

버들핀들리

# 외국인의 뉴질랜드 투자 및 뉴질랜드에서의 사업 안내

국제 비즈니스를 위한 가이드



본 책자에 대한 내용과 그 외의 자세한 정보나 법적 조언을 받고  
싶어하시는 분들을 기쁘게 도와 드리겠습니다. 버들핀들리의 담당  
변호사에게 직접 연락하시던가 이메일로 ([bffmail@buddlefindlay.com](mailto:bffmail@buddlefindlay.com))  
연락 주세요.

2018/V1

섹션	목차	페이지
1	버들핀들리 소개	1
2	뉴질랜드 소개	3
3	뉴질랜드에 외국인 투자	6
4	뉴질랜드에서 비즈니스 설립	9
5	부동산 및 토지법	13
6	뉴질랜드에서 자금 조달	16
7	뉴질랜드에 이민	17

## 목차

# 버들핀들리 소개

### 법인소개

버들핀들리 법무법인은 뉴질랜드의 법률서비스를 선도하는 로펌으로 현재 오클랜드, 웰링턴과 크라이스트처치에 각각 사무소를 두고 있을 뿐만 아니라 글로벌 인맥과 경력을 갖추고 있습니다.

버들핀들리의 대표변호사들과 직원들은 전략적이고 고객의 비즈니스에 최적화된 방식으로 전문적인 법률자문을 제공하기 위해 노력합니다. 고객과 다른 분야의 전문가들과의 효과적인 협력 관계 구축의 선도자로 인정 받고 있습니다. 고객을 위한 솔루션 찾기 중심으로 비용 효율적이고 고객에게 친근한 변호사로서의 명성에 자부심을 가지고 있습니다.

수년간의 경력이 있는 버들핀들리는 뉴질랜드 법률시장에 에너지와 열정과 실용주의를 기여합니다.

- 1895년 설립
- 전국적인 업무와 밀접한 국제 네트워크
- 대표변호사 46명과 그 외 구성원 250명 이상
- 제반 기업법률자문 및 송무의 모든 분야에서 법률서비스 제공.

### 고객

버들핀들리는 해외 기업, 사모투자펀드, 벤처캐피탈펀드, 은행 및 그외 금융기관, 정부 부처 등의 고객들에게 법률서비스를 제공하고 있습니다.

## 고객

- 기업법무
- 금융·자본시장
- 헌법·행정법
- 공정거래 및 경쟁법
- 의료법
- 건설·부동산
- 인사·노동
- 조세 및 관세·통상
- 방송·정보·통신
- 기반 시설
- 소송·중재
- 도산·기업회생
- 환경
- 지식재산권
- 원주민(마오리족)법.

## 글로벌 능력

뉴질랜드 대표 로펌중 하나로서 고객에게 양질의 법률서비스를 제공하기 위해 버들핀들리는 중국, 대한민국, 일본, 호주, 캐나다, 미국 그리고 영국 등의 해외 로펌들과 굉장히 밀접한 협력 관계를 유지하고 있습니다. 대부분의 버들핀들리 대표변호사들은 외국에서 근무한 경험도 있습니다. 폭넓은 국제 네트워크를 통해 특유 자문이 필요한 고객에게는 최적의 전문가를 추천할 수 있고 어느 하나의 법률 회사와의 관계나 정식 동맹에 묶여 있지 않습니다.

버들핀들리에서 아시안 고객을 위해 수행하는 업무량은 증가했고 최근에는 특히 중국인 개인 및 기관 투자자들에게 법률서비스를 제공하고 있습니다.

버들핀들리는 아시안 고객의 선호도와 필요조건을 이해해서 중국어와 한국어로도 업무 수행이 가능합니다.

## \* ———

뉴질랜드의 최대 법률사무소 중 하나로 버들핀들리는 다양한 산업 분야에서 기관 및 개인 또는 법인 고객을 대상으로 전문적인 기업법률자문을 제공하고 있다. 한 고객은 “버들핀들리 대표변호사들은 탁월하고 융통성 있으며 우리의 비즈니스와 우리가 무엇을 필요로 하는지를 이해한다” 라고 말했다고 또 다른 고객은 “처음에는 현지인 고객이 버들핀들리를 나에게 강력하게 추천해서 찾게됐는데 지금까지 좋은 관계를 가지고 있다” 라고 말했다. -Asialaw Profiles

## 목차 2

# 뉴질랜드 소개

---

## 정치 체제

뉴질랜드는 독립된 주권 국가이며 영 연방의 일부 구성원입니다. 독립적이고 민주적으로 선출되는 의회가 있으며 하원(House of Representatives)은 120석으로 (지역구 64석, 마오리족 특별지역구 7석 그리고 전국구 49석) 구성되어 있습니다. 매 3년마다 총선이 실시됩니다.

경찰, 교육, 보건, 화재 및 사회복지 등 중앙 정부가 통제하고 있으며 지방정부에서는 쓰레기 수거 및 물 공급 등의 지역 사회 서비스를 관리합니다.

## 경제

뉴질랜드는 경제가 개방되어 있으며 OECD 국가 중 가장 규제가 완화된 국가 중 하나입니다. 지난 30년간 규제가 완화되면서 경쟁을 촉진시켰습니다. 소비자 및 투자자의 이익을 보호하기 위한 현재 포괄적인 규제 환경이 있지만 규제에 대한 뉴질랜드 정부의 접근 방식은 일반적으로 가벼운 편입니다.

농업, 관광, 임업, 원예, 광업, 에너지 및 어업은 뉴질랜드 경제에서 근본적으로 중요한 역할을 합니다. 이러한 산업 분야는 뉴질랜드의 강력한 제조 및 서비스 분야가 보완합니다.

경제는 민간 기업 시스템을 기반으로 합니다. 일반적으로 정부의 상업 정책과 활동은 공익 요소가 있는 듯한 활동으로 한정하고 있습니다. 정부는 다양한 산업 분야에서 국영 기업들을 사유화 했고 최근에는 에너지와 공항 등 국영자산을 민영화했습니다.

---

## 법률 체제

뉴질랜드의 법률 체제는 영국 체제를 기반으로 발전했습니다. 영국과 뉴질랜드 판례법(관습법)은 오늘날까지 여러 분야에서 중요한 역할을 하지만 뉴질랜드 법의 상당한 부분이 법률로 성문화 되었습니다.

법원 체계는 계급적이며 지방 법원 및 고등 법원에서 항소 법원 및 대법원까지 존재합니다. 2004년 1월 대법원이 창설되기 이전에 뉴질랜드에서 가장 높은 항소 법원은 영국 런던의 민간위원회였지만 2004년 이후로는 사법권이 영국으로부터 완전히 독립되었습니다. 고용 관계 기관(Employment Relations Authority), 인권 재판소(Human Rights Review Tribunal), 환경 법원(Environmental Court) 및 상무위원회(Commerce Commission)와 같은 법령에 의해 권한을 부여받은 전문 법원도 있습니다. 이 기관들은 고등 법원에서 감독 관할을 합니다.

뉴질랜드의 권리 장전법(New Zealand Bill of Rights Act)에 따라 대중은 인권과 자유를 보호받으며 정부의 행위를 제한하는 보호를 받습니다. 인권법(Human Rights Act)은 일부 경우에는 민간 기업이나 개인의 차별 행위를 제한하고 금지합니다. 대중은 공공정보법(Official Information Act)에 의거하여 정부 기관이 보유한 특정 정보를 요청하고 입수할 수 있습니다.



*Lion Rock, Piha Beach  
Auckland*

---



### 목차 3

## 뉴질랜드에 외국인 투자

### 외국인 투자 규제

뉴질랜드는 외국인 투자를 환영하지만 외국인과 관련된 특정한 거래는 외국인 투자 위원회의 (Overseas Investment Office 또는 OIO) 허가를 받아야하는 규제가 존재합니다.

#### '외국인'의 정의

투자 규제가 적용하는 '외국인'은 다음과 같은 조건에 해당되는 사람 또는 기업체입니다:

- 뉴질랜드 시민이나 영주권자가 아닌 사람
- 설립지가 뉴질랜드가 아닌 외국인 회사
- 회사의 지분의 25% 이상을 외국인 투자자가 소유 또는 통제하는 회사
- 외국인 투자자가 25% 이상의 지분을 소유 또는 통제거나 회사의 25% 이상의 수혜자가 외국인 투자자로 구성된 합자 회사, 합작 투자, 신탁 등
- 투자 규제는 외국인 투자자의 관계자들에게도 적용합니다. '관계자'란 폭넓게 정의하고 있습니다. (1) 외국인이 뉴질랜드에서 사업을 수행하기 위해 임명한 사람, 또는 (2) 외국인 투자자의 지시에 따라 행동하거나 공동 지시를 내리는 사람은 모두 관계자로 간주됩니다.

#### 위원회 허가가 필요한 투자

##### 중요 사업 자산 투자

규제에 해당되는 외국인 또는 그의 관계자들은 뉴질랜드의 중요 자산에 투자하기 앞서 반드시 OIO 허가를 받아야합니다. 다음과 같은 투자 및 거래 구조는 허가가 필요합니다:

- 뉴질랜드 법인("A")의 총 지분의 25% 이상을 취득하게 되는데 A의 총 자산의 가치가 (또는 A와 A가 25% 이상의 지분을 가지고 있는 A의 자회사들의 가치를 합한 총 금액) 뉴질랜드 1억 달러를 초과하게 된다
- 위와 같은 회사 A의 외국인 주주가 기존에 보유하던 25%의 지분보다 더 많이 취득하게 된다
- 사업이 90일 이상 진행되었고 회사를 설립하는데 발생할 총 지출이 뉴질랜드 1억 달러를 초과하게 된다.

- 뉴질랜드 사업에 사용할 자산을 매수하는데 총 계약금이 (계약의 수와 상관없이) 뉴질랜드 1억 달러를 초과하게 된다.

호주 투자자들에게는 조금 더 관대한 조건이 적용합니다. 구체적으로 2018년 1월 1일부터 12월 31일까지 호주 정부가 투자할 수 있는 금액의 한도는 뉴질랜드 1억 8백만 달러이고 비정부 개인 및 기업 투자 한도는 뉴질랜드 5억 1천 600만 달러입니다. 한도치는 규제에 따라 매년 증가합니다.

### 민감 토지 투자

외국인 투자자가 민감 토지를 매입할 때 OIO허가가 필요합니다.

### 민감 토지의 조건

다음과 같은 토지는 규율이 적용하는 민감 토지에 해당됩니다:

- 총 면적이 5 헥타르를 초과하는 비도시권 토지 (즉 농업용 토지나 사용 목적이 상업·산업·주거가 아닌 토지)
- 특정 섬에 위치한 토지
- 해안이나 해저면을 포함하는 토지
- 면적이 4,000 평방미터를 초과하는 다음과 같은 토지:
  - 호수 바닥의 일부
  - 보존 목적을 위해 묶인 토지
  - 문화유산으로 규정되거나 문화지로 지정된 토지
  - 보호구역 또는 공원으로 제공되는 토지.

### 허가를 받기 위한 절차와 요건

주로 재무 장관과 토지정보 장관이 허가 여부를 결정하지만 투자자의 신청서의 복잡성에 따라 결정은 외국인 투자 위원회에 위임 될 수 있습니다.

외국인투자법이 규정한 투자자의 요건은 다음과 같습니다:

- 외국인 투자자가 (투자자가 외국 법인일 경우 법인을 통제하는 개개인):
  - 해당 사업·투자에 필요한 사업 경험과 통찰력을 보유하는지 여부
  - 전과 등의 이유로 이민법에 의해 뉴질랜드 비자 또는 입국이 허용되지 않은지 여부
  - 좋은 인품의 소유자인지 여부
  - 투자에 필요한 재정적인 능력을 보유하는지 여부
- 민감 토지 투자의 경우에만 적용되는 추가 요건이 있습니다.

모든 요건이 충족이 되어야만 허가를 받을 수 있습니다.

매도인과 외국인 매수인/투자자가 계약을 성립해 중요 사업 자산 또는 민감 토지에 대한 소유권 및 이익을 법적으로 획득하기 전에 투자 허가를 공식적으로 받아야합니다. 허가를 받기 전에 투자 관련 계약을 체결하는 것은 허용되나 계약서에 외국인 투자 위원회로부터 허가를 받는 것을 전제조건으로 넣어야 합니다.

투자 위원회에 제공해야 할 서류를 포함한 허가 신청 절차에 관한 안내는 외국인 투자 위원회 웹사이트 [linz.govt.nz/regulatory/overseas-investment](http://linz.govt.nz/regulatory/overseas-investment) 에 게시되어 있습니다.

대부분의 신청서는 투자 위원회가 적극적으로 검토해서 50 ~ 70 근무일 이내에 결정을 내리는 것을 목표로합니다. 이 검토 기간은 신청자로부터 필요한 정보를 기다리는데 소요된

.....

시간과 장관이 의사 결정을 하기를 기다리는 시간을 제외합니다.

외국인투자법에 따라 각 허가에 조건이 부여됩니다. 이 외에 외국인 투자 위원회에서는 개별적으로 허가 자체에 다른 조건들을 추가할 수도 있습니다 (예: 직원 고용 또는 특정 개발 투자).

### 집행·형벌

외국인 투자 위원회는 외국인투자법 및 허가

외국인투자법 위반은 다음과 같습니다:

- 허가없이 외국인 투자를 실행한다
- 법의 운영을 파기, 회피 또는 우회하는 행위
- 법에 따라 권한이나 기능을 수행하는 사람을 제한, 방해 또는 기만하는 행위.

이에 대한 처벌은 다음과 같습니다:

- 개인의 경우 최대 12개월의 징역 또는 NZ\$300,000의 벌금
- 회사의 경우 NZ\$300,000의 벌금.

또한 다음과 같은 행위도 처벌이 가능합니다:

- 고의적으로 또는 부주의하게 허위 또는 오해하기 쉬운 내용의 진술 또는 중대한 사항을 규제 기관에 회부하거나 허위 또는 오도 된 정보를 제공한다 (최대 NZ\$300,000 의 벌금)
- 합법적인 변명없이 법률, 규정, 관련 고지 또는 허가 조건을 위반하는 행위 (최대 NZ\$100,000의 벌금).

법을 위반하거나 정보가 요청하는 고지를 준수하지 않거나 허가 조건을 준수하지 않은 경우 외국인 투자 위원회는 법원에 (1) 법을 위반하여 취득한 재산 처분 명령, 또는 (2) 민사 처벌 명령을 신청할 수 있습니다.

### \* —

**이 “풀서비스” 법무법인은 에너지 및 자원, 주류, 음식 및 음료, 유제품 및 수산업과 같은 다양한 산업 분야별로 법률 자문을 제공한다. “우수한 인재를 채용하고 양질의 대표변호사들과 고문변호사들이 있다” 라고 한 고객이 말한다. - Asialaw Profiles**

## 목차 4

# 뉴질랜드에서 비즈니스 설립

## 법인 설립 – 지배 구조

뉴질랜드의 영 연방 법률 전통의 결과로 영국, 캐나다랑 호주와 같은 국가에서 찾을 수 있는 기업 지배 구조도 뉴질랜드에 존재합니다. 여기에는 유한 책임 회사, 파트너십 또는 합명 회사 및 유한 합자 회사가 포함됩니다.

법인 지배 구조의 선택은 투자가 또는 소유주의 유한 책임, 사업의 규모와 성격, 뉴질랜드 국민으로부터 자금을 조달 할 필요성, 세금 등 여러 사항을 고려한 뒤 선택하는게 좋습니다. 지배 구조와 상관없이 보험 제공자나 부동산 중개업자와 같이 특정 유형의 사업을 설립코자 할 시 본 안내책자에서 다루지 않는 특정 라이선스 및 규제의 대상이 될 수 있음에 유의해야합니다.

일반적으로 외국인 투자자와 해외 기업은 유한 책임 회사의 구조를 선호합니다. 그러나 유한합자회사법 (Limited Partnerships Act)이 도입 된 이후로 특히 투자 펀드나 합작 투자를 위한 유한 합자 회사를 설립하는 추세가 증가하고 있습니다.

해외 기업은 뉴질랜드에서 다음과 같은 법인 구조로 사업을 할 수 있습니다:

- 뉴질랜드내 자회사 (subsidiary) 설립
- 뉴질랜드내 지사 (branch)를 설립하여 “해외기업”으로 등록
- 기존 뉴질랜드 회사 인수.

법적, 세금 및 상업적 고려 사항은 투자자의 기업 구조 선택에 영향을 미칠 것입니다. 버들핀들리에서는 그러한 결정을 돕기 위해 세무 및 법률 자문을 제공할 수 있습니다.

외국인 투자자나 기업이 금융 서비스를 제공하거나 비영리 단체를 설립하고자하는 경우와 같이 특별한 요구 사항이있는 경우 다른 법인 구조가 더 적합할 수 있으며 버들핀들리에서는 이런 경우 가장 유리한 법인 구조에 대한 조언을 드릴 수 있습니다. 또한 파트너십, 유한 합자 회사 및 합작 투자에 대한 자문을 제공할 수 있습니다.

### 자회사 설립

뉴질랜드에 자회사를 설립하는 것은 비교적 간단합니다. 원하는 법인명을 신청하고 (법인등기소의 승인을 받아야 함) 특정 서류를 등록해야합니다. 뉴질랜드 자회사는

뉴질랜드내 등록된 사무소가 있어야합니다. 뉴질랜드 자회사는 또한 뉴질랜드에 거주하는 이사가 있거나 집행국가에 거주하고 해당 집행국가에 등록 된 회사의 이사 인 이사가 있어야합니다. (현재 호주만 집행국가에 해당됩니다.)

해외 모회사로부터 독립된 개체로서, 자회사는 모회사 주주와도 법적으로 독립되어 있습니다. 뉴질랜드에 설립된 회사의 주주는 (무한 책임 회사로 특별히 설립되지않은 한) 자동적으로 유한 책임을 집니다.

주주 투표권의 25 % 이상이 외국에서 설립된 해외 기업의 자회사, 해외 기업 또는 뉴질랜드에 통상적으로 거주하지 않는 외국인이 소유한 뉴질랜드 대기업은 법인등기소에 기업 운영과 관련된 재무제표를 제출해야 할 수도 있습니다.

### 해외 법인의 뉴질랜드 지사 설립

뉴질랜드에서 사업 시작하는 해외 법인은 영업일 10일 이내에 뉴질랜드 법인등기소에 등록을 해야 합니다. 등록은 법인명 사용 및 관련 행정 서류 제출을 위해 법인등기소의 승인을 얻는 것을 포함합니다. 등록하지 않으면 회사 및 각 이사에 대해 최대 NZ\$10,000의 벌금이 부과 될 수 있습니다.

자회사와 달리 지사는 해외 회사와 별도의 법인이 아닙니다. 뉴질랜드 이사가 해외 회사 이사회에 참여해야한다는 요구 사항은 없습니다.

매년 특정 해외 기업은 (예를 들어 해외 대기업의 경우에는) 재무제표를 포함하는 연례 보고서를 작성하고 주주에게 연례 보고서를 제공해야 합니다.

### 인수

기존의 뉴질랜드 법인을 인수하려는 회사는 세무 및 상업적 측면 뿐 아니라 외국인투자법 (Overseas Investment Act), 인수·합병 규정(Takeover Code) 및 상법(Commerce Act)을 고려해야 합니다. 이와 관련된 자세한 내용은 저희에게 연락주시면 조언해 드리도록 하겠습니다.

### 파트너십 (합자 회사)

파트너십법(Partnerships Act)에 정의 된 파트너십이란 이익 창출과 함께 공동으로 사업을 수행하는 사람들 또는 법인간에 존속하는 관계를 지칭합니다.

특정 벤처가 파트너십인지 여부는 설립 문서가 어떻게 작성되었는지에 관계없이 사실관계에 의해 결정됩니다. 파트너십의 핵심 특징은 각 파트너가 파트너십 채무와 손실에 대해 개인적으로 책임이 있다는 것입니다.

파트너십은 파트너의 권리와 의무 및 파트너십의 운영을 규율하는 규칙을 설정하는 파트너십 계약에 의해 수립되어야 합니다.

### 유한 합자 회사

2008년에 뉴질랜드 정부는 유한합자회사법을 제정했습니다. 유한 합자 회사는 현대적이고 융통성 있으며 국제적으로 인식 가능한 구조이고 정부는 뉴질랜드 벤처 캐피탈 사업의 발전을 촉진시키기 위해 이 법을 제정했습니다.

유한 합자 회사의 가장 눈에 띄는 특징은 하이브리드 성입니다. 유한 책임 회사와 같이 유한 책임 파트너는 유한 책임의 보호를 받지만 전통적인 파트너십과 동일한 방식으로 과세됩니다. (종종 "flow through" 또는 "세금 투명성"이라고 지칭됨).

유한 합자 회사는 법인등기소에 등록해야 하며 파트너십 계약서와 최소한 하나의 무한

.....



*Red Rocks  
Wellington*

---

책임 파트너와 별도의 유한 책임 파트너가 있어야합니다. 파트너십 계약서는 회사 주주 간 계약서와 마찬가지로 등록할 필요가 없으므로 무한 책임 파트너의 세부 사항만이 공개되고 유한 책임 파트너인 투자자들의 세부 정보는 기밀로 유지됩니다.

유한 합자 회사 구조는 많은 뉴질랜드 사업주들과 외국인 투자자들이 선호합니다. 특히 특정 유형의 합작 투자펀드 등은 세금 혜택뿐만 아니라 공시 요구사항 등의 감소로 인해 준수 비용이 감소된다는 점에서 투자자들이 선호하고 있습니다.

### 합작 투자

합작 투자(joint venture)는 두 명 이상의 사업주들이 특정 사업에 자본 및 기술 등을 공동으로 투자하여 사업을 공동적으로 수행하는 것을 말합니다. 합작 투자는 다음과 같은 방법으로 수행할 수 있습니다:

- 각 합작 회사 또는 투자자가 소유자인 유한 책임 회사
- 파트너십
- 유한 합자 회사
- 비법인 합작 투자.

합작 투자 구조와 경영에 관한 사항은 합작 계약서에 명시됩니다. 합작 투자 구조가 법인이면 회사의 정관이나 주주 간 계약서에, 파트너십이나 유한 합자 회사이면 파트너십 계약서에, 그리고 비법인 합작 투자의 경우에는 합작 투자 계약서에 자세한 사항을 명시합니다.

### 그 외의 지배 구조

경우에 따라서 위에 설명드린 법적 구조 외에 다른 구조가 더 적합할 수 있습니다. 예를 들면, 비영리 단체를 설립하시길 원하는 경우에는 자선신탁 (charitable trust) 또는 비법인 단체 (unincorporated society) 가 알맞은 구조이며 멤버들이 협동을 하여 사업을 하려는 경우에는 협동 기업이나 협동 단체등이 더 적합할 수 있습니다.

금융 서비스 사업 설립할 시주택금융조합 (building society), 관리되는 투자 펀드 (managed investment scheme) 또는 이 외의 구조가 가장 적합할 수 도 있습니다.

## 목차 5

## 부동산 및 토지법

뉴질랜드에서 부동산을 매수할 의향이 있으면  
아래는 뉴질랜드 부동산 및 토지법에 관한 유용한  
정보입니다.

## 토지 소유권 체계

뉴질랜드는 Torrens 시스템을 기반으로 한 토지 등록 및 이전 시스템을 사용합니다. 이 시스템은 토지 소유에 대한 공적 등록부를 중심으로하며 호주, 영국 및 싱가포르를 포함한 여러 다른 국가에서 사용됩니다. Torrens 시스템의 가장 큰 장점은 매수인이 공적으로 등록된 토지 소유권은 법적 효력이 있다는 사실에 의존할 수 있다는 것입니다.

토지의 이전 및 양도 저당, 지역권, 경고 및 토지에 대한 기타 법적 이익의 등록을 포함하여 토지와 관련된 모든 거래와 토지 면적은 전자 등록부 (일반적으로 "소유권 증명서"라고 함)에 기록됩니다. 토지정보기관(LINZ)에서 LandOnline 서비스를 통해 변호사, 부동산 에이전트 외 다른 자문가는 특정 토지에 대한 정보 검색 결과를 수수료를 지불하고 얻을 수 있습니다. 이 모든 정보를 등록부에 포함시키는 정부의 목적은 토지 매입을 고려하는 사람이나 기업이 해당 토지에 법적으로 영향을 미칠 수 있는 모든 이익에 대한 사전 통지를 받는 것입니다.

토지 매수인이 공인 등록부의 보증된 검색을 요청할 때 매수인은 해당 토지와 관련된 소유권 증명서의 사본을 제공받습니다. 토지에 영향을 미치는 모든 이익과 권리가 소유권 증명서에 명시되기 때문에 매수인은 더 이상 실제 소유자 확인을 하지 않아도 됩니다. 결과적으로 뉴질랜드에서 토지를 매입하는 과정은 비교적 간단하고 신뢰성이 높으며 비용 효율적이기도 합니다.



## 와이팅이 조약 & 마오리족의 토지 소유권

와이팅이 조약은 1840년 뉴질랜드 원주민 마오리족과 영국 왕실 간에 성립이 되었고 토지와 자원에 대한 마오리족의 지속적인 사용을 보장했습니다. 외국인 투자가는 왕실/국가원수 또는 관련 개체가 소유하거나 소유하고있는 토지 또는 자산을 매입 할 때 마오리 토지 소유권과 이에 관한 마오리 부족의 배상요구 가능성에 대해 자문을 구해야 합니다.

와이팅이 조약에 따른 마오리족의 토지 소유권은 일반적으로 소유권 증서에 명시됩니다.

## 뉴질랜드 부동산 매매

### 부동산 매매계약서

#### 서면 계약

뉴질랜드에서의 부동산·토지 매매 계약 및 특정 토지 처분에 대한 계약은 반드시 서면으로 작성해야하며 매도인과 매수인 또는 양자의 합법적 대표자가 서명해야합니다. 일반적으로 매도인의 부동산 중개업자 또는 변호사는 판매 및 구매 계약서를 작성합니다.

#### 보증금 지불

계약이 무조건적이 될 시 매도인에게 지불해지는 보증금(계약금의 일부)을 매수인이 미리 판매인의 부동산 중개인에게 지불하는 것이 일반적 입니다.

계약 체결후에 보통 매수인이 매도인의 부동산 중개업자의 신탁 계정에 계약금의 일부 (보증금)을 지불하게 되고 이 돈은 계약의 모든 조건이 충족되어 무조건부 계약이 성립되면 중개업자는 매도인에게 지불합니다.

#### 계약서의 조건을 주의할 것

부동산 매매계약은 특정 전제 조건을 포함하거나 무조건부 계약일 수 있습니다. 전제 조건은 양자의 이익을 위해 포함될 수 있습니다. 조건의 혜택을 받는 계약당사자는 계약서에 달리 명시되어 있지 않는 한 그 조건을 충족시키기위한 최선의 노력을 해야합니다. 규정 된 시간 내에 조건을 충족시킬 수 없는 경우에는 상대방에게 서면으로 통지하여 계약을 취소 할 수 있습니다. 계약을 취소 할 경우 매수인은 일반적으로 지불 한 보증금을 반환 할 권리가 있습니다.

신중한 매수인은 계약 체결 (적절한 경우 전문 고문을 고용하기) 전에 부동산·토지에 대한 종합적인 조사를 실시하거나 보다 일반적으로는 그 조사를 이후에 발생할 수있는 조건을 계약서에 넣습니다. 일반적인 조건은 소유권 조사 증명서, 건물 검사 보고서, Land Information Memorandum (LIM), 용자 승인 및 임대 계약 조사와 (임대 된 상업 또는 산업 건물과 관련하여) 관련됩니다.

## 상업·산업 관련 건물 임대

뉴질랜드의 모든 임대차 계약은 표준 양식의 상업 임대차 계약서가 없기 때문에 임대인과 임차인(세입자) 간의 협상을 통해 작성됩니다. 그러나 상황에 따라 널리 사용되는 표준 상업 건물 임대차 계약서들이 있기에 전문가의 조언을 받으시는게 좋습니다.

대부분의 건물 임대차 계약서는 임차인이 임대료 이외에도 다양한 지출(운영비 또는 부동산 비용)을 지불 할 책임이 있음을 규정합니다. 임차인이 지불해야하는 일반적인 지출에는 지방 정부 수수료, 보험료 및 내부 유지 보수 비용이 포함됩니다. 일부 임대차 계약은, 특히 임차인이 여러명인 건물이나 백화점으로 사용되는 건물의 경우, 소유주가 부동산 소유, 운영 및 관리에 소요하는 총 비용의 일부를 임차인이 부담해야합니다.

대부분의 상업 임대차 계약서는 수시로 갱신 기간이 있습니다. 대부분의 임대차 계약은

.....

임대인이 정기적으로 임대료를 검토 할 수 있도록 임대료 검토 조항도 있습니다. 이러한 임대차 계약에는 종종 임대료를 인상할 수 있는 조항이 포함되어 있지만 검토시에는 임대료가 계약의 시작일에 지불 할 임대료값의 이하로 감소하지는 않습니다.

## 건물 규정

뉴질랜드 건축법은 뉴질랜드의 모든 건물과 모든 건축물이 준수해야하는 건물 규정을 정합니다. 건축법은 지역 정부 및 기관에서 건축 허가를 승인하거나 거절 할 권한을 부여하고 건물이 안전하고 위생적이며 적절한 화재 탈출구를 가지며 건설되는 것을 보장하기 위해 필요하다고 생각하는 건축 전제 조건을 요구할 수 있습니다.

## 환경·자원 관리법

뉴질랜드는 토지, 수자원, 해안 및 대기 자원을 포함한 자연 환경과 자원의 모든 사용 및 개발을 통제하는 광범위한 법률과 규제가 시행되고 있습니다. 자원 관리법 (Resource Management Act)에 따라 토지 이용 및 개발 허가(resource consent)가 필요할 수 있습니다.

자원 관리법에는 벌칙 및 집행 조항이 있습니다. 특히 법인의 이사 및 고위 관리자가 법인의 행위 또는 부작위에 대해 개인적으로 책임을 지는 조항이 있습니다.

토지 개발 계획이 결과적으로 새로운 기반 시설을 필요로 하게 되면 지역정부에서 이러한 기반 시설을 제공하는데 토지 개발자에게 재정 지원 또는 개발 기여를 허가 전제 조건으로 요구할 수도 있습니다. 많은 지역정부는 재정적 기부금 대신 개발 기부금을 조건으로 부과하고 있습니다.

## 목차 6

# 뉴질랜드에서 자금 조달

---

뉴질랜드는 역내 또는 해외 차용 또는 대출에 대한 특정 규제가 없는 국내 및 국제적으로 자금을 조달하고 제공할 수 있는 비교적 제한되지 않은 제도를 운영합니다.

뉴질랜드에서 이용할 수 있는 금융 기관은 다음과 같습니다:

- 은행
- 비은행 예금 수취인
- 비은행 예금자를 포함한 금융 회사
- 도매 시장
- 부채 자본 시장.

뉴질랜드에서 자금을 조달하는 개인 또는 법인이 충분한 자본을 보유하고 있고, 일반적으로 신용 등급이 높은 경우, 무담보 차입을 통해 자금을 조달 할 수 있습니다. 그러나 일반적으로 금융 기관은 차용자의 재산에 대한 담보를 요구할 것입니다. 예를 들면 개인 재산 증권법에 따라 담보는 현재와 이후에 취득한 모든 개인 재산 또는 특정 개인 재산에 대해 토지 또는 기타 비 개인 재산에 대한 담보권을 요구할 수 있습니다.

뉴질랜드의 대출 서류는 일반적으로 국제 관행과 일치합니다. 법인이 대출 기관과 금융 계약을 체결하면 이사 및 주주가 법적으로 필요한 법인 권한을 부여해야 합니다. 대출을 제공하기 앞서 대금업자는 기업법이 준수되었으며 필요한 법인 인증이 부여되었는지의 여부를 파악하기 위해 법인의 재무 상태 (즉, 지불 능력 등) 와 기타 사항에 관한 이사의 증서와 때때로 변호사의 견해에 의존합니다.

또한 뉴질랜드에는 부채 자본 시장이 있습니다. 이 시장은 상대적으로 작고 일반적으로 대기업만 접근합니다.

---

## 목차 7

# 뉴질랜드에 이민

## 이민

뉴질랜드나 호주의 시민권/영주권자가 아닌 사람들은 뉴질랜드에서 일을 하기 위해서는 워킹 비자나 영주권을 취득해야 합니다.

아래에 뉴질랜드 이민절차와 정책을 간단히 설명하였습니다. 다른 나라의 이민 규정과 마찬가지로 뉴질랜드의 이민 규정 또한 자주 그 승인 조건과 심사 기준이 조정되므로 신청하시기 전에 뉴질랜드 이민성 웹사이트를 ([immigration.govt.nz](http://immigration.govt.nz)) 참고하시기 바랍니다.

### 투자 및 사업 이민

뉴질랜드에서 거주하며 뉴질랜드 비즈니스에 투자를 원하는 분이거나 (투자자), 뉴질랜드의 기존 비즈니스를 매입하거나 새로운 비즈니스를 시작하고 싶은 분들은 (사업가) 는 아래 두 가지 종류의 비자를 신청할 수 있습니다.

#### 투자 이민

투자를 원하는 투자자들은 아래의 두 가지 카테고리 중 하나를 통하여 영주권 신청을 할 수 있습니다. 이 두 가지 카테고리의 승인조건에는 기본적인 건강검진과 인격 요구사항이 있습니다. 각 투자가 카테고리에 대한 간략한 설명은 아래에 나와 있습니다.

- 인베스터 1 카테고리:** 뉴질랜드 달러 천만불 이상을 기업 주식, 채권 또는 국채에 최소 3년간 투자하는 경우 인베스터 플러스 카테고리를 통해 영주권 신청을 할 수 있습니다. 신청자는 3년의 투자기간 중 마지막 2년 동안 매년 44일 이상을 뉴질랜드에 거주하여야 합니다. 투자 자금의 뉴질랜드 달러 250만불 이상이 특정 성장 지향적 투자에 투자한다면 인베스터 1 카테고리 이민자는 뉴질랜드에서 보다 편리하게 시간을 보낼 수 있습니다 (즉, 총 3년의 투자 기간 동안 최소 88일 거주)
- 인베스터 2 카테고리:** 최소 4년동안 뉴질랜드에 투자할 최소 뉴질랜드 달러 300만불의 자금을 가진 경력이 있는 사업가일 경우 인베스터 2 카테고리를 통해 영주권 신청이 가능합니다. 이 카테고리는 점수제로 신청자의 자질을 평가하고 최소 3년의 사업경력과 기본 영어 능력 그리고 신청자의 나이가 65세 미만이어야 하는 요건이 있습니다. 그리고 신청자는 4년의 투자기간의 마지막 3년동안 매년 최소 146일을 뉴질랜드에서 거주하여야 합니다. 투자 자금의 뉴질랜드 달러 75만불 이상이 특정 성장

지향적 투자에 투자한다면, 투자 기간 동안 뉴질랜드에서 요구되는 거주기간에 더 편리해질

것입니다 (즉, 총 4년 동안 최소 438일의 거주).

### 기업 이민

뉴질랜드에서 비즈니스를 매입하거나 설립하려는 사람들은 최대 3년 동안 뉴질랜드에서 사업을 할 수 있도록하는 기업 워크 비자(Entrepreneur Work Visa)를 신청할 수 있습니다. 신청자는 최소 뉴질랜드 달러 십만불을 사업에 투자해야 하며, 사업 계획서를 제출해야 하고 계획하고 있는 사업과 관련 있는 사업 경력을 가지고 있어야 합니다. 새로 도입된 점수제도에 의해 심사되며 120점 이상을 받아야 워크 비자를 받을 수 있습니다.

이 비자는 초기 12개월간 유효하고 그 이후나 비즈니스가 설립된 이후에는 나머지 2년동안 추가로 워크 비자를 신청할 수 있습니다. 그 후에는 기업 이민 카테고리로 영주권을 신청할 수 있는데 아래 두 가지 방법으로 신청할 수 있습니다:

Entrepreneur Work Visa (또는 자영업을 허용하는 다른 비자)로 이미 뉴질랜드에있는 기업가는 Entrepreneur Residence 카테고리에 따라 거주 할 수 있습니다. Entrepreneur Resident Visa는 계속 뉴질랜드에서 사업을 운영하고 제한없이 뉴질랜드에 머무를 수 있도록 합니다.

- **2년 옵션:** 신청자가 뉴질랜드에서 사업을 시작하거나 인수하여서 최소 2년간 성공적으로 사업을 운영하고 그 외의 요건을 충족 시켰을시 영주권을 신청할 수 있습니다
- **6개월 옵션:** 영주권을 취득할 수 있는 좀 더 빠른 방법으로 해당 사업에 적어도 오십만달러를 투자하고 뉴질랜드 시민권자나 영주권자인 풀타임 직원 3명 이상의 고용창출을 하는 경우에 가능합니다. 자격 충족 시 기업 비자를 발급받고 나서 6개월 후 영주권 신청 자격이 부여됩니다.

### 일반 이민

위의 투자 및 기업 워크 비자와 영주권 외에도 외국인들은 아래에 설명되어 있는 일반 비자 및 영주권을 신청할 수 있습니다.

### 기술 이민

기술 이민은 점수제로 되어 있습니다. 이는 뉴질랜드에서 필요한 기술을 제공하는 사람들에게 영주권을 주는 시스템입니다.

뉴질랜드의 고용주로부터 Job Offer 가 있는지, 경력, 나이 및 학력 조건에 따라 점수 할당이 결정되고 그 점수가 일정 수준이 되면 영주권을 취득할 수 있습니다. 55세 이상인 사람과 자영업자는 이 비자를 받을 수 없습니다.

### 취업 영주권

취업 영주권 비자는 2년 반동안 워크 비자를 제공하고 이 후에는 영주권으로 이어질 수 있는 비자입니다. 아래의 세 가지 종류가 있습니다:

- **인증된 고용주로부터의 탈렌트 비자 (Talent (Accredited Employers) Work):** 뉴질랜드 이민성으로부터 인증된 고용주는 그 비즈니스 활동의 핵심 영역에서 뉴질랜드 인력을 보충하기 위해 외국인에게 워크 비자를 줄 수 있습니다. 신청자는 55세 미만이어야 하고 최소 2년의 기간 동안 풀타임 Job Offer 가 있어야 합니다. 취업 일자리는 최소 뉴질랜드 달러 5만5천불 이상의 연봉을 받아야 하고 비즈니스에 관한 중요한 역할을 수행하여야 합니다. 일자리는 고용주의 핵심 사업 영역에 있어야하며 일반적으로 최소 기본 연봉이 NZ \$55,000인 일자리이어야 합니다.
- **탈렌트 (예술, 문화 및 스포츠) 비자 (Talent (Arts, Culture and Sports) Work):** 이는 뉴질랜드 국가적으로 명성있는 조직에서 후원하는 예술, 문화 또는 스포츠 분야에서 뛰어난 재능을 보이는 신청자에게 주어지는 비자로서 신청자는 55세 이하여야 합니다.

.....

- 장기부족직업군 목록 (Long Term Skill Shortage List): 이 비자를 신청하기 위해서는 신청자가 고용주로부터 장기부족직업군에 속해있는 직업에 관해 Job Offer를 받아야 하고 그 직업이 필요로하는 요소를 충족해야 합니다. 이러한 Job Offer 는 풀타임이어야 합니다. 장기부족직업군 목록은 매 6개월마다 갱신됩니다. 현재 장기부족직업군 목록은 뉴질랜드 이민성 웹사이트에 게재되어 있습니다.

위에 설명한 취업영주권비자 중 하나를 2년 이상 소지하고 Operational Manual중 Residence Instructions 의 Residence from Work 카테고리에 나열된 다른 요구사항을 모두 충족시킨 경우에는 영주권을 신청할 수 있습니다.

### 주재원 이민

주재원 이민 카테고리는 뉴질랜드 고용주가 뉴질랜드에서 모집하지 못하는 근로자 부족을 충족하기 위해서 일시적으로 해외에서 근로자를 채용할 수 있도록 하였습니다. 뉴질랜드 이민성은 뉴질랜드와 호주 표준 직업 분류표를 참조하여 직업의 기술 수준을 평가합니다. Job Offer는 실질적으로 이 표준 직업분류표에 명시되어 있는 직업에 관한 설명과 거의 일치하여야 합니다. 신청인은 교육이나 경험을 통해 뉴질랜드의 Job Offer와 관련된 적절한 자격과 경험을 갖추어야 합니다.

### 특정 목적이나 이벤트

신청자는 특정 목적이나 이벤트를 위한 워크 비자를 신청할 수 있습니다. 뉴질랜드 이민성에서는 워크 비자 부여가 뉴질랜드 근로자의 고용 기회에 부정적인 영향을 주지 않는다고 판단될 때 이 비자를 승인하게 됩니다. 신청인은 특정 목적이나 이벤트에 관련된 이유로 뉴질랜드에 와야 하며 관련 분야에 관한 적절한 경력이 있어야 합니다.

### 주재원 이민

위에 설명된 여러 영주권이나 비자를 받을 자격이 안되는 사람 중 재배치되는 사업의 중요한 직원은 (key employees of a relocating business) 주재원 이민 비자를 신청할 수 있습니다. 이 비자를 받기 위해서는 관련 비즈니스 및 신청인에 관한 요구사항이 여러가지가 있을 수 있습니다. 특히 뉴질랜드 이민성은 신청인이 비즈니스에 관한 중요한 일을 수행하는 직원이라고 인정할 수 있어야 하며 뉴질랜드의 Trade and Enterprise 가 사업의 재배치를 지원해야 합니다.

### 시민권

시민권 취득을 위해서는 신청자는 다음의 조건을 충족해야 합니다:

- 이민법에 따라 뉴질랜드에 무기한으로 체류 할 수 있는 자격이 있습니다 (예: 무조건부 거주 비자를 소지 한 경우)
- 신청 직전 5년 동안 최소 1,350일 동안 뉴질랜드에 거주했습니다
- 신청 직전 5년 동안 뉴질랜드에서 적어도 240일 동안 뉴질랜드에 거주했습니다
- 좋은 인품을 가졌습니다
- 영어 실력이 충분해야 합니다
- 시민권을 부여 받으면 무기한으로 뉴질랜드에 거주 할 의사가 있어야 합니다.

### 이민 상담·조언

뉴질랜드에서 이민에 관한 조언을 합법적으로 할 수 있는 사람들은 허가를 받은 이민 컨설턴트나 허가 조건이 면제된 사람들 (예를 들어 변호사) 입니다. 뉴질랜드 이민당국에서는 허가를 받지 않은 이민 컨설턴트가 제출하는 신청서는 받지 않습니다.

.....



Lake Coleridge  
Canterbury

---



오클랜드 AUCKLAND

PwC Tower, 188 Quay Street  
PO Box 1433, Auckland 1140, New Zealand  
P: 64 9 358 2555

크라이스트처치 CHRISTCHURCH

83 Victoria Street  
PO Box 322, Christchurch 8140, New Zealand  
P: 64 3 379 1747

웰링턴 WELLINGTON

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