

## ■ Legal Column ■

## 이란의 부동산 관련 제도

지평 이란 · 중동팀

### 1. 외국인의 부동산 소유 일반

#### 가. 관련 법제의 개관

이란에서는 외국인의 부동산 소유가 제한되며, 외국인이 부동산에 대한 소유권을 취득하려면 이란 정부로부터 구매 허가를 받아야 합니다. 이란 내 외국인의 부동산 소유와 관련한 주된 법령은 (i) 「외국인 부동산법」(The Foreign Nationals Immovable Property Act), (ii) 이란 민법 제986조 · 제988조 · 제989조, (iii) 「외국인의 부동산 소유에 관한 규정」(Regulations on Acquisition of Real Property by Foreign Nationals), 그리고 (iv) 「외국인의 부동산 소유에 관한 규칙」(The Decree Concerning Landed Property Ownership by Foreign Nationals)이 있습니다. 「외국인 투자 촉진 및 보호에 관한 법률」(Foreign Investment Promotion and Protection Act) 역시 「외국인 부동산법」 상 규정이 여전히 유효하게 적용된다고 명시하고 있습니다. 이란에서 외국인의 부동산 소유는 위 각 법령상 일정한 제한을 받는 구조입니다.

#### 나. 「외국인 부동산법」에 따른 농지 소유 제한

1931년 6월 6일 제정된 「외국인 부동산법」(The Foreign Nationals Immovable Property Act)은, 법령 시행일로부터 3개월 이내에 외국인이 소유한 농지(farmland)를 의무적으로 매각하도록 함으로써 외국인의 농지 소유를 전면적으로 금지하였습니다.

위 법률은 형식상 농지에만 적용되는 것으로 규정되어 있지만, 농지 이외의 부동산에 대해서도 외국인의 직접 소유를 금지하고자 하는 이란 정부의 의도를 반영한 입법으로 평가되기도 합니다.

#### 다. 이란 민법에 의한 부동산 소유 제한

이란 민법상 외국인의 부동산 소유를 직접 금지·제한하는 규정은 없지만, 제2관(표제 ‘국적’)에서 간접적으로 외국인의 토지 소유를 규제하고 있습니다.

이란 민법 제986조는 이란 남성과의 혼인관계가 해소된 외국인 여성의 부동산 보유와 관련된 권리를 규정하고 있습니다. 결혼을 통해 이란 국적을 취득하게 된 여성은 이혼 또는 이란인 남편 사망 시 본래의 국적을 회복할 수 있는데, 이와 같이 외국 국적을 회복한 여성은 부동산과 관련하여 외국인에게 허용되는 한도 내에서만 그 권리를 누릴 수 있습니다. 만약 해당 여성이 외국인에게 허용되는 한도 이상으로 부동산을 소유하게 되거나 상속받을 경우, 이란 국적 상실일로부터 1년 내(상속의 경우 상속 일부터 1년 이내) 초과분 부동산을 이란 국적자에게 매각해야 합니다.

위 외국인 여성의 경우 외에도 이란 국적을 상실한 이란인은 국적 상실일로부터 1년 내에 그가 소유하거나 상속받게 될 부동산을 모두 이란 국적자에게 이전해야 합니다(이란 민법 제988조).

#### 라. 「외국인의 부동산 소유에 관한 규정」 등에 의한 부동산 소유 허가

1948년에 제정된 「외국인의 부동산 소유에 관한 규정」(Regulations on Acquisition of Real Property by Foreign Nationals)은 외국인의 부동산 소유를 전면적으로 금지하는 것이 아니라 허가의 대상으로 규정함으로써 1931년 외국인 부동산법의 기본적인 원칙에 중요한 변화를 가져왔습니다.

「외국인의 부동산 소유에 관한 규정」에 따르면, 외국인(개인)은 등기소에 부동산 소유 허가 신청서를

제출할 수 있습니다(제1조). 외국인이 주거주지를 이란 외로 옮길 경우 6개월 내에 해당 부동산의 소유권을 이란 국적자 또는 부동산 소유 허가를 받은 외국인에게 이전하여야 합니다.

한편, 외국 법인도 허가를 얻어 부동산을 소유할 수 있으며, 개인과 마찬가지로 등기소에 부동산 소유에 관한 허가 신청서를 제출해야 합니다(제2조). 허가 신청 시 외국 법인은 본국에서 법인격이 인정될 뿐만 아니라 이란에도 등록이 되어 있어야 합니다. 아울러 해당 법인이 이란에서 철수하는 경우 개인의 경우와 마찬가지로 6개월 이내에 해당 부동산의 소유권을 이란 국적자 또는 부동산 소유 허가를 받은 외국인에게 이전해야 하는데, 이를 담보하기 위해 허가 신청시 소정의 보증금을 납부하여야 합니다.

접수된 부동산 소유 허가 신청서는 이란 외교부의 심사를 거치게 됩니다. 외교부는 다음 사항을 고려하여 부동산 소유 허가 여부를 결정하게 됩니다(제3조).

- 부동산 소유 신청이 이란 법률 및 관습에 위반되는지
- 상호주의에 따라 신청자의 국가에서도 이란인 및 이란 법인의 부동산 소유가 허용되는지
- 취득하고자 하는 부동산이 외국인 부동산 소유 금지 구역에 위치해 있는지
- 대상 부동산이 사용 인원(가족 구성원의 수), 신청인의 사회·경제적 지위, 영위하고자 하는 사업 및 부동산을 취득하고자 하는 목적에 부합하는지
- 사업을 위해 부동산을 취득하고자 하는 경우, 해당 사업이 이란 법령에 따라 적법하게 이루어지고 있는지, 별도의 사업 허가를 갖추었는지

위 요건을 갖추어 관할 관청의 허가를 받으면, 해당 외국인은 부동산에 관하여 이란인과 동일한 수준의 권리를 향유하게 됩니다. 이란 법원 또한 여러 판결에서 “주거용, 사업용 부동산을 소유할 권리는 외국인에게도 인정되는 권리이며, 외국인이 여러 부동산을 소유하는 것도 일반적으로 인정된다”는 사실을 확인하고 있습니다.

그러나 실무상 관할 관청이 외국인의 부동산 소유를 허가하는 경우는 매우 드문 것으로 알려져 있습니다. 그렇기 때문에 외국인이 이란 내 부동산을 활용하기 위해서는 이란 내에 현지 법인(이하 ‘이란법인’)을 설립한 후 해당 법인을 통하여 부동산을 소유하는 방안이 활용됩니다.

즉, 이란 민법 및 상법에 의하면 이란 법인은 자연인과 동일하게 부동산·동산에 관한 권리를 누릴 수 있습니다. 이란 「회사등기법」(Registration of Companies Act, 1931년)에 의하면 “본점이 이란에 있는 회사는 이란 법인으로 간주”되므로(제1조), 회사의 본점이 이란에 소재하고 있으면 해당 회사는 주주의 국적과 관계없이 이란 법인으로 인정됩니다. 따라서 정관에서 달리 정하지 않는 이상, 해당 이란 법인은 이란 자연인과 마찬가지로 부동산을 소유, 사용, 이전, 처분할 수 있는 것이 원칙입니다.

한편, 이란 정부는 관광사업을 활성화하기 위한 정책의 일환으로 「외국인의 부동산 소유에 관한 규칙」(The Decree Concerning Landed Property Ownership by Foreign Nationals)을 별도 제정하여 시행하고 있습니다. 위 규칙에 따르면, 주된 거주지가 이란이 아닌 외국인이어도 내무부·법무부·외교부 장관 등으로 구성된 위원회의 심사 및 대통령과 내각의 최종 승인을 받은 경우, 해당 외국인은 예외적으로 부동산을 취득할 수 있습니다. 이와 같은 부동산 소유 특례가 적용되는 대상은 관광·여행 목적으로 이란을 정기적으로 방문하는 외국인입니다. 위원회는 취득하고자 하는 부동산이 사용 목적(거주목적 등)에 적합한지 심사하며, 승인을 받아 부동산을 취득할 경우 지정된 은행을 통해 매매대금을 지급해야 한다는 제한을 받습니다. 이러한 부동산 취득은 목적이 상당히 제한적이기 때문에 외국인 투자의 측면에서는 실제 활용도가 높지 않을 것으로 생각됩니다.

#### 마. 「외국인 투자 촉진 및 보호에 관한 법률」(이하 ‘FIPPA’)에 따른 부동산 소유

FIPPA 법제 하에서도 「외국인 부동산법」(The Foreign Nationals Immovable Property Act)은 여전히 유효하며, 외국인 투자자에 의한 토지소유는 허용되지 않는다고 명시하고 있습니다(제2조 Note).

따라서 FIPPA에도 불구하고 외국인의 토지 소유는 제한을 받는 것이 원칙입니다.

그러나 FIPPA에 따라 외국인 투자로 설립된 법인은 이란 법률에 따라 이란 내에 설립된 이란법인이므로 해당 법인의 명의로 부동산 취득이 가능합니다. 다만 FIPPA에 따라 설립된 법인은 프로젝트를 위해 필요한 범위 내에서만 부동산 취득이 가능하며, 이란 투자청의 재량에 따라 그 허용 여부 및 범위가 결정된다는 제한이 있습니다(FIPPA 시행규칙 제34조). 따라서 외국회사가 이란에 부동산을 소유하려는 경우, 이란에 외국인 투자 목적의 SPV(Special purpose venture)를 설립하여 해당 SPV를 통해 부동산을 소유하는 방법이 일반적으로 활용됩니다.

## 2. 외국인의 부동산 임차

이란에서 외국인의 부동산 소유는 엄격하게 규제되는 반면, 주택, 아파트, 사무실 등을 거주·사업 목적으로 임차하는 것은 비교적 자유롭게 허용됩니다.

이란 「임대차법」(Landlord and Tenant Act) 및 이란 민법에 의하면 임대료는 당사자 간의 합의로 자유롭게 정할 수 있습니다. 당사자들이 임대차기간 연장에 합의하지 않는 한, 임대인은 임차인에게 임대차 기간 종료 즉시 명도를 요구할 수 있으며, 임대차계약 체결 시에 (임대료 인상을 조건으로) 임차인에게 갱신권을 부여하는 것도 가능합니다. 임대료의 인상은 중앙은행이 발표한 생활 물가지수에 의할 수도 있고, 양 당사자가 합의한 다른 기준에 의할 수도 있습니다.

한편 당사자들은 합의 하에 임대차보증금을 정할 수 있으며, 통상 5~10개월분의 임대료를 보증금으로 정합니다. 보증금은 임대료의 지급을 보장하는 외에, 임대 기간 동안 목적물의 훼손 등에 대한 손해 배상을 담보하는 역할을 합니다.

임대차 계약은 반드시 임대차 기간을 명시하여야 하며, 임대차 기간이 명시되지 않은 계약은 무효로

간주됩니다. 임대차 계약상 해지 조항이 없다면, 양 당사자들이 이후에 별도로 합의하지 않는 이상 임대 기간 만료 전에 임대차계약을 해지할 수 없습니다. 임대차 기간이 만료되면 임대인이 사전 통지를 하지 않더라도 임차인은 건물을 명도해야 하며, 만일 임차인이 건물을 명도하지 않으면 임대인은 법원에 명도 명령(eviction order)을 신청할 수 있고, 법원은 7일 이내에 명도 명령을 내리게 됩니다.

<끝>

위 칼럼에 대한 문의 또는 이란 · 중동팀 사건문의는 아래 담당 변호사에게 해주시기 바랍니다.

[담당 변호사]

이란 사무소	<b>배지영 변호사 · 이란 사무소장</b> Tel. 971-4-373-9768    Email. jybae@jipyong.com	
본사 이란 · 중동팀	<b>류혜정 변호사</b> Tel. 02-6200-1722 Email. hjryu@jipyong.com	<b>이훈 외국변호사</b> Tel. 02-6200-1851 Email. hlee@jipyong.com