

보도시점 : 2026. 9. 17.(목) 11:00 이후(9. 18.(금) 조간) / 배포 : 2026. 9. 17.(목)

토지거래허가구역 내 실거주 유예, '27년 12월 31일까지 연장·확대

- 임대 중인 주택에 대한 실거주 유예 신청 기한을 '27.12.31일까지 연장
- 임대차계약 갱신도 추가 인정...매수자 무주택 요건·2년 간 거주 의무는 유지

- 토지거래허가구역 내 주택 거래 시, 세입자가 거주하고 있어 매수자가 바로 입주하기 어려운 주택에 대해, 내년 말까지 실거주 유예를 신청할 수 있게 된다. 다만, 무주택 실수요자 요건과 입주 후 2년 거주 의무는 그대로 유지 된다.
- 국토교통부(장관 김윤덕)는 토지거래허가구역 내 임대 중인 주택의 거래 여건을 보완하기 위해 지난 5월 발표한 실거주 유예 조치의 신청 기한(~'26.12.31)을 내년 말까지(~'27.12.31) 연장하고, 현 임대차계약 기간에 추가하여 임대차 갱신계약까지 실거주 유예를 인정한다.
- 이번 조치는 여당 원내대책회의(9.15)에서 제안된 사항을 반영한 것으로, 다주택자 양도소득세 중과 한시 완화, 조정대상지역 매입임대 아파트 세제 혜택 단계적 폐지 등 세제 개편에 따른 주택 거래 여건을 보완하고 임차인의 주거 안정성을 제고하기 위한 것이다
- 관련 「부동산 거래신고법 시행령」 개정안은 9월 18일부터 입법예고를 거쳐 10월 1일부터 시행*할 예정이다.

* 시행일('26.10.1) 기준 임대 중인(또는 전세권이 설정된) 주택 전체에 대해 적용

□ 지난 5월 실거주 유예 조치와 비교하여 변경되는 점은 다음과 같다.

① 실거주 유예 신청 기한 연장('26.12.31일까지 → '27.12.31일까지)

- '26년 12월 31일까지였던 실거주 유예 신청 기한이 '27년 12월 31일까지 1년 연장되며, 이번에 연장·확대된 실거주 유예 조치는 '26년 10월 1일부터 신청*할 수 있다.

* 허가받은 후 4개월 내 주택 취득(등기) 필요(지난 5월 조치와 同)

- 조정대상지역의 매입임대아파트(등록임대주택)의 경우, 의무 임대기간이 남아 있거나, 투기과열지구 내 재건축·재개발에 따라 조합원 지위 양도가 제한*되는 등의 사유로 인해 세제 혜택 적용 기간이 당초보다 뒤로 조정된다면 실거주 유예 신청 기간도 이에 맞게 조정**된다.

* 투기과열지구 내에서 재건축할 경우 조합설립인가(재개발은 관리처분계획인가) 이후부터 이전고시일까지 조합원 지위 양도가 제한됨

** 매입임대 아파트의 세제 혜택 적용 기간의 시점이 뒤로 조정되는 경우(의무임대 종료일, 이전고시일 등), 실거주 유예도 해당 시점부터 15개월 간 신청 가능토록 조정

② 실거주 유예 인정 범위 확대(잔여 임차기간만 인정 → 갱신계약도 추가 인정)

- 지난 5월 실거주 유예 조치의 경우 현 임차인의 임대차계약 잔여 기간까지만 입주가 유예되었으나, 이번 조치로 인해 잔여기간에 추가하여 갱신계약(1회 한정, 최대 2년)도 실거주 유예*를 받을 수 있게 되었다.

* 시행일('26.10.1)로부터 최대 3년 3개월(신청 기간 15개월+갱신 24개월) 간 입주 유예되며, 늦어도 '29년까지는 입주해야 함

구분	실거주 유예 내용(입주 유예)
갱신계약 없는 경우	- 시행일('26.10.1) 당시의 임대차계약 최초 계약 종료일까지 입주 유예 (시행일로부터 최대 2년, '28.9.30일까지는 입주)
갱신계약 있는 경우	- 임대차계약 최초 계약(시행일 당시) + 갱신계약 종료일까지 입주 유예 * (갱신 인정 요건) ① 실거주 유예 신청 전에 갱신계약을 체결하고, ② 갱신계약이 실거주 유예 신청 기간('26.10.1~'27.12.31) 안에 시작

- 매수자 요건과 거주 의무는 지난 5월 조치와 동일하게 그대로 유지된다.
매수자는 '26년 5월 12일부터 계속 무주택을 유지한 사람으로 한정하며,
입주 후에는 2년간 거주해야 한다.
- 김이탁 국토교통부 1차관은 “이번 조치는 토지거래허가제의 실거주 원칙은
유지하면서, 임대 중인 주택 거래 과정에서 발생하는 현실적인 어려움을
보완하고 임차인의 주거 안정성도 높이기 위한 것”이라면서,
 - “무주택 실수요자 요건과 2년간 거주 의무는 그대로 유지하여 실수요
중심으로 거래가 이루어질 수 있도록 하면서, 투기적 수요는 철저히
차단할 것”이라고 강조했다.

담당 부서	국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	한정희 (044-201-3398)
		담당자	사무관	윤상원 (044-201-5276)
				황도연 (044-201-3402)



미래를 짓다 모두를 잇다
MOVE : TOMORROW