

INVESTMENT & BUSINESS GUIDE

해외진출 우리기업을 위한 사례중심 현지법령해설서

Introduction to the local laws of foreign countries
with focus on real cases for Korean businesses

베트남 Ⅱ
부동산 · 건설



기업들이 믿고 의지할 수 있는 '믿음의 법치' 구현

우리 기업들은 진취적인 도전 정신, 치열한 노력, 그리고 우수한 기술력을 바탕으로 왕성하게 해외로 진출하고 있습니다.

해외 투자 및 진출의 확대는 불가피하게 법적인 분쟁의 증가를 수반하게 되는 바, 외국의 법과 문화적 특성을 충분히 검토하지 않아 법률 분쟁에서 불이익을 당하는 사례가 늘고 있습니다.

특히 중소기업들은 비용문제 등 여러 사정으로 법률자문 없이 계약을 체결하거나 투자를 결정하는 경우가 많아 피해가 더욱 커지고 있는 상황입니다.

이에 법무부는 해외진출 기업이 겪는 법률적 어려움을 적시에 해소하기 위하여 다양한 노력을 기울이고 있습니다.

이미 발생한 분쟁의 해결을 돕는 것도 의미 있겠지만 분쟁을 사전에 방지할 수 있도록 법적 자문을 제공하는 것이 더욱 중요하고 근본적인 대책이라고 판단하여, 분쟁예방 활동을 보다 강화해 나가고 있습니다.

법무부는 해외에 진출하였거나 새롭게 진출하려는 중소기업들을 돕기 위하여, '해외진출 중소기업 법률자문단'을 통해 계약서 작성 단계부터 맞춤형 무료 법률자문 서비스를 제공하고 있습니다.

해외진출 중소기업 법률자문단은 국제거래 분야에 정통한 변호사, 외국법자문사, 변리사 등 총 157명 자문위원의 재능 기부로 운영되고 있습니다.

법무부는 2010년부터 분쟁예방 활동의 일환으로 국가 또는 지역별로 주요 법률 쟁점들을 정리한 '국제분쟁 방지가이드' 시리즈를 발간하고 있습니다.

비즈니스 가이드 9권, 알기 쉬운 수출계약서 작성 실무 5권, 국제지식재산권 분쟁가이드 1권 등 총 15권을 제작하여 책자 또는 PDF 파일 형태로 무상 배포하고 있습니다.

비즈니스 가이드 중급1(투자, 기업), 11(세법), 111(공정거래), 베트남1(투자, 조세, 노무), 11(부동산, 건설) 및 캄보디아 편 등 6권의 책자를 2010년 10월 최초 발간 이후 5년이라는 세월이 흘러, 법률 및 투자 환경 변화를 반영한 개정판을 발간할 필요성이 발생하였습니다.

이에 법무부는 관련 분야의 전문 변호사님들께 위 6권 책자의 개정 작업을 의뢰하였고, 그 노력이 결실을 맺어 이번 개정판들의 발간에 이르게 되었습니다.

이번에 발간하는 비즈니스 가이드 개정판들은 해외 진출 기업에게 가장 필요한 최신 법령 정보와 구체적 자문사례 등을 충실히 반영하고 있습니다. 많은 해외진출 기업들이 유용하게 활용할 수 있기를 기대합니다.

바쁜 업무에도 불구하고 본서의 집필을 위하여 노고를 아끼지 않으신 변호사님들과, 본서의 기획 및 발간 업무를 성실하게 수행해 준 국제법무과 관계자들의 노력에 감사합니다.

법무부는 앞으로도 우리 기업의 해외진출 현황 및 기업의 법률자문 수요 등을 종합적으로 고려하여, 보다 많은 국가의 다양한 법률 이슈들을 담은 '국제분쟁 방지가이드' 시리즈들을 발간할 예정입니다.

이러한 법무 정책들을 통하여 해외에 진출하는 우리나라 기업들이 믿고 의지할 수 있는 '믿음의 법치'를 구현하기 위하여 최선을 다하겠습니다.

2015. 10.

법무부장관 김 현웅

목 차

I. 연구의 목적 및 필요성	8
1. 연구의 배경	8
1) 전략적 협력 동반자 관계	8
2) 투자국으로서의 매력	9
3) 법제의 정비	9
2. 연구의 목적	10
II. 부동산법제의 내용	11
1. 부동산 시장의 동향	11
2. 부동산법제의 체계	12
3. 토지법(LUẬT ĐẤT ĐAI)	14
1) 토지법의 의의	14
2) 토지법의 구성	16
3) 토지법의 규율범위 및 적용대상	16
4) 토지의 소유	16
5) 토지에 대한 국가의 권리	18
6) 국가의 토지 관리	18
7) 토지 조사	20
8) 토지사용계획	20
9) 토지의 할당, 임대, 용도변경	23
10) 토지사용권	24
11) 토지사용권의 양도	25
12) 토지사용권의 현물출자	26
13) 토지의 회수	28
14) 토지의 보상	29
15) 토지가격의 산정	30
16) 토지관리와 사용을 위한 행정적 절차	30
17) 토지에 관한 분쟁의 해결 등	31
18) 외국투자자의 토지사용권	32
19) 공단 입주기업의 토지사용권	36
20) 토지법 관련 하위 법령	37
21) 투자법의 토지 관련 규정	38
4. 주택법(LUẬT NHÀ Ở)	39
1) 주택법의 의의	39
2) 주택법의 적용범위 등	40
3) 주택 개발 정책	40
4) 주택 개발 요건	41
5) 주택 소유가 허용된 대상	41
6) 주택 소유 허용 외국인의 범위	41
7) 주택 소유를 위한 외국인의 요건	42
8) 외국인 소유 한도 및 소유 기간	42
9) 외국인의 임대	43
10) 건물소유권증서	43
11) 건물소유권증서 발급 절차 및 서류	43
12) 주택개발방식	44
13) 상업주택	44
14) 주택 건설 프로젝트 방식	45
15) 주거용 건설 프로젝트 요건	45
16) 주거용 건설을 위한 건축 요건	45
17) 상업주택 프로젝트의 투자자 요건	46
18) 개정 전 주택법 하의 시행령(Decree No. 71/2010/ND-CP) 주요 내용	46
19) 주택소유권증서(House ownership certificate)의 발행과 아파트판매계약서 양식에 관한 건설부 시행규칙(Circular No. 16/2010/TT-BXD, 2010, 9, 1)의 주요 내용	46
5. 부동산사업법(LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN)	48
1) 부동산사업법의 의의	48
2) 부동산사업법의 구성	48
3) 부동산사업법의 기본 내용	49
4) 부동산사업활동	49

목 차

5) 외국단체 및 개인의 부동산사업	50	3) 주택분양 관련 세제	77
6) 건물 매매 거래의 원칙	52	4) 건설시공 관련 세제	78
7) 부동산 중개업의 요건	53	5) 지급보증요금	78
8) 부동산 개발 프로젝트의 양수도	53	5. 한국 건설사 베트남 공사 수주 현황	79
9) 부동산 개발 프로젝트의 취소	54		
10) 부동산사업법 시행령과 시행규칙	54		
III. 건설법제의 내용	56	V. 참고 문헌	95
1. 건설시장의 동향	56		
2. 건설법(LUẬT NHÀ Ở)	58		
1) 건설법의 의의	58		
2) 건설법상의 용어의 정의	60		
3) 건설행위의 기본원칙	61		
4) 건설종합계획의 분류	62		
5) 건설계약	62		
6) 건설인·허가 과정	63		
7) 하자보증의무	63		
8) 외국기업의 건설행위	64		
9) 건설회사 설립 및 활동	65		
3. 정부조달·입찰제도	66		
4. 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률	68		
IV. 참고 내용	71		
1. 투자형태의 선택	71		
2. 부동산 시장의 종류	71		
3. 사회주택계획	73		
4. 부동산 및 건설사업 관련 주요 세제	76		
1) 토지 관련 세제	76		
2) 부동산 양도세	76		

I. 연구의 목적 및 필요성

1. 연구의 배경

1) 전략적 협력 동반자 관계

- 베트남은 1986년 12월 제6차 공산당대회에서 ‘도이모이(刷新)’ 정책을 채택한 이후,¹ 자유로운 시장 형성과 사유재산 보장을 개혁의 핵심으로 삼았음
- 이후 베트남은 1980년에 제정된 헌법의 개정을 통해서 시장경제질서를 도입하였음: 예를 들어 1992년 개정 헌법(이른바 도이모이 헌법)은 외국자본유입과 기술투자장려, 외국 자본에 대한 국유화 금지, 해외거주 베트남인의 투자유치 등을 명문화함²
- 1992년 12월 베트남과 한국이 정식으로 외교 관계를 수립한 이후,³ 양국의 날로 발전하는 관계가 결실을 맺어, 2001년 8월에는 양국 정상들이 만나서 ‘21세기를 향한 포괄적 동반자 관계’를 수립함
- 2007년 1월 11일 베트남은 WTO에 가입이 되면서(150번째 회원국)⁴ 베트남 시장 자체에 대하여 외부에서 우려하였던 불확실성이 많이 제거되었고⁵ 외국의 베트남에 대한 투자가 폭발적으로 늘어나는 등 개방정책의 성공적인 모델로 세계인의 관심이 집중됨
- 2009년 10월 21일 이명박 대통령은 베트남을 방문하여 한·베트남 정상회담을 가졌고, 양국 관계를 ‘전략적 협력 동반자 관계’로 격상함(이에 대하여는 부록 참조)

2) 투자국으로서의 매력

- 안정된 정치체제, 안전한 사회질서
- 한국과 사고방법 등 유사성이 많고, 우호적 관계임
- 풍부한 천연자원
 - 한반도의 1.5배 국토면적과 인도차이나 반도의 중심국
 - 세계 2위의 쌀, 커피 수출국
 - 석유, 석탄, 수산물 등 풍부한 천연자원 보유
- 신흥소비시장으로서의 무한한 잠재성
 - 고도성장에 따른 소비시장의 확대
- 양질의 풍부한 노동력, 비교적 저렴한 임금
 - 문맹률 10% 미만의 양질 · 저임 노동력 풍부
 - 인구의 약 50%가 25세 이하인 미래 발전형 인구구조
 - 다른 동남아국가 노동자 대비, 근면성과 손재주 우수

3) 법제의 정비

- 베트남에서는 지난 2년간 토지법(2013년 개정, 2014년 7월 발효), 건설법(2014년 개정, 2015년 1월 발효), 주택법(2014년 개정, 2015년 7월 발효), 부동산사업법(2014년 개정, 2015년 7월 발효) 등과 같은 부동산 및 건설법제의 제 · 개정이 있었음
- 투자법(Investment Law) 및 기업법(Enterprise Law)도 2014년 개정되어 2015년 7월 발효되었음
- 그런데 예를 들어 최근 우리 기업에 의해 준공된 베트남 호치민시티의 대표적 랜드마크 건물은 공사기간은 3년 정도 소요되었으나, 총 사업기간은 14년이 넘는 장기기간이 소요되었음
- 이와 같이 부동산 프로젝트에 오랜 기간이 소요되고 그로 인한 막대한 비용지출이 초래되는 것은 사업적 요인 외에도, 베트남 부동산 및 건설 관련 법제 그리고 그에 따른 실무 관행에 대한 이해부족에 기인한 측면도 있음
- 우리 기업은 베트남 부동산 및 건설 분야에서 다른 국가의 기업에 비해 기술과 자본에서 뒤떨어지지 않지만, 더욱 성공적으로 베트남에 진출하기 위해서는 베트남 부동산 및 건설법제의 이해도 또한 필요함
- 따라서 향후 베트남 부동산 및 건설 시장에 진출하는 우리 기업의 사업수행을 효율적으로 뒷받침하기 위해서는, 베트남 부동산 프로젝트 수행 과정에서 발생할 수 있는 제반 법률 이슈에 대한 체계적 연구가 필요함

¹ 북베트남(월맹)은 1975년 4월 30일 남베트남의 수도 사이공(지금의 호찌민)을 함락시켜 1960년부터 시작된 전쟁을 끝내면서 통일을 달성하였다. 이후 베트남은 1976년 7월 통일 국가로 공식 출범하였다. 그 때에 베트남 공산당은 사회주의 이상을 실현하겠다고면서 철저한 공산체제를 추진하였고 시장경제체제를 완전히 부정함으로써 극심한 경제난을 겪었다. 통일 후 10여 년간 경제적 파탄과 사회적 무질서와 혼란으로 엄청난 어려움을 겪었다. 결국 베트남 공산당은 1986년 12월 제6차 전당대회에서 ‘도이모이’라는 개혁-개방 정책을 도입하면서 발전의 계기를 마련하였다.

² 1992년 개정 헌법은 사회주의 정치이념 하에서 시장경제체제를 도입한 것으로 도이모이 정책을 반영하였다고 할 수 있다. 이후 다시 2001년에 총 23개 조항의 헌법 개정이 있었다(No. 51/2001/Q메10). 베트남 헌법 변천 과정에 대하여는 법무부 발행의 베트남 改憲開放法制 概觀(2005) 268면 이하 참조.

³ 1975년 4월 외교관계가 단절된 이후 17년 8개월만이다.

⁴ 2006년 11월 7일 스위스 제네바 WTO 총회에서 150번째 회원국으로 승인받은 베트남은 의회의 비준과 1개월간의 유예기간을 거쳐 드디어 2007년 1월 11일 WTO 회원국 등록을 마무리 지었다.

2. 연구의 목적

- 베트남 정부는 최근 주택난을 해결하고 토지효율을 높이기 위한 목적에서 대도시 외곽에 주거단지 또는 신도시 개발을 적극 추진하는 한편, 지속적 경제성장을 견인하기 위하여 2010년까지 항만개발기본계획, 2020년까지 철도개선 기본계획, 하노이 및 호치민시의 교통개발기본계획 등 주요 인프라 시설에 관한 장기발전계획을 수립하여 추진 중에 있음
- 또한 외국인 투자 및 국내 신설법인의 증가에 따라 오피스를 비롯한 상업 및 유통시설 증대, 외국 관광객 및 출장자 증가 등으로 인한 관광 인프라 공급정책도 추진하고 있음
- 그런데 이와 같은 사업에 충당할 재원은 재정지출만으로는 한계가 있으므로, 베트남 정부는 민간부문의 참여확대와 외국인투자를 적극 유도하고 있음
- 이와 같이 향후 활성화될 것으로 예상되는 베트남 부동산 및 건설 시장에 진출하여 성공적으로 사업을 수행하기 위해서는, 무엇보다 관련 법제에 대한 정확한 이해를 바탕으로 한 효율적인 사업전략을 수립하는 것이 출발점이 될 것인바, 본 연구는 베트남 부동산 및 건설 시장에 진출하고자 하는 우리 기업에게 일종의 실무지침서를 제공하는 것을 목적으로 함
- 베트남에 진출하여 사업을 하기 위해서는 투자형식 등 정책적 판단, 프로젝트를 위한 부지의 선정, 건축허가 취득(환경영향평가, 설계심사, 소방허가 등 포함), 토지사용권의 취득(토지와 관련된 사업의 경우), 건축설계(Master Plan)에 대한 허가 등과 같은 절차를 거치게 되므로 이와 관련하여 토지 등 부동산법제, 건설관련법제 등에 대한 연구가 필요함

II. 부동산법제의 내용

1. 부동산 시장의 동향

- 2003년 개정되어, 2004년 7월 1일부터 시행된 베트남 토지법은 그동안 문제점으로 지적되어 왔던 토지사용권의 범위와 내용의 불명확성, 토지사용권과 관련된 절차의 미비점, 토지 관련 분쟁해결의 모호함 등에 대하여 상당한 수준의 개선이 이루어짐에 따라 외국 투자자에게 점차 베트남 부동산 시장은 매력적으로 되고 있음
- 베트남은 2007년부터 주요 지역의 부동산가격이 2-3배 상승하는 급등현상(주식시장 자금입동, 느슨한 통화관리, 시장 참여자[특히 공기업]의 급증, 투기 등이 그 원인)이 나타났는데, 2008년부터 강력한 통화정책으로 서서히 거품이 붕괴되었지만,⁶ 오히려 2009년 이후 베트남 부동산 시장은 외국인 및 외국기업에게는 기회가 되고 있음(현지 업체는 도산을 피하기 위해 외국 업체와 제휴를 원하기도 함)
- 베트남 부동산 시장은 2009년 침체기를 지나 2010년 내지 2012년의 회복기를 거쳐 2014년 활황기에 접어들
- 베트남은 2012년 이래 물가상승률과 금리는 지속적으로 낮아지고 한국 기업들을 필두로 외국자본 유입이 증가하며 매년 6% 이상의 경제성장을 하고 있어서 공단개발, 고급 주택, 임대 사무실의 수요 역시 확대일로이고, 2015년 현재 호치민시와 하노이 고급 빌딩의 임대료는 평방미터당 \$30~\$40대이며 사무실 공실률 또한 낮음
- 2014년 개정되어 2015년 7월 발효된 주택법은 외국인의 주택 소유 및 임대를 허용함에 따라 베트남 주택시장도 급격히 성장하고 있음
- 현재 베트남 부동산 시장의 성장을 견인하는 요소로는 지속적인 외국자본 유입, 경제성장과 인구 증대, 점진적인 금융기관의 구조조정(베트남 주요은행의 신규 부동산 담보 비율은 2011년 14%대에서 2015년 1/4분기 현재 7%로 낮아졌음), 외국인 주택 소유 및 임대 허용 등을 꼽을 수 있음.

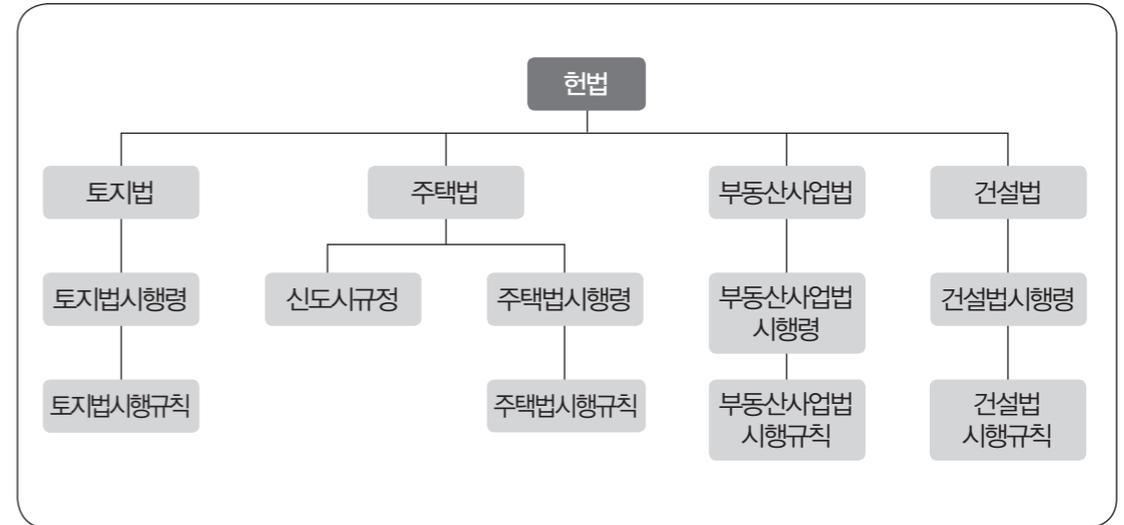
⁶ 2008년 2월 이후 침체현상이 지속되고, 주거용 부동산을 중심으로 예를 들어 호치민시 도심 부동산가격이 30-50% 하락하고, 부동산 분야에 대한 대출억제, 대출이자 인상, 세금인상 추진 등에 의해 상당한 영향을 받았다. 한편, 하노이는 상대적으로 하락폭이 둔화되었고(사회문화적 요인, 고가 아파트 구매력 저조, 상대적으로 적은 공급량), 사업용 부동산은 오히려 강세를 나타내고 있다.

〈연도별 베트남 부동산 시장의 추이〉

분류	상황	비고
1993년-1994년초	활황기	
1994년초-1996년초	침체기	
1996년중-1997년말	활황기	현재 존재하는 대부분의 고급호텔, 오피스, 고급아파트 건설
1997년말-2000년말	침체기	아시아 외환위기의 영향으로 부동산 시장의 침체
2001년-2003년	활황기	현지 개발사업자 출현. 토지시장을 중심으로 급등
2004년-2006년초	침체기	2003 토지법 시행령에서 나대지 상태로 택지 매각을 금지
2006년중-2008년9월	활황기	2006.1 인프라 완료 후 택지매각 허용. WTO 가입후 외국인 투자 및 진출 급증(2-3배 급증)
2008년9월-2010년	침체기	리만 사태로 촉발된 세계금융위기 영향으로 부동산 시장 침체
2010년-2013년	회복기	베트남 서민주택 시장 형성
2015년	활황기	외국인 주택 소유 및 임대 허용

2. 부동산법제의 체계

- 베트남에서는 지난 2년간 토지법(2013년 개정, 2014년 7월 발효), 건설법(2014년 개정, 2015년 1월 발효), 주택법(2014년 개정, 2015년 7월 발효), 부동산사업법(2014년 개정, 2015년 7월 발효) 등과 같은 부동산 및 건설법제의 제 · 개정이 있었음
- 투자법(Investment Law) 및 기업법(Enterprise Law)도 2014년 개정되어 2015년 7월 발효되었음
- 개정 주택법은 외국인의 주택 소유 및 임대를 허용하고, 개정 부동산사업법은 외국인 투자자로 하여금 완공된 건물의 임차 후 전대 방식으로 부동산사업(임대업)을 영위할 수 있도록 허용함으로써 외국인 투자를 촉진하는 데에 기여할 것으로 전망됨
- 다만 2015년 발효된 건설법, 주택법, 부동산사업법의 시행령과 시행규칙은 2015년 9월 현재까지 제정되지 않은 상태이므로, 향후 하위 법령의 입법 추이를 지켜볼 필요 있음



〈법령의 체계〉



- 국회가 제정하는 법률(Law)인 토지법, 건설법, 주택법, 부동산사업법 이외에 이를 시행하기 위한 정부(Government)가 제정하는 시행령(Decree)이 있으며, 또한 이를 구체화하기 위한 각 부(Ministry)의 시행규칙(Circular)이 부동산법제 및 건설법제의 기본체계를 이루고 있음⁷
- 그 밖에도 국회의 결의(Resolution), 총리, 장관, 각 인민위원회의 결정(Decision), 각 행정기관의 유권 해석(Official Letter) 등 관련 규범이 산재하여 있다는 것에 유의하여야 함
- 토지법은 자원환경부(Ministry of Natural Resources and Environment)가, 주택법 · 건설법 · 부동산사업법은 건설부(Ministry of Construction)가 집행함
- 최근 부동산 관리업무에 대한 정부조직 개편으로 재무부(Ministry of Finance)가 담당하던 공시지가 산정 업무를 자연자원환경부로 이관하고, 자연자원환경부 토지국을 토지청으로 확대하였으며(토지국+토지통계 및 등록국+토지기획조사센터), 건설부 도시개발국을 신설하였고, 주택관리국을 주택 및 부동산관리국으로 확대함

〈국토정책에 관한 정부기관〉

계획명 또는 행정분야	담당기관	홈페이지
사회경제개발5개년계획 2006-2010	계획투자부	http://www.mpi.gov.vn/portal/page/portal/mpi_en
국가종합도시개발계획 2020	건설부	http://www.moc.gov.vn/English/index.htm
대도시권계획	건설부	http://www.moc.gov.vn/English/index.htm

3. 토지법(LUẬT ĐẤT ĐAI)

1) 토지법의 의의

- 헌법상 베트남 내 모든 토지는 전체 인민의 소유이며(사적 소유가 허용되지 않음), 이를 대리하여 국가가 소유권을 통일적으로 관리하지만(헌법 17조),⁸ 개혁개방정책 추진 이후 토지의 생산성과 효율적 이용가능성을 높이고 농업경제의 활성화 등을 위하여 민법,⁹ 토

⁷ 법령의 체계는 헌법(HIẾN PHÁP=Constitution)→법률(Law)→국가주석(대통령)의 명령(Order)→정부의 시행령(Decree)→ 수상의 결정(Decision)→시행규칙(Circular)→인민위원회 등 수상 이외의 행정기관의 결정(Decision) 등의 순서이다. Decree는 정부가 법률 또는 포고를 시행하기 위해 제정한 것으로 현지어로는 Nghi Dinh(한자의 議定에서 나온 말)이라고 하며, 우리의 시행령에 해당한다. Circular는 각 부처 장관이 Decree를 시행하기 위해 제정하는 것으로 현지어로는 Thong Tu(한자의 通知에서 나온 말)라고 하며 우리의 시행규칙에 해당한다.

⁸ 이에 따라 국가는 토지의 사용 목적, 할당 한도, 기간, 임대, 회수, 사용목적의 변경, 지가 결정, 토지사용료, 토지 임대료, 토지사용권의 양도차익에 따른 세금의 징수를 대행하는 역할을 하고 있다.

지법 등 하위 법규범을 통하여 토지사용권(land use right)의 양도, 담보 설정, 상속 등을 폭넓게 인정하여 사상 일정 범위 안에서는 토지에 대한 사적 소유가 현실적으로 인정되고 있음

- 베트남은 1987년에 자본주의 시장경제질서를 도입한 토지법을 제정하였고(1986년 도이모이 정책 이후 자본주의 시장경제 요소를 도입하면서 토지에 대한 재산권 및 사용권의 법적 규제를 마련하고 토지 권리자에 대한 법적 권리와 의무를 명문화함), 이후 1992년 도이모이 헌법의 시행에 따라 효율적인 토지 이용과 관리를 위하여 1993년에 총 89조의 토지법을 전면 개정함
- 1993년 토지법은 법인에 관한 규정을 두고 있지 않았고, 이를 국회 상무위원회의 법령에 맡겼는데, 이후 1994년 국가가 토지를 할당(교부), 임대한 국내 조직에 관한 법령이 제정되었으나, 1998년 개정 토지법에 의해 이는 폐지됨(그 후 2001년 부분 개정을 함)¹⁰
- 2003년 11월 26일 전면 개정된 토지법은 2004년 7월 1일부터 시행되고 있는바, 그 동안 베트남 토지법의 문제점으로 지적되어 왔던 토지사용권의 범위와 내용의 불명확성, 토지사용권과 관련된 절차의 미비, 분쟁해결방법의 모호함 등에 대하여 상당한 수준의 개선이 이루어짐
- 2003년 개정 토지법이 종전 1993년 토지법과 결정적으로 다른 점은 토지사용권을 「특별한 상품」으로 보아 시장이 그 가격을 결정하는 것을 제도화한 것이라고 할 수 있음¹¹
- 2013년 12월 9일 다시 전면 개정된 토지법(No. 45/2013/QH13)은 2014년 7월 1일부터 시행되고 있는바, 종래의 법률적용 상의 혼동을 줄이기 위하여 용어와 개념들을 분명하게 제시하였으나, 토지에 대한 국유 및 토지사용권 부여에 관한 기본적인 원칙에는 변함이 없음

⁹ 1995년 제정된 민법은 2005년 전면 개정되었다. 2005년 개정된 베트남 민법(2005년 6월 14일 국회 통과 : No. 33/2005/QH11)은 7편 총777조로 구성되어 있다. 국내 문헌으로는 이준현, 2005년 베트남 민법 개정과 그 의의, 법조(2009. 3), 244면 이하 참조.

¹⁰ 베트남은 1953년 토지개혁법을 공포하고 토지개혁을 통해 토지를 농민에게 분배해 주었다가 1950년 후반에 농업협동조합화를 통해서 농민들로부터 토지를 회수하여 협동조합이 관리, 사용하도록 하였다. 그러나 1988년 정치국 결정 제10호로 농민들이 계약에 따라 농업협동조합 토지를 관리 사용할 수 있게 되었다. 베트남은 중대되는 토지관련 법률분쟁을 해소하고 효율적인 토지 이용과 관리를 위해 1993년 토지법을 전면 개정하였는데, 그 주요내용은 국가는 토지를 조직 및 개인에게 안정적으로 임대하며, 이러한 토지사용권 및 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 상속 및 저당권은 공인되지만, 국가가 필요한 경우 또는 임대 목적을 위반한 경우에는 회수할 수 있다는 것이다. 1998년의 개정 토지법은 개인, 세대, 조직(법인)의 법주체를 규율하고, 나아가 기존 토지사용권에 토지사용권 재임대 및 토지사용권 가치로써의 자본출자 권리 등 2가지의 토지 관련 권리를 추가하였다. 그리고 2001년 개정 토지법에서는 토지 할당 및 임대의 관할권을 분권화하고, 행정절차를 간소화하는 한편 해외교포에게도 토지사용권을 부여하여 주택매입을 허용하였다.

¹¹ 단, 베트남 내국법인이나 베트남 국민의 경우에는 할당(Allocation) 받은 토지사용권을 곧바로 제3자에게 양도할 수 있으므로 토지사용권의 가격을 시장이 결정한다는 내용이 그대로 적용이 된다고 볼 수 있으나, 외국인투자법인의 경우에는 일부 예외를 제외하고는 임대차를 통하여서만 토지사용권을 취득할 수 있고 이러한 토지사용권을 자유로이 제3자에게 양도하는 것이 허용되지 않으므로, 외국인투자법인의 경우에는 위와 같은 내용이 그대로 적용되기에는 한계가 있을 수 있다.

2) 토지법의 구성

- 토지법은 14장 총 212조로 구성되어 있음

〈토지법의 구성〉

제1장	총칙(제1조 - 제12조)
제2장	토지에 대한 국가의 권리와 의무(제13조 - 제28조)
제3장	행정경계선과 토지에 관한 기초조사(제29조 - 제34조)
제4장	토지사용기본계획과 토지사용계획(제35조 - 제51조)
제5장	토지 할당, 임대, 용도 변경(제52조 - 제60조)
제6장	토지 회수, 수용, 금전보상, 지원 및 재정비(제61조 - 제94조)
제7장	토지 등록, 토지사용권, 주택 기타 토지 부착 자산의 소유권증서 발급(제95조 - 제106조)
제8장	토지 재정, 공시지가와 토지사용권의 경매(제107조 - 제119조)
제9장	토지 정보시스템 및 데이터베이스(제120조 - 제124조)
제10장	토지사용체계(제125조 - 제165조)
제11장	토지사용자의 권리와 의무(제166조 - 제194조)
제12장	토지 관련 행정절차(제195조 - 제197조)
제13장	감찰, 감사, 토지분쟁, 민원, 고발의 해결 및 토지법 위반 처리(제198조 - 제209조)
제14장	시행규정(제210조 - 제212조)

3) 토지법의 규율범위 및 적용대상

- 규율범위
 - 토지법은 (1) 토지의 소유권, (2) 전체 국민의 소유권을 대표하여 토지를 통일적으로 관리하는 국가의 토지에 대한 권한과 책임 및 관리, (3) 토지 사용 체계 및 (4) 베트남 영토 내 토지사용자의 권리와 의무에 관하여 규정함(제1조)
- 적용대상
 - 토지법의 적용대상은 (1) 토지의 통일적인 관리 업무를 수행하는 국가기관, (2) 토지사용자 및 (3) 토지사용과 관리에 관련된 기타 주체임(제2조)

4) 토지의 소유

- 개인 소유의 불인정
 - 토지는 국가를 대표자로 하는 전체 인민의 소유이고(제4조), 개인 소유는 인정되지 않음

- 즉, 토지소유권을 국가가 보유하면서 실수요자에게 사용료(또는 임대료)를 받고 토지를 일정 기간 사용할 수 있는 권리인 토지사용권만 부여하고 있음
- 국가는 토지할당(allocation : 토지교부라고도 함), 토지임대(lease), 현재 안정적으로 토지를 사용하고 있는 자의 토지사용권의 인정(recognition) 등의 형태로 토지사용권(land use rights)을 토지사용자(land users)에게 부여함(grant)¹²

- 토지사용권을 부여받거나 취득할 수 있는 자격(제5조)
 - 국가기관, 인민군부대, 정치단체, 사회정치단체, 영리단체, 사회정치 전문 조직, 사회단체, 공공비영리단체를 포함하는 국내 단체, 기타 민법에서 정하는 단체
 - 국내 가구 또는 개인
 - 같은 마을 또는 같은 거주 지역에서 생활하는 베트남인 공동체 또는 동일한 관습이나 관행, 혈연관계에 있는 공동체를 포함하는 주민공동체
 - 절, 교회, 예배당, 사원, 수도원, 종교 훈련 학교, 종교 단체의 주사무실 기타 종교단체
 - 외교 대표사무소, 영사관, 기타 베트남 정부의 승인을 받은 외국 대표 기관, 유엔 산하 기구의 대표사무소 등을 포함하는 외교기능을 가진 외국단체
 - 국적법에서 정하는 해외거주 베트남인
 - 투자법에 따른 100% 외국인투자기업, 합작기업, 외국인 투자자가 주식을 양수하거나 기업간 인수·합병으로 형성된 베트남 기업을 포함하는 외국인투자기업

• 토지 분류(제10조)

- ①농경지 : 논, 단년생/다년생 작물 생산에 사용하는 토지, 삼림조성지, 보호용 삼림지, 특별용도 삼림지, 수산업/제염업에 사용하는 토지, 온실 기타 농업생산에 필요한 시설을 건축하기 위한 토지, 사육을 허가받은 소·가금류·기타 가축 축사, 학습·연구·실험 목적으로 경작·사육하기 위하여 사용하는 토지, 화훼용지 등 기타 농경지
- ②비농경지 : 농촌거주지·도시거주지, 사무실 건축에 사용하는 토지, 국방·안보를 목적으로 사용하는 토지, 비영리시설을 건축하는데 사용하는 토지(비영리단체의 사무소 건축을 위한 토지 포함), 문화·사회·의료·교육·체육·과학기술·외교시설·기타 비영리시설을 위한 토지, 비농업생산·영업을 위한 토지(산업단지·복합산업단지·수출가공단지 포함), 무역·서비스업·비농업 생산설비·광업활동에 사용하는 토지, 건축자재 및 도기생산에 사용하는 토지, 공공목적으로 사용하는 토지로서 수송에 사용하는 토지(공항, 부두, 철도, 보도 기타 교통시설), 수로, 역사·문화 유적지, 명승지, 공동생활 부지, 유원지, 공공 문화시설 부지, 전력발전시설 부지, 우편·정보통신시설 부지, 유통시장 부지, 매립지, 폐기물 처리시설, 기타 공공시설 건축에 사용하는 토지, 종교단체가 사용하는 토지, 공동묘지, 장례시설 부지, 화장터, 강, 시내, 운

¹² 인정(recognition)은 베트남전쟁 이후에 주로 이루어졌고, 최근에는 인정(recognition)의 형태로 토지사용권이 부여되는 방식은 일반적으로 사용되고 있지는 않은 것으로 파악된다.

하, 도랑, 개울 또는 특별용도수면 인접지, 기타 비농경지(숙박시설, 막사, 생산직 노동자의 단체숙소로 사용하는 토지, 창고와 작물보관을 위한 약품 · 비료 · 기계설비 · 농업용구 보관소 등 거주지에 있지 아니하면서 비상업적 목적으로 이용하는 기타 시설의 부지로 사용하는 토지)

③ 사용목적이 확정되지 아니한 토지를 포함한 미사용 토지

④ 토지 분류 기준

- 2009년 12월 10일 이전에 발급된 토지사용권 증서, 주택소유권 증서 및 거주지사용권 증서, 토지사용권 증서와 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권증서
- 위 권리증서가 아직 발급되지 않은 경우 토지사용권에 관한 서류 또는 권한 있는 국가기관이 발급한 토지 할당 · 임대 · 용도변경 허가에 관한 결정서
- 어떠한 서류도 구비되지 않을 경우에는 정부 규정

5) 토지에 대한 국가의 권리(제13조 내지 제20조)

- 토지사용기본계획, 토지사용계획 결정
- 토지용도 결정
- 토지사용기간 결정
- 토지회수(국방 · 안보 또는 국가이익 · 공익 차원의 사회경제 발전을 목적으로 하는 경우, 토지법 위반을 원인으로 하는 경우, 토지사용기간이 만료되거나, 자발적으로 토지를 국가에 반납하거나, 인명을 위협하는 위험이 있는 경우) 및 수용(국방 · 안보 임무를 수행하기 위하여 또는 전쟁 · 긴급상황 · 자연재해를 예방하고 극복하기 위하여 필요성이 큰 경우) 결정
- 공시지가 결정
- 토지사용권 부여 결정
- 토지에 관한 재정 정책 결정
- 토지사용자의 권리 및 의무 결정

6) 국가의 토지 관리¹³

- 정부는 행정적 경계를 결정하고, 국가 전반에 걸쳐 각 행정경계문서를 편찬하고 관리하며 내무부는 행정경계표지와 문서를 관리하고 그 경계를 순서와 절차를 규정함
- 자원환경부는 각 행정경계에 관한 표지와 문서를 만들고 편집하는 기술적이고 경제적인 기준을 제공함

- 각 인민위원회는 행정경계를 결정하고 그들 각각의 지역 내에서 행정경계 문서를 편찬하고 관리함
- 각 행정경계 문서는 해당 인민위원회 또는 상급 인민위원회, 내무부, 자연자원환경부에서 보관하며, 하급 수준의 행정경계문서는 직속 상급 인민위원회의 증명을 받으며, 또는 직할시의 행정경계문서는 내무부의 증명을 받음
- 자치마을, 지구의 인민위원회는 각각의 지역 내의 행정경계표시를 관리할 책임을 지고 만약 행정경계표시가 없어지거나 손상되는 경우, 빠른 시간 내에 반드시 농촌지역, 도시지역, 지방의 수도나 마을의 인민위원회에 보고하여야 함
- 자연자원환경부는 국가 전반에 걸쳐 각 행정지도를 작성하며 국가적, 지역적, 자치도시의 행정지도를 작성함
- 자원환경부는 국가 전반에 걸친 지적도의 조사, 측정, 그림, 관리를 관장함
- 지적도는 도 또는 직할시, 농촌지역, 도시지역, 지방의 수도나 마을, 자치마을, 지구의 인민위원회에 의해 관리되고 보관됨

〈국가의 토지관리〉

제장	총칙(제1조 - 제12조)
1. 토지의 조사 · 관찰, 측량, 평가, 분류 2. 토지사용의 기획 · 관리 3. 토지관리 · 사용에 관한 법률의 공포, 시행 4. 토지교부, 임대, 회수 5. 토지의 등기, 토지대장의 작성 · 관리 6. 토지의 관리 · 사용에 관한 제도 · 규칙의 실시의 검사 7. 토지에 관한 분쟁의 해결, 토지의 관리 · 사용 위반에 관한 고소, 고소의 해결	1. 국가에 의한 통일적 관리 2. 내용 a) 토지의 사용, 관리에 관한 법령을 공포하고 그 시행을 총괄 b) 행정경계선 확정, 행정경계선 관련 문서의 관리 · 보관, 행정경계도 작성 c) 조사, 측량, 지형도, 토지사용현황도 및 토지사용계획도 작성, 토지자원의 탐색 및 평가, 공시지가 조사 d) 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 관리 e) 토지 할당, 임대, 용도변경의 관리 f) 토지 회수시 보상, 지원, 재정착 관리 g) 토지사용권 등록, 기록 보관 및 관리, 토지사용권과 토지부착자산 증서 발급 h) 토지 통계의 작성 및 토지조사의 실행 i) 토지정보시스템의 구축, 개발 j) 토지 관련 재정과 공시지가 관리 k) 토지사용자의 권리실행 및 의무 이행을 관리, 감독 l) 토지법 준수에 대한 조사, 검사, 감독, 단속 및 평가와 토지법 위반의 처리 m) 토지법 내용의 전파와 교육 n) 토지 관련 분쟁의 해결, 토지관리 및 사용에 관한 불복 · 행정고발의 해결 o) 토지 관련 서비스의 관리

¹³ 호치민시티 코리아비즈니스센터 2009. 7. 9. 보고 참조

7) 토지 조사(제33조, 제34조)

- 토지조사 : 5년에 1회 실시
- 토지 통계 : 토지 조사를 시행한 해를 제외하고 매년 1회 작성
- 토지사용 현황도 : 토지 조사와 같이 5년에 1회 갱신
- 관할 기관
 - 군(district) 및 기초단위 인민위원회는 직상급 인민위원회에 토지 통계, 조사 결과와 토지사용 현황도를 보고함
 - 성(province)급 인민위원회는 각 해당 지역의 토지 통계, 조사 결과와 토지사용 현황도를 자원환경부에 보고함
 - 국방부, 공안부는 성(province)급 인민위원회와 협력하여, 국방·안보와 관련된 토지 통계 작성, 토지조사 시행에 주된 책임이 있고, 그 결과를 자원환경부에 통보함
 - 자원환경부는 수상에게 국가 단위의 연간 토지통계와 5개년 토지조사 결과를 보고하고 공고하며, 자원환경부 장관은 토지통계 작성, 토지조사 시행, 토지사용 현황도 작성에 대한 세부사항을 규정함

8) 토지사용계획

- 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 원칙(제35조)
- 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 체계(제36조)
- 토지사용계획 기간(제37조)
 - 토지사용기본계획: 10년
 - 국가, 성(province) 단위의 토지사용계획과 국방·안보 목적 토지사용계획 : 5년
 - 군(district) 단위 토지사용계획 : 매년
- 국가 단위 토지사용계획 내용(제38조 제4항)
 - 이전 시기의 국가 단위 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석, 평가
 - 5개년 토지사용계획상 토지 유형별 면적의 결정
 - 각 성(province) 단위와 사회경제 분야별 5개년 토지사용계획
 - 토지사용계획의 시행 방안
- 성 단위 토지사용계획 내용(제39조 제4항)
 - 이전 시기의 성(province) 단위 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석 및 평가
 - 토지사용기간의 각 연도별, 군(district) 단위 토지 유형별 면적의 결정
 - 토지사용계획기간의 각 연도별, 군(district) 단위에서 용도변경되어야 하는 토지 유형 결정
 - 토지사용계획 기간의 각 연도별, 군(district) 단위에서 토지를 사용하는 국가 및 성(province) 단위 건축 프로젝트의 위치와 면적의 결정

- 기술기반시설·건축·도심 및 농촌거주지역의 개선에 관한 프로젝트의 경우, 주택건설·무역·서비스·제조업·영업프로젝트를 목적으로 한 토지사용권을 경매에 붙이기 위하여 인근 지역에서 회수하는 토지의 위치와 면적은 동시에 결정함
- 성(province) 단위 토지사용계획 지도
- 토지사용계획의 시행방안 수립
- 군 단위 토지사용계획 내용(제40조 제4항)
 - 1년 전에 시행한 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석, 평가
 - 군(district), 읍(communes)의 1년 단위 토지사용 수요에 따른 토지 유형의 면적, 성(province)급의 토지사용계획에서 이미 할당된 토지 유형의 면적 결정
 - 각 읍(communes)급의 행정단위를 위한 계획년도 내에 토지를 사용하는 건축 작업과 프로젝트를 이행하기 위해 회수되는 토지의 면적과 위치의 결정
 - 기술적 기반시설, 건설, 도시의 발전, 농촌 거주지에 관련된 프로젝트에 대해 인근 지역의 회수지의 위치와 면적의 결정은 주택, 산업, 서비스, 생산, 경영프로젝트 이행을 위한 토지사용권 경매를 실현하기 위하여 동시에 실행되어야 함.
 - 각 읍(communes)급의 행정단위를 위한 계획년도에서 용도변경이 필요한 토지 유형에 대한 면적의 결정
 - 군(district)급의 토지사용현황도 작성
 - 토지사용계획의 실현 방안
- 국방·안보 목적의 토지사용계획 내용(제41조 제4항)
 - 이전 시기의 국방·안보 목적의 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석·평가
 - 5개년 토지사용계획에서 각 연도마다 국방·안보 목적으로 사용하는 토지의 위치와 면적에 대한 결정
 - 5년 기간에 지방에 재할당될 수 있는 국방·안보 목적 토지의 구체적인 위치와 면적의 결정
 - 국방·안보 목적의 토지사용계획의 시행 방안
- 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 관한 의견수렴(제43조)
 - 국가 및 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획 : 자원환경부·성(province)급 인민위원회의 웹사이트에 관련된 정보의 세부내용을 공개하여 진행
 - 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획 : 회의를 기획하거나 직접 의견을 청취하거나 성(province)급·군(district)급 인민위원회의 웹사이트에 내용을 공개하여 진행
 - 의견수렴 대상 : 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 목표·관련 프로젝트·위 계획 기간 중 시행되는 건설
 - 의견수렴 기간 : 권한 있는 국가기관이 의견수렴하기로 결정한 날부터 30일 이내.

- 의견수렴 책임기관은, 공중의 의견을 요약하여 보고서를 작성하고, 승인 위원회에 제출하기 전에 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 그 결과를 반영하여 개선하여야 함
- 국방·안보 목적의 토지사용기본계획 및 토지사용계획 : 국방부 또는 공안부는 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 수립하는 과정에서 성(province)급 인민위원회의 의견을 수립
- 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 승인(제44조, 제45조)
 - ① 심의위원회 설치 권한
 - 국가 단위의 토지사용기본계획, 토지사용계획 : 수상
 - 국방·안보 목적의 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획 : 자연자원환경부 장관
 - 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획 : 성(province)급 인민위원회의 위원장
 - ② 심사 절차
 - 각급 심의위원회는 의안을 심의하고, 심의 결과를 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 총괄하는 기관에 송부
 - 계획 수립 기관은 심의 결과에 포함된 내용을 숙지하고 해명
 - 필요할 경우 심의위원회는 용도변경이 계획된 토지 중 특히 논, 보호용삼림지, 특별용도삼림지에 대한 현장조사와 검사를 진행
 - ③ 승인 권한
 - 국가 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획 : 국회 승인
 - 성(province) 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 국방·안보 목적의 토지사용기본계획 및 토지사용계획 : 성(province)급 인민의회에서 채택 후 정부 승인
 - 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획 : 군(district) 인민의회에서 채택 후 성(province)급 인민위원회에서 승인
- 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 조정(제46조)
 - ① 토지사용기본계획의 조정
 - 사회경제 개발 및 국방·안보 전략, 사회경제영역개발기본계획의 조정으로 토지사용구조가 변경되는 경우
 - 자연재해, 전쟁 상황에 따라 토지사용목적·구조·위치·면적이 변경되는 경우
 - 직상급 토지사용기본계획의 변경이 해당 단위의 토지사용기본계획에 영향을 미치는 경우
 - 지역별 행정경계선에 조정이 있는 경우
 - ② 토지사용계획의 조정 : 토지사용기본계획의 조정이나 토지사용계획의 실현성 때문에 그 계획이 수정될 경우에 한정

- 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 수립에 관한 자문(제47조)
- 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 공고(제48조)
- 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 시행(제49조)
- 토지사용기본계획 및 토지사용계획 시행의 보고(제50조)

9) 토지의 할당, 임대, 용도변경

- 토지할당, 임대, 용도변경의 기초(제52조)
- 다른 사람이 사용 중인 토지의 타인에 대한 할당과 임대(제53조) : 관할기관이 토지회수를 결정하고 지상물 철거에 대한 보상, 지원, 재정착 지원이 완료된 경우에 한하여 허용
- 토지사용료를 부과하지 않는 토지할당(제54조) : 농경지 및 공공 목적으로 한정
- 토지사용료를 부과하는 토지할당(제55조)
 - 가구 또는 개인이 거주지를 할당받는 경우
 - 영리단체가, 판매 또는 임대·판매 결합 형식의 주택 건설 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 할당받는 경우
 - 해외거주 베트남인·외국인투자기업이, 판매 또는 임대·판매 결합 형식으로 주택 건설 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 할당받는 경우
 - 영리단체가, 기반시설과 토지사용권을 함께 양도할 목적으로 공동묘지·매장지의 기반시설에 투자하는 프로젝트를 시행할 토지를 할당받는 경우
- 토지임대(제56조) : 임대료 지급 시기는 일시납 또는 연납(yearly payment) 중 선택
- 국가기관의 허가를 필요로 하는 용도변경(제57조)
 - 논을 다년생 작물 재배지, 임업·양식업·제염업용지로 변경하는 경우
 - 다년생 작물 재배지를 바다양식업, 민물양식업, 제염업용지로 변경하는 경우
 - 특별용도 삼림지, 보호용 삼림지 또는 생산용 삼림지를 다른 농경지로 변경하는 경우
 - 농경지를 비농경지로 변경하는 경우
 - 국가가 토지사용료 부과 없이 할당한 비농경지를 토지사용료를 부과하는 할당으로 변경하거나, 토지임대로 변경하는 경우
 - 주거지가 아닌 비농경지를 주거지로 변경하는 경우
 - 비영리 시설의 건축이나 공공 목적을 위한 토지, 혹은 생산 목적의 토지를 상업이나 서비스업을 위한 토지로 변경하거나, 상업이나 서비스업을 위한 토지 혹은 비상업 시설의 건축을 위한 토지를 비농업 생산 시설을 위한 토지로 변경하는 경우
- 토지 할당, 임대, 용도변경의 요건(제58조)
 - 충분한 재정능력을 갖추어 투자 프로젝트의 일정에 따라 토지를 확실히 사용할 것
 - 투자법에 따라 보증금을 납부할 것

- 토지법을 위반하지 않을 것
- 토지 할당, 임대, 용도변경 관할기관(제59조)
 - ① 성(province)급 인민위원회
 - 단체에 대하여 토지할당 · 임대 · 용도변경할 경우
 - 종교 단체에 토지를 할당하는 경우
 - 해외거주 베트남인, 외국인투자기업에 토지를 할당할 경우
 - 해외거주 베트남인, 외국인투자기업에 토지를 임대할 경우
 - 외교기능이 있는 외국단체에 토지를 임대하는 경우
 - ② 군(district)급 인민위원회
 - 가구 · 개인에 대한 토지할당 · 임대 · 용도변경(다만 0.5헥타르를 초과하는 농경지를 임대하여 무역 · 서비스업 목적으로 사용하려는 자는 군(district)급 인민위원회의 결정 전에 성(province)급 인민위원회의 서면승인 필요)
 - 주민공동체에 대한 토지 할당

10) 토지사용권

- 토지사용이 필요한 자가 토지사용권을 부여받는 방법으로는, 국가의 토지할당(Land allocation by the State)과 국가의 토지임대(Land lease by the State)라는 두 가지 방법을 마련하고 있는데,¹⁴ 국가의 토지할당이란 국가의 행정결정에 의하여 특정한 자에게 토지사용권을 부여하는 것이고,¹⁵ 국가의 토지임대란 국가와 체결하는 임대차계약을 통하여 토지사용권을 취득하는 것을 말함¹⁶ (제3조 제7항 및 제8항)
- 종래 외국인투자법인은 임대만 가능한 반면, 내국인은 할당과 임대가 모두 가능하였으나, 2013년 개정 토지법은 외국인투자법인에 대해서도 주택 개발 목적으로 할당을 허용하였음. 다만, 외국인(개인 및 단체)은 현지에 설립하는 법인(외국인투자법인)을 통하여 토지사용권을 받을 수 있고, 외국인이 직접 토지사용권을 받을 수는 없음
- 토지사용권의 취득
 - 토지사용권은 국가의 토지이용계획에 의해 국가기관으로부터 일정한 면적의 토지를 배정받거나(할당) 국가와 토지임대차계약을 체결(임대)함으로써 취득함
- 토지사용권 기간은 원칙적으로 50년이며, 사회경제적 여건이 어렵거나 투자자본 회수가 더딘 대규모 프로젝트의 경우 예외적으로 70년까지 받을 수 있음
- 토지사용자는 기본적으로 토지 형성(transform), 이전(transfer), 임대(lease), 재임대(sub-lease), 상속(inherit), 증여(give as presents), 저당(mortgage), 보증

¹⁴ 인정(recognition)에 대하여는 앞의 각주 12 참조.

¹⁵ 국가에 의한 토지할당이란 국가가 행정적 결정으로 토지사용 수요자에게 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다.

¹⁶ 국가에 의한 토지임대란 국가가 계약에 의해 토지사용 수요자에게 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다.

(guarantee), 현물출자 (contribute capital shares by the land use right), 보상권(the right to be compensated upon land recovery)의 전부 또는 일부를 갖게 됨

- 토지사용권증서(Land Use Right Certificate)
 - 국가는 토지사용자에게 전국적으로 통일적 양식의 토지사용권증서를 교부함(제97조 제1항)¹⁷
 - 토지사용권증서의 발급 권한은 원칙적으로 자원환경부에게 있지만(제97조 제2항), 단체, 해외거주 베트남인, 외국인투자기업 등에 대해서는 성급 인민위원회와 그 위임을 받은 성급 자원환경부 산하 기관(제105조 제1항)이 발급하고, 개인, 가구, 주민공동체 등에게는 군급 인민위원회가 발급함(제105조 제2항)
 - 모든 토지구획지마다 발급됨(제98조 제1항)
 - 토지사용자는 토지사용권증서를 발급받고 사용료 등 금전지급의무를 모두 이행한 뒤부터 토지사용권을 양도, 임대, 전대, 증여, 담보제공하거나 출자할 수 있음(제168조). 즉, 임대료를 연납하는 토지사용자는 잔여 임대기간에 해당하는 임대료를 완납한 뒤에야 위와 같은 권리 행사가 가능함
- 토지사용권과 관련된 계약서(제167조 제3항)
 - 토지사용권의 양도, 증여, 담보제공, 출자, 토지 및 토지부착자산의 사용권에 관한 계약은 원칙적으로 공증 또는 인증을 받아야 함
 - 공증은 공증기관에서 수행하고, 인증은 기초 단위 인민위원회에서 수행함
 - 토지사용권의 교환, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공 및 출자는 토지등록기관 및 지적공부에 등록된 때부터 효력이 있음(제188조 제3항)

11) 토지사용권의 양도

- 토지사용권은 베트남 민법과 토지법 규정에 따라 양도와 임대가 가능함¹⁸
- 임대차에 의하여 토지사용권을 취득한 경우, 토지를 임차한 자가 전체 임대기간에 대한 총 임대료를 전부 지불한 경우, 토지사용권 또는 토지에 관련된 자산에 대하여 양도, 저당, 재임대가 가능함
- 단, 임대 및 재임대의 경우, 해당 토지사용권 보유자가 임대 및 재임대를 할 권한을 보유하고 있는 경우(즉 부동산임대업 인가를 받은 경우)에만 할 수 있음
- 내국인은 기존 토지사용자로부터 토지사용권을 양수하는 데에 문제가 없으나, 외국인투

¹⁷ 단, 지역에 따라 그 양식이 일부 상이한 것이 현실이다.

¹⁸ 민법 제705조에 규정되어 있는 토지사용권의 양도는 사실상 토지사용권을 양도하는 측과 그 토지사용권을 양수하는 측, 양측 간의 토지사용권에 대한 매매이며, 양수인은 그에 대한 비용을 양도자에게 지불하여야 한다. 토지사용권의 양도에 관한 계약은 반드시 문서로 이루어져야 하며, 국가기관에 의해 증명을 받아야만 한다. 관행상 양측은 국가기관이 사용하는 표준계약서 양식을 작성해야 하며, 승인과 등록을 위해 이를 제출해야 한다. 아세아법연구소, 아시아 주요국가의 투자유치 관련법제 연구-베트남-(2007. 10), 76면.

자법인은 직접 토지사용권을 이전받을 수 없음. 외국인투자법인은 기존 토지사용자에게 보상을 지급한 뒤 기존 토지사용자가 국가에 토지사용권을 반환하면 국가로부터 새로이 할당 또는 임대받거나, 또는 기존 토지사용자가 해당 토지를 개발하는 프로젝트에 대한 사업허가를 받은 경우 토지와 사업허가를 포함한 프로젝트 전체를 양수하는 방식을 취하여야 함

- 즉, 외국인투자법인이 토지사용권을 양수하고자 할 경우에는, 기존의 토지사용자가 토지사용권을 일단 국가에 반환하고 외국인투자법인이 새로 국가로부터 할당 또는 임대하는 형식을 취할 수밖에 없으나, 이 때 실질적인 협의는 양도인과 양수인 사이에서 하게 되며 이 과정에서 양도인은 양수인으로부터 기존의 토지사용권 가치에 상응하는 프리미엄을 수령하는 것이 통상적임. 이 때 국가와 양수인 사이에서는 양수도 당시 시가에 기초하여 새로이 사용료 또는 임대료를 산정하는데, 양수인은 양도인에게 지급한 보상금 중 미리 국가로부터 확인받은 일부 금액을 공제받을 수 있음

12) 토지사용권의 현물출자

- 토지사용권의 가치를 회사를 설립하기 위한 자본으로써 납입할 수 있음(현물출자)
- 이 경우, 토지사용권을 현물출자하고자 하는 투자자는 회사에게 토지사용권을 이전(이전등록 및 증서 교부)할 의무가 있으며, 투자자와 회사 및 다른 주주들 사이에 이전에 대해 합의할 필요 있음

토지사용권의 현물출자 관련 분쟁 사례 (1)

한국계 부동산 개발회사가 베트남 부동산 개발회사(이하 "베트남 파트너")와 베트남 호치민 시내에 주상복합 아파트 건축 및 분양을 목적으로 하는 사업을 추진하기 위한 합작투자회사(이하 "JV")를 설립하는 내용의 JV 계약을 체결하고 이와 관련한 투자허가도 취득하였으나, 베트남 파트너가 전체 사업부지 중 일부 사업부지에 대하여 그 토지사용권을 확보하였음에도 불구하고 나머지 잔여부지에 대한 토지사용권을 확보하지 못하였다는 이유로 이미 토지사용권을 확보한 일부 토지에 대한 토지사용권에 관하여도 JV 계약에 따른 토지출자 의무를 전혀 이행하고 있지 않아 해당 사업이 제대로 진행되지 않고 방치된 사안이 있었는데, 이와 관련하여 아직 토지사용권을 확보하지 못한 잔여부지에 대한 토지사용권 취득을 포기하고 기존 매입부지만으로 해당 사업을 진행할 수 있는지 여부가 문제된 사례가 있었음

이에 관하여는, 일반적으로 투자허가서 발급을 위한 신청서류에는 해당 부동산개발 프로젝트와 관련한 사업부지 면적이 기재되고, 또한 이러한 사업부지 면적에 기초하여 작성된 설계도도

제출된다는 점에서, 부동산개발 프로젝트에 관한 투자허가서는 이러한 설계도에 근거하여 발급된 것으로 볼 수 있으므로 이러한 투자허가서 발급의 근거가 변경될 경우에는 그에 따른 투자허가서 변경절차를 이행할 필요가 있음

또한 현실적으로도 해당 JV가 사업을 진행하기 위하여는 향후 JV 명의로 건축허가를 취득하여야 하는데, 투자허가서의 발급근거가 된 기초사실(전체 사업부지 면적)과 건축허가 신청시의 기초사실(JV가 토지사용권을 취득한 사업부지의 면적)이 상이할 경우에는 건축허가가 발급되지 않을 가능성이 높아 보이므로, 이와 같은 리스크를 줄이기 위해서도 사업부지 면적을 감축할 경우에는 투자허가서 변경절차를 이행할 필요가 있음

그런데 사업부지 면적을 변경할 경우에는 기존 도시계획에 배치되는 결과를 초래하는 등 해당 사업부지뿐만 아니라 그 주변지역에도 영향을 미칠 수 있어, 관할기관이 변경 투자허가서 발급을 거절할 가능성을 배제할 수 없으므로, 향후 해당 사업을 안정적으로 수행하기 위하여는 분쟁 중인 베트남 파트너사와 합의를 이루어 아직 토지 사용권을 확보하지 못한 잔여부지의 토지사용권을 확보하도록 하여 JV가 전체 사업부지의 토지사용권을 취득하게 함으로써 사업부지 감축에 따른 투자허가서 변경절차를 거칠 필요가 없도록 하는 것이 가장 바람직한데, 이를 위하여는 현실적으로 베트남 파트너에게 어떤 형태로든 유인을 제공할 필요가 있는 경우가 많아 이 과정에서 당초 예상하지 못한 지출이 수반되는 경우가 있을 수 있다는 점을 고려할 필요 있음

만일 이러한 합의가 불가능하여 잔여부지를 포기하고 기존 매입부지만으로 사업을 진행하여야 할 경우에는 사업 부지 면적 감축에 따른 투자허가서 변경절차를 이행하여야 하는데, 이 때에는 관할기관이 변경 투자허가서 발급을 거절할 가능성을 배제할 수 없고, 또한 만일 사업부지가 감축됨에도 불구하고 투자허가서 변경절차를 이행하지 않고 그대로 사업을 수행하고자 할 경우에는 향후 건축허가서가 발급되지 않아 안정적인 사업수행을 할 수 없게 될 가능성이 높음

토지사용권의 현물출자 관련 분쟁 사례 (2)

베트남에서 토지사용권을 부여 받기 위하여는 토지보상 및 정리작업만을 이행한 후 필요서류를 작성하여 관할기관에 제출하는 등 관련 행정절차를 이행하고 토지사용료도 전부 납부하여야 하며, 이와 같은 제반 절차가 완료되어 일단 당사자에게 토지사용권이 부여되고 나면, 해당 토지의 가치가 비약적으로 증대되는 경우가 통상적임. 이와 관련하여 베트남 부동산개발 프로젝트에서는 토지보상 및 정리작업 등에 필요한 현금을 외국인 투자자가 출자하고 베트남 파트너는 그러한 자금으로 실제 토지보상 및 정리작업을 함으로써 취득한 토지사용권을 현물출자하는 방식으로 JV를 설립하여 해당 프로젝트를 수행하는 것이 일반적인데, 베트남 파트너가 외국인 투자자로부터 출자 받은 자금으로 토지보상 및 정리작업을 하여 베트남 파트너가 실제로

토지사용권을 확보하며 JV계약에 따라 JV로의 토지사용권 현물출자 의무를 이행하기 전에 JV 계약에 따른 당초의 합의를 반복하여 합의 당시의 토지가액이 아닌 토지보상 및 정리작업이 종료 시점의 양등된 시가에 따른 추가 상승된 토지가액을 지급하지 않으면 해당 토지를 JV에 출자하지 않겠다고 하면서, 만일 외국인 투자자가 이를 거절할 경우에는 다른 제3자에게 이를 양도함으로써 이익을 누리는 경우가 실무상 발생함.

이 때에는 사법제도를 통하여 당초의 합의조건을 준수하도록 강요할 수밖에 없으나, 일반적으로 사법제도를 통하여 당초 합의조건을 준수를 강제함으로써 해당 사업을 진행하는 것은 현실적으로 어려운 경우가 많음.

따라서 해당 베트남 파트너와 합의를 이루는 것이 현실적으로 가능한 수단이 될 것인데, 이 때에는 베트남 파트너에게 추가적인 보상을 주어야 합의가 이루어지는 것이 대부분이고, 그렇지 않으면 베트남 파트너가 확보한 토지사용권을 제3자에게 처분하더라도 이에 대응할 수 있는 별다른 수단이 없게 되는 것이 현실이므로, 이러한 리스크를 줄이기 위하여는 외국인 투자자가 해당 토지를 현물출자 하는 것과 관련한 베트남 파트너의 의무와 이를 위반한 경우의 책임(위약벌 등)을 명확하게 규정하는 등 사전에 토지확보에 관한 법적 조치를 충분히 마련해 놓을 필요가 있음

13) 토지의 회수

- 토지사용권의 소멸은 국가에 의한 토지의 회수로 발생함
- 국방, 안보, 사회경제 개발, 공익을 목적으로 토지를 회수할 수 있음(제61조, 제62조)
 - 공업화 · 도시화의 진전에 의해 용지확보의 필요성에서 토지 회수의 필요성이 증대함
 - 토지의 회수는 군 단위 연간 토지사용계획에 합치하여야 함(제63조 제2항)
 - 회수에 있어서 농지에 대하여는 90일 전, 비농지에 대하여는 180일 전에 소관 국가기관이 피토지회수자에게 통보하여야 함(제67조 제1항)
- 매년 토지임대료를 내고 토지를 임차한 자가 해산, 파산되거나 다른 지역으로 이전하거나 토지사용의 수요가 더 이상 없어진 경우에는 토지가 회수(recovery)될 수 있는데(제65조 제1항 제1호), 이 경우에 국가는 보상(compensation) 없이 토지를 회수함(제82조 제3항)
- 투자프로젝트를 위해 국가로부터 할당 또는 임차한 토지를 12개월 연속하여 사용하지 않거나 프로젝트 인허가에 기재된 일정에 비하여 24개월 이상 토지사용 일정이 지체된 경우, 토지사용기간을 24개월 연장할 수 있으며, 연기된 기한이 종료하였음에도 토지를 사용하지 않는 경우 국가는 토지 및 토지 부속 자산에 대한 보상 없이 토지를 회수함(제64조 제1항 제9호)

- 국가는 국방, 안보, 전쟁 상황, 긴급 상황, 자연재해 예방과 대처 임무를 이행하기 위해 반드시 필요한 경우에만 토지를 징발할 수 있고, 징발 기간은 30일을 초과할 수 없음. 징발되었던 토지가 훼손되거나 피징발자가 손실을 입은 경우 보상받을 수 있음(제72조)

14) 토지의 보상

- 보상을 받는 요건으로, 피회수자가 토지사용권증서 또는 토지사용권증서 보유권한이 있어야 함(제75조 제1항)
- 피회수자에게는 회수되는 토지와 사용목적이 동일한 별도의 토지가 보상되는데, 적당한 토지가 없는 경우에는 회수 결정이 이루어진 시기에 성급 인민위원회가 동일 유형의 토지에 정한 가격으로 산정한 보상금을 지급함(제74조 제2항)
- 개인, 가구의 거주지가 회수되어 피회수자에게 다른 거주지나 주택이 없게 되는 경우에는 퇴지회수 보상으로 거주지나 주택을 제공하며, 피회수자에게 주거지나 주택이 필요없는 경우에 금전으로 보상함. 단, 피회수자가 보상받을 자격이 없고 다른 주거 공간을 소유하고 있지 않다면 판매 또는 임대후매매 형식으로 주택을 제공하거나 토지사용료가 부과되는 주거지를 할당함(제79조)
- 농경지, 거주지를 회수할 경우에는 직업교육, 직종전환, 구직지원 등의 재정착 지원을 받을 수 있음(제83조 내지 제87조)
- 토지회수로 인해 토지부착자산이 손상된 경우 그 자산의 합법적 소유자는 보상을 받을 수 있고, 사업 활동을 중단한 피해가 발생한 경우 피회수자는 피해 보상을 받을 수 있음(제88조)
- 토지사용계획, 토지가격, 토지회수, 보상, 지원 및 이주정착에 관한 시행령(Decree No. 69/2009/ND-CP)¹⁹이 2009년 8월 13일 공포되었음
 - 시와 성 인민위원회가 토지사용료나 임차료의 일부를 자체 토지개발기금으로 적립할 수 있도록 하고, 이 재원을 재정착, 토지철거, 보상, 직업훈련 등에 사용하도록 함
 - 시와 성의 인민위원회가 설립하는 토지기금개발기구가 토지보상 및 철거업무를 담당할 수 있도록 함
 - 사용토지의 30-70%를 회수 당하는 농민은 월 30kg의 쌀 값에 해당하는 재정지원을 받고(30-70% 토지회수시 2년간, 70% 이상 토지회수시 3년간), 또한 직업전환에 따른 지원도 받음
 - 토지회수로 인해 영업활동이 중단된 경우에는 직전 3년간 평균 세후 소득의 30% 한도에서 영업보상을 받음

¹⁹ Decree 69/2009/ND-CP of the Government's additional regulations on land use planning, land prices, land acquisition, compensation, assistance and resettlement.

- 농지를 회수당하는 농민은 시장가격에 의한 보상과는 별도로 몇 가지 지원을 받을 수 있음
- 보상의 경우에 대체농지가 없을 경우 시장가격으로 환산한 금액으로 보상받음(토지사용권 가격의 1.5-5배까지)
- 지원의 경우에 회수된 부지에서 추진하는 사업의 성격에 따라 차별화(사업목적의 사업인 경우 더 높은 지원)
- 위 시행령은 2013년 개정 토지법에 따라 2014년 5월 15일 공포된 토지법 시행령(Decree No. 43/2014/ND-CP)으로 대체되었으나, 세부 보상 기준에 대해서는 추가 개정 입법이 필요한 상황임

15) 토지가격의 산정

- 토지가격을 산정하는 방법에는 다음과 같은 3가지가 있음
 - 지방 시/성 인민위원회에 의해 고시되는 가격 : 정부가 5년마다 공포하는 표준공시지가에 기초하여, 성급 인민위원회가 인민회의의 승인을 받아 공시지가표를 5년 단위로 작성하여 첫 해의 1월 1일 공포함. 이를 기초로 성급 인민위원회는 토지구획, 시장 토지가격 및 토지데이터베이스의 정보를 반영하여 개별공시지가를 결정함(토지법 제113조, 제114조)
 - 경매/입찰에 의해 결정되는 가격 : 국가는 토지사용료/임대료가 면제되는 경우와 같이 일부 예외적인 경우를 제외하고, 원칙적으로 경매를 거쳐 토지사용료를 부과하면 서 토지를 할당하거나 임대함
 - 토지사용권자와 관련 당사자 사이에 합의에 따라 결정되는 가격 : 토지사용권의 이전, 임대 등의 가격합의에 의하여도 토지가격이 결정됨
- 표준공시지가 기간(5년) 동안 시장가격이 20% 이상 증가/하락하거나 표준공시지가에서 제시된 최대/최소 가격을 상회/하회하는 경우, 그에 따라 정부가 표준공시지가를 조정함
- 다음과 같은 경우에 개별공시지가를 기초로 사용함
 - 토지사용료를 부과하는 토지를 경매를 통하지 않고 할당하는 경우, 토지사용권을 인정(recognition)하는 경우, 토지사용료를 납부하는 토지의 용도 변경을 허가하는 경우의 토지사용료의 산정
 - 경매를 통하지 않고 토지를 임대하는 경우, 임대료의 산정
 - 국가가 토지를 회수할 경우, 보상금의 산정

16) 토지관리와 사용을 위한 행정적 절차

- 토지할당 · 임대 신청절차

- 토지할당이나 토지임대를 신청하는 기관, 해외거주 베트남인, 외국기관과 개인은 그 토지가 속해 있는 성 또는 시의 토지관리소에 2부의 서류를 제출하여야 함
- 토지할당이나 토지임대를 신청하는 가정이나 개인은 그 토지가 속해 있는 농촌 또는 도시 지역, 성의 수도나 마을의 토지관리소에 2부의 서류를 제출하여야 함
- 토지사용권증명서 교부 순서와 절차
 - 토지사용권 등록시 토지사용권증명서 신청자는 관련 서류를 제출하여야 함
 - 토지사용권증명서의 신청서류는 서면 신청서 양식과 토지사용권 서류와 토지사용권 증명서 신청서의 인증서를 포함함
 - 완전하게 유효한 서류를 받은 날로부터 50 영업일 이내에, 토지사용권등록기관은 증명서의 교부절차를 수행하기 위해 해당 인민위원회의 토지관리소에 서류를 송부하여야 함
- 토지사용권임대 또는 재임대에 따른 순서와 절차는 다음과 같음
 - 토지사용권임대 서류는 토지사용권등록기관에 제출함
 - 토지사용권임대 서류는 임대에 관한 계약서와 증명서로 구성됨
 - 토지사용권임대계약서는 반드시 공증받아야 함
- 토지사용권의 저당이나 보증제공의 등록은 다음과 같음
 - 토지사용권으로 저당이나 보증제공을 위한 등록서류는 저당 또는 보증에 관한 계약서와 토지사용권증서로 구성됨
 - 서류는 토지사용권등록기관에 제출함
 - 저당이나 보증제공에 대한 계약서는 공증받아야 함

17) 토지에 관한 분쟁의 해결 등

- 국가는 당사자들이 스스로 합의하는 것을 장려하여야 함(제202조 제1항)
- 당사자들은 합의가 되지 않는 경우, 대상 토지가 소재하는 지역을 관할하는 기초 단위 인민위원회에 조정을 신청할 수 있고, 접수일로부터 45일 내에 종결함(제202조)
- 조정이 성립하지 않는 경우, 관련 당사자가 권리증서를 보유한 경우에는 법원에 제소할 수 있음. 권리증서를 보유하고 있지 않은 경우에는 관할 인민위원회(외국인투자기업의 경우에는 성급 인민위원회)에 분쟁해결을 구하는 신청을 할 수 있고, 그 결정에 불복할 경우에는 자원환경부에 불복 신청을 하거나 인민법원에 제소할 수 있음(제203조)
- 토지에 관한 행정고발의 처리(제205조)
- 토지법 위반자에 대한 처리(제206조)
- 토지분야에서 공무수행 중 토지법을 위반한 자에 대한 처리(제207조)

18) 외국투자자의 토지사용권

- 외국투자자는 현지법인의 임대(lease) 형태로 토지사용권을 부여받아 토지를 이용할 수 있음
 - 투자법(Law on Investment)에 따라 외국인 투자 허가를 받고 베트남에 설립한 현지 법인이 국가로부터 토지를 임차한 토지사용자가 됨
- 외국투자자는 토지사용권(토지사용권증명서를 받을 권리, 토지 내에서 일하고 투자한 것을 누릴 권리, 농지개간을 위한 정부 프로젝트로부터 이익을 얻을 권리, 농지개간시 정부로부터 지원을 받을 권리, 토지사용권을 침해받았을 때에 정부로부터 보호받을 권리, 토지사용권을 침해받은 경우에 소송 또는 이의제기를 할 권리) 이외에 추가적인 권리(임차한 토지사용권 및 토지에 부착된 자산의 양도, 임차한 토지사용권 및 토지에 부착된 자산을 베트남에 등록된 금융기관에 담보로 제공할 수 있는 권리, 임차한 토지사용권 및 토지에 부착된 자산을 자본으로 출자(현물출자)할 수 있는 권리)를 보장받음²⁰
- 외국인 투자자가 토지사용권을 임대받는 경우, 그 임대기간은 50년까지만 허용되며, 예외적으로 사회경제적 조건이 낙후된 지역에 대규모 자금을 투입하거나 그 자금회수율이 빠르지 않은 사업의 경우에는 70년까지 허용됨

〈외국투자자의 베트남에서의 토지사용〉

토지임대(Land lease)

베트남법에 따르면, 토지를 사용하고자 하는 외국투자자는 연간 토지임대료를 지불하거나, 토지임대기간 전체에 해당하는 임대료를 지불하고 국가로부터 토지를 임차하여야 한다. 국가는 재외베트남인을 제외하고 외국조직이나 개인에게 토지를 할당할 수 없다. 다만 2013년 개정 토지법은 주택 개발 프로젝트를 위한 토지에 한해 외국 투자자에게 토지를 할당할 수 있도록 하였다. 토지임대의 최장기간에 대해서는 법상 규제가 있지만 최소기간에 대해서는 제한이 없다. 토지사용기간은 투자프로젝트(investment project)에 따라서 결정되지만 50년을 초과할 수 없다. 그러나, 투자회수기간이 늦은 대규모 투자프로젝트, 사회경제적 어려움이 있는 지역에 대한 투자로서 장기간을 요하는 경우, 수상의 승인을 받아 70년까지 토지를 사용할 수 있다.

²⁰ 2013년 토지법 개정 전의 토지법 시행령(Decree No. 181/2004/ND-CP) 제101조는 판매 또는 임대를 위한 주택사업건설투자의 토지사용권 양도 조건에 관하여 다음과 같이 규정하고 있다. 판매 또는 임대를 위한 주택사업건설투자프로젝트의 실시 토지사용을 하는 경제 단체, 재외교포, 외국의 단체, 외국의 개인은 인가된 프로젝트에 따른 주택건설투자를 완성한 토지 면적에 대해서만 토지사용권 의 양도를 허가받는다. 주택건설투자의 경우, 인가된 투자가 완성된 다음에 토지사용권의 양도를 허가받는다. 주택건설을 하지 않는 부지를 판매하는 형식에 있어서는 토지사용권의 양도를 허가하지 않는다. 투자의 실행자가 프로젝트건을 계속 실행할 수가 없는 경우, 국가는 토지회수를 한다. 토지회수된 자의 소유에 속하는 토지사용료, 토지임대료, 토지상에 투자한 잔여가치는 동 시행령 제35조의 규정에 따라 결정된다.

임대기간이 만료되었을 때, 정부는 투자자가 토지임대기간 중 토지관련 법규를 충분히 지켰으며, 토지사용계획과 부합한다면 토지임대기간을 연장할 수 있다.²¹ 성급인민위원회는 외국투자자에 대한 토지임대 권한이 있다.

토지임대료와 토지사용료(Land rental and land use fee)

베트남에서 토지를 사용하는 자는 토지이용형태, 즉 토지임대 또는 토지할당에 따라 토지임대료(land rental) 또는 토지사용료(land use fee)를 지불하여야 한다. 특수한 경우에 있어서 정부는 토지사용료 징수 없이 또는 이를 면제하거나, 또는 토지임대료를 경감하여 토지를 사용하게 할 수 있다. 토지사용료는 일시에 또는 경우에 따라서 정부의 허가를 얻어 분할로 낼 수 있다. 국가는 재외국민을 제외하고 외국인에게 토지를 할당할 수 없고(주택 개발 프로젝트를 위한 토지는 외국 투자자에 대한 할당 가능), 일정한 기간 동안 임대할 수 있다. 토지임대료는 토지규모, 토지가격, 임대기간 등을 고려하여 정부가 개별적으로 결정한다. 토지임대료는 연간단위로 또는 임대기간 전체에 대해서 지불될 수 있다.

토지사용권에 의한 자본출자(Capital contribution by the land use right)

베트남에서 투자프로젝트를 수행하는 경우에 있어서, 외국투자자는 토지사용권을 갖고 있는 투자파트너로부터 토지사용권을 자본출자 받을 수 있다. 이론적으로 토지할당을 받은 경제조직이나 재외베트남인이 자본출자를 할 수 있다. 그러나, 사실상, 토지사용권의 자본출자는 여러 규정과 요소에 따라서 이루어지므로, 외국투자자는 개별 사안별로 검토를 하여야 한다.

- 외국투자자를 포함하여 국가로부터 직접 토지를 임차하는 모든 개인 · 조직에 대하여 2005년 11월 14일자 토지 · 공유수면의 임대료의 징수에 관한 명령(Decree No. 142/2005/ND-CP) 이 적용됨
- 외국인 투자사업과 관련한 토지임대료는 베트남 재무부에서 전국을 6개 그룹으로 구분하여 각 지역별 최저/최고 요율을 공시 · 운용함
 - 성 · 정부 등 관계 당국은 재무부가 발표한 기본임대료를 근거로 해당지역의 인프라 수준, 업종, 위치 등 3가지 요소를 감안하여 실제 임대료를 산정하는데, 이 과정에서 관계 당국과의 협상이 필요함
- 베트남에 합작투자 진출시 현지 기업은 통상 토지사용권을 합작기업의 자본금으로 출자하고, 이에 상응하는 투자지분을 확보하는 형태를 보이고 있는데, 토지사용권의 자본가

²¹ 다만, 베트남에서 외국인투자가 이루어진 이후 그리 오랜 기간이 경과되지 않은 관계로 실제로 임대기간이 만료하여 토지임대 기간을 연장한 사례는 아직까지 없는 것으로 파악된다.

치는 정부공시로 정한 사용료를 기준으로 양측이 협의하여 결정하게 되어 있으나, 현지 기업이 공시가격 보다 높은 가격으로 지분을 요구하는 것이 일반적이므로 해당 프로젝트의 사업성이 크게 악화될 수도 있음을 유의하여야 함. 토지사용권의 현물출자를 위해서는 토지사용자가 토지사용료/임대료를 국가에 일시납한 이후에만 가능하고 연납하는 상태에서는 출자가 불가하므로, 합작 파트너사의 토지사용권증서를 통해 토지사용료/임대료의 일시납 또는 연납 상태 여부를 확인할 필요가 있음

• 임대료의 산정

- 베트남에서 프로젝트를 이행하는 외국법인이 국가로부터 특정 토지를 임차하는 경우, 동 법인은 국가와 토지임대에 관한 계약을 체결하게 되는데, 토지임대료는 위 계약에서 정한 임대기간에 따라 달라짐
- 프로젝트에 관한 투자증명서상에 기재된 프로젝트의 기간(term)을 임대기간으로 정하는 것이 일반적이고, 임대기간은 보통 투자증명서 발급일로부터 50년 동안이고, 이를 초과하는 경우에도 최대 70년을 넘을 수 없음
- 임대 대상인 토지에 적용되는 임대가격 단위(rent unit)는, 성 및 특별시 인민위원회가 공표 하여 매년 1월 1일 자로 효력이 발생하는 해당 성 및 특별시 내의 토지사용권에 대한 공시지가(land price)를 기초로 함
- 만약, 프로젝트를 수행하는 외국 법인이 택지개발이 종료된 토지를 임차하는 것이 아니라, 해당 토지 위에 주민이 거주하고 있는 등 토지의 회수 절차가 완료되지 아니하여 위 외국 법인이 직접 대상토지에 대한 보상을 한 경우에는 토지 관련 보상금이 국가에 납부할 토지 임대료에서 공제됨. 다만 공제받을 수 있는 보상금에 대해서는 관할기관으로부터 사전에 확인을 받아야 하고, 통상적으로 보상금의 일부만 공제받고 전부를 공제받는 경우는 드문 점에 유의하여야 함

• 임대료의 지급

- 베트남 토지법에 의하면, 토지임대료는 매년 지급하는 방식(annual payment) 또는 일시불(일괄 납부) 방식(one-off payment)으로 낼 수 있는데, 만약 일시불로 임대료를 낸 경우에는 토지사용권과 그것에 맞물린 자산(공장)을 양도(assign), 임대(lease), 현물출자(contribute to do business)를 할 수 있음
- 일시불 방식으로 토지임대료를 지급하는 경우에는 매매계약시 매매대금을 지급하는 경우와 마찬가지로 토지임대료의 추가 지급 문제는 발생하지 않게 됨
- 이와 달리, 연불(매년 지급) 방식으로 토지임대료를 지급하는 경우에는, 향후 납부하여야 하는 토지임대료가 증가될 가능성이 있는데, 이는 법령의 규정 및 임대계약에 따라 프로젝트에 대한 임대료 산정시 적용되는 임대가격 단위(rent unit)가 5년 동안은 변화 없이 유지되나, 그 이후에는 성(province) 또는 시(municipal) 단위 인민위원회의 재무국장이나 구(district) 단위 인민위원회 의장에 의하여 조정될 수 있는 여지가

있기 때문임

- 토지임대료는 토지임대 결정일로부터 지급되어야 하나, 만약 위 외국법인이 토지임대 결정일 이후에 토지를 인도받은 경우에는, 그 인도 시점으로부터 토지임대료 납부의무가 발생 하게 됨
- 토지임대료의 지급은 베트남 동화(VND)로 이루어져야 하고, 토지임대계약에서도 임대료를 베트남 동화로 명시하여야 함
- 토지임대료는 세무서의 통지(notice) 내용에 따라 납부되어야 함
- 연납 방식의 경우 토지임대료의 납부 횟수는 1년에 2회로, 매년 4월 1일 이전과 10월 1일 이전에 납부하여야 함
- 임대료의 연체시(late payment)에는 매 연체 일마다 토지임대료의 0.02%에 해당하는 금액이 과태료로 부과됨

〈임차료의 연간지불과 일시불의 비교〉²²

임차료 연간 지불 (Land Lease with Payment of annual Rent)	임차료 일시불 (Land Lease with One-off Payment for Entire Lease Term)
1. 토지에 맞물린 자산(예 : 공장)을 담보로 베트남에 등록된 신용기관으로부터 자본대출	1. 토지사용권 및 토지에 맞물린 자산(예 : 공장)을 담보로 베트남 에 등록된 신용기관으로부터 자본대출
2. 토지에 맞물린 자산(예 : 공장) 매매	2. 토지사용권 양도 및 토지에 맞물린 자산(예 : 공장) 매매
3. 주택개발허가를 득한 경우, 주거용 주택 임대	3. 주택개발허가를 득한 경우, 주거용 주택 판매 또는 임대
	4. 토지사용권, 토지에 맞물린 자산의 임대(임대기간 동안)

• 임대료의 감면

- 토지임대료 감면에 관한 사항은 case-by-case로 정하여지나, 베트남 토지법 및 그 하위 법령에 의하면, 투자 장려지역의 투자 프로젝트를 위한 토지, 공용 시설의 건축을 위하여 사용되는 토지, 공공주택을 위한 토지, 공단 노동자를 위한 아파트의 건축을 위한 토지 및 프로젝트의 진행이 어려워 일시적으로 공사 또는 운영을 중단하는 경우 등은 토지 임대료가 감면될 수 있는 사유로 규정되어 있음

• 토지임대료에 대한 불복

- 부과된 토지임대료 금액에 대하여 불복하고자 하는 경우에는 납부에 관한 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 관할 세무서에 이의를 제기하여야 함
- 다만, 토지임대료 금액에 대하여 다투고자 하는 경우에도 일단 통지서에 기재된 납부일에 부과된 토지임대료 전액을 납부하여야 함

²² 김경훈, 베트남 부동산 시장분석 및 주택개발 사례 연구, 건국대학교(2006. 1), 18-19면.

19) 공단 입주기업의 토지사용권

- 토지사용권은 원칙적으로 국가로부터 직접 할당 또는 임차함으로써 취득할 수 있음. 그런데 공단의 경우 공단 개발사(developer)가 국가로부터 할당/임차받은 토지를 입주기업에게 전대차(sub-lease)하는 구조임. 입주기업은 국가와의 관계에서 전차인(sub-lessee)에 불과하지만, 특별히 토지사용권을 부여받을 수 있음. 공단 입주를 촉진하여 제조업 투자를 유치하고자 하는 입법적 의도가 있는 것으로 이해됨
- 공단 개발사가 국가에게 자신의 토지사용료/임대료를 연납하고 있는 상황이라면, 입주기업은 공단 개발사에게 임대료를 일시납하더라도 자신의 토지사용권에 담보 설정할 수 없음. 이러한 문제를 해소하고자, 2013년 개정 토지법은 공단 개발사가 국가에 토지사용료/임대료를 연납하고 있는 상황에서는 입주기업에게 임대료를 연납하는 방식으로만 전대차할 수 있도록 함. 반면 공단 개발사가 국가에 일시납한 경우에는 입주기업에 대해 일시납 또는 연납 방식을 선택적으로 전대차할 수 있음
- 입주기업이 제3자에게 토지사용권을 양도하고자 할 경우, 공단 개발사와 입주기업 및 양수인 사이에 전대차계약(sub-lease agreement)의 지위 이전에 관한 합의가 필요하고, 현지 거래 관행상 양수인과 공단 개발사 사이에 새로운 전대차계약도 체결하고 있음. 이 과정에서 공단 개발사는 종전 전대차계약의 승계에 대해 동의해 주는 대가로, 임대료 인상이나 임대기간 연장 등의 조건을 내세우는 경우가 많으므로 유의하여야 함. 입주기업 입장에서는 당초 공단 개발사와 전대차계약을 체결할 때에 제3자에 대한 임차권 양도 및 승계에 대한 동의 의무를 명시해 둘 필요가 있음

〈토지취득 과정에서 주의할 점〉

외국인 투자자가 현 토지사용권 보유자와 협의함에 있어서는, 그 보상금을 지급하기에 앞서 현 토지사용권 보유자가 적법한 권한을 보유하고 있는지를 면밀히 조사할 필요가 있다. 즉, 현 토지사용권 보유자가 적법하게 발급된 토지사용권증서를 소유하고 있는지, 해당 토지가 담보로 제공된 사실은 없는지 및 해당 토지가 외국인 투자자가 하고자 하는 사업용도에 부합하는지 등을 실사과정을 거쳐 확인하여야 한다. 또한 현 토지사용권 보유자에게 보상금을 지급하면서 체결하게 되는 보상계약서(일반적으로 "Compensation Agreement"라는 용어를 사용)는 공증을 받아야 한다. 공증은 공증사무소(Notary Public)와 인민위원회 어느 쪽에서도 받을 수 있는데, 공증사무소에서 공증을 받을 때는 인민위원회에도 해당 공증된 보상계약서 사본을 송부할 필요가 있다. 또한 보상금을 지급하고 현 토지사용권 보유자로부터 토지사용권증서를 교부받은 후에는 시간을 지체하지 않고 가능한 한 곧바로 토지사용권증서 발급신청을 하는 것이 바람직하다. 이렇게 함으로써 혹시라도 현 토지사용권 보유자가 악의를 품고 제3자에게 토지사용권을 2중으로 양도하는 리스크에 대비할 수 있기 때문이다.

20) 토지법 관련 하위 법령

■ 토지법 시행령 등

- 2003년 토지법의 시행에 관한 정부의정서(Decree No. 181/2004/ND-CP, 2004. 10. 29)는 2013년 개정법에 따라 2014년 5월 15일 공포된 토지법 시행령(Decree No. 43/2014/ND-CP)으로 대체되었음
 - 부동산개발사업 프로젝트에서 주거용지의 경우에 임대기간 동안의 임대료를 한꺼번에 전액 납부하고, 부동산개발사업자가 임대받은 토지에 아파트 등 주거용 건물을 건축하여 분양할 경우, 그 동안의 토지사용료 상승분을²³ 납부하여야 함
 - 부동산개발사업자는 사업용 토지에 건축물을 건축하지 않고 나대지 형태로 분할하여 판매할 수 없음
- 그 외 2003년 토지법을 시행하기 위한 다음과 같은 여러 개의 Decree(시행령, 정부의정서)가 실행되었으나, 2013년 토지법 개정 이후 대체 입법이 완전히 정비되지는 않은 상태임
 - 판결의 집행을 위한 토지사용권의 압류 및 경매에 관한 정부의정서(Decree No. 164/2004/ND-CP, 2004. 9. 16)
 - 토지가격의 결정 방법 및 토지종류별 기준가격표에 관한 정부의정서(Decree No. 188/2004/ND-CP, 2004. 11. 16)
 - 국가에 의한 토지 회수시 보상, 지원 및 이주정착에 관한 정부의정서(Decree No. 197/2004/ND-CP, 2004. 12. 3)²⁴
 - 토지사용료의 징수에 관한 정부의정서(Decree No. 198/2004/ND-CP, 2004. 12. 3)
 - 토지 · 공유수면의 임대료 징수에 관한 정부의정서(Decree No. 142/2005/ND-CP, 2005. 11. 14)
 - 국가가 무상 교부한 단체의 재산의 가치에 산입된 토지사용권의 가치에 관한 정부의정서(Decree No. 13/2006/ND-CP, 2006. 1. 24)
 - 토지법의 시행에 관한 수개의 의정서 및 국영회사의 주식회사로의 변경에 관한 187번 정부의정서 일부 조항 수정 · 보완에 관한 정부의정서(Decree. No 17/2006/ND-CP, 2006. 1. 27)
 - 토지사용권증명서의 승인, 토지회수, 보상 등 추가 조항에 관한 정부의정서(Decree No. 84/2007/ND-CP, 2007. 5. 25)
 - 토지가격의 결정방법 및 토지종류별 기준가격표에 관한 정부의정서 일부 조항 수정 · 보완에 관한 정부의정서(Decree No. 123/2007/ND-CP, 2007. 7. 27)
 - 토지사용료의 징수에 관한 198번 정부의정서 일부 조항 수정 · 보완에 관한 정부의정서

²³ 토지사용료 상승분은 분양 시점의 토지사용료에서 최초 토지사용허가 시점의 토지사용료를 뺀 것이다

²⁴ 우리의 토지보상법령에 해당한다.

서 (Decree No. 44/2008/ND-CP, 2008. 4. 9)²⁵

- 토지사용계획, 토지가격, 토지회수, 보상, 지원 및 이주정착에 관한 정부의정서 (Decree No. 69/2009/ND-CP, 2009. 8. 13)
- 토지에 관한 행정위반행위에 대한 182번 정부의정서를 대체하는 새로운 정부의정서 (Decree No. 105/2009/ND-CP, 2009. 11. 11)²⁶

21) 투자법²⁷의 토지 관련 규정

- 토지사용에 관한 우대
 - 투자우대분야나 지역에 투자시에는 토지임대료, 토지사용료, 토지사용세를 세법 및 토지법의 규정에 따라 면제 또는 감면 받음(투자법 제15조)
 - 투자 프로젝트의 토지사용 기간은 50년을 초과할 수 없으나, 인프라건설 등 투자액이 큰 반면, 장기간 자본의 회수가 늦게 나타나는 투자프로젝트, 낙후지역에의 투자프로젝트 등은 70년까지 토지를 사용할 수 있음. 해당 프로젝트가 국가로부터 할당 또는 임대받은 토지에 기반한 경우, 토지 인도가 지연된 기간은 위 프로젝트 기간에 포함되지 않음(투자법 제43조)

4. 주택법(LUẬT NHÀ Ở)

1) 주택법의 의의

- 베트남에서의 부동산은 우리와 마찬가지로 토지와 토지의 정착물을 말하고, 토지와 건물은 각각 독립한 부동산이 되는데, 토지에 대한 개인 소유는 인정되지 않지만, 건물에 대해서는 개인 소유가 인정됨
- 주택은 가족, 개인이 거주 및 생활을 하기 위한 목적의 건축물을 말하는데, 매매, 교환, 임대차, 상속, 담보 등이 가능함(민법 제173조)²⁸
- 부동산 관련 법률로서 토지법 이외에 2014년 11월 25일 제정된 주택법(Law on Housing)²⁹ 등이 있음
- 과거 주택법에 따르면, “베트남 개인 및 단체”를 제외한 “해외 베트남 교민(비엠크, Vietkieu)”, “외국인 개인” 및 “외국단체”는 베트남 주택의 구입 및 소유에 제한을 받았음
- 과거 주택법에서는 현지 회사에서 관리자급 이상으로 재직 중인 사람이 주거 목적으로 1채의 아파트를 소유하는 것만 허용하였으나, 2015년 7월 1일부터 발효된 현행법에서는 주택 소유 허용 외국인의 범위가 외국인 개인(베트남 출입이 허용된 사람 및 베트남인과 결혼한 사람), 외국인 단체(외국인 투자법인, 외국 회사의 현지 지점 및 대표사무소, 외국 투자 펀드, 외국은행의 현지 지점), 외국인 투자자(주택 개발 프로젝트에 투자한 개인 및 단체)로 확대되고, 현지 근무나 상주와 같은 자격 요건을 부가하지 않으며, 소유 목적에 대한 제한도 해소하여 외국인 개인의 임대도 가능하도록 함(외국인 단체의 임대는 금지)
- 현행 주택법은 총 13장 183개 조문으로 이루어짐

²⁵ Government Decree No. 44/2008/ND-CP amends Decree No. 198 of 2004 on collection of land use rentals and fees. Under the new decree, such rentals and fees shall be reduced 50% for projects in listed special investment promotion sectors and located in areas with difficult socio-economic conditions. These costs shall be reduced 20-30% for projects either falling within the list of investment promotion sectors or located in areas with difficult socio-economic conditions.

²⁶ Decree 105/2009/ND-CP of the Government on sanctioning administrative violations in land. Decree 105 will take effect from 1 January 2010 and replaces Decree No. 182/2004/ND-CP dated 29 October 2004 on sanctioning of administrative violations in the land domain.

²⁷ 2014년 11월 26일자 No. 67/2014/QH13

²⁸ 주택의 소유 및 임차 등과 관련된 분쟁에 대해서는 인민법원이 관할한다.

²⁹ 2014년 11월 25일 국회 통과되고 2015년 7월 1일부터 발효된 개정 주택법은(No. 65/2014/QH13) 구 주택법(Law on Housing No. 56/2005/QH11) 및 구 주택법에 따른 기존 관련 법령 (Law 34/2009/QH12), Resolution No. 19/2008/QH12을 대체한다.

〈주택법의 구성〉

제1장	총칙	제1조 - 제6조
제2장	주택소유권	제7조 - 제12조
제3장	주택개발	제13조 - 제48조
제4장	사회주택 정책	제49조 - 제66조
제5장	주택개발 자금조달	제67조 - 제74조
제6장	주택의 관리와 사용 · 주택	제75조 - 제97조
제7장	아파트 빌딩의 관리와 사용	제98조 - 제116조
제8장	주택거래	제117조 - 제158조
제9장	베트남내 외국인의 주택소유	제159조-제-제162조
제10장	주택에 관한 소통시스템 및 데이터베이스	제163조-제166조
제11장	국가의 주택관리	제167조-제176조
제12장	분쟁 등의 조정	제177조-제180조
제13장	부칙	제181조 - 제183조

- 개정 전 주택법의 하위법령으로 주택법 시행령(Decree No. 71/2010/ND-CP)과 많은 시행규칙(Circular)이 시행되었으나, 개정 주택법의 취지에 부합하지 않거나 상충되는 내용을 다수 포함하고 있으며, 이를 대체할 개정 입법은 아직 이루어지지 않고 있음
- 2014년 11월 25일 베트남 국회의 통과하여 2015년 7월 1일부터 발효된 개정 주택법은 외국인의 주택 소유에 대한 제한을 대폭 해제함으로써 주택수요 확충을 통한 주택시장 안정화뿐만 아니라 침체된 부동산 경기를 활성화시킬 것으로 전망됨. 다만 추후 시행령과 시행규칙의 입법 추이와 관련 부처의 유권해석을 예의주시할 필요가 있음

2) 주택법의 적용범위 등

- 주택법의 적용범위는 주택소유, 주택개발, 주택사용관리, 거래 및 주택에 관한 국가관리이며(제1조), 적용대상은 주택소유, 사용관리, 주택에 관한 거래에 관련이 있는 조직, 개인 및 주택에 관한 국가관리 등임(제2조)

3) 주택 개발 정책(제13조)

- 토지사용계획, 도시계획, 특정지역 계획 또는 농촌지역 개발 계획에 대한 승인을 통하여 정부가 주거용 토지를 제공

- 심각한 훼손 또는 붕괴 위험이 있거나 다른 이유로 안전하지 못한 아파트 건물의 보수/재건축을 위한 투자와 관련한 계획, 토지, 자금조달, 신용, 과학기술 요건 인허가 및 신규 건축자재 등에 대한 방침을 발표하고, 시장 원리에 따라 개인 및 단체가 임대, 임대매입 또는 매각 등의 목적으로 하는 주택 개발 권장
- 정부는 면/감세, 토지세 면/감세, 우대이자율 적용 등 세제 혜택 및 사회 주택과 관련한 혜택 등에 대한 방침을 발표

4) 주택 개발 요건

- 여러 계층의 주택 수요 및 중앙/지방 정부 및 각 지역의 사회경제적 여건에 따를 것
- 정부 주택개발 정책, 건설 계획, 토지사용 계획, 지역 주택개발 계획 등에 위배되지 않을 것
- 주택법, 건설 안전, 화재/폭발 예방 및 대응, 건축/조경/위생/환경 및 안전 요건 준수, 재난/기후변화 대응, 에너지 절약 등과 관련된 법령의 준수

5) 주택 소유가 허용된 대상

- 베트남 단체(organizations), 가구(households) 또는 개인(individuals)
- 해외 베트남교민
- 외국인 단체, 외국인 개인 및 외국인 투자자(제159조)

6) 주택 소유 허용 외국인의 범위(제159조)

- 주택 소유가 허용되는 외국인은 “외국인 단체”, “외국인 개인” 및 “외국인 투자자”로 구분
- 개정 전 주택법에 따르면 베트남에서 아파트를 구입할 수 있는 외국인 단체는 외국인 투자법인(foreign invested companies)으로 제한된 반면, 현행법은 “외국인 단체”의 범위를 외국인 투자법인 외에도 외국 회사의 지점(branches) 및 대표사무소(representative offices), 외국 투자 펀드(foreign investment funds), 외국은행의 현지 지점(foreign bank branches)도 포함하도록 확대하였음
- 주택을 소유할 수 있는 외국인 개인은 “베트남에 출입이 허용된 사람(foreign individuals who are allowed to enter Vietnam)”으로, 넓게 해석할 경우 베트남 거주 허가(비자 또는 임시거주증)나 노동허가 취득 여부와 상관없이 베트남에 적법하게 입국할 수 있는 모든 사람으로 해석될 여지가 있음. 향후 입법 예정인 주택법 시행령과 시행규칙에서 구체적인 범위가 규정될 것으로 예상되며, 3개월 이상의 체류 허가를 받은 사람으로 제한하려는 입법 움직임이 있음
- 주택법 및 관련법에 따라 베트남에서 주택 건설 프로젝트에 투자하는 외국인의 경우 주택 소유가 허용됨(단, 베트남 관계 법령에 따라 해당 토지는 국가 방위 및 보안상 관리대상이 아닐 것)

7) 주택 소유를 위한 외국인의 요건(제160조)

- 베트남에서 주택 건설 프로젝트에 참여하는 외국인의 경우 적법한 절차에 따라 투자등록증 및 기업등록증을 취득하고 주택법 및 관련 법령에 의거한 프로젝트에 따라 주택을 건설하여야 함
- 외국인 단체(외국인 투자법인, 지점, 대표사무소, 외국 투자 펀드, 외국은행 지점)의 경우 베트남에서의 운영을 증빙할 수 있는 관할 기관으로부터 발급받은 투자허가서(개정된 투자법하에서는 투자등록증과 기업등록증) 기타 단체 설립 인허가가 필요
- 외국인 개인의 경우 베트남에 적법하게 입국할 수 있음을 보여주는 허가서가 있어야 하고, 외교적 면책특권이 없어야 함

8) 외국인 소유 한도 및 소유 기간(제161조)

- 외국인이 소유할 수 있는 주택은 아파트의 경우 1개 동의 30%, 기타 주택의 경우 해당 Ward(洞) 내 250채로 제한됨
- 외국인 소유 한도가 적용되는 범위가 외국인 1인에 대한 것인지, 외국인 전체에 대한 것인지가 명확하지 않아 시행령과 시행규칙의 입법 추이와 관련 부처의 유권해석에 예의주시할 필요가 있음. 예를 들어 외국인 전체가 소유할 수 있는 한도에 관한 것이라면, 외국인에게 인기 있는 아파트나 지역의 경우 한도를 채운 이후에는 거래 자체가 매우 어려워질 뿐 더러 가격이 급등할 우려가 있음
- 외국인 소유 한도를 모니터링하기 위하여 모든 아파트와 Ward(洞)마다 외국인 소유 현황을 공시하는 시스템이 먼저 갖추어져야 할 것임
- 외국인 개인 중 베트남에 출입이 허용된 사람은 50년동안 소유가 가능하고, 베트남인과 결혼한 사람은 기간에 제한이 없음. 외국인 단체는 해당 단체의 인허가 기간동안 소유할 수 있음.
- 내국인에 대해서는 소유 기간의 제한이 없는 반면, 외국인에 대해서만 소유 기간을 제한하는 점으로 인하여 예상되는 문제에 유의할 필요 있음. 예를 들어 외국인이 소유 기간 만료 전 제3자에게 주택을 매도할 경우, 매수인이 내국인이라면 내국인은 기간의 제한 없이 소유권을 취득할 것임. 그러나 매수인이 외국인이라면 매도인의 잔여 소유기간 내에 서만 소유할 수 있는지, 아니면 매수인에게 새로이 50년의 소유기간이 허용되는지가 불분명함. 만약 매도인의 잔여 소유기간으로 제한된다면 주택 매매가격이 경과된 기간만큼 감가상각되어 거래되는 현상이 발생할 수 있음
- 이와 같이 법 내용상 명확하지 않은 사항들에 대하여 향후 시행령과 시행규칙의 입법 추이와 관련 부처의 유권해석에 예의주시할 필요가 있음

9) 외국인의 임대(제162조)

- 외국인 개인 중 베트남에 출입이 허용된 사람의 경우 임대가 가능하나 사전에 관할기관에 통지하고 세금을 납부해야 함
- 외국인 개인 중 베트남인과 결혼한 사람은 내국인과 동일하게 임대 가능
- 외국인 단체는 매입한 주택을 직원 숙소로만 사용 가능하고 임대 및 사무실 용도로 주택을 사용할 수 없음
- 외국인 단체의 임대 금지는 완공된 건물(주택)을 매수하여 임대하는 경우를 전제로 함. 즉, 직접 주택 건설을 시행한 뒤 이를 분양(매각 또는 임대)하고자 하는 부동산사업자의 경우 자신이 개발한 주택을 임대하는 것이 허용됨

10) 건물소유권증서

- 종래에는 토지사용권증서와 별도로 건물소유권증서를 발급하였음
- 토지사용권증서와 건물소유권증서는 자연자원환경부에서 발급하는데, 2009년 이를 통합하여 일원화함에 따라 이제는 건물소유권증서를 별도로 발급하지 않고, 통합토지사용권증서로 발급함³⁰

11) 건물소유권증서 발급 절차 및 서류³¹

- 건물소유권증서 발급신청서 및 다음 첨부 서류 각 사본 1부
 - 건축허가서, 주택 개발 프로젝트 승인 결정, 투자증명서, 토지사용권증서 혹은 토지에 관한 법률 규정에 따른 토지사용권에 관한 적법한 각종 서류 중 하나의 서류, 과거의 각 시기에 관할권을 가진 기관이 발급한 주택소유권에 관한 서류, 주택소유주가 택지소유주가 아니고 주택이 건설허가서 없이도 주택을 건설할 수 있는 구역에 건설된 주택인 경우에 대해서는 택지소유주의 서면합의동의서 사본, 주택매매 서류, 증여, 교환, 주택 청산, 화해 서류, 주택 상속에 관한 서류, 주택소유에 관한 법률 효력이 있는 법원의 결정 혹은 관할권을 가진 기관의 결정, 기타의 경우에 대한 마을동회, 지방도시 인민위원회(이하 면급 인민위원회라 칭함)의 확인 서류(건설에 관한 법률 규정에 따라 건설 금지 구역에 속한 주택은 제외함)
- 도시구역에서 건물소유권증서 발급 신청 서류는 다음 기관에 제출함
 - 단체는 성급 주택관리기관에 서류를 제출함
 - 개인은 현급 주택관리기관에 서류를 제출함

³⁰ 법령상으로는 이와 같이 토지사용권증서와 주택(건물)소유권증서가 통합되었으나, 실무상으로는 지역에 따라 아직까지 위와 같은 통합이 이루어지지 않은 곳이 많을 뿐만 아니라 그 양식 또한 일부 통일되지 않은 지역이 있는 것이 현실이다.

³¹ 호치민시티 코리아비즈니스센터 자료, 베트남 주택 개발을 위한 절차와 우리기업의 진출 방안 참조

- 농촌지역에서 건물소유권증서 발급 신청서 서류 제출은 다음 기관에 제출함
 - 단체는 성급 주택관리기관에 서류를 제출함
 - 개인은 면 인민위원회에 서류를 제출하거나 혹은 현급 주택관리기관에 직접 제출함
 - 개인이 면 인민위원회에 서류를 제출하는 경우 적법한 서류를 충분히 접수한 날로부터 근무일수 5일 이내에 면 인민위원회는 서류를 현급 주택관리기관에 이첩할 책임이 있음
- 적법한 서류를 접수한 날로부터 30일 이내에 관할권을 가진 국가기관은 건물소유권증서를 발급하여야 하고, 주택소유주는 서류를 접수한 기관에서 건물소유권증서를 받음(다른 사람이 대신하여 받는 경우 마을 인민위원회가 증명한 주택소유주의 위임장이 있어야 함)
- 주택소유권증서를 받을 때 주택소유주는 주택법 제15조에 규정된 증서 발급 신청서류 첨부 서류의 원본을 제출하여야 함

12) 주택개발방식

- 주택개발방식은 다음 4가지 방식으로 분류됨(제18조)
 - 상업주택: 단체, 개인이 시장의 수요에 따라 매매, 임대하기 위해 개발 투자를 하는 주택
 - 개인단독주택: 개인이 건설하는 주택
 - 사회주택: 국가 혹은 단체, 개인이 직업군인, 공무원, 공단노동자 중 무주택자 및 그 밖의 대상자에게 임대 또는 임차 후 매입을 할 수 있도록 건설투자를 하는 주택
 - 공무주택: 국가가 이동, 교체되는 공무원을 위해 건설투자하는 주택

13) 상업주택

- 베트남 국내 및 국외의 모든 경제 단체, 개인은 모두 상업주택 개발투자에 참여할 수 있음. 단, 외국 단체와 개인은 베트남 투자법에 따라 투자등록증과 기업등록증을 받아야 함
- 상업주택의 개발에 투자하는 단체, 개인은 국가로부터 토지를 할당, 임대받아 사용하거나 다른 단체, 개인으로부터 토지사용권을 양수받아 사용할 수 있음
- 외국인 투자자는 직접 토지사용권을 양수하지 못하고, 기존 토지사용자에게 보상금 지급 후 기존 토지사용자가 국가에 토지사용권을 반환하면 국가로부터 새로이 토지를 할당 또는 임대받아야 함. 또는 외국인 투자자가 토지사용권을 포함한 주택개발 프로젝트를 전체를 양수할 수도 있고, 주택개발 프로젝트를 시행할 외국인 투자법인을 설립할 때에 기존 토지사용자로부터 토지사용권을 현물출자받을 수도 있음
- 상업주택개발에 소요되는 재원은 다음 방식으로 조달할 수 있음
 - 투자자의 자본
 - 합작자본, 다른 단체나 개인과 연결 자금
 - 금융기관으로부터 차입 자금
 - 주택을 매입, 임차하는 측의 선불금으로 받은 자금

- 법률의 규정에 따른 그 밖의 재원
- 상업주택의 매매, 임대 대금 지급은 일시불, 연불, 할부 지급 방식을 활용할 수 있음

14) 주택 건설 프로젝트 방식

- 주택 건설 프로젝트 방식은 다음 4가지로 분류됨
 - 부동산 회사가 임대 또는 매각을 위해서 개발하는 주택 개발
 - 오래된 주택지구 및 아파트의 개조/재개발
 - 이전을 위한 주택 개발
 - 국가소유의 주택 개발

15) 주거용 건설 프로젝트 요건

- 주거용 건설 프로젝트는 해당 프로젝트가 주택개발 요건(제14조)에 부합하고, 관할기관이 세부 계획을 승인한 토지를 대상으로만 조성, 승인, 이행될 수 있음
- 주거용 건설 프로젝트/지역의 명칭은 원칙적으로 베트남어로 하여야 하나, 투자자가 외국어 프로젝트명을 원할 경우 베트남어 전체 명칭이 먼저 기재하고 외국어 명칭을 병기할 수도 있음
- 주거용 건설 프로젝트 명칭을 정하기 위하여 관할기관의 인허가 절차를 거쳐야 하며 건설 및 운영 전체 기간 동안 사용됨
- 투자자는 반드시 승인된 프로젝트를 완료하여야 함. 만약 투자자가 프로젝트 명칭, 일정, 주택 형태, 층 수, 세대 수, 주택형태별 비율, 총투자금 등을 조정/변경하고자 할 경우 주택법 제170조에 따라 관할기관의 인허가를 먼저 거쳐야 함
- 해당 지역의 인민위원회는 행정구역 내 주거용 건설 프로젝트 명단(상업용 주택, 사회주택, 공무주택 및 이전용 주택 등을 포함)을 확정된 후 프로젝트 진행 기간 중 홈페이지에 아래 정보를 공지함
 - 프로젝트 숫자, 해당 성 내 프로젝트를 통하여 건설되는 총 주택 숫자 및 총 면적
 - 행정구역 내 모든 주거용 건설 프로젝트의 기본 내용(명칭, 위치, 규모, 세부 계획, 일정, 주택 형태, 투자 목적, 총 면적, 총 주택 숫자 등 부동산 사업 관련 법령에 의거한 주요 내용)

16) 주거용 건설을 위한 건축 요건

- 주거용 건축 양식은 자연조건, 재난 대책, 과학/기술적 기준 요건, 역사/문화적 전통 등 관련 요건 및 관할기관이 승인하는 세부 계획에 부합하여야 함
- 도심지역의 주거용 건축은 도심지역 전체의 건축양식과 조화를 유지하여야 하며 도심 건축 계획 관리 규정에 위배되지 않아야 함

- 농촌지역의 주거용 건축은 자연 경관, 지역 관습, 해당 지역 거주자 개인, 가구 및 인종집단의 경제 조건을 고려한 요건에 부합하여야 함

17) 상업주택 프로젝트의 투자자 요건

- 베트남 법령에 따라 설립 및 운영되는 기업(enterprises) 및 조합(cooperatives)
- 부동산사업법에 의거하여 충분한 법정 자본금을 보유하고 투자법에 의거하여 프로젝트에 대한 자본금 납입 의무를 이행할 것
- 적법한 절차에 따라 부동산 사업을 영위할 수 있는 라이선스를 취득할 것

18) 개정 전 주택법 하의 시행령(Decree No. 71/2010/ND-CP) 주요 내용³²

- 2015년 7월 1일 개정 주택법이 발효된 이후에도 개정 시행령이 입법되기 전까지 구법에 따른 시행령은 형식적으로 유효하게 유지되고 있으나, 개정 법과 충돌되는 내용이 있으므로 개정 주택법의 내용과 취지에 부합하는 시행령과 시행규칙이 공포될 예정임
- 주택개발사업자는 사업추진에 필요한 투자금의 15% 이상을 보유하여야 함
 - 신도시 건설 관리규정에 관한 시행령(No. 02/2006/ND-CP)에서는 신도시 개발사업 투자자의 경우 투자금의 20% 이상을 보유하도록 한 규정을 원용하였으나, 일반 주택 개발사업의 경우에는 신도시 개발사업보다 다소 완화하였음
- 주택지개발 후보 부지는 투자자 등록을 위해 일반에게 공개하여야 함
 - 등록된 투자자가 1인일 경우에는 등록된 자가 투자자로 선정되며, 2인 이상 투자자가 등록할 경우에는 경매를 거쳐 투자자를 결정함
 - 시 및 성 인민위원회는 주택개발 사업목록을 작성하여 외국 및 내국업체에게 공개하고 시공 능력 · 시공경험 · 설계 · 건축 · 기술 및 환경기준 등 투자자 선정에 필요한 구체적인 기준을 제시하여야 함
 - 시 및 성 인민위원회가 사회주택부지를 지방 정부에 양도하도록 할지 여부를 결정하며, 사업자가 지방 정부에 당해 부지를 양도하는 경우에는 사전에 기반시설을 갖추어야 하고, 당해 부지에 대한 철거 및 기반시설 설치비용은 토지임대료나 토지사용료에서 공제함

19) 주택소유권증서(House ownership certificate)의 발행과 아파트판매계약서 양식에 관한 건설부 시행규칙(Circular No. 16/2010/TT-BXD, 2010. 9. 1)의 주요 내용³³

- 개정 주택법에 따라 하위 법령이 개정되기 전까지 구법에 따라 발표된 일부 주택법 시행

규칙은 형식적으로 유효하게 유지되고 있으나, 개정 법과 충돌되는 내용이 있으므로 개정 주택법의 내용과 취지에 부합하는 법령이 공포될 예정임

- 허가받은 부동산거래소에 아파트에 관한 정보(유형, 위치, 면적 등)를 7일 이상 게재하여야 하고, 이와 동시에 사업에 관한 정보, 판매시기 및 주소 등에 관해 연속 3일 이상 당해 지역에서 발간되는 신문에 게재하고, 1회 이상 TV에 방영하여야 함
- 아파트 판매계약서는 위 건설부 시행규칙(Circular No. 16)에 규정된 표준약관을 사용하여야 함(다만, 개정 전 주택법 제93조에 따라 판매계약서에 대해 공증을 받거나 관계기관의 확인을 받을 필요는 없음)
- 투자자는 아파트 사용승인 후 50일 이내에 아파트에 관한 기본서류를 작성하여 관계기관(아파트 소유권 발급기관)에 제출하여야 하며, 또한 아파트 판매계약서에 명시된 바에 따라 판매 대금이 완납된 때로부터 50일 이내에 아파트 소유권증서의 신청서류를 작성하여 관계기관에 제출하여야 함

³² 외교통상부, 베트남 부동산 · 건설시장 진출가이드(2007. 7), 81-82면

³³ 호치민시티 코리아비즈니스센터, 2009. 7. 9. 보고 참조.

5. 부동산사업법(LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN)

1) 부동산사업법의 의의

- 부동산개발이 수반된 투자활동을 하기 위해서는 주택법 이외에 부동산사업법(Law on Real Estate Trading)³⁴을 이해할 필요가 있음
- 2015년 7월 1일부터 시행되고 있는 개정 부동산사업법의 입법 배경은 다음과 같음
 - 베트남은 사회주의 국가로서 토지 소유권이 국가에 있고, 개인은 토지사용권을 일정 기간 보유할 수 있으며, 1993년 토지법이 제정되기 전에는 토지사용권 거래를 금지하였음
 - 그러나 1993년 이전에도 토지사용권의 비공식적인 거래가 빈번히 이루어졌고, 그 전통이 지속되어 1993년 이후에도 정부의 통제를 받지 않는 토지사용권 등 부동산 거래가 대부분을 차지하여 세금탈루, 사기계약, 사회적 약자 보호 문제 등의 부작용이 노출됨
 - 또한, 당시 세계무역기구(WTO)가입을 앞두고 있는 등(2007년 1월 베트남은 WTO 정식회원국이 됨) 국제사회와의 관계가 긴밀해지면서 외국인투자를 적극 유치하기 위해서는 부동산 제도를 선진화하고 투명화할 필요가 있음을 인식함
 - 이러한 배경 하에 2006년 부동산사업법을 제정하게 되었고, 2014년 토지법, 주택법, 건축법 등 관련 법령이 개정됨에 따라 관련 내용을 반영하고 외국인 부동산사업자의 활동 범위를 확대하는 취지에서, 개정 부동산사업법(Law on Real Estate Trading No. 66/2014/QH13)이 2014년 11월 25일 국회를 통과하고 2015년 7월 1일부터 발효됨으로써, 2007년 10월 15일 성립한 구 부동산사업법을 대체함
- 부동산사업법은 매매나 임대를 목적으로 하는 부동산 개발 투자, 부동산중개업, 부동산 감정, 부동산컨설팅, 부동산 경매, 부동산에 관한 광고, 부동산의 운용 등을 규제하고 있음

2) 부동산사업법의 구성

- 토지법 및 주택법의 시행 후 토지사용권 및 주택의 매매, 임대 등 부동산사업이 본격적으로 발달하기 시작함에 따라 이를 규제할 필요성이 생겼고, 이에 따라 부동산사업법은 부동산사업에 관련된 조직 및 개인의 권리와 의무, 그리고 거래행위 자체에 대한 규제를 주요 내용으로 하고 있음
- 부동산사업법은 제1장 총칙, 제2장 기존 부동산 거래, 제3장 사전분양, 제4장 부동산 서비스, 제5장 국가의 부동산 거래사업 관리, 제6장 이행 등 총 6장 82개 조문으로 이루어짐

〈부동산사업법의 구성〉

제1장	총칙	제1조 - 제8조
제2장	기존 부동산 거래	제9조 - 제52조
제3장	사전 분양	제54조 - 제59조
제4장	부동산서비스	제60조 - 제75조
제5장	국가의 부동산거래 사업 관리	제76조 - 제79조
제6장	이행	제80조 - 제82조

- 개정 부동산사업법의 취지를 반영한 시행령과 시행규칙은 아직 제정되지 않은 상태로, 개정 전 부동산사업법에 기초한 시행령(Decree/153/2007/ND-CP)³⁵ 및 시행규칙(Circular 13/2008/TT-BXD)³⁶이 여전히 형식적으로 유효하게 유지되고 있으나, 개정법과 상충되는 점이 많으므로, 개정법의 취지에 부합하는 새로운 시행령과 시행규칙이 공포될 예정임

3) 부동산사업법의 기본 내용

- 부동산사업법의 적용범위는 다음과 같음(제1조)
 - 베트남에서 부동산 사업활동, 부동산 사업활동을 하는 단체, 개인의 합법적인 권리 및 의무
 - 부동산 사업에 관련이 있는 부동산 거래
- 선급, 할부, 연불 형식에 따른 부동산 매매 및 양도를 인정함
- 주택, 건설 투자, 매매, 임대, 임차 후 매입에 대하여 규정함
- 토지사용권의 인프라투자, 양도, 임대에 대하여 규정함
- 부동산 서비스업에 대해서 규정함
- 부동산사업 및 부동산서비스업에 대한 계약에 포함될 사항을 규정함

4) 부동산사업활동

- 부동산 사업활동(real estate trading)은 (i) 임대, 재임대, 또는 임차 후 매입을 목적으로 부동산 건축 및 매입에 투자자본을 투입하는 것과 (ii) 부동산 중개소 서비스(real estate trading floor service) 및 부동산 자문 또는 관리 서비스(real estate counseling

³⁵ Decree 153/2007/ND-CP of the Government on detailed regulations and guidance implementing the Law on Real Estate Business.

³⁶ Circular of the Ministry of Construction 13/2008/TT-BXD guiding the implementation of some of the contents of Decree No. 153/2007/ND-CP dated October 15, 2007 of the Government providing detailed regulations and guidelines implementation of the Law of Business Property.

³⁴ No. 66/2014/QH13. 부동산거래법, 부동산영업법이라고도 번역한다.

services or real estate management)를 포함함(제3조 제1항)

- 부동산 사업활동을 하기 위해서는 다음 원칙을 준수하여야 함(제4조)
 - 부동산 사업활동을 하는 조직 및 개인은 법 앞에 평등하며, 법률 규정에 위배되지 않는 계약을 통해 부동산 사업활동에 참가하는 각 당사자의 권리 및 이익을 존중하여 자유롭게 합의할 수 있음
 - 대상 부동산은 부동산사업법의 규정 및 관련 법률 그 밖의 규정에 따른 조건을 충분히 구비하여야 함
 - 부동산 사업활동은 진실하며 공개적이고 투명하여야 함
- 부동산사업 기업의 정관 자본금은 최소 베트남 동화(VND) 200억 이상이어야 함
- 정부는 부동산사업활동에 대한 관리를 함. 건설부(Ministry of Construction)가 이에 대한 전체적인 책임을 지고, 다른 국가기관은 이에 협조하며, 지방 인민위원회는 해당 지역 안에서 부동산사업에 대한 관리 · 책임을 짐(제77조 및 제78조)

5) 외국단체 및 개인의 부동산사업

• 내국인과 외국인(외국인 투자법인)의 사업활동 범위는 다음과 같은 차이가 있음

내국인	외국인
건물 매수 → 양도, 임대	X
건물 임차 → 재임대	O
할당받은 토지상의 주택 건축 → 양도, 임대	O
토지 분필 후 양도	X
묘지 조성 → 양도	X
임대받은 토지상의 주택 및 기타 건물 건축 → 양도, 임대	O
인정받은 토지상의 주택 건축 → 양도, 임대	X
양수한 토지상의 건물 건축 → 양도, 임대	X
재임대받은 토지상의 건물 건축 → 임대	X
양도, 임대용 건물 건축 프로젝트 양수	O
재임대받은 토지상의 인프라 건설 → 토지 및 인프라의 양도, 임대	X
건물 매수 → 양도, 임대	X

토지 확보 형태	사업 활동	베트남 단체 및 개인	베트남 해외교민	외국인 투자법인
국가로부터 할당	매각, 임대, 임차 후 매수를 목적으로 주택개발	O	O	O
	개인 주택을 위한 토지사용증서 양도	O		
	묘지 인프라 개발	O		
국가로부터 임차	매각, 임대 및 임대구매를 목적으로 주택/건물 개발 및 건설공정(거주 주택 제외) 임차를 목적으로 주택 개발	O		
국가가 토지사용권을 지정한 토지	매각, 임대 및 임대구매를 목적으로 주택/건물 개발 및 건설공정	O		
단체 및 개인으로부터 양수	매각, 임대 및 임대구매를 목적으로 주택/건물 개발 및 건설공정	O		
	인프라 개발 후 인프라 토지 양도	O		
단체 및 개인으로부터 임차	임대인이 허가받은 토지 목적에 따라 주택/건물 및 건축공정 개발	O	O	
	인프라 개발 후 인프라 토지 양도	O		
기승인된 부동산 프로젝트를 일부 또는 전체 양수	매각, 임대 및 임대구매를 목적으로 주택/건물 개발 및 건설공정(양도인이 승인 받은 동일 목적)	O	O	O
공단, 수출입공단, 첨단 기술공단 또는 경제특구 내에서 양수	승인된 토지목적에 따른 사업을 목적으로 주택/건물 개발 및 건설공정		O	O
공단, 수출입공단, 첨단 기술공단 또는 경제특구 내에서 임차	승인된 토지목적에 따른 사업을 목적으로 주택/건물 개발 및 건설공정			O

- 외국투자자는 이미 완공된 건물을 매수하여 전매 또는 임대하는 방식의 사업은 할 수 없음. 다만, 이미 완공된 건물을 임차하여 전대하는 방식의 사업은 할 수 있음. 개정 전의 부동산사업법은 외국 투자자가 직접 개발(시행)한 건물의 분양(매도, 임대)만 허용하였으나, 개정법은 이미 완공된 건물의 임차 후 전대하는 것도 허용함으로써 외국 투자자의 활동 범위를 확대한 점에 의의가 있음
- 이러한 외국 투자자의 사업 활동 범위에 대한 제한으로 인하여, 외국 투자자는 임대 목적으로 기존 건물을 매수할 수 없음. 기존 건물의 임대업을 영위하고자 할 경우에는 해당 건물을 보유하고 있는 회사의 지분을 양수하는 거래 형식을 취하여야 함. 이를 위하여 해당

회사가 임대업 외에 다른 사업도 영위하고 있을 경우에는 임대업만 영위하는 회사와 그 외 사업을 영위하는 회사로 분할하여 임대업 영위 회사의 지분을 인수하는 구조를 취할 필요가 있음

- 투자법상 부동산사업은 조건부 투자 분야임

베트남 부동산개발회사의 지분인수를 통한 외국인투자자의 부동산개발 사업권 확보 관련 사례

외국인투자자가 베트남에서 부동산개발 프로젝트에 대한 사업권을 확보하는 방법으로는 외국인투자자가 직접 베트남에 현지법인을 설립하여 새로운 부동산 프로젝트에 대한 인허가를 취득하는 방법 외에, 기존에 부동산개발 프로젝트에 대한 사업권을 취득한 베트남 부동산개발회사의 지분을 인수함으로써 해당 베트남 부동산개발회사를 통하여 간접적으로 부동산개발 프로젝트의 인허가권을 확보하는 것도 가능함

한 한국계 베트남 부동산개발회사는 호치민 시내에서 아파트 개발사업권을 보유하고 있었으나 자금부족 등의 사유로 안정적으로 사업을 수행하지 못하고 있던 차에, 영국계 펀드에게 해당 부동산개발회사의 지분을 양도함으로써 안정적인 사업자금을 확보하고, 해당 베트남 부동산개발회사의 투자자였던 한국인 사업자는 더 이상 해당 부동산개발회사의 지분을 보유하지 않게 되었음에도 불구하고 해당 프로젝트에 대한 경험, 노하우 등 전문성을 인정받아 계속 사업추진에 관여할 수 있도록 인정받음으로써 사업종료시 해당 이익의 일정 비율을 수령할 수 있는 권리를 취득한 사안이 있었음

이와 관련하여서는 지분인수대금의 액수 및 그 지급일정, 토지사용권증서 발급 등 해당 부동산 프로젝트 수행을 위한 안정적인 조건의 충족 여부 등을 둘러싸고 지분 양도인과 양수인 간에 많은 의견대립이 있었으나, 이는 부동산개발 프로젝트에 고유한 것이라기 보다는 지분인수에 따른 일반적인 문제점이므로 관할기관의 관여 없이 당사자 간의 협의에 의하여 해결될 수 있었음

이후 여러 우여곡절은 있었으나, 지분 양수인인 영국계 펀드가 기본적으로 해당 프로젝트의 사업성을 높이 평가하고 있어서 상호 원만한 합의를 이끌어 낼 수 있었고, 이에 따라 성공적으로 지분양수도 절차를 이행할 수 있었음

6) 건물 매매 거래의 원칙(제19조 내지 제22조)

- 토지와 함께 거래하여야 함
- 아파트 및 주상복합건물의 매매 원칙
 - 공용 공간과 전용 공간의 구분
 - 매수자들의 토지 공유

- 매수자는 토지사용권 및 건물소유권 증서 취득
- 소유권 이전 시기 : 달리 합의하지 않는 한 건물 인도 또는 대금 완납시
- 달리 합의하지 않는 한 소유권 이전 등록 전 대금 지급은 95% 초과할 수 없음
- 임대중인 건물의 매수자는 임대기간동안 임차인의 권리를 보장할 의무가 있음
- 미완공 건물의 분양 조건(제55조 내지 제57조)
 - 토지사용권, 프로젝트 인허가, 마스터플랜 승인 및 건축허가를 취득하였을 것
 - 시행사의 분양 능력에 대해 중앙은행이 인정한 은행이 보증할 것
 - 분양 지연시 계약에 따라 수분양자에게 보상할 것
 - 권리증서 발급 전 분양계약의 이전은 가능하나, 서면으로 이전계약을 체결하고 시행사 확인 필요. 시행사는 이전을 보장하여야 하고 추가 대가를 요구할 수 없음
 - 분양대금은 할부 지급하되, 최초 대금은 30%를 초과할 수 없고, 건물 인도 전 지급금은 70%를 초과할 수 없으며, 시행사가 외국인 투자법인일 경우 할부금은 50%를 초과할 수 없고, 소유권 이전 등록 전 지급금은 95%를 초과할 수 없음

7) 부동산 중개업의 요건(제62조, 제64조, 제68조)

- 중개사 자격을 가진 2인 이상의 직원 고용
- 본인이 거래 당사자인 거래의 중개 행위를 할 수 없음
- 중개 수수료는 거래 금액에 상관없이 당사자간의 합의로 정함
- 중개사 자격의 유효기간은 5년이고, 건설부에서 부동산중개 라이선스 발급에 대한 세부 규정을 발표할 예정

8) 부동산 개발 프로젝트의 양수도

- 부동산프로젝트의 양수도 거래의 원칙(제48조)
 - 부동산 개발 프로젝트 투자자는 프로젝트의 일부 또는 전체를 다른 투자자에게 양도할 수 있음
 - 해당 프로젝트 및 프로젝트 계획의 목적은 변경될 수 없으며 고객이나 관련 계약 당사자의 권리에 지장을 초래해서는 안 됨
 - 유관기관의 서면 승인이 선행되어야 함
 - 투자 정책 및 결정과 관련한 변경사항이 없을 경우 부동산 개발 프로젝트 양수자는 프로젝트 서류, 건축 계획 및 건설승인 등을 다시 신청할 필요가 없음
- 부동산 개발 프로젝트의 양도 요건(제49조)
 - 부동산 개발 프로젝트는 관할기관의 승인을 받아야 하며, 승인된 세부 1/500 계획(마스터플랜)이나 기초계획이 있어야 함
 - 양도할 프로젝트를 위한 보상 및 부지정리가 완료되어야 하고, 모든 인프라 공정 프로

젝트를 양도할 경우 승인된 프로젝트 계획에 명시된 스케줄에 따라 기초 공정이 완료되어야 함

- 부동산 개발 프로젝트의 토지와 관련된 분쟁 또는 정부로부터의 금지조치가 없어야 함
- 프로젝트 양도인은 양도할 프로젝트에 대한 토지사용권증서를 가지고 있어야 함
- 양수인은 부동산사업 인허가를 받고 프로젝트를 수행할 재무능력을 갖추어야 하며 관련법 및 계획에 따라 프로젝트를 이행하여야 함
- 프로젝트 양도의 심사 관할(제50조)
 - 각 성의 인민위원회가 부동산 개발 프로젝트의 일부 또는 전체 양도에 대한 심사를 진행
 - 수상이 승인한 부동산 개발 프로젝트의 경우 프로젝트 양도에 대한 심사를 수상이 진행
- 부동산 개발 프로젝트의 양도 절차(제51조)
 - 투자자는 프로젝트 양도 신청서를 관할 인민위원회에 제출
 - 제출된 프로젝트 양도 신청서에 문제가 없을 경우 신청서 접수 30일 내에 최종 결정하며 양도를 거부할 경우 서면으로 투자자에 통지함
 - 수상 결정에 따른 프로젝트일 경우 관할 인민위원회가 건설부 및 기타 관련 중앙부서와 협의 후 수상실에 프로젝트 양도에 대한 보고서를 제출하고 수상은 신청서 접수 후 45일 이내에 결정함
 - 프로젝트 양도에 대한 승인 통보 날짜로부터 30일 이내 프로젝트 양도인과 양수인은 프로젝트 양수도계약을 체결하여야 함
 - 프로젝트 양수자가 외국인 투자법인일 경우 프로젝트 양도와 관련한 관할기관의 결정 직후 양도인은 프로젝트 관련 토지를 국가에 반납하고 관할기관은 양수인에게 해당 토지를 임대함

9) 부동산 개발 프로젝트의 취소

- 취소 사유
 - 건축법 기타 관련 법령을 위반하고 시정조치를 이행하지 못한 경우
 - 토지사용권이 회수된 경우
- 관할기관은 기존 투자자에게 새로이 선정된 투자자에게 프로젝트를 양도하도록 하는 등의 후속 조치를 요구할 수 있음
- 취소당한 투자자는 2년간 신규 부동산 프로젝트의 인허가를 받을 수 없음

10) 부동산사업법 시행령과 시행규칙

- 개정 전의 부동산사업법에 기초하여 시행령(Decree No. 153/2007/ND-CP)이 2007년 10월 15일부터 실시되었고 아직 형식적으로 효력을 유지하고 있으나, 2014년 개정법에

따라 개정 입법이 필요함

- 사업대상이 되는 부동산과 사업대상이 되지 않는 부동산의 종류(시행령 제2조)
 - 거래대상 부동산 : 민간 건축물, 공단 및 공장건물, 도로교통시설, 관개시설, 기술인프라(도로, 상하수도 등)를 포함하여 건설법에서 규정된 모든 유형의 주택과 건축물
 - 거래대상이 되지 않는 부동산 : 공무원의 주거시설, 국가기관 청사, 국방 및 안보시설, 역사 문화 유산, 국가소유 경관부지
- 부동산사업을 영위하기 위한 기업의 재정능력
 - 신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 투자자는 다음과 같은 자기 자본금이 있어야 함(시행령 제5조 제1항)
 - ① 신도시 단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 경우, 승인을 받은 프로젝트 투자 총액의 20% 이상
 - ② 주택단지 프로젝트의 경우, 20ha이하 토지 규모의 프로젝트는 투자 총액의 15% 이상, 20ha이상 토지 규모의 프로젝트는 투자 총액의 20% 이상
- 선분양조건(시행령 제4조)
 - 기초공사 완료 후 첫 번째 선급금을 받을 수 있으며, 수 차례 분할 납부 받음
 - 두 번째 이후 선급금을 건축공정에 부합되도록 사용하여야 함
 - 선분양대금을 당해 투자사업에만 사용하여야 함
 - 선분양받은 자는 따로 합의하지 않는 경우 계약당시의 가격으로 부동산을 매입하게 됨
 - 사업자가 공정에 비해 늦게 부동산을 양도하는 경우 지연에 따른 손해를 배상해야 함
- 위 Decree No. 153/2007/ND-CP의 세부집행을 위한 건설부 시행규칙(Circular)이 있음(Circular No. 13/2008/TT-BXD, 2008. 5. 21)
 - Circular No. 13은 부동산사업을 경영하는 개인이나 기업에 대한 상세한 요건이나 절차를 규율하고 있는데, 그 주요한 내용은 다음과 같음
 - 부동산사업을 경영하는 데 필요한 최소 법정자본금의 인증절차 등을 정함(은행잔고, 자산평가인증서, 재무감사보고서 등을 통하여 확인토록 함)
 - 부동산 거래자는 부동산에 대한 제반 정보(종류, 위치, 규모, 특징, 품질 등)를 부동산 거래소를 통해서 공개하여야 함
 - 부동산 개발사업자는 자체적으로 부동산거래소(trading floor)를 설립하거나, 기존의 다른 부동산거래소를 이용하도록 함
 - 부동산사업권 양도절차를 정함
 - 부동산 중개업 인증서 발급절차를 정함

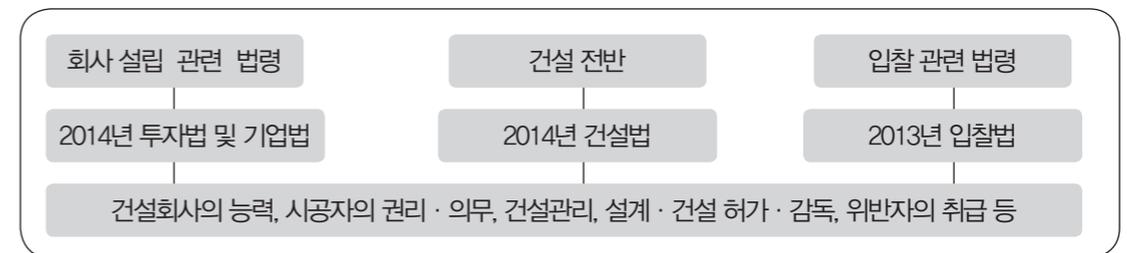
III. 건설법제의 내용

1. 건설시장의 동향

- 베트남 경제는 장기간 계속된 고도성장으로 국민 소득 수준의 향상이 이루어짐에 따라 주택, 아파트, 상가, 오피스빌딩 등을 중심으로 한 부동산개발이 점차 활발해지고 있고, 경제개발을 지속하기 위한 도로, 철도, 항만, 전력, 공단 등 인프라 건설 수요도 급속히 확대되고 있음
- 베트남은 우리 건설업체가 많이 진출해 있고, 해외건설 수주금액 기준으로도 2015년 1/4 분기 19억 달러를 기록, 전 세계 국가 가운데 3위를 차지하는 주요 해외 건설시장이고, 또한 부동산개발사업에 우리 업체가 선 투자하여 개발을 한 뒤, 수익을 취하는 '부동산개발형 건설사업'이 활발하게 진행되는 나라 가운데 하나임
- 2014년 4월 29일 베트남은 2020년까지의 외국인 투자 유치에 관한 국가적 프로젝트 리스트에 관한 수상 결정(Decision No. 631/QĐ-TTg)을 공포하였는데, 위 리스트에는 5개의 산업분야에서 총 127개의 프로젝트를 명시함. 그 중 71개 프로젝트가 도로, 산업공단, 폐기물처리 시설, 항만, 발전소 건설과 사회간접자본 구축을 위한 토목, 건설 분야 프로젝트임. 구체적으로는 1) 기술인프라(교통/에너지/도시개발/산업단지) 구축, 2) 사회인프라(교육/의료 시설) 건설, 3) 1차산업(농업/임업/수산업 등)을 대규모로 공업화하는 것, 4) 냉동 냉장 보관 시설 및 가공 시설 구축, 5) 생산과 서비스업으로 범주화되 경제특구에 정유 시설 및 항공기 수리 및 유지보수 단지를 조성하는 등의 시공 건설과 유관한 분야 프로젝트들임. 특히 기술인프라 분야에서는 건설과 직접적인 연관이 있는 고속도로, 철도, 공항, 항구의 건설 및 도시도로, 수로, 폐기물 처리 및 에너지 관련 시설물들에 대한 건설/플랜트의 프로젝트가 51개로써, 총 프로젝트 수의 40%에 달하는 수준임
- 응웬 쩐 중(Nguyen Tan Dung) 베트남 총리는 2015년 6월 18일 Asian Development Bank의 책임자와 회의 석상에서 베트남의 2015년 GDP성장률은 6.2%에 달할 것이라고 밝혔고, 사회간접자본 시설물 건축에 외국의 개발 원조 자금이 필요함을 강조함³⁷
- 세계 각국과 금융기관의 장기저리, 무상 원조 자금의 투입으로 사회간접자본 시설 구축을 위한 토목, 건축프로젝트가 확장 일로에 있음. 한국의 토목 및 건설 회사의 진출이 확대되고 베트남 정부 및 기관/국영회사의 발주 물량을 수주하기 위해 설계, 부동산 개발사업 관련 자문사, 인테리어 전문 업체 등의 투자도 확대되고 있음

- 2014년 기준으로 한국건설업체의 베트남 투자는 587건의 프로젝트에 투자금은 24억 달러에 달하며, 이는 베트남 내의 건설 프로젝트 대비 49%에 달하며, 총 투자금 대비 20.9%에 상응하는 수치로 베트남 내 건설분야 투자 1위를 고수하고 있음(2위는 싱가포르로 101개의 프로젝트와 19억 달러의 투자금을 투자하고 있으며, 그 다음으로는 대만, 일본, 말레이시아 등임)
- 베트남은 2007년 1월 WTO 가입 및 FTA체결을 전후로 각종 법률과 제도를 국제기준에 맞추기 위한 정비 작업을 활발히 해 왔으며, 최근 환태평양무역협정(TPP)의 발효를 앞두고 국제 기준에 맞는 입법 활동이 더욱 요구되고 있으며, 건설활동 관련 법규 역시 사회간접자본 및 산업체들의 현대화를 뒷받침하기 위한 개정이 이루어지고 있음
- 베트남에 사업 진출시 베트남의 건설관련 법령과 제도를 정확히 파악하고 이해하는 것이 사업 성공의 관건임
- 베트남에서 1988년 외국투자법(Law on Foreign Investment)이 시행됨에 따라³⁸ 1990년 대에 들어와 일부 외국건설업체가 베트남 건설시장에 진출하기 시작하였으나, 이를 뒷받침할 건설법이 마련되지 않아 어려움이 컸는데, 이와 같은 배경 하에서 베트남은 건설사업을 효과적으로 추진하고, 부족한 건설자금을 해외에서 동원하고, 선진 건설기술을 가진 외국 건설업체를 유치하기 위해 2003년 건설법을 제정하였음. 이후 2014년 토지법, 주택법, 부동산사업법 등 관련 법의 개정과 발맞추어 건설법도 개정함(No. 50/2014/QH13)³⁹
- 베트남 건설 관련 법규는 부동산개발을 포함하여 건설 전반에 관한 법률로서 2003년에 제정되고 2014년에 개정된 건설법을 기본법으로 대체로 다음과 같이 분류할 수 있음

<건설 관련 법규의 체계>



³⁸ 베트남은 외국의 투자유치를 위해 적극적으로 법제도를 개선하여 온 바, 1987년 12월에 당시 가장 개방적인 외국인투자법을 제정하였다. 이후 외국 투자자에게 보다 더 좋은 투자 환경을 제공하고 그 동안 여러 차례 수정하여 온 외국인투자법과 1998년 제정된 국내투자장려법(Law on Domestic Investment Encouragement)을 통합하여(다만, 국영기업법은 그대로 유지) 2005년 외국인투자자와 국내투자자에게 공통적으로 적용되는 새로운 투자법(Investment Law)을 제정하였고, 최근 투자법을 개정하여 2015년 7월 1일부로 개정법 No. 67/2014/QH13이 발효되었음.

³⁹ 베트남 법령은 통상 일련번호/년도/제정기관 등으로 공식 표기된다.

³⁷ <http://english.vietnamnet.vn/fms/government/133723/vietnam-treasures-abd-support--pm.html>

- 개정 전 건설법의 실시를 위한 다음과 같은 다수의 시행령(Decree)과 시행규칙(Circular)이 있었으나, 개정 건설법의 취지에 부합하도록 개정 입법이 필요하나, 아직 개정법에 기초한 하위 법령은 공포되지 않은 상황임

시행령	
Decree 15/2013/ND-CP	건설품질관리 Decree
08/2005/ND-CP	건설계획
Decree 12/2009/ND-CP	건설공사투자프로젝트
Decree 38/2010/ND-CP	도시건축관리 ⁴⁰
Decree 39/2010/ND-CP	도시 내 지하공간건설 ⁴¹
Decree 32/2015/ND-CP	건축투자비용관리 ⁴²
시행규칙	
Circular 07/2008/TT-BXD	계획심의평가 ⁴³
Circular 03/2009/TT-BXD	건축허가 ⁴⁴

2. 건설법(LUẬT NHÀ Ở)⁴⁵

1) 건설법의 의의

- 건설 관련 기본적 사항에 대하여 규율하고 있는 기본법인 건설법(Construction Law)이 2003년 11월 26일에 성립되어(No. 16/2003/QH11), 2004년 7월 1일부터 시행되었으며, 2014년 6월 18일 개정법(No. 50/2014/QH13)이 국회를 통과하여 2015년 1월 1일부로 발효되었음
- 개정 건설법은 총 9장 123개 조문으로 구성됨

⁴⁰ Decree 38/2010/ND-CP on management of urban space, architectural and landscapes

⁴¹ Decree 39/2010/ND-CP on management of urban underground construction space

⁴² Decree 32/2015/ND-CP on construction cost management; effective on 10 May 2015

⁴³ Circular 07/2008/TT-BXD guiding the elaboration, evaluation, approval and management of construction; construction investment project; construction permit; and organizing management of construction investment projects

⁴⁴ Circular 03/2009/TT-BXD detailing a number of articles of Decree 12/2009/ND-CP on management of investment projects on construction works

⁴⁵ 건축법이라고도 한다.

〈베트남 건설법의 구성〉

제1장	총칙(일반규정)		제1조-제12조	
제2장	건설기본계획	제1절	일반규정	제13조-제21조
		제2절	지역건설마스터플랜	제22조-제23조
		제3절	도시건설마스터플랜	제24조-제28조
		제4절	농촌지역의 건설 관련 마스터플랜	제29조-제31조
		제5절	건설마스터플랜의 집행	제32조-제34조
		제6절	건설플랜의 조정	제35조-제39조
		제7절	건설마스터플랜의 고시	제39조-제44조
		제8절	마스터플랜에 따른 건설 관리	제45조-제48조
제3장	건설공정 투자프로젝트	제1절	일반규정	제49조-제51조
		제2절	프로젝트 계획 및 결정	제52조-제61조
		제3절	프로젝트 이행 관리	제62조-제67조
		제4절	발주자, 시행사의 권한과 책임 등	제68조-제72조
제4장	건설조사 및 설계	제1절	건설조사	제73조-제77조
		제2절	건설공사의 설계	제78조-제88조
제5장	건설허가		제89조-제106조	
제6장	건설공사	제1절	건설공사를 위한 부지정리	제107조-제110조
		제2절	건설공사의 시공	제111조-제119조
		제3절	건설공사의 시공감리	제120조-제124조
		제4절	건설공사의 시공감리	제125조-제127조
		제5절	특수건설공사의 실시	제128조-제131조
제7장	건설투자비용 및 건설계약	제1절	건설투자비용 관리	제132조-제137조
		제2절	건설행위에 관한 계약	제138조-제147조
제8장	건설활동 능력의 조건		제148조-제159조	
제9장	국가기관의 건설투자활동 관리책임		제160조-제165조	
제10장	시행규정		제166조-제168조	

- 건설법은 건설활동, 건설투자, 건설활동에 종사하는 개인과 기업의 권리 및 의무, 건설계획 등을 적용 범위로 하고, 특히 건설활동에 참여하는 종사자에게 책임을 부과하고 이를 위반한 것에 대한 벌칙을 규정하고 있음
- 건설법은 건설에 투자하는 외국기업, 개인에 대해서도 적용되는데(제2조), 외국건설 회사 또는 개인의 운영·관리에 대하여는 2004년 5월의 수상 결정(Decision) No. 87/2004/QĐ-TTg에서 정하고 있음
- 2009년 6월 19일에 건설투자절차를 간소화하기 위해 건설법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)⁴⁶이 제정되어 2009년 8월 1일부터 시행되었음. 2014년 건축법에서 명시적으로 동 법률의 폐지에 대해 규정하고 있지는 않아 형식적으로 효력을 유지하고 있으나, 개정 또는 폐지가 필요함(자세히는 후술)
- 또한 도시계획법(No. 30/2009/QH12)이 2009년 6월 17일 제정되었음
- 최근 성립한 관련 하위 법령 등은 다음과 같음⁴⁷

법령 등	법령 이름	일자
46/2015/ND-CP	Circular 46/2015/ND-CP dated 12/05/2015 of the Government on quality control and maintenance of construction works	2015.7.1
44/2015/ND-CP	Circular 44/2015/ND-CP dated 06/05/2015 of the Government providing detailed regulations on construction planning	2015.6.30
37/2015/ND-CP	Decree 37/2015/ND-CP dated 22/04/2015 of the Government providing detailed regulations on construction contract	2015.6.15
32/2015/N-CP	Decree 32/2015/ND-CP dated 25/03/2015 of th Government on construction cost management	2015.5.10
3482/BXD-HĐXD	Official letter No. 3482/BXD-HĐXD dated 30/12/2014 of the Ministry of Construction on the implementation of the Law on Construction 2014	2014.12.30

2) 건설법상의 용어의 정의

- 건설법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같음
- 건설행위
 - 건설행위는 건설종합계획 수립, 공정건설 투자프로젝트 수립, 건설조사, 공정건설 설

계 및 시공, 공정건설 시공 감독, 공정건설 투자프로젝트 관리, 건설행위의 계약자의 선정과 그 밖의 공정건설과 관련된 행위를 포함함(제3조 제21호)

• 건설공정

- 건설공정은 지면의 지상, 지하 또는 수면을 포함하는 일정한 토지에 부착된 노동력, 건설자재와 설비에 의해 조성된 작업 산출물이며, 설계에 의해 건설된다. 건설공정은 공공건설공정, 주택, 산업공정, 교통공정, 水利, 에너지 및 그 밖의 공정을 포함함(제3조 제10호)
- 건설 공정은 공정 종류 및 등급으로 분류함(제5조)
- 건설 공정 종류는 사용 직능에 따라 확정됨
- 각 공정 종류는 특급, I 급, II 급, III 급 및 IV 급을 포함한 5급으로 나눔
- 공정 등급은 규모, 기술요구, 공정 건설자재 및 건설 공정 수명에 근거한 공정 종류에 따라 확정됨
- 정부가 건설 공정 종류, 등급 분류를 규정함

• 공정건설투자프로젝트

- 공정건설투자 프로젝트는 일정 기간 내에 공정의 품질 또는 산출물, 서비스의 품질을 유지 또는 개선, 발전을 목적으로 현재의 공정을 혁신하거나 확대하고 또는 새로운 공정을 건설하기 위한 자본투입에 관련된 제안의 집합을 의미하고, 공정건설투자 프로젝트는 설명부분 및 기본설계부분을 포함함(제3조 제15호)

3) 건설행위의 기본원칙

- 건설행위를 하는 단체, 개인은 다음 기본원칙을 준수하여야 함(제4조)
 - 공정건설은 종합계획, 설계에 따를 것
 - 공정의 미관과 경관, 환경보호를 보장할 것
 - 각 지방의 자연조건, 문화, 사회 특성에 부합할 것
 - 경제·사회 발전과 국방, 안보를 결함시킬 것
 - 건설현장의 자원과 환경을 보호하고, 목적에 부합되도록 자원을 활용할 것
 - 다음과 같은 건설기준, 건설표준을 준수할 것(제6조)
 - ① 건설기준, 건설표준체계는 건설행위에서 통일적으로 적용하기 위해 관할권을 가진 국가 관리기관이 공포 혹은 공인하여야 한다
 - ② 건설기준은 자발적인 참여로 따르며, 이와 동시에 관련 건설기준 규정과 법령에 충실하여야 한다
 - ③ 건설기준은 건설프로젝트 발주자의 심사와 평가의 과정을 거쳐 결정한다
 - ④ 건설기준, 건설표준의 적용은 반드시 국가기술표준과 기타 관련 법령의 규정에 따라 이행되어야 하며, 동일성과 실현가능성을 가져야 한다

⁴⁶ Law amending and supplementing some articles of the Law concerning Investment in basic construction, the National Assembly of 38/2009/QH12.

⁴⁷ <http://www.luatvietnam.vn>에서 검색한 내용이다.

- ⑤ 새로운 건설공법, 건설자재의 적용은 반드시 국가기술표준에 부합되어야 한다
- ⑥ 건설부와 건설공정관리부는 건설프로젝트의 건설기준 및 건설표준의 적용 및 관련 법령의 준수에 대해 책임을 진다
 - 공정의 품질, 일정, 안전, 인간의 생명 및 재산의 보호, 화재예방, 환경위생을 보장할 것
 - 각 공정, 기술인프라 공정에서 건설 일정을 균형 있게 할 것
 - 건설활동에 참여하는 단체와 개인은 건설프로젝트의 종류, 등급에 따라 건설법과 관련 법규를 충실히 준수할 것
 - 경제, 효율을 추구하고 손실과 낭비, 다른 마이너스적 요소가 없도록 할 것
 - 국가기관은 프로젝트 투자자의 건설활동에 조달되는 자본에 대하여 관리할 것

4) 건설종합계획의 분류

- 건설종합계획은 다음 4가지 종류로 분류됨(제13조)
- 지역건설 종합계획
 - 제22조, 제23조에서 지역건설 종합계획의 임무, 계획내용, 계획 수립, 심사 승인 관할권, 계획조정에 관하여 규정하고 있음
- 도시건설 종합계획
 - 별도의 관련 법령에 따름(제13조 3호)
- 특별구역 종합계획
 - 제24조 내지 제28조에서 계획의 임무, 계획내용, 계획수립, 승인관할권, 계획조정, 세부 종합계획 임무 및 내용, 계획조정, 특별구역 설계에 관하여 규정하고 있음
- 농촌주민 거주지역 건설종합계획
 - 제29조 내지 제31조에서 계획 임무, 계획내용, 계획수립, 승인관할권, 계획조정에 관하여 규정 하고 있음
- 건설종합계획은 다음 요청사항을 충족하여야 함(제14조)
 - 건설종합계획은 경제 · 사회 발전 종합계획 그 밖의 각 분야의 개발종합계획, 토지사용 종합계획에 부합하여야 하고, 건설세부종합계획은 건설 일반종합계획에 부합하여야 하며, 국방, 안보를 보장하고 경제 · 사회 개발 동력을 조성하여야 하고, 각 발전 단계에서 천연자원, 토지 및 국가재원을 국가의 자연조건, 경제 · 사회 특성, 과학 · 기술 진보에 부합되게 개발, 사용하도록 영토 공간을 조직, 배치하여야 함

5) 건설계약

- 계약자 선정 방식
 - 무제한입찰(경쟁입찰), 제한입찰, 계약자 지정방식(수의계약방식)

- 개정 전 건설법에서는 시설규모, 특성과 건축을 위한 자금 원천에 따라 발주자는 위 방식 가운데 하나를 선택하여 계약자를 선정할 수 있도록 하였으나(구 건설법 제97조), 개정 건설법에서는 이에 대한 규정이 삭제되고, 입찰법(No. 43/2013/QH13)에서 계약 방식을 정함
- 경쟁입찰이 아닌 수의계약 체결도 가능하나, 정부가 발주하는 고도 기술을 수반하는 공공 프로젝트 및 정부가 30% 이상 자금을 지원하거나 지분 참여하는 프로젝트인 경우 또는 프로젝트의 가치가 5000억 동 이상일 경우에는 경쟁입찰을 하여야 함(입찰법 제1조 제2항)
- 개정 전 건설법에서 공사계약에 포함되는 내용으로서 계약금액 및 대금지급 방식을 규정 하면서(제108조), 구체적으로 어떠한 방식을 취하여야 하는지에 대해서 명시적으로 규정하고 있지 않았으므로, 이에 대하여는 민법에 따라 계약당사자가 합의하여 자유롭게 정할 수 있었음. 그러나 개정법에서는 제137조 3호에 건설계약의 대금결재와 결산방식에 대해 규정하고 있으며 구체적으로는 건설계약의 대금결재(제144조), 건설계약의 일시중지 및 해지(제145조), 건설계약의 손해배상, 패널티 및 분쟁해결(제146조), 건설계약의 결산 및 청산(제147조)에 대한 기준을 명시하고 있음

6) 건설인 · 허가 과정(건축허가서 발급 관련 시행령 No. 64/2012/ND-CP)

- 1단계
 - 해당 지역 인민위원회 지역기획국 승인
 - 성급 건축기획국(Department of Planning and Architecture : DPA) 승인
 - 1/500(또는 1/2000) 도면 작성 해당지역 인민위원회 승인
 - 성급 건축기획국(Chief Architect) 심사
 - 해당 지역 인민위원회 승인
- 2단계
 - 기본설계 심사 : 건설국, 환경국 및 소방서 협의
- 3단계
 - 건설국의 건축허가

7) 하자보증의무(제125조)

- 건설법은 시설에 대한 하자보증에 관한 내용으로서 시설 시공자에 대하여 하자보증 의무를 부여하고 있으며, 하자보증기간에 대해서는 설비의 종류 및 등급에 따라 정부가 세부적으로 정하도록 되어 있음
- 보증의무자
 - 시설 건축 시공자

- 보증의무기간
 - 설비의 종류 및 등급에 따라 결정
 - 설비의 보증기간은 정부가 Decree No. 15/2013/ND-CP(이하 'Decree 15')에 의해 세 부적으로 정하고 있음
 - 공공시설, 산업기반시설, 교통시설공사 등 공공의 성격이 있는 1급 공사나 특별공사 : 24개월 이상(Decree 15 제34조 제1항 a호)
 - 나머지 일반적인 성격의 공사 : 12개월 이상(Decree 15 제34조 제1항 b호)

8) 외국기업의 건설행위

- 베트남에서 건설업에 종사하는 외국인 개인은 건설실행능력(capability of construction of practice)이 있어야 하고⁴⁸, 외국인 단체는 건설행위능력(capability for construction of activities)을 가져야 함
- 외국 건설사의 경우는 베트남에서 단독법인 또는 합작투자법인 형태로 투자허가를 받고 현지법인을 설립하여 건설업을 영위할 수도 있고, 아니면 베트남에서 법적 권리능력을 갖는 법인을 설립하지 않은 채 단지 계약자로서 건설행위를 할 수도 있음(이 경우에는 다음 항목에서 언급하는 외국계약자 허가를 받고 프로젝트사무소를 등록하여야 함)
- 베트남에서 현지법인을 설립하지 않고, 단지 계약자로서 건설행위를 하는 때에는 건설부(Ministry of Construction)로부터 외국계약자허가(Foreign Contractor's Permit)를 받아야 함
 - 외국 건설사는 현지 건설회사와 별도 취급을 받기 때문에 외국건설회사 관리에 관한 총리 결정(Decision No. 87/2004/QD-TTg)에 근거하여 개별 프로젝트마다 외국계약자허가(contractor permit)를 취득한 경우에 한하여 건설공사를 할 수 있음
 - 외국계약자허가 신청시 필요필요서류
 - 건설부가 정한 표준신청서
 - 낙찰결정서 등 건설 시공사로 공식 선정된 법적 문서
 - 해당 본국의 영업등록증
 - 3년간의 시공실적 및 재무상태에 관한 증명서류(입찰이 의무화되지 않은 경우)
 - 베트남 건설업체와 체결한 합작계약서 또는 하도급계약서(sub-contractor)
- 허가를 받은 후, 외국건설사는 건설현장이 위치한 지역에 현장사무소(operating office, 실무적으로는 project office라고도 부르는 경우가 많음)를 설치하여야 하는데, 현장 사무소는 시공계약 이행기간 동안에만 운영됨

⁴⁸ 법적으로 인정된 전문 훈련기관이 확인하는 해당 개인의 전문자격과 경험 및 직업윤리를 기초로 등급별로 결정한다.

- 외국 건설사는 노동 관련 법령에 따라 현지인이나 외국인을 고용할 수 있지만 관리자나 기술자 등은 현지인을 구할 수 없는 경우에만 외국인을 고용할 수 있음
- 외국인 피용자는 입출국, 거주, 고용허가 등록 등에 관한 법령을 준수하여야 함
- 위 총리 결정(Decision 87)은 여러 관련 기관의 관리·감독의무를 규정하고 있는데, 특히 건설부에게는 1년에 한번 외국 건설사에 대한 정기검사를 하도록 하고 있고, 관련 규정을 위반한 외국 건설사에게 시공중지명령, 행정벌의 부과, 허가의 취소, 배상 등 제재를 할 수 있도록 하고 있음

외국계약자허가(Foreign Contractor's Permit) 관련 실무 사례

외국계약자허가는 실무상 관련 필요서류를 구비하여 관할기관에 제출하면 특별한 어려움 없이 허가가 발급되는 것이 일반적임

9) 건설회사 설립 및 활동

- 현지 법인 설립과 활동
 - 건설법인의 설립 및 등록(기업등록증 취득)은 일반 법인과 마찬가지로 기업법(Law No. 68/2014/QH13)에 따라 이루어짐
 - 외국인 투자법인 설립은 투자법에 따른 절차(투자등록증 취득)도 동시에 진행됨
- 2007년 1월 베트남이 WTO에 가입하면서 맺은 양허안에 의하면, 일반 건설업(건축, 토목, 설치 및 조립, 건축마감 기타) 부문에서는 WTO 가입일로부터 2년간 100% 외국인 투자법인은 외국인 투자 또는 외국인이 자금을 지원한 사업에 한하여 시공을 할 수 있도록 되어 있었으나, 2009년 1월 이후에는 100% 외국 투자법인의 업무영역에 제한이 없어졌음
- 2010년부터는 100% 외국인 투자법인의 지점 설치도 가능하게 됨

컨소시엄 구성을 통한 공사 수주시 문제점 관련 사례

베트남 북부에서 진행된 신도시 개발사업의 공사를 한국 건설회사가 베트남 건설회사와 「공동 수주, 분담이행」의 소위 컨소시엄 계약 방식으로 수주한 사안에서, 관련 도급계약에서 한국 건설회사와 베트남 건설회사의 계약범위, 계약금액, 책임과 의무, 대금지급 조건 및 시기 등을 명확히 구분하여 규율하였음에도 불구하고, 한국 건설회사가 자신이 공사를 수행하지 않고 베트남 건설회사가 공사를 수행한 부분에 대하여 한국 건설회사가 베트남 건설회사와 공동으로 책임을 부담하는 경우가 발생할 수 있는지가 문제된 사례가 있음.

베트남법은 컨소시엄 계약을 체결할 경우에는 컨소시엄에 참여한 시공사 모두가 공동으로 책임을 부담하는 부분과 특정 시공사만 개별적으로 책임을 부담하는 부분을 명확히 구분하여 기재하고, 컨소시엄 참여 시공사를 대표하는 시공사도 컨소시엄 계약에 기재하도록 규정하고 있음. 또한 베트남법은 어떠한 공사를 수행한 시공사는 자신의 책임으로 인하여 타인에게 야기된 손해 및 자신이 수행한 공사와 관련한 하자에 대하여 책임을 부담하여야 하도록 규정하고 있음. 이와 같이 베트남법은 컨소시엄에 참여한 수개의 시공사가 컨소시엄 계약에 의해 각자 책임을 부담할 공사의 범위를 나누어 자신이 맡은 공사부분에 관하여만 책임을 부담하는 것을 인정하고 있으므로, 컨소시엄 계약에서 공사범위와 관련하여 각자 책임을 부담할 부분을 나누어 규정할 경우에는 특별한 사정이 없는 한 자신이 책임을 부담해야 하는 부분 이외의 부분에 관하여 책임을 부담하는 경우는 발생하지 않을 것으로 판단되었음.

3. 정부조달 · 입찰제도

- 정부조달을 포함한 조달방법을 규정하는 법령으로는 1999년 명령 No. 88, 2000년 명령 No. 14 및 2003년 명령 No. 66(이 세 가지 명령을 입찰규칙이라고 불렀음)이 있었는데, 이렇게 복잡한 것을 대신하여 2005년 11월 29일 입찰법(No. 61/2005/QH11)이 제정됨
- 입찰법은 2013년 11월 26일에 개정되어 2014년 7월 1일부터 개정법(Law No. 43/2013/QH13)이 적용되고 있음. 2014년 6월 26일과 2015년 3월 17일에는 각 “도급자선정 관련 시행령”인 Decree No. 63/2014/ND-CP(2014년 8월 15일 발효)와 Decree No. 30/2015/ND-CP(2015년 5월 5일 발효)가 제정되어 입찰과 관련한 법률과 시행령이 완비되었음
- 입찰법의 적용대상(입찰법 제1조)
 - 다음 프로젝트를 위한 자문용역, 비자문용역, 물품 공급, 공사계약
 - ① 정부 자금이 투입되는 개발 투자 프로젝트
 - ② 국영기업의 개발 투자 프로젝트
 - ③ 정부 자금이 30% 이상 출자되거나 정부 출자율이 그 이하이더라도 프로젝트의 총 투자 자금이 베트남화 5천억 동 이상인 개발 투자 프로젝트
 - ④ 정부 운영을 위하여 정부 자금이 투입되는 구매 조달
 - ⑤ 공공 목적을 위하여 정부 자금이 투입되는 구매 조달
 - ⑥ 정부 자금이 투입되는 국가 비축 물품의 구매

- ⑦ 정부, 의료보험기금, 공공 의료단체의 자금이 투입되는 의약품 구매
- 베트남 내에서 외국인 직접투자에 정부 자금이 30% 이상 출자되거나 정부 출자율이 그 이하이더라도 프로젝트의 총 투자 자금이 베트남화 5천억 동 이상인 프로젝트를 위한 자문용역, 비자문용역, 물품 공급
- 민관협력사업(Public Private Partnership)
- 석유법(Law on Petroleum)에서 정한 탐사, 시추 및 개발 활동을 제외한 석유 사업 분야
- 다음 경우에는 입찰을 통하지 않고 계약자를 지명할 수 있으나 선정과정은 정부가 정한 규정을 따라야 함(입찰법 제22조)
 - 불가항력의 경우
 - 해당 프로젝트의 이행에 필요한 주요기술 혹은 지적재산권을 가지고 있는 유일한 계약자의 경우
 - 총리가 정하는 비밀 또는 시급한 국가사업의 경우
 - 종전에 구입한 생산라인을 복구, 유지 또는 확장하기 위한 구매계약으로 기술이나 시설의 부합성을 유지하기 위한 경우 등
- 낙찰자의 선정방법(입찰법 제 20조 내지 제27조)
 - 공개 입찰, 제한입찰, 지명입찰, 경쟁제안, 직접구매
- 입찰 참가자의 요건(입찰법 제5조)
 - 사업등록증(외국인의 경우 이와 유사한 증명서) 또는 전문 자격증을 갖출 것
 - 독립된 회계조직을 갖출 것
 - 재무구조가 건실할 것
 - 입찰초청서류에서 정한 요건을 갖추었을 것
 - 필요한 경쟁력을 갖추었을 것
- 국제입찰 및 외국인의 입찰 참가 요건(입찰법 제3조 및 15조)
 - 국제입찰은 다음 경우에 이루어짐
 - ① 프로젝트를 수행할 능력이 있는 현지 법인이 없는 경우
 - ② 현지 법인을 상대로 한 입찰에서 낙찰자가 없는 경우
 - ③ ODA 계약시 국제입찰이 명시된 경우
 - ④ 국내에서 제조되지 않는 물품구매입찰의 경우
 - 외국인의 경우에는 베트남 현지 계약자와 합작으로 입찰에 참가하거나 추후 시공 시 현지법인을 협력업체로 활용하여야 함
- 입찰절차
 - 입찰계획 수립 및 승인
 - 입찰방법 결정 : single envelope 입찰, dual envelope 입찰, 2단계 입찰
 - 입찰 보증 : 입찰가격의 3%를 초과할 수 없음

- 입찰 종료 : 입찰초청서류 공고 후 국내입찰은 20일, 국제입찰은 최소 40일이 경과되어야 함
- 입찰 공개 : 입찰에 참가한 모든 입찰 참가자의 정보는 입찰 종료 시점 직후에 공개됨
- 입찰 평가 : 입찰초청자 측에서 입찰 결과를 평가함
- 입찰 결과 : 입찰 결과는 담당자의 평가 후 승인을 받아 공포되며 우선 협상자로와 협상을 하게 됨(외국인이 낙찰받은 경우에는 계약내용에 대해서도 관계자의 승인을 받아야 함)
- 입찰에 있어서 가격심사나 공사의 변경에 따른 금액변경 교섭에 대하여 문제가 되는 경우가 많고, 특히 단가의 설정에 대하여는 발주자와 수급자의 인식에 격차가 크므로 개별 계약시 이를 분명히 하여야 함

4. 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)

- 2009년 글로벌 금융위기에 따라 베트남의 투자환경도 크게 변하기 시작하였는데, 특히 부동산 및 건설투자가 줄어들게 됨에 따라 부동산 수요의 확대 및 공급을 위한 건설활동에 대한 규제 완화차원에서 법규의 제·개정을 하였음
- 2009년 6월 19일에 건설투자절차를 간소화하기 위해 건설법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)⁴⁹이 제정되어 2009년 8월 1일부터 시행되었음. 그 이후 입찰법, 건설법 등 관련 법률의 개정에 따라 위 법률도 폐지 또는 개정되어야 하나 아직은 명시적인 폐지 입법이 없어 형식적으로 효력을 유지하고 있음
- 건설법 규정의 개정
 - 투자자가 투자프로젝트를 작성하기 전에 타당성 조사나 기초설계에 대하여 관계 당국의 승인을 받도록 한 의무조항을 폐지하였고, 자연재해나 불가항력 등의 사유로 사업부지, 규모, 총사업비 등의 변경이 발생한 경우에는 이미 승인받은 투자사업에 대한 타당성 조사를 변경하거나 재평가를 받을 필요가 없도록 함
 - 건설공정에 대한 감독, 감리에 대한 규정 신설(제40조 a호)
 - 건설공정에 대한 원가관리에 대한 규정(제43조)
 - 건설공정 설계에 대한 규정(제54조) : 건설공정 종류별로 필요한 설계 및 내용을 정부가 하위법령으로 정하기로 함
 - 건축디자인설계에 대한 규정(제55조)

⁴⁹ 법적으로 인정된 전문 훈련기관이 확인하는 해당 개인의 전문자격과 경험 및 직업윤리를 기초로 등급별로 결정한다.

- 건설공정 설계에 대한 평가 및 수정 규정(제59조)
- 입찰법 규정의 개정
 - 지명입찰 대상에 국가 기밀사업과 국가이익에 비추어 긴급한 사업을 추가하고, 입찰과정에서 베트남인이 입찰수행 요건을 충족시키지 못하는 경우에만 외국인을 고용할 수 있도록 함
 - 용어의 수정(제4조)
 - 입찰의 효율성을 높이기 위해 입찰관계인 사이의 독립성 강화(제11조)
 - 입찰상 금지행위 강화(제12조)
 - 수의계약이 가능한 경우의 명기(제20조)
 - 입찰평가에 대한 구체적인 방법의 명기(제29조)
 - 응찰기간의 구체적 명기(제31조)
 - 사전 자격심사 규정 강화(제32조)
 - 응찰서류의 접수에 대한 규정(제33조)
 - 낙찰 예정가격에 대한 관리(제35조)
 - 낙찰자 선정기준의 명확화(제38조)
 - 낙찰 결정에 대한 요청 및 평가방법, 통보 명확화(제39조, 제40조, 제41조)
 - 낙찰 실패 및 결과통보 명확화(제42조, 제43조)
 - 계약방법의 명확화(제46조)
 - 계약 조정 및 실패시 처리 방법(제57조)
 - 입찰허가권자, 투자자의 책임 명확화(제60조, 제61조)
 - 투자자에게 입찰시 예외사항에 결정권한 부여(제70조)
 - 경고장의 발급 및 과태료 부과 근거의 명확화(제75조)
- 기업법 규정의 개정
 - 기업법에 따른 기업재등록시한을 연장함(제170조) : 2006년 7월 1일 이전 설립된 외국인투자기업의 재등록기간을 당초 2008년 6월 30일에서 2011년 7월 1일까지 재차 연장함
- 토지법 규정의 개정
 - 토지사용권 및 주택 또는 지상물 소유권증서(통합토지사용권증서)의 도입(제4조, 제10조) : 기존 토지사용권증서(red book)와 건물소유권증서(pink book)를 하나로 일원화함
 - 구 토지사용권증서, 구 건물소유권증서 등과 통합토지사용권증서의 관계 정립(제48조) : 기존 증서의 소유자는 별도의 갱신 없이 권리를 인정받을 수 있음
 - 통합토지사용권증서 발행 근거의 확대(제49조)
 - 통합토지사용권증서 발행기관의 명시(제52조)

- 토지사용 확인에 따른 토지사용권증서 발행 근거 삭제(제123조)

• 주택법 규정의 개정

- 위와 같이 주택소유권증서를 통합토지사용권 증서로 변경

• 법률의 실효성

동 법률은 2009년 6월 19일에 건설투자 절차를 간소화하기 위해 건설법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위함이 제정 목적이었음. 동 법률이 제정될 당시에는 건설법, 입찰법, 기업법, 토지법, 주택법의 통일된 준비가 되지 않아 각 법률들과 시행령들간에 상충되는 내용이 많음에 따라 통일적인 해석과 적용을 위해 동 법률을 제정한 것이었음. 하지만 실질적으로 동 법률에 명시된 규정들이 다음과 같은 법률의 개정법에 반영됨에 따라 동 법률의 실효성이 없어짐. 그러나 아직 동 법률을 폐지하는 취지의 명시적인 입법이 없어 형식적으로 효력을 유지하고 있음

- 건설법: Law No. 50/2014/QH13, 2014년 6월 18일 발행, 2015년 1월 1일 발효
- 입찰법: Law No. 43/2013/QH13, 2013년 11월 26일 발행, 2014년 7월 1일 발효
- 기업법: Law No. 68/2014/QH13, 2014년 11월 26일 발행, 2015년 7월 1일 발효
- 토지법: Law No. 45/2013/QH13, 2013년 11월 29일 발행, 2014년 7월 1일 발효
- 주택법: Law No. 65/2014/QH13, 2014년 11월 25일 발행, 2015년 7월 1일 발효

IV. 참고 내용

1. 투자형태의 선택

- 투자형태의 장단점에 따른 적절한 형태 선택 필요
- 합작투자 형식은 토지와 관련된 투자(오피스 빌딩 건설 등)를 할 때에 베트남 측이 토지 사용권을 현물출자하여 합작하는 경우 및 100% 내수판매 대상 투자를 할 때에 베트남 시장에 영향력 있는 파트너와의 합작 등 확실한 메리트가 있는 경우에 이용 가능

〈투자형태의 장단점〉

구분	장점	단점
합작투자	· 현지인력, 생산라인, 판매구조, 현지 네트워크 등 이용으로 초기투자부담 경감 · 현지 파트너의 조력으로 내수시장 진입용이 · 사업인허가에 따른 행정비용 절감	· 파트너와 의견 조정 필요 · 경영상 비효율 발생 우려 · 투자이익 독점 불가 · 기술유출의 우려
단독기업	· 투자자의 경영능력 발휘 · 투자이익 독점화 가능 · 기술, 정보유출 방지	· 투자제한 분야 내수시장 제약 · 초기 투자비용 부담 · 현지 네트워크 구축에 장시간 소요
동업계약	· 과도한 초기투자 불필요 · 사업기간의 설정	· 독립적 법인격이 없어 분쟁 가능 · 독자적으로 현지 인력을 고용하는 것이 불가능 · 상대방이 계약 불이행시 제재방안이 미흡

- 장기적으로 보았을 때에 세계 각국의 베트남 투자와 베트남 내수시장의 확대가 베트남 경제성장을 지속적으로 견인할 것으로 전망되므로 베트남 경제에 대한 불안 때문에 적극적으로 투자 진출을 모색하여야 할 시점을 놓쳐서는 안 될 것으로 보임
- 또한 외국인투자의 대형화 및 첨단업종으로의 이동에 따라 베트남 산업구조는 고부가가치화 될 것으로 전망되고, 향후에는 베트남 인프라건설프로젝트 및 첨단산업에 투자하는 대기업과의 동반 진출 또는 이와 연계한 수출기회에 주목하여야 할 것임

2. 부동산 시장의 종류

베트남 부동산 시장의 종류는 크게 다음과 같이 나눌 수 있다.

- 오피스(사무실) : 2010년 이래 5년간 신규 사무실 공급은 점증해왔다. 하노이와 호치민시의 행정기관과 상권이 형성된 변화가는 한정되어 있기에 고급 빌딩의 신규 공급은 제

한적이며 위치와 임대료 기준으로 중급 사무실 빌딩의 공급은 신도시와 부심으로 확산되어 왔다. 고급 A급 빌딩의 평방미터당 임대 호가는 2012년 이래 하노이는 30달러 선, 호치민시는 40달러 선이다. 베트남 경제성장률이 6~7%(하노이와 호치민시는 8%)에 달하고 베트남 기업과 외국기업의 유입에 의한 수요 탓에 2015년 1/4분기 현재 공실률은 A급, B급 빌딩 모두 호치민시는 한 자리대이며 하노이는 20%선에서 더 떨어지는 추세다.

- 상업용 건물 : 도심 상권이 아직 한정된 탓에 공급이 부족하였던 반면, 고급 브랜드 상점과 글로벌 유통업체를 중심으로 이러한 부동산 수요가 늘고 있다.
- 호텔 : 베트남으로 오는 외국인인 매년 늘어나는 추세다. 2010년 5백만명에서 2014년 7백8십만명으로 늘었다.⁵⁰ 이에 따라 호텔에 대한 수요도 늘고 있다.
- 주거용 건물(레지덴탈) : 주거용 건물의 종류는 다음과 같이 나눌 수 있다.
 - 콘도미니엄 : 다가구 주택으로 아파트를 포함하는 범주이다. 신규 공급, 매매, 임대 거래 모두 확대 추세이다. 2015년 1/4분기 하노이에서는 4,879세대 호치민에서 4,545세대가 신규 공급되었고 전년도 동기 대비 신장율은 각각 82%, 300% 이다.
 - 서비스 아파트 : 위 콘도미니엄과 마찬가지로, 수영장, 운동시설 등이 딸려 있고, 청소서비스가 있고 경비도 철저하여 보통의 콘도미니엄보다 비싼 주거형태이다. 고소득 외국인이 단기 또는 장기 임대차 형태로 이용한다. 2012년초 30%에 육박했던 공실률은 2015년 1/4분기 17% 선이다.
 - 단독주택 : 베트남 사람들이 지속적으로 선호해온 주거형태다. 점증하는 인구와 농경문화, 한정된 주거단지 탓에 대지 위에 주택을 건축하고 토지사용권과 건물소유권을 매매하는 거래는 자산을 증식할 수 있는 경제활동이다. 노후화되고 좁은 형태의 서민 주택도 많지만, 부유층의 거주 및 외국인 임대를 목적으로 한 고급주택도 많다. 대도시 도심에 주거단지를 개발할 때에 아파트와 함께 단독 빌라를 함께 건축되기도 한다. 2015년 7월 1일부로 개정된 주택법이 발효되면서 외국인도 아파트 뿐만 아니라 단독주택의 소유 및 임대가 가능해졌다.

3. 사회주택계획

- 베트남 정부는 주거불안상태를 해결하기 위해서⁵¹ 2009년 4월 20일에 사회주택계획 관련 결의서(No. 18/NP-CP)를 발표했고 이어 같은 해에 학생, 노동자, 저소득층을 위한 사회주택 관련 결정서와 시행규칙을 각각 발표하였음. 최근 2013년 11월 20일에는 동 결의서를 보완하는 정부의 시행령(Decree No. 188/2013/ND-CP)과 건설부의 시행규칙(2014년 5월 23일자 Circular No. 08/2014/TT-BXD)을 발표함

〈사회주택의 종류별 구체적 내용〉

구분	학생용 주택	산업단지내 근로자용 주택	저소득층용 주택
입주대상	건설지역내 학생으로서 타 지역 출신) 가난한 학생) 1학년 학생 순으로 우선권	산업단지내 근로자로서 타지역 출신, 무주택 근로자 등을 우대	공무원, 군인, 저소득 주민
임대 / 분양	임대전용	임대전용	임대, 임대후 분양, 분양
정책목표	2015년까지 60%의 학생에게 공급	2015년까지 전국 산업단지내 50%의 근로자에게 공급	표명되지 않음
재원	주로 국가예산, 우대 대출금, 주택개발기금	(민간 자금)	(민간 자금)
주택유형	특정되지 않음(기숙사 형태로 건설 될 가능성이 높음)	특정되지 않음	아파트
주택건설사업 관리기관	시, 성인민위원회	시, 성인민위원회	시, 성인민위원회
주택건설사업자	시, 성인민위원회내 건설국, 교육기관	산업단지관리위원회 또는 산업단지 개발업체, 산업단지내 입주업체, 주택건설업체	주택건설 사업체

⁵⁰ 여행중국 통계 참조. <http://dulich.vnexpress.net/tin-tuc/viet-nam/khach-nuoc-ngoai-den-viet-nam-dang-giam-dan-3224335-p2.html>

⁵¹ 2014년 7월 기준 베트남 인구 통계는 다음과 같다.

<https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/vn.html> 참조

인구	93,421,835명
연령구조	0-14세 : 24.3% (남11,946,656명 / 여10,800,602명)
	15-24세 : 17.8% (남8,598,360명 / 여8,023,377명)
	25-54세 : 44.8% (남20,983,638명 / 여20,861,243명)
	55-64세 : 7.4% (남3,149,494명 / 여3,763,309명)
	65세 이상 : 5.7% (남2,034,721명 / 여3,260,435명)
평균연령	전체 : 27.4세
	남 : 26.4세
	여 : 28.5세
출생율	16.3명 / 1,000명

구분	학생용 주택	산업단지내 근로자용 주택	저소득층용 주택
면적기준	1인당 4㎡ 이상	1인당 5㎡이상	최고 면적 70㎡
용적율, 건폐율	일반주택의 1.5배	일반주택의 1.5배 (층수제한 없음)	
이익보장	20년 이상 자금회수기간으로 10%이내 (국가예산으로 건설하지 않을 경우)	20년 이상 자금회수기간으로 10%이내	20년 이상 자금회수기간으로 10%이내
토지 사용료 및 임대료	-	면제	면제
부가 가치세	-	0%	0%
법인세	-	· 수익발생시부터 4년간 : 면제 · 이후 9년간 : 50% 감면	· 수익발생시부터 4년간 : 면제 · 이후 9년간 : 50% 감면
우대대출	-	있음	있음
기반시설투자지원	-	있음	-
관리방식	· 타인에게 위탁관리가능 · 주택사업구역내 서비스업 영위가능 · 구체적인 관리방법은 건설부가안내		
주택판매가격 결정방식	-	-	투자자가 10% 이윤을 더하여 정하되 시, 성인민위원회의 심사 필요

주택임대료 결정방식	· 국가예산으로 건설하는 경우 : 시, 성인민위원회가 결정 · 기타재원으로 건설하는 경우 : 시, 성인민위원회가 승인	시와 성의 인민위원회가 주택 건설사업자의 요청에 따라 임대가격을 승인 (이윤 10% 고려)	시와 성의 인민위원회가 주택건 설사업자의 요청에 따라 임대가격을 승인(이윤 10% 고려)
재판매금지	-	-	첫 번째 임대 및 분양계약 체결후 10년(10년 이내에 재판매하고자할 경우 프리미엄없이 판매가능)
투자승인기관	총리 (시, 성인민위원회 → 건설부 → 총리)	시와 성인민위원회	시와 성인민위원회

- 상기 표의 내용은 2009년 정부가 발표한 결의서의 내용이며, 2013년에 동 결의서를 보완하는 시행령을 내놓았으며 주요 골자는 아래와 같음 :
 - 조정 범위 : 사회주택의 개발과 매입, 임대를 위해 대상자들에게 요구되는 조건들과 사회주택 건설시 정부 예산이 투입되는 경우 관리 방법 등을 규정함(제1조)
 - 대상자 : 베트남 국적자, 외국인 또는 국외에 체류 중인 교포 중 사회주택 개발 프로젝트를 희망하는 개인 또는 조직(제2조)
 - 사회주택 개발 프로젝트를 위한 구획 및 토지 관련 규정 : 3급 이상의 도심지에서 상업용 주택 혹은 신도시 개발 프로젝트를 영위하려는 투자자는 반드시 총 토지구획의 20% 이상 혹은 유관기관이 책정한 면적을 사회주택 부지로 구획해야 함(제6조)
 - 설계기준 : 사회주택 개발 프로젝트로 아파트를 건설하는 경우 층수는 특별한 제한을 받지 않으나 각 호별로 최소 30㎡이상, 최대 70㎡이하로 주거면적이 제한됨(제7조)
 - 사회주택 개발 프로젝트의 지원 및 우대정책(제12조)
 - ①유관기관으로부터 비준된 사회주택용 부지에 대한 토지사용권과 임대료의 면제
 - ②부가세법에 따른 부가세 우대세율 적용
 - ③법인소득세법에 따른 법인소득세의 면제, 감세 적용
 - ④신용기관으로부터의 대출 시 우대금리 적용 등
 - 사회주택 입주 대상자 : 혁명공로자, 공무원, 군인, 저소득층 노동자, 도시빈민층, 학생, 생활보조대상자, 공무원 주택을 반환한 자, 타 지역에서의 이주자이나 뚜렷한 주거지가 없는 자(제14조)

4. 부동산 및 건설사업 관련 주요 세제

1) 토지 관련 세제⁵²

- 토지사용료는 국가로부터 토지를 유상으로 교부받을 때 사용기간에 해당하는 토지사용에 대한 비용을 의미함
 - 산출 기준: 납부시점에 매년 책정되는 지역별 공시지가에 의해 결정
 - 납입 방법: 관련 기관의 행정적 결정에 의해 일시 또는 분납
- 토지임대료는 국가로부터 토지를 유상으로 임대받을 때 사용기간에 해당하는 토지사용 비용을 의미함
 - 산출 기준: 납부시점의 지역별 공시지가에 사용목적별 및 위치별 임대료 요율(통상 0.5 ~ 2%/년)로 결정
 - 납입방법: 관련기관과의 계약에 의해 매년 납부 또는 일시불 납부
- 이전등록비⁵³
 - 세율: 토지사용권증서 발급시 공시지가의 0.5%
 - 납입 방법: 토지 양수인이 이전등록시 납부

2) 부동산 양도세⁵⁴

- 종전 법(The law on land use rights transfer tax, 1999년 12월 21일)에서는 주택의 양도차익에 대해서는 과세하지 않고 토지사용료 이전에 대해서만 일종의 양도세를 부과하였음
- 2007년 11월 21일 국회를 통과한 개인소득세법과 2013년 6월 27일 공포된 개인소득세법 시행령 (Decree No. 65/2013/ND-CP)에 따라 2013년 7월 1일부터 주택을 포함한 부동산 양도차익에 대한 과세가 강화되어 적용되고 있음
- 특히 2013년 8월 15일 개인소득세법 시행에 관한 시행규칙(재무부 Circular No. 111/2013/TT-BTC)이 공포되어 본격적으로 시행됨
- 부동산 관련 과세 대상
 - 토지사용권과 토지에 부착된 자산의 양도차익
 - 주거용 주택의 소유권 또는 사용권의 양도차익
 - 토지 또는 수면 사용 임차권의 양도차익
 - 그 밖의 부동산 양도에 따른 개인소득
- 면제

- 가족간 부동산 양도차익
- 1채의 주택만을 소유한 사람의 주택양도 및 주거용 토지 사용권의 양도차익
- 국가가 개인에게 할당해준 토지사용권 가치로부터 생기는 소득
- 세율
 - 법인의 경우 양도차익의 22%(양도차익을 확정지을 수 있는 경우, 2016년부터는 20%) 또는 양도금액의 2%(양도차익을 알 수 없는 경우)
 - 개인의 경우 아래 비율에 따른 누진세율에 따른 개인소득세 납부

구분	연소득	세율(%)
	VND	
1	6,000,000 이내	5
2	6,000,000 ~ 12,000,000	10
3	12,000,000 ~ 21,600,000	15
4	21,600,000 ~ 38,400,000	20
5	38,400,000 ~ 62,400,000	25
6	62,400,000 ~ 96,000,000	30
7	96,000,000 초과	35

3) 주택분양 관련 세제

- 부가가치세(V.A.T.)
 - 세율: 분양가의 10%(2004년 7월 1일부터 적용)
 - 납입 방법: 주택개발업자가 주택매입자에게 부가세를 청구하고, 주택개발업자가 세무당국에 부가세 신고 및 납입
- 이전등록비
 - 세율: 주택소유권증서 발급시 분양가의 0.5%
 - 납입 방법: 주택매입자가 납입하고 시행자가 등록 대행 혹은 주택개발업자와 주택매입자간의 구매계약서 내에 별도의 규정이 있을 경우 이에 따름
- 유지관리비(아파트의 경우)
 - 아파트의 구매시, 건물에 대한 공동의 책임을 위해 주택 매입가의 2% (부가세 제외)를 유지관리비 명목으로 아파트 관리업체의 상업은행 계좌로 납입
- 법인세(C.I.T.)
 - 주택개발업자가 부담
 - 세율: 개발이익의 22%(2006년 1월 1일부로는 20%)
 - 납입 방법: 3개월 단위로 추정이익을 근거로 납입 후 매년말 정산

⁵² 외교통상부, 베트남 부동산 · 건설시장 진출가이드(2007. 7), 89면 이하의 내용을 참조.

⁵³ 우리나라의 취득 · 등록세 개념이다.

⁵⁴ 주 베트남 대사관 자료임.

4) 건설시공 관련 세제

- 부가가치세
 - 발주자가 부담
 - 세율 : 과세금액의 10%
 - 적용금액 산출 = 계약금액 - 하도금액 - 직접수입자재(외국산)
- 법인세
 - 발주자가 부담
 - 세율 : 수익의 22% (2016년 1월 1일부로는 20%)

5) 지급보증요금(Bond Fee)

- 한국에서 발급시 : 0.8%/년 (협약에 의한 조정 가능)
- 베트남에서 발급시 : 1.5%/년(한국계 은행 이용시 / 협약에 의한 조정 가능)

5. 한국 건설사 베트남 공사 수주 현황

기간 : 2014년 1월~2015년 6월(해외건설협회 홈페이지(http://kor.icak.or.kr/) 참조)

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
119개 업체	총 163건 공사(신규 115건)	96개 발주처	6,517,616			
가야ESC(하)	LG전자 베트남 하이퐁 신공장 건설 - 철구조물 공사(Production Factory 1)	원청:GS건설	1,528	12,558	2013/10/09	2013/10/09 2014/09/30
가야ESC(하)	SEV 엔빈 Metal 라인 조성공사 메탈동PKG4 철구조물공사	원청:삼성물산	13,379		2014/11/15	2014/11/05 2015/06/30
가야ESC(하)	삼성디스플레이 베트남 브이 프로젝트 철구조물 공사(시공) PKG.2	원청:제일모직	1,287		2014/10/16	2014/08/01 2015/06/30
가야ESC(하)	삼성디스플레이 베트남 브이 프로젝트(OLED 모듈라인 신축공사) _철구조물 공사(Steel Structure Work)	원청:삼성물산	5,433		2014/09/21	2014/08/01 2015/01/31
가야ESC(하)	삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사 - 철구조물 공사[패키지1](Steel Structure Work[Package1])	원청:삼성물산	1,743	22,373	2013/05/16	2013/05/16 2014/12/31
가야ESC(하)	삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사 중 철구조물 공사[복지동](Well Being Center)	원청:제일모직	4	3,641	2013/09/12	2013/09/12 2014/07/22
간삼건축종합	엔빈공단 Vereno 컴플렉스 마스터플랜 및 기본 설계용역	그린 엔빈 제이에스씨 컴퍼니	130		2014/11/04	2014/11/04 2015/02/10
간삼건축종합	호치민 셀라돈 단지 텀탕 주거, 문화 스포츠 컴플렉스 기본계획	사콤리얼	150		2014/10/17	2014/11/13 2015/01/05
건화	북부산악 지역 개발사업 기술지원 타이응웬 도시개발 실시설계 및 시공 입찰지원 용역	타이응웬 인민위원회	1,395		2014/12/17	2015/01/07 2015/10/06
건화	짜빈 풍력발전단지 조성사업 타당성조사 및 기본설계	(주)우진건설	779		2014/07/04	2014/05/20 2015/03/30
건화	짱안 GP 단지개발 PMC 용역	짱안 글로벌 인베스트먼트	304		2014/12/30	2015/01/11 2017/01/10
건화	칸토 도시 개발 사업 실시설계 및 입찰 지원 사업	메콩 델타 지역 개발 사업 관리기구_칸토 도시개발 사업	843		2014/04/29	2014/05/20 2015/10/19
건화	투티엠 신도시 4개 주요도로 감리용역	다이짱민 부동산 주식회사	4,324		2014/02/14	2014/02/14 2018/02/13
건화	틴롱 교량 건설사업 타당성조사 용역	한국수출입은행	211		2014/05/09	2014/05/12 2014/12/18
건화(합)	벤룩-롱탄 고속도로 시공감리 용역	Vietnam Expressway Corporation	5,847		2014/11/12	2014/11/12 2019/01/11
건화(하)	베이마우 하수처리장 - 실시설계 용역(Detailed Design of Bay Mau Lake Wastewater Treatme)	원청: 코오롱글로벌	127	1,145	2012/06/01	2012/06/01 2015/03/31
경남기업	푸토성 비엠티 하수처리장 건설사업	푸토상수도공사	28,270		2014/10/14	2014/10/14 2017/04/13
광견티앤씨(하)	삼성전기 기숙사 및 지하저수조 공사 수장공사(FINISHING WORK)	원청:제일모직	455		2014/04/29	2014/04/29 2014/09/30
국제산공(하)	NSRP 정유 프로젝트_비계공사(Common Scaffolding Work)	원청:SK건설	10,402		2014/12/10	2015/01/01 2016/12/31

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
국제산공(하)	오몽 330메가와트 화력발전소 프로젝트 보온 및 내화공사(INSULATION AND REFRACTORY WORK)	원청:대림산업	3,619		2014/08/12	2014/08/01 2015/10/31
그레넥스(합)	베트남 호아빈성 상수도 건설사업	호아빈 클린 워터 피엠유	12	2,955	2013/01/31	2013/01/15 2014/12/31
그린엔텍(합)	베트남 호아빈성 상수도 건설사업	호아빈 클린 워터 피엠유	9	2,364	2013/01/31	2013/01/15 2015/03/31
극동건설	GMS 남부 해안도로 민통 - 트베이 구간 공사	미투안 피엠유	294	48,017	2011/04/01	2011/05/07 2014/05/05
극동건설	벤룩-롱탄 고속도로 건설공사 A2-1공구	Vietnam Expressway Corporation	25,209		2015/02/12	2015/03/20 2018/02/27
금호산업	비엠티뱅크타워 휴막이공사	Vietin Bank	441	13,510	2011/07/22	2011/07/28 2013/11/05
금호산업	티엔탄 상수도 2차 사업	동나이성 건설국	32,328		2015/05/19	2015/05/19 2017/11/03
기린산업(하)	동일방직 공장 신축공사 지붕판넬 공사(Roof Work of DONG IL VIETNAM SPINNING MILL PROJECT)	원청:포스코건설	787		2014/11/03	2014/11/03 2015/03/15
남광토건	하노이-하이퐁 고속도로공사 10공구	베트남인프라 개발투자회사	23,086	129,850	2009/07/29	2009/11/02 2015/10/31
다산건설턴트	로페-락소이 고속도로 건설공사 실시설계 및 감리	교통인프라사업 투자 개발 및 관리 공사	5,345		2015/01/15	2015/01/15 2018/09/14
다산건설턴트	벤룩 - 롱탄 고속도로 시공감리 영역	Vietnam Expressway Corporation	7,311		2014/11/12	2014/11/12 2019/01/11
다산건설턴트(하)	호치민 벤틀 - 수오이 티엔간 지하철 1호선(2공구) 건설공사 - 설계(Contract Package 2: Civil (Elevated & Depot))	원청:GS건설	202	404	2013/05/13	2013/05/13 2015/05/12
대림산업	하노이 경전철 3호선 (논~하노이 구간) 1공구	하노이도시 철도위원회	82,851		2014/04/11	2014/04/11 2016/10/10
대명지이씨	삼성디스플레이 베트남 V-PJT 2차 배선공사(생산설비 전원 LAN 연결공사)	삼성 디스플레이	1,195		2014/12/22	2015/01/01 2015/04/30
대명지이씨(하)	SDIV 전자책 공장 공사 - 전기공사(베트남 SDIV PACK LINE 증설공사 - 전기공사)	원청:제일모직	67	1,354	2013/09/26	2013/09/26 2014/03/31
대명지이씨(하)	SEV법인 연풍 다이캐스팅라인 조성공사_전기공사(SEV DIE-CASTING PROJECT)	원청:제일모직	2,560		2014/11/10	2014/11/10 2015/04/30
대명지이씨(하)	삼성디스플레이 베트남 브이 프로젝트_PKG A 전기공사(SDBN-V ELECTRIC WORK PKG-A)	원청:삼성물산	14,807		2014/10/17	2014/10/17 2015/06/30
대명지이씨(하)	삼성전기 베트남 엔빈 브이(V) 프로젝트 전기공사(A구역)(SEMV PROJECT ELECTRICAL WORK (ZONE A))	원청:삼성ENG	5,377		2014/02/17	2014/02/17 2015/03/31
대명지이씨(하)	삼성전기 프로젝트 ISM 일반전기 공사(Zone A)(SEMV PROJECT ELECTRICAL WORK (ISM))	원청:삼성ENG	3,311		2014/12/26	2014/12/26 2015/06/30
대명지이씨(하)	삼성전자 베트남 메탈 CNC 인젝션 공사 (SEVT METAL CNC PROJECT)	원청:삼성물산	4,150		2014/09/15	2014/09/15 2014/12/31

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
대명지이씨(하)	삼성전자 베트남 부품4동 신축공사- 전기시설공사(ELECTRICAL WORK (PACKAGE 3) OF SEV 4th COMPONENT)	원청:삼성물산	6,852	12,231	2013/01/15	2013/01/15 2014/02/28
대명지이씨(하)	삼성전자 엔빈 메탈(Metal) 라인 신축공사_금속가공 레이아웃 변경(2차)공사 중 MM창고 구축 일반전기공사(SEVT - MM STORAGE PROJECT)	원청:삼성물산	435		2014/09/15	2014/09/15 2014/12/31
대명지이씨(하)	삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사 - 가설공사(TEMPORARY ELECTRIC WORKS)	원청:삼성물산	856	3,256	2013/05/03	2013/05/03 2014/05/31
대웅기전(하)	포모사 열연공장 건설 - 전기공사 (1) (Electrical work(package1))	원청:포스코건설	2,058		2013/12/17	2013/12/17 2015/10/31
대웅기전(하)	포모사 열연공장 건설_연소방재 시공 전기 패키지 4(Hot Strip Mill Plant Project - Electrical Fire Pro)	원청:포스코건설	245		2015/01/13	2015/01/13 2015/06/30
대웅기전(하)	포모사 원료처리공사 - 임시전기 및 조명공사(ELECT. TEMP. WORKS FOR FORMOSA RAW MATERIAL HANDLING)	원청:포스코건설	283	1,932	2013/05/27	2013/05/27 2015/05/31
대일전기산업(하)	하노이 하동 복합주거단지 개발공사 - 전기공사(전기공사)	원청:현대건설	1,351	8,664	2011/05/25	2011/05/03 2014/05/31
대전사(하)	SEV 메탈라인 전기공사(sev vietnam yen phong metal line construction work)	원청:삼성물산	9,019		2014/11/13	2014/11/13 2015/04/15
대전사(하)	조성공사_일반전기공사(ELECTRICAL WORK OF CUB)	원청:삼성물산	1,747		2014/11/13	2014/11/13 2015/04/15
대전사(하)	SEV법인 메탈동, 다이캐스팅동 건물 신축공사_일반전기공사_PKG.A(1공구)(SEVT METAL COMPLEX CONSTRUCTION ELECTRICAL WORK)	원청:삼성물산	13,650		2014/11/05	2014/11/05 2015/06/29
대전사(하)	베트남 SEV 법인 CUB 전력증설 공사 중 전기공사(Electrical Work of SEV CUB Retrofit Project)	원청:삼성물산	944	1,499	2013/01/18	2013/01/18 2015/01/10
대전사(하)	삼성전기 베트남 엔빈 V 프로젝트 CNC라인 전기공사(SEVT CNC LINE PROJECT)	원청:삼성ENG	6,862		2014/09/30	2014/09/30 2014/12/31
대전사(하)	삼성전기 베트남 엔빈 브이(V) 프로젝트_B지역 전기공사(SEMV(SM LINE) PROJECT ELECTRICAL WORK)	원청:삼성ENG	4,275		2014/12/26	2014/12/26 2015/06/30
대전사(하)	삼성전기 베트남 엔빈 브이(V)프로젝트_전기공사(B구역) (SEMV 프로젝트 전기공사)	원청:삼성ENG	4,016		2014/02/17	2014/02/17 2014/07/31
대전사(하)	삼성전자 베트남 부품4동 전기공사 - 전기실,CUB,식당,SUB LINE,공장동 옥상동력 공사(- 전기실,CUB,식당,SUB LINE,공장동 옥상동력 공사)	원청:삼성물산	2,950	16,746	2013/01/15	2013/01/15 2014/02/28
대전사(하)	삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사 - 일반전기공사(1공구)(삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사 - 일반전기공사)	원청:삼성물산	6,768	14,000	2013/07/29	2013/07/29 2014/09/30
대정설비(하)	몽즈영 1 화력발전소 공사 (2 x 500MW) - 기계설비(배관공사)	원청:현대건설	257	5,022	2012/09/06	2012/10/06 2015/02/06
대정설비(하)	베트남 북안카잉 신도시 사업 - 1단계 건축공사 : 기계설비(배관공사)	원청:포스코건설	187	2,549	2012/10/25	2012/10/25 2013/06/30

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
대정설비(하)	삼성전자 엔비 무선공사 메탈(Metal) 라인 신축공사 기계공사(PKG A)(pipeing work)	원청:삼성물산	9,632		2014/11/05	2014/09/29 2015/06/30
대정설비(하)	삼성전자 엔비 무선공장 신축공사 - 배관공사 3공구(배관공사 3공구)	원청:삼성물산	1,475	6,790	2013/08/05	2013/08/05 2014/12/31
대정설비(하)	삼성전자 엔비 무선공장 신축공사_금속 라인 레이아웃 파이프 공사(SEVT YEN BINH WIRELESS COMPLEX CONSTRUCTION WORKS)	원청:삼성물산	1,500		2014/08/08	2014/08/08 2014/12/30
대정설비(하)	삼성전자 엔비 무선공장 신축공사_금속가공 레이아웃 변경 2차공사 배관 1공구(금속가공공장 레이아웃변경 배관공사)	원청:삼성물산	1,270		2014/09/10	2014/09/10 2014/12/31
대정설비(하)	삼성전자 엔비 무선공장 신축공사_부품동 3D GLASS 라인증설공사(삼성전자 METAL COMPLEX 3D GLASS PIPING 신설)	원청:삼성물산	1,905		2015/01/06	2015/01/20 2015/06/30
대창HRSG	웅꾸엇 정유공장 2번째 정기보수공사 패키지 3	빈손정유	7,404		2013/12/16	2014/01/15 2014/07/25
도화ENG	ADB GMS 도시개발 프로젝트 - 사업관리 지원 및 역량강화 용역	GMS 도시개발 사업 PMU	908		2014/11/12	2014/11/22 2017/11/21
도화ENG	No.2 내륙수로 개선사업 타당성조사 및 기본설계 용역	북부지역 수로 관리국	1,218		2015/04/25	2015/05/01 2015/12/31
도화ENG	베트남 후에시 마스터플랜 개선 및 수립 용역	한국국제협력단	66	1,742	2011/08/26	2011/08/26 2013/12/31
도화ENG	카 패스(Ca Pass) 터널 BOT구간 실시설계 설계평가 용역	데오카 패스 인베스트먼트	1,237		2014/03/26	2014/03/26 2014/12/31
도화ENG	퀴논시 환경위생사업 1,2,3 단지 건설감리 용역	퀴논시 환경 위생 PMU	-104	1,934	2011/04/20	2011/05/05 2014/12/31
도화ENG	탐키 상수도 확장사업 실시설계 및 시공감리	프랑스건설 투자 피엠유	-44	771	2013/05/07	2013/06/03 2017/10/02
도화ENG	팍마(Pac Ma) 수력발전사업 F/S 타당성 검증 용역	에이브투자	270		2014/11/21	2014/11/21 2015/01/19
도화ENG	후에 도시교통 마스터플랜 수립 용역	국토교통부	127		2014/06/09	2014/06/09 2015/01/04
도화ENG	후에시 항강 연안개발 상세계획 수립 및 시범사업 상세설계 용역	한국국제협력단	1,529		2014/12/30	2014/12/30 2017/06/30
도화ENG	흥하교량 건설 사업 실시설계 및 시공감리 용역	피엠유 일	3,434		2015/04/25	2015/04/25 2021/01/24
도화ENG(하)	호치민 도시철도 1호선 건설프로젝트 - 퀘도분야 실시설계 용역(실시설계)	원청:포스코CT	208		2013/10/31	2013/10/31 2014/12/31
동명기술공단	짜빈 상수도 개발사업 타당성조사 용역	한국수출입은행	178		2014/05/12	2014/05/12 2014/12/17
동부ENG(합)	밤콩접속도로 건설 감리용역	쿠롱 씨아이피엠	572		2015/03/18	2015/03/18 2017/09/18
동아지질(하)	논덕 연약지반 개량공사(Nhon Duc New Urban Project)	원청:GS건설	1,904	3,851	2013/09/14	2013/09/14 2015/07/31
동아지질(하)	베트남 탄손나트-비나로이 외곽순환도로 건설공사 - 연약지반공사(TBO PJ in HCMC Phase-15 Soft Soil Treatment)	원청:GS건설	-421	20,429	2011/06/06	2011/06/01 2015/03/31
동아지질(하)	탄손나트-비나로이 외곽순환도로 건설공사 - 토공사(Phase19 : Earth Works)	원청:GS건설	4,407	8,224	2012/11/25	2012/11/25 2015/03/31
동양종합건설	POSCO-SS 비나 미니밀 프로젝트 기계 전기공사	포스코 에스에스-비나	2,331	50,820	2012/10/31	2012/10/31 2014/10/31

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
동은ENG	삼성디스플레이 베트남 브이 프로젝트 통합 배선공사(부대동 전원LAN 연결공사) SEVT 메탈가공 신축공사 중	삼성디스플레이	593		2014/12/22	2015/01/01 2015/04/30
동은ENG(하)	다이캐스팅용 건설공사_전기공사(PKG.B) 6공구(ELECTRICAL WORKS(SEVT-CI-E-CON-14-002))	원청:제일모직	3,778		2014/11/01	2014/11/01 2015/06/30
동은ENG(하)	SEV법인 다이캐스팅 조성공사 중 전기공사(SEV DIE CASTING LINE CUNSTRUCTION - ELECTRICAL WORK)	원청:제일모직	4,184		2014/11/10	2014/11/10 2015/04/30
동은ENG(하)	베트남 SEV 법인 사출기증설 및 보안시설 보완공사중 전기공사(ELECTRIC WORK)	원청:삼성물산	1,967	2,728	2013/01/18	2013/01/18 2015/01/10
동은ENG(하)	삼성디스플레이 베트남 브이 프로젝트_PKG B - 전기공사(SDCV PROJECT. PKG B - ELECTRIC WORK)	원청:제일모직	9,031		2014/10/17	2014/10/17 2015/03/31
동은ENG(하)	삼성전기 베트남 엔비 V 프로젝트 폐수처리장 전기공사(ELECTRICAL WORK)	원청:삼성ENG	1,680		2014/07/25	2014/07/25 2015/08/31
동은ENG(하)	삼성전기 베트남 엔비 브이(V) 프로젝트 전기공사(C구역) (ELECTRICAL WORK(ZONE C))	원청:삼성ENG	2,898		2014/02/17	2014/02/17 2015/04/30
동은ENG(하)	삼성전자 베트남 부품4동 신축공사 - 가설전기 및 접지공사 (Earthing & Temporary Works)	원청:삼성물산	350	855	2012/12/10	2012/12/10 2014/03/20
동은ENG(하)	삼성전자 베트남 통합창고동 전기공사(COMPLEX INTEGRATION WAREHOUSE ELECTRIC WORK)	원청:삼성물산	-325	737	2012/09/05	2012/09/05 2012/11/30
동은ENG(하)	삼성전자 엔비 무선공장 신축공사 - 일반전기(4공구)(VIET NAM SEVT YEN BINH WIRELESS COMPLEX)	원청:삼성물산	4,040	10,300	2013/08/15	2013/08/15 2014/05/31
두산중공업	빈탄4 석탄화력발전소	Power Generation Corporation 3	1,497,954		2013/12/23	2014/03/01 2018/06/30
두산중공업	송하우 1 석탄화력발전소 건설사업	페트로 베트남	891,394		2015/04/10	2015/04/10 2019/08/09
두산중공업	응이손 2 석탄화력 발전 프로젝트	마루베니 코퍼레이션 +한국전력공사 컨소시움	1,647,300		2014/12/17	2015/07/31 2019/07/30
DA Group	Hado No.10 주상복합 설계용역	Ha Do 주식회사	1,155		2010/03/10	2010/03/10 2013/08/26
DA Group	골든팰리스 주상복합 설계용역	Mailinh 투자주식회사	1,510		2010/06/21	2010/06/21 2011/02/21
라인건축	후에 비에탄뱅크 오피스빌딩 설계용역	Vietin Bank	-283	1,277	2010/07/01	2010/07/01 2014/06/26
레스컴	2014 베트남 화장품 미용박람회 부스설치 공사	(주)케어젠	20		2014/03/14	2014/04/21 2014/04/23
롯데건설	다낭 ~ 팡나이 고속도로 건설공사_A1 공구	Vietnam Expressway Corporation	31,364		2014/06/19	2014/06/19 2017/06/02
롯데건설	롯데 레전드 호텔 연회장 리뉴얼공사 CM용역	롯데 호텔 베트남	195		2014/06/02	2014/02/01 2014/07/15
롯데건설	롯데 백화점 베트남 하노이점 CM 용역	롯데 베트남 쇼핑	646		2013/12/16	2013/06/01 2014/11/30

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
롯데건설	롯데 센터 하노이 백화점 인테리어 공사	롯데쇼핑플라자 베트남	15,565		2013/12/02	2013/12/02 2014/06/30
롯데건설	롯데 센터 하노이 신축공사 CM용역	SA 코라리스	91		2015/04/23	2015/01/01 2015/06/30
롯데건설	롯데 센터 하노이 호텔인테리어 공사	(주)호텔롯데	15,176	51,056	2012/10/31	2013/09/02 2014/06/30
롯데건설	롯데 호텔 하노이점 CM용역	(주)호텔롯데	1,347		2013/12/16	2013/04/01 2014/08/31
롯데건설	롯데마트 건터(Can Tho)점 CM용역	롯데 베트남 쇼핑	777		2015/04/07	2015/02/01 2016/02/29
롯데건설	롯데마트 띠엔점 CM용역	롯데 베트남 쇼핑	282		2014/06/26	2014/05/01 2014/09/30
롯데건설	롯데마트 바딘점 CM용역	롯데 베트남 쇼핑	219		2014/06/26	2014/05/01 2014/09/30
롯데건설	롯데마트 베트남 동다점 CM 용역	롯데 베트남 쇼핑	478		2013/12/16	2013/08/01 2014/05/31
롯데건설	롯데마트 붕따우점 CM용역	롯데 베트남 쇼핑	832		2014/06/26	2014/02/01 2015/01/31
롯데건설	롯데마트 빈즈점 CM용역	롯데 베트남 쇼핑	635		2013/12/01	2013/02/01 2014/02/01
롯데건설	롯데마트 판티엣점 CM용역	롯데 베트남 쇼핑	680		2013/12/01	2013/02/01 2014/03/01
롯데건설	롯데센터 하노이 프로젝트 CM용역	SA 코라리스	447	6,664	2010/12/31	2009/10/01 2014/10/31
롯데건설	롯데시네마 베트남 건터관 CM용역	롯데시네마 베트남	122		2014/10/20	2014/09/01 2015/01/31
롯데건설	롯데시네마 베트남 공화관 건설관리용역	롯데시네마 베트남	58	219	2012/11/15	2012/04/25 2013/05/30
롯데건설	롯데시네마 베트남 다낭관 건설관리용역	롯데시네마 베트남	3	133	2013/03/04	2012/11/01 2013/03/31
롯데건설	롯데시네마 베트남 동나이관 및 나우존관 CM건설관리 용역	롯데시네마 베트남	-86	34	2012/12/06	2012/10/20 2013/02/28
롯데건설	롯데시네마 베트남 붕타우관 CM용역	롯데시네마 베트남	27		2014/10/20	2014/09/01 2014/11/30
롯데건설	롯데시네마 베트남 빈즈관 CM 용역	롯데시네마 베트남	78		2013/12/16	2013/09/01 2014/01/31
롯데건설	롯데시네마 베트남 칸타빌관 건설관리용역	롯데시네마 베트남	-19	166	2013/03/15	2013/02/01 2013/07/30
롯데건설	롯데시네마 베트남 판티엣관 CM용역	롯데시네마 베트남	61		2013/12/16	2013/10/01 2014/01/31
롯데건설	롯데시네마 베트남 하롱관 CM용역	롯데시네마 베트남	102		2014/10/20	2014/09/01 2014/12/31
롯데건설	롯데시네마 베트남 후에관 CM용역	롯데시네마 베트남	100		2014/10/20	2014/08/01 2014/11/30
롯데건설	롯데시네마 푸토관 CM용역	롯데시네마 베트남	94		2014/06/02	2014/02/01 2014/04/30
롯데정보통신(하)	롯데 센터 하노이 신축공사_전망대 스마트서비스(전망대 멀티미디어 서비스 구축 공사)	원청:롯데건설	2,632		2014/04/28	2014/04/28 2014/09/30
미광계전(하)	포모사 열연공장 건설_전기공사 패키지 2(ELECTRICAL WORK(PACKAGE2))	원청: 포스코건설	2,058		2013/12/17	2013/12/17 2015/05/31
미동이엔씨(하)	SEVT 엔빈 메탈 및 다이캐스트 공장 프로젝트(B-5공구)_전기공사(SEVT 엔빈 메탈 및 다이캐스트 공장 프로젝트)	원청:삼성물산	8,296		2014/11/05	2014/11/05 2015/06/30

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
미동이엔씨(하)	삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사 - 일반전기(7공구)(전기공사)	원청:제일모직	2,137	4,235	2013/10/15	2013/10/15 2014/02/28
바셈(합)	짜빈 상수도 개발사업 타당성조사 용역	한국수출입은행	32		2014/05/12	2014/05/12 2014/12/17
백석토건(하)	노이바이-라오까이 고속도로공사 패키지 A6(레이콘 공급 및 배치플랜트)	원청: 두산중공업	857	14,891	2010/04/26	2010/04/26 2014/07/10
벽산ENG	닌빈성 고체(생활계) 폐기물 처리시설 실시설계 및 감리용역	PMU 닌빈	110	1,450	2006/12/05	2007/01/24 2014/05/31
비엠비(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - SR / 스카이(인테리어공사)	원청:롯데건설	39	1,769	2013/11/28	2013/11/28 2015/01/31
비엠비(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 레지던스 인테리어 공사(팩키지-B)(인테리어공사)	원청:롯데건설	213	4,209	2013/05/16	2013/05/16 2014/08/31
비엠비(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 호텔 FOH #3 인테리어공사(인테리어)	원청:롯데건설	234	3,028	2013/11/04	2013/11/04 2015/01/31
삼보기술단	밤콩접속도로 건설 감리용역	쿠롱 씨아이피엠	1,111		2015/03/18	2015/03/18 2017/09/18
삼성물산	SEV 연풍 메탈(Metal) 라인 조성공사	삼성전자	36,099		2014/10/15	2014/10/15 2015/04/15
삼성물산	삼성디스플레이 베트남 브이 프로젝트 (OLED 모듈라인 신축공사)	삼성디스플레이	98,445		2014/08/19	2014/07/02 2015/04/30
삼성물산	삼성전자 베트남 부품4동 신축공사	Samsung Electronics Vietnam Co., Ltd.	146,833	236,833	2012/11/07	2012/10/22 2015/02/28
삼성물산	삼성전자 엔빈 메탈(Metal) 라인 신축공사	삼성전자	295,930		2014/09/29	2014/09/29 2015/06/30
삼성물산	삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사	Samsung Electronics Vietnam Co., Ltd.	334,593	556,306	2013/03/30	2013/04/01 2015/03/31
삼성ENG	삼성전기 베트남 엔빈 브이(V) 프로젝트	삼성전기 베트남 법인	133,630		2013/12/02	2013/12/02 2014/12/31
삼안	동하 배수 및 하수처리 프로젝트_ 감리 및 PPMU지원 용역	동하시 하수처리 관리국	183		2013/11/28	2013/11/28 2017/01/27
삼안	홍강 상수도시설 사업에 대한 사업타당성 조사	국토교통부	63		2014/10/31	2014/10/31 2014/12/23
삼안	흥옌 하수도 건설 설계 및 시공감리 (No. VNM-41)	사회경제도시 개발 PMU	1,364		2014/06/23	2014/06/23 2017/09/23
삼안(합)	짜빈 상수도 개발사업 타당성조사 용역	한국수출입은행	113		2014/05/12	2014/05/12 2014/12/17
삼우CM건축(하)	하비코 타워 프로젝트(CM용역)	원청:동리원	-126	1,445	2009/04/22	2009/04/22 2012/08/31
삼우중건사(하)	삼성전자 SEVT 법인 부속시설 건설공사 설계용역(삼성전자 SEVT 법인 부속시설 건설공사 설계용역)	원청:제일모직	3,425		2013/09/30	2013/09/30 2014/02/28
삼진일렉스	에스아이플렉스 베트남 공장 크린룸 전기공사	(주)에스아이 플렉스 베트남	4,100		2014/04/19	2014/04/01 2014/11/20
삼진일렉스	타임스퀘어빌딩 전기공사	Times Square Investment Joint Stock Company	2,392	3,905	2012/09/14	2012/09/14 2012/12/31
삼진일렉스(하)	SEMV 프로젝트_폐수처리장 가설 전기 및 접지 공사(Temporary Electrical / Grouding System Work)	원청:삼성ENG	230		2014/02/18	2014/03/10 2014/08/31

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
삼진일렉스(하)	SEVT법인 기숙사 신축공사 - 일반전기공사(A공구)(General electric work in the construction)	원청:제일모직	-84	1,096	2013/09/20	2013/09/20 2013/12/31
삼진일렉스(하)	선라이즈 씨티 개발사업 Plot V(주택) - 전기공사(Sunrise City Plot V Electrical System Project)	원청:금호산업	-200	12,469	2011/07/26	2013/04/30 2013/04/30
삼호건설(하)	SEV법인 다이캐스팅라인 증설공사_열배기 덕트 및 유틸리티 배관공사(Mechanical Work(PIPE, DUCT))	원청:제일모직	3,969		2014/12/10	2014/12/10 2015/06/30
삼호건설(하)	삼성디스플레이 베트남 브이(SDBN V) 프로젝트_1공구 배관공사(MECHANICAL PIPING WORK(PKG-1))	원청:삼성물산	6,640		2014/10/16	2014/10/16 2015/05/31
삼호건설(하)	삼성디스플레이 베트남 브이(SDBN V) 프로젝트_가설캠프 설치공사(Temporary Office Mechanical Work)	원청:삼성물산	585		2014/10/16	2014/10/16 2015/05/31
삼호건설(하)	삼성전자 엔프 메탈(Metal) 라인 신축공사_파이프, 덕트공사(MECHANICAL WORK(PIPE))	원청:삼성물산	3,086		2014/12/10	2014/12/10 2015/04/15
삼환기업	벤룩-롱탄 고속도로 건설공사_A2-2 공구	Vietnam Expressway Corporation	27,462		2014/12/02	2014/12/02 2017/10/16
서브원(합)	LG전자 베트남 하이퐁 신공장 건설	LG전자 베트남법인	79,393		2014/03/31	2013/09/07 2015/01/31
서영ENG(하)	삼성전자 CE 복합단지 토목설계(1단계) 설계용역(전자 산업 단지 시설물 토목 설계)	원청:삼성물산	494		2014/08/20	2014/08/20 2015/01/31
서울메트로(하)	호치민 도시철도 1호선 궤도분야 책임설계용역(호치민 도시철도 1호선 궤도분야 실시설계(책임설계))	원청:포스코CT	319		2013/10/10	2013/10/10 2014/12/31
서희건설	POSCO SS-VINA 전용항만 건설공사	포스코 에스에스-비나	-150	29,550	2013/01/21	2013/01/21 2014/09/10
선진ENG	롱탄 경마장 마스터플랜 용역	코와	30		2014/08/29	2014/08/18 2014/09/19
선진ENG	우옹비 상수도 시스템 확장 프로젝트_CS/CM 용역 (World Bank)	팡닌 상수도 피엠유	50		2014/01/21	2014/01/22 2015/09/21
선진ENG	인큐베이터파크 신축공사 감리	한국생산기술연구원	64	686	2013/12/17	2013/12/17 2015/05/23
선진ENG	하노이 아동병원 건립사업 마스터 플랜	하노이 보건국	10		2014/07/30	2014/07/30 2015/01/05
선진ENG(합)	칸토 도시 개발 사업 실시설계 및 입찰 지원 사업	메콩 델타 지역 개발 사업 관리기구_칸토 도시개발 사업	430		2014/04/29	2014/05/20 2015/10/19
세명전력1(하)	호치민-롱탄-저우자이 고속도로 5공구 조명 및 전기공사(Lighting and Electrical Works)	원청: 포스코건설	328		2014/08/19	2014/08/19 2014/12/16
세명전력1(하)	호치민-롱탄-저우자이 고속도로공사 패키지6 (22kv 배전선로 이설공사)(배전선로 이설공사)	원청:한신공영	37	365	2011/01/18	2011/01/20 2014/06/30
세일ENS(하)	삼성전자 엔빈 메탈(Metal) 라인 신축공사_기계공사(배관, 덕트) (Metal Complex Pipe Work (Section 1))	원청:삼성물산	15,461		2014/11/05	2014/11/05 2015/06/29
세종기업(하)	몽즈영 1 화력발전소 공사 (2 x 500MW) - 전기공사(Electrical Erection Work)	원청:현대건설	357	7,258	2012/09/17	2012/09/17 2015/06/01

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
신광건설(하)	호치민-롱탄-저우자이 고속도로 5공구_포장공사 (Section 1,2 아스콘 공급 및 포장공사)	원청: 포스코건설	7,852		2014/07/15	2014/07/15 2015/01/31
신광건설(하)	호치민-롱탄-저우자이 고속도로공사 패키지 6 - 아스콘 포장공사(아스콘포장공사)	원청:한신공영	708	20,595	2012/10/29	2012/10/29 2014/08/31
신동아종합	베트남 박장성 한-베 기술대학 신축공사	한국국제협력단	43	3,843	2011/12/27	2012/04/03 2013/10/31
신보	파트론 비나 빈엔 카메라공장 건설공사_일반전기공사	(주)파트론	20		2014/04/24	2014/04/24 2014/05/14
신보(하)	LG전자 베트남 하이퐁 신공장 건설_전기설비공사 (Electrical & Fire system work)	원청:GS건설	3,292		2014/05/16	2013/11/01 2015/01/31
신보(하)	삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사 - 전기공사(SEVT YEN BINH WIRELESS COMPLEX CONSTRUCTION WORK-G)	원청:삼성물산	2,970	8,348	2013/09/28	2013/08/15 2014/09/30
신보(하)	삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사_메탈 씨엔씨라인 전기공사 (ELECTRICAL WORK OF METAL CNC LINE)	원청:삼성물산	6,366		2014/10/01	2014/10/02 2014/12/31
씨제이건설	씨제이 비나 아그리 동나이 사료공장 공사	씨제이 비나 아그리(사료법인)	10,027		2014/02/12	2014/03/19 2015/02/07
아이콘트롤스(하)	경남 하노이 랜드마크 타워(설비자동제어)	원청:경남기업	539	3,609	2010/04/22	2010/04/23 2012/12/29
아이티엠	베트남 외교부청사 감리용역	Ministry of Foreign Affairs	-722	2,726	2010/06/21	2010/06/21 2014/02/21
안산조경건설(하)	SEVT 부대공사외 건설공사 - 조경공사 (SEVT Yen Binh Facilities Project)	원청:제일모직	80	1,760	2013/12/01	2013/12/01 2014/08/25
안산조경건설(하)	삼성디스플레이 베트남 브이 프로젝트 조경공사(SDBN V-PROJECT)	원청:삼성물산	867		2014/12/17	2014/12/17 2015/04/30
안산조경건설(하)	하노이 하동 복합주거단지 개발공사 -조경공사 2(External Works)	원청:현대건설	-673	2,782	2012/09/14	2012/10/01 2015/08/20
안산조경건설(하)	하동 레지던셜 컴플렉스 아파트 놀이시설물 설치공사(하동 레지던셜 컴플렉스 아파트 놀이시설물 설치공사)	원청:현대알앤씨	48		2014/12/11	2014/12/15 2015/02/15
SD파트너스	흥연성 포히엔대학도시 1/2,000 비율 계획설계 용역	포히엔대학도시 관리단	628		2014/07/15	2014/07/15 2015/01/14
에스피피에스(하)	몽즈영 1 화력발전소 공사(2 x 500MW) - 화학세정 공사(Chemical Cleaning Works)	원청:현대건설	1,714		2013/12/30	2013/12/30 2015/02/02
영우산업	산업안전보건 훈련센터 개발 역량강화사업 기자재 공급 및 설치용역 계약	한국국제협력단	1,333		2014/12/30	2014/12/30 2015/12/29
영화ENG(하)	삼성전자 베트남 부퐁4동 신축공사 - 강구조물 공사(패키지2)(STEEL STRUCTURE WORK(PACKAGE2)OF SEV 4TH COMPONENT)	원청:삼성물산	7,268		2012/11/06	2012/12/24 2013/09/05
영화ENG(하)	삼성전자 엔빈 무선공장 신축공사 - 강구조물 공사(VIETNAM SEVT YEN BINH WIRELESS COMPLEX CONSTRUCTION)	원청:삼성물산	6,637		2013/05/16	2013/05/16 2014/04/30
오이코스(하)	NSRP 정유 프로젝트 - 해상 공사 - 방파제 공사 (Construction of Breakwater and Revetment)	원청:SK건설	9,069		2013/12/17	2013/12/17 2016/06/30
용하산업(하)	노이바이-라오까이 고속도로공사 패키지 A2(토공 및 배수공사)	원청:포스코건설	126	2,541	2010/07/15	2010/07/15 2014/03/31

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
용하산업(하)	노이바이~라오까이 고속도로 1공구 - 토공사 및 배수공사(토공사 및 배수공사)	원청:포스코건설	-152	1,294	2010/09/27	2010/09/27 2013/12/31
용하산업(하)	노이바이~라오까이 고속도로 프로젝트 3공구 - 아이거더, 슬라브, 믹스 콘크리트, 철근 가공(아이 거더, 슬라브, 믹스 콘크리트)	원청:포스코건설	77	5,705	2010/08/10	2012/11/01 2013/12/31
용하산업(하)	노이바이~라오까이 도로공사 A1 - 콘크리트 파일 공사(현장타설콘크리트 말뚝공사)	원청:포스코건설	225	2,686	2010/05/27	2010/05/27 2013/12/31
용하산업(하)	포모사 원료처리공사 - 구조물공(Concrete Structure Work)	원청:포스코건설	-68	1,916	2013/04/20	2013/03/28 2014/12/31
용하산업(하)	하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 교량공사(하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 보드파일)	원청:GS건설	-169	2,062	2011/10/07	2011/10/01 2014/12/31
용하산업(하)	하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 교량공사(하부공)하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - Thai Binh)	원청:GS건설	-169	930	2012/06/01	2012/06/01 2015/05/31
용하산업(하)	하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 토목공사(Hanoi-HaiPhong Expressway Project, EX-6 Earthwork)	원청:GS건설	-8	2,027	2011/10/07	2011/10/01 2015/05/31
우선이엔씨	롯데 레전드 호텔 연회장 전기, 설비 개보수공사	HAI THANH - KOTOBUKI JOINT VENTURE COMPANY	466		2014/04/14	2014/03/17 2014/06/20
우선이엔씨	롯데마트 남사이공 전기 개보수공사	롯데 베트남 쇼핑	465		2014/07/16	2014/07/16 2014/09/30
우선이엔씨(하)	포모사 열연공장 건설 전기공사 패키지 3(전기공사)	원청:포스코건설	1,542		2014/02/20	2014/02/20 2015/05/31
우선이엔씨(하)	포모사 화성 공장 건설 - 임시동력공사(임시동력동력공사)	원청:포스코건설	53	262	2013/11/15	2013/11/15 2014/05/30
우진건설	베트남 인큐베이터파크 신축공사	한국생산기술연구원	-146	7,096	2013/11/29	2013/12/20 2015/05/13
우진건설	환경개선 역량강화 시범사업	한국환경산업기술원	483		2014/04/28	2014/04/28 2015/09/30
원NTL	2014년 해외 세종학당(베트남 하노이) 시설 개선사업	세종학당재단	28		2014/10/23	2014/10/23 2015/01/15
유신	THT 신도시 사업 개발사업_1단계 기반시설 및 2단계 일부 구간 감리용역	티에이치티 디벨로프먼트	977		2014/04/25	2014/05/05 2017/05/04
은민S&D	LS전선 공장 (3차) 신축 공사 - 인테리어 공사	LS전선 베트남	1,227		2015/03/10	2015/03/03 2015/07/03
은민S&D	롯데 레전드 5* 호텔 사이공 프로젝트_연회장 인테리어 공사	롯데 호텔 베트남	735		2014/03/31	2014/03/03 2014/11/30
은민S&D	롯데마트 동다점 인테리어공사	롯데 베트남 쇼핑	95	564	2013/11/01	2013/11/01 2013/12/19
은민S&D	하노이 호금플라자 씨지비이 씨네플렉스 인테리어 공사	CGV 베트남	854		2014/08/14	2014/07/14 2014/10/25
은민S&D(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 호텔 BOH 마감공사 A(BOH (B3F~B1F) INTERIOR WORKS (Package A))	원청:롯데건설	12	788	2013/11/05	2013/11/05 2014/12/31
은민S&D(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 호텔 BOH 마감공사 B(BOH (33F, 38F, 39F) INTERIOR WORKS (Package B))	원청:롯데건설	-3	312	2013/11/05	2013/11/05 2014/12/31
은민S&D(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 호텔 게스트룸 인테리어 마감 공사(월슨 디자인 패키지 A)(Hotel Guest Room Interior Works(Wilson/Package A))	원청:롯데건설	285	4,487	2013/07/30	2013/07/30 2015/01/31

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
은민S&D(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 호텔 게스트룸 인테리어 마감 공사(월슨 디자인 패키지 B)(Hotel Guest Room Interior Works(Wilson/Package B))	원청:롯데건설	179	3,789	2013/07/30	2013/07/30 2015/01/31
은민S&D(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 호텔 인테리어공사 (B1F 베이커리)(HOTEL BOH INTERIOR WORKS (B1F BAKERY))	원청:롯데건설	187		2014/02/20	2014/02/20 2014/11/30
은민S&D(하)	하노이 하동 복합주거단지 개발공사 - 내장공사(패키지2)(Interior Works to Zone 2 - Apartments & Villa 2)	원청:현대건설	-48	3,782	2012/10/30	2012/11/01 2014/07/31
이산(합)	렌, 홍마이강 수자원 개발사업 타당성조사 용역	한국수출입은행	17		2014/07/31	2014/07/31 2014/11/06
자연공간	2014년 일덱스 베트남 축산박람회 한국관 부스장치 공사	한국동물약품공업협동조합	24		2014/03/05	2014/03/16 2014/03/18
전인씨엠건축	비나 프라우엔 공장 증축프로젝트 CM용역	비나프라우엔	12	106	2013/05/29	2013/05/29 2014/02/28
정도설비(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 백화점 기계설비 공사(백화점 기계설비 공사)	원청:롯데건설	1,133		2013/12/30	2013/12/30 2014/06/30
정도설비(하)	신축공사_기계공사(3공구)(sevt metal, die casting factory 기계공사 PKG B)	원청:삼성물산	4,815		2014/11/05	2014/11/05 2015/06/29
정도설비(하)	삼성전자 엔비 무선공장 신축공사_금속가공 레이아웃변경공사(덕트공사(1공구))	원청:삼성물산	6,048		2014/08/01	2014/08/01 2014/12/31
제일모직	SDIV 전지팩 공장 공사	삼성 SDI 베트남 현지법인	1,417	10,934	2013/09/02	2013/09/02 2014/03/31
제일모직	SEV 다이캐스팅 라인 조성공사	삼성전자 베트남법인	23,028		2014/10/15	2014/10/15 2015/04/30
제일모직	SEVT 부대공사의 건설공사	Samsung Electronics Vietnam Co., Ltd.	5,536	137,732	2013/07/23	2013/07/23 2015/03/31
제일모직	SEVT법인 메탈동 부대시설 공사	삼성전자 베트남법인	72,402		2015/01/14	2015/01/14 2015/09/30
제일모직	SEVT법인 엔비 다이캐스팅공장 건설공사	삼성전자 베트남법인	225,711		2014/10/01	2014/10/01 2015/06/30
제일모직	베트남 SEV법인 기숙사 신축공사	Samsung Electronics Vietnam Co., Ltd.	4,215	18,000	2013/02/21	2013/02/15 2013/08/15
제일모직	삼성디스플레이 베트남 브이 프로젝트	삼성디스플레이	49,383		2014/08/19	2014/07/02 2015/04/30
제일모직	삼성전기 기숙사 및 지하저수조 공사	삼성전기 베트남 법인	12,336		2014/03/14	2014/03/14 2014/11/30
제일모직	일신방직 호치민 공장 신축공사	일신방직	19,388		2014/05/21	2014/05/16 2015/03/31
제일ENG(합)	호치민시 간선급행버스 시스템 구축 타당성조사 용역	한국국제협력단	-1	375	2010/07/12	2010/07/12 2013/07/15
전텍ENG(하)	HST-TGT-BH 가스 매설 공사_파이프라인 설계 용역(Subsea Pipeline Design and Calculation)	원청:현대중공업	80		2012/10/02	2012/10/02 2012/12/17
전텍ENG(하)	NSRP 정유 프로젝트 해상 공사_해저배관 및 SPM공사(Submarine Pipeline and SPM works)	원청:SK건설	97		2012/09/10	2012/09/10 2012/12/29

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
중선TC(하)	호아칸띠어 상수도 건설 공사 - 전기 및 무인 감시제어 시스템(Electrical system and SCADA work)	원청:태영건설	2,421		2014/03/07	2014/03/07 2015/12/31
지앤씨ENG(하)	삼성전기 베트남 엔빈 V 프로젝트 - 배관공사(SAMSUNG ELECTRO-MECHANICS VIETNAM YENBINH - plant)	원청:삼성ENG	3,790		2014/09/01	2014/10/01 2015/07/31
GS건설	LG전자 베트남 하이퐁 신공장 건설	LG전자 베트남법인	79,393		2014/03/31	2013/09/07 2015/01/31
GS건설	자이 리버뷰 팰리스 신축공사	지에스 에스 디	-808	84,415	2008/07/09	2008/06/13 2011/12/31
지오INTL	STAZ VIETNAM 철가공 공장 건립공사 (공장동, 사무동, 기숙사동)	스타자 베트남	50	1,540	2013/04/29	2013/04/29 2013/08/30
지오INTL	롯데 레전드 호텔 사이공 - 피트니스센터 인테리어공사	HAI THANH - KOTOBUKI JOINT VENTURE COMPANY	357		2013/12/20	2013/12/20 2014/02/20
지오INTL	롯데마트 동아이점 3층 및 전체 화장실 인테리어공사	롯데 베트남 쇼핑	-53	624	2012/11/15	2012/10/20 2012/11/29
지오INTL	롯데마트 빈증점 건축공사	롯데 베트남 쇼핑	-885	6,494	2013/05/02	2013/05/02 2014/02/28
지오INTL	우리은행 하노이점 인테리어공사	우리은행 하노이점	397		2014/12/10	2014/12/10 2015/02/05
지오INTL	포스코 에스에스 비나 사무실 인테리어공사	포스코 에스에스-비나	94		2014/06/02	2014/06/02 2014/07/26
지오INTL(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 사무실 천장공사(천장공사)	원청:롯데건설	144	1,464	2013/03/11	2013/03/11 2014/06/30
지오INTL(하)	삼성에버랜드 엔빈 설비시설 프로젝트 인테리어 마감공사(웰빙 센터 인테리어공사)	원청:제일모직	96	1,576	2013/10/07	2013/10/07 2014/07/22
지오INTL(하)	삼성전자 베트남 부품4동 신축공사 - 청소기동 증축공사 중 마감공사(청소기동 증축공사 중 마감공사)	원청:삼성물산	-30	200	2013/02/28	2013/02/28 2014/04/03
지티일렉콘(하)	베트남 북안카잉 1단계 건축공사 - STP,BPS,CMLL 전기공사(하수처리장,상수가압장,빌라테라스 옥외전력간선)	원청:포스코건설	-55	3,467	2012/03/19	2012/03/19 2013/04/30
지티일렉콘(하)	베트남 북안카잉 1단계 건축공사 - 빌라 전기실 이전공사(옥외800kva전기실 이설공사)	원청:포스코건설	135	190	2013/07/15	2013/07/30 2014/12/30
지티일렉콘(하)	베트남 북안카잉 신도시 사업 - 1단계 건축공사(아파트 전기공사)	원청:포스코건설	279	2,528	2010/10/18	2010/12/20 2014/06/30
지티일렉콘(하)	북양카잉 신도시 사업-1단계 건축공사(빌라, 테라스 - 전기공사)(빌라,테라스 250세대 전기공사)	원청:포스코건설	267	2,814	2010/12/20	2010/12/20 2014/06/30
진아건축	다낭 어린이 문화센터 건립 기본 및 실시설계 용역	다낭시 건설 사업단	480		2014/05/07	2014/05/07 2014/12/12
진우ENG(합)	칸토 도시 개발 사업 실시설계 및 입찰 지원 사업	메콩 델타 지역 개발 사업 관리기구 칸토 도시개발 사업	380		2014/04/29	2014/05/20 2015/10/19
진우ENG(합)	틴롱 교량 건설사업 타당성조사 용역	한국수출입은행	46		2014/05/09	2014/05/12 2014/12/18
창운(하)	SEVT법인 엔빈 다이캐스팅공장 건설공장 전기공사(General Electric Work)	원청:제일모직	2,663		2014/11/04	2014/11/04 2015/05/31

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
창운(하)	몽즈영 2 화력발전소 - 전기계장공사(500MW×2Unit) Electrical and I&C Works)	원청:두산중공업	139	11,339	2011/08/19	2011/08/19 2015/01/10
청아에스티	캠시스 클린룸 프로젝트	(주)캠시스	7,358		2014/07/18	2014/07/18 2014/10/15
청아에스티(하)	SEV 엔퐁 Metal 라인 조성공사_무선1동 연결창고공사 일반설비공사(Mobile 1 Over Bridge Mechanical Work)	원청:제일모직	64		2015/02/01	2015/02/01 2015/04/30
청암기업(하)	SEVT법인 기숙사 신축공사 - 일반전기공사(B공구)(General Electric Work)	원청:제일모직	736	1,907	2013/09/20	2013/09/20 2014/08/25
청암기업(하)	SEVT법인 메탈/3D Glass 건설공사_부속동 일반전기공사(3공구) (Electrical Works PKG-3)	원청:제일모직	3,100		2015/05/02	2015/05/02 2015/09/30
청암기업(하)	롯데 센터 하노이 신축공사 - 전기공사(General Electrical Works)	원청:롯데건설	338	2,768	2012/02/21	2012/02/21 2015/01/31
청암기업(하)	삼성전자 엔빈 메탈(Metal) 라인 신축공사_3D Glass 라인 증설공사_전기공사(3공구)(Electrical Work of SEVT Metal Complex Construction)	원청:삼성물산	400		2015/01/20	2015/01/20 2015/06/29
청암기업(하)	삼성전자 엔빈 메탈(Metal)라인 신축공사_PKG-B_일반전기(4공구)(Electrical Work of Metal Complex)	원청:삼성물산	7,828		2014/11/05	2014/11/05 2015/06/30
초석건설산업(하)	NSRP 정유 프로젝트 - 해상 공사 - 방파제 공사(Construction of Breakwater and Revetment)	원청:SK건설	13,651		2013/12/17	2013/12/17 2016/06/30
케이에프이	비에이치플렉스 비나 팩토리 전기공사	비에이치플렉스 비나	260		2014/04/07	2014/04/08 2014/05/31
케이에프이	해성비나 3공장 신축공사 - 수전설비 전기공사	해성비나	307		2014/07/07	2014/07/07 2014/07/26
케이에프이	해성비나 3공장 신축공사(전기공사)	해성비나	125		2014/06/20	2014/06/20 2014/07/15
KTI E&C(하)	NSRP 정유 프로젝트 - 기계, 철골, 배관(SMP Works for PKG-6B)	원청:GS건설	8,445		2014/07/08	2014/08/15 2016/06/17
KTI E&C(하)	오몽 330메가와트 화력발전소 프로젝트 - PKG#B_기계설치 공사(O Mon TPP No.2 Construction Project Cantho,Vietnam)	원청:대림산업	4,149		2013/12/05	2014/01/02 2015/10/31
코리아일렉	유니솔 비나 벤트레 공장 1단계 전기 공사	유니솔 비나	850		2014/11/25	2014/11/25 2015/06/30
코오롱글로벌	베트남 빈증 하수처리시설	빈증성 남부 상수도 환경국	11,688	76,427	2011/03/07	2011/03/29 2015/07/30
클래스원	삼경비나 하남공장 크린룸공사	삼경산업(주)	493		2014/08/25	2014/07/25 2014/08/28
평화ENG(합)	로떼-락소이 고속도로 프로젝트_실시 설계 및 시공감리	교통인프라사업 투자 개발 및 관리 공사	4,373		2015/01/15	2015/02/01 2018/09/30
포스코건설	노이바이-라오까이 고속도로공사 패키지 A1	Vietnam Expressway Corporation	18,919	164,551	2009/03/24	2009/07/01 2013/10/31
포스코건설	노이바이-라오까이 고속도로공사 패키지 A2	Vietnam Expressway Corporation	16,825	154,024	2009/10/20	2010/01/01 2012/04/30

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
포스코건설	노이바이-라오까이 고속도로공사 패키지 A3	Vietnam Expressway Corporation	32,823	166,902	2009/11/09	2010/03/01 2013/06/30
포스코건설	다낭 - 팡나이 고속도로 건설공사 (패키지 A5)	Vietnam Expressway Corporation	65,676		2014/07/16	2014/09/13 2017/06/12
포스코건설	포모사 화성 공장 건설	포모사 하띤 철강 주식 회사	73,038		2014/03/18	2013/09/01 2015/06/30
포스코건설	한솔테크닉스 핸드폰 생산공장 신축공사	한솔 테크닉스 베트남	47,493		2013/12/02	2014/05/15 2015/01/14
포스코건설	호치민시 하수처리장 확장공사사업	Urban Civil Works Construction Investment Authority of Hochiminh City	68,940		2014/01/16	2014/04/17 2018/10/17
포스코A&C	POSCO SS 베트남 미니밀 신설공사 CM용역	포스코 에스에스-비나	36	2,766	2012/05/14	2012/05/01 2014/11/15
포스코A&C	POSCO-SS 비나 미니밀 신설공사 토목, 건축부속동 실시설계 용역	포스코 에스에스-비나	98	2,898	2012/06/01	2012/06/01 2014/11/30
포스코A&C	베트남-독일 대학교 신규 캠퍼스 PM용역	베트남 교육부	1,149		2014/05/22	2014/05/22 2018/02/21
포스코A&C	북안카잉 2-1단계 빌라 테라스 VE용역	An Khanh New City Development JVC	254		2014/03/21	2014/02/24 2014/07/07
포스코A&C	태광 DIC 34ha 부지 마스터플랜 용역	태광-DIC 유한책임회사	180		2014/08/01	2014/08/01 2015/12/31
피아트코리아	2014 베트남 하노이 엑스포 한국관 부스장치 공사	대한무역 투자진흥공사	61		2014/03/13	2014/04/13 2014/04/15
피아트코리아	2015 베트남 하노이 엑스포 한국관 부스 장치 공사	대한무역 투자진흥공사	61		2015/03/09	2015/04/12 2015/04/14
피아트코리아	2015 호치민 식품전시회 한국관 부스장치 공사	대한무역 투자진흥공사	19		2015/04/21	2015/05/11 2015/05/12
피아트코리아	한-베 FTA 사전행사 장치설치 공사	대한무역 투자진흥공사	49		2014/11/13	2014/11/13 2014/12/03
한국발전기술(하)	몽즈영 2 화력발전소 프로젝트 시운전 기술인력 용역(Mong Duong II 주기기 및 환경설비의 운전 및 시운전)	원청: 두산중공업	709		2014/11/10	2014/11/10 2015/03/31
수자원공사(합)	렌, 홍마이강 수자원 개발사업 타당성조사 용역	한국 수출입은행	40		2014/07/31	2014/07/31 2014/11/06
한국ENG(하)	SEVT법인 연빈 다이캐스팅공장 건설공사 소방공사 1공구(다이캐스팅공장 소방공사 1공구 소화배관공사)	원청:제일모직	1,305		2014/11/29	2014/11/29 2015/06/30
한국종합건축	베트남 박장성 한베기술대학 설립사업 PMC 용역	한국국제협력단	5	232	2011/07/06	2011/07/06 2014/06/28
한국종합건축	한-베 우정 평화의 마을 신축공사 건축설계 용역	한-베우정 평화재단	581		2014/04/30	2014/04/30 2015/12/31
한국종합기술	렌, 홍마이강 수자원 개발사업 타당성조사 용역	한국수출입은행	57		2014/07/31	2014/07/31 2014/11/06
한국토지주택	베트남 후에시 개발 마스터플랜 개선사업 PMC용역업체 선정	한국국제협력단	-8	116	2011/06/24	2011/06/24 2013/12/31
한국해외기술	베트남 호치민시 OUTER BELT ROAD PROJECT	엘지건설	517	2,918	2004/12/10	2004/12/10 2010/12/31

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
한라건설	까이란 인터내셔널 컨테이너 항만 공사	까이란 국제 컨테이너 공사	-1,454	28,377	2010/11/20	2010/12/14 2012/12/27
한림정공(하)	삼성전기 베트남 연빈 V 프로젝트_외장판넬공사(A구역)(External panel work)	원청:삼성ENG	3,077		2014/04/15	2014/04/18 2014/06/30
한미글로벌	삼성디스플레이 베트남 브이 프로젝트 감리용역	삼성디스플레이	1,868		2014/07/26	2014/08/06 2015/05/20
한미글로벌	삼성전기 베트남 신공장 신설 CM용역	삼성전기 베트남 법인	201	1,805	2013/10/10	2013/10/15 2015/07/31
한백종합건설	베트남 호아빈성 상수도 건설사업	호아빈 클린 워터 피엠피 프로젝트	27	6,502	2013/01/31	2013/01/15 2015/03/31
한신공영	6번 국도 탕수안 지하차도 공사(패키지 1)	Managment Unit Thang Long	10,967		2014/06/23	2014/07/26 2016/01/16
한신공영	바리아붕타우 CJ-SC 글로벌 제분공장 건설공사	CJ SC 합작법인	17,714		2014/02/27	2014/02/27 2015/04/30
한신공영	밤콩교량 접속도로 건설사업(PKG.CW3B)	교통인프라사업 투자 개발 및 관리 공사	24,483		2015/03/19	2015/03/19 2017/09/18
한신공영	빈푹 상수도공사 (CP-2)	빈푹성 인민위원회	28,519		2014/03/08	2014/05/08 2016/05/06
한신공영	하노이 중화 인터체인지 공사	Project Managment Unit Thang Long	19,700		2015/01/14	2015/01/14 2016/07/06
한아도시(합)	후에시 항강 연안 개발 상세계획 수립 및 시범사업 상세설계 용역	한국국제협력단	1,268		2014/12/30	2014/12/30 2017/06/30
한전산업개발(하)	몽즈영 2 화력발전소 공사 - 화학, 환경설비 시운전(MD2) 환경설비 시운전 용역)	원청: 두산중공업	114	1,185	2013/07/19	2013/07/19 2015/06/30
현대건설	몽즈영 1 화력발전소 공사 (2 x 500MW)	베트남 전력청	20,083	1,482,101	2011/09/15	2011/10/20 2015/07/31
혜전건설	5개지역 한-베 직업기술대학 건립공사	공적개발원조 직업훈련 사업단	6,561		2014/04/07	2014/04/07 2015/04/06
효성엔지니어링	닌빈 고체폐기물 처리사업	PMU 닌빈	499	19,493	2009/10/29	2009/11/25 2015/03/05
효성엔지니어링	효성 베트남 스틸코드 증설공사(4차)	효성 베트남	12,711		2014/09/04	2014/09/04 2015/12/31
효성엔지니어링	효성 베트남 스틸코드 플랜트 건설공사	효성 베트남	2,106	80,491	2010/06/09	2010/04/01 2013/06/30
흥우건설(하)	하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 교량공사(하부공)하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - Thai Bin	원청:GS건설	-102	563	2012/06/01	2012/06/01 2015/05/31
흥우건설(하)	노이바이-라오까이 고속도로공사 패키지 A2(토공 및 배수공사)	원청:포스코건설	52	1,049	2010/07/15	2010/07/15 2014/03/31
흥우건설(하)	노이바이-라오까이 고속도로 1공구 - 토공사 및 배수공사(토공사 및 배수공사)	원청:포스코건설	-4	535	2010/09/27	2010/09/27 2013/12/31
흥우건설(하)	노이바이~라오까이 고속도로 프로젝트 3공구 - 아이거더, 슬라브, 믹스 콘크리트, 철근 가공(아이거더, 슬라브, 믹스 콘크리트)	원청:포스코건설	46	3,451	2010/08/10	2012/11/01 2013/12/31
흥우건설(하)	노이바이~라오까이 도로공사 A1 - 콘크리트 파일 공사(현장타설콘크리트 말뚝공사)	원청:포스코건설	-16	1,625	2010/05/27	2010/05/27 2013/12/31
흥우건설(하)	포모사 원료처리공사 - 구조물공(Concrete Structure Work)	원청:포스코건설	-41	1,159	2013/04/20	2013/03/28 2014/12/31

업체	공사명	발주처	계약금액		계약일자	공사기간
			기간금액	최종금액		
흥우건설(하)	하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 교량공사(하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 (보드파일))	원청:GS건설	-103	1,247	2011/10/07	2011/10/01 2014/12/31
흥우건설(하)	하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 토목공사(Hanoi-HaiPhong Expressway Project, EX-6 Earthwork)	원청:GS건설	-5	1,226	2011/10/07	2011/10/01 2015/05/31
흥우산업(하)	하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 교량공사(하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 (보드파일))	원청:GS건설	-251	3,054	2011/10/07	2011/10/01 2014/12/31
흥우산업(하)	하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 교량공사(하부공)하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - Thai Binh)	원청:GS건설	-249	1,379	2012/06/01	2012/06/01 2015/05/31
흥우산업(하)	하노이~하이퐁 고속도로 6공구 프로젝트 - 토목공사(Earthwork)	원청:GS건설	-12	3,003	2011/10/07	2011/10/01 2015/05/31
흥우산업(하)	노이바이~라오까이 고속도로공사 패키지 A2(토공 및 배수공사)	원청:포스코건설	96	1,933	2010/07/15	2010/07/05 2014/03/31
흥우산업(하)	노이바이~라오까이 고속도로 1공구 - 토공사 및 배수공사(토공사 및 배수공사)	원청:포스코건설	-8	985	2010/09/27	2010/09/27 2013/12/31
흥우산업(하)	노이바이~라오까이 고속도로 프로젝트 3공구 - 아이거더, 슬라브, 믹스 콘크리트, 철근 가공(아이거더, 슬라브, 믹스콘크리트)	원청:포스코건설	115	8,453	2010/08/10	2012/11/01 2013/12/31
흥우산업(하)	노이바이~라오까이 도로공사 A1 - 콘크리트 파일 공사(현장타설콘크리트 말뚝 공사)	원청:포스코건설	-290	3,979	2010/05/27	2010/05/27 2013/12/31
흥우산업(하)	포모사 원료처리공사 - 구조물공(Concrete Structure Work)	원청:포스코건설	-101	2,838	2013/04/20	2013/03/28 2014/12/31

V. 참고 문헌

계경문, 베트남의 법제에 관한 연구 : 외국인투자법을 중심으로, 한국법제연구원(2004)
 고동원, 베트남 금융관계법의 최근 제·개정 동향과 시사점, 저스티스(2005. 8)
 권재열, 베트남 외국인투자유치제도의 법적 환경, 비교사법 제3권 제1호(1996)
 김경훈, 베트남 부동산 시장분석 및 주택개발 사례연구(2006. 1)
 법무부, 베트남 改革開放法制 概觀(2005)
 아세아법연구소, 베트남토지법제에 관한 연구(2007)
 전병서, 베트남 투자·금융법제에 관한 연구, 법제처(2008. 12)
 KOTRA, 베트남 비즈니스 로드맵(2007)
 KOTRA, 베트남 투자 A to Z(2008) KOTRA, 베트남 투자실무가이드(2007)
 KOTRA, 베트남 경제분석과 향후 전망(2008. 9) KOTRA 호치민무역관, 베트남투자핵심가이드(2008)

Nguyen Dinh Cung, THE IMPLEMENTATION PROCESS OF VIETNAM'S ENTERPRISE LAW AND INVESTMENT LAW FROM PERSPECTIVE OF REGULATORY REFORM, (2008)
 International Forum on Economic Transition

Quy Toan Do and Lakshmi Iyer, Land Rights and Economic Development : Evidence from Viet Nam, The World Bank, Policy Research Working Paper(2003)

LuCt [Àu Tí Vø V√n Bçn Híng DÕn Thi Hønh(2007) LuCt Doanh nghiYp(2007)
 Giçi {a1p nh`ng c...u h i khfl cÚa ca1c Nghfi {finh híng dÕn LuCt [Àu t(2007)
 Giçi {a1p nh`ng c...u h i khfl cÚa ca1c Nghfi {finh híng dÕn LuCt Doanh nghiYp(2007)

Market Review, Hanoi, Industrial Production and FDI Drive the economy, CBRE (1Q, 2015)

Market Review, Ho Chi Minh, Industrial Production and FDI Drive the economy, CBRE (1Q, 2015)

Ho Chi Minh City Knowledge Report, Colliers (1Q, 2015)

인터넷 사이트

- http://www.vietlaw.gov.vn/LAWNET/index.html : 베트남 법령 검색
- http://www.vietnamlaws.com/online_database.aspx : 베트남 법률 온라인 데이터베이스
- http://www.luatvietnam.vn : 베트남 법령 자료
- http://news.vnnet.vn/vietnamlaw/index.asp : 베트남 법령 자료
- http://fia.mpi.gov.vn/Default.aspx : 베트남 계획투자부 (Ministry of Planning and Investment) 외국투자국(Foreign Investmetn Agency)
- http://www.gso.gov.vn : 베트남 통계청
- http://www.customs.gov.vn/Default.aspx : 베트남 관세청
- http://www.ssc.gov.vn : 베트남 국가증권위원회
- http://vnm-hanoi.mofat.go.kr/kor/as/vnm-hanoi/main/index.jsp : 주베트남 대사관
- http://www.kotra.or.kr/wps/portal/dk : 한국무역진흥공사
- http://www.buyusa.gov/vietnam : The U.S. Commercial Service in Vietnam

시리즈 목록

국가	제목	법무법인	저자	사무소
중국 I	중국 투자 · 기업	광장	이상기 오승룡 최광호 함대영	광장-북경 중국 북경시 조양구 부통동대로 6호 방흥국제센터 B동 307호 Tel. +86-10-8478-5377 E-mail. mail-bj@leeko.com
중국 II	중국 세법	세종	최병선 최용원 장대훈 정천주 최옥희	세종-북경 중국 북경시 조양구 소운로 36호 국항빌딩 10층 1008호 Tel. +86-10-8447-5343 E-mail. china@shinkim.com
중국 III	중국 공정거래	세종	최병선 최용원 장대훈 정천주 김도현 최옥희	세종-상하이 중국 상해시 장녕구 고배로 666 가가빌딩 4층 401동 22호 Tel. +86-21-2216-6588 E-mail. china@shinkim.com
베트남 I	베트남 투자 · 조세 · 노무	율촌 (초판)	양은용 배용근 강수구 함윤준 안우진 Tran Anh Dung	율촌-하노이 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 E-mail. eyang@yulchon.com 율촌-호치민 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 E-mail. eyang@yulchon.com
		태평양 (개정)	양은용 안철호 배용근 김병필 전 아임 중 사무엘 손통부 채승안 이은홍	태평양-하노이 West Tower 2601, Lotte Center Hanoi, 54 Lieu Giai street, Cong Vi ward, Ba Dinh district, Hanoi, Vietnam Tel. +84-4-3232-1233 E-mail. vietnam@bkl.co.kr 태평양-호치민 Unit 3, 37F, Bitexco Financial Tower, 2 Hai Trieu Street, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam Tel. +84.8.38.212.303 E-mail. vietnam@bkl.co.kr
베트남 II	베트남 부동산 · 건설	지평	김상준 변희경 한승희 김주현 정정태 유동호 최규철 당현우	지평 - 하노이 Suite 3505, 35F, Keangnam Hanoi Landmark Tower, Plot E6, Cau Giay New Urban Area, Me Tri Ward, Nam Tu Liem Dist., Hanoi, Vietnam Tel. +84-4-6266-1901 E-mail. hanoi@jipyong.com 지평 - 호치민 #1605, Centec Tower, 72-74 Nguyen Thi Minh Khai St., Ward 6, Dist. 3, Ho Chi Minh City, Vietnam Tel. +84-8-3910-7510 E-mail. hcmc@jipyong.com
캄보디아	캄보디아 회사 · 세무 · 투자	지평	이행규 유정훈 김형근 반기일	지평 - 캄보디아 9F, Phnom Penh Tower, #445, Monivong Blvd. (St.93/232), Sangkat Boeung Pralit, Khan 7 Makara, Phnom Penh, Cambodia Tel. +855-23-964-022 E-mail. hglee@jipyong.com
러시아 카자흐스탄 우즈베키스탄	러시아 · 카자흐스탄 · 우즈베키스탄 투자법제	율촌	이화준 문형철	서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동, 섬유센터 12층) 우편번호 135-713 Tel. 02-528-5200 E-mail. mail@yulchon.com
미얀마	미얀마 투자법제	율촌	양은용 배용근 강수구 안우진	서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동, 섬유센터 12층) 우편번호 135-713 Tel. 02-528-5200 E-mail. mail@yulchon.com
인도네시아	인도네시아 투자법제	에이펙스	차지훈 이해왕	Wisma 23th Floor, Jl. Jend Sudirman Kav. 28 Jakarta 10210, Indonesia Tel. +62-21-5790-4171 인터넷전화 070-8230-6033 E-mail. jhcha@apexlaw.co.kr, hwlee@apexlaw.co.kr

김상준(법무법인 지평 소속 변호사)

학력

서울대학교 법과대학 사법학과
서울대학원 법학석사, 법사회학
미국 University of California Davis School of Law LL.M. 석사

경력

제35회 사법시험 합격
사법연수원 25기 수료(사법연수원장상)
법무관
법무법인 세종 변호사
현 법무법인 지평 파트너 변호사

변희경(법무법인 지평 소속 변호사)

학력

고려대학교 법과대학 법학과
고려대학교 법과대학 법학과 석사과정 수료
미국 University of Columbia Law School 미국통상법 세미나 과정 이수
1997년 미국 University of Virginia School of Law 석사(LL.M.)

경력

제41회 사법시험 합격
사법연수원 31기 수료
법무관
현 법무법인 지평지성 베트남 호치민사무소 변호사 현지법인장

한승혁(법무법인 지평 소속 호주변호사)

학력

호주 Bond University 법학사
고려대학교 법학 석사

경력

호주 빅토리아 주 변호사(Victoria) 자격 취득 (1997)
Freehill, Holingdale & Page(now Freehills) 국제법률회사, 소속변호사
Phillips Fox(now DLA Phillips Fox), 선임변호사
Allens Arthur Robinson 국제법률회사, 선임변호사
현 한국중소기업진흥공단 해외법률자문단 소속 외국변호사
현 호치민 상공인연합회 법률고문
현 외교통상부 한국-호주 자유무역협정(FTA) 법률자문
현 법무법인 지평지성 호주변호사(베트남등록변호사)

김주현(법무법인 지평 소속 변호사)

학력

서울대학교 법과대학 공법학과 졸업

경력

제38회 사법시험 합격
사법연수원 제28기 수료
골든브릿지자산운용 준법감시인
브릿지증권 준법감시인
골든브릿지 베트남대표사무소장
VKONE PARTNERS CO., LTD(베트남 현지컨설팅법인) 대표
현 법무법인 지평지성 베트남 하노이사무소 변호사(하노이 지사장)

김상준(법무법인 지평 소속 변호사)

학력

서울대학교 법과대학 사법학과
서울대학원 법학석사, 법사회학
미국 University of California Davis School of Law LL.M. 석사

경력

제35회 사법시험 합격
사법연수원 25기 수료(사법연수원장상)
법무관
법무법인 세종 변호사
현 법무법인 지평 파트너 변호사

정정태(법무법인 지평 소속 변호사)

학력

서울대학교 법과대학 법학과
서울대학교 법과대학 석사과정 수료

경력

제42회 사법시험 합격 사법연수원 32기 수료 법무관
현 법무법인 지평 베트남 호치민사무소 파트너 변호사, 법인장

유동호(법무법인 지평 소속 미국변호사)

학력

휘문고등학교
서강대학교 국문학/영문학 전공(최우수졸업)
미국 University of California, Hastings College of the Law(J.D.)

경력

코리아타임스(The Korea Times) 기자(국회, 통일부, 국방부 출입기자)
미국 캘리포니아주 변호사
미국 일리노이주 소재 CITLAW, LLC 변호사
LG전자 해외법무팀 변호사
현 KOTRA 하노이무역관 법률고문
현 법무법인 지평 베트남 하노이 사무소 미국변호사, 지사장

최규철(법무법인 지평 소속 전문위원)

학력

용산고등학교
한국외국어대학교 베트남어과

경력

오리온전기(주) 영업기획팀
오리온OLED(주) 영업팀장
아시아스텐레스 관리부장
현 법무법인 지평 전문위원(베트남 담당)

저자약력

당현우(법무법인 지평 소속 연구원)

학력

베트남 국민경제 대학교 법학과(법학사)

경력

베트남 사법연수원 수료(Judicial Academy / 변호사 과정 12기)

법무법인 로고스 하노이 사무소 인턴

코웨이 베트남 호치민 지사장

현 법무법인 지평 하노이 사무소 연구원

이 책자에 실린 내용은 저자의 개인적 견해로서
법무부의 공식견해는 아님을 밝힙니다.

Investment &

Business Guide

인쇄	초판	1쇄 발행	2010년 10월
	개정판	1쇄 발행	2015년 10월
발행	2015년 10월		
발행처	법무부 국제법무과		
주소	경기도 과천시 관문로 47		
전화	02) 2110-3661		
팩스	02) 2110-0327		
전자우편	ildhd@moj.go.kr		
인쇄	에이앤에프커뮤니케이션(주)		
	02) 756-5171		

발간등록번호

11-1270000-000613-01