

보도시점 : 2026. 2. 9.(월) 11:00 이후(2. 10. (화) 조간) / 배포 : 2026. 2. 9.(월)

외국인등 부동산 투기방지를 위해 거래신고 강화한다.

- 부동산거래신고를 강화하는 「부동산거래신고법」 개정안이 2월 10일부터 시행
- 외국인등이 거래신고시 체류자격, 주소 및 해외자금조달내역 등 신고내용 확대
- 부동산거래신고시 계약서 및 계약금 영수증 등 첨부 의무 신설

- 정부가 외국인등 부동산 투기 방지를 위해 외국인에게 체류자격 등 신고 의무를 확대하고, 해외자금 조달 내역을 포함한 자금조달계획서를 제출토록 한다.
- 국토교통부(장관 김윤덕)는 부동산거래신고를 강화하는 내용의 「부동산거래신고법 시행령·시행규칙」을 개정하고 2월 10일부터 시행한다고 밝혔다.
- 「부동산거래신고법 시행령·시행규칙」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

< 주요 내용 >

- ① 외국인이 2월 10일 이후 거래계약을 체결해 국내 부동산을 매수하는 경우에는 기존에 신고하지 않았던 체류자격(비자유형)과 주소 또는 183일 이상 거주 여부*를 신고해야 한다.
* 소득세법 등에 따른 납세의무가 인정되기 위한 거주자 자격 요건
 - ② 내·외국인을 불문하고 토지거래허가를 받아 2월 10일 이후 주택 거래계약을 체결하는 경우 거래신고시 기존에는 제출하지 않았던 자금조달 계획서와 이에 대한 입증서류를 제출해야 한다.
- 자금조달계획 신고내용에 해외예금, 해외대출 및 해외금융기관명 등 해외 자금 조달내역이 추가되었으며, 기타자금 조달내역에는 주식·채권 매각대금 뿐만 아니라 가상화폐 매각대금까지 포함된다.

「자금조달계획 제출 관련 주요 변경 내용」

구분	조달 방식	현 행	개 선
자기자금	예금	국내 예금	+ 해외 예금(해외 금융기관명)
	현금	국내 현금	+ 외화 금액(반입 신고 여부)
	증여·상속	금액 및 당사자 간 관계	+ 세금 신고 여부
	기타	주식·채권 매각 대금	+ 가상화폐 매각 대금
차입금	대출	주담대·신용·기타 대출	+ 해외 금융기관 대출 등 + 사업자 대출 등

③ 국적과 토지거래허가구역을 불문하고 2월 10일 이후 부동산 매매계약을 체결하는 경우 거래신고서 매매계약서와 계약금 영수증 등 계약금 지급을 입증할 수 있는 서류를 첨부해 신고해야 한다.

* 중개계약이 아닌 계약을 거래당사자가 공동으로 신고하는 경우에는 제외

「거래신고유형별 계약서 및 영수증 첨부 적용 여부」

대상거래	신고의무자	신고 유형	현 행	개 선
중개거래	공인중개사	단독신고	계약서	+ 계약금 영수증
		공동신고	첨부 없음	+ 계약서 및 계약금 영수증
직거래	거래당사자	단독신고	계약서	+ 계약금 영수증
		공동신고	첨부 없음	기존과 동일

□ 국토교통부는 작년에 외국인의 부동산 불법행위 엄단을 위해 기획조사를 진행하고 총 416건의 위법 의심행위*를 적발하여 관세청, 법무부, 경찰청 등 관계기관에 통보하였다.

* 주택 326건, 오피스텔 79건, 토지 11건의 위법의심행위 적발

○ 올해 3월부터 지자체와 합동으로 토지거래허가구역 내 실거주 의무 이행에 대해 점검하고, 8월부터 이상거래 기획조사를 착수하여 해외자금 불법반입 등을 확인하는 등 부동산 불법행위에 적극 대응할 계획이다.

- 국토교통부 김이탁 제1차관은 “이번 부동산거래신고법 개정안 시행을 통해 불법 자금 유입과 편법 거래를 보다 촘촘하게 점검할 수 있는 기반이 마련됐다”며,
- “앞으로도 다양한 형태의 부동산 불법행위에 대해 엄정하게 대응하고 필요할 경우 제도개선도 병행해 실수요자가 보호받는 부동산 시장 질서를 확립해 나가겠다.”고 밝혔다.

담당 부서 < 제도 개선 >	국토교통부 토지정책관 토지정책과	책임자	과 장 한정희 (044-201-3398)
		담당자	사무관 이영주 (044-201-3402)
< 거래 조사 >	부동산소비자보호기획단	책임자	단 장 김명준 (044-201-3589)
		담당자	사무관 고건우 (044-201-3590)