

July 22, 2024

# 개정 베트남 토지법상 외국인투자법인의 토지 사용 및 담보 규제

## 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 예정입니다.

## II. 개정 토지법에 따른 외국인투자법인의 토지 사용

### 1. 개정 토지법상 외국인투자법인의 개념

개정 토지법은 외국인 투자자가 존재하는 경제조직(기업)의 토지 사용은 투자법(Law on Investment)의 외국인 투자 요건 및 절차에 따라 이루어진다고 규정합니다(제 3.46 조). 즉, 베트남 투자법에 따른 일정한 요건을 갖춘 외국인투자법인은 개정 토지법에 따른 외국인투자법인의 토지 사용에 대한 제한 규정도 적용 받게 됩니다.

참고로 베트남 투자법은 (a) 외국인이 50%를 초과하는 정관자본금(지분)을 보유하는 법인, (b) 위 (a)항에 해당하는 법인이 50%를 초과하는 정관자본금을 보유하는 법인, (c) 외국인과 위 (a)항에 해당하는 법인이 합계 50%를 초과하는 정관자본금을 보유하는 법인(이하 총칭하여 “외국인투자법인”)의 투자활동은 외국인의 투자활동과 동일한 제한을 받는다고 규정합니다(투자법 제 23.1 조).

### 2. 외국인투자법인의 토지 사용

- 1) 정부/공단개발사로부터 연납 방식으로 임차한 토지의 경우(개정 토지법 제 41.2 조)
  - 외국인투자법인이 정부 또는 공단개발사로부터 차임을 연납 방식(annual payment)으로 지급하는 조건으로 임차한 토지의 경우, 토지임차인인 외국인투자법인은 다음과 같은 권리를 보유합니다.
    - (1) 베트남 금융기관에 건물을 담보로 제공할 권리
    - (2) 건물을 현물출자 형태로 출자할 수 있는 권리(출자를 받은 회사는 잔여 임대차 기간 동안 정부/공단개발사로부터 토지를 임차할 권리를 승계할 수 있음)

- (3) 건물을 매각할 권리(계약 및 법령의 요건을 충족하면 토지임차권을 같이 매각할 수 있음)
  - (4) 건물 및 토지임차권의 임대<sup>1</sup>
  - (5) (공단 개발사인 토지 임차인의 경우) 토지 내 건축 및 인프라 개발이 허용된 산업단지, 산업 클러스터 및 하이테크 단지에서의 연납 방식의 토지사용권 및 완공된 공단 인프라의 전대
- 2) 정부/공단개발사로부터 일시납 방식으로 임대하였거나 정부로부터 할당 받은 토지의 경우(개정 토지법 제 41.3 조)
- 외국인투자법인이 정부 또는 공단개발사로부터 차임을 일시납 방식(lumpsum payment)으로 지급하고 임차하였거나 정부로부터 할당(allocation) 받은 토지의 경우, 토지사용권자인 외국인투자법인은 다음과 같은 권리를 보유합니다.
  - (1) 토지사용권 및 건물을 양도할 권리
  - (2) 토지사용권 및 건물을 임대할 권리
  - (3) 토지사용권 및 건물을 베트남 금융기관에 담보로 제공할 권리(공단 내 토지의 경우 일반 베트남 법인에 대하여도 담보 제공 가능)
  - (4) 토지사용권 및 건물을 현물출자 형태로 출자할 수 있는 권리

### 3. 외국인투자법인의 토지사용권에 대한 담보 설정

개정 토지법은 일시납 방식의 임대차 또는 국가로부터 할당 받은 토지에 대한 토지사용권 및 그 지상 건물(이하 "일시납 토지사용권 등")에 대한 담보를 설정하는 것과 관련한 규정을 정비하였습니다.

개정 토지법은 베트남 개인이 일시납 토지사용권 등을 베트남 금융기관 뿐만 아니라 일반 개인 및 외국인투자법인을 제외한 베트남 기업에 담보로 제공할 수 있다고 명확히 규정하였습니다. 또한, 베트남 기업과 공단에 위치한 외국인투자법인 역시 일시납 토지사용권 등을 일반 개인 및 베트남 기업에게 담보로 제공하는 것을 허용하였습니다. 즉, 개정 토지법에 따르면 베트남의 외국인투자법인은 보유하는 일시납 토지사용권을 베트남 법인에 담보로 제공할 수 있게 되었습니다.

그러나 공단 외부에 위치한 외국인투자법인의 경우 여전히 베트남 금융기관에 대하여만 일시납 토지사용권 등을 담보로 제공할 수 있으며, 외국인투자법인은 여전히

<sup>1</sup> 다만, 원 임대차 계약에 전대가 허용되어 있어야 하고, 임대업 등록 등 추가 인허가 절차가 필요할 수 있음

다른 베트남 개인/법인 등의 일시납 토지사용권 등에 대한 담보권을 취득할 수 없다는 점은 주의를 요합니다.

담보권설정자	지급 방식	담보자산	담보권자 (구 토지법)		담보권자 (개정 토지법)	
			금융기관	비금융기관	금융기관	비금융기관
베트남 개인	할당 또는 일시납	토지사용권	√	√	√	√
		건물			√	√
	연납	토지사용권				
		건물	√	√	√	√
베트남 법인	할당 또는 일시납	토지사용권	√		√	√
		건물	√		√	√
	연납	토지사용권				
		건물	√		√	√
공단 내 외국인투자법인	할당 또는 일시납	토지사용권	√		√	√
		건물	√		√	√
	연납	토지사용권				
		건물	√		√	√
공단 외 외국인투자법인	할당 또는 일시납	토지사용권	√		√	
		건물	√		√	
	연납	토지사용권				
		건물	√		√	

## 관련 구성원

### 배용근

변호사

T 02.3404.0690

E [yonggeun.bae@bkl.co.kr](mailto:yonggeun.bae@bkl.co.kr)

### 강수구

변호사

T 84.28.3821.2303

E [sugu.kang@bkl.co.kr](mailto:sugu.kang@bkl.co.kr)

### 반정현

변호사

T 02.3404.0866

E [junghyun.bhan@bkl.co.kr](mailto:junghyun.bhan@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.