

5. 外國人의 土地取得 및 管理에 關한 法律施行令

大統領令 第14,233號 1994. 4. 30

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 영은 외국인토지취득 및 관리에 관한 법률(이하 “법”이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(국제기구) 법 제5조에서 “대통령령이 정하는 국제기구”라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 국제기구를 말한다.

1. 국제연합 및 그 산하기구
2. 관세협력이사회
3. 경제협력 개발기구
4. 기타 이에 준하는 국제기구로서 건설부령이 정하는 기구

제2장 토지에 관한 권리의 취득

제3조(취득신고) 법 제6조 제1항 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한

다. 다만, 제5조제1호 및 제2호의 규정에 의한 토지의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 출입국관리법시행령 별표1 제27호의 규정에 의한 외국인이 1세대 1주택에 한하여 자기의 거주용 주택용지로 사용하기 위한 660제곱미터이하의 토지에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우

2. 외국법인이 제조업을 영위하기 위하여 제6조제1항 제2호 가목의 규정에 의한 실수요범위안의 공장부지에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우

제4조(취득허용업종) 법 제6조제2항제1호 및 제2호에서 “대통령령이 정하는 업종”이라 함은 외자도입법 제9조의 규정에 의하여 외국인의 투자를 허용하지 아니하는 업종을 제외한 업종을 말한다.

제5조(허가제한) 법 제6조제3항의 규정에 의하여 토지취득허가를 제한하거나 허가에 조건을 붙일 수 있는 경우는 다

음 각호와 같다.

1. 군사시설보호법에 의한 군사시설보호 구역, 해군기지법에 의한 해군기지구역 및 군용항공기지법에 의한 기지보호구역 기타 국방상 필요한 지역으로서 건설부장관이 국방부장관등과 협의하여 지정하는 지역의 토지에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우
2. 국토이용관리법·도시계획법 기타 관계법령의 규정에 의한 토지의 용도와 다른 용도로 사용하기 위하여 토지에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우

제6조(실수요토지의 범위등) ①법 제6조

제4항의 규정에 의한 토지의 권리취득 기준 및 실수요토지의 범위는 다음 각호와 같다. 다만, 제2호 내지 제4호의 규정에 의한 토지는 법인세법시행령 제43조의2 또는 지방세법시행령 제84조의4의 규정에 의한 비업무용부동산에 해당하지 아니하여야 한다.

1. 제3조제1호의 규정에 의한 외국인의 경우에는 1세대 1주택에 한하여 660제곱미터이하의 주택용지와 165제곱미터 이하의 상업용지. 다만, 동일한 필지 또는 연결한 필지에 주거 및 상업용 복합건축물을 건축하거나 취득하는 경우에는 660제곱미터에 한한다.
2. 제조업을 영위하는 외국법인의 경우

에는 다음 각목의 1에 해당하는 토지
가. 공장부지의 경우에는 공업배치및 공장설립에 관한법률에서 규정하는 기준공장 면적율로 산정한 면적 범위안의 토지

- 나. 주된 사무소용 토지
- 다. 외국인 임·직원을 위한 사택지(1세대 1주택에 한한다)
- 라. 근로자에게 임대하거나 분양하는 주택용지 또는 기숙사용 토지

3. 제2호의 외국법인을 제외한 외국법인의 경우에는 다음 각목의 1에 해당하는 토지

가. 업무상의 용도에 사용하기 위한 토지로서 다음과 같은 기준이 있는 경우에는 그 기준을 초과하지 아니하는 토지

- (1) 건설부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의·결정하여 고시한 업종별 면적제한기준이 있는 경우
- (2) 은행법·증권거래법·보험업법 기타 관계법령의 규정에 의하여 관계중앙행정기관의 장이 정하는 부동산 취득한도 및 취득용도의 기준이 있는 경우

- 나. 외국인 임·직원을 위한 사택지(1세대 1주택에 한한다)

4. 기타 외국법인의 업무수행상 필요한

부대시설의 부지로서 주차장법, 체육 시설의 설치·이용에 관한 법률 기타 관계 법령의 규정에 의하여 설치가 의무화되어 있는 시설의 부지로 사용하기 위한 토지

② 건설부장관은 외국인 또는 외국법인이 그 업무수행등을 위하여 제1항 각호의 기준을 초과하는 토지의 취득이 불가피하다고 인정하여 관계중앙행정기관의 장이 추천하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 당해 토지를 실수요토지로 보아 토지에 관한 권리의 취득을 허가할 수 있다.

제7조(허가 심사사항등) ① 건설부장관은 법 제7조제1항의 규정에 의한 허가의 신청을 받은 때에는 다음 각호의 사항을 심사하여 허가여부를 결정하여야 한다.

1. 외국인 또는 외국법인의 토지에 관한 권리의 취득목적이 외자도입법 또는 외국환관리법의 규정에 의하여 외자등을 도입한 목적과 일치하는지의 여부
2. 외국인 또는 외국법인이 취득하고자 하는 토지가 제5조의 규정에 의한 토지취득허가의 제한사유에 해당하는지의 여부
3. 외국인 또는 외국법인이 취득하고자 하는 토지의 면적이 제6조에 규정된

실수요 토지의 범위안인지의 여부

② 건설부장관은 외국인 또는 외국법인의 토지에 관한 권리의 취득허가여부를 결정함에 있어서 필요하다고 인정되는 경우에는 제1항 각호의 심사사항에 관하여 관계행정기관의 장과 협의할 수 있다.

③ 제2항의 규정에 의한 협의요청을 받은 관계행정기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 20일 이내에 그 의견을 제시하여야 한다.

제8조(신고의 처리) ① 건설부장관은 법 제7조 제1항의 규정에 의한 신고가 있는 경우에는 신고일로부터 15일 이내에 신고필증을 신고인에게 교부하여야 한다.

② 건설부장관은 제1항의 규정에 의한 신고에 대하여 보완 또는 보정이 필요하다고 인정하는 경우에는 기간을 정하여 그 보완 또는 보정을 요구할 수 있으며, 이 경우 보완 또는 보정을 요구하는 통지를 한 날부터 보완 또는 보정기간 만료일까지의 기간은 제1항의 규정에 의한 처리기간에 이를 산입하지 아니한다.

제9조(허가증·신고필증의 관리) 건설부장관은 허가증이나 신고필증을 교부한 경우에는 허가증 및 신고필증관리대장에 기록·관리하여야 한다.

제3장 취득한 토지의 관리

제10조(변경허가) ①외국인 또는 외국법인은 법 제10조의 규정에 의하여 변경허가를 받거나 변경신고를 하고자 할 때에는 토지에 관한 권리취득변경허가신청서(이하 “변경허가 신청서”라 한다) 또는 토지에 관한 권리취득변경신고서(이하 “변경신고서”라 한다)에 변경사항을 증명할 수 있는 서류와 허가증 또는 신고필증을 첨부하여 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②건설부장관은 변경허가신청이 있는 경우에는 변경허가신청을 받은 날부터 60일 이내에 변경허가 또는 불허가의 처분을 하고, 신청인에게 변경사항을 기재한 허가증을 교부하거나 불허가사유를 서면으로 통지하여야 한다.

③건설부장관은 변경허가신청에 대하여 보완 또는 보정이 필요하다고 인정하는 경우에는 기간을 정하여 그 보완 또는 보정을 요구할 수 있으며, 이 경우 보완 또는 보정을 요구하는 통지를 한 날부터 보완 또는 보정기간 만료일까지의 기간은 제2항의 규정에 의한 처리기간에 이를 산입하지 아니한다.

④제2항의 처리기간내에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없는 때

에는 당해 기간의 만료일의 다음 날에 제2항의 규정에 의한 변경허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 건설부장관은 지체없이 신청인에게 변경사항을 기재하여 허가증을 교부하여야 한다.

⑤건설부장관은 변경신고가 있는 경우 신고필증에 그 내용을 기재하여 교부하여야 하며, 그 처리기간등에 관하여는 제8조의 규정을 준용한다.

제11조(토지의 임대) 법 제10조단서의 규정에 의하여 타인에게 취득한 토지를 임대할 수 있는 경우는 다음 각호와 같다.

1. 외국인이 취득한 토지를 자기의 거주용 주택용지로 사용하면서 그 토지의 일부를 타인에게 임대하는 경우
2. 외국법인이 취득한 토지의 일부를 타인이나 다른 법인에 임대하는 것이 영업목적상 불가피한 경우로서 건설부장관이 정하는 요건에 해당하는 경우

제12조(국가등에 의한 매수) ①건설부장관은 법 제12조의 규정에 의하여 지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관으로 하여금 토지에 관한 권리를 우선 매수하게 하고자 할 경우에는 당해 지방자치단체 또는 정부투자기관과 미리 협의하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 협의결과 매수자가 경합될 경우에는 건설부장관이 매수자를 지정한다.

③법 제12조 제1항 후단의 규정에 의한 취득원가는 당해 토지의 취득가격에 매수에 소요된 취득세·등록세 기타 제세공과금을 포함한 가액으로 한다. 이 경우, 취득자의 귀책사유로 인하여 부과·징수된 가산금 등은 산입하지 아니한다.

제13조(토지에 관한 권리의 처분위임)

①외국인 또는 외국법인은 법 제13조 내지 제15조의 규정에 의하여 한국산업은행법 제53조의3의 규정에 의하여 설립된 성업공사(이하 “성업공사”라 한다)에 토지에 관한 권리의 처분을 위임하는 경우에는 토지에 관한 권리처분위임증서에 건설부령이 정하는 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

②외국인 또는 외국법인은 제1항의 규정에 의하여 토지에 관한 권리의 처분을 위임하는 경우에는 그 토지에 관한 권리와 함께 그 토지위에 소유하고 있는 건축물등에 관한 권리도 일괄하여 처분을 위임할 수 있다.

제14조(성업공사의 처분방법)

성업공사는 법 제13조 내지 제15조의 규정에 의하여 외국인 또는 외국법인으로부터 토지에 관한 권리의 처분을 위임받는 경우에는 공매방법에 의하여 처분하여야

한다. 다만, 공매방법에 의하여 처분하는 것이 부적합한 경우로서 건설부령이 정하는 경우에는 수의계약의 방법에 의하여 이를 처분할 수 있다.

제15조(처분위임조건등)

①성업공사는 법 제13조 내지 제15조의 규정에 의하여 외국인 또는 외국법인으로부터 토지에 관한 권리의 처분을 위임받는 경우에는 지가공시및토지등의평가에관한법률의 규정에 의하여 감정평가사가 감정평가한 가액을 최초공매예정가격으로 하여 수회차의 최저 공매가격등 처분조건을 일괄하여 외국인 또는 외국법인에게 서면으로 협의하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 성업공사로부터 처분조건을 협의받는 외국인 또는 외국법인은 협의요청일부터 20일 이내에 서면으로 통보하여야 한다.

③성업공사는 제2항의 기간내에 통보가 없거나 외국인 또는 외국법인과 3회까지 협의를 하였으나 그 협의회가 성립되지 아니하는 경우에는 수회차 최저공매가격등 건설부령이 정하는 처분조건에 따라 공매를 실시한다. 이 경우 처분조건을 정함에 있어 공매예정가격은 최초 공매예정가격의 상당금액을 매회차 공매시마다 체감하여 정하여야 한다.

④외국인 또는 외국법인은 법 제13조 내지 제15조의 규정에 의하여 성업공사에

서 토지에 관한 권리를 처분한 경우에는 건설부령이 정하는 바에 따라 그 처분에 소요된 비용과 수수료를 부담하여야 한다.

제16조(권리이전등기의 촉탁) ①건설부장관은 법 제13조제3항·법 제14조 제5항 및 법 제15조 제5항의 규정에 의하여 토지에 관한 권리의 매수자가 취득대금을 완납함으로써 토지에 관한 권리를 취득한 때에는 권리이전등기의 촉탁서에 매수자가 제출한 등기청구서 및 매수자와 성업공사간에 체결된 매매계약서를 첨부하여 등기를 촉탁하여야 한다.

②제1항의 촉탁서에는 등기의무자의 등기필증·인감증명 및 주소를 증명하는 서면은 제출을 요하지 아니한다.

제17조(처분의뢰조건등) 법 제13조 제3항·법 제14조 제5항 및 제15조 제5항의 규정에 의하여 건설부장관이 직권으로 성업공사에 처분의뢰하는 토지에 관한 권리의 처분조건 등에 관하여는 제14조 및 제15조의 규정을 준용한다.

제18조(권리의 계속보유) ①외국인 또는 외국법인은 법 제15조의 규정에 의하여 토지에 관한 권리를 계속보유하기 위한 허가를 받고자 할 때에는 허가신청서를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②건설부장관은 계속보유허가신청이 있

는 경우에는 허가신청을 받은 날부터 60일이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가사유를 서면으로 통지하여야 한다.

③건설부장관은 허가신청에 대하여 보완 또는 보정이 필요하다고 인정하는 경우에 기간을 정하여 그 보완 또는 보정을 요구할 수 있으며, 이 경우 보완 또는 보정을 요구하는 통지를 한 날부터 보완 또는 보정기간 만료일까지의 기간은 제2항의 규정에 의한 처리기간에 이를 산입하지 아니한다.

④제2항의 처리기간내에 허가증의 교부 또는 불허가처분 사유의 통지가 없는 때에는 당해 기간의 만료일의 다음 날에 제2항의 규정에 의한 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 건설부장관은 지체없이 신청인에게 허가증을 교부하여야 한다.

⑤제1항 내지 제4항의 규정에 의한 허가여부를 결정함에 있어서 심사사항과 협의절차등에 관하여는 제7조의 규정을 준용한다.

⑥법 제15조의 규정에 의하여 토지에 관한 권리의 계속보유를 위한 신고가 있는 경우의 처리절차에 관하여는 제8조의 규정을 준용한다.

제19조(권리소멸등의 신고) ①외국인 또

는 외국법인은 토지에 관한 권리를 양도하거나 그 권리가 소멸된 때와 대한민국의 국적을 취득하거나 외국법인에 해당하지 아니하게 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 30일내에 건설부령이 정하는 바에 따라 토지에 관한 권리의 정리를 위한 신고서를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②외국인 또는 외국법인이 제1항의 규정에 의한 신고를 하지 아니하는 경우에는 관계공무원은 사실조사를 하거나 공부를 확인하여 직권으로 허가증 및 신고필증관리대장을 정리할 수 있다.

제20조(권한의 위임) 건설부장관은 다음 각호의 권한을 특별시장·직할시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 위임한다.

1. 법 제6조의 규정에 의한 토지에 관한 권리의 취득허가 및 취득신고 수리. 다만, 수출자유지역설치법에 의하여 설치된 수출자유지역안의 토지와 외국정부 또는 국제기구가 취득하고자 하는 토지에 관한 권리의 취득허가 및 취득신고 수리를 제외한다.
2. 법 제9조의 규정에 의한 사용권고
3. 법 제10조의 규정에 의한 토지에 관한 권리의 변경허가 및 변경신고 수리. 다만, 수출자유지역설치법에 의하여 설치된 수출자유지역안의 토지와

외국정부 또는 국제기구가 취득하고자 하는 토지에 관한 권리의 변경허가 및 변경신고수리를 제외한다.

4. 법 제11조의 규정에 의한 처분명령
5. 법 제12조의 규정에 의한 매수자 지정
6. 법 제13조 제3항의 규정에 의한 토지에 관한 권리의 처분의뢰
7. 법 제14조의 규정에 의한 경매참가 신고수리·계속보유허가 및 처분의뢰
8. 법 제15조의 규정에 의한 계속보유허가·신고수리 및 처분의뢰
9. 법 제18조의 규정에 의한 보고·자료제출요구 및 조사
10. 제9조의 규정에 의한 허가증 및 신고필증 관리대장 기록·관리
11. 제16조의 규정에 의한 권리이전등의 촉탁
12. 제19조의 규정에 의한 권리소멸등의 신고수리

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(폐지법령) 외국인토지법시행령은 이를 폐지한다.

제3조(허가등에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 종전의 규정에 의하여 토지에

관한 권리의 취득허가신청 또는 변경허가신청을 한 경우에는 이 영에 의한 허가신청 또는 변경허가신청을 한 것으로 본다.

제4조(다른 법령의 개정) ①수출자유지역설치법시행령중 다음과 같이 개정한다. 제15조 제1항 제3호를 다음과 같이 한다.

3. 외국인의토지취득및관리에관한법률 제6조 및 제10조의 규정에 의한 건설부장관의 권한

②국토이용관리법시행령중 다음과 같이

개정한다.

제30조 제17호중 “외국인토지법 제5조 및 제12조의 규정에 의하여”를 “외국인의토지취득및관리에관한법률 제6조 및 제10조의 규정에 의하여”로 한다.

제5조(다른 법령과의 관계) 이 영 시행 당시 다른 법령에서 종전의 외국인토지법시행령의 규정을 인용하고 있는 경우에 이 영중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 규정에 갈음하여 이 영의 해당규정을 인용한 것으로 본다.

□ 제정이유 □

외국인의토지취득및관리에대한법률이 제정(1994.1.7, 법률 제4726호)됨에 따라 외국인이 취득할 수 있는 실수요용 토지의 구체적인 기준과 취득절차등 동법에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하려는 것임.

□ 주요골자 □

가. 외국인 또는 외국법인이 토지에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우에는 허가를 받도록 하되, 대통령령이 정하는 경우에는 신고만으로 취득할 수 있도록 함에 따라 외국인이 자기의 거주용 주택용지로 사용하기 위한 660제곱미터이하의 토지와 외국법인이 제조업의 영위를 위하여 필요한 공장부지는 신고만으로 취득할 수 있도록 함(영 제3조).

나. 토지에 관한 권리를 취득할 수 있는 외국법인은 외자도입법에 의하여 외국인의

투자가 허용되지 아니하는 업종을 제외한 업종을 영위하는 법인으로 함(영 제4조).

다. 외국인 또는 외국법인이 취득할 수 있는 실수요용 토지의 범위는 개인의 경우에는 1세대 1주택에 한하여 660제곱미터이하의 주택용지 및 165제곱미터이하의 상업용지로 하고, 제조업을 영위하는 외국법인의 경우에는 공업배치및공장설립에 관한법률에서 규정하는 기준공장 면적을 범위안의 공장부지와 임·직원용 사택지 등으로 함(영 제6조).

라. 취득목적대로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용함으로써 처분명령을 받은 외국인 또는 외국법인이 성업공사에 토지에 관한 권리의 처분을 위임하거나 건설부장관이 직권으로 처분을 의뢰한 경우의 처분절차를 구체적으로 정함(영 제 13조 내지 제18조).

〈법제처 제공〉

'94 년은 성실시공 元年의 해