

對중국 투자기업의 토지 취득시 유의 사항

I. 토지사용권 취득 방법과 비용

□ 토지사용권 취득 방법

- 중국의 토지는 소유권과 사용권으로 분리되어 있음.
 - 토지 소유는 국가 또는 지방자치단체(집체)에 있음을 헌법에 명시
 - 도시지역의 토지는 국가소유이고, 농촌 및 도시교외 지역의 토지는 국가 혹은 집체소유
 - 개인이나 법인의 토지에 대한 권리는 토지사용권에 한정되며, 중국에서의 토지 거래는 이러한 사용권에 대한 취득, 임대를 말함.
- 외국인 투자기업의 토지 사용권 취득 방법은 다음 5가지임.
 - ① 무상 양도(劃拔) : 정부로부터 무상으로 토지 사용권을 취득하고, 매년 국가에 토지사용비만 납부하는 방식
 - 법률상 외국인 투자기업도 무상 양도 방식으로 토지 취득이 가능하도록 되어 있으나, 실질적으로는 거의 불가능.
 - ② 유상 양도(出讓) : 국가로부터 토지 대금을 납부하고 일정기간 동안 토지 사용권을 취득하는 방식으로 대개 협의나 입찰방식으로 취득
 - ③ 재양도(轉讓) : 법에 따라 토지 사용권을 취득한 자로부터 토지 사용권 잔여기간 내에 토지 사용권을 다시 취득
 - ④ 토지 사용권 임차(出租) : 토지사용권을 취득한 자 혹은 정부와 직접 토지임대차 계약을 체결
 - ⑤ 중국측 합작선이 토지 사용권을 출자지분으로 투자하는 방식에 의한 토지사용권 취득

※ 중국의 토지 관련 기관

- 토지관리국 : 토지 등록 및 변경에 관한 총괄 업무
- 부동산(房地產)관리국 : 토지·건물 등기, 매매 및 임대 가격 관리

□ 토지 관련 비용

- 외국인 투자기업이 토지 사용 권한을 얻기 위해서 소요되는 비용은 토지 취득 방식에 따라 달라짐.

① 토지사용권 취득 : 취득 비용(토지 취득비 + 토지개발비)

- 토지 취득비는 취득 시점에서 일괄 지급하는 것이 원칙. 그러나 지역에 따라 연간 혹은 분기별로 납부도 가능
⇒ 연단위 납부시 토지 기준시가가 상승할 경우, 토지 취득비 대한 추가 부담문제가 발생할 가능성이 있으며, 분기별 납부 경우에는 연 단위 기준 미납금액에 대해 이자를 납부해야 함
- 토지 개발비는 토지사용권을 취득한 뒤 당해 토지를 기업 용도에 맞게 개발하는데 소요되는 비용

② 임차시 : 토지 임차비용

- 임대비 인상은 정부와 임대 계약 체결시 4년차부터 조정이 가능하며, 인상폭 역시 기존 임대비용의 30%를 초과할 수 없음. 중국 기업 혹은 개인과 임대계약 체결시 계약 조건에 따라 임대비 변경이 가능하지만 과도한 임대료 인상을 방지하기 위해서는 정부와의 임대계약 사항이 준용되도록 계약서를 작성할 필요가 있음.

- ※ ①과 ②의 방식으로 토지를 취득할 경우, 매년 토지 등급에 따라 토지 사용비를 납부해야 하는데, 이는 일종의 자원세 성격의 비용으로 각 지방정부가 결정하여 고시함.

⇒ 토지 사용비 표준가격 인상은 3~5년(지역마다 다름)에 한번씩 가능하며, 1회 인상폭은 기존 가격의 30% 이상을 초과할 수 없음.

상하이(上海) 공업지역 토지사용비(2000년)

(단위 : 위안/m²/년)

	1급지	2급지	3급지	4급지	5급지	6급지	7급지	8급지	9급지
일반기업	130	110	80	38	25	14	10	7	4
신기술 및 수출기업	110	80	45	25	7	5	4	3	2

③ 합작선으로부터 토지 현물 출자 : 토지 사용비

- 다만, 이때 토지 사용비는 중국측 합작선이 합자(합작)기업으로부터 얻은 이익금으로 납부하는 것이 원칙이기 때문에 외국인 투자기업의 실질적인 토지 비용은 없음.

o 토지 사용비 감면·면제

- 외국인투자 장려 규정(1999년 1월 개정)에 따라 첨단기술산업 혹은 사회간접자본 분야 투자 기업에 대해서 토지 사용비를 감면 혹은 면제
 ⇒ 감면 혹은 면제 내용에 대해서는 지방마다 차이가 약간씩 차이가 있으나 대개 5년간 면제 추가 5년간 감면 형식을 취함

o 토지 사용권 사용 기간

- 토지사용권 사용 기간은 토지의 이용 용도에 따라 다르며, 제조업 분야는 50년, 건축용지는 70년 등임.

토지 사용권 기간

<ul style="list-style-type: none"> · 주택 : 70년 · 공업, 교육, 과학기술, 문화, 위생, 체육용지 등 : 50년 · 상업, 관광용지 : 40년
--

II. 외국인 투자기업의 토지 사용 관련 유의사항

□ 임차

- 정부나 토지사용권을 갖고 있는 기업 등으로부터 토지 사용권을 임차하는 형태임.
- 임차 방식의 장점
 - 초기 투자비용 절감 : 토지 사용권 취득에 따른 초기 과도한 투자비용 절감
⇒ 토지 사용권 취득시 계약 체결후 60일 이내에 토지 사용권 취득대금을 납부해야 하나, 임차의 경우 계약기간에 따라 3~12개월마다 임차료만 납부
 - 기업 여건 변화에 따른 신속한 대응 가능 : 기업의 예기치 못한 상황이나 영업 여건 변화 등으로 기업을 다른 지역으로 이전하거나 철수하고자 할 경우, 보다 신속한 대응이 가능
 - 자산 손실 최소화 : 토지 사용권을 매각할 경우, 매입 대상자 물색, 가격 협상 등으로 많은 시일이 소요될 수도 있음. 이 때문에 기업들은 토지사용권을 헐값으로 매각하는 경우가 많은데 임차방식에 의할 경우, 이러한 손실이 없음.
- 임차 방식의 단점
 - 임대료 과다 인상 우려 : 토지 사용권 보유자가 토지 사용권 가격 상승 등을 이유로 임대료를 과다 인상하는 경우 발생
⇒ 토지 임대차 계약서 작성시 임대료 조정과 관련, 사전에 변동폭을 명시할 필요가 있음.
 - 건물 신·증축 애로

- 외국인 투자기업이 임대후 직접 공장 등 건물을 건축하여 운영할 경우, 건축비 회수가 불가능하며, 오히려 이를 원상복구하려는 요구를 받아 철거비용까지 부담할 수도 있음.
 - 건축 인허가 등 제반 규정의 복잡함과 우리나라와의 상이함으로 많은 시행착오 발생 가능.
 - 건축회사와의 건축계약에도 건축기한, 자재구입 비용 등과 관련해 꼼꼼한 확인 필요
 - ⇒ 실제로 건축회사가 하도급 과정에서 자재비 및 노임 지급을 하지 않음으로써 건축을 중단하는 경우가 많으며, 이로 인해 당초의 투자 계획이 차질 발생 가능
- 임대 계약기간과 합자(합작)기업의 영업기한의 불일치 발생
- 계약법(제114조)에 따르면 임대계약은 최장 20년인데 반해, 외국인투자기업의 운영기한은 50년까지 가능함으로 중간에 재임대 계약을 맺어야 하는 불편함과 임대료 추가상승 부담 가능
- 기타 임차 관련 주의 사항
- 토지 사용비는 임대인이 납부하는 것이 원칙
 - 임차료 산정은 통상 해당 토지의 토지사용비와 토지개발비를 기준으로 책정하되, 과다하게 부과하는 것을 막기 위해 임대계약 체결 전에 주변 지역 토지의 임대 가격 확인 필요
 - 기저당 토지 및 불법 사용권 취득 토지 등은 임대가 불가능하므로 소재지 관할 지방정부 토지관리국과 부동산관리국의 토지 등기내용의 확인이 필요하며, 임대차 계약은 원칙적으로 토지관리국의 허가를 받고 부동산관리국에 보고해야 함.

□ 유상양도(出讓) 및 재양도(轉讓) 방식에 의한 토지 취득

- 외국인 투자기업이 토지사용권을 취득하는 가장 합리적인 방법은 국가 혹은 토지 사용권을 갖고 있는 제3자로부터 유상으로 양도받아 양도 이전등기를 거쳐서 토지 사용권을 취득하는 것임. 이러한 방식만이 해당 토지에 대한 재양도, 임대 및 저당이 가능하기 때문임.
 - 그러나 유상 혹은 재양도 방식으로 토지사용권을 취득하더라도 해당 토지가 국가소유 토지가 아닌 집체 토지인 경우에는 재양도, 임대 및 저당이 불가능함을 주의해야함. 이는 다음에 설명하는 합자(합작)투자기업 설립시 중국측 합작선이 토지를 지분으로 출자할 경우에도 마찬가지임.
 - ⇒ 따라서 집체 토지를 유상양도, 재양도 받고자 할 경우, 먼저 소정의 금액을 납부하고, 국유 토지로 전환하는 절차가 필요함.
 - 또한 재양도(轉讓) 방식으로 토지사용권을 취득할 경우 당해 토지의 사용기한이 얼마나 남았는지도 확인할 필요가 있음. 만일 토지사용권 사용 기한이 임박했을 경우, 토지사용권 만료 시점에서 정부에 토지를 반환하거나 높은 비용을 주고 토지사용권 이용 권한을 재부여 받아야하는 문제점이 발생할 수 있기 때문임.
 - 또한 지상 건축물(공장 등)과 부착물은 해당 토지의 사용기한에 의해 제한을 받게됨. 즉 건물소유권과 임차권은 자동적으로 토지사용권과 동시에 소멸되기 때문에 토지 사용권의 사용기한이 얼마나 남았는지를 주의해야 함. 이는 합자(합작) 투자시 중국측 합작선이 토지를 현물 출자할 경우에도 마찬가지로 확인해야 함.

□ 합자(합작) 투자시 중국측 합작선의 토지 현물출자

- 중국측 상대방과의 합자(혹은 합작)투자시 대개 중국측은 토지와 건물 등 현물자산을 출자하는 경우가 대부분인데 이때 토지 등 출자자산을 상세히 나열한 출자명세서를 계약서의 부속문서로 작성하여 계약서와 동등한 효력을 가지도록 규정해야 할 것임.

- 매년 국가에 납부하는 토지 사용비는 원칙적으로 토지사용권을 지분으로 출자한 중국 측이 납부하도록 이를 계약서 명시할 필요가 있음.
- 중국측 합작선이 출자한 토지의 성격에 대해서는 반드시 확인해야 함.
 - 중국측 합작선은 출자 대상 토지에 대해 반드시 토지 취득비를 납부하고, 사용권을 획득한 뒤에 이를 합자(합작)기업 명의로 사용권 변경 등록을 하는 것이 원칙이나 종종 중국측 합작선이 토지를 출자지분으로 하였음에도 불구하고 새로 설립한 합작기업으로 하여금 정부와 토지사용권 취득 계약을 체결하고 취득 비용을 납부토록 요구하는 경우도 있음.
 - ⇒ 따라서 외국인 투자자는 중국 측이 출자 지분으로 내놓은 토지 사용권 증서의 권리내용을 확인하는 절차가 필요함.
 - 또한 중국측이 무상양도 토지(劃拔)를 출자하는 경우, 토지 사용권의 전매, 저당 등이 불가능하고, 기업 청산시 정부에게 반납해야 하기 때문에 출자한 토지에 대한 재산상의 불이익을 받을 수 있어 주의를 요함.

문의 : 국별조사실 부부장 김주영 ☎ 379-6647, jykim@koreaexim.go.kr
차 장 전선준 ☎ 379-6650, jsjun@koreaexim.go.kr
대 리 이지연 ☎ 379-6655, jeyi@koreaexim.go.kr