

발간등록번호

11-1270000-000613-01

INVESTMENT & BUSINESS GUIDE

 베트남 II 부동산·건설

Investment & Business Guide

해외진출 우리기업을 위한 사례중심 현지법령해설서

베트남Ⅱ 베트남 부동산·건설



우리나라는 세계에서 유래 없는 짧은 기간 동안 세계 10위권의 경제대국으로 성장하였고, 올해 11월에는 G20 정상회의를 개최하게 되는 등 비약적 발전을 이루어 왔습니다. 이러한 눈부신 성장은 부족한 자원과 좁은 국토의 한계를 극복하기 위해 세계로 뻗어나간 우리 기업인들의 치열한 노력과 진취적인 도전정신이 있었기에 가능하였다고 생각합니다.

1980년 약 5천만 달러에 불과하던 해외투자는 30년이 지난 지금 1,444억 달러로 늘어나고, 해외진출 기업수는 46,000여개에 달하게 되었으며, 노동 집약적 산업에 치중되었던 해외투자는 최근 자원개발, 고부가가치 산업 등으로 다변화되고 있습니다. 하지만, 법무부가 해외진출 현장 기업인들을 상대로 지난해 12월 실시한 설문조사 결과에 의하면 현지의 부동산, 노무, 세무 분야 법령에 대한 정보가 부족하여 피해를 보았다고 호소하는 등 해외투자 기업들이 낮은 법령과 제도로 인해 많은 어려움을 겪고 있는 것으로 파악되었습니다.

법무부는 해외진출 기업이 겪는 이러한 어려움을 조금이나마 해소하기 위하여 중국의 창업·투자, 세무, 공정거래, 베트남의 노무·투자, 부동산·건축 등 2개국 5권의 국가별 비즈니스 가이드의 발간을 기획하게 되었습니다.

오늘 발간하는 비즈니스 가이드는 해외에 진출한 기업에게 가장 필요한 현지 법령 정보와 구체적 자문사례 등을 담은 귀중한 자료입니다.

이미 해외에 진출하여 있거나 새로이 해외진출을 계획하는 기업들이 반드시 참고하고 알아두어야 할 체크 포인트로서 유용하게 활용될 수 있기를 기대합니다. 앞으로도 법무부는 현지 법제의 변경사항을 반영하여 비즈니스 가이드를 지속적으로 증보해 나가는 한편 러시아, CIS 국가, 중남미, 중동 국가 등에 대한 비즈니스 가이드도 새롭게 발간할 예정입니다.

바쁜 업무에도 불구하고 본서의 집필을 위해 노고를 아끼지 않으신 로펌의 변호사분들을 비롯하여 본서의 기획 및 발간 업무를 성실히 수행해 준 국제법무과 관계자들의 노고에 감사드립니다.

2010. 10.

법무부장관 이 켜 남

목·차

I. 연구의 목적 및 필요성	10
1. 연구의 배경	10
1) 전략적 협력 동반자 관계	10
2) 투자국으로서의 매력	11
3) 법제의 정비	11
2. 연구의 목적	12
II. 부동산법제의 내용	13
1. 부동산시장의 동향	13
2. 부동산법제의 체계	14
3. 토지법 (LUẬT ĐẤT ĐAI)	16
1) 토지법의 의의	16
2) 토지법의 구성	18
3) 토지법의 적용범위 등	18
4) 토지의 소유와 국가의 관리	19
5) 토지사용의 구상과 계획	21
6) 토지의 할당, 임대, 토지사용 목적의 변경	22
7) 토지사용권	22
8) 토지사용권의 양도	23
9) 토지사용권의 자본출자	24
* 토지사용권의 자본출자 관련 분쟁 사례 (1)	24
* 토지사용권의 자본출자 관련 분쟁 사례 (2)	25
10) 토지의 회수	26
11) 토지의 보상	26
12) 토지가격의 산정	27

13) 토지관리와 사용을 위한 행정적 절차	28
14) 토지에 관한 분쟁의 해결 등	28
15) 외국투자자의 토지사용권	29
16) 토지법 관련 시행령	33
17) 투자법의 토지 관련 규정	35
4. 주택법 (LUẬT NHÀ Ở)	36
1) 주택법의 의의	36
2) 주택법의 적용범위 등	37
3) 주택소유권증서	37
4) 주택소유권증서 발급 절차 및 서류	37
5) 주택개발방식	38
6) 상업주택	38
7) 주택법시행령 (Decree No. 90/2006/ND-CP)의 주요 내용	39
8) 주택소유권증서 (House ownership certificate)의 발행과 아파트 판매계약서 양식에 관한 건설부 시행규칙(Circular No.1/2009/TT-BXD, 2009. 2. 25)의 주요 내용	39
9) 해외 베트남 교민의 주택소유의 완화·확대를 위한 법률(No.34/2009/QH12)의 주요 내용	40
10) 외국인의 주택소유제도	42
5. 부동산사업법 (LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN)	48
1) 부동산사업법의 의의	48
2) 부동산사업법의 구성	48
3) 부동산사업법의 내용	50
4) 부동산사업활동	50
5) 주택 등의 임대차사업	51

목·차

6) 외국단체 및 개인의 부동산사업	51
*. 베트남 부동산개발회사의 지분인수를 통한 외국인투자자의 부동산개발 사업권 확보 관련 사례	52
7) 부동산사업법 시행령과 시행규칙	52
III. 건설법제의 내용	55
1. 건설시장의 동향	55
2. 건설법 (LUẬT NHÀ Ở)	57
1) 건설법의 의의	57
2) 건설법상의 용어의 정의	60
3) 건설행위의 기본원칙	60
4) 건설종합계획의 분류	61
5) 건설계약	61
6) 건설인·허가 과정	62
7) 하자보증의무	62
8) 투자법에서의 건설 관련 규정	63
9) 외국기업의 건설행위	63
*. 외국계약자허가 (Foreign Contractor's Permit) 관련 실무 사례	64
10) 건설회사 설립 및 활동	64
*. 컨소시엄 구성을 통한 공사 수주시 문제점 관련 사례	65
3. 정부조달·입찰제도	65
4. 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률 (No. 38/2009/QH12)	67

IV. 참고 내용	70
1. 투자형태의 선택	70
2. 부동산시장의 종류	71
3. 사회주택계획	72
4. 부동산 및 건설사업 관련 주요 세제	74
1) 토지 관련 세제	74
2) 부동산 양도세	74
3) 주택분양 관련 세제	75
4) 건설시공 관련 세제	76
5) 지급보증요금(Bond Fee)	76
5. 2009년 우리 건설사 베트남 공사 수주 현황	76
V. 참고 문헌	91

I. 연구의 목적 및 필요성

1. 연구의 배경

1) 전략적 협력 동반자 관계

- 베트남은 1986년 12월 제6차 공산당대회에서 ‘도이모이(刷新)’ 정책을 채택한 이후,¹ 자유로운 시장 형성과 사유재산 보장을 개혁의 핵심으로 삼았음
- 이후 베트남은 1980년에 제정된 헌법의 개정을 통해서 시장경제체제를 도입하였음 : 예를 들어 1992년 개정 헌법(이른바 도이모이 헌법)은 외국자본유입과 기술투자장려, 외국자본에 대한 국유화 금지, 해외거주 베트남인의 투자유치 등을 명문화함²
- 1992년 12월 베트남과 한국이 정식으로 외교 관계를 수립한 이후,³ 양국의 날로 발전하는 관계가 결실을 맺어, 2001년 8월에는 양국 정상이 만나서 ‘21세기를 향한 포괄적 동반자 관계’를 수립함
- 2007년 1월 11일 베트남은 WTO에 가입이 되면서(150번째 회원국)⁴ 베트남 시장 자체에 대하여 외부에서 우려하였던 불확실성이 많이 제거되었고⁵ 외국의 베트남에 대한 투자가 폭발적으로 늘어나는 등 개방정책의 성공적인 모델로 세계인의 관심이 집중됨
- 2009년 10월 21일 이명박 대통령은 베트남을 방문하여 한·베트남 정상회담을 가졌고, 양국 관계를 ‘전략적 협력 동반자 관계’로 격상함(이에 대하여는 부록 참조)

¹ 북베트남(월맹)은 1975년 4월 30일 남베트남의 수도 사이공(지금의 호찌민)을 함락시켜 1960년부터 시작된 전쟁을 끝내면서 통일을 달성하였다. 이후 베트남은 1976년 7월 통일 국가로 공식 출범하였다. 그 때에 베트남 공산당은 사회주의 이상을 실현하겠다는 다면서 철저한 공산체제를 추진하였고, 시장경제체제를 완전히 부정함으로써 극심한 경제난을 겪었다. 통일 후 10 여년 간 경제적 파탄과 사회적 무질서와 혼란으로 엄청난 어려움을 겪었다. 결국, 베트남 공산당은 1986년 12월 제6차 전당대회에서 ‘도이모이’라는 개혁-개방 정책을 도입하면서 발전의 계기를 마련하였다.

² 1992년 개정 헌법은 사회주의 정치이념 하에서 시장경제체제를 도입한 것으로 도이모이 정책을 반영하였다고 할 수 있다. 이후 다시 2001년에 총23개 조항의 헌법 개정이 있었다(No. 51/2001/QH10). 베트남 헌법 변천 과정에 대하여는 법무부 발행의 베트남 改革開放法制 概觀(2005), 268면 이하 참조.

³ 1975년 4월 외교관계가 단절된 이후 17년 8개월만이다.

⁴ 2006년 11월 7일 스위스 제네바 WTO 총회에서 150번째 회원국으로 승인받은 베트남은 의회의 비준과 1개월간의 유예기간을 거쳐 드디어 2007년 1월 11일 WTO 회원국 등록을 마무리 지었다.

2) 투자국으로서의 매력

- 안정된 정치체제, 안전한 사회질서
- 한국과 사고방법 등 유사성이 많고, 우호적 관계임
- 풍부한 천연자원
 - 한반도의 1.5배 국토면적과 인도차이나 반도의 중심국
 - 세계 2위의 쌀, 커피 수출국
 - 석유, 석탄, 수산물 등 풍부한 천연자원 보유
- 신흥소비시장으로서의 무한한 잠재성
 - 고도성장에 따른 소비시장의 확대
- 양질의 풍부한 노동력, 비교적 저렴한 임금
 - 문맹률 10% 미만의 양질 · 저임 노동력 풍부
 - 인구의 약 50%가 25세 이하인 미래 발전형 인구구조
 - 다른 동남아국가 노동자 대비, 근면성과 손재주 우수
 - 베트남은 국내기업과 외국투자기업의 최저임금을 다르게 규정하고 있음

3) 법제의 정비

- 베트남에서는 근래 몇 년간 토지법(2003년), 건설법(2003년), 주택법(2005년), 부동산사업법(2006년) 등과 같은 부동산 및 건설법제의 제 · 개정이 있었음
- 2006년에는 새로운 투자법(Investment Law) 및 새로운 기업법(Enterprise Law)이 성립함
- 최근 2009년 6월 19일에도 건설투자절차의 간소화 및 명확화를 위해 건설법, 입찰법, 기업법, 토지법, 주택법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)이 성립하여 2009년 8월 1일부터 시행중임

⁵ WTO 가입에 따른 의무 이행으로 다음과 같은 사항을 참조할 수 있다.

- 무역에 관한 투자조치(TRIMS; 2007년 11월 발효) : 수출입 균형, 수출입에 대한 외자관리조치, 수출제한, 국내조달의무 등의 제도의 철폐
- 지적재산권의 보호 : WTO 가맹시부터 지적재산권의 무역 관련 측면에 관한 협정(TRIPS)의 실시
- 투명성 : WTO 관련 법적 지시서에 관한 공개문서를 작성하고, 모든 법적 문서를 공개
- 서비스업의 시장개방
 - 경영서비스, 통신, 건설, 건설 관련 산업, 유통, 의료, 보험, 교육, 관광, 환경, 금융, 오락, 운수 등 12가지 서비스 분야 가운데 11개에 대하여 시장개방
 - WTO 가맹 후 곧 의무 이행에 착수하고, 일부에 대하여는 2007년 이후 2·4·6년의 기간으로 실시

- 그런데 예를 들어 최근 우리 기업에 의해 준공된 베트남 호치민시티의 대표적 랜드마크 건물은 공사기간은 3년 정도 소요되었으나, 총 사업기간은 14년이 넘는 장기간이 소요되었음
- 이와 같이 부동산 프로젝트에 오랜 기간이 소요되고 그로 인한 막대한 비용지출이 초래되는 것은 사업적 요인 외에도, 베트남 부동산 및 건설 관련 법제 그리고 그에 따른 실무관행에 대한 이해부족에 기인한 측면도 있음
- 우리 기업은 베트남 부동산 및 건설 분야에서 다른 국가의 기업에 비해 기술과 자본에서 뒤떨어지지 않지만, 더욱 성공적으로 베트남에 진출하기 위해서는 베트남 부동산 및 건설법제의 이해도 또한 필요함
- 따라서 향후 베트남 부동산 및 건설 시장에 진출하는 우리 기업의 사업수행을 효율적으로 뒷받침하기 위해서는, 베트남 부동산 프로젝트 수행 과정에서 발생할 수 있는 제반 법률 이슈에 대한 체계적 연구가 필요함

2. 연구의 목적

- 베트남 정부는 최근 주택난을 해결하고 토지효율을 높이기 위한 목적에서 대도시 외곽에 주거단지 또는 신도시 개발을 적극 추진하는 한편, 지속적 경제성장을 견인하기 위하여 2010년까지 항만개발기본계획, 2020년까지 철도개선 기본계획, 하노이 및 호치민시티의 교통개발기본계획 등 주요 인프라 시설에 관한 장기발전계획을 수립하여 추진 중에 있음
- 또한 외국인 투자 및 국내 신설법인의 증가에 따라 오피스를 비롯한 상업 및 유통시설 증대, 외국 관광객 및 출장자 증가 등으로 인한 관광 인프라 공급정책도 추진하고 있음
- 그런데 이와 같은 사업에 충당할 재원은 재정지출만으로는 한계가 있으므로, 베트남 정부는 민간부문의 참여확대와 외국인투자를 적극 유도하고 있음
- 이와 같이 향후 활성화될 것으로 예상되는 베트남 부동산 및 건설 시장에 진출하여 성공적으로 사업을 수행하기 위해서는, 무엇보다 관련 법제에 대한 정확한 이해를 바탕으로 한 효율적인 사업전략을 수립하는 것이 출발점이 될 것인바, 본 연구는 베트남 부동산 및 건설 시장에 진출하고자 하는 우리 기업에게 일종의 실무지침서를 제공하는 것을 목적으로 함
- 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 토지 등 부동산법제, 건설관련법제 등에 대한 연구가 필요함

II. 부동산법제의 내용

1. 부동산시장의 동향

- 베트남에서는 2003년 11월 26일 토지법이 개정되어, 2004년 7월 1일부터 시행되고 있는데, 그동안 베트남 토지법에서 문제점으로 지적되어 왔던 토지사용권의 범위와 내용의 불명확성, 토지사용권과 관련된 절차의 미비점, 토지 관련 분쟁해결의 모호함을 등에 대하여 개정 토지법에서 상당한 수준의 개선이 이루어짐에 따라 외국투자자에게 점차 베트남 부동산시장이 매력적이 되고 있음
- 한편, 베트남 주택시장도 급격히 성장하고 있는바(예를 들어 베트남 정부가 베트남 국민 및 외국인에게 주택매매를 최대한 허가한 것도 그 이유 가운데 하나임), 현재 주택 공급이 수요에 대응하지 못하고 있음
- 베트남은 2007년부터 주요 지역의 부동산가격이 2-3배 상승하는 급등현상(주식시장 자금이동, 느슨한 통화관리, 시장 참여자[특히 공기업]의 급증, 투기 등이 그 원인)이 나타났는데, 2008년부터 강력한 통화정책으로 서서히 거품이 붕괴되었지만,⁶ 오히려 2009년 베트남 부동산시장은 외국인 및 외국기업에게는 기회가 되고 있으며(현지 업체는 도산을 피하기 위해 외국 업체와 제휴를 원하기도 함), 2009년 4월말 들어 대표적 도시인 호치민시, 하노이의 부동산 하락세가 서서히 진정되고 있음
- 베트남 부동산 시장은 2009년 침체기를 지나 2010년 회복기를 거쳐 2011년 내지 2012년에 활황기를 누릴 것이라는 예측이 대세인 점에 비추어 보면, 향후 우리 기업의 베트남 부동산 시장 진출 또한 활발해질 것으로 전망됨

⁶ 2008년 2월 이후 침체현상이 지속되고, 주거용 부동산을 중심으로 예를 들어 호치민시 시내 부동산가격이 30-50% 하락하고, 부동산 분야에 대한 대출억제, 대출이자 인상, 세금인상 추진 등에 의해 상당한 영향을 받았다. 한편, 하노이는 상대적으로 하락폭이 둔화되었고(사회문화적 요인, 고가 아파트 구매력 저조, 상대적으로 적은 공급량), 사업용 부동산은 오히려 강세를 나타내고 있다.

〈연도별 베트남 부동산 시장의 추이〉

분류	상황	비고
1993년-1994년초	활황기	
1994년초-1996년초	침체기	
1996년중-1997년말	활황기	현재 존재하는 대부분의 고급호텔, 오피스, 고급아파트 건설
1997년말-2000년말	침체기	아시아 외환위기의 영향으로 부동산시장의 침체
2001년-2003년	활황기	현지 개발사업자 출현. 토지시장을 중심으로 급등
2004년-2006년초	침체기	2003 토지법시행령에서 나태지 상태로 택지 매각을 금지
2006년중-2008년2월	활황기	2006.1 인프라 완료 후 택지매각 허용. WTO 가입후 외국인 투자 및 진출 급증(2-3배 급증)
2008년2월 이후 -2010년	침체기에서 회복기로	베트남 서민주택 시장 형성

2. 부동산법제의 체계

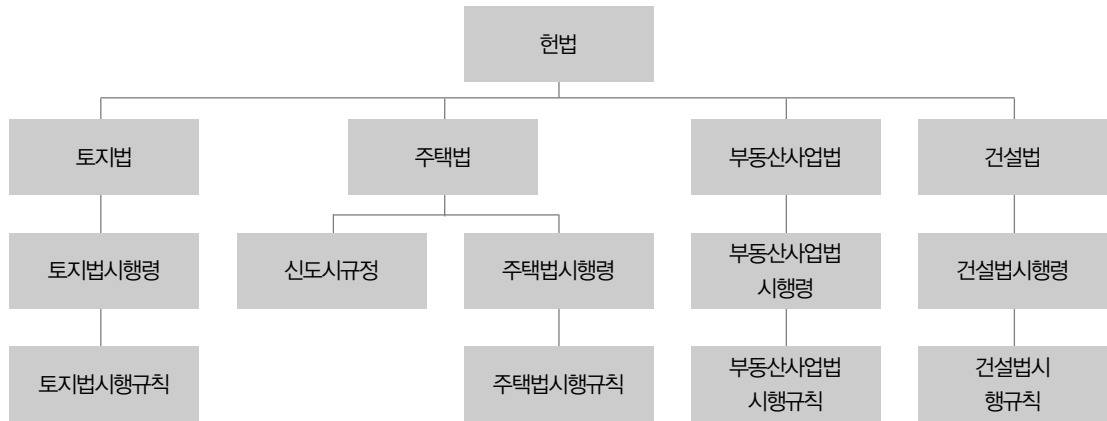
- 베트남에서는 최근 몇 년간 토지법(2003년),⁷ 건설법(2003년),⁸ 주택법(2005년),⁹ 부동산사업법(2006년)¹⁰ 등과 같은 부동산 및 건설법제의 제·개정이 있었음
- 2009년 6월 19일에 건설투자절차의 간소화 및 명확화를 위해 건설법, 입찰법, 기업법, 토지법, 주택법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)이¹¹ 성립하여 2009년 8월 1일부터 시행중임
- 2009년 6월 18일에 베트남 해외 교민(비엠크[Vietkieu]라고 함)의¹² 주택소유의 완화·확대를 위해 주택법 제126조와 토지법 제121조 개정에 관한 법률(No. 34/2009/QH12)¹³ 성립하여 2009년 9월 1일부터 시행중임

⁷ 2003년 11월 26일 국회 통과(No. 13/2003/QH11)

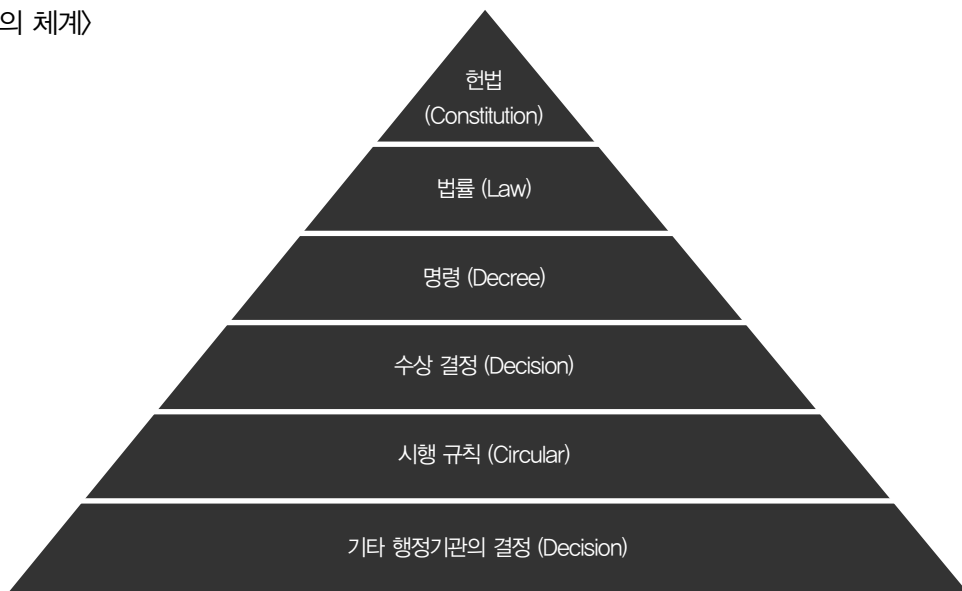
⁸ 2003년 11월 26일 국회 통과(No. 16/2003/QH11)

⁹ 2005년 11월 29일 국회 통과(No. 56/2005/QH11)

¹⁰ 2006년 6월 29일 국회 통과(No. 63/2006/QH11)



〈법령의 체계〉



¹¹ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến Đầu tư xây dựng cơ bản, số 38/2009/QH12 của Quốc hội. Law amending and supplementing some articles of the Law concerning Investment in basic construction, the National Assembly of 38/2009/QH12.

¹² 약 300만명으로 추산되는 해외 거주 베트남 교민을 지칭하는 비엠티의 상당 수가 베트남의 통일과정에서 미국 등으로 망명한 사람들로, 이들이 해외 생활에서 벌어들인 외화를 본국에 있는 친인척들에게 송금한 액수가 베트남 달러 공급량의 상당부분을 차지하고 있기 때문에 베트남 정부도 이들을 꺼안기 위해 많은 노력을 경주하고 있다고 한다.

¹³ Luật sửa đổi, bổ sung điều 126 của Luật Nhà ở và điều 121 của Luật Đất đai, số 34/2009/QH12 của Quốc hội. Law amending and supplementing the Law on Housing of 126 and 121 of the Land Law, the National Assembly of 34/2009/QH12.

- 국회가 제정하는 법률(Law)인 토지법, 건설법, 주택법, 부동산사업법 이외에 이를 시행하기 위한 정부(Government)가 제정하는 시행령(Decree)이 있으며, 또한 이를 구체화하기 위한 각 부서의 시행규칙(Circular)이 부동산법제 및 건설법제의 기본체계를 이루고 있음¹⁴
- 그 밖에도 국회의 결정(Resolution), 총리, 장관, 각 인민위원회의 결정(Decision), 각부의 유권 해석(Official Letter) 등 관련 규범이 산재하여 있다는 것에 유의하여야 함
- 토지법은 자연자원환경부(Ministry of Natural Resources and Environment)가, 주택법·건설법·부동산사업법은 건설부(Ministry of Construction)가 집행함
- 최근 부동산 관리업무에 대한 정부조직 개편으로 재무부(Ministry of Finance)가 담당하던 공시지가 산정 업무를 자연자원환경부로 이관하고, 자연자원환경부 토지국을 토지청으로 확대하였으며(토지국+토지통계 및 등록국+토지기획조사센타), 건설부 도시개발국을 신설하였고, 주택관리국을 주택 및 부동산관리국으로 확대함

〈국토정책에 관한 정부기관〉

계획명 또는 행정분야	담당기관	홈페이지
사회경제개발5개년계획 2006-2010	계획투자부	http://www.mpi.gov.vn/portal/page/portal/mpi_en
국가종합도시개발계획 2020	건설부	http://www.moc.gov.vn/English/index.htm
대도시권계획	건설부	http://www.moc.gov.vn/English/index.htm

3. 토지법(LUẬT ĐẤT ĐAI)

1) 토지법의 의의

- 헌법상 베트남 내 모든 토지는 전체 인민의 소유이며(사적 소유가 허용되지 않음), 이를 대리하여 국가가 소유권을 통일적으로 관리하지만(헌법 17조),¹⁵ 개혁개방정책 추진 이후 토지의 생산성과 효율적 이용가능성을 높이고 농업경제의 활성화 등을 위하여 민법,¹⁶ 토지법 등 하위 법규범을 통하여 토지사용권(land use right)의 매매, 저당권, 상속 등을 폭넓게 인정하여 사실상 일정 범위 안에서는 토지에 대한 사적 소유가 현실적으로 인정되고 있음

¹⁴ 법령의 체계는 헌법(HIẾN PHÁP=Constitution)→법률(Law)→국가주석(대통령)의 명령(Order)→정부의 명령(Decree)→수상의 결정(Decision)→시행규칙(Circular)→인민위원회 등 수상 이외의 행정기관의 결정(Decision) 등의 순서이다. Decree는 정부가 법률 또는 포고를 시행하기 위해 제정한 것으로 현지어로는 Nghi Dinh(한자의 議定에서 나온 말)이라고 하며, 우리의 시행령에 해당한다. Circular은 각 부처 장관이 Decree를 시행하기 위해 제정하는 것으로 현지어로는 Thong Tu(한자의 通知에서 나온 말)라고 하며 우리의 시행규칙에 해당한다.

¹⁵ 이에 따라 국가는 토지의 사용 목적, 할당 한도, 기간, 임대, 회수, 사용목적의 변경, 지가 결정, 토지사용료, 토지 임대료, 토지사용권의 양도차익에 따른 세금의 징수를 대행하는 역할을 하고 있다.

- 베트남은 1987년에 자본주의 시장경제질서를 도입한 토지법을 제정하였고(1986년 도이모이 정책 이후 자본주의 시장경제 요소를 도입하면서 토지에 대한 재산권 및 사용권의 법적 규제를 마련하고 토지 권리자에 대한 법적 권리와 의무를 명문화 함), 이후 1992년 도이모이 헌법의 시행에 따라 효율적인 토지 이용과 관리를 위하여 1993년에 총 89조의 토지법을 전면 개정함
- 1993년 토지법은 법인에 관한 규정을 두고 있지 않았고, 이를 국회 상무위원회의 법령에 맡겼는바, 이후 1994년 국가가 토지를 할당(교부), 임대한 국내 조직에 관한 법령이 제정되었으나, 1998년 개정 토지법에 의해 이는 폐지됨(그 후 2001년 부분 개정을 함)¹⁷
- 2003년 11월 26일자 전면 개정된 토지법은 2004년 7월 1일부터 시행되고 있는바, 그 동안 베트남 토지법의 문제점으로 지적되어 왔던 토지사용권의 범위와 내용의 불명확성, 토지사용권과 관련된 절차의 미비, 분쟁해결방법의 모호함 등에 대하여 상당한 수준의 개선이 이루어짐
- 2003년 개정 토지법이 종전 1993년 토지법과 결정적으로 다른 점은 토지사용권을 「특별한 상품」으로 보아 시장이 그 가격을 결정하는 것을 제도화한 것이라고 할 수 있음¹⁸

¹⁶ 1995년 제정된 민법은 2005년 전면 개정되었다. 2005년 개정된 베트남 민법(2005년 6월 14일 국회 통과 : No. 33/2005/QH11)은 7편 총777조로 구성되어 있다. 국내 문헌으로는 이준현, 2005년 베트남 민법 개정과 그 의의, 법조(2009. 3), 244면 이하 참조.

¹⁷ 베트남은 1953년 토지개혁법을 공포하고 토지개혁을 통해 토지를 농민에게 분배해 주었다가 1950년 후반에 농업협동조합화를 통해서 농민들로부터 토지를 회수하여 협동조합이 관리, 사용하도록 하였다. 그러나 1988년 정치국 결정 제10호로 농민들이 계약에 따라 농업협동조합 토지를 관리 사용할 수 있게 되었다. 베트남은 증대되는 토지관련 법률분쟁을 해소하고 효율적인 토지 이용과 관리를 위해 1993년 토지법을 전면 개정하였는데, 그 주요내용은 국가는 토지를 조직 및 개인에게 안정적으로 임대하며, 이러한 토지사용권 및 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 상속 및 처당권은 공인되지만, 국가가 필요한 경우 또는 임대 목적을 위반한 경우에는 회수할 수 있다는 것이다. 1998년의 개정 토지법은 개인, 세대, 조직(법인)의 법주체를 규율하고, 나아가 기존 토지사용권에 토지사용권 재임대 및 토지사용권 가치로써의 자본출자 권리 등 2가지의 토지 관련 권리를 추가하였다. 그리고 2001년 개정 토지법에서는 토지 교부 및 임대의 관할권을 분권화하고, 행정절차를 간소화하는 한편 해외교포에게도 토지사용권을 부여하여 주택매입을 허용하였다.

¹⁸ 단, 베트남 내국법인이나 베트남 국민의 경우에는 할당(Allocation) 받은 토지사용권을 곧바로 제3자에게 양도할 수 있으므로 토지사용권의 가격을 시장이 결정한다는 내용이 그대로 적용이 된다고 볼 수 있으나, 외국인투자법인의 경우에는 일부 예외를 제외하고는 임대처를 통하여서만 토지사용권을 취득할 수 있고 이러한 토지사용권을 자유로이 제3자에게 양도하는 것이 허용되지 않으므로, 외국인투자법인의 경우에는 위와 같은 내용이 그대로 적용되기에는 한계가 있을 수 있다.

2) 토지법의 구성

- 토지법은 7장 총 146조로 구성되어 있음

〈토지법의 구성〉

제1장	총칙(제1조-제15조)
제2장	토지에 대한 국가의 권리와 관리(제16조-제65조)
제3장	토지종류별 사용체계(제66조-제104조)
제4장	토지사용자의 권리와 의무(제105조-제121조)
제5장	토지관리 및 사용절차(제122조-제131조)
제6장	토지분쟁해결절차(제132조-제144조)
제7장	시행규정(제145조-제146조)

- 제1장 총칙은 토지에 관한 여러 기본 개념과 용어를 규정하고 있고, 제2장 토지에 대한 국가의 권리와 관리는 국가의 토지소유권에 대한 원칙을 표명하면서, 국가의 토지관리에 관한 여러 원칙을 규정하고 있고, 제3장 토지종류별 사용체계에서는 토지의 종류와 목적에 따른 토지사용제도를 규정하고 있고, 제4장 토지사용자의 권리와 의무에서는 토지사용자가 행사할 수 있는 여러 권한과 그에 따른 의무를 규정하고 있고, 제5장 토지관리 및 사용절차에서는 토지사용자의 토지관리절차와 토지사용권 취득절차에 대하여 규정하고 있고, 제6장에서는 토지사용권을 둘러싼 분쟁해결절차에 대하여 규정하고 있고, 제7장 시행규정에서는 토지법의 시행에 관하여 규정하고 있음

3) 토지법의 적용범위 등

- 적용범위
 - 2003년 토지법의 중요한 변화는 부동산시장의 발전을 시야에 넣어 토지가 전체 인민의 소유를 원칙으로 하면서도(토지법 제5조 제1항 : 이하 여기서는 법명 없이 조문만 표시) 토지의 통일적 관리를 위해 전체 인민의 소유를 대표하는 국가의 권한과 책임, 토지의 관리와 사용을 위한 원칙, 토지사용자의 권리와 의무를 명기한 것임(제1조)
 - 토지를 「특별한 상품」으로 보아 토지사용권을 보유하는 사용자의 권리·의무를 보다 명확히 함¹⁹

¹⁹ 앞의 각주 18 참조.

- 적용대상
 - 토지법의 적용대상은 국가기관, 토지사용자, 토지의 관리와 사용에 관련된 그 밖의 주체임 (제2조)
- 법의 적용
 - 토지의 관리와 사용은 반드시 토지법을 따라야 하고, 토지법에 규정이 없는 경우에는 관련된 다른 법률을 적용하며, 토지법의 규정과 다른 내용의 베트남사회주의공화국이 서명하거나 승인한 국제 조약이 있는 경우에 그 조약이 적용됨(제3조)

4) 토지의 소유와 국가의 관리

- 개인 소유의 불인정
 - 토지는 국가를 대표자로 하는 전체 인민의 소유이고(제5조 제1항), 개인 소유는 인정되지 않음
 - 즉, 토지소유권을 국가가 보유하면서 실수요자에게 사용료(또는 임대료)를 받고 토지를 일정 기간 사용할 수 있는 권리인 토지사용권만 부여하고 있음
 - 국가는 토지할당(allocation : 토지교부라고도 함), 토지임대(lease), 현재 안정적으로 토지를 사용하고 있는 자의 토지사용권의 인정(recognition) 등의 형태로 토지사용권(land use rights)을 토지사용자(land users)에게 부여함(grant)²⁰
 - 토지사용자의 권리(rights)와 의무(obligations)를 규정함(제5조 제4항)
- 국가의 토지관리
 - 국가는 토지에 대한 통일적 관리를 실시하고, 토지에 대한 국가의 의무를 수행할 투자정책을 수립하고, 효율적이고 효과적인 토지관리의 현대적 체제를 형성하여야 함(제6조)
- 토지관리의 구체적 내용²¹
 - 정부는 행정적 경계를 결정하고, 국가 전반에 걸쳐 각 행정경계문서를 편찬하고 관리하며 내무부는 행정경계표지와 문서를 관리하고 그 경계를 순서와 절차를 규정함
 - 자연자원환경부는 각 행정경계에 관한 표지와 문서를 만들고 편집하는 기술적이고 경제적인 기준을 제공함
 - 각 인민위원회는 행정경계를 결정하고 그들 각각의 지역 내에서 행정경계 문서를 편찬하고 관리함

²⁰ 인정(recognition)은 베트남전쟁 이후에 주로 이루어졌고, 최근에는 인정(recognition)의 형태로 토지사용권이 부여되는 방식은 일반적으로 사용되고 있지는 않은 것으로 파악된다.

²¹ 호치민시티 코리아비즈니스센터 2009. 7. 9. 보고 참조.

- 각 행정경계 문서는 해당 인민위원회 또는 상급 인민위원회, 내무부, 자연자원환경부에서 보관하며, 하급 수준의 행정경계문서는 직속 상급 인민위원회의 증명을 받으며, 도 또는 직할시의 행정경계문서는 내무부의 증명을 받음
- 자치마을, 지구의 인민위원회는 각각의 지역 내의 행정경계표시를 관리할 책임을 지고 만약 행정경계표시가 없어지거나 손상되는 경우, 빠른 시간 내에 반드시 농촌지역, 도시지역, 지방의 수도나 마을의 인민위원회에 보고하여야 함
- 자연자원환경부는 국가 전반에 걸쳐 각 행정지도를 작성하며 국가적, 지역적, 자치도시의 행정지도를 작성함
- 자연자원환경부는 국가 전반에 걸친 지적도의 조사, 측정, 그림, 관리를 관장함
- 지적도는 도 또는 직할시, 농촌지역, 도시지역, 지방의 수도나 마을, 자치마을, 지구의 인민위원회에 의해 관리되고 보관됨

<국가의 토지관리>

1993년 토지법 제2장 제13조	2003년 토지법 제1장 제6조
<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지의 조사·관찰, 측량, 평가, 분류 2. 토지사용의 기획·관리 3. 토지관리·사용에 관한 법률의 공포, 시행 4. 토지교부, 임대, 회수 5. 토지의 등기, 토지대장의 작성·관리 6. 토지의 관리·사용에 관한 제도·규칙의 실시의 검사 7. 토지에 관한 분쟁의 해결, 토지의 관리·사용 위반에 관한 고소, 고소의 해결 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 국가에 의한 통일적 관리 2. 내용 <ol style="list-style-type: none"> a) 토지관리·사용에 관한 법률, 행정문서, 가이드라인의 공포, 시행 b) 행정상의 경계확정 및 이에 대한 서류의 작성과 관리 c) 토지의 조사, 관찰, 측량, 평가, 분류, 토지행정지도, 토지사용의 현상도, 토지사용의 중·장기계획지도의 작성 d) 토지사용의 중·장기계획, 토지사용계획의 관리 e) 토지교부, 임대, 회수 및 토지사용목적변경의 관리 f) 토지사용권의 등기, 토지행정에 관한 서류의 작성과 관리, 토지사용권증서의 발행 g) 토지사용상황의 통계작성, 토지사용상황의 변화의 점검 h) 토지에 관한 재정관리 i) 부동산시장에서의 토지사용권시장의 관리와 개발 j) 토지사용권의 권리와 의무의 실행의 관리와 감독 k) 토지에 관한 법률의 집행상황과 감사·법률위반의 처분 l) 토지분쟁해결, 불복신청의 해결 m) 토지에 관한 공공서비스활동의 관리

5) 토지사용의 구상과 계획

- 토지사용 구상 및 계획의 구체화를 위한 원칙(제21조)
- 토지사용 구상 및 계획의 구체화를 위한 기초(제22조)
- 토지사용 구상, 계획의 내용(제23조)
 - ① 토지사용을 위한 사업계획서 구상
 - 자연적 · 경제적 · 사회적 조건과 토지사용 현황조사, 연구, 분석, 통계 및 토지 잠재력의 평가
 - 계획된 기간 동안의 토지사용 방침과 목적의 확인
 - 사회 · 경제적 개발 및 국가 방위등 목적의 토지가 포함된 지역의 결정
 - 프로젝트 시행을 위한 토지가 있는 지역의 결정
 - 토지사용을 위한 측정, 보호, 향상, 환경보호의 결정
 - 토지사용 구상의 시행을 위한 방법
 - ② 토지사용을 위한 사업계획서의 작성시 확인 내용
 - 기존의 기간 동안 토지사용 계획 시행결과에 관한 분석과 평가
 - 인프라 건설, 산업 및 용역 개발, 도시 또는 농촌 거주지 개발, 방어와 보안을 위해 할당된 토지가 있는 지역의 반환 계획
 - 쌀 재배나 임업을 위한 토지를 다른 용도로 변경할 계획, 농업용 토지 내의 토지사용 재구성
 - 토지를 다목적적으로 사용 할 수 있도록 토지 영역을 확장하기 위한 토지개발 계획
 - 매년 5개년 토지사용 계획의 세부사항
 - 토지사용계획 시행을 관리하기 위한 방법
- 토지사용 구상, 계획의 기간(제24조)
 - 토지사용 구상기간은 10년이며, 토지사용 계획기간은 5년임
- 토지사용 구상, 계획의 구체화(제25조)
 - 지방 또는 자치도시의 인민위원회는 토지사용 구상 · 계획을 구체화하여야 할 책임이 있고, 해당 국가 기관에 심사와 승인을 위해 제출하기 전에 먼저 지역협의회에 이러한 구체화의 계획서를 제출하여야 함
 - 토지사용 구상 · 계획은 반드시 사회, 경제적 개발계획과 동시에 제출하여야 함
- 토지사용 구상, 계획에 관한 결정, 심사, 승인의 권한(제26조)
- 토지사용 구상, 계획의 조정(제27조)
- 토지사용 구상, 계획의 공고(제28조)
- 토지사용 구상, 계획의 시행(제29조)
- 방위와 안보의 목적을 위한 토지사용 구상, 계획(제30조)

6) 토지의 할당, 임대, 토지사용 목적의 변경

- 토지할당, 임대, 사용목적 변경을 위한 근거(제31조)
- 다른 사람이 사용 중인 토지의 할당 또는 임대(제32조)
- 토지사용료가 없는 토지할당(제33조)
- 토지사용료가 있는 토지할당(제34조)
- 토지임대(제35조)
- 토지사용목적 변경(제36조)
- 토지할당, 임대, 사용목적 변경 관할기관(제37조)

7) 토지사용권

- 국가는 토지사용의 방법에 따른 구체적 권리와 의무를 결정함
- 토지사용이 필요한 자가 토지사용권을 부여받는 방법으로는, 국가의 토지할당(Land allocation by the State)과 국가의 토지임대(Land lease by the State)라는 두 가지 방법을 마련하고 있는데,²² 국가의 토지할당이란 국가의 결정에 의하여 특정한 자에게 토지사용권을 부여하는 것이고²³, 국가의 토지임대란 국가와 체결하는 임대차계약을 통하여 토지사용권을 취득하는 것을 말함²⁴ (제4조)
- 토지사용권의 취득
토지사용권은 국가의 토지이용계획에 의해 국가기관으로부터 일정한 면적의 토지를 배정받거나(할당) 국가와 토지임대차계약을 체결(임대)함으로써 취득함
- 토지사용자의 개념이 넓어졌는데, 투자법에 따라 국가로부터 토지를 임차한 베트남 내의 외국투자기관이나 개인도 토지사용자가 될 수 있음(제9조 제7호)
- 토지사용자는 기본적으로 토지 형성(transform), 이전(transfer), 임대(lease), 재임대(sub-lease), 상속(inherit), 증여(give as presents), 저당(mortgage), 보증(guarantee), 자본출자(contribute capital shares by the land use right), 보상권(the right to be compensated upon land recovery)의 전부 또는 일부를 갖게 됨
- 토지사용권증서(Land Use Right Certificate)
 - 국가는 토지사용자에게 전국적으로 통일적 양식의 토지사용권증서를 교부함(제10조 1항, 제48조 제1항)²⁵

²² 인정(recognition)에 대하여는 앞의 각주 20 참조.

²³ 국가에 의한 토지할당이란 국가가 행정적 결정으로 토지사용 수요자에게 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다.

²⁴ 국가에 의한 토지임대란 국가가 계약에 의해 토지사용 수요자에게 토지사용권을 부여하는 것

²⁵ 단, 지역에 따라 그 양식이 일부 상이한 것이 현실이다.

- 토지사용권증서는 자연자원환경부가 발급하는데(제48조 제2항), 하위법령으로 실제 발급 기관이 위임됨
- 모든 토지구획지마다 발급됨(제48조 제3항)
- 토지사용권을 이전할 때에는 토지사용권의 양수인은 토지사용권증서를 인도받아야 함 (제48조 제4항)
- 토지사용권과 관련된 계약서
 - 토지법 시행령(Decree No. 181/2004/ND-CP) 제146조는 토지사용권 계약서에 대하여 다음과 같이 구체적으로 규정하고 있음
 - 토지사용권의 교환 · 양도 · 임대 · 재임대계약서, 토지사용권의 증여계약서 또는 문서, 토지사용권의 담보 · 보증 · 출자계약서, 토지사용권의 상속문서는 관계되는 각 당사자에 의해 작성되지만, 민사에 관한 법률의 규정에 어긋나지 않아야 함
 - 토지사용권의 교환 · 양도 · 임대 · 재임대계약서, 토지사용권의 증여계약서 또는 문서, 토지사용권의 담보 · 보증 · 출자계약서가 세대의 공동사용권에 속하는 경우, 민사행위능력 있는 그 세대의 구성원 전원으로부터 동의 · 서명을 받아 민사에 관한 법률의 규정에 따른 위임문서를 받아야 함
 - 토지사용권의 교환 · 양도 · 임대 · 재임대계약서, 토지사용권의 증여계약서 또는 문서, 토지사용권의 담보 · 보증 · 출자의 계약서는 토지사용권등록기관에 등록한 시점으로부터 효력이 발생하고, 토지사용권에 관한 의무이행의 우선 순위는 토지사용권등록기관에서 등록하는 순서에 따라 확정됨

8) 토지사용권의 양도

- 토지사용권은 베트남 민법과 토지법 규정에 따라 양도와 임대가 가능함²⁶
- 임대차에 의하여 토지사용권을 취득한 경우, 토지를 임차한 자가 전체 임대기간에 대한 총 임대료를 전부 지불한 경우, 토지사용권 또는 토지에 관련된 자산에 대하여 양도, 저당, 재임대(아래 조건을 충족하여야 함)가 가능함
- 단, 임대차에 의하여 토지사용권을 취득한 경우에는 해당 토지사용권 보유자가 재임대를 할 권한을 보유하고 있는 경우(부동산임대업 라이선스를 취득한 경우)에만 재임대를 할 수 있음

²⁶ 민법 제705조에 규정되어 있는 토지사용권의 양도는 사실상 토지사용권을 양도하는 측과 그 토지사용권을 양수하는 측, 양측 간의 토지사용권에 대한 매매이며, 양수인은 그에 대한 비용을 양도자에게 지불하여야 한다. 토지사용권의 양도에 관한 계약은 반드시 문서로 이루어져야 하며, 국가기관에 의해 증명을 받아야만 한다. 관행상 양측은 국가기관이 사용하는 표준계약서 양식을 작성해야 하며, 승인과 등록을 위해 이를 제출해야 한다. 아세이법연구소, 아시아 주요국가의 투자유치 관련법제 연구-베트남(2007. 10), 76면.

- 따라서 부동산임대업 라이선스를 보유하고 있지 않은 외국인투자법인이²⁷ 임대차를 통하여 토지사용권을 취득한 후 이를 제3자에게 양도하고자 할 경우에는, 외국인투자법인이 이미 취득한 기존의 토지사용권을 일단 국가에 반환하고 토지사용권 양수인이 새로 국가와 임대차계약(베트남 내국 법인의 경우에는 할당도 가능)을 체결하는 형식을 취할 수밖에 없으나, 이 때 실질적인 협의는 양도인과 양수인 사이에서 하게 되며 이 과정에서 양도인인 외국인투자법인은 양수인으로부터 기존의 토지사용권 가치에 상응하는 프리미엄을 수령하는 것이 통상적임. 이 때 국가는 이러한 당사자 간의 합의에 구속되지는 않으나 양수인과 새로운 임대차계약을 체결할 경우 그 당시의 토지사용권 가치에 따라 임대료 수익을 기대할 수 있으므로 이와 같은 당사자 간의 합의에 따라 양수인과 새로운 임대차계약을 체결하는 것이 일반적임

9) 토지사용권의 자본출자

- 토지사용권의 가치를 회사를 설립하기 위한 자본으로써 납입할 수 있음(현물출자)
- 이 경우, 납입한 주주는 회사에 그 권리를 양도할 의무가 있음(주주는 양도를 위한 비용 합의)
- 이 규정은 또한 자본납입금으로 토지사용권의 현물출자를 허용한 합작투자회사에도 적용됨. 즉, 외국인투자법인의 경우에는 임대차를 통하여서만 토지사용권을 취득할 수 있으나, 이와 같이 외국인투자법인이 토지사용권을 보유한 베트남 국민 또는 베트남 내국 법인으로부터 토지사용권을 현물출자 받는 경우가 이에 대한 유일한 예외에 해당함

토지사용권의 자본출자 관련 분쟁 사례 (1)

한국계 부동산 개발회사가 베트남 부동산 개발회사(이하 “베트남 파트너”)와 베트남 호치민시 내에 주상복합 아파트 건축 및 분양을 목적으로 하는 사업을 추진하기 위한 합작투자회사(이하 “JV”)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 일부 토지에 대한 토지사용권에 관하여도 JV 계약에 따른 토지출자 의무를 전혀 이행하고 있지 않아 해당 사업이 제대로 진행되지 않고 방치된 사안이 있었는데, 이와 관련하여 아직 토지사용권을 확보하지 못한 잔여부지에 대한 토지사용권 취득을 포기하고 기존 매입부지만으로 해당 사업을 진행할 수 없는 지 여부가 문제된 사례가 있었음

²⁷ 외국인투자법인에게서 부동산개발이 수반되지 않은 단순한 부동산임대업은 허용되지 않는다.

이에 관하여는, 일반적으로 투자허가서 발급을 위한 신청서류에는 해당 부동산개발 프로젝트와 관련한 사업부지 면적이 기재되고, 또한 이러한 사업부지 면적에 기초하여 작성된 설계도도 제출된다는 점에서, 부동산개발 프로젝트에 관한 투자허가서는 이러한 설계도에 근거하여 발급된 것으로 볼 수 있으므로 이러한 투자허가서 발급의 근거가 변경될 경우에는 그에 따른 투자허가서 변경절차를 이행할 필요가 있음

또한 현실적으로도 해당 JV가 사업을 진행하기 위하여는 향후 JV 명의로 건축허가를 취득하여야 하는데, 투자허가서의 발급근거가 된 기초사실(전체 사업부지 면적)과 건축허가 신청시의 기초사실(JV가 토지사용권을 취득한 사업부지의 면적)이 상이할 경우에는 건축허가가 발급되지 않을 가능성이 높아 보이므로, 이와 같은 리스크를 줄이기 위해서도 사업부지 면적을 감축할 경우에는 투자허가서 변경절차를 이행할 필요가 있음

그런데 사업부지 면적을 변경할 경우에는 기존 도시계획에 배치되는 결과를 초래하는 등 해당 사업부지만만 아니라 그 주변지역에도 영향을 미칠 수 있어, 관할기관이 변경 투자허가서 발급을 거절할 가능성을 배제할 수 없으므로, 향후 해당 사업을 안정적으로 수행하기 위하여는 분쟁 중인 베트남 파트너사와 합의를 이루어 아직 토지사용권을 확보하지 못한 잔여부지의 토지사용권을 확보하도록 하여 JV가 전체 사업부지의 토지사용권을 취득하게 함으로써 사업부지 감축에 따른 투자허가서 변경절차를 거칠 필요가 없도록 하는 것이 가장 바람직인데, 이를 위하여는 현실적으로 베트남 파트너에게 어떤 형태로든 유인을 제공할 필요가 있는 경우가 많아 이 과정에서 당초 예상하지 못한 지출이 수반되는 경우가 있을 수 있다는 점을 고려할 필요 있음

만일 이러한 합의가 불가능하여 잔여부지를 포기하고 기존 매입부지만으로 사업을 진행하여야 할 경우에는 사업부지 면적 감축에 따른 투자허가서 변경절차를 이행하여야 하는데, 이 때에는 관할기관이 변경 투자허가서발급을 거절할 가능성을 배제할 수 없고, 또한 만일 사업부지가 감축됨에도 불구하고 투자허가서 변경절차를 이행하지 않고 그대로 사업을 수행하고자 할 경우에는 향후 건축허가서가 발급되지 않아 안정적인 사업수행을 할 수 없게 될 가능성이 높음

토지사용권의 자본출자 관련 분쟁 사례 (2)

베트남에서 토지사용권을 부여 받기 위하여는 토지보상 및 정리작업만을 이행한 후 필요서류를 작성하여 관할기관에 제출하는 등 관련 행정절차를 이행하고 토지사용료도 전부 납부하여야 하며, 이와 같은 제반 절차가 완료되어 일단 당사자에게 토지사용권이 부여되고 나면, 해당 토지의 가치가 비약적으로 증대되는 경우가 통상적임

이와 관련하여 베트남 부동산개발 프로젝트에서는 토지보상 및 정리작업 등에 필요한 현금을 외국인 투자자가 출자하고 베트남 파트너는 그러한 자금으로 실제 토지보상 및 정리작업을 함으로써 취득한 토지사용권을 현물출자하는 방식으로 JV를 설립하여 해당 프로젝트를 수행하는 것이 일반적인데, 베트남 파트너가 외국인 투자자로부터 출자 받은 자금으로 토지보상 및 정리작업을 하여 베트남 파트너가 실제로 토지사용권을 확보하며 JV계약에 따라 JV로의 토지사용권 현물출자 의무를 이행하기 전에 JV계약에 따른 당초의 합의를 반복하여 합의 당시의 토지가액이 아닌 토지보상 및 정리작업이 종료한 시점의 양등된 시가에 따른 추가 상승된 토지가액을 지급하지 않으면 해당 토지를 JV에 출자하지 않겠다고 하면서, 만일 외국인 투자자가 이를 거절할 경우에는 다른 제3

자에게 이를 양도함으로써 이익을 누리는 경우가 실무상 발생함

이 때에는 사법제도를 통하여 당초의 합의조건을 준수하도록 강요할 수밖에 없으나, 일반적으로 사법제도를 통하여 당초 합의조건을 준수를 강제함으로써 해당 사업을 진행하는 것은 현실적으로 어려운 경우가 많음
따라서 해당 베트남 파트너와 합의가 이루는 것이 현실적으로 가능한 수단이 될 것인데, 이 때에는 베트남 파트너에게 추가적인 보상을 주어야 합의가 이루어지는 것이 대부분이고, 그렇지 않으면 베트남 파트너가 확보한 토지사용권을 제3자에게 처분하더라도 이에 대응할 수 있는 별다른 수단이 없게 되는 것이 현실이므로, 이러한 리스크를 줄이기 위하여는 외국인 투자자가 해당 토지를 현물출자 하는 것과 관련한 베트남 파트너의 의무로 명확하게 규정하는 등 사전에 토지확보에 관한 법적 조치를 충분히 마련해 놓을 필요가 있음

10) 토지의 회수

- 토지사용권의 소멸은 국가에 의한 토지의 회수로 발생함
- 국방, 치안, 국가이익, 경제개발을 목적으로 토지를 회수할 수 있음(제38조 제1호)
 - 공업화·도시화의 진전에 의해 용지확보의 필요성에서 토지 회수의 필요성이 증대함
 - 토지의 회수는 토지사용계획·계획에 합치하고 해당 지방이 결정한 토지사용 상세계획·상세계획에 합치하여야 함
 - 회수에 있어서 농지에 대하여는 90일 전, 비농지에 대하여는 180일 전에 소관 국가기관이 피회수자에게 회수이유, 이전기간·계획, 보상방법, 토지인도, 再定住에 대하여 통고하여야 함(제39조 제2항)
- 토지임대료를 내고 토지를 임차한 자가 해산, 파산되거나 다른 지역으로 이동하거나 토지사용의 수요가 더 이상 없어진 경우에는 토지가 회수(recovery)될 수 있는데(제38조 제2호), 이 경우에 국가는 보상(compensation) 없이 토지를 회수함(제43조 제1항)
- 투자프로젝트를 위해 국가로부터 할당 또는 임차한 토지를 12개월 연속하여 사용하지 않거나 투자자의 당초의 예정보다도 프로젝트 개시가 24개월을 넘어서 지연되고, 권한 있는 국가기관의 지연허가를 받지 않은 경우에도 토지는 회수됨(제38조 제12호)

11) 토지의 보상

- 보상을 받는 조건으로, 피회수자가 토지사용권증서 또는 토지사용권증서 보유권한이 있어야 함(토지법 제42조 제1항)
- 피회수자에게는 회수되는 토지와 마찬가지로 사용목적의 별도의 토지가 보상되는데, 적당한 토지가 없는 경우에는 토지사용권의 가치로 보상됨
 - 성급 인민위원회는 피회수자가 주거를 이전하지 않으면 안되는 경우에는 再定住地(주택)를 보상하여야 함

- 토지사용계획, 토지가격, 토지회수, 보상, 지원 및 이주정착에 관한 시행령(Decree No. 69/2009/ND-CP, 2009. 8. 13)이 공포됨²⁸
 - 시와 성 인민위원회가 토지사용료나 임차료의 30-50%를 자체 토지개발기금으로 적립할 수 있도록 하고, 이 재원을 재정착, 토지철거, 보상, 직업훈련 등에 사용하도록 함
 - 시와 성의 인민위원회가 설립하는 토지기금개발기구가 토지보상 및 철거업무를 담당할 수 있도록 함
 - 사용토지의 30-70%를 회수 당하는 농민은 월 30kg의 쌀 값에 해당하는 재정지원을 받고(30-70% 토지회수시 2년간, 70% 이상 토지회수시 3년간), 또한 직업전환에 따른 지원도 받음
 - 토지회수로 인해 영업활동이 중단된 경우에는 직전 3년간 평균 세후 소득의 30% 한도에서 영업보상을 받음
 - 농지를 회수 당하는 농민은 시장가격에 의한 보상과는 별도로 몇 가지 지원을 받을 수 있음
 - 보상의 경우에 대체농지가 없을 경우 시장가격으로 환산한 금액으로 보상받음(토지사용권 가격의 1.5-5배까지)
 - 지원의 경우에 회수된 부지에서 추진하는 사업의 성격에 따라 차별화(상업목적의 사업인 경우 더 높은 지원)

12) 토지가격의 산정

- 토지가격을 산정하는 방법에는 다음과 같은 3가지가 있음(제55조)
 - 지방 시/성 인민위원회에 의해 고시되는 가격 : 정부가 장소나 시기 등을 고려하여 대강 규정하고, 이를 받아 각지의 가격을 확정한 뒤, 인민회의의 승인을 받아 최종적으로 구체적인 가격을 결정함(결정한 지가는 매년 1월 1일 공개 · 공포됨)
 - 경매/입찰에 의해 결정되는 가격 : 토지사용권 경매나 토지 관련 프로젝트의 입찰에 의해 토지가격이 결정됨
 - 토지사용권자와 관련 당사자 사이에 합의에 따라 결정되는 가격 : 토지사용권의 이전?대여 등의 가격합의에 의하여도 토지가격이 결정됨
- 실질적으로 실제 토지사용권의 거래 가격에 비슷하게 형성됨

²⁸Decree 69/2009/ND-CP of the Government's additional regulations on land use planning, land prices, land acquisition, compensation, assistance and rdesettlement.

13) 토지관리와 사용을 위한 행정적 절차

- 토지할당 · 임대 신청절차
 - 토지할당이나 토지임대를 신청하는 기관, 해외거주 베트남인, 외국기관과 개인은 그 토지가 속해 있는 도 또는 직할시의 토지관리소에 2부의 서류를 제출하여야 함
 - 토지할당이나 토지임대를 신청하는 가정이나 개인은 그 토지가 속해 있는 농촌 또는 도시 지역, 도의 수도나 마을의 토지관리소에 2부의 서류를 제출하여야 함
 - 토지할당이나 토지임대에 관련된 신청서류는 각각의 할당과 임대에 관련된 서류로 구성됨
- 토지사용권증명서 교부 순서와 절차
 - 토지사용권 등록시 토지사용권증명서 신청자는 관련 서류를 제출하여야 함
 - 토지사용권증명서의 신청서류는 서면 신청서 양식과 토지사용권 서류와 토지사용권증명서 신청서의 인증서를 포함함
 - 완전하게 유효한 서류를 받은 날로부터 50 영업일 이내에, 토지사용권등록기관은 증명서의 교부절차를 수행하기 위해 해당 인민위원회의 토지관리소에 서류를 송부하여야 함
- 토지사용권임대 또는 재임대에 따른 순서와 절차는 다음과 같음
 - 토지사용권임대 서류는 토지사용권등록기관에 제출함
 - 토지사용권임대 서류는 임대에 관한 계약서와 증명서로 구성됨
 - 토지사용권임대계약서는 반드시 인증되어야 함
- 토지사용권의 저당이나 보증제공의 등록은 다음과 같음
 - 토지사용권으로 저당이나 보증제공을 위한 등록서류는 저당 또는 보증에 관한 계약서와 토지사용권증서로 구성됨
 - 서류는 토지사용권등록기관에 제출함
 - 저당이나 보증제공에 대한 계약서는 인증되어야 함

14) 토지에 관한 분쟁의 해결 등

- 토지분쟁의 화해(조정)(제135조)
 - 국가는 조정을 통해 토지분쟁을 해결하고 조정하도록 장려하여야 함
- 토지분쟁해결의 권한(제136조)
 - 토지법 제50조 제1항, 제2항, 제5항에 규정된 서류 중 하나와 토지사용권증서를 가지고 있는 당사자 사이의 토지사용권에 관한 분쟁과 토지와 관련된 자산에 대한 분쟁은 인민법원에 의해 해결함
- 행정적 경계와 관련된 토지분쟁의 해결(제137조)
- 토지 관련 불만의 해결(제138조)
- 토지 관련 고발의 해결(제139조)

- 개인은 토지관리와 사용에 관한 법규 위반을 고발할 권한이 있음

15) 외국투자자의 토지사용권

- 외국투자자는 임대(lease) 형태로 토지사용권을 부여받아 토지를 이용할 수 있음
 - 투자법(Law on Investment)에 따라 국가로부터 토지를 임차한 베트남 내의 외국인 투자 기관 또는 개인은 토지사용자가 됨(제9조 제7항)
- 외국투자자는 토지사용권(토지사용권증명서를 받을 권리, 토지 내에서 일하고 투자한 것을 누릴 권리, 농지개간을 위한 정부 프로젝트로부터 이익을 얻을 권리, 농지개간시 정부로부터 지원을 받을 권리, 토지사용권을 침해받았을 때에 정부로부터 보호받을 권리, 토지사용권을 침해받은 경우에 소송 또는 이의제기를 할 권리) 이외에 추가적인 권리(임차한 토지사용권 및 토지에 부착된 자산의 양도, 임차한 토지사용권 및 토지에 부착된 자산을 베트남에 등록된 금융기관에 담보로 제공할 수 있는 권리, 임차한 토지사용권 및 토지에 부착된 자산으로 자본출자)를 보장받음²⁹
- 외국인 투자자가 토지사용권을 임대받는 경우, 그 임대기간은 50년까지만 허용되며, 예외적으로 사회경제적 조건이 낙후된 지역에 대규모 자금을 투입하거나 그 자금회수율이 빠르지 않은 사업의 경우에는 70년까지 허용됨

〈외국투자자의 베트남에서의 토지사용〉

토지임대(Land lease)

베트남법에 따르면, 토지를 사용하고자 하는 외국투자자는 연간 토지임대료를 지불하거나, 토지임대기간 전체에 해당하는 임대료를 지불하고 국가로부터 토지를 임차하여야 한다. 국가는 재외베트남인을 제외하고 외국조직이나 개인에게 토지를 할당할 수 없다. 토지임대의 최장기간에 대해서는 법상 규제가 있지만 최소기간에 대해서는 제한이 없다. 토지사용기간은 투자프로젝트(investment project)에 따라서 결정되지만 50년을 초과할 수 없다. 그러나, 투자회수기간이 낮은 대규모 투자프로젝트, 사회경제적 어려움이 있는 지역에 대한 투자로서 장기간을 요하는 경우, 수상의 승인을 받아 70년까지 토지를 사용할 수 있다.

²⁹ 베트남 토지법 시행령(Decree No 181/2004/ND-CP) 제101조는 판매 또는 임대를 위한 주택사업건설투자의 토지사용권 양도 조건에 관하여 다음과 같이 규정하고 있다. 판매 또는 임대를 위한 주택사업건설투자프로젝트의 실시예 토지사용을 하는 경제단체, 재외교포, 외국의 단체, 외국의 개인은 인가된 프로젝트에 따른 주택건설투자를 완성한 토지 면적에 대해서만 토지사용권의 양도를 허가받는다. 주택건설투자의 경우, 인가된 투자가 완성된 다음에 토지사용권의 양도를 허가받는다. 주택건설을 하지 않는 부지를 판매하는 형식에 있어서는 토지사용권의 양도를 허가하지 않는다. 투자의 실행자가 프로젝트간을 계속 실행할 수 없는 경우, 국가는 토지회수를 한다. 토지회수된 자의 소유에 속하는 토지사용료, 토지임대료, 토지상에 투자한 잔여가치는 동 시행령 제35조의 규정에 따라 결정된다.

임대기간이 만료되었을 때, 정부는 투자가가 토지임대기간 중 토지관련 법규를 충분히 지켰으며, 토지사용계획과 부합한다면 토지임대기간을 연장할 수 있다.³⁰ 성급인민위원회는 외국투자자에 대한 토지임대 권한이 있다.

토지임대료와 토지사용료(Land rental and land use fee)

베트남에서 토지를 사용하는 자는 토지이용형태, 즉 토지임대 또는 토지할당에 따라 토지임대료(land rental) 또는 토지사용료(land use fee)를 지불하여야 한다. 특수한 경우에 있어서 정부는 토지사용료 징수 없이 또는 이를 면제하거나, 또는 토지임대료를 경감하여 토지를 사용하게 할 수 있다. 토지사용료는 일시에 또는 경우에 따라서 정부의 허가를 얻어 분할로 낼 수 있다. 국가는 재외국민을 제외하고 외국인에게 토지를 할당할 수 없고, 일정한 기간 동안 임대할 수 있다. 토지임대료는 토지규모, 토지가격, 임대기간 등을 고려하여 정부가 개별적으로 결정한다. 토지임대료는 연간단위로 또는 임대기간 전체에 대해서 지불될 수 있다.

토지사용권에 의한 자본출자(Capital contribution by the land use right)

베트남에서 투자프로젝트를 수행하는 경우에 있어서, 외국투자자는 토지사용권을 갖고 있는 투자파트너로부터 토지사용권을 자본출자 받을 수 있다. 이론적으로 토지할당은 받은 경제조직이나 재외베트남인이 자본출자를 할 수 있다. 그러나, 사실상, 토지사용권의 자본출자는 여러 규정과 요소에 따라서 이루어지므로, 외국투자자는 개별 사안별로 검토를 하여야 한다.

- 외국투자자를 포함하여 국가로부터 직접 토지를 임차하는 모든 개인·조직에 대하여 2005년 11월 14일자 토지·공유수면의 임대료의 징수에 관한 명령(Decree No. 142/2005/ND-CP)이 적용됨
- 외국인 투자사업과 관련한 토지임대료는 베트남 재무부에서 전국을 6개 그룹으로 구분하여 각 지역별 최저/최고 요율을 공시·운용함
 - 성·정부 등 관계 당국은 재무부가 발표한 기본임대료를 근거로 해당지역의 인프라 수준, 업종, 위치 등 3가지 요소를 감안하여 실제 임대료를 산정하는데, 이 과정에서 관계 당국과의 협상이 필요함
- 베트남에 합작투자 진출시 현지 기업은 통상 토지사용권을 합작기업의 자본금으로 출자하고, 이에 상응하는 투자지분을 확보하는 형태를 보이고 있는데, 토지사용권의 자본가치는 정부공시로 정한 사용료를 기준으로 양측이 협의하여 결정하게 되어 있으나, 현지 기업이 공시가격보다 높은 가격으로 지분을 요구하는 것이 일반적이므로 해당 프로젝트의 사업성이 크게 약화될 수도 있음을 유의하여야 함

³⁰ 다만, 베트남에서 외국인투자가 이루어진 이후 그리 오랜 기간이 경과되지 않은 관계로 실제로 임대기간이 만료하여 토지임대기간을 연장한 사례는 아직까지 없는 것으로 파악된다.

- 임대료의 산정

- 베트남에서 프로젝트를 이행하는 외국법인이 국가로부터 특정 토지를 임차하는 경우, 동 법인은 국가와 토지임대에 관한 계약을 체결하게 되는데, 토지임대료는 위 계약에서 정한 임대기간에 따라 달라짐
- 프로젝트에 관한 투자증명서상에 기재된 프로젝트의 기간(term)을 임대기간으로 정하는 것이 일반적이고, 임대기간은 보통 투자증명서 발급일로부터 50년 동안이고, 이를 초과하는 경우에도 최대 70년을 넘을 수 없음
- 임대 대상인 토지에 적용되는 임대가격 단위(rent unit)는, 성 및 특별시 인민위원회가 공포하여 매년 1월 1일 자로 효력이 발생하는 해당 성 및 특별시 내의 토지사용권에 대한 공시지가(land price)를 기초로 함
- 만약, 프로젝트를 수행하는 외국 법인이 택지개발이 종료된 토지를 임차하는 것이 아니라, 해당 토지 위에 주민이 거주하고 있는 등 토지의 회수 절차가 완료되지 아니하여 위 외국 법인이 직접 대상토지에 대한 보상을 한 경우에는 토지 관련 보상금이 국가에 납부할 토지 임대료에서 공제됨

- 임대료의 지급

- 베트남 토지법에 의하면, 토지임대료는 매년 지급하는 방식(annual payment) 또는 일시불(일괄 납부) 방식(one-off payment)으로 낼 수 있는데, 만약 일시불로 임대료를 낸 경우에는 토지사용권과 그것에 맞물린 자산(공장)을 양도(assign), 임대(lease), 현물출자(contribute to do business)를 할 수 있음(제111조)
- 일시불 방식으로 토지임대료를 지급하는 경우에는 매매계약시 매매대금을 지급하는 경우와 마찬가지로 토지임대료의 추가 지급 문제는 발생하지 않게 됨
- 이와 달리, 연불(매년 지급하는 방식) 방식으로 토지임대료를 지급하는 경우에는, 향후 납부하여야 하는 토지임대료가 증가될 가능성이 있는데, 이는 법령의 규정상 프로젝트에 대한 임대료 산정시 적용되는 임대가격 단위(rent unit)는 5년 동안은 변화 없이 유지되나, 그 이후에는 성(province) 또는 시(municipal) 단위 인민위원회의 재무국장이나 구(district) 단위 인민위원회 의장에 의하여 조정될 수 있는 여지가 있기 때문임
- 토지임대료는 토지임대 결정일로부터 지급되어야 하나, 만약 위 외국법인이 토지임대 결정일 이후에 토지를 인도받은 경우에는, 그 인도 시점으로부터 토지임대료 납부의무가 발생하게 됨
- 토지임대료의 지급은 베트남 동화(VND)로 이루어져야 함이 원칙이나, 외국 법인 등이 외국 통화(foreign currency)로 지급한 경우에는 지급 당시 은행 간 시장의 평균거래환율(SBV 기준환율)에 따라 베트남 동화(VND)로 환산하여 계산됨
- 토지임대료는 세무서의 통지(notice) 내용에 따라 납부되어야 함

- 토지임대료의 납부 횟수는 1년에 2회로, 매년 4월 1일 이전과 10월 1일 이전에 납부하여야 함
- 임대료의 연체시(late payment)에는 매 연체 일마다 토지임대료의 0.02%에 해당하는 금액이 과태료로 부과됨

〈임차료의 연간지불과 일시불의 비교〉³¹

임차료 연간지불 (Land Lease with Payment of annual Rent)	임차료 일시불 (Land Lease with One-off Payment for Entire Lease Term)
1. 토지에 맞물린 자산(예 : 공장)을 담보로 베트남에 등록된 신용기관으로부터 자본대출	1. 토지사용권 및 토지에 맞물린 자산(예 : 공장)을 담보로 베트남에 등록된 신용기관으로부터 자본대출
2. 토지에 맞물린 자산(예 : 공장) 매매	2. 토지사용권 양도 및 토지에 맞물린 자산 (예 : 공장) 매매
3. 주택개발허가를 득한 경우, 주거용 주택 임대	3. 주택개발허가를 득한 경우, 주거용 주택 판매 또는 임대
	4. 토지사용권, 토지에 맞물린 자산의 임대 (임대기간 동안)

- 임대료의 감면
 - 토지임대료 감면에 관한 사항은 case-by-case로 정하여지나, 베트남 토지법 및 그 하위 법령에 의하면, 투자 장려지역의 투자 프로젝트를 위한 토지, 공용 시설의 건축을 위하여 사용되는 토지, 공공주택을 위한 토지, 공단 노동자를 위한 아파트의 건축을 위한 토지 및 프로젝트의 진행이 어려워 일시적으로 공사 또는 운영을 중단하는 경우 등은 토지 임대료가 감면될 수 있는 사유로 규정되어 있음
- 토지임대료에 대한 불복
 - 부과된 토지임대료 금액에 대하여 불복하고자 하는 경우에는 납부에 관한 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 관할 세무소에 이의를 제기하여야 함
 - 다만, 토지임대료 금액에 대하여 다투고자 하는 경우에도 일단 통지서에 기재된 납부일에 부과된 토지임대료 전액을 납부하여야 함

³¹ 김경훈, 베트남 부동산 시장분석 및 주택개발 사례 연구, 건국대학교(2006. 1), 18-19면.

〈토지취득 과정에서 주의할 점〉

외국인 투자자가 현 토지사용권 보유자와 협의함에 있어서는, 그 보상금을 지급하기에 앞서 현 토지사용권 보유자가 적법한 권한을 보유하고 있는지를 면밀히 조사할 필요가 있다. 즉, 현 토지사용권 보유자가 적법하게 발급된 토지사용권증서를 소유하고 있는지, 해당 토지가 담보로 제공된 사실은 없는지 및 해당 토지가 외국인 투자자가 하고자 하는 사업용도에 부합하는지 등을 심사과정을 거쳐 확인하여야 한다. 또한 현 토지사용권 보유자에게 보상금을 지급하면서 체결하게 되는 보상계약서(일반적으로 “Compensation Agreement”라는 용어를 사용)는 공증을 받아야 한다. 공증은 공증사무소(Notary Public)와 인민위원회 어느 쪽에서도 받을 수 있는데, 공증사무소에서 공증을 받을 때는 인민위원회에도 해당 공증된 보상계약서 사본을 송부할 필요가 있다. 또한 보상금을 지급하고 현 토지사용권 보유자로부터 토지사용권증서를 교부받은 후에는 시간을 지체하지 않고 가능한 한 곧바로 토지사용권증서 발급신청을 하는 것이 바람직하다. 이렇게 함으로써 혹시라도 현 토지사용권 보유자가 악의를 품고 제3자에게 토지사용권을 2중으로 양도하는 리스크에 대비할 수 있기 때문이다.

16) 토지법 관련 시행령

■ 토지법 시행령 등

- 토지법의 시행에 관한 정부의정서(Decree No. 181/2004/ ND-CP, 2004. 10. 29)가 있음
 - 부동산개발사업 프로젝트에서 주거용지의 경우에 임대기간 동안의 임대료를 한꺼번에 전액 납부하고, 부동산개발사업자가 임대받은 토지에 아파트 등 주거용 건물을 건축하여 분양할 경우, 그 동안의 토지사용료 상승분을³² 납부하여야 함
 - 부동산개발사업자는 사업용 토지에 건축물을 건축하지 않고 나대지 형태로 분할하여 판매할 수 없음
- 위 2003년 토지법을 시행하기 위해 그 밖에 다음과 같은 여러 개의 Decree(시행령, 정부의정서)를 제정하여 시행중임
 - 판결의 집행을 위한 토지사용권의 압류 및 경매에 관한 정부의정서(Decree No. 164/2004/ND-CP, 2004. 9. 16)
 - 토지가격의 결정 방법 및 토지종류별 기준가격표에 관한 정부의정서(Decree No. 188/2004/ND-CP, 2004. 11. 16)³³
 - 국가에 의한 토지 회수시 보상, 지원 및 이주정착에 관한 정부의정서(Decree No. 197/2004/ND-CP, 2004. 12. 3)³⁴

³² 토지사용료 상승분은 분양시점의 토지사용료에서 최초 토지사용허가 시점의 토지사용료를 뺀 것이다.

- 토지사용료의 징수에 관한 정부의정서(Decree No. 198/ 2004/ND-CP, 2004. 12. 3)
- 토지·공유수면의 임대료 징수에 관한 정부의정서(Decree No. 142 /2005/ND-CP, 2005. 11. 14)
- 국가가 무상 교부한 단체의 재산의 가치에 산입된 토지사용권의 가치에 관한 정부의정서(Decree No. 13/2006/ND-CP, 2006. 1. 24)
- 토지법의 시행에 관한 수개의 의정서 및 국영회사의 주식회사로의 변경에 관한 187번 정부의정서 일부 조항 수정·보완에 관한 정부의정서(Decree. No 17/2006/ND-CP, 2006. 1. 27)
- 토지사용권증명서의 승인, 토지회수, 보상 등 추가 조항에 관한 정부의정서(Decree No. 84/2007/ND-CP, 2007. 5. 25)
- 토지가격의 결정방법 및 토지종류별 기준가격표에 관한 정부의정서 일부 조항 수정·보완에 관한 정부의정서(Decree No. 123/2007/ND-CP, 2007. 7. 27)³⁵
- 토지사용료의 징수에 관한 198번 정부의정서 일부 조항 수정·보완에 관한 정부의정서(Decree No. 44/2008/ND-CP, 2008. 4. 9)³⁶

³³ 이 시행령에 의한 토지가격은 토지사용권 거래에 있어 세금부과의 기준으로 활용되고, 정부가 사업을 위하여 토지를 할당할 때의 토지사용권 가치로 사용되며, 정부가 국익 및 경제개발을 위하여 토지수용을 실시할 때의 보상가격 기준이 된다. 이 토지가격 체계는 과거의 토지가격 제도에 비하여 보다 탄력적이며 시장가격의 변화를 반영한 것이다. 정부는 해당지역의 토지가격이 정부가 정한 최초의 가격에서 60일 이상의 기간 동안 30% 이상 변동이 있을 경우에 토지가격을 조정한다. 성급 인민위원회는 해당지역의 지역별 구역을 정리하고, 토지가격을 확정하여 시 인민의회에 제출하여야 하며, 성급 인민위원회는 해당지역의 특성과 위치, 기반시설, 수익성 등을 감안하여 정부의 기준가격의 20% 내에서 증감하여 가격을 결정한다. 성급 인민위원회는 토지의 시장가격이 최초로 정한 가격보다 20% 이상 증가하거나 10% 이상 감소할 때 토지가격을 증감할 수 있다.

³⁴ 우리의 토지보상법령에 해당한다.

³⁵ 개정 시행령은 현실에 부합되지 않은 종전 시행령 내용을 보완하고, 그간 낮게 설정된 농촌지역 토지의 기준가격을 인상하는 것이 주된 내용이다. 이하는 주요 개정내용이다.

- 시나 성 인민위원회(이하, 성급 인민위원회)가 구체적인 토지가격을 결정할 때 기준이 되는 가격을, '일반적인 조건에서 형성되는 토지사용권 양도의 실제 시장가치'에서 '특정시점에서 일반적인 조건에서 형성되는 토지사용권 양도의 실제 시장가치'로 변경하고 그 내용을 보다 구체화함.
- 토지가격 결정방법으로서 기존의 '직접 비교법'과 '소득기준법' 외에 아래 내용의 '공제방법'과 '잉여방법'을 추가함.
 - 공제방법 : 부동산의 총 가치에서 토지외의 가치를 공제함으로써 토지가치를 결정
 - 잉여방법 : 부동산의 총 개발가능 가치에서 개발을 위해 투입될 것으로 예측되는 비용을 공제함으로써 토지가치를 결정

■ 최근 성립한 시행령

- 토지사용계획, 토지가격, 토지회수, 보상, 지원 및 이주정착에 관한 정부의정서(Decree No. 69/2009/ND-CP, 2009. 8. 13)가 2009년 10월 1일부터 시행됨(앞에서 자세히 설명함)
- 토지에 관한 행정위반행위에 대한 182번 정부의정서를 대체하는 새로운 정부의정서(Decree No. 105/2009/ND-CP, 2009. 11. 11)가 2010년 1월 1일부터 시행됨³⁷
 - 토지에 관한 행정위반행위에 대한 벌금 최고액이 종전의 3,000만 VND에서 5억 VND로 대폭 인상됨
 - 위 시행령은 총 5장 33조로 이루어졌는데, 행정위반행위, 처벌의 형식과 벌금액, 처벌절차, 관할기관 등에 대하여 규정하고 있음
 - 처벌은 위반행위에 따라 주로 경고 또는 벌금이 부과됨
 - 목적 외의 토지사용행위에 대하여는 벌금 3억 VND, 다른 사람의 토지사용의 방해행위는 벌금 20만-5,000만 VND, 관할기관에 의한 토지회수결정에 따라 토지를 반환하지 않은 경우에는 벌금 50만-1,000만 VND가 부과됨
 - 또한 토지의 점유, 손괴행위, 위법한 토지사용권의 양도에는 최고 5억 VND의 벌금이 부과됨

17) 투자법³⁸의 토지 관련 규정

- 토지사용권 및 토지와 관련된 재산의 담보설정(투자법 제18조) : 투자프로젝트를 위해 허가된 토지사용권과 토지와 관련된 재산을 담보로 금융기관으로부터 자본 차입 가능함
- 토지사용에 관한 우대(투자법 제36조)
 - 투자 프로젝트의 토지사용 기간은 50년을 초과할 수 없으나, 인프라건설 등 투자액이 큰 반면, 장기간 자본의 회수가 늦게 나타나는 투자프로젝트, 낙후지역에의 투자프로젝트 등은 70년까지 토지를 사용할 수 있음
 - 토지사용기간이 만료되었으나, 투자자가 사용기간 연장을 희망할 때는 국가기관은 토지사용개발계획에 맞추어 토지사용기간의 연장을 고려할 수 있음

³⁶ Government Decree No 44/2008/ND-CP amends Decree No 198 of 2004 on collection of land use rentals and fees. Under the new decree, such rentals and fees shall be reduced 50% for projects in listed special investment promotion sectors and located in areas with difficult socio-economic conditions. These costs shall be reduced 20-30% for projects either falling within the list of investment promotion sectors or located in areas with difficult socio-economic conditions.

³⁷ Decree 105/2009/ND-CP of the Government on sanctioning administrative violations in land. Decree 105 will take effect from 1 January 2010 and replaces Decree No. 182/2004/ND-CP dated 29 October 2004 on sanctioning of administrative violations in the land domain.

³⁸ 2005년 11월 29일자 No. 59/2005/QH11.

- 투자우대분야나 지역에 투자시에는 토지임대료, 토지사용료, 토지사용세를 세법 및 토지법의 규정에 따라 면제 및 감면 받음
- 프로젝트 실시를 위한 토지의 임대와 교부(투자법 제55조)
 - 투자자는 프로젝트 실시지역 관할 토지관리기관과 접촉하여 토지임대(lease)?할당(allocation)을 위한 절차를 행하여야 하며, 토지의 임대?교부 순서와 절차는 토지법의 규정에 따름
 - 투자자가 토지를 인도 받았으나, 정하여진 기간 내에 투자프로젝트를 진행하지 않거나 다른 용도로 토지를 사용할 경우에 토지법 규정에 따라 토지를 회수하며, 투자증명서도 회수함

4. 주택법(LUẬT NHÀ Ở)

1) 주택법의 의의

- 베트남에서의 부동산은 우리와 마찬가지로 토지와 토지의 정착물을 말하고, 토지와 건물은 각각 독립한 부동산이 되는데, 토지에 대한 개인 소유는 인정되지 않지만, 건물에 대해서는 개인 소유가 인정됨
- 주택은 가족, 개인이 거주 및 생활을 하기 위한 목적의 건축물을 말하는데, 매매, 교환, 임대차, 상속, 담보 등이 가능함(민법 제173조)³⁹
- 부동산 관련 법률로서 토지법 이외에 2005년 11월 29일 제정된 주택법(Law on Residential Housing)⁴⁰ 등이 있음
- 주택법은 총 9장 153개 조문으로 이루어짐

〈주택법의 구성〉

제1장	총칙	제1조 - 제8조
제2장	주택소유권	제9조 - 제22조
제3장	주택개발	제23조 - 제64조
제4장	주택관리	제65조 - 제89조
제5장	주택의 거래 등	제90조 - 제124조
제6장	해외교포·외국인의 주택	제125조 - 제133조
제7장	국가의 주택관리	제134조 - 제146조
제8장	분쟁 등의 조정	제147조 - 제150조
제9장	부칙	제151조 - 제153조

³⁹ 주택의 소유 및 임차 등과 관련된 분쟁에 대해서는 인민법원이 관할한다.

⁴⁰ 2005년 11월 29일 국회 통과(No. 56/2005/QH11).

- 주택법 하위법령으로 주택법시행령(Decree No. 90/2006/ND-CP)이 있으며, 최근 많은 시행규칙(Circular)이 시행되고 있음
- 2009년 6월 3일 성립한 외국인의 주택구매 및 소유에 관한 시행령(Decree No. 51/2009/ND-CP) 및 2009년 6월 18일 성립한 해외 베트남 교민의 주택소유의 완화 · 확대를 위한 법률(No. 34/2009/QH12)에 따라 외국인 및 해외 베트남 교민의 주택소유를 완화 · 확대함으로써 주택수요 확충을 통한 주택시장 안정화를 꾀하고 있음

2) 주택법의 적용범위 등

- 주택법의 적용범위는 주택소유, 주택개발, 주택사용관리, 거래 및 주택에 관한 국가관리이며(제1조), 그 적용대상은 주택소유, 사용관리, 주택에 관한 거래에 관련이 있는 조직, 개인 및 주택에 관한 국가관리 등임(제2조)

3) 주택소유권증서

- 종래 토지사용권증서와 별도로 주택소유권증서가 필요하였음
- 토지사용권증서와 주택소유권증서는 자연자원환경부에서 발급하는데, 2009년 이를 통합하여 일원화함에 따라 이제는 주택소유권증서를 통합토지사용권 증서로 변경함⁴¹

4) 주택소유권증서 발급 절차 및 서류⁴²

- 주택소유권증서 발급신청서
 - 각 서류 사본 1부 : 건축허가서, 주택 개발 프로젝트 승인 결정, 투자증명서. 토지사용권증서 혹은 토지에 관한 법률 규정에 따른 토지사용권에 관한 적법한 각종 서류 중 하나의 서류, 과거의 각 시기에 관할권을 가진 기관이 발급한 주택소유권에 관한 서류, 주택소유주가 택지소유주가 아니고 주택이 건설허가서 없이도 주택을 건설할 수 있는 구역에 건설된 주택인 경우에 대해서는 택지소유주의 서면합의동의서 사본, 주택매매 서류, 증여, 교환, 주택 청산, 화해 서류, 주택 상속에 관한 서류, 주택소유에 관한 법률 효력이 있는 법원의 결정 혹은 관할권을 가진 기관의 결정, 기타의 경우에 대한 마을동회, 지방도시 인민위원회(이하 면급 인민위원회라 칭함)의 확인 서류(건설에 관한 법률 규정에 따라 건설 금지 구역에 속한 주택은 제외함)

⁴¹ 법령상으로는 이와 같이 토지사용권증서와 주택(건물)소유권증서가 통합되었으나, 실무상으로는 지역에 따라 아직까지 위와 같은 통합이 이루어지지 않은 곳이 많은 뿐만 아니라 그 양식 또한 일부 통일되지 않은 지역이 있는 것이 현실이다.

⁴² 호치민시티 코리아비즈니스센터 자료, 베트남 주택 개발을 위한 절차와 우리기업의 진출 방안 참조.

- 주택소유권증서 발급 절차 : 도시구역에서 주택소유권증서 발급 신청 서류 제출은 다음과 같이 규정함
 - 조직은 성급 주택관리기관에 서류를 제출함
 - 개인은 현급 주택관리기관에 서류를 제출함
- 농촌지역에서 주택소유권증서 발급 신청서 서류 제출은 다음과 같이 규정함
 - 조직은 성급 주택관리기관에 서류를 제출함
 - 개인은 면 인민위원회에 서류를 제출하거나 혹은 현급 주택관리기관에 직접 제출함
 - 개인이 면 인민위원회에 서류를 제출하는 경우 적법한 서류를 충분히 접수한 날로부터 근무일수 5일 이내에 면 인민위원회는 서류를 현급 주택관리기관에 이첩할 책임이 있음
- 적법한 서류를 접수한 날로부터 30일 이내에 관할권을 가진 국가기관은 주택소유주에게 주택소유권증서를 발급하여야 하고, 주택소유주는 서류를 접수한 기관에서 주택소유권증서를 받음(다만, 다른 사람이 대신하여 받는 경우 마을 인민위원회가 증명한 주택소유주의 위임장이 있어야 함)
- 주택소유권증서를 받을 때 주택소유주는 주택법 15조에 규정된 증서 발급 신청서류에 있는 사본의 원본을 제출하여야 함

5) 주택개발방식

- 주택개발방식은 다음 4가지 방식으로 분류하고 있음(제33조)
 - 상업주택 : 조직, 개인이 시장의 수요에 따라 매매, 임대하기 위해 개발 투자를 하는 주택
 - 개인단독주택 : 개인이 건설하는 주택
 - 사회주택 : 국가 혹은 조직, 개인이 직업군인, 공무원, 공단노동자 중 무주택자 및 그 밖의 대상자에게 임대 또는 임차?매입을 할 수 있도록 건설투자를 하는 주택
 - 공무주택 : 국가가 사업 요청에 따라 이동, 교체되는 간부, 공무원을 위해 건설투자하는 주택

6) 상업주택

- 상업주택은 조직, 개인이 시장의 수요에 따라 매매, 임대하기 위해 개발 투자를 하는 주택을 말함
- 베트남 국내 및 외국 각 경제구성원에 속한 조직, 개인은 모두 상업주택개발투자에 참가권이 있으며, 외국조직, 개인은 투자법 따라 투자증명서가 있어야 함
- 상업주택의 개발에 투자하는 조직, 개인은 국가로부터 토지를 할당(교부), 임대 받아 사용하거나 다른 조직, 개인으로부터 토지사용권을 양수받아 사용할 수 있음
- 상업주택개발에 소요되는 재원은 다음 각 형식으로 조달할 수 있음
 - 투자자의 자본
 - 합작자본, 다른 조직, 개인과 연결 자금

- 신용조직의 차입자본
- 주택을 매입, 임차하는 측의 선불금으로 받은 자금
- 법률의 규정에 따른 그 밖의 재원
- 상업주택의 매매, 임대 방식은 대금 일시불, 연불, 할부 지급 방식을 통해 실행함

7) 주택법시행령(Decree No. 90/2006/ND-CP)의 주요 내용⁴³

- 주택개발사업자는 사업추진에 필요한 투자금의 15% 이상을 보유하여야 함
 - 신도시 건설 관리규정에 관한 시행령(No. 02/2006/ND-CP)에서는 신도시 개발사업 투자자의 경우에 투자금의 20% 이상을 보유하도록 한 규정을 원용하였으나, 일반 주택 개발사업의 경우는 신도시 개발사업보다는 다소 완화된 것으로 보임
- 주택지개발 후보부지는 투자자 등록을 위해 일반에게 공개하여야 함
 - 등록한 투자자가 1인일 경우에는 등록한 자가 투자자로 선정되며, 2인 이상 투자자가 등록할 경우에는 경매를 거쳐 투자자를 결정함
 - 시 및 성 인민위원회는 주택개발 사업목록을 작성하여 외국 및 내국업체에게 공개하고 시공 능력 · 시공경험 · 설계 · 건축 · 기술 및 환경기준 등 투자자 선정에 필요한 구체적인 기준을 제시하여야 함
 - 시 및 성 인민위원회가 사회주택부지를 지자체에 양도하도록 할지 여부를 결정하며, 사업자가 지자체에 당해 부지를 양도하는 경우에는 사전에 기반시설을 갖추어야 하고, 당해 부지에 대한 철거 및 기반시설 설치비용은 토지임대료나 토지사용료에서 공제함
- 베트남 정부는 장기 투자 목적으로 귀국하거나, 국익에 기여한 해외동포와 베트남에서 정기적인 활동을 하는 과학자, 정부로부터 귀국허가를 받은 해외동포들에 대해서는 기존 베트남 국민들과 같이 수량에 제한 없이 주택을 구매하거나 매각할 수 있고 상속할 수 있게 허용함
- 또한 위 시행령은 또한 베트남 귀국 후 6개월 이상 체류하는 해외동포들에게도 1채의 아파트나 주택을 구매할 수 있게 허용하고 있음

8) 주택소유권증서(House ownership certificate)의 발행과 아파트판매계약서 양식에 관한 건설부 시행규칙(Circular No. 1/2009/TT-BXD, 2009. 2. 25)의 주요 내용⁴⁴

- 허가받은 부동산거래소에 아파트에 관한 정보(유형, 위치, 면적 등)를 7일 이상 게재하여야 하고, 이와 동시에 사업에 관한 정보, 판매시기 및 주소 등에 관해 연속 3일 이상 당해 지역에서 발간되는 신문에 게재하고, 1회 이상 TV에 방영하여야 함

⁴³ 외교통상부, 베트남 부동산 · 건설시장 진출가이드(2007. 7), 81-82면

⁴⁴ 호치민시티 코리아비즈니스센터, 2009. 7. 9. 보고 참조.

- 아파트 판매계약서는 위 건설부 시행규칙(Circular No. 1)에 규정된 표준약관을 사용하여야 함(다만, 주택법 제93조에 따라 판매계약서에 대해 공증을 받거나 관계 기관의 확인을 받을 필요는 없음)
- 투자자는 아파트 사용승인 후 30일 이내에 아파트에 관한 기본서류를 작성하여 관계기관(아파트 소유권 발급기관)에 제출하여야 하며, 또한 아파트 판매계약서에 명시된 바에 따라 판매대금이 완납된 때로부터 30일 이내에 아파트 소유권증서의 신청서류를 작성하여 관계기관에 제출하여야 함

9) 해외 베트남 교민의 주택소유의 완화·확대를 위한 법률(No. 34/2009/QH12)의 주요 내용

- 2009년 6월 18일 성립한 해외 베트남 교민의 주택소유의 완화·확대를 위한 법률(No. 34/2009/QH12)에 따라 해외 베트남 교민(비엠크, Vietkieu)의 ⁴⁵ 주택소유를 완화·확대함으로써 주택수요 확충을 통한 주택시장 안정화를 도모하고자 하는 바, 법률의 내용은 다음과 같음
- 주택법 제126조 개정 내용 : 주택을 소유할 수 있는 교민의 종류와 요건을 대폭 확대하되, 이들이 구입할 수 있는 주택의 수를 1채로 제한하고 통일함(다만, 교민의 종류에 따라 소유할 수 있는 주택의 종류도 달리함)
 - 베트남에서 3개월 이상 거주할 수 있도록 승인 받은 재외 베트남인은 주택을 소유할 수 있도록 함
 - 다만, 베트남에 투자한 재외 베트남인 등 국가에 기여한 자 이외의 재외 베트남인은 베트남에 거주하기 위해 1채의 단독주택 또는 아파트를 소유할 수 있도록 제한함

개정 전	개정 후
제126조. 해외 거주 베트남인의 베트남에서 주택소유권 1. 베트남에서 장기 투자를 하기 위해 귀국한 해외거주 베트남인, 국가에 공을 세운 사람, 문화활동가 및 과학자로서 국가건설 사업에 이바지할 목적으로 베트남에서 일상적으로 활동을 하기 위해 귀국한 사람, 베트남에서 안정된 생활을 하도록 귀국허가를 받은 사람 및 국회사무위원회가 베트남에서 주택소유를 규정한 각 대상자는 베트남에서 주택을 소유할 수 있다. 2. 본조 제1항에 규정한 대상에 속하지 않는 해외거주 베트남인이 귀국하여 거주기간 6개월 이상을 허가받은 사람은 개인 단독주택 한 채 또는 아파트 한 채를 소유할 수 있다.	제126조. 해외 거주 베트남인의 베트남에서 주택 소유권 1. 아래에 해당되고 베트남 당국에 의해 3개월 이상 거주할 수 있는 비자를 발급받은 해외거주 베트남인은 베트남에서 주택을 소유할 수 있다. (a) 베트남 국적을 가진 사람 (b) 다음에 해당하는 베트남 원적을 가진 사람 : 베트남에 직접 투자를 하기 위해 귀국한 사람, 국가에 기여하는 업무에 종사하는 사람, 과학자?문화활동가, 베트남 정부가 필요한 특별기술을 보유하고 베트남에서 활동하는 자, 배우자가 베트남 내 사는 사람 2. 베트남 원적을 가진 사람으로서 1(b)에 규정되지 않고 베트남 관계 당국에 의해 비자면제를 받았으며 3개월 이상 베트남에 거주할 수 있도록 허가를 받은 경우에는 단독주택 한 채 또는 아파트 한 채를 소유할 수 있다.

⁴⁵ 약 300만명으로 추산되는 해외 거주 베트남 교민을 지칭하는 비엠크의 상당 수가 베트남의 통일과정에서 미국 등으로 망명한 사람들로, 이들이 해외생활에서 벌어들인 외화를 본국에 있는 친인척들에게 송금한 액수가 베트남 달러 공급량의 상당부분을 차지하고 있기 때문에 베트남 정부도 이들을 꺼안기 위해 많은 노력을 경주하고 있다고 한다.

- 토지법 제121조(베트남 내의 주거용 토지사용권이 부착된 주택구입을 허가받은 해외 베트남 교민의 권리와 의무) 개정내용은 다음과 같음
 - 재외 베트남인의 주거용 토지사용권이 부착된 주택을 소유할 수 있는 권한을 부여함
 - 소유한 주거용 토지사용권을 이전, 담보제공, 임대권한을 부여함

개정 전	개정 후
<p>제121조. 베트남 내의 주거용토지 사용권이 부착된 주택구입을 허가받은 해외거주 베트남인의 권리와 의무</p> <p>1. 다음과 같은 경우에 해외거주 베트남인은 베트남 내 주거용 토지사용권이 부착된 주택을 구입할 수 있다.</p> <p>(a) 베트남 내의 투자기간동안 장기간 투자를 위해 귀국했거나 주택구입을 원하는 사람</p> <p>(b) 국가에 역사적 공헌을 한 사람</p> <p>(c) 국가건설에 기여하기 위해 베트남 내에서 정기적으로 활동하기 위해 귀국하기를 희망하는 문화활동가와 과학자</p> <p>(d) 베트남 내에서의 안정적인 삶을 위해 귀국을 원하는 사람</p> <p>(e) 국회사무위원회에 의해 규정된 그 밖의 다른 경우</p> <p>2. 베트남 내의 주거용 토지사용권이 부착된 주택을 구입하는 해외거주 베트남인은 다음과 같은 권리와 의무를 가진다.</p> <p>(a) 이 법 제105조와 제107조에 규정된 권리와 의무</p> <p>(b) 본 조 제1항에서 규정한 경우인 기관, 개인, 가정, 해외 거주 베트남인에게 주거용 토지사용권이 부착된 주택의 매매</p> <p>(c) 베트남 내에서 운영이 허가된 금융기관에서 주거용 토지사용권이 부착된 주택의 저당</p> <p>(d) 민법의 조항에 따라 본조 제1항에서 규정한 경우인 가정, 개인, 해외거주 베트남인에게 주거용 토지사용권이 부착된 주택의 상속. 만약 상속자가 본 조 제1항에서 규정되어 있지 않은 해외거주 베트남인이거나 해외 개인인 경우 그들은 그 상속의 가치를 누릴 권한이 있다.</p> <p>(e) 이 법 제110조 제2항 제c호의 규정에 따라 주택을 무료로 증여, 국가와 주민공동체에 거주지 사용권이 부착된 주택의 증여나 기부, 본 조 제1항에서 규정한 경우인 경우 가정, 개인, 해외 거주 베트남인에게 거주지 사용권이 부착된 주택의 기부나 증여</p>	<p>제121조. 베트남에서 주거용 주택을 소유하는 해외 거주 베트남인의 주거용 토지사용에 있어 권리 및 의무</p> <p>1. 주택법 제126조에 따라 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인은 주거용 토지사용권이 부착된 주거용 주택을 소유할 권리를 가진다.</p> <p>2. 주거용 토지사용권이 부착된 주거용 주택을 소유하는 해외 거주 베트남인은 아래의 권리와 의무를 지닌다.</p> <p>(a) 2003 토지법 제105조와 제107조에 규정된 권리 및 의무</p> <p>(b) 베트남 국내인 또는 베트남에서 주택을 소유할 수 있는 권한이 있는 해외거주 베트남인에게 주택을 매도, 증여, 상속, 이전하는 경우, 국가나 공공조합에 기부하는 경우, 주거용 주택사용권을 양도할 권리. 단, 증여나 상속할 경우 수증자나 피상속인이 주택을 소유할 권리가 없을 경우에는 주택에 상응하는 가치에 권리가 있다.</p> <p>(c) 주거용 토지가 부착된 주거용 주택을 담보로 제공하고 베트남에서 영업을 인가된 금융기관으로부터 대출을 받을 권리</p> <p>(d) 베트남 토지회수법에 의해 국가로부터 보상받을 권리</p> <p>(e) 주거용 토지가 부착된 주거용 주택을 임대하거나 타인에게 관리하도록 할 권리</p>

10) 외국인의 주택소유제도

Q : 외국인이나 외국법인이 베트남에서 부동산을 직접 구입할 수 있는가?

A : 2009년 베트남 정부는 외국인의 부동산 구입에 관한 신법을 발령하였다. 그리고 6월에 외국인의 부동산 구입에 관한 요건이나 절차를 정한 시행령이 공포되었다. 이에 따라 베트남에 주재하는 외국인, 외국기업이 일정한 조건 하에 주택을 구입하여 소유할 수 있게 되었다. 조건을 요약하면, 베트남에서 투자허가를 받아 활동하는 외국투자기업 및 그 기업에서 근무하는 임원이나 사원은 본인이 1년 이상 거주하는 것을 허용하는 서류를 발급받을 것을 조건으로 한 채의 주거를 구입하여 소유, 양도, 상속할 수 있게 되었다. 그러나 외국에 살고 있는 외국인이나 외국 조직에게는 문호를 개방하지 않았다.

Q : 외국인이 합법적으로 걱정 없이 부동산투자를 할 수 있는 방법은 무엇인가?

A : 외국에 살고 있는 외국인은 베트남 부동산을 직접 구입할 수 없다. 따라서 베트남의 부동산투자회사를 통하여 간접투자를 하는 방법밖에 없다. 외국 투자자는 투자회사에 자금을 맡기고, 투자회사가 부동산 자산을 취득하여 운용하게 된다.

■ 외국인의 주택구매 및 소유에 관한 결의(Resolution No. 19/2008/NQ-QH12)

- 베트남 국회는 2008년 6월 3일 외국인의 주택구매 및 소유에 관한 결의(Resolution No. 19/2008/NQ-QH12)를 통과시켰는데,⁴⁶ 2009년 1월 1일부터 시험적으로 5년간 시행함(다만, 효력이 종료한 뒤에도 외국인은 주택소유증명서에 기재된 기간까지 주택을 사용할 수 있음)⁴⁷

⁴⁶ 베트남은 1986년 Doi Moi 정책을 채택할 때까지 계획경제체제를 유지하였으며, 국가 주도에 의한 주거문제 해결수단으로 공공 임대주택의 공급과 관리비 보조를 하였는바, 현재까지도 광범위하게 남아 있는 5층 이하 노후 아파트는 국가재원으로 건설되어 공무원, 군인, 저소득 근로자 등에게 공급된 것인데, 이러한 임대주택은 1994년부터 기존 임차인에게 시장가격보다 낮은 가격으로 매각되기 시작하였지만(1994. 7. 5. 공포된 Decree No. 61/1994/CP), 위와 같은 상황의 주택정책에 있어서 외국인을 충분히 고려할 여지가 없었다.

⁴⁷ Pilot Scheme Permitting Foreign Organizations and Individuals to Purchase and Own Residential houses in Vietnam.

〈주요내용〉⁴⁸

외국인(법인)의 범위	조건	소유기간 등
개인 투자자(직접투자제 한함) 또는 외국법인의 대표	1년 이상 거주허가를 받아 베트남에 살고 있으면서, 외교적인 면책특권을 가지고 있지 않을 것	- 아파트 1채만 소유 가능 - 주택소유권증서 발급일로부터 최대 50년 - 소유기간 만료일로부터 12개월 이내에 처분 (매각, 기부 등)해야 함 ※ 동기간 내 처분하지 못할 경우 주택소유권증서 가 회수되거나 당해 주택을 사용하지 못하게 됨
베트남에 공헌한 자로서 국가주석으로부터 훈장을 받거나 총리에 의해 결정된 자		
석사 이상 학위자로서 베트남이 필요로 하는 분야의 지식과 기술을 가지고 사회, 경제 분야에서 근무 중인 자		
베트남인과 결혼한 자		
부동산사업 법인을 제외한 외국계 법인으로서 임직원용을 위한 주택이 필요한 법인	투자허가서를 가지고 있을 것	- 투자허가서 기간 동안 복수의 아파트 소유 가능 - 투자허가서상 기간종료, 법인청산 등의 경우 투자 법, 회사법 등 관련 법령에 의거 주택이 처리됨

- 주택소유기간은 주택소유증명서를 발급받은 날로부터 최장 50년간임
- 외국인이 주택을 구입 · 소유할 수 있는 것은 투자법에 따라 베트남에서 직접투자활동을 하는 자, 정부로부터 훈장을 받은 자, 수상의 결정에 의해 베트남에서 특별한 공헌을 인정받은 자, 석사 이상의 학위 소지자로 사회-경제 부문에 종사하고 있으며, 베트남이 필요로 하는 특별한 지식과 기술을 보유하고 있는 자, 베트남인과 결혼한 외국인, 외국투자기업(부동산사업을 제외)이 사원용으로 주택을 구입하는 경우에 한정됨
- 또한, 외국인이 아파트 구입 자격을 갖추기 위해서는 베트남에 1년 이상 거주하는 것에 관한 허가를 받아야 함

- Decree No. 51/2009/ND-CP : 위 Resolution No. 19/2008/NQ-QH12를 구체화한 시행령
- 위 2008년 국회 결의(Resolution No. 19/2008/NQ-QH12) 가운데 해석상 논란이 있거나 국회 결의에서 위임된 사항을 보다 구체화한 시행령(Decree No. 51/2009/ND-CP)이 2009년 6월 3일 공포됨⁴⁹
- 시행령은 총 4개의 장, 15개의 조항으로 구성되어 있는데, 이 중 제1장이 일반 규정(총칙)에 관한 내용으로, 일반규정에서는 시행령의 적용 범위 및 적용 대상, 용어의 정의 및 금지 행위에 대하여 규정하고 있음

⁴⁹ Guiding a number of articles of the National Assembly's Resolution No. 19/2008/QH12 of June 3, 2008, on pilot permission for foreign organizations and individuals to purchase and own houses in Vietnam, purchase and own houses in Vietnam.

- 적용 대상과 관련하여, 그 대상은 위 Resolution No. 19/2008 /NQ-QH12 제2조에서 규정하고 있는 외국인과 외국투자법인이라는 점을 명시하면서, 이러한 적용 대상자가 베트남 내에서 주택을 매수하고 소유하기 위한 자격이나 필요한 요건을 충족하기 위하여 어떠한 서류를 준비하여야 하는가에 대하여는 제5조 이하에서 상세히 규정하고 있음
- 제4조에서는, ① 관련 서류의 위조 행위, ② 외국인의 거주 및 이주가 제한 또는 금지되는 지역의 아파트 매매나 주택의 상업적 개발을 위한 프로젝트의 아파트 빌딩 가운데 아파트가 아닌 부분을 매매하는 행위, ③ 부동산 거래소를 통하지 않고 아파트를 거래하는 행위, ④ 베트남에 거주하는 동안 한 채의 아파트만을 소유하는 것이 허용되는 경우 그 이상의 아파트를 소유하는 행위, ⑤ 주거 목적이 아닌 다른 목적이거나 임대를 하기 위하여 아파트를 매매하는 행위, ⑥ 베트남 법에 위반하여 주택을 해체, 개량 또는 보수하는 행위, ⑦ 위 Resolution No. 19/2008/NQ-QH12 및 다른 베트남 법에 의해 허가되지 않은 주택 거래 및 다른 주택 거래를 하는 행위를 금지하는 행위로 규정하고 있으며, 이를 위반한 경우에 위반자의 책임에 대하여 제12조에서 규정을 하고 있음
- 시행령 제2장에서, 베트남에서 아파트를 매수하여 소유하기 위한 조건을 충족하고 자격을 증명하기 위한 구체적 서류에 대하여 규정하고 있음⁵⁰
 - 우선, 외국인 개인의 경우, 위 Resolution No. 19/2008/NQ-QH12 제2조 제1항부터 제4항에서 ① 투자법에 따른 직접 투자를 한 외국인과 베트남 기업법에 따라 베트남에서 영업 중인 기업(외국투자기업, 베트남 내국 기업 불문)에서 대표이사 또는 이사 등 경영직을 맡은 외국인, ② 베트남 대통령(President)으로부터 베트남에 기여한 공로가 있어 훈장을 수여 받은 외국인과 수상의 결정문에 기술된 바와 같은 특별한 공로가 인정된 외국인, ③ 베트남 사회경제분야에 종사하면서 대학졸업 이상의 자격과 베트남이 필요로 하는 기능을 가진 외국인, ④ 베트남인과 결혼한 외국인이 주택을 구입하여 소유하는 것이 가능하다고 규정하면서 이와 함께 베트남에 1년 이상 거주할 수 있는 허가가 필요하고 위 요건에 해당함을 증명할 서류가 필요하다고 규정하였지만, 이러한 자격 요건을 충족하는 증명하기 위해서 어떠한 서류를 준비하여야 하는지에 대해서는 상세히 기술하고 있지 않았는데, 시행령에서는, 베트남 내에서 주택을 구입, 수증, 상속으로 인하여 소유권을 취득하고자 하는 외국인 개인이 그 자격을 증명하고 요건을 충족하였음을 확인하는 서류로서 무엇을 준비하여 제출하여야 하는 지에 대하여 규정하고 있는데, 자격을 증명하는 서류로서 모든 대상자가 여권 또는 여권을 대체할 만한 母國 정부에서 발행한 서류가 있어야 함을 규정하고 있음

⁵⁰ 외국인 개인 또는 외국인투자법인은 아파트에 한하여 주택을 취득 및 소유할 수 있고, 단독주택 또는 빌라 형태의 주택은 소유할 수 없음

- 이와 함께 투자법에 따라 직접 투자를 한 외국인의 경우, 투자증명서나 이에 상응하는 서류에 1년 이상 유효한 거주기간을 가진 당사자의 성명이 기재되어 있거나, 현재 베트남에서 운영 중인 회사의 대표이사 또는 이사 등 경영직에 있음을 증명하는 서류가 필요하다고 규정하고 있음
- 베트남 기업법에 따라 설립되어 현재 운영 중인 회사의 대표이사나 이사, 부이사 또는 자회사의 대표나 부대표로 고용된 외국인의 경우, 이와 관련된 계약서나 회사가 당사자를 그러한 경영직에 임명하였다는 결정서를 제출하여야 하는데, 이러한 서류는 베트남어로 작성된 것이어야 함
- 베트남에 대한 공로가 인정된 외국인의 경우, 베트남국에서 수여한 훈장 또는 메달이 있어야 하고, 특별한 공로가 인정된 외국인의 경우 그와 같은 특별 공로에 대하여 베트남 정부 부처급 관련 기관에서 발행한 증명서가 있어야 하며, 이러한 증명서는 심사를 위해 건설부에 보내지고 허가서를 취득하기 위해 총리실에 제출되게 됨
- 경제, 과학, 기술, 환경, 교육 및 훈련, 문화, 정보, 스포츠 및 체육 교육, 의학 및 보건, 사회 분야에서 일하거나 변호사로 일하기 위해 베트남에 입국한 외국인의 경우, 상응하는 베트남이나 외국기관의 자격 증명서 또는 대학이나 그 이상급의 교육기관에서 받은 학위자격증을 가지고 있어야 하며, 이와 함께 베트남 관련 부처에서 발급한 고용허가서나 베트남 관련 부처에서 발행한 베트남 전문 분야 개업 증명서 가운데 하나를 제출하여야 함
- 특별한 기술이 있는 외국인의 경우, 자신이 가진 기술과 경험에 대해 베트남의 협회, 직업 협회 또는 관련 부처에서 발행한 증명서가 있어야 하며, (법이 요구하는 경우) 베트남 관련 부처에서 발급한 그 전문분야의 개업증명서 또는 관련 부처에서 발급한 고용허가서를 제출하여야 함
- 베트남 국민과 결혼한 외국인의 경우, 베트남이나 외국기관에서 발급한 혼인증명서를 가지고 있어야 하며, 이와 함께 베트남 국민인 배우자의 여권 또는 거주증과 신분증이 필요함
- 다음으로 외국인 개인이 베트남에서 주택을 구입하고 소유하기 위한 요건을 충족하는 문서로 영구 또는 임시 거주증 또는 베트남公安부 산하의 이민국에서 발행하는 12개월 이상의 거주허가증이 필요하다고 규정하면서, 다만 외국의 외교관과 영사관 직원 및 베트남 내 국제단체의 대표사무소에 관하여 규정하고 있는 1993. 8. 23.자 국회상임위원회 규정에서 정하고 있는 외교관이나 영사의 면책특권을 가지고 있는 사람은 이에 해당되지 아니함을 밝히고 있음
- 위 Resolution No. 19/2008/NQ-QH12 제2조 제5항에서는 외국투자법인(부동산 사업법인 제외)의 경우, 직원의 주거 목적을 위해 법인 명의로 주택을 소유하는 것이 가능하도록 규정하고 있는데, 시행령은 제6조에서 주택을 매수하여 소유하기 위한 자격 및 요건 충족과 관련하여 외국투자법인의 경우, 현재 베트남에서 운영을 하고 있으면서 베트남 관련기관에서 발행한 유

- 효기간이 1년 이상 남아 있는 투자증명서를 보유하고 있어야 하는 것으로 규정하고 있음
- 주택소유권증서의 발급에 있어서 매도인, 증여자 또는 유증자의 소유권을 증명하는 서류에 대하여는 제7조에서 규정하고 있음
 - 우선, 제1항에서는 상업용 주택의 개발에 관한 부동산 기업 프로젝트하의 아파트(condominium apartment)를 구입하고자 하는 경우(동 아파트가 이미 사용이 가능한 상태에 있거나 장래에 사용 가능한 상태인 경우를 포함), 매도인은 ① 상업용 주택의 개발을 위한 프로젝트를 승인하는 관련 부처의 결정서, ② 관련 부처가 동 기업에게 발급한 토지 임대 계약서 또는 토지 할당 결정서 또는 토지 사용권 증명서, ③ 매매되고 있는 아파트의 평면도면, ④ 매도인인 기업이 만든 아파트의 관리 및 사용에 관한 규정을 포함한 아파트 인도 서류가 필요하다는 점을 규정하고 있음
 - 제2항에서는 상업용 주택의 개발을 위한 프로젝트의 사용, 가능한 아파트를 사거나 증여받거나 상속받는 경우, 동 아파트는 사용가능한 상태에 있어야 하며, 도시 주택소유권과 도시 주거용 토지사용권에 관한 1994년 7월 5일 제정된 Decree No. 60/CP 또는 주택법에 따라 발급된 주택소유권과 주거용 토지사용권 증명서 또는 주택소유권증명서와 건축물소유권증명서에 관한 2005년 7월 15일 제정된 Decree No. 95/2005/ND-CP에 따라 발급된 주택소유권 증명서, 2003년 토지법에 따라 발급되고 그 지상에 주택이 있다고 기록된 토지사용권 증명서가 있어야 함
 - 주택 소유 및 주거용 토지 사용권을 발급받기 위해 필요한 서류에 대해서는 제8조에서 규정하고 있음
 - 신청자는, ① 본 시행령 부록 2에 첨부된 표준 양식에 따라 베트남어와 영문으로 된 신청서, ② 베트남 법에 따라 아파트를 매매하거나 증여받거나 상속받은 계약서의 원본(부동산 사업 영위 기업으로부터 매입하는 경우 계약서를 공증 받을 필요는 없으나, 사용 가능한 아파트를 매입 또는 증여받는 경우에는 당해 계약서를 공증 받아야 함), ③ 외국 여권의 공증사본과 본 시행령의 제5조 제1, 2항과 제6조, 제7조 제1항의 a, b에서 명시된 서류 중의 하나(다만, 여권의 공증사본이 없는 경우, 신청서 제출시 비교확인을 위해 원본을 제출하여야 하며, 전문성을 증명하는 서류와 외국기관이 발행한 결혼증명서는 반드시 베트남어로 번역되어야 하고, 이는 공증이 필요하며, 이를 제외한 나머지의 경우의 신청서류는 시행령 제5조와 제7조에서 규정하고 있는 관련 서류의 원본이 필요함), ④ 부동산 사업을 영위하는 기업으로부터 아파트를 매입하는 경우, 그 절차는 부동산 거래소를 통하여 진행되어야 하는 바, 부동산 사업법에 규정된 부동산거래소에서 아파트매매에 따른 절차가 이루어졌음을 증명하는 서류의 원본, ⑤ 법에 따른 등록비와 세금을 납부한 영수증(이 경우, 등록비와 세금은 베트남 국민과 동일하게 적용됨)을 구비하여야 함

APPLICATION FORM FOR THE GRANT OF HOUSING OWNERSHIP CERTIFICATE

To: Provincial People's Committee ⁽¹⁾

Name of applicant : Nationality :

Passport number : issued on date..... month..... year.....

Place of issuance :

Permanent residence (temporary residence) at :

Representative of the company (in case of the company's application for the grant of certificate).....

Request for the grant of housing ownership and land use rights certificate in accordance with the regulations of Decree No.:.....2009/ND-CP for the following individuals (or company) that is in the name of the owner :

Apartment address :

Apartment's floor area:.....m2. Floor number:.....

Housing structure(2):.....

Grade, category of house:.....

Year of construction:.....

Papers are enclosed with the application form (should be clearly written that it is the original or the duplicate)

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

I assure that I am not a beneficiary of any preferential rights, foreign affairs or consular exception in accordance with the regulations of Vietnam laws and haven't owned housing in Vietnam. I commit that my declaration in this application form is correct and I fully execute all financial obligations in accordance with the regulations of the Government of Vietnam and take full liability to the competent authority for the above declaration.

, date..... month..... year.....
	Applicant (Signature, full name, stamp requested for organization)

Note :

1. Write name of the provincial People's Committee where the apartment is purchased or sold.
2. Clearly write 5 factors of the house structure: skeleton of building, column, floor, wall, and roof. For example: skeleton of building, column, floor, and roof are in concrete; brick wall.

5. 부동산사업법(LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN)

1) 부동산사업법의 의의

- 부동산개발이 수반된 투자활동을 하기 위해서는 2005년 주택법 이외에 2006년 부동산사업법 (Law on Real Estate Business)⁵¹을 이해할 필요가 있음
- 2007년 1월 1일부터 시행되고 있는 부동산사업법의 제정 배경은 다음과 같음
 - 베트남은 사회주의 국가로서 토지소유권이 국가에 있고, 개인은 토지사용권을 일정 기간 보유할 수 있는 바, 1993년 토지법이 제정되기 전에는 토지사용권 거래를 금지하였음
 - 그러나 1993년 이전에도 토지사용권의 비공식적인 거래가 빈번히 이루어졌고, 그 전통이 지속되어 1993년 이후에도 정부의 통제를 받지 않는 토지사용권 등 부동산 거래가 대부분을 차지하여 세금탈루, 사기계약, 사회적 약자보호문제 등의 부작용이 노출됨
 - 또한, 당시 세계무역기구(WTO)가입을 앞두고 있는 등(2007년 1월 베트남은 WTO 정식회원국이 됨) 국제사회와의 관계가 긴밀해지면서 외국인투자를 적극 유치하기 위해서는 부동산제도를 선진화하고 투명화할 필요가 있음을 인식함
- 부동산사업법은 매매나 임대를 목적으로 하는 부동산 투자에 관한 것, 부동산중개업, 부동산감정, 부동산건설링, 부동산경매, 부동산에 관한 광고, 부동산의 운용 등을 규제하고 있음

2) 부동산사업법의 구성

- 토지법 및 주택법의 시행 후 토지사용권 및 주택의 매매, 임대 등 부동산사업이 본격적으로 발달하기 시작함에 따라 이를 규제할 필요성이 생겼고, 이에 따라 부동산사업법은 부동산사업에 관련된 조직 및 개인의 권리와 의무, 그리고 거래행위 자체에 대한 규제를 주요 내용으로 하고 있음
- 부동산사업법은 제1장 총칙, 제2장 주택, 건설공정, 사업, 제3장 토지사용권 사업, 제4장 부동산 서비스 사업, 제5장 부동산 사업 계약, 부동산 서비스 사업 계약, 제6장 부칙 등 총 6장 81개 조문으로 이루어짐

⁵¹ No. 63/2006/QH11. 부동산경영법, 부동산영업법이라고도 번역한다.

〈부동산사업법의 구성〉

제1장	총칙	제1조 - 제7조
제2장	주택, 건설공정, 사업	제18조 - 제37조
제3장	토지사용권 사업	제38조 - 제43조
제4장	부동산서비스 사업	제44조 - 제66조
제5장	부동산 사업계약, 부동산서비스 사업계약	제67조 - 제79조
제6장	부칙	제80조 - 제81조

- 2007년 10월 15일 성립한 부동산사업법을 시행하기 위한 시행령(Decree/153/2007/ND-CP) 있고,⁵² 이 시행령에 대한 구체적인 사항을 규정한 시행규칙(Circular 13/2008/TT-BXD) 이 있음⁵³

⁵² Decree 153/2007/ND-CP of the Government on detailed regulations and guidance implementing the Law on Real Estate Business.

⁵³ Circular of the Ministry of Construction 13/2008/TT-BXD guiding the implementation of some of the contents of Decree No. 153/2007/ND-CP dated October 15, 2007 of the Government providing detailed regulations and guidelines implementation of the Law of Business Property.

3) 부동산사업법의 내용

- 부동산사업법의 적용범위는 다음과 같음(제1조)
 - 베트남에서 부동산 사업활동, 부동산 사업활동을 하는 조직, 개인의 합법적인 권리 및 의무
 - 부동산 사업에 관련이 있는 부동산 거래
- 선급, 할부, 연불 형식에 따른 부동산 매매 및 양도를 인정함
- 주택, 건설공정 투자, 매매, 임대, 임차-매입에 대하여 규정함
- 토지사용권의 인프라투자, 양도, 임대에 대하여 규정함
- 부동산 서비스업에 대해서 규정함
- 부동산사업 및 부동산서비스업에 대한 계약에 포함될 사항을 규정함

4) 부동산사업활동

- 부동산 사업활동(real estate business activities)을 부동산사업(real estate business) 및 부동산서비스업(real estate business service)으로 구분함(제4조 제1호)
 - 부동산사업은 이익을 목적으로 부동산 매각, 양도, 임대, 재임대, 임대-매입을 하기 위한 부동산 건축, 매입, 양도 인수, 임차, 임차-매입에 투자자본을 투입하는 것을 말함(제4조 제2호)
 - 부동산서비스업은 부동산 사업 및 부동산 시장을 조성하는 활동으로, 부동산 중개, 가격결정, 부동산거래소, 부동산 자문, 부동산 경매, 부동산 광고, 부동산 관리서비스를 말함(제4조 제2호)
- 부동산 사업활동을 하기 위해서는 다음 원칙을 준수하여야 함(제5조)
 - 부동산 사업활동을 하는 조직 및 개인은 법 앞에 평등하며, 법률 규정에 위배되지 않는 계약을 통해 부동산 사업활동에 참가하는 각 측의 권리 및 이익을 존중함에 입각하여 자유롭게 합의할 수 있음
 - 사업에 들어가는 부동산은 부동산사업법의 규정 및 관련 법률의 그 밖의 규정에 따른 조건을 충분히 구비하여야 함
 - 부동산 사업활동은 공개적이고 투명하여야 함
- 거래대상이 되는 부동산은 건설법상에 따른 각종 종류의 주택과 건물, 토지법에 따라 시장에서 거래할 수 있는 토지사용권 및 정부가 지정한 부동산임(제6조)
- 부동산사업을 수행하는 단체나 개인은 기업법에 따른 기업이나 협동조합법에 따른 협동조합을 설립하여 부동산사업법에 따른 등록을 하여야 하며, 개인은 부동산 중개업만 할 수 있고, 이 경우에 등록하여야 함(제8조)
- 정부는 부동산사업활동에 대한 관리를 하는데, 건설부(Ministry of Construction)는 전체적인 책임을 지고, 다른 국가기관은 이에 협조하며, 인민위원회는 해당 지역 안에서 부동산사업에 대한 관리·책임을 짐(제13조)

- 부동산사업투자자는 수요자와의 사전분양계약을 통해서 선급금을 받을 수 있는데, 선급금은 여러 번에 걸쳐서 받을 수 있으나, 첫 번째 선급금은 기초공사가 완료된 후에 수령이 가능함 (제14조)
 - 선급금을 받은 부동산사업투자자는 부동산을 개발하는 데만 선급금을 사용하여야 하며, 예정된 날짜보다 주택이나 건물의 인도가 늦어진 경우에는 지체된 기간에 해당하는 기간만큼 상업은행의 대출이자율로 배상하여야 하며, 또한 수요자가 선급금 납입을 지체한 경우에는 수요자는 연체이자를 지급하여야 함

5) 주택 등의 임대차사업

- 해당 부동산사업 프로젝트에 따라 현재 지어진 주택이나 건물에 대해서만 임대차가 가능함 (제28조 제1항)
- 임대차사업을 하는 단체나 개인은 부동산중개소(real estate trading floor)를 통하여야 함 (동조 제2항)
- 임대차는 부동산사업법 그 밖의 관련 법률에 따른 계약에 의해 효력이 생김(동조 제4항)

6) 외국단체 및 개인의 부동산사업

- 베트남 법인 및 개인, 외국 법인 및 개인의 사업활동 범위를 구분하고 있음
 - 외국법인 및 개인은 할 수 없고, 베트남 법인 및 개인만이 할 수 있는 사업(제9조)
 - 매각, 임대, 임대-매입을 하기 위한 주택, 건설공정 매입
 - 재임대를 하기 위한 주택, 건설공정 임차
 - 양도, 임대를 하기 위한 토지사용권 양도인수, 인프라 공정에 투자, 재임대를 하기 위한 인프라가 되어 있는 토지사용권 임차
 - 외국법인 및 개인이 할 수 있는 사업(제10조)
 - 매각, 임대, 임대-매입을 하기 위한 주택, 건설공정 건축 투자
 - 인프라가 되어 있는 토지를 임대하기 위해 임차한 토지상에 인프라 공정투자 및 토지개조에 투자
 - 부동산서비스업
- 부동산사업법에 의하면, 외국 단체 및 개인은 베트남 내에서 부동산 개발시장(Primary market)에의 참여만이 허용되고, 유통시장(Secondary market)에의 참여는 허용되지 않음
 - 다만, 부동산 중개, 감정평가, 중개소 설립, 자문, 경매, 광고, 관리 등 부동산서비스업은 할 수 있음
 - 다만, 내국인과는 달리, 판매 또는 임대목적으로 하는 주택 및 건물의 매입, 재임대를 목적으로 하는 임대를 하는 부동산업은 할 수 없음.

- 즉, 외국투자자는 부동산 개발을 통한 자본의 투자가 없으면 베트남 부동산 시장에 참여할 수 없고, 이는 베트남 주택시장의 경우에도 마찬가지임
- 투자법상 부동산사업은 조건부 투자 분야임

베트남 부동산개발회사의 지분인수를 통한 외국인투자자의 부동산개발 사업권 확보 관련 사례

외국인투자자가 베트남에서 부동산개발 프로젝트에 대한 사업권을 확보하는 방법으로는 외국인투자자가 직접 베트남에 현지법인을 설립하여 새로운 부동산 프로젝트에 대한 인허가를 취득하는 방법 외에, 기존에 부동산개발 프로젝트에 대한 사업권을 취득한 베트남 부동산개발회사의 지분을 인수함으로써 해당 베트남 부동산개발회사를 통하여 간접적으로 부동산개발 프로젝트의 인허가권을 확보하는 것도 가능함

한 한국계 베트남 부동산개발회사는 호치민 시내에서 아파트 개발사업권을 보유하고 있었으나 자금부족 등의 사유로 안정적으로 사업을 수행하지 못하고 있던 차에, 영국계 펀드에게 해당 부동산개발회사의 지분을 양도함으로써 안정적인 사업자금을 확보하고, 해당 베트남 부동산개발회사의 투자자였던 한국인 사업자는 더 이상 해당 부동산개발회사의 지분은 보유하지 않게 되었음에도 불구하고 해당 프로젝트에 대한 경험, 노하우 등 전문성을 인정받아 계속 사업추진에 관여할 수 있도록 인정받음으로써 사업종료시 해당 이익의 일정 비율을 수령할 수 있는 권리를 취득한 사안이 있었음

이와 관련하여서는 지분인수대금의 액수 및 그 지급일정, 토지사용권증서 발급 등 해당 부동산 프로젝트 수행을 위한 안정적인 조건의 충족 여부 등을 둘러싸고 지분 양도인과 양수인 간에 많은 의견대립이 있었으나, 이는 부동산개발 프로젝트에 고유한 것이라기 보다는 지분인수에 따른 일반적인 문제점이므로 관할기관의 관여 없이 당사자 간의 협의에 의하여 해결될 수 있었음

이후 여러 우여곡절은 있었으나, 지분 양수인인 영국계 펀드가 기본적으로 해당 프로젝트의 사업성을 높이 평가하고 있어서 상호 원만한 합의를 이끌어 낼 수 있었고, 이에 따라 성공적으로 지분양수도 절차를 이행할 수 있었음

7) 부동산사업법 시행령과 시행규칙

- 부동산사업법 시행령(Decree No. 153/2007/ND-CP)이 2007년 10월 15일부터 실시되고 있음
- 사업대상이 되는 부동산과 사업대상이 되지 않는 부동산의 종류(시행령 제2조)
 - 거래대상 부동산 : 민간 건축물, 공단 및 공장건물, 도로교통시설, 관개시설, 기술인프라(도로, 상하수도 등)를 포함하여 건설법에서 규정된 모든 유형의 주택과 건축물
 - 거래대상이 되지 않는 부동산 : 공무원의 주거시설, 국가기관 청사, 국방 및 안보시설, 역사 문화 유산, 국가소유 경관부지
- 부동산사업을 영위하기 위한 기업의 재정능력
 - 부동산사업기업과 합작사는 베트남 동화(VND) 60억인 법정자본금이 있어야 됨(시행령 제 3조 제1항)

- 신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 투자자는 다음과 같은 자기 소유에 속한 투자자본금이 있어야 함(시행령 제5조 제1항)
 - ① 신도시 단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트에 대하여 투자자본금은 승인을 받은 프로젝트의 투자 총액의 20% 이상
 - ② 주택단지 프로젝트에 대하여 투자자본금은 20ha이하 토지구모 프로젝트의 투자 총액의 15% 이상이고, 승인을 받은 20ha이상 토지구모 프로젝트의 투자 총액의 20% 이상
- 선분양조건(시행령 제4조)
 - 기초공사 완료한 후 첫 번째 선급금을 받을 수 있으며, 수 차례 분할 납부 받음
 - 두 번째 이후 선급금을 건축공정에 부합되도록 사용하여야 함
 - 선분양대금을 당해 투자사업에만 사용하여야 함
 - 선분양 받은 자는 따로 합의하지 않는 경우 계약 당시의 가격으로 부동산을 매입하게 됨
 - 사업자가 공정에 비해 늦게 부동산을 양도하는 경우 지연에 따른 손해를 배상해야 함
- 부동산 중개 및 평가업 등록 요건(시행령 제14조)
 - 공무원이 아닐 것
 - 전문대 이상 학위가 있고 부동산 중개 또는 평가과정을 이수할 것
- 위 Decree No. 153/2007/ND-CP의 세부집행을 위한 건설부 시행규칙(Circular)이 있음 (Circular No. 13/2008/TT-BXD, 2008. 5. 21)
 - Circular No. 13은 부동산사업을 경영하는 개인이나 기업에 대한 상세한 요건이나 절차를 규율하고 있는데, 그 주요한 내용은 다음과 같음
 - 부동산사업을 경영하는 데 필요한 최소 법정자본금(USD 350,000)의 인증절차 등을 정함 (은행잔고, 자산평가인증서, 재무감사보고서 등을 통하여 확인토록 함)
 - 부동산 거래자는 부동산에 대한 제반 정보(종류, 위치, 규모, 특징, 품질 등)를 부동산거래소를 통해서 공개하여야 함
 - 부동산 개발사업자는 자체적으로 부동산거래소(trading floor)를 설립하거나, 기존의 다른 부동산거래소를 이용하도록 함
 - 부동산사업권 양도절차를 정함
 - 부동산 중개업 인증서 발급절차를 정함
- 최근 성립한 관련 하위 법령 등은 다음과 같음⁵⁴

⁵⁴ <http://www.luatvietnam.vn>에서 검색한 내용이다.

법령 등	법령 이름	일자
137/BXD-QLN	The text of the Ministry of Construction 137/BXD-QLN guiding the implementation of some of the contents of Decree No. 153/2007/ND-CP of the Government shall detail and guide the implementation of the Law of Business Property	2009. 12. 11.
69/BC-BXD	Report of the Ministry of Construction 69/BC-BXD promulgating documents guiding the implementation of the Law of Business Property	2009. 9. 28.
293/TB-VPCP	293/TB-VPCP notice of the Government Office for detailed conclusions of the Deputy Prime Minister Truong Vinh Trong at the meeting to discuss solutions to attract funding from the Global Fund funding for the HIV / AIDS	2009. 9. 21.
30/2009/TTLT-BXD-BKH	30/2009/TTLT-BXD-BKH Circular of the Ministry of Construction and Ministry of Planning and Investment shall detail some points in Resolution No. 33/2008/NQ-CP the Government on December 31, 2008 Government on a pilot implementation of administrative procedures in construction investment for projects of new urban areas, the housing projects, projects of technical infrastructure of industrial zones	2009. 8. 27.
28/BXD-QLN	The text of the Ministry of Construction 28/BXD-QLN guide practice certificates as prescribed by law for business property	2009. 4. 3.
23/2009/ND-CP	Decree 23/2009/ND-CP of the Government on sanctioning administrative violations in construction activities: business of real estate exploitation, production and trading of construction materials management of the lower technical management, housing development and offices	2009. 2. 27.
16-2010-TT-BXD	Circular 16-2010-TT-BXD providing guidelines on Decree 71-2010-ND-CP dated 23 June 2010 implementing the Law on Residential Housing	2009. 9. 1.
33/2008/NQ-CP	33/2008/NQ-CP Resolution of the Government on a pilot implementation of administrative procedures in the construction of new urban projects, the project area housing and infrastructure projects Technical Industrial Park	2008. 12. 31.

III. 건설법제의 내용

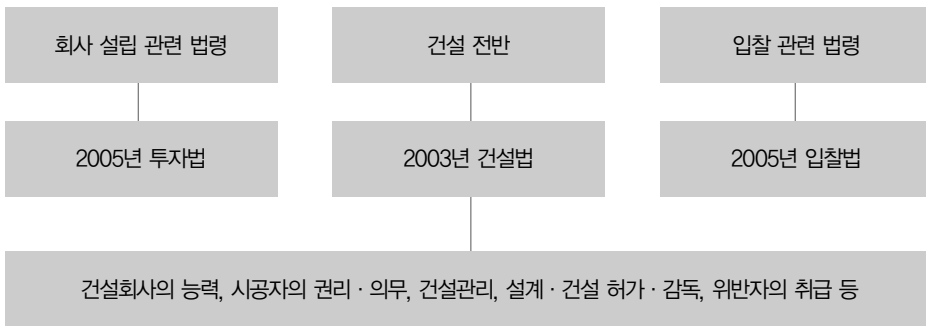
1. 건설시장의 동향

- 베트남 경제는 장기간 계속된 고도성장으로 국민 소득 수준의 향상이 이루어짐에 따라 주택, 아파트, 상가, 오피스빌딩 등을 중심으로 한 부동산개발이 점차 활발해지고 있고, 경제개발을 지속하기 위한 도로, 철도, 항만, 전력, 공단 등 인프라 건설 수요도 급속히 확대되고 있음
- 베트남은 우리 건설업체가 많이 진출해 있고, 해외건설 수주금액 기준으로도 2008년 전 세계 국가 가운데 6위를 차지하는 주요 해외 건설시장이고, 또한 부동산개발사업에 우리 업체가 선 투자하여 개발을 한 뒤, 수익을 취하는 '부동산개발형 건설사업'이 활발하게 진행되는 나라 가운데 하나임
- 2006년 9월에 베트남은 2006년-2010년 외국투자유치 국가적 프로젝트 리스트에 관한 首相 결정(Decision No. 1290/2007/QD-TTg)을 공포하였는데, 위 리스트의 3개 분야의 163프로젝트 가운데 109개 프로젝트가 산업과 건설 분야 프로젝트임(나머지 6개는 임업과 식물재배 분야 프로젝트, 48개는 여행과 서비스 분야 프로젝트)
- 2009년 상반기에 인프라 관련 건설프로젝트는 순조롭게 진행되고 있고, 우리 기업(예를 들어 2009년 3월 포스코건설이 노이바이-라오까이 고속도로 1공구 공사계약을 체결)을 포함하여 여러 외국투자기업이 베트남 건설시장에 관심을 보이고 있음
- 응웬 땐 중(Nguyen Tan Dung) 베트남 총리는 2009년 9월 20일 정기국회 연설에서 베트남의 2010년 GDP성장률이 6.5%에 달할 것이라고 밝혔는데, 특히 산업생산과 건설생산량은 각각 7% 확대될 것으로 전망함⁵⁵
- 최근 몇 년 사이에 우리 건설업체의 베트남 진출이 활발해졌고, 진출 분야도 토목, 건축 등 일반적인 건설업종은 물론 설계, 자문, 부동산 개발, 인테리어 등 건설관련 업종으로 다양하게 분포되어 있음

⁵⁵ 2009년도 국내총생산(GDP) 성장률은 5.32%이었다. 2009년도 제1분기는 3.1%도 크게 떨어졌지만, 그 후 4.5%, 6.0%, 6.9%로 회복하였다. 제조업은 2.8%이었지만, 특히 산업, 건설업 분야는 5.5%이었다.

- 베트남은 2007년 1월 WTO 가입을 전후로 각종 법률과 제도를 국제기준에 맞추기 위한 정비 작업을 활발히 해 오고 있는데, 특히 베트남 정부가 역점적으로 추진하고 있는 산업화, 근대화를 뒷받침하기 위한 건설활동 관련 법령 개정이 빠르게 이루어지고 있음
- 베트남에 사업진출시 베트남의 건설관련 법령과 제도를 정확히 파악하고 이해하는 것이 사업 성공의 관건임
- 베트남에서 1988년부터 외국투자법(Law on Foreign Investment)이 시행됨에 따라⁵⁶ 1990년대 들어와 일부 외국건설업체가 베트남 건설시장에 진출하기 시작하였으나, 이를 뒷받침할 건설법이 마련되지 않아 어려움이 컸는데, 이와 같은 배경 하에서 베트남은 건설사업을 효과적으로 추진하고, 부족한 건설자금을 해외에서 동원하고, 선진 건설기술을 가진 외국 건설업체를 유치하기 위해 2003년 건설법을 제정하게 됨
- 베트남 건설에 관련된 법규는 부동산개발을 포함하여 건설 전반에 관한 법률로 2003년에 제정된 건설법(No. 16/2003/QH11)⁵⁷을 기본법으로 대체로 다음과 같이 분류할 수 있음

〈건설 관련 법규의 체계〉



⁵⁶ 베트남은 외국의 투자유치를 위해 적극적으로 법제도를 개선하여 온 바, 1987년 12월에 당시 가장 개방적인 외국인투자법을 제정하였다. 이후 외국 투자자에게 보다 더 좋은 투자 환경을 제공하고자 그 동안 여러 차례 수정하여 온 외국인투자법과 1998년 제정된 국내투자장려법(Law on Domestic Investment Encouragement)을 통합하여(다만, 국영기업법은 그대로 유지) 2005년 외국인투자자와 국내투자자에게 공통적으로 적용되는 새로운 투자법(Investment Law)을 제정하였다.

⁵⁷ 베트남 법령은 통상 일련번호/년도/제정기관 등으로 공식 표기된다.

- 건설법의 실시를 위한 다음과 같은 다수의 시행령(Decree)과 시행규칙(Circular)이 있음

시행령	
Decree No. 209/2004/ND-CP	건설품질관리
Decree No. 08/2005/ND-CP	건설계획
Decree No. 16/2005/ND-CP	건설공사투자프로젝트
Decree No. 29/2007/ND-CP	도시건축관리 ⁵⁸
Decree No. 41/2007/ND-CP	도시 내 지하공간건설 ⁵⁹
Decree No. 99/2007/ND-CP	건축투자비용관리 ⁶⁰
시행규칙	
15/2005/TT-BXD	계획심의평가 ⁶¹
09/2005/TT-BXD	건축허가 ⁶²

2. 건설법(Luật Xây Dựng)⁶³

1) 건설법의 의의

- 건설 관련 기본적 사항에 대하여 규율하고 있는 기본법인 건설법(Construction Law)이 2003년 11월 26일에 성립되어(No. 16/2003/QH11), 2004년 7월 1일부터 시행되고 있음
- 건설법은 제1장 총칙(일반규정), 제2장 건설기본계획, 제3장 시설건설투자사업계획, 제4장 건설조사 및 설계, 제5장 건설공사, 제6장 건설계약자의 선정 및 건설계약, 제7장 건설의 국가 관리, 제8장 포상 및 위반의 취급, 제9장 시행규정 등 총 9장 123개 조문으로 구성됨

⁵⁸ Decree 29/2007/ND-CP of the Government on the management of urban architecture.

⁵⁹ Decree 41/2007/ND-CP of the Government on urban underground construction.

⁶⁰ Decree 99/2007/ND-CP of the Government on the management of investment cost construction.

⁶¹ Circular of the Ministry of Construction 15/2005/TT-BXD guiding the elaboration, evaluation and approval of construction planning.

⁶² Circular of the Ministry of Construction 09/2005/TT-BXD guiding some contents of a building permit.

⁶³ 건축법이라고도 한다.

〈베트남 건설법의 구성〉

제1장	총칙(일반규정)			제1조-제10조
제2장	건설기본계획	제1절	일반규정	제11조-제14조
		제2절	지역건설마스터플랜	제15조-제18조
		제3절	도시건설마스터플랜	제19조-제27조
		제4절	농촌집약의 건설 관련 마스터플랜	제28조-제31조
		제5절	건설마스터플랜의 집행	제32조-제34조
제3장	시설건설을 위한 투자프로젝트			제35조-제45조
제4장	건설조사 및 설계	제1절	건설조사	제46조-제51조
		제2절	건설공사의 설계	제52조-제61조
제5장	건설공사	제1절	건설허가	제62조-제68조
		제2절	건설공사를 위한 부지정리	제69조-제71조
		제3절	건설공사의 시공	제72조-제86조
		제4절	건설공사의 시공감리	제87조-제90조
		제5절	특수건설공사의 실시	제91조-제94조
제6장	건설계약자의 선정 및 건설계약	제1절	건설계약자의 선정	제95조-제106조
		제2절	건설행위에 관한 계약	제107조-제110조
제7장	건설의 국가관리			제111조-제118조
제8장	포상 및 위반의 취급			제119조-제120조
제9장	시행규정			제121조-제123조

- 건설법은 건설활동, 건설투자, 건설활동에 종사하는 개인과 기업의 권리 및 의무, 건설계획 등을 적용 범위로 하고, 특히 건설활동에 참여하는 종사자에게 책임을 부과하고 이를 위반한 것에 대한 벌칙을 규정하고 있음
- 건설법은 건설에 투자하는 외국기업, 개인에 대해서도 적용되는데(건설법 제2조), 외국건설 회사 또는 개인의 운영 · 관리에 대하여는 2004년 5월의 수상 결정(Decision) No. 87/2004/QĐ-TTg에서 정하고 있음
- 건설행위가 포함된 투자프로젝트에 대하여 기술설계, 견적, 총예산의 작성, 심사 및 승인은 건설법 규정에 따라 실시함(투자법 제58조 제1항)
- 최근 2009년 6월 19일에 건설투자절차를 간소화하기 위해 건설법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)이⁶⁴ 제정되어 2009년 8월 1일부터 시행되고 있음(자세히는 후술)
- 또한 도시계획법(No. 30/2009/QH12)이 2009년 6월 17일 제정되었음
- 최근 성립한 관련 하위 법령 등은 다음과 같음⁶⁵

법령 등	법령 이름	일자
2356/BXD-HDXD	2356/BXD-HDXD dispatches of the Ministry of Construction Contractor assigned 49/2007/QĐ-TTg on April 11, 2007 Decision of special circumstances specified in the tender regulations at Point 1, Article 101 of the Construction Law	2009. 10. 27.
151/BXD-HDXD	151/BXD-HDXD dispatches of the Ministry of Construction on the response of the investment project management construction, bidding and selection of contractors to build the Construction Law	2009. 10. 27.
85/2009/ND-CP	Government's Decree 85/2009/ND-CP guiding the implementation of the Law on Bidding and selection of contractors to build the Construction Law	2009. 10. 15
32/2009/TT-BXD	32/2009/TT-BXD Circular of the Ministry of Construction promulgated the National Technical Regulation on rural construction planning	2009. 10. 10
27/2009/TT-BXD	Circular of the Ministry of Construction 27/2009/TT-BXD guiding some contents on quality management of construction works	2009. 7. 31.

⁶⁴ LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁI LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN. Law amending and supplementing some articles of the Law concerning Investment in basic construction, the National Assembly of 38/2009/QH12.

⁶⁵ <http://www.luatvietnam.vn>에서 검색한 내용이다.

2) 건설법상의 용어의 정의

- 건설법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같음
- 건설행위
 - 건설행위는 건설종합계획 수립, 공정건설 투자프로젝트 수립, 건설조사, 공정건설 설계 및 시공, 공정건설 시공 감독, 공정건설 투자프로젝트 관리, 건설행위의 계약자의 선정과 그 밖의 공정건설과 관련된 행위를 포함함(건설법 제3조 제1호)
- 건설공정
 - 건설공정은 지면의 지상, 지하 또는 수면을 포함하는 일정한 토지에 부착된 노동력, 건설자재와 설비에 의해 조성된 작업 산출물이며, 설계에 의해 건설된다. 건설공정은 공공건설공정, 주택, 산업공정, 교통공정, 水利, 에너지 및 그 밖의 공정을 포함함(건설법 제3조 제2호)
 - 건설 공정은 공정 종류 및 등급으로 분류함(건설법 제5조)
 - 건설 공정 종류는 사용 직능에 따라 확정됨
 - 각 공정 종류는 특급, I급, II급, III급 및 IV급을 포함한 5급으로 나눔
 - 공정 등급은 규모, 기술요구, 공정 건설자재 및 건설 공정 수명에 근거한 공정 종류에 따라 확정됨
 - 정부가 건설 공정 종류, 등급 분류를 규정함
- 공정건설투자프로젝트
 - 공정건설투자프로젝트는 일정 기간 내에 공정의 품질 또는 산출물, 서비스의 품질을 유지 또는 개선, 발전을 목적으로 현재의 공정을 혁신하거나 확대하고 또는 새로운 공정을 건설하기 위한 자본투입에 관련된 제안의 집합을 의미하고, 공정건설투자프로젝트는 설명부분 및 기본설계부분을 포함함(건설법 제3조 제17호)

3) 건설행위의 기본원칙

- 건설행위를 하는 조직, 개인은 다음 기본원칙을 준수하여야 함(건설법 제4조)
 - 공정건설은 종합계획, 설계에 따를 것; 공정의 미관과 경관, 환경보호를 보장할 것; 각 지방의 자연조건, 문화, 사회 특성에 부합시킬 것; 경제-사회 발전과 국방, 안보를 결합시킬 것
 - 건설기준, 건설표준을 준수할 것
 - ① 건설기준, 건설표준체계는 건설행위에서 통일적으로 적용하기 위해 건설관할권을 가진 국가 관리기관이 공포 혹은 공인하여야 한다(제6조 제1항).
 - ② 건설행위는 각 건설기준, 건설표준을 준수하여야 하며 외국의 건설표준을 적용하는 경우에는 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관의 승인을 받아야 한다(제6조 제2항).
 - ③ 건설기준, 건설표준에 관해 연구를 한 조직, 개인은 공포 또는 공인을 하도록 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관에 제출한다(제6조 제3항).

- 공정의 품질, 일정, 안전, 인간의 생명 및 재산의 보호, 화재예방, 환경위생을 보장할 것
- 각 공정, 기술인프라 공정에서 건설 일정의 균형이 있을 것
- 경제, 효율을 추구하고 손실과 낭비, 다른 마이너스적 요소가 없도록 할 것

4) 건설종합계획의 분류

- 건설종합계획은 다음 3가지 종류로 분류됨(제12조)
- 지역건설 종합계획
 - 제15조-제18조에서 지역건설 종합계획의 임무, 계획내용, 계획 수립, 심사 승인 관할권, 계획조정에 관하여 규정하고 있음
- 도시건설 종합계획
 - 제19조-제27조에서 계획의 임무, 계획내용, 계획수립, 승인관할권, 계획조정, 세부종합계획 임무 및 내용, 계획조정, 도시 설계에 관하여 규정하고 있음
- 농촌주민 거주지역 건설종합계획
 - 제28조-제31조에서 계획 임무, 계획내용, 계획수립, 승인관할권, 계획조정에 관하여 규정하고 있음
- 건설종합계획은 요청사항을 충족하여야 함(제13조)
 - 건설종합계획은 경제-사회 발전 총체 종합계획 그 밖의 각 분야의 개발종합계획, 토지사용 종합계획에 부합하여야 하며, 건설세부종합계획은 건설 일반종합계획에 부합하여야 하며 국방, 안보를 보장하고 경제-사회 개발 동력을 조성하여야 하며, 각 발전 단계에서 천연자원, 토지 및 국가재원을 국가의 자연조건, 경제-사회 특성, 과학-기술 진보에 부합되게 개발, 사용함에 입각하여 영토 공간을 조직, 배치하여야 함

5) 건설계약

- 계약자 선정 방식
 - 무제한입찰(경쟁입찰), 제한입찰, 계약자 지정방식(수의계약방식) 등
 - 시설규모, 특성과 건축을 위한 자금원천에 따라 발주자는 위 방식 가운데 하나를 선택하여 계약자를 선정할 수 있음(건설법 제97조)
 - 경쟁입찰이 아닌 수의계약 체결 가능하나, 다만, 정부가 발주하는 고도 기술을 수반하는 공공 프로젝트 및 정부가 30% 이상 자금을 지원하는 경우 또는 지분 참여하는 프로젝트인 경우에는 반드시 경쟁입찰하는 것이 의무
- 건설법에서 건설행위의 계약에 포함되는 내용으로서 계약금액 및 대금지급방식을 규정하고 있으나(건설법 제108조), 구체적으로 어떠한 방식을 취하여야 하는 지에 대해서 명시적으로 규정하고 있지 않으므로 이에 대하여는 민법에 따라 계약당사자가 합의하에 자유롭게 정할 수 있음

6) 건설인·허가 과정

- 1단계
 - 해당 지역 인민위원회 지역기획국 승인
 - 성급 건축기획국(Department of Planning and Architecture : DPA) 승인
 - 1/500(또는 1/2000) 도면 작성 해당지역 인민위원회 승인
 - 성급 건축기획국(Chief Architect) 심사
 - 해당 지역 인민위원회 승인
- 2단계
 - 기본설계 심사 : 건설국, 환경국 및 소방서 협의
- 3단계
 - 건설국의 건축허가

7) 하자보증의무

- 건설법은 시설에 대한 하자보수에 관한 내용으로서 시설 시공자에 대하여 하자보증 의무를 부여하고 있으며, 하자보증기간에 대해서는 설비의 종류 및 등급에 따라 정부가 세부적으로 정하도록 되어 있음
- 보증의무자
 - 시설 건축 시공자
- 보증의무기간
 - 설비의 종류 및 등급에 따라 결정
 - 설비의 보증기간은 정부가 Decree No. 209/2004/ND-CP에 의해 세부적으로 정하고 있음
 - 이에 의하면, 공공시설, 산업기반시설, 교통시설공사 등 공공의 성격이 있는 1급 공사나 특별공사 : 24개월 이상
 - 나머지 일반적인 성격의 공사 : 12개월 이상임

8) 투자법⁶⁶에서의 건설 관련 규정

- 사안별 건설용지의 준비는 다음과 같음(투자법 제56조)

구 분	내 용
국가가 토지를 수용하는 경우	관할 국가기관이 토지 수용, 보상 및 철거책임이 있으며 그 이후 투자자에게 임대 가능
국가가 토지를 교부, 임대하여 특정인이 이미 사용하고 있는 토지를 투자자가 재임대차 하는 경우	투자자가 자격으로 토지 보상 및 철거를 진행하여야 함
투자자가 토지사용자와 보상, 철거에 합의하였으나, 토지사용자가 미이행시	투자프로젝트 실시 지역 소재 관할 인민위원회가 법을 규정에 따라 철거를 행할 책임이 있음
관할 국가기관이 이미 승인한 토지사용개발계획에 부합하는 투자프로젝트를 실시하는 경우	투자자는 토지수용절차를 밟을 필요 없이 투자법의 규정에 따라 토지사용권을 양도받거나 임대 가능

- 건설행위가 포함된 투자프로젝트의 기술설계, 견적, 예산 등에 대한 심사 및 승인은 건설법에 따라 실시함(투자법 제58조 제1항).

9) 외국기업의 건설행위

- 베트남에서 건설업에 종사하는 외국 개인 및 단체(법인)는 개인인 경우는 건설실행능력(capability of construction of practice)⁶⁷을, 단체인 경우 건설행위능력(capability for construction of activities)을 가져야 함
- 외국건설사의 경우는 베트남에서 단독법인 또는 합작투자법인 형태로 투자허가를 받아 건설업을 할 수 있으며, 또한 베트남에서 법적 지위를 보유하지 않은 채, 단지 계약자로서 건설행위를 할 수 있음(이 경우에는 다음 항목에서 언급하는 외국계약자 허가를 받아야 함)
- 현지에서 법인을 설립하지 않고, 단지 계약자로서 건설행위를 하는 때에는 건설부(Ministry of Construction)로부터 외국계약자허가(Foreign Contractor's Permit)를 받아야 함
 - 외국건설회사는 현지 건설회사와 별도 취급을 받기 때문에 외국건설회사 관리에 관한 총리 결정(No. 87/2004/QD-TTg)에 근거하여 개별 프로젝트마다 시공허가(contractor permit)를 취득한 경우에 한하여 건설공사를 할 수 있음

⁶⁶ 2005년 11월 29일자 No. 59/2005/QH11.

⁶⁷ 법적으로 인정된 전문 훈련기관이 확인하는 해당 개인의 전문자격과 경험 및 직업윤리를 기초로 등급별로 결정한다.

- 건설허가 신청시 필요서류
 - 건설부가 정한 표준신청서
 - 낙찰서 등 건설시공사로 공식 선정된 법적 문서
 - 해당 본국의 영업등록증
 - 3년간의 시공실적 및 재무상태에 관한 증명서류(입찰이 의무화되지 않은 경우)
 - 베트남 건설업체와 합작계약서 또는 건설업체와 협력계약서(sub-contractor)
- 허가를 받은 후, 외국건설회사는 건설현장이 위치한 지역에 현장사무소(operating office, 실무적으로는 project office라고도 부르는 경우가 많음)를 설치하여야 하는데, 현장 사무소는 시공계약 이행기간 동안에만 운영됨
 - 외국건설회사는 노동 관련 법령에 따라 현지인이나 외국인을 고용할 수 있지만 관리자나 기술자 등은 현지인을 구할 수 없는 경우에만 외국인을 고용할 수 있음
 - 물론 외국인 피고용자는 입출국, 거주, 고용허가 등록 등에 관한 법령을 준수하여야 함
- 위 총리 결정(Decision No. 87)은 여러 관련 기관에 대하여 관리·감독의무를 규정하고 있으며 특히 건설부에게는 1년에 한번 외국건설회사에 대한 정기검사를 하도록 하고 있고, 관련 규정을 위반한 외국건설회사에게 시공중지명령, 행정벌의 부과, 허가의 취소, 배상 등 제재를 할 수 있도록 하고 있음

외국계약자허가(Foreign Contractor's Permit) 관련 실무 사례

외국계약자허가는 실무상 관련 필요서류를 구비하여 관할기관에 제출하면 특별한 어려움 없이 허가가 발급되는 것이 일반적이며, 이에 따른 Project Office 설립 승인 신청 또한 마찬가지임

10) 건설회사 설립 및 활동

- 현지 법인 설립과 활동
 - 건설법인의 설립 및 등록은 일반 법인과 마찬가지로 기업법(Law No. 60/2005/QH 11 : 2005. 11. 29) 및 시행령(Decree No. 88/2006/ND-CP : 2006. 8. 29)에 따르도록 되어 있음
- 한편, 외국인 투자 프로젝트를 시행하기 위한 법인 설립은 투자허가 절차와 동시에 진행됨
 - 베트남 내국 법인의 경우 투자법에 따라 투자하는 때에는 기업등록(법인설립)과 투자등록(필요 라이선스 취득)의 2가지 절차를 별도로 이행해야 하는 반면, 외국인 투자기업의 경우에는 2가지 절차가 동시에 진행되어 투자법에 의한 투자허가서가 발급되면 그로써 법인이 설립되고 해당 라이선스도 취득하게 됨
- 2007년 1월 베트남이 WTO에 가입하면서 맺은 양허안에 의하면, 일반 건설업(건축, 토목, 설치 및 조립, 건축마감 기타) 부문에서는 WTO 가입일로부터 2년간 100% 외국인 투자법인은

외국인 투자 또는 외국인이 자금을 지원한 사업에 한하여 시공을 할 수 있도록 되어 있으므로 2009년 1월 이후에는 100% 외국 투자법인의 업무영역에 제한이 없어졌음

- 또한 2010년부터는 100% 외국인 투자법인의 지사 설치도 가능하게 됨

컨소시엄 구성을 통한 공사 수주시 문제점 관련 사례

베트남 북부에서 진행된 신도시 개발사업의 공사를 한국 건설회사가 베트남 건설회사와 「공동수주, 분담이행」의 소위 컨소시엄 계약 방식으로 수주한 사안에서, 관련 도급계약에서 한국 건설회사와 베트남 건설회사의 계약범위, 계약금액, 책임과 의무, 대금지급 조건 및 시기 등을 명확히 구분하여 규율 하였음에도 불구하고, 한국 건설회사가 자신이 공사를 수행하지 않고 베트남 건설회사가 공사를 수행한 부분에 대하여 한국 건설회사가 베트남 건설회사와 공동으로 책임을 부담하는 경우가 발생할 수 있는지가 문제된 사례가 있음

베트남법은 컨소시엄 계약을 체결할 경우에는 컨소시엄에 참여한 시공사 모두가 공동으로 책임을 부담하는 부분과 특정 시공사만 개별적으로 책임을 부담하는 부분을 명확히 구분하여 기재하고, 컨소시엄 참여 시공사를 대표하는 시공사도 컨소시엄 계약에 기재하도록 규정하고 있음

또한 베트남법은 어떠한 공사를 수행한 시공사는 자신의 책임으로 인하여 타인에게 야기된 손해 및 자신이 수행한 공사와 관련한 하자에 대하여 책임을 부담하여야 하도록 규정하고 있음

이와 같이 베트남법은 컨소시엄에 참여한 수개의 시공사가 컨소시엄 계약에 의해 각자 책임을 부담할 공사의 범위를 나누어 자신이 맡은 공사부분에 관하여만 책임을 부담하는 것을 인정하고 있으므로, 컨소시엄 계약에서 공사범위와 관련하여 각자 책임을 부담할 부분을 나누어 규정한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 자신이 책임을 부담해야 하는 부분 이외의 부분에 관하여 책임을 부담하는 경우는 발생하지 않을 것으로 판단되었음,

3. 정부조달 · 입찰제도

- 정부조달을 포함한 조달방법을 규정하는 법령으로서는 1999년 명령 No. 88, 2000년 명령 No. 14 및 2003년 명령 No. 66(이 세 가지 명령을 입찰규칙이라고 불렀음)이 있었는데, 이렇게 복잡했던 것을 대신하여 2005년 11월 29일 입찰법(No. 61/2005/QH11)이 제정됨
- 위 입찰법은 2006년 4월 1일부터 시행되었으나, 시행에 필요한 시행령(Decree)은 2006년 9월 29일에서야 제정되었고, 동 시행령(Decree)은 2008년 5월 5일(Decree No. 58)과 2009년 10월 15일(Decree No. 85) 2차례에 걸쳐 전면 개정됨
- 입찰법의 적용대상
 - 자문서비스계약 : 타당성 조사와 같은 프로젝트 준비 자문, 설계와 같은 프로젝트 이행자문, 기술이전과 같은 프로젝트 관리 자문 등
 - 물품구매계약
 - 시공 및 설치계약

- 외국인과 JV, 경영협력계약(BCC), 베트남 국영회사가 자본금의 30% 이상을 가진 합작법인의 경우에도 베트남 입찰법의 적용을 받음
- 아래의 경우에는 입찰을 통하지 않고 계약자를 지명할 수 있으나 선정과정은 정부가 정한 규정을 따라야 함
 - 불가항력의 경우
 - 외국인 공여자가 계약자를 지정한 경우
 - 총리가 정하는 비밀 또는 시급한 국가사업의 경우
 - 종전에 구입한 생산라인을 복구, 유지 또는 확장하기 위한 구매계약으로 기술이나 시설의 부합성을 유지하기 위한 경우
- 입찰절차의 승인각 단계의 입찰절차(입찰계획, 입찰참가서류, 입찰결과)마다 담당자의 승인이 필요한데, 담당자는 프로젝트의 유형에 따라 아래와 같지만, 다만, 외국투자자 사업의 입찰절차는 국가로부터의 승인이나 동의를 필요로 하지 않음
 - 국가에 의해 일부 자금을 지원받는 사업의 경우에는 이사회 또는 대표자
 - 국가로부터 100% 자금지원을 받는 경우에는 투자자 결정권한을 가진 사람
- 낙찰자의 선정방법
 - 공개 입찰 : 입찰자 수에 제한을 두지 않는 입찰로서 발주기관은 참가조건, 시한 등 입찰참여에 필요한 정보를 입찰서류 발행 10일전까지 공지하여야 함
 - 제한 입찰 : 발주기관이 응찰자를 제한하여 능력이 있는 응찰자만을 참여시키려는 것으로 입찰자 리스트는 책임 있는 기관의 승인을 받아야 하는데, 이 입찰형태는 제한된 수의 입찰자 존재, 자금 공급자의 제한 입찰 요구, 제한 입찰 방식이 유리하다고 판단할 만한 여건 등 세 가지 중 하나 이상을 충족시켜야 가능함
 - 지명 입찰 : 입찰공사를 수행할 수 있는 조건을 만족시키는 업체를 선정하여 수의계약하는 형태인데, 특별한 경우에만 인정됨
 - 경쟁 제안 : 베트남 동화 20억 이하의 물품 구매의 경우 3개 이상의 신청을 제출 받아 가장 낮은 가격을 제시한 업체를 선택하는 방법임
 - 자체 이행 : 투자자가 직접 시공을 하는 경우인데, 이때에는 투자자가 시공자로서의 요건을 갖추어야 함
 - 특수한 경우
- 입찰 참가자의 요건
 - 사업등록증(외국인의 경우 이와 유사한 증명서) 또는 전문 자격증을 갖출 것
 - 독립된 회계조직을 갖출 것
 - 재무구조가 건실할 것
 - 각 입찰구간별로 1개의 입찰서류만 제출하였을 것

- 입찰초청서류상 요건을 갖추었을 것
- 필요한 경쟁력을 갖추었을 것
- 약 1,130만 불 이상의 시공 및 시설계약의 경우와 약 1,700만 불 이상의 품목이나 시설구매 계약의 경우에는 사전 자격심사(PQ)를 거쳐야 함
- 국제입찰 및 외국인 입찰 참가자에 관한 규정
 - 국제입찰은 ① 프로젝트를 수행할 능력이 있는 현지 법인이 없는 경우 또는 현지 법인을 상대로 한 입찰에서 낙찰자가 없는 경우, ② ODA 계약시 국제입찰이 명시된 경우, ③ 국내에서 제조되지 않는 물품구매입찰의 경우에만 이루어짐
 - 외국인의 경우에는 베트남 현지 계약자와 합작으로 입찰에 참가하거나 추후 시공시 현지 법인을 협력업체로 활용하여야 함
- 입찰절차
 - 입찰계획 수립 및 승인
 - 입찰방법 결정 : single envelope 입찰, dual envelope 입찰, 2단계 입찰
 - 입찰 보증 : 입찰가격의 3%를 초과할 수 없음
 - 입찰 종료 : 입찰초청서류 공고 후 국내입찰은 15일, 국제입찰은 최소 30일이 경과되어야 함
 - 입찰 공개 : 입찰에 참가한 모든 입찰 참가자는 입찰참가자의 정보와 함께 입찰 종료 시점 직후에 공개됨
 - 입찰 평가 : 입찰초청자측은 입찰 결과를 평가함
 - 입찰 결과 : 입찰 결과는 담당자의 평가 후 승인을 받아야 하는데, 담당자의 입찰 결과 승인 후 공포되며 우선 협상자로서 협상을 하게 됨(외국인이 낙찰 받은 경우에 계약내용에 대해서도 관계자의 승인을 받아야 함)
- 입찰에 있어서 가격심사나 공사의 변경에 따른 금액변경교섭에 대하여 문제가 되는 경우가 많고, 특히 단가의 설정에 대하여는 발주자와 수급자의 인식에 격차가 크므로 개별 계약시 이를 분명히 하여야 함

4. 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)

- 2009년 글로벌 금융위기에 따라 베트남의 투자환경도 크게 변하기 시작하였는데, 특히 부동산 및 건설투자가 줄어들게 됨에 따라 부동산 수요의 확대 및 공급을 위한 건설활동에 대한 규제 완화차원에서 법규의 제·개정을 하였음
- 2009년 6월 19일에 건설투자절차를 간소화하기 위해 건설법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)이 제정되어 2009년 8월 1일부터 시행중인데, 그 내용은 다음과 같음

- 건설법 규정의 개정

- 투자자가 투자프로젝트를 작성하기 전에 타당성 조사나 기초설계에 대하여 관계 당국의 승인을 받도록 한 의무조항을 폐지하였고, 자연재해나 불가항력 등의 사유로 사업부지, 규모, 총사업비 등의 변경이 발생한 경우에는 이미 승인받은 투자사업에 대한 타당성 조사를 변경하거나 재평가를 받을 필요가 없도록 함
- 건설공정에 대한 감독, 감리에 대한 규정 신설(제40조a)
- 건설공정에 대한 원가관리에 대한 규정(제43조)
- 건설공정 설계에 대한 규정(제54조) : 건설공정 종류별로 필요한 설계 및 내용을 정부가 하위법령으로 정하기로 함
- 건축디자인설계에 대한 규정(제55조)
- 건설공정 설계에 대한 평가 및 수정 규정(제59조)

- 입찰법 규정의 개정

- 지명입찰 대상에 국가 기밀사업과 국가이익에 비추어 긴급한 사업을 추가하고, 입찰과정에서 베트남인이 입찰수행 요건을 충족시키지 못하는 경우에만 외국인을 고용할 수 있도록 함
- 용어의 수정(제4조)
- 입찰의 효율성을 높이기 위해 입찰관계인 사이의 독립성 강화(제11조)
- 입찰상 금지행위 강화(제12조)
- 수의계약이 가능한 경우의 명기(제20조)
- 입찰평가에 대한 구체적인 방법의 명기(제29조)
- 응찰기간의 구체적 명기(제31조)
- 사전 자격심사 규정 강화(제32조)
- 응찰서류의 접수에 대한 규정(제33조)
- 낙찰 예정가격에 대한 관리(제35조)
- 낙찰자 선정기준의 명확화(제38조)
- 낙찰 결정에 대한 요청 및 평가방법, 통보 명확화(제39조, 제40조, 제41조)
- 낙찰 실패 및 결과통보 명확화(제42조, 제43조)
- 계약방법의 명확화(제46조)
- 계약 조정 및 실패시 처리 방법(제57조)
- 입찰허가권자, 투자자의 책임 명확화(제60조, 제61조)
- 투자자에게 입찰시 예외사항에 결정권한 부여(제70조)
- 경고장의 발급 및 과태료 부과 근거의 명확화(제75조)

- 기업법 규정의 개정
 - 기업법에 따른 기업재등록시한을 연장함(제170조) : 2006년 7월 1일 이전 설립된 외국인투자기업의 재등록기간을 당초 2008년 6월 30일에서 2011년 7월 1일까지 재차 연장함
- 토지법 규정의 개정
 - 토지사용권 및 주택 또는 지상물 소유권증서(Certificate of land use right and ownership of house and other assets on the land; single Land Certificate; 통합토지사용권증서)의 도입(제4조, 제10조) : 기존 토지사용권증서(red book)와 주택소유권증서(pink book)를 하나로 일원화함
 - 구 토지사용권증서, 구 주택소유권증서 등과 통합토지사용권증서의 관계 정립(제48조) : 기존 증서의 소유자는 별도의 갱신 없이 권리를 인정받을 수 있음.
 - 통합토지사용권증서 발행근거의 확대(제49조)
 - 통합토지사용권증서 발행기관의 명시(제52조)
 - 토지사용확인에 따른 토지사용권증서 발행 근거 삭제(제123조)
- 주택법 규정의 개정
 - 위와 같이 주택소유권증서를 통합토지사용권 증서로 변경

IV. 참고 내용

1. 투자형태의 선택

- 투자형태의 장단점에 따른 적절한 형태 선택 필요
- 합작투자 형식은 토지와 관련된 투자(오피스 빌딩 건설 등)를 할 때에 베트남 측이 토지사용권을 현물출자하여 합작하는 경우 및 100% 내수판매 대상 투자를 할 때에 베트남 시장에 영향력 있는 파트너와의 합작 등 확실한 메리트가 있는 경우에 이용 가능

〈투자형태의 장단점〉

구분	장점	단점
합작투자	<ul style="list-style-type: none"> · 현지인력, 생산라인, 판매구조, 현지 네트워크 등 이용으로 초기투자부담 경감 · 현지 파트너의 조력으로 내수시장 진입용이 · 사업인허가에 따른 행정비용 절감 	<ul style="list-style-type: none"> · 파트너와 의견 조정 필요 · 경영상 비효율 발생 우려 · 투자이익 독점 불가 · 기술유출의 우려
단독기업	<ul style="list-style-type: none"> · 투자자의 경영능력 발휘 · 투자이익 독점화 가능 · 기술, 정보유출 방지 	<ul style="list-style-type: none"> · 투자제한 분야 내수시장 제약 · 초기 투자비용 부담 · 현지 네트워크 구축에 장시간 소요
사업협력계약	<ul style="list-style-type: none"> · 과도한 초기투자 불필요 · 사업기간의 설정 	<ul style="list-style-type: none"> · 독립적 법인격이 없어 분쟁 가능 · 독자적으로 현지 인력을 고용하는 것이 불가능 · 상대방이 계약 불이행시 제재방안이 미흡

- 장기적으로 보았을 때에 세계 각국의 베트남 투자와 베트남 내수시장의 확대가 베트남 경제성장을 지속적으로 견인할 것으로 전망되므로 베트남 경제에 대한 불안 때문에 적극적으로 투자 진출을 모색하여야 할 시점을 놓쳐서는 안 될 것으로 보임
- 또한 외국인투자의 대형화 및 첨단업종으로의 이동에 따라 베트남 산업구조는 고부가가치화 될 것으로 전망되고, 향후에는 베트남 인프라건설프로젝트 및 첨단산업에 투자하는 대기업과의 동반 진출 또는 이와 연계한 수출기회에 주목하여야 할 것임

2. 부동산시장의 종류

베트남 부동산시장의 종류는 크게 다음과 같이 나눌 수 있다.

- 오피스(사무실) : 가장 흥미를 끄는 시장이다. 베트남 경제성장에 따라 베트남 기업의 수요나 외국기업의 유입에 의한 수요가 왕성하다. 오피스의 공급이 많지 않아 도시에서는 임대료가 매년 상승하고 있다. 따라서 투자프로젝트 가운데 가장 많은 비율을 차지하고 있다.
- 상업용 건물 : 경제적 여유가 있는 베트남인이 많아지면서 명품을 구매하려는 사람이 늘어 고급 브랜드상점을 중심으로 이러한 부동산 수요가 늘고 있다.
- 호텔 : 외국인 유입이 증가하였지만, 숙박할 수 있는 호텔의 수가 그다지 많지 않으므로 숙박료가 급등하고 있다. 5성급 외국계 호텔은 1박에 400불을 넘는 경우도 있다. 이러한 상황을 베트남 정부도 인식하여 투자프로젝트의 인가도 다른 프로젝트보다 취득하기 쉬어지고 있다.
- 주거용 건물(레지덴탈) : 주로 주거용으로 사용하는 물건이다. 이 주거용 건물 가운데에도 부동산의 종류는 다음과 같이 나눌 수 있다.
 - 콘도미니엄 : 구분소유물건, 즉 다가구 주택이다. 최근 베트남에서는 이 콘도미니엄 건설이 인기가 있다. 베트남인 부유층이나 외국인을 위한 고급 콘도미니엄이나 베트남인 중간층을 위한 콘도미니엄이 주가 되고 있다. 콘도미니엄은 임대나 매매로도 활발히 거래되고 있다.
 - 서비스아파트먼트 : 위 콘도미니엄과 마찬가지로, 수영장, 운동시설 등이 딸려 있고, 청소서비스가 있거나 보안(세큐리티)이 철저하여 보통의 콘도미니엄 보다 쾌적하게 생활할 수 있도록 각종 설비나 서비스가 충실한 것이 특징이다. 위 콘도미니엄보다 등급이 높고, 고급 호텔보다 약간 싼 느낌의 주거이다. 외국인이 많이 입주하는 형태이다. 단기 또는 장기 임대차가 주로 이루어지고 있다.
 - 단독주택 : 토지와 건물이 일체로 거래되는 것이 특징이다. 입지는 약간 도시 외곽이나 리조트지역이 중심이 된다. 토지와 세트로 판매되는 경우가 많다. 현재 외국인을 위한 물건은 많지 않고, 거의 거래되지 않고 있다. 한편, 베트남인이 일반적으로 살고 있는 단독주택은 좀 더 설명이 필요하다. 베트남에 가면, 흔히 볼 수 있는 출입구쪽이 좁고 안쪽은 훔쪽하고 긴 건물을 볼 수 있다. 이 건물은 4미터×20미터가 기본이 되고, 3-5층이 일반적이다. 이 형식의 건물은 임대물건으로서는 외국인에게 많이 이용되나, 외국인에게 투자물건으로서 거래는 흔치 않다.

3. 사회주택계획

- 베트남 정부는 주거불안상태를 해결하기 위해서⁶⁸ 2008년 1월 총리의 지시에 따라 건설부 주관으로 오랜 검토를 거쳐 2009년 4월에 다음과 같은 획기적인 사회주택계획을 발표함

〈사회주택의 종류 별 구체적 내용〉

구분	학생용 주택	산업단지내 근로자용 주택	저소득층용 주택
입주대상	건설지역내 학생으로서 타지역 출신 가난한 학생 1학년 학생 순으로 우선권	산업단지내 근로자로서 타지역 출신, 무주택 근로자 등을 우대	공무원, 군인, 저소득 주민
임대 / 분양	임대전용	임대전용	임대, 임대후 분양, 분양
정책목표	2015년까지 60%의 학생에게 공급	2015년까지 전국 산업단지내 50%의 근로자에게 공급	표명되지 않음
재원	주로 국가예산. 우대 대출금, 주택개발기금	(민간 자금)	(민간 자금)
주택유형	특정되지 않음(기숙사 형태로 건설 될 가능성이 높음)	특정되지 않음	아파트
주택건설사업 관리기관	시, 성인민위원회	시, 성인민위원회	시, 성인민위원회
주택건설사업자	시, 성인민위원회내 건설국, 교육기관	산업단지관리위원회 또는 산업 단지 개발업체, 산업단지내 입주업체, 주택건설업체	주택건설 사업체

⁶⁸ 참고로 2009년 베트남 인구 통계는 다음과 같다.

<http://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/vm.html>참조

인구	68,967,524명
연령구조	0-14세 : 24.9% (남 11,230,402명 / 여 10,423,901명)
	15-64세 : 69.4% (남 29,971,088명 / 여 30,356,393명)
	65세 이상 : 5.7% (남 1,920,043명 / 여 3,065,697명)
평균연령	전체 : 27.4세
	남 : 26.4세
	여 : 28.5세
출생율	16.3명 / 1,000명

구분	학생용 주택	산업단지내 근로자용 주택	저소득층용 주택
면적기준	1인당 4m ² 이상	1인당 5m ² 이상	최고 면적 70m ²
용적율, 건폐율	일반주택의 1.5배	일반주택의 1.5배 (층수제한 없음)	일반주택의 1.5배 (층수제한 없음)
이익보장	20년 이상 자금회수기간으로 10%이내 (국가예산으로 건설하지 않을 경우)	20년 이상 자금회수기간으로 10%이내	20년 이상 자금회수기간으로 10%이내
토지 사용료 및 임대료	-	면제	면제
부가 가치세	-	0%	0%
법인세	-	· 수익발생시부터 4년간 : 면제 · 이후 9년간 : 50% 감면	· 수익발생시부터 4년간 : 면제 · 이후 9년간 : 50% 감면
우대대출	-	있음	있음
기반시설투자지원	-	있음	-
관리방식	· 타인에게 위탁관리가능 · 주택사업구역내 서비스업 영위 가능 · 구체적인 관리방법은 건설부가 안내	· 타인에게 위탁관리가능 · 주택사업구역내 서비스업 영위 가능 · 구체적인 관리방법은 건설 부가 안내	· 타인에게 위탁관리가능 · 주택사업구역내 서비스업 영위 가능 · 구체적인 관리방법은 건설부가 안내
주택판매가격 결정방식	-	-	투자자가 10% 이윤을 더하여 정하되 시, 성인민위원회의 심사 필요
주택임대료 결정방식	· 국가예산으로 건설하는 경우 : 시, 성인민위원회가 결정 · 기타재원으로 건설하는 경우 : 시, 성인민위원회가 승인	시와 성의 인민위원회가 주택 건설사업자의 요청에 따라 임 대가격을 승인 (이윤 10% 고려)	시와 성의 인민위원회가 주택건 설사업자의 요청에 따라 임대가 격을 승인(이윤 10% 고려)
재판매금지	-	-	첫 번째 임대 및 분양계약 체결후 10년(10년 이내에 재판매하고자할 경우 프리미엄없이 판매가능)
투자승인기관	총리 (시, 성 인민위원회 → 건설부 → 총리)	시와 성 인민위원회	시와 성 인민위원회

4. 부동산 및 건설사업 관련 주요 세제

1) 토지 관련 세제⁶⁹

- 토지사용료는 국가로부터 토지를 유상으로 교부받을 때 사용기간에 해당하는 토지사용에 대한 비용을 의미함
 - 산출기준 : 납부시점에 매년 책정되는 지역별 공시지가에 의해 결정
 - 납입방법 : 관련 기관의 행정적 결정에 의해 일시 또는 분납
- 토지임대료는 국가로부터 토지를 유상으로 임대받을 때 사용기간에 해당하는 토지사용 비용을 의미함
 - 산출기준 : 납부시점의 지역별 공시지가에 사용목적별 및 위치별 임대료 요율(통상 0.5~2%/년)로 결정
 - 납입방법 : 관련기관과의 계약에 의해 매년 납부 또는 일시불 납부
- 이전등록비⁷⁰
 - 세율 : 토지사용권증서 발급시 공시지가의 0.5%
 - 납입방법 : 토지 양수인이 이전등록시 납부

2) 부동산 양도세⁷¹

- 종전 법(The law on land use rights transfer tax, 1999. 12. 21)에서는 주택의 양도차익에 대해서는 과세하지 않고 토지사용료 이전에 대해서만 일종의 양도세를 부과하였음
- 2007. 11. 21. 국회를 통과한 개인소득세법과 2008. 9. 8. 공포된 개인소득세법 시행령 (Decree No. 100)에 따라 2009. 1. 1.부터 주택을 포함한 부동산 양도차익에 대한 과세가 강화되어 적용되고 있음
- 특히 2009. 8. 12. 개인소득세법 시행에 관한 시행규칙(재무부 Circular No. 161)이 공포되어 본격적으로 시행됨
- 부동산 관련 과세대상
 - 토지사용권과 토지에 부착된 자산의 양도차익
 - 주거용 주택의 소유권 또는 사용권의 양도차익
 - 토지 또는 수면사용 임차권의 양도차익
 - 그 밖의 부동산 양도에 따른 개인소득

⁶⁹ 외교통상부, 베트남 부동산·건설시장 진출가이드(2007. 7), 89면 이하의 내용을 참조.

⁷⁰ 우리나라의 취득·등록세 개념이다.

⁷¹ 주 베트남 대사관 자료임

- 면제
 - 가족간 부동산 양도차익
 - 1채의 주택만을 소유한 사람의 주택양도 및 주거용 토지 사용권의 양도차익
 - 국가가 개인에게 할당해준 토지사용권 가치로부터 생기는 소득
- 세율
 - 법인의 경우 양도차익의 25%(양도차익을 확정지을 수 있는 경우) 또는 양도금액의 2%(양도차익을 알 수 없는 경우)
 - 개인의 경우 아래 비율에 따른 누진세율에 따른 개인소득세 납부

구분	연소득		세율(%)
	백만VND	USD (1USD=17,800VND 환율을 적용할 경우)	
1	60 이내	3,370 이내	5
2	60 ~ 120	3,370 ~ 6,742	10
3	120 ~ 216	6,742 ~ 12,135	15
4	216 ~ 384	12,135 ~ 21,573	20
5	384 ~ 624	21,573 ~ 35,056	25
6	624 ~ 960	35,056 ~ 53,933	30
7	960 초과	53,933 초과	35

3) 주택분양 관련 세제

- 부가가치세(V.A.T.)
 - 세율 : 분양가의 10% (2004년 7월 1일부터 적용)
 - 납입방법 : 현재 분양중인 주택의 대부분은 V.A.T.가 포함되지 않는 가격으로 분양하고 주택 매입자가 V.A.T.를 부담하도록 하고 있음
- 이전등록비
 - 세율 : 주택소유권증서 발급시 분양가의 0.5%
 - 납입방법 : 주택매입자가 납입하고 시행자가 등록 대행
- 법인세(C.I.T.)
 - 주택개발업자가 부담
 - 세율 : 개발이익의 25%
 - 납입방법 : 3개월 단위로 추정이익을 근거로 납입 후 매년말 정산
- 이익송금세는 법인세법 개정으로 2004년 4월 1일부터 폐지됨

4) 건설시공 관련 세제

- 부가가치세
 - 발주자가 부담
 - 세율 : 과세금액의 10%
 - 적용금액산출 = 계약금액 - 하도금액 - 직접수입자재(외국산)
- 법인세
 - 발주자가 부담
 - 세율 : 수익의 25%

5) 지급보증요금(Bond Fee)

- 한국에서 발급시 : 0.8%/년
- 베트남에서 발급시 : 1.5%/년(한국계 은행 이용시)

5. 2009년 우리 건설사 베트남 공사 수주 현황⁷² (단위 : 천달러)

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
81개 업체	총 101건 공사 (신규 76건)	69개 발주처	1,736,652		
GS건설	베트남 제3정유공장 사업 타당성 조사	Petrovietnam+PDV SA+Petronas JV	97	1,347	2008/04/28 2009/11/02
SK건설	반퐁 환적항 건설 프로젝트	베트남해운공사	32,709		2009/10/15 2011/06/09
간삼파트너스	베트남 호치민시티 광동 아파트 설계용역	Khang Thong Construction Trading Service Joint Stock Company	569		2009/01/09 2009/09/08
간삼파트너스	지아딘 플라자 복합 빌딩 설계용역	Gia Dinh Development Investment Corp.	947		2009/03/03 2009/10/02

⁷² 해외건설협회 홈페이지(<http://www.icak.or.kr>)참조.

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
간삼파트너스	하노이 타이모 주거단지 마스터플랜 및 기본설계	Constrexim No.1 JSC	290		2009/11/16 2010/01/16
강동건설(하청)	포스코 베트남 냉연 공장 토건공사(철근 및 콘크리트 공사(2))	원청 : 포스코건설	799	6,806	2007/12/10 2009/09/30
거당디지털(하청)	경남 하노이 랜드마크 타워 (전화, 인터넷, CCTV)	원청 : 경남기업	1,290		2009/11/17 2011/06/30
거정건설(하청)	경남 하노이 랜드마크 타워 (조적, 미장)	원청 : 경남기업	5,610		2009/08/31 2011/06/30
건화	하노이 흥강개발 기본계획승인 및 기술지원용역	GS건설(주) 컨소시엄	564		2009/09/14 2011/03/13
광영기업	효성베트남 봉제공장 VTC-2 110kV substation Pipe Rack 제작 설치공사	효성 베트남	42		2008/04/16 2008/05/10
광영기업	효성베트남 봉제공장 기계설비 설계 및 감리	효성 베트남	440		2008/03/10 2009/12/10
광영기업(하청)	인텔 반도체 조립 및 테스트라인 공사 (INTEL A9T9 ATM PROJECT 중 전기공사)	원청 : 삼성ENG	4,664		2008/02/29 2010/01/31
극동건설	하동 행정신도시 주거복합건물 신축공사	Hyundai RNC Hatay Co., Ltd.	169,425		2008/04/11 2012/08/25

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
글로벌유명(하청)	베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사(외벽공사)	원청 : 삼성물산	160	1,360	2008/09/01 2009/03/31
금호산업	선라이즈 씨티 개발 사업 Plot V(주택)	Novaland Investment Joint Stock Company	151,415	1,360	2009/11/14 2012/04/13
길리(하청)	롯데마트 베트남 1호점 신축공사 (롯데마트 남사이공 점 신축 전기공사)	원청 : 롯데건설	-55	2,748	2008/05/01 2009/01/08
남광토건	하노이 · 하이퐁 고속도로공사 10공구	베트남인프라 개발투자회사	106,764		2009/08/10 2012/08/10
대우ENG(합작)	하노이 홍강개발 기본계획승인 및 기술 지원용역	GS건설(주) 컨소시엄	564		2009/09/14 2011/03/13
대우ENG(하청)	북안카잉 프로젝트 토목 기술 및 시공 설계 (토목 기술, 시공 설계)	원청 : 포스코건설	1,104		2009/07/27 2010/02/28
대우자판	하노이 시티 콤플렉스 공사 프로젝트 1단계 공사	SA 코라리스	584	16,033	2007/10/15 2008/10/31
대전사	삼성 하노이 휴대폰공장 축전지 설비공사	Samsung Electronics Vietnam Co., Ltd.	192		2009/06/30 2009/09/30
대전사(하청)	베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사 (전기공사)	원청 : 삼성물산	746		2009/05/25 2009/08/28

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
덕신건설(하청)	롯데마트 베트남 1호점 신축공사 (베트남 롯데마트 남사이공점 기계설비공사 - 2)	원청 : 롯데건설	-119	1,462	2008/07/01 2008/12/18
도울건축	하노이 남단 플라자 설계용역	Trans Pacific Service JSC	3,130		2009/12/04 2012/05/04
도화종합기술	베트남 북부 산악 주 연결도로 프로 젝트 타당성조사	아시아개발은행	586		2009/06/29 2010/02/28
도화종합기술	베트남 한국산업 단지 투자허가 자문용역	토지개발공사	-8	54	2007/11/06 2009/11/02
도화종합기술	하이퐁 국제 관문항 프로젝트 설계용역	베트남해운공사	793		2009/08/18 2009/12/31
동명기술	판티엣 매립 해양 신도시 건설 설계용역	vITPC Co., Ltd.	3,000		2009/08/21 2010/08/20
동이지질(하청)	하노이 시티 콤플렉스 공사 프로젝트 1단계 공사 (지하 연속벽 및 현장타설 말뚝)	원청 : 대우자판	-902	5,998	2007/10/15 2008/10/31
두산중공업	노이바이 - 라오까이 고속도로공사 패키지 A6	Vietnam Expressway Corporation	135,694		2010/01/10 2013/05/09
두산중공업(하청)	하비코 타워 프로젝트(시공)	원청 : 동리원	42,207	237,946	2009/04/09 2012/08/08

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
두송건설(하청)	선라이즈 씨티 개발사업 Plot V (주택) (철근콘크리트)	원청 : 금호산업	6,254		2009/11/13 2011/09/12
두원이에프씨 (하청)	베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사 (전기공사패키지 II)	원청 : 삼성물산	-470	3,780	2008/05/29 2009/04/30
라인건축	비엠탄 하노이 캐슬플라자 프로젝트 감리용역	비엠탄	13,500		2010/06/01 2013/09/30
라인건축	비엠탄 하노이 캐슬플라자 프로젝트 설계용역	비엠탄	18,000		2009/08/08 2010/05/31
롯데건설	롯데마트 베트남 1호점 신축공사	롯데 베트남 쇼핑	10,095	43,719	2007/10/15 2008/12/19
롯데건설	롯데마트 베트남 2호점 기술자문 및 공사관리용역	롯데베트남쇼핑(주)	356		2009/01/01 2009/09/30
롯데건설	호치민시티 더 마크 프로젝트 주상복합 공사	브이케이 하우스	-153,635	153,635	2009/03/01 2012/03/01
백산ENG(합작)	호치민시티 폭합 제3매립구역내 지정유해폐기물 매립장 설계, 조달 및 건설	Ho Chi Minh City Environment Company	5,229		2009/09/30 2010/08/17
보미종합건설	중부지역 (광남성 출라이 자유경제구역) 종합병원 건립사업	한국국제협력단	18,006		2009/06/25 2011/06/24

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
삼성ENG	베트남 이산화탄소 회수 프로젝트	Vietnam Fertilizer & Chemicals Corporation	27,165		2009/01/09 2011/01/08
삼성물산(합작)	투아티엔훤 종합병원 건립사업	투아티엔 후에 종합병원 투자 및 건설위원회	6,708		2009/11/18 2012/05/18
삼성중공업	삼성 SDIV 팩공장 건설공사	삼성 SDI 베트남 현지법인	3,210		2009/12/04 2010/06/30
삼우기초기술	Ha Hai Construction and Tourism JSC 주상 복합타워 앵커공사	Ha Hai Construction and Tourism JSC	417		2010/03/30 2010/06/27
삼우중건사(하청)	하비코 타워 프로젝트 (CM용역)	원청 : 동리원	1,571		2009/05/06 2011/11/22
삼진일렉스	금호 아시아나 플라자 전기공사 패키지 1, 2	금호 아시아나 플라자 사이공	1,487	9,613	2007/12/03 2009/10/31
삼진일렉스(하청)	경남 하노이 랜드 마크 타워 (전기공사)	원청 : 경남기업	5,335		2009/05/22 2010/12/31
삼호건영(하청)	베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사 (기계(배관)설비)	원청 : 삼성물산	2,200		2008/09/22 2009/02/28
색채산업개발	하노이 프라자호텔 오피스빌딩 도장공사	하노이프라자 호텔주식회사	99		2009/12/20 2010/02/10
선진엔지니어	베트남 고층 주상복합	기계수출입(주)	-211	37	2006/02/28 2009/02/27
선진엔지니어	체신부 청사 재건축	체신부	-26	76	2007/10/21 2009/02/28

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
선진엔지니어	타이빈 공안부 청사 설계용역	공안부	-9	147	2007/10/25 2009/01/02
선진엔지니어	하대이성 버스터미널 용역	교통건설 투자 프로젝트 관리 위원회	-6	28	2006/08/25 2009/02/27
선진엔지니어	호치민시티 공안부 청사 현상설계	공안부	33	78	2007/10/25 2010/10/25
세일설비	락앤락 호치민시티 공장 증설공사	(주)락앤락	347		2009/08/13 2009/10/05
솔빛ENG	블루밍 남사이공 프로젝트 설계용역	INHEE VIETNAM CO., LTD.	2,012		2009/04/07 2010/05/03
솔빛ENG	하동 주상복합센터 설계용역	Hyundai RNC Hatay Co., Ltd.	1,790		2007/12/01 2008/11/30
신성공영(하청)	경남 하노이 랜드마크 타워 (정화조 설치)	원청 : 경남기업	24		2009/10/15 2009/10/25
신한금속(하청)	롯데마트 베트남 1호점 신축공사 (외장공사)	원청 : 롯데건설	2,558		2008/08/01 2008/11/05
아키펠(하청)	아시아나 플라자 사업(석공사)	원청 : 금호산업	726		2009/02/25 2009/07/16
엠앤디이종합	2007년도 교육분야 시설공사(4개사업) 건설관리(CM) 용역 계약 - 베트남 산업기술학교	한국국제협력단	18	107	2007/04/17 2009/04/13
엠앤디이종합	다낭시 스포츠홀 설 계용역	Danang Construction Projects Management Board	860		2009/02/20 2009/06/04

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
에스디건축사	롯데마트 베트남 호치민시 1호점 신축공사 설계용역	롯데베트남쇼핑(주)	56	1,155	2007/05/30 2007/11/10
엘아이지건설(합작)	호치민시티 더 마크 프로젝트 주상복합 공사	브이케이 하우스	153,635		2010/04/01 2013/03/31
엘탑중건사(하청)	선라이즈 씨티 개발사업 Plot V (주택)(설계감리)	원청 : 금호산업	580		2009/08/14 2011/12/31
영진계전	베트남 동콱 소재 두산-비나 공장건설 전기공사	두산메카텍	797	4,847	2007/09/01 2008/12/25
용호건설(하청)	두산비나 생산기지 건설공사 (부두축조공사)	원청 : 두산중공업	4,898	12,348	2007/11/06 2009/11/30
용호건설(하청)	카이맵 국제항만 터미널 공사 (접안시설)	원청 : 포스코건설	6,100		2009/11/30 2010/07/31
유신코퍼레이	하노이 - 하이퐁 고속도로 사업 설계용역	VIDIFI	3,062		2008/01/23 2009/05/20
유신코퍼레이	하노이 - 하이퐁 고속도로 사업 재설계	VIDIFI	361		2009/10/12 2010/04/12
유일엔지니어	도메딕 종합병원 설계용역	Domeco Joint Stock Co.	139		2009/09/28 2010/01/25
유일엔지니어	동나이 검진센터 설계용역	Tin Nghia 1 Member Ltd. Company	220		2009/02/18 2009/09/15

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
유일엔지니어	붕타우 병원 신축설계	붕타우시 건설과	621		2009/01/10 2009/12/05
유일엔지니어	칸토 종합병원 설계용역	칸토시 보건국	7	821	2007/11/13 2008/09/07
유일엔지니어	호아 로이 종합병원 설계용역	Hoang Thien An Joint Stock Company	330		2009/06/22 2010/02/01
유일엔지니어	호치민시티 UMC 종합병원 인테리어 설계 및 감리	University Medical Center at Hochiminh	106		2009/04/02 2009/07/20
정인종합건설	옥산비나 베트남 공장 2차공사 - 부지조성 토목공사	옥산비나	3,800		2009/01/05 2009/12/31
정인종합건설	옥산비나 베트남 공장 2차공사 - 조경공사	옥산비나	1,550		2009/01/05 2009/12/31
정인종합건설	옥산비나 베트남 공장 신축공사	옥산비나	-1,940	6,640	2008/04/01 2008/12/31
준제이엔씨(하청)	경남 하노이 랜드마크 타워 (오피스 위생, 공조설비 공사)	원청 : 경남기업	4,900		2009/10/02 2011/06/30
중부전기건설	DRYER 인버터 설치외 20건 전기공사	효성 베트남	44		2008/01/22 2008/02/02
중부전기건설	FLEX Com 하노이 공장 전기설비공사	MDA E & C Co., Ltd.	1,034		2008/11/28 2009/06/30
중부전기건설	GS 모델하우스 전기공사	지에스 에스 디	43		2008/10/31 2008/11/08

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
중부전기건설	MDA 베트남 공장 전기설비공사	MDA E & C Co., Ltd.	165		2009/04/04 2009/06/30
중부전기건설	SV - 프로젝트 공장 외곽 전기공사	효성 베트남	56		2008/01/20 2008/03/31
중부전기건설	동인기연 전기공사	DONGIN ENTECH VINA	392		2008/10/03 2009/01/15
중부전기건설	베트남 동나이 효성 봉제공장 연직 Power 전기공사	효성 베트남	209		2008/06/15 2008/07/31
중부전기건설	베트남 효성 봉제공장 연직조방 공사(3,4호기)	효성 베트남	187		2008/06/15 2008/07/31
중부전기건설	베트남 효성 콘티 70톤 전기공사	효성 베트남	60		2008/08/01 2008/08/31
중부전기건설	베트남 효성봉제 공장 연직조방 전기공사(2호기)	효성 베트남	143		2008/06/15 2008/07/15
중부전기건설	신화비나 전기실 공사	신화비나	58		2009/10/21 2009/10/30
중부전기건설	효성 봉제공장 연직 조방공사(2-1호기)	효성 베트남	21		2008/10/06 2008/10/31
중원전설(하청)	두산비나 생산기지 건설공사(전기공사)	원청 : 두산중공업	1,578		2007/08/15 2009/05/31
지오인터내셔널	다이아몬드플라자 공용화장실 리모델링공사	IBC CORP.	671		2009/12/01 2010/07/15
지오인터내셔널	트윈도보스 골프클럽 서비스하우스 및 레 인텔터 건립공사	푸미개발합자회사	442		2009/11/11 2010/01/31

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
창조건축	베트남 호치민시티 자이 그랜드 코트 설계용역	지에스건설(주)	551	2,507	2008/01/03 2009/02/28
창조건축	자이 리버사이드 펠리스 II 설계용역	지에스건설(주)	353	2,531	2008/05/27 2011/08/31
청암기업(하청)	송지아 골프 리조트 개발사업 (관리동전기공사)	원청 : 현대엠코	768		2009/06/25 2009/12/25
청암기업(하청)	송지아 리조트 개발 사업(전기공사)	원청 : 현대엠코	3,520		2008/12/18 2010/06/30
청암기업(하청)	송지아 리조트 개발사업 (지중선로이설공사)	원청 : 현대엠코	347		2009/03/12 2009/07/10
청암기업(하청)	송지아 리조트 단지내 타워호텔 및 샘플하우스 전기공사 (타워호텔 및 모델 하우스 전기공사)	원청 : 현대엠코	1,546		2009/10/28 2010/08/28
초석건설산업(하청)	베트남 하노이 - 하이퐁 고속도로 제7공구 (연약지반개량)	원청 : GS건설	5,251		2009/09/01 2010/04/25
케이백코리아	호치민시티 폭힉 제3매립구역내 지정유해폐기물 매립장 설계, 조달 및 건설	Ho Chi Minh City Environment Company	6,139		2009/09/30 2010/08/17
콘카이저비나	SHINS BVT 봉제공장 전기판넬 설치공사	SHINTS BVT	1,386		2009/10/12 2009/12/07

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
콘카이저비나(하청)	베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사(전기판넬 납품설치공사)	원청 : 삼성물산	-59	621	2008/11/03 2009/04/30
콘카이저비나(하청)	하비코 타워 프로젝트 (전기판넬 설치)	원청 : 동리원	2,396		2009/10/12 2009/12/07
토펙ENG	베트남 법관 연수원 선진화 지원사업 CM용역	한국국제협력단	91		2009/04/30 2011/12/31
평화ENG(합작)	하노이 - 하이퐁 고속도로 사업 설계용역	VIDIFI	2,700		2008/01/23 2009/01/20
평화ENG(합작)	하노이 - 하이퐁 고속도로 사업 재설계	VIDIFI	119		2009/10/12 2010/04/11
포스에이씨	Hoai Duc 1단계 주거단지 설계용역	VIETRACIMEX	3,000		2009/10/26 2010/10/16
포스에이씨	비썬 연구센터 마스터플랜	Vietnam Cement Industry Corporation	118		2009/09/15 2010/01/15
포스코건설	노이바이 - 라오까이 고속도로공사 패키지 A1	Vietnam Expressway Corporation	145,632		2009/05/01 2012/08/31
포스코건설	노이바이 - 라오까이 고속도로공사 패키지 A2	Vietnam Expressway Corporation	137,199		2010/01/01 2012/04/30
포스코건설	노이바이 - 라오까이 고속도로공사 패키지 A3	Vietnam Expressway Corporation	134,079		2010/03/01 2013/06/30

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
포스코건설	북안카잉 신도시 마케팅센터 건립공사	An Khanh New City Development JVC	980		2009/02/12 2010/02/11
포스코건설	투아티엔훤 종합병원 건립사업	투아티엔 후에 종합병원 투자 및 건설위원회	21,775		2009/11/18 2012/05/18
포스코건설	포스코 베트남 냉연 Structure Pickling Line	POSCO - Vietnam Co., Ltd	23	369	2008/05/31 2008/09/30
포스코건설	포스코 베트남 냉연 공장 기숙사 프로젝트	POSCO - Vietnam Co., Ltd	3,545		2009/07/10 2009/12/31
포스코건설	포스코 - 베트남 냉연공장 전용부두 건설공사(본공사)	POSCO - Vietnam Co., Ltd	-791	20,946	2008/03/28 2009/03/31
포스코건설	포스코 - 베트남 냉연공장 전용부두 사전공사	POSCO - Vietnam Co., Ltd	-1,539	8,243	2007/11/23 2009/03/31
포스코건설	하노이 밍카이 상업 사무동 신축공사	SPACE 21 - FONEXIM	12,281		2009/09/15 2011/05/31
한국도로공사	하노이 - 하이퐁 고속도로 실시설계 평가용역	VIDIFI	568		2009/02/16 2009/06/15
한국도로공사(합작)	하노이 - 하이퐁 고속도로 사업 설계 용역	VIDIFI	1,037		2008/01/23 2009/01/20
한국전력기술	베트남 반퐁 석탄화 력발전소 (550MWx2units) 타당성조사 용역	(주)포스코	-54	548	2008/06/27 2009/01/26

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
한국환경종합	주베트남 대한민국 대사관 부속 하노이 한국학교 신축공사 건설사업 관리용역	학교법인 하노이 한 국학교	239		2009/04/10 2010/04/09
한국환경종합	케피코 베트남 공장 신축공사 감리용역	케피코 베트남법인	80		2009/12/14 2010/08/31
한림정공(하청)	베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축 공사(지붕공사)	원청 : 삼성물산	45	1,295	2008/09/15 2009/03/31
한미파슨스	락앤락 베트남 2기 공장 신축공사 CM용역	(주)락앤락	217		2009/08/24 2010/05/07
한성종합계전	롯데마트 호치민시티 2호점 전기공사	롯데 베트남 소핑	1,038		2009/08/03 2009/11/30
한솔이엠이	안 호아 인쇄용지 생산공장 프로젝트	An Hoa Paper Joint Stock Company	146,428		2009/05/01 2011/11/30
한신공영	비아이디비 타워 신축공사	비아이디비 타워 합작회사	1,639	32,942	2008/03/14 2009/09/13
한신공영	빈증성 상수도 공사(2차)	피피엠유 빈증	598	7,214	2006/11/02 2008/02/20
해안중건사	다낭시 다떡 국제 신도시 마스터플랜 설계용역	대원컨타빌(주) (다낭현지법인)	522		2009/11/25 2010/06/30
현대ENG	딘브 폴리에스테르 프로젝트	Petrovietnam - Vinatex Dinh Vu Petrochemical and Fiber JSC	187,250		2009/07/01 2011/06/30

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
현대ENG	붕양, 1,200MW 화력발전소 기반시설 실시설계 및 사업관리	Petrovietnam	9,000		2009/08/26 2012/12/31
현대ENG	연짜 450MW 설계용역	Petrovietnam	-351	3,199	2006/11/23 2009/08/22
현대건설	하노이 하동 복합 주거단지 개발공사	Hyundai RNC Hatay Co., Ltd.	154,445		2009/12/18 2013/02/18
협진건설(하청)	경남 하노이 랜드 마크 타워 - 덕트 공사(Office & Retail) (덕트설비)	원청 : 경남기업	7,000		2009/11/02 2011/06/30
협진건설(하청)	하비코 타워 프로젝트 (기계설비)	원청 : 동리원	9,180		2009/08/28 2012/07/27
효성에바라엔	닌빈 고체폐기물 처리사업	PMU 닌빈	18,994		2009/11/25 2011/11/25
흥우건설(하청)	노이바이 - 라오까이 고속도로공사 패키지 A1(레바, 콘크리트, 아이거더, 장비)	원청 : 포스코건설	9,937		2009/10/26 2011/06/25
흥우건설(하청)	노이바이 - 라오까이 고속도로공사 패키지 A1(레바, 콘크리트, 아이거더, 장비)	원청 : 포스코건설	10,343		2009/10/26 2011/06/25
희림종합건축	하노이 텔레콤 본사, 무역센터 및 임대오피스 프로젝트 설계 및 감리	Hanoi Telecom Joint?Stock Company	4,745		2009/02/21 2012/06/30

※ 개별공사의 최종금액(현재기준)이 공란(Blank)인 것은 기간금액과 동일함을 의미

V. 참고 문헌

- 계경문, 베트남의 법제에 관한 연구 : 외국인투자법을 중심으로, 한국법제연구원(2004)
- 고동원, 베트남 금융관계법의 최근 제 · 개정 동향과 시사점, 저스티스(2005. 8)
- 권재열, 베트남 외국인투자유치제도의 법적 환경, 비교사법 제3권 제1호(1996)
- 김경훈, 베트남 부동산 시장분석 및 주택개발 사례연구(2006. 1)
- 법무부, 베트남 改革開放法制 概觀(2005)
- 아세아법연구소, 베트남토지법제에 관한 연구(2007)
- 전병서, 베트남 투자 · 금융법제에 관한 연구, 법제처(2008. 12)
- KOTRA, 베트남 비즈니스 로드맵(2007)
- KOTRA, 베트남 투자 A to Z(2008)
- KOTRA, 베트남 투자실무가이드(2007)
- KOTRA, 베트남 경제분석과 향후 전망(2008. 9)
- KOTRA 호치민무역관, 베트남투자핵심가이드(2008)
- Nguyen Dinh Cung, THE IMPLEMENTATION PROCESS OF VIETNAM' S ENTERPRISE LAW AND INVESTMENT LAW FROM PERSPECTIVE OF REGULATORY REFORM, 2008 International Forum on Economic Transition
- Quy Toan Do and Lakshmi Iyer, Land Rights and Economic Development : Evidence from Viet Nam, The World Bank, Policy Research Working Paper(2003)
- Luật Đầu Tư Và Văn Bản Hướng Dẫn Thi Hành(2007)
- Luật Doanh nghiệp(2007)
- Giải đáp những câu hỏi khó của các Nghị định hướng dẫn Luật Đầu tư(2007)
- Giải đáp những câu hỏi khó của các Nghị định hướng dẫn Luật Doanh nghiệp(2007)

인터넷 사이트

<http://www.vietlaw.gov.vn/LAWNET/index.html> : 베트남 법령 검색

http://www.vietnamlaws.com/online_database.aspx : 베트남 법률 온라인 데이터베이스

<http://www.luatvietnam.vn> : 베트남 법령 자료

<http://news.vnnet.vn/vietnamlaw/index.asp> : 베트남 법령 자료

<http://fia.mpi.gov.vn/Default.aspx> : 베트남 계획투자부(Ministry of Planning and Investment) 외국투자국(Foreign Investmetn Agency)

<http://www.gso.gov.vn> : 베트남 통계청

<http://www.customs.gov.vn/Default.aspx> : 베트남 관세청

<http://www.ssc.gov.vn> : 베트남 국가증권위원회

<http://vnm-hanoi.mofat.go.kr/kor/as/vnm-hanoi/main/index.jsp> : 주베트남 대사관

<http://www.kotra.or.kr/wps/portal/dk> : 한국무역진흥공사

<http://www.buyusa.gov/vietnam> : The U.S. Commercial Service in Vietnam

INVESTMENT & BUSINESS GUIDE 시리즈 목록

국가	제목	법무법인	저자	사무소
중국 I	중국 투자·기업	광창	이상기 오승룡 최광호	광장-북경 중국 북경시 조양구 삼원교 서광서리 갑1호 동역대하(제3차업)B좌 1802실 86-10-5822-0747
중국 II	중국 세법	세종	최병선 장대훈 정천주	세종-북경 중국 북경시 조양구 소운로 36호 국향빌딩 10층 1008호 86-10-8447-5343
중국 III	중국 공정거래	세종	최병선 장대훈 김도현 (前세종 변호사)	세종-상하이 중국 상해시 장녕구 선하로 319호 원동국제광장 A동 8층 808호 86-21-6235-0411
베트남 I	베트남 투자·조세·노무	울촌	양은용 배용근 강수구 한윤준 안우진 Tran Anh Dung	울촌 - 하노이 Unit M01, Atlanta Place, 49 Hang Chuoi, Hai Ba Trung District, Hanoi, Vietnam 84-4-3972-8123 울촌 - 호치민 Unit 03, 4th Floor, Kumho Asiana Plaza, 39 Le Duan St., Ben Nghe Ward, Dist.1, Ho Chi Minh City, Vietnam. 84-8-3911-0225
베트남 II	베트남 부동산·건설	지평지성	김상준 변희경 한승혁 김주현	지평지성 - 하노이 Suite 1003, 10th Fl., Daeha Business Center, 360 Kim Ma St., Ba Dinh Dist., Hanoi, Vietnam 84-4-6266-1901 지평지성 - 호치민 #1605, Centec Tower, 72-74 Nguyen Thi Minh Khai Street, Ward 6, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam 84-8-3910-7510

저·자·약·력

김상준(법무법인 지평지성 소속 변호사)

학 력

1985년 3월 - 1990년 2월 서울대학교 법과대학 사법학과

1990년 3월 - 1999년 2월 서울대학원 법학석사, 법사회학

2005년 미국 University of California Davis School of Law LL.M. 석사

경 력

1993년 1월 - 제35회 사법시험 합격

1994년 2월 - 사법연수원 25기수료 (사법연수원장상)

1996년 4월 - 법무관

1999년 5월 - 법무법인 세종 변호사

2000년 4월 - 법무법인 지평 변호사

2008년 9월 - 현 법무법인 지평지성 변호사

변희경(법무법인 지평지성 소속 변호사)

학 력

고려대학교 법과대학 법학과

고려대학교 법과대학 법학과 석사과정 수료

미국 University of Columbia Law School 미국통상법 세미나 과정 이수

미국 University of Virginia School of Law 석사(LL.M.) (1997)

경 력

제41회 사법시험 합격

사법연수원 31기 수료

법무관

현 법무법인 지평지성 베트남 호치민사무소 변호사 현지법인장

한승혁(법무법인 지평지성 소속 호주변호사)

학 력

호주 Bond University 법학사
고려대학교 법학 석사

경 력

호주 빅토리아 주 변호사(Victoria) 자격 취득 (1997)
Freehill, Holingdale & Page (now Freehills) 국제법률회사, 소속변호사
Phillips Fox (now DLA Phillips Fox), 선임변호사
Allens Arthur Robinson 국제법률회사, 선임변호사
현 한국중소기업진흥공단 해외법률자문단 소속 외국변호사
현 호치민 상공인연합회 법률고문
현 외교통상부 한국-호주 자유무역협정(FTA) 법률자문
현 법무법인 지평지성 호주변호사 (베트남등록변호사)

김주현(법무법인 지평지성 소속 변호사)

학 력

서울대학교 법과대학 공법학과 졸업

경 력

제38회 사법시험 합격
사법연수원 제28기 수료
골든브릿지자산운용 준법감시인
브릿지증권 준법감시인
골든브릿지 베트남대표사무소장
VKONE PARTNERS CO., LTD(베트남 현지컨설팅법인) 대표
현 법무법인 지평지성 베트남 하노이사무소 변호사 (하노이 지사장)

이 책자에 실린 내용은 저자의 개인적 견해로서
법무부의 공식견해는 아님을 밝힙니다.

Investment & **Business Guide**

인 쇄	2010년 10월
발 행	2010년 10월
발 행 처	법무부 국제법무과
주 소	경기도 과천시 중앙동 1
전 화	02) 2110-3661
팩 스	02) 504-1378
전자우편	ildhd@moj.go.kr
인 쇄	에이앤에프 커뮤니케이션 02) 756-5171

발간등록번호

11-1270000-000613-01

INVESTMENT & BUSINESS GUIDE

해외진출 우리기업을 위한 사례중심 현지법령해설서