

1. 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률개정법률

법률 제5,544호 1998. 5. 25

주요 골자

가. 이 법의 제명을 “외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률”에서 “외국인토지법”으로 변경함.

나. 종전에는 외국인 또는 외국법인이 토지취득계약을 체결하기 전에 시·도지사의 인가를 받도록 하던 것을, 군사시설보호구역·문화재보호구역·생태계보전구역 등의 일부 지역에 한하여 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받도록 하고 그 외의 지역에서는 토지취득계약을 체결한 후 시장·군수 또는 구청장에게 신청하도록 함(법 제4조제1항).

다. 외국인의 토지취득에 관하여 종전에는 개인의 경우 국내거주자에 한하여 660제곱미터 이하의 주거용지와 165제곱미터이하의 상업용지를 취득할 수 있도록 하고, 법인의 경우 공장부지·사무소용 토지·사택용 토지 등 업무용 토지에 한하여 취득할 수 있도록 하던 것을, 앞으로는 이러한 제한을 폐지하여 국내거주 여부, 업무용 여부, 용도 및 면적 등에 관계없이 토지를 취득할 수 있도록 함(법 제4조제1항).

※시행일 : 공포후 1월이 경과한 날(1998. 6. 26.)

〈법제처 제공〉

개 정 이 유

현행 외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률은 외국인의 국내토지취득을 극히 제한적으로 허용하고 있어 외국인의 투자활동에 장애요인이 되고 있으므로 군사 시설보호구역 등 외국인의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역외에는 토지취득에 대한 허가제를 신탁제로 바꾸는 등 외국인의 토지취득 및 그 관리에 관한 제한을 전면적으로 폐지함으로써 외국인의 투자를 활성화하려는 것임.

주 요 내 용

외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률을 다음과 같이 개정한다.

외국인토지법

제1조(목적) 이 법은 외국인의 대한민국영토안의 토지취득 등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 “외국인”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 개인·법인 또는 전체를 말한다.

1. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인
2. 다음 각목의 1에 해당하는 법인 또는 단체
가. 외국의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체

나. 사원 또는 구성원의 반수이상이 제1호에 해당하는 자인 법인 또는 단체

다. 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 반수이상이 제1호에 해당하는 자인 법인 또는 단체

라. 제1호에 해당하는 자나 가 목에 해당하는 법인 또는 전체가 자본금의 반액이상이나 의결권의 반수 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체. 이 경우 자본금액 또는 의결권수를 제정함에 있어서 주식회사의 무기명주식은 이를 제1호에 해당하는 자나 가 목에 해당하는 법인 또는 단체가 가지고 있는 것으로 본다.

제3조(상호주의) 건설교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정치에 대하여 자국안의 토지의 취득 또는 양도를

금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정치에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 따라 대한민국의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있다.

제4조(계약에 의한 토지취득의 신고 등)

①외국인·외국정부 또는 대통령령이 정하는 국제기구(이하 “외국인 등”이라 한다)는 대한민국의 토지를 취득하는 계약(이하 “토지취득계약”이라 한다)을 체결한 경우에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 신고하여야 한다.

②제1항의 규정에 불구하고 외국인 등이 취득하고자 하는 토지가 다음 각호의 1에 해당하는 구역·지역 등의 토지인 경우에는 토지취득계약을 체결하기 전에 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.

1. 군사시설보호법 제2조제2항의 규정에 의한 군사시설보호구역, 해군기지법 제3조의 규정에 의한 해군기지지구역, 군용항공기지법 제2조제9호의 규정에 의한 기타보호구역 기타 국방목적에 위하여 외국인 등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령

으로 정하는 지역

2. 문화재보호법 제2조제2항의 규정에 의한 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역

3. 전통건조물보존법 제2조제2호 및 제3호의 규정에 의한 보존대상 전통건조물의 대지와 전통건조물보존지역, 동법 제4조의 규정에 의한 보호구역

4. 자연환경보전법 제2조제12호의 규정에 의한 생태계보전지역

③시장·군수 또는 구청장은 외국인 등이 제2항 각호의 1에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 당해 구역·지역 등의 지정 목적달성에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 경우에는 제2항의 규정에 의한 허가를 하여야 한다.

④제2항의 규정에 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

제5조(계약외의 원인으로 인한 토지취득의 신고) 외국인 등은 상속·경매 기타 대통령령이 정하는 계약외의 원인으로 인하여 대한민국의 토지를 취득한 경우에는 토지를 취득한 날부터 6월 이내에 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.

제6조(계속보유신고) 대한민국의 토지를 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국

의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 외국인으로 변경된 경우 그 외국인이 당해 토지를 계속 보유하고자 하는 때에는 외국인으로 변경된 날부터 6월 이내에 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.

제7조(벌칙) 제4조제2항의 규정에 의한 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인은 2년이하의 징역 또는 2천만원이하의 벌금에 처한다.

제8조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제7조의 위반 행위를 한 때에는 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 동조의 벌금형을 과한다.

제9조(과태료) ①제4조제1항의 규정에 의한 토지의 취득신고를 하지 아니하거나 허위로 신고한 자는 300만원이하의 과태료에 처한다.

②다음 각호의 1에 해당하는 자는 100만원 이하의 과태료에 처한다.

1. 제5조의 규정에 의한 토지의 취득신고를 하지 아니하거나 허위로 신고한 자

2. 제6조의 규정에 의한 토지의 계속보유신고를 하지 아니하거나 허위로 신고한 자

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 과태료는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 부과·징수한다.

④제3항의 규정에 의한 과태료처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 제기할 수 있다.

⑤제3항의 규정에 의한 과태료처분을 받은 자가 제4항의 규정에 의하여 이의를 제기한 때에는 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할법원은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다.

⑥제4항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 때에는 지방세체납처분의 예에 의하여 이를 징수한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포후 1월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(종전의 허가 및 신고에 관한 경과조치) ①이 법 시행 당시 종전의 규정에

의하여 토지의 취득 또는 계속보유에 관하여 허가를 받았거나 신고를 한 경우에는 제4조제1항·제2항, 제5조 또는 제6조의 개정규정에 의하여 허가를 받거나 신고를 한 것으로 본다.

②이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 토지의 취득 또는 계속 등이 이 법 시행일부터 1년이내에 제4조제1항·제2항, 제5조 또는 제6조의 개정규정에 의한 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 종전의 규정에 의하여 허가를 받았거나 신고를 한 것으로 본다.

제3조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙의 적용에 있어서

는 종전의 규정에 의한다. 다만, 이 법 시행일부터 1년이내에 부칙 제2조제2항의 개정규정에 의하여 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 그러하지 아니하다.

제4조(다른 법률의 개정) ①수출자유지역 설치법중 다음과 같이 개정한다.

제7조제3항 본문중 “외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률”을 “외국인토지법”으로 한다.

②공업유치 및 공장설립에 관한 법률 중 다음과 같이 개정한다.

제35조의5제2호중 “외국인의 토지취득 및 관리에 관한 법률”을 “외국인토지법”으로 한다.