

# 베트남의 토지법에 대한 소고

조은래\*

## 차 례

- I. 서설
- II. 베트남 부동산법제의 동향과 투자환경
  - 1. 부동산법제의 동향
  - 2. 최근의 투자환경
- III. 베트남 토지법의 주요내용
  - 1. 토지의 소유와 토지사용권
  - 2. 토지사용기간
  - 3. 토지사용자의 권리와 의무
  - 4. 외국기업의 권리의무
  - 5. 등기제도
  - 6. 토지의 회수와 보상
- IV. 결어

\* 이 논문은 2015년도 부산외국어대학교 학술연구조성비에 의해 연구되었음.

\*\* 부산외국어대학교 법·경찰학부 법학전공 부교수, 법학박사.

접수일자 : 2015. 4. 30. / 심사일자 : 2015. 5. 29. / 게재확정일자 : 2015. 5. 30.

## I. 서설

1975년 남부를 합작하는 형태로 통일된 베트남 사회주의공화국은 1986년부터 도이 모이(đổi mới ; 쇄신정책)의 이름 하에서 시장화 정책이 전개되고 있다. 1989년에 1980년 헌법의 전면 개정을 목표로 헌법 개정위원회가 설치되고, 동위원회에 의한 4차 초안이 국회의 심의를 거쳐 현재의 1992년 베트남공화국 헌법이 되었다. 공산당 일당 지배체제가 견지하는 가운데 입법권은 국민의 대표기관이며 최고 권력기관인 국회가, 행정권은 최고 행정기관인 정부가, 사법권은 심리 및 검찰기관인 인민법원과 인민검찰원이 각각의 권한을 분배하는 3권 분립의 국가체제를 취하고 있다. 또한 베트남은 지방분권제도는 존재하지 않고, 지방의회에 해당하는 인민평의회와 지방정부에 해당하는 인민위원회는 정부에 직속하는 국가 행정기관의 하나이다.<sup>1)</sup>

베트남의 부동산에 관한 법제는 토지법, 주택법, 부동산사업법 등 개별적인 법률로 규정되어 있으며<sup>2)</sup>, 토지법이 부동산 법제의 중심이 된다. 2013년 11월 29일 베트남 국회는 개정 토지법(이하 토지법이라고 한다)<sup>3)</sup>을 가결하였다. 베트남에서 토지는 국가(전체 인민)의 소유이고 개인이 취득할 수 있는 토지는 토지를 지속적이고 독점적으로 사용할 수 있는 권리인 「토지사용권」에 한정된다.<sup>4)</sup> 이번 토지법에서는 이 원칙을 유지한 후에 기존 2004년의 토지법(이하 구토지법이라고 한다) 내용을 보다 간명히 하고, 토지사용권 개념의 명확화와 재정리를 함과 동시에, 국가가 토지사용자의 토지를 수용하는 절차 및 보상 등에 대한 새로운 규정을 마련하였다. 또한 공정한 토지가격에 대해서는 정부에 대해 5년마다 토지의 종별에 따른 평가액의 조사를 의무화하였다.<sup>5)</sup> 베트남에서

1) 遠藤聰, “ベトナムの國會と立法過程”, 『外國の立法』第231号, 國立國會圖書館, 2007, 110-111頁 참고.

2) 베트남의 부동산법 체계는 일반적으로 토지법, 주택법, 부동산사업법 등으로 분류할 수 있으며, 그 외에 건설 및 입찰에 관한 법규로서 건설법과 입찰법, 외국인투자에 관한 법규로서는 투자법과 회사법 등이 있다.

3) Law No. 45/2013/QH13, 이 법은 총14장 212조로 구성되어 있으며, 2014년 7월 1일부터 시행되었다.

4) Embassy of the Socialist Republic of Vietnam in the United States of America, Land regulations, <http://vietnamembassy-usa.org/basic-page/land-regulations>(검색일, 2014.12.4)

5) Vinh Quoc Nguyen, New Land Law of Vietnam, Tilleke & Gibbins, 2014, 6, pp. 3-9 ; <http://ndl.go.jp/jp/>

는 토지수용의 지연이 대형투자의 정체를 초래하는 등 토지문제는 경제발전의 커다란 장애가 되고 있었다. 따라서 토지의 가격설정이나 토지수용에 관한 규정 등을 담은 현행의 토지법에 의해 투자환경이 개선되어 투자가 활발해질 것으로 예상된다고 국영 베트남 뉴스 등이 보도하였다.<sup>6)</sup> 한편 베트남 정부의 토지수용 등으로 주민의 퇴거문제와 반대운동이 있었지만, 이번의 개정으로 토지수용 및 보상절차의 명확화를 도모하였다는 점이 주목된다.<sup>7)</sup>

베트남은 2014년에 토지법에 이어 주택법 및 부동산사업법을 개정하여 외국 법인 및 개인의 주택 소유자격의 확대와 외국 전문가의 업무범위의 확장 등 베트남 부동산 시장에서 외자의 도입을 위한 조건을 새로이 정비하였다. 베트남에서의 외국투자 법무를 정확히 이해하기 위해서는 법제도의 기초가 되는 베트남의 정치, 경제, 사회적 구조에 대한 배경을 파악하는 것이 선행되어야 하며, 특히 중요한 것은 투자의 기초가 되는 부동산 관련법제에 대한 지식을 습득하는 것이다.<sup>8)</sup> 베트남은 사회주의 국가체제로서 우리나라와의 법체계가 다르기 때문에, 토지소유권과 토지사용권과의 관계, 토지사용자의 권리의무, 등기제도, 토지의 회수와 보상 등에 있어서 세밀히 파악할 필요가 있다. 이에 본 글에서는 베트남 부동산법의 동향과 투자환경, 그리고 부동산법제의 핵심이 되는 최근의 토지법을 중심으로 그 동향과 주요내용을 고찰하고자 한다.

diet/publication/legis/2014/index.html. No.258-2(2014年 2月 : 月刊版), 短信, 【ベトナム】土地法改正.

6) <http://www.vinahanin.com/batdongsannews/245196>(검색일, 2015.1.1)

7) 개정 토지법에서는, 각 성 인민위원회가 토지 사용자의 권리를 확보해 법에 따라 보상금이 지급되도록 결정한다고 하고 있다. 농지를 수용할 경우, 각 성 인민위원회는 그 농부들에 대해 직업훈련을 실시하고 새로운 직업에 취업까지 지원하게 되고 있다.

<http://www.vinahanin.com/batdongsannews/245196>(검색일, 2015.1.1).

8) 베트남에 진출하여 사업을 하기 위해서는 투자형식 등 정책적 판단, 프로젝트를 위한 부지의 선정, 건축허가취득(환경영향평가, 설계심사, 소방허가 등 포함), 토지사용권의 취득(토지와 관련된 사업의 경우), 건축설계(Master Plan)에 대한 허가 등과 같은 절차를 거치게 되므로 이와 관련하여 토지법 등 부동산법제에 대한 고찰이 필요하다. 김상준 외 3인, “해외진출 우리기업을 위한 사례중심 현지법령해설서”, 『Investment & Business Guide』, 법무부 국제법무과, 2010, 12쪽.

## Ⅱ. 베트남 부동산법제의 동향과 투자환경

### 1. 부동산법제의 동향

#### (1) 토지법의 개정

베트남은 1986년의 쇄신정책 이후에 자본주의 시장경제를 도입하고 토지에 대한 소유권 및 사용권의 법적 규제와 토지 권리자(국가와 토지사용자)에 대한 권리의무를 중심으로 한 토지법을 1993년에 제정하여, 1998년<sup>9)</sup>과 2001년<sup>10)</sup>에 일부 개정한 후에 다시 2003년 11월 26일에 전면 개정<sup>11)</sup>하였다.<sup>12)</sup> 또한 뚝가의 토지소유 원칙이라는 제약 속에서도 시장경제에 부합하는 토지사용을 위한 법적 체제를 만들기 위하여, 토지소유와 사용에 관련하여 많은 법과 규정들이 쇄신정책 이후에 지속적으로 제정되어 오고 있다.<sup>13)</sup> 베트남의 헌법상 국가의 모든 토지는 전 인민의 소유이며 사적소유가 허용되지 않는다. 이를 대리하여 국가가 소유권을 통일적으로 관리하지만<sup>14)</sup>, 개혁과 개방정책의 추진 이후 토지

9) Law No. 10/1998/QH10. 이 법은 Article 1, 2로 구성되어 있다.

10) Law No. 25/2001/QH10. 이 법은 Article 1, 2로 구성되어 있다.

11) Law No. 13/2003/QH11. 이 법은 총12장 146조로 구성되어 있다. 이후 2009년에 일부 개정되었다. 베트남은 전쟁 이후에 토지관리가 체계적이지 못하고 명확하지 않았다. 또한 산업화와 근대화과정에서 시장 메커니즘의 부정적 영향이 더해져 토지의 분쟁을 촉발시켰다. 한편 토지 관련정책과 법률은 사회의 요구를 충족하는 데 실패하고, 토지의 효율적인 관리를 위해 불충분하였다. 특히 토지법상, 민법상, 각 법률문건 상에서 말하는 토지소유의 형식이 일치하지 않은 상태였다. 이에 베트남 정부는 토지사용권을 명확히 하고, 국민들에게 토지사용권의 인증서를 발급할 수 있도록 제도화 하였다. 아시아법연구소, 아시아 주요국가의 투자유치 관련법제 연구(베트남), 2007, 151면 ;

<http://asiafoundation.org/resources/pdfs/ConciliationofLandDisputesinVietnamPLD.pdf>, 22쪽 참조.

12) NGUYEN Quang “Tuyen, Land Law Reforms in Vietnam(Past & Present)”, Asian Law Institute, Working Paper Series No. 015, Hanoi Law University Asian Law Institute National University of Singapore, 2010, pp. 2-3.

13) 이경천, 대베트남 외국인 투자시 토지관련 법제의 이해, 법무법인 우현지산, 2007, 25쪽. 참고로 베트남의 부동산법제의 체계는 최근 몇 년간 토지법(2003년), 건설법(2003년), 주택법(2005년), 부동산사업법(2006년) 등과 같은 부동산 및 건설법제의 제·개정이 있었다. 그리고 2009년에는 건설투자절차의 간소화 및 명확화를 위해 건설법, 입찰법, 기업법, 토지법, 주택법 등 건설투자관련법 일부조항을 일괄수정하기 위한 법률(Law No. 38/2009/QH12)과 베트남 해외교민(Vietkieu)의 주택소유의 완화·확대를 위해 주택법 제26조와 토지법 제21조 개정에 관한 법률(No. 34/2009/QH12)이 시행되었다.

14) 이에 따라 국가는 토지의 사용목적, 할당한다, 기간, 임대, 회수, 사용 목적의 변경, 지가결정,

의 생산성과 효율적 이용가능성을 높이고, 농업경제의 활성화 등을 위하여 민법<sup>15)</sup>, 토지법 등 하위 법규범을 통하여 토지사용권의 매매<sup>16)</sup>와 저당권설정, 상속 등을 폭넓게 인정하여 사실상 일정 범위 안에서는 토지에 대한 사적 소유가 현실적으로 인정되고 있다.<sup>17)</sup>

2013년 11월 29일 베트남 국회는 토지법을 개정하여 다수의 찬성으로 가결하였다(2014년 7월 1일부터 시행한다). 이번 토지법은 2003년에 제정된 구토지법의 내용을 재정리함과 동시에, 토지를 할당하고 임대함에 있어서, 베트남 국민인지 외국국민인지보다는 관련 프로젝트의 수행능력을 우선 고려하도록 하고 있어, 외국투자자 입장에서는 베트남인 투자자와 외국투자자가 동일한 권리를 가질 수 있는 법적토대를 구축했다는 점에서 의미가 있다고 할 것이다.<sup>18)</sup> 이와 더불어 토지관련 업무처리의 투명성을 강화하고, 정부가 토지를 수용할 수 있는 경우를 법적으로 제한하고, 이에 대한 승인도 국회, 수상, 지방 인민위원회 등 프로젝트에 따라 승인기관을 다르게 하였다. 또 토지가격 산정을 위한 새로운 규정들도 추가되었으며, 불법적인 토지할당과 이전을 줄이고 정확한 정보를 제공하기 위해 이와 관련한 정보를 구축하고 공개하도록 하였다.<sup>19)</sup>

---

토지사용료, 토지임대료, 토지사용권의 양도차익에 따른 세금의 징수를 대행하는 역할을 하고 있다.

- 15) 1995년에 제정된 민법은 2005년에 전면 개정되었다. 2005년 개정민법(Law No. 33/2005/QH11)은 7편 총777조로 구성되어 있다. 이에 대한 상세는 이준현, “2005년 베트남 민법개정과 그 의의”, 법조, 2009. 3, 244쪽 이하 참조.
- 16) 구토지법 하에서는 대도시에서 세금부과를 피하기 위하여 토지사용권의 매매사실을 등록하지 않은 경우가 많았다. 이에 대하여 토지사용기간이 종료하였을 때 등록하지 않은 사실이 발견된 경우, 불법적으로 사용한 것으로 보고 보상을 해주지 않으며, 형사처벌의 대상이 되기도 하였다. 아시아법연구소, 앞의 글, 165쪽.
- 17) 김상준 외 3인, 앞의 글, 14쪽 이하 참고.
- 18) <http://legalinsight.co.kr/archives/58208>(검색일, 2014.12.16) ; Quyen Hoang, Monthly Legal Briefing, LNT & PARTNERS, 2013.12, pp.12-13 참고.
- 19) Thanh Pham, CBRE Vietnam View Point, Global Research and Consulting, CBRE Ltd. 2014, 7, pp.1-3 참고 ; <http://legalinsight.co.kr/archives/58208>(검색일, 2014.12.16). 그 동안의 토지법 개정에 따라 상당 수준의 개선이 이루어졌지만, 국가 전체가 급속히 발전하는 역동성의 한 가운데 있는 관계로 기존의 토지법 하에서도 몇 가지의 문제점을 가지고 있었다. 즉 베트남 전쟁으로 인해 전 국토에 대한 토지사정의 진척도가 매우 미흡하였으며, 토지사용권에 대한 분쟁이 사적으로 해결되어 온 관계로 토지사용권에 대한 분쟁을 효율적으로 해결해 줄 수 있는 법적 권위를 가진 기관이 분명치 않았으며, 그리고 개혁과 개방 이후 주택가격의 급등으로 인하여 빈부격차가 극심해져 국가의 각종 토지정책을 사실상 무력화 시키고 있었다는 점 등이다. 아시아법연구소, 위의 글, 201쪽.

## (2) 주택법의 개정

2001년 12월 25일 제정된 베트남 주택법<sup>20)</sup>은 2005년 11월 29일 개정되었으며<sup>21)</sup>, 2014년 11월 25일 새로이 개정되어 국회에서 통과되었다.<sup>22)</sup> 개정된 주택법<sup>23)</sup>은 유효한 비자를 소지한 외국인, 베트남에서 활동하는 외국기업과 국제조직이 주택 및 아파트를 구입하는 것을 인정하였다.<sup>24)</sup> 구체적으로는 ① 주택법 및 기타 관련법에 따라서 프로젝트 내의 주택건설에 투자한 외국인 및 조직 ② 베트남에 투자한 기업, 외자기업의 지사 및 대표 사무소, 외국 투자펀드, 베트남에서 영업하는 외국 은행지점 ③ 베트남에 입국이 허가된 외국인이 그 대상이다. 또한 베트남인과 결혼한 외국인의 경우 베트남인과 동등하게 장기적으로 소유할 수 있는 권리가 주어진다. 그러나 외국인 주택은 아파트 건물의 30% 이내로 제한되며, 빌라, 타운 하우스를 포함한 단독주택은 한 행정구(phuong)당 역내 250호까지 소유가 제한된다. 베트남에서 주택을 구입, 상속, 양도 취득한 외국인은 50년의 소유권을 얻는다. 그 기간은 소유권증서에 명기하여야 하며, 정부의 규정에 따라 연장이 가능하다.<sup>25)</sup>

20) Law No. 51/2001/QH10. 이 법은 Article 1, 2, 3으로 구성되어 있다.

21) Law No. 56/2005/QH11. 이 법은 총9장 153조로 구성되어 있다.

22) 베트남 건설부 장관 Dung은 현 주택법이 발효된 후 8년간 부동산 시장이 겪어온 정세를 통해 현행의 주택법의 문제점들이 드러났으며, 따라서 현행 주택법을 현재 시장상황에 맞도록 개정, 수정이 필요한 시점이라고 하였다. 현행의 주택법은 베트남교포(Viet Kieu)나 외국인 단체와 개인들의 주택소유권에 대해 상이한 규제를 적용하고 있어 베트남 부동산 시장은 해외동포와 외국인들의 관심을 끌지 못하고 있는 실정이다. 특히 주택수요가 높은 대도시의 주택예산과 관련하여 구체적인 투자인센티브를 명시하지 않고 콘도건물에 적용되는 정책방침 또한 구체화하지 않고 있다. Dung은 주택법안 개정으로 주택계획, 관리, 아파트 부활, 주택개발금융, 저소득층을 위한 사회주택개발 촉진 인센티브와 같은 문제들이 해결될 수 있을 것으로 기대한다고 밝혔다. The Saigon Times Daily 2014. 6, 13.

23) Law No. 65/2014/QH13. 이 법은 총13장 제183조로 구성되어 있다. 2015년 7월 1일부터 유효하다.

24) <http://www.aseantoday.kr/news/articleView.html?idxno=8511>(검색일, 2014.12.10). 베트남에서 외국인(법인포함)의 주택 구입은 주로 남부 호치민과 바리어 봉타운, 빙즈엉 등지에 126개의 사례가 있었으며, 이 지역에 많이 거주하는 것으로 나타나고 있다. 외국인 주택구입 분석결과에 따르면, 약 80%가 개인이 주택을 구매하고 기업은 20% 정도의 비율로 조사됐다. 그러나 외국인들의 주택구입이 저조한 이유로는, 법규가 까다롭고 규제 및 제한사항이 많아 구입을 꺼리고 있기 때문이다. 또 상대적으로 높은 주택 가격도 한몫 거들고 있다. 최근 베트남 정부는 주택 경기하락을 막고 침체된 건설경기를 활성화하기 위한 대책의 하나로 외국인 주택 구입조건을 완화하는 방안을 수립한 것으로 알려져 왔다.

25) Freshfields Bruckhaus Deringer, Vietnam - new housing law, 2006.8, pp, 1-2.

그동안 외국인의 주택 소유는 주거목적 외에는 할 수 없었지만 이번 개정으로 인하여 주택의 매매, 임대, 이전, 현물출자 등을 할 수 있게 되었다는 것이 주목된다. 단, 외국인의 임대사업은 관계기관에 통보하고 그에 상응하는 세금을 납부하여야 한다. 한편 외국기관 및 기업은 직원들의 거주목적으로만 사용되어야 하고, 기타 목적(사무실 임대)으로 사용되어서는 아니 된다. 최근까지 외국인들은 주택을 소유하지 못한 채 임대주택에서 살고 있었다. 개정 주택법에 의해 외국인들에게 주택 구매를 허용하는 것은 베트남의 국제적인 통합과정에서 불가피한 일이라고 보여 진다. 외국인에 대한 주택 소유권은 논란이 많은 사안이었으나, 개정 주택법의 새로운 규정들은 외국인들의 베트남 주거를 수월하게 만들 뿐만 아니라, 수년간 침체하였던 부동산시장 회복에도 박차를 가할 것으로 예상된다. 따라서 외국기업과 개인은 베트남에서 주택 프로젝트에 투자를 하거나, 주택이나 아파트를 매입, 임대 및 상속을 하거나, 거주 프로젝트의 부지에 주택을 건설함으로써 주택을 소유할 수 있다.<sup>26)</sup>

요컨대 개정 주택법의 특징은 국방·안보에 관련된 지역을 제외한 상업 주거지역을 대상으로 한 점, 소유기간을 50년으로 제한한 점, 그리고 구매 또는 소유할 수 있는 비율을 제한한 점 등이다.<sup>27)</sup>

26) Saigon Times Daily, No. 4822 November 26, 2014. 호치민시 부동산 협회 Le Hoang Chau 회장은 베트남에서 외국인의 주택 구매 허용은 수출과 비슷하다고 할 수 있다고 하며, 게다가 외국인의 주택구매 허용은 많은 다양한 분야에서 개발과 노동자를 위한 일자리 창출을 가능하게 한다고 하였다. 또 그는 이번 규정은 부동산시장 매매를 가속화하는데 도움을 줄 것이고 특히 유통시장과 같은 분야에서 더 분주하게 만들 것이며, 저 소득층이나 중간 소득층이 걱정하는 부정적인 효과를 남기지 않을 것 이라고 덧붙였다.

27) 최근 몇 년간 베트남 정부는 가난한 가정, 혁명 유공자, 상의군인 등 불우 이웃을 대상으로 주택에 관한 다양한 우대 정책을 취해 왔다. 이번 개정 주택법에 의해 베트남에 사는 외국인, 국외체류의 베트남인에 대한 주택 소유권의 확대 및 베트남 국민의 주거권 확보를 실현하는 것으로 주택분야에 한층 더 완전한 조정에 기여하고 있으며, 2013년 헌법에도 부합하는 것이다. <http://www.vinahanin.com>(검색일, 2014.11.25).

### (3) 부동산사업법의 개정

2006년 부동산사업법<sup>28)</sup>을 제정하여 매매나 임대를 목적으로 하는 부동산 투자에 관한 것, 부동산중개업, 부동산감정, 부동산컨설팅, 부동산경매, 부동산에 관한 광고, 부동산의 운용 등을 규제하고 있다. 또한 토지법 및 주택법의 시행 후 토지사용권 및 주택의 매매, 임대 등 부동산사업이 본격적으로 발달하기 시작함에 따라 이를 규제할 필요성이 생겼고, 이에 따라 부동산사업법은 부동산 사업에 관련된 조직 및 개인의 권리와 의무, 그리고 거래행위 자체에 대한 규제를 주요 내용으로 하고 있다. 예컨대 부동산 사업과 관련이 있는 부동산 거래에 대하여 선급, 할부, 연불 형식에 따른 부동산의 매매 및 양도를 인정하고, 주택, 건설공정, 투자, 매매, 임대, 임차매입에 대한 규정, 토지사용권의 인프라투자, 양도, 임대에 대한 규정, 부동산서비스업에 대한 규정, 부동산사업 및 부동산서비스업에 대한 계약에 포함될 사항 등을 규정하고 있다.<sup>29)</sup>

베트남은 정체된 부동산 시장을 활성화하기 위해 약 8년 만에 2014년 11월 25일 전면적으로 부동산사업법<sup>30)</sup>을 개정하였다. 특히 외자의 전대차 규제가 대폭 완화되어 대형 상업시설의 소유와 경영의 분리가 가능하며, 비즈니스의 자유도가 높아지는 것에 대한 외국기업의 기대가 크다. 외국기업이 베트남에서 상업시설을 운영하는데 있어서의 기본적인 법적 구조는 기존 2006년의 부동산사업법에 준하고 있다. 외자의 사업내용에 관한 개정안의 중심내용은 현행법상 외자가 가능한 부동산 사업으로써 판매 또는 임대를 위한 건물의 건설투자, 인프라와 함께 토지를 임대하는 토지의 조성(공단 등), 부동산중개, 감정, 컨설팅 등 부동산서비스업 외에, 개정안에서 새롭게 추가되는 부동산 사업은 전대를 위한 건물의 임차와 오피스텔에 대해서는 건축된 건물을 구입하거나 또는 임차하여 임대가 가능한 점 등이다.<sup>31)</sup>

28) Law No. 63/2006/QH11. 이 법은 총6장 81조로 구성되어 있다.

29) 김상준 외 3인, 앞의 글, 48쪽.

30) Law No. 66/2014/QH13. 총6장 82조로 구성. 2015년 7월 1일부터 시행된다.

31) VIETNMA INTERNATIONAL LAW FIRM, Vietnam's New Law on Real Estate Business, 2014.12, pp. 1-3([http://www.vilaf.com.vn/images/Client.Alert/20141211\\_V\\_CA\\_Real.Estate.pdf](http://www.vilaf.com.vn/images/Client.Alert/20141211_V_CA_Real.Estate.pdf)).



## 2. 최근의 투자환경

### (1) 쇄신과 개방정책 이후의 투자동향

베트남은 1986년 쇄신정책으로서 사회주의 계획경제의 개혁과 대외적 개방 정책, 시장경제 메커니즘을 도입하여 1992년 중국과의 관계를 정상화하고, 1994년 미국의 의한 경제제재의 해제와 함께 국교를 회복함으로써 제1차 해외투자의 붐을 이루었다.<sup>32)</sup> 베트남의 경제성장률은 2000년~2007년까지 7~8% 전후의 성장률을 유지하였으나, 2009년 5.3%, 2010년 6.8%, 2011년 5.9%, 2013년 5.42%로 침체되고 있으나 다소 경미한 것으로 보여지며, 2013년 국민 1인당 GDP는 1,890 USD로 근래에 비해 큰 폭의 성장을 나타내고 있다.<sup>33)</sup>

한국 기업의 대 베트남 투자현황을 살펴보면 2014년 말까지 누계기준으로 4,110개 프로젝트에 372.3억불을 투자하여, 일본을 제치고 베트남 제1위의 투자국으로 등극하였다. 한국입장에서도 베트남은 미국, 중국, 홍콩에 이어 제4위 투자대상국이자 아세안 국가 중 최대 투자대상국이다. 특이한 사항은 2014년도 베트남의 GDP 중 수출이 차지하는 비중은 80% 수준이며, 외국인 투자기업이 전체 수출의 67.9%를 담당하고 있다는 것이다.<sup>34)</sup>

32) 1995년에 7번째로 아세안의 가맹국이 되었으며, 2007년 WTO에 가입으로 제2차 해외투자의 전성기를 맞이하였다.

33) <http://vn.nacglobal.net/invest/>(검색일, 2014.12.16). 베트남은 2007년 세계무역기구(WTO)에 가입한 후 자유무역협정(FTA), 환태평양 경제동반자 협정(TPP) 등으로 변화의 물결 가운데 있다. 중장기적으로는 한·베 FTA 결과에 따라 베트남의 원전개발, 화력발전소 등의 대형 에너지 인프라 프로젝트와 국영기업의 구조조정에 따른 민영화 등 한국기업들이 관심을 갖고 있는 여러 프로젝트에서 한국의 참여와 역할이 달라질 것으로 보인다. 특히 베트남에서 생산된 가죽, 면직물 가공제품, 목재가죽세대에 관세율 0%를 적용하는 것으로 협상이 진행되고 있어, 베트남에 진출한 많은 한국 섬유업체들은 TPP로 발생할 기회와 수혜를 염두에 두고, 미리 생산시설을 확충하고 공장을 신설하는 등 설비투자를 늘리고 있다. 또한 TPP의 무관세 혜택을 기대하고 베트남으로 생산기지를 이전하려는 해외 기업들도 증가하고 있다. 베트남 정부에서도 이러한 해외기업을 베트남으로 유치하기 위해 여러 법령들을 정비하고, 2014년부터 표준법인세 세율을 22%(2016년부터는 20%)로 낮추는 등 적극적인 노력을 하고 있다. <http://legalinsight.co.kr/archives/57678>(검색일, 2014.12.16).

34) <http://vnm-hanoi.mofa.go.kr/korean/as/vnm-hanoi/policy/week/index.jsp>(주베트남 대한민국 대사관 홈페이지) 한국과 베트남은 1992년 양국수교 이후 여러 분야에서의 비약적인 관계발전에 따라 경제협력의 동반자 관계에 있다. 2013년 현재 총 1,600개 이상의 우리 기업들이 진출하여 활동 중이며, 업종별로는 섬유 및 봉제, 신발, 전기·전자, 부동산 개발업에 주로 진출하고 있으며, 우리 기업이 약 35만 명의 근로자를 고용하여 베트남 경제에 크게 기여하고

베트남은 투자자의 투자자본 및 법적 재산을 행정조치를 통해 국유화하지 않거나 또는 몰수하지 않는다는 보증 등 다양한 투자의 보장을 하고 있다. 특히 외국투자자에 대해 국제협정에 따라 베트남이 약속한 투자분야의 시장진입 제한의 단계적 폐지계획을 전제로, 시장진입을 보장함과 동시에 베트남 국내상품과 서비스를 우선적으로 구입할 것, 제품의 현지조달 비율을 달성할 것, 일정 비율의 상품과 서비스를 수출할 것, 일정 비율의 상품 및 서비스를 수입 또는 수입수요에 부응하기 위해 수출에 의한 외화를 조달할 것, 베트남 국내에서의 연구 및 개발에 있어서 일정 수준의 달성 또는 일정한 장소에 본사를 설립하는 등의 실시를 강제하지 않는다는 것을 보장하고 있다. 또한 공동투자법 및 정책의 변경이 있을 경우에 투자자는 투자자에 따라서 최선의 취급을 받을 수 있도록 보증하고 있다.<sup>35)</sup> 예전에는 외국기업의 수출가공지역의 진출에 대해서는 세금감면이 있었지만 현재에는 철폐되었다. 다만 경제적, 사회적으로 어려운 지역의 투자, 경제특구에서의 투자, 첨단기술 분야 등의 특정분야의 투자에 대해서는 법인세 우대의 조치가 남아있다. 2014년 법인세 우대세율은 종래 25%에서 22%로 인하되었다. 또한 2016년부터는 20%로 인하할 예정이다.<sup>36)</sup>

한편 베트남에서 투자 활동으로 발생하는 분쟁을 해결하기 위해서 외국법원과 중재법원을 선택하는 공동투자법은 외국법원과 중재법원을 채택하는 선택을 외국투자자에게 부여한 점이 진일보한 것으로 보인다.<sup>37)</sup> 구체적으로 베트남 기업과 외국투자자 및 외국기업 간의 분쟁 또는 외국투자자들 사이의 분쟁은 베트남 법원, 베트남 중재법원, 외국 중재법원, 국제중재법원 또는 특별중재법원 중의 어느 하나에 의해 해결하면 된다. 외국투자자와 베트남 주무당국 사이의 분쟁은 외국투자자와 주무당국과의 사이에 체결된 계약 또는 베트남이 가맹하고 있는 국제협정에서 합의되는 경우를 제외하고, 베트남 법원 또는 베트남 중재법원에 의해 해결된다.<sup>38)</sup>

---

있다. 우리나라 기업의 대 베트남 투자현황에 대하여는 상기의 주베트남 대한민국 대사관 홈페이지 참조.

35) [https://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000195/vietnam\\_law\\_guide.pdf](https://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000195/vietnam_law_guide.pdf), p.18

36) 三菱東京UFJ銀行 國際業務部, アジア進出ハンドブック, 東洋經濟新報社, 2014, 43-44頁.

37) <https://asiafoundation.org/resources/pdfs/ConciliationofLandDisputesinVietnamPLD.pdf>  
(Conciliation of Land Disputes in Vietnam) 참조.

그 외 베트남 국민의 80% 이상이 불교신자이며, 투자사업의 운용상 종교적 제약이 별로 없으며, 치안상황도 주변국에 비하면 대체로 양호한 편이다. 또한 베트남의 값싼 노동력을 활용함으로써 생산비용을 낮추는 기업 활동이 용이하다. 그러나 2000년대 후반부터 인플레이션에 따라 평균임금도 상승하고 있으며, 다른 나라와 비교하면 아직도 낮은 수준에 있지만, 중장기적으로 볼 때 크게 우려되는 점으로 예상된다.<sup>39)</sup>

## (2) 투자환경을 위한 법령 등의 정비<sup>40)</sup>

베트남은 외국투자의 활성화를 위하여 1996년에 외국투자법을 시행하였으며, 2006년 7월에 공동투자법<sup>41)</sup>과 통일기업법<sup>42)</sup>을 시행하였다. 베트남에 진출하는 외국기업에 있어서 가장 중요한 법은 구 외국투자법(2000년 개정)을 대체한 공동투자법과 통일기업법이다. 공동투자법은 외국투자자에서 보면 기존에 비해 투자의 자유도가 높아졌다. 통일기업법은 외국기업과 베트남 국내기업을 동일한 규칙을 바탕으로 다른 법률로서, 외자와 내자가 동일한 환경에서 사업을 전개할 수 있게 하였다.<sup>43)</sup> 이후 전술한 바와 같이 토지법, 주택법, 부동산사업법,

38) [https://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000195/vietnam\\_law\\_guide.pdf](https://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000195/vietnam_law_guide.pdf), 19쪽.

39) 이 외에도 베트남의 국민성은 온화하고 조직에 잘 따르는 기질이지만, 집단 기질에 따라 불법과업도 발생하기 때문에 주의가 필요하다. 인프라 상황으로는 도로의 미정비 및 전력부족이 문제가 되고 있어 조속한 개발이 요구되고 있다. 2011년 이후 고속도로가 개통하는 등 간선도로는 조금씩 정비되어오고 있지만, 기본적으로 산업도로와 생활도로를 공유하고 있기 때문에, 특히 출퇴근 시간이 되면 도로는 자전거로 넘쳐 정체와 원인이 되고 있다. 또한 전력은 만성적으로 부족하고 정전이 많아 공장의 조업에 영향을 미치고 있다. 이 외에도 부품의 현지조달이 곤란한 점, 중간관리 층이 부족한 점, 관공서 창구가 제도변경 등을 이해하지 않은 점 등을 단점으로 들 수 있다. 산업 구조는 1차 산업에서 2차 산업으로 약간의 변화는 있지만, 대체로 변동이 없이 1차 산업 20%, 2차 산업 40%, 3차 산업 40%의 비율로 안정되어 있다. <http://vn.nacglobal.net/invest/>(검색일, 2014.12.16) ; 三菱東京UFJ銀行 國際業務部, 앞의 책, 44頁.

40) 베트남 투자 관련 신규법규와 개정 동향에 대해서는 <http://legalinsight.co.kr/archives/58208> (아시아 해외정보·투자, 김유호 변호사) 참조.

41) Law No. 59/2005/QH11. 이 법은 총10장, 89조로 구성되어 있다. 공동투자법의 목적은 첫째 투자의 자유도 향상, 둘째 국제협약(WTO가맹 등)을 이행한 이후의 대 내외격차의 시정, 즉 외자와 내자가 동일한 환경 하에서 투자를 실행할 수 있도록 하는 것, 셋째 투자를 경영하는 능력을 향상시킬 것 등이다.

42) Law No. 60/2005/GH11. 이 법은 총10장 172조로 구성되어 있다. 통일기업법의 목적은 사회주의 하에서 시장경제의 추진 및 국제 경제로의 통합이 진행되는 가운데 외자와 내자가 같은 환경에서 사업을 전개 할 수 있게 하는 것이다.

투자법, 기업법 등 여러 법령들을 새로이 정비하였다.<sup>44)</sup> 2014년 11월 26일에 현행의 공동투자법에 대한 대안으로 개정 투자법<sup>45)</sup>이 국회를 통과하여 2015년 7월 1일부터 시행된다. 동법은 베트남의 투자활동 및 베트남의 개인과 조직에 의한 해외 투자활동에 대해, 각 투자주체의 권리의무와 국가에 의한 투자촉진 및 관리에 관한 사항을 정하고 있다.<sup>46)</sup>

외국인 투자자 입장에서 주목할 만한 것은 외국인들의 부동산 구입조건에 대한 완화와 「외국인 투자자」에 대한 법적 정의이다. 외국인의 부동산 구입에 대해서는 2009년부터 2013년까지 5년간 한시적으로, 일정한 조건을 만족하는 외국인은 주거용 아파트에 한해 구입을 허용하고 50년 동안 소유할 수 있었다. 그러나 엄격한 구입자격 요건과 여러 규제로 인하여 실제 구입한 외국인은 많지 않다. 이에 침체된 베트남 부동산 시장의 회복과 외국인의 체류 환경을 향상시켜 중장기적으로 많은 외국인 투자유치를 위해, 외국인의 부동산 구입에 대한 규제를 완화하였다. 또한 베트남 투자진출과 관련하여, 그동안 외국인 투자자에 대한 명확한 법적 정의가 없어서 실무상 혼란이 많았으며<sup>47)</sup>, 이에 외국인 투자자의 개념을 명확하게 정의하였다.<sup>48)</sup>

2009년 6월 18일 베트남 기업에 대한 외국인 투자자의 출자 및 주식매입의 규제 발표에 관한 제88호 결정(88/2009/QD-TTg)<sup>49)</sup> 제2조 1에서 외국인 투자자라

43) 베트남 투자환경에 대한 상세는 株式會社國際協力銀行, 베트남의投資環境, 2014(5판), 42면 이하 참조.

44) 베트남 법제상 유의할 점은 현재 상위법령에 입각하여 하위법령 등이 개정되는 것이 아니라, 오히려 하위법령들이 먼저 개정되는 상황이 빈번하다. 그러므로 실제 법률의 집행에 있어서 상위법령 보다 하위법령에 근거하여 집행하는 경우가 자주 발생한다. 국가에서 마련한 통일된 가분에 따라 일률적으로 집행되는 것이 아니라 각 시, 성급 인민위원회 별로 각자의 기준에 맞춘 양식을 사용하도록 중용하고 있는 실정이다. 김의환, 베트남 토지법 개관, 법무법인 로고스, 2010, 10쪽.

45) Law No 67/2014/ QH13, 이 법은 총7장 76조로 구성되어 있다.

46) <http://legalinsight.co.kr/archives/58208>(검색일, 2014.12.16).

47) 실무적으로 시행령, 공문 등에서 언급된 관련 내용으로 추론하여 해석하고 있는 상황이라서, 지방마다 또는 사안에 따라 외국투자자의 지분이 1%만 있어도 외국투자 법인으로 간주하기도 하고, 49% 이상 또는 50% 이상인 경우에만 외국투자 법인으로 보기도 하는 등 서로 다른 해석을 하여 실무상 많은 혼선이 있었다.

48) <http://legalinsight.co.kr/archives/57678>(검색일, 2014.12.16).

49) 베트남의 법규범의 체계를 정리하면 대체로 (i) 헌법 (ii) 법률 (iii) 국회결의 (iv) 국회상무위원회법령 (v) 정부의정서 (vi) 총리결정(지시) (vii) 각 성(장관)의 통지(시행규칙), (viii) 인민위원회의 결정 및 지시 등의 순이다.

함은 다음과 같이 정의하고 있다. 즉 외국법에 따라 설립되어 운영되고 있는 조직과 그 해외 및 베트남의 지점 또는 (i) 베트남에서 설립되어 운영되고 있는 외국 당사자의 출자비율이 49%를 초과하는 조직(즉 국내기업은 외국인 투자자가 소유권의 49%이상을 취득하면 외국인 투자자가 된다), (ii) 외국 당사자의 출자비율이 49%를 넘는 투자펀드 및 증권투자 회사, (iii) 해외 또는 베트남에서 거주하는 베트남 국적을 가지지 않은 외국인 등을 말한다.<sup>50)</sup> 외국인 투자자를 어떻게 보느냐에 따라 토지취득, 투자조건이나 절차 등 많은 부분에 영향을 미치므로 외국인 투자자의 정의가 구체적으로 규명되는 것이 중요한 점이다.<sup>51)</sup>

요컨대 베트남에서는 2014년에 들어와 토지법에 이어 주택법 및 부동산사업법을 개정하여 외국법인 및 개인의 주택 소유자격을 확대와 외국 전문가의 업무 범위의 확장 등 베트남 부동산 시장에서 외자의 도입을 위한 조건을 새로이 정비하였다.<sup>52)</sup>

### Ⅲ. 베트남 토지법의 주요내용

#### 1. 토지의 소유와 토지사용권

##### (1) 토지사용권

베트남의 토지는 전 인민의 소유에 속하며(베트남헌법 제53조), 국가소유 형태에 속한다(베트남민법 제200조). 국가는 토지를 통일적으로 관리하고 조직

50) 참고로 토지법에서는 「외국기업에 의해 100% 출자가 되는 베트남의 국내기업, 합작기업 및 외국기업의 출자를 받고 있는 베트남의 국내기업」 등을 「외국 투자기업(foreign invested enterprise)」이라고 재정의 하고 있다. 따라서 외국법인 자체는 토지사용권을 취득할 수 없는 것이 법령의 문언 상으로도 명확하게 되었다.

51) 廣澤太郎, “ベトナム土地法改正”, 『アジアニューズレター』, Nishimura & Asahi, 2014, 26쪽.

52) 또한 외자 진출 시의 기본이 되는 투자법과 기업법의 개정에 따라 행정절차의 부담이 경감되는 등, 외국기업들이 베트남의 부동산 투자를 하기 쉬운 환경이 한층 정비되었다고 할 수 있다. 참고로 이전에는 베트남헌법상의 경제조항(제18조)이나 구토지법상의 국가관리(제6조 1항 및 제7조)에 의하여 국가가 모든 경제영역에 대하여 거의 모든 수단을 동원하여 법적 제한 없이 간섭할 수 있도록 허용하고 있기 때문에, 외국인의 투자가 위축될 우려가 있어 이에 관련 규정을 개선할 필요가 있었다. 아시아법연구소, 앞의 글, 202면 참고.

이나 개인에게 토지의 할당, 토지의 임대, 토지사용권의 공적인 인증을 시행하고 있다.<sup>53)</sup> 토지의 할당과 임대는 성급 인민위원회 또는 현급 인민위원회(권리주체 등에 의해 어느 관할이 되는지가 규정되어 있다)가 결정한다(토지법 제59조). 토지사용자는 토지사용권을 양도 할 수 있으며, 법률의 규정에 따라 각 권리 및 의무를 실행한다. 토지사용권은 법령에 의해 보호된다(베트남헌법 제54조).<sup>54)</sup> 토지의 국가 관리는 중앙수준에서 천연자원 환경부, 성 또는 중앙 직할시 수준에서는 성급 인민위원회 천연자원 환경국에서, 현 수준에서는 현급 천연자원 환경실의 관할사항이다. 국가는 조직 또는 개인에게 토지사용권을 부여한다. 토지사용권은 국가의 행정결정에 의해 부여되지만, 재산권으로서의 성격을 부여하고 있다.<sup>55)</sup>

토지사용권은 할당·임대·리스의 3종류가 있으며, 할당과 리스는 유상 및 무상으로 나누어지고, 임대의 경우에는 임차료(연차불 또는 임대기간 분의 일시불)를 지불하게 된다. 권리의 내용(양도, 임대, 전대, 담보설정 등을 할 수 있는지 등) 및 존속기간은 권리주체(베트남의 개인 및 조직 또는 외국인 및 외국조직 등) 및 토지의 용도(농지, 임업지, 주택용지, 공업단지 내의 토지 등)에 의해 각각 토지법의 규정에 의해 정해져 있다. 그리고 토지사용권은 성급 인민위원회 천연자원 환경국 등의 토지등록기관에 등록되며, 각 권리자에게는 토지등록증명서(표지가 붉은 이쁜바 레드북)가 발행된다. 1권의 증명서에 토지사용권 외에 건물소유권의 등록사항도 기재되어 있다. 토지가 제3자에게 양도된 경우, 양수인에 대해 새로운 토지등록증명서가 발급된다. 토지등록정보는 권리자 또는 이해관계자에게만 공개되며, 제3자는 토지등록기관에서 정보를 얻을 수 없다. 그리고 토지사용권에 대한 관련 법령으로서는 토지의 소유형태

53) 자본주의 국가는 기본적으로 토지소유권의 매매나 양도가 자유로운 반면에, 중국 등과 같은 사회주의 국가는 모든 토지가 국유 또는 집단소유제이기 때문에 토지소유권의 매매나 양도는 원칙적으로 불가능하다. 이에 따라 사회주의 국가들의 개혁, 개방정책과 함께 중국과 미얀마의 경우에는 토지소유권과 토지사용권을 분리하여 토지사용권의 유상양도 등을 도입하고 있다. 황해봉, “아시아 각국의 토지제도의 특징과 발전방향”, 『법제』, 법제처, 2012. 8, 59-60쪽.

54) 베트남 민법에서 소유권은 법률에 근거하는 소유자의 재산 점유권, 사용권, 처분권을 포함한다고 규정하고 있다(제164조). 한편 재산이란 물건, 금전, 유가증권 및 각 재산권을 포함한다고 규정하고 있다(제163조). 이때 물건(tangible things)이란 동산을 의미하는 듯하다.

55) 주미 베트남대사관(Embassy of the Socialist Republic of Vietnam in the United States of America). <http://vietnamembassy-usa.org/basic-page/land-regulations> 참조.

및 토지사용권을 대상으로 하는 계약의 여러 형태에 대해서는 민법에서, 그리고 토지사용권의 거래에 관해서는 부동산사업법에서 각각 규정이 마련되어 있다.<sup>56)</sup>

토지사용료를 징수하지 않는 토지의 할당에 대해서는 일정한 경우 국가가 토지사용료를 징수하지 않는다.<sup>57)</sup> 반면에 국가가 토지사용료를 징수 한 후에 토지를 할당하는 경우도 있다.<sup>58)</sup> 주목할 것은 판매 또는 판매임대용 주택의 건설을 할 투자계획을 실시하기 위해, 토지를 이용하는 외국기업도 토지사용료를 징수하는 형태로 토지의 할당을 받을 수 있게 되었다는 점이다.

토지의 임대에 대해서는 연차불 또는 임대기간 동안의 임대료를 일시불로 받음으로써 국가가 토지임대를 할 수 있다.<sup>59)</sup> 특히 경제 단체, 해외 정착의 베트남인 또는 외국기업이 농업 등의 투자계획을 실시하는 등을 위해 토지를 사용하는 경우와 경제 단체, 재정 독립성을 갖는 공공사업조직, 해외 정착의 베트남인, 외국기업이 사업공사의 건설 토지를 사용하는 경우, 그리고 외교기능을 가진 외국조직이 사무실 건설을 위해 토지를 사용하는 경우에 토지를 임대받을 수 있다(토지법 제56조). 구토지법에서는 일시불에 의한 임대의 대상이 해외 정착의 베트남인, 외국기업 및 개인, 외교기능을 가진 외국단체에 한정되어

56) 井上博登, 福井信雄, 澤山啓伍, “アジア諸國の不動産法制の基礎”, 『ARES 不動産証券化ジャーナル』, Vol.08, 2012.8, 76-77면 참고.

57) 다음의 경우 국가는 토지사용료를 징수하지 않고서 토지를 할당한다. i) 가족세대 또는 개인이 농업 등을 영위하기 위하여 일정한 범위 내에서 농지를 할당받는 경우, ii) 어떤 사람이 보호 삼림지역, 사무소건설용 토지, 국방을 위해 사용되는 토지 등을 사용하는 경우, iii) 재정적 독립성을 가지지 않은 공공사업조직이 전문적 공사를 하기 위해 토지를 사용하는 경우, iv) 조직이 국가계획에 따라 재정착을 위한 주택을 건설하기 위해 토지를 사용하는 경우, v) 주민 공동체가 농지를 사용하는 경우 또는 종교단체가 비농지를 사용하는 경우 등이다(토지법 제54조 1-5항).

58) 가족세대 또는 개인이 거주지를 할당하는 경우, 경제조직, 해외정착의 베트남인 또는 외국기업이 판매 또는 판매임대용 주택의 건설을 할 투자계획을 실시하기 위해 토지를 할당하는 경우, 경제조직이 인프라가 있는 토지사용권을 양도할 목적으로 공원묘지 및 영지(靈地)의 인프라를 구축하는 투자계획을 실시하기 위해 토지를 할당하는 경우 등이다(토지법 제55조 1-4항).

59) 가족세대 또는 개인이 농업 등을 영위하기 위하여 토지를 사용하는 경우(1항 a), 가족세대 또는 개인이 일정한 범위를 초과하여 농지의 사용을 희망하는 경우(1항 b), 가족세대 또는 개인이 상업, 서비스 목적 등을 위하여 토지를 사용하는 경우(1항 c), 가족세대 또는 개인이 영리 목적으로 공공건축의 건설 토지를 사용하는 경우(1항 d), 농업 등을 위해 토지를 사용하는 국방부대(연차불)(2항).

있었지만, 이번 토지법은 일시불에 의한 임대는 연차불에 의한 임대의 대상과 같은 범위로 확대되고, 가족세대, 개인, 경제조직, 공공사업조직도 일정한 경우에 일시불에 의한 임대를 할 수 있게 되었다.<sup>60)</sup>

한편 토지의 사용목적에 따라 토지사용권을 토지의 용도에 따라 농지와 비농지, 사용목적이 미확정인 미사용지로 분류하고 있으며(토지법 제10조), 또한 투자 프로젝트를 실시하기 위한 토지의 할당, 임대, 토지용도변경 허가의 조건에 대해서도 규정하고 있다(토지법 제57조, 제59조).<sup>61)</sup>

## (2) 외국 투자기업의 토지사용권의 취득

자본주의 국가에 있어서는 토지소유권의 매매나 양도가 자유롭게 이용되지만, 중국<sup>62)</sup>, 미얀마<sup>63)</sup>, 베트남 등 사회주의국가에서는 토지소유는 국유 아니면

60) [http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/vietnam-5-13.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/vietnam-5-13.html)(검색일, 2014.12.15)

61) 예를 들면 i) 농지에서 비농지로 변경 ii) 토지사용료를 납부하지 아니한 할당 형태의 비농지에서 토지 사용료를 납부하는 형태 또는 임대 형태로의 변경 iii) 비거주지에서 거주지로 변경 iv) 비농업 생산용 토지에서 상업·서비스용 토지로의 변경, 혹은 그 반대의 변경 등은 성급 인민위원회 또는 현급 인민위원회의 허가를 받아야 한다. 그리고 투자 프로젝트 수행을 위해 국가에서 토지의 할당·임대·토지용도변경 허가를 받는 경우에는 투자 프로젝트의 진행에 따라 토지사용을 확보 할 수 있는 재정능력이 있을 것, 투자관련 법령의 규정에 따라 사업에 착수 할 것, 다른 투자 프로젝트 수행을 위해 국가에서 토지를 할당·임대된 경우에는 토지관련법령의 규정에 위반하지 않는 것을 규정하고 있다.

62) 중국은 1986년 토지관리법을 제정하여 헌법과 더불어 토지 소유권과 사용권을 규정하고 있으며, 사회주의 공유제에 기초한 소유권과 사용권의 분리를 특징으로 하고 있다. 중국은 토지의 생산성을 향상시키기 위해 사회주의체제를 그대로 유지하면서도 경제적으로는 시장경제로의 전환을 시도한 것이 최초로 인정한 토지사용권이다. 건설용지 등 도시 토지는 전 인민적 소유제(국유)로 하고, 경작지 등 농촌 토지는 노동대중의 생산집단 소유제로 하며, 또한 토지의 소유권과 사용권의 분리원칙에 따라 국가 또는 집단경제조직은 토지소유권을, 인민들은 토지사용권을 가지는 것이다. 그리고 국가로부터 토지사용권을 취득한 개인은 이것을 타인에게 양도·임대·저당·상속 등을 할 수 있다. 황해봉, 앞의 글, 37-38쪽 ; 김상용, 중국의 토지사용권, 아시아법제연구 제8호, 2007.9, 43쪽 ; 김희곤, “사회주의 국가에서의 외국인토지취득에 대한 공법적 규제”, 『비교법학』 제8집, 전주대학교 비교법학연구소, 2008.11, 143쪽, 146-147쪽 참고.

63) 사회주의 국가인 미얀마의 경우 외국인 또는 외국기업은 원칙적으로 매매, 증여, 담보 등 그 방법을 가리지 않고 부동산을 취득 또는 처분할 수 없다. 미얀마의 헌법상 국가가 토지의 절대적인 소유자로 규정되어 있어, 개인과 기업에 의한 토지의 소유는 인정되지 않는다. 다만 국가는 개인과 기업에 대한 토지 이용권을 부여할 수 있다. 미얀마에서 외국인 또는 외국기업에 인정되고 있는 부동산에 관한 권리는 다음과 같다. ① 1년 이하의 임차권. ② 외국인 투자법상 투자위원회의 승인에 따라 설립 된 기업의 경우 당초 최대 50년의



집단소유제로서 사실상 개인의 토지소유권은 허용될 수 없고, 토지사용권만 인정될 수밖에 없다. 따라서 토지소유권의 매매나 양도는 불가능하고 법률에 따라 토지사용권만이 매매나 양도될 수 있다.<sup>64)</sup> 이러한 토지사용권은 계속 발전되어 가고 있는 바, 이들 나라에서는 토지사용권을 통하여 토지의 사적 소유를 넓혀가고 있으며, 토지사용권은 자본주의의 토지소유권과 거의 같은 의미라고 한다.<sup>65)</sup>

베트남에서 외국인 및 외국기업은 토지사용권의 단독 취득은 원칙적으로 인정되지 않는다. 토지사용을 희망하는 경우에는 국가로부터 토지사용권을 취득하여야 하며<sup>66)</sup>, 국가에서 임대 또는 공단에서의 임대 및 전대하여 임대에 의한 토지사용권을 취득 할 수 있으며, 분양 또는 임대주택의 건설투자 프로젝트 실시를 위해 토지의 할당을 받을 수 있다.<sup>67)</sup> 토지사용권의 내용은 임차료를 연차별로 지불하거나 잔존기간 분의 일시불로 하느냐에 따라 달라진다.<sup>68)</sup> 구체적으로는 임대 토지사용권은 유상이며, 기간의 정함이 보통 50년이며 갱신도 가능하다. 또한 임대료의 지급방법에 따라 토지사용권의 양도 등이 인정되지 않는다. 즉 임대료의 연차불과 임대기간 동안의 일시불이 있는데, 전자의 경우에는 양도성이 인정되지 않는다는 점이 특징이다. 한편, 할당된 토지의 사용권은

---

임차권(그 이후 10년을 한도로 2회의 갱신이 인정된다). 공지(空地), 미개척지 등을 광업 또는 축산업 등에 이용하는 경우에는 당초 최대 30년으로 제한된다. ③ 경제특구에서 설립된 기업의 경우 당초 50년의 임차권(갱신에 의해 25년 연장가능, 75년간 임차할 수 있다). 이러한 권리는 국유지 및 민간이 토지 이용권을 가지는 토지에 대해서도 설정될 수 있다. 井上博登/伴 眞範, “アジア諸國の不動産法制の基礎(4)”, 『ARES 不動産証券化ジャーナル』, Vol.12, 2013, 4, 60頁.

64) 한국감정원, 세계 주요국의 외국인토지제도조사, 2003.12, 25쪽.

65) 황해봉, 앞의 글, 52쪽.

66) 국가에서 토지사용권을 취득하는 형태는 다음의 4가지가 있다. ① 토지사용료를 징수하지 않는 할당(토지법 제54조), ② 토지사용료를 징수하는 할당(토지법 제55조), ③ 연차불에 의한 임대(토지법 제56조), ④ 일시불에 의한 임대(토지법 제56조). 베트남법률, THƯ VIỆN PHÁP LUẬT(<http://thuvienphapluat.vn/>), 참조.

67) 합작기업을 설립하는 경우(베트남인 또는 베트남 법인과 파트너를 조직하는 형태)에서 베트남 측 파트너가 토지사용권을 현물출자 한 경우에는 외국기업도 토지사용권자가 될 수 있다. 이 형태의 경우 베트남 측의 파트너가 파산했을 때에 토지사용권의 귀속이 어떻게 되는지 명확한 기준이 없고, 투자 리스크의 문제점으로 지적되고 있다. 현재는 법원의 판단에 맡기고 있다. 그 이외의 경우에는 일반적으로 외국기업은 토지사용권을 임차하여 토지를 사용하게 된다.

68) 구토지법에 의하면 외국인이 기존의 토지사용권자와의 합의를 통하여 토지사용권을 취득할 경우 토지사용세를 일시불로 납부하였다(구토지법, 제35조 제2항). 김의환, 앞의 글, 2010, 6쪽.

유상뿐만 아니라 무상 형식도 있다. 단 무상의 경우 양도성이 인정되지 않는다.<sup>69)</sup> 기한의 정함이 있는 것이 보통이지만 토지의 사용목적에 따라 무기한도 인정된다.<sup>70)</sup>

주목할 것은 외국기업이 분양 또는 임대 목적의 주거용 주택건설 개발사업의 실시에 대한 것이면, 할당의 형태로의 토지사용권의 취득이 인정된다는 것이다(토지법 제55조 제3항). 이것은 많은 외국 투자기업은 분양 또는 임대 목적의 주거용 주택의 건설 개발과는 관계가 없기 때문에, 이 수정안에 의한 실질적인 영향은 크지 않지만, 외국 투자기업에 할당의 형태로 토지사용권의 취득이 인정될 수 있다는 점은 내자와 외자의 사이에 차별이 감소되었다는 의미에서 그 의의가 있다. 또한 토지의 절약과 유용한 활용이라는 관점에서 토지법에서는 할당에 의한 토지사용권의 취득을 구토지법보다 한정하고, 임대에 의한 토지사용권의 취득을 증가시키고 있다(토지법 제54조 내지 제56조).<sup>71)</sup> 그리고 외국 투자기업은 정부의 규정에 따라 토지사용권의 가치인 투자자본의 양도를 받을 수 있다(토지법 제169조 제1항 b).<sup>72)</sup>

공업단지와 수출 가공지역 등에서 외국기업은 토지사용권자인 개발자로부터 그 토지사용권을 임차하게 된다.<sup>73)</sup> 반면에 외국기업이 제3자로부터 토지사용권을 구입한 경우, 토지사용권자의 지위를 그대로 계승하지 못하며, 토지사용권의

69) 松長隆太, BTMU global business insight, 三菱東京UFJ銀行 國際業務部, 2014.4. 2頁.

70) 廣澤太郎, 앞의 글, 25頁.

71) [http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/vietnam-5-13.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/vietnam-5-13.html) ; Quyen Hoang, Monthly Legal Briefing, p.13 참고.

72) 이 조항은 외국 투자기업이 다른 조직 또는 개인의 토지사용권을 양수할 수 있는 일면을 규정하고 있는 것은 확실하지만, 내용이 불명확하기 때문에 현시점에서는 이에 대한 상세한 것들은 정해지지 않았다. 이러한 점은 외국 투자기업이 다른 기업(또는 조직)을 매수하려는 계획의 경우에 영향을 미칠 수 있다고 생각되기 때문에, 향후에 제정될 「정부의 규정」의 내용에 대해서는 주시할 필요가 있다. 松長隆太, 앞의 글, 3頁.

73) 예전에는 토지사용권의 자본출자와 관련한 분쟁사례가 있었다. 즉 한국계 부동산 개발회사가 베트남 부동산 개발회사(이하“베트남파트너”)와 베트남 호치민 시내에 주상복합아파트 건축 및 분양을 목적으로 하는 사업을 추진하기 위한 합작투자회사(이하 JV라고 함)를 설립하는 내용의 JV 계약을 체결하고 이와 관련한 투자허가도 취득하였으나, 베트남 파트너가 전체 사업부지 중 일부 사업부지에 대하여 그 토지사용권을 확보하였음에도 불구하고, 나머지 잔여부지에 대한 토지사용권을 확보하지 못하였다는 이유로 이미 토지사용권을 확보한 일부토지에 대한 토지사용권에 관하여도 JV 계약에 따른 토지출자의무를 전혀 이행하고 있지 않아, 해당사업이 제대로 진행되지 않고 방치된 사안이 있었는데, 이와 관련하여 아직 토지사용권을 확보하지 못한 잔여부지에 대한 토지사용권 취득을 포기하고 기존의 매입부지만으로 해당사업을 진행할 수 없는지 여부가 문제되었다. 김상준 외 3인, 앞의 글, 24쪽 이하.

임차의 형태로 변경되어 진다.<sup>74)</sup>

### (3) 토지가격의 결정방법

토지사용료의 계산, 토지에 관한 행정벌의 벌금의 계산, 임대료의 일시불로 임대받은 토지를 임의로 국가에 반환 할 때, 토지사용권의 가격계산 등을 할 때에는 지방 인민위원회가 제정한 「토지가격목록」을 기초로 계산된다.<sup>75)</sup> 구토지법에서는 토지가격목록의 제정에 대해 국가 측의 재량이 넓게 인정되었지만<sup>76)</sup>, 이번 토지법에서는 가격 프레임을 5년마다 제정하고, 이를 수정하기 위한 요건을 마련함으로써<sup>77)</sup> 국가 측의 재량을 좁히는 동시에, 가격 프레임의 제정절차가 투명하게 되었다(토지법 제113조).

## 2. 토지사용기간

토지사용권의 기간에 대해서는 기간의 정함이 없는 토지(장기적, 안정적으로 사용되는 토지)<sup>78)</sup>와 기간부로 사용되는 토지로 나누어 규정하고 있다. 특히 기간의 정함이 있는 토지는 농업생산을 직접 하는 가족세대 및 개인에게 할당된 농지에 대해 사용기간은 50년이며, 기간이 만료된 경우 계속 사용할 필요가

74) <http://www.njcink.jp/海外進出-不動産投資/ベトナム不動産知識/>(검색일, 2014.12.15). 참고로 토지사용권의 임차인도 토지사용권의 증서를 취득하는 것이 원칙이지만, 절차상의 문제로 취득하지 못하고 사용하고 있는 경우도 있다.

75) 토지가격 목록은 정부가 제정한 토지의 가격 프레임을 기초로 작성하게 되어있다(토지법 제114조).

76) 구 토지법 하에서 베트남에 합작투자 진출 시 현지기업은 통상 토지사용권을 합작기업의 자본금으로 출자하고, 이에 상응하는 투자지분을 확보하는 형태를 보이고 있는데, 토지사용권의 자본 가치는 정부공시로 정한 사용료를 기준으로 양측이 협의하여 결정하게 되어있으나, 현지 기업이 공시가격 보다 높은 가격으로 지분을 요구하는 것이 일반적이므로, 해당프로젝트의 사업성이 크게 악화될 수도 있었다. 김상준 외 3인, 앞의 글, 30쪽.

77) 구체적으로는 토지의 시장가격이 가격 프레임의 최대값의 20%이상이 되었을 때 또는 토지의 시장가격이 가격 프레임의 최소 20%이하 일 때 수정이 가능하게 하였다.

78) 기간의 정함이 없는 토지는 가족세대 및 개인의 거주지, 주민공동체가 사용하는 농지, 자연산림(보호림, 특용림, 생산림), 가족세대·개인의 상업·서비스업·비농업 생산사업의 토지에서 무기한 사용이 인정되는 경우, 국가 및 공산당 정치사회조직(노동조합, 농민회 등)의 사무실 건설용지, 경제·문화·사회·의료·교육훈련·스포츠·과학기술·환경·외교에 관한 재정적으로 독립하지 않은 공공사업 조직의 시설건설용지, 국방 및 공안 용지, 종교 활동거점의 토지, 신앙목적의 토지, 교통·수리, 역사·문화유적, 관광명소, 묘지 등이다.

있는 경우에는 50년을 더 사용할 수 있다. 가족세대 및 개인에게 임대된 농지는 50년을 초과할 수 없으며, 가족세대 및 가족의 요구가 있으면 국가가 토지 임대의 계속을 검토한다. 또한 조직에 대해서 농업·임업·수산양식·제염업을 목적으로 할당 및 임대된 토지, 가족세대 및 개인에게 상업·서비스업·비농업 생산사업소의 목적으로 할당 및 임대된 토지, 조직에 대해 투자안전 실시의 목적으로 할당 및 임대된 토지, 해외정착 베트남인 또는 외국계 기업에 대해 베트남에서 투자안전 실시의 목적으로 할당 및 임대된 토지 등은 50년을 초과할 수 없으며, 토지를 계속 사용할 필요가 있는 경우에는 국가는 이전의 사용기간을 한도로 다시 연장 할 수 있다.<sup>79)</sup>

다만 투자자본이 크고 자본회수가 느린 프로젝트, 사회 경제적으로 곤란한 지역의 프로젝트, 사회 경제적으로 특별히 곤란한 지역의 프로젝트에 대해서는 70년을 넘지 않는 기간으로 한다. 그리고 판매·임대·할부판매용의 주택개발 프로젝트의 경우 투자자에 대해서는 프로젝트 기간과 동일한 기간 동안 사용할 수 있으며, 주택 구입자에 대해서는 무기한의 사용이 인정된다. 외국의 외교기능을 가진 사무실의 건설을 목적으로 임대된 토지는 99년을 초과할 수 없으며, 토지를 계속 사용할 필요가 있는 경우에는 이전의 기간을 한도로 연장하거나 다른 토지를 임대한다. 또한 경제·문화·사회·의료·교육훈련·스포츠·과학기술·환경·외교에 관련한 재정적으로 독립하고 있는 공립사업조직 시설의 건설용지 및 영리목적의 공공시설의 건설용지 등은 70년을 초과할 수 없으며, 토지를 계속 사용할 필요가 있는 경우에는 이전의 기간을 한도로 연장할 수 있다(토지법 제125조-126조).<sup>80)</sup>

주의할 것은 토지사용 기간의 시기는 권한 있는 국가기관의 할당결정서 및 임대결정서의 발행일로부터 계산된다. 토지사용권을 양도하는 경우에는 기간의 정함이 없는 토지사용권을 양수한 자는 무기한 당해 토지를 사용할 수 있으며, 기간부 토지사용권을 양수한 자는 양도 전의 토지사용 기간의 잔여기간에 대해서 토지를 사용할 수 있다(토지법 제128조).

79) [http://www.vietnamlaws.com/vlu/feb\\_2014.pdf](http://www.vietnamlaws.com/vlu/feb_2014.pdf), p.4 참고로 구토지법 하에서 외국인은 50년간의 토지사용권만 취득하였다.

80) [http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/5-23.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/5-23.html)(검색일, 2014.12.15)

### 3. 토지사용자의 권리와 의무

모든 토지사용자에게 공통되는 권리는 다음과 같다. i) 토지사용권, 주택 및 토지에 관한 기타 재산의 소유권 증서의 발급, ii) 토지의 노동성과 및 투자이익을 향유할 권리, iii) 농지보호·개량을 위해 국가가 건설한 시설에서 발생하는 이익을 향유할 권리, iv) 농지개량·옥화에 대한 국가의 지도·지원을 받는 것, v) 토지에 관한 합법적인 이익 및 권리가 침해된 경우 국가의 보호를 받는 것, vi) 본 법에 따라 국가로부터 토지를 회수하는 경우 보상을 받을 수 있는 것, vii) 합법적인 토지사용권 및 기타 토지법에 반하는 행위에 대한 불복신청으로써 고소와 고발, 제소하는 것 등이다(토지법 제166조).

이 외에도 토지사용권의 형태와 주체 등에 따라 토지법의 개별 규정에 의하여 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 저당권을 설정하는 것<sup>81)</sup>, 현물출자를 하는 것이 인정되는 경우가 있다(토지법 제167조).<sup>82)</sup> 이번 토지법에서는 토지사용권의 공유 및 관련서류의 공증 등의 규정, 토지사용권자의 각 권리를 실시하는 시기의 규정, 토지사용권의 수취 규정의 일부가 신설되었다(토지법 제168조, 169조).

다음으로 모든 토지사용자에게 공통되는 의무는 다음과 같다. i) 토지경계의 지하 및 지상의 사용에 관한 규정을 준수하고, 지하의 공공시설의 보호 기타 관련 법령을 준수하고 토지를 적절한 용도로 사용할 것, ii) 토지등록, 토지사용권의 교환·양도·임대·전대·상속·증여를 한 경우의 절차를 완수 할 것, 관련 법령에 따라 저당권설정 및 출자를 할 것, iii) 법령에 규정하는 재정적무를 충족할 것, iv) 토지보호 대책을 실시할 것, v) 환경보호에 관한 규정을 준수하고 관련 토지사용자의 합법적인 이익에 손해를 주지 않을 것, vi) 지하매장물을 발굴한 경우 법령에 따를 것, vii) 국가에 의한 토지회수의 결정 및 관할당국에 의해 기간 연장을 허가받지 않고 토지사용 기간이 만료된 경우 토지를 반환할

81) 토지사용권의 전부 또는 일부에 대하여 저당권 설정이 가능하다. 즉 저당권설정계약서를 공증 받아 설정계약서와 토지사용권 증서를 각 성급 인민위원회 천연자원 환경국에 송부하여 저당권설정 사실을 등록하여야 한다. 이것은 일반적인 저당제도와는 다르며 권리(채권)질권의 설정과 유사하다. 김의환, 앞의 글, 4쪽, 7쪽 참고.

82) 토지사용권의 주체에 따라 조직의 권리의무(제173조-178조), 가족세대 및 개인, 지역 공동체의 권리의무(제179조-181조)를 규정하고 있다.

것 등이다(토지법 제170조).

한편 경계를 공유하는 토지에 대한 사용제한 규정(제171조)과 토지임차료의 납부방법의 선정에 관한 규정(제172조)이 새로이 신설되었다. 주목할 것은 토지사용권을 가진 조직의 경우 토지사용료를 수납하지 않는 형태로 국가로부터 토지를 할당받은 조직은 토지사용권의 교환·양도·증여·임대·저당권 설정 및 출자를 할 수 없다. 그리고 국가에 토지가 회수된 경우에는 보상되지 않는다(토지법 제173조 1, 2항).<sup>83)</sup>

토지를 할당받거나 일시불로 토지사용료를 지불한 가족세대 및 개인은 상기의 권리의무 외에 개별 규정에 따라 다른 가족세대 및 개인과 같은 지역(읍면 등)에 있는 농지의 사용권과 교환하는 것과 법률에 따라 토지사용권을 양도, 임대, 증여, 저당, 출자할 수 있다. 개인은 유언 또는 법에 따라 토지사용권을 상속할 수 있다. 한편 토지임대료를 연차불로 토지를 임대받은 가족세대 및 개인은 임대토지에 정착한 사유 재산을 매각, 상속, 증여하는 것과 법률에 따라 임대토지에 정착한 사유 재산을 임대, 저당, 현물출자 등을 할 수 있다.<sup>84)</sup>

#### 4. 외국기업의 권리의무

토지법상 "외국기업"이라 함은 투자 관련법령의 규정을 준수하는 100% 외자기업, 합작기업, 외국투자자가 주식취득, 인수 및 합병한 베트남 기업을 말한다. 베트남에서 외국기업이 취득할 수 있는 토지사용권에는 다음과 같은 종류가 있다.

---

83) [http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/vietnam-7-1.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/vietnam-7-1.html) (검색일, 2014.12.15) 토지사용료를 수납하는 형태로 국가로부터 토지를 할당받은 조직과 임대기간의 토지임대료의 일시금으로 국가에서 토지를 임대받은 조직은 상기의 일반적 권리의무 외에 다음의 권리가 있다. 즉 i) 토지사용권과 토지에 정착한 사유재산을 양도하는 것, ii) 토지사용권과 토지에 정착하는 사유재산을 전대하는 것, iii) 지역주민의 공공이익을 위한 시설의 건설을 위해 국가와 주민 공동체에 토지사용권을 기부할 것 또는 법률에 따라 토지에 정착한 감사의 집(gratitude houses)을 기부할 것, iv) 베트남에서 영업을 인가한 금융기관에 토지사용권과 토지에 정착하는 사유재산의 저당을 설정하는 것, v) 법률에 따라 조직, 개인, 해외정착 베트남인, 외국계 기업과 생산 및 경영을 협력하기 위해 토지사용권과 토지에 정착하는 개인 재산을 출자하는 것 등이다(토지법 174조 2항).

84) [http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/vietnam-7-1.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/vietnam-7-1.html) (검색일, 2014.12.16) 참고로 종교거점의 토지사용과 주민공동체는 토지사용권의 교환·양도·임대·증여·저당·출자를 하지 못한다(토지법 제181조).

(1) 투자 프로젝트를 실시하기 위하여 국가에서 임대받은 토지의 토지사용권

외국기업의 투자 프로젝트 수행을 위해 국가에서 임대받은 토지의 토지사용권은 임대료의 연차불과 임대료의 일시불 형태의 2종류가 있다. 임대료의 연차불의 경우에는 토지사용자의 일반적 권리(토지사용권 증서의 교부, 토지의 사용수익, 국가에 의한 권리 보호, 국가에 의한 토지회수에 대한 보상 등) 외에 토지에 정착한 재산의 매각, 저당권 설정, 현물출자 등이 인정되지만, 토지사용권 자체의 양도나 기타 처분행위는 허용되지 않는다. 임대료의 일시불의 경우에는 토지사용자의 일반적 권리 외에 토지사용권과 토지에 정착한 재산에 대한 양도, 임대, 전대, 베트남 국내에서의 영업이 허가된 금융기관에 대한 저당권 설정, 토지사용권에 의한 현물출자를 할 수 있다(토지법 제183조).

(2) 분양 또는 임대용 주택건설의 투자계획을 실시하기 위한 할당에 의한 토지사용권

외국계 기업은 분양 또는 임대용 주택의 건설투자 프로젝트를 실시하는 경우에 한하여 토지를 할당받을 수 있다. 이 경우 권리의 내용은 외국기업이 투자 프로젝트 수행을 위해 국가에서 토지임대를 받아 임대료를 일시불로 지불한 경우와 동일하다(토지법 제183조 3항). 이것은 구토지법에서는 외국계 기업에 대하여 할당에 의한 토지사용권은 인정되지 않았으며, 이번 토지법에서 처음으로 인정된 점이 주목할 만하다.

(3) 토지사용권을 보유하고 있는 베트남 기업의 주식을 외국투자자가 구입함으로써 외국기업이 된 경우, 이들 외국기업이 보유한 토지사용권

먼저 외자 100%의 경우 또는 외국투자자 측이 지배주주인 경우, 이 경우 권리의 내용은 외국기업이 투자 프로젝트의 수행을 위해 국가에서 토지의 임대를 받아, 임대료를 연차불 또는 일시불한 경우와 동일하다. 다음으로 베트남 투자자 측이 지배주주인 경우, 이 경우 권리의 내용은 베트남 기업이 국가로부터

사용료를 지불하고 토지를 할당받을 경우, 일시불로 토지를 임차하는 경우 또는 연차불로 토지를 임차하는 경우와 동일하다(토지법 제183조 4항).

토지법의 시행세칙을 정한 정령(No. 43/2014/ND-CP)에서는 외자기업은 토지 사용권(농지·산림 제외)을 보유한 기업의 주식·출자분의 양도를 받을 수 있다고 하는 명문규정을 두고 있다. 지금까지는 이러한 주식·출자분의 양도가 허용되는 지 의문이 있었지만, 이 정령에 의해 명확하게 되었다.<sup>85)</sup>

#### (4) 토지사용권에 의한 현물출자를 받은 합작기업의 토지사용권

베트남 측 파트너가 합작회사에 현물출자를 한 토지사용권이 토지사용료·임대료의 일시불이 완료된 토지사용권이면, 그 합작기업은 베트남 국내기업이 토지사용료·임대료를 일시불한 경우와 동일한 권리를 부여한다. 구체적으로는 토지사용자의 일반적 권리 외에 토지사용권과 토지에 정착한 재산에 대한 양도, 임대, 전대, 베트남 국내에서의 영업이 허가된 금융기관에 대한 저당권 설정, 토지사용권에 의한 현물출자를 할 수 있으며, 또한, 국가·주민공동체에 대한 토지사용권을 기부할 수 있다(토지법 제184조).<sup>86)</sup>

#### (5) 산업단지·공업단지·가공수출지역·첨단과학개발지구·경제구역의 임대·전대에 의한 토지사용권

외국기업이 위의 각 구역 내의 토지를 국가로부터 임차하거나 토지사용권자로부터 전대하는 경우 다음과 같은 토지사용권이 인정된다. 첫째 임대료 및 전대임대료의 연차불의 경우에는 베트남 국내기업이 국가로부터 토지를 임차하고 임대료를 연차불하는 경우와 동일한 권리를 부여한다. 구체적으로는 토지 사용자의 일반적 권리 외에 토지에 정착한 재산에 대한 매각, 베트남 국내에서의 영업이 허가된 금융기관에 대한 저당권 설정 및 현물출자를 할 수 있으며, 또한 인프라 사업투자를 허용한 경우에는 인프라가 정비된 토지의 전대를 할 수 있다. 둘째 임대료 및 전대임대료의 일시불의 경우에는 베트남 국내기업이 토지사용료 및 임대료를 일시불한 경우와 동일한 권리를 부여한다(토지법

85) [http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/8-4.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/8-4.html)(검색일, 2014.12.16)

86) 井上博登, 福井信雄, 澤山啓伍, 앞의 글, 77頁 참고.



제185조). 즉, 상기의 토지사용료 및 임대료가 일시불 된 토지사용권에 의한 현물출자를 받은 합작기업의 토지사용권(상기의 토지법 제184조)과 동일한 권리를 가진다.<sup>87)</sup>

#### (6) 외국기업의 부담의무

외국기업의 토지사용자에게 일반적 의무로는 다음과 같다. 첫째 정당한 토지 사용의 목적을 위하여 1필의 토지의 범위 내에서 법령에 정한 의미를 준수하고 토지를 사용할 것, 또는 지하의 공공물 보호 및 기타 관련 법령을 준수할 것, 둘째 토지사용권의 등록, 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 전대, 상속 또는 증여, 토지사용권에 의한 저당권 설정 및 현물출자에 관한 절차의 수행 등, 셋째 납세의무와 기타 법령의 재정적 의무의 이행, 넷째 토지보호 대책의 실시, 다섯째 환경보호법령의 준수와 관련된 토지사용자의 합법적인 이익의 보호, 여섯째 지하매장물 발견에 관한 법령의 준수, 이 외에 국가가 토지개혁의 결정을 발한 경우 또는 토지 사용기간이 권한 있는 국가기관에 의해 연장되지 않고 만료된 경우에 토지를 반환 할 것 등이다(토지법 제170조).

### 5. 등기제도

#### (1) 토지 및 재산의 등기

토지법은 토지에 대하여는 등기하여야 하며, 주택 기타 토지에 정착한 재산의 등기는 임의적으로 등기하는 것이 신설되었다. 즉 모든 토지사용자 및 관리를 위해 토지를 할당받은 자는 토지의 등기를 하여야 하며, 주택 기타 토지에 정착한 재산은 소유자의 요구에 따라 소유권의 등기가 이루어진다. 또한 토지 및 주택 기타 토지에 정착한 재산의 등기는 토지관리기관에 속한 토지 등기소에서 서면 또는 전자적 방법에 의해 이루어진다. 한편 등기에 필요한 요구사항을 충족한 경우, 토지 관리대장에 등기되며, 토지권리증서 또는 재산소유권 증명서가 교부된다. 등기는 토지 관리대장에 등기된 시점부터 효력을 발생하며(토지법 제95조 1항, 2항, 5항, 7항), 이후 제3자에 대하여 합리적인 토지사용권, 주택

87) 井上博登, 福井信雄, 澤山啓伍, 앞 글, 76頁 참고.

기타 토지에 정착한 재산의 소유권을 증명할 수 있다.<sup>88)</sup>

등기는 토지사용권의 이전(베트남민법 제692조)이나 저당권설정(담보거래에 관한 시행령 제163호의 10조 1항 c)에 대해서는 효력요건으로 되어 있으며, 주택의 담보거래(담보거래에 관한 시행령 163호의 11조 1항)에서는 제3자에 대한 대항요건으로 되어 있다. 전자적 방법에 의한 등기신청도 개정 토지법에서 신설되었다.<sup>89)</sup> 등기의 종류는 최초등기<sup>90)</sup>와 변경등기가 있다. 변경등기는 토지 권리증서 또는 재산소유권 증명서를 교부받는 후 또는 등기 후에 일정한 변경사항이 발생한 경우에 한다.<sup>91)</sup>

88) [http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/vietnam0905.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/vietnam0905.html)(검색일, 2014.12.

16) 토지사용권의 물권변동의 효력은 부동산의 경우 등기나 등록한 시점부터 발생한다. 김의환, 앞의 글, 2쪽. 참고로 우리나라의 부동산 물권변동이 법률행위에 의한 경우(등기해야 함)와 법률규정에 의한 경우(등기 없이 효력발생 함)로 나누어져 있는데 반해 베트남의 물권변동은 법률규정에 의해 등기 또는 등록하여야 발생한다.

89) 그러나 등기에 대한 정비 상황은 여전히 나쁘며, 토지사용권자, 주택소유자의 확인은 변호사를 통해서 정부기관에 연락하는 등의 방법이 필요하다. 권리의 이전은 권리증명서의 명의변경 또는 양수인을 권리자로 하는 권리증명서의 신규 발급에 의해 효력이 생긴다.

90) 최초등기는 다음의 경우에 행한다. 1) 토지구획이 사용 목적으로 할당 또는 임대된 경우, 2) 이미 사용되고 있는 토지구획이 미등기인 경우, 3) 관리목적으로 할당된 토지구획이 미등기인 경우, 4) 주택 기타 토지에 정착한 재산이 미등기인 경우(토지법 제95조 3항).

91) 변경등기는 다음의 경우에 행한다. 1) 토지사용자 또는 토지에 정착한 재산의 소유자가 토지사용권 또는 토지에 정착한 재산을 교환, 양도, 임대, 전대, 유증 또는 증여 또는 토지사용권 또는 토지에 정착한 재산을 이용하여 담보 또는 출자하는 경우, 2) 토지사용자 또는 토지에 정착한 재산의 소유자가 성명의 변경허가를 얻은 경우, 3) 토지구획의 형상, 측량, 면적, 번호, 주소가 변경된 경우, 4) 토지에 정착한 재산이 등기된 내용에서 변경된 경우, 5) 토지용도의 변경이 있는 경우, 6) 토지사용기간의 변경이 있는 경우, 7) 국가가 토지를 임대하고 토지임대료를 매년 징수하는 형태에서 임대기간 전체의 토지임대료를 일괄적으로 징수하는 형태로의 변경, 국가가 토지를 할당하고 토지사용료를 징수하지 않는 형태에서 토지를 임대하는 형태로의 변경, 토지를 임대하는 형태에서 국가가 토지를 할당하고 토지사용료를 징수하는 형태로의 변경을 한 경우, 8) 남편 또는 아내의 토지사용권 또는 주택 기타 토지에 정착한 재산을 부부의 공유토지 사용권 또는 공유재산으로 변경한 경우, 9) 조직, 가족세대, 부부, 토지공유 집단, 토지에 정착한 재산의 공유자에 대하여 토지사용권 또는 주택 기타 토지에 정착한 재산의 분할이 있는 경우, 10) 관할 인민위원회가 승인한 토지분쟁의 화해 성립의 결과, 토지사용권 또는 토지에 정착한 재산의 소유권에 변경이 발생한 경우. 담보계약으로 채무를 처분하는 합의가 있는 경우. 토지에 관한 토지분쟁, 고소 및 고발을 해결하는 권한을 가진 국가권한기관의 결정 또는 인민 법원의 결정 및 판결, 법원의 판결을 집행하는 집행기관의 집행결정이 있는 경우. 법령에 따라 토지사용권의 경매 결과를 증명하는 서면이 있는 경우, 11) 인접 토지구획에 대해 제한적인 토지사용을 창설, 변경 또는 종료한 경우, 12) 토지사용자의 권리에 관한 변경이 있는 경우 등이다(제95조 4항). 상기 1), 2), 8), 9), 10), 11)의 경우 당해 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 변경

## (2) 토지 관리대장 및 증명서

토지 관리대장에는 각 토지구획에 대한 자세한 정보와 토지관리 담당자, 토지사용자, 토지에 정착한 재산의 소유자, 토지사용권 및 토지에 정착한 재산의 소유권 변경 등이 기재된다. 토지 관리대장의 공개는 예정되어 있지 않고, 현재로서는 제3자가 토지관리 대장을 열람 할 수는 없는 것으로 되어 있다. 또한 토지사용권자 및 주택 기타 토지에 정착한 재산의 소유자에게 그 권리를 확인하기 위한 법적 증서로써 「토지사용권 및 주택 기타 토지에 정착한 재산의 소유권증명서」(이하 증명서라 한다)를 교부한다.<sup>92)</sup>

토지에 정착한 재산이라 함은 주택 및 기타 건설공사, 식림과 다년생 수목인 생산 삼림 등을 말한다. 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 저당권 설정 또는 현물출자를 하려면 증명서의 교부를 받는 것이 요건으로 된다(토지법 제188조 1항 a). 그러나 상속의 경우 증명서의 교부를 받을 요건을 충족하고 있다면 실제로 아직 교부받지 않아도 상기의 토지사용자의 권리를 행사할 수 있다(토지법 제168조 1항).<sup>93)</sup> 또한 상속인 전원이 베트남에서 토지에 정착한 주택을 구입할 수 없는 외국인 또는 외국정착 베트남인 인 경우에, 당해 상속인은 토지사용권 등 증명서를 발급받을 수 없지만, 토지법 제186조 3항<sup>94)</sup>의 규정에

등기를 하여야한다(토지법 제95조 6항).

92) 교부기관은 성급 또는 현급 인민위원회가 교부한다. 성급의 관할로 되는 것은 권리자가 종교조직, 투자 프로젝트를 실시하는 해외 거주 베트남인 또는 외자기업, 외교기관 등의 경우로, 그 이외의 경우에는 현급의 관할이다(토지법 제105조).

93) 2009년 개정 전의 증명서에 대하여는 이전 토지법이 2009년에 개정 될 때까지 토지사용권, 주택소유권, 건설공사 소유권에 대해서 각각 다른 법령에 따라 별도의 증명서가 교부되었지만, 2009년 개정법에 따라 현재와 같이 토지사용권과 그 토지상에 정착한 주택 기타 재산의 소유권을 1통의 증명서에 기재하는 형태로 바뀌었다. 2009년 개정법 시행 전에 발행된 토지사용권 증명서, 주택소유권 증명서 및 건설공사 소유권증명서는 그대로 2013년 토지법에도 유효하지만, 이러한 증명서를 가진 사람은 토지관리 당국에 현행 형태의 증명서로 교환을 요청할 수 있다.

[http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/vietnam0905.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/vietnam0905.html)(검색일, 2014.12.16)

94) 토지법 제186조 3항: 토지사용권, 주택, 토지와 관련된 다른 재산의 소유권을 상속하는 모든 사람은 본조 제 1항에 규정된 베트남에서 토지사용권에 관련된 주택을 구입할 수 있는 대상에 해당하지 않는 외국인 또는 해외정착 베트남인 인 경우, 상속인은 토지사용권, 주택 및 토지에 관련된 다른 재산의 소유권 증서를 지급받을 수 없지만, 다음의 규정에 따라 상속 토지사용권의 양도 또는 증여를 할 수 있다. a) 토지사용권을 양도하는 경우 상속인은 토지사용권의 양도 계약에서 양도인이 된다. b) 토지사용권을 증여하는 경우

따라 상속토지의 토지사용권을 양도 또는 증여할 수 있다.

실제 거래에서 토지사용권 등 증명서에는 빨간색 표지가 사용되고 있기 때문에, 통칭 「레드북」이라고 불리고 있다. 제3자가 부동산등기를 등사할 수 없기 때문에, 예를 들어 어떤 부동산을 구입하고자 하는 경우에는 당해 부동산의 권리자에게 의뢰하여 토지사용권 등 인증서를 보지 않으면 당해 부동산의 권리관계를 확인 할 수 없다. 그러나 여러 가지 이유로 인해 실제로 그 부동산을 점유 또는 사용하고 있는 매도인이 토지사용권 등 증명서를 가지고 있지 않은 경우도 많이 있다. 또한 최종결제 시에 등기관관련서류를 인도할 내용이 계약에 포함되어 있지 않거나 또는 물건의 인도 후에도 장기간에 걸쳐 등기관관련 서류의 인도가 이행되지 않는 경우도 있음을 주의해야 한다.<sup>95)</sup>

### (3) 증명서의 교부

증명서의 교부는 다음을 원칙으로 한다. 즉 1필의 토지마다 1통의 증명서를 교부, 공유의 경우 공유자 전원의 성명을 기재하고 각 공유자에게 1통씩 교부, 지불기한이 도래하고 있는 사용료, 임대료 등이 전액 지불된 후에 교부, 부부공유 재산의 경우 남편과 아내의 성명을 기재하고 부부에게 각 1통을 교부, 실측 면적과 등기상의 면적에 차이가 있는 경우, 인접지의 경계에 변경이 없고, 인접지 소유자와의 분쟁이 없는 경우에는 실측 면적을 기재하여 교부한다((토지법 제98조).<sup>96)</sup>

---

증여를 받은 사람은 본법 제179조 제1항에 규정하는 대상이며, 또한 주택관련 법령에 적합하여야 한다. 상속인은 증여계약 또는 약정문서에서 증여자가 된다. c) 토지사용권을 아직 양도 또는 증여하지 않은 경우 상속인 또는 규칙에 따라 위임장을 가진 대표자는 지정부에 갱신을 하기 위하여 토지등록기관에 상속을 하는 것에 관한 서류를 제출한다. 참고로 토지법 제186조 1항은 주택 관련법령에 따라 주택소유권을 가지는 대상에 해당하는 해외 정착 베트남 사람은 베트남에서 토지사용권에 정착한 주택 소유권을 가진다고 규정하고 있다. 그리고 토지법 제179조 1항은 농지사용의 가족세대와 개인의 토지에 대한 권리의무를 규정하고 있다.

95) [http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/vietnam-9-24.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/vietnam-9-24.html)(검색일, 2014.12.16)

96) 증명서의 교부원인이 되는 사유로는 1993년의 구토지법 시행 이전에 권한 있는 기관이 교부한 토지에 관한 서류 등을 보유하고 있거나, 구토지법 시행 이전부터 안정적으로 토지관련 법규를 위반하지 않고 토지를 사용하고 있는 세대 또는 개인이 현급 인민위원회로부터 토지에 관한 분쟁 없이, 토지의 마스터플랜에 적합한가의 확인을 받은 경우 등의 법정 요건을 충족하는 경우이다. 이 외의 교부원인으로는 국가로부터의 토지의 할당 또는

## 6. 토지의 회수와 보상

### (1) 국가에 의한 토지회수

베트남에서 토지는 전 인민의 소유 및 국가 관리이기 때문에 국가가 토지사용자로부터 토지를 되찾는 토지회수제도가 있다.<sup>97)</sup> 이 외에 토지법에서는 국방 및 국가안보상의 필요가 있는 경우, 전쟁·긴급사태·자연재해 등이 발생한 경우 30일의 기간(30일 연장 가능)에 한해서 국가가 토지를 사용하는 제도로서 토지징용제도가 규정되어 있다(토지법 제72조). 토지의 회수는 첫째 국방 및 질서유지 목적 또는 국가이익 및 공익을 도모하는 경제·사회발전 목적의 토지회수, 둘째 토지관련 법령위반에 따른 토지회수, 셋째 법령에 의거한 토지사용의 종료, 임의에 의한 토지반환, 사람의 생명의 위기가 있는 경우의 토지회수 등 세 가지 유형으로 구분하고 있다.

1) 국방·질서유지 목적의 토지회수는 군사시설, 군의 사무실, 훈련시설·복리후생시설, 국방부·공안부가 관리하는 구급시설 등의 건설용지로 사용하는 경우의 토지회수를 말한다(토지법 제61조).

2) 국가 이익 및 공익을 도모하는 경제·사회 발전 목적의 토지회수는 ① 국가의 중요한 프로젝트 사업을 위한 토지회수의 경우에는 해당 프로젝트에 대해 국회의 결의가 있을 것, ② 공업단지, 첨단기술지역, 경제지역의 건설 프로젝트 또는 ODA(Official Development Assistance, 공적개발원조)투자 프로젝트 또는 국가기관 등의 사무실, 국가수준의 인프라건축 프로젝트 등의 실시를 위한 토지회수의 경우에는 그 프로젝트에 대해 정부총리의 서면 승인이 있을 것, ③ 신도시지역, 신 농촌주민지역 등의 건설 프로젝트의 실시를 위한 토지회수의 경우에는 그 프로젝트에 대해 성급 인민위원회의 결의가 있을 것 등이다(토지법 제62조).<sup>98)</sup>

---

임대, 토지사용권의 교환, 양도, 상속, 증여, 현물출자 또는 담보설정, 법원의 판결 또는 결정, 행정 불복신청에 대한 해결결정 등에 따라 토지를 사용할 수 있는 경우, 토지사용권 입찰에서의 낙찰, 공단 또는 수출가공지역 등의 토지의 전대, 주택 기타 토지상의 재산의 매수, 국가로부터의 주택 불하, 토지의 분할 또는 통합, 토지사용권 등 증명서의 분실 등이다(토지법 제99조).

97) 우리나라의 토지수용제도와 비슷하다.

98) 이는 구토지법에서의 자의적으로 부적절한 토지회수가 이루어질 우려가 있다는 지적에

3) 토지관련 법령위반에 의한 토지회수는 ① 목적 외의 사용에 따른 행정제재를 받고서 위반을 계속하는 경우, ② 토지의 고의적인 파괴행위, ③ 법령상 임대·할당을 받을 자격이 없는 자에게 임대·할당 또는 권한 외의 임대·할당, ④ 법령상 양도·증여불가의 토지를 양도·증여받은 경우, ⑤ 국가가 관리하는 토지의 침입 및 점유된 경우 및 토지사용권 양도불가의 토지가 토지사용자의 관리 부족으로 인한 침입·점유된 경우, ⑥ 토지사용료·임대료 미지불 등의 불이행에 따른 행정제재를 받고서도 이행하지 않는 경우, ⑦ 매년 수목재배지의 경우 연속 12개월간, 다년생 수목의 식림지의 경우 연속 18개월간, 식림지의 경우 연속 24개월간 사용되지 않는 경우, ⑧ 국가로부터 투자 프로젝트 실시를 위해 토지를 할당 또는 임대를 받았지만, 12개월 이상 당해 토지를 사용하지 않는 경우, ⑨ 국가로부터 투자 프로젝트 실시를 위해 토지를 할당 또는 임대를 받았지만, 승인된 투자 프로젝트상의 토지사용 계획보다 24개월 이상 토지사용의 진척이 지연되고 있는 경우. 이 경우 24개월을 상한으로 해당기간 동안의 토지사용료·임대료를 지불하는 조건으로 프로젝트 개시일의 연기를 신청할 수 있으나, 연장 이후의 기한이 준수되지 않을 경우에는 국가는 토지 또는 토지상의 구조물에 대한 보상을 하지 않고 토지를 회수할 수 있다(토지법 제64조).

요컨대 최근 투자 프로젝트의 승인을 받았음에도 계속하지 않고, 장기간의 경기침체와 시장 악화 등의 사정에 따라 투자 프로젝트가 실시되지 않는 경우가 증가하고 있으며, 실제로 토지를 회수하는 사례도 나오고 있기 때문에 주의가 필요하다. 또한 투자자가 투자인증서의 발행일로부터 12개월 이내에 투자안건을 시작하지 않거나, 투자예정보다도 12개월 이상 지연되는 경우에는 투자인증서의 발급 기관에서 프로젝트 자체의 종료결정을 할 수 있는 가능성이 있는 것에도 주목하여야 한다.<sup>99)</sup>

4) 법령에 근거한 토지사용의 종료, 임의에 의한 토지의 반환, 사람의 생명에 위험이 있는 경우에 토지를 회수한다. 법령에 따른 토지사용의 종료는 토지사용

---

따라 이를 방지하기 위하여 더 엄격한 조건을 부여한 것이다.

[http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/12-25.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/12-25.html)(검색일, 2014.12.16)

99) 2006년 9월 22일자 투자법 실행에 관한 정부의 시행령, 정부의정서 No 108/2006/ND-CP, 제68조 제2항 등 참조.

자의 해산·파산·이전에 따른 토지수요의 상실 및 감소, 상속인이 없는 개인의 토지사용자의 사망, 국가로부터 기간부에 의한 할당·임대된 토지의 사용기간이 연장되지 않고 만료 등의 각 사유가 발생한 경우에는 토지사용이 종료되고 토지가 국가에 회수된다. 사람의 생명에 위협이 있는 경우는 환경오염, 지반침하, 기타의 현상에 의해 사람의 생명에 위협이 있는 토지의 경우를 말한다(토지법 제65조).

## (2) 토지회수에 따른 보상

토지 회수에 따른 보상에 대해서는 동법 제74조-제82조에 다음과 같이 규정하고 있다.

1) 보상은 원칙적으로 동일한 용도의 토지를 할당하는 것으로 행하여진다. 그러한 토지를 확보할 수 없는 경우에는 토지회수가 행해진 시점에서 성·중앙 직할시의 인민위원회가 결정한 회수 토지의 종류에 따른 토지가격에 기초하여 산정된 금액의 금전보상이 이루어진다.

2) 토지에 대한 보상 외에 토지에 잔존한 투자비용에 대한 보상도 이루어진다.<sup>100)</sup>

3) 보상을 받으려면 토지사용권자는 토지사용권 등 증명서의 발급을 받고 있는지, 발급 요건사항을 충족하는지가 요구되며, 그 외에 다음의 요건을 충족하여야 한다. 첫째 베트남 국적의 가족세대 및 개인은 임대료 연간지불의 임대를 제외한 다른 형태에 따른 토지사용권을 가지고 있을 것, 둘째 국내조직은 국가에서 유상할당 또는 임대료 일시불 형태에 의한 임대 형태에 따른 토지사용권을 가지고, 사용료 및 임대료가 국고에 의해 부담되고 있지 않을 것, 셋째 외국기업은 판매·할부·판매용 주택건설을 위한 할당 또는 임대료 일시불 임대 형태에 따른 토지사용권을 가지고 있을 것 등이다(토지법 제75조).

4) 다음에 해당하는 토지에 대해서는 토지의 회수가 행해지고도 토지에 대한 보상이 되지 않지만, 토지에 잔존한 투자비용에 대한 보상은 이루어진다.<sup>101)</sup>

① 토지사용료를 징수하지 않고 무상으로 배정된 토지, ② 조직에 배정되어 토지사용료의 지불이 면제된 토지, ③ 임대료의 연차불 형태로 임대된 토지,

100) [http://www.vietnamlaws.com/vlu/feb\\_2014.pdf](http://www.vietnamlaws.com/vlu/feb_2014.pdf), 5면 참고.

101) 구토지법에서는 토지상의 설치물에 대한 가액배상이 이루어졌었다.

임대료의 일시불 형태로 임대된 임대료가 면제된 토지, ④ 사급(농촌마을, 도시마을 등의 행정 구역) 인민위원회의 공공 토지펀드에 속하는 농지, ⑤ 임업·수산양식업·농업·제염업에 있어서 생산 도급계약을 위해 배정된 토지 등이다(토지법 제76조).

5) 다음에 해당하는 토지에 대하여는 토지에 대한 보상과 토지에 잔존투자비용에 대한 보상을 하지 않고 무 보상으로 토지가 회수된다. ① 관리를 위해 국가로부터 배정된 토지, ② 토지법 위반에 의한 토지회수, 토지사용 기간만료에 의한 토지회수, 임의의 토지반환, ③ 토지사용권 등 증명서의 발행요건을 갖추지 않은 토지 등이다(제82조).

6) 할당 및 양수한도를 초과하는 농지에 대한 보상은 농업의 직접생산자인 가족세대 및 개인은 국가에서 할당되는 토지의 한도가 다음과 같이 규정되어 있다. ① 일년생 작물경작지·양식지·제염지의 경우는 동남부 및 메콩 델타지역은 3헥타르, 기타 지역은 2헥타르까지, ② 다년생 작물경작지의 경우는 평지 10헥타르, 기타 30헥타르까지이다. 또한 다른 권리자로부터 양수하는 한도는 그 10배로 되어 있다(토지법 제129조, 제130조). 한편 할당 및 양수한도와 보상과의 관계는 다음과 같다. ① 할당한도의 범위 내의 농지 및 상속받은 농지는 토지에 대한 보상과 토지에 잔존한 투자비용에 대한 보상이 이루어진다. ② 할당한도를 초과한 부분의 농지에 대해서는 토지에 대한 보상은 이루어지지 않고, 토지에 잔존한 투자비용에 대한 보상만 이루어진다. 그리고 본 법의 발효일 이전에 할당한도를 초과한 면적의 토지사용권의 양도를 받은 경우, 할당한도를 초과한 농지에 대한 배상과 원조는 정부의 규정에 의한다(토지법 제77조).<sup>102)</sup>

#### IV. 결어

베트남에서의 외국투자 법무를 정확히 이해하기 위해 중요한 것은 투자의 기초가 되는 부동산법제에 대한 지식이다. 베트남의 부동산에 관한 법제는 토지법, 주택법, 부동산사업법 등 개별적인 법률로 규정되어 있으며, 토지법이

102) [http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014/12-25.html](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014/12-25.html)(검색일, 2014.12.16)



부동산 법제의 중심이 된다. 베트남은 2014년에 들어와 토지법을 새롭게 개정하는데 이어 주택법 및 부동산사업법을 개정하여 외국법인 및 개인의 주택 소유자격의 확대와 외국 전문가의 업무 범위의 확장 등 부동산 시장에서 외자의 도입을 위한 조건을 새로이 하고, 투자환경을 위한 법령 등을 정비하였다. 베트남에서 개인이 취득할 수 있는 토지는 토지를 지속적이고 독점적으로 사용할 수 있는 권리인 토지사용권에 한정된다. 그 동안 토지수용의 지연이 대형투자의 정체를 초래하는 등 토지문제는 경제발전의 커다란 장애가 되고 있었다. 따라서 토지의 가격설정이나 토지수용에 관한 규정 등을 담은 토지법에 의해 투자환경이 개선되어 외국의 투자가 더욱더 활발해질 것으로 예상된다.

베트남의 토지법에서 주목할 만한 내용으로 첫째, 토지소유권의 개념보다 토지사용권을 취득함으로써 토지를 사용, 수익, 처분할 수 있다는 것이다. 토지사용권에 대한 관련 법령은 토지의 소유형태 및 토지사용권을 대상으로 하는 계약의 여러 형태에 대해서는 민법에서, 그리고 토지사용권의 거래에 관해서는 부동산사업법에서 각각 규정하고 있다. 둘째, 토지사용권은 할당·임대·리스의 3종류가 있으며, 할당과 리스는 유상 및 무상으로 나누어지고, 임대의 경우에는 임차료(연차불 또는 임대기간 분의 일시불)를 지불하게 된다. 셋째, 외국인 및 외국기업은 토지사용권의 단독 취득을 원칙적으로 인정되지 않는다. 외국기업의 토지사용은 국가로부터 토지사용권을 취득하여야 하며, 국가에서 임대 또는 공단에서의 임대 및 전대하여 임대에 의한 토지사용권을 취득할 수 있으며, 분양 또는 임대주택의 건설투자 프로젝트 실시를 위해 토지의 할당을 받을 수 있다. 넷째, 토지사용자의 일반적인 권리의무 외에 토지법의 개별 규정에 따라 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 저당권설정, 현물출자 등이 인정된다. 다섯째, 베트남에서 토지는 전 인민의 소유 및 국가 관리이기 때문에, 국가가 토지사용자로부터 토지를 되찾는 토지회수제도가 있다. 토지 회수에 따른 보상에 대해서는 원칙적으로 동일한 용도의 토지를 할당하는 것으로 행하여진다. 그러한 토지를 확보할 수 없는 경우에는 토지회수가 행해진 시점에서 성·중앙 직할시의 인민위원회가 결정한 회수 토지의 종류에 따른 토지가격에 기초하여 산정된 금액의 금전보상이 이루어진다. 토지에 대한 보상 외에 토지에 잔존한 투자비용에 대한 보상도 이루어진다는 것이다.

이상으로 베트남 토지법은 토지사용권의 개념을 명확히 하고, 국가가 토지사용자의 토지를 수용하는 절차 및 보상 등에 대한 새로운 규정을 마련하였다. 또한 토지를 할당하고 임대함에 있어서, 베트남 국민인지 외국국민인지보다는 관련 프로젝트의 수행능력을 우선 고려하도록 하고 있어, 외국투자자 입장에서는 베트남인 투자자와 외국투자자가 동일한 권리를 가질 수 있는 법적 토대를 구축했다는 점에서 의미가 있다고 할 것이다. 또한 외국 투자기업에게 할당의 형태로 토지사용권의 취득이 인정될 수 있다는 점은 내자와 외자의 사이에 차별이 감소되었다는 의미에서 그 의의가 있다.

전술한 바와 같이 베트남의 부동산법제는 토지법을 중심으로 중국의 토지관리법이나 미얀마의 부동산법제 보다 진보된 수준의 법적 체제를 갖추고 있는 것 같다. 최근 베트남은 아세안 국가 중 동남아시아를 대표하는 경제성장국으로써 이웃 미얀마, 캄보디아, 라오스 등의 국가들보다 외국투자의 환경을 완화하여 자국에로의 투자를 적극 유치하기 위하여 관련법령 등을 새롭게 정비하고 있음을 계속 주시하여야 할 것이다.

## 참 고 문 헌

- 김상용, 중국의 토지사용권, 아시아법제연구, 제8호, 2007.9
- 김상준 외 3인, “해외진출 우리기업을 위한 사례중심 현지법령해설서”, 『Investment & Business Guide』, 법무부 국제법무과, 2010
- 김의환, 베트남 토지법 개관, 법무법인 로고스, 2010
- 김희곤, “사회주의 국가에서의 외국인토지취득에 대한 공법적 규제”, 『비교법학』 제8집, 전주대학교 비교법학연구소, 2008.11
- 노희순, 윤일재, 최현우, “베트남의 부동산 개발과정과 제도분석”, 『산업연구지리』, 하나금융경영연구소, 2008
- 아세아법연구소, 베트남 토지법제에 관한 연구, 2007
- 이경천, 대베트남 외국인 투자시 토지관련 법제의 이해, 법무법인 우현지산, 2007
- 이계선, 베트남의 외국인 주택소유법과 제한범위, IOM이민정책연구원, 2011
- 정재완, 베트남 부동산·건설시장 진출가이드, 대외경제정책연구원, 2007.5
- 한국감정원, 세계 주요국의 외국인토지제도조사, 2003.12
- 황해봉, “아시아 각국의 토지제도의 특징과 발전방향”, 『법제』, 법제처, 2012. 8
- 井上博登, 福井信雄·澤山啓伍, “アジア諸國の不動産法制の基礎”, 『ARES 不動産証券化 ジャーナル』 Vol.08, 2012.8
- 井上博登/ 伴 眞範, “アジア諸國の不動産法制の基礎(4)”, 『ARES 不動産証券化ジャーナル』, Vol.12, 2013, 4
- 松長 隆太, BTMU global business insight, 三菱東京UFJ銀行 國際業務部, 2014.4
- 廣澤太郎, “ベトナム土地法改正”, 『アジアニューズレター』, Nishimura & Asahi, 2014
- 三菱東京UFJ銀行 國際業務部, 아시아진출핸드북, 東洋經濟新報社, 2014
- 株式會社國際協力銀行, 베트남의投資環境, 2014(5판)
- 遠藤聰, “베트남의國會と立法過程”, 『外國の立法』 第231号, 國立國會図書館, 2007
- Danny Heo, 굿모닝베트남, 제166호, 2015.3

VIETNMA INTERNATIONAL LAW FIRM, Vietnam's New Law on Real Estate Business, 2014.12

Freshfields Bruckhaus Deringer, Vietnam - new housing law, 2006.8.

Quyen Hoang, Monthly Legal Briefing, LNT & PARTNERS, 2013.12

Thanh Pham, CBRE Vietnam View Point, Global Research and Consulting, CBRE Ltd. 2014, 7

NGUYEN Quang “Tuyen, Land Law Reforms in Vietnam(Past & Present)”, 『Asian Law Institute』, Working Paper Series No. 015, Hanoi Law University Asian Law Institute National University of Singapore, 2010

Vinh Quoc Nguyen, New Land Law of Vietnam, Tilleke & Gibbins, 2014, 6  
The Saigon Times Daily 2014. 6

<https://asiafoundation.org/resources/pdfs/ConciliationofLandDisputesinVietnamPLD.pdf>

[http://www.vilaf.com.vn/images/Client.Alert/20141211\\_V\\_CA\\_Real.Estate.pdf](http://www.vilaf.com.vn/images/Client.Alert/20141211_V_CA_Real.Estate.pdf)

[http://www.vietnamlaws.com/vlu/feb\\_2014.pdf](http://www.vietnamlaws.com/vlu/feb_2014.pdf)

[https://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000195/vietnam\\_law\\_guide.pdf](https://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000195/vietnam_law_guide.pdf)

[http://www.tmi.gr.jp/global/legal\\_info/column-se-asia/2014](http://www.tmi.gr.jp/global/legal_info/column-se-asia/2014)

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT(베트남법률정보, <http://thuvienphapluat.vn/>)

<http://vietnamembassy-usa.org/basic-page/land-regulations>

<http://www.njcink.jp/海外進出-不動産投資/ベトナム不動産知識/>

<http://legalinsight.co.kr/archives/58208>(아시아 해외정보·투자, 김유호 변호사)

<http://ndl.go.jp/jp/diet/publication/legis/2014/index.html>.

<http://vn.nacglobal.net/invest/>

<http://www.vinahanin.com/batdongsannews/245196>

<http://vnm-hanoi.mofa.go.kr/korean/as/vnm-hanoi/policy/week/index.jsp>

<http://www.aseantoday.kr/news/articleView.html?idxno=8511>

## <국문초록>

베트남은 1986년의 쇄신정책 이후에 자본주의 시장경제를 도입하고 토지에 대한 소유권 및 사용권의 법적 규제와 토지권리자(국가와 토지사용자)에 대한 권리의무를 중심으로 한 토지법을 1993년에 제정하여, 2013년 11월 29일에 새로이 개정하였다. 베트남에서의 외국투자 법무를 정확히 이해하기 위해서는 법제도의 기초가 되는 베트남의 정치, 경제, 사회적 구조에 대한 배경을 파악하는 것이 선행되어야 하며, 특히 중요한 것은 투자의 기초가 되는 베트남의 부동산법제에 대한 지식을 습득하는 것이다. 베트남의 부동산에 관한 법제는 토지법, 주택법, 부동산사업법 등 개별적인 법률로 규정되어 있으며, 토지법이 부동산법제의 중심이 된다. 베트남은 2014년에 외국법인 및 개인의 주택 소유자격의 확대와 외국 전문가의 업무 범위의 확장 등 부동산 시장에서 외자의 도입을 위한 조건을 새로이 하고, 투자환경을 위한 법령 등을 정비하였다. 베트남에서 개인이 취득할 수 있는 토지는 토지를 지속적이고 독점적으로 사용할 수 있는 권리인 토지사용권에 한정된다. 개정 토지법은 토지사용권 개념의 명확화와 재정리를 함과 동시에, 국가가 토지사용자의 토지를 수용하는 절차 및 보상 등에 대한 새로운 규정을 상세히 마련하였다. 또한 토지를 할당하고 임대함에 있어서, 베트남 국민인지 외국국민인지보다는 관련 프로젝트의 수행능력을 우선 고려하도록 하고 있어, 외국투자자 입장에서는 베트남인 투자자와 외국투자자가 동일한 권리를 가질 수 있는 법적토대를 구축했다는 점에서 의미가 있다고 할 것이다.

베트남의 개정 토지법에서 주목할 만한 내용으로 첫째, 토지소유권의 개념보다 토지사용권을 취득함으로써 토지를 사용, 수익, 처분할 수 있다는 것이다. 토지사용권에 대한 관련 법령은 토지의 소유형태 및 토지사용권을 대상으로 하는 계약의 여러 형태에 대해서는 민법에서, 그리고 토지사용권의 거래에 관해서는 부동산사업법에서 각각 규정하고 있다. 둘째, 토지사용권은 할당·임대·리스의 3종류가 있으며, 할당과 리스는 유상 및 무상으로 나누어지고, 임대 경우에는 임차료(연차불 또는 임대기간 분의 일지불)를 지불하게 된다. 셋째, 외국인 및 외국기업은 토지사용권의 단독 취득을 원칙적으로 인정되지 않는다.

외국기업의 토지사용은 국가로부터 토지사용권을 취득하여야 하며, 국가에서 임대 또는 공단에서의 임대 및 전대하여 임대에 의한 토지사용권을 취득 할 수 있으며, 분양 또는 임대주택의 건설투자 프로젝트를 위해 토지의 할당을 받을 수 있다. 넷째, 토지사용자의 일반적인 권리의무 외에 토지법의 개별 규정에 따라 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 저당권설정, 현물출자 등이 인정된다. 다섯째, 베트남에서 토지는 전 인민의 소유 및 국가 관리이기 때문에 국가가 토지사용자로부터 토지를 되찾는 토지회수제도가 있다. 토지 회수에 따른 보상에 대해서는 원칙적으로 동일한 용도의 토지를 할당하는 것으로 행하여진다. 그러한 토지를 확보할 수 없는 경우에는 토지회수가 행해진 시점에서 성·중앙 직할시의 인민위원회가 결정한 회수 토지의 종류에 따른 토지가격에 기초하여 산정된 금액의 금전보상이 이루어진다. 토지에 대한 보상 외에 토지에 잔존한 투자비용에 대한 보상도 이루어진다는 것이다. 베트남에서 외국 투자기업에게 할당의 형태로 토지사용권의 취득이 인정될 수 있다는 점은 내자와 외자의 사이에 차별이 감소되었다는 의미에서 의의가 있다.

**주제어** : 베트남토지법, 베트남 부동산사업법, 베트남주택법, 토지사용권, 토지의 회수와 보상

## A Study on the Vietnam Land Law

Cho, Eun-Rae\*

On November 29, 2013, the National Assembly passed the Law on Land No. 45/2013/QH13. The Law on Land 2013 shall take effect from July 1, 2014. The Vietnam Land Law prescribes the regime of land ownership, powers and responsibilities of the State in representing the entire-people owner of land and uniformly managing land, the regime of land management and use, the rights and obligations of land users involving land in the territory of the Socialist Republic of Vietnam. Land belongs to the entire people with the State acting as the owner's representative and uniformly managing land. The State shall hand over land use rights to land users in accordance with this Law.

Land users may be allocated land or leased land, have land use rights recognized by the State, or receive transfer of land use rights in accordance with this Law. Vietnamese individuals or Vietnamese companies(with no foreign investment) may be allocated land or lease land from the State. The New Land Law, in an effort to provide an equal treatment between foreign-invested companies and domestic companies, allows foreign-invested companies, in the same way as for domestic Vietnamese companies, to hold LUR(land use rights) through either an allocation or a lease from the State. However, the duration of LUR granted under both forms is still limited to 50 years(and up to 70 years in some limited cases). The New Land Law further provides that, as regards land intended to be used for development of housing for sale or lease, the LUR may be allocated to the developer for the duration of the investment project. However, buyers will be entitled to stable and long term use of the purchased houses.

Registration of LUR is made at the LURRO(Land Use Rights Registration Office) under the relevant province level DONRE(Department of Natural Resources and Environment) or relevant district level divisions of natural resources and environment

---

\* Busan University of Foreign Studies, Dept of Law and Police. Associate Professor, J. S. D.

as further specified in section 5. All LUR must be registered with the relevant LURRO. A foreign-invested company in Vietnam may only secure leasehold LUR if it has paid rent on the land for the entire land use term.

In addition to regular cases under the current regulation, the Law on Land 2013 allows the State to recover land plots which are illegally transferred or donated; and assigned or leased for investment projects, when investors fail to use such land plots for 12 consecutive months or the project's progress is delayed for at least 24 months (subject to non-compensation recovery).

Compensation must be paid once and directly to land owners within 30 days after the land recovery; The price of compensated land plots shall be decided by the provincial People's Committee at the time of the land recovery (instead of depending on the land price brackets as under current regulations).

**Key Words** : Vietnam Land Law, Vietnam Real Estate Business Law, Vietnam Housing Law, LUR(land use rights), Land Recovery and Compensation