

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

조정대상지역·투기과열지구·토지거래허가구역 지정...

루리의 줍줍이 정리한 글



조정대상지역·투기과열지구·토지거래허가구역 지정 확인 방법과 허가 후 실거주 의무, 생애최초 취득세 감면 거주 요건

루리

지정 현황은 수시로 바뀌어서 기사나 후기로 단정하면 안 돼요. 거래하려는 주소지의 지정 여부는 토지이음(eum.go.kr)과 국토교통부·지자체 공고로 직접 확인하고, 토지거래허가를 받은 주택은 입주 후 2년 실거주 의무가 있다는 점(국토교통부 2026-09-17 발표)부터 챙기세요.

지정 현황은 수시로 바뀌어서 기사나 후기로 단정하면 안 돼요. 거래하려는 주소지의 지정 여부는 토지이음(eum.go.kr)과 국토교통부·지자체 공고로 직접 확인하고, 토지거래허가를 받은 주택은 입주 후 2년 실거주 의무가 있다는 점(국토교통부 2026-09-17 발표)부터 챙기세요.

국토교통부 보도자료, 정책브리핑, 국가법령정보센터(법제처) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 국세청 안내를 2026-10-30에 확인해 정리한 일반 설명이에요. 법률·세무·금융 상담이 아니며, 특정 지역의 지정 여부와 개별 사건의 적용은 공식 확인이 필요해요. 숫자 예시는 가상 예시예요.

1. 세 가지 지정은 서로 달라요

구분	무엇을 하는 제도인가	누가 지정하나	공식 확인처
조정대상지역	주택시장 과열을 누르려고 지정하는 지역	국토교통부 (주거정책심의위원회 거침)	국토교통부 공고
투기과열지구	조정대상지역과 함께 지정되는 경우가 많은 더 강한 규제 지역	국토교통부	국토교통부 공고
토지거래허가구역	허가 없이는 계약할 수 없는 구역	시·도지사(경기도 등 광역시·자치체)	지자체 공고, 토지이음

2026-06-30 국토교통부 보도에 따르면 경기 화성시 동탄구, 용인시 기흥구, 구리시가 투기과열지구·조정대상지역으로 7월 1일부터 추가 지정됐고, 경기도가 같은 3곳을 7월 5일부터 2027년 12월 31일까지 토지거래허가구역으로 지정할 계획이라고 밝혔어요

(<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148967354> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148967354>)). 이걸 그 날짜 기준 발표일 뿐이고, 지금도 그대로인지는 아래 방법으로 공식 확인하세요.

2. '부천 소사 조정대상지역 인가요? 다주택자': 지정 여부 확인 순서

이 글은 부천 소사를 포함해 어떤 지역의 지정 여부도 단정하지 않아요. 직접 확인하는 순서만 적을게요.

- 토지이음(<https://www.eum.go.kr> (<https://www.eum.go.kr>))에서 해당 주소의 토지이용계획을 열람해요. 토지거래허가구역 같은 지역·지구 표시는 여기서 보는 것이 기본이에요. 화면 메뉴 이름과 표시 항목은 접속 시점에 따라 달라서 **공식 확인**이 필요해요.
- 조정대상지역·투기과열지구는 국토교통부 보도자료와 공고에서 시·군·구 단위로 확인해요 (<https://www.molit.go.kr> (<https://www.molit.go.kr>)).
- 토지거래허가구역은 해당 시·도 고시와 시·군·구청 토지 담당 부서에 전화로 한 번 더 확인해요.
- 확인 결과 화면과 공고 번호, 확인 날짜를 캡처해 두세요. 계약일 기준으로 판단이 갈리는 경우가 많아요.

3

3. '토지거래허가제 승인 후 매도 질문입니다~', '실거주의무기간 문의': 허가 후 의무

- '부동산 거래신고 등에 관한 법률' 제18조에 따르면 토지 이용 의무를 지키지 않으면 시장·군수·구청장이 이행하라고 명할 수 있고, 기간 안에 이행하지 않으면 토지 취득가액의 100분의 10 범위에서 이행강제금을 부과해요. 최초 이행명령일 기준으로 1년에 한 번씩 반복 부과할 수 있어요(<https://www.law.go.kr/LSW//lsSideInfoP.do?lsiSeq=259641&joNo=0018&joBrNo=00&docCls=jo&urlMode=lsScJoRltInfoR> (<https://www.law.go.kr/LSW//lsSideInfoP.do?lsiSeq=259641&joNo=0018&joBrNo=00&docCls=jo&urlMode=lsScJoRltInfoR>)).
- 같은 조항은 이용 의무기간이 지난 뒤에는 이행강제금을 부과할 수 없다고 정해요.
- 2026-09-17 국토교통부 발표는 허가구역 안에서 임대 중인 주택의 실거주 유예 신청 기한을 올해 12월 31일에서 2027년 12월 31일로 1년 연장했고(10월 1일 시행), 매수자는 2026년 5월 12일부터 계속 무주택이어야 하며 입주 후 2년 동안 거주해야 한다고 밝혔어요 (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148972092> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148972092>)).
- 허가를 받은 뒤 이용 의무기간 안에 파는 것이 되는지, 예외 사유가 무엇인지는 이번에 확인한 공식 자료에 없어서 **공식 확인**이 필요해요. 시·군·구청 토지 담당 부서나 국토교통부 토지정책과 (044-201-5276)에 문의하세요.

4

4. '전세끼고 집 매매하는 경우에(실거주위함)', '상속 받은 재건축 상가 지분 매매 시 실거주 의무 문의'

- 임차인이 있는 주택을 허가구역에서 사면, 위 국토교통부 발표대로 현 임차인의 남은 계약기간까지 입주가 유예되고, 갱신계약도 1회 최대 2년까지 유예 대상이 돼요. 유예를 받으려면 신청 기한 안에 신청해야 해요. 신청 서류는 **공식 확인**이에요.
- 상가 지분 매매와 상속 취득에 실거주 의무가 적용되는지는 허가 대상 토지·건물 종류에 따라 갈려요. 이번에 확인한 공식 자료에는 상가 지분 사례가 없어서 단정할 수 없고, 관할 구청에 **공식 확인**하세요.

5

5. '조정지역 아파트 매도시 2년거주요건, 양도세?'

국세청 안내에 따르면 1세대 1주택 비과세는 2년 이상 보유가 기본이고, 2017-08-03 이후 취득한 조정대상지역 소재 주택은 거주요건(2년 이상)도 따져요. 실지거래가액 12억원을 넘으면 초과분 비율만큼은 비과세를 받을 수 없어요

(<https://www.nts.go.kr/tax/sub/1.1.7.%EB%B9%84%EA%B3%BC%EC%84%B8%C2%B7%EA%B0%90%EB%A9%B4%20%EC%B2%B4%ED%81%AC%EB%A6%AC%EC%8A%A>

4%ED%8A%B8.html (<https://www.nts.go.kr/tax/sub/1.1.7.%EB%B9%84%EA%B3%BC%EC%84%B8%C2%B7%EA%B0%90%EB%A9%B4%20%EC%B2%B4%ED%81%AC%EB%A6%AC%EC%8A%A4%ED%8A%B8.html>)).

거주요건은 취득 당시 지정 여부로 판단하는 것으로 알려져 있는데, 해제 후 적용과 예외(부득이한 사유 등)는 국세청에 **공식 확인**하세요(세무서 126).

6. '하남 무주택 생애최초, 규제지역 최악 시나리오 기준 필요': 취득세 감면 거주 요건

- 생애최초 주택 취득세 감면은 주택 가액 12억원 이하, 200만원 한도 감면으로 정책브리핑에 설명돼 있어요. 정당한 사유 없이 취득일 이후 3개월 안에 상시 거주하지 않으면 감면분을 추징하는 구조예요. 임차인이 있고 임대차 기간이 1년 이내 남은 주택은 예외로 인정돼요(2023-05-16 시행 개정, <https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148914797>)).
- 현행 감면 요건과 기한은 지방세특례제한법 제36조의3과 행정안전부 운영기준을 위택스 (<https://www.wetax.go.kr> (<https://www.wetax.go.kr>))나 구청 세무과에서 **공식 확인**하세요. 위 정책브리핑은 2023년 기사라 현재 금액과 조건이 다를 수 있어요.
- 이 글이 다루는 건 지정 확인과 거주 요건이고, 대출 한도 같은 금융 규제는 다루지 않아요. 최악의 경우를 가늠하려면 계약 전에 지정 여부, 허가 필요 여부, 입주 시기를 순서대로 확인하세요.

7. 가상 예시

가상 예시예요. A씨는 임차인이 있는 아파트를 사려고 해요. 계약 전에 토지이음과 구청에서 허가구역임을 확인했고, 허가를 받은 뒤 임차인 남은 계약기간 만료 후 입주해 2년 거주하는 계획을 세웠어요. 임차인 계약이 끝나기 전에 신청 기한이 지나면 유예를 못 받을 수 있어서 기한을 달력에 적어 두었어요. 실제 유예 대상 여부는 구청 확인 결과를 따라요.

8. 체크리스트

- 계약 전 토지이음에서 해당 주소의 지정 표시를 확인했다
- 국토교통부 공고로 조정대상지역·투기과열지구 여부를 확인했다
- 지자체 공고 번호와 확인 날짜를 캡처해 두었다
- 허가가 필요한 계약인지 구청에 물었다
- 허가 후 실거주 기간과 입주 기한을 서면으로 확인했다
- 임차인이 있으면 유예 신청 기한을 확인했다
- 양도세 거주요건과 취득세 감면 요건을 각각 국세청·위택스에서 확인했다
- 계약 날짜를 기준으로 지정 시점 전후를 비교했다

9 용어 정리

- **조정대상지역**: 주택시장 과열을 억제하려고 국토교통부가 지정하는 지역이에요.
- **투기과열지구**: 조정대상지역보다 더 강한 규제가 붙는 지역이에요.
- **토지거래허가구역**: 거래 전에 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하는 구역이에요.
- **이용 의무**: 허가받은 목적대로 토지·주택을 쓰는 의무예요. 어기면 이행강제금이 나올 수 있어요.
- **이행강제금**: 의무를 이행하지 않을 때 부과하는 금전 부담이에요. 취득가액의 10% 범위까지예요.
- **실거주 유예**: 임차인이 있어 바로 입주할 수 없을 때 입주 시점을 미뤄 주는 제도예요.
- **상시 거주**: 전입신고를 하고 계속 사는 것을 뜻해요.

10 자주 묻는 질문

Q. '실거주의무기간 문의': 몇 년인가요?

A. 국토교통부 발표는 입주 후 2년 거주를 언급해요. 대상 물건별 세부 기간은 **공식 확인**하세요.

Q. '토지거래허가제 승인 후 매도 질문입니다~': 바로 팔 수 있나요?

A. 이용 의무기간 안의 매도 가능 여부는 확인한 자료에 없어요. 구청에 **공식 확인**하세요.

Q. '부천 소사 조정대상지역 인가요? 다주택자'는요?

A. 단정하지 않아요. 국토교통부 공고와 토지이음에서 직접 확인하세요.

Q. '조정지역 아파트 매도시 2년거주요건, 양도세?'는 어떻게 되나요?

A. 국세청 안내상 취득 당시 조정대상지역이면 2년 거주가 필요해요. 예외는 **공식 확인**하세요.

Q. '하남 무주택 생애최초, 규제지역 최악 시나리오 기준 필요': 가장 중요한 건요?

A. 취득일 3개월 안 상시 거주와 임차인 예외 여부예요. 현행 요건은 위택스에서 **공식 확인**하세요.

Q. '상속 받은 재건축 상가 지분 매매 시 실거주 의무 문의'는 적용되나요?

A. 확인한 공식 자료에 사례가 없어요. 관할 구청에 **공식 확인**하세요.

Q. '전세끼고 집 매매하는 경우에(실거주위함)': 바로 입주해야 하나요?

A. 임차인 남은 계약기간까지 유예되는 제도가 있어요. 신청 기한은 2027-12-31이에요.

11 근거로 삼은 공식 출처

- 정책브리핑 동탄·기흥·구리 투기과열지구·조정대상지역 지정(2026-06-30):
<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148967354> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148967354>)

- 정책브리핑 토지거래허가구역 내 실거주 유예 연장(2026-09-17):
<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148972092> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148972092>)
- 국가법령정보센터 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제18조:
<https://www.law.go.kr/LSW//lsSideInfoP.do?lsiSeq=259641&joNo=0018&joBrNo=00&docCls=jo&urlMode=lsScJoRltInfoR> (<https://www.law.go.kr/LSW//lsSideInfoP.do?lsiSeq=259641&joNo=0018&joBrNo=00&docCls=jo&urlMode=lsScJoRltInfoR>)
- 국세청 양도소득세 비과세·감면 체크리스트:
<https://www.nts.go.kr/tax/sub/1.1.7.%EB%B9%84%EA%B3%BC%EC%84%B8%C2%B7%EA%B0%90%EB%A9%B4%20%EC%B2%B4%ED%81%AC%EB%A6%AC%EC%8A%A4%ED%8A%B8.html> (<https://www.nts.go.kr/tax/sub/1.1.7.%EB%B9%84%EA%B3%BC%EC%84%B8%C2%B7%EA%B0%90%EB%A9%B4%20%EC%B2%B4%ED%81%AC%EB%A6%AC%EC%8A%A4%ED%8A%B8.html>)
- 정책브리핑 생애최초 취득세 감면 3개월 내 입주 예외(2023):
<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148914797> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148914797>)
- 토지이음: <https://www.eum.go.kr> (<https://www.eum.go.kr>)
- 국토교통부: <https://www.molit.go.kr> (<https://www.molit.go.kr>)
- 위택스: <https://www.wetax.go.kr> (<https://www.wetax.go.kr>)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

12 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.