

■ 최신 해외정보 - 베트남 ■

토지법 개정 예정

지난 2013년 11월 제9호 뉴스레터¹에서 소개해 드렸던 것과 같이, 베트남 국회는 2013년 11월 29일 새로운 토지법을 채택하였습니다. 개정 토지법은 2003년 공표된 현 토지법을 대체하여 2014년 7월 1일부터 발효될 예정입니다. 이번 개정법은 종래의 법률적용 상의 혼동을 줄이기 위하여 용어와 개념들을 분명하게 제시한 것으로 평가받고 있습니다. 하지만 토지에 대한 국유 및 토지사용권 부여에 관한 기본적인 원칙에는 변함이 없습니다.

외국인 투자자 입장에서 눈여겨볼 만한 토지법 개정안의 주요 내용은 아래와 같습니다.

1. 외국인투자기업의 정의 추가

현행법에서 사용되고 있는 “외국 단체 및 개인”이라는 용어는 토지사용자가 외교기관 또는 외교관인 경우 외에는 개정법에서 더 이상 사용되지 않습니다. 반면 “외국인투자기업(Foreign Invested Enterprises, 이하 ‘외투기업’)”에 대한 정의를 명시하였습니다. 외투기업은 (i) 100% 외국인투자법인, (ii) 외국인과 현지인의 합작법인, 그리고 (iii) 외국투자자가 주식매매, 인수, 합병 등의 형식을 통해 투자한 국내기업을 뜻합니다. 유의할 점은, 외국투자자가 투자한 국내기업이 외투기업으로 인정되는 것은 외국투자자가 지배주주인 경우로 한정되는 반면, 합작법인(처음 설립부터 외국인과 현지인이 합작한 법인)의 경우 외국투자자가 지배주주인지 여부를 불문하고 외투기업으로 인정됩니다.

2. 토지사용권의 부여 형식 통일

¹ 관련 링크 : [글로벌 비즈니스 뉴스레터 2013년 11월호 베트남 최신 해외정보 '토지법 개정 예정'](#)

개정법은 외투기업과 현지인이 토지사용권을 부여받는 방식을 통일하였습니다. 즉, 현행법상으로는 외투기업은 임대 방식으로만 토지사용권을 받을 수 있으나, 개정법은 주거시설 개발 목적의 경우 할당 방식도 허용하였습니다. 현지인이 임대받을 경우 임대료 납부 방식으로 현행법은 연납 (yearly payment) 방식만 허용하나, 개정법은 외투기업과 마찬가지로 일시납과 연납 중 선택할 수 있도록 하고 있습니다.

3. 토지사용권 발급에 대한 엄격한 조건

개정법은 일부 특수 지역에 대해 토지사용권을 발급하기 위해 유관 기관의 사전 동의를 받도록 하였습니다. 즉, 10ha 이상의 논과 20ha 이상의 보호림에 대해서는 수상의 동의를 필요하고, 도서 및 국경 지역의 토지에 대해서는 관할 부(Ministry)의 동의를 받아야 합니다.

토지사용권을 받고자 하는 부동산 개발사업자는 보증금을 예치하여야 하고, 기존에 개발사업을 수행 중인 경우에는 그 사업 과정에 관련 법령을 위반한 사실이 없어야 합니다.

4. 토지사용권의 취득

외국인 또는 외투기업이 기존 현지인 주주로부터 직접 토지를 취득하는 것이 금지되고, 현지인 개인(법인 제외)으로부터 현물을 출자받는 것이 금지되는 점은 개정법하에서도 변함이 없습니다.

반면, 국가가 토지사용권을 할당 또는 임대할 때, 원칙적으로 경매 절차를 거치도록 하고, 외투기업도 현지인과 동등하게 경매에 참가할 수 있도록 하였습니다. 또한 외투기업이 저당권 실행 또는 현물출자 형태로 토지사용권을 취득할 수 있음을 명시하였습니다.

한편 개정법은 국가가 사회·경제 발전을 이유로 수행하는 토지 보상과 철거 작업이 허용되는 경우를 국회의 결정 또는 수상의 승인을 받은 투자 프로젝트나 관할 지방 인민의회에 의해 승인된 인프라 건설, 공업단지, 신도시, 사회적 주거 개발, 스포츠, 문화 또는 놀이공원 등으로 제한하고 있

습니다. 이와 관련하여 외국인이 100% 투자한 외투기업은 이러한 국가 주도의 토지정리 작업에서 혜택을 받을 수 없습니다.

5. 토지사용권 기간

투자 프로젝트의 토지사용권 기간은 현행법과 동일합니다(일반적으로 최대 50년, 특별한 장기 프로젝트의 경우 70년). 다만 경제구역 내의 프로젝트는 일반적으로 최대 70년의 기간이 허용됩니다.

주택 개발사업자에게 부여되는 토지사용권의 기간은 프로젝트 허가기간과 동일하도록 한 것은 현행법과 동일합니다. 그런데 개정법은 개발사업자로부터 분양받은(매수한) 사람은 "안정적이고 장기적인"(즉, 영구적인) 토지사용권을 취득할 수 있음을 명시하고 있습니다.

개정법은 내국인 개인에 대해서만 "안정적이고 장기적인"(즉, 영구적인) 거주 목적의 토지사용권을 할당받을 수 있다고 규정하고 있습니다. 그 반대해석상 법인은 영구적인 토지사용권을 받지 못하게 됩니다.

6. 프로젝트 실행 지연의 효과

현행법상으로는 프로젝트를 시행하기 위한 목적으로 사용권이 부여된 토지의 경우 프로젝트의 개시가 12개월 이상 연기되거나 프로젝트의 진행이 허가된 일정보다 24개월 이상 늦어졌을 때 국가가 일정 비용의 보전 후에 토지를 회수할 수 있습니다. 반면 개정법에서는 토지사용자가 최대 24개월의 범위 내에서만 프로젝트 실행 시기의 연장을 신청할 수 있도록 하고, 이때에도 연장된 기간 동안의 토지사용료를 국가에 지불하도록 하고 있습니다. 연장된 기간이 지난 후에도 토지사용자가 토지를 사용하지 않을 경우 국가는 토지를 일체의 보상 없이 토지를 회수할 수 있습니다.

7. 토지사용권의 담보 제공

외국 금융기관도 토지에 대한 담보권을 취득할 수 있도록 개정하려는 움직임이 있었으나, 개정법은 현행법과 동일하게 베트남에서 인가를 받아 영업 중인 금융기관만 부동산 담보권을 취득할 수 있도록 하고 있습니다.

개정법은 담보권 실행으로 토지사용권이 이전될 경우 국가가 직접 취득자에게 토지사용권증서를 발급한다고 명시하였습니다. 이로써 담보권 실행 절차가 보다 원만하게 진행될 수 있을 것으로 기대됩니다.

8. 토지 가격

개정법은 매 5년마다 표준공시지가를 발표하도록 하고 있습니다(현재는 매년 발표). 이와 별도로, 지방 인민위원회는 토지의 위치, 인프라 및 용도를 고려하여 특정 부지에 대한 개별공시지가를 정합니다. 표준공시지가는 세금, 행정벌, 보상금 등의 산정 기준이 되고, 개별공시지가는 토지사용료와 임대료의 산정 기준이 됩니다.

9. 토지 분할 및 양도

개정법은 주택 개발사업자가 인프라 공사 및 토지사용료 납부를 완료한 뒤에는 토지를 분할하여 나대지 상태로 양도하는 것을 허용하고 있습니다. 또한 토지사용권증서를 발급받은 뒤에는 프로젝트(전부 또는 일부)에 수반하여 토지사용권을 양도하는 것을 허용하고 있습니다. 이러한 규정은 자금부족 상황에 부딪힌 다수의 개발자들과 구매자들을 위해 시장상황을 개선시키는 효과가 있을 것으로 기대됩니다.

10. 공업단지의 토지

개정법상 국가로부터 토지를 임차하는 공단 개발자는 임대료 지급 방법을 연납 또는 일시납 중 선택할 수 있습니다(현행법상으로는 현지법인인 공단 개발자는 연납만 가능). 만약 일시납으로 할

경우, 개발자는 공단 입주자에게 토지를 전대하고 그 전대료를 연납 또는 일시납으로 받을 수 있습니다. 반면 연납으로 할 경우, 개발자는 공단 입주자로부터 전대료를 연납 방식으로만 받을 수 있습니다. 따라서 현행법상으로는 공단 개발자가 자신의 임대료는 연납하면서도 입주자로부터 전대료를 일시납으로 받을 수 있었던 것이 개정법하에서는 불가능하게 됩니다.

11. 등기 전산화

개정법은 자원환경부 관할하에 부동산등기를 전산화하여 일반인이 일정 수수료를 내고 열람, 이용할 수 있도록 하고 있습니다. 다만 실행 시기는 명시되지 않았으므로, 향후 정책 집행 추이를 지켜볼 필요가 있겠습니다.