

수신처 : 주캄보디아대한민국대사관

발신일: 2009. 10. 20.

참 조 : [REDACTED]

제 목 : 캄보디아 토지법의 최근 입법 동향 연구

Our Ref. No. : PH-CiA08395-JHC/MYH/SWK/RM

귀사에서 의뢰하신 질의에 대하여 아래와 같은 법률의견메모를 보내드립니다.

1. 사실관계의 개요 및 질의의 요지

귀관은 캄보디아 토지법과 관련하여 최근의 입법 동향과 주요 개정 내용 등에 대하여 질의하였습니다.

2. 검토 의견

가. 토지법과 관련된 최근의 입법 동향

(1) 캄보디아 정부의 토지 정책 선언¹

2009년 7월1일 캄보디아 정부는 토지에 관한 앞으로의 정부 정책과 목표를 제시하는 ‘토지 정책에 관한 정부 선언문’(Declaration of the Royal Government on Land Policy, 이하 “토지정책선언”)을 발표하고, 이는 공평하고, 투명하고, 효율적이며, 지속가능한 방식으로 토지를 관리(Land Management), 행정(Land Administration), 분배(Land Distribution)함으로써 캄보디아 정부가 추구하는 경제발전목표를 달성하기 위함임을 분명히 하였습니다. 또한 토지정책선언은 이러한 정책의 실현을 위해 각 분야에서 달성해야

¹ 첨부된 “Declaration of the Royal Government on Land Policy” 참조.

할 보다 구체적인 목표와 활동지침을 제시하고 있습니다.

토지행정(Land Administration) 분야에서는 토지분쟁을 예방하고 부동산과 관련된 소유권 및 기타 권리의 등기를 촉진시키기 위해, 투명하고 간소한 토지등기절차를 확립해가며, 합리적인 비용으로 부동산에 대한 정확한 정보를 확보할 수 있도록 정보시스템을 구축하는 등의 목표가 제시되어 있습니다. 이를 위해, 관련법의 제정, 개정 및 시행을 강화하고, 국유 부동산의 투명하고 효율적인 관리를 확립하며, 국유지와 사유지에 대한 토지측량 및 등기 사업을 전국으로 확대하고, 토양 및 지질학에 관한 정보시스템을 확립하며, 일관적인 국토지리정보를 확립하기 위해 측지측량 및 수준측량을 위한 망을 구축하고 영구적인 GPS 기지국을 설립하며, 투명하고 공인된 토지평가시스템을 도입하는 등의 구체적인 업무지침을 열거하고 있습니다.

또한 토지관리(Land Management) 분야에서는 토지와 천연자원의 효율적이고 투명한 관리를 위해 친환경적이고 지속가능한 발전과 도시와 지방간 균형 잡힌 발전의 추구의 목표가 제시되어 있습니다. 이를 위한 구체적인 업무지침으로는 농산업, 건설, 재정착 등의 분야에서 효율적인 토지개발관리를 위한 정부정책, 법률, 법적 절차를 개발하고, 체계적인 토지개발을 위한 공간계획체계(Spatial Planning System)를 개발하며, 지방의 토지개발을 위한 지침을 속히 발표하고, 토지관리의 지방분권화를 촉진하며, 생산성과 지방경제개발을 증진시키기 위한 토지재조정 제도를 도입하는 것 등이 소개되고 있습니다.

토지분배(Land Distribution) 분야에서는 투명하고 공평한 방식으로 국유지를 분배하며, 사회적 양여 프로그램을 통해 극빈자, 상이군인, 국가유공자 가족의 필요를 채워주고, 공평, 사회안정, 식량안보, 지속가능한 발전, 생산적이고 효율적인 토지사용을 추구하는 등

의 목표가 제시되어 있으며, 이를 위한 업무지침으로 토지분배를 위한 토지의 확보를 위해 국유지 목록을 속히 확립하고, 토지분배를 위한 중/ 장기 전략과 틀을 개발하며, 불법적인 국유지의 개간을 방지하고 사회적 목적의 토지분배를 육성하며, 지역주민의 고용을 창출하기 위해 농장지주들과 농산물개발기업간의 협력을 조장하는 것 등이 제시되어 있습니다.

(2) 집합건물의 관리와 사용에 관한 시행령²과 집합건물의 등기

2009년 8월12일 캄보디아 정부는 집합건물의 관리와 사용에 관한 시행령(Sub-Decree on the Management and Use of Co-owned Buildings, 이하 “집합건물시행령”)을 공포하였는 바, 이를 통해 집합건물의 관리와 사용에 관한 원칙을 정하고 집합건물의 전유부분(private units of co-owned buildings)의 등기를 위한 절차를 확립하고자 하였습니다(집합건물시행령 제1조). 본 시행령은 집합건물의 전유부분의 법적인 소유권의 확립과 전유부분의 매매, 양도, 담보제공 등의 촉진을 목표로 하고 있으나(제2조), 본 시행령에 따르면 전유부분의 소유권은 캄보디아 국적인에게만 허용되며 외국인에게는 허용되지 않습니다(제3조).

집합건물시행령의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같습니다. 먼저 건물 부지와 관련하여, 본 시행령 제7조에 따르면, 집합건물 부지는 집합건물의 공동소유자들의 공동자산이 되며, 집합건물을 건축하는 경우, 임차지에 집합건물을 건축하는 경우는 제외하고, 전유부분의 분양 전에 집합건물 한(1)개 건축물 당 한 필지의 토지가 공동소유토지(co-owned parcel)로 등기되어야 합니다. 등기 시에 공동소유권에 대한 토지증서(land title)는 등기

² 첨부된 “Sub-Decree on the Management and Use of Co-owned Buildings” 참조.

소에 보관되며, 대신 등기소는 전유부분의 소유자들에게 전유부분에 대한 소유권을 인정하는 증서를 발급하게 됩니다(동조).

내부규정(internal regulation)과 관련하여, 집합건물의 건축주는 집합건물의 공동소유자들의 합의서 역할을 할 내부규정을 만들어야 하며, 그 내부규정에 따라 공동소유자들은 관리단(management board)을 구성하게 됩니다(제8조). 내부규정은 최소한 1) 전유부분과 공유부분에 대한 공동소유자들의 권리와 의무, 2) 공유부분의 관리를 위한 비용의 부담, 3) 집합건물의 관리를 맡을 기구를 설립하는 경우 의사결정절차 등을 포함하여야 하며, 내부규정의 수정, 집합건물의 보수관리 등에 대한 결정은 공동소유자의 51% 이상의 찬성이 있어야 하며, 재건축에 대한 결정은 공동소유자의 75% 이상의 찬성이 있어야 합니다(제8조).

집합건물의 공동소유자들은 자신이 소유한 전유부분에 대해 매매, 교환, 임대, 증여, 담보제공 등을 할 수 있는 처분권이 있으나, 공유부분에 대해서는 공동소유권과 사용권만 가지게 됩니다(제12조, 제14조). 집합건물을 철거하고, 건물부지를 매각하는 경우 각 공동소유자의 지분 비율에 따라 혹은 구체적인 사전 약정에 정한 바에 따라 실행하여야 합니다(제15조).

본 시행령에 따르면, 전유부분의 등기는 집합건물이 완공된 후에야 가능하며(제16조), 전유부분을 소유한 자는 1) 건물준공증명서, 2) 집합건물의 건축설계도면, 3) 내부규정, 4) 소유자의 신분증명 서류, 5) 기타 관련서류 등의 필요 서류를 준비하여 관할 당국에 등기신청을 하여야 하고(제17조), 등기절차를 거친 후, 전유부분은 집합건물전유부분등기부에 등기되며(제18조), 전유부분의 소유자는 해당 전유부분에 대한 소유권증서를 발급받게 됩니다(제19조).

이에 덧붙여, 본 시행령은 집합건물을 개발하는 시행사들이 활용할 수 있도록 모범 내부규정을 별첨으로 제공하고 있으며, 전유부분소유권증서의 견본도 소개하고 있습니다. 기타 자세한 내용은 첨부된 영문 시행령을 참고하시기 바랍니다.

나 캄보디아 신민법

2007년에 의회의 인준을 받은 캄보디아 신민법(Civil Code)은 아직 발효되지는 않았으나 법에서 정한 절차에 따라 발효될 경우 현행 토지법의 많은 부분을 폐지 혹은 개정할 것으로 보입니다. 현행 토지법과 비교하여 신민법의 주요 내용을 살펴보도록 하겠습니다.

(1) 물권 일반

신민법에서는 현행 토지법과 달리 대한민국의 민법에서 사용하고 있는 물권(Real Right)과 유사한 개념과 체계를 채택하고 있습니다. 신민법은 대한민국 민법과 마찬가지로 물권은 법에서 정하는 것에만 성립될 수 있다는 물권법정주의를 따르는 한편 관습법에 의한 물권의 성립도 인정하고 있습니다(제131조). 신민법은 소유권, 점유권, 및 용익권과 담보권 등의 제한물권을 신민법에 따라 성립될 수 있는 물권으로 인정하고 있습니다(제132조).

신민법은 당사자들의 합의에 따라 등기 등의 공시 절차를 경료하지 않고도 물권이 유효하게 변동될 수 있다고 규정하여(신민법 제133조) 원칙적으로 공시의 원칙을 채택하고 있지 않으며, 등기, 인도 등의 공시는 제3자에 대항하기 위한 요건으로 규정하고 있습니다(제134조). 하지만 부동산소유권의 이전의 경우에는 등기를 하여야 유효한 것으로 하여 예외적으로 공시의 원칙을 인정하고 있습니다(제135조). 이는 토지매매계약은 관할 관청에 의하여 작성되어 인증된 매

매계약서에 의하여 행하여지고 관할 등기소에 등록된 경우에만 제3자에게 대항력을 가지며, 토지매매계약서 작성 그 자체는 토지소유권양도의 충분조건이 아니라고 규정한 현행 토지법 제64조의 취지를 계승하고 있는 것으로 보입니다. 또한 신민법은 물권을 등기한 경우, 그 권리에 대한 추정적 효력이 발생하는 것으로 규정하여 등기의 추정적 효력을 강조하고 있습니다(제137조).

(2) 소유권 및 점유권

현행 토지법 제30조는 발효일인 2001년 8월13일 이전에 시작하여 평온하게, 분쟁 없이, 합법적으로, 공공연하게, 5년 이상 부동산을 점유한 자는 소유권증서를 신청할 권리가 있다고 규정하여 부동산의 점유에 의한 소유권의 취득시효기간을 2001년 8월13일 이전에 시작하여 5년간 계속해서 점유한 경우로 한정하고 있는 반면, 신민법 제162조는 1) 소유의 의도를 가지고 20년간 평온하고 공공연하게 부동산을 점유한 자 혹은 2) 과실없이(without negligence) 선의로 소유의 의도를 가지고 10년간 평온하고 공공연하게 부동산을 점유한 자는 그 소유권을 취득할 수 있는 것으로 규정하여, 취득시효기간을 늘리는 한편 점유 시기에 대한 제한을 없애고 취득시효의 요건을 일반화하고 있습니다.

(3) 장기임대차

장기임대차의 경우, 현행 토지법하에서는 15년 이상의 임대차라는 기준 외에는 달리 그 기간에 대한 제한이 없으나(토지법 제106조), 신민법 제247조는 장기임대차의 기간을 50년으로 제한하고 있으며 50년 한도 내에서 임대차 기간의 연장을 허용하고 있습니다. 신민법은 장기임대차의 등기를 제3자에게 대항하기 위한 필수 요건으로 규정하고 있으며, 등기된 장기임차

권은 임차기간 동안 임차의 대상이 되는 부동산이 양도되는 경우 그 임대건물의 양수인에 대항할 수 있다고 규정하여 공시를 통한 임차인의 권리 보호를 강화하고 있습니다(제246조).

신민법은 장기임대차계약의 종료시 임대인의 권리와 관련하여, 1) 임대대상부동산을 파괴하거나 근본적으로 임대대상부동산의 성질을 변형시키지 않는 한 임대인은 임차인에게 임대대상부동산을 임대차 전의 상태로 원상회복시켜줄 것을 요구할 수 없으며, 2) 임대차계약의 종료와 동시에 임대인은 임대대상부동산에 세워진 구조물의 소유권자가 된다고 규정함으로써 현행 토지법과 원칙적으로 동일한 입장을 취하고 있으나(신민법 제254조와 토지법 제108조 참조), 추가로 상기 사항과 관련하여 특별약정을 하고 이를 등기한 경우 제3자에 대항할 수 있다고 규정함으로써 계약당사자들의 계약자유의 폭을 늘리는 한편 공시를 통한 제3자의 보호를 강조하고 있습니다.

(4) 부동산 담보법 분야

저당권의 경우, 현행 토지법하에서는 그 대상이 등기된 부동산(토지법 제199조)으로 한정되어 있었으나, 신민법하에서는 부동산, 장기임대권(perpetual lease), 용익권(usufruct), 기타 특별법으로 정한 다른 대상들로 확대되었으며(신민법 제843조), 저당권의 등기 요건과 관련하여, 토지법은 저당권의 유효성을 위한 필수요건으로 규정하고 있으나(제201조), 신민법에서는 제3자에 대항하기 위한 대항요건으로 규정하고 있습니다(제845조).

다. 결론

캄보디아 정부는 토지정책선언을 통해 캄보디아의 지속적인 경제발전을 위해 토지 및 부동산

을 보다 효율적이고 공평하게 관리하고 분배하기 위한 정책을 시행할 것임을 선포하고 있으며, 그러한 정책을 실현하기 위한 구체적인 실천사업을 소개하고 있습니다.

집합건물시행령은 건물의 전유부분 및 공유부분에 대한 소유권을 확립하고 구분등기를 실행하여 부동산 개발을 촉진하고 집합건물에 대한 권리관계를 명확히 하여 그와 관련된 분쟁을 줄이는 데에 기여할 것으로 보여지며, 주상복합건물을 비롯한 기타 집합건물의 분양 시 소유권의 이전 및 중도금 대출을 용이하게 하여 캄보디아에서 부동산개발을 계획하고 있는 우리나라 기업 및 개발업자들에게 실질적인 도움을 줄 것으로 예상됩니다.

또한 캄보디아 신민법이 발효되는 경우 부동산 관련 권리관계가 현행 토지법 체계보다 선진화되고 조직화된 체계를 갖추게 될 것으로 보이며, 대한민국 민법에서 사용하는 것과 유사한 법률 용어와 개념을 사용하여 대한민국 민법상의 물권과 유사한 체계로 발전할 것으로 판단됩니다.

이상의 법률메모에 대하여 의문이나 추가 질의사항이 있으면 연락주시기 바랍니다.

법무법인 세화

담당변호사 차 지 훈

담당변호사 한 민 영

미국변호사 김 신 우

캄보디아변호사 로스 모닌

첨부서류

1. 토지 정책에 관한 정부 선언문'(Declaration of the Royal Government on Land Policy) 영문
2. 집합건물의 관리와 사용에 관한 시행령(Sub-Decree on the Management and Use of Co-owned Buildings) 영문