

<외국인 부동산 취득의 문제점과 제도 개선 방향>

2025년 10월 31일 (금)



외국인 부동산 취득의 문제점과 제도 개선 방향

2025.10.31.(금) 임석희 선임연구원, 박기주 연구위원, 권승근 선임연구원

- 최근 외국인의 국내 부동산 매수 속도가 빨라져 투기성 취득에 대한 우려가 커지고 있는데, 내국인에게 적용되는 일부 규제가 외국인에게는 적용되지 않아 역차별 논란이 심화되고 있음
 - 외국인의 부동산 소유 절대수준은 0.5% 내외로 아직 높지않으나, 외국인 중 특히 중국인의 주택 소유 증가율이 10% 이상으로 매우 가파르다는 점과 수도권 비중이 높다는 점이 주목할 부분임
 - 외국인도 내국인과 동일한 세금과 규제가 적용되지만, 정보관리시스템의 부족으로 1세대 여부 파악이 현실적으로 어렵고 자국 금융기관 이용 시 LTV, DSR 등 대출규제를 사실상 받지 않음
- 미국, 호주, 캐나다 등 해외 주요국에서는 국가안보, 주택시장 안정, 자국민 보호 등의 목적으로 외국인의 부동산 한시적 취득 금지, 심사강화, 추가세금 부과 등의 규제를 시행중임
 - 중국은 토지소유권 자체를 불허하고 있으며, 주요국에서 외국인 부동산 취득에 대해 강력한 규제를 시행하고 있는 것은 전 세계적인 ‘자국우선주의’ 흐름과도 관련이 있음
- 빅데이터로 본 국민 여론은 외국인에 대한 규제미비가 내국인 역차별로 인식되고 있으며, 상호 주의 적용 등 외국인 규제를 강화하는 법안을 지지하는 것으로 나타남
 - 정치성향과 무관하게 외국인 부동산투기 방지에 대해서는 공감하지만, 보수 진영에서는 정부의 대출 규제를 비판하는데 반해 진보 진영에서는 대출규제는 필요하다는 등 진영별 논리 차이는 존재함
- 한국도 해외 주요국처럼 한국 실정에 맞는 맞춤형 규제체계를 설계해야 하며, 투기과열지구와 같은 핵심지에 대해 규제를 하되 지역경제 활성화와의 균형점을 모색할 필요성이 있음
 - 해외 주요국들이 자국의 부동산 여건과 정책 목표에 따라 세금 차등, 허가제, 심사제 등을 유연하게 설계하고 있는 만큼, 한국도 종합적 관점에서 맞춤형 규제를 설계할 필요가 있음
 - 외국인이 규제를 우회해 투기과열지구 등 핵심지의 부동산을 취득하는 것이 문제가 되는 것이며, 수도권이 아닌 일부 지역은 침체 극복을 위해 오히려 외국인의 취득을 장려하는 것이 바람직함

1. 연구 배경 및 목적

- 최근 한국에서는 외국인의 국내 부동산 매수 속도가 빨라져 투기성 취득에 대한 우려가 커지고 있음
 - 외국인 보유 주택 수가 24년 6월 대비 24년 12월에 6개월 만에 5.4% 증가해, 연 환산으로는 10%가 넘는 매우 빠른 속도로 증가하고 있음¹⁾
 - 특히 같은기간 중국인의 주택소유 증가율이 6.6%로 더 빠른 속도를 보였으며, 외국인 수도권 주택소유 비중이 72.8%에 달해 인구 대비 매우 높다는 점에 주목

1) 관련 통계자료는 국토교통부 발표, “24년 말 기준 외국인 토지주택 보유통계”, 2025.5.30.

- 이러한 현상과 관련하여 내국인에게 적용되는 일부 규제가 외국인에게는 적용되지 않아 '내국인 역차별' 논란이 심화되고 있음
 - 구체적으로, 외국인이 자국 금융기관을 이용해 자금을 조달할 경우 한국 금융기관의 주택담보대출 규제(LTV, DSR 등)를 사실상 받지 않아 규제회피가 가능하며, 실태 파악조차 어려움
 - 또한, 현행 세법상 다주택 중과세의 기준이 되는 '세대당 주택수'를 외국인의 경우 파악하기 어려워 양도소득세 등 중과세를 사실상 회피하고 있다는 지적도 제기됨
- 외국인의 규제 사각지대를 이용한 불법·투기성 거래가 증가하고 있으며, 해외자금 불법반입, 무자격비자 임대업, 명의신탁, 편법증여 등 다양한 위법 의심행위가 적발되었음²⁾
 - 이러한 문제 해결을 위해 외국인 주택 구매 시 추가 세율 적용, 부동산담보대출 금지, 투기과열지구 내 허가제 전환 등의 입법 시도가 있었으나 아직 법제화되지 못했음
- 외국인이 규제를 회피하여 핵심지의 부동산을 계속 사들이는 경우 가격 상승, 내국인의 주거 불안, 국가안보 문제, 심리적 박탈감 등의 문제가 생길 수 있음
 - 핵심지 부동산은 면적이 좁고 주택 수가 부족한 데다가 내·외국인이 경합하는 성격이 있는 재화이므로 이같은 문제가 필연적으로 발생함
 - 미국, 캐나다, 호주 등 주요국에서도 국가안보, 주택시장 안정, 자국민보호 등의 목적으로 외국인 부동산 취득 시 규제기관의 허가, 추가 세금 부과 등 규제를 시행중임
 - 이같은 추세는 전 세계적인 '자국 우선주의' 흐름과도 맥락을 같이 함
- 본 연구는 이처럼 복잡하고 상충되는 이해관계가 얽혀있는 외국인의 국내 부동산 취득 문제에 대한 심층적인 분석과 개선방향 제시를 목표로 함
 - 구체적으로, 외국인의 부동산 취득 제도와 보유 현황을 파악하고, 해외 주요국의 규제 사례를 비교 분석함. 더 나아가 국회의원 발의 입법안을 종합적으로 검토하여, 한국 부동산 시장의 안정화, 국가안보 유지, 그리고 내국인과의 형평성 확보를 위한 실효적인 제도 개선 방향을 모색하고 제시하고자 함

2) 국토교통부, “외국인 주택(2차) 및 오피스텔거래 불법행위 기획조사 결과 발표”, 2023.12.21.

2. 외국인 부동산 취득 제도의 주요 내용

□ 제도의 변천 및 현재 기조³⁾

- 한국의 외국인 부동산 취득 제도는 1961년 「외국인토지법」 제정 이후 규제 위주로 운영되었으나, 1998년 외환위기 이후 외국인 투자유치 활성화를 위해 허가제에서 신고제로 대폭 완화됨
- 2016년 「부동산거래신고 등에 관한 법률」(이하 「부동산거래신고법」) 제정으로 「외국인 토지법」이 폐지되었고, 신고 대상이 토지에서 건물까지 확대됨
- 현재 외국인은 특정 구역(군사시설보호구역, 문화재보호구역 등) 외에는 내국인과 동일하게 신고만으로 국내 부동산 취득 가능함

□ 관련 법률 및 적용 대상

- 외국인의 국내 부동산 취득 시 다음 세 가지 법률의 적용을 받음
 - 「부동산거래신고법」 : 부동산 취득 및 보유에 대한 신고 및 허가 절차를 규정한 법이며, 외국인 등의 국내 부동산 취득 시 일정한 절차에 따라 신고해야 함
 - 「외국환거래법」 : 국내 부동산 취득과 관련된 외국환의 반·출입에 관한 사항을 규정한 법이며, 특히 비거주자 외국인의 경우 해외에서 반입한 자금으로 부동산을 취득 시 외국 환은행장에게 '부동산 취득신고'를 해야 함
 - 「외국인투자촉진법」 : 외국인 투자를 지원하고 편의를 제공하여 외국인 투자 유치를 촉진하는 법률이며, 외국인 투자기업이 국내 토지를 매입할 경우 외국인 투자 신고 절차 및 조세 감면, 국유재산 매각 등의 혜택을 부여함
- '외국인' 정의는 법률마다 상이하며, 영주권자 포함 여부 등에 차이가 있어 제도 적용에 혼란을 줄 수 있음
 - 그 예로, 「외국인투자 촉진법」에서는 해외 거주 영주권자도 외국인으로 간주하지만 「부동산거래신고법」에서는 영주권자를 제외하고, 「외국환거래법」은 '거주자'와 '비거주자'로 구분함

3) 관련 내용은 김세현·김예성, “외국인의 국내 부동산 취득 관련 쟁점과 과제”, 이슈와 논점 제1768호(2020.10.22.), 국회입법조사처.

□ 부동산 소유권의 개념 및 취득 절차

○ 한국은 토지와 건물을 별개의 독립된 부동산으로 취급해 토지·건물소유권의 이원 체계를 형성하고 있으며, 외국인도 원칙적으로 토지소유권 취득이 자유롭게 허용됨

○ 외국인의 부동산 취득은 크게 신고에 의한 취득과 허가에 의한 취득으로 구분함

① 신고에 의한 취득

- 계약에 의한 취득 : 매매 계약 체결일로부터 60일 이내에 부동산 소재지 시장·군수·구청장에게 신고해야 함
- 계약 외 원인에 의한 취득 : 상속, 경매, 법원의 확정판결, 법인 합병, 건축물 신축·증축·개축·재축 등으로 취득한 경우, 취득일로부터 6개월 이내에 신고해야 함

② 허가에 의한 취득

- 외국인이 취득하려는 토지가 특정구역(군사시설보호구역, 문화재보호구역, 생태·경관보전지역, 야생동식물 특별보호구역 등)에 해당할 경우, 계약체결 전에 시장·군수·구청장으로부터 토지취득 허가를 받아야 하며, 사전허가 없이 체결된 계약은 효력이 발생하지 않음
- 2023년 「부동산거래신고법」 개정으로 외국인을 특정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있는 법적 근거가 마련되었음

※ 계속보유 신고 : 대한민국 국민 또는 대한민국 법령에 의해 설립된 법인 등이 외국인으로 변경된 경우, 부동산을 계속 보유하려면 변경된 날로부터 6개월 이내에 신고해야 함

□ 조세 제도

○ 외국인에게 부과되는 부동산 취득, 보유, 매각 단계의 조세(취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세, 양도소득세 등)는 내국인과 동일하게 적용됨

- 다만, 「조세특례제한법」 및 「외국인투자촉진법」에 따라 외국인 투자기업에 대해서는 조세 감면 혜택이 제공될 수 있음 (법인세, 취득세, 등록세, 국민주택채권 매입 면제 등)

□ 상호주의 원칙

○ 「부동산거래신고법」 제7조 상호주의 원칙에 따르면 해당 국가가 한국 국민의 자국 내 토지 취득·양도를 금지·제한하는 경우, 한국도 상응하는 제한을 할 수 있도록 함

- 다만, 상호주의의 적용이 자칫 국가 간의 통상 마찰을 유발할 수 있다는 우려도 제기됨

3. 외국인의 부동산 보유 현황 및 규제회피 유형

① 외국인 부동산(주택) 보유 현황

□ 외국인의 토지·주택 소유 절대수준은 아직 높지 않으나, 외국인 중 특히 중국인의 주택소유 증가율이 최근 매우 가파르다는 점이 주목할 부분임

○ 2024년 12월 말 기준 외국인이 보유한 국내 토지면적은 전체 국토면적의 0.27%, 주택은 전체 주택의 0.52% 수준으로, 체류 인구에 비해 아직 절대수준이 높지는 않음

- 2024년 인구대비 체류외국인 비중이 5.2%, 장기 체류외국인 비중이 4.0%인 것을 고려하면 외국인의 토지나 주택 보유 수준이 아직 높다고 할 수는 없음

※ 다만 서울이나 강남3구 등 핵심지 비중은 원래 낮다는 점(서울 면적이 전체 국토 면적의 0.6%, 강남3구 +용산구는 0.14%)인 것을 감안하면 외국인의 토지 보유 수준이 낮지않다는 지적도 있음

○ 외국인의 주택 소유 증가율이 최근 매우 가파르다는 점과 수도권 비중이 높다는 점, 국적별로는 중국인의 비중이 높다는 점 등을 주목해야 함

- 24년 6월 95,058호였던 외국인 보유 주택 수가 24년 12월에 100,216호로, 6개월 만에 5.4% 증가하여 연 환산율로는 10%가 넘는 매우 빠른 속도임

- 같은 기간 중국인의 주택소유 증가율은 6.6%로 더 빠른 속도로 증가중이며, 지역별 외국인 주택소유는 수도권 비중이 72.8%로 인구대비 집중도가 높음

- 국적별 외국인 주택소유 비중은 중국인이 56.2%로 가장 높았고, 미국인 22%, 캐나다인 6.3% 순서임

[표 3-1] 지역별 외국인 주택소유 현황

지역	주택수			
	'24.6	'24.12	증가율	비율(%) ('24.12 기준)
전국	95,058	100,216	5.4%	100.0%
수도권	69,247	72,868	5.2%	72.8%
경기	36,755	39,144	6.5%	38.7%
서울	23,085	23,741	2.8%	24.3%
인천	9,407	9,983	6.1%	9.9%
지방	25,811	27,348	6.0%	27.2%

자료 : 국토교통부

[표 3-2] 국적별 외국인 주택소유 현황

구분	주택수			
	'24.6	'24.12	증가율	비율(%) ('24.12 기준)
중국인	52,798	56,301	6.6%	56.2%
미국인	21,360	22,031	3.1%	22.0%
캐나다인	6,225	6,315	1.4%	6.3%
대만인	3,307	3,360	1.6%	3.4%
호주인	1,894	1,940	2.4%	1.9%

자료 : 국토교통부

□ 3채 이상 다주택을 보유한 외국인 비중도 1.3%이며, 유형별로는 아파트와 다세대 등 공동주택 비중이 높아 체감 역차별이 심화됨

○ 주택을 3채 이상 소유한 외국인이 1,310명이며 5채 이상 소유한 외국인도 461명임

- 내국인과 달리 외국인에 대한 부동산 정보 관리 시스템이 부족하여 세대당 주택보유를 파악하기 힘든 현실을 고려하면 다주택자 비중이 이보다 높을 가능성도 존재함
- 다주택자는 임대주택 공급자로서의 역할을 하므로 다주택 소유 자체가 문제는 아니지만, 취득 과정 중에 대출이나 세제 등에서 내국인에 비해 혜택을 받는다는 점이 문제임

○ 아파트와 연립·다세대 등 공동주택 비중이 91.3%로, 실거주자와 경쟁이 높은 시장에 외국인이 집중되어 있음

[표 3-3] 주택수별 외국인 주택소유 현황							[표 3-4] 주택유형별 외국인 주택소유 현황			
구분	주택수						지역	주택수		
	전체	1호	2호	3호	4호	5호 이상		'24.6	'24.12	비율(%) (24.12 기준)
소유자수	98,581	92,089	5,182	640	209	461	공동주택	86,695	91,518	91.3%
비율(%)	100%	93.4%	5.3%	0.6%	0.2%	0.5%	아파트	57,467	60,654	60.5%
자료 : 국토교통부							연립·다세대	29,228	30,864	30.8%
							단독주택	8,363	8,698	8.7%
							자료 : 국토교통부			

② 규제회피 유형

□ 원칙적으로 한국에서 외국인이 주택 등 부동산을 취득할 때 내국인과 비교하여 세금 상의 직접적인 이점은 없으나, 규제 적용의 사각지대가 존재함

○ 부동산 관련 주요 세금(취득세, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세 등)은 외국인에게도 내국인과 동일하게 적용됨

- 다만, 「조세특례제한법」 및 「외국인투자촉진법」에 따라 외국인 투자기업에 대해서는 조세 감면 혜택이 제공될 수 있음 (법인세, 취득세, 등록세, 국민주택채권 매입 면제 등)

○ 그럼에도 불구하고 역차별 논란이 제기되는 이유는 외국인들이 규제 적용의 사각지대를 이용하여 실질적으로 혜택을 받기 때문임

- '세대당 주택수'를 기준으로 중과세율이 적용되는 현행 세법이 외국인에게는 파악이 어려워 중과세 대상에서 제외되기 쉽다는 지적임
 - 출입국관리법상 등록외국인기록표나 외국인등록표를 기준으로 가족을 판단하지만, 미등록 외국인(체류 외국인)이거나 가족이 국외에 거주할 경우 기입 누락 발생 가능함
 - 외국인이 자신과 해외에 거주하는 가족 명의로 국내 아파트를 다수 매입해도 동일 세대 파악이 어려워 1주택자로 분류될 수 있으며, 이는 양도소득세 등 다주택자 중과세를 사실상 회피하는 것임

- 외국인이 자국 금융기관을 통해 자금을 조달함으로써 내국인에게 적용되는 대출 규제를 우회함
 - 내국인은 한국 금융기관의 주택담보대출 규제(LTV, DSR 등)를 엄격하게 적용받지만, 외국인은 자국 금융기관을 통해 자금을 조달할 경우 이러한 규제를 적용받지 않음
 - 이 경우 규제를 적용할 수 없을 뿐 아니라 실태 파악조차 쉽지않아, 국제 금융기관의 대출 규제가 외국인의 주택 구입에 미치는 영향은 대단히 제한적이라고 할 수 있음

4. 해외 주요국의 사례와 한국과의 차이점

① 해외 주요국의 외국인 부동산 취득규제 사례

□ 미국 : CFIUS를 통해 국가안보 목적의 외국인 부동산 투자 심사 (토지 사례 포함)

○ 규제 체계 및 목적

- 주요 기관 : 대미외국인투자위원회(CFIUS)를 통해 외국인의 대내 투자를 심사하고 규제
- 법적 근거 : 「외국투자위험심사현대화법」(Foreign Investment Risk Review Modernization Act: FIRRMA)이며 이에 따른 「부동산 규정(Real Estate Regulations)」⁴⁾
- 규제 목적 : 미국의 국가 안보 보호가 주된 목적이며, 특히 중국 등 특정 국가의 투자를 견제함⁵⁾

○ 규제 대상 및 범위

- 심사 대상 : CFIUS는 매매, 임대, 양도 등 특정 유형의 부동산 거래를 심사함
- 지리적 위치 : 부동산의 가치나 규모와 관계없이 항만, 공항, 군사시설 등 특정 지리적 위치에 있는 부동산이 규제 대상임
- 투자 유형 확대 : FIRRMA 개정을 통해 지배적 투자뿐만 아니라 비지배적투자 및 특정 부동산 거래, 그리고 금융, 에너지, 헬스케어 등 중요 분야에 대한 외국인 투자도 규제 대상에 포함
- 중점 심야 분야 : 국내 공급망의강인성, AI, 바이오기술, 양자컴퓨팅등 국가 안보 관련 중요 기술 및 산업 분야가 포함

○ 조세 제도

- 원천징수 : 외국인이 미국 부동산 권리를 매도할 경우, 「부동산 투자에 대한 외국인 투자 과세법」(FIRPTA)에 따라 매매대금의 10~15%를 원천징수함 (거주 목적으로 30만 달러 이하의 부동산을 구입하는 경우 FIRPTA 적용이 예외)

4) <https://home.treasury.gov/system/files/206/Summary-of-FIRRMA.pdf>

5) 관련 문헌으로 김민배, “미국의 외국인 투자규제 대상과 특징- 미국의 외국투자위험심사현대화법(FIRRMA)를 중심으로-”, 법제처 법제 통권 690호(2020); 김수엽·김영선, “미국의 「외국인투자위험심사현대화법(FIRRMA)」발효와 미국의 대중투자규제”, 「KIEP 세계경제 포커스」, 제3권 제12호(2020), 대외경제정책연구원; 김명아, 국제통상 투자 법제연구(1), 한국법제연구원, 2019.

- **재산세** : 부동산 보유 단계에서는 시장 가격에 따라 연간 재산세(Property Tax)가 부과됨
- **양도소득세** : 미국 거주자는 주된 거주지를 매각할 때 양도소득세 면세 혜택을 받지만, 비거주외국인은 이 혜택을 받을 수 없음

○ 외국인의 군사기지 인근 농지 취득

- 중국기업 Fufeng Group이 2021년 노스다코타주 그랜드포크스에 있는 미 공군 기지 인근 토지를 매입해 옥수수 공장 건설을 계획해 국방·경제 안보 논쟁을 촉발함⁶⁾
- USDA 자료에 의하면 외국인의 토지 인수는 약 35만 에이커(약 14만 헥타르, 미국 농지의 0.03% 수준) 정도로 절대 규모는 작지만, 군사기지 인근 취득이 안보 우려를 키움

○ 미국의 정책 대응

- **PASS 법안 추진⁷⁾** : 미 상원 주도로 중국·이란·러시아 등 “covered country”에 의한 군사기지 인근 농지 취득 금지를 추진중임
- **CFIUS 권한 확대** : 2018년 FIRRMA 개정으로 군사민감 지역 인근 부동산도 검토 대상에 포함시켰으며, 2024년 Treasury 확대안에서는 민감지역 반경 100마일까지 검토 권한을 확장
- **National Farm Security Action Plan** : 25년 7월에 농무부장관이 발표한 플랜으로 중국인의 농지 매입 금지, 기존 소유권 회수 조치, CFIUS 강화 및 신고·벌금 기준 강화 등의 내용을 담고 있으며, 군사기지 인근 농지 19곳 식별 및 우선 대응을 목표로 함
- **주(州) 차원의 법안 다수 등록** : 노스다코타, 사우스다코타 등지에서 이미 법률을 제정했으며, 20여개 주에서 관련 규제를 도입함

6) Scott Boylan, “Foreign Companies Investing in U.S. Real Estate: Are You a National Security Risk?”(<https://stoneturn.com/insight/foreign-companies-investing-in-u-s-real-estate/>)

7) 미 상원에서 추진 중인 PASS 법안(Promoting Agriculture Safeguards and Security Act, PASS Act)은 중국·이란·러시아·북한 등 이른바 “covered country(우려국가)” 소속자가 미국 내 군사기지 인근 농지와 농업기업을 취득하는 것을 원천적으로 금지하는 내용을 담고 있다.

□ 호주 : FIRB를 통한 심사, 신축 주택 매입만 허용

○ 규제 체계 및 목적

- 규제 기관 : 외국인투자심사위원회(FIRB)가 외국인 투자 제안에 대한 조언 및 지원, 호주의 국익과 안보 부합 여부를 평가함
- 법적 근거 : 「외자취득법(Foreign Acquisitions and Takeovers Act, FATA)⁸⁾」 및 관련 개정안⁹⁾임
- 목적 : 국가안보 우려의 해소, 부동산 투기 방지, 자국민 주거공간 확보 등이 목적임

○ 규제 대상 부동산 및 취득 규칙

- 주거용 토지 : 일반적으로 신축 주택 매입만 허용, 기존(중고) 주택의 매입을 금지함
 - * 예외 : 임시 체류자의 거주 목적 기존 주택 구입, 외국 기업의 직원 주택 제공, 주택재고 증가를 조건으로 하는 재개발
- 상업용 토지 : 투자 금액에 따라 FIRB 승인이 필요함

○ 조세 제도 및 기타 부담

- FIRB 신청 비용 부과, 183일 이상 미거주/미임대 시 공실세를 부과함
- 주(州)별로 외국인에게 추가 부동산 양도세(7~8%) 및 추가 토지소유세(0.75~2%) 부과됨
- 부동산 매각 이익에 호주 소득세(최대 45%) 부과, 75만 호주달러 이상 매각 시 12.5% 원천징수함
- 비거주외국인은 주 거주지 양도소득세 면세 혜택 없음

8) 관련 내용은 Kazuo Tsuki et al, Amendment of the Australian Acquisitions and Takeovers Act and Security of Critical Infrastructure Act, NO&T Corporate Legal Update No.1(2022.12.) (https://www.noandt.com/wp-content/uploads/2022/11/corporate_en_no1_01.pdf)

9) 2021년 1월부터 시행된 중요한 개정으로 모든 해외 투자에 대해 투자 금액과 무관하게 심사가 필수가 된 사례가 포함되고 국가안보, 중요 인프라 보호를 위한 강화된 규제가 포함됨. 2018년 제정된 「Security of Critical Infrastructure Act 2018」과 연계하여 주요 인프라와 서비스의 외국 투자에 대한 심사가 강화됨. 외국 투자자의 영향력 확장 예상되는 계약 형태 등에 대한 공시 의무가 강화되고 신고의무 불이행시 벌금 및 법적 제재가 강화됨.

□ 캐나다 : 비캐나다인 주거용 부동산 구매 금지법 시행 및 2년 연장

○ 규제 체계 및 목적

- **주요 법률** : 「캐나다 투자법」(Investment Canada Act, ICA) 및 이에 대한 개정법으로 「투자 관련 국가안전보장심사 현대화법(National Security Review of Investments Modernization Act)」 등이 있음
- **핵심 규제** : 2023년 1월 1일부터 2년간 시행된 「비캐나다인의 주거용 부동산 구매 금지법(the Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act)」이 2027년 1월 1일까지 2년 연장됨(2024년 2월 4일 결정)
- **목적** : 경제성장 및 고용기여 장려, 국가안보 심사 강화, 주택시장 안정화 등이 목적임

○ '비캐나다인'의 정의 및 규제 대상¹⁰⁾

- '**비캐나다인**' : 캐나다 시민권자, 인디언법등록자, 영주권자가 아닌 모든 개인 및 비캐나다인이 지배하는 법인/단체 등임
- **규제 대상 부동산** : 3개 이하의 주거 단위를 포함하는 단독 주택, 반단독주택, 연립 주택, 콘도 등 주거용 부동산, 인구조사 대도시 지역(CMA) 또는 인구조사 통합지역(CA) 내에 위치한 부동산에 적용됨
- **금지 기간** : 2023년 1월 1일부터 2년간 한시적 시행 + 2년 연장(2027년 1월 1일까지)

○ 2년 연장 배경 및 비판

- **배경** : 외국인 자본, 투기로 인해 주택 가격 급등, 특히 밴쿠버와 토론토 같은 대도시 중심으로 주택이 금융 자산화되어 캐나다인들이 집을 구하기 어려워졌다는 정부의 우려가 커짐
- **비판** : 외국인 구매자 비중은 1% 내외에 불과하며, 주택 공급 부족이 진짜 원인이라는 반론도 있음

○ 규제 예외

- 외교관 및 외교 기관 구성원, 영주권 취득 진행 중인 개인 (특정 조건 충족 시)
- 캐나다 거주 유학생 및 임시 취업 허가 소지자 (특정 조건 충족 시)

10) 캐나다의 외국인 부동산 매수 관련하여 자세한 내용은 김지현, “캐나다의 외국인 부동산 매수 관련 입법례”, 최신외국입법정보 2025-14호, 국회도서관 참고.

- 캐나다 시민권 또는 영주권을 취득한 자가 2023년 1월 1일 이전에 취득한 주거용 부동산
- 인구조사 대도시 지역(CMA) 또는 인구조사 통합지역(CA) 외곽에 위치한 부동산
- 주(州) 정부 차원의 추가 규제 : 비거주투기세(Non-Resident Speculation Tax, NRST)
- 개요 : 주(州) 정부가 자체적으로 외국인의 부동산 취득을 제한하기 위한 세금 정책을 시행중임
- 온타리오주 NRST : 외국인이 주택을 구입할 경우 주택 가격의 25%에 해당하는 비거주 투기세(NRST)를 부과함 (2022년 10월 25일부터 기존 20%에서 인상)
- 목적 : 외국인의 주택 구입을 억제하고 온타리오 거주자들이 외국인들보다 더 쉽게 주택을 구매가능하도록 함
- 환급 : 영주권을 취득해야만 NRST를 환급해 줌

□ 싱가포르 : 외국인 부동산 취득 시 법무부장관 승인 요, 추가 구매 인지세 부과

○ 규제 체계 및 목적

- 주요 법률 : 「거주용 부동산법(Residential Property Act)」(1973년 제정, 2011년 개정으로 규제 강화)¹¹⁾ 등이 있음
- 목적 : 주택시장 과열 억제, 자국민의 주거 안정 도모 등을 목적으로 함

○ ‘외국인’의 정의 및 규제 대상

- ‘외국인’ : 싱가포르 시민, 싱가포르 회사, 유한책임조합, 조합을 제외한 모든 회사 및 조합, 영주권자 포함
- 규제 대상 주거용 부동산 : 나대지, 단독/반단독/테라스/방갈로 하우스 등 주택 사용이 허용된 건물 주거용 구역 토지 또는 법무부 장관이 주거용으로 선언한 토지/건물
- 규제 제외 부동산 : 다층주택(Flat) 유닛, 콘도 유닛, 7년 미만 임대 토지부주택 등

○ 주거용 부동산 취득 규제 및 허용

- 원칙적 금지 : 법무부 장관의 사전승인 없이는 외국인의 주거용 부동산 소유권 취득을 불인정함
- 사전 승인 필요 : 특정 제한된 주거용 부동산 취득 시 국토청(SLA)을 통해 법무부 장관의 사전 허가서가 필수임

○ 조세 제도¹²⁾

- 높은 세율의 조세 부과: 재산세(소유자 거주 여부에 따라 세율 상이)
- 추가 구매 인지세(ABSD): 2023년 4월 27일부터 외국인 구매자는 주택 가격의 60%를 추가로 납부해야 함(투기수요 억제)

11) 싱가포르의 외국인 관련 제도 전반에 대해서는 전경일, “싱가포르의 외국인 체류제도와 외국인의 법적 지위-영주권자의 권리와 의무를 중심으로-”, 아시아법제연구 제6호(2006.9.) 참고.

12) 자세한 내용은 김지혜 외, “프랑스·싱가포르의 부동산 조세정책과 시사점”, 국토정책 브리프 제767호(2020.6.) 참고; 삼일회계법인, 알기 쉬운 싱가포르·홍콩 세법 및 컴플라이언스 2023.

(https://www.pwc.com/kr/ko/insights/insight-research/samilpwc-doing-business-in-singapore-and-hongkong-2023_summary.pdf)

□ 중국 : 토지소유권의 불인정¹³⁾ (토지 사례 포함)

○ '외국인'의 정의 및 규제 대상

- '외국인' : 중국 국적을 가지지 않은 자연인
- '역외 개인' : 외국인 및 홍콩, 마카오, 타이완 주민 포함
- '역외 기관' : 외국 정부, 국제기구, 외국 법인 및 기업 등

○ 부동산의 개념 및 취득 방식

- 토지소유권 불인정 : 중국에서 토지는 국가 또는 집체(集体) 소유이며, 내·외국인을 불문하고 개인은 토지소유권이 인정되지 않음

※ 외국인은 '토지사용권' 취득 (주로 건설용지 사용권, 주거용지 사용권은 최대 70년)

※ 중국 내에서 개인은 모두 토지소유권이 인정되지 않으므로 내·외국인 간의 차별은 없으나, 한국 내에서는 외국인의 토지 취득이 자유롭게 허용되기 때문에 양국 간 차이는 존재함

- 건물 소유권 : 건물(房屋)소유권은 인정되나, 토지사용권과 일괄 처분되는 '토지에 따른 지상물' 원칙 적용

○ 외국인 부동산 취득 규제 정책 변화

- 규제 확립기(2006년 ~ 2015년) : 역외 개인은 최소 1년 이상 중국 근무/학업 필요, '자가사용 및 거주' 목적에 한해 1채만 구입 가능함(비자가 사용 목적은 원칙적 불허)
- 규제 완화기(2015년 ~ 현재) : 역외 개인의 '최소 근무 및 학업기간(1년)' 요건 삭제, 자가사용 및 거주목적인 경우 일반 부동산 구매를 허용함

○ 외국인 부동산 취득 시 외환 규제

- 선 환전, 후 입금 : 외화는 먼저 위안화로 환전한 뒤에야 국내개발업체 계좌로 이체할 수 있으며, 직접 외화 송금으로 주택대금 결제는 금지되어 있음
- 실수요 목적에 한정 : 외국인(개인 및 법인)이 중국에서 부동산을 구입하려면 자신의 실수요임을 문서(고용계약서, 학교 등록증 등)로 증명해야 하며, 외환은행은 승인 시 이를 엄격히 확인함

13) 보다 자세한 내용은 배덕현, “외국인의 부동산 취득에 관한 중국의 관련 법제 연구-국내 논의에 대한 시사점을 제시와 함께-”, 중국지역연구 제11권 제3호(2024.8.), 83면 이하 참고.

[표 4-1] 해외 주요국의 외국인 부동산 취득 규제 사례

국가	규제기관	주요 법적 근거	주요 규제 내용	조세부담
미국	CFIUS (대미외국인투자위원회)	외국투자위험심사 현대화법(FIRRMA)	군사·민감지역 인근 심사 , 특정국가(중국 등) 견제	매매시 매매대금의 10~15% 원천징수
호주	FIRB (외국인투자심사위원회)	외자취득법 (FATA)	신축 주택만 매입 허용 , 기존 주택 매입 금지	추가 양도세 7~8%, 추가 토지세 0.75~2%
캐나다	주 정부	투자법(ICA), 비캐나다인 주거용 부동산 구매 금지법	주거용 부동산 구매 전면 금지 (2023~2027년)	온타리오주에서 25% 비거주 투기세 부과
싱가포르	법무부장관	거주용 부동산법	사전승인 필수 , 일부 부동산만 허용	추가 구매 인지세 60% 부과
중국	중국 중앙정부 (국토자원부, 상무부)	외환관리 규정 등	토지소유권 불인정 , 자가거주 목적 1채만 허용	외환 환전 의무

2 해외 주요국과 비교한 한국의 외국인 부동산 취득 규제의 차이점

□ 부동산 개념 및 규제 기초 비교

○ 토지소유권 및 부동산 개념 차이

- **한국** : 토지와 건물을 별개의 독립된 부동산으로 취급하며, 외국인도 토지소유권 취득을 자유롭게 허용함
- **중국** : 토지는 국가 또는 집체 소유이며 개인은 토지소유권이 아닌 '토지사용권'을 취득하고, 건물소유권은 인정되나 토지사용권과 일괄 처분됨
※ 외국인은 '토지 사용권' 취득 (주로 건설용지 사용권, 주거용지 사용권은 최대 70년)

○ 규제정책 기초 및 방식

- **한국** : 1998년 외환위기 이후 허가제에서 신고제로 전환하여 전면적인 개방 정책을 유지하고 있으나, 군사시설보호구역 등 특정 구역은 예외적으로 허가가 필요함
- **미국** : 국가안보 보호를 위해 대미외국인투자위원회(CFIUS)에서 외국인 투자를 심사·규제함
- **캐나다** : 주택 시장 안정화를 위해 2023년부터 2년간(+2년 연장) '비캐나다인'의 주거용 부동산 구매를 직접적으로 금지함
- **호주** : 국가안보 및 부동산 투기 방지를 위해 외국인의 기존 주택매입 금지, 신축 주택 매입만 허용, 사전 승인 및 비사용수수료 등 부과함
- **싱가포르** : 주택시장 과열 억제를 위해 외국인의 주거용 부동산 소유를 제한하며, 법무부 장관의 사전 승인이 필요하고 높은 취득세율(60% 인상)을 적용함

□ 조세 및 금융 규제, 외국인 정의 및 정보 관리 비교

○ 세금 및 금융 규제

- 한국 : 외국인에게 내국인과 동일한 조세(취득세, 재산세, 양도소득세 등)가 적용되는 것이 원칙임
- 싱가포르/호주 :외국인에게 내국인보다 훨씬 높은 추가 세금(추가 인지세, 추가 토지소유세)을 부과하고, 비사용수수료 등을 통해 투기적 거래를 억제함

○ '외국인'의 정의 및 정보 관리

- 한국 : 「외국인투자 촉진법」, 「부동산거래신고법」 등 법률마다 '외국인'의 정의에 차이가 있어 혼란이 발생할 수 있으며, 외국인 부동산 정보 관리에 한계가 있다는 지적임
- 중국 : '외국인' 외에 '역외 개인'(외국 국적자, 홍콩/마카오/타이완 주민)과 '역외 기관'(외국 정부, 국제기구, 외국 법인 등)으로 대상을 세분화하여 규제함
- 미국 : '외국인' 개념에 외국 국적자, 외국 정부, 외국 법인 등을 포괄하며, '지배권' 개념을 통해 실질적인 지배 주체를 기준으로 외국인 여부를 재정의함

□ 규제 완화 또는 강화의 배경

- 한국 : IMF 외환위기 이후 외국인 투자 유치 필요성과 부동산 시장 개방 추세에 맞춰 규제가 완화되었으나, 최근에는 외국인 부동산 취득 증가와 투기성 거래에 대한 국민적 우려 증대로 규제 강화 필요성이 제기되고 있음
- 중국 : 2000년대초 홍콩 자본 유입 등으로 부동산 시장이 과열되자 2006년부터 규제를 시작했으나, 2014년 이후 부동산시장 조정 국면에 접어들면서 규제 완화
- 캐나다 : 주택 가격 폭등과 빈집 증가에 대응하기 위해 비캐나다인의 주거용 부동산 매입 금지법을 시행함
- 호주 : 외국 자본을 환영하지만, 최근 기술변화 및 국제안보환경 변화에 대응하여 '외자매수법'을 대폭 개정하며 국가안보 심사를 강화, 주택 시장의 안정화를 위해 기존 주택 구매 제한 및 비사용수수료를 도입함
- 싱가포르 : 부동산 가격 및 임대료 상승, 그리고 자국민 주거 안정화가 주된 규제 강화의 배경임

5. 외국인 부동산 취득 제도의 한계 및 개선 방향

□ 현행 외국인 부동산 취득의 제도적 한계

○ 내국인과의 형평성 문제 및 역차별 논란

- 대출규제 미적용 : 외국인의 자국 금융기관 대출을 통한 국내 부동산 투자 시 국내 대출규제가 적용됨
- 중과세 대상 판별 어려움 : 다주택 중과세 '세대당 주택수' 기준 적용 시 외국인 세대원주택 보유 파악이 어려움
- 양도소득세의 제한적 역할 : 비거주외국인 양도소득세 원천징수 제도가 중과세 역할을 못하는 경우 발생함
- 장기보유 특별공제 적용 : 세대원 전원 출국 시 1세대1주택 장기보유 특별공제 적용 예외임

○ 불법·투기성 거래 증가

- 불법 외환거래 및 탈세 증가 : 해외자금 불법반입, 무자격비자 임대업, 명의 신탁, 거짓신고 등 다양한 위법 의심행위가 적발됨
- 투기성 거래 유형 다양화 : 동일인 다회 매수, 미성년자 매수, 조세회피처 국적 개인·법인 거래 등 투기성 거래 유형 다양화

○ 정보 부족 및 관리 사각지대

- 외국인 부동산 거래 및 소유 정보 부족으로 실효적 행정 조치 어려움
- 주택 소유 통계 위주, 토지 거래·소유 통계는 제한적임

○ 관련 법률 간 '외국인' 정의의 불일치 및 적용의 복잡성

- 법률별 '외국인' 정의 상이 : 「부동산거래신고법」, 「외국환거래법」, 「외국인투자 촉진법」 등 법률별 '외국인' 정의 상이함
- 취득 절차의 복잡성 : 국내거주 여부, 영리목적 여부 등에 따라 취득 절차 복잡성 증가함

○ 상호주의 원칙 적용의 쟁점과 한계

- 규제 도입의 제약 : 「부동산거래신고법」 제7조에 상호주의 원칙이 명시되어 있어, 특정

국가에 대한 규제 강화 어려움

- **내국민 대우 원칙과의 충돌** : WTO 체제에서 '내국민 대우 원칙'이 적용되고 있어 상호주의 원칙 존치에 대한 재검토 필요성이 있음

※ 이는 주로 상품 및 서비스 무역에 대한 것이며, 부동산 취득 전반에 적용하기에는 무리가 있다는 반론도 있음

- **적용의 현실적 어려움** : 여러 국가를 상대로 각기 다른 상호주의를 실질적으로 적용하는 것은 매우 복잡하고 어려움

○ 규제 시스템의 세밀화 부족 및 인프라 한계

- **토지거래허가구역 지정 기준의 불명확성** : 지정 가이드라인의 불명확한 문구 포함, 자의적 해석의 오류 발생 여지가 있음
- **투기성 거래 판단 지표 부재** : '투기적 거래'에 대한 구체적인 정량지표가 현재 부재한 실정임
- **정보 시스템 미흡** : 외국인에 대한 부동산 정보 관리 시스템이 부족함
- **지역별 행정 경험 편차** : 외국인 부동산 취득 관련 수도권 지자체의 행정 경험은 풍부하지만, 지방과의 경험 공유가 부족함

□ 개선방향 : 의원입법안의 종합적 이해 및 분석

○ 주요 입법안 내용 : 상호주의 및 허가제 강화

- **상호주의 원칙 의무화** : 대부분의 발의 법안(고동진, 김미애, 김민전, 김은혜, 이언주, 주진우 의원안)은 상호주의 적용을 "제한할 수 있다"에서 "제한하여야 한다"로 의무를 강화함

※ 특히, 김은혜 의원안은 상호주의 원칙을 대통령령이 아닌 법률에 직접 명시하려 함

- **외국인 부동산 거래 허가제 전환 및 대상 확대** : 제한적 허가 대상 확대와 전면적 허가제 도입

※ 제한적 허가 대상 확대 : 수도권 전체 토지거래 허가제 도입(고동진 의원안), 투기과열지구 및 조정대상지역 토지 취득 시 허가 의무화(김미애 의원안), 국가 안보상 중요한 시설 인근 지역(대통령 관저 등) 토지 취득 시 허가 의무화(김정재 의원안)

→ 이들 법안은 외국인 투기 억제와 국가 안보를 위한 특정 목적에 부합하는 제한적 확대 성격임

※ 전면적 허가제 도입 : 기존 신고제를 폐지하고 모든 외국인 부동산 취득에 허가제를 전면 도입하는 강력한 규제 방식 제안 (김은혜, 주진우 의원안)

○ 기타 개선 방향

- 군사 안보 관련 법체계 통일 : 군사시설 관련 외국인 토지거래 허가 규정을 「군사기지 및 군사시설 보호법」으로 일괄 이관하여 법체계의 일관성 확보 (유용원 의원안)
 - 외국인 부동산 정보 관리 강화 : 외국인 부동산 정보의 통합 관리시스템 구축, 실거래가 공개 의무화, 불법 거래 및 명의신탁에 대한 처벌 강화 등 제안 (주진우 의원안)
- 두 법안은 외국인 투기 억제와 국가안보를 위한 특정 목적에 부합하는 제한적 확대 성격임

○ 법안들의 종합적 분석

- 발의된 법안들은 모두 외국인의 국내 부동산 취득 규제 강화를 목표로 하지만, 규제의 초점과 방식에 차이가 있음
- 외국인의 범위 명확화, 상호주의의 적용 범위 설정, 허가제의 방식 및 범위(전면적 허가제, 투기과열지구에 한한 허가제 등) 명확화 등의 과제가 존재함

6. 결론 및 시사점

- 최근 외국인의 부동산 취득이 증가세에 있었는데, 부동산거래신고법 개정안의 발의와 정부의 6.27 대출규제 문제가 더해져 역차별 여론이 팽배함
 - 부동산은 내·외국인이 경합하는 성격이 있는 한정된 재화이므로 국민여론이 ‘외국인 특혜’, ‘불공정’ ‘역차별’ 등에 예민하게 반응하는 것으로 보임
 - ‘25년 5월 부동산거래신고법 개정안(고동진의원실, 외국인 부동산 매입시 상호주의를 의무 적용) 발의와 6월 27일 정부의 대출규제 정책이 더해져 반응의 정도가 심해짐
- 세금, 대출 등에서 역차별 문제를 방지하기 위해서 종합적인 정보관리시스템을 구축하고 투기과열지구 등 핵심지에서 규제를 강화할 필요가 있음
 - 종합적 정보관리시스템 구축 : 외국인 부동산 거래 및 소유 정보를 통합 관리하는 시스템을 구축하여 다주택 여부를 파악하고 불법·투기성 거래를 적발, 관리해야 함
 - 외국인에 대한 정보관리시스템을 구축하여 내국인과 마찬가지로 거래 당사자의 다주택자 여부, 세금, 대출, 특정기간 거래 횟수 등 세부정보를 관리해야 함
 - 투기과열지구 등에서는 외국인에 대한 규제 강화 : 투기과열지구 등 핵심지에서는 외국인의 부동산 취득에 대해 규제를 강화하여 자국민 우선원칙을 우선 적용하도록 법 개정이 필요함
 - 가령, 싱가포르가 외국인 주택 구매자에 대해 추가 구매인지세를 부과하는 것처럼 한국도 외국인의 투기과열지구 부동산 취득자를 대상으로 추가 세금을 부과하는 등의 방법을 고려해볼 수 있음
- ※ 25년 8월21일 국토부에서 수도권 주요 지역을 외국인 토지거래허가구역으로 지정해 허가일로부터 4개월 내 입주, 취득 후 2년간 실거주 의무를 부과함(부록3 참조)¹⁴⁾
 - 외국인 주택 취득자에게 실거주 요건을 부과해 규제를 강화했다는 점에서 본 고가 주장하는 바와 일맥상통한 부분이 있으나, 투기과열지구 등 핵심지가 아닌 수도권 대부분 지역에 규제를 적용했다는 점에서 차이가 있음
- 해외 주요국이 자국 실정에 따라 외국인의 부동산 취득에 대해 적절한 규제를 집행하고 있듯이 한국도 한국 실정에 맞는 맞춤형 규제 체계가 필요함

14) 국토교통부 보도자료, “실거주하지 않는 외국인, 수도권 주택 못 산다”, 2025.08.21.

- **맞춤형 규제체계 설계** : 해외 주요국이 자국의 부동산 여건과 정책 목표에 따라 세금 차등, 허가제, 심사제 등을 유연하게 설계하는 것처럼, 한국도 내국인의 주거안정·시장질서·국가안보 등을 고려해 종합적 관점에서 맞춤형 제도 설계가 필요함
 - 90년대 말 당시는 경제위기 극복을 위해 외국인 투자 유치에 절박한 상황이었어서 외국인 부동산 취득을 자유롭게 한 것이며, 이러한 역사적 맥락을 고려할 필요
- **지역경제 활성화와의 균형점 모색** : 핵심지의 투기적 취득은 엄격히 제한하되, 비수도권 지역의 경우 인구감소 및 경기침체 극복을 위해 외국인의 부동산 취득을 오히려 장려하는 방안을 모색할 필요가 있음
 - 단기적인 여론에 편승하여 지방 등 비핵심지까지 과도하게 외국인 부동산 취득을 제한하는 조치를 하는 것은 경제활성화 측면에서 바람직하지 않음

□ 분석 배경

- **李 정부 6월 27일 발표, 28일 즉시 적용한 부동산 규제에 대해 국민적 여론이 형성되는 과정에 있음**
 - 강력한 부동산 대출 규제에도 오히려 집값 상승을 우려하는 기조이며, 외국인은 규제 대상에 포함되지 않으면서 내국인 역차별이라 논란이 되고 있음

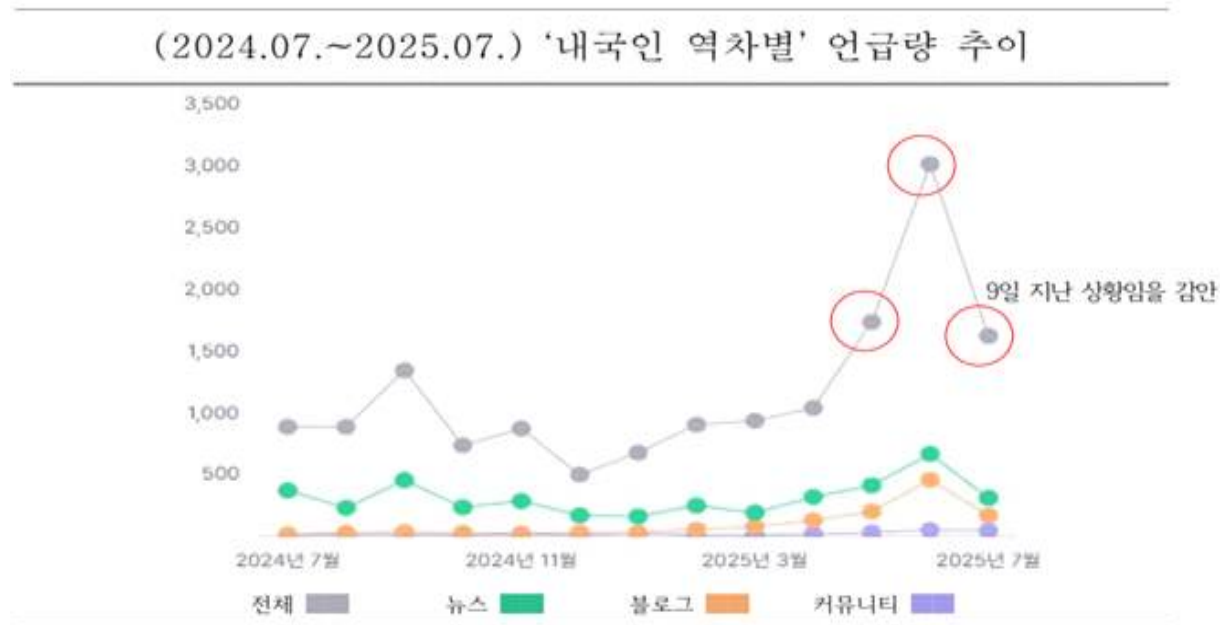
[부록표 1] 온라인 여론 언급량의 주요 상승 요인

날짜	내용
5.27(화)	- 상호주의 적용을 핵심 내용으로 하는 ‘부동산 거래신고법 개정안’ 발의 (고동진 의원실)
6.27(금)	- 李 정부, 부동산 대출 규제 발표 및 시행(6.28)
7월 현재	- 부동산 대출 규제가 ‘내국인 역차별’ 정책이라는 반발 지속, 여론의 관심 상승

- **대출 규제로 인해 실수요자들이 좌절한다는 점 외에도 내국인은 단속하고 외국인은 규제에서 예외로 하는 것이 공통적 반발 지점이며 혐증정서 증대로 이어질 가능성**
 - **중국인의 주택 보유 증가세** : 중국인 점유율 증가에 대한 국토 장악 우려(혐증정서 기반)
 - **불법 거래 의혹** : 정부 규제 회피하려는 시도, 불투명한 거래 사례가 언론에 소개되면서 외국인(중국인) 부동산 매입에 대한 비호감도 증대(혐증정서 증가)
 - **내국인 역차별** : 최근 정부의 강력한 대출 규제와 부동산 정책에 반감과 더불어, 외국인은 규제 받지 않는 모순적 상황에 대한 분노(혐증정서 증가)
 - **상호주의 무시** : 2023년 외국인 참정권 논란에서부터 상호주의에 입각한 부동산 매입 시 ‘신고’가 아닌 ‘허가’ 의무화에 대한 논의 전개

□ 빅데이터 분석 결과

- 정부의 강경한 정책으로 내국인의 대출 및 부동산 구매가 제한되는 반면, 외국인에 대한 규제가 없어 '내국인 역차별' 문제가 제기됨



- 외국인 부동산 매입 시 '상호주의'를 의무적으로 적용하도록 하는 '부동산 거래신고법 개정안(2025.05.27., 고동진의원실 발의)' 시점에서 이슈 재점화
- 잇따른 부동산 정책 시행에 서민과 2030 세대 중심으로 자산형성의 기회를 제한하고 현금 부자에게만 활로를 열어주는 '현금사다리' 정책이라며 반발

* 부동산 정책 관련한 '역차별' 키워드의 언급량이 2025년 5월부터 뚜렷한 증가세

- 지역 이해관계에서 금융·부동산 정책을 거쳐 내·외국인 차별 이슈로 이동

(2024.07.~2025.07.) 분기별 '역차별' 핵심 키워드 변화

기업	지역	지역	금융	외국인
중견vs중기, 플랫폼 규제법	취업 역차별 경기북부 발전 억제	수도권 규제 경기북부 발전 억제	대출 규제 빚 탕감	부동산 규제 미적용 투기 대책 미흡 외국인 세금 부과안 상호주의
지역	기업	부동산	부동산	대출
수도권 취업 역차별	중견vs중기, 플랫폼 규제법	수도권 규제 외국인 점유율 증가	수도권 규제 상호주의	대출규제 강화 내집마련 어려움 자산형성 불가
24년 3분기	24년 4분기	25년 1분기	25년 2분기	25년 3분기

- 각종 규제와 정책에 대한 역차별 논란은 지역 중심 이슈이거나, 이해관계에 따른 규제 수혜자와 피해자가 발생하며 양론이 존재하는 경향이 있음
- 대출 규제를 강화하면서 금융 중심 이슈가 급증했다가 현재는 자산형성에 어려움을 겪는 서민·2030세대 등 주택 구매의 실수요자 중심으로 정책에 대한 반감이 나타남
- 규제에 저촉되는 내국인과 달리 외국인은 적용되지 않으면서 ‘외국인’, ‘대출’ 키워드가 상위에 위치하고 있으며, 최근 정부 정책에 대한 불만을 맥락에 담고 있음

○ **李 정부의 대출 규제와 부동산 정책은 ‘내국인 역차별’이라는 데에 국민적 공감대 형성**

- 국내 실수요자에게는 불리하고 규제에 적용받지 않는 외국인, 그 중에서도 연간 주택 보유 증가세가 가파른 중국인 중심으로 혐증정서 확대 우려

* 대출·부동산 규제에 대한 부정적 반응보다 외국인은 적용되지 않는 모순적 상황에 대해 납득하거나 수긍하는 등의 긍정적 반응을 찾아보기 어려움

(긍정: ■, 부정: ■, 중립: ■)

Youtube 댓글의 감성 연관어 분석 결과

	순위	연관어	감성
	1	팔아먹다	■
	2	역차별	■
	3	사지못하다	■
	4	망하다	■
	5	웃기다	■
	6	차별	■
	7	중국놈	■
	8	혜택 주다	■

‘대출 규제 외국인은 예외...한국인 역차별 논란’ 반응

2025.06.30. 채널A뉴스(Youtube)

- 정부의 부동산 정책에 대해서는 여야의 시선이 엇갈리고 있으며, 정치성향과 무관하게 외국인 부동산 투기 방지에 대해 공감하나 진영별 논리 차이는 존재

① 보수 : 실수요자 제한하는 정부의 대출·부동산 정책과 내국인 역차별 비판

- 대출 규제의 칼날이 우리 국민을 향했다며 정부 실패의 우려를 표명
- 상호주의 원칙이 완전히 무너진 기형적인 구조를 방치하고 있으며 ‘자국민이 먼저인 나라’로의 회복을 위해 정책 시정 요구
- 김미애, 주진우 의원 등 역차별 비판과 함께 외국인 부동산 취득 허가제와 대출 제한 등 내용을 담아 입법 발의

커뮤니티 반응 (부동산 카페, 디시인사이드 등)
• "외국인은 대출도 주택 보유 숫자 제한도 없냐? 외국인만 맘껏 사게 두는게 공정한가?" • "한국인은 임차인, 외국인은 집주인" • "잔금 대출 받기로 하고 계약했는데, 대출이 막혀 집을 포기", "삶의 계획 무너졌다" • "우리 국민 보호 안 하고 중국인 배만 불린다"

② 진보 : 대출 규제 및 부동산 정책 필요성에 전반적으로 공감, 외국인 부동산 규제에 관해서는 일부 입장차보임

- 고강도 대출 규제 실시는 패닉 바잉 등으로 인한 가격 폭등에 의한 서민 피해를 막기 위해 선제 조치가 필요
- 외국인들이 규제의 틈을 피해가는 역차별이 있어서는 안 된다는 점에는 공감
- 정부 차원에서도 국토부와 서울시가 외국인 투기성 거래 조사와 자금출처 검증 강화 방침을 발표했고, 강남3구 고가 아파트를 매입한 외국인에 대한 전수조사 착수하는 등 동일한 규제 적용과 불법 거래를 막기 위한 보완이 필요하다는 입장

커뮤니티 반응 (클리앙, 이토랜드, 뽐뿌, 82cook 등)
• "0.5% 가지고 집값 다 외국인 탕" • "또 친중으로 몰아가려는 수작" • "이참에 검머외(검은머리 외국인: 재미교포 등을 지칭하는 은어)들 대상으로 제대로 집 못사게 해야" • "조사한다고 했는데 그만 물고늘어져라" • "그렇게 문제면 왜 윤석열 때는 안 하고 이제와서 그래" • "그냥 외국인은 한국 부동산 못사게 법 바꿔야지", "상호주의에 맞춰 다 금지해야"

부록2

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 일부개정법률안 비교표

구분	주요 목적	상호주의 원칙 적용	외국인 부동산 거래 허가 대상 / 방식	기타 주요 내용
고동진 의원안	- 외국인 부동산 투기 및 역차별 문제 해소 - 상호주의 의무 적용 - 수도권 전 지역 외국인 토지거래허가제 도입	- 기존 "제한할 수 있다"를 "제한하여야 한다"로 변경하여 상호주의 의무 적용 - 적용 대상: 부동산 (기존 토지에서 확대)	- 기존 군사시설 등 외 수도권 전 지역 (「수도권정비계획법」상 수도권) 토지 거래 허가제 도입	- 중국인의 국내 부동산 매수 증가 및 수도권 집중 현상 지적
김미애 의원안	- 상호주의 원칙 의무 적용 및 강화 - 주거용 부동산 상호주의 제한 강화 - 투기과열지구 및 조정대상 지역 외국인 투기성 거래 방지	- 기존 "제한할 수 있다"를 "제한하여야 한다"로 변경하여 상호주의 의무 적용 - 적용 대상: 토지 또는 건축물 - 주거용 부동산에 대해서는 해당 국가에서 허용하는 범위 내에서만 취득/양도 허용 (제2항 신설)	- 기존 허가 대상 외 투기 과열지구 및 조정대상지역 (「주택법」상 지역) 토지 취득 계약 시 허가 의무화	- 내국인 대출 규제 대비 외국인 취득의 용이성 지적
김민전 의원안	- 상호주의 원칙 의무 적용 및 강화 - 토지 외 건축물에도 상호주의 적용 - 우리 국민 권한 보호	- 기존 "제한할 수 있다"를 "제한하여야 한다"로 변경하여 상호주의 의무 적용 - 적용 대상: 토지 또는 건축물	- (허가 대상 확대 내용 없음)	- 정부의 상호주의 관련 대통령령 미제정 지적
김은혜 의원안	- 상호주의 실효성 확보 및 법률 명시 - 외국인 부동산 취득/보유 신고제에서 허가제로 전환 - 국민 주거 안정 및 부동산 시장 공정성 회복, 국토 주권 확립	- 기존 "대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다"를 "대한민국 안의 부동산등의 취득 또는 양도를 제한하여야 한다"로 법률에 직접 명시 - 적용 대상: 부동산 등 (토지 및 주택 등)	- 기존 신고제에서 허가제로 전면 전환 (제8조 신고조항 삭제) - 모든 부동산 취득 계약, 상속·경매 등 계약 외 원인 취득, 국적 변경 후 계속 보유 모두 허가 대상으로 변경 - 허가시 국방, 군사 등 공공의 목적 및 상호주의 원칙 위배 여부 고려	- 상호주의 원칙 준수 여부 국토교통부장관이 매년 1회 이상 조사 및 공표 의무화 (제2항 신설)
유용원 의원안	- 외국계 자본의 군사시설 인근 토지매입 안보 위협 대응 - 「군사기지 및 군사시설 보호법」 개정과 연계한 법체계 통일성 확보	- (직접적인 상호주의 원칙 개정 내용 없음)	- 「군사기지 및 군사시설 보호법」 개정 전제로, 현행 법상 외국인등 토지거래 허가제 중 군사시설 관련 규정 (제9조 제1항 제1호)을 삭제	- 유용원 의원 대표발의 「군사기지 및 군사시설 보호법 일부개정법률안」과 연계됨
이언주 의원안	- 내국인과의 역차별을 방지하고 부동산 시장의 안정과 건전한 발전을 도모	- 기존 "제한할 수 있다"를 "제한하여야 한다"로 변경하여 상호주의 의무 적용	- 외국인이 한국의 부동산 취득 시 계약 전 사전 허가 - 주택 매입 후 3년 이상 거주 요건을 충족하도록 규정	- 대출 이용 시 6개월 내 전입 의무규정 예외 적용 - 자국 금융기관에서 대출 받아 주택을 매입할 경우 규제 적용이 불가하는 등 내국인과의 역차별 발생 지적

구분	주요 목적	상호주의 원칙 적용	외국인 부동산 거래 허가 대상 / 방식	기타 주요 내용
주진우 의원안	- 외국인 부동산 거래 체계적 관리 - 자국민과 외국인 간 형평성 확보 - 외국인 투기 자본 유입 원천 차단	- 적용 대상: 기존 토지에서 아파트를 포함한 모든 부동산으로 확대 (제7조 본문 "토지"를 "부동산"으로 변경)	- 기존 신고제에서 허가제로 전면 전환 (제8조 신고조항 삭제) - 허가 요건 신설: 1년 이상 국내 체류 요건, 취득가액 50% 이상 자기자본 총당 및 증빙, 6개월 내 전입 의무 - 국적 변경 후 계속 보유도 허가제로 전환	- 아파트 등 주택의 고가 거래로 인한 시세 급등 우려 - 내국인 대출/전입 규제 대비 외국인 형평성 문제 제기
김정재 의원안	- 국가안보 및 공익 보호 - 대통령 관저/집무실 인근 등 국가안보상 중요 시설 인근 토지 거래 제한	- (직접적인 상호주의 원칙 개정 내용 없음)	- 기존 허가 대상 외 대통령 관저 및 집무실, 국가안보나 국가의 중대한 이익 보호를 위해 제한 필요한 시설 인근 지역 토지 거래 시 허가 의무 신설	- 외국 정부의 대통령실/공관 인근 토지 취득 사례 언급 - 미국, 캐나다 등 해외 주요국의 안보 목적 토지 매입 제한 입법 추진 사례 언급

부록3

국토교통부 8.21 대책 (외국인 수도권 주택 규제)

- 국토교통부가 2025년 8월 21일 수도권 주요 지역을 외국인 토지거래허가구역으로 지정해 주택취득 제한과 실거주 요건, 자금조달 투명성 등을 강화함
- 허가구역은 서울특별시 전역, 경기도 23개 시·군, 인천시 7개 구 등 총 31개 지역(표 참조)이며 기간은 25년 8월 26일부터 1년간이고 추후 연장이 가능함

[부록표 3] 외국인 토지거래허가구역 지정 범위

시·도	시·군·구
서울	전 지역
경기	수원, 성남, 고양, 용인, 안산, 안양, 부천, 광명, 평택, 과천, 오산, 시흥, 군포, 의왕, 하남, 김포, 화성, 광주, 남양주, 구리, 안성, 포천, 파주 (이상 23개 시군) (이하 8개 시군은 제외) 양주, 이천, 의정부, 동두천, 양평, 여주, 가평, 연천
인천	중구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구 (이상 7개 자치구) (이하 1구 2군은 제외) 동구, 강화군, 옹진군

- 허가대상은 허가구역 내에서 외국인 등이 매수자인 주택 거래이며, 주거지역 토지거래 면적 6제곱미터 이상인 경우 허가 대상임 (부동산거래신고법)
 - ‘외국인 등’은 대한민국 국적을 보유하지 아니한 개인, 외국 법인, 외국 정부 등이 포함(「부동산거래신고법」 제2조 제4호)되며, ‘주택’은 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택이 해당(「건축법 시행령」 별표 1)됨
- 주택거래를 허가받은 외국인은 허가일로부터 4개월 이내에 해당 주택에 입주해야 하며, 주택 취득 후 2년간 실거주를 해야 함
- 위반 시 시·군·구청장이 3개월 이내에 이행 명령을 내리고, 불이행 시 이행강제금이 반복해서 부과됨 (취득가액의 최대 10%, 명령 위반 사유에 따라 차등부과)
- 「부동산거래법 시행령」을 개정하여 자금조달계획 및 입증자료 제출 의무를 확대할 예정임
- 자금조달계획서 및 입증자료 제출 의무는 현재 투기과열지구 내에서만 적용되지만, 허가구역 내 거래에도 확대 적용될 예정 (25년 말 부동산거래법 시행령 개정 예정)
 - 외국인의 자금출처 조사를 강화하기 위해 자금조달계획 내용에 해외자금 출처 및 비자 유형(체류자격) 등도 추가함

- 외국인 주택 거래에 대한 상시 및 기획조사 강화, 해외 과세당국과의 협력 추진, 현장점검 등을 강화함
 - 조사 결과 해외자금 반입에 따른 주택거래가 자금세탁 등으로 의심되는 경우에는 금융정보분석원(FIU)*에 통보되어 해외금융정보분석원(FIU)에 전달될 수 있음
 - ※ 금융정보분석원(Financial Intelligence Unit) : 금융위원회 소속기관으로, 금융회사 등으로부터 보고받은 의심스러운 거래정보를 분석하여 범죄혐의가 있는 경우 이를 법집행기관에 제공함
 - 조사 결과 양도차익과 관련되어 해외 과세당국의 세금 추징이 필요할 것으로 보이는 거래는 국세청에 통보되어 해외 과세당국에 전달될 수 있음
 - 현장점검을 강화하여 실거주 이행여부 미이행 시 이행강제금 부과, 필요시 허가취소 까지도 검토함