

# 7. 外國人의 土地取得 및 管理에 관한 法律 施行規則案 立法豫告

建設部公告 第1994-78號 1994. 3. 18

- 외국기업의 토지취득을 용이하게 해주기 위한 『외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률』('94.1.7 공포) 및 동법시행령(법제처 심사중)의 제정에 따라
- 이들 법령을 시행하는데 필요한 절차, 서식등을 정하는 『외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률 시행규칙』이 입법예고됨('94.3.18 일자)

## 1. 입법목적

- 외국자본과 기술을 적극 유치하기 위하여 외국기업의 토지취득을 용이하게 하는 『외국인의 토지 취득 및 관리에 관한 법률』이 제정, 공포되고 동법시행령(법제처 심사중)의 제정에 따라
- 이들 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 절차 및 서식등을 구체적으로 정하고자 하는 것임

## 2. 법률 및 시행령의 주요골자

- 토지를 취득할 수 있는 외국인과 외국법인의 요건
  - 외국인은 화교등과 같이 생활기반이 국내에 있는 장기체류자(출입국관리법시행령 제 12조 별표1 제27호의 규정 해당자)
  - 외국법인은 외자도입법에 의하여 외국인투자가 허용되는 업종을 영위하는 외국법인 (1,148업종중 998업종)
- 외국인과 외국법인이 취득할 수 있는 토지의 면적

- 외국인은 200평 이하의 주택용지와 50평 이하의 상업용지

- 외국법인중 제조업을 영위하는 법인은

- 공업배치 및 공장설립에 관한 법률에서 정하는 기준공장면적을 이내의 공장부지와 주된 사무소용 토지

- 외국인 임직원용 사택지 및 근로자용 임대주택, 분양주택 또는 기숙사용 토지

- 외국법인중 제조업 이외의 업종을 영위하는 법인은

- 비업무용부동산이 아닌 토지로서 건설부장관과 주무부처장관이 정한 상한면적기준이 있는 경우에는 그 범위내의 토지

- 외국인 임직원용 사택지를 취득할 수 있음.

○ 취득방법 및 절차

- 외국인 또는 외국법인이 위의 면적범위내 토지를 취득코자 하는 경우에도 원칙적으로 건설부장관의 허가를 받아 취득하게 되나

- 외국인이 주거용으로 취득하는 200평 이하의 토지와 제조업을 영위하는 법인의 공장부지는 신고만으로 취득이 가능함

○ 외국인들이 취득한 토지를 당초목적대로 사용하지 아니할 경우

- 건설부장관은 토지를 취득목적대로 사용할 것을 권고하고

- \* 사용권고대상에서 제외되는 예외적인 사유는 시행규칙에서 규정

- 권고를 받고도 취득목적대로 사용하지 아니할 경우 토지의 처분을 명령하거나 국가, 지자체등으로 하여금 토지를 매수하게 함.

○ 성업공사를 통한 토지처분

- 건설부장관의 처분명령을 받거나 사업이 종료되어 토지가 필요없게 된 외국인 또는 외국법인은 3개월내 자체처분하거나 성업공사에 토지의 처분을 위임하여야 하며

- 이 기간내에 처분하지 않는 외국인 또는 외국법인에 대하여는 건설부장관이 직권으로 성업공사에 토지의 처분을 의뢰하게 됨.

- \* 성업공사의 처분절차, 조건등은 시행규칙에서 규정토록 위임.

### 3. 시행규칙(안) 주요골자

- 사용권고대상에서 제외할 수 있는 사유를 규정
  - 건축법, 도시계획등 관계법령이나 행정명령에 의하여 건축이 일시적으로 금지되거나
  - 외국법인의 임직원용 사택지로서 일시적으로 외국인임직원이 토지를 사용할 수 없게 된 경우등에는 사용권고대상에서 제외하여 그 기간동안 처분하지 않고 토지를 보유할 수 있도록 함.
- 성업공사에 토지의 처분을 위임할 경우의 첨부서류등
  - 외국인 또는 외국법인이 성업공사에 토지의 처분을 위임하는 경우에 필요한 첨부서류와 성업공사가 수의계약으로 토지를 처분할 수 있는 경우를 정함.
- 성업공사의 토지처분절차와 조건등
  - 성업공사가 처분위임을 받은 토지를 처분할 때 외국인 또는 외국법인과 협의할 내용, 처분조건 및 수수료등을 구체적으로 정함.
- 서식제정
  - 외국인 또는 외국법인이 토지취득을 위한 허가신청이나 신고를 할 때 첨부서류와 신청서 또는 신고서의 서식을 정함.

### 4. 향후추진계획

- 입법예고와 법제처심사를 거쳐 4월초 공포함으로써 법률시행일인 '94.4.8일에는 시행령과 시행규칙 모두 발효되게 될 예정임.

**깨끗한 산, 깨끗한 물, 깨끗한 마음**