

8. 외국인 토지제도 개편방안

자료제공 : 건설교통부

I. 외국인토지제도 현황

현행 외국인토지법은 '61년 국방부법으로 제정된후, '68년 내무부를 거쳐 '94년 건설부로 업무가 이관되면서 새로이 제정되었음.

취득주체

- 개인 : 출입국관리법상 체류상한 5년비자((F-2비자) 소지자
- 법인 : ·외자도입법상 개방된 업종을 영위하는 법인으로서,
·지사형태법인 또는 외자비율이 50% 이상인 합작법인

취득가능토지

- 개인 : 주택용지(1세대 1주택) 및 주상복합용지 200평, 상업용지 50평
- 법인 : 세법상 비업무용부동산 면적을 초과하지 않는 토지로서,
·제조법인 ⇒ 공장용지·사무소용지·창고용지·근로자 및 임직원사택지
·비제조법인 ⇒ 영업활동에 필요한 토지·임직원사택지

취득절차

- 주거용지·공장용지는 신고취득(요건충족시 수리, 15일내 처리)
- 기타토지는 허가취득(60일내 처리)

사후관리

- 허가없이 체결한 토지취득계약은 무효
- 취득목적 달성후 1년내 토지미처분시 성업공사에 매각의뢰
- 장기미사용·사용중지·허가없이 용도변경한 토지는 처분명령

II. 제도 개선방안

외국법인 및 외국인 개인의 토지취득에 관한 제한을 철폐하여 토지시장을 전면 개방

- 외국법인의 경우 현재는 공장·사무소·창고·임직원 및 근로자 숙소용지 등 5개용도에 한해 취득이 허용되고 비업무용 토지는 취득자체가 금지되고 있으나
-이를 전면 철폐하여 제한없이 토지취득이 가능토록 함
- 외국인 거주자의 경우, 5년 비자 소지자에 한해 주택용지는 200평 이하, 상업용지는 50평 이하로 취득이 허용되고 비거주자의 경우, 토지취득이 금지되고 있으나
-이를 전면 철폐하여 거주자, 비거주자 제한없이 토지취득이 가능토록 함
- 외국 법인 및 외국인 개인의 토지취득시 매매계약 체결전에 허가를 얻도록 하고 60일 이내에 허가 처리를 하고 있으나,
-매매계약 체결후 신고만 하도록 하고, 즉시 처리토록 함
- 「외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률」에는
-군사지역·문화재보호구역·섬지역 등에 대한 토지취득제한 규정과 자국내 토지취득을 제한하는 국가에 대한 대한민국내 토지취득제한 규정 등 최소한의 규정만 존치
-차기 임시국회에서 개정처리하여 조속한 시일내 외국 자본이 도입될 수 있도록 조치

Ⅲ. 구체적인 제도개선 내용

(1) 외국법인의 토지취득시 용도 및 면적제한 폐지

◦ 현행

-외국법인이 취득 가능한 토지용도를,

- 제조법인은 공장용지·주된 사무소용지등 5개유형의 토지로, 비제조법인은 영업활동 부지·사택지 등으로 제한

-외국법인이 취득 가능한 토지면적을,

- 지방세법 또는 법인세법상 비업무용 토지 면적기준을 초과하지 않는 면적 이내로 제한

◦ 문제점

-용도제한 규정으로 인해, 연구소·연수원부지 등 기업활동 과정에서 파생되는 토지수요 충족 곤란

-토지취득 후 일정기간이 경과한 후에 결정되는 세법상 비업무용토지 개념을 통해 사전적으로 제한

◦ 개선방안

-외국법인의 토지취득시 용도 및 면적제한 규정을 폐지하여 국내법인과 동일하게 대우

-비업무용 토지는 지방세법 또는 법인세법에서 중과

(2) 기업 인수·합병시 비업무용 토지 취득허용

◦ 현행

-외국기업이 국내기업을 인수·합병하더라도 국내기업이 보유한 세법상 비업무용 토지는 계속보유가 불가능(등기불가)하며,

-3년(포괄승계시는 5년)내 처분

◦ 문제점

-IMF 금융지원 이후의 전면적인 주식시장 개방으로 급증하고 있는 외국기업의 국내기업

인수·합병에 장애요인이 됨

◦ 개선방안

- 인수·합병시 외국기업의 세법상 비업무용 토지의 계속보유 허용(M&A한 외국기업 명의로 등기 가능)

(3) 외국인 토지취득 자격 및 면적 확대

◦ 현행

- 체류기간 상한이 5년 이상인 비자(F-2비자 : 약 3만명) 소지자에 한하여,
- 주거용지 200평(1세대 1주택), 상업용지 50평, 주상복합용지 200평 취득 가능

◦ 문제점

- 고율의 임차료 부담 등으로 인해 교수, 상사주재원, 연구원 등 국가발전에 기여가 큰 외국인들의 주거생활상 불편 야기
- 협소한 상업용지 면적으로 원활한 상업활동 곤란

◦ 개선방안

- 거주자와 비거주자의 구별 폐지
- 외국인의 토지취득시 내국인과 동일하게 대우
- 택지 소유상한 200평 제한, 농지매매증명 등 타법률에 의한 제한 존재

(4) 토지취득 절차 간소화

◦ 현행

- 계약체결 전 사전허가(단, 주거용지 및 공장용지는 신고)
- 허가처리기간 60일, 신고처리기간 15일
- 허가권자 : 토지소재지 시·도지사

◦ 문제점

- 계약체결전 허가제는 일반적으로 계약체결이 이루어진 후에 허가신청을 하는 토지거래 관행과 불일치
- 외국법인의 경우 사전허가제 적용으로 토지소유주와의 토지 매수 협의시 국내법인에 비

해 상대적으로 불리

-허가 및 신고처리기간이 과다 소요

-허가를 얻기 위해 시·도청 소재지를 방문하는 불편 발생

◦ 개선방안

-외국법인, 외국인 개인 : 계약체결 후 신고(즉시처리)

-신고처리권자를 시·군·구청장으로 재위임

(5) 현행법 존치 사항

-국방, 문화재보호구역, 섬지역 등에 대한 토지취득 제한

-자국내 토지취득을 제한하는 국가에 대해서는 대한민국내에서의 토지취득 제한(상호주의)

IV. 추진일정 계획

-안 작성 : '98년 3월

-관계부처 협의 및 입법예고 : '98. 3~4월

-법제처 심사 및 국무회의 상정 : '98. 4월

-차기 임시국회에서 처리

V. 질의·응답 자료

토지시장을 전면 개방하게 된 배경은

-최근의 외환위기를 극복하고 기업의 구조조정을 위한 M&A가 원활하게 이루어지기 위해서는 외국자본의 유치가 불가피하고, 이를 위해서는 걸림돌의 하나인 외국인에 대한 부동산 취득 규제완화가 필요

-더욱이 국내 부동산 시장이 '92년 이후 안정세를 유지하고 있어, 지금이 대외개방의 충

격을 최소화할 수 있는 적기라고 판단했기 때문임

- 이번 토지시장 전면개방으로 외국인들은 아무 제한없이 토지를 취득할 수 있는지
 - 몇 가지 예외적인 경우를 제외하고, 외국법인 및 외국인 개인들은 국내토지를 아무 제한 없이 자유롭게 취득할 수 있음

〈토지취득이 제한되는 경우〉

- 근해어업 등 외자도입법상 대외개방이 되어 있지 않은 업종(53개)을 운영하기 위해 토지를 취득하고자 하는 경우
- 국방상이나 자연환경보전상 외국인의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역의 토지를 취득하고자 하는 경우
- 우리 정부나 국민의 토지 취득을 제한하는 국가의 정부나 국민이 국내토지를 취득하고자 하는 경우

□ 외국인의 국내토지 취득절차는

- 국내토지를 취득하고자 하는 외국인은 매매계약을 체결한 후 토지소재지 시·군·구청에 신고만 하면 신고필증을 즉시 발급받을 수 있고,
- 신고필증을 첨부하여 목동 출입국관리사무소에 부동산 등기용 등록번호를 발급받은 후, 이를 등기소에 제출하면 소유권 이전등기가 가능

□ 외국인 개인에는 해외교포 등 비거주 외국인도 포함되는가

- 개정안에서는 국내 토지취득이 가능한 외국인의 범위를 거주 외국인에 한정하지 않고 국내에 거주하지 않는 외국인도 포함시켰으므로,
- 국내에 거주하지 않는 해외교포라 하더라도 토지취득신고를 하고 이를 목동 출입국관리사무소에 통보하여 부동산 등기용 등록번호만 발급받으면 아무런 제한없이 토지취득이 가능함.

□ 외국법인에는 비거주 외국법정도 포함되는가

- 개정안에서는 거주법인과 비거주법인을 구분하지 않고 토지취득을 허용함.
- 다만, 상법상 국내에서 사업활동을 하기 위해서는 지점을 설치하여야 하므로 토지를 취득한 후 이를 통해 수익활동을 하고자 하는 외국법인은 상법상 거주법인 형태로만 가능

함

- 상업차관을 제공하는 비거주 외국법인이 저당권 실행을 통한 토지취득이 가능한가
 - 개정안에서는 비거주 외국법인의 토지취득이 허용되므로 국내에 거주하지 않는 비거주 외국법인이 국내기업들에게 상업차관을 제공하면서 저당권을 설정한 토지에 대해서도 추후 경매를 통해 취득이 가능함
 - 다만 경매를 통해 취득한 토지를 이용해 수익활동을 하고자 하는 경우에는 상법의 규정에 의해 지점을 설치해야 함

- 이번 조치는 언제 시행되는지
 - 3월중 「외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률」 개정안을 마련, 관계부처 협의를 거친 후
 - 차기 임시국회에서 개정법률안을 제출할 예정이며, 국회에서 통과되는 즉시 시행할 계획임

- 외국기업이 국내기업 M&A시 국내기업이 보유하고 있는 비업무용 부동산도 취득이 가능한지?
 - 현행 「외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률」에서는 외국기업이 국내기업 M&A시 국내기업이 보유하고 있는 비업무용 부동산은 취득할 수 없어 외국기업 명의로 등기가 불가능하고 최장 5년동안만 보유가 가능하였음
 - 그러나 개정법률안에서는 외국기업도 국내기업과 동일하게 비업무용 부동산을 취득할 수 있으므로 국내기업을 M&A 하더라도 국내기업이 보유하고 있는 비업무용 부동산은 외국기업 명의로 보유가 가능하며 처분유예기간도 삭제되었음

- 토지시장 개방으로 외국자본이 급격히 유입되어 부동산 투기가 우려되는데, 대책은
 - 최근 몇 년간의 부동산 가격 안정에도 불구하고 우리나라 부동산 가격은 아직도 다른 나라에 비해 높은 편이므로 투기성 자금의 유입은 그다지 많지 않을 것으로 보임.
 - 더욱이 내국인과 동일한 각종 규제가 적용되기 때문에 투기성 자금의 부동산 시장 유입은 쉽지 않을 것으로 보임
 - 예를 들어 토지거래 허가구역 안에서 농지나 임야를 취득하려면 일정기간 현지에 거주

해야 하므로 비거주 외국인은 이를 취득할 수 없으며, 특별시·광역시 안의 택지의 경우 개인은 200평, 법인은 업무용에 한하여 취득이 허용됨

-또한 외국법인이 취득한 토지를 일정기간내 취득 목적대로 이용하지 않을 경우에는 세법에 의하여 비업무용 토지로 판정되어 취득세가 증과되고 법인세 산정시 이자 및 필요경비가 손금으로 인정되지 않으므로 외국법인이 불필요한 토지를 과다하게 취득하는 경우는 많지 않을 것임.

〈참고자료〉

□ 외국인 토지보유 현황

-총면적 : 1,166만평(여의도의 13.9배, 남한 면적의 0.04%)

※ 핀란드 국토면적의 0.4%, 스위스 1%

-주체별 : 해외교포 42%, 합작형태법인 41%

-용도별 : 제조업체 공장부지 41%, 해외교포 임야등 41%, 은행업·유통업 등 비제조업체 2%

□ 비업무용 부동산

-지방세법 제112조, 법인세법 제18조의3조에 의거 세금증과

· 취득세 : 7.5배증과(2%→15%)

· 법인세 : 비업무용 부동산 관련 비용 손금불산입

□ 5년상한 비자(F-2비자)

-1회에 부여하는 체류기간 상한이 5년인 비자

-인원 : 22천명(98.3%가 화교임)

□ 주택용지

-외국인 토지법상 주택용지 제한을 철폐하더라도 “택지소유상한에 관한 법률”에 의거 1가구당 200평으로 소유상한 제한

-200평 이상에 대해서는 재산가액의 7~11%의 부담금 부과

□ 해외동포 현황

-총인원 : 5,180천명

-외국국적보유 : 3,063천명

- 미국거주 : 572천명
- 중국거주 : 1,961천명
- 러시아 거주 : 446천명
- 한국국적보유 : 2,107천명
- 미국거주 : 1,018천명
- 일본거주 : 582천명

□ 외국인의 토지취득 제한(현행법 존치사항)

- 국방기타 공공 목적상 필요시 토지 취득신고 제한
 - 법 제6조 제3항, 시행령 제5조
- 상호주의 규정
 - 법 제4조

□ 외국인토지 시장 진출 동향

- 유통업 등 서비스업에 필요한 건물, 사무실용 빌딩 위주로 관심을 보이고 있으며 개발 가능한 나대지도 관심대상임
- 아직 실거래는 이루어지지 않고 있으며, 외국인 토지법 개정일정 및 환율동향 등을 파악하는 단계임
- 국가별 분류시 미국계 다국적 기업이 다수를 차지

□ 외국의 예

- 외국인의 토지소유에 제한이 없는 국가
 - 캐나다, 영국, 프랑스, 포르투갈, 일본
- 비거주자 취득제한
 - 미국(6개주), 덴마크, 대만, 스위스, 핀란드, 싱가포르
- 거주자 취득제한
 - 덴마크, 스웨덴, 스위스, 호주, 대만
- 취득대상토지 제한
 - 미국(10개주), 뉴질랜드, 스페인, 독일, 스위스

-취득토지 면적제한

- 스위스, 말레이시아

VI. 개편방안

	현 행		개 편 안
<input type="checkbox"/> 외국법인	<ul style="list-style-type: none"> · 용도제한 : 공장, 사무소, 창고등 5개용지 · 비업무용토지 : 취득불허 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> · 전면허용 ※비업무용 토지는 지방세, 법인세법에서 증과
<input type="checkbox"/> 외국인 개인 -거주자 -비거주자	<ul style="list-style-type: none"> · 5년상한 비자 (F-2비자) 소지자 · 주택 및 주상복합 용지 200평, 상업용지 50평 이하 · 토지취득 불허 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> · 전면허용 · 거주자, 비거주자 구분 폐지 ※택지소유상한 200평 제한, 농지매매 증명등 타법률에 의한 제한 존재
<input type="checkbox"/> 토지취득절차 -외국법인·외국인 개인	<ul style="list-style-type: none"> · 계약체결 전 허가 : 60일 내 처리 		<ul style="list-style-type: none"> · 계약체결 후 신고(즉시처리)
<input type="checkbox"/> 현행법 존치 사항 -국방, 문화재 보호구역, 섬지역 등에 대한 토지취득 제한 -자국내 토지취득을 제한하는 국가에 대해서는 대한민국 내에서의 토지취득 제한(상호주의)			