JIPYONG NEWSLETTER
법무법인 지평 | 글로벌 비즈니스 뉴스레터
JIPYONG
2014년 6월호

▌해외업무 논단 – 베트남 ▐

주택법 개정

(법무법인 지평 유동호 미국변호사)

베트남 정부는 최근 주택법에 대한 11차 개정안을 발표했으며, 국회는 2014년 내 새로운 주택법을 채택할 것으로 예상됩니다. 개정 주택법은 2005년 공표된 기존 주택법 및 2008년 국회가 발표한 결의를 대체하게 됩니다. 베트남 정부는 2009년 외국인 주택 구입지침을 공표하는 등 개혁을 단행했으나, 주택 구입의 자격이 제한되어 외국인 투자자들의 부동산 시장에서의 활동은 미미했습니다. 새로운 주택법이 국회를 통과할 경우 외국인 개인과 외국 기업은 아파트뿐만 아니라 기타 주택도 취득할 수 있게 됩니다. 베트남 정부는 규제완화 방침을 통하여 경제성장의 발목을 잡고 있던 침체된 부동산경기를 활성화하려는 것으로 보입니다. 진정한 규제완화의 신호탄이 될지, 아니면 상징적 구호에 그칠지 개정안의 국회 통과까지 기다려 볼 필요가 있습니다.

정부가 발표한 개정안 중 눈여겨볼 만한 주택법 개정안의 주요 내용은 아래와 같습니다.

1. 주택 소유의 주체

현행법에 따르면, "베트남 개인 및 단체"를 제외한 "베트남교포", "외국 단체 및 개인"은 주택의 구입 및 소유에 제한을 받고 있습니다. 외국인 개인의 경우 베트남에 합법적으로 12개월 이상 합법적으로 거주했을 뿐 아니라 대 베트남 직접 투자자, 베트남 국민과 결혼한 외국인, 베트남에 기여한 공로로 베트남 주석으로부터 훈/포상을 받은 사람 등의 조건 중 하나를 충족시켜야 합니다. 개정안에 따르면, 외국인 개인이 "베트남에 입국이 허가"된 경우 베트남의 주택을 구입 및 소유할 수 있도록 하고 있습니다. 현실적으로 외국인 개인의 베트남 거주기간에 대한 기존 규정은 최종안에

법무법인 지평 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

서 계속 유지될 가능성이 크다고 보이지만, 외국인 개인이 아파트 및 주택도 소유할 수 있다는 점은 주목할 만한 변화입니다.

2. 주택을 소유할 수 있는 "외국 단체"의 범위 확장

현행법상 베트남에서 아파트를 구입할 수 있는 외국 단체는 외국인투자법인으로 제한됩니다. 반면 개정안은 "외국 단체"의 범위를 외국 기업 또는 외국 투자펀드(부동산업 관련 외국 투자펀드 제외)의 베트남 소재 지사(branches), 대표사무소(representative offices)와 외국은행의 베트남 지점으로 확대하였습니다.

3. 소유 가능한 주택형태

현행법은 외국인 본인이 자신의 거주를 위한 목적의 아파트 1채만 매입할 수 있도록 허용하고 있으므로, 외국인은 아파트 외 형태의 주택을 구매할 수 없으며 임대업 목적으로는 주택을 소유할 수 없습니다. 개정안에 따르면, 외국인 개인이나 기업은 아파트뿐만 아니라 기타 형태의 주택도 구매할 수 있습니다. 해당 주택이 주택개발 프로젝트 지역 내부에 위치하고 주택의 가격이 정부가 고시하는 가격 이상이어야 한다는 조건이 있으나, 큰 장벽이 되진 않아 보입니다. 단, 개정안은 외국인 개인이나 단체가 매입할 수 있는 주택의 숫자와 부동산개발업자 이외로부터 주택을 구입할 수 있는지 여부에 대해서는 명시하고 있지 않습니다. 이에 대해서는 개정안이 국회에서 어떤 내용으로 최종 통과될지 뿐만 아니라, 개정안이 통과된 후 발표될 세부시행령이나 시행규칙도 주목할 필요가 있어 보입니다.

4. 주택 소유기간

개정안에 따르면 외국인 개인이 주택을 소유할 수 있는 기간은 최대 50년이지만 법에 따라 기간이 연장될 수 있을 것으로 보입니다. 외국 단체의 경우 투자허가서에 명시된 투자기간 동안 주택을 소유할 수 있습니다.

법무법인 지평 서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤

5. 외국인 개인의 주택 임대

개정안에 따르면 외국인 개인은 주택을 소유할 수 있을 뿐만 아니라 소유한 주택을 제3자에게 임대할 수 있게 됩니다. 임대하기 전에 지역 관계당국에 사전공지를 해야 하지만 외국인 투자자가 베트남 부동산 시장에 본격적으로 진입할 수 있는 계기가 될 수 있는 큰 변화입니다. 반면 외국 단체의 경우 업체 명의로 매입한 주택을 근로자의 숙소 용도로 사용할 수는 있으나, 제3자에게 임대하거나 기타 상업적인 목적으로 사무실을 사용할 수는 없습니다.

법무법인 지평
서울 서대문구 충정로 60 KT&G 서대문타워 10층 T. 02-6200-1600 F. 02-6200-0800 E. master@jipyong.com
순천 | 부산 | 상해 | 호치민시티 | 하노이 | 프놈펜 | 비엔티안 | 자카르타 | 양곤