

『외국인토지현황』 통계정보보고서

2023. 6.

본 이용자용 통계정보보고서는 정기통계품질진단 수행과정에서 통계작성기관이 작성한
보고서로 작성기준 시점에 따라 현재의 통계작성 정보와 다소 차이가 날 수 있습니다.

작성일자: 2024.5.31.



국토교통부

Ministry of Land, Infrastructure and Transport

〈차 례〉

I . 통계개요	1
II . 통계의 작성목적 및 이용	5
III . 통계설계	6
IV . 자료수집	13
V . 다른 행정자료 활용	16
VI . 자료처리	19
VII . 통계공표 및 품질평가	24
VIII . 통계작성 문서화 및 이용자서비스	42
IX . 통계기반 및 개선	46

◆ 보고서 개요 ◆

이 보고서는 외국인토지현황통계를 생산하기 위하여 국토교통부에서 수행하는 외국인토지현황 통계를 설명한 것이다. 보고서의 작성목적은 통계작성 배경, 연혁, 이용자 및 용도와 조사에서 이용되는 개념과 방법론에 대하여 심층적으로 알고자 하는 통계작성 담당자(통계 전문이용자, 품질진단자 또는 승인담당자)에게 통계과정 전반에 대하여 포괄적이고 상세한 정보를 제공하는 것이다. 여기에는 통계개요, 통계설계, 자료수집, 자료입력 및 처리, 통계 결과 및 공표, 이용자서비스, 통계 기반 및 개선 등에 대한 설명이 수록되어 있다.

I. 통계개요

1. 통 계 명

□ 외국인토지현황(승인번호 : 제116068호)

2. 법적근거

□ 「통계법」 제18조(통계작성의 승인)에 근거하여 승인된 일반통계(2008.8.21.)

□ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 및 시행령 제3장(외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례)

제7조(상호주의) 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국 정부에 대하여 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있다. 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

③ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 "토지취득계약"이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2019. 11. 26., 2023. 3. 21., 2023. 8. 8., 2024. 2. 6.>

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역 2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역

3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역

4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역

② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

③ 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

[시행일: 2024. 5. 17.] 제9조

3. 작성방법

☐ 보고체계

- 시·군·구(지적과 등) → 시·도(토지정보과 등) → 국토교통부(토지정책과)
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산거래관리시스템(RTMS)를 이용하여 실거래 및 외국인부동산취득 신고·허가 접수 후 이를 근거하여 통계 작성

4. 통계작성기관/부서명

☐ 국토교통부(토지정책과)

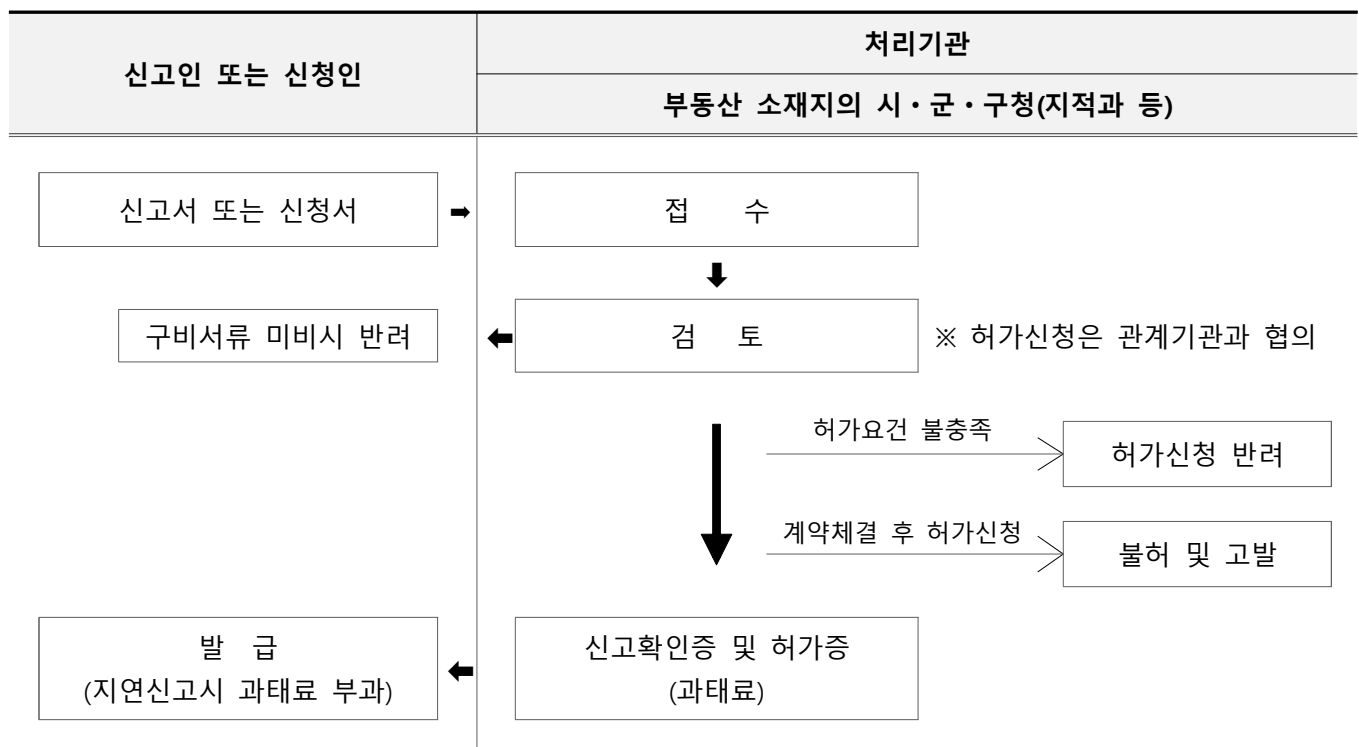
5. 작성 및 공표주기

☐ 작성 및 공표주기

- 매년 상·하반기 종료 6개월 이내

6. 통계작성과정 개관

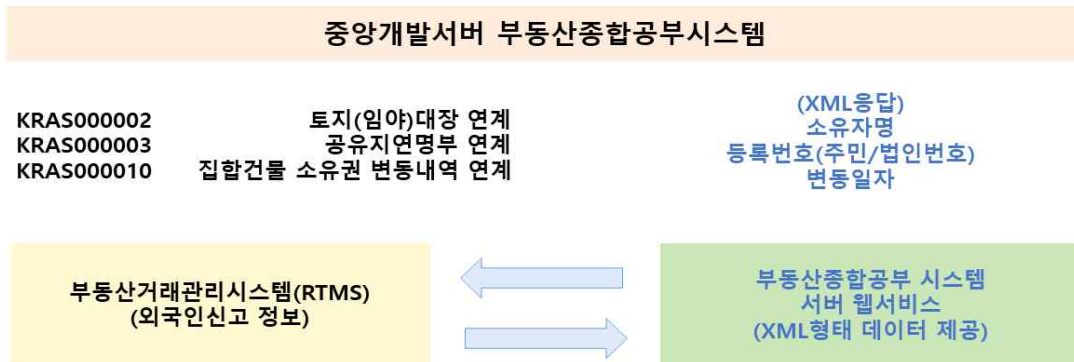
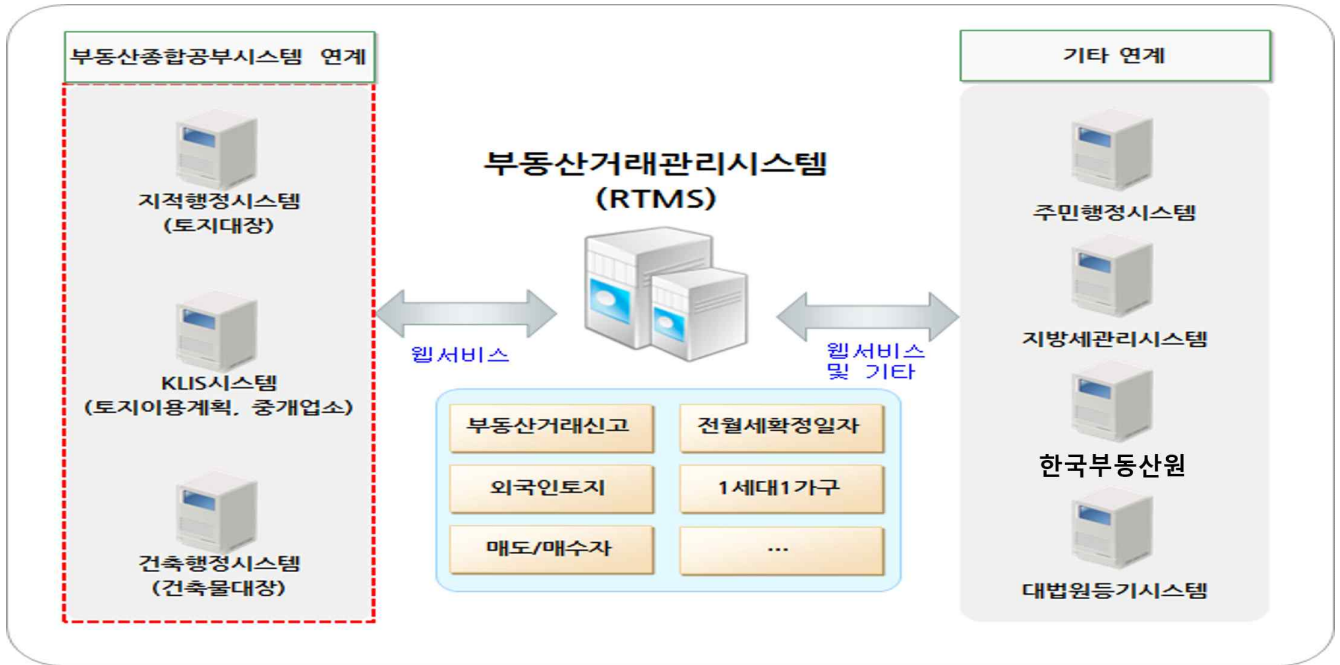
☐ 외국인부동산 취득(허가) 업무처리 절차



□ 통계작성 방법

- 업무처리 절차에 따라 접수된 신고·허가 자료를 기초하여 통계 작성 시점의 보유 여부를 토지대장 대조를 통해 확인 후 통계 작성

《 외국인토지보유 확인 시스템 구조도 》



□ 일정별 수행 업무

내 용	시 기	주 체
• 외국인부동산취득·허가 내용 RTMS 입력	- 매분기 중	시·군·구
• 외국인부동산취득허가 및 관련 내용 RTMS 마감, 통계 자료 오류 등 검증 후 통계 작성(메타데이터 확정)	- 매분기 말	
• 통계작성 자료 시·군·구 → 시·도 제출	- 매분기 종료일 1개월 이내	
• 통계작성 자료 시·도 → 국토교통부 제출	- 사·군·구 제출일 1개월 이내	시·도
• 전국 통계내역 확인, 통계 작성 및 공표	- 시·도 제출일 6개월 이내 (매분기 종료 후 6개월 이내)	국토부

7. 통계연혁

□ 외국인토지보유 통계연혁 등

- 최초 개발 시기 : 1998년
- 1998년 국내 부동산 시장 개방으로 외국인 토지 취득이 원칙적 신고제로 전환됨에 따라 외국인토지보유 현황 파악을 위해 통계를 작성
- 외국인 부동산 제도 연혁

구분	토지취득 엄격 규제	규제 일부 완화, 사후관리	토지시장 개방	신고대상 확대
시기	'61년9월 ~ '94년3월	'94년4월 ~ '98년5월	'98년6월 ~ '16년12월	'17년1월 ~ 현재
법률	「외국인토지법」	「외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률」	「외국인토지법」	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」
대상	토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)	토지에 관한 권리의 취득(저당권 제외)	토지취득 (저당권 포함)	부동산 취득 (허가는 토지만 대상)
규제 내용	취득 전 허가제 (다만, 자기주거용 토지 660㎡는 사전 신고제)	취득 전 허가제 (다만, 자기주거용 토지 660㎡와 제조업에 따른 공장부지는 사전 신고제) 취득한 토지는 목적외 사용 금지	취득 후 신고제 (다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역은 허가제)	토지 및 건축물 취득 후 신고제 (다만, 군사시설보호 등 특별히 지정된 지역은 허가제)

□ 통계 연혁 및 변경 또는 개편 이력

- 1998년 「외국인토지법」 시행으로 외국인에 대한 부동산시장 개방에 따라 신고제로 전환되었으며, 이에 정책수립 활용 등의 목적에 따라 광역시·도를 기준으로 주체별, 국적별, 취득목적별, 취득원인별('13년 삭제)에 대한 필지수, 면적, 금액으로 분류한 통계를 외국인 토지취득 신고 등의 신고내역을 바탕으로 매분기 통계 작성 시작
- 2008년 통계법 제18조(통계작성의 승인)에 따른 승인(제116068호, 2008.8.21.)된 일반통계로 작성
- 2013년 '12년 세종특별자치시 신설로 통계작성 항목 추가(세종시)와 정책 활용도 저조 등의 사유로 취득원인별 항목을 삭제하는 변경승인

II. 통계의 작성목적 및 이용

1. 통계의 작성목적

☐ 통계 작성 목적

- 1998년 「외국인토지법」 시행으로 부동산시장이 외국인에 개방되었으며, 이에 국민 알권리 충족 및 정책수립 활용 등 목적으로 외국인토지현황 통계 작성 시작

☐ 주된 활용 분야

- 외국인 부동산 정책 수립을 위한 기본 자료로 주체, 국적, 취득 목적을 시·도별로 구분하여 지역과 물건 등의 취득 내역을 토대로 전국 또는 국지적 외국인 부동산 관련 현황 파악 및 이에 대한 정책 수립 등에 활용

☐ 관련 통계에 대한 사전 검토

- 통계 기획 단계에서는 국내 외국인 부동산 취득 관련 법제도 등이 없어 유사 통계가 없던 것으로 보이며, 이와 유사한 지적통계연보의 외국인 토지 통계를 검토한 결과 지적통계연보의 외국인 토지 통계는 외국국적 개인과 외국정부만을 대상으로 하여 파악 범위가 본 외국인토지현황 통계보다 협소한 점 등을 사유로 2016년 이후 외국인토지현황 통계로 일원화

2. 주요 이용자 및 용도

☐ 통계 이용자 주요 유형별 용도

- 국토교통부 및 중앙행정기관 : 외국인 부동산 정책 수립 등 활용
- 광역시도 및 시군구 담당자 : 관내 외국인의 부동산이용 현황관리용도로 활용
- 관련 학술 연구자 : 외국인의 부동산 취득 등에 대한 정책건의 및 연구에 활용
- 일반 국민 : 외국인의 부동산 취득 등에 대한 알권리 충족

3. 이용자 의견수렴

☐ 이용자 의견수렴 등

- 부동산거래관리시스템(<https://rtms.molit.go.kr/wc/an/egovAnList.do>)상 고객 지원센터(1588-0149)를 운영하고 있으며, 홈페이지상 질의응답과 자주하는 질문 사이트를 통해 의견을 수렴하고 있음

Ⅲ. 통계설계

1. 보고양식 설계

1-1. 개념 및 정의

□ 주요 개념 및 자료 수집의 항목별 정의

- 「부동산 거래신고등에 관한 법률」 제25조(부동산 정보체계의 구축·운영), 「부동산 거래정보 운영규정(국토교통부 훈령)」, 「외국인 부동산 취득 특례 신고·허가 업무 매뉴얼」(국토교통부 2023.10)에 의해 부동산거래관리시스템(RTMS)을 통해 작성
- 외국인 토지현황 통계 자료 수집 항목

구분	변수명	상세분류	설 명
신고인 (신청인)	성명(법인명)	-	외국인 성명(법인명)
	외국인(법인)등록번호	-	외국인(법인)등록번호
	국적	-	외국인 국적
	국적 취득일자	-	국적 취득일자
	생년월일(법인설립일)	-	생년월일(법인설립일)
	(휴대)전화번호	-	(휴대)전화번호
	주소(법인소재지)	-	주소(법인소재지)
	거래지분	-	지분거래 시 해당 지분
신고 (신청) 사항	취득 원인	계약	매매/교환/증여 등 계약 원인 취득
		계약 외	상속/경매 등 계약 외 원인 취득
		계속보유	국적변경에 따른 계속보유
	상세 원인	매매	매매 취득 시
		교환	교환 취득 시
		증여	증여 취득 시
		상속	상속 취득 시
		경매	경매 취득 시
		환매권행사	환매권행사 취득 시
		확정판결	확정판결 취득 시
		법인합병	법인합병 취득 시
		국적변경	국적변경 계속보유 시

구분	변수명	상세분류	설 명
	월인 발생일자	계약 체결일, 증여결정일, 상속일(피상속인의 사망일), 경락결정일, 환매계약일, 확정판결일, 합병일, 국적변경일	해당되는 일자 기재
	취득 가액(원)	-	취득 가액 기재
	종류	토지/건축물/토지 및 건축물	취득하는 부동산 종류
		공급계약/전매	공급계약/전매계약 여부 기재
		분양권/입주권	분양권/입주권 여부 기재
		준공전/준공후	준공전/준공후 여부 기재
	소재지	-	부동산 소재지 기재
	토지	지목	취득 토지 지목 기재
		취득면적	취득 토지 면적 기재
		지분	취득 토지 지분 기재
		대지권비율	취득 토지 대지권비율 기재
	건축물	용도	취득 건축물 용도 기재
		취득면적	취득 건축물 면적 기재
		지분	취득 건축물 지분 기재
	취득 용도	주거용(아파트)	취득 용도 주거용(아파트)
		주거용(단독주택)	취득 용도 주거용(아파트)
		주거용(기타주택)	취득 용도 주거용(아파트)
		레저용	취득 용도 레저용
		상업용	취득 용도 상업용
		공장용	취득 용도 공장용
		기타용	취득 용도 그 외 기타용

* 변수 전유형 : 문자

□ 외국인토지현황 통계 항목 및 설명 등

분 류	상세분류	설 명	조사목적
주체별	미국교포	미국국적 교포	외국인의 주체별 취득내역을 확인하여 주체별 현황 파악
	기타교포	미국 이외 일본, 중국 등 국적교포	
	순수외국인	교포 이외 순수외국인	
	미국합작법인	미국국적 자본 합작법인	
	기타합작법인	미국 이외 일본, 중국 등 자본 합작법인	
	순수외국법인	외국기업간 합작법인	
	정부단체등	외국대사관, UN 등 외국 정부단체 등	

분 류	상세분류	설 명	조사목적
국적별	미국	미국 국적	외국인의 국적별 취득내역을 확인하여 국적별 현황 파악
	기타미주	캐나다, 멕시코, 호주 등 국적	
	영국/프랑스/독일	영국/프랑스/독일 국적	
	기타유럽	스페인, 네덜란드, 스위스 등 기타 유럽 국적	
	일본	일본 국적	
	중국	중국 국적	
	기타아시아	대만, 필리핀 등 아시아 국적	
	그외국가	아프리카, 중동 소재 등 그외 국적	
취득용도별	아파트	아파트 용도	외국인의 취득용도별 내역을 확인하여 용도별 현황 파악
	단독주택	단독주택 용도	
	기타주택	아파트/단독주택 이외 주택 용도	
	레저용지	스키장, 골프장, 위락시설, 콘도, 호텔 등 용도	
	상업용지	개인상가, 오피스빌딩, 유통단지, 백화점 등 용도	
	공장용지	기존 공단, 신규 공단/공장 등 용도	
	기타용지	임야, 농지, 종교시설용, 연구시설용 등 기타 용도	
필지수	토지 필지수	취득(허가) 필지수	보유현황 파악
면적	토지 면적(m ²)	취득(허가) 면적 단위 (단위 : m ²)	
금액(공시지가)	토지 금액(백만원)	취득(허가) 공시지가 기준 금액 (단위 ; 백만원)	

1-2. 적용 분류체계

☐ 분류체계 항목 및 설명 등

○ 외국인토지현황 통계 항목 및 설명 등

분 류	상세분류	설 명	기준적용
주체별	미국교포	미국국적 교포	외국인 본인이 국적 및 교포/합작 등에 따라 선택 후 분류
	기타교포	미국 이외 일본, 중국 등 국적교포	
	순수외국인	교포 이외 순수외국인	
	미국합작법인	미국국적 자본 합작법인	
	기타합작법인	미국 이외 일본, 중국 등 자본 합작법인	
	순수외국법인	외국기업간 합작법인	
	정부단체등	외국대사관, UN 등 외국 정부단체 등	

분 류	상세분류	설 명	기준적용
국적별	미국	미국 국적	외국인 국적별 분류
	기타미주	캐나다, 멕시코, 호주 등 국적	
	영국/프랑스/독일	영국/프랑스/독일 국적	
	기타유럽	스페인, 네덜란드, 스위스 등 기타 유럽 국적	
	일본	일본 국적	
	중국	중국 국적	
	기타아시아	대만, 필리핀 등 아시아 국적	
	그 외 국가	아프리카, 중동 소재 등 그외 국적	
취득용도별	아파트	아파트 용도	외국인 본인이 취득용도별 선택에 따른 분류
	단독주택	단독주택 용도	
	기타주택	아파트/단독주택 이외 주택 용도	
	레저용지	스키장, 골프장, 위락시설, 콘도, 호텔 등 용도	
	상업용지	개인상가, 오피스빌딩, 유통단지, 백화점 등 용도	
	공장용지	기존 공단, 신규 공단/공장 등 용도	
	기타용지	임야, 농지, 종교시설용, 연구시설용 등 기타 용도	
필지수	토지 필지수	취득(허가) 필지수	기준 없음 (파악불가)
면적	토지 면적(m ²)	취득(허가) 면적 단위 (단위 : m ²)	
금액(공시지가)	토지 금액(백만원)	취득(허가) 공시지가 기준 금액	

- 주체별 상세분류 기준은 외국인인 신고자가 해당되는 분류 기준을 선택하여 신고 하는 것으로 신고정보를 기준으로 분류

□ 분류체계 지역별 분류

- 외국인토지현황 통계의 지역별 분류

분 류	상세분류	설 명	비고
지역별	전국 17개 광역시도	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 세종특별자치시, 경기도, 강원특별자치도, 충청북도, 충청남도, 전북특별자치도, 전라남도, 경상북도, 경상남도, 제주특별자치도	

1-3. 보고양식 구성

☐ 보고양식 구성

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행규칙 제7조 등 법령에서 정하고 있는 신고 (허가)양식을 바탕으로 하여 「외국인 부동산 취득신고 안내 및 업무처리 요령」에 의해 부동산거래관리시스템(RTMS)에서 보고양식 제시

외국인의 토지취득현황(시도별/분기별)

(단위 : 건, m², 백만원)

구 분			전분기 보유(A)			당해분기 보유(B)			증감(B-A)		
			필지수	면적	공시 금액	필지수	면적	공시 금액	필지수	면적	공시 금액
계											
주 체 별	개 인	미국교포									
		기타교포									
		순수외국인									
	법 인	미국합작법인									
		기타합작법인									
		순수외국법인									
	정부·단체										
국 적 별	미 국										
	기타 미주										
	영국·프랑스·독일										
	기타 유럽										
	일 본										
	중 국										
	기타아시아 그 외 국가										
취 득 용 도 별	주 택 용 지	아파트									
		단독주택									
		기타주택									
	레저용지										
	상업용지										
	공장용지										
	기타용지										

1-4. 보고양식 변경 절차 및 변경 이력

☐ 보고양식 등을 변경하는 경우 변경 절차 및 방법

○ 보고양식 변경 절차

- 보고항목의 변경의 경우 별도의 회의는 갖지 아니하나, 수시로 내부검토 후 변경하고 부동산거래관리시스템(RTMS) 공지사항을 통해 공지
- 통계 명칭 및 작성항목 일부 제외로 별도의 수정·보완 방법을 요하지 아니함

변경승인일자	변경 내역	변경 사유
2013.11.1.	통계 항목 중 '취득원인별' 항목 제외 및 '세종특별자치시' 출범에 따른 시도별 추가	2011년 수기 관리 통계의 전산화 전환으로 기 자료의 기재사항 누락 등으로 정책활용성이 떨어져 '취득원인별' 항목 제외 및 '세종특별자치시' 출범에 따른 추가
2008.8.21.	통계명 '외국인토지취득 현황' ⇒ '외국인토지 현황'으로 변경	통계명이 취득현황만 작성되는 것으로 오인 가능성이 있어 용어 정리

2. 보고대상 및 통계작성대상

☐ 보고대상과 통계작성대상

- 보고대상: 외국인토지현황
- 통계작성대상: 「부동산거래신고등에관한법률」 제8조 및 제9조에 따른 외국인의 토지 취득신고(허가) 내역에 대한 분기별 보유 현황

☐ 작성기간(대상기간, 기준시점 등) 내 통계작성대상의 변동 발생 여부

- 작성기간 내 통계작성대상 변동 미발생

3. 통계작성 개편

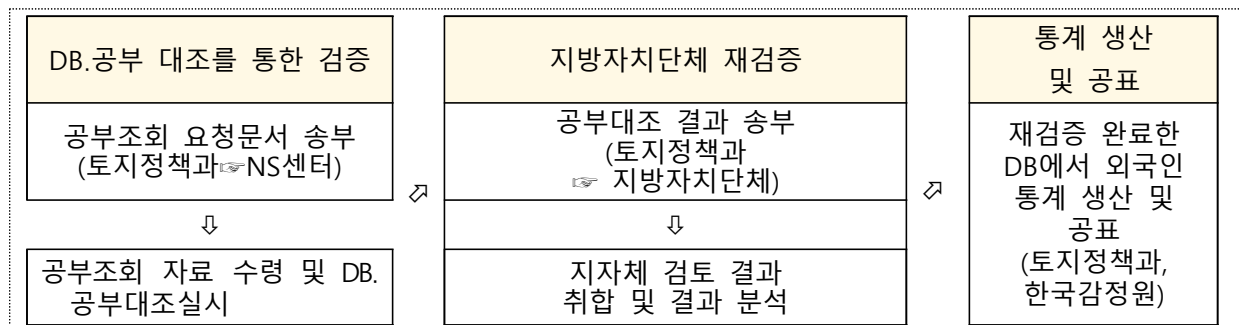
☐ 통계 개편을 위해 문서화한 내용

- 외국인토지현황 통계의 정확성 제고를 위하여 통계작성 기관 내부 검토를 통하여 작성방법 개편

※ '15년 외국인 토지 전수조사 개요

- (목적) 외국인토지 현황통계는 국가승인통계로 「외국인토지법」에 따른 신고·허가 등의 내역에 기반하여 같은 법 제4조에 따라 시·군·구청에서 작성되는 통계를 우리부에서 매분기 취합 및 발표
 - 기 신고내역을 대상으로 보유 여부를 확인하고, 일부 지자체에서 입력오류, 미확인 등의 사유로 오류 통계가 작성된 바 있으므로, 전수조사로 보다 정확한 통계를 작성하여 통계 신뢰도를 제고하고자 함
- (조사대상 등) 조사대상은 2011년 전수조사 DB + '15년 1분기까지의 모든 취득 신고내역을 대상으로 하여(처분내역 제외), 토지대장, 등기부등본 등 공부대조를 통해 보유 여부를 확인

〈 외국인 토지 전수조사 체계 〉

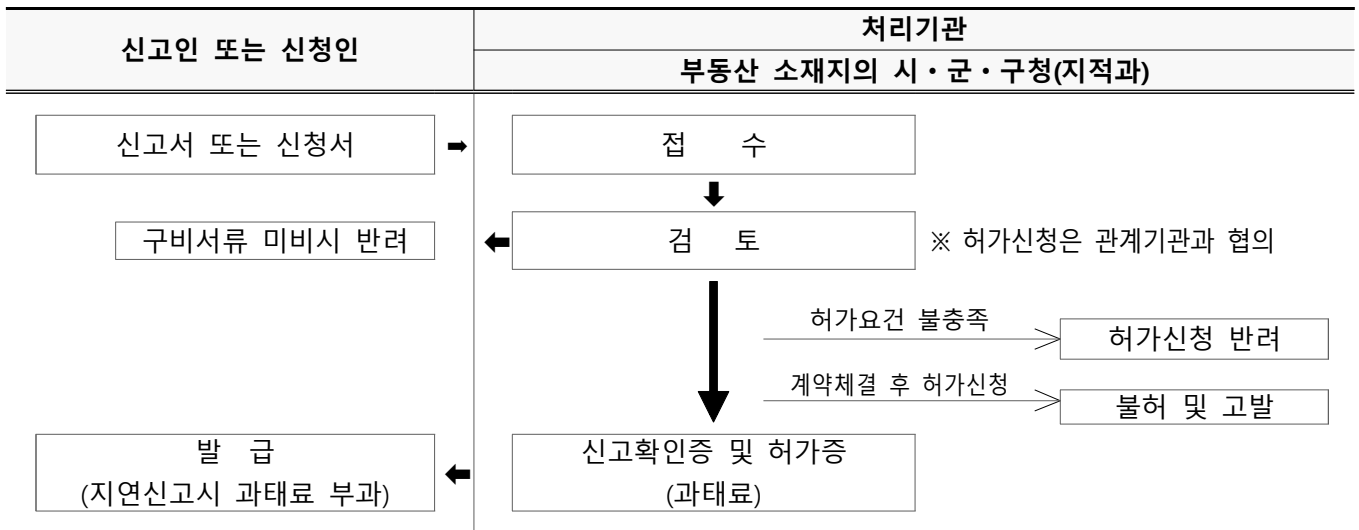


Ⅳ. 자료수집

1. 자료수집 체계 및 절차

□ 통계작성을 위한 자료수집 체계 및 절차 흐름도

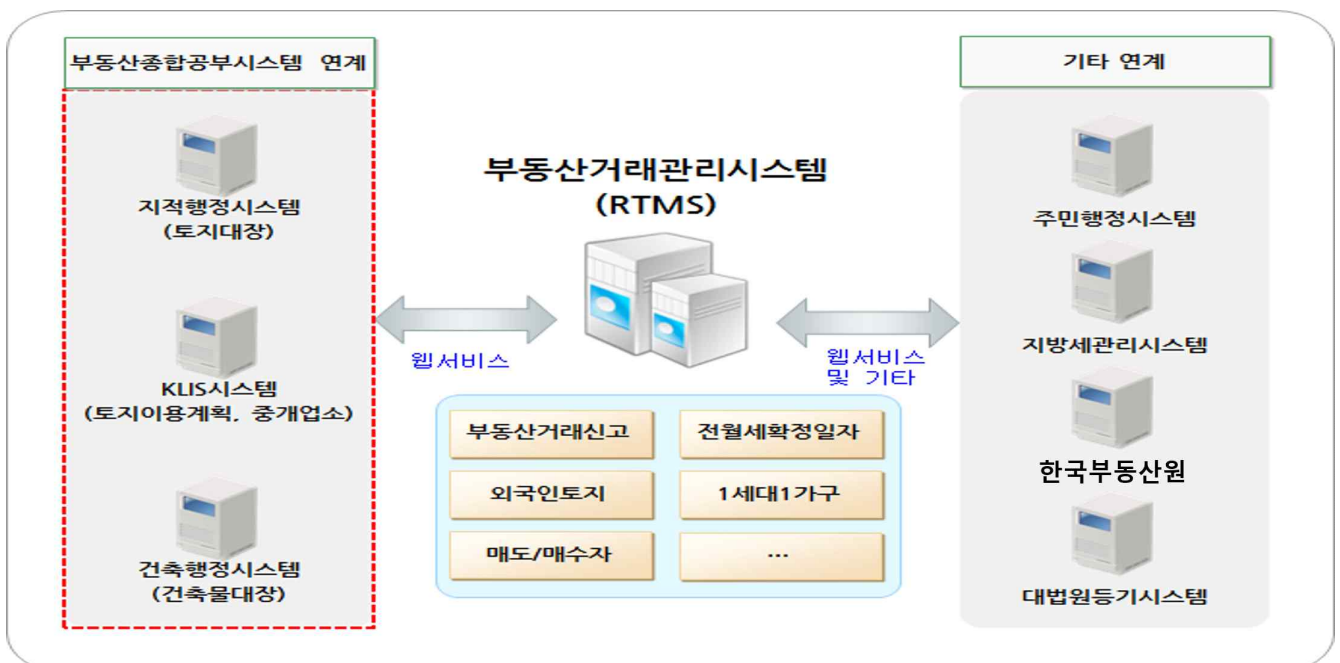
○ 외국인부동산취득 자료수집 및 신고(허가) 업무처리 절차



○ 통계작성 방법

- 업무처리 절차에 따라 접수된 신고·허가 자료를 기초하여 통계 작성 시점의 보유 여부를 토지대장 대조를 통하여 확인 후 통계 작성

《 외국인토지보유 확인 시스템 구조도 》



○ 자료수집 등 일정별 수행 업무

내 용	시 기	주 체
- 외국인부동산취득·허가 및 관련 내용 RTMS 입력	- 매분기 중	시·군·구청
- 외국인부동산취득·허가 및 관련 내용 RTMS 마감, 통계 자료 오류 등 검증 후 통계 작성 (메타데이터 확정)	- 매분기 말	
- 통계작성 자료 시군구 ⇒ 시도 제출	- 매분기 종료일 1개월 이내	
- 통계작성 자료 광역시도 ⇒ 국토교통부 제출	- 시군구 제출일 1개월 이내	시·도
- 전국 통계내역 확인, 통계 작성 및 공표	- 시도 제출일 1개월 이내 (매분기 종료 후 2개월 이내)	국토부

□ 최초 보고자(등록자) 단계에서 전산입력, 오류점검, 집계 자료 등의 과정

- 지자체(최초 보고자)에서 부동산거래관리시스템(RTMS)에 신고(허가) 처리 시 확인증(허가서) 발급 전 신고(허가) 내용을 검토하고, 통계 작성 시 한국부동산원에서 오류 추정 자료(토지 특성정보 등)를 분류하여 지자체에 오류 점검 확인 후 집계

2. 자료수집 교육

- 보고담당자를 대상으로 부동산거래관리시스템(인트라넷_공무원용) 및 RTMS 홈페이지(<http://rtms.molit.go.kr>)를 통하여 지침사항 전달 및 질의사항 등에 대하여 상시 대응

3. 현장관리

□ 보고 완료시점 미준수에 따른 조치절차 및 방안

- 보고 완료시점에 부동산거래관리시스템(RTMS) 사업단(한국부동산원 위탁관리 운영 중)에서 시스템을 통한 자료 생성여부를 확인 후 미검토 시·군·구에 대하여 자료 점검 여부를 확인

□ 보고 양식의 주요 항목별 기입 요령 및 기입시 유의사항 등

- 보고 양식 주요 항목별 기입 요령 및 유의사항 등은 ‘외국인토지취득 안내 및 업무처리 매뉴얼’(첨부)을 통하여 제공 중

분 류	상세분류	작성대상 설명
주체별	미국교포	미국국적 교포
	기타교포	미국 이외 일본, 중국 등 국적교포
	순수외국인	교포 이외 순수외국인
	미국합작법인	미국국적 자본 합작법인
	기타합작법인	미국 이외 일본, 중국 등 자본 합작법인
	순수외국법인	외국기업간 합작법인
	정부단체등	외국대사관, UN 등 외국 정부단체 등

분 류	상세분류	작성대상 설명
국적별	미국	미국 국적
	기타미주	캐나다, 멕시코, 호주 등 국적
	영국/프랑스/독일	영국/프랑스/독일 국적
	기타유럽	스페인, 네덜란드, 스위스 등 기타 유럽 국적
	일본	일본 국적
	중국	중국 국적
	기타아시아	대만, 필리핀 등 아시아 국적
	그외국가	아프리카, 중동 소재 등 그외 국적
취득용도별	아파트	아파트 용도
	단독주택	단독주택 용도
	기타주택	아파트/단독주택 이외 주택 용도
	레저용지	스키장, 골프장, 위락시설, 콘도, 호텔 등 용도
	상업용지	개인상가, 오피스빌딩, 유통단지, 백화점 등 용도
	공장용지	기존 공단, 신규 공단/공장 등 용도
	기타용지	임야, 농지, 종교시설용, 연구시설용 등 기타 용도
필지수	토지 필지수	취득(허가) 필지수
면적	토지 면적(m ²)	취득(허가) 면적 단위 (단위 : m ²)
금액(공시지가)	토지 금액(백만원)	취득(허가) 공시지가 기준 금액 (단위 ; 백만원)

□ 주요 질의 응답 · 오류사례 추적 및 관리 방법에 대해 기술

- 부동산거래관리시스템 홈페이지를 통한 공지사항 안내
- 오류사례는 발견 즉시 검토하여 RTMS에 반영가능한 기술적인 부분은 반영

□ 보고 양식의 미기재, 부실기재 등이 있는 경우, 이에 대한 처리지침

- 부동산거래신고 업무 매뉴얼을 통하여 제공

※ 주요 오류사례 관리 및 처리

- 오류 사례
 - 토지 대지권 비율을 잘못 입력하여 실제 취득면적이 아닌 필지 전체면적으로 입력된 경우
 - 토지 실제 취득면적이 아닌 필지 전체면적을 입력하는 경우
- 주요 오류 사례 관리 방법
 - ⇒ 필지 전체면적보다 취득면적이 더 큰 경우 입력 불가 및 담당자의 확인을 거치도록 시스템 알림 기능 구현

※ 보고양식의 미기재, 부실기재 등이 있는 경우 처리 지침

- RTMS를 통한 자료 체크 및 기 작성 통계 수치와 비교하여 오류 추정내역에 대하여 지자체 유선확인 요청
 - 지자체 상호검증을 통해 담당자의 책임있는 통계작성을 목표로 주요취득 등 사항에 대한 사실관계 확인 자료 작성

V. 다른 행정자료 활용

1. 행정자료 활용 목적 및 내용

□ 국토부 토지대장 자료(부동산종합공부시스템 연계)

- 활용목적 및 정도: 외국인토지보유 통계 산출 시 활용 및 다수 항목 활용
 - 통계작성 시 외국인부동산취득 신고자료와 토지대장 소유자 정보를 대조하여 실제 보유여부 확인 결과에 따라 통계 산출 및 작성
 - 토지대장의 소유자 정보, 지번 등 항목 활용
- 이용 제약여부 및 이용제한 사유에 대한 설명
 - 이용 제약여부: 토지대장 소유자 정보를 수집·사용하지 않아, 토지대장의 소유자 정보와 불일치 시 검증의 한계
 - 이용제한 사유: 토지대장 소유자 정보는 개인정보로 개인정보보호를 위해 직접적인 소유자 정보 조회 권한 미부여
- 활용내용 및 항목
 - 활용내용: RTMS의 외국인 토지소유자 정보를 부동산종합공부시스템에 보내어 현 소유자의 성명, 주민(법인, 외국인)등록번호 일치 여부 결과만을 제공

2. 활용 행정자료의 특성 및 입수체계

□ 행정자료의 수집 목적, 내용, 과정, 방법, 일정

- 국토교통부 토지대장 자료(부동산종합공부시스템)
 - 목적: 지적 및 부동산종합공부 작성 및 관리 등
 - 내용: 토지 면적, 소유자 등 토지 기본 정보
 - 과정 및 방법: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 토지대장 작성 및 관리
 - 일정: 토지의 신규 생성 및 분할/합병 등 발생 시 작성
 - 관리기관: 국토교통부(공간정보제도과), 시·군·구청

□ 행정자료의 입수 방법, 경로, 법적 근거

○ 국토교통부 토지대장 자료(부동산종합공부시스템)

- 입수방법 및 경로: RTMS와 부동산종합공부시스템 간 연계
- 제공 및 관리기관: 국토교통부(공간정보제도과), 한국부동산원(국토부 위탁기관)
- 유지관리방법: 외국인부동산 신고정보는 행정안전부 개인정보 암호화 정책에 맞춰 시스템에서 암호화 관리

○ 행정자료 입수 법적 근거

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제24조, 제25조 및 「통계법」 제25조

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제24조(부동산정책 관련 자료 등 종합관리) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 적절한 부동산 정책의 수립 및 시행을 위하여 부동산 거래상황, 주택 임대차 계약상황, 외국인 부동산 취득현황, 부동산 가격 동향 등 이 법에 규정된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하고, 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 정보의 관리를 위하여 관계 행정기관이나 그 밖에 필요한 기관에 필요한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 정보의 관리·제공 및 자료요청은 「개인정보 보호법」에 따라야 한다.

제25조(부동산정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

「통계법」

제25조(자료제출요구 등) ① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 지정통계의 작성을 위하여 관계 자료가 필요한 경우에는 제24조에 따라 제공받는 행정자료에 의하여 그 목적 달성이 가능한 것인지 여부를 미리 판단하여야 한다.

② 제24조에 따라 제공받는 행정자료에 의하여 지정통계의 작성이 불가능한 경우에 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 개인이나 법인 또는 단체 등에 관계 자료의 제출을 요구할 수 있다.

③ 통계청장은 통계작성지정기관이 요청하는 경우로서 지정통계의 작성을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 제2항에 따른 요구를 할 수 있다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 자료의 제출요구를 받은 자는 정당한 사유가 없으면 그 요구를 따라야 한다.

⑤ 제2항 및 제3항에 따른 자료제출요구의 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3. 행정자료의 매칭방법

☐ 매칭에 사용하는 변수, 매칭방법, 매칭허용한계, 매칭 비율

○ 매칭에 사용하는 변수

- 개인/법인/외국인 등 고유식별번호(주민등록번호, 법인등록번호, 외국인등록번호 등)

○ 매칭 방법

- RTMS 외국인 신고내역의 고유식별번호를 이용하여 매칭

○ 매칭허용 한계

- 대한민국 국민이 외국인으로 국적이 변경되어 기존 주민등록번호로 취득신고를 하였으나, 공부상 외국인등록번호 등으로 변경된 경우 매칭의 한계 발생 가능

○ 매칭비율

- 외국인의 토지 보유/미보유에 대한 매칭으로 별도의 매칭율 산정

4. 행정자료의 보완

☐ 고유식별번호 확인 보완

- 토지 소유자(개인)의 고유식별번호 변경(국적변경 등)으로 고유식별번호가 다른 경우 존재하나, 생년월일 정보는 변경될 수 있으므로 추가 정보(이름 등)를 활용하여 2단계 외국인 소유 여부 확인

Ⅶ. 자료처리

1. 자료입력 표준화

□ 보고결과 자료의 코딩(부호화)방법, 내용, 코드 체계

○ 외국인토지보유 통계 항목별 코딩(부호화)

- 코딩(부호화)방법은 대분류 각 상세항목의 나열 순으로 숫자 부여

대분류	상세항목	코드	설 명
주체별	미국교포	03	미국국적 교포
	기타교포	04	미국 이외 일본, 중국 등 국적교포
	순수외국인	05	교포 이외 순수외국인
	미국합작법인	06	미국국적 자본 합작법인
	기타합작법인	07	미국 이외 일본, 중국 등 자본 합작법인
	순수외국법인	08	외국기업간 합작법인
	정부단체등	09	외국대사관, UN 등 외국 정부단체 등
국적별	미국	02	미국 국적
	기타미주	03	캐나다, 멕시코, 호주 등 국적
	영국/프랑스/독일	04	영국/프랑스/독일 국적
	기타유럽	05	스페인, 네덜란드, 스위스 등 기타 유럽 국적
	일본	06	일본 국적
	중국	07	중국 국적
	기타아시아	08	대만, 필리핀 등 아시아 국적
	그외국가	09	아프리카, 중동 소재 등 그외 국적
취득용도별	아파트	01	아파트 용도
	단독주택	02	단독주택 용도
	기타주택	03	아파트/단독주택 이외 주택 용도
	레저용지	04	스키장, 골프장, 위락시설, 콘도, 호텔 등 용도
	상업용지	05	개인상가, 오피스빌딩, 유통단지, 백화점 등 용도
	공장용지	06	기존 공단, 신규 공단/공장 등 용도
	기타용지	07	임야, 농지, 종교시설용, 연구시설용 등 기타 용도

○ 외국인부동산취득 신고(외국인토지보유통계 메타데이터) 항목별 코딩(부호화)

NO	변수명	유형	자리수	설 명
1	SINGNU_CODE	VARCHAR2	5	시군구_코드
2	RCEPT_YEAR	VARCHAR2	4	접수_년도
3	JOB_SECD	VARCHAR2	2	업무_구분코드
4	RCEPT_NO	VARCHAR2	16	접수_번호
5	THING_NO	NUMBER	20	물건_번호
6	DETAIL_THING_NO	NUMBER	20	상세_물건_번호
7	FRST_PROCESS_DE	VARCHAR2	8	최초_처리_일자
8	CNTRCT_DE	VARCHAR2	8	계약_일자
9	BUYER_NM	VARCHAR2	100	매수자_명
10	BUYER_SECD	VARCHAR2	2	매수자_구분코드
11	BUYER_CPR_IHIDNUM	VARCHAR2	44	매수자_법인_주민등록번호
12	BUYER_NLTY_CODE	VARCHAR2	3	매수자_국적_코드
13	BUYER_NLTY_SECD	VARCHAR2	2	매수자_국적_구분코드
14	NLTY_ACQS_DE	VARCHAR2	8	국적_취득_일자
15	BUYER_BRTHDY	VARCHAR2	8	매수자_생년월일
16	BUYER_ADRES	VARCHAR2	1000	매수자_주소
17	BUYER_TELNO	VARCHAR2	20	매수자_전화번호
18	LEDCD	VARCHAR2	10	법정동코드
19	LAD_SECD	VARCHAR2	3	토지_구분코드
20	MNNM	VARCHAR2	18	본번
21	SLNO	VARCHAR2	18	부번
22	ETC_ADRES_NUMB_NM	VARCHAR2	100	기타_주소_호_명
23	ACQS_PRPOS_CODE	VARCHAR2	2	취득_용도_코드
24	ACQS_CAUSE_SECD	VARCHAR2	2	취득_원인_구분코드
25	ACQS_DETAIL_SECD	VARCHAR2	3	취득_상세_구분코드
26	ESTATE_AR	NUMBER	38	부동산_면적
27	ACQS_AMOUNT	NUMBER	20	취득_금액
28	PBLNTF_PCLND	NUMBER	20	공시_지가
29	QOTA_NMRTR_CO	NUMBER	19	지분_분자_수
30	QOTA_DNMNTR_CO	NUMBER	19	지분_분모_수
31	DSPS_AT	CHAR	1	처분_여부
32	DSPS_DE	VARCHAR2	8	처분_일자
33	REFER_MATTER	VARCHAR2	4000	참고_사항
34	FRNN_AT	CHAR	1	경제자유구역_여부
35	STATS_YEAR	VARCHAR2	4	통계_년도
36	STATS_MT	VARCHAR2	2	통계_월
37	OLD_SINGNU_CODE	VARCHAR2	5	구_시군구_코드

□ 보고 자료의 전산입력 및 입력오류 검출

- 보고 자료 작성을 위한 전산입력 방법은 별도의 매뉴얼(외국인 부동산 업무처리 지침 및 시스템 사용 매뉴얼_첨부) 활용

- 입력 오류 검출을 위한 처리방법

□ 주요 오류사례 관리 및 처리

- 오류 사례
 - 토지 대지권 비율을 잘못 입력하여 실제 취득면적이 아닌 필지 전체면적으로 입력 된 경우
 - 토지 실제 취득면적이 아닌 필지 전체면적을 입력하는 경우
- 주요 오류 사례 관리 방법
 - ⇒ 필지 전체면적보다 취득면적이 더 큰 경우 입력 불가 및 담당자의 확인을 거치도록 시스템 알림 기능 구현

□ 보고양식의 미기재, 부실기재 등이 있는 경우 처리 지침

- RTMS를 통한 자료 체크 및 기 작성 통계 수치와 비교하여 오류 추정내역에 대하여 지자체 유선확인 요청
 - 담당자의 책임있는 통계작성을 위하여 주요 취득 등 사항에 대한 사실관계 확인 자료 작성

- 자료 입력방법에 대한 안내 등

- 보고담당자를 대상으로 부동산거래관리시스템(인트라넷_공무원용) 및 RTMS 홈페이지(<http://rtms.molit.go.kr>)를 통하여 지침사항 전달 및 질의사항 등에 대하여 상시 대응

2. 자료내검

□ 보고 단계별 개별자료 중 중복, 누락 등에 대한 확인 및 보완 방안

- 보고 단계별 개별자료 중 외국인취득 신고 건을 대상으로 보유 여부를 확인, 일정기간 이내의 중복 신고의 경우 시스템에서 중복 여부에 대해 알림

□ 자료내검(현장, 입력 등)의 제반 단계, 방법, 오류자료 처리방법

- 부동산거래관리시스템(RTMS)을 이용하여 자료 입력 및 오류 확인 후 수정

※ 자료내검 오류자료 처리 방법

- 외국인 보유 토지의 지번 변경 등 발생으로 RTMS에서 통계 생성 전 해당 건에 대하여 담당자에게 확인요청 메시지를 보내어 해당 건에 대한 공부 확인 등을 통한 오류처리를 완료한 경우에만 통계 생성이 가능하도록 구현
- RTMS를 통한 자료 체크 및 기 작성 통계 수치와 비교하여 오류 추정내역에 대하여 지자체 유선확인 요청
- 담당자의 책임있는 통계작성을 위하여 주요 취득 등 사항에 대한 사실관계 확인 자료 작성

☐ 집계된 자료를 통계화 시키기 위한 시스템의 구축 내용

- 자료 내용검토(에디팅) 시스템이 구축되어 진 경우 구축 화면과 내용을 기술

□ 주요 이상치 식별 및 처리

- 이상치 발생 사례
 - 토지 대지권 비율을 잘못 입력하여 실제 취득면적이 아닌 필지 전체면적으로 입력 된 경우
 - 토지 실제 취득면적이 아닌 필지 전체면적을 입력하는 경우
- 이상치 처리 방법
 - ⇒ 필지 전체면적보다 취득면적이 더 큰 경우 입력 불가 및 담당자의 확인을 거치도록 시스템 알림 기능 구현
 - ⇒ 이상치 발생 시 담당자는 해당 신고 건에 대한 토지대장, 건축물대장 등 공적장부를 활용하여 사실 여부를 확인하여 이에 대하여 민원인에게 확인요청 또는 정정 등을 거쳐 이상치에 대하여 적의 처리

《 업무 담당자 오류내역 수정 화면 》

거래인 작성				
☒ 구분	☐ 매도인 ☒ 매수인			
☒ 성명(법인명)	외국인 ☐ 김주희	☒ 주민(법인)등록번호	970409 - 2222222	실명확인 ☐
☒ 국적	미국	국적선택	개인(미국교포) ☐	사업자등록번호
☒ 국적취득일자	2024-05-06		성년월일	1997-04-09
☒ 주소(법인소재지)	☒ 국내주소 검색 서울특별시 강동구 양재대로 1400-1 상세주소 입력 (예) 101동 101호 (동문등) ☐ 해외주소 국외주소 입력			
후대전화번호 (?)	010 - 2222 - 2222	전화번호	-	-
거래지분비율	(거래지분비율 : 분의)			
거래인수정				

거래물건(부동산) 작성				
☒ 거래종류 (?)	☐ 토지만거래 ☐ 순수토지 ☐ 관계지분	☒ 거래유형	일반매매	
☒ 소재지 (?)	서울특별시 강남구 논현동		소재지검색	일반번지 42 - 8
상세건물정보 해당사항 없음				
기타주소				
토 지	☒ 토지취득면적 (?)	546 m ² (실태지면적 :	0 m ²	자정승 ▲ 저장되지 않는 계산용 입력항목입니다.)
	☒ 토지지속 (?) 대	토지거래지분 (?) 분의 대지권비율 (?) 분의		
건축물	건축물 정보 해당사항 없음			
물 건 연 락 처	본양/임주 금액 해당사항 없음			
	☒ 대상거래금액 (?)	0 원		

물건 등록 총 1 건 + 물건추가 물건삭제 물건수정

순번	물건유형	소재지	토지취득면적	건물계약대상면적	물건대상금액	특사
1	토지만거래	서울특별시 강남구 논현동 42-8	546 m ²	m ²	0 원	특사

3. 무응답

- ☐ 주요 항목에 대하여 항목 무응답률 : 해당없음

4. 이상치 식별 및 처리

- ☐ 이상치 식별 및 처리 기준

- 외국인부동산신고 시 신고자의 입력 오류 등에 따른 이상치 발생 시 다음과 같이 처리

※ 주요 이상치 식별 및 처리

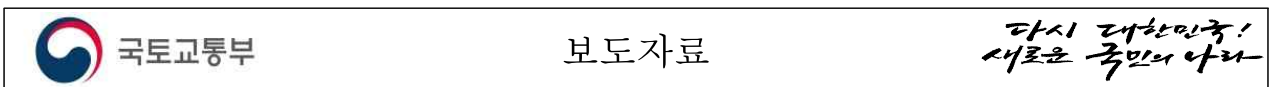
- 이상치 발생 사례
 - 토지 대지권 비율을 잘못 입력하여 실제 취득면적이 아닌 필지 전체면적으로 입력 된 경우
 - 토지 실제 취득면적이 아닌 필지 전체면적을 입력하는 경우
- 이상치 처리 방법
 - ⇒ 필지 전체면적보다 취득면적이 더 큰 경우 입력 불가 및 담당자의 확인을 거쳐
도록 시스템 알림 기능 구현
 - ⇒ 이상치 발생 시 담당자는 해당 신고 건에 대한 토지대장, 건축물대장 등 공적장부를 활용하
여 사실 여부를 확인하여 이에 대하여 민원인에게 확인요청 또는 정정 등을 거쳐 이상치에
대하여 적의 처리

Ⅶ. 통계공표 및 품질평가

1. 공표통계 및 해석방법

- 주요 통계표, 그래프 등을 제시하고, 해석방법 및 이용시 유의사항 등을 기술
 - 통계를 공표하는 보도자료, 참고자료에는 주요통계표, 그래프 및 해석방법, 이용시 유의사항 등이 기술되어 있음

【 예시 : '23년 6월 기준 통계 보도자료 】



보도시점 : 2023. 11. 29.(수) 11:00 이후(11. 30.(목) 조간) / 배포 : 2023. 11. 29.(수)

'23.6월말 기준 외국인 토지·주택 보유통계 공표

- 국토교통부(장관 원희룡)는 '23.6월 말 기준 외국인의 토지·주택 보유통계를 공표했다.
 - (토지) 외국인이 보유한 국내 토지면적은 265,472천㎡로, 전체 국토면적(100,443,553천㎡)의 0.26% 수준이다.
 - 외국인 보유토지의 국적별 비중은 미국(53.4%), 중국(7.8%) 등으로 나타났고, 지역별로는 경기(18.4%), 전남(14.7%), 경북(14.0%) 등으로 확인되었다.
 - 용도별로는 임야·농지 등 기타용지(67.6%)가 가장 많았고, 공장용지(22.2%), 레저용지(4.5%), 주거용지(4.2%) 등으로 나타났다.
 - (주택) 외국인 85,358명이 소유한 주택은 총 87,223호로, 전체 주택(1,895만호, '23년 가격공시 기준)의 0.46% 수준이다.
 - 외국인 보유주택의 국적별 비중은 중국(54.3%), 미국(23.5%) 등으로 나타났고, 지역별로는 경기(38.0%), 서울(25.6%), 인천(9.7%) 등 대부분 수도권(73.3%)에 분포하는 것으로 확인되었다.
 - 소유주택수별로는 1주택 소유자가 대다수(93.4%)인 것으로 나타났다.

□ 국토교통부는 외국인의 부동산 투기거래를 차단하기 위해 관련 제도를 정비하고, 국세·관세청 등과 함께 기획조사를 적극 추진하고 있다.

○ 외국인 투기거래가 우려되는 경우 외국인을 허가대상자로 특정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 「부동산거래신고법」이 개정(10.19 시행)되었고, 장기 체류 외국인이 부동산 거래신고 시 실거주지 증명서류 제출을 의무화(8.22 시행, 부동산거래신고법 시행규칙)하는 등 관련 제도를 정비하였다.

○ 이와 함께 외국인의 부동산 투기거래에 대한 기획조사를 적극 추진하고 있다. 지난해 주택 및 토지거래에 대한 기획조사를 실시*하였고, 현재 외국인의 주택 투기에 대한 2차 기획조사를 진행 중으로, 다음달 조사 결과를 발표할 예정이다.

* 1차 주택투기 조사결과('22.10.28 발표): '20.1~'22.5월 외국인 주택거래 중 이상거래 1,145건 조사, 위법의심행위 567건 적발

** 토지거래 투기 조사결과('23.7.2 발표): '17.1~'22.12월 외국인 토지거래 중 이상거래 920건 조사, 위법의심행위 527건 적발

□ 국토교통부는 외국인의 토지·주택 보유통계와 거래신고 정보를 연계하여 이상거래를 조사하는 등 향후에도 엄격하게 외국인의 부동산 투기거래를 관리해나갈 계획이다.



담당 부서 < 토지 >	토지정책관실 토지정책과	책임자	과 장	(044-201-3398)
		담당자	사무관	(044-201-3402)
담당 부서 < 주택 >	주택정책관실 주택정책과	책임자	과 장	(044-201-3324)
		담당자	사무관	(044-201-3336)
한국 부동산원	부동산분석처 거래분석부	책임자	부 장	(053-663-8521)
		담당자	대 리	(053-663-8526)

붙임 1

외국인 토지보유통계 주요 현황

□ (총괄) 국토교통부(장관 원희룡)는 '23년 6월 말 기준 외국인이 보유한 국내 토지면적이 '22년 말 대비 0.6%(1,463천㎡) 증가한 265,472천㎡로, 전체 국토면적(100,443,553천㎡)의 0.26% 수준이라고 밝혔다.

○ 외국인 보유 토지 공시지가는 33조 2,046억 원으로 '22년 말 대비 1.0% 증가하였다.

< '23년 6월 말 기준 외국인 토지보유 현황 >

구 분	'22년	'23.6월	증감	전년 대비 증감률
면적(천㎡)	264,010	265,472	1,463	0.6%
금액(억원)	328,867	332,046	3,178	1.0%

○ 외국인 국내 토지보유 면적은 '14년~'15년 사이 높은 증가율을 보였으나, '16년부터 증가폭이 둔화된 후 현재까지 완만한 증가세*를 유지하고 있다.

< 외국인 토지 보유 현황 추이 (면적: 천㎡) >



* (전년대비 토지면적 증가율) ('15) 9.6% → ('16) 2.3% → ('17) 2.3% → ('18) 1.0% → ('19) 3.0% → ('20) 1.9% → ('21) 2.4% → ('22) 1.8% → **('23.6) 0.6%**

□ (국적별) 미국은 '22년 말 대비 0.5%(727천㎡) 증가하여 외국인 전체 보유면적의 53.4%(141,680천㎡)를 차지하고 있으며

○ 그 외 중국이 7.8%(20,818천㎡), 유럽이 7.1%(18,883천㎡), 일본이 6.2%(16,547천㎡)를 보유하고 있는 것으로 파악되었다.

< 국적별 외국인 토지보유 현황 >

(단위 : 천㎡, %)

구분	'22년		'23.6월		증감	
	면적	비중	면적	비중	면적	증감률
합계	264,010	100%	265,472	100%	1,463	0.6%
미국	140,953	53.4%	141,680	53.4%	727	0.5%
중국	20,663	7.8%	20,818	7.8%	155	0.8%
유럽	19,030	7.2%	18,883	7.1%	△147	△0.8%
	16,715	6.3%	16,547	6.2%	△167	△1.0%
기타	66,649	25.2%	67,544	25.4%	894	1.3%

- (지역별) 경기도가 전국 외국인 보유면적 중 18.4%(48,741천㎡)를 차지하였으며,
- 그 외 전남 14.7%(39,043천㎡), 경북 14.0%(37,124천㎡) 등으로 외국인 보유면적이 큰 것으로 나타났다.

< 지역별 외국인 토지보유 현황 >

(단위 : 천㎡, %)

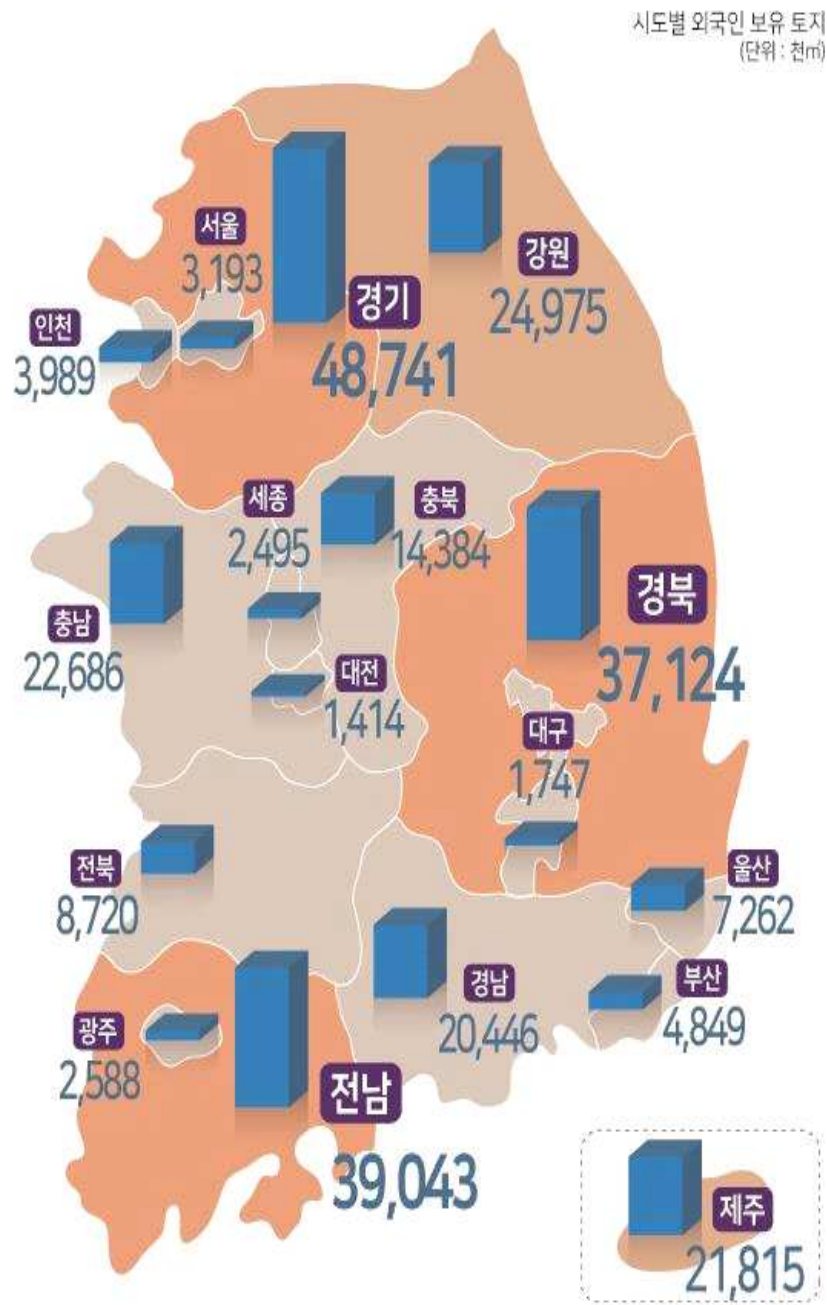
구분	'22년		'23.6월		증감	
	면적	비중	면적	비중	면적	증감률
전국	264,010	100%	265,472	100%	1,463	0.6%
수도권	55,776	21.1%	55,923	21.1%	147	0.3%
서울	3,181	1.2%	3,193	1.2%	12	0.4%
경기	48,618	18.4%	48,741	18.4%	124	0.3%
전남	39,158	14.8%	39,043	14.7%	△114	△0.3%
경북	36,897	14.0%	37,124	14.0%	227	0.6%
강원	24,178	9.2%	24,975	9.4%	798	3.3%
제주	21,818	8.3%	21,815	8.2%	△3	0.0%

- (용도별) 외국인이 보유한 토지의 용도는 임야농지 등 기타용지 보유가 67.6%(179,434천㎡)로 가장 많고,
- 공장용지 22.2%(58,857천㎡), 레저용지 4.5%(11,819천㎡), 주거용지 4.2%(11,210천㎡) 등으로 확인되었다.
- (주체별) 토지를 보유하고 있는 외국인을 주체별로 분석한 결과, 외국국적 교포가 55.8%(148,003천㎡)로 가장 많은 비중을 차지하였고,
- 그 외 합작법인 등 외국법인 33.8%(89,749천㎡), 순수외국인 10.2% (27,170천㎡), 정부·단체 0.2%(550천㎡) 등으로 보유한 것으로 파악되었다.

☞ 외국인토지보유현황에 대한 상세 자료는 '국토교통부 통계누리' (stat.molit.go.kr), '통계청 국가통계포털' (kosis.kr)에서 확인할 수 있습니다.

참고 1-1 외국인 토지보유 현황 인포그래픽

2023년 6월 말 기준 외국인 토지 보유 현황



참고 1-2 시·도별 외국인 토지보유 현황

(단위: 천㎡, 억 원, %)

구 분	'22년		'23.6월		증감		증감률(%)	
	면적	금액	면적	금액	면적	금액	면적	금액
전 국	264,010	328,867	265,472	332,046	1,463	3,178	0.6%	1.0%
수도권	55,776	201,496	55,923	204,255	147	2,759	0.3%	1.4%
서울	3,181	120,689	3,193	121,861	12	1,172	0.4%	1.0%
인천	3,977	27,125	3,989	27,294	12	169	0.3%	0.6%
경기	48,618	53,682	48,741	55,100	124	1,418	0.3%	2.6%
부산	4,839	21,770	4,849		10	209	0.2%	1.0%
대구	1,741	3,680	1,747	3,756	6	76	0.3%	2.1%
광주	2,589	3,083	2,588	3,089	△1	7	0.0%	0.2%
대전	1,478	3,241	1,414	3,273	△64	32	△4.3%	1.0%
울산	7,267	13,282	7,262	13,316	△5	34	△0.1%	0.3%
세종	2,496	796	2,495	797	△1	1	△0.1%	0.1%
강원	24,178	2,984	24,975	3,045	798	62	3.3%	2.1%
충북	14,134	3,757	14,384	3,783	249	26	1.8%	0.7%
충남	22,688	10,291	22,686	10,032	△2	△259	0.0%	△2.5%
전북	8,722	2,842	8,720	2,844	△2	2	0.0%	0.1%
전남	39,158	25,264	39,043	25,287	△114	23	△0.3%	0.1%
경북	36,897	17,702	37,124	17,742	227	41	0.6%	0.2%
경남	20,229	12,954	20,446	13,029	217	75	1.1%	0.6%
제주	21,818	5,728	21,815	5,817	△3	90	0.0%	1.6%

참고 1-3 연도별 외국인 토지보유 현황(국적·취득용도·주체별)

【국적별】

(단위 : 천㎡, %)

구 분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23.6월		
						면적	비중	전년대비 증감
합계	241,386	248,666	253,347	259,409	264,010	265,472	100%	1,463
미국	125,512	129,807	133,270	137,904	140,953	141,680	53.4%	727
중국	18,768	19,303	19,996	20,556	20,663	20,818	7.8%	155
유럽	17,759	18,019	18,172	18,695	19,030	18,883	7.1%	△147
일본	18,417	18,581	17,759	16,794	16,715	16,547	6.2%	△167
기타	60,930	62,957	64,149	65,461	66,649	67,544	25.4%	894

【취득용도별】

(단위 : 천㎡, %)

구 분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23.6월		
						면적	비중	전년대비 증감
합계	241,386	248,666	253,347	259,409	264,010	265,472	100%	1,463
기타용지	156,348	163,649	167,846	173,761	177,964	179,434	67.6%	1,469
공장용지	58,825	58,773	58,781	58,718	59,043	58,857	22.2%	△186
레저용지	12,263	11,896	11,905	11,820	11,824	11,819	4.5%	△5
주거용지	9,984	10,300	10,722	10,943	11,018	11,210	4.2%	192
상업용지	3,966	4,048	4,093	4,168	4,160	4,153	1.6%	△7

【주체별】

(단위 : 천㎡, %)

구 분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23.6월		
						면적	비중	전년대비 증감
합계	241,386	248,666	253,347	259,409	264,010	265,472	100%	1,463
외국국적 교포	133,191	138,323	141,397	145,261	147,318	148,003	55.8%	685
외국법인	90,030	89,942	90,043	90,187	89,960	89,749	33.8%	△211
순수외국인	17,616	19,852	21,358	23,411	26,182	27,170	10.2%	988
정부·단체 등	549	549	549	550	550	550	0.2%	0

붙임 2

외국인 주택소유통계 주요 현황

- (총괄) '23.6월 말 기준 외국인이 소유한 주택은 87,223호, 주택 소유 외국인은 85,358명으로 확인되었다.

< '23.6월 말 기준 외국인 주택소유 현황 >

(단위 : 호, 명, %)

구분	'22.12	'23.6	증감	증감률
주택수	83,512	87,223	3,711	4.4%
소유자수	81,626	85,358	3,732	4.6%

- (국적별) 중국이 전체주택 기준 47,327호로 가장 많이 소유하였고, 미국 20,469호, 캐나다 5,959호, 대만 3,286호, 호주 1,801호 순으로 나타났다.

< 국적별 외국인 주택소유 현황 >

(단위 : 호, %)

국적	공동주택				단독주택			
	주택수		증감	증감률	주택수		증감	증감률
	'22.12	'23.6			'22.12	'23.6		
중국	43,058	45,406	2,348	5.5%	1,831	1,921	90	4.9%
미국	16,810	17,232	422	2.5%	3,113	3,237	124	4.0%
캐나다	5,000	5,109	109	2.2%	810	850	40	4.9%
대만	2,793	2,801	8	0.3%	478	485	7	1.5%
호주	1,487	1,523	36	2.4%	253	278	25	9.9%

- (지역별) 외국인 소유 주택은 수도권에 63,931호(73.3%), 지방에 23,292호(26.7%) 분포하는 것으로 나타났다.

- 시도별로는 경기 33,168호(38.0%), 서울 22,286호(25.6%), 인천 8,477호(9.7%), 충남 4,892호(5.6%), 부산 2,903호(3.3%) 순으로 나타났다.

- 시군구별로는 경기 부천 4,384호(5.0%), 경기 안산 단원 2,709호(3.1%), 경기 시흥 2,532호(2.9%), 경기 평택 2,500호(2.9%) 순으로 나타났다.

< 지역별 외국인 주택소유 현황 >

(단위 : 호, %)

지역	주택수		증감	증감률
	'22.12	'23.6		
전국	83,512	87,223	3,711	4.4%
수도권	61,498	63,931	2,433	4.0%
경기	31,582	33,168	1,586	5.0%
서울	21,882	22,286	404	1.8%
인천	8,034	8,477	443	5.5%
지방	22,014	23,292	1,278	5.8%
충남	4,518	4,892	374	8.3%
부산	2,811	2,903	92	3.3%
기타	14,685	15,497*	812	5.5%

* (충북) 2,319 (경남) 2,308 (제주) 1,640 (경북) 1,634 (강원) 1,511 (대구) 1,198 (전북) 1,147 (전남) 1,146 (대전) 936 (울산) 822 (광주) 559 (세종) 277

□ (주택유형별) 전체주택 중 공동주택은 79,361호(아파트 52,508호, 연립·다세대 26,853호), 단독주택은 7,862호로 나타났다.

< 주택유형별 외국인 주택소유 현황 >

(단위 : 호, 명, %)

유형	주택수				소유자수*			
	'22.12	'23.6	증감	증감률	'22.12	'23.6	증감	증감률
공동주택	75,959	79,361	3,402	4.5%	74,846	78,315	3,469	4.6%
아파트	50,135	52,508	2,373	4.7%	51,083	53,563	2,480	4.9%
연립·다세대	25,824	26,853	1,029	4.0%	24,678	25,736	1,058	4.3%
단독주택**	7,553	7,862	309	4.1%	7,678	7,993	315	4.1%

* 다주택자로 인해 소유자수 항목의 합계가 일치하지 않을 수 있음

** 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 용도복합용 주택 포함

□ (주택수별) 1채 소유자가 79,763명(93.4%)으로 가장 많았고, 2채 소유자는 4,398명(5.2%), 3채 이상 소유자는 1,197명(1.4%)으로 나타났다.

< 주택수별 외국인 주택소유 현황 >

(단위 : 명, %)

구분	전체	1호	2호	3호	4호	5호 이상
소유자수	85,358	79,763	4,398	556	190	451
비율	100.0%	93.4%	5.2%	0.7%	0.2%	0.5%

외국인주택소유현황에 대한 상세 자료는 '국토교통부 통계누리' (stat.molit.go.kr), '한국부동산원 부동산 통계정보시스템' (www.reb.or.kr/r-one), '통계청 국가통계포털' (kosis.kr)에서 확인할 수 있습니다.

참고 2-1 외국인 주택소유 현황 인포그래픽

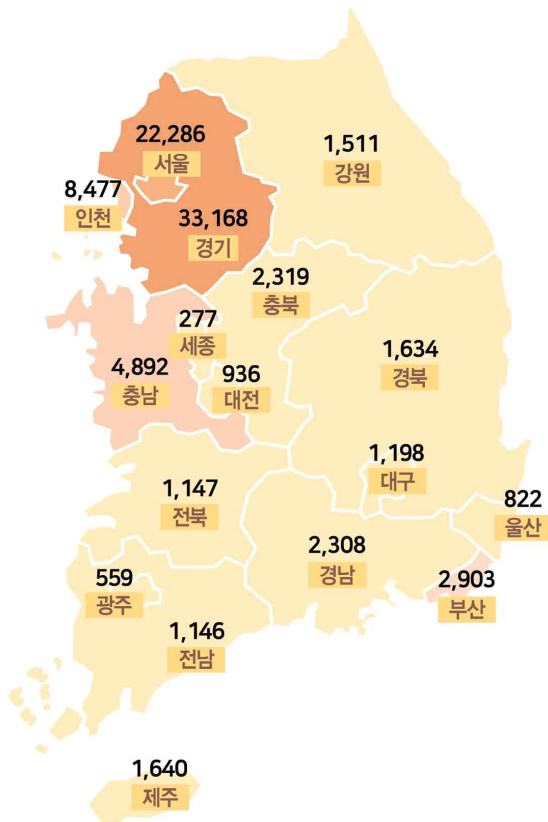


2023년 6월 말 기준 외국인 주택소유현황

전국 주택소유현황

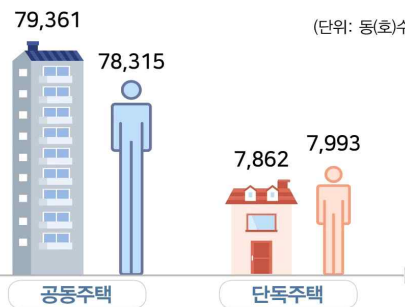
(단위: 동(호)수)

전국기준 총 87,223호



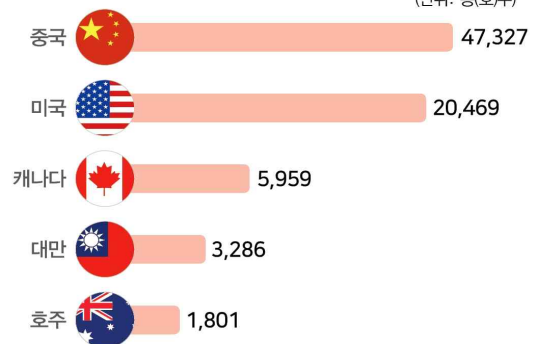
주택 유형별 현황

(단위: 동(호)수, 명)



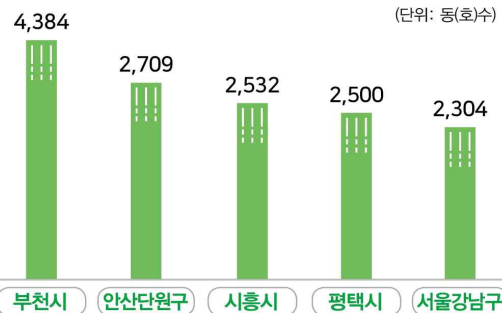
주요 국적별 주택소유현황

(단위: 동(호)수)



상위 시군구별 주택 수 현황

(단위: 동(호)수)



참고 2-2 외국인 공동주택 지역별 소유현황 ('23년 6월 말 기준)

(단위 : 호, 명)

구분	주택수	지분반영 주택수	소유자수*
전국	79,361	72,582	78,315
서울	20,653	17,815	19,607
인천	8,158	7,751	8,294
경기	31,209	29,047	33,065
부산	2,631	2,368	2,362
대구	1,028	932	1,050
광주	471	425	488
대전	816	730	808
울산	763	701	792
세종	250	216	250
강원	1,049	983	998
충북	1,998	1,920	1,905
충남	4,389	4,196	4,303
전북	883	824	865
전남	791	731	737
경북	1,270	1,184	1,225
경남	1,871	1,723	1,914
제주	1,131	1,038	994

* 다주택자로 인해 소유자수 항목의 합계가 일치하지 않을 수 있음

참고 2-3 외국인 단독주택 지역별 소유현황 ('23년 6월 말 기준)

(단위 : 동, 명)

구분	주택수	지분반영 주택수	소유자수*
전국	7,862	6,551	7,993
서울	1,633	1,132	1,825
인천	319	285	320
경기	1,959	1,671	2,022
부산	272	221	263
대구	170	149	182
광주	88	71	91
대전	120	99	129
울산	59	48	58
세종	27	24	28
강원	462	403	454
충북	321	286	320
충남	503	450	509
전북	264	233	277
전남	355	314	345
경북	364	323	360
경남	437	375	420
제주	509	466	460

* 다주택자로 인해 소유자수 항목의 합계가 일치하지 않을 수 있음

☐ 해석방법 및 이용시 유의사항

- 외국인 토지보유 통계는 외국인부동산취득 신고가 된 경우라 하더라도 실제 소유권 확보가 되지 아니하는 경우(등기부상 명의변경 미필 등)에는 보유통계로 산출되지 아니 할 수 있으므로 신고내역과 통계상 보유내역은 상이할 수 있음

2. 시의성 및 정시성

2-1. 통계작성/보고대상 기준시점과 공표시기

☐ 보고대상 시점(또는 기간)과 공표시기

- 보고대상 기간 및 시점: 매분기 보고 및 매분기 말 익월
- 공표시기: 매분기 말 익익월

2-2. 공표일정

☐ 사전에 계획 및 공개된 통계공표 일정과 공개 방법

- 통계공표 일정 안내: 국토교통통계누리, KOSIS 국가통계포털-통계설명자료에 기술
- 통계공개 방법: 국토교통통계누리(<http://stat.molit.go.kr>), KOSIS 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 국토교통통계연보, 보도자료를 통하여 공개

☐ 최근 공개된 공표일정과 실제 공표시기

- 최근 공개된 공표일정: '23년 상반기 외국인토지보유 통계는 '23년 11월에 공표
- 실제 공표시기: 2023.11월 중
- 공표일정과 공표시기 미일치 사유 : 통계 작성방식 변경 후 정확성 확인을 위해 검수

3. 비교성

3-1. 통계 작성방법의 비교성

☐ 통계의 개념, 분류기준, 보고기준, 보고시기 등이 매번 동일하게 적용

3-2. 시계열 비교성

□ 시계열 단절 유무

- 외국인토지보유현황 통계의 시계열 단절은 없으나 통계 작성방식 변경에 따른 일부 항목의 고려사항은 있음
 - '15년 통계작성 방식의 변경(전수조사)으로 '11년 기준으로 신고 '건'을 기준으로 통계를 생산하였으나, 이후 신고 '건'이 아닌 '필지' 기준으로 작성 중

4. 일회성 수정

□ 오류 발생 수정내용, 사유, 조치과정 및 결과

- 오류 발생 등으로 통계 작성방식 변경 전후 비교분석 결과
 - 2015년 통계 작성 방식을 신고된 내용을 바탕으로 신고 수치상 취득-처분 방식에서 통계 생산 시 토지대장 소유자 정보 확인을 통한 보유여부 확인 방식으로 변경하여 아래와 같이 비교분석 하였으며, 이후 매년 동일하게 적용

'15년말 외국인 보유 토지 2억 2,827만^m²(228^{km}²) , 전 국토 0.2%

-국토부, 외국인 실제 보유토지 현황 전수조사결과 발표 -

- 국토교통부(장관 강OO)는 2015년 말 기준으로 국내에서 외국인*이 보유한 토지면적은 2억 2,827만^m²(228^{km}²)로 전체 국토면적의 0.2%, 금액으로는 32조 5,703억 원(공시지가 기준)으로 나타났다고 밝혔다.

* 외국인토지법상 외국인은 외국국적의 개인 및 외국법인·단체 등

- 국토부가 '16.1~5월간 전수조사*하여 발표한 2015년 말 외국인 보유토지 현황을 살펴보면,

* 외국인이 취득 신고한 토지 필지별로 실제 보유여부를 토지대장 등을 통해 전수 확인

- 주체별로는 외국국적 교포 1억 2,435만^m²(54.5%)으로 가장 비중이 크고, 합작법인 7,564만^m²(33.1%), 순수외국법인 1,742만^m²(7.6%), 순수외국인 1,029만^m²(4.5%), 정부·단체 등 57만^m²(0.3%) 순이며,

- 국적별로는 미국 1억 1,741만㎡(51.4%), 유럽 2,209만㎡(9.7%), 일본 1,870만㎡(8.2%), 중국 1,423만㎡(6.2%), 기타 국가 5,584만㎡(24.5%) 순이다.
- 용도별로는 임야·농지 등 용지 비중이 1억 3,815만㎡(60.5%)으로 가장 크고, 공장용 6,393만㎡(28.0%), 레저용 1,196만㎡(5.2%), 주거용 1,016만㎡(4.5%), 상업용 407만㎡(1.8%) 순이며,
- 시도별로는 전남 3,826만㎡(16.8%), 경기 3,599만㎡(15.8%), 경북 3,485만㎡(15.3%), 강원 2,164만㎡(9.5%), 제주 2,059만㎡(9.0%) 순으로 나타났다.
- 특히, 외국인 투자가 증가하고 있는 제주도의 외국인 보유면적은 2,059만㎡로, 제주면적의 1.1%에 해당되고, 중국(914만㎡, 44.4%), 미국(368만㎡, 17.9%), 일본(241만㎡, 11.7%) 순으로 보유하는 것으로 나타났다.
- 또한, '15년에는 1,999만㎡의 외국인 보유토지가 증가한 것으로 나타났다.
- 주체별로는 외국국적교포 1,042만㎡, 합작법인 665만㎡, 순수외국인 169만㎡, 순수외국법인 123만㎡ 늘어났으며,
- 국적별로는 미국 830만㎡, 중국 266만㎡, 일본 257만㎡, 유럽 21만㎡, 기타국가 625만㎡ 증가하였다.
- 용도별로는 임야·농지 등 기타용지 1,490만㎡, 레저용지 365만㎡, 주거용지 119만㎡, 상업용지 15만㎡, 공장용지가 10만㎡ 늘어났으며,
- 시도별로는 경기 797만㎡, 제주 489만㎡, 경북 179만㎡, 강원 123만㎡ 등이 주로 증가하였다.
- 한편, 국토부에서 외국인 토지면적('14년말, '15년말 기준)에 대해 토지대장 확인절차 등을 거쳐 전수조사한 결과, '14년말의 외국인 보유 토지면적이 당초* 통계 대비 2,646만㎡ 감소한 것으로 나타났다.

* '14년말 외국인 보유토지 현황 : (당초) 2억 3,474만㎡ → (전수조사) 2억 828만㎡

** 외국인 보유토지 통계는 '11년말 기준으로 전수조사를 거쳐 일제 정비한 바 있으며, '12년, 13년 통계는 금년 7월 말까지 정비 예정

- 이는 외국인이 토지취득 시에는 계약일로부터 60일내에 지자체에 신고토록 하고 있으나, 처분 시에는 신고의무가 없어 보유정보 파악에 한계가 있으며, 계약의 중도해지·변경이나 지자체에서 공유지분을 전체면적으로 산정하는 등의 오류가 발생한데 기인한다.
- 국토부는 앞으로 외국인 토지통계 관리를 개선하기 위하여, 외국인 토지보유 통계생산 시 실제 보유여부를 확인하기 위하여 필지별 토지대장 확인절차를 도입하고,
 - 지적통계연보에서 발표하는 외국인토지 통계*도 외국인토지법상 외국인 보유통계로 일원화하기로 했다고 밝혔다.

* 지적통계연보의 외국인 토지는 외국국적의 개인 및 외국정부를 대상으로 통계생산

【붙임】 총괄 및 유형별 보유 현황('15년말)

참고

'15년말 외국인 토지보유 현황

《총괄》

- '15년 말 기준 외국인토지법상 외국인 토지보유는 228,269천㎡, 금액으로는 32조 5,703억원(공시지가 기준), 필지수로는 107,860개 임

« '15년 말 외국인 토지보유 현황 » (단위: 천㎡, 억원)

'14년말*			15년말			증감		
필지	면적	금액	필지	면적	금액	필지	면적	금액
94,675	208,276	302,395	107,860	228,269	325,703	13,185 (13.9%)	19,993 (9.6%)	23,308 (7.7%)

- * '14년말 전수조사 결과, 당초 통계('14년 2억 3,474만㎡) 대비 2,646만㎡(△11.3%) 감소
- 계약 중도해지·변경, 공유지분을 전체면적으로 착오 산정 등에 기인

《유형별》

주 체 별	계	개 인			법 인			외국정부 단체 등
		소 계	외국국적 교포	순 수 외국인	소 계	합 작 법 인	순수외국 법인	
면적(천㎡) (비율, %)	228,269 (100)	134,636 (59.0)	124,347 (54.5)	10,289 (4.5)	93,061 (40.7)	75,645 (33.1)	17,416 (7.6)	572 (0.3)
금액(억원) (비율, %)	325,703 (100)	119,880 (36.8)	101,742 (31.2)	18,138 (5.6)	194,849 (59.8)	148,369 (45.5)	46,480 (14.3)	10,974 (3.4)

국 적 별	계	미국	유럽	일본	중국	기타아시아	그외국가
면적(천㎡) (비율, %)	228,269 (100)	117,410 (51.4)	22,087 (9.7)	18,702 (8.2)	14,229 (6.2)	10,160 (4.5)	45,681 (20.0)
금액(억원) (비율, %)	325,703 (100)	127,387 (39.1)	68,478 (21.0)	27,070 (8.3)	18,539 (5.7)	34,518 (10.6)	49,711 (15.3)

용 도 별	계	임야·농지등	공장용	레저용	주거용	상업용
면적(천㎡) (비율, %)	228,269 (100)	138,144 (60.5)	63,931 (28.0)	11,962 (5.2)	10,163 (4.5)	4,069 (1.8)
금액(억원) (비율, %)	325,703 (100)	45,946 (14.1)	106,805 (32.8)	6,881 (2.1)	75,649 (23.2)	90,422 (27.8)

시 도 명	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 중
면적(천 m²) (비율, %)	2,873 (1.3)	4,118 (1.8)	1,777 (0.8)	3,251 (1.4)	2,956 (1.3)	963 (0.4)	6,523 (2.8)	1,483 (0.6)
금액(억원) (비율, %)	112,698 (34.6)	23,087 (7.1)	5,016 (1.5)	21,736 (6.7)	3,695 (1.1)	4,301 (1.3)	13,224 (4.1)	781 (0.2)

시 도 명	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
면적(천 m²) (비율, %)	35,993 (15.8)	21,645 (9.5)	11,404 (5.0)	17,526 (7.7)	6,964 (3.0)	38,265 (16.8)	34,854 (15.3)	17,086 (7.5)	20,588 (9.0)
금액(억원) (비율, %)	57,391 (17.6)	2,311 (0.7)	3,866 (1.2)	9,724 (3.0)	3,098 (1.0)	25,878 (7.9)	18,416 (5.7)	13,921 (4.3)	6,560 (2.0)

6. 통계활용 실태

☐ 외국인토지보유현황 제공 자료 접속 현황

○ 게시기간: 2014년. 5월 이후 ~ 2024년 5월 현재

제공 항목	게재일시	조회수
[보도자료] '23년 상 외국인 토지 보유 현황	2023.11.29.	3382
[보도자료] '22년 말 외국인 토지 보유 현황	2023.5.31.	44504
[보도자료] '22년 상 외국인 토지 보유 현황	2022.12.1.	3871
[보도자료] '21년 상 외국인 토지 보유 현황	2021.11.26.	4676
[보도자료] '20년 말 외국인 토지 보유 현황	2021.4.26.	4585
[보도자료] '20년 상 외국인 토지 보유 현황	2020.12.4.	4154
[보도자료] '19년 말 외국인 토지 보유 현황	2020.4.16.	3304
[보도자료] '19년 상 외국인 토지 보유 현황	2019.11.1.	2822
[보도자료] '18년 말 외국인 토지 보유 현황	2019.4.12.	3688
[보도자료] '18년 상 외국인 토지 보유 현황	2018.11.30.	2414
[보도자료] '17년 말 외국인 토지 보유 현황	2018.5.1	7760
[보도자료] '17년 상 외국인 토지 보유 현황	2017.12.4.	6116
[보도자료] '16년 말 외국인 토지 보유 현황	2017.5.7.	9245
[보도자료] '16년 상 외국인 토지 보유 현황	2016.12.23.	5595
[보도자료] '15년 말 외국인 토지 보유 현황	2016.5.20.	4823
[보도자료] '14년 말 외국인 토지 보유 현황	2015.2.12.	5466

Ⅷ. 통계작성 문서화 및 이용자서비스

1. 통계작성 문서화

☐ 통계작성 절차의 문서화

- 「부동산거래운영규정」 등 에 따라 부동산거래관리시스템을 통해 통계 작성
- 통계작성 기본계획 : 매분기 작성
- 자료수집 방법 : 부동산거래관리시스템(RTMS)을 통한 수집 및 집계 등
- 자료입력/내검 지침서 : 붙임 업무편람
- 현장조사관리 : 부동산거래관리시스템상 고객지원센터(1588-0149)와 홈페이지상 질의응답과 자주하는 질문사이트를 통해 수시 관리
- 공표자료 제공 방법 : 관련 웹사이트 등재 등(아래 이용자 서비스 상세 기술)

2. 접근성 및 명료성

2-1. 통계의 이용자 서비스

☐ 서비스 제공 경로

서비스 경로, 인터넷 주소	제공 자료
• 국토교통부 홈페이지 http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/lst.jsp	- 보도 자료
• 국토교통통계누리 (외국인토지보유현황) http://stat.molit.go.kr/portal/search/searchList.do	- 공표 통계 자료
• kosis 국가통계포털 (외국인토지보유현황) http://kosis.kr/index/index.do	- 공표 통계 자료
• 국토교통통계연보 (외국인토지보유현황) http://stat.molit.go.kr/portal/stat/yearReport.do	- 간행물(공표 통계 자료)

2-2. 연락처 정보

☐ 통계의 담당자 또는 이용관련 문의 연락처

국토교통부 토지정책과	044-201-3402/3407
부동산거래관리시스템 콜센터	1588-0149 (신고제도 등 안내)

2-3. ~ 2-4. 통계 설명자료 제공 [작성개요~참고자료]

☐ 통계자료 설명

- 국토교통 통계누리 등

서비스 경로, 인터넷 주소	제공 자료
• 국토교통부 홈페이지 http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/lst.jsp	- 보도자료
• 국토교통통계누리 (외국인토지보유현황) http://stat.molit.go.kr/portal/search/searchList.do	- 공표 통계 자료
• kosis 국가통계포털 (외국인토지보유현황) http://kosis.kr/index/index.do	- 공표 통계 자료
• 국토교통통계연보 (외국인토지보유현황) http://stat.molit.go.kr/portal/stat/yearReport.do	- 간행물(공표 통계 자료)

3. 마이크로데이터 서비스

☐ 마이크로데이터의 제공 여부와 제공 방법

- 외국인토지보유현황 통계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제8조 등에 따라 개인의 신고정보 등을 활용하여 작성되는 통계로 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조제1항제6호, 「개인정보 보호법」 제18조제1항 등에 따라 개인의 사생활의 비밀 등 침해 우려 및 다른 법률에 따른 정보제공 가능 규정이 없는 경우 외국인토지보유현황 통계 작성에 활용되는 마이크로데이터는 제공하지 않음

4. 비밀보호 및 보안

4-1. 자료 수집, 처리 및 보관 과정의 비밀보호

☐ 자료수집, 입력, 전송, 처리 및 보관과정에서 응답자 비밀보호를 위해 취한 조치, 방법, 법령(규정)

- 외국인토지보유현황 통계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 수집, 입력, 전송, 처리 및 보관되며 동 법 제24조에 따라 정보의 관리·제공 및 자료요청은 「개인정보 보호법」에 따르게 규정되어 관리되고 있으며,
 - 부동산거래관리시스템(RTMS)에 행정안전부 개인정보보호 규정(암호화) 관련한 시스템 보안 규정을 준수하여 구축되어 있으며 규정과 관련한 점검 등을 받고 있음

※ 관련 법령

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조 제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

③ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ① 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 "토지취득계약"이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적에 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산과 이를 위한 보호물 또는 보호구역

2의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 이를 위한 보호물 또는 보호구역

3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역

4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역

② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

③ 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

[시행일: 2024. 5. 17.] 제9조

제24조(부동산정책 관련 자료 등 종합관리) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 적절한 부동산 정책의 수립 및 시행을 위하여 부동산 거래상황, 주택 임대차 계약상황, 외국인 부동산 취득현황, 부동산 가격 동향 등 이 법에 규정된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하고, 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 정보의 관리를 위하여 관계 행정기관이나 그 밖에 필요한 기관에 필요한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 정보의 관리·제공 및 자료요청은 「개인정보 보호법」에 따라야 한다.

제25조(부동산정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제18조(고유식별정보의 처리) 국토교통부장관, 신고관청 및 허가관청은 다음 각 호에 관한 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호·제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제3조에 따른 부동산 거래신고
- 1의2. 법 제3조의2에 따른 부동산 거래의 해제등 신고
2. 법 제5조(법 제6조의4제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고내용의 검증
3. 법 제6조(법 제6조의4제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고내용의 조사 등
- 3의2. 법 제6조의2에 따른 주택 임대차 계약의 신고
- 3의3. 법 제6조의3에 따른 주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고
4. 법 제8조에 따른 외국인등의 부동산 취득·보유 신고
5. 법 제9조에 따른 외국인등의 토지거래 허가
6. 법 제11조에 따른 허가구역 내 토지거래에 대한 허가
7. 법 제25조에 따른 부동산정보체계 운영

제19조(부동산정보체계의 구축·운영) ① 국토교통부장관은 법 제25조에 따라 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 다음 각 호의 정보를 관리할 수 있는 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

1. 법 제3조에 따른 부동산거래 신고 정보
2. 검증체계 관련 정보
- 2의2. 법 제6조의2에 따른 주택 임대차 계약 신고 정보
- 2의3. 법 제6조의3에 따른 주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고 정보
3. 법 제8조에 따른 외국인등의 부동산 취득·보유 신고 자료 및 관련 정보
4. 토지거래계약의 허가 관련 정보
5. 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인 관련 정보
6. 부동산 거래계약 등 부동산거래 관련 정보

② 국토교통부장관은 정보체계에 구축되어 있는 정보를 수요자에게 제공할 수 있다. 이 경우 정보체계 운영을 위하여 불가피한 사유가 있거나 개인정보의 보호를 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에서 규정한 사항 외에 정보체계의 구축·운영 및 이용에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

4-2. 자료 보안 및 접근제한

☐ 자료보안 조치사항

- 외국인토지보유현황 통계는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 수집, 입력, 전송, 처리 및 보관되며 동 법 제24조에 따라 정보의 관리·제공 및 자료요청은 「개인정보 보호법」에 따르게 규정되어 관리되고 있으며,
- 부동산거래관리시스템(RTMS)에 행정안전부 개인정보보호 규정(암호화) 관련한 시스템 보안 규정을 준수하여 구축되어 있으며 규정과 관련한 점검 등을 받고 있음

IX. 통계기반 및 개선

1. 기획 및 분석 인력

□ 업무 담당 부서명 및 업무별 담당인력 구성

○ 시·군·구(지적과 등) / 시·도(토지정보과 등) / 국토교통부(토지정책과)

* 담당인력 구성은 기관별 사정에 따라 상이

2. 사업예산

□ 사업명 : 24년 차세대 부동산거래관리시스템 운영관리

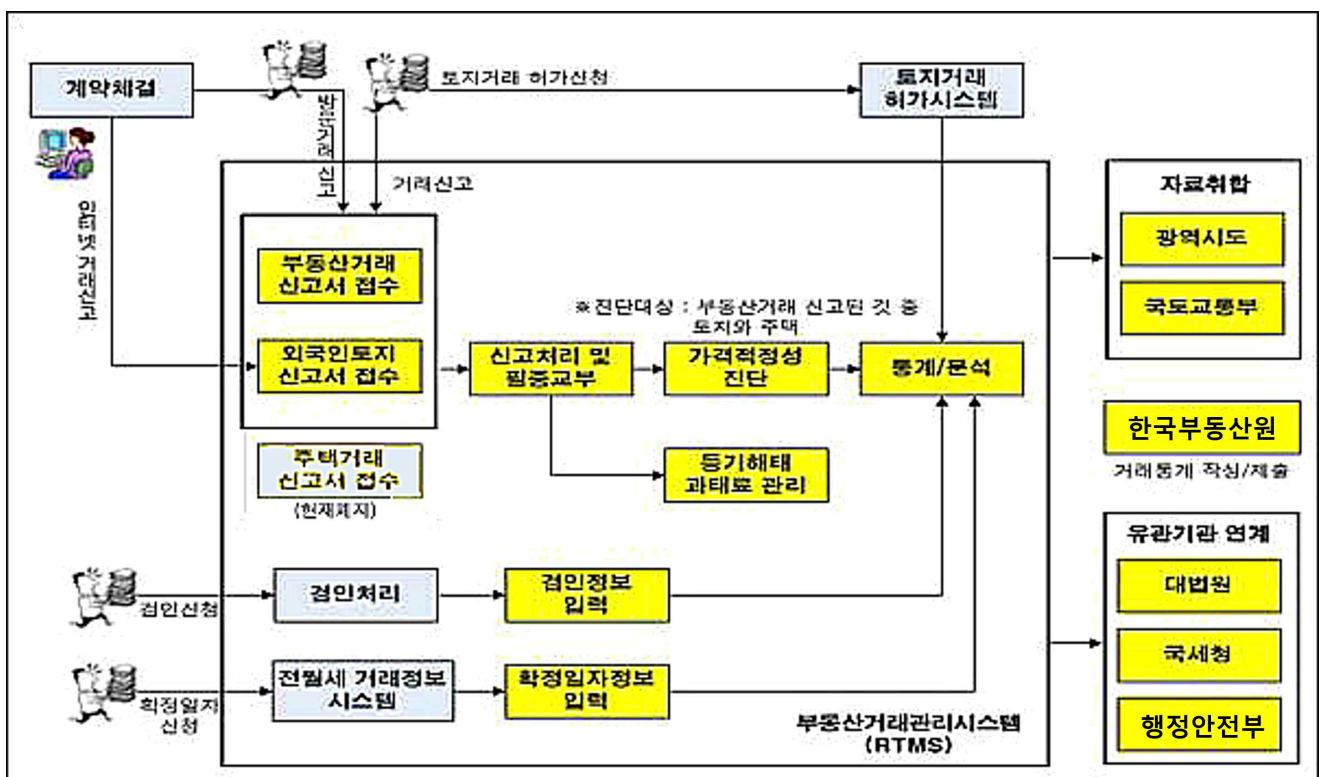
□ 총예산 : 777,000,000원 (VAT 포함) 중 일부(약 2.4% 추정/FP 11,767점 중 283점)

3. 자료처리 시스템

□ 자료입력, 처리, 집계, 추정, 분석 등의 시스템 전산장비 및 소프트웨어의 종류, 사양, 관리주체 등

○ 업무현황

<현행 업무절차도>



- 외국인부동산취득신고·허가제도 : 외국인이 국내 토지를 취득하는 경우 계약체결일부터 60일 이내에 시·군·구청에 취득신고를 하여야 하며, 내국인·국내법인이 외국인·외국법인으로 전환되는 경우 변경된 날부터 6개월 이내에 기존 보유 토지에 대해 계속보유신고를 해야 하고, 군사시설보호구역, 문화재보호구역, 생태·환경보전지역, 야생동·식물특별보호구역 등에 속한 토지를 취득하고자 하는 경우 계약 전 시장·군수·구청장의 허가 필요
- 매매는 부동산거래신고 시 외국인부동산취득신고로 같음('09.6.27 시행)
- 외국인이 보유한 부동산의 효율적 관리를 위해 부동산거래관리시스템 2단계 구축 사업에서 온라인 시스템을 개발하여 '07.6월부터 통합운영

□ 업무조직

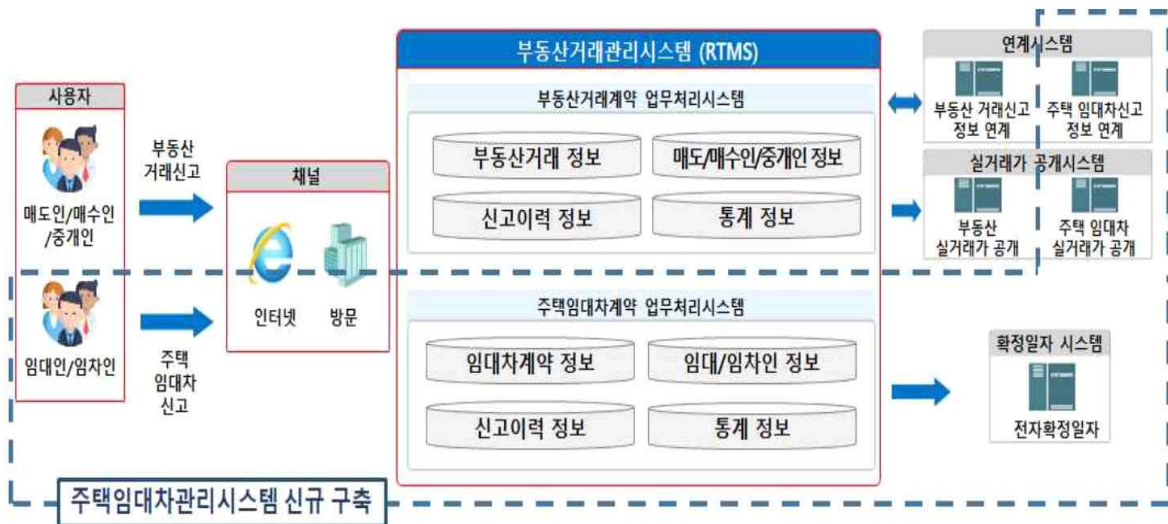
- 부동산거래신고, 토지거래허가, 주택거래신고, 부동산거래계약서검인, 외국인부동산관리 등의 부동산 관련 민원 및 행정업무는 시·군·구청에서 수행
- 시·도청에서는 시·군·구청에서 수행하는 민원 및 행정업무의 지도·감독과 월별/분기별 통계현황을 취합하여 국토교통부 등 중앙부처에 보고
- 국토교통부 토지정책과(토지거래허가, 부동산거래신고제도 운영, 외국인부동산), 주택정책과(아파트 실거래가 공개(매매·전월세), 가격적정성진단시스템 운영, 주택거래신고, 주택거래통계) 등에서 부동산관련 정책을 운영 중



□ 수행체계



〈 부동산거래관리시스템 구조도 〉



□ 서비스 접근 및 전달 분야

구 분	항 목	적용계획/결과				부분적용/ 미적용시 사 유 및 대체 기술
		적용	부분 적용	미적용	해당 없음	
기본 지침						
o 정보시스템은 사용자가 다양한 브라우저 환경에서 서비스를 이용할 수 있도록 표준기술을 준수하여야 하고, 장애인, 저사양 컴퓨터 사용자 등 서비스 이용 소외계층을 고려한 설계·구현을 검토하여야 한다.		○				
세부 기술 지침						
관련규정	o 전자정부 웹사이트 품질관리 지침 o 한국형 웹 콘텐츠 접근성 지침 2.1	○				
	o 모바일 전자정부 서비스 관리 지침				○	
외부 접근 장치	o 웹브라우저 관련					
	- HTML 4.01/HTML 5, CSS 2.1	○				
	- XHTML 1.0	○				
	- XML 1.0, XSL 1.0	○				
	- ECMAScript 3rd	○				
	o 모바일 관련					
	- 모바일 웹 콘텐츠 저작 지침 1.0 (KICS.KO-10.0307)				○	
서비스 요구사항	서비스관리(KS X ISO/IEC 20000)/ ITIL v3				○	
서비스 전달 프로토콜	IPv4	○				
	IPv6				○	

□ 인터페이스 및 통합 분야

구 분	항 목	적용계획/결과				부분적용/ 미적용시 사 유 및 대체 기술
		적용	부분 적용	미적용	해당 없음	
기본 지침						
o	정보시스템간 서비스의 연계 및 통합에는 웹서비스 적용을 검토하고, 개발된 웹서비스 중 타기관과 공유가 가능한 웹서비스는 범정부 차원의 공유·활용이 가능하도록 지원하여야 한다.	○				
세부 기술 지침						
서비스 통합	o 웹 서비스					
	- SOAP 1.2, WSDL 2.0, XML 1.0	○				
	- UDDI v3				○	
	- RESTful	○				
	o 비즈니스 프로세스 관리					
	- UML 2.0/BPMN 1.0	○				
	- ebXML/BPEL 2.0/XPDL 2.0				○	
데이터 공유	o 데이터 형식 : XML 1.0	○				
인터페이스	o 서비스 발견 및 명세 : UDDI v3, WSDL 2.0				○	

□ 플랫폼 및 기반구조 분야

구 분	항 목	적용계획/결과				부분적용/ 미적용시 사유 및 대체 기술
		적용	부분 적용	미적용	해당 없음	
기본 지침						
o	정보시스템 운영에 사용되는 통신장비는 IPv4와 IPv6가 동시에 지원되는 장비를 채택하여야 한다.	○				
o	하드웨어는 이기종간 연계가 가능하여야 하며, 특정 기능을 수행하는 임베디드 장치 및 주변 장치는 해당 장치가 설치되는 정보 시스템과 호환성 및 확장성이 보장되어야 한다.	○				
세부 기술 지침						
네트워크	o 화상회의 및 멀티미디어 통신 : H.320~H.324, H.310				○	
	o 부가통신: VoIP					
	- H.323				○	
	- SIP				○	
	- Megaco(H.248)				○	
운영체제 및	o 서버용(개방형) 운영 체제 및 기반환경					

구 분	항 목	적용계획/결과				부분적용/ 미적용시 사유 및 대체 기술
		적용	부분 적용	미적용	해당 없음	
기반 환경	- POSIX.0				○	
	- UNIX				○	
	- Windows Server				○	
	- Linux	○				
	o 모바일용 운영 체제 및 기반환경					
	- android				○	
	- IOS				○	
	- Windows Phone				○	
데이터베이스	o DBMS					
	- RDBMS	○				
	- ORDBMS				○	
	- OODBMS				○	
	- MMDBMS				○	
시스템 관리	o ITIL v3 / ISO20000				○	
소프트웨어 공학	o 개발프레임워크 : 전자정부 표준프레임워크	○				

□ 요소기술 분야

구 분	항 목	적용계획/결과				부분적용/ 미적용시 사유 및 대체 기술
		적용	부분 적용	미적용	해당 없음	

기본 지침

o 응용서비스는 컴포넌트화하여 개발하는 것을 원칙으로 한다.	○					
o 데이터는 데이터 공유 및 재사용, 데이터 교환, 공공데이터 제공, 데이터 품질 향상, 데이터베이스 통합 등을 위하여 표준화되어야 한다.	○					
o 데이터는 공공데이터(법 제2조제2호의 행정정보를 말한다)로 제공하기 위하여 기계 관독이 가능한 형태로 정비, 공공데이터법상 제 공제외 대상의 별도 테이블 분리·설계, 품질확보 등이 수행되어야 한다.	○					
o 행정정보의 공동활용에 필요한 행정코드는 행정표준코드를 준수 하여야 하며 그렇지 못한 경우에는 행정기관등의 장이 그 사유를 행정안전부장관에게 보고하고 행정안전부의“행정기관의 코드표 준화 추진지침”에 따라 코드체계 및 코드를 생성하여 행정안전	○					

구 분	항 목	적용계획/결과				부분적용/ 미적용시 사유 및 대체기술
		적용	부분 적용	미적용	해당 없음	
	부장관에게 표준 등록을 요청하여야 한다.					
	o 패키지소프트웨어는 타 패키지소프트웨어 또는 타 정보시스템과의 연계를 위해 데이터베이스 사용이 투명해야 하며 다양한 유형의 인터페이스를 지원하여야 한다.	○				
세부 기술 지침						
관련규정	o 공공기관의 데이터베이스 표준화 지침 o 공공데이터 관리지침 o 공공데이터 제공·관리 매뉴얼	○				
데이터 표현	o 정적표현 : HTML 4.01	○				
	o 동적표현					
	- JSP 2.1	○				
	- ASP.net				○	
	- PHP				○	
	- 기타 ()				○	
프로그래밍	o 프로그래밍					
	- C				○	
	- C++				○	
	- Java	○				
	- C#				○	
	- 기타 ()				○	
데이터 교환	o 교환프로토콜					
	- XMI 2.0				○	
	- SOAP 1.2	○				
	o 문자셋					
	- EUC-KR				○	
	- UTF-8(단, 신규시스템은 UTF-8 우선 적용)	○				

□ 보안 분야

구 분	항 목	적용계획/결과				부분적용/ 미적용시 사유 및 대 체기술
		적용	부분 적용	미적용	해당 없음	
기본 지침						
o	정보시스템의 보안을 위하여 위험분석을 통한 보안 계획을 수립하고 이를 적용하여야 한다. 이는 정보시스템의 구축 운영과 관련된 “서비스 접근 및 전달”, “플랫폼 및 기반구조”, “요소기술” 및 “인터페이스 및 통합” 분야를 모두 포함하여야 한다.	○				
o	보안이 중요한 서비스 및 데이터의 접근에 관련된 사용자 인증은 전자서명 또는 행정전자서명을 기반으로 하여야 한다.	○				
o	네트워크 장비 및 네트워크 보안장비에 임의 접속이 가능한 악의적인 기능 등 설치된 백도어가 없도록 하여야 하고 보안기능 취약점 발견 시 개선·조치하여야 한다.	○				
세부 기술 지침						
관련 규정	o 전자정부법	○				
	o 국가정보보안기본지침(국가정보원)	○				
	o 네트워크 장비 구축·운영사업 추가특수조건(조달청 지침)				○	
제품별 도입 요건 및 보안 기준 준수	o 국정원 검증필 암호모듈 탑재·사용 대상(암호가 주기능인 정보보호제품)					
	- PKI제품	○				
	- SSO제품(보안기능 확인서 또는 CC인증 필수)				○	
	- 디스크·파일 암호화 제품				○	
	- 문서 암호화 제품(DRM)(보안기능 확인서 또는 CC인증 필수)				○	
	- 메일 암호화 제품				○	
	- 구간 암호화 제품	○				
	- 하드웨어 보안 토큰				○	
	- DB암호화 제품(보안기능 확인서 또는 CC인증 필수)	○				
	- 상기제품(8종)이외 중요정보 보호를 위해 암호기능이 내장된 제품				○	
	- 암호모듈 검증서에 명시된 제품과 동일 제품 여부	○				
	o 보안기능 확인서 또는 CC인증 필수제품 유형군(국제 CC인 경우 보안적합성 검증 필요)					
	- (네트워크)침입차단				○	
	- (네트워크)침입방지(침입탐지 포함)				○	
	- 통합보안관리(통합로그관리 포함)				○	
	- 웹 응용프로그램 침입차단				○	
	- DDos 대응(성능평가로 도입 가능)				○	

구 분	항 목	적용계획/결과				부분적용/ 미적용시 사유 및 대 체기술
		적용	부분 적용	미적용	해당 없음	
	- 인터넷 전화 보안				○	
	- 무선침입방지				○	
	- 무선랜 인증				○	
	- 가상사설망(검증필 암호모듈 탑재 필수)				○	
	- 네트워크 접근통제				○	
	- 망간 자료전송(2022.1 이전 인증제품)				○	
	- 안티 바이러스(성능평가로 도입 가능)				○	
	- 패치관리				○	
	- 스팸메일 차단				○	
	- 서버 접근통제				○	
	- DB접근 통제				○	
	- 스마트카드				○	
	- 디지털 복합기 (비휘발성 저장매체 장착 제품에 대한 완 전삭제 혹은 암호화 기능)				○	
	- 소스코드 보안약점 분석도구(성능평가로 도입 가능)				○	
	- 스마트폰 보안관리				○	
	- 소프트웨어기반 보안USB(2020.1.1이전 인증제품, 검증필 암호 모듈 탑재 필수)				○	
	- 호스트 자료유출 방지(2021.1.1이전 인증제품, 매체제어제품 포함, 자료저장 기능이 있는 경우 국정원 검증필 암호모 듈 탑재 필수)				○	
	- 네트워크 자료유출방지(2021.1.1 이전 인증제품)				○	
	- CC인증서에 명시된 제품과 동일 제품 여부				○	
0 보안기능 확인서 필수제품 유형군						
	- 소프트웨어기반 보안USB(검증필 암호모듈 탑재 필수)				○	
	- 호스트 자료유출 방지(매체제어제품 포함, 자료저장 기능이 있는 경우 국정원 검증필 암호모듈 탑재 필수)				○	
	- 망간 자료전송				○	
	- 네트워크 자료유출방지				○	
	- 네트워크 장비(L3 스위치 이상)				○	
	- 가상화관리제품				○	
0 모바일 서비스(앱·웹) 등						

구 분	항 목	적용계획/결과				부분적용/ 미적용시 사유 및 대 체기술
		적용	부분 적용	미적용	해당 없음	
	- 보안취약점 및 보안약점 점검·조치 (모바일 전자정부 서비스 관리 지침)				○	
	- 국가·공공기관 모바일 활용업무에 대한 보안가이드라인				○	
	o 민간 클라우드 활용					
	- 클라우드 서비스 보안인증(CSAP)을 받은 서비스				○	
	- 국가·공공기관 클라우드 컴퓨팅 보안가이드				○	
백도어 방지 기술적 확인 사항	o 보안기능 준수					
	- 식별 및 인증				○	
	- 암호지원				○	
	- 정보 흐름 통제				○	
	- 보안 관리				○	
	- 자체 시험				○	
	- 접근 통제				○	
	- 전송데이터 보호				○	
	- 감사 기록				○	
	- 기타 제품별 특화기능				○	
	o 보안기능 확인 및 취약점 제거					
	- 보안기능별 명령어 등 시험 및 운영방법 제공				○	
	- 취약점 개선(취약점이 없는 펌웨어 및 패치 적용)				○	
	- 백도어 제거(비공개 원격 관리 및 접속 기능)				○	
	- 오픈소스 적용 기능 및 리스트 제공				○	

※ 최신 기준은 '국가정보원·국가사이버안보센터' 홈페이지 참조