

중남미 3개국의 국토개발 관련법 고찰

정보신청기관 : 토지주택연구원 계획설계연구실

I. 페루

1. 개요

페루는 지역별 인구분포도가 다양하게 나타나는 국가이다. 2007년 지역별 인구조사에 의하면 해안지대는 총 인구의 54.6%(14,973,264명), 산지는 32%(8,770,738명), 정글지대는 13.4%(3,675,292명)가 거주하는 것으로 나타났다. 페루의 수도 리마와 같은 주요 대도시들이 해안지대에 위치하는 점을 감안한다면 페루인구의 대부분이 도시에 거주한다는 것을 알 수 있다. 즉, 대부분의 경제활동이 도시에서 이루어지고 있으며, 리마와 같은 대도시는 국가 GDP의 50% 가까이 차지하고 있다. 그러나 도시지역의 무질서와 위험, 높은 취약성과 환경문제가 부각되고 있어 페루의 도시개발법 발효에 당위성을 제공한다.

현재까지 페루에는 도시개발법이 없으나 관련 법령들을 바탕으로 2009년에 도시개발일반법안이 발의되었다.

2. 주요내용

1) 도시개발법안의 구성

페루 도시개발일반법안은 총 5편 17장 60개 조항으로 구성되어 있다. 제1편은 총칙으로 6개 조문으로 구성되어 있으며, 도시개발일반법의 목적과 분야, 일반원리 및 도시개발의 국가정책방향 등 기본적인 사항을 규정한다. 또한 대도시 지역과 그 외의 지역 간의 격차를 줄이고 조화롭게 발전하여 지속 가능한 도시개발 계획과 관리의 중요성을 명시한다.

도시개발법안에는 도시지역 법률의 방침의 방법과 범위에 대하여 자세히 설명한다. 그래서 3장(제7조-제27조)으로 구성된 제2편은 개발영역을 도시지역으로 한정하여 도시지역 법령의 일반 규정과 방법 및 범위를 규정한다. 제2편 제7조는 도시지역 개발규정의 특징, 제8조는 특성, 제9조는 수단, 제10조는 도시지역의 개발계획의 경쟁, 제11조는 의무사항, 제12조는 도시지역 개발계획의 제한, 제13조는 효력, 제14조는 도시지역

개발계획의 실행과 목적에 관한 사항을 정한다.

이 밖에도 제3편에서는 도시지역개발지원요
 소로 공공장소 시스템, 도시인프라, 도시시설,
 도시서비스, 도시경관에 관하여 규정한다. 또한,
 제4편은 도시토지관리에 대한 일반규정, 정부당
 국과 사회참여, 위험예방 및 감소, 도시개발촉진,
 자금조달과 조사 및 개발에 관하여 규정한다. 마
 지막 제5편은 도시개발법 보칙이다.

〈페루 도시개발일반법안의 구성〉

제1편 총칙(제1조-제6조)

제2편 도시지역 토지법령

제1장 일반규정(제7조-제14조)

제2장 도시토지법령 집행방법(제15조-제
 20조)

제3장 토지범위한정(제21조-제27조)

제3편 도시지역개발 지원요소

제1장 공공장소시스템(제28조-제29조)

제2장 도시인프라(제30조-제31조)

제3장 도시시설(제32조-제33조)

제4장 도시서비스(제34조-제35조)

제5장 도시경관(제36조-제37조)

제4편 도시토지관리

제1장 일반규정(제38조-제41조)

제2장 정부당국협력과 사회참여(제42조-제
 46조)

제3장 도시토지법령의 위험예방 및 감소
 (제47조-제50조)

제4장 도시개발촉진(제51조-제54조)

제5장 자금조달(제55조-제56조)

제6장 조사 및 개발(제57조-제60조)

제5편 보칙

제1장 최종보칙

제2장 임의보칙

제3장 폐지보칙

2) 토지개발일반법의 주요내용

(1) 도시지역토지법령

도시개발일반법은 정책·기술적 단계를 규정하
 여 도심 주거지의 조화로운 발전과 지속 가능한
 성장, 보존 및 개선을 통해 국민들의 풍요로운
 삶의 질을 지향한다(제1조). 지방토지법령과 도
 시토지법령은 도시토지법률에 기초를 둔다(제8
 조). 도시토지관리계획의 수립 및 승인은 강제성
 을 갖고, 도시토지관리도구개발 및 승인을 받지
 못한 지방당국은 행정부 및 지방자치국이 지원
 하는 프로젝트에 참여할 수 없다(제11조). 도시
 토지관리계획의 승인은 다음과 같은 제약을 받
 는다(제12조).

- 가) 거주, 건축과 위생 및 도시개발에 관련된
 모든 계획, 규범, 규정, 지침은 주거·건설·
 위생부의 주관하에 이행된다.
- 나) 국가적 또는 지역적 차원의 토지법령방침
 의 계획, 규범, 규정, 지침은 국가환경관리
 공단의 주관하에 이행된다.
- 다) 재난관리의 계획, 규범, 규정, 지침은 국가
 민방위 체제의 주관하에 이행된다.
- 라) 페루 내 공공투자의 확정, 실행, 모니터링,
 평가를 정하는 원리, 방법, 규범 및 절차는

국가공공투자관리센터에서 제정하다.

모든 도시토지관리도구는 토지의 물리적 안정성 조사결과를 기반으로 개발되고 승인된다(제12조). 도시토지관리계획은 10년의 효력을 갖는다(제13조). 제21조에서는 도시계획 및 관리를 위한 법적 효력범위를 한정한다. 법적 영역은 도시지역, 즉각적인 개발로 인해 확장된 도시지역, 확장예상도시지역, 시골지역, 농촌지역으로 나뉘며(제23조), 법적 영역에 적용되는 토지는 도시토지, 개발 가능한 토지, 농촌토지 및 보호토지로 나뉜다(제25조). 이 중 도시토지는 인프라 구축여부에 따라 안정된 도시토지와 미완성 도시토지로 나뉜다.

토지소유자는 소유토지의 분류에 따라 다른 권리와 의무를 갖는다. 토지소유자는 소유토지

의 종류와 상관없이 행정·기술적 요구사항을 충족시킬 경우 건축 및 증축의 권리를 갖는다. 다만, 농촌토지소유자는 농업, 축산, 임업 등의 권리를 갖는다(제26조). 토지소유자들은 다음과 같은 법적 의무를 갖는다(제26조).

- 가) 행정·기술적 요구사항의 이행
 - 나) 공공목적으로 건축될 때에 토지에 대한 권리양도
 - 다) 개발계획 기간 내의 건축행위로 인해 발생하는 비용과 유형에 대한 소유자의 부담
 - 라) 농촌토지소유자와 보호토지소유자의 자연환경을 훼손하는 건축행위의 금지
 - 마) 보호토지의 건축행위 금지(단, 관광활동 및 시설건축의 경우에는 예외적으로 허용)
- 도시계획의 지역설정은 다음과 같이 나뉜다.

도시계획 지역설정	종 류			
주거	저밀도	보통밀도	고밀도	모델하우스
상업	인접지역	지역구	대도시	특별구
산업	기초산업	경공업	대형산업	중공업
교육	기초교육	기술고등교육	대학교등교육	대학이상 고등교육
복지	진료소	일반병원	종합병원	전문병원
그 외의 용도				
휴식을 위한 공공지역				

설정지역변경은 동일한 용도일 경우에만 가능하며, 위의 도시계획지역설정의 국가기준에 부합하여야 한다. 지방토지관리 및 도시지역관리 계획을 위한 모든 지도작성자료는 UTM 좌표계와 Datum Oficial를 참고하여야 하며, 토양의 종류와 지역경계선 역시 지리 경위선을 기준으로 하여야 한다(제27조). 계획구역으로 간주되지 않는 사유지 및 건물에 대해서는 어떤 제재를 가

할 수 없으며, 관할정부의 허가를 받은 지역계획은 수정안과 함께 일반등록을 마쳐야 한다(제27조).

(2) 도시지역개발 지원요소

페루의 도시개발일반법안 제3편에서는 도시지역개발의 지원요소에 관한 규정을 두고 있다. 지원요소로는 대중공간, 인프라, 도시시설, 서비

스, 경관 등을 규정하고 있다.

대중공간에 대해서는 각 지방뿐만 아니라 민간 및 기업의 유치경쟁에 대한 모집효과를 기대할 수 있다. 또한 보호 및 특별지역은 점진적인 발전단계를 거쳐 대중공간으로 통합된다(제28조). 정부는 도시와 농촌 거주민과 상품의 이동을 위하여 기본적인 서비스를 제공할 의무가 있다. 이에 따라 관련 행정부 기관과 지방정부는 국민들에게 서비스를 제공한다. 그래서 해당정부는 도시교통법규를 마련하여 이를 시행하고, 주거·건축·위생부와 교통통신부는 지방정부와 함께 이를 기술적, 재정적으로 지원하여 해당 구성법을 준수한다. 또한 에너지와 환경분야에서는 고효율의 인프라를 구축하고, 각 정부는 제공업체와 시행업체와 함께 모든 상황에 필요한 인프라의 유효성을 보증한다.

(3) 도시처리관리

주거·건축·위생부가 주관하는 지방행정부의 토지관리계획 혹은 도시관리계획과 같은 도시개발국가정책은 기업이나 민간 또는 정부기관 모두가 참여할 수 있다(제39조). 도시 내의 모든 건축 및 토지이용은 도시관리계획의 규범을 준수해야 하며, 건축허가 없이는 시공할 수 없다(제41조).

각 정부는 해당 지역 중 인구가 밀집된 지역의 성장, 통합, 보존, 향상 및 보호를 위한 도시관리계획을 마련해야 하며, 도시와 농촌지역의 문제점에 대해서 다차원적인 시각의 해결방안을 마련해야 한다. 각 지방정부는 해당 지역의 지리

적 특성에 따라 계획과 시행을 달리한다. 특별한 목적이 있을 경우, 국가기관이 시행의 주 책임자가 되고 그 목적에 상응하는 활동과 프로젝트를 계획하고 시행할 의무를 지닌다(제43조). 따라서 페루의 도시토지관리의 책임주체는 주거·건축·위생부와 자치단체이며, 환경부는 토지환경관리의 책임을 진다. 자치단체의 경우, 자치단체규정법을 준수해야 한다(제44조). 도시토지관리의 계획, 실행, 평가단계에서 국민은 발전을 위한 주된 주체이다. 도시토지관리의 공공기능을 수행하기 위해 국가는 민간사회와 기업에 대하여 계획, 시행 및 평가, 재정, 환경보호, 자연재해 예방 등의 방법으로 참여를 유도해야 한다(제45조). 지방정부는 초래될 수 있는 위험예방을 위해 예산을 책정해야 한다. 또한 재난 발생시 위험감소와 예방을 통해 피해를 최소화하기 위해 재정적인 준비를 해야 한다.

정부는 사회와 민간기업의 도시 인프라 구축에 대한 투자와 그 외의 합법적인 다양한 형태의 경제활동을 장려한다(제51조). 자치단체는 이 법안의 목적을 달성하기 위하여 도시토지의 민간투자를 유치하여야 한다. 주거·건축·위생부는 기술 및 재정적 지원으로 거래정보시스템(SION)이나 협약을 통해 지방정부의 도시토지투자를 장려하여야 한다(제53조).

교육부는 도시 주민들의 향상된 토지사용과 거주민으로서의 정체성을 확립시킬 목적으로 주거·건축·위생부와 함께 교육 커리큘럼과 내용을 만들어야 한다(제54조).

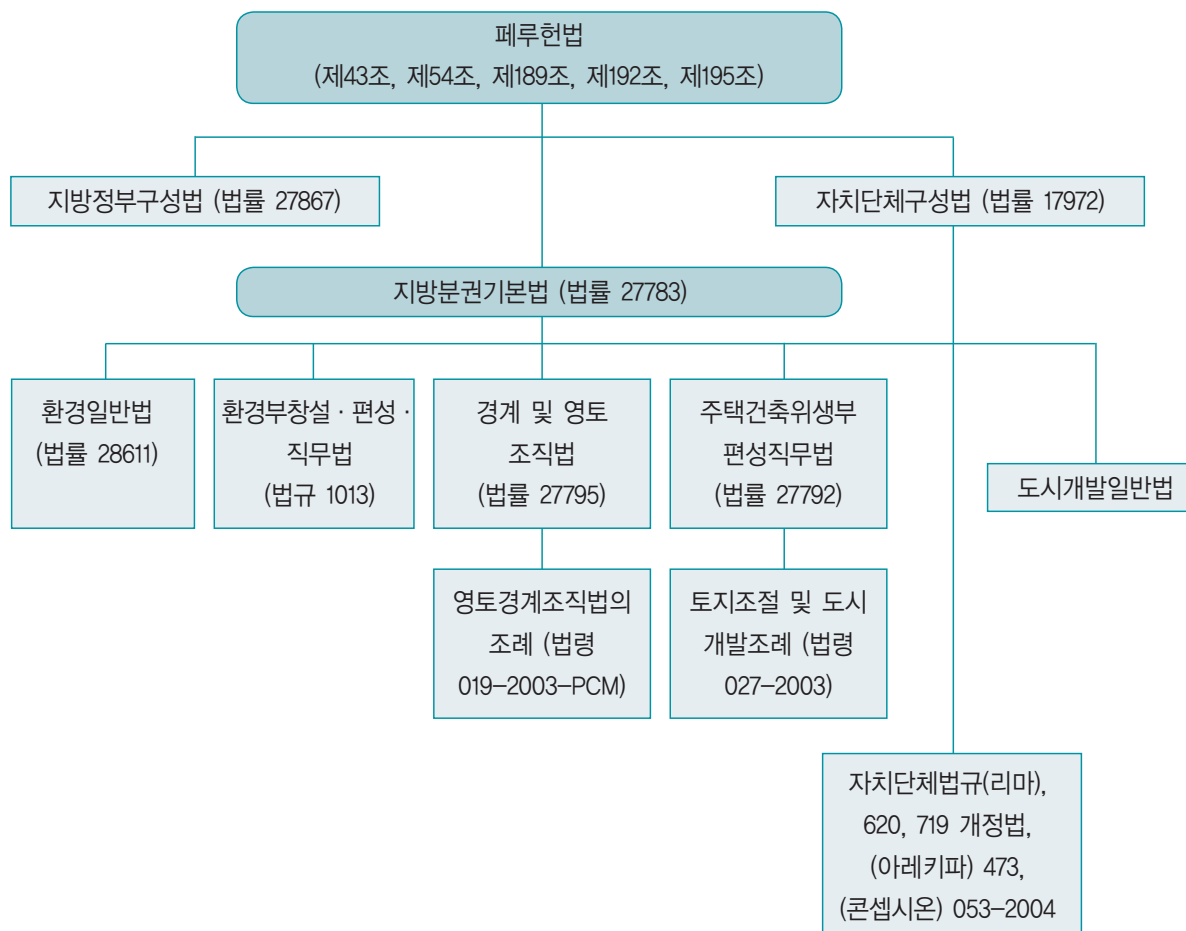
모든 지방자치단체는 의무적으로 자치도시의

토지대장을 작성해야 한다. 이는 도시나 농촌의 인구 밀집지역의 부동산, 동산, 공공장소, 인프라를 포함한다. 토지의 경우에는 견적, 조세내역과 관세를 기재한다(제58조). 도시토지관리계획에는 평가, 비전수행관리, 목적, 프로그램, 프로젝트, 활동내용을 표시한다. 지방자치단체가 평가를 담당하며 관리, 위험감소, 토지면적과 주거지역의 부족, 기본서비스의 범위, 교통발전, 공공장소의 기준, 도시의 개선과 혁신 등의 요소를 통합적으로 평가한다(제59조). 주거·건축·위생부는 지방정부기구들의 활동개선을 위하여 관련 법안의 실행 등을 통하여 그 이용에 발전을

기한다. 이는 사회민간분야 및 기업의 상업방향과 도시문화 진흥에 이바지한다. 이와 같은 발전을 위하여 주거·건축·위생부는 토지개발도시관리센터(CEDUR)를 창설하여 국가도시계획관리 프로그램을 실행한다. 프로그램의 임무는 다음과 같다.

- 가) 도시관리정보시스템의 창설과 유지
 - 나) 도시관리시행개선을 위해 지방정부에 기술훈련제공
- 재산세(TVPP) 수입의 1/1000은 각 자치단체의 토지개발도시관리센터에 납부한다.

3) 도시개발일반법 관련법 체계



3. 평 가

현재 법령 통과를 목전에 두고 있지만 사전에 관련된 법규 및 관련 사항들에 대한 인식은 중요하다. 특히 페루의 도시개발일반법은 정책 및 기술적 단계를 규정하여 도심 주거지의 조화로운 발전과 지속 가능한 성장, 보존 및 개선을 통해 국민들의 보다 나은 삶의 질을 지향하고 있다. 도시토지관리계획의 수립 및 승인은 향후 강제성을 가지게 될 전망이다. 즉, 도시토지관리도구 개발 및 승인을 받지 못한 지방당국은 중앙 행정부 및 지방자치국이 지원하는 프로젝트에 참여할 수 없다는 제11조의 규정처럼 엄격하게 적용될 예정이다. 도시개발 일반법에서 가장 주목할 사항은 도시토지관리계획승인의 제약 사항들이다. 예를 들면, 거주, 건축과 위생 및 도시개발에 관련된 모든 계획, 규범, 규정, 지침은 주거·건설·위생부의 주관 하에 이행될 것이며, 국가적 또는 지역적 차원의 토지법령방침의 계획, 규범, 규정, 지침은 국가환경관리공단의 주관하에 이행될 것이다. 즉, 개발 과정에서 환경적 규제나 고려가 강화된다는 것이다. 물론 자연적인 재난 관리의 계획, 규범, 규정, 지침은 국가민방위체제의 주관하에 이행된다. 또한 이를 위한 재원마련과 투자의 투명성·효율성을 견지하기 위해 페루 정부는 페루 내 공공투자의 확정, 실행, 모니터링, 평가를 담당할 국가공공투자관리센터에 힘을 실어줄 것으로 보인다.

II. 도미니카공화국

1. 개 관

카리브 지역 섬 국가인 도미니카공화국의 국토 및 도시개발 관계 법령은 단일 법령으로 존재하지 않고 국토 및 도시개발 관련 법들이 ‘공공투자’, ‘부동산’, ‘외국인 투자’와 관련해서 존재한다. 이 글은 이렇게 산발적으로 흩어져 있는 법령들을 국토 및 도시개발 이슈에 중점을 두고 통합해 본다. 법 제도의 구성체계 및 운영주체(국가, 지방자치체, 공공기관) 등을 포함하여 국토 및 도시개발 관련 법들은 도미니카 국내법으로 효력을 가지며, 각 제1조에 그 목적과 취지가 잘 함축되어 있다. 특히 관련된 법령으로 공공투자 관련법, 도미니카공화국 부동산 등록에 관한 법, 외국인 투자법 등에 국토 및 도시개발 관련 법들이 잘 명시되어 있다. 도미니카공화국의 외국인 투자법과 구체적인 상세한 범위 내에서 외국인 투자(동산, 부동산 모두 포함)에 관련된 법령을 살펴보고자 한다. 특히 집중하고 있는 외국인 투자에 대해서 명확하게 어떤 기관에 가서 신고를 해야 하는지, 어떤 절차에 의해 진행이 되는지 비교적 자세하게 관련 법령들을 살펴본다.

우선, 국토 및 도시개발과 관련된 공공투자 관련법 제1조는 정책의 전반적인 내용을 다루고 있다. 제4조는 법이 적용되는 관련 기관에 대해 규정하고 있고, 제6조에는 6부문에 걸쳐 자문의

기능과 역할을 규정하고 있다. 제15조는 개발 위원회의 기능을 규정하고 있다. 도미니카공화국의 국토개발 관련 법은 부동산 등록에 관한 법과도 연관이 있다. 이 법에서 최근 도미니카공화국의 부동산 개발이 크게 증가하여 토지의 실제 및 권리를 보장하고 개인의 권리를 보호하기 위해 법령이 제정되었다고 규정하고 있다. 제11조는 주 법원은 부동산 관할권을 대표한다고 규정하고 있다. 제12조는 주 법원의 기능을 규정하고 있다.

도미니카공화국 경쟁력 및 산업혁신에 관한 법은 외국인 투자에 대한 세부적인 사항을 규정하고 있다. 외국인의 직·간접 투자, 신규투자, 외국인 투자에서 발생한 이익의 일부 또는 전체를 이용하여 동일한 회사에 투자하는 외국인 회사, 외국인 투자가, 국내 투자 등을 포함하고 있다. 모든 외국인 투자는 이 법령의 범위에 적용이 될 것이다. 또한 외국인 투자의 항목을 규정하고 있는데, 출자 자금, 현물 출자, 외채 전환에 사용되는 출자 자금의 제외, 기술 라이선스, 기술지원, 기술 서비스, 기본 및 상세 공학기술 등과 같은 기술이전 계약을 외국의 개인 또는 법인과 체결할 수 있다고 명확하게 범위를 규정하고 있다. 도미니카공화국 경쟁력 및 산업혁신에 관한 법 제4조 모든 투자가 또는 외국인 회사는 투자한 날로부터 90일 이내에 도미니카공화국 중앙은행에 등록해야 한다고 규정하고 있으며, 관련 서류의 정보를 제시하고 있다. 제5조는 외국인 투자를 거부하는 항목을 규정하고 있다. 제7조에서는 소득세 지급 후 회사에 등록된 자본 수익을 포함하여 투자한 자본의 총액과 각 회계연

도에 신고된 배당금을 해당 기간에 발생한 순 수익의 총액까지 자유롭게 교환할 수 있는 화폐의 형태로 사전 승인 없이 해외로 송금할 수 있다고 규정하고 있다. 비교적 해외 송금에 대해 규제가 심하지 않은 것으로 보인다.

2. 주요 내용

1) 공공투자개발법

도미니카공화국의 공공투자와 관련된 법의 취지는 다음과 같은 사항들을 목표로 한다.

- a) 정치 프로그램과 전략적 목표
공식 행사와 공공기관의 운영은 정책에 따라 운영되어야 하며, 시스템 플랜을 통해 장단기 계획이 정의되어야 한다.
- b) 정책과 실행의 일관성
목적은 지역 및 전체 개발계획에 포함되어야 하며, 경제상황 및 자금과 관련하여 서로 논리적이고 일관성을 가져야 한다.
- c) 명시된 목표의 충족
계획에 포함된 정책과 목표는 사회의 요구에 충족시켜야 한다.
- d) 실행
계획에 포함된 정책, 프로그램 및 프로젝트 결정에 실제 리소스를 액세스할 수 있는 기술 및 재정적인 관리를 수행해야 한다.
- e) 공공자원의 사용과 효율적인 배분
계획의 개발 및 실현에서 긍정적인 효과를 발생해야 하며 인력, 자원, 기술 및 재정적으로

최적화해야 한다.

f) 행정의 객관성과 투명성

계획 및 투자 프로젝트를 공식화하고 구현하는 과정은 시민권에 대해 전체적인 권한을 가져야 한다.

g) 공공의 책임

공공기관은 계획에 정의된 정책 및 목표의 구현을 위해 적절하게 할당해야 한다.

h) 연속성

프로그램과 프로젝트는 계획을 포함해야 하며, 실행은 정부가 정한 기간에 실행해야 하며, 연속성이 있어야 한다.

i) 집행

계획 프로세스의 설계, 구현, 모니터링 및 평가를 통해 이루어지는 지속적인 작업이다.

j) 시민참여

개발 계획을 실행하는 과정에서 구체적인 절차는 기존 법률의 틀 안에서 시민의 참여를 보장한다.

k) 주, 정부 조직, 정부 관리에 협력

국가 및 지역 수준의 계획에 대한 책임 당국이 적절하게 조화를 하며, 일관성과 계획을 정의하고 구현하는 것을 의미한다.

Articulo 4

아래의 규정은 제도적으로 통합 공공부문 관리 기관에 관한 것이다.

- 중앙정부
- 자발적 분산과 비금융
- 사회보장
- 비금융 공기업

- 분산 기관과 공인 재무기관

- 금융 공기업

- 시정촌의 의회와 국민 지구

Articulo 6

시스템 기획 및 공공투자는 다음과 같이 구성한다.

- 정부 자문
- 기술위원회
- 계획 개발부 장관
- 지역개발 자문
- 주 정부 자문
- 시 정부 자문

Articulo 8

주 정부 자문은 다음과 같이 구성되어 있다.

- a) 공화국 대통령
- b) 공화국 부통령
- c) 대통령 비서실

〈지역개발 자문〉

- a) 각 주별 정부 관료는 지역개발을 전체적으로 관리한다.
- b) 각 주를 대표하는 상원의원은 지역개발을 전체적으로 관리한다.
- c) 주 대리인은 지역 관련 업무를 전체적으로 관리한다.
- d) 시의 피신탁인은 지역 관련 업무를 전체적으로 관리한다.
- e) 사업협회와 지방 상공 회의소의 대표는 지역 관련 업무를 전체적으로 관리한다.

- f) 지방의 고등교육기관의 대표는 지역 관련 업무를 전체적으로 관리한다.
- g) 지역 전문단체의 대표는 지역 관련 업무를 전체적으로 관리한다.
- h) 농업단체, 지역의 NGO의 대표는 지역 관련 업무를 전체적으로 관리한다.

Articulo 15

개발위원회는 다음과 같은 기능을 가져야 한다.

- a) 논의하고 분석하고, 적절하게 발전 전략을 제안한다.
- b) 특정 문제를 토론하고 해결하는 지역 단체를 통해 시민의 참여를 홍보한다.
- c) 프로그램의 참여를 촉진하고 각 영역의 직접적인 프로젝트 참여를 권장한다.
- d) 중앙 정부와 관련된 시의회에 적절하게 국토개발이 실현되도록 하기 위해 우선 투자 프로젝트의 순서를 제안한다.
- e) 국토이용 개발계획과 프로젝트를 관리하여 장려한다.
- f) 적절하게 지역 주정부와 자치정부에서 투자 프로젝트의 실행을 모니터링한다.
- g) 기술위원회, 지역 주정부에서 참여 멤버를 선택한다.

2) 부동산 등록에 관한 법

도미니카공화국에서 부동산 개발이 최근 몇 년 동안 크게 증가했다. 이에 토지의 실제 및 권리를 보장하고 개인의 권리를 보호하기 위해 이

법령이 제정되었다.

법무장관이 관할 법원에서 발급한 부동산 등록증 및 관련 보안을 포함하기 위해 필요한 방법으로 신속한 경제관련 데이터, 그들을 설명하는 통계를 얻을 수 있는 부동산의 잘 관리된 토지 대장은 국가의 발전과 진보를 위해 필수적이다.

국가 정보 등록에 필요한 기술은 스페인 신용 은행 SH와 대출 계약을 체결했으며(1999년 1월 15일), 1단계 SIC 지적 정보 시스템 프로젝트를 수행하였고, 지적 정보의 자동화 및 국가 토지 대장 재정 강화 프로젝트는 지속적으로 진행 중이다.

도미니카공화국은 각 주의 개발 프로젝트를 위해 지적 데이터를 자동으로 업데이트하며 국가의 정보를 제공한다.

Articulo 11

주 법원은 부동산 관할권을 대표한다.

- a) 주 법원 또는 보조 주 법원의 경우, 일반 관할 항소법원의 공공 행정부를 위해 동일한 조건이 필요하다.
- b) 절차상 법무장관 혹은 그에 준하는 역할로 행사에 참여해야 하는 경우 동일한 자격 요건을 충족해야 한다.
- c) 주 검사는 부동산 관할 법원의 업무를 적절하게 지원해야 한다.

Articulo 12

주 법원의 기능과 역할을 살펴보면 다음과 같다. 주 검사는 대표자로서의 기능을 수행해야 하

며, 부동산 관할권이 필요할 경우 방어를 하는 기능을 해야 한다. 공공부동산부(중앙 행정부처)에서 기능을 수행한다.

- a) 주 검사는 처벌을 해야 하는 경우, 관련 법에 따라 범죄를 저지른 가해자에게 처벌을 수행하는 업무를 한다.
- b) 대법원 원장에게는 관련된 모든 의견, 명령 등 책임이 적용된다.
- c) 재산관할권에 대해 형사판결을 집행하며, 집행 능력 밖의 결정은 경찰에서 수행한다.
- d) 통합과정에서 의견을 제공한다.
- e) 부정을 방지하고자 확인과정에서 대법원 원장이 개입할 수 있다.

Articulo 15

부동산 관련 결정과 기능에 있어서 대법원은 조정을 담당하고, 지역의 개발을 관리하고 규제하며, 법령의 준수를 보장한다.

부동산 등록에 관한 법은 대법원에서 관할한다.

3) 외국인 투자 관련 법

도미니카공화국 정부는 외국인 투자와 기술이전이 고용 및 외화 증대, 자본화 과정을 촉진하고 효과적인 생산 및 경영을 위한 수단을 제공하여 경제성장과 사회발전에 기여한다.

투자과 관련하여 해외 투자자들은 국내 투자자와 동등한 권리와 의무를 갖는다.

- a) 외국인 직접투자
국내에서 운영되는 회사의 자본에 대한 외국의 개인이나 법인 또는 해외에 거주하는 도미니카공화국 국민의 자금 출자 및 외국인투자에서 발생한 이익의 일부 또는 전체를 이용하여 동일한 회사에 투자하는 외국인 투자
- b) 외국인 신규투자
외국인 직접투자에서 발생한 이익의 일부 또는 전체를 이용하여 동일한 회사가 아닌 다른 회사에 투자하는 외국인 투자
- c) 외국인 투자자
정식으로 등록된 외국인 투자의 소유주
- d) 국내 투자
국가, 시, 국내 법인이나 국내 거주자의 투자와 외국인투자가의 등록 요건을 충족하지 않는 국내 거주 외국인의 투자

외국인 투자는 다음의 항목을 포함한다.

- a) 중앙은행이 승인한 금융기관에서 교환된 자유롭게 교환할 수 있는 출자 자금
 - b) 산업시설, 신규 및 수리한 기계, 부속, 원자재, 중간생산물, 최종제품, 무형의 기술지원 등과 같은 현물출자
 - c) 금융통화위원회가 외국인투자자로 분류하는 금융상품. 단, 도미니카공화국의 외채 전환에 사용되는 출자자금은 제외
- ※ b)항에 명시되어 있는 투자의 형태와는 무

관하게 기술 라이선스, 기술 지원, 기술 서비스, 기본 및 상세 공학기술 등과 같은 기술 이전계약을 외국의 개인 또는 법인과 체결할 수 있다.

- ※ 무형의 기술 출자는 제조마크, 제품모델, 산업절차, 일반적인 기술 지원, 독점 판매권 등과 같이 기술에서 유래한 자원을 뜻한다. 무형의 기술 출자의 자본화가 가능한 부문을 포함한 기술에 적용되는 일반 체계는 본 법률의 적용 규칙에 따라 결정된다.

d) 도미니카공화국 상법에 명시되어 있는 규정에 따라 기존 또는 신설회사의 자산에 대한 투자, 합법적인 지사의 설립에 대한 투자를 포함한다. 주식회사에 대한 외국인 투자는 기명주 형태로 한다.

e) 도미니카공화국 내에 소재한 부동산에 대한 투자, 외국인에 대한 법적 제한 적용

f) 통화당국에 대한 일반 규정에 따라 금융자산의 인수에 대한 투자

Articulo 4

모든 투자가 또는 외국인회사는 투자한 날로부터 90일 이내에 도미니카공화국 중앙은행에 등록해야 한다. 제출서류는 다음과 같다.

- a) 투자 자본과 투자 분야에 관계된 모든 정보가 기재된 등록신청서
- b) 외화나 물리적 또는 유형의 재화에 대한 국내 반입 증명서
- c) 상업회사의 설립문서 또는 주소 확정을 통

한 지사의 운영 허가서

- ※ 제출서류 요건이 충족되면 중앙은행은 신청인에게 즉시 외국인 직접 투자 등록 증명서를 발급한다.

- ※ 외국인 재투자와 외국인 신규투자는 적용 규칙의 요건에 따라 중앙은행에 등록해야 한다.

- ※ 자유무역지대에서 영업하는 회사는 국가 수출자유공단 이사회에 관련 서류를 제출·등록해야 한다. 국가 수출자유공단 이사회는 서류의 접수·등록 사실을 즉시 중앙은행에 알려야 한다.

Articulo 5

다음에 열거되는 부문에 대한 외국인투자는 허가하지 않는다.

a) 국내에서 발생하지 않은 유독성이 있거나 위험한 폐기물 또는 방사성 폐기물의 처리 및 잔류 관련 법에 의거하여 국내의 공중보건 및 환경 유지에 영향을 미치는 활동

b) 행정부가 승인한 경우를 제외하고 국가 방위 및 안보에 직접적으로 관련된 재료 및 장비의 생산

- ※ 외국인 투자의 영향력이 미치는 범위에서 생태계에 영향을 미치는 경우 투자자는 이로 인해 발생하는 피해의 복구방안 계획을 제출해야 한다.

- ※ 외국인 투자가는 경제활동 각 부문을 규제하는 법과 규칙을 준수해야 한다.

Articulo 6

외국인 투자자가 참여하거나 주식을 소유 혹은 소유하는 회사는 국내 투자자와 동일한 권리와 의무를 갖는다. 단, 본 법이나 특별법에서 규정하는 예외는 제외한다.

Articulo 7

본 법 제1조에 정의된 투자를 실시하는 개인이나 법인은 일반 원칙에 따라 소득세 지급 후 회사에 등록된 자본 수익을 포함하여 투자한 자본의 총액과 각 회계연도에 신고된 배당금을 해당 기간에 발생한 순수익의 총액까지 자유롭게 교환할 수 있는 화폐의 형태로 사전 승인 없이 해외로 송금할 수 있다.

이와 같은 조건에서 로열티 지급 조항을 포함하여 외국 브랜드를 지역에서 제조하기 위해 필요한 기술이전 혹은 계약에 대한 수수료가 책정되어 있는 기술 용역 계약으로 발생한 의무를 본국으로 송환할 수 있다. 이 때, 앞서 언급된 계약과 지급액, 절차 등은 도미니카공화국 중앙은행이나 외국인투자에 대한 조정, 촉진, 감독을 담당하는 기관으로부터 사전에 승인받아야 한다.

Articulo 8

외국인 투자자는 60일 이내에 다음과 같은 내용을 중앙은행에 신고해야 한다.

- 공인회계사가 인증한 회계연도 내의 수익 증명서, 이때 송금한 수익금의 백분율 표시
- 세금 납부 증명서

3. 평 가

종합적인 관점에서 국토 및 도시개발과 관련된 단일 법률의 제정이 도미니카공화국의 미래 법 발전이라는 의견도 가능하겠지만, 실질적으로 개발과 관련된 투자나 이 분야에 대한 사업적 접근에서 가장 중요하게 고려해야 되는 것은 각기 다르게 존재하는 혹은 상충되는 법령들에 대한 정확한 적응과 인식이다.

Ⅲ. 베네수엘라

1. 개 요

베네수엘라의 국토 및 도시개발과 관련하여 도시개발법 제6조에 따르면, 토지관리 최고책임자는 베네수엘라 대통령, 각 장관으로 규정되어 있다.

베네수엘라 도시개발법은 국토개발, 도시개발 등 전반적인 국토개발에 대한 사항을 제시하고 있다. 특히 제12조는 특별 관리 지역에 대해 규정하고 있으며, 제16조에는 특별 관리 지역에 대한 세부적인 내용을 비교적 상세하게 포함하고 있다. 제19조는 잠재적으로 포함시켜야 할 도시개발 또는 관련 도시개발의 영역을 규정하고 있다. 제20조부터 제21조까지는 도시개발 관련 법령 및 실행을 관할하는 기관에 대해 규정한다. 제2항에서는 구체적인 도시개발 계획 준비과정과

절차를 규정한다. 제27조는 국가위원회의 심의 기간을 규정하고 있으며, 제30조에서는 60일의 공청회 기간 이내에 모든 절차를 마무리하여야 한다고 규정되어 있다. 계획 수정이 있을 경우 절차에 따라 1년 내로 각 관련 장관, 대통령의 승인을 받아야 한다(제35조). 제46조는 특별 정부 관리 지역들에 대한 세부사항들이 규정되어 있다. 또한, 모든 권한은 공화국 대통령에게 있다는 것이 명백하게 규정되어 있다. 제55조에는 실질적 혹은 도시구역의 이해와 토지이용과 관련된 개발은 지역자치의 승인을 받아야 한다고 규정되어 있으며, 제64조에서는 특별법하에서 재산권을 보호해야 한다고 규정한다.

요컨대, 베네수엘라의 도시개발법은 중앙정부, 지역자치법 등 포괄적인 법령이라고 할 수 있다. 다음은 중요한 규정들이다.

2. 주요 내용

Artículo 1(목적)

이 법은 도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 한다.

이러한 목적 달성을 위해 베네수엘라의 도시개발법은 국가의 경제발전전략 및 장기적 국가 사회발전의 토지관리협정의 과정을 지배하는 규칙을 확립하는 과정에 적용되는 원칙을 확립한다. 이 법은 지역에 거주하는 사람들의 토지관리의 규제에 관하여 이해를 돕는다. 즉, 경제활동

및 인류의 사회화, 물리적인 발전 및 인류 최고의 복지와 조화의 발전과 최적의 자원 채굴, 천연자원 보호, 개발 기본목표와 같이 환경의 최적화를 이루는 것이다.

Artículo 8

토지관리계획은 국가의 전체적인 발전을 위한 발전 계획의 부분이며, 토지관리의 계획의 효과는 행위들은 발전시키는 것들이 되고, 국가 계획 시스템에 적용되는 규칙에 따라 설정한다. 토지정책의 국가적 계획은 계획의 실행을 위한 기술 기반과 경제 기반은 국가 발전의 역학 관계에 따라 성립된다.

Artículo 9

국가적 국토계획은 장기적으로, 중·단기 국가발전계획은 각 주에서 담당하며, 다음과 같은 분야에 주요 지침이 포함되어 있다.

Artículo 10

토지정책의 효력 및 이 법 제61조와 제62조에 언급된 국가의 범위는 관할 또는 연방 기관의 영역과 일치하지 않을 수 있으며 다양한 지역으로 나눌 수 있다. 국가 토지정책 계획의 규정 및 지침에 따라 지역의 창설은 대통령 직속의 장관위원회에서 제정할 수 있다.

Artículo 12

국토정책의 지역계획은 국가계획에 포함되어 있지 않아도 승인될 수 있다. 그러나 분쟁의 여지

가 발생하게 되면 자동적으로 지역 계획을 채택한다. 국가 개발정책 중 중앙정부와 지역정부간의 계획 충돌이 있을 경우 자동적으로 지역계획을 채택한다. 특별 관리 대상이 되는 국가의 지역은 특별법에 따라 관리되며, 이러한 특별관리지역은 다음과 같다.

- ① 국립공원
- ② 보호구역
- ③ 산림보호구역
- ④ 안전 보호 특별구역
- ⑤ 야생 동물 보호구역
- ⑥ 야생 동물 서식처
- ⑦ 야생 동물의 성지
- ⑧ 천연기념물
- ⑨ 관광지
- ⑩ 국제조약에 의한 특별 관리 구역

Articulo 16

특별관리지역에서 다음과 같은 지역은 특별한 관리의 고려 대상이 된다.

- ① 천연자원 통합관리구역
 - a) 댐 및 저수지 보호 건설 구역, 특별한 특징과 상황을 위한 합성, 댐과 저수지 건설에 적합한 곳으로 간주된 곳
 - b) 심해, 특별한 특징과 상황을 가진 해양지역은 개발을 위한 최적의 장소이다. 법령 안의 해양 지역의 이해도 포함된다.
 - c) 집중적인 통제 혹은 특수한 수생 서식처 혹

은 집중적으로 관리를 위한 곳, 산호 서식지, 삼각지대, 늪지대, 근접 지역의 호수 및 바다, 국가에서 관심을 기울이는 지역들

- d) 높은 에너지와 광물의 잠재력을 가진 육지 및 해양, 에너지를 포함하고 특별한 광물과 국가를 위한 특수한 자원의 국가의 보호
- e) 농업지역, 기후는 농업의 최적의 조건이 되어야 하지만, 농장 정비가 우선이 되어야 한다. 잠재적인 농업의 능력을 최고로 끌어올려야 하며, 최고의 잠재적인 능력을 지닌 곳은 최우선적으로 보호해야 한다. 특별농업구역의 요건은 국가의 법률에 따라 심사한다. 잠재적 제한 요인을 극복하기 위해 전문 기술 응용 프로그램이 필요한 경우, 그것을 이용한다.
- f) 통합농촌개발지역은 국가의 해당영역으로 구성되며, 수표면에 근접한 곳에서 범람하여 영역을 침범할 수 있다.

- ② 통합농촌개발지역

공공 전체와 시골빈곤 퇴치 구역의 발전 프로그램을 조직하여 참여하고 진행하며, 진정한 농촌 발전을 위해 노력하여야 한다.
- ③ 환경개발 및 보존구역

그 지역의 환경 원인 및 유발 원인을 자연적 혹은 인위적으로 해결해야 하며, 현상의 감소로 인한 사라짐인지 최적의 계획으로 인한 회복인지를 구별하여야 한다.

- ④ 역사유적지나 고고학유적지, 그 지역의 건축물과 기념물들은 국가적으로 관리해야 하며, 주변지역의 역사적 예술에 대한 보호가 있어야 한다.
- ⑤ 수자원 보호구역은 자연 혹은 인공적인 상황이나 특별 관리를 위한 정당성이 인정되어야 한다.
- ⑥ 공공보호구역, 공공건축에 영향을 끼치는 지역은 이용 목적과 구역이 일치하여야 한다.
- ⑦ 우선적인 관리가 필요한 지역, 생태적 보호가 필요한 국가 전체적인 공간은 관리 및 계획이 우선적으로 수립되어야 한다.
- ⑧ 숲으로 구성된 산림보호구역은 국토경계가 존재하여야 한다.
- ⑨ 생물보호구역
자연과학적 가치가 높을 때는 보호를 우선으로 하며, 경제상황을 고려하여 지역의 빈곤의 특징을 파악하며, 사회 문화의 인간-공간과의 특별시스템을 정립한다.
- ⑩ 국경지대
국가계획에 포함된 전체적인 전략에 따라 국경 각 지역의 특성에 따라 보호, 방어하여야 한다.

Articulo 18

도시개발계획은 국가 공간계획 및 지역계획에 대한 지역계획의 도시공간을 구현하는 것이며, 문제의 법률의 계획에 따르면, 다음의 계획이 승인되었을 경우와 각 도시별 경계를 결정해야 할 경우는 이 법 제52조가 정한다.

이전에 국가공간계획 및 지역계획을 제정하지 않고 계획이 승인된 도시의 경우, 재고의 가능성을 두고 새로운 시스템에 적응시켜야 한다.

Articulo 19

다음과 같은 구역은 지역계획에 포함한다.

- ① 도심지역, 도시확장지역
- ② 도시토지의 사용의 정의 및 밀도
- ③ 녹지지구, 자유지구, 보호구역, 환경보호구역 시스템의 정의는 환경적인 측면에서 결정되어야 한다.
- ④ 도시에서의 건물 혹은 공공시설과 특수 시설, 공공서비스를 위한 체육교육, 치료, 레크리에이션 및 기타
- ⑤ 도시교통시스템 및 대중교통시스템
- ⑥ 기본 배수 시스템
- ⑦ 공공조직의 시간적 정의는 계획에서 정한 범위에 따른다.
- ⑧ 도시화의 영역 또는 최소 단위의 정확성
- ⑨ 일반적 혹은 최소의 문화서비스, 교육서비스, 체육서비스, 레크리에이션 서비스를 결정한다.

Articulo 20

국가위원회의 계획은 기획조정중앙위원회 의장이 수행할 것이며, 환경부와 천연자원 재생부, 내부의 부처, 국방, 농업 및 축산, 에너지 및 광산, 교통, 커뮤니케이션, 도시개발, 국가 안보와 국방 관련 기관이 참여한다.

Articulo 21

국가지역위원회는 각 지역마다 지역계획의 기능을 수행하는 다음과 같은 단체를 포함한다. 지역개발공사, 도시발전을 위한 환경자원재생부, 농업, 에너지 광물, 교통 커뮤니케이션, 국방, 지역 전체 주정부.

Articulo 23

(지역위원회)

- 지역위원회는 지역계획의 개발 증진을 도모하며, 국토개발계획을 따른다.
- 지역개발 프로젝트를 이해하고 개정 및 지원한다.
- 국토개발계획의 예측은 지역개발계획을 적절하게 보장해야 한다.
- 주에 의해서 책정된 계획들은 적절하게 준수하여야 하며, 지역개발은 이를 예측하여야 한다.
- 규제 효과의 메커니즘을 통해 지역개발과정의 컨설팅을 요청해야 한다. 공공조직의 대표를 포함하여야 하며 비밀이 보장되어야 한다.
- 지역개발의 설정 지침지역의 중요한 인프라 프로젝트의 적합성을 잘 알고 평가해야 한다.

- 지역개발계획은 전체 주 정부의 공동 승인을 얻어야 하며, 이전의 유리한 의견을 국가 개발 위원회에 제출하여야 한다.

Articulo 27

국가공간계획 및 지역위원회는 계획의 준비 단계에서 각각의 논의에 의해 결정된 것과 같은 원칙을 적용하며, 공공의 혹은 사설의 조직을 대변하며, 지역, 주와 시·도, 다른 이해 관계자들의 의견을 수렴하여 통합한다. 대규모의 공공 관리 및 지역 사회의 모든 수준의 참여를 보장하기 위해 개발 프로젝트의 기간 동안 산업부 장관은 포괄적인 자문을 거친다.

지역개발 계획을 승인받기 이전에 빈곤특별 관리지역의 책임있는 기관은 국토개발위원회에 부문별 계획을 제출하여야 하며, 국토개발계획의 효력은 60일 이내에 부여되어야 하고, 그 이후에는 국가 위원회의 승인이 없더라도 부여된 것으로 간주한다.

Articulo 30

최종 승인 전에 해당 법률에 따라 도시개발계획이 제출되어야 하며, 관련 조직은 60일의 공청회 기간 동안에 관련 당사자들에게 진행과정을 잘 관찰할 수 있도록 관련된 정보를 제공한다.

Articulo 31

부문별 계획은 개발을 위해 각각 부문별 중앙 정부의 장관 사무실에서 수립되며, 참가 예정 및 사전 협의절차는 제27조 및 제28조에 따른다.

Articulo 33

국토개발과 지역계획은 수정을 거쳐, 장관위원회에서 대통령의 승인을 얻어야 하며, 국토개발위원회의 제안절차는 베네수엘라 대통령에 의하여 개시된다.

Articulo 34

각 지역개발은 수정을 거쳐야 하며, 전체 모든 주의 승인을 얻어야 한다. 이러한 승인은 관리자 결정 중 하나를 포함하여 공동 결의하여야 하며, 문서에 관계자가 서명하고, 각 주별로 공표된다.

Articulo 39

국토개발, 지역개발과 부문별 계획이나 특별 계획 혹은 주별 계획은 수정 가능하며, 따라서, 국가의 새로운 법령이 수립되면 그때마다 새로운 법령에 맞춰 수정, 적용하거나 국토개발위원회에서 국가 행정 또는 지역 행정의 경우로 적합하다고 판단되면 자문을 거쳐 변경한다. 새로운 국가계획의 수립 혹은 재편, 국가 또는 지역 행정 기관이 적합하다고 인정한 경우, 이전에 국토위원회에서 자문되었던 경우도 마찬가지이다.

Articulo 43

국토계획 실행관리는 환경자원재생부 관할이며, 연방정부기관이 국가 대표단으로 활동한다.

관할 당국은 계획의 조항을 준수하기 위해 필요한 활동을 수행하며, 국토개발의 위반 또는 규

정 위반에 대해 적절한 행정 제재를 부과한다.

Articulo 44

국토개발의 실행 관리에 있어서 각 지역의 주 정부는 지역별로 적용하며, 각 영토 관할 권역에서 지역 개발위원회의 자문을 받는다. 주 정부는 권력통제 집행을 위하여, 환경자원재생부의 의견을 수렴한다.

Articulo 45

국가계획의 실행관리 중 천연자원과 다른 부문의 계획에 대한 허가는 특별법안의 제공과 이 법 제43조에서 요건을 갖춘 법령에 의거하여, 국가 행정의 각 기관에서 동의를 얻도록 한다.

Articulo 46

특별관리지역 계획의 실행 관리 및 특별 법령에 주어진 통제권한은 제43조항에 규정되어 있다. 규제내용은 다음과 같다.

댐 및 저수지 건설을 위한 보호구역은 환경자원재생부에서 관리한다.

해양심해 관련부문은 교통 통신부에서 관리한다.

채취를 위한 특별 서식지 혹은 강력 통제 지역은 환경자원재생부에서 관리한다.

높은 에너지 잠재력을 가지고 있는 육지, 해양과 광산업자는 에너지 광업부에서 관리한다.

농업지역은 농업부에서 관리한다.

홍수지역은 환경지원재생부에서 관리한다.

통합개발지역은 농업부에서 관리한다.

환경보호 및 규제지역은 환경자원재생부에서 관리한다.

역사유적지 혹은 인류학적 지역은 국무부에서 관리한다.

국가보호지역은 환경자원재생부에서 관리한다.

국가보호지역은 작업을 관리하기 위한 책임 있는 부처에서 관리한다.

우선적으로 처리해야 할 중요한 지역은 환경자원재생부에서 관리한다.

산림보호구역은 환경자원재생부에서 관리한다.

생물보존지역은 환경자원재생부에서 관리한다.

국경지대는 국가에서 관할 집행한다.

Articulo 55

실질적인 도시구역의 이해와 토지이용에 관련된 개발행위는 지역자치단체의 승인을 받아야 한다. 건설 및 도시화 작업을 진행하기 위해서는 지역자치법에 따라야 하며, 지역자치단체의 승인을 얻어야 한다. 허가에 대한 처리절차는 단순해야 하고, 권한을 부여 받은 날로부터 60일 이내에 이의제기를 할 수 있으며, 그 이후는 허가가

된 것으로 간주한다. 도시개발부는 절차에 따라 이해관계자에게 절차 및 권리 보장의 목적에 대해 통지하여야 한다.

Articulo 56

국토계획을 위한 승인이 없는 경우 모든 효력을 상실한다.

Articulo 57

공공기관으로부터 재정적인 보조를 받거나 대출을 받고 싶은 경우 관련 서류를 모두 제출해야 하며, 법률상 결격사유가 없어야 한다.

Articulo 58

공화국 장관위원회는 국토개발 기능을 위하여 특별프로그램과 발전계획을 위해 유일하게 승인을 할 수 있으며, 국가는 각 공공기관의 개발 계획에 참여하기 위해 재정지원이 필요할 경우 재정 보증을 할 수 있다.

하 상 섭

(해외입법조사위원,

한국외대 한중남미녹색융합센터 연구교수)