



Jun.



RICON

건설 BRIEF

건 설 브 리 프

산업동향

- 2024 한-아프리카 인프라 포럼을 통한 협력 관계 구축
 - 거버넌스를 통한 사회적 라이선스 확보로 리스크 저감 필요

정책동향

- 물가변동으로 인한 계약금액 조정 배제 특약의 무효화 관련 판례 분석 및 시사점
 - 하도급법상 부당특약 유형 신설 및 부당특약 무효화 입법 개정 서둘러야

시장동향

- 외국인 보유 부동산 현황과 시사점
 - 외국인 보유 부동산, 꾸준한 증가 추세이나, 전체 비중은 크지 않아 시장 영향 미미

산업동향

2024 한-아프리카 인프라 포럼으로 협력 관계 구축

- 거버넌스를 통한 사회적 라이선스 확보로 리스크 저감 필요 -

이경태 선임연구원
(ktleee422@ricon.re.kr)

1. '2024 한-아프리카 인프라 포럼' 개요

◆ 6월 “함께 만드는 미래: 동반 성장, 지속가능성 그리고 연대” 슬로건으로 한-아프리카 정상 회의가 진행됨

- 한-아프리카 정상회의에 17개 아프리카 국가와 56개 기업이 참여하였으며, 무역·인프라·공급망 분야에서 5,800만 달러의 현장 계약과 MOU를 체결함
- 인프라 포럼은 한-아프리카 정상회의를 계기로 아프리카와의 지속적인 협력 체계를 구축하기 위해 정부, 기업, 금융기관, 국제기구 등 다양한 이해관계자들이 모여 주택, 도시, 교통과 같은 인프라 현안을 논의함
- 이번 포럼에는 탄자니아 대통령, 케냐, 가나, 르완다의 인프라 관련 장·차관 등 고위급 인사들이 참석하였으며, 아프리카개발은행, 수출입은행, 국제금융공사 등이 참여하였음. 국내에서는 국토교통부를 비롯한 여러 공사 및 협회 등이 참여하였음
- 진행된 포럼 내용은 아래와 같음

- 르완다와 '스마트시티, 인프라 및 모빌리티 협력 업무협약(MOU)' 체결
- 다양한 각종 투자재원인 대외경제협력기금(EDCF), 글로벌플랜트건설스마트시티(PIS) 펀드 등의 활용 사례 소개
- 신도시 개발 수요가 높은 아프리카 국가를 대상으로 정부 주도의 행복도시 개발 사례 설명
- 국토교통 관련 공기업이 사업 참여를 추진 중인 한-아프리카 협력사업 위주 설명(케냐의 신니알리 교량과 도로 개선 사업, 가나의 아크라-엘루보 고속도로 확장 사업, 탄자니아의 표준궤 프로젝트 등)

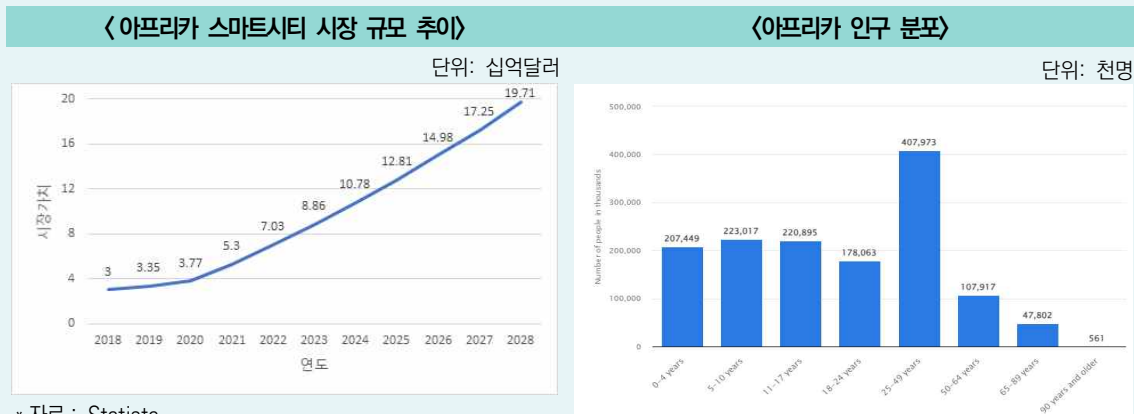
◆ 아프리카의 인프라 투자 규모는 GDP의 4%에 그쳤지만 향후 확대가 기대되는만큼, 인프라 협력 방안 구축은 국내 기업의 투자 방향 변화에 중요한 계기가 될 것임

- 개별 협력의 효과성을 높이고 산업화를 촉진하며 지속가능하고 회복력 있는 인프라를 구축하는 것이 핵심이므로 경제적 파급효과가 큰 인프라 프로젝트 추진을 통해 정부뿐 아니라 해당 국가 국민들도 혜택을 누릴 수 있도록 해야함
- 아프리카 스마트시티 시장은 연간 16% 가량 성장 중인데, 한국이 보유한 전문성과 경쟁력을 바탕으로 스마트 도시, 및 지능형 교통 체계와 같은 스마트 인프라를 통해 협력을 강화할 수 있을 것으로 기대

2. 아프리카 시장 진출 기회 요소 및 당면 과제

◆ 아프리카 스마트시티 시장은 IoT, AI, 친환경 기술 등의 성장에 힘입어 확대되고 있으며, 중앙 및 지방 정부에서 적극적으로 예산 지원

- 케냐 정부는 2023/2024년 정부 예산에서 ICT 예산의 약 50%(4,782만 달러)를 콘자 테크노폴리스 프로젝트에 배정하고, 나이지리아 라고스 주는 스마트시티를 포함한 현대 인프라 구축에 2023년 전체 예산의 27.3%(약 10억 달러)를 할당함
- 아프리카의 젊은이들이 고등학교를 졸업한 비율은 2000년 27%에서 2020년 44%로 급성장하였으며, 출산율은 4.31명, 24세 미만의 비율은 약 60%, 그리고 50세 미만의 나이를 포함하면 전체 인구의 약 90%인 만큼, 높은 잠재력과 창의력을 확보한 인구 구조임
- 인프라 및 스마트도시 사업을 통해 일자리가 증가하면, 아프리카의 높은 실업률로 인한 타 국가, 대륙으로의 이주를 줄일 수 있을 것으로 기대



* 자료 : Statista

◆ 다만, 급작스러운 투자로 인한 계획 없는 무분별한 성장은 빈부격차의 확대 및 정치 위험의 리스크를 높일 수 있음

- 과거 중남미(콜롬비아, 칠레, 페루 등) PPP 사업을 통한 공공인프라 개발 사례를 보면, 불완전한 예비타당성 조사, 잘못된 토지 임대 계약 및 보상 등의 문제는 지역 주민들의 항의와 정부와의 갈등으로 이어졌으며, 모호한 규제 및 표준 제공으로 인한 재시공으로 시간과 비용이 낭비되었음

◆ 성공적 사업 진행을 위해 정치적 불안, 도시 빈곤 및 자금 조달 문제 해결이 필수임

- 아프리카는 기후 변화와 이주 문제 등 환경적 위험과 정치적 불안, 빈부격차, 자금 조달 등 경제적, 사회적 위험이 명확히 존재하는 국가임. 특히 극심한 통화 변동, 과도한 관료주의 및 복잡한 비자 제도 등으로 인해 글로벌 대기업들의 철수가 증가하고 있음
- AON RISK MAP에서 정의한 10개의 리스크(국가적 위험, 정치방해, 공급사슬, 법률, 정치적 폭력, 사업 진행 위험 등)를 분석한 결과, 아프리카는 6점 만점 중 평균 4.17점으로 동남아시아(3.27), 중동(3.91), 남미(3.39), 중앙아시아(3.77)에 비해 가장 높은 리스크 수준을 나타냄

표 1. AON RISK MAP의 아프리카 국가별 리스크 정리 예시

국가명	국가 위험	정치적 간섭	공급망 중단	주권 미지급	통화 위험	법적 규제 위험	정치적 폭력	사업 위험	은행권 위험	정부 능력 위험
알제리	5	5	4	4	5	5	5	5	3	4
앙골라	5	5	4	4	3	6	4	6	2	3
르완다	3	3	2	3	4	3	1	3	3	4
보츠와나	2	3	2	4	2	2	2	3	2	2
모로코	3	3	3	4	3	4	4	2	2	3
모잠비크	5	5	6	5	3	5	6	5	3	4
우간다	4	5	4	4	3	5	5	5	2	4
잠비아	4	4	4	5	3	5	3	4	2	5

3. 시사점 및 결론

◆ 철저한 예비타당성 조사를 통해 기술뿐 아니라 “사회적” 접근을 진행하여 정부, 지역사회, 기업 간의 갈등을 저감시킴으로써 “소셜라이선스”를 확보하는 것이 개척 단계에서 요구됨

- 인프라 및 스마트시티에 대한 계획적이며 정책적 투명도 동시에 고려되는 점진적 접근을 통해 기술 및 공학적으로 무분별한 계획이 되지 않도록 해야함
- 포럼과 MOU 등으로 맺어진 하드 어프로치를 토대로 기업 간 커뮤니티, 지역사회 이해관계자 등과 신뢰를 형성하여 소셜라이선스를 확보해야하며, 이를 위해서는 지역사회를 포함한 협약을 추진함으로써 사업에 대한 정당성을 얻고 정보를 공유해야함
- 근접한 지역의 유형 및 문화에 대한 이해를 바탕으로 사업을 진행해야 하며, 특히 명확한 거버넌스의 수립으로 투명한 의사소통 채널 구축이 필요함

◆ 중앙 거점국을 현장 사무소화하여 점진적으로 타 국가로 진출을 확대하는 허브-앤-스포크 전략 수립이 필요

- 아프리카 대륙 내 상대적으로 리스크가 적은 국가(AON 기준 보츠와나, 모로코, 르완다 등)를 중심 국가로 삼아 사업을 확대하는 것이 필요함
- 또한 유럽, 중동, 남아시아 등 주요 지역과의 높은 접근성을 갖고 있는 아프리카 대륙의 특성상 현장 사무소는 추후 해외 건설의 핵심 요충지 역할을 할 것으로 기대됨

◆ 금융사의 해외직접투자와 중소전문건설사의 현지인 교육을 결집인 프로그램 개발 등 아프리카에 대한 효과적인 지원 체계 확립이 필요함

- 현지화에 대한 요구가 커지는 만큼 해외 현지 파트너와 공동 출자하여 현지의 지식 채널을 활용할 수 있는 합작 투자 및 현지 제휴 파트너를 확보해야 함
- 중소전문건설사는 직접 시공뿐 아니라 현지인 건설교육을 진행할 수 있는 커리큘럼을 구축하여 아프리카 국가 및 기업과 경제적, 사회적 관계를 형성할 수 있어야함

정책동향

물가변동으로 인한 계약금액 조정 배제 특약의 무효화 관련 판례 분석 및 시사점 - 하도급법상 부당특약 유형 신설 및 부당특약 무효화 입법 개정을 서둘러야 -

홍성진 연구위원(hongsj@ricon.re.kr)

1. 판례 개요

- ◆ 최근 법원은 「건설산업기본법」 제22조 제5항은 불공정 계약을 규제하기 위한 강행규정으로서, 물가변동으로 인한 계약금액 증액 배제 특약은 무효라고 판시하였음

〈사건 개요〉

- 원고: A(민간 발주자)
- 피고: B(건설사업자), C(공제조합)
- 사실관계
 - 2020.7.17. 원고(A)와 피고(B)와 도급계약 체결
 - 계약금액: 11억 6천만원, 선금금: 2억 3천 2백만원
 - 착공일정: 2020.8.1. 착공, 2021.7.31. 준공
 - 특약사항: 계약체결 후 견적 착오, 물가상승, 인건비 상승 등으로 도급금액을 증액, 설계변경 또는 해약을 요구할 수 없음(계약내역 외 추가부분은 제외)
 - 2020.7.20. 피고(B)와 피고(C)는 보증채권자를 원고로 하는 계약이행보증계약 및 선금금보증계약 체결
 - 계약이행보증계약: (보증금액) 1억 1천 6백만원, (보증기간) 2020.7.17 ~ 2021.7.31.
 - 선금금보증계약: (보증금액) 2억 3천 2백만원, (보증기간) 2020.7.20 ~ 2021.7.31.
 - 원고와 피고(B)는 도급계약 체결 및 선금금 지급 이후 건물부지 인근의 다른 공사로 인하여 착공시기를 늦추기로 명시적·묵시적 합의
 - 2021.6.10, 2021.7.7. 원고는 착공 및 준공시기 변경으로 연장된 계약이행보증서, 선금금보증서 제출을 요청하였으나, 피고(B)는 불이행
 - 2021.7.13. 피고(B)는 자재(철강) 가격 상승에 따른 계약금액 증액 및 공사대금지급보증서 제출 요청
 - 2021.7.21. 원고는 계약 해제 의사표시 이후 선금금 반환 요청, 피고(B)는 원고의 계약금액 증액 불수용 및 공사대금지급보증서 미제출에 따른 연장된 계약이행보증서 및 선금금 보증서 미제출의 항변
 - 원고는 선금금 반환 등 소송 제기
 - 부산지방법원 2022.12.21. 선고 2021가합52361 판결; 부산고등법원 2023.11.29. 선고 2023나50434 판결; 대법원 2023다313913 판결

2. 주요 쟁점

- ◆ 법원 판례의 주요 쟁점은 ①물가변동으로 인한 계약금액 증액 배제 특약의 효력, ②도급인의 공사대금지급보증과 수급인의 계약이행보증·선급금보증 관계에 따른 계약 해제의 적법성 여부임
- ◆ 지방법원은 ①도급계약 특약에 따라 계약금액 증액은 불가하고, ②수급인의 계약이행보증 및 선급금보증서 미제출은 중대한 채무불이행에 해당하여 계약해제가 적법하다고 판시하였음
 - (구)「건설산업기본법」(2019.11.26. 법률 제16625호로 개정되기 전의 것) 제22조의2에서 규정한 도급인의 공사대금지급보증은 임의규정
 - 현재는 수급인의 계약이행 보증 시 도급인의 공사대금지급보증은 강행규정
 - 본 사건은 (구)「건설산업기본법」에 따른 계약으로 도급인의 공사대금지급보증 의무가 없는 상황에서, 수급인의 계약이행보증 및 선급금보증 미제출은 도급계약의 목적을 달성할 수 없는 중대한 채무불이행에 해당
- ◆ 고등법원은 ①「건설산업기본법」 제22조 제5항에 따라 계약금액 증액 배제 특약은 무효이고, ②계약금액 증액의 미확정 상태에서 수급인의 보증서 미제출로 인한 계약해제는 부적법하다고 판시하였음
 - 건설산업기본법 제22조 제5항은 불공정 계약을 규제하기 위한 강행규정으로 물가변동으로 인한 계약금액 증액 배제 특약은 무효
 - “민간건설공사 표준도급계약서”의 물가변동으로 인한 계약금액 조정은 건설산업기본법 제22조 제5항 제1호의 취지를 고려하여 도급금액 조정이 이루어져야 하는 사항을 특정한 것으로 이해
 - 도급금액 증액이 확정되지 않은 상태에서 수급인이 연장된 계약이행보증서 및 선급금보증서를 제출하지 않은 것은 계약 해제 사유가 될 수 없으며, 귀책 사유도 도급금액을 조정하지 않은 발주자에게 있다고 판시
- ◆ 대법원은 고등법원의 판결에 대하여 심리 불속행으로 원고의 상고를 기각하였음
 - 심리불속행은 「상고심절차에 관한 특례법」 제4조에 따라 대법원이 상고이유가 없다고 인정할 때 더 나아가 심리를 하지 아니하고 판결로 상고를 기각하는 제도

3. 시사점

- ◆ 최근 건설자재 상승 등 건설공사비 증가로 인하여 도급인-수급인-하수급인간의 계약금액 조정에 관한 분쟁이 증가하고 있음
 - 도급인과 수급인의 도급계약은 「건설산업기본법」 및 “민간건설공사 표준도급계약서”, 수급인과 하수급인의 하도급계약은 “하도급법” 및 “건설업종 표준하도급계약서”에서 규율
- ◆ 해당 판결을 기점으로 향후 「건설산업기본법」 제22조 제5항 제1호 및 3호에 따라 물가변동으로 인한 계약금액 조정 배제 특약을 제한할 가능성이 높은 상황임
 - 법원은 “표준계약서”상 물가변동으로 인한 계약금액 조정 요건에 해당하면 계약금액 조정을 정당하게 요구할 수 있다고 판시

- ◆ **최근까지 법원은 물가변동으로 인한 계약금액 조정 배제 특약과 관련하여 ‘사적 자치와 계약자유의 원칙상 계약의 내용이나 효력을 함부로 부정할 수 없다’고 하면서 특약의 효력을 인정하였음**
 - 법원은 과거부터 현재까지 조달계약을 국가가 사경제 주체로서 상대방과 대등한 지위에서 체결하는 사법(私法)상의 계약으로 판단(대법원 2017.12.21 선고 2012다74076 전원합의체 판결 등)
- ◆ **다만, 대법원 전원합의체 판결 당시 “국가계약법 시행령” 제4조 등 관련 법령에는 부당특약의 효력에 대해서는 별도의 규정이 없었음**
- ◆ **이후 2019.11.26. 입법자는 ‘부당특약 금지 규정’을 “국가계약법”으로 격상하고, 그 효력을 무효로 하도록 “국가계약법”을 개정하였음(2020.5.27. 법률 제16578호)**
- ◆ **이와 관련하여 「건설산업기본법」에서는 건설공사 도급계약의 내용이 당사자 일방에게 현저하게 불공정한 경우로서 다음의 경우에는 그 부분에 한정하여 무효로 하고 있음(법 제22조 제5항)**
 - 2013.8.6. 신설 및 2014.2.7. 시행

- 계약체결 이후 설계변경, 경제상황의 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 떠넘기는 경우
- 계약체결 이후 공사내용의 변경에 따른 계약기간의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 떠넘기는 경우
- 도급계약의 형태, 건설공사의 내용 등 관련된 모든 사정에 비추어 계약체결 당시 예상하기 어려운 내용에 대하여 상대방에게 책임을 떠넘기는 경우
- 계약내용에 대하여 구체적인 정함이 없거나 당사자 간 이견이 있을 경우 계약내용을 일방의 의사에 따라 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우
- 계약불이행에 따른 당사자의 손해배상책임을 과도하게 경감하거나 가중하여 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우
- 「민법」 등 관계 법령에서 인정하고 있는 상대방의 권리를 상당한 이유 없이 배제하거나 제한하는 경우

- ◆ **반면, “하도급법”에서는 ‘물가변동으로 인한 계약금액 조정 배제 특약’에 대해서는 미비되어 있음**
 - 건설업종 표준하도급계약서에서는 물가변동으로 인한 계약금액 조정 배제 특약 등을 부당특약으로 하여 무효로 규정하고 있으나(제47조 제3항), 권고사항에 불과하기 때문에 실효성이 부족한 상황
 - 변형된 표준하도급계약서 또는 원사업자의 자체 계약서 등을 통하여 부당특약 설정이 만연한 상황
- ◆ **“하도급법”에서도 「건설산업기본법」과 동일하게 물가변동으로 인한 계약금액 조정 배제 특약을 부당특약으로 규율하고, 무효로 할 필요가 있음**
 - 현재 “하도급법”상 부당특약의 경우 원사업자에 대한 행정제재는 이루어질 수 있으나, 법적 효력은 유효

시장동향

외국인 보유 부동산 현황과 시사점

- 외국인 보유 부동산이 꾸준한 증가 추세이나, 전체 비중은 크지 않아 시장 영향 미미 -

고하희 선임연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

1. 외국인 보유 토지 통계는 '98년, 주택 통계는 '23년부터 공표되기 시작

◆ (토지) 국내 부동산 시장 개방에 따른 「외국인 토지법」 시행 이후 통계 공표

- '98년 「외국인 토지법」 시행으로 외국인 토지 취득 신고 내역을 바탕으로 통계 작성이 시작되었으며, 이후 2008년 통계청 국가승인통계 단계를 거쳐 현재까지 안정적으로 공표 중임(공표주기 연 2회)
- '98년부터 통계 자료가 공개되어 있으나, 통계 작성 방식의 변경으로 자료의 일관성을 위해 보도자료 등 공식적인 문서는 '11년부터의 데이터를 활용함

◆ (주택) 윤석열 정부의 국정과제인 '외국인의 투기성 주택 거래 규제' 제시 이후 통계 공표

- '22년 윤석열 정부의 120대 국정과제 중 부동산 정책의 일환으로 '외국인의 주택 거래에 대한 규제'가 처음으로 언급되었으며, 이후 통계 작성 준비 기간을 거쳐 '23년 첫 공식 통계 공표
- 이로써 이번 '24년 5월 말 공표된 자료는 3번째이며, 공표 초기 단계인 만큼 현재까지는 통계 항목이 단순화되어있으나, 추후 자료 분석을 통한 정책 지원 활용을 위해서는 통계 항목의 다양화·세분화 필요

2. 통계 공표 이래 꾸준히 증가하는 외국인 보유 부동산

◆ 외국인 보유 토지는 '23년 말 기준 면적은 264,601천㎡, 공시지가는 33조 288억 원 수준

- **(면적·공시지가)** 면적은 '11년 기준 190,551천㎡에서 '23년 기준 264,601천㎡로 약 38.9% 증가하였으며, 공시지가는 '11년 기준 24조 9,957억 원에서 '23년 기준 33조 288억 원으로 약 32.1% 증가
- **(전체 국토 면적 대비 비율)** 외국인 보유 토지 면적이 꾸준히 증가하는 추세이기는 하나, 전체 국토 면적 대비 비율은 약 0.26% 수준('23년 기준)으로 '11년 0.19%와 비교하여서도 크게 증가하지 않음
- **(국적별)** 미국 국적을 가진 소유자가 53.3%로 가장 높은 비중을 차지하며, 다음으로는 캐나다·멕시코·호주 등 '기타 미주' 국적이 9.9%, 중국과 일본은 각각 7.9%, 6.2% 비중을 차지함
- **(지역별)** 경기권이 18.4%로서 가장 높은 비중을 차지하고, 그 외 인천 1.5%, 서울 1.2%로서 수도권(서울, 경기, 인천)에만 21.1% 비중을 차지함. 경기권 다음으로는 전남 14.8%, 경북 13.7%가 뒤를 이음

전체 국토 면적 대비 외국인 보유 토지 면적 현황

(단위 : 천㎡, %)

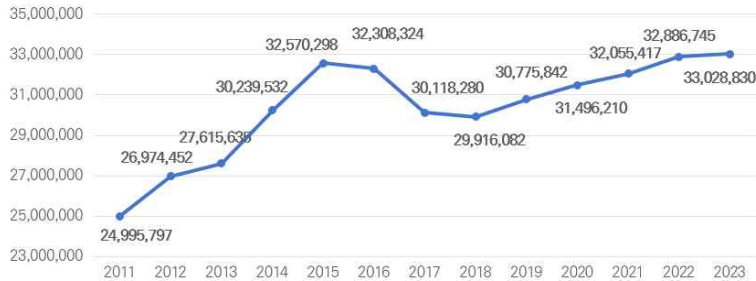
구분	2011	2012	2013	2014	...	2020	2021	2022	2023
전체 국토 면적	100,148,218	100,188,083	100,266,245	100,283,945	...	100,412,598	100,431,849	100,443,553	100,449,356
외국인 보유 토지 면적	190,551	195,520	196,448	208,276	...	253,347	259,409	264,010	264,601
비중	0.19%	0.20%	0.20%	0.21%	...	0.25%	0.26%	0.26%	0.26%

※ 출처: 통계청, 지적통계·외국인토지현황

주: 2015년까지의 자료는 연도별 자료, 2016년 이후 자료는 반기별 자료 중 하반기 자료를 활용하여 작성함

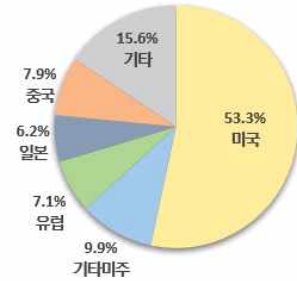
외국인 보유 토지 공시지가 현황

(단위 : 백만원)



* 출처: 통계청, 「외국인 토지현황」

국적별 외국인 보유 토지



◆ 외국인 보유 주택은 '23년 말 기준 91,453호이며, 소유자 수는 89,784명으로 집계

- (주택수·소유자 수) '23년 말 외국인 보유 주택 수는 83,313호이며, 전년 대비 약 9.5% 수준 증가하였으며, 소유자 수는 82,503명으로 전년 대비 약 10.0% 증가하여 빠른 증가 속도를 보임
- (전체 주택수 대비 비율) 전체 주택 수(19,155,585호, 통계청 주택총조사 기준) 대비 외국인 보유 주택이 차지하는 비중은 0.48%로서 비중이 크지 않음
- (국적별) 중국 국적을 가진 소유자가 54.9%로 가장 높은 비중을 차지하며, 다음으로 미국 국적 22.8%, 캐나다 국적이 6.6% 수준으로 나타남
- (지역별) 토지와 마찬가지로 지역별로는 경기도가 38.4%로 가장 높으며, 서울이 24.8%, 인천이 9.8%로 수도권 비중이 73.0%에 달함. 외국인 보유 주택도 수도권으로 쏠리는 현상이 뚜렷한 것을 알 수 있음

전체 주택수 대비 외국인 보유 주택수 현황

(단위 : 호, %)

전체 국내 주택수	2022.12		2023.06		2023.12	
	외국인 보유 주택수	비율	외국인 보유 주택수	비율	외국인 보유 주택수	비율
19,155,585	83,512	0.44%	87,223	0.46%	91,453	0.48%

※ 출처: 통계청, 주택총조사

주: 통계청에서 공표하는 「주택총조사」는 2022년이 최근 자료이며, 이후 연도는 아직 공표 전임

외국인 보유 주택 현황

(단위 : 호, 명)

구분	2022.12		2023.06		2023.12	
	주택수	소유자수	주택수	소유자수	주택수	소유자수
공동주택	75,959	74,846	79,361	78,315	83,313	82,503
단독주택	7,553	7,678	7,862	7,993	8,140	8,284
합계	83,512	81,626	87,223	85,358	91,453	89,784

※ 출처: 통계청, 외국인 주택 소유현황

3. 증가하는 외국인의 국내 부동산 취득에 따른 부동산 시장 영향

◆ **부동산 투기 우려와 세금 회피 수단으로서의 부작용이 우려되는 측면과 함께 최근 부동산 경기 침체에 따른 미분양 물량을 소화하는 수요 주체라는 긍정적 측면도 존재**

- **(부동산 투기 우려)** 거주 목적이 아닌 시세차익 등 금전적 목적만을 위해 국내 부동산을 취득하는 경우, 지가 및 주택 가격 상승으로 이어져 투기 등으로 인한 부동산 가격 왜곡 현상이 나타날 수 있음
- **(세금 회피 수단)** 현재 우리나라는 다주택자 규제, 가족 간 거래 시 증여·상속세 등 제도를 통해 주택 취득·보유에 적절한 세금을 부과하고 있으나, 외국인의 경우 확인 절차에 한계를 가짐
 - 외국인이 취득하는 부동산의 가족 간 거래, 주택자금조달 계획서 등에 대하여는 검증에 어려움이 있어 국내 부동산이 세금 회피 수단 등으로 활용될 가능성이 있으며, 이로 인한 문제는 우리 국민 역차별로 이어질 수 있음
- **(미분양 물량 소화 가능)** 최근 부동산 경기 침체에 따른 미분양 물량이 증가하고 있는 상황이므로 국내 미분양 물량을 외국인이 소화하는 역할을 할 것이라는 긍정적인 시각도 존재
 - 그럼에도 불구하고 최근 미분양 물량은 비수도권을 중심으로 확산되고 있지만, 외국인이 보유한 주택의 지역은 수도권으로 쏠리고 있어(서울·인천·경기 73.0%) 비수도권 미분양 물량을 소화하는 역할로는 역부족일 것으로 판단됨

◆ **외국인 보유 토지와 주택이 증가하고 있는 추세임에도 불구하고, 여전히 전체 토지 면적과 주택 수 대비 차지하는 비중이 크지 않아 영향력은 미미할 것으로 판단**

- 전체 토지 면적 대비 외국인 보유 토지가 차지하는 비중은 0.26%, 전체 주택 수 대비 외국인 보유 주택은 0.48%로 비중이 크지 않음. 또한 국내에서 투기로 인식되는 다주택자 비율(1주택자 소유자 93.4%)도 높지 않아 단기적으로는 부동산 시장에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨
- 그러나 주택의 경우, 전년 대비 외국인 보유 주택 수가 약 9.5% 증가한 수준으로 보았을 때, 전체에서 차지하는 비중이 낮다고 할지라도 추후 지속적인 모니터링 필요



RICON
건설 BRIEF VOL. 66

RICON
대한건설정책연구원

발행처 | (재)대한건설정책연구원 발행인 | 김희수
서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)
TEL : 02-3284-2600 FAX : 02-3284-2620 www.ricon.re.kr