

가나의 부동산 및 건설관련 법령의 주요 내용

정보신청기관 : 한국엔지니어링협회

I. 서언

서부 아프리카에 위치해 있는 가나공화국 (Republic of Ghana: 이하 '가나'라 명칭함)은 코코아의 주요 생산국, 남아공 월드컵에서 아프리카 팀 중에서 유일하게 8강에 진출한 축구 강국, 금으로 유명한 황금 해안(Golden Coast), 반기문 유엔 사무총장의 전임자인 코피 아난 (Kofi Annan) 전 유엔 사무총장의 출신국 정도가 일반인들이 인식하는 국가 이미지이다. 그런데 최근 국내 기업인 STX에서 대규모 주택사업 프로젝트를 가나 정부와 체결하여 추진 중에 있다.¹⁾

가나는 헌법²⁾을 최고법으로 채택하고 있으며, 법제(legal system)는 영국의 코먼 로(Common

Law)와 관습법(Customary law)으로 구성이 되어 있는 혼합형이다. 관습법을 제정법으로 입법화하여 전통 지도자 (chieftain)를 인정하고 일정한 사법 및 행정권을 인정하고 있다.

가나의 인프라 관련 프로젝트나 건설 프로젝트를 추진하는 데 있어서 건설 관련 법령뿐만 아니라 가나의 부동산 관련 법령들을 숙지할 필요가 있다. 아직까지는 개인 수요자들보다는 중앙이나 지방 정부 부처, 공기업들이 건설이나 빌딩과 관련된 프로젝트의 주요 수요자이다.³⁾

먼저 가나에서 건설이나 부동산 사업을 하기 위해 필요한 법제들을 간략하게 언급하고, 가나 토지제도, 부동산 개발절차를 다룬 후 건설관련 법령의 주요 내용을 다루고자 한다.



1) 한국경제 2011년 1월 28일자.

2) 1992 Constitution of 4th Republic.

3) Allan Gilham & John Obohon, 2004 *Governance and accountability - Who set the standards for built environment?*, SB 04 Africa par. 4.1,2 on www.sustainablesettlement.co.za/event/SBE_2004/papers/SB004.pdf visited March 2011.

II. 투자시 건설 회사를 설립할 경우 관련된 법률 개관

가나의 상법(Commercial law)은 하나의 법률로 제정되어 있지 않고, 사업분야별로 다양한 법률로 구성되어 있다. 그 중에서 가장 먼저 살펴보아야 할 것이 회사법이다. 가나 회사법(Companies Act 179, 1963)에 따르면 회사는 크게 무한책임, 유한책임 회사로 나뉘는데, 사기업이나 공기업은 유한회사 또는 무한회사의 형태를 택할 수 있다.⁴⁾ 사기업의 경우 주식 양도권한에 제한이 있으며, 고용인 등을 제외한 회사 구성원, 즉 주식보유자를 50명 이하로 제한하고 있다. 사기업은 회사채 발행, 주식 공모가 금지되어 있다.⁵⁾

회사법의 주요 내용은 회사구성,⁶⁾ 법인 능력,⁷⁾ 주식에 관한 조항들,⁸⁾ 주식양도 및 회사채 발행,⁹⁾ 총회 개최 및 의사결정,¹⁰⁾ 이사 및 서기 임명 및 사임,¹¹⁾ 외국인 회사가 가나 내에 대표사무실이나 연락사무실을 설치할 경우 적용되는 규정¹²⁾ 등이다.

회사의 사업 영역에 따라 해당 영역을 규율하는 법률이 존재하므로, 사업 영역과 관련된 독립 법률이 존재하는지 확인하여야 한다. 예를 들어서 은행 지점을 설립할 경우에는 “은행법(Banking Act)”, 광산을 소유하거나 광산지분에 참여할 경우 “광물 및 광산법(Mineral and Mining Law)”이 있는지 살펴보아야 한다.

가나 회사법상 건설회사, 건축설계회사, 부동산 개발회사 등을 설립하기 위한 추가적 요건을 요구하지 않기 때문에 일반 회사로 등록하여 영업을 시작하면 된다.

건축이나 건설과 관련하여서는 단독으로 모든 건설규정을 모아 놓은 건설법 (Construction law)이 존재하지 않으므로 건축과 연관된 다양한 법률 규정을 알고 있어야 한다.

회사처럼 법인을 설립하는 경우도 있지만 외국법인으로 현지 회사나 가나 현지인과 파트너십을 체결할 수 있는데, 이런 경우 “결성된 민간 파트너십법(Incorporated Private Partnership Act 152 of 1962)”이 적용된다. 이 법에 따르면



4) 회사법, 제9조 1, 2항.

5) 회사법, 제9조 3항.

6) 회사법, 제14조.

7) 회사법, 제24조.

8) 회사법, 제39조-65조

9) 회사법, 제95-102조.

10) 회사법, 제149-178조.

11) 회사법, 제179-216조.

12) 회사법, 제302-315조.

맞춤형 법제정보

투자자가 50명 이하의 파트너를 둘 수 있으며, 사법상 파트너십 계약서를 작성하므로 파트너십이 형성된다.

해외 투자자에게 가장 중요한 법률은 “가나 투자 증진센터법(Ghana Investment Promotion Centre Act 478 of 1994)”으로서 해외 투자자나 투자 기업에 바로 적용되는 법률이다. 투자와 관련하여 “가나 무관세 혜택법(Ghana Free Zones Act, 504 of 1995)”, “광물 및 광산법(Minerals and Mining Act)”, “목재자원관리법(Timber Resources Management Act)”, “석유(탐사 및 생산)법[Petroleum(Exploration and Production) Law]”, “은행법(Banking Act)” 등이 적용된다.

특히 해외 투자기업이 투자비용의 일부나 전부를 현물, 즉 광물이나 목재, 코코아 등으로 받을 시에는 특히 ‘광물 및 광산법’, ‘목재 자원관리법’ 등의 규정을 알고 있어야 하고, 해외 송금 등과 관련하여 은행법 또한 숙지하고 있어야 한다.

“가나 투자 증진센터법”에 규정된 최저 투자 자금 요건을 보면 외국인 투자자의 경우 다음 2가지 요건을 충족해야 한다. 첫째는 외국 자본이 가나로 유입될 때 가나 외환은행에 송금비용이

발생하지 않아야 하며, 둘째는 유입된 자금 전액은 반드시 회사 설립 목적에 따라 제조나 서비스에 사용되어야 한다.¹³⁾ 가나인과 외국인이 합작 회사 (Joint venture)를 형성한 경우 최소 자본금은 1만 달러이어야 하고, 100퍼센트 외국인 투자인 경우 수입의 경우를 제외한 모든 사업부문에 5만 달러를 투자해야 한다. 무역의 경우 최저 자본금은 30만 달러이다.¹⁴⁾ 외국인 투자자의 경우 가나 투자 증진센터에 반드시 신고해야 하며, 투자 시 환경에 어떤 영향을 미칠 것인가에 대한 ‘환경영향평가서(Environmental Impact Assessment)’ 제출을 요구할 수 있다.¹⁵⁾

외국인 투자자에게 무관세 혜택을 주는데, 이를 규율한 법률이 “무관세 혜택법(Free Zone Act 504 of 1995)”이다. 이 혜택을 받기 위해서는 반드시 법인을 등록하거나 파트너십을 형성해야 하고, 필요한 허가증을 받아야 한다.¹⁶⁾ 수출용 상품제조나 가공 및 서비스 제공을 위한 외국인 투자에 해당되는 것으로서 최소 자본금 투자를 면제해 주는 대신 투자자는 생산품의 최소 70 퍼센트 이상을 수출용으로 제조할 수 있음을 증명해야 한다.



13) Embassy of Switzerland, 2010 January, *Ghana Legal Provisions* on www.osec.ch visited March 2011.

14) 가나 투자증진센터법, 제19조.

15) 가나 환경보호청법(Environmental Protection Agency Act, 1994), 제12조.

16) 무관세 혜택법, 제12조.

III. 가나 부동산 제도

부동산 개발을 하거나 주택사업을 할 경우 가장 먼저 해야 할 일이 부지 매입이다. 토지 구매를 위해서는 해당 국가의 토지 소유권 제도를 확인해야 한다.

1. 토지의 종류

1992년 헌법은 4가지 형태의 토지소유권(ownership)을 인정하고 있다.¹⁷⁾ 국유지(Public or State), 스톨 또는 스킨(Stool or Skin) 소유지, 종족 또는 가족(Clan or family) 소유지, 개인 소유지(Private land)가 그것이다. 국유지는 말 그대로 국가 소유지, 지방 정부 소유지 등을 의미하는데, 가나는 다른 아프리카 여러 나라처럼 모든 땅이 국가에 귀속되어 있지 않다. 정부 소유의 땅을 얻기 위해서는 해당부지의 위치에 따라 중앙정부 소속인 ‘토지 위원회 사무총장실(Executive Secretary of Lands Commission)’이나 ‘지방 토지관할 사무관실(Regional Lands Officer)’에 신청서를 제출해야 한다.

스톨 또는 스킨 소유지는 전통적 추장이나 지역사회 종족의 대표들이 소유하고 있는 지역사회(Community) 소유지를 의미한다. 전체 가나 토지의 약 80퍼센트를 차지하고 있다. 그러므로

이들의 협력을 얻지 못할 경우 각 지역사회 개발에 필요한 땅을 얻을 수 없다.

문중 또는 가족(Clan or family) 소유지는 가족 단위이나 문중 소유의 토지를 가리킨다. 개인 소유지는 구매, 상속, 기타 방법으로 개인이 취득하여 소유하고 있는 토지로서 다른 가족 구성원이 간여할 수 없는 절대권을 가진 토지이다.

가나에서 토지소유는 원칙적으로 누구나 가능하다. 내국인이든 외국인이든 토지 소유의 제한이 없다. 그러나 토지구입에 따른 절차가 복잡하고 불필요하게 많은 기관들을 거쳐야 하기 때문에 소요되는 시간과 비용이 만만치 않다. 특히 토지 이전 절차가 단일화되어 있지 않고, 대부분의 토지가 구획되어 있지 않거나 토지 소유 문서가 없기 때문에 외국인이 투자 목적으로 토지를 구입하는 데에 어려움이 있다. 또한 객관적 증빙자료가 없기 때문에 소유권분쟁 중인 토지를 구매할 경우, 개발사업을 바로 진행하는 데 차질을 빚을 수 있다.

이러한 이유로 가나 정부는 1986년 “토지 소유권 등록법(Land Title Registration Law)”을 제정하였다. 이 법의 제정 목적은 토지 소유의 확실성 및 토지 소유권 증명을 보장하기 위하여 토지 등록을 장려하기 위함이었다. 또한 토지이전 절차의 간소화, 비용 절감, 토지 매매나 담보와 관련하여 사기를 예방하고자 제정되었다.



17) 가나 1992년 헌법, 제152-162조.

그러나 이런 입법에도 불구하고 해당 관청의 기술 및 예산 부족과 신청인이 신청을 하고자 하여도 토지 측량의 막대한 비용을 신청인이 부담해야 한다. 또한 신청한 토지 등록의 기간이 1년 넘게 걸리는 등의 행정절차의 지연으로 현재 수도 아크라(Accra)를 제외하고는 대부분의 토지가 토지대장에 등록되어 있지 않다.¹⁸⁾

현재 가나의 토지 제도는 다양한 형태의 토지 소유권이 인정되고, 국가차원에서 토지 측량이 추진되고 있지 않으며, 토지 이전 절차에 등기소 이외에 지방정부, 토지 위원회(Land Commission) 등이 관여를 하고 있어 이전에 소요되는 시간이 장기화되는 등의 문제를 안고 있다.

2. 부동산 개발절차

부동산 개발의 예를 들어 보면 상업용 보관 창고를 짓고자 할 때 가장 먼저 보아야 할 법령이 가나의 “국가 건축 규칙(National Building Regulations, 1986)이다.

이 법의 규정을 보면, 부지를 개발하기 위해서 가장 먼저 하는 것이 건축허가 신청서를 해당 부지를 관할하고 있는 시청이나 군청의 “도시계획부(Town and Country Planning Department)”

에 건축허가 신청서와 개발계획서(site plan)를 제출하는 일이다.¹⁹⁾ 도시계획부에서 가장 먼저 하는 일이 신청서에 표기된 해당 부지가 신청인의 소유인지를 확인하는 것이다. 따라서 도시계획부는 신청인에게 등기소의 “토지대장관할부(Land Title Registry)”로부터 소유권 확인 문서에 인증을 받도록 한다.²⁰⁾

도시계획부는 신청인으로부터 건축허가 신청서를 받으면 이를 기술위원회(technical committee)에 넘겨 심의하도록 한다. 기술위원회는 도시계획부 담당자 이외에 시청 다른 부서 담당자들로 구성되어 있다. 기술위원회의 결의사항은 권고형식으로 “도시계획위원회(Statutory Planning Committee)”의 의결 안건으로 상정된다. 도시계획위원회는 환경보호청(Environmental Protection Agency), 도시측량부(Survey Department), 소방부(Fire Service) 및 전기나 수도를 관할하는 공공시설회사(Utility companies) 등으로 구성되어 있는데, 이들은 협의를 통해 건축허가를 심사하게 된다.²¹⁾

그런데 가나 정부는 그동안 공무원들의 심의 지연으로 인해 불법 건축물들이 들어서는 것을 방지하기 위해 상당히 문제성 있는 법률을 입법하게 된다. 그것은 1996년 “국가 건축 규칙(Na-



18) Peter Kuntu-Mensh, 2006 *On the Implementation of Land Title Registration in Ghana*, Promoting Land Administration and Good Governance, TS14.3 p 4 on www.fig.net/pub/accra/papers/ts14/ts14_03_kuntumensah.pdf visited March 2011.

19) 국가 건축규칙, 제2조.

20) 국가 건축규칙, 제3조.

21) <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/ghana/dealing-with-licenses>.

tional Building Regulation L.I. 1630)” 제8조이다. 이 조항에 의하면, 신청인이 해당 관청 도시계획부에 신청서를 제출한 경우 7일 이내에 수령하였음을 통보해야 하고, 3개월 이내에 건축허가를 승인하였는지 여부를 통보하도록 하였다. 만약 3개월 이내에 건축허가 승인이나 부결을 통보받지 못한 경우 신청인은 도시계획부에서 신청서를 승인한 것으로 간주하고 건축을 시작하여도 좋다고 규정하였다.²²⁾ 이 규정으로 인해 대부분의 건축업자나 개발업자는 신청서만 제출하고 바로 건축을 시작하는 것이 관례화되어 있다.

건축허가 신청서와 함께 개발제안서(Planning scheme)를 제출하며, 해당 관청의 ‘건축 및 엔지니어링부(Architectural & Engineering Department)’에 ‘건축 및 엔지니어링 디자인(Architectural and engineering design)’을 제출하여 승인을 받아야 한다. 또한 해당 관청의 ‘위생과(Public Health Department)’에 ‘위생과 의견서(Opinion of the Public Health authority)’를 받아야 한다. 또 소방과로부터 ‘화재보호 의견서(Fire Protection opinion)’를 받아야 한다.

건축허가를 받은 후 토목 공사가 시작되면 전기를 담당하는 전기 회사에 ‘타당성 조사서(feasibility study)’를 신청한다. 타당성 조사서에는

전기연결은 어느 변전소에서 할 것인지, 이에 필요한 자재요건은 무엇인지, 또한 현 전기시스템이 새로 개발되는 주택단지나 건물의 전기 수요를 충족할 수 있는지를 다룬다. 전기회사로부터 승인을 받게 되면, 공사가 완료되는 시점에 전기를 연결하게 된다.

전기와 마찬가지로 필요한 것이 상수도 연결이다. 상수도 연결을 위해서 전기와 마찬가지로 상수도를 담당하는 ‘가나 수도회사(Ghana Water Company Ltd)’로부터 ‘타당성 조사서(feasibility study)’를 받아야 한다. 전화와 관련하여서는 전화 담당관청인 ‘가나 텔레콤(Ghana Telecom)’으로부터 타당성 조사서를 받아야 한다.

전기, 전화 및 상수도 신청서를 제출하고 공사를 시작하면서 각 단계별로 감리(Inspection)를 받아야 한다. 해당 관청의 ‘건축 심의부(Building Inspectorate)’는 주기적으로 공사 진행사항을 점검하도록 되어 있다. 그러나 실무적으로 해당관청의 점검은 자주 있는 편이 아닌 것 같다. 해당관청의 심의는 건축 공사가 건축 규정을 준수하는 것인가를 점검하는 것이다. 만약 정부 또는 토지소유자가 건설회사(동시에 부동산 개발 회사)에게 건설프로젝트를 주고, 건설회사의 진행사항을 점검하기 위해 컨설팅 회사, 즉 감리 회사를 따로 임명하였다면 각 건축 단계별로 컨



22) “Where a person submits an application for a building permit the District Planning Authority shall notify him within seven days of the receipt of the application and shall within a period of three months thereafter notify the applicant whether the application is granted or refused. An applicant not informed about the grant or refusal of his/her application may after the expiry of the three months commence development on the basis that the application is acceptable to the District Planning Authority.”

설팅 회사에서 따로 감리를 하게 된다.

부동산 개발을 위해서 선분양이 가능한지 여부는 부동산개발회사에게는 아주 중요한 부분 중의 하나이다. 이것은 자금회전이 완공 전에 가능하기 때문이다. 가나에서 집이 완성되기 전 일반인에게 선분양이 가능한 것인가? 즉 건물과 토지를 각각 등록하는지 아니면 건물은 토지의 부속물로 보아 토지의 소유자를 건물의 소유자로 볼 것인지를 파악해야 한다. 이를 알기 위해서는 “Land Title Registration Act”를 보아야 한다. 이 법은 Land Registry Act, 1962를 보완하기 위해 제정이 되었다.

“Land Title Registration Act” 제18조는 토지 소유권 등록 절차를 다루고 있다. 이 법은 토지 이전 절차만 언급하고 있으므로, 토지 소유자는 동시에 건물의 소유자가 되는 것이다. 즉 부동산 이전이라 함은 구매자가 토지를 구입하는 것이다. 토지 위에 건물이 있다면 가격이 높아진다. 따라서 선분양을 하기 위해서는 세워질 건물의 부지, 즉 개발 부지를 나누어 필지로 매도해야 한다. 결과적으로 건물이 완공되기 전 개발회사와 개인 간의 계약관계로 선분양이 가능하다.

그러나 아직 아파트 분양시 아파트 한 채에 대한 독립 소유권 인정에 관한 법률은 현재로서는 제정되어 있지 않다. 아파트를 건설할 시 한 동

씩 선분양하는 것에 관하여 제한된 자료, 즉 법령집을 기초로 판단하는 것은 어렵다.²³⁾

가나의 토지나 건물은 대부분 국가나 지역사회(Community)에서 소유하고 있다. 아파트 한 동(unit)에 대한 매매는, 한 동에 대한 절대권을 갖는 소유권의 이전이라기보다는 ‘임대인’인 국가나 지역의 대표인 주장으로부터 건물에 대한 사용권을 갖는 임대차 계약이다. 가나에서의 대부분의 이러한 매매, 즉 임대차 계약기간은 99년이다.²⁴⁾ 가나사람들은 99년이면 절대권에 가까운 것으로 생각하고 있다.

요약하면, 가나는 건물의 절대적 소유권을 인정하고 있지 않고 있다. 따라서 새 법률을 입법하지 않는 한 아파트 각 동에 대한 소유권 이전은 99년의 장기 임대차(leasehold) 성격을 띤 임대 매매인 것이다. 가나의 부동산 관습이 이러하다면 개인들을 상대로 하여 부동산 개발을 하는 것은 쉽지 않다. 정부에서 국가 토지를 내어 주고 주택단지를 건축하여 이를 공무원이나 시민들에게 장기임대료 주는 형태를 띠기 때문에, 정부와 사기업간에 민간 협력(Public Private Partnership)의 경우 무상으로 받은 토지를 담보로 대출 받는 것은 어렵다. 국제화뿐만 아니라 자국 내의 발전을 위해 법적으로 부동산 소유권 제도의 개혁이 절실히 필요해 보인다.



23) Laws of Ghana, Volume 1-7, LexisNexis, Butterworths, 2008.

24) Otchere Darko, *Why should (almost) all lands and houses in Ghana be sold on "Leasehold" only?* 8 January 2011 on www.ghanaweb.com.

IV. 건설 관련 법령의 주요 내용

1. 도시법(Towns Act)

(1) 개관

도시법 (Towns Act)은 1892년 11월 4일 ‘도시 조례(Towns Ordinance, 1892: No. 113)로 제정되었다가 이후 법률로 승격되었다. 이 법은 제정 이후 여러 차례 개정이 되어 지금까지 존속하고 있다.

도시법의 제정목적은 도시와 관련된 보다 나은 규정을 명시하고 공공 보건을 증진시키고자 함이라고 법 서문에 명시하였다.²⁵⁾

이 법은 14부분으로 나뉘며, 총 64개조로 구성되어 있다.

- ① 거리, 빌딩, 담에 관한 규칙(제1-13조)
- ② 위험한 건물(제14조)
- ③ 공유지를 사유지로 하기 위해 울타리 둘러 치기(제15-16조)
- ④ 위생 규정(제17조)
- ⑤ 공터(제18-19조)
- ⑥ 거리이름 및 집번호(제20-22조)
- ⑦ 화재 예방(제23조)
- ⑧ 도살장 및 시장(제24-28조)
- ⑨ 불법 방해(제29-38조)

- ⑩ 전염성 질병(제39-42조)
- ⑪ 애완견(제43-52조)
- ⑫ 철차(제53-60조)
- ⑬ 공무원 보호조항(제61-62조)
- ⑭ 기타 조항(제63-64조)

(2) 주요 내용

건축물이 들어설 경우 거리와 접하게 될 때 거리로부터 얼마의 간격을 유지해야 한다.²⁶⁾ 거리를 굴착할 경우 정부 허가를 받아야 하고 해당 지역에 반드시 울타리를 치고, 밤 시간 동안은 불을 밝혀 놓아야 하며, 이러한 모든 비용은 신청인이 부담한다.²⁷⁾

제9조는 공공사업부(Public Works) 국장(director) 명령으로 건축허가, 통제 등을 위해 규칙(Regulations) 제정을 위임하고 있고, 제9조 제2항은 필요한 규칙에 포함되어야 할 조항들의 목록을 열거하고 있다. 이 조항에 근거하여 제정된 건축 관련 규칙은 아래 “국가(전국) 건축규칙(National Building Regulations)”에서 보다 상세히 다루고자 한다.

제10조는 허가 없이 건축된 불법건물에 대한 철거 및 이에 대한 구제책으로 철거되지 않아야 할 이유들을 서면으로 제출하도록 하고 있다. 동 조항은 건물의 주인(Owner)이라는 개념 속



25) An Act to provide for the better regulation of towns and promoting public health and for related matters.

26) 도시법 제5조.

27) 도시법 제6조.

에 건물에 세들어 살고 있는 점유자(Occupier)도 포함시키고 있다.

제12조는 새로운 빌딩을 포함하고 있는가에 대한 개념정리를 하고 있는데, 새로운 빌딩에는 신축 건물 이외에 기존의 건물을 헐고 재건축한 건물, 주거 이외의 용도로 사용되었던 건물을 개조하여 주거용으로 만든 경우 등을 포함하고 있다.

제15조는 도시 안에 사람이 살지 않는 땅을 소유하고 있을 경우 반드시 울타리를 치도록 규정하고 있고, 관련 규정을 어길 시 벌금의 부과를 규정하고 있다.

제23조는 화재예방을 위해 화재가 난 옆 건물에 불이 옮겨 붙을 수 있는 가능성이 있을 경우 해당관청 담당자 직권으로 건물 해체를 규정하고 있다.

기타 조항들은 도시생활에서 접하게 되는 불법 방해 (Nuisances),²⁸⁾ 도살장이나 시장에 관한 규정,²⁹⁾ 주거주택에 거주하는 거주인의 수 제한 (Overcrowding),³⁰⁾ 건물과 관련된 전염성 질병 규정³¹⁾ 등이 있다. 흥미로운 규정으로 개를 키우는 규정이 있는데, 도시 내에서 애완견을 키우기 위해서 허가증을 받아야 한다.³²⁾



28) 도시법 제29-42조.

29) 도시법 제24-28조.

30) 도시법 제35조.

31) 도시법 제39-42조.

32) 도시법 제43조.

2. 도시 및 지역계획법(Town and Country Planning Act)

(1) 개관

‘도시 및 지역 계획법’은 원래 1945년 ‘도시 및 지역계획 조례(Town and Country Planning Ordinance)’로 제정되어 1945년 4월 21일자로 시행되었었다. 1947년 조례를 개정하였다가, 1960년 동 조례를 법률로 제정하여 ‘도시 및 지역계획법’이 되었다.

‘도시 및 지역계획법’의 제정 목적은 도시, 타운, 지역 사회 개발을 진행시켜 나갈 때 필요한 조항들을 규정하였고, 도시개발시 기존의 시설들을 손상시키지 않고 개선하기 위해 필요한 조항들을 규정하기 위함이다.

이 법은 6부분으로 나뉘며, 총 32개조로 구성되어 있다.

- ① 서문(제1조)
- ② 도시개발계획지역 선포 및 장관의 권한(제2-7조)
- ③ 도시개발계획 준비 및 승인(제8-14조)
- ④ 도시개발계획 집행(제15-20조)
- ⑤ 보상 및 구상권(제21-27조)

⑥ 기타 조항(제29-32조)

(2) 주요 내용

“도시 및 지역계획법”은 일종의 도시 개발 계획법이다. 먼저 각 지방 정부에 위임했던 권한들을 다시 중앙 정부 부처인 지방정부장관(Minister of Local Government)에게 부여하였다.³³⁾ 따라서 지방정부장관은 도시 개발계획을 세울 때 해당 지방정부 담당자들과 협의한 후 개발 부지를 선정하여 발표할 수 있다.³⁴⁾ 또한 지방정부 장관으로부터 허가를 받은 계획안만이 유효하다.³⁵⁾

도시개발계획지역으로 선정된 경우 해당 지역 내에 부동산을 소유하거나 건물을 소유하고 있는 소유자에게 의무적으로 지방정부장관실에 공고일로부터 30일 이내에 서면으로 소유자, 주소, 권리관계 및 해당 부지나 건축물에 대한 상세한 내용을 작성하여 송부하도록 규정하고 있다. 허위사실 기재나 기간 내에 서면으로 신고하지 않는 경우 벌금형을 부과하고 있다.³⁶⁾

뿐만 아니라 도시개발계획지역으로 선정된

지역 내에서 주무 장관의 개발 계획안이 최종 확정될 때까지 신규 건축은 금지된다.³⁷⁾ 따라서 부동산 개발을 추진할 때 해당지역이 도시개발계획지역으로 선포되었는지, 진행 중에 있는지를 확인해야 한다. 도시개발계획지역으로 선포되었음에도 불구하고 건축을 시작한 경우 이후 건물을 철거하거나 토지를 수용할 시 보상의 대상에서 제외된다.³⁸⁾

도시개발계획을 추진하기 위해서 먼저 주무 장관의 명으로 건축물이나 벽 등의 철거, 변경, 사용금지 등을 통보를 통해 명하도록 하였다.³⁹⁾ 또한 담당 공무원이 조사나 점검을 위해 해당지역 안에 있는 건축물이나 토지구역 내에 들어갈 수 있는 권한을 부여하였다.⁴⁰⁾ 따라서 이러한 행정행위를 방해하는 경우 벌금형을 규정하고 있다.⁴¹⁾

개발계획위원회(Planning Committee)를 구성하도록 되어 있는데, 구성원은 최소한 5명 이상이어야 하며, 최소 2명은 해당 지방정부에서 임명해야 하며, 1명의 엔지니어와 1명의 의사를 포함시켜야 한다. 개발계획위원회는 장관의 권한



33) 도시 및 지역계획법 제1조.

34) 도시 및 지역계획법 제2조.

35) 도시 및 지역계획법 제13조.

36) 도시 및 지역계획법 제10조.

37) 도시 및 지역계획법 제3조.

38) 도시 및 지역계획법 제22조.

39) 도시 및 지역계획법 제16조.

40) 도시 및 지역계획법 제17조.

41) 도시 및 지역계획법 제18조.

을 대행하는 기능을 하게 된다.

토지수용의 경우 이에 대한 보상을 규정하고 있는데, 도시개발계획으로 인해 토지일부가 수용되었다거나, 일부 권한 상실, 비용이 발생한 경우 등 도시개발계획으로 영향을 받은 소유자는 명시된 일정한 기간 안에 보상을 청구하여야 한다.⁴²⁾

보상을 받을 수 없는 경우가 있는데, 예를 들어 도시개발계획안 발표 후 시작한 건축물이나, 도시개발 계획안이 확정되기 전 주무장관의 허가 없이 건축을 시작한 경우 등은 건축물에 대해 보상을 받지 못한다.⁴³⁾

도시개발계획과 관련하여 도시 개발로 인하여 부동산 시가가 올라갔을 경우 소유자로부터 주무 장관은 그 가치 상승분에 대해 회수를 요청할 수 있음을 규정하고 있다.⁴⁴⁾ 회수 시에 가치 상승분에 해당하는 금액과 그 근거가 무엇인지 서면으로 소유자에게 통보하도록 하고 있다. 상승분에 대한 회수 또는 보상액에 대한 분쟁이 발생하였을 경우, 이를 고등법원에서 분쟁을 해결하도록 규정하고 있다.⁴⁵⁾ 그러나 고등법원에 소를 제기하여 분쟁을 해결하는 방법은 일반인에게는 비용 및 소요 시간 등으로 부담스러운 것이다.



42) 도시 및 지역계획법 제21조.
43) 도시 및 지역계획법 제21조.
44) 도시 및 지역계획법 제25조.
45) 도시 및 지역계획법 제26조.
46) 도시 및 지역계획법 제28조.

도시개발계획은 수정 또는 취소가 가능하도록 규정하고 있는데, 다음의 3가지 경우에 가능하다. 첫째, 도시개발계획안의 집행이 현실적으로 불가능할 때, 둘째, 도시개발계획으로 인해 보상액이나 보상해 주어야 할 금액으로 인한 경우, 셋째, 계획안을 확정된 후 발생한 사건들로 인한 경우이다.⁴⁶⁾

3. 국가(전국) 건축규칙(National Building Regulation)

(1) 개관

1996년 9월 27일 제정된 “국가 건축규칙(National Building Regulation)”은 방대한 분량이다. 총 19개 부분으로 나뉘며, 187개조로 구성되어 있다.

- ① 규칙의 적용 범위 및 건물 설계 규정(제1-12조)
- ② 부지 개발(Plot development: 제13-19조)
- ③ 부지 준비 및 조경(제20-28조)
- ④ 건축 자재(제29-33조)
- ⑤ 건물의 구조적 안정성(제34-55조)
- ⑥ 건물 화재 예방(제56-76조)

- ⑦ 건물 내 통로(제77-83조)
- ⑧ 환기 및 통풍장치(제84-90조)
- ⑨ 단열(제91-93조)
- ⑩ 난로, 굴뚝 및 열생산 장치(제94-106조)
- ⑪ 소음장치(제107-109조)
- ⑫ 곤충 방역 및 건물 부패방지(제110-115조)
- ⑬ 배수(제116-134조)
- ⑭ 화장실, 벽장 등 설치(제135-144조)
- ⑮ 쓰레기 처리시설(제145-152조)
- ⑯ 수도 공급(제153-157조)
- ⑰ 전등 및 전기시설 설치(제158-165조)
- ⑱ 전원 건물에 대한 특별 조항(제166-171조)
- ⑲ 기타 조항(제172-187조)

(2) 주요 내용

가나의 “국가 건축규칙”은 건축물을 신축, 개조, 확장을 하는 경우 적용된다.⁴⁷⁾ 따라서 건축물을 신축, 개조, 확장을 하는 경우 건물이 위치한 지역의 관할권을 가지고 있는 시청의 개발부(District Planning Authority)에 건축허가서를 제출해야 한다.⁴⁸⁾ 신청서 제출 시 신청인은 토지소유권을 증명하여야 하며, 토지소유문서를 가지고 있는 경우 등기소장의 확인이나 이와 상응하

는 기관의 확인을 받아야 한다.⁴⁹⁾ 토지소유권을 증명하는 부분은 현재 가나의 토지 등록상황을 고려해 볼 때, 수도인 아카라를 제외한 대부분의 토지가 아직 등록이 되지 않아 토지 등록이 선행되어야 한다. 따라서 추장이나 족장으로부터 개발부지를 받은 경우, 측량을 통해서 토지 면적 및 위치 등을 파악하여 토지등록을 추진해야 한다.

제5조는 건축설계시 필요한 사항을 세세하게 규정하고 있다. 예를 들어 도면의 크기, 도면에 포함되어야 할 사항들, 개발 단계별 도면, 개발 방법 등을 규정해 놓고 있다.

건축 면적이 120평방미터(square metres)를 초과하고 2층 이상의 건물을 건축할 시 반드시 건축기사(architect), 토목기사(civil engineer), 구조물 기사(structural engineer) 또는 전문 건축사(professional builder)에 의하여 설계하도록 규정하고 있다.⁵⁰⁾

건축허가는 5년간 유효하며, 연장이 가능하다. 또한 건축허가는 해당관청이 직권으로 취소 가능하다.⁵¹⁾ 건축허가서가 접수되면 7일 이전에 해당관청은 접수확인을 통보하고, 3개월 이내에 건축의 허가여부를 결정하도록 규정하고 있



47) 국가 건축규칙, 제1조.
 48) 국가 건축규칙, 제2조.
 49) 국가 건축규칙, 제3조.
 50) 국가 건축규칙, 제6조.
 51) 국가 건축규칙, 제7조.

다.⁵²⁾ 앞에서 언급한 바와 같이 지연, 부패 등을 방지하기 위해 정해진 기한 안에 건축 허가 통보를 받지 못한 경우, 신청인은 건축을 시작할 수 있다.⁵³⁾

이 법의 의하면 개발업자는 건축허가를 받은 사람으로서, 건축허가를 받은 후 48시간 이내에 서면으로 건축개시일, 개발 단계 등을 상세하게 기록하여 해당관청에 제출해야 한다. 개발업자가 제시하는 각 개발 단계를 기초로 하여 해당관청에서는 단계별로 진행사항을 점검하기 위해 감독관을 파견하게 된다.⁵⁴⁾ 또한 신축건물의 완공, 증축완공, 개축 완공시 7일 이내에 서면으로 이를 통보해야 하며, 해당관청의 감리를 받은 후 완공증명서를 발급받게 된다.⁵⁵⁾

부지를 개발할 때 먼저 건물의 위치 선정이 중요하다. 건물의 위치는 토지 분쟁이 없는 곳이어야 하며, 공중 보건을 해하지 않는 곳, 폐수지위가 아닌 곳이어야 한다.⁵⁶⁾ 강이나 하천 위에 건축할 경우 전부 또는 일부를 메워야 하며, 부지가

폐기물이나 쓰레기로 덮인 경우는 먼저 제거한 후 건축해야 한다.⁵⁷⁾

주거용 주택의 부지는 450평방미터(Square meters) 이상이어야 하며, 건물의 전면은 도로로부터 15미터 이상 떨어져 건축되어야 한다. 부지가 도로로 둘러싸인 경우 주택 부지는 330평방미터 이상이면 된다.⁵⁸⁾ 건물 자체는 도로로부터 최소 3미터 이상 떨어져 있어야 한다.⁵⁹⁾

건폐율은 외부 별채를 포함하여 단독주택인 경우 50%, 2-3층 단독주택인 경우 40%, 두 가구 연립 단독주택인 경우나 2-3층 연립주택인 경우에는 각각 50%이다. 사업용 건물인 경우의 건폐율은 75%이다.⁶⁰⁾ 건물간의 간격은 1층인 경우 3미터, 2층과 3층인 경우 5미터로 규정하고 있다.⁶¹⁾

주거용 주택 내에 설치되는 복도는 최소 900mm 이상으로 규정하고 있는데,⁶²⁾ 다소 적은 감이 든다. 거실의 면적은 한 면의 최소 길이가 3미터 이상이어야 하고, 적어도 마루 면적은



52) 국가 건축규칙, 제8조 1항.
 53) 국가 건축규칙, 제8조 2항.
 54) 국가 건축규칙, 제10조.
 55) 국가 건축규칙, 제10조.
 56) 국가 건축규칙, 제13조.
 57) 국가 건축규칙, 제13조.
 58) 국가 건축규칙, 제14조 1항.
 59) 국가 건축규칙, 제14조 7항.
 60) 국가 건축규칙, 제14조 2-5항.
 61) 국가 건축규칙, 제14조 10항.
 62) 국가 건축규칙, 제19조 9항.

13.47평방 미터이어야 한다. 거실에 부엌이나 식당이 딸린 경우 거실 바닥은 적어도 11.15평방미터이어야 한다.⁶³⁾ 이 경우 한 면의 최소 길이는 1.7미터이어야 한다.⁶⁴⁾

2-3층의 건물을 건축할 시 해당관청은 개발업자에게 부지의 토질 검사(soild test)를 통해 건물을 세울 수 있는지 확인하도록 할 수 있다.⁶⁵⁾ 또한 가나에서는 건축시 내진설계를 해야 하고, 해당관청에서 필요한 자료를 요청할 수도 있다.⁶⁶⁾

건축 기초공사와 관련하여 엔지니어링 관련 규칙은 “영국 표준규칙: 토목기사 실행규칙 제4: 기초공사(British Standard Code: Civil Engineering Code of Practice No.4: Foundation)”를 참조하도록 하고 있다.⁶⁷⁾ 고층 건물에 관하여서는 제 46조에 규정하고 있다.

농촌이나 전원도시에 건축할 경우 자연환경 보호, 문화재 유산 보호를 규정하고 있다. 즉 건축을 목적으로 보호대상이 되는 수목을 벌목해서는 안되고, 문화재를 훼손할 수 없도록 하고 있고, 호수나 강 등을 변경하지 않도록 하고 있다.⁶⁸⁾

동 규칙은 아주 상세히 각 부분을 다루고 있

기 때문에 개발업자, 설계사, 토목기사, 측량사, 건축기사 등이 반드시 읽고 관련 규정을 숙지해야 한다.

V. 결어

가나의 건설 법령은 아직도 1960년대 또는 1990년 후반 수준에 머무르고 있다. 한국보다 훨씬 이전에 이러한 정교한 법령들을 보유한 이래로 성장과 발전 측면에서 정체했거나 후퇴한 것으로 보인다. 특별히 나라의 소중한 재산 증식의 기반이 되는 토지제도가 아직 정비되어 있지 않아서 해외 투자자 유치뿐 아니라 국내 부동산 보유자들 또한 이를 유동자금으로 전환하기가 쉽지 않다. 부동산을 보유하고 있더라도 증빙 서류의 부재, 이전 절차에서 불필요한 관료제도 및 소유권이전 기간의 장기화 등으로 개발을 위해 금융권으로부터 대출을 받는 것도 쉽지 않다.

가나의 토지개혁은 어떻게 보면 공무원의 부정부패에 대한 개혁일지도 모른다. 한 언론에 의하면 임대인이 임대료를 납입하는 것보다 임대



63) 국가 건축규칙, 제19조 11항.

64) 국가 건축규칙, 제19조 14항.

65) 국가 건축규칙, 제42조.

66) 국가 건축규칙, 제43조.

67) 국가 건축규칙, 제44조.

68) 국가 건축규칙, 제166조.

맞춤형 법제정보

료 분쟁 해결을 담당하는 공무원에게 뇌물을 주는 것이 훨씬 저렴하므로 불법으로 부동산을 몇 개월씩 점유한다고 한다.⁶⁹⁾

이번 국내 기업의 가나 진출을 통해 가나 부동산 제도에 개혁이 일어났으면 한다. 건축법령 또한 정보통신으로 세계화된 현 수준으로 개정되기를 바란다. 한국의 건축기술이 그들에게 전수되고 이와 더불어 영국 식민지하에 채택했던 영국 건축법령에서 벗어나 세계적 수준인 한국의

건축법령을 하나의 모델로 채택했으면 하는 기대를 가져본다.

서 광 옥

(해외입법조사위원, 변호사)



69) www.globalpropertyguide.com/Africa/Ghana/Landlord-and-Tenant.