

# 캄보디아

## 통상투자 법률가이드 북





# 캄보디아

## 통상투자 법률가이드 북



주캄보디아 대사관



---

한국과 캄보디아 관계는 1997년 재수교 이래, 정치, 경제, 문화 등 모든 면에 있어서 눈부신 발전을 거듭해오고 있습니다. 투자의 경우 2009년까지 28억7천만불의 투자가 이루어져서 우리는 캄보디아에 대한 제2의 투자국이 되었습니다.

자본주의 및 시장경제와 정치적 안정을 바탕으로 주목받는 시장과 투자처로 떠오르고 있는 캄보디아는 우리에게 많은 기회를 제공하고 있습니다만, 우리의 캄보디아와의 경제활동이 안정적으로 유지·확대 되기 위해서는 이 나라의 법제도에 대한 이해가 매우 중요합니다. 법체계와 법률은 각종 애로사항 또는 분쟁 발생시 자신의 권리를 보호하고 주장할 수 있는 근거가 된다는 점에서 올바른 이해가 매우 필요하다고 하겠습니다. 이에 우리 대사관은 외교통상부의 지원과 캄보디아에서 활발하게 활동하고 있는 법무법인 '지평지성'의 자문을 받아 「캄보디아 통상투자 법률가이드북」을 발간하게 되었습니다.

「캄보디아 통상투자 법률가이드북」은 일반 통상투자분야와 최근 관심이 증가하고 있는 자원에너지분야로 나누어 구성하였습니다. 동 가이드북은 기본적인 법률안내뿐만 아니라, 캄보디아 진출 우리기업의 질문사항 등도 반영하여 수요자 중심으로 내용을 구성하였습니다.

「캄보디아 통상투자 법률가이드북」이 우리기업 및 투자자들이 캄보디아 관련 법률 및 제도를 올바르게 이해하는 데 다소나마 도움이 되기를 바랍니다.

2010년 2월 3일  
주캄보디아 대사  
이 경수

---

캄보디아 투자시 법률적 문제에 대한 검토 I — 일반통상분야

1. 캄보디아 회사법제도와 관련된 사항 · 11

- 가. 회사의 종류와 관련된 사항 — 11
- 나. 캄보디아 회사법상 회사의 대표기관 — 13
- 다. 법인인감제도(Corporate Seal) — 14
- 라. 우선주 등 종류주식인정문제 — 15

2. 캄보디아 세법과 관련된 중요쟁점 · 17

- 가. 각종 세금관련 등록증 발급내용 및 절차 — 17
- 나. 캄보디아 세법상 각종 조세의 종류 및 쟁점 — 18

3. 토지의 취득과 관련된 사항 및 위험성 · 26

- 가. 현지인 명의 대여 및 현지법인 명의를 통한 부동산 취득 및 그 위험성 — 26
- 나. 장기임대차계약 및 경제적 토지양여를 이용하는 방안 — 27
- 다. 외국인 부동산소유문제 — 43

4. 토지 및 공유건물 분양과 관련된 사항 · 46

- 가. 현황 — 46
- 나. 공유건물관리 및 사용에 관한 시행령안 내용 요약 — 47

5. 부동산개발사업과 관련된 사항 · 50

- 가. 현황 — 50
- 나. 내용 — 50

## 6. 캄보디아개발위원회(CDC)승인과 관련된 사항 · 53

- 가. 개관 — 53
- 나. 일반적인 절차 — 54
- 다. 투자법상 인센티브의 내용 — 59
- 라. 보고의무 및 규범준수증명 — 61
- 마. 적격투자프로젝트의 청산 및 철수절차 — 62

## 7. 캄보디아에서 사업의 청산절차(Exit Procedures) · 65

- 가. 청산절차의 개요 — 65
- 나. 회사법상 해산을 통한 청산 — 67

## 8. 캄보디아의 분쟁해결절차 · 73

- 가. 현재 캄보디아에서의 분쟁해결 방법 및 현황 — 73
- 나. 새로운 상사중재제도 및 상사법원의 도입 — 74
- 다. 분쟁해결을 위한 계약서 작성시 주의할 점 — 76

## 캄보디아 투자시 법률적 문제에 대한 검토 II — 자원, 에너지분야

### 1. 광물자원개발 · 79

- 가. 캄보디아 광물투자의 현황 — 79
- 나. 캄보디아 광물자원개발 법규체제 — 81

### 2. 석유, 가스자원개발 · 98

- 가. 현황 — 98
- 나. 캄보디아의 석유산업규제 체계 — 101



## | 일반통상분야 |

---

### 1. 캄보디아 회사법제도와 관련된 사항

#### 가. 회사의 종류와 관련된 사항

캄보디아 회사법상 인정되는 법인의 형태는 General Partnership, Limited Partnership, Private Limited Company, Public Limited Company가 있으며, 이중 가장 일반적인 회사 형태는 Private Limited Company입니다. 캄보디아에서 이와 같은 Private Limited Company(소위 사적유한책임회사)가 그 대중을 이루고 있는 이유는 기업의 실질적 주인인 대주주가 기업을 일반에 공개하기보다는 소규모, 폐쇄적인 기업으로 유지하는 것을 선호하기 때문인 것으로 보입니다.

Private Limited Company의 특징은 지분권자(주주)의 수가 2~30명

으로 제한되며, 원칙적으로 주식을 일반에 공모할 수 없고 다른 주주, 가족, 회사의 임원 등에 사모 형식으로 발행되고, 각 종류주식의 양도에 하나 이상의 양도제한을 둘 수 있는데(캄보디아 회사법 제86조), 실제 캄보디아 상무부(Ministry of Commerce, 이하 “상무부”)에서 사용하는 Private Limited Company의 표준정관 및 회사법 제 86조는 주식양도에 다른 주주 전원 혹은 과반수이상의 동의를 요하는 등 주식의 양도성을 제한하고 있습니다. 그리고 업무집행에 관하여 이사의 권한보다 지분권자(주주)의 권한이 막강하여(자기 기관성) 유효한 주주전원동의로 이사의 업무집행권한을 제한할 수 있습니다(캄보디아 회사법 제223조). 따라서 Private Limited Company는 우리 상법상 주식회사보다는 유한회사의 형태에 가까울 것으로 판단되고, 소규모, 폐쇄적 형태의 기업에 적합합니다.

이에 반해 Public Limited Company(소위 공개유한책임회사)는 기업 공개를 전제로 하는 회사형태이며, 은행 등 금융기관 설립시 법적으로 인정되는 회사 형태입니다. 주주의 수가 2명 이상이면 그 수에 제한이 없고, 주식공모가 가능하다는 점에서 회사법상 Private Limited Company와 가장 큰 차이점이라 할 것입니다. 실무적으로는 앞서 본 바와 같이 Private Limited Company의 경우에는 캄보디아 상무부에서 사용하는 표준정관만이 인정되며 주주, 회사의 주소, 의사·의결정족수 등 기본적인 사항을 제외하고는 변경을 허용하지 않는 반면에 Public Limited Company의 경우, 새로이 정관을 만들어 캄보디아 상무부의 승인을 얻은 경우 이를 사용할 수 있습니다. 따라서 회사가 주식의 내용이

다른 우선주 등 종류주식을 발행할 수 있도록 정관에 기재하는 것이 가능하며, 회사의 의사결정의 대부분을 이사회가 결의사항으로 규정함으로써 캄보디아 주주의 개입여지를 어느 정도 차단할 수 있는 장점이 있습니다(캄보디아 회사법 제119조 참조). 또한 위 Public Limited Company는 기업공개를 전제로 하는 회사라는 점에서 앞으로 캄보디아에서 설립된 증권거래소에 상장될 상장회사의 기본적인 회사형태이기도 합니다(Law on Issuance and Trading of Non-Government Securities 제1조 참조).

## 나. 캄보디아 회사법상 회사의 대표기관

캄보디아 회사법상에는 대표이사에 대한 개념이 없습니다. 그리고 이사회회장에 대하여는 이사 중에서 선임될 수 있고, 이사회를 소집하는 등 일정한 권한 외에 업무집행 등에 권한에 대하여 규정하고 있지 않습니다. 다만 실무상으로는 소위 “법인장” 이라고 칭하는 이사회회장을 회사의 대표로 생각하는 경향이 있습니다.

그러나 캄보디아 회사법상으로는 이사회회장에 회사를 대표할 권한을 주고 있지 않으며, 개별이사 역시 회사를 대표할 권한이 있는지 여부가 분명하지 않습니다. 이러한 연유로 이사 중 회사를 대표하여 대외적인 의사표시를 행할 사람을 별도로 지명하는 과정이 필요한 것으로 해석되므로 회사의 입장에서는 자산양도계약, 대출계약 등 회사의 주요계

약 체결시 회사를 대표할 자를 지명하여야 하고, 상대방으로서는 계약 체결권한을 수여하는 내용의 이사회 의사록(이사회결의사항일 경우) 혹은 주주총회의사록(주주결의사항일 경우)을 징구함이 안전할 것입니다.

다만 주요계약이 아닌 일상적인 계약, 업무수행에 일일이 위와 같은 내부수권절차를 밟는다는 것은 힘든 일입니다. 이에 회사는 정관상 법인장 혹은 이사회회장의 대표권에 대하여 보다 명확한 규정을 두어 그의 대표행위에 대하여 추후 분쟁의 소지를 없앨 필요가 있을 것입니다.

#### **다. 법인인감제도(Corporate Seal)**

캄보디아에서도 법인인감제도가 존재하며, 실무상 법인설립시 설립 신청서류에 법인인감을 제작하여 날인하도록 하고 있고, 거래의 실무에서도 법인 명의의 서류, 계약 등에 법인인감을 날인하도록 하는 것이 일반적입니다.

그러나 한국과 같은 법인인감, 사용인감증명 등 법인 인감의 진위를 확인할 수 있는 증명서 등은 존재 하지 않으며, 회사법은 회사의 이사 혹은 임원, 대리인 등인 회사를 위하여 체결한 계약 등에 법인인감이 날인되지 아니 하였다고 하여 무효로 되지는 않는다고 규정하여(제115조 참조) 법인인감의 날인을 강제하지는 않고 있습니다.

## 라. 우선주 등 종류주식인정문제

캄보디아 헌법상 외국인 토지소유 금지문제로 인하여 많은 외국인 투자자들은 사업의 기반인 토지를 캄보디아인과의 합작의 형태로 설립한 회사를 이용하여 취득하는 경우가 많습니다. 그러나 캄보디아인은 토지취득을 위한 자금을 실제 출연하지 않은 경우가 많아 토지의 실제 주인인 외국인주주 입장에서는 형식상 주주인 캄보디아주주의 배당 및 잔여재산청구권, 의결권 등을 무력화 시키는 방안 중에 하나로 주식의 내용이 다른 종류주식을 이용하는 방안이 고려되기도 합니다.

그런데 캄보디아 회사법상으로는 회사는 주식의 내용이 다른 종류의 주식을 발행할 수 있도록 규정하고 있으나 (제144조 참조), 실무상 주로 사용되는 Private Limited Company의 표준정관에서는 모든 주주는 지분권 비율에 따라 배당을 받을 수 있는 권한이 있는 것으로 규정하고 있고, 이와 같은 내용의 정관의 변경은 허용하지 않는 것이 캄보디아 상무부(Ministry of Commerce)의 견해입니다.

다만 실무상 일반적이지는 않지만 한국 회사법상 주식회사의 개념에 가장 유사한 Public Limited Company형태로 토지보유회사를 세워 배당의 내용이 다른 종류주식을 발행할 수 있는 회사의 정관을 작성하여 캄보디아인 주주에게 배당 및 잔여재산분배를 하지 않는 주식을 보유하도록 하고, 외국인 주주가 배당 및 잔여재산분배 등에서 우선권을 가지는 우선주를 보유하도록 하는 방식을 생각해 볼 수 있습니다. 그러

나 이 방식은 아직 캄보디아에서는 그 예가 없는 것으로 그 유효성여부에 대하여 법원 등 공식적인 확인을 받은 바는 없으며, 단 이와 같은 내용을 기재한 정관에 대하여 캄보디아 상무부에서 승인을 받은 예가 있을 뿐입니다.

## 2. 캄보디아 세법과 관련된 중요쟁점

### 가. 각종 세금관련 등록증 발급내용 및 절차

실무상 캄보디아 세법규정의 한국법률과의 차이와 의미의 불명확성 등으로 인하여 법인설립 후 세금과 관련된 사업자등록증(Patent Tax Certificate) 및 부가가치세 등록증 등 각종 등록증 발급의 내용 및 그 발급절차에 대하여 혼동이 있어 보입니다. 이에 각종 등록증의 발급내용 및 그 절차를 정리하면 다음과 같습니다.

#### (1) 납세코드 및 Patent Tax Certificate의 발급

우선 누구나 영업일 후 15일 내에 세무관청에 등록을 하여야 하며, 위 등록시 인지세 및 Patent Tax를 납부하게 되고, 이에 따른 등록이 마쳐진 후에야 비로소 납세의무자로 납세의무가 발생하게 되며, 납세코드(Tax Identification Number, TIN)을 발급 받게 됩니다(캄보디아 세법 제 101조, 제102조). 이때 위 납세코드는 상무부에서 이미 발급된 Business Registration과 정관에 기재되고 추후 Patent Tax Certificate을 발급받게 됩니다(실무상 세Patent Tax Certificate 발급은 납세코드가 부여된 날 즉 세무관청 등록일로부터 30일 정도 기간이 더 소요되는 것으로 알려져 있습니다). 위 납세코드가 부여되는 날로부터 납세의무자로서 각종 납세의무가 발생하게 되는 것으로 일반적으로 해석됩니다.

## (2) 부가가치세 등록증(VAT Certificate) 발급절차

한편 위 세무관청 등록일로부터(즉, 납세의무자가 된 이후) 30일 이내에 부가가치세를 위한 등록을 하게 되며, 비로서 부가가치세 등록증을 발급받게 됩니다(세법 제76조).

## (3) 세금관련 등록 의무불이행으로 인한 제재

인지세(Stamp Tax)와 Patent Tax 자체는 회사 설립 후(세법은 영업 활동 후라고 되어 있으나 세무관청은 위 규정을 회사 설립시로부터 기산하는 것이 일반적임) 15일 내에 납부하지 않은 경우에는 인지세의 경우 2배, Patent Tax의 경우 25%의 가산세와 지연세금에 대한 2%의 지연 이자를 납부하도록 되어 있고(Financial Management Law 42조 및 세법 131조, 실무지침상), 상업규율 및 등록법(Law on Commercial Rule and Register)에 따라 회사의 이사는 형사기소 및 벌금까지도 받을 수 있습니다(제39조 및 제40조).

## 나. 캄보디아 세법상 각종 조세의 종류 및 쟁점

### (1) 법인소득세(Profit Tax)

캄보디아 세법상 모든 법인은 법인소득세를 납부하여야 합니다. 법인 소득세는 소득에서 경비공제, 감가상각, 기부금, 이월결손금 등을 공제한 금액을 기준으로 부과됩니다(세법 제7조 내지 제19조). 세율은 일반 기업의 경우 소득의 20%, 원유, 천연가스, 기타 광물자원 생산 기업의 경

우 소득의 30%, 개인사업자 또는 파트너쉽의 경우 0%에서 20%까지 누진 세율이 적용됩니다(개정세법<sup>1</sup> 제20조). 연간 법인소득세는 회계년도의 종료일로부터 3개월 이내에 법인소득세를 신고·납부하여야 합니다.

## (2) 최소세(Minimum Tax)

납세의무가 있는 법인은 부가가치세를 제외한 모든 세금을 포함한 전월 매출액의 1%를 선납세(Prepaid tax) 명목으로 매월 납부하여야 합니다(동법 제28조). 매월 선납부하는 법인소득세는 과세대상 익월 15일 까지 신고·납부하여야 합니다. 매월 납부한 선납세를 12개월간 합산한 세액을 “최소세”라고 합니다(개정세법 제25조, 제39조).

모든 법인은 매월 매출액을 기준으로 선납세를 납부하므로 회계년도 결산시 순이익이 발생하지 아니하였더라도, 최소세 명목으로 이미 납부한 선납세는 환급되지 아니합니다. 다만 최소세는 법인소득세의 일부를 구성하는 것이므로, 매년 납부하여야 할 법인소득세 중 이미 납부한 최소세액만큼은 공제받을 수 있습니다(개정세법 제25조, 제39조). 이는 한국의 최저한세와 유사한 성격을 가집니다.

## (3) 부가가치세(Value Added Tax)

캄보디아에서 공급되거나, 캄보디아로 수입되는 모든 재화와 용역에 대해 해당 가격의 10%에 해당하는 부가가치세가 부과되며, 캄보디아

---

<sup>1</sup> 캄보디아 세법은 2003년 일부 개정된 조문과 기존의 세법 규정이 존재하므로 일부 개정된 조문을 개정세법, 기존의 세법 규정을 세법이라고 칭합니다.

로부터 수출되는 재화나 해외에서 제공된 용역에 대해서는 0%의 세율(영세율)이 적용됩니다(세법 제60조 및 64조). 캄보디아 세법상 부가가치세 비과세 대상은 공공우편서비스(public postal service), 병원(hospital), 진료소(clinic), 치과 등의 치료서비스와 치료서비스에 관련된 의약품 공급, 국영소유 공공운송 서비스(service of transportation of passengers by a wholly state owned public transportation system), 보험서비스(insurance services), 일차금융서비스(primary financial services), 관세가 면제되는 일부 개인용품의 수입(importation of articles for person use), 재정경제부 장관이 인정하는 공공목적의 비영리활동(non-profit activities in the public interest) 등이 있으며(동법 제57조), 아울러 외교관 및 국제기구의 업무상 필요한 재화 및 시행령이 정한 몇몇 개인용품의 수입에 대해서는 부가가치세가 부과되지 않습니다(동법 제58조).

부가가치세 산출시, 재화와 용역의 과세가액(taxable value)은 운송비, 세금을 포함한 재화와 용역의 공급가격이, 수입품의 경우 운송비, 세금, 관세, 보험료를 포함한 제품의 통관가격이 적용됩니다(동법 제61조). 부가가치세 납세자는 매 익월 20일까지 세무당국에 부가가치세를 신고하고 납부하여야 합니다(동법 제70조).

#### (4) 원천징수세(Withholding Tax)

캄보디아 세법은 원천징수세를 그 근간으로 하고 있다고 할 만큼 체계상 원천징수세는 중요한 세금의 징수방법이자 재원으로 사용되고 있

습니다. 세법은 거주자에 대한 경우와 비거주자에 대한 경우, 원천징수 대상 및 세율을 달리 규정하고 있습니다. 캄보디아 세법상 거주자와 비거주자를 구별하는 기준은 182일 이상 캄보디아에서 거주하고 있는지 여부가 기준이 됩니다.

우선, 원천징수의무자가 거주자(resident taxpayer)에게 지불하는 금액에 대한 원천징수세는 소득의 종류에 따라 다른 세율이 적용되는데(동법 제25조), 원천징수의무자가 거주자에게 지급하는 1) 관리, 자문 등의 용역에 대한 소득(이는 상대방이 자연인인 경우에만 해당됩니다. 뒤에서 보는 바와 같이 상대방이 법인인 경우에는 원천징수의무가 없습니다), 로열티 및 (금융기관이 아닌 원천징수의무자가) 지불하는 이자소득 등에 대해서는 15%, 2) 동산 및 부동산 임대소득에 대해서는 10%, 3) (금융기관인 원천징수자가) 지급하는 예금의 이자소득에 대해서는 6% 혹은 4%를 원천징수하여야 합니다(동법 제25조). 다만 금융기관에 지급하는 이자에 대하여는 원천징수 대상이 아닙니다.

한편, 원천징수의무자가 비거주자(non-resident taxpayer)에게 이자, 로열티, 임대소득, 배당금, 관리 및 기술지원에 대한 용역대가(compensation for management and technical services) 등을 지불할 때는, 사전에 지급액의 14%를 원천징수하여야 합니다(동법 제26조).

배당세와 관련하여 이와 같이 원칙적으로 캄보디아 세법상 캄보디아 법인으로부터 거주자에 대한 배당소득은 면세의 대상인데(제9조 1,

e호 참조), 반하여 비거주자에 대한 배당은 소득의 14%가 원천징수대상입니다. 그런데 캄보디아개발위원회(Council for the Development of Cambodia, “CDC”)로부터 면세혜택을 받는 적격투자프로젝트(Qualified Investment Project, “QIP”) 사업을 하는 법인의 경우라도 면세기간 중 배당을 하는 경우 그 배당금에 대하여 20%에 상당하는 금액을 추가 소득세로 납부하여야 함을 주의하여야 합니다. 이는 적격투자프로젝트의 경우에는 배당으로 법인의 수익을 소진하는 것보다 내부에 유보하여 재투자하도록 유도하고자 하는 조치로 보입니다.

#### (5) 근로소득세(salary tax)

거주자인 근로자(resident employee)는 캄보디아 국내 및 국외에서 발생한 급여에 대해 근로소득세를 납부해야 하는데, 이는 고용주가 원천징수하여 납부해야 합니다(세법 제47조). 소득세율은 급여금액에 따라 0%, 5%, 10%, 15%, 20%의 누진세율이 적용됩니다(동법 제47조). 한편 외국인을 포함한 비거주자인 근로자의 급여에 대해 고용주는 매월 20%의 근로소득세를 원천징수하여야 합니다(개정세법 제49조).

위와 관련하여 주의해야 할 점은, 급여와 부가급여와의 관계로 캄보디아 세법은 부가급여(Fringe Benefits 이하 “부가급여”)를 제외한 일반 급여와 부가급여(Fringe Benefit) 명목으로 지급되는 급여간에 과세표준 및 세율상 차이를 두고 있는데, 앞서 설명한 바와 같이 일반 급여의 경우, 과세표준은 고용계약상의 정해진 임금액을 기준으로 하며, 세율은 월 소득 500,000 Riels 까지 0%, 500,001 부터 1,250,000 Riels 까지 5%,

1,250,001 부터 8,500,000 Riels 까지 10%, 8,500,001 부터 12,500,000 Riels 까지 15%, 12,500,001 Riels 초과 20% 인데(개정세법 제46조, 제47조) 반해 부가급여의 과세표준은 실제적으로 근로자가 받는 모든 혜택의 시장가격의 합산액을 기준<sup>2</sup>으로 하며, 세법상 정하여진 세율은 20% 이나, 실제 실무상 캄보디아 세무서에서 적용하는 세율은 일정한 비율을 가중하여 25%를 적용하고 있습니다.

따라서 세율을 기준으로 할 경우 일반급여 방식으로 급여가 지급되는 것이 부가급여 방식으로 지급되는 경우보다 유리한 것으로 보이며, 이와 같은 세법 규정 때문에 실무상 고용주들은 부가급여 항목의 급여를 일반급여에 포함하여 지급하고 있습니다.

참고로 아래는 소득세령상 부가급여에 해당하는 항목입니다.

### :: 부가급여 해당 항목

- a. 어떤 형태의 차량관련 비용
- b. 식대
- c. 집 또는 주택제공
- d. 전기, 수도 요금 등
- e. 가정부 비용
- f. 시장 이자율보다 낮은 이자율을 적용한 대출, 시장이자율은 재정

---

<sup>2</sup> 원칙적으로 계약상 금액을 기준으로 하나 계약상 금액이 시장가격을 반영하지 못할 경우, 세무서는 가격에 대한 세무조정을 하게 됩니다.

경제부가 정하는 이자율

g. 할인 판매

h. 피고용인을 위한 교육비 지원, 단 피고용인이 업무수행을 위하여 직접적으로 필요한 교육은 해당하지 않는다

i. 피고용인의 자녀를 위한 교육비 지원

j. 생명 또는 건강 보험료의 지급, 단 직급이나 고용분야와 무관하게 전 종업원에게 동일하게 적용하는 보험료는 해당되지 않는다

k. 고용인의 사업과 관련하여 비합리적이고 관련이 없는 비용

l. 법에 규정한 수준 이상으로 지급하는 사회보장기금에 대한 기부금

m. 피고용인의 복리후생비를 제외한 급여의 10% 이상을 지급하는 연금 지급

n. 고용관계가 아닌 활동을 위하여 지급한 접대 및 오락성 비용

## (6) 부동산과 관련된 세금

캄보디아 세법은 부동산 소유권 이전시 거래대금의 4%를 등록세(Stamp Tax 또는 Registration Tax)로 징수하고 있습니다. 원칙적으로 부동산을 취득하는 사람이 부담하는 것이나 계약에 따라 양도자가 부담하는 경우도 있습니다(실제로는 양도인이 부담하는 경우가 관행상 더 흔합니다). 그리고 위 등록세를 납부하지 않으면 부동산소유권에 대한 증명서(Land Title) 발급이 금지되어 있습니다.

그 외 캄보디아 조세법은 미개발토지에 대해 일정요건을 충족하지 못할 경우 공한지세(Tax on Unused Land)를 과세하고 있으며 매년 9월

30일까지 납부하여야 합니다(실무상으로는 위 공한지세는 평소에 납부하지 아니하다고 토지매도시 한꺼번에 납부하는 것이 더 흔하다고 합니다). 토지는 다음과 같은 일정요건을 충족하는 경우에만 공한지세를 부담하지 않습니다.

- 거주 구역에 위치한 건물을 가진 토지
- 건물 및 부속물과 같이 임대된 토지로 월 임대소득이 일정금액 이상일 것
- 국가의 지역제에 따라 경제활동을 하는 토지로 월 임대소득이 일정금액 이상일 것
- 국유지
- 투자 프로젝트나 프로젝트 실행을 위해 캄보디아 정부 등이 승인한 양여토지

공한지세는 다음과 같은 산식에 의해 계산됩니다. 과세가격은 각 도시와 지역 단위에서의 시장가격으로 토지 평가위원회에서 매년 결정됩니다.

$$\text{공한지세} = (\text{토지의 전체크기} - 1,200\text{m}^2) \times \text{과세가격} \times 2\%$$

## (7)기타

현재 캄보디아법상 양도소득세(지분 혹은 주식매각의 경우 포함), 취득세, 주민세 등은 과세되지 아니하고 있습니다.

### 3. 토지의 취득과 관련된 사항 및 위험성

#### 가. 현지인 명의 대여 및 현지법인 명의를 통한 부동산 취득 및 그 위험성

이미 많이 알려진 바와 같이 캄보디아 헌법 및 토지법상 외국인은 캄보디아 내 토지를 소유할 수 없으며, 다만 캄보디아인과의 합작법인(외국인 최대 취득가능 주식수 49%)를 통하여 토지의 지분을 간접적으로 소유할 수 있을 뿐입니다. 합작법인 형식으로 토지보유회사를 설립하는 방안은 그 설립 및 유지비용, 현지 주주의 통제문제 등으로 인하여 그 비용을 부담할 수 있는 기업을 통한 대규모 투자 등에서 이용할 수 있을 뿐 개인 등 소규모 투자자의 경우에는 이는 지인 등을 통하여 현지인 명의를 빌려 소유권 포기각서 등을 징구하여 부동산을 취득하는 경우도 있는 것으로 알려져 있습니다. 그러나 캄보디아 최고법률인 헌법에서 외국인의 토지소유를 금지하고 있기 때문에 명의대여인과 소유권 분쟁 시 법적 보호를 받지 못할 가능성이 높다는 점에 유의하시기 바랍니다.

또한 많은 한국인 부동산투자자들이 토지 브로커 등 비전문가의 소개 및 권유로 현지인과 부동산소유법인을 설립한 후, 이들로부터 단순히 주식포기각서 혹은 양수인이 공란으로 된 주식양수도 계약서 및 위임장 등을 받는 것으로 하여 토지를 매수하고 있습니다. 그러나 캄보디아 헌법상 외국인의 토지취득은 금지되고, 토지취득을 위하여 명의를 대여하는 행위도 엄격히 금지되어 있습니다. 따라서 위와 같은 주식포

기각서, 양수인이 공관으로 된 주식양수도 계약서의 효력이 캄보디아 법원에 의하여 인정될 수 없음은 자명합니다.

한편, 이와 같은 방식에 대한 불안으로 심지어는 현지 한국계 컨설팅 법인 등이 설립한 캄보디아 주주명의를 대여하는 것을 주목적으로 하는 회사, 소위 명의신탁회사를 이용하는 경우도 있습니다. 캄보디아 주주의 배신행위에 대한 불안감으로 그래도 한국계 컨설팅법인의 신뢰를 이용해 보고자 하는 것으로 보입니다. 그러나 위 명의신탁회사도 결국은 캄보디아 현지인 주주를 근거로 설립된 회사라는 점, 위 명의신탁회사의 현지인이 변경된 경우 추후 토지소유법인의 자산처분 등에서 많은 문제점을 야기한다는 점, 한 회사가 명의대여를 목적으로 여러 투자자에게 명의를 빌려 주는 행위자체는 캄보디아 당국 혹은 법원에 의하여 캄보디아 헌법상 금지되는 토지소유를 위한 명의대여행위로 파악되어 토지소유권이 부인될 가능성이 아주 높다고 합니다.

## 나. 장기임대차계약 및 경제적 토지양여를 이용하는 방안

앞서 본 바와 같이 투자목적의 토지취득으로 현지인명의 혹은 캄보디아인주주와 합작법인설립을 통한 토지의 소유권을 취득하는 방안과는 별도로 농업개발을 위한 경우 등 토지의 실수요자의 경우에는 캄보디아법상 허용되는 외국인의 토지 취득방안인 경제적 토지양여권을 취득하거나 장기임대차방식을 이용할 수 있을 것입니다. 이하 최근 농업

투자를 중심으로 캄보디아투자의 중심이 되고 있는 경제적 토지양여와 장기임대차계약에 대하여 자세히 살펴 보기로 하겠습니다.

## (1) 경제적 토지양여권

### (가) 경제적 토지양여권의 의미 및 근거법률

캄보디아 법률상 토지양여권은 정부의 토지(State Land)를 점유 이용할 수 있는 용익권의 한 종류로 캄보디아 토지법에 의하여 인정되는 대물적 권리입니다(토지법 제5장 제48조 이하 참조). 토지양여권은 조건적이며, 사회적, 경제적 목적이 있는 경우에 한하여 인정되는데, 이중 사회적 목적으로 행하여지는 토지양여는 사회적 토지양여(Social Land Concession)라고 불리며 거주 또는 가족단위 생계형 경작지가 없는 빈곤층에 정부사유지를 공급하기 위하여 행하여지는 것으로 외국인의 투자 목적의 토지취득과는 관련이 없습니다. 이에 반해, 경제적 목적으로 행하여지는 토지양여는 경제적 토지양여(Economic Land Concession)이라고 불리며 대규모 산업, 농업개발 목적으로 행하여지는 것으로 캄보디아 정부가 농업개발을 위하여 정부의 사유지(State Private Land)를 개간하는 것을 허용하는 권리로 외국인의 투자목적 토지취득의 주된 방식이 됩니다(토지법 제49조).

토지법상 농작물 재배 및 농업 개발을 위한 토지양여(경제적 토지양여권)에 대하여는 총리령(Sub-decree)에 규정하도록 하고 있는데(제60조), 2005년 12월 27일 제정, 공포된 「경제적 토지양여권에 대한 시행

령」(영문명 “Sub-Decree on Economic Land Concessions”, 이하 “경제적 토지양여령”)과 2007. 10. 29. 제정 공포된 「장기임차권 및 경제적 토지양허권상 담보설정 및 권리양도에 대한 시행령」(영문명 “Sub-decree on the Mortgage and Transfer of the Rights over a Long-Term Lease or an Economic Land Concession”, 이하 “장기임차권 및 경제적토지양여권규정”)은 경제적 토지 양여의 수여 및 담보설정절차 등에 대하여 자세히 규정하고 있습니다.

(나) 외국인 투자자 또는 외국법인의 경제적 토지양여권 취득 가능여부  
    캄보디아의 헌법 및 토지법상으로 외국인은 토지소유권을 취득할 수 없으므로 토지의 이용권 중에 하나인 경제적 토지양여권을 취득할 수 있는지 여부가 문제될 수 있습니다. 또한 1994년 8월 4일 최초로 제정·공포된 투자법(이하 “구 투자법”)은 투자자에게는 70년의 장기임차권을 포함하여 토지 사용권이 허용될 수 있다는 취지로 규정할 뿐(제16조 제2항) 토지사용을 위한 양여권 취득여부에 대하여는 아무런 언급이 없어 외국인 투자자가 토지사용을 위한 양여권까지 취득할 수 있는지에 대하여 불명확하였습니다.

그러나 2003년 3월 24일 개정된 신투자법(이하 “신투자법”) 제9조에 의하면 “외국인 투자자는 토지소유권을 제외하고는 외국인투자자라는 이유만으로 어떠한 차별적 대우를 받지 않는다”라고 규정하고 있고 외국인투자자는 토지소유권을 제외하고는 일반적으로 국내투자자와 동일한 권한을 향유하는 것으로 규정하고 있으며, 신투자법 제16조 제2조는

“투자자에게 양여권, 무제한 장기임차권, 제한 단기 임차권을 포함하여 토지사용권이 허용될 수 있다”는 취지로 규정하여 투자자에게 양여권이 인정됨을 분명히 하고 있어 외국인 투자자나 외국법인의 경우에도 토지사용을 위한 양여권을 취득할 수 있다 할 것입니다.

#### (다) 경제적 토지양여 대상 토지

토지법에 의하면 정부 토지는 정부의 공유지(State Public Properties)와 정부의 사유지(State Private Properties)로 구분되는바(제14조), 정부의 공유지는 15년을 한도로 장기임대차의 대상이 될 수 있으나(정부 등의 재산운영절차에 대한 시행령 제18조), 매매나 토지양여의 대상은 될 수 없고(토지법 제16조, Sub-Decree on Economic Land Concessions 제4조 및 Sub-Decree on Social Land Concessions 참조), 반면, 정부의 사유지는 장기임대차와 토지양여의 대상이 됩니다. 따라서 경제적 토지양여는 정부의 사유지에 대하여만 인정되며, 이점에서 후술하는 장기임대차와 차이가 있습니다.

한편, 원칙적으로 경제적 토지양여권의 취득이 가능한 토지는 정부의 사유지로 등재되어 있는 토지인데, 캄보디아의 경우 아직까지 국토관리가 체계화되지 않은 관계로 많은 정부토지가 중앙정부의 기록상 등재되지 아니한 경우가 흔하므로 양여토지가 정부사유지로 확인되어 정부기록상 등재되어 있는지 여부는 경제적 토지양여권을 취득하기 전에 미리 확인해야 할 사항입니다. 아직 등재되지 아니한 경우에는 정부사유지로 등재 혹은 전환하는 절차를 사전에 거쳐야 합니다.

## (라) 경제적 토지양여권 수여기관 및 취득절차

### 1) 계약 당사자의 문제

원칙적으로 총 투자금액이 1천만 리엘(약 2,500달러) 이상 혹은 총 양여면적 1천 헥타르 이상인 프로젝트의 경우에는 「농산림수산업부」(Ministry of of Agriculture, Forestry and Fisheries, 이하 “농림부”라 함)이 경제적 토지양여권 수여를 담당하며, 위 두 기준에 미달하는 프로젝트에 대하여는 관련 「주정부」가 경제적 토지양여권 수여를 담당하며 경제적 토지양여계약당국(Contracting Authority)가 됩니다.

따라서 캄보디아에서 경제적 토지양여방식으로 토지를 취득하고자 하는 투자자는 위 기준에 따라 캄보디아 당국의 접촉선을 정해야 하는데, 간혹 1천 헥타르 이상의 토지를 얻고자 하면서도 단지 주정부의 관계자만의 접촉하고 토지수여약속을 받거나 공문을 받고 경제적 토지양여권을 취득하였다고 착각하고 소위 토지취득비용(비공식적인 commission)을 전액 지급하고 추후 중앙정부에서 양여권수여가 승인되지 않아 낭패를 보는 경우가 있는바, 이에 대한 주의를 요합니다.

### 2) 경제적 토지양여권 수여 및 토지취득절차

경제적 토지양여권 수여절차에 대하여는 경제적 토지양여령에 자세히 규정되어 있는바, 캄보디아 정부에서 경제적 토지양여권을

수여하는 절차는 크게는 i) 신청의 유인방식(Solicited Proposal)과 ii) 자발적인 신청방식(Unsolicited Proposal)으로 나누어져 있는바(제6조 참조), 전자인 신청의 유인방식은 주정부 혹은 농림부 등 계약당국이 경제적 토지양여 대상사업을 발주하고 발주된 사업에 투자자의 투자신청을 공개입찰방식으로 받는 방식이고, 후자인 자발적인 신청방식은 투자자가 대상토지를 물색 후 대상정부사유지를 경제적 토지양여권 방식으로 취득하는 것을 의미합니다. 그러나 실무상 현지 세력가의 개입 및 선점 등의 문제로 외국인 투자자가 위 두 가지 방식에 의하여 토지를 취득하는 것은 사실상 어렵고 실제로 외국인이 경제적 토지양여권을 취득하는 것은 경제적 토지양여권을 이미 취득한 캄보디아 현지 법인(보통은 캄보디아 세력가에 의하여 소유되는 명목법인일 경우가 많음)의 지분을 취득하는 것이 보통입니다. 최근 현지 세력가들이 실제 농지개발의 의사없이 양여권을 독점하고 이를 외국인 투자자에게 매도하여 그 차액을 챙기는 투기행위를 막고 실수요자 위주로 양여권을 수여하기 위하여 최근 캄보디아 정부는 양여권자가 투자금액의 30%이상을 투자한 후에 이를 제3자에게 양도할 수 있도록 하는 등 일부의 제도의 변경이 있었는데, 이에 대하여는 후술하도록 하겠습니다.

한편 계약당국과 양여계약을 체결한 후에도 양여토지 내 생계를 위한 사회적 양여권자와의 관계, 양여의 대상이 될 수 없는 정부공유지 및 유적지 제외 등의 문제로 양여계약상 토지면적을 전부 취득하는 것은 아니며 추후 최종적으로 토지면적이 확정되어 등록되는 절

차가 남아 있습니다.

자발적인 신청방식에 따른 경제적 토지양여권 취득 및 토지등록 절차를 요약하면 다음과 같습니다.

## 경제적 토지양여권 취득 및 토지등록절차 요약

### 경제적 토지양여계약 체결절차

(예비단계) 관할 지방행정기관과 접촉, 기본적인 사항 조사→ 예비환경영향평가 실시→ (본 단계) CDC 혹은 농림부에 양여권 신청(일정한 환경영향평가서 첨부, 경제적 토지양여령 제19조)→ 농림부 기술심사위원회에 송부(CDC에 양여권이 신청된 경우, 농림부 경유)→ 기술심사위원회 의견제시(적정의견제시)(제21조)→ 농림부 양여권신청자간 협상(제22조)→ 총리에 송부→ 내각회의에서 Sor Chor Nor 공표<sup>3</sup>→ 양여계약체결(제24조)

### ※ 신청서 포함사항(제12조, 20조)

- ① 기본정보: 사업계획서(토지사용계획, 투자계획, 부지개발을 위한 지출 계획, 양여프로젝트를 지원하는 자금조달계획 포함), 프로젝트를 이한 노동수요 및 조달계획, 선호품종재배를 위한 기술, 장비, 기계, 비료 등에 대한 정보, 프로젝트의 환경적, 사회적 영향과 이를 방지하거나 감소하기 위한 조치, 사회적 양여와 경제적 양여 간의 상호 지원과 연결 관계에 대한 설명, 정부에 납부할 토지비 제안, 신청자가 보유하고 있는 양여토지에 대한 사항<sup>4</sup>, 기타 보장사항

## ② 사회적, 환경적 영향에 대한 초기평가서

: 일반적으로 현지법인인 Green Consultancy Firm과 같은 평가회사가 수행함

### 경제적 토지양여계약체결 후 토지확정 및 등록절차

(토지확정 및 취득단계) 양여계약체결→선행조건 수행 및 2차 환경영향평가 실시(EIA) 및 토지최종확정→마스터 플랜 준비 및 제출(2차 환경영향평가서와 동시제출)→마스터 플랜 승인, 공인서 취득 및 토지등록

참고로 양여권 수여를 심사할 권한이 있는 기술심사위원회(Technical Secretariat)는 표준양여계약서를 마련하고 있으며, 모든 양여계약에서는 위 표준양여계약서를 기준으로 양여계약서를 체결하지만, 표준양여계약서에서 협상 불가능한 사항으로 정해진 사항을 제외하고는 사안에 따라 수정이 가능합니다(제11조 및 제24조 참조).

### (마) 보증금 및 토지양여비

실무상으로는 양여권 취득을 위하여 토지브로커 등에게 많은 돈을

---

<sup>3</sup> Sor Chor Nor는 캄보디아 정부가 령을 공포하는 방식의 하나로서, 그 공포주체는 캄보디아 각료회의(Council of Ministers)이며, 이는 총리(Prime Minister)를 경유하여 각료회의에서 공포하게 됩니다. 일반적으로 Sor Chor Nor는 그 근거법과 정부의 권한의 내용에 따라 다양한 내용을 담고 있으며, 령으로서 일반적 효력을 가지므로 이는 행정관청 및 국민 일반을 구속하게 됩니다.

<sup>4</sup> 토지양여권 부여한도초과여부 확인을 위하여

지급하는 것이 사실이지경우도 있는 것으로 알려져 있습니다만 법상 경제적 토지양여계약과 관련하여 양여권자가 지급해야 하는 금원은 보증금과 양여비뿐입니다.

현재 표준양여계약서상 양여비에 대한 보증금은 헥타르 당 1달러로 정해져 있으며, 양여비는 양여비 계산에 대한 원칙(Principle for Calculating Concession Land Rental Fee)에 의하면 다음과 같은 공식에 따라 양여비가 정하여 집니다.

$$P1=P \times S[1-R]$$

(P1: 회사로부터 징수하는 연간 토지비, S: 사업수행을 위하여 수여된 총 양여면적, P: 토양에 따라 정하여진 헥타르 당 연간 토지가격, R: 선호비율)

한편 양여비 결정의 기준이 되는 사업수행을 위하여 수여된 총 양여면적이라 함은 최종적으로 실측되어 사업에 사용되는 면적을 의미하므로 실제 문화재보존지역 등 (이하 “보존구역”) 및 적법한 거주자의 소유 및 거주지역 (이하 “거주구역”)은 실제양여면적에 포함되지 아니하므로 양여비 계산에서 제외됩니다.

#### (바) 양여가능면적

캄보디아 토지법에 의하면 ‘특정인 또는 동일한 자연인이나 동일한 법인 의하여 지배되는 여러 법인을 위하여 10,000 헥타르를 초과하는 여러 개의 토지상의 토지양여권을 발급하는 것이 금지된다고 규정하고 있습니다(제59조 참조).

그리고 위 규정은 일반적으로 ① 특정인(자연인, 법인 포함)을 위하여 10,000헥타르를 초과하는 토지에 대한 양여권 수여가 금지되며, ② “동일한 자연인”이 지배하는 여러 법인에 나누어 토지양여권을 수여하여 그 합계가 10,000 헥타르를 초과하는 것도 금지되고, ③ 동일한 법인이 지배하는 여러 법인에 나누어 토지양여권을 수여하여 그 합계 면적이 10,000 헥타르를 초과하는 경우에도 금지된다고 해석됩니다.

참고로 이와 관련하여 널리 사용되는 토지법 영문번역본은 동일한 자연인(Natural Person)에 의하여 지배되는 여러 법인에 나누어 10,000 헥타르를 초과하는 양여권 수여만이 금지되며, 동일한 법인(Legal Entity)의 경우에는 규정이 없는 것으로 되어 있으나, 캄보디아어 원문본 토지법은 동일한 법인(the same legal entity)의 경우 역시 규정되어 있다는 점에 주의바랍니다.

#### (사) 경제적 토지양여권의 저당권설정 가능여부

경제적 토지양여권상 저당권설정에 대한 캄보디아 토지법상 기존 해석에 의하면, 토지양여권상에 저당권 설정여부에 대하여 부정적인 견해가 지배적이었으며 이에 따라 토지를 양여받은 투자자들이 투자금을 조기에 회수하거나 이를 근거로 개발자금 조달하는데 어려움이 있었습니다.

이에 최근 캄보디아 정부는 이와 같은 어려움을 해소하고자 장기임차권 및 경제적 토지양여권 규정을 제정·공포하여 경제적 토지양여권상 저당권 설정이 가능하도록 이를 명확히 규정하였습니다(동 규정 제7

조). 그런데 위 경제적 토지양여권상에 담보를 설정하기 위하여는 「국토관리, 도시계획 및 건설부」(영문명 Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction; 이하 “국토관리부”)로부터 위 경제적 토지양여권을 표창하는 경제적 토지양여권증서(certificate of economic land concession)가 발급되어야 하며(규정 제6조), 위 경제적 토지양여권증서가 발급되기 위해서는 그 전제조건으로 양여대상인 토지가 **캄보디아** 재정부의 정부토지대장상 「정부사유지」로 등재되어 있어야 합니다.

참고로 현재까지 토지양여권증서가 발급된 사례는 없으나 그와 유사한 장기임차권증서가 발급된 경우는 2 건의 사례가 있으며, 국토관리부에서도 이를 계기로 정부사유지로 등재되어 있는 경제적 양여토지에 대하여는 토지양여권증서의 발급 및 증서상 담보설정이 가능하다는 답변을 하고 있습니다.

한편 경제적토지양여권 증서상 저당권 등 담보의 실행과 관련하여, 장기임차권 및 경제적 토지양여규정에는 채권자가 법원에 담보권의 실행을 신청할 수 있으며, 채권자가 이를 취득하거나 사적 실행하는 것이 금지된다고 규정하고 있을 뿐(제9조), 구체적인 실행절차에 대하여는 규정되어있지 않으며 현재까지 이를 실행한 사례도 없습니다. 다만 최근 제정된 캄보디아 신 민사소송법은 한국법상 강제집행법과 같이 담보권 실행절차에 대한 세부적인 규정을 두고 있어 법원은 위 신민사소송법상의 절차에 따라 경제적 토지양여권 절차를 실행할 것으로 추정됩니다.

### (아) 경제적 토지양여권의 양도 및 재임대(sub-lease)가능여부

경제적 토지양여권의 양도에 대한 캄보디아 토지법상 기존 해석은 토지양여계약상 양도를 인정하도록 규정하고 있는 경우 이에 대한 양도가 가능하다고 해석되고 있었으나 규정이 없는 관계로 외국인투자자에게 양도여부가 불분명하였습니다. 그런데 장기임차권 및 경제적 토지양여권규정의 제정으로 양여계약상 달리 규정되지 아니하는 한 경제적 토지양여권과 그 지상의 건물에 대한 권리는 제3자에게 양도할 수 있으며(제7조), 관계관청의 사전 승인을 받은 경우, 제3자에게 토지를 재임대할 수 있게 되었습니다(제8조).

그러나 캄보디아 농림부에서 일반적으로 사용하는 표준양여계약에 의하면 원칙적으로 투자예정금액을 기준으로 30%이상을 투자한 경우에만 양여권의 제3자에 대한 양도를 인정하고 있으며, 이에 따라 양여권을 소유한 법인(이하 “양여법인”)의 지분의 전부양도도 양여법인이 투자예정금액 기준으로 30%이상의 투자를 완료한 경우 지분의 양도를 승인해주는 것으로 해석되고 있습니다. 또한 제3자에 대한 재임대의 경우에는 앞서 본 바와 같이 관계관청인 농림부의 사전승인을 필요로 합니다.

한편 경제적 토지양여권을 양도한 경우, 양수인이 정부와의 관계에서 토지양여권자로 인정되어 토지양여권자로서 혜택 및 의무를 그대로 유지하는지에 대하여는 명확한 규정을 두고 있지 않습니다. 그러나 실무상 표준양여계약서에는 제3자(양수인)가 정부와의 관계에서 양여계약의 조건을 직접 이행할 책임을 부담하도록 제3자(양수인)가 정부와

새로운 양여계약을 체결하도록 하고 있습니다. 이와 같은 점에 비추어 토지양여권의 양도계약시 양수인이 양도인과 “양여권양수도계약”을 체결하는 것으로 완전한 권리를 취득하는 것이 아니라 정부와 새로운 양여계약을 체결하여야 한다는 점은 주의를 요한다 할 것입니다.

## (2) 장기임차권

### (가) 장기임차권의 근거 및 의의

토지법에 의하여 부동산의 소유자는 타인에게 그 부동산을 임대할 수 있으며, 이중 장기임차권(Long-Term Lease)은 부동산에 대한 대물적 권리로 양도 및 상속이 가능하다고 규정되어 있습니다(제106조 및 제107조). 그리고 장기임차권 및 경제적 토지양여권규정에 의하면 장기임대는 캄보디아 법률에 따른 자연인, 법인, 캄보디아 정부에 의한 부동산의 임대로 15년 이상의 기간을 가지는 것이라고 규정하고 있습니다. 위 장기임차권은 여러 모로 앞서 설명한 경제적 토지양여권과 유사한 효력을 가지는데, 위 장기임차권도 양도, 재임대, 담보설정 등에서 경제적 토지양여권과 동일한 효력을 가지며 장기임차권도 마찬가지로 국토관리부에 정부토지로 등록 후 장기임차권증서를 발급받을 수 있도록 되어 있습니다.

다만, 경제적 토지양여권과는 달리 장기임대차의 경우에는 정부토지 외에 개인사유지는 물론 기간상(15년), 목적상(공공의 목적) 제한이 있기는 하나 정부의 공유지상에 설정하는 것도 가능하며, 정부의 사유

지상 장기임차권은 목적상 아무런 제한이 없으므로 농업개발 외에 신도시개발, 병원신축 등 여러 사업 목적을 위하여 사용될 수 있는 권리입니다(정부 및 공공기관 재산의 운영절차에 대한 시행령 (Sub-Decree on Rule and Procedure of Management of the State and Public Entity's Public Properties; 이하 “정부 등의 재산운영절차에 대한 시행령”). 따라서 외국인 투자자가 농업개발 외 개발사업에 대규모 정부토지를 이용할 수 있는 방안으로 생각됩니다.

#### (나) 정부사유지에 대한 장기임차권 취득절차 및 주의사항

이중 정부소유 토지의 임차권을 취득하는 절차를 살펴보면, 정부사유자산에 대한 임대는 입찰 또는 수의계약을 통한 가격협상 방식으로 체결될 수 있는데, 입찰이 원칙이며 수의계약방식은 입찰이 실패하는 등 예외적인 경우에만 인정됩니다(제13조). 입찰 혹은 가격협상의 결과에 기초해서 정부재산관할청(Trustee Authority 혹은 State Properties Holding Authority)<sup>5</sup> 과 재경부내 정부재산관리당국은 최장 3개월간 임대차정자와 임대차계약의 내용에 대하여 협상을 하게 되는데, 위 협상이 결렬된 경우에는 기존에 인정된 입찰은 무효가 되며, 이 경우 납입된 보증금은 반환되지 않습니다. 한편 정부재산관할청은 임대차의 대상이 된 정부사유자산과 관련하여 관련된 모든 서류를 작성 준비하여 재경부(Ministry of Finance) 내의 정부재산관리당국 및 캄보디아 왕국 정부에 보고하여 승인을 얻도록 되어 있으며(제8조), 위 임대차계약은 캄보디아 정부(명의로) 체결됩니다(제11조).

이를 요약하면 입찰에 의하여 우선협상대상자가 되든 아니면 수의 계약방식이든 정부토지를 임차하고자 하는 자는 위 정부재산관할청을 접촉하여 계약내용을 정하는데, 이 경우 정부재산 관할청이 임대하고자 하는 관할 토지 및 그 조건 등을 재경부와 캄보디아 중앙정부에 보고하게 되며, 이에 대하여 총리가 승인을 하고, 재경부에 의하여 적정가격으로 판단되는 경우, 각료회의는 Sor Chor Nor를 공표하여 임대차계약의 체결을 승인하게 되며, 정부재산관할청은 캄보디아 정부(Royal Government)<sup>6</sup>의 이름으로 정부토지에 대한 임대차계약을 체결하게 됩니다.

한편, 위 Sor Chor Nor가 발효되는 경우, 즉 정부가 승인한 경우에도 정부소유의 토지에는 상당수의 점유자들이 존재하고 있는 것이 현실입니다. 특히, 그 대상 토지가 정부소유의 사유지인 경우<sup>7</sup>에는 토지법 제 30조에 의하여 토지법 발효된 2001년 이전에 5년간 평온 공연하게 점유한 자는 토지소유권을 신청할 정당한 권한이 있게 되므로 점유자들과의 권리관계가 엷힐 가능성이 있습니다. 따라서 비록 정부가 Sor Chor Nor에 의하여 토지임대차거래를 승인하였다 할지라도 위와 같은 정당한 점유자들은 언제든지 이에 대하여 이의를 제기할 가능성이 존재하므로 이

---

<sup>5</sup> 정부재산관할청은 토지에 따라 압사라 당국, 시당국, 상무부, 농업부 등 다양합니다.

<sup>6</sup> 캄보디아 헌법 제99조에 따르면 각료회의(Council of Ministers)가 캄보디아 왕국정부(Royal Government of the Kingdom of Cambodia)다 라고 하고 있습니다.

<sup>7</sup> 토지법 제16조에 의하면, 정부소유의 공유지는 점유권 취득 등 방식에 의한 사적인 토지소유권 취득의 대상이 되지 않습니다.

에 토지임차인은 분쟁을 방지하기 위하여 일반적으로 점유자들과 토지 매매계약과 유사한 계약을 체결하여 토지대금을 지급하고 점유자들을 토지에서 이주시키고 있으며, 정부 역시 Sor Chor Nor를 발효할 당시 이를 거래의 승인 조건으로 하는 것이 일반적이고, 이와 같은 점유자의 이주를 완료한 이후 정부는 토지를 임차하고자 하는 자와 장기임대차계약을 체결하게 됩니다.

#### (다) 장기임대차계약서의 필수기재사항

정부사유지에 대한 장기임대차계약서에는 다음과 같은 사항이 필수적으로 기재되어 있어야 합니다(정부 등의 재산운영절차에 대한 시행령 제14조 참조).

- 1) 월별, 분기별 또는 연간 차임 또는 지불조건
- 2) 차임지체시, 월 2%의 지연배상금이 부과된다는 내용
- 3) 6개월간 차임을 지급하지 아니하는 경우, 정부재산관할청은 정부재산관리국의 승인을 받은 후 계약을 취소하고 법적 조치를 취할 수 있으며, 정부재산관할청이 위와 같은 조치를 취하지 아니하는 경우 정부재산관리국이 계약을 취소하고 법적 조치를 취할 수 있다는 내용

## 다. 외국인 부동산소유문제

— 외국인공유건물 전유부분 취득에 관한 법률안 제정 움직임을 중심으로

앞서 설명한 바와 같이 캄보디아 헌법 및 토지법에 의하면 오로지 캄보디아 국적을 가진 캄보디아 법인과 캄보디아 국민만 토지를 소유할 수 있다라고 규정하고 있어(헌법 제44조, 토지법 제8조), 외국인 혹은 외국 법인이 토지를 소유할 수 없는 것은 분명하나 토지와 별도로 건물을 취득할 수 있는지에 대하여는 법 해석상 불분명합니다. 그러나 예외적인 경우를 제외하고 실제 캄보디아 부동산등기제도상 토지등기와 별도로 건물등기가 존재하지 않아 건물을 별도의 부동산으로 취득하고 있지 않고 있어 전통적인 주택이나 소규모 건물만이 존재하는 상황에서는 이에 대한 논의는 의미가 없었습니다. 그런데 최근 외국인의 부동산개투자료 프놈펜 시내에 연우 골드타워 42, 대산의 스타리버 등 대형 주상복합건물들이 건설되기 시작되면서 이와 같은 대형건물의 건물전유부분의 소유권을 과연 외국인이 취득할 수 있는지에 대한 논란이 일고 있습니다.

그런데 최근 2009년 12월 초경 캄보디아 정부는 외국인의 공유건물의 지분소유권을 허용하는 내용의 법률을 내각회의(Council of Ministers)에서 통과시켰으며, 이는 그 동안 외국인 투자자들이 학수고대하던 법률로 캄보디아 정부가 최근 부진한 외국인투자를 촉진하기 위하여 과감한 결정을 내린 것으로 볼 수 있습니다. 위 법률의 내용을 요약하자면 아래와 같습니다.

## 외국인 공유건물 소유권 취득에 관한 법률안 내용 요약

- (1) 캄보디아 법상 행위 능력있는 법적으로 자격을 가진 외국인의 공유건물의 전유부분의 소유권 및 불가분한 공유부분의 사용권인정 (이하 “외국인 공유권”)
- (2) 외국인 공유권의 상속 및 양도, 사용, 수익, 처분 권한인정. 단 양도의 경우 등기하여야 효력발생
- (3) 외국인 공유권의 제한
  - First Floor (한국개념상 2층)이상의 건물소유만 인정
  - 집합건물 전체의 일정비율이상을 소유하지 못함. 위 비율은 추후 시행령에서 정해짐
  - 집합건물부지에 대한 소유권취득금지
  - 특별경제구역 등 예외적인 경우를 제외하고는 국경으로부터 30km 이내의 건물 소유금지
- (4) 외국인의 공유부분 사용권의 내용
  - 전유부분 사용을 위한 불가분의 권리로 전유부분과 별도로 처분의 대상이 되지 않음
  - 원칙: 모든 공유자들(외국인, 캄보디아인 포함)은 공유부분에 대한 불가분의 사용권을 갖는데, 캄보디아인 공유자들은 공유부분에 대해 공동소유권까지 가지나 외국인 공유자들은 불가분의 사용권만을 가짐
  - 단, 건물이 파손, 멸실 후 캄보디아인 소유자들이 매각에 합의하여 공유부분이 매각되는 경우, 외국인 공유자는 매각대금에 대하여 전유부분 사용면적에 비례하여 매각대금 청구가능

- 공유부분에 대하여는 캄보디아인 공유자들과 동일하게 관리 및 비용부담 의무 부담함

위 법률은 현재 캄보디아 정부의 내각회의를 통과하여 국회에 제출된 상태이며, 국회를 통과하고 국왕의 승인을 받으면 비로서 법률로서 효력이 발생하게 됩니다.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Phnom Penh Post 2009년 12월 7일자 기사 참조

## 4. 토지 및 공유건물 분양과 관련된 사항

### 가. 현황

현재 캄보디아는 한국계 시행사 및 건설회사의 주도로 콘도미니엄, 아파트, 주상복합건물 등 대형건축물을 분양하고 있거나 이미 건설이 진행 중입니다. 그러나 현재 캄보디아 법제도상 대형건축물 및 집합건물의 각 단위, 호수의 소유권 명의를 수분양자들에게 이전할 방법, 이를 근거로 담보를 설정할 방법 등 대형건축물의 개발, 건축, 분양의 성공적인 수행을 위한 기본적인 제도들이 존재하지 않습니다. 이로 인하여 시행사와 수분양자간의 분양계약인 채권계약을 기반으로 분양하거나 소규모 집합건물의 경우에는 건물 대신에 건물부지를 건물면적에 비례하여 분필하여 수분양자들에게 이전하지는 방식으로 분양하고 있어 추후 시행사 부도시의 제3채권자와의 관계 등 여러 법률적 문제점에 노출되어 있는 상황입니다.

이에 대하여 2009년 이미 위에서 설명한 외국인공유건물전유부분 취득에 관한 법률과 더불어 캄보디아 정부가 집합건물의 지분소유권을 등기할 수 있는 내용의 법안(“공유건물관리 및 사용에 관한 시행령”)을 Sub-Decree로 불리는 총리령 형태로 입법을 예고한 상태로 조만간 그 시행이 예정된 상태인바, 위 시행령의 내용을 살펴보면 다음과 같습니다.

## 나. 공유건물관리 및 사용에 관한 시행령안 내용 요약

### (1) 적용범위

캄보디아왕국 내에 합법적으로 건축된 모든 종류의 공유건물에 적용되거나 캄보디아인에게만 적용되며, 외국인의 경우 특별법인 외국인의 공유건물 소유권취득에 관한 법률의 적용을 받음

### (2) 전유부분에 대한 소유권 취득인정

공유건물을 전유부분(Private Area)와 공유부분(Common Area)로 구분하며, 캄보디아법상 행위능력자(자연인, 법인 포함)의 공유건물의 전유부분에 대한 소유권 취득인정. 단 공유건물이 임대토지상에 건축된 경우에는 장기임차권(Long-Term Lease of Private Area)만 취득

### (3) 공유부분에 대한 권리

- ① 공유부분에는 공유자를 위하여 사용되는 모든 건물의 부분 및 부지부분이 포함됨
- ② 원칙적으로 공유부분은 분할할 수 없는 소유권의 대상이나, 공유건물이 임대토지상에 건축된 경우에는 공유부분에 대한 사용권만 취득
- ③ 관리상 연대책임을 지며, 관리비용은 각 공유자들의 전유부분의 가치에 비례하여 분담함
- ④ 공유건물이 멸실한 경우에도 공유부분에 대한 소유권은 소멸하지 않음

#### (4) 부지에 대한 등기

- ① 하나의 공유건물을 건축하기 위한 부지는 단일부지로 등기되어야 하고, 단일부지 내 여러 공유건물을 건축하는 경우, 공유 건물별로 분필하여야 함
- ② 전유부분에 대한 거래를 시작하기 전에 건물부지는 공유부지(co-owned parcel)로 필지변경하여야 함

#### (5) 공동관리내규 제정

공동건물의 관리를 위하여 공유자들은 전유부분과 공유부분에 대한 공유자들의 권리, 의무, 공유부분의 관리, 수리 및 비용, 공유건물관리단체의 의사결정절차에 대한 내용을 포함한 공동관리내규를 제작하여야 함

#### (6) 전유부분에 대한 등록 및 증명서발급

- ① 전유부분은 전유부분 소유자(임차권자)의 신청에 의하여 공유건물 전유부분 등록부에 등록되며, 전유부분소유증명서(혹은 전유부분장기임차권증명서)가 발급됨
- ② 관계자의 설명에 의하면, 실무적으로는 건물완공 후 공유부지등기는 말소되고 시행사 명의 혹은 선분양된 전유부분 소유자 명의로 전유부분이 구분된 공유건물 등기가 이뤄지게 된다고 함

#### (7) 전유부분에 대한 담보권 등 설정등록

전유부분에 대한 저당(hypothec), 양도담보(antichrese), 부동산질권

(gage), 장기임차권 등은 전유부분소유증명서 상에 그 사항을 기재할 수 있음

## 5. 부동산개발사업과 관련된 사항

### — 주택개발사업규제에 관한 재경부령의 제정을 중심으로

#### 가. 현황

캄보디아에 투자하는 투자기업의 대부분은 캄보디아 시장의 잠재성, 캄보디아 정부의 외국인 투자자에 대한 우호적인 태도, 외국환거래 및 부동산개발에 대한 규제법을 부존재 등과 같은 이점 듭니다. 그런데 비록 최근 금융위기로 주춤하고 있기는 하지만 그 동안 부동산개발에 대한 규제가 전무하던 캄보디아에서 중국계 부동산개발업체의 수분양자에 대한 분양대금 사기행각을 계기로 캄보디아 재정경제부가 수분양자의 분양대금에 대한 관리통제를 골자로 하여 작년 7월 30일자로 주택개발규제에 관한 재정경제부령(공식명칭: Prakas No.548 on Housing Development; 이하 “재경부령안”)을 공포하여 이를 시행하고자 하고 있다는 것은 주목할 만합니다.

이에 대해 현지 부동산개발업체 및 건설업체는 그 목적의 정당성을 인정하면서도 캄보디아 정부의 규제능력 부재, 캄보디아 공무원에 대한 불신으로 상당히 우려를 표시하고 있습니다.

#### 나. 내용

현재까지 알려진 재경부령안의 골자는 아래와 같습니다.

## 주택개발규제에 관한 재경부령안의 요약

① 부동산개발 면허취득 및 갱신제도,

② 분양광고시 사전인가제도,

③ 표준분양계약서 사용강제제도,

④ 예치금제도(개발자금의 2%)

개발자금의 2% 상당하는 금액을 단계별로 중앙은행에 예치하도록 하는 제도. 단 재경부의 설명에 의하면 위 금액은 수분양자들의 분양대금 환불보증의 성격은 아님

⑤ 부동산개발계좌 개설 및 자금인출 사전승인제도

수분양자들로부터 받은 분양대금을 정해진 부동산개발계좌에 예치한 후, 재경부 산하 Working Group의 승인하에 인출하도록 하는 제도

⑥ 외부감사 및 사업보고제도(3개월 단위),

⑦ 원칙적인 후분양 제도

⑧ 적용범위: 아파트, 콘도미니엄 등 공동주택을 대상으로 하며, 사무실 건물에는 적용되지 않음

이 중 부동산개발업체들이 가장 우려하는 규제내용은 캄보디아 정부가 개발자금을 직접 통제하게 되는 예치금제도, 부동산개발계좌 개설 및 자금인출 사전승인제도로 위 재경부령안은 분양자금에 대한 정부의 직접적 통제 등 상당히 강력한 내용을 담고 있습니다.

다행히 위 재경부령안의 폐해를 우려한 한국계 부동산개발업체들이

한국대사관의 도움으로 발 빠르게 대응하여 위 재정부령안의 시행은 당분간 보류된 상황이며, 재정부는 ① 부동산개발면허취득과 광고인가를 하나의 인허가 제도로 일원화하고, ② 예치금을 현금대신 은행보증으로 대체 가능하게 하며, ③자금인출을 정부가 직접 통제하는 것을 포기하고 Independent Engineering Company를 통한 간접통제방식으로 규제를 완화하고, 표준분양계약서 사용대신 필수적 기재사항 삽입방식으로 하는 등 2009년 12월 15일자로 수정안을 내놓았습니다.

현재 위 수정안(Prakas No. 1222)은 기존 안(Prakas No. 548)을 폐기하고 있지만 역시 강력한 규제내용을 포함하고 있는데, 최근 금융위기로 인하여 부동산시장을 위주로 외국인 투자가 현저히 감소하고 있는 분위기에서 위와 같은 규제법률이 부동산개발시장에 어떠한 영향을 미칠지 귀추가 주목됩니다.

## 6. 캄보디아개발위원회(CDC)승인과 관련된 사항

### 가. 개관

캄보디아는 1994년 투자법(Law on Investment of the Kingdom of Cambodia)을 제정하였으며, 그 후 2003년 투자법의 일부 조항, 특히 인센티브와 관련된 부분을 개정하였고(Law on Amendment to the 1994 Law on Investment), 2005년에는 개정 투자법에 대한 시행규칙 (Sub-Decree No. 111 on the Implementation of the Amendment to the Law on Investment)을 제정하였습니다. 위 투자법 및 그 시행규칙에 따라 캄보디아 개발위원회(이하 “CDC”)로부터 적격투자프로젝트(Qualified Investment Project, 이하 “QIP” 혹은 “적격프로젝트”라 함)로 승인된 경우 조세감면, 설비자재 수입시 관세감면, 특별감가상각 인정, 투자프로젝트에 대한 보호 등의 인센티브가 제공되게 됩니다. 한편 CDC에 적격투자프로젝트를 등록하지 않아도 외국인투자가 가능하나, 이 경우 투자인센티브 수혜는 불가능할 뿐입니다. 따라서 위 투자법 및 그 시행규칙을 계기로 외국인 투자에 대한 제도적 틀이 마련된 것으로 볼 수 있는데, 이는 위 법규정에 의하여 위에서 언급한 인센티브 제도가 도입되었으며 투자자에 대한 과실송금, 투자기업에 대한 비국유화, 투자기업 제품에 대한 비가격 통제 등 투자를 보장하는 제도가 마련되었기 때문입니다. 이하 CDC에 의하여 QIP로 승인, 등록되기 위한 절차에 대하여 살펴보도록 하겠습니다.

## 나. 일반적인 절차

### (1) 투자제안서 준비 및 제출

QIP 프로젝트는 투자의 종류에 따라 CDC 또는 주/시 하급 투자위원회(Provincial/Municipal Investment Sub-committee)에 투자등록을 하는데, QIP프로젝트로 승인되기 위한 최소투자자본금은 미화 100,000달러이며(실제로는 위 금액 이상을 요구함), 최소투자자본금이 미화 2백만 달러 이하인 투자프로젝트는 위 하급투자위원회에서 검토 승인됩니다. 법적으로는 조건부투자등록증명서 발급은 투자제안서 제출 후 3영업일 이내에 최종등록증명서는 조건부투자등록증명서 발급 후 28영업일 이내에 발급되도록 되어 있으나 실제로는 한 달에서 길어질 경우 6개월까지도 소요되는 것으로 알려져 있으며, 특히 농업산업관련 개발의 경우에는 환경문제 등의 이유로 관련부서가 많아 더 많은 시간이 소요된다고 합니다.

투자등록신청서제출하는 경우에는 생산설비목록 및 생산투입원자재목록(개발적), 마스터플랜, 타당성조사보고서, 회사의 정관, 토지관련 문서 등을 첨부하는데, 이를 상세하면 아래와 같습니다.

### 투자제안서(Investment Proposal) 준비 및 제출서류 목록

1) 투자등록신청서(Application Form): 다음의 내용을 간단하게 기재하여 제출하여야 합니다.

① 투자자에 대한 인적사항 (Information on Investor),

- ② 회사의 형태(Type of company),
  - ③ 주주 및 이사회(Shareholders and directors),
  - ④ 사업분야(Business objectives),
  - ⑤ 투자자본금(Investment Capital),
  - ⑥ 토지사용 및 고용계획(Land use or employment),
  - ⑦ 법인세감면 선택(election of exemption on profit tax)
- 2) 생산설비목록 (list of production equipments) 및 생산투입원자재목록 (list of Production input) 작성: 투자제안 단계에서는 완벽한 목록일 필요는 없으며, 최종 승인을 받은 후에 실제로 관세면제 협상을 할 때 새로 추가하거나, 삭제할 수 있습니다.
- 3) 회사의 정관: 기존의 상무부(MOC)로부터 받은 정관을 제출하면, CDC 승인과 함께 QIP의 정관으로 CDC에 등록되며, 이것은 다시 MOC에 같은 이름의 투자회사(CO가 아닌 INV)로 등록되는 절차가 필요합니다.
- 4) 주주 관련 서류 (각 사진15장, 여권사본, Criminal Record, 주소)
- 5) 최소 자본금 (Minimum Capital): more than \$2 million (CDC에 승인신청의 경우).
- 6) Feasibility Study Report: 타당성 조사 보고서
- 7) 사업계획서(Master Plan): 사업에 대한 전반적인 계획을 담고 있어야 하며, 나중에 인센티브를 받기 위한 협상을 할 때 세부 사업별로 인센티브를 받게 되므로 큰 사업의 경우 몇 개의 세부 사업으로 나뉘어서 정리하는 것이 좋습니다.
- 8) 토지관련 문서 및 기타 증빙서류: 사업에 필요한 토지에 대한 임대계약서(lease contract)나 소유권증서(land title).

한편, 투자법은 상업활동, 운송서비스(철도투자제외), 여행서비스, 카지노, 도박업, 통화, 금융업, 미디어 사업, 부동산개발업, 담배생산업 등을 투자인센티브 부적격 사업을 규정하여 QIP등록대상에서 제외하고 있습니다(부적격사업에 대한 자세한 사항은 투자법 시행규칙 Annex I 참조).

## **(2) 조건부등록증명서 발급(Conditional Registration Certificate, CRC 3 영업일 이내)**

캄보디아 투자법과 투자법 시행규칙상 가장 두드러진 점은 완벽히 구비된 등록신청을 하는 경우 CDC에 등록을 신청한 후 3 영업일 내에 조건부등록증명서 또는 요건미준수통지(Letter of Non-Compliance)를 수여하도록 하고 있는 점입니다. 위 조건부등록증명서는 QIP프로젝트를 수행하기 위하여 필요한 허가 및 면허 등을 명시하도록 되어 있으며, 최종투자등록증명서 발급 후 받게 될 투자인센티브와 법인세 감면기간 확인하는 등 대략적인 가이드라인을 제시합니다.

## **(3) 최종투자등록증명서 발급(Final Registration Certificate, "FRC", CRC 발급 후 28 영업일 이내)**

CDC는 프로젝트 수행에 필요한 정부의 허가, 승인 및 면허 등(상무부 등록, 건축허가, 환경영향평가, 납세자등록 등)의 등록을 일괄하여 처리하여야 하고, 위 허가승인 완료 후, 위 조건부등록증명서 발급일로부터 28 영업일 이내에 최종등록증명서가 발급되어야 합니다. 위 최종등록증명서상에는 QIP에 수여되는 투자인센티브에 대하여 자세히 기재

되어 있습니다. 허나 위 최종등록증명서 발급기간 내에 필요한 허가 및 면허 등을 획득하지 못한 경우에도, 최종등록증명서 발급을 이유로 제 안된 QIP를 적법히 수행하기 위하여 요구되는 허가 및 면허 등을 획득 하여야 하는 신청인의 의무를 면하게 되는 것은 아닙니다.

위 최종투자등록증명서에는 세금 혜택 등 프로젝트가 받을 수 있는 인센티브에 대한 확인을 하게 되는데, 보통 그 내용은 구체적이지 않고 법인세 면제기간과 관세면제 혹은 기타 인센티브 혜택을 받을 자격이 있음을 확인하는 정도로 기재됩니다.

그러나 위와 같은 법규정과 별도로 실무상으로는 신청인이 각 부처에서 별도로 인, 허가 및 등록절차를 거쳐야 하는 것이 일반적입니다. 예를 들어 CDC에 신청하여 회사를 설립하고 정관을 등록한 후에도 CDC에 등록된 정관을 상무부에 다시 등록하는 절차(INV로 등록하는 절차)를 거칠 것을 요구하고 이에 대한 등록수수료를 상무부에 납입할 것을 요구하며, 이와 같은 절차를 거치지 않은 경우, 투자법의 규정에도 불구하고 상무부에서는 적법한 회사로 취급해 주지 않습니다.

#### (4) 등록수수료

투자법 시행규칙에 의하면, 공식적으로는 QIP로 등록하기 위하여는 7백만 리엘(약 미화 1,750달러)상당의 일회의 신청수수료를 납입하여야 하며, 위 신청수수료는 모든 승인, 허가 및 면허 그리고 모든 관련 정부 부처에 등록을 위한 행정수수료를 포함하는 것으로 규정되어 있습니다.

그러나 실무상으로는 위 공식적인 수수료 이외에 급행료 명목의 금원을 추가로 요구하고 다른 정부부처에 인, 허가를 받기 위하여 별도의 수수료가 발생하기도 합니다.

#### (5) 투자인센티브 승인절차

법상 명시된 것은 아니나 실무상 최종투자등록증명을 발급받은 후에도, 구체적인 투자인센티브를 받기 위한 협상절차가 필요하며 위 기간은 대략 2주 내지 3주 정도의 기간이 소요되는 것으로 알려져 있으며, 구체적인 인센티브 승인절차시 주의할 점은 다음과 같습니다.

(가) 구체적인 투자인센티브를 얻기 위하여 규모가 큰 (\$20 million 이상) 프로젝트의 경우, 투자제안서 제출 전에 Secretary General of Cambodia Investment Committee에게 서한을 보내 사전 협의를 신청할 수 있다. 단, 사업이 병원, 학교, 박물관 등 공공성이 있는 사업이어야 한다. 그 외 다른 사업의 경우도 투자제안서 제출 전에 CDC 인센티브 평가팀과 사전에 협의를 하는 것이 좋습니다.

(나) 투자제안서 제출 시, 신청서(Application Form)에 있는 선택사항 중 법인세 면제를 선택하여야 합니다. 투자등록신청서 양식에 있는 등록목적 세 가지 (i. 법인세면제 및 투자보장, ii. 특별감가상각 및 투자보장, iii. 투자보장) 중 “법인세면제 및 투자보장”을 선택하여야 합니다.

(다) 최종투자등록증명서(Final Registration Certificate)에 투자인센

티브를 받을 권리가 있다는 문구가 있어야 한다. (구체적인 내용이 아닌, 법인세 면제기간과 관세면제 혹은 다른 혜택을 받을 자격이 있음을 확인하는 정도)

(라) 최종투자등록증명서를 받은 후 실질적인 세금 혜택을 받기 위해 QIP는 각 세부 사업별로 구체적인 법인세 감면 및 관세감면을 위해 CDC와 협상하여야 한다. 법인세 감면의 경우 감면기간에 대한 구체적인 협상이 필요하며, 관세감면의 경우 관세감면이 필요한 물품들의 목록을 CDC에 제출하고 승인을 받아야 한다. CDC는 면세혜택을 받을 물품을 선별하고, 이에 대한 승인을 증명하는 Letter를 발급합니다.

(마) 세금감면 혜택의 범위: 부가가치세에 대한 감면혜택은 법적으로 불가한 것으로 되어있지만, 실제로는 CDC와 협상을 하여 부가가치세감면을 받을 수도 있는 것으로 알려져 있습니다(투자법 시행령 제14.3조 (b) 참조).

## 다. 투자법상 인센티브의 내용

투자자가 CDC의 승인을 받아 투자적격회사가 된다면 투자자는 투자법 제14조에 따라 일정기간 동안 법인소득세를 면제받으며, 생산설비나 건설자재의 수입시 관세를 면제 받는 등 세제혜택을 받을 수 있습니다. 자세한 내용은 투자법 제14조에 QIP로 등록된 투자사업들에게 제공되는 여러 투자인센티브들을 열거되어 있습니다. 이 중 가장 대표적인

투자인센티브인 법인소득세 면세 혜택에 대하여 살펴보면, 면제기간은 사업개시기간(“trigger period”)과 3년의 면제기간 그리고 추가감면기간(“priority period”)을 모두 합한 기간입니다. 이중 사업개시기간은 투자 등록증명서를 받은 후 최초 수익(“profit”)발생 년도 혹은 최초 수입(“revenue”) 발생 후 3년이 경과한 년도 중 먼저 도래하는 년도까지이며, 사업개시기간 종결 후 3년 동안 QIP에게 세금 면제 혜택이 주어집니다. 마지막으로 추가 감면기간은 산업별, 사업규모별로 재정운영법(“Financial Management Law”)에 그 기간이 정해져 있는데, 재정운영법 규정 내용은 아래와 같습니다.

### Financial Management Law 제7조, unit: USD

산업	투자금액	Priority Period 추가감면기간
경공업 (Light Industry)	\$ 5 million미만	없음
	\$ 5 M ~ 20 M 미만	1
	20 M 이상	2
중공업 (Heavy Industry)	5 M미만	2
	5 M 이상	3
관광 (Tourism)	10 M 미만	없음
	10 M 이상	1
농업 및 농공업(Agriculture & Agricultural Industry)	단기농업	1
	장기농업	2

기간시설 (Investment on Infrastructure)	10 M미만	1
	10 M ~ 30 M미만	2
	30 M 이상	3

## 라. 보고의무 및 규범준수증명

### (1) 보고의무

적격투자자는 투자법 및 그 시행규칙에 따라 매달 혹은 연간 납세신고를 하고 법에 따라 세금을 납부하여야 하며(납세신고의무), 장비 및 건설자재 등의 수입 후 30일 이내에 CDC와 세무서에 통관서류를 제출해야 합니다(관세면제신고의무).

### (2) 규범준수증명(Compliance Certificate) 발급의무

캄보디아 개발위원회는 각 회계연도의 말일로부터 90일 이내에 적격투자자에게 규범준수증명서를 발급하여야 하며, 적격투자자는 각 과세년도에 대해 규범준수증명을 발급받지 아니하면 투자인센티브를 요청할 자격이 되지 않습니다(제18조 참조).

## 마. 적격투자프로젝트의 청산 및 철수절차

QIP의 경우에도 일반적인 회사 해산 및 청산 절차를 준용하여 회사를 철수할 수 있습니다. 단지, 철수를 위해 캄보디아개발위원회에 등록 및 통지를 하여야 한다는 점을 주의하여야 합니다. 또한 캄보디아 내에서의 활동을 중단하고자 하는 QIP의 경우에는 활동중단의 이유를 등기우편 또는 직접 방문을 통해 캄보디아개발위원회에 통보하여야 합니다. 동 서한에는 투자자나 대리 변호사의 서명이 포함되어야 한다는 점을 주의하여야 합니다(제21조). 적격투자프로젝트의 청산 및 철수방안을 일반적으로 다음과 같이 살펴볼 수 있습니다.

### (1) 인수 합병의 방식

#### (가) 합병

2개 이상의 적격투자회사 또는 적격투자회사와 다른 회사가 합병하여 신규법인을 창설하고 위 신규법인을 통해 적격투자자의 QIP를 수행하고 최종투자증명서상 투자인센티브와 투자보장을 받고자 하는 경우, 위 신규법인은 합병10일전까지 서면으로 캄보디아개발위원회 혹은 주/시 하급위원회에 서면으로 투자자로 등록하고 QIP를 신규법인에 명의이전해 줄 것을 신청해서 승인을 받아야 합니다(제9.1조 및 9.2조 참조).

#### (나) 인수

또한 투자자로 등록되지 아니한 자 혹은 이미 적격투자자로 등록된

자가 QIP프로젝트를 인수하여 적격투자자의 QIP 를 수행하고 최종투자 증명서상 투자인센티브와 투자보장을 받고자 하는 경우, 인수자는 인수 10일전까지 서면으로 캄보디아개발위원회 혹은 주/시 하급위원회에 서면으로 투자자로 등록하고 QIP 를 인수법인에 명의 이전해 줄 것을 신청해서 승인을 받아야 합니다(제10.1조 및 10.2조 또는 제11조 참조).

#### (다) 사실상 지배권의 이전

위와 같이 완전히 QIP를 양도하지 아니하더라도 프로젝트에 대한 사실상 지배권을 넘기기 위하여 지분의 일부를 이전하는 방식을 이용할 수도 있는데, 투자법상 투자회사의 지분 20%이상을 이전하는 경우에는 투자회사의 지배권을 이전하는 것으로 간주되고(제10.4조 참조), 이와 같이 지배권을 이전하는 정도의 지분을 이전하는 경우에는 투자회사는 지분양도 10일 전에 서면으로 캄보디아개발위원회 혹은 주/시 하급위원회에 서면으로 지분양도신청을 하고 양수인의 이름 및 주소를 정보를 제공해야 합니다.

#### (2) 자발적 사업철수방식

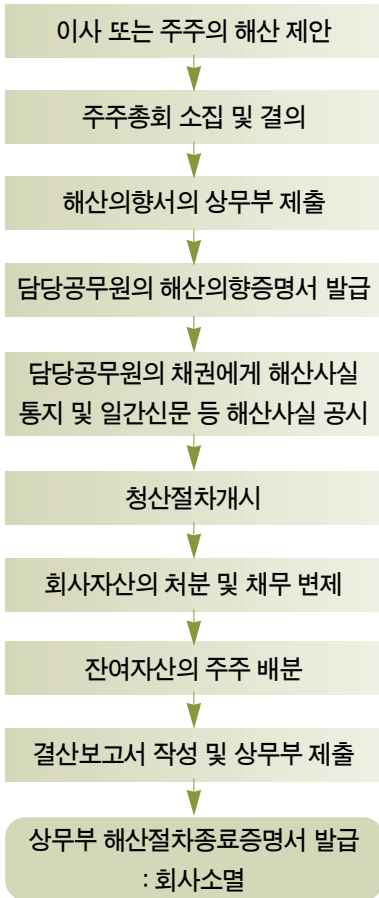
만약 투자자가 법원의 개입 없이 사업을 중단하고자 하는 경우에는 우선 제세금을 모두 변제했음을 증명하는 서류를 재정경제부(세무서)로부터 발급받아 캄보디아개발위원회에 제출하여야 합니다(제22조) 또한 QIP 를 위해 면세로 수입한 생산설비의 사용기간이 5년 미만인 경우 다음과 같은 기준에 의하여 면제받은 관세를 납부하여야 합니다. 이는 위 면세로 수입된 생산설비 등이 캄보디아 내 제3자에게 양도될 수 있기 때

문입니다. 첫째, 캄보디아개발위원회로부터 해당 설비의 판매에 대해 사전 승인을 받은 경우 관세법에 정한 기준에 의해 산출된 관세를 28일 이내에 납부하여야 합니다. 둘째, 캄보디아개발위원회로부터 사전 승인을 받지 않은 경우 관세법에 정한 기준에 의해 산출된 관세와 벌금을 28일 이내에 납부하여야 합니다. 셋째, 위의 두 기준에 의해 부과된 관세 및 기타 부과금을 납부하지 않은 경우 추가적인 벌금과 미납 관세 및 부과금을 납부하여야 하며 세관의 조사와 수입권한이 중단됩니다(제23조). 투자자는 캄보디아개발위원회로부터 승인을 받기 전에는 해산하거나 활동을 중단할 수 없습니다(제22조). QIP의 경우에는 회사법상 해산 및 청산절차를 이행한 후 캄보디아 개발위원회로부터 승인된 이후에 적법하게 사업을 중단하거나 철수할 수 있는데, 해산 및 청산절차에서 회사의 잔여재산으로 종업원에 대한 임금, 제3자에 대한 채무 등 모든 채무가 정리되어야 합니다. 한편 투자자가 사법절차에 의하여 사업을 중단하던 아니던 사업중단을 승인 받은 경우에만, 위와 같이 해산 후 투자자는 잔여자산이나 이익을 해외로 송금하거나 캄보디아에서 사용할 수 있습니다(제23조). 이하 회사의 해산 및 청산절차에 대하여는 별도의 목차에서 자세히 설명하도록 하겠습니다.

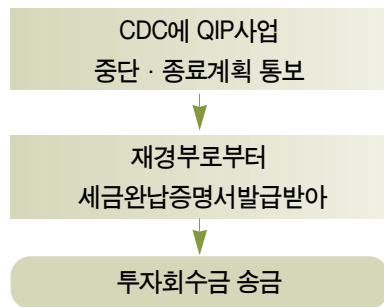
## 7. 캄보디아에서 사업의 청산절차(Exit Procedures)

### 해산 및 청산절차 전체 흐름

#### 해산에 의한 경우



#### QIP 사업의 경우 (해산 · 청산 절차)



## 가. 청산절차의 개요

캄보디아법상 투자된 자본을 회수하는 방법은 투자한 회사를 해산하고 그에 따라 청산을 하는 것이 일반적일 것이나 이외에도 투자한 회사의 지분을 제3자에게 양도하거나 또는 회사가 도산(파산)시 청산의 경우 등도 있을 수 있습니다. 이중 지분양도 방식에 의한 사적 청산방법은 일반적인 지분양도방식에 의한 청산이며, 도산절차에 의한 청산은 최근 제정된 캄보디아 도산법에 의하여 인정되는 제도이기는 하나 실무상 그 예를 찾기 어려운 방식으로 이곳에는 위 두 가지 방식에 대하여는 간략히 설명하기로 하고 회사법상 일반회사의 해산 및 청산절차에 대하여 자세히 살펴보도록 하겠습니다.

우선 지분양도에 의한 청산은 양도인과 양수인간의 지분양도계약에 의하여 사적으로 회사의 지분을 양도, 청산하는 방법으로 캄보디아 회사법 또는 회사 정관에 정한 바에 따라 지분양도계약에 필요한 이사회 의 승인 또는 주주총회의 승인을 받아야 한다. 그리고 위와 같은 지분양도사실을 회사 또는 제3자에게 대항하기 위해서 양도인은 회사에 지분양도사실을 통지하고 회사는 지분양도에 따라 주주명부를 변경하여야 합니다. 주의할 점은 캄보디아 회사법상 주주의 변경은 정관변경사항이므로 이를 위하여 반드시 주주총회의 특별결의(상무부 실무는 주주만장 일치 동의서를 요함)를 거쳐야 한다는 점입니다. 한편, 앞서 살펴본 바와 같이 캄보디아 투자청 으로부터 투자적격프로젝트(QIP) 승인을 받은 경우에는 지분의 20% 이상을 양도하는 경우에는 미리 투자청의 승인을

받아야 한다.

다음으로 도산절차에 의한 청산은 2007년 12월 8일 제정, 공포된 통일법전인 캄보디아 도산법(Law on Insolvency)에 규정하고 있는데, 위법은 최근에 제정, 공포된 관계로 그 실무례를 찾아보기는 어렵습니다. 다만 법규정에 따라 그 절차를 간단히 요약하면 다음과 같습니다. 채무자, 채권자 기타 이해관계인은 법원에 채무자에 대한 도산절차개시신청을 할 수 있으며, 법원은 채무자를 심문하고 신청이 이유있다고 인정하는 경우에 도산절차개시결정을 내리게 됩니다. 법원은 개시결정에 따라 관리인을 선임하고 채권신고를 위한 공고 및 통지를 하고 제1회 채권자집회를 소집합니다. 제1회 채권자집회에서 채권자들은 도산절차의 계속여부를 결정하고 제출된 회생안에 대한 가부결정을 하게 됩니다. 제1회 채권자집회를 통하여 회생계획안이 승인된 경우에는 법원의 회생계획안 허가를 얻어 회사의 갱생을 위하여 회생절차가 개시됩니다.

그러나 회생계획안이 제출되지 않거나 제출된 회생계획안이 승인을 얻지 못한 경우 법원 또는 채권자들은 청산절차를 밟게 됩니다.

## 나. 회사법상 해산을 통한 청산

### (1) 해산사유

캄보디아 회사법은 “회사의 해산사유에 대하여 회사가 주식을 발행하지 아니한 경우<sup>9</sup> 이사들의 결의를 통해 언제든지 해산할 수 있고, 자

산과 부채를 가지지 아니한 경우 주주총회의 특별결의로 해산할 수 있다”라고 규정하고 있고(제251조; 일용 “법정해산사유”로 보임), “이사나 주주는 언제든지 회사의 임의적 해산 및 청산을 제안할 수 있다”라고 하고 있습니다(제252조).

한편 캄보디아 회사법은 회사의 해산사유를 정관의 절대적 기재사항(제93조)으로 규정하고 있지는 아니하나, 이를 회사가 임의로 정관에 기재할 수 있습니다(제94조). 그리고 회사의 정관 내용 중 임의적 기재사항도 일단 정관에 기재된 이상 절대적 기재사항과 동일한 법적 구속력이 있습니다(제103조).

따라서 회사는 회사정관에 기재된 해산사유가 발생하였거나 또는 그러한 해산사유가 발생하지 아니하였다 하더라도 이사 또는 주주가 회사의 해산 및 청산을 제안하는 경우에는 회사를 해산할 수 있다고 하겠습니까.

## (2) 해산절차

### (가) 해산결의의 필요여부

한국 회사법은 법정 해산사유와 정관에서 정한 해산사유를 모두 회

---

<sup>9</sup> Private Limited Company 또는 Public Limited Company 가 주식을 발행하지 아니한 경우를 상정하기 쉽으나, 본 영문본이 캄보디아본의 의미와 동일하며 캄보디아 본 역시 이와 같이 규정되어 있다는 것이 캄보디아 법률전문가들의 의견이므로 한글본도 영문본에 따라 해석하였습니다.

사의 해산사유로 인정하고 있으며, 위와 같이 법정 또는 정관상의 해산 사유가 발생한 경우 우리나라의 관례는 해산사유의 발생으로 주주총회의 결의와 같은 특별한 절차가 필요없이 당연히 회사가 해산되는 것으로 보고 있으므로 회사의 해산은 주주총회에서 특별결의로 해산결의를 하거나 법정 또는 정관상의 해산사유가 발생하면 회사는 해산됩니다<sup>10</sup>. 그러나 캄보디아 회사법은 법정 해산사유 및 정관에서 정한 해산사유가 발생한 경우 그 효력에 대한 언급이 전혀 없고, 다만 해산절차와 관련하여 “해산은 이사회 또는 주주총회의 해산결의에 의하여야 한다”라고만 규정하고 있습니다(제251조, 제252조).

이와 같은 연유로 정관에서 정한 해산사유가 발생한 경우, 캄보디아 회사법상 회사가 자동적으로 해산되는 것인지 아니면 별도의 해산결의를 필요로 하는 것인지 여부가 문제됩니다. 이는 외국인 투자자입장에서 정관상 목적 달성 등 해산사유 발생으로 투자회사를 해산 후 청산하고자 하는데, 캄보디아 주주가 이에 동의하지 아니할 경우 문제가 될 수 있습니다.

그러나 이에 대한 캄보디아 법원 또는 상무부의 유권해석이 존재하지 아니하는 상황에서 정관에서 정한 해산사유가 발생한 경우의 효력을 단정적으로 결론짓기는 어렵습니다. 현재로서는 캄보디아 회사법상 혹은 정관상에서 정한 해산사유가 발생한 경우라 하더라도 자동적으로 회사가 해산된다고 보기 어렵다고 보는 것이 캄보디아 법률전문가들의 의

---

<sup>10</sup> 회사법 제517조, 대법원 1964.5.5 결정 63마29

견인 것 같습니다. 다만 이를 이유로 주주 또는 이사는 해산결의를 제안할 수 있으며, 이사회 의장은 해산결의를 위한 주주총회를 소집할 수 있는 것으로 해석하는 것이 타당한 것으로 보입니다.

따라서 캄보디아에서는 이사나 주주가 해산제안을 한 경우이거나 또는 법정, 정관상의 해산사유가 발생한 경우에도 모두 주주총회의 특별결의를 거쳐야 할 것으로 판단됩니다.

### (나) 해산절차

회사법상 회사의 해산결의 이후 해산절차는 다음과 같은 절차에 따라 이뤄집니다.

- 1) 회사는 해산의향서를 캄보디아 상무부의 담당공무원(Director of Companies)에게 제출합니다.
- 2) 위 해산의향서(a statement of intent to dissolve)를 영수한 후 위 담당공무원은 해산의향증명서(a certificate of intent to dissolve)를 발급합니다.
- 3) 해산의향증명서가 발급되면, 상무부 담당공무원은 (a) 즉시 회사의 채권자들에게 해산의 의사를 통지하여야 하고 (b) 회사의 등록지에서 발행되는 일간신문, 또는 상무부령에 정한 다른 매체를 통해 2주 이상 해산의사를 공시하여야 합니다. 이 때부터 회사는 청산을 위해 필요한 범위를 제외한 모든 사업의 수행을 중단하여야 합니다.
- 4) 해산의향증명서가 발급된 후, 회사는 청산절차(liquidation)를 개

시합니다.

- 5) 청산인<sup>11</sup>은 회사자산을 처분하고 회사의 채무를 변제한 후 잔여재산이 있는 경우에는 이를 주주에게 배분합니다.
- 6) 청산인은 청산사무가 종결하였으면 이에 대한 결산보고서를 작성하여 상무부의 담당공무원에게 제출합니다.
- 7) 상무부 담당공무원은 결산보고서를 받은 후 해산절차종료증명서(certificate of completing the dissolution procedures)를 발급하고 이로써 회사는 소멸하게 됩니다.

#### (다) 캄보디아 상무부의 청산 감독

캄보디아 상무부와 이해관계인은 청산시 법원에 대하여 청산의 감독을 요청할 수 있고, 캄보디아 상무부는 청산을 직접 감독할 수 있습니다(회사법 제256조). 실무적으로 청산 감독인이 파견되어 위 언급한 청산절차를 감독한다고 합니다.

### (3) 투자적격프로젝트(QIP)의 청산

앞서 이미 설명한 바와 같이 회사가 캄보디아개발위원회(Council for the Development of Cambodia: CDC)으로부터 투자적격사업(Qualified Investment Project: QIP) 승인을 받은 경우에는 회사의 해산신청과 아울러 CDC에 투자적격사업중단 또는 종료계획을 통지하고 법

---

<sup>11</sup> 캄보디아 회사법에서 청산인에 대한 규정을 두고 있지 아니하므로 회사의 이사가 청산인으로서 역할을 담당하여야 할 것으로 보입니다.

정해산 및 청산절차를 거친 후, 재정경제부(Ministry of Economy and Finance)로부터 납세완납증명을 받은 후 이를 투자청에 제출 후 사업중단승인을 받아야 합니다. 투자에 따른 과실송금은 이러한 절차를 종료한 후 허용됩니다.

## 8. 캄보디아의 분쟁해결절차

### 가. 현재 캄보디아에서의 분쟁해결 방법 및 현황

분쟁해결과 관련하여 캄보디아에서 주로 이용될 수 있는 방법은 캄보디아 법원에 민사소송을 제기하거나 고소, 고발 등 형사소송을 제기하는 전통적인 사법시스템을 이용하는 것과 군대 혹은 행정부 내 영향력인사를 통하여 분쟁을 사적인 중재로 해결하는 방식이 이용되고 있습니다.

그런데 사법시스템을 이용하는 방식과 관련하여서는 적절히 이용할 법적인 구제수단이 법제도로 정비되어 있지 않으며 법제도에 대한 법조인들의 경험 및 지식이 부족하고, 법원의 부정부패가 심하며, 절차를 이용하는데 과도한 비용과 시간이 소요되는 등 폐해가 많은 것으로 알려져 있어 외국인이 전통적인 사법시스템을 통하여 권리구제를 받는 것은 사실상 굉장히 어려운 것으로 파악되고 있습니다. 오히려 이와 같은 사법시스템은 법원의 판결에 영향을 행사할 수 있을 정도로 재력과 세력이 있는 캄보디아 인사들에 의하여 악용되어 외국인 파트너와 서민들로부터 재산을 가로채거나 정당한 대가의 지급을 지연하는 수단으로 이용되기도 합니다. 또한 이와 같은 사법시스템의 이용과 관련하여 민사적 분쟁을 해결하기 위하여 종종 형사기관에 고소, 고발하는 등 형사절차에 의존하는 정도가 심합니다. 이와 같은 민사분쟁의 형사절차 이용시 캄보디아 형법에 의하여 최고 5년의 징역형에 처해질 수 있는 사기, 횡령죄로 고소하여 긴급체포, 구속기소 되도록 하는 경우가 많은 데, 이

경우 일부 검찰, 경찰은 뇌물을 받고 피고소인을 체포구금하는 등 경찰 권을 남용하는 방식으로 분쟁해결에 일조하고 있습니다. 이와 같은 형사고소 및 구속의 가능성 때문에 외국인이 위험성이 있는 사업에 투자하거나 캄보디아의 영향력있는 인사와의 분쟁시 합리적 근거없이 경찰에 의하여 체포구금되는 사건이 발생하는 등 종종 어려움을 겪게 됩니다.

한편 사적인 중재 등 분쟁해결방식의 경우, 분쟁을 해결하기 위하여 경찰, 군대의 영향력있는 인사에 의존하게 되는데, 이 경우, 위 중재인들은 분쟁해결의 대가로 상당한 금원을 요구하는 경우가 많아 설령 분쟁이 해결된다고 할지라도 별로 이득이 되지 못하거나 대가의 지급과 관련하여 분쟁중재인과 또 다른 분쟁을 낳기도 합니다.

#### **나. 새로운 상사중재제도 및 상사법원의 도입**

이와 같은 전통적인 분쟁해결방식의 폐해가 많은 외국인 투자자에 의하여 캄보디아 투자의 가장 큰 걸림돌 중에 하나인 것으로 지적되고 있어 캄보디아 정부는 대안분쟁해결방법의 일환으로 2006년 3월 6일 캄보디아 상사중재법(Law on Commercial Arbitration of the Kingdom of Cambodia)을 제정하여 법원의 결정을 대신하는 절차를 만들었으며, 2009년 8월 12일 위 상사중재업무를 관할하게 할 국가중재원의 설립을 위한 국가중재원의 조직 및 기능에 대한 총리령(Sub-Decree on the Organization and Functioning of a National Arbitration Center)를 공포

하였습니다. 현재 국가중재원의 중재인으로 선임되고자 하는 예비중재인들이 중재인 훈련 과정을 마친 후 캄보디아 내에서 최초의 상사중재인으로 활동할 예정입니다.

중재결정의 효력과 관련하여 캄보디아 상사중재법 제45조에 의하면 중재인의 확정된 중재결정은 법관의 결정과 동일한 효력을 갖고 구속력을 가지는 것으로 되어 있어 계약체결시 중재약정을 포함시킨다면 현재 비효율적인 법원절차를 피하고 중재재판을 통하여 보다 효율적으로 분쟁을 해결할 수 있을 것으로 예상됩니다.

이와 관련하여 현재 캄보디아는 소위 뉴욕협약(Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards 1958)에 가입한 바, 위 협약의 당사국은 상호 외국에서 이루어진 중재판정을 승인하고 집행하여야 할 의무가 있으므로 주주간협약서 등에 분쟁관할을 대한 상사중재원 혹은 신뢰할 만한 외국중재원으로 할 경우, 캄보디아 법원의 비효율과 신뢰감 부족 문제는 어느 정도 해결할 수 있을 것으로 보입니다. 따라서 외국인 투자자의 경우 앞으로 캄보디아 투자시 투자약정 등 계약서에 중재조항을 삽입하여 분쟁에 대비함이 필요할 것으로 보입니다.

한편 캄보디아는 2005년 WTO에 가입한 이후 상사분쟁해결에 대한 국제표준을 준수하기 위하여 현재 일반민사법원이외에 상사분쟁을 해결하기 위한 상사법원을 설립 준비 중에 있으며, 이에 대한 근거법인 상사법원법(Law on Commercial Court)을 제정 중에 있습니다. 그리고 위 상사법원의 절차는 일반민사법원에 비하여 효율적으로 이루어 질 것으

로 예상되는 바, 위 상사법원이 설립될 경우 상사분쟁 등은 위 법원을 통하여 신속하게 처리될 수 있을 것입니다.<sup>12</sup>

#### 다. 분쟁해결을 위한 계약서 작성시 주의할 점

간혹 캄보디아에 거주하는 한국인 간에 한국인 브로커 등을 통하여 한국어로만 계약을 작성하는 경우가 있습니다. 이 경우 비록 캄보디아 법인을 매개로 할지라도 실질적인 당사자가 한국인이므로 관할법원 조차도 한국법원을 지정하기도 합니다. 그런데 이와 같은 방식으로 계약을 체결할 경우 한국어로만 된 계약서를 근거로 한국법원에 제소하여 판결을 받는다고 할지라도 캄보디아 민사소송법은 외국법원의 판결의 집행에 상호주의 원칙을 채택하고 있어 한국법원의 판결은 캄보디아 법인의 재산에 집행할 수 있는 채무명의로 사용할 수 없을 가능성이 많습니다. 반면 한국어로만 작성된 계약서를 근거로 캄보디아 법원을 상대로 제소할 경우에는 계약서가 한국어로만 작성된 관계로 판단이 불가하여 캄보디아 법원에서는 관할이 없다는 이유로 소제기 자체를 각하된 사례가 있습니다. 결국 계약당사자는 한국법원과 캄보디아 법원 양쪽의 사법부로부터 보호를 받지 못하는 결과가 됩니다. 따라서 위와 같은 경우를 피하기 위하여 캄보디아 거주 한국인간의 계약 작성시에도 영문계

---

<sup>12</sup> 2007년 12월 7일 상사법원법 초안을 작성하였고, 이에 대하여 관계기관과 협의 중에 있으며, 상사법원판사에 대한 지명을 마쳤으며 그들에 대한 연수과정 중에 있는 상태라고 합니다.

약서를 함께 만들어 체결하고 캄보디아 법인보다는 자력이 있는 한국인 개인을 당사자로 하거나 연대보증인으로 기재하여 계약서를 작성함이 합리적일 것입니다.

