

옴니버스법(고용창출법) 개정에 따라 외국인이 취득할 수 있는 아파트의 범위 확대

1. 고용창출법에 따른 부동산(아파트) 관련 법령의 변경

지난 인도네시아 뉴스레터(2021. 3. 24.자)를 통하여 저희는 옴니버스 법(이하 ‘고용창출법’)에 따른 투자법 및 관련 시행령의 개정 내역과 이로 인한 외국인의 투자 조건의 변경 내역을 안내드린 바 있습니다. 이어서 본 뉴스레터에서는, 외국인 투자자의 인도네시아 내 부동산 소유 및 투자와 관련되는 법령의 개정 및 변경 내역을 안내드리고자 합니다.

우선, 고용창출법은 제50조 이하에서 주택 및 거주지역에 관한 법률(Law No. 1 of 2011, 이하 ‘주택법’)과 다층 주택에 관한 법률(Law No. 20 of 2011, 이하 ‘아파트법’)을 개정하고 있습니다. 그러나 해당 법률의 개정 내용은 주로 주택 건설 허가 절차의 변경 및 공공주택 공급 기관의 도입 등을 목적으로 한 것으로, 외국인 투자자의 인도네시아 부동산 소유와 직접 연관되는 내용은 존재하지 않습니다.

오히려 이와 관련된 부분은 고용창출법 본문 제143조 내지 제145조에서 찾아볼 수 있는데, 해당 부분에서 고용창출법은 아파트¹ 소유권을 취득 가능한 자의 범위로 인도네시아 국적자 등과 함께 ‘법령에 따라 체류허가를 받은 외국인’과 ‘인도네시아 내에 대표기관을 둔 외국법인’을 규정하고 있으며, 이와 같은 아파트 소유권이 자유롭게 이전되거나 담보로 제공될 수 있다고 정하고 있습니다.

다만 고용창출법은 위와 같이 외국인의 아파트 소유에 관한 일반적인 원칙만을 정하고 있었을 뿐, 그 조건이나 방식 등 구체적인 내용을 정하지 않고 있습니다. 이에 2021년 2월 2일, 고용창출법의 위 부분에 관한 세부 시

¹ 인도네시아 아파트법은 ‘공용공간 및 대지를 포함한, 기능적으로 구분되어 소유 및 사용 가능한 다층의 주거용 건물’을 ‘Rumah susun’로 정의하고, 구분소유의 대상이 되는 개별 유닛을 ‘Satuan rumah susun’ 또는 ‘Sarusan’으로 정의하고 있습니다. 편의상 본 뉴스레터에서는 후자를 가리켜 ‘아파트’로 통칭하여 부르도록 하겠습니다.

행 규정으로서 외국인의 아파트 소유 권한을 포함한 토지 소유 제도 일반을 총괄하여 규정하는 정부령 2021년 제18호(Government Regulation No. 18 of 2021, 이하 ‘신규 정부령’)가 제정되었고, 이로써 기존 정부령 2015년 제103호(Government Regulation No. 103 of 2015)는 효력을 잃게 되었습니다.

다만, 신규 정부령은 기존 정부령의 시행 규정인 농업국토계획부 장관령 2016년 제29호(MOA Regulation No. 29 of 2016, 이하 ‘기존 장관령’) 내용 중 신규 정부령에 모순되지 않은 사항은 여전히 유효하다고 선언하고 있는바, 후속 장관령이 제정되기 전까지는 과도기적으로 기존 장관령의 일부 사항은 여전히 유효하다고 해석될 수 있을 것으로 보입니다(물론, 신규 정부령의 구체적인 내용을 정할 후속 장관령에서 기존 장관령의 내용 중 일부를 수정할 가능성도 존재합니다).

이처럼 고용창출법 하 외국인의 부동산 소유와 관련된 제도 변경은 주로 아파트에 관하여 이루어졌는바, 아래에서는 아파트와 관련된 내용을 중심으로 고용창출법 및 신규 정부령에 따른 외국인의 부동산 소유 제도의 대강에 대해 살펴보도록 하겠습니다.

2. 고용창출법에 따른 외국인의 아파트 소유권 제도 변경 내역

(1) 소유권의 주체

기존 정부령에서는 ‘적법한 체류허가를 보유한 외국인 개인’에 한정하여 아파트의 소유 권한을 부여하였는바, 외국법인의 경우 아파트 소유가 허용되는지 여부가 불분명하였습니다. 그러나 고용창출법 및 신규 정부령에서는 외국인과 함께 ‘인도네시아 내 대표기관을 둔 외국법인’, ‘인도네시아에 위치하거나 사무소를 둔 외교기관 및 국제기구’도 아파트를 소유할 수 있음을 명시하였습니다.

(2) 아파트 건설의 기초가 된 권리²

기존 정부령은 외국인이 소유할 수 있는 아파트를 “국가 또는 관리권자(지방정부 등 국가가 토지 관리권을 부여한 공적 주체), 토지 소유권자에게 토지에 관한 ‘사용권(Hak Pakai / HP)’을 부여 받은 토지 위에 건설된 아파

² 사용권과 건축권에 관한 보다 상세한 설명은 아래 3.(1)항을 참조하여 주시기 바랍니다.

트”로 한정하고 있었으나, 신규 정부령은 그 외에도 “국가 또는 관리권자, 토지 소유권자에게 토지에 관한 ‘건축권(Hak Guna Bangunan / HGB)’을 부여 받은 토지 위에 건설된 아파트”도 외국인의 소유 대상이 된다고 하여, 그 범위를 대폭 확대하였습니다.

즉, 종래 주택시장에서 건설된 아파트의 대부분은 건축권 위에 건설된 것이었으나, 기존 정부령은 사용권을 기초로 건설된 아파트만 외국인에게 취득을 허용하고 있어 실질적인 의미가 별로 없었으나, 금번 개정을 통해 대부분의 아파트에 대한 외국인의 권리 취득이 가능하게 되었다 할 것입니다.

(3) 최소 구매가격 등의 제한

신규 정부령은 외국인이 소유하는 아파트의 경우 최소 구매가격, 토지 면적, 아파트 유닛 수, 주거지역 내 등의 제한을 받도록 정하면서, 그 구체적인 내용을 장관령으로 정하도록 위임하고 있습니다.

그러나 현재 시점에는 신규 정부령에서 지정한 후속 장관령이 제정되지 않고 있습니다. 그러므로 이 부분에 관한 구체적인 내용은 추후 제정될 후속 장관령의 내용을 살펴보아야 할 것이나, 그때까지는 기존 장관령의 규정이 참고가 될 것으로 예상됩니다. 참고로 기존 장관령에 따르면 외국인이 구매 가능한 아파트의 최소 구매가격은 자카르타의 경우 30억 루피아(50억 루피아인지에 대한 혼선이 있으나, 최종 법령 기준으로 하면 30억 루피아가 맞는 것으로 보임), 발리의 경우 20억 루피아입니다. 앞서 설명한 바와 같이, 기존 장관령 내용 중 신규 정부령에서 정한 사항에 반하지 않은 사항은 여전히 효력을 유지한다고 볼 수 있는바, 신규 정부령이 비록 가격 기준 등을 후속 장관령에 위임하고 있다 하더라도, 기존 장관령상 가격 기준은 후속 장관령이 나올 때까지는 일응의 기준이 될 수 있을 것을 보입니다.

(4) 구매 대상 아파트가 신규 분양 아파트에 한정되는지 여부

기존 정부령은 신규 아파트 구매의 경우에만 외국인 소유가 가능하다는 취지의 조항을 명시적으로 두고 있었습니다. 그러므로 외국인은 최초 건축 및 분양되는 아파트만을 구매할 수 있을 뿐 기존에 아파트를 소유한 자로부터 아파트를 구매할 수 없었고, 또한 인도네시아인에게만 소유한 아파트를 판매할 수 있었습니다.

그러나 고용창출법 및 신규 정부령에서는 외국인의 구매 대상 아파트를 신규 아파트로 한정하지 않고 있는바, 별도 규정이 제정되지 않는 이상 원칙적으로 이와 관련된 제한도 철폐된 것으로 해석됩니다.

(5) 아파트 소유권의 유효기간

고용창출법 및 신규 정부령에서는 외국인의 아파트 소유권의 유효기간에 대해서 명시적으로 정하지 않고 있습니다.

그러므로 이 부분에 관해서도 후속 장관령의 내용을 확인할 필요가 있으나, 다만 후속 장관령의 제정 전까지는 기존 장관령의 내용이 적용될 가능성이 있습니다. 참고로 기존 장관령에 따르면 외국인의 아파트 소유권은 최초 30년간 유효하고, 1회 연장(20년) 및 1회 갱신(30년)이 가능합니다(총 80년; 다만, 갱신 후 다시 연장하는 것이 절대 불가능하다고 볼 필요는 없겠으나, 건설 후 80년을 초과하는 아파트가 실제로 없을 것으로 보이므로, 논할 실익은 별로 없어 보입니다).

아울러, 외국인 개인은 체류허가를 전제로 아파트 취득이 허용되므로, 만일 체류허가 기간이 종료될 경우, 외국인은 그 아파트를 처분할 의무가 있다고 해석함이 상당해 보이지만, 이 부분은 향후 실제 사례 및 인도네시아 당국의 태도에 따라 변경될 가능성도 있어 보입니다.

(6) 지역 기타 요건

기존 장관령 등에서는 지역에 대한 특별한 정함이 없이 솔라웨시주 등을 포함한 인도네시아 전역에 대한 가격 기준을 정하고 있어 지역적 제한을 두지 않고 있었다고 볼 수 있습니다.

반면, 신규 정부령은 특별경제구역, 자유무역지구, 자유무역항만, 산업공단, 기타 경제구역 내에서 건설된 아파트만이 외국인 소유권의 대상이 된다고 한정하고 있습니다.

다만 위 조항 중 ‘기타 경제구역’의 의미에 관하여, 관련 주석(Elucidation)은 이를 ‘도심지역, 관광지역 등 고층 건물의 개발을 지원하고 공동체에 경제적 영향을 미칠 수 있는 지역’으로 설명하고 있으나, 이에 따르더라도 그 구체적인 의미는 여전히 모호한 부분이 있습니다. 따라서, 이 부분에 관해서는 추후 제정될 후속 장관령의 내

용을 확인할 필요가 있겠으나, 기존 장관령 등에서 자카르타 등 대도시 내 아파트 취득을 허용하고 있었으므로, 후속 장관령에서 이를 허용되지 않을 가능성은 거의 없어 보입니다. 기존 장관령 내용 중 신규 정부령에 반하지 않은 사항은 유효하다고 선언하고 있고, 기존 장관령에서 자카르타 등 대도시에서의 아파트 거래가 유효함을 전제로 가격 규정 등을 두고 있다고 해석할 수 있으므로, 이러한 견지에서도 기존 장관령에 기반한 자카르타 등 대도시에서의 아파트 취득은 허용된다고 볼 수 있을 것입니다.

(7) 소결

후속 장관령이 곧 제정될 것으로 예상되기는 하나, 그 전까지는 과도기적으로 기존 장관령 등에서 정한 가격 등 아파트 취득 기준이 일응 유효하다고 볼 수 있습니다. 그러나, 실무에 있어서는 후속 장관령이 제정되기 전까지 기존 아파트에 대한 주식매매증서(AJB / Akta Jual Beli) 서명 및 부동산등기 이전 등의 법적 행위를 인도네시아 공증인(PPAT), 인도네시아 토지등기소(BPN) 등이 수용할 것인지도 장담할 수 없어 보입니다. 이 부분은 만일 후속 장관령의 제정에 상당한 시일이 소요되어 더 이상 기다리지 못한 외국인 등이 거래를 실행에 옮기게 되면 실무의 태도가 자연스럽게 드러날 것으로 예상됩니다. 다만, 이번 신규 정부령에 의해 새로운 제도의 대강은 거의 확정되었다 평가할 수 있으므로 그 범위에서 아파트 취득 등의 계획을 미리 세울 수는 있어 보입니다.

위에서 설명한 항목별 조건의 변경 내역을 요약하면 아래와 같습니다.

[표] 외국인의 아파트 투자 조건 변경

| 항목 | 기존 | 변경 | 비고 |
|---------------------|-------------------------------|---|--|
| 주체 | 체류허가를 보유한 외국인 | 1. 체류허가를 보유한 외국인 2. 대표기관이 있는 외국법인 3. 외교기관 또는 국제기구 | |
| 외국인 개인에 대한 체류허가의 범위 | 단기 체류비자(KITAS), 장기체류비자(KITAP) | 좌동 | 체류비자 유효기간이 종료되면, 아파트 처분 의무가 발생한다고 볼 수 있음 |

| 항목 | 기존 | 변경 | 비고 |
|--------------|--|---|--|
| 건설 근거 | 국가, 토지관리권자, 소유자가 부여한 “사용권”에 근거하여 건설된 아파트 | 국가, 토지관리권자, 소유자가 부여한 “사용권” 및 “ <u>건축권</u> ”에 근거하여 건설된 아파트 | 건축권으로 범위 확대 |
| 최소 구매가격 제한 등 | 장관령에 따라 제한 (자카르타 30억 루피아, 발리 20억 루피아 등) | 불명확함 (잠정적으로 기존 제한 유지 예상) | 후속 장관령 확인 필요 |
| 아파트의 종류 | 신규 분양 아파트에 한함 | 제한 없음 | 후속 장관령 확인 필요 |
| 유효기간 | 총 80년 (30년/20년/30년) | 불명확함 (잠정적으로 기존 기간 유지 예상) | <ul style="list-style-type: none"> • 후속 장관령 확인 필요 • 체류비자 유효기간이 종료되면, 아파트 처분 의무가 발생한다고 볼 수 있음 |
| 지역 | 특별한 제한 없음 | 특별경제구역, 자유무역지구, 자유무역항만, 산업공단, 기타 경제구역 내 건설 아파트 | 자카르타 등 대도시 포함 여부 불분명한 바, 후속 장관령을 통해 “기타 경제 구역” 등 정부령에서 정한 범위가 명확해 질 필요가 있음 |

3. 그 외 인도네시아 내 부동산에 관하여 허용되는 외국인의 권리

(1) 외국인의 토지 소유권 및 기타 권리

인도네시아의 토지 소유권은 원칙적으로 정부 외에는 인도네시아 개인, 단체(사회 및 종교 단체, 농업협동조합 등)에게만 부여되며, 외국인 및 외국법인은 토지에 대한 소유권을 취득할 자격이 부여되어 있지 못합니다.

다만 인도네시아 토지법은 토지 소유권 외에도 토지를 사용할 수 있는 다양한 권리를 규정하고 있는데, 그중 가장 일반적으로 이용되는 것이 경작권(Hak Guna Usaha), 건축권, 사용권입니다. 경작권은 토지 위에서 농업, 어

업, 축산업 등을 영위할 권리, 건축권은 토지 위에 건물을 건축하고 이를 소유할 권리, 사용권은 기타 계약 등에 따라 토지를 사용할 권리를 의미합니다.

이 중 경작권과 건축권은 인도네시아인 또는 인도네시아 법인에게만 부여되는 반면, 사용권은 ‘외국인’과 ‘인도네시아 내에 대표기관을 둔 외국법인’, ‘외교기관 및 국제기구’ 에게도 부여됩니다. 다만 인도네시아 법인에는 외국인 또는 외국법인은 자본을 투자하여 인도네시아 내에 설립한 ‘외국인 투자법인’도 포함되므로, 외국인 또는 외국법인은 인도네시아에 외국인 투자법을 설립하여 간접적으로 경작권 및 건축권을 취득할 수 있습니다.

이 부분에 관해서는 고용창출법 및 신규 정부령에 따른 변경 내역이 없는 것으로 확인됩니다.

(2) 외국인의 단독주택 소유권

관련 정부령에 따르면, 단독주택을 보유할 수 있는 외국 주체는 ‘적법한 체류허가를 보유한 외국인 개인’에 한정됩니다. 외국인 개인이 보유 가능한 단독주택은 국가 또는 관리권자(국가가 토지 관리권을 부여한 공적 주체), 또는 토지 소유권자로부터 ‘사용권’을 부여 받아 건축된 것에 한하며, 최소 구매가격(자카르타의 경우 100억 루피아, 발리의 경우 50억 루피아) 및 구매 가능 필지 수(가족/개인 당 최대 1개 필지), 대지면적(최대 2,000m², 다만 경제에 특별히 긍정적인 영향을 미치는 사정이 있는 경우 장관의 승인 하에 2,000m² 초과 가능)의 제한을 받습니다. 외국인의 단독주택 소유권은 최초 30년간 유효하며, 이후 1회 연장(20년) 및 갱신(30년)이 가능합니다(총 80년 다만, 앞서 설명한 바와 같이, 갱신 후 다시 연장하는 것이 절대 불가능하다고 볼 필요는 없겠으나, 큰 실익은 없어 보입니다).

단독주택의 경우에도 고용창출법 및 신규 정부령에 따른 의미 있는 변경 사항은 없는 것으로 파악됩니다.

4. 마치며

위에서 살펴본 바와 같이, 고용창출법 및 신규 정부령에 따라 인도네시아 내 외국인의 아파트 소유 조건이 보다 완화되었으며, 이에 따라 인도네시아 부동산 시장에 대한 외국인 투자자의 좀 더 적극적인 투자가 가능할 것으로 예상됩니다.

다만 외국인에 대한 부동산 시장의 개방이 체류허가를 취득한 외국인에 한정되고 대상도 아파트로만 제한된 점은 아쉬운 점으로 보이며, 나아가 위에서 설명드린 변경 사항은 어디까지나 고용창출법 및 신규 정부령의 내용에 근거하여 작성된 것으로 추후 제정될 장관령의 내용에 따라 변경될 여지도 있음은 유의할 필요가 있습니다.

법무법인(유) 지평 인도네시아 자카르타 사무소

| | |
|----------------------|---|
| 권용숙 변호사 · 인도네시아 사무소장 | T. +62-21-515-0622 / 02-6200-0981 E. yskwon@jipyong.com |
| 임범상 변호사 | T. +62-21-515-0622 / 02-6200-0986 E. bslim@jipyong.com |

본 뉴스레터는 인도네시아 법령에 대한 개괄적인 설명을 위해 제작된 자료로서 참고 차원에서 활용하시길 바라며, 개별적 사안에 대해서는 인도네시아 법률전문가의 법적 조언에 기반하여 판단하시기 바랍니다.