

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 閔 太 郁

외국인의 중국부동산 투자제도 및
절차에 관한 연구

- 상해시를 중심으로 -

A Study on foreigner's real estate investment system,
process of China

2 0 0 6 年 6 月

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理 專攻

崔 西 姬

碩 士 學 位 論 文
指導教授 閔 太 郁

외국인의 중국부동산 투자제도 및
절차에 관한 연구

- 상해시를 중심으로 -

A Study on foreigner's real estate investment system,
process of China

위 論文을 不動產學 碩士學位論文으로 提出함

2 0 0 6 年 6 月

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理 專 攻

崔 西 姬

崔 西 姬의 不動產學 碩士學位 論文을 認定함

2 0 0 6 年 6 月

심사 위원장_____ (인)

심 사 위 원_____ (인)

심 사 위 원_____ (인)

목 차

제1장 서 론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	1
제2절 연구방법 및 구성	3
제2장 중국부동산 투자제도	5
제1절 중국의 토지소유제도	5
1. 중국부동산의 개념 및 특성	5
2. 중국 토지소유권의 형태에 따른 분류	7
1) 국가토지소유권	8
2) 집단토지소유권	9
제2절 중국의 토지사용권제도	12
1. 중국 토지사용권의 형성	12
2. 중국 토지사용권의 취득방법에 따른 분류	13
1) 행정분배토지사용권	13
2) 유상토지사용권	15
3. 중국 토지사용권시장의 거래단계에 따른 분류	19
제3절 중국의 부동산 투자제도	21
1. 중국부동산 투자의 기본법	21
1) 도시부동산관리법	21
2) 토지관리법	22
3) 상품주택 판매에 관한 법	23
4) 입찰법	24
5) 외국인 투자법	25
6) 중외합자경영기업법	27
2. 중국부동산 개발에 관한 제도	30
3. 중국부동산 투자이익의 송금제도	32
1) 인민폐의 이해	32
2) 투자이익의 송금제도	33
제4절 외국인의 중국부동산 투자제도	35
1. 외국인의 중국부동산 투자절차	35

1) 취득 시	35
2) 보유 시	38
3) 매각 시	39
2. 우리나라의 해외투자관련 제도	39
제3장 중국부동산 투자절차	43
제1절 도시 1급 토지사용권시장	43
1. 중국의 부동산 개발절차	43
2. 중국의 토지사용권 출양방식	45
제2절 도시 2급 토지사용권시장	49
제3절 도시 3급 토지사용권시장	50
1. 부동산 양도제도	50
2. 부동산 저당제도	51
3. 부동산 임대제도	52
제4절 농지수용시장	52
제4장 외국인의 중국부동산 투자사례	56
제1절 모건스탠리의 중국부동산 투자사례	56
제2절 비존차이나의 중국부동산 투자사례	59
제5장 결론	64
참고문헌	69
부록	71
ABSTRACT	73

표 목 차

<표2-1> 중국 토지제도의 분류	20
<표3-1> 건축 및 부동산 개방현황	31
<표3-2> 해외투자관련 규제완화	41
<표3-3> 협의, 입찰, 경매방식의 비교	48
<표4-1> 우리나라의 해외직접투자추이	60
<표4-2> 우리나라의 대 중국 투자현황	60

그 립 목 차

<그림3-1> 삼자기업의 투자액 구성 변화	26
<그림3-2> 인민폐와 주요 통화의 환율	33

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

국제무역기구 WTO(World Trade Organization)의 출범으로 세계경제가 글로벌화되고 있다. 지난 2001년 중국도 WTO에 가입함으로써 시장개방을 가속화하게 되었고 이는 중국으로 하여금 선진국의 자본과 기술을 도입하게 하여 중국의 경제발전을 이끌고 있다.

골드만삭스는 2003년 말 「BRICs¹⁾와 함께 꿈을-2050년을 향한 길」이란 보고서에서 중국의 GDP(국내총생산)는 2041년에 미국을 제치고 세계 1위로 올라서며, 이후로도 중국이 세계 최대 경제국의 위상을 유지할 것이라고 전망했다. BRICs의 선두국가인 중국은 현재 세계 최대의 소비자 시장이자 생산자시장으로 세계 경제의 원동력으로서의 역할을 다하고 있으며, 이를 반영하듯 부동산을 포함한 전 산업에서 전 세계의 막대한 자금과 관심이 중국으로 쏠리고 있다.²⁾ 우리나라의 대 중국 투자도 예외는 아니다. 대 중국 투자액을 국가별로 볼 때 한국은 2002년 5위에서 2004년 미국과 대만을 제치고 홍콩, 일본에 이어 3위로 올라섰다.

이중 특히 중국의 부동산 산업은 2008년 북경 올림픽과 2010년 상해 엑스포, 인민폐(위안화)의 절상전망 등 잇따른 호재에 힘입어 외국 투자자들의 관심을 집중적으로 받고 있다. 중국의 수도 북경과 경제중심지 상해의 부동산 가격은 매년 고공행진을 하고 있으며 이에 중국정부는 부동산 과열을 방지하기 위한 정책을 쏟아내고 있다.

실제로 중국부동산 시장의 투자매력은 충분하다. 중국의 급속한 경제성장에 따라 중국 농민들의 도시로의 이농현상은 심화되고 있으며, 이에 따라 중국부동산 개발과 도시화가 빠르게 진행되고 있다.³⁾ 이는 중국 인구

1) BRICs는 미국의 투자은행인 골드만삭스가 2003년 10월에 발표한 투자전략보고서인 「BRICs와 함께 꿈을-2050년을 향한 길」에서 처음 만들어낸 용어로 2000년대를 전후해 빠른 경제성장을 거듭하고 있는 브라질·러시아·인도·중국 등 신흥경제4국을 일컫는 경제용어임.

2) 2002년 중국의 연간 외국인 투자유치금액은 약 257억달러로 미국을 제치고 처음으로 세계 1위를 차지하였고, 중국에서 활동하고 있는 외국인 투자기업 수는 총 424,196개에 달하고 있다(UNCTAD, World Investment Report 2002). 또한 세계 최대 500대 다국적 기업 중 400여개 기업이 이미 중국에 투자를 하였고 그 중 30여개 기업이 지역 본사를 중국에 설립하였으며 외국인 투자로 설립된 연구개발(R&D)센터 또한 600개에 이른다(http://www.metalnet.co.kr/CHINA_News/china-21.html).

를 감안할 때 엄청난 주택수요를 말해주는 것이다.

그러나 중국이 아무리 매력적인 부동산 시장이라 하더라도 중국은 공산주의(共產主義)국가로 외국 투자자들이 중국의 부동산 제도를 제대로 파악하고 이해하는 것은 어려운 실정이며, 또한 중국의 부동산 소유 및 사용제도는 제도 면에서 국내와는 큰 차이를 보이고 있다.

이에 본 논문에서는 첫째, 외국인의 중국부동산 투자관련 제도 및 투자 절차를 알아보고자 한다. 둘째, 중국부동산 투자를 함에 있어 파생되어지는 중국부동산의 제도상 문제점을 파악하고 이와 관련 중국부동산 투자 시 유의사항을 구체적이고 명확하게 지적하고자 한다. 마지막으로 외국인의 중국부동산 투자사례를 통해 중국부동산 투자를 계획하는 자들에게 적절한 투자방향을 제시하고자 한다.

본 논문의 주제는 외국인의 중국부동산 투자 및 절차에 관한 연구로 본 주제를 선정한 이유는 중국에 진출한 한국기업들의 투자실패원인의 41%가 중국 시장에 대한 사전조사미흡이란 조사결과 때문이다. 또한 상해시를 중심으로 연구한 것은 상해시의 1인당 GNP가 5,642달러⁴⁾로 중국 내 1위이고 상해시내 한국인 거주비율이 해마다 급속도로 증가하고 있기 때문이다.

현재 국내에는 중국부동산 시장과 중국의 토지제도에 관한 연구논문이 일부 있고 개인투자위주의 중국부동산 투자에 관한 서적들이 작년부터 본격적으로 발행되고 있으나 외국인의 중국부동산 투자에 관한 개략적인 법과 제도를 서술한 서적이나 연구는 거의 없다. 또한 국내의 중국진출과 중국부동산 투자는 점차 늘어나고 있지만 국내의 중국부동산 시장에 관한 인식수준과 정부차원에서의 지원은 서구나 일본에 비해 상대적으로 낮다. 일본이나 싱가포르에서는 외국에서의 부동산 투자를 투기가 아닌 신국토확장으로 인식해 정부차원에서 지원하고 있다.

이에 본 논문은 지리적으로 가까운 중국의 부동산 투자제도 및 절차와 실제사례를 알아봄으로써 미흡하나마 국내 투자자들에게 중국부동산 투자 시 활용할 수 있는 참고자료를 남기고자 한다.

3) 농촌에서 도시로 이전하는 인구는 매년 2,000만명에 달한다. 매일경제신문, 2004.2.4.

4) 상해시의 GDP는 2003년 4,500달러였으며, 2007년 7천달러, 2010년 1만달러로 예상되어지고 있다.

제2절 연구방법 및 구성

본 논문은 급변하고 있는 중국의 부동산 투자제도 및 절차를 분석한 연구논문으로 중국부동산관련 문헌을 중심으로 분석하였고 실제사례에 있어서는 서울부동산포럼의 세미나자료와 비존차이나 관계자와의 인터뷰를 통해 진행하였다. 활용문헌으로는 중국부동산법 관련 사설기업의 교육교재(한·중국제법률연구소 편찬), 중국부동산 직접투자관련 서적과 연구논문, 정부기관과 연구기관의 간행물, 통계자료, 중국부동산관련 포럼의 자료, 상하이저널, 차이나저널 등 국내외 신문 등이며 참고로 인터넷에서 자료를 수집, 활용하였다.

본 논문의 구성은 총 5장으로 구성되어 있다. 먼저 제1장 서론에서는 본 연구가 행해지게 된 목적, 연구방법 등을 서술하였고 제2장에서는 중국 토지제도의 대표적 특성인 토지사용권제도와 함께 중국의 부동산 투자에 관한 법과 제도를 중국부동산에 투자하는 외국인의 입장에서 살펴보았다. 제3장에서는 외국인의 중국부동산 투자절차를 토지사용권시장의 거래 단계에 따라 나누어 살펴보았으며, 제4장에서는 상해시내 부동산에 투자한 외국과 국내 두 기업의 투자사례를 각각 살펴봄으로써 외국인이 중국 부동산 투자 시 고려해야 할 사항 및 투자절차 등을 서술하였다. 마지막인 제5장 결론에서는 앞에서 논의된 내용을 요약, 정리하여 결론을 맺었다.

중국의 부동산 시장을 80년대의 우리나라로 많이 비유하곤 한다. 실제로 중국의 부동산 시장은 우리나라와 여러 면에서 비슷한 양상을 보이고 있다. 중국정부는 주택과 토지의 급격한 가격급등을 막기 위한 정책을 내놓는가하면 FDI⁵⁾를 유치하기 위해 외국인 투자자들에게 각종 세제를 감면해 주기도 한다. 비록 중국부동산 투자제도 및 절차에 관한 논문으로 투자지침서로는 내용의 부족함이 많지만 중국부동산 투자에 관한 기본지식의 습득을 목적으로 간결하게 서술하였다.

본 연구는 중국의 토지권리제도에 초점을 맞추어 중국부동산을 토지개념위주로 이해하고 서술하였으며 주택에 관해서는 간략하게 서술하였다. 또한 외국기업과 외국인을 통칭하여 외국인으로 지칭하였으며, 부동산 투자를 개인의 부동산 투자가 아닌 부동산 개발로 이해하여 서술하였다(개

5) FDI(Foreign Direct Investment)는 외국인 직접투자를 일컫는 말로 FDI의 긍정적 효과로는 생산성향상, 국내시장에 대한 기술이전, 경영기술, 새로운 공정 및 노하우, 근로자훈련, 국제 생산 네트워크 등이다.

인의 경우는 제2장 제3절과 제4절에서 일부 언급함). 이 과정에서 본인의 부동산 개발에 관한 배경지식의 부족함이 본 연구의 한계점이다.

제2장 중국부동산 투자제도

제1절 중국의 토지소유제도

1. 중국부동산의 개념 및 특성

중국에서는 부동산을 房地產(방지산)이라고 한다. 방지산은 방산(房産)과 지산(地産)의 합성어로 房은 건축물을, 地는 토지를 의미한다. 중국의 부동산은 우리나라의 부동산과 등기제도에서 차이가 있는데 우리나라에서는 부동산 등기부를 법원에서 관리하는 것과는 달리 중국에서는 부동산 등기부를 행정관청 즉, 토지는 현급 이상의 토지관련부서, 건물은 방산국에서 관리하고 있다. 또한 우리나라는 건물과 토지의 소유자에게 각각의 소유권 등기권리증이 발부되나 중국은 건물에는 소유권 등기권리증⁶⁾이 토지에는 사용권 등기권리증이 발부되며, 중국은 우리나라와 같은 공시제도가 없는 관계로 등기부등본을 통한 담보관계 파악이 어렵다.⁷⁾

중국의 토지소유제도를 알아보기에 앞서 중국부동산법과 법률체계를 간단히 살펴보면 중국부동산법은 「헌법」, 「민법」, 「경제법」, 「행정법」, 「형법」 등 유관법률과 법규에서 부동산에 관한 내용을 찾아볼 수 있으며, 헌법, 법률, 행정법규, 지방성법규의 순서로 법률체계가 구성되어 있다.

이중 법률에 해당하는 「도시부동산관리법」(城市房地產管理法)은 1994년 7월 5일 제8기 전국인민대표대회 상무위원회 제8차 회의에서 채택, 중국 주석령 제29호로 공포, 1995년 1월 1일부터 시행된 법으로 협의의 중국부동산법이라고 일컬어진다. 「도시부동산관리법」은 부동산개발 및 거래에 대한 내용을 담고 있으며 말 그대로 도시의 부동산이 그 대상이며 농촌부동산은 포함되지 않는다. 「도시부동산관리법」은 또한 제2장 제3절의 중국부동산 투자의 기본법이기도 하다.

일반적으로 중국의 4대 부동산법이라고 하면 「토지관리법」, 「도시부

6) 중국은 건물에 대하여는 토지와 달리 개인의 소유권이 인정된다. 건물소유권은 자유로이 거래되며 거래 또한 활발하다.

7) 그러나 중국에서는 은행으로부터 융자를 받을 시에는 방산소유권증(등기권리증)을 은행이 보관하여 방산소유권증의 유무로 담보관계 파악을 유추할 수 있다.

동산관리법」, 「건축법」, 「도시계획법」을 말한다. 중국부동산법은 6가지 주요 원칙을 가지고 있는데 이 원칙들은 중국부동산을 투자하는데 기본이 되는 원칙으로 중국부동산의 특성을 잘 나타내고 있다.

중국부동산법의 6가지 원칙을 살펴보면 첫째, 사회주의 토지공유제(社會主義 土地公有制)를 견지한다는 원칙이다. 사회주의 토지공유제는 중국 토지제도의 핵심으로 중국의 토지소유형태로는 국가소유와 집단소유⁸⁾가 있다. 이는 중국 「헌법」 제10조⁹⁾와 중국 「토지관리법」 제2조¹⁰⁾등에서 이 원칙의 내용을 찾아볼 수 있다. 이 법들은 국가소유재산과 집단소유재산의 신성불가침의 원칙을 선언한 바, 어떤 조직이나 개인도 비준(批准)없이 이를 침범점유, 매매, 임대하거나 기타 형식으로 불법적인 토지이전을 할 수 없다.

둘째, 토지의 유상사용을 견지한다는 원칙이다. 중국정부는 토지소유권은 국가에 속하게 하면서 토지사용자가 토지사용권 불하(拂下)를 조건으로 국가에 지불하는 지가를 재원으로 하여 경제를 발전시키고 도시기초시설을 건설하며 국민생활수준 개선을 위해 노력하고 있다. 다시 말해서 중국정부는 토지개발자에게 토지사용권을 주고 그 대가로 토지사용대금을 받아 국가의 재정에 충당하고 있다. 여기서 토지사용권의 가격은 중국부동산 시장이 아직 제대로 형성되어 있지 않아 토지시장의 수급에 의해서 결정되는 것이 아니라 정부의 토지관리부서에 의해 크게 좌우된다. 일반적으로 주변 토지사용권의 거래사례와 그 토지의 수익성을 고려하여 지방정부의 토지관리부서가 토지사용권의 가격을 정하는데 같은 지역의 토지사용권에 대해서도 사업의 종류와 내용에 따라서 사용권의 가격이 다르게 나타나는 경우가 많다.¹¹⁾

8) 중국에서는 집체소유로 표현하고 있다. 집체란 향(鄉), 진(鎮), 촌(村)이나 농촌경영조직으로 집단소유토지는 향, 진의 공공시설용, 공익사업 건설용 농지나 농가용 집터로 사용되는 토지인데 중국의 경제발전으로 도시가 팽창되어 집단소유토지가 도시 내로 편입된 경우가 많다.

9) 「헌법」 제10조: ①도시의 토지는 국가소유에 속한다. ②농촌과 도시교외의 토지는 법률이 국가의 소유에 속하는 것으로 규정하는 것을 제외하고는 집단소유에 속하고, 택지와 자류지·자류산 또한 집단소유에 속한다. ③국가는 공공이익의 필요를 위해서 법률규정에 따라 토지에 대해 징용을 실행할 수 있다. ④어떠한 조직이나 개인도 침해·점유·매매·임대 또는 기타 형식으로 토지를 불법양도할 수 없다.

10) 「토지관리법」 제2조: ①중국은 토지의 사회주의 공유제 즉, 전인민소유제와 노동대중 집단소유제를 실행한다. ②전민소유 즉, 국가소유토지의 소유권은 국무원이 국가를 대표하여 행사한다. ③어떠한 기관과 개인도 토지를 불법점용·매매·기타 형식으로 불법양도할 수 없다. 토지사용권은 법에 따라 양도할 수 있다. ④국가는 공공이익을 위해 필요한 경우, 법에 따라 집단소유의 토지에 대해 징용을 실행할 수 있다. ⑤국가는 법에 따라 국유토지유상사용제도를 실행한다. 다만, 국가는 법률이 규정한 범위내에서 국유토지사용권을 제공하는 경우는 제외한다.

셋째, 도시계획에 부합하여야 한다는 원칙이다. 도시계획은 도시발전의 기본목표이자 부동산 개발 및 도시건설의 근거이다. 도시계획건설 및 관리는 중국 「도시계획법」과 국무원의 「도시계획작업을 강화하는 통지」 등에 근거하여 대도시, 중도시, 소도시용지가 엄격히 통제된다.

넷째, 토지사용을 합리적으로 하고 토지를 절약하여야 한다는 원칙이다. 중국 「헌법」¹²⁾과 「토지관리법」 제36조¹³⁾에서 이 원칙의 내용을 뒷받침하고 있다.

다섯째, 경제효과, 사회효과 및 환경효과 상호 통일의 원칙이다. 중국 국무원령 제248호 「도시부동산 개발경영 관리조례」 제3조에서 「부동산 개발경영은 경제효과, 사회효과, 환경효과의 상호 통일의 원칙에 근거하여 전면적인 계획, 합리적인 배분, 종합적인 개발 및 부대시설 건설을 시행한다」고 명시하고 있다.

여섯째, 당사자 합법권의 보호의 원칙이다. 중국 「헌법」 제12조¹⁴⁾, 제13조¹⁵⁾, 「도시부동산관리법」 제5조¹⁶⁾에서 이 원칙의 내용을 설명하고 있다.

2. 중국 토지소유권의 형태에 따른 분류

중국의 현행 토지소유형태는 앞에서 서술하였듯이 국가소유토지(도시토지; 도시구역 내 토지, 하천, 산지)와 집단소유토지(농촌토지; 농민이 사용하고 있는 토지)의 두 가지로 구분되며 국가소유토지가 주도적인 위치에 있다. 본 논문에서는 앞으로 각각의 토지를 소유권적 입장에서 국가토지

11) <http://www.karico.co.kr/oai/200/210/214/info/10-14.hwp>.

12) 「헌법」 제10조; ⑤일체의 토지를 사용하는 조직이나 개인은 합리적으로 토지를 이용하여야 한다.

13) 「토지관리법」 제36조; ①비농업건설은 반드시 토지를 절약하여 사용하여야 하고 황무지 이용이 가능할 경우 경작지를 점용해서는 안 되며 低級址(약질 토지)의 이용이 가능할 경우 高級址(양질 토지)를 점용할 수 없다.

14) 「헌법」 제12조; ①사회주의의 공공재산은 신성하고 침범할 수 없다. ②국가는 사회주의의 공공재산을 보호한다. 어떠한 조직이나 개인도 모종의 수단으로 국가와 집단의 재산을 침해·점유하거나 파괴하는 것을 금지한다.

15) 「헌법」 제13조; ①국가는 공민의 합법적인 수입·저축·가족과 기타 합법적인 재산의 소유권을 보호한다. ②국가는 법률의 규정에 따라 공민의 사유재산의 상속권을 보호한다.

16) 「도시부동산관리법」 제5조; 부동산권리인은 법률과 행정법규를 준수하고 법에 따라 납세해야 한다. 부동산권리인의 합법적인 권리는 법률의 보호를 받으며 어떤 기관이나 개인도 침범해서는 안 된다.

소유권, 집단토지소유권이라 칭하기로 한다.

1) 국가토지소유권

국가토지소유권은 말 그대로 국가(구체적으로 시·현 인민정부 토지관리 부서)가 토지에 대한 소유권을 갖는 것을 말한다. 중국의 대부분의 토지는 국가소유로 부동산 개발자는 중국정부로부터 토지사용권을 구입하여 사용한다. 토지사용권은 사용목적에 따라서 20년에서 70년의 토지사용권을 매입할 수 있는데 대개 상업용지는 40년, 공업용지는 50년, 주거용지는 70년이다. 우리나라에서는 토지와 건물의 소유가 다를 수 있는데 중국에서는 토지와 건물의 구분이 없고 하나로 간주되며 건물은 토지에 부속된다.¹⁷⁾ 이는 중국은 우리나라와 같은 법정지상권이 인정되지 않음을 말해주는 것으로 사용연한이 지나면 토지사용권의 가격은 조정될 수 있다.

사용기한이 지나면 건물도 무상으로 국가에 반환해야 하는데 계속해서 토지를 사용하겠다고 미리 의사표시를 하면 국가에서는 반드시 그 토지를 수용해야 하는 필요성이 없는 한 토지사용자는 그 토지를 다시 사용할 수 있다. 그렇기 때문에 중국의 토지사용권은 실제로는 토지소유권과 같다고 볼 수 있으며, 다만 중국정부에서는 토지가 국유라는 원칙만을 확인한다고 볼 수 있다.

토지사용권 사용기한이 만료된다 하더라도 중국정부가 그 많은 토지를 다 거둬들여 관리하는 것보다는 현재의 토지사용자에게 다시 토지사용권을 주는 것이 중국정부 입장에서 중국을 유지하고 발전시키는데 더 유리하다. 그렇기 때문에 토지사용권 사용기간이 만료된다 하더라도 현재의 토지사용권자 더 이상 사용하기를 포기하지 않는 한 토지사용권은 계속된다고 볼 수 있다. 즉, 중국은 현재의 공유재산제가 사유재산제로 바뀔 수도 있다. 그래서 중국은 토지사용권의 기한이 있는데도 불구하고 많은 토지가 분양되고 가격이 계속해서 오르고 있는 것이다.

중국 「토지관리법」 실시조례 제3조에서는 국가소유에 해당하는 토지를 보다 구체적으로 열거하였는데 이것은 국가토지소유권의 객체로 다음과 같다. ①도시구역 내 토지 ②농촌과 도시 교외지구 중 법에 의거 몰수, 징용, 수매 등에 의해 국유화된 토지(법에 의거 집체소유로 구분 또는 확

17) 중국은 건물에 대해서는 토지와 달리 개인의 소유권이 인정되고 자유로이 거래할 수 있으나 이것은 어디까지나 토지사용권의 사용기간이 남아있을 때를 의미한다.

정된 것은 제외) ③국가에서 집단소유로 확정하지 아니한 임지, 초지, 구릉, 황무지, 모래언덕 및 기타 토지이다. 건국이후 중국 국가소유토지의 규모와 범위는 날로 확장되는 추세를 보이고 있다. 승계, 몰수, 토지개혁, 헌법규정에 의한 직접적 토지취득, 수용 등의 토지취득방식은 국가소유 건설용지의 주요한 재정적 후원이 되고 있다.

중국의 국가토지소유권은 「민법」에 의해 특히 보호된다. 중국에서는 「국가재산에 관하여는 취득시효의 적용이 없고, 국가재산을 점유한 자가 점유 시에 선의, 무과실인지의 여부에 상관없이 국가는 언제든지 토지의 반환을 요구할 수 있으며, 소유권의 귀속에 대한 다툼이 있고 그것을 확정할 수 없는 경우에도 토지는 국가소유에 속한다」고 하였다.

2) 집단토지소유권

집단토지소유권은 근로대중의 집단경제조직이 법률에 기초하여 자기의 재산을 점유, 사용, 수익, 처분하는 권리이다.¹⁸⁾ 집단토지소유권은 개개농민이나 수공업자의 사적소유를 집단화함으로써 발생하는 사회주의적 성격의 소유형태로 특정집단이 법인으로서 단일의 소유권을 가지며, 집단구성원인 농민이 집단재산을 공유하는 것은 아니다. 토지의 사유제는 중국 공산당의 정치주장과 위배되는 것이기 때문에 중국정부는 집단소유제를 선택할 수밖에 없었다.¹⁹⁾

집단소유토지는 집단토지소유권의 객체로서 토지수용제도의 제한을 받으며 토지수용에 의해 국가소유로 귀속될 수 있다. 국가는 공공이익의 수요에 따라 집단소유토지를 수용할 수 있는 것이다. 그런데 문제가 되는 것은 한국 및 일본과는 달리 중국은 토지수용절차에서 공공이익의 개념 및 범주를 명확히 규정하고 있지 않다. 비록 「헌법」상에 추상적으로 규정하는 것은 이해할 수 있다하더라도 농촌토지의 수용을 규정하고 있는 「토지관리법」조차도 공공이익에 대해 상세한 규정을 하고 있지 않다.²⁰⁾ 그리하여 중국에서는 농촌토지(집단소유토지)의 수용권 남용이 이루어지고 있다.

중국의 집단토지소유권의 형성배경을 살펴보면 중국의 집단토지소유권

18) 민법통칙 제74조.

19) 박종근, 중국 농촌집단토지의 소유 및 사용에 관한 연구, 한남대학교, 2005.

20) 이영수, 중국의 토지수용과 손실보상에 관한 연구 건국대학교, 2005, p14.

은 농민 개인의 토지소유권을 바탕으로 형성되었다. 중국정부는 건국초기 1950년 토지개혁법 및 도시교외 토지개혁조례의 제정을 통하여 농민들에게 토지소유권을 부여하였다. 1952년 전국적인 토지개혁이 완성된 후 호조합작운동²¹⁾을 개시하면서 농민들 사이의 노동협력관계가 형성되었지만 기존의 개인토지소유권은 여전히 유지되고 있었다.

이처럼 중국은 50년대 초기까지도 농촌토지는 법에 따라 국가에 소유되는 부분을 제외하고는 농민의 사유재산이었다. 하지만 이후 농촌집단화운동과 함께 농업합작사(農業合作社), 인민공사(人民公社)²²⁾ 등의 단계를 거쳐 개인토지소유제는 점차 집단소유제로 전환되었다. 그러다가 1982년 「헌법」에서 농촌토지의 집단소유제를 규정하고, 1993년 농업법이 농촌토지도급경영권의 법률적 지위를 확고히 한 뒤를 이어 2003년부터 실행된 「농촌토지도급법」²³⁾은 농민에게 장기적이고 보장된 토지사용권을 부여하였다.

집단토지소유권의 객체는 ①법률에 의하여 집단이 소유하도록 정해진 토지, 삼림, 산지, 초원, 황무지, 모래사장 ②집단경제조직의 재산 ③집단소유의 건축물, 댐, 농지수리시설 및 교육, 과학, 문화, 예술, 스포츠 등의 시설 ④기타집단이 소유하는 재산이다.²⁴⁾

산, 사막 등과 같이 당장 개발하기 어려운 토지들은 미지정토지로 분류되어 국유토지에 포함되어 있으므로 전체적으로는 국유토지의 비중이 높지만, 사용가능한 토지들은 거의 대부분이 집체토지에 포함되어 있다. 집체토지 중에서는 농용토지의 비중이 압도적으로 높다.

21) 호조합작운동은 우리나라의 두레와 유사한 것으로 토지와 가축, 농기구 등의 대부분 생산자재는 사유를 인정하면서 일부 생산자재는 공동으로 이용하는 부분협동형태이다. 이른바 중국에는 농민기에 몇 개 농가가 서로 노동을 교환하는 단순한 형태의 호조조가 이미 자연스럽게 형성되어 있었다. 1952년경 호조조에는 전체농가의 약 40%정도가 참여하였고, 1954년 말에는 60%의 농가가 호조조에 조직되었다. 이것은 집단농업경영방식으로 이행하는 첫 번째 농업단계로 당시 반수에 가까운 농민이 호조조제에 가입되어 생산자재의 부분공동이용을 통해 농업생산성이 크게 향상되었다.

22) 1958년 설립된 중국 농촌의 사회생활 및 행정조직의 기초단위. ‘政社合一, 一大二公’을 특징으로 하고 工·農·商·學·兵·農·林·牧·副·漁의 통일관리를 실시하며 공사를 기본핵단위로 하는 농촌기층전권조직으로서 고급농업합작사를 토대로 연합하여 형성된 것으로 소련의 콜호즈(집단농장)의 경험을 바탕으로 세워진 공상에 가까운 농업협동조합.

23) 1980년대 중반 이후 생산이 정체내지 감소하는 상황을 맞아 중국정부가 해결방도로 고안한 것이 시장경제와 사유화이다. 사유화는 농촌토지제도를 크게 자극하여 토지사유화를 실시하지는 목소리가 날로 높아졌고 중국정부는 이런 위기를 모면하기 위하여 농촌토지의 이용을 중심으로 하는 도급경영권을 법으로 제정하게 되었다.

24) 민법통칙 제74조.

집단소유토지는 양도, 임대는 불가능하나 집단경제조직은 해당지역 토지이용 총괄계획에 따라 확정된 건설용지를 사용하여 기업을 설립하거나, 그 토지사용권을 출자하여 지분참여 또는 연합경영 등의 형식으로 다른 단위, 개인과 공동기업을 설립할 수 있다.²⁵⁾ 이 경우 현금 이상 인민정부 토지행정주관부서에 기업설립신청을 하고 비준을 받아야 하며, 농용지를 사용하려면 국가소유토지로의 전용절차를 밟아야 한다. 그러나 실제로 외국 투자자들 중 중소기업들은 집단토지의 소유자인 향, 진 또는 촌민위원회와 집단소유토지의 양도계약이나 임대계약을 체결한 후 토지를 사용하는 경우가 많은데 이는 중국의 토지법에 위반되는 행위로 이런 토지에 건설된 건축물은 불법으로서 법적 보호를 받지 못한다.

중국 현행 법률은 향, 진 또는 촌민위원회 등 집단토지소유자가 외국 투자자와 합작하여 외국인 투자기업을 설립할 수 있는지, 그 설립절차는 어떠한지에 대하여 아직 명확히 규정하지 않고 있기 때문에 일반적으로는 외국인 투자기업은 오직 국가소유토지만을 사용할 수 있고 집단소유토지에 대해서는 우선 국가소유토지로의 전용절차를 밟거나 해당기관의 비준을 거쳐 사용이 가능하다.

이처럼 중국 토지소유제도의 가장 선명한 특징은 토지의 개인소유를 금지하는 것으로 개인과 기업은 토지소유권이 아닌 토지사용권만을 가지며 중국에서 아파트를 분양받는다는 것은 그 아파트가 소재하는 토지의 사용권을 일정한 기간동안만 소유하는 것이다. 중국은 국가소유토지의 사용권 판매를 통해 공공 인프라나 민간건설로 간접자본을 확충하고 국가소유기업의 부실을 해결하고 있으며, 경제규모를 키우려는 목적으로 일부지역에서는 외국인에게도 부동산 투자를 허용하는 등 부동산 활성화정책을 펴고 있는 중이다.

짧은 기간 동안 고도성장을 달성한 싱가포르와 홍콩은 모두 토지 공공임대제도를 성공적으로 정착시킨 대표적인 나라이며, 네덜란드, 스웨덴, 핀란드 그리고 이스라엘과 호주 등도 오래전부터 토지 공공임대제도를 시행하고 있다. 중국이 경제특구를 중심으로 시행하고 있는 제도 또한 일종의 토지 공공임대제도로 중국은 사회주의 토지공유제이지만 위에서 보았듯 개념상으로만 토지의 공개념제가 있을 뿐 실제운용은 사유재산제와 마찬가지로 국내에서도 2012년까지 국민임대주택 백만 호 건설, 판교신도시에

25) 이를 통상적으로 집단소유기업이라고 하며 향, 진에서 기업을 직접 운영한다기보다는 개인이나 기업에게 운영권을 넘기고 향, 진은 개인, 기업운영자로부터 매년 일정액을 받는 경우가 많다.

중대형 임대아파트 추진 등 토지의 공개념제를 도입하려는 움직임을 보이고 있다.

제2절 중국의 토지사용권제도

1. 중국 토지사용권의 형성

토지는 가치와 가격을 지니며, 유상사용할 수 있고 또한 당연히 유상사용해야 한다는 사상은 이미 중국 개혁개방초기에 생겨났고, 토지사용에도 변화가 와서 국가가 기업에 토지를 빌려주고 토지사용세를 받던 토지정책이 1980년 크게 변하여 중국정부는 토지를 사용하는 기업이나 개발구에 토지사용료를 부과하였다. 세금은 국가나 지방자치단체가 공공경비를 조달할 목적으로 반대급부 없이 국민들로부터 강제적으로 징수하는 것이지만 요금은 개인적인 필요에 따라 특정 재화나 용역을 사용하고 그 대가로 내는 것으로 중국의 토지정책의 변화는 곧 토지가 국가로부터 분리됐음을 의미하는 것이다. 그 이후 1983년 「중외합자기업경영법」 실시조례 제7조에 토지의 유상사용을 구체적으로 규정하고, 1988년 「헌법」을 수정하고 「토지관리법」을 수정함으로써 토지의 유상사용에 대한 기초를 형성하였다.

「민법통칙」 및 「토지관리법」에 의하면 토지사용권은 법인 또는 개인이 국가소유토지 또는 집단소유토지에 대해 향유하는 점유, 사용, 수익의 법적 권리이다. 토지사용권은 중국에서 부동산 제도개혁 중에서 형성되어진 중국특색을 가진 개념으로 중국관련 법률규정은 비토지소유권자가 인가를 거쳐 법에 따라 토지사용권을 취득할 수 있다고 규정하고 있다. 다만 토지사용권의 합법적 권익보호와 토지의 합리적 사용을 보장하기 위하여 토지사용권의 취득, 의무와 변경은 반드시 법에 의하여 진행되어야 하고, 반드시 중국의 관련 법률의 규정에 부합하여야 한다고 되어 있다. 토지사용권은 토지사용권이 성립하는 한 누구도 토지 사용자의 점유, 사용, 수익의 권리행사를 침해하지 못하는 등 선명한 배타성을 띄고 있다.²⁶⁾

26) 조동제, 중국사회법상 토지사용권 출자에 관한 연구, 사단법인 한국기업법학회 기업법연구 제 14집.

2. 중국 토지사용권의 취득방법에 따른 분류

중국의 토지사용권은 그 취득방법에 따라 크게 2종류로 나누어진다. 하나는 각종 법에 의해 토지사용자가 무상으로 토지사용권을 취득하는 경우(행정분배토지사용권)이고, 또 다른 하나는 토지사용권 설정²⁷⁾에 의하여 유상으로 토지사용권을 취득하는 경우(유상토지사용권)이다.

1) 행정분배토지사용권

행정분배토지사용권은 다른 말로 획발(劃拔)이라고 한다. 획발은 원칙적으로 양도, 임대, 저당 등 유상토지사용권과는 달리 원칙적으로 처분권이 없으나, 일정한 조건에 부합될 경우에 한하여 토지관리부서의 승인을 거친 후 양도, 임대할 수 있다.²⁸⁾ 즉, ①토지사용자가 회사, 기업, 기타 경제조직과 개인일 때 ②국가소유토지사용증서를 소지한 경우 ③지상 건축물과 기타 부속물에 대한 합법적인 재산권을 증명한 경우 ④토지사용권 설정금을 납부했거나, 양도, 임대, 저당수익으로 토지사용권설정금을 상환하겠다는 계약의 체결이 있는 경우 가능하다.²⁹⁾ 그러나 이 경우 취득한 토지수익은 반드시 국가에 납부하거나 국가의 규정에 따라 처리하여야 한다. 만약 무단으로 행정분배토지사용권을 양도, 임대 및 저당하게 되면, 현 인민정부의 토지관련부서는 불법적인 수익을 몰수하고 해당토지에 건축한 건축물과 기타 시설도 기한부로 철거 또는 몰수하며 정황에 따라 당사자에게 벌금을 부과한다.

개혁개방이전 즉, 1954년-1984년 기간 중국의 토지사용권은 사회주의 토지공유제경제와 계획경제체제의 특성으로 인하여 행정적으로 분배되는 대상이었다. 다시 말하면, 토지는 일종의 공짜물건으로 토지사용권의 획득은 무상(無償), 무기한(無期限), 무유통(無流通)의 3무(無)를 특징으로 하고 있었다.³⁰⁾ 이 시기에는 주택에 있어서도 국가가 국민들에게 주택을 분

27) 「잠행조례」 제8조; 토지사용권의 설정은 국가가 토지사용권을 일정기간 토지사용자에게 양여하고 토지사용자는 그 대가로 국가에 토지사용권설정금을 납부하는 행위를 말하는 것으로 토지사용권을 설정하는 경우에는 설정계약을 반드시 체결하여야 하며, 「잠행조례」 제11조; 토지사용권 설정계약은 각 토지소재지의 인민정부 토지관리부서가 토지사용자와 체결한다. 「잠행조례」 제13조; 설정계약의 방법은 ①협의 ②입찰 ③경매의 방식을 선택할 수 있으며, 구체적인 절차나 순서는 자치구 및 직할시의 인민정부가 정한다.

28) 「잠행조례」 제44조.

29) 「잠행조례」 제45조.

배해 주민들은 다른 선택의 여지없이 가족들 모두 한 집에서 사는 형태였다.³¹⁾ 개혁개방이전 토지의 무상사용은 국가와 기업, 기업과 기업, 중앙과 지방의 토지경제관계를 혼란시켰으며, 토지의 효율적 이용과 합리적 배치에 불리하였다. 또한 사회는 진실한 토지수요정보를 이해할 수 없었고, 토지에 대한 총수요가 왜곡되어 국가토지의 유실문제가 심각하였으며 도시 기반시설의 건설 및 관리재원 부족문제를 대두시켰다. 지방정부가 계획분배, 협의양도, 경매라는 세 가지 방식을 통해 무상으로 분배했던 토지는 공급부족현상이 나타났고 또한 밀천 안들이고 돈을 벌려는 사람들로 인해 토지사용권 남용, 재임대, 땅값 상승 등의 현상이 나타나 농민의 권익이 피해를 당하였다.³²⁾

1979년 말 중국은 경제체제개혁의 실행을 선포한 이후 도시의 경제발전을 위해서 대량의 도시기반시설 건설이 요구되었다. 그러나 문화대혁명³³⁾ 직후의 피폐한 경제상황에서 기반시설 건설비용을 도시재정으로 충당할 수 없었으므로 도시기반시설 건설을 위한 새로운 재원개발의 필요성이 절박하게 대두되었다. 1985년 중국은 도시건설관리세를 징수하기 시작하여 도시기반시설의 건설 및 관리재원으로 사용하였지만 도시정부의 건설재정은 여전히 빈약하였다. 이러한 문제에 직면하여 중국정부는 홍콩, 싱가포르 등 시장경제체제 국가의 경험을 참고하여 토지사용권의 상품화를 통하여 도시기반시설 건설을 위한 재원조달통로를 확보하고 토지의 행정적 배분에 의한 폐단을 해소하고자 하였다.³⁴⁾

2) 유상토지사용권

중국에서 합법적이고 공개적인 토지사용권 시장은 1987년 9월 경제특구인 선전시에서 국가소유토지를 처음으로 유상양도하면서 확립되었다. 90

30) 엄수원, 중국의 부동산시장 진출전략에 관한 연구, 한국토지공사, 2002.

31) 1998년 국무원은 1999년 제23호 문건 「국무원의 도시주택 제도개혁심화와 주택건설촉진에 관한 통지」를 발표하였다. 이 문서에는 복리성주택 배급제도의 폐지를 결정하였고 그리하여 1999년 말까지 오랜 역사의 복리성주택 배급제도는 완전히 폐지되었다. 이때부터 중국의 주택시장은 상품주택위주의 시장으로 들어서는 새로운 시기를 맞이하였다.

32) 중국경제신문 2005년 1월 21일자.

33) 1966년부터 1976년까지 10년간 중국의 최고지도자 마오쩌둥(毛澤東)에 의해 주도된 극좌파 사회주의운동.

34) 엄수원, 중국의 부동산시장 진출전략에 관한 연구, 한국토지공사, 2002.

년대 초에 접어들면서 상하이(上海), 톈진(天津), 광저우(廣州), 선전(深圳)의 4개 도시가 토지 유상양도의 시범지역으로 선정되었으며 이후 전국으로 토지의 유상사용이 확대 실시 되었다.

그렇게 형성되어진 유상토지사용권제도는 양도방식에 의한 국가토지사용권이라고도 하며, 중국에서는 국가토지사용권의 출양(出讓)이라고 법적으로 표현하고 있다. 출양은 일정대가를 지급하고 토지사용권을 부여받는 것으로 점유·사용·수익권 이외에 일정한 처분권이 포함된다. 「도시부동산관리법」에서는 「토지사용권의 출양은 국가가 국가토지사용권을 일정기한 내에 토지사용자에게 출양하고, 토지사용자가 국가에 토지사용권 출양대금을 지불하는 행위이다」라고 서술하고 있다.³⁵⁾ 토지사용권의 출양은 외국인이 국가토지사용권을 취득하는 가장 일반적인 방법으로 이렇게 취득한 토지사용권은 재양도·임대·저당할 수 있다.

토지사용권 출양제도의 특성으로는 다음과 같다. 첫째, 토지사용권 출양주체의 특정성이다. 국가토지사용권의 출양은 정부의 독점적인 권한으로서 이러한 독점에는 두 가지 의미가 있다. 즉, 출양토지는 국가소유토지에 제한되며 모든 토지가 포함되는 것은 아니다. 또한 토지사용권 출양주체는 지방 인민정부의 토지관리부서에 제한되며, 기타 임의의 부서, 단위, 개인의 토지출양행위는 허용되지 않는다. 다시 말해서 토지사용권 출양법률관계에서 출양자는 국가를 대표하여 출양권을 행사하는 지방 각급 인민정부 토지관리부서로 되고 있으며, 수양자는 민사관리능력과 행위능력이 인정된 모든 법인, 자연인 및 기타 경제조직으로 특정된 주체는 아니다.

둘째, 토지사용권 출양대상의 특정성이다. 출양대상은 국가토지사용권에 제한되며 현재 집단토지사용권의 출양은 허락되지 않는다. 이는 비록 「국가토지사용권 및 집단토지사용권은 법에 따라 양도할 수 있다. 하지만 토지사용권 양도의 구체적인 방법은 국무원의 규정에 따른다」라는 개정 전 「토지관리법」 규정과 현저한 차이를 보여주고 있지만 앞서 토지소유제도의 집단토지소유권에서 서술하였듯 1990년 국무원은 다만 국가토지사용권 출양 및 양도에 대해서만 규정을 두었을 뿐, 집단 토지사용권의 양도에 대해서는 지금까지 상응한 법규를 제정하지 않아 집단토지사용권의 출양은 반드시 수용절차를 거쳐 국가소유토지로 전환한 후에야 가능하다. 아울러 현행 「토지관리법」 제63조는 「농촌 집단토지사용권은 출양, 양도하거나 비농업 건설용으로 임대할 수 없다. 단, 토지이용종합계획에

35) 도시부동산관리법 제7조.

부합되고 법에 따라 건설용지를 취득한 기업이 파산, 합병 등의 상황으로 인해 부득이 법에 따라 토지사용권이 이전되는 경우는 제외한다」는 규정을 둠으로써 상기 파산, 합병의 경우를 제외하고는 기타 농촌 집단토지사용권의 양도는 여전히 금지되고 있는 상황이다.

셋째, 법률관계의 쌍중성이다. 토지사용권 출양에서 출양토지의 수양자는 출양계약이 약정한 용도 및 기한에 따라 토지를 사용하고 대금을 지급하며, 출양자는 토지를 교부하고 토지사용권 이전절차를 마친다. 토지사용권 출양계약은 이처럼 당사자 사이의 위약책임이 추궁되는 등 민사법률관계가 포함되는 한편, 토지관리부서와 출양자 또는 수양자 사이의 관리와 피관리의 행정법률관계가 적용된다. 결론적으로 출양자와 수양자 사이의 법률관계는 출양계약관계이면서 토지관리부서의 관리를 받아야 하는 행정관계이다. 이러한 특징은 행정기관에 동일한 행위에 대해서 민사 또는 행정책임 추궁의 선택권을 부여받게 된다.

넷째, 토지사용권 출양의 기한성이다. 토지사용권 출양과 획발방식의 가장 중요한 차이는 기한성 문제이다. 토지사용권 출양은 영구적이 아니며 반드시 일정한 출양기간을 명시하여야 한다. 「도시국유토지사용권 출양 및 양도 집행조례」는 토지사용 목적에 따라 토지사용권의 각기 다른 사용기간을 규정하였다. 토지사용권의 각 용지별 최대사용기간을 살펴보면 보통 주거용지 70년, 공업, 농업용지 50년, 교육·과학·기술·문화·위생·체육용지 50년, 상업·관광·오락용지 40년이다. 그러나 일부지역은 자체 여건을 감안하여 이와 다른 규정을 두고 있는데 상해시의 경우 위락용지는 20년, 공업용지 40년, 아파트, 주택, 여관, 사무실용지에 대해서는 50년으로 하고 있다.³⁶⁾

토지사용권의 거래는 토지재산권의 일부를 일정기간 양도하는 것이므로 계약기간이 만료되면 토지는 토지소유권자인 국가에 해당권리가 다시 귀속된다. 하지만 이에 앞서 토지사용권자는 토지사용기한 만료 1년 전에 토지관리부서에 기한연장을 신청하고 비준을 받은 후, 토지사용권 양도계약을 다시 체결하고 사용가능하다. 간혹 공공이익의 수요에 의하여 정부가 법률절차에 따라 토지사용권을 조기회수하는 경우도 있는데 이 경우에는 정부는 토지사용자가 이미 사용한 기간과 토지에 대한 개발, 사용의 실제상황에 따라 보상금을 지불한다.

마지막으로 토지사용권 출양대금 납부의 일차성이다. 토지사용권 출양

36) 상해토지사용권유상전양도관법(有償轉讓渡辦法) 제8조, 1987년.

은 출양대금 지불을 대가로 하며, 출양계약 체결 후 일정기간 내 양수자가 출양자에게 출양대금을 일차적으로 지불하거나 분할지불한다. 이때 여기서 말하는 토지사용권의 일차성 납부는 토지사용권을 취득하기 위해서는 일차적으로 출양대금을 납부해야 한다는 것이 아니고, 토지사용권 출양대금을 지급 후 받는 토지사용권증서의 교부를 기점으로 토지사용권 출양기간이 정해짐을 의미한다.

토지사용권 출양 시 지켜져야 할 원칙도 있는데 이를 나열하면 다음과 같다. 첫째, 토지사용권은 법에 따라 출양해야 한다는 원칙이다. 법률규정에 따른 출양은 토지사용권 출양의 가장 기본적인 요구사항이다. 토지사용권 출양제도가 실시되면서 10여 년 동안 중국에서는 많은 관련 법률, 법규 및 정책성 규정들을 제정하였으나 이를 지키지 않아 토지사용권 출양 시 여전히 많은 문제점이 드러나고 있다. 중국의 담당공무원들은 출양과정에서 법에 따라 집행하지 않고 심지어는 고의적으로 법률규정을 회피함으로써 국가 토지자원의 유실을 초래하고 있다.

둘째, 토지사용권의 정부독점원칙이다. 토지사용권 출양은 국가가 토지 소유권 및 관리권한을 행사할 토지자원의 사용에 대한 재분배형식이면서 국가가 시장조절의 거시적 역할을 발휘한다. 국가는 국민경제발전의 총체적인 수준, 도시발전계획 및 토지시장의 공급과 수요에 따라 토지시장에 대한 규제를 함으로써 국가경제발전에 대한 거시적 규제를 한다. 따라서 토지사용권의 출양은 정부의 독점지위를 떠날 수 없는 것이다.

셋째, 토지사용권 출양과정의 공개, 공평, 공정의 원칙이다. 중국에서는 2000년부터 국무원의 통일적인 지도 하에 전국적인 토지정리를 하였고 그때 시행한 가장 중요한 조치가 바로 토지사용권 출양과정에서의 입찰, 경매, 패패방식의 실행이다. 이러한 방식은 공개적이고 투명한 토지사용권 출양과정의 표현이자 공평한 경쟁을 통하여 토지수양자를 확정하려는 정부의 의지이다. 또한 이와 관련 중국에서는 토지 출양과정에서 비리가 많아 중국 국토자원부에서는 위 국토자원부령 제11호로 2002년 7월 1일부터 상업, 오락, 여행, 첨단시설건물, 상품주택 등의 용지의 출양에 대해서는 입찰, 경매, 공개매매 하도록 하는 법령이 제정, 공포되어 현재 실시되고 있으므로 위 용도로 토지사용권을 출양받으려고 할 때에는 해당 토지관리국에 출양절차를 다시 한번 확인해야 한다.

넷째, 토지사용권 출양계약의 신의성실 및 전면이행의 원칙이다. 토지사용권 출양의 필수적인 절차는 바로 계약당사자들의 국가토지사용권 출양

계약의 체결이다. 중국에서는 토지사용권 출양과정에서 약정한 기한을 초과하여 출양대금을 납부하거나, 토지용도를 변경하거나 또는 불법양도를 하는 등 계약위반행위가 비일비재하다. 이 경우 토지관리부서는 계약해제권을 가지며 위약배상을 청구할 수 있으므로 주의해야 한다.³⁷⁾

중국에서 사업시행자는 국유토지를 사용함에 있어 반드시 출양으로 토지사용권을 취득하여야 한다. 다만 특정용지의 경우에는 현금 이상 인민정부의 합법적인 비준을 거쳐 무상으로 취득할 수 있다.³⁸⁾ 또한 중국정부는 토지사용권을 출양할 때 반드시 공개입찰절차를 거치도록 하고 있다. 여러 기업이 토지사용권 매입입찰에 경쟁적으로 참여하면서 토지사용권의 가격이 올랐고 이 조치는 지방정부의 재정수입을 늘려주었으며 지방정부는 가급적 많은 토지를 개발용지로 설정하여 사용권을 팔게 되었다.

국가토지소유권 및 사용권의 이동형태를 살펴보면 대체적으로 다음과 같다. 첫째, 국가에 의한 도시토지사용권(국가토지사용권)의 유상, 유기한 양도이다. 둘째, 토지사용권의 재양도이다. 즉, 국가로부터 토지사용권을 양도받은 자가 그 토지사용권을 다시 재양도하는 것이다. 토지사용자는 자신의 사용권을 3자에게 매각할 수 있으며, 기간은 수차례 반복할 수 있으나 기한은 최초 사용기간의 범위 내에서만 인정한다. 셋째, 토지사용권의 임대이다. 토지사용권을 취득한 자는 토지의 사용권과 지상의 건축물 및 기타 부속물을 제3자에게 임대료를 받고 임대할 수 있다. 넷째, 토지사용권의 저당이다. 토지사용권을 취득한 자는 토지사용권을 은행이나 기타 금융기관에 대출이나 채무를 위한 저당으로 설정할 수 있다. 토지사용권의 임대와 저당은 한국과 거의 유사하다. 다섯째, 행정분배방식에 의하여 무상분배받은 토지의 이전, 임대, 저당이다. 이 방식은 거의 쓰이지 않고 있다. 여섯째, 집단소유토지의 국가소유토지로의 전환이다. 중국 토지수용의 경우 이러한 절차로 이루어진다. 마지막으로 합작경영조건으로 토지사용권을 출자하는 경우이다.³⁹⁾

37) 도시부동산관리법 제15조 참조.

38) ①국가기관의 용지와 군사용지 ②도시기반시설과 공익사업용지 ③국가에서 중점적으로 지원하는 에너지, 교통, 수리 등 공공시설용지 ④법률, 행정법규에서 규정한 기타 용지 등이다.

39) 박인성, 중국 선전 경제특구의 토지관리개혁에 관한 연구, 국토연구원, 2000.

3. 중국 토지사용권시장의 거래단계에 따른 분류

한마디로 중국의 토지시장은 토지사용권시장이라 말할 수 있으며 이를 토대로 중국의 토지사용권시장을 거래단계에 따라 분류해보면 도시의 경우는 도시 1급 토지사용권시장, 도시 2급 토지사용권시장, 도시 3급 토지사용권시장으로 나뉘며, 농촌에서는 농지수용시장과 자생적 토지시장으로 나뉜다.

도시 1급 토지사용권시장은 토지사용권 양도시장으로 국가가 토지공급자로서 국가소유토지의 사용권을 협의, 입찰 또는 경매방식으로 토지수요자에게 양도하는 시장이다. 도시 1급 토지사용권시장에서 토지공급자는 오직 국가로서 완전독점시장이며, 정부의 토지관리부서가 유일한 합법적 대표이다. 도시 1급 토지사용권시장의 동향은 토지사용권시장 전체에 지대한 영향을 미치며 전체 토지사용권시장의 80%를 차지한다. 도시 1급 토지사용권시장의 토지사용권 공급에 대한 통제가 느슨해지면 곧 도시 2급 토지사용권시장의 토지사용권 공급이 과다해져서 부동산 수요공급의 균형상실과 사회경제자원의 낭비가 초래된다. 반대로 도시 1급 토지사용권시장의 토지사용권 공급이 부족하면 곧 도시 2급 토지사용권시장의 공급을 위축시키게 된다.

도시 2급 토지사용권시장은 국가토지사용권의 재양도시장이다. 토지개발자(도시 1급 토지사용권시장의 수요자)가 도시 1급 토지사용권시장으로부터 토지사용권을 양도받아 이를 택지로 조성하거나 상품주택을 건설한 뒤 부동산 수요자에게 판매하는 것과 대량의 토지사용자가 서로 토지사용권을 재양도하는 시장이 여기에 속한다. 도시 2급 토지사용권시장에서는 투자예상금액의 25%를 투자 후 양도가능하며, 흔히 중국에 진출한 국내 부동산 개발업자의 경우 도시 2급 토지사용권시장에서 거래되는 토지사용권을 확보한다.

도시 3급 토지사용권시장은 도시 2급 토지사용권시장에서 토지사용권을 획득한 기업과 개인 간에 토지사용권을 거래하는 시장이다. 도시 3급 토지사용권시장은 토지사용자간에 이루어지는 토지 재양도, 임대, 저당, 교환 등의 거래활동이 개방된 시장이다.

다음으로 농촌의 농지수용시장은 거래객체를 집단토지소유권으로 한다. 농지수용시장에서 정부는 경제건설을 위한 토지수요 충족을 위해 농촌의 집단소유토지를 수용하고 이것을 국가소유토지로 전환시킨다. 따라서 농

촌의 경우는 농지수용시장에서만 토지소유권이 거래객체로서 양도된다. 토지사용권시장에서 토지사용권 공급량의 많고 적음은 대체로 농지수용시장의 운행상황에 달려있다.⁴⁰⁾

마지막으로 자생적 토지시장은 농촌 토지시장 중 농지수용시장을 제외한 시장을 말하는 것으로 농촌토지 중 수용되지 않은 농용토지를 의미한다.

지금까지 살펴 본 토지소유제도와 토지사용제도 두 제도의 특징을 표로 분류해 보면 다음과 같다.

<표2-1> 중국 토지제도의 분류

소유주체 분류	국가소유토지	집단소유토지
토지소유권의 이전	소유권 이전 불가	소유권 이전 가능(수용)
토지사용권의 이전	양도, 임대, 저당 가능 (기업해산 시 토지관리국의 허가要)	양도, 임대, 저당 불가 (기업해산 시 토지관리국에서 몰수)
토지사용권의 취득방법	1. 무상취득(획발)	원칙적으로는 불가능, 국가소유토지로 전환(수용) 후 취득가능
	2. 유상취득(출양)	
토지시장의 거래단계	1급 토지시장	농지수용시장
	2급 토지시장	
	3급 토지시장	자생적 토지시장
외국인 투자가능여부	가능	원칙적으로는 불가능 (토지사용권의 취득방법과 같음)

주; 본인이 작성함

40) 엄수원, 중국의 부동산시장 진출전략에 관한 연구, 한국토지공사 토지연구원, 2002.

제3절 중국의 부동산 투자제도

1. 중국부동산 투자의 기본법

중국의 토지 등 부동산관련 법으로는 「도시부동산관리법」, 「도시부동산 개발경영 관리조례」, 「토지관리법」(실시조례), 「국유토지사용권 입찰, 경매, 공시출양에 관한 규정」, 「상품주택 판매에 관한 법」, 「입찰법」 등이 있다.⁴¹⁾ 각각의 내용을 간단히 살펴보면 다음과 같다.

1) 도시부동산관리법

「도시부동산관리법」은 부동산 투자관련 법의 주축이 되는 법이라고 할 수 있다. 「도시부동산관리법」은 제1장 총칙, 제2장 부동산 개발용지, 제3장 부동산 개발, 제4장 부동산 거래, 제5장 부동산 소유권 및 사용권 등록 권리로 이루어져 있으며 각 장에서 우리나라와 차이가 나는 내용위주로 몇 가지 내용을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 「도시부동산관리법」 제3장 부동산 개발에서는 「개발착공일로부터 만 1년이 넘도록 개발에 착공하지 않았을 경우에는 토지사용권 출양금의 20%에 해당하는 토지방치비를 징수할 수 있으며, 만 2년이 넘도록 개발에 착공하지 않았을 경우에는 토지사용권을 무상으로 회수할 수 있다」고 되어 있다.⁴²⁾ 우리나라의 경우도 지가가 높기 때문에 도심의 경우 개발미착공로 인한 개발비용이 만만치 않으나 중국에서는 2년 내 미착공시 토지사용권이 몰수되는 등 다소 심한 규정이 적용되므로 중국 진출 개발기업들은 사전에 개발계획 및 자금운용을 신중히 해야 할 것이다.⁴³⁾

둘째, 「도시부동산관리법」 제4장 부동산 거래에서는 「중국은 부동산 가격평가제도 및 부동산 거래가격 신고제도를 실시한다」고 되어 있다. 중국에서 부동산 가격평가는 공정, 공평, 공개원칙을 준수하며, 국가에서 규정한 기술표준과 평가절차에 따라 기준지가(基準地價), 표정지가(標定地價) 및 각종 건물의 중치가격(重置價格)을 기초로 현지의 시장가격을 참

41) <http://www.karico.co.kr/oai/200/210/211/info/6-2-2.hwp>.

42) 「도시부동산관리법」 제25조.

43) 그러나 이 경우에도 「도시부동산관리법」 제35조 규정에도 불구하고 관계기관과의 관시(관계)가 적용된다고 한다.

조하여 확정한다. 또한 유관 규정에 따르면, 부동산 권리인은 부동산 양도시, 현금 이상 지방인민정부에서 규정한 부서에서 거래가격을 성실하게 신고해야 하는데⁴⁴⁾ 신고인이 거래가격을 너무 높이 신고하면 국가에서는 토지증치세⁴⁵⁾를 많이 징수하고, 신고인이 거래가격을 너무 적게 신고하면 정부에서는 상황에 따라 행정처벌을 내릴 수 있으며 동시에 평가기구에 위임하여 평가한 가격대로 세금을 징수한다.

셋째, 「도시부동산관리법」 제4장 부동산 양도에서는 「출양방식으로 토지사용권을 취득하여 부동산을 양도한 경우 그 토지사용권의 사용기한은 원 토지사용권 출양계약에 약정된 사용기한에서 원 토지사용자가 이미 사용한 연한을 제하고 남은 연한이다」라고 되어 있다.⁴⁶⁾ 이는 토지사용권 출양계약에 설정된 권리, 의무는 토지사용권과 동시에 이전되는 것으로 토지사용권은 동 출양계약 이후에 진행되는 거래에도 당연히 유효함을 말해준다. 그리하여 중국에서 일반적으로 쓰이는 아파트 매매계약서를 보면 계약서상에 토지사용권의 잔여기한을 명기하는 난이 따로 마련되어 있다.

2) 토지관리법

「토지관리법」(실시조례)은 1986년 6월 제6기 전국인대상무위원회 제16차 회의에서 통과되어 시행된 법으로 주로 토지소유권과 토지사용권, 개발용지에 관한 내용을 담고 있다. 「토지관리법」은 1998년 8월 제9기 전국인대상무위원회 제4차 회의에서 개정안이 통과되어 지금까지 시행되고 있다.

부동산 투자제도로써 「토지관리법」의 주요 개정내용으로는 다음과 같다. 첫째, 경작지에 대한 보호를 「토지관리법」의 핵심으로 한다. 「토지관리법」은 토지관리의 기본목표가 경작지 보호임을 명시하면서 점용경작지, 보상제도, 기본 농지보호 등의 제도를 확립하였다.

둘째, 「토지관리법」 제4조에서는 「국가는 토지용도 규제제도를 실시한다. 국가는 토지이용종합계획을 편성하고 토지용도를 규정함으로써 토

44) 「도시부동산관리법」 제34조.

45) 국가소유의 토지사용권, 건물 및 부속설비를 이전함으로써 얻은 소득을 수취하는 모든 단위 및 개인에 적용하는 세금

46) 「도시부동산관리법」 제42조.

지를 농용지, 건설용지 및 미개발토지로 분류한다. 농용지의 건설용지 전환을 엄격히 제한하고 건설용지 총량을 통제하며 경작지에 대해 특수 보호를 실행한다」고 하였다. 이처럼 「토지관리법」은 토지용도 규제의 법적근거가 되고 있으며, 그밖에도 건설용지에 대한 원칙을 명확히 규정하고 있다.

참고로 중국 「토지관리법」 제35조 제5항을 보면, 국무원에 기본농지의 보호의무를 부과하면서 각 성, 자치구, 직할시에도 관할 행정구획 내 토지의 80%이상을 농지로 보호할 것을 의무화하고 있다. 즉, 전체면적 중 일부 국가기반시설을 제외한 토지 중 최소 80%는 농지로 보호해야 한다는 것으로 중국정부에서는 이를 뒷받침하기 위해서 강력한 호구제도를 실시하고 있는데, 이는 호구의 이동이 자유로워지면 토지를 기본으로 한 도시구획이 이루어질 수 없고, 연해 개방도시나 대도시 등 경제가 발달한 지역으로 인구가 몰리면서 80% 농지보호 의무를 지킬 수 없는 도시가 나타나기 때문이다.

3) 상품주택 판매에 관한 법

「상품주택 판매에 관한 법」은 부동산의 상품화, 화폐화의 개혁의 일환으로 2001년 3월 14일 중국 건설부 제38차 상무위원회에서 심의, 통과되어 2001년 6월 1일부터 시행된 법으로 중국 주택의 판매 및 관리에 대하여 포괄적으로 규정하고 있으며, 주요 내용으로는 다음과 같다.

「상품주택의 판매에는 현매와 예매가 있다. 현매는 부동산 개발회사가 이미 준공되고 검사에 합격한 상품주택을 매수인에게 판매하는 행위를 가리키며, 예매란 부동산 개발회사가 건설 중인 상품주택을 매수인에게 판매하는 행위로서 매수인이 준공 전에 계약금 또는 주택구매대금을 지불한다」⁴⁷⁾, 「부동산 개발기업은 스스로 상품주택을 판매할 수도 있고 부동산 중개기구에 위탁하여 판매할 수도 있다」⁴⁸⁾, 또한 「국무원 건설행정주관부서는 전국 상품주택 판매의 관리업무를 담당하며, 성 자치구 인민정부 건설행정주관부서는 관할 행정구역 내 상품주택 판매의 관리업무를 관장한다. 아울러 직할시, 시, 현 인민정부 건설행정주관부서, 부동산행정주관부서(이하 부동산개발주관부서)는 직책분담에 따라 관할 행정구역 내

47) 「상품주택 판매에 관한 법」 제3조.

48) 「상품주택 판매에 관한 법」 제4조.

상품주택 판매의 관리업무를 관장한다」⁴⁹⁾고 되어 있다.

「상품주택 판매에 관한 법」과 관련 중국에서 공급되는 주택의 유형을 구분해보면 크게 안거주택, 경제(적용)주택, 개인투자주택, 상품주택으로 나눌 수 있다. 안거주택은 중앙정부가 추진하는 안거공정(安居工程)방침의 실시예 따라 국가와 지방정부가 재정을 투자하여 중, 저소득층 가정을 위해 건설, 공급하는 비영리성 주택이며, 경제(적용)주택은 복리성이 강한 주택이긴 하나 공급가격이 안거주택보다 높게 책정된 정부가 자금 혹은 정책성 대출을 제공하고 토지는 행정분배방식으로 국가에서 공급하는 주택이다. 다음으로 개인투자주택은 직장단위별로 개인들이 주택건설자금을 모아 건설하는 주택을 가리키며, 상품주택은 부동산 개발공사가 개발, 건설하여 시장가격으로 분양 또는 임대하는 주택이다.

2001년 8월부터 상하이에서 실시한 내외국인 부동산 취득 동일화 정책⁵⁰⁾이 실시된 후로 외국인의 부동산 구입은 점차 늘어나고 있다. 특히 중, 고급 아파트인 경우 외국인의 아파트일수록 외국인 보유율이 높다. 또한 외국인의 부동산 구매성향은 주거목적에서 점차 투자성 구매로 바뀌고 있다.

4) 입찰법

「입찰법」은 시장주체의 행위를 규범화하는 입찰제도의 기본법으로 중국정부 및 공공조달시장의 관리가 점진적으로 법제화되고 있음을 보여주는 법이다. 입찰과정과 입찰활동을 규범화하는 것은 국가와 사회의 공공이익을 보호하고, 공공재 조달에 있어서의 상호 경쟁으로 인한 효율성과 품질을 제고하는데 중요한 의의를 가진다.

중국의 입찰제도는 중국건설시장의 구조와 현황을 파악하는데 매우 중요한 기초가 될 뿐만 아니라 향후 한국기업의 중국 건설시장 진출을 위한 중국 건설시장의 법적, 제도적 투자환경을 이해하는데 필수적인 부분이라고 할 수 있다.⁵¹⁾

49) 「상품주택 판매에 관한 법」 제5조.

50) 토지사용권의 매매 시 외국인에 대해서는 취득자의 취득목적과 중국 각 지역별로 상이한 우대 혹은 제한 정책을 사용하고 있으나 상해시의 경우 토지사용권 출양에 의한 취득, 매매에 의한 취득 모든 내국인과 똑같이 취급되고 있다.

51) 엄수원, 중국의 부동산시장 진출전략에 관한 연구, 한국토지공사 토지연구원, 2002.

5) 외국인 투자법

중국 「헌법」 제18조 2항은 「중국은 외국의 기업과 기타 경제조직 혹은 개인이 중국 법률의 규정에 따라 중국에서 투자하고 중국의 기업 혹은 기타 경제조직과의 각종 형식을 맺는 것을 허용한다. 그들의 합법적 권리와 이익은 중국 법률의 보호를 받는다」라고 규정하고 있으며, 또한 제32조 1항은 「중국은 중국 내 외국인의 합법적 권리와 이익을 보호하고 중국 내 외국인은 중국의 법률을 반드시 준수해야 한다」라고 규정하고 있다. 상술한 두 「헌법」 조항은 중국의 외국인 투자법제의 최고 근본규범으로 외자관련 제반법규의 최고지도원칙으로 작용된다.

중국의 외국인 직접투자형태로는 합자기업, 합작기업, 독자기업(이상을 삼자기업이라 한다)이 있고 중국의 외국인 투자법이란 합자기업, 합작기업, 독자기업과 관련된 기본법으로 「중외합자경영기업법」, 「중외합작경영기업법」, 「외자기업법」을 말한다. 외국인 투자 3법은 중국의 개혁개방이후 외국인 직접투자유치를 통해 경제성장에 필요한 자금과 기술, 경영기법 등을 도입하기 위해 제정되었으며 전체 외국인 직접투자의 99%를 차지하고 있다.⁵²⁾

각각의 내용을 살펴보면, 합자기업(外商合資企業)⁵³⁾과 합작기업(外商合作企業)⁵⁴⁾이란 외국의 자본과 중국의 자본이 결합하여 기업을 세우는 것을 말하고 독자기업(外商獨資企業)이란 외국기업이 순수 자기자본으로 중국에 기업을 설립하여 독자적으로 운영하는 기업을 말한다. 여기서 합자기업과 합작기업의 차이점은 합자기업의 경우는 손익을 투자비율(출자비율)에 따라 나누고 합작기업의 경우는 손익을 협의에 의해 결정한다는 점에서 차이가 있다(합작기업의 경우 합작기업계약서의 관련 규정에 의한다).

외국인 직접투자에서 이들 삼자기업의 비중은 92년의 경우 합자기업이 50%로 가장 많았으나, 이후 합자기업의 비중이 줄어들고 독자기업의 비중이 늘어나서 98년 이후 독자기업의 투자비중이 가장 높다. 2000년 합자,

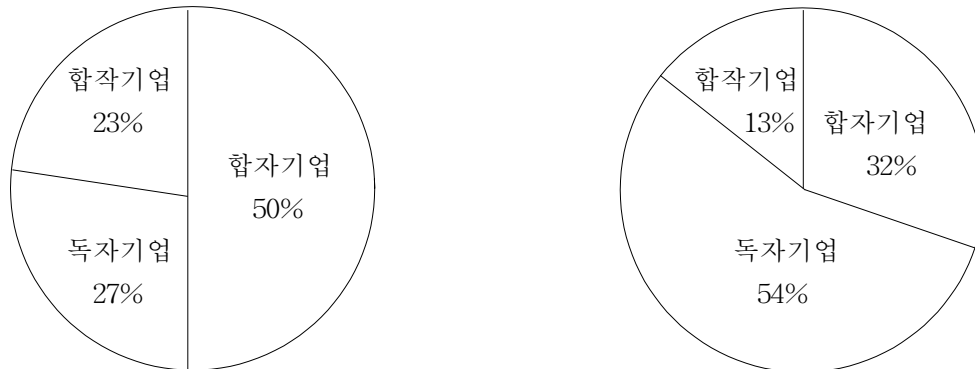
52) 기타 투자방식으로는 BOT방식, M&A방식, 위탁경영방식 등이 있다. 썬 노동력과 지가를 이용하여 수출하려 할 경우 독자방식이 유리하고, 내수시장을 겨냥하는 경우 합자방식이 더 나은 것으로 나타나 있다. 김도경, 「중국 투자환경을 재점검한다」 LG주간경제, 1996.08.05.

53) 중국측이 가장 선호하는 직접투자형태, 중국은 현물투자를 하고 외국은 자본과 선진기술을 제공한다.

54) 보통 중국은 현물투자와 노동력을 제공하고 외국은 자금, 기술, 원료를 투자하는 공동사업형태.

독자, 합작기업의 비중은 각각 32%, 54%, 13%를 차지하고 있다(그림3-1 참고).

<그림3-1> 삼자기업의 투자액 구성 변화



주; LG주간경제, 「중국 외국인 투자법 개정의 배경과 의미」 참조

외국인 투자법에서 중심이 되는 법으로 「중외합자경영기업법」은 1979년 7월 가장 먼저 제정되었으며 중국이 경제특구, 대외개방도시 설치 등 개방정책을 추진하는데 기본법이 되었다. 「외자기업법」은 1980년대 중반 개방정책이 본격화되면서 1986년 4월에 제정되었고 이어 1988년 4월 「중외합작경영기업법」이 제정되었다.

이 기본 3법은 1990년 4월 「중외합자경영기업법」에 대한 개정만이 한 차례 있었을 뿐 최근까지 그대로 유지되다가 중국 국내외적인 변화로 2000년 10월 31일 「외자기업법」 및 「중외합작경영기업법」의 개정이 전국인민대표자회의에서 통과되고, 2001년 3월 15일에는 「중외합자경영기업법」의 개정도 통과되면서 완성되었다. 이 개정에서는 현실과 맞지 않는 여러 조항을 삭제하였으며, WTO가입에 대비하여 WTO규정과 모순되는 조항도 개정되었다.

외국인 투자 3법 개정의 주요 특징은 크게 외환수지 균형의무조항의 삭제, 중국 내 우선구매원칙의 삭제, 수출의무조항의 삭제 등으로 정리할 수 있는데 이 중 외환수지 균형의무조항의 삭제는 중국의 외환상황이 크게 개선된 현실을 반영하고 있다.⁵⁵⁾

55) 김성식, 「중국 외국인 투자법 개정의 배경과 의미」, LG주간경제, 2001.6.6.

기타 중국의 외자유치관련 법규와 제도를 살펴보면 기본법규로는 「중화인민공화국 회사법」, 「중외합자경영기업의 자본금과 총투자액의 비율에 관한 잠정규정」이 있으며, 행정법규로는 국무원의 「외상투자 개발경영 성편토지⁵⁶⁾ 임시관리조치», 「외상투자 개발경영 성편토지 잠행관리관법」이 있다. 그밖에 권장정책으로 「외상투자 권장관련 국무원 규정», 「외상투자 방향지도에 관한 잠정규정」이 있으며, 신규회사 설립 및 공상등기관 관련 규정으로 「중화인민공화국 기업법인 등기관리조례」(실시세칙), 「외국기업 상주대표기구 등록관리조치», 「중외합자대외무역회사의 설립에 관한 시범잠정조치», 「외상지주회사 설립에 관한 잠정규정」이 있다.

6) 중외합자경영기업법

「중외합자경영기업법」(2001년 개정본)은 외국인 투자 3법 중의 하나로 외국인 투자법의 중심이 되고 있다. 이 법의 내용을 몇 가지 살펴보면 다음과 같다.

「합영기업의 형식은 유한책임회사로 한다. 합영기업의 등록자본 중 외국합영자의 투자비례는 일반적으로 25%이상으로 한다. 합영 각 측은 등록자본비례에 따라 이윤을 나누고 위험 및 손해를 분담한다. 합영자의 등록자본을 양도할 경우 반드시 합영 각 측의 동의를 얻어야 한다」⁵⁷⁾

이 조항의 내용을 보면 중국정부는 외국인 투자를 유치하기 위하여 투자 규모를 제한하고 있지는 않으나 하한은 규정하고 있음을 알 수 있다.⁵⁸⁾ 중국의 합영기업의 투자비율에 대한 하한규정은 있어도 상한규정은 없는 것은 세계 다수 개발도상국이 외화자본이 49%이상 투자하지 못하도록 규정한 것과 비할 때 중국의 외국인 투자유치정책이 보다 개방적이고 적극적인임을 보여주는 것이다.

여기서 등록자본은 총투자액의 일부로서 자기 자금을 말한다. 즉, 기본

56) 성편개발이란 국유토지의 사용권을 취득하여 계획에 따라 토지를 종합적으로 개발·건설하여 상하수도, 전기, 도로, 통신 등 공공시설을 설치하고 공업용지 및 기타 건설용지로서의 조건을 구비하여 토지사용권을 전매하고 공공사업을 운영하거나 혹은 더 나아가 표준공장이나 서비스 시설 등 건물을 건립하여 전매 혹은 임대하는 경영활동을 말한다.

57) 「중외합자경영기업법」 제4조.

58) 중국 「회사법」에 회사 설립 시의 최소투자금액을 규정하고 있지만 지역마다 다르므로 설립할 도시의 대외경제무역주관부서를 통해 확인해야 한다.

시설자금과 생산운영자본의 합계를 말하며 합자계약서와 정관에서 정한다. 등록자본은 실제로 합영 각자가 자본금으로 납입할 금액으로 합자기간 내에는 감자할 수 없으며 증자, 양도 또는 기타 방식으로 처분하고자 할 때에는 기업이사회의 결의를 거쳐 중국당국의 심사허가부서의 허가를 받고 원 등기관리기관에서 등기변경수속을 밟아야 한다. 총투자액은 생산 규모에 따라 투입될 자금의 총액을 말한다.

등록자본과 총투자액의 비율에 대한 제한도 있는데 총투자액 300만달러(한화 30억)이하일 경우 등록자본금은 최소한 총투자액의 70%이상이어야 하며, 총투자액이 300만달러(한화 30억)초과 1,000만달러(한화 100억)이하일 경우에는 등록자본금은 최소 총투자액의 50%이상이어야 한다. 또한 총투자액이 1,000만달러(한화 100억)초과 3,000만달러(한화 300억)이하일 경우에는 등록자본금은 최소 총투자액의 40%이상이어야 하며, 3,000만달러(한화 300억)초과 시에는 등록자본금은 최소 총투자액의 1/3이상이어야 한다.⁵⁹⁾

투자자는 중국의 관리법규에 따라 투자계약서상의 투자기한도 지켜야 하는데 일시불투자의 경우 발급일로부터 6개월 이내에 전액을 1회에 납입하며, 분할투자의 경우에는 영업허가증 발급일로부터 3개월 이내에 정해진 출자액의 15%이상을 납입해야 한다. 투자기한 내에 각자의 투자비율에 따라 투자액을 납입하지 않을 경우 그 합영기업은 자동해제 또는 허가증서 무효화 등의 조치를 당할 수 있다.

합영 각자가 1차 투자분을 납입한 후 잔여투자액을 납입하지 않을 경우에는 중국정부(공상행정관리국⁶⁰⁾)는 합영 각자에게 1개월 내에 납입하도록 통지하는데 통지한 후에도 납입하지 않을 경우에는 중국정부는 그 합영기업의 인가를 취소할 수 있다. 기한 내에 투자액을 납입하지 않는 것은 계약위반으로 인정되어 계약을 이행한 측에서 계약을 위약한 상대방에게 1개월 내에 투자금 납입을 독촉할 수 있으며, 기간초과 후에도 납입하지 않을 경우에는 계약위반측이 합영계약상의 모든 권리를 포기하고 합영기업에서 자동탈퇴한 것으로 간주되어 계약이행측은 법에 따라 계약위반측에 손해배상을 청구할 수 있다. 만약 회사의 사정 상 제때에 납입이 어렵거나 납입하지 못할 시에는 연기신청을 하면 되고, 투자총액과 등록자

59) 「중외합자경영기업의 자본금과 총투자액의 비율에 관한 잠정규정」

60) 중국에서 회사를 설립할 때부터 만나게 되는 국가기관으로 회사의 영업허가와 영업범위를 책임진다. 업무가 방대하여 우리나라의 어느 기관이라고 말하기 힘들.

본을 납입하지 못할 시에는 해당정부의 허가를 얻어 등록자본 감소신청을 해 비준을 얻으면 된다.

「중외합자경영기업법」의 또 다른 조항으로 「합영기업은 현금, 실물, 공업재산권 등으로 투자할 수 있다. 외국 합영자가 투자하는 기술과 설비는 반드시 중국의 수요에 적합한 선진기술과 설비여야 한다. 만약 사기의 도로 낙후한 기술과 설비를 투입하여 손실이 발생할 경우 반드시 배상해야 한다」는 조항이 있다.⁶¹⁾ 이는 외국인의 대 중국 투자방법이 크게 현금투자, 실물투자 또는 공유소유권이나 기술 등의 무형투자로 구분할 수 있음을 의미한다.

이중 현금투자는 외국에서 중국으로 송금된 외화 또는 자유롭게 현금화할 수 있는 유가증권, 그리고 외국인 투자자가 중국에서 취득한 이윤 등으로 투자할 수 있으며 납입자금의 가치는 자금납입 당일에 중국 외화관리국이 공포하는 환율에 따라 인민폐⁶²⁾ 또는 약정된 화폐로 환산하여야 한다. 현금투자는 투자 쌍방간에 이견이 발생할 여지가 적어 중국정부에서 가장 환영하고 있다.

다음으로 실물투자는 기계설비, 원부자재, 건축물 또는 장소사용권 등으로 투자하는 방식으로써 일반적으로 외국인은 설비 또는 기타 물자로 투자한다. 투자로 제공되는 실물은 반드시 자기소유이거나 담보로 설정되지 아니한 실물이어야 하며, 그 실물의 유효한 소유권과 처분권에 대한 증빙은 첨부되어야 한다. 투자가치의 산정방법은 투자 양측이 투입하는 실물 명세서에 따라 공평, 합리의 원칙에 입각하여 투자 쌍방이 정하거나 또는 상호 합의하에 공인할 수 있는 제3자에게 의뢰하여 평가할 수 있다. 위와 같은 방법으로 투자액을 평가한 때에는 투자기업에서는 실물을 인수한 일자, 확인된 수량, 그리고 상호 합의한 가액을 기장하여 근거로 남겨 두어야 한다.

마지막으로 공업소유권, 전문 비특허기술 등 무형투자는 일종의 자본화된 기술양도로서 외국인 투자자의 입장에서는 자금을 투입하지 않아 위험 부담이 없고 중국에서는 필요한 기술만을 도입하게 되므로 외국인 투자자는 현금이나 실물을 투자할 때보다 더 유리한 조건을 제시할 수 있고 중

61) 「중외합자경영기업법」 제5조.

62) 중국에서 현재 통용되는 화폐로 위안화, 인민원, 런민뻬(RMB) 등으로 불린다. 100위안(元), 50위안, 10위안, 5위안, 1위안, 5지아오(角), 2지아오, 1지아오, 5푼(分), 2푼, 1푼 등이 있으며 2006년 6월 현재 1위안은 약 130원이다. 위안화의 특징은 위안화의 환율이 미국 달러에 고정되어 있다는 것과 위안화를 다른 외화로 자유롭게 교환하지 못한다는 것이다.

국정부의 지원도 받을 수 있다.

2. 중국부동산 개발에 관한 제도

중국 내 외국인은 중국정부의 권장사업 중 하나인 부동산 개발사업에도 투자할 수 있다. 이 경우 보통 현금투자의 방식으로 개발사업이 이루어지며 외국인이 부동산 개발사업을 하려면 투자 소재지의 규정에 따라 부동산 개발주관부서의 성급 정부 건설위원회의 심사와 허가를 받고 공상행정 관리국으로부터 그에 따른 영업허가증을 교부받아 부동산 개발회사를 설립하고 사업을 개시할 수 있다.

「도시부동산 개발경영 관리조례」는 부동산 개발경영행위를 규범화하고 도시부동산 개발경영활동에 대한 감독관리를 강화하기 위한 규정으로, 부동산 개발기업 설립조건과 개발절차 및 분양주택의 분양과 판매에 관한 사항을 담고 있다. 부동산 개발기업 설립조건을 외국인 위주로 알아보면 다음과 같다.

부동산 개발기업의 설립조건으로는 자본금은 최소한 인민폐 2,000만위안(1위안을 100원으로 가정했을 때, 한화 약20억원)이어야 하며, 도시계획 요구에 적합하고 개발용지의 토지사용권이 있어야 한다. 한국기업이 중국에 회사를 설립할 경우에는 기업에서는 반드시 인민폐가 필요하며 자본금은 무조건 국외(우리나라)에서 납부하여야 한다. 중국에 회사를 설립했다면 중국정부로부터 비준받은 뒤 공상등기를 하고 외환구좌를 개설하게 되는데 이때 기업에서는 이 외환구좌로 투자자본을 한국의 주거래은행에서 달러로 송금하면 된다.

외국인이 중국 투자 및 기업 설립 시 개발용지가 필요하면 그 개발용지의 토지사용권을 구매하거나 또는 임대하게 되는데 일반적으로는 외국인 투자기업은 오직 국가소유토지를 사용할 수 있으며, 만약 집단소유토지가 마음에 들어 출양받기를 원한다면 그 집단소유자인 향, 진, 촌의 경제조직과 합의한 뒤 먼저 그 토지를 국가에 반환해 국가소유토지로의 전용절차를 거쳐야 한다. 또한 개발건설규모에 상당한 토목건설 엔지니어, 회계사 등 전문가를 확보하고 있어야 하며 부동산 개발기업의 자격등급도 갖추어야 하는데, 국가건설부는 전국의 부동산 개발기업의 자금과 능력을 심사하고 그 기업의 능력에 따라 1-5등급으로 구분, 등급별 관리를 하고 있다.

중국에서 사업을 하는데 있어서 꼭 토지사용권을 사서 사업을 할 필요는 없다. 부동산을 개발하여 분양을 할 목적이라면 반드시 구매를 하여야 하겠지만 그렇지 않은 경우에는 토지사용권을 장기 임차하여 사업을 해도 무방하다. 이런 면에서는 토지사용권제도가 합리적이라고 할 수 있다.

참고로 중국 WTO가입에 따른 건축 및 부동산 개방현황을 보면 다음과 같다. 관련 현행 법률·법규로는 「외상투자 산업지도목록」, 「외상투자 건축업 기업관리규정」, 「외상투자 건축공정설계 기업관리규정」 등이 있고 「외상투자 산업지도목록」을 보면 일반주택의 개발건설은 장려업종에 속한다는 것을 알 수 있다.

<표3-1> 건축 및 부동산 개방현황

분류	개 방 현 황
부동산서비스	부동산 매매 또는 임대관련 서비스 제공 시 중국에 기업 또는 기구설립에 제한을 받지 않는다. 단, 고급부동산(고급 호텔, 빌라, 오피스, 국제회의센터 등)의 건설, 경영은 제한업종에 속한다.
건축전문서비스	합자형식으로의 관리·컨설팅회사의 설립을 허가하며, 외국기업은 다수 지분을 소유할 수 있다. WTO가입 후 6년 내에 동 제한을 취소하여 외국인의 독자회사설립을 허가할 것이다.
건축 및 관련공정서비스	중외합작과 중외합자 건축공정설계사무소 설립을 허가한다. 단, 외국인 독자기업은 불허한다. 정부와 개인의 공사항목은 아직 외국인 도급건설을 불허한다. 단, 국내에서 관련 기술실력이 부족한 경우는 제외한다. 동 상황 하에 반드시 중외 쌍방이 합자 또는 합작기업을 설립하여 공동 도급해야 하며, 외국인 독자기업은 불허한다.

3. 중국부동산 투자이익의 송금제도

1) 인민폐의 이해

중국부동산의 투자이익의 송금제도를 알아보기에 앞서 중국의 법정통화인 인민폐를 이해하여야 한다. 인민폐(人民幣)는 중국의 중앙은행인 중국 국민은행이 발행하는 것으로 중국의 법정통화이며 현재 중국 국내에서만 통용되고 있어 국제통화로는 사용할 수 없다. 또한 인민폐는 미국의 달러나 일본의 엔과 마찬가지로 중국 경제의 신용을 바탕으로 통용되기 때문에 중국 경제의 동향은 인민폐의 가치에 영향을 준다. 하지만 인민폐는 관리변동환율제를 채용하고 있어서 근소한 간격 내에서만 변동하고 있다. 이는 인민폐의 가치를 일정하게 유지하기 위해서 중국 인민은행이 개입한 결과이다.

중국의 환율제도는 많은 변화를 거듭했다. 단일 변동환율제(1949년-1952년)이던 것이 단일 고정환율제(1953년-1972년)로 변화했다가 다시 단일 변동환율제(1973년-1980년)와 이중환율제(1981년-1993년)를 거쳐 현재 94년 1월 1일부로 시장수급에 따른 단일 관리변동환율제로 전환하여 94년 1월 1일 미달러당 인민폐 변동환율을 8.7위안으로 첫 공시를 하였다.

현재 인민폐는 중국정부의 태환(인민폐를 외화로 바꾸는 것)정책으로 원화의 인민폐 환전과 반입이 가능한 것과는 다르게 인민폐의 국외 반출과 한화 또는 달러로의 환전이 금지되고 있다. 그러나 중국정부는 인민폐의 태환화를 점진적으로 추진해 나가려하며 외화관리를 완화해 기업과 일반인의 외화거래 제한을 폐지하는 방향으로 정책방향을 추진하고 있다. 중국 정부가 인민폐의 태환성을 개선하고 외화거래를 완화하는 것은 인민폐 페그제(달러연계환율제)를 폐지하라는 서방의 압력을 완화하기 위한 조치라고 할 수 있다.

중국에 투자를 할 때에는 달러나 엔으로 자본금을 중국에 송금하고 이를 중국에 있는 외자은행이나 중국은행에서 인민폐로 교환하여 사용해야 하기 때문에 외국투자자들은 중국부동산 투자에 있어서는 반드시 인민폐의 신용과 환율에 주의해야 한다. 중국의 외환시장은 전국에 연계된 주요 도시의 외화교환거래소로 구성되며 그 중심은 상하이에 있는 전국교환센터이고 상하이에서 거래되는 외환시세가 중국 외환시장의 환율기준이 된다.

<그림3-2> 인민폐와 주요 통화의 환율

對	달러	1달러	= 8위안 = 959.5원
	엔	100엔	= 6.97위안 = 836.17원
	원	1000원	= 8.34위안 (1위안 = 119.97원)
*달러 > 위안 > 엔 > 원			

주; 2006년 6월을 기준으로 필자가 작성함

외국인 투자자가 합법적으로 획득한 외화 수입은 전액 현금 보유가 가능하다. 단, 외화계좌 입금 시에 규정에서 정한 최고 금액 범위 내에서만 입금가능하다.

2) 투자이익의 송금제도

투자이익의 송금은 개인과 기업의 두 가지로 분류하여 살펴볼 수 있는데 먼저 개인의 경우에는 중국부동산을 구매, 보유, 매각하여 중국 세무국의 납세증명서와 외환관리국의 허가 후 국내로 들여올 수 있는 방법이 있다. 다시 말하면 인민폐 예금을 인출하여 중국부동산에 투자한 후 해당 부동산의 구매, 보유, 매각을 통해 세무국의 납세증명서와 외환관리국의 허가를 받는 것이다. 중국은행에 예치된 자금이 외화송금에 의한 것이라는 자료가 있고, 또 최종적으로 부동산을 매각해서 얻은 인민폐 수입이라는 것이 확인되면 세무국의 증명과 외환관리국의 허가를 쉽게 얻어 자금을 국외로 송금할 수 있다.

중국에서 외국과의 거래는 크게 경상거래와 자본거래로 구분된다. 부동산 구입은 중국에서 보면 회사설립을 위한 자본금 송금과 같은 개념이기 때문에 자본거래로 분류된다. 자본거래의 경우 원칙적으로 외국에서 반입한 외화는 인민폐로 전환해 운용하고 그 후 원금회수를 위해 해외에 송금하는 것이 가능하다. 그래서 아파트 구매자금 등 많은 현금을 가지고 중국에 들어가는 경우에는 반드시 세관신고를 해야 한다. 그러나 자금출처가 외국이 아닌 중국 내인 경우 즉, 중국 내에서 조달한 인민폐를 부동산 구매자금으로 사용한 경우에는 그 자금은 물론 거기서 발생한 자본이익을

국외로 송금시킬 수 없다.

다시 말해서, 외국인의 일반적인 정상적 거래의 경우 정상적인 영업활동을 위한 해외송금은 외환당국의 허가 없이 관련 서류를 첨부하여 직접 구좌개설은행을 통해 송금가능하며, 납입 자본금의 이전이나 투자회수금과 외국 측의 이윤 등의 자본거래(과실송금)는 외환당국의 사전허가가 필요하나 합법적인 소득은 납세 후 기업의 외화계좌 예치 또는 환전을 통해서 해외송금(우리나라로의 송금)이 가능하다. 과실송금의 예로는 ①외국 측 투자자의 과실 ②외화납입자본금의 이전 ③자본금과 이윤으로 분배받은 상품의 반출 ④해산 또는 청산에 따른 외화자금의 반출 등이다.

중국과 우리나라는 이중과세에 대한 조약이 체결되어 있으므로 우리나라 「법인세법」 제75조에 의해 과실송금에 대해서는 당해 사업연도의 법인세액에 국외 원천소득이 당해 사업연도의 과세표준에서 차지하는 비율을 곱해 산출한 금액을 한도로 외국법인 세액을 공제하는 방법과 국외 원천소득에 대해 납부했거나, 납부할 외국법인 세액을 각 사업연도의 소득금액계산에 있어서 손금에 산입하는 방법이 있다.

외화대출의 경우는 중국 국외에서의 은행대출은 물론 중국에 지점을 두고 있는 외국은행에서 받은 대출도 국외조달자금으로 분류된다. 따라서 아파트를 매입하면서 계약금 30%를 외국으로부터 들여온 자기자본으로 지급하고, 나머지 70%를 외화대출로 조달한 경우라면 이는 100% 국외에서 반입한 자금으로 간주하기 때문에 원금 및 자본이득을 모두 국외로 송금할 수 있다.

「중외합자경영기업법」의 투자이익의 국외송금규정에 관해 알아보면 「외국합영자가 법률과 협의, 계약이 규정한 의무를 이행한 뒤 분배한 순이윤, 합영기업 기한 만료 시 또는 중지 시 분배한 자금 및 기타 자금은 합영기업계약에 규정한 화폐에 따라 외환관리조례에 근거하여 국외로 송금할 수 있다. 외국합영자가 송금할 수 있는 외화를 중국은행에 예금하는 것을 권장한다」고 되어 있다. 이는 개인의 인민폐 반출 규정과는 다른 조항으로 기업의 경우 기업소득세와 일정액의 송금수수료를 지불하고 국외로 송금 가능하며, 직원의 급여도 개인소득세 납부 후 국외로 송금 가능하다.

외자기업의 직원 급여는 정당한 수익 중 중국 내에서 지출한 필요경비를 제외한 나머지 부분에 대해 급여명세표와 납세증명서를 첨부하여 기업의 예금구좌를 통해 송금 가능하다. 이때 송금은 정당한 급여의 50%를

초과할 수 없으며 50% 초과 시에는 소재지 관리국의 허가를 필요로 한다. 송금절차로는 외국기업이 구비서류를 국가 외환관리국에 제출, 허가를 득한 후 송금가능하며, 구비서류로는 ①자본납입증명서(중국 내에 등록된 회계사무소 발급) ②연말 회계감사보고서 ③이사회 의사결정서 및 납세증명서가 필요하다.

현재 중국은 인민폐의 유동성을 떨어뜨리는 정책을 취함으로써 환율을 일정 폭으로 고정시키기 위해 노력하고 있다. 그러나 중국은 「2003-2004년 국민경제·사회발전계획 집행 및 계획보고」를 통해 앞으로 5-6년 안에 자본계정의 인민폐 자유태환을 허용할 수 있다고 밝혔다. 자유태환이 실현되면 중국증시에 투자한 외국인들은 주식투자 수익금을 비롯해 중국에 투자한 자본 및 중국 은행에 예치한 각종 예금 등 모든 인민폐 자금을 외화로 환전할 수 있게 됨은 물론 이를 무제한적으로 인출해 해외로 가져갈 수 있게 된다.⁶³⁾

현재 중국에서는 인민폐를 외화로 교환하는 것이 사실상 불가능하다. 그래서 대부분 중국부동산의 구매, 보유, 매각을 통한 방법으로 인민폐를 국내로 들여오는데 그 방법 외에 홍콩에서 은행이나 시내 환전상에서 인민폐를 외화로 교환하는 방법도 있다. 이는 중국이 WTO 가입에 따라 홍콩 은행을 통해 이루어지는 중국 비즈니스가 줄어들어 홍콩경제가 악화되자 이를 막기 위해 중국 정부가 인민폐 거래 활성화라는 정책을 내놓은 덕분이다. 하지만 홍콩에서의 인민폐 계좌개설은 불가능하다.

자금규모가 많거나 개인투자자들이 공동으로 중국부동산에 투자할 경우에는 투자이익의 송금을 위해 법인을 설립하는 것도 고려할 만하다.

제4절 외국인의 중국부동산 투자제도

1. 외국인의 중국부동산 투자절차

1) 취득 시

상해시는 중국에서 최초로 2001년 6월 5일 「상해시 내외분양주택 통일에 관한 의견」을, 2003년 2월 18일에는 「비거주건물에 대한 매매 및 임대차 제한의 취소에 관한 통지」를 공포함으로써, 2003년 3월 1일부터 상

63) 박용석, 「지금 중국에 돈을 물어라」, 명솔출판, 2005.

해시에 있는 상업, 여행, 오락, 금융, 서비스업, 기타용도 건물 등 각종 건물에 대하여(단, 국가와 상해시의 특별한 규정이 있는 경우는 제외) 내국인과 외국인에 대한 매매 및 임대차 대상 구분을 취소하였다. 이에 따라, 외국인은 상해에서 주택에 이어 상가, 업무용 건물도 내국인과 차별 없이 취득할 수 있게 되었다.

이때 외국인으로서의 개인의 중국부동산 투자의 경우에도 중국부동산 투자법인 「도시부동산관리법」과 「도시부동산 개발경영 관리조례」의 적용을 받는다. 일반적으로 외국인으로서의 개인의 분양주택 취득절차를 살펴보면 외국인으로서의 개인은 일시불로 분양주택을 구매하거나 은행을 통해 주택대출의 방식으로 분양주택을 구입할 수 있다.

일시불로 주택을 구입 시에는 국내에서 중국으로 송금하는 방법과 위안화를 지참하고 중국으로 가지고 가는 방법이 있는데 이때는 송금규정과 환전한도에 주의하여야 한다. 또한 환전한 돈을 가지고 중국에 들어갈 경우에는 반드시 세관신고를 해야 한다.

주택대출의 방식은 국내 은행에 정기예금을 개설한 후 상해에 있는 같은 국내은행을 통해 달러대출을 받을 수 있다. 이 방법은 합법적이면서도 안전하고 빠르게 원하는 액수를 받는 방법으로 한국에서 상해에 지점이 있는 은행의 본 지점에서 정기예금을 신청한 후, 이 정기예금을 담보로 상해에서 달러대출을 받는 것이다. 이는 현지 부동산 컨설턴트들이 바람직하게 생각하는 방법으로 외화입금이 증명되는 셈이어서 향후 부동산 매각에 따른 시세차익도 합법적으로 국내로 들여올 수 있다. 용자는 보통 아파트 매매대금의 70%를 받을 수 있으며, 국내 예금을 담보로 중국 현지대출을 받으려면 체류비자와 국내로의 이익환수를 위해서 세금완납증명이 필요하다.

부동산 매매계약에 있어서는 부동산(토지사용권, 건물)은 관련 법규에 따라 당사자간의 계약에 의해 자유롭게 매매할 수 있으며, 「계약법」의 규율을 받는다. 계약서는 정부가 제정한 표준계약서를 사용하는데 예를 들어 상해시에서 주택의 매매계약을 체결할 경우에는 ‘상해시 부동산 매매계약서’를 사용하여야 한다.

여기서 중국과 우리나라의 아파트 분양 및 판매과정에서의 차이점을 아파트 구입자 입장에서 간단히 살펴보면 첫째, 아파트 구입자는 개발업자에게서 ①토지사용증 ②건설공정용지 허가증 ③건설공정계획 허가증 ④시공허가증 ⑤상품방 분양(판매)허가증 등 5가지 증명서를 확인해야 한다.

중국은 후분양제로 중국의 부동산 판매회사는 현지 부동산관리국의 심사, 허가 및 등록절차를 밟아 아파트 예매허가증⁶⁴⁾ 또는 아파트 판매허가증을 발급 받은 후에 부동산을 판매할 수 있기 때문에 외국인이 아파트를 구매할 때에는 판매자가 합법적인 아파트 판매권을 가지고 있는지의 여부를 확인하여야 한다. 또한 매매 쌍방은 판매자와 분양계약체결 후 30일 이내에 부동산관리국 소속의 부동산관리부서에서 예약판매와 구입의 등록수속을 밟아야 한다. 참고로 기존 아파트 구입 시에는 매매 쌍방은 계약체결 후 30일 이내에 매매계약과 관련되는 증서를 지참하고 부동산시장 관리부서에 가서 명의이전수속을 밟아 부동산소유권증서를 발급받아야 한다.

둘째, 계약금은 구입자가 위약할 경우 몰수당하고, 개발업자가 위약할 경우 보증금의 2배를 반환하여야 하며, 쌍방의 귀책사유 없이 계약이 이행되지 않으면 계약금을 반환해야 한다. 위약금이란 법률규정이나 약정에서 장차 계약 당사자 중의 일방이 위약했을 경우 다른 상대방에게 지불하기로 한 일정한 금액을 계약에 미리 정하여 놓은 것을 말하며, 계약금이란 계약의 당사자 일방이 채무이행의 담보를 목적으로 계약체결 시에 상대방에게 미리 지불하는 일정한 금전(金錢)을 말한다.

중국 「담보법」의 규정에서 계약금에 관한 주요 내용을 보면, 「계약금에 관한 계약은 반드시 서면으로 체결하여야 하고, 계약에 계약금의 교부기한을 정하여야 한다. 채무자가 채무를 이행하면 계약금은 반환하거나 상계하지만 계약금을 지불한 일방이 채무를 불이행한 경우 그 반환을 청구할 수 없다. 계약금을 수수한 일방 당사자가 채무를 불이행한 경우에는 계약금의 두 배를 배상하여야 한다. 계약금의 액수는 당사자가 약정하되 주계약목적물 가액의 20%를 초과할 수 없다」고 되어 있다.⁶⁵⁾

셋째, 방산증(아파트 소유권증명서)은 아파트 구입 후 3개월 이내에 받아야 하며, 개발업자측의 원인으로 1년 이내에 방산증을 받지 못하면 계약 취소와 함께 손해배상을 청구할 수 있다. 구매자가 방산증을 제때에 취득하지 못하면 개발상이 위약책임을 져야 하는데 분양의 경우는 구매자가 건물을 인계받고 90일 이내이며, 현금 구매의 경우에는 계약서 체결 후 90일 이내에 방산증을 받아야만 한다.

넷째, 아파트대금의 지불은 구입인정서 작성 후 지불하는 것이 아니라

64) 중국에서는 골조가 100%이상 완성되거나 정부에 내는 토지출양대금을 100% 완납하여야지만 예매허가증이 발급되며, 토지출양대금을 100% 완납한 경우라도 골조공사가 100% 완료되기 전에는 은행에서 융자를 해주지 않는다.

65) 담보법 제90조. 91조.

매매계약 체결 후 계약 내용에 따라 분할지불한다. 현재 중국에서는 아파트를 분양하기 위해서는 골조공사가 100%이상 진행되어야만 가능하고⁶⁶⁾ 대략 입주 1년을 남겨놓고 분양을 하는 게 일반적이다. 구매자는 분양대금 30%의 계약금을 지불하고 나머지 70%는 매매계약 체결 후 은행대출 등을 통해 지불한다. 또한 중국은 한국처럼 아파트 시행사가 부도가 났을 때 책임지는 주택보증회사가 없기 때문에 시행사나 시공사의 신용을 잘 살펴보아야 한다.

마지막으로 인테리어업자의 지정과 같은 불평등 계약은 거절할 수 있다.⁶⁷⁾ 중국의 경우 전원콘센트와 배관이외에는 아무것도 없는 상태 즉, 콘크리트인 상태로 인도된다. 최근 내부설비가 완료된 상태로 매매하는 사례가 늘고 있지만 대부분의 아파트는 내부설비가 안된 상태(중국어로 마오펬이라고 함)로 인도된다는 것을 알아두어야 한다.

매매계약체결 후에는 부동산 매매계약의 쌍방당사자는 지방정부의 등기처(상해시의 경우 구정부 등기처)에 이전등기를 신청하여야 한다. 상해시의 경우 계약당사자는 2003년 5월 1일 시행되는 「상해시 부동산 등기조례」에 의하여 예고등기(한국의 가등기에 해당하지만 차이가 많음), 이의등기(한국의 예고등기에 해당하지만 차이가 있음)등을 통하여 법적인 보호를 받을 수 있다. 당사자의 일방이나 쌍방이 외국인일 경우에는 「부동산 등기 시 공중에 관한 통지」에 의거, 지방정부의 공증처에서 공증을 받아야 한다.

2) 보유 시

「외상투자 산업지도목록」에 의하면 부동산임대업은 일반업종(장려업종도 아니고 제한업종도 아닌 업종)에 해당되므로, 상해시의 경우 외국인이 부동산을 취득하여 임대하는 경우에 내국인(중국인)과 차이가 없다. 건물의 임대와 관련 「상해시 건물임대차조례」는 내국인과 외국인에게 동일하게 적용된다. 임대 계약서 작성 및 주의사항은 우리나라와 크게 다르지 않다. 보통의 사람들은 현지의 부동산회사에의 의뢰를 통해 임차인을 구하며 기타 은행업무, 납세, 송금 등의 전반적인 사무처리와 자산관리업

66) 2005년 상반기까지 골조공사가 70%만 되어도 분양허가가 났는데 개발상의 부도와 정부의 부동산 규제책으로 골조공사가 100%로 엄격해졌다.

67) <http://kr.blog.yahoo.com/jeffjoun/348.html> 중국부동산 자료실.

무까지 부동산회사에 맡긴다. 참고로 아파트 관리비는 임대료에 포함되기 때문에 세입자가 별도로 부담하는 것이 아니라 아파트 소유자가 부담하게 된다.

3) 매각 시

중국에서 부동산을 매각하는 방법으로는 중국인에게 인민폐로 매각하는 경우와 외국인에게 외화로 매각하는 경우로 나눌 수 있다. 부동산을 중국인에게 인민폐로 매각하는 경우에는 ①부동산 양도계약서 ②토지자산관리국이 발행하는 소유권이전증서 ③매도인이 발행하는 대금청구서 및 판매통일영수증⁶⁸⁾ ④외환관리국이 발행하는 해외송금에 대한 승인증서 ⑤관할 세무국이 발행하는 면세증명 혹은 납세증명서 등이 있어야 인민폐를 외화로 환전하여 국외로 송금할 수 있다. 인민폐로 수령한 매각대금을 다른 부동산에 재투자하는 경우 등 중국 내에서 보유, 투자하는 경우에는 외환관리국의 규제를 받지 않는다.

다음으로 부동산을 외국인에게 외화로 매각하는 경우 통상 매각대금 결제가 국외은행에서 이루어진다. 따라서 이처럼 해외계좌를 가지고 있는 외국인에게 매각하는 경우라면 중국의 외환관리규제를 크게 의식할 필요가 없다.⁶⁹⁾

2. 우리나라의 해외투자관련 제도

우리나라는 1999년 4월 1일 「외국환거래법」의 시행과 함께 제1단계 자유화조치를 실시하였고, 2001년 1월 1일 제2단계 자유화조치를 실행하여 제1단계 자유화 조치에서 유보된 여행경비, 해외이주비 및 해외예금 등의 한도폐지 등 개인의 외환거래를 자유화하였다. 또한 2002년 4월에는 제 1·2단계 외환자유화조치 이후 남아 있는 외환규제를 3단계에 걸쳐 완화하기 위한 「외환시장 중장기 발전방향」을 발표하고 제 1단계 조치로서 2002년 7월 개인의 증여성 송금을 전면 자유화하였으며, 증권사 및 보험사의 은행간 외환시장 참여 허용, 원화수출 자유화 등의 외환시장 선진화를 위한 조치를 시행하였다.

68) 외국 국적을 가진 개인이 부동산을 매각할 때 관할 세무국에서 발행하는 공적인 영수증

69) 박용석, 「지금 중국에 돈을 물어라」, 명솔출판, 2005.

또한 지난 2005년 7월에는 해외투자 활성화 방안의 일환으로 개인의 외국주택 취득에 대한 규제를 현실에 맞게 완화하기 위하여 외국환거래규정이 개정되었다. 이중 개인의 외국주택취득 규제완화는 해외투자 활성화 방안 중 가장 핵심적인 내용이라 할 수 있다.

2006년 1월 금융당국은 외환위기 이후 경상수지 흑자가 지속됨에 따라 만성화되고 있는 외환 과잉공급현상을 해소하기 위해 해외투자관련 규제를 과감하게 폐지해 나가기로 결정함에 따라 거주자의 주거용 해외부동산 취득 또한 사실상 자유화 단계에 이르렀다. 이는 기존의 복잡하고 까다로웠던 절차가 간소화되고 실제로 부동산을 매각할 수 있게끔 현실을 대폭 반영한 조치이다.

개정내용으로는 첫째, 한국은행에 대한 신고를 외국환은행에 대한 신고로 변경하여 관련절차를 간소화하였다. 그리하여 외국환 취급기관인 일반 시중은행에서의 해외부동산 취득이 가능해졌다.

둘째, 그전까지는 2년 이상 체제를 사전증명해야 했으나 이제부터는 관광비자나 단기비자로 출국하여 나가도 사후에 증명하면 해외부동산 취득자격요건이 된다. 여기서 사후확인인 출입국사실증명서로 한다.

셋째, 2년 이상 체제요건의 기준도 완화하였다. 그전에는 해외를 2년 이상 주거주지로 삼되 1년에 6개월씩 2년 이상만 체제하면 2년 이상 거주한 것으로 간주하였다. 하지만 그 기준에서 더 완화하여 1년에 6월 이상 머무르면 1년 전 기간동안 체류한 것으로 인정해 준다.

우리나라의 해외투자관련 완화된 규정을 살펴보면 다음과 같다.

<표3-2> 해외투자관련 규제완화

투자유형	주체	현행투자제한	개선방안
직접 투자	개인 또는 개인사업자	개인 : 1000만달러 이내	한도폐지
		개인사업자 : 최근 회계연도매출액의 30%이내 또는 1000만달러 이내	
	법인	일반적으로 투자금액 및 투자업종에 대한 제한은 거의 없음-다만, 비금융기관의 금융·보험업에 대한 건별 투자한도 : 3억불이내	건별 투자한도 폐지
간접 (증권) 투자	기관투자자	제한없음-증권, 보험 등 신용과생거래(보장매입거래: : 한은 허가	(한은 신고)
	일반투자자 (개인·법인)	투자대상 및 투자방법 제한-투자대상 : 증권업감독규정에서 정한 외화증권(상장주식, 국채 등) 투자방법 : 증권회사에 위탁	-
	자산운용회사와 REITs의 부동산취득	자산운용회사의 자산운용목적 부동산 취득 (한은의 사전신고수리 요)	(사전신고 폐지)
		REITs의 자산운용목적 부동산취득	허용(신고절차도 면제)
거주자의 부동산 투자	개인	본인의 해외에서 2년 이상 체재할 목적으로 300만달러 이내의 주거용 주택 취득	한도폐지
	법인	기금, 종합무역상사의 해외자산운용 목적 부동산취득	한도(신고)폐지 수출입실적의 10%이내에서 최고3억달러 이내
	개인·법인	해외 부동산·시설물 회원권 매입 시 한은에 사전신고 요	(외은 신고로 전환)

주; * 개선방안의 ()의 내용은 절차제한을 완화한 것임,
재정경제부 홈페이지 참조, 좌측은 2005년 7월, 우측은 2006년 6월 기준으로 하여 작성

위의 내용은 2006년 6월을 기준으로 작성한 것으로 개인 및 법인, 거주자의 직접투자 및 부동산 투자의 한도가 거의 대부분 폐지되었다. 또한 위의 내용 외에도 10만달러이하의 소액 해외투자자의 경우 외환당국의 사후관리의무가 일부 면제되었으며 2년 이상 체제 후 귀국하더라도 3년 내 해외부동산을 처분해야 하는 의무가 폐지되었다. 하지만 이때 개인의 외국주택 취득 시 미화 30만달러(한화 3억원, 국내지급액 기준) 초과 시에는 국세청에 자동통보된다.

부동산 투자를 제외한 송금제도를 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 외국에 있는 친지에게 외화송금 시(증여성 송금)에는 미화 5만달러(한화 5천만원, 동일자 기준)까지는 지정거래은행으로 송금가능하나, 건당 5만달러 초과되는 금액을 송금할 경우에는 한국은행에서 사전확인이 필요하다.(연간 1만달러 초과 시 국세청 통보)

둘째, 해외유학생 및 해외체재자의 경우에는 한 개의 지정거래은행을 통해 건당 10만달러(한화 1억원)까지 송금이 가능하나, 마찬가지로 건당 10만달러 초과되는 금액을 송금할 경우에는 한국은행에서 사전확인이 필요하다.(연간 1만달러 초과 시 국세청 통보)

셋째, 해외여행 경비는 1만달러(한화 1억원)까지는 제한없이 휴대하여 출국할 수 있으나, 1만달러 초과 시 세관신고, 5만달러 초과 시 한국은행에 신고해야 하며 신고내용은 국세청에 통보된다.

넷째, 해외이주비의 경우는 역시 한도는 없으나 10만달러(한화 1억원)초과 시 세무서에서 자금출처를 확인한다.

마지막으로 재외동포가 국내부동산을 매각한 자금을 반출 시에는 세무서에서 부동산 매각내용을 확인한다.

제3장 중국부동산 투자절차

제1절 도시 1급 토지사용권시장

도시 1급 토지사용권시장은 제2장에서 알아보았듯이 토지사용권 양도시장으로 국가가 토지공급자로서 국가소유토지의 사용권을 협의, 입찰 또는 경매방식으로 토지수요자에게 양도하는 시장이다. 도시 1급 토지사용권시장에서 토지공급자는 오직 국가로서 완전독점시장이며, 정부의 토지관리부서가 유일한 합법적 대표이다.

즉, 국가가 토지 또는 건물소유자의 신분으로 토지사용권 또는 건물소유권을 시장에 투입하여 운영하되 정부와 경영자, 사용자간의 거래행위로 자원가격 또는 소유권 가격을 반영하며, 기본상 정부는 국민경제의 전반적인 이익에 입각하여 당 급 시장의 가격과 유통방식을 확정한다. 정부에서 국유 토지사용권과 공공건물을 출양하는 것이 대표적인 도시 1급 토지사용권 시장행위이다. 도시 1급 토지사용권시장은 국가에서 독점경영하는 성격을 가진다.

도시 1급 토지사용권시장에서의 중국부동산 투자절차는 토지사용권 출양절차와도 같으며 이와 같은 맥락으로 도시 1급 토지사용권시장을 이해하려면 먼저 토지사용권의 출양에 대해 이해하여야 한다. 토지사용권의 출양은 국가가 국가토지사용권을 일정한 기한을 한정하여 토지사용자에게 매각하고 토지사용자가 국가에 토지사용권 매각대금을 지불하는 행위⁷⁰⁾로 토지개발자는 토지사용권을 출양받아 부동산을 개발한다. 부동산 개발은 건물을 건설하는 행위로 중국 건설시장은 개혁개방정책이 본격적으로 추진되기 시작한 1980년대 초반부터 급속한 발전을 거듭하여 1998년 말에는 GDP 점유비중으로 제조업, 농업에 이어 제3위의 산업으로 성장하였다.

1. 중국의 부동산 개발절차

부동산 개발사업은 앞서 얘기했듯이 중국정부의 권장사업 중의 하나로, 중국부동산 투자절차는 중국부동산 개발절차와 연관지어 생각해 볼 수 있다. 부동산 개발절차를 「도시부동산관리법」을 토대로 간단히 살펴보면

70) 「도시부동산관리법」 제7조.

다음과 같다.⁷¹⁾

첫째, 사업주체는 컨설팅회사, 정부기관 등을 활용하여 현지조사를 하고 합작기업과 사업부지(공장부지)를 선정한다. 그 외에도 중국파트너와 함께 이름을 정해 공상행정관리국에 확인해야 한다.

둘째, 사업주체는 국가에 투자건의서를 제출하고 타당성(가행성) 연구보고를 비준 받으며, 합작기업과의 계약과 정관을 체결한다. 타당성연구는 시장, 자본, 건축 및 토목공정기술, 경제, 사회 등 건설항목과 관련된 각 방면의 상황에 대하여 전면적인 분석, 논증과 구체적 지표에 의한 평가, 건설항목의 시장수요, 기술상의 가능성 여부, 경제상의 합리성 여부를 과학적으로 분석 및 논증하는 작업으로 항목결정을 위한 근거를 제공한다. 타당성 연구보고를 비준 받은 후에는 임의로 수정하거나 변경하면 안 된다. 만일 건설규모, 건설지구, 주요 협조관계 등의 방면에서 변동이 있을 경우에는 원 비준기관의 동의를 받아야 한다.

셋째, 사업주체는 건설용지 확보를 위해 토지사용권을 취득하고 각종 관련 허가증을 취득한다.⁷²⁾ 사업주체가 건설용지를 취득하려면 토지사용권을 취득하여야 하는데 이 방식 중 하나가 바로 토지사용권 출양방식이다.

여기까지는 사전준비단계로 이 단계는 사업주체가 개발항목(프로젝트)의 항목건의서⁷³⁾와 타당성 연구보고를 정부주관부서에서 비준을 얻은 후 개발항목 건설공사 착공 전까지 추진해야 할 업무단계를 말하며, 정책결정단계라고도 부른다. 이 다음부터는 시공준비단계로 이후 부동산 개발은 설계작업, 건설준비, 건설실시, 준공심사의 순서로 진행된다.

넷째, 사업주체는 설계작업을 수행한다. 설계는 초보설계와 시공도설계로 나뉜다. 초보설계는 타당성 연구보고의 요구를 근거로 구체적인 실시방안을 작성하는 것으로 초보설계의 목적은 지정한 위치, 시간 그리고 투자규제 수치 내에서 항목의 기술적 타당성과 경제적 합리성을 마련하고, 공정항목 건설수행을 위한 기본기술에 대한 총예산을 수립한다. 시공도설계는 건축물 외형, 내부공간 분할, 구조체계 및 상황, 건축군의 구성과 주위환경과의 배합, 구체적이고 상세한 구조치수를 완전하게 표현하는 것으

71) 중국부동산 개발절차는 박인성의 해외리포트, 「중국의 부동산 개발절차」를 토대로 서술함.

72) 허가증으로는 ①국유토지사용권증 ②건설용지계획허가증 ③건설공정기획 허가증 ④철거이주허가증이 있다.

73) 항목건의서는 사업주체가 국가에 건설항목의 건설을 요구하는 건의서류로서 건설항목에 대한 기본구상이다. 건설항목은 객관적으로 장기 국민경제계획과 부서, 업종, 지역계획의 요구에 부합하여야 한다.

로 각종 운수, 통신, 건축설비설계를 포함한다.

다섯째, 사업주체는 건설준비작업으로는 ①토지수용, 철거 및 부지정리 ②용수, 전기, 도로 등의 공정완성 ③설비재료 예매 ④시공도면 준비 ⑤시공 입찰 및 경매, 시공업체 선정 등을 한다. 규정에 따라 건설준비와 착공 조건을 구비한 후 사업주체는 국가계획의 통일심사비준을 요청하고, 일정한도액 이상 항목의 새 착공계획 작성 시에는 국무원에 보고하고 비준을 받아야 한다.

여섯째, 사업주체는 건설시공을 실시한다. 이 단계는 항목결정정책의 시행단계이며, 재산투자효과를 발휘하는 관건단계이다. 건설실시단계에서 시공활동은 설계요구, 계약조항, 예산투자, 시공절차 및 순서, 시공조직설계, 품질보증, 비용계획 등 목표의 전체에서 진행하여야 하며, 준공기준요구에 도달하여야 한다.

일곱째, 사업주체는 준공검사를 받고 시품질감독소에서 준공증을 발급 받은 후 시부동산관리국으로부터 재산등기증을 교부받는다. 건물을 분양하기 위해서는 우선 준공검사를 받아야 하며, 준공검사 합격 후에는 관련 서류를 부동산관리부서에 제출하여 완공된 건물의 부동산권리증을 발급받아야 한다. 준공검사는 공정항목의 시공 전 과정 중 최후의 공정순서로 투자효과와 심사설계 및 시공품질을 전면적으로 심사하는 중요한 절차이다.

토지사용권의 출양제도는 지난 20세기 80년대 말부터 90년대 초까지 개혁개방정책의 실시 및 토지사용제도 개혁의 심화로 인하여 나타난 일종의 새로운 권리처분유형으로서 중국 토지사용제도의 중대한 개혁으로 볼 수 있다. 이는 중국 토지 유상사용제도의 확립 및 토지공급제도의 근본적인 전환을 나타내는 바, 1990년 5월 19일 국무원 55령 「국가소유토지사용권 출양 및 양도조례」의 통과는 토지사용권 출양제도의 공식적인 확립을 표시하며 위 조례는 토지사용권 출양 및 양도의 개념, 범위, 방법에 대한 명확한 규정을 두고 있다.

2. 중국의 토지사용권 출양의 방식

중국의 토지사용권 출양의 법정방식으로는 「도시부동산관리법」 제12조⁷⁴⁾에서 알 수 있듯이 협의, 입찰 및 경매의 세 가지 방식이 있다. 2002

74) 「도시부동산관리법」 제12조; 토지사용권의 출양은 경매, 입찰 또는 쌍방협의의 방식을 취할

년에는 국토자원부에서 반포한 「국가토지사용권의 입찰·경매·패패에 관한규정」(11호령)에서는 패패(掛佈-공시)라는 새로운 출양방식을 도입하였는데 각각의 방식을 절차위주로 알아보면 다음과 같다.

첫째, 협의출양은 토지사용권을 취득하려는 당사자가 직접적으로 토지 소유자(일반적으로 각급 인민정부)에게 토지의 유상사용을 신청하고 토지의 용도, 범위, 가격 등에 대하여 협상을 거쳐 토지사용권 출양계약을 체결하는 방식이다. 공업용지의 경우에는 정부와 협의를 통해서만 구매할 수 있으며 협의출양의 절차로는 다음과 같다.

먼저 토지사용권 출양신청인은 정부에서 비준한 투자계획 및 관련 서류를 소지하고 토지소재지의 시, 현 토지관리부서에 토지사용권 협의출양을 신청한다. 토지관리부서는 신청을 접수한 후 심사과정을 거쳐 토지사용요건에 부합한 신청에 대해서는 토지용도, 면적, 범위, 가격 등에 대한 초보적 합의를 이룬 후 당사자들이 출양의향서를 작성한다. 이후 토지관리부서는 관련 권한이 있는 인민정부의 공식적인 심사비준을 받고 토지수양자와 정식으로 된 국가토지사용권 출양계약을 체결하며 수양자는 계약에 따라 출양금을 납부하고 시, 현 토지관리부서에서 토지사용권 등기수속절차를 거쳐 국가소유토지 사용증서를 발급받는다.

둘째, 입찰출양은 규정된 시일 내에 입찰조건에 부합되는 단위와 개인이 서면입찰방식으로 토지소유권 출양에 입찰하면 입찰자가 최종 토지사용자를 확정하는 방식이다. 입찰법의 규정에 의하면 입찰은 공개입찰과 요청입찰로 나뉜다. 공개입찰이란 입찰자가 입찰공시방식으로 불특정법인 또는 기타 조직을 응찰하도록 요청하는 것을 말하고, 요청입찰이란 입찰자가 응찰요청방식으로 특정법인 또는 기타 조직을 응찰하도록 요청하는 것을 말한다.

공개입찰과 요청입찰 각각의 절차를 살펴보면, 공개입찰의 경우에는 국가에서 지정하는 신문, 간행물, 정보망 또는 기타 매체를 통하여 입찰공시를 반포하고, 요청입찰의 경우에는 입찰 프로젝트를 감당할 실력이 있고 자금신용이 양호한 3개 이상 특정법인이나 기타 조직에 응찰요청서를 발송해야 한다. 두 입찰출양방식은 이후 입찰보증금 납부, 개찰, 평찰(입찰평가)의 순서를 거쳐 낙찰자를 확정하며 입찰자와 낙찰자는 입찰서류와

수 있다. 상업, 관광, 오락 및 호화주택용지는 조건이 갖추어졌으면 경매, 공개입찰의 방식을 취해야 하며 조건이 갖추어지지 않아 경매, 입찰의 방식을 취할 수 없는 경우에는 쌍방협의를 방식을 취할 수 있다. 쌍방협의를 방식으로 구매한 토지사용권의 출양대금은 국가 규정에 따라 확정된 최저가격보다 낮아서는 안된다.

낙찰자의 응찰서류에 따라 서면계약을 체결한다. 중국 건설시장에서 현지 중국기업과 입찰경쟁을 통하여 수주하기는 거의 불가능하다고 한다.

셋째, 경매출양은 토지사용권 출양인이 지정된 시간, 지점에서 조건에 부합되는 토지사용권 수양인에 향해 경매를 시작함으로써 고가자득(價高者得)의 원칙에 따라 수양자를 선택하는 방식이다. 경매방식은 주로 투자가치가 높고 경쟁이 심한 상업, 금융업, 여행 및 레저산업 등 경영성 건설용지의 출양에 적용된다.

경매출양의 절차를 살펴보면, 토지관리부서는 경매 전 주요 신문 또는 기타 매스컴에 경매공고를 게시함으로써 경매의 일시, 장소, 경매토지의 구체적 위치, 면적, 용도, 기획설계요구 등 사항을 공개한다. 입찰자는 경매공고에서 지정한 시일 내에 자신의 신분, 자금신용정황 등 증명서류를 토지관리부서에 제출하고 심사를 거쳐 입장권 및 입찰번호를 발급받고 입찰보증금을 납부한다. 경매인은 경매 전에 경매규정과 필지사항을 공포하여야 하며, 경매물의 희망가격이 없는 경우에는 경매 전 그 사실을 설명한다. 이후, 입찰인의 최고응락가격에 대하여 경매인이 경락을 확인하면 경매는 완결되고 경락인은 토지사용권 출양계약체결 및 출양대금을 납부하고 토지사용권증서를 발급받는다.

이때 만약, 경매참여자가 3명이 안되거나 경매참여자의 최고응락가격이 최저가격에 미달했을 경우에는 진행자는 경매물의 경매를 중지하여야 한다. 국유토지의 경우에는 입찰과 경매의 방식으로만 출양받을 수 있다.

마지막으로 새로운 토지방식인 패패(공시)는 2002년 국토자원부 11호령에서 확정된 입찰경매의 새로운 방식으로 출양자가 공시공고를 한 후 구매자의 매입가격신청을 접수하여 공시가격을 새로 갱신하는 방식으로 공시기간 종료 시까지 제출한 입찰자의 가격결과에 근거하여 토지사용자를 결정하는 행위를 말한다. 입찰경매방식과 비교할 때 패패출양이 나타내는 특징은 먼저 공개적 거래형식으로서 패패출양은 지정된 지점에서 거래조건을 공시해야 할 뿐더러 관련 매스컴을 통하여 사전에 패패공고를 한다. 또한 출양인은 규정된 기한 내에 응찰자의 가격제시 신청을 받으며 동일 경매인도 여러 번 가격을 제시할 수 있는 바, 이러한 점에서 경매와 거의 비슷한 면을 보이고 있으나, 패패출양은 경매나 입찰에 비하여 비용이 저렴하고 간편함으로 인해 토지면적이 크지 않고 가격이나 입찰자 참여가 상대적으로 적은 토지출양에서 많이 적용된다.

현행 법률, 법규 및 규칙조례에 따르면, 중국 상업, 관광, 엔터테인먼트

와 상가주택 등 모든 상업성 부지는 반드시 입찰, 경매 혹은 공시의 방식으로 공개매각 하여야 하며, 기타 용도의 토지는 토지공급계획발표 후 동일한 토지에 두 명 이상의 사용희망자가 있을 경우, 입찰, 경매 혹은 공시의 방식으로 공개매각 해야 한다.

「입찰경매패패방식으로 국가소유토지사용권을 출양할 데 관한규정」 제17조는 패패출양의 절차에 대한 명확한 규정을 두고 있다. 협의, 입찰, 경매의 방식을 표로 비교해보면 다음과 같다.

<표3-3> 협의, 입찰, 경매방식의 비교

구분	협 의 양 도	공 개 입 찰	경 매
절차	1. 대상부지자료제공 2. 용지신청 (항목성립후 신청) 3. 답신 4. 협의양도계약체결, 출양금 납부 5. 사용권등기수속 (등기증발급), 토지사용증 취득	1. 입찰 공고 2. 공개입찰 실시 3. 낙찰자 결정 4. 입찰양도계약체결, 선보증금 납부 5. 사용권등기수속, 토지사용증 취득	1. 경매공고 2. 경매문건 및 번호표수령 3. 경매실시, 낙찰자결정 4. 경매양도계약체결, 계약금과 출양금 납부 5. 사용권등기수속, 토지사용증 취득
특성	양도받는 자를 선택할 수 있으나, 공평경쟁에 불리	공평경쟁에 유리하고 양도자에게 선택의 여지도 있음	공평경쟁에 유리, 방법이 간단하고 시행 편리, 양도자가 최고가 격을 통제하기 곤란
범위	공익, 복리사업, 과학연구학교, 비영리성기관, 단체 및 특수용지	토지배치를 특화하기 위한 위치, 규모가 크고 중요한 공정시행 대상 부지	입지조건 양호하고 기능이 편리한 변화한 위치로 토지이용 상 유효하고 활발한 부지

주; 박인성, 「중국의 부동산 개발절차」

제2절 도시 2급 토지사용권시장

도시 2급 토지사용권시장은 국가토지사용권의 재양도시장으로 토지개발자(도시 1급 토지사용권시장의 수요자)는 도시 1급 토지사용권시장으로부터 토지사용권을 양도받아 이를 택지로 조성하거나 상품주택을 건설한 뒤 부동산 수요자에게 판매하는 것과 대량의 토지사용자가 서로 토지사용권을 재양도하는 시장을 말한다.

도시 2급 토지사용권시장에서는 투자예상금액의 25%를 투자 후 양도가 가능하다. 흔히 중국에 진출한 국내부동산 개발업자의 경우 도시 2급 토지사용권시장에서 거래되는 토지사용권을 확보한다. 즉, 경영자가 소비자에게 평행으로 이전하는 것으로 개발경영가치를 기초로 한 상품가격을 반영한다. 부동산 개발기업이 상품주택을 판매하는 것이 일종의 대표적인 도시 2급 토지사용권시장의 행위이다.

상품주택의 판매에는 앞서 서술하였듯 현매와 예매가 있다. 상품주택의 현매는 부동산 개발회사가 이미 준공되고 검사에 합격한 상품주택을 구매인에게 판매하고 매수인이 주택구매금액을 지불하는 행위를 가리키며, 상품주택의 예매란 부동산 개발회사가 건설 중인 상품주택을 구매인에게 판매하고 구매인이 계약금 또는 주택구매금액을 지불하는 행위를 말한다. 도시 2급 토지사용권시장에서는 보통 부동산 수요자가 상품주택을 예매 또는 현매하는 방법으로 부동산 투자가 이루어진다.

이중 상품주택 예매의 절차로는 다음과 같다. 첫째, 부동산 개발기업은 상품주택예매허가증을 신청한다.

둘째, 부동산 개발기업은 상품주택예매허가증을 발급받는다. 상품주택예매주관부서는 개발경영기업의 신청을 접수한 후 각종 증서와 자료를 상세하게 검사하고 동시에 현장조사를 해야 한다. 상품주택예매주관부서는 10일 내에 심사결론을 내고 상품주택예매허가증을 발급하며 이를 사회에 공고한다.

셋째, 부동산 개발기업은 상품주택예매허가증을 제시한다. 부동산 개발기업은 이 상품주택예매 시, 구매인에게 상품주택예매허가증을 제시해야 한다. 또한 주택판매 광고와 설명서는 반드시 상품주택예매허가증의 비준번호를 기재해야 한다. 상품주택예매허가증을 취득하지 않을 경우 상품주택예매를 진행할 수 없다.

넷째, 부동산 개발기업은 부동산 개발기업은 신청에 대한 비준을 받은

후 예매단위와 구매인은 상품주택 예매계약을 체결한다.

다섯째, 상품주택 예매계약 등기수속을 처리하며, 상품주택 예매인은 국가 법률규정에 따라 계약서를 현금 이상 인민정부 방산관리부문과 토지관리부문에 등기비치해야 한다. 등기를 하지 않은 계약은 법적보호를 받을 수 없다.

여섯째, 부동산 개발기업은 건물 준공 후 상품주택 예매계약서의 요구에 따라 즉시 건물교부수속을 해야 한다. 구매인은 계약서 및 건물교부증빙에 근거하여 상응한 부동산 이전수속을 하며 동시에 유관비용을 납부해야 한다.

제3절 도시 3급 토지사용권시장

도시 3급 토지사용권시장은 도시 2급 토지사용권시장에서 토지사용권을 획득한 기업과 개인 간에 토지사용권을 거래하는 시장으로 토지사용자 간에 이루어지는 토지 재양도, 임대, 저당, 교환 등의 거래활동이 개방된 시장이다. 즉, 사용자, 경영자간의 평행이전으로 사용자지간, 경영자지간 및 그들 상호간의 거래행위로써 상품주택을 구입한 구입자가 상품주택을 다시 양도하는 것이 대표적인 도시 3급 토지사용권시장의 행위이다. 도시 3급 토지사용권시장은 소비와 경영의 성격을 가진다.

도시 3급 토지사용권시장은 도시 2급 토지사용권시장과 함께 협의의 부동산 거래에 속한다고 할 수 있다. 부동산 거래의 객체는 특수 상품인 부동산으로써 거래형식은 구체적으로 부동산 양도, 부동산 저당과 건물 임대 및 부동산 중개서비스를 말한다. 이중 부동산 양도제도, 부동산 저당제도, 부동산 임대제도를 통해 중국부동산 도시 3급 토지사용권시장의 투자 절차를 살펴보기로 한다.

1. 부동산 양도제도

부동산 양도는 부동산 권리자가 매매, 증여 혹은 기타 합법적인 방식으로 자신이 소유하고 있는 부동산을 타인에게 넘겨주는 행위를 말한다. 부동산 양도는 일종의 민사법률행위로 중국은 건물과 토지의 불가분의 특성상 건물의 소유권과 동건물이 점용범위내의 토지사용권은 반드시 함께 양도해야 한다. 부동산 양도는 요식법률행위로 서면으로 양도계약을 체결해

야 하며, 계약서상에 토지사용권의 취득방식을 약정해야 한다. 또한 양수인은 토지사용권, 건물소유권, 변경등기수속을 밟아야 한다. 그래야 제3자에게 항변할 수 있는 법적효력이 발생한다. 부동산 양도의 형식으로는 부동산 매매, 부동산 증여 및 기타 합자방식 등이 있다.

부동산 양도의 절차로는 첫째, 부동산 양도 시 당사자는 서면으로 양도계약을 체결한다. 부동산 양도인과 양수인은 협상을 거쳐 양도협의를 달성하고, 정식으로 서면 양도계약을 체결하는데 당사자의 요구에 따라 동양도계약을 국가 공증기관에 공증신청 할 수 있다.

둘째, 부동산 양도 당사자는 양도계약 체결 후 90일 이내에 부동산 권속증서, 당사자의 합법적인 증명, 양도계약 등 관련 문서를 소지하고 부동산 관리부서에 신청을 제출하며 거래가격을 신고한다.

셋째, 부동산관리부서에서는 제출한 자료에 대해 심사를 하고 7일 내에 신청접수여부를 답변한다. 7일 내에 서면답변이 없을 경우 접수에 동의한 것으로 간주한다.

넷째, 부동산관리부서에서는 신고한 부동산 거래가격에 대해 조사하고 필요 시 양도할 부동산 현장에 가서 조사하고 평가한다.

다섯째, 당사자들은 관련 규정에 따라 관련 세금을 납부한다.

마지막으로 부동산관리부서에서는 부동산 권속등기수속을 하고 부동산 권속등기를 발급한다. 부동산 양도는 반드시 이전등기수속을 해야 한다. 즉, 등기 전에는 부동산이 여전히 양도인에게 속하고 등기 후에야 부동산이 양수인에게 속하게 되므로 반드시 이전등기를 해야 한다.

2. 부동산 저당제도

토지사용권의 저당은 토지사용권자가 토지사용권 이전을 하지 않고 합법적으로 점유하는 방식을 통하여 저당권자에게 채무이행 담보로 토지사용권을 제공하는 행위를 말한다. 채무자가 채무 불이행 시 저당권자는 법에 따라 저당한 토지사용권의 경매를 통해 얻은 판매액을 우선 지급 받을 권리가 있다.

중국 법률에 의하면 모든 토지사용권에 저당권을 설정할 수 있는 것은 아니다. 「담보법」 제34조, 제36조, 제37조와 「도시부동산관리법」 제47조, 「도시 국유토지사용권 출양, 양도조례」 제45조는 저당권을 설정할 수 있는 토지사용권의 범위에 대한 법적근거를 제공하고 있다.

저당등기 절차로는 계약당사자들은 저당계약 체결일로부터 30일 내에 저당등록절차를 밟아야 한다. 등록기관은 심사를 거친후 신청접수일부터 7일 내에 등록허가여부를 서면으로 답변하여야 하며 등록주관부서에서는 저당을 허락한 경우에는 토지타항권리증명서 및 방산타항권증을 발급한다.

중국은 건물과 토지가 일체가 되나 건물은 건물소유권증, 토지는 토지사용권증을 발급하는 제도를 취하고 있다. 이에 건물과 토지의 저당부분이 동일한 것이 대해서는 이견이 없으나, 건물과 함께 저당권을 설정한 토지사용권의 저당등기기관에 대해서는 견해가 일치하지 않는다.

3. 부동산 임대제도

부동산 임대는 건물소유자가 임대인으로 자기소유의 부동산을 임차인에 대하여 사용케 하고 임차인이 임대인에게 임대료를 지불하는 행위를 말한다. 이중 건물 임대는 사용 성질에 따라 주거용 임대와 생산경영 임대로 나뉘며, 건물소유권에 따라서는 공방(국유건물 임대 또는 집단소유건물 임대) 임대와 사방(사유건물 임대) 임대로 나뉜다.

「도시부동산관리법」 제53조에서는 「건물 임대 시 임대인과 임차인은 서면 임차계약서를 체결해야 하며 임차기간, 임차용도, 임차가격, 수리책임 등의 조항 및 쌍방간 기타 권리와 의무를 규정해야 한다」고 되어 있다. 즉, 구두계약이 아닌 서면계약형식을 취해야 하며 이는 쌍방의 권리와 의무를 명확히 하는데 유리하다.

또한 중국은 국내와 마찬가지로 전대제도를 두고 있으며, 사회보장정책의 일환으로 최저수입가정에게 염가임대주택을 제공하고 있다.

제4절 농지수용시장

농촌의 농지수용시장은 거래객체를 집단토지소유권으로 한다. 농지수용시장에서 정부는 경제건설을 위한 토지수요 충족을 위해 농촌의 집단소유토지를 수용하고 이것을 국가소유토지로 전환시킨다. 따라서 농촌의 경우는 농지수용시장에서만 토지소유권이 거래객체로서 양도된다. 토지사용권시장에서 토지사용권의 공급량의 많고 적음은 대체로 농지수용시장의 운행상황에 달려있다.

토지수용에 대해 알아보면 토지수용은 통상적으로 국가 또는 정부가 공공목적을 위하여 토지소유권자의 토지를 강제적으로 취득하고 법에 따라 일정한 보상을 하는 행위이다. 중국의 토지수용은 국가에서 사회공공이익의 수요에 따라 법에 의하여 농촌 집단소유토지를 국가소유토지로 변경할 때 일정한 보상을 하는 제도이며 중국에서는 토지징용이라 한다. 토지수용은 토지사용권 출양 전에 이루어지는 단계로 집단소유토지가 토지수용의 객체가 되며, 외국인은 농촌 집단소유토지를 국가소유토지로 전환한 후에 토지사용권을 출양받을 수 있고 이후의 절차는 토지사용권 출양에 의한 중국부동산 투자절차와 같다. 중국의 토지수용은 1982년 「헌법」과 「토지관리법」을 토지수용의 법적 근거로 두고 있다.

중국 토지수용제도는 다음과 같은 법률적 특징을 보인다. 첫째, 토지수용은 공공이익을 목적으로 한다. 토지수용의 목적은 우리나라 토지수용제도와 같지만 중국에서는 공공이익에 대한 개념, 기준 및 범위에 대해 상세한 조항을 두고 있지 않다. 그리하여 토지수용 심사비준 시 지방정부의 권리남용이 발생하고 있다.

둘째, 토지수용의 주체는 국가이다. 건설용지의 수용에서 국가만이 토지수용의지 주체가 되고 토지이용의 주체는 국가가 아닌 구체적인 국가기관, 기업, 사업단위, 사회단체와 개인 등이다.

셋째, 토지수용의 대상은 집단소유토지이다. 부동산 개발의 수용토지는 집단소유토지와 개인소유토지였다. 그러던 것이 1982년 현행 「헌법」에서 도시토지의 국가소유를 규정하면서 개인의 토지소유제도가 철저히 폐지되고 국가토지소유권제도와 집단소유토지권제도를 실시하면서 집단소유토지만이 수용대상이 되었다.

넷째, 토지수용은 강제성을 가진다. 중국의 토지수용은 국가의 일방적인 의사표시에 의하여 발생하는 바, 피 수용토지의 소유자(향, 진 또는 촌민위원회)의 동의를 필요로 하지 않는다.

다섯째, 토지수용은 토지보상을 조건으로 한다. 「토지관리법」 제47조에 의하면, 토지를 수용할 경우 수용토지의 원 용도에 따라 보상금을 지불하게 되어 있다. 예를 들어 경작지 수용에 따른 보상비용에는 토지보상비용, 안치(이주)보조비용 및 지상부착물과 청묘(덜 익은 작물)보상비용을 포함하는 바, 토지보상비용은 통상적으로 수용 전 3년간 평균 연생산량의 6-10배를 기준으로 한다. 수용되는 기타 토지의 토지보상비와 안치보상비 기준은 성, 자치구, 직할시에서 수용되는 경작지의 토지보상비와 안치보조

비의 표준을 참조하고 국무원은 사회 및 경제발전수준에 근거하여 특수한 상황 하에서는 경작지 수용에 따른 토지보상비와 안치보조비 표준을 향상시킬 수 있다. 이때 토지보상금은 집단소유경제조직에 직접 지급하고 지상부착물과 청묘보상비용은 법규정에 따라 소유자와 곡식을 재배한 개인 또는 집단에게 지급하여야 한다. 또한 안치보상비용은 수용으로 인해 경작지를 잃은 농민들이 다시 일자리를 찾을 수 있도록 도와주는 보상금이므로 이주를 책임진 자(인민정부)에게 지급하여야 한다.⁷⁵⁾

토지수용의 투자절차는 토지수용권한의 남용을 방지하고 토지자원의 합리적인 이용 및 건설용지의 관리를 강화하기 위하여 「토지관리법」 및 실시조례는 국가 건설용지의 심사비준권한에 대한 명확한 규정을 두고 있다. 1998년 「토지관리법」 개정안에서는 기존의 토지수용 다급 한액 심사비준권한을 국가와 성급 인민정부에 집중시켰다. 개정 후 「토지관리법」 제45조에 의하면 집단소유토지를 수용하여야 할 때, 반드시 아래의 심사비준권한에 따라 성급 이상 인민정부의 비준을 받아야 한다.

「토지관리법」과 실시조례의 관련 규정을 살펴보면 토지수용의 심사비준절차는 4개 단계로 되어 있다. 첫째, 토지사용자가 심사비준권한이 있는 인민정부에 토지사용을 신청한다. 토지관리조례 제25조는 「토지보상계획에 관해 이의가 있는 때에는 현금 이상 인민정부에서 조정을 한다. 만약 조정이 되지 않으면 토지수용을 비준한 인민정부에서 재결을 한다」고 되어 있다.

둘째, 인민정부는 토지사용자의 토지이용신청을 접수한 후, 토지관리부서는 토지이용총계획, 토지이용년도계획 및 건설토지 공급기준에 따라 건설용지 신청을 심사한다. 건설항목 타당성 연구보고서의 심사신청은 반드시 토지관리부서의 심사의견서를 첨부하여야 한다. 토지관리부서의 심사는 3가지에 초점을 두는데 먼저 신청한 건설항목이 주관기준의 비준을 받고 건설용지의 사용이 필수적이어야 한다. 다음으로 건설단위는 해당 비준서류를 소지하고 심사비준권한이 부여된 현금 이상 토지관리부서에 토지이용신청을 제출하여 심사를 받아야 하며, 심사비준결과 국가소유토지의 사용 및 토지수용의 필요가 불가피함이 인정되어야 한다. 마지막으로 토지관리부서 소속의 인민정부에 신청하여 국가소유토지의 사용 및 토지수용을 허락받아야 한다.

이를 간단히 정리하면 농촌 집단소유토지를 수용하는 법적 절차는 대체

75) 박종근, 중국 농촌집단토지의 소유 및 사용에 관한 연구, 한남대학교, 2005.

로 두 가지 단계로 나누어 진행되는데 첫 번째 단계는 농촌토지를 건설용지로 변경하는 절차이고 두 번째 단계는 변경된 건설용지를 국가소유토지로 이전시키는 수용절차이다.⁷⁶⁾ 이때 국무원에서 농촌토지를 개발용지로 비준할 경우 토지수용 심사비준수속도 함께 진행하며 별도의 토지수용 심사비준수속은 하지 않는다. 성, 자치구, 직할시, 인민정부에서 토지수용권한 범위 내의 농촌토지를 개발용지로 비준할 경우에도 토지수용 심사비준수속은 하지 않으나 토지수용권한 범위를 초과할 경우에는 본 조 제1항의 규정에 따라 별도로 토지수용 심사비준수속을 밟는다.⁷⁷⁾

셋째, 공고 및 등기단계로 인민정부관련 부서는 법정절차에 따라 건설단위의 토지수용을 비준한 후 공고하고 실시한다. 수용토지의 소유인 또는 사용인은 반드시 공고에서 규정한 기한 내에 토지권리증서를 소지하고 현지 인민정부 토지관리부서의 토지수용 보상등기절차를 밟아야 한다.⁷⁸⁾

넷째, 토지를 수용할 경우 수용토지의 원 용도에 따라 보상을 실시한다. 보상비용은 토지보상비용, 안치보조비용 및 지상부착물과 청묘보상비용 등을 포함하고 있으며 동시에 「토지관리법」은 토지수용 보상비용의 구체적인 내용 및 기준에 대한 명확한 규정을 두고 있다. 보상의 자세한 내용은 앞서 토지수용의 법률적 특징에서 이미 설명하였다.

현행 「토지관리법」은 토지수용 보상비용의 내용은 있으나 토지수용의 절차에 관하여는 명확한 규정이 없다. 그리하여 국토자원부의 구체적인 정책에 따라 시행한다. 국토자원부에서는 2001년 10월 「토지수용의 공시방법」을 반포하여 토지수용과 이주대책의 공고내용과 절차를 명확히 규정하고 있다.⁷⁹⁾ 자생적 토지사장은 거래가 되지 않는 관계로 생략하기로 한다.

76) 박종근, 중국 농촌집단토지의 소유 및 사용에 관한 연구, 한남대학교, 2005.

77) 「토지관리법」 제45조.

78) 「토지관리법」 제4조.

79) 박종근, 중국 농촌집단토지의 소유 및 사용에 관한 연구, 한남대학교, 2005.

제4장 외국인의 중국부동산 투자사례

제1절 모건스탠리의 중국부동산 투자사례

오늘날 상해는 중국에서 가장 현대적이고 세계적인 도시로 주목받고 있다. 상해는 정부기능이 효율적이고 양호한 법적 환경을 갖추고 있으며, 산업구조가 균형적일 뿐만 아니라 치안상태가 양호하고 국제화수준 및 정보화수준이 높으며 인력수준도 높다. 이러한 이유로 상해 사람들의 평균소득은 다른 지역사람들의 10배로 시내에서는 외제 승용차로 넘쳐나고 10만 달러 이상의 아파트가 호황을 누리고 있다.⁸⁰⁾ 또한 상해는 2010년 상해 엑스포 준비를 앞두고 도로건설, 교통시설확대 등에 한창이다. 상해를 중심으로 반경 300km 이내의 장강삼각주⁸¹⁾ 15개 도시를 3시간 내에 왕래할 수 있는 교통체계계획도 추진되고 있다.

해외기업들은 지사와 본사를 설립하기에 가장 적합한 지역으로 상해를 손꼽고 있으며, 홍콩 디즈니랜드의 3배 규모에 달하는 상해 디즈니랜드가 2012년 개장될 예정이어서 앞으로 상해부동산 시장의 활성화가 예상된다. 이처럼 상해부동산 시장의 두드러진 특징은 건설시장이 급성장하고 있다. 외국인의 투자도 늘어나 외국인이 구입한 부동산이 해마다 증가하고 있다. 그러나 상해시는 많은 해외기업들의 유치로 인해 해외기업들에 대한 우대정책의 축소와 인력의 고임금등 투자 메리트의 감소추면도 있다.

모건스탠리는 JP모건이 분리되어 1935년 탄생된 은행이다. JP모건 2세의 차남인 헨리모건이 채권전문가인 해롤드스탠리를 영입해 공동파트너를 맡으면서 모건스탠리가 되었다. 모건스탠리는 28개국 600여개 사무실을 운영하고 있으며, 1991년 이후 전 세계에 400억달러 상당의 부동산 투자를 한 바 있다. 본 논문에서는 이중 2004년도에 이루어진 모건스탠리의 진린(錦麟)빌딩 투자사례를 모건스탠리의 중국 시장분석과 함께 간단히 살펴보고자 한다.

80) 장리권 중국 국무원 발전연구중심 제1연구실 주임은 '자동차와 주택수요가 소비고도화를 이끄는 핵심구실을 하고 있다.'고 분석하였다. 매일경제신문, 2004.2.4.

81) 장강삼각주는 상해시, 강소성, 절강성을 중심으로 하는 지역으로 자원개발분야를 제외한 농업, 공업, 금융업등의 전 산업이 균형적으로 발달한 지역을 말한다.

1. 중국시장분석

모건스탠리는 중국부동산 시장의 투자매력을 다음과 같이 표현하였다.

- City planners are aggressively building Infrastructure(중국정부의 적극적인 도시계획 의지와 상해시내를 운영하는 8개노선의 지하철).
- Yangtze Delta macroregion(장강삼각주의 큰 행정구).
- Pudong today seen from the bund(1990년대와는 다르게 급속도로 발전한 푸동과 푸동항구의 아름다운 모습).
- Jinmao Tower(Grand Hyatt, 86 stories)(상해 푸동에 위치한 중국의 최고층 진마오 빌딩과 그 안의 5성급 하얏트 호텔).
- New bank building in Pudong. / Pudong was built in a day almost.
- Mori building-101 stories, 492meters(2008년 완공예정인 빌딩으로 일본 모리회사에서 건설하고 있는 상해 세계금융센터).
- To the Pudong Int'l airport-@430kph(상해 푸동 국제공항과 상해도심과 연결된 시속 430Km의 자기부상열차).
- Downtown shanghai-Puxi(새로운 도심상업지역으로 주목받고 있는 푸시지역).
- Shanghai skyscraper and elevated highway(상해의 고층건물들과 높아진 고속도로).
- Shanghai urban planning museum, urban model(상해 도시계획박물관의 미래 상해 도시모형).

모건스탠리는 그밖에 에어컨 점유율(상해시의 경우 1999년도 100호당 80호에서 에어컨을 소유중임), 상해시민들의 1인당 주거사용면적의 증가, 급격한 도시화율, GDP의 상승과 수출의 증가, 안정적인 국가부채와 금리, 외국인의 직접투자 유치금액의 상승 등을 중국 투자의 매력으로 꼽았다. 또한 모건스탠리는 중국의 기본적인 사회적 위치(거대인구, 면적, GDP, 경제성장률 등)와 장강삼각주(중국면적의 1%, 중국 전체인구의 6%이나 중국 전체 GDP의 19.5%를 차지하고 있으며 외국인 투자의 47.8%, 중국 전체 교역량의 32.3%를 점유하고 있다), 농업지역의 전례 없는 도시로의 이동으로 상해시의 발전전망을 평가하였다.

2. 중국시장진출

2003년, 모건스탠리 부동산펀드는 상해 부동산 산업에 진출하여 루완취 금린천지아원 프로젝트에 투자했고 당시 프로젝트 총투자 가운데 단지 10%의 투자로 단기간 내에 예상수익 30%를 넘는 이익을 냈다. 그 후, 2004년에는 중국 개발회사인 상해복지집단과 프로젝트 회사를 설립하고 상해시 황포구(황푸지역)에 위치한 중고급 주택프로젝트 복지아원에 합작 투자했는데 총투자액은 5천만달러에 달했다. 상해복지측이 부동산 개발과 관련된 프로젝트 투자 타당성연구, 기획설계, 개발건설 및 판매 등의 업무와 프로젝트의 완전한 투자회수를 책임지고, 모건스탠리 부동산펀드 측에서 프로젝트파이낸싱⁸²⁾ 서비스를 제공하였다. 같은 해 4월 27일에는 모건스탠리 부동산펀드는 텐진지역 개발회사 티엔진순치와 합작투자의향서를 체결하고 부동산 개발투자를 공동으로 진행하였다.

상해, 텐진을 막론하고 모건스탠리와 중국 내 부동산회사와의 합작방식은 모두 프로젝트 합작개발형태로, 펀드 자체를 놓고 볼 때, 투자경영성 프로젝트와 비교하면 분명히 리스크는 높으나 수익메리트가 있는 진출형태라고 할 수 있다. 모건스탠리가 높은 리스크를 감수했던 것은 당시 부동산 시장의 활황에 기초했다고 보여진다.

중국 부동산업계에 따르면 상해 등 주요 도시지역의 오피스빌딩의 투자 대비 매매가나 임대료는 서울의 테헤란로 주변수준이며 임대수익률이 약 8%로 국제평균수준(4-6%)을 웃돌기 때문에 외국 투자기관들의 진출이 늘고 있다. 가격상승률까지 감안하면 실제 투자수익률은 20%를 넘을 것으로 추산하고 있으며 인민폐 추가평가절상이 예상되면서 중국부동산 시장의 인기가 더욱 높아지고 있다. 모건스탠리 외에도 ING, 도이치뱅크 등이 상해 등 대도시에서 적극적으로 업무용건물을 취득하고 있다.

3. 진린(錦麟)빌딩 투자사례

모건스탠리는 첫 번째 부동산 투자로 2003년 7월 상해 로만구 소재 진린빌딩을 6000만 달러에 사들였다. 진린빌딩은 상하이 무역 중심업무지구의 중심에 자리한 건물로 2개동으로 구성되어 있다. 1개동은 주거용 공간으로 면적은 24,701㎡이며 90세대로 이루어져 있고, 1개동은 사무용 공간으로 면적은 20,484㎡이며 196세대로 이루어져 있다. 기타 토지면적으로는

82) 프로젝트파이낸싱이란 차입자보다는 해당프로젝트의 사업성을 담보로 대출해 주는 것으로 모기업의 차입에 대한 부담을 덜어주고 최악의 경우 사업이 실패하더라도 모기업까지 파급되지 않아 투자의 리스크 분산이 가능하다.

10,013m², 상가시설로는 4,159m²가 있다.

모건스탠리는 상해 로만구 정부회사인 Yong Ye 엔터프라이즈와 합작하였으며 그 외에도 싱가포르 최대 부동산 개발 및 투자회사인 Centrepont와 싱가포르 최대의 존경받는 세계적 투자자 Mr. S. P. Tao씨와 협력하였다.

4. 사업의 진행상태

개발프로젝트에 치중하던 모건스탠리는 2004년 하반기부터는 투자방향을 전환하여 오피스, 상가, 빌딩 등 완성된 건물을 매입하는 쪽으로 방향을 바꿨다. 상해를 중심으로 한 장강삼각주 인근에 4만~7만m²규모의 대형쇼핑센터 12개를 건립키로 했으며, 중국 상업용부동산에 대한 투자를 확대해나가고 있다.

모건스탠리는 2006년에는 중국부동산 시장 자금투입을 2배 증가시킬 계획을 갖고 있다. 모건스탠리의 지난 5년 동안 중국 투자 총액은 15억달러이다. 그간 일본이 모건스탠리의 투자 중점이 됐지만 현재 모건스탠리는 투자 중점을 중국으로 바꿀 예정에 있다. 모건스탠리는 중국 경제발전 전망을 낙관적으로 보고 있다.

제2절 비존차이나의 중국부동산 투자사례

상해는 위치상 크게 푸둥과 푸서지역으로 구분 되는데 한국인들은 주로 푸서지역의 구베이(古北), 룡바이(龍柏), 완커(萬科)지역 아파트나 빌라에 거주하고 있다. 한국사람이 부동산에 투자하는 것은 아파트와 상가가 대부분으로 재테크 차원에서 투자하는 경우가 많다.

한국의 중국부동산 투자는 크게 늘어나고 있다. 현재 중국에는 한국인을 대상으로 하는 현지 부동산업체가 280개에 이르고 있고 투자의 규모나 형태도 현재의 개인투자 형식에서 해외펀드나 투자규모가 큰 공동투자 등으로 변화되고 있다.

<표4-1> 우리나라의 해외직접투자추이

(단위:천만달러)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
투자금액	43.7	32.6	30.1	26.7	30.6	37.0	57.8
증가율(%)	29.7	△25.4	△7.7	△11.3	14.5	20.9	56.2

주; *신고기준임. 수출입은행 해외경제연구소 참고.

<표4-2> 우리나라의 대 중국 투자현황

(단위:천달러,%)

성	2004		2005	
	투자건수	투자금액	투자건수	투자금액
상해시	136	10,449	161	126,260
합 계	2,150	2,290,059	2,232	2,581,324

주; 한국수출입은행

우리나라 정부에서도 국제수지 흑자가 지속됨에 따라 여유외환을 활용하여 국내기업의 해외진출을 촉진하고 외환시장 안정을 통해 수출기업을 측면 지원하기 위하여 2005년 해외투자 활성화방안을 마련하였다. 주요내용으로는 해외직접투자에 대한 규제완화, 해외간접(증권)투자에 대한 제도적 지원, 해외부동산 취득제도 개선이다.⁸³⁾

한국기업들도 중국 부동산시장에 진출하고 있다. 한국 베이커리업체 선두주자인 파리바게뜨가 구베이에 1호점을 개점하고 현지공장을 직접운영 중이며 엘지와 포스코 등 건설회사들이 상해시 부동산 개발에 투자하고 있다. 포스코건설은 상하이시 푸둥신구 지역에 상가 및 사무실용 복합건물인 은관빌딩(Shanghai Silver Crown Tower)을 건설하여 관리, 운영하고 있는데 이는 1996년 4월에 착공하여 1999년 9월에 완공된 100% 투자개발형사업이다. 그밖에 한라건설도 푸둥에서 중국의 화능집단과 합작으로 대형빌딩을 성공적으로 분양한 바 있다. 또한 (주)신일은 위에다집단과 합작으로 장안구 만향도로 일대에 대규모 주상복합타운 개발사업을 곧 착

83) 2005년 6월 16일 국제금융국 외화제도혁신팀.

공할 예정에 있다.

우리나라의 해외부동산 개발사업은 1990년대 중반 국내시장의 정체 및 중국의 경제개발 본격화에 따른 개발이익 기대로 한때 주택사업을 중심으로 중국진출붐이 일어난 적이 있으나 외환위기로 사업이 중단되거나 차질을 빚은 바 있다. 그러나 국내 건설업체의 재무구조 개선, 자금조달 여건 변화 등 사업추진여건이 이전과는 달라진데다 국내 건설시장의 향후 전망이 불투명한 상황이어서 국내건설기업들은 새로운 성장동력을 해외에서 찾으려는 시도를 하고 있다.⁸⁴⁾

우리나라 건설업체들의 해외부동산 개발사업 추진방식은 대부분 합작투자형태로 이루어지고 있다. 현지 부동산개발업체 또는 지방정부의 토지와 국내건설업체의 개발자금이 결합하는 형태가 일반적이다. 100% 단독법인 설립을 통한 개발사업도 가능하지만 토지획득, 인허가, 하도급관리 등 실제 사업진행과정에서 외국기업으로서 극복하기 어려운 문제들이 많기 때문에 대부분 합작투자형태로 진출하고 있으며 중국에서도 합작투자방식을 선호하고 있다. 부동산 개발사업 아이템 가운데서는 주택 대량생산방식인 아파트사업에 치중하고 있으며 임대 등 운영 및 유지까지 비즈니스 프로세스가 확장되어야 하는 상업용, 업무용, 레저용 개발사업추진은 아직 미미하다.⁸⁵⁾

비존차이나는 2003년 상해 푸둥지구에 설립된 합작투자회사이다. 사업의 주요내용으로는 아파트분양 대행사업(주택매매 및 임대), 중국 내 프랜차이즈사업(부동산써브), 중국부동산 관련 법률 및 투자자문사업, 자산관리사업 등이며 상해시 포동신구 동방로의 동방성시화원과 향매화원의 분양대행을 맡아 성공적으로 분양을 이끌어내었으며, 다양한 영역으로 사업을 확장하고 있다.

1. 중국시장분석

비존차이나는 중국이 2008년 북경 올림픽과 2010년 상해 엑스포 유치로 인해 도로, 항만, 도시개발 등 산업인프라가 지속적으로 확장되고 2002년 외자유치 세계1위국이자 세계 500대 기업 중 400여개 기업의 중국진출로 외국인의 고급주택의 수요증가 및 투자증가로 예상하였다. 또한 그에 비

84) 김성식, 「해외부동산개발사업의 위험요인과 점검포인트」, 2004.09.17, LG주간경제 798호.

85) 김성식, 「해외부동산개발사업의 위험요인과 점검포인트」, 2004.09.17, LG주간경제 798호.

해 상대적으로 낮은 부동산 가격과 외국인의 비거주건물 구매의 차별철폐 및 중국 경제발전으로 농촌에서의 도시로의 유동인구를 2010년까지 약 1억5천만명으로 예상하였다. 비존차이나는 상해부동산 시장의 성장에 따른 선점을 통한 중국 시장 진출의 교두보를 확보하기 위해 합작회사를 설립하였다.

2. 중국시장진출

- 회사명 : 上海必杰理思投資咨询有限公司(한국명; 비존차이나)
- 설립일시 : 2003년 9월
- 기업형태 : 합작기업
- 자본금 : 2억원
- 사업영역 : 부동산 개발, 부동산 판매대행(주택 매매 및 임대사업포함), 투자자문, 자산관리사업 등
- 동사회⁸⁶⁾ 구성 : 동사장(회장, 이사장으로 중국 측이 담당), 총경리(사장, 전문경영인으로 한국 측이 담당), 동사(이사) 5명
- 사무실 위치 : 상해시 포동신구 동방로 1812호

3. 민행 진정부 부지개발사례

- 프로젝트명 : 진정부 부지개발
- 위치 : 상해시 민행구 4888(상해-항주 고속도로 톨게이트 부근)
- 사업추진시기 : 부지 매각입찰이 2004년 7월에 있음(중국 상해에서는 입찰 시 토지매입가 70%, 기타평가 30%로 업체 선정).
- 총투자금액 : 한화 4,500억원
- 총건축면적 : 7,400평(25,000평방미터)
 - 1) 5개 상가 및 오피스텔로 구성
 - 2) 1, 2층 전문매장, 3층 식당가, 4,5층 사무실
 - 3) 용적율 : 166%
 - 4) 기타 지하주차장
- 정부개발방침 : 부지 중 30%는 녹지조성 의무화

86) 동사회는 한국말의 이사회에 해당하며 동사 3명 이상으로 구성되어야 한다. 동사회의 의결은 출석동사 과반수의 찬성으로 결정하도록 정하는 것이 일반적이며, 동사회회의는 3분의 2이상의 동사의 출석으로 매년 1회 개최하여야 한다.

- 입지조건 : 민행구 기개발지역으로 대형 오피스텔 및 지역상권의 중심으로 까르푸, 남방상성 대형마트와 인접, 지하철 1호선(연화로역) 및 기차역과 300M거리, 상해 시내 2번째 인구밀집지역(주변인구 약50만명), 인근 놀이동산, 대형 야외수영장, 실내스키장 등의 위락시설 있음.
- 사업추진방안
 - 1) 투자회사인 상해복룡공우유한공사와 공동사업 추진
 - 2) 입찰을 위한 영업활동은 상해복룡공우유한공사에서 진행
 - 3) 매각 등 임대관리업무는 비존차이나에서 일괄 추진
 - 4) 기타 사항은 협의
- 관련 시행사 : 상해복룡공우유한공사(싱가폴 투자회사)

4. 사업의 진행상태 및 중국부동산 시장의 향후 전망

현재 민행 진정부 부지개발사업은 한국인들을 상대로 분양하려던 계획이 차질을 빚어 비존차이나는 폐업을 하고 중국의 새로운 사업주체가 인수받아 분양을 앞두고 있다. 비존차이나의 사업의 실패원인으로는 중국투자 진출붐으로 인해 중국에 투자하는 한국인들이 많을 것으로 내다보고 개발사업을 시작했으나, 현지 지리와 사정에 어두운 한국인들의 주목을 끌지 못한 것과 중국정부의 새로운 부동산 정책 예를 들면, 전매제한 등의 조치로 수익성이 떨어진 것으로, 비존차이나에서 조기에 사업을 철수한 것으로 판단된다.

이중 전매제한은 중국은 2004년 5월 11일 상해시 등 주요 대도시에서 발생하고 있는 주택가격 급등을 억제하기 위해 「주택가격안정에 관한 통지」에서 발표한 내용으로 단기매매를 통해 시세차익을 노리는 투기세력을 강력히 규제함으로써 주택가격을 안정시키겠다는 정부의 의지로 볼 수 있다.

중국 투자에 가담했던 관계자는 중국의 경제특구 정책과 외국인 투자유치정책, 부동산 가격상승에 비해 낮은 세금 등 앞으로 중국 부동산시장의 전망을 밝게 내다봤으나 중국 부동산 진출 시 중국정부의 정책과 중국의 기초적인 부동산법규와 제도를 이해할 필요가 있다고 하였다. 특히 계약서 작성 시에는 특별한 주의를 당부하였다.

제5장 결론

최근 외환거래규정의 변화로 해외부동산 취득 및 해외투자의 규제가 많이 완화되었고 유학생의 증가 등으로 중국부동산에 투자하려는 열기가 그 어느 때보다도 뜨겁다. 게다가 중국은 국가적인 큰 행사를 두 차례 앞두고 있는데다 인민폐 절상의 호재도 있어 좁은 국내시장에서 벗어나고자 하는 국내투자자들의 관심과 함께 수많은 중국부동산관련 펀드들이 개설되고 있다. 하지만 중국은 부동산 투자에서 외국인 투자자들에게 일정한 제한을 가하고 있으며 부동산 투자금(인민폐)의 반출 시 절차가 까다롭다.

또한 중국은 정치상황이 불안정하여 언제 부동산 정책이 바뀔지 모르며 중국인들만의 중화사상은 자국민과 타국민과의 차별로 이어질 수 있기 때문에 부동산 투자 시에는 긴장을 늦추지 말고 정책의 변화에 예의주시하여야 한다. 실제로 중국에 진출한 많은 한국기업들이 우대조치의 감면 등 외국인에 대한 중국정부 정책의 변화와 내국인(중국인)의 우선보호라는 차별로 많은 어려움을 겪었고 현재도 겪고 있는 중이다.

이에 본 연구는 중국부동산 투자에 관심 있는 일반 개인과 중국시장에 진출한 기업 양쪽의 입장에 서서 중국부동산 투자에 대한 기초지식을 전달코자 하였다. 특히 중국부동산의 핵심인 토지제도 중 토지사용권제도를 살펴보기 위해 토지사용권시장을 거래단계에 따라 분류하고 각 시장별 투자제도와 투자절차를 살펴보았는데 이를 요약해보면 다음과 같다.

첫째, 중국의 모든 토지는 일부의 집단소유를 제외하고는 국가소유이며 개인 및 기업은 국가에 일정한 지대를 납부하고 토지사용권을 취득한다. 이때 토지사용권의 기간은 보통 주거용지 70년, 공업, 농업용지 50년, 교육·과학·기술·문화·위생·체육용지 50년, 상업·관광·오락용지 40년이다.

둘째, 중국 토지사용권의 취득방법으로는 크게 무상양도(劃拔), 유상양도(出讓), 재양도(轉讓), 임차, 중국측 출자, 수용 등의 방식이 있는데 이중 토지사용권의 출양은 유상양도방식에 의한 국가토지사용권으로 유상토지사용권이라고도 한다. 토지사용권의 출양은 국가가 국가토지사용권을 일정기한 내에 토지사용자에게 출양하고, 토지사용자가 국가에 토지사용권 출양대금을 지불하는 행위로 외자기업이 국가토지사용권을 취득하는 가장 일반적인 방법이며, 이렇게 취득한 토지사용권은 재양도, 임대, 저당

할 수 있다.

셋째, 중국의 부동산 투자제도는 중국의 부동산 투자제도와 외국인의 중국부동산 투자제도로 나누어 살펴보았다. 중국의 부동산 투자법의 대표적인 법규로는 「도시부동산관리법」, 「토지관리법」, 「상품주택 판매에 관한 법」, 「입찰법」 등이 있으며, 외국인의 중국부동산 투자관련 법으로는 외국인 투자 3법이 있다.

이중 「도시부동산관리법」은 1995년 1월 1일부터 시행된 법으로 부동산 개발 및 거래에 대한 내용을 담고 있으며 말 그대로 도시의 부동산을 그 대상으로 하며 개인과 기업 둘 다에 적용된다.

외국인 투자 3법은 합자기업, 합작기업, 독자기업과 관계된 법으로 「중외합자경영기업법」, 「중외합작경영기업법」, 「외자기업법」을 말하며, 합자기업(外商合資企業)과 합작기업(外商合作企業)이란 외국의 자본과 중국의 자본이 결합하여 기업을 세우는 것을 말하고 독자기업(外商獨資企業)이란 외국기업이 순수 자기자본으로 중국에 기업을 설립하여 독자적으로 운영하는 기업을 말한다.

실제적으로 외국투자자들은 중국 법규정상 독자기업을 설립할 수 없기 때문에 어쩔 수 없이 합자나 합작기업을 설립해야 하는데 회사경영을 전적으로 한국 측이 맡아서 하고자 할 경우 합작회사형태를 취하면 좋다. 그리고 이 경우 중국 측이 일부 출자를 하게되 회사순익과는 상관없이 일정 이익금을 주는 식으로 합의하면 될 것이다.

넷째, 외국인의 중국부동산 투자제도에서는 외국인 개인의 중국부동산 투자절차를 취득, 보유, 매각의 형태로 나눠 서술하였다. 부동산 투자의 경우 중국 각 지역별로 투자기준이 다르나 상해시의 경우는 취득이나 보유(임대) 시 내국인과 외국인의 차별이 없다. 외국인인 개인은 국외송금을 통하거나 중국 내 현지에서의 달러대출을 통해 중국부동산을 취득할 수 있고 납세확인을 거쳐 투자이익금을 국내로 들여올 수 있다.

투자이익의 송금제도로는 개인과 기업의 두 가지로 분류하여 살펴볼 수 있는데 개인의 경우에는 중국부동산을 구매, 보유, 매각하여 중국 세무국의 납세증명서와 외환관리국의 허가 후 국내로 들여올 수 있으며, 기업의 경우에는 외국인의 일반적인 경상적 거래의 경우 해외송금은 외환당국의 허가 없이 관련 서류를 첨부하여 직접 구좌개설은행을 통해 송금가능하며, 과실송금은 외환당국의 사전허가가 필요하나 합법적인 소득은 납세 후 기업의 외화계좌 예치 또는 환전을 통해서 해외송금(우리나라로의 송

금)이 가능하다.

다섯째, 중국부동산 투자절차에서는 도시 1급 토지사용권시장, 도시 2급 토지사용권시장, 도시 3급 토지사용권시장, 농지수용시장으로 나누어 살펴 보았다. 도시 1급 토지사용권시장은 국가소유토지의 출양과정을 담고 있으며, 도시 2급 토지사용권시장은 상품주택의 매매과정을 담고 있다. 도시 3급 토지사용권시장은 개인 간 자유롭게 거래되는 부동산 양도제도, 부동산 저당제도, 부동산 임대제도에 대해 살펴보았으며 마지막으로 농지수용 시장에서는 중국의 토지수용방식을 언급하였다.

중국의 토지수용방식은 국가에서 사회공공이익의 수요에 따라 법에 의하여 농촌 집단소유토지를 국가소유토지로 변경할 때 일정한 보상을 하는 제도로 특정조건으로 국가가 토지소유권을 얻는 토지소유권 취득방식이며, 국내 토지수용제도와는 많은 차이점을 가지고 있다.

대부분의 국가에서는 공익목적으로 토지를 수용하는데 반해 중국은 객관적 수용기준이 확립되지 않아 영리목적으로 수용이 가능하며 중국에서는 토지수용에 있어 토지소유자(향, 진, 촌민위원회)에게 합리적인 보상원칙이 존재하지 않는다. 그리하여 중국 내 곳곳에서는 수용반대시위가 끊이지 않고 있다고 한다.

이러한 이유로 중국에 진출하려는 외국인들이 중국부동산 투자 시 유의할 사항으로는 다음과 같다.

첫째, 중국부동산법과 중국부동산법의 집행기관은 수시로 변하고 있다는 것이다. 우리나라도 정권 때마다 부동산법이 바뀐다지만 중국은 공산당에 의한 정권으로 정치나 행정체계가 불안정하여 결정적 순간에 사회주의 공권력이 발휘될 수 있으므로 주의해야 한다. 또한 법을 집행하는 기관과 담당공무원도 업무의 연속성이 보장되지 않는다.

둘째, 중국 토지관련 법규에는 내국인, 외국인, 그리고 내외국인 모두에 해당하는 것이 구분되어 있는 등 복잡한 토지법체계를 가지고 있다. 그리하여 외국인으로서는 외국인대상 법규만 알아야 하는 것이 아니라 중국 측 파트너가 현물출자하는 경우에는 내국인에 관한 법규도 이해해야 한다. 예를 들어 중국에서는 토지사용권 매각수입의 60%를 지방정부가 가지므로 중국투자 시 토지관련 사항은 지방정부의 권한을 최대한 활용할 필요가 있다. 「외상투자 장려에 관한 국무원의 규정」에 의거 수출위주이거나 선진기술을 제공하는 생산성 외국인 투자기업에 대해서는 각종 혜택이 부여되는데 토지사용료 책정에서도 이러한 특혜는 주어진다. 즉, 동

일 지역의 토지사용권에 대해서도 사업의 종류나 생산제품의 수출비중에 따라 토지사용료가 차별화된다.

셋째, 중국부동산 개발 시 개발법규가 복잡하고 개발용지 양수방법이나 수용제도가 우리나라와는 물론 지역마다도 다르기 때문에 주의할 필요가 있다. 또한 중국은 후분양제로 공정을 100%완성하고 준공허가를 받아야만 분양을 할 수가 있다. 그러기 때문에 사업을 끝까지 완성할 수 있는 자금의 확보가 매우 중요하다. 한국의 경우에는 공정율에 따라 분양대금을 받을 수 있고 은행에서의 대출이 가능하지만 중국은 건물이 준공되어야 이에 대한 문건이 작성되어 담보로서의 가치를 지니는 것이다. 그러기 때문에 돈을 아무리 많이 투자하여 건물을 짓고 있어도 완성이 되지 않은 것은 담보로서 아무런 가치가 없기 때문에 중국의 은행에서 대출을 받을 수 없다. 그러므로 중국에서 부동산 개발을 생각하는 업체들이 가장 중요하게 생각해야 할 것은 현지에서의 대출이 거의 안된다는 개념을 가지고 충분한 자금을 확보해 가지고 사업에 착수하여야 한다. 그밖에도 법적으로 토지가 확보가능해도 지상건축물 철거, 용적율, 고도, 도로상태, 토지출양대금 등 건축허가에 관해서도 꼭 확인해야 한다.

중국부동산 시장은 전 세계 국가들의 진출로 경쟁이 심화되고 있으며 외국인의 중국부동산 투자분은 중국부동산의 가격을 끌어올리고 있다. 우리나라에서도 좁은 국내 부동산 시장에서 벗어나 해외투자를 생각하는 사람들이 점차 늘어나고 있으며 최근 들어 부동산 및 건설경기가 급속히 쇠퇴하면서 중국에서 부동산 개발을 생각하는 우리나라 건설업체들도 점차 늘고 있다.

그러나 중국부동산에 대한 이해부족과 사전조사 미흡, 현지화전략 부재 등으로 한류효과와 지리적 이점들은 제대로 활용하고 있지 못하다. 그리고 우리나라 기업들은 중국에 진출할 때 값싼 인건비만 생각하여 지방의 변두리로만 들어 가는데 중국부동산에 대한 충분한 조사가 있다면 대도시의 개발가능성이 높은 지역도 과감히 고려할 줄 알아야 한다.

또한 부동산 투자 시 부동산 투자는 투자금액이 크고 위험성이 있으며 기한이 긴 특징을 갖고 있으므로 반드시 행위의 합법성을 중시해야 한다. 예를 들면 모든 절차는 중국법에 따라 반드시 서면으로 집행하고 이를 잘 이해하는 관련 전문가(법률전문가)를 도움을 받아야 할 것이다. 중국에서의 분쟁해결과정에서 법률에 의한다기보다는 판시에 의한 비공식적 방법을 택하는 경우가 많은데 이는 완전하게 분쟁을 마무리할 수 없고, 향후

분쟁해결을 어렵게 만들 수도 있다는 것을 명심해야 한다.

중국진출은 이제 필연이다. 중국의 부상은 한국 경제에 현재도 그렇고 앞으로도 많은 영향을 미칠 것이다. 하지만 중국은 한국과는 달리 토지면적이 넓고 그만큼 토지공급도 풍부하기 때문에 한국과는 다른 접근방식이 필요할 것이다. 우리나라 기업들은 지리적 이점 등을 잘 살려 중국의 부상을 우리의 기회로 만들어야 할 것이다.

참고문헌

가. 단행본

- 구본민, 「중국진출 이것만은 알고하자」, 삼성경제연구소, 2004.
- 김도경, 「중국 투자환경을 재점검한다」, LG주간경제 375호, 1996.
- 김성식, 「해외부동산 개발사업의 위험요인과 점검포인트」, LG주간경제 798호, 2004.
- 박인성, 「중국의 부동산 개발절차」, 국토연구원, 해외리포트.
- 박용석, 「지금 중국에 돈을 물어라」, 명솔출판, 2005.
- 이병오, 「한국인의 중국 땅따먹기」, 부연사, 2004.
- 이인영, 「중국위안화와 부동산시장」, 위안자산투자연구회, 2004.
- 임반석, 「중국 주택상품화 연구」, 해남출판사, 2003.
- 양주호, 「1000만원으로 시작하는 해외부동산 투자」, 이지북, 2005.
- 최백렬 「해외투자론」, 대경출판사, 2004.
- 황의봉, 「중국통 중국전문가 10인이 말하는 대륙의 힘」, 미래의 창, 2005.
- _____, 「메갈로폴리스상하이」, 주상하이총영사관, 2005.
- _____, 「중국 토지개발 협력환경」, 한국건설기술연구원, 2002.

나. 연구논문

- 고정오, 「중국의 부동산현황과 외국인의 부동산 매매절차에 관한 연구」, 국민대학교, 2005.
- 김보섭, 「한국기업의 대중국 직접투자에 관한 연구」, 경원대학교, 1997.
- 김수정, 「BRICs시장의 성장엔진을 겨냥한 이 지역으로서의 성공투자전략」, 국민대, 2005.
- 박인성, 「중국 선전경제특구의 토지관리개혁에 관한 연구」, 국토연구원, 2000.
- 박인성, 김형숙역, 「개혁, 개방이후 중국의 토지정책」, 국토연구원, 2002.
- 박종근, 「중국 농촌집단토지의 소유 및 사용에 관한 연구」, 한남대학교,

- 2005.
- 신명환, 「외국인 직접투자가 경제성장에 미치는 영향」, 고려대, 2004.
- 이영수, 「중국의 토지수용과 손실보상제도에 관한 연구」, 건국대학교, 2005.
- 엄수원, 「중국의 부동산시장 진출전략에 관한 연구」, 한국토지공사 토지 연구원, 2002.
- 조동제, 「중국사회법상 투지사용권 출자에 관한 연구」, 사단법인 한국기업법학회 기업법연구 제14집, 2003.
- 진준만, 「중국 부동산시장 진출을 위한 투자환경에 관한 연구」, 호남대학교, 1998.
- _____, 「BRICs의 기회와 위협」, 삼성경제연구소, 2005년.

다. 기타참고자료

- 대외정책연구원 www.kiep.go.kr.
- 삼성경제연구소 www.seri.org.
- 상하이랜드 www.landshanghai.com.
- 상하이에셋 www.shanghaiasset.com.
- 상해탄 www.shanghaitan.net.
- 외교통상부 www.mofat.go.kr.
- 주한중국대사관 www.cccseoul.org.
- 중국상해부동산뱅크 www.shanghairoom.com.
- 중국통계자료 www.infosino.co.kr.
- 한중국제법률연구소 www.kcli.co.kr.
- LG경제연구원 www.lgeri.com.

부 록

<부록 표1-1> 2050년까지의 성장전망과 위상변화

	중국	미국	일본	독일	영국	프랑스
2000년	1,078	9,825	4,176	1,875	1,437	1,311
2005년	1,724	11,697	4,427	2,011	1,688	1,489
2010년	2,998	13,271	4,601	2,212	1,876	1,622
2020년	7,070	16,415	5,221	2,524	2,285	1,930
2030년	14,312	20,833	5,810	2,697	2,649	2,267
2040년	26,439	27,229	6,039	3,147	3,201	2,668
2050년	44,453	35,165	6,673	3,603	3,782	3,148

자료; 골드만삭스

<부록 표1-2> 주요경제지표

구분		2001	2002	2003	2004.8
실질GDP 증가율(%)	한국	3.0	6.3	3.1	5.5
	중국	7.3	8.0	9.1	9.7
	일본	-1.2	1.1	3.2	4.2
소비자물가 상승률(%)	한국	4.1	2.7	3.6	4.8
	중국	8.9	12.6	17.0	15.9
	일본	-9.1	2.8	3.5	9.9
수출 (십억달러)	한국	150.4	162.5	194.3	164.5
	중국	266.2	325.6	438.4	309.2
	일본	388.8	416.5	471.6	359.7
수입 (십억달러)	한국	141.1	152.1	178.8	144.4
	중국	243.6	295.2	412.8	313.9
	일본	331.9	337.2	382.6	288.3
환율자국화폐 (US\$)	한국	1,290	1,200	1,198	1,154
	중국	8.28	8.28	8.28	8.28
	일본	124.9	122.0	116.5	110.4

<부록 표1-3> 중국 정치조직도

1. 국가주석
2. 국가 최고권력기관 : 공산당
3. 국가 권력기관 : 전국인민대표대회, 지방각급인민대표대회
4. 국가 행정기관 : 국무원, 지방각급인민정부
5. 국가 입법기관 : 인민정치협상회의
6. 국가 군사영도기관 : 중앙군사위원회
7. 국가 사법기관 : 최고인민법원, 지방각급인민법원, 전문인민법원
8. 국가 검찰기구 : 최고인민감사원, 지방각급인민감사원, 전문인민감사원
9. 기타 정당 및 사회단체 : 민주제당과 및 사회단체

ABSTRACT

A study on foreigner's real estate investment system, process of China

Choi, Seo-hee
Major in Real Estate
Development and Management
Graduate School of Real Estate
Hansung University

On a base of competitive labor cost, China has been trying to bring investment from Korea and other foreign countries for last several years, and as this result, China has become the country which brings foreign investment the most in the world, and also many Korean companies are heading for China. But, some of them are still in a trouble by the difference of system between Korea and China.

Now, China is a socialism country. Although there are many changes through opening market in China, there are still based of socialism system in a politics. And, also their constitutional law follows that system. And therefore, this study would like to offer how to make right investment in China to those who are heading for China market after checking some of fundamental problems through reviewing investment formality and system in China.

Briefly, mentioning some problems of real estate market of China. first, there is a matter from co-ownership of socialism in all of land. Individual ownership is behind government. So, there is pretty often disagreements between the law of co-ownership of socialism and its

sub-law, and also there is expropriation of land by government. Second, the lack of law regarding real estate causes some problems. There are many overlapping and dropping parts on the law, and therefore government takes care of this by itself and at this moment, it is an important how deep relationship they have with government.

Korean government has relieved its control for overseas investment and, there has been an improvement of investment environment in China. Also since the international trading volume between Korea and China has been increased, more Korean are interested in Chinese real estate market, specially in Shanghai.

There is no doubt of investing to China, and growing of China will affect Korean economic a lot. So, Korean investors should know not only our overseas investment law but also the details of local law and system in China, and should take an opportunity through this.