

뉴질랜드에서 사업하기.

목차

버들핀리 (BUDDLE FINDLAY) 소개	03
뉴질랜드 소개	05
뉴질랜드에서의 투자, 사업 및 이민	07
비즈니스 설립	12
뉴질랜드에서 자금 조달	14
부동산 및 토지법	15
해외 투자 관리	19

버들핀리 귀하께서 뉴질랜드에서 사업을 하는 동안 영향을 미칠 수 있는 전반적인 뉴질랜드 법에 대해 알려드리고자 이 문서를 작성하였습니다. 발행일 기준으로 정확한 정보를 담기 위해 많은 노력을 기울였습니다만 추후에 제반 상황, 사업 환경, 정부 정책 및 법률 해석 등은 변할 수 있으므로 본 문서만을 사업 결정의 근거로 삼는 것은 추천드리지 않습니다.

이 문서에 포함된 내용에 관해 법률 자문이나 더욱 자세한 정보를 얻고자 하시는 분께서는 다음 이메일로 (bfmail@buddlefindlay.com) 연락 주십시오.

버들핀리(Buddle Findlay) 소개

버들핀리 법무법인은 뉴질랜드의 상법과 공법 법률서비스를 선도하는 로펌으로 현재 오클랜드, 웰링턴, 크라이스트처치에 각각 사무소를 두고 있습니다. 저희 로펌은 46명의 파트너를 포함해 223명 이상의 변호사를 보유하고 있으며, 비즈니스 운영 직원을 포함하면 총 약 329명의 인력이 근무하고 있습니다. 저희는 뉴질랜드 법률 실무의 태동기인 130여년 전에 설립되었습니다.

저희 로펌의 핵심 차별점은 뉴질랜드(아오테아로아)에서 ‘협력하는 로펌’으로서의 명성입니다. 저희의 핵심 가치 제안은 ‘협력을 통한 탁월한 성과’입니다.

버들핀리는 진취적이고 신망을 받으며 법조계의 선두에 서 있는 로펌입니다. 저희는 개방적이고 친근하며 고객 중심적인 문화를 바탕으로, 최고의 서비스를 지속적으로 제공하고자 하는 확고한 의지가 있습니다. 우리의 풍부한 파트너십 경험은 뉴질랜드 법률 시장에 활력과 열정을 불어넣습니다. 광범위한 상업적 맥락에서 균형 잡힌 법률 자문을 제공하는 실용적인 접근 방식을 통해 고부가가치 전략 고문으로의 역할을 다하고 있습니다.

저희 회사는 해외의 여러 로펌과 매우 긴밀한 파트너십 관계를 유지하고 있습니다. 저희 파트너 및 시니어 어소시에이트 변호사들은 대부분 영국, 미국, 호주, 홍콩, 싱가포르와 같은 관할 지역의 주요 로펌에서 근무한 경험이 있습니다. 저희는 이러한 경험과 해외 대형 로펌과의 국제 협력을 통해 견고한 국제 네트워크를 구축해왔습니다. 특정한 회사나 공식적 제휴에 얽매이지 않는 폭넓은 네트워크 덕분에 저희는 고객분들께 전문성과 비용을 고려한 최적의 자문인을 추천해드릴 수 있습니다.

저희는 아시아의 개인 투자자 및 유명한 기관 투자자 고객과 협력하는 일이 늘고 있으며, 특히 최근에는 한국과 중국 투자자들과 일하고 있습니다. 본사는 아시아 고객의 선호도와 요구사항을 잘 이해하며, 한국어, 중국어, 그리고 광둥어로도 업무 수행이 가능합니다.

전문 분야

버들핀리는 기업 및 공공 부문 전 범위 서비스를 제공하고 있으며, 다음 부문에서 전문 자문을 받으실 수 있습니다:

- 은행 및 금융 서비스
- 기후 변화와 지속가능성
- 공정거래법과 산업 규제
- 기업 및 상업
- 고용, 건강 및 안전
- 환경 및 자원 관리
- 의료법
- 기반시설
- 도산 및 구조조정
- 지적재산
- 소송과 분쟁 해결
- 마오리법
- 해외투자 사무소 OIO
- 조달
- 부동산과 건설
- 공법과 행정법 (정부)
- 조세
- 기술, 미디어와 통신.

우리 회사의 강점

저희는 업무 수행 방식이 최고의 성과를 달성하는 데 직접적인 영향을 미치며, 협력적 접근이 고객의 성공을 위한 최선의 방법임을 잘 알고 있습니다.



협업

저희는 고객과 함께, 그리고 고객의 다른 자문가들과도 협력하여 일합니다. 저희 로펌은 협력적인 스타일과 이를 통한 생산적인 성과로 명성이 높습니다.



고객의 니즈

저희는 저희의 일에 대해 열정을 가지고 있습니다. 고객님의 핵심적인 비즈니스 동인을 이해하기 위해 최선을 다할 것이며, 다른 고객과 일하던 방식을 고집하지 않으며, 고객님의 원하시는 바에 귀 기울일 것입니다.



투명성

저희 고객분들께서는 저희의 수임료 청구 및 보고서가 시장을 선도한다고 말씀하십니다. 투명한 보고를 통해 고객으로부터 신뢰를 얻고 오랜 관계를 유지하며, 고객님의 구체적인 요구사항에 맞추어 이를 조정할 수 있습니다.



피드백 요청

저희는 업무의 품질과 적시성에 대해 열린 마음으로 솔직한 피드백을 주실 것을 권장하며, 이를 정기적으로 요청드릴 것입니다. 함께 일하는 방식에 변경이 필요하다면, 저희는 지체 없이 기꺼이 조정하겠습니다.



유연성

저희는 늘 해오던 방식이 아니라, 오늘날의 과제를 해결하기 위해 올바른 일을 하는 데 집중합니다.

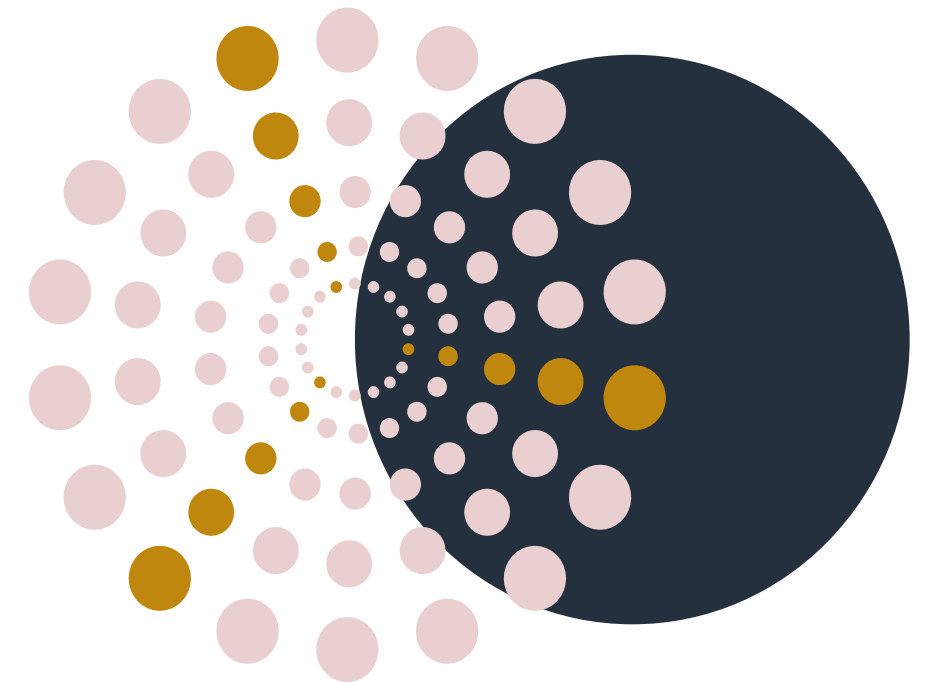


해결책

저희는 항상 고객의 목표를 염두에 두고, 그 목표를 달성하기 위한 방법을 고객에게서 찾기 보다는 저희가 직접 모색하고 제안 합니다. 또한 귀하의 이익을 보호할 수 있는 절충안이나 대안을 주저하지 않고 제안할 것입니다.

우리는 맞춤형이고 전략적이며 상업적 초점을 둔 법률 자문을 제공함으로써 의뢰인이 전략적 목표를 달성할 수 있도록 돕는 데 최선을 다합니다. 우리는 업무 전반에 걸쳐 최선의 실무 기준, 기술적 탁월성, 그리고 상업적 통찰력을 고취하는 데 전념합니다. 우리는 다음과 같은 업무 원칙을 바탕으로 의뢰인과 매우 견고한 관계를 유지하고 있습니다:

- 모든 일에서 관계와 협력을 중시합니다
- 협력적인 문화와 뛰어난 인재를 귀하의 일에 투입합니다
- 성공적인 결과를 달성할 수 있도록 지원합니다
- 상업적이고 실용적이며 고품질의 자문을 제공합니다
- 신속하게 대응하며 협업이 수월합니다.



뉴질랜드 소개

정치 체제

뉴질랜드는 독립적 주권 국가입니다. 입헌 군주제 헌법 국가로, 의회주의 체제를 갖추고 있습니다. 총리가 정부 수장이며, 영국 연방 내 독립적인 국가로서, 찰스 3세가 국가의 수장입니다. 관례에 따라 왕과 왕의 대리인인 뉴질랜드 총독은 정치적으로 중립을 유지하며, 특별한 예외적인 상황을 제외하고는 정부 장관들의 조언을 따르게 됩니다.

뉴질랜드의 선거제도는 혼합 비례 대표제 (MMP: Mixed Member Proportional)입니다. MMP 제도는 독일 모델을 기반으로 한 비례 대표제의 한 형태로, 유권자들이 각각 정당 투표(국회에서 자신을 대표할 정치 당을 선택)와 선거구 투표(지역구를 국회에서 대표할 개인을 선택)를 행하는 제도입니다.

뉴질랜드는 독립적이고 민주적으로 선출되는 의회가 있으며, 단원제 의회(House of Representatives)로서 123명의 의원으로 이루어져 있습니다. 이 중 65명은 일반 지역구, 7명은 마오리 지역구를 대표하며, 51명은 정당 비례 대표 의원입니다. 각 정당이 국회에서 차지하는 의원 수는 해당 정당 득표율에 비례해 결정됩니다. 정당 의석수가 지역구 당선 의석수보다 많은 경우 정당 비례 대표 의원이 추가되어 그 차이를 보완합니다. 반대로 한 정당이 정당 득표율로 배정받을 의석 수보다 더 많은 지역구 의석을 차지할 경우, 비례성을 유지하기 위해 의회 의석 수가 늘어날 수 있습니다. 총선은 조기 총선이 실시되지 않는 한 3년마다 열리며, 다음 선거는 2026년에 열릴 예정입니다.

역사적으로 뉴질랜드의 두 주요 정당은 노동당 (Labour-중도 좌파)과 국민당(National-중도 우파)이었습니다. 그러나 혼합 비례 대표제(MMP) 하에서는 소규모 정당들도 정부에서 중요한 역할을 하고 있습니다.

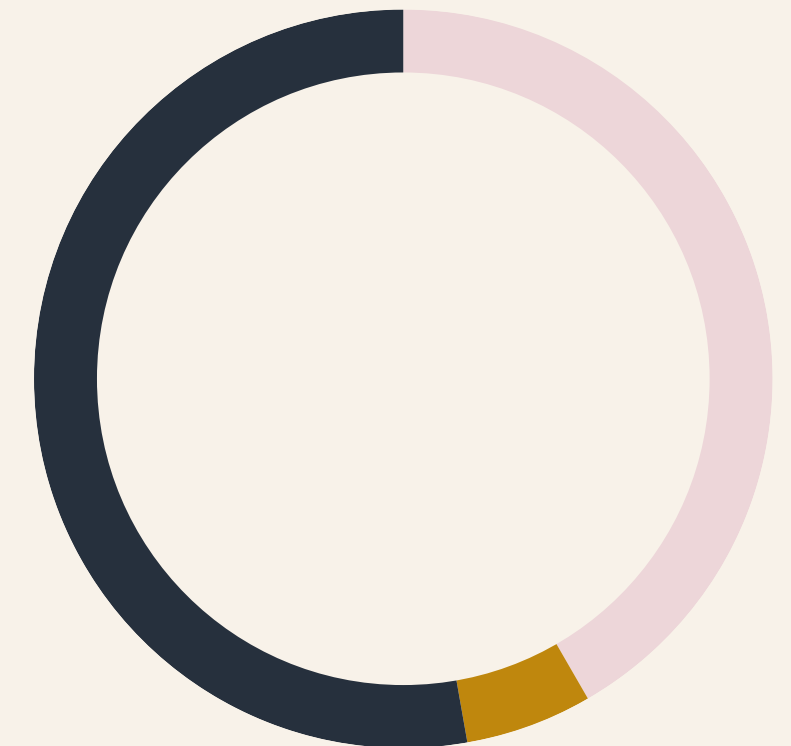
현 정부는 국민당이 주도하는 3당 연립정부로 뉴질랜드 퍼스트당과 ACT당이 연정하고 있으며, 총리는 크리스토퍼 럭슨(Christopher Luxon)이며, 부총리는 ACT당 대표 데이비드 시모어(David Seymour)로, 연정간 합의에 따라 2025년 5월 31일 윈스턴 피터스(Winston Peters) 경으로부터 부총리직을 승계했습니다.

중앙정부는 경찰, 교육, 보건, 소방 및 사회복지를 담당합니다. 반면, 지방 자치 단체 (구·시의회 등)는 쓰레기 수거, 상수도 공급과 같은 지역 사회 서비스를 관리합니다.

“버들핀리는 기업 인수의 모든 단계에서 사내 폭넓은 역량을 총동원하여 지원을 제공합니다. 고객은 핵심 팀과 협업하면서도 다양한 전문가의 도움을 받을 수 있어 수월합니다.”

IFLR1000

뉴질랜드 국회 – 단원제 의회



● 일반 지역구
(65석)

● 마오리 지역구
(7석)

● 정당 비례 대표
(51석)

법률 체제

뉴질랜드의 법 체계는 영국법에서 발전하였으며, 시간이 지나면서 뉴질랜드만의 고유한 특징을 반영하도록 조정되어 왔습니다. 여기에는 마오리법인 '티캉가'의 도입도 포함됩니다. 영국과 뉴질랜드의 판례법(관습법)은 여전히 많은 영역에서 중요하지만, 뉴질랜드의 법률 대부분은 의회의 제정법으로 성문화되어 있습니다. 또한 법원과 의회 모두 보통법과 다양한 법령에서 티캉가(마오리 법)를 인정하고 효력을 부여해 왔습니다.

법원 제도는 위계적으로 구성되어 있으며, 지방법원(District Courts)과 고등법원(High Courts)에서 시작해 항소법원(Court of Appeal)과 대법원(Supreme Court)까지 이어집니다.

2004년 1월 대법원이 설립되기 전까지 뉴질랜드의 최고 항소법원은 영국 런던의 추밀원(Privy Council)이었습니다. 또한 법률에 의해 권한이 부여된 전문 기관들도 존재합니다. 예를 들어, 고용관계청(Employment Relations Authority), 인권심사재판소(Human Rights Review Tribunal), 환경법원(Environment Court), 상업위원회(Commerce Commission) 등이 있으며, 이들 기관의 결정은 고등법원의 감독 관할권 아래에 놓입니다.

국민은 정부의 권한 행사를 제한하는 뉴질랜드 권리장전법(New Zealand Bill of Rights Act)에 의해 보호를 받습니다. 또한 인권법(Human Rights Act)은 특정 상황에서 민간 기업과 개인에 의한 차별을 금지합니다.

국민은 공공정보법 1982(Official Information Act 1982) 및 지방정부공공정보 및 회의법 1987(Local Government Official Information and Meetings Act 1987)에 따라 중앙 및 지방정부 기관, 그리고 기타 공공기관이 보유한 특정 정보를 요청을 통해 열람할 수 있습니다.

뉴질랜드 경제

뉴질랜드 경제는 민간 기업 시스템에 기반하고 있습니다. 정부의 상업적 활동은 대체로 '공공의 이익' 요소가 있다고 여겨지는 분야에 국한하고 있습니다. 1990년대 초반, 정부는 다양한 산업 분야에서 보유한 지분을 민영화했습니다.

그 이후 광범위한 규제 완화가 이루어져 경쟁을 촉진하고 많은 규제 부담을 줄였습니다. 뉴질랜드의 규제 접근 방식은 일반적으로 '최소한의(light-handed)' 성격을 띠지만, 소비자와 투자자 이익을 보호하기 위한 포괄적인 규제 환경은 유지되고 있습니다. 예를 들어, 상업법 1986(Commerce Act 1986), 공정거래법 1986(Fair Trading Act 1986), 소비자보증법 1993(Consumer Guarantees Act 1993) 등은 기업이 반경쟁적 행위를 하는 것을 금지하고 소비자의 권익을 보호합니다.

뉴질랜드의 경제 발전은 전통적으로 농업 생산물에 기반해 왔습니다. 농업 원자재는 여전히 뉴질랜드 전체 수출의 약 절반을 차지합니다. 그 밖의 주요 수출품으로는 관광, 임산물, 제조품, 수산물 및 원예품, 기계류 제품 등이 있습니다.

뉴질랜드에서의 투자, 사업 및 이민

이민

뉴질랜드 또는 호주 국적자가 아니라면, 뉴질랜드에서 거주하고 일하기 위해서는 비자가 필요합니다.

아래에는 뉴질랜드에 투자 및 사업을 설립하려는 사람들, 그리고 이를 위해 뉴질랜드에서 거주하며 일하려는 사람들을 위한 이민 절차와 정책에 대한 간략한 개요를 제시합니다.

뉴질랜드 이민성(Immigration New Zealand) 웹사이트에서 정부의 이민 지침에 대한 안내 자료와 더불어 다운로드 가능한 신청서 및 안내서를 보실 수 있습니다.

뉴질랜드에서의 투자 및 사업 설립

뉴질랜드 사업에 투자하고 이곳에서 거주하며 일하고자 하는 사람들(투자자)이나, 뉴질랜드에서 신규 사업을 매입하거나 설립하려는 사람들(기업가)을 위한 취업비자 및 영주 비자(영주권)를 안내해 드리겠습니다.

투자자

뉴질랜드에 일정 유형의 대규모 투자를 하려는 개인은 액티브 인베스터 플러스(Active Investor Plus) 비자를 신청할 수 있습니다. 2025년 4월 1일부터 뉴질랜드 정부는 이 비자 제도에 여러 가지 변경을 도입했으며, 그 중에는 두 가지 단순화된 투자 카테고리도 포함됩니다.

성장 카테고리

뉴질랜드 내에서 최소 500만 뉴질랜드 달러(NZ\$5m)를 적격 투자에 투자하는 사람들에게 적용됩니다. 적격 투자에는 직접 투자나 관리형 펀드가 포함될 수 있습니다.

해당 투자는 최소 3년(36개월)의 투자 기간 동안 '적격 투자' 요건을 계속 충족해야 합니다.

또한 신청자는 투자 기간 동안 뉴질랜드에서 최소 21일을 체류해야 하며, 24개월 및 36개월 시점에 지정한 자금이 뉴질랜드에 계속 투자되어 있음을 증명하는 자료를 제출해야 합니다.

균형 카테고리

뉴질랜드 내에서 최소 1,000만 뉴질랜드 달러(NZ\$10m)를 적격 투자에 투자하는 사람들에게 적용됩니다.

적격 투자에는 직접 투자, 관리형 펀드, 상장 주식, 자선 기부, 채권, 부동산 개발(신규 주거용, 상업용 또는 산업용 개발, 혹은 기존 상업·산업 개발)이 포함될 수 있습니다.

해당 투자는 최소 5년(60개월) 동안 '적격 투자' 요건을 계속 충족해야 합니다.

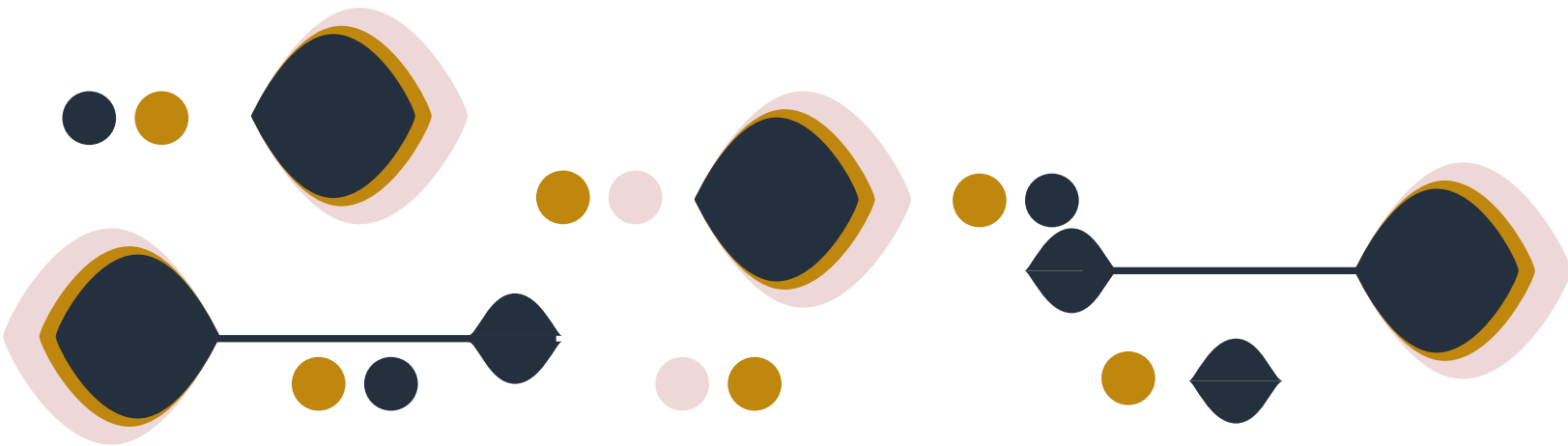
신청자는 투자 기간 동안 뉴질랜드에서 최소 105일을 체류해야 하지만, 일정 금액 이상을 투자하면 체류 일수가 줄어듭니다.

- 총 투자액이 최소 1,100만 뉴질랜드 달러(NZ\$11m)일 경우 → 91일 체류
- 총 투자액이 최소 1,200만 뉴질랜드 달러(NZ\$12m)일 경우 → 77일 체류
- 총 투자액이 최소 1,300만 뉴질랜드 달러(NZ\$13m)일 경우 → 63일 체류

또한 신청자는 24개월 및 60개월 시점에 지정한 자금이 뉴질랜드에 계속 투자되어 있음을 증명하는 자료를 제출해야 합니다.

신청자는 건강 요건, 품행 요건, 적격 인물 심사를 통과해야 하며, 투자 자금이 합법적으로 취득된 것임을 입증해야 합니다.

2022년에 도입되었던 영어 능력 요건은 현재 폐지되었습니다.



기업가

뉴질랜드에서 사업을 구입하거나 설립하려는 사람은 기업가 취업비자(Entrepreneur Work Visa)를 신청할 수 있으며, 이를 통해 최대 3년 동안 뉴질랜드에서 본인의 사업을 운영할 수 있습니다.

신청자는 최소 NZ\$100,000의 자본 투자, 상세한 사업 계획서 제출, 제안과 관련된 사업 경험을 보유해야 하며, 12개월 이내에 사업을 시작해야 합니다.

또한 신청자는 기업가 취업비자 점수제(Entrepreneur Work Visa points scale)에서 최소 120점을 획득해야 하며, 건강 요건, 품행 요건, 영어 요건을 충족해야 합니다.

뉴질랜드 이민성은 과학 또는 ICT 분야에서 높은 혁신성이나 수출 잠재력을 보여주는 사업에 대해서는 NZ\$100,000 자본 투자 요건을 면제해 줄 수 있습니다.

기업가 취업비자는 처음에는 12개월 기간으로 부여됩니다. 이후 신청자의 사업이 성공적으로 설립되면, 추가로 24개월 동안 유효한 취업비자를 신청할 수 있습니다.

뉴질랜드에서 고성장·혁신적인 사업을 설립·운영하고 수출 잠재력을 보여준 기업가는 기업가 영주 비자(Entrepreneur Residence Visa) 카테고리도 영주권을 신청할 수 있습니다.

기업가 영주 비자는 해당자가 뉴질랜드에서 사업을 계속 운영하고 무기한 체류할 수 있도록 허용합니다.

기업가 취업비자에 관한 세부적인 정보는 <여기>를 눌러주세요.

이 카테고리에서 영주권 자격을 얻을 수 있는 방법은 두 가지가 있습니다:

년 옵션

이 옵션에서는 신청자가 최소 2년 이상 성공적으로 사업을 운영했음을 입증해야 하며, 그 사업이 뉴질랜드에 상당한 혜택을 제공했으며 기타 요건을 충족했음을 보여야 합니다. 또한 이 옵션으로 영주권을 받기 위해 기업가 취업비자(Entrepreneur Work Visa)를 보유하고 있을 필요는 없습니다.

개월 옵션 (신속/패스트트랙)

이 옵션에서는 현재 기업가 취업비자(Entrepreneur Work Visa)를 보유한 신청자가, 6개월 동안 고부가가치 사업을 운영했음을 입증하면 영주권을 신속하게 취득할 수 있습니다.

여기에는 최소 50만 뉴질랜드 달러(NZ\$500,000) 이상의 자본을 투자하고, 뉴질랜드 시민 또는 영주권자에게 최소 3개의 전일제·지속 가능한 상근 일자리를 창출한 경우가 해당됩니다.

단, 신청자가 이러한 요건을 유지하지 못할 경우 영주권은 취소될 수 있습니다.

“전문적이고 엄격한 법률 전문성과 더불어

상업적, 실무적으로 중요한 것이 무엇인지에 대한 예리한 통찰력을 겸비합니다.

사내 법무팀의 감독 없이도 사안을 관리할 수 있으며, 견고한 관계를 구축하는 데 능숙합니다.”

LEGAL 500



일반 취업 비자 및 영주 비자

해외 개인과 그 고용주들을 위해 다양한 취업 및 영주 비자 옵션이 제공됩니다. 주요 일반 카테고리 중 일부는 아래와 같습니다.

숙련 이민자

숙련 이민자 카테고리 영주 비자(Skilled Migrant Category Residency Visa)는 점수제 시스템으로, 뉴질랜드에서 숙련직으로 일하고 있거나 뉴질랜드 내 공인 고용주로부터 숙련직 제안을 받은 사람들이 영주권으로 가는 경로를 제공합니다.

“숙련직”으로 인정받기 위해서는 특정 요건을 충족해야 합니다. 여기에는 ANZSCO 1 – 3 단계 직업은 중위 임금 또는 그 이상, 그리고 ANZSCO 4 - 5단계 직업은 중위 임金的 1.5배 이상을 지급받아야 한다는 조건이 포함됩니다. 2025년 8월 18일부터는 뉴질랜드 정부의 정기 검토에 따라 중위 임금 기준이 업데이트되어 이민 제도가 현 시장 상황을 반영할 수 있도록 합니다.

신청자는 숙련 이민자 카테고리 영주 비자를 신청하기 위해 6점의 숙련 이민 점수를 확보해야 합니다.

점수제 하에서는 뉴질랜드내 직업 등록(공식적 면허나 자격심사 통과), 학위, 또는 직업/고용제안서 상의 소득 중 하나에서 3점에서 6점까지 인정받을 수 있으나, 둘 이상의 지표를 결합해 점수를 얻을 수는 없습니다.

또한 뉴질랜드에서 숙련직으로 근무한 각 연도마다 최대 3점을 인정받을 수 있습니다. 이때 뉴질랜드 근무 경력에서 얻은 점수는 뉴질랜드 직업 등록, 학위 또는 소득에서 얻은 점수와 결합할 수 있습니다.

숙련 이민자 카테고리 영주 비자는 만 55세 이상에게는 제공되지 않으며, 자영업을 하는 사람들을 대상으로 설계된 제도가 아닙니다.

또한 신청자는 영어 능력, 건강, 품행 요건을 충족해야 합니다.

숙련 이민자 카테고리 영주권에 관한 세부적인 정보는 <여기>를 눌러주세요.

인증 고용주 취업 비자

인증 고용주는 자신의 핵심 사업 영역에서 뉴질랜드 인력만으로는 부족한 채용을 보충할 수 있습니다. 이 비자는 특정 고용주가 개인에게 제공하는 ‘잡 토큰(job token)’과 연결되며, 이를 통해 신청자가 비자를 신청할 수 있습니다. 자격 요건을 충족하기 위해서는 신청자가 풀타임 고용 제안을 받아야 하며, 그 외에도 기술, 자격, 경력, 영어 능력, 건강, 품행 요건 등을 만족해야 합니다.

고용 제안은 주당 최소 30시간 이상이어야 하며, 이민자를 고용할 수 있는 인증을 받은 고용주로부터 나와야 합니다. 또한 해당 직무에 대해 승인된 직무 심사(job check)를 통과해야 하고, 직무의 시장 임금 수준 이상을 지급받아야 합니다.

AEWV의 최대 기간은 연속 5년입니다.

또한 신청자가 추가 AEWV를 신청하려면 뉴질랜드 밖에서 12개월을 체류해야 합니다.

에 대한 더 자세한 정보는 <여기>에서 확인할 수 있습니다.

특정 취업 비자

특정 분야나 직종에서 일하거나 특정 국가 출신의 신청자에게는 여러 종류의 특정 취업 비자가 제공됩니다. 여기에는 예술·문화·스포츠 인재 취업 비자(Talent Arts, Culture and Sports Work Visa), 케어 인력 취업-영주 비자(Care Workforce Work to Residence Visa), 중국 숙련 노동자 비자(China Skilled Workers Visa), 중국 특별 취업 비자(China Special Work Visa), 공연인 취업 비자(Entertainers Work Visa), 어선 승무원 취업 비자(Fishing Crew Work Visa), 인도네시아 특별 취업 비자(Indonesia Special Work Visa), 태평양 접근 카테고리 영주 비자(Pacific Access Category Resident Visa), 필리핀 특별 취업 비자(Philippines Special Work Visa) 등이 포함됩니다. 또한 특정 국가 출신 신청자들에게는 여러 종류의 워킹홀리데이 비자도 제공됩니다.

특정 취업 비자 (및 기타 비자)에 관한 자격 요건을 포함한 자세한 정보는 <여기>에서 검색해 확인할 수 있습니다.

특수 목적 및 행사

뉴질랜드 이민성이 특정 목적이나 행사를 위한 취업 비자 신청의 승인이 뉴질랜드에 이익을 주고, 동시에 뉴질랜드 근로자의 고용 기회에 부정적인 영향을 미치지 않는다고 판단하는 경우, 신청자는 해당 비자를 부여 받을 수 있습니다.

신청하기 위해서는 신청자가 뉴질랜드에 특정 목적이나 행사 참여를 위해 입국해야 하며, 관련 기술을 보유하고 있어야 하고, 해당 목적이나 행사를 완료하는 데 필요한 기간을 명확히 제시할 수 있어야 합니다. 필요하다면 관련 자격과 증빙 자료를 제출해야 하며, 건강 요건과 품행 요건도 충족해야 합니다.

인정되는 '특정 목적 또는 행사'의 예시는 다음과 같습니다:

- 뉴질랜드의 주요 기업이나 해외 기업의 뉴질랜드 자회사에서 단기 파견(secondment) 근무 제안을 받은 고위급 또는 전문직 사업가
- 기업 내부 전근(intra-corporate transferee) 형태로 뉴질랜드에 파견되어 임원(executive), 고위 관리자(senior manager), 또는 전문 인력(specialist personnel)으로 근무하게 되는 사업가
- 적극적 투자 플러스 비자(Active Investor Plus Visa) 또는 부모 은퇴 거주 비자(Parent Retirement Resident Visa)의 주 신청자 중 원칙적으로 승인(approved in principle)을 받은 후, 뉴질랜드에서 직접 투자 기회를 조사하거나 자금 이전 및 투자를 준비하는 경우.

해당 비자에 관한 자세한 정보는 <[여기](#)>에서 확인할 수 있습니다.

이전 기업 직원 비자

뉴질랜드로 이전하는 기업의 핵심 직원(다른 어떤 영주 비자 자격에도 해당되지 않는 경우)은 이전 기업 직원 거주 비자(Employees of Relocating Business Resident Visa)를 신청하여 뉴질랜드에서 거주하고 해당 이전 기업에서 근무할 수 있습니다.

이전하는 기업과 해당 직원 모두에게 충족해야 할 여러 요건이 있습니다. 특히 뉴질랜드 이민성은 신청자가 기업에서 핵심적인 역할을 담당하고 있으며, 뉴질랜드 무역산업진흥청(New Zealand Trade and Enterprise)이 그 기업의 이전을 지원한다는 점을 확인해야 합니다.

신청자는 기업 이전 후 24개월 동안 오직 그 기업에서만 근무해야 합니다.

해당 비자에 관한 자세한 정보는 <[여기](#)>에서 확인할 수 있습니다.

취업 영주권

취업 영주권 비자는 자격을 갖춘 신청자가 뉴질랜드에 무기한 체류할 수 있도록 합니다. 이 비자로 2년간 거주한 후에는 영구 영주권(Permanent Resident Visa)을 신청할 수 있습니다.

자격 요건으로는 인증 고용주로부터의 고용 또는 고용 제안을 받아야 하며, 뉴질랜드에서 24개월 동안 그린 리스트 2단계에 포함된 수요가 많은 직종(in-demand job)에서 근무한 이력과, 건강, 품행, 영어 요건을 충족해야 합니다. 고용 또는 고용 제안은 정규직 또는 최소 12개월 이상의 계약직이어야 합니다. 신청자는 만 55세 이하이어야 합니다.

그린 리스트(Green List)는 뉴질랜드에서 필요한 직업 목록입니다. 2025년 8월, 뉴질랜드 정부는 그린 리스트에 10개의 기술직(trade occupations)을 추가할 예정입니다. 그린 리스트는 <[여기](#)>에서 검색할 수 있습니다.

이 비자에 관한 더 자세한 정보는 <[여기](#)>에서 확인할 수 있습니다.

스트레이트 투 레지던스 비자

스트레이트 투 레지던스 비자는 자격을 갖춘 신청자가 뉴질랜드에 무기한 체류할 수 있도록 합니다. 이 비자로 2년간 거주한 후에는 영구 영주권(Permanent Resident Visa)을 신청할 수 있습니다.

자격 요건으로는 인증 고용주로부터 그린 리스트 1단계에 포함된 수요 직종에 대한 고용 또는 고용 제안을 받아야 하며, 건강, 품행, 영어 요건을 충족해야 합니다. 고용 또는 고용 제안은 영구 고용이나 최소 12개월 이상의 계약직이어야 하며, 최소 6개월 이상의 단일 계약 또는 연속 계약 형태도 인정됩니다. 또한 신청자는 만 55세 이하이어야 합니다.

이 비자에 관한 더 자세한 정보는 <[여기](#)>에서 확인할 수 있습니다.

시민권

1977년 시민권법(Citizenship Act 1977)에 따라 귀화(citizenship by grant)로 뉴질랜드 시민권을 취득하기 위해서는 신청자가 다음을 포함한 요건들을 충족해야 합니다:

- 2009년 이민법(Immigration Act 2009)에 따라 뉴질랜드에 무기한 체류할 수 있는 자격이 있어야 함(예: 조건 없는 영주 비자 보유)
- 신청 직전 5년 동안 최소 1,350일을 뉴질랜드 영주권자로서 뉴질랜드에 체류했어야 함
- 해당 5년 각각의 해마다 최소 240일 이상 뉴질랜드에 체류했어야 함
- 품행이 단정해야 함
- 영어 능력과 뉴질랜드 시민권에 수반되는 권리와 의무에 대한 충분한 지식을 보유해야 함
- 시민권을 부여받을 경우 뉴질랜드에 무기한 거주할 의사가 있어야 함.

이민 자문

2007년 이민 자문사 면허법(Immigration Advisers Licensing Act 2007)에 따라, 뉴질랜드에서 합법적으로 이민 자문을 제공할 수 있는 사람은 면허를 보유한 이민 자문사와 일부 면제 대상자(현재 유효한 변호사 자격증을 보유한 뉴질랜드 변호사 포함)뿐입니다.

뉴질랜드 이민성은 면허가 없는 자문가(면제 대상이 아닌 경우)를 통한 신청은 접수 받지 않습니다.

근로자 보호법(이주 및 기타 근로자)으로 인한 이민 관련 변경 사항

2023년 제정된 근로자 보호법(Worker Protection (Migrant and Other Employees) Act)은 2024년 1월 6일에 발효되었습니다. 이 법은 이주 노동자 착취를 방지하기 위해 고용관계법, 이민법, 회사법에 변화를 도입했습니다. 이민법 관련 주요 변경 사항은 다음과 같습니다:

- 고용주는 이민 당국이 요청할 경우, 고용 관련 문서를 10영업일 이내에 제출해야 함
- 세 가지 새로운 이민 위반 범칙 행위가 도입됨. 이는 다음과 같습니다:
 - 이민법에 따라 근무 자격이 없는 사람이 고용주의 사업장에서 일하도록 허용하는 행위
 - 근로자의 비자 조건과 일치하지 않는 방식으로 고용하는 행위
 - 요청된 문서를 10영업일 이내에 제출하지 않는 행위
- 기업·혁신·고용부(MBIE) 장관은 이민법을 위반한 고용주의 이름을 공개할 수 있음.

대부분의 경우, 이러한 새로운 범칙 행위는 고용주의 의무 자체를 변경하지는 않습니다. 그러나 근로자 보호법으로 인한 중요한 고용법 변경 사항 중 하나는 고용주가 요구된 기록을 기한 내 제출하지 않을 경우, 이는 범칙 행위로 간주된다는 점입니다.

노동 감독관(Labour Inspector)은 다음과 같은 권한을 가집니다:

- 범칙 통지서를 발부하고, 위반 1건당 1,000 뉴질랜드 달러의 벌금을 부과할 수 있으며, 3개월 동안 최대 20,000 뉴질랜드 달러까지 범칙금 부과 가능
- 고용관계청(Employment Relations Authority)에 위반 건당 개인은 최대 10,000 뉴질랜드 달러, 회사나 법인은 최대 20,000 뉴질랜드 달러의 제재를 청구 가능
- 또한 이 법은 이주 노동자 착취나 인신매매로 유죄 판결을 받은 사람을 회사의 경영 또는 이사직에서 자격 박탈할 수 있도록 규정합니다.

사업 설립

대체 구조

뉴질랜드는 영연방(Commonwealth) 법률 전통의 영향을 받아 영국, 캐나다, 호주 등에서 볼 수 있는 다양한 기업 구조가 존재합니다. 여기에는 유한책임회사(limited liability companies), 파트너십(partnerships), 유한 파트너십(limited partnerships) 등이 포함됩니다.

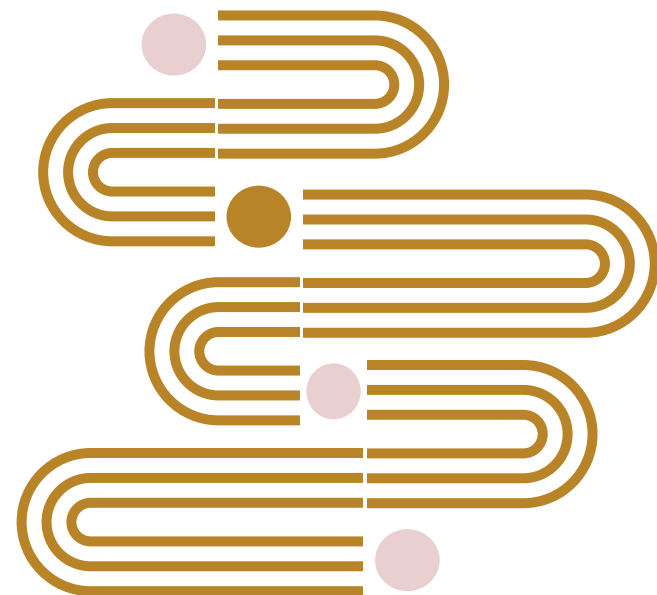
법적, 세무적, 상업적 고려사항은 투자자의 기업 구조 선택에 영향을 미칩니다. 사업 구조의 선택은 투자자의 유한책임 필요성, 사업의 규모와 성격, 뉴질랜드 대중으로부터 자금을 조달할 필요성, 세금 문제 등 다양한 요인에 의해 좌우됩니다. 어떤 구조를 선택하든, 특정 유형의 사업(예: 보험사, 부동산 중개업자)은 별도의 인허가 및 규제 통제를 받을 수 있다는 점을 주의해야 합니다. 이 부분은 본 안내서에서 다루지 않습니다.

일반적으로 해외 투자자들은 회사 형태를 선호하는 경향이 있습니다. 그러나 2008년 유한 파트너십법(Limited Partnerships Act 2008)의 도입 이후, 특히 투자 펀드나 합작 투자 분야에서는 유한 파트너십 구조가 점점 더 많이 활용되는 추세입니다.

해외 기업은 다음과 같은 방식으로 뉴질랜드에서 사업을 운영할 수 있습니다:

- 뉴질랜드에 자회사를 설립
- 해외 기업'으로 등록 (즉, 뉴질랜드 지점으로 등록)
- 기존 뉴질랜드 회사를 인수

또한 해외 개인이나 기업이 금융 서비스 제공이나 비영리 단체 설립 등 특별한 요건을 가진 경우, 다른 형태의 법적 실체가 더 적합할 수 있습니다. 버들핀리는 가장 적합한 사업체 형태를 결정하는 데 필요한 법률 및 세무 자문을 제공할 수 있습니다.



자회사 설립

뉴질랜드에서 자회사를 설립하는 절차는 비교적 간단합니다. 원하는 회사명은 반드시 예약해야 하며 (뉴질랜드 회사 등기소 Registrar of Companies의 승인을 받아야 함), 일정한 행정 문서를 등기해야 합니다. 뉴질랜드 자회사는 뉴질랜드 내에 등록 사무소를 두어야 하며, 최소 이사 한 명은 뉴질랜드 거주하거나 집행국(enforcement country - 현재는 호주만 해당)에 거주해야 합니다. 이사가 집행국에 거주하는 경우에는 반드시 집행국에 등록된 회사의 이사로 있어야 합니다.

해외 모회사와는 별도의 회사이므로, 자회사는 주주와는 독립된 법인격을 가집니다. 뉴질랜드에서 설립된 회사의 주주는 특별히 무한책임회사를 설립하지 않는 한 자동으로 유한책임을 부여됩니다.

관련 법령에서 정의하는 대규모 기업(large companies) 중, 주주의 의결권의 최소 25% 이상이 뉴질랜드 외부에서 설립된 회사의 자회사, 뉴질랜드 외부에서 설립된 회사, 또는 뉴질랜드에 상시 거주하지 않는 개인에게 귀속되는 경우에는 회사 등기소에 재무제표를 제출해야 할 수 있습니다. 이는 해당 기업의 운영과, (모회사가 이미 그룹 감사 재무제표를 제출하지 않은 경우) 그 자회사의 운영에 한정됩니다.

해외 지사

뉴질랜드에서 사업을 하는 해외 회사는 1993년 회사법(Companies Act 1993)에 따라 해외 회사로 등록해야 합니다. 등록은 해외 회사가 뉴질랜드에서 사업을 개시한 후 10영업일 이내에 이루어져야 합니다. 등록 절차에는 해외 회사의 명칭 사용에 대해 회사 등기소(Registrar of Companies)의 승인을 받고 관련 행정 문서를 제출하는 과정이 포함됩니다. 등록하지 않을 경우, 회사와 각 이사는 최대 10,000 뉴질랜드 달러의 벌금형에 처해질 수 있습니다.

자회사와 달리, 지사는 해외 회사와 별도의 법인격을 가지지 않습니다. 또한 뉴질랜드 이사가 해외 회사 이사회에 반드시 참여해야 할 의무도 없습니다.

일부 해외 회사(예: 대부분의 대규모 해외 회사)는 매년 재무제표를 포함한 연차보고서를 작성하고 이를 주주들에게 제공해야 합니다.

인수

상업적·세무적 문제 외에도, 뉴질랜드 회사를 인수하는 기업은 2005년 해외투자법(Overseas Investment Act 2005), 공개매수 규정(Takeovers Code), 1986년 상업법(Commerce Act 1986)의 적용을 고려해야 합니다.

파트너십 (합자 회사)

뉴질랜드 법은 파트너십을 인정하며, 2019년 파트너십법(Partnership Law Act 2019)에 따라 파트너십은 이익을 목적으로 공동으로 사업을 영위하는 사람들 간의 관계로 정의됩니다.

특정 사업이 파트너십에 해당하는지는 설립 문서(파트너십 계약서)에 어떻게 명시되어 있는지와 관계없이 사실 관계에 따라 판단됩니다. 파트너십의 핵심 특징은 파트너들이 파트너십의 채무와 손실에 대해 개인적으로 책임을 진다는 점입니다.

파트너십은 파트너들의 권리와 의무, 그리고 파트너십 운영 규칙을 명시한 파트너십 계약을 통해 설립되어야 합니다.

유한 파트너십

2008년 뉴질랜드 정부는 유한 파트너십법(Limited Partnerships Act 2008)을 제정하여 유한 파트너십 제도를 도입했습니다. 이 법의 목적은 다른 나라에서 사용되는 유한 파트너십과 유사한, 유연하고 국제적으로 인정될 수 있는 구조를 마련하고 뉴질랜드 벤처 캐피탈 산업의 발전을 촉진하는 것이었습니다.

유한 파트너십의 가장 뚜렷한 특징은 그 혼합적 성격입니다. 유한 파트너십은 독립된 법인격을 가지며, 유한 파트너(limited partner)에게는 유한책임의 보호를 제공하지만 과세 방식은 전통적 파트너십과 동일하게 적용됩니다. 이는 흔히 '플러넘김(flow through)' 또는 '세금 투명성(tax transparency)'이라 불립니다.

유한 파트너십은 반드시 등록되어 있어야 하며, 파트너십 계약을 보유하고 최소 1명의 제너럴 파트너(general partner)와 별도의 유한 책임 파트너를 두어야 합니다. 파트너십 계약 내용은 상당히 유연하게

정할 수 있으며, 회사의 정관(constitution)과 달리 주주 간 계약서(shareholders' agreement)에 가까운 성격을 띠니다. 또한 파트너십 계약은 공개 문서가 아니므로 비공개가 유지됩니다. 모든 파트너의 세부사항은 등록해야 하지만, 제너럴 파트너의 세부사항만 공개되므로 실제 투자자들의 정보는 보호됩니다.

유한 파트너십 제도는 뉴질랜드 내·외 투자자들에게 널리 사용되는 사업 수단이 되었으며, 특히 투자 펀드와 특정 형태의 합작 투자에서 많이 활용되고 있습니다. 투자자들이 이를 선호하는 이유는 잠재적인 세금 혜택 뿐 아니라 전통적 회사 구조에서 요구되는 까다로운 공시 요건이 줄어들고 준수 비용이 낮기 때문입니다.

합작 투자

합작 투자는 두 명 이상의 사업자가 특정 사업에 자원을 제공하여 함께 운영하는 형태를 말합니다. 합작 투자는 다음과 같은 방식으로 이루어질 수 있습니다:

- 각 합작 투자자가 주주로 참여하는 유한책임회사 설립

- 파트너십 형태

- 유한 파트너십 형태

- 비법인 계약 기반 합작 투자(unincorporated contractual joint venture).

합작 투자의 구조와 운영은 다음과 같이 규율됩니다:

- 회사의 경우, 정관(constitution) 및 주주 간 계약서(shareholders' agreement)에 명시

- 파트너십 또는 유한 파트너십의 경우, 파트너십 계약에 명시

- 비법인(계약 기반) 합작 투자의 경우, 합작 투자 계약(joint venture agreement)에 명시.

대체 형태의 법인

비영리 법인(예: 자선 신탁이나 사단법인)을 설립하려 하거나, 구성원들이 협동적으로 함께 활동하거나 법인과 거래를 원한다면(예: 협동조합 회사나 산업·공제 조합), 다른 형태의 사업 구조가 더 적합할 수 있습니다.

금융 서비스 사업을 설립하려는 경우에는 건축 조합(building society), 관리형 투자 제도(managed investment scheme) 또는 그 밖의 다른 형태의 구조가 적절할 수 있습니다.

외국인 투자 규제

2005년 해외투자법(Overseas Investment Act 2005)은 해외 투자자 및 그 관련자가 뉴질랜드의 중요한 사업 자산에 투자할 때 필요한 승인 절차를 규정하고 있습니다.

뉴질랜드에서의 자금 조달

뉴질랜드는 국내외 모두에서 자금 조달 및 제공에 있어 비교적 제한이 적은 제도를 운영하고 있으며, 국내 또는 해외 차입·대출에 대해 특별한 승인이나 유사한 규제 제한은 없습니다.

뉴질랜드에서 이용할 수 있는 자금 조달원의 예시는 다음과 같습니다:

- 은행
- 비은행 예금 취급 기관 (Non-bank deposit takers)
- 금융회사(비은행 예금 취급 기관 포함)
- 도매 시장(Wholesale markets)
- 부채 자본 시장(Debt capital markets).

뉴질랜드에서 자금을 조달하려는 법인이 충분한 자본과 일반적으로 높은 신용 등급을 보유하고 있다면, 담보 없이 자금을 차입할 수도 있습니다. 그러나 일반적으로 대출기관은 차입인의 자산에 대한 담보를

요구합니다. 담보는 토지나 부동산에 대한 담보권 (charge)이나 저당(mortgage)의 형태, 또는 1999년 동산담보법(Personal Property Securities Act 1999)에 따른 모든 현재 및 장래의 동산 또는 특정 동산에 대한 담보권(security interest) 형태로 제공될 수 있습니다.

뉴질랜드의 대출 계약 문서는 일반적으로 국제적 관행과 일치합니다. 회사가 대출기관과 금융 거래를 체결하기 위해서는, 1993년 회사법(Companies Act 1993)에 따라 이사 및/또는 주주로부터 적절한 회사 승인(corporate authorisation)을 받아야 합니다. 자금 제공 목적으로, 대출기관은 종종 회사 이사가 발행한 증명서(회사의 재무 상태, 즉 지급 능력 등과 기타 사항에 관한 증명서)에 의존하며, 때로는 변호사의 의견서와 함께 제출되기도 합니다. 변호사의 의견서는 관련 회사법 요건이 준수되었고 필요한 회사 승인이 이루어졌음을 확인하는 역할을 합니다.

뉴질랜드에는 부채 자본 시장(debt capital market)도 존재하며, 일부 부채 증권은 뉴질랜드 증권거래소(NZX)에 상장되어 있습니다. 다만 이 시장은 규모가 비교적 작으며 주로 대규모 기업들만 접근하는 편입니다.

재산 및 토지법

재산법

토지 등기 제도

뉴질랜드는 토렌스 제도(Torrens system)를 기반으로 한 토지 등록 및 이전 제도를 운영합니다. 이 제도는 토지 소유권에 관한 공적 등기부를 중심으로 하며, 호주, 영국, 싱가포르 등 여러 나라에서도 사용되고 있습니다. 토렌스 제도의 가장 큰 장점은 토지를 매입하는 사람이 공적 등기부에 기록된 토지 등기 사항의 정확성을 신뢰할 수 있다는 점입니다. 또한 뉴질랜드에서는 등기부에 기록된 사항이 사실이고 완전하다는 것을 국가(Crown)가 보증합니다.

뉴질랜드의 사유지 대부분은 2017년 제정된 토지 이전법(Land Transfer Act 2017)에 의해 시행되는 토렌스 제도 하에서 소유되고 있습니다. 이 법은 뉴질랜드 전역을 12개의 토지 등록 구역으로 나누어 공적 토지 등기부를 규정합니다. 토지와 관련된 모든 거래(토지의 소유권 이전, 저당권, 지역권, 가등기, 기타 법적 권리의 등기 등)는 해당 구역의 전자 등기부에 보관된 등기기록(record of title)에 기재됩니다. 등기기록에는 토지의 면적도 함께 기록됩니다.

토지 소유자는 토지정보국(Land Information New Zealand, LINZ)의 LandOnline 서비스를 통해 각종 대리인을 거쳐 소정의 수수료를 내고 등기기록의 검색용 사본(search copy)을 발급받을 수 있습니다. 등기부에 이러한 정보를 포함하는 목적은 토지에

영향을 미칠 수 있는 모든 권리를 대중에게 고지하기 위함입니다. 다만, 해당 토지가 '마오리 토지(Māori land)'로 지정된 경우에는 LINZ의 기록이 불완전할 수 있으므로, 반드시 마오리 토지법원(Māori Land Court)의 등기부를 검색하여 해당 토지에 관한 모든 권리를 확인해야 합니다. 현재 LINZ는 LandOnline을 개선하여 이 정보를 통합하는 방안을 개발하고 있습니다.

토지 매입자가 공적 등기부에 대한 보증 검색(guaranteed search)을 요청하면, 해당 토지의 등기기록 검색용 사본이 제공됩니다. 국가가 토지에 영향을 미치는 모든 권리가 등기기록에 표시되어 있음을 보증하기 때문에, 매입자는 실제 소유자를 확인하기 위해 더 이상 추가 조사를 할 필요가 없습니다. 이로 인해 뉴질랜드의 토지 매입 절차는 비교적 간단한 편입니다.

와이탕이 조약 및 마오리 토지 청구권

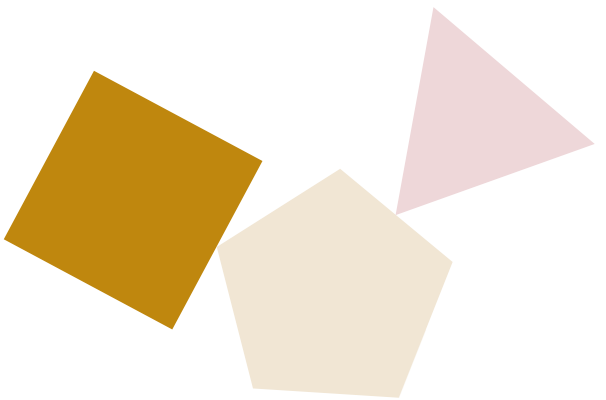
와이탕이 조약(Treaty of Waitangi, 이하 조약)은 1840년 뉴질랜드의 원주민인 마오리족과 영국 왕실간에 체결되었습니다. 이 조약은 원래 영국 정착민들에 의한 뉴질랜드 식민화를 평화롭게 진행하기 위한 수단으로 기능했습니다. 조약은 마오리의 토지와 자원에 대한 지속적인 주권을 보장했습니다. 그러나 이후 왕실에 의한 일련의 토지 몰수와 마오리 토지 소유의 점진적 축소가 이어지면서, 마오리의 이익이 추가로 침해되는 것을 막고 과거 왕실에 의해 빼앗긴 토지와 자원을 회복하기 위한 수단으로서 조약 자체가 점점 더 중요하게 인용되기 시작했습니다.

조약을 공식적으로 채택하고 조약에서 보장한 약속을 이행하라는 압력에 대응하기 위해, 뉴질랜드 정부(Crown)는 1975년에 와이탕이 조약법(Treaty of Waitangi Act 1975)을 제정했습니다. 이 법은 행정기관인 와이탕이 재판소(Waitangi Tribunal)를 설립하여 마오리의 토지와 자원 상실과 관련된 청구를 조사하고 심리하도록 했습니다.

현재 뉴질랜드 전역의 여러 마오리 부족(iwi)들이 1975년 와이탕이 조약법에 근거한 수많은 청구를 제기하고 있습니다. 그러나 이러한 청구는 사유지와는 관련이 없으며, 다만 과거 특정 국가 산하기관이 소유했던 토지 등 일부 제한된 경우에만 예외가

존재합니다. 이는 국가 소유 토지(특정 국가 기관이 과거에 소유했던 일부 토지를 포함), 자원과 자산만이 마오리에게 반환될 수 있는 대상이기 때문입니다. 따라서 해외 투자자들은 국가 또는 국가 산하의 거래 기관이 현재 혹은 과거에 소유했던 토지나 자산을 매입할 경우, 잠재적인 마오리 토지 청구 가능성을 인식해야 합니다.

잠재적인 마오리 토지 청구가 있는 경우, 일반적으로 해당 토지의 등기기록에 기념표시(memorial)로 표시됩니다.



토지 매입 – 토지 매매 계약서

뉴질랜드에서 토지 매매계약서, 그리고 특정한 토지 처분 계약서는 반드시 서면으로 작성되어야 하며, 거래 당사자 또는 그들의 적법한 대리인이 서명해야 합니다. 일반적으로 매도인의 부동산 중개인이나 변호사가 매매계약서를 작성합니다. 매수인은 보통 매도인의 대리인에게 계약금을 지급하며, 계약이 무조건부 (unconditional)가 되면 이 계약금은 매도인에게 지급됩니다.

토지 매매계약은 특정 조건부일 수도 있고 무조건부일 수도 있습니다. 조건은 어느 한쪽 당사자의 이익을 위해 포함될 수 있습니다. 조건의 이익을 가진 당사자는 계약서에 달리 명시되지 않는 한, 합리적인 노력을 기울여 그 조건을 충족해야 합니다. 정해진 기간 내 조건을 충족할 수 없는 경우, 어느 당사자든 보통 상대방에게 서면 통지를 보내 매매계약을 해제할 수 있습니다. 계약이 해제되면, 매수인은 일반적으로 이미 지급한 계약금이나 금액의 반환을 받을 권리가 있습니다.

신중한 매수인은 계약 체결 전에 토지에 대해 충분히 조사(필요하다면 전문가를 고용)를 하거나, 더 일반적으로는 계약을 체결하되 추후 조사가 가능하도록 조건부 계약을 체결합니다. 일반적인 조건으로는 등기기록 조사, 건물 검사, 자원 관리 문제,

해당 지방자치단체가 보유한 토지정보 확인서(Land Information Memorandum, LIM – 해당 토지에 관한 지방자치단체 보유 정보를 담고 있음), 자금 조달, (임대 상업용 또는 산업용 건물의 경우) 임대차 계약 조사 등이 있습니다.

외국인 투자 규제

2005년 해외투자법(Overseas Investment Act 2005) 및 그 이후 개정 법령은 해외 투자자 및 그 관련자가 뉴질랜드의 민감한 토지(sensitive land)에 투자할 때 필요한 승인 절차를 규정하고 있습니다.



상업용 및 산업용 건물 임대차

뉴질랜드에서의 모든 임대차 계약은 단일한 표준 상업용 임대차 계약서가 없기 때문에 임대인과 임차인 간의 협상을 통해 체결됩니다. 다만 널리 사용되는 여러 형태의 상업용 임대차 계약서가 존재합니다. 예를 들어, 대형 상업 건물에서 다수의 임차인을 대상으로 하는 뉴질랜드 부동산 협회(PCNZ) 표준 사무실 임대차 계약서, 소매 개발에 사용되는 PCNZ 표준 소매 임대차 계약서, 그리고 보다 간단하고 일반적으로 많이 사용되는 법률협회(Law Association, 구 ADLS) 표준 임대차 증서 등이 있습니다.

임대 개시 전에 임대인이나 임차인이 어떤 의무(예: 공사 수행, 조건 충족, 시의회 인가 획득)를 이행해야 하는 경우, 당사자들은 일반적으로 먼저 임대차 계약 체결에 관한 합의서(agreement to lease, 임대차 증서 초안 첨부)를 체결한 뒤, 임대 개시 시점에 임대차 증서(deed of lease)를 정식으로 체결합니다.

대부분의 임대차 계약은 임차인이 임대료 외에 다양한 제경비(outgoings, 운영비 또는 부동산 비용이라고도 함)를 부담하도록 규정합니다. '총액 임대(gross leases)'에서는(웰링턴과 같은 특정 지역에서 더 흔함) 임대료에 제경비가 포함됩니다. 임차인이 부담하는 일반적인 제경비에는 지방세(local authority rates), 보험료, 내부 유지보수 비용 등이 있습니다. 다중 임차 건물이나 쇼핑몰의 경우, 임차인에게 해당 건물의 소유·운영·관리 비용 전체의 일부를 부담하도록 규정하는 경우도 있습니다.

대부분의 상업용 임대차 계약은 수년간의 기간으로 체결되며, 갱신권이 포함되는 경우가 많습니다. 또한 대부분의 계약에는 일정한 간격으로 임대료를 재검토할 수 있도록 하는 임대료 검토 조항이 포함됩니다. 이러한 계약에는 일반적으로 임대료를 인상할 수는 있지만, 인하할 수는 없도록 하는 '래칫 조항(ratchet clause)'이 포함되기도 합니다(임대 시작 시점의 임대료 수준 이하로는 내려가지 않도록 하는 경우 포함). 일부 상업용 임대차 계약(특히 ADLS 표준

임대차 증서의 최신 버전)에는 긴급 상황(예: 지진, 혹은 최근의 경우 코로나19 팬데믹 관련 정부 제한)이나 손상·파괴로 인해 임차인이 건물에 출입할 수 없게 된 경우 임대료를 경감하는 조항도 포함되어 있습니다.

임대차 계약은 임차인에게 권리 양도(assignment) 또는 전대(sublease)를 통해 임대차 권리를 이전할 수 있도록 허용할 수 있습니다. 일반적으로 이러한 이전에는 임대인의 동의가 필요하지만, 임대인은 합리적인 사유 없이 동의를 거부할 수는 없습니다. 임차인이 임대차 권리를 다른 당사자에게 이전할 경우, 원래의 임차인, 보증인(있는 경우), 그리고 새로운 임차인 모두가 계약 갱신이나 변경이 이루어질 때까지, 또는 갱신이 더 이상 남아 있지 않다면 계약 만료 시점까지 임대차 계약상 의무에 공동으로 책임을 집니다.

건축법 및 지진관련 문제

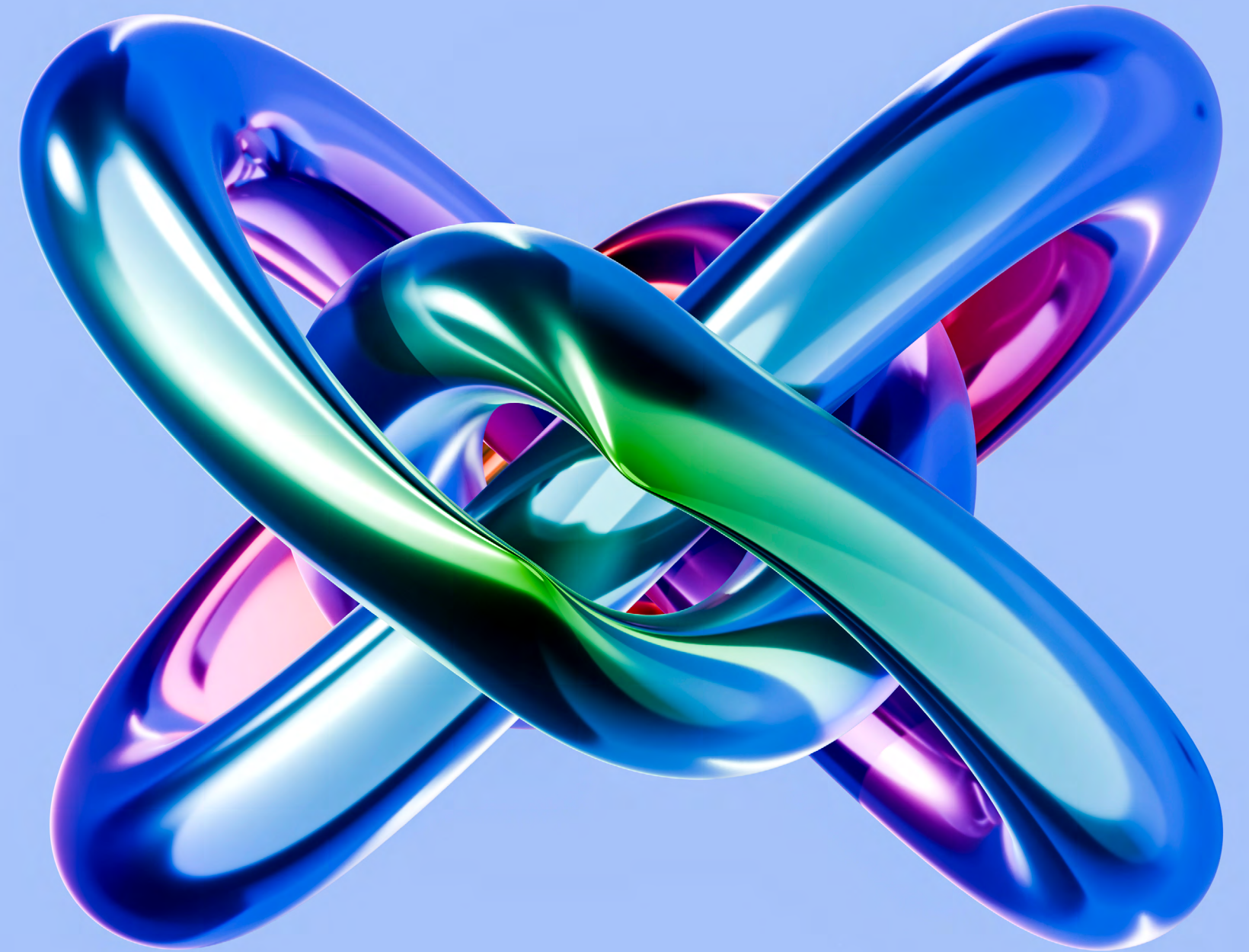
뉴질랜드에서의 건축은 2004년 건축법(Building Act 2004)에 의해 규제됩니다. 이 법은 모든 건물과 건축 공사가 반드시 준수해야 하는 건축 기준(Building Code)을 마련하고 있습니다. 건축법은 지방 구·시 의회와 같은 지방 자치 단체에 건축 인가를 승인하거나 거부할 권한을 부여하며, 건물이 안전하고 위생적이며, 적절한 화재 대피 통로를 갖추고, 지속 가능한 개발을 촉진하는 방식으로 건설되도록 필요한 조건을 부과할 수 있도록 하고 있습니다.

최근 몇 년간 캔터베리(2010년, 2011년), 말버러와 웰링턴(2013년, 2016년)에서 발생한 대규모 지진 이후, 내진 문제가 특히 중요한 이슈로 떠올랐습니다. 현재 기준을 충족하지 못하는 건물은 앞으로 수십 년 내에 최소한의 내진 기준을 충족해야 합니다. 의무적인 보강 공사의 기한은 건물이 위치한 지역과 그 지역의 지진 발생 가능성에 따라 달라집니다.

건축 기준과는 별개로, 내진 문제는 지진 위험이 높은 지역에서 임대인과 임차인 모두에게 중요한 고려사항이 되었습니다. 건물에 손상이 발생했거나, 손상이 없더라도 정부 또는 지방 당국의 통제선(cordon)으로 인해 임차인이 건물에 출입하지 못하는 경우, 임대차 계약의 적용 여부를 두고 협상이 이루어질 수 있습니다. 또한 건물의 내진 상태에 따라

건물 소유자에게 보험상의 영향이 있으며, 임대인과 임차인은 각각 2015년 산업 보건·안전법(Health and Safety at Work Act 2015)에 따라 임차인과 근로자에게 발생할 수 있는 피해를 관리하고 완화할 의무를 집니다. 일부 임차인, 특히 우량 기업(blue-chip)이나 핵심(anchor) 임차인은 건물에 최소한의 내진 기준을 요구하기도 합니다.

향후 내진 기준과 관련된 규제 변경이 있을 것으로 예상되지만, 정부는 아직 시행 시기를 발표하지 않았습니다. 기업·혁신·고용부(Ministry of Business, Innovation and Employment, MBIE)는 2020년 11월 내진 위험 작업반(Seismic Risk Working Group)의 규제 변경 관련 초기 보고서를 발표했으며, 이제 건설 업계와 일반 대중을 대상으로 건축 성능 요건에 대한 제안 사항을 협의할 것임을 밝혔습니다.



외국인 투자 규제

2005년 해외투자법(Overseas Investment Act 2005, OIA)은 해외 투자자 및 그 관련자가 뉴질랜드에서 “중요 사업 자산(significant business assets)”이나 “민감 토지(sensitive land, 산림권 포함)”에 투자하기 전에 승인을 받도록 요구합니다. 승인이 필요하지 않은 경우에도, 일부 투자에 대해서는 의무적으로 통보해야 하고 다른 투자에 대해서는 자율적으로 통보할 수 있도록 하는 국가 안보 및 공공 질서 심사 제도(call-in regime)가 적용됩니다.

OIA는 해외 투자에 조건을 부과할 수 있도록 하고, 규제 기관인 해외투자청(Overseas Investment Office, OIO)이 이러한 조건의 준수 여부를 감독할 수 있도록 규정하고 있습니다.

또한 OIA는 1996년 수산업법(Fisheries Act 1996)과 함께 어획 할당량(fishing quota)에 대한 특정 투자를 규제합니다. 어획 할당량 투자와 관련해서는 별도의 구체적인 자문을 받으시기 바랍니다.

정부는 뉴질랜드 기업이 해외 투자를 더 쉽고 신속하게 활용할 수 있도록 하는 일련의 개혁을 발표했습니다. 해외투자(국가이익 심사 및 기타 사항) 개정법안(Overseas Investment (National Interest Test and Other Matters) Amendment Bill)은 2025년 6월 18일 발의되었으며, 2025년 말까지 통과될 예정입니다. 이 법안은 승인 절차의 일부를 간소화하고, 의사결정을 더 빠르게 진행할 수 있도록 하며(대부분의 신청은 국가 이익과 관련된 우려가 있는 경우를 제외하고 15일 이내에 결정), 외국인 투자가 뉴질랜드에 제공하는 이익을 보다 중점적으로 반영하는 것을 목표로 하고 있습니다.

이러한 개혁은 OIA의 일부 내용을 변경하게 됩니다. 특정 거래를 염두에 두고 계신 경우, 저희에게 별도의 자문을 구하시기 바랍니다.

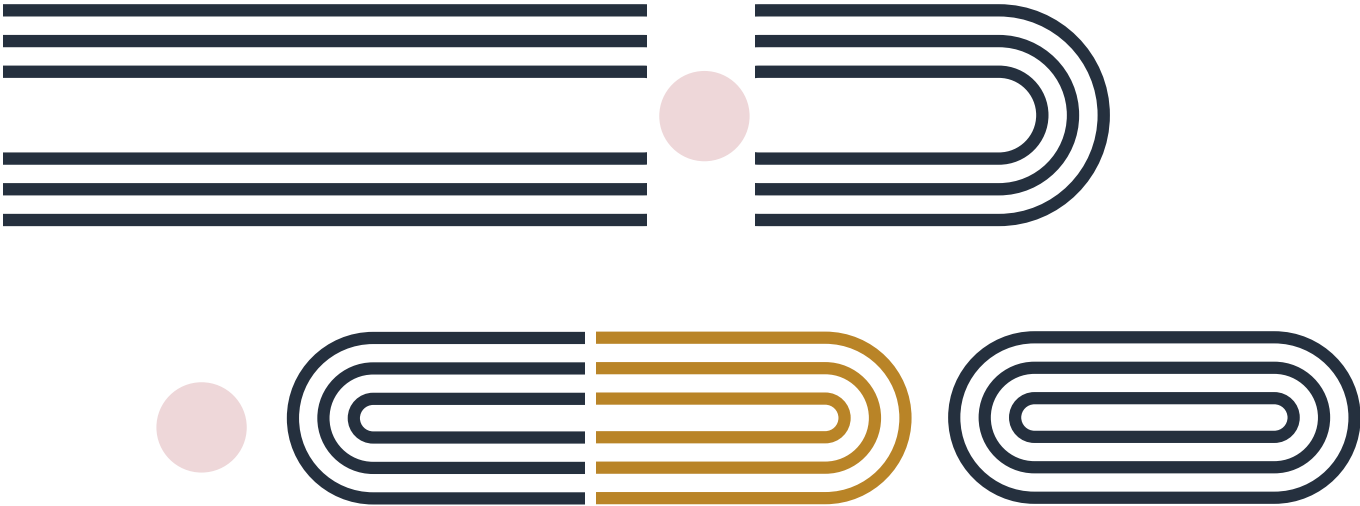
승인이 필요한 투자: 중요한 사업 자산 및 민감 토지 (산림권 포함)

중대한 사업 자산

외국인 투자자 또는 그 관련자는 뉴질랜드에서 중요한 사업 자산에 투자하려면 규제 기관의 승인을 받아야 합니다. 일반적으로 다음과 같은 경우 승인이 필요합니다:

- 어떤 법인 등 특정인에 대해 25%를 초과하는 지분이나 지배권을 취득하는 경우, 해당 지분이나 대가의 가치 또는 그 법인과 25% 초과 자회사의 자산 가치가 1억 뉴질랜드 달러(NZ\$100m)를 초과할 때
- 이미 25% 초과 지분이나 지배권을 보유한 상태에서, 이를 50%, 75%, 100% 등 규정된 지배 한계선에 도달하거나 이를 초과하도록 지분을 늘리는 경우, 해당 지분이나 대가의 가치 또는 그 법인과 25% 초과 자회사의 자산 가치가 1억 뉴질랜드 달러를 초과할 때
- 뉴질랜드에서 사업을 설립하여 연간 90일 이상 운영하고, 설립 과정에서 발생할 총 지출액이 1억 뉴질랜드 달러를 초과할 때
- 뉴질랜드 내에서 사업을 영위하기 위해 재산(영업권 및 기타 무형자산 포함)을 취득하는 경우(단일 거래 또는 일련의 연계 거래를 통해), 해당 재산에 대해 지급한 총 대가가 1억 뉴질랜드 달러를 초과할 때

뉴질랜드와 특정 무역 또는 경제 파트너십 협정을 체결한 국가(예: 호주, 싱가포르)의 특정 투자자에 대해서는 다른 금액 기준이 적용됩니다.



민감 토지

해외 투자자 또는 그 관련자는 뉴질랜드의 민감 토지(sensitive land)에 투자하려면 규제 기관의 승인을 받아야 합니다. 현재로서는 민감 토지의 자유 보유권(freehold interest)이나, 10년 이상(주거용 토지의 경우에는 3년 이상) 임차권(leasehold) 또는 그 밖의 권리를 취득하려면 승인이 필요합니다.

민감 토지에 대한 권리는 직접적으로(예: 매매계약을 통해 토지를 취득하는 경우) 또는 간접적으로(예: 민감 토지를 소유하거나 임차한 회사의 25% 초과 지분을 취득하는 경우, 이미 보유한 25% 초과 지분이나 지배권을 50%, 75%, 100% 등 규정된 지배 한계선까지 늘리는 경우, 혹은 해외 투자자가 전략적으로 중요한 사업에 대해 불균형적인 접근이나 지배권을 갖게 되는 경우) 취득할 수 있습니다.

일반적으로 민감 토지에 해당하는 경우는 다음과 같습니다:

- 모든 규모의 주거용 토지: 관련 지방 평가 명부(District Valuation Roll)에 주거용(R) 또는 생활용지(L)로 분류된 토지 포함
- 5헥타르를 초과하는 비도시(non-urban) 토지. 비도시 토지에는 다음이 포함됩니다:
 - 농업, 원예, 목축, 양봉, 가금류나 가축 사육을 목적으로 사용되는 농지(farm land)
 - 도시 지역에 위치하면서 동시에 상업, 산업, 주거 목적으로 사용되지 않는 모든 토지
- 뉴질랜드 북섬과 남섬 주변에 지정된 여러 섬의 토지
- 해양 및 연안 지역(marine and coastal area)
- 0.4헥타르를 초과하는 토지로서 다음에 해당하는 경우:

- 호수 바닥의 일부
- 역사적 가치가 있는 토지
- 보존 목적의 토지
- 문화재 보호 명령(heritage order)의 적용을 받는 토지
- 공원, 공공 휴양지, 오픈 스페이스(open space) 등으로 사용되는 토지
- 마오리 보호구역(Māori reservation)으로 지정된 토지.

민감 토지에는 또한 특정 유형의 토지(예: 해양 및 연안 지역, 호수 바닥, 보호구역 또는 광역 공원, 보존 토지, 해양·연안 지역과 접한 마오리 보호구역 등)에 인접하면서 정해진 면적 기준을 초과하는 토지도 포함됩니다.

특정 토지가 민감 토지에 해당하는지 확인하기 위해서는 공인된 국가 재산 서비스 제공자(Crown property services provider)로부터 민감 토지 확인서(sensitive land certificate)를 발급받아야 할 수도 있습니다.

‘외국인(해외 투자자)’의 정의

해외 투자자(overseas person)는 다음과 같습니다:

- 뉴질랜드 시민도 아니고, 뉴질랜드에 통상적으로 거주(ordinarily resident)하지 않는 개인
- 뉴질랜드 외부에서 설립된 법인, 또는 뉴질랜드 내에서 설립된 법인(상장 기업은 제외)으로서 해외 투자자가 25% 초과 지분을 보유하거나 지배권을 가진 경우
- 뉴질랜드 상장 기업으로서 소유권 또는 지배권 요건 중 하나 이상을 충족하는 법인
- 특정 파트너십, 비법인 합작투자체(unincorporated joint ventures), 기타 비법인 단체(신탁, 단위 신탁, 관리형 투자제도, 유한 파트너십 제외) 중 해외 투자자가 25% 이상 관리·지배하거나, 수익자의 25% 이상이 해외 투자자인 경우
- 해당 소유권 또는 지배권 요건을 충족하는 특정 신탁, 단위 신탁, 관리형 투자제도, 유한 파트너십.

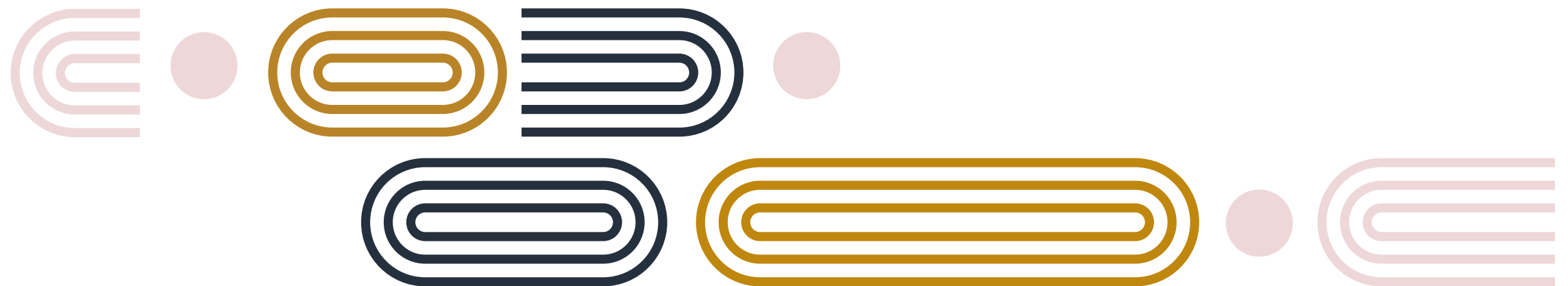
특정인의 “통상적 거주(ordinarily resident)” 여부를 판단하는 것은 복잡하며, 투자 유형에 따라 달라집니다. 예를 들어 주거용 토지 투자의 경우, 다른 유형의 해외 투자와 비교해 “뉴질랜드에 통상적으로

거주한다”는 정의가 달리 적용됩니다. 그러나 두 경우 모두 요건은 엄격하며, 단순히 영주권(permanent residency) 지위를 갖는 것만으로는 충분하지 않습니다.

호주와 싱가포르 출신 해외 투자자는 주거용 토지, 관계재산(relationship property), 그리고 호주의 경우 규제된 이익권(profits à prendre)에 관한 예외 규정을 활용할 수 있습니다. 이러한 경우 해외 투자자에게 적용되는 승인 요건은 면제됩니다.

연계인

OIA(Overseas Investment Act, 해외투자법)는 해외 투자자의 “연계인(associate)”도 포함합니다. 일반적으로 연계인이란 해외 투자자를 대신하여 행동하거나, 해외 투자자의 ‘대표자(front)’ 역할을 하는 사람을 의미합니다. 예를 들어, 해외 투자자가 뉴질랜드 내에서의 사업을 대신 수행하도록 임명한 사람, 혹은 해외 투자자의 지시를 받거나 해외 투자자와 공동으로 행동하는 사람은 모두 연계인에 해당합니다.





승인 절차

투자를 진행하는 각 해외 투자자(또는 연계인)는 OIO(Overseas Investment Office, 해외투자심사국)에 승인을 신청해야 합니다. 민감한 뉴질랜드 자산에 대해 법적 또는 형평법상 권리를 취득하기 전에는 반드시 승인을 받아야 합니다.

다만 해외 투자자가 민감한 뉴질랜드 자산을 구매하기 위한 계약을 체결하더라도, 그 계약이 '승인 획득을 조건으로 한다'는 조항을 포함하고 있고 실제 거래 완료 전에 승인을 받는다면, OIA를 위반하는 것이 아닙니다.

OIO가 승인 절차를 담당하며, 대부분의 승인 결정은 OIO가 내립니다. 다만 국가 이익 심사(national interest test)가 적용되는 경우에는 재무장관(Minister of Finance)이 해당 투자가 국가 이익에 반하는지 여부를 결정합니다. 그 외의 경우에는 승인 결정 권한이 OIO에 위임된 상태로 유지됩니다.

결정 시한

모든 신청에는 법정 시한이 적용되지만, 이 시한을 지키지 못했다고 해서 법적 권리나 구제수단을 청구할 수는 없습니다. 시한은 신청 유형에 따라 달라지며, 거래에 따라 10영업일에서 100영업일까지 다양합니다. 하나 이상의 심사 경로/테스트가 적용되는 경우에는 더 긴 시한이 적용됩니다.

이 시한에는 신청인이 OIO(해외투자심사국)의 정보 요청에 대해 "합리적인 기간" 내에 응답하는 시간, 그리고 (해당되는 경우) 장관들이 신청을 심사하는 시간이 포함됩니다. 그러나 특정 "중단(pauses)", "연장(extensions)", "예외(exceptions)"는 제외됩니다. 또한 "영업일(working days)"에는 토요일, 일요일, 공휴일, 그리고 12월 25일부터 1월 15일까지의 기간은 포함되지 않습니다.

2024년 6월 재무장관의 지시에 따라, 현재 OIO는 전체 동의(승인) 신청의 80%를 관련 법정 시한의 절반

이내에 심사해야 합니다. 이러한 변화는 해외 투자를 확대하려는 정부의 목표에 부합합니다.

OIO의 결정 시한에 대한 더 많은 정보는 [OIO 웹사이트](#)에서 확인할 수 있습니다.

신청 수수료

OIA(해외투자법)에 따른 동의 신청을 할 때에는 OIO(해외투자심사국)에 수수료를 납부해야 합니다. 수수료의 금액은 해당 해외투자의 종류에 따라 달라집니다. 예를 들어, 주요 사업 자산에 대한 해외투자 신청의 경우 수수료는 38,800 뉴질랜드 달러이며, 민감 토지에 대한 해외투자 신청의 경우 수수료는 68,200에서 146,200 뉴질랜드 달러 사이입니다. 또한 해외투자가 국가 이익 심사 대상에 해당하는 거래라면 추가로 83,700 뉴질랜드 달러의 수수료가 부과됩니다. 이와는 별도로 법률 비용이 추가로 발생할 수 있습니다. 신청 수수료에 대한 보다 자세한 정보는 [OIO 웹사이트](#)에서 확인할 수 있습니다.

승인 기준

투자자 심사

투자자 심사는 거의 모든 해외 투자자에게 적용됩니다. 투자자 심사를 충족하기 위해 해당 해외 투자자(그리고 그 해외 투자자가 개인이 아닐 경우 그 법인을 지배하는 모든 개인 - 이하 "투자자"라 함)는 다음을 수행해야 합니다.

- OIA에 열거된 성격과 역량 요인(character and capability factors) 중 해당되는 것이 있는지 공개해야 하며,
- 만약 해당 요인이 존재한다면, 그 요인이 민감한 뉴질랜드 자산을 소유하거나 지배하는 데 부적합하지 않다는 점을 심사권자에게 납득시켜야 합니다.

총 12개의 성격과 역량 요인이 있으며, 요약하면 다음과 같습니다.

- 투자자가 과거 어느 시점에서든 범죄로 유죄 판결을 받고 5년 이상의 징역형을 선고받은 적이 있는지 여부
- 최근 10년 이내에 다음 사항이 있었는지 여부:
 - 법원이 OIA나 관련 규정 위반으로 투자자에게 제재를 부과한 적이 있는지
 - 투자자가 범죄로 유죄 판결을 받고 12개월 이상의 징역형을 선고받은 적이 있는지
 - 투자자가 개인이 아닌 경우, 범죄로 유죄 판결을 받고 벌금형을 선고받은 적이 있는지
 - 법원이 제정법 위반으로 투자자에게 민사적 금전벌(civil pecuniary penalty)을 부과한 적이 있는지
- 투자자가 특정 법률(예: 「2013년 금융시장행위법」)에 따라 회사나 기타 단체의 이사, 발기인, 또는 경영 참여가 금지되어 있는지 여부

- 투자자가 지난 10년 내에 조세 회피나 탈세와 관련하여 제재를 받은 적이 있는지, 또는 500만 뉴질랜드 달러 이상의 미납 세금을 보유하고 있는지 여부

투자자 심사는 신청인이 "뉴질랜드 거주 약속 (Commitment to reside in New Zealand)" 기준에 따라 신청하는 경우나, 매우 제한적인 상황에서 대규모 아파트 개발 투자가 포함되는 경우에는 요구되지 않습니다. 이에 대해서는 아래에서 추가적으로 설명합니다.

민감 토지(sensitive land) 투자에는 추가적인 심사 기준이 있습니다 (아래 참조).

모든 관련 기준이 충족되어야만 승인이 부여됩니다. 투자자는 정식 승인 신청과는 별도로 언제든지 자신이 투자자 심사 요건을 충족하는지 여부에 대한 평가를 요청할 수 있습니다. 이전에 투자자 심사에서 적합 판정을 받은 이후 관련 사항에 변화가 없다면, 투자자 심사는 충족된 것으로 간주됩니다.

민감 토지 투자에 대한 추가 기준

민감 토지에 대한 투자에는 추가적으로 적용되는 별도의 심사 기준이 있습니다. 이러한 기준은 어떤 승인 경로(consent pathway)를 이용하느냐에 따라 달라집니다. 그리고 이용 가능한 경로는 OIO 신청의 대상이 되는 민감 토지의 유형에 따라 결정됩니다.

해당 토지와 관련해서는 하나의 경로만 충족하면 됩니다. 예를 들어, 신청인이 “뉴질랜드 거주 약속(Commitment to reside)” 경로를 기반으로 승인을 받는 경우, 별도로 “뉴질랜드에 대한 이익(Benefit to New Zealand)” 심사를 충족할 필요는 없습니다.

또한 OIA는 특정 상황에서 사전 승인(standing consent)을 허용합니다. 예컨대 투자자가 “주택 공급 확대 경로(Increased housing pathway)”를 통해 신청하는 경우가 이에 해당합니다. 이러한 경우 신청인은 아직 구체적으로 취득하려는 토지를 특정하지 않았더라도 승인을 받을 수 있습니다.

각 경로별 핵심 요건과, 해당 경로를 적용할 수 있는 민감 토지의 유형은 아래에 요약되어 있습니다.

뉴질랜드 거주 약속

이 경로는 주거용 토지이거나, 주거용이면서 다른 이유로 민감 토지에 해당하는 경우(예: 사적지(historic place)가 포함된 주거용 토지)에 적용할 수 있습니다.

이 경로는 뉴질랜드에 거주할 의지를 가지고 있으며, 취득하려는 주거용 토지를 자신의 주된 주거지(main home and residence)로 사용하려는 해외 투자자를 위한 것입니다.

주택 공급 확대

이 경로는 주거용 토지에만 적용됩니다.

이 경로는 뉴질랜드의 주택 공급을 늘리기 위해 주거용 토지를 취득하여 개발하려는 해외 투자자를 위한 것입니다. 이 경우 관련 장관들은 일정한 결과(예: 신규 주택 공급, 매각(on-sale), 비거주(non-occupation))가 실현될 가능성이 있다는 점에 만족해야 합니다.

비주거용 사용

이 경로는 주거용 토지에만 적용됩니다.

이 경로는 주거용 토지를 비주거 목적으로 사용하려는 해외 투자자를 위한 것입니다. 예컨대 치과 진료소(dental surgery)로 사용할 주택을 취득하는 경우가 이에 해당합니다. 이 경우 관련 장관들은 해당 토지가 관련 사업의 정상적인 영업 과정에서 비주거 목적으로 사용되고, 향후 주거용으로 보유되지 않을 것이라는 점에 만족해야 합니다.

부수적 주거용 사용

이 경로는 주거용 토지에만 적용됩니다.

이 경로는 해외 투자자가 토지를 취득하여 주거 목적으로 사용하려 하지만, 그 사용이 관련 사업을 지원하기 위한 경우에만 해당됩니다. 예를 들어 직원 숙소(staff accommodation)로 사용하는 경우가 있습니다. 이 경로를 충족하려면 다음 요건을 만족해야 합니다.

- 관련 장관들이 해당 주거용 토지가 실제로, 또는 그럴 가능성이 높게, 주거 목적으로 사용되지만 이는 관련 사업을 지원하기 위한 것임을 납득해야 합니다. (단, 해당 사업은 토지를 주거 목적으로 사용하는 사업 자체여서는 안 됩니다.)
- 관련 권리가 사업의 정상적인 과정에서 취득되었거나, 취득될 가능성이 있어야 합니다.

장관들은 또한 합리적인 대안이 존재하는지, 해당 토지가 직원 숙소로 사용될 것인지 등의 요소를 고려할 수 있습니다.

빌드 투 렌트 (Build to rent – 임대 목적 건축)

이 경로는 2025년 2월에 도입되었으며, 주거용 토지에만 적용됩니다.

이 경로는 해외 투자자가 '빌드 투 렌트(Build to rent)' 시장에 진입할 수 있도록 간소화된 심사 기준을 마련합니다. 이 기준을 충족하려면 다음 요건을 만족해야 합니다.

- 해당 토지(단일 부지 또는 기반 시설로 분리된 인접 부지)에 하나 이상의 건물이 있어야 하며, 그 건물들은 합쳐서 최소 20세대 이상의 주거용 주택으로 사용되거나 전환될 수 있어야 합니다.
- 최소 20세대의 주택이 관련 장관들이 만족할 만한 기간 내에 실제로 사용 가능하거나, 사용 가능할 것으로 예상되어야 합니다.
- 해당 토지는 특정 개인이나 단체가 점유하지 않아야 합니다(non-occupation outcome).

통상적 거주/거주 의사

이 경로는 민감 토지이지만 주거용은 아닌 토지에 대한 투자에 적용됩니다.

이 경로는 뉴질랜드에 통상적으로 거주하고 있거나, 무기한 거주할 의사가 있는 해외 투자자를 위한 것입니다. 신청인은 영주권 체류 비자(residence class visa)를 보유하고 있어야 하며, 뉴질랜드에 주소지를 두고 있거나, 최소 지난 12개월 동안 뉴질랜드에 거주하면서 무기한 거주할 의사를 가지고 있어야 합니다. 다만, 합산하여 183일을 초과하지 않는 범위 내에서 뉴질랜드를 일시적으로 떠난 경우에는 요건 충족에 지장이 없습니다.

뉴질랜드에 대한 이익

앞서 설명한 어떤 경로도 적용되지 않는 경우, 투자자는 뉴질랜드 이익 심사(Benefit to New Zealand test)를 충족해야 합니다.

이 심사는 세 가지 유형으로 나누어 평가될 수 있습니다.

- 일반 이익 심사 (general benefits test)
- 농지에 대한 수정된 이익 심사 (modified benefit test for farm land)
- 산림 활동에 대한 특별 심사 (special test for forestry activities, 산림 활동에 한함)

일반 뉴질랜드 이익 심사

뉴질랜드 이익 여부는 대안적 상황 분석(counterfactual analysis)을 통해 평가됩니다. 심사권자는 투자로 인해 발생할 가능성이 있는 결과를, 투자 시점 또는 승인 신청 시점(둘 중 먼저 발생한 시점)의 현황과 비교해야 합니다. 이익 심사가 충족되는지 여부를 판단할 때에는 비례적 접근을 취해야 하며, 특히 그 이익이 토지의 민감성 수준과 해외 투자 거래의 성격에 비례하는지를 고려해야 합니다.

투자가 뉴질랜드에 이익을 줄 것인지, 또는 그럴 가능성이 있는지는 법률에 규정된 특정 기준을 바탕으로 판단됩니다. 이 기준에는 다음이 포함됩니다.

- 경제적 이익 (예: 신규 일자리 창출, 수출 증가, 새로운 기술 또는 사업 역량 도입)
- 자연환경에 대한 이익 (예: 토종 식물 보호)
- 민감 토지 또는 그 민감성을 발생시키는 특성에 대한 대중의 지속적 또는 향상된 접근권 보장
- 역사적 문화유산의 지속적 또는 강화된 보호
- 주요 정부 정책의 실현 또는 진전
- 해외 투자 또는 관련 해외 투자자에 대해 해외 투자자가 아닌 자의 감독 또는 참여
- 그 밖에 뉴질랜드에 파급적으로 발생하는 이익.

뉴질랜드에 대한 이익을 평가할 때, 심사권자는 특정 요인으로부터 발생하는 이익에서 대안적 상황에서 동일하게 존재했을 요소나, 투자로 인한 직접적 부정적 영향을 차감하여 순이익(net benefit)을 산출해야 합니다.

또한 토지에 민물 또는 해양 구역이 포함되어 있는 경우, 신청인은 규정에 따라 뉴질랜드 정부(Crown)에 이를 통지해야 하며, 정부는 OIA 요건에 따라 해당 수역 지분을 취득할 권리를 행사할 수 있습니다.



농지에 대한 수정된 이익 심사

5헥타르를 초과하는 농지(farm land)를 포함하거나 그 자체인 토지를 취득하기 위해 승인을 받으려면 더 높은 기준이 적용됩니다. 이를 "농지에 대한 수정된 이익 심사(modified benefit test)"라고 하며, 이 경우 장관들은 특정 경제적 이익(economic benefits)과 감독 또는 참여 요인(oversight or participation factor)에 상대적으로 높은 중요성을 부여해야 하고, 신청인이 그 요인 중 하나 이상에 관하여 뉴질랜드에 실질적인 이익을 제공한다는 점을 입증했음을 확인해야 합니다.

구체적으로, 장관들은 경제적 이익 요인 중에서도 특히 일자리 창출 또는 유지, 기술이나 사업 역량의 도입, 수출 수익 증가, 1차 생산물의 가공에 대해 특별한 비중을 두어야 합니다.

또한 농지에는 반드시 충족해야 할 특정 광고 요건이 있습니다. 예를 들어, 농지 또는 농지 관련 증권은 거래에 들어가기 전에 뉴질랜드인에게 공개시장에서 판매 광고가 되어야 하며, 이는 특별 면제(specific exemption)가 부여되었거나 일반 면제(general exemption)가 적용되는 경우가 아니라면 반드시 지켜야 합니다.

산림 특별 심사

뉴질랜드에 대한 이익은 산림 특별 심사(special forestry test)를 통해 평가될 수도 있습니다. 이 특별 심사는 산림 투자자(forestry investors)를 위한 승인 절차를 간소화하기 위해 마련되었습니다.

우선, 해외 투자자가 한 해(달력 연도 기준)에 1,000 헥타르 미만의 산림 권리(forestry rights)를 취득하는 경우에는 예외가 적용되며, 이 경우 승인이 필요하지 않습니다.

그러나 이 예외가 적용되지 않는 경우(예: 산림에 대한 자유소유권(freehold interest) 취득이 포함된 경우), 산림 특별 심사를 통해 산림 토지 취득 승인을 받을 수 있습니다. 이 심사는 체크리스트(checklist) 방식을 채택하고 있으며, 체크리스트에 있는 요건이 충족되면 추가적인 분석은 필요하지 않습니다.

요약하면, 해외 투자자는 해당 토지가 이미 산림 활동(forestry activities)에 독점적(또는 거의 독점적)으로 사용되고 있으며, 앞으로도 계속 그렇게 사용될 것임을 보여야 합니다. 또한 수확 후 재조림이 이루어질 것, 해당 토지를 주거 목적으로 점유하지 않을 것임을 입증해야 합니다. 해당 토지는 순수하게 주거용일 수는 없습니다. 이 심사에 따라 사전 승인(standing consent)도 가능합니다. 즉, 투자자는 아직 취득하려는 특정 토지를 특정하지 않았더라도 승인을 받을 수 있습니다. 다만, 사전 승인을 받기 위해서는 그 외에도 OIA 준수 실적이 충분히 입증되어야 합니다.

산림 특별 심사는 토지를 조림(production forestry)으로 전환하기 위해 취득하는 경우에는 사용할 수 없습니다. 이러한 경우에는 일반 뉴질랜드 이익 심사(general benefit test) 또는 해당 토지가 농지를 포함하는 경우 농지에 대한 수정된 이익 심사(modified benefit test for farm land)를 통해 평가되어야 합니다.

국가 이익 심사

국가 이익 심사는 특정 승인 신청에 대해 더 엄격한 심사를 가능하게 하며, 해당 거래가 뉴질랜드의 국가 이익에 부합하지 않는 경우 정부가 승인을 거부할 수 있도록 합니다.

국가 이익 거래란, 외국 정부가 직접 또는 간접적으로 관련되어 있고 일정 기준을 초과하는 거래이거나, 전략적으로 중요한 특정 사업체(예: 전력 생산업체, 국방군(Defence Force)의 핵심 직접 공급업체 등)와 관련된 거래를 의미합니다.

또한 관련 장관은 해당 거래가 국가 이익에 반할 수 있다는 통지를 통해 다른 승인 신청을 '콜인(call in)'할 수 있으며, 이 경우 해당 거래는 국가 이익 심사를 통해 평가됩니다.

다만, 2024년 6월 장관 지침(Ministerial Directive)에 따르면, 기본 출발점은 해외 투자가 뉴질랜드의 국가 이익에 부합한다는 것입니다. 따라서 OIO는 특정 지표가 존재하는 경우에만 해당 거래를 장관에게 상신하여 국가 이익 심사를 받도록 해야 합니다. 이러한 지표에는, 예컨대 제안된 투자가 뉴질랜드의 국가 안보나 공공 질서에 위험을 초래할 가능성이 있는 경우, 다른 정부 우선 과제의 이행을 저해할 가능성이 있는 경우, 와이탕이 조약(Treaty of Waitangi)에 따른 정부의 의무를 위태롭게 할 수 있는 경우, 또는 국가적으로 중요한 부지와 관련된 경우 등이 포함됩니다.

국가 안보 및 공공 질서 콜인 제도

OIA(해외투자법)는 관련 장관들이 원래는 심사 대상이 아니었던 특정 전략적 중요 사업체(Strategically Important Businesses, SIBs)가 포함된 거래를 “콜인(call in)”할 수 있도록 규정하고 있습니다.

일부 산업에서는 콜인 거래에 대한 통지가 의무적이며, 다른 산업에서는 자율적으로 선택할 수 있습니다. 통지는 거래가 실행되기 전에 반드시 이루어져야 하는데, 이는 대상 사업체 또는 단체가 다음에 해당하는 경우입니다.

- 군사 또는 이중 용도 기술(military or dual use technology)을 연구·개발·생산·유지하는 경우, 또는
- 핵심 직접 공급업체(critical direct supplier)인 경우.

그 밖의 전략적으로 중요한 자산에 관한 거래에 대해서는 투자자가 선택적으로 자발적 통지를 할 수 있으며, 이는 거래가 실행되기 전이나 실행된 후 6개월 이내에 가능합니다. 만약 거래가 자발적으로 통지되지 않은 경우, 나중에 장관이 해당 거래를 “콜인”할 수 있습니다. 통지가 이루어진 경우, 결정은 55영업일 이내에 내려져야 하며(다만 최대 30영업일까지 연장 가능), 기한 내에 심사가 이루어집니다.

국가 안보나 공공 질서에 위험을 초래하는 것으로 판단된 거래는 금지될 수 있으며, 조건이 부과되거나, 이미 체결된 거래의 철회(unwinding)가 요구될 수도 있습니다.

집행 및 처벌

IO(해외투자심사국)는 OIA(해외투자법) 및 승인 조건 준수를 감독합니다. OIA위반에는 다음이 포함됩니다.

- 승인을 받지 않고 해외 투자를 실행하는 행위
- OIA의 효력을 무력화하거나 회피·우회하는 행위
- OIA에 따른 권한이나 직무를 수행하는 자를 제한·방해하거나 기망하는 행위

이러한 범죄에 대한 처벌은 다음과 같습니다.

- 개인의 경우: 최대 12개월의 징역형 또는 최대 30만 뉴질랜드 달러의 벌금
- 회사의 경우: 최대 30만 뉴질랜드 달러의 벌금

또한 다음 행위도 범죄에 해당합니다.

- 고의 또는 중대한 과실로 규제 당국에 허위·오해의 소지가 있는 진술이나 중요한 누락을 하거나, 허위·오해의 소지가 있는 문서를 제출하는 행위 (최대 30만 뉴질랜드 달러의 벌금)
- 정당한 사유 없이 OIA, 관련 규정, 또는 관련 통지·요구·조건을 준수하지 않는 행위 (최대 10만 뉴질랜드 달러의 벌금)

OIA를 위반하거나 범죄를 저지른 경우, 정보 제공 요구 통지를 따르지 않은 경우, 승인 조건을 준수하지 않은 경우, 또는 OIA 위반에 관여한 경우, OIO는 법원에 다음과 같은 명령을 신청할 수 있습니다.

- OIA를 위반하여 취득한 재산의 처분 명령
- 민사 벌금 부과 명령: 개인의 경우 최대 50만 뉴질랜드 달러, 그 외의 경우 최대 1천만 뉴질랜드 달러, 또는 산정 가능한 이익의 3배, 위반 시정 비용, 위반으로 인해 타인에게 발생한 손실 중 가장 높은 금액까지 부과 가능
- 위반 행위 또는 위반이 될 수 있는 행위를 금지하는 금지명령(injunction)

또한 OIO는 OIA를 위반한 투자자로부터 집행 가능한 약정(enforceable undertakings)을 수용할 수도 있습니다.

BUDDLE FINDLAY

AUCKLAND 오uckland

HSBC Tower, 188 Quay Street, PO Box 1433
Auckland 1140, New Zealand
DX • CP24024 P • 64 9 358 2555

WELLINGTON 웰링턴

Aon Centre, 1 Willis Street, PO Box 2694
Wellington 6140, New Zealand
DX • SP20201 P • 64 4 499 4242

CHRISTCHURCH 크라이스트처치

The Regent, 33 Cathedral Square, PO Box 322
Christchurch 8011, New Zealand
DX • WX11135 P • 64 3 379 1747

buddlefindlay.com

