

<토지거래허가제의 문제점과 개선 방향>

- 법·제도 및 정책적 유용성 분석을 중심으로 -

2025년 6월 10일(화)

토지거래허가제의 문제점과 개선 방향

- 법·제도 및 정책적 유용성 분석을 중심으로 -

2025.6.10.(화) 연구위원 박기주

□ 토지거래허가제의 의미와 유용성에 대한 재검토 필요성

- 토지거래허가제는 신규택지의 개발 등으로 인한 개발이익 발생시 투기세력을 억제하는 정책수단으로 장기간 활용됨
- 문재인 정부 이후, 토지거래허가제를 주택 가격의 안정화 수단으로 사용하면서 제도가 가지는 의미와 유용성이 퇴색된 면이 있음
- 토지거래허가구역의 지정·해제 기준의 불명확성이 크고, 한번 지정된 경우 제도 자체의 경로 의존성 효과로 해제가 쉽지 않으며, 정부의 가격 상승에 대한 낙인효과로 가수요를 유발하고 주변 지역까지 풍선효과를 발생시키는 등의 문제점이 발생함
- 기존 주택의 가격안정수단으로 활용되는 토지거래허가제를 본래적 취지인 개발이익 억제 수단으로만 사용하도록 정상화할 필요가 있음

□ 토지거래허가제 정상화를 위한 위한 법·제도 및 정책적 개선 방향

- 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」을 개정하여 토지거래허가는 신규택지의 개발 및 재건축·재개발의 경우에만 한정하여 지정
- 기존의 가격 안정을 위한 토지거래허가구역은 경제 상황 등을 종합적으로 판단하여 해제하고 향후 재지정 하지 않는 방식으로 출구 전략을 시행

1. 연구 배경 및 목적

□ 2025년 서울의 부동산 시장은 2월 토지거래허가제가 해제되고, 3월 다시 지정이 확대·시행되면서 큰 혼란을 경험 중임

- 서울시는 2025년 2월 강남구의 잠실, 삼성, 대치, 청담 등과 송파구 인근 아파트 305곳 중에서 291곳의 토지거래허가구역 지정을 해제. 이후 다시 한 달 만에 강남 3구(서초, 강남, 송파) 및 용산구 내 모든 아파트로 확대·재지정함

- 이런 형식의 토지거래허가제는 문재인 정부 시기인 2020년 발표된 ‘주택시장 안정을 위한 관리방안(이른바 6·17 부동산대책1)’에서 처음으로 주택가격 안정화 수단으로 사용됨

□ 한편, 토지거래허가구역의 지정·확대에도 불구하고 부동산 시장은 안정되지 않고 있다는 비판도 많아, 그 제도적 가치와 실효성의 논란은 계속됨

1) 국토교통부 보도자료(2020.6.17.), 주택시장 안정을 위한 관리방안.

- 헌법상 보장되는 사유재산권 및 거주 이전의 자유에 대한 침해 논란은 제도 초기부터 계속되었으며, 정부가 경제주체의 부동산 거래에 직접 개입하는 특성상 자유시장경제질서에도 부합하지 않는다는 비판이 제기
- 또한, 제도의 기본권 침해적 성격은 과도한데 과연 부동산 가격 안정화에 효과가 있는지 실효성의 의문도 꾸준히 제기됨
- 본 보고서는 토지거래허가제에 대한 전체적인 개관과 함께 그동안 제기된 문제점을 분석하고, 주택가격 안정을 위해 이용되는 토지거래허가제의 개선 방향을 제시하고자 함

2. 토지거래허가제의 연혁 및 주요 내용

□ 토지거래허가제의 연혁 <붙임 참조>

- 1970년대부터 경부고속도로 개통 등 수도권, 영남권을 중심으로 집중적인 개발이 시행되면서 부동산 투기 수요가 급격히 증가되어 본 제도가 입법화 됨
 - 토지거래허가제는 1978년 국토이용관리법에 의해 서울, 수도권, 일부 도시 지역에 처음으로 적용되었고, 일정 규모 이상의 토지를 거래할 때에는 허가를 받도록 함
 - 하지만 제도가 실제로 최초로 시행된 곳은 서울이 아닌 대전임. 1985년 충남의 대덕연구단지에 대한 투기 조짐이 있자 개발지역 29km²를 토지거래허가구역으로 지정함
 - 1993년 금융실명제가 시행되며 금융권에서 나온 자금이 부동산으로 몰릴 것을 우려해 전체 국토의 93.8%를 토지거래허가구역으로 지정함
- 이후에는 해제와 지정이 반복됨
 - IMF 외환위기 시기인 1998년 4월, 정부는 침체된 부동산시장을 살리려는 의도로 전국의 토지거래허가구역을 해제함. 그러나 같은 해 11월에 다시 전체 개발제한구역 5,397km²를 허가구역으로 지정함
- 토지거래허가제 도입 이후 헌법재판소에 두 번의 위헌법률심판제청이 신청되었으나 합헌으로 판단함

- 헌법재판소는 1989년과 1997년 모두 토지는 공공재적 성격이 강하므로 다른 재산권에 대비 광범위한 제한을 받으므로 합헌이라 판단함

○ 2010년대부터 토지거래허가구역의 면적은 점차 감소함

- 국토교통부에 의하면 2010년 전체 국토 면적의 5.58%(5600km²)에서 2018년 3월 기준 0.39%(396km²)까지 감소함

□ 토지거래허가제의 주요 내용

○ 토지거래허가구역의 지정 및 해제

- (지정대상) 토지거래허가구역은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역 및 그러한 우려가 있는 지역을 대상으로 지정함
- (지정권자) 해당 구역이 둘 이상의 시·군·구에 걸쳐 있는 경우에는 국토교통부장관이, 허가구역이 동일한 시·군·구 내인 경우에는 시·도지사가 5년 이내의 기간을 정하여 지정²⁾
- (지정해제) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수·구청장의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 그 지정을 해제하거나 허가구역을 축소³⁾

○ 토지거래허가 신청 및 허가 기준

- (당사자 등의 공동신청) 허가구역에 있는 일정 면적 이상의 토지에 대한 소유권·지상권 또는 그 권리의 취득을 목적으로 이전하거나 설정하는 모든 유상계약을 하려는 당사자가 공동으로 신청함
- (허가신청서 제출) 당사자 등은 토지 이용 계획, 자금조달계획 등을 기재한 허가신청서를 그 토지의 관할 시장·군수·구청장에게 제출해야 함⁴⁾
- (허가기준) 허가기준은 그 이용목적 등을 기준으로 함
 - 자기가 거주할 주택용지로 이용할 목적인 경우, 지역 주민 복지시설이나 편익시설인 경우 또는 법률에 따라 토지 수용·사용을 할 수 있는 사업시행자가 사업 시행을 위해 필요한 경우 등을 사안별로 검토⁵⁾

2) 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제10조 제1항.

3) 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제10조 제5항.

4) 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제11조 및 동법 시행령 제8조 제1항.

3. 토지거래허가제의 문제점

- 토지거래허가제는 허가를 신청했을 때 거부비율이 매우 낮아 실효성이 부족하며,⁶⁾ 개인의 권리는 과도하게 제한하는 것에 비해 달성하려는 지가 안정의 효과가 그리 크지 않음

※ 2023년 서울시의 토지거래허가 신청건수 4,137건 중 불허가 건수가 0건으로 거부비율이 매우 낮음⁷⁾

- 기존의 토지거래허가제는 신규택지 개발이나 재건축·재개발로 인한 개발이익 차단을 위해 지정했으나, 현재는 개발이익의 사전적 차단이 아닌 기존 주택에 대한 가격안정까지 확장·활용되나 그 효과는 의문임

※ 기존 주택의 가격 안정을 위해 토지거래허가제가 사용된 것은 문재인 정부의 6.17 부동산 대책(2020.6.17.)이 최초임

- 토지거래허가제는 일시적인 토지거래량 감소만 일반적으로 인정되고 있음

- 잠실, 삼성, 대치, 청담동에 대한 규제가 시행되기 이전(2018년 6월~2020년 5월) 4456건이던 잠실의 아파트 거래량은 규제 이후(2020년 6월~2022년 5월) 814건으로 82% 가량 급감함. 같은 기간 청담동(-61.4%)과 대치동(-60.1%)도 거래가 크게 감소함⁸⁾

- 기존 연구로 밝혀진 토지거래허가제의 지가 상승 억제 효과

- 대부분의 연구 결과에서 토지거래허가구역 지정·허가 제도의 운용이 지가(地價) 상승을 억제하는 효과가 거의 없다고 봄

- 허재병(2007)⁹⁾, 김주영(2005)¹⁰⁾, 노영학/김종호(2012)¹¹⁾, 정단비/지인엽(2020)¹²⁾ 등의 연구를 종합해 보면, 토지거래허가구역 지정이 거래량은 감소시키지만 가격 상승을 억제하는 효과는 미비한 것으로 분석됨

5) 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제12조 제1호.

6) 1997년에서 2007년까지 전체 토지거래허가 신청 건수 중 97.1퍼센트가 허가되었고, 불허가처분된 사항 중 61.5퍼센트가 이용 목적의 부적합이었다(김태훈 외 2인, 『토지거래허가제의 실효성 강화를 위한 발전적 방향 연구』, 건설교통부, 2007, 67면).

7) 서울시 열린데이터 광장에서 검색가능(<https://data.seoul.go.kr/dataList/242/S/2/datasetView.do>)

8) 김경민, 조동현, “오락가락 토지거래허가제…서울 부동산 시장 ‘대혼란’”, 매일경제, 2025.4.1.

[<https://www.mk.co.kr/news/economy/11279696>]

9) 허재병, “토지거래허가제의 실효성에 관한 고찰”, 대구대학교 석사학위논문, 2007, 69면.

10) 김주영, “규제정책이 서울시 지가변화에 미치는 영향력 분석”, 서울도시연구 제6권 제3호, 2005.

11) 노영학/김종호, “부동산정책이 주택가격에 미치는 영향 연구”, 부동산학보 제50권 제50호, 2012.

12) 정단비/지인엽, “부동산 정책의 가격 안정화 효과에 대한 시계열 검증: 2017~2019 한국 사례를 중심으로”, 사회과학연구 제27권 특별호, 2020.

○ 최근 이창무(2024)는 토지거래허가구역의 지정이 부동산 시장의 안정에 실질적인 효과가 있는지 실증분석한 결과를 발표함

- 분석결과에 따르면 서울시 전체 주택시장은 거시적 금융요인과 부동산 정책에 큰 영향을 받지만 허가제의 효과는 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 나타남¹³⁾

• 특히 서울시 삼성동의 글로벌비즈니스센터(GBC)에 대한 토지거래허가구역 지정의 효과를 분석한 결과, 시행 2년 이후에는 규제구역 내 가격 안정의 효과는 소멸하고, 오히려 인접영향권의 가격이 상승하는 효과가 발생함

• 허가구역의 지정에 의한 거래량 급감이 재산권 행사를 침해할 수 있는 환경을 만들지만 이후 가격의 안정 효과가 지속되는지 의문이라 봄

□ 기존 주택의 가격 안정화를 위한 토지거래허가제 사용의 문제점

○ ‘토지’거래가 아닌 ‘주택’거래 허가제로 관련 제도가 확장·사용되어 수단의 적절성에 대한 의문이 제기됨

- 토지거래허가제가 논란이 되는 것은 문재인 정부가 2020년 서울의 아파트 가격이 급등하자 주택 가격을 잡기 위해 이 제도를 사용하면서임

- 국제교류복합지구 및 송파구 잠실동, 강남구 대치동, 삼성동, 청담동의 투기 수요를 차단하기 위하여 해당 지역을 토지거래허가구역을 지정함. 제도 시행의 주된 대상이 토지가 아니라 아파트 등 주택이 된 건 당시가 최초임¹⁴⁾

- 토지거래허가제는 말 그대로 토지에 대한 투기적인 거래를 방지하는 정책 수단이지 주택은 그 대상이 원래 아님. 단, 허가대상으로 주거지역은 60㎡ 이상인 경우에 허가를 받는데, 지정시 기준면적의 10% 이상 300% 이하의 범위에서 따로 정해 별도 공고가 가능함

• 이번에 서울시에 지정된 지역에 10%를 적용하면 6㎡ 이상의 주거지 거래는 모두 허가대상이며, 대부분의 아파트 대지지분은 6㎡가 넘으므로 토지 투기 방지의 수단이 주택 투기 방지 역할을 하게 됨

13) 김유신, “서울시민 절반 “토지거래허가 부동산 안정에 효과 없다””, 매일경제, 2024.12.19.
[<https://www.mk.co.kr/news/realstate/11198840>]

14) 권대중, “문재인 정부의 21번째 부동산 대책”, 뉴스인사이트(2020.6.28.)
[https://www.ifs.or.kr/bbs/board.php?bo_table=News&wr_id=2942]

○ 주택가격 안정을 위한 토지거래허가구역의 지정·해제의 경우 그 구체적 기준이 불분명하여 지정과 해제를 어느 시점에 해야하는지 판단이 어려움

- 토지거래허가구역의 지정의 경우, 소득세법 및 주택법 등을 참고하여 투기적 거래 성행이나 지가의 급격한 상승이나 그 우려에 대한 기준을 제시할 수 있을 것으로 판단됨
- (기준예시) 분기별 지가상승률이 분기별 소비자물가상 승률의 130퍼센트를 초과 하는 지역으로서, 분기별 지가상승률이 전국지가상승률의 130퍼센트를 초과 하거나, 최근 1년간 지가상승률이 최근 3년간 연평균 지가상승률을 초과하는 지역¹⁵⁾
- (기준예시) 주택가격상승률이 물가상승률보다 높은 지역 중 2개월간 청약경쟁률이 5대1을 초과하는 경우 등으로, 주택거래신고지역은 전월의 아파트 또는 연립주택의 매매가격 상승률이 1.5퍼센트 이상인 지역으로서 지난 3월간의 매매가격상승률이 3퍼센트 이상인 지역¹⁶⁾

○ 부동산 시장의 상황을 판단하여 기(既) 지정된 토지거래허가구역을 해제하는 것은 경로 의존성 효과로 인해 쉽지 않음

- 제도의 경로 의존성(Path Dependence of Institutions)*이 작용, 한번 지정된 토지거래허가구역은 나중에 그것이 부동산 시장의 비효율을 초래하거나 왜곡된 시장가격을 형성하는데 영향을 주어도 전환하기 어려워지게 됨

* 경로 의존성(Path Dependence)이란, 한 번 특정 경로(Path)를 선택하게 되면 나중에 그 경로가 비효율적이거나 최적의 상태가 아니더라도 기존에 선택했던 경로에 갇히게 되어 다른 경로로 전환하기 어려워지는 현상

- 토지거래허가구역이 지정되면 해당 부동산시장은 그 제도에 익숙해지기 때문에 이를 해제하는데 있어서도 관련 사회적 비용(의사결정 등)이 소요됨. 즉, 전환비용(Switching Costs)이 과도하게 들어 적절한 시점에 해제하는 것을 어렵게 함
- 이번 서울시의 토지거래허가구역 해제의 적절한 시점은 2022년 하반기 금리 인상으로 전세가가 하락하고 매매가 급락하던 시기로 판단됨. 그 시기를 놓치게 됨에 따라 향후 언제 해제하더라도 논란은 지속될 가능성이 큼

15) 소득세법 제104조의2 및 같은 법 시행령 제168조의3

16) 주택법 제63조 및 같은 법 시행규칙 제25조

- 토지거래허가구역이 가격 상승이 우려되는 기존 주택시장에 지정되면 그 자체로 정부가 그 지역의 가격 상승을 인정하는 낙인효과를 발생시킴
 - 토지거래허가구역에 대한 낙인효과는 그 지역의 투자에 대한 가수요를 증대시켜 향후 해제시 적정 시장가격보다 가격이 급등하는 부작용을 초래할 우려가 있음
 - 또한 인접지역도 유사한 경제적 가치를 보유하는 것으로 시장이 판단, 주변 지역의 가격도 오르는 풍선효과 발생의 위험성도 있음

□ 토지거래허가제 자체의 위헌성 문제

- 개인 간의 사적 거래를 제한하는 제도의 특성상 합헌성 논의는 도입 당시부터 꾸준히 제기되었으나, 헌법재판소는 이를 합헌으로 결정
 - 헌법재판소는 “토지거래허가제는 사유재산제도 제한의 한 형태이고 재산권의 본질적인 침해로 보기 어려우며, 헌법상의 경제조항에도 위배되지 않고 헌법상의 비례의 원칙이나 과잉금지원칙에 위배된다고 할 수도 없다.”며 합헌으로 결정함¹⁷⁾
 - 단, 당시 과반수의 재판관은 ① 매수청구권만으로 ‘정당보상원리’를 충족하기 어렵고, ② 이런 위헌적 제도에 근거한 형벌조항은 ‘헌법에 위반되는 형사법규’이므로 위헌이라 봄. 학계에서는 이와 더불어 재산권의 제한이 아니라 사실상 사적 자치의 훼손이라 보아 위헌이라는 견해도 있음¹⁸⁾
- ※ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제16조는 허가신청에 대하여 불허가처분을 받은 경우 시장·군수 또는 구청장에게 토지에 대한 권리의 매수를 청구할 수 있는 매수청구권을 인정하고 있음
- 토지거래허가제는 합헌 결정에도 불구하고 위헌적 요소(사유재산 침해 등)는 여전히 존재하므로 제도의 집행에 있어 보다 신중할 필요가 있음

17) 헌법재판소 1989. 12. 22. 선고 88헌가13 결정.

18) 이우도/이정수/김성갑, “토지거래 허가제도의 폐지에 관한 연구”, 법학논총 제37권 제2호, 2017, 261면.

4. 시사점 및 개선 방향

□ 시사점

- 기존 주택에 대한 가격 안정을 위해 토지거래허가제를 사용하게 되면 사실상의 주택거래허가제로 변질될 수 있으므로 이는 원칙적으로 지양되어야 함
 - 주택가격의 안정은 필요시 다른 정책수단으로 대응하는 것이 타당하며, 토지거래허가제 보다 위험성이 큰 사실상의 주택거래허가제가 되지 않도록 주의할 필요가 있음
 - ※ 서울시가 '25.3.24.부터 토지거래허가의 대상을 '아파트'로 한정하고 '동' 단위가 아닌 '구' 단위로 지정하는 것은 토지거래허가제가 아파트거래허가제로 성격이 변질된 것이라 전문가들도 지적¹⁹⁾
- 토지거래허가제는 지가안정이라는 정책효과를 목적으로 했지만 오히려 지가 불안정 내지 지가상승이라는 '의도하지 않은 결과(unintended consequences)²⁰⁾ 를 발생시킴
 - 토지거래허가제는 매물잠김 현상이 발생하여 공급이 부족하게 되고 이에 따른 가격상승 압력이 작용함은 물론 인근지역의 풍선효과 발생이라는 투기 수요의 우회 효과 등도 발생함
- 토지거래허가제는 토지라는 한정된 자원에 한해 자유시장경제 질서의 예외적 수단으로 사용되어야 하는 내재적 한계를 가짐
 - 1970년대 이후 급격한 산업발전과 토지개발로 인한 이익이 부동산 투기 세력과 같은 소수의 개인들에게 독점되지 않도록 하기 위해서 토지거래허가제는 그 역할을 일정 부분 수행해 왔음
 - 하지만 토지거래허가제는 자유시장경제 원칙에 위배되는 근본적인 한계가 있기 때문에 그 사용에는 매우 신중한 접근이 필요함
- 서울의 강남구와 같은 특정 지역의 가격안정에 토지거래허가제가 여전히 이용되는 것은 부동산 정책의 방향과 철학이 명확히 정립되지 않음을 의미함

19) 이종배, "'집주인이 뭘 잘못했나요'...수도 못한 '아파트거래허가제' 시끌", 파이낸셜뉴스(2025.3.21.)

[<https://www.fnnews.com/news/202503211008033125>]

20) 로버트 K. 머튼은 의도하지 않은 결과(unintended consequences) 이론을 통해 사회 현상에서 의도한 결과와 의도하지 않은 결과를 구분하고, 후자가 때로는 전자보다 더 큰 영향력을 갖는다고 주장함. 이는 사회현실의 복잡성으로 발생하는데, 부동산 시장 같이 참여자가 많고 복잡한 시장에서 토지거래허가제는 지가상승 내지 불안정이라는 의도하지 않은 결과를 발생하기 쉬움

- 갭투자자나 다주택자에 대한 왜곡된 시선으로 인해 과거 문재인 정부의 부동산 정책이 실패한 사례를 반면교사로 삼아야 됨

□ 개선 방향

○ 제도 자체의 위헌성 문제, 경로 의존성으로 인한 해제의 어려움, 토지거래허가 구역에 대한 낙인효과 등을 고려할 때, 주택가격 안정을 위한 토지거래허가제의 사용을 원칙적으로 금지하는 방식으로 법 개정이 필요함

- 토지거래허가제는 원래 취지대로 토지에만 한정하여 사용하되, 신규택지의 개발 및 재건축·재개발 등의 개발이익 독점의 우려가 있는 경우로 제한적으로 지정함

[표 4-1] 부동산 거래신고 등에 관한 법률제10조 제1항 개정(안) 예시

현행법	개정(안)
<p>① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자(외국인등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있다.</p>	<p>① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 신규택지의 개발, 재건축·재개발을 하는 경우 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가대상자(외국인등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 허가대상 용도와 지목 등을 특정하여 허가구역을 지정할 수 있다.</p>

○ 현재 토지거래허가구역으로 지정된 곳 중 신규택지 개발, 재건축·재개발 관련 지역을 제외하고 기존 주택의 가격안정을 위해 지정된 곳은 조속히 토지거래 허가구역 해제를 추진하되, 그 시기에 대해서는 경제 상황 등을 종합적으로 고려하여 신중히 결정

- 토지거래허가구역을 일률적으로 일시에 해제하는 것은 각 지역의 부동산 여건 등이 다르므로 지양하되, 한번 해제가 되면 재지정하지 않는 방식으로 출구 전략을 추진

토지거래허가제 주요 연혁

연도	관련 정책 및 법령	주요 내용
1978.8.	부동산 투기억제와 지가안정을 위한 종합대책	· 토지거래에 대한 허가 및 신고제 도입
1978.12.5.	국토이용관리법 일부개정(1979.1.1. 시행)	· 토기의 투기적 거래가 성행하거나 성행할 염력이 있고 지가가 급등하거나 급등할 우려가 있는 있는 국역을 규제구역으로 지정하되 기간은 5년 이내로 함 · 일정규모 이상의 토지거래계약을 허가제로 규제구역 외의 일정 규모 이상의 토지거래계약은 신고제로 함
1985.7.	충남 대덕연구단지개발지역(28km ²)	· 토지거래허가제가 최초로 지정됨
1993.8.5.	국토이용관리법 일부 개정(1994.1.1. 시행)	· 규제구역을 허가구역으로 명칭을 변경, 허가권자는 도지사에서 시장, 군수, 구청장으로 변경 · 토지의 이용의무 신설
1995.9.26.	토지거래 업무처리규정 (건설교통부 훈령) 제정	· 토지거래 업무처리의 명확성 및 실효성 제고
1999.2.8.	국토이용관리법 일부개정·시행	· 토지거래신고제 및 유희지제도를 폐지하는 등 토지거래 관련 규제를 완화하고 일부 미미점을 개선·보완 · 토지거래허가구역 재지정시 지방자치단체장의 의견 청취
2002.24.	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제정(2003.1.1.시행)	· 국토이용관리법을 폐지하고 제117조 내지 제126조를 신설
2004.12.31.	토지거래 업무처리규정 (건설교통부훈령 제496호) 일부 개정	· 시·도지사의 허가구역 지정 의무를 신설
2016.1.19.	부동산 거래신고 등에 관한 법률 제정(2017.1.20. 시행)	· 신고포상금 조문 이동(제17조에서 제25조의2)
2023.4.18.	부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정(2023.10.19. 시행)	· 허가대상자(외국인 등), 허가대상 용도와 지목을 특정하는 허가구역지정제도 도입(제10조 제1항 개정)
2023.10.4.	부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 일부개정(2023.10.19. 시행)	· (허가대상자) 국토교통부장관 또는 시도지사가 투기 우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 국토교통부장관 또는 시도지사에게 요청하는 지역에서 지가변동을 및 거래량 등을 고려할 때 투기 우려가 있다고 인정되는 자(제7조 제2항 제1호) · (허가대상 용도) 나대지 또는 건축물이 있는 대지(제7조 제2항 제2호)