

Engel사 투자유치 성공사례

1997. 10

대한무역투자진흥공사
투 자 진 흥 처

머 리 말

앵겔사의 대한투자 프로젝트는 몇 가지 「최초」의 기록을 갖고 있습니다. 오스트리아의 대한 제조업투자 제1호 이면서 한국의 중앙정부와 지방자치단체가 토지가격을 지원해준 첫 사례이기도 합니다.

그러나 우리에게 이 프로젝트가 의미있는 것은 코트라가 투자업무를 개시한 이래 최초로 본격적인 투자유치에 성공하였기 때문입니다.

소요기간 1년 2개월. 앵겔사가 경기도 평택시 소재 장당공단에 자리잡게 되기까지는 부지선정에서부터, 밀고당기는 토지가격 협상, 까다로운 계약중재를 거쳐 국내 동종업계로부터 제기된 민원의 처리에까지 하나의 투자 프로젝트가 거쳐야 할 거의 모든 과정을 거쳐야만 했습니다. 그러므로 감히 이 과정을 기록으로 남겨 보기로 한 것입니다.

돌이켜보면 코트라가 특별한 인센티브의 틀을 확보하지 못한 입장에서 이 협상을 성공적으로 마무리 지은 데는 안팎의 격려와 지원 없이는 불가능하였을 것입니다.

먼저 경기도와 평택시의 선구자적인 외국인 투자유치 의지에 경의를 표하지 않을수 없습니다. 또한 통상산업부등 중앙부처로부터 받은 기대이상의 관심과 지원에도 감사드립니다.

사내 경영진의 전폭적인 지원과 격려는 추진팀에게는 언제나 큰 힘이 되었습니다. 또한 추진팀의 두 핵심멤버인 비엔나 무역관의 최진계 관장과 산업협력부의 류종현 부장의 탁월한 능력과 열성에 대하여 뜨거운 박수를 보냅니다.

“한국의 투자유치가 비로소 승인(allowment)의 수준에서 촉진(promotion)의 수준으로 발전했다”

투자유치과정을 옆에서 지켜본 주한 오스트리아 상무관 Mr. Kesberg의 평가를 소중한 의미로 간직하고 싶습니다.

1997년 10월

투자진흥처장

목 차

1. 앵겔사는 어떤 회사인가	5
2. 앵겔사의 아시아시장 진출 전략	5
3. 코트라의 앵겔사 투자유치 활동	6
1) Target 투자유치 기업으로 선정	6
2) 공장입지 선정지원	7
3) 장당공단 현황	8
4) 공장부지가 1차 인하 협상	9
5) 공장부지가 2차 인하 협상	10
6) 앵겔사에 최후 통첩(ultimatum) 발동 - 앵겔사의 수정 오퍼 접수	10
7) 공장부지가 3차 인하 협상	11
8) 협상팀 파견으로 협상타개 계획	13
9) 협상팀 파견과 합의 의향서(Letter of Intent) 체결	13
10) 국내업체의 반발 무마	15
11) 토지매매 계약서 중재	17
12) 최종 토지매매 계약서 체결	20
4. 앵겔사 투자유치 성공요인	20
부록 1. 관련기사 스크랩	23
부록 2. 관련문서	29

1. 엔겔사는 어떤 회사인가

오스트리아의 엔겔(Engel Vertriebsgesellschaft m.b.H)사는 1945년 설립된 사출성형기 생산업체로 '95년 매출액은 5억 2천5백만불, 수출액은 4억7천만불을 기록한 동업종 오스트리아의 최대기업이다. 현재 종업원수는 2,761명이고 생산공장은 오스트리아에 3개, 캐나다 2개, 미국 1개 등을 가지고 있으며 해외 11개국에 판매법인, 80개국에 판매에이전트를 가지고 있다.

엔겔사는 세계 사출성형기시장에서 시장점유율이 13%로 경쟁사인 독일 Krauss-maffai, Demag를 제치고 기술 및 매출에서 세계 1위를 차지하고 있다. 엔겔사의 지역별 매출비중을 보면 유럽 54.2%, 북미주 31.8%, 아시아 7.0%, 아프리카 1.9%, 기타 5.1%를 기록하고 있다.

2. 엔겔사의 아시아시장 진출전략

엔겔사는 최근 급격하게 성장하고 있는 아시아의 전자 및 자동차산업의 가능성에 주목하고 아시아 시장에서 시장확보가 불가능시 세계 1위의 지위를 빼앗길 가능성이 있다고 판단하고 있었다. 이에 따라 7%대의 대아시아시장 매출액 비중을 2010년에는 30%대로 끌어올릴 계획을 수립하게 된다. 엔겔사는 이미 1970년대 중반 북미주에 진출하여 캐나다에 2개, 미국에 1개의 공장을 가지고 현지생산을 통해 이지역에 대한 매출액의 비중을 30%대로 끌어 올린바 있다.

아시아지역에서 사출성형기의 가격은 유럽 및 북미주보다 약 20% 저렴한 선에서 결정되고 있고 특히 아시아에서 최대 경쟁국인 일본과 경쟁을 위해서는 완제품 수출체제에서 현지생산으로 전환하는 전략이 필수요건으로 대두되었다.

이에 말레이시아, 태국 등과 함께 한국을 포함하여 아시아시장 투자적격지를 모색하는 중, 자동차산업, 철강산업 등 연관산업이 발달해 있고, 대중국 및 동남아 시장 진출에 유리한 지리적 요건을 갖추고 있으며, 부품공급 능력을 갖추고 있고, 양질의 고급 노동력확보가 용이하며 최근 적극적인 투자자유화정책을 펼치고 있는 한국을 투자적격지로 고려하게 된다.

3. 코트라의 엔젤사 투자유치 활동

1) Target 투자유치 기업으로 선정

코트라의 비인무역관은 엔젤사의 대한국 투자계획에 대한 정보를 입수하고 '96년 5월 21일' 동사를 방문, 대한투자유치 상담회를 개최하여 한국 투자와 관련 기본적인 정보를 제공하고 엔젤사의 투자개요 및 한국에 설립할 공장부지를 물색 중임을 파악하고 이를 본사에 보고를 하였다.

한편 본사의 산업협력부장은 7월11일 '97년중 '오스트리아 첨단기술 이전상담회' 서울개최 가능성을 타진하기 위해 주한 오스트리아 상무참사관(Mr. Kesberg)을 방문한 자리에서 엔젤사의 대한투자에 따른 지원을 요청받고 투자진흥처장에게 보고하게 된다. 투자진흥처장은 비인무역관과 산업협력부장의 보고를 검토한 결과 엔젤사의 투자분야가 첨단산업으로서 정부의 투자유치정책에도 부합되는 등, 투자유치가 가능성이 매우 높은 것으로 판단하고 동프로젝트를 공사가 전담한다는 계획을 세운다.

이당시 엔젤사는 80년대 후반이후 엔젤사 제품의 대한 판매에이전트를 수행하여 온 Cosa Liebermann사 및 한국 Earnst & Young사를 한국내 투자추진을 위한 공장부지 물색 등 투자에 따른 컨설팅업체로 지정을 추진중이었으나 비용문제(미화 3만 - 5만불요구)로 주저하고 있는 상황에서, 코트라는 동사의 프로젝트를 무료로 전담지원 하겠다고 주한 오스트리아 상무참사관에게 제의하여 엔젤사의 투자유치 프로젝트 수행을 전담하게 된다.

본사는 엔젤사를 Target 기업으로 선정하고 비인무역관에 동프로젝트를 전담한다는 내용 통보 및 동사를 접촉, 지원요청 세부사항을 파악하도록 지시한다.

〈 시사점 〉

- 외국인투자에 대한 정보는 투자가 외에도 공관, 법률 또는 회계법인, 컨설팅사등 다양한 채널로 입수가능하므로 평소 다양한 접촉채널을 확보할 필요가 있다.
- 이중 특히 컨설팅사나 법률 또는 회계법인의 경우 투자유치에 KOTRA와는 경쟁관계이면서 동시에 협조적인 관계이므로 이들과의 접촉채널 확보는 매우 중요하다고 본다.

2) 공장입지 선정지원

비인무역관은 7월 24일 앵겔사를 접촉하여 동사의 대한투자 프로젝트를 코트라가 적극적으로 지원할 방침임을 전달하고 지원요청세부 사항을 파악하여 본사에 보고한다.

앵겔사는 한국의 투자환경 기초조사를 통하여 땅값이 매우 비싸다는 정보를 갖고 있어 좀더 유리한 조건과 좋은 위치의 부지를 선정하기 위하여 서울 주재 상무관을 통해 정보를 입수중이라고 하면서 공장부지 관련 조건을 다음과 같이 제시하였다.

- 부지구모: 40,000s/m
- 공장 조건: 특수 기계설비를 위하여 공장의 신축을 선호
- 입지 조건
 - 기술자의 생활여건이나 자녀교육을 위해서 서울에서 1시간 이내의 통근이 가능한 위치
 - 자재 및 제품의 수송을 위해서 철도노선이 연결되는 곳
- 기타: 공장부지의 임대가 아닌 매입 희망

코트라 본사는 앵겔사가 요구하는 조건에 맞는 공장부지는 경기도내 공단으로 보고 경기도에 공장부지 추천을 요청하였고 경기도는 동업체를 유치할 위한 공장부지 추천에 적극적인 자세를 보였다. 경기도는 앵겔사의 요구조건에 맞는 공장부지로 평택시 소재 장당공단, 칠괴공단과 성남시 소재 성남공단 등 3군데를 추천하여 주었다. 이에 따라 투자진흥처장과 산업협력부장은 3군데 후보지를 실사하고 공단의 세부정보를 비인무역관에 통보함과 동시에 앵겔사의 담당자가 직접 공단을 실사하도록 앵겔사를 초청하였다.

앵겔사의 회장 Mr. Schwarz와 사장 Mr. Neumann은 10월 8일부터 12일까지 한국을 방문하여 경기도 부지사에게 투자계획 설명하고 장당, 칠괴, 성남공단을 실사하고 장당공단의 입지조건이 최적임을 확인한다.

이과정에서 코트라 본사는 사장의 면담과 오찬초대를 통하여 앵겔사의 대한 투자계획을 환영하고 코트라가 전적으로 지원 할 것임을 약속하였으며 실제로 이들의 방한기간중 본사는 앵겔사와 경기도간의 투자협의를 거중, 조정하여 향후 원만한 협의가 이루어지는 계기를 마련하였다.

그러나 앵겔사는 장당공단의 부지가격이 고가(평당 56만원, 총 68억원, 약 8백만 불)로 대지구입비가 총투자액의 1/3을 상회하여 투자수익성이 없으므로 경기도에 대지가의 인하를 요청하고 본국으로 돌아가게 된다.

〈 시사점 〉

- 투자유치 협상의 단계중 가장 중요한 것은 양측 협상당사자간의 접근이다. 특히 협상의 양측 결정권자와의 채널확보는 협상진척의 가장 중요한 관건이다.
- 앵겔의 노이만 사장과 경기도의 정무부지사는 양측의사 결정권자로서 이분들과의 직접접촉으로 이후 중요한 고비마다 타협안을 이끌어 낼수 있었다.

3) 장당공단 현황

○ 개요

- 위치: 경기도 평택시 장당동 일원
- 면적: 680,000m² (분양가능 공장용지 48,325m²)
- 분양가격: 170,000원/m²

○ 교통입지

- 1번 국도변 인접, 10km 이내에 경부고속도(오산 IC, 안성 IC)와 5km 이내에 경부철도역(송탄, 평택) 위치
- 서울 강남에서 1시간 30분 소요

○ 입주여건

- 도로, 상하수도, 전기, 통신시설 등 기반시설 완비
- 공장건축 가능시기: '97. 3월

4) 공장부지가 1차인하 협상

경기도는 앵겔사의 공장부지가 인하요청에 따라 36만불 인하안, 100만불 인하안, 150만불 인하안 등 3 단계안을 가지고 협상을 추진하려고 하였으나 코트라는 경기도와의 접촉을 통하여 앵겔사의 첨단고도기술 대한투자에 따른 경제적 중요성 및 여타 대한투자 계획 외국업체에 미치는 파급효과를 고려하여 150만불 인하안이 결정되도록 유도하였다. 경기도는 10월 22일 제 1차 공장부지 인하안을 앵겔사에 통보하였다.

- 원분양가: 17만원/m² (총분양가 82억1천5백2십만원)
- 인하가격: 13만8천원/m² (총분양가 66억6천5백8십만원)
- 총인하액: 15억4천9백4십만원 (150만불)

한편 코트라는 10월 24일 경기도측이 제시한 분양가 인하안은 앵겔사의 장당공단내 투자유치를 위해 경기도청과 공단소유주인 평택시가 최대한 배려한 것임을 강조하고 투자계획 확정을 촉구하는 사장명의로의 서한을 앵겔사에 발송 및 비인무역관에 동사를 접촉하여 투자가 확정을 유도하도록 지시한다.

사실 이 때만 하더라도 외국인 투자자를 위해 공단부지가¹⁾를 인하해 준 사례는 정부에서 일괄구매 조성한 외국인 전용공단 외에는 전무하였으며 더욱이 장당갈

은 지방공단을 지자체가 인하해 준 사례는 없었으므로 경기도와 평택시의 공장부지가 인하에 따른 예산지원 계획은 그 자체만 하더라도 획기적인 제안이라 할 수 있었다.

앵겔사는 10월 29일 회신을 통해 장당공단이 최적지임을 재확인 하였으나 동사는 내부적으로 계상하고 있는 토지구입비는 미화 100불/m² 수준으로 이이상은 생산가의 경쟁력이 약화되어 받아들이기 어려움을 표시하였다.(한국측이 제시한 인하가격은 미화 160불/m²대 수준) 또한 앵겔사는 주한 오스트리아 상무참사관에게 동사실을 협의하였고 오스트리아대사관 상무참사관은 대지가격 인하를 위해

주1)공단부지가 인하. 97.2.1일부로 시행된 개정 '외국인투자 및 외자도입에 관한 법률'에 의하면 2천만불 이상의 고도기술 수반업종의 경우 외국인선용공단 입주시 최장 20년까지 무상임대가 가능하며 국가공단 입주시 분양가의 50%까지 분양가 인하가 가능하다 또 1억불 이상의 제조업 투자시에도 국가공단 가격의 50% 인하가 가능하다. 그러나 공장부지 인하는 별도의 예산조치를 수반해야 하는데 이는 공단조성주체(예컨대 국가공단의 경우 토지개발공사)에게 인하된 부분을 별도로 보전해 주어야 하기 때문이다

서는 한국정부의 정책적인 지원이 필요하다는 인식하에 주한 오스트리아 대사와 청와대 경제수석간의 면담을 추진 한다.

5) 공장부지가 2차 인하협상

한편 코트라는 주한오스트리아 상무관으로부터 오스트리아 대사가 청와대 경제수석을 면담할 예정이라는 사실을 통보받고 그간의 진행사항 및 코트라가 검토하고 있는 지원방안을 11월 4일 청와대 경제수석에게 보고 하면서 일단 앵겔사와 경기도와의 가격차액 29억원 전액을 가능하면 국고에서 지원토록 건의하였다.

결국 경제수석은 11월 7일 주한 오스트리아 대사 Mr. Mezei를 면담하고 나서 경기도지사에게 정책적 수단을 동원하여 경기도차원에서 토지가 인하를 검토할 것을 요청한다.

그결과 경기도는 제 2차 공장부지 인하안으로 당초 인하액 12억8천만원외에 5억4천4백만원의 추가 인하를 확정하고 11월 13일 코트라를 통해 앵겔사에 통보한다.

- 최초 분양가: 17만원/m² - 총분양가 68억원
- 제 1차 인하가격: 13만8천원/m² - 총분양가 55억2천만원
- 제 2차 인하가격: 12만4천4백원/m² (US\$150/m²)
총분양가 49억7천6백만원
- 최초 분양가에서 18억2천4백만원 인하 (26.8% 인하)

경기도의 2차 가격인하안에 대해서도 앵겔사는 수익면에서 투자가 불가능하다고 통보하면서 유리한 조건을 제시하고 있는 말레이시아와 태국에 대한 투자가능성을 검토출장을 마친 후 12월말에 최종 결정을 내릴 것이라고 공사에 알려온다.

6) 앵겔사측에 최후통첩(ultimatum) 발동 - 앵겔의 수정오피 접수

코트라는 앵겔사가 한국정부로부터 더 나은 제안을 받기 위해 동남아지역 투자가 가능성 검토를 하는 것으로 판단하고 11월 28일 재정경제원과 통상산업부에 그동

안의 경과 보고 및 동사를 유치하기 위한 지원을 요청하는 한편, 앵겔사에게는 11월 29일 비인무역관을 통해 미화 100불/m²은 경기도가 수용할 수 없다는 입장을 강조하고 추후 협상을 계속하기 위하여 앵겔사에 성의 있는 수정 오퍼가 격을 제시하도록 촉구하기에 이르렀다.

이에 대하여 앵겔사는 코트라의 카운터 오퍼 요청에 부지가를 m²당 미화 110불 (m²당 당시환율기준 약 91,540원)을 제안하고 경기도측이 이를 수락하는 경우 즉시 방한하여 계약할 의사가 있음을 12월 1일 비인무역관을 통해 통보하게 된다.

7) 공장부지가 3차 인하협상

2차에 걸친 인하 협상에도 불구하고 m²당 토지가격 US\$150과 앵겔측 수용 가격인 m²당 US\$110과의 차액 US\$40의 간격을 극복하기 위해서는 적어도 13억원의 추가 자금확보가 필요한 셈이었다. 이 시점에서 추진팀은 그간 비공식적으로 진행해오던 다음 두가지 방안을 본격 추진키로 하였다.

- ① 직업훈련비 지원 및 지원전담반(T/F) 구성 (경기도)
- ② 재정지원 (정부)

이 중 ①안은 선진국에서는 일반화된 지원방안임에도 불구하고 국내에서는 생소한 개념이었으나 코트라의 제의에 대하여 경기도는 성의있는 검토를 거쳐 당초 코트라의 요청대로 5억원 한도의 직업훈련비²⁾ 지원이 가능하다는 회신을 보내움에 따라 코트라 추진팀을 크게 고무시켜 주었다. ②안에 대해서도 추진팀은 다각적인 정부재정 지원근거를 조사하던 중(이때는 '97. 2월 시행된 개정투자법 발효 전이었으므로 정부재정에 의한 외국기업 토지가 지원은 미시행중이었음) 11월 28일 통산부와의 협의를 통하여 자본재산업육성책의 일환으로 지자체의 토지가 인하액 (18억2천4백만원)의 30%에 해당하는 5억4천7백만원을 국고에서 보조하는 방안이 도출되었다.³⁾

그러나 문제는 이 정부지원 부분을 한국측 프로포잘에 포함시키기 위해서는 정부 예산당국의 확인이 필요하였으나 담당부서의 접촉결과 확정되지 않은 예산에 대

주2) 직업훈련비 지원 논리는 노동력의 기술향상은 결국 소속 자치단체의 자산이 되기 때문이다.

주3) 「한국경제 세계화를 위한 자본재산업육성대책 (1995. 5. 10)」

한 사전확인은 관행상 불가능한 것으로 밝혀졌다. 투자자측은 우리 정부의 선지원 약속을 요구하는 반면 우리 정부는 예산지원을 위해서는 선계약을 요구하는 그야말로 딜레마에 부딪친 것이다. 추진팀은 이 딜레마를 경기도측에 설명하고 경기도가 정부지원을 약속하는 문구를 프로포잘에 넣어줄 것을 간청한다. 이 요청은 결국 경기도의 최고위선에서 정책적인 고려 덕분에 받아들여졌으나 그 과정은 쉽지 않았다. 결국 ①, ②안이 코트라의 의도대로 해결됨에 따라 12월 11일 제3차 인하안을 앵겔측에 제시하였다. 그 내용을 요약하면 아래와 같다.

- 경기도측 제시 대지가격 : 4,976백만원 (124,400원/m²)
- 앵겔사측 요구가격과의 차액 : 1,366,764천원
- 차액보전 (보조금)
 - 직업훈련비 지원 : 500백만원
 - 중앙정부 보조 : 547,200천원
- 보조금 상계후의 차액 : 319,564천원

이 3차 인하안은 그야말로 추진팀의 각고의 노력을 거쳐 제시되었음에도 불구하고 보조금 상계후에도 3억2천만원의 차액만은 메꿀 수 없었다. 추진팀은 앵겔측에 이 차액을 경기도의 전담팀구성 등 행정지원의 보이지 않는 편익으로 상계될 수 있음을 지적하고 심지어 당시 환율상승 추세로 보아 이 정도의 차액은 토지대금 지불시점에서는 자연 상계될 수 있음을 설명하였다.

그러나 앵겔사는 12월 16일 회신을 통해 이 3차안도 자신들의 제시가격을 충족시키지 못했음을 지적하며 크리스마스 휴가 등을 이유로 '97년 초에 협상을 재개

할 것을 주장하였다. 앵겔사는 이과정에서 차액뿐만아니라 대지가격, 직업훈련비와 정부보조금의 지불조건에 대해서도 계약 즉시 일시불지원을 요구하는등 경기도의 입장과 큰차이를 보였다. 양측의 지불조건에 관한 의견차는 다음표와 같다.

구 분	앵 겔	경 기 도
대지가격	-10% 계약시 지불 -90% 12개월후 지불	-10% 계약시, 나머지는 매 3개월마다 30% 지불
직업훈련비	-계약후 즉시 지원	-직업훈련계획에 의거 순차지원
중앙정부보조금	-계약후 즉시 지원	-공장 준공후 3 - 6개월 이내

8) 협상팀 파견으로 협상타개 계획

당초 협상시한으로 상정했던 '96년 연말을 무위로 넘기면서 추진팀은 한때 앵겔측의 완강한 태도에 실망한 나머지 협상포기를 각오하기까지 하였다. 그러나 한편 투자자의 입장에서 생각해 보면 경기도측이 제시한 조건에 다소 불확실한 측면이 있는 것도 사실이었다. 추진팀은 이 시점에서 개개조건에 대해 일일이 문서나 무역관의 중개로 협상을 타결하는 데는 한계가 있어 협상팀의 현지파견을 통하여 일괄타결하는 것이 효과적이라는 판단을 내리고 내부적으로 이러한 방침에 대해 경영진의 재가를 얻는 한편 통산부와 경기도측에 협상파견에 참가해 줄 것을 요청하고 아울러 최종협상 입장을 조율하였다.

추진팀은 비엔나무역관을 통해 앵겔사와 협상일정을 1월 20-21일 양일간으로 잡아두고 출장을 준비하였으나 기존의 조건만으로 협상타결이 가능할지 여부는 사실 불투명한 상태였다. 그러나 결과적으로 협상팀의 파견방침 그자체가 담보상태에 처한 협상에 어떤 분위기 쇄신을 가져왔고 통산부는 통산부대로 경기도는 경기도대로 새로운 돌파구를 모색하는 계기가 되었다.

아직도 기존의 협상조건 범위내에서 앵겔측의 요구를 수용하는 방안모색에 매달려 있던 추진팀에 낭보가 날아들었다. 통상산업부에서 국고보조금을 차액전액까지 증액해 준다는 안이 성안중에 있다는 것이었다. 이안은 출장을 이틀 앞둔 1월 17일 최종재가, 확정되었다.

9) 협상팀 파견과 합의의향서(Letter of Intent) 체결

'97년 1월 19일 협상팀은 비엔나를 향해 출발하였다. 구성원은 코트라 투자진흥처장과 경기도 산업경제국장 2명이었다. 협상팀은 비엔나에서 무역관장과 합류 1월 20일 비엔나로부터 150km 떨어진 Schwertberg에 위치한 앵겔사 본사에 도착하여 Neuman사장일행과 협상테이블에 마주 앉았다.

협상팀은 핵심사항인 앵겔사측의 대지가격에 대한 지원방안을 확보하고 있었으므로 협상은 순조롭게 진행되었다. 그러나 대지가격 지불조건에 대해 앵겔측은 자

사측에 유리한 조건만을 주장하고 있었으므로 우리측은 앵겔측의 지불조건을 따를 경우 대지가격 지원을 그만큼 줄일 수밖에 없음을 내세워 우리측 지불조건을 관철토록 노력하였다. 그리고 대지가격 지원도 전술적으로 잔금지불시까지 이자액만큼을 차감한 금액을 제시하였다. 앵겔사는 지불조건에 대해 우리측 요구조건을 수락하였으나 이자액을 차감하지말고 전액지원해 주도록 한국측의 선처(?)를 요망하였다. 우리측은 사실과는 달리 이부분에 대해서는 재량권이 없다고 말하고 본국의 추가승인을 얻어야 함을 내세워 회의를 이튿날 속개하기로 하고 일단 정회기로 하였다.

우리측이 짐짓 유보키로 한 이자차감분은 금액은 5천만원미만으로 미미한 것이었으나 앵겔측과의 협상에서 일단 주도권을 확보하는 지렛대 역할을 하기에 충분한 것이었다. 그덕분에 당초 앵겔측이 요구한 ①대지의 형질 완비조건, ②대지구입에 따른 부대비용의 경기도 부담 등의 사항에 대하여 ①대지의 형질조건 완화, ②부대비용의 앵겔측 부담조건으로 수정하였다. 그러나 지불통화(원화 또는 독일마르크화)를 앵겔측에 선택권을 갖도록 한것은 훗날 토지계약서 작성시 혼돈을 초래케 한면도 없지않았다.

결국 1월21일 다시 회동한 양측은 우리측이 이자액차감분을 추가지원(?)하는 형식으로 의향서에 합의,서명하였다. 그 주요내용을 요약하면 다음과 같다.

(1) 의향서 주요내용

가. 대지가격(앵겔사측 요구조건 수락)

◦ $DM\ 170\ S/M \times 40,000\ S/M = DM\ 6,800\text{천}$

나. 지불조건(경기도측 요구조건 관철)

◦ 계약시 10%, 잔금 1년내 3회 균등분할 지급

다. 기타

◦ 앵겔사측의 대지가격조건 수락으로 직업훈련비 등 지원은 철회

(2) 계약체결: 앵겔사는 3월초 방한하여 경기도측과 계약체결키로 함.

10) 국내업계의 반발 무마

한편, 앵겔사의 사출성형기제조업 투자유치가 확정되자 이 사실은 '97년 1월 24일 언론에 보도되었다. 이를 본 국내 사출성형기 제조업체들은 이번 앵겔사의 투자유치는 국내 중소기업들에 피해를 준다고 반발하고 나섰다. 1월 27일 국내 사출성형기 제조업체 조합인 '한국합성수지가공기계공업협동조합'은 현재 국내 사출기제조산업이 내수시장 포화단계 및 수출부진으로 진퇴양난의 어려움에 직면하고 있다고 밝히고 앵겔사의 투자유치를 제고해 줄 것을 정식으로 코트라에 요청하였다. 또한 2월 4일 서울경제신문은 국내 생산기업들의 일방적인 주장만을 취재하여 코트라와 경기도가 국내업체들의 현실을 무시하고 외국인기업을 유치하여 국내업체의 피해가 예상된다는 부정적인 보도를 하였다.

이에 코트라는 앵겔사의 투자유치가 국내 경제에 미치는 긍정적인 효과에 대해 홍보가 부족하였다고 판단하고 서울경제신문 등 언론기관에 앵겔사 투자효과를 적극 홍보하는 한편 2월 14일 통상산업부 주재로 중소기업청, 경기도, 코트라, 중소기업중앙회, 한국합성수지가공기계공업협동조합 및 대진기계등 3개 관련기업과 조정회의를 개최하기에 이른다.

이 회의에서 업계측에서는 외국인투자유치라는 큰 국가적 과제는 이해하나 동종 업계로서는 당장에 ①국내시장에서의 경쟁악화, ②기존 국내업체로부터의 인력스카웃 위험을 지적하는 한편, ③세제 및 토지가 지원 등의 혜택이 외국인투자기업에게만 편향적으로 지원되는 문제점을 지적하였다.

코트라는 이에 대해 ①앵겔사는 기존 우리기업이 제작 생산하고 있는 소형 일반 사출성형기 제작이 아닌 CAD/CAM 설계기술, 로봇 생산기술 등을 이용한 중대형 분야의 정밀사출기(플라스틱과 고무등 물성이 상이한 물질을 모두 소화할 수 있는 첨단기술제품) 생산에 주력할 예정으로 있고, ②가격도 국산과 비교하여 30 - 50% 고가이어서 국내 동종업계의 생산품과는 차별화되고 있으며, ③앵겔사의 투자계획서에 따르면 생산품의 국내공급보다 중국, 동남아 등 해외수출에 주력할 계획으로 국내공급과 수출이 4:6의 비율을 유지한다고 약속하고 있음을 설명한다. 또한 ④국내공급되는 제품도 특성상 국내기업이 생산하여 공급하던 기존의 사출성형기와는 달리 수입분의 대체효과가 있어 수입대체, 수출증대는 물론 60%의 높은 국내생산 부품사용율을 계획함으로써 부품산업 등 연관산업의 발달 및 기술이전 효과를 기대할 수 있을뿐만 아니라 ⑤'99년 수입선다변화 규제가 해제되면 일본산 성형기의 국내시장 진출에 대응할 수 있다는 점을 설명하였다.

또한, 통산부는 ①첨단산업의 대한투자 유치가 국가정책목표이며 세계 각국은 우수 외국기업들이 자국에 투자할 수 있도록 치열한 경쟁을 벌이고 있는 것이 현실임을 전제하고 우리나라도 고도기술업종의 외국인투자유치에 대하여 각종 인센티브를 부여하고 있으며, ②외국인 투자유치는 자연히 국내 동종업계에 경쟁문제를 노출하고 있으나, 국내업계의 어려운 점을 이해하여 정부는 조합으로부터 기술개발지원 요청을 받는 경우 수입대체를 겨냥하여 기술개발을 지원할 예정이고 ③업계측에서는엔젤사의 대한진출을 계기로 핵심기술의 공동개발, 부품공유화 등 협력체제를 갖추어 어느 누가 진출하든지 경쟁할 수 있는 바탕을 마련해야 할 것이며 이에 대해 정부도 지원을 아끼지 않을 방침임을 천명하였다.

코트라는 결국 ①엔젤사가 국내시장 피해를 극소화할 수 있도록 연차적인 생산계획을 준수하고, ②국내기업 스카우트가 아닌 신규 노동력의 직업훈련에 의해 고용인력을 확보토록 하며, ③기술협력 촉진방안 등의 성실의무 조항을 정리하여 이를 경기도와 엔젤사의 계약시 반영키로 함으로써 조정회의는 마무리되었다.

코트라의 이와 같은 입장은 정부측에서 엔젤사에 공장부지 가격인하 등에 지원한 이상 업계에서 제기한 국내시장 잠식에 따른 피해, 기능공 스카우트 우려문제에 대해 투자자와 별도 협의하여 부지매매 계약시 어떠한 형태로든 반영이 가능하다고 판단하였기 때문이다. 이는 최근 OECD 차원의 다자간투자협정(MAI)의 추진 흐름에서 보더라도 일단 외국인투자자에 대한 조건부과는 가급적 억제하되 유치국에서 특혜를 부여한 경우 예외적으로 조건부과가 허용토록하고 있음을 참고한 것이다.

결국 코트라의 유연한 대응으로 업계, 정부간 대립국면은 성공적으로 수습되었으나 코트라로서는 엔젤사와의 조건부과 협상을 떠안게된 부담을 진셈이었다.

이후 엔젤측과의 협상을 통하여 이러한 조건부과는 계약서상에 명시하는 대신 별도의 의향서 형태(경기도-엔젤간)로 낙착되었지만 이와같은 해결방안은 이후 국회통산위 의원질의 형태로 나타난 민원 등에 대하여 효과적으로 적시되기도 하였다.

- 현행 투자유치 정책상 이른바 「고도기술수반업종」의 경우 국내업체에 비해 상대적으로 유리한 인센티브를 제공토록 되어 있어 동종업체로부터의 민원발생 여지가 많은바 민원발생에 대한 사전 대응논리 확보가 중요하다고 본다.
- 동종 업체가 제기하는 피해는 당장의 직접적이며 가시적인 것으로 정치적으로 매우 민감한 사안인 반면 외국인 투자로 인한 혜택은 미래의 간접적이며 불가측적인 것으로 민원에 대한 수동적인 방어자세보다는 적극적인 중재노력이 효과적인 것으로 생각된다.

11) 토지매매 계약서 중재

Letter of Intent의 체결에 따라 앵겔사는 토지매매 계약서 체결을 위해 '97년 3월 10일 - 14일 기간중 방한할 것이라고 비인무역관을 통해 2월 11일 코트라에 통보하고 Letter of Intent를 기초로한 토지매매 계약서 영문초안을 2월 18일 송부하여 온다. 코트라는 이를 경기도에 조속히 검토하도록 송부하고 3월 13일을 잠정적인 계약체결일로 잡아 놓는다.

그러나 경기도는 3월 6일이 되어서야 동계약서 초안이 영문으로 되어 있어 검토하는데 시간이 소요되었으며 실질 땅소유주인 평택시와 협의결과 앵겔사의 초안에 몇가지 이견이 있어 앵겔사와의 계약일정을 연기하자는 제안을 하여온다. 이에 앵겔사는 동제안에 매우 당혹하고 불만족의 감정을 표현하고 많은 시일이 소요 되더라도 계약서의 모든 사항이 완전히 합의되기 전에는 방한하지 않겠다는 의사를 3월 7일 코트라에 통보하여 온다.

경기도는 3월 14일에야 앵겔사의 계약서 초안에 대한 한글 검토안을 마무리하나, 동안에 대한 영문번역은 앵겔사의 법률고문인 세동회계법인에 맡겨 영문본을 확보 후 앵겔사와 의견을 조정해야 한다는 입장을 보인다. 그러나 코트라는 조속한 타결을 위해서는 양측안 사이의 쟁점에 대한 의견조정이 먼저 이루어진 후 영문번역 문제를 거론하는 것이 바람직하다고 판단하고 경기도의 검토안과 앵겔사의 초안사이의 쟁점부분을 코트라가 비공식으로 번역하여 3월 21일 비인무역관을 통해 이견조정을 우선 추진한다.

***경기도와 앵겔사의 계약서 주요 쟁점사항**

(1) 부지매매 계약서는 영문과 국문 두가지 언어로 작성하나 분쟁시 우선권 문제

- 경기도: 계약당사자가 평택시와 한국법인인 앵겔코리아이므로 국문을 우선
- 앵 겔: 국제간의 계약이므로 영문을 우선

(2) 앵겔사 투자유치에 따른 국내업체 반발시 국내업체가 요구한 성실의무 조항의 반영 문제

- 경기도: 계약서상에 조항 또는 부록으로 삽입
- 앵 겔: 계약서상에는 삽입할 수 없음

(3) 부지매매가의 환율적용 문제

- 경기도: 대금 결제통화를 원화로 하고 환율은 계약체결일의 환율로 고정하지 않고 대금지급 당일의 환율 적용
- 앵 겔: 결제통화는 독일 마르크화나 원화나 모두 수용가능
단, 원화 결제시에는 적용환율은 계약체결일의 환율로 고정하여 분할 납부하는 각각의 매매대금지급시 동환율 적용

(4) 환매특약등기 조항

- 경기도: 앵겔사에게 판매하는 장당공단의 용지는 경기도가 산업유치를 위한 특정 목적으로 개발 조성한 용지로 일반 토지가 보다 저렴하게 분양하고 있으며, 특히 앵겔사에게는 이 보다 더 저렴하게 분양하는 만큼 매수인이 매입한 용지를 지정용도로 사용하지 아니한 경우나, 잔금지급일로부터 5년 이내에 매도인의 동의없이 용지를 타인에게 양도, 담보설정 또는 임대하였을 경우, 매도인은 동용지를 환매할 수 있음
- 앵 겔: 조항 없음

코트라 본사와 비인무역관은 경기도와 앵겔사의 용지 매매계약서 작성의 쟁점사항에 대한 양측의 의견 중재 및 중재를 계속한다. 3월 21일 경기도의 검토안에

대한 앵겔사의 재검토안이 3월26일 제시되고 경기도는 4월 17일 앵겔사의 계약서작성 대리인인 충청법률특허사무소를 통해 제3안을 영문과 국문으로 완료하여 앵겔사에 송부하고 5월중 계약을 체결할 것을 제의한다.

그러나 이번에는 앵겔사측의 사정으로 경기도의 제 3안에 대한 검토가 지연된다. 앵겔사는 회계연도가 3월말에 마감되어 회계연도 결산, 신회계연도 예산준비와 5월 개최되는 유럽의 주요 박람회 참가준비 등으로 회신을 지연하다가 5월 21일 야 제3안에 대한 검토안을 알려온다.

앵겔사의 5월 21일자 검토안까지의 협상으로 양측의 주요쟁점 사항중 국내업체에게 요구한 조건은 계약서에 포함하지 않고 별도로 양해각서(Memorandum of Understanding)를 체결하는 것으로 합의를 보았고, 환매특약등기 조항 삽입은 앵겔사가 경기도의 입장을 이해하여 수용하기로 결정을 보았다. 미해결사항은 계약서의 언어 우선권문제와 대금지불시의 환율적용 문제만이 남아 있게된다.

경기도는 앵겔사의 검토안에 대해 계약서의 언어 우선권문제는 지방자치단체의 국제화 측면에서 영문을 우선으로 한다고 양보를 하나 적용환율에 대해서는 환리스크를 이유로 받아들일 수 없음을 5월28일 앵겔사에 통보한다.

앵겔사는 환율적용과 관련하여 두가지 안을 6월 5일 제시한다. 우선 적용환율 종류를 인터뱅크환율(interbank rate)로 하고 환율적용일을 투자의향서 서명일인 '97년 1월 21일로 하고 지급화폐는 원화로 한다는 안과 계약체결일의 환율을 매 대금 지급시마다 적용하되 지급통화는 앵겔사가 선택할 수 있는 안을 제안한다.

경기도는 인터뱅크환율 적용은 동의하며 결제통화는 원화나 독일 마르크화나 모두 수용이 가능하나 원화결제시 환율은 계약체결일의 환율로 고정하지 않고 매대금지급 당일의 환율을 적용해야 한다는 의견을 6월 27일 앵겔사에 통보한다.

〈 시사점 〉

- 계약서의 세부조항에 대한 협상은 우선 양측의 쟁점과약이 중요하며 이 쟁점 타결된후 문서화과정을 거치는 것이 순서이다.

12) 최종 토지매매 계약서 체결

앵겔사는 이에 대해 7월 1일 자체 이사회를 통해 환리스크를 부담할 필요가 없는 독일 마르크화로 지급하는 것으로 최종결정하고 계약체결을 위한 방한일정을 7월 19일부터 25일까지로 통보하게 되고 경기도도 이를 수용하여 최종 계약서를 7월 7일 확정하게 된다.

‘97년 7월 19일에 앵겔사의 대주주이자 이사인 Mrs. 앵데더가, 7월 21일에는 노이만 사장부부가 계약체결을 위하여 방한한다. 이들은 7월 19일 - 22일 기간중 장당공단 현지방문, 도이치뱅크 한국지점 방문, 기존거래처 방문 등 한국투자에 따른 필수 방문지를 돌아본다. 특히 7월 21일에는 외국인투자종합지원실을 방문하여 앵겔사가 투자생산을 위하여 수입하는 설비 및 기계 등 자본재 도입에 대한 관세면제 사항과 부품 수입후 완제품 수출시 관세환급 사항등에 대한 자세한 설명을 듣기도 한다.

드디어 7월 23일 오후 5시 경기도 평택시청에서 양측은 최종 계약서에 서명을 한다. 이로써 코트라와 비인무역관이 ‘96년 5월 21일 투자유치 상담회개최로 시작된 오스트리아 사출성형기업체 앵겔사의 투자유치 활동은 외국의 민간기업인 앵겔사와 한국의 지방정부인 경기도의 극심한 입장차이에도 불구하고 코트라가 앵겔사를 Target 유치기업으로 관리하고 지방정부인 경기도와의 사이에서 적극적이고 효과적인 중재를 통해 1년 2개월만에 그 결실을 보게된다.

토지계약서 서명을 하루 앞둔 7월 22일 코트라사장이 주재한 만찬에서 코트라와 앵겔사의 양측 협상팀은 그간의 밀고 당기는 지루한 협상의 양극을 말끔히 지우고 「Engel, Korea」의 성공을 축원하였다.

4. 앵겔사 투자유치 성공 요인

앵겔사의 대한투자유치 활동은 공장부지 개발 및 판매자인 경기도 평택시와 앵겔사간의 토지매매계약이 체결됨으로써 성공적으로 매듭을 짓게된다. 투자유치 성공요인으로 가장 중요한 것은 무엇보다도 평택시-경기도-코트라본사-무역관-앵겔사로 이어지는 다단계의 의사소통망에도 불구하고 앵겔사의 대한투자 의사결정자인 Schwarz회장과 Dr. Neumann 사장과의 직접적인 접촉창구가 초기단계부터 설정되어 신속, 정확한 커뮤니케이션이 가능한 점을 들수 있다.

경기도청 및 평택시의 입장들은 코트라 본사에서 곧바로 앵겔사 회장단에 송부하고, 사본을 앵겔사 입장에서 조언을 하고 있는 주한 오스트리아 상무참사관 Dr. Kesberg와 비인무역관장에 동시에 전달함으로써 비인 무역관은 매이슈마다 앵겔사의 입장을 신속하게 확인하였을 뿐만 아니라, 중개자로서 투자자를 설득내지 유도하는 어려운 임무를 수행하였다.

여기서 또하나의 간과할 수 없는 중요 역할은 주한 오스트리아 상무참사관실의 그것을 들 수 있다. 물론 앵겔사는 코트라를 경유한 경기도 평택시의 입장들을 믿고 있으나, 매 이슈마다 앵겔사가 확인할 수 없는 것에 대하여는 상무참사관의 확인을 필요로 하였고 그를 통해 민감사안을 다시 한번 정리하는 절차를 밟았으며 코트라 본사는 민감사안에 대해 상무참사관과 충분한 사전 의견교환을 통해 동일한 입장을 구축한 결과 무리없이 진행할 수 있었다.

둘째, 중앙 및 지방 자치단체의 적극적인 투자유치 의지를 들 수 있다. 특히 경기도 및 평택시의 경우 지방도시로는 최초로 지방공단에 대한 토지가격 인하는 물론, 비록 채택되지는 않았지만 직업훈련비 보조등의 조건에 매우 전향적인 자세를 보인 것은 높이 사야할 것이다. 사실 시도의 실무자 입장에서 보면 외국인 투자유치는 별도의 행정업무를 양산해내는 「골치아픈」 일일수도 있었지만 경기도나 평택시의 직원들은 예산전용과 계약서 검토 등의 어려운 업무에 적극적으로 협조해 주었다. 또한 토지가 지원에 파격적인 국고지원의 단안을 내려준 통상산업부 등 중앙정부의 의지도 이 협상이 성공한 관건이었다.

셋째, 중앙정부, 지방정부 및 외국인투자기업 사이에서 코트라의 중재력과 협상력이다. 코트라는 경기도와 앵겔사 사이의 부지가, 계약서 내용 등에 나타난 첨예한 이견을 조정하여 양측을 합의점에 도달할 수 있도록 유도를 하였다. 투자자인 앵겔사를 대신하여 대한투자계획의 중요점을 부각시켜 부지가 인하를 위한 보조금을 유도 내었고, 투자유치자인 경기도를 대신하여 앵겔사와의 계약서 내용 조정시 주도적으로 협상에 임하여 투자유치의 타이밍을 놓치지 않게 하였다.

넷째, 앵겔사 유치에 따른 국내 동종업계의 반발무마이다. 국내 동종업계가 앵겔사 투자유치 반대 움직임에 직면하여 앵겔사 생산제품이 국산기계와는 차별성이 있음을 설명하고 나아가 앵겔사 유치가 미치는 긍정적인 영향을 분석하여 논리적으로 국내업계를 설득하였고, 아울러 앵겔사와 경기도의 부지매매 계약서 체결시 국내업계가 요구하는 성실의무 사항을 양해각서라는 형식으로 수용함으로써 국내업계의 반발을 효과적으로 무마할 수 있었다는 점이다.

코트라가 투자유치 업무를 시작한지 1년 반정도 지났다. 이제 코트라가 외국인 투자유치 업무에서 할 수 있는 역할이 드러나고 있다. 앵겔사의 투자유치 성공사례는 이제 시작이라고 할 수 있다. 코트라는 제 2, 제 3의 앵겔사 유치를 위해 할 수 있는 역할을, 반드시 해야 할 역할로 바꾸어 명실상부한 무역.투자진흥기관으로서 역할을 수행해 나갈 것이다.

부 록 1. 관련기사 스크랩

오스트리아 엔겔社 對韓투자 유치

貿公·경기도 공동 성사...사출성형기 공장설립

대한무역투자진흥공사(KOTRA)가 경기도와 공동으로 외국기업 투자유치 활동을 벌여 플라스틱 사출성형기 제조업체인 오스트리아 엔겔사의 對韓투자 유치에 성공했다.

貿公은 최근 오스트리아 현지에서 엔겔사 관계자 및 鄭東植 貿公 이사장, 黃俊基 경기도 산업경제국장 등이 참석한 가운데 투자유치 의향서에 서명했다.

貿公과 지방자치단체가 외국인 투자유치 활동을 벌여 성사시키는 이번이 처음이다.

엔겔사는 사출성형기계 시장점유율 세계 1위업체로 CAD/CAM 설계기술, 로봇 생산기술, 몰드 생산기술 분야에서 세계 최고 기술을 보유한 업체로 정평이 나있다.

엔겔사는 올해 상반기중 경기도 김당공단내 1만2천여평 규모에 2천만달러(대지구입 가격 제

외)를 투자해 공장을 짓고 자동차부품, 정밀플라스틱제품 생산에 필요한 사출 성형기를 연간 8백대씩 생산할 계획이다.

貿公은 엔겔사의 對韓투지로 인해 2천8백만달러의 수입내제 및 4천2백만달러의 직접 수출효과, 약3백명의 신규 고용창출 효과도 나타날 것으로 추정했다.

<金榮培기자>

경기도·KOTRA, 엔젤투자 공장유치

중소 수출기업계 강력반발

세계적 플러스시출성형기업조업
체인 오스트리아의 엔젤(ENGEL)한
가 국내에 공장을 건립키로 할지 관련
중소수출기업계가 강력 반발하고 나
섰다

3월 관련업계에 따르면 경기도와
대한무역투자진흥공사(KOTRA)가
수출성형기 시계시점유율.위로 이
분야 최고기술을 보유하고 있는 엔젤
한을 경기도 평택 장단공단 유치를
로 올초 전조 결정. 국내 중소수출성
형기 업체들의 피해가 우려되고 있다.

“공공기관서 외국사 진입유도 상식밖
內需 이미 포화상태... 경영악화 불보듯”

이와관련, 중소수출성형기업계는
이러한 포화상태에 다다른 국내수출성
외국업체의 진입을 유도한 것은 국내
업체의 경쟁여건만 악화시킬 뿐이며,
특히 국내 기업브호에 성장악화를
증가하고 있다는 입장. 외국업체 유치를

선것은 상식적으로 이해하기 힘들다
고 주장하고 있다.
중소수출성형기업계는 또 엔젤한
가 투자한 2천만달러는 건국투자성
신하여서 국내 업체에 대한 7배이전
효과도 기대할 수 없다고 덧붙였다.

중소수출성형기업계는 특히 엔젤
한출연선 8백여의 수출기준 3%
인 원금시중과 동급하고 나머지 7%
는 동업자 등에 수출하겠다고 밝히
고 있으나, 동업자 등은 가품이나
수출부진에 허락하고 있는 국내업체
들이 진출해선 안하고 있는 지역인 관
내 중소기업의 입지가 좁아지는 것
을 매우 반기고 강조했다

중소수출성형기업계는 수출성형
및 경기도, KOTRA 등 공공기관에
당신을 발송한 엔젤한 유치를 고해
줄 것을 촉구하는 한편, 합성수지공
기제조업체도 연대해 관련 중소기업
자본을 끌어모았다

한편 경기도 관계자는 엔젤한가 포
유하고 있는 최첨단 고정밀수출성
기 3개 부문도 폴리스타를 생산하기
때문에 국내업체들의 폴리스타수출성
에는 제품유형이 같고 직접적인 피해
는 미치지 않을 것이라고 오히려 3백
명의 고용창출효과가 기대된다고 말
했다

【徐正明】

質公, 엔겔社 2,000만弗 투자 유치

대한무역투자진흥공사는 오스트리아의 최첨단 기계설비 제조회사인 엔겔사에서부터 2,000만달러 규모의 투자를 유치했다고 23일 밝혔다.

무공에 따르면 엔겔사는 이날 경기도 평택시와 평택장단공단내 대지 1만2,100평에 대한 매매계약을 체결했으며, 앞으로 자동차부품 정밀플라스

틱제품 생산에 필요한 플라스틱 사출성형기를 생산할 예정이다.

엔겔사는 중대형 플라스틱 사출성형기 제조업체로 연간 매출이 5억2,000만달러, 해당분야 시장 점유율이 세계 1위이며 로봇 및 몰드 생산기술 등이 세계 최고수준이라고 무공은 밝혔다.

内外經濟 7月23日 14面

엔겔社 평택에 2,000만弗 투자

장단공단에 플라스틱 사출성형기 공장...내년부터 年200대 생산

4,200만弗수출효과 신규고용도 300명

오스트리아의 엔겔社가 경기도 평택시 장단공단에 2천만달러를 투자해 내년부터 플라스틱 사출성형기의 생산에 나선다.

엔겔사는 사출성형기 분야 시장점유율 세계 1위업체로 꼽히며 이번 투자는 대한무역투자진흥공사와 경기도가 공동으로 투자유치 활동을 벌인 결과 맺어진 첫 결실이다.

質公과 경기도는 지난 96년 2월부터 추진해온 엔겔사의 對韓 투자유치 작업을 최종 마무리짓고 그 첫 단계로 23일 평택시청에서 金善표 평택시장과 엔겔사 닐 엔레더 이사가 참석한 가운데 장단공단내 4만㎡(1만2천1백평) 대지에 대한 매매계약 서명식을 가졌다.

엔겔사는 이번에 사들인 부지에 사출성형기 생산공장을 건립,

내년부터 연간 2백대에 이르는 플라스틱 사출성형기 생산에 본격 나선 계획이며 2000년 5백대, 2001년 8백대로 생산량을 늘려 이중 30%는 국내에 공급하고 나머지 70%는 중국, 인도네시아, 홍콩 등 인근 동남아 지역에 수출할 방침이다.

무공은 이에앞서 지난 96년 10월 오스트리아 비인무역관을 통해 엔겔사의 슈바르츠 회장 일행을 한국으로 초청한 것을 비롯해 엔겔사의 對韓투자 유치에 힘으로 쏟았으며 정부와 경기도의 적극적인 지원에 힘입어 이번에 최종 투자결정을 이끌어내는 데 성공한 것이다.

엔겔사의 對韓투자로 우리나라는 연간 2천8백만달러에 이르는 수입대체와 4천2백만달러의 직접수출효과, 2천1백만달러에 이

는 국내 부품업체들의 매출증대가 예상된다고 무공측은 말했다.

이와함께 숙련된 엔지니어 약3백명의 신규 고용창출도 이룰수 있을 것으로 보인다.

무공은 엔겔사 투자유치에 이어 해외무역관을 통해 관리하고 있는 2백여개 對韓투자 유치 타깃 기업을 중심으로 본격적인 투자유치 활동을 결집 예정이며 현재 對韓투자를 적극 고려하고 있는 미국의 A사, M사, 일본의 M사와도 접촉하고 있다.

<김영배기자>

부 록 2. 관련문서

1. 경기도-앵겔간 투자 의향서(Letter of Intent, 1997. 1. 21)
2. 경기도-앵겔간 투자 양해각서(Memorandum of Understand, 1997 7. 23)
3. 앵겔측 토지가 인하요청 서한(1996. 10. 21)
4. 코트라 1차 토지가 인하 통보(1996. 10. 24)
5. 코트라 2차 토지가 인하 통보(1996. 11. 13)
6. 앵겔측 회신 1(1996. 11. 26)
7. 한국측 3차 프로포잘 송부(1996. 12. 11)
8. 앵겔측 회신 2(1996. 12. 16)
9. 앵겔측 회신 3(1997. 1. 8)
10. 평택시 - 앵겔간 토지매매계약 세부쟁점 내용



LETTER OF INTENT

ENGEL GROUP intends to buy and CITY OF PYONGTAEK, KYONGGI PROVINCE, intends to sell the following property in Pyongtaek Jangdangdong. ENGEL will establish a plant for the production of injection moulding machines as shown in the project study of 3.7.1996. CITY OF PYONGTAEK, KYONGGI PROVINCE, is the only owner of the property and declares that the property is free of any debts and free of any contamination.

It is agreed that ENGEL intends to buy 40 000 m² of the above property whereby the shape of the property is defined by ENGEL on the condition that the remaining area is disposable. The 40 000 m² plot of land is a net area, that means that no deduction is made for streets or for other infrastructure.

The price ENGEL will pay is DEM 170,-- per squaremeter (m²) that amounts to a total of DEM 6 800 000,--. The purchase price of DEM 6 800 000,-- includes all infrastructure needed to operate a production plant, such as electricity and water supply, drainage-sewer, street connection, etc. The payment conditions are as follows:

10 % equal to DEM 680 000,-- at signing of the contract and registration in the land register

30 % equal to DEM 2 040 000,-- payable 4 months later

30 % equal to DEM 2 040 000,-- payable 8 months later

30 % equal to DEM 2 040 000,-- payable 12 months later

The purchase price of DEM 6 800 000,-- represents a certain amount in Korean Won, which is defined by the exchange rate (buying rate WON/DEM) of the date at which the contract is signed. It is agreed, that ENGEL can choose whether the remaining payments are done in DEM or WON using the exchange rate of the date at which the contract was signed.

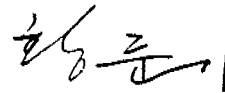
It is also agreed that all taxes and fees arising from the purchase of the property has to be borne by the buyer on the condition that acquisition tax and registration fees are exempted.

ENGEL GROUP

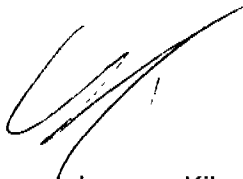


Dr. Peter Neumann

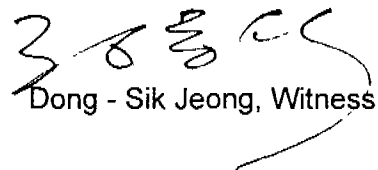
CITY OF PYONGTAEK,
KYONGGI PROVINCE



Hwang Joon-Kee



Mag. Johannes Kikinger



Dong - Sik Jeong, Witness

Schwertberg, 21st January 1997

Memorandum of Understanding

between the Kyonggi Provincial Government (Kyeonggi)
and Engel Vertriebsgesellschaft m.b.H. (Engel)

Regarding the direct investment from Engel into Korea,

Acknowledging that the investment will bring about many positive effects for the Korean economy, including an increase in machinery exports, technology cooperation, enhancing the quality of plastic parts or components widely used in the manufacturing industry, and outsourcing of machine parts from domestic producers, Kyonggi has offered a specially reduced land price and other incentives for Engel to locate the investment in the Jangdang Industrial Complex in Pyongtaek City, Kyonggi Province.

Foreseeing that Engel's significant investment plan has the potential to affect market share and employment patterns in the injection molding machinery industry, concerns have arisen from Korean enterprises in the same business sector.

Understanding the concerns, Engel realizes that its success in Korea depends on cooperation within the industry.

Addressing the concerns, Engel will try its best to develop business according to its investment plan and to reach the following figures :

Engel will

- (1) Annually increase production capacity in accordance with the "Schedule of Project Realization";
- (2) Export 60 - 70 percent of its products manufactured in Korea;
- (3) Expand local content in finished products to 60 percent;
- (4) Try to secure its labor through its own vocational training programs as much as possible; and
- (5) Do its best to develop good cooperative relations with Korean parts manufacturers to help them produce high-quality parts.

Expecting the economic benefits of Engel's investment in the province, Kyonggi agrees to do its best to ease the procedures for investment.

Kyonggi will

- (1) Provide "one-stop service" for Engel's investment, particularly regarding the processes and permissions related to factory erection.
- (2) Provide Engel with sincere assistance concerning legal affairs.

Signed this 23rd day of July, 1997 in Pyongtaek Cityhall, Korea.

Representing Kyonggi
Provincial Government,

Representing Engel
Vertriebsgesellschaft m.b.H.,

Industrial Economy Bureau
Director-General

Managing Director

Mr. Hwang Joon-Kee



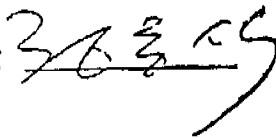
Mr. Dr. Peer Neumann



and witnessed by

Investment Promotion Department
Director General

Mr. Dong-Sik Jeong



Korea Trade-Investment Promotion Agency

3. 앵겔축 토지가 인하요청 서한(1996. 10. 21)

BY AIR MAIL

LUDWIG ENGEL KG., MASCHINENFABRIK,
A-4311 SCHWERTBERG AUSTRIA

Mister
EUN-SANG KIM
President
Korea Trade - Investment Promotion Agency
Trade Center P O Box 123,
Seoul, Republic of Korea

GESCHAFTSLEITUNG

SCHWERTBERG 1996-10-21

Dear Mr Kim,

At first we want to thank you for the honour to meet you and for your hospitality on our visit in Korea

We also want to thank you for the opportunity to present our Investment Project Asia to you and we appreciate very much the support and the help of your organization and also the support of the Provincial Government

We assure you that we really have the intention to start our Project Asia in Korea, but as you know we have a problem with the very high land costs. So we would like to ask for your help in this matter and we hope to find a fruitful solution for both parties

For all the efforts and the support we thank you in advance

Best regards


Georg Schwarz
President

4. 코트라 1차 토지가 인하 통보(1996. 10. 24)



KOREA TRADE - INVESTMENT PROMOTION AGENCY

Trade Center, P.O.Box 123, Seoul, Korea
TEL : 551-4100, FAX : 551-4475, TLX : K23659

OFFICE OF THE PRESIDENT

24 October 1996

Mr. Georg Schwarz
Chairman of the Board
Ludwig Engel KG
Ludwig Engel Strasse 1
A-4311 Schwertberg
Austria

Dear Chairman Schwarz,

I would like to take this opportunity to extend my deep appreciation to you for your visit to KOTRA early this month. Although our meeting ended up being only a brief session, I have reviewed your investment case in detail and it has made a deep impression on me. Especially since KOTRA has taken a special interest and passion for the topic of investment, we welcome such plans and want to be of assistance in your realization of your project.

I am very pleased with the idea that a world leading company and so-called "hidden champion" in the manufacture of high-tech plastic injection molding machines is willing to establish a bridgehead here in Korea. We feel that Korea is well equipped to provide the resources to support your company's successful inroads, and, particularly when our well trained, qualified manpower is combined with your top notch technology, it is certain that your company will be able to make the best products in the world.

I think this investment will be the right choice for your company's advance into the Korean and greater Asian markets, while at the same time Korean industry can benefit from your presence by enhancing the quality of their materials. Industries such as auto parts, electronics, and others will feel the effect in their own profit and export.



OFFICE OF THE PRESIDENT

Meanwhile, as we already recommended to you during your stay in Korea, the best place for your manufacturing site would be in the new Jangdang Industrial Complex in Kyonggi Province. This complex has convenient transportation links to the Seoul metropolitan area, ports and airports as well as the significant benefit of being able to exchange information with nearby Seoul. There is no timing constraint related to this complex since factory establishment in 1997 will be possible. So the only obstacle left to clear in terms of your investment there will be the negotiation of the land price.

KOTRA has been in touch with officials from the Kyonggi Provincial Government several times in order to settle on a reasonable land price. In the process we have tried our best to represent your position and we feel that Kyonggi Province also approached with a sincere attitude. As a result, they have offered a new price of 456,000 won/pyong, a discount of 104,000 won from the original quote of 560,000 won/pyong. That means your company can save \$1.5 million on the purchase of 40,000 m².

Since I believe the Kyonggi Province officials have made this offer in good faith and with sincere consideration of the importance of your investment in their region, I hope this price will be accepted by your company. Please examine this new proposal positively and I once again would like to express my pleasure in working with such a promising businessman as yourself.

I look forward to hearing from you soon. Thank you.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eun-Sang Kim', is written over the typed name.

Eun-Sang Kim
President

KOTRA

KOREA TRADE-INVESTMENT PROMOTION AGENCY

TEL: 551-4343

FAX: 551-4463

13 November 1996

Dr. Peter Neumann

Managing Director

Engel Vertriebsgesellschaft m.b.H

Ludwig Engel Str.1.

A-4311 Schwertberg

Austria

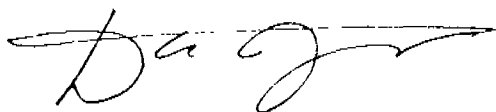
Dear Dr. Neumann,

After having received your counterproposal regarding the land price by your fax of October 29, 1996, we contacted the Kyungki Province Government, reminded them of the positive effects that your investment would bring to the region, and asked them to consider all possible ways to reduce the gap between your proposal and their first offer. You may have been informed that Austrian Ambassador H.E. Horst Mezei also paid a visit to Mr. Lee, Chief Economic Advisor in the Presidential Office on the afternoon of November 7, 1996, primarily to discuss this project and find ways to better the circumstances toward narrowing the existing gap.

Based on those conversations, we are now able to forward the second offer, 124,400 Won/m², by the Kyungki Province Government to your attention.

We are looking forward to hearing from you soon on the new offer and hoping that a reasonable agreement will soon be forged.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Jeong', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dong Sik Jeong
Director General
Investment Promotion Dept.

cc: Dr. Christian Kesberg
Commercial Counsellor, Austrian Embassy

Kyung-Sun Choi
Vice Governor for Political Affairs

6. 앵겔측 회신 1(1996. 11. 26)

ENGEL fax

messr. KOTRA

page 1 from 1 pages

att. Mr. Director General Dong-Sik Jeong
Investment Promotion Department

sent by Romana Proschko

VB-Dr.N/Pro

Fax: 0043 7262 620-12-206

Tel: 0043 7262 620-206

KOREA - PROJECT

1996-11-26

Dear Mr. Dong,

At first we want to thank you very much for your information dated Nov. 13, 1996 and we would like to inform you that we had a meeting with Mr. Choi of KOTRA Vienna today.

We appreciate very much all the effort of the Provincial and the Central Government to reach now the price of \$ 150,-/m². We really made our calculation very careful and we have still the same problem with to high land costs. Therefore we decided to visit Far East again in beginning of December. We have meetings in different countries so that we have all final information available for our decision in December.

Thank you again for your support and we will come back to you in December.

Best regard

ENGEL VERTRIEBSGESELLSCHAFT MBH.



ppa. Dr. Peter Neumann
Managing Director

Copy to Mr. Choi, KOTRA Vienna
Mr. Kesberg, Austrian Embassy

Engel Vertriebsgesellschaft m.b H , A-4311 Schwertberg, Austria

7. 한국측 3차 프로포잘 송부(1996. 12. 11)

KOTRA

KOREA TRADE-INVESTMENT PROMOTION AGENCY

TEL: 551-4343

FAX: 551-4463

11 December 1996

Dr. Peter Neumann
Managing Director
Engel Vertriebsgesellschaft m.b.H
Ludwig-Engel Strasse 1
A-4311 Schwertberg
Austria

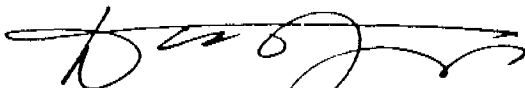
Dear Dr. Neumann:

Through our Wien office, we noted that you requested the final, official proposal to be delivered to your attention by December 12.

Enclosed, please find the official proposal prepared by Kyonggi Provincial government. We noted that in the proposal, the terms and conditions have been described in more detail than what was mentioned in my letter dated December 5 as you requested. We also checked to see if the "One-Stop Service" clause was missing from the Kyonggi proposal. However, we confirmed that they did not neglect it, but excluded it simply because that clause is considered a "non-monetary condition," and will be included in the final agreement. We sincerely hope that you will accept Kyonggi's proposal and will reach a final agreement with them in the near future.

We hope to hear your positive intent soon.

Sincerely,



Dong Sik JEONG
Director General
Investment Promotion Department

Attached: The final proposal from the Kyonggi Provincial Government



"KYONGGI THE BEST PROVINCE"

경기도·京畿道

KYONGGI PROVINCIAL GOVERNMENT OFFICE

Mr. Georg Schwarz
Chairman of the Board
Ludwig Engel KG
Ludwig Engel Strasse 1
A-4311 Schwertberg
Austria

Dec. 11, 1996

Dear Mr G Schwarz

At first I would like to give my sincere appreciation for your visiting on October, 1996 and it was great opportunity for us in discussing of your valuable investment

Regarding your request, I would deeply regret to inform you that the price for lotting-out the land of industrial park for establishing your factory in Kyonggi Province would not be acceptable to decrease more than we have discussed, previously. Actually it involves several matters, that the local government is not able to control due to our different regulation system between Local and Central Government. I believe that these will be improved steadily to encourage the foreign investors more than you expected. Please kindly accept our apologize about this matter for the time being.

However, we have tried to find out many possible ways to support you because we have already recognized that your investment is very valuable for both of us in aspect of enhancing business activity and economic cooperation as well. I believe that the results we considered have been transferred you through Korea Trade-Investment Promotion Agency (KOTRA) and hope you that the results would fit your concern.

Basically, I would strongly expect you to setting down your factory in Kyonggi Province. Due to limitation of budget, however, I would also regret to inform you that we could not provide any more financial support in terms of land purchasing. Because there is no room that we can control. Therefore, we had to reach the making a final decision, and I am transferring you. Please find our alternative decision of provincial base as below.

@ Sale price in lots (Jangdang Industrial Park)

124,400 won/m² equivalent US\$ 148.^{xx}/m²(Exchange rate 840 won per US\$ 1)

@ Subsidy for training of employee from Kyonggi Province

Within 500,000,000 won equivalent US\$ 595,000^{xx}

3ga-1, Maesan-ro, Kwonsan-gu, Suwon, Kyonggi-do 441-701, Republic of Korea

Tel: 82-331-249-4612, 4613 Fax: 82-331-249-3239

As to employee training, I would like to remind you the important thing to get the subsidy from Kyonggi Provincial Government for your business. Your company's substantial plan for training of employee will be necessarily required, and the processing step for evaluation will be proceeded for finalization of your application document. Once your plan is approved, the financial support will be followed. To do this work more efficiently, we are processing to get the approval form Kyonggi Provincial Council by setting up the new regulation for foreign investors at provincial base. Once we get approval, reflection for subsidy to our budget schedule of fiscal year will be easily formalized. However, the length of supporting period will be adjusted depend on your training schedule of fiscal year.

@ Subsidy for encouraging of foreign investors from Central Government

Within 557,200,000 won equivalent US\$ 651,000^{xx}

Last several weeks, we have kept contiguously to contact the Central Government and KOTRA to facilitate this benefit for you. Our efforts will also be focused at this matter for you

As I mentioned earlier, your business is definitely important to us. Please review our suggestion and we will also do our best to provide excellent environment for your business. Anything information good for your future business in Kyonggi Province related this project, I will kindly advise as soon as possible.

Your positive response and kind cooperation about this project to invest in Kyonggi Province would be very helpful to us to propel more actively.

If I can be any assistance for you regard this project, it will be great my pleasure to assist you.

I am looking forward to hearing a positive response from you and keep closely in touch with you

Yours very sincerely,

KS Choi

Choi, Kyung-Sun

Vice Governor
for Political Affairs

8. 앵겔측 회신 2(1996. 12. 16)

ENGEL fax

messr. KOTRA Korea Trade-Investment

Promotion Agency

att. Mr. Dong Sik JEONG

Director General

page 1 from 1 pages

sent by Romana Proschko

VB-Dr N/Pro

Fax: 0043 7262 620-12-206

Tel: 0043 7262 620-206

1996-12-16

Dear Mr Jeong,

At first we want to thank you for all the information which you have sent to our office in Austria in the last few days.

Today we had our board-meeting where we made the following principal decision:

The price of 98 220 Won/m², which was the last offer from Kyung Ki Provincial Government is too high for the total investment. Therefore we have two alternatives:

1. Our managing director of Engel Hong Kong will go to Seoul immediately and he will contact your office to visit the Han Sang Industry Complex. He also will visit the Jang Dang Industry Complex to have a direct comparison.
2. We only buy 30.000 m² of Jang Dong Industry Complex and we will get an option for the rest of the land for a certain period (minimum 3 - 5 years) from the Provincial Government.

Please could you also inform us, when the amount of the subsidy for manpower training and subsidy by the Central Government will be deducted if we would buy the land.

We expect the same conditions for the Han Song Industry Complex, if this one is suitable for us.

Best regard

ENGEL VERTRIEBSGESELLSCHAFT MBH



ppa Dr Peter Neumann
Managing Director

Copy to Kotra Vienna

Engel Vertriebsgesellschaft m b H , A-4311 Schwertberg, Austria

ENGEL fax

KOTRA VIENNA

page 1 from 1 pages

att. Mr. Choi

sent by Dr. Peter Neumann

VB-Dr.N/Pro

Fax: 0043 7262 620-12-206

Copy to Mr. Kesberg

Tel: 0043 7262 620-206

PROJECT KOREA

1997-01-08

Dear Mr. Choi,

Attached you will find our fax to Mr. Ryu of KOTRA headquarter.

We also want to confirm that we did not made any final decision yet and we still are open for further proposals from the Korean Government for finalizing our project.

Our target price is still valid. Regarding the terms of payment we could accept the following:

⇒ 10% immediately after signing the contract and the rest 12 month later.

⇒ For the additional assistance from Kyonggi-Do Province we expect this compensation immediately and we have to pay it back if we have not started with training of people in a period of 3 years.

⇒ For the additional assistance of the Central Government we also expect this assistance immediately and Engel has the obligation, to pay back this additional assistance, if we have not started with the project in a period of 24 month after signing the contract.

If have you have any further questions, please contact me anytime.

Best regard

ENGEL VERTRIEBSGESELLSCHAFT MBH.



ppa Dr. Peter Neumann
Managing Director

Engel Vertriebsgesellschaft m.b.H., A-4311 Schwertberg, Austria

10. 평택시-엥겔간 토지매매계약 세부쟁점 내용

Engel측 제시안

제1장 : 용지

Article 1. Land

제2장 : 매매가 및 지불조건

Article 2. Sales price and terms of payment

2-1.

- 적용환율 : 독일화 매수율

-the applicable exchange rate: DEM buying rate

- 매수가는 용지 및 생산가동에 필요한 전기, 용수, 배수, 도로연계 등 모든 인프라 포함

-The purchase price shall include all infrastructure needed to operate a production plant on the land such as electricity and water supply, drainage-sewer, street connection, etc.

2-2.

- 계약보증금 지급 : 3-1에 정의된 계약 완결일 내에 지급

-deposit of DEM680,000 will be paid on the date of the Closing (as defined in Article 3.-1.)

2-3

- 미지불액 적용 금리 : 연리 11%

-interest rate on the unpaid amount: 11% per annum

2-4

- 계약해지 불가능 조항

-irrevocability of the contract

제3장 계약완결

Article 3. Closing

경기평택시 검토안

제1조 : 용지

Article 1. Land

" 용지면적 증감의 경우에는 계약체결시 매각 단가로 정산" 추가

"If the land area is increased or decreased, the cost will be adjusted at the unit price fixed on the date of closing." (to be added.)

제2조 : 매매가 및 대금지급일

Article 2. Sales price and date of payment

2-1.

- 적용환율 : 전신환 매수율

-The applicable exchange rate: TT(telegraphic transfer) buying rate

- 산업단지 기본계획상의 전기, 용수 배수, 도로 등의 기반시설 포함

-The infrastructure stipulated in the basic plan of the industrial complex, such as electricity, water supply, drainage facilities, street connections and others, shall be included.

2-2.

- 계약보증금 지급 : 계약체결과 동시에 매도인에게 지급

-Deposit shall be paid on the date of Closing

2-3.

- 미지불액 적용 금리 : 금융기관 일반 대출금 연체금리

-Interest on the unpaid balance: the going bank interest rate on overdue loans

2-4

- 좌기 조항 미포함

-Engel's provision 2-4 is not included.

- 경기도측은 계약완결일에 대한 조항 미포함

- The Kyunggi-do authorities did not include a provision on the Closing date

제4장 매도자의 진술, 보증, 계약 조항

Article 4. Seller's representations, warranties and covenants

4-1.

(a) ... 사출기 생산을 위한 공장건설 및 운영용 용지이용을 금지, 규제, 제한하는 당국으로부터 어떠한 장애요소들을 포함해서 모든 장애요소들이 제거된 용지에 대한 소유권을 갖고 있다.

-the Seller represents and warrants that the land be free and clear of all Encumbrances, including without limitation any Encumbrances of any nature from any authority which would prevent, regulate or otherwise restrict the use of the land for the construction and operation of an industrial plant for the production of injection moulding machines...

(b) 환경관련 매도자의 보증 내용

-represents and warrants by the Seller that no environmental hazards or pollution have existed

(c) 장애요소 명시

-statement of the Encumbrances, if any

(d) 진실, 정확성 보증

-truth and correctness of the foregoing representations and warranties

4-2.

4-3.

제5장 매수자의 진술 및 보증

Article 5. Buyers representations and warranties

제3조 매도인의 진술, 보증 및 담보책임

Article 3. Seller's representations, warranties and security responsibilities

3-1.

(a) ...소유권 행사를 제한하는 저당권, 지상권, 유치권, 기타 등기된 청구권과 서면계약, 사법적 명령, 행정명령이 존재하지 아니한다.

---Encumbrances, superficies, liens, registered claims-- all which limit the exercise of ownership--, written contracts, legal orders and executive orders do not exist.

(b) 환경관련 매도자의 보증 내용

-Represents and warrants by the Seller that no environmental hazards or pollution exist.

· 장애요소 명시조항 미포함

-Provision on Encumbrances is not included.

(c) 진실, 정확성 보증

-truth and correctness of the foregoing representations and warranties

· 3-2. 및 3-3은 Engel의 4-2 및 4-3과 일치

-3-2. and 3-3. are identical with Engel's 4-2. and 4-3.

3-4.

· 3-1의 장애요인이 확인되고 제거되지 아니한 경우 매수인은 장애요소의 권리자에게 매매대금의 일부를 직접 지급하고, 장애요소를 없애기 위해 필요한 조치를 취할 수 있다. 지급금액은 매매대금에서 정산한다.

-If an Encumbrance, as stated in 3-1. is found and not eliminated, the Buyer can grant a portion of the sales payment to the rightful person and take measures to eliminate the Encumbrance. The payment shall be deducted from the sales payment.

제4조 매수인의 진술, 보증 및 담보책임

Article 4. Buyer's representations, warranties and security responsibilities

· Engel의 5-1, 5-2, 5-3과 일치

-The Provisions are identical to Engel's 5-1, 5-2 and 5-3

제5조 매수인의 용지사용 및 처분의 제한

Article 5. Limitations on the Buyer's use and disposition of the land

5-1. 계약체결일로부터 3년 이내에 동용지를 지정용도로 사용한다.

The land shall be used only for the specified purposes for three years after the date of the Closing.

5-2. 잔금지급일로부터 5년 이내에 타인에게 양도, 담보설정 또는 임대할 수 없다.

The land cannot be ceded, mortgaged or leased to a third party within five years of the final payment.

5-3 공장건설이 공업배치 및 공장설립법의 규정, 정부 가이드라인 등에 따라 ... 지정된 표준을 준수한다.

Industrial production plant construction shall adhere to specified standards... which are in accordance with industry arrangement and industrial production plant construction regulations, and government guidelines.

제6장 등기 및 명의이전

Article 6. Registration and transfer of title

6-1. 가등기 요구 및 가등기용 서류 제출요청
-the provisional registration of the title transfer on the land upon the Buyers request to the Seller

제6조 소유권 이전 등기

Article 6. Ownership transfer registration

6-1. 잔금 지급 받음과 동시에 매수인에게 소유권 이전
Ownership shall be transferred to the Buyer when the balance is paid.

제7장 용지의 점유 및 이용

Article 7. Occupancy and use of the land

7-1. 계약완결에 따라 용지의 완전한 소유권을 매수자에게 양도한다.
-upon completion of the Closing ...the buyer shall be entitled to full possession and enjoyment of the land

제7조 목적용지의 사용승낙

· 미포함
-7-1. Not included

7-2.

- 계약완결전에도 토양테스트, 보링작업 등 토지조사 목적, 공장건설 준비차 당대지 출입허가 요청

-...prior to the Closing permitting the Buyer to enter the land for inspecting the land, preparing the land for construction...

- 매매대금 완납전이라도 용지사용 요청 시 이를 허용한다.

-Even before the final payment, the Buyer will be allowed to use the land upon request.

제8장 공장건설

Article 8. Construction of industrial production plant

- 5-3.항에 포함
- included in 5-3.

제8조 환매특약등기, 환매권 행사, 환매 특약등기의 말소

Article 8. Special repurchase registration, exercising repurchase rights and termination of special repurchase registration

8-1.

- 용지의 소유권 이전 등기시 매도인을 환매권자로 하는 환매특약등기를 설정한다.

When registering ownership transfer, special repurchase registration-- in which the Seller becomes the repurchaser--will be established.

- 환매기간 : 잔금지급일로부터 5년

Repurchase period : five years from the date of the final payment

- 환매금액 : 매매대금 원금 + 환매권행사일 까지 연5% 가산금

Repurchase payment: Principal sales payment + additional fees of 5% per annum until repurchase is completed.

8-2. 환매권 행사

Exercising repurchase rights

- 용도를 지정기일내 지정용도로 사용하지 아니한 경우

When the land is not used for the specified purposes within the specified period.

- 잔금지급일로부터 5년 이내에 매도인의 동의없이 용지를 타인에게 양도, 담보설정 또는 임대하였을 경우

When the Buyer, within five years of the final payment, cedes, mortgages or leases the land to a third party without consent from the Seller

제9장 세금 및 여타 부과금
Article 9. Taxes and other charges

제10장 계약의 해제 및 효과
Article 10. Termination and effects

제11장 통치법
Article 11. Governing law

제12장 재판권
Article 12. Jurisdiction

제13장 기타
Article 13. Miscellaneous

8-3.

- 매수인이 용지를 지정기일내에 지정용도
의 사용에 착수한 경우에는 매수인의
요청에 따라 환매특약등기를 말소할 수 있다.

If the Buyer uses the land for specified purposes within the specified period, the Buyer can terminate the special repurchase registration upon request.

제9조 제세공과금
Article 9. Taxes and public imposts

제10조 계약해제 및 해제의 효력
Article 10. Termination and its effects

10-3. 매도인은 다음의 경우 최고없이

계약해제 가능

Under the following conditions, the Seller can terminate the contract without peremptory notice.

- 매수인이 중도금이나 잔금을 지급하기
전에 용지에 대한 강제집행, 가압류, 가
처분을 받거나 경매의 신청, 화의개시의
신청이 있었을 때

When the Buyer is subject to a distraint, provisional attachment or provisional disposition, or applies to sell the land at an auction or applies for composition before the interim payment is made or the balance is paid.

- 매수인이 중도금이나 잔금을 지급하기
전에 매수인에 대하여 회사정리법에
의한 회사정리절차 개시의 신청 또는
파산 신청이 있었을 때.

When the Buyer files for bankruptcy or company reorganization, in accordance with the company reorganization law, before the Buyer makes the interim payment or pays the balance.

제11조 준거법
Article 11. Proper law

제12조 재판권
Article 12. Jurisdiction

제13조 기타
Article 13. Miscellaneous