

부동산시장 대외개방의 평가와 파급효과

Evaluation and Impact Analysis of
Real Estate Market Opening in 1988

부동산시장 대외개방의 평가와 파급효과
Evaluation and Impact Analysis of Real Estate Market Opening in 1988

●
정희남



연구진

연구책임·정희남 연구위원

WP 2003-2 · 부동산시장 대외개방의 평가와 파급효과

글쓴이·정희남 / 발행자·이규방 / 발행처·국토연구원
출판등록·제2-22호 / 인쇄·2003년 7월 31일 / 발행·2003년 7월 31일
주소·경기도 안양시 동안구 관양동 1591-6 (431-712)
전화·031-380-0426(출판팀) 031-380-0114(대표) / 팩스·031-380-0474
<http://www.krihs.re.kr>

© 2003, 국토연구원

* 이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

발간사

지난 1997년의 외화위기를 극복하는 과정에서 외국자본에 우리의 토지 및 부동산시장을 전면 개방하였다. 외국자본에 대한 부동산시장 개방조치를 두고 그 동안 찬성과 반대 의견이 서로 대립각을 이루어 왔다.

세계화 추세를 감안하고 우리 경제가 세계경제체제 속에 들어갈 수밖에 없는 상황에서 굳이 부동산시장만을 폐쇄적으로 운영할 이유가 없다는 것이 찬성의 주된 이론이었다. 반면에 부동산시장마저 외국자본에 개방했을 때 국부유출과 같은 문제점이 적지 않고, 과거 우리의 국토가 이방인에 의해 침략 당했다는 역사적 아픔을 상기해야 한다는 것이 반대 주장의 핵심이었다. 부동산시장 대외개방에 대한 찬반 주장이 팽팽했지만, 어떤 주장도 실증적인 자료를 가지고 뒷받침하지 못했다.

이러한 때 이제 5년 전에 시행했던 부동산시장 개방조치를 돌아보면서, 부동산시장 대외개방의 배경, 대외개방의 주요내용, 대외개방의 실적, 대외개방의 평가, 그리고 이를 바탕으로 향후 정책과제를 제시하는 보고서가 발간되었다.

부동산시장 대외개방에 대한 관련문헌이 상대적으로 빈곤한 이때, 이 보고서가 이러한 논의를 발전시키는데 좋은 자료가 될 수 있기를 기대한다. 아울러 제안된 정책과제가 국정 운영에 도움이 될 수 있기를 기대한다.

관련문헌의 빈곤 속에서, 이 과제를 맡아 유용한 연구결과를 도출하기 위해 노력했던 정희남 연구위원의 열정과 노고에 심심한 감사를 표한다.

2003년 7월

원 장 이 규 방

세상이 변했다. 모든 시장과 정책이 효율성을 강조하고 있다. 한편으로 규제완화를 통한 시장의 자율성 제고, 또 다른 한편으로 시장개방을 통한 경쟁력 강화 등이 모든 정책의 우선순위가 되고 있다. 토지 및 부동산시장도 이러한 시대적 흐름에 거슬릴 수 없었다. 그리고 지난 1997년 외환위기를 거치면서 부동산시장이 외국인 및 외국자본에 전면 개방되었다.

돌아보면 우리의 부동산시장이 개방된 지는 거의 110년이 되었다. 1882년 체결된 조선과 미국의 통상조약을 통해서 우리 역사상 처음 토지시장이 외국인에게 개방되었다. 이와 같은 시장개방에 따라 최초로 중국상인이 청국군이 주둔해 있던 지금의 연희동 근처에 토지를 매입하였다. 그 이후 1905년 을사조약과 1910년 한일합방을 통해 일본인이 우리의 토지 및 부동산시장을 강탈하였고, 1950년 한국전쟁을 거치면서 주한미군이 우리의 강토 곳곳을 차지하고 있다. 이 같은 과거의 아픈 추억은 우리의 국토와 부동산시장을 외국인에게 개방하는 것에 강한 거부감을 갖게 만든 계기가 되었다.

1970년대 이후 세계경제체제(world economy system)가 계속 진전되어, 1990년대에 WTO가 창설되면서 지금은 지구경제체제(global economy system)가 거의 자리잡고 있다. 이러한 시대적 흐름에 유독 부동산시장만 폐쇄적으로 운영될 수 없게 되었다. 특히 외환위기를 맞아 대외자본의 국내유치가 불가피한 상황에서 토지 및 부동산시장의 대외개방은 어쩔 수 없었다.

시장개방의 정책 결정과정에 직·간접적으로 참여했던 본인은 토지 및 부동산시장의 대외개방의 성과를 계속적으로 주시해왔다. 그러나 이 부문에 대한 학계의 연구는 상대적으로 빈약하여 관련문헌이 충분하지 못했다. 이러한 때 작년 10월 한국감정원에서 부동산시장 대외개방에 대한 워크숍을, 그리고 금년 6월 국무조정실 산하의 경제사회연구회에서 21세기 세계경제강국 실현전략 워크숍을 개최하였다. 이들 워크숍에서 본인은 각각 주제발표를 하

였다. 그리고 그 발표원고를 워킹페이퍼 형태로 보완하여 발표하게 되었다.

토지 및 부동산시장의 대외개방의 파급효과를 충분히 인식하기에는 아직 시간이 이른 감이 없지 않다. 다만 이러한 보고서의 발간이 대외개방의 긍정적·부정적 효과를 보다 과학적으로 진단하고, 긍정적인 효과는 배가시키면서 부정적인 효과는 최소화시킬 수 있는 정책을 담아낼 수 있는 보다 진지한 담론의 장을 열 수 있는 계기가 될 수 있기를 기대한다.

이 보고서에서 사용된 여러 도면을 깔끔히 그려준 국토연구원의 이유진 연구원과 박천규 연구원에게 감사드린다. 아울러 관련자료를 사용할 수 있게 도와준 건설교통부 토지국 토지관리과 공무원들에게 감사드린다.

2003년 7월

정 희 남

본 연구는 부동산시장 대외개방의 배경, 대외개방의 주요내용, 대외개방의 실적, 대외개방의 평가, 그리고 이를 바탕으로 향후 추진해야 하는 정책과제를 제시하는 것을 목적으로 하고 있다. 이를 위해 제1장에서는 부동산시장 대외개방의 배경을, 제2장에서는 대외개방의 주요내용을 분석하였다. 제3장은 부동산시장 대외개방의 주요실적을 분석하였고, 제4장은 대외개방의 파급효과를 평가하였다. 마지막 제5장에서는 외국인 부동산투자의 활성화를 위한 정책과제를 제시하였다.

외국인 투자유치 촉진, 다자간투자협정 협상의 원만한 추진, 그리고 외환위기 직후 자산디플레이션 발생우려 해소 등의 목적을 가지고, 1998년 6월부터 토지 및 부동산시장이 전면 개방되었다. 부동산시장 대외개방은 상호주의 원칙 즉, 상대국의 한국인 및 한국법인에 대한 부동산규제에 상응하는 수준으로 부동산시장을 개방하고, 아울러 내·외국인의 동등대우 원칙 즉, 장기적으로 국익을 유지하는 범위 내에서 최대한 내국인과 외국인간에 평등원칙을 지향한다는 기본원칙을 가지고 추진되었다. 다만, 갑작스런 부동산시장 개방으로 초래될 수 있는 부작용에 대해서는 개선방안을 시행함과 동시에 사후관리 방안을 철저히 마련토록 하였다.

부동산시장 대외개방 조치는 일련의 과정을 거쳐 일어났다. 먼저, 건축물의 분양공급업 및 임대업은 '98.4월 전면 허용되었다. 이어 토지시장은 '98.6월 토지취득 허가제에서 신고제로 전환하면서 전면 개방되었다. 이와 함께 부동산관련 중개, 감정, 관리, 컨설팅 등 부동산 서비스업은 '96년 1월 이미 개방한 바 있다.

'02년 말 현재 외국인 보유토지는 총 20,145건에 142.3km², 금액으로 19조 3천억원 규모로서, 개방전인 '97년 말과 비교했을 때 건수대비 2.97배, 면적대비 3.76배, 금액대비 3.3배가 증가하였다. 이 결과 외국인 및 외국기업이 보유한 토지는 전국토의 0.14%('97년 0.04%), 전체 도시면적의 2.82%('97년 0.79%)에 육박하고 있다. 외국인소유 토지가격이 19조원인 점을 감안하면, 건축물 투

자가격도 19조원 이상으로 추산되며, 이들 자본은 업무용 및 대형할인점과 주거용 등에 투자된 것으로 추정된다. 아울러 부동산 서비스업 시장개방으로 부동산관련 정보수집, 부동산중개, 부동산평가, 부동산실사, 부동산관리, 부동산컨설팅 및 부동산투자 등에서 다양한 부동산서비스 회사가 진출하고 있다.

부동산시장의 대외개방은 MAI협상의 개방내용이 구체화되기 이전에 능동적으로 부동산시장을 개방함으로써 폐쇄적인 국가이미지를 개선하고 외국 산업자금 유치의 촉매제 역할을 담당하였다. '98.6월 토지시장 개방이래 외국인 보유부동산도 획기적으로 증가하여 금액기준으로 토지 19조원 등 약 38조원(약 320억 달러)에 상당하여 외환위기 조기극복에 기여하였다. 외국자본의 부동산에 대한 초기투자는 주로 부실채권 담보부동산에 집중함으로써, 결과적으로 공적자금의 조기회수에도 기여하였다. 한편, 중개, 감정, 관리, 컨설팅 등 부동산서비스산업의 개방은 빌딩관리기법의 선진화, 수익률 중심의 부동산투자 중요성 재인식, 부동산시장과 금융시장의 통합계기를 제공하였다. 끝으로 부동산시장 대외개방은 외국인의 국내부동산 취득에 대한 정서적 거부감과 국내자본의 부동산투자를 부동산투기로 좌악시하던 과거의 부정적 시각 등을 완화하는 데에도 크게 기여하였다.

그러나 외국인의 부동산투자는 개방당시의 기대에는 미흡한 것이 현실이다. 따라서 외국자본의 부동산투자 태도를 고려하고, 외국인투자 제약요인을 분석한 후, 종합적이고 실용적인 대처방안을 마련하는 것이 필요하다.

먼저, 투자 및 고용 확대, 선진기술 전수와 국제경쟁력 확보, 외국자본의 장기간 안정적 국내유치 등을 위해서 외국산업자본의 투자유치가 바람직하기 때문에 산업자본의 획기적인 유치방안을 모색할 필요가 있다. 부동산투자수요는 사실상 산업자본투자의 파생수요로서, 산업자본의 투자가 늘어야만 부동산투자가 늘어나기 때문이다.

아울러 부동산시장의 기본적인 투자정보 확충, 부동산시장의 계약구조 개선, 부동산시장의 진출입 자율성 제고 등을 통해 부동산시장의 비효율성을 개선할 필요도 있다. 신용평가전문가·자산운용전문가 등 부동산투자 관련 전문가를 양성하고, 부동산정보 제공업·부동산투자자문업 등 관련산업을 육성할 필요도 있다. 끝으로, 부동산 조세체계와 부동산관련 규제체계의 개편을 통한 정부규제의 패러다임을 전환할 필요와 함께, 외국인 부동산투자에 대한 부정적 인식과 수도권 규제의 인식을 전환해야 할 것이다.

차례

서 문	i
요 약	iii
제 1 장 부동산시장 대외개방의 배경	
1. 외국인 투자유치 촉진	1
2. MAI협상의 원만한 추진	2
3. 자산디플레이션 우려 해소	3
제 2 장 부동산시장 대외개방의 주요내용	
1. 개방전의 외국인 토지취득제도	5
2. 개방전의 외국인 토지취득 실태	8
3. 주요국의 외국인 토지취득제도	9
3. 토지시장 대외개방 추진	11
제 3 장 부동산시장 대외개방의 실적	
1. 토지시장 투자	17
2. 건축물시장 투자	20
3. 부동산서비스업 진출	22
제 4 장 부동산시장 대외개방의 평가	
1. 대외개방의 파급효과	23
2. 외국자본의 부동산시장 유치 한계	24

제 5 장 외국인 부동산투자 활성화 방안

1. 외국 부동산자본의 투자태도	27
2. 부동산시장 내의 비효율성 개선	29
3. 정부규제의 패러다임 전환	33
4. 정치 및 문화적 과제	35
참고문헌	37
SUMMARY	39
부 록	
1. 주요국가의 유형별 외국인 토지취득제도	43
2. 주요국가의 외국인 토지취득제도	46

표 차례

<표 2-1> 토지시장 개방 전·후의 외국인 토지취득제도	15
<표 3-1> 외국인소유 빌딩 사례	21
<표 3-2> 주요 외국계 부동산 컨설팅 및 투자회사 진출현황	22
<표 5-1> 주요국의 부동산 투자지수 구축현황	30
<표 5-2> 대형건물 매매각 사례	35

그림 차례

<그림 2-1> 외국인의 토지취득 추세, 1991~1997	9
<그림 2-2> 외국인의 용도별 토지취득 추세, 1996~1997	9
<그림 3-1> 토지시장 개방이후 외국인 토지 보유현황, 1997-2002	17
<그림 3-2> 취득주체별 보유현황	18
<그림 3-3> 취득용도별 보유현황	18
<그림 3-4> 국적별 보유현황	19
<그림 3-5> 취득원인별 보유현황	19
<그림 3-6> 지역별 보유현황	20
<그림 4-1> 외국인 직접투자 추이, 1962~2002	23
<그림 5-1> 외국인 직접투자의 부문별 투자유형, 1962~2002	28

제1장 부동산시장 대외개방의 배경

1. 외국인 투자유치 촉진

- 글로벌 경제체제 속에서 개별국가의 세계경쟁력 증진은 대외 개방, 시장의 자율성 및 유연성을 확보해야만 가능하므로 토지 및 부동산부문도 이러한 세계적 추세를 따라야 할 필요가 있었음
 - OECD국가 등 선진제국 뿐만 아니라 중국과 같은 후발국가 역시 자국 내에 투자하려는 외국 기업에 대해서는 토지 및 부동산시장을 대폭 개방하는 것이 추세임
 - 영국, 독일, 프랑스, 캐나다 등 최근 대외경쟁력이 급속히 강화되고 있는 나라 대부분은 외국 기업의 자국 내 토지소유에 제한을 두지 않고 있음
 - 중국의 경우도 해외자본의 투자촉진을 위하여 외국인의 대규모 토지개발사업을 1990년부터 허용하였음
 - 외국자본의 직접투자는 금융·자본시장에 대한 단기적 포트폴리오 투자와 비교할 수 없을 정도로 많은 장점이 있음
 - 예컨대, 추가적인 외채부담 없이 외국자본의 안정적 도입, 경쟁력 제고를 통한 국내경제의 구조조정 가속화, 지적자본의 이전으로 선진기술과 경영기법 확산, 직·간접적인 고용창출 효과 등이 기대되고 있음
- IMF 체제의 조기극복에 필요한 외국인 투자를 대폭 유치하기 위해서는 부동산부문의 애로사항인 외국인의 토지취득 및 관리제도에 관한 규제완화가 필요하였음

- 외환위기 극복을 위해서는 수입 축소와 수출 증대를 통한 경상수지 흑자 확대 외에도 외국자본의 국내 투자여건을 획기적으로 개선할 필요가 있었음
 - '97년 말 외채잔고는 1,530억 달러로서 경상수지 흑자예상액만으로는 이자지급에도 부족하기 때문에 외국자본의 적극적인 유치 없이는 외환위기의 근본적인 해결이 곤란
- 따라서, 외국자본에 대한 우호적인 투자환경 조성을 위해 외국인의 토지 및 부동산취득 억제에 비중을 두었던 직접규제 방식을 개선할 필요성이 대두됨
 - '97년 말 외국인 소유토지는 전국토의 0.04%(도시용지의 0.79%)에 불과하여, 외국인에게 가장 폐쇄적인 나라로 알려진 핀란드(0.4%), 스위스(1%)보다도 훨씬 더 폐쇄적인 것이 사실임
 - '97년 말 28억불에 상당하는 다우코닝사의 국내 투자유치가 무산된 것은 토지부문이 이러한 세계적 추세를 따르지 못한 데에 크게 기인하였음

2. 다자간투자협정(MAI) 협상의 원만한 추진

- OECD 주관 하에 협상중인 MAI는 외국 투자자에게 투명하고, 안정되고, 예측 가능한 투자환경을 조성할 목적으로 투자유치국 정부가 준수해야 할 국제적 의무를 규정하는데 목적이 있음
- 이 협정에 따라 투자유치국 정부는 외국인 투자 및 투자자에 대한 비차별적 대우, 즉 내국민대우와 최혜국대우를 부여해야 할 의무가 부여됨
 - 외국인 투자자를 명시적으로 차별하는 법적 차별은 물론, 내·외국인에게 동등하게 대우되거나 외국인 투자자에게 결과적으로 불리하게 적용되는 사실적 차별도 불허
 - 협정 위반시 외국인 투자자가 투자유치국 정부를 상대로 직접 제소할 수 있는 권리가 부여되며, 중재심판의 결과는 강제적인 구속력을 가짐

- 따라서, MAI 협상과정에서 예상되는 부동산시장의 개방요구에 대비하여 외국인에 대한 부동산 취득 관련 규제의 전반적인 재검토와 국내 부동산시장에 미칠 부정적 파급효과의 최소화를 위한 대책 마련이 필요하였음
- MAI협정을 외국 투자기업도 국내기업이라는 인식 하에 국내 부동산시장에 대한 차별조치를 과감히 폐지하고 외국인 투자를 적극 유치할 수 있는 기회로 활용할 필요가 있었음

3. 자산디플레이션 발생우려 해소

- IMF 체제에서 초래된 금융·재정 긴축, 부실채권 증가, 경제성장 둔화와 실업 증가, 부실기업 증가 및 기업구조 조정 등은 부동산시장 위축과 금융위기를 더욱 악화시키는 악순환을 초래할 가능성이 매우 높았음
- 부동산 거품이 제거되어 부동산 가격이 안정적으로 하락한다면, 국가경쟁력을 향상시키는 등 경제구조조정과 경제안정성 제고에 유리할 수 있었을 것임
- 그러나 부동산 가격의 급락은 자산 및 담보가치의 하락으로 기업과 금융기관의 재무구조가 악화되고 이에 따라 기업 투자도 위축되어 경제위기의 장기화를 초래할 우려가 오히려 컸음 (정희남, 1999a, 1999b)
 - 실제 외환위기 직후 1년간 지가는 최저 13.6%에서 최고 46%까지 하락하여 산술 평균할 경우 32.7% 하락했고, 달러화를 기준으로 할 경우 지가는 평균 53%가 하락
 - 주택은행의 공식통계로는 주택가격이 14.5% 하락하였지만, 거래시장에서는 평균 30.6% 이상 하락
 - 금융 및 기업구조조정, 경기후퇴 등으로 상업 및 업무용건물의 공실률이 12.5%로 급증하면서 상업·업무용 토지가격은 평균 40%, 상업·업무용 건물가격은 법원경매가를 기준으로 평균 58.6% 폭락

□ 토지 및 부동산시장의 급격한 위축을 예방하기 위해서라도 외국인의 부동산투자 촉진에 필요한 부동산 취득규제의 전반적인 재검토가 현안과제로 대두됨

- 외국인 부동산투자는 투기성 자금이 유입·유출하는 자본·금융시장과 달리 대부분 장기 및 파생수요에 의한 투자이기 때문에 외환위기 극복에도 매우 유리할 것으로 판단함
 - 일본 역시 '91년부터 시작된 부동산 버블붕괴에 대처하기 위해 외국자본의 일본내 부동산 투자를 적극 유치할 위해 노력하고 있었음
 - 예컨대, '97년에 일본국철청산사업단은 홍콩, 싱가포르 등에서 토지매각 유치설명회를 개최하여 자국내 투자를 유치하고자 하였음

□ 따라서 외국인의 거주와 기업활동의 불편을 해소하고 외국자본의 국내투자 촉진을 위하여, 군사시설보호구역 등 특별히 제한할 필요가 있는 지역 외에는 외국자본의 부동산투자에 대한 제반규제를 완화할 필요가 시급하였음

제2장 부동산시장 대외개방의 주요내용

1. 개방전의 외국인 토지취득제도

1) 취득주체

- 개인은 출입국관리법에 의한 5년 이상 장기체류비자(F-2비자) 소지자와 그 배우자에 한하여 토지취득이 허용
 - 1997년 말 현재 허용대상 외국인은 22,268명이지만 이 중 99.5%가 화교로서, 화교를 제외하고는 사실상 국내에서 비교적 장기간 거주하거나 방문하는 외국인이 주택 등 부동산을 구입하는 것이 극히 제한

- 법인은 외자도입법상 개방된 업종을 영위하는 법인으로서, 외국 법령에 의해 설립된 법인, 임원의 과반수가 외국인인 법인, 자본금 또는 의결권의 과반수를 외국인이 보유한 법인에 한하여 토지취득이 허용
 - 외국인이 법인의 의사결정이나 경영권을 지배할 수 없는 합작법인은도 외국법인과 동일하게 취득 허가를 받아야 함
 - 외국인투자법에 의해 사업승인을 받은 외국법인이 업무용토지를 취득하고자 하는 경우에도 토지취득허가를 다시 받아야하는 불편이 누차 제기됨

2) 취득 허용업종

- 외자도입법상 신고 또는 인가로 외자도입이 가능한 전 업종(총 1,148개 업종 중 953개 업종)은 토지취득이 가능
 - 외자도입법상 투자 제외업종(195개 업종) 중 주요업종은 다음과 같음
 - 국가 및 공공단체가 영위하는 공익사업
 - 국민의 보건위생 및 환경보전에 해로운 사업
 - 미풍양속에 현저히 반하는 사업
 - 농어민 생계위협사업 등 기타 사업

- '98년 1월부터 주거용 및 비주거용 건물 임대업과 분양공급업을 일부 허용하였으며, 4월부터는 이를 전면 개방하였음
 - IMF 이후 미분양 아파트 재고 증가, 상업·업무용 빌딩의 공실율 증가 등 건설업계 및 부동산업계의 경기침체가 가속화될 우려가 있었지만 외국법인의 토지임대 및 개발분양업이 제한되어 투자유치에 한계가 있었음

3) 취득 용도와 규모

- 개인이 취득가능한 토지규모는 실수요자 택지일 경우 1세대 1주택에 한해 200평, 주상복합용은 200평, 상업용지는 50평 이내로 제한됨

- 법인은 세법상 비업무용토지에 해당하지 않고, 동시에 다음 각 용도에 해당하는 토지로 한정하는 등 취득범위가 지나치게 제한되어 국내에서 원활한 기업활동이 저해
 - 제조법인은 공장부지, 주된 사무소용지, 외국인 임직원용 사택지 및 근로자 주택용지, 창고
 - 비제조법인은 영업활동에 필요한 본사사무실용 토지, 외국인 임직원용 사택지, 외국금융기관의 채무불능 담보용 토지 등

- 비업무용토지 취득은 원칙적으로 불허되지만 M&A에 의해 인수한 기업의 비업무용토지인 경우 취득후 3년 이내 처분이 의무화
 - 저당권 행사에 의한 토지취득의 경우 경매취득 후 3개월 이내에 강제 처분해야 하기 때문에 외국인 및 외국 금융기관이 국내기업 등에 자금제공을 기피

4) 취득절차

- 주거용지, 공장용지 등은 신고 취득(사전신고로서 일정요건 충족시 15일 이내에 수리)하며, 기타 토지는 허가를 받아 취득하고 허가는 60일 이내에 처리
 - 토지취득 허가권자가 건설교통부장관이고, 토지취득 허가시 60일 이내에 처리토록 규정하여 토지 매매절차에 장기간 소요
- 허가 없이 취득할 수 있는 권리를 저당권으로 한정하였으며, 그 외 허가없이 체결한 토지취득 계약은 무효로 처리
 - 투기우려 없이 외국인(외국법인 포함)이 일시적으로 토지를 임차하여 사용하는 것까지 허가를 받아야 하므로 외국인의 투자유치에 불편과 행정낭비를 초래

5) 사후 관리제도

- 취득토지에 대한 보고 및 주기적인 조사를 통해, 취득 후 2년이상 취득 목적대로 토지를 사용하지 않거나 사용을 중지한 경우 6개월 내에 사용토록 권고
 - 권고사항을 이행하지 않을 경우에는 해당 토지를 3개월 내에 처분하도록 명령
- 취득후 토지용도를 변경하고자 할 경우에는 사전 허가를 얻어야 변경이 가능
- 대한민국 국적을 지닌 자(법인 포함)가 외국인이 되었을 경우, 종전에 보유한 토지중 비업무용 토지를 제외한 토지는 허가 후 계속보유 가능

2. 개방전의 외국인 토지취득 실태

1) 토지취득 현황

- 1961년 외국인토지취득및관리법이 제정된 이래 1997년 말까지 외국인이 취득한 토지면적은 38,531천m²(1,167만평)로, 전국토의 0.039%(도시용지의 0.79%), 여의도 면적의 13.6배에 달함
 - 내국업체와 합작이 41%, 미국 46%, 유럽 등 기타가 13%

- 취득주체별로는 개인이 49%, 단독기업 8%, 합작기업 41%, 기관 및 단체가 2%를 보유
 - 합작기업과 개인이 대부분 소유하고 있으며, 개인보유 토지의 42%는 해외교포가 소유

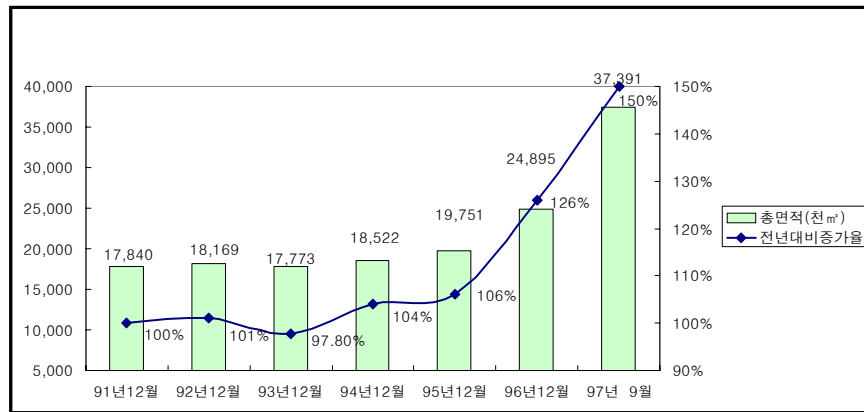
- 용도별로는, 해외교포의 선산·임야 등이 41%, 제조업 공장용도 41%, 은행·유통업 등 비제조업 용지 2%, 주거용지 3%, 상업용지 3%, 공관 등 기타용지 10% 임

2) 외국인의 토지취득 추세

- 1991년 이후 외국인이 취득한 토지의 전년대비 증감률은 '91-'95년에 연평균 3%였으나, '96년은 26%, '97년은 55%로 급증
 - '96년 이후에 외국인의 토지취득이 급증한 것은 해외교포가 종전에 보유하던 토지를 합법적으로 계속 보유할 수 있도록 시행령을 개정('95.12월)한 결과임

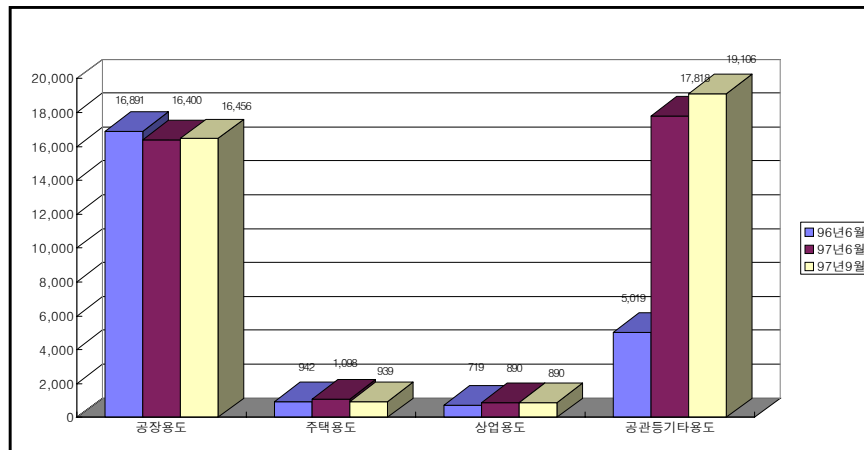
- 따라서, 해외 교포가 보유한 토지를 제외할 경우 순수한 외국인과 외국법인이 신규로 취득한 토지 증가량은 종전과 거의 동일함

<그림 2-1> 외국인의 토지취득 추세, 1991~1997



자료 : 건설교통부, 토지국, 토지관리과, “외국인토지 보유현황”

<그림 2-2> 외국인의 용도별 토지취득 추세, 1996~1997



자료 : 건설교통부, 토지국, 토지관리과, “외국인토지 보유현황”

3. 주요국의 외국인 토지취득제도

- 외국의 경우 지리적·정치경제적 여건에 따라 규제 여부와 강도가 다르지만, 선진국은 대체로 자본의 자유로운 이동과 내국인 대우원칙에 입각하여 외국인의 부동산취득을 전면 허용하는 것이 추세

- 캐나다, 영국, 독일, 프랑스, 포르투갈, 네덜란드, 룩셈부르크 등은 외국인의 토지취득을 전면 허용
 - 일본 역시 상호주의 원칙에 입각하여 전면 개방하고 있고, 인도네시아는 국내지분이 1%만 있어도 내국법인으로 간주
 - 유럽에서는 지역경제공동체 회원국간에 상호 규제를 폐지하였으며, 비EU 회원국에 대해서도 기업활동과 관련한 규제는 대부분 폐지
 - ※ 비교적 늦게 EU회원국으로 가입한 스위스는 '97년 10월에, 핀란드는 '93년 5월에 관련법을 개정하여 회원국에 대한 규제를 폐지
- 오스트리아, 스위스, 캐나다, 미국, 영국 등 지자체가 발달된 나라에서는 지자체에 따라 규제의 정도가 다르며, 대개 지자체가 외국인 토지취득제도를 직접 관리
- 미국의 경우 50개중 17개 주는 전혀 제한이 없고, 13개 주는 특수한 경우에 한하여 제한하며, 20개 주는 외국인의 토지취득을 제한
 - 영국과 스위스도 원칙적으로 중앙정부 차원의 법적 제한은 없으나 개별 주(Canton)나 지방정부에서 경제·사회적 필요성을 고려하여 허용 및 제한
- 개별국가마다 각기 다른 토지시장 특성에 따라 다양한 방법과 수준으로 규제하고 있으나, 대부분 외국기업의 직접투자 및 산업·업무활동과 관련한 토지취득은 오히려 장려
- 다만, 비업무용토지의 토지 취득에 대해서는 대체로 제한
 - OECD국가인 체코, 스위스, 아이슬란드 등은 외국법인의 비업무용토지 취득을 원칙적으로 금지하며, 핀란드, 스웨덴, 덴마크는 5년미만 거주자의 별장용지 및 비업무용토지 취득을 금지
 - 호주, 터키, 콜롬비아 역시 업무용지에 대해서만 취득허가
- 비거주자에 대해서는 대체로 토지취득을 규제하고 있음
- 미국은 비거주외국인의 토지취득을 금지하거나(와이오밍주 등 6개주), 시민권 취득을 전제로 토지취득을 허용하되 국적취득을 못하면 일정기간(5-6년) 내에 다시 팔아야 함(일리노이, 인디애나, 오클라호마주 등)

- 덴마크, 호주, 스위스, 핀란드, 노르웨이, 싱가포르 등에서도 비거주자의 토지취득을 금지하거나 허가를 통해서만 취득 가능
- 다른 나라의 사례를 종합하면, 국가경쟁력이 높은 국가는 대체로 외국인의 토지취득을 제한하지 않으며, 기업활동과 관련한 토지취득에 대해서는 오히려 장려하는 추세
 - 최근까지 외국인의 토지취득에 폐쇄적이었던 핀란드와 스위스는 전국토의 0.4% 및 1%를 외국인이 보유하고 있으나, EU회원국 가입과 국가경쟁력 강화를 위해 외국인 토지관련 규정을 전면 개정할 바 있음
- 우리 나라는 외국인 소유 토지가 전국토의 0.04%이고, 해외 교포를 제외한 외국인이 보유한 토지는 0.02% 미만에 그쳐, 다른 어느 나라와 비교해 보아도 토지시장이 매우 폐쇄적인 것이 현실임

4. 토지시장 대외개방 추진

1) 대외개방의 기본원칙

- 상호주의 원칙과 내·외국인의 동등대우 원칙
 - 상호주의 원칙 : 상대국이 한국인 및 한국법인에게 적용하는 규제수준에 상응하는 수준으로 부동산시장을 개방
 - 내·외국인의 동등대우 원칙 : 장기적으로 국익을 유지하는 범위 내에서 최대한 내국인과 외국인간에 평등원칙을 지향
 - 부동산시장 개방으로 내국인에 대한 역차별이 일어나지 않도록 토지 보유·이용·개발·처분·과세 등 부동산활동 제반과정에서 국내 관련법을 내·외국인에게 동일하게 적용
- 다만, 갑작스런 부동산시장 개방으로 초래될 수 있는 부작용에 대해서는 시장개방을 시행함과 동시에 사후관리 방안을 철저히 마련할 필요가 있음

- 부동산 취득은 투자에 의한 개발을 전제로 하는 경우에만 허용하며, 투자 없는 장기보유나 전매는 원칙적으로 불허
- 부동산에서 발생하는 자본이득에 대한 환수기능을 강화하기 위해서 종합토지세·재산세·양도소득세 등 부동산관련 조세체계를 조속히 정비
- 부동산시장 개방에 따른 투기발생 우려를 해소하고 시장의 장기적인 안정을 유지하기 위하여, 부동산공급 확대방안의 조속한 시행과 부동산관련 금융제도 도입을 적극 추진

2) 부동산시장 대외개방 조치

- 건축물의 분양공급업 및 임대업 : '98.1월 50% 허용에서 '98.4월 전면 허용
- 토지시장 : '98.6월 토지취득 허가제에서 신고제로 전환하면서 전면 개방
- 중개, 감정, 관리, 컨설팅 등 부동산 서비스업 : '96년 1월 이미 개방

3) 토지시장 대외개방 주요내용

- 적용대상
 - 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인
 - 외국의 법령에 의하여 설립된 법인이나 단체
 - 사원·구성원의 반수이상 또는 업무를 집행하는 사원 및 이사 등 임원의 반수이상이 외국인인 법인이나 단체
 - 자본금의 반이상 또는 의결권의 반수이상이 외국인 또는 외국법령에 의해 설립된 법인 또는 단체가 소유하는 법인 및 단체
- 허가·신고대상 권리 및 처리관청
 - 허가·신고대상 권리 : 토지에 관한 소유권
 - 처리관청 : 토지소재지 시·군·구청(자치구)

□ 허가·신고제도 주요내용

① 허가제도

- 허가에 의한 토지취득
 - 군사시설보호법에 의한 군사시설보호구역, 해군기지법에 의한 해군기지구역, 군용항공기
법에 의한 기지보호구역 내 토지
 - 문화재보호법에 의한 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역 내 토지
 - 자연환경보전법에 의한 생태계보전지역 내 토지
- 허가신청기한 : 계약체결 전
- 구비서류 : 토지 등기부등본, 계약 당사자간 합의서
- 허가요건 : 관련 지역 및 구역의 지정목적에 달성하는데 지장을 주지 않을 경우 원칙적으로 허가
- 처리기간 : 허가신청일로부터 15일 이내

② 신고제도(신고에 의한 토지취득)

- 대상토지 : 허가대상 지역 외의 토지
- 신고기한 : 계약체결일(계약서 작성일)로부터 60일 이내
- 구비서류 : 토지등기부등본, 토지취득계약서
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

③ 계약외 원인으로 인한 토지취득

- 계약외 원인 : 상속, 경매, 환매권 행사, 법원의 확정판결로 취득
- 신고기한 : 토지를 취득한 날로부터 6월 이내(상속은 피상속인의 사망일, 경매는 경락대금
완납일, 환매는 환매계약일 또는 환매금액 공탁일, 확정판결은 확정판결일)

- 구비서류 : 대상토지 등기부등본, 계약외 원인 입증 서류
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

④ 토지의 계속보유

- 대상 : 대한민국 국민과 국내법인이 외국인 또는 외국법인으로 국적을 변경한 후 종전 소유 토지를 계속 보유하고자 할 경우
- 신고기한 : 외국인 및 외국법인으로 변경된 날로부터 6월이내
- 구비서류 : 토지등기부등본, 외국인 및 외국법인으로서의 변경 증명 서류
- 처리기간 : 즉시(3시간 이내)

□ 벌 칙

- 허가받지 않고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득 계약을 체결한 경우, 2년이하의 징역 또는 2천만원이하의 벌금과 함께 계약효력 상실
- 계약에 의한 토지취득을 신고하지 않거나 허위신고를 한 경우, 300만원이하의 과태료 부과
- 계약 외의 원인으로 인한 토지취득을 신고하지 않거나 허위신고한 경우, 또는 국적변경 후 토지의 계속보유를 신고하지 않거나 허위신고한 경우, 100만원 이하의 과태료 부과

<표 2-1> 토지시장 개방 전·후의 외국인 토지취득제도

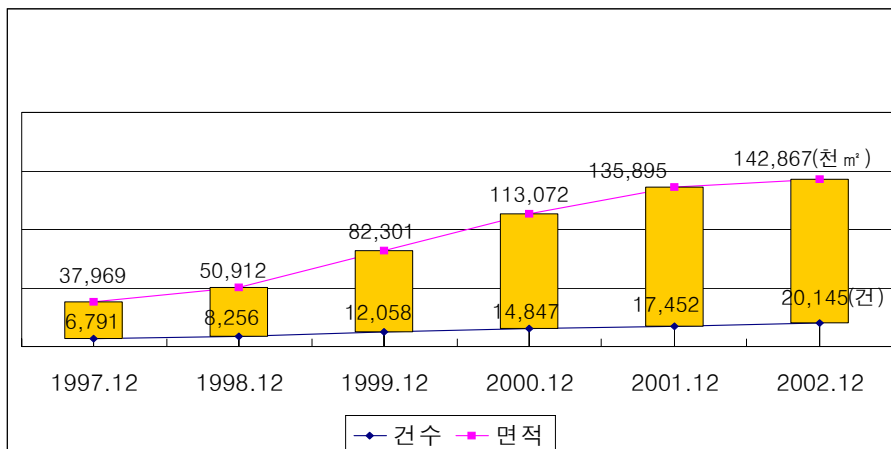
구분		개방 전	개방 후
법제명		외국인의토지취득및관리에관한법률	외국인토지법
대상	개인	-체류기간이 5년이상인 비자(F-2비자)소 지자에 한해 -주거용지 200평, 상업용지 50평 이내 에 취득 허용	-비거주자를 포함한 모든 외국인의 토지취득 허용 -토지용도·면적제한 등 모든 제한을 폐지
	법인	-업무용 토지로서 -공장용지·사무소용지 등 특정용도에 한해 취득 허용	-비업무용 토지 취득 허용 -토지용도 제한 등 모든 제한 폐지
	공통	-상호주의에 의한 취득제한 -군사시설·문화재·자연보존지역·섬 지역 허가제한	-좌동 -좌동
규제 사항	신고	-토지에관한 권리취득 신고 · 시·도지사 · 주거용지, 공장용지	-토지취득 신고 · 계약체결 후 60일 이내 · 시·군·구청장에게 신고 -계약외 및 계속보유 신고 · 원인 발생일부터 6월 이내 시· 군·구청장에게 신고
	허가	-토지에관한 권리취득 허가 · 신고대상을 제외한 토지 · 계약체결전 시·도지사의 사전허가	-토지취득 허가 · 군사시설보호구역, 문화재보호구 역, 생태계보전지역 내 토지
기업 M&A 토지취득		-국내기업 인수·합병시 국내기업이 보 유한 비업무용토지 취득 불허 · 3년내 처분 의무	-비업무용토지 계속보유 가능
사후관리		-사용권고 : 2년이상 토지 미사용시 -토지용도변경시 : 허가 -외국인으로 국적 변경된 후 계속보유 시 : 허가 -처분명령 : 사용권고 불이행 등	-외국인으로 국적 변경된 후 계속보 유 시 : 신고 -기타 규제사항은 폐지
벌칙	벌금	-2년이하 징역 또는 1천만원이하 벌금 · 허가없이 취득, 계속보유 등	-2년이하의 징역 또는 1천만원이하 벌금 · 허가없이 군사시설보호구역등의 토 지취득
	과태료	-없음	-신고없이 토지취득 시 300만원 이하

제3장 부동산시장 대외개방의 실적

1. 토지시장 투자

- 2002년 말 현재 외국인 보유토지는 총 20,145건에 142.3km²로서 금액으로 19조 3천억원 규모
 - 토지시장 개방 직전인 '97년 말과 비교했을 때 건수대비 2.97배, 면적대비 3.76배, 금액대비 3.3배 증가
 - 외국인 및 외국기업이 보유한 토지는 전국토의 0.14%('97년 0.04%), 전체 도시면적의 2.82%('97년 0.79%)에 육박
 - 개방이후 외국인의 토지취득이 매년 평균 2,670건에 20.0km²씩 지속적으로 증가하고는 있지만, 2001년 이후 부동산경기 회복과 함께 투자이익 실현을 위해 부동산처분이 늘어나면서 최근에는 증가율이 다소 둔화

<그림 3-1> 토지시장 개방이후 외국인 토지 보유현황, 1997-2002

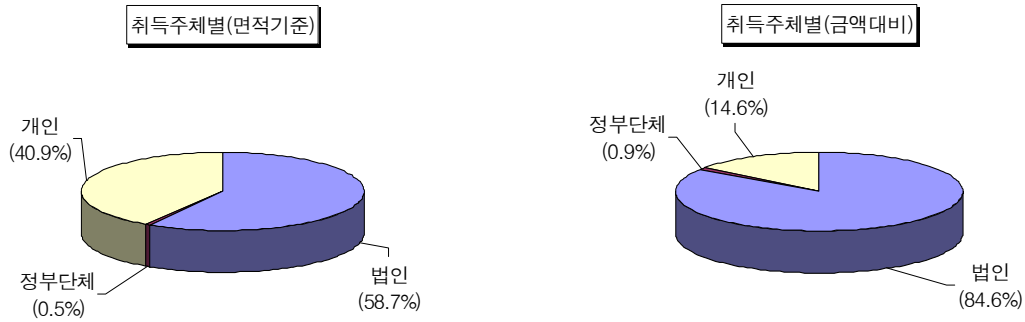


자료 : 건설교통부, 토지국, 토지관리과, “외국인토지 보유현황”

□ 취득주체별

- 취득면적을 기준으로 하였을 때 개인이 40.9%, 국내기업과의 합작법인이 44.4%, 순수 외국 법인이 14.2%를 보유하고 있으며, 이중 교포가 보유한 토지는 전체의 38.0%를 차지

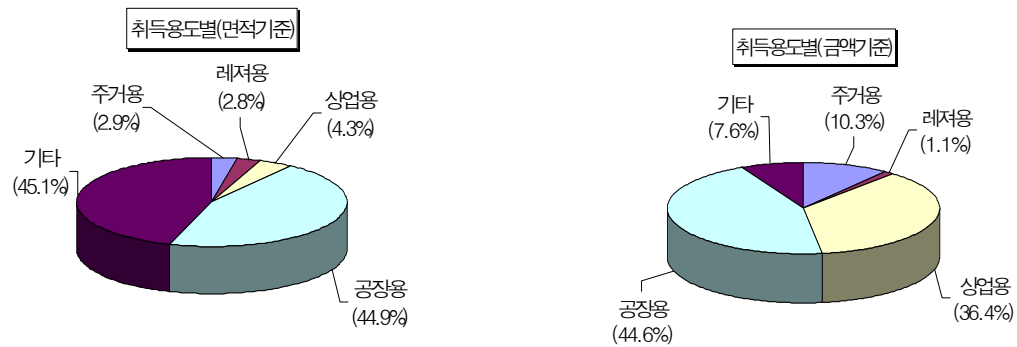
<그림 3-2> 취득주체별 보유현황



□ 취득용도별

- 취득면적을 기준으로 하였을 때, 제조업 공장용지 44.9%, 상업·업무용지 4.3%, 주거용지 2.9%, 레저용지 2.8%, 해외교포의 선산·임야와 공관 등 기타용도가 45.1%를 차지

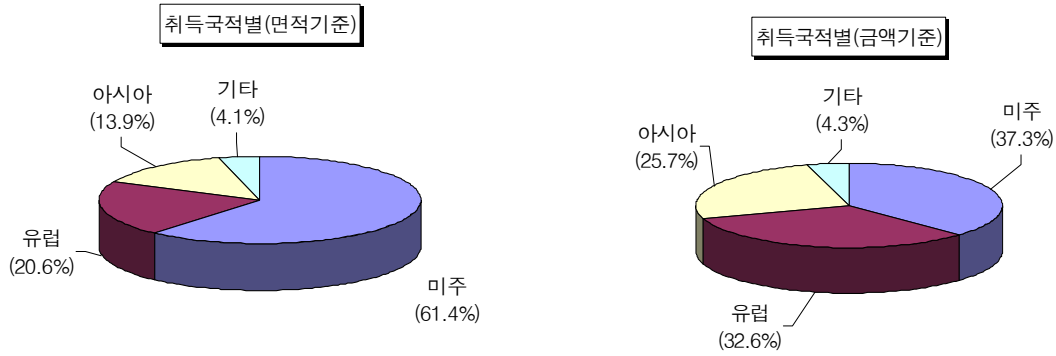
<그림 3-3> 취득용도별 보유현황



□ 취득국적별

- 취득면적을 기준으로 하였을 때, 미국 61.0%, 유럽 20.6%, 일본 9.7%, 중국 1.6% 순

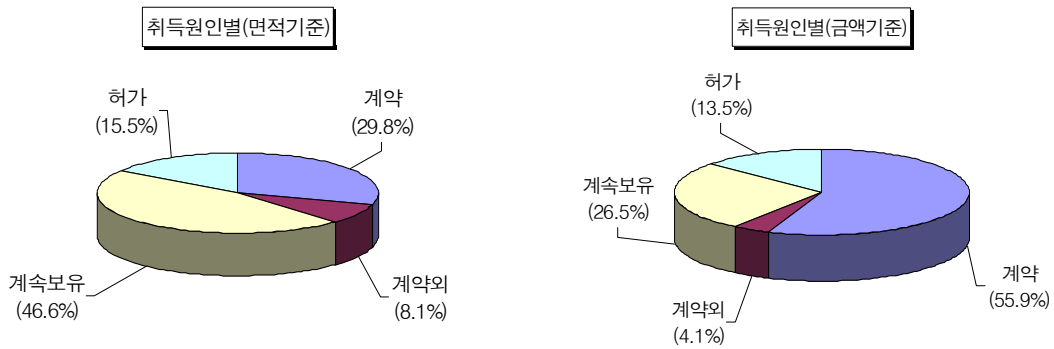
<그림 3-4> 국적별 보유현황



□ 취득원인별

- 취득면적을 기준으로 하였을 때, 전체 보유토지의 15.5%가 허가받은 후 취득하였으며, 나머지 85.5%는 신고만으로 취득

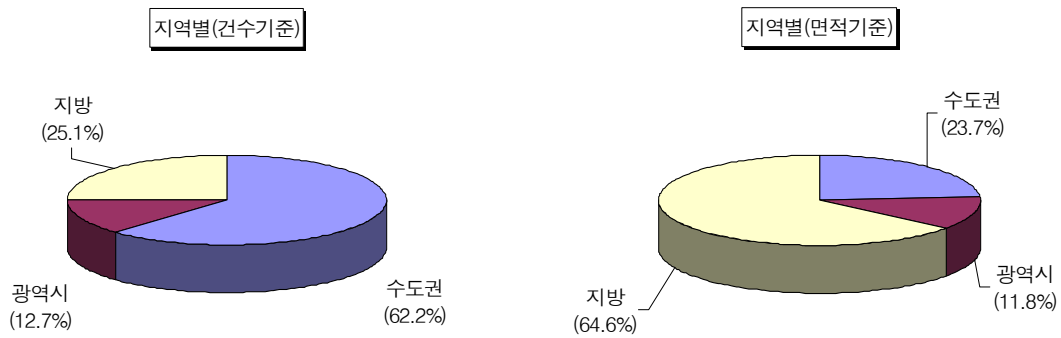
<그림 3-5> 취득원인별 보유현황



□ 취득지역별

- 취득면적을 기준으로 하였을 때, 다른 부문의 외국인투자자와 유사하여 서울 등 수도권에 23.7%, 부산 등 5대 광역시에 11.8%를 투자

<그림 3-6> 지역별 보유현황



2. 건축물시장 투자

□ 외국인소유 토지가격이 19조원 규모인 점을 감안하면, 건축물 투자가격도 19조원 이상으로 추산됨

○ 업무용 및 대형할인점

- 서울과 수도권 주변의 건물을 주로 매입하며, 이것은 기업 및 금융구조조정 과정에서 싼값에 나와 수익률이 높다는 매력과 한국경제의 조기회복 예측에 주로 기인
- '98.4월 볼보코리아가 한남동의 한남체인빌딩을 취득한 이래, 2000년 GIC의 서울파이낸셜센터 매입, '01년 론스타코리아의 I-타워 매입 등 외국투자자가 매입한 대형건축물은 '03.4월 현재 49건에 3조 9,800억원에 상당

○ 주거용

- 미국 및 일본에 거주하는 해외교포들은 강남·서초구 등의 고급빌라, 아파트, 오피스텔에 주로 투자
- 화교를 포함한 국내거주 외국인들은 서대문 외국인학교 주변, 용산 미군기지와 한남동 외국인 거주지 주변의 아파트 및 단독주택에 주로 투자

<표 3-1> 외국인소유 빌딩 사례

빌딩명	가격 (억원)	연면적 (평)	연도	매수자	빌딩명	가격 (억원)	연면적 (평)	연도	매수자
남대문BI	380		1998	HSBC	구 고려파이 낸스 BI	680	13,277	1999	Hewlet Packard
구 상업은행 본점	370	4,311	1999	SGS	한라 시그마타워	330	22,181	1999	GIC
힐튼호텔	2,700		1999	싱가폴 CDL	로담코타워	1,250	20,036	1999	Rodamco
낙원 BI	390	45,510	2000	Rodamco	구한일은행 본점	1,210	13,062	2000	SGS 컨테크
준성 BI	420		2000	Charles Dunn	한누리 BI	244	3,935	2000	Morgan Stanley
서울 파이낸셜센터	4,340	36,200	2000	GIC	아시아나 BI	490	9,899	2000	GIC
논노 BI	240	3,633	2000	골드만삭스	유화 BI	1,180	19,000	2000	CDL
광주은행 BI	380	4,089	2000	GRA	삼도	840	13,140	2001	GRA
대우증권	476	11,670	2001	골드만삭스	동양증권	650	12,788	2001	론스타
SKC	660	14,000	2001	론스타	한효BI	650	8,366	2001	GIC
새한	280	5,780	2000	웨스트브룩	I-타워	6,632	64,300	2001	론스타

자료 : (주) 신영에셋 내부자료

3. 부동산 서비스업 진출

□ 부동산 서비스업 시장개방으로 부동산관련 정보수집, 부동산중개, 부동산평가, 부동산실사, 부동산관리, 부동산컨설팅, 부동산투자 등 다양한 부동산서비스 회사가 진출

<표 3-2> 주요 외국계 부동산 컨설팅 및 투자회사 진출현황

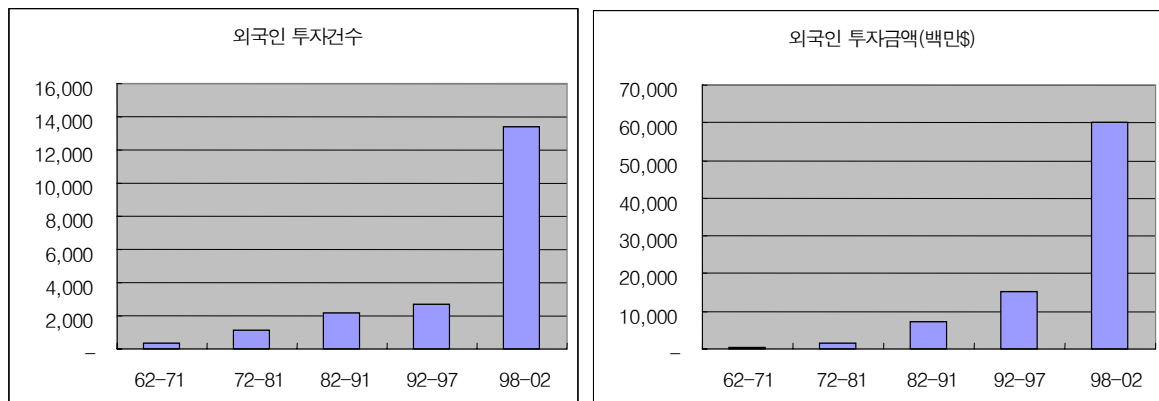
회사명	자본금	제휴실적	동향	
			기존전략	향후방향
Colliers Jardin	.95 설립 .5천만원	00.04 인천국제공항 주변개발 용역 00.10 현대건설부동산매각대행 업무제휴	중개 개발컨설팅	개발/투자유치 직접투자
Lone Star	.99 설립	2조원대 부실채권 매입(KAMCO) 허드슨캠코어드바이저로 자산관리위탁	직접투자	부동산금융
싱가포르 투자청	운용자금: 1000억\$	00.06 서울 파이낸스빌딩 매입 00.07 아시아나빌딩 매입	직접투자	직접투자
Kearny Buck Co	.95 설립	태평양평가법인과 감정평가 업무제휴 연지동 은석빌딩 매입대행	감정평가 개발컨설팅	개발/투자유치 부동산금융
CB Richard Ellis	.99 설립 .5천만원	99. 토지공사/삼성에버랜드 업무제휴 제일은행본점/은석빌딩/HP사옥 관리	개발컨설팅 자산관리	자산관리 Reits 상품개발
Brooke Hiller Parker	.94 설립 .124백만원	론스타코리아의 자산매입/평가 대행 아시아나BI/파이낸스BI 등 매입중개	자산평가/중개 개발컨설팅	자산관리 투자유치
Jones Lang Lassale	.99 설립	한부신/KIRA 등과 개발사업 콘소시엄, 힐튼호텔 매각대행	컨설팅 중개	개발/투자유치 부동산금융
Total Company	.99 설립	한국감정원/한부신과 업무협의 아더앤더슨과 자산관리 컨소시엄	투자자문 중개/자산관리	자산관리 부동산금융

제4장 부동산시장 대외개방의 평가

1. 대외개방의 파급효과

- MAI협상의 개방의무 내용이 구체화되기 전에 능동적으로 부동산시장을 개방하여 폐쇄적인 국가이미지를 개선함으로써, 외국 산업자금 유치에 촉매제 역할을 수행
 - 부동산시장 개방이후 '98-02년의 4년간 외국인의 국내투자는 13,387건, 600억 달러로서 과거 '62-'97년의 37년간 일어난 외국인 총투자(10,290건, 246억 달러)의 건수대비 1.3배, 금액대비 2.4배 증가

<그림 4-1> 외국인 직접투자 추이, 1962~2002



자료 : 산업자원부

- '98.6월 토지시장 개방이래 외국인의 부동산 투자금액이 토지 19조원 등 약 38조원(약 320억 달러)에 달하는 등 획기적으로 증가하여 외환위기 조기극복에 기여
 - 부동산에 대한 외국인 직접투자 허용은 IMF 체제이후 긴축재정과 고금리현상 등으로 국내 부동산시장이 장기불황에 빠질 것이라는 우려를 해소하는 데에도 기여
 - 부동산시장에 대한 투자는 보통 3~7년의 장기투자이기 때문에 투기성 자금이 대량 유입될 가능성은 높지 않는 반면, 이로 인한 부동산시장의 활성화는 국내 건설시장과 내수경기를 되살리는데 기여

- 외국인의 초기투자 대상 부동산은 주로 자산관리공사 및 금융기관의 부실채권(NPL) 담보부동산이었기 때문에, 자산관리공사와 금융기관에 투자된 공적자금의 조기회수에도 상당한 기여

- 중개, 감정, 관리, 컨설팅 등 부동산서비스산업의 개방 역시 빌딩관리기법 선진화, 수익률 중심의 부동산투자 인식 제고, 부동산시장과 금융시장의 통합계기를 제공
 - 이들 부동산서비스회사의 활동으로 부동산관리, 중개, 평가, 컨설팅, 부동산금융 등의 분야에서 많은 일자리가 창출되어 IMF 초기에 발생한 대량실업 문제의 해소에도 기여
 - 부동산시장과 금융시장의 통합을 위한 자산담보부채권 유동화제도(ABS), 주택저당채권 유동화제도(MBS), 부동산투자신탁제도(REITs) 등의 부동산증권화 제도의 도입을 가속화

- 부동산시장 대외개방은 부동산투자를 부동산투기로 좌악시하던 과거의 부정적 시각과 외국인의 국내부동산 취득에 대한 정서적 거부감 등을 완화하는 데에도 크게 기여

2. 외국자본의 부동산투자 유치 한계

- 외국인의 부동산투자는 전국토 지가대비 약 1%, 면적대비 0.14%(도시면적의 2.82%)에 달하여 개방이전과 비교할 경우 각각 약 3.2배 및 3.7배 증가하였지만, 개방 당시 약 10배정도 증가할 것을 기대했던 것에 비하면 다소 미흡

- 국토면적 대비 0.14%(교포를 제외할 경우 0.07%) 수준은 OECD 국가 중 외국인에게 가장 폐쇄적이었던 핀란드에서도 전국토의 0.4%가 외국인 소유인 점을 감안하면 여전히 미흡
- 상업·업무용부동산 상당부분은 직접매입보다는 금융기관과 자산관리공사의 부실채권담보 부동산 경매를 통해 이루어졌기 때문에, 투자금액이 장부가격의 20~50% 수준에 그쳐 많은 량의 외자가 유치되지는 못했음
- 외국인의 국내기업 주식에 대한 투자규모가 지분의 50%를 초과할 경우 해당기업이 이른바 “의제 외국인”으로 간주되기 때문에, 부동산에 대한 직접투자가 없어도 통계상 외국인 토지 취득으로 계산되는 한계도 있음

□ 최근 들어 외국인과 외국자본이 국내 토지 및 부동산을 취득하기보다는 오히려 보유부동산을 처분하는 경향이 늘어나고 있으며, 이 같은 움직임은 골드만삭스나 론스타 등 미국계 대형 투자 자금에서 뚜렷이 나타남

- 최근 부동산시장 활황으로 목표수익률을 조기에 실현한 데 일부 기인
 - 매각대금을 일본과 중국 등 다른 유망한 아시아권 국가에 투자하며, 특히 부동산가격이 바닥에 도달했다고 판단되는 일본에 많이 투자
- 국내부동산 처분에 대한 또 다른 이유로는 북한 핵문제 등 국내 정치·경제의 불안과, 부동산 취득과 관련하여 외국자본에 대한 조세혜택이 2003년말에 종료되는 것 등을 지적

□ 외국인의 부동산투자가 기대에 미치지 못한 원인은 다양하기 때문에 어느 하나의 요인만을 개선한다고 해서 부동산에 대한 투자가 대폭 증대되기는 쉽지 않을 전망

- 개방이전
 - 외국인의 부동산취득에 대한 과다규제가 주 요인으로 인식되었지만 정부의 직접규제는 외국인토지법, 외환관리법 등의 전면개정을 통해 이미 대부분 해소
- 개방이후
 - 정부의 과다한 규제보다 부동산시장 내의 비효율성, 거시경제의 불확실성, 정부정책의 일관성 및 서비스 미흡, 정치 및 문화의 모순 등이 주된 요인으로 지적

- 따라서, 국내부동산에 대한 외국자본의 투자태도를 분석하고, 외국인투자 제약요인을 찾아낸 후, 종합적이고 실용적인 대처방안을 마련하는 것이 필요

제5장 외국인 부동산투자의 활성화방안

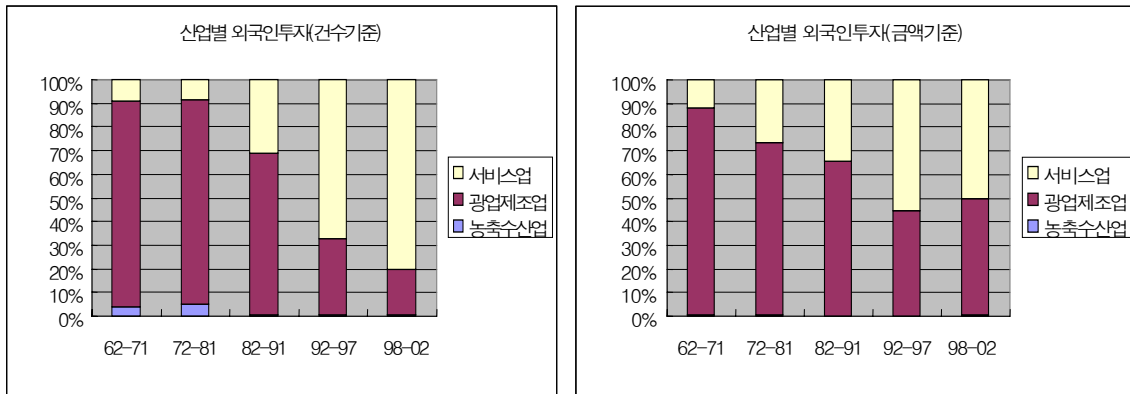
1. 외국 부동산자본의 투자태도

- 기본적으로 외국 부동산투자자는 투자재원의 차입비용과 국가 및 부동산 리스크를 고려하여 목표수익률 15%대 투자상품과 처분후 자본이득이 기대되는 부동산만 선호
 - 가격이 저평가되었거나 건축이 중단된 대형오피스, CBD·여의도·강남 등 최우량지역의 고급 대형오피스, 리스크가 큰 신규 개발·건축사업 대신에 중심지에 위치하면서 리모델링이 가능한 낡은 오피스빌딩 등을 선호

- 구조조정이 마무리되면서 부실채권 담보부동산 대부분이 소진되는 한편 부동산시장이 회복되면서 가격마저 상승하여 연평균 12~18%(평균 15%)대의 목표수익률을 충족시킬 수 있는 저가 부동산을 찾기가 어려움
 - 후발 투자자들은 부동산가격 상승으로 적당한 투자대상을 찾는데 애로가 있고, 선발 투자자들이 재매각하려는 부동산의 수익률은 연평균 8%대에 그쳐 재매입을 기피
 - 외국인의 투자기준에 적합한 고급 대형 오피스빌딩도 국내 일반경기 및 부동산시장 활기로 국내 투자자가 외국투자자들을 대체해 나가는 실정

- 보다 근본적으로는, 부동산투자는 과생수요이기 때문에 대규모 부동산을 필요로 하는 산업자본의 유입이 선행되어야 하지만 '90년대 이후 산업자본의 유입은 급격히 축소
 - 서비스산업자본은 기본적으로 서울과 수도권 등 대도시 CBD의 상업·업무용빌딩의 일부를 원하기 때문에, 과거와 달리 대규모 부동산 투자수요가 원천적으로 제한

<그림 5-1> 외국인 직접투자의 부문별 투자유형, 1962~2002



자료 : 산업자원부

- 따라서 외국인 부동산투자 확대 역시 부동산시장 자체의 비효율성에서 원인을 찾기보다는 산업자본의 획기적인 유치방안 모색에서 출발할 필요
 - 국내 투자 및 고용 확대, 선진기술 전수와 국제경쟁력 확보, 외국자본의 장기간 안정적 국내 유치 등을 위해서도 외국산업자본의 투자유치가 바람직

- 외국인 토지취득은 토지시장 개방이후 원칙적으로 자유롭기 때문에 별도의 규제완화 조치는 불필요하다고 판단
 - 오히려, 현재는 허가대상구역이 아닌 섬 지역을 군사·보안상 필요할 경우 허가구역으로 포함시킬 필요
 - 또한, 토지 및 부동산시장을 개방하지 않은 상대국에 대해서는 상호주의 원칙에 따라 우리시장의 개방정도를 제한할 필요도 있음
 - 다만, 외국투자자가 투자애로 요인으로 계속 지적하고 이는 우리의 관행, 예컨대 다른 나라에서는 찾기 힘든 지목(地目)에 의한 토지관리 체계, 지적도와 지형도의 불부합 문제 등은 시간을 두고 개선방안을 마련할 필요

2. 부동산시장 내의 비효율성 개선

1) 부동산시장의 기본적인 투자정보 확충

- 과거의 관행 또는 조세회피 목적으로 매매가격, 임대가격, 임차 및 공실 현황, 유지보수 및 관리 현황 등에 대한 정확하고 투명한 부동산 거래정보가 아직까지 축적되지 못한 것이 우리의 현실
 - 부동산거래확인서란에 기재된 거래가격은 실거래가격과 상당한 괴리가 있기 때문에 이를 근거로 매매·임대가격을 산정하는 것이 불가능
 - 외국 투자자들은 법원 경매·낙찰가격의 공표자료, 감정평가 및 컨설팅 회사 등의 지문을 받아 부동산관련정보를 얻고 있지만, 거래비용과 시간의 과다소요 및 자료의 일관성 부족문제
제가 여전히 상존
 - 부동산거래실명제, 부동산종합전산망, 토지관리정보체계 등 기본인프라가 구축되어 있지만, 이들 인프라에 수록된 기본데이터의 신빙성이 떨어져 실효성이 크게 미흡
 - 따라서, 중계·감정평가·컨설팅 회사 등 민간참여자들의 도움을 받고, 관련 조세 및 등기제도의 획기적인 개편 등을 통해 공공기관에서 <표 5-1>과 같은 부동산거래정보를 투명하게 제공하는 방안을 검토할 필요
 - 부동산투자지표에 대해서는 2002년부터 건설교통부에서 매년 7.1일 기준으로 부동산시장의 환원이익률, 임대료 변동율, 부동산 수익률 등을 발표하고 있기 때문에 점차 개선될 전망
- 취득하고자 하는 건축물의 물리적 현황조사와 소방법·건축법 등 관련법률 규정의 적법성을 확인시켜줄 수 있는 관련도면의 확보가 미흡하여 투자결정을 지연하거나 포기
 - 따라서 구축중인 국가지리정보시스템(NGIS) 등을 활용하여 건축물의 평면도, 입면도, 단면도, 구조설계도, 실내마감도, 소방설비도, 건축설비도 등 제반 건축물 관련도면의 확보 방안을 강구할 필요

<표 5-1> 주요국의 부동산 투자지수 구축현황

		미국	영국	일본	
인덱스 명		NCREIF INDEX	IPD INDEX	STIX	전국임료통계
생산자		미국부동산투자지수탁 자평의회	Investment Property Databank	住銀信託銀行과 住信基礎研究所	日本不動産研究所
조직운영		회원의 회비	월례 및 연차 보고서의 구독료, 펀드분석 보고서 수수료	조사수탁 수수료	감정평가수수료 기타조사수탁수수료
작성목적		투자가 투자회사 결정 지원	투자가 의사결정 지원 및 투자유도	투자가 투자회사 결정 지원	기존 지가지수의 임대료 재작성
자료출처	토지건물	시가평가	시가평가	토지는 공시지가, 건물은 재생산비 기초로 산출	감정평가
	임대료	회원사인 연기금 실적자료	기관투자자의 실적평가	빌딩협회 임대료자료	협력회사의 자료
부동산평가방법		시가평가	시가평가. 내부의 매년평가와 외부의 매4년평가	위 자료의 평균치를 기초로 지역별 산정	지구별로 빌딩을 상정하여 위 자료로 비준
자료종류		소득수익률. 자본수익률, 종합수익률 (77년=100)	소득수익률. 자본수익률, 종합수익률 (80년=100)	소득수익률. 자본수익률, 종합수익률 (75년=100)	수익률 (실질임대료/ 자산가치)
조사지역		미국전역을 4개권역 구분, 각 권역마다 2개 구분	영국 전역	도심 5개구의 8개 지구	전국 61개 도시의 업무용, 88개 도시의 공동주택
대상부동산 분류		업무용빌딩, 공동주택, 상업시설, 연구개발시설, 창고, 삼림, 농지	업무용빌딩, 상업시설, 공업시설,	연면적 1만평이상의 업무용빌딩	업무용빌딩, 공동주택
발표시기		70년대말 조사 82년부터 발표 분기/연차별보고	85년부터 시작 월별/연차별 보고	97.8월부터 발표 매년	97.3월 12월 연 2차 발표
실적자료		2,697건의 640억\$ (97년)	12,838건 527억파운드(97년)	실적자료의 취합이 아직 없음	

2) 부동산시장의 계약구조 개선

- 부동산 투자유치를 위해서는 부동산 법률관계에서도 국제적 관행을 따를 필요가 있으나, 우리의 전통적 관행이 국제적 기준으로 전환하는 데는 다소 시간이 소요될 전망
 - 상업·업무용 빌딩에서 전세보증금 위주의 임대시장이 현금흐름에 바탕을 둔 월세시장으로 전환 중이며, 우리에게만 있는 상가 권리금제도 역시 월세시장으로 전환하면서 점차 개선될 전망
 - 임대기간 역시 현행 2년 내외의 단기계약이 주를 이루고 있지만, 선진 제국에서는 상업용빌딩의 임대기간이 보통 5-10년 장기계약이 관행이기 때문에 안정적인 임대시장의 육성방안을 마련할 필요

- 공동소유의 부동산에 대한 지분형 공유권자 사이에 내부적 법률관계가 여전히 불투명하여 자산가치가 유지될 것인지에 대한 예측력이 떨어짐
 - 공유권자 사이의 사실상 지배관계, 특히 건축물인 경우 각 소유건물에 대한 일정한 행위규범을 내부규약을 통해 명시함으로써 부동산이용에 대한 투자자의 예측력을 제고할 필요

3) 부동산시장의 진·출입 자율성 제고

- 부동산자본은 금융 및 산업자본과 달리 대개 3~7년의 투자기간을 가지고 운용하기 때문에 재매각 가능성의 리스크가 상대적으로 클 경우 투자를 회피하는 경향
 - 사실상 많은 잠재 외국투자자들은 국내부동산의 직접적인 지분투자보다 증권화자산에 대한 간접투자를 선호
 - ABS, MBS, REITs 등 부동산투자금융제도의 운용을 보다 현실화시켜 부동산금융시장에서의 자유로운 진·출입을 원활히 지원할 필요

- 투자자로부터 자금을 조달하여 부동산에 투자하는 금전신탁을 현재는 금융기관에만 허용하고 있지만, 외국인의 부동산 간접투자를 촉진할 수 있도록 부동산신탁회사에도 금전신탁을 허용할 필요

- 부동산 투지는 장기투자이기 때문에 투자자의 환매요구에 즉시 응하는 것이 제약되기 때문에, 유동성 문제를 해소하기 위하여 호주와 같이 신탁회사의 수익증권 상장방안을 검토할 필요
- 부동산서비스업 시장이 형식상으로는 전면 개방되었지만, 중개업·평가업·관리업 등 관련업은 사실상 개방되지 않았기 때문에 부동산시장의 대외개방 실효성이 떨어지는 것도 사실
 - 다만, 관련업의 개방문제는 상호주의 원칙을 고려할 때, 해당국가에서 국내 면허소지자를 개방하지 않는데 우리만 개방하는 것이 현실적으로 어렵기 때문에 시간을 두고 논의할 필요
 - 부동산 건설업의 경우에도 형식적으로는 국내 면허소지자를 채용하면 부동산 개발을 할 수 있겠지만, 국내 노동시장의 고용관행이 유연하지 못하다는 현실이 실질적인 장애요인으로 작용

4) 관련 전문가 양성

- 신용평가전문가의 시급한 양성
 - 부동산증권화와 관련한 출자증권 및 회사채의 등급을 평가하기 위하여 일반 부동산뿐만 아니라 증권화된 부동산의 신용도를 평가하는 신용평가기능의 중요성이 날로 증가
 - 외국 신용평가기관과의 제휴 등을 통해서라도 부동산의 물리적 특성, 담보부동산의 장래수익성, 제반 위험요인 및 적법성과 적합성에 대한 분석능력과 분석기법을 조속히 선진화할 필요
- 자산운용전문가의 조속한 양성
 - 과거처럼 매매차액의 자본이득만으로는 투자자들을 설득할 수 없기 때문에 부동산 관리의 생산성·수익성을 실현시킬 관련 전문가를 양성할 필요
 - 현재는 대기업 자회사나 소규모 영세업체가 시설의 유지관리만 담당하고 있으나 대형화·전문화를 통한 종합부동산관리회사로 발전시켜 부동산 관리·운영을 효율화할 필요
 - 부동산 건설·분양·임대·조세·건축물관리 등을 종합적으로 관리해 줄 수 있는 부동산 관리 및 운용회사로의 발전방안을 마련할 필요

□ 부동산정보 제공업 육성

- 국내·외 부동산 투자자에게 투자정보를 제공할 수 있는 정보인프라 제공자의 조기 구축이 필요
- 초기에는 부동산관련 자료의 축적미흡 및 경험 부족으로 많은 시행착오가 예상되나 점차 새로운 정보시장이 창설될 것으로 기대
 - 부동산 권리·사실관계의 조사·평가가 잘못되었을 경우 관련분쟁이 증가할 가능성이 있기 때문에, 이에 대비하여 정보제공 활동을 보험화하는 방안을 검토할 필요

□ 부동산투자자문업 육성

- 부동산 투자자에게 의사결정을 컨설팅할 수 있는 전문 투자자문업 육성도 필요
- 부동산은 유형별로 위험성과 수익률이 다르므로 관련정보 분석을 통하여 투자대상 부동산의 등급화가 필요
 - 우리나라 현실에 맞게 기존 자료 및 투자경험을 통하여 부동산 유형별로 수익성·위험성을 계량화하는 노력이 필요

3. 정부규제의 패러다임 전환

1) 부동산 조세체계 개편

□ 부동산관련 조세체계는 국내·외 부동산투자자들의 의사결정에 크게 영향을 미침

- 부동산 이전과세(취득세, 등록세, 양도소득세), 보유과세(종합토지세, 재산세, 임대소득세), 이용·개발과세(개발부담금, 기반시설부담금)의 복잡·다기함으로 인한 비효율성 문제가 상존
 - 외국 부동산투자자뿐 아니라 국내 부동산시장의 자율성 제고 측면에서도 부동산관련 조세 체계의 획기적인 개편을 검토할 필요
 - 세율, 과표는 현실화시키고 부과목표·기준은 단순·투명화시키되, 2중장부 작성 등 탈법 및 부정부패가 드러날 경우 중벌을 부과할 필요

- 다만, 부동산관련 조세체계의 개편은 정부, 특히 지방정부의 재원조달과 연계되기 때문에 국민의 공감대를 바탕으로 추진
 - 조세감면·면제·중과 등 개편된 세제의 운용은 원칙적으로 국내·외 투자자, 지역(수도권 및 비수도권 등) 및 산업(전통산업 및 IT산업 등) 간에 가능한 한 동등하게 적용할 필요

2) 부동산관련 규제체계 개편

- 토지이용·개발·관리체계의 복잡·다기함으로 인한 시장의 비효율성 역시 규제내용 투명화, 절차 간소화 등을 통해 합리적으로 개선할 필요
 - 현행 토지이용·관리·계획체계의 근간인 지역지구제가 111개 법에 의한 300여개의 지역지구제를 중심으로 운영되고 있기 때문에, 이를 단순화·투명화·체계화하는 방향으로 정비할 필요
- 제반 부동산활동에서도 Rule of the Law의 원칙이 정착될 수 있도록 하되, 이 원칙은 정부와 시장, 국내·외 투자자, 지역 및 산업간 모두에게 동등하게 적용될 필요
 - 장래변화의 예측에 자신이 없는 경우 규제를 통해 문제를 최소화하기보다 규제완화를 통해 문제를 최소화하는 새로운 접근방법을 긍정적으로 검토할 필요
 - Rule of the Law 원칙을 추진함에 있어서 해당 법규 해석시 자의성이 개입되지 않도록 모든 법규를 보다 상세히 규정하고, 부정부패와 같은 탈법행위가 드러날 경우 다시는 재기할 수 없을 정도의 중벌을 부과

4. 정치 및 문화적 과제

1) 외국인 부동산투자에 대한 부정적 인식

- 일부 시민단체와 학자들 사이에 부동산시장 개방과 관련하여 외자유치 기대효과는 미흡한 반면, 외국의 투기자본에 의해 국부유출 및 부동산시장이 흔들릴 수 있다는 우려가 제기
 - 특히 외환위기 기간 중에 저렴하게 매입한 대형 부동산을 단기간 보유한 후 고가로 재매각한다는 일부 보도와 함께 부동산시장의 대외개방에 대한 부정적 시각이 악화
 - 외자유치는 국민의 이해와 정치적 지지가 선결조건이기 때문에, 개방화·세계화시대에 어떤 입장이 국익에 유익한지를 객관적·종합적으로 접근할 필요

<표 5-2> 대형건물 재매각 사례

빌딩명	위치	매수자	취득 연도	연면적 (평)	가격(억원)			
					매입가	매각 요구가	자본이익	수익률
A	여의도	갑	2001	11,670	476	700	224	47%
B	여의도	을	2001	14,000	660	800	140	21%
C	종로	병	2001	5,780	715	1,000	285	40%

2) 수도권 규제의 인식전환

- 1980년대 중반이래 지역균형발전을 위해 수도권 입지를 강하게 규제해오고 있지만, 부동산자본뿐 아니라 외국계 산업자본과 금융자본 모두가 서울과 수도권을 선호하는 것이 현실
 - 최근 공업배치법을 개정하여 IT, BT 등 6대 지식기반산업에 대한 수도권입지규제를 완화하려 하자 일부 학자와 비수도권 지자체에서 강하게 반발
 - 이 때문에 외국계 산업자본뿐 아니라 국내기업마저 산업시설투자를 수도권외 지역에 하기보다 해외로 전환하려는 움직임
- 대외경쟁력 강화라는 현실과 지역균형발전이라는 이상 사이의 갈등을 어떻게 조화시킬 것인지, 국민의 공감대를 슬기롭게 수렴할 필요

참고문헌

- 건설교통부. 각년도. 토지국, 토지관리과, "외국인토지 보유현황"
- 정희남. 1998.2. "외국인 토지 및 부동산시장 개방을 위한 제도개선 방안." 「외국인 토지취득 및 관리제도 개선 방안에 관한 정책토론회」 발표논문. 국토개발연구원 주최.
- 정희남. 1998.4. "외국인 토지취득 및 관리제도 개편과 파급효과." 「21세기 선진국토를 향한 정책과제」. 국토개발연구원. pp.301-318.
- 정희남. 1998.8. "외국인 토지제도의 개편과 파급효과." 토지연구 9권 2호. 한국토지개발공사. pp.90-109.
- 정희남·정우형. 1998.8. "외국인투자 활성화와 도시발전: 도시토지 취득과 외국인투자." 도시문제 33권 357호. pp.21-29.
- 정희남. 1999.1 "IMF시대의 한국경제와 토지시장 전망," 『지방공기업 발전방향』. 행정자치부·국토연구원. pp.3-49.
- 정희남. 1999.2 "금융개혁이 토지시장에 미치는 파급효과에 대한 연구." 규제연구 7권 2호. 한국경제연구원 규제연구센터. pp.181-212.
- 정희남. 2003.6. "토지시장 대외개방 전략." 「21세기 세계경제강국 실현전략 워크샵」 발표논문. 경제사회연구회 주최.
- Hee-nam Jung. 2002.10 "Inviting Foreigner's Investment on Real Estate in Korea : Policy Reform in 1998, Achievement, and Future Tasks" 「2002 Real Estate Workshop」 발표논문. 한국감정원 주최

SUMMARY

Evaluation and Impact Analysis on Real Estate Market Opening in 1998

Hee-Nam Jung

In May 1998, Korea opened land market in order to attract more foreign investment, to meet the demand for Multilateral Agreement on Investment (MAI) negotiations, and to ease concerns on possible real estate deflation caused by the foreign currency crisis in December 1997.

As of the end of 2002, foreigners' land acquisition amounted to 142.3km² or 19.3 trillion won (about US\$ 16 billion) with 20,145 cases. Compared to the figures as of the end of 1997, the number of cases, volume and monetary values increased 3.0 times, 3.8 times, and 3.3 times respectively. As a result, land owned by foreigners took up 0.14% (0.04% in 1997) of the total national land, and 2.82% (0.79% in 1997) of the total urban areas. This shows a constant increase of 2,670 cases or 20.0km² on annual average since the 1997 market opening. Considering the total values of land owned by foreigners reaches 19 trillion won, the volume of investment in buildings is estimated to be about 19 trillion won.

The impact of land market opening is summarized as follows: As Korea voluntarily opened real estate market even before the contents of market opening from the MAI negotiation concretized, Korea could change its strong image as a closed country, thus playing a significant role as a catalyst for the attraction of foreign capital investment. The volume of foreign capital invested in real estate, 38 trillion won (about US\$ 32 billion), largely contributed to the Korean

economy's early recovery from the foreign currency crisis.

Furthermore, FDI in the domestic real estate market helped reduce concerns about a possible long-term recession in real estate market, which was dampened by the strict financial situation with high interest rates due to the foreign currency crisis. There was not a much possibility that a large volume of speculative capital would flow into real estate market, because real estate investment is usually a long-term investment and an immediate cashing in of real property is not secured. Land market opening has also greatly helped to ease the antipathy and negative perspectives on real estate investment as speculation.

Nevertheless, we may say that foreigners' investment in land and other real property is far lower than the expectation that was estimated at the time of the market opening. Several strategies are suggested to promote more foreign investment into the Korean real estate market.

Among others, it is suggested to take measures for introducing more industrial capital, because industrial capital would need large-sized land and real estate. The other is to improve efficiency in the real estate market. The third is a need for a paradigm shift in government regulation system. Lastly, as for political and cultural tasks, it is necessary to remove negative feelings toward foreign investment in the real estate market.

This report is consisted of five chapters and appendix. Following the first chapter which shows the background of the Korean land market opening, the second chapter discusses the major contents of land and other real estate market opening policies. The third chapter analyses the result of land market opening, while the fourth chapter evaluates the impacts of market opening. Last chapter suggests strategies for the activation of foreign investment in the Korean real estate market.

Other countries' policies for foreigner's land acquisition are attached separately as appendix.

부 록



1. 주요국가의 유형별 외국인 토지취득제도
2. 주요국가의 외국인 토지취득제도



1. 주요국가의 유형별 외국인 토지취득제도

1. 외국인의 토지소유에 제한이 없는 국가

- 1) 미 주 : 캐나다
- 2) 유 럽 : 영국, 독일, 프랑스, 포르투갈
- 3) 아시아 : 일본

2. 외국인의 토지소유에 제한이 있는 나라

1) 취득 대상토지 제한

미국

- 비거주자의 농지취득 제한 : 3개주(Nebraska, Iowa, Wisconsin)
- 외국기업의 농지취득 제한 : 7개주(South Dakota, North Dakota, Oklahoma, Iowa, Wisconsin, Kansas, Minnesota)

뉴질랜드

- 비거주자의 녹지 및 자연보전지역 토지취득 불허

□ 스페인

- 국방용지 등 특정지역에 대한 비거주자의 토지취득 불허
- 일정수준 이상의 사업을 수행하기 위한 토지취득은 사전 허가

□ 스위스

- 부동산 전매 내지 투기목적의 토지취득은 사실상 불허

2) 취득주체 제한

□ 거주 외국인에 대한 제한

- 호주
 - 거주자는 허가를 받아 토지취득 가능
 - 자선단체의 취득, 사업목적의 취득, 30억원 이하 비주거용 부동산 취득, 호주 영주권자의 주거용지 취득은 허가 면제
- 스위스
 - 거주자는 허가를 얻어 별장용지, 저당목적용 토지 취득 가능
- 덴마크, 스웨덴
 - 5년미만 거주자의 별장용지 또는 비업무용토지 취득 금지

□ 비거주 외국인에 대한 제한

- 미국
 - 비거주자의 토지취득 금지 : 6개주(Connecticut, Indiana, Kentucky, Mississippi, New Hampshire, Oklahoma)
- 호주
 - 비거주자는 호주에서 확정된 사업을 영위하는 회사의 임직원용 주거지, 호주에 1년이상 체류한 자의 주거지에 한해 허가
- 스위스, 핀란드, 노르웨이, 싱가포르
 - 비거주자는 허가를 통해서만 별장용지 취득 가능

- 덴마크
 - 비거주자의 토지취득 금지

3) 취득규모 제한

- 미국
 - 거주자가 2,020km² 이상의 토지취득 금지 : (South Carolina)
 - 비거주자가 8km² 이상의 토지취득 금지 : (Minnesota)
- 스위스
 - 거주목적의 주거용지 취득규모 제한 : 가구당 3,000m²
- 말레이시아
 - 외국인의 일정면적 내지 일정금액 이하의 주거용지 또는 상업용지 취득 금지

4) 허가 유보조항 설정

- 호주
 - 토지취득이 국익에 반하거나 허가 없이 토지를 취득한 경우 동 토지의 처분을 명령할 수 있음
- 핀란드
 - 외국인의 토지취득으로 투기가 우려될 경우 허가를 제한할 수 있음

2. 주요국가의 외국인 토지취득제도

1. 미주

1) 미국

□ 개요

- 지자체에 따라 규제의 정도가 다르며, 동시에 지자체가 외국인 토지취득제도를 관리
 - 미국의 토지관련 법률은 기본적으로 주법으로 규정되어 있어 외국인 토지관련 규정도 주별로 다르며, 연방법은 국유지와 미국에 적대적인 국가의 국민이 소유하고자 하는 경우에만 적용되고 있음
 - 토지등록(등기)제도 역시 지방제도로서 외국인이 취득한 토지를 전국적으로 공시하는 제도가 없어 사실상 외국인의 토지취득을 제한하는데 한계가 있음
- 각 주별 외국인 토지취득 허용범위를 판단하는데 외국기업 및 외국인(시민권자, 영주권자)을 어떻게 정의하는지가 중요하며, 이에 대한 많은 판례가 있음
- 많은 주에서 시민권 취득을 전제로 토지취득을 허용함
- 취득하는 부동산권리는 소유권, 지분소유, 기업참여, 임차 등 여러 가지 형태로 이루어지며, 조광권에 대하여는 특별규정이 있는 경우가 많음

□ 주법률에 의한 토지취득 제한

- 50개주중 전혀 제한이 없는 주는 17개주, 특수한 경우에 제한하는 주가 13개주, 일반적인 제한이 있는 주가 20개임(일반 6, 주요 6, 약간 8개주)

- 외국인 토지소유를 전면적으로 제한하고 있는 주는 6개주임(Connecticut, Indiana, Kentucky, Mississippi, New Hampshire, Oklahoma)
 - Connecticut
 - 거주외국인에 대하여 토지소유를 허용함
 - 거주외국인이 미국내에 거주하고 있으면 취득가능함
 - Indiana
 - 거주외국인에 대하여 토지소유를 허용함
 - 거주외국인이 미국내에 거주하고 있으면 취득가능함
 - Kentucky
 - 거주외국인에 대하여 토지소유를 허용하지 않음
 - 21년간의 임차만을 허용
 - 거주외국인의 주 또는 미국내 거주여부에 관하여 명백한 규정이 없음
 - Mississippi
 - 거주외국인에 대하여 토지소유를 허용함
 - 거주외국인의 주 또는 미국내 거주여부에 관하여 명백한 규정이 없음
 - New Hampshire
 - 거주외국인에 대하여 토지소유를 허용함
 - 거주외국인이 반드시 New Hampshire주에 거주할 것을 요함
 - Oklahoma
 - 거주외국인에 대하여 토지소유를 허용함
 - 거주외국인이 반드시 Oklahoma주에 거주할 것을 요함
- 외국합작기업 설립에 의한 투자로 농업용 토지취득에 제한을 가하는 주는 14개주임 (California, Illinois, Iowa, Kansas, Minesota, Missouri, Nevada, New Hampshire, New Jersey, North Carolina, North Dakota, Pennsylvania, South Dakota)
 - Missouri
 - 미국시민이 아닌 자와 미국시민이 아닌 자가 소유하는 기업은 농지를 소유할 수 없음
 - 단 미국시민이 아닌 자가 미국에 기업없이 거주하거나 미주리주 혹은 다른 주에 거주하는

경우 1975년 이후 농업에 종사한 경우에는 소유 가능

- North Dakota
 - 미국에 거주하지 않는 외국인중 미국시민이 아닌 자나 캐나다시민이 아닌 자는 농지를 소유할 수 없음
- South Dakota
 - 외국정부와 비거주자, 미국시민이 아닌 자는 160에이커이상의 농지를 소유할 수 없음
 - 주내에 소재하지 않는 기업은 농지를 소유할 수 없음
- 농업용 토지취득을 제한하는 주는 3개주임(Iowa, Nebraska, Wisconsin)
 - Iowa
 - 비거주외국인이 640에이커(2,590km²)이상 보유하는 것을 금지
 - 비거주외국인, 외국정부, 외국국가에 소재한 기업, 직·간접으로 외국인이 대표권이 있는 기업은 특별한 예외를 제외하고는 농지를 매입 또는 취득할 수 없음
 - 농지취득은 보고를 요함
 - 1975년부터 외국인 보유토지에 대해 등록 및 공개를 의무화함
 - Nebraska
 - 비거주외국인의 농지취득을 금지
 - Wisconsin
 - 비거주외국인의 640에이커(2,590km²)이상 보유를 금지
- 농업용 토지를 포함, 부동산 전반에 대해 주요한 제한을 가하는 주는 3개주임(Illinois, Minnesota, Pennsylvania)
 - Illinois
 - 6년이상의 토지소유금지
 - Minnesota
 - 비거주외국인이 2에이커 이상의 토지를 소유하는 것을 금지하고, 거주외국인에 대해서도 2에이커 이상의 토지소유를 금지
 - 미국시민, 영구적으로 거주하는 외국인, 주식등 기업의 소유권중 80%이상이 미국시민 또

는 영구적으로 거주하는 외국인에게 있는 기업은 농지를 소유할 수 있음

- Pennsylvania
 - 전반적으로 금지하되, 상당히 많은 예외를 허용
 - 외국정부와 미국시민이 아닌 비거주자는 100에이커이상의 농지를 소유하지 못함
- 적대국가의 국민이 토지를 소유하지 못하도록 하는 주
 - Georgia, Maryland, Virginia 등
 - 적대국가의 경우 연방법에서 별도로 무역제한 규정 등이 있으므로 사실상 중요하지 않음
- 우호국가의 국민만이 토지를 소유하도록 허용하는 주
 - New Jersey
 - 적대국가의 경우 연방법에서 별도로 무역제한 규정 등이 있으므로 사실상 중요하지 않음
- 토지취득을 희망하는 외국인이 “미국시민권 취득이 가능한 자”일 것을 요구하는 주
 - Arizona, Kansas 등
 - 현재 미국시민권 취득이 불가능한 자는 없으므로 사실상 사문화 규정임
- 주정부소유 토지를 외국인에게 매각하지 않는 주(주로 조광권과 관련)
 - Alaska, Arizona, Idaho, Oregon
- 외국인 기업체의 토지소유금지
 - 외국에서 설립된 기업체의 토지취득을 금지하는 주(Arizona, Iowa, Minnesota) : 미국내에서 자회사 설립이 자유로우므로 큰 제한이 될 수 없는 규정임
 - 일정 비율 이상을 외국인이 소유한 업체를 제외하는 주(Iowa, Nebraska, Wisconsin)
 - 외국인이 경영자인 업체를 제외하는 주(Nebraska, South Carolina)
 - 상호주의에 입각해서 토지취득을 제한하는 주(New York)
 - 농업용 토지를 외국기업이 취득하지 못하게 하는 주(Iowa, Kansas, Minnesota, North Dakota, South Dakota, Oklahoma, Wisconsin)

- 기타 기업체를 통한 토지취득을 제한하는 주(Nebraska, West Virginia)
- 부동산취득에 제한을 가하는 주(Guam, Indiana, Oklahoma, South Carolina, Wisconsin, Wyoming)
 - Guam : 기업을 소유한 외국인은 꺄에 있는 회사를 통해서 토지를 소유 또는 임대할 수 있음
 - Indiana : 외국인이 소유할 수 있는 토지규모를 제한하는 바, 거주외국인과 비거주외국인은 부동산을 취득할 수는 있으나 320에이커를 초과하는 토지는 처분해야 함
 - Oklahoma : 미국시민이 아닌 자는 특별한 경우가 아닌 한 부동산을 소유할 수 없음
 - South Carolina : 미국시민이 아닌 자 또는 미국시민이 아닌 자가 소유하는 기업은 50만에 이커(2,020km²)이상을 소유할 수 없음
 - Wisconsin : 미국에 거주하지 않는 미국시민이 아닌 자, 그들이 20%이상의 지분을 가진 기업, 미국기업이 아닌 기업은 640에이커이상의 토지를 소유할 수 없음
 - Wyoming : 시민권을 취득하기에 적합하지 않은 비거주자는 개인적 이용과 1에이커를 초과하지 않는 경우를 제외하고는 토지를 소유할 수 없음
- 부동산취득에 특수한 제한을 가하는 주
 - Florida : 이민비자를 받지 않은 자는 농장용지에 대한 면세를 받지 못함
 - Hawaii
 - 미국시민, 하와이 거주민, 퇴역미군은 주소유 토지를 주거용과 농업용으로 임대받을 수 있음
 - 농지를 임대하려는 외국인, 기업의 지분소유자, 단체는 거주를 요함
 - 개발지구내 택지를 일반 시민에게 매각하는 것을 금지(내·외국인 구분 없음)
 - Idaho : 주소유토지는 미국시민에게만 매각할 수 있음
 - Kentucky : 비거주외국인이 소유한 토지가 8년안에 다음 조건을 갖추지 못하면 주소유로 귀속됨
 - 외국인이 미국시민이 되지 못한 경우
 - 외국인이 미국시민이 되려고 하지 않은 경우

- 기업이 주법률에 의해 설립되지 못한 경우
- Mississippi
 - 비거주외국인은 미국시민이 되지 않는 한 20년이상 토지를 소유할 수 없음. 단 산업개발을 위해 320에이커를 소유한 경우와 주거용으로 5에이커를 소유한 경우는 제외됨
 - 비거주외국인은 공공용지를 매입할 수 없음. 단 산업용으로 320에이커를 매입하거나 주거용으로 5에이커를 매입하는 경우는 제외됨
- Montana
 - 주소유토지는 미국시민, 미국시민이 되려고 하는 자, 주법률에 의해 기업을 설립하는 경우에만 매각됨
- Oregon
 - 주소유토지는 미국시민, 미국시민이 되려고 하는 자에게만 매각됨
- 외국인에 대한 상속을 금지하는 주(소유허용 여부와는 별개 문제)
 - 상호주의에 입각해서 상속을 허용하는 주(California, Iowa, North Carolina, Wyoming)
 - 외국에서의 사례를 분석해서 상속허용 여부를 결정하는 주(Connecticut, Massachusetts, New Jersey, New York, Wisconsin)
 - 상속후 일정기간내 처분을 요구하는 주(Kentucky, Nebraska, Oklahoma)
- 연방법률에 의한 제한
 - 미국 헌법에서는 거주외국인(resident aliens)을 차별할 수 없도록 되어 있으나, 비거주 외국인에 대한 차별적인 규정이 위헌은 아니며 외국과의 조약내용에 따라 외국인에게 일정한 권리를 보장 또는 제한할 수 있음
 - 적대국에 대한 무역제한(Trading with the Enemy Act)
 - 전시 또는 긴급상황시 법무부에서 적대국가의 토지를 관리하는 경우(Alien Assets Regulation)
 - 재무부에서 특정국가의 재산을 동결하는 경우(Foreign Assets Control regulation) : 북한, 리비아, 이란, 이라크 등
 - 주간 토지거래의 HUD등록, 토지증권의 증권거래법에 의한 제한 등
 - 국유지에 적용되는 제한, 방목허가, 벌채권, 조광권 등

2) 캐나다

□ 개요

- 외국인, 외국기업의 토지소유에 제한을 두고 있지 않음
- 국가간 자유로운 자본이동과 외국인 및 외국기업의 내국인 대우원칙에 입각하여 외국인의 부동산취득을 전면 허용
- 지방정부에 따라 외국인 투자비율이나 취득자격을 제한함

□ 주법에 의한 토지취득제한

- 국왕소유지의 구입 또는 임대를 제한하고 거주를 요하는 주(Alberta, British Columbia, Saskatchewan)
- 비거주자의 토지소유는 공개를 요하는 주(Nova Scotia)
- 개인적 소유를 위한 구입과 외국인과 외국기업의 비도시토지의 구입을 제한하는 주(Alberta)

3) 멕시코

- 비거주자에 대한 투자제한 : 직접투자는 다음과 같은 경우에는 허용되지 않음
 - 멕시코기업 투자비율이 49%를 초과하는 취득. 단, 기업의 전체 자산가치가 2,500만불을 초과하는 경우에는 재고됨
 - 농업용, 축산업, 임업용으로 토지를 취득하는 경우. 토지가치를 나타내는 T지분은 전체 토지가치의 49%까지 구입될 수 있음
- 비거주자에 대한 부동산 취득제한 : 부동산의 취득은 다음과 같은 경우에 허용됨
 - 비거주 외국인이 국경에서 100km이상 혹은 해안선에서 50km이상 떨어진 토지를 취득하는 경우. 다만 자국 정부의 보호를 요청할 상황이 초래되지 않도록 노력해야 함
 - 비거주 외국인이 위의 범위내에서 토지를 부동산신탁을 통해 취득하는 경우
- 농업용, 축산업, 임업용 토지의 취득은 허용되지 않음. 다만, 토지가치를 나타내는 T지분은 전체 토지가치의 49%까지 구입할 수 있음

4) 기타 미주 국가

콜롬비아

- 업무용 부동산에 대해서만 취득허가
 - 비거주자에 대해서도 대체로 토지취득을 규제하고 있음
 - 상당한 투자자유화에도 불구하고 자금세탁을 방지하기 위해 투자사업과 직접 관련이 없는 부동산의 소유를 금지함

파나마

- 취득 자격요건 설정
 - 민간인 투자에 대한 규제조항은 없으나 외국정부의 토지소유는 규제
- 용도, 규모 등에 대한 허가를 통해 취득을 규제
 - 외국인이나 법인은 국경으로부터 10km이내의 토지 혹은 파나마령의 섬을 취득할 수 없음

트리니다드 토바고

- 용도, 규모 등에 대한 허가를 통해 취득을 규제
 - 5에이커 이상의 업무용지나 1에이커 이상의 주거용지를 매입할 때에는 허가를 받아야 함

브라질

- 취득대상 부동산의 규제
 - 농지와 국경지역의 토지취득은 금지됨

에쿠아도르

- 취득대상 부동산의 규제
 - 외국인은 국경이나 해안선 근처의 토지를 소유할 수 없음

2. 유럽

1) 영국

□ 개요

- 외국인, 외국기업의 토지소유에 제한을 두고 있지 않음
- 국가간 자유로운 자본이동과 외국인 및 외국기업의 내국인 대우원칙에 입각하여 외국인의 부동산취득을 전면 허용
- 지자체에 따라 규제의 정도가 다르며, 동시에 지자체가 외국인 토지취득제도를 관리
 - 지방정부에서 경제·사회적 필요성을 고려하여 허용
 - 지역경제공동체 회원국에 대한 우대 : 지방에 따라 EU 회원국을 우대하며, 경제사회적 필요성 입증해야 취득이 가능

□ 지자체에 의한 토지취득 제한

- 비거주자의 부동산 취득은 다음과 같은 경우에 허용되지 않음
 - 비EU 회원국의 국민과 기업에 의한 알터니섬의 부동산취득. 단 허가를 받거나, 투자자가 되거나, 토지를 소유한 기업이 투자한 경우는 예외
 - 소유권이 영국에 유보되어 있는 Sark 지역 주택의 소유권취득
 - Jersey 지역 부동산의 구입. 단 부동산을 소유하고 있는 기업의 지분매입을 통해 부동산을 취득하는 것이 경제적·사회적 요구에 따른 경우에는 예외임

2) 스위스

□ 개요

- 최근 EU 회원국으로 가입한 후 '97년 10월에 관련법을 개정하여 회원국에 대한 규제를 폐지
- 지자체에 따라 규제의 정도가 다르며, 동시에 지자체가 외국인 토지취득제도를 관리
 - 주별로 별장용지의 취득은 할당제(quota)로 제한하여 허가
 - 업무용 토지는 지방정부의 허가를 얻어 취득 가능

□ 토지취득제한

- 거주 외국인에 대한 제한
 - 거주자는 허가를 얻어 별장용지, 저당목적용 토지 취득 가능
 - 거주목적의 토지취득(3,000㎡상한)은 허가없이 가능
- 비거주 외국인의 투자제한 : 직접투자는 다음과 같은 경우에 허용되지 않음
 - 부동산의 취득은 주정부의 허가를 받아야 함
 - 취득자가 영구시설물을 건축하기 위해 이용하는 경우 허가됨
- 비거주 외국인에 대한 부동산 취득제한
 - 비거주자는 허가를 통해서만 별장용지 취득 가능
 - 산업·상업·금융·수공업·서비스업 영유를 위한 영구시설물 건축을 위한 토지취득은 사전허가 없이 취득가능
 - 기타 목적의 토지취득은 사전허가 필요
 - 임대사업목적·투기·투자목적의 토지취득은 사실상 불가능(불허)
- 외국법인의 토지취득
 - 비업무용토지 취득은 원칙적으로 금지
 - 산업·상업·금융·수공업·서비스업 영유를 위한 건축용 토지취득은 사전허가 없이 취득가능
 - 기타 목적의 토지취득은 사전허가
 - 투기목적·교환목적의 토지취득은 불허
 - 임대목적 토지취득은 불허용
- 외국합작기업 설립에 의한 부동산투자
 - 외국합작기업에 의한 부동산 취득은 주정부의 허가를 받아야 함
 - 취득자가 시설물을 건축하기 위해 이용하는 경우 허가됨

3) 핀란드

- 최근 EU회원국으로 가입한 후, '93년 5월에 관련법을 개정하여 회원국에 대한 규제를 폐지하였고 '99년까지 비EU회원국에 대한 규제폐지도 계획되고 있음
- 허가유보조항설정
 - 외국인의 토지취득으로 투기가 우려될 경우 허가를 제한할 수 있음
- 비거주자에 대한 투자제한 : 다음의 경우를 제외한 비거주인의 직접투자가 허용됨
 - 외국기업지사의 설치가 허가되지 않는 경우
 - 핵에너지 또는 핵물질을 포함하는 활동에 종사하는 기업의 투자
 - 핀란드가 일방 당사자인 국제협약에 따르지 않는 항공사의 투자
 - 핀란드 합작을 제외한 핀란드 국적의 선박(어선 포함) 소유권
 - 아랜드 섬에 있는 부동산의 투자
- 비거주자에 대한 부동산 취득제한 : 부동산의 취득은 다음과 같은 경우에 허용되지 않음
 - 과거에 핀란드에서 5년이상 거주하지 않은 비거주인의 여가목적 또는 별장용 주택소유
 - 아랜드 섬에 있는 부동산 투자

4) 아이스랜드

- 업무용 목적으로 취득하기 위한 경우를 제외하고 부동산투자는 허용되지 않음
 - 한편 부동산이 어업권 또는 수로개척권(water exploitation right)을 포함하지 않는 통상의 권리를 수반하는 경우에 부동산투자는 허용됨
- 비거주자에 대한 부동산취득제한 : 다음과 같은 경우에 건물 또는 토지의 구입이 허용됨
 - 유한회사의 비거주인 소유가 전체의 1/5을 초과하지 않고 아이슬란드시민이 주주총회에서 다수의결권이 있는 경우
 - 허가가 있는 경우
- 직접적인 업무목적 이상의 외국투자는 유한회사의 비거주인이 자본의 20%이상을 소유하거나 다수의결권을 가지는 경우에 제한됨

5) 기타 유럽 국가

□ 스웨덴

- 비거주자에 대한 부동산 취득제한
 - 5년미만 거주자의 부동산 취득은 허용되지 않음
- 외국합작기업설립에 의한 투자(부동산)
 - 외국인과 외국기업은 외국인부동산취득법(the Law on Foreign Acquisition of Real Property)에 따라 부동산취득시 특별한 허가를 받아야 함
 - 광업을 포함한 산업의 상업용, 사무실 임대, 상업용 건물, 주거용 아파트의 부동산은 허가를 요하지 않음

□ 덴마크

- EU회원국에 대한 우대
 - EU회원국 국민이나 기업의 주거, 업무용 부동산 취득 가능
 - 비EU회원국 국민은 거주허가가 있으면 가능
- 비거주자에 대한 부동산 취득제한 : 부동산의 취득은 다음과 같은 경우에 허용됨
 - 5년이상 덴마크에 거주한 개인이 부동산 취득
 - 덴마크에서 활동하고 있는 EU회원국의 기업과 덴마크에서 활동하고 있는 EU에 주소를 두고 있는 기업의 주거 또는 업무용 부동산 취득
 - 유효한 거주허가를 가진 비EU회원국의 국민이거나 그러한 허가없이 덴마크에 체류할 권한을 가진 비EU회원국 국민의 주거용 또는 업무용 부동산 취득

□ 오스트리아

- EU회원국에 대한 우대
 - 명시적 차별조항은 없으나, 해외투자자들은 업무용 부동산을 취득할 때 복잡한 규제로 인하여 EU국가의 투자자에 비해 불이익을 감수해야 함
- 지자체에 따라 규제의 정도가 다르며, 동시에 지자체가 외국인 토지취득제도를 관리
- 비거주자에 대한 부동산 취득제한 : 외국인은 허가를 얻어 토지취득가능

□ 체코

- 외국법인의 비업무용토지 취득은 원칙적으로 금지
- 비거주자에 대한 투자제한 : 직접투자는 다음과 같은 경우에 허용되지 않음
 - 자본의 1/3을 초과하는 은행과 증권거래소 지분의 취득
 - 비거주기업 지사의 토지취득
 - 공항
- 건물과 토지의 취득은 비거주 여부에 영향받음

□ 독일

- 외국인, 외국기업의 토지소유에 제한을 두고 있지 않음
- 국가간 자유로운 자본이동과 외국인 및 외국기업의 내국인 대우원칙에 입각하여 외국인의 부동산취득을 전면 허용

□ 프랑스

- 외국인, 외국기업의 토지소유에 제한을 두고 있지 않음
- 국가간 자유로운 자본이동과 외국인 및 외국기업의 내국인 대우원칙에 입각하여 외국인의 부동산취득을 전면 허용
- 비거주자에 대한 투자제한 : 직접투자는 다음과 같은 경우에는 불허
 - 비EU회원국의 농업기업 설립과 포도원 취득

□ 스페인

- 취득대상토지 제한
 - 국방용지 등 특정지역에 대한 비거주자의 토지취득 불허
 - 일정수준 이상의 사업을 수행하기 위한 토지취득은 사전 허가
- 비거주자에 대한 부동산 취득제한 : 비EU회원국의 정부, 공공기관, 국영기업의 부동산 취득은 허용되지 않음

□ 포르투갈

- 국가간 자유로운 자본이동과 외국인 및 외국기업의 내국인 대우원칙에 입각하여 외국인의 부동산취득을 전면 허용
- 외국인의 토지소유에 제한없음

□ 네덜란드

- 국가간 자유로운 자본이동과 외국인 및 외국기업의 내국인 대우원칙에 입각하여 외국인의 부동산취득을 전면 허용

□ 룩셈부르크

- 국가간 자유로운 자본이동과 외국인 및 외국기업의 내국인 대우원칙에 입각하여 외국인의 부동산취득을 전면 허용

□ 노르웨이

- 비거주자에 대한 부동산 취득제한 : 비거주자의 별장용 부동산의 취득은 허용되지 않음
- 합작기업설립에 의한 투자(부동산)
 - 노르웨이에 주소를 둔 비거주자 소유기업의 별장용 부동산 취득과 임대는 허가를 요함

□ 그리스

- EU회원국에 대한 우대
 - 국방부장관의 허가가 없으면 EU회원국이외 국가의 기업은 국경지방과 터키에 인접한 섬의 토지를 살 수 없음
- 비거주자에 대한 투자제한 : 비EU회원국에게 다음의 투자는 허용되지 않음
 - 국경지역의 부동산취득
- 비거주자에 대한 부동산취득 제한 : 건물과 토지의 취득은 비거주여부와 관련됨
 - 비EU거주자에 의한 국경지역 부동산취득은 허용되지 않음
- 외국기업설립에 의한 투자(부동산)
 - 비EU회원국 기업은 국경지역의 토지를 취득할 수 없음

- 비EU회원국 기업에 대한 토지취득은 국방부장관의 결정으로 허가될 수 있음

□ 아일랜드

- 비거주자에 대한 투자제한 : 비거주자의 직접투자는 다음과 같은 경우에 허용되지 않음
 - 비EU회원국 또는 비EU회원국 기업에 의한 공항투자
 - 비EU회원국 기업의 농업용 토지취득이 허가되지 않는 경우
- 비거주자에 대한 부동산취득 제한 : 부동산의 취득은 다음과 같은 경우에 허용되지 않음
 - 비도시토지의 취득
 - 단, 2헥타 미만이고 개인 주거용 목적을 위한 경우에는 허가를 필요로 함
- 농업목적으로 비EU회원국의 기업이 토지를 취득하는 경우에는 제한될 수 있음

□ 슬로베니아

- 용도, 규모 등에 대한 허가를 통해 취득을 규제
 - 외국기업의 지사는 업무용에 한하여 토지를 제외한 부동산을 취득할 수 있음
 - 경영지배권이 타회원국의 개인이나 법인에게 있는 기업이 국경 10km이내의 토지를 취득할 때에는 특별허가가 필요

□ 불가리아

- 용도, 규모 등에 관한 허가를 통해 취득을 규제
 - 외국인 및 기업(지사포함)의 토지소유를 금지
 - 합작법인의 농지소유를 금지
 - 비거주자는 재무부장관의 허가를 받아 건축물의 소유 및 임대권 등 제한된 재산권의 행사가 가능
 - 투자자에게는 허가를 요하지 않음
 - 비거주자, 경영지배권이 외국법인이나 외국기업에 있는 경우에는 국무위원회에 의해 지정된 특별구역내에서만 부동산취득이 가능

□ 폴란드

- 비거주자에 대한 부동산 취득제한 : 부동산의 취득은 다음과 같은 경우에 허가가 없으면 허용되지 않음
 - 농업용, 임업용, 수로지역 토지의 취득
 - 비거주자의 주거용 아파트 취득은 허용됨
- 외국합작기업설립에 의한 투자(부동산)
 - 외국합작기업이 직접투자와 농업용, 임업용, 수로지역이외의 다른 용도의 토지를 취득하고자 하는 경우에는 허가를 요함

□ 헝가리

- 건물과 토지의 취득은 비거주여부와 관련됨

3. 아시아

1) 일본

- '90년부터 시작된 버블붕괴에 대처하기 위해 외국자본의 일본부동산 투자를 반기고 있음
 - 외국인의 일본 부동산에 대한 투자가 거의 없기 때문에 제한하여야 한다는 여론은 없으며, 오히려 1990년부터 시작된 버블 붕괴로 외국자본의 일본부동산에 대한 진출을 반기고 있는 실정임
 - 최근에는 일본국철 청산사업단에서 홍콩, 싱가포르 등 외국자본에게 토지매각 입찰의 유치 설명회를 개최
- 상호주의 채택
 - 상대국에서 일본인의 토지취득을 금지하고 있지 않다면 상대국 국민의 일본내 토지취득에는 제한이 없음
 - 국토이용계획법의 규정을 일본국민과 동등하게 적용받고 있음
- 내국민대우 조항

- 비거주자로서 자본거래에 대한 신고조항이 있으나 그외의 별도 규제사항은 없음
- 외국환 및 외국무역관리법 제22조
- 외국환 관리법 제12조
- 외국환 관리규칙 제9조, 제16조
- 외국인의 토지소유에 제한없음
- 외국인 토지법(1925년 4월 1일 법률 제42호)
 - 사실상 사문화되어 있음

2) 인도네시아

- 외국인 토지관련 법률체계
 - 헌법 제33조 토지공유개념 규정(선언적 의미)
 - 토지기본법(1960년 법률 제5호) : 토지관련 각종 권리 규정
 - 토지에 관한 사업권, 건축권, 사용권에 관한 정부령(1966년 제40호)
 - 외국인의 주택/아파트 소유권에 대한 정부령(1996년 제41호)
 - 외국인의 주택/아파트 소유 요건: 토지청 규칙 제7호
- 외국인 토지취득 제한여부
 - 소유권은 인정되지 않으며 제한된 범위내에서 사용권만 부여
 - 내국민 대우조항 실현되지 않음
- 법인의 경우 국내지분이 1%만 있어도 내국법인으로 간주함
- 외국자본의 투기자금화 가능성
 - 거의 없음
 - 기업활동목적으로 토지사용권을 허가하는 경우에도 목적 범위를 엄격히 실시하고 필요한 최소한도의 면적만을 허가하며, 일정기간 개발·사용하지 않는 경우에는 허가를 취소함
- 토지시장에 유입된 외국자본의 규모 형태
 - Plantation 농장, 공업단지조성, 기타 업무용 빌딩 구입 등의 형태임
- 외국인 토지사용권
 - 엄격한 허가제임

- 사용목적에 따라 허가기관이 상이하며, 각 기관이 자체 허가기준을 갖고 있으나 일률적으로 설명하기는 어려움

3) 말레이시아

- 원칙적으로 외국인의 토지·주택 등 부동산 취득에 대하여 허가제를 채택
 - 외국인(법인 또는 자연인)이 부동산을 취득할 경우에는 통상산업부 산하의 외국인투자위원회(Foreign Investment Committee; FIC)로부터 허가를 받아야 함
 - FIC : 외국인의 말레이시아에 대한 투자를 총괄하는 행정기관(외국인의 자산취득, 합병, 인수시에는 허가를 득하여야 함)
 - 외자도입을 원활히 한다는 목적아래 법인을 우대하고 있으나, 법인설립이 용이하기 때문에 개인과 커다란 차이는 없음
 - 허가절차가 간소하여 신고제와 유사하게 운용되고 있으며 담당자의 재량권이 많고 사후관리가 부실하여 융통성이 많음
- 외국인에 대한 허가면적은 일정기준이 없으며, 개별사안에 따라 결정
 - 산업용의 경우는 고도첨단 산업 등과 같이 말레이시아가 필요로 하는 산업은 거의 제한없이 취득허가
 - 주거용 및 상업용은 말레이시아인을 보호하기 위하여 외국인의 취득을 금액 및 용도를 기준으로 제한
 - 농업용은 고도첨단기술 사용, 수출용 농작물 재배등 용도를 기준으로 제한
- 용도별 부동산 취득기준
 - 산업용
 - 원칙적으로 취득조건에는 제한없음
 - 다만, 외국인은 외국인투자위원회(FIC)로부터 투자적격 판정을 받은 후, Industrial Coordination Act에 의한 제조업면허를 받아야 함(이 경우 취득면적에 대한 규제는 없으며, 개별사안에 따라 결정)

- 주거용
 - 외국인은 2층이하의 단독주택, 서민용 주택 및 저가(25만깃링이하)의 주택·아파트 취득 금지
 - 외국인은 말레이족을 위한 지역에서 주택취득이 금지
 - 다만, 외국인은 1개 주택단지내의 10%이내의 아파트, 방갈로 및 벽을 공동으로 사용하는 단독주택 취득이 가능
 - 외국인이 주거용 건물 및 단지를 개발할 경우에는 말레이족 지분 30%를 포함하여 지역지분이 49%이상인 법인을 반드시 설립하여야 함
 - 상업용
 - 외국인은 말레이시아 서민 및 중소기업을 보호하기 위한 2층이하의 주택겸용상점, 저가상점 및 서비스 상점의 취득금지
 - 다만 3층이상의 상업용 및 사무용 건물내의 점포는 총면적의 20%이내에서 취득가능하나, 동 매매계약은 반드시 말레이족 지분 30%를 포함하여 지역지분이 49%이상인 법인을 통해서 이루어져야 함
 - 농업용
 - 원칙적으로 외국인 취득금지
 - 다만 고도기술을 사용하는 첨단농업, 농업기반 제조업, 관광산업용, 통산부가 지정한 수출용 농업작물 재배는 외국인 취득을 허용하나, 반드시 지역지분이 49%이상인 현지법인을 설립하여만 매매계약의 효력이 발생
 - 나대지 및 공지
 - 상업용 및 주거용과 동일한 조건
- 외국인이 부동산을 취득한 경우, 3년내 매매 및 양도 금지
 - 다만 말레이시아 시민 및 법인 혹은 정부의 특별이전허가를 받은 자에게는 매매 및 양도가 가능
 - 양도시 양도소득세는 보유기간에 관계없이 양도차익의 30%
 - 말레이시아 부동산 시장에 대한 외국인 투자동향
 - 말레이시아 토지시장에 대한 외국자본 유입현황은 관련 통계가 없기 때문에 파악이 불가능

- 일반적으로 말레이시아 정부가 외국인의 부동산 취득 및 개발에 대하여 엄격한 태도를 취하고 있고, 외국인의 부동산 취득도 주로 제조업 투자와 관련되어 있기 때문에 외국자본이 바로 부동산시장으로 유입되어 토지투기를 부추기는 것으로 보기는 어려움

4) 기타 아시아 국가

터키

- 업무용 부동산에 국한
 - 외국기업의 업무용부동산 취득이외의 부동산매매를 금지
- 비거주자에 대한 부동산 취득제한 : 외국합작기업의 부동산 취득은 영속적인 운영을 위한 경우를 제외하고는 허용되지 않음

싱가포르

- 비거주 외국인에 대한 제한 : 비거주자는 허가를 통해서만 별장용지 취득 가능

필리핀

- 취득자격요건의 설정
 - 자국 지분 60%이상인 기업의 토지소유만 허용

카타르

- 소유금지, 임대허용
 - 외국 개인이나 법인의 부동산소유를 금지
 - 단, 산업용 토지의 장기임대는 허용

아랍에미레이트연합

- 소유금지, 임대허용
 - 외국인이나 외국기업의 부동산소유를 금지

□ 중국

- 해외자본의 투자촉진을 위하여 대규모 토지개발사업을 '90년부터 허용

4. 오세아니아

1) 호주

□ 개요

- 호주의 외국투자에 대한 정책은 호주연방 재무성 산하의 외국인투자 심의위원회(FIRB)에서 관리하고 있으며, 외국인투자 심의위원회의 기능은 외국투자자의 투자 제안을 심의하고 연방재무성 장관에게 권고하는 것임
- 호주의 외국인 투자에 대한 정책은 거의 모두가 외국자본의 효과적이고 생산적인 투자를 장려하기 위해 1987년, 1992년, 1993년에 수정되었음
 - 주식참여 제한 및 제조업과 부동산업에 대한 규제완화가 이루어졌음
- 현재의 외국인 투자에 대한 정책 및 외자도입법(Foreign Acquisition and Takeovers Act 1975)은 대부분의 부동산취득에 대하여 가격에 관계없이 허가신청을 하도록 요구하고 있음

□ 토지취득제한

- 업무용 부동산에 국한
 - 국익을 저해하지 않는 범위에서 비거주자와 외국기업의 부동산 취득을 허용한다는 원칙
 - 실제로 외국인 거주자나 회사의 임직원의 거처를 제외하고는 도시지역의 부동산 취득이 거의 불가능
- 허가신청이 면제되는 부동산 취득
 - 호주의 영주권이 있는 자의 주거용지 취득
 - 외국자선단체에 의한 부동산취득
 - 호주의 보험가입자들을 위한 생명보험회사의 법적 기금에 의한 부동산취득
 - 호주시민의 이익을 위해 호주에서 운영되고 있는 신탁기금 또는 자선단체가 부동산을 취득

하는 경우

- 호주시민의 이익을 위해 외국고용주가 호주시민의 연금기금으로 부동산을 취득하는 경우
 - 호주에서 운영되고 있는 보험회사가 보험감독원(Insurance Commissioner)의 권고지침 안에서 회사적립금으로 부동산을 취득하는 경우
 - 외국회사의 퇴직연금에 의한 부동산취득
 - 국익에 반하지 않는다고 연방재무성이 보증한 주택부지에 의한 부동산취득
 - 현재 또는 제안된 사업행위에 부수적인 산업용 또는 비주거용 상업부동산
 - 연중 4주 미만의 시분할(Time share) 소유 또는 임대
 - 국익에 반하지 않는다고 연방재무성이 보증한 계획에 의한 부동산취득
 - 회사의 자산중에서 개발된 호주의 주택단지가 자산의 10%미만인 호주 증권거래소에 상장된 주식회사 및 그 관련 주식의 지분을 총 20%미만 취득하는 경우
 - 비거주 호주시민의 부동산 취득
 - 외교관 거주지를 위한 부동산 취득
 - 외국정부사절이 공공임무 또는 주거용으로 이용하기 위한 업무용과 주거용 부동산의 취득. 단, 더 이상 필요하지 않게 된 경우 호주시민 또는 적합한 구매자에게 매각해야 함
 - 비거주 호주시민이 주주로 있는 호주회사에 의한 부동산취득
 - 비거주 호주시민이 신탁수익자인 경우, 호주에 있는 신탁회사의 피신탁인의 호주 부동산 취득
 - 비거주 호주시민의 직·간접적으로 호주기업 또는 신탁을 통한 취득
 - 외자도입법의 규제허용범위에 속하는 부동산을 자산으로 갖고 있는 공공기업과 신탁회사의 최소한의 취득
 - Unit소유자가 100명 이상이며, 본래의 사업이 토지개발이고 그외의 토지보유조건을 충족시키고 있는 Unit Trust의 Unit취득
 - 5백만 호주달러이하인 비주거용 상업부동산
 - 영주권 소지자 또는 다른 특별 부문의 비자를 소유하고 있거나 소유할 예정인 자의 주거용 토지취득
 - 종합관광리조트(Integrated Tourist Resort)내의 주거용 부동산 취득
- 개발을 위한 비주거용 상업용 부동산 : 다음의 경우에 취득이 승인됨

- 비주거용 상업용 부동산의 취득이 호주시민과 50%의 합작에 의한 경우
- 호주시민과 합작을 할 수 없는 경우에 100%의 취득이 국익에 반하지 않는 경우
- 개발과 주택소유(콘도미니엄)를 위한 주거용 부동산
 - 취득은 개발업자로부터 건축공사 완료전이나 분양을 통해 허용됨. 이 경우 외국투자자에게 매각되는 것은 전체의 50%를 초과해서는 안됨
- 도시에 소재한 부동산 : 취득시 허가를 받아야 함
 - 개발프로젝트 : 신고를 하여야 하며 국익에 반하지 않는 한 허가됨
 - 호텔 및 리조트 : 신고를 하여야 하며 국익에 반하지 않는 한 허가됨
 - 개발된 상업부동산 : 국익에 반하지 않는 한 허가됨
- 비거주자의 주거용 부동산 : 취득이 허가되는 경우
 - 외국회사 임·직원의 주거용 부동산(필요하지 않는 경우에는 처분해야 함)
 - 주택 또는 콘도미니엄 등의 건축공사 완료전이나 분양을 통한 취득(개발단지 또는 개·보수하는 빌딩의 50%까지 외국인의 취득이 가능)
 - 12개월이상 일시적으로 체류하는 자의 취득(호주를 떠날 때 처분하여야 함)
 - 호주인과 그의 외국인 배우자가 공동으로 취득하는 부동산
- 허가유보조항 설정
 - 토지취득이 국익에 반하거나 허가없이 토지를 취득한 경우 동 토지의 처분을 명령할 수 있음
 - 연방 재무성장관은 국익에 반한다고 판단되는 경우, 신고를 하지 않고 취득한 도시부동산에 대하여 그 처분을 명령할 수 있음

2) 뉴지랜드

- 비거주자에 대한 제한 : 부동산의 취득은 다음과 같은 경우에 허용되지 않음
 - 농지, 자연환경보전지역(scenic reserve land), 해안에서 떨어진 섬의 매입
- 비도시 토지의 취득에는 특별규정이 있음 : 비도시 토지취득을 원하는 외국인은 취득이 뉴질랜드에 상당한 이익이 될 것이라는 것을 입증해야 함

3) 기타 오세아니아 국가

파푸아뉴기니

○ 소유금지, 임대허용

- 외국인 및 기업의 토지취득을 금지
- 다만 토지청(Department of Lands)을 통해 정부 혹은 지주계층으로부터 임대는 허용

솔로몬군도

○ 소유금지, 임대허용

- 외국인 및 기업의 토지취득을 금지
- 다만 정부 혹은 지주계층으로부터 임대는 허용