

코참-경제 법령 설명회 (공개용 발췌문)

2015. 10. 13.

변호사 정 정 태

JIPYONG

법무법인 지평

목차

I. 토지법

II. 부동산사업법

III. 주택법

I. 토지법

2. 토지법 구성

제1장	총칙(제1조 - 제12조)
제2장	토지에 대한 국가의 권리와 의무 (제13조-제28조)
제3장	행정경계선과 토지에 관한 기초조사 (제29조-제34조)
제4장	토지사용기본계획과 토지사용계획 (제35조-제51조)
제5장	토지 할당, 임대, 용도 변경 (제52조-제60조)
제6장	토지 회수, 수용, 금전보상, 지원 및 재정비 (제61조-제94조)
제7장	토지등록, 토지사용권, 주택 기타 토지부착자산의 소유증서 발급 (제95조-제106조)
제8장	토지 재정, 공시지가와 토지사용권의 경매(제107조 - 제119조)
제9장	토지 정보시스템 및 데이터베이스(제120조 - 제124조)
제10장	토지사용체계(제125조 - 제165조)
제11장	토지사용자의 권리와 의무(제166조 - 제194조)
제12장	토지 관련 행정절차(제195조 - 제197조)
제13장	감찰, 감사, 토지분쟁, 민원, 고발의 해결 및 토지법 위반 처리(제198조 - 제209조)
제14장	시행규정(제210조 - 제212조)

I. 토지법

3. 토지의 소유 및 토지사용권

- 토지는 국가를 대표자로 하는 전체 인민의 소유이고, 개인 소유는 인정되지 않음
- 토지소유권을 국가가 보유하면서 실수요자에게 사용료(또는 임대료)를 받고 토지를 일정 기간 사용할 수 있는 권리인 토지사용권만 부여
- 토지사용권 부여 방법
 - ① 토지할당(allocation) : 내국인 / 외국인 (주택 개발)
 - ② 토지임대(lease) : 연납 / 일시납
 - ③ 토지사용권의 인정(recognition)
- 토지사용권 취득 자격 : 합작기업과 외국인투자기업은 포함되나, 외국인(개인, 단체)는 제외 → 현지 투자/산업 활동을 위하여 설립한 현지법인 명의로 취득하여야 함
- 토지사용권 기간 : 원칙적으로 50년, 사회경제적 여건이 어렵거나 투자자본 회수가 더딘 대규모 프로젝트의 경우 예외적으로 70년

I. 토지법

5. 토지사용권의 내용

- 토지사용자는 기본적으로 토지 형성(transform), 이전, 임대, 재임대, 상속, 증여, 저당, 보증, 현물출자, 보상권의 전부 또는 일부를 갖게 됨
- 국가는 토지사용자에게 전국적으로 통일적 양식의 토지사용권증서를 교부
- 토지사용자는 토지사용권증서를 발급받고 사용료 등 금전지급의무를 모두 이행한 뒤부터 토지사용권을 양도, 임대, 전대, 증여, 담보제공하거나 출자할 수 있음 → 임대료를 연납하는 토지사용자는 잔여 임대기간에 해당하는 임대료를 완납한 뒤에야 위와 같은 권리 행사가 가능
- 토지사용권의 양도, 증여, 담보제공, 출자, 토지 및 토지부착자산의 사용권에 관한 계약은 원칙적으로 공증받아야 함
- 토지사용권의 교환, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공 및 출자는 토지등록기관 및 지적공부에 등록한 때부터 효력이 있음

I. 토지법

6. 토지사용권의 양수

- 내국인은 기존 토지사용자로부터 토지사용권을 양수하는 데에 문제가 없으나, 외국인투자법인은 직접 토지사용권을 이전받을 수 없음
- 외국인투자법인은 기존 토지사용자에게 보상금을 지급한 뒤 기존 토지사용자가 국가에 토지사용권을 반환하면 국가로부터 새로이 할당 또는 임대받는 방식을 취하여야 함. 이 때 양도인은 양수인으로부터 토지사용권 가치 인상분에 상응하는 프리미엄을 수령하는 것이 통상적임. 국가와 양수인 사이에서는 양수도 당시 시가에 기초하여 새로이 사용료 또는 임대료를 산정하는데, 양수인은 양도인에게 지급한 보상금 중 미리 국가로부터 확인받은 일부 금액을 공제받을 수 있음
- 기존 토지사용자가 해당 토지를 개발하는 프로젝트에 대한 사업허가를 받은 경우 외국인투자법인이 토지와 사업허가를 포함한 프로젝트 전체를 양수하는 것도 가능

I. 토지법

7. 공단 입주기업의 토지사용권

- 입주기업은 공단 개발사로부터 재임대(sub-lease)하지만, 토지사용권을 부여

임대인(lessor)	임차인(lessee)/전대인(sub-lessor)	전차인(sub-lessee)
국가	공단 개발사	입주기업

- 공단 개발사와 입주기업의 임대료 납부 방식에 따른, 입주기업의 토지사용권 범위

국가 ← 공단 개발사	공단 개발사 ← 입주기업	입주기업의 담보 가능성
연납	연납	불가능
일시납	연납	불가능
일시납	일시납	가능

- 공단 입주기업의 토지사용권(임차권) 양도를 위해 임대인(공단개발사)의 동의 필요
→ 공단개발사는 양수인과 새로운 임대계약(sub-lease contract) 체결 및 임대료 인상을 요구하는 경향이 있음

I. 토지법

9. 토지 회수 및 징발

- 국방, 안보, 사회경제 개발, 공익 목적 : 농지에 대하여는 90일 전, 비농지에 대하여는 180일 전에 소관 국가기관이 피토지회수자에게 통보
- 매년 임대료를 내고 토지를 임차한 자가 해산, 파산되거나 다른 지역으로 이전하거나 토지사용의 수요가 더 이상 없어진 경우 : 무보상 회수
- 투자프로젝트를 위해 국가로부터 할당 또는 임차한 토지를 12개월 연속하여 사용하지 않거나 프로젝트 인허가에 기재된 일정에 비하여 24개월 이상 토지사용 일정이 지체된 경우 : 토지사용기간을 24개월 연장할 수 있으며, 연기된 기한이 종료하였음에도 토지를 사용하지 않는 경우 무보상 회수
- 징발 : 국방, 안보, 전쟁 상황, 긴급 상황, 자연재해 예방과 대처 임무를 이행하기 위해 반드시 필요한 경우. 징발 기간은 30일을 초과할 수 없음. 징발되었던 토지가 훼손되거나 피징발자가 손실을 입은 경우 보상

I. 토지법

10. 토지 관련 분쟁 해결

- 당사자 합의
- 소재지 기초 단위 인민위원회 조정 청원 → 접수일로부터 45일 내 종결
- 조정 불성립시
 - ① 관련 당사자가 권리증서 보유한 경우 → 법원 제소
 - ② 관련 당사자가 권리증서 없는 경우 → 다음 중 선택
 - 1) 관할 인민위원회(외투기업의 경우 성급 인민위원회) 결정 → 불복시 자원환경부 이의신청 또는 법원 제소
 - 2) 법원 제소

Ⅱ. 부동산사업법

1. 구성

제1장	총칙	제1조 - 제8조
제2장	기존 부동산 거래	제9조 - 제52조
제3장	사전 분양	제54조 - 제59조
제4장	부동산 서비스	제60조 - 제75조
제5장	국가의 부동산거래 사업 관리	제76조 - 제79조
제6장	이행	제80조 - 제82조

Ⅱ. 부동산사업법

3. 내국인과 외투법인의 사업 영역 비교

내국인	외투법인
건물 매수 → 양도, 임대	X
건물 임차 → 재임대	O
할당받은 토지상의 주택 건축 → 양도, 임대	O
토지 분필 후 양도	X
묘지 조성 → 양도	X
임대받은 토지상의 주택 및 기타 건물 건축 → 양도, 임대	O
인정받은 토지상의 주택 건축 → 양도, 임대	X
양수한 토지상의 건물 건축 → 양도, 임대	X
재임대받은 토지상의 건물 건축 → 임대	X
양도, 임대용 건물 건축 프로젝트 양수	O
재임대받은 토지상의 인프라 건설 → 토지 및 인프라의 양도, 임대	X

Ⅱ. 부동산사업법

4. 건물 매매 원칙

- 토지와 함께 매매
- 아파트 및 주상복합건물의 매매 원칙
 - ① 공용 공간과 전용 공간의 구분
 - ② 매수자들의 토지 공유
- 매수자는 토지사용권 및 건물소유권 증서 취득
- 소유권 이전 시기 : 달리 합의하지 않는 한 건물 인도 또는 대금 완납시
- 달리 합의하지 않는 한 소유권 이전 등록 전 대금 지급은 95% 초과할 수 없음
- 임대중인 건물의 매수자는 임대기간동안 임차인의 권리 보장 의무

Ⅱ. 부동산사업법

5. 미완공 건물 분양 조건

- 토지사용권, 프로젝트 인허가, 마스터플랜 승인 및 건축허가를 취득하였을 것
- 시행사의 분양 능력에 대해 중앙은행이 인정한 은행이 보증할 것
- 분양 지연시 계약에 따라 수분양자에게 보상할 것
- 분양대금은 할부 지급하되, 최초 대금은 30%를 초과할 수 없고, 건물 인도 전 지급금은 70%를 초과할 수 없으며, 시행사가 외투법인일 경우 할부금은 50%를 초과할 수 없고, 소유권 이전 등록 전 지급금은 95%를 초과할 수 없음
- 권리증서 발급 전 분양계약의 이전은 가능하나, 서면으로 이전계약을 체결하고 시행사 확인 필요. 시행사는 이전을 보장하여야 하고 추가 대가를 요구할 수 없음

Ⅲ. 주택법 개정 주요 내용

1. 주택 소유 허용 외국인의 범위

- ① 외국인 개인
 - (i) 베트남 출입이 허용된 사람
 - (ii) 베트남인과 결혼한 사람
- ② 외국인 단체: 외국인 투자법인, 외국 회사의 지점 및 대표사무소, 외국 투자 펀드, 외국은행의 현지 지점
- ③ 외국인 투자자(주택 개발사업에 투자한 개인 및 단체)

2. 외국인 소유 한도

- ① 아파트: 1동의 30%
- ② 개별 주택: 해당 Ward 내 250채

Ⅲ. 개정 주택법

3. 소유 기간

- ① 출입 허용자: 50년
- ② 현지인 배우자: 무제한
- ③ 외국인 단체: 인허가 기간

기간 만료시 연장 가능. 미연장시 국가 몰수

4. 임대

- ① 출입 허용자: 임대 가능. 단, 사전 기관 통지 및 세금 납부
- ② 현지인 배우자: 무제한
- ③ 외국인 단체: 직원 숙소로만 사용 가능

JIPYONG

법무법인 지평

감 사 합 니 다

서울 | 순천 | 부산 | 상해 | 호치민시 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤