

외국인 토지취득 안내

2000. 4.



외국인투자지원센터

Korea Investment Service Center

* 외국인투자자와 관련한 여러 가지 제도와 규정이 조금씩 계속 바뀌고 있으므로 일부 내용이 사실과 다를 수 있음을 양해하시고, 실제 업무를 하실 때 반드시 확인하시기 바랍니다.

* 더 많은 정보를 원하시는 분은 www.kisc.org 로 방문하여 주십시오.

* Copyright 2000 대한민국 외국인투자지원센터가 모든 권리를 보유함.

서울특별시 염곡동 300-9 대한무역투자진흥공사내 외국인투자지원센터

종합상담실 137-170 TEL: 02-3460-7545, 담당: 건설교통부 윤인대 사무관

【 目 次 】

I. 不動産市場의 全面開放	3
1. 외국인 토지취득 자유화	3
2. 기타 부동산관련 개방 내용	4
3. 부동산관련 주요 규제완화	5
II. 外國人 土地 取得 制度	6
1. 제도 개요	6
2. 외국인토지법	8
3. 외국인투자촉진법	13
4. 외국환거래법	15
5. 국내 토지관련 개별 규제 사항	16
III. 外國人 土地 取得 節次	18
1. 외국인투자기업	18
2. 거주 외국인	20
3. 비거주 외국인	21
4. 영주권자	23
IV. 不動産 賣買資金 搬入搬出 節次	25
1. 외국인투자기업, 외국기업 국내지사	25
2. 거주 외국인	27
3. 비거주 외국인	27

V. 不動産 關聯 租稅	33
1. 단계별 적용 조세	33
2. 외국인투자기업에 대한 세제지원 요약	35
3. 부동산 관련 조세 요약	36

별 첨

1. 관계기관 연락처	i
2. 주요 부동산업체	ii
3. 1999년 4/4분기 외국인 토지취득 현황	v
4. 외국인토지법령	x

I. 不動産市場의 全面 開放

1. 外國人 土地取得 自由化

- 외환위기 이후 급격히 위축된 부동산시장의 활성화와 외자유치의 필요성에 의해 그동안 폐쇄적으로 운영되어 오던 국내 부동산 시장을 전면적으로 개방
- 종전 외국인들은 행정기관의 허가를 받아 실수요 범위 내의 토지만을 취득할 수 있었으나, 외국인토지법의 전면 개정으로 신고만으로 용도에 관계없이 국내토지 취득 가능
- 다만, 군사시설보호구역·문화재보호구역·생태계보존지역내의 토지 그리고 군사목적상 필요한 일부 섬지역의 토지취득은 예외적으로 사전허가를 요하고 있음 (외국인토지법 제4조)
- 국내인에게 적용되는 토지취득 및 이용·개발에 따르는 규제 (“II-5장 국내 토지관련 개별 규제 사항”에서 구체적으로 서술)는 외국인에게도 동일하게 적용됨

	종 전	개 방 내 용
외국인 개 인	- 국내거주자로서 체류상한이 5년인 ‘F-2비자’소지자에 한해 - 200평이하의 주거용지와 50평 이하의 상업용지 취득 허용	- 비거주자를 포함한 모든 외국인의 토지취득 허용 - 토지용도와 면적제한 등 모든 제한 폐지
외 국 법 인	- 업무용 토지로서 - 공장용지·사무소용지 등 특정 용도에 한해 취득 허용	- 비업무용 토지 취득 허용 - 토지용도 제한 등 모든 제한 폐지
처리절차	- 계약체결전 시·도지사의 사전 허가	- 계약체결후 60일 이내 시·군·구청장에게 신고(즉시 처리)

2. 其他 不動産關聯 開放 內容

- 건물임대·분양공급업과 토지임대·개발공급업도 '98. 4., '98. 5. 각 개방함으로써 외국인들이 아무런 제한없이 국내에서 관련 업종을 영위할 수 있게 됨
- 토지공사, 지방자치단체 등 일부 단체만 가능하였던 택지개발공급업도 '99. 4. 택지개발촉진법 개정으로 외국인을 포함한 민간사업자도 참여할 수 있게 됨
 - 단독 사업추진은 불가능하고 국가, 지자체, 토지공사, 주택공사, 지방공사 등과 공동으로 출자하여 설립한 법인형태로 사업참여 가능 (지분비율 50% 미만)
- '98. 9. 부동산중개업법 개정으로 외국인도 부동산중개업 등록 가능
- '99. 6. 주택건설촉진법시행규칙 개정으로 20세대 이상의 외국인전용 공동주택단지 건설·공급 가능

	종 전	개 방 내 용
건물임대 및 분양공급업	외자도입비율이 50%이하인 법인에 한해 허용	'98. 4. 전면 허용
토지임대 및 개발공급업	불 허	'98. 5. 전면 허용
부동산중개업	불 허	'98. 9. 전면 허용
택지개발공급업	불 허	- '99. 4. 사업참여 가능 - 지자체, 토지공사 등과 공동 출자하여 설립한 법인형태로 가능 (지분 50% 미만)

3. 不動産關聯 主要 規制緩和

- 토지시장 활성화 : 토지거래 허가구역 해제, 택지소유상한제 폐지
- 주택시장 활성화 : 아파트 해당점 제한기간 단축, 아파트 분양권 전매제한 완화, 아파트 분양가 자율화, 임대주택 조기분양 허용 등

	증 전	완 화 내 용
토지거래 허가구역 해제	- 고속철도·신공항 건설지역 등 대 규모 개발사업지역을 「토지거래 허가구역」으로 지정	- '98. 4. 20. 이후 해제 ※ '98. 11. 25.부터 그린벨트지역을 거 래허가지역으로 신규지정
택지소유 상 한 제 폐지	- 서울·부산 등 7대 대도시내에서 개인이 200평이상 보유하거나 법 인이 비업무용택지를 보유할 경우 부담금 부과	- 「택지소유상한에 관한 법률」을 폐 지('98. 9.)하여 규모와 용도에 관 계없이 취득 가능

Ⅱ. 外國人 土地 取得 制度

1. 制度 概要

- 외국인 이 국내 토지를 취득할 경우 적용되는 관련 법규정은 크게 세가지가 있음
(부동산등기법등 국내인과 동일하게 적용되는 법규정은 제외)

첫째, **외국인토지법**은 외국인의 국내토지취득에 관한 일반적인 사항을 규정하고 있고,

둘째, **외국인투자촉진법**은 외국인투자촉진법상의 외국인투자기업으로 등록 이후 국내 토지를 매입할 경우 외국인투자신고절차 및 조세감면, 국유재산매각 등에 있어서 혜택 부여에 관한 내용을 담고 있으며,

셋째, **외국환거래법**은 외국인의 국내부동산매입과 관련된 외국환의 유출입에 관한 사항을 규정하고 있음.

- 따라서, 외국인이 토지를 취득하는 목적 및 국내 거주 여부에 따라 적용되는 법률이 서로 상이할 수 있는데 예를 들면,

거주 외국인이 주거목적으로 국내에서 주택을 구입할 경우는 외국인토지법에 규정된 토지취득신고만 하면 될 것이나,

비거주 외국인이 국내에서 부동산을 취득할 경우에는 외국인토지법상의 토지취득신고 뿐만 아니라 외국환 유입에 따른 외국환거래법상의 부동산취득신고를 하여야 하고,

영리목적으로 국내에 법인을 설립한 후 토지를 취득하는 경우라면, 외국인투자촉진법에 규정된 외국인투자신고 및 외국인투자기업등록을 마치고 토지취득신고를 한 후 국내 토지를 취득하여야 함

	외국인토지법	외국인투자촉진법	외국환거래법(부동산)
대상	외국인 (외국국적개인, 외국법인, 외국인이 지분의 50%이상을 소유한 국내법인) ※ 영주권자 제외	외국인 (외국국적개인, 외국법인) ※ 영주권자 포함	비거주자 ※ 영주권자의 경우 비거주자에 해당되나 부동산취득신고 대상에선 제외
주요 내용	외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고를 하여야 함 (토지취득신고)	동법에 규정된 외국인 투자에 해당되는 경우 일정한 절차에 따라 투자신고를 하여야 함 (외국인투자신고)	비거주자가 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득할 경우 일정한 절차에 따라 신고를 하여야 함 (부동산취득신고)
신고 기관 및 시점	- 토지소재지 시군 구청 - 계약체결일부터 60일 이내	- 외국환은행 본·지점, KISC - 투자자금 반입이전	- 외국환은행 본·지점 - 부동산 취득자금 인출시

2. 外國人土地法

- 외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 일부 허가대상을 제외하고는 일정한 절차에 따라서 신고만으로 취득이 가능
- 신고는 토지취득신고와 토지계속보유신고 두 종류가 있고 이중 토지취득신고의 경우 취득원인(계약에 의한 취득, 상속·경매·환매권행사·법원의 확정판결에 의한 취득)에 따라 구비서류가 차이가 남
- 허가의 경우는 신고와는 달리 매매계약 이전에 허가신청을 하여야 함
- 영리목적의 토지취득이라면 토지취득신고와는 별도로 외국인투자신고를 추가로 하여야 하고, 토지를 취득하는 외국인이 비거주자에 해당된다면 외국환거래법상의 부동산취득신고를 추가로 하여야 함

(1) 외국인의 정의

- 외국인토지법의 적용을 받아 토지취득신고 및 허가를 받아야 하는 외국인은 다음에서 정의되는 외국인 개인과 외국법인 및 단체를 말함 (외국인토지법 제2조)

외국인 개인

대한민국 국적을 보유하고 있지 아니한 자를 말하며, 대한민국 국민이 외국국적 취득 후 대한민국 국적 상실 신고를 하지 않더라도 외국국적을 취득한 날에 외국인이 된 것으로 봄 (국적법 제15조)

외국 법인 및 단체

- ① 외국의 법령에 의하여 설립된 법인이나 단체
- ② 대한민국의 법령에 의하여 설립되었더라도 사원·구성원의 반수이상 또는 업무를 집행하는 사원 및 이사 등 임원의 반수이상인 외국인 법인이나 단체
- ③ 대한민국의 법령에 의하여 설립되었더라도 자본금의 반액이상 또는 의결권의 반수이상을 외국인 또는 외국의 법령에 의하여 설립된 법인이나 단체가

가지고 있는 법인이나 단체

영주권자는 대한민국국적을 보유하고 있으므로 국내토지취득시 외국인토지법 적용대상이 아님 → 토지취득신고 불필요

(2) 신고에 의한 토지취득

가. 계약에 의한 토지취득

- ① **신고 대상** : 계약으로 취득한 허가대상 이외의 모든 토지
- ② **신고 기간** : 계약체결일(계약서 작성일)부터 60일 이내
- ③ **신고 기관** : 토지소재지 시·군·구청 지적과
- ④ **구비 서류** : 토지등기부 등본, 토지취득계약서, 신분증
* 대리인이 신고시에는 대리인신분증과 외국인 당사자의 신분증 사본
- ⑤ **처리 기간** : 즉시 (3시간 이내)

- 외국인토지법은 토지에 관한 소유권만을 대상으로 하므로 토지이외의 부동산(건물) 및 관련권리(전세권, 저당권 등)를 취득할 경우에는 외국인토지법에 따른 신고절차는 불필요. 그러나 한국에서 부동산의 거래관행은 토지와 건물을 분리하여 매각하지 않은 것이 통상적이므로 건물만 별도로 취득하는 경우는 거의 없을 것임
- 반면, 외국환거래법상의 부동산취득신고는 토지이외의 부동산(건물) 및 관련권리(전세권, 저당권 등)를 취득할 경우에도 그 신고대상으로 하고 있음

나. 계약외 원인으로 인한 토지취득

- ① **계약외 원인** : 상속, 경매, 환매권 행사, 법원의 확정판결로 토지를 취득한 경우
- ② **신고 기간** : 토지를 취득한 날(계약외원인 발생일)부터 6월 이내
* 상속 - 피상속인의 사망일

경매 - 경락결정일

환매 - 환매계약일 또는 환매금액 공탁일

확정판결 - 확정판결일

③ **신고 기관** : 토지소재지 시·군·구청 지적과

④ **구비 서류** : 토지등기부 등본, 계약외 원인 입증 서류, 신분증

* 상속 - 상속인임을 증명할 수 있는 서류 (상속인의 호적등본 등)

경매 - 경락결정서

환매 - 환매임을 증명할 수 있는 서류 (환매계약서 등)

확정판결 - 확정판결문

⑤ **처리 기간** : 즉시 (3시간 이내)

다. 토지의 계속보유

① **신고 대상** : 대한민국안에 토지를 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법률에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 외국인으로 변경된 경우 그 외국인이 당해 토지를 계속 보유하고자 하는 때

② **신고 기간** : 외국인으로 변경된 날부터 6월 이내

③ **신고 기관** : 토지소재지 시·군·구청 지적과

④ **구비 서류** : 토지등기부 등본, 국적 변경 입증 서류, 신분증

⑤ **처리 기간** : 즉시 (3시간 이내)

(3) 사전허가에 의한 토지취득

① **허가 대상** : 군사시설보호구역, 해군기지·군용항공기지구역, 문화재보호구역, 생태계보전지역, 군사목적상 필요한 섬 지역

② **허가신청기간** : 계약 체결전

③ **허가 기관** : 토지소재지 시·군·구청 지적과

④ **구비 서류** : 토지등기부 등본, 계약 당사자간 합의서, 신분증

⑤ **처리 기간** : 허가신청일부터 15일 이내

* 허가권자는 사전허가가 필요한 구역, 지역 등의 토지를 취득하는 것이 당해

구역, 지역 등의 지정목적달성에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 경우에는 허가를 하여야 함 (외국인토지법 제4조 3항)

- 허가대상토지와 신고대상토지의 취득절차가 서로 상이하기 때문에 외국인이 국내 토지를 취득할 경우 계약을 체결하기 이전에 대상토지가 신고만으로 취득 가능한 토지인지 사전 허가를 요하는 토지인지 미리 확인한 후 계약을 체결하는 것이 바람직함
 - － 허가대상토지의 경우 사전에 허가를 신청하였다면 행정기관으로부터 허가를 받아 정상적으로 취득 가능한 경우에도 허가대상토지를 신고대상토지로 잘못 판단하여 허가없이 계약을 체결하였다면 그 계약은 무효가 될 뿐 아니라 징역형 내지는 벌금까지 납부하게 되어 토지취득에 막대한 차질이 발생할 수 있음
- 시·군·구청에서 발급하는 토지이용계획확인서를 통해 위 사항을 확인할 수 있고 또한 시·군·구청 지적과를 통해서도 확인 가능함

(4) 벌칙 규정

- ① 계약에 의한 토지취득신고를 하지 아니한 경우 : 3백만원 이하의 과태료
- ② 계약외의 원인으로 인한 토지취득신고를 하지 아니하거나 토지의 계속보유신고를 하지 아니한 경우 : 100만원 이하의 과태료
- ③ 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결한 경우 : 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금, 계약효력 상실

Ⅱ. 外國人 土地 取得 制度

[참고자료]

(앞쪽)

토지이용계획확인(신청)서					처리기간	
※ 굵은 선안에만 기재하기 바랍니다.					1일	
신청인	성명	주소				
대상지	토지소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	시·군·구	읍·면·리·동				
확 인 내 용	1	국토이용	용도지역	(도시·준도시·농림·준농림·자연환경보전)		
			용도지구			
			개발계획 등의 수립 여부			
	2	도시계획	용도지역	(전용·일반·준)주거지역 (중심·일반·근린·유통)상업지역 (전용·일반·준)공업지역 (보전·생산·자연)녹지지역		
			용도지구	풍치·미관(1,2,3,4,5종)·아파트 고도(M이상, 이하 또는 층 이상, 이하)기타()		
			도시계획시설	도로(저축·접함)·공원·기타()		
			도시개발사업	토지구획정리·일단의(주택지·공업용지)조성·재개발·시가지조성		
			구역	개발제한구역(안·저축)·상세계획구역(자세한 사항 별도확인 : 과) ·기타()		
		기타	도시계획입안사항, 도시개발사업, 택지개발사업 등			
	3	군사시설	군사시설보호구역·해군기지구역·군용항공기지구역(비행안전구역, 기지보호구역)			해당없음
	4	농지	농업(진흥·보호)구역			해당없음
5	산림	보전임지(생산·공익)			해당없음	
6	자연공원	공원구역·공원보호구역			해당없음	
7	수도	상수원보호구역·수질보전특별대책지역·수변구역			해당없음	
8	하천	하천구역·하천예정지·연안구역·댐건설예정지역			해당없음	
9	문화재	문화재·문화재보호구역			해당없음	
10	전원개발	전원개발사업구역(발전소·변전소)·전원개발사업예정구역			해당없음	
11	토지거래	허가구역			해당없음	
	기타				해당없음	
귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획사항을 위와 같이 확인합니다.					수수료	
					1 천 원 (관할 시·군 또는 구가 아닌 경우에는 2천원)	
년 월 일 시장·군수·구청장 인						

3. 外國人投資促進法

- 영리목적의 부동산(업무용 사옥, 공장용지, 임대용 주택 등)취득을 위해서는 외국인투자촉진법에 따라 외국인투자기업으로 등록한 이후 외국인토지법에 규정된 토지취득신고를 하여야 함
- 단, 외국인이 당해 외국인투자기업의 지분을 50% 이상 소유한 기업은 외국인토지법상의 외국인에 해당되므로 토지취득신고를 하여야 하나, 외국인 지분률이 50% 미만인 기업은 외국인에 해당되지 아니하므로 신고없이 토지취득이 가능(국내인과 동일 취급)

(1) 외국인 직접투자의 정의

- 외국인이 대한민국법인 및 기업의 경영활동에 참여하는 등 당해법인 또는 기업과 지속적인 경제관계를 수립할 목적으로 법인이나 기업의 주식 또는 지분을 소유하는 것
- 외국인투자기업의 해외모기업 및 그 모기업과 자본출자관계에 있는 기업이 당해 외국인투자기업에 대부하는 5년 이상의 차관

- 외국인직접투자 = 국내기업 주식등의 취득 or 장기차관
- 외국인 = 외국국적보유 개인, 외국법률에 의해 설립된 법인 + 영주권자 + 국제협력기구

(2) 직접투자의 기본요건

- 투자금액 및 투자비율 : 건당 5천만원이상, 투자비율은 원칙적으로 10% 이상
- 직접투자의 형태 : 신주취득, 기존주식 취득, 장기차관, 합병
- 투자대상업종 : 총 1,148개 업종중 미개방업종(4)을 제외한 1,144개 업종 (부분개방

17개업종 포함)

(3) 직접투자 절차

외국인투자신고 → 법인설립(선택사항) → 외국인투자기업등록
→ 공장설립승인 등 각종 인허가

(4) 외국인투자지원제도

① 외국인투자의 보호

- **Safeguard 조항의 면제** : 외국환거래법상 천재지변·전시·국내외 경제사정의 중대하고 급격한 변동등으로 인해 취해지는 외국환거래 정지 또는 기타 제한조치가 외국인투자촉진법상의 외국인투자에는 적용되지 아니함 (외국환거래법 제6조 제4항)
- **대외송금 보장** : 외국투자자가 취득한 주식등으로부터 생기는 과실, 주식등의 매각대금, 장기차관계약에 의하여 지급되는 원리금 및 수수료와 기술도입계약에 의하여 지급되는 대가 등의 대외송금보장 (외국인투자촉진법 제3조 제1항)

② 조세 감면

○ 대 상

- 외국인투자자가 외국인투자에 관한 규정에서 정한 조세감면대상 고도기술사업 또는 산업지원서비스업에 해당될 경우 일정기간 국세 및 지방세 감면
- 외국인투자자가 희망하는 지역을 외국인투자위원회의 심의를 거쳐 시·도지사가 지정한 외국인투자지역에 입주하는 사업의 경우 일정기간 조세 감면

○ 범 위

- 국세(법인세, 소득세) : 최초 7년간 100%, 그후 3년간 50%

- 지방세(취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세) : 8-15년간 감면

③ 국공유재산 매각,임대 및 임대료 감면

- 국공유재산을 수의계약에 의해 외투기업에게 사용,수익 또는 임대, 매각 가능
- 외국인기업전용단지 및 외국인투자지역내 국가소유토지 임대시 임대료 감면

④ 외국인투자지원서비스

- 외국인투자지원센터 (02-3460-7545)
 - 투자 상담 (투자절차, 조세감면절차, 법인설립절차 등)
 - 외국인투자신고, 외국인투자기업등록 및 사업자등록 접수·처리
 - 공장설립인허가 등 각종 인허가절차의 직접 및 일괄대행처리
- 외국인투자 옴부즈만 사무소 (02-551-4200) : 외국인투자기업 고충처리

4. 外國換去來法

- 부동산거래가 외국환의 유출입을 수반할 경우 외국환 유출입 관련 절차를 규정하고 있는 외국환거래법의 적용을 받음
- 부동산거래와 관련한 외국환거래법의 주요 내용은 “IV. 不動産 賣買資金 搬入·搬出 節次” 에서 자세히 설명

5. 國內 土地關聯 個別 規制 事項

내외국인 여부에 관계없이 일반적으로 적용되는 한국내의 토지와 관련된 규제는 크게 취득과 관련된 제한, 이용과 관련된 제한, 개발과 관련된 제한으로 구분할 수 있음

(1) 토지취득과 관련된 규제

- '98년 11월 25일부터 전국의 모든 그린벨트지역이 향후 3년간(2001년 11월 24일)

토지거래허가구역으로 지정되어 토지취득시 계약체결전 해당 시장·군수·구청장의 허가가 필요

- 농지법에 의해 농지는 3ha이상을 소유할 수 없으며, 농지취득시 농지취득자격증을 발급받아야 함. 그러나 농지법상 농지는 실질적으로 농업경영이 가능한 경우에 한해 취득이 가능하므로 국내에 거주하지 않는 외국인은 사실상 농지취득이 불가능.

(2) 토지이용과 관련된 규제

- “국토이용계획”에 의해 전국토는 5개의 용도지역(자연환경보전지역, 농림지역, 준농림지역, 준도시지역, 도시지역)으로 분류되고 개별 용도지역마다 일정한 행위제한이 따르고 있으며(국토이용관리법),
- 용도지역이 지정된 토지에 대해서는 “도시계획법”내지 “건축법” 등에서 개별적인 행위제한이 따름.
- 또한 수도권외의 경우 인구와 산업의 과도한 집중으로 야기되는 문제를 해결하기 위해 수도권을 3개 권역(과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역)으로 나누어,
 - ① 권역안에서의 각종 행위를 제한하고,
 - ② 과밀억제권역안인 서울시에서 업무용건축물, 판매용건축물, 공공청사 등을 건축하고자 할 때는과밀부담금을 납부하여야 하며,
 - ③ 공장, 학교에 대해선 신설, 증설의 총허용량을 정하여 이를 초과할 경우 신,증설을 제한
- 토지관할 시·군·구청에서 『토지이용계획확인원』을 발급받으면 해당토지에 대한 주요 규제내용을 알 수 있음

(3) 토지개발과 관련된 규제

- 「개발이익환수에관한법률」에 의해 택지개발·공업단지조성·관광단지조성·도심재개발 등 개발사업 시행시 개발이익의 25% 부담금 부과

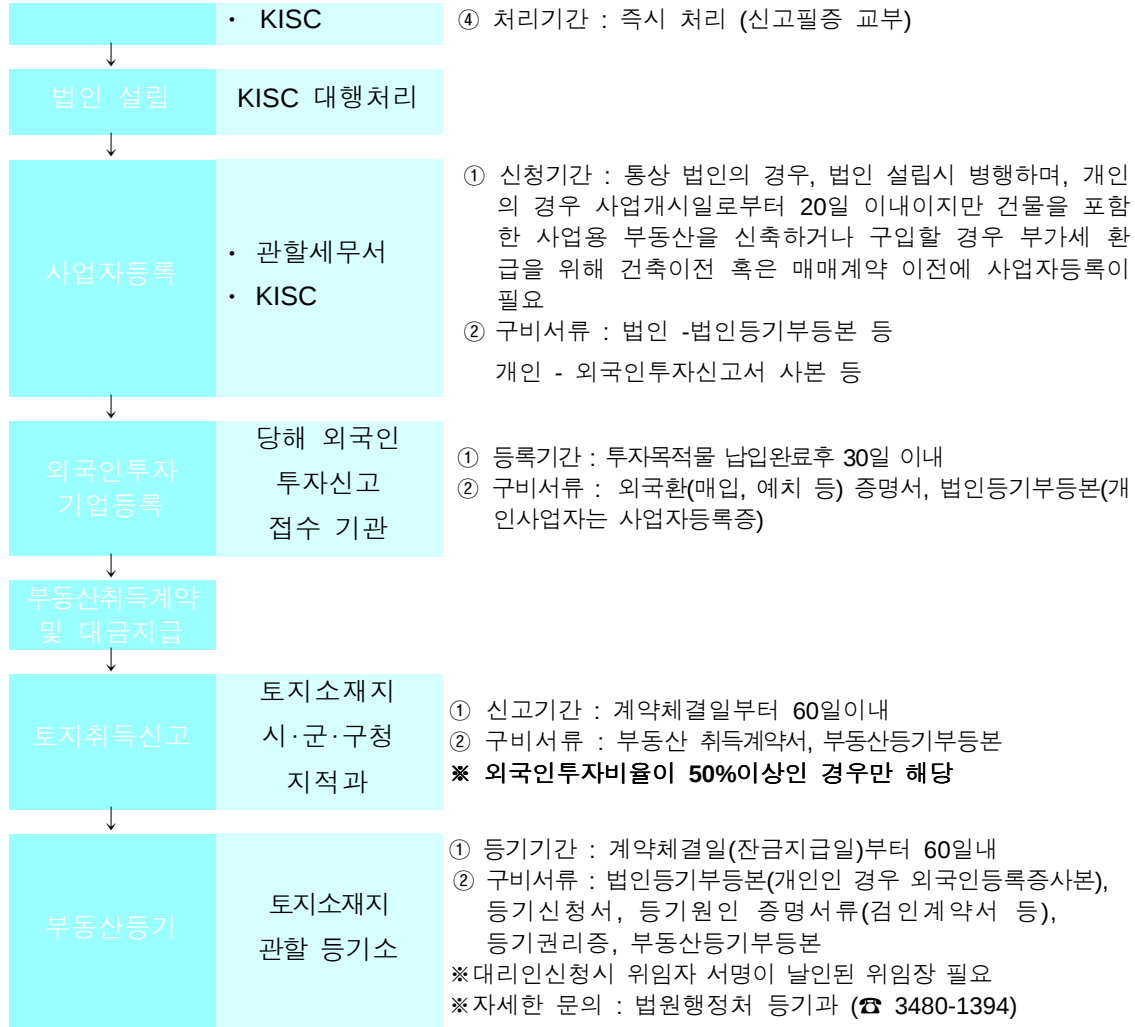
Ⅲ. 外國人 土地 取得 節次

- 외국인인 국내에서 토지를 취득할 경우 그 취득 목적, 국내 거주 여부, 개인인지 법인인지에 따라 적용되는 법령 및 절차가 상이함
- 즉, 외국인토지법은 외국인이 국내에서 토지를 취득할 경우 밟아야 하는 절차(토지취득신고등)만 규정하고 있으므로 영리목적(부동산임대등)으로 부동산을 취득하는 경우는 토지취득신고와는 별도로 외국인투자신고절차를 추가로 밟아야 하고, 외국환거래법상의 비거주자에 해당된다면 부동산취득신고를 추가로 하여야 함
- 이장에선 외국인이 국내의 부동산을 취득하는 유형을 다음과 같이 4가지로 나누어서 단계별로 적용되는 법령과 요구되는 절차에 대해서 살펴보고자 함
 1. 외국인투자기업 : 외국인이 영리활동을 위하여 국내에 법인을 설립하고 해당 법인 명의로 부동산을 취득하는 경우
 2. 거주 외국인 : 외국법인의 국내지점 명의로 부동산을 취득하는 경우 등
 3. 비거주 외국인 : 외국법인 명의로 부동산을 취득하는 경우 등
 4. 영주권자

1. 外國人投資企業

- 1장에선 외국인이 국내에서 영리활동을 하기 위하여 외국인투자촉진법에 따라 국내법인(외국인투자기업)을 설립하고 해당 법인 명의로 부동산을 취득하는 경우 그 취득절차에 대해 설명 (ex : 업무용빌딩 매입, 공장용지 취득 등)
 - ※ 국내에 지점을 설립할 경우는 외국환은행에 지점설립신고를 하고 지점 등기후 지점 명의로 부동산을 매입하면 됨 (외국인투자촉진법 적용 안됨, 2장 참조)
- 적용 법률 : 외국인토지법, 외국인투자촉진법, 부동산등기법

절 차	관련 기관	유 의 사 항
외국인투자 신고	• 외국환은행 - 본·지점	① 신고시점 : 투자자금의 반입이전 ② 신고인 : 외국투자가 본인 및 대리인(위임장 지참) ③ 제출서류 : 외국인투자신고서(신고기관에 비치)



※ 국내에서 현재 영업활동중인 외국인투자기업은 토지취득신고와 부동산등기만 하면 토지 취득 가능

2. 居住 外國人

- 2장에선 거주 외국인의 주거용 아파트 구입, 외국법인의 국내지점에 의한 부동산 취득 등 거주 외국인의 부동산 취득절차에 대하여 설명
- 거주외국인의 경우 외국환거래법상의 신고절차없이 매매계약후 60일 이내 관할

시·군·구청에 신고(토지취득신고)하고 소유권이전 등기를 하면 됨

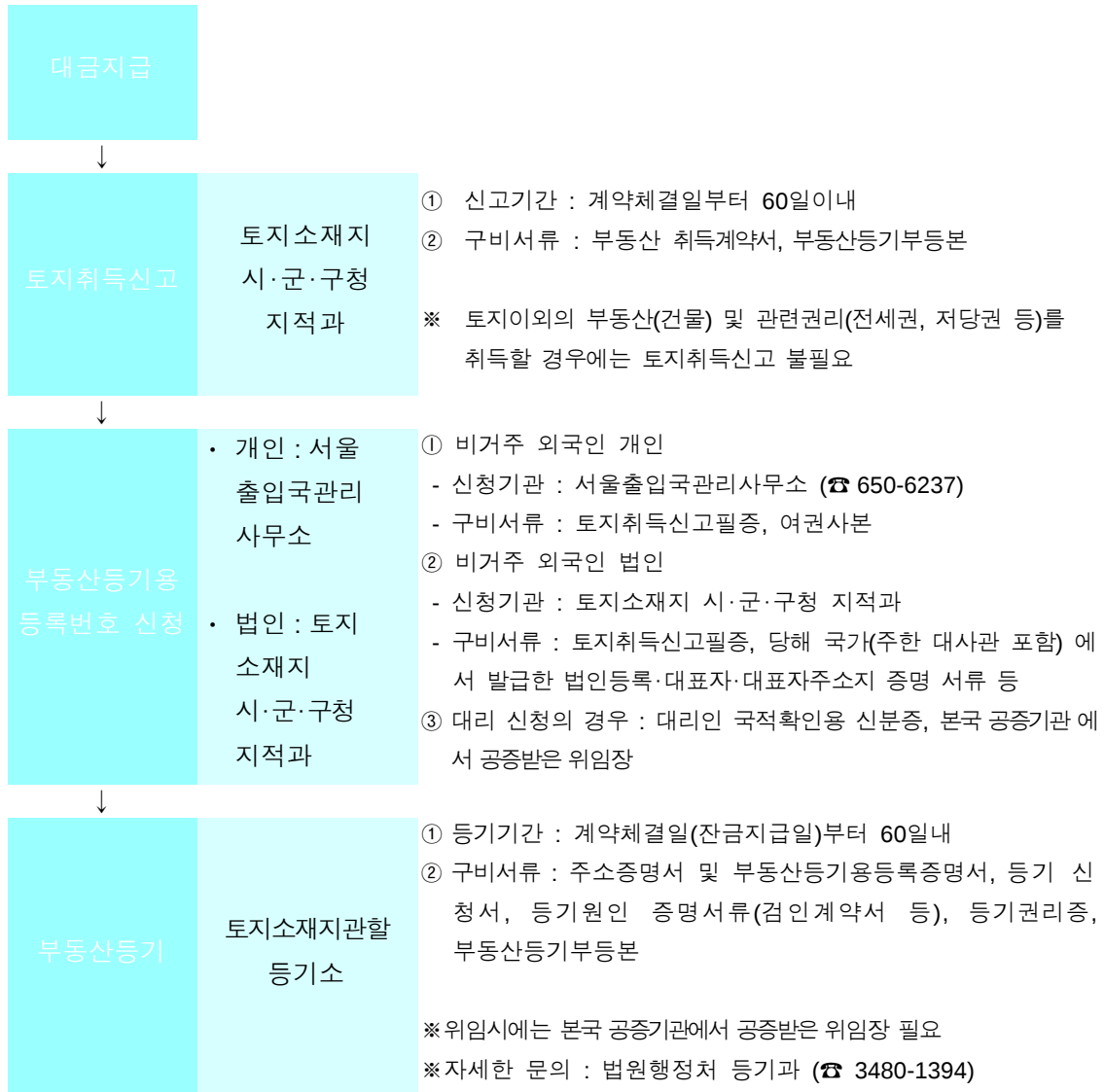
○ 적용 법률 : 외국인토지법, 부동산등기법

절 차	관련 기관	유 의 사 항
부동산취득계약 및 대금지급		
↓		
토지취득신고	토지소재지 시·군·구청 지적과	① 신고기간 : 계약체결일부터 60일 이내 ② 구비서류 : 부동산 취득계약서, 부동산등기부등본
↓		
부동산등기	토지소재지 관할 등기소	① 등기기간 : 계약체결일(잔금지급일)부터 60일 내 ② 구비서류 : 외국인등록증사본(지점인 경우 지점등기부등본), 등기신청서, 등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산등기부등본 ※대리인신청시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요 ※자세한 문의 : 법원행정처 등기과 (☎ 3480-1394)

3. 非居住 外國人

○ 3장에선 외국법인의 국내 부동산 취득 등 외국환거래법상 비거주 외국인의 국내 부동산취득 절차에 대해서 설명
○ 비거주외국인의 경우 원칙적으로 부동산 취득자금 반입시 외국환거래법에 따라 외국환은행장에게 먼저 '부동산취득신고'를 하여야 하며(외국환거래규정 제7-74조) 이후 부동산이 토지일 경우 외국인토지법에 따른 '토지취득신고'를 관할 시·군·구청에 하고 소유권이전 등기절차에 들어가면 됨
○ 적용 법률 : 외국인토지법, 외국환거래법, 부동산등기법

절 차	관련 기관	유 의 사 항
부동산취득 계약		
↓		
부동산취득 신고	외국환은행 본·지점	① 신고시점 : 부동산취득자금 인출시 ② 구비서류 : 부동산취득계약서, 부동산감정서 또는 공시지가 확인서, 부동산등기부등본 ③ 유의 사항 - 부동산뿐만 아니라 이에 관한 권리(물권,임차권 등)를 취득하는 경우에도 신고하여야 함 - 부동산처분대금 해외송금시 동 신고서를 송금은행에 제출하여야만 처분대금 송금가능 - 비거주자중 신고 면제대상은 IV장 참조
절 차	관련 기관	유 의 사 항



4. 永住權者

○ 영주권자는 대한민국 국적을 보유하고 있으므로 국내 부동산 취득시 토지취득 신고대상에서 제외되며, 또한 국내 거주와 관계없이 외국환거래법상의 부동산취득신고 대상에서도 제외됨 ○ 영주권자의 주민등록이 존치할 경우에는 국내인과 동일하게 부동산을 등기할 수 있으나 말소된 경우에는 부동산등기용 등록번호를 별도로 발급받아야 함 ○ 적용 법률 : 부동산등기법 ※ 재외동포중 외국 시민권자는 영주권자와는 달리 외국인토지법상 외국인에 해당되므로 토지취득신고를 하여야 하고 또한 시민권자가 비거주자에 해당되는 경우에는 외국환거래규정에 의한 신고를 하여야 국내부동산을 취득할 수 있음

절 차	관련 기관	유 의 사 항
부동산취득계약 및 대금지급		
↓		
부동산등기용 등록번호 신청 (주민등록번호가 말소된 경우)	서울지방법원 등기과 (☎ 530-1892)	① 구비서류 : 주소지 증명서 또는 거주사실증명서 (재외국민등록증으로 대체 가능)
↓		
부동산등기	토지소재지 관할 등기소	① 등기기간 : 계약체결일(잔금지급일)부터 60일내 ② 구비서류 : 주소지 증명서 또는 거주사실증명서, 등기 신청서, 등기원인 증명서류(검인계약서 등), 등기권리증, 부동산등기부등본 등 ※ 주소지증명서 : 재외공관발행 재외국민거주사실증명서 ※ 대리인신청시 위임자 서명이 날인된 위임장 필요 ※ 자세한 문의 : 법원행정처 등기과 (☎ 3480-1394)

※ 참고 : 부동산등기용 등록번호

1. 부동산등기용 등록번호란?

- 1) 부동산등기를 위해서는 등기신청 전에 미리 등기번호를 발급 받아야 함
(부동산등기법 제40조)
- 2) 등기번호 체계 및 관련법 규정
 - 가) 국내인·국내법인 : 주민등록번호 및 법인등록번호로 대체 (동법 제41조)
※ 법인등록번호는 법인설립등기시 관할등기소에서 부여
 - 나) 국내거주 외국인 : 외국인등록번호로 대체 (법인아닌사단·재단및외국인의부동산등기용등록번호부여에관한규정 제12조)
※ 출입국관리법상 90일미만 국내체류자는 비거주 외국인으로 분류
 - 다) 외국인투자기업 및 외국기업국내지점 : 법인등록번호로 대체
(동법 제41조의2)
※ 상법상 국내에서 영업소설치등기를 하지 않은 외국법인은 비거주외국법인
 - 라) 비거주 외국인개인 : 서울출입국관리사무소에서 부여 (동법 제41조의2)
 - 마) 비거주 외국법인 : 시·군·구청 지적과에서 부여 (동법 제40조제1항제7호·제41조의2)
 - 바) 주민등록번호가 말소된 재외국민 : 서울지방법원 등기와

2. 비거주자의 등기번호 신청시 구비서류

- 1) 비거주 외국인개인 : 토지취득신고증 (동규정 제13조제2항), 여권 (또는 국적증서)
사본 각 1부
※ 대리인 신고시 : 대리인 신분증과 위임장·서명인증서
- 2) 비거주 외국법인
 - 가) 당해국가(주한대사관등 포함)에서 발행한 법인등록 증명서면
 - 나) 당해국가에서 발행한 법인의 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서면
 - 다) 당해국가에서 발행한 법인의 대표자 또는 관리인 주소지 증명서면

Ⅳ. 不動産 賣買資金 搬入搬出 節次

- 외국환거래법상 부동산거래 관련 자금은 크게 해외에서 휴대수입 및 송금된 자금과 국내에서 발생한 자금으로 구분됨

- 해외에서 휴대수입 및 송금된 자금으로 부동산 거래시에는 비거주자 및 거주자의 부동산매입을 위한 자금 반입과 당해 부동산 매각대금의 반출을 자유롭게 보장 (매각대금 반출시 외국환은행장에게 신고 필요)
- 국내에서 발생한 자금으로 취득한 부동산의 매각대금 해외송출은 한국은행총재의 허가가 필요

1. 外國人投資企業, 外國企業 國內支社

(1) 반 입

- 외국인투자기업 등록예정인 외국인투자자는 “Ⅲ장 외국인 부동산 취득 절차”에서 살펴본 바와 같이 외국인투자신고 후 부동산 취득자금을 반입하면 되고, 부동산 취득 등 제반 준비절차가 끝난 후 외국인투자기업으로 등록하면 됨
- 외국기업 국내지사의 경우 지정거래외국환은행을 통해 영업자금 형태로 매입자금을 국내에 반입한 후 부동산을 취득하면 됨 (외국환거래규정 제7-80조)

(2) 반 출

- 통상 부동산 취득시 취득자금을 건별로 국내에 송금하는 것이 아니라 이미 국내에 있는 당해 외국인투자기업의 자본금이나 국내지사의 영업자금 등으로 충당하게 되므로 부동산 처분대금의 송금에 있어서도 부동산 건별로 송금하지 않고 외국인투자기업의 경우 자본금 감액 또는 배당금 항목으로 송금하고 국내지사의 경우 영업수익 항목으로 송금하여야 함
- 국내지사의 경우 당해 지점을 폐쇄한 후 그 청산대금을 대외송금하는 경우를 제외

하고 영업자금 감액을 인정하지 않고 있음

- 반출절차 : 외국인투자기업으로 등록된 기업이 사업용 부동산을 매각했을 경우에는 **주식 등 양도신고**를 한 후 다시 외국환은행에 **지급신고**를 하고 반출 가능

※ **주식 등의 양도신고** (외국인투자촉진법 제23조, 영 제30조, 규칙 20조)

- 신고시점 : 주식 등의 양도계약 체결일로부터 30일 이내
- 신고기관 : 외국환은행 및 KISC
- 구비서류 : 부동산매매계약서류 사본 1부, 납부세액확인서 사본 1부
 - * 사업을 청산하는 경우에는 외국인투자기업 말소신고

※ **지급신고** (외국환거래규정 제4-3조)

- 신고시점 : 부동산매각자금의 반출시
- 신고기관 : 외국환은행
- 구비서류 : 매매계약서, 주식 등 양도신고필증, 여권사본 및 외국인 등록증 사본, 외국환 매입증명서(비거주자 또는 국내거주기간이 5년 미만인 외국인거주자의 경우), 납부(할) 세액확인서

2. 居住 外國人

(1) 반 입

- 일반 거주 외국인이 거주용 혹은 비영리 목적으로 부동산을 매입할 경우 부동산 매입자금 반입시 외국환거래법상의 별도의 신고절차 없이 매입자금을 반입하여 국내 부동산 취득 가능

(2) 반 출

- 외국으로부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금을 포함한다)된 자금으로 취득한 국내부동산의 매각대금을 해외에 지급하고자 하는 경우에는 지급증빙서류를 첨부하여 외국환은행장에게 지급신고만으로 송금이 가능 (외국환거래규정 제4-3조 제1항)
- 이외의 경우(국내에서 발생한 자금으로 부동산을 매입하는 경우 등) 거주 외국인의 국내부동산 매각대금의 해외지급은 한국은행 총재의 허가를 받아야 함 (외국환거래규정 제4-2조 제1항)

3. 非居住 外國人

- 비거주 외국인이 비영리 목적으로 국내 부동산을 매입하기 위해서는 자금 반입시 원칙적으로 외국환은행장에게 부동산 취득신고를 하여야 하며, 신고된 부동산의 매각자금은 외국환은행장에게 지급신고로 반출가능.
- 부동산취득신고를 하지 않은 부동산의 매각대금은 반출시 한국은행총재의 허가를 받아야 함.

※ 참고 사항

- 외국법인을 포함한 비거주 외국인이 비영리 목적으로 국내 부동산을 매입할 수는 있으나 임대등 영리목적으로 부동산을 매입하기 위해서는 상법 제614조에 의해 국내에 법인이나 지점을 먼저 설립하여야 함

※ 만약 외국법인 명의로 국내부동산을 매입한 이후에 임대 등 영리활동을 하기 위해서는 다시 국내법인을 설립하고 부동산에 대한 명의변경 절차를 거쳐야 하므로 취득세·등록세 등 명의이전에 따른 세금을 이중으로 부담하게 됨

- 국내기업들이 자금난으로 외국기업에 보유 부동산을 매각후임차(Sale&Lease) 방식으로 계약을 체결하는 경우가 있는데 이 경우에도 임차는 영리행위이므로

외국기업은 국내에 법인이나 지점을 설치하여야 함

(1) 반 입

가. 외국환은행장 신고 사항 (외국환거래규정 제7-74조)

- 신고대상 : 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 물권·임차권 기타 이와 유사한 권리를 취득하고자 하는 경우로서 다음에 해당하는 경우
 - a. 외국으로부터 휴대수입 또는 송금(대외계정에 예치된 자금 포함)된 자금으로 취득하는 경우
 - b. 거주자와의 인정된 거래에 따른 담보권 및 당해 담보권 실행에 따라 국내부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
 - c. 비거주자가 a.에 의한 자금으로 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 비거주자로부터 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

- 신고시점 : 부동산취득자금 인출시
- 신고기관 : 외국환은행 본·지점
- 첨부서류 : 부동산취득계약서, 부동산감정서 또는 공시지가 확인서, 부동산등기부등본
- 유의사항
 - a. 부동산을 처분하여 그 대금을 해외에 송금하고자 하는 경우 동 부동산취득신고서를 송금은행에 제출하여야만 처분대금을 송금할 수 있음
 - b. 토지취득신고와는 달리 건물만의 취득 및 소유권 이외의 부동산관련 권리의 취득도 그 신고대상에 포함됨

나. 신고 및 허가가 필요없는 사항 (외국환거래규정 제7-73조)

- 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우로서 다음에 해당하는 경우에는 허가 및 신고를 요하지 아니함
 - a. 해저광물자원개발법의 규정에 의하여 인정된 바에 따라 비거주자인 조광권자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
 - b. 비거주자가 본인, 친족, 종업원의 거주용으로 국내에 있는 부동산을 임차하는 경우
 - c. 국민인 비거주자(영주권자)가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
 - d. 비거주자가 국내에 있는 비거주자로부터 토지 이외의 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우

다. 한국은행총재 허가 사항 (외국환거래규정 제7-74조)

- 외국인 비거주자가 유증·증여로 인하여 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하는 경우
- 거주자와의 인정된 거래를 제외한 기타 담보취득의 경우

라. 한국은행총재 신고 사항 (외국환거래규정 제7-74조)

- 가. 나, 다 의 경우를 제외하고 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득하고자 하는 경우에는 한국은행 총재에게 신고하여야 함

(2) 반 출

가. 외국환은행장 신고 사항

- 비거주자가 다음의 방법으로 취득한 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금을 외국으로 지급하고자 하는 경우에는 당해부동산 또는 이에 관한 권리의 취득 및 매각을 입증할 수 있는 서류를 외국환은행의 장에게 제출하여야 함 (외국환거래규정 제7-75조)
 - a. 외국으로부터 휴대수입 또는 송금된 자금으로 허가 및 신고의 예외거래에 해당하는 부동산 또는 이에 관한 권리를 취득한 경우
 - b. 외국환은행의 장에게 신고하거나 한국은행총재에게 신고 및 허가를 받아 취득한 경우
- 재외동포의 경우는 본인명의로 보유하고 있는 부동산처분대금을 세대당 연간 미화 1백만불 이내에서 국외로 반출할 수 있음 (외국환거래규정 제4-17조)
 - * 재외동포 : 해외이주법에 의한 해외이주자로서 외국 국적을 취득한 자 및 대한민국 국민으로서 외국의 영주권 또는 이에 준하는 자격을 취득한 자

나. 한국은행총재 허가사항

- 위의 경우를 제외하고 비거주자가 국내에 있는 부동산 또는 이에 관한 권리의 매각대금을 외국으로 지급하고자 하는 경우에는 한국은행총재의 허가를 받아야 함. 다만, 취득신고(허가)시 매각대금 지급이 허용된 경우에는 허가를 요하지 아니함 (외국환거래규정 제7-75조)

※ 참고 : 외국환거래법상의 거주자와 비거주자의 구분

	거 주 자	비 거 주 자
법 제3조 1항 12,13	- 대한민국내 주소 또는 거소를 둔 개인과 대한민국내 주된 사무소를 둔 법인 - 비거주자의 대한민국내 지점·출장소 기타의 사무소	- 거주자외의 개인과 법인
시 행 령 제10조	- 대한민국 재외공관 - 국내에 주된 사무소가 있는 단체·기관 기타 이에 준하는 조직체 - 공관에 파견되어 외국에 체제하고 있는 대한민국 국민	- 국내에 있는 외국정부의 공관과 국제기구 - 주한미군 및 구성원과 군속 등 - 외국에 있는 영업소 기타의 사무소 - 외국에 주된 사무소가 있는 단체·기관 기타 이에 준하는 조직체
	- 아래 외국인 • 국내에 있는 영업소 기타의 사무소에 근무하거나 영업활동에 종사하고 있는 자 • 6개월이상 국내에 체재하고 있는 자 • 거주자였던 외국인으로서 출국후 6월 이내에 국내에 6월이상 체제할 목적으로 다시 입국하여 체재하고 있는 자	- 아래 외국인 • 국내에 있는 외국공관 및 국제기구에 근무목적으로 국내에 체제하고 있는 자 • 외국정부 또는 국제기구의 공무로 입국하는 자 - 우리 국민이나 다음에 해당하는 사람은 비거주자로 봄. 다만 아래사람이 일시 귀국목적으로 국내에 입국하여 3개월 이상 체제하는 경우에는 거주자로 봄 • 외국에 있는 영업소 기타의 사무소 및 국제기구에서 근무하고 있는 자 • 2년이상 외국에 체제하거나 체제할 목적으로 출국하여 외국에 있는 자

※ 참고 : 부동산 처분시에 추가적으로 필요한 서류

○ 외국인 이 부동산 처분 등 기 를 하 기 위 해 서 는 부 동 산 취 득 등 기 시 필 요 한 서류 외에 다음 의 서류 가 추가 됨

- 일 본 : 인 감 증 명 서
- 그 외 국 가 : 인 감 증 명 서 를 대 체 할 수 있 는 서 명 날 인 증 명 서

※ 본 국 관 공 서 내 지 공 증 기 관 에 서 공 증 받 거 나 국 내 소 재 본 국 공 관 에 서 확 인

○ 영 주 권 자 의 경 우 해 외 이 주 등 으 로 주 민 등 록 이 말 소 된 경 우 에 도 주 민 등 록 번 호 자 체 는 유효 하 므 로 국 내 거 주 최 종 주 소 지 혹 은 본 적 지 읍 · 면 · 동 사 무 소 에 서 인 감 증 명 서 를 발 급 받 을 수 있 음

- 본 인 이 방 문 시 에 는 직 접 발 급, 위 임 시 에 는 거 주 지 영 사 관 에 서 발 급 하 는 위 임 장 첨부

※ 주 민 등 록 이 말 소 되 지 않 은 영 주 권 자 는 국 내 인 과 동 일 하 게 발 급

V. 不動産 關聯 租稅

1. 段階別 適用 租稅

(1) 매입 단계

가. 부과 세목 : 부동산 매입(등기)단계에서 부과되는 조세는 **취득세**(취득가액의 2%), **등록세**(취득가액의 3%) 및 **부가가치세**(건물취득가액의 10%로서 사업자인 경우 공제·환급받을 수 있음)가 있으며, 이외 부가세로 **농어촌특별세**(취득세의 10%)와 **교육세**(등록세의 20%)가 있고 기타 **국민주택채권을 매입**(외국인투자기업으로 등록된 경우 투자비율만큼 감면)하여야 함

나. 중 과

① 취득세 중과 - 3배중과 (6%)

- a. 수도권 과밀억제권역내(산업단지, 유치지역, 공업지역 제외)에서 공장 신·증설 하기 위하여 부동산을 취득할 경우 - 외국인투자기업인 경우 외국인투자비율만큼은 중과 제외 (2001. 12. 31 까지)
- b. 수도권 과밀억제권역내에서 법인의 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산을 신·증축시
- c. 사치성부동산(고급주택, 별장, 골프장)과 법인의 비업무용 토지 취득시는 5배 중과(10%)
- * 수도권 과밀억제권역 : 서울시, 인천시, 수원시, 안양시, 구리시, 고양시, 부천시, 과천시, 광명시, 의정부시, 남양주시(일부), 하남시, 성남시, 의왕시, 군포시, 시흥시 (16개시)

② 등록세 중과 - 3배중과 (9%)

- a. 수도권 과밀억제권역내(산업단지, 유치지역, 공업지역 제외)에서 공장 신·증설에 따른 부동산 등기시 - 외국인투자기업인 경우 외국인투자비율만큼은 중과 제외 (2001. 12. 31 까지)

- b. 수도권 과밀억제권역내(산업단지 제외) 본·지점의 설립 및 이전에 따른 부동산 등기와 그 설립·이전 이후 5년 이내에 취득하는 일체의 부동산 등기시

다. 감면 : 고도기술수반사업 및 외국인투자지역의 경우 취득세, 등록세 감면

(2) 보유 단계

가. 부과 세목 : 보유단계에서는 **재산세**(건축물가액의 0.3~7%), **종합토지세**(토지가액의 0.2~5%)와 기타 **교육세**(재산세·종합토지세의 20%), **농어촌특별세**(종합토지세의 10%·15%) 등의 부가세가 있음

나. 중과 : **재산세** 5배중과 (1.5%), 수도권 과밀억제권역내에서 공장을 신·증설하는 경우 5년간 5배 중과

다. 감면 : 고도기술수반사업 및 외국인투자지역의 경우 재산세, 종합토지세 감면

※ 임대사업자의 경우 부가가치세(임대료의 10%, 임차인으로부터 징수) 및 임대소득에 대한 법인세(16% or 28%) 혹은 소득세(10~40%)를 납부하여야 함

(3) 매각 단계

가. 부과 세목 : 매각시에는 **부가가치세**(건축물 양도가액의 10%) 및 개인의 경우 **양도소득세** (20~40%)와 **주민세**(양도세의 10%)가 있고, 법인은 **법인세**(16%·28%)의 **특별부가세**(양도차익의 15%) 및 **주민세**(특별부가세의 10%)가 있음

나. 중과 : **양도소득세, 특별부가세** 개인의 경우 미등기 양도시 양도소득세 65% 중과, 법인은 미등기 양도시 특별부과세 30% 중과

※ 참고사항 : 과밀부담금 제도

- **제도개요** : 「과밀부담금」은 수도권 과밀을 완화하고 지역균형개발과 도시 기반 시설의 확충에 필요한 재원을 마련하기 위한 수도권정비계획법상의 제도로써, 현재 **서울시내**에서 대형건축물을 신·증축하는 경우 표준건축비('99년의 경우 1㎡당 1,046천원)의 10%에 해당하는 금액을 부과하여 준공시까지 납부토록 하고 있음
- **부과대상건축물** : 판매시설 15천㎡, 업무시설 25천㎡, 공공청사 25천㎡이상 등
 - * 숙박시설(호텔)등은 부과대상이 아님 (15천㎡이상의 판매시설과 숙박시설이 결합된 복합용건물의 경우는 부과대상에 해당)
- 과밀부담금제도가 도입된 '94년 5월이후 '98년말까지 총 277건 5,517억원 부과

2. 外國人投資企業에 대한 稅制支援 要約

- 가. 외국인투자기업이 수도권 과밀억제권역내에서 공장을 신·증설하는 경우 외국인투자비용만큼 취득세, 등록세 3배증과 제외 (지방세법, 2001. 12. 31 까지)
- 나. 외국인투자촉진법상의 국가경쟁력강화에 필요한 산업지원서비스업 및 고도기술 수반사업에 따른 부동산취득 및 외국인투자지역내에서의 부동산취득인 경우 취득세·등록세·재산세 및 종합토지세 감면 (처음 5년간 100%, 그후 3년간 50% ; 감면기간과 감면율은 지방자치단체의 조례에 의해 8-15년 범위내에서 확대 가능)
- 다. 외국인투자촉진법상의 외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용건축물의 건축허가 및 업무용 부동산 등기의 경우 국민주택채권 구입 감면 (주택건설촉진법시행령 제17조, 동시행규칙 제13조)
 - * 대상자범위 : 조세특례제한법에 의해 외국인투자에 대한 조세혜택을 받는 자는 전액감면, 기타 외국인투자기업은 투자비용만큼 매입 감면
 - * 감면 항목 : 업무용건축물의 건축허가, 업무용 부동산의 등기

3. 不動産 關聯 租稅 要約

단계	세 목	비 고	
취득	취득세(취득가액 2%)	중과	·수도권 과밀억제권역내의 신·증설 공장 및 본점용 부동산 신축 : 3배 중과(6%)
	농특세(취득세의 10%)	중과	·골프장·별장 등 사치성 부동산과 법인의 비업무용 토지 취득시 : 5배 중과(10%)
	부가가치세 (건물취득가액의 10%)	감면	·고도기술사업, 외국인투자지역의 경우 감면
등기	등록세(취득가액 3%)	중과	·과밀억제권역내의 공장 신·증설 : 3배중과 (9%)
	교육세(등록세의 20%)	중과	·과밀억제권역에서 본·지점 설립·이전에 따른 부동산 등기, 설립후 5년 이내 취득하는 부동산등기 : 3배중과 (9%)
	국민주택채권	감면	※ 위 취득세 경우와 동일 ·외국인투자기업으로 등록된 기업의 업무용 부동산의 등기시 투자비율만큼 채권매입 감면 ·시가표준액이 1억이상일 경우 : 주거전용 건축물 6.5%(대도시 7%), 기타 4.5%(대도시 5%)

단계	세 목	비 고	
보유	재산세 (0.3 - 7%)	중과	과밀억제권역내 공장 신·증설시 : 5년간 5배 중과
	종합토지세 (0.2 - 5%)	감면	고도기술사업, 외국인투자지역의 경우 감면
	기타 부가세	감면	고도기술사업, 외국인투자지역의 경우 감면
매각	개인 양도세 (20-40%)	중과	교육세 (재산세·종합토지세의 20%), 농어촌특별세 (종합토지세의 10%·15%)
	법인세 (16 or 28%)	중과	미등기 양도시는 65%
	특별부가세 (양도차익의 15%)	중과	매매차익은 영업외 소득에 포함되어 법인세로 부과
	주민세	중과	미등기 양도시는 30%
	부가가치세	중과	양도세 ·법인세 혹은 특별부가세의 10% 건축물 양도가액의 10% (양수인으로부터 징수)

< 별첨 >

■ 관계기관 연락처	i
■ 주요 부동산업체	ii
■ '99. 4/4분기 토지 취득 현황	v
■ 외국인토지법령	x

【별첨 1】 관계기관 연락처

기관명	업무	연락처	주 소
외국인투자 지원센터	외국인 투자절차 및 부동산 취득절차 상담	(02)3460-7545 (www.kisc.org)	서초구 염곡동 대한무역투자 진흥공사 6층
외국인투자 옹부조판 사무소	외국인 투자기업 고충처리 및 사 후관리	(02)551-4200 (www.kisc.org/ ombudsman)	강남구 삼성동 무역센터 12층
건설교통부 토지관리과	외국인토지법 질의·응답	(02)504-9123 (www.moct.go.kr)	경기도 과천시 과천 정부청사 4 동 202호
서울·군·구청 지하철 지역과	외국인토지취득신고 및 허가, 비거주외국법인의 부동산등기용등록번호 부여		
서울특별시 도시 계획국 토지 정책과	비거주외국인 개인의 부동 산등기용등록번호 부여	(목동) (02)650-6237 (세종로) (02)732-6214	(목동) 지하철 5호선 오목교역에서 도보 10분 거리 (세종로) 지하철 3호선 경복궁역 현대빌딩 5층
서울특별시 지하철 지역과	비거주 외국법인의 부동산 등기용 등록번호 부여방법 문의	(02)3703-5060 (www.mogaha go.kr)	서울시 광화문 세종로 정부청 사내
서울특별시 지하철 지역과	소유권이전등기에 필요한 구 비서류 및 절차	(02)3480-1394 (www.scourt. go.kr)	지하철 2호선 서초역에서 도보 5 분거리
서울특별시 지하철 지역과	영주권자에 대한 부 동 산 등 기용등록번호 부여방법	(02)530-1892	
농림부 농지관리과	농지취득자격, 농지전용협의 등	(02)503-7264 (www.maf.go.kr)	경기도 과천시 과천 정부청사 3 동 413호
서울특별시 지하철 지역과	영주권자 및 외국인의 부동 산거래관련 자금 송·출금 절차	(02)500-5377 (www.mofe.go.kr)	경기도 과천시 과천 정부청사 1 동 510호

【별첨 2】 주요 부동산업체

1. 부동산 중개 및 컨설팅 업체

구분	주요 업무	주요 업체	주요 인물
부동산 중개업	1. 부동산개발 컨설팅 2. 부동산중개	www.wr21.co.kr	전성철 부장 T: 82-2-3411-9100 F: 82-2-445-9473 asfreeas@hotmail.com
	1. 부동산개발 컨설팅 2. 부동산중개 3. 부실채권 매매중개	www.narabrothers.com	이문식 해외영업본부장 T: 82-2-725-0038 F: 82-2-725-2221 nara@narabrothers.com
	1. 원스톱 부동산서비스 2. 부동산 외자유치 3. 펀드이용 개발사업	www.landlovers.net	구자용 이사 T: 82-2-516-0081 F: 82-2-516-0082 mail@landlovers.co.kr
	1. 부동산투자자문 2. 감정평가 3. 사무실 임대차 4. 부동산 관리	www.vigerskorea.com	이종화 부사장 T: 82-2-3466-2992 F: 82-2-3466-2998 jaylee@vigerskorea.com
	1. 오피스, 공장 매각 및 임대 중개 2. 종합부동산컨설팅	www.cbb-kr.com	신종웅 사장 T: 82-2-514-1446 F: 82-2-514-1448 saw@cbb-kr.com
	1. 부동산개발 컨설팅 2. 분양 및 임대용역 3. 주택건설 및 분양 4. 빌딩 매니지먼트	www.shinyoung21.com	정춘보 사장 T: 82-2-554-4775 F: 82-2-568-3487 cbjeong@shinyoung21.com
	1. 부동산임대차 2. 감정평가 3. 부동산관리	www.rekorea.co.kr	데이비드 박 부장 T: 82-2-525-6201 F: 82-2-585-0920 pysking@chollan.net

업 체 명	업 무	홈페이지	외국인 담당자
(주) 오피스월드	1. 오피스빌딩 임대차 2. 부동산개발 컨설팅 3. 부동산 마케팅 4. 부동산관리	www.iofficeworld.com	임명숙 컨설턴트 T: 82-2-3446-0004 F: 82-2-3446-5511 marinalim@iofficeworld.com
(주) 케이엠케이	1. 부동산개발 컨설팅	www.knkc.co.kr	신현희 사원 T: 82-2-552-3556 F: 82-2-552-3384 knkc@knkc.co.kr
(주) 한국부동산정보통신	1. 부동산 포털서비스 (매물정보, 시세정보) 2. 전국 4만여 부동산중개업체와 연계서비스	www.krei.co.kr	김희석 주임 T: 82-2-889-1114 F: 82-2-886-4312 hskim@krei.co.kr
(주) 한국외국인 21	1. 외국인주택 임대차 2. 기업대상 부동산중개 3. 부동산투자 컨설팅	www.century21korea.co.kr	김중근 이사 T: 82-2-561-0021 F: 82-2-561-0361 jameskim@century21korea.co.kr

2. 부동산 감정평가 업체

업 체 명	업 무	홈페이지	외국인 담당자
(주) 콜리안	1. 부동산 감정평가 2. 부동산 컨설팅		안홍삼 이사 T: 82-2-581-0100 F: 82-2-581-6010 gana100@chollian.net
(주) 흥일넷	1. 부동산 매매, 임대차 관련 감정평가	www.kyungilnet.co.kr	정택영 이사 T: 82-2-3484-6351 F: 82-2-3484-6323 public@kyungilnet.co.kr
(주) 흥민평가	1. 부동산 감정평가		김충민 평가사 T: 82-2-558-8101 F: 82-2-558-6325

업 계 명	업 무	홈페이지	외국인 담당자
나라 감정평가법인	1. 부동산 감정평가	www.naraap.co.kr	한병택 이사 T: 82-2-737-8871 F: 82-2-739-2871
대한 감정평가법인	1. 부동산 감정평가 2. 사업타당성 검토 3. 투자가차평가 4. 시장조사	www.kosal.com	김기완 대표 T: 82-2-529-2211 F: 82-2-571-7181 kiwan@kosal.co.kr
동국 감정평가법인	1. 부동산 감정평가		박봉현 평가사 T: 82-2-596-2888 F: 82-2-595-2477 dkhq@chollian.net
미래 감정평가법인	1. 부동산 감정평가 2. 자산실사 3. 사무실매매 및 임대 중개	www.mirai.co.kr	윤웅중 평가사 T: 82-2-3452-7411 F: 82-2-553-2008 yoonyj@mirai.co.kr
삼정 감정평가법인	1. 부동산 감정평가 2. 부동산 컨설팅		김정민 이사 T: 82-2-540-7100 F: 82-2-512-1727 kjm1111@ppp.kornet.net
아시아 감정평가법인	1. 부동산 감정평가 2. 자산관리 3. 부동산 컨설팅		김종구 평가사 T: 82-2-569-8877 F: 82-2-561-3521 asia1@chollian.net
자유 감정평가법인	1. 부동산 감정평가 2. 자산 및 영업권평가 3. 부동산 컨설팅	facc.co.kr	구아영 평가사 T: 82-2-561-7171 F: 82-2-561-5011 young@facc.co.kr
웅진 감정평가법인	1. 부동산 감정평가 2. 기업자산평가	oop.kapanet.co.kr/ ~jungang1	최종식 평가사 T: 82-2-598-9500 F: 82-2-598-9600 jaas@chollian.net

■ 취득현황

○ '99년 4/4분기 외국인이 취득한 토지는 845건, 147만평(여의도 면적의 1.7배), 1조 2,954억원 규모

- 전년 동기('98. 4/4분기)와 비교시 건수는 1.3배, 면적은 1.1배, 금액은 2.6배 증가
- 3/4분기와 비교시 건수로는 18%가 감소하였으나 면적은 32.4%, 금액은 80.9%로 각각 증가하여 계속 증가추세에 있음

※ 분기별 토지취득현황

(단위 : 건, 천평, 억원)

구 분	4분기 분기 평균	'98. 3/4분기	'98. 4/4분기	'99. 1/4분기	'99. 2/4분기	'99. 3/4분기	'99. 4/4분기
건수 (백수)	165 (기준)	680 (4.1)	635 (3.8)	926 (5.6)	2,159 (13.1)	1,035 (6.3)	845 (5.1)
면적 (백수)	396 (기준)	1,783 (4.5)	1,309 (3.3)	2,038 (5.1)	5,271 (13.3)	1,109 (2.8)	1,469 (3.7)
금액 (백수)	-	7,262 (기준)	4,968 (0.7)	8,007 (1.1)	16,401 (2.3)	7,160 (1.0)	12,954 (1.8)

○ '99년도 1년동안의 외국인의 총 토지취득은

- 건수로는 4,965건으로 분기평균 1,241건으로서 '98년보다 188%증가
- 면적으로는 9,887천평에 분기평균 2,472천평으로서 '98년보다 160%증가
- 금액으로는 4조 4,522억원으로 분기평균 1조 1,131억원으로서 '98년보다 182%증가

- 이와같이 작년도의 외국인의 토지취득 증가에 힘입어 ‘99년말 외국인의 총 토지취득면적은 24,581천평에 달함

■ 취득내용 분석

- 4/4분기 외국인의 토지취득현황에 의하면, 주로 교포들의 주택용지 취득, 외국법인 및 기업합병등에 의한 상업 및 공장용지 구입에 의한 것으로 분석
 - 전수기준시 교포가 503건(63%), 국적별로는 미국이 501건(59%)으로 가장 많고, 취득원인별로는 대부분이 계약에 의한 것으로 577건(68%)이며, 취득용도로 보면 주택용지 507건(60%), 상업용지가 130건(15%), 임야·농지등 기타가 164건(19%)순
 - 면적기준시 순수외국법인 70만평, 합작법인이 33만평등 법인이 103 (70%)만평으로 가장 큰 비율을 차지하고, 교포가 40만평(27%)이며, 국적별로는 미국이 64만평(43%)으로 가장 많고, 취득원인별로는 대부분 계약에 의한 취득이 83만평(57%)를 차지하고, 취득용도로 보면 공장용지 79만평(54%), 임야·농지등 기타가 56만평(38%)순
 - 금액 기준시 주체별로는 순수외국법인이 7,089억원(55%), 합작법인이 4,684억원(36%), 국적별로는 미국이 3,920억원(30%)으로 가장 많고, 취득원인별로는 계약에 의한 토지취득이 10,856억원(84%)를 차지하고 있으며, 취득용도별로는 상업용지 6,029억원(47%), 공장용지 5,441억원(42%), 주택용지가 756억원(6%)순
 - 한편, 순수외국법인의 토지취득 건수가 전분기 대비 2.6배 증가하고, 면적 및 금액은 32%, 81%가 각각 증가

- '98. 6월 시장개방이후, 외국인의 토지취득이 '99년 2/4분기 까지 꾸준한 증가세를 보이다가 3/4분기 이후 계속 건수, 면적 및 금액이 감소세를 보이고 있는 것으로 통계상 나타나고 있으나
 - 이는 '98. 6월 외국인토지법을 전면 개정하면서 종전법 시행 당시 취득한 토지중 신고 또는 허가를 받지 않은 경우 '99. 6월까지 신고토록 경과규정을 등에 따른 한시적 증가에 기인한 것으로
 - 분기별 외국인의 토지취득은 매분기 평균 1,047건으로 개방전과 비교하여 지속적으로 증가세를 보이고 있음
- 앞으로, 우리 경제여건이 지속적으로 호전될 경우 외국인의 토지취득은 계속하여 증가할 것으로 전망되나, 장기적으로는 일정 수준을 유지할 것으로 판단됨

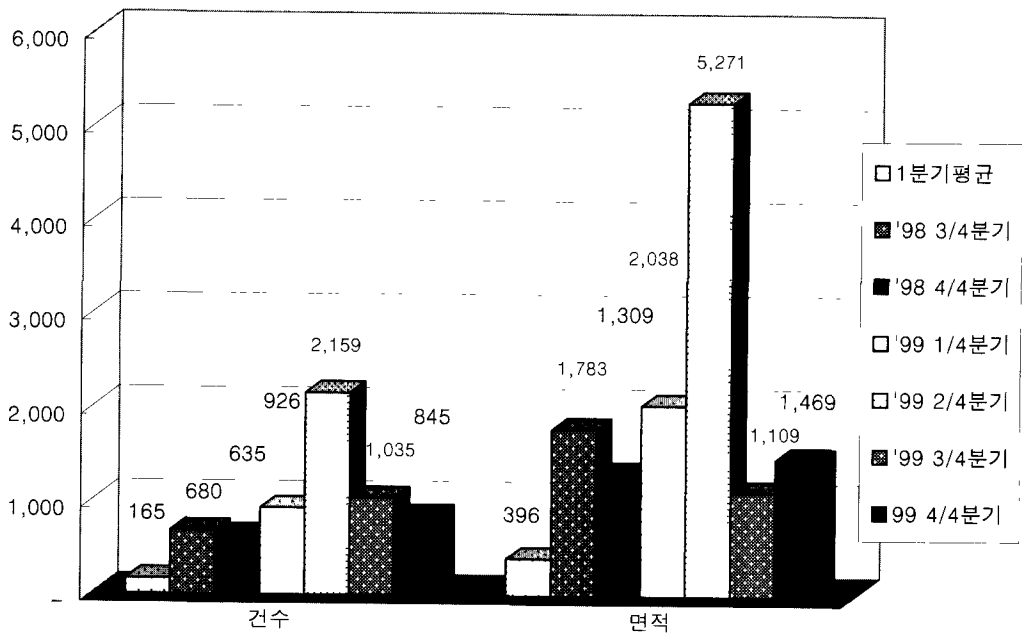
구 분			취 득						
			건수	(비율)	면적(백㎡)	면적(백평)	(비율)	금액(백만원)	비율
계			845	100%	48,568	14,692	100%	1,295,393	100%
주 체 법 인	개 인	교 포	530	63%	13,143	3,976	27%	69,671	5%
		순수외국인	139	16%	1,458	441	3%	40,087	3%
	법 인	합작법인	93	11%	10,912	3,301	22%	468,446	36%
		순수외국법인	81	10%	23,002	6,958	47%	708,880	55%
	정부·단체 등		2	0%	53	16	0%	8,309	1%
계			845	100%	48,568	14,692	100%	1,295,393	100%
국 적	미 국		501	59%	21,097	6,382	43%	391,991	30%
	기타 미주		41	5%	2,181	660	4%	5,151	0%
	영국·프랑스·독일		79	9%	9,129	2,762	19%	293,760	23%
	기타 유럽		30	4%	10,986	3,323	23%	194,045	15%
	일 본		58	7%	3,936	1,191	8%	179,666	14%
	중 국		78	9%	316	96	1%	15,127	1%
	기타 아시아		51	6%	884	267	2%	215,049	17%
	그외 국가		7	1%	39	12	0%	604	0%
계			845	100%	48,568	14,692	100%	1,295,393	100%
취 득 원 인	신 고	계 약	577	68%	27,448	8,303	57%	1,085,588	84%
		계약외	112	13%	3,084	933	6%	17,351	1%
		계속보유	136	16%	17,054	5,159	35%	184,765	14%
	허 가		20	2%	982	297	2%	7,689	1%
계			845	100%	48,568	14,692	100%	1,295,393	100%
취 득 용 도	주 택 용 지	아파트	363	43%	269	81	1%	49,810	4%
		단독주택	107	13%	279	84	1%	19,803	2%
		기 타	37	4%	1,285	389	3%	6,045	0%
	레저용지		13	2%	98	30	0%	17,285	1%
	상업용지		130	15%	2,064	624	4%	602,884	47%
	공장용지		31	4%	26,024	7,872	54%	544,103	42%
	기 타		164	19%	18,549	5,611	38%	55,463	4%

■ 시장개방 전 · 후 외국인 토지취득 주이(분기별)

(단위: 건, 천평, 억원)

구분	개방전 1분기 평균	시 장 개 방 후					
		'98 3/4분기	'98 4/4분기	'99 1/4분기	'99 2/4분기	'99 3/4분기	'99 4/4분기
건수	165	680	635	926	2,159	1,035	845
면적	396	1,783	1,309	2,038	5,271	1,109	1,469
금액	(자료없음)	7,262	4,968	8,007	16,401	7,160	12,954

시장개방 전 · 후비교



※ 분기 평균은 외국인 토지업무가 건설교통부로 이관된 '94 1월 부터 부동산시장이 개방되기 전인 '98 6. 25일 까지의 분기평균 규모임

【별첨 4】

外國人 土地法

同法 施行 令

同法 施行規則

1998. 6

建 設 交 通 部

目 次

外國人土地法	외국인토지법시행령	외국인토지법시행규칙
第1條(目的)xii 第2條(定義)xii 第3條(相互主義).....xiii 第4條(契約에 의한 土地取得의 申告 등)xiv 第5條(契約외의 原因으로 인한 土地取得의 申告)xviii 第6條(繼續保有申告)xviii 第7條(罰則)xix 第8條(兩罰規定).....xix 第9條(過怠料)xix 附 則 第1條(施行日)xxi 第2條(중전의 許可 및 申告에 관한 經過措 置)xxi 第3條(罰則에 관한 經過措置)xxii 第4條(다른 法律의 改正)xxii	제1조(목적)xii 제2조(토지취득계약을 신고하여야 하는 국 제기구)xiv 제3조(토지취득의 신고 등)xiv 제4조(토지취득의 신고 등의 관리)xvi 제5조(기타 토지취득의 허가지역).....xvii 제6조(계약외의 原因으로 인한 토지취득)xviii 제7조(과태료의 부과 및 징수절차) xix 부 칙 제1조(시행일) xxi 제2조(다른 법령의 개정) xxi	제1조(목적) 제2조(토지취득신고서 등)..... 제3조(토지취득신고필증 등) 제4조(토지취득신고·허가관리대장) ... 제5조(과태료의 징수절차) 부 칙 ①(시행일) ②(다른 법령의 개정)

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
外國人土地法 第1條(目的) 이 法은 外國人の 大韓民國領土안의 土地取得 등에 關하여 필요한 사항을 規定함을 目的으로 한다. 第2條(定義) 이 法에서 "外國人"이라 함은 다음 各號의 1에 해당하는 個人·法人 또는 團體를 말한다. 1. 大韓民國의 國籍을 保有하고 있지 아니한 個人 2. 다음 各目의 1에 해당하는 法人 또는 團體 가. 外國의 法令에 의하여 設立된 法人 또는 團體 나. 社員 또는 構成員의 半數이상이 第1號에 해당하는 者인 法人 또는 團體	외국인토지법시행령 제1조(목적) 이 령은 外國인토지법에서 위임된 사항과 그 시행에 關하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	외국인토지법시행규칙 제1조(목적) 이 규칙은 外國인토지법시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 關하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
다. 業務를 집행하는 社員이나 理事 등 任員의 半數이상인 第1號에 해당하는 者인 法人 또는 團體 라. 第1號에 해당하는 者나 가목에 해당하는 法人 또는 團體가 資本金의 半額이상이나 議決權의 半數이상을 가지고 있는 法人 또는 團體. 이 경우 資本金額 또는 議決權數를 算定함에 있어서 株式會社の 無記名株式은 이를 第1號에 해당하는 者나 가목에 해당하는 法人 또는 團體가 가지고 있는 것으로 본다. 第3條(相互主義) 建設交通部長官은 大韓民國國民, 大韓民國의 法令에 의하여 設立된 法人 또는 團體나 大韓民國政府에 대하여 自國안의 土地의 취득 또는 讓渡를 금지하거나 제한하는 國家의 個人·法人·團體 또는 政府에 대하여는 大統領令		

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
이 정하는 바에 따라 大韓民國안의 土地의 취득 또는 讓渡를 금지하거나 제한할 수 있다. 第4條(契約에 의한 土地取得의 申告 등) ①外國人·外國政府 또는 大統領令이 정하는 國際機構(이하 "外國人등"이라 한다)는 大韓民國안의 土地를 취득하는 契約(이하 "土地取得契約"이라 한다)을 체결한 경우에는 契約締結日부터 60日이내에 大統領令이 정하는 바에 따라 市長·郡守 또는 區廳長(自治區의 區廳長을 말한다. 이하 같다)에게 申告하여야 한다.	제2조(토지취득계약을 신고하여야 하는 국제기구) 외국인토지법(이하 "법"이라 한다) 제4조제1항에서 "대통령령이 정하는 국제기구"라 함은 별표와 같다. 제3조(토지취득의 신고 등) ①외국인·외국 정부 또는 제2조의 규정에 의한 국제기구(이하 "외국인등"이라 한다)는 법 제4조제1항, 법 제5조 또는 법 제6조의 규정에 의하여 토지취득신고 또는 계속보유신고를 하고자 하는 때에는 그 신고서에 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 제출하여야 한다.	제2조(토지취득신고서 등) ①외국인토지법(이하 "법"이라 한다) 제3항의 규정에 의한 토지취득신고서지계속보유신고서 및 동조제2항의에 의한 토지취득허가신청서는 별 1호서식에 의한다. ②제1항의 토지취득신고서에는 다음의 서류를 첨부하여야 한다. 1. 토지등기부등본 2. 토지취득계약서(계약에 의한

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
		취득의 경우에 한한다) 3. 다음 각목의 구분에 의한 서 약외의 원인으로 인한 토지취 경우에 한한다) 가. 상속의 경우 : 상속인임 명할 수 있는 서류 나. 경매의 경우 · 경락결정서 다. 환매권 행사의 경우 : 환 을 증명할 수 있는 서류 라. 법원의 확정판결의 경우 정판결문 ③제1항의 토지계속보유신고서에는 음 각호의 서류를 첨부하여야 한다 1. 토지등기부등본 2. 국적이 변경되었음을 증명할 있는 서류(개인의 경우에 한 다) 3. 대한민국의 법령에 의하여 · 된 법인 또는 단체가 외국의

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
②第1項의 規定에도 불구하고 外國人 등이 취득하고자 하는 土地가 다음 各號의 1에 해당하는 區域・地域 등의 土地인 경우에는 土地取得契約을 체결하기 전에 大統領令이 정하는 바에 따라 市長・郡守 또는 區廳長의 許可를 받아야 한다. 1. 軍事施設保護法 第2條第2號의 規定에 의한 軍事施設保護區域, 海軍基地法 第3條의 規定에 의한 海軍基地區域, 軍用航空基地法 第2條第9號의 規定에 의한 基地保護區域 기타 國	②외국인등은 법 제4조제2항의 규정에 의하여 토지취득의 허가를 받고자 하는 때에는 그 신청서에 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. ③제2항의 규정에 의한 토지취득의 허가신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 허가신청을 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하여야 한다. 제4조(토지취득의 신고 등의 관리) ①시장·군수 또는 구청장은 제3조제1항의 규정에 의한 신고를 받고 신고필증을 교부	인 또는 단체로 변경되었을 명할 수 있는 서류(법인 또는 단체의 경우에 한한다) ④제1항의 토지취득허가신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다 1. 토지등기부등본 2. 토지취득계약 당사자간의 합 제3조(토지취득신고필증 등) 영 제4항의 규정에 의한 토지취득신고필증 토지계속보유신고필증 및 토지취득

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
防目的을 위하여 外國人등의 土地取得을 특별히 제한할 필요가 있는 地域으로서 大統領令으로 정하는 地域 2. 文化財保護法 第2條第2項의 規定에 의한 指定文化財와 이를 위한 保護物 또는 保護區域 3. 傳統建造物保存法 第2條第2號 및 第3號의 規定에 의한 保存對象傳統建造物의 垜地와 傳統建造物保存地區, 同法 第4條의 規定에 의한 保護區域 4. 自然環境保全法 第2條第12號의 規定에 의한 生態系保全地域 ③市長·郡守 또는 區廳長은 外國人등이 第2項 各號의 1에 해당하는 區域·地域 등의 土地를 취득하는 것이 당해 區域·地域 등의 지정목적달성에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 경우에는 第2項의 規定에 의한 許可를 하여야 한다. ④第2項의 規定에 위반하여 체결한 土	하거나 동조제3항의 규정에 의한 허가를 하고 허가증을 교부한 때에는 관리대장에 이를 기록하여 관리하여야 한다. ②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 관리대장의 내용을 매 분기종료일부터 1월 이내에 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 통보하여야 한다. ③제2항의 규정에 의한 관리대장의 내용을 통보받은 특별시장·광역시장 또는 도지사는 통보받은 날부터 1월 이내에 그 내용을 건설교통부장관에게 통보하여야 한다. 제5조(기타 토지취득의 허가지역) 법 제4조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이라 함은 군사목적상 필요한 섬 지역으로서 건설교통부장관이 국방부장관 등 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 지역을 말한다.	증은 별지 제2호서식에 의한다. 제4조(토지취득신고·허가관리대장) 4조제1항의 규정에 의한 토지취득신고·허가관리대장은 별지 제3호서식이다.

법 른	시 행 령	시 행 규 칙
地取得契約은 그 효력이 발생하지 아니한다. 第5條(契約외의 원인으로 인한 土地取得의 申告) 外國人등은 相續·競賣 기타 大統領令이 정하는 契約외의 원인으로 인하여 大韓民國안의 土地를 취득한 경우에는 土地를 취득한 날부터 6月이내에 大統領令이 정하는 바에 따라 市長·郡守 또는 區廳長에게 申告하여야 한다. 第6條(繼續保有申告) 大韓民國안의 土地를 가지고 있는 大韓民國國民이나 大韓民國의 法律에 의하여 設立된 法人 또는 團體가 外國人으로 변경된 경우 그 外國人이 당해 土地를 계속 保有하고자 하는 때에는 外國人으로 변경된 날부터 6月이내에 大統領令이 정하는 바에 따라 市長·郡守 또는 區廳長에게 申告하여야 한	제6조(계약외의 원인으로 인한 토지취득) 법 제5조에서 "대통령령이 정하는 계약 외의 원인"이라 함은 토지수용법 기타 관계 법률의 규정에 의한 환매권의 행사나 법원의 확정판결을 말한다.	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
다. 第7條(罰則) 第4條第2項의 規定에 의한 許可를 받지 아니하고 土地取得契約을 체결하거나 부정한 방법으로 許可를 받아 土地取得契約을 체결한 外國人은 2年 이하의 懲役 또는 2千萬원이하의 罰金에 處한다. 第8條(兩罰規定) 法人의 代表者나 法人 또는 개인의 代理人·使用人 기타 從業員이 그 法人 또는 개인의 業務에 관하여 第7條의 위반행위를 한 때에는 行爲者를 罰하는 외에 그 法人 또는 개인에 대하여도 同條의 罰金刑을 科한다. 第9條(過怠料) ①第4條第1項의 規定에 의한 土地의 取得申告를 하지 아니하거나 허위로 申告한 者는 300萬원이하의 過	제7조(과태료의 부과 및 징수절차) ①시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 과태료를 부과하	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
怠料에 處한다. ②다음 各號의 1에 해당하는 者는 100 萬원이하의 過怠料에 處한다. 1 第5條의 規定에 의한 土地의 取得申告를 하지 아니하거나 허위로 申告한 者 2. 第6條의 規定에 의한 土地의 繼續保有 申告를 하지 아니하거나 허위로 申告한 者 ③第1項 및 第2項의 規定에 의한 過怠料는 大統領令이 정하는 바에 의하여 市長·郡守 또는 區廳長이 賦課·徵收한다. ④第3項의 規定에 의한 過怠料處分에 불복이 있는 者는 그 처분의 告知를 받은 날부터 30日이내에 市長·郡守 또는 區廳長에게 異議를 제기할 수 있다. ⑤第3項의 規定에 의한 過怠料處分을 받은 者가 第4項의 規定에 의하여 異議를 제기한 때에는 市長·郡守 또는 區廳長은 지체없이 管轄法院에 그 사실을 통	는 때에는 당해 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실·과태료금액 등을 서면으로 명시하여 이를 납부할 것을 과태료처분대상자에게 통지하여야 한다. ②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 과태료를 부과하고자 하는 때에는 10일이상의 기간을 정하여 과태료 처분대상자에게 구술 또는 서면에 의한 의견진술의 기회를 주어야 한다. 이 경우 지정된 기일까지 의견진술이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다. ③시장·군수 또는 구청장은 과태료의 금액을 정함에 있어서 당해 위반행위의 동기와 그 결과 등을 참작하여야 한다. ④과태료의 징수절차는 건설교통부령으로 정한다.	제5조(과태료의 징수절차) 영 제73의 규정에 의한 과태료의 징수 관하여는 세입징수관사무처리규칙을 용한다. 이 경우 납입고지서에는 방법 및 이의기간 등을 함께 기

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
보하여야 하며, 그 통보를 받은 管轄法院은 非訟事件節次法에 의한 過怠料의 裁判을 한다. ⑥第4項의 規定에 의한 기간내에 異議를 제기하지 아니하고 過怠料를 납부하지 아니한 때에는 地方稅滯納處分の 예에 의하여 이를 徵收한다.		야 한다.
附 則	부 칙	부 칙
第1條(施行日) 이 法은 公布후 1月이 경과한 날부터 施行한다.	제1조(시행일) 이 영은 1998년 6월 26일부터 시행한다.	①(시행일) 이 규칙은 1998년 6·일부터 시행한다.
第2條(중전의 許可 및 申告에 관한 經過措置) ①이 法 施行당시 중전의 規定에 의하여 土地의 취득 또는 계속보유에 관하여 許可를 받았거나 申告를 한 경우에는 第4條第1項·第2項, 第5條 또는 第6條의	제2조(다른 법령의 개정) ①국토이용관리법시행령중 다음과 같이 개정한다. 제30조제17호를 다음과 같이 한다. 17. 외국인토지법 제4조의 규정에 의하여 외국정부 또는 국제기구가 토지	②(다른 법령의 개정) 건축법시² 중 다음과 같이 개정한다. 제6조제4항제2호를 삭제한다.

법	시행령	시행규칙
改正規定에 의하여 許可를 받거나 申告를 한 것으로 본다. ②이 法 施行당시 종전의 規定에 의하여 土地의 취득 또는 계속보유에 관하여 許可를 받지 아니하거나 申告를 하지 아니한 外國人등이 이 法 施行日부터 1年이내에 第4條第1項·第2項, 第5條 또는 第6條의 改正規定에 의한 許可를 받거나 申告를 한 경우에는 종전의 規定에 의하여 許可를 받았거나 申告를 한 것으로 본다. 第3條(罰則에 관한 經過措置) 이 法 施行전의 행위에 대한 罰則의 적용에 있어서는 종전의 規定에 의한다. 다만, 이 法 施行日부터 1年이내에 附則 第2條第2項의 改正規定에 의하여 許可를 받거나 申告를 한 경우에는 그러하지 아니하다. 第4條(다른 法律의 改正) ①輸出自由地域	취득의 신고를 하거나 허가를 받은 경우 ②수출자유지역설치법시행령중 다음과 같이 개정한다. 제15조제1항제3호를 삭제한다. ③외국인투자및외자도입에관한법률시행령중 다음과 같이 개정한다. 제20조의9제1호를 다음과 같이 한다. 1. 외국인토지법 제4조 내지 제6조의 규정에 의한 토지취득의 신고 및 허가 ④택지소유상한에관한법률시행령중 다음과 같이 개정한다. 제9조제2항 본문중 "외국인의토지취득및 관리에관한법률"을 "외국인토지법"으로 한다.	

법 률	시 행 령	시 행 규 칙
設置法중 다음과 같이 改正한다. 第7條第3項 本文중 "外國人의土地取得 및管理에관한法律"을 "外國人土地法"으로 한다. ②工業配置및工場設立에관한法律중 다음과 같이 改正한다. 第35條의5第2號중 "外國人의土地取得 및管理에관한法律"을 "外國人土地法"으로 한다.		

국제기구(제2조 관련)

구 분	국 제 기 구 명
국제연합 및 그 산하기구 · 전문기구	• 국제연합(UN) • 아시아·태평양경제사회이사회(ESCAP) • 유엔개발계획(UNDP) • 유엔인구기금(UNFPA) • 유엔공업개발기구(UNIDO) • 유엔대학(UNU) • 유엔봉사단(UNV) • 세계식량이사회(WFC) • 세계식량계획(WFP) • 유엔식량농업기구(FAO) • FAO/WHO공동식품규격위원회(CAC) • 국제민간항공기구(ICAO) • 국제농업개발기금(IFAD) • 국제노동기구(ILO) • 국제해사기구(IMO) • 국제전기통신연합(ITU) • 유엔교육과학문화기구(UNESCO) • 만국우편연합(UPU) • 세계보건기구(WHO) • 세계지적재산권기구(WIPO) • 세계기상기구(WMO) • 국제원자력기구(IAEA)

- 아아농촌재건기구(AARRO)
- 아시아·태평양개발센터(APDC)
- 아시아생산성기구(APO)
- 아시아·태평양지역식물보호위원회(APPPC)
- 아시아·태평양우정연구소(APPTC)
- 아시아·태평양우편연합(APPU)
- 아시아·태평양전기통신협의체(APT)
- 남극해양생물자원보존위원회(CCAMLR)
- 아·태지역농촌종합개발센터(CIRDAP)
- 동부지역공공행정기구(EROPA)
- 국제교육국(IBE)
- 국제도량형국(IBWM)
- 국제문화제보존복구연구센터(ICCROM)
- 국제민방위기구(ICDO)
- 국제수로기구(IHO)
- 국제해사위성기구(INMARSAT)
- 국제전기통신위성기구(INTELSAT)
- 정부간해양학위원회(IOC)
- 국제수역사무국(IOE)
- 국제법정계량기구(IOLM)
- 국제이민기구(IOM)
- 국제포플라위원회(IPC)
- 인도·태평양수산위원회(IPFC)
- 국제포경위원회(IWC)
- 동남아교육장관기구(SEAMEO)
- 사법통일국제연구소(UNIDROIT)
- 세계관광기구(WTO)
- 관세협력이사회(WCO)
- 경제협력개발기구(OECD)

- 국제군인제육이사회(CISM)
- 국제항만협회(IAPH)
- 국제기록보존기구(ICA)
- 국제군인의약협회(ICMM)
- 국제형사경찰기구(ICPO-INTERPOL)
- 국제전기기술위원회(IEC)
- 국제최고회계검사기관기구(INTOSAI)
- 국제표준화기구(ISO)
- 국제자연보존연맹(IUCN)
- 국제지방자치단체연합(IULA)
- 국제상설항해협회(PIANC)

☐ 토지취득신고서 ☐ 토지계속보유신고서 ☐ 토지취득허가신청서				처 리 기 간 신 고 : 즉시 허가신청 : 15일	
신 고 (신 청) 인	성 명 또 는 법 인 명 칭	(성 별 :)	국	적	
	생년월일 또는 법인설립연월일		등	록	번 호
	주 소	(전화번호 :)			
취득 (계 속 보 유) 대 상 토 지	토 지 소 재 지	토지취득원인	면 적 (m ²)	토 지 용 도 (구체적으로 기술)	
외국인토지법 제4조 내지 제6조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 위와 같이 신고(허가를 신청)합니다. 년 월 일 신고인(신청인) (서명 또는 인)					
구비서류 1. 토지취득신고의 경우 가. 토지등기부등본 나. 토지취득계약서(계약에 의한 토지취득의 경우에 한한다) 다. 다음의 구분에 의한 서류(계약외의 원인으로 인한 토지취득의 경우에 한한다) (1) 상속의 경우 : 상속인임을 증명할 수 있는 서류 (2) 경매의 경우 : 경락결정서 (3) 환매권 행사의 경우 : 환매임을 증명할 수 있는 서류 (4) 법원의 확정판결의 경우 : 확정판결문 2. 토지계속보유신고의 경우 가. 토지등기부등본 나. 국적이 변경되었음을 입증할 수 있는 서류(개인의 경우에 한한다) 다. 대한민국의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 외국의 법인 또는 단체로 변경되었음을 증명할 수 있는 서류(법인 또는 단체의 경우에 한 한다) 3. 토지취득허가신청의 경우 가. 토지등기부등본 나. 토지취득계약 당사자간의 합의서					

30302-00111민
'98 5 29 승인

210mm × 297mm
(일반용지 60g/m²)

- ☐ 토지취득신고필증
☐ 토지계속보유신고필증
☐ 토지취득허가증

신·고 (신·청·인)	성명 또는 법인명칭	(성별:)	국적	
	생년월일 또는 법인설립연월일		등록번호	
	주소	(전화번호:)		
신고 (허가) 내용	토지소재지	토지취득원인	면적(m ²)	토지용도 (구체적으로 기술)

외국인토지법 제4조 내지 제6조 및 동법시행령 제3조의 규정에
 의하여 위와 같이 신고하였음(허가받았음)을 증명합니다.

년 월 일

시장·군수·구청장 인

[별지 제3호서식]

토지취득신고·허가관리대장

일련 번호	접수일	처리일	매 수 인							토 지 현 황			
			성 명 (법인명)	구분 (개인, 법인, 단체, 정부)	국적	생년월일 (법인설립 연월일)	부동산 등기용 등록번호	주 소	전화 번호	소 재 지	취득원인	토지 용도	특 ()

XXX