



September 2015

중국정부, 외국인 부동산 투자 규제 완화

2015년 8월 27일, 중국 주택건설부, 상무부, 국가발전및개혁위원회, 인민은행, 공상행정관리국, 외환관리국 등 6개 부처는 중국 국무원의 동의를 받아, 공동으로 <부동산시장 외자진입 및 관리 관련 정책 조정에 관한 통지>(이하 '122호 문건')를 발표하였습니다. '122호 문건'은 상기 부처들이 2006년 공동으로 발표한 <부동산시장 외자진입 및 관리 규범화에 대한 의견>(이하 '171호 문건')중 외상투자부동산기업의 등록자본금 요건, 외국인 개인 부동산구매 1년 기간제한 등을 일부 완화한 정책들을 포함하고 있습니다.

1. '122호 문건'의 주요 완화내용:

(1) 등록자본금과 투자총액 비율 완화

기존(171호 문건)의 외상투자 부동산기업의 투자총액이 1000만 달러 이상인 경우 등록자본금은 투자총액의 50% 이상이어야 하는 내용을 폐지하고, 외상투자 부동산기업의 등록자본금과 투자총액의 비율은 중국 공상행정관리국이 1987년 발표한 <중외합자경영기업 등록자본금과 투자총액비율 관련 잠정규정>(이하 '잠정규정')의 내용에 따라 집행한다고 규정하였습니다. 상기 잠정규정 제3조에서는 투자총액이 1000만 달러 이상인 경우 등록자본금은 투자총액의 40% 이상으로 규정하고 있으므로 투자총액 대 등록자본금 비율은 50%에서 40%로 완화되었습니다.

(2) 외상투자 부동산기업 차입 조건 완화

기존의 외상투자 부동산기업이 중국 내 또는 경외에서 차입 및 외환대출금의 환전을 할 경우 반드시 등록자본금이 완납되어야 하는 요건을 폐지하였습니다. 그러므로 향후 외상투자 부동산기업이 상기 차입 및 외환대출금 환전을 진행할 경우 등록자본금이 완납되지 않은 상태에서도 차입 및 외환대출금 환전이 가능하게 됩니다.

(3) 외국인 개인의 중국 내 1년 거주기간 요건 삭제

외국인 개인의 경우 중국 내에서 1년 이상 근무 또는 유학한 경우에만 자체 사용 목적의 부동산을 취득할 수 있다는 기존 규정 내용 중 '1년 이상' 이라는 기간 제한을 삭제하여 1년 미만인 외국인 개인도 중국 내에서 부동산을 구입할 수 있게 되었습니다. 다만, 현재까지 부동산 구매 제한정책을 실시하고 있는 도시(북경시 등)의 경우 외국인 개인의 부동산 구매는 현지 정책규정에 부합하여야 합니다.

2. '122호 문건'과 '171호 문건' 내용 비교표

아래에서는 기존의 '171호 문건'과 이번에 새로 발표된 '122호 문건'을 비교해 보도록 하겠습니다.

	171호 문건	122호 문건
상업존재원칙	외국법인이 중국 부동산을 소유하기 위하여서는 중국 내에 외상투자기업을 설립하여야 함(외국법인이 직접 중국 부동산 소유 불가)	변동 없음
Project Company 원칙	사전에 토지사용권 또는 건물소유권을 확보해야만 부동산개발 외상투자기업 설립이 허용되며, 새로운 부동산 사업을 추가할 때마다 경영범위를 추가하여야 함	변동 없음
등록자본금 규정	투자총액 1000만 달러 이상인 경우 등록 자본금이 투자총액의 50% 이상이어야 함	일반적 외상투자기업의 투자총액과 등록자본금 비율 규정에 따라 40% 이상이어야 함.
중국 내 및 해외로부터의 차입 요건 및 해외 차입금 환전 조건	(1) 등록자본금 완납, (2) 토지사용권 취득, (3) 개발 프로젝트 자금이 프로젝트 투자총액의 35% 이상 확보되어야 함	(1) 등록자본금 완납 요건 삭제, (2)와 (3)은 그대로 유지함
고정이윤에 대한 보장 금지	외상투자부동산회사의 중국 및 외국 측 어느 주주도 고정이윤 보장 금지	변동 없음
중국 내 외국기관 (지점 또는 대표기구) 의 자체 사용 부동산 취득	중국 내 외국기관은 실제 수요에 따라 자체 사용 목적의 부동산만 취득 가능(등록지역 사무실용 비주택건물만 취득가능)	변동 없음
외국인 개인 부동산 취득	중국에서 1년 이상 근무 또는 유학한 경우에만 실제수요에 따라 자신 사용 목적의 부동산만 취득 가능	'1년 이상 근무 또는 유학' 기간 제한을 삭제함. 다만, 부동산 구매 제한정책을 실시하고 있는 일부 도시의 경우 해당 도시 정책에 부합 필요
외상투자 부동산기업 상무부 등록	외상투자부동산 개발회사는 성급 상무부서를 통하여 상무부에 등록해야 함.	변동 없음

3. 우리나라 기업에 대한 시사점

앞에서 살펴본 바와 같이 '122호 문건'은 외국인 개인의 중국 부동산 구입과 관련해서는 규제를 대폭 완화한 것으로 평가할 수 있으나, 외국기업의 중국 부동산투자와 관련해서는 자본금 및 차입 요건을 다소 완화하였을 뿐 큰 변화가 있다고 보기는 어렵습니다. 그럼에도 불구하고 '122호 문건'은 우리나라 기업에 대하여 다음과 같은 의미가 있습니다.

첫째, 외국인 개인의 중국 부동산 구입에 대한 규제가 완화된에 따라서 중국에서 부동산 개발 사업을 할 경우 잠재적 수요층이 보다 확대되게 되었습니다.

둘째, 2006년 발표된 이후에 실질적인 변화가 없었던 '171호 문건'의 규제가 처음으로 실질적으로 완화된기 시작했다는 점에서 큰 의미가 있다고 사료됩니다. 이러한 분위기는 향후 추가적인 규제 완화로 이어질 수 있습니다.

셋째, '122호 문건'의 발표에 따라서 외상투자 부동산 회사 설립 허가 및 등록, 중국 내에서의 차입, 그리고 외환관리국에서의 외환 처리 실무도 보다 완화될 수 있는 가능성이 있습니다.

따라서, 중국 부동산 사업에 투자하고자 하는 우리나라 기업은 향후의 관련 규제 및 실무 동향을 주의 깊게 관찰할 필요가 있을 것입니다.

China Team

- | | | |
|------------|-----------------|----------------------|
| ▪ 卞雄载 韩国律师 | ☎ 02-528-5797 | ✉ ujbyun@yulchon.com |
| ▪ 许煜 韩国律师 | ☎ 010-8567-0828 | ✉ whuh@yulchon.com |
| ▪ 太忠男 中国律师 | ☎ 010-8567-0828 | ✉ taizhn@yulchon.com |

법무법인(유) 율촌의 뉴스레터는 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행되므로 이에 수록된 내용은 법무법인(유) 율촌의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법률의견이 아님을 알려 드립니다.

■ 법무법인(유) 율촌 서울 사무소

서울특별시 강남구 테헤란로 518 (대치동, 섬유센터 12층)
TEL : +82 2 528 5200 FAX : +82 2 528 5228
E-mail : mail@yulchon.com

■ 베트남 호치민 사무소

Unit 03, 4th Floor, Kumho Asiana Plaza,
39 Le Duan St., Ben Nghe Ward, Dist. 1,
Ho Chi Minh City, Vietnam
TEL : +84-8-3911-0225 FAX : +84-8-3911-0230
E-mail: ujah@yulchon.com

■ 베트남 하노이 사무소

27th floor, East Wing, Lotte Center Hanoi, no. 54 Lieu Giai
street, Cong Vi ward, Ba Dinh district,
Hanoi, Vietnam
TEL : +84-4-3837-8200 FAX : +84-4-3837-8230
E-mail: tschung@yulchon.com

■ 중국 북경 사무소

1209, 12F, South Tower C, Raycom InfoTech Park, No. 2,
Ke Xue Yuan Nan Lu, Haidian District,
Beijing, 100190, P.R. China
TEL : + 86-10-8567-0828/0768 FAX : +86-10-8567-0738
E-mail: beijing@yulchon.com

■ 미얀마 양곤 사무소

Junction Square Shop House, Building No. 2, 3rd Floor,
Between Kyun Taw Road and Pyay Road, Kamayut Township,
Yangon, Myanmar
TEL : +95-94-3088-377
E-mail: ujah@yulchon.com

■ 러시아 모스크바 사무소

12th Fl. White Gardens Business Center, 7 Ulitsa Lesnaya,
Moscow, Russian Federation, 125047
TEL : +7-495-510-5200 FAX: +7-495-510-5228
E-mail: leehj@yulchon.com