

한국의 부동산거래와 외국인부동산투자법제*

이 상 태**

목 차

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| I. 서 론 | 8. 조 세 |
| II. 한국의 부동산거래법제 | III. 외국인의 국내부동산투자법제 |
| 1. 개 관 | 1. 개 관 |
| 2. 부동산매매계약 | 2. 외국인의 국내토지취득 일반법제 |
| 3. 토지거래계약허가 | 3. 기 타 |
| 4. 주택거래신고 | IV. 내국인의 해외부동산투자법제 |
| 5. 부동산거래신고 | 1. 개 관 |
| 6. 검 인 | 2. 내국인의 해외부동산 취득 일반법제 |
| 7. 부동산등기 | V. 결 론 |

I. 서 론

오늘날 세계는 과학기술 및 교통·통신의 발달로 인하여 엄청난 속도로 변하고 있으며, 경제거래의 세계화도 급속도로 이루어지고 있다. 이에 대처하기 위하여 이미 1995년 세계경제질서를 관장할 세계무역기구(WTO)의 체제가 출범하였고, 개별국가들은 세계경쟁력 증진을 위해서 자국의 시장을 개방하지 않을 수 없는 상황에 직면하게 되었음은 어느 누구도 부인할 수 없다. 이러한 추세를 부동산 부문도 거스를 수가 없게 된 것은 물론이다.

* 이 논문은 2007년 3월 16일 건국대학교 법학연구소가 “동북아의 외국인투자법제”라는 주제로 개최한 국제학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임.

** 건국대학교 법과대학 교수

종래 우리나라에서는 1961년 「외국인토지법」과 1994년 「외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률」 등을 제정하였지만, 이는 외국인이 우리나라의 토지를 취득하는 것에 대한 제한 및 취득 후의 관리에 중점을 두고 있는 것이어서, 외국인의 국내 투자활동에 많은 장애요인이 되고 있었으며, 국제적 추세에도 적합하지 않았다. 더구나 IMF 긴급금융지원이라는 사태에 직면한 우리나라는 그 탈피수단의 한 방법으로 1998년 「외국인토지법」을 다시 제정함으로써 외국인에 대한 파격적인 토지시장개방을 단행하지 않을 수가 없었다.

그리고 위와 같은 토지시장을 비롯한 여러 부분에서의 개방에 따라 외국인 투자에 대한 지원과 편의를 도모하기 위하여 종래의 「외국 투자 및 외자 도입에 관한 법률」을 폐지하고, 1998년 9월 「외국인투자촉진법」을 새로이 제정하였다.

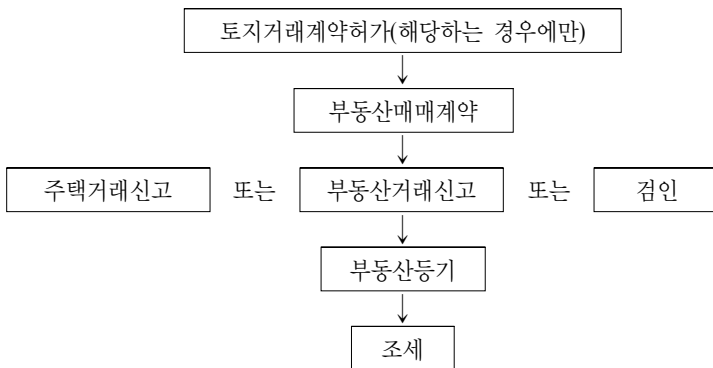
한편 우리나라에서는 1997년 외환위기 이후 외환의 ‘유입 촉진, 유출 억제’라는 정책기조를 취하여 왔지만, 2005년 5월 외환의 ‘유입과 유출의 균형’을 맞추는 정책기조를 취하여 내국인의 해외투자 활성화 쪽으로 방향을 선회하기 시작하였다. 이는 지속적인 경상수지와 자본수지 흑자로 불어난 외환보유고가 환율의 하락을 부채질하는 등 부정적인 영향을 미치고 있기 때문에, 국내 금융시장의 과잉 달러 물량을 해외로 유출해 환율의 추가하락을 저지하는 등 외환시장의 안정을 도모하는 한편 국내 부동산에 대한 투자수요를 해외로 돌려서 국내 부동산시장의 안정을 도모하려는 것이라고 할 수 있다.

본고에서는, 외국인이 국내토지를 취득하는 경우에 원칙적으로 내국인에게 적용되는 부동산거래법이 외국인에게도 적용되기 때문에, 먼저 국내의 부동산거래법제를 개관한 후, 현행 외국인의 국내부동산투자법제에 관하여 고찰하고, 이어서 내국인의 해외부동산투자법제에 관하여 고찰하고, 끝으로 개선방향을 모색해 보고자 한다.

II. 한국의 부동산거래법제

1. 개 관

부동산거래에는 널리 부동산의 매매·증여·용익권설정·담보권설정 등이 모두 포함되는 개념이지만, 아래에서는 부동산의 매매를 중심으로 하여 그와 관련되는 법제를 살펴보기로 한다.¹⁾



2. 부동산매매계약

매매계약은 당사자 일방(매도인)이 상대방(매수인)에게 재산권을 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 성립한다(『민법』 제563조). 이 매매계약을 기초로 매도인은 매수인에 대하여 매매의 목적된 권리를 이전해야 할 의무를 부담하며, 매수인은 매도인에 대하여 그 대금을 지급할 의무를 부담한다. 이러한 매매계약에

1) 서양의 많은 국가에서는 “지상물은 토지에 따른다(superficies solo cedit)”는 법원칙에 의하여 건물을 포함한 지상물을 토지와 별개의 독립한 부동산으로 하지 않고, 토지의 본질적 구성부분으로 파악하고 있다. 그러나 우리나라는 토지와 건물을 별개의 독립한 부동산으로 파악하고 있다.

의해 목적물의 재산권이전의 효과가 직접 생기는 것은 아니고, 부동산매매의 경우에는 소유권이전등기까지 행하여야 재산권이전의 효과가 발생한다(동법 제186조 참조).

이와 같이 개인 간의 거래관계를 규율하는 기본법인 민법상으로는, 매매계약은 매도인이 재산을 이전할 것과 매수인이 그 대가로서 대금을 지급할 것을 내용으로 하는 계약이므로, 이 점에 관하여 매도인과 매수인의 의사 합의가 있으면 매매계약이 성립하는 이른바 낙성계약(諾成契約)이 원칙이고, 또한 계약의 성립에 일정한 방식을 요하지 않는 이른바 불요식계약(不要式契約)이 원칙이다. 그러나 우리의 거래실정에 있어서는 적어도 부동산에 관한 한, 서면으로 매매계약을 체결하는 것이 보통의 관행으로 되어 있고 또한 후술하는 바와 같이 계약을 원인으로 한 부동산소유권이전등기를 신청할 때에는 시장·구청장·군수 또는 그 위임을 받은 자의 검인(檢印)을 받은 소정의 용지에 작성된 계약서를 제출하여야 하므로 부동산매매의 경우에는 결과적으로는 형식을 요한다고 하겠다.

그런데 농지의 취득에 관하여는 몇 가지 제한이 있다. 먼저 소유자격에 대한 제한이 있다. 즉, 농지는 원칙적으로 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자만이 소유할 수 있다(『농지법』 제6조 제1항). 또한 농지를 취득하고자 하는 자는 농지의 소재를 관할하는 시장·구청장·읍장 또는 면장으로부터 농지취득자격증명을 발급받아야 소유권이전등기를 할 수 있다(동법 제8조).²⁾ 또한 농지의 소유제한도 예외적으로 인정된다. 즉, 상속에 의하여 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자는 그 상속농지 중에서 1만 제곱미터 이내, 일정 기간 이상 농업경영을

2) 농지개혁 직후의 판례는 농지취득자격증명이 없으면 채권계약도 무효라고 한 것이 있으나(대법원 1958. 11. 6. 선고 4292민상46 판결), 1964년 이후에는 그 증명이 없어도 채권계약은 유효하고 다만 물권계약이 무효로 될 뿐이라고 판단하고 있다(대법원 1964. 9. 15. 선고 64다617 판결; 동 1987. 4. 28. 선고 85다카971 판결).

한 후 이농한 자는 이농 당시의 소유농지 중에서 1만 제곱미터 이내, 주말·체험영농을 하는 자는 1천 제곱미터 미만의 농지를 소유할 수 있다(동법 제7조).³⁾

3. 토지거래계약허가

건설교통부 장관이 지정하는 토지거래허가구역 내의 토지에 관한 소유권 등을 목적으로 하는 권리를 유상으로 이전하는 계약을 체결하고자 하는 경우에는 계약당사자는 미리 공동으로 관할 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다(『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제118조 이하).⁴⁾ 시장·군수 또는 구청장은 당사자의 허가를 받은 때로부터 15일 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하여야 한다(동법 제118조 제4항). 이러한 토지거래허가제도는 1979년 1월 1일부터 시행된 제도이다.

그런데 이러한 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력을 발생하지 아니한다(동법 제118조 제6항). 다시 말하면, 이 계약은 무효가 된다. 여기서 무효의 해석에 관하여 판례는 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약일 경우와 허가받을 것을 전제로 한 거래계약일 경우의 두 가지로 나누어서 해석론을 전개한다. 즉, 토지거래 허가구역 내의 토지에 관하여 소유권 등 권리를 이전 또는 설정하는 내용의 거래계약은 관할 관청의 허가를 받아야만 그 효력이 발생하고 허가를 받기 전에는 물권적 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지 아니하

3) 외국인도 국내에 거소 신고를 하고 국내에 거주하면서 자신이 직접 영농에 이용하고자 하는 경우에는 국내농지의 취득이 가능하다. 해외동포는 국내농지를 1,000제곱미터 내에서는 상속받을 수 있다.

4) 한편 토지거래계약허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하는 때에는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 의한 당해 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처해진다(『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제141조 제6호).

여 무효라고 해석한다. 다만 허가를 받기 전의 거래계약이 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약일 경우에는 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없으나, 이와 달리 허가받을 것을 전제로 한 거래계약(허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약이 아닌 계약은 여기에 해당하는 것으로 본다)일 경우에는 허가를 받을 때까지는 법률상 미완성의 법률행위로서 소유권 등 권리의 이전 또는 설정에 관한 거래의 효력이 전혀 발생하지 않음은 위의 확정적 무효의 경우와 다를 바 없지만, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되고 이와 달리 불허가가 된 때에는 무효로 확정되므로 허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있다고 해석한다. 따라서 허가받을 것을 전제로 한 거래계약은 허가받기 전의 상태에서는 거래계약의 채권적 효력조차도 전혀 발생하지 않으므로 권리의 이전 또는 설정에 관한 어떠한 내용의 이행청구도 할 수 없으나 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급해서 유효화되므로 허가 후에 새로이 거래계약을 체결할 필요가 없다고 해석한다.⁵⁾

한편 농지에 대하여 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 「농지법」 제8조의 규정에 의한 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다.⁶⁾ 또한 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 「부동산등기 특별조치법」 제3조의 규정에 의한 검인을 받은 것으로 본다(동법 제126조).

4. 주택거래신고

주택거래신고제도는 2004년 3월 30일부터 시행하고 있는 제도이다.⁷⁾

5) 대법원<전원합의제> 1991. 12. 24. 선고 90다12243 판결.

6) 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 「농업·농촌기본법」 제3조 제5호의 규정에 의한 농촌(도시지역의 경우에는 녹지지역에 한한다) 안의 농지에 대하여 토지거래계약을 허가하는 경우에는 농지취득 자격증명의 발급요건에 적합한지의 여부를 확인하여야 하며, 허가한 내용을 농림부 장관에게 통보하여야 한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제126조).

건설교통부 장관이 지정하는 주택거래신고지역 안에 있는 주택에 관한 소유권을 이전하는 계약을 체결한 당사자는 공동으로 주택거래가액 등 대통령령이 정하는 사항을 주택거래계약의 체결일부터 15일 이내에 당해 주택소재지의 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다(『주택법』 제80조의2 제1항).⁸⁾

주택거래신고의 대상은, 주택거래신고지역 내의 전용면적이 60제곱미터를 넘는 아파트 및 전용면적 150제곱미터를 넘는 연립주택을 매매계약 등 유상계약(무상증여는 제외)을 통해 거래하는 경우에만 해당하며, 이 신고지역 내에서 신규로 분양되는 경우는 신고대상이 아니다. 또 상속이나 판결 등 계약 이외의 원인으로 주택을 소유하게 된 경우도 신고대상에서 제외된다(『주택법 시행령』 제107조의2).⁹⁾ 또한 2006년 11월 7일 시행령 개정으로 거래가격이 6억 원을 초과하는 주택의 경우에는 취득에 필요한 자금의 조달계획과 입주 여부에 관한 계획까지 신고하여야 한다(동법 시행령 제107조의3).

이러한 신고를 한 때에는 『부동산등기 특별조치법』 제3조 제1항의 규정에 의한 검인을 받은 것으로 본다(『주택법』 제4항).

7) 2000년대 초반부터 우리나라에서 부동산 과열 현상이 지속되자 부동산 가격상승을 진정시키고 시장의 체질을 근본적으로 개선하는 정책의 필요성이 대두되었다. 이에 따라 참여정부는 투기억제, 시장선진화, 주거복지 향상이라는 부동산정책의 기초를 설정해 추진하고 있다.

이 가운데 시장선진화를 위하여, 정부는 부동산시장의 고질적인 문제였던 부동산 가격 및 거래의 불투명성을 제거할 목적으로, 주택거래신고제·부동산거래신고제 등 부동산실거래가신고제의 도입, 종합부동산세를 비롯한 세제개편 등의 정책을 실시함으로써, 거래과정을 투명화하고 시장을 정상화하는 데 노력하고 있다.

8) 주택거래신고를 지체한 때에는 기간에 따라 취득세의 1~4배의 과태료가 부과되고, 주택거래신고를 1년 이상 하지 않을 때에는 취득세의 5배까지 과태료가 부과된다(『주택법』 제101조의2).

9) 이와 같이 신고된 가격은 2006년 6월 1일부터 등기부 등본에 기재되며, 2007년부터는 전면적으로 양도소득세가 실제 거래가격으로 부과된다.

5. 부동산거래신고

부동산거래신고제는 최근에 신설된 것으로서 2006년 1월부터 시행되고 있는 제도이다. 이에 의하면, 거래당사자(매수인 및 매도인) 및 중개업자가 토지 또는 건축물(또는 이를 취득할 수 있는 권리)에 관한 매매계약을 체결한 때에는 부동산의 실제 거래가격 등 대통령령이 정하는 일정 사항을 거래계약의 체결일로부터 60일 이내에 당해 토지 또는 건축물 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 한다(『공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률』 제27조 제1항 제2항).¹⁰⁾

이 신고를 한 경우에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」 제3조 제1항의 규정에 의한 검인을 받은 것으로 본다(동법 제27조 제5항).

그리고 「주택법」 제80조의2의 규정에 따른 주택거래신고의 대상인 주택에 대한 거래계약의 경우에는, 부동산거래 신고를 할 필요가 없다(동법 제27조 제6항).¹¹⁾

10) 부동산거래 신고를 하지 않거나 게을리 하거나 거짓으로 한 때에는 당해 토지 또는 건축물에 대한 취득세의 3배 이하에 상당하는 금액의 과태료에 처한다(『공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률』 제51조 제3항).

그리고 이와 같이 신고된 가격은 주택거래 신고의 경우와 마찬가지로 2006년 6월 1일부터 등기부 등본에 기재되며, 2007년부터는 전면적으로 양도소득세가 실제 거래가격으로 부과된다.

11) 건설교통부 보도자료에 의하면, 2006년 1년간 전국의 부동산 총 거래량은 322만 건, 총 거래금액은 425조 원이었다. 지역별로는 수도권이 전체 거래금액의 65.3%(265조 원)를, 이 중 서울은 28.5%(116조 원)를 차지하고 있다. 물건유형별로는 건축물이 전체 거래금액의 76%(공동주택 54%, 아파트 46%, 단독주택 8%, 기타 15%)를, 토지가 24%를 차지하고 있다. 금액별로는 3억 원 이하인 부동산의 거래량이 91.5%(275만 건), 6억 원 이상 부동산의 거래량이 2.6%(7.9만 건)를 차지하고 있다.(출처: <http://www.moct.go.kr> 2007. 2. 26 보도자료)

6. 검 인

계약(예컨대 매매계약·증여계약·교환계약 등. 단, 상속의 경우는 제외)을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청할 때에는 시장·군수 또는 구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자(읍·면·동장)의 검인(檢印)을 받아 관할등기소에 제출하여야 한다(『부동산등기 특별조치법』 제3조 제1항).

등기원인을 증명하는 서면이 집행력 있는 판결서 또는 판결과 같은 효력을 갖는 조서인 때에는 판결서 등에 검인을 받아 제출하여야 한다(동법 제3조 제2항).

부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는, 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 소유권 이전을 내용으로 하는 계약이나 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 때에는, 먼저 체결된 계약의 계약서에 검인을 받아야 한다(동법 제4조).

이러한 검인은 계약 당사자 중 1인이나 그 위임을 받은 자, 계약서를 작성한 변호사와 법무사 및 중개업자가 신청할 수 있다. 검인신청을 할 때에는 계약서 원본(판결서 등의 정본)과 그 사본 2통을 제출한다(『부동산등기 특별조치법』에 따른 대법원 규칙』 제1조 제1항 및 제2항).

시장·군수 또는 구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자가 이러한 검인을 한 때에는 그 계약서 또는 판결서 등의 사본 2통을 작성하여 1통은 보관하고, 1통은 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다(『부동산등기 특별조치법』 제3조 제3항).

등기 후에는 이러한 검인을 받은 계약서에 등기필증을 작성하게 된다. 그리고 위에서 언급한 바와 같이 토지거래허가를 받은 경우나 부동산거래신고 또는 주택거래신고를 한 경우에는 검인을 받은 것으로 본다.

7. 부동산등기

우리 「민법」 제186조는 “부동산에 관한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.”라고 규정하여, 법률행위에 의한 부동산물권의 변동은 당사자의 의사표시의 합치 외에 등기까지 갖추어야 효력이 생긴다는 이른바 성립요건주의를 채택하고 있다. 다시 말하면 등기가 없으면 제3자 사이에는 물론, 당사자 사이에서도 물권변동의 효력이 생기지 아니한다.

부동산매매의 경우 등기신청은 등기권리자인 매수인과 등기의무자인 매도인이 공동으로 신청한다(「부동산등기법」 제28조 본문).

1990년 시행된 「부동산등기 특별조치법」 제2조는 탈세 등 폭리를 목적으로 행해지는 중간생략등기를 막고 실체관계에 부합하는 등기를 신청하도록 하기 위해 등기신청을 강제하고 있다. 즉, ① 부동산매매계약을 맺은 당사자는 반대급부의 이행이 완료된 날(잔금지급일)로부터 60일 이내에 소유권이전 등기신청을 하여야 한다.¹²⁾ ② 부동산매매계약을 맺은 자가 반대급부의 이행이 완료된 날 이후 다시 그 소유권을 전매하는 계약이나 계약상의 지위를 이전하는 계약을 제3자와 맺고자 할 때에는, 그 제3자와의 계약을 체결하기 전에 먼저 체결된 계약에 따라 소유권이 전등기를 하여야 한다.¹³⁾ ③ 부동산매매계약을 체결한 자가 반대급부의 이행이 완료되기 전 또는 계약이 효력을 발생하기 전에 제3자와 그 부동산의 소유권을 이전하는 계약을 체결한 때에는, 먼저 체결된 계약의

12) 이를 위반하면 원칙적으로 등기권리자가 과태료의 제재를 받는다. 그러나 등기의무자의 책임 있는 사유로 등기신청을 하지 못한 경우에는, 등기의무자만이 과태료의 처분을 받는다(「부동산등기 특별조치법」 제11조 및 제12조). 나아가 반대급부의 이행이 완료된 날로부터 3년 이내에 소유권이전등기 신청을 하지 아니한 등기권리자에 대하여는, 과징금·이행강제금·형사처벌까지 가해진다(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제10조).

13) 이를 위반하면 과태료 외에 형사처벌을 받는다(「부동산등기 특별조치법」 제8조 1호, 제10조, 제11조).

반대급부의 이행이 완료된 날로부터 60일 이내에, 먼저 체결된 계약에 따라 소유권이전등기를 신청하여야 한다.¹⁴⁾ ④ 미등기부동산의 소유자가 그 부동산의 소유권을 이전하는 계약을 체결한 때에는, 그 계약을 체결한 날로부터 또는 보존등기를 신청할 수 있는 날로부터 60일 이내에 보존등기를 신청하여야 한다고 규정하고 있다.¹⁵⁾

등기신청에 필요한 서면으로는 신청서, 등기원인을 증명하는 서면, 등기의무자의 권리에 관한 등기필증, 신청인의 주소를 증명하는 서면, 등기의무자의 인감증명서 등을 들 수 있다.

8. 조 세

가. 매입단계

부동산매입(등기)단계에서는 취득세, 등록세 및 부가가치세가 부과되고, 그 외 부가세로서 농어촌특별세와 지방교육세가 부과되며, 기타 국민주택채권을 매입하여야 한다.

나. 보유단계

부동산보유단계에서는 재산세(종합부동산세¹⁶⁾ 포함)와 기타 도시계획세, 공동시설세, 지방교육세, 농어촌특별세 등의 부가세가 부과된다.

14) 이를 위반하면 과태료 외에 형사처벌을 받는다(「부동산등기 특별조치법」 제8조 1호, 제10조, 제11조).

15) 이를 위반하면 과태료의 제재를 받는다(「부동산등기 특별조치법」 제11조).

16) 종합부동산세는 2005년부터 시행되는 국세로서, 2004년까지 시행해 오던 종합토지세와 재산세가 개편되어 종합토지세 규정이 재산세 규정에 통합되었다. 이 세의 취지는 값비싼 부동산을 많이 가진 사람에게 세금부담을 늘려서 부동산의 과다보유를 억제하고 부동산투자를 통한 불로소득을 막아 과세형평을 도모하려는 것이다. 이 세는 세대별로 합산(별도합산토지의 경우 개인별로 합산)하여, 공시가격이 6억 원을 초과하는 주택이나 개별공시지가가 3억 원을 초과하는 나대지나 개별공시지가가 40억 원을 초과하는 사업용 토지를 가진 사람에게 부과된다.

다. 매각단계

부동산매각단계에서는 부가가치세 및 개인의 경우 양도소득세와 주민세가 부과되고, 법인에는 법인세가 부과된다.

III. 외국인의 국내부동산투자법제

1. 개 관

가. 외국인의 국내토지취득의 자유화

전술한 바와 같이, 우리나라는 1998년의 「외국인토지법」을 새로이 제정하면서부터 부동산시장을 전면 개방하였다. 이에 의하면 같은 해 6월 26일부터 외국인 및 외국법인은 거주자나 비거주자에 관계없이 국내의 업무용은 물론 비업무용 토지까지 자유롭게 취득할 수 있게 되었다¹⁷⁾. 그리고 토지취득절차도 일정 지역 내의 토지를 제외하고는 허가제로부터 신고제로 전환되고, 신고처리업무는 중앙정부에서 해당 시장·군수 또는 구청장으로 전면 이양되었다. 종래에는 외국인 및 외국법인이 취득한 토지의 관리를 위해 취득목적대로 사용되도록 허가권자인 건설교통부 장관은 사용권고나 변경허가 및 처분명령을 내릴 수가 있었으나, 이러한 제한은 폐지되었다. 그러나 「외국인토지법」이 규정하는 외국인 및 외국법인의 토지취득에 관한 허가 또는 신고제 이외의

17) 1998년 이전에는 외국인 개인은 국내거주자로서 체류상한이 5년인 F-2비자를 소지한 자에 한하여, 660제곱미터(200평) 이하의 주거용지주상복합용지와 165제곱미터(50평) 이하의 상업용지만을 취득할 수 있었다. 외국법인(「외국 투자 및 외자 도입에 관한 법률」상 개방된 업종을 영위하는 법인으로서 지사형태의 법인 또는 외자비율의 50% 이상인 합작법인)은 비업무용 토지를 취득할 수 없었을 뿐 아니라 공장·사무소·창고·근로자사택·임원사택의 5개 용도에 한해 토지를 취득할 수 있었다.

사항, 즉 토지거래 및 이용·개발에 관하여는 내국인과 동일하게 국내법이 적용된다.¹⁸⁾

나. 기타 부동산 관련 개방내용

한편 1998년 4월에는 건물임대와 분양공급업, 이어 같은 해 5월에는 토지임대와 개발공급업이 개방되어, 외국인들이 아무런 제한 없이 국내에서 관련 업종을 영위할 수 있게 되었다. 그리고 토지공사·지방자치단체 등 일부 단체만 가능하였던 택지개발공급업도 1999년 4월 「택지개발촉진법」의 개정¹⁹⁾에 의해 토지공사·지방자치단체 등과 공동으로 출자(지분비율 50% 미만)하여 설립한 법인형태로 외국인도 참여할 수 있게 되었다.

또한 1998년 9월 「부동산중개업법」¹⁹⁾의 개정으로 외국인도 부동산중개업을 등록할 수 있게 되었으며, 1999년 6월 「주택건설촉진법 시행규칙」²⁰⁾의 개정²⁰⁾에 의하여 20세대 이상의 외국인전용 공동주택단지 건설 및 공급이 가능하게 되었다.

18) 건설교통부의 보도자료에 의하면, 2006년 말 현재 외국인이 보유한 국내토지는 총 1억 8,031만 제곱미터(180.3제곱킬로미터, 33,801건)이며 금액으로는 23조 5,453억 원(공시지가 기준)의 규모이다. 이와 같은 면적규모는 분당 신도시 면적(19.6제곱킬로미터)의 9.2배에 해당한다.

이는 부동산시장을 개방한 1998년 6월 당시 외국인이 보유하고 있던 토지면적 4,276만 제곱미터(7,378건)보다, 약 4.2배 증가한 규모이다. 1998년 6월 부동산시장 개방 이후 외국인의 토지보유는 2001년까지는 연평균 30%가 넘게 증가하였으나, 2002년부터 2003년까지는 개방 초기와는 달리 그 증가율이 대폭 둔화(5.1~4.0%)되었다가, 2004년 6.2%, 2005년 7.5%, 2006년 6.4% 소폭 증가하고 있다.

2006년 12월 말 기준으로 외국인이 보유하고 있는 토지의 주체별 현황을 보면, 법인(합작법인 41.3%, 순수외국법인 11.0%)이 52.3%, 교포가 43.3%, 그리고 순수외국인 3.4% 및 외국정부가 1.0%를 보유하고 있다.(출처 : <http://www.moct.go.kr> 2007.2.23 보도자료)

19) 현재는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」로 명칭이 바뀌어서 새로이 제정되었다.

20) 「주택건설촉진법」은 현재 「주택법」으로 명칭이 바뀌어서 새로이 제정되었다.

다. 외국인투자에 대한 편의조치

위와 같은 토지시장의 개방에 따라 외국인투자에 대한 지원과 편의를 도모하기 위하여 종래의 「외국 투자 및 외자 도입에 관한 법률」을 폐지하고, 1998년 9월 「외국인투자촉진법」을 새로이 제정하였다.

그 주요내용은 다음과 같다. 첫째, 외국투자자의 편의를 도모하기 위하여 규제를 대폭 완화하였다. 외국인투자의 신고수리제도는 단순 신고제도로 변경하였고(제5조), 또한 외국투자가 등에 대한 민원사무처리에 대한 특례규정을 두어 외국인투자절차를 간소화하였다(제17조). 둘째, 외국인투자를 활성화하기 위해 조세지원 등을 확대하였다. 이에 따라 고도의 기술을 수반하는 사업 등을 영위하는 외국인투자기업에 대해서는 법인세·소득세·등록세·재산세를 감면할 수 있도록 하였다(제9조). 또한 국공유재산을 임대하는 경우에는 「국유재산법」이나 「지방재정법」상의 규정에도 불구하고 임대기간을 50년까지 할 수 있도록 하고 임대료를 감면할 수 있도록 하였다(제13조). 셋째, 대규모의 외국인 투자를 유치하기 위하여 외국인투자지역을 설치하도록 하고, 이 지역에서는 조세감면 등의 각종 지원과 「국토이용관리법」²¹⁾ 등 다른 법률에 대한 특례규정을 두었다(제19조 및 제20조).

라. 외국인의 국내토지취득 법규

외국인이 국내토지를 취득할 경우에 적용되는 관련 법규정은, 「부동산등기법」 등 내국인과 동일하게 적용되는 법규정을 제외하면, 특히 세 가지를 들 수 있다. 즉, 「외국인토지법」, 「외국인투자촉진법」, 「외국환거래법」이다.

「외국인토지법」은 외국인의 국내토지취득에 관한 일반적인 사항을

21) 현재는 「국토의 계획 및 관리에 관한 법률」로 명칭이 바뀌어서, 새로이 제정되었다.

규정하고 있으며, 「외국인투자촉진법」은 외국인투자기업으로 등록한 이후 국내 토지를 매입할 경우 외국인투자 신고절차 및 조세감면, 국유재산매각 등에 있어서 혜택 부여 등에 관한 사항을 규정하고 있다. 그리고 「외국환거래법」은 외국인의 국내부동산 매입과 관련된 외국환의 유출입에 관한 사항을 규정한다.

그렇기 때문에 외국인이 국내토지를 취득하는 목적 및 국내거주 여부²²⁾에 따라 적용되는 법률이 다를 수 있다. 예컨대 거주 외국인이 주거 목적으로 국내에서 주택을 구입할 경우에는 「외국인토지법」에 규정된 토지취득신고만 하면 되지만, 비거주 외국인이 국내에서 부동산을 취득할 경우에는 「외국인토지법」상의 토지취득신고뿐만 아니라 외국환 유입에 따른 「외국환거래법」상의 부동산취득신고를 하여야 한다. 또한 영리목적으로 국내에 법인을 설립한 후 토지를 취득하는 경우에는, 「외국인투자촉진법」에 규정된 외국인투자신고 및 외국인투자기업등록을 마치고, 「외국인토지법」에 규정된 토지취득신고를 한 후, 국내 토지를 취득하여야 한다.²³⁾

22) 여기서 거주자(개인 및 법인 포함)는 국내에 주소나 거소를 둔 자와 6월 이상 국내에 체류하는 외국인(재외국민은 3월)을 말한다. 비거주자는 거주자를 제외한 자(2년 이상 외국에 체재하고 있는 자도 비거주자임)이다. 영주권자는 국민으로, 시민권자인 교포는 외국인으로 분류된다.

23) 영주권자는 대한민국 국적을 보유하고 있으므로, 국내부동산 취득시 토지취득 신고대상에서 제외되며, 또한 국내 거주와 관계없이 「외국환거래법」상의 부동산취득신고 대상에서도 제외된다.

영주권자의 주민등록이 존속할 경우에는 내국인과 동일하게 부동산을 등기할 수 있으나 말소된 경우에는 부동산등기용 등록번호를 별도로 발급받아야 한다.

재외교포 중 외국 시민권자는 영주권자와는 달리 「외국인토지법」상 외국인에 해당 되므로 토지취득신고를 하여야 하고, 또한 시민권자가 비거주자에 해당되는 경우에는 「외국환거래법」에 의한 신고를 하여야 국내부동산을 취득할 수 있다.

2. 외국인의 국내토지취득 일반법제

외국인의 국내토지취득에 관한 일반적인 사항을 규정하고 있는 법이 「외국인토지법」이라는 것은 전술하였다. 아래에서는 「외국인토지법」에서 규정하고 있는 현재의 내용을 살펴보기로 한다.

가. 적용범위

이 법은 ‘외국인 등’이 대한민국 영토 안에서 ‘토지’에 관한 권리를 ‘취득’하는 경우에 적용된다. 여기서 ‘외국인 등’이라 함은, ‘외국인·외국정부·일정한 국제기구’를 말한다(「외국인토지법」 제4조 제1항). 그리고 ‘외국인’이란, 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인 및 일정한 법인 또는 단체²⁴⁾를 의미한다(동법 제2조).

대한민국 국민이 외국국적을 취득한 후 대한민국 국적상실 신고를 하지 않더라도 외국국적을 취득한 날에 국적을 상실하고 외국인으로 된다(「국적법」 제15조 참조). 그런데 외국의 영주권만을 취득한 자는 여전히 대한민국 국적을 보유하고 있으므로, 국내토지의 취득시에 「외국인토지법」상의 신고나 허가의 대상이 아니다.²⁵⁾

24) 여기에 해당하는 법인 또는 단체는, ① 외국의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체, ② 사원 또는 구성원의 반수 이상이 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 법인 또는 단체, ③ 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 반수 이상이 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 법인 또는 단체, ④ 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니하는 자나 외국의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 자본금의 반액 이상이나 의결권의 반수 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체를 말한다(「외국인토지법」 제2조).

그리고 여기의 외국법인에는 외국의 비법인사단도 포함된다(대법원 1992. 12. 22. 선고 91다32770 판결 참조).

25) 일본국에서 영주권을 취득하였다 하여 우리 국적을 상실할 사유에 해당된다고도 할 수 없으며(「국적법」 제12조, 제13조 참조) 영주권을 가진 재일교포를 준외국인으로 보아 「외국인토지법」을 준용하여야 하는 것도 아니다(대법원 1981. 10. 13. 선고 80다2435 판결).

그리고 ‘토지’를 취득하는 경우에 「외국인토지법」이 적용되며, 건물을 취득하는 경우에는 이 법이 적용되지 않는다.²⁶⁾ 토지의 ‘취득’시에 신고 또는 허가의 대상이 되는 것으로 규정되어 있기 때문에, 토지소유권의 취득만이 이 법의 적용대상이 되며,²⁷⁾ 소유권 이외의 물권이나 임차권 등의 취득은 신고나 허가의 대상에서 제외된다.²⁸⁾

이러한 외국인토지법령상 외국인의 권리취득이 제한되고 있는 사항은 법원의 직권탐지사항이다.²⁹⁾

나. 취득원인별 요건 및 절차

(1) 계약에 의한 토지취득

계약에 의한 토지취득의 경우에는 시장·군수 또는 구청장에 대한 사후신고가 원칙이지만, 예외적으로 일정한 구역·지역 등의 토지를 취득하는 때에는 시장·군수 또는 구청장의 사전허가가 필요하다(「외국인토지법」 제4조, 「외국인토지법 시행령」 제3조, 「외국인토지법 시행규칙」 제2조).³⁰⁾

26) 「외국인토지법」은 외국인 또는 외국법인의 토지에 관한 권리의 득실 변경을 규제하기 위한 것이므로, 건물에 대한 권리취득에 위 법이 적용될 여지가 없다(대법원<전원 합의제> 1981. 5. 26. 선고 80다2367 판결 참조).

27) 외국인이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 적용되는 집합건물의 대지권을 그 건물부분과 함께 취득하는 경우라 하더라도 그 대지권에 관한 소유권이전등기를 함에 있어서는 「외국인토지법」에 정한 허가 또는 신고를 요한다(대법원 1992. 12. 22. 선고 91다32770 판결 참조).

28) 한편 외국인이 토지를 취득하여 타인에게 명의신탁을 한 경우 그 명의신탁을 해지하고 그 소유명의를 본인 앞으로 회복하는 것은 실질적으로 그 소유권을 취득하는 것으로서, 여기에도 「외국인토지법」상의 허가·신고 등의 절차를 거쳐야 한다(대법원 1977. 11. 8. 선고 77다1162 판결; 동 1992. 6. 23. 선고 91다18262 판결 참조).

29) 법규의 존재 여부는 법원의 직권탐지사항이므로, 외국인토지법령상 외국인의 권리취득을 제한하는 지정지구로 규정된 지역 내의 토지에 대하여, 원심이 그 토지가 외국인토지법령상 외국인의 권리취득이 제한되었다는 점에 대하여 아무런 입증 없었다고 하였음은 위법이다(대법원 1981. 2. 10. 선고 80다2189 판결).

30) 1961년의 「외국인토지법」에 의하면 외국인의 토지취득 허가업무는 국방부에서 관장하였으며, 1968년에는 내무부(시·도 지방자치단체장에 위임)로 관할이 변경되

사전허가가 필요한 토지로서는, 군사시설보호구역(「군사시설보호법」 제2조 제2항)·해군기지구역(「해군기지법」 제3조)·기지보호구역(「군용항공기지법」 제2조 제9호), 기타 군사목적상 필요한 일정한 섬지역(「외국인토지법 시행령」 제5조), 지정문화재·보호물·문화재보호구역(「문화재보호법」 제2조 제2항), 생태경관보전지역(「자연환경보전법」 제2조 제12호), 야생동·식물특별보호구역(「야생동·식물보호법」 제27조) 내의 토지이다. 허가권자는 허가신청을 받은 날로부터 15일 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하여야 한다.

한편 위에서 언급한 허가대상지역 이외의 토지에 대해서는 계약체결 일로부터 60일 내에 신고를 하여야 한다.

(2) 계약 외의 원인으로 인한 토지취득

계약 외의 원인으로 인한 토지취득의 경우에는, 토지를 취득한 날(즉, 계약 외 원인의 발생일)로부터 6월 이내에, 시장·군수 또는 구청장에 대한 사후신고가 필요하다(「외국인토지법」 제5조, 「외국인토지법 시행령」 제6조, 「외국인토지법 시행규칙」 제2조 제2항).

계약 외의 원인이라 함은, 상속·경매·환매권 행사·법원의 확정판결 등 법률의 규정에 의한 권리취득을 말한다.

(3) 토지의 계속 보유

대한민국 국민이나 국내법인이 외국인이나 외국법인으로 국적이 변경된 후 종전에 소유하던 토지를 계속 보유하고자 하는 경우에는, 외국인 또는 외국법인으로 변경된 날로부터 6월 이내에 시장·군수 또는 구청장에 대한 신고가 필요하다(「외국인토지법」 제6조, 「외국인토지법 시행규칙」 제2조 제3항).

었다. 1994년 「외국인 토지 취득 및 관리에 관한 법률」의 제정부터는 그 관할이 건설교통부로 이관되었고 그 허가권한은 시·도지사에게 위임되었다.

다. 상호주의

『외국인토지법』은 외국인과 내국인과의 관계에 있어서 상호주의를 취하고 있다. 즉, 건설교통부 장관은 대한민국 국민, 대한민국의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체나 대한민국 정부에 대하여 자국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있도록 규정하고 있다(『외국인토지법』 제3조).

라. 위반의 효과

(1) 허가 또는 신고를 하지 않은 토지취득계약의 효력

토지취득허가를 받아야 하는 대상지역의 토지에 대하여 허가를 받지 않고서 한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다(『외국인토지법』 제4조 제4항). 여기서 효력이 발생하지 아니한다는 의미는 내국인에 대하여 시행되고 있는 토지거래허가제의 경우³¹⁾에 있어서와 마찬가지로 해석할 수 있을 것이다. 즉, 외국인 등이 토지취득허가를 받아야 하는 대상지역 내의 토지를 취득하는 계약은 관할 관청의 허가를 받아야만 그 효력이 발생하며 허가를 받기 전에는 물권적 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지 아니하는 무효의 계약이다. 그런데 허가를 받기 전의 토지취득계약이 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약일 경우에는 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없으나, 이와 달리 허가 받을 것을 전제로 한 토지취득계약(허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약이 아닌 계약은 여기에 해당하는 것으로 본다)일 경우에는 허가를 받을 때까지는 법률상 미완성의 법률행위로서 소유권의 이전에 관한

31) 주 5)의 판결 참조.

거래의 효력이 전혀 발생하지 않음은 위의 확정적 무효의 경우와 다를 바 없지만, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되고 이와 달리 불허가가 된 때에는 무효로 확정되므로 허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있다. 따라서 허가받을 것을 전제로 한 토지취득계약은 허가받기 전의 상태에서는 그 계약의 채권적 효력도 전혀 발생하지 않으므로 권리의 이전에 관한 어떠한 내용의 이행청구도 할 수 없으나, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급해서 유효로 되므로 허가 후에 새로이 거래계약을 체결할 필요는 없는 것으로 해석할 수 있을 것이다.

한편 이와 달리 토지취득신고를 하여야 하는 경우이지만 토지취득 후 필요한 신고를 하지 않은 때에는, 외국인의 토지취득의 효과는 그대로 인정되지만, 과태료처분은 받게 된다(『외국인토지법』 제9조).

(2) 벌 칙

외국인이 허가대상의 토지에 대하여 허가를 받지 않고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 경우에는, 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처해진다.³²⁾

그리고 계약에 의한 토지의 취득신고를 하지 아니하거나 허위로 신고한 경우에는 300만 원 이하의 과태료, 그 외의 원인에 의한 경우에는 100만 원 이하의 과태료에 처해진다(『외국인토지법』 제9조).

마. 특 례

외국인의 국내토지취득에 있어서 위와 같은 사항 이외에는 원칙적으로 내국인에게 적용되는 국내법이 외국인에게도 그대로 적용된다. 그러나 몇 가지 예외사항도 있다.

32) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 허가규정을 위반한 경우에는 행위자 이외에 법인 또는 사용인도 벌금형을 과하는 양벌규정도 있다(『외국인토지법』 제8조).

(1) 토지거래허가제의 비적용

내국인에게 적용되는 토지거래허가제는 외국인·외국법인에 대해서는 적용되지 않는다. 즉, 「외국인토지법」 제4조의 규정에 의하여 외국인·외국정부 또는 국제기구가 토지취득의 신고를 하거나 허가를 받은 경우에는, 토지거래계약허가제에 관한 규정의 적용이 배제된다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제121조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제121조 15호).

(2) 부동산실명제에 대한 특례

「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」은 외국인에게도 적용됨은 물론이다. 그러나 외국국적 동포에 대해서는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 시행일인 1995년 7월 1일 이전에 명의신탁한 토지에 한하여 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 시행일인 1999년 12월 3일 이후 1년 이내에 실명으로 전환하거나 매각처분할 수 있도록 예외를 인정하고 있다(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제11조 제2항).³³⁾

33) 이러한 재외동포에 대한 예외규정은 헌법에 위반되지 않는다는 헌법재판소의 결정이 있다. 즉, 외국국적 동포에 대하여 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 적용의 예외를 규정한 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」(1999. 9. 2. 법률 제6015호) 제11조 제2항은, 외국국적 동포는 외국인이라는 점에서 과거 구 「외국인토지법」과 구 「외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률」의 적용에 의하여 토지의 취득 및 계속 보유에 엄격한 제한을 받고 있었고, 따라서 부동산 소유명의의 실명전환 또한 사실상 불가능하여 이를 구제하여 줄 필요성이 내국인과 달리 크다고 할 수 있는 데 비하여, 재외국민은 내국인이므로 과거 위 법률들의 적용대상이 아니어서 토지 취득이나 계속 보유에 대하여는 내국인과 같은 법적 지위에 있었기 때문에, 내국인과 같이 취급되는 재외국민과 달리 외국국적 동포에 대하여 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 적용의 예외를 규정한 것은 그 입법목적상 합리적 이유가 있으며, 더욱이 예외 인정의 범위도 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 시행일인 1995년 7월 1일 이전에 명의신탁한 토지에 한하여 「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률」 시행일인 1999년 12월 3일 이후 1년 이내에 실명으로 전환하거나 매각처분할 경우로 한정하였으므로, 위와 같은 예외 인정의 목적에

3. 기 타

가. 부동산 관련 조세특례

외국인 또는 외국기업이 부동산의 매입·보유·매각할 때에 부과되는 조세는 원칙적으로 이와 같은 경우에 내국인에게 부과되는 조세와 같다. 다만 외국인투자기업에 대하여 특별히 조세감면제도를 예외적으로 마련하고 있다(『조세특례제한법』 제121조의2).

『외국인투자촉진법』상의 국가경쟁력 강화에 필요한 산업지원서비스업 및 고도기술수반사업에 따른 부동산취득 및 외국인투자지역 내에서 의 부동산취득인 경우에는, 취득세·등록세·재산세를 감면한다(처음 5년간 100%, 그 후 2년간 50% : 감면기간과 감면율은 지방자치단체의 조례에 의해 15년 범위 내에서 확대 가능).

또한 경제자유구역에 입주한 외국인투자기업, 경제자유구역개발사업을 시행하는 외국인투자기업, 제주국제자유도시의 제주투자진흥지구 개발사업을 시행하는 외국인투자기업, 자유무역지역에 입주하는 외국인투자기업 등이 부동산을 취득하는 경우에도, 취득세·등록세·재산세를 감면한다(처음 3년간 100%, 그 후 2년간 50% : 감면기간과 감면율은 지방자치단체의 조례에 의해 10~15년 범위 내에서 확대 가능).

특히 『외국인투자촉진법』상의 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 건축물의 건축허가 및 업무용 부동산 등기의 경우 국민주택채권 구입을 감면한다. 즉, 『외국인투자촉진법』제9조에 해당하는 외국인투자기업은 매입대상채권액의 100퍼센트, 그 밖의 외국인투자기업은 매입대상채권액 중 외국인투자비용에 해당하는 금액을 감면한다(『주택법 시행규칙』 제39조 제1항).

비추어 그 수단이나 정도가 지나치다고 할 수 없어, 평등의 원칙에 위반되지 아니한다고 하였다[헌법재판소 전원재판부 결정, 2001. 5. 31. 99헌가18, 99헌바71·111, 2000헌바51·64·65·85, 2001헌바2(병합)].

나. 부동산거래자금의 유·출입

외국환관리규정상 외국인이 국내 부동산 취득에 필요한 소요자금의 유입과 매각대금의 반출에 관한 내용은 아래와 같다.³⁴⁾

(1) 반 입

외국인의 부동산취급자금의 반입에 있어서, 크게 외국환업무 취급은행에의 신고가 필요한 경우와 그러하지 아니한 경우로 구분된다.

(가) 신고가 필요한 경우

외국인의 부동산취득자금 반입에 있어서 외국환업무 취급은행에 신고가 필요한 경우는 다음과 같다.

즉, 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 물권·임차권 기타 유사한 권리를 취득하고자 하는 것으로, ① 외국으로부터 휴대수입 또는 송금된 자금으로 취득하는 경우, ② 거주자와의 인정된 거래에 따른 담보권 및 당해 담보권실행에 따라 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우, ③ 비거주자가 ①에 의한 자금으로 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 비거주자로부터 부동산 및 이에 관한 권리를 취득한 경우이다.

이러한 부동산취득자금의 반입신고는 자금인출시 외국환업무 취급은행 본·지점에 신고하면 된다.

(나) 신고가 필요 없는 경우

신고가 필요 없는 경우는 아래와 같다.

즉, 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 권리를 취득하는 것으로, ① 『해저광물자원개발법』의 규정에 의하여 인정된 바에 따라 비거주자

34) 김동호, “한국의 외국인 토지취득 — 정책과 방향 —”, 제1회 사회인프라개발법 국제학술심포지움 — 동북아의 외국인 부동산법제, 건국대학교 법학연구소, 2007. 3. 16. 28-29면.

인 조광권자가 국내 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우, ② 비거주자가 본인·친족·종업원의 거주용으로 국내 부동산을 임차하는 경우, ③ 국민인 비거주자(영주권자)가 국내 부동산 및 이에 관한 권리를 취득하는 경우, ④ 비거주자가 다른 비거주자의 국내 부동산 중 토지소유권 이외의 권리를 취득하는 경우이다.

(2) 반 출

외국인의 부동산처분대금의 반출은, 크게 외국환업무 취급은행에의 신고가 필요한 경우와 한국은행에의 신고가 필요한 경우로 구분된다.

(가) 외국환업무 취급은행에의 신고가 필요한 경우

비거주자가 외국으로부터 휴대수입 또는 송금된 자금으로 신고가 필요 없이 취득한 부동산 또는 이에 관한 권리에 대한 매각대금의 해외반출은 외국환업무 취급은행에 신고하여야 한다. 신고를 하고 취득한 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금의 반출은 취득 및 매각을 입증할 수 있는 서류를 송금은행에 제출하여야 한다.

(나) 한국은행에의 신고가 필요한 경우

특히 국내에서 발생된 자금으로 취득한 부동산의 처분대금의 해외반출은 한국은행에 신고하여야 한다.

IV. 내국인의 해외부동산투자법제

1. 개 관

정부는 1997년 외환위기 이후 외환의 유입 촉진, 유출 억제라는 정책기조를 취하여 왔지만, 2005년 5월 외환의 유입과 유출의 균형을 맞추는 정책기조를 취하여 내국인의 해외투자 활성화 내지 해외부동산 취득의

확대 쪽으로 방향을 선회하기 시작하였다. 지속적인 경상수지와 자본수지 흑자로 불어난 외환보유고가 환율의 하락을 부채질하는 등 부정적인 영향을 미치고 있어 해외투자제한을 대폭 완화하여 국내에 넘치는 달러를 외국으로 유출하려는 목적을 가지고 있다.³⁵⁾

그 구체적인 내용으로, 첫째, 개인의 해외투자 확대를 들 수 있다. 해외의 골프장이나 호텔을 구입하려는 개인이나 개인 사업자의 해외직접투자한도가 100만 달러 이내에서 300만 달러 이내로 확대되었고, 해외부동산 간접투자의 문도 넓어져, 새로이 해외부동산 취득이 허용되는 부동산투자회사(REITs)를 통할 수도 있고, 자산운용회사를 통할 수도 있게 되었다. 그리고 개인이나 법인이 해외에서 헬스·골프장 등의 회원권을 구입하는 것도 한국은행 총재에의 신고에서 외국환은행장예의 신고로 규제가 완화되었다. 국세청 통보도 5만 달러 이상일 경우로 한정되었다. 둘째, 기업의 해외투자와 해외부동산 취득의 확대이다. 종합무역상사의 경우 전년도 수출입실적의 10% 이내에서 최고 1억 달러까지만 투자목적 해외부동산 취득이 가능하던 것을 최고 3억 달러까지 가능하도록 하였다. 기금(基金)은 투자용 해외부동산 취득에 아무런 제한이 없어졌다. 지금까지는 5천만 달러 이내에서만 가능했고, 한국은행 총재에게 신고하여야 했다. 해외투자의 길도 넓어졌다. 기업의 해외 금융·보험업에 대한 투자의 경우 3억 달러 이내로 제한되고 있던 종전 건별 투자한도가 풀어졌다. 그러나 총 투자한도는 종전대로 자기자본의 30% 이내라는 제한은 유지되었다. 셋째, 해외주택 구입자의 범위확대이다. 종전에는 주거용 해외주택의 구입자격이 ‘본인의 2년 이상 해외체재’로 묶여 있던

35) 해외부동산투자에는 투자를 위하여 해외부동산을 직접적으로 취득하는 경우도 있을 수 있고 또한 해외 리츠(REITs)에 투자(여기에도 상장된 부동산투자회사의 주식이나 부동산투자신탁의 수익증권을 사들이는 방법이나 해외 주요 증시에 상장된 리츠의 수익증권이나 부동산투자회사의 주식을 사들이는 ‘재간접펀드 형식의 국내 해외부동산펀드 상품’에 투자하는 방법 등이 있다)하는 경우 등 여러 가지가 있을 수 있지만, 본고에서는 해외부동산을 직접 취득하는 경우를 중심으로 살펴보기로 한다.

것을, ‘배우자의 2년 이상 해외체재’도 허용됨으로써, 한국에 남아 있는 아버지가 유학을 위해 해외에 머물고 있는 부인과 자녀를 위하여 자신 명의의 주택을 구입할 수 있게 되었다. 구입가능한 주택의 가격도 30만 달러 이내에서 50만 달러 이내로 늘어났다. 또한 종전에는 해외주택의 구입을 위해 한국은행 총재에게 신고하면 즉시 국세청에 통보되었지만, 이제부터는 20만 달러가 넘는 주택을 구입하는 경우에만 국세청에 통보되게 되었다.

다시 2006년 1월에는 개인 및 개인사업자의 해외직접투자한도를 종전 300만 달러에서 1,000만 달러로 대폭 확대하였다. 그리고 1인당 주거용 해외부동산 구입 투자한도가 50만 달러에서 100만 달러로 확대되었으며, 3월에는 주거용 해외부동산 취득을 위한 송금한도를 폐지하였다.

이어서 2006년 5월에는 거주자 개인의 외국부동산 취득에 대한 제한이 완화되었다. 종전까지는 주거 목적의 해외부동산만을 취득할 수 있었지만, 이제는 100만 달러 이내의 해외부동산을 순수 투자목적으로 구입할 수 있게 되었다. 따라서 투자목적의 대상물은 아무런 제한이 없으며, 주택을 포함하여 토지·건물·상가 등의 취득이 가능해졌다.

더 나아가 최근 2007년 1월에는 투자용 해외부동산 취득을 위한 1인당 외환송금한도가 300만 달러까지 확대하고, 부동산투자회사(REITs)의 해외납부법인세 세액공제뿐 아니라 환급도 허용한다는 등의 정부 발표가 있었다. 이는 국내 금융시장의 과잉 달러 물량을 해외로 유출해 환율의 추가하락을 저지하는 등 외환시장의 안정을 도모하는 한편 국내부동산에 대한 투자수요를 해외로 돌려서 국내 부동산시장의 안정을 도모하려는 취지를 가지고 있다고 하겠다.³⁶⁾ 여기서 말하는 300만 달러는 한

36) 2007년 1월 22일 한국은행이 발표한 2006년 중 거주자의 외국부동산 취득 현황에 따르면, 외국부동산을 매입한 후 신고한 건수는 총 2385건, 7억 8천만 달러로, 2005년 47건, 2억 2700만 달러에 비해, 건수로는 51배, 액수로는 34배나 증가한 것으로 나타났다.

그 가운데 개인의 부동산(주택, 상가 등) 취득은 1,268건, 5억1천만 달러로 전체의 66%를 차지했으며, 이는 2005년(29건, 9300만 달러)보다 크게 늘어났다. 또 이 중,

사람 기준으로 외국에서 투자목적으로 구입할 수 있는 전체 부동산의 한도를 의미한다. 따라서 예컨대 미국에 150만 달러짜리, 중국에 150만 달러짜리 부동산을 살 수 있다. 그리고 이것은 국내에서의 송금금액을 기준으로 한다. 예컨대 현지에서 50만 달러를 용자받는다면 투자한도 300만 달러까지 합하여 350만 달러짜리 부동산을 구입할 수 있게 되었다.

그런데 해외부동산 투자를 하고자 하는 자에게는 국내법의 적용은 물론 해외 현지의 법규도 적용될 것이기 때문에, 현지의 법규 내용을 비롯하여 외환거래·금융시스템은 물론 부동산관련 조세에 대해서도 파악해 둘 필요가 있음은 두말할 필요가 없다.

2. 내국인의 해외부동산 취득 일반법제

가. 신고수리 여부

(1) 해외부동산 취득이 자유로운 경우

거주자가 외국에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우로서 다음에 해당하는 경우에는 신고수리가 필요 없고 자유롭게 부동산을 취득할 수가 있다(『외국환거래규정』³⁷⁾ 제7-44조 제1항).

주거용 부동산 매입이 2억 7천만 달러, 투자용 부동산 매입이 2억 4천만 달러로 집계된 반면, 건수는 주거용 부동산이 620건, 투자용 부동산이 648건으로 투자용으로 부동산을 매입한 사람이 약간 더 많았던 것으로 조사되었다. 평균 신고금액도 약 41만 달러로 주거용 부동산(평균 44만 달러)이 투자용 부동산(37만 달러)보다 다소 큰 편이었으며, 최고 신고금액은 미국 뉴욕 소재 299만 달러의 주거용 주택이었다.

부동산 소재지는 교포 및 유학생이 많은 북미(미국, 캐나다) 및 대양주(호주, 뉴질랜드) 중심인 가운데, 미국이 전체의 48%(금액기준, 건수 39%)로 가장 많고, 다음으로 캐나다, 중국, 호주 등의 순이었다.

또한 법인 역시 부동산 개발용 토지, 기숙사 매입 등 해외부동산 취득 건수는 49건에 2억 3천만 달러로 2005년(1,300만 달러)보다 크게 늘었다. 이는 최근 아랍에미리트 두바이 건설붐 등의 영향으로 국내 건설사의 개발용 토지매입신고가 증가한 것으로 분석되고 있다.

부동산 이용권은 골프장 회원권을 중심으로 1068건, 3,200만 달러로, 개인의 취득이 971건, 2,600만 달러로 대부분(건수 91%, 금액 83%)을 차지하였다.

① 외국환업무 취급기관이 해외지사의 설치 및 운영에 직접 필요한 부동산의 소유권을 취득하는 경우(당해 해외지점의 여신회수를 위한 담보권의 실행으로 인한 취득 포함)

② 거주자가 비거주자로부터 상속·유증·증여로 인하여 부동산에 관한 권리를 취득하는 경우

③ 정부가 외국에 있는 비거주자로부터의 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

④ ‘외국인거주자’와 ‘비거주자의 대한민국 안의 지점·출장소 기타 사무소’가 「외국환거래법」 또는 「외국환거래법 시행령」의 적용을 받는 거래 이외의 거래에 의하여 외국에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

⑤ 외국환업무 취급기관이 외국환업무를 영위함에 따라 해외소재 부동산을 담보로 취득하는 경우

⑥ 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사, 「간접투자자산운용법」에 의한 자산운용회사, 수탁회사 및 투자회사가 당해 법령이 정한 바에 따라 외국에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

⑦ 재정경제부령에서 정하는 기금을 관리하는 법인 및 국민연금기금의 관리·운용에 관한 업무를 위탁받은 법인이 해외자산 운용목적으로 부동산을 매매 또는 임대하기 위한 경우

⑧ 은행·증권회사·보험회사·종합금융회사가 해외자산 운용목적으로 부동산을 매매 또는 임대하기 위한 경우로서 법규의 범위 내에서 외국에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

⑨ 종합무역상사가 해외자산 운용목적으로 부동산을 매매 또는 임대하기 위한 경우로서 잔액기준으로 전년도 수출입실적의 100분의 10 이내에서 최고 미화 3억 달러 이내로 외국에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

37) 재정경제부 고시 제2007-13호, 2007년 2월 26일 고시.

(2) 해외부동산 취득에 지정거래 외국환은행장의 신고수리가 필요한 경우
다음의 경우에는 지정거래 외국환은행의 장에게 신고하여 수리를
받아야 한다(『외국환거래규정』 제7-44조 제2항).

① 거주자가 미화 300만 달러(국내에서의 지급금액 기준) 이내의 외국
에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

② 거주자 본인 또는 거주자의 배우자가 해외에서 2년 이상 체재할
목적(신고 당시 2년 이상 해외에서 체재하고 있는 배우자가 체재할 목적
포함)으로 주거용 주택을 취득하는 경우(거주자의 배우자 명의의 취득
포함)

③ 단, 위의 투자용 외국부동산 취득과 주거용 주택을 중복하여 취득하
는 경우에는, 미화 300만 달러를 초과할 수 없다.

(3) 해외부동산 취득에 한국은행 총재의 신고수리가 필요한 경우
위의 (가) 및 (나)의 경우를 제외하고, 거주자가 외국부동산 또는 이에
관한 권리를 취득하고자 하는 경우에는 한국은행 총재의 신고수리가
필요하다(『외국환거래규정』 제7-44조 제3항).

나. 신고수리의 심사기준

거주자의 외국부동산 취득과 관련하여 한국은행 총재 또는 지정거래
외국환은행의 장은 외국부동산 취득신고가 있는 경우에는 다음의 사항
을 심사하여 수리 여부를 결정하여야 한다(『외국환거래규정』 제7-43조).

(1) 투자자에 대한 심사

외국부동산 또는 이에 관한 물권·임차권 기타 이와 유사한 권리를
취득하고자 하는 자가, 금융거래 등 상거래에 있어서 약정한 기일 내에
채무를 변제하지 아니한 자로서 종합신용정보집중기관에 등록된 자인
지 여부, 조세채납자인지 여부, 해외이주 수속 중인 개인 또는 개인사업

자인지 여부 등을 심사한다.

(2) 취득금액에 대한 심사

부동산 취득금액이 현지 금융기관 및 감정기관 등에서 적당하다고 인정하는 수준인지 여부 등을 심사한다.

(3) 취득부동산에 대한 심사

부동산의 취득이 해외사업 활동 및 거주목적 등 실제 사용목적에 적합한지 여부 등을 심사한다.

다. 사후관리

(1) 은행장의 신고수리 내용에 관한 국세청에의 통보

한국은행 총재 또는 지정거래 외국환은행의 장(단 취득금액이 미화 30만 달러 이하인 경우 제외)은 거주자의 외국에 있는 부동산 취득 신고 수리 내용을 매 익월 20일까지 국세청장에게 통보하여야 한다(『외국환 거래규정』 제7-44조의2 제1항).

(2) 취득자의 은행장에의 보고

한국은행 총재 또는 지정거래 외국환은행의 장에 의한 신고수리를 받아 외국에 있는 부동산을 취득 또는 처분(변경)한 자는 3월 이내에 한국은행 총재 또는 지정거래 외국환은행의 장에게 보고서를 제출하여야 한다.

한국은행 총재 또는 지정거래 외국환은행의 장은 외국부동산의 처분(변경)에 관한 보고서를 받은 경우 그 제출받은 날이 속하는 달의 익월 말까지 국세청장에게 서면으로 제출하여야 한다.

물론 한국은행 총재 또는 지정거래 외국환은행의 장은 사후관리에 필요한 사항에 대하여 수시보고서의 제출을 요구할 수 있다(『외국환거

래규정」 제7-44조의2 제2항).

라. 해외주택의 매각

거주자 본인 또는 거주자의 배우자가 해외에서 주거용 주택을 취득한 후 해외에서 2년 이상 체재하지 아니한 경우 본인 또는 배우자의 귀국일로부터 3년 이내에 이 주택을 매각하여야 한다(단, 부득이한 경우에는 이 기간의 연장이 가능하다)(「외국환거래규정」 제7-44조의3). 따라서 주거용 주택도 신고한 대로 2년 이상 해외에서 정상 체재하였다면, 귀국해도 해외주택을 처분할 의무는 없다.

해외부동산 취득시 취득세·등록세 및 보유세는 부동산 소재지 국가에 납부하면 되지만, 처분했을 때에는 현지 국가에 내는 세금만으로 모든 세금의 납부의무가 끝나지 않는다. 즉, 양도세나 상속 증여세는 우리나라에서도 부과된다.

그러나 국내에 주택이 있는 사람이 해외에서 주택을 한 채 더 구입하면, 1가구2주택이 되는 것은 아니고, 처분했을 때에도 양도소득세 중과대상이 되지 않으며, 종합부동산세의 합산대상이 되지 않는다. 해외부동산을 양도하였을 때에 건별로 일반 양도세를 납부하여야 한다. 다만 양도세는 부동산 소재국에서 내는 것이 일반적이고, 현지에서 납부한 양도세액은 국내에서 과세할 때 그만큼 공제된다. 그렇지만 현지에서 납부한 세액이 국내 양도세보다 많다고 하더라도 차액을 보상해 주지는 아니한다. 또한 예컨대 해외에 주택을 구입해 두었다가 자녀에게 증여하거나 사망으로 인하여 자녀에게 상속되는 경우에는 우리나라에 상속세 또는 증여세를 납부하여야 한다. 이 때에도 상속·증여받는 자녀가 외국 시민권자 등 비거주자면 현지국에서도 과세할 수 있다.

마. 처분대금의 국내회수

외국부동산의 처분대금(즉, 투자원금과 과실)은 원칙적으로 국내로

회수하여야 하지만, 해외에서 다른 부동산의 취득 또는 해외직접투자를 하고자 하는 경우에는 다시 외국환거래법상의 관련절차를 거쳐야 한다 (『외국환거래규정』 제7-44조 제4항, 제9-4조).

V. 결 론

우리의 부동산정책은 1970년대와 1980년대에 걸쳐 지속적으로 문제가 되어 온 부동산투기현상을 억제하는 데 초점이 맞추어져 왔으며, 이를 위하여 외국인의 토지 취득에 있어서도 그 취득을 엄격히 제한하는 등 방어적이고 폐쇄적으로 운영되었었다. 그리하여 1961년의 『외국인토지법』과 1994년의 『외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률』은 ‘국제우호와 선린’이라는 사명도 중요하지만 ‘국내자원의 보호’라는 측면에 비중을 둬으로써 외국인의 ‘토지취득에 관한 행정적 규제’(허가주의)와 ‘취득토지에 대한 사후관리’에 중점을 두고 있었다.

그러나 우리나라는 국제거래관계에 있어서 차별대우의 철폐를 지향하는 WTO의 목적에 부응하고 또한 1997년 말 외환위기를 극복하기 위하여 외국자본의 유입을 도모함과 동시에 토지에 대한 종래의 물리적 규제에서 시장원리에 기초한 간접적 방식의 정책을 과감하게 전환할 필요성에 직면하게 되었다. 이러한 토지시장의 개방정책에 발맞추어 1998년 『외국인토지법』이 전면 개정되었다.

그렇지만 이러한 『외국인토지법』의 과제는 여전히 ‘토지의 국제적 자원으로서의 최적 이용’과 ‘국내자원의 보호 및 유지’라는 두 가지의 서로 상충되는 이해관계를 어떻게 조화시킬 것인가에 존재한다고 하겠다.

이러한 관점에 유의하면서 이상에서 고찰해 본 우리의 외국인의 국내 토지취득법제에 대해서는 다음과 같은 점들을 계속 검토해 나가야 할 것으로 생각된다.

첫째, 1998년의 「외국인토지법」이 외국인의 국내토지 취득에 있어서 종전에 존재하던 국내거주 여부, 업무용 여부, 용도 및 면적에 관한 여러 가지의 규제를 폐지한 것은 사실이다. 그러나 이러한 제한이 폐지되더라도, 여전히 내국인에게 적용되는 법률규정이 그대로 외국인에게도 적용된다. 예컨대 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(단 토지거래허가 제만은 외국인에게 적용되지 않음은 전술), 「수도권정비계획법」, 「자연환경보전법」, 「건축법」 등에 의한 규제를 받는 것은 물론, 토지이용·전용·개발에 따른 개발부담금 등의 각종 부담금과, 토지보유 및 거래에 따른 각종 조세를 납부하여야 하며, 나아가 해외자금의 유·출입에 대한 「외환거래법」 등의 규제가 따르기 때문에, 실질적으로 외국인의 토지취득이 활성화되기는 어렵다. 앞으로 각종 토지관련법의 규제 완화와 절차의 간소화가 계속 검토되어야 할 것으로 생각된다.

둘째, 「외국인토지법」은 토지의 취득에 대해서만 적용되고 건물에 대해서는 적용되지 않는다. 그러나 경제적 가치가 높아지고 있는 건물에 대한 외국인의 보유가 우리 사회에 미치는 영향이 심각한 것도 사실이다. 그런데 건물에 대해서는 토지에 인정되는 신고제 또는 허가제와 같은 규제를 하지 아니하고 있다면, 과연 토지에 대해서도 신고제 또는 허가제를 계속 유지할 것인지를 검토해 볼 필요가 있다고 하겠다.

셋째, 「외국인토지법」은 여전히 상호주의를 채택하고 있다. 그러나 헌법에서는 이미 내외국인 평등주의를 취하고 있으며, 사법상으로도 외국인에게 내국인과 평등하게 권리능력을 부여하는 것이 원칙이다. 그리고 현재의 WTO체제에서도 여러 외국국민 간의 동등대우를 하는 최혜국대우원칙 또는 본국인과 외국인 간의 동등대우를 하는 내국민대우원칙이 적용되고 있다. 따라서 이제는 「외국인토지법」이 취하고 있는 상호주의의 존치에 대하여 재검토할 필요가 있는 것으로 생각된다.

넷째, 우리나라는 외국인의 토지취득에 있어서 그 취득을 엄격히 제한하는 등 방어적이고 폐쇄적인 정책으로부터 완전히 개방하는 정책으로

선화하였다. 토지에 있어서도 기업부동산매각을 포함한 전면적 토지매매 허용과 함께 주택임대사업 등에서의 진출까지 외국인에게 허용하고 있다. 이러한 개방이 세계적인 개방화 추세에 비추어 어쩔 수 없는 것이라 하더라도, 외국인의 경쟁력 있는 달러(dollar)공세에 대하여 대응능력을 강화할 수 있는 합리적인 토지정책의 수립이 필요하다고 하겠다.

다섯째, 외국인의 국내토지 보유현황을 보면, 1998년 부동산시장을 개방한 이후 외국인의 토지취득은 상당 부분 활성화가 되기는 하였지만, 아직은 해외교포가 중심이 되는 토지취득이 많으며, 투자목적의 순수외국인에 의한 토지 취득은 미흡하다. 외국인의 국내토지 취득이 우리의 생산성 향상과 연계될 수 있도록 우리의 외국인 토지취득법제를 꾸준히 개선해 나가야 할 것으로 생각된다.

한편 해외부동산 취득의 규제완화와 관련하여서는, 해외경비 지출, 유학·연수비 지출, 해외이주비와 재외동포의 재산반출 등이 빠르게 늘어나는 상황에서 이와 같은 해외부동산투자에 대한 규제완화는 지나친 외환 국외유출사태를 초래하여 외환금융시장의 위기가 다시 일어나지 않도록 철저한 외환시장의 관리가 있어야 할 것이다. 특히 해외부동산 취득이 상속이나 증여의 탈세수단이 되지 않도록 하고 또한 해외재산 도피의 수단이 되지 않도록 사전적 제도적 장치마련과 투자자금이 다시 국내에 회수될 수 있도록 하는 더욱 철저한 사후적 관리제도의 마련이 계속 이루어져야 할 것으로 사료된다.

(투고일 2007년 3월 16일, 심사일 2007년 8월 1일, 게재확정일 2007년 8월 1일)

주제어 : 외국인토지법, 외국인투자촉진법, 외환거래법, 부동산거래, 토지취득 허가제, 토지취득신고제

[Abstract]

The Legislation on Real Estate Transaction and Real Estate Investment by Foreigner & Domestic Person

Sang-Tae Lee*

Korea opened its market of real estate to the foreign investors in 1998, responding to the world-wide tendency of globalization and internationalization. Moreover Korean Government took the polish of vitalizing overseas investment in 2005.

In this thesis, firstly the legislation on the transaction of real estate is overviewed, and secondly the legislation on the real estate investment by foreigner is examined, finally the legislation on the overseas real estate investment by domestic person.

The result of this study is as followings :

(1) Although Foreigner's Land Acquisition Act in principle adopted the notice system on the foreigner's acquisition of domestic land in stead of the permit system and abolished various restrictions on it, many other Acts those are applied to the domestic people are still applied to foreigners when they are going to use or develop the land which they have purchased. Moreover various taxes are imposed on foreigners for holding or transaction of domestic land. Therefore it is very difficult to vitalize the foreigner's acquisition of domestic land. It is needed to continuously mitigate regulations and to simplify procedures of acquisition of domestic land.

* Professor, College of Law, Konkuk University

(2) Foreigner's Land Acquisition Act is not applied to buildings. However, nowadays the value of building are going up higher and higher and the effect of foreigner's acquisition of buildings on our society is no less serious than land. In spite of it, Foreigner's Land Acquisition Act does not adopt the notice system or the permit system for buildings. If so, it needs to be thought again whether the notice system or the permission system which is applied to the foreigner's acquisition of domestic land should indeed maintain or not.

(3) According to the current status on the acquisition of domestic land by foreigners, the number of overseas Koreans' acquisition is still prevalent and that of pure foreigner's acquisition for the purpose of investment is relatively small. Therefore we should improve our legislation continuously so that foreigner's acquisition of domestic land is connected with higher productivity of our economy.

(4) Although opening our domestic land market to the foreign investors is an unavoidable thing according to the tendency of globalization and internationalization, appropriate and adequate land policy should be established continuously in order to compete against the foreigner's offensive of dollars.

(5) Concerning with overseas real estate investment, a thorough management is needed in order not to occur a financial crisis because of an excessive outflow of foreign exchange.

Key Words : Foreigner's Land Acquisition Act, Promotion of Foreigner's Investment Act, Foreign Exchange Transaction Act, Legislation on Real Estate Transaction, Permit System for Acquisition of Land, Notice System of Acquisition of Land