

새로운 토지법에 관한 주목할 만한 변경사항

2024년 3월 18일

At a glance...

2023년 부동산 사업법(업데이트 사항은 이전 [뉴스레터](#)를 통해 확인하실 수 있습니다)이 통과된 이후 국회는 또한 토지법 31/2024/QH15(Law on Land, “LOL 2024”)을 승인했습니다. 이는 2025년 1월 1일부터 발효되며 현행법을 대체합니다.

세부 사항...

주목할 만한 사항은 다음과 같습니다:

- LOL 2024는 농업용 토지, 공업지대 토지, 사회주택용 토지 등 특정 유형의 토지에 대해서 임대비용의 일시불만 허용합니다. 이 경우 임차인은 연간 임대료를 지불하고 토지를 임대할 수 있습니다.

기존 일시불 토지임대는 계속해서 유효합니다. 단, 토지 사용자가 추가 정부 지침에 따라 연간 임대료 지불(LOL 2024 하에 적절한 경우)로 전환하는 것을 고려할 수 있습니다.

- 5년마다 발표된 정부의 “토지가격체계(land price frame)”는 더 이상 적용되지 않습니다. 이제 지방정부들은 연 단위로 “토지가격표(land price tables)”를 발행합니다. 즉, 2026년부터 토지가격은 매년 조정될 가능성이 높으며, 연간 토지임대료를 지불하는 임차인은 토지가격의 상승으로 인한 영향을 받게 될 수 있습니다.
- LOL 2024 하에 외국소유기업은 기업, 기타 외국소유기업 및 해외에 거주하는 베트남사람에 의해 상업적, 서비스 및 비농업용 토지에 대한 토지 사용권 형태로 출자자본을 받을 수 있습니다.
- (현재 허용되는) 토지 사용권 및 토지에 부착된 자산을 은행에 담보로 제공할 권리 외에도, LOL 2024는 일시 임대료를 지불한 국내소유기업이 다른 조직 및 개인에게 동일하게 담보로 제공할 수 있도록 허용합니다.
- LOL 2024는 특정 상황에서 토지 사용권 증명서 및 토지에 부착된 자산의 소유권 증명서 발급에 대한 법적 근거를 제공합니다. 예를 들어 제 136.2.(a)항에 따라 등록 변경 시 증명서 발급 권한 및 제 148.5.(a)항에 따라 토지사용권 없이 베트남에 주택을 소유한 외국기업 또는 개인에게 증명서 발급 권한 등이 있습니다.

세부 사항...

- 투자자 선정을 위한 입찰 대상 부지 정리와 관련하여 LOL 2024는 지방인민위원회가 토지 보상을 완료하는데 36개월의 기한을 정합니다. 선정된 투자자(즉, 낙찰자)는 인민위원회의 요청을 받은 시점부터 6개월 이내에 보상금을 선지급해야 합니다. 불이행시 입찰결과가 취소될 수 있습니다.
- 토지와 관련된 분쟁이 법원 및/또는 인민위원회에서 해결하는 현행법과 달리, LOL 2024는 “토지에 관한 상업활동”과 관련된 분쟁을 해결하기 위해 상사중재를 허용합니다. 기타 토지 관련 분쟁은 현재와 같이 법원 및/또는 인민위원회에 의해 해결됩니다.

Contact us

본 뉴스레터는 일반적인 정보 전달을 목적으로 작성되었으며, 구체적인 자문을 원하실 경우 아래 연락처로 연락주시기 바랍니다.



Richard Irwin
Partner - Tax & Legal services
+84 (28) 3824 0117
r.j.irwin@pwc.com



박준형 - 호치민 사무실
Senior Manager, Korean CPA
+84 (28) 3823 0796 Ext. 4611
park.junhyung@pwc.com



Phan Thi Thuy Duong
Partner – Legal services
+84 (28) 3823 0796, ext. 1508
phan.thi.thuy.duong@pwc.com



우정균 - 하노이 사무실
Senior Manager, Korean CPA
+84 (24) 3946 2246 Ext. 1011
jung.kyun.woo@pwc.com

www.pwc.com/vn



facebook.com/pwcvietnam



youtube.com/pwcvietnam



linkedin.com/company/pwc-vietnam

At PwC Vietnam, our purpose is to build trust in society and solve important problems. We're a member of the PwC network of firms in **151 countries** with over **360,000 people** who are committed to delivering quality in assurance, advisory, tax and legal services. Find out more and tell us what matters to you by visiting us at www.pwc.com/vn.

©2021 PwC Legal (Vietnam) Co., Ltd. All rights reserved. PwC refers to the Vietnam member firm, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.