

May 21, 2024

베트남 토지법 개정 및 주요 내용

I. 베트남 토지법 개정 및 시행

베트남 제15대 국회는 2024년 1월 18일 베트남 토지법 전면 개정안(이하 “개정 토지법”)을 의결하였습니다. 개정 토지법은 2025년 1월 1일부터 시행될 예정이며, 현행 토지법 제45/2013/QH13호(“개정 전 토지법”)를 대체합니다.

II. 베트남 개정 토지법의 주요 내용

1. 토지 주사용 목적에 부수 사용 목적 추가 가능

개정 토지법에 따르면, 다목적으로 사용할 수 있는 7 가지 토지 유형이 있고, 토지 사용자가 법률상 요건을 충족하는 경우, 토지 주사용 목적에 부수하여 사용 목적을 추가하는 승인을 받을 수 있습니다(제 218 조). 예를 들어, 농지에 상업, 서비스, 가축 사육 및 약초 재배와 같은 부수적인 사용 목적을 추가할 수 있습니다. 다만, 부수적 사용 목적 추가와 관련한 구체적인 시행과 관련하여서는 하위 법령의 제정이 필요합니다.

2. 성급 인민위원회·인민회의의 연단위 토지가격 공시

베트남 정부는 5 년마다 정하는 “토지 가격 체계(land price framework)”를 폐지합니다. 2026 년 1 월 1 일부터는 성급 인민위원회(the Provincial People’s Committee)가 초안을 작성하고, 성급 인민회의(the Provincial People’s Council)가 승인한 연단위 토지가격표(land price table)가 공시됩니다. 토지가격표는 토지 사용료, 세금, 벌과금 및 보상금 등 여러 토지 관련 지급 의무의 산정 기준이 됩니다(제 159.2 조 및 제 159.3 조)

3. 특정 유형의 토지에 대한 토지 사용료 일시납 허용

개정 토지법은 농업용 토지, 공업지역 내 토지 및 사회주택용 토지 등 특정 유형의 토지에 대해서만 토지사용료의 일시납(lumpsum payment)을 허용합니다. 다만, 이러한 경우에도 임차인은 여전히 토지 사용료를 연단위로 지불하는 방식의 토지 임대차 계약방식을 선택할 수 있습니다(제 236 조).

토지 사용료를 일시에 납부한 기존 토지 임대차 계약은 계속 유효하게 존속합니다. 다만, 토지 임차인은 일시납 방식의 임대차를 연납 방식의 임대차로 전환할 수 있고, 이 경우 기존에 납부한 토지 사용료는 베트남 정부의 규정에 따라 연간 임대료에서 공제됩니다(제260.12조 및 제30조).

4. 토지 관련 상행위 분쟁에 대한 상사 중재 허용

토지 관련 분쟁 해결을 법원 등의 전속 관할로 규정하던 개정 전 토지법과 달리, 개정 토지법은 "토지 관련 상행위" 분쟁을 베트남 상사 중재를 통해 해결할 수 있도록 하였습니다. 상행위에서 발생한 것을 제외한 기타 토지 관련 분쟁은 개정 전 토지법에 규정된 바와 같이 법원 등에서 분쟁을 해결합니다(제236조).

관련 구성원

배용근

변호사

T 02.3404.0690

E yonggeun.bae@bkl.co.kr

강수구

변호사

T 84.28.3821.2303

E sugu.kang@bkl.co.kr

사무엘 손통 부

외국변호사(베트남, 미국 Washington D.C.)

T 84.24.3232.1233

E samuel.vu@bkl.co.kr

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 법무법인(유한) 태평양의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려드립니다. 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우 위 연락처로 문의주시기 바랍니다.