



「2017-11」

## 중국 토지사용권 및 부동산 분쟁에 관한 대응 방법

■ 중국

필명경 청도기업자문유한공사 회계사

**지** 속적인 경제 발전 과정 속에서 중국은 산업구조 개혁에 따른 도시 계획 및 재개발을 급속도로 추진하고 있다. 최근 이슈화 되는 중국 근로자 임금의 급증과 사회보험 등 각종 규제에 따른 인건비 증가에 따라 중국에 진출한 외자 기업은 스스로 사업 전략을 조정하도록 강요당하고 있다. 이러한 이유로 한·중 수교 초기에 진출한 제조 기업들이 타 지역으로 이전하거나 청산하는 사례가 자주 발생하고 있으나, 급변하는 중국 법·제도로 인해 기업들의 이전 및 청산 시 발생하는 토지 사용권과 건물에 관한 분쟁이 드물지 않다.

가장 빈번하게 발생하는 문제점 중 하나는 획발(划拨) 방식으로 취득한 토지사용권의 경우 기업 해산 시 어떻게 처리하느냐 하는 문제이다. 중국에서 국유 토지 사용권을 정부로부터 취득하는 방법으로는 유상으로 협의, 입찰, 경매, 공시 등의 방법을 통해 취득하는 출양(出让)과 토지사용자가 보상 및 배치 등의 비용을 지불하거나 또는 현(縣)급 이상 인민정부의 허가를 받아 무상으로 토지사용권을 취득하는 획발(划拨), 이 두 가지가 있다. 이 두 가지 방법은 모두 토지사용자가 현 급 이상 인민정부 토지 관리 부문과 계약을 체결하여 획득하여야 한다.

중국 개혁개방 초기에는 외국 자본을 적극적

으로 도입하기 위하여 외자 기업에게 획발 토지의 사용을 인정하였었다. 특히 중외 합자 기업의 경우, 합자 계약서에는 합자 경영 기간 동안 중국 측 주주는 획발 토지사용권을 외국 기업에 출자하도록 명시하게 된다. 이에, 관련 기관의 승인은 얻으면 합자회사는 합법적으로 획발 토지사용권을 취득한 합법적인 사용권자가 되는 것으로 약정이 되는 것이다. 하지만 최근 중국 경제와 산업 구조의 전환으로 인해 외자 기업들이 임의로 청산과 타 지역으로의 이전을 결정하는 경우가 많다. 이러한 경우, 기업 청산에 있어 중국 측 주주와 외국 측 주주는 각자 다른 권리를 주장하게 되는 것이다. 중국 측 주주의 입장에서는 합자회사의 경영을 조기에 종료하는 경우, 토지사용권은 중국 측 주주에게 반납되어야 한다고 주장하고, 외국 측 주주의 입장에서는 토지사용권 증서 자체가 토지에 대한 합자기업의 사용 권리를 증명하는 증서이기 때문에 기업 청산 시 주주 간에 지분 비율에 따라 분배해야 한다는 입장인 것이다. 사실상, 획발 방식으로 토지사용권을 취득한 중국 측 주주가 외국 측 주주에게 그에 상응하는 대가를 받고 토지사용권을 양도한 것이기 때문에 합자회사의 해산 후 토지 사용권의 처리는 관할 지방정부의 구체적인

규정에 근거하여 처리하게 된다. 상해 시에서 제정한 「외상투자기업 토지 사용 관리방법 실시 중 몇 가지 문제의 설명과 규정에 관한 통지(<上海市外商投资企业土地使用管理办法> 实施中若干问题的说明与规定的通知)」에 의하면 ‘토지사용권에 대해 출양의 방식을 통하지 않고 국유 토지나 집체(集体) 토지를 사용하는 외상투자기업이 해산 혹은 폐업 한 경우, 그 토지사용권은 정부에 의해 무상으로 회수된다. 단, 건물과 공장을 임차한 경우는 제외한다.’고 규정하여 외상투자기업의 해산 후 소유하고 있던 토지사용권은 정부 토지 비축 센터와 협의하여 국유 자산으로 반환하는 것이 일반적이다.

1992년 한중 수교 후, 15년이 지나서야 중국에서는 「물권법(物权法)」이 시행되었다. 수교 초기 중국에 투자한 합자기업의 경우, 중국측 주주가 토지사용권을 출하자고 합자회사에 실질적인 토지사용권이 교부되었음에도 불구하고 토지사용권의 변경수속이 진행되지 않은 경우가 많다. 현재 중국은 부동산 물권의 변동에 대해 ‘등기요건주의(登记要件主义)’를 채택하고 있기 때문에 토지권리에 대한 변경수속이 진행되지 않은 합자회사는 중국 측 주주로부터 토지사용권을 취득하지 못한 상태로 봐야 한다. 이 같은 법·제도로 인하여 「물권법」 시행 전 설립되고 토지사용권 변경수속이 제대로 진행되지 않은 합자기업이 타 지역으로 이전하거나 청산 하는 경우, 한국 측 주주는 부동산에 대해 어떤 권리를 주장할 수 있는지가 문제시 되어 왔다. 그동안은 「회사법 적용에 관한 사법해석(最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的规定)」에 근거하여 중국 측 주주에 대해 기한 내에 권리 귀속에 대한 변경 수속 실행을 요구하거나 중국 측 주주의 출자 부실 책임을 추궁할 수밖에 없었다. 하지만, 2016년 3월부터 시행된 「물

권법 적용에 관한 사법해석(最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一))」에서는 ‘당사자가 증거를 들어 부동산 등기부의 기재된 내용과 실제 권리 상태가 일치하지 아니한다는 사실과 해당 부동산 물권의 실제적 권리자임을 증명할 수 있어 그 향유하는 물권의 확인을 요청한다면 이를 지지해야 한다.’고 규정하여 합자회사가 토지사용권의 실질적 권리자라는 사실과 토지사용권 출자와 교부에 대한 중국 측 주주의 의사표시를 증명할 수 있다면, 법의 해석에 따라 합자회사는 토지사용권에 대한 권리 확인 요청을 제기하고 토지사용권의 실제 권리자임을 증명할 수 있게 되었다.

만약, 외자기업이 지방정부와 토지 출양 계약을 체결하였지만 그 계약에 대해 상급 정부가 합법적인 계약이라 인정하지 않아 토지사용권의 권리 증서를 교부 받지 못한 경우, 해당 외자기업이 타 지역으로 이전하거나 해산할 때 주장할 수 있는 토지에 대한 권리는 한계적이어서 중국 당국과 분쟁이 발생하는 경우가 많다. 1978년 중국 개혁 개방 초기, 중국은 토지에 대한 법·제도가 완비되어 있지 않은 상태에서 외국 자본을 유치하기 위해 지방정부 차원에서 토지 출양 계약을 체결하는 경우가 빈번했다. 하지만, 이후 중앙정부가 토지 계획을 구체적으로 확정하고 토지관리 제도를 완비함으로써, 지방정부와 체결한 토지 출양 계약을 허가해 주지 않는 경우가 있었다. 이로 인해, 외자 기업이 실질적으로 토지를 점유하여 사용하고 있다 하더라도 토지 사용권 권리 증서를 취득하지 못한 경우, 해당 토지에 세워진 건물에 대한 허가도 취득하지 못하는 사례가 발생하게 되었다.

중국 중앙정부의 도시 개발이 진행되면서 정부가 특정기업의 이전을 요구하는 경우, 토지

에 대한 권리 증서를 취득하지 못한 외자 기업은 부동산에 대한 보상 과정 중 중국 당국과 분쟁이 발생하게 된다. 하지만, 이러한 외자기업은 토지 주관 부서의 허가를 받은 토지 사용권 증서를 소지하고 있지 않기 때문에 권리의 근거가 되거나 적용되는 법률 규정이 없어 토지 뿐 아니라 그곳에 설치된 건물도 「성향(도시·농촌) 계획법(城乡规划法)」에 따라 불법 건물로 인정되어 소액의 보상만을 받거나 법에 따라 강제 철거 되는 경우가 있다. 따라서 기업은 시기적인 법·제도의 변화에 대해 정확히 이해하여 법정비의 과도기라는 특수한 조건에 의해 권리 주장에 대한 불리한 상황에 직면하지 않도록 대비하여야 하며, 당시 체결한 계약서를 재점검하여 약정에 따른 합법적 권리를 주장해야 할 것이다.

중국에서 합자 형태의 기업을 설립하는 경우, 토지사용권 및 기타 부동산은 중요한 자산 중 하나이다. 한·중 수교 초기 중국에 진출한 외자기업의 경우, 정비되어 있지 않은 중국의 법·제도 때문에 토지사용권 및 기타 부동산에 대한 문제점이 발생하는 경우가 빈번하다. 또한, 이러한 외자기업이 타 지역으로 이전하거나 청산하는 경우, 적지 않은 자산 손실이 발생하고 있다. 따라서 아직 청산 또는 이전이 계획되어 있지 않은 기업일지라도 토지사용권 및 기타 부동산의 권리 귀속에 항상 주의를 기울이고, 그에 대해 하자가 발견되면 즉시 보완하여 이후 분쟁 발생 시 법적으로 주장할 수 있는 권리를 확보해 두어야 할 것이다.

💡 CSF의 사전 동의 없이, 상업 상 또는 다른 목적으로 본 칼럼의 내용을 전재하거나 제 3자에게 배포하는 것을 금합니다. 본 칼럼의 저작권 책임은 저자 본인에게 있으며 KIEP 및 CSF의 공식적인 입장을 대변하고 있지 않습니다.