

인도네시아 옴니버스법 후속 투자, 부동산 부문 시행령 등 개관

목 차

I. 투자 및 부동산 부문 하위 법령의 정비	1
1. 위임의 법적 근거	1
1.1. 투자 부문	1
1.2. 부동산 부문	2
2. 체계 및 효력 발생	3
2.1. 투자 부문	3
2.2. 부동산 부문	4
II. 2021년 투자리스트	4
1. 2021년 투자리스트상의 투자의 금지와 개방	4
1.1. 개방의 원칙 및 금지된 분야	4
1.2. 개방된 사업분야	5
1.3. 금융업 및 은행업의 적용 제외	6
2. 우선사업분야	6
3. 영세중소기업분야	8
3.1. 영세중소기업에 배정된 분야	8
3.2. 영세중소기업과 협력 분야	10
4. 특정조건분야	10
4.1. 특정조건분야의 분류	10
4.2. 외국자본의 소유 제한에 관한 사업분야	11
5. 주목할 만한 외국인 투자 변경 분야	12
5.1. 소매유통 분야	12
5.2. 도매유통 분야	13
5.3. 통신업, 인터넷서비스업	14
5.4. 공항서비스업, 항만터미널서비스업	14
5.5. 전력업 분야	15
III. 부동산 부문	15

1. PP 18/2021의 주요 내용 및 기존 행정부령의 효력 등	15
1.1. PP 18/2021의 주요 내용 및 용어	16
1.2. PP 18/2021에 따른 기존 행정부령의 폐지	16
2. 관리권	17
2.1. 관리권이 설정될 수 있는 토지 및 관리권자	17
2.2. 관리권 위에 설정되는 권리	18
2.3. 토지사용계약	18
2.4. 관리권 토지에 대한 사용료 설정	18
2.5. 관리권에 대한 부담의 설정, 권리의 이전 등	19
3. 경작권(HGU)	19
3.1. 경작권의 주체	19
3.2. 경작권 설정이 가능한 토지	19
3.3. 경작권의 기간	20
3.4. 경작권의 이전, 양도, 부담의 설정	20
4. 건축권(HGB)	20
4.1. 건축권의 주체	20
4.2. 건축권 설정이 가능한 토지	21
4.3. 건축권의 기간	21
4.4. 건축권의 이전, 양도, 부담의 설정	21
5. 사용권(HP)	22
5.1. 사용권의 종류 및 사용권의 주체	22
5.2. 사용권 설정이 가능한 토지	22
5.3. 사용권의 기간	22
5.4. 사용권의 이전, 양도, 부담의 설정	23
6. 외국인의 아파트 취득	23
6.1. 아파트의 소유권을 취득할 수 있는 자	23
6.2. 외국인이 소유할 수 있는 아파트의 토지에 관한 사항	24
6.3. 아파트 취득시 제한 사항	24
6.4. 신규 아파트만을 취득할 수 있는지 여부	25
7. 지상 및 지하 공간에 대한 관리권 및 토지권	26

7.1. 지상 공간 및 지하 공간.....	26
7.2. 지상 및 지하 공간에 설정되는 권리	27
7.3. 추가적인 장관령 마련	27
IV. 맺음말	27

I. 투자 및 부동산 부문 하위 법령의 정비

1. 위임의 법적 근거

1.1. 투자 부문

소위 ‘옵니버스법’이라고 불리우는 「2020년 제11호 인도네시아 고용창출에 관한 법률」(*UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA*, 이하 “옵니버스법”)이 2020. 11. 2. 법률로 공포되어 발효되었다.

투자 부문과 관련하여, 옵니버스법 제77조에서는 기존 2007년 인도네시아 투자법인 「*UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 25 TAHUN 2007 TENTANG PENANAMAN MODAL*」(이하 “투자법”)의 일부 규정들을 개정하였다. 조금 구체적으로 살펴보면, 옵니버스법 제77조는 투자법의 개정에 관한 사항들을 담고 있는데, 위 제77조에 의하여 개정된 투자법 규정은 인도네시아 투자법 제2조, 제12조, 제13조, 제18조, 제25조이다.

위와 같이 개정된 구 투자법 규정 중 투자법 제12조 규정은 그 내용과 형식이 다음과 같이 변경되었다.

개정 투자법 제12조

제1항

투자의 금지가 명시되어 있거나 인도네시아 중앙정부만이 투자할 수 있는 영역을 제외한 모든 사업 분야는 원칙적으로 투자가 개방되어 있다.

제2항

제1항의 규정된 투자 금지가 명시된 분야는 다음을 포함한다:

- a. 마약 재배 및 유통 산업
- b. 모든 형태의 도박 및/또는 카지노 산업

- c. 멸종위기에 처한 야생동식물의 국제 거래와 관련된 산업
- d. 산호초의 활용 및 채취 등에 관한 산업
- e. 화학무기 제조업
- f. 오존층을 파괴하는 화학 물질 관련 산업

제3항

제1항 및 제2항에서 규정한 투자의 요건에 관한 보다 상세한 사항은 대통령령으로 정한다.

즉, 개정 투자법 제12조 제3항에서 투자의 요건에 관한 보다 상세한 사항을 인도네시아 대통령령에 위임함에 따라 2021. 2. 2. 「*PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 10 TAHUN 2021 TENTANG BIDANG USAHA PENANAMAN MODAL*」(이하 “**Perpres 10/2021**” 또는 “**2021년 투자리스트**”; “2021년 제10호 투자 사업분야에 관한 대통령령”)이 마련되었다.

참고로, 개정 전 투자법 제12조 제4항에서는 투자와 개방에 관한 상세한 사항을 역시 대통령령에 위임하도록 하고 있었는데, 그에 따라 마련된 대통령령이 「*PERATURAN PRESIDEN NOMOR 44 TAHUN 2016 TENTANG DAFTAR BIDANG USAHA YANG TERTUTUP DAN BIDANG USAHA YANG TERBUKA DENGAN PERSYARATAN DI BIDANG PENANAMAN MODAL*」(이하 “**Perpres 44/2016**” 또는 “**2016년 네거티브리스트**”)이고, 2021년 투자리스트 이전 투자와 개방에 관한 상세한 사항은 2016년 네거티브리스트에 의하여 규율되어 왔다.

12. 부동산 부문

토지와 관련된 분야를 규율하고 있는 옴니버스법 제8장에서는 i) 공공 목적의 개발을 위한 토지의 수용, 사용 등을 규율하고 있는 공익개발을 위한 토지수용법(UU 2/2012)의 개정, ii) 지속가능한 농지보호법(UU 41/2009)의 개정, iii) 토지은행(Bank Tanah) 제도 신설 및 도입, iv) 토지관리권(Hak Pengelolaan)의 내용 강화, v) 외국인을 위한 집합주택의 취득, vi) 토지의 상부 공간 및 하부 공간에 대한 권리 부

여를 다루고 있다.

옴니버스법 제123조, 제124조를 통하여 공익개발을 위한 토지수용법, 지속가능한 농지보호법이 각 일부개정되었고, 제125조 내지 제135조를 통하여 토지은행에 관한 사항이 규율되고 있다.

옴니버스법 제136조 내지 제142조에는 토지 관리권 강화와 관련된 사항이, 제143조 내지 제145조에는 외국인을 위한 집합주택에 관한 사항이, 제146조 이하에는 토지 지상 및 지하에 대한 권리 부여에 관한 사항을 규정하고 있었는데, 옴니버스법에서는 관리권의 구체적 내용이나 아파트의 취득 등에 관한 구체적 사항을 행정부령으로 정하도록 위임하고 있었고, 그에 따라 「*PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUANRUMAHSUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH*」(이하 “**PP 18/2021**”, “2021년 제18호 관리권, 토지권, 집합주택 및 토지등기에 관한 행정부령”)이 마련되었다.

2. 체계 및 효력 발생

2.1. 투자 부문

2021년 투자리스트는 총 15개 조항으로 규정되어 있고, 각 구체적 개방 분야에 관한 목록이 첨부 1, 첨부 2, 첨부 3으로 15개 조항의 마지막 부분에 각 첨부되어 있다. 2021년 투자리스트에서는 투자와 관련된 개방 분야를 4가지로 규정하고 있는데, i) 우선사업분야, ii) 영세 및 중소기업을 위한 분야 및 그 기업들과 협력 분야(이하 “**영세중소기업분야**”), iii) 외국인 투자 지분 제한 등 특정 조건 사업 분야(이하 “**특정조건분야**”), iv) 기타 위 3가지에 포함(언급)되지 않는 분야이다. 우선사업분야의 각 구체적 목록은 첨부 1에, 영세중소기업분야의 각 구체적 목록은 첨부 2에, 특정조건분야의 각 구체적 목록은 첨부 3에 각 수록되어 있다.

2021년 투자리스트는 2021. 2. 2. 공포되었는데, 2021년 투자리스트 제15조에 따르면 2021년 투자리스트는 공포된 날로부터 30일이 경과하면 효력이 발생하는 것으로

규정하고 있다. 이에 따라 2021년 투자리스트는 2021. 3. 4. 부터 효력이 발생하였다.

2.2. 부동산 부문

PP 18/2021은 총 10개장 104개의 조문으로 구성되어 있다. PP 18/2021에서는 크게 i) 관리권에 관한 사항, ii) 경작권, 건축권 및 사용권(위 3개 권리를 총칭하여 “토지권”)에 관한 사항, iii) 아파트의 취득에 관한 사항, iv) 지상 및 지하공간에 대한 관리권 및 토지권에 대한 사항, v) 토지등기제도를 다루고 있다.

PP 18/2021은 2021. 2. 2. 공포되었는데, PP 18/2021 제104조에서는 “이 행정부령은 공포된 날 효력이 개시된다”고 규정하고 있으므로, PP 18/2021은 2021. 2. 2. 부터 효력이 발생되었다.

II. 2021년 투자리스트

1. 2021년 투자리스트상의 투자의 금지와 개방

1.1. 개방의 원칙 및 금지된 분야

2021년 투자리스트에 따르면, 아래의 2가지 사업분야를 제외하고 모든 사업분야는 원칙적으로 투자에 개방되어 있다.

- a. 투자가 금지된 것으로 선언된 분야; 또는
- b. 오직 중앙정부에 의하여 수행될 수 있는 분야

그리고, 이 때 “투자가 금지된 것으로 선언된 분야”란 개정 투자법 제12조 제2항에서 명시적으로 규정한 6가지 분야를 말한다.

위 b호에서 규정하고 있는 “오직 중앙정부에 의하여 수행될 수 있는 분야”란, 서비스의 성격상 또는 전략적인 안보 및 보안에 관한 것으로서 제3자 또는 제3자와

의 협력에 의하여 수행될 수 없는 분야를 말한다. 구체적으로 오직 중앙정부에 의하여만 수행될 수 있는 분야에 대해서는 보다 구체적인 규정이 없어서 알기 어렵는데, 기본적으로 인도네시아의 안보에 관한 광범위하고 추상적인 분야는 민간 부분의 투자의 대상이 아니라는 점을 염두에 두어야 한다.

12. 개방된 사업분야

개방된 사업분야는 크게 다음의 4가지로 구성되어 있다.

- a. 우선사업분야
- b. 영세중소기업분야
- c. 특정조건분야
- d. 위 a호, b호, c호에 포함되지 않는 분야

2021년 투자리스트 제3조 제2항에 따르면, “위 a호, b호, c호에 포함되지 않는 분야”에 해당하는 사업분야에 대해서는 모든 투자자가 영위할 수 있는 것으로 규정하고 있으므로, 2021년 투자리스트의 해석상 개방된 분야는 2016년 네거티브리스트에 비하여 광범위하게 확장되었다고 해석할 수 있다.

2021년 투자리스트에서는 개방분야 중 외국인 투자와 관련하여 기존 2018년 투자조정청(BKPM) 규정을 재확인하면서, 외국인 투자가 가능한 부분을 명확히 하고 있고, 또한, 외국인 투자의 형태를 다시 한번 확인하고 있다.

즉, 2021년 투자리스트 제7조에 따르면, 외국투자자는 하여금 토지와 건물의 가치를 제외하고, 오로지 100억 루피아 초과에 의한 대기업의 사업활동만을 수행할 수 있다는 점이 명시되어 있고, 또한, 외자투자는, 다른 법률에서 달리 정하는 경우를 제외하고, 반드시 인도네시아 내에 본점 주소지를 둔 인도네시아 법에 따른 주식회사의 형태이어야 한다는 점이 규정되어 있다. 앞서 언급한 바와 같이 위와 같은 규정들은 이번 2021년 투자리스트에서 새로이 신설된 규정은 아니고 이미 인도네시아 투자법이나 투자조정청 규정에서 규정하고 있었던 내용을 다시

한번 재확인한 것으로서 새로운 내용에 해당하지 아니한다.

13. 금융업 및 은행업의 적용 제외

기존 2016년 네거티브리스트에서는 은행업을 비롯한 금융업 전반에 관하여 각 사업분야별로 외국인 투자 제한에 관한 사항을 별도로 규율하고 있었다. 즉, 2016년 네거티브리스트에서는 “금융 분야”와 “은행 분야”의 리스트를 별도로 두고 외국인 투자지분의 최대에 관한 사항은 금융감독청(OJK) 특별허가 사항 등을 별도로 규정하고 있었다.

그러나 2021년 투자리스트에서는 2016년 네거티브리스트와 달리 금융업 및 은행업에 관한 사항들은 리스트에서 완전히 삭제하였다. 2021년 투자리스트상 “개방된 사업분야”에서 알 수 있듯이, 리스트에서 언급되어 있지 아니한 분야는 원칙적으로 모든 투자자에게 개방되어 있는 것으로 해석되므로, 위와 같은 금융업 및 은행업에 대해서도 외국투자자에게 완전히 개방되어 있는 것으로 오해될 여지를 차단하기 위하여, 2021년 투자리스트에서는 명시적으로 “금융 분야 및 은행업 분야의 활동 구현 및 사업허가제도는 각 분야의 제반 법령에 따라 실행된다”고 규정함으로써, 금융업 및 은행업 분야는 2021년 투자리스트와는 별개로 투자 등의 제한을 받게 됨을 확인하여 주었다.

따라서, 금융업 및 은행업의 각 분야에 대한 사업활동의 영위, 외국인 주식소유의 제한 등은 당해 관련 분야의 제반 법령의 내용에 따라 규율된다는 점 및 위 분야는 2021년 투자리스트의 적용과는 별개라는 점을 유의하여야 한다.

2. 우선사업분야

우선사업분야는 다음의 사업기준을 충족하는 분야이다.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> a. 국가 전략 프로젝트/프로그램; b. 자본 집약; |
|--|

- c. 노동 집약;
- d. 첨단 기술;
- e. 선도적 산업;
- f. 수출 지향; 및/또는
- g. 개발, 연구 및 혁신 활동 지향

이러한 우선사업분야에 대한 구체적 목록은 2021년 투자리스트의 본문과 분리되지 않는 효력을 가진 첨부 1에 구체적으로 나열되어 있다. 2021년 투자리스트 첨부 1에는 총 245개 사업분야가 우선사업분야에 해당하는 것으로 나열되어 있는데, 각 사업분야에 해당하는 인도네시아 산업분류표준(Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia; **KBLI**)의 번호가 구체적으로 기재되어 있다.

위와 같은 우선사업분야에 해당하는 투자자에 대해서는 i) 금전적 인센티브와 ii) 비금전적 인센티브가 제공될 수 있도록 규정이 마련되어 있다.

우선사업분야의 투자에 대해서 부여될 수 있는 금전적 인센티브의 구체적 내용은 다음과 같다.

<금전적 인센티브>

- a. 다음을 포함하는 조세 혜택:
 - 1. 특정 사업분야 및/또는 특정 지역에서 투자에 대한 소득세(세금 공제);
 - 2. 법인세의 감면(세금 면제); 및/또는
 - 3. 다음을 포함하는, 특정 활동 분야에서 총 매출 감소 및 투자 활동 분야에서 순이익 공제와 법인세 감면(투자 공제);
 - a) 노동 집약적 산업 분야인 특정 사업 분야의 사업 확정 또는 투자에 대한 순이익 공제; 및/또는
 - b) 특정 경쟁력에 기초한, 인적 자원 육성 및 개발 분야에서 견습 및/또는 학습, 실무 활동에 대한 총 매출 감소
- b. 투자의 일환으로, 산업 건설 또는 산업 개발을 위한 재료와 물건 및 기계장비의 수입에 대한 수입관세 면제 형태의 관세 혜택

우선사업분야의 투자에 대하여 부여될 수 있는 비금전적 인센티브의 구체적 내용은 다음과 같다.

<비금전적 인센티브>

- a. 사업허가의 편의
- b. 인프라 지원
- c. 에너지 가용성 보장
- d. 원자재 가용성 보장
- e. 이민국 편의
- f. 고용 편의
- g. 기타의 편의

2021년 투자리스트에 따르면, 위와 같은 금전적 인센티브 및 비금전적 인센티브의 실시는 제반 법령의 규정에 따라 행해지는 것으로 규정되어 있으므로, 각종 혜택의 구체적 내용과 혜택의 규모 등은 당해 분야를 규율하는 개별 법령의 내용에 따라 정해지게 된다. 예를 들어, 우선사업분야에 해당하는 245개 사업분야의 투자로 인하여 얻을 수 있는 세금 공제, 세금 감면 등의 혜택에 관한 구체적 내용은 세금 감면 등에 관한 사항을 규율하는 인도네시아 재무부 장관령 규정에 따라 정해지게 될 것이다.

3. 영세중소기업분야

3.1. 영세중소기업에 배정된 분야

영세중소기업분야는 i) 영세중소기업을 위하여 배정된 분야와 ii) 영세중소기업과 협업을 하는 대기업을 위하여 개방된 사업분야로 구분되어 있다. 이러한 영세중소기업분야에 대한 구체적 사업분야는 2021년 투자리스트 첨부 2에 열거되어 있다. 2021년 투자리스트 첨부 2에 의하면, 영세중소기업에만 배정된 분야는 총 112개 사업분야이고, 구체적인 사업분야의 KBLI 역시 첨부 2에 함께 기재되어 있다.

영세중소기업을 위하여 배정된 분야는 인도네시아 영세중소기업법(UU 20/2008) 및 옴니버스법에 의하여 일부 개정된 영세중소기업법 규정상의 영세기업, 소기업, 중기업으로 분류되는 기업들 및 협동조합(이하 “**영세중소기업**”이라고만 함)만을 위하여 할당된 분야이다. 다른 측면에서 보면, 인도네시아 영세중소기업법상 대기업으로 분류되는 기업들은 투자가 불가능한 사업분야이다.

외자투자의 경우, 2021년 투자리스트에서도 명시적으로, 100억 루피아 초과의 금액이 투자되어야 하는 대기업의 사업활동만을 하도록 하고 있고, 영세중소기업법이나 투자조정청 규정에 의하여 ‘대기업’으로만 분류되므로, 외국투자자는 영세중소기업에 배정된 분야에는 투자가 불가능하다.

영세중소기업을 위하여 배정된 사업분야는 다음과 같은 기준에 근거하여 결정된다.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> a. 기술을 이용하지 않거나 또는 간단한 기술을 이용하는 사업분야; b. 특별한 프로세스, 노동 집약적 특성 및 특별하게 전수되는 문화유산을 보유하는 사업분야; 및/또는 c. 토지와 건물의 가치를 제외하고, 사업활동의 자본금이 100억 루피아를 초과하지 않는 사업분야 |
|---|

한편, 영세중소기업에 배정된 사업분야에서 사업을 영위하던 영세중소기업이 매출 규모나 자산의 증가에 따라 대기업의 분류에 해당하게 되면, 더 이상 영세중소기업에 배정된 사업분야의 활동을 영위할 수 없는지가 문제된다. 이와 관련하여 2021년 투자리스트에서는, 만약 영세중소기업 분류에 해당하는 회사로서 영세중소기업에 배정된 분야에서 사업활동을 영위하던 사업자가 향후 대기업의 규모에 도달한 경우에도, 사업활동을 지속할 수 있는 것으로 규정하여 이 문제를 입법적으로 해결하여 두고 있다. 다만, 2021년 투자리스트 제5조 제7항에 따르면, 대기업의 규모로 커진 영세중소기업은 그 배정된 사업분야를 독자적으로 영위하는 것은 불가능하고, 반드시 배정된 사업분야에서 당해 사업활동을 영위하는 영세중소기업과

협업을 하여야 한다.

3.2. 영세중소기업과 협력 분야

영세중소기업과 협업을 하는 대기업을 위하여 개방된 사업분야는 대기업이 참여하여 사업활동을 영위할 수 있다.

이러한 영세중소기업 중 협력 분야에 대한 구체적 목록은 2021년 투자리스트 첨부 2에 열거되어 있다. 2021년 투자리스트 첨부 2에 의하면, 영세중소기업과 협업을 통해 대기업이 영위할 수 있는 사업분야는 총 51개 사업분야이고, 구체적인 사업분야에 대한 KBLI 역시 첨부 2에 함께 기재되어 있다.

영세중소기업과 협업을 통하여 대기업이 영위할 수 있는 사업분야는 다음과 같은 기준에 근거하여 결정된다.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a. 다수의 영세중소기업에 의하여 영위되는 사업분야; 및/또는b. 대기업의 공급망에 들어가도록 권장되는 사업분야 |
|---|

이러한 협업 분야에 대해서는 인도네시아 영세중소기업법상 대기업의 분류에 해당하는 사업자가 참여할 수 있으므로, 일률적으로 대기업으로 의제되는 외자투자자는 대기업의 지위에서 영세중소기업과의 협력 분야의 사업활동에 참여할 수 있게 된다.

4. 특정조건분야

4.1. 특정조건분야의 분류

인도네시아 투자법 및 2021년 투자리스트에 따르면, “투자(Pengaman Modal)”란 인도네시아 내에서 사업수행을 위하여 행해지는 내자투자 및 외자투자에 의한 모든 투자 활동을 의미한다.

2021년 투자리스트상 특정조건분야는 다음과 같은 3가지의 분류로 나누어지고, 특정조건분야에 대한 구체적 목록은 2021년 투자리스트 첨부 3에 열거되어 있다. 2021년 투자리스트 첨부 3에 의하면, 특정조건분야에 해당하는 사업분야는 총 46개 사업분야이다.

<특정조건분야의 분류>

- a. 내자투자자를 위한 내자투자 조건 사업분야;
- b. 외국자본의 소유 제약에 의한 투자 조건 사업분야; 또는
- c. 특별 허가에 의한 투자 조건 사업분야

총 46개의 사업분야 중 내자투자자에게만 개방되어 있는 내자투자 조건 사업분야는 16개 분야 분야이고, 나머지 분야는 외국인 투자의 제한이 있거나 특별허가를 취득함을 전제로 투자가 가능한 분야이다.

위 특정조건분야는 기존 2016년 네거티브리스트상 350개 분야에 이르렀는데, 2021년 투자리스트에서는 46개로 대폭 축소되었다. 앞서 언급된 바와 같이, 2021년 투자리스트에서 언급되지 아니한 분야는 원칙적으로 내자투자 및 외자투자를 막론하고 완전 개방된 것으로 규정되어 있다는 점을 감안하면, 기존 2016년 네거티브리스트에서 규율되고 있었으나 이번 2021년 투자리스트에서 제외된 분야는 기존의 제약과 달리 원칙적으로 외국인 투자에 개방되어 있는 것으로 해석된다. 따라서, 특정조건분야에서 규정하고 있는 사업분야가 기존에 비하여 대폭 축소되었다는 것은 외자투자에 개방된 분야가 그 만큼 확대되었다는 것을 의미한다.

4.2. 외국자본의 소유 제한에 관한 사업분야

특정조건분야 중 외국자본의 소유를 일정한 요건으로 제한하는 사업분야는 총 24개 사업분야에 해당한다. 이러한 외국자본의 소유제한 사업분야에 관한 첨부 3을 살펴보면, 위 24개 사업분야에서 외국인이 보유할 수 있는 주식의 최대한도는 각 49%로 규정되어 있다.

다만, 2021년 투자리스트에서는 위 외국자본의 주식 소유 제한과 관련하여 일정한 예외를 마련하고 있다. 즉, 2021년 투자리스트 제6조 제4항에 따르면, i) 2021년 투자리스트의 공포 이전에(효력 발생 이전이 아님을 유의) 특정 사업분야에 대하여 이미 동의된 투자, ii) 인도네시아와 투자자국 사이의 약정에 기초하여 특별한 권리를 취득한 투자에 대해서는 위 외국자본의 주식 소유 제한에 관한 규정이 적용되지 아니한다. 다만, 2021년 투자리스트상의 규정이 투자자에게 보다 유리한 경우에는 2021년 투자리스트상의 외국자본의 최대 주식 소유 한도에 관한 규정을 원용할 수 있다.

2021년 투자리스트에 의하면, 인도네시아 증권거래소에서 행해지는 거래행위와 같은 자본시장을 통하여 이루어지는 포트폴리오 거래에 의한 투자활동의 경우에는 위 외국자본 소유 제한에 관한 규정이 적용되지 아니한다.

5. 주목할 만한 외국인 투자 변경 분야

5.1. 소매유통 분야

기존 2016년 네거티브리스트상 판매면적 1,200㎡ 이하의 슈퍼마켓에 대해서 내국자본 100%로 규정되어 있었다. 2021년 신규리스트에서는 이 부분의 면적에 관한 기준을 400㎡로 변경하면서, 판매면적 400㎡ 초과인 슈퍼마켓에 대해서는 별도의 규율을 하지 않고 있다. 즉, 400㎡ 초과인 슈퍼마켓은 2021년 투자리스트에서 별도의 규율을 하지 않고 있고, 이는 2021년 투자리스트의 해석상 투자리스트에서 언급되지 아니한 분야로서 개방되는 분야로 해석된다. 따라서 2021년 투자리스트의 해석상 400㎡ 초과인 슈퍼마켓은 외국인 투자에 100% 개방된 것으로 해석된다.

2016년 네거티브리스트 및 2021년 투자리스트에서는 400㎡ 이하의 소매판매점을 ‘미니마켓’이라고 규정하고 있는데, 이러한 미니마켓의 경우 기존 2016년 네거티브리스트에서는 내국자본 100%의 분야로 규정되어 있었고, 2021년 투자리스트에 의할 때에는 영세중소기업에게만 배정된 분야로 규정되어 있다. 따라서, 미니마켓

분야에서 외국인이 투자활동을 하는 것은 법령상 불가능하다.

백화점(400㎡ ~ 2,000㎡)의 경우, 2016년 네거티브리스트상 외국자본의 주식 소유 한도가 67%였다. 그런데, 2021년 투자리스트에서는 이 백화점 분야의 사업분야에 대해서 별도로 규율하고 있지 아니하고, 2021년 투자리스트의 해석상 투자리스트에 언급되지 아니한 분야는 100% 외자투자에 개방되어 있으므로, 백화점 분야는 외국인 투자에 100% 개방되어 있는 것으로 해석된다. 다만, 2021년 네거티브리스트와 별개로 백화점 분야를 규율하는 개별 법령에 의하여 백화점은 쇼핑센터 내에 통합되어 입점되어야 한다는 요건은 2021년 투자리스트와 별개로 존재하므로, 그러한 규정에 따른 추가적인 규제사항은 준수되어야 할 것이다.

우편이나 인터넷을 통한 소매업 분야의 경우, 기존 2016년 네거티브리스트상 영세중소기업과 협력 분야로 규정되어 있었으나, 2021년 투자리스트상 별다른 규제를 가하고 있지 아니하다. 따라서 우편이나 인터넷을 통한 소매업 분야의 경우 외국인 투자에 100% 개방되어 있는 것으로 해석된다.

5.2. 도매유통 분야

2016년 네거티브리스트상 도매유통 분야 중 생산과 연계되어 있지 아니한 도매유통업의 경우 외국인 주식소유는 최대 67%로 제한되었다. 그러나 2021년 투자리스트에서는 이러한 생산과 연계되어 있지 아니한 별도로 규율되지 않는 분야에 해당하여 해석상 외국자본에 100% 개방되어 있는 것으로 이해된다.

수산물 마케팅, 유통, 도매, 수출업(KBLI 46206)의 경우, 2016년 네거티브리스트상 영세중소기업과 협업하는 분야로 규정되어 있고, 2021년의 경우에도 기존과 동일하게 영세중소기업과 협업해야 하는 분야로 규정되어 있어서 기존과 변동은 없다.

마취제 도매업의 경우에는 2016년 네거티브리스트상 인도네시아 보건부 특별허가가 필요한 업종이었고, 제약성분 도매업의 경우, 2016년 네거티브리스트상 내국자본 100%로 제한되어 있었으며, 알코올 성분 음료(주류)에 대한 도매업의 경우,

2016년 네거티브리스트상 별도의 허가요건, 판매망에 관한 요건 및 특별구역에 관한 요건을 별도로 두고 있었다. 이러한 특정 업종에 대한 도매업의 경우, 2021년 투자리스트상 별다른 규율을 하고 있지 아니하므로 그 해석상 외국자본에 100% 개방되어 있는 것으로 이해될 여지가 있으나, 그 특정 업종을 규율하는 법령에 의한 제한이 가능한 분야로 이해되므로, 실질적으로 외국자본에 100% 개방되어 있는지 여부는 추가적인 법령의 제정 및 개정 현황을 살펴보고 판단되어야 할 것이다.

5.3. 통신업, 인터넷서비스업

기존 2016년 네거티브리스트상 통신서비스와 통합된 통신네트워크 운영업(KBLI 61921, 61922, 61923, 61929), 데이터 통신시스템 서비스업(KBLI 61922), 인터넷 공급 서비스업(KBLI 61921), 전화인터넷 서비스업(KBLI 61923) 등 정보/통신 분야의 상당 부분은 업종들의 경우, 외국자본의 주식소유 한도는 67%로 제한되어 있었다.

그러나 2021년 리스트상 위와 같은 통신업 분야 및 인터넷서비스업 분야의 업종은 더 이상 규율되고 있지 아니하므로, 그 해석상 100% 외국자본에 개방되어 있는 것으로 해석된다. 다만, 구체적인 통신업, 인터넷서비스업과 관련하여, 규제 당국의 추가적인 규제가 있을 수 있으므로 관련 산업 부문의 법령 제정 및 개정 동향을 살펴보아야 할 필요는 있다.

5.4. 공항서비스업, 항만터미널서비스업

기존 2016년 네거티브리스트상 공항서비스업(KBLI 52230)에 대한 외국자본의 주식소유 한도는 49% 였고, 공항 관련 활동서비스업(KBLI 52230)에 대한 외국자본의 주식소유 한도는 67%로 제한되어 있었다. 또한, 2016년 네거티브리스트상 항만시설 등에서의 서비스업에 대한 외국자본 주식소유 한도는 49%로 제한되어 있었다.

그러나 2021년 투자리스트에서는 위와 같은 공항서비스업, 항만시설 등에서의 서비스업에 대한 규율을 제거하였고, 그에 따라 위 분야는 외국자본에 100% 개방되

어 있는 것으로 해석된다. 또한, 기존 PERMEN 45/2015에서 규정하고 있던 공항서비스업 등을 위한 최소 자본 요건이 삭제되었으므로, 외국인 투자자는 2021년 투자리스트에 따라 토지 및 건물의 가치를 제외하고 100억 루피아 초과의 투자를 하게 되면 위 업종들의 분야에서 사업활동을 영위할 수 있는 것으로 해석된다.

5.5. 전력업 분야

전력사업 분야의 경우, 2021년 투자리스트에 따라 1MW 이상 발전사업에 대해서는 외국인 투자에 완전히 개방된 것으로 이해된다.

1MW 미만 발전소의 경우, 2016년 네거티브리스트상 국내자본 100%로 지정된 분야였고, 2021년 리스트상 영세중소기업에만 배정 분야로 규정되어 있다. 따라서 이 분야에 대해서는 외자투자가 법령상 허용되지 아니한다.

1MW 이상 10MW 미만 발전소의 경우, 2016년 네거티브리스트상 외국자본의 주식소유 한도는 49%였으나, 2021년 투자리스트에 의하여 외국자본에 전면 개방된 것으로 해석된다.

10MW 미만 지열 발전소의 경우, 2016년 네거티브리스트상 외국자본의 주식소유 한도는 67%였으나, 2021년 투자리스트에 의하여 외국자본에 전면 개방된 것으로 해석된다.

10MW 초과 발전소의 경우, 기존 2016년 네거티브리스트상 외국자본 주식소유는 95% 한도(PPP시 협력기간 동안 외국자본의 100% 소유 가능 조건)로 제한되었으나, 2021년 투자리스트상 외국자본에 전면 개방된 것으로 해석된다.

III. 부동산 부문

1. PP 18/2021의 주요 내용 및 기존 행정부령의 효력 등

1.1. PP 18/2021의 주요 내용 및 용어

PP 18/2021에서는 i) 관리권에 관한 사항, ii) 경작권, 건축권 및 사용권에 관한 사항, iii) 아파트의 취득에 관한 사항, iv) 지상 및 지하공간에 대한 관리권 및 토지권에 대한 사항, v) 토지등기제도를 다루고 있다.

PP 18/2021에서 규정하는 용어의 정의에 따르면, “국가토지(Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara)”란 특정 토지권에 부속되지 않은 토지, 공용 토지, 관습상 토지가 아닌 토지 및/또는 국가/지방정부 소유 자산을 구성하지 않는 토지를 말한다. 이러한 국가토지와 관습상 토지의 활용을 위하여 그 토지에 부여되는 권리를 관리권이라고 한다.

“토지권(Hak Atas Tanah)”이란 토지에 관한 권리자들 사이의 법적 관계에 의하여 창출된 권리로서, 토지의 상하의 공간을 포함하여 토지를 점유, 소유, 사용, 활용 및 보존하기 위한 권리를 의미하는데, PP 18/2021에서는 구체적으로 경작권, 건축권 및 사용권을 총칭하여 토지권이라고 언급하고 있다.

“연장”으로 약칭되는 “권리 기간 연장(Perpanjangan Jangka Waktu Hak)”이란 기존 권리 설정 요건의 변경없이 특정한 권리의 존속기간을 추가하는 것을 말하고, “갱신”으로 약칭되는 “권리 갱신(Pembaruan Hak)”이란 당해 권리의 존속기간이 만료되거나 또는 연장의 경우에는 연장된 권리기간이 만료되기 이전에 특정 권리의 존속기간을 추가하는 것을 의미한다.

1.2. PP 18/2021에 따른 기존 행정부령의 폐지

인도네시아 토지제도 중 경작권, 건축권 및 사용권에 관한 사항은 인도네시아 토지제도의 근간을 규정하고 있는 토지기본법(농지법, UU 5/1960) 및 그 하위 법령에 해당하는 1996년 제40호 경작권, 건축권 및 사용권에 관한 행정부령(이하 “**PP 40/1996**”)에 의하여 규율되어 왔다.

그런데, 옴니버스법 제136조 내지 제147조의 신설로 인하여 토지제도 중 경작권, 건축권 및 사용권에 정비의 필요성이 대두되었고, 이에 따라 PP 18/2021의 제정으로 기존 행정부령 PP 40/1996은 폐지되어 2021. 2. 2. 부터 효력을 상실하게 되었다. 다만, 입법의 불비와 법령상의 공백을 최소화하기 위하여 기존 행정부령 PP 40/1996은 폐지하더라도 그 기존 행정부령의 실행을 위한 하위 장관령 등 구체화 규정의 효력은 그 내용이 PP 18/2021의 내용에 반하지 않는 한 여전히 유효한 것으로 규정하였다.

또한, 인도네시아에 거주하는 외국인을 위한 주택 소유에 대해서는 기존 2015년 제103호 인도네시아 거주 외국인에 의한 주택 소유에 관한 행정부령(이하 “**PP 103/2015**”)에 의하여 규율되어 왔다.

그런데, 옴니버스법 제143조 내지 제145조의 신설로 외국인을 위한 집합주택의 소유에 관한 원칙적 규정이 신설되었고, 그 옴니버스법상의 위임에 따라 PP 18/2021이 마련되면서 기존 PP 103/2015는 폐지되어 2021. 2. 2. 부터 그 효력을 상실하게 되었다. 다만, 위와 마찬가지로, 입법의 불비와 법령상의 공백을 최소화하기 위하여 기존 행정부령 PP 103/2015는 폐지하더라도 그 기존 행정부령의 실행을 위한 하위 장관령 등 구체화 규정의 효력은 그 내용이 PP 18/2021의 내용에 반하지 않는 한 여전히 유효한 것으로 규정하고 있으므로, 기존 PP 103/2015의 실행을 위한 하위 규정인 2016년 제13호 장관령(이하 “**Permen 13/2016**”)의 규정은 그 내용이 2021년 신규 행정부령인 PP 18/2021의 내용에 위배되지 않는 범위 내에서 여전히 규범력을 가지고 있다.

2. 관리권

2.1. 관리권이 설정될 수 있는 토지 및 관리권자

관리권은 국가토지 및 관습상 토지 위에 설정될 수 있다.

그리고, 관리권이 부여될 수 있는 관리권자에는 중앙정부, 지방정부, 국유기업, 지

방공기업, 토지은행 및 중앙정부가 지정한 법인이 포함된다. PP 18/2021 제6조 제3항에 따라 국유기업이나 지방공기업의 자회사도 관리권자가 될 수 있다.

2.2. 관리권 위에 설정되는 권리

국가토지 및 관습상 토지의 활용을 위하여, 관리권 위에는 경작권, 건축권 및 사용권과 같은 토지권이 설정될 수 있다. 이러한 토지권의 설정시에는 반드시 관리권자와 그 토지를 이용하고자 하는 자 사이에서 토지사용계약이 체결되어야 한다.

2.3. 토지사용계약

관리권자와 토지를 이용하고자 하는 자 사이에 토지사용계약이 체결되지 아니하는 경우, 관리권 토지의 활용은 불가능하다. PP 18/2021에 따르면, 관리권 토지의 이용을 위한 토지사용계약에는 최소한 다음의 사항이 반드시 포함되어야 한다.

- a. 당사자들의 신원;
- b. 토지의 위치, 경계 및 면적;
- c. 토지 사용, 활용의 종류 및/또는 건축될 건물의 종류;
- d. 관리권 토지 위에 설정되는 권리의 종류, 기간, 연장, 갱신, 이전, 부담의 설정, 변경 및/또는 소멸/취소에 관한 사항, 그리고 토지권이 만료된 이후 건물과 토지의 소유에 관한 규정;
- e. 의무이용료 및/또는 사용료의 금액, 그리고 지불 절차와 방법; 그리고
- f. 당사자들이 약정에 구속된다는 요건 및 규정, 건축의 실행, 제재를 포함한 채무불이행시의 손해배상금, 계약의 취소/해제에 관한 요건 및 규정

2.4. 관리권 토지에 대한 사용료 설정

관리권 토지를 사용하기 위한 사용료의 산정시에는 공공의 이익, 사회적 중요성, 경제적 이익 등과 같은 요소가 고려되어야 하고, PP 18/2021에서는 이러한 사용료에 관한 구체적인 결정 방법 및 공식을 장관이 결정하도록 위임하고 있다.

따라서 관리권 토지의 사용료는 임의로 정해지는 것이 아니고, 향후 그 사용료 결정 방법에 관한 장관령 또는 장관 결정사항이 마련될 것으로 예상된다.

2.5. 관리권에 대한 부담의 설정, 권리의 이전 등

관리권 자체는 타인에게 이전되거나 양도될 수 없고, 관리권에 대하여 저당권을 설정하는 것은 불가능하다. 다만, 관리권 위에 설정되는 토지권은 저당권의 부담을 받을 수 있고, 제3자에게 이전 또는 양도가 가능하다. 다만, 관리권 위 토지권에 대한 이전, 양도, 부담의 설정 등 각종의 법률행위를 함에 있어서는 반드시 관리권자의 추천(동의)이 필요하고, 그 이전, 양도, 부담의 설정이 가능하다는 점이 토지사용계약 내에 포함되어 있어야 할 필요가 있다.

3. 경작권(HGU)

3.1. 경작권의 주체

경작권은 i) 인도네시아 국적자 개인(WNI), ii) 인도네시아 법에 의하여 설립된 인도네시아 법인에게 부여될 수 있다.

만약, 경작권을 취득할 수 있는 자가 더 이상 경작권의 주체로서의 요건을 충족하지 못하게 되는 경우에는 당해 사유 발생일로부터 1년 이내에 반드시 경작권을 포기하거나 위 기간 내에 적법한 자격 요건을 갖춘 자에게 반드시 경작권을 이전하여야 한다. 만약, 위 1년의 기간 내에 경작권이 적법하게 포기되거나 이전되지 않는 경우, 경작권의 법정소멸사유가 된다.

3.2. 경작권 설정이 가능한 토지

경작권은 국가토지 또는 관리권 토지 위에 설정될 수 있다.

3.3. 경작권의 기간

경작권은 최장 35 년간 부여될 수 있고, 최장 25 년 동안 연장될 수 있으며, 최장 35 년의 기간 동안 갱신될 수 있다.

경작권의 연장 및 갱신기간이 모두 만료되는 경우에도, 관리권자 등은 다음의 사항을 고려하여 기존 경작권자에게 우선하여 다시 경작권을 부여할 수 있다. 위와 같은 우선권 부여시 고려되어야 할 사항은 다음과 같다.

- a. 토지가 여전히 권리 설정의 목적, 존재, 특성에 부합하게 경작되고 활용되는 경우;
- b. 권리자에 의하여 권리 설정을 위한 요건들이 잘 충족되고 있는 경우;
- c. 권리자가 여전히 권리자로서의 조건을 충족하고 있는 경우;
- d. 토지가 여전히 공간 배치 계획에 부합하는 경우;
- e. 공익을 위하여 사용되거나 및/또는 계획된 바 없는 경우;
- f. 천연자원과 환경; 그리고
- g. 토지 및 주변 공동체의 상태

3.4. 경작권의 이전, 양도, 부담의 설정

경작권은 이전, 양도가 가능하고, 또한 경작권 위에는 채무의 담보를 위한 저당권을 설정할 수 있다.

4. 건축권(HGB)

4.1. 건축권의 주체

건축권은 경작권과 마찬가지로 i)인도네시아 국적자 개인(WNI), ii) 인도네시아 법에 의하여 설립된 인도네시아 법인에게 부여될 수 있다.

만약, 건축권을 취득할 수 있는 자가 더 이상 건축권의 주체로서의 요건을 충족하지 못하게 되는 경우에는 당해 사유 발생일로부터 1년 이내에 반드시 건축권을 포기하거나 위 기간 내에 적법한 자격 요건을 갖춘 자에게 반드시 건축권을 이전하여야 한다. 만약, 위 1년의 기간 내에 건축권이 적법하게 포기되거나 이전되지 않는 경우, 건축권은 법에 의하여 소멸된다.

4.2. 건축권 설정이 가능한 토지

건축권은 국가토지, 관리권 토지 또는 소유권 토지 위에 설정될 수 있다.

4.3. 건축권의 기간

건축권은 최장 30년간 부여될 수 있고, 최장 20년 동안 연장될 수 있으며, 최장 30년의 기간 동안 갱신될 수 있다. 소유권 토지에 대한 건축권의 경우 최장 30년 동안 건축권이 부여되고 소유권에 대한 건축권 설정 증서에 의하여 갱신될 수 있다.

아파트 건축을 위하여 건축권을 설정하는 경우로서 아파트에 대한 기능증명서가 발급된 이후, i) 국가토지에 대한 건축권은 건축권의 연장기간까지 50년의 건축권이 일괄하여 부여될 수 있고, ii) 관리권 토지에 대한 건축권은 건축권의 연장 및 갱신까지 80년이 일괄하여 부여될 수 있다.

건축권의 연장 및 갱신기간이 모두 만료되는 경우에도, 관리권자 등은 여러 가지 사정을 고려하여 기존 건축권자에게 우선하여 다시 건축권을 부여할 수 있다.

4.4. 건축권의 이전, 양도, 부담의 설정

건축권은 이전, 양도가 가능하고, 또한 건축권 위에는 채무의 담보를 위한 저당권을 설정할 수 있다.

5. 사용권(HP)

5.1 사용권의 종류 및 사용권의 주체

사용권은 i) 기간의 정함이 있는 사용권과 ii) 기간의 정함이 없는 사용권으로 구분된다.

기간의 정함이 있는 사용권은, i) 인도네시아 국적자 개인(WNI), ii) 인도네시아 법에 의하여 설립된 법인, iii) 인도네시아에 대표부를 보유하고 있는 외국법인, iv) 종교 및 사회단체, v) 외국인이 취득할 수 있다.

기간의 정함이 없는 사용권은, i) 중앙정부 및 그 부처, ii) 지방정부, iii) 마을 공동체, iv) 외국 국가의 대표부 및 국제 기구의 대표부가 취득할 수 있다.

만약, 사용권을 취득할 수 있는 자가 더 이상 사용권의 주체로서의 요건을 충족하지 못하게 되는 경우에는 당해 사유 발생일로부터 1년 이내에 반드시 사용권을 포기하거나 위 기간 내에 적법한 자격 요건을 갖춘 자에게 반드시 사용권을 이전하여야 한다. 만약, 위 1년의 기간 내에 사용권이 적법하게 포기되거나 이전되지 않는 경우, 사용권은 법에 의하여 소멸된다.

5.2 사용권 설정이 가능한 토지

기간의 정함이 있는 사용권의 경우, 국가토지, 관리권 토지 및 소유권 토지위에 설정될 수 있다.

기간의 정함이 없는 사용권의 경우, 국가토지 및 관리권 토지 위에 설정될 수 있다.

5.3 사용권의 기간

국가토지 및 관리권 토지에 대한 사용권은 최장 30년간 부여될 수 있고, 최장 20년 동안 연장될 수 있으며, 최장 30년의 기간 동안 갱신될 수 있다. 소유권 토지에 대한 사용권의 경우 최장 30년 동안 사용권이 부여되고 소유권에 대한 사용권 설정 증서에 의하여 30년 기간 동안 갱신될 수 있다.

기간의 정함이 없는 사용권은 사용 및 활용되는 동안 특정한 존속기간이 없이 계속 존속하게 된다.

사용권의 연장 및 갱신기간이 모두 만료되는 경우에도, 관리권자 등은 여러 가지 사정을 고려하여 기존 사용권자에게 우선하여 다시 사용권을 부여할 수 있다.

5.4. 사용권의 이전, 양도, 부담의 설정

기간의 정함이 있는 사용권의 경우, 이전, 양도가 가능하고, 또한 사용권 위에는 채무의 담보를 위한 저당권을 설정할 수 있다.

기간의 정함이 없는 사용권의 경우, 제3자에게 이전, 양도가 불가능하고 또한 그 사용권에 대하여 채무의 담보를 위한 저당권을 설정할 수도 없으며, 오로지 사용권에 대한 포기가 가능할 뿐이다.

6. 외국인의 아파트 취득

6.1. 아파트의 소유권을 취득할 수 있는 자

인도네시아의 아파트에 대한 소유권은 i) 인도네시아 국적자 개인(WNI), ii) 인도네시아 법에 의하여 설립된 법인, iii) 거주허가 등 제반 법령에 따른 허가를 취득한 외국인, iv) 인도네시아에 대표부를 보유하고 있는 외국법인, v) 외국 국가의 대표부 또는 국제 기구의 대표부, vi) 중앙정부 또는 지방정부에 의하여 취득될 수 있다.

거주허가를 취득한 외국인이 아파트를 보유하는 경우, 당해 외국인이 사망한 경우

소유하는 아파트는 상속인에게 상속이 되지만, 그 상속인은 반드시 제반 법령에 따른 거주허가를 취득하고 있어야 한다.

6.2. 외국인이 소유할 수 있는 아파트의 토지에 관한 사항

외국인은 다음의 토지 위에 건축되는 아파트에 대하여 소유권을 취득할 수 있다.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> a. 국가토지에 대한 사용권 또는 건축권; b. 관리권 토지에 대한 사용권 또는 건축권; c. 소유권 토지에 대한 사용권 또는 건축권 |
|--|

6.3. 아파트 취득시 제한 사항

외국인의 소유를 위한 아파트 취득시 다음과 같은 내용의 제약을 받게 된다.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> a. 최소 가격; b. 토지 면적; c. 아파트 유닛의 수; 그리고 d. 거주 주택 공급 정도 |
|---|

이와 관련하여, PP 18/2021 제73조에서는 위와 같은 최소 가격, 토지 면적 등의 제약에 관한 상세한 사항을 장관령으로 정하도록 위임하고 있는데, 아직 구체적인 장관령이 마련되지 않았으므로, 현재 PP 18/2021 규정의 해석상 토지 면적에 제한은 어떠한지, 외국인이 취득할 수 있는 아파트 유닛의 수는 어느 정도 제약이 있는지 등에 대해서 구체적으로 파악하는 것은 어렵다.

다만, 외국인이 취득할 수 있는 단독주택이나 아파트의 최소 가격은 확인할 수 있는데, 이는 PP 18/2021 규정에서 기존 행정부령을 폐지하면서 법령의 공백을 막기 위하여 이미 폐지되어 효력을 상실한 PP 103/2015의 실행을 위한 하위 규정인 Permen 13/2016의 규정이 PP 18/2021 내용에 반하지 않는 한 효력을 가지는 것으로

규정하여 두고 있기 때문이다. 이 점을 종합하여 보면, Permen 13/2016 규정 전체를 유효한 것으로 볼 수는 없다고 하더라도, Permen 13/2016에 규정되어 있는 외국인의 아파트 취득을 위한 최소 가격과 같은 제한 사항들은 새로운 장관령이 마련될 때까지 유효한 것으로 해석된다.

<최소 가격: 단독주택의 경우>

No	Lokasi	≥ Harga
1.	DKI Jakarta	10 Milyar
2.	Banten	5 Milyar
3.	Jawa Barat	5 Milyar
4.	Jawa Tengah	3 Milyar
5.	Yogyakarta	3 Milyar
6.	Jawa Timur	5 Milyar
7.	Bali	3 Milyar
8.	NTB	2 Milyar
9.	Sumatera Utara	2 Milyar
10.	Kalimantan Timur	2 Milyar
11.	Sulawesi Selatan	2 Milyar
12.	Daerah lainnya	1 Milyar

<최소 가격: 아파트의 경우>

No	Lokasi	≥ Harga
1.	DKI Jakarta	5 Milyar
2.	Banten	1 Milyar
3.	Jawa Barat	1 Milyar
4.	Jawa Tengah	1 Milyar
5.	Yogyakarta	1 Milyar
6.	Jawa Timur	1,5 Milyar
7.	Bali	2 Milyar
8.	NTB	1 Milyar
9.	Sumatera Utara	1 Milyar
10.	Kalimantan Timur	1 Milyar
11.	Sulawesi Selatan	1 Milyar
12.	Daerah lainnya	750 Juta

64. 신규 아파트만을 취득할 수 있는지 여부

외국인이 개발업자로부터 분양되는 최초의 아파트만을 취득할 수 있는지 여부에 대해서는 논란이 있을 수 있다.

우선, 기존 PP 103/2015 제5조에서는 외국인이 사용권 위에 건축된 신축 아파트에 대해서만 소유권을 취득할 수 있는 것으로 명시적으로 규정하고 있었고, 위 행정부령의 구체화 규정인 Permen 13/2016 제2조에서는 이를 다시 한번 구체화하여 “개발업자로부터 직접 매수한 신규 매수 아파트”만으로 외국인의 아파트 취득 대상을 한정하고 있었다. 따라서 기존 법령에 의할 때 외국인이 중고 시장에서 거래되는 아파트를 취득하는 것은 법령상 불가능하였다.

그러나, PP 18/2021에서는 외국인의 아파트 취득에 관한 제약사항을 규정하면서도 명시적으로 “신규”아파트만을 한정하여 취득할 수 있는지 여부에 대해서는 별도의 규정을 두지 않고 있다는 점, 옴니버스법 및 새로운 행정부령의 제정 배경 및 취지가 기존의 규제를 철폐하고 외국인의 투자 활동이나 자산 취득에 대하여 개방 및 확대를 강화하는 것에 있는 점 등을 종합하여 보면, 비록 현재 주어진 법령만으로 일의적으로 판단하기는 어려우나, 해석상 중고 시장에서 아파트를 취득하는 것도 가능할 것으로 보인다.

다만, PP 18/2021 제73조에서 구체적인 제약에 관한 상세한 사항을 장관령에 위임하고 있으므로, 외국인의 아파트 취득에 관한 최소 가격, 중고 아파트 취득 가능 여부 등에 대해서는 향후 마련되는 장관령의 내용을 주시하여야 할 필요가 있다.

7. 지상 및 지하 공간에 대한 관리권 및 토지권

7.1 지상 공간 및 지하 공간

“지상 공간(Ruang Atas Tanah)”이란 토지의 점유, 소유, 사용 및 활용과 별개로 특정한 목적의 점유, 소유, 사용 및 활용을 위한 토지 위의 공간을 말하고, “지하 공간(Ruang Bawah Tanah)”란 토지의 점유, 소유, 사용 및 활용과 별개로 특정한 목적의

점유, 소유, 사용 및 활용을 위한 토지 아래의 공간을 의미한다.

지하 공간의 경우, 다시 i) 얇은 지하 공간과 ii) 깊은 지하 공간으로 구분되는데, 특별한 사정이 없는 한 지표로부터 지하 30m까지의 공간이 얇은 지하 공간에 해당된다.

얇은 지하 공간의 경우 원칙적으로 지표에 있는 토지에 대한 권리자가 보유하는 권리에 종속되는 공간에 해당한다. 깊은 지하 공간의 경우 토지에 대한 권리자가 보유하는 권리로부터 구조적, 기능적으로 분리된 별개의 권리의 객체가 된다.

72. 지상 및 지하 공간에 설정되는 권리

지상 공간 및 지하 공간에 대해서는 토지의 지표와 별개 관리권, 건축권, 사용권이 설정될 수 있다.

73. 추가적인 장관령 마련

지상 공간 또는 지하 공간에 대한 관리권, 건축권 및 사용권의 주체, 객체, 기간, 권리의 발생, 연장, 갱신, 신청 조건과 절차, 등록, 의무, 금지 및 권리, 부담, 이전, 포기 및 변경, 그리고 소멸에 관한 보다 상세한 사항은 장관령에 위임되어 있으므로, 지상 및 지하 공간에 대한 구체적인 권리의 내용 등은 향후 마련될 장관령의 규정을 통하여 확인되어야 할 필요가 있다.

IV. 맺음말

투자 부문과 관련하여, 일부 언론들이 2021년 투자리스트에 대해서 기존 2016년 네거티브리스트와 비교의 차원에서 ‘Positive 리스트’라고 언급하고 있을 만큼 2021년 투자리스트의 제정으로 외국인 투자에 대한 개방이 확대되었다. 특히, 2021년 투자리스트에서는 투자리스트에 기재되지 않은 사업분야가 개방된 분야라는 것을 법령상의 근거를 통하여 명시적으로 선언하고 있다. 한국 기업 또는 사업가들의 인도네시아에 대한

투자가 장기적으로 확대될 것으로 예상된다.

다만, 투자에 관한 법령상의 제도를 현실에서 구현하기 위해서는 여전히 추가적인 법령의 마련이 필요하다는 점, 일부 사업분야에 대해서는 모순 및 충돌되는 것처럼 해석될 수 있는 규정이 존재한다는 점, 2021년 투자리스트의 내용에도 불구하고 일부 종교단체의 반발 등으로 개방이 사실상 철회된 사업 영역이 있는 점 등은 추가적으로 개선되어야 할 필요가 있는 것으로 생각된다.

부동산 부문과 관련하여, 국가토지에 관한 관리권의 내용이 구체화 및 강화되었다는 점, 옴니버스법으로 강화된 관리권의 내용에 발맞출 뿐만 아니라 사회의 변화에 탄력적으로 대응하기 위하여 경작권, 건축권 및 사용권에 관하여 관련 제도를 정비하였다는 점, 외국인의 아파트 취득에 관한 개방성을 확대하였다는 점 등은 매우 긍정적이라고 판단된다.

그럼에도 불구하고, 관리권에 관한 보다 상세한 사항, 외국인의 아파트 취득시 제약요건에 관한 보다 상세한 내용 등을 현재로서는 완벽하게 파악하기는 어렵고, 위와 같은 내용에 대한 이해와 파악을 위해서는 또 다시 장관령이 제정되기를 기다려야 한다는 점은 다소 아쉬운 부분이라고 생각된다.