외국인등록번호)
	⑥주소(법인소재지)	(휴대)전화번호

⑦허가신청하는 권리	[ ] 소유권 [ ] 지상권

토지에 관한 사항

번호	⑧ 소재지	⑨ 지번	지목 ⑩법정	지목 ⑪현실	⑫면적(㎡)	⑬용도지역·용도지구	⑭이용현황
1 2 3							
⑮권리설정현황							

토지의 정착물에 관한 사항

번호	⑯종류	⑰ 정착물의 내용	이전 또는 설정에 관한 권리 ⑱종류	이전 또는 설정에 관한 권리 ⑲내용
1 2 3				

이전 또는 설정하는 권리의 내용에 관한 사항

번호	⑳소유권의 이전 또는 설정의 형태	그 밖의 권리의 경우 ㉑존속기간	그 밖의 권리의 경우 ㉒지대(연액)	㉓특기사항
1 2 3				

계약예정금액에 관한 사항

번호	토지 ㉔지목(현실)	㉕면적(㎡)	㉖단가(원/㎡)	㉗예정금액(원)	정착물 ㉘종류	정착물 ㉙예정금액(원)	㉚예정금액합계(원)(㉗+㉙)
1 2 3							
		계	평균	계		계	계

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항, 같은 법 시행령 제9조제1항 및 같은 법 시행규칙 제9조에 따라 위와 같이 허가를 신청합니다.

년 월 일

매도인 (서명 또는 인)

매수인 (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

신청인 제출서류	1.「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」제11조제1항 각 호의 사항을 적은 토지이용계획서(「농지법」 제8조에 따라 농지취득자격증명을 발급받아야 하는 농지의 경우에는 같은 조 제2항에 따른 농업경영계획서를 말합니다) 2.「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」제9조제2항에 따른 별지 제10호서식의 토지취득자금조달계획서	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	토지등기사항증명서	

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

유의사항

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력을 발생하지 아니합니다.
2. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항에 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 벌금이 부과됩니다.
3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항에 따라 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위 안에서 이행강제금이 부과됩니다.

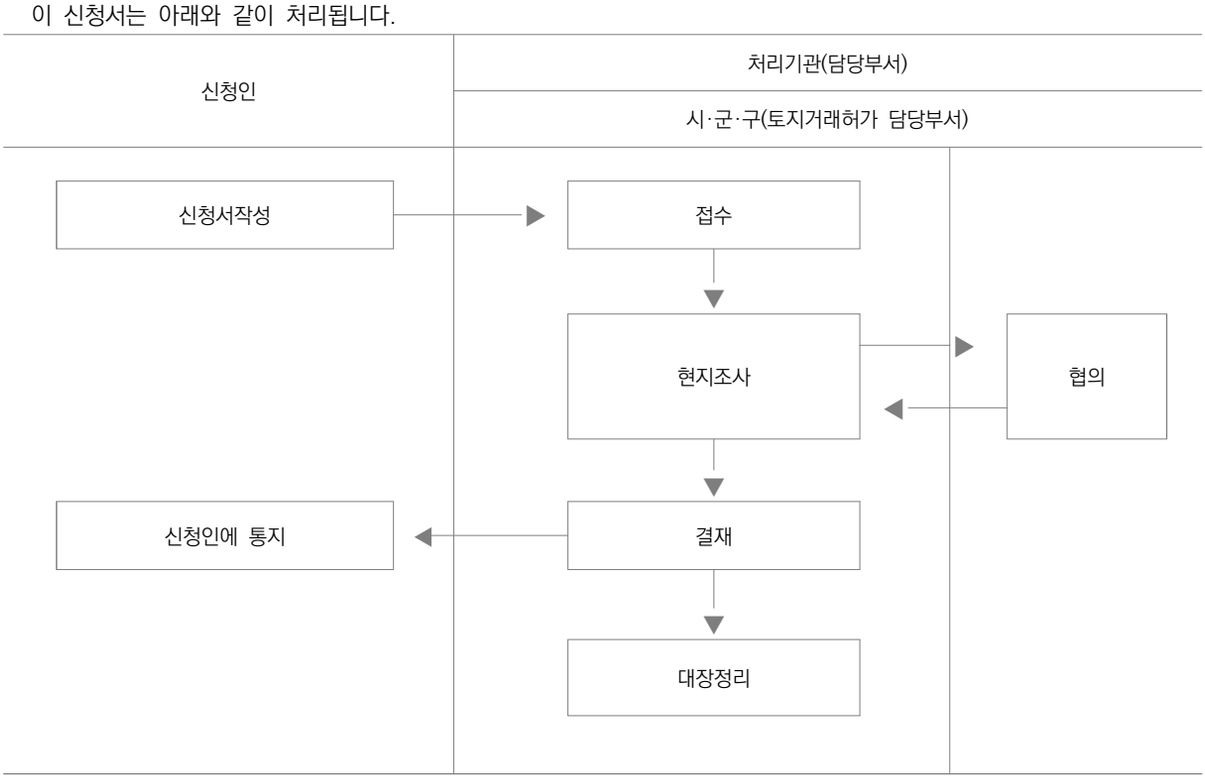
※ 허가 신청사항이 많은 경우에는 다른 용지에 작성하여 간인 처리한 후 첨부할 수 있습니다.

작성방법

1. ①④란에는 법인인 경우는 법인의 명칭을 기재합니다.
2. ⑦란에는 해당하는 권리에 √표시합니다.
3. ⑩⑪란에는 전·답·대·잡종지·임야 등으로 기재합니다.
4. ⑰란에는 건축물 및 공작물의 경우에는 연면적·구조·사용년수 등을, 입목의 경우에는 수종·본수·수령 등을 기재합니다.
5. ⑱⑲란에는 권리가 이전 또는 설정되는 정착물의 종류와 내용을 기재합니다.
6. ⑳란에는 매매·교환 등의 등기원인의 구분에 따라 기재합니다.

처리절차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제11호서식] 〈개정 2017. 5. 30.〉

온나라 부동산정보통합포털 (onnara.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

토지거래계약 변경 허가 신청서

※ 뒤쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다. (앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간 15일

①매도인	성명(법인명)	국적	주민등록번호(법인· 외국인등록번호)
	주소(법인소재지)		(휴대)전화번호
②매수인	성명(법인명)	국적	주민등록번호(법인· 외국인등록번호)
	주소(법인소재지)		(휴대)전화번호

③기존 허가번호	제 호

④변경 사항	⑤변경 세부 항목	⑥기존 허가내용	⑦변경 허가내용
[ ]이전/설정하는 권리의 내용에 관한 사항			
[ ]계약예정금액에 관한 사항			
⑧변경의 사유			

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항, 같은 법 시행령 제8조제2항 및 같은 법 시행규칙 제9조제3항에 따라 위와 같이 변경허가를 신청합니다.

년 월 일

매도인 (서명 또는 인)

매수인 (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

신청인 제출서류	1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」제11조제1항 각 호의 사항을 적은 토지이용계획서(「농지법」 제8조에 따라 농지취득자격증명을 발급받아야 하는 농지의 경우에는 같은 법 제8조제2항에 따른 농업경영계획서를 말합니다) 2. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」제9조제2항에 따른 별지 제10호서식의 토지취득자금조달계획서	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	토지거래계약허가서, 토지 등기사항증명서	

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

유의사항

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력을 발생하지 아니합니다.
2. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항에 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 벌금이 부과됩니다.
3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제1항에 따라 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위 안에서 이행강제금이 부과됩니다.

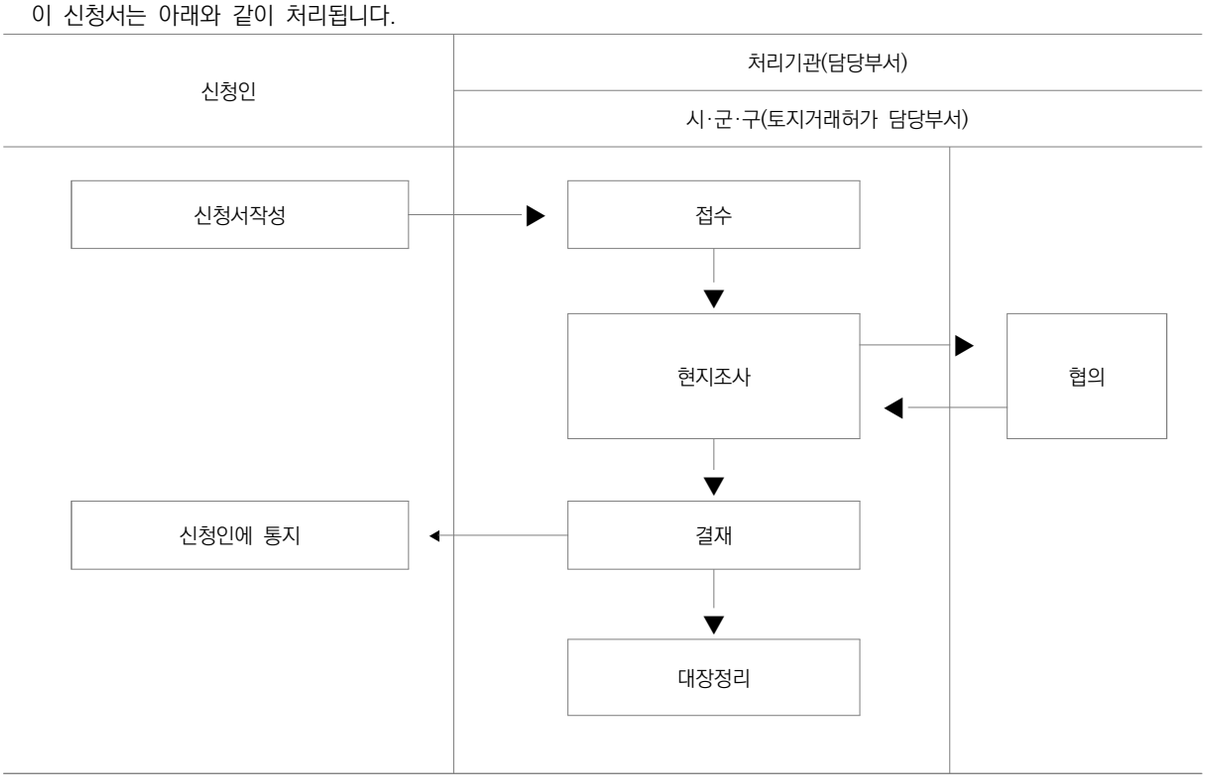
※ 허가 신청사항이 많은 경우에는 다른 용지에 작성하여 간인 처리한 후 첨부할 수 있습니다.

작성방법

① · ② "매도인"·"매수인"란에는 토지거래계약의 당사자인 매도인과 매수인의 인적사항을 적습니다.
③ "기존 허가번호"란에는 기존에 토지거래계약허가를 신청하여 받은 허가번호를 적습니다.
④ "변경 사항"란에는 기존 토지거래계약허가서를 참고하여 변경허가를 신청하는 사항에 √표시합니다.
⑤ "변경 세부 항목"란에는 기존 토지거래계약허가서를 참고하여 변경허가 대상인 세부항목을 적습니다(변경이 없는 사항은 적지 않습니다).
⑥ "기존 허가내용"란에는 변경하고자 하는 기존 허가 내용을 적습니다(변경이 없는 사항은 적지 않습니다).
⑦ "변경 허가내용"란에는 변경 내용을 적습니다(변경이 없는 사항은 적지 않습니다).
⑧ "변경의 사유"란에는 변경허가를 신청하는 사유를 적습니다.

처리절차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제12호서식]

제 호

토지거래계약 허가증

<table>
<tr><td rowspan="2">매도인</td><td colspan="3">성명(법인명)</td><td colspan="3">생년월일(법인· 외국인등록번호)</td></tr>
<tr><td colspan="3">주소(법인소재지)</td><td colspan="3">(휴대)전화번호</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매수인</td><td colspan="3">성명(법인명)</td><td colspan="3">생년월일(법인· 외국인등록번호)</td></tr>
<tr><td colspan="3">주소(법인소재지)</td><td colspan="3">(휴대)전화번호</td></tr>
<tr><td rowspan="3">허가사항</td><td>대상권리</td><td colspan="2"></td><td>예정금액(원)</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">번 호</td><td rowspan="2">소 재 지</td><td colspan="2">지 목</td><td rowspan="2">면 적(㎡)</td><td rowspan="2">이 용 목 적</td></tr>
<tr><td>법 정</td><td>현 실</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">정 착 물</td><td colspan="2">종 류</td><td colspan="2">내 용</td><td colspan="2">예정금액(원)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제11조제4항 및 같은 법 시행규칙 제12조제1항에 따라 위와 같이 허가합니다.

년 월 일

시장·군수·구청장 직인

※ 유의사항

토지거래계약허가를 받아 취득한 토지는 허가를 받은 자가 직접 이용하여야 하며, 허가를 받은 자가 실제 이용목적대로 이용하지 아니하고 타인에게 임대하는 등의 행위를 할 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제18조제2항에 따라 토지취득가액의 100분의 10의 범위 안에서 이행강제금이 부과됩니다.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제13호서식]

제 호

토지거래계약 불허가처분 통지서

<table>
<tr><td rowspan="2">매도인</td><td colspan="3">성명(법인명)</td><td colspan="3">생년월일(법인· 외국인등록번호)</td></tr>
<tr><td colspan="3">주소(법인소재지)</td><td colspan="3">(휴대)전화번호</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매수인</td><td colspan="3">성명(법인명)</td><td colspan="3">생년월일(법인· 외국인등록번호)</td></tr>
<tr><td colspan="3">주소(법인소재지)</td><td colspan="3">(휴대)전화번호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">허가사항</td><td>불허가사유</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>대상권리</td><td colspan="2"></td><td>예정금액(원)</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">번 호</td><td rowspan="2">소 재 지</td><td colspan="2">지 목</td><td rowspan="2">면적(㎡)</td><td rowspan="2">이용목적</td></tr>
<tr><td>법 정</td><td>현 실</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">정 착 물</td><td colspan="2">종 류</td><td colspan="2">내 용</td><td colspan="2">예정금액(원)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조제4항 및 같은 법 시행규칙 제12조제2항에 따라 허가하지 아니합니다.

년 월 일

시장·군수·구청장 직인

※ 유의사항

위의 불허가처분에 이의가 있는 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조에 따라 불허가처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있습니다.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제14호서식]

민원24(www.minwon.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

이의신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

접수번호	접수일시	처리기간 2개월

신청인	성명(법인명)	생년월일(법인· 외국인등록번호)
	주소(법인소재지)	(휴대)전화번호

	번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	권리의 종류	예정금액
토지의 표시	1 2 3						

	종류	내용	예정금액
정착물의 표시			원
불허가사유			

이의신청내용	
이의신청사유	(필요시 관계증빙서 첨부)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조에 따라

년 월 일 불허가처분된 토지거래계약 허가신청에 대하여 위와 같이 이의를 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

처리절차				
신청서 작성	접수	도시계획위원회 심의	결정	신청인에 통지
신청인	처리기관: 시·군·구(토지거래허가 담당부서)			

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제17호서식]

민원24(www.minwon.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

취득토지의 이용목적변경 승인신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

접수번호	접수일시	처리기간 15일

신청인	성명(법인명)	생년월일(법인· 외국인등록번호)
	주소(법인소재지)	(휴대)전화번호

	번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	권리의 종류	예정금액
토지의 표시	1 2 3						

	종류	내용	예정금액
정착물의 표시			원

	변경 전	변경 후
토지의 이용 목적의 변경		

변경사유	

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제17조제1항, 같은 법 시행령 제16조제1항제3호 및 같은 법 시행규칙 제17조에 따라 위와 같이 취득토지의 이용목적변경 승인을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	토지의 이용에 관한 변경계획서	수수료 없음

처리절차				
신청서 작성	접수	현장조사 및 관계기관 협의	결정	신청인에 통지
신청인		처리기관: 시·군·구(토지거래허가 담당부서)		

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

4. 외국인투자촉진법

○ 「외국인투자촉진법」에서는 국공유재산 등의 임대 및 매각에 있어서 외국인투자기업 또는 외국인투자환경 개선시설 운영자에게 수의계약에 의하여 임대 또는 매각 등을 할 수 있도록 하는 특례 부여

○ 토지 등을 외국인투자기업 등에게 매각할 때 매입하는 자가 매입 대금을 일시불로 납부하기 곤란하다고 인정되는 경우에는 납부 기일을 연기하거나 분할 납부도 가능

5. 외국환거래법

○ 부동산거래가 외국환의 유·출입을 수반할 경우 외국환 유·출입 관련 절차를 규정하고 있는 「외국환거래법」을 적용

○ 부동산거래와 관련한 「외국환거래법」의 주요 내용은 부동산매매대금 반입 및 반출 절차에서 자세히 설명

6. 토지 관련 규제사항

- 토지와 관련된 규제는 크게 취득과 관련된 제한, 이용과 관련된 제한, 개발과 관련된 제한으로 구분
- 이와 같은 규제는 원칙적으로 내외국인을 구별하지 않고 동일하게 적용

□ 토지 취득 관련 규제

○ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의 규정에 의한 허가구역 안에 있는 토지에 대해 계약을 체결하고자 하는 경우 시장·군수 또는 구청장의 허가를 사전에 받아야 적법한 계약으로 인정

- 허가구역 안에 있는 토지를 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결한 경우 그 계약은 무효이고 처벌도 받을 수 있음

○ 또한 「농지법」은 원칙적으로 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 농지를 소유하는 것을 금지하고 있지만, 주말체험영농을 하려는 자가 총 1천 ㎡ 미만의 농지를 소유할 수 있도록 하는 등 일부 예외를 인정

□ 토지 이용 관련 규제

○ 한국의 전 국토는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 4개의 용도지역(도시, 관리, 농림, 자연환경보전)으로 지정되어 있으며, 각 용도지역에 따라 일정한 행위의 제한을 설정

○ 또한, 「수도권정비계획법」은 인구와 산업의 과도한 집중으로 야기되는 문제를 해결하기 위해 수도권(서울, 인천 및 경기도)을 3개 권역(과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역)으로 나누어, 각 권역별로 일정한 행위를 제한

○ 과밀억제권역에 해당하는 서울시에서 업무용건축물, 판매용 건축물, 공공청사 등을 건축하고자 할 때는 과밀부담금을 납부하여야 하며, 공장과 학교에 대해서는 신설과 증설의 총 허용량을 정하여 이를 초과할 경우 신증설이 제한

○ 토지소재지 관할 시·군·구청에서 발급하는 토지이용계획확인서를 발급받으면 해당 토지에 대한 주요 규제내용의 확인 가능

※ 수도권 과밀억제권역

1. 서울특별시, 2. 인천광역시[강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역(경제자유구역에서 해제된 지역을 포함한다) 및 남동 국가산업단지는 제외한다], 3. 의정부시, 4. 구리시, 5. 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다), 6. 하남시, 7. 고양시, 8. 수원시, 9. 성남시, 10. 안양시, 11. 부천시, 12. 광명시, 13. 과천시, 14. 의왕시, 15. 군포시, 16. 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함한다)은 제외]

※ 과밀부담금 제도

과밀부담금은 수도권 과밀을 완화하고 지역 균형개발과 도시 기반시설의 확충에 필요한 재원을 마련하기 위한 「수도권정비계획법」상의 제도로서, 현재 서울시내에서 인구집중유발시설 중 업무용 건축물, 판매용 건축물, 공공 청사, 등을 신증축하는 경우 부과하며 부담금 산출은 건축비의 100분의 10으로 하되, 지역별 여건 등을 고려하여 건축비의 100분의 5까지 조정할 수 있음

부과대상건축물: 업무용 건축물 2만5천㎡, 판매용 건축물 1만5천㎡, 복합 건축물로서 부과대상 면적 중 판매용 시설의 면적이 용도별면적 중 가장 큰 건축물 1만5천㎡, 기타 복합 건축물은 2만5천㎡임

□ 토지 개발 관련 규제

○ “개발이익 환수에 관한 법률”에 의해 택지개발, 산업단지개발, 관광단지조성 등 개발사업 시행시 개발이익의 20%~25%의 부담금 부과



02

외국인 부동산 취득 절차

1. 외국인투자기업
2. 거주 외국인
3. 비거주 외국인
4. 영주권자



02

외국인 부동산 취득 절차

- 외국인이 국내에서 부동산을 취득할 경우 그 취득목적, 국내 거주여부 및 개인 또는 법인 여부에 따라 적용되는 법령 및 절차가 서로 다름
- 영리목적(부동산 임대 등)으로 부동산을 취득하는 경우는 부동산취득신고와는 별도로 외국인 투자 신고절차를 추가로 밟아야 함
- 비거주 외국인에 해당된다면 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 의한 부동산 취득신고와는 별도로 「외국환거래법」에 따라 관련 기관에 부동산취득 신고를 추가로 하여야 함

1. 외국인투자기업

○ 외국인이 국내에서 영리활동을 하기 위하여 「외국인투자촉진법」에 따라 국내법인(외국인투자 기업)을 설립하고 해당 법인 명의로 부동산(업무용 빌딩 매입, 공장용지 취득 등)을 취득하는 경우에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「외국인투자촉진법」, 「부동산등기법」이 적용됨

○ 단, 국내에 지점을 설치하는 경우에는 「외국인투자촉진법」의 적용이 배제되므로, 외국환업무취급기관에 지점설치신고를 하고 지점 등기 후 지점 명의로 부동산을 매입할 수 있음

〈외국인투자기업의 부동산 취득 절차〉

절차	관련기관	유의사항
외국인투자신고 및 등록	외국환업무취급기관 본·지점, KOTRA	
↓		
부동산취득계약 및 대금지급		
↓		
부동산취득신고	부동산소재지 시·군·구청	- 신고기간: 계약체결일부터 60일 이내 - 구비서류: 부동산 취득계약서
↓		
부동산등기	부동산소재지 관할 등기소	- 등기기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내 - 구비서류: 법인등기부등본(개인인 경우 외국인등록증 사본), 등기신청서, 등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산 등기부등본 * 대리인신청 시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요

2. 거주 외국인

○ 거주 외국인의 주거용 아파트 구입, 외국법인의 국내지점에 의한 부동산 취득 등 거주 외국인의 부동산 취득의 경우 「외국환거래법」상의 신고절차 없이 매매계약 후 60일 이내 관할 시·군·구청에 신고하고 소유권이전 등기를 하면 됨

○ 이 때에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「부동산등기법」이 적용됨

〈거주 외국인의 부동산 취득 절차〉

절차	관련기관	유의사항
부동산취득계약 및 대금지급		
↓		
부동산취득신고	부동산소재지 시·군·구청	- 신고기간: 계약체결일부터 60일 이내 - 구비서류: 부동산 취득계약서
↓		
부동산등기	부동산소재지 관할 등기소	- 등기기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내 - 구비서류: 외국인등록증사본(지점인 경우 지점 등기부등본), 등기신청서, 등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산등기부등본

3. 비거주 외국인

○ 비거주 외국인의 경우 원칙적으로 부동산 취득자금 반입 시 「외국환거래법」에 따라 외국환업무취급기관의 장에게 먼저 부동산 취득신고를 하여야 함

○ 부동산 취득신고후에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 관할 시·군·구청에 부동산취득신고를 하고 소유권이전 등기를 하면 됨

○ 이 때에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「외국환거래법」, 「부동산등기법」이 적용됨

〈비거주 외국인의 부동산 취득 절차〉

절차	관련기관	유의사항
부동산취득계약		
↓		
부동산취득신고	외국환업무취급기관 본·지점	- 신고시점: 부동산취득자금 인출 시 - 구비서류: 부동산취득계약서, 부동산감정서 또는 공시지가 확인서, 부동산등기부등본 - 유의사항 · 부동산뿐만 아니라 이에 관한 권리(물권, 임차권 등)를 취득하는 경우에도 신고해야 함 · 부동산처분대금 해외송금 시 동 신고서를 송금은행에 제출하여야만 처분대금 송금가능
↓		
대금지급		
↓		
부동산취득신고	부동산소재지 시·군·구청	- 신고기간: 계약체결일부터 60일 이내 - 구비서류: 부동산 취득계약서
↓		
부동산등기용 등록번호신청	- 개인: 서울출입국·외국인청 - 법인: 부동산 소재지 시·군·구청	- 비거주 외국인 개인 · 신청기관: 서울 소재 출입국·외국인청, 사무소, 출장소 · 구비서류: 부동산취득신고필증, 여권 사본 등 - 비거주 외국인 법인 · 신청기관: 부동산소재지 시·군·구청 · 구비서류: 부동산취득신고필증, 당해 국가(주한대사관 포함)에서 발급한 법인등록 대표자 주소지 증명 서류 등 * 대리인신청 시 대리인 국적확인용 신분증, 본국 공증기관에서 공증 받은 위임장
↓		
부동산등기	부동산소재지 관할 등기소	- 등기기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내 - 구비서류: 주소증명서 및 부동산등기용등록증명서, 등기신청서, 등기권리증, 부동산등기부등본, 등기원인 증명서류(검인계약서 등) * 위임 시 본국 공증기관에서 공증받은 위임장 필요

4. 영주권자

ㅇ 영주권자(재외국민)는 대한민국 국적을 보유하고 있어 내국인과 동일하게 간주되므로 국내거주와 관계없이 「외국환거래법」상의 부동산취득신고 대상에서도 제외됨

ㅇ 이 때에는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「부동산등기법」의 적용을 받음

〈영주권자의 부동산 취득 절차〉

절차	관련기관	유의사항
부동산취득계약 및 대금지급		
↓		
부동산취득신고	부동산소재지 시·군·구청	- 신고기간: 계약체결일부터 60일 이내 - 구비서류: 부동산 취득계약서
↓		
부동산등기	부동산소재지 관할 등기소	- 등기기간: 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 이내 - 구비서류: 등기신청서, 등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산등기부등본 등

참고 부동산 등기용 등록번호 부여

□ 부동산등기용 등록번호

○ 부동산등기시 권리자에 관한 사항을 기록할 때에는 권리자의 성명 또는 명칭외에 주민등록번호 또는 부동산등기용 등록번호와 주소 또는 사무소 소재지를 함께 기록하여야 함(부동산등기법 제48조 제2항)

□ 등기번호 부여 관련 주요 내용

○ 국내인·국내법인 : 주민등록번호 및 법인등록번호로 대체(부동산등기법 제48조 제2항)

※ 법인등록번호는 법인설립 등기 시 관할등기소에서 부여

○ 국내 거주 외국인

※ 외국인의 부동산 등기용 등록번호 부여 불필요

- 등록외국인, 거소신고자 : 전국 출입국·외국인청, 출입국·외국인사무소 또는 출장소 등에서 발급하는‘외국인등록 사실증명’또는‘거소신고 사실증명’이나 외국인등록증 또는 국내거소신고증으로 대체
(“법인아닌 사단·재단 및 외국인의 부동산등기용 등록번호부여에 관한 규정” 제12조)
- 재외국민 : 2015. 1. 22. 이후 주민등록증을 받은 영주권자는 국민과 동일하게 처리(법원 등기민원 안내센터, 1544-0773)

○ 외국인 투자기업 및 외국인 국내지점 : 법인등록번호로 대체(부동산등기법 제49조 제1항 제2호)

○ 국내 비거주 외국인

※ 외국인의 부동산 등기용 등록번호 부여 필요

- 국내 체류지가 없는 해외 거주 외국인, 단기체류외국인(90일 이하), 등록 면제외국인
  - ■ 최초 : 서울출입국·외국인청, 서울출입국·외국인청 세종로출장소 또는 서울남부 출입국·외국인사무소에서 외국인의 부동산 등기용 등록번호 부여
  (부동산등기법 제49조 제1항 제4호 대법원 소재지 출입국에서 신청)
  - ■ 재발급 : 전국 출입국·외국인청, 출입국·외국인사무소 및 출장소 가능(도심공항 포함)

○ 국내 비거주 외국법인 : 시·군·구청 지적 또는 부동산 관련 부서에서 부여
(부동산등기법 제49조 제1항 제3호)

※ 상법상 국내에서 영업소 설치 등기를 하지 않은 외국법인은 비거주 외국법인에 해당

□ 국내 비거주자 등기번호 신청 시 구비서류

○ 비거주 외국인 개인

- 부동산등기용 등록번호부여 신청서
- 여권 원본 및 사본(여권사본 대신 국적취득증서, 시민권 증서, 귀화증서 등 가능)

* 대리인 신고시 : 대리인 신분증과 위임장·서명인증서

※ 발급 수수료 1,000원
(“법인아닌 사단·재단 및 외국인의 부동산등기용 등록번호부여에 관한 규정”시행규칙 제13조)

○ 비거주 외국인 법인

- 당해 국가(주한대사관 등 포함)에서 발행한 법인등록 증명서
- 당해 국가에서 발행한 법인의 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면
- 당해 국가에서 발행한 법인의 대표자 또는 관리인의 주소지 증명서

03

부동산매매자금의 반입 및 반출 절차

1. 외국인투자기업 및 외국기업 국내지사
2. 거주 외국인(거주자)
3. 비거주 외국인(비거주자)



03

부동산매매자금의 반입 및 반출 절차

- 「외국환거래법」상 부동산거래 관련 자금은 크게 해외에서 휴대반입 및 송금된 자금과 국내에서 발생된 자금으로 구분됨
- 해외에서 휴대반입 및 송금된 자금으로 부동산을 거래하는 경우에는 거주자 및 비거주자의 부동산 매입을 위한 자금 반입과 당해 부동산 매각대금의 반출을 보장받음
- 그러나 국내에서 발생된 자금으로 취득한 부동산 매각대금을 해외로 반출하려면 한국은행 총재에게 신고하여야 함

1. 외국인투자기업 및 외국기업 국내지사

○ 외국인투자기업 등록예정인 외국인투자자는 외국인투자신고 후 부동산 취득자금을 반입하면 되고, 부동산 취득 등 제반 준비절차가 끝난 후 외국인투자기업으로 등록

○ 외국기업 국내지사의 경우에는 지정거래 외국환업무취급기관을 통해 영업자금 형태로 자금을 국내에 반입한 후 부동산 취득이 가능

○ 통상 부동산 취득자금을 건 별로 국내에 송금하는 것이 아니라 이미 국내에 있는 당해 외국인투자기업의 자본금이나 국내지사의 영업자금 등으로 충당
  - 따라서, 외국인투자기업은 부동산 처분대금의 송금에 있어서도 부동산 건별로 송금하지 않고 자본금 감액 또는 배당금 항목으로 송금하고 국내지사의 경우 영업수익 항목으로 송금

○ 국내지사의 경우 당해 지점을 폐쇄한 후 그 청산대금을 대외로 송금하는 경우를 제외하고는 영업자금 감액의 인정은 불가

2. 거주 외국인(거주자)

○ 거주 외국인이 거주용 혹은 비영리 목적으로 부동산을 매입할 경우 「외국환거래법」에 따른 신고절차 없이 매입자금을 반입하여 국내 부동산 취득 가능

○ 외국으로부터 휴대반입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금 포함)된 자금으로 취득한 부동산의 매각대금을 해외에 지급하고자 하는 경우에는 지급증빙서류를 첨부하여 외국환업무취급기관장에게 신고하면 송금이 가능

- 다만, 국내에서 발생한 자금으로 부동산을 매입하는 등 그 밖의 경우에는 한국은행 총재에게 신고 필요

3. 비거주 외국인(비거주자)

○ 비거주 외국인이 외국으로부터 반입한 자금으로 국내 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우 등과 같이 몇 가지 경우에는 원칙적으로 외국환업무취급기관의 장에게 신고를 하여야 함

* 관련근거 : 외국환거래규정 제9-42조 제2항

○ 또한, 비거주 외국인이 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리(물권·임차권 등)를 취득하는 경우에 외국환거래규정에서 규정하는 위와 같은 몇 가지의 예외 규정을 제외하고는 한국은행총재에게 신고하여야 함

* 관련근거 : 외국환거래규정 제9-42조 제3항

○ 비거주 외국인이 다음과 같은 방법으로 취득한 국내의 부동산 또는 이에 대한 권리의 매각대금을 외국으로 지급하고자하는 경우에는 해당하는 부동산 또는 이에 관한 권리의 취득 및 매각을 입증할 서류를 외국환업무취급기관의 장에게 제출하여야 함

- 비거주 외국인이 본인, 친족, 종업원의 거주용으로 국내에 있는 부동산을 임차하는 경우 등
- 외국으로부터 반입한 자금으로 국내 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득

* 관련근거 : 외국환거래규정 제9-43조 제1항

○ 비거주 외국인이 위에 있는 외국환업무취급기관의 장에게 서류를 제출하는 경우를 제외하고 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금을 외국으로 지급하기 위하여 대외지급수단을 매입하는 경우에는 한국은행총재에게 신고하여야 함

* 관련근거 : 외국환거래규정 제9-43조 제2항

참고 외국환거래법상의 거주자와 비거주자 구분

구 분	거 주 자	비 거 주 자
법 제3조 제1항 제14호, 제15호	- 대한민국내 주소 또는 거소를 둔 개인과 대한민국내 주된 사무소를 둔 법인 - 비거주자의 대한민국내 지점·출장소, 기타의 사무소	- 거주자 외의 개인과 법인
시행령 제10조	- 대한민국 재외공관 - 국내에 주된 사무소가 있는 단체·기관·기타 이에 준하는 조직체 - 대한민국 재외공관에 근무할 목적으로 외국에 파견되어 체제하고 있는 대한민국 국민 - 비거주자이었던 자로서 입국하여 국내에 3개월 이상 체제하고 있는 대한민국 국민	- 국내에 있는 외국정부의 공관과 국제기구 - 주한미군 및 구성원과 군속 등 - 외국에 있는 국내법인 등의 영업소 및 그 밖의 사무소 - 외국에 주된 사무소가 있는 단체·기관, 그 밖에 이에 준하는 조직체 - 아래의 대한민국 국민 · 외국에서 영업활동에 종사하고 있는 자 · 외국에 있는 국제기구에서 근무하고 있는 자 · 2년이상 외국에 체제하고 있는 자 이 경우 일시 귀국 목적으로 입국하여 3개월 이내의 기간 동안 체제하는 경우 그 체제기간은 2년에 포함된 것으로 봄
	- 아래 외국인 · 국내에서 영업활동에 종사하고 있는 자 · 6개월 이상 국내에 체제하고 있는 자	- 아래 외국인 · 국내에 있는 외국정부의 공관 또는 국제기구에서 근무하는 외교관·영사 또는 그 수행원 · 외국정부 또는 국제기구의 공무로 입국하는 자 · 거주하였던 외국인으로서 출국하여 외국에서 3개월 이상 체제중인 자

[별지 제4-2호 서식]

<table>
<tr><td colspan="2">발 급 번 호
</td><td colspan="4">부동산 매각자금 확인서</td><td>처리기간
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신청인</td><td>성 명</td><td></td><td>주 민 등 록 번 호
(외 국 인 등 록 번 호)</td><td></td><td colspan="2">국적 또는 영주권취득일
</td></tr>
<tr><td>국내거소</td><td colspan="5">(연락처)</td></tr>
<tr><td colspan="7">부 동 산 매 각 자 금 내 역</td></tr>
<tr><td rowspan="4">부동산</td><td>소 재 지</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>지 목</td><td></td><td>면 적(㎡)</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>양 도 일 자</td><td></td><td>양도가액(원)</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>확 인 금 액 (원)</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">양수인</td><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>주민등록번호</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="7">외국환거래규정 및 관련 지침 등에 의해 국내보유 부동산을 매각한 자금이 위와 같이 확인됨을 증명하여 주시기 바랍니다.
년 월 일
신청인 :
대리인 :
신청인과의 관계 :
대리인 주민등록번호 : -
세무서장 귀하</td></tr>
<tr><td colspan="7">위와 같이 확인함
년 월 일
세무서장 (인)</td></tr>
<tr><td colspan="7">첨부서류 1. 등기부등본
2. 건축물관리대장 및 토지대장 각1부
3. 양도당시 실지거래가액을 확인할 수 있는 서류
(매매계약서 및 관련 금융자료 등)</td></tr>
<tr><td colspan="7">☞ 작성요령
1. “국내거소”란에는 국내체류지 및 연락 전화번호를 기재
2. “지목”란에는 부동산의 종류(대지,전답,아파트 등)을 기재하고 부동산소재지별로 작성한다.
3. “양도가액”란에는 세무서에 신고된 부동산 매각당시의 가액을 기재
다만, 기준시가에 의한 양도소득세 신고의 경우 또는 양도소득세 비과세에 해당하는 경우 매매계약서 및 관련 금융자료등 제출된 증빙서류에 의하여 객관적으로 부동산매각대금이 확인된 경우에는 그 가액을 기재
4. “확인금액”란에는 양도가액에서 당해 부동산의 채무액(전세보증금, 임차보증금 등)을 공제한 가액을 기재
5. 토지수용 등의 경우 사업시행소관부처장의 확인서를 첨부</td></tr>
</table>

[별지 제9-12호 서식]

부동산취득신고(수리)서

처리기간

신청인	상호 및 대표자 성명	㊞		
	주 소(소재지)	(전화번호)		
	업 종(직 업)			
신청내역	취 득 인	(성명)	(주소)	(전화번호)
	취득상대방	(성명)	(주소)	(전화번호)
	부동산의 종류			
	소 재 지			
	면 적			
	취득가액	(취득단가)		
	취득기간			
	취득사유			

외국환거래법 제18조의 규정에 의하여 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

한국은행총재 귀하
(외국환업무취급기관의 장)

신청(신고)인 귀하
위의 신고를 다음과 같이 신고수리함.

신고(수리)번호	
신고(수리)금액	
유 효 기 간	

신고수리 조건 :

년 월 일
신고수리 기관 : 한국은행총재 ㊞
(외국환업무취급기관의 장)

210㎜×297㎜

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

[별지 제7-9호 서식]

임 대 차 계 약 신 고 서

처 리 기 간

신청인	상호 및 대표자 성명	㊞		
	주 소(소 재 지)	(전화번호)		
	업 종(직 업)			
신청내역	임 대 인	(성명)	(주소)	(전화번호)
	임 차 인	(성명)	(주소)	(전화번호)
	임 대 차 물 종 류			
	소 재 지			
	수 량			
	임 대 차 물 가 액	(임대차료)		
	임 대 차 기 간			
	임 대 차 사 유			

외국환거래법 제18조의 규정에 의하여 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

한국은행총재 귀하
(외국환업무취급기관의 장)

신 고 번 호	
신 고 일 자	

신고기관 : 한국은행총재
(외국환업무취급기관의 장)

210㎜×297㎜

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



04

부동산 관련 조세



04

부동산 관련 조세

- 부동산 관련 조세는 부동산의 매입단계, 보유단계, 매각단계에서 상이한 세율이 적용됨
- 매입단계의 조세는 취득세 및 부가가치세로 나뉨
- 보유단계는 재산세 또는 종합부동산세가 부과되는데 부동산의 지역 및 규모에 따라 상이
- 매각단계에서는 양도소득세 및 부가가치세를 납부하여야 함
- 외국인투자기업은 조세특례제한법 등에 의거 다양한 세제 혜택을 제공받을 수 있음

□ 매입단계 조세

○ 취득세(취득가액의 4%, 주택의 경우 1~3%) 및 부가가치세(건물취득가액의 10%로서 사업자〈간이과세자 제외〉인 경우 환급 가능)

○ 취득세에 대한 부가세(Surtax)로 농어촌특별세와 지방교육세 부과

□ 보유단계 조세

○ 재산세와 지방교육세(재산세의 20%)가 부과되며, 수도권 과밀억제권역 내에서 공장을 신·증설하는 경우에는 5년간 재산세를 5배 중과

○ 보유 부동산이 일정규모(주택 6억, 종합과세대상 토지는 5억, 별도합산과세대상 토지는 80억)를 초과하면, 종합부동산세(주택의 경우 과세표준의 0.5~2.0%, 토지의 경우 종합 합산과세표준의 0.75~2.0%, 별도합산과세표준의 0.5~0.7%)와 농어촌특별세(종합부동산세의 20%)가 부과

□ 매각단계 조세

○ 개인의 경우 양도소득세(6~42%, 등기되고 2년 이상 보유한 경우)와 지방소득세(양도세의 10%)를 납부하여야 하며, 법인은 법인세 및 지방소득세(법인세의 10%)의 납부 필요

○ 단, 개인의 경우, 미등기 자산은 70%, 등기되고 1년 미만은 40~50%, 등기되고 1년 이상 2년 미만은 40%(주택은 기본세율 6~42%)의 세율이 각각 적용되며, 또한 부가가치세(건축물 양도가액의 10%)의 납부 필요

※ 외국인투자기업에 대한 세제지원

- 조세특례제한법에 의한 산업지원서비스업 및 고도기술수반사업 영위 외국인투자기업이 부동산을 취득하거나, 외국인투자지역 입주 외국인투자기업의 부동산취득 등의 경우에 취득세, 재산세를 감면
- 외국인투자기업의 업무용 건축물 건축허가 및 업무용 부동산 등기 시 국민주택채권 구입 관련 혜택을 부여하고, 외국인투자에 대한 조세혜택을 받는 자는 전액 감면, 기타 외국인 투자기업은 투자비율만큼 감면 가능

〈부동산 관련 조세〉

단계	세 목	세 부 사 항	
매입	취득세 (지방세)	표준세율	- 취득가액의 4.0%(농지를 제외한 부동산의 유상승계 취득) ※ 유상거래로 취득하는 주택('13.8.28. 취득시부터) : 1~3%
		중 과	- 수도권 과밀억제권역내의 공장 신·증설용 부동산 취득 등 : 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율(2%)의 2배를 뺀 세율 - 수도권 과밀억제권역내 법인의 본점용 부동산 취득(신축, 증축에 한함) : 표준세율에 중과기준세율(2%)의 2배를 합한 세율 - 별장·골프장·고급오락장·고급선박·고급주택 등 사치성 재산 : 표준세율에 중과기준세율(2%)의 4배를 합한 세율
		감 면	- 산업지원서비스업 또는 고도기술수반사업 영위기업, 외국인투자지역, 경제자유구역 입주기업 등은 감면 가능
	부가세(surtax)	- 지방교육세(지방세, 취득세의 20%) - 농어촌특별세(국세, 취득세의 10~20%) ※ 부동산 소유권 이전에 관한 증서에 대한 인지세 : 2~35만 원	
	부가가치세 (국세)	- 건물 취득가액의 10%(사업영위 시 매입세액으로 공제가능) - 국민주택규모(85㎡) 이하 주택취득 시 면제	
	국민주택채권 * 조세와 별도로 채권 의무 매입	매입금액	- 시가표준액 1억 원 이상 토지의 경우(특별시 및 광역시내에서는 시가 표준액의 50/1,000, 그 밖의 지역에서는 시가표준액의 45/1,000)
		감 면	- 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 부동산의 등기 시 투자비율만큼 채권매입 감면 ※ 조세감면 대상 기업은 전액 감면
보유	재산세 (지방세)	표준세율	- 주택 : 0.1~0.4%(별장은 4%) - 건축물 : 0.25~0.5%(골프장, 고급오락장내 건물은 4%, 과밀억제권역 안의 공장 신증설의 경우 5년간은 1.25%) - 토지 : 종합합산과세대상 토지 0.2~0.5%, 별도합산과세 대상 토지는 0.2~0.4%, 분리과세 대상 토지는 0.07~0.2%(회원제골프장 및 고급오락장용 토지는 4.0%)
		감 면	- 취득세 감면과 동일
		중 과	- 과밀억제권역내 공장 신·증설시 : 5년간 5배 중과
	종합부동산세 (국세)	- 주택(공시가격 6억 원 초과) : 과세표준의 0.5~2.0% - 토지(종합합산 5억 원 초과, 별도합산 80억 원 초과) : 과세표준의 0.75~2.0%(종합합산), 과세표준의 0.5~0.7%(별도합산)	
	부가세(surtax)	- 지방교육세(재산세의 20%) - 농어촌특별세(종합부동산세의 20%)	

단계	세 목	세 부 사 항	
매각	개인	양 도 소득세 (국세)	- 미등기 자산 : 70% - 등기되고 1년 미만 : 50%(주택〈부수토지 포함〉 및 조합원 입주권 40%) - 등기되고 1년 이상 2년 미만 : 40%(주택〈부수토지 포함〉 및 조합원 입주권은 기본세율: 6~42%) - 등기되고 2년 이상 : 6~42%(초과 누진) - 비사업용 토지 : 위 세율에 10%를 더한 세율
	법인	법인세 (국세)	- 매매차익은 영업 외 소득에 포함되어 법인세로 부과 - 주택(임대주택, 사용인 제공 사택 등 일부 제외) 및 비사업용 토지 양도 시 양도소득에 대하여 법인세(10%, 미등기시 40%)를 추가로 납부해야 함
	지방소득세 (지방세)	- 양도소득세·법인세의 10%	
	부가가치세 (국세)	- 건축물 양도가액의 10%(양수인으로부터 징수)	

※ 부동산 관련 조세에 대한 과세표준 및 세율 등은 빈번한 법령 개정으로 인해 차이가 있을 수 있으므로, 보다 정확한 내용은 국세청(126번)이나 지방자치단체의 세무 관련 부서에 문의하시거나 국세징수법, 지방세법, 부가가치세법 등 관련 법령을 통해 확인하시기 바랍니다.

05

부동산 취득 관련 Q&A



05

부동산 취득 관련 Q&A

Q1 외국인(법인 포함)이 한국 내 부동산(토지 포함)을 자유롭게 취득할 수 있나?

□ 국내거주에 관계없이 외국인도 국내인과 동일한 조건으로 용도, 규모 등의 제한 없이 부동산(토지 포함)을 취득할 수 있음

○ 토지의 취득 및 이용·개발에 따르는 규제 또한 내국인과 동일하게 적용됨

○ 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리 등을 포함)을 이전하거나 설정하는 계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야함 (부동산 거래신고 등에 관한 법률 제11조)

□ 다만, 예외적으로 외국인이 군사기지 및 군사시설 보호구역, 지정문화재와 이를 위한 보호물 및 보호구역, 생태·경관 보존지역, 야생생물 특별 보호구역 내의 토지를 취득하고자 할 경우에는 사전허가가 필요함
(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제9조)

○ 이 경우에도 허가권자는 사전허가가 필요한 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 경우에는 허가를 하여야 함

* 토지 관할 시·군·구청에서 『토지이용계획확인서』를 발급받으면 해당 토지에 대한 주요 규제내용을 알 수 있음

Q2 외국인이 국내 부동산을 취득함에 따라 부여되는 의무는?

□ 외국인이 국내 부동산을 취득할 경우 관련 '부동산 거래신고 등에 관한 법률'에 따라 신고하여야 함

○ 계약(매매계약 포함)을 원인으로 하는 부동산 취득은 계약 체결일로부터 60일 이내에 부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함

○ 계약외의 원인(상속, 경매, 법원의 확정판결 등)으로 부동산을 취득할 경우에는 6개월 이내에 부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함

Q3 외국인이 국내 부동산을 취득할 경우 구체적 절차는?

□ 거주 외국인의 경우

○ 외국환거래법상의 신고절차 없이 계약 후 60일 이내 부동산 관할 시·군·구청에 신고(부동산 거래계약 신고)한 후 관할등기소에 소유권이전 등기를 함

○ 국내 거주 외국인은 '부동산등기용등록번호'의 부여가 필요 없으며, '외국인 등록 사실증명' 또는 '거소 사실 증명'이나 '외국인등록증' 또는 '국내 거소신고증'으로 대체 가능함

□ 비거주 외국인의 경우

○ 부동산 취득자금의 반입 시 외국환거래법에 따라 외국환업무취급기관장에게 먼저 '부동산취득신고'를 하여야 함(외국환거래규정 제9-42조)

○ 이후 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따라 '부동산 거래계약 신고'를 관할 시·군·구청에 하고 소유권 이전 등기절차에 들어감

* 부동산등기용등록번호 부여 : 비거주 외국인 개인은 서울 소재 출입국·외국인청 또는 사무소 등에서, 법인은 토지 소재지 시·군·구청 지적 또는 부동산 관련 부서에서 부여받아야 함

※ 거주자 정의
- 개인 : 국내에서 영업활동에 종사하거나 6개월 이상 국내에 체재하고 있는 자
- 개인 외 : 국내에 주된 사무소가 있는 단체·기관, 그 밖에 이에 준하는 조직체

Q4 외국법인이 국내에 별도의 법인이나 지점의 설립 없이 토지 취득이 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 필요함

* 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

○ 예를 들어 국내 기업들이 외국기업에 보유부동산을 매각 후 임차(Sale&Lease) 방식으로 계약을 체결하는 경우가 있는데, 이 경우에도 임차는 영리행위이므로 외국법인은 국내에 법인이나 지점을 설립하여야 함

○ 국내 영업소가 없는 외국법인도 매입한 부동산에 대한 등기가 가능하며,이 경우 부동산등기용등록번호는 토지 소재지 시·군·구청에서 부여함

* 등록번호 발급 시 필요한 서류 : 당해 국가에서 발급한 법인등록, 대표자·대표자주소지 증명서류

Q5 외국 영주권을 가진 자(재외국민)가 국내 부동산을 취득할 경우 구체적인 절차는?

□ 영주권을 가진 자는 대한민국 국민과 동일한 절차로 부동산을 취득할 수 있음

Q6 외국국적을 취득한 자(시민권 등)가 한국 내 부동산을 취득할 경우 구체적인 절차는?

□ 국내 거주 또는 국내 비거주에 따라 절차가 다름

○ 국내 거주시

- '부동산 등기용 등록번호' 부여 절차는 불필요
- '거소신고 사실증명'이나 '국내거소신고증'으로 대체 가능

○ 국내 비거주시

- '부동산 등기용 등록번호' 부여 절차가 필요
- 부여기관 : 서울 소재 출입국·외국인청, 사무소, 출장소

※ '부동산 등기용 등록번호 부여' 신청 시 신청서외 시민권 증서 등 서류 구비 필요

Q7 아파트 또는 오피스텔을 분양 받았을 경우에도 부동산취득신고를 하여야 하는가?

□ 아파트, 오피스텔, 주상복합 등을 분양받았을 경우에도 일반적인 부동산취득절차와 동일한 방법으로 부동산취득신고를 하여야 함

○ 분양계약을 체결한 날로부터 60일 이내에 관할 시·군·구청에 신고하여야 함

Q8 외국인이 취득한 부동산을 매각하였을 경우, 매각대금을 해외로 자유롭게 송금할 수 있는가? 또 그 절차는?

□ 은행계정을 통해 정상적으로 들어온 취득자금에 의해 구입된 부동산의 매각자금은 자유로운 해외 송금이 전적으로 보장됨

□ 비거주 외국인의 부동산매매자금 반출·입

○ 부동산 취득자금의 반입 시 외국환업무취급기관장에게 신고하여야 하며, 신고된 자금에 의해 구입된 부동산의 매각자금 역시 신고만으로 반출 가능

□ 거주 외국인(6개월 이상)의 부동산매매자금 반출·입

○ 부동산 매입자금의 반입은 자유로우나 국내자금으로 매입했던 부동산의 매각대금 반출은 한국은행총재에게 신고를 하여야 함

○ 부동산 임대소득의 경우 외국환업무취급기관에 자금의 취득경위를 입증하는 서류를 제출하여 외국환업무취급기관장의 확인을 받아 반출가능(외국환거래규정 제4-4조 1항)

※ 거주자에게 임대하고 받은 임대보증금 반출은 한국은행총재에게 신고를 하여야 함(외국환거래규정 제 2-3조 1항 3호 라목)

Q9 외국인이 토지를 취득할 경우 어떠한 세제혜택이 있는가?

□ 외국인투자촉진법상의 국가경쟁력 강화에 긴요한 산업지원서비스업 및 고도기술수반사업에 따른 토지취득 및 외국인투자지역내에서의 토지취득인경우 취득세·등록세·재산세를 감면함 (감면기간과 감면율은 지방자치단체의 조례에 의해 15년 범위 내에서 가능)

□ 외국인투자촉진법상의 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 부동산 등기의 경우 국민주택채권 구입이 면제됨

Q10 한국 내 토지의 취득 및 이용·개발에 따르는 규제는 어떠한 것들이 있는가?

□ 토지취득과 관련된 규제로서,

○ 내국인과 외국인을 막론하고 토지거래허가구역으로 지정되어 토지를 취득할 경우에는 계약체결 전 해당 시장·군수·구청장의 허가가 필요함

○ 또한 외국인의 경우 군사기지 및 군사시설 보호구역, 지정문화재와 이를 위한 보호물 및 보호구역, 생태·경관 보존지역, 야생생물 특별 보호구역 내의 토지를 취득하고자 할 경우에는 시장·군수·구청장의 사전허가가 필요함

□ 토지의 이용과 관련된 규제는

○ “국토계획”에 의해 전 국토는 4개의 용도지역으로 분류되고 개별용도마다 일정한 행위제한이 따르고 있음(국토의 계획 및 이용에 관한 법률)

○ 용도지역외에 용도지구, 용도구역 등이 지정된 토지에 대하여는 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 내지 “건축법” 등에서 개별적인 행위제한을 받음

*『토지이용계획확인서』를 통해 용도지역, 용도지구, 용도구역의 확인이 가능함

□ 토지의 개발과 관련된 규제는

○『개발이익환수에관한법률』에 의해 택지개발, 산업단지개발사업, 관광단지 조성사업 등의 개발사업 시행시 개발이익의 20%~25% 부담금을 부과

Q11 부동산 중개보수(중개수수료)는?

□ 부동산중개업자는 부동산매매, 임대차 등 부동산중개업무에 관하여 의뢰인으로부터 소정의 수수료 및 부동산 권리관계 확인에 소요되는 실비를 받을 수 있음

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

□ 중개보수(중개수수료)는 주택의 경우 공인중개사법시행규칙으로 정하는 범위내에서 시·도의 조례로 정하고 주택외의 경우는 공인중개사법시행규칙으로 정함

○ 따라서 부동산의 소재지에 따라 요율이 다를 수 있으므로 관련 법령을 확인하여 정해진 범위내에서 중개보수를 지급하면 됨

06

참고

1. 관계기관 연락처
2. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 중 일부
3. 외국환거래법령
4. 국제기구

06

참고

1. 관계기관 연락처

기관명	업무	전화번호	위치
Invest Korea	외국인투자절차 및 부동산취득절차 상담	(02)3497-1055~6	서울특별시 서초구 헌릉로 7 Invest Korea Plaza (KOTRA)
	외국인투자기업 고충처리 및 사후관리	(02)3497-1687	
국토교통부 토지정책과	부동산거래신고 제도	(044)201-3407	세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사
국토교통부 토지정책과	토지거래허가구역제도 질의·응답	(044)201-3407	세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사
시·군·구청 부동산 관련부서	부동산 거래신고 및 부동산 거래 허가		
시·군·구청 지적 또는 부동산 담당부서	비거주 외국법인의 부동산등기용 등록번호 부여		
서울출입국·외국인청, 서울남부출입국·외국인사무소 또는 서울출입국·외국인청 세종로출장소	비거주 외국인 개인의 부동산등기용 등록번호 부여	(서울) 국번없이 1345 (02)-2650-6210	서울특별시 양천구 목동동로 151
		(서울남부) 국번없이 1345 (02)-2650-4617	서울특별시 양천구 목동동로 151
		(세종로) 국번없이 1345 (02)-731-1709	서울시 종로구 종로 38 서울글로벌센터빌딩 2·3층
행정안전부 지방세운영과	취득세, 등록세 등 지방세 관련 질의·응답	(02)2110-4157	서울특별시 종로구 세종대로 209 정부서울청사
법원행정처 부동산등기과	소유권이전등기에 필요한 구비서류 및 절차	(02)3480-1394	서울특별시 서초구 서초대로 219
서울중앙지방법원 등기국 등기운영과	영주권자에 대한 부동산 등기용등록번호 부여 방법	1544-0773	서울특별시 서초구 법원로3길 14
농림축산식품부 농지과	농지취득자격, 농지전용협의 등	(044)201-1736 (044)201-1741	세종특별자치시 다음2로94 정부세종청사
기획재정부 외환제도과	외국환관련 법령 질의·응답	(044)215-4756	세종특별자치시 갈매로477 정부세종청사
KEB하나은행 IKP출장소	재외동포 및 외국인의 부동산 거래관련 자금 송·출금 절차	(02)3461-8610 내선608#	서울특별시 서초구 헌릉로7

2. 부동산 거래신고 등에 관한 법률(외국인 관련 부분 발췌)
부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령(일부 발췌)
부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙(일부 발췌)

2018. 5 국토교통부

법 률	시 행 령	시행규칙
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "부동산"이란 토지 또는 건축물을 말한다. 2. "부동산등"이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다. 3. "거래당사자"란 부동산등의 매수인과 매도인을 말하며, 제4호에 따른 외국인등을 포함한다. 4. "외국인등"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 개인·법인 또는 단체를 말한다. 가. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인 나. 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체 다. 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체 라. 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체 마. 가목에 해당하는 사람이나 나목에 해당하는 법인 또는 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나 의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체 바. 외국 정부 사. 대통령령으로 정하는 국제기구	**제2조(외국인등에 해당하는 국제기구)** 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제2조제4호사목에서 "대통령령으로 정하는 국제기구"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기구를 말한다. 1. 국제연합과 그 산하기구·전문기구 2. 정부간 기구 3. 준정부간 기구 4. 비정부간 국제기구	
제3장 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례 **제7조(상호주의)** 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에	**제3장 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례**	

법 률	시 행 령	시행규칙
따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國) 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.		
제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다. ② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다. ③ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.	**제5조(외국인등의 부동산 취득 신고 등)** ① 법 제8조에 따라 부동산등의 취득 또는 계속보유에 관한 신고를 하려는 외국인등은 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 신고관청에 제출하여야 한다. ② 법 제8조제2항에서 "대통령령으로 정하는 계약 외의 원인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다. 1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따른 환매권의 행사 2. 법원의 확정판결 3. 법인의 합병 ③ 신고관청은 법 제8조에 따른 신고내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 제출(「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. 다만, 특별자치시장은 직접 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ④ 제3항 본문에 따라 신고내용을 제출받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사는 제출받은 날부터 1개월 이내에 그 내용을 국토교통	**제7조(외국인등의 부동산 취득 신고 등)** ① 법 제8조에 따른 부동산등 취득·계속보유 신고 또는 법 제9조에 따른 토지 취득 허가 신청을 하려는 외국인등은 별지 제6호서식의 외국인 부동산등 취득·계속보유 신고서 또는 외국인 토지 취득 허가신청서에 서명 또는 날인한 후 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 신고관청에 제출하여야 한다. 1. 부동산등 취득 신고를 하는 경우: 취득 원인에 따른 다음 각 목의 서류 가. 증여의 경우: 증여계약서 나. 상속의 경우: 상속인임을 증명할 수 있는 서류 다. 경매의 경우: 경락결정서 라. 환매권 행사의 경우: 환매임을 증명할 수 있는 서류 마. 법원의 확정판결의 경우: 확정판결문 바. 법인의 합병의 경우: 합병사실을 증명할 수 있는 서류 2. 부동산등 계속보유 신고를 하는 경우: 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경되었음을 증명할 수 있는 서류 3. 토지 취득 허가를 신청하는 경우: 토지 거래계약 당사자 간의 합의서 ② 제1항에 따른 신고 또는 신청을

법 률	시 행 령	시행규칙
	부장관에게 제출하여야 한다.	받은 신고관청은 「전자정부법」 제36조제1항에 따라 행정정보의 공동이용을 통하여 토지등기사항증명서 및 건물등기사항증명서를 확인하여야 한다. ③ 제1항에 따른 신고 또는 신청을 받은 신고관청은 제출된 첨부서류를 확인한 후 별지 제7호서식의 외국인 부동산등 취득·계속보유 신고확인증 또는 외국인 토지 취득 허가증을 발급하여야 한다. ④ 제1항의 외국인등의 위임을 받은 사람은 외국인 부동산등 취득·계속보유 신고서 또는 외국인 토지 취득 허가신청서의 작성 및 제출을 대행할 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 서류를 함께 제출하여야 한다. 〈개정 2017.5.30.〉 1. 신고서 또는 신청서 제출을 위임한 외국인등의 서명 또는 날인이 있는 위임장 2. 신고서 또는 신청서 제출을 위임한 외국인등의 신분증명서 사본 ⑤ 제1항에 따른 신고·신청을 하려는 사람 또는 제4항에 따라 신고·신청을 대행하려는 사람은 본인의 신분증명서를 신고관청에 보여주어야 한다.
제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 "토지취득계약"이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토	**제6조(외국인등의 토지거래 허가)** ① 법 제9조제1항에 따라 토지취득의 허가를 받으려는 외국인등은 신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 신고관청에 제출하여야 한다. ② 법 제9조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 국방목적상 필요한 섬 지역으로서 국토교통부장관이 국방부장관 등 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 지역을 말한다. ③ 제1항에 따른 신청서를 받은 신고관청은 신청서를 받은 날	

법 률	시 행 령	시행규칙
지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 2. 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역 3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역 4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역 ② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다. ③ 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.	부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다. ④ 신고관청은 법 제9조에 따른 허가내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 제출(「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. 다만, 특별자치시장은 직접 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ⑤ 제4항 본문에 따라 허가내용을 제출받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사는 제출받은 날부터 1개월 이내에 그 내용을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.	
제26조(벌칙) ① 제9조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. ② 제11조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. ③ 제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. **제27조(양벌규정)** 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인,		

법 률	시 행 령	시행규칙
그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제26조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.		
제28조(과태료) ① 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제3조제1항, 제2항 또는 제3항을 위반하여 같은 항에 따른 신고를 하지 아니한 자(공동신고를 거부한 자를 포함한다) 2. 제4조제1호를 위반하여 개업공인중개사에게 제3조에 따른 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구한 자 3. 제4조제3호를 위반하여 거짓으로 제3조에 따른 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조한 자 4. 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 외의 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 ③ 제3조제1항·제2항·제3항 또는 제4조제2호를 위반하여 그 신고를 거짓으로 한 자에게는 해당 부동산 등의 취득가액의 100분의 5 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다. ④ 제8조제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부		

법 률	시 행 령	시행규칙
과한다. ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제8조제2항에 따른 취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자 2. 제8조제3항에 따른 토지의 계속 보유 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자 ⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청이 부과·징수한다. 이 경우 개업공인중개사에게 과태료를 부과한 신고관청은 부과일부터 10일 이내에 해당 개업공인중개사의 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에 과태료 부과 사실을 통보하여야 한다. **제29조(자진 신고자에 대한 감면 등)** 신고관청은 제28조제2항제1호부터 제3호까지 및 제3항부터 제5항까지의 어느 하나에 따른 위반사실을 자진 신고한 자에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 같은 규정에 따른 과태료를 감경 또는 면제할 수 있다.		

3. 외국환거래법령

2018. 5 기획재정부

외국환거래법

제3조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 〈개정 2011.4.30., 2012.3.21.〉

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.

외국환거래법시행령

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. 〈개정 2017.6.27.〉

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 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.

외국환거래규정

제5절 비거주자의 국내부동산 취득 〈재정경제부고시 제2007-62호, 2007.12.17 개정〉

제9-42조(신고절차) ① 비거주자가 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. 「해저광물자원개발법」의 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〉

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

1. 외국으로부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금을 포함한다)된 자금으로 취득하는 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〉

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

제9-43조(매각대금의 지급 등) ① 비거주자가 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 외국환업무취급기관의 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, 제7-13조

제4호의 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〉

② 제1항 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〉

4. 국제기구

구분	국제기구
국제연합과 그 산하기구·전문기구	• 국제연합(UN) • 아시아·태평양경제사회이사회(ESCAP) • 유엔개발계획(UNDP) • 유엔인구기금(UNFPA) • 유엔공업개발기구(UNIDO) • 유엔대학(UNU) • 유엔봉사단(UNV) • 세계식량이사회(WFC) • 세계식량계획(WFP) • 유엔식량농업기구(FAO) • 국제민간항공기구(ICAO) • 국제농업개발기금(IFAD) • 국제노동기구(ILO) • 국제해사기구(IMO) • 국제전기통신연합(ITU) • 유엔교육과학문화기구(UNESCO) • 만국우편연합(UPU) • 세계보건기구(WHO) • 세계지적재산권기구(WIPO) • 세계기상기구(WMO) • 국제원자력기구(IAEA) • 유엔무역개발회의(UNCTAD) • 유엔환경계획(UNEP) • 유엔난민최고대표사무소(UNHCR) • 유엔아동기금(UNICEF) • 유엔마약위원회(UNCND) • 유엔다국적기업위원회(UNCTC) • 국제통화기금(IMF) • 국제부흥개발은행(IBRD) • 국제금융공사(IFC) • 국제개발협회(IDA) • 세계관광기구(UNWTO) • 국제투자보증기구(MIGA) • 국제투자분쟁해결기구(ICSID) • 세계무역기구(WTO) • 제네바군축회의(CD) • 유엔라틴아메리카카리브경제위원회(ECLAC)

구분	국제기구
정부 간 기구	• FAO/WHO국제식품규격위원회(CAC) • 아시아·아프리카법률자문기구(AALCC) • 아시아·아프리카농촌개발기구(AARDO) • 아시아·태평양개발센터(APDC) • 아시아생산성기구(APO) • 아시아·태평양식물보호위원회(APPPC) • 아시아·태평양우편연합(APPU) • 아시아·태평양전기통신공동체(APT) • 남극해양생물자원보존위원회(CCAMLR) • 아시아·태평양지역농촌종합개발센터(CIRDAP) • 동부지역공공행정기구(EROPA) • 국제교육국(IBE) • 국제도량형국(IBWM) • 국제문화재보존복구연구센터(ICCROM) • 국제민방위기구(ICDO) • 국제수로기구(IHO) • 국제전기통신위성기구(INTELSAT) • 정부간해양학위원회(IOC) • 국제수역사무국(OIE) • 국제법정계량기구(OIML) • 국제이주기구(IOM) • 국제포플러위원회(IPC) • 인도·태평양수산위원회(IPFC) • 국제포경위원회(IWC) • 동남아교육장관기구(SEAMEO) • 사법통일국제연구소(UNIDROIT) • 세계관세기구(WCO) • 경제협력개발기구(OECD) • 아시아·태평양경제협력체(APEC) • 개도국 간 특혜무역제도(GSTP) • 아시아개발은행(ADB) • 유럽부흥개발은행(EBRD) • 아프리카개발기금(AfDF) • 아프리카개발은행(AfDB) • 동남아중앙은행기구(SEACEN) • 동남아·뉴질랜드·호주 중앙은행기구(SEANZA) • 국제백신연구소(IVI) • 유엔기념공원(UNMCK) • 국제무역센터(ITC) • 국제결제은행(BIS) • 국제의회연맹(IPU) • 콜롬보플랜(Colombo Plan) • 지구환경금융(GEF) • 국제납·아연연구그룹(ILZSG) • 상품공동기금(CFC) • 섬유수출개도국기구(ITCB)

구분	국제기구
	• 화학무기금지기구(OPCW) • 아시아채소연구개발센터(AVRDC) • 국제면화자문위원회(ICAC) • 대서양참치보존위원회(ICCAT) • 국제이동위성기구(IMSO) • 아시아·태평양수산위원회(APFIC) • 중서대서양수산위원회(WECAFC) • 중동대서양수산위원회(CECAF) • 동남대서양수산위원회(ICSEAF) • 북대서양수산기구(NAFO) • 인도양수산위원회(IOFC) • 인도양참치위원회(IOTC) • 북태평양해양과학기구(PICES) • 국제사탕기구(ISO) • 생물다양성협약(CBD) • 국제곡물이사회(IGC) • 국제열대목재기구(ITTO) • 국제박람회기구(BIE) • 국제해저기구(ISA) • 바세나르체제(Wassenaar Arrangement) • 상술중재재판소(PCA) • 국제에너지기구(IEA) • 국제신물신품종보호연맹(UPOV) • 미주개발은행(IDB) • 아시아 교류 및 신뢰구축회의(CICA) • 법을 통한 민주주의 유럽위원회(베니스위원회) • 국제미작연구소(IRRI) • 국제철도협력기구(OSJD) • 국제유류오염보상기금(IOPC Funds) • 아시아에서의 해적행위 및 선박에 대한 무장강도 행위 퇴치에 관한 지역협력 협정 정보공유센터(ReCAAP ISC) • 포괄적핵실험금지조약기구(CTBTO) • 아시아·태평양식량비료기술센터(FFTC) • 남방참다랑어보존위원회(CCSBT)
준정부 간 기구	• 아시아지역최고감사기구(ASOSAI) • 국제군인체육이사회(CISM) • 국제항만협회(IAPH) • 국제기록보존기구(ICA) • 국제군인의약협회(ICMM) • 국제형사경찰기구(ICPO-INTERPOL) • 국제전기기술위원회(IEC) • 세계최고감사기구(INTOSAI) • 국제표준화기구(ISO) • 국제자연보호연맹(IUCN) • 세계지방자치단체연합(UCLG) • 국제상설항해협회(PIANC)

KOTRA자료 18-034

외국인 부동산 취득 안내

발 행 인 | 권평오
발 행 처 | KOTRA
발 행 일 | 2018년 6월
주 소 | 서울시 서초구 헌릉로 7(06792)
전 화 | 02-1600-7119(대표)
홈페이지 | www.kotra.or.kr
인 쇄 처 | 화신문화(주) 02-2277-0624
I S B N | 979-11-6097-727-1 (93320)
979-11-6097-728-8 (95320) (PDF)



kotra
Korea Trade-Investment
Promotion Agency

ISBN 979-11-6097-727-1 (93320)