

# 한국의 외국인 토지취득 정책과 방향

김 동 호\*

## 목 차

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| I. 서 론                 | 1. 법제 변천 개요                   |
| 1. 외국인 부동산 취득 관련 제도 개요 | 2. 외국인 토지취득 제도의 시기별 특징        |
| 2. 외국인의 토지취득           | IV. 현행 외국인 토지취득 제도            |
| 3. 외국인의 토지 취득 현황       | 1. 토지취득 제도 개요                 |
| II. 외국인 부동산 취득 관련 제도   | 2. 유형별 토지취득 절차                |
| 1. 외국인의 부동산 취득 제도 개요   | V. 외국인 토지보유 및 취득 현황           |
| 2. 외국인토지법              | 1. 외국인 토지보유 현황                |
| 3. 외국인투자촉진법            | 2. 2006년도 중 외국인 토지 취득 및 처분 현황 |
| 4. 외국환거래법              | VI. 맺는말                       |
| III. 외국인토지법의 변천        |                               |

## I. 서 론

### 1. 외국인 부동산 취득 관련 제도 개요

외국인 또는 외국법인(이하 ‘외국인’이라 한다)이 국내 부동산에 투자하는 형태는 크게 두 가지로 분류할 수 있다. 첫째는 업무 또는 투자의 필요에 의거 주택, 상가, 공장 등 부동산 소유권을 취득하는 직접투자방식이고, 둘째는 부동산간접투자기구인 부동산투자회사(REITs), 부동산펀드(Fund) 등의 주식을 소유하는 간접투자방식이다. 부동산의 소유권을 취득하는 직접투자는 신고를 하거나 허가를 받아야 하는 절차를

---

\* 건설교통부 신도시기획팀장

따라야 하고 투자에 대하여는 일정부분 지원을 받을 수 있다. 그러나 간접투자에 따른 주식은 공모 또는 증시를 통하여 자유롭게 취득이 가능하다. 다만, 소유지분이 일정 규모를 초과하여 당해 법인의 경영권을 확보하는 경우에는 의제 외국법인으로 분류되어 부동산 직접투자에 해당하는 규제나 지원을 받게 된다.

정부는 외국인의 부동산 투자에 대하여 「외국인토지법」, 「외국인투자촉진법」, 「외국환거래법」을 통하여 제한하거나 지원하는 정책을 시행하고 있다.

외국인이 업무수행을 위해 업무용 사옥이나 공장용지 및 임대용 주택 등의 부동산을 취득하는 경우 「외국인투자촉진법령」이 정하는 바에 따라 외국인투자기업으로 신고 및 등록한 후 「외국인토지법」에 규정된 신고절차를 이행하여야 한다. 이때 취득자금으로 해외자금의 반입 및 반출은 자유롭지만 부동산 처분대금 반출시는 「외국환관리법」에 의거 외국환취급 은행장에게 신고하여야 한다. 특히 국내에서 발생한 자금으로 취득한 부동산 처분대금의 해외반출은 한국은행장에게 신고하여야 한다.

반면, 외국인투자 촉진을 위한 지원제도는 부동산에 대한 조세감면, 국·공유재산의 임대 및 임대료 감면, 전용부담금 감면, 수입통관상 특례, 현물출자에 관한 특례, 주식배당에 대한 특례, 산업재산권 감정에 관한 특례 등을 들 수 있다.

## 2. 외국인의 토지취득

정부의 외국인에 대한 토지취득에 관한 정책은 크게 세 번의 변화를 거쳐 현재에 이르고 있다. 1961년 9월에 제정된 「외국인토지법」은 외국인의 토지에 관한 득실변경에 대하여 매우 엄격하게 관리하여 왔다. 거주에 필요한 최소한의 면적만 사전신고 후 취득하고 그 외는 허가를 받아야만 취득이 가능하였다.

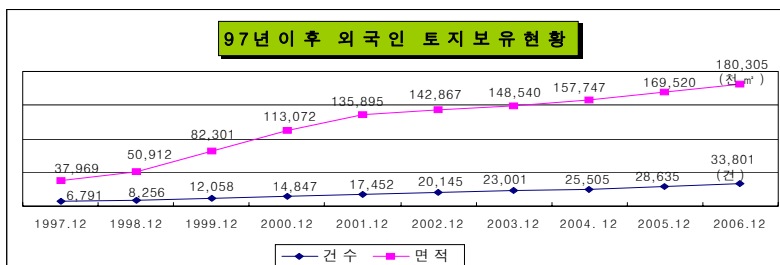
이후 1994년 1월에 외국법인의 투자여건을 개선하기 위해 『외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률』로 개편하여 외국법인이 업무용으로 필요한 토지를 쉽게 취득할 수 있도록 하되, 투기목적 등으로 사용되지 않도록 사후관리를 강화하였다.

그러나 1997년에 외환위기를 맞아 기업들이 자구노력의 일환으로 추진하는 보유 부동산 및 계열사의 매각에 따른 지원과 외국인 투자유치 촉진, 다자간 투자협정 협상의 원만한 추진을 위해 1998년 5월에 『외국인 토지법』으로 전면개편하여 토지시장을 완전 개방하게 되었다.

현재의 외국인 토지취득 정책은 규모나 목적 등과 상관없이 취득이 가능하고 사후신고제로 운영되고 있다. 다만 군사시설, 문화재, 환경보전을 목적으로 특별히 지정된 지역은 사전허가를 받아야 한다.

### 3. 외국인의 토지 취득 현황

외국인의 토지보유는 1997년 말에 37,967천m<sup>2</sup>에 불과하였으나 1998년 토지시장 개방을 계기로 지속적으로 증가하여 2006년 말 현재 180,305천m<sup>2</sup>를 보유하고 있다.



| 연 도                      | 1997  | 1998  | 1999  | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   |
|--------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 면적<br>(만m <sup>2</sup> ) | 3,797 | 5,091 | 8,230 | 11,307 | 13,589 | 14,287 | 14,854 | 15,775 | 16,952 | 18,031 |
| 증가율<br>(%)               | -     | 34.1  | 61.6  | 37.4   | 20.2   | 5.1    | 4.0    | 6.2    | 7.5    | 6.4    |

2006년 말 외국인의 토지보유 현황을 살펴보면 주체별로는 재외동포가 절반에 가까운 43.3%를, 외국 합작법인이 41.3%, 순수외국법인이 11%를 보유하고 있다. 용도별로는 주로 재외동포가 선산, 노후활용 등으로 보유한 기타용지가 51.9%를 차지하고, 그 외 공장용지 36%, 주거용지 6.3%, 상업용지 3.1%인 것으로 나타났다.

2006년 중 외국인은 4,940건 14,653천m<sup>2</sup>의 토지를 취득하고 2,183건 2,039천m<sup>2</sup>의 토지를 처분하여 12,614천m<sup>2</sup>의 순증가를 보이고 있는바 이는 전년보다 6.4% 증가한 것이다.

## II. 외국인 부동산 취득 관련 제도

### 1. 외국인의 부동산 취득 제도 개요

외국인이 국내 부동산을 취득할 경우 적용되는 관련 법규정은 크게 「외국인토지법」, 「외국인투자촉진법」, 「외국환거래법」이 있다.

| 구분    | 외국인토지법                                     | 외국인투자촉진법                                   | 외국환거래법                                                       |
|-------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 대상    | 외국인(개인, 외국법인, 외국인 이 지분의 50% 이상을 소유한 법인)    | 외국인(개인, 외국법인, 국제경제협력기구)                    | 비거주자                                                         |
| 주요 내용 | 토지취득신고 : 외국인 이 국내 토지를 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고 | 외국인투자신고 : 외국인 투자에 해당하는 경우 일정한 절차에 따라 투자 신고 | 부동산취득신고 : 비거주자가 국내부동산 관련 권리(전세권, 저당권 등 포함)를 취득할 경우 절차에 따라 신고 |
| 신고 기관 | 토지소재지 시·군·구청                               | 외국환업무 취급은행, Invest KOREA                   | 외국환업무 취급은행                                                   |
| 신고 시점 | 계약체결일부터 60일내                               | 투자자금 반입 이전                                 | 부동산취득자금 인출시                                                  |
| 소관 부처 | 건설교통부                                      | 산업자원부                                      | 재정경제부                                                        |

『외국인토지법』은 외국인의 국내 토지취득 절차에 관한 기본적인 사항을 규정하고 있고, 『외국인투자촉진법』은 동 법의 외국인투자기업으로 등록 이후 국내 토지를 매입하려 할 경우 외국인투자절차 및 외국인 투자에 대한 지원, 외국인투자지역, 사후관리 등에 관한 사항을 규정하고 있으며, 『외국환거래법』은 외국인의 국내부동산 매매와 관련하여 부동산 매매 자금의 유·출입에 관한 사항을 규정하고 있다.

## 2. 외국인토지법

1998년부터 외국인에 대한 국내 토지취득이 전면 개방되어 토지취득은 신고로 가능하다. 신고대상은 계약에 의한 취득, 계약외 원인에 의한 취득, 계속보유이고, 신고시기 및 절차는 계약 취득은 계약일로부터 60일 이내에, 계약외 취득 및 계속보유는 원인발생일로부터 6개월 이내에 토지소재지 시·군·구에 신고하여야 한다. 예외적으로 군사시설보호, 지정문화재보호, 생태·경관보전, 야생동·식물특별보호를 위해 지정된 구역내 토지취득의 경우에는 취득계약체결 전에 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 허가 및 신고 대상, 신고절차 등 자세한 사항은 다음 장에서 상세히 살펴보고자 한다.

## 3. 외국인투자촉진법

이 법은 외국인투자에 대한 지원과 편의제공을 통하여 외국인투자의 유치를 촉진함으로써 국민경제의 건전한 발전에 이바지하고자 1998년 9월 18일 『외국인 투자 및 외자 도입에 관한 법률』을 폐지하고 제정되었다. 법령의 주요 내용은 다음과 같다.

### 가. 외국인투자의 개념

외국인이 대한민국 법인 또는 기업과 지속적인 경제관계 수립을 목적으로 당해 법인 또는 기업의 의결권이 있는 주식 등을 10% 이상 취득하는 것을 말한다. 10% 미만의 주식취득의 경우에도 외국인이 당해 법인 또는 기업의 경영에 참여하는 등 실질적인 영향력을 행사하는 것으로 합작투자계약서 등 증빙서류에 그 사실이 객관적으로 입증되는 경우도 외국인투자에 해당되고, 외국인투자기업이 해외모기업 및 그 모기업과 자본출자관계에 있는 기업으로부터 대부하는 1년 이상의 차관도 이에 해당한다.

### 나. 투자보장

외국인투자자가 취득한 주식 등으로 생기는 이윤, 주식 등의 매각대금, 차관계약에 의해 지급되는 원리금 및 수수료와 기술도입계약에 의한 대가 등은 허가내용 또는 신고내용에 따라 대외송금이 보장된다.

### 다. 투자제한

법률에 특별한 규정이 없는 한 외국인투자에 원칙적으로 제한이 없으나 외국인투자가 제한되는 업종과 제한의 내용에 관하여는 사전에 고시하며, 이 법에서 정하는 사항 외에 다른 법률에 의한 투자제한 내용은 통합 공고한다.

### 라. 투자 종류 및 신고

투자의 종류는 신주 또는 기존주식 등의 취득에 의한 외국인투자, 장기차관 방식의 외국인투자, 합병 등에 의한 주식 등의 취득에 의한 외국인투자가 있고 이 법령이 정하는 바에 따라 산업자원부 장관에게 신고하여야 한다. 신고한 내용 중 외국인투자금액 및 외국인투자비율

등의 변경시에도 신고하여야 한다.

신고는 사전신고와 사후신고로 구분되고, 사전신고는 신주 또는 기존 주식 등의 취득, 장기차관방식의 외국인투자, 외국인투자내용 변경신고가 해당하며, 사후신고는 합병 등에 의한 주식 등의 취득신고, 주식 또는 지분의 양도 또는 감소신고, 외국인투자기업 등록변경·말소신청 등이 있다.

#### 마. 투자지원제도

외국인투자의 지원제도는 조세감면, 국·공유재산의 임대 및 임대료 감면, 전용부담금 감면, 수입통관상의 특례, 현물출자에 관한 특례, 주식 배당에 대한 특례, 산업재산권 감정에 관한 특례 등이 있다.

### 4. 외국환거래법

외국인이 국내 부동산 취득시 소요자금 유입과 매각대금의 반출에 관한 사항을 규정하고 있다. 부동산 매매자금 유출입 관련 외국환거래법의 주요 내용은 다음과 같다.

#### 가. 부동산취득자금 반입

외국인의 부동산취득자금 반입은 크게 외국환업무 취급은행 신고사항과 신고가 필요 없는 사항으로 구분된다.

신고사항은 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 담보권 실행에 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 경우에 신고하여야 한다.

부동산취득자금 반입신고는 자금 인출시 외국환업무취급은행 본·지점에 신고하면 된다. 첨부서류는 부동산취득신고서, 임대차계약신고서(임대차인 경우), 담보제공신고서(거주자에게 담보제공시), 부동산매매계약서, 담보취득을 입증할 수 있는 서류 등이다.

신고가 필요 없는 사항은 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 것으로 ① 해저광물자원개발법의 규정에 의하여 인정된 바에 따라 비거주자인 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 부동산중 토지소유권 이외의 권리를 취득하는 경우가 해당한다.

#### 나. 부동산처분자금 반출

외국인의 부동산처분대금 반출은 크게 외국환업무 취급은행 신고사항과 한국은행 신고사항으로 구분된다.

비거주자가 외국으로부터 휴대수입 또는 송금된 자금으로 신고가 필요 없이 취득한 부동산 또는 이에 관한 권리에 대한 매각대금의 해외반출은 외국환업무 취급은행장에게 신고하여야 한다. 신고를 하고 취득한 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금 반출은 취득 및 매각을 입증할 수 있는 서류를 송금은행에 제출하여야 한다. 특히 국내에서 발생한 자금으로 취득한 부동산의 처분대금 해외반출은 한국은행장에게 신고하여야 한다.

재외동포의 경우 본인명의로 보유하고 있는 부동산처분 대금을 세대당 연간 미화 1백만 달러 이내에서 국외로 반출할 수 있다. 재외동포란 「해외이주법」에 의한 해외이주자로서 외국 국적을 취득한 자와 대한민국 국민으로서 외국의 영주권을 취득한 자를 말한다.

### III. 외국인토지법의 변천

#### 1. 법제 변천 개요

##### 가. 법률 제정

단기 4269년(1936년) 칙령 제470호로 운영 중이던 「외국인토지법」을 조선에 시행하는 것을 1961년 9월 18일에 폐지하고 「외국인토지법」을 제정하여 외국인의 토지에 대한 권리의 취득 및 상실 등에 관하여 엄격하게 관리하기 시작하였다. 토지취득은 허가를 받아야만 취득이 가능하고 주거에 필요한 최소한의 범위만 신고 후 취득토록 하고 있다. 이후 1968년 7월 3일 용도변경 등에 관한 사항을 보완하는 내용으로 개정되었다.

##### 나. 법률 보완

1994년 1월 7일 「외국인토지법」을 폐지하고 「외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률」로 개편하였다. 주요 내용은 외국기업에 대한 투자 여건을 개선하기 위해 외국인이 업무에 필요한 토지를 보다 쉽게 취득할 수 있도록 하는 한편, 외국인이 취득한 토지에 대하여 투기목적 등에 사용할 수 없도록 사후관리를 강화하는 취지이다. 이후 2회의 개정이 있었다.

##### 다. 법률 전면개편

1998년 5월 25일 「외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률」을 폐지하고 「외국인토지법」로 전면 개편하였다. 주요 내용은 1997년에 외환위기를 맞아 기업들이 자구노력의 일환으로 보유 부동산 및 계열사의 매각을 추진함에 따른 지원과 외국인의 투자유치 촉진, 다자간 투자협정 협상의 원만한 추진을 위해 국내 토지시장을 완전 개방한 것이다.

| 구분    | 토지취득 엄격 규제                                        | 규제 일부 완화, 사후관리                                                                           | 토지시장 개방                                |
|-------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 시기    | 1961년 9월~1994년 1월                                 | 1994년 1월~1998년 5월                                                                        | 1998년 5월~현재                            |
| 법률    | 외국인토지법                                            | 외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률                                                                   | 외국인토지법                                 |
| 대상    | 토지에 관한 권리의 취득 (저당권 제외)                            | 토지에 관한 권리의 취득 (저당권 제외)                                                                   | 토지취득(저당권 포함)                           |
| 규제 내용 | 취득 전 허가제, 다만 자기 주거용 토지 660m <sup>2</sup> 는 사전 신고제 | · 취득 전 허가제, 다만 자기 주거용 토지 660m <sup>2</sup> 와 제조업에 따른 공장부지는 사전 신고제<br>· 취득한 토지는 목적의 사용 금지 | 취득 후 신고제, 다만 군사 시설보호 등 특별히 지정된 지역은 허가제 |

## 2. 외국인 토지취득 제도의 시기별 특징

### 가. 구 외국인토지법

1961년 9월 18일 제정된 구 「외국인토지법」은 외국인 또는 외국법인의 토지에 대한 권리의 득실변경에 관하여 규정한 법률로서 이전의 「외국인 토지법을 조선에서 시행하는 건」을 폐지하고 신규 제정된 법이다.

이 법은 외국인의 토지취득을 엄격하게 관리하는 규정으로 그 특징은 상호주의 적용(국가의 간주 포함), 취득 허가 및 제한, 권리의 양도 및 경매, 등기에 관한 특례, 벌칙으로 구분할 수 있다.

상호주의는 외국인의 국가에서 대한민국 국민 또는 법인의 토지취득을 제한하는 경우 대한민국 내 토지에 관한 권리의 향유에 관하여 동일 또는 유사한 금지를 하거나 조건 또는 제한을 가할 수 있도록 하고 있다. 특히 미국이나 영국 등과 같이 연방국가이면서 주에서 독자적인 토지관련 입법권이 있는 경우 각 주를 하나의 국가로 간주하고 있다.

외국인이 토지에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우 허가를 받도록 하고, 국방·산업 기타 공공의 목적상 필요한 경우 권리의 취득을 금지하거나 조건 또는 제한을 가할 수 있도록 하고 있다. 다만, 서울특별시,

직할시(현 광역시), 시, 읍지역에서 1세대1주택에 한하여 자기주거를 위한 660m<sup>2</sup>의 토지에 관한 권리취득은 사전신고로 가능토록 하고 있다.

토지에 관한 권리를 가진 외국인이 그 권리를 향유할 수 없게 된 경우에는 1년 이내에 이를 양도하여야 하고, 양도하지 않을 경우에는 본인 또는 이해관계인의 신청이나 법원의 직권에 의해 경매하도록 하고 있다.

부동산등기에도 특별절차를 따르도록 하고 있다. 외국인이 토지에 관한 권리의 등기를 신청하는 경우 토지에 관한 권리취득 허가증 또는 신고필증 사본을 등기신청서에 첨부하여야 하고, 법원은 외국인이 권리를 양도하지 않아 경매를 할 경우 경매개시의 등기를 촉탁함에 있어 필요한 때에는 등기명의인 또는 상속인 그 밖의 포괄승계인 등을 대위하여 토지의 표시나 등기명의인의 변경 또는 상속 그 밖의 포괄승계인 등으로 인한 권리 이전의 등기촉탁을 할 수 있도록 하고 있다.

허가를 받지 아니한 토지에 관한 권리취득은 효력이 발생되지 않고, 신체형(1년 이하) 또는 벌금형(1백만 원)의 벌칙이 부과된다.

#### 나. 구 외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률

1994년 1월 7일 구 「외국인토지법」을 폐지하고 개편한 「외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률」은 구 「외국인토지법」의 미비점을 보완하고 외국기업에 대한 투자여건을 개선하기 위하여 외국인의 업무수행에 필요한 토지를 보다 쉽게 취득할 수 있도록 하는 한편, 외국인 등이 취득한 토지에 대하여는 투기목적 등에 사용할 수 없도록 사후관리를 강화하고 있다.

이 법의 특징은 취득신고 대상 확대 및 실수요자의 범위, 사후관리 및 처분, 계속보유 허가 등으로 구분할 수 있다.

1세대1주택에 한정한 자기주거용 660m<sup>2</sup>의 주택지 외에 외국법인이 제조업을 영위하기 위하여 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」에서

규정하는 면적 범위 안의 공장부지에 관한 권리를 취득하는 경우 신고대상에 포함하고, 토지에 관한 권리취득의 구체적 기준과 실수요 범위에 관하여 규정하고 있다.

외국인이 취득한 토지를 6개월 내에 취득목적대로 사용하지 않을 경우 사용권고를 하고, 사용권고를 받고도 이행하지 않을 경우 처분명령을 할 수 있도록 하고 있다. 이때 정부는 한국토지공사나 지방자치단체로 하여금 우선 매수하도록 하거나 외국인에게 3개월 이내에 처분하거나 성업공사에 처분을 위임하도록 하고 있다. 이는 외국인이 취득한 토지가 투기목적 등에 사용되는 것을 방지하기 위한 사후관리의 일환으로 규정하였다.

토지에 관한 권리를 가지고 있던 대한민국 국민이나 법인 등이 외국인으로 변경된 때에는 국적변경일부터 3개월 내에 토지에 관한 권리의 계속보유 허가신청을 하여야 하고, 기간 내 허가신청을 하지 않거나 허가를 받지 못한 경우 3년 이내에 그 토지에 관한 권리를 처분토록 하고 있다.

허가 또는 신고 없이 토지에 관한 권리를 취득하거나 이 법에서 내리는 명령을 이행하지 않은 자는 신체형(2년 이하) 또는 벌금형(1천만 원 이하)에 처해진다.

#### 다. 외국인토지법

1997년 말에 금융·외환위기를 맞아 기업들이 자구노력의 일환으로 추진하는 보유 부동산 및 계열사의 매각을 지원하고 외국인의 투자유치 촉진, 다자간 투자협정 협상의 원만한 추진을 위해 국내 토지시장을 완전 개방하는 내용으로 1998년 5월 25일 「외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률」을 폐지하고 「외국인토지법」으로 전면 개편하였다.

현행 법률의 특징은 기존의 허가제를 폐지하고 신고제로 전환하였다. 매매계약에 의한 토지취득은 계약일부터 60일 이내에, 계약 외 원인에

의한 토지취득과 대한민국 국민 또는 대한민국 법령에 의거 설립된 법인이 외국인 또는 외국법인으로 신분이 변경되어 종전 보유한 토지를 계속 보유하고자 하는 경우 원인발생일부터 6개월 이내에 신고하면 된다. 다만, 군사시설보호, 문화재 보호, 자연환경 보전, 야생 동·식물 보호를 위해 특별히 지정된 지역 또는 구역 내 토지를 취득하고자 하는 경우에만 사전허가를 받도록 하고 있다. 토지취득의 절차 등 자세한 내용은 다음 장에서 살펴보고자 한다.

〈외국인토지법의 연혁〉

| 구 분   | 일 시           |                        |
|-------|---------------|------------------------|
| 폐 지   | 1961년 9월 18일  | 외국인토지법을 조선에서 시행하는 건    |
| 제 정   | 1961년 9월 18일  | 외국인토지법                 |
| 일부 개정 | 1968년 7월 3일   | 외국인토지법                 |
| 폐 지   | 1994년 1월 7일   | 외국인토지법                 |
| 전문 개정 | 1994년 1월 7일   | 외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률 |
| 일부 개정 | 1997년 8월 22일  | 외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률 |
| 일부 개정 | 1997년 12월 13일 | 외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률 |
| 폐 지   | 1998년 5월 25일  | 외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률 |
| 전문 개정 | 1998년 9월 18일  | 외국인토지법                 |
| 일부 개정 | 1999년 1월 21일  | 외국인토지법                 |
| 일부 개정 | 2004년 2월 9일   | 외국인토지법                 |
| 일부개정  | 2004년 12월 31일 | 외국인토지법                 |

## IV. 현행 외국인 토지취득제도

### 1. 토지취득제도 개요

#### 가. 외국인의 정의

이 법에 적용받는 외국인은 크게 3가지 유형으로 정의되고 있다. 첫째

는 대한민국의 국적을 보유하지 아니한 개인이고, 둘째는 외국의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체이며, 셋째는 대한민국 법령에 의거 설립된 법인 또는 단체로서 ① 사원 또는 구성원의 반수 이상이 외국인인 경우 ② 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 반수 이상이 외국인인 경우 ③ 자본금의 반액 이상이나 의결권의 반수 이상을 외국인이 가진 경우로서 의제 외국법인을 외국인으로 분류하고 있다. 또한 ③의 자본금액 또는 의결권수를 산정함에 있어 주식회사의 무기명 주식은 이를 외국인이 가진 것으로 간주하는 특징을 가지고 있다.

#### 나. 상호주의 적용

대한민국 국민, 대한민국 법령에 의해 설립된 법인 또는 단체나 대한민국 정부에 대하여 자국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여는 대한민국 안의 토지의 취득을 금지하거나 제한할 수 있는 규정을 두고 있으나, 구체적인 시행방법을 별도로 정하지 않아 상징적 효력만을 가지고 있다.

#### 다. 토지취득 신고

외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 경우 신고하여야 하는 종류는 크게 계약에 의한 취득, 계약 외 원인에 의한 취득, 계속보유 3가지 유형으로 구분된다.

첫째는 매매계약을 통하여 취득하는 것으로 계약체결일부터 60일 이내에 토지소재지 관할 시·군·구에 신고하여야 한다.

둘째는 상속·경매·환매권 행사(『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』 등) 및 법원의 확정판결 등 계약 외 원인으로 취득하는 경우로 토지를 취득한 날부터 6개월 내에 토지소재지 관할 시·군·구에 신고하여야 한다.

셋째는 대한민국 안의 토지를 가지고 있던 대한민국 국민, 대한민국

법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 외국인으로 변경된 경우 그 외국인이 당해 토지를 계속 보유하고자 하는 경우 국적변경일부터 6개월 이내에 토지소재지 관할 시·군·구에 신고하여야 한다.

### 라. 토지취득 허가

외국인이 ① 「군사시설보호법」에 의한 군사시설 보호구역, 「해군기지법」에 의한 해군기지구역, 「군용항공기법」에 의한 기지보호구역, ② 「문화재보호법」에 의한 지정 문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역, ③ 「자연환경보전법」에 의한 생태·경관 보전지역, ④ 「야생 동·식물 보호법」에 의한 야생 동·식물 특별보호구역 내에서 토지취득을 하고자 하는 경우에는 토지취득 계약을 체결하기 전에 토지소재지 관할 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

### 마. 벌칙 및 과태료

토지취득 전에 허가를 받아야 할 지역 또는 구역에서 허가 없이 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 않고, 행위를 한 자는 신체형(2년 이하) 또는 벌금형(3천만 원 이하)의 벌칙에 처해진다.

토지취득 계약 후 60일 이내에 신고하지 않은 자는 300만 원 이하의 과태료가, 계약 외 원인에 의한 토지취득이나 토지계속보유 신고를 원인 발생일부터 6개월 내에 하지 않은 자는 100만 원 이하의 과태료가 부과된다.

## 2. 유형별 토지취득 절차

### 가. 계약에 의한 토지취득

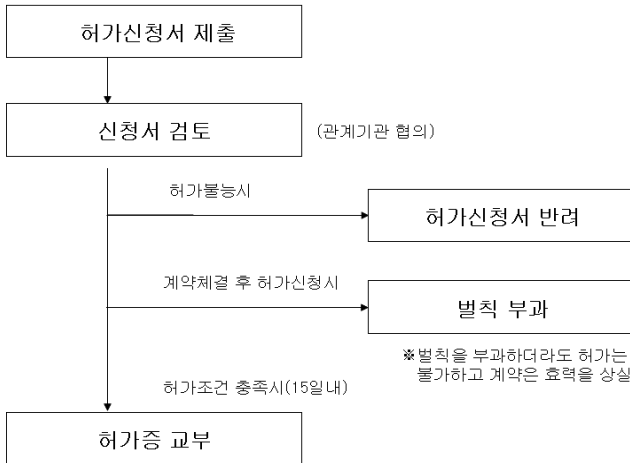
계약에 의한 토지취득은 허가신청과 신고로 구분되고 그 절차는 아래와 같다.

(1) 허가신청 대상 및 절차

〈허가신청 대상 토지, 신청시기, 구비서류, 처리기간〉

| 구 분  | 내 용                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------|
| 허가대상 | 군사시설 보호구역, 해군기지·군용항공기지 구역, 문화재보호 구역, 생태·환경보전 구역, 야생 동·식물보호 구역 내 토지취득 |
| 신청시기 | 취득계약 체결 전                                                            |
| 신청기관 | 토지소재지 시·군·구청 지적과 또는 민원실                                              |
| 구비서류 | 토지등기부등본(생략 가능), 계약당사자 간 합의서, 신분증<br>* 대리신청시 대리인신분증과 외국인 당사자의 신분증 사본  |
| 처리기간 | 신청일부터 15일 이내                                                         |

〈허가신청서 처리절차〉



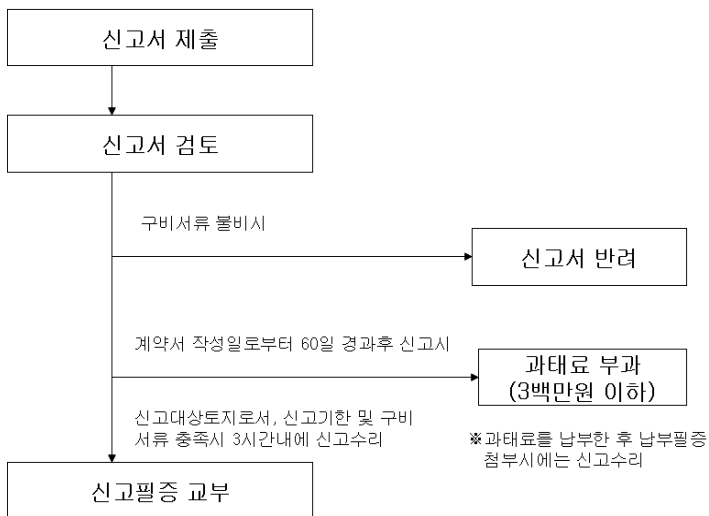
※ 관계기관 협의는 군사시설 보호구역 등은 관할 군부대, 문화재 보호구역은 관할 문화재관리사무소, 생태·경관 보전지역 및 야생 동·식물 특별보호구역은 관할 지방환경관리청이다.

## (2) 신고 대상 및 절차

〈신고대상, 신고시기, 구비서류, 처리기간〉

| 구 분  | 내 용                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 신고대상 | 허가대상 지역 외 토지 취득                                               |
| 신고시기 | 취득계약 체결일(계약서 작성일)부터 60일 이내                                    |
| 신고기관 | 토지소재지 시·군·구청 지적과 또는 민원실                                       |
| 구비서류 | 토지등기부등본(생략 가능), 취득계약서, 신분증<br>* 대리신고시 대리인신분증과 외국인 당사자의 신분증 사본 |
| 처리기간 | 즉시(3시간 이내)                                                    |

〈신고서의 처리절차〉



### 나. 계약 외 원인으로 인한 토지취득

상속, 경매, 환매권행사, 법원의 확정판결, 증여에 의한 토지취득의 경우 신고하여야 하고 그 방법 및 절차는 아래와 같다.

증여는 계약 또는 계속보유에 의한 취득사유에 해당하지 않고, 성질상

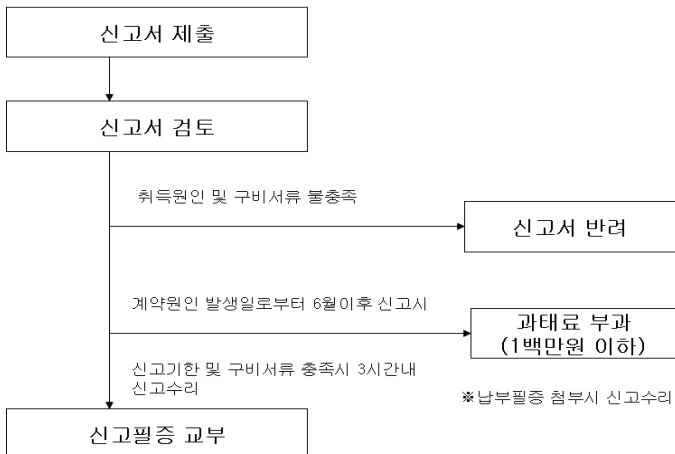
계약 외 원인에 해당하므로 이에 준하여 처리하고 있다.

### (1) 신고대상, 신고시기, 구비서류, 처리기간

| 구 분  | 내 용                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------|
| 신고대상 | 상속, 경매, 환매권 행사, 법원의 확정판결, 증여에 의한 취득                                  |
| 신고시기 | 토지의 권리를 취득한 날부터 6개월 이내                                               |
| 신고기관 | 토지소재지 시·군·구청 지적과 또는 민원실                                              |
| 구비서류 | 토지등기부등본(생략 가능), 계약 외 원인 입증서류, 신분증<br>* 대리신고시 대리인신분증과 외국인 당사자의 신분증 사본 |
| 처리기간 | 즉시(3시간 이내)                                                           |

토지의 권리취득 기준일은 상속은 피상속인의 사망일, 경매는 경락결정일, 환매는 환매계약일 또는 환매금액 공탁일, 확정판결은 판결일, 증여는 증여계약일로 한다.

### (2) 신고서의 처리절차



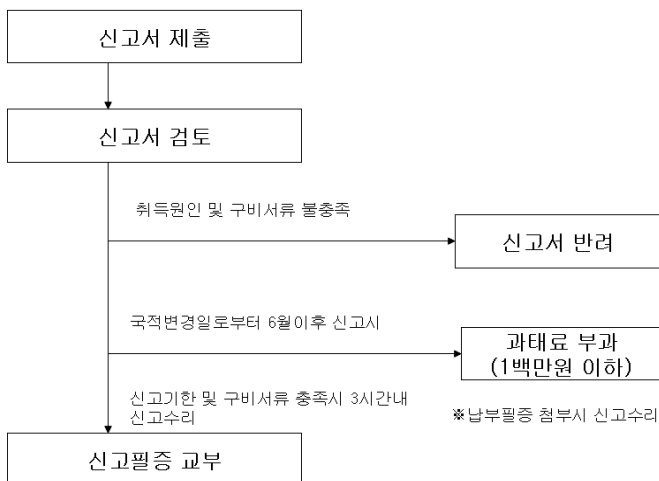
## 다. 토지의 계속보유

대한민국 국민이나 국내법인이 외국인이나 외국법인(의제 외국법인 포함)으로 국적이 변경된 후 종전에 소유하던 토지를 계속 보유하고자 할 경우 신고하여야 하고 그 방법 및 절차는 아래와 같다.

### (1) 신고대상, 신고시기, 구비서류, 처리기간

| 구 분  | 내 용                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------|
| 신고대상 | 대한민국 국민이나 법인이 외국인 또는 외국법인으로 국적이 변경된 후 종전 소유토지의 계속보유               |
| 신고시기 | 국적변경일부터 6개월 이내                                                    |
| 신고기관 | 토지소재지 시·군·구청 지적과 또는 민원실                                           |
| 구비서류 | 토지등기부등본(생략 가능), 국적변경 증명서류, 신분증<br>* 대리신고시 대리인신분증과 외국인 당사자의 신분증 사본 |
| 처리기간 | 즉시(3시간 이내)                                                        |

### (2) 신고서의 처리절차



〈외국인의 토지취득 신고원인별 비교〉

| 구분       | 계 약                                                                         | 계 약 외                                                                                      | 계속보유                                                                            |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 신고 대상    | 계약에 의해 취득한 토지<br>(허가대상 제외)                                                  | 상속, 경매, 법원의 확정<br>판결 등에 취득한 토지                                                             | 국내토지 보유 대한민국<br>국민, 법인 또는 단체가<br>외국인으로 변경된 경우<br>그 외국인이 당해 토지를<br>계속 보유하고자 하는 때 |
| 신고<br>기간 | 계약체결일(계약서 작성<br>일)부터 60일 이내                                                 | 토지를 취득한 날(계약<br>외 원인발생일)부터 6월<br>이내                                                        | 외국인으로 변경된 날부<br>터 6월 이내                                                         |
| 구비<br>서류 | 토지등기부등본(생략 가<br>능), 취득계약서, 신분증<br>*대리인 신고시는 대리<br>인 신분증과 외국인 당사<br>자 신분증 사본 | 토지등기부등본(생략 가<br>능), 계약 외 원인 입증서<br>류, 신분증<br>* 상속:상속인의 호적등<br>본 등, 경매:경락결정서,<br>확정판결:확정판결문 | 토지등기부등본(생략 가<br>능), 국적변경 입증서류,<br>신분증                                           |

## V. 외국인 토지보유 및 취득 현황

### 1. 외국인 토지보유 현황

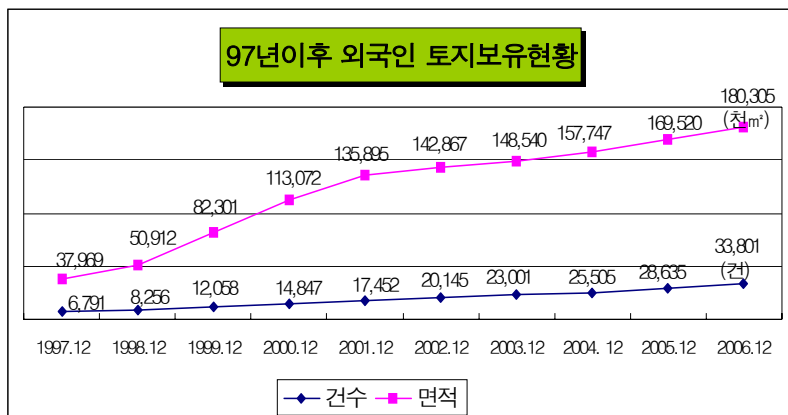
#### 가. 총 괄

1961년 「외국인토지법」이 제정된 이후 1997년 말에 외국인이 보유한 토지는 37,969천m<sup>2</sup>로 전 국토의 0.039%에 불과하였으나 1998년 토지시장이 전면 개방된 이후 토지취득이 꾸준히 증가하여 2006년 말 토지보유는 1997년 말보다 4.7배가 증가한 180,305천m<sup>2</sup>로 전 국토(106,375km<sup>2</sup>)의 0.17%에 달하고, 분당 신도시 면적의 9.2배에 상당하며, 금액으로는 23조 5,453억 원에 이르고 있다.

보유량의 증가는 토지시장 개방 첫해인 1998년 말에 5,091천m<sup>2</sup>로

34.1%가 증가하고, 1999년에 8,230천m<sup>2</sup>로 61.6%까지 증가하였으나, 2000년에 37.4%, 2001년 20.2% 증가한 이후로는 매년 4~7.5%의 증가로 증가세가 둔화하는 것으로 나타나고 있다.

2006년 중에는 외국인이 국내토지 14,653천m<sup>2</sup>를 취득하고, 2,039천m<sup>2</sup>를 처분함에 따라 전년 대비 6.4%인 12,614천m<sup>2</sup>가 증가하였다.

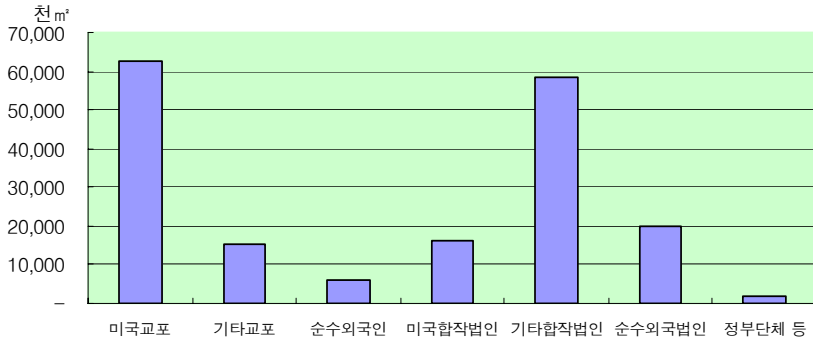


| 연 도                       | 1997  | 1998  | 1999  | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   |
|---------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 면 적<br>(만m <sup>2</sup> ) | 3,797 | 5,091 | 8,230 | 11,307 | 13,589 | 14,287 | 14,854 | 15,775 | 16,952 | 18,031 |
| 증가율<br>(%)                | -     | 34.1  | 61.6  | 37.4   | 20.2   | 5.1    | 4.0    | 6.2    | 7.5    | 6.4    |

#### 나. 유형별 보유 현황

주체별 외국인 토지보유 면적은 개인이 46.7%인 84,237천m<sup>2</sup>이고, 법인이 52.3%인 94,319천m<sup>2</sup>이다. 개인 중에서 미국 등의 교포가 전체 보유면적의 43.3%를 차지하고 있고, 순수 외국인이 보유한 면적은 3.4%에 불과하다. 법인의 경우 외국인 투자법인인 합작법인이 전체 면적의 41.3%를 차지하고, 순수 외국법인은 11%를 차지하고 있다.

2006년말 주체별 보유 현황



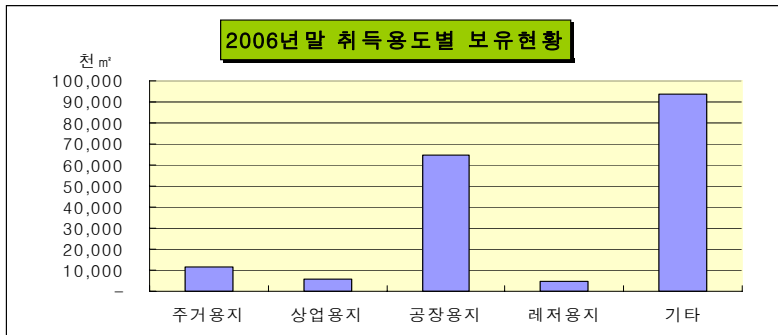
| 주 체 별                | 계       | 개 인    |        |            | 법 인    |            |            | 외국<br>정부단체<br>등 |
|----------------------|---------|--------|--------|------------|--------|------------|------------|-----------------|
|                      |         | 소 계    | 교 포    | 순 수<br>외국인 | 소 계    | 합 작<br>법 인 | 순수외<br>국법인 |                 |
| 면적(천m <sup>2</sup> ) | 18,0305 | 84,237 | 78,067 | 6,170      | 94,319 | 74,396     | 19,923     | 1,749           |
| 비율(%)                | 100.0   | 46.7   | 43.3   | 3.4        | 52.3   | 41.3       | 11.0       | 1.0             |

토지보유자의 국적별로는 미국이 57.2%인 103,077m<sup>2</sup>로 단일국가로는 압도적인 비율을 차지하고 있고, 유럽이 16.7%, 일본이 10%를 보유하고 있다.

| 국 가 별                | 계       | 미 국     | 유 럽    | 일 본    | 중 국   | 기 타    |
|----------------------|---------|---------|--------|--------|-------|--------|
| 면적(천m <sup>2</sup> ) | 180,305 | 103,077 | 30,200 | 18,064 | 2,169 | 26,795 |
| 비율(%)                | 100.0   | 57.2    | 16.7   | 10.0   | 1.2   | 14.9   |

외국인이 보유하고 있는 토지의 용도는 선산 등으로 교포가 많이 보유하고 있는 기타용지가 51.9%인 93,660천m<sup>2</sup>를 차지하고 있고, 공공용지가 36%인 64,829천m<sup>2</sup>를, 주거용지가 6.3%인 11,428천m<sup>2</sup>를, 상업용지가 5.1%인 5,549천m<sup>2</sup> 순으로 나타났다. 반면 금액으로는 공장용지가 전체

금액의 39.0%인 9조 1,770억 원을 차지하고, 상업용지가 34.7%인 8조 1,592억 원으로 공업용지와 상업용지의 합계 금액이 전체 금액의 73.7%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.



| 용도별                  | 계       | 주거용    | 상업용    | 공장용    | 레저용   | 기타     |
|----------------------|---------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 면적(천m <sup>2</sup> ) | 180,305 | 11,428 | 5,549  | 64,829 | 4,839 | 93,660 |
| 비율(%)                | 100.0   | 6.3    | 3.1    | 36.0   | 2.7   | 51.9   |
| 금액(억원)               | 235,453 | 36,359 | 81,592 | 91,770 | 4,640 | 21,092 |
| 비율(%)                | 100.0   | 15.4   | 34.7   | 39.0   | 2.0   | 8.9    |

토지취득 원인별로는 신고지역의 외국인 토지보유 면적이 90%인 162,157천m<sup>2</sup>이고, 허가지역의 토지보유 면적은 10%인 18,148천m<sup>2</sup>에 불과하다. 신고취득 중에서는 계약과 계속보유가 높은 비율을 보이고 있다.

| 취득원인별                | 계       | 신 고    |        |        | 허 가    |
|----------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
|                      |         | 계 약    | 계 약 외  | 계속보유   |        |
| 면적(천m <sup>2</sup> ) | 180,305 | 66,616 | 25,284 | 70,257 | 18,148 |
| 비율(%)                | 100.0   | 37.0   | 14.0   | 39.0   | 10.0   |

외국인이 보유하고 있는 토지의 지역별 내역은 면적으로는 경기도가 31,570천m<sup>2</sup>로 8.8%를 차지하고, 전라남도가 30,863천m<sup>2</sup>로 8.6%, 경상북도 26,366천m<sup>2</sup>로 7.3%, 강원도가 17,063천m<sup>2</sup>로 4.7%, 충청남도가

11,850천m<sup>2</sup>로 3.3% 순으로 분포되어 있으나, 금액기준으로는 16개 시·도 중 서울 및 수도권이 높은 지가로 인하여 상위에 분포되어 있다. 서울특별시의 경우 면적은 0.6%인 2,151천m<sup>2</sup>에 불과하나 금액은 6조 7,992억 원으로 전체 금액의 28.9%에 해당하고, 경기도가 3조 6,969억 원, 경상북도가 2조 3,022억 원, 전라남도가 2조 1,381억 원, 인천광역시가 1조 6,113억원 순으로 분포되어 있다.

〈시·도 면적 및 금액 현황〉

| 지역별                  | 서울     | 부산     | 대구     | 인천     | 광주     | 대전     | 울산     | 경기     |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 면적(천m <sup>2</sup> ) | 2,151  | 4,900  | 1,421  | 4,864  | 3,455  | 1,243  | 6,616  | 31,570 |
| 금액(억원)               | 67,992 | 13,480 | 4,728  | 16,113 | 4,474  | 4,040  | 10,058 | 36,969 |
| 지역별                  | 강원     | 충북     | 충남     | 전북     | 전남     | 경북     | 경남     | 제주     |
| 면적(천m <sup>2</sup> ) | 17,063 | 8,210  | 11,850 | 10,436 | 30,863 | 26,366 | 10,507 | 8,791  |
| 금액(억원)               | 2,507  | 3,810  | 23,022 | 6,680  | 21,381 | 23,022 | 14,419 | 1,860  |

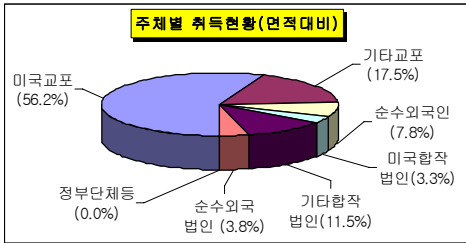
## 2. 2006년도 중 외국인 토지 취득 및 처분 현황

### 가. 총 괄

2006년도 중 외국인은 국내토지 4,940건 14,653천m<sup>2</sup>를 취득하고, 2,183건 204만m<sup>2</sup>를 처분하여 보유량이 2005년 말보다 1,261만m<sup>2</sup>가 증가하였다. 주요 증가요인은 교포가 상속, 노후활용 등을 위해 취득한 토지가 73.3%로 대부분이고, 법인이 업무활동을 위해 취득한 토지는 18.5%이다.

### 나. 토지취득 현황

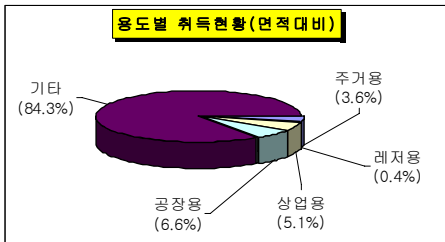
외국인이 2006년도 중 취득한 토지의 주체별 내역은 아래와 같다.



\* 해외교포 10,800천m²(3,971건), 순수 외국개인 1,147천m²(651건), 합작법인 2,157천m²(219건), 순수 외국법인 549천m²(94건)의 국내토지 취득

| 주 체 별   | 계      | 교 포<br>(미국, 기타) | 법 인   |      | 순수 외국개인<br>(개인, 정부단체 등) |
|---------|--------|-----------------|-------|------|-------------------------|
|         |        |                 | 외국인투자 | 순수외국 |                         |
| 면적(천m²) | 14,653 | 10,800          | 2,157 | 549  | 1,147                   |
| 비율(%)   | 100.0  | 73.7            | 14.7  | 3.8  | 7.8                     |

외국인이 2006년도 중 취득한 토지의 용도별 내역은 아래와 같다.



\* 주거용 523천m²(3,019건), 상업용 754천m²(736건), 공장용 967천m²(65건), 레저용 54천m²(9건), 산산 등 기타용 12,356천m²(1,112건) 취득

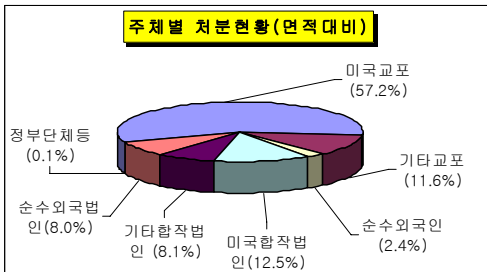
| 용 도 별   | 계      | 주거용 | 상업용 | 공장용 | 레저용 | 기 타    |
|---------|--------|-----|-----|-----|-----|--------|
| 면적(천m²) | 14,653 | 523 | 754 | 967 | 54  | 12,356 |
| 비율(%)   | 100.0  | 3.6 | 5.1 | 6.6 | 0.4 | 84.3   |

주요 취득사례는 한국외환은행이 업무용 토지 212천m²에 대한 계속보유신고를 하고, 서울시 종로구의 상업용 토지 4.2천m²를 (유)노스게이트 제일차유동화전문이 취득하고, 경기도 화성시 동탄면에 유통단지개발 사업을 위해 625천m²를 마르스피에프브이(주)가 매수하였다. 또한 충북 청주시의 공장용지 51천m²를 (유)매그나칩반도체가 매수하고, 충남 천

안시의 공장용지 115천m<sup>2</sup>를 케이케이(주)가 매수하였으며, 제주도 서귀포시의 레저용지 53천m<sup>2</sup>를 (주)제이아이디가 매수하였다.

### 다. 토지처분 현황

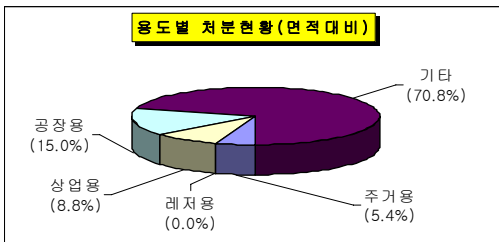
외국인이 2006년도 중 처분한 토지의 주체별 내역은 아래와 같다.



\* 해외교포 1,404천m<sup>2</sup>(1,868 건), 순수 외국개인 52천m<sup>2</sup>(196건), 합작법인 421천m<sup>2</sup>(74건), 순수외국법인 163천m<sup>2</sup>(45건)의 국내 토지 처분

| 주 체 별                | 계     | 교 포<br>(미국, 기타) | 법 인   |      | 순수외국개인<br>(개인, 정부단체 등) |
|----------------------|-------|-----------------|-------|------|------------------------|
|                      |       |                 | 외국인투자 | 순수외국 |                        |
| 면적(천m <sup>2</sup> ) | 2,039 | 1,404           | 421   | 163  | 52                     |
| 비율(%)                | 100.0 | 68.8            | 20.6  | 8.0  | 2.5                    |

외국인이 2006년도 중 처분한 토지의 용도별 내역은 아래와 같다.



\* 주거용 110천m<sup>2</sup>(467건), 상업용 180천m<sup>2</sup>(314건), 공장용 305천m<sup>2</sup>(19건), 선산 등 기타용 1,442천m<sup>2</sup>(262건) 처분

| 용 도 별                | 계     | 주거용 | 상업용 | 공장용  | 기 타   |
|----------------------|-------|-----|-----|------|-------|
| 면적(천m <sup>2</sup> ) | 2,039 | 110 | 180 | 305  | 1,442 |
| 비율(%)                | 100.0 | 5.4 | 8.8 | 15.0 | 70.8  |

주요 처분사례는 (유)코마드유동화전문(말레이시아)이 서울시 여의도동의 업무용지(4.8천 $m^2$ )를 매각하고, 케리어유한회사(미국)가 경기도 오산시의 공장용지(66천 $m^2$ )를 매각하였으며, 해태식품(벨기에 합작)이 충북 옥천군의 공장용지(28천 $m^2$ )를 매각하였다.

## VI. 맺는말

외국인의 부동산 취득정책은 1998년 이전에는 허가제 및 사후관리제 등으로 엄격하게 관리하여 왔으나 1997년 외환·금융위기에 따른 외국인 투자자본의 유치 촉진과 다자간 투자협정 협상의 원만한 추진을 위해 외국인 토지취득제도인 「외국인토지법」을 전면 개편하여 토지시장을 개방하고, 「외국인투자촉진법」을 제정하여 외국인의 국내투자에 대하여 조세감면 등을 하게 되었으며, 우리나라도 선진 외국과 마찬가지로 외국인에 대해서 내국인과 동등하게 대우하게 되었다.

우리나라에서 토지를 취득할 수 있는 형태는 계약, 계약 외 원인, 계속보유가 있으며, 취득에 따른 절차는 각각 취득 후에 해당 토지소재지의 시·군·구에 신고만 하면 된다. 「외국인토지촉진법」에 따라 외국인 투자기업으로 등록하고 동법에서 지정한 외국인투자지역 등에서 토지를 취득하는 경우 취득세·등록세·양도세 등을 면제 또는 감면해 주며, 국내 토지의 취득을 위해서 자금의 반입 및 반출의 자유를 보장한다.

외국인에 대한 국내 토지시장의 개방으로 외국인의 토지취득은 지속적인 증가세를 보이고 있다. 시장개방 초기인 1998년부터 2000년까지는 매년 30% 이상의 증가를 보이다가 2001년 20.2%의 증가를 기점으로 이후는 매년 4~7.5%의 꾸준한 증가세를 보이고 있다.

또한 외국인의 토지취득 주체에도 변화를 보여주고 있다. 토지시장 개방 전인 1997년에는 총 보유면적 중 51.9%를 교포 등 개인이 보유하였

으나 2006년 말에는 법인이 52.3%를 보유하고 있어 외국인 토지취득이 개인보다는 기업 위주로 이루어지고 있는 것으로 나타났다.

세계화 추세에 따라 우리나라의 토지시장은 더 이상 내국인만을 위한 시장이 아니라 국제적인 시장이 되었다. 따라서 정부는 외국인의 국내투자자에 따른 토지취득시 걸림돌이 되거나 불편한 사항을 개선하기 위해 부단한 노력을 기울이고 있다. 외국인이 토지취득에 따른 신고과정에서 토지소재지의 시·군·구청을 방문 처리하고 있으나 금년 상반기 중에 「외국인토지법 시행규칙」을 개정하여 인터넷으로도 취득신고가 가능토록 하고, 신고시 첨부해야 하는 서류도 감축할 계획이다.

반면, 내국인이 부동산을 투기대상으로 하여 불로소득을 얻는다면 외국인도 투기에 가담하고 불로소득을 얻고자 할 것이다. 이에 대비하여 정부는 부동산 시장의 투명성 제고를 위해 내·외국인을 불문하고 모든 부동산 거래에 실거래가 신고제 등을 도입하여 투명화를 유도하고 거래 정보를 활용하여 부동산 투기를 방지하고자 노력하고 있다. 앞으로도 이 제도를 보완·발전시켜 부동산을 투기의 수단으로 삼는 행위는 철저히 차단할 계획이다.

(투고일 2007년 3월 16일, 심사일 2007년 8월 2일, 게재확정일 2007년 8월 2일)

**주제어 :** 외국인토지법, 외국인투자촉진법, 외국인의 부동산 취득

[참고자료1]

1. 외국인의 토지보유 현황(2006년 말)

(단위 : 건, m<sup>2</sup>, 백만 원)

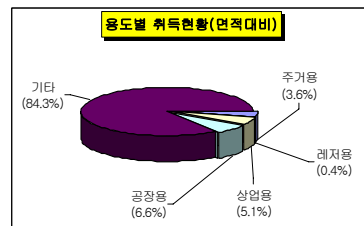
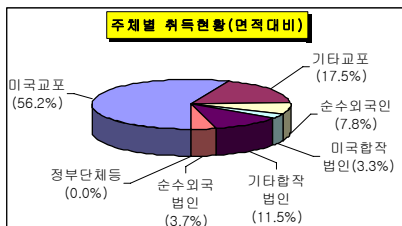
| 구 분                   |               |         | 2005년 말 누계 |             |            | 2006년 말 누계 |             |            |
|-----------------------|---------------|---------|------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|
|                       |               |         | 건 수        | 면 적         | 금 액        | 건 수        | 면 적         | 금 액        |
| 주<br>체<br>별           | 개<br>인        | 계       | 28,635     | 169,520,018 | 26,014,490 | 33,801     | 180,305,160 | 23,545,293 |
|                       |               | 미국교포    | 14,365     | 58,631,400  | 2,871,333  | 16,683     | 62,795,760  | 2,991,552  |
|                       |               | 기타교포    | 3,558      | 12,138,932  | 1,080,679  | 4,786      | 15,271,083  | 937,455    |
|                       | 법<br>인        | 순 수 외국인 | 6,245      | 5,355,791   | 956,777    | 6,515      | 6,170,212   | 1,019,809  |
|                       |               | 미국 합작법인 | 1,363      | 35,978,812  | 5,798,532  | 1,684      | 16,042,255  | 3,532,338  |
|                       |               | 기타 합작법인 | 1,522      | 32,385,302  | 7,451,963  | 2,764      | 58,353,278  | 8,195,841  |
|                       |               | 순수 외국법인 | 1,445      | 23,083,727  | 7,670,064  | 1,218      | 19,923,298  | 6,338,727  |
|                       | 정부 단체 등       |         | 137        | 1,946,054   | 185,143    | 151        | 1,749,275   | 529,571    |
|                       |               |         | 28,635     | 169,520,018 | 26,014,490 | 33,801     | 180,305,160 | 23,545,293 |
| 국<br>적<br>별           | 미 국           |         | 16,552     | 101,777,659 | 9,110,014  | 19,855     | 103,077,715 | 8,102,897  |
|                       | 기타 미주         |         | 1,402      | 6,013,986   | 728,328    | 1,955      | 6,707,808   | 480,694    |
|                       | 영국 · 프랑스 · 독일 |         | 1,056      | 17,199,321  | 2,593,668  | 1,286      | 17,234,284  | 2,107,100  |
|                       | 기타 유럽         |         | 1,068      | 14,329,384  | 5,634,612  | 1,297      | 12,965,869  | 4,736,464  |
|                       | 일 본           |         | 1,531      | 16,705,710  | 2,338,303  | 1,753      | 18,064,301  | 2,960,285  |
|                       | 중 국           |         | 3,802      | 2,437,199   | 805,151    | 2,475      | 2,169,771   | 675,646    |
|                       | 기타 아시아        |         | 2,396      | 4,803,992   | 3,571,887  | 3,251      | 3,926,816   | 1,173,617  |
|                       | 그외 국가         |         | 828        | 6,252,768   | 1,232,528  | 1,929      | 16,158,597  | 3,308,590  |
|                       |               |         | 28,635     | 169,520,018 | 26,014,490 | 33,801     | 180,305,160 | 23,545,293 |
| 취<br>득<br>원<br>인<br>별 | 신<br>고        | 계 약     | 18,529     | 63,784,230  | 16,627,214 | 22,459     | 66,616,207  | 13,785,691 |
|                       |               | 계 약 외   | 2,944      | 16,103,907  | 1,293,399  | 4,053      | 25,284,028  | 1,640,751  |
|                       |               | 계속보유    | 4,690      | 67,098,087  | 5,579,721  | 5,677      | 70,257,126  | 6,493,256  |
|                       | 허 가           |         | 2,472      | 22,533,795  | 2,514,157  | 1,612      | 18,147,801  | 1,625,595  |
| 취<br>득<br>용<br>도<br>별 | 계             |         | 28,635     | 169,520,018 | 26,014,490 | 33,801     | 180,305,160 | 23,545,293 |
|                       | 주거<br>용지      | 아파트     | 10,529     | 1,640,286   | 1,846,558  | 11,273     | 1,833,294   | 1,820,243  |
|                       |               | 단독주택    | 4,017      | 1,983,380   | 810,433    | 3,623      | 2,258,171   | 736,347    |
|                       |               | 기 타     | 2,207      | 1,716,434   | 564,050    | 3,915      | 7,336,332   | 1,079,220  |
|                       | 레저용지          |         | 165        | 4,983,456   | 274,543    | 141        | 4,839,010   | 464,027    |
|                       | 상업용지          |         | 4,295      | 7,605,527   | 10,707,370 | 5,081      | 5,549,277   | 8,159,247  |
|                       | 공장용지          |         | 1,362      | 69,728,848  | 9,544,388  | 1,620      | 64,828,758  | 9,176,976  |
|                       | 기 타           |         | 6,060      | 81,862,088  | 2,267,149  | 8,148      | 93,660,319  | 2,109,233  |

[참고자료2]

2. 외국인의 토지취득 현황(2006년도)

(단위 : 건, m<sup>2</sup>, 백만 원)

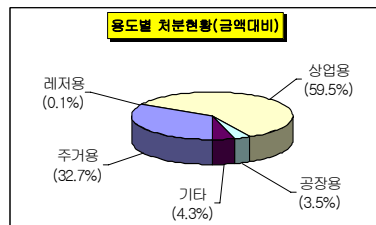
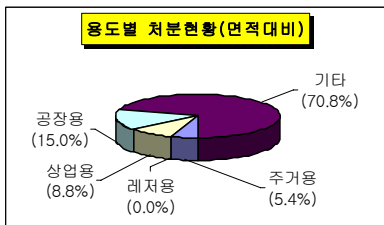
| 구 분                   |           | 취 득   |       |            |       |           |       |
|-----------------------|-----------|-------|-------|------------|-------|-----------|-------|
|                       |           | 건 수   | 비율(%) | 면 적        | 비율(%) | 금 액       | 비율(%) |
| 주<br>체<br>별           | 계         | 4,940 | 100.0 | 14,653,462 | 100.0 | 3,306,155 | 100.0 |
|                       | 개 인       |       |       |            |       |           |       |
|                       | 미국교포      | 2,848 | 57.7  | 8,240,889  | 56.2  | 601,789   | 18.2  |
|                       | 기타교포      | 1,123 | 22.7  | 2,559,795  | 17.5  | 212,734   | 6.4   |
|                       | 순수외국인     | 649   | 13.1  | 1,144,935  | 7.8   | 181,848   | 5.5   |
|                       | 법 인       |       |       |            |       |           |       |
|                       | 미국합작법인    | 51    | 1.0   | 476,875    | 3.3   | 132,109   | 4.0   |
|                       | 기타합작법인    | 168   | 3.4   | 1,680,321  | 11.5  | 1,162,450 | 35.2  |
| 국<br>적<br>별           | 순수외국법인    | 94    | 1.9   | 548,311    | 3.7   | 1,008,155 | 30.5  |
|                       | 정부 단체 등   | 2     | 0.0   | 2,335      | 0.0   | 7,070     | 0.2   |
|                       | 계         | 4,940 | 100.0 | 14,653,462 | 100.0 | 3,306,155 | 100.0 |
|                       | 미 국       | 3,001 | 60.7  | 9,433,074  | 64.4  | 852,161   | 25.8  |
|                       | 기타 미주     | 568   | 11.5  | 1,699,351  | 11.6  | 118,603   | 3.6   |
|                       | 영국.프랑스.독일 | 155   | 3.1   | 488,590    | 3.3   | 83,559    | 2.5   |
|                       | 기타 유럽     | 209   | 4.2   | 1,272,625  | 8.7   | 1,011,819 | 30.6  |
|                       | 일 본       | 235   | 4.8   | 899,948    | 6.1   | 736,466   | 22.3  |
| 취<br>득<br>원<br>인<br>별 | 중 국       | 225   | 4.6   | 136,045    | 0.9   | 99,249    | 3.0   |
|                       | 기타 아시아    | 371   | 7.5   | 268,905    | 1.8   | 176,215   | 5.3   |
|                       | 그외 국가     | 176   | 3.7   | 454,922    | 3.2   | 228,084   | 6.8   |
|                       | 계         | 4,940 | 100.0 | 14,653,462 | 100.0 | 3,306,155 | 100.0 |
|                       | 신 고       |       |       |            |       |           |       |
|                       | 계 약       | 3,736 | 75.6  | 6,758,952  | 46.1  | 2,262,535 | 68.4  |
|                       | 계 약 외     | 621   | 12.6  | 4,458,772  | 30.4  | 301,578   | 9.1   |
|                       | 계속보유      | 482   | 9.8   | 3,083,169  | 21.0  | 671,197   | 20.3  |
| 취<br>득<br>용<br>도<br>별 | 허 가       | 101   | 2.0   | 352,568    | 2.5   | 70,844    | 2.1   |
|                       | 계         | 4,940 | 100.0 | 14,653,462 | 100.0 | 3,306,155 | 100.0 |
|                       | 주 거 용 지   |       |       |            |       |           |       |
|                       | 아파트       | 1,997 | 40.4  | 232,703    | 1.6   | 406,721   | 12.3  |
|                       | 단독주택      | 471   | 9.5   | 147,845    | 1.0   | 107,961   | 3.3   |
|                       | 기 타       | 551   | 11.2  | 142,222    | 1.0   | 103,103   | 3.1   |
|                       | 레저용지      | 9     | 0.2   | 53,797     | 0.4   | 19,319    | 0.6   |
|                       | 상업용지      | 736   | 14.9  | 753,628    | 5.1   | 1,616,573 | 48.9  |
| 공<br>장<br>용<br>지      | 공장용지      | 65    | 1.3   | 967,227    | 6.6   | 720,573   | 21.8  |
|                       | 기 타       | 1,112 | 22.5  | 12,356,039 | 84.3  | 331,906   | 10.0  |



[참고자료] 3. 외국인의 토지처분 현황(2006년도)

(단위 : 건, m<sup>2</sup>, 백만 원)

| 구 분                   |               | 처 분   |       |           |       |           |       |
|-----------------------|---------------|-------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
|                       |               | 건 수   | 비율(%) | 면 적       | 비율(%) | 금 액       | 비율(%) |
| 주<br>체<br>별           | 계             | 2,183 | 100.0 | 2,039,005 | 100.0 | 1,406,024 | 100.0 |
|                       | 개 인           |       |       |           |       |           |       |
|                       | 미국교포          | 1,548 | 70.9  | 1,166,358 | 57.2  | 396,510   | 28.2  |
|                       | 기타교포          | 320   | 14.7  | 237,314   | 11.6  | 86,959    | 6.2   |
|                       | 순수외국인         | 193   | 8.8   | 49,106    | 2.4   | 53,617    | 3.8   |
|                       | 법 인           |       |       |           |       |           |       |
|                       | 미국합작법인        | 41    | 1.9   | 255,021   | 12.5  | 224,978   | 16.0  |
|                       | 기타합작법인        | 33    | 1.5   | 165,495   | 8.1   | 61,564    | 4.4   |
| 국<br>적<br>별           | 순수외국법인        | 45    | 7.2   | 163,231   | 8.0   | 581,238   | 21.4  |
|                       | 정부 단체 등       | 3     | 0.1   | 2,482     | 0.1   | 1,158     | 0.1   |
|                       | 계             | 2,183 | 100.0 | 2,039,005 | 100.0 | 1,406,024 | 100.0 |
|                       | 미 국           | 1,600 | 73.3  | 1,550,537 | 76.0  | 788,047   | 56.0  |
|                       | 기타 미주         | 137   | 6.3   | 129,389   | 6.3   | 29,141    | 2.1   |
|                       | 영국 · 프랑스 · 독일 | 60    | 2.7   | 40,590    | 2.0   | 170,584   | 12.1  |
|                       | 기타 유럽         | 52    | 2.4   | 49,019    | 2.4   | 85,605    | 6.1   |
|                       | 일 본           | 86    | 3.9   | 98,014    | 4.8   | 27,000    | 1.9   |
| 취<br>득<br>원<br>인<br>별 | 중 국           | 58    | 2.7   | 10,087    | 0.5   | 9,293     | 0.7   |
|                       | 기타 아시아        | 107   | 4.9   | 17,046    | 0.8   | 245,400   | 17.5  |
|                       | 그외 국가         | 83    | 3.8   | 144,323   | 7.0   | 50,954    | 24.5  |
|                       | 계             | 2,183 | 100.0 | 2,039,005 | 100.0 | 1,406,024 | 100.0 |
|                       | 신 고           |       |       |           |       |           |       |
|                       | 계 약           | 1,641 | 75.2  | 1,077,473 | 52.8  | 926,557   | 65.9  |
|                       | 계 약 외         | 242   | 11.1  | 264,666   | 13.0  | 260,967   | 18.6  |
|                       | 계속보유          | 250   | 11.5  | 609,252   | 29.9  | 174,923   | 12.4  |
| 취<br>득<br>용<br>도<br>별 | 허 가           | 50    | 2.3   | 87,615    | 4.3   | 43,577    | 3.1   |
|                       | 계             | 2,183 | 100.0 | 2,039,005 | 100.0 | 1,406,024 | 100.0 |
|                       | 주 거 용 지       |       |       |           |       |           |       |
|                       | 아파트           | 1,246 | 57.1  | 63,508    | 3.1   | 348,303   | 24.8  |
|                       | 단독주택          | 168   | 7.7   | 29,172    | 1.4   | 49,504    | 3.5   |
|                       | 기 타           | 173   | 7.9   | 17,480    | 0.9   | 61,568    | 4.4   |
|                       | 레저용지          | 1     | 0.0   | 202       | 0.0   | 372       | 0.1   |
|                       | 상업용지          | 314   | 14.4  | 179,953   | 8.8   | 836,123   | 59.5  |
| 기 타                   | 공장용지          | 19    | 0.9   | 305,791   | 15.0  | 49,196    | 3.5   |
|                       | 기 타           | 262   | 14.2  | 1,442,899 | 70.8  | 60,958    | 4.3   |



[참고자료4] 4. 시도별 전년대비 외국인 토지보유 현황

(단위 : 건, m<sup>2</sup>, 백만 원)

| 시·도·별 | 2005년  |             |            | 2006년  |             |            | 증 감        |         |
|-------|--------|-------------|------------|--------|-------------|------------|------------|---------|
|       | 건 수    | 면 적         | 금 액        | 건 수    | 면 적         | 금 액        | 면 적        | 비 율 (%) |
| 계     | 28,635 | 169,520,019 | 26,014,491 | 33,801 | 180,305,160 | 23,545,293 | 10,785,143 | 6.4     |
| 서울    | 9,945  | 3,258,683   | 8,752,143  | 10,776 | 2,151,300   | 6,799,153  | △1,107,383 | △34.0   |
| 부산    | 1,364  | 4,684,839   | 1,389,409  | 1,484  | 4,899,667   | 1,348,009  | 214,828    | 4.6     |
| 대구    | 594    | 1,569,959   | 521,676    | 861    | 1,420,692   | 472,802    | △149,267   | △9.5    |
| 인천    | 1,647  | 5,512,742   | 1,700,459  | 1,817  | 4,863,769   | 1,611,283  | △648,973   | △11.8   |
| 광주    | 308    | 3,247,059   | 600,782    | 338    | 3,454,582   | 447,364    | 207,523    | 6.4     |
| 대전    | 557    | 1,311,386   | 396,061    | 708    | 1,242,686   | 404,048    | △68,700    | △5.2    |
| 울산    | 316    | 6,583,659   | 1,116,361  | 303    | 6,615,714   | 1,005,802  | 32,055     | 0.5     |
| 경기    | 6,953  | 29,008,947  | 3,359,708  | 7,803  | 31,570,473  | 3,696,941  | 2,561,526  | 8.8     |
| 강원    | 979    | 17,543,554  | 386,301    | 1,427  | 17,062,833  | 250,733    | △480,721   | △2.7    |
| 충북    | 768    | 8,497,279   | 412,756    | 745    | 8,210,110   | 381,044    | △287,170   | △3.4    |
| 충남    | 1,375  | 17,958,970  | 1,313,738  | 1,336  | 11,849,634  | 392,302    | △6,109,336 | △34.0   |
| 전북    | 903    | 8,123,930   | 1,404,298  | 1,307  | 10,436,464  | 667,980    | 2,312,534  | 28.5    |
| 전남    | 656    | 30,057,656  | 1,863,123  | 1,053  | 30,863,186  | 2,138,090  | 805,530    | 2.7     |
| 경북    | 772    | 14,652,644  | 1,763,509  | 1,884  | 26,365,782  | 2,302,179  | 11,713,138 | 79.9    |
| 경남    | 747    | 9,715,811   | 859,170    | 1,039  | 10,507,169  | 1,441,872  | 791,358    | 8.1     |
| 제주    | 751    | 7,792,901   | 174,997    | 920    | 8,791,102   | 185,691    | 998,201    | 12.8    |

## [Abstract]

Land Ownership by Foreigners and Government Policies  
in Korea

Dong-Ho Kim\*

The area of land owned by foreigners totaled 180.3 million square meters as of the end of 2006, up from just 38.0 million square meters at the end of 1997. The size of the land, equivalent to about 9.2 times of Bundang newtown area, was valued at 23.5 trillion won.

Since the Korean real estate market opened to foreign-invested firms and foreign residents in 1998, the land ownership by foreigners expanded to more than three times. At the end of 1998, it stood at 50.9 million square meters. Although, the yearly growth had slowed down from 61.6 percent in 1999 to 37.4 percent in 2000, 20.2 percent in 2001, 5.1 percent in 2002 due to surging real estate prices, foreign ownership of Korean real estate has steadily increased.

In 2006, foreign-invested firms accounted for 52.3 percent (94.3 million square meters) of the total foreign land ownership in Korea. Koreans residing overseas ranked second with 43.3 percent (78.1 million square meters). Foreign governments and foreign residents made up for 4.4 percent (7.9 million square meters). By purpose, factory lots accounted for 67.8 million square meters, Commercial lots 5.5 million square meters, residences 11.4 million square meters, and leisure 4.8 million square meters, and land ownership as other

---

\* Director, Land Management Team, Ministry of Construction & Transportation

investments etc totaled 93.7 million square meters.

There are three main laws governing land acquisition by foreigners in Korea. First, the Foreigner's Land Acquisition Act prescribes general matters regarding foreigners' local land acquisition. Second, the Foreign Investment Promotion Act deals with incentives for any foreign-investment company such as simplified investment notification procedures and tax reductions etc. Lastly, the Foreign Exchange Transaction Act stipulates matters regarding foreign exchange inflow and outflow related to non-resident's acquisition of local immovables.

Foreign land acquisition can be made by contract, non-contracted reasons, and continuous holding of land. If a foreigner wants to acquire any land in Korea, in principle, the foreigner can purchase it regardless of the target land's zoning codes. The foreigner only needs to report to the local government office after the land acquisition. However, prior approval is required for acquisition of land in a military facility protection zone, cultural property protection zone, ecosystem conservation zone, or some islands that are used for military purposes. In addition, acquisition of land in Korea by a foreigner or a foreign corporation of the country that prohibits purchase of land by a Korean citizen or a Korean company may be prohibited based on reciprocity principle.

**Key Words :** Foreigner's Land Acquisition Act, Foreign Investment Promotion Act, foreign land acquisition