

중국현지법인 청산과정에서의 부동산 리스크 점검

중국현지법인을 청산함에 있어 토지와 부동산 관련된 리스크는 보통 토지사용권 취득과정에서 체결한 계약상 의무를 불이행한 경우 발생한다. 따라서 사업철수를 본격적으로 진행하기 전 이에 대한 조사와 예상되는 문제의 해결방안을 찾아 두는 것이 좋다.

먼저 토지사용권 취득과정에서 체결한 계약상 의무이행과 관련해서 보통 토지사용권 취득을 위해서는 개발구관리위원회와 투자협의를 체결하고, 국토자원관리국과 국유토지사용권 출양계약을 체결하게 된다.

투자협약서에는 토지출양가격 및 세금관련 우대혜택과 관련된 내용이 있으며, 1무(畝, 1무=666.67m²)당 얼마씩의 우대 출양가격을 제공하는 대가로 언제까지 건설을 완료해서 생산을 개시해야 하고, 제1기 건설을 위해서 증자를 통한 총투자금액이 얼마에 도달해야 하고 또한 제2기 공장 건설을 위해서 토지를 몇 년 이내에 구입해야 한다고 의무조항을 두고 있다. 그리고 만약 이러한 의무사항을 이행하지 않을 경우 관리위원회가 각종 우대혜택을 조정할 권리가 있다고 규정하는 것이 일반적이다.

그리고 국유토지사용권 출양계약에는 고정자산투자액을 얼마 이상 투자해야 하고 공장건설과 관련해서 각종지표(용적율, 건축밀도, 녹화율)를 준수하도록 하는 내용을 담고 있다. 만약 이 규정을 이행하지 않는 경우 출양자(국토자원국)는 수양자인 현지법인에게 최초이행조건약정액과 실제이행약정액간의 차액이 각종 지표(고정자산투자액, 용적률, 건축밀도)에서 차지하는 비율에 따라 동 비율에 상당하는 출양대금의 위약금 명목으로 지급한다는 페널티 조항을 두고 있다.

토지사용권의 취득과 관련해서 자주 발생하는 문제는 토지면적에 상응하는 고정자산투자액을 달성하지 못하는 경우이다. 국토자원국은 토지관리당국으로서 지분매각 또는 부동산매각으로 소유주 변경시 관련사항에 대해 신고해야 하는 기관이므로 고정자산 투자액 미달로 문제 제기시 위약금을 지급해야 하는 상황이 많이 발생한다.