

# 베트남 현지 공장설립 절차

2017. 11

이 보고서의 내용은 개발자의 견해로서  
대한건설정책연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

# □ 베트남

## ① 공장설립 관련 법령

구 분	내 용
국가종합도시개발계획 2020	베트남 국토 전체의 각 성/시별 도시개발 계획 및 공단/특구 조성과 관련된 국가전략
투자법	제조업 목적의 공장을 설립할 경우, 투자법 상 투자지역 및 분야에 따라 인센티브 획득 가능
공단 및 경제구역 내 공장건설에 대한 관리 규정(수상령)	국가가 정한 공단 및 경제구역 내 공장설립 시 규정된 공장부지 규격 및 건설 가이드라인을 따라야 함
토지법	공단 및 경제구역을 제외한 일반지역에 대한 국가로부터의 토지 할당 및 임대에 대해 규정, 토지 임대비용, 공시지가 지역마다 상이하며, 해당 성/시 인민위원회가 결정. 토지소유권한 필요
건설법	공장 용도의 건축물을 건설하기 위해서는 건설법에 따라 건설허가를 받아야 하며, 해당 건물 건설이 완료된 후 건물소유권 신청 필요

## ② 공장설립 절차

### < 절차도 활용례 1 >



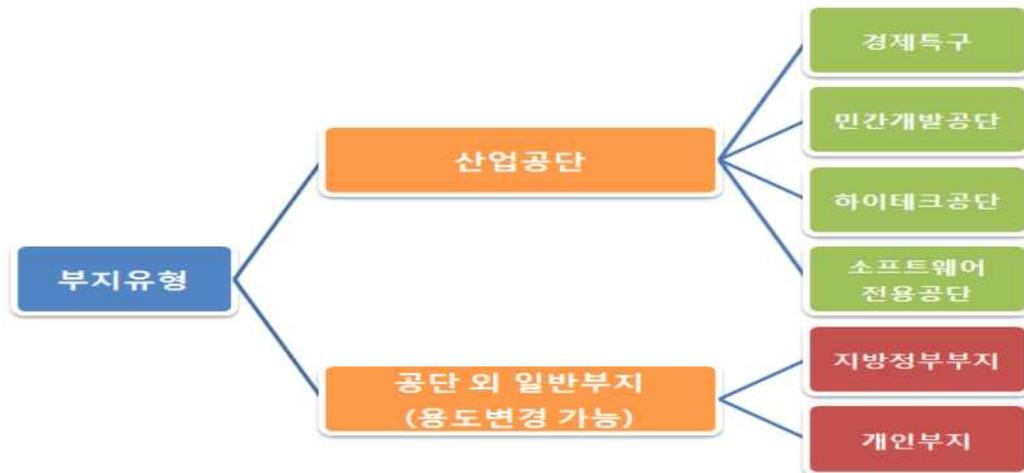
### < 절차도 활용례 2 >

구분	시행자	행정/외부기관
공장입지 선정	① 공장입지조사/분석 및 선정	자원환경국/기획투자국 : 투자가능지역 여부 확인 및 토지지적도 제공
	② 토지임대계약	
공장설립 인허가	③ 기업설립허가서 신청	시/성 인민위원회 : 지방정부 내 유관기관 협의 후 발급 - 환경영향평가, 경제-사회 기술서 검토
	④ 토지사용허가서 신청	환경자원국 : 토지임대계약서 및 설립허가서 토대로 발급
	⑤ 시공사 선정	
	⑥ 건설허가서 신청(소방허가서, 환경허가서 선 발급 후 첨부)	건설국 : 설립허가서 및 설계도면 검토 후 공장 건설허가
공장건축	⑦ 설계, 감리업체에 건설시작 통보	건설국 : 설계, 감리업체에 승인
	⑧ 건설 시작 및 완료	
	⑨ 준공허가서 신청	건설국 : 기업설립허가서, 법인인감증명, Tax Code, 소방허가, 소방안전검사확인서, 건설허가서, 감리일지 등 검토
	⑩ 제조시설용 공장 신청	건설국
	⑪ 제조설비 설치 및 완료 보고	건설국, 세관, 기획투자국 실사
공장설립 완료	⑫ 별도 설립완료 보고 및 신청 없음	

## < 내용 설명 >

베트남에서 제조법인(공장)을 설립하기 위해서는 부지의 확보가 선결되어야 하며, 베트남의 투자법, 토지법, 국가도시개발계획에 따라 ‘토지사용허가서’를 획득하여야 한다. 특수한 경우(국가 개발계획)를 제외하면, 일반 농지나 정부토지는 적절한 보상 절차만 거치면, 산업용 용지로 변경이 가능하다.

일반적으로 베트남에서 공장 부지를 확보하는 방법은 크게 두 가지로 나눌 수 있다. 일반 용지에 토지임차료, 보상비, 철거비 등을 지불하고 해당 인민위원회로부터 직접 임차를 하는 방법과, 산업단지에 공단부지를 조성한 토지사용권자(공단조성주체)에 40~50년간 임대료를 지불하고 토지를 임차하는 방식이다.

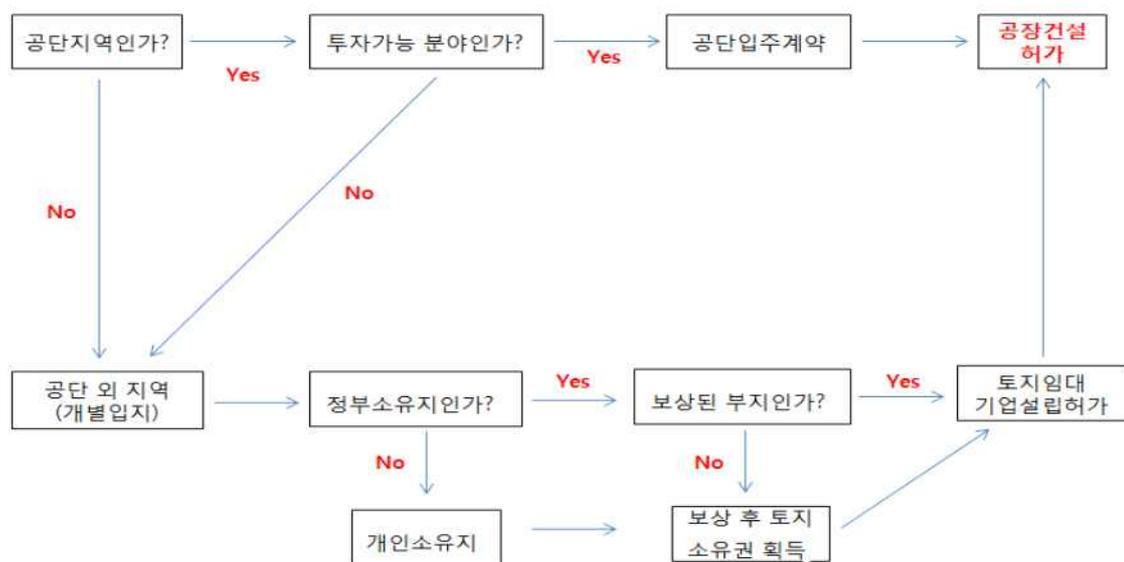


베트남은 정부 재정 문제로 인해 대부분의 산업단지를 민간 사업자에 부동산 임대 사업권을 교부 하여 개발하고 있으며, 전국에 15개 경제 특구 및 하이테크 산업단지, 소프트웨어 전용 공단 등만 국가 산업단지로 포함되어 있다.

베트남에서 토지를 사용하는 자는 토지 이용형태에 따라 토지 임대료(land rental) 또는 토지사용료(land use fee)를 지불하여야 한다. 토지 임대료는 토지구도, 토지가격, 임대 기간 등을 고려하여 정부가 개별적으로 결정할 수 있으며, 토지 임대료는 연간단위 또는 임대 기간 전체에 대해 지불할 수 있다. 통상적인 경우 일반적인 베트남 기업들은 연간 단위로 임대료를 지불하고 있다.

공장의 입지가 정해지면 기업설립 및 공장건설 허가 절차를 거치게 된다. ‘공단 외 일반부지’의 경우, 해당 지역 인민위원회의 투자기획국 승인이 필요하며, 성급 건설국(Department of Planning and Architecture)의 승인, 1/500(또는 1/2000)도면 작성 해당지역 인민위원회 승인, 건설국, 환경국 및 소방국의 기본 설계 심사를 거쳐 최종적으로 건축허가가 떨어지게 된다. 산업단지 내에서 공장을 설립하려면 산업단지 입주계약을 체결하는 것으로 인민위원회 단위의 승인은 없으며, 단지 건설허가만 받으면 된다.

공장설립을 위해서는 기본적으로 다음의 흐름에 따라 공장설립 가능여부 및 공장설립의 유형을 확인할 수 있다.



기업설립승인을 받은 이후에는 건축허가를 받아 건축물을 건축하게 되고, 공장건축이 완료되면 준공허가를 받게 되며, 제조시설(기계장비) 설치가 완료되면 건설국, 세관, 기획투자국 담당자의 공장 실사를 통해 최종적으로 생산에 대한 모든 공장설립 준비가 완료되게 된다.

기업(공장)설립과 관련하여 절차와 규제, 유형 등은 「투자법」, 「토지법」, 「국가중합도시개발계획」, 「건설법」, 「공단 및 경제구역 내 공장건설에 대한 관리 규정(수상령)」 등에서 정하고 있다.

### ③ 공장설립 소요기간

※ 베트남 기업들은 저렴한 토지 임대를 위해 공단 외 지역 투자를 선호함에 따라 일반지역 공장설립을 기준으로 산정(산업단지 내 투자일 경우 1개월 이상 단축)

- 토지취득(보상, 임대) : 1개월
- 기업설립허가 : 15일
- 토지사용허가 : 15일
- 건설허가 : 15일 ~ 21일
- 건설기간 : 3,000m<sup>2</sup> 기준(2개월)
- 준공허가 : 15일
- \* 평균 공장설립 기간 : 약 5개월(건설기간 포함)

### ④ 공장설립 관련 정책동향

- '15.7.1 베트남 투자법 시행 예정
- '15.1.1 베트남 건설법 수정법안 시행
- '14.8.1 토지세 변경에 관한 정부 의정서 발표
- '14.1.1 산업공단, 경제특구 관리에 대한 의정서 발표