



캄보디아의 외국인 구분소유권

이준표

(한국기업법무협회 책임연구원)

- I. 서론
- II. 캄보디아의 토지법제와 구분소유권
 - 1. 주요 토지법제 개관
 - 2. 현행 토지법상 구분소유권
- III. 캄보디아의 「외국인구분소유법」 개관
 - 1. 입법 배경
 - 2. 구성
 - 3. 특징
- IV. 결론 - 한국에의 시사점

‘글로벌(Glocal)’은 글로벌(global)과 로컬(local)의 합성어로서, 교통, 통신수단 등의 발달로 생활권이 글로벌화 되어 경제문제를 비롯한 환경문제, 평화문제 등에서는 국가 간 상호의존이 높아지면서도 국가를 대신하는 단위로서의 지역의 역할이 여전히 강조됨을 의미합니다. 이에 최신외국법제정보는 글로벌과 로컬의 주요 현안들을 살펴보고 시사점을 찾고자 합니다.

I. 서론

캄보디아는 1990년대 초부터 이웃국가인 라오스, 베트남과 함께 오랫동안 유지해 오던 계획경제체제를 포기하고, 사적부문에 대한 정부의 개입을 줄이면서 법적 기반을 구축하기 시작하였다. 캄보디아 헌법 제56조는 캄보디아가 시장경제를 채택한다고 선언하고 있다. 캄보디아는 시장경제체제로의 전환과 함께 외국인투자법을 비롯한 경제발전을 위한 규범을 마련하였다. 특히, 2004년 WTO 가입을 계기로 46개에 달하는 국내법을 WTO 규범 및 시장경제 유지에 적합한 법 규정으로 개정하는 작업을 추진하면서, 새로운 법 제정을 위해서도 지속적으로 노력하고 있다.¹⁾

체제전환과정에서 변화를 겪는 대표적인 법제 중 하나이며, 경제발전과도 밀접한 관련성을 가진 법제 중 하나가 토지법제이다. 캄보디아에서의 경제발전은 토지개혁 및 토지소유제를 담당하는 기구의 개혁에서부터 시작되었다고 해도 과언이 아니다.²⁾ 현재 캄보디아의 대표적인 토지법제는 1992년에 제정되고 2001년에 개정된 「토지법」이다.³⁾ 캄보디아에서 토지의 소유권은 원칙적으로 외국인에게는 인정되지 않는다. 캄보디아 헌법 제44조 제1항에는 캄보디아 국적을 보유한 개인 및 캄보디아 법인만이 토지를 소유하는 권리를 갖는다고 정하고 있으며, 토지법 제8조에도 같은 취지의 규정이 있다. 외국인이 토지의 소유권을 취득할 수 없는 이상, 그 토지의 일부인 건물을 소유하는 것은 불가능하다.⁴⁾

캄보디아에 있어서 부동산이란 토지 및 건물, 공작물, 농작물, 삼림 등 토지에 고정되어 이동이 불가능한 것을 말한다(캄보디아 민법 제120조 제2항). 그리고 토지에 붙어있거나, 또는 일체가 되어있는 것, 특히 토지 위에 건축된 이동이 불가능한 건물, 공작물, 혹은 토지에 파종된 종자, 심겨진 농작물, 삼림은 토지에서 분리할 수 없는 한 토지의 구성부분이며, 별도의 규정이 없는 한 독립적인 권리의 대상으로 볼 수 없다고 규정되어 있다. 즉, 건물은 토지와 별개의 부동산이 아니며 원칙적으로 토지의 일부이다. 다만, 타인의 토지에 대한 권리의 행사

- 1) ADB, "Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion Southern Economic Corridor", 2010, p. 21.
- 2) 1993년 헌법이 개정되면서 캄보디아는 토지의 사소유권을 합법적으로 승인하게 된다[김대인, "개발과 인권의 조화 관점에서 본 토지법제", 법학논집 제15조 제2호, 이화여자대학교 법학연구소, 2010. 12, 105~107면].
- 3) 2007년에는 2001년 토지법의 사법규정을 거의 그대로 도입한 민법이 공포되었고, 2011년에 시행되었다[坂野一生, "カンボジアの外国人区分所有法", 「外国の立法」, 国立国会図書館調査及び立法考査局, 2013. 12. 153면].
- 4) 다만, 외국인이 용익물권의 설정을 받는 것은 가능하며, 용익물권의 행사로서 건물을 세운 경우에는 외국인도 자신의 용익물권의 일부로서 그 건물을 자기에게 귀속시킬 수 있다. 소유권의 인정이 완료된 토지에 대해서는 매매나 그 밖의 합의에 의해 소유권을 이전할 때에는 등기가 효력요건이고, 기타 물권 변동을 할 때는 등기가 대항요건이다(캄보디아 민법 제135조, 제134조). 등기수속의 세부사항은 민법 적용 후인 2013년 1월에 발령된 「민법관련 부동산 등기 공동법령」에서 규정하고 있다.

로서 권리자가 토지 위에 건축한 건물, 그 밖의 공작물 및 자라난 삼림, 식물 등은 토지의 구성부분이 될 수 없다(동법 제123조). 오히려 이것들은 타인의 토지에 대한 토지의 구성부분이 아닌 권리의 구성부분으로서 간주된다(동법 제124조). 따라서 타인이 소유하고 있는 토지에 용익물권이 설정되어, 권리자가 그 토지 위에 건물을 세웠을 때는 건물은 용익물권의 일부로서 권리자에게 귀속된다. 이런 경우에도 건물은 독립적인 권리의 대상이 되지 않는다고 하는 법률구성을 채택하고 있다.⁵⁾

한편, 캄보디아에서는 2010년 5월 24일, 「구분소유건물 전유부분의 소유권을 외국인에게 부여하는 법률」(이하 「외국인구분소유법」)이 공포되어 당일부로 시행되었다. 「외국인구분소유법」은 외국인이 캄보디아 국내에서 건물의 구분소유권을 취득할 수 있는 근거가 되는 법률로서, 빠른 경제성장이 계속 이루어지고 있는 가운데 외국인의 일부 부동산 소유를 가능하게 하여 더욱 많은 외자의 유치와 부동산 개발 활성화를 겨냥하고 있다. 이 글에서는 캄보디아의 주요 토지법제 및 토지법제 관련 최근 입법동향을 살펴본 후, 「외국인구분소유법」을 개관하고자 한다.

II. 캄보디아의 토지법제와 구분소유권

1. 주요 토지법제 개관

캄보디아의 대표적인 토지법제에는 2001년 제정된 「토지법」,⁶⁾ 2007년 발효된 「담보거래법」, 1994년 제정된 「토지사용, 도시계획 및 건축법」, 2007년 개정된 「장기임대차 및 경제적 토지양여권의 이전 및 담보에 관한 시행규칙」 등이 있다.⁷⁾

1) 토지법

캄보디아에서의 토지에 관한 권리, 토지의 등기 및 관리 등에 관한 법령은 1980년대 후반

5) 坂野一生, 前掲論文, 154面.

6) 1992년에 처음으로 토지법이 제정되었는데, 이와 비교하여 2001년 개정된 토지법은 토지의 사소유권을 보다 분명하게 규정했고, 이러한 사소유권의 보장은 경제발전의 중요한 토대가 되었다[김대인, 전계논문, 108면].

7) 배용근, “캄보디아 부동산 개발 사업의 법적 한계와 개선 방안- 외국인투자법 및 부동산 관련 법률을 중심으로”, 추계학술대회 발표자료, 한국행정학회, 2009, 6면.

부터 정비가 시작되어 1992년에 토지법이 처음으로 제정되었고 2001년 전면 개정되었다. 현행 캄보디아 「토지법」은 총 268개의 조문으로 이루어져 있으며, 제1장에서는 사적소유권 및 공적소유권, 제2장에서는 소유권의 취득, 제3장에서는 사적소유권의 규율, 제4장에서는 소유권의 형식, 제5장에서는 담보의 대상이 되는 부동산 재산권, 제6장에서는 등기, 제7장에서는 벌칙규정, 제8장에서는 부칙을 두고 있다. 현행 토지법 제5조에서는 누구든지 공익상 필요한 경우를 제외하고는 자신의 소유권을 박탈당하지 않는다고 규정하고 있다. 나아가 소유권의 박탈은 법과 규칙에서 정한 형식과 절차에 의해서만 이루어질 수 있으며, 공정하고 정당한 보상이 사전에 이루어진 경우에만 가능하다고 규정하고 있다. 캄보디아에서는 캄보디아 국적을 가지고 있는 자연인 또는 캄보디아에 영업소와 등기된 사무소가 있고 캄보디아 국적을 가진 자연인 또는 법인이 그 회사의 의결권 있는 주식 또는 지분을 51% 이상 소유한 회사만이 캄보디아 부동산을 소유할 수 있다. 즉, 캄보디아 시민만이 캄보디아 부동산의 소유권을 취득할 수 있고, 외국인은 부동산의 소유권을 취득할 수 없다. 또한 현행 토지법은 부동산 소유권 등에 대한 등기제도에 대해 규정하고 있는데, 토지 관리, 도시계획 및 건설부 산하 단체가 부동산 소유권, 각종 담보권 및 장기 임대차의 등기 업무를 수행하고 지적도⁸⁾를 작성하며 권리증서를 발행하는 업무를 수행하도록 하고 있다.⁹⁾

2) 토지사용, 도시계획 및 건축법

1994년 「토지사용, 도시계획 및 건축법」은 총 23개 조문으로 이루어져 있다. 제1장 목적, 제2장 토지사용, 도시계획 및 건축과 관련된 문서들, 제3장 토지사용기본계획, 제4장 건축으로 구성되어 있다. 이 법은 공익과 사익, 개인적인 권리를 보호하고, 법과 규칙을 준수하며, 건축과 관련한 일들을 감독하고 발전과정에서 지역적 조건과 특징을 기반으로 도시지역과 농촌지역의 균형을 고려하며, 자연유산과 문화유산을 보호하고, 경제발전과 관광산업을 보호하고 환경의 질을 유지하여 캄보디아의 발전에 기여하는데 목적이 있다.

3) 담보거래법

2007년 5월 발효된 캄보디아 「담보거래법」에 의하면, 법률적으로는 모든 유형 및 무형의

8) 토지 소유자의 소유지별로 소재, 경계, 지목, 면적 등을 도시한 것으로서 토지 대장의 부도(付圖)라 한다.

9) 배용근, 전계논문, 7면.

재산권에 관하여 담보제공이 가능하고 등기도 할 수 있다. 담보거래법에 따라 상무부 산하에 담보거래등기소가 설치되었으며, 이에 따라 담보거래법에 따라 담보등기가 가능하게 되었다. 이로 인하여 담보제도에 상당한 진전이 이루어졌으며, 투자자가 금융을 일으키는 경우에 채권자인 금융기관에게 채권 회사에 대한 안전을 제공하게 되었다. 현행 캄보디아 계약법 하에서는 채권자의 점유가 가능한 한, 모든 형태의 유형 재산에 담보권을 설정할 수 있으나, 담보거래법하에서는 그 범위가 확장되어 모든 형태의 동산, 무형재산, 현재 또는 장래의 재산, 계좌, 담보부 매매계약 등을 담보로 제공할 수 있으며, 채무자의 모든 자산 또는 모든 동산 등의 형태로 담보제공이 가능하다.¹⁰⁾

4) 장기임대차 및 경제적 토지양여권의 이전 및 담보에 관한 시행규칙

2007년 8월 발효된 「장기임대차 및 경제적 토지양여권의 이전 및 담보에 관한 시행규칙」에 따르면, 토지양여권 또는 장기 임차권은 토지관리, 도시 계획 및 건설부에서 권리증서 원본에 등록되어야 하며, 토지관리, 도시계획 및 건설부는 장기 임대차 증명서와 토지양여권 증명서를 발행해야 한다. 한편, 외국인 투자자는 토지양여권(concession) 즉, 15년 이상의 장기임대차 또는 갱신 가능한 단기임대차를 통하여 토지의 사용권을 취득할 수 있다. 토지양여권의 면적은 10,000 헥타르를 초과할 수 없고, 그 기간은 1999년으로 제한된다. 토지임대차의 임차인은 소유자의 승낙이 있는 경우 임차목적물을 전대할 수 있고, 장기임대차의 경우 이를 양도할 수 있다.

5) 최근 입법동향

(1) 토지정책에 관한 정부 선언

토지법제와 관련된 최근의 입법동향을 살펴보면, 먼저 캄보디아 정부의 「토지정책에 관한 정부선언(Declaration of the Royal Governance on Land Policy)」이 있다. 2009년 7월 1일 캄보디아 정부는 토지에 관한 앞으로의 정부 정책과 목표를 제시하는 토지정책에 관한 정부선언을 발표하고, 이는 공평하고, 투명하고, 효율적이며, 지속가능한 방식으로 토지를 관리, 행정, 분배함으로써 캄보디아 정부가 추구하는 경제발전목표를 달성하기 위함임을 분명히 밝혔다. 또한 토지정책에 관한 정부선언은 이러한 정책의 실현을 위해 각 분야에서 달성해야 할

10) 배용근, 전계논문, 7면.

보다 구체적인 목표와 활동지침을 제시하고 있다.

구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 토지 행정분야에서는 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 있다. 토지 관리분야에서는 토지와 천연자원의 효율적이고 투명한 관리를 위해 친환경적이고 지속가능한 발전과 도시와 지방간 균형잡힌 발전의 추구의 목표가 제시되어 있다. 토지 분배분야에서는 투명하고 공평한 방식으로 국유지를 분배하며 사회적 양여 프로그램을 통해 극빈자, 국가유공자, 상이군인 가족의 필요를 채워주고, 공평, 사회안정, 식량안보, 지속가능한 발전 생산적이고 효율적인 토지사용을 추구하는 등의 목표가 제시되어 있다.

(2) 집합건물의 관리와 사용에 관한 시행령

캄보디아 정부는 2009년 8월 12일 「집합건물의 관리와 사용에 관한 시행령(Sub-Decree on the Management and Use of Co-owned Buildings)」을 공포하였다. 이는 집합건물의 관리와 사용에 관한 원칙을 정하고 집합건물의 전유부분의 등기를 위한 절차를 확립하고자 하였다. 이 시행령은 집합건물의 전유부분의 법적인 소유권의 확립과 전유부분의 매매, 양도, 담보제공 등의 촉진을 목표로 하고 있다.

주요 내용을 살펴보면, 이 시행령은 캄보디아왕국 내에 합법적으로 건축된 모든 종류의 공유건물에 적용되나 캄보디아인에게만 적용된다. 또한 공유건물을 전유부분과 공유부분으로 구분하며, 캄보디아법상 행위능력자의 공유건물의 전유부분에 대한 소유권 취득을 인정한다. 다만, 공유건물이 임대 토지상에 건축된 경우에는 장기임차권만 취득한다. 공유부분에 대한 권리로서 첫째, 공유부분에는 공유자를 위하여 사용되는 모든 건물의 부분 및 부지부분이 포함된다. 둘째, 원칙적으로 공유부분은 분할할 수 없는 소유권의 대상이나, 공유 건물이 임대토지상에 건축된 경우에는 공유부분에 대한 사용권만 취득하게 된다. 셋째, 관리상 연대책임을 지며, 관리비용은 각 공유자들의 전유부분의 가치에 비례하여 분담한다.

또한 하나의 공유건물을 건축하기 위한 부지는 단일부지로 등기되어야 하고, 단일부지 내 여러 공유건물을 건축하는 경우, 공유 건물별로 분필하여야 한다. 전유부분에 대한 거래를 시작하기 전에 건물부지는 공유부지로 필지변경하여야 한다. 공동건물의 관리를 위하여 공유자들은 전유부분과 공유부분에 대한 공유자들의 권리, 의무, 공유부분의 관리, 수리 및 비용, 공유건물관리단체의 의사결정절차에 대한 내용을 포함한 공동관리내규를 제작하여야 한다. 전유부분은 전유부분 소유자의 신청에 의하여 공유건물 전유부분 등록부에 등록되며, 전유부분 소유증명서가 발급된다.

2. 현행 토지법상 구분소유권

현행 캄보디아 토지법은 구분소유권에 대한 규정을 가지고 있다(토지법 제175조~제185조). 여기서 말하는 구분소유권이란 하나의 부동산에 복수의 소유자가 있는 경우에 소유권자 각자가 배타적으로 사용·수익하는 부분(전유부분) 및 모든 소유자에게 공용으로 제공되는 부분(공용부분)의 각각의 지분을 합한 것을 의미한다(동법 제175조 제1항). 따라서 한 건물의 구분된 복수의 공간에 독립적으로 주거하는 용도로 제공되는 부분이 있는 경우에는 그런 부분들을 복수의 사람에게 귀속시키기 위해서 분할 불가능한 부지의 공유지분 또는 부지 위의 용익물권의 준공유지분의 일부로서 규정하고 있다. 부지를 공유하고 있는 경우 각 소유자의 권리가 구분소유권이고, 건물의 전유부분 및 공용부분의 지분은 구분소유권의 구성부분으로 되어있기 때문에 건물의 전유부분만이 구분소유권의 대상이 되는 것은 아니다.

그러나 캄보디아 정부는 앞서 살펴본 바와 같이 2009년 8월에 「집합건물의 관리와 사용에 관한 시행령」을 제정하여 건물의 전유부분에 대한 배타적인 권리를 독립적인 소유권으로서 토지의 권리에서 분리하고, 토지 및 건물의 공용부분에 대해서는 전유부분의 소유자 전원의 공유로 하기로 했다(시행령 제10조, 제12조, 제14조). 부지와는 별도로 건물의 전유부분을 소유권의 대상으로 했기 때문에, 건물의 독립적인 권리를 인정하지 않는 민법의 원칙에서 예외 규정이 되며, 민법이 채택하고 있는 물권법정주의에 저촉할 가능성도 있다.¹¹⁾ 2001년 토지법 제183조가 공용부분에 관한 권리를 전유부분과는 별개로 처분하는 것을 금지하고 있기 때문에 결과적으로는 건물의 전유부분 및 공용부분의 지분이 부지의 공유지분과 일체화되어 있다. 현행 캄보디아 토지법상 공유부분이라 하면, 건물의 공용부분 및 부지의 공유지분을 합친 개념이라고 할 수 있다.¹²⁾

Ⅲ. 캄보디아의 「외국인구분소유법」 개관

1. 입법 배경

11) 캄보디아 민법 제131조에 따르면, 물권은 이 법률, 즉 특별법에 의해 인정된 종류 및 내용에 한해서만 설정가능하다고 규정하고 있다. 따라서 건물의 전유부분에 대한 독립적인 소유권이라고 하는 특별 물권을 제정하기 위해서는 법률의 규정에 따를 필요가 있다.

12) 坂野一生, 前掲論文, 154~155面.

과거 캄보디아에서는 토지와 건물이 분리된 개념이 아니었으며 토지와 건물에 관한 권리도 일체로 여겨졌다. 또한 외국인에게는 구분소유권은 물론 토지 자체의 소유권이 인정되지 않았다. 그런데 2007년경부터 캄보디아 정부와 민간단체가 참여하는 포럼¹³⁾에서 민간 투자자들은 외국인의 콘도 소유의 허가를 정부 측에 강력하게 요구하기 시작하였고, 특히 건설업자들은 고층의 콘도를 건설하여 양도하고자 할 때, 외국인이 그들의 고객대상에서 제외되는 것은 매우 불합리하다고 주장하였다. 당초 캄보디아 정부는 헌법¹⁴⁾과 토지법¹⁵⁾상 외국인의 토지소유를 금지하고 있을 뿐 아니라 토지와 건물이 하나의 부동산으로 규정되어 있었기 때문에 외국인구분소유권 관련 입법에 대하여 매우 소극적이었다. 그러나 외국인의 부동산 투자로 프놈펜 시내에 대산의 스타리버¹⁶⁾ 등 대형 주상복합건물들이 건설되기 시작하면서 대형 건물의 전유부분 소유권을 과연 외국인이 취득할 수 있는지에 대한 논란이 일게 되었다. 이후 캄보디아 정부 내에서도 외국자본의 투자확대 필요성에 대한 인식이 높아지게 되었고, 민간 고층건물 건축사업과 대규모 부도심 개발사업의 전제로서 외국인의 건물소유를 인정해야 상황에 이르게 되었다.

2009년 12월 초 캄보디아 정부는 외국인의 공유건물의 지분소유권을 허용하는 내용의 법률을 내각회의에서 통과시켰고, 이후 국회에 제출되어 2010년 5월 마침내 「구분소유건물의 전유부분 소유권을 외국인에게 부여하는 법률」¹⁷⁾ (이하 「외국인구분소유법」이라 함)은 국회를 통과하고 국왕의 승인을 받아 법률로서 효력이 발생하게 되었다. 이러한 제도 정비는 베트남은 물론 인도차이나의 다른 국가들에 비해 상당히 앞선 것이라고 평가된다. 이는 외국인 투자자들이 기대하던 법률로서 캄보디아 정부가 부진한 외국인투자를 촉진하기 위하여 과감한 결정을 내린 것으로 볼 수 있다.¹⁸⁾ 캄보디아 정부는 구분소유권에 대한 개념 및 등기 제도를 정비한 「외국인의 집합건물 관리와 사용에 관한 시행령」을 제정하여 공유건물을 각 가구별로 등기할 수 있는 길을 마련했다. 그 결과 외국인을 포함한 부동산 소유자들은 부동산을 담보로 은행으로부터 대출을 받을 수 있게 되었고 은행들은 부동산 대출 상품의 취급이 가능해졌다.¹⁹⁾

13) Government-Private Sector Forum.

14) 캄보디아 헌법 제44조.

15) 캄보디아 토지법 제8조.

16) 동아시아질은 2009년 포스코건설과 114억9300만원 상당의 캄보디아 스타리버 프로젝트계약을 체결했다고 공시한 바 있다.

17) 2010년 5월 24일부 칙령 NS/RKM/0510/006호.

18) 주캄보디아한국대사관, 「캄보디아 통상투자 법률가이드 북」, 2010, 41면.

19) 한국경제매거진, “침체에 빠진 캄보디아 부동산 시장”, 2012. 6. 20일자.

2. 구성

캄보디아의 「외국인구분소유법」은 총 8개 장, 24개 조문으로 이루어져 있다. 제1장은 총칙으로서 법률의 목적 및 적용대상, 용어의 정의 등을 규정하고 있으며 제2장은 일반원칙으로 적격외국인²⁰⁾의 권리와 의무를 정하고 있다. 제3장에서는 특별구분소유권의 취득, 제4장에서는 전용부분²¹⁾과 공용부분²²⁾에 있어서 특별구분소유자의 권리와 의무를 각각 규정하고 있다. 한편, 제5장은 등기 및 소유권증명서 발행 수속, 제6장은 벌칙, 제7장은 경과규정, 제8장은 최종규정으로 정하고 있다.

〈표〉 「외국인구분소유법」 체계

제1장	총칙(제1조~제4조)
제2장	일반원칙(제5조~제6조)
제3장	특별구분소유권의 취득(제7조~제11조)
제4장	특별구분소유자의 권리와 의무 제1절 전용부분에 관한 특별구분소유자의 권리와 의무(제12조~제14조) 제2절 공용부분에 관한 특별구분소유자의 권리와 의무(제15조~제18조)
제5장	등기 및 소유권증명서 발행 수속(제19조)
제6장	벌칙(제20조~제21조)
제7장	경과규정(제22조)
제8장	최종규정(제23조~제24조)

3. 특징

1) 특별구분소유권의 신설

- 20) '적격외국인'이란 캄보디아법상 능력을 보유하고 있으며, 캄보디아에 합법적으로 입국한 외국인을 말한다(「외국인구분소유법」 제4조 2호). 여기서 외국인이란 캄보디아 국적을 가지고 있지 않은 외국인이나 외국법인을 말하며, 국적, 신조, 종교, 민족적 출신에 의해 차별받지 않는다(동법 제4조 1호).
- 21) '전용부분'이란 사적 또는 배타적인 점유 및 사용 하에 있는 구분소유건물의 부분을 말한다(동법 제4조 4호).
- 22) '공용부분'이란 토지, 마당, 계단, 지붕, 정원, 화단, 통로, 출입구, 공유하고 있는 벽, 공통의 업무를 위해 제공된 장소 등, 구분소유자 전원의 사용 또는 이익을 위해 제공되는 구분소유건물의 부분을 말한다(동법 제4조 6호).

「외국인구분소유법」의 실제적인 규정은 제2장부터 제4장까지의 14개의 조문이며, 가장 특징적인 것은 “특별구분소유권”이라고 하는 새로운 물권을 창설한 것이다. 제4조의 정의규정에 의하면, 특별구분소유권이란 구분소유건물에 외국인과 캄보디아 시민이 각각 전유부분에 대한 소유권을 가지고 있으며, 공용부분의 특별비분할소유권을 가진 하나의 구분소유건물에서 위 소유권²³⁾을 가진 자들의 권리를 말한다. 한편 특별구분소유자란 특별구분소유권을 가진 외국인을 의미한다.

일반구분소유권이 캄보디아 시민으로부터 외국인에게 이전될 때는 외국인은 특별구분소유권을 취득하게 되고, 반대로 외국인의 특별구분소유권이 캄보디아 시민에게 이전될 때는 캄보디아 시민은 일반구분소유권을 취득하게 된다(외국인구분소유법 제9조). 이와 같이 이전의 대상이 되는 권리가 이전의 효과로서 그 명칭과 내용이 바뀌게 되는 것이다.²⁴⁾

2) 특별구분소유자의 권리와 의무

특별구분소유자의 권리와 의무에 관하여는 「외국인구분소유법」 제12조부터 제18조까지 전유부분과 공유부분으로 나뉘어 규정되어 있다. 전유부분 특별구분소유자는 법률이 규정하고 있는 범위 내에서 자신이 소유하고 있는 전유부분을 자유롭게 사용, 수익 및 처분할 수 있는 권리를 가진다. 전유부분 특별구분소유자는 다른 전유부분 구분소유자의 사용을 침해 및 방해하거나, 다른 전유부분 구분소유자의 생활을 방해할 목적으로 자신의 전유부분을 사용할 수 없다. 또한 구분소유건물의 유지에 악영향을 주는 행위, 구분소유건물의 관리 또는 사용에 있어서 전유부분 구분소유자 공통의 이익에 반하는 행위를 해서는 안된다. 구분소유건물의 전유부분 특별구분소유자는 캄보디아 시민인 구분소유자와 동일한 의무와 그 밖의 책임을 부담한다.

공용부분은 전유부분 구분소유자 전원의 특별비분할소유권에 귀속된다. 특별구분소유자는 공용부분의 사용·수익권만을 가진다. 특별비분할소유권 및 법률에 의해 특별비분할소유권에 귀속된다고 인정되는 기타 권리는 전유부분과 분리해서 분할, 처분 또는 강제매각의 대상이 될 수 없다. 특별구분소유자는 공용부분의 관리에 참가해야하며, 관리에 필요한 책임부담은 별도의 합의 및 규약의 규정이 없는 한, 각 구획의 가격에 따라 분배된다.

23) ‘특별비분할소유권’이란 구분소유건물의 전유부분에 대한 소유권을 취득함으로써 인해 외국인이 사용하거나 수익을 얻을 수 있는 권리를 가지고 있으며, 캄보디아 시민도 비분할 소유권을 가지고 있는 공유부분에 대해서 이들 외국인 및 캄보디아 시민이 가지고 있는 권리를 말한다(동법 제4조 9호).

24) 坂野一生, 前掲論文, 156面.

구분소유건물의 부지, 공용지로 지정된 마당용 토지를 포함한 공용부분의 사용·수익권은 구분소유건물 또는 전유부분이 없어져도 소실되지 않는다. 구분소유건물이 소실되어 거주가 불가능하게 되거나, 불가항력적인 요인으로 또는 거주자의 안전을 위해 해당 관청의 명령에 의해 파괴되는 경우, 구분소유자는 구분소유자들 전원의 합의에 의해 각 구획의 가격에 따라, 또는 사전에 합의되었거나 규약에 규정된 비용을 부담해서 건물을 복구하거나 다시 지을 수 있다. 건물의 복구 및 개축은 건축허가에 관한 법률에 규정된 수속 절차를 밟아서 이루어져야 하며, 별도의 합의나 구분소유건물의 규약에 특별한 규정이 없는 경우 원래 건물의 구조대로 건축해야 한다. 구분소유건물이 사람의 행위나 불가항력에 의해 완전히 파괴된 경우, 캄보디아 시민인 구분소유자가 구분소유건물의 부지 매각에 합의한 경우에는 특별구분소유자는 자신의 전유부분의 마루면적에 따라, 또는 사전에 합의되거나 정해진 규약의 규정에 따라 공용부분의 사용·수익권의 매각대금을 받을 권리를 가진다.

3) 특별구분소유권의 취득 제한

외국인의 특별구분소유권 취득에는 몇 가지의 제한이 부과된다. 우선, 외국인의 특별구분소유권이 인정되는 것은 건물의 2층 이상에 대해서이고, 1층 및 지하층에 대해서는 인정되지 않는다.²⁵⁾ 실제로 외국인이 지면에 접해있는 부분의 점유하고 사용 및 수익을 내는 것을 금지하고 있는 규정이다.

또한, 건물 전체를 점하고 있는 외국인의 특별구분소유권 분할은 제한된다. 구체적인 분할에 대해서는 시행령에 위임하고 있고,²⁶⁾ 현재는 2010년 7월에 공포된 「구분소유건물에 대한 외국인 소유 전유부분의 분할 및 산정방법에 관한 시행령 제82호」에 의해 외국인의 특별구분소유권 대상이 되는 전유부분의 바닥면적의 합계가 건물의 전유부분 전체 바닥면적 합계의 70%를 넘을 수 없게 되어 있다.²⁷⁾

한편, 경제특구를 제외하고 원칙적으로 국경에서 30km 이내의 건물에는 외국인의 특별구분소유권 취득은 인정되지 않는다.²⁸⁾

25) 동법 제6조 제1항.

26) 동법 제6조 제2항.

27) 坂野一生, 前掲論文, 156面.

28) 동법 제6조 제5항.

IV. 결 론 - 한국에의 시사점

지금까지 캄보디아의 주요 토지법제 및 현행 토지법상 구분소유권의 문제를 검토하고, 2010년 5월 제정된 「외국인구분소유법」에 대하여 살펴보았다. 동법의 제정으로 외국인의 구분소유건물 전유부분에 대한 소유권과 여기에 수반되는 토지 및 건물에 대한 사용·수익권의 취득이 가능하게 되었다. 건물에 대해 토지와는 별도로 소유권을 인정한 것과 양도에 의해 권리의 명칭과 내용이 바뀌는 것 등 일부의 규정은 민사법 체계의 합리성에 영향을 줄 가능성이 있다. 또한 실무에 있어서 외국인 특별구분소유권은 앞서 언급한 제한 이외에는 일반 구분소유권과 거의 차이 없이 거래할 수 있어서 투자자나 부동산개발업자, 외국인구매층의 필요에 부합하고 있다고 판단된다.

한국에의 시사점으로는 우리나라의 토지관련 분쟁해결체계의 정리가 필요하다. 물론 미등기토지의 비율이 극히 낮은 우리나라와 그렇지 않은 캄보디아의 분쟁해결체계가 동일하지 않은 측면이 많이 있지만, 법원의 토지관련 분쟁해결체계가 독립성과 전문성을 갖추도록 하기 위해 어떤 노력을 기울였는지에 관한 정보는 캄보디아와 같은 개발도상국에게 매우 유용할 것이다.²⁹⁾ 또한 부동산 제도의 선진적인 정비 및 부동산 시장에 대한 규제 완화 등 캄보디아의 부동산 시장의 투자환경은 매우 긍정적이다. 다만, 여전히 각 부처 공무원의 재량이 크게 작용할 여지가 있는 등 법규정과 법적용의 괴리가 존재한다는 점을 한국 투자자들은 염두에 둘 필요가 있을 것이다.

참고문헌

- 김대인, “개발과 인권의 조화 관점에서 본 토지법제”, 법학논집, 제15조 제2호, 이화여자대학교 법학연구소, 2010. 12.
- 배용근, “캄보디아 부동산 개발 사업의 법적 한계와 개선 방안 - 외국인투자법 및 부동산 관련 법률을 중심으로”, 추계 학술대회 발표자료, 한국행정학회, 2009.
- 주캄보디아한국대사관, 캄보디아 통상투자 법률가이드 북, 2010.
- 한국경제매거진, “침체에 빠진 캄보디아 부동산 시장”, 2012. 6. 20.
- KOTRA, 투자실무가이드, 2011.
- ADB, “Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion Southern Economic Corridor”, 2010.
- 坂野一生, “カンボジアの外国人区分所有法”, 「外国の立法」, 国立国会図書館調査及び立法考査局, 2013. 12.

29) 김대인, 전제논문, 117면.