

최근 베트남 부동산 시장의 현황과 관련 법령의 주요 개정안

길 영 민 법무법인 세종 변호사

1. 베트남 부동산 시장의 현황

베트남 정부는 최근 반부패 캠페인을 강화하면서 토지 관리와 관련된 부패척결에 주요 초점을 맞추고 있습니다. 베트남公安부에 따르면, 2022년 1년 동안 Viet A, AIC, Tan Hoang Minh 및 Van Thinh Phat Holdings Group 등의 사례와 같이 900명 이상의 국가 공무원과 직원들이 부정 부패 및 권력 남용으로 수사를 받았습니다. 현재도 부당한 상업적 용도 승인 및 권력 남용 등 토지 관리 규정 위반으로 여러 공무원들이 조사를 받고 있습니다. 주목할 만한 사례들은 다음과 같습니다.

- i. 2022년 11월 11일, 동나이 건설부는 노바랜드가 개발한 아쿠아 시티 프로젝트의 750개 이상의 빌라에 대한 선분양 주택 판매 자격을 취소하기로 결정했습니다. 이로 인해 노바랜드는 상업 은행에 32조 동(VND)이 묶여 있지만 자본을 지급할 수 없게 되었습니다. 노바랜드는 베트남 중앙은행에 부동산 회사들이 시장을 회복하고 프로젝트의 합법성을 완료하도록 2~3년 내에 신용구조조정을 허용해 달라고 요청한 바 있습니다¹.
- ii. Van Thinh Phat Holdings Group사건의 경우, 회사 대표인 Truong My Lan 외 27명이 2018년과 2019년에 수십억 달러에 이르는 채권을 불법으로 발행해 호치민 시의 주요 부동산을 구매한 혐의로 구속되었습니다. 현재 베트남 정부는 Van Thinh Phat Holdings Group 사건의 피고인 및 관련된 자들이 소유한 부동산, 주식 등의 자산 변동을 일시 중단하기로 발표했습니다.
- iii. Tan Hoang Minh Group 사건의 경우, 회사 대표인 Do Anh Dung씨는 2021년 7월부터 2022년 3월까지 사업 관련 정보를 은폐하고 가짜 정보로 사설 채권을 발행한 혐의로 구금되었습니다. 채권 투자자들이 Tan Hoang Minh에게 받은 피해 규모는 8조 동(VND)에 이르는 것으로 추정됩니다. 정부는 Tan Hoang

¹ <https://insideout.vn/novaland-suggests-debt-extension-for-property-firms/>

Minh Group의 사업 조사 과정에서 최초 제안가의 8.3배 높은 가격으로 부동산에 입찰하여 호치민 시 및 전국 부동산 가격을 인상시킬 계획을 발견하였고 이는 다른 부동산 회사들에 대한 추가적인 조사로 이어졌습니다.

iv. FLC 사건의 경우, 부동산 개발업체 FLC의 창업자이자 전 의장인 Trinh Van Quyet씨가 회사 지분 일부를 판매한 후 주식 거래 정보를 숨긴 주가 조작 혐의로 구금되었으며, 투자자들에게 손해를 입히고 베트남 주식 시장에 부정적인 영향을 미쳤습니다.² 이에 따라 FLC의 계열회사 주식들도 증권 거래소에서 제재를 받았습니다. 구체적으로, 주식 코드 ROS는 호치민 증권 거래소에서 상장 폐지되었으며, 주식 코드 HAI 및 주식 코드 ART는 거래가 중지되었고, 주식 코드 AMD는 관리 대상으로 지정되었습니다. 주식 코드 GAB 및 주식 코드 KLF는 거래 제한 조치를 받았습니다. 최근에는 FLC Group Joint Stock Company의 약 7억 1천만 FLC 주식의 호치민 시 증권거래소(HoSE)에서 상장 폐지되었습니다.

위에서 언급한 대로 토지와 관련된 부정부패 조사로 인해 부동산 개발 프로젝트의 허가 절차가 오랜 기간 지연되고 있습니다. 이는 신규 공급의 감소와 부동산 가격 급등부터 정부의 토지 사용료 수익 감소에 이르기까지 다양한 영향을 미쳤습니다. 실제로 요즘 일부 부동산 프로젝트의 허가 절차는 12개월 이상 지연되어 부동산 개발 비용이 증가하고 있습니다³.

현재 베트남 부동산 시장이 매우 어려운 상황에 놓여 있음은 분명해 보입니다. 구매력과 유동성이 급격히 감소하고, 현금 유동성과 주택 공급의 부족, 합리적이지 않은 주택 생산 구조와 다수의 사람들의 재정 능력을 초과하는 가격 등의 문제가 있습니다⁴. 이러한 장애물을 극복하기 위해, 2023년 2월 7일에 호치민 시 부동산협회는 중앙은행에 신용 구조 조정을 허용하여 부동산 기업들이 재정위기를 완화할 수 있도록 건의하였습니다.

이에 따라 베트남 정부는 부동산 시장의 문제 해결 및 안정적이고 지속 가능한 주택 개발 장려, 경기 회복 및 발전을 도모하고자 다음과 같은 정책을 발표하였습니다.

i. 2022년 12월 14일, 총리는 관련 각 부처에 다음의 법률규정 검토 및 수정에 관한 지침 1164/CD-TTg⁵를 발행했습니다.

- 베트남 중앙은행은 기업과 부동산 프로젝트에 대한 대출 규정을 검토하고, 유형별 주택 (사회 주택 · 근로자 주택 · 상업용 주택) 프로젝트와 생산 및 비즈니스 등 다양한 유형의 부동산 대출에 우선권을 부여하였습니다. 베트남 중앙은행 총재는 2023년 2월 17일에 부동산 시장의 건전하고 지속적인 발전을

² <https://insideout.vn/novaland-suggests-debt-extension-for-property-firms/>

³ <https://www.rfa.org/english/news/vietnam/arrests-04292022123413.html>

⁴ Vietnam real estate market to warm up in late 2023: experts (theinvestor.vn)

⁵ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Cong-dien-1164-CD-TTg-2022-thao-go-kho-khan-cho-thi-truong-bat-dong-san-va-phat-trien-nha-o-547743.aspx>, accessed on 16 February 2023

2. 베트남 정부의 부동산 시장 관련 최근 정책 발표

위해 개최된 전국 온라인 회의에서 4개의 국영 상업은행이 시중 은행보다 낮은 금리로 120조 동(VND) 규모의 신용 패키지를 제공하기로 합의했다고 발표하였습니다⁶.

- 자원환경부는 토지로 인한 부동산 프로젝트의 각종 문제점 들을 제거하기 위해 토지법 시행령의 여러 조항을 수정 및 보완하여 정부에 제출하였습니다.
- 기획투자부는 투자 정책의 승인 및 조정, 입찰 등의 어려움을 해소하기 위해 투자 및 입찰에 관한 법률을 수정·보완하고 있습니다.
- 재무부는 부동산 기업의 채권 발행을 검토하고 효과적이고 지속가능한 부동산 시장을 위한 적절하고 효과적인 해결책을 마련합니다.

ii. 관련 부처는 부동산 시장과 직접적으로 관련된 ① 부동산 사업에 관한 법률안, ② 토지법 개정안, ③ 주택법 개정안 등을 준비 중입니다. 각 법안의 주요 개정 내용은 아래에서 소개하겠습니다.

iii. 2022년 9월 16일 베트남 정부는 사채 발행 및 거래, 국제 시장에서의 회사채 발행에 관한 Decree No. 153/2020/ND-CP의 특정 조항을 보완하여 Decree No. 65/2022/ND-CP를 발행했습니다("Decree 65").

3. 부동산 개발 프로젝트를 위한 자금 조달 관련 개선 방안

베트남 중앙은행이 부동산 신용에 대한 엄격한 모니터링 정책을 시행하면서 은행 대출이 어려워지자 베트남 부동산 개발업자들은 프로젝트 자금을 위해 회사채 발행을 모색하게 되었습니다. 그러나 최근 일부 유명 부동산 개발업자들이 저금 채권을 발행하거나 의심스러운 목적으로 현금을 동원하는 등 베트남 회사채 시장에 대한 위법 행위로 인해 정부는 베트남 자본 시장의 지속 가능성에 대해 우려하고 있습니다. Decree No. 153/2020/ND-CP를 수정 및 보완한 2022년 9월 16일자 시행령 No. 65/2022/ND-CP("Decree 65")를 통해 회사채에 대한 규제를 강화함에 따라 베트남 부동산 개발자들은 자금 조달에 어려움을 겪고 있는 것으로 알려졌으며,⁷ 2022년 4분기부터 시작된 높은 은행 대출 금리와 2022년과 2023년 채권 만기 때문에 큰 압박을 받고 있기 때문입니다.

Decree 65에 따라 국내 및 국제 채권의 발행인은 더 이상 채권 수익금을 자본 증자 또는 구조 조정에 사용할 수 없습니다. 즉, 국내 채권은 (i) 발행자 본인의 부채를 재구조화 하는 경우, (ii) 투자 프로젝트 실행, (iii) 해당 법률에 규정된 기타 허용된 목적에만 발행될 수 있습니다. 이로 인해 특히 많은 자회사/계열사를 소유한 부동산 개발업자들은 다른 자금 조달 방법을 찾을 필요성이 생기고, 채권 수익금이 발행인의 투자 프로젝트 만을 위해 사용될 수 있는지 또는 발행인의 계열사에 자본을 출자하여

⁶ <https://vietnamnet.vn/se-co-goi-tin-dung-120-000-ty-dong-lai-suat-uu-dai-cho-bat-dong-san-2111432.html>, accessed on 17 February 2023

⁷ <https://vnexpress.net/hoi-nghi-thao-go-thuc-day-thi-truong-bat-dong-san-ngay-17-2-4571560.html>

투자 프로젝트를 실행할 수 있는지 여전히 불분명합니다.

Decree 65 이전에는 공모 회사채에만 신용등급 요건이 적용되었으나, 이제는 사모 회사채 발행에도 신용등급 요건이 적용됩니다. 따라서 사모 채권 발행인은 다음과 같은 경우 공인 신용평가기관으로부터 신용등급을 받아야 합니다.

- ii. 권 가치가 5000억 동(VND) 이상이고 가장 최근 보고 기간의 자기자본금의 50% 이상인 경우,
- iii. 채권 미상환액이 가장 최근 보고 기간의 자기자본금의 100% 이상의 채권이 발행된 경우

Decree 65는 채권 발행에 관해 엄격하게 규제하고 있지는 않지만, 일반적으로 채권 발행 서류 및 발행 절차에는 엄격한 요건이 적용됩니다. 이는 발행인이 “담보 채권”을 발행하는 경우, 발행자는 제3자 평가사에게 보유한 담보 자산을 평가받고 필요한 문서를 제출하도록 해야 합니다. 또한, 특정 채권 수익금을 받기 위해 예치계좌나 에스크로 계좌를 개설하고 개인 투자자에게 채권을 발행할 경우 채권 보유자의 대표자나 대리인을 고용해야 합니다. 발행자는 일반적으로 보다 강화된 공시 요구 사항을 준수해야 합니다. 이는 발행 후 공시, 채권 발행 실패 또는 취소 공시, 증권위원회에 채권 보유자에 대한 이행 보고서 제출, 채권만기 및 조건 변경, 채권 보유자 대리인 변경, 의무적 조기 상환 및 행정처분의 신청으로 인한 발행인에 대한 관할 기관의 결정 등과 같은 특별 공시를 포함합니다.

2020년 12월 31일자 시행령 No. 156/2020/ND-CP에 따르면, 채권 발행 시 허위 공시 또는 정보 은폐 문제와 관련하여 기업은 4 - 5억 동 (VND) (약 \$17,000 ~ \$21,000)의 벌금이 부과될 수 있고, 위반의 성격과 정도에 따라 하나 이상의 조치를 받을 수 있습니다. 또한, 기업이 의도적으로 허위 공시 또는 정보 은폐 시 징계 대상이 되며, 범죄의 징후가 있을 경우 2015년 11월 27일 제정된 형법 제100/2015/QH13 (2017년 개정) 제209조에 따라 형사 처벌을 받을 수 있습니다.

한편, 베트남 정부는 채권 시장에 관한 Decree No. 08/2023/ ND-CP(“Decree 08”)을 발표하여 일부 개선 사항을 발표하였습니다.

1. 이 시행령은 채권 원금 및 이자를 지불하기 어려운 경우 채권 발행인이 합법적인 자산을 사용하여 협상할 수 있도록 정하였습니다. 민법 및 관련 법령의 규정을 준수하고 투자자의 동의를 받는 것을 원칙으로 합니다.
2. Decree 08은 기업이 어려움에 처할 경우 채권 기한을 연장하기 위해 투자자와 협상할 수 있다고 규정하고 있습니다. 최대 연장기간은 2년이며, 역시 원칙적으로

투자자의 동의를 받아야 합니다. 동의하지 않을 시 기업은 이전에 공시한 규정에 따라 이행합니다.

3. Decree 08 은 Decree 65의 조항 중 일부 내용의 시행을 중지하였습니다.
 - i. 전문 증권 투자자의 지위를 개인으로 판단하는 규정
 - ii. 발행인에 대한 신용등급에 관한 규정
 - iii. 채권 기한에 관한 규정

4. 토지법 개정안

토지법 개정안이 최근 정부 포털에 공개되었으며, 외국 투자 기업에 영향을 미칠 수 있는 주목할 만한 새로운 사항들이 있습니다⁸.

2013년 토지법 제113조는 “정부는 각 유형의 토지와 지역별로 5년마다 한 번씩 토지 가격 체계를 발표해야 한다”는 조항을 완전히 삭제하였습니다. 대신에, 해당 지방의 인민위원회는 토지평가, 토지기준 및 토지 가격의 원칙과 방법, 시장에서 실제 토지 가격의 변동을 기반으로 토지 가격 체계를 구성할 것입니다.

실제로, 정부가 발표한 토지가격 체계는 시장에서 실제 토지가격과 큰 차이가 있어 이중가격제가 존재하는 문제가 있었습니다. 이는 관할 기관의 관리, 투자자의 투자 활동 및 토지 사용자의 이익에 어려움을 초래하고, 경매에서 부정 부패와 독점 조건을 만들어 내는 문제를 초래하였습니다. 이 개정안에서 토지 가격 체계를 삭제하는 결정은 사회 경제 전반과 특히 토지 부문에 큰 혁신적인 발전으로 평가받고 있습니다.⁹ 베트남 내 여론도 토지 가격 체계의 변화가 더 투명한 부동산을 만들 수 있으며 부동산가격은 더 높아질 수 있지만 실제 가치(가상 가격이 아닌)를 반영하며 시장의 선별과정도 더 치열해질 수 있다는 공감대를 형성하고 있습니다.

이 개정안에서는 외국투자기업(FIE)이 국가로부터 연간 임대료로 토지를 임대 받을 때, 해당 계약에서 공인신용기관에 임대권을 담보로 대출할 수 있도록 처음으로 규정하고 있습니다¹⁰. 이 규정은 투자자가 은행으로부터 돈을 빌릴 수 있는 이점이 있지만 상환하지 못할 수 있다는 의견이 있습니다. 규제 조건을 충족하면 국가로부터 연간 임대료로 토지를 임대 받는 외국투자기업은 임대권을 매각할 권리도 가지고 있습니다.

이 개정안의 제44.5조 및 제35.4(b)조에 따르면, 외국투자기업이 베트남에서 투자 프로젝트를 수행하기 위해 국가로부터 일시불로 토지를 할당 또는 임대 받은 경우, 양도권 및 담보 설정 시 해당 외국투자기업이 토지 이용료나 임대료 면제 기간에 해당하는 금액을 국가에 지불해야 합니다. 즉, 해당 회사가 할당, 임대 받은 토지가 우대 투자지역 이거나 우대 투자분야라서 감면, 면세의 혜택을 받을 수 있었는데, 만일 회사의 이윤을 위해 양도권 행사 및 담보 설정하게 되면 받았던 감면, 면세

⁸ The latest Draft LOL was published on <https://xaydungchinhhsach.chinhphu.vn/toan-van-du-thao-luat-dat-dai-sua-doi-lay-y-kien-lan-hai-11923010312182186.htm>

⁹ *What Are Some New Points In The Draft Amending Land Law?*, by ANT Lawyers, published on <https://antlawyers.vn/buy-real-estate-in-vietnam/what-are-some-new-points-in-the-draft-amending-land-law.html>

¹⁰ Article 36 of the Draft LOL

혜택을 더이상 누릴 수 없고 혜택을 다시 반환해야 합니다. 2013년 토지법에서는 이러한 권리가 없었기 때문에 토지 사용료나 임대료 면제 혜택을 받는 투자자가 자금을 조달하여 투자 프로젝트를 실행하는 데 어려움이 있었습니다.

이 개정안은 일정한 조건이 충족되면 조직 및 개인이 여러 목적으로 토지를 사용할 수 있도록 허용하고 있습니다¹¹. 반면에, 2013년 토지법에는 보유자가 다목적 토지를 사용할 권리에 대해 직접 규정하는 조항이 없었습니다. 예를 들어 토지 사용자는 동일한 토지에 주거 및 상업적 목적을 결합할 수 있습니다. 따라서 이 규정은 다양한 목적으로 토지를 사용하는 것을 합법화하고, 토지 사용 효율성을 높이는 데 매우 합리적입니다. 동시에, 다목적 토지의 남용으로 인한 임의적인 토지 사용 문제를 방지하기 위해 구체적인 원칙도 제시하고 있습니다.¹²

국회는 현재 농업용 및 비농업용지 사용법을 대체하기 위한 부동산세 적용에 관한 새로운 법률 개발에 착수하고 있습니다. 새로운 법률에 따르면, 주택과 토지는 별도로 과세되며, 공실인 주택에 대해서는 더 높은 세율이 적용됩니다.

5. 부동산 사업법 및 주택법에 대한 개정안

① 시행령 No. 11/2022/NHNN

준공주택의 매각에는 은행보증이 요구됩니다. 정부는 은행보증에 관한 새로운 규정인 Circular 11/2022/TT-NHNN("Circular 11")를 발행하여 기존의 규정(Circular 07/2015/TT-NHNN, Circular 13/2017/TT-NHNN으로 수정됨)을 대체하였습니다. Circular 11은 2023년 4월 1일부터 시행될 예정이며, 다음과 같은 주요 변경 사항이 있습니다.

- i. 보증 범위가 확대됩니다. 현재 규정에 따르면, 투자자의 보증 잔액은 투자자가 구매자로부터 받은 총 금액과 같지만, Circular 11에 따르면, 보증 범위가 "투자자의 총 채무 부담액"으로 확대됩니다. 이는 은행보증이 구매자의 선수금 환급뿐만 아니라 추가로 벌금, 보상 등의 지불 의무를 갖는 경우도 포함한다는 것을 의미합니다.
- ii. Circular 11은 전자(electronic) 수단을 통해 은행 보증 적용 및 발행을 보완합니다. 이 조항은 고객이 시간과 통행 비용을 절약하고 은행 업무에서 기술적으로 최적화하는 데 도움이 될 것입니다. 그러나 전자(electronic) 보증은 개인 고객에 대해서는 40억 동(VND) 이하, 법인 고객에 대해서는 보증 의무마다 최대 450억 동(VND)까지로 제한됩니다.

¹¹ Article 209 of the Draft LOL

¹² What Are Some New Points In The Draft Amending Land Law?, by ANT Lawyers, published on <https://antlawyers.vn/buy-real-estate-in-vietnam/what-are-some-new-points-in-the-draft-amending-land-law.html>

② 부동산 사업법 개정안

2023년 1월 3일, 법무부는 개정된 부동산 사업법 3차 개정안을 발표했습니다. 이 법안은 현재 여론 수렴을 거쳐, 2023년 5월 또는 10월 이전 국회 제출을 목표로 하고 있으며, 외국인 투자자에게 영향을 미칠 수 있는 법적 변화가 있습니다.

현재 법안에서 부동산 거래의 필수 조건 중 하나인 토지 사용권 증서(LURC: 베트남 등기부 등본)가 필요한 상황에서, 개정된 법안은 (i) 프로젝트 투자자가 국가에 토지와 관련된 모든 재무관련 의무를 완료한 경우, 토지 사용권 없이도 부동산 프로젝트 내 주거용 건물, 토지 등을 거래할 수 있도록 허용하며, (ii) 프로젝트 내 기술 인프라가 완료된 경우, 토지 사용권 없이도 부동산 프로젝트 내 토지 사용권을 거래할 수 있도록 허용합니다.

하지만, 이러한 조항들은 개정안 제29조 및 2014년 토지법 제168조와 충돌합니다. 이에 따라, 새 부동산 법안을 적용하기 위해서는 토지법에서도 일관성 있는 개정이 필요합니다.

외국인 투자 기업(FIEO)의 부동산 업무 범위에는 두 가지 변경 사항이 있습니다.

- i. 국가에서 할당된 토지에 대해서, 주거용 건물 외의 건축물(임대, 할부, 매매 가능)을 건설할 수 있도록 허용합니다.
- ii. 부동산 사업법 개정안에서는 외국인 투자 기업 이 공업 구역(zone), 산업 구역(zone), 수출산업 구역(zone), 하이테크 존(zone) 또는 경제 존(zone) 내 임대된 토지에 대한 건축물 또는 건설 작업에 땅 이용 목적을 엄격히 준수하여 건설하는 경우를 제외하고는 허용하지 않습니다.

부동산 사업법 개정안은 투자자가 지방 인민 위원회나 총리에게 부동산 프로젝트 양도에 대한 승인을 받아야 한다고 규정하고 있습니다. 또한, 양수자가 외국 투자기업인 경우, 프로젝트 양도는 건설부에서 평가를 받아야 합니다.¹³ 이 규정은 부동산 프로젝트가 투자법 2020에 따라 투자 등록 증명서(IRC)가 발행됐거나 승인된 경우에는 투자법 2020에 따라 양도 절차를 수행해야 한다는 현재 규정과 충돌의 소지가 있습니다.

부동산 사업법 개정안이 변경되지 않으면, 이 조항은 이행에 어려움을 초래하고 투자자의 행정적 부담을 증가시킬 수 있습니다. 이에 따라, 베트남 상공회의소(VCCI)는 양도 프로젝트 절차에 관한 규정을 현재와 같이 유지하기를 요청했습니다.

13 개정안 43.3조에 따르면, 양도 혹은 양수자가 외국 투자 기업일 경우,
a. 계획 투자부는 양도 관련 서류를 건설부에 의견 평가를 받아야 한다.
b. 양도한 부동산 프로젝트 전체 혹은 일부가 국경지역 면, 구, 해안지역 또는 섬에 위치한 경우, 계획 투자부는 추가 의견을 받아야 한다. 양도 양수인이 외국 투자 기업일 경우, 국가 안보보장을 위해 국방 공안부에 감정을 받아야 한다.
c. 양수인이 외국 투자 기업일 경우, 관할 국가 기관의 양도 허가 결정을 받고, 계약 체결 후, 다음 절차를 진행한다.
- 양도자는 국가에 토지를 반환한다.
- 양수자는 프로젝트 투자자로 승인 받은 후 토지법에 따라 국가에게 토지를 할당, 임대 받는다.

부동산 프로젝트 양도를 위한 몇 가지 주목할 만한 추가 요건이 있습니다. 이는 다음과 같습니다.

- 양도된 프로젝트가 채무 확보를 위해 담보로 등록된 경우, 당사자간 달리 합의가 없는 한 해지되어야 합니다.
- 이전되는 프로젝트는 시행 기간 내에 있어야 합니다.
- 프로젝트가 부분적으로 양도되는 경우, 양도된 부분 프로젝트의 건설 작업 항목 또는 용도, 건설 작업의 사용 목적이 나머지 프로젝트와 독립적이어야 합니다. 프로젝트의 건설 공사의 용도를 분리할 수 없는 경우, 프로젝트는 통째로 양도되어야 합니다.

또한, 부동산 사업법 개정안은 양도인이 프로젝트 혹은 프로젝트 토지의 일부 대한 모든 재정적 의무를 완료한 경우, 양도인이 양도된 프로젝트의 토지 사용권을 보유할 필요가 없다는 중요한 변경 사항이 있습니다.

위에서 언급된 추가 조항들은 프로젝트 양도에 있어 이전의 어려움을 일부 해결해주었지만, 부동산 사업법 개정안은 여전히 이전에 논란이 되었던 양수인이 외국 투자자인 경우 양도 대상인 프로젝트 기업 설립 시기와 관련된 문제에 대해서는 다루지 않고 있습니다. 실제로, 일부 지방의 기관은 외국 투자자가 자사의 자회사를 베트남에 설립하고 그 자회사를 통해 프로젝트를 구매하도록 허가하고 있으나, 일부 기관은 외국 투자자가 프로젝트를 구매하는 행정 절차를 완료한 후 자회사를 설립하여 프로젝트를 수행하도록 하고 있습니다.

이전 부동산 사업법 2014에서는 기존 주택과 건축물만이 제5.1조에 따라 비즈니스 용도로 사용되는 부동산 유형 중 하나로 목록에 나열되었지만, 해당 유형의 부동산의 범위나 특성을 구체적으로 명시하지 않았습니다. 이 부분은 부동산 사업법 개정안의 제14조에 따라 보완되었습니다.

- i. 사용 가능한 주택에는 국가 자본으로 투자된 재개발 주택, 공무원 주택, 사회 주택 및 국유 주택을 제외한 모든 종류의 주택이 포함됩니다.
- ii. 사용 가능한 건축물에는 건설법에 따른 민간 건축물 및 생산, 상업, 서비스, 관광 및 주거 목적을 갖는 건축물이 포함됩니다.

이전의 부동산 사업법 개정안에서는 (i) 관광객용 아파트, (ii) 관광객용 빌라 및 (iii) 숙박 시설 겸용 사무실이 "사용 가능한 건축물"로 분류되었습니다. 그러나 현재 부동산 사업법 개정안에서는 이러한 용어가 일반적으로 "생산, 상업, 서비스, 관광 및 주거 목적을 갖는 건축물"로 변경되었습니다. 따라서 이 개정안에 따르면 콘도텔이라고도 부르는 관광객용 아파트와 관광객용 빌라의 비즈니스가 공식적인

규제 체계에 의해 통제되는지 여부가 불명확한 문제가 있습니다.

③ 주거용 주택법 개정안

주택법 개정안에 명시된 몇 가지 주목할 만한 변경 사항은 다음과 같습니다.

주택법 개정안의 제25조에 따르면, 아파트가 낡아 사용에 위험을 초래하여 아파트가 철거되어야 할 경우 아파트 소유권이 종료됩니다. 아파트 소유권이 종료되면, 제26조에서 규정된 조치에 따라 아파트를 처리하여야 합니다.

이 조항은 아파트 소유 기간을 제한하는 것으로, 호치민 시 부동산 협회(HoREA)는 장기 소유가 가능한 토지 사용권으로 아파트를 구입한 아파트 소유자들에게 영향을 미칠 것으로 우려하고 있습니다. 또한, 부동산 협회장은 이 조항이 2015년 민법 제237.3조의 “재산이 소모되거나 파괴된 경우 등”을 포함하는 소유권 종료와 상충한다고 주장했으며, 제25.5조는 “도지사가 아파트 소유권 종료에 대한 통지를 하기 시작하는 시점부터 토지 사용권의 유효기간이 종료된다”라고 규정하고 있어 시/도 단위의 공공기관으로부터 통보 시점에 아파트가 철거되지 않았으므로 아파트 소유권은 유효하다고 말했습니다. 아파트 소유 기간을 제한하는 것은 투자자들의 구매 결정 뿐만 아니라, 부동산 기업들의 사업 활동 까지 영향을 미칠 것입니다.

현재 규정에서는 주거용 건설 개발에 허용되는 혼합 토지 사용권 유형이 명확하지 않기 때문에, 주택법 개정안은 이 문제를 다루며, 제40.2조에 따라 “기타 토지 사용권”이라는 용어를 명시하고, 다음을 포함합니다: (i) 국가 보상 토지; (ii) 국가에 의해 할당 또는 임대되었지만 다른 프로젝트를 실행하기 위해 일시불로 지불된 후 주거용 건설 목적으로 전환된 토지; (iii) 상업용 또는 서비스용 토지, 농지 생산 토지로서 국가에게 연간 또는 일시불로 할당 또는 임대되었지만 주거용 건설 목적으로 전환된 토지; (iv) 독립 주택 프로젝트를 실행할 수 없는 교차된 토지이지만 프로젝트를 실행하기 위해 국가에게 할당받은 토지

이 새로운 규정으로 투자자들은 상업적 주거용 건설 프로젝트를 실행하기 위해 토지 사용권이 적합한지를 결정하는 데 더욱 쉽게 접근할 수 있게 될 것으로 예상됩니다.