

■ 해외업무 논단 - 베트남 ■

주택법 개정



(법무법인 지평 정정태 변호사 · 호치민시티 사무소장)

베트남 국회는 지난 2014년 11월 26일 18개의 법률과 11개의 결의안을 통과시켰습니다. 그중 외국인의 주택 소유에 대한 제한을 대폭 해제한 주택법 개정은 많은 사람들의 관심을 받고 있습니다. 개정 주택법은 베트남에 투자를 확대하고자 하는 외국인 입장에서 환영할 만한 것이고, 침체된 현지 부동산 경기를 활성화시키는 데에도 일조할 것으로 전망됩니다. 다만 개정 법률은 2015년 7월 1일부터 발효될 예정이므로, 그때까지 시행령과 시행규칙의 입법 추이와 관련 부처의 유권해석에 주의를 기울일 필요가 있습니다.

아래에서는 주택법의 주요 개정 내용과 이로 인한 영향에 대해 살펴보겠습니다.

1. 주택 소유 허용 외국인의 범위

개정 주택법은 외국인을 다음과 같이 3가지 유형으로 구분하여, 이들에게 주택 소유를 허용하고 있습니다. 이러한 유형 구분은 아래에서 살펴볼 소유 기간, 임대 가능성 등에서 차이가 있습니다.

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

다만 외국인 개인의 경우 “출입이 허용된 사람”의 범위가 불명확합니다. 즉 좁게 해석하자면 구체적인 입국을 전제로 비자를 받아야만 하는 것으로 해석될 여지도 있습니다. 반면 넓게 해석하자면 특별히 베트남 또는 본국법이나 국제조약에 의해서 출입국이 금지 또는 제한되는 사람이 아니라면 허용된다고 볼 여지도 있습니다.

이러한 문제에 대해서는 세부 규정의 입법과 유권해석을 기다려 볼 필요가 있겠습니다.

2. 외국인 소유 한도

외국인이 소유할 수 있는 주택의 한도는 다음과 같습니다.

- ① 아파트 : 1동의 30%
- ② 기타 주택 : 해당 Ward(洞) 내 250채

그런데 위 한도가 적용되는 범위가 외국인 1인에 대한 것인지, 외국인 전체에 대한 것이냐가 명확하지 않습니다. 예를 들어 아파트의 경우, 외국인이 1인에 대한 제한을 의미한다면, 4명의 외국인이 각각 아파트 1동의 25%씩 소유하여, 아파트 전체가 외국인들의 소유가 될 수 있습니다. 반면 외국인 전체가 소유할 수 있는 범위가 1동의 30%라고 해석된다면, 아파트를 취득하고자 하는 외국인 입장에서 기존 외국인들이 소유한 수량을 확인하여야 할 것입니다. 그러나 주식거래소와 달리 특정 아파트에 대한 외국인 소유 수량을 공시하는 제도가 뒷받침되지 않고서는 한도 초과 여부의 확인이 쉽지 않아 거래의 효율성과 안전성을 도모하기 어려울 것으로 보입니다.

3. 외국인 소유 기간

외국인이 주택을 소유할 수 있는 기간은 소유자의 유형에 따라 다음과 같이 구분됩니다.

- ① 외국인 개인 중 베트남에 출입이 허용된 사람 : 50년

- ② 외국인 개인 중 베트남인과 결혼한 사람 : 무제한
- ③ 외국인 단체 : 해당 단체의 인허가 기간

소유 기간이 만료될 경우 연장 신청을 할 수 있으나, 연장 절차와 요건 등에 대해서는 세부 규정의 입법을 기다려 보아야 하겠습니다. 특히 기간 연장이 제한되거나 추가적인 재정 부담이 필요하다면, 주택 소유권은 실질적으로는 한시적인 기간 동안의 사용권에 불과하게 되며, 그 경제적 가치도 기간이 지날수록 상각될 수 밖에 없을 것입니다. 그러나 만약 기간의 제한을 받는 사람(출입 허여자)이 주택을 소유하다가 제한을 받지 않는 사람(혼인자)에게 매각을 한다면, 매수자는 무제한으로 소유할 수 있어야 할텐데, 이는 소유권이 감가상각된다는 개념과 모순됩니다.

소유 기간의 연장 없이 만료되면 국가가 몰수하도록 되어 있는데, 이 경우 국가의 보상 의무에 대한 내용도 명확하지 않습니다.

4. 외국인의 임대 가능성

외국인이 주택을 임대할 수 있는지 여부도 소유자의 유형에 따라 다음과 같이 구분됩니다.

- ① 외국인 개인 중 베트남에 출입이 허용된 사람 : 임대 가능. 단, 사전에 관할기관에 통지하고 세금을 납부해야 함
- ② 외국인 개인 중 베트남인과 결혼한 사람 : 내국인과 동일하게 임대 가능
- ③ 외국인 단체 : 직원 숙소로만 사용 가능하고 임대 불가능

외국인 개인이 주택 임대 관련 세금을 납부하는 방법에 대해서는 세부 규정의 입법을 기다려 볼 필요가 있습니다.

한편 외국인 단체의 임대가 금지되는 것은, 완공된 건물(주택)을 매수하는 경우를 전제로 합니다. 부연하면, 직접 주택 건설을 시행한 뒤 이를 분양(매각 또는 임대)하고자 하는 부동산사업자의 경

우에는 자신이 개발한 주택을 임대하는 것이 허용됩니다.

5. 현행법과의 차이

현행 주택법에서는 현지 회사에서 관리자급 이상으로 재직 중인 사람이 주거 목적으로 1채의 아파트를 소유하는 것만 허용하고 있습니다. 그러나 개정법에서는 현지 근무나 상주와 같은 자격 요건을 부가하지 않고, 소유 목적에 대한 제한도 해소하여 임대도 가능하도록 한 점에서 규제가 대폭 완화되었다고 평가할 수 있습니다. 다만 아직 규정이 불명확하거나 미비한 부분이 있으므로, 향후 세부 규정의 입법과 유권해석에 유의할 필요가 있겠습니다.