

## Client Alert

June 2018

For further information, please contact:

**Frederick Burke**  
Managing Partner  
+84 28 3520 2628  
frederick.burke@bakermckenzie.com

**Yuho (Richard) Kim 김유호**  
Special Counsel Lawyer  
베트남 법무부 등록 외국 변호사  
+84 24 3226 3986  
Richard.Kim@bakermckenzie.com

## 베트남에서 외국인의 주택 구매

구 주택법(56/2005/QH11)상에서는 외국인의 주택 구매에 대한 언급이 없어 실무적으로 외국인의 주택구매가 허용되지 않았습니다. 그러다가 2009년 외국인 주택 구매와 소유에 대한 결의문(19/2008/QH12)을 통해 시험적으로 5년 동안만 외국인의 주택구매를 허용하였습니다. 그러나 외국인은 거주를 위한 목적의 아파트(단독 주택은 안 됨) 1채만 구매가 허용되었고, 구매 자격도 외국인 직접 투자자나 회사의 관리 책임자로 한정하는 등 제한이 있어, 5년 동안 단 126건의 거래만이 이루어졌다고 합니다.

현 주택법(65/2014/QH13)은 주택 구매를 할 수 있는 외국인의 자격 조건도 완화했고 구매한 주택의 임대도 허용하는 등, 현 주택법 발효 후 지금까지 결의문으로 한시적으로 외국인의 주택 구매와 소유를 허용했던 지난 5년간과 비교해 두 배 이상의 외국인 주택 소유권 증서(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, 일명 '핑크북') 발급이 이루어졌다고 합니다.

현 주택법상 외국인의 베트남 주택 구매에 대해 알아야 할 주요 사항은 다음과 같습니다.

[하기 4W1H에서는 외국인 개인과 외국투자법인을 통칭하여 “외국인”으로, 아파트와 단독 주택을 통칭하여 “집”으로 하였습니다]

### 1. Who – 누가 집을 구매할 수 있나?

- 베트남 출입국관리사무소 입국 도장이 있는 유효한 여권을 소지한 외국인 개인 (예: 유효한 여행비자, 유학비자 등으로 적법하게 입국한 외국인).
- 베트남에서 적법한 투자등록증이나 해당 인허가를 취득한 외국투자법인, 외국 법인의 지사 및 대표사무소, 외국 은행의 지사 등.
- 외교적 특권이나 면책 특권 등 특별 대우의 대상인 개인(예: 외교관)은 제외.
- 법령에 따른 우선권 또는 면책특권이 적용되는 재외공관(在外公館)과 외국기구의 대표사무소는 제외.

### 2. Where – 어디에 있는 집을 구매할 수 있나?

- 외국인은 주택건설사업에 의하여 건설된 집의 구매만 허용됨.
- 상업주택건설 지역에 위치하지 않은 집(예: 일반 주거 단지에 있는 아파트, 시골 마을에 있는 단독 주택)과 군사지역 등 특수한 지역에 있는 집은 구매할 수 없음.





### 3. What – 제한 사항은 무엇이고, 구매한 집으로 무엇을 할 수 있나?

- 지방 건설국의 웹사이트에 외국인이 구매할 수 있는 집의 수와 외국인이 소유할 수 없는 주택건설사업 명단 등을 공고.
- 외국인에게 구매가 허용된 집의 수를 초과한 경우, 그 매매계약은 법적 효력이 없으며 소유권 증서 발행도 안 됨. 매도인은 매수인에게 관련 손해를 배상해야 함.
  - 외국인에게 구매가 허용되는 아파트 수는 아파트 한 동의 총 30% 이내.
  - 구 단위와 같은 수준의 인구수를 가진 지역에서 다수의 아파트 건물을 외국인이 구매하는 경우, 각 아파트당 30% 이내 그리고 총 아파트 건물의 30% 이내만 구매 허용
  - 2,500 개 이하의 단독 주택 프로젝트가 한 개만 있는 경우, 외국인은 해당 프로젝트의 전체 개인 주택 중 10% 이하만 구매 허용
  - 2,500 개의 단독 주택 프로젝트가 한 개만 있는 경우, 외국인은 250 개 이하만 구매 허용
  - 2,500 개 이하의 단독 주택 프로젝트가 두 개 이상 있는 경우, 외국인은 각 프로젝트당 10% 이하의 주택만 구매 허용
- 외국인 개인은 소유한 집을 제삼자에게 임대할 수 있음. 사전에 군/현급 주택 관리 담당 기관에 신고하고, 임대수익에 대한 세금을 내야 함.
- 외국투자법인은 소유한 집을 제삼자에게 임대하는 것은 금지되고, 직원 숙소 용도로만 사용 가능
- 외국인은 영리 목적의 재판매를 위해 집을 구매하는 것은 금지(이는 부동산 사업허가 없이 하는 부동산업으로 볼 수 있기 때문으로 보입니다).

### 4. When – 소유권 증서 발행 전까지의 집 소유권 증명, 외국인의 집 소유 기간, 재매각 시점

- 선분양 후시공의 경우 등, 집 소유권 증서가 발행되기 전까지는 집 계약서로 소유권을 증명함.
- 주택의 영구 소유가 가능한 베트남인과 달리, 외국인 개인의 집 소유권 기간은 최대 50 년, 외국투자법인은 법인 존속기간까지라는 제한이 있음.
- 외국인 집 소유자는 소유 기간 만료 전에 연장, 매각 또는 증여를 할 수 있음. 연장, 매각 또는 증여 없이 집 소유 기간이 만료되는 경우, 소유 기간이 만료된 집은 베트남 정부 소유가 됨.
- 베트남인과 결혼한 외국인은 베트남인과 동일하게 집의 영구 소유가 허용됨.



- 외국인이 소유한 집의 구매자가 베트남인이면 구매한 베트남인의 집 소유 기간은 영구적이거나, 구매자가 외국인이라면 외국인 판매자의 나머지 소유 기간만 외국인 구매자의 집 소유 기간이 됨.
- 예제 1: 외국인 김대한 씨 (50년 집 소유권) · 20년 후 외국인 박한국 씨에게 매각 · 외국인 박한국 씨의 집 소유 기간은 김대한 씨의 원래 집 소유 기간인 50년 중 남은 30년
- 예제 2: 외국인 김대한 씨 (50년 집 소유권) · 20년 후 베트남인 Ms. Lien 씨에게 매각 · 베트남인 Ms. Lien 씨의 집 소유 기간은 영구적

## 5. How – 어떻게 집을 구매하나

- 외국인도 금융기관에서 집 담보대출을 받을 수 있음.
- 집 매매대금은 베트남의 신용기관(예: 은행)을 통해서만 지급되어야 함. 즉, 집 매매대금을 현금으로 지급하는 것은 금지됨.
- 일반적인 경우, 베트남 내의 집 매매 대금의 지급은 베트남 동으로 해야 함.
  - 예제 1: 외국인과 베트남인(거주자), 외국인과 외국인 간은 베트남 통화로 집 매매대금을 지급해야 함.
  - 예제 2: 베트남 재외 동포(비거주자)와 베트남 재외 동포(비거주자) 간은 미 달러 등 외국통화로도 집 매매대금을 지급할 수 있음

\* \* \*

[www.bakermckenzie.com](http://www.bakermckenzie.com)

Baker & McKenzie (Vietnam) Ltd.  
 12th Floor, Saigon Tower  
 29 Le Duan, Blvd District 1  
 Ho Chi Minh City, Vietnam  
 Tel: +84 28 3820 5585  
 Fax: +84 28 3829 5618

Baker & McKenzie (Vietnam) Ltd.  
 – Hanoi Branch  
 Unit 1001, 10th floor  
 Indochina Plaza Hanoi  
 241 Xuan Thuy Street  
 Cau Giay District  
 Hanoi 10000, Vietnam  
 Tel: +84 24 3825 1428  
 Fax: +84 24 3825 1428

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으실 경우 언제든지 저희 베이커 맥킨지 로펌에 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.