

18. 外國人의 土地取得 및 管理에 關한 法律

法律 第4,726號, 1994. 1. 7

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 법은 외국인 및 외국법인의 대한민국 영토안에서의 토지에 관한 권리의 득실변경 및 취득한 토지의 관리에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “외국인”이라 함은 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 자를 말한다.

2. “외국법인”이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 자를 말한다.

가. 외국의 법령에 의하여 설립된 법인이나 단체

나. 사원·구성원의 반수이상 또는 업무를 집행하는 사원 및 이사등 임원의 반수이상이 외국인 법인이나 단체다. 자본금의 반액이상 또는 의결권의 반수이상을 외국인

또는 가목에 해당하는 자가 가지고 있는 법인이나 단체. 이 경우 자본금액 또는 의결권수를 산정함에 있어서 주식회사의 무기명주식은 이를 외국인 또는 가목의 법인이나 단체에 속하는 것으로 본다.

다. 자본금의 반액이상 또는 의결권의 반수이상을 외국인 또는 가목에 해당하는 자가 가지고 있는 법인이나 단체. 이 경우 자본금액 또는 의결권수를 산정함에 있어서 주식회사의 무기명주식은 이를 외국인 또는 가목의 법인이나 단체에 속하는 것으로 본다.

제3조(취득할 수 있는 토지에 관한 권리) 외국인 또는 외국법인이 취득할 수 있는 토지에 관한 권리는 물권 및 임차권으로 한다.

제4조(상호주의) 대한민국국민 또는 대한민국의 법률에 의하여 설립된 법인이나 단체에 대하여 자국내의 토지에

관한 권리의 취득을 금지하거나 제한하는 국가의 개인 또는 법인이나 단체에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 따라 대한민국안의 토지에 관한 권리의 취득에 관하여 동일하거나 유사한 내용의 금지 또는 제한을 할 수 있다.

제5조(외국정부등에 대한 적용 특례) 외국정부 또는 대통령령이 정하는 국제구조가 토지에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우에는 제3조·제6조 내지 제10조의 규정에 한하여 이 법을 적용한다.

제2장 토지에 관한 권리의 취득

제6조(취득허가등) ①외국인 또는 외국법인은 토지에 관한 권리(저당권을 제외한다. 이하 같다)를 취득하는 계약(예약을 포함한다. 이하 같다)을 체결하고자 하는 경우에는 건설부장관의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 할 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경우에는 건설부장관에게 미리 신고하고 계약을 체결할 수 있다.

②건설부장관은 제1항의 규정에 의하여 허가를 함에 있어서 다음 각호의 1에 해당하는 외국법인이 그 업무상의 용도에 사용하기 위하여 토지에 관한

권리를 취득하는 경우로서 당해 토지가 그 업무에 필요한 실수요범위내에 해당되는 경우 이를 허가한다.

1. 외국의 법령에 의하여 설립된 법인으로서 국내에 지점을 두고 대통령령이 정하는 업종을 영위하는 경우
2. 대한민국의 법률에 의하여 설립된 법인으로서 대통령령이 정하는 업종을 영위하는 경우

③건설부장관은 국방 기타 공공의 목적에 필요한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 제1항의 규정에 의한 허가를 제한하거나 허가에 조건을 붙일 수 있다.

④제1항 및 제2항의 규정에 의하여 외국인 또는 외국법인이 취득할 수 있는 토지에 관한 권리의 구체적인 기준과 실수요토지의 범위등에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제7조(허가절차등) ①제6조제1항의 규정에 의한 허가를 받거나 신고하고자 하는 자는 건설부령이 정하는 바에 따라 취득목적등을 기재한 허가신청서 또는 신고서를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②건설부장관은 제1항의 규정에 의한 허가신청이 있는 경우에는 허가신청을 받은 날부터 60일 이내에 허가 또는 불허가처분을 하고, 신청인에게 허가증을

교부하거나 불허가사유를 서면으로 통지하여야 한다.

③건설부장관은 허가신청에 대하여 보완 또는 보정이 필요하다고 인정되는 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 규정에 의한 처리기간내에 허가증의 교부 또는 불허가처분사유의 통지가 없는 때에는 당해기간의 만료일의 다음 날의 제2항의 규정에 의한 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 건설부장관은 지체없이 신청인에게 허가증을 교부하여야 한다.

제8조(허가를 받지 아니한 계약의 효력)

제6조제1항의 규정에 의하여 허가를 받지 아니한 계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

제3장 취득난 토지의 관리

제9조(사용권고) 건설부장관은 외국인 또는 외국법인이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 6월의 범위내에서 기간을 정하여 당해 토지를 취득목적대로 사용할 것을 권고할 수 있다.

1. 제6조제1항의 규정에 의하여 허가를 받거나 신고를 한후 정당한 사유없이 2년이내에 취득목적대로 사용하지 아니하는 경우

2. 취득목적대로 사용중 정당한 사유없이 2년이상 토지사용을 중지하는 경우

제10조(변경허가) 외국인 또는 외국법인은 토지에 관한 권리를 취득한 후 부득이한 사유로 인하여 당해 토지를 취득목적대로 사용할 수 없게 된 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 변경허가를 받거나 변경신고를 하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 허용 범위내에서 타인에게 임대하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제11조(처분명령) 건설부장관은 외국인 또는 외국법인이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 당해 토지에 관한 권리를 처분할 것을 명할 수 있다. 이 경우 건설부장관은 필요하다고 인정하는 경우에는 처분명령하기 전에 외국인 또는 외국법인의 의견을 들을 수 있다.

1. 제9조의 규정에 의한 사용권고를 받고 기간내에 취득목적대로 사용하지 아니하는 경우

2. 제10조의 규정에 의한 변경허가를 받지 아니하거나 변경신고를 하지 아니하고 취득목적과 다르게 사용하

는 경우

제12조(국가등의 우선매수) ①건설부장관은 제11조의 규정에 의하여 처분명령을 함에 있어서 필요하다고 인정되는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 토지에 관한 권리를 우선적으로 매수하거나 지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관(이하 “정부투자기관”이라 한다)으로 하여금 매수하게 할 수 있다. 이 경우 매수가격은 취득원가나 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 공시지가중 낮은 가격으로 한다.

②제1항의 규정에 의하여 국가가 토지에 관한 권리를 매수하거나 지방자치단체 또는 정부투자기관으로 하여금 매수하게 한 경우에는 처분명령과 동시에 그 뜻을 그 외국인 또는 외국법인에게 통지하여야 한다.

③제1항의 규정에 의한 토지에 관한 권리의 매수협의를 제2항의 규정에 의한 통지를 한 날부터 2월이내에 이를 완료하여야 한다.

④제2항의 규정에 의한 통지를 받은 외국인 또는 외국법인은 제3항의 규정에 의한 매수협약기간중에는 토지에 관한 권리를 제2항에 정한 기관외의 자에게 처분하여서는 아니된다.

제13조(토지의 처분의무등) ①제11조의 규정에 의한 처분명령을 받은 외국인 또는 외국법인은 당해 토지에 관한 권리를 처분명령을 받은 날부터 3월(제12조의 규정에 의하여 매수협약이 이루어지지 아니하는 경우에는 그 매수협약의 종료일부터 3월)이내에 처분하거나 한국산업은행법 제53조의3의 규정에 의하여 설립된 성업공사(이하 “성업공사”라 한다)에 처분을 위임하여야 한다.

②토지에 관한 권리를 취득한 외국인 또는 외국법인은 취득의 원인이 되는 목적사업의 허가·인가 또는 등록등이 취소되거나 취득목적이 달성되어 당해 토지가 필요없게 된 경우에는 그 취소된 날 또는 필요없게 된 날부터 1년이내에 당해 토지에 관한 권리를 처분하거나 성업공사에 처분을 위임하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 기간내에 당해 외국인 또는 외국법인이 토지에 관한 권리를 처분하지 아니하거나 성업공사에 처분을 위임하지 아니하는 경우에는 건설부장관은 직권으로 성업공사에 처분을 의뢰하여야 한다. 이 경우 성업공사의 공매에 의하여 당해 토지에 관한 권리를 매수하는 자는 취득대금을 완납한 때에 그 권리를 취득한다.

④제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 토지에 관한 권리의 처분을 위임하는 조건등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(저당권 실행으로 인한 토지취득

의 특례) ①토지에 관한 저당권을 취득한 외국법인(제6조제2항각호에 해당하는 법인에 한한다)이 당해 토지에 관한 저당권의 실행에 따른 경매에 참가하고자 하는 때에는 제6조제1항의 규정에 불구하고 건설부장관에게 신고를 한 후 토지에 관한 권리를 취득할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 토지에 관한 권리를 취득한 외국법인은 대통령령이 정하는 바에 따라 그 토지에 관한 권리를 취득한 날부터 3월이내에 처분하거나 성업공사에 처분을 위임하여야 한다.

③제1항의 규정에 의하여 토지에 관한 권리를 취득한 외국법인은 제2항의 규정에 불구하고 업무상의 용도로 사용하기 위하여 당해 토지에 관한 권리를 계속 보유하고자 하는 경우에는 당해 토지에 관한 권리를 취득한 날부터 1월이내에 건설부장관에게 허가신청을 하여야 한다. 이 경우 허가의 기준 및 절차에 관하여는 제6조제2항 및 제4항과 제7조의 규정을 준용한다.

④제3항의 규정에 의한 허가를 받지 못한 외국법인은 그 불허가처분의 통지를 받은 날부터 3월이내에 당해 토지에 관한 권리를 처분하거나 성업공사에 처분을 위임하여야 한다.

⑤외국법인이 제2항 및 제4항의 기간내에 토지에 관한 권리를 처분하지 아니하거나 성업공사에 처분을 위임하지 아니하는 경우에는 건설부장관은 직권으로 성업공사에 처분을 의뢰하여야 한다. 이 경우 성업공사의 공매에 의하여 당해 토지에 관한 권리를 매수하는 자는 취득대금을 완납한 때에 그 권리를 취득한다.

⑥제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 토지에 관한 권리의 처분을 위임하는 조건등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조(권리의 처분) ①토지에 관한 권

리를 가지고 있는 대한민국국민 또는 대한민국의 법률에 의하여 설립된 법인이나 단체가 외국인 또는 외국법인으로 변경된 경우로서 당해 토지에 관한 권리를 계속 보유하고자 하는 때에는 그 국적등이 변경된 날부터 3월이내에 건설부장관에게 허가신청이나 신고를 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 외국인 또는 외국법인이 계속 보유에 대한 허가신

청이나 신고를 하지 아니하거나 허가를 받지 못한 경우에는 국적등이 변경된 날부터 3년 이내에 그 토지에 관한 권리를 처분하거나 성업공사에 처분을 위임하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정은 토지에 관한 권리를 가진 자의 상속인 기타 포괄승계인이 외국인 또는 외국법인인 경우에 이를 준용한다. 이 경우 제2항의 규정에 의한 처분의무기간은 상속 또는 포괄승계를 받은 날부터 5년으로 한다.

④제1항의 처분의무기간중에 제3항의 사유가 발생한 경우에는 그 처분의무기간을 통산하여 5년을 초과할 수 없다.

⑤제2항 내지 제4항의 규정에 의한 기간내에 외국인·외국법인·상속인 또는 포괄승계인이 토지에 관한 권리를 처분하지 아니하는 경우에는 건설부장관은 직권으로 성업공사에 처분을 의뢰하여야 한다. 이 경우 성업공사의 구매에 의하여 당해 토지에 관한 권리를 매수하는 자는 취득대금을 완납한 때에 그 권리를 취득한다.

⑥제2항·제3항 및 제5항의 규정에 의한 토지에 관한 권리의 허가신청이나 신고의 절차 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(법정임차권) ①토지가 경매된 경우로서 외국인 또는 외국법인이 그 토지위에 건물을 소유하고 있는 경우에는 민법 제366조의 규정에 불구하고 경락인은 그 외국인 또는 외국법인을 위하여 건물소유를 목적으로 하는 임차권을 설정한 것으로 본다.

②제1항의 경우에 있어서 임차 기타 임대차의 조건은 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 결정한다.

제17조(납세를 위한 신고) 제13조 내지 제15조의 규정에 의하여 토지에 관한 권리를 처분하는 외국인 또는 외국법인이나 토지에 관한 권리의 처분을 위임받거나 의뢰받은 성업공사는 이를 처분하는 계약을 체결하고자 하는 때에는 이를 양도소득세 및 특별부가세의 납세지를 관할하는 세무서장에게 신고하여야 한다.

제18조(보고 및 조사) ①건설부장관은 필요하다고 인정되는 경우에는 토지에 관한 권리를 가진 외국인·외국법인 또는 토지의 소유자등에 대하여 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 당해 토지의 이용상황 또는 장부등을 조사하게 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 조사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를

지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제19조(권한의 위임) 이 법에 의한 건설부장관의 권한은 그 일부를 대통령령이 정하는 바에 의하여 서울특별시장·직할시장 또는 도지사에게 위임할 수 있다.

제4장 벌 칙

제20조(벌칙) ① 다음 각호의 1에 해당하는 자는 2년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처한다.

1. 제6조제1항의 규정에 위반하여 허가를 받지 아니하거나 신고하지 아니하고 계약을 체결한 자 또는 작위 기타 부정한 방법으로 허가를 받거나 허위로 신고한 자
2. 제10조의 규정에 위반하여 변경허가를 받지 아니하거나 변경신고를 하지 아니한 자
3. 제12조제4항의 규정에 위반하여 토지에 관한 권리를 처분한 자
4. 제13조·제14조 또는 제15조의 규정에 의하여 정하여진 기간내에 토지에 관한 권리를 처분하지 아니하거나 성업공사에 처분을 위임하지 아니한 자

② 제1항의 규정에 의한 형은 병과할

수 있다.

제21조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 200만원이하의 벌금에 처한다.

1. 제14조제1항의 규정에 의한 신고를 하지 아니하거나 허위의 신고를 한 자
2. 외국인 또는 외국법인으로서 제17조의 규정에 위반하여 관할 세무서장에게 신고를 하지 아니한 자
3. 제18조의 규정에 의한 보고나 자료를 제출하지 아니하거나 이를 허위로 한 자 또는 관계공무원의 조사를 거부·방해 또는 기피한 자

제22조(상벌규정) 법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 그 법인이나 개인의 업무에 관하여 제20조 및 제21조의 위반행위를 한 때에는 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 각 해당조의 벌금형을 요한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포후 3월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(폐지법률) 외국인토지법은 이를 폐지한다.

제3조(허가등에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 종전의 외국인토지법에 의하

여 허가를 받았거나 신고를 한 경우에는 이 법에 의하여 허가를 받았거나 신고를 한 것으로 본다.

제4조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 외국인토지법의 규정에 의한다.

제5조(다른 법률의 개정) 수출자유지역 설치법중 다음과 같이 개정한다.

제7조제3항본문중 “외국인토지법의 규정에 의한 허가를 받아야 한다”를 “외

국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률에 의하여 허가를 받거나 신고하여야 한다”로 한다.

제6조(다른 법률과의 관계) 이 법 시행당시에 다른 법률에서 종전의 외국인토지법의 규정을 인용하고 있는 경우에 이 법중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 규정에 갈음하여 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

□ 개정이유 □

외국기업에 대한 투자여건을 개선하기 위하여 외국인이나 외국기업이 업무에 필요한 토지를 보다 쉽게 취득할 수 있도록 하는 한편, 외국인등이 취득한 토지에 대하여는 투자목적등에 사용할 수 없도록 사후관리를 강화하며, 아울러 현행 외국인의 토지 소유에 관한 제도를 전반적으로 개선·보완하려는 것임.

□ 주요골자 □

가. 외국인 또는 외국법인이 토지에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우에는 건설부장관의 허가를 받거나 신고하도록 하되, 대통령령이 정하는 업종을 영위하는 외국법인이 그 업무에 필요한 실수요 범위내에서 토지에 관한 권리를 취득하는 경우에는 이를 허가하여 주도록 함(법 제6조).

나. 외국인등이 취득한 토지를 당초 목적대로 사용하지 아니할 때에는 건설부장관은

취득목적대로 사용할 것을 권고하도록 하고, 권고를 받고도 이에 응하지 아니하는 때에는 토지에 관한 권리의 처분을 명하거나, 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관이 당해 토지에 관한 권리를 매수할 수 있도록 함(법 제9조·제11조 및 제12조).

다. 국내에 지점을 둔 외국법인등이 토지에 관한 저당권을 실행하기 위하여 경매에 참가하는 때에는 미리 신고하도록 하고, 경매에 참가하여 토지소유권을 취득한 경우에는 3월이내에 토지를 처분토록 하고, 그 법인이 계속하여 토지를 소유하고자 할 때에는 다시 허가를 받도록 함(법 제14조).

라. 토지에 관한 권리를 소유하고 있던 대한민국국민이나 내국법인등이 외국인등으로 변경된 때에는 그 국적등이 변경된 날부터 3월이내에 허가신청이나 신고를 하여야만 그 토지에 관한 권리를 소유할 수 있도록 하고, 허가를 받지 못하면 3년 이내에 그 토지에 관한 권리를 처분하도록 함(법 제15조).

마. 허가 또는 신고없이 토지에 관한 권리를 취득한 자등에 대하여는 2년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처하도록 함(법 제21조). 〈법제처 제공〉

깨끗한 환경이 건강한 사회를 만듭니다