

옴니버스법 후속 조치로서의 외국인 개인의 주거용 부동산 보유제도 변경

비거주자 외국인 개인도 원칙적으로 아파트 등 주거용 부동산 취득 길 열려

1. 고용창출법에 따른 주거용 부동산(아파트 및 단독주택) 관련 후속 장관령 등 법령의 제정

지난 인도네시아 뉴스레터(2021. 3. 24.자)를 통하여 저희는 옴니버스법(이하 ‘고용창출법’)에 따른 투자법 및 관련 시행령의 개정 내역과 이로 인한 외국인의 투자 조건의 변경 내역을, 인도네시아 뉴스레터(2021. 4. 1.자)를 통하여 고용창출법의 일환으로서 발표된 새로운 외국인의 인도네시아 내 부동산(아파트) 소유 및 투자 관련한 법령의 개정 및 변경 내역을 각각 안내 드린 바 있습니다.¹

이어서 본 뉴스레터에서는, 위 2021. 4. 1.자 뉴스레터에서 설명 드린 외국인 투자자의 인도네시아 내 부동산 소유 및 투자와 관련하여 제정된 고용창출법의 세부 시행 규정으로서 2021년 2월 2일 제정된 외국인의 아파트 소유 권한을 포함한 토지 소유 제도 일반을 총괄하여 규정하고 있는 정부령 2021년 제18호(Government Regulation No. 18 of 2021, 이하 ‘신규 정부령’)와 이에 관한 세부 시행령으로서 아파트를 포함한 단독주택(이하 “아파트”와 “단독주택”을 총칭하여 “주거용 부동산”) 소유 제도에 관하여 보다 구체적으로 규정하고 있는 2021년 4월 20일자 농업국토계획부 장관령 2021년 제18호(MOA Regulation No.18 of 2021, 이하 ‘후속 장관령’) 및 후속 장관령의 시행규칙으로서 2022년 9월 12일 제정된 외국인을 위한 주거용 부동산의 조달과 가격에 관한 시행규칙 2022년 제1241/SK-HK.02/IX/2022호(MOA Decree No. 1241/SK-HK.02/IX/2022 of 2022, 이하 ‘후속 시행규칙’) 등 법령의 개정 및 변경 내역을 안내 드리고자 합니다.

¹ 2021. 3. 24.자 및 2021. 4. 1.자 뉴스레터는 삽입된 링크를 클릭하시면 확인할 수 있습니다.

2. 후속 장관령 및 시행규칙 등에 따른 외국인의 주거용 부동산 소유권 제도 변경 내역

(1) 체류허가가 없는 외국인의 주거용 부동산 소유권 가부

신규 정부령 이전의 기존 정부령인 2015년 제103호(Government Regulation No. 103 of 2015)에서는 ‘적법한 체류허가를 보유한 외국인 개인’에 한정하여 주거용 부동산의 소유 권한을 부여하였는바, 단기 체류비자(KITAS) 및 장기 체류비자(KITAP; 소위 영주권이라고 칭하기도 함)를 취득한 외국인에 한하여 주거용 부동산을 소유할 수 있었습니다. 그러나 신규 정부령 및 후속 장관령에서는 이를 완화하여 체류허가를 보유한 외국인을 포함하여, 기타 비자 또는 여권을 보유한 외국인의 경우에도 인도네시아 내에서 아파트 및 단독주택을 소유할 수 있음을 명시하고 있습니다.²

다만, 위와 같은 규정에도 불구하고, 실제로 체류허가 외 외국에 거주 중인 외국인이 인도네시아가 아닌 외국에서 발행된 여권을 통하여 인도네시아에서 주거용 부동산 구입이 가능하도록 사실상 부동산 시장을 전면 개방했는지에 대해서는 아직 사례 파악이 되지 않은 관계로 향후 인도네시아 등기소의 실무례를 지켜볼 필요가 있어 보입니다. 저희 법무법인이 최근 인도네시아 당국(등기소/BPN)의 공무원에게 비공식 구두 상담을 진행한 바에 따르면, 외국에서 발행된 여권을 통하여 인도네시아에서 주거용 부동산 구입이 가능하다는 답변을 받은 바 있는 바, 결론적으로 인도네시아 등기소도 법령의 변화를 인지하고 있다는 것을 알 수 있고, 따라서 법령에서 정한 내용이 적용될 가능성이 높다고 생각합니다.

(2) 최소 구매가격 등의 제한

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

² 신규 정부령 제69조에 관한 주석(Elucidation) 및 후속 장관령 제185조 참조.

이에 후속 장관령은 후속 시행규칙을 통하여 외국인이 구매 가능한 자카르타 소재 아파트의 경우 최소 30억 루피아, 자카르타 소재 단독주택의 경우 최소 50억 루피어로 명시하고 있으며, 후속 시행규칙에서 규정하고 있는 기타 인도네시아 내 다른 주(Province)에 위치한 주거용 부동산의 최소 구매가격은 아래와 같습니다.

[외국인의 주거용 부동산 최소 구매가격]

단독주택		
No.	주(Province)	최소 구매가격
1	자카르타 (Jakarta)	50억 루피아
2	반텐 (Banten)	50억 루피아
3	서 자바 (West Java)	50억 루피아
4	중앙 자바 (Central Java)	50억 루피아
5	동 자바 (East Java)	50억 루피아
6	족자카르타 (Yogyakarta)	50억 루피아
7	발리 (Bali)	50억 루피아
8	서 누사 텡그라 (West Nusa Tenggara)	30억 루피아
9	북 수마트라 (North Sumatera)	20억 루피아
10	동 칼리만탄 (East Kalimantan)	20억 루피아
11	서 술라웨시 (South Sulawesi)	20억 루피아
12	리아우 제도 (Riau Island)	20억 루피아
13	기타 지역/주	10억 루피아

아파트		
No.	주(Province)	최소 구매가격
1	자카르타 (Jakarta)	30억 루피아
2	반텐 (Banten)	20억 루피아
3	서 자바 (West Java)	20억 루피아

아파트		
4	중앙 자바 (Central Java)	20억 루피아
5	동 자바 (East Java)	20억 루피아
6	족자카르타 (Yogyakarta)	20억 루피아
7	발리 (Bali)	20억 루피아
8	기타 지역/주	10억 루피아

(3) 구매 대상 주거용 부동산이 신축 주택에 한정되는지 여부

후속 장관령에서는 외국인의 구매 대상 주거용의 범위를, 신축한 주거용 부동산 및 기존에 주거용 부동산을 소유한 자로부터 해당 부동산을 구매한 경우 그 주거용 부동산(이하 “기존 주거용 부동산”)까지 포함시키고 있으며, 후속 시행규칙은 외국인의 구매 대상 주거용 부동산에 대한 최소 구매 가격 등의 제한은 신축한 주택(아파트 및 단독주택)을 포함하여 기존 주거용 부동산에도 적용되는 것으로 규정하고 있는바, 외국인의 구매 대상 주거용 부동산은 신축 및 기존 주거용 부동산 모두 포함되는 것으로 해석됩니다.

(4) 주거용 부동산을 보유할 권리의 유효기간

후속 장관령 및 후속 시행규칙에 따라 체류허가를 포함하여 관련 법령 등에 따라 적법한 권한이 있는 당국이 발행한 비자 또는 여권을 소유한 외국인 개인은 인도네시아 내 주거용 부동산 취득이 허용되므로, 만일 해당 체류허가, 기타 비자 또는 여권의 유효기간 등이 갱신되지 않고 종료될 경우, 외국인은 그 주거용 부동산을 처분할 의무가 있다고 해석함이 상당해 보입니다.

다만, 인도네시아에서 주재원 등으로 근무하면서 단기 체류허가 하에 주거용 부동산을 구매한 외국인이 한국으로 복귀한 경우 단기 체류허가에서 일반 여권으로 관련 서류를 변경하는 선에서(또는 이미 여권 등이 제출되어 있어 특별한 변경 절차 없이도) 기존에 취득한 주거용 부동산을 계속 보유할 수 있다고 해석함이 취지상 타당할 것으로 생각되는데, 실무에서도 동일하게 적용될지 의문입니다. 결국, 이 부분은 향후 실제 사례 및 인도네시아 당국의 태도를 지켜봐야 할 것으로 보입니다. 아울러, 해외 발행 여권의 경우에도 여권 유효기간이 만료되어 이를 갱신하고 등기부에 등록된 사항을 갱신할 경우는 특별한 문제없이 계속 보유할 수 있다고 해석될 가능성이 상당해 보입니다.

(5) 기타 변경 사항

후속 시행규칙에 따르면 외국인 소유 주거용 부동산은 상속인에게 상속될 수 있으며, 담보로 제공될 수 있고, 제3자에게 양도될 수 있음을 명시하고 있습니다. 위 조항 중 ‘상속인’의 의미에 관하여 관련 주석(Elucidation)은 이를 관련 법령 및 규정 등에 따라 적법하게 비자, 여권 또는 체류허가를 보유하고 있는 인도네시아인 또는 외국인으로 설명하고 있습니다. 즉, 이에 따르면, 원론적으로 해외 발행 여권을 소지한 해외 비거주자 외국인 지위에서 주거용 부동산을 취득한 자도 그 상속인에게 동 주거용 부동산을 상속할 수 있다는 결론에 이르게 되는데, 이 부분도 향후 실제 사례 및 인도네시아 당국의 태도를 지켜봐야 할 것으로 보입니다.

(6) 기존 주요 사항 재정리

아래에서는 기존 뉴스레터에서 다뤘던 사항 중 재 확인할 의미가 있는 부분만 기술하였습니다(최근 법령 개정 등으로 내용상 변동이 있는 부분은 아닙니다).

(i) 아파트 건설의 기초가 된 토지에 대한 권리 관련하여,

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 부여받은 토지 위에 건설된 아파트”로 한정하고 있었으나, 신규 정부령은 그 외에도 “국가 또는 관리권자, 토지소유권자에게 토지에 관한 ‘건축권(Hak Guna Bangunan / HGB)’을 부여받은 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, 신규 정부령을 통해 대부분의 아파트에 대한 외국인의 권리 취득이 가능하게 되었습니다.

(ii) 외국인의 토지에 대한 권리 일반과 관련하여,

인도네시아의 토지 소유권은 원칙적으로 인도네시아 국적자 개인, 인도네시아 정부, 특수단체에게만 부여되며, 외국인 및 외국에 소재하는 법인은 토지에 대한 소유권을 취득할 자격이 부여되어 있지 않습니다.

다만 토지 소유권 외에도 토지를 사용할 수 있는 다양한 권리를 규정하고 있는데, 그중 가장 일반적으로 이용되는 것이 건축권, 경작권, 사용권입니다. 건축권은 토지 위에 건물을 건축하고 이를 소유할 권리, 경작권은 토지 위에서 농업, 어업, 축산업 등을 영위할 권리를 말하고, 사용권은 기타 계약 등에 따라 토지를 사용할 권리를 의미합니다.

이 중 주로 아파트와 단독주택의 기초가 되는 토지권인 건축권은 인도네시아인 또는 인도네시아 법인에게 부여되며, 인도네시아 법인에는 외국인 또는 외국법인이 자본을 투자하여 인도네시아 내에 설립한 ‘외국인 투자법인’도 포함되므로, 외국인 또는 외국법인은 이러한 ‘외국인 투자법인’을 설립하는 방법으로 간접적으로 건축권을 취득할 수 있습니다.

이 부분에 관해서는 고용창출법 및 신규 정부령에 따른 변경 내역이 없는 것으로 확인됩니다. 다만, 앞서 본 바와 같이, 아파트와 단독주택에 대해 고용창출법 및 신규 정부령, 후속 장관령 등에 따라 단기 체류비자를 취득한 외국인과 해외 거주 외국인도 주거용 부동산의 취득이 허용되었고, 그 기초가 되는 토지에 대한 권리가 대부분 건축권이므로, 아파트 및 단독주택에 대한 관계에서 외국인도 법이 정한 범위 내에서 건축권을 취득할 수 있다고 해석함이 상당해 보입니다(건축권과 사용권 중 주로 건축권에 기초한 주거용 부동산이 대부분인 점 참고하시기 바랍니다).

참고로, 건축권의 유효기간은 최대 30년이나, 소정의 요건 및 수수료 납부를 조건으로 최대 20년까지 연장이 가능하며 이후 갱신도 가능하고, 특별한 사정이 없는 한 추가 연장 및 갱신이 가능한 것으로 해석됩니다(개별 토지에 대한 정확한 유효기간에 대해서는 법률 전문가에 의한 검토가 필요합니다).

(iii) 아파트 소유권의 기간과 관련하여,

앞서 언급한 외국인의 체류허가 또는 여권 만료와 별도로, 토지 및 건물에 대한 권리의 법적 유효 기간 관련하여, 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. 기존 장관령에 따르면 외국인의 아파트 소유권은 최초 30년 간 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. 그러나, 이러한 권리의 유효 기간은 앞서 논한 토지에 대한 권리 중 건축권 및 사용권과 동일한 것으로, 이는 아파트 건설의 기초가 되는 권리가 건축권 및 사용권인 관계로 이와 동일한 기간의 적용을 받기 때문입니다).

(7) 참고: 인도네시아 주거용 부동산 시장의 특성

인도네시아 주거용 부동산 시장의 경기, 시세 변동, 투자 유망 지역 등 부동산 시장 전반에 대한 투자 환경 및 상황에 대해서는 부동산 전문가에게 확인할 사항이나, 부동산에 대해 문외한인 필자가 인도네시아에 상당 기간 거주하면서 발견한 인도네시아 주거용 부동산 시장의 특징은, 한국과 달리 인도네시아 현지인의 아파트에 대한 선호가 현저하게 낮고 오히려 타운하우스 등 단지형 단독주택을 선택하는 경향을 보이고, 아울러 아파트의 재건축 관련 법제 미비와 사례 부재로 재건축 시장이 형성되지 않은 상황입니다. 중산층 또는 서민층의 주택 수요에 대응하기 위해 상대적으로 저렴하게 지어진 단지형 단독주택 시장이 상당히 발달해 있는 것으로 보입니다. 이로 인해 아파트 가격은 상대적으로 변화가 적은 편이며, 노후화된 아파트의 가격은 시간이 갈수록 떨어지는 현상이 발생하고, 반면 단지형 단독주택의 가격은 상승폭이 상대적으로 큰 것으로 보입니다. 부동산 투자의 대상을 주거용 부동산으로 할지, 업무용 빌딩 또는 상가로 할 것인지, 토지로 할 것인지 등 투자 대상 선정시 사전에 부동산 전문가를 통해 인도네시아 부동산 시장의 특성을 잘 파악하시길 조언 드립니다.

(8) 소결

위에서 설명한 항목별 조건의 변경 내역을 요약하면 아래와 같습니다.

[외국인의 주거용 부동산(단독주택 및 아파트) 투자 조건 변경]

항목	기존	변경	비고
주체	체류허가를 보유한 외국인	체류허가를 포함하여 기타 비자 또는 여권 보유 외국인	실제 외국에서 발행된 여권으로 주거용 부동산 거래 사례 확인 필요
외국인 개인에 대한 체류허가의 범위	단기 체류비자(KITAS), 장기체류비자(KITAP)	기타 비자 또는 유효한 여권을 보유한 외국인	체류비자, 기타 비자 또는 여권의 유효기간이 종료되면, 아파트 처분의무가 발생한다고 볼 수 있음

항목	기존	변경	비고
최소구매가격 제한 등	장관령에 따라 제한 (자카르타 30억 루피아, 발리 20억 루피아 등)	후속 장관령 및 후속 시행규칙에 따라 자카르타 소재 단독주택 50억 루피아, 아파트 30억 루피아	자카르타 외 기타 지역의 경우 위 "(2) 최소 구매가격 등의 제한" 기재 "[표] 외국인의 주거용 부동산 최소 구매가격" 참조
거주 부동산의 종류	신축 단독주택 및 신축 아파트에 한함	제한 없음 (신축 및 기존 주거용 부동산 모두 포함)	후속 장관령 및 시행규칙이 나올 수 있음
토지 및 건물에 대한 권리 유효기간	총 80년(30년/20년/30년) 만료시 원칙적으로 추가 연장 가능	불명확함 (기존 규정 적용될 가능성이 상당함)	후속 장관령 등에 의해 수정 가능성 있음
건설의 근거가 되는 토지권의 종류	(고용창출법 이전) 국가, 토지관리권자, 소유자가 부여한 "사용권"에 근거하여 건설된 아파트	(고용창출법 이후) 국가, 토지관리권자, 소유자가 부여한 "사용권" 및 "건축권"에 근거하여 건설된 아파트	건축권으로 범위 확대

3. 마치며

위에서 살펴본 바와 같이, 고용창출법, 신규 정부령에 따라 인도네시아 내 외국인의 주거용 부동산 취득 조건이 보다 완화되었고, 후속 장관령 및 후속 시행규칙에 따라 주거용 부동산에 관한 구체적인 취득 조건 등이 명확해짐에 따라 인도네시아 부동산 시장에 대한 외국인의 보다 적극적인 투자가 증가할 것으로 예상됩니다.

법무법인(유) 지평 인도네시아 자카르타 사무소

권용숙 변호사 · 인도네시아 사무소장	T. +62-21-515-0622 / 02-6200-0981 E. yskwon@jipyong.com
김효준 변호사	T. +62-21-515-0622 / 02-6200-0982 E. hjkim@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.