

2021년 11월

채무이행 담보에 관한 DECREE 21/2021/ND-CP 업데이트

정부는 2021. 3. 19. 채무이행 담보에 관한 민법 규정에 대한 지침으로 Decree no.21/2021/ND-CP (이하 “**Decree 21**”)을 발표하였습니다. Decree 21 는 2021. 5. 15.자로 그 효력이 발생하였고, 기존 Decree 11/2012/ND-CP 를 통해 개정된 Decree 163/2016/ND-CP (이하 “**Decree 163**”)를 대체하였습니다.

Decree 21 의 효력발생일 전에 체결 및 이행된 담보거래에는 Decree 163 이 계속 적용됩니다.¹ 아직 이 행되지 않았거나 이행 중이되 Decree 21 규정과 상이한 규정을 포함하는 담보거래의 경우 당사자들은 Decree 21 에 따라 해당 담보거래의 조건을 수정하기 위한 협상을 할 수 있습니다.²

Decree 21 은 담보거래의 성립 및 실행에 대한 중요한 신규 지침입니다. 베트남 민법상 계약의 자유원칙(freedom of contract principle)이 적용 하에, Decree 21 이 담보거래를 체결하는 데 있어서도 당사자 자치의 원칙(principle of autonomy)을 인정하고 있는 점은 주목할 만합니다. Decree 21 에는 담보권자가 담보자산에 대한 담보권을 실행하는 데 있어 일반적으로 보다 유리한 방식이 도입되었습니다.

Decree 163과 비교해볼 때 Decree 21의 주요 특징은 아래와 같습니다.

¹ Decree 21, 제61.1조

² Decree 21, 제61.2조

번호	주요 내용	Decree21(신규 Decree)	Decree 163(기존 Decree)
1	계약체결 시 당사자 자치	베트남 민법상 계약자유원칙이 적용 하에, Decree 21은 계약 체결 시 당사자 자치를 강화함. 계약 당사자들은 해당 계약이 (i) 민법의 일반원칙에 부합하고, (ii) 유효한 민사상 합의 요건을 충족하며, (iii) 민법이나 기타 관련 법규상 권리 행사를 제한하지 않는 경우 Decree 21의 적용을 받지 않을 수 있음. ³	해당 사항 없음.
2	담보 실행	Decree 21은 담보권 실행 foreclosure 과정 에서 담보권자의 권리와 자치를 강화하고자 함. 기존 규정에 대비 주요 변화 중 하나로서, Decree 21은, 담보가 실행되어 해당 담보에 대한 소유권이 매수인에게 이전되는 경우, 관할당국은 (i) 자산 소유자의 서면 동의, (ii) 자산 소유자(또는 해당 자산에 대한 합법적 처분권을 가진 제3자나 확정 판결의 채무자)와 매수인 간에 체결된 양도계약이나 기타 계약, 또는 (iii) 경매 방식의 매매계약 ⁴ 중 어느 하나에 대한 대안으	Decree 163에 따르면, 담보권 실행으로 인한 자산 소유권이나 사용권 양도 시 (i) 자산 소유자의 서면 동의, 및 (ii) 자산 소유자(또는 판결 확정 채무자)와 매수인 간의 매매계약이 필요한 것으로 법에 명시되어 있는 경우, 질권이나 저당권계약 은 해당 문서를 대체하여 사용될 수 있음. ⁷

³ Decree 21, 제4.2조

⁴ Decree 21, 제58.2조

⁷ Decree 163, 제70조

		로서, (a) <u>담보계약</u> ⁵ 또는 (b) 매수인에 대한 소유권 이전 등록을 위한 <u>기타 담보 소유권 이전 증빙서류</u> ⁶ 를 이용할 수 있음.	
3	실행 대상 담보의 인도	Decree 21에 따르면, 담보설정자나 기타 제3자 담보물 점유자는 실행 대상 담보를 담보권자에게 인도해야 하며, 담보설정자나 기타 제3자가 이를 이행하지 못하는 경우, 해당 당사자들은 담보권자에게 보상을 제공해야 함. ⁸ 당사자들이 담보의 인도를 거부하는 경우, Decree 21는 담보가 분산되지 않도록 담보권자에게 담보의 상태를 조사하거나 법원에 합의를 요청할 권리를 부여함. ⁹	Decree 163에 따르면, 담보설정자나 기타 제3자 담보 점유자는 실행 대상 담보를 담보권자에게 인도해야 함. 담보설정자나 기타 담보를 점유한 제3자가 담보를 인도하지 못하는 경우, 담보권자는 담보를 압류하고 그 과정에서 지역 인민위원회 (People's Committee)와 현지 공안부의 지원을 구할 권리를 보유함. ¹⁰
4	담보거래의 유효성	Decree 21에 따르면, 담보거래(선취권 제외 ¹¹)는 (i) 법률에 따라 공증이나 확인이 요구되는 경우 공증일이나 확인일, 또는 (ii) 공증이나 확인이 요구되지 않는 경우 서명일이나 당사자들이 합의한 기타 일자	Decree 163에 따르면, 담보거래는 다음 경우를 제외하고 체결 시점부터 효력이 발생함. ¹³ (i) 당사자들이 달리 합의하는 경우, (ii) 질권자가 질권이 설정된 자산을 소유하는 시점부터 질권의 효력이 발

⁵ Decree 21 제 3.5조에 따르면, 담보계약은 질권, 저당권, 보증금, (자산임대차계약) 이행보증금, 예탁금, 보증, 특권 보증(prestige guarantee) 또는 소유권유보부자산 매각에 대한 계약을 포함함.

⁶ Decree 21, 제58.2조

⁸ Decree 21, 제52.5조 및 제52.8조

⁹ Decree 21, 제52.6조

¹⁰ Decree 163, 제63조

¹¹ 민법 제347.1조에 따르면, 선취권은 계약 만료 시 채무자가 양자 간 계약에 따른 의무를 불이행한 시점에 발생함.

¹³ Decree 163, 제10조

		<p>로부터 효력이 발생함.¹²</p> <p>Decree 163와 달리, Decree 21에 따르면 담보거래가 효력을 발생할 수 있도록 이를 등록하는 것은 더 이상 선행요건이 아님.</p>	<p>생하는 경우,</p> <p>(iii) 토지사용권, 임야사용권, 제조 용도로 조성된 임야, 항공기 또는 선박에 대한 소유권에 설정된 저당권의 효력이 등록된 시점부터 발생하는 경우, 또는</p> <p>(iv) 담보거래의 효력이 법률에 따라 요구되는 공증 또는 확인이 이루어진 시점부터 발생하는 경우</p>
5	제3자에 대한 담보거래의 유효성	<p>Decree 21에 따르면, (i) 법률, (ii) 당사자들 간 합의, 또는 (iii) 담보권자에 의하여 담보거래의 등록이 요구되는 경우, 제3자에 대한 담보거래의 효력은 등록 시점부터 발생함.</p> <p>위에 기재한 등록이 요구되지 않는 경우, 제 3 자에 대한 질권, 보증금 및 이행보증금의 효력은 담보권자나 기타 합법적 담보관리자가 해당 담보를 소유하는 시점부터 발생함.</p> <p>제3자에 대한 예탁금(escrow deposit)의 효력은 예탁 대상 자산이 예탁계좌에 예치되는 시점부터 발생함.¹⁴</p>	<p>Decree 163은 제3자에 대한 담보거래의 효력은 그 등록 시점부터 발생한다고만 규정하였음.¹⁵</p>

¹² Decree 21, 제22.1조

¹⁴ Decree 21, 제23조

¹⁵ Decree 163, 제11.1조

		나머지 경우, 제 3 자에 대한 담보거래의 효력은 그 발효시점부터 발생함.	
6	담보의 유형	Decree 21은, 질권, 저당권, 보증금, (자산임대차계약) 이행보증금, 예탁금, 보증, 특권보증 <prestige guarantee<="" pre="">¹⁶ 또는 (자산매도 계약 시) 소유권유보 및 (양자 간 계약 시) 담보 등 민법에 따른 9가지 유형의 담보 일체를 인정하고 그에 대한 지침을 제공함.¹⁷</prestige>	해당 사항 없음.
7	담보의 내용	민법에 규정된 일반적인 담보 내용 이외에, Decree 21는 다음 각 사항을 포함하는 특정 유형의 담보를 추가적으로 명시하고 있음. ¹⁸ <ul style="list-style-type: none"> (i) 토지사용권과 토지에 부착된 자산, 단, 향후 설정될 담보의 개념은 토지 사용권에 적용되지 않음.¹⁹ (ii) 지상권이나 용역권에서 발생한 자산 (iii) 부가물이 부착된 물건, 통합된 물건 및 특별 물건 (iv) 유가증권, 주식 및 예탁금 잔고 (v) 계약으로 인한 재산권(채권, 투자사 	해당 사항 없음.

¹⁶ 어느 사회·정치협회가 불리한 개인과 세대가 신용기관의 대출을 받을 수 있도록 (담보자산 없이) 보증을 제공할 특권을 사용하는 담보의 유형

¹⁷ 민법, 제292조

¹⁸ Decree 21, 제10조 내지 제19조

¹⁹ Decree 21, 제10.4조

		<p>업 이용 및 관리권, 임대차 및 전대차, 금전적 가치가 있는 기타 지분이나 권리 등)</p> <p>(vi) 출자금에서 발생한 자산(주식, 출자금, 주식인수 및 출자 권리, 배당 등)</p> <p>(vii) 자연자원 이용권</p> <p>(viii) 지적재산권, 정보기술이나 기타 과학 및 기술활동에서 비롯된 재산권</p> <p>(ix) 투자사업 및 투자사업 자산(전체 사업, 사업자산, 사업 이용 및 관리권 등)</p> <p>(x) 생산, 거래 및 입고 과정에서 유통된 물품</p> <p>담보의 내용은 당사자들이 합의하되, 특정 요건에 갖추어야 함.²⁰ 담보가 등록 대상 부동산이나 동산인 경우, 담보의 내용은 반드시 등록증상에 기재된 정보와 일치해야 함.²¹ 담보가 재산권인 경우, 담보의 내용은 반드시 해당 권리의 명칭 및 그 권리가 발생한 법적 근거를 포함해야 함.²²</p>	
<p>8</p>	<p>배우자와의 공동 재산에</p>	<p>Decree 21은 배우자와의 공동자산에 설정된 담보에 대한 신규 지침을 도입하였음.</p>	<p>해당 사항 없음.</p>

²⁰ Decree 21, 제9.1조

²¹ Decree 21, 제9.2조

²² Decree 21, 제9.3조

	<p>설정된 담보</p>	<p>공동 담보자산이 (i) 배우자 명의의 은행 예탁금이나 주식, 또는 (ii) 배우자가 현재 소유하고 있는 소유권등록이 필요 없는 동산으로 구성되어 있는 경우, 배우자 일방은 부부의 공동 자산에 담보를 설정할 수 있음. 단, 아래 각 경우는 예외로 함.²³</p> <p>(i) 배우자가 달리 합의하고 담보권자가 그 합의를 고지 받은 경우, 또는</p> <p>(ii) 배우자들과 담보권자가 달리 합의하는 경우</p> <p>부부가 이혼하더라도 유효한 법원 결정이나 판결이 달리 내려지지 않는 한 담보거래는 계속 이행됨.²⁴</p>	
<p>9</p>	<p>관련 법령</p>	<p>특별법(토지, 주택, 기업, 투자, 증권, 보험, 은행, 항공, 해양, 지적재산 관련 법 등)에 담보거래에 대한 특별조항이 있는 경우, 해당 특별조항은 Decree 21 조항에 우선함.²⁵</p> <p>담보설정자, 담보권자, 또는 채무자가 파산 선고를 받는 경우, 담보거래는 파산 관련 법에 따라 처리함.²⁶</p>	<p>Decree 163은 담보설정자가 파산 선고를 받은 경우 (아래와 같이) 여러 담보 취급 방안을 규정하고 있음.²⁷</p> <p>(i) 채무자 겸 담보설정자가 파산 선고를 받는 경우, 담보는 파산 관련 법률에 따라 처리함.</p> <p>(ii) 담보설정자가 채무자가 아니고 채무자가 상환하지 않거나 할 수 없는 피</p>

²³ Decree 21, 제27.1조

²⁴ Decree 21, 제27.3조

²⁵ Decree 21, 제4.1조

²⁶ Decree 21, 제4.1조

²⁷ Decree 163, 제57조

			<p>담보채무의 만기가 도래한 경우, 담보는 파산 관련 법률에 따라 처리함.</p> <p>(iii) 담보설정자가 채무자가 아니고 피담보채무의 만기가 도래하지 않은 경우, 담보는 해당 당사자들 간 합의에 따라 처리함. 당사자들 간 합의가 도출될 수 없는 경우, 담보설정자가 파산 관련 법률에 따라 기타 채무를 이행하도록 담보를 실행할 수 있음.</p>
--	--	--	---

Authors

한용규	02-3703-1494	davidyk.han@kimchang.com
Chi Anh TRAN	02-3703-4773	chianh.tran@kimchang.com
안형준	02-3703-4567	hyungjune.an@kimchang.com
Tram DANG	+84-28-3827-5176	tram.dang@kimchang.com