

발간등록번호  
11-1270000-000617-01



# INVESTMENT & **BUSINESS GUIDE**

 캄보디아 회사 · 세무 · 투자



Investment & Business Guide

# 해외진출 우리기업을 위한 사례중심 현지법령해설서

캄보디아 회사 · 세무 · 투자



우리나라는 세계에서 유래 없는 짧은 기간 동안 세계 10위권의 경제대국으로 성장하였고, 올해 11월에는 G20 정상회의를 개최하게 되는 등 비약적 발전을 이루어 왔습니다. 이러한 눈부신 성장은 부족한 자원과 좁은 국토의 한계를 극복하기 위해 세계로 뻗어나간 우리 기업인들의 치열한 노력과 진취적인 도전정신이 있었기에 가능하였다고 생각합니다.

1980년 약 5천만 달러에 불과하던 해외투자는 30년이 지난 지금 1,444억 달러로 늘어나고, 해외진출 기업수는 46,000여개에 달하게 되었으며, 노동 집약적 산업에 치중되었던 해외투자는 최근 자원개발, 고부가가치 산업 등으로 다변화되고 있습니다. 하지만, 법무부가 해외진출 현장 기업인들을 상대로 지난해 12월 실시한 설문조사 결과에 의하면 현지의 부동산, 노무, 세무 분야 법령에 대한 정보가 부족하여 피해를 보았다고 호소하는 등 해외투자 기업들이 낮은 법령과 제도로 인해 많은 어려움을 겪고 있는 것으로 파악되었습니다.

법무부는 해외진출 기업이 겪는 이러한 어려움을 조금이나마 해소하기 위하여 중국의 창업·투자, 세무, 공정거래, 베트남의 노무·투자, 부동산·건축 등 2개국 5권의 국가별 비즈니스 가이드의 발간을 기획하게 되었습니다.

오늘 발간하는 비즈니스 가이드는 해외에 진출한 기업에게 가장 필요한 현지 법령 정보와 구체적 자문사례 등을 담은 귀중한 자료입니다.

이미 해외에 진출하여 있거나 새로이 해외진출을 계획하는 기업들이 반드시 참고하고 알아두어야 할 체크 포인트로서 유용하게 활용될 수 있기를 기대합니다. 앞으로도 법무부는 현지 법제의 변경사항을 반영하여 비즈니스 가이드를 지속적으로 증보해 나가는 한편 러시아, CIS 국가, 중남미, 중동 국가 등에 대한 비즈니스 가이드도 새롭게 발간할 예정입니다.

바쁜 업무에도 불구하고 본서의 집필을 위해 노고를 아끼지 않으신 로펌의 변호사분들을 비롯하여 본서의 기획 및 발간 업무를 성실히 수행해 준 국제법무과 관계자들의 노고에 감사드립니다.

2010. 10.

법무부장관 이 켜 2

<b>I. 캄보디아 회사, 세무, 투자법령의 내용</b>	<b>10</b>
1. 캄보디아 회사법제도와 관련된 사항	10
가. 캄보디아 회사법상 외국인투자자의 취급	10
(1) 외국인 개인의 경우	10
(2) 외국 법인의 경우	11
나. 캄보디아 회사법상 회사의 대표기관	14
다. 법인인감제도(Corporate Seal)	14
라. 우선주 등 종류주식인정문제	15
2. 캄보디아 세법과 관련된 중요쟁점	16
가. 각종 세금관련 등록증 발급내용 및 절차	16
(1) 납세코드 및 Patent Tax Certificate의 발급	16
(2) 부가가치세 등록증(VAT Certificate) 발급절차	17
(3) 세금관련 등록 의무불이행으로 인한 제재	17
나. 캄보디아 세법상 각종 조세의 종류 및 쟁점	17
(1) 법인소득세(Profit Tax)	17
(2) 최소세(Minimum Tax)	17
(3) 부가가치세(Value Added Tax)	18
(4) 원천징수세(Withholding Tax)	19
(5) 근로소득세(salary tax)	21

(6) 부동산과 관련된 세금 .....	23
(7) 기타 .....	24
<b>3. 토지의 취득과 관련된 사항 및 위험성</b> .....	<b>24</b>
가. 현지인 명의 대여로 인한 부동산 취득 및 그 위험성 .....	25
나. 현지법인 명의를 통한 부동산 취득 및 그 위험성 .....	26
다. 장기임대차계약 및 경제적 토지양여를 이용하는 방안 .....	28
(1) 경제적 토지양여권 .....	29
(2) 장기임차권 .....	36
라. 외국인 부동산소유문제 .....	39
<b>4. 토지 및 공유건물 분양과 관련된 사항</b> .....	<b>41</b>
가. 현황 .....	41
나. 공유건물관리 및 사용에 관한 시행령안 내용 요약 .....	41
(1) 적용범위 .....	41
(2) 전유부분에 대한 소유권 취득인정 .....	41
(3) 공용부분에 대한 권리 .....	41
(4) 부지에 대한 등기 .....	42
(5) 공동관리내규 제정 .....	42
(6) 전유부분에 대한 등록 및 증명서발급 .....	42
(7) 전유부분에 대한 담보권 등 설정등록 .....	42

# 목·차

5. 부동산개발사업과 관련된 사항	
- 주택개발사업규제에 관한 재경부령의 제정을 중심으로	44
가. 현황	44
나. 내용	44
6. 캄보디아개발위원회(CDC)승인과 관련된 사항	46
가. 개관	46
나. 책임기관	46
다. 적격투자프로젝트 투자등록절차	47
라. 투자인센티브	52
(1) 승인절차	52
(2) 인센티브의 내용 (개정투자법 제5장)	53
(3) 인센티브 제공을 위하여 필요한 최소 조건 (시행령 별첨 1)	55
(4) 인센티브 대상이 아닌 프로젝트	55
(5) 관세면제대상이나 법인세 면제대상이 아닌 프로젝트	56
마. 투자 보장의 내용(개정투자법 제8조 내지 제11조)	56
바. 외국인 투자 제한	56
사. 외국인에 대한 제한사항	57
(1) 토지의 소유 및 사용	57
(2) 외국인 고용	57

아. 특정 분야에 적용되는 인센티브 .....	57
자. 보고의무 및 규범준수증명 .....	58
(1) 보고의무 .....	58
(2) 연간의무이행증명서(Compliance Certificate) 발급의무 .....	59
차. 적격투자프로젝트의 청산 및 철수절차 .....	59
(1) 인수 합병의 방식 .....	59
(2) 자발적 사업철수방식 .....	60
7. 캄보디아에서 사업의 청산절차(Exit Procedures) .....	61
가. 청산절차의 개요 .....	62
나. 회사법상 해산을 통한 청산 .....	63
(1) 해산사유 .....	63
(2) 해산절차 .....	63
(3) 투자적격프로젝트(QIP)의 청산 .....	65
8. 캄보디아의 분쟁해결절차 .....	65
가. 현재 캄보디아에서의 분쟁해결 방법 및 현황 .....	65
나. 새로운 상사중재제도 및 상사법원의 도입 .....	66
다. 분쟁해결을 위한 계약서 작성시 주의할 점 .....	67
II. 참고문헌 .....	69

# I. 캄보디아 회사, 세무, 투자법령의 내용

## 1. 캄보디아 회사법제도와 관련된 사항

### 가. 캄보디아 회사법상 외국인투자자의 취급

외국인투자자가 캄보디아 내에서 영업을 수행하고자 하는 경우, 개인의 경우, 개인사업자(Sole Proprietor)로서 캄보디아 상무부(Ministry of Commerce, 이하 '상무부')에 등록하거나 회사를 설립하고 상무부에 등록하여야 하고, 법인의 경우, 상업대표사무소, 지사, 혹은 자회사 형태로 상무부에 등록하여야 합니다.

또한 i) 1개월 이상 제조 또는 가공, 용역수행을 위한 사무실 혹은 공간을 임대하는 경우, ii) 1개월 이상 근로를 할 자를 고용하는 경우, iii) 캄보디아 법이 외국 자연인과 법인을 위해 허용한 기타 행위를 하는 경우에는 캄보디아 내에서 영업을 수행하는 것으로 간주되므로, 외국인이 이와 같은 행위를 하고자 하는 경우에는 회사를 설립하여 상무부에 등록하거나 먼저 상업대표사무소, 지사 혹은 자회사 형태로 상무부에 등록하여야 합니다(회사법 제271조 및 제272조).

외국인 개인 또는 외국법인에 따라 캄보디아 내에서 영업행위를 영위하기 위하여 설립이 가능한 조직 형태는 다음과 같습니다.

#### (1) 외국인 개인의 경우

##### (가) 개인사업자 형태

개인의 경우 우선 개인사업자(Sole Proprietor) 형태로 사업을 설립하여 시작할 수 있는데, 개인사업자는 쉽고 빠른 절차에 의하여 설립될 수 있으므로 가장 직접적이고 빠른 사업설립절차는 하나, 독립법인과 달리, 별도의 법인격이 부여되지 아니하므로 사업상 발생하는 채무와 책임에 대하여 사업자가 개인적으로 연대 무한의 책임을 지게 됩니다. 따라서 소규모 사업에 적합한 사업형태입니다.

##### (나) 법인 형태

다음으로 개인이 법인을 설립하는 경우, 캄보디아 회사법상 인정되는 법인의 형태는 General Partnership, Limited Partnership, Private Limited Company, Public Limited Company가 있으며, 이중 가장 일반적인 회사 형태는 Private Limited Company입니다.

### 1) Private Limited Company

Private Limited Company (소위 ‘사적유한책임회사’)가 그 대중을 이루고 있는 이유는 기업의 실질적 주인인 대주주가 기업을 일반에 공개하기보다는 소규모, 폐쇄적인 기업으로 유지하는 것을 선호하기 때문입니다. Private Limited Company의 특징은 지분권자의 수가 2-30명으로 제한되며, 일반적으로 주식을 일반에 공모할 수 없고 다른 지분권자, 가족, 회사의 임원 등에 사모 형식으로 발행되고, 각 종류주식의 양도에 하나 이상의 양도제한을 둘 수 있는데(회사법 제86조), 실제 상무부에서 사용하는 Private Limited Company의 표준정관 및 회사법 제 86조는 주식양도에 다른 지분권자 전원 혹은 과반수이상의 동의를 요하는 등 지분의 양도성을 제한합니다. 그리고 업무집행에 관하여 회사법 제223조는 ‘이사의 업무집행권한을 제한하는 합법적인 주주전원동의를 유효하다’고 규정하는 등 이사의 권한보다 지분권자의 권한이 막강합니다(자기 기관성). 따라서 Private Limited Company는 우리 상법상 주식회사보다는 유한회사의 형태에 가까울 것으로 판단되고, 소규모, 폐쇄적 형태의 기업에 적합합니다.

### 2) Public Limited Company

이에 반해 Public Limited Company(소위 ‘공개유한책임회사’)는 기업공개를 전제로 하는 회사형태이며, 은행 등 금융기관 설립시 법적으로 인정되는 회사 형태입니다. 주주 수에 제한이 없고, 주식공모가 가능하다는 점에서 Private Limited Company와 회사법상 가장 큰 차이점입니다. 실무상 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.

또한 위 Public Limited Company는 기업공개를 전제로 하는 회사라는 점에서 앞으로 캄보디아에서 설립된 증권거래소에 상장될 상장회사의 기본적인 회사형태입니다(Law on Issuance and Trading of Non-Government Securities 제1조 참조).

## (2) 외국 법인의 경우

### (가) 상업대표사무실의 설립

우선 외국법인은 상업대표사무실을 설립할 수 있는데, 상업대표사무실의 경우, i) 본사에 고객을 소개할 목적으로 고객과 접촉, ii) 상업정보를 조사하고 그 정보를 본사에 제공, iii) 시장조사 수행, iv) 무역전시회에서 상품을 홍보하고 그 사무실 및 무역전시회에 상품 혹은 견본 전시, v)

무역전시회를 위해 상당한 양의 상품 구입 보관, vi) 사무실 임대 및 현지 직원 채용, vii) 본사를 대리하여 현지 고객과 계약 체결하는 행위 등을 할 수 있으나, 정기적으로 상품을 구매하거나 판매 혹은 용역 수행할 수 없으며 제조, 가공 혹은 건설에 종사할 수 없습니다(회사법 제274조).

#### (나) 지사의 설립

다음으로 지사의 경우, 상업대표사무소와 동일한 행위를 할 수 있을 뿐 아니라 지사는 외국인 혹은 외국법인에게 금지된 행위를 제외하고 국내회사와 동일하게 정기적으로 상품을 구매하거나 판매할 수 있으며, 용역을 수행할 수 있고, 제조, 가공 그리고 건설에 종사할 수 있습니다(회사법 제278조). 다만 캄보디아 설계 및 건설회사에 관한 규정(Prakas on Architectural and Construction Companies and Enterprises, 이하 '건설회사규정')상 외국법인은 건설업을 영위하기 위하여 국토관리, 도시계획 및 건설부(Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction, 이하 '국토관리부')에 등록하여 합니다.

#### (다) 자회사의 설립

마지막으로 자회사는 외국회사에 의하여 51%이상의 지분이 보유된 회사를 의미하는데, Partnership 혹은 유한회사 형태로 설립될 수 있고, 토지소유 등 외국인 또는 외국법인에게 금지되는 행위를 제외하고 정기적으로 국내회사와 동일한 영업을 수행할 수 있습니다(회사법 제 286조).

#### 사례1) 캄보디아에서 사업수행을 위하여 지사와 현지법인 중 어느 방식이 더 유리한지 여부

G사는 홈네트워킹 장비제조 및 설치업을 하는 회사로 캄보디아의 주택개발 붐으로 홈네트워킹에 대한 수요가 증가할 것으로 예상이 되어 캄보디아에서 사업을 하고자 합니다. 그런데 사업을 수행하기 위하여 현지 독립법인(자회사 형태)을 설립해야 하는지, 지사를 설치하는 것으로 충분하지, 두 형태 중 어느 형태가 세금부담, 영업수행 등 면에서 유리한지 궁금해 하고 있습니다.

회사는 그 형태를 불문하고 법인격이 인정되며, 법률상 행위능력과 권리능력이 인정 되므로 캄보디아 내에서 자산을 소유하고 계약의 당사자가 될 수 있습니다. 따라서 일반적으로 토지소유를 목적으로 하는 경우에는, 명목상 캄보디아인을 51% 주주로 내세워 Private Limited Company로 설립하는 것이 일반적입니다. 한편, 지사(Branch Office)설립의 경우 외국법인에게 금지된 활동을 제외하고 업무영역에 제한이 없으며 재화와 용역의 판매 및 구입, 건설, 제조, 공정 등의 활동이 허용되는 등 현지법인과 동일하게 영업활동을 할 수 있습니다(캄보디아 회사법 제278조). 하지만 지사는 본사와 독립된 법인격(Legal Personality)을 가지지 못하고(동법 제 271조), 지사 명의로 자산을 소유할 수 없으며 지사의 모든 부채 및 채무에 대해 본사가 책임을 져야 합니다(동법 제279조) 또한 지사의 형태로는 캄보디아에서 캄보디아개발위원회의 투자 등록을 거쳐 주어지는 투자혜택을 받을 수 없습니다.

다만 세법상 지사와 현지법인 형태는 차이점이 많지 않습니다. 지사와 현지법인은 모두 캄보디아 상무부에 등록을 해야 하며 재정부로부터 세금납부를 위한 고유번호(Tax Identification Number)을 부여 받으며 설립 등록시 등록세 등을 납부하여야 하고, 그 영업에 대하여 Patent Tax, 법인소득세(tax on profit), 최소세(Minimum Tax), 부가가치세(Tax on VAT), 급여세(Tax on Salary), 원천징수세(Withholding Tax) 등을 납부하여야 하고, 이에 대하여 동일한 기준 및 세율이 적용됩니다. 그러나 앞서 설명한 바와 같이 지사형태로서는 캄보디아 개발위원회의 투자등록을 통한 세무상 혜택을 누릴 수는 없습니다.

그리고 캄보디아에서 납부한 세액의 공제와 관련하여서는 캄보디아 세법은 거주자가 받는 배당에 과세하지 않는 것과 달리 비거주자인 주주가 받는 배당에 대해서는 회사가 원천징수를 하도록 하고 있는데(캄보디아 세법 9조, 제26조 참조), 우리 법인세법에 의하면 외국자회사로부터 받은 배당금 등에 대한 납부세액은 일정한 범위를 한도로 외국납부세액공제 대상에 해당합니다(법인세법 제57조 제4조). 한편 지사의 경우에도 지사가 납부한 법인소득세는 외국납부세액공제로 한국 모회사에서 정산할 수 있습니다(법인세법 제57조 제1항). 그러나 지사의 경우에는 논리적으로는 배당세를 원천징수하지 않을 것이므로 이점에서는 지사가 유리할 수도 있을 것입니다. 그러나 캄보디아 세법당국이 지사의 경우에도 배당세를 납부하도록 하는 경우가 간혹 있어 이는 확인할 수 있는 장점은 아닙니다.

따라서 영업 및 캄보디아 세법상 현지법인 형태와 지사의 형태에서는 별다른 차이가 없으나 한국세법의 세액공제상 그 차이가 있는 것으로 보이므로 G사는 설립하고자 하는 지사 혹은 현지 법인의 규모, 이익취득의 구조, 회계처리의 편의성, 세액공제수혜, 사업수행의 목적 등을 고려하여 합리적인 사업체 형태를 결정함이 타당하다 할 것입니다.

#### 나. 캄보디아 회사법상 회사의 대표기관

캄보디아 회사법상에는 대표이사에 대한 개념이 없습니다. 그리고 캄보디아 회사법상 규정되어 있는 이사회회장(Chairman of Board of Directors)은 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 해석됩니다. 따라서 회사의 입장에서는 자산양도계약, 대출계약 등 회사의 주요계약 체결시 회사를 대표할 자를 지명하여야 하고, 상대방으로서는 계약체결권한을 수여하는 내용의 이사회 의사록(이사회회의결사항일 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 설립신청서류에 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.

사례2) 캄보디아 회사법상 인정되는 Chairman of Board of Directors(이사회 의장)는 한국의 대표이사에 해당하는 기관으로 회사의 업무수행상 대표권이 있는지 여부

캄보디아에 진출한 한국계 금융기관인 B은행은 차주 A 법인의 토지를 담보로 여신을 제공하고자 합니다. 이와 같이 차주와 여신약정을 체결할 경우, 차주의 이사회 의장 (Chairman of Board of Directors)이 회사의 업무수행상 대표권이 있다고 보아 그 서명을 받으면 되는지 아니면 그 외 그 대표성을 입증할 이사회 의사록 혹은 주주총회의사록 등 수권서류를 필요로 하는지에 대해 질의 하였습니다.

캄보디아 회사법상에는 대표이사에 대한 개념이 없습니다. 그리고 이사회 의장에 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 이사회 의장을 회사의 대표로 생각하는 경향이 있습니다. 그러나 캄보디아 회사법상으로는 이사회 의장에 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 해석되고, 여신약정 등 회사의 주요계약 체결시 회사를 대표할 자를 지명하고 권한을 수여하는 내용의 이사회 의사록(이사회 의결사항일 경우) 혹은 주주총회의사록(주주결의사항일 경우)을 징구함이 안전합니다.

#### 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 캄보디아인 주주의 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. 그러나 이 방식은 아직 캄보디아에서는 그 예가 없는 것으로 그 유효성여부에 대하여 법원 등 공식적인 확인을 받은 바는 없습니다.

## 2. 캄보디아 세법과 관련된 중요쟁점

### 가. 각종 세금관련 등록증 발급내용 및 절차

실무상 캄보디아 세법규정의 한국법과의 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 영업활동 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 지연이자를 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. 법인소득세는 소득에서 경비공제, 감가상각, 기부금, 이월결손금 등을 공제한 금액을 기준으로 부과됩니다(세법 제7조 내지 제19조). 세율은 일반기업의 경우 소득의 20%, 원유, 천연가스, 기타 광물자원 생산 기업의 경우 소득의 30%, 개인사업자 또는 파트너십의 경우 0%에서 20%까지 누진세율이 적용됩니다(개정세법<sup>1</sup> 제20조). 연간 법인소득세는 회계년도의 종료일로부터 3개월 이내에 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).

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

모든 법인은 매월 매출액을 기준으로 선납세를 납부하므로 회계년도 결산시 순이익이 발생하지 아니하였더라도, 최소세 명목으로 이미 납부한 선납세는 환급되지 않습니다.

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, 캄보디아로부터 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), 재정경제부장관이 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 있습니다. 세법은 거주자에 대한 경우와 비거주자에 대한 경우, 원천징수대상 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, 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.

### 사례3) 임대료에 대한 부가가치세와 원천징수세의 관계

A사는 임대업을 영위하는 캄보디아 법인 B사로부터 월 2,000불에 사무실을 임대하기로 계약을 하고, 위 임대조건에 따라 부가가치세 포함하여 월 2,200불을 B사에 지급하고 있으나 B가 임대업을 영위하는 법인인 관계로 별도로 임대료에 대하여 원천징수 의무를 이행하고 있지는 않았습니다. A사는 임대업을 영위하는 법인으로부터 사무실을 임대하여 부가가치세를 납입하는 경우에도 별도로 임차인 A가 원천징수 의무가 있는지 여부에 대하여 질의하였습니다.

위 사례에서 임대인 B는 임대업을 영위하는 법인이며, 부가가치세 납세의무가 있는 사업자라는 점에서 임차인이 굳이 그 수입에 원천징수를 해야 하는지 여부가 문제될 수 있습니다. 그러나 원천징수세와 부가가치세는 별도로, 임차인의 경우 임대인이 부가가치세를 납부하여야 하는 사업자인지 여부와 상관없이 임차인이 원천징수 의무자입니다. 실제 임대차계약시 세금부담자에 대하여 명시하지 않아 임차인이 원천징수 의무 불이행으로 인하여 불의의 타격을 입는 경우가 종종 발생합니다.

이에 대하여 이해의 편의를 위해 보다 자세히 설명하면, Tax on Profit에 대한 2000년도 Prakas(재정부령)은 Section 8.4조, 2항. a호 에서 "캄보디아 납세관할 지역 내에 등록된 법인의 수입은 원천징수세 대상이 아니다"는 취지로 규정하고 있으며, b1항 역시 지출액이 사업소득으로 간주되는 경우, 원천징수세 대상이 아니다"는 취지로 규정하고 있어, 법인이나 사업자가 받는 소득은 원천징수세 대상이 아닌 것으로 규정하고 있으므로, 임대인이 소득세를 납부하는 법인이나 사업자인 경우에는 임차인은 원천징수할 필요가 없었습니다. 그러나 2003년도 개정된 Prakas(재정부령, 2004년판도 동일한 내용)은 위 두 조항을 삭제하고 대신 원천징수세는 경영, 자문, 이와 유사한 법인의 용역 수행으로 발생하는 수입에는 적용되지 않는다고 (Section 8.4 a 참조) 규정하고 있습니다.

따라서 현재 적용되는 재정부령에 의하면, 임대료 등 차임은 임대인이 사업자인지 여부와 상관없이 원천징수 의무의 적용대상인 것으로 해석됩니다.

(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 외국인인 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<sup>2</sup> 기준으로 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.

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

## 〈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 재정경제부가 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. 용관계가 아닌 활동을 위하여 지급한 접대 및 오락성 비용

## 사례4) 회사에서 지어준 직원 숙소에 대한 세무상 처리

캄보디아에서 봉제공장을 운영하는 W사는 공장에 장애인을 고용하고 있고, 그들의 복리를 위하여 공장 내 기숙사를 건설하여 근로자들이 무료로 이용하도록 하고 있습니다. 이에 대하여 캄보디아의 세무당국은 위 숙박시설의 제공이 부가급여(Fringe Benefit)제공에 해당하므로 W사가 25%의 세율의 세금을 원천징수할 의무가 있으며, 현재까지 원천징수하지 않았으므로 가산세와 함께 이를 납부할 의무가 있다고 합니다. 이에 W사는 이와 같은 불공정한 세무행정으로 위 기숙사제공문제를 세무적으로 어떻게 처리해야 할지 궁금해 하고 있습니다.

캄보디아 세법 제48조 및 소득세령에 의하면, 주거의 제공은 실질적으로 25%의 세율이 적용되는 부가급여(Fringe Benefit)에 해당합니다. 따라서 W사와 같이 근로자들을 위하여 기숙사 시설을 무료로 제공하는 경우, 세무당국은 부가급여 가치의 25%를 원천징수해야하는 부가급여로 파악하여, 납입하지 않은 원천징수세와 이에 대한 가산세를 부과하기도 합니다. 결국 W는 선의로 행한 행위로 예상치 못한 손해를 입을 수 있습니다. 따라서 이와 같은 경우 W는 근로자를 위해 거주시설을 건설해 준 경우에도 최소한의 숙박비를 징구하여(세무 회계상으로 라도) 부당하게 부과급여로 과세당하는 불이익을 피하는 것이 현명할 것입니다.

#### (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 시장 가격으로 토지 평가위원회에서 매년 결정됩니다.

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

한편, 최근 재정관리법 개정에 의하여 100,000,000리엘(Riel)이상의 가치를 가지는 부동산에 대하여 그 부동산의 가치의 0.1%에 해당하는 재산세가 매년 부과되는 내용의 부동산 보유세제도가 신설되었습니다.<sup>3</sup>

#### (7) 기타

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

한편, 지분인수의 경우에는 지분인수인이 인수된 지분액면가의 4%에 해당하는 등록세(Registration Tax) 혹은 인지세(Stamp Tax) (이하 ‘등록세’라 함)를 납부하여야 합니다.<sup>4</sup>

### 3. 토지의 취득과 관련된 사항 및 위험성

#### 사례5) 캄보디아의 부동산의 소유권 취득 및 공시제도

한국인 D는 캄보디아 국적 법인을 이용하여 캄보디아인 H로부터 프놈펜 외곽에 위치한 토지를 매수한 후, 매도인으로부터 토지에 대한 권리증이라며 Sankat(행정구역 단위의 하나의 장이 인증한 “Possession Letter”(소위 “소프트 등기”)라는 증서를 받았습니다. D는 위 증서를 점유하는 것으로 토지에 소유권을 취득한 것으로 볼 수 있는지 질의하였습니다.

현재 캄보디아에 부동산에 대한 소유권은 토지소유권을 증명하는 Land Title이 있으며, 참고로 별도로 건물의 소유권을 증명하는 건물소유권증서는 존재하지 않습니다.

한편 캄보디아 정부는 캄보디아 국민을 위한 소유권 부여에 관한 시행령(Sub-decree on Providing House Ownership to the Cambodia Population, 이하 ‘소유권 부여에 관한 시행령’) 제2조에 근거하여 점유권(Possession Right)을 증명하는 서류로서 ‘Possession Letter’를

<sup>3</sup> 2009년 12월 16일 왕실령(Royal Decree)에 의하여 개정됨

<sup>4</sup> 회사의 지분인수와 관련하여 인지세를 부담하는 위 규정에도 불구하고 사실상 별도로 인지세를 납부하지 아니하는 것이 관행이었으나 최근 캄보디아 국세청은 토지를 보유한 법인의 지분인수와 관련하여서는 위 규정을 적용하여 인지세를 납부한 경우에만 지분 이전에 따라 토지소유권증서 변경절차를 할 수 있도록 하고 있고 사실상 토지소유권증서 변경절차가 이뤄진 경우에도 추후 인지세 미납을 이유로 가산금이 부과하여 지분인수에 따른 인지세의 납부를 강제하고 있습니다.

발급하고 있으며, 참고로 캄보디아는 1979년부터 1989년까지는 공산주의 정부로 개인의 소유권을 인정하지 않았고, 1989년에 이르러 위 소유권부여에 대한 시행령을 근거로 개인에게 토지 점유권 내지 소유권을 인정하여 주기 시작하였고, 2001년 토지법 제정으로 1989년부터 2001년 사이에 토지를 일정한 조건하에 유효하게 점유한 사람에게 토지소유권을 인정하여 주고 있습니다.

따라서 D가 받은 Possession Letter는 소유권증서 자체는 아니며 정당한 점유권을 증명하는 서류에 불과합니다. 그러나 등록세 등 Land Title의 발급비용 때문에 캄보디아인들은 Land Title 대신 자신의 권원을 증명하는 서류로 위 Possession Letter를 발급받아 소지하는 것이 일반적이며, 위 Possession Letter를 보유한 자는 등록세 등을 납부하는 경우, 등기소(Land Office)에 Land Title을 신청하여 이를 발급받을 수 있습니다. 그러나 위 Possession Letter는 점유권을 증명하는 서류에 불과하므로 위 Land Title에 비하여 그 증명력이 약하다 할 것입니다.

#### 가. 현지인 명의 대여로 인한 부동산 취득 및 그 위험성

이미 많이 알려진 바와 같이 캄보디아 헌법 및 토지법상 외국인인 캄보디아 내 토지를 소유할 수 없으며, 다만 캄보디아인과의 합작법인(외국인 최대 취득가능 주식수 49%)를 통하여 토지의 지분을 간접적으로 소유할 수 있을 뿐입니다. 그런데 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 아는 지인 등을 통하여 현지인 명의를 빌려 부동산을 취득하는 것이 일반적입니다.

이 경우 실무상 명의를 빌려 준 현지인을 통제하는 방안으로 소유권포기각서 등을 징구하는 등으로 법적 안전장치를 하는 것이 고작인 것이 현실인 것 같습니다.

그러나 실제 명의대여인과의 소유권 분쟁시 위 소유권포기각서 등은 그 유효성을 인정받지 못할 가능성이 높다는 점에서 심리적 압박수단 외에 별다른 법적 효과는 없을 것입니다. 오히려 법적으로 보호될 수 있는 안전한 수단은 비록 비용이 들더라도 i) 토지소유권증서(Land Title)을 발급받아 이를 실질적으로 점유하는 방안, ii) 토지대금 혹은 금융비용 상당을 현지인에게 대여한 것으로 대출약정을 체결하고 이를 근거로 저당권을 설정하는 방안(보통 자금력이 없는 현지인이 토지를 매입한 자금의 별다른 출처를 대기는 어렵다는 점에서 위 대출약정은 그 신빙성은 인정받을 수 있을 것임), iii) 토지에 대한 사용권을 제약하기 위하여 현지인과 장기임대차계약을 체결하고 장기임차권증서를 발급받는 방안 등을 신중히 고려해 볼 필요가 있습니다.

#### 나. 현지법인 명의를 통한 부동산 취득 및 그 위험성

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 주식포기각서, 양수인이 공란으로 된 주식양수도 계약서의 효력이 캄보디아 법원에 의하여 인정될 수 없음은 자명합니다.

한편, 이와 같은 방식에 대한 불안으로 심지어는 현지 한국계 컨설팅법인 등이 설립한 캄보디아 주주명의를 대여하는 것을 주목적으로 하는 회사, 소위 '명의신탁회사'를 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 추후 토지소유권이 부인될 가능성이 아주 높다는 점에서 그리 권장할 만한 방법은 아닌 것으로 보입니다.

그렇다고 할지라도 아무런 조치없이 캄보디아인 현지인 주주가 다수의 지분을 확보하고 있는 토지소유법인을 방치할 수도 없는 노릇입니다. 보다 법에 부합하는 방식으로 토지에 대한 권한을 확보하는 것이 필요하며 이를 위하여 앞서 설명한 바와 같이 토지상에 저당권 등 담보를 설정하는 방안 더불어 토지상에 토지소유법인과 장기임대차계약을 체결하는 방안, 현지인의 지분에 질권을 설정하여 Lock-Up을 하는 방안 등 다양한 방안 등을 보다 세련된 방식으로 구현할 수도 있을 것입니다. 다만 이와 같은 보안장치를 하기 위하여 토지 거래시 토지브로커가 아닌 법률전문가나 전문기관의 도움을 받아야 합니다.

사례6) 캄보디아 주주와 체결한 주식포기각서의 효력

캄보디아의 부동산 투자 붐과 함께 D는 프놈펜에 거주하는 친구E의 권유로 캄보디아 프놈펜에 소재한 토지를 매수하였습니다. 그러나 캄보디아 헌법에 따라 외국인의 토지소유가 금지되는 관계로 D는 토지 브로커로부터 캄보디아에서 영향력 있는 귀족 F (소위 '옹야')를 소개받아 F를 51% 지분의 현지인 주주로 하여 캄보디아 국적 법인을 설립한 후, F로부터 주식포기각서를 징구받았습니다. D는 위 주식포기각서가 그 유효성을 인정받을 수 있을지 궁금해 하고 있습니다.

많은 한국인 부동산투자자들이 이와 같이 토지 브로커 등 비전문가의 소개 및 권유로 현지인과 부동산소유법인을 설립한 후, 이들로부터 단순히 주식포기각서를 받는 것으로 하여 토지를 매수하고 있습니다. 그러나 캄보디아 헌법상 외국인의 토지취득은 금지되고, 토지취득을 위하여 명의를 대여하는 행위도 엄격히 금지되어 있습니다. 따라서 위와 같은 주식포기각서의 효력이 캄보디아 법원에 의하여 인정될 수 없음은 자명합니다.

사례7) 캄보디아 토지법상 외국인 혹은 외국금융기관이 토지에 저당권 등 담보를 취득할 수 있는지 여부

한국의 S은행은 캄보디아에서 한국계 건설회사인 A사에 의하여 추진 중인 신도시 개발 프로젝트에 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출을 하고자 합니다. 그러나 캄보디아 헌법상 외국인의 토지 취득이 금지되는 바, 외국인 혹은 외국 금융기관이 저당권 등 담보의 설정이 가능한지에 대하여 질의 하였습니다.

캄보디아 헌법 제44조는 캄보디아 회사 또는 자연인만이 토지를 소유할 권리가 있다고 규정하고 있고, 캄보디아 토지법 제9조는 캄보디아 국적을 갖는 자연인 또는 캄보디아 법에 따라 캄보디아 회사로 인정되는 회사만이 토지를 소유할 수 있다고 규정하고 있습니다. 그러므로 외국인의 경우 토지에 대한 담보권의 취득이 가능한지 의문이 발생합니다.

그런데 ① 외국인의 토지소유를 금지하고 있는 위 법령의 반대해석상 캄보디아의 헌법, 토지법 및 투자법 등에서 외국인의 담보권 취득에 대하여 이를 금지하지 아니하고 있다는 점, ② 무엇보다도 구 투자법 제8조, 개정투자법 제9조에서 외국인투자자의 경우 토지소유를 제외하고는 차별을 금지한다고 규정하고 있다는 점에서 캄보디아에서 외국인이 담보를 취득하는 것은 허용된다고 할 것입니다. 그리고 토지법의 하위법령인 「장기임대차 또는 경제적 토지양여의 담보설정 및 양도에 대한 시행령」(Sub-Decree on the Mortgage and Transfer of the Rights over a Long-Term Lease or an Economic Land Concession, 이하 '장기임대차 또는 경제적 토지양여의 양도 및 담보설정 규정') 제1조는 "본 시행령은 투자자에게 장기임차권 등에 대하여 저당권을 설정하거나 양도할 권한을 수여하는 원칙과 조건을 규정하는 것을 목적으로 한다"고 규정하고 있는 바 (2007년 8월29일 부터 시행됨), 위법의 적용대상은 캄보디아 국민뿐만이 아니라 외국인 또는 외국법인인 투자자에게도 적용되는 것으로 해석됩니다.

또한 실무적으로 많은 외국인이 부동산에 대한 담보를 취득하고 있으며, 한국계 기업이 수행하고 있는 프로젝트에서 한국 금융기관이 직접 캄보디아 부동산개발회사 소유의 토지에 담보를 취득한 사례가 많이 있습니다. 따라서 한국의 S은행은 A사가 추진 중인 프로젝트 부지에 직접 담보를 취득할 수 있을 것입니다.

#### (해외투자 Tip)

참고로 캄보디아에서 저당권설정방식은 토지소유권증서라고 하는 권리증서에 저당권자로 기재됨과 동시에 그 권리증서의 점유를 확보하는 것을 수반합니다. 이에 따라 저당권을 설정한 금융기관이 권리증서를 점유하고 있어 사업자입장에서는 후순위 담보설정 등이 불가능하고 그 소유권을 입증하는데 실무상 어려움이 있는 경우가 있습니다.

#### 다. 장기임대차계약 및 경제적 토지양여를 이용하는 방안

앞서 본 바와 같이 투자목적의 토지취득으로 현지인명의 혹은 캄보디아인 주주와 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 농업투자를 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 용역권의 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 투자목적의 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 시행령」(영문명 ‘Sub-Decree on Economic Land Concessions’, 이하 ‘경제적 토지양여령’)과 2007. 10. 29. 제정 공포된 장기임차권 및 경제적토지양여권 양도 및 담보설정규정은 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 개정투자법(이하 ‘개정투자법’) 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, 개정투자법 제16조 제2조는 “투자자에게 양여

권, 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 및 경제적 토지양여령 제4조 및 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) 주무당국 및 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 토지양여 계약 당국(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 있습니다(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 토지양여권을 신청하여 대상 정부사유지를 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 계약 당국과 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 절차가 남아 있습니다. 자발적인 신청방식에 따른 경제적 토지양여권 취득 및 토지등록절차를 요약하면 다음과 같습니다.

### 〈경제적 토지양여권 취득 및 토지등록절차 요약〉

#### 〈경제적 토지양여계약 체결절차〉

(예비단계) 관할 지방행정기관과 접촉, 기본적인 사항 조사→예비환경영향평가실사→(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>5</sup>→양여계약체결(제24조)

<sup>5</sup> Sor Chor Nor는 캄보디아 정부가 령을 공표하는 방식의 하나로서, 그 공표주체는 캄보디아 각료회의(Council of Ministers)이며, 이는 총리(Prime Minister)를 경유하여 각료회의에서 공표하게 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.

※ 신청서 포함사항(제12조, 20조)

- ① 기본정보 : 사업계획서(토지사용계획, 투자계획, 부지개발을 위한 지출계획, 양여프로젝트를 지원하는 자금조달계획 포함), 프로젝트를 위한 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 연결관계에 대한 설명, 정부에 납부할 토지비 제안, 신청자가 보유하고 있는 양여토지에 대한 사항<sup>6</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 환경영향평가실시(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 금원을 지급하는 것이 사실이지만 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〉

<sup>6</sup> 토지양여권 부여한도초과여부 확인을 위하여

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 헥타를 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 영문본은 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 있습니다.

#### (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 양도 및 담보설정규정을 제정·공포하여 경제적 토지양여권상 저당권 설정이 가능하도록 이를 명확히 하였습니다(동 규정 제7조). 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 정부토지대상상 「정부사유지」로 등재되어 있어야 합니다.

참고로 현재까지 토지양여권증서가 발급된 사례는 없으나 그와 유사한가 장기임차권증서가 발급된 경우는 2건의 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 토지양여 양도 및 담보설정규정에는 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 담보권실행절차에 대한 세부적인 규정을 두고 있어 법원은 위 신 민사소송법상의 절차에 따라 경제적 토지양여권 절차를 실행할 것으로 추정됩니다.

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

1) 경제적 토지양여권의 양도 및 재임대 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 토지양여권 양여 및 담보설정규정의 제정으로 양여계약상 달리 규정되지 아니하는 한 경제적 토지양여권과 그 지상의 건물에 대한 권리는 제3자에게 양도할 수 있으며(제7조), 관계관청의 사전 승인을 받은 경우, 제3자에게 재임대가 가능합니다(제8조).

한편 현 표준양여계약상 양여권의 양도시 캄보디아의 관할 정부부처, 즉 농림부의 사전승인을 받아야 하는 것으로 규정되어 있습니다.

2) 양도승인의 판단기준

그리고 농림부의 양여권 양도승인의 판단기준은 아래와 같습니다.

- ① 원칙적으로 투자예정금액을 기준으로 30%이상을 투자하였는지 여부(표준양여계약서 규정 참고, 이하 ‘30%룰’)
- ② 원 양여권 대상 프로젝트의 동일한 프로젝트인지 여부
- ③ 양도인인 양여권자가 그 동안 사업계획(Master Plan)에 따라 투자를 진행하였는지 여부

이를 정리하면, 양수인이 실시하고자 하는 양여권 프로젝트가 양도인의 프로젝트와 동일하지 아니한 경우에는 원래 양여권을 수여한 목적과 다르므로 원칙적으로 양여권의 양도를 승인하지 아니하며, 양여권자가 사업계획에 따라 투자를 진행하지 아니한 경우에도 양여권자가 개발의사가 없이 양여권 매도로 인한 차익만을 노린 투기적 투자로 판단될 뿐 아니라 이미 경제적 토지 양여계약상 사업계획에 따른 토지개발 및 투자 의무를 이행하지 않았으므로 계약 위반을 이유로 이미 수여된 양여권이 취소되거나 축소될 수 있어(표준양여계약서 제3조 참조), 농림부는 양여권 양도를 승인하지 않습니다.

### 3) 양여권 양도방식

양여권의 양도방식에 대하여 농림부 실무자의 비공식 의견에 의하면, 법규정과는 달리 실무상 양여권의 양도는 양여계약상 계약명의를 변경하는 방법에 의한 양여권 양도는 인정되지 아니하므로, 기존 양여권자는 양여계약상 명의가 유지되어야 한다고 합니다. 따라서 양여권을 양수하고자 하는 자는 기존 양여권자와 합작투자, 혹은 기존 양여법인의 지분 인수 혹은 경영권의 인수 등에 의하여 기존 양여권자 혹은 양여법인에 대한 실질적 지배권을 인수하는 방식으로 양여권의 양수가 가능할 것이라고 합니다.

결국 농림부의 설명 및 실무에 의하면 양여법인의 지분양도는 농림부에서 인정하는 유일한 양여권의 양도방식으로 위 양도승인조건의 충족을 전제로 지분양도방식에 의한 양여권의 양도가 인정되는 것으로 보입니다.

### 4) 양여권 양도절차(양여법인 지분양도절차)

#### 가) 농림수산부의 사전승인

법령상 양여법인의 지분양도시 통지의무에 대한 규정은 없으나 실무상 양여법인의 지분양도를 위해 양도인과 양수인은 지분양도 3개월 전에 농림부에 지분양도사실을 통지하여야 합니다. 농림부는 위 통지내용에 근거하여 지분양도 및 양여권 양도를 승인하게 됩니다. 이때 앞서 설명한 양여조건의 충족여부를 심사하게 되므로 양수인은 양수인의 양여프로젝트가 양도인의 것과 동일하다는 사실을 소명하여야 하며, 양도인도 사업계획에 따라 개발의무를 이행하였으며, 30% 률을 준수하였음을 증명하여야 합니다.

#### 나) 캄보디아개발위원회의 사실상 지배권 양도에 대한 사전승인

한편, 일반적으로 양여권을 취득한 양여법인의 경우, 캄보디아개발위원회에 의하여 적격투자프로젝트로 승인된 경우가 많습니다. 개정투자법 및 그 시행령상 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 제공하여 승인을 얻어야 합니다. 즉 양여법인의 지분양도시 캄보디아개발위원회의 사전승인을 얻어야 하는 것으로 해석됩니다.

#### 다) 상무부의 정관변경절차

캄보디아 회사법상 주주는 정관상 필수적 기재사항으로 규정되어 있어 지분변경은 정관의 변경을 수반하게 됩니다(캄보디아 회사법 제93조 참조). 따라서 실무상 지분변경의 경우 농림부와 캄보디아개발위원회의 승인절차와는 별도로 상무부에서 정관의 변경절차를 거쳐야 하는 점이 중요합니다.

### (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 가능합니다(제106조 및 제107조). 그리고 장기임차권 및 경제적 토지양여권 양도 및 담보설정규정에 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 사유지상 장기임차권은 목적상 아무런 제한이 없으므로 농업개발 외에 신도시개발, 병원신축 등 여러 사업 목적을 위하여 사용될 수 있는 권리입니다<sup>7</sup>. 따라서 외국인 투자자가 농업개발 외 개발사업에 대규모 정부토지를 이용할 수 있는 방안으로 생각됩니다.

<sup>7</sup> 「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') 참조.

(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 정부재산 관할청(Trustee Authority 혹은 State Properties Holding Authority)<sup>8</sup> 과 재정부내 정부재산관리당국은 최장 3개월간 임차예정자와 임대차계약의 내용에 대하여 협상을 하게 되는데, 위 협상이 결렬된 경우에는 기존에 인정된 입찰은 무효가 되며, 이 경우 납입된 보증금은 반환되지 않습니다. 한편 정부재산 관할청은 임대차의 대상이 된 정부사유자산과 관련하여 관련된 모든 서류를 작성 준비하여 재정부(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 수의계약방식이든 정부토지를 임차하고자 하는 자는 위 정부재산 관할청을 접촉하여 계약내용을 정하는데, 이 경우 정부재산 관할청이 임대하고자 하는 관할 토지 및 그 조건 등을 재정부와 캄보디아 중앙정부에 보고하게 되며, 이에 대하여 총리가 승인을 하고, 재정부에 의하여 적정가격으로 판단되는 경우, 각료회의는 Sor Chor Nor를 공표하여 임대차계약의 체결을 승인하게 되며, 정부재산 관할청은 캄보디아 정부(Royal Government)<sup>9</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>10</sup>에는 토지법 제30조에 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 이에 토지임차인은 분쟁을 방지하기 위하여 일반적으로 점유자들과 토지매매계약과 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.

<sup>8</sup> 정부재산관할청은 토지에 따라 압사라 당국, 시당국, 상무부, 농업부 등 다양합니다.

<sup>9</sup> 캄보디아 헌법 제99조에 따르면 각료회의(Council of Ministers)가 캄보디아 왕국정부(Royal Government of the Kingdom of Cambodia)다 라고 하고 있습니다.

<sup>10</sup> 토지법 제16조에 의하면, 정부소유의 공유지는 점유권 취득 등 방식에 의한 사적인 토지소유권 취득의 대상이 되지 않습니다.

## (다) 장기임대차계약서의 필수 기재 사항

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, 정부재산 관할청은 정부재산관리국의 승인을 받은 후 계약을 취소하고 법적 조치를 취할 수 있으며, 정부재산 관할청이 위와 같은 조치를 취하지 아니하는 경우 정부재산관리국이 계약을 취소하고 법적 조치를 취할 수 있다는 내용

## 사례8) 캄보디아에서 대규모 농지취득의 방법

한국인 G는 캄보디아에서 Bio 알코올을 생산할 수 있는 자트로파를 재배하여 주변국에 수출하고자 캄보디아 정부로부터 대규모 농지를 임대 혹은 양여방식으로 받고자 합니다. 이에 캄보디아에서 대규모 농지를 확보할 수 있는 방법에는 어떠한 것이 있는지 질의하였습니다.

캄보디아 토지법에 의하면 농업개발 및 농작물 경작을 위하여 투자자는 국가로부터 토지를 양여받거나(소위 “경제적 토지양여”), 토지를 국가로부터 장기임차할 수도 있습니다(개정 투자법 제16조). 그러나 일반적으로 국가소유 토지의 장기임차는 도시개발, 사회간접시설사업을 위한 양허시 수반되는 것으로 도시 지역 내 호텔, 병원 건설 등을 위하여 행하여지며, 해당사업에 대한 양허권 수여에 의하여 차임면제, 세제혜택 등 일정한 인센티브가 주어집니다. 한편 경제적 토지양여(Economic Land Concession)는 농업개발 및 농작물 경작 등을 위하여 행하여지며 최소한의 양여비만을 부담하는 것이 원칙이고 세제혜택 등 인센티브를 받을 수 있어 G와 같이 농작물 경작을 위하여 토지를 사용하고자 하는 경우에는 세제혜택 등 인센티브 등을 고려하여 일반적으로 국가로부터 토지를 경제적 토지양여 방식으로 받는 것이 일반적입니다.

한편, 구 투자법 제16조 제2항은 ‘투자자에게는 70년의 장기임차권을 포함하여 토지 사용권이 허용될 수 있다’는 취지로 규정할 뿐 토지사용을 위한 양여권 취득여부에 대하여는 아무런 언급이 없어 외국인 투자가 토지사용을 위한 양여권까지 취득할 수 있는지에 대하여 불명확하였습니다. 그런데 개정투자법 제16조 제2조는 ‘투자자에게 경제적 양여권, 무제한 장기임차권, 제한

단기 임차권을 포함하여 토지사용권이 허용될 수 있다"는 취지로 규정하여 투자자에게 경제적 토지양여권을 인정됨을 분명히 하고 있으므로 외국인 투자자는 토지사용을 위한 양여권을 취득할 수 있어 한국인 G는 경제적 토지양여의 방식으로 대규모 농지를 확보할 수 있습니다.

#### (해외 투자 Tip)-Sor Chor Nor(써저노)에 대하여

경제적 토지영여 혹은 장기임대차 방식으로 정부의 토지를 임차하는 경우, 혹은 정부사유지를 매입하는 경우 흔히 정부로부터 Sor Chor Nor라는 공문서를 발급받게 됩니다. 그리고 많은 투자자들이 위 Sor Chor Nor가 발급되면 토지에 대한 권한이 취득된 것으로 오해하는 경우가 있습니다. 그러나 Sor Chor Nor는 캄보디아 정부가 그 행정의사를 표시하는 방식의 하나로서, 그 공표주체는 캄보디아 각료회의(Council of Ministers)이며, 이는 총리(Prime Minister)를 경유하여 각료회의에서 공표하게 됩니다. 실제 많은 경우에서 정부에서 Sor Chor Nor가 발급된 토지상 개인 토지점유자들과의 분쟁이 있는 경우가 많으며 위 개인 점유자들과는 개별적으로 접촉하여 보상 후 토지를 취득하여야 하는 것으로 알려져 있습니다. 따라서 Sor Chor Nor의 존재만으로 토지를 완전히 취득한 것으로 오해하여 토지브로커 등에게 투자자금을 모두 지급하는 등 실수를 하지 않도록 주의할 필요가 있습니다.

#### 라. 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 외국법인이 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 부동산개투자로 프놈펜 시내에 연우 골드타워 42, 포스코 건설의 스타리버 등 대형 주상복합건물들이 건설되기 시작되면서 이와 같은 대형건물의 건물전유부분의 소유권을 과연 외국인이 취득할 수 있는지에 대한 논란이 일고 있습니다. 이에 2009년 12월 초경 캄보디아 정부는 외국인의 공유건물의 지분소유권을 허용하는 내용의 「외국인공유건물 전유부분 소유권취득에 관한 법률」(Law on Providing Ownership

Rights in Private Areas of Co-Owned Buildings to Foreigners, 이하 ‘외국인 공유건물 소유법’)을 제정, 공포하였고, 다시 2010년 4월경 공유건물에 한해 한 건물의 70%까지 외국인 또는 외국법인의 단독소유를 인정하는 외국인 공유건물 소유법에 대한 시행령을 제정, 공포하였습니다. 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 다음과 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
  - 공유건물부지에 대한 소유권취득금지
  - 특별경제구역 등 예외적인 경우를 제외하고는 국경으로부터 30km 이내의 건물 소유 금지
- (4) 외국인의 공용부분 사용권의 내용
  - 전유부분 사용을 위한 불가분의 권리로 전유부분과 별도로 처분의 대상이 되지 않음
  - 원칙: 모든 공유자들(외국인, 캄보디아인 포함)은 공용부분에 대한 불가분의 사용권을 갖는데, 캄보디아인 공유자들은 공용부분에 대해 공동소유권까지 가지나 외국인 공유자들은 불가분의 사용권만을 가짐
  - 단, 건물이 파손, 멸실 후 캄보디아인 소유자들이 매각에 합의하여 공용부분이 매각되는 경우, 외국인 공유자는 매각대금에 대하여 전유부분 사용면적에 비례하여 매각대금 청구가능
  - 공용부분에 대하여는 캄보디아인 공유자들과 동일하게 관리 및 비용부담 의무 부담함

## 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 대형 건축물 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 이에 대하여 2009년 8월 12일 캄보디아 정부가 집합건물의 지분소유권을 등기할 수 있는 내용의 법안(“공유건물관리 및 사용에 관한 시행령”)을 Sub-Decree로 불리는 총리령 형태로 제정, 공포하였습니다. 위 시행령의 내용을 살펴보면 다음과 같습니다.

### 나. 공유건물관리 및 사용에 관한 시행령안 내용 요약

#### (1) 적용범위

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

#### (2) 전유부분에 대한 소유권 취득인정

공유건물을 전유부분(Private Area)와 공용부분(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) 공용부분에 대한 권리

- ① 공용부분에는 공유자를 위하여 사용되는 모든 건물의 부분 및 부지부분이 포함됨
- ② 원칙적으로 공용부분은 분할할 수 없는 소유권의 대상이나, 공유건물이 임대토지상에 건축된 경우에는 공용부분에 대한 사용권만 취득

- ③ 공유자들이 관리상 연대책임을 지며, 관리비용은 각 공유자들의 전유부분의 가치에 비례하여 분담함
- ④ 공유건물이 멸실한 경우에도 공용부분에 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 필지 변경하여야 함

#### (5) 공동관리내규 제정

공동건물의 관리를 위하여 공유자들은 전유부분과 공용부분에 대한 공유자들의 권리, 의무, 공용부분의 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), 부동산권리질권(gage), 장기임차권 등은 전유부분소유증명서 상에 그 사항을 기재할 수 있음

사례9) 외국인의 공유건물의 전유부분의 소유권인정여부

캄보디아에서 토지를 매입한 D는 이번에는 프놈펜에 한국계 개발회사에서 건설 중인 콘도미니엄 등 집합건물(공유건물)이 있다는 이야기를 듣고, 시내 중심가에 위치한 오피스 형 건물 내 오피스를 구입하고자 합니다. D의 친구 E는 토지와는 달리 오피스를 구입하는 것은 외국인에게도 법상 허용된다며 투자가치가 있으니 이를 적극적으로 구입할 것을 권유합니다. 이에 D는 외국인이 오피스를 구입하는 것이 가능한지 여부에 대하여 궁금해 하고 있습니다.

캄보디아 법상 건물의 공동소유가 인정되는지 여부, 건물 및 토지에 대하여 각 구분소유가 인정될지 여부, 구분소유가 인정된다면 이에 대한 등기를 어떠한 방식으로 할지 등에 대하여 구체적인 법령을 두고 있지 않아 실무적으로는 지분 등기 등 구분등기가 가능하지 않은 것으로 인식되어 왔으며, 캄보디아 등기소 역시 구분소유에 대한 등기를 인정하고 있지 않았습니다. 더욱이 아직까지는 외국인에 대한 건물의 소유권은 인정되지 않고 있습니다. 단 실무상 분양계약을 기초로 하여 건물의 전유부분에 대한 매매가 이뤄지고 있으나 역시 채권계약을 기초로 한 것이므로 제3자에게 대항이 가능한 것은 아니라 할 것입니다.

그런데, 2009년 8월 12일 캄보디아 정부가 집합건물의 지분소유권을 등기할 수 있는 내용의 법안(“공유건물관리 및 사용에 관한 시행령”)을 Sub-Decree로 불리는 총리령 형태로 제정, 공포하였으며, 더 나아가 2009년 12월 초경 캄보디아 정부는 외국인의 공유건물의 지분소유권을 허용하는 내용의 「외국인공유건물 전유부분 소유권취득에 관한 법률」(Law on Providing Ownership Rights in Private Areas of Co-Owned Buildings to Foreigners, 이하 ‘외국인 공유건물 소유법’)을 제정, 공포하였고, 다시 2010년 4월경 공유건물에 한해 한 건물의 70%까지 외국인 또는 외국법인의 단독소유를 인정하는 외국인 공유건물 소유법에 대한 시행령을 제정, 공포하였습니다. 이는 그 동안 외국인 투자자들이 학수고대하던 법률로 캄보디아 정부가 최근 부진한 외국인투자를 촉진하기 위하여 과감한 결정을 내린 것으로 볼 수 있습니다. 따라서 외국인도 조만간 오피스 등의 소유권 취득이 가능할 것으로 예상됩니다.

## 5. 부동산개발사업과 관련된 사항

### - 주택개발사업규제에 관한 재정부령의 제정을 중심으로

#### 가. 현황

캄보디아에 투자하는 투자기업의 대부분은 캄보디아 시장의 잠재성, 캄보디아 정부의 외국인 투자자에 대한 우호적인 태도, 외국환거래 및 부동산개발에 대한 규제법률 부존재 등과 같은 이점을 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 ‘주택개발규제령안 제548호’)을 공포하였습니다.

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

#### 나. 내용

우선 주택개발규제령 제548호의 골자는 아래와 같습니다.

##### 〈 주택개발규제에 관한 재정부령안의 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 재정부의 설명에 의하면 위 금액은 수분양자들의 분양대금 환불보증의 성격은 아님

- ⑤ 부동산개발계좌 개설 및 자금인출 사전승인제도

수분양자들로부터 받은 분양대금을 정해진 부동산개발계좌에 예치한 후, 재정부 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 주택개발규제령안 제548호는 분양자금에 대한 정부의 직접적 통제방식을 위주로 상당히 엄격한 내용을 담고 있습니다. 한편 위 주택개발규제령안 제548호의 폐해를 우려한 부동산개발업체 특히, 한국계 기업이 발 빠르게 대응하여 재경부는 2009년 12월 15일 위 주택개발규제령 제548호를 수정하여 주택개발사업규제에 관한 재경부령(Prakas No. 1222 on the Business Management of Housing Development, 이하 ‘주택개발규제령 제1222호’)을 제정 공포하였습니다. 주요 변경사항은 다음과 같습니다.

〈주택개발규제령 제1222호의 주요변경사항〉

- i) 부동산개발면허취득과 광고인가를 하나의 인허가 제도로 일원화
- ii) 예치금을 현금대신 은행보증으로 대체 가능
- iii) 자금인출을 정부가 직접 통제하는 대신에 Independent Engineering Company를 통한 간접통제방식으로 규제를 완화
- iv) 표준분양계약서 사용대신 필수적 기재사항 삽입방식으로 변경

현재 위 주택개발규제령 제1222호는 기존 주택개발규제령안 제548호를 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

캄보디아에서 외국인직접투자는 상무부에 적절한 형식으로 등록하고 관련 영업허가를 취득함으로써 자유로이 수행할 수 있으므로 개정투자법시행령의 별첨 1(제외목록) 제1조상 규정된 캄보디아인 및 외국인투자자 모두에게 금지되는 것으로 명시된 분야(이하 '제외목록')를 제외하고 원칙적으로 투자활동이 자유롭습니다. 다만 외국인투자자가 투자보장 및/또는 인센티브를 구하는 경우, 해당 투자프로젝트에 대해 캄보디아개발위원회 또는 지방투자분과위원회(Provincial/Municipal Investment Sub-committee, 혹은 'PMIS')에 투자등록을 신청해야 합니다. 투자등록은 투자자 또는 투자기업이 아니라 해당사업에 하게 되는데, 투자 등록된 사업을 적격투자프로젝트(Qualified Investment Project, 이하 'QIP' 혹은 '적격투자프로젝트')라 합니다. 한편 위 투자등록신청은 회사설립 혹은 상무부에 등록 이전 또는 이후 언제든지 할 수 있습니다. 개정투자법 및 그 시행령에 따라 투자등록신청 후 캄보디아개발위원회로부터 적격투자프로젝트로 등록된 경우, 조세감면, 설비자재 수입시 관세감면, 특별감가상각 인정, 투자프로젝트에 대한 보호 등의 인센티브가 제공되게 되는데, 위 투자인센티브는 자동적으로 적격투자프로젝트에 부여됩니다.

### 나. 책임기관

캄보디아개발위원회(Council for the Development of Cambodia, "CDC")는 복구, 개발 및 투자활동의 감독을 담당하는 유일한 윈스톱서비스 기관으로 모든 복구, 개발 및 투자사업활동에 대한 평가와 정책결정을 담당합니다(개정투자법 제3조). 그러나 캄보디아개발위원회는 다음과 같은 투자프로젝트에 대해서는 각료회의(Council of Ministers)의 승인을 얻어야 합니다.<sup>11</sup>

- 미화 5천만 달러 이상의 자본 투자
- 정치적으로 민감한 사안
- 광물 및 천연자원 개발
- 환경에 부정적인 영향을 미치는 경우
- 장기적 개발전략
- 건설-소유-이전(BOT), 건설-소유-운영-이전(BOOT), 건설-소유-운영(BOO) 또는 건설-임대-이전(BLT) 방식으로 진행되는 프로젝트 등 사회간접자본 관련 프로젝트

<sup>11</sup> 「캄보디아개발위원회의 조직과 기능에 대한 시행령 제147호」(Sub-Decree No.147 on the Organization and Functioning of the Council for the Development of Cambodia) 제11조

### 다. 적격투자프로젝트 투자등록절차

#### (1) 투자제안서 준비 및 제출

적격투자프로젝트는 투자의 종류에 따라 캄보디아개발위원회 또는 지방투자분과위원회에 투자 등록신청을 해야 합니다(시행령 제5.1조). 투자분야마다 적격투자프로젝트로 등록되어 투자 인센티브를 제공받기 위한 최소투자자본금 요건이 다르나 최소투자자본금이 미화 2백만 달러 이하인 투자프로젝트는 지방투자분과위원회에서 검토 승인합니다.<sup>12</sup>

일반적으로 이미 투자법인이 설립된 경우, 투자제안서를 제출하는 신청인은 투자법인의 대표자의 명의로 신청하게 되나, CDC를 통하여 자회사를 설립하는 형태로 투자제안서를 제출하는 경우에는 그 모회사를 대리하는 자가 그 명의로 신청하게 되고, 위 대리인의 대리권을 증명하는 수권서류 즉, 위임장, 이사회 의사록 등의 서류가 추가적으로 필요하게 됩니다. 한편 신청서를 제출하게 되는 대표자 혹은 대리인은 캄보디아 내에 거주지가 있어야 하며, 일반적으로 이미 설립된 투자법인 혹은 설립될 투자법인의 CEO, 이사, 임원 등이 이를 맡는 것이 일반적입니다.

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

##### 1) 투자등록신청서(Application Form): 다음의 내용을 간단하게 기재하여 제출함

- ① 투자자에 대한 인적 사항 (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) 회사의 정관 : 이미 법인을 설립한 경우, 기존의 상무부로부터 받은 정관을 제출하면, QIP의 정관으로 캄보디아개발위원회에 등록되며, 이것은 다시 상무부에서 같은 이름의 투자회사(CO가 아닌 INV)로 등록되는 절차가 필요함

3) Feasibility Study Report : 타당성검토보고서. 타당성검토보고서는 각 투자프로젝트의 내용에 따라 다양하나, 투자등록신청서와 함께 투자등록신청에 중요한 서류로 투자등록신청서를 제출하기 전에 캄보디아개발위원회에 타당성검토보고서의 내용 및 중요성에 대한 조언을 얻는 것이 필요함

<sup>12</sup> 지방투자분과위원회설립령 제17호 제3조 참조

- 4) 대개 타당성 조서보고서의 내용은 아래와 같은 사항을 포함함
  - 사회 경제적 영향(Socio-Economic Impact)에 대한 요약
  - 사업계획
  - 초기환경영향평가(Initial Environmental Impact Assessment)에 대한 내용 : 사전으로 행한 평가로 충분함
  - 첨부서류: 필수 생산설비목록 및 투입원자재목록 및 인용된 관련보고서 및 연구결과
- 5) 생산설비목록 (List of Production Equipments) 및 생산투입원자재목록 (List of Production Input) 작성 : 투자제안 단계에서는 완벽한 목록일 필요는 없으며, 최종 승인을 받은 후에 실제로 관세면제 신청시 세부내용이 정해짐
- 6) 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 나눠서 정리하는 것이 바람직함
- 7) 주주 관련 서류
  - 각 사진15장
  - 여권 혹은 신분증 사본
  - 범죄경력증명서(Letter of Condemnation)
- 8) 은행발행의 자본금납입증명 : 등록자본금의 최소 25%이상이 은행에 예치되어 있음을 증명하는 은행발행의 납입증명서. 한편 최소 자본금 (Minimum Capital) 미화 2백만 달러 이상은 캄보디아개발위원회 신청대상임
- 9) 토지관련 문서 및 기타 증빙서류 : 사업에 필요한 토지에 대한 임대계약서(Lease Contract)나 소유권증서(Land Title)
- 10) 법인주주의 경우, 추가필요서류 : 투자신청인의 주주가 법인인 경우에는 그 주주에 대한 아래와 같은 서류가 추가적으로 요청됨
  - 법인등록증명서류
  - 위임장 등 대리인의 권한을 증명하는 서류
  - 대리인의 여권 혹은 신분증 사본
  - 대리인의 여권사진 15장
- 11) 건물 및 장비에 대한 내역 및 관련도면

※ 상기 준비서류의 대부분은 영문본으로 제출이 가능하나 이중 회사의 정관, Feasibility Study(생산설비 및 투입원자재목록, 사업계획서 포함), 토지관련문서(임대계약서 등), 자본금납입증명서, 건물 및 장비에 대한 내역 등은 크메르본 제출이 필수적임

(2) 등록수수료

개정투자법시행령상 공식적으로는 적격투자프로젝트로 등록하기 위하여는 7백만 리엘(약 미화 1,750달러)상당의 일회의 신청수수료를 납입하여야 하며, 위 등록수수료는 모든 승인, 허가 및 면허 그리고 모든 관련 정부부처에 등록을 위한 행정수수료를 포함하는 것으로 규정되어 있습니다(제5.1조). 그러나 실무상으로는 위 공식적인 수수료 이외에 급행료 명목의 금원을 추가로 요구하고 다른 정부부처에 인, 허가를 받기 위하여 별도의 수수료가 발생하기도 합니다.

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

개정투자법과 그 시행령상 가장 두드러진 점은 완벽히 구비된 투자등록신청을 하는 경우 캄보디아개발위원회 혹은 지방투자분과위원회에 투자등록 신청한 후 3 영업일 내에 조건부등록증명서 또는 요건미준수통지(Letter of Non-Compliance)를 수여하도록 하고 있는 점입니다(개정투자법 제7조 및 시행령 제6조). 위 조건부등록증명서는 적격프로젝트를 수행하기 위하여 필요한 허가 및 면허 등을 명시하도록 되어 있으며, 최종투자등록증명서 발급 후 받게 될 투자인센티브와 법인세 감면기간 확인하는 등 대략적인 가이드라인을 제시합니다.

한편, 개정투자법은 조건부투자등록증명서가 투자제안서 제출 후 3영업일 이내에 발급된다고 규정되어 있으나(제7조), 개정투자법시행령 제6.1(d)조는 “캄보디아개발위원회 또는 지방투자분과위원회는 국가 이익이나 환경에 민감한 사안에 관련된 특정 투자프로젝트의 등록을 연장할 권한이 있으며, 이러한 투자등록신청서는 각료회의의 One-Stop System에 따라 처리될 것이며 이 경우 투자등록신청서 제출 후 3 영업일 이내에 해당 신청인에게 이에 대한 상세한 근거를 통지한다고 규정되어 있습니다. 또한 실제로 조건부투자등록증명서가 3영업일 이내에 발급되는 경우는 드물고 의류 및 신발 등 관례적인 프로젝트로 간주되는 프로젝트를 제외하고 대부분의 투자프로젝트는 캄보디아개발위원회의 One-Stop Meeting에서 처리되어 조건부투자등록증명서 취득에는 더 오랜 시간이 소요됩니다.

(4) 최종투자등록증명서 발급(Final Registration Certificate, “FRC”, CRC 발급 후 28 영업일 이내)

캄보디아개발위원회는 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 발급하여야 합니다(시행령 제7조). 위 최종등록증명서상에는 적격투자프로젝트에 수여되는 투자인센티브에 대하여 자세히 기재되어 있습니다.

한편 개정투자법은 캄보디아개발위원회가 신청인을 대리하여 조건부투자등록증명서 발급일로부터 28영업일 이내에 조건부투자등록증명서상에 나열된 해당 부처로부터 필요한 모든 면허를 취득한다고 규정하고 있습니다. 그럼에도 불구하고, 개정투자법시행령 제7.1조는 “조건부투자등록증명서 발급 후, 캄보디아개발위원회 또는 지방투자분과위원회는 신청인을 대리하여 왕립 정부의 해당 부처, 당국, 단체 또는 지방정부나 기관에 의한 조건부투자등록증명서상의 승인, 인증, 면허, 허가 또는 등록 발급을 지원한다고 규정하여 실제로 적격투자프로젝트 신청인이 해당 인허가를 취득할 것이 요구됩니다. 그리고 위 최종등록증명서 발급기간 내에 필요한 허가 및 면허 등을 획득하지 못한 경우에도, 최종등록증명서 발급을 이유로 제안된 적격투자프로젝트를 적법하게 수행하기 위하여 요구되는 허가 및 면허(예를 들어, 건축허가, 공장운영허가, 환경영향평가승인 등)를 획득하여야 하는 신청인의 의무를 면하게 되는 것은 아닙니다(시행령 제7.5조).

한편 실무상 주의할 점은 캄보디아개발위원회에 신청하여 회사를 설립하고 정관을 등록한 후에도 캄보디아개발위원회에 등록된 정관을 상무부에 다시 등록하는 절차(INV로 등록하는 절차)를 거칠 것을 요구하고 이에 대한 등록수수료를 상무부에 납입할 것을 요구됩니다. 이와 같은 절차를 거치지 않은 경우, 투자법의 규정에도 불구하고 상무부에서는 적법한 회사로 취급해 주지 않는 사례가 있습니다.

위 최종투자등록증명서에는 세금혜택 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.

〈적격투자프로젝트 투자등록신청 절차〉

실행 당사자	절차	조건/비고
신청인	캄보디아개발위원회 또는 지방투자분과 위원회에 투자제안서 제출	신청서 작성 신청료 : 7백만 리엘 납부
캄보디아개발위원회 또는 지방투자분과위원회	1) “조건부투자등록증명서” 발급 - 투자제안서가 모든 필요한 정보를 포함하는 경우 및 제안된 활동이 제외목록에 해당되지 않거나 국가 이익/환경에 민감한 사항이 아닌 경우 2) “투자요건 미준수 통지서 (Letter of Non-Compliance)” 발급 - 투자제안서가 위 조건을 충족하지 못하는 경우  조건부투자등록증명서 또는 투자요건 미준수 통지서가 3 영업일 이내에 발급되지 않으면, 조건부투자등록증명서는 자동적으로 승인된 것으로 간주됨	- 투자제안서 제출 후 3영업일 이내에 발급 - 조건부투자등록증명서는 적격투자프로젝트의 운영에 요구되는 승인, 인증, 통관, 면허, 허가 또는 등록 및 해당 승인 등의 발급 책임이 있는 정부 기관을 명시함 - 조건부투자등록증명서는 적격투자프로젝트가 누릴 수 있는 인센티브를 확인함 - 투자요건 미준수 통지서는 투자제안서가 수락되지 않은 사유와 조건부투자등록증명서 발급을 위해 요구되는 추가 정보를 명시함
캄보디아개발위원회 또는 지방투자분과위원회	신청인을 대리하여 조건부투자등록증명서에 나열된 해당 정부부처로부터 모든 면허를 취득함	- 조건부투자등록증명서 상에 나열된 인증, 통관, 면허, 허가 또는 등록 책임이 있는 모든 정부기관은 조건부투자등록증명서 신청일로부터 적어도 28번째 영업일까지 발급하여야 함 - 정당한 사유 없이 위의 기한까지 신청인의 요청에 응하지 않는 정부 공무원은 법률에 의해 처벌됨
캄보디아개발위원회 또는 지방투자분과위원회	최종투자등록증명서 발급	- 조건부투자등록증명서 발급 후 28영업일 이내에 발급됨 - 최종투자등록증명서 발급일은 적격투자프로젝트 개시일로 함

출처 : Cambodia Investment Guidebook(2010)

## 라. 투자인센티브

### (1) 승인절차

최종투자등록증명서를 발급받은 경우 세무당국에 자동적으로 적격투자프로젝트법인으로 등록되어 법인세 등 면세혜택을 받게 되나, 수입관세의 경우에는 적격투자프로젝트는 캄보디아개발위원회의 Project Monitoring Department(이하 'PMD')을 통해 관세면세신청을 한 후 관세당국, 국토관리부, CDC 등이 참여하는 수입관세분과위원회(Sub Committee)로부터 수입관세면제증명서(Import Certificate)을 발급받아야 합니다. 그러나 실무상 구체적인 법인세면세의 기간, 관세면세혜택의 내용 및 종류에 대하여는 협상절차가 필요하며 위 기간은 대략 2주 내지 3주 정도의 기간이 소요되는 것으로 알려져 있습니다.

### 〈구체적인 인센티브승인 신청시 실무지침〉

- (가) 구체적인 투자인센티브를 얻기 위하여 규모가 큰 (미화20백만 달러 이상) 프로젝트의 경우, 투자제안서 제출 전에 Secretary General of Cambodia Investment Committee에게 서한을 보내 사전 협의를 신청할 수 있음. 단, 사업이 병원, 학교, 박물관 등 공공성이 있는 사업이어야 하나, 그 외 다른 사업의 경우도 투자제안서 제출 전에 캄보디아 개발위원회의 “프로젝트 인센티브 평가팀”(Project Evaluation and Incentive Department, 'PEID')과 사전에 협의를 하는 것이 좋음
- (나) 투자제안서 제출시, 신청서(Application Form)에 있는 선택사항 중 법인세 면제를 선택하여야 함. 투자제안서 양식에 있는 등록목적 세 가지 (i. 법인세면제 및 투자보장, ii. 특별감가상각 및 투자보장, iii. 투자보장) 중 ‘법인세면제 및 투자보장’을 선택하여야 함
- (다) 최종투자등록증명서에 투자인센티브를 받을 권리가 있다는 문구가 있어야 함 (구체적인 내용이 아닌, 법인세 면제기간과 관세면제 혹은 다른 혜택을 받을 자격이 있음을 확인하는 정도)

(2) 인센티브의 내용 (개정투자법 제5장)

우선 적격투자프로젝트는 법인세면제를 받거나 특별감가상각비 공제 중 하나를 선택할 수 있으며, 수입관세면제 혜택 등이 있습니다.

(가) 법인세 면제

법인세면제(선택사항): 면제기간은 “유예기간(Trigger Period)” + 3 년+ 우대기간(Priority Period)

- 최대 유예기간: 소득발생 첫 해 또는 적격투자프로젝트에 처음으로 수익이 발생한 후 3년 이 경과한 연도 중 먼저 도래하는 기간
- 우대기간: 산업별, 사업규모별로 재정관리법(Financial Management Act)에 따라 결정됨

〈Financial Management Law 제7조, Unit: USD〉

산업	투자금액	추가감면기간 (연단위)
경공업 (Light Industry)	미화 5 백만 미만	없음
	미화 5백만 ~ 20 백만 미만	1
	20 백만 이상	2
중공업 (Heavy Industry)	5 백만 미만	2
	5 백만 이상	3
관광 (Tourism)	10 백만 미만	없음
	10 백만 이상	1
농업 및 농공업 (Agriculture & Agricultural Industry)	농업 및 농공업	3 <sup>13</sup>
기간시설 (Investment on Infrastructure)	10 백만 미만	1
	10 백만~30 백만 미만	2
	30 백만 이상	3

<sup>13</sup> 2009년 6월 20일자 재정관리법 개정에 관한 법률 포고령에 대한 왕실법률에 의하여 개정됨

법인세면제를 위하여 적격투자프로젝트는 연간의무이행증명서(또는 ‘준수증명서’)를 취득하여야 합니다. 또한 적격투자프로젝트는 면세기간 이후 조세법에 따라 정해진 법인세율을 적용 받습니다.

(나) 특별감가상각비 공제

특별감가상각비 공제(선택사항): 생산이나 가공에 사용되는 신규 구입 또는 사용중인 유형자산 가액에 대하여 40%의 감가상각비가 공제됨

(다) 수입관세 면제

생산설비, 건설자재 등 수입관세 면제는 아래 표와 같습니다.

〈적격투자프로젝트에 대한 수입관세면제〉

적격투자자프로젝트 종류	면세 대상 수입 물품
내수위주 적격투자프로젝트	수출품 생산에 사용될 생산설비, 건설자재 및 생산투입물
수출위주 적격투자프로젝트 (보세창고시스템을 사용하기로 하거나 사용하는 자는 제외함)	생산설비, 건설자재, 원료, 중간재 및 부속품
지원산업 적격투자프로젝트	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 생산설비, 건설자재, 원료, 중간재 및 생산투입부속품.</li> <li>- 지원산업 적격투자프로젝트가 수출산업에 자신의 제조상품 모두를 공급하지 못하거나 직접 수출하지 못하는 경우, 적격투자프로젝트는 수출산업에 공급되지 않았거나 직접 수출하지 못한 수량의 생산 투입부속품에 대한 관세를 납부하여야 함</li> </ul>

(라) 기타사항

지정된 특별진흥구역(SPZ)이나 수출촉진구역(EPZ)에 위치한 적격투자프로젝트는 개정투자법 및 시행령에 규정된 기타 적격투자프로젝트와 동일한 인센티브 및 특권을 누릴 수 있습니다. 적격투자프로젝트는 현행 법에 규정된 경우를 제외하고 수출관세 100%를 면제받습니다.

(3) 인센티브 제공을 위하여 필요한 최소 조건 (시행령 별첨 1)

투자 분야	투자 요건
- 전 생산물(100%)을 수출산업에 공급하는 지원산업	미화100,000 달러이상
- 동물 사료 생산	미화200,000 달러이상
- 가죽 제품 및 관련 제품 생산 - 모든 종류의 금속제품 생산 - 전기, 전자 기기 및 사무용품 생산	- 장난감 및 스포츠 용품 생산 - 자동차, 부품 및 부속품 생산 - 세라믹 제품 생산
- 음식 및 음료 생산 - 섬유산업 제품 생산 - 의류, 섬유, 신발 및 모자 생산 - 천연목재를 사용하지 않는 가구 및 비품 생산 - 종이 및 종이 제품 생산	- 고무 제품 및 플라스틱 제품 생산 - 정수 공급 - 전통의약품 생산 - 수출용 수산물의 냉동 및 가공 - 일체의 수출용 곡물 및 농작물 가공
- 화학제품, 시멘트, 농업 비료 및 석유화학제품 생산 - 현대 의약품 생산	미화 1,000,000 달러이상
- 현대적 시장이나 무역 센터 건설	- 미화 2,000,000 달러 이상 - 10,000 평방미터 이상 - 주차에 적합한 공간
- 공업, 농업, 관광업, 인프라, 환경, 공학, 과학 및 기타 서비스에 사용되는 기술 개발, 기술 또는 과학기술 연수를 제공하는 연구 및 교육 기관	미화 4,000,000 달러이상
- 국제 무역 전시 센터 및 회의장	미화 8,000,000 달러 이상

(4) 인센티브 대상이 아닌 프로젝트

시행령상 인센티브 대상이 아닌 투자활동으로 열거된 투자프로젝트는 투자 인센티브 대상이 아니며(시행령 별첨 1, 제2조), 이러한 프로젝트는 아래와 같습니다.

- 모든 상업활동, 수입, 수출, 도매 및 면세점을 포함한 소매업
- 철도 분야에 대한 투자를 제외한 수로, 도로, 항공운송업
- 식당, 가라오케, 상점, 바, 나이트클럽, 마사지 상점, 피트니스 등
- 관광서비스
- 카지노 및 게임 사업
- 은행, 금융기관 및 보험사 등 통화, 금융업 및 서비스업
- 라디오, 텔레비전, 언론, 잡지 등 신문 및 언론에 관련된 활동

- 전문 서비스업
- 원자재에 대한 합법적 국내 공급처를 가지고 천연림에서 채취한 목재를 사용한 목재 상품의 생산 및 가공
- 면적이 50 헥타르 이하인 호텔, 테마파크, 스포츠 시설, 동물원을 포함한 복합 리조트 사업
- 3성급 이하의 호텔업
- 부동산개발업 및 창고 시설업

(5) 관세면제대상이나 법인세 면제대상이 아닌 프로젝트

- 전기통신 기본 서비스
- 천연가스 및 석유활동기지 지원을 포함한 천연가스, 석유 및 일체의 광산개발

#### 마. 투자 보장의 내용(개정투자법 제8조 내지 제11조)

- (1) 차별적취급금지: 외국인투자자는 토지소유를 제외하고는 외국인투자자라는 이유만으로 차별적인 방법으로 취급 받지 않음
- (2) 비국유화정책: 캄보디아정부는 캄보디아에 투자한 투자자의 사유재산에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 국유화정책을 시행하지 않음
- (3) 가격비통제: 캄보디아정부는 적격투자프로젝트의 제품이나 서비스에 가격이나 수수료를 책정하지 않음
- (4) 외환송금자유보장: 캄보디아정부는 외국인이 은행시스템을 통하여 외화를 매입하고 다음과 같은 목적으로 이를 해외송금 할 수 있도록 허가함
  - ① 수입대금 지급 및 국제용자 조달에 대한 원금과 이자 상환
  - ② 로열티 및 관리비 지급
  - ③ 이익 송금
  - ④ 투자자본 본국 송환

#### 바. 외국인 투자 제한

외국인 투자만 금지된 분야는 없지만, 개정투자법 시행령 별첨 1의 제외목록으로 명시된 활동은 캄보디아 내국인 및 외국인 모두의 투자가 금지됩니다.

〈투자금지활동〉

- ① 향정신성물질 및 마약류의 생산/가공
- ② 유독 화학제품, 살균제/살충제 및 국제 규정이나 세계보건기구가 금지한 원료를 사용하는 기타 제품으로 대중의 건강과 환경에 영향을 미치는 제품 생산
- ③ 외국에서 수입된 폐기물을 이용한 발전 및 처리
- ④ 삼림법에서 금지하는 삼림훼손
- ⑤ 법에 의해 금지된 투자활동: 2007년 4월 23일 시행령 제111호 개정에 관한 시행령 제34호(캄보디아왕립정부)(Sub-Decree #34(RGC) on Adjustment to Sub-Decree No. 111)에 의해 삭제됨

**사. 외국인에 대한 제한사항**

(1) 토지의 소유 및 사용

적격투자프로젝트를 시행하기 위한 목적으로 투자자에 의한 토지소유는 캄보디아 시민권을 가진 자연인 또는 캄보디아 법인에 한하나 토지 사용은 양여권, 무제한 장기간 임대 및 갱신 가능한 제한적 단기간 임대를 포함하여 투자자에게 허용됩니다. 투자자는 또한 토지상 부동산 및 개인적 재산을 소유하고 이에 대하여 담보권을 설정할 권리를 가집니다(개정투자법 제16조).

(2) 외국인 고용

적격투자프로젝트는 외국인의 자질 및 전문성이 캄보디아에서 대체할 수 없는 경우, 외국인이 관리자, 기술자 및 숙련공으로 캄보디아에서 취업할 수 있도록 비자 및 고용허가를 취득할 수 있습니다(개정투자법 제18조).

**아. 특정 분야에 적용되는 인센티브**

개정투자법에 규정된 적격투자프로젝트 대상 투자인센티브에 관한 규정에도 불구하고 캄보디아왕립정부는 산업별로 특정한 또는 추가 인센티브를 부령(Prakas) 또는 다른 규정 형태로 도입하고 있습니다.

- (1) 개정투자법상의 적격투자프로젝트에 부여되는 투자인센티브에 관한 규정에도 불구하고, 캄보디아 왕립 정부는 산업별로 특별 인센티브 또는 추가적인 인센티브를 부령(Prakas) 기타의 규정 형태로 도입함.
- (2) 국가가 부담하는 관세 조정 및 부가가치세 부과에 대한 부령(재정경제부) 제390호<sup>14</sup> : 수입 관세 감면 및 정부 부담 부가가치세 제도(부가가치세 면제)를 종자, 품종 또는 잔재물(residues)를 포함한 다양한 농자재 및 트랙터 등을 포함한 농기계에 대하여 도입함.
- (3) 2009년 6월 20일자 재정관리법 개정에 관한 법률 포고령에 대한 왕실 법률<sup>15</sup>: 농업 및 농공업 분야의 적격투자프로젝트는 해당 프로젝트의 3년간 수익에 대하여 법인세가 면제되는 우대기간 형태의 인센티브를 누릴 수 있음.
- (4) 1999년 1월 27일자 각료회의 Sor Chor Nor 제110호<sup>16</sup>: 의류 공장에 의하여 수입된 생산물 투입자재에 대한 부가가치세는 최종 제품이 수출되는 한 면제됨. 의류, 섬유 또는 신발의 수출에 사용될 지원산업에 의하여 수입된 생산물 투입 자재 및 설비에 대한 부가가치세가 면제됨.
- (5) 의류, 섬유 및 신발 수출을 위해 제품을 공급하는 지원산업 또는 계약자에 관한 부가가치세 시행을 위한 부령 제298호<sup>17</sup> : 의류 수출을 위해 제품이나 서비스를 공급하는 지원산업 또는 계약자에 관한 부가가치세가 면제됨.

#### 자. 보고의무 및 규범준수증명

##### (1) 보고의무

적격투자자는 개정조세법에 따라 매달 혹은 연간 납세신고를 하고 법에 따라 세금을 납부하여야 하며(납세신고의무), 장비 및 건설자재 등의 수입 후 30일 이내에 캄보디아개발위원회와 세무당국에 통관서류를 제출해야 합니다(시행령제17조).

<sup>14</sup> Prakas No.390 (MEF) on Adjustment to Customs Duty and Imposition of VAT borne by the State

<sup>15</sup> Royal Kram NS/RKM/0609/009(Royal Kram NS/RKM/0609/009 on Promulgation of the Law on the Adjustment to the Law on Financial Management for the Year 2009 of June 20, 2009

<sup>16</sup> The Letter No.110 SCN,CS of the Council of Ministers of January 27, 1999

<sup>17</sup> Prakas No.298 (MEF) on the Implementation of VAT for Supporting Industry or Contractor who Supplies Products for the Exports of Garment, Textile and Footwear

(2) 연간의무이행증명서(Compliance Certificate) 발급의무

캄보디아개발위원회는 각 회계연도의 말일로부터 90일 이내에 적격투자자에게 연간의무이행 증명서를 발급하여야 하며, 적격투자자는 각 과세년도에 대해 연간의무이행증명을 발급받지 아니하면 법인세 면제를 포함한 투자인센티브를 요청할 자격이 되지 않습니다(시행령 제18조).

차. 적격투자프로젝트의 청산 및 철수절차

적격투자프로젝트의 경우에도 일반적인 회사 해산 및 청산 절차를 준용하여 회사를 철수 할 수 있습니다. 단지, 철수를 위해 캄보디아개발위원회에 등록 및 통지를 하여야 한다는 점을 주의하여야 합니다. 또한 캄보디아 내에서의 활동을 중단하고자 하는 적격투자프로젝트의 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 QIP 를 수행하고 최종투자증명서상 투자인센티브와 투자보장을 받고자 하는 경우, 위 신규법인은 합병10일전까지 서면으로 캄보디아개발위원회 혹은 주/시 하급위원회에 서면으로 투자자로 등록하고 QIP 를 신규법인에 명의 이전해 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 최종투자증명서상 투자인센티브와 투자보장을 받고자 하는 경우, 인수자는 인수10일전까지 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 주소 등 정보를 제공해야 합니다.

## (2) 자발적 사업철수방식

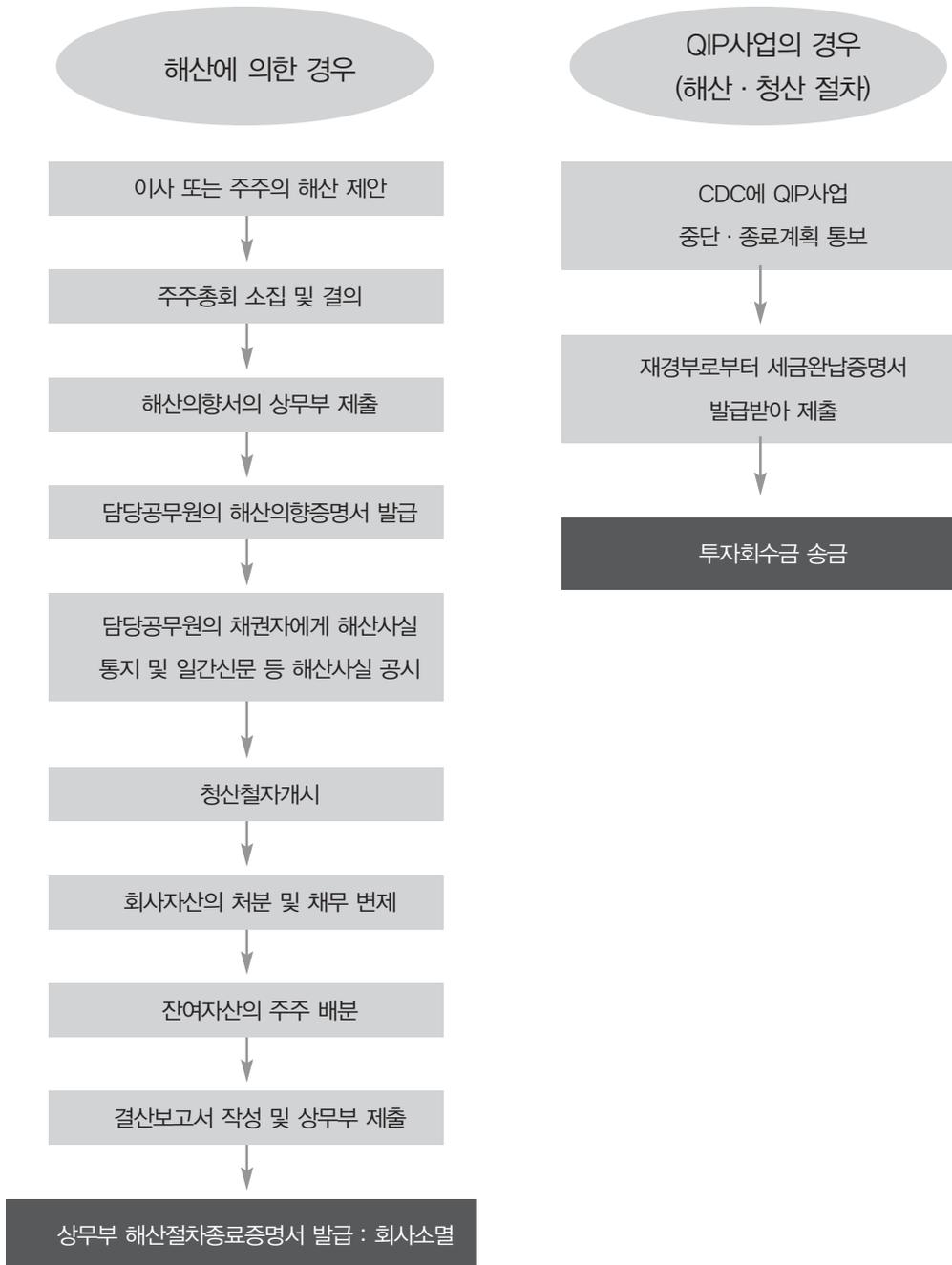
만약 투자자가 법원의 개입 없이 자발적으로 사업을 중단하고자 하는 경우에는 우선 제세금을 모두 변제했음을 증명하는 서류를 재정경제부(세무서)로부터 발급받아 캄보디아개발위원회에 제출하여야 합니다(제22조) 또한 적격투자프로젝트를 위해 면세로 수입한 생산설비의 사용기간이 5년 미만인 경우 다음과 같은 기준에 의하여 면제받은 관세를 납부하여야 합니다. 이는 위 면세로 수입된 생산설비 등이 캄보디아 내 제3자에게 양도될 수 있기 때문입니다.

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 의거 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).

적격투자프로젝트의 경우에는 회사법상 해산 및 청산절차를 이행한 후 캄보디아 개발위원회로부터 승인된 이후에 적법하게 사업을 중단하거나 철수 할 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〉



### 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 이사회의 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 주주만장일치 동의서를 요함)를 거쳐야 한다는 점입니다. 한편, 앞서 살펴본 바와 같이 캄보디아 개발위원회로부터 적격투자프로젝트로 승인을 받은 경우에는 지분의 20% 이상을 양도하는 경우에는 미리 캄보디아개발위원회의 승인을 받아야 합니다.

다음으로 도산절차에 의한 청산은 2007년 12월 8일 제정, 공포된 통일법전인 캄보디아 도산법(Law on Insolvency)에 규정하고 있는데, 위 법은 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 계속 여부를 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>18</sup> 이사들의 결의를 통해 언제든지 해산할 수 있고, 자산과 부채를 가지지 아니한 경우 주주총회의 특별결의로 해산할 수 있다”라고 규정하고 있고(제251조; 일응 “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 회사의 해산사유로 인정하고 있으며, 위와 같이 법정 또는 정관상의 해산사유가 발생한 경우 우리나라의 판례는 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>19</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).

<sup>18</sup> Private Limited Company 또는 Public Limited Company 가 주식을 발행하지 아니한 경우를 상정하기 힘들다, 본 영문본이 캄보디아본의 의미와 동일하며 캄보디아 본 역시 이와 같이 규정되어 있다는 것이 캄보디아 법률전문가들의 의견이므로 한글본도 영문본에 따라 해석하였습니다.

<sup>19</sup> 회사법 제517조, 대법원 1964.5.5 결정 63마29

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 의견인 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 개시합니다.
- 5) 청산인<sup>20</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.

<sup>20</sup> 캄보디아 회사법에서 청산인에 대한 규정을 두고 있지 아니하므로 회사의 이사가 청산인으로서 역할을 담당하여야 할 것으로 보입니다.

(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 캄보디아개발위원회로부터 적격투자프로젝트로 등록된 경우에는 회사의 해산신청과 아울러 캄보디아개발위원회에 적격투자프로젝트 사업중단 또는 종료계획을 통지하고 법정해산 및 청산절차를 거친 후, 재정경제부로부터 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 구체수단이 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, 구속 기소 되도록 하는 경우가 많은데, 이 경우 일부 검찰, 경찰은 뇌물을 받고 피고소인을 체포구금

하는 등 경찰권을 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 「국립상사중재원의 설립을 위한 국립상사중재원의 조직 및 기능에 대한 총리령」(Sub-Decree on the Organization and Functioning of a National Arbitration Center)를 공포하였습니다. 현재 국립상사중재원의 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 대한상사중재원 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 투장약정 등 계약서에 중재조항을 삽입하여 분쟁에 대비함이 필요할 것으로 보입니다.

한편 캄보디아는 2005년 WTO에 가입한 이후 상사분쟁해결에 대한 국제표준을 준수하기 위하여 현재 일반민사법원외에 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 것으로 예상되는 바, 위 상사법원이 설립될 경우 상사분쟁 등은 위 법원을 통하여 신속하게 처리될 수 있을 것입니다.<sup>21</sup> 또한 캄보디아 도산법에 의하면 일반적인 관할권을 가지는 법원이 동 법에 따라 명시된 모든 도산 사건에 대한 관할권을 가지며, 상사법원이 캄보디아에 설립되는 경우, 일반적인 관할권을 가지는 법원은 파산사건에 대한 관할권을 상사법원에 이관한다고 규정하여(제82조), 상사법원 설립을 예정하고 있습니다.

#### 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 영문계약서를 함께 만들어 체결하고 캄보디아 법인보다는 자격이 있는 한국인 개인을 당사자로 하거나 연대보증인으로 기재하여 계약서를 작성함이 합리적 일 것입니다.

<sup>21</sup> 2007년 12월 7일 상사법원법 초안을 작성하였고, 이에 대하여 관계기관과 협의 중에 있으며, 상사법원판사에 대한 지명을 마쳤으며 그들에 대한 연수과정 중에 있는 상태라고 합니다.

### 사례11) 한국어로 작성된 차용증의 효력

한국인 G는 평소에 알고 지내던 한국인 H로부터 사업자금에 필요하니 돈을 좀 융통해달라는 이야기를 듣고 수중에 보관 중이던 10만 달러를 H에게 빌려 주고 A와 한국어로 차용증을 작성하였으며, 차용증상 차주는 한국인 H가 사업을 위해 설립한 캄보디아 법인인 B사 명의로 하였습니다. 그러나 H는 위 차용증의 변제일에 돈을 변제하지 않고 있습니다. 이와 같은 상황에서 G는 어떠한 법적 조치를 취할 수 있는지 궁금해 하고 있습니다.

위 사례와 같이 캄보디아에 거주하는 한국인 간에 간혹 한국어로만 계약을 작성하는 경우가 있습니다. 위 사례에서 차용증의 차주는 캄보디아 법인인 B이므로 위 차용증을 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 위 사례와 같이 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.

이와 같은 경우 G는 한국법원과 캄보디아 법원 양쪽의 사법부로부터 보호를 받지 못하는 결과가 됩니다. 따라서 위와 같은 경우를 피하기 위하여 캄보디아 거주 한국인간의 계약 작성시에도 영문계약서를 함께 만들어 체결하고 캄보디아 법인보다는 자력이 있는 한국인 개인을 당사자로 하거나 연대보증인으로 기재하여 계약서를 작성함이 합리적일 것입니다.

## II. 참고문헌

1. 캄보디아 통상투자 법률가이드 북, 법무법인 지평지성 (변호사 유정훈) 저, 주 캄보디아 대사관 출판, 2009년
2. 캄보디아 투자실무 가이드, 대한무역진흥공사(코트라), 2007년
3. 캄보디아 투자법제해설 및 실무, 법무법인 세화, 2007년
4. 캄보디아 투자유의사항 가이드, 법무법인 지평지성 (변호사 유정훈) 저, 대한무역진흥공사 출판 2009년
5. Cambodia Investment Guide, The Council for the Development of Cambodia, 2010
6. Cambodia Legal and Investment Guide, DFDL Mekong, 2007 edition
7. A Handbook on Commercial Registration, Ministry of Commerce and Asian Development Bank(ADB),
8. The Establishment of Commercial Arbitration Services in Cambodia, International Finance Corporation(IFC), 2009

## INVESTMENT & BUSINESS GUIDE 시리즈 목록

국가	제목	법무법인	저자	사무소
중국 I	중국 투자·기업	광장	이상기 오승룡 최광호	광장 - 북경 중국 북경시 조양구 삼원교 서광서리 갑1호 동역대하(제3차입)B좌 1802실 86-10-5822-0747
중국II	중국 세법	세종	최병선 장대훈 장천주	세종 - 북경 중국 북경시 조양구 소운로 36호 국항빌딩 10층 1008호 86-10-8447-5343
중국 III	중국 공정거래	세종	최병선 장대훈 김도현 (前세종 변호사)	세종 - 상하이 중국 상하이 장녕구 선하로 319호 원동국제광장 A동 8층 808호 86-21-6235-0411
베트남 I	베트남 투자·조 세·노무	을촌	양은용 배용근 강수구 한윤준 안우진 Tran Anh Dung	을촌 - 하노이 Unit M01, Atlanta Place, 49 Hang Chuoi, Hai Ba Trung District, Hanoi, Vietnam 84-4-3972-8123 을촌 - 호치민 Unit 03, 4th Floor, Kumho Asiana Plaza, 39 Le Duan St, Ben Nghe Ward, Dist1, Ho Chi Minh City, Vietnam. 84-8-3911-0225
베트남II	베트남 부동산· 건설	지평지성	김상준 변희경 한승혁 김주현	지평지성 - 하노이 Suite 1003, 10th Fl, Daeha Business Center, 360 Kim Ma St., Ba Dinh Dist., Hanoi, Vietnam 84-4-6266-1901 지평지성 - 호치민 #1605, Centec Tower, 72-74 Nguyen Thi Minh Khai Street, Ward 6, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam 84-8-3910-7510
캄보디아	캄보디아 회사· 세무·투자	지평지성	이행규 유정훈	지평지성 - 캄보디아 (현지상호명: In 3 Horizon Attorneys at Law) 2F No.797, Monivong Blvd. & St. 484, Phsar Doeum Thkov, Khan Chamkarmon, Phnom 02-6200-0962(인터넷 전화), 855-23-726-897(사무실)

## 저·자·약·력

### 이행규 변호사(법무법인 지평지성 소속 변호사)

---

#### 학 력

진주고등학교 제 61회 졸업

서울대학교 법과대학 사법학과 졸업(91학번)

미국 Columbia Law School LL.M(법학석사)

#### 경 력

제38회 사법시험 합격

사법연수원 28기 수료

육군 법무관

대한변협 법제위원회 위원(군사법제도 개혁 부문)역임

로앤비 건설법무특강 강사 역임

뉴욕주 변호사 시험 합격(2007년)

미국 White & Case LLP 뉴욕사무소 international lawyer

법무법인 지평 파트너 변호사

현 한국증권법학회 회원

현 민주사회를 위한 변호사모임 회원

현 법무법인 지평지성 파트너변호사

### 유정훈 변호사(법무법인 지평지성 소속 변호사)

---

#### 학 력

서울대학교 법과대학 졸업

New England School of English 연수 (Cambridge)

#### 경 력

제42회 사법시험 합격

사법연수원 제32기 수료

대한 법률구조공단 전주지부 공익법무관

전주지방검찰청 송무팀 (국가, 행정소송담당, 국가배상심의담당)

법무법인 대륙 변호사

법무법인 세화 Sewha Cambodia Law Group in Phnom Penh

현 법무법인 지평지성 변호사 / 캄보디아 사무소장

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

## Investment & **Business Guide**

---

인 쇄	2010년 10월
발 행	2010년 10월
발 행 처	법무부 국제법무과
주 소	경기도 과천시 중앙동 1
전 화	02) 2110-3661
팩 스	02) 504-1378
전자우편	ildhd@moj.go.kr
인 쇄	에이앤에프커뮤니케이션 02) 756-5171

---

발간등록번호

11-1270000-000617-01

# INVESTMENT & **BUSINESS GUIDE**

해외진출 우리기업을 위한 사례중심 현지법령해설서