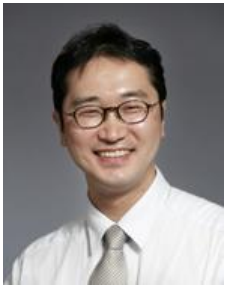


## ■ 해외 업무논단 - 베트남 ■

### 공단 입주기업의 부동산 담보 설정 문제



(법무법인 지평 정정태 변호사 · 호치민시티 사무소장)

베트남은 토지의 소유는 국유를 원칙으로 하고, 일반 사인(私人)은 정부로부터 한정된 기간동안 사용권을 부여받도록 하고 있습니다. 하지만 이러한 토지사용권을 공적 장부에 등록하여 관리하고 있고, 토지사용권의 이전, 담보 설정 등 권리의 취득과 변동은 등록함으로써 효력이 발생하도록 하고 있어, 한국 민법상의 물권과 유사한 효력이 인정됩니다. 그런데 공단지역에 입주하는 기업은 베트남 정부로부터 직접 토지사용권을 취득하는 것이 아니라, 토지사용권자인 공단 개발사와의 전대차계약에 따라 토지를 이용할 수 있는 권리를 취득하는 점에서 특수한 지위에 있습니다. 특히 공단 입주기업이 토지사용권에 담보를 설정하는 데에는 법리적인 제약이 있으므로, 아래 내용에 유의하실 필요가 있습니다.

#### 1. 공단 입주기업의 저당권 설정 가능성

2013년 11월 29일 제정되어 2014년 7월 1일부터 발효된 현행 베트남 토지법에 따르면, 공단개발사가 입주기업에게 토지를 전대차하고 전차료를 지급받는 방법은 2가지로 구분됩니다.

- ① 공단개발사가 정부에 임대료를 연납(yearly payment)하고 임차한 경우에는 입주기업에게도 연납 방식으로만 전대할 수 있습니다.
- ② 공단개발사가 정부에 임대료를 일시납(lump sum payment)한 경우에는 입주기업에게 전대할 때에 전차료의 (i) 일시납 또는 (ii) 연납 방식이 모두 가능합니다.

그런데 토지사용권에 대한 저당권 설정은 입주기업이 전차료를 일시납한 경우에만 허용하고, 전차료를 연납하는 경우에는 지상 건물에 대해서만 저당권 설정을 허용하고 있습니다.

따라서 현행 토지법 발효 후에 입주기업이 공단 토지를 전대차한 경우, 입주기업이 토지사용권에 저당권을 설정할 수 있는 경우는 입주기업이 공단개발사에게 전차료를 일시납한 경우에 한정되며, 이는 또한 공단개발사가 정부에게 임대료를 일시납한 경우에만 허용됩니다. 바꾸어 말하면, 공단개발사가 정부에 임대료를 연납하는 경우에는 입주기업에게도 연납 방식으로만 전대할 수 있고, 결과적으로 입주기업은 토지사용권에 저당권을 설정할 수 없습니다.

## 2. 개정 전 토지법의 규정 흠결

개정 전 토지법은 공단개발사의 정부에 대한 임대료 납부 방식과 입주기업의 공단개발사에 대한 전차료 납부 방식의 연계 방안에 대하여 아무런 규정을 두고 있지 않았습니다. 이로 인하여 공단개발사는 정부에 연납을 하면서도 입주기업으로부터는 일시납을 받은 사례들도 많았던 것으로 보입니다. 이 경우 공단개발사는 입주기업으로부터 일시납받은 대금을 방만하게 운용하여 정부와 입주기업 모두에게 피해가 발생하는 문제가 제기되었습니다.

이러한 문제를 해소하기 위하여 현행 토지법은 앞서 본 바와 같이 공단개발사가 정부에 자신의 임대료를 일시납한 경우에만 입주기업으로부터 전차료를 일시납받을 수 있도록 하는 규정을 마련한 것으로 이해됩니다.

## 3. 기존 공단개발사 임대료 납부 확인 필요성

현행 토지법 발효 전에 임대료를 연납하던 공단개발사가 입주기업으로부터 전차료를 일시납받은 경우에는 현행 토지법 하에서 어떻게 처리할지가 문제될 수 있습니다. 이로 인하여 현행 토지법은 공단개발사가 입주기업으로부터 일시납받은 전차료 상당액을 국가에 자신의 임대료로 납부하면 입주기업이 토지사용권에 저당권을 설정할 수 있도록 하였습니다. 예를 들어 공단개발사가 자신의 임대료 100만 달러를 매년 2만 달러씩 연납하면서, 어떤 입주기업으로부터 전차료 10만 달러를 일시납받은 경우, 공단개발사가 입주기업으로부터 받은 전차료 10만 달러를 국가에 납부하면 해당 입주기업은 자신의 토지사용권에 저당권을 설정할 수 있습니다.

따라서 현행 토지법 발효 전에 공단에 입주한 기업이 토지사용권에 담보 설정을 하기 위해서는, 공단개발사가 해당 입주기업이 일시납한 전차료 상당액을 국가에 납부하였는지 여부만 확인하면 될 것입니다. 부연하면 공단개발사가 자신의 임대료 전부를 납부하였는지를 확인할 필요는 없습니다.

#### 4. 건물만 저당권 설정한 경우의 위험

현행 토지법하에서 공단개발사와 입주기업이 임대료 및 전차료를 연납할 경우 입주기업은 소유 건물에 대해서만 저당권을 설정할 수 있고, 토지사용권에 대한 저당권을 설정할 수는 없습니다. 이 경우 건물만 저당권을 설정받은 담보권자가 저당권을 실행하여 건물을 처분할 경우 취득자가 완전한 보호를 받을 수 있는지가 문제될 수 있습니다. 입주기업이 잔여 임대료를 지급하지 못함으로 인하여 공단개발사가 전대차계약을 해지하면 토지는 원상회복되어야 하기 때문입니다. 공단개발사가 국가에게 잔여 임대료를 지급하지 못할 경우에도 동일한 문제가 발생할 수 있습니다.

실제 이러한 상황이 발생할 경우 많은 민원과 사회적 문제가 야기될 것이므로, 실제로 공단개발사 또는 정부가 토지의 원상회복을 청구할지 여부는 다소 의문스럽습니다. 현실적으로는 건물 취득자가 공단개발사와의 토지전대차계약을 승계하는 취지의 협상으로 문제를 해결하게 될 가능성이 클 것입니다. 하지만 현행 베트남 법체계상으로는 건물 취득자가 토지전대차계약을 승계하는 합의가 이루어지지 않을 경우, 공단개발사가 원상회복을 청구할 수 있고, 이로 인하여 지상 건물은 철거될 운명에 처할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.