

농촌주택 취득에 대한 양도소득세 감면방안에 관한 공청회

농촌주택취득에 대한 양도소득세 감면방안

2003. 4

노 영 훈

한국조세연구원

공청회 개요

1. 주 제 : 농촌주택 취득에 대한 양도소득세 감면방안
2. 일 시 : 2003. 4. 29(화) 14:00 ~ 17:00
3. 장 소 : 한국조세연구원 10층 대강당

4. 진행순서

- 14:00 ~ 14:10 개회인사 : 송대회 한국조세연구원 원장

- 14:10 ~ 16:40 주제발표 및 토론

「농촌주택 취득에 대한 양도소득세 감면방안」

사회자 : 김동건 서울대 교수

발표자 : 노영훈 한국조세연구원 연구위원

토론자 : 강연욱 한나라당 수석전문위원

김정렬 자유민주연합 전문위원

김정수 새천년민주당 수석전문위원

박용오 국세청 개인납세국장

박정수 경실련 재정세제위원장

신정완 행정자치부 지방세제관

이영희 한국지방행정연구원 연구위원

이종규 재정경제부 재산소비세심의관

정창수 건설교통부 주택도시국장

정학수 농림부 농촌개발국장

최춘애 KBS 해설위원

(가나다 순)

- 16:40 ~ 17:00 객석토론 및 종합정리

- 17:00 폐회

목 차

I. 서론	1
II. 농촌주택 양도세과세 특례 방안	4
1. 주택에 대한 양도소득세 현행제도 및 추진배경	4
2. 농촌주택 양도세과세 특례 방안의 기본성격	5
3. 정책대안들	6
III. 관련 쟁점사항 및 정책효과	7
1. 쟁점사항	7
2. 정책효과 예상	10
IV. 대상예정지역의 최근 토지거래동향 및 예측	13
V. 1세대1주택 양도세비과세제도의 장기적 개편방향	16
1. 현황 및 문제점	16
2. 장기적 개선방안	17
VI. 결론	19
부록 I. 관련 법령 및 제도	21
1. 주택 양도세 관련 세법	21
2. 토지거래허가구역, 투기과열지구, 주택양도세 투기지역 현황 등	32
3. 농촌주택 대상지역 지가 및 토지거래 동향	49
4. 도시(계획)구역 현황, 도시화의 정도 등	78
부록 II. 외국의 주택관련 양도소득세제	82
1. 미국	82
2. 일본	84
3. 영국	86

표목차

<표 1> 수도권 전출·입 추이	1
<표 2> 도시화추세	2
<표 3> 지역별 도시화율 및 도시지역내 인구조밀도(2001년)	3
<부표 1> 토지거래계약허가구역 현황	35
<부표 2> 투기지역 지정 현황	49
<부표 3> 2002년 전년대비 지가 변동률	50
<부표 4> 2002년 전년대비 매입자거주지별 토지거래 변동률	54
<부표 5> 2002년 전년대비 용도지역별 토지거래 변동률	57
<부표 6> 2002년 전년대비 지목별 토지거래 변동률	64
<부표 7> 2002년 전년대비 건물유형별 토지거래 변동률	71
<부표 8> 2000년 도시계획 현황	78
<부표 9> 2001년 도시계획 현황	80
<부표 10> 미·일·영 자본이득과세제도 비교	90

I. 서론

□ 한나라의 산업화와 도시화의 추세는 경제발전 에 따라 일반적으로 나타나는 현상이나, 최근 우리나라에서 진행되고 있는 농촌지역으로 부터의 인구 및 가구이동에 따른 농촌지역 공동화 현상은 사회기반의 붕괴에 대한 우려로 까지 이어지고 있음.

- 통계청의 「2002년 인구이동통계 결과」에 의하면, 수도권으로의 순이동(전입-전출)이 21만명에 달하여 전년 대비 54%가 증가하였으며, 이는 1989년 이후 1998년까지의 감소추세에서 반전된 이후 최대규모임(<표 1> 참조)

<표 1> 수도권 전출·입 추이

(단위: 천명)

	전 입	전 출	순이동
1993	586	435	152
1994	524	401	123
1995	516	447	68
1996	517	463	54
1997	519	456	62
1998	480	471	9
1999	585	490	95
2000	586	436	150
2001	586	450	136
2002	625	416	210

주: 순이동은 수도권으로의 전입초과를 나타냄.

- 이중 연령별로 20대(56.4%), 10대(12.8%), 30대(11.3%)의 청년층 비중이 높고, 모든 시·도가 수도권으로 전출초과를 보이면서도 전북·충남·강원·전남의 순위를 보임.

□ 전국을 대상으로 한 우리나라의 도시화율은 경제개발이 시작된 60년대의 40% 수준에서 출발하여, 2001년 면적기준 16.1% 인구기준 88.7%에 달하여, 도시지역

의 단위면적당 인구조밀도가 비도시지역에 비해 40배 정도에 달함¹⁾(<표 2> 참조).

<표 2> 도시화추세

	1960	1970	1980	1990	2000	2001
전국인구	24,989	31,435	37,449	43,390	47,964	48,241
도시인구	9,784	15,750	25,738	35,558	42,375	42,805
농촌인구	15,205	15,685	11,711	7,832	5,579	5,436
도시화율	39.1	50.1	68.7	81.9	88.3	88.7

주: 1) 1990년까지의 도시인구는 시 및 인구 2만 이상의 읍을 대상으로 함.

2) 2000, 2001년 도시인구는 도시계획구역 내에 거주하는 인구임.

자료: 건교부 『국토이용에 관한 연차보고서』.

건교부 「도시계획현황」 각연도.

행자부 「한국도시연감」 각연도.

- <표 3>상의 지역별 도시화율을 살펴 보면 수도권의 95% 수준에서 충청남도의 58% 수준까지 많은 편차를 보이고 있으며, 도시지역 인구밀도 측면에서도 전라남도의 11.5배에서 수도권의 40배까지 큰 차이를 보임.

1) 도시화율은 여러가지 기준으로 파악해 볼 수 있지만, 행정구역적 구분(시 및 인구2만 이상의 읍) 보다는 「국토의 계획과 이용에 관한 법률」상의 도시구역(구 도시계획구역)을 지리적 경계로 하여 면적 및 인구기준을 사용하였음. 즉, 도시지역이 해당 행정구역에서 차지하는 면적비율, 그리고 도시지역내 거주 인구가 해당 행정구역내 인구에서 차지하는 비율로 파악한 것임.

<표 3> 지역별 도시화율 및 도시지역내 인구조밀도(2001년)

(단위: km², 천명, %, 배)

	면적		비율 (도시구역면적/행정구역면적)	인구		비율 (도시구역인구/행정구역인구)	도시구역인구 밀도/비도시 구역인구밀도
	행정구역	도시구역		행정구역	도시구역		
서울·경기·인천	11,777.34	3,741.81	31.77	22,472.53	21,316.21	94.85	39.59
충청북도	7,431.41	654.59	8.81	1,528.43	1,116.90	73.07	28.10
충청남도	8,596.26	829.61	9.65	1,931.78	1,117.35	57.84	12.84
전라북도	8,050.77	876.07	10.88	2,013.92	1,486.84	73.83	23.10
전라남도	11,990.29	1,620.87	13.52	2,119.66	1,360.76	64.20	11.47
경상북도	19,023.32	1,698.04	8.93	2,767.75	2,015.67	72.83	27.35
경상남도	10,516.28	1,817.92	17.29	3,124.12	2,535.66	81.16	20.62
제주도	1,846.95	403.86	21.87	547.92	480.65	87.72	25.53

□ 도시지역의 확대와 도시지역으로의 인구이동에 따른 도시화율이 90% 대에 근접하는 상황에서, 농촌지역의 경제활동은 비농업중심으로 변화하면서 이농현상으로 농촌주택의 공가·폐가화가 증가하고 있음.

- 2000년 인구주택 총센서스상의 농촌빈집은 24만 호에 달해 빈집율이 7.8%에 달하고 이중 먼지역이 17만호에 이룸²⁾.

2) 센서스 상의 빈집현황에 포함된 수치에는 먼지역이라 하더라도 미분양된 아파트가 다량 포함되어 있어서 공가나 폐가화된 단독주택형 농촌주택만은 아님.

Ⅱ. 농촌주택 양도세과세 특례 방안

1. 주택에 대한 양도소득세 현행제도 및 추진배경

- 현행 세법상의 이농·상속·귀농주택에 대한 양도세 과세제도는, ‘연고가 있는’ 농어촌주택과 일반주택을 국내에 각각 1채씩 보유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도할 때 3년 이상의 소유요건만 만족시키면 비과세됨.(소득세법 시행령 §155 [1세대1주택의 특례] ⑦)
- 일반주택이 비과세되는 농어촌주택의 개념은 수도권정비계획법 제2조 제1호에 규정된 수도권 외의 지역 중 읍(도시(계획)구역 안은 제외) 또는 면 지역에 소재하는 주택을 말함.
- 영농·영어에 종사하고자 하는 자와 배우자의 본적이 있는 지역이거나, 남편과 아내의 부·모·조부모·장인·장모 등이 살고 있는 등의 연고성이 있거나, 5년 이상 거주 사실이 있어야 농촌주택만을 1세대1주택 계산시 주택으로 보지 않음.
- 즉, 현재 소득세법 시행령에서는, 5년 이상 농어촌주택을 거주 후 이농하거나 상속받아 보유 중인 상태에서 일반주택을 양도하는 때에는 1세대1주택 비과세혜택을 특례조항으로서 인정하고 있음.
- 따라서, 현재 추진검토중인 농촌주택 양도세특례방안은 ‘연고권 없는’ 농촌지역에 소재하는 주택을 구입하는 경우라 하더라도, 향후 도시지역 소재주택 처분(양도)시 농촌주택을 당해 세대구성원이 전국에 소유한 주택으로 계산(count)하지 않도록 특례를 만들어, 도시지역 소재 주택에 대한 1세대1주택 양도세 비과세혜택을 유지토록 한다는 것임.
- 결국 현행 제도하에서 농촌주택을 추가로 구입할 경우 기존 도시지역소재 주택에 대한 1세대1주택 비과세혜택을 배제받게 됨에 따른 불이익을 제거하므로써, 도시민의 농촌지역 투자를 촉진하기 위해서임.

2. 농촌주택 양도세과세 특례 방안에 기본성격

가. 취득이라는 경제행위에 대한 조세지원

□ 농촌주택을 단순히 일정한 지리적 범위내에 소재하는 특정 유형의 주택(주거용 건물 및 그 부속토지)이라고 지리적 및 물리적 개념으로 정의할 경우, 동 조치는 ‘특정자산 취득행위에 대한 과세우대조치(preferential tax treatment)’라는 기본성격을 갖음.

- 다만, 특이한 점은 취득자산 그 자체로 부터의 수익률이 아닌 취득자의 타 자산 처분에 대한 세후수익률을 높이는 방식의 조세지원임³⁾.

- 특정 농촌주택 취득행위에 따른 도시지역 주택 소유의 불이익을 제거해 주자는 것이 입법취지라면, 기존 농촌주택에 대한 소유권이전거래 뿐만 아니라 농촌주택 신축·증축·개축의 경제행위에 대해서도 동일한 조세지원을 하는 것이 농촌지역내의 ‘(경제학적 의미의) 자본유입’을 유도하는 것임⁴⁾.

- 고려하고 있는 농촌주택 구입은 농가주택건물 뿐만 아니라 이에 부수되는 부속토지⁵⁾까지를 포함하므로, 허용대상 대지면적한도는 농지법개정으로 인해 허용되는 주말농장용 소규모 농지범위인 1,000㎡ 와의 균형을 고려하여야 하며, 도시민 취득자가 실질적인 경제활동을 영위하기 위해 필요한 농지전용허용 여부도 중요해짐.

□ 기존자산에 대한 소유권 취득 뿐만 아니라, 주택을 신축·증·개축 하는 등의 고정자본을 창출하는 투자행위에 대한 지원까지도 포함할 것인지는 검토대상임.

3) 기존에 주택시장활성화를 위해 되풀이 되었던, 신규공급주택 취득에 대한 양도세 비과세·경감조치는 모두 해당자산 그 자체의 세투자수익률을 높이는 조치였음.

4) 농민 소유의 농촌주택을 도시민이 취득한 것은 자산에 대한 소유권 이전일 뿐, 경제학에서 말하는 자본투입행위는 아니므로 도시자본의 농촌유입이라고 볼 수 없음.

5) 건물정착면적에 도시계획구역 밖의 배율인 10배를 적용할 경우, 경작지로서의 실제 농지, 도로, 수로 등도 포함될 것임. 세법상의 농지에 대한 정의는 지적공부상의 지목에 상관없이 정의하는 관례를 따름.

3. 정책대안들

가. 대안 I

- ☐ 2002년 10월 14일 조세특례제한법 중 개정법률안으로 의원발의된 안은,
- 국내에 1주택을 소유한 1세대가,
 - ① [대상지역] 수도권과 광역시를 제외한 면지역에 소재하는,
 - ② [적용규모] 대지면적이 660㎡(200평) 미만이고 주택의 연면적이 150㎡(45평) 미만이며 양도가액(건물·대지 실지거래가액)의 합계액이 2억원을 초과하지 않는 주택을,
 - ③ [취득시한 및 요건] 일정시한(2007년 12월 31일까지) 내에 추가 취득하여 3년 이상 보유한 경우에는,
- 1세대 1주택소유자로 보아 양도소득세를 면제할 수 있는 특례 규정을 신설하는 것임.

나. 대안 II

- ☐ 농촌지역외의 지역(이하 ‘도시지역’)에 무주택 또는 1주택을 소유한 세대가
- ① [대상지역] 수도권과 광역시외의 면지역 중 도시지역·토지거래허가구역·양도세투기지역·투기과열지구 등을 제외한 지역에 소재하는,
 - ② [적용규모] 대지면적이 660㎡(200평) 미만이고 (주택의 연면적이 116㎡(35평) 미만이며) 양도가액(건물·대지 기준시가)의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 단독주택을,
 - ③ [취득시한 및 요건] 일정시한(2005년 12월 31일까지) 내에 신규 취득하여 5년 이상 보유한 이후 양도하는 경우에는,
- 도시지역내 주택을 양도하는 경우에, 국내에 1세대 1주택소유자로 보아 양도소득세를 비과세할 수 있는 특례 규정을 신설하는 것임.

Ⅲ. 관련 쟁점사항 및 정책효과

1. 쟁점사항

가. 농촌주택 소재 대상지역의 범위

- (질문1) : 취득하는 농촌주택이 소재하는 지역적 범위를 ‘수도권과 광역시를 제외한 면지역’이라는 행정구역적 기본대상지역을 정하고, 여기에 ‘어느 정도의’ 제외지역을 설정할 것인가?

- 특례대상지역에서 제외되는 지역적 범위로 검토될 수 있는 기준들은,
 - i) 도시지역 (『국토의 계획과 이용에 관한 법률』 §6, §36 등)
 - ii) 토지거래계약에 관한 허가구역 (『국토의 계획과 이용에 관한 법률』 §117)
 - iii) (양도세) 투기지역 (『소득세법』 §96 ① 제6호의 2)
 - iv) 투기과열지구 (『주택건설촉진법』 §3의 5)
 - v) 관광단지 및 관광지 (『관광진흥법』 §50)
 - vi) 기타 접경지역 등 수도권 중 사권제한지역 (『접경지역지원법』 §2 「동법 시행령」 §2)

- 이상에서 열거한 제외지역을 결정하는 기준들은 그 대상지역이 수시로 변하므로, 취득시점에서 농촌주택이었는데 일반주택 양도시점에서는 도시주택이 된 상황 등이 발생함에 대비하여 판단시점 결정시 납세자에 대한 세제안정성 및 과세당국의 세무행정적 부담이 감안되어야 함.
- 제외지역을 결정하는 기준 검토시 고려할 사항은, 농촌주택 취득에 대한 양도세 과세특례를 통하여 농촌주택 취득행위에 대해서는 세제적인 불이익을 제거하지만 동시에 ① 동 조치로 인한 토지가격급등 등 부작용을 최소화해야 하는 제약조건과 ② 지역간 형평성의 유지가 관건임.

나. 적용대상 거주자의 범위

□ (질문2) : 양도세 특례적용 대상자를 농촌주택을 취득하는 모든 사람으로 할 것인지, 대상범위를 제한할 것인지?

- 제한을 한다면, 이미 주택에 대한 현행 양도세의 틀이 1세대1주택소유자에 대한 비과세제도로 기본틀이 잡혀 있으므로, 주택소유 수 기준을 사용할 수 밖에 없는 현실임.

□ (질문2-1) : 시행시점 기준 무주택자 또는 국내에 1주택을 소유한 자 등 1세대 1주택 이하 소유자로 제한하는 경우, 도시지역 거주자로 제한할 것인지? 농촌거주자도 포함할 것인지?

- 농촌주택 소재지역을 구분하는 ‘도시’ 대 ‘농촌’의 구분을 그대로 사용하여 취득자의 거주지(주민등록신고지)에 따른 ‘도시거주자’와 ‘농촌거주자’로 구분한 후 차등과세하는 경우, 지리적 구분에 대한 논란과 함께 형평성문제 그리고 조세회피를 위한 경제행위 왜곡문제가 있음.

- 다른 거주지기준을 사용할 경우, 도시지역내 거주하는 인구비율이 대략 90%에 달하는 상황에서는 ‘도시거주자’로 제한한다고 하더라도 사실상 대부분의 국민이 포함되거나 주민등록이전을 통해 손쉽게 ‘도시거주자’요건을 만족시킴.

- 그외에 농촌주택 취득에 따른 3주택 이상 보유상황 발생시 일시적 2주택 소유에 대한 과세특례조항과의 관련문제 등.

다. 농촌주택의 유형 및 용도, 규모에 대한 범위제한

□ (질문3) : 취득하는 농촌주택을 이상에서 논의한 농촌지역내 모든 주택인지, 아니면 주택유형 중 APT.등 공동주택을 제한한 단독주택에 국한할 것인지?

- 도농복합시형태로 발전한 시 내의 면 및 일반 군내 면지역에 까지 많은 아파트 공급이 확대되어 있는 현실을 감안하고, (질문2-1)의 농촌거주자의 농가주택 취득에 대한 혜택부여 여부에 대한 판단이 함께 고려되어야 할 것임.
- 또한 대상지역내에 이미 활성화되고 있는 펜션 및 목조형 전원주택 등 다양한 주택유형에 대한 포함여부를 판단해야 함.

□ (질문3-1) : 규모에 대한 제한없이 과세특례혜택을 부여할 것인지, 물리적 및 경제적 가치 기준으로 제한할 것인지?

- 면적기준으로서 일정 대지 미만(예, 660㎡(200평)), 건물 연면적 기준으로 주택에 대한 임대소득세비과세 기준(소득세법 시행령 제8조의 2)상의 농어촌주택기준(단독주택: 건물연면적 116㎡(35평), 아파트: 전용면적 85㎡(25.7평) 등을 고려할 수 있음.

□ (질문3-2) : 이미 건축되어 있는 ‘기존 농촌주택’취득에 한정할 것인지, 택지 확보 후 ‘신축하는’ 또는 ‘증·개축하는 농촌주택’도 포함할 것인지?

- 농촌주택 취득행위에 대한 지원대상을 기존의 농촌주택 중 농어촌주거환경개선사업의 일환으로 공가 또는 폐가로 실태조사된 주택 취득만으로 한정하여 기존자원의 유효활용측면을 강조할 경우 소유권이전이 자본유입이 아니라는 문제에 봉착함6).
- 해당지역내에서의 신축 및 증·개축과 같은 경제학적 의미의 자본투자행위에 대해 조세지원을 하지 않을 경우, 농촌경제활성화라는 취지에의 배치문제, 특례규정을 적용받기 위한 우사·농막 등 비상시주거용 가건물을 이용한 취득행위, 형평성의 문제들을 해결해야 함.

- 이 경우 (질문 3)에서 언급한 전원주택 등 대상 주택유형에 대한 검토와 함께 주

6) 1994년 11월 시작된 미분양주택해소를 위한 조세지원정책에서는 시·군·구에 신고되어 결정된(tagged) 미분양 주택들만을 취득하는 경제행위로 국한하여 조세지원을 하였던 대표적인 정책임.

택신축업에 대한 지원효과를 우려하게 되어, 결국은 어떠한 경제행위에 대해 조세지원을 부여할 지가 선결되어야 함.

라. 기타 사항

□ 한시적 운용의 기간범위(5년 또는 3년) 및 사후관리를 위한 농촌주택 취득 후 일정기간 (예, 3년 또는 5년)보유 의무 부과 문제.

- 동 조치를 통해 지원하고자 하는 경제행위가 농촌주택 취득만이 아니라 365일 중 일부분 동안 거주하기를 원하는 소비행위라면 거주요건 등으로 확인이 필요할 것이나,

- 현실적으로 1세대1주택자에 대한 양도소득세 비과세제도의 요건이 소유요건 3년 위주로 되어 있고 거주요건 1년은 극히 예외적인 상황임을 감안할 때, 동 농촌주택 취득 후 보유과정에서의 이용현황을 사후관리하는 것은 불가능할 것임.

- 따라서, 농촌주택 취득 후 일정기간 보유요건만으로 운용할 수 밖에 없을 것이고, 보유기간은 (과세사건이 발생하는) 도시주택 양도시점에서 확인하기 용이하도록 해야 하는 세무행정상의 고려를 해야 할 것임.

□ 현행 주택에 대한 양도소득세 세무행정 업무절차상에서의 추가적인 세무부담 상황.

- 조세특례제한법 상의 감면신청서 제출의무 등

2. 정책효과 예상

□ 농촌주택이 소재한 지역의 토지이용은 대부분 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 준농림지, 농림지, 그리고 일부 자연환경보전지역이고, 이들 지역내 집단취락을 형성하여 우량농지로서 생산기반으로 활용되는 농업진흥지역은 농지자

격취득증명 및 전용허가 등이 규제되는 대상이므로 이들 구역내 농촌주택은 도시민들의 구입대상이 되기에 부적합 함.

- 도시(계획)구역 외부의 농지이면서 폐농 및 이농의 결과로 방치된 농촌주택이 소재한 위치는 대부분 상대농지가 많은 준농림지역 및 준자연환경보전지역으로서의 관리지역이므로, 하천 양안의 도로로부터 산의 완만한 경사부까지 형성된 농지 위에 산쪽으로 소재하고 있음.
- 즉, 농업진흥지역을 벗어나 한계적 농지로부터 시작하여 산 기슭의 준보전임지가 시작하는 농가주택들을 주된 취득 대상으로 한정할 경우, 증·개축, 접근도로 신설, 상하수도 및 전주 등 기반시설 설치비용을 투자자가 개인적으로 부담해야 하는 문제와 이와 관련된 행위규제를 해결해야 하는 문제가 발생함⁷⁾.

□ 예상효과

i) 거래활성화 효과

- 대상농가주택들이 도시민이 원하는 위치에 소재하고 있고 대규모 증·개축 필요 없이 주말 및 휴가철 이용 등 부분활용이 가능하다면, 수도권과의 접근용이성에 따라 강원도, 충청남·북도 지역을 중심으로 저가의 농가주택 및 부속토지에 대한 거래활성화 효과가 있을 것임.

ii) 지역경제활성화의 실효성

- 지역균형발전을 위한 인구(노동)와 자본의 지역간 분산을 통해 경제적 효율성 제고를 목적으로 한다고 하더라도, 동 양도세특례조치만으로는 농촌지역경제 활성화의 목표를 달성할 수 없다고 판단됨.

7) 지적공부상의 지목이 농지(전·답·과수원)임에도 불구하고 실제로는 대·공장용지·임야·잡종지 등으로 사용되고 있는 경우는 농가주택이나 농촌편의시설로의 전용이 농림지역이라 하더라도 농지법 상으로 가능한 하나 증개축과 관련하여 강한 규제를 받음.

- 실물자본으로서의 주거용건축물 및 부속토지는 소유권이 현지민에게 있느냐 도시 거주민에게 있느냐에 상관없이 해당지역에 이미 존재하고 있는 것이고, 동 조치를 통한 거래의 활성화 및 거래가격 상승 또한 자산가격의 변화일 뿐 실물자본량의 증가는 아님.
 - 결국 기존 소유자인 현지민에 의한 저활용(under use) 상태로의 현상유지 문제를 외지인으로서의 소유권 변동 후 신규취득자에 의한 **추가적인 자본투자행위**가 수반되어야 의도하는 정책효과를 기대할 수 있음.
- 즉, 수도권인구집중이 여전한 상황에서, 동 조치만으로 거주 및 생산 등 경제활동수행의 場을 농촌지역으로 완전히 이전할 것인가에 대해서는, 농촌주택 주변의 **용도전환 및 지목변경 등의 조치가 수반되지 않는 한**, 주거주주택으로서의 기능을 발휘할 것을 기대하기 어려움.
- 현재 고려하고 있는 세제조치만으로는 해당주택을 전원주택 및 주말농장 등 여가용으로 부분활용하면서, 가격상승을 기대하여 장기적으로 해당주택을 보유하도록 유인할 것임.
 - 또한 현지 부동산가격만 상승시켜 현지민들의 생산 및 소비에의 활동에 이용할 부동산가격을 상승시킬 우려도 있음.

IV. 대상예정지역의 최근 토지거래동향 및 예측

□ 대상예정지역의 토지시장 동향을 파악하기 위해 거래량 및 지가변동률을 조사한 2년간의 분기별 토지거래통계 및 지가동향 자료를 통해 살펴 보면 다음과 같음.

- 먼저 양 통계자료는 시·군·구지역을 최소 관찰단위로 집계되었으므로, 동 정책이 수도권과 광역시를 제외한 먼단위 지역을 기본 대상으로 하므로 군단위 수치에 초점을 맞추었음⁸⁾.

□ 2002년의 전국 군지역 평균 지가상승율 3.2%를 초과하여 지가상승이 있었던 도는 강원도 5개군(홍천·횡성·정선·양구·고성), 충북 1개군(청원), 충남 1개군(태안), 전남 1개군(무안), 경북 1개군(봉화), 제주 2개군(북제주·남제주)로,

- 대상예정지역 중 강원도, 충청남북도, 제주도 정도가 수도권과의 지리적 근접성 및 교통적 편리성 때문에 도시민에 의한 농촌주택 구입이 활성화될 가능성이 높은 지역으로 예상됨.

□ 이중 강원도의 경우 홍천군, 횡성군, 정선군, 양구군, 고성군은 이미 지난 4분기 동안 전년 동기 대비 토지시장이 활성화되어 있었음(<부표 3> ~ <부표 7> 참조).

- 이용상황별 지가변동율의 경우 전·답, 그리고 주거용 대지에 해당하는 지목의 경우 강원도 홍천군, 횡성군, 양구군의 경우 강원도 군지역 지가상승율 평균치보다 50% 이상 높았음.

- 농촌주택이 소재한다고 볼 수 있는 용도지역상 농림·준농림 지역 그리고 이용상황 상 전·답·대의 경우, 홍천과 횡성군은 해당 도 평균 상승율의 배 이상 수

8) 광역도내의 도농복합형 시도 면을 포함하므로 대상예정지역에 포함될 수 있지만, 각 도내 시지역 통계자료가 도시계획내·외부로 구분되지 않는 지가변동률자료의 경우 군지역 지가변동율에 국한하여 분석함. 다만, 토지거래량 통계의 경우 각 도내 시에 대해서 도시계획내·외부로 구분하여 거래통계가 잡히는 경우에만 이를 감안하여 분석함.

준에 달하고 있었음.

- 한편 도시(계획)지역 외부의 용도지역별 토지거래량의 전년대비 증가율을 필지 및 면적기준으로 살펴보면, 고성·횡성·인제·홍천 순으로 높았으며 15%~80% 수준에 달함.
- 지목별 토지거래량 변동은 전, 답, 대, 임야를 중심으로 홍천군, 횡성군, 고성군, 인제군에서 필지수의 경우 16~32.7%의 증가율을, 면적기준 2.7~51.5%의 증가율을 보이고 있음.
- 한편 매입자 거주지별 토지거래통계 중 관할 시·도의 거주자 (서울 및 기타)가 구입한 토지거래가 급증한 지역은, 고성, 평창, 횡성, 홍천의 순이었으며, 서울거주자가 구입한 토지 증가율은 43%~112.3%에 달하여, 이미 외지인에 의한 토지 구입이 활발하게 진행 중인 지역임.

□ 충청북도의 경우 청원군, 충청남도의 금산군, 태안군, 마지막으로 제주도 전 지역에서 이미 농어촌주택 대상 예정지역의 경우 토지시장의 움직임이 큰 폭으로 나타나고 있음.

- 이중 청주시를 둘러싸고 있는 청원군의 경우 서쪽으로 연접한 천안시·대전광역시·연기군과 함께 녹지 및 비도시지역이 행정수도이전에 따른 토지시장안정을 위해 올해 2월 토지거래허가구역으로 지정되어 대부분 대상지역에서 제외될 것임.
- 금산군의 경우도 마찬가지로 연접한 대전광역시·논산시와 함께 토지거래허가구역으로 지정되어 대상지역에서 제외되는 등, 충청남북도 내 상당지역이 제외될 것임.

□ 결국 현실적으로 도시지역 거주자들에 의한 별장이나 전원주택 등 부분활용 목적으로 구입대상이 되리라고 예상되는 지역은 고속도로 및 항공편으로 서울에서의

접근이 편리한 강원도 및 충청도의 일부와 제주도 지역으로 예상되며, 이들 지역의 지가 및 거래동향은 이미 타 지역과 차별화되어 있음을 확인할 수 있음.

□ 결국 서울로 이어지는 주요고속도로 및 기간국도변 상의 강원·충청 일부지역과 제주도를 중심으로 농림·준농림지역내 전·답·대 지목의 토지가격상승률이 높아지면서 교통편의도에 따라 인근지역 지가상승률이 차별화될 것임.

- 농촌주택 취득에 대한 양도세감면조치는 투자자가 전원주택용 등 부분활용을 하는 소비적 동기 이외에도 투자적 측면을 고려할 것이므로 농촌주택이 지어져 있거나 지을 수 있는 토지들에 대해 정도의 문제이지 가격상승을 유발할 수 밖에 없고, 동 정책이 실효성이 있기 위해서는 이를 감수할 수 밖에 없음.

V. 1세대1주택 양도세비과세제도의 장기적 개편방향

1. 현황 및 문제점

- 동 제도는 우리나라가 1가구1주택 소유를 理想的인 상황으로 상정하고 있는 주택정책⁹⁾에 강한 영향을 받아 운영되고 있는 주택세제로, 양도소득세의 정상적인 자본이득환수기능 보다는 주택시장 경기조절적으로 운영되어 옴.
- 주택으로부터 발생하는 자본이득에 대해 조세혜택을 부여하는 근본 이유는, ‘자가점유자의 거주주택 이전 시 대체취득의 경우에 실현된 자본이득이 재투자된다’는 특징에 기초하여 實現主義과세원칙(realization principle)을 보완하기 위해 課稅移延(deferral) 또는 輕減(relief)을 하는 것임.
- 현행의 1세대1주택 양도세비과세제도는 이러한 취지를 구현할 수 있는 기준과세제도(baseline taxation)로서 實效性, 衡平性, 效率性, 單純性 측면에서 다음과 같은 문제점을 지니고 있음.
 - 거주요건을 보지 않고 3년 소유요건만으로 비과세혜택을 부여함으로써 주거라는 소비의사결정과 소유라는 투자의사결정을 이원화하도록 유도하여, 자가거주주택 비율이 점차 하락하는 등 주택정책당국의 정책실효성에 기여하지 못함¹⁰⁾.
 - 비과세혜택이 일부 부인되는 고가주택을 제외하고는, 1세대1주택 소유자들의 발생 및 실현된 양도차익의 규모가 주택의 질 · 면적 · 위치 · 교통 · 주거환경에 따라 큰 차이가 있음에도 주택 한채라는 물리적 기준으로 동일하게 비과세하여, 형평성(equity)의 문제가 발생함.

9) 현존하는 제도로는, 무주택자에 대한 분양우선순위, 1세대3주택 이상소유자에 대한 주택임대소득비과세 부인 등이 있고, 1994년 다주택보유자에 대한 보유과세 중과방안 논의 또한 1가구 다주택 소유에 대한 부정적 시각에서 접근한 대표적 정책들임.

10) 노영훈, 「주택시장의 문제점과 조세정책방향」, 한국조세연구원, 재정포럼 2002년 8월. pp.6-31.

- 양도차익이 많은 주택은 양도시점을 인위적으로 지연하고 그 외의 소유주택은 양도시점에서의 비과세자격을 유지하기 위해 처분을 앞당기는 등, 투자의사결정의 왜곡을 낳아 經濟的 效率性(economic efficiency)을 저하시킴.
- 또한, 주택시장의 호·불황에 따라 안정 및 활성화 대책을 시행하는 주택정책당국에 조세정책적 수단으로서 동원되어 세제 및 세정의 안정적 운용을 저해하고 복잡성을 가중시켰음.

2. 장기적 개선방안

- ☐ 실질적인 다주택보유시대를 맞아, 주택에 대한 양도소득세제를 主居住住宅(primary or main residence)에 국한한 조세지원제도로 대체하는 방안 이외에는 궁극적인 대안이 없음.
- 현행의 1세대1주택 양도세비과세 제도를 유지하면서 수많은 주택시장활성화대책의 일환으로 시행한 신규주택구입관련 특례제도, 상속·이농·귀농, 그리고 재건축과 관련 특례규정, 주택으로 보지 않는 오피스텔 등에 따라 사실상으로는 다주택보유자이면서 형식적으로는 1세대1주택자인 경우가 점증하고 있음.
- 다주택보유자가 된 경우 주거주주택을 취득 후 일정기간내에 선택하도록 하고 일정기간 보유 및 거주기간 요건¹¹⁾ 만족 후 해당 주택의 처분으로부터 실현된 자본이득에 대해서만 양도세의 ① 100% 세액감면, ② 연간일정액 소득공제, ③ 과세양도의 산입비율조정 등의 과세방법을 사용할 수 있음.
- ☐ 또한, 주택에 대한 양도세제가 실효성을 회복하기 위해서는, 현행의 기준시가 적용 과세원칙에서 實去來價額適用 課稅原則으로의 轉換을 위한 준비작업이 동시에 진행되어야 할 것임.

11) 예를 들어, 주거주주택의 처분 직전 1년 이상 또는 처분전 5년 기간동안 중 3년 이상을 실제 거주한 사실을 증빙하는 자료를 첨부하여 (양도세감면신청 겸용) 소득세신고서 (신중 양식 개발필요)에 첨부하도록 하고, 이를 전산입력한 자료 및 세무조사용 프로그램을 개발하여 TIS(국세통합전산망)내에서 별도관리함. 구주택 처분 전 이전하려고 하는 신주택 취득에 따른 1세대1주택제도 하에서의 특례규정 등은 주거주주택제도하에서는 자동적으로 무의미해 짐.

- 연간 275만 이동가구 중 해당대상으로 추정되는 연간 최대 150만 가구¹²⁾에 대해서만 일정시점 이후 취득분에 대해 취득가액 확인과 함께 조세감면신청을 받는 방식을 고려할 수 있음.

12) 통계청의 분기별 인구이동과 같은 유량(flow)통계와 인구주택총센서스상의 주택 및 가구관련 저장(stock)자료를 결합하여 가구를 대상으로 한 자가점유비율이 54% 수준에서 안정화된다는 전제조건하에 예측한 자가점유가구의 범위 중 최대치임.

VI. 결론

- 현재 검토중인 농촌주택구입자에 대한 1세대1주택 양도세비과세 특례적용방안은, 해당 농촌주택 그 자체에 대한 세후투자수익률을 높여 주는 것이 아니라 **예상되는 투자자들의 도시지역소재 주택투자수익률에 영향을 받지 않도록 하여, 농촌주택구입을 촉진하고 이에 따라 지방경제의 활성화를 달성하자는 것임.**
- 정책 실효성을 높이면서 부작용을 최소화하기 위해서는 대상지역·주택유형및 규모·취득자 범위 등을 적절히 선정하여야 할 것임.
- 정책당국은 어느 정도 한계농지 및 농촌택지가격 상승을 감수할 수 밖에 없고 소위 ‘투기’를 우려할 정도로 급등하지 않도록 세밀조정(fine tuning)한다는 것은 농촌지역별 택지시장의 수급메카니즘을 정확히 모니터링하면서 시장개입을 할 수 있는 정책수단이 있어야 함.
- 범위 설정의 기준으로서 정책실효성 뿐 만아니라 세제의 안정성·형평성과 세무행정을 위한 객관성·단순성·일관성 등이 감안되어 여러가지 판정시점 기준들이 결정되어야 할 것임.
- 이와 수반하여 필수적으로 대상예정지역내의 용도전환, 지목변경, 그리고 토지이용과 관련된 각종 규제조치가 완화되지 않는 한 특정자산(주거용 건물 및 부속 토지)의 가격상승을 주된 목적으로 취득한 후 저활용상태를 지속하는 단순 소유주 변경에 그칠 가능성이 높음.
- 기본적으로 생산이던 소비이던 경제활동이 이루어 질 수 있는 공간구조가 설계되면서 사람(人)이 해당지역에 가게 되어야 농촌경제활성화의 시발점이 되는데,
- 자녀교육 및 일자리에 대한 문제가 해결되지 않고는 농촌지역으로의 상시거주인구 증가를 통한 지역경제활성화를 기대할 수 없음.

- 오히려 해당지역내 토지이용계획권을 갖은 관할 지방자치단체가 농촌주택들을 구입취득하여 지자체 책임 하에서 종합개발한 후에 분양하는 접근방법론을 택하는 것도 개발이익의 공공환수와 소유주에 의한 개별적 난개발을 방지하면서 해당지역의 경제활성화를 기대할 수 있을 것임¹³⁾.
 - 이에 필요한 재원조달기획 및 개발관리 및 감독책임은 지자체에, 그리고 개발사업시행은 대한주택공사, 지방개발공사, 또는 민관투자법인을 활용하는 방법이 있음.
- 동 과세특례조치 도입에 그치지 말고, 장기적으로 주택에 대한 양도소득세의 현행 근간인 ‘1세대1주택 양도세 비과세제도’를 ‘주거주주택에 대한 양도세감면’ 제도로 개편하는 작업이 진행되어야 할 것임.
- 농촌의 현실을 감안할 때, 주택에 대한 양도세 기준과세(baseline taxation)제도가 시대에 맞게 개편될 때까지, 과생적으로 발생하는 문제는 미시조정하면서 점진적으로 접근하는 방법론을 택하는 상황임.

13) 개인이 아닌 지방자치단체가 도시계획구역 밖의 농지나 임야의 전용을 추진할 경우 택지개발촉진법에 의거하여 택지개발사업을 진행하면 되며, 실제 순수주거용지나 해당 주거지 거주민의 편의시설용으로 국한하여 공급되고 있는 실정임.

부록 I. 관련 법령 및 제도

1. 주택 양도세 관련 세법

소득세법 제89조 (비과세양도소득)

다음 각호의 소득에 대하여는 양도소득에 대한 소득세(이하 "양도소득세"라 한다)를 과세하지 아니한다. <개정 1998.12.28, 1999.12.28, 2002.12.18>

1. 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득
2. 대통령령이 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득
3. 대통령령이 정하는 일세대 일주택(가액이 대통령령이 정하는 기준을 초과하는 고가주택을 제외한다)과 이에 부수되는 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령이 정하는 배률을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득
4. 대통령령이 정하는 경우에 해당하는 농지의 대토로 인하여 발생하는 소득

소득세법 시행령 제154조 (1세대1주택의 범위)

①법 제89조제3호에서 "대통령령이 정하는 1세대 1주택"이라 함은 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 가족과 함께 구성하는 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택의 보유기간이 3년 이상인 것(서울특별시, 과천시 및 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당·일산·평촌·산본·중동 신도시지역에 소재하는 주택의 경우에는 당해 주택의 보유기간이 3년 이상이고 그 보유기간중 거주기간이 1년 이상인 것)을 말한다. 다만, 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니한다. <개정 1995.12.30, 1998.4.1, 1999.12.31, 2002.10.1, 2002.12.30>

1. 임대주택법에 의한 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택의 임차일부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년이상인 경우
2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우. 이 경우 가목 및 나목에 있어서는 그 양도일 또는 수용일부터 2년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지를 포함하는 것으로 한다.

가. 주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우

나. 삭제 <2002.12.30>

다. 국외이주 기타 재정경제부령이 정하는 경우

3. 1년이상 거주한 주택을 재정경제부령이 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 기타 부득이한 사유로 양도하는 경우

②다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 배우자가 없는 때에도 이를 제1항의 규정에 의한 1세대로 본다.

1. 당해 거주자의 연령이 30세이상이거나 법 제4조의 규정에 의한 소득이 있는 경우

2. 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

3. 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우

③법 제89조제3호의 규정을 적용함에 있어서 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 면적이 주택외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다.

④제3항 단서의 경우에 주택에 부수되는 토지는 전체 토지면적에 주택부분의 면적이 건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.

⑤제1항의 규정에 의한 보유기간의 계산은 법 제95조제4항의 규정에 의하고, 동항의 규정에 의한 거주기간은 주민등록표상의 전입일자부터 전출일까지의 기간에 의한다. <개정 1995.12.30>

⑥제1항에서 "가족"이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다. <개정 1995.12.30, 1998.12.31>

⑦법 제89조제3호에서 "지역별로 대통령령이 정하는 배율"이라 함은 다음의 배율을 말한다.

1. 도시계획구역안의 토지 5배

2. 도시계획구역밖의 토지 10배

⑧제1항의 규정에 의한 거주기간 또는 보유기간을 계산함에 있어서 거주하거나 보유하는 중에 소실·도괴·노후등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택의 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 기간을 통산한다.

소득세법 시행령 제155조 (1세대1주택의 특례)

①국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우(1년 이내에 양도하지 못하는 경우로서 재정경제부령이 정하는 사유에 해당하는 경우를 포함한다)에는 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항의 규정을 적용한다. 이 경우 종전의 주택 및 그 부수토지의 일부가 제154조제1항제2호 가목의 규정에 의하여 협의매수되거나 수용되는 경우로서 당해 잔존하는 주택 및 그 부수 토지를 그 양도일 또는 수용일부터 2년 이내에 양도하는 때에는 당해 잔존하는 주택 및 그 부수토지의 양도는 종전의 주택 및 그 부수토지의 양도 또는 수용에 포함되는 것으로 본다. <개정 2002.3.30, 2002.12.30>

②상속받은 주택(피상속인이 상속개시 당시 2 이상의 주택을 소유한 경우에는 다음 각호의 순위에 따른 1주택을 말한다)과 그 밖의 주택(이하 이 항에서 "일반주택"이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조제1항의 규정을 적용한다. <개정 1997.12.31, 2002.10.1, 2002.12.30>

1. 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
2. 피상속인이 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 거주한 기간이 가장 긴 1주택
3. 피상속인이 소유한 기간 및 거주한 기간이 모두 같은 주택이 2이상일 경우에는 피상속인이 상속개시당시 거주한 1주택
4. 피상속인이 거주한 사실이 없는 주택으로서 소유한 기간이 같은 주택이 2이상일 경우에는 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우에는 상속인이 선택하는 1주택)

③제154조제1항의 규정을 적용함에 있어서 공동상속주택(상속으로 여러 사람이 공동으로 소유하는 1주택을 말한다)외의 다른 주택을 양도하는 때에는 당해 공동상속주택은 당해 거주자의 주택으로 보지 아니한다. 다만, 상속지분이 가장 큰 상속인의 경우는 그러하지 아니하며 이 경우 상속지분이 가장 큰 상속인이 2인이상인 때에는 그 2인이상의 자중 다음 각호의 순서에 따라 당해 각호에 해당하는 자가 당해 공동상속주택을 소유한 것으로 본다. <개정 1995.12.30>

1. 당해 주택에 거주하는 자
2. 호주승계인
3. 최연장자

④1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세(여자의 경우에는 55세)이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 동거봉양하기 위하

여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항의 규정을 적용한다. <개정 1996.12.31, 1999.12.31, 2002.10.1>

⑤1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 그 혼인한 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 제154조제1항의 규정을 적용한다. <개정 1996.12.31, 1999.12.31, 2000.12.29, 2002.10.1>

⑥다음 각호의 1에 해당하는 주택과 그밖의 주택(이하 이 항에서 "일반주택"이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조제1항의 규정을 적용한다. <개정 2002.12.30>

1. 문화재보호법 제2조제2항의 규정에 의한 지정문화재 및 동법 제42조제2항의 규정에 의한 등록문화재
2. 삭제 <1999.2.8>
3. 삭제 <1999.2.8>

⑦다음 각호의 1에 해당하는 주택으로서 수도권정비계획법 제2조제1호에 규정된 수도권외의 지역중 읍지역(도시계획구역안의 지역을 제외한다) 또는 면지역에 소재하는 주택(이하 이 조에서 "농어촌주택"이라 한다)과 그 외의 주택(이하 이 조에서 "일반주택"이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 제154조제1항의 규정을 적용한다.

1. 상속받은 주택(피상속인이 취득후 5년이상 거주한 사실이 있는 경우에 한한다)
2. 이농인(어업에서 떠난 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 취득일후 5년이상 거주한 사실이 있는 이농주택
3. 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택

⑧삭제 <2001.12.31>

⑨제7항제2호에서 "이농주택"이라 함은 영농 또는 영어에 종사하던 자가 전업으로 인하여 다른 시·구(특별시 및 광역시의 구를 말한다)·읍·면으로 진출함으로써 거주자 및 그 배우자와 생계를 같이하는 가족 전부 또는 일부가 거주하지 못하게 되는 주택으로서 이농인이 소유하고 있는 주택을 말한다. <개정 1995.12.30>

⑩제7항제3호에서 "귀농주택"이라 함은 영농 또는 영어에 종사하고자 하는 자가 취득(귀농이전에 취득한 것을 포함한다)하여 거주하고 있는 주택으로서 다음 각호의 요건을 갖춘 것을 말한다. <개정 1998.4.1, 2002.12.30>

1. 본적지 또는 재정경제부령이 정하는 연고지에 소재할 것

2. 제156조의 규정에 의한 고가주택에 해당하지 아니할 것
 3. 대지면적이 660제곱미터이내일 것
 4. 영농 또는 영어의 목적으로 취득하는 것으로서 다음 각목의 1에 해당할 것
 - 가. 990제곱미터이상의 농지를 소유하는 자가 당해 농지의 소재지(제153조제3항의 규정에 의한 농지소재지를 말한다)에 있는 주택을 취득하는 것일 것
 - 나. 재정경제부령이 정하는 어업인이 취득하는 것일 것
- ⑪귀농으로 인하여 세대전원이 농어촌주택으로 이사하는 경우에는 귀농후 최초로 양도하는 1개의 일반주택에 한하여 제7항 본문의 규정을 적용한다.
- ⑫제7항의 규정을 적용받은 귀농주택 소유자가 귀농일(귀농주택에 주민등록을 이전하여 거주를 개시한 날을 말한다)부터 계속하여 3년이상 영농 또는 영어에 종사하지 아니하거나 그 기간동안 당해 주택에 거주하지 아니한 경우 그 양도한 일반주택은 1세대1주택으로 보지 아니한다. 이 경우 3년의 기간을 계산함에 있어 그 기간중에 상속이 개시된 때에는 피상속인의 영농 또는 영어의 기간과 상속인의 영농 또는 영어의 기간을 통산한다. <개정 1996.12.31>
- ⑬제7항의 규정을 적용 받고자 하는 자는 재정경제부령이 정하는 1세대1주택 특별 적용신고서를 법 제105조 또는 법 제110조의 규정에 의한 양도소득세 과세표준신고기한내에 다음 각호의 서류와 함께 제출하여야 한다. <개정 1998.4.1>
1. 주민등록표등본 또는 주민등록증 사본
 2. 일반주택의 토지 및 건축물대장 등본
 3. 농어촌주택의 토지 및 건축물대장 등본
 4. 기타 재정경제부령이 정하는 서류
- ⑭제7항 내지 제13항을 적용함에 있어서 농어촌주택의 범위등에 관하여 필요한 사항은 재정경제부령으로 정한다. <개정 1998.4.1>
- ⑮제154조제1항의 규정을 적용함에 있어서 재정경제부령이 정하는 다가구주택(이하 "다가구주택"이라 한다)을 가구별로 분양하지 아니하고 당해 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 1인에게 양도하거나, 1인으로부터 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)하는 경우에는 이를 단독주택으로 본다. <신설 1995.12.30, 1998.4.1>
- ⑯도시재개발법에 의한 재개발조합 또는 주택건설촉진법에 의한 재건축조합의 조합원(도시재개발법 제34조의 규정에 의한 관리처분계획의 인가일 또는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획의 승인일, 그 전에 기존주택이 철거되는 경우에는 기존주택의 철거일 현재 제154조제1항의 규정에 해당하는 기존주택을 소유하는 자에 한한다)이 당해 조합을 통하여 취득한 입주자로 선정된 지위(이에 부수되는 토지를 포함한다)를 양도하는 경우 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우에는 법 제94조제1항제2호 가목의 규정에 불구하고 이를 제154조제1항의 규정에 의한 1세대1

주택으로 본다. <신설 1998.12.31, 2001.12.31>

⑪ 다음 각호의 1에 해당하는 1주택에 대하여는 제154조제1항 본문의 규정을 적용함에 있어서 "3년"을 "1년"으로 본다. <신설 1998.12.31>

1. 1999년 1월 1일부터 1999년 12월 31일까지 주택의 취득을 위한 매매계약(공매 또는 경매에 의한 경우를 포함한다)을 체결하고 계약금(공매 또는 경매의 경우에는 입찰보증금 등을 말한다)을 지급한 자가 취득하는 주택
2. 1999년 1월 1일부터 1999년 12월 31일까지 자기가 건설한 주택(주택건설촉진법에 의한 주택조합 또는 도시재개발법에 의한 재개발조합을 통하여 조합원이 취득하는 주택을 포함한다)으로서 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인을 포함한다)를 받은 주택

소득세법 시행규칙 제73조 (농어촌주택)

①영 제155조제10항제1호에서 "재정경제부령이 정하는 연고지"라 함은 귀농주택 소재지에 다음 각호의 1에 해당하는 자의 본적 또는 원적이 있거나 5년이상 거주한 사실이 있는 곳을 말한다.<개정 1998.8.11>

1. 영농 또는 영어에 종사하고자 하는 자와 그 배우자
2. 제1호에서 규정한 자의 직계존속

②영 제155조제10항제1호의 본적지와 연고지는 본적지 및 연고지가 소재한 읍지역(도시계획구역안의 지역을 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 면지역과 그 연결한 읍·면 지역을 말한다.

③영 제155조제10항제4호 나목에서 "재정경제부령이 정하는 어업인"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다.<개정 1998.8.11>

1. 수산업법에 의한 신고·허가 및 면허어업자
2. 제1호의 자에게 고용된 어업종사자

④영 제155조제13항제4호에서 "재정경제부령이 정하는 서류"라 함은 다음 각호의 서류를 말한다.<개정 1998.8.11>

1. 제1항에 규정하는 연고지임을 입증할 수 있는 서류
2. 제3항에 규정하는 어업인임을 입증할 수 있는 서류(해당자에 한한다)
3. 귀농주택소유자가 취득하는 농지의 등기부등본(해당자에 한한다)

조세특례제한법 제99조 (신축주택의 취득자에 대한 양도소득세의 감면)

①거주자(주택건설사업자를 제외한다)가 다음 각호의 1에 해당하는 신축주택(이에

부수되는 당해 건물의 연면적의 2배이내의 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 취득하여 그 취득한 날부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하며, 당해 신축주택을 취득한 날부터 5년이 경과한 후에 양도하는 경우에는 당해 신축주택을 취득한 날부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 차감한다. 다만, 신축주택이 소득세법 제89조제3호의 규정에 의하여 양도소득세의 비과세대상에서 제외되는 고가주택에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1999.8.31, 2002.12.11, 2002.12.30>

1. 자기가 건설한 주택(주택건설촉진법에 의한 주택조합 또는 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업조합을 통하여 조합원이 취득하는 주택을 포함한다)으로서 1998년 5월 22일부터 1999년 6월 30일까지의 기간(국민주택의 경우에는 1998년 5월 22일부터 1999년 12월 31일까지로 한다. 이하 이 조에서 "신축주택취득기간"이라 한다)사이 에 사용승인 또는 사용검사(임시사용승인을 포함한다)를 받은 주택
 2. 주택건설사업자로부터 취득하는 주택으로서 신축주택취득기간내에 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득하는 주택(주택건설촉진법에 의한 주택조합 또는 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업조합을 통하여 취득하는 주택으로서 대통령령이 정하는 주택을 포함한다). 다만, 매매계약일 현재 다른 자가 입주한 사실이 있거나 신축주택취득기간중 대통령령이 정하는 사유에 해당하는 사실이 있는 주택을 제외한다.
- ②소득세법 제89조제3호의 규정을 적용함에 있어서 제1항의 규정을 적용받는 신축주택은 이를 당해 거주자의 소유주택으로 보지 아니한다.
- ③제1항의 규정을 적용받고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 감면신청을 하여야 한다.
- ④제1항의 규정에 의한 신축주택을 취득한 날부터 5년간 발생한 양도소득금액의 계산 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

조세특별제한법 제99조의2 (신축주택의 취득을 위한 주택양도에 대한 양도소득세의 특례)

- ①주거자가 2000년 9월 1일부터 2001년 12월 31일까지의 기간(이하 이 조에서 "특별적용기간"이라 한다)중에 1년 이상 소유한 주택(주택에 부수되는 토지로서 대통령령이 정하는 것을 포함하며, 이하 이 조에서 "기존주택"이라 한다)을 양도하고 특별적용기간내에 주택건설사업자로부터 대통령령이 정하는 신축주택(이하 이 조에서 "신축주택"이라 한다)을 최초로 취득하는 경우에 기존주택을 양도함으로써 발생한

는 소득에 대하여는 소득세법 제104조제1항의 규정에 불구하고 양도소득세의 세율을 100분의 10으로 한다.

②제1항의 규정에 의한 신축주택의 취득에는 특례적용기간내에 주택건설사업자와 신축주택의 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 후 특례적용기간을 경과하여 잔금을 지급하는 경우를 포함하되, 특례적용기간전에 주택건설사업자와 신축주택의 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 경우를 제외한다.

③특례적용기간내에 신축주택을 먼저 취득하고 기존주택을 양도하는 경우에도 제1항의 규정을 적용한다.

④거주자 및 그 배우자가 구성하는 대통령령이 정하는 1세대가 특례적용기간내에 2이상의 기존주택을 양도하는 경우에는 먼저 양도하는 1주택에 한하여 제1항의 규정을 적용한다.

⑤제1항의 규정을 적용함에 있어서 거주자의 동일세대원(제4항의 규정에 의한 1세대의 구성원을 말한다)이 신축주택을 취득하는 경우에는 거주자가 이를 취득한 것으로 본다.

⑥다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다. <개정 2002.12.11>

1. 소득세법 제89조제3항의 규정에 의한 고가주택의 기준에 해당하는 주택을 양도하거나 취득하는 경우
2. 미등기 기존주택을 양도하는 경우
3. 신축주택을 취득한 후 등기하지 아니하고 당해 주택을 양도하는 경우

⑦제1항의 규정에 의한 양도소득세 특례세율을 적용받고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 양도소득과세표준의 예정신고 또는 확정신고시 특례세율의 적용을 신청하여야 한다.

⑧기존주택을 먼저 양도하고 제1항의 규정을 적용받은 거주자가 2001년 12월 31일까지 신축주택을 취득하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 신축주택의 취득사실을 신고하여야 한다.

⑨제1항의 규정에 의하여 양도소득세의 특례를 적용받은 거주자가 제6항의 규정에 해당하게 되거나 2001년 12월 31일까지 신축주택을 취득하지 아니한 경우에는 당해 사유가 발생하는 과세연도의 과세표준신고시 대통령령이 정하는 바에 따라 계산한 세액을 양도소득세로 납부하여야 한다.

⑩제1항의 규정에 의하여 감면받은 세액을 제9항의 규정에 의하여 납부하는 경우에는 제46조제4항중 이자상당가산액에 관한 규정을 준용한다. <개정 2001.12.29>

[본조신설 2000.12.29]

조세특례제한법 제99조의3 (신축주택의 취득자에 대한 양도소득세의 과세특례 <개정 2001.8.14>)

①거주자(주택건설사업자를 제외한다)가 전국소비자물가상승률 및 전국주택매매가격상승률을 감안하여 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역으로서 대통령령이 정하는 지역외의 지역에 소재하는 다음 각호의 1에 해당하는 신축주택(동주택에 부수되는 토지로서 당해 건물의 연면적의 2배 이내의 것을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 취득하여 그 취득일부터 5년 이내에 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을 감면하고, 당해 신축주택의 취득일부터 5년이 경과된 후에 양도하는 경우에는 당해 신축주택의 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액을 양도소득세 과세대상소득금액에서 차감한다. 다만, 당해 신축주택이 소득세법 제89조제3호의 규정에 의하여 양도소득세의 비과세 대상에서 제외되는 고가주택에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2001.8.14, 2001.12.29, 2002.12.11, 2002.12.11, 2002.12.30>

1. 주택건설사업자로부터 취득한 신축주택의 경우 2001년 5월 23일부터 2003년 6월 30일까지의 기간(이하 이 조에서 "신축주택취득기간"이라 한다)중에 주택건설업자와 최초로 매매계약을 체결하고 계약금을 납부한 자가 취득한 신축주택(주택건설촉진법에 의한 주택조합 또는 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업조합을 통하여 취득하는 주택으로서 대통령령이 정하는 주택을 포함한다). 다만, 매매계약일 현재 입주한 사실이 있거나 신축주택취득기간중 대통령령이 정하는 사유에 해당하는 사실이 있는 주택을 제외한다.
2. 자기가 건설한 신축주택(주택건설촉진법에 의한 주택조합 또는 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업조합을 통하여 대통령령이 정하는 조합원이 취득하는 주택을 포함한다)의 경우 신축주택취득기간내에 사용승인 또는 사용검사(임시 사용승인을 포함한다)를 받은 신축주택
- ②소득세법 제89조제3호의 규정을 적용함에 있어서 제1항의 규정을 적용받는 신축주택은 이를 당해 거주자의 소유주택으로 보지 아니한다.
- ③제1항의 규정을 적용받고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 감면신청을 하여야 한다.
- ④제1항의 규정을 적용함에 있어서 신축주택의 취득일부터 5년간 발생한 양도소득금액의 계산 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2000.12.29]

소득세법 시행령 제8조의2 (비과세 주택임대소득)

①법 제12조제2호에서 "대통령령이 정하는 주택의 임대소득"이라 함은 3개 이하의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득을 말한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 주택임대소득을 제외한다. <개정 2000.12.29, 2002.12.30>

1. 고가주택의 임대소득
2. 농어촌지역(수도권정비계획법에 의한 수도권지역외의 읍·면지역을 말한다. 이하 이 조에서 같다)외의 지역에 소재하는 주택으로서 연면적이 116제곱미터(공동주택의 경우에는 전용면적 85제곱미터)를 초과하는 주택을 2개 소유하는 자의 당해 주택의 임대소득
3. 농어촌지역에 고가주택을 소유하면서 농어촌지역외의 지역에 제2호에서 규정하는 주택을 1개 소유하는 자의 당해 주택의 임대소득
4. 농어촌지역외의 지역에 소재하는 주택을 3개 소유하는 자의 주택임대소득
5. 농어촌지역에 고가주택을 소유하면서 농어촌지역외의 지역에 소재하는 주택을 2개 소유하는 자의 주택임대소득
6. 농어촌지역에 고가주택을 2개 소유하면서 농어촌지역외의 지역에 소재하는 주택을 1개 소유하는 자의 주택임대소득

②제1항의 규정을 적용함에 있어서 주택 수의 계산은 다음 각호에 의한다. <개정 2000.12.29>

1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산
2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산. 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산한다.
3. 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산
4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산

③제1항에서 "고가주택"이라 함은 과세기간 종료일 또는 당해 주택의 양도일 현재 법 제99조의 규정에 의한 기준시가가 6억원을 초과하는 주택을 말한다. <개정 2002.12.30>

④제1항 내지 제3항에 규정된 사항외에 주택임대소득의 산정에 관하여 필요한 사항은 재정경제부령으로 정한다.

[본조신설 1999.12.31]

관광진흥법 제50조 (관광지의 지정등)

- ①관광지 및 관광단지(이하 "관광지등"이라 한다)는 문화관광부령이 정하는 바에 따라 시·도지사의 신청에 의하여 기본계획 및 권역계획을 기준으로 하여 문화관광부장관이 지정한다.
- ②문화관광부장관은 제1항의 규정에 의한 관광지등을 지정하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 다만, 국토이용관리법 제8조의 규정에 의하여 준도시지역으로 결정·고시된 지역을 관광지등으로 지정하고자 하는 때에는 그러하지 아니하다.
- ③관광지등의 지정의 취소 또는 그 면적의 변경은 관광지등의 지정에 관한 절차에 따라야 한다. 이 경우 대통령령이 정하는 경미한 면적의 변경은 제2항 본문의 규정에 의한 협의를 하지 아니할 수 있다.
- ④문화관광부장관은 제1항 또는 제3항의 규정에 의하여 지정, 지정의 취소 또는 그 면적변경을 한 때에는 이를 고시하여야 한다.

접경지역지원법 제2조 (정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "접경지역"이라 함은 군사시설보호법 제2조제3호의 규정에 의한 민간인통제선(이하 "민통선"이라 한다) 이남의 시·군의 관할구역에 속하는 지역으로서 민통선으로부터 거리 및 지리적 여건·개발정도 등을 기준으로 하여 대통령령이 정하는 지역을 말한다. 다만, 군사분계선 남방 2킬로미터 지점을 잇는 선으로부터 민통선 사이의 지역으로서 집단취락지역 등 대통령령이 정하는 지역과 해상의 북방한계선이남지역중 대통령령이 정하는 지역은 접경지역으로 본다.
2. "접경지역종합계획"이라 함은 제4조의 규정에 의하여 수립·확정된 계획으로서 접경지역의 종합적 이용과 주민복지의 증진, 자연환경의 보전·관리 및 통일기반조성에 관한 기본적인 중장기계획을 말한다.

접경지역지원법 시행령 제2조 (접경지역의 범위)

①접경지역지원법(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호의 규정에 의한 접경지역은 다음 각호의 1에 해당하는 지역으로서 별표에서 정하는 지역으로 한다.

1. 군사시설보호법 제2조제3호의 규정에 의한 민간인통제선(이하 "민통선"이라 한다) 이남으로부터 20킬로미터 이내에 소재한 시·군에 속한 읍·면·동 행정구역으로서 다음 각목의 지표 중 3 이상의 지표가 전국의 평균지표보다 저조한 지역. 다만, 주변지역의 여건에 비추어 지역특성·개발정도 등 특별한 사유가 있는

경우에는 이를 조정할 수 있다.

가. 인구증감률(최근 5년간)

나. 도로포장률

다. 상수도보급률

라. 제조업종사자 비율

마. 군사시설보호구역 점유비율

2. 군사분계선 남방 2킬로미터 지점을 잇는 선으로부터 민통선 사이의 지역으로서 다음 각목의 지역

가. 농어촌정비법 제2조제3호의 규정에 의한 농업생산기반정비사업이 시행되었거나 시행중인 사업지구안의 농업생산지역

나. 농어촌정비법 제2조제7호의 규정에 의한 농어촌생활환경정비사업이 시행되었거나 시행중인 사업지구안의 집단취락지역

다. 법 제4조제4항제5호 및 제6호의 규정에 의한 남북한교류협력사업등 관련사업 추진지역

3. 해상의 북방한계선 이남지역으로서 백령도·대청도·소청도·대연평도·소연평도와 그 주변 도서. 다만, 무인도서를 제외한다.

②접경지역을 관할하는 광역시장 및 도지사(이하 "관계 시·도지사"라 한다)는 제1항 각호에 해당되는 접경지역의 범위설정에 필요한 관련자료를 행정자치부장관에게 제출하여야 한다.

③접경지역의 범위를 변경하고자 하는 때에는 법 제1조의 목적에 부합되는 범위안에서 법 제5조제1항의 규정에 의한 접경지역정책심의위원회(이하 "위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

2. 토지거래허가구역, 투기과열지구, 주택양도세 투기지역 현황 등

가. 토지거래허가구역

1) 개요

- 토지거래에 앞서 이용계획을 허가 받도록하는 제도로써 지난 1978년 8.8조치 중 하나로 도입됐다. 이 제도는 국토이용관리법 도시계획 농지법 등 관련 이용계획에 부합될 때만 거래허가를 내주도록 함으로써 투기적 목적으로 토지를 취득하는 것을 방지하는 수단으로 활용되고 있다.

- 근거법 : 국토이용관리법

2) 지정방법

- 국토의계획및이용에관한법률 제117조 (허가구역의 지정)

- ① 건설교통부장관은 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립 및 집행, 합리적 토지이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령이 정하는 지역에 대하여는 5년 이내의 기간을 정하여 제118조제1항의 규정에 의한 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 "허가구역"이라 한다)으로 지정할 수 있다.
- ② 건설교통부장관이 제1항의 규정에 의하여 허가구역으로 지정하고자 하는 때에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지정기간이 만료되는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하고자 하는 때에는 중앙도시계획위원회의 심의전에 미리 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.
- ③ 건설교통부장관이 제1항의 규정에 의하여 허가구역으로 지정한 때에는 지체없이 대통령령이 정하는 사항을 공고하고, 그 공고내용을 시·도지사에게 통지하여야 한다.
- ④ 제3항의 규정에 의하여 통지를 받은 시·도지사는 지체없이 그 공고내용을 그 허가구역을 관할하는 등기소의 장과 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 하며, 그 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 이를 7일 이상 공고하고, 그 공고내용을 15일간 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑤ 허가구역의 지정은 제3항의 규정에 의하여 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일후에 그 효력이 발생한다.
- ⑥ 건설교통부장관은 허가구역의 지정사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터의 허가구역의 지정해제 또는 축소 요청이 이유있다고 인정되는 때에는 지체없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소하여야 한다.
- ⑦ 제2항 본문, 제3항 및 제4항의 규정은 제6항의 규정에 의한 해제 또는 축소의 경우에 이를 준용한다.

국토의계획및이용에관한법률 시행령 제116조 (허가구역의 지정)

- ① 법 제117조제1항에서 "대통령령이 정하는 지역"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 말한다.

1. 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되거나 변경되는 지역
 2. 법령의 제정·개정 또는 폐지나 그에 의한 고시·공고로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
 3. 법령에 의한 개발사업이 진행중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역
 4. 그 밖에 건설교통부장관이 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 건설교통부장관에게 요청하는 지역
- ② 건설교통부장관은 법 제117조제1항의 규정에 의하여 토지거래에 관한 허가구역(이하 "허가구역"이라 한다)을 지정한 때에는 법 제117조제3항의 규정에 의하여 허가구역의 범위·지정기간 및 제118조제1항의 규정에 의한 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적을 공고하여야 한다.

3) 지정현황

- 2003년 2월 현재 지정된 허가구역은 총 16,569.406km²(5,012백만평)으로 전국토(99,852.74 km²)의 16.6%를 차지함.

<부표 1> 토지거래계약허가구역 현황

지 정 자	지 역	기 간	사 유
전라남도	무안군 일로읍 삼향면 95.0km ²	'99.4.3~'04.4.2 (5년)	전라남도 도청 이전지역 (남악신도시)
충청북도	충주시 연수동 일원 3.309km ²	'00.12.20~'03.11.30 (3년)	충주 온천레저타운 조성 관련지역
경상남도	사천시 용현면 덕곡리 2.423km ²	'00.12.26~'03.12.31 (3년)	사천시 청사건립
전라남도	고흥군 14.03km ²	'01.2.4~'04.2.3 (3년)	우주센타 건설지역
건설교통부	수도권 및 광역권 개발제한구역 4,294km ²	'01.11.25~'03.11.30 (2년)	개발제한구역 조정에 따른 투기예방
건설교통부	성남시 및 용인시 14동 2리 38.981km ²	'01.12.1~'03.11.30 (2년)	관교 택지개발 예정지구
건설교통부	아산시 및 천안시 4동 11리 62.548km ²	'02.4.8~'05.4.7 (3년)	아산신도시 개발예정지역
경기도	고양시 대화동, 장항동, 법곡동 6.24km ²	'02.4.22~'07.4.21 (5년)	관광문화숙박단지및 국제전시장 건립
건설교통부	아산시 및 천안시 18동2읍13리 242.355km ²	'02.10.2~'05.4.7 (3년)	아산신도시 배후지역 및 천안신시가지의 투기예방
건설교통부	서울시 5개구의 11개동 15.65km ²	'02.11.20~'07.11.30 (5년)	서울 길음·왕십리 뉴타운 개발지역
건설교통부	수도권 과밀억제권역, 성장관리권 역, 광주, 양평의 녹지지역 및 비도시지역 6,590.27km ²	'02.11.20~'04.11.30 (2년)	수도권의 지가급등 방지 등 투기발생에 대비하고 토지시장 안정추진
건설교통부	대전, 청주, 청원, 옥천, 보은, 천안, 공주, 아산, 논산, 금산, 연기의 녹지 및 비도시지역 5,204.6km ²	'03.2.17~'03.2.16 (5년)	행정수도이전에 따른 토지시장 안정추진

4) 효과

- 국토의계획및이용에관한법률 제118조 (토지거래계약에 관한 허가)

- ① 허가구역안에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전 또는 설정(대가를 받고 이전 또는 설정하는 경우에 한한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 "토지거래계약"이라 한다)을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.
- ② 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 대통령령이 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약에 관하여는 제1항의 규정에 의한 허가를 요하지 아니한다.
- ③ 제1항의 규정에 의한 허가를 받고자 하는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획 등을 기재하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 토지이용계획 등에 포함되어야 할 사항은 건설교통부령으로 정한다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항의 규정에 의한 허가신청서를 받은 때에는 그 허가신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 제122조의 규정에 의하여 선매협의절차가 진행중인 때에는 위의 기간 이내에 그 사실을 신청인에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 제4항의 규정에 의한 기간 이내에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없거나 선매협의사실의 통지가 없는 때에는 당해 기간이 만료한 날의 다음날에 제1항의 규정에 의한 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 신청인에게 허가증을 교부하여야 한다.
- ⑥ 제1항의 규정에 의한 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력을 발생하지 아니한다.
- ⑦ 제2항의 규정에 의한 토지의 면적 산정방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제117조 (토지거래계약의 허가절차)

① 법 제118조제1항의 규정에 의하여 토지거래계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 다음 각호의 사항을 기재한 허가신청서에 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 그 토지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 당사자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
2. 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정현황
3. 토지의 정착물인 건축물·공작물 및 입목 등에 관한 사항
4. 이전 또는 설정하고자 하는 권리의 서류
5. 계약예정금액
6. 토지의 이용에 관한 계획

② 제1항의 규정에 의한 허가신청서를 제출받은 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 필요한 조사를 하여야 한다.

- 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제118조 (토지거래계약의 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적 등)

① 법 제118조제2항의 규정에 의하여 토지거래계약의 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적은 다음 각호와 같다. 다만, 건설교통부장관이 허가구역을 지정할 당시 당해 지역에서의 거래실태 등에 비추어 다음 각호의 면적으로 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정하여 당해 기준면적의 3배의 범위안에서 따로 정하여 공고한 경우에는 그에 의한다.

1. 주거지역 : 180제곱미터 이하
2. 상업지역 : 200제곱미터 이하
3. 공업지역 : 660제곱미터 이하
4. 녹지지역 : 200제곱미터 이하
5. 도시지역안에서 제30조 각호의 규정에 의한 용도지역의 지정이 없는 구역 : 180제곱미터 이하
6. 도시지역외의 지역 : 500제곱미터 이하. 다만, 농지의 경우는 1천제곱미터 이하로 하고, 임야의 경우는 2천제곱미터 이하로 한다.

② 제1항의 규정에 의한 면적을 산정함에 있어서는 일단의 토지이용을 위하여 토지거래계약을 체결한 후 1년 이내에 다시 같은 사람과 일단의 토지의 전부 또는 일부에 대하여 토지거래계약을 체결한 경우에는 그 일단의 토지 전체에 대한 거래로 본다.

- ③ 허가구역을 지정할 당시 제1항에 규정된 면적을 초과하는 토지는 허가구역의 지정후 당해 토지가 분할된 경우에도 그 분할된 토지에 대한 토지거래계약을 체결함에 있어서는 분할후 최초의 거래에 한하여 제1항에 규정된 면적을 초과하는 토지거래계약을 체결하는 것으로 본다. 허가구역의 지정후 당해 토지가 공유지분으로 거래되는 경우에도 또한 같다.
- ④ 제3항의 경우에 토지의 분할사유가 도시계획사업의 시행 등 공공목적으로 인한 경우로서 그 면적이 제1항의 규정에 의한 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적인 때에는 제3항의 규정을 적용하지 아니한다.

- 국토의계획및이용에관한법률 제119조 (허가기준)

시장·군수 또는 구청장은 제118조의 규정에 의한 허가신청이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 허가를 하여서는 아니된다.

1. 토지거래계약을 체결하고자 하는 자의 토지이용 목적이 다음 각목의 1에 해당되지 아니하는 경우
 - 가. 자기의 거주용 주택용지로 이용하고자 하는 것인 경우
 - 나. 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하고자 하는 것인 경우
 - 다. 허가구역안에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 대통령령이 정하는 자가 당해 허가구역안에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위하여 필요한 것인 경우
 - 라. 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 그 밖의 법률에 의하여 토지를 수용 또는 사용할 수 있는 사업을 시행하는 자가 그 사업을 시행하기 위하여 필요한 것인 경우
 - 마. 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 관계 법률의 규정에 의하여 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자 또는 시행하고자 하는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 것인 경우
 - 바. 허가구역의 지정당시 당해 구역안에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 것인 경우 또는 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 행하는 자가 그 사업에 이용하고자 하는 것인 경우
 - 사. 허가구역안에 거주하고 있는 자의 일상생활 및 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 대통령령이 정하는 용도에 이용하고자 하는 것인 경우

2. 토지거래계약을 체결하고자 하는 자의 토지이용목적이 다음 각목의 1에 해당되는 경우
 - 가. 도시계획 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 적합하지 아니한 경우
 - 나. 생태계 보전 및 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해를 초래할 우려가 있는 경우
3. 그 면적이 그 토지의 이용목적으로 보아 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

- 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제119조 (허가기준)

- ① 법 제119조제1호 다목에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다.
 1. 농어촌발전특별조치법 제2조제2호의 규정에 의한 농업인·임업인 또는 어업인 (이하 이 조에서 "농업인등"이라 한다)으로서 그가 거주하는 특별시·광역시·시 또는 군에 소재하는 토지를 취득하고자 하는 자
 2. 농업인등으로서 그가 거주하는 주소지로부터 20킬로미터 이내에 소재하는 토지를 취득하고자 하는 자. 이 경우 주소지로부터의 거리는 60킬로미터의 범위 안에서 건설교통부령으로 따로 정할 수 있다.
 3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 자로서 거주지·거주기간 등 건설교통부령이 정하는 요건을 갖춘 자
- ② 법 제119조제1호 사목에서 "대통령령이 정하는 용도에 이용하고자 하는 것인 경우"라 함은 다음 각호에 해당하는 경우를 말한다.
 1. 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 그 밖의 법령에 의하여 토지를 공공사업용으로 협의양도하거나 수용된 자가 그 협의양도 또는 수용된 날부터 1년 이내에 당해 허가구역안에서 양도 또는 수용된 토지에 대체되는 토지를 취득하고자 하는 경우. 이 경우 새로 취득하는 토지의 가액(공시지가를 기준으로 하는 가액을 말한다)은 종전의 토지가액과 같거나 그 이하이어야 한다.
 2. 관계 법령에 의하여 개발·이용행위가 제한 또는 금지된 토지로서 건설교통부령이 정하는 토지를 현상보존의 목적으로 취득하고자 하는 경우

나. 투기과열지구

1) 개요

- 근거법: 주택건설촉진법, 주택공급에 관한 규칙

2) 지정방법

- 주택건설촉진법 제32조의5 (투기과열지구의 지정 및 전매행위 등의 제한)

- ① 건설교통부장관 또는 도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. 이 경우 투기과열지구의 지정기준 및 방법 등에 대하여는 건설교통부령이 정하는 바에 의한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 이를 해제할 경우에는 도지사의 의견을 들어야 하며, 도지사가 투기과열지구를 지정하거나 이를 해제할 경우에는 건설교통부장관과 협의하여야 한다.

- 주택공급에 관한 규칙 제14조 (투기과열지구의 지정 등)

- ① 주택법 제32조의5제1항의 규정에 의하여 건설교통부장관 또는 시·도지사가 투기과열지구를 지정하는 경우에는 주택가격의 상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 주택에 대한 투기가 우려되는 경우에 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등을 고려하여 지정하여야 한다. <개정 2002.9.3>
- ② 건설교통부장관 또는 시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 투기과열지구를 지정하는 때에는 지체없이 이를 공고하고, 그 투기과열지구를 관할하는 시장등에게 공고내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장등은 사업주체로 하여금 입주자모집 공고시 당해 주택건설지역이 투기과열지구에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다.
- ③ 건설교통부장관 또는 시·도지사는 투기과열지구에서 그 지정사유가 없어졌다고 인정하는 경우에는 지체없이 투기과열지구의 지정을 해제하여야 한다.
- ④ 제3항의 규정에 의한 투기과열지구의 지정을 해제하는 경우에는 제2항의 규정을 준용한다. <개정 2002.9.3>

[본조신설 2002.4.18]

[유효기간 2002.4.18~2007.4.18]

3) 지정현황

- 지정지역: 서울전역과 인천시 삼산1 택지개발지구
경기도 고양시 대화동·탄현동 및 일산2지구·풍동택지개발지구,
화성시 태안읍 및 봉담·동탄지구, 남양주 호평·평내동, 와부읍

4) 효과

- 투기과열지구로 지정되는 지역에서는 주상복합건물중 주택 또는 오피스텔에 대하여 입주자를 공개모집하여야 하고 주택분양권의 전매가 중도금을 2회이상 납부하고 분양계약일로부터 1년간 제한되며 민간건설 중형국민주택 및 85제곱미터 이하인 주택은 무주택세대주에게 우선공급이 되고 지역조합의 조합원모집시 선착순모집이 금지됨.

- 주택건설촉진법 제32조의5 (투기과열지구의 지정 및 전매행위 등의 제한)

③ 제1항의 규정에 의한 투기과열지구내에서 사업주체가 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)에 대하여는 건설교통부령이 정하는 기간이 경과하기 전에는 이를 전매(매매·증여 기타 권리의 변동)를 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우를 제외한다. 이하 같다)할 수 없으며, 이의 전매를 알선하여서도 아니된다. 다만, 입주자로 선정된 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 건설교통부령으로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항의 규정에 위반하여 전매가 있는 경우에 사업주체가 이미 납부된 입주금에 대하여 은행법에 의한 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액을 그 매수인에게 지급한 때에는 그 지급한 날에 사업주체가 당해 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 본다.

[본조신설 2002.8.26]

- 주택공급에관한규칙 제14조의2 (전매행위 등의 제한)

- ① 법 제32조의5제3항에서 "건설교통부령이 정하는 기간"이라 함은 당해 주택의 입주자로 선정되어 주택공급계약을 체결한 후 중도금을 2회 이상 납부하고 주택공급계약일부터 1년이 경과한 날까지의 기간을 말한다. 다만, 주택공급계약일부터 입주예정일까지의 기간이 1년 미만인 경우에는 중도금의 납부 횟수에 관계없이 그 입주예정일까지의 기간을 말한다.
 - ② 법 제32조의5제3항 단서에서 "건설교통부령으로 정한 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당되어 사업주체의 동의를 받은 경우를 말한다.
 - 1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 주택건설지역(수도권을 제외한다)으로 이전하는 경우
 - 2. 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
 - 3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 해외에 체류하고자 하는 경우
 - 4. 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위를 그 배우자에게 이전하는 경우
- [본조신설 2002.9.3]

- 주택공급에관한규칙 제15조 (투기과열지구안에서의 민영주택 등의 공급)

- ① 사업주체는 제14조제1항의 규정에 의한 투기과열지구안에서 민간건설 중형국민주택 또는 85제곱미터 이하의 민영주택을 공급하는 경우에는 일반공급주택수의 50퍼센트를 입주자모집공고일 현재 당해 주택건설지역에 거주하는 세대주로서 다음 각호의 요건을 모두 충족하는 자에게 우선공급하여야 한다. 이 경우 제4호의 규정은 세대구성원 또는 세대주와 별도 세대를 구성하는 배우자가 해당하는 경우를 포함한다.
 - 1. 제11조의2제1항제1호 또는 제12조제1항제1호의 규정에 의한 제1순위에 해당할 것
 - 2. 35세 이상일 것
 - 3. 5년 이상 세대주로 있었을 것
 - 4. 최근 5년 이상 계속하여 주택을 소유하지 아니하였을 것
 - ② 사업주체는 제1항의 규정에 의하여 우선공급하고 남은 주택을 일반공급하는 경우에는 제11조의2 및 제12조의 규정에 의한다.
- [본조신설 2002.4.18]

[유효기간 2002.4.18~2007.4.18]

다. 투기지역

1) 개요

- 투기지역은 전국 부동산가격상승률 및 소비자물가상승률 등을 감안, 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있어 재정경제부장관이 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역임.
 - 투기지역으로 지정되는 경우 투기지역내에 소재하는 주택·토지 등 부동산 양도시 양도소득세를 실거래가액으로 과세하고 필요시 탄력세율(기본세율 $\pm 15\%$ 범위내)을 적용하여 부동산 투기에 효율적으로 대처하기 위한 것임.
- 근거법: 소득세법

2) 지정방법

가) 지정요건

- 지정요건은 가격상승률 등에 의한 기본요건과 당해 지역의 특성을 고려하는 추가요건으로 구성됨.
- 기본요건
 - 주택 및 그 부속토지의 경우 다음 두 요건을 모두 충족하여야 함(매월별).
 - ① 직전월 주택매매가격상승률 > 직전월 전국소비자물가상승률 $\times 130\%$
 - ② ㉠ 또는 ㉡ 중 하나 이상 충족
 - ㉠ 직전2개월 월평균 주택매매가격상승률 > 직전2개월 월평균 전국주택매매가격상승률 $\times 130\%$
 - ㉡ 직전월 이전 1년간 주택매매가격상승률 > 직전월 이전3년간 연평균 전국주택매매가격상승률
 - 주택 및 그 부속토지 이외의 부동산의 경우 다음 두 요건을 모두 충족하여야 함(매분기별).
 - ① 직전분기 지가상승률 > 직전분기 전국소비자물가상승률 $\times 130\%$
 - ② ㉠ 또는 ㉡ 중 하나 이상 충족

- ㉠ 직전분기 지가상승률 > 직전분기 전국지가상승률×130%
- ㉡ 직전분기 이전 1년간 지가상승률>직전분기 이전 3년간 연평균 전국지가상승률
- 소비자물가상승률·주택매매가격상승률(국민은행) 및 지가상승률(건설교통부) 통계는 통계청장이 승인한 통계를 사용함.

- 추가요건

- 기본요건에 해당하는 지역으로서 전국부동산가격동향 및 당해 지역의 특성을 고려하여 당해 지역의 부동산가격상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되는 경우 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 투기지역으로 지정함.

나) 지정절차

- 지정 요청

- 건설교통부장관이 기본요건에 해당하는 지역 중 전국 부동산가격동향 및 당해 지역의 특성을 고려하여 당해지역의 부동산가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되는 경우 재정경제부장관에게 지정요청을 함.
 - 재정경제부장관은 건설교통부장관의 지정요청을 받아 부동산가격안정심의위원회에 안건을 상정함.
- 기본요건에 해당하나 건설교통부장관의 요청이 없는 경우 재정경제부장관은 건설교통부장관으로부터 그 사유를 받아 이를 심의위원회에 회부함.
- 재정경제부장관은 필요하다고 인정하는 경우 건설교통부 장관의 요청 없이 심의위원회에 심의안건을 회부할 수 있음.

- 심의의결

- 지정요건(기본요건+추가요건)을 감안하여 투기지역 지정여부를 심의위원회에서 심의·의결함.
 - 투기지역은 서울시·광역시·도 또는 시·군·구의 행정구역단위로 지정하며 개발이익환수에 관한 법률에 의거 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역에 대하여는 당해 지역만 지정할 수 있음.

- 공고

- 심의위원회에서 지정지역이 확정되면 재정경제부장관은 지정지역을 공고(관보게재)하고 그 내용을 국세청장에게 통지하면 국세청장은 그 내용을 일반인에게 열람함.

다) 투기지역의 해제

- 투기지역 지정사유가 없어졌다고 인정되어 건설교통부장관이 지정해제를 요청하는 경우(재정경제부장관이 직접 해제요청 가능) 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 투기지역 지정을 해제함.

소득세법 제96조

①제94조제1항제1호 및 제2호의 규정에 의한 자산의 양도가액은 당해 자산의 양도 당시의 기준시가에 의한다. 다만, 당해 자산이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액(이하 “실지거래가액”이라 한다)에 의한다.

1. ~ 6. (생략)

6의2. 당해지역의 부동산가격상승률이 전국소비자물가상승률보다 높은 지역으로서 전국부동산가격상승률등을 감안하여 부동산가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있어 재정경제부장관이 대통령령이 정하는 기준 및 방법에 따라 지정하는 지역에 소재하는 부동산중 대통령령이 정하는 부동산에 해당하는 경우

7. (생략)

② ~ ④ (생략)

⑤제1항제6호의2의 규정에 의한 지역의 지정과 해제 기타 필요한 사항을 심의하기 위하여 재정경제부에 부동산가격안정심의위원회(이하 이조에서 “심의위원회”라 한다)를 둔다.

⑥제1항제6호의2의 규정에 의한 지역의 해제 기준 및 방법, 심의위원회의 구성 및 운용 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

소득세법 제104조(양도소득세의 세율)

① ~ ③ (생략)

④제1항의 규정에 의한 세율은 그 세율에 100분의 15를 가감한 범위안에서 대통령

령으로 조정할 수 있다. 다만, 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 제 96조제1항제6호의2의 규정에 의한 부동산에 한정할 수 있다.

⑤ (생 략)

소득세법시행령 제162조의3(지정지역 기준 등)

①법 제96조제1항제6호의2에서 “대통령령이 정하는 기준 및 방법에 따라 지정하는 지역”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 지역중 건설교통부장관이 전국의 부동산가격동향 및 당해 지역특성 등을 감안하여 해당 지역의 부동산가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되어 지정요청(관계중앙행정기관의 장이 건설교통부장관을 경유하여 요청하는 경우를 포함한다)하는 경우로서 재정경제부장관이 제162조의4의 규정에 의한 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역(이하 “지정지역”이라 한다)을 말한다. 이 경우 건설교통부장관이 다음 각호의 1에 해당하나 건설교통부장관의 지정요청하지 아니한 지역에 대하여는 재정경제부장관이 건설교통부장관으로부터 그 사유를 받아 이를 부동산가격안정심의위원회에 회부하여 심의를 받아야 한다.

1. 지정하는 날이 속하는 달의 직전월(이하 이 항에서 “직전월”이라 한다)의 주택매매가격상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높은 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역

가. 직전월부터 소급하여 2월간의 월평균 주택매매가격상승률이 전국주택매매가격상승률의 100분의 130보다 높은 지역

나. 직전월부터 소급하여 1년간의 연평균 주택매매가격상승률이 직전월부터 소급하여 3년간의 연평균 전국주택매매가격상승률보다 높은 지역

2. 지정하는 날이 속하는 분기의 직전분기(이하 이 항에서 “직전분기”라 한다)의 지가상승률이 전국소비자물가상승률의 100분의 130보다 높은 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역

가. 직전분기의 지가상승률이 전국지가상승률의 100분의 130보다 높은 지역

나. 직전분기부터 소급하여 1년간의 연평균 지가상승률이 직전분기부터 소급하여 3년간의 연평균 전국지가상승률보다 높은 지역

②재정경제부장관은 필요하다고 인정되는 경우 제1항의 규정에 불구하고 건설교통부장관의 요청없이 부동산가격안정심의위원회에 지정지역의 지정에 관한 사항을 회부할 수 있다.

③법 제96조제1항제6호의2에서 “대통령령이 정하는 부동산”이라 함은 다음 각호의 규정에 의한 부동산을 말한다.

1. 제1항제1호의 규정에 의한 지정지역의 경우 : 주택(그 부속토지를 포함한다)
2. 제1항제2호의 규정에 의한 지정지역의 경우 : 제1호외의 부동산
- ④재정경제부 장관이 제1항의 규정에 의하여 지정지역을 지정한 때에는 지체없이 그 내용을 공고하고, 그 공고내용을 국세청장에게 통지하여야 한다.
- ⑤제4항의 규정에 의하여 통지를 받은 국세청장은 그 내용에 대하여 일반인의 열람이 가능하도록 조치하여야 한다.
- ⑥지정지역의 지정은 제4항의 규정에 의하여 지정지역의 지정을 공고한 날부터 효력이 발생한다.
- ⑦제1항의 규정에 의한 지정지역의 지정후 당해 지역의 부동산가격이 안정되는 등 지정사유가 해소된 것으로 인정되어 건설교통부 장관의 지정해제요청(관계중앙행정기관의 장이 건설교통부 장관을 경유하여 요청하는 경우를 포함한다)이 있는 경우에는 재정경제부 장관은 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정지역을 해제한다.
- ⑧제2항 및 제4항 내지 제6항의 규정은 제7항의 규정에 의한 해제의 경우에 이를 준용한다.
- ⑨제1항의 규정에 의한 지정지역은 특별시·광역시·도 또는 시·군·구의 행정구역을 단위로 지정한다. 다만, 개발이익환수에 관한 법률 제2조제2호의 규정에 의한 개발사업이 진행중이거나 예정되어 있는 지역에 대하여는 당해 지역만을 지정할 수 있다.
- ⑩제1항의 규정에 의한 전국소비자물가상승률·주택매매가격상승률·전국주택매매가격상승률·지가상승률 및 전국지가상승률의 통계는 통계법 제8조의 규정에 의하여 통계청장이 통계작성에 관하여 승인한 통계에 의한다. 이 경우 건축법시행령 별표 1의 규정에 의한 아파트에 대한 매매가격상승률 통계만 있는 지역의 경우에는 이를 당해 지역의 주택매매가격상승률 통계로 본다.

소득세법 시행령 제162조의4(부동산가격안정심의위원회의 구성 및 운영)

- ①법 제96조제5항의 규정에 의한 부동산가격안정심의위원회(이하 이 조에서 “심의위원회”라 한다)는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함하여 12인 이내의 위원으로 구성한다.
- ②심의위원회 위원장은 재정경제부 차관, 부위원장은 건설교통부 차관이 되고, 위원은 관계부처 차관급 또는 1급 공무원과 경제 및 부동산에 관한 학식과 경험이 풍부한 자중에서 재정경제부 장관이 임명 또는 위촉하는 자로 한다.
- ③심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의

찬성으로 의결한다.

소득세법 시행령 제162조의5(지정지역의 지정절차 등)

제162조의3 및 제162조의4의 규정을 적용함에 있어서 지정지역의 지정절차·통계의 적용방법 및 심의위원회 위원의 임기와 위원장의 직무 등 심의위원회의 운영에 필요한 사항 등 그 밖에 필요한 사항은 재정경제부령이 정하는 바에 의한다.

3) 지정현황

가) 주택(부속토지 포함)

- '03.2월 국민은행이 발표한 '03.1월 도시주택가격동향조사 결과에 따르면 '03.1월에는 대전광역시·천안시·창원시 및 춘천시가 「주택에 대한 투기지역 지정」을 위한 기본 통계요건을 충족하였음.
 - 부동산가격안정심의위원회는 이들 지역 중 대전광역시 및 천안시의 경우 최근 행정수도 이전과 관련하여 주택가격이 상승하는 등 과열현상을 보이고 있으며 이를 방지할 경우 당해 지역의 주택가격상승이 지속되고, 주변지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되어 이들 지역을 투기지역으로 지정하기로 하였음.
 - 다만, 대전광역시의 경우 서구와 유성구를 제외한 지역은 주택가격이 안정세를 보이고 있고, 대전광역시에서 서구 둔산지구와 유성구 노은지구에 한정하여 투기지역으로 지정할 것을 건의하고 있는 점을 감안하여 대전광역시에 대해서는 서구와 유성구에 대해서만 투기지역으로 지정하기로 하였음.
 - 창원시, 춘천시의 경우 주택가격상승이 둔화되거나 가격상승이 높지 않으며, 당해 지역의 주택가격상승이 지속되거나 다른 지역으로 확산될 우려가 낮다고 판단되어 투기지역 지정을 하지 않고 이들 지역의 가격동향 추이를 계속 지켜보기로 하였음.

나) 주택(부속토지 포함)외의 부동산

- '03.1월 건설교통부가 발표한 '02. 4/4분기 지가동향조사 결과 '02. 4/4분기에는 전국 81개 지역이 「주택(부속토지 포함)외의 부동산에 대한 투기지역 지정」을 위한 기본 통계요건을 충족하였음.

- 부동산가격안정심의위원회는 행정수도 이전과 관련하여 일부 충청권 지역이 국지적으로 지가상승 움직임을 보이고 있으나 전반적으로 부동산시장이 안정세를 보이고 있고 수도권, 충청권등 지가가 상승한 지역은 최근 토지거래허가구역으로 지정한 점을 감안하여 당분간 이들 지역에 대한 가격추이를 지켜본 후 투기지역 지정여부를 검토하기로 하였음.

<부표 2> 투기지역 지정 현황

지정자	지역	지정일자	지정사유
재정경제부	대전광역시 천안시	2003. 2.27.	주택에 대한 투기지역지정을 위한 기본 통계요건을 충족 행정수도 이전과 관련하여 주택가격이 상승
재정경제부	대전광역시 서구, 유성구	2003. 2.27.	상동

주: 주택(부속토지 포함)에 대해서만 투기지역으로 지정되었음.

4) 효과

- 투기지역으로 지정되면 우선 투기지역 내 부동산양도시 기준시가 대신 실거래가액으로 과세됨.
 - 주택의 경우 현재에도 1년 이내 단기양도, 미등기 양도, 1세대 3주택 이상 보유, 고가주택에 대하여는 실가로 과세되고 있고 1세대 1주택의 특례요건을 갖춘 경우에는 비과세되고 있으므로 투기지역으로 지정되면, 주로 1세대 2주택인 경우와 1세대 1주택 특례요건을 갖추지 못한 경우에는 기준시가 대신 실거래가액이 과세 대상이 됨.
 - 토지의 경우 현재 기준시가(개별공시지가)로 과세되고 있으나 투기지역으로 지정되면 실거래가액으로 과세됨.
- 또한, 투기지역에 대해서는 필요시 높은 탄력세율(기본세율 $\pm$ 15%p 범위 내)을 적용하여 중과세 할 수 있음.

3. 농촌주택 대상지역 지가 및 토지거래 동향

- (도별) 용도지역 및 이용상황별 지가동향

<부표 3> 2002년 전년대비 지가 변동률

(단위: %)

행정구역	평균	용도지역별								이용상황별						
		주거	상업	공업	녹지	준도시	농림	준농림	자연환경 보전	전	답	대		임야	공장 용지	기타
												주거용	상업용			
강원도	1.88	1.37	0.82	0.13	2.61	2.55	1.39	3.51	1.81	3.34	2.11	1.65	0.98	1.74	0.42	1.56
군지역	2.84	3.07	1.30	2.14	3.31	2.99	1.42	4.23	1.33	4.06	2.08	3.43	1.98	1.89	3.13	2.18
홍천군	5.10	6.28	0.73	-	6.56	4.07	1.52	9.16	-	8.46	3.00	9.22	3.07	1.55	0.73	0.34
횡성군	4.95	2.46	1.09	1.85	3.16	5.25	4.74	7.41	1.30	6.88	4.96	2.87	2.44	4.21	5.79	3.10
영월군	1.79	1.01	0.47	2.61	2.20	2.84	2.32	2.40	-	2.24	1.08	1.18	0.42	3.07	2.95	2.37
평창군	1.90	1.05	0.10	-	1.20	1.28	0.82	2.97	4.14	2.77	3.62	1.03	0.41	0.91	0.00	0.74
정선군	4.66	8.69	8.64	-	2.37	10.00	1.86	3.87	0.00	3.80	1.82	5.78	8.86	3.31	-	15.33
철원군	0.62	0.92	0.82	-	1.74	1.82	0.06	0.49	2.26	0.29	0.37	0.82	0.76	1.28	-	2.86
화천군	0.89	0.94	0.35	-	0.74	1.00	0.86	0.99	-	1.22	1.02	1.05	0.51	0.00	-	0.00
양구군	3.43	3.53	0.25	-	6.81	2.77	3.04	4.72	-	5.81	3.96	2.11	0.73	0.73	2.86	3.80
인제군	1.74	2.06	1.31	-	1.88	-	1.28	2.51	1.35	2.45	1.76	2.11	1.40	1.11	2.00	1.64
고성군	3.39	2.42	0.96	-	5.32	3.65	0.30	4.65	-	4.30	1.44	5.40	2.15	3.54	-	2.92
양양군	0.96	1.79	0.70	-	0.83	1.46	-0.78	2.05	0.32	1.35	0.41	1.56	0.67	0.61	0.00	1.92

주: 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 지가동향, 2001, 2002년.

<부표 3>의 계속

(단위: %)

행정구역	평균	용도지역별								이용상황별						
		주거	상업	공업	녹지	준도시	농림	준농림	자연환경 보전	전	답	대		임야	공장 용지	기타
												주거용	상업용			
충청북도	3.02	1.05	-0.19	1.34	15.54	0.91	-0.33	0.22	0.24	6.01	4.97	2.47	0.49	0.91	0.76	1.16
군지역	2.50	0.36	-0.10	0.23	19.04	0.92	-0.35	0.10	0.00	3.51	4.77	1.38	-0.02	1.04	0.22	0.27
청원군	9.13	0.97	0.94	-0.34	35.29	1.82	0.69	0.09	-0.28	11.00	14.81	4.03	1.07	3.87	0.19	1.41
보은군	-0.70	0.14	-0.88	-	-1.24	-0.03	-0.89	-0.55	-1.56	-0.78	-0.92	0.86	-0.70	-1.11	0.00	-0.38
옥천군	0.33	0.58	0.22	0.64	0.67	-	-0.48	0.43	0.25	0.56	0.05	0.55	0.29	0.30	0.70	0.35
영동군	-0.26	0.20	-0.01	-0.08	-0.61	-0.04	-0.60	-0.26	-	-0.64	-0.48	0.30	-0.02	-0.38	-0.08	-0.02
진천군	-0.02	0.09	-0.29	0.12	1.29	0.10	-0.43	-0.08	-	-0.12	0.00	0.25	-0.24	-0.10	0.23	-0.21
괴산군	-0.07	-0.06	-1.05	-0.37	0.94	1.21	-1.02	0.45	1.29	0.26	0.14	-0.01	-0.81	0.00	1.18	-0.41
음성군	0.08	0.56	0.47	0.04	0.64	0.29	-0.67	0.11	-	0.24	-0.47	0.50	0.20	0.00	0.01	0.13
단양군	0.38	0.46	0.13	0.94	-0.46	1.01	0.03	0.55	0.27	0.57	0.07	0.32	0.29	0.20	0.91	0.47

주: 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 지가동향, 2001, 2002년.

<부표 3>의 계속

(단위: %)

행정구역	평균	용도지역별								이용상황별						
		주거	상업	공업	녹지	준도시	농림	준농림	자연환경 보전	전	답	대		임야	공장 용지	기타
												주거용	상업용			
충청남도	2.48	2.95	1.12	2.82	3.81	3.60	1.19	2.56	2.75	2.50	1.86	3.20	1.98	2.30	3.40	3.11
군지역	1.20	0.92	-0.39	-0.04	1.88	2.55	0.51	1.70	3.62	1.75	0.73	1.57	0.17	1.71	2.27	1.26
금산군	0.36	0.35	-0.07	-	1.88	0.38	-0.09	0.29	-	0.34	0.20	0.43	0.08	-0.15	2.27	1.04
연기군	2.42	2.39	1.62	1.16	4.23	2.30	1.35	2.08	-	3.29	1.83	2.79	1.77	1.39	3.03	2.46
부여군	0.40	0.33	0.14	0.00	0.60	1.09	0.18	0.67	-	0.73	0.26	0.66	0.28	0.02	0.06	0.32
서천군	0.23	-0.97	-6.18	-0.87	0.73	2.74	1.24	2.05	-	1.18	1.11	0.73	-4.21	1.85	0.33	-1.80
청양군	0.14	0.16	0.12	0.91	0.20	1.11	0.03	0.17	0.00	0.14	0.07	0.38	0.08	-0.04	0.67	0.69
홍성군	1.09	0.64	0.00	-	1.95	-	0.67	1.78	3.39	1.06	0.64	1.39	0.16	2.46	-	2.30
예산군	0.22	0.50	0.02	1.05	0.51	0.41	-0.13	0.35	0.46	0.45	-0.12	0.73	0.19	0.12	1.05	0.15
태안군	3.42	3.13	1.69	-	2.71	4.28	1.77	4.91	4.38	3.78	2.21	4.78	2.39	5.33	1.50	5.48
당진군	1.34	1.07	0.18	-	1.71	3.15	0.09	1.57	-	2.08	0.59	1.61	0.62	1.37	2.86	0.96

주: 1) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 지가동향, 2001, 2002년.

<부표 3>의 계속

(단위: %)

행정구역	평균	용도지역별								이용상황별						
		주거	상업	공업	녹지	준도시	농림	준농림	자연환경 보전	전	답	대		임야	공장 용지	기타
												주거용	상업용			
경상남도	2.22	2.28	1.66	2.71	2.34	3.36	1.06	2.89	1.17	2.76	1.95	2.59	1.54	1.77	2.79	2.51
군지역	1.00	1.05	1.50	1.31	0.68	1.18	0.52	1.38	0.85	1.14	0.80	1.33	1.31	0.44	1.80	1.36
의령군	1.30	1.43	1.37	1.24	1.47	1.20	1.20	1.31	-	1.36	1.49	1.63	1.16	0.69	1.24	1.05
함안군	1.20	1.81	2.49	1.32	0.15	0.66	-0.02	2.33	-	1.50	0.84	1.84	2.13	0.22	1.83	2.33
창녕군	0.66	0.49	2.44	3.72	0.47	0.26	0.42	0.38	-	0.47	0.55	0.27	1.53	0.35	4.07	0.34
고성군	1.33	2.22	0.57	0.00	0.85	2.86	0.86	1.29	1.30	1.55	0.99	2.13	1.24	0.73	1.45	1.77
남해군	0.73	0.60	0.73	-	1.45	0.44	0.94	0.52	0.82	1.01	0.73	0.71	0.48	0.89	-	0.00
하동군	0.95	1.47	1.31	-	0.47	1.59	0.22	1.49	0.24	2.08	0.70	1.82	1.46	0.00	0.00	0.38
산청군	0.66	1.46	1.62	-	0.29	1.36	-0.26	1.02	-	1.19	0.23	1.39	1.60	0.35	1.70	0.73
함양군	0.63	0.76	1.16	0.57	0.96	0.14	0.25	0.55	0.00	0.61	0.27	0.67	1.27	0.21	1.41	0.68
거창군	0.76	0.25	1.32	2.33	1.40	1.01	0.45	1.10	-	0.52	0.24	0.93	0.97	0.00	2.33	3.35
합천군	1.82	1.51	1.64	-	1.62	2.55	2.06	1.78	1.89	1.54	1.94	2.11	1.33	2.03	1.16	2.45
제주도	6.01	1.31	0.55	1.28	9.54	9.24	7.63	10.47	-	11.11	10.12	2.12	0.57	13.55	1.34	6.93
군지역	8.84	5.37	5.44	2.64	9.58	9.24	7.63	9.80	-	9.18	7.97	5.91	4.92	11.95	3.38	8.70
북제주군	10.87	5.94	7.88	4.46	11.59	9.97	11.91	12.21	-	10.55	11.11	7.22	5.03	13.56	4.46	12.81
남제주군	6.53	4.71	3.73	1.48	7.25	8.17	-0.46	7.13	-	7.00	0.00	4.47	4.79	10.05	0.00	4.97

주: 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 지가동향, 2001, 2002년.

- 토지거래 동향

<부표 4> 2002년 전년대비 매입자거주지별 토지거래 변동률

(단위: %)

	합계		관할시·군 · 구내		관할시·군 · 도내		관할시·도외			
							서울		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
강원도	25.9	9.0	21.2	-9.0	35.5	11.4	26.9	25.2	36.1	17.1
홍천군	23.7	4.7	8.6	-38.3	37.2	-30.3	42.9	58.8	32.9	7.3
횡성군	34.3	49.7	-1.8	-26.5	48.3	13.4	65.4	45.4	65.9	154.1
영월군	13.3	-26.4	15.0	-14.5	3.9	-42.7	23.1	-44.9	7.0	-13.0
평창군	21.4	-9.4	-15.5	-42.6	24.2	6.0	65.5	47.7	60.0	12.5
정선군	4.4	-12.8	-22.3	-30.0	87.7	-22.0	25.5	2.6	35.5	-11.3
철원군	-16.3	-30.7	-23.5	-37.7	-43.2	-40.0	-10.8	9.6	4.3	-48.3
화천군	0.0	20.1	-11.5	54.1	37.1	-4.4	-23.2	25.5	36.1	-2.7
양구군	19.3	-23.0	-3.3	-30.2	-27.3	-12.5	-50.0	-71.0	173.0	56.6
인제군	40.8	18.3	20.3	-32.9	91.8	130.9	35.8	-17.6	80.5	71.4
고성군	45.9	90.4	10.1	-76.4	64.4	269.8	104.7	112.3	66.5	315.4
양양군	-14.4	-40.9	-12.5	-20.8	93.8	42.9	-43.7	-66.4	4.6	-23.5
충청북도	26.9	20.7	15.0	-3.4	51.0	41.9	26.5	81.7	50.0	-3.0
청원군	67.7	59.5	6.1	-23.7	93.0	85.4	296.3	282.1	108.1	80.3
보은군	5.9	-26.3	-7.7	-8.3	17.8	-51.5	-16.7	-31.6	49.0	-26.3
옥천군	29.3	47.1	23.8	16.6	38.5	-1.0	-23.3	54.3	54.9	81.7
영동군	12.5	-21.3	2.2	44.5	95.8	146.0	28.6	147.9	18.4	-65.7
진천군	9.9	-12.2	-5.1	-22.1	76.0	26.3	-21.5	-8.3	37.2	-15.6
괴산군	36.9	310.4	12.0	8.6	53.0	64.8	99.2	1,900.2	78.2	-10.5
음성군	5.8	2.9	-6.2	-8.9	11.3	18.7	11.3	-2.0	37.4	21.5
단양군	23.5	-37.3	28.0	-55.6	34.3	31.5	-23.4	-79.3	45.1	40.2
충청남도	28.6	-25.8	19.5	-7.7	35.4	-0.5	30.1	-67.8	49.7	24.2
금산군	45.1	34.2	42.6	19.4	10.9	10.4	8.4	50.0	57.0	44.3
연기군	15.5	5.6	7.0	18.0	31.2	-48.5	-13.2	-31.1	38.4	19.4
부여군	-1.8	6.1	-17.5	-2.2	-11.1	-16.1	-8.5	-41.7	104.7	91.4
서천군	9.9	7.9	6.7	7.7	-7.1	-27.7	-7.9	-5.9	34.1	21.0
청양군	-13.8	10.4	-27.7	-31.2	0.0	159.5	21.5	-7.6	11.9	41.3
홍성군	-26.1	-65.2	-23.3	-32.6	-10.9	-34.3	-61.5	-91.6	9.3	-37.1
예산군	43.3	52.4	36.2	18.4	30.0	10.3	33.4	191.0	89.5	82.3
태안군	48.9	-52.3	46.7	-18.8	36.8	136.2	55.0	-85.8	51.0	41.2
당진군	32.2	3.9	6.7	-28.7	12.8	14.2	69.4	57.6	68.1	32.9

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 4>의 계속

(단위: %)

	합계		관할시·군 · 구내		관할시·군 · 도내		관할시·도외			
							서울		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
전라북도	17.8	17.7	15.2	4.5	11.2	16.1	21.1	36.7	48.0	47.4
완주군	18.8	-44.3	9.5	-0.9	14.9	-40.2	-9.7	-136.4	131.7	-53.3
진안군	45.1	122.1	35.8	136.3	39.1	74.5	40.7	113.0	123.3	205.0
무주군	-10.4	-10.9	-27.9	-59.4	-64.7	232.7	21.3	-3.2	44.7	26.7
장수군	19.7	30.4	-12.8	-35.3	71.9	201.5	9.8	111.7	180.4	43.0
임실군	6.3	50.7	-13.3	33.8	36.0	45.8	110.1	143.9	47.3	67.8
순창군	-11.1	-6.0	-21.8	-10.1	8.3	31.2	-6.0	-89.5	33.4	57.3
고창군	-3.3	35.5	-12.3	-16.2	-2.4	9.0	-6.5	348.8	70.0	97.2
부안군	19.7	10.9	18.6	0.6	7.0	-4.9	4.3	33.5	57.0	70.0
전라남도	11.7	9.3	9.7	10.7	8.7	-8.8	1.1	6.4	25.7	14.3
담양군	4.8	-3.9	7.3	37.2	140.6	100.0	18.4	618.0	-8.0	-60.6
곡성군	1.2	-33.6	0.8	-13.7	24.3	-13.1	23.3	44.1	-2.6	-68.0
구례군	2.6	12.0	0.0	-21.8	28.1	145.0	14.1	83.1	1.5	40.9
고흥군	-6.0	4.5	-13.9	-2.5	-17.8	-25.6	-37.2	-21.1	96.0	62.7
보성군	4.2	15.1	11.5	27.3	4.2	-62.8	-22.9	-34.2	-25.3	68.2
화순군	38.4	49.2	27.7	119.2	-4.0	-56.3	503.4	41.0	24.5	20.3
장흥군	0.2	5.8	-8.4	-17.9	42.7	-72.6	-2.2	45.8	56.7	113.5
강진군	-13.1	-4.2	-16.3	-16.9	-55.0	-72.7	-32.4	-38.7	73.8	117.0
해남군	28.1	5.2	19.3	5.9	-5.2	-45.0	27.8	-49.1	159.2	97.9
영암군	5.3	29.1	-8.6	-14.1	-4.9	69.3	27.7	-12.5	83.6	138.4
무안군	22.2	32.2	19.2	58.9	8.8	21.1	23.7	-1.5	50.9	-0.4
함평군	9.2	13.5	-2.0	3.6	-10.1	-60.3	67.2	28.0	44.4	77.5
영광군	1.2	9.3	-5.3	-9.8	8.5	34.5	-22.4	44.8	32.4	49.0
장성군	-18.0	-31.0	-23.2	-59.3	-5.0	1.0	-3.0	-7.2	-10.4	2.3
완도군	15.7	4.8	13.3	-14.1	36.8	231.4	9.0	90.4	33.1	-31.2
진도군	-12.1	-11.7	-17.6	-28.6	43.8	20.8	12.5	14.5	9.6	20.5
신안군	0.1	3.5	-20.6	1.1	11.7	-5.5	79.9	49.5	10.2	-6.7

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 4>의 계속

(단위: %)

	합계		관할시·군 · 구내		관할시·군 · 도내		관할시·도외			
							서울		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
경상북도	17.1	13.8	11.1	-3.5	36.3	6.5	7.9	46.1	29.7	26.1
군위군	-0.2	81.6	-5.5	35.1	-28.0	74.4	57.1	-28.9	12.6	132.6
의성군	2.3	2.4	-9.0	-22.5	-10.5	-62.8	65.5	-22.4	36.0	82.3
청송군	8.5	99.9	37.1	-21.2	-20.5	47.2	-85.8	429.3	27.0	33.7
영양군	10.0	-12.7	-6.5	-1.4	-33.9	-80.0	3.4	-40.8	85.3	45.2
영덕군	2.0	7.4	-9.1	-37.8	51.6	125.6	-33.7	-19.0	17.1	45.3
청도군	0.2	29.3	-19.0	8.9	19.1	-29.8	86.2	23.2	27.1	61.3
고령군	17.9	-33.3	7.8	-54.3	16.7	10.5	45.2	-51.4	28.5	-26.9
성주군	17.6	13.0	10.5	-16.5	1.4	-17.3	17.3	83.5	27.4	45.3
칠곡군	176.2	10.5	106.7	-16.0	560.6	99.1	220.0	262.0	131.2	18.4
예천군	2.0	58.8	-4.2	28.8	2.2	137.4	16.7	499.7	23.4	7.3
봉화군	0.3	-8.6	-27.1	-26.3	47.3	15.1	70.3	-46.6	28.5	33.8
울진군	2.1	-50.9	-1.4	-91.7	29.4	945.3	-9.4	-101.6	13.4	21.0
울릉군	16.7	-1.4	16.6	35.0	138.9	-51.4	-43.3	3.5	7.3	-20.7
경상남도	28.4	26.2	22.6	12.7	43.2	33.4	9.7	48.5	44.5	38.0
의령군	4.2	6.2	-8.5	-21.7	22.6	70.7	8.1	5.6	26.1	-0.8
함안군	28.3	43.7	21.3	6.0	46.5	68.6	236.4	367.0	-4.7	20.5
창녕군	-6.4	-37.5	-9.9	-21.6	-22.8	-59.3	-8.3	-35.5	15.1	-37.9
고성군	14.9	42.4	-5.8	13.1	12.8	52.9	69.1	56.0	118.3	85.1
남해군	19.3	26.0	-4.1	0.5	95.7	119.9	15.1	6.5	72.5	55.4
하동군	15.1	68.5	-0.1	23.7	38.7	202.4	-44.5	136.2	101.2	50.9
산청군	9.0	-24.4	-7.2	-24.1	30.4	40.6	-3.4	-228.7	68.3	-29.8
함양군	6.9	56.9	-3.8	56.4	25.9	90.0	56.9	59.1	12.2	44.5
거창군	12.1	62.8	9.2	14.9	76.2	-31.2	97.1	170.8	-1.3	207.0
합천군	-0.4	36.4	-14.1	2.1	-21.8	86.7	75.9	89.9	28.3	30.0
제주도	64.9	139.3	23.7	97.1	70.7	137.2	164.7	178.9	142.1	174.7
북제주군	123.0	192.1	16.5	156.8	123.8	182.6	255.4	220.7	254.5	212.2
남제주군	125.1	219.6	46.3	192.1	114.9	227.1	297.1	284.3	183.6	202.4

주: 1) 전년도에 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 5> 2002년 전년대비 용도지역별 토지거래 변동률

(단위: %)

행정구역	합 계		도시계획구역내														도시계획구역외									
			소계		주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		개발제한 구 역		용도미지정		소계		준도시지역		농림지역		준농림지역		자연환경 보전지역	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
강원도	25.9	9.0	53.4	87.6	55.8	61.1	48.1	14.0	59.7	1,940.7	70.5	24.0	-99.9	-99.9	104.0	150.9	9.7	2.1	-18.3	-15.2	-3.6	-2.3	16.2	12.4	22.5	-41.5
홍천군	16.0	2.7	73.3	119.3	100.4	611.4	-40.7	-28.6	-12.5	500.0	49.3	13.3	-	-	400.0	200.0	8.6	-0.2	-12.8	19.9	-2.8	-6.2	14.4	18.1	-31.1	-65.3
횡성군	24.5	39.5	131.5	1,000.0	117.9	645.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.5	38.4	-	-	-	-	16.0	35.0	-	-
영월군	9.4	-20.4	47.3	41.7	50.0	49.6	10.1	-66.7	-25.0	-95.1	134.5	114.8	-	-	-	-	2.2	-21.7	5.6	-14.5	23.6	-6.1	-3.3	-38.1	100.0	-37.1
평창군	16.1	-7.4	49.8	0.5	76.3	10.9	28.1	79.3	-100.0	-	-17.3	-20.0	-	-	-	-	12.9	-7.5	-62.0	-91.8	-9.6	7.4	33.6	2.3	114.3	-14.5
정선군	3.5	-9.2	-24.4	-42.5	-20.7	34.1	-22.0	-34.3	-38.2	177.8	-25.3	-72.6	-	-	-	-	23.3	-7.2	-14.3	-29.3	42.9	-10.5	20.2	-1.2	-44.0	92.5
철원군	-11.7	-23.3	41.0	2.5	54.3	-14.0	152.5	100.0	-100.0	-100.0	4.0	22.4	-	-	-27.6	-39.5	-25.4	-25.3	8.3	94.4	-18.2	-26.7	-34.5	-26.3	-45.5	26.8
화천군	0.0	13.8	-7.9	-87.2	26.3	-65.5	-11.4	75.0	-	-	-66.2	-92.9	-	-	-	-	1.3	21.5	25.5	41.3	4.6	19.7	-2.3	22.7	41.4	39.7
양구군	14.6	-18.3	-1.4	-40.3	-1.9	-3.6	38.5	-33.3	-58.3	-66.7	-26.7	-62.0	-	-	-	-	17.2	-17.7	30.6	-28.6	76.9	-26.1	-4.9	-13.2	169.6	287.2
인제군	30.2	14.2	83.3	-4.6	105.5	7.2	29.7	133.3	-100.0	-100.0	-2.5	-40.6	-	-	-	-	18.2	14.8	-68.5	-64.5	25.0	16.0	26.0	20.9	-7.6	-10.2
고성군	32.7	51.1	39.5	60.7	7.5	24.1	206.1	175.0	-	-	14.0	85.1	-	-	-	-	32.0	50.9	40.3	45.3	25.6	38.4	32.1	84.4	28.6	-92.0
양양군	-10.6	-30.6	5.4	48.8	9.1	97.8	-6.3	185.7	-	-	-1.0	25.0	-	-	-	-	-12.0	-31.8	-17.0	-50.3	-40.6	-50.4	11.5	21.2	56.3	14.8

주: 1) 전년도에 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도시지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 5>의 계속

(단위: %)

행정구역	합 계		도시계획구역내														도시계획구역외									
			소계		주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		개발제한 구 역		용도미지정		소계		준도시지역		농림지역		준농림지역		자연환경 보전지역	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
충청북도	26.9	20.7	43.2	31.4	35.1	1.2	81.6	40.8	73.5	10.7	120.4	91.8	-54.4	-50.6	1,024.0	1,669.2	13.1	19.3	38.9	24.8	-11.8	22.1	23.2	2.4	42.8	126.7
청원군	50.2	42.9	76.5	22.7	70.8	-11.4	429.0	29.1	-13.3	124.1	205.8	178.6	-29.9	-38.8	8,866.7	8,860.0	39.4	48.3	113.1	-30.3	-10.5	25.4	58.9	57.1	61.9	494.5
보은군	4.4	-20.4	-3.3	-15.9	8.6	3.5	-6.3	166.7	-78.6	-80.0	-26.2	-28.0	-	-	-	-	5.8	-20.5	-14.3	561.7	3.5	0.6	7.6	-16.7	16.4	-87.9
옥천군	20.9	31.7	29.9	17.0	53.8	-12.8	-18.3	0.0	-22.2	-14.0	-3.0	14.2	54.9	36.0	-	-	17.4	33.6	66.7	77.4	-2.2	48.8	23.9	4.0	29.7	35.6
영동군	8.9	-17.8	18.6	10.5	14.0	-15.9	13.5	33.3	52.0	31.8	24.8	18.5	-	-	-	-	6.3	-18.5	-9.6	-35.6	4.5	-17.1	8.3	-21.9	-100.0	-100.0
진천군	6.8	-9.2	51.0	16.0	33.0	-30.8	35.6	120.0	-62.5	780.0	131.2	77.5	-	-	-100.0	-100.0	-2.7	-10.7	37.1	25.4	12.7	-6.6	-16.6	-17.6	-	-
괴산군	26.9	244.4	9.5	-27.4	2.5	-68.0	68.8	-35.7	26.7	100.0	23.2	55.5	-	-	83.3	37.5	31.4	260.9	76.6	461.9	9.7	262.3	34.3	31.2	246.4	8,148.9
음성군	4.3	2.2	58.4	252.0	24.7	74.7	1,150.0	-	1,800.0	-	6,750.0	5,366.7	-	-	-	-	-1.4	0.2	13.7	124.0	-45.0	-40.0	150.0	237.4	-	-
단양군	17.5	-28.9	96.6	56.3	194.3	83.3	14.8	125.0	-	-	-9.4	50.8	-	-	-	-	4.3	-32.4	-16.3	32.1	-15.2	-38.3	10.2	-18.5	12.1	-32.7

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 5>의 계속

(단위: %)

행정구역	합 계		도시계획구역내														도시계획구역외									
			소계		주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		개발제한 구 역		용도미지정		소계		준도시지역		농림지역		준농림지역		자연환경 보전지역	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
충청남도	28.6	-25.8	76.2	115.2	95.2	325.7	-9.2	69.0	-52.1	-75.7	19.4	19.2	42.0	107.3	1,090.6	2,085.0	10.1	-32.4	159.4	-39.6	-18.2	-56.6	19.7	-5.2	116.3	185.3
금산군	33.6	28.5	64.0	41.1	63.7	135.4	273.5	128.6	-11.1	-25.0	23.9	4.7	85.0	162.5	-	-	26.6	27.9	115.6	3,024.0	59.7	87.9	13.6	-34.1	111.1	830.0
연기군	11.3	4.4	15.8	72.4	2.6	49.2	62.5	-59.1	-	-	21.8	72.6	39.0	76.7	-	-	8.9	-5.7	250.0	-3.9	76.6	72.2	-1.2	-12.8	-	-
부여군	-1.3	4.3	-82.1	-24.4	-78.3	26.9	-100.0	-	-	-	-100.0	-100.0	-	-	-	-	0.1	4.4	-100.0	-	-2.9	-6.7	3.7	11.3	-	-
서천군	7.7	6.4	40.6	0.9	26.8	52.7	20.4	45.5	-42.9	-98.4	115.7	169.5	-	-	-100.0	-	2.6	6.8	433.3	203.7	79.2	110.3	-26.9	-39.8	-	-
청양군	-10.9	8.3	-8.9	34.1	-2.2	273.3	50.0	-86.0	-	-	-81.3	-92.9	-	-	-	-	-11.0	8.0	-100.0	-100.0	-29.7	-48.7	-8.8	17.5	-84.6	0.0
홍성군	-20.3	-59.6	1.6	9.6	-5.9	36.7	11.3	-58.8	-75.0	-22.2	28.4	3.1	-100.0	-	-	-	-26.1	-61.6	2.3	-70.0	-73.7	-91.7	-1.8	10.8	105.3	111.0
예산군	33.3	42.7	36.1	24.2	32.8	5.7	59.1	150.0	114.3	33.3	40.9	27.9	-	-	-	-	32.4	44.7	94.3	142.4	31.9	34.4	30.8	68.5	24.7	15.3
태안군	36.2	-46.4	521.6	300.7	654.7	116.7	107.7	33.3	-	-	298.1	658.3	-	-	-	-	22.4	-47.5	-22.4	31.6	242.6	202.2	-0.5	-66.6	147.2	295.4
당진군	24.0	3.1	79.1	178.2	-0.6	0.0	200.0	-	-86.1	88.9	535.8	723.1	-	-	-	-	19.4	0.5	-	-	24,300.0	37,900.0	14.3	-5.4	-	-

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 5>의 계속

(단위: %)

행정구역	합 계		도시계획구역내														도시계획구역외									
			소계		주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		개발제한 구 역		용도미지정		소계		준도시지역		농림지역		준농림지역		자연환경 보전지역	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
전라북도	17.8	17.7	34.4	46.1	31.2	25.2	50.6	51.8	92.4	289.0	41.6	43.9	37.1	16.1	129.2	278.7	4.6	14.0	-8.7	-11.2	9.9	17.3	1.9	13.5	25.9	-20.2
완주군	13.8	-30.1	34.1	13.1	96.0	144.0	195.7	600.0	500.0	190.7	11.7	-5.6	2.5	0.4	-	-	1.4	-37.3	-44.3	-71.7	13.2	-42.0	3.3	-1.8	-24.1	-47.0
진안군	34.1	82.8	14.1	17.6	31.7	-1.3	-38.5	-100.0	-	-	-32.5	210.3	-	-	-	-	35.9	84.9	137.2	143.8	55.1	95.5	20.3	40.6	171.4	168.1
무주군	-8.1	-7.8	-49.2	-13.1	-57.9	-8.5	15.4	166.7	-100.0	-100.0	-5.7	-17.3	-	-	-	-	6.4	-7.7	-52.6	27.4	1.0	-8.0	12.7	5.5	20.1	-22.5
장수군	15.4	24.9	-15.0	50.0	-10.1	40.0	-45.5	75.0	-	-	-8.6	48.4	-	-	-	-	18.4	24.7	-38.7	-75.0	31.6	56.7	13.3	0.1	67.3	-58.4
임실군	4.9	37.6	29.7	68.7	20.7	-5.3	59.4	1,400.0	0.0	-33.3	30.8	73.3	-	-	-	-	1.4	36.5	-17.3	13.4	18.0	46.2	-6.5	19.1	-100.0	-100.0
순창군	-8.4	-4.3	-4.6	-31.4	-21.2	-57.8	-66.7	0.0	-	-	55.0	-8.7	-	-	-	-	-8.9	-3.1	148.8	40.4	-13.5	-2.9	-11.4	-7.2	71.4	19.7
고창군	-2.5	27.9	20.2	34.8	20.0	79.6	100.0	266.7	-	-	0.0	-36.3	-	-	-	-	-7.3	27.6	-3.8	14.3	-9.2	-3.2	-6.1	52.3	-5.6	-54.8
부안군	15.1	8.5	35.1	34.2	17.9	-26.6	18.4	-16.7	40.0	-12.5	62.0	61.5	-	-	88.4	171.1	9.2	5.6	-7.8	98.4	17.7	22.3	2.9	-7.6	46.5	-30.2

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 5>의 계속

(단위: %)

행정구역	합 계		도시계획구역내														도시계획구역외									
			소계		주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		개발제한 구 역		용도미지정		소계		준도시지역		농림지역		준농림지역		자연환경 보전지역	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
전라남도	11.7	9.3	27.5	-0.2	42.7	29.5	28.8	60.7	35.2	-17.9	6.0	-2.5	-9.6	-0.6	-64.0	-74.0	2.7	10.8	20.6	15.6	-2.9	0.6	5.5	30.9	4.9	2.3
담양군	3.7	-3.1	-2.9	-10.4	41.3	47.4	-26.9	-25.0	64.3	100.0	-23.5	4.0	-10.6	-15.3	-	-	8.1	-0.9	10.9	5.6	5.9	0.0	9.9	-4.0	-	-
곡성군	0.9	-27.5	-2.1	-1.0	12.7	175.6	54.5	100.0	-	-	-29.0	-34.0	-	-	-	-	1.4	-28.1	9.4	-30.6	5.1	-30.7	-3.4	5.6	-66.7	-57.8
구례군	2.1	8.7	-9.1	-25.7	-11.4	-37.2	137.0	171.4	0.0	-	-26.2	-25.4	-	-	-	-	5.4	10.5	28.7	796.4	-11.1	-4.4	21.0	51.3	11.9	-20.6
고흥군	-4.8	3.6	60.4	47.4	65.5	37.7	-19.4	10.0	-100.0	-100.0	89.4	56.7	-	-	-	-	-15.7	2.1	-4.1	-5.7	-29.0	4.5	-22.1	23.1	-0.3	-10.2
보성군	3.2	12.3	4.4	-28.0	21.8	-8.7	23.3	-7.7	-100.0	-	-16.8	-34.9	-	-	-	-	3.0	14.1	102.6	80.0	3.6	23.0	0.6	-7.7	-3.1	-4.4
화순군	28.3	32.7	77.3	28.6	100.6	-16.5	17.6	9.1	66.7	350.0	46.5	-15.0	70.7	75.0	-	-	13.9	33.2	190.3	27.9	-1.9	32.1	8.4	43.5	-47.5	-75.4
장흥군	0.1	4.5	-10.7	9.8	-1.3	265.6	4.8	-41.7	-	-	-25.6	-31.6	-	-	-100.0	-100.0	4.0	4.1	78.5	161.9	2.1	-13.5	4.8	25.6	-51.7	631.5
강진군	-9.5	-3.2	-6.8	-15.6	-8.5	-1.6	1.6	-18.9	44.4	15.4	-10.2	-25.7	-	-	-	-	-10.5	-1.9	57.1	83.3	-12.9	-13.5	-14.8	-15.1	2.4	61.4
해남군	20.9	3.8	51.4	39.1	90.7	151.4	40.0	400.0	280.0	62.5	-12.2	-7.8	-	-	-	-	15.2	2.3	20.8	-34.9	15.0	-1.5	11.0	1.6	33.6	19.4
영암군	4.2	23.2	10.7	-2.4	2.0	-18.5	25.3	102.5	56.3	-11.3	15.7	-1.6	-	-	10.1	11.0	2.3	27.1	16.4	14.5	6.1	39.2	-2.1	10.2	0.0	-80.9
무안군	16.4	24.4	33.5	-2.1	30.6	-31.4	61.4	57.1	-	-	28.6	1.9	-	-	144.4	182.1	14.3	26.2	9.2	-30.3	13.9	35.7	14.8	20.0	16.4	4.0
함평군	7.1	10.7	45.0	11.7	114.3	114.3	26.4	10.0	80.0	12.5	18.7	0.8	-	-	-57.9	-72.2	1.6	10.5	50.2	38.2	-1.7	15.4	-4.9	-3.0	-0.7	7.8
영광군	0.9	7.3	-0.3	-26.4	37.7	8.8	-38.0	-65.8	-50.0	100.0	-30.2	-39.4	-	-	-	-	1.2	9.7	650.0	-	18.0	11.1	-7.6	8.5	-	-
장성군	-14.3	-26.4	-20.4	-24.0	-46.1	-33.3	6.7	42.9	-26.7	-56.7	1.2	-38.6	-8.1	-19.7	-	-	-11.0	-27.1	0.0	228.1	-33.5	-37.0	25.5	15.0	47.1	-74.0
완도군	12.2	3.7	41.5	15.6	46.3	27.5	46.4	43.8	-50.0	22.2	42.1	10.3	-	-	-	-	7.4	2.8	-7.1	40.0	-10.4	19.9	16.6	-3.0	5.5	-27.4
진도군	-9.3	-9.2	45.7	-2.9	83.0	1.6	200.0	-	-100.0	-100.0	-23.5	-15.8	-	-	-	-	-12.8	-9.3	-44.3	-45.6	-24.4	12.4	49.9	-57.9	8.5	29.5
신안군	0.1	2.5	14.8	-2.3	20.7	0.0	0.0	-	-100.0	-100.0	20.0	4.3	-	-	-	-	-0.1	2.5	-27.6	-20.5	0.1	-2.1	1.6	2.7	-12.9	98.4

주: 1) 전년도에 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 5>의 계속

(단위: %)

행정구역	합 계		도시계획구역내														도시계획구역외									
			소계		주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		개발제한 구 역		용도미지정		소계		준도시지역		농림지역		준농림지역		자연환경 보전지역	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
경상북도	17.1	13.8	28.2	54.1	24.1	6.3	38.1	85.6	13.4	13.1	41.6	108.1	-8.4	-40.6	242.1	-32.2	8.0	8.8	-8.1	-16.7	0.1	5.3	13.6	11.2	7.3	49.5
군위군	-0.2	51.6	-23.3	-81.3	-14.5	75.8	100.0	-	-	-	-68.4	-99.0	-	-	-	-	0.9	58.3	-20.0	-71.0	-45.2	-38.7	29.5	119.2	-	-
의성군	1.8	1.9	13.3	7.1	6.5	-21.8	18.9	0.0	33.3	94.4	21.5	14.2	-	-	-	-	-0.3	1.8	37.0	12.5	10.7	5.5	-13.1	-14.4	-	-
청송군	6.3	81.9	0.9	-79.3	8.3	-84.9	-50.0	-87.5	-100.0	-100.0	25.0	-66.1	-	-	-	-	6.8	86.4	-11.8	-91.3	-3.9	116.5	16.0	26.2	-20.0	5.7
영양군	7.1	-9.3	-23.7	-38.0	-21.2	-38.3	-24.3	-14.3	-	-	-31.1	-43.2	-	-	-	-	12.0	-8.6	-50.0	-3.8	-7.5	-25.1	23.5	41.4	-	-
영덕군	1.5	5.9	13.7	192.6	-1.0	5.3	29.6	86.7	112.5	200.0	51.5	309.0	-	-	-	-	-2.5	-1.0	-1.2	31.4	0.4	-27.6	-7.4	26.0	5.8	215.9
청도군	0.1	23.0	16.5	211.7	11.4	42.1	60.0	0.0	700.0	6,200.0	17.8	230.4	-	-	-	-	-2.1	17.2	-19.5	277.8	-7.5	25.2	1.0	-3.3	-100.0	-100.0
고령군	14.0	-25.6	20.2	22.0	19.6	12.4	-55.6	-100.0	-6.3	-41.3	32.4	78.3	33.9	44.9	-	-	12.0	-28.3	44.9	-49.1	1.6	-38.3	16.4	0.7	-	-
성주군	12.7	9.3	31.7	-11.0	28.2	-24.0	60.9	-60.0	-	-	30.9	3.3	-	-	-	-	11.2	9.6	-16.0	-4.6	8.9	31.4	13.4	-13.9	14.9	9.1
칠곡군	132.8	7.1	237.6	16.1	480.8	93.7	66.1	35.7	61.0	166.7	27.5	64.4	-3.3	-49.8	-	-	42.0	3.2	67.3	440.7	-11.4	-13.6	54.1	-0.7	-22.9	3.4
예천군	1.6	44.7	-5.2	22.7	-15.0	-2.6	22.4	-27.8	-20.0	100.0	47.2	72.1	-	-	-	-	2.9	45.1	0.8	4.3	12.4	81.4	-3.3	1.5	-	-
봉화군	0.3	-6.4	-8.6	14.4	-5.5	5.3	-44.8	-66.7	-	-	2.2	18.0	-	-	-	-	1.2	-6.7	-6.0	11.3	-11.2	-2.4	4.7	-5.2	30.9	-24.9
울진군	1.5	-32.8	1.6	-32.1	23.1	-48.9	-8.3	53.3	-2.9	-79.5	-18.3	-16.2	-	-	-55.4	-94.1	1.5	-33.0	16.0	-70.7	-7.5	-40.1	1.3	-25.1	13.7	-12.5
울릉군	11.4	-1.1	-28.3	-72.5	0.0	-27.8	-7.7	-50.0	150.0	-	-76.8	-77.6	-	-	-	-	48.5	39.7	-7.5	-39.4	-70.6	-90.6	48.1	25.9	775.0	1,958.3

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 5>의 계속

(단위: %)

행정구역	합 계		도시계획구역내														도시계획구역외									
			소계		주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		개발제한 구 역		용도미지정		소계		준도시지역		농림지역		준농림지역		자연환경 보전지역	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
경상남도	28.4	26.2	40.4	32.0	42.7	82.6	80.9	113.4	38.0	66.3	64.1	76.1	10.6	-29.5	-34.4	-1.8	11.0	24.6	33.8	218.7	-3.6	30.2	14.4	7.2	21.5	36.0
의령군	3.0	4.3	24.8	-80.2	34.0	66.7	16.7	0.0	-60.0	-95.1	-3.0	-89.0	-	-	-	-	1.2	8.9	-100.0	-	-35.5	-32.5	8.1	22.0	-	-
함안군	20.9	33.5	30.4	-5.3	14.1	-33.7	320.0	500.0	-54.5	-62.1	107.5	98.9	-50.0	-90.0	-	-	18.8	36.3	31.6	13.5	22.3	65.3	16.8	-0.2	66.7	500.0
창녕군	-5.0	-29.7	12.1	61.4	-1.9	50.3	119.1	250.0	233.3	264.3	32.5	57.9	-	-	-	-	-12.4	-38.5	32.2	114.3	26.8	-23.9	-35.4	-58.5	100.0	-7.3
고성군	10.9	32.2	21.1	209.8	2.5	36.8	-27.3	33.3	525.0	100.0	1,825.0	3,200.0	-	-	-	-	8.9	30.0	127.8	245.2	-15.6	4.9	20.6	112.0	34.6	101.4
남해군	14.4	19.6	5.4	-37.6	28.5	-48.0	26.1	0.0	-	-	-35.9	-31.4	-	-	-	-	15.9	23.0	-4.5	-25.5	-4.0	27.5	15.0	-11.9	35.5	67.8
하동군	11.4	52.2	16.4	19.8	25.8	11.1	-31.0	-50.0	-	-	10.2	23.6	-	-	-	-	11.0	52.6	2.8	30.2	17.9	72.2	5.0	-1.0	58.2	211.3
산청군	7.1	-16.7	8.1	15.6	6.5	-37.7	2.1	-50.0	-	-	16.9	170.0	-	-	-	-	6.9	-17.1	-30.6	291.3	-2.0	-32.3	9.4	-8.2	94.0	119.0
함양군	5.4	43.3	-0.7	35.4	-12.8	13.4	-24.2	316.7	-50.0	-66.7	35.5	40.8	-	-	-	-	6.5	43.5	-10.3	2,277.5	-6.5	58.6	8.9	-1.1	97.2	109.8
거창군	9.3	51.3	52.6	56.8	96.3	258.9	-36.4	22.2	100.0	500.0	-13.8	19.2	-	-	-	-	-8.5	50.9	-62.8	-34.8	-35.0	72.8	11.6	-8.8	-39.5	54.4
합천군	-0.3	28.0	14.1	-9.7	33.9	-15.6	80.5	28.6	-	-	-27.2	-6.9	-	-	-	-	-2.3	28.9	75.4	92.2	-5.7	39.4	-2.3	3.5	0.0	0.8
제주도	64.9	139.3	40.0	82.1	17.0	97.3	78.0	83.8	-6.9	83.3	84.0	102.8	-100.0	-100.0	753.8	-	99.0	155.0	77.6	68.9	19.0	27.5	103.9	164.0	114.3	495.5
북제주군	84.6	146.8	56.0	53.8	22.4	36.3	123.3	92.9	23.5	250.0	69.7	58.4	-100.0	-100.0	-	-	96.1	159.0	56.6	156.4	-25.9	-13.8	104.9	160.8	333.3	1,284.8
남제주군	87.3	158.9	47.6	84.6	9.1	18.7	70.1	40.0	500.0	700.0	69.6	99.0	-	-	-	-	101.1	168.1	121.8	6.6	171.3	177.8	97.4	173.9	-100.0	-100.0

주: 1) 전년도에 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 6> 2002년 전년대비 지목별 토지거래 변동률

(단위: %)

행정구역	합계		전		답		대		임야		공장용지		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
강원도	25.9	9.0	18.8	11.6	7.6	0.5	45.2	16.5	12.5	10.1	54.9	83.9	16.5	-15.7
홍천군	16.0	2.7	16.3	12.3	15.2	3.5	17.4	23.2	15.9	1.6	-20.0	-47.1	11.8	-30.5
횡성군	24.5	39.5	34.4	32.6	12.7	13.3	27.5	40.1	18.1	44.8	70.0	226.9	11.5	16.4
영월군	9.4	-20.4	9.6	1.5	17.2	-4.2	19.7	-21.2	-3.5	-23.7	-79.3	-89.0	4.5	-9.7
평창군	16.1	-7.4	23.5	13.2	-7.0	6.9	47.9	-22.0	13.5	1.7	-73.3	-83.7	-55.8	-69.1
정선군	3.5	-9.2	25.8	13.1	-8.1	-21.3	-25.4	-25.7	32.1	-13.0	100.0	4.8	9.7	76.0
철원군	-11.7	-23.3	-35.5	-47.4	-16.6	-16.2	44.2	1.2	-30.1	-27.6	225.0	119.4	-12.6	85.8
화천군	0.0	13.8	-6.3	-11.1	-18.7	-12.6	16.4	36.9	4.7	16.6	-100.0	-100.0	39.7	140.1
양구군	14.6	-18.3	1.0	-25.1	59.5	10.5	8.7	10.5	-22.7	-25.4	-40.0	120.0	9.5	-9.0
인제군	30.2	14.2	15.8	14.0	12.2	10.6	71.6	9.2	31.5	15.9	0.0	-25.0	-11.5	-29.4
고성군	32.7	51.1	33.0	20.9	12.2	6.8	14.8	-5.5	97.2	63.5	-50.0	-100.0	-19.2	75.0
양양군	-10.6	-30.6	5.3	19.0	-20.5	-10.5	15.7	7.4	-25.5	-42.0	0.0	33.3	54.2	87.8

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 6>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		전		답		대		임야		공장용지		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
충청북도	26.9	20.7	15.5	22.5	13.9	11.3	36.5	5.5	27.3	22.1	29.3	40.0	34.2	48.2
청원군	50.2	42.9	17.7	34.4	32.0	30.5	86.4	-22.4	77.0	57.8	86.1	203.1	25.0	114.1
보은군	4.4	-20.4	12.6	8.1	10.0	4.4	-4.4	2.6	-7.5	-29.6	29.4	194.7	-21.3	-64.1
옥천군	20.9	31.7	27.0	11.0	14.0	6.5	16.6	-15.6	27.3	46.7	-8.7	30.0	54.1	35.3
영동군	8.9	-17.8	14.8	12.5	-2.2	-10.5	14.0	1.6	-6.0	-24.5	88.2	16.7	47.7	117.6
진천군	6.8	-9.2	-3.8	14.9	0.2	-0.2	27.0	20.0	-16.3	-28.7	35.0	91.3	22.8	26.0
괴산군	26.9	244.4	39.7	78.3	10.5	15.9	21.6	-17.4	49.2	407.1	84.6	23.6	55.0	99.2
음성군	4.3	2.2	7.4	11.7	1.1	2.0	-4.2	-7.3	11.4	-4.2	13.0	5.0	21.9	42.2
단양군	17.5	-28.9	10.2	4.9	-10.4	-24.5	65.6	5.4	-1.9	-34.8	128.6	77.8	-5.7	14.4

주: 1) 전년도에 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 6>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		전		답		대		임야		공장용지		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
충청남도	28.6	-25.8	26.9	10.8	6.0	-66.1	44.7	45.6	36.4	33.7	33.7	-64.9	30.3	-3.4
금산군	33.6	28.5	29.0	20.7	21.3	8.2	41.4	53.0	46.3	33.7	6.5	8.9	83.7	45.1
연기군	11.3	4.4	-18.0	-17.5	-23.1	-19.9	56.9	349.1	-1.4	-0.6	0.0	-61.3	-9.4	-26.1
부여군	-1.3	4.3	-12.4	-11.9	-2.7	-7.3	-1.4	-6.7	17.1	12.8	168.4	397.9	-9.8	-30.9
서천군	7.7	6.4	18.3	7.0	9.6	3.8	11.0	4.2	-9.3	4.4	100.0	-33.1	6.8	103.1
청양군	-10.9	8.3	-3.7	1.5	-23.4	-4.8	-9.7	31.7	6.4	10.1	-55.6	-21.4	11.9	150.0
홍성군	-20.3	-59.6	3.7	7.8	-50.4	-85.9	-9.2	-22.4	11.4	24.9	-32.4	-67.1	-11.0	-19.8
예산군	33.3	42.7	38.2	36.6	24.8	21.9	28.1	23.6	52.6	64.2	15.0	-16.4	50.2	48.5
태안군	36.2	-46.4	41.7	57.9	3.8	-84.2	52.2	5.9	64.0	72.3	-36.8	-99.1	17.0	-45.3
당진군	24.0	3.1	34.7	38.4	7.1	3.1	15.4	12.2	51.3	36.2	-9.8	-95.5	18.7	104.0

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 6>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		전		답		대		임야		공장용지		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
전라북도	17.8	17.7	5.6	3.4	14.3	15.2	26.1	16.2	7.8	18.5	83.0	145.3	20.6	49.1
완주군	13.8	-30.1	-1.4	-2.7	15.3	9.8	37.6	64.4	-3.4	-43.6	21.1	9.5	17.3	24.9
진안군	34.1	82.8	18.3	18.2	46.3	45.4	36.5	76.5	19.9	92.5	300.0	-55.6	97.1	-5.6
무주군	-8.1	-7.8	1.1	-13.8	-8.9	-15.3	-18.9	18.8	-5.1	-7.7	-	-	51.4	91.7
장수군	15.4	24.9	0.6	-1.8	20.2	28.5	8.6	49.2	48.3	27.6	-100.0	-100.0	-12.3	11.4
임실군	4.9	37.6	-10.0	-9.5	-0.5	-9.9	1.6	3.7	37.7	63.5	-16.7	55.6	0.0	-32.2
순창군	-8.4	-4.3	-14.3	-21.5	-11.4	-7.4	-10.5	-14.4	4.3	-1.4	100.0	1,050.0	16.4	17.2
고창군	-2.5	27.9	-10.0	-3.8	-11.1	-9.7	2.3	10.6	5.6	64.7	300.0	1,600.0	111.4	320.4
부안군	15.1	8.5	17.0	21.9	15.8	21.9	12.0	1.8	8.8	-20.0	-28.6	-44.4	32.2	-20.3

주: 1) 전년도에 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 6>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		전		답		대		임야		공장용지		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
전라남도	11.7	9.3	3.3	-1.6	0.6	2.2	30.3	11.7	1.8	14.4	23.1	-10.7	19.0	15.7
담양군	3.7	-3.1	1.1	-4.2	3.2	0.9	7.8	22.5	3.0	-5.7	84.6	117.9	-2.7	7.3
곡성군	0.9	-27.5	0.2	-3.8	7.8	-10.5	-5.7	-13.3	-11.4	-31.3	75.0	-34.4	25.7	22.6
구례군	2.1	8.7	-5.6	-32.0	-5.9	-6.0	16.1	14.9	3.5	14.2	100.0	100.0	33.3	90.7
고흥군	-4.8	3.6	-11.7	-6.7	-22.0	-23.5	25.4	11.6	8.9	22.2	36.4	281.8	22.8	68.3
보성군	3.2	12.3	1.9	-14.5	-1.4	-4.5	17.8	7.7	-14.7	21.4	87.5	180.0	90.0	121.9
화순군	28.3	32.7	7.3	14.3	8.4	4.0	81.6	35.4	-3.2	39.6	108.3	102.4	129.3	9.1
장흥군	0.1	4.5	-1.1	5.9	-2.2	-1.6	2.4	5.5	0.7	5.7	133.3	100.0	9.6	52.6
강진군	-9.5	-3.2	-16.3	-24.4	-12.2	-4.1	-3.4	0.6	-6.2	-2.2	23.1	0.0	-1.6	74.8
해남군	20.9	3.8	28.5	22.5	9.8	21.8	40.0	31.7	14.6	-11.8	27.3	22.7	8.9	-0.8
영암군	4.2	23.2	-13.9	-9.5	-1.7	1.8	20.2	33.5	9.0	71.0	6.1	-49.8	96.2	177.7
무안군	16.4	24.4	14.8	3.5	15.7	71.3	15.5	-9.2	24.2	3.0	150.0	42.9	7.2	2.9
함평군	7.1	10.7	7.1	-1.6	-2.1	3.9	36.0	24.7	-1.1	23.7	-33.3	22.2	13.9	0.0
영광군	0.9	7.3	-12.9	-14.8	0.5	1.1	9.2	4.2	4.2	17.5	-69.6	-51.6	53.3	98.7
장성군	-14.3	-26.4	-2.3	-10.1	-18.8	-20.4	-13.8	-0.8	-27.5	-33.5	-40.0	48.8	12.2	4.9
완도군	12.2	3.7	12.3	5.3	22.3	9.2	19.8	20.3	-15.4	3.6	0.0	100.0	18.6	-22.4
진도군	-9.3	-9.2	-5.8	-16.7	-9.0	-3.9	-8.6	-1.8	-20.7	-5.3	-100.0	-	-1.0	-50.3
신안군	0.1	2.5	-4.9	-5.8	0.5	-7.1	-6.6	-1.2	15.3	6.5	-100.0	-100.0	-2.2	13.8

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 6>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		전		답		대		임야		공장용지		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
경상북도	17.1	13.8	9.3	11.9	2.9	1.4	26.2	49.5	18.8	14.4	13.2	37.0	36.8	19.4
군위군	-0.2	51.6	6.2	12.4	-7.6	-6.3	6.5	21.7	5.0	72.1	-18.2	-3.7	-9.4	-4.7
의성군	1.8	1.9	1.4	-1.3	-1.8	-2.6	-2.0	-8.4	13.6	4.2	155.6	170.3	21.8	-16.2
청송군	6.3	81.9	21.7	0.0	-6.2	-8.8	-7.3	-15.3	25.2	101.0	-	-	-3.3	-13.1
영양군	7.1	-9.3	16.1	37.6	8.1	-7.3	-6.7	-16.1	-2.2	-17.1	-	-	68.9	212.8
영덕군	1.5	5.9	-12.1	-15.4	-5.8	3.4	14.7	212.9	10.8	2.9	-47.8	39.5	3.0	-22.5
청도군	0.1	23.0	5.2	11.3	-11.5	-10.0	-0.1	2.5	7.3	31.6	-25.0	483.3	58.8	44.0
고령군	14.0	-25.6	8.6	4.9	9.5	7.8	11.3	6.2	1.7	-40.9	20.8	14.8	112.1	83.1
성주군	12.7	9.3	20.2	24.4	6.1	8.7	14.7	5.2	19.5	7.1	110.0	148.5	2.1	-14.3
칠곡군	132.8	7.1	55.5	90.6	40.4	-16.6	311.4	71.9	25.2	-2.6	51.7	109.2	49.4	81.4
예천군	1.6	44.7	4.9	8.6	-8.2	-5.9	-3.3	10.1	32.0	102.5	100.0	131.3	49.6	29.8
봉화군	0.3	-6.4	5.0	17.3	-13.8	-9.9	-4.1	15.6	3.9	-9.6	0.0	-35.7	47.4	14.3
울진군	1.5	-32.8	8.7	-19.6	-6.9	-33.9	-4.9	-14.7	7.0	-35.2	140.0	1,740.0	48.1	0.0
울릉군	11.4	-1.1	-13.1	-9.4	350.0	450.0	1.8	-13.3	47.5	9.2	-	-	240.0	-

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 6>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		전		답		대		임야		공장용지		기타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
경상남도	28.4	26.2	19.7	14.4	16.0	10.5	36.2	43.4	16.4	28.9	26.8	45.9	34.7	50.6
의령군	3.0	4.3	6.1	-2.6	-2.3	-6.8	8.5	2.9	0.3	8.3	-16.7	-68.4	27.3	57.3
함안군	20.9	33.5	41.2	28.5	11.1	16.2	17.1	-17.0	27.1	52.2	81.8	71.8	24.3	17.9
창녕군	-5.0	-29.7	-7.2	-2.6	-4.8	-4.5	-3.7	49.6	-22.7	-44.5	46.2	-12.0	25.5	-66.0
고성군	10.9	32.2	15.8	39.1	14.7	15.2	-0.2	-0.3	15.1	39.8	5.3	100.0	18.7	51.1
남해군	14.4	19.6	14.5	24.6	-0.7	-4.9	20.1	0.0	18.7	35.4	266.7	600.0	52.0	-36.8
하동군	11.4	52.2	-7.4	-11.3	14.3	6.9	2.0	-15.2	10.6	73.8	22.2	37.0	78.1	11.1
산청군	7.1	-16.7	20.7	33.0	7.9	0.3	5.5	17.0	17.2	-22.0	90.0	166.7	-27.3	11.6
함양군	5.4	43.3	16.9	15.3	2.6	3.7	-12.6	17.2	8.3	56.7	400.0	384.6	26.6	41.9
거창군	9.3	51.3	-0.9	-2.0	-25.1	-22.8	52.8	43.5	17.5	68.6	300.0	254.5	18.7	92.7
합천군	-0.3	28.0	-1.2	-13.9	-8.3	-12.0	12.3	-6.7	10.3	42.1	-40.6	107.0	0.0	-21.0
제주도	64.9	139.3	65.3	89.0	18.1	21.6	22.3	32.3	111.8	151.0	-23.6	21.0	117.1	196.4
북제주군	84.6	146.8	61.7	71.8	-20.8	-33.0	45.6	8.1	95.8	144.9	-31.4	-5.2	172.5	293.5
남제주군	87.3	158.9	65.3	111.8	-4.3	80.6	62.5	50.8	138.0	179.0	-10.0	125.0	77.8	186.2

주: 1) 전년도에 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 7> 2002년 전년대비 건물유형별 토지거래 변동률

(단위: %)

행정구역	합계		주거용												상업업무용		공장용		기타건물		나지	
			소계		단독		다가구단독		다세대		연립		아파트									
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적		
강원도	45.2	22.4	45.8	12.2	21.2	12.9	-37.0	-39.2	9.1	43.5	36.4	33.3	73.7	15.0	44.6	41.6	69.7	83.8	34.4	-57.8	42.5	52.1
홍천군	17.3	20.5	21.2	15.0	51.2	45.7	-51.3	-51.4	400.0	-	196.3	-	81.8	-	126.1	-	-	-	-40.2	-50.0	-14.3	33.3
횡성군	28.5	76.6	15.4	37.3	18.2	37.9	-	-	-66.7	-100.0	8.0	400.0	4.9	-100.0	-36.5	120.0	20.0	171.6	6900.0	-	-	-
영월군	16.9	-41.6	90.5	126.4	156.2	176.1	-100.0	-	-70.9	-66.7	57.0	110.0	113.4	66.7	6.5	118.2	133.3	-91.6	-35.7	-87.5	-42.4	-61.2
평창군	44.9	-25.5	77.5	40.7	36.2	46.8	-	-	1266.7	-	41.4	-25.0	348.6	53.8	-14.7	-53.7	-50.0	-78.9	31.3	-94.0	112.6	20.0
정선군	-25.1	-24.2	-24.6	-23.5	7.2	-22.4	-	-	70.0	-	-37.3	-100.0	-49.0	-45.5	-100.0	-100.0	300.0	100.0	-100.0	-	-42.9	400.0
철원군	45.1	14.7	40.8	-9.0	-13.6	-15.6	-	-	325.0	-	931.3	-	884.6	-	-	-	600.0	475.0	-	-	20.8	0.0
화천군	15.1	11.7	243.2	740.0	485.0	700.0	-	-	-75.0	-	60.0	-	66.7	-	800.0	-	-100.0	-100.0	-100.0	-100.0	-34.1	-9.2
양구군	7.6	16.1	1.2	7.8	10.6	8.1	-	-	-28.6	-	8.7	0.0	-63.0	-100.0	342.9	-	-88.9	-50.0	-100.0	-100.0	53.8	80.0
인제군	71.3	7.9	123.1	10.9	-0.4	1.0	-	-	775.0	-	-52.0	-	3009.1	-	-100.0	-100.0	-50.0	-20.0	-81.0	-76.9	30.3	34.7
고성군	14.5	-8.1	21.4	-5.8	14.6	-7.7	-	-	300.0	-	-50.0	-	210.0	-	-50.0	-	33.3	-80.0	0.7	500.0	0.0	-85.7
양양군	15.5	8.9	-30.4	-56.7	-51.7	-58.5	-	-	40.7	400.0	-17.4	-100.0	10.2	-80.0	42.4	58.8	-75.0	-10.0	-90.0	-98.3	332.5	1536.4

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 7>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		주거용												상업업무용		공장용		기타건물		나지	
			소계		단독		다가구단독		다세대		연립		아파트									
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적		
충청북도	36.4	12.7	33.3	-17.2	23.0	14.8	40.0	36.2	55.9	129.4	4.3	-77.9	39.4	-55.5	86.2	63.5	62.0	41.4	86.5	182.6	29.4	54.1
청원군	86.4	1.9	65.5	-41.4	121.4	47.2	-80.0	-	-9.5	220.0	-26.8	-40.0	16.2	-96.0	482.1	-6.3	198.5	453.7	3026.3	1129.4	-82.3	102.2
보은군	-3.5	35.5	-7.2	-4.5	-20.5	-6.7	-	-	5.6	0.0	-9.1	-	164.1	-	-57.1	-100.0	140.0	261.3	500.0	900.0	-	-
옥천군	15.4	-4.5	-12.2	-39.5	-41.8	-38.5	-	-	166.7	0.0	10.5	-66.7	64.2	-61.1	313.6	210.0	-11.9	4.3	42.9	200.0	74.1	41.0
영동군	15.4	4.3	26.1	26.0	25.5	51.4	-	-	-52.6	-71.4	-78.3	-60.0	69.8	-60.5	-57.1	-75.0	-64.3	-92.7	233.3	128.6	-100.0	-100.0
진천군	27.6	54.1	22.3	18.1	16.7	36.4	-	-	-8.1	100.0	-28.9	-87.5	37.3	-13.9	5.6	128.6	41.6	86.4	-87.5	-83.3	63.0	41.1
괴산군	22.2	-14.2	39.6	-25.3	51.9	37.8	-	-	125.0	-75.0	-33.3	-100.0	21.7	-84.6	10.4	84.6	14.3	-50.0	-26.7	288.9	-32.4	31.5
음성군	-2.5	-0.1	-7.7	-25.9	-16.7	-31.0	1500.0	-	170.4	-	-1.6	33.3	-14.4	-58.8	-34.8	-19.0	56.7	-5.9	440.0	4366.7	-3.4	-13.5
단양군	66.4	13.1	63.6	-2.6	18.8	-4.4	-	-	366.7	-	18.8	0.0	334.7	600.0	200.0	-	150.0	54.2	-	-	100.0	-

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 7>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		주거용												상업업무용		공장용		기타건물		나지	
			소계		단독		다가구단독		다세대		연립		아파트									
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적		
충청남도	44.5	-8.0	51.5	8.5	28.4	-2.1	-20.4	5.6	-51.0	-26.7	123.0	104.6	81.1	81.9	-11.1	95.7	16.4	-56.0	75.2	-29.4	26.2	13.8
금산군	39.8	42.7	44.8	67.6	57.4	68.8	-	-	-19.2	-	0.0	-100.0	5.7	-60.0	-26.6	-21.7	-4.4	-8.9	222.2	-50.0	-	-
연기군	55.7	150.8	6.2	15.9	12.8	18.2	233.3	200.0	-57.4	0.0	120.0	-	0.3	-3.4	3.4	35.0	100.0	11.2	-50.0	-66.7	4594.1	4778.9
부여군	0.8	28.2	-1.3	-2.1	-16.3	-2.3	0.0	-	-71.4	-100.0	-34.4	-100.0	99.5	60.0	-26.3	-66.7	336.4	322.6	45.5	500.0	-42.9	-20.0
서천군	12.8	-7.6	75.8	85.6	109.7	144.9	-	-	-40.0	-	-29.5	-100.0	81.6	-100.0	60.0	-50.0	153.3	-37.1	1500.0	200.0	-68.4	-59.5
청양군	-10.5	24.7	1.6	46.7	3.6	25.3	-	-	28.6	-	-50.0	-	-8.6	2900.0	-50.0	-	-50.0	-33.3	66.7	0.0	-66.3	-55.0
홍성군	-9.6	-35.8	-3.5	-7.5	41.9	3.3	20.0	-50.0	17.0	-42.9	-57.4	-100.0	-32.4	-58.6	-34.8	-66.7	-50.0	-76.0	-69.7	-89.4	-13.9	-10.1
예산군	27.9	16.6	1.3	-24.8	-22.0	-24.6	300.0	-	92.3	400.0	46.5	33.3	32.3	-37.9	357.1	800.0	16.7	-11.9	280.0	3900.0	255.8	178.2
태안군	50.9	-80.8	69.0	-82.2	31.7	-83.7	-	-	9.1	-	108.6	-50.0	572.9	600.0	-6.7	52.0	150.0	500.0	266.7	-91.2	-	-
당진군	14.9	-80.9	30.8	9.7	39.1	33.6	200.0	-	-5.2	50.0	78.4	-18.2	23.4	-46.0	-	-	-62.4	-93.8	20.8	63.0	3.6	-69.6

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 7>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		주거용												상업업무용		공장용		기타건물		나지	
			소계		단독		다가구단독		다세대		연립		아파트									
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적		
전라북도	26.5	34.9	34.8	47.1	41.0	65.9	23.4	20.4	72.6	13.6	44.4	75.0	31.5	-3.1	22.6	9.9	-31.3	-28.0	-6.3	13.0	-8.2	41.2
완주군	37.3	53.0	40.2	50.1	38.5	47.8	-100.0	-100.0	100.0	0.0	100.0	-	47.5	633.3	1150.0	550.0	-54.5	-50.0	185.7	33.3	-2.2	142.6
진안군	37.5	62.8	38.9	62.9	38.9	62.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-33.3	0.0
무주군	-18.8	19.5	-32.8	16.8	27.8	49.5	-	-	-71.4	-	100.0	-	-73.7	-88.9	1653.8	1550.0	-	-	-100.0	-	-95.9	-89.7
장수군	7.3	38.9	7.6	39.5	3.4	34.9	-100.0	-	-100.0	-	140.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-40.0	-
임실군	1.1	8.2	7.9	17.3	3.1	15.9	-	-	-50.0	-	800.0	-	37.0	-	-28.6	200.0	50.0	58.3	177.8	7.7	-95.7	-94.7
순창군	-9.9	-2.1	-9.2	-2.1	-9.0	-2.1	-	-	-	-	-	-	-100.0	-	-	-	-	-	-	-	-100.0	-
고창군	3.0	29.6	4.3	27.0	1.4	20.9	-100.0	-	0.0	-	95.2	250.0	-17.1	350.0	-88.9	-	100.0	600.0	-	-	-80.0	-100.0
부안군	11.8	-1.7	-12.3	-35.8	-33.1	-37.3	-	-	0.0	-	41.7	-	17.1	-10.0	1550.0	700.0	-50.0	-52.6	12.0	46.7	40.8	27.2

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 7>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		주거용												상업업무용		공장용		기타건물		나지	
			소계		단독		다가구단독		다세대		연립		아파트									
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적		
전라남도	30.2	7.9	30.4	11.0	14.4	15.7	32.1	200.0	-7.6	-21.7	20.3	12.5	47.7	-14.5	54.6	54.2	10.3	-43.9	75.8	30.0	23.0	20.2
담양군	8.9	31.5	-32.2	-27.0	-36.2	-27.5	-	-	57.1	-	-50.0	-	100.0	-	1066.7	1900.0	238.5	254.5	750.0	250.0	4483.3	2175.0
곡성군	-4.5	-18.2	-1.5	5.6	8.1	6.7	-	-	-100.0	-	-100.0	-	-95.1	-100.0	-100.0	-100.0	-100.0	-100.0	-100.0	-100.0	-	-
구례군	16.3	18.2	-20.8	-21.3	-11.4	-14.1	-	-	-100.0	-	-50.0	-66.7	-10.4	-100.0	-20.0	-50.0	-	-	-31.3	-5.6	104.9	92.2
고흥군	25.5	19.7	26.9	19.1	24.3	14.0	-	-	-33.3	400.0	-41.9	-	179.2	-25.0	-28.6	-	-	-	-87.5	-66.7	166.7	-
보성군	18.6	16.7	15.1	2.6	8.0	1.8	-	-	-60.0	-	625.0	-	125.9	-	1600.0	-	1100.0	640.0	-	-	0.0	-
화순군	81.9	43.4	83.4	40.8	35.0	42.3	-	-	-100.0	-100.0	0.0	-	452.1	1100.0	-	-	-77.8	-68.2	-33.3	-100.0	50.0	-
장흥군	2.8	9.2	4.0	36.7	40.9	36.2	-	-	-100.0	-	32.1	-	-23.6	-36.4	300.0	150.0	1000.0	566.7	300.0	100.0	-4.1	-13.2
강진군	-3.0	0.6	-3.0	0.0	-3.8	-0.3	-	-	-	-	-	-	500.0	-	-	-	-	-	-	-	0.0	-
해남군	39.9	31.3	46.4	39.8	11.0	34.7	-	-	0.0	-	-53.3	33.3	234.0	257.1	-14.1	-16.7	-56.3	-74.1	308.3	260.0	-32.2	66.7
영암군	19.4	-20.2	-17.0	-38.5	-39.7	-41.4	-	-	-50.0	-	213.8	500.0	-11.4	-33.3	-26.1	-25.0	-3.8	-85.3	200.0	400.0	76.6	169.6
무안군	17.1	-3.8	119.0	35.5	138.1	60.3	100.0	-	100.0	-	650.0	-	9.8	-96.2	-	-	283.3	25.7	183.3	1400.0	-48.4	-53.6
함평군	35.0	25.4	36.8	18.0	34.1	18.0	-	-	-	-	50.0	-	228.6	-	-100.0	-100.0	-41.7	4.8	-100.0	-100.0	-	-
영광군	7.6	-1.8	25.1	2.6	6.9	32.7	-	-	100.0	-	-67.5	-88.9	81.3	28.6	12.7	36.0	-45.5	-70.4	100.0	140.0	-4.5	-3.8
장성군	-14.4	11.6	20.5	21.1	48.4	26.4	-	-	-	-	-100.0	-	-69.0	-87.5	-50.0	-100.0	100.0	8600.0	-100.0	-100.0	-96.5	-96.0
완도군	19.7	21.4	20.1	20.9	20.1	20.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-40.0	-
진도군	-8.8	-1.8	-8.0	-0.9	7.9	6.7	-	-	-100.0	-	-93.5	-100.0	-86.5	-100.0	-	-	-	-	-50.0	-	-100.0	-100.0
신안군	-7.0	-3.6	4.3	8.7	4.3	8.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-98.1	-100.0

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

<부표 7>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		주거용												상업업무용		공장용		기타건물		나지	
			소계		단독		다가구단독		다세대		연립		아파트									
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적		
경상북도	26.0	46.6	23.1	18.7	26.3	25.5	114.5	54.5	29.5	-10.1	17.3	38.2	20.4	-7.0	47.0	66.6	88.5	63.2	-28.9	-40.0	35.3	108.1
군위군	5.9	15.1	12.6	24.8	16.5	25.4	-	-	-10.0	0.0	-30.6	-	62.5	-	260.0	1100.0	-45.5	-23.4	-83.3	0.0	-95.7	-100.0
의성군	-0.4	14.0	-3.3	1.1	-16.4	-0.4	-	-	975.0	-	400.0	-	380.0	-	128.6	60.0	100.0	139.1	-40.0	-100.0	-	-
청송군	-7.3	-15.3	-9.4	-17.2	-12.1	-18.5	-	-	900.0	-	-	-	-50.0	-100.0	50.0	60.0	-	-	-	-	50.0	-
영양군	-6.2	-10.9	-32.0	-40.9	-36.7	-44.2	-	-	-83.0	-	-	-	-	-	0.0	0.0	-100.0	-	200.0	-	14.5	-2.2
영덕군	12.9	179.2	-25.3	-31.4	-33.3	-30.5	0.0	-	75.7	0.0	-47.4	-	-27.0	-100.0	47.8	90.9	-28.0	45.0	-40.7	-50.0	151.0	1293.1
청도군	-0.5	22.3	-3.6	-0.8	-0.1	-0.4	-	-	10.0	-	3.1	0.0	-40.7	-50.0	65.9	106.3	-41.2	518.2	53.3	-13.3	-50.0	-100.0
고령군	11.9	10.7	15.8	47.5	14.2	51.2	-100.0	-100.0	-42.9	-100.0	-	-	22.7	40.0	-50.0	-	-24.5	-24.8	-60.0	-66.7	11.9	-15.8
성주군	18.4	48.6	10.8	-22.8	12.1	-22.9	-	-	-71.4	-	31.3	0.0	-2.0	-	233.3	800.0	550.0	834.6	-100.0	-100.0	-	-
칠곡군	294.8	81.9	291.2	56.9	210.1	49.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	-	221.9	57.1
예천군	-2.3	19.4	-6.0	1.8	1.7	-0.9	-	-	25.0	-	1000.0	-	-36.2	-25.0	400.0	-	1300.0	1066.7	-	-	-100.0	-
봉화군	-4.1	11.9	7.6	23.2	15.1	26.0	-	-	-	-	10.3	-	-19.3	-100.0	-83.3	300.0	-	-	-	-	-14.6	-4.5
울진군	-4.2	25.3	-6.7	43.5	12.9	50.7	-	-	-87.5	-100.0	-26.7	0.0	-24.2	-30.0	293.8	57.1	20.0	100.0	-12.5	-66.7	-22.7	-33.3
울릉군	1.8	-13.3	1.2	-10.3	3.8	-7.1	-	-	-	-	-	-	-66.7	-100.0	-	-	-	-	-	-	-100.0	-

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년. 2002년 각분기

<부표 7>의 계속

(단위: %)

행정구역	합계		주거용												상업업무용		공장용		기타건물		나지	
			소계		단독		다가구단독		다세대		연립		아파트									
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적		
경상남도	36.0	44.0	37.4	46.7	31.1	44.1	12.8	-2.7	43.2	43.0	10.2	-12.0	40.7	58.0	69.2	31.0	-13.8	18.8	247.8	333.8	2.9	48.9
의령군	8.0	-18.1	38.3	32.0	37.3	20.8	-	-	-100.0	-	-50.0	-	46.0	50.0	-	-	0.0	-84.0	207.7	112.5	-8.8	-24.3
함안군	21.5	15.7	37.5	-11.2	22.3	-7.0	0.0	-	-100.0	-	0.0	-	80.5	-44.8	93.3	-22.2	128.1	100.7	-16.7	-33.3	-88.0	-83.3
창녕군	-2.9	38.8	-4.3	36.8	20.6	45.8	-100.0	-	-	-	-40.8	-55.6	-75.2	-94.4	-100.0	-	-87.5	-100.0	72.7	300.0	833.3	-
고성군	-0.1	6.7	0.7	-5.5	-0.1	-7.3	-	-	68.6	-	37.5	-	-6.5	27.3	-42.9	100.0	5.3	100.0	-	-	-	-
남해군	20.8	2.9	20.4	-3.5	1.1	-3.7	-	-	-	-	138.1	-50.0	113.9	0.0	5.6	0.0	-	-	-37.5	50.0	35.7	550.0
하동군	2.2	-9.3	20.7	-24.5	18.0	-25.0	-	-	-12.5	-	-43.8	-	42.7	400.0	-7.7	-4.0	25.0	-29.5	-93.5	-94.7	-3.2	20.5
산청군	6.5	24.8	4.8	33.7	5.0	33.7	-	-	-	-	-100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.6	0.0
함양군	-9.4	39.5	64.6	266.1	152.0	310.9	-	-	-100.0	-	-	-	-83.3	-80.0	-	-	-66.7	-100.0	-100.0	-100.0	-64.2	-50.5
거창군	53.6	55.7	60.5	55.9	56.1	56.1	-100.0	-	800.0	-80.0	148.6	500.0	49.6	-6.3	900.0	-	300.0	10.0	-80.0	-	-20.5	150.0
합천군	10.3	14.8	11.0	-25.7	-8.5	-16.9	-	-	-100.0	-	-18.8	-88.9	79.4	-	331.3	255.6	-55.6	31.2	75.0	-62.5	2.9	13.3
제주도	22.0	31.6	5.9	18.7	39.7	34.4	37.2	53.8	19.2	29.4	5.9	-23.2	-12.6	-15.1	133.7	-2.4	18.8	96.7	126.1	73.7	40.7	47.5
북제주군	43.0	6.1	45.9	43.3	65.1	42.4	-	-	74.4	333.3	-30.9	-66.7	-50.0	-100.0	400.0	-75.6	31.8	112.5	135.7	81.0	-8.7	-8.3
남제주군	61.6	54.7	10.3	25.9	24.2	26.0	200.0	100.0	6.9	23.1	-39.6	-50.0	-12.5	-	800.0	87.5	200.0	57.1	1016.0	138.2	43.3	59.0

주: 1) 전년도의 거래 필지수, 면적이 0인 부분은 -로 표시했음.

2) 도지역 평균은 시, 군을 합한 것임.

자료: 토지거래통계, 2001년, 2002년 각분기

4. 도시(계획)구역 현황, 도시화의 정도 등

<부표 8> 2000년 도시계획 현황

(단위: km², 천명, %)

행정구역	면적		비율 (도시구역면적/ 행정구역면적)	인구		비율 (도시구역인구/ 행정구역인구)
	행정구역	도시구역		행정구역	도시구역	
전국	99,808.26	15,806.43	15.84	47,963.74	42,374.90	88.35
경기도	10,189.25	2,414.47	23.70	9,280.01	8,273.95	89.16
강원도	16,873.70	955.58	5.66	1,559.04	1,196.42	76.74
강릉시	1,040.09	71.52	6.88	233.81	196.45	84.02
동해시	180.07	121.73	67.60	104.41	103.12	98.76
삼척시	1,185.80	68.91	5.81	82.26	63.51	77.21
속초시	105.25	30.81	29.27	90.20	87.00	96.45
원주시	867.77	69.37	7.99	270.89	217.44	80.27
춘천시	1,116.38	334.82	29.99	251.99	241.11	95.68
태백시	303.53	66.63	21.95	57.07	57.13	100.11
고성군	664.18	7.37	1.11	35.48	12.34	34.78
양구군	700.70	3.71	0.53	23.48	10.25	43.65
양양군	628.68	10.78	1.71	30.19	12.01	39.78
영월군	1,127.12	26.37	2.34	48.44	25.78	53.22
인제군	1,646.29	12.15	0.74	33.65	20.20	60.03
정선군	1,220.84	39.20	3.21	50.63	31.23	61.68
철원군	898.76	26.05	2.90	53.33	30.36	56.93
평창군	1,463.65	14.76	1.01	47.19	18.40	38.99
홍천군	1,817.86	29.75	1.64	74.64	39.09	52.37
화천군	908.86	12.60	1.39	25.24	12.90	51.11
횡성군	997.87	9.06	0.91	46.16	18.12	39.25
충청북도	7,431.69	654.73	8.81	1,490.58	1,111.34	74.56
청주시	153.30	274.31 ¹⁾	178.94	582.76	595.73	102.23
충주시	983.95	94.68	9.62	206.54	167.00	80.86
제천시	882.37	56.28	6.38	148.31	120.56	81.29
청원군	814.38	41.81	5.13	123.00	33.00	26.83
보은군	584.45	13.27	2.27	43.25	17.87	41.32
옥천군	537.17	54.36	10.12	61.08	33.69	55.16
영동군	844.99	29.69	3.51	58.76	26.14	44.49
진천군	406.12	17.10	4.21	61.13	29.47	48.21
괴산군	842.00	9.30	1.10	45.51	11.18	24.57
음성군	521.05	15.99	3.07	87.96	32.24	36.65
단양군	780.07	35.20	4.51	40.00	19.73	49.33
증평출장소	81.84	12.78	15.62	32.29	24.73	76.59

<부표 8>의 계속

(단위: km², 천명, %)

행정구역	면적		비율 (도시구역면적/ 행정구역면적)	인구		비율 (도시구역인구/ 행정구역인구)
	행정구역	도시구역		행정구역	도시구역	
충청남도	8,586.44	829.59	9.66	1,930.23	1,105.54	57.28
공주시	940.64	53.32	5.67	135.93	68.58	50.45
논산시	554.91	48.30	8.70	142.83	78.75	55.14
보령시	567.80	24.61	4.33	118.72	58.17	49.00
서산시	739.15	193.21	26.14	150.33	94.54	62.89
아산시	542.28	39.69	7.32	185.85	105.85	56.95
천안시	636.45	135.58	21.30	425.14	359.25	84.50
계룡출장소	60.62	53.61	88.44	27.58	27.58	100.00
금산군	575.99	26.78	4.65	64.79	29.06	44.85
당진군	655.06	35.74	5.46	122.82	46.30	37.70
부여군	624.48	44.21	7.08	92.84	38.00	40.93
서천군	357.66	33.26	9.30	75.40	31.08	41.22
연기군	361.53	60.96	16.86	80.85	47.19	58.37
예산군	543.10	30.06	5.53	101.69	45.62	44.86
청양군	479.63	5.82	1.21	41.09	10.36	25.21
태안군	503.56	15.79	3.14	68.78	19.36	28.15
홍성군	443.58	28.65	6.46	95.60	45.87	47.98
전라북도	8,049.16	876.07	10.88	2,007.84	1,477.02	73.56
전라남도	11,986.97	1,541.54	12.86	2,138.39	1,332.28	62.30
경상북도	19,023.01	1,514.47	7.96	2,813.55	1,940.06	68.95
경상남도	10,514.48	1,807.21	17.19	3,108.67	2,477.25	79.69
제주도	1,846.25	403.42	21.85	543.32	475.89	87.59
서귀포시	254.57	105.71	41.52	85.74	85.21	99.38
제주시	255.33	132.68	51.96	279.09	279.09	100.00
남제주군	615.08	77.04	12.53	78.10	43.88	56.18
북제주군	721.27	87.99	12.20	100.40	67.72	67.45

주: 1) 청주시에 인접한 청원군의 일부지역이 포함된 값임. 청원군의 일부지역을 뺀 청주시의 도시
계획구역 면적은 152.75임.

자료: 건설교통부, 2000 도시계획 현황

<부표 9> 2001년 도시계획 현황

(단위: km², 천명, %)

행정구역	면적		비율 (도시구역면적/ 행정구역면적)	인구		비율 (도시구역인구/ 행정구역인구)
	행정구역	도시구역		행정구역	도시구역	
전국	99,851.79	16,084.65	16.11	48,241.44	42,805.43	88.73
경기도	10,181.64	2,414.96	23.72	9,559.73	8,468.98	88.59
강원도	16,873.86	961.56	5.70	1,557.92	1,210.70	77.71
강릉시	1,040.25	71.52	6.87	234.87	197.67	84.16
동해시	180.02	121.73	67.62	103.57	103.05	99.50
삼척시	1,185.80	68.91	5.81	79.86	61.70	77.26
속초시	105.25	30.81	29.27	90.23	87.20	96.64
원주시	867.63	77.95	8.98	275.22	235.13	85.43
춘천시	1,116.43	332.22	29.76	251.42	240.56	95.68
태백시	303.53	66.63	21.95	56.70	53.00	93.47
고성군	664.20	7.37	1.11	34.73	12.08	34.78
양구군	700.70	3.71	0.53	23.48	10.25	43.65
양양군	628.65	10.78	1.71	30.28	12.41	40.98
영월군	1,127.12	26.37	2.34	48.44	25.78	53.22
인제군	1,646.33	12.15	0.74	33.65	20.20	60.03
정선군	1,220.84	39.20	3.21	50.63	31.23	61.68
철원군	898.76	26.05	2.90	53.33	30.36	56.93
평창군	1,463.69	14.76	1.01	46.56	18.71	40.18
홍천군	1,817.90	29.75	1.64	74.02	39.87	53.86
화천군	908.85	12.60	1.39	25.24	13.16	52.14
횡성군	997.91	9.06	0.91	45.70	18.35	40.15
충청북도	7,431.41	654.59	8.81	1,528.43	1,116.90	73.07
청주시	153.31	274.31 ¹⁾	178.93	595.73	595.73	100.00
충주시	983.89	94.68	9.62	215.25	170.27	79.10
제천시	882.37	56.28	6.38	145.32	118.59	81.61
청원군	814.38	41.63	5.11	126.42	33.00	26.10
보은군	584.44	13.27	2.27	67.51	24.26	35.94
옥천군	537.17	54.36	10.12	59.84	33.11	55.33
영동군	845.00	29.69	3.51	57.32	26.83	46.81
진천군	406.07	17.10	4.21	60.04	28.60	47.63
괴산군	841.89	9.30	1.10	43.42	11.60	26.72
음성군	520.97	15.99	3.07	87.29	31.35	35.91
단양군	780.07	35.20	4.51	38.73	18.93	48.88
증평출장소	81.84	12.78	15.62	31.58	24.64	78.02

<부표 9>의 계속

(단위: km², 천명, %)

행정구역	면적		비율 (도시구역면적/ 행정구역면적)	인구		비율 (도시구역인구/ 행정구역인구)
	행정구역	도시구역		행정구역	도시구역	
충청남도	8,596.26	829.61	9.65	1,931.78	1,117.35	57.84
공주시	940.81	53.32	5.67	134.38	37.36	27.80
논산시	554.85	48.30	8.71	140.79	78.75	55.93
보령시	567.77	24.61	4.33	118.72	58.17	49.00
서산시	739.46	193.21	26.13	150.50	92.71	61.60
아산시	542.28	39.69	7.32	185.85	110.65	59.54
천안시	636.43	135.59	21.30	436.71	369.03	84.50
계룡출장소	61.69	53.61	86.90	28.88	28.88	100.00
금산군	575.98	26.78	4.65	62.99	28.58	45.37
당진군	664.13	35.74	5.38	122.82	46.30	37.70
부여군	624.85	44.21	7.08	90.59	38.06	42.01
서천군	357.63	33.26	9.30	75.40	31.08	41.22
연기군	361.53	60.96	16.86	81.82	44.92	54.90
예산군	543.14	30.06	5.53	100.60	45.91	45.64
청양군	479.63	5.82	1.21	40.09	10.26	25.59
태안군	503.51	15.79	3.14	67.88	20.32	29.94
홍성군	443.55	28.65	6.46	93.77	46.38	49.46
전라북도	8,050.77	876.07	10.88	2,013.92	1,486.84	73.83
전라남도	11,990.29	1,620.87	13.52	2,119.66	1,360.76	64.20
경상북도	19,023.32	1,698.04	8.93	2,767.75	2,015.67	72.83
경상남도	10,516.28	1,817.92	17.29	3,124.12	2,535.66	81.16
제주도	1,846.95	403.86	21.87	547.92	480.65	87.72
서귀포시	254.57	105.71	41.53	85.32	84.97	99.59
제주시	255.33	132.69	51.97	285.10	285.10	100.00
남제주군	615.25	77.04	12.52	77.29	46.12	59.67
북제주군	721.81	88.42	12.25	100.21	64.47	64.33

주: 1) 청주시에 인접한 청원군의 일부지역이 포함된 값임. 청원군의 일부지역을 뺀 청주시의 도시 계획구역 면적은 152.66임.

자료: 건설교통부, 2001 도시계획 현황

부록 II. 외국의 주택관련 양도소득세제

1. 미국

가. 일반적인 양도소득 과세

- 자본이득은 소득세 체계 내에서 통상소득과 합산하여 과세하고 있음.
 - 개인의 경우 단기자본이득은 통상소득과 합산하여 소득세율로 과세하지만 장기자본이득에 대해 별도의 세율을 적용함으로써 과세상의 특혜가 주어짐.
 - 법인의 경우 장·단기 모두 동일한 세율로 과세함.
- 개인의 장기이득도 원칙적으로는 단기이득과 마찬가지로 소득에 포함시켜 과세하지만 장기자본자산의 처분가액에 대해서는 다음과 같은 별도의 세율을 적용함.
 - 장기(1년 이상) 보유한 예술품, 골동품 등의 소장품은 28%, 장기 비소장품은 15% 소득세율 적용자는 10%, 그 외 소득세율 적용자는 20%
 - 5년 이상 보유한 자산의 처분이익은 10% 과세되는 부분까지는 8%로 인하됨.
- 개인용도 자산의 처분이익은 과세대상에 포함되지만 손실에 대한 공제는 허용되지 않음.
 - 자본손실은 일반적으로 자본이득과 상계하므로 자본이득 범위 내에서 공제가 가능함.
 - 그러나 개인의 경우 자본손실이 자본이득을 초과하는 순손실이 발생한 경우 3,000달러를 한도로 순자본손실을 통상소득과 상쇄할 수 있음.
 - 개인의 경우 3,000달러를 초과하는 순자본손실은 완전히 상쇄될 때까지 무기한 차기이월할 수 있음.
 - 법인의 경우 순자본손실은 3년 전기이월 5년 차기이월할 수 있음.
- 자본이득이란 개인용도자산과 투자자산의 처분에서 발생하는 것을 말하며 다음의 자산은 자본이득계산에서 제외됨.
 - 고객에게 판매하기 위해 보유한 재고 등은 자본재산의 대상에서 제외됨.
 - 사업용으로 사용된 부동산 및 상각 자산들을 모두 처분한 결과 한 과세기간동안 순이익이 발생한다면 자본이득으로 과세하는 경우가 있는데, 그럼에도 불구하고 납세의무자의 다른 통상소득에 대해 이러한 순손실을 공제(상계)할 수

있도록 허용하고 있음.

- 그 이유는 상각자산에 대해 발생한 이득은 취득비용을 감소시켰던 감가상각 공제로 인한 것이므로 이득의 전부 또는 그 일부분을 통상소득으로 처리하는 것임.
- 저작권과 기타 문학적·예술적 재산은 그 자산을 창조한 사람의 수중에 있는 자본재산으로서 분류되지 않음.
- 반면 특허권은 재고자산으로 처리되는 상황에서도 자본재산으로서의 자격이 있음.

나. 거주용부동산에 대한 양도소득 과세

- '97.5.7 이후 주거주주택의 양도로 발생한 매매이익은 다음의 요건을 만족하는 경우 25만달러까지 과세소득에서 공제됨.
 - 이는 1997년 이전의 이연방식(rollover rule)과 매도일 기준 55세이상자에 대하여 1회에 한하여 125,000달러까지 공제하던 방식에서 개정된 것임.
 - 주택을 소유하고 주택을 매각하기 직전 5년 기간 중에 2년 이상을 주 거주주택으로 사용
 - 주택을 매각한 날로부터 직전 2년 기간 중에 다른 주거주주택의 매각 등이 없어야 함.
- 부부합산신고시 부부 모두 거주요건을 만족하는 경우 50만달러까지 과세소득에서 공제함.
 - 소유권에 대한 요건은 부부 중 1인이 만족하면 됨.
- 소유조건과 거주조건인 2년의 기간은 연속적일 필요는 없으므로 5년 기간 중 24개월 또는 730일만 조건 충족하면 됨.
 - 소유기간과 사용기간은 서로 일치하지 않을 수 있음.
 - 주택을 매각한 날로부터 직전 2년 기간에 자본이득이 발생하는 다른 주거주주택의 매매가 있는 경우 공제받을 수 없음.

2. 일본

가. 일반적인 양도소득 과세

- 일반적으로 양도소득은 타원천소득과 합산과세함을 원칙으로 함.
 - 일반자산의 경우 5년을 기준으로 장·단기를 구분하고 있음.
- 조세특별조치법에 의해 다음과 같은 분리과세특례를 두고 있음.
 - 5년 이상 장기보유부동산에 대해서는 100만엔의 장기특별공제를 허용하고 세율은 4,000만엔 이하 20%, 4,000만엔 초과 25%를 적용함(조세특별조치법 31조).
 - 1998~2003년 기간 동안 한시적으로 양도차익에 대해 20% 세율을 일률적으로 적용함.
 - 5년 이하의 단기보유부동산의 경우 세액은 양도차익의 40%와 종합합산세액 증가분의 110% 중 큰 금액으로 함(조세특별조치법 32조).

나. 거주용 부동산에 대한 양도소득 과세

- 거주용 자산의 양도소득 특별공제(조세특별조치법 제35조)
 - 개인이 거주용으로 사용하는 가옥 및 해당 가옥의 부속토지 등(그 토지 상에 존재하는 권리를 포함함)을 양도하는 경우 3,000만엔과 장기양도소득 금액 중 적은 금액의 특별공제가 허용됨.
 - 직전 2년 이내에 한번 특별공제를 받은 경우에는 적용이 제외되므로 주택특별공제는 2년마다 받을 수 있음.
- 소유기간이 10년을 초과하는 부동산 등의 양도로 발생한 이득은 장기양도소득, 소유기간이 10년 이하인 경우 단기양도소득으로 분류함.
- 거주용 재산을 양도한 경우의 장기양도소득 과세특례(조세특별조치법 제31조의 3)
 - 양도일이 속하는 연도 1월 1일 시점에 소유기간이 10년을 초과하는 거주용 재산을 양도한 경우 장기양도소득 과세특례를 적용함.
 - 과세장기양도소득금액이 6천만엔 이하인 경우 10%, 과세장기양도소득금액이 6천만엔을 초과하는 경우 15%의 세율을 적용하여 세액을 산출함.

- 당해 개인의 배우자 및 당해 개인과 특별한 관계에 있는 자에게 양도한 경우 주택특별공제의 적용이 제외됨(조특법 제31조의 3).
- 주택특별공제가 적용되는 양도는 다음과 같음(조세특별조치법 제35조).
 - 개인이 주거용으로 사용하고 있는 가옥 및 해당 가옥의 부지로 사용되는 토지 및 해당 토지에 존재하는 권리 등의 양도
 - 당해 가옥에서 당해 개인이 거주용으로 사용하지 않게 된 주택 및 부수 토지 및 토지상의 권리 양도의 경우 해당 개인의 거주용으로 사용하지 않게 된 날로부터 3년이 경과한 날이 속하는 해의 12월 31일까지의 기간에 개인의 주거용 가옥과 그에 부수하는 토지 등의 양도
- 주택특별공제 적용에 대한 예외적인 사항
 - 개인이 주거용 주택을 둘 이상 소유하고 있는 경우에는 그 중 개인이 주로 거주하고 있는 주택의 양도에 대해서만 주택특별공제를 적용받을 수 있음.
 - 점포 겸용 주택 등에 대해서는 개인이 주거용으로 사용하는 부분의 자본이득에 대해서만 주택특별공제가 적용됨.
- 1년 중 주택특별공제 대상이 되는 단기양도소득과 장기양도소득이 모두 실현된 경우에는 다음의 순서에 의함.
 - 주거용 주택등이 장기양도소득에 해당하는 경우 일반적인 장기양도소득 특별공제 100만엔을 공제하지 않고 주택특별공제 3,000만엔을 공제함.
 - 주거용 주택 등의 양도소득이 단기양도소득에 해당하는 경우에는 주택특별공제액 3,000만엔을 공제함.
 - 당해 연중에 양도한 주거용 재산 중 단기양도소득과 장기양도소득이 모두 있는 경우 우선 단기양도소득금액에서 3,000만엔의 주택특별공제를 하되, 단기양도소득금액이 3,000만엔에 미달하는 경우 3,000만엔에서 단기양도소득금액을 차감한 금액이 장기양도소득금액의 주택특별공제액이 됨.
- 양도소득 특별공제액의 특례등(조세특별조치법 제 36조)
 - 개인이 소유한 자산의 양도에 있어서 다음 규정 중 2개 이상 적용됨으로써 공제액이 5천만엔을 초과하게 되는 경우에는 5천만원으로 공제금액이 제한됨.
 - 수용교환등으로 인한 양도소득등의 특별공제(조특법 제33조의4 제1항)
 - 특정토지구획정리사업 등을 위해 토지 등을 양도한 경우의 양도소득 특별공제(조특법 제34조 제1항)

- 특정주택지 조성사업을 위해 토지 등을 양도한 경우의 양도소득 특별공제(조특법 제34조의2 제1항)
- 농지보유합리화 등을 위해 농지 등을 양도한 경우의 양도소득 특별공제(조특법 제34조의3 제1항)
- 거주용자산의 양도소득 특별공제(조특법 제35조 제1항)
- 장기양도소득의 과세특례(조특법 제31조 제1항)

3. 영국

가. 일반적인 양도소득 과세

- 자본이득세는 개인에게만 부과되는 소득세와는 별도의 세금이며, 법인의 경우 실현된 자본이득에 대해서는 법인소득세 내에 포함하여 과세함.
 - 1962년에 자본이득세(capital gains tax)라는 명칭이 처음 도입되었음.
 - 처음에는 6개월 미만의 단기 양도소득은 일반소득과 합사과세하고 양도손실을 장단기 구분 없이 일반소득에서 공제하였음.
 - 1965년부터 장단기 구분을 1년으로 연장하여 단기양도소득은 정상공세하고 장기소득은 30%의 세율로 과세하였음.
 - 1971년부터 장단기 구분을 폐지하고 모든 양도소득을 30%의 단일세율로 신고분리과세함.
 - 1986년 대폭적인 세제개혁이 있었음.
 - 1988년부터 모든 양도소득을 일반소득과 함께 25-40%의 2단계 누진세율로 종합과세함.
 - 그러나 상당 규모의 양도소득공제를 허용하였고 물가연동공제, 상속시 양도소득세 채무의 소멸과 같은 우대조치를 두고 있었음.
 - 1988년 물가연동제(indexation allowance)가 폐지되기 전에는 자본이득을 1982년 이후의 물가지수 상승분을 반영하기 위해 해당 자산의 세금비용에 대해 조정해 왔음.
 - 1998년 물가연동제를 폐지하고 자산보유기간에 따라 과세베이스 편입비율을 단계적으로 낮추는 테이퍼제도(taper system)을 도입하였음.
 - 벤처기업 등 특정 형태의 투자에 대해 양도소득세를 완화함.
 - 단기투자의 경우 계속 재투자되는 경우 투자기간을 합산하여 테이퍼제도 적용함.

- 자본이득세의 기본 구조는 자산의 모든 처분이익에 대해 부과한 후 몇몇 유형의 자본이득에 대해서는 감면(exemption)을 하는 형태를 취하고 있음.
 - 감면대상의 예를 들면, 재고자산 판매이익, 특정 개인자산 처분익(자동차 및 개인거주주택), 특정 정부발행 유가증권 차익, 무공혼장 처분익 등임.
 - 정부채권에 대하여 원칙적으로 세금을 면제하고 있음.
 - 약 9,300달러 미만으로 처분된 개인 자산의 이득과 손실은 자본이득세 대상에서 제외됨.
- 자본이득에 대한 세율은 많은 변화를 겪어 왔는데, 어떤 기간 동안에는 특혜 우대세율(preferential rate)이 적용되기도 하였음.
 - 개인은 연간 약 9,300달러의 감면(exemption)을 받는 것이 있지만, 개인과 법인 간에 어느 쪽을 특별히 우대하는 과세대우는 없음.
 - 자본손실은 일반적으로 자본이득에 대해서만 공제할 수 있으나, 비상장 기업(unlisted trading companies) 주식으로부터의 손실은 전액 공제할 수 있음.
- 비상장법인 주식 거래시 발생하는 손실에 대해서는 소득 또는 자본이득에 의하여 상쇄될 수 있음.

나. 거주용부동산에 대한 양도소득 과세

- 거주용 주택의 처분으로 발생한 자본이득은 전부 혹은 일부 감면대상임.
 - 유일한 주택(1주택) 및 주거주주택이며 비거주기간이 3년 미만인 경우 전체 보유기간(취득일 또는 1982. 3.31중 최근일부터 매각일) 중 거주주택으로 사용한 기간에 해당하는 양도차익을 공제함.
 - 하나 이상의 주택을 소유한 경우 주된 거주지에 대해서만 감면이 주어지며 납세자가 감면되는 주택을 선택할 수 있음.
 - 매각 직전 36개월은 용도와 관계없이 공제대상기간에 포함함.
- 거주주택(Dwelling-house)이란 하나의 건물일 수도 있고 분리된 차고가 있는 주택처럼 하나 이상의 건물 혹은 한 건물의 일부가 될 수도 있음.
 - 만일 거주주택의 일부가 사업용으로 사용된다면, 그 부분은 감면대상에서 제외됨.
 - 이동주택(caravan) 및 houseboat에 사는 경우에도 전통적인 주택과 같은 방식으로 조세감면이 주어짐.

- 주택이 정원 및 1/2ha 이상의 부속토지를 갖고 있다면 이러한 토지 전체에 대해서 감면이 주어지지 않을 수 있음.
- 부속토지(garden or grounds)란 처분시점에 부속토지로 점유하고 있던 토지를 말하며 매각시 이에 대해서도 조세감면이 주어짐.
 - 부속토지가 1/2ha를 초과하지 않으면, 전체가 감면대상에 포함되나 별장(summer-house)은 거주주택에서 제외됨.
 - 그러나 부속토지가 1/2ha를 초과하지 않고 그 부속토지 위에 별장(summer-house)이 있는 경우 그 부속토지는 감면대상이 됨.
 - 거주주택과 함께 소유하는 모든 토지가 부속토지로 인정되는 것은 아니며, 사업용으로 사용되는 토지에 대해서는 감면 자격이 없음.
 - 매각 시점에 개발지로 선정되었거나 이미 개발되었거나 개발 중인 토지도 감면에서 제외됨.
- 소유기간 중 1주택 혹은 주된 거주지로 사용된 기간에 대해 조세감면이 주어짐.
 - 소유기간의 시작은 주택을 구입한 시점 혹은 1982. 3. 31. 중 더 늦은 날부터 매각한 시점까지임.
 - 만일 그 주택이 1주택 혹은 주된 거주지였다면, 소유기간 중 마지막 36개월은 그 당시에 자산을 어떻게 사용하는지와 관계없이 항상 조세감면 자격이 주어짐.
 - 소유하고 있던 기간 동안 1주택 혹은 주된 거주지가 아니었던 주택에 대한 자본이득의 조세감면 적용부분을 계산할 때는 소유기간 중 주택에 거주한 기간만을 적용함.
- 만일 새 주택을 구입한 경우 과거의 주택을 팔 수 없었던 이유로 새로 구입한 주택에 거주하지 않았다면 처음 12개월 동안은 1주택 혹은 주 거주주택으로 처리함.
- 만일 2개 이상의 주택에서 살고 있다면, 하나의 주 거주지에 대해서만 개인주택 감면(private residence relief)이 주어짐.
 - 납세자는 어떤 주택을 주 거주지로 선택할지 결정할 수 있으며, 선택은 처음으로 여러 개의 주택을 가진 날로부터 2년 이내에 해야 함.
 - 소유 주택에 변화가 생기면, 다시 2년의 기간이 적용되고 만일 납세자 본인이 선택하지 않으면 주 거주지는 객관적인 사실에 의해 결정됨.

- 기혼자의 경우 배우자와 분리될 수 없고 둘 사이의 주거주지는 하나만 될 수 있음.
 - 결혼 당시, 각각 주택을 소유하고 있었고 두 개의 주택을 계속 사용하는 경우, 둘 중 어느 것이든 주 거주지로 선택할 수 있고 결혼한 날부터 2년의 기간이 적용됨.
- 1주택이거나 1주택이었던 주 거주주택을 매각하였고 소유기간 중 주택의 일부 혹은 전부를 주거용 숙박시설로 임대한 적이 있는 경우 추가적인 조세감면을 받을 수 있음.
- 추가되는 감면액은 ①거주주택 감면 금액 ②40,000 파운드 ③임대로 인해 과세대상이 되었던 자본이득 금액 중 가장 낮은 금액임.
 - 예를 들어, 주택의 60%를 임대하고 40%를 거주지로 사용하던 주택을 매각하고 60,000파운드의 자본이득이 발생한 경우 추가적인 감면액은 ①24,000파운드($60,000 \times 40\%$), ②40,000파운드, ③36,000파운드($60,000 \times 60\%$) 중 가장 낮은 금액인 24,000파운드가 되므로 자본이득 60,000파운드 중 과세대상은 12,000파운드($60,000 - 24,000 - 24,000$)가 됨.

<부표 10> 미·일·영 자본이득과세제도 비교

	과세방식	개인소득세율(%)	주택관련 특별규정
미국 (2002)	- 타원천소득과 양도익을 합산과세합¹⁾이 원칙 - 자본자산: 주택, 가구, 자동차, 주식, 채권 등. 단, 사업용은 제외 - 연간3천달러²⁾를 한도로 순자본손실은 일반소득과 상계, 3천달러를 초과하는 순자본손실은 무기한 차기이월 - 개인적 용도의 자산(별장 등)의 매매 등의 손실은 공제되지 않음. - 장·단기 구분 - 세율 · 단기: 일반소득세율 적용 · 장기(12개월 이상) 소장품³⁾: 28% · 장기 비소장품: 15% 소득세율 적용자는 10%, 그 외 소득세율 적용자는 20%(5년 이상보유 시 10%과세대상은 8%로 인하)	- 부부합산 경우 12,000달러이하:10 46,700달러이하⁴⁾:15 112,850달러 이하:27 171,950달러 이하:30 307,050달러 이하:35 307,050달러 초과:38.6	- 주 거주주택(main home)⁵⁾에 대한 공제제도 · 주 거주주택의 '97 5/7 이후 매매이익은 무조건(main home 이기만하면) 25만 달러까지 비과세⁶⁾ · 다음요건이 모두 해당되면 50만달러까지 비과세 1. 부부합산 신고시 2. 양도전 5년기간중 2년소유(부부일방소유), 3. 양도전 5년기간중 2년거주(부부공동거주)조건 4. 부부모두 그외 주택공제신청없음. · 적용제외: 1가구1주택이외, 임대주택, 별장 등
일본 (2002)	- 타원천소득과 합산과세합이 원칙 - 일반자산의 경우 장·단기(5년기준)를 구분 - 분리과세 특례(조특법 31조) 1. 장기(5년 이상)보유 부동산: · 장기양도소득특별공제: 100만엔 · 세율: 4,000만엔이하 20%(주민세 6%) 4,000만엔 초과 25%(주민세 7.5%) · 19981-2003년 한시조치(조특법 31조 2항): 양도차익에 20%(주민세 6%) 일률적으로 적용 2. 단기(5년이하)보유 부동산(조특법 32조): · 기초공제: 50만엔(소득세법 33조) · 세액: 양도차익의 40%(주민세 12%)와 종합합산세액 증가분의 110% 중 큰 금액	- 소득세법 89조 330만엔 이하:10 900만엔 이하:20 1,800만엔 이하:30 3,000만엔 이하:40 3,000만엔 초과:50	- 거주용주택에 대한 특례조치(조세특별조치법) 1. 특별공제: 3,000만엔(35조) 2. 장기보유 경감세율(31조의3) · 요건: 10년이상 보유 · 세율: 6천만엔 미만 10%(주민세 4%) 6천만엔 초과 15%(주민세 5%) 4. 주택의 대체취득특례: 1993. 5.4~1999. 3.31기간중 양도후 양도일 다음년도말까지 주거용 주택 재취득하여 거주하는 경우 양도가 없었던 것으로 간주. 단, 양도가액 2억엔 이하이고 거주기간 10년 이상
영국 (2002)	- 소득세 체계 내에서 종합과세 - 순자본손실의 타소득에 대한 상계 불가: 차기이월하여 자본이득과 상계 가능(무기한) - 대상자산: 주식, 토지, 사업용 자산(영업권 포함) - 면제자산: 개인용자동차, 6,000파운드 미만의 물품, 저축증서, 정부채권 등 - 연간공제: 7,200파운드 - 보유기간에 따라 과세대상자본이득 감소(Taper relief) · 업무용자산: 4년 이상 보유, 25% 과세대상⁷⁾ · 비업무용자산: 3년 이상 보유, 95% 과세대상, 4-10년 동안 매년 5%씩 감소⁸⁾ - 투기적 거래는 소득세 과세대상	1,520파운드 이하:10 28,400파운드 이하:22 28,400파운드 초과:40	- 주 거주주택(private residence)에 대한 공제제도 · 요건: 1. 1주택 및 주 거주주택 2. 비거주기간이 3년 미만(업무와 관련한 비거주는 4년 미만) · 공제액: 전체 보유기간 중 주 거주주택으로 사용한 기간에 해당하는 만큼 · 매각직전 36개월은 용도와 관계없이 공제대상 기간에 포함 · 보유기간: 취득일 또는 1982. 3. 31 중 최근 일부터 매각시점 · 적용제외: 임대주택, 사업용으로 사용되는 부속토지, 별장, 부속토지가 1/2ha를 초과하는 주택

주: 1) 1986TRA(Tax Reform Act) 이후 분리과세에서 종합과세로 전환하였음.

2) 부부별도 신고시에는 1,500달러임.

- 3) 예술품, 골동품, 보석, 동전 등.
- 4) 부부별도신고의 경우에는 23,350달러, 독신 27,950달러, 가장의 경우 37,450달러임.
- 5) 주거주주택(main home)은 주택, 주거보트, 주거자동차, 아파트. 콘도 중 선택가능
- 6) 주거주주택의 '97 5/6 이전 매매이익에 대해서는 연령, 소유, 거주요건에 의해 125,000달러까지 공제하고 2년내 대체취득시 과세가 이연된. 과세이연요건은 ①거래전후 2년내에 신 주주택을 구입, 거주하고 ②신주택가격이 처분수취가격보다는 커야 함.
- 7) 과세대상 자본이득 비율: 1년 87.5%, 2년 75%, 3년 50%, 4년 이상 25%
- 8) 과세대상 자본이득 비율: 2년 미만 100%, 3년 95%, 4년 90%, 5년 85%, 6년 80%, 7년 75%, 8년 70%, 9년 65%, 10년 이상 60%

자료: 노영훈, 「양도소득세징수제도 개선방안」 한국조세연구원, 1995.

Department of the Treasury, Internal Revenue Service, "2002 Instructions for schedule D", "2002 Publication 523 Selling Your Home".

IBFD, European Tax Handbook, 2001.

Inland Revenue, "Notes on Capital Gains(2002)", "Help sheet IR282(2002)".

일본 세리사회연합회편집, 평성14년도판 세무육법 법령편, 2002.

일본 세법 www.houko.com, 2003.