

미얀마 토지 법제와 콘도미니엄법에 대한 소고

Review on Myanmar Land Regulations and Condominium Law in Myanmar

고 세 훈*

Ko, Se-Hun

Maung Maung Aung**

목 차

- | | |
|--------------|--------------|
| I. 머리말 | III. 콘도미니엄법 |
| II. 미얀마 토지제도 | IV. 결론에 대신하여 |

미얀마의 토지는 식민지 등 특수한 역사적 배경으로 인하여 자유지, 양허토지, 임대토지, 농경지, 공한지, 휴경지 및 처녀지 등 복잡하게 구분되고 있으나, 토지제도가 미비하여 체계적으로 관리되지는 못하는 실정이다. 하지만 미얀마 정부는 최근 농경지법이나 공한지, 휴경지 및 처녀지 관리법 등 관련 법령을 제정하여 농경지나 공한지를 정비하는 절차를 마련하였고, 이들을 농경, 축산, 산업, 광산 개발 프로젝트 등 목적으로 전용할 수 있는 근거를 마련하는 등 국토개발에 노력을

투고일 : 2018. 1. 1. / 심사외일 : 2018. 1. 15. / 게재확정일 : 2018. 1. 31.

* 법무법인 지평 미얀마 현지법인 수석변호사 (대한민국 변호사)

Head of Legal Practice of JIPYONG Myanmar, Attorney at Law (Korea)

** 법무법인 지평 미얀마 현지법인 시니어변호사 (미얀마 변호사)

Senior Attorney of JIPYONG Myanmar, Attorney at Law (Myanmar)

가하고 있다.

외국인/외국회사는 원칙적으로 부동산 양수도 제한법에 따라 부동산을 매수하거나 증여로 제공받을 수 없고, 1년을 초과하여 임차할 수 없다. 하지만 예외적으로 미얀마투자법이나 특별경제구역법에서 허용하는 경우 장기임차를 하는 것이 가능하다. 외국인/외국회사도 미얀마투자법에 따라 관련 투자허가(관련 인허가 포함)를 취득하면 최장 70년까지(최초 50년 및 10년씩 2회 연장) 부동산을 임차하여 사용할 수 있고, 특별경제구역의 경우에는 특별경제구역법에 따라 최장 75년까지(최초 50년 및 25년 1회 연장) 부동산을 임차하여 사용하는 것이 가능하다.

콘도미니엄법은 집합소유지라는 개념을 최초로 도입하여 공동소유자들의 대지사용권을 인정하였고, 공동소유자로 구성된 관리단을 집합소유자산의 소유 및 관리 주체로 정하였다. 콘도미니엄법은 건물 및 개별 세대에 대한 구분등기제도를 처음으로 법제화하여 관련 거래의 법적 안정성을 크게 높였고, 미얀마의 1948년 독립 이래 최초로 외국인의 부동산에 대한 소유권을 인정한다는 데에 의의가 있다.

본 논문에서는 먼저 미얀마의 토지제도에 대하여 살펴보고, 외국인이 토지를 사용할 수 있는 법적 근거에 대하여 검토한다. 이후 콘도미니엄법상 부동산개발 절차에 맞추어 면허, 건축, 분양, 등기 제도 순으로 그 구체적인 내용과 의의를 살펴본다.

[주제어] 미얀마, 미얀마 토지 법제, 미얀마 부동산제도, 미얀마 콘도미니엄법, 미얀마 부동산 개발, 미얀마투자법

I. 머리말

2015년 11월 노벨평화상 수상자인 아웅산수치가 주도하는 민주주의 민족동맹(NLD)이 총선에서 압도적으로 승리하고 민주정부가 들어서면서 미얀마의 개방과 개혁이 빠른 속도로 전개될 것이라 기대가 컸다. 하지만 그간 국가권력을 독점해왔던 군부의 영향력은 지속된 반면 행정 경험이 부족한 신정부는 그를 극복해내지 못하였고, 그 결과 2016년

및 2017년의 경제 성장은 미얀마 국민과 외국인투자자들의 기대에 미치지 못한 것이 사실이다. 미얀마 정부는 2016년 10월 외국인투자를 촉진하기 위하여 기존 외국인투자법을 대체하는 미얀마투자법을 제정하였고, 2017년 12월 외국인의 미얀마회사 지분취득을 최초로 허용하는 내용으로 미얀마회사법을 전면 개정하였으며,¹⁾ 2017년 12월 공동주택건물의 활성화와 외국인의 콘도 취득을 허용하는 내용의 콘도미니엄법 시행령을 공포하는 등 외국인 투자 유치와 경제 성장을 위한 법률 제도에 상당한 노력을 가하고 있다.

위와 같은 배경을 토대로 이 논문에서는 미얀마의 토지제도를 중심으로 한 부동산 법제에 대해서 정리한 후 외국인의 토지사용제한과 그 예외의 법률적 근거에 대하여 분석하고 설명한다. 이후 외국인의 부동산 취득을 1948년 이후 최초로 허용하고 있는 콘도미니엄법에 대하여 소개·분석한 후 그 의의와 한계점에 대해 살펴보려고 한다.

Ⅱ. 미얀마 토지제도

1. 미얀마의 토지 법제

미얀마의 토지와 관련된 법률은 대부분 영국 식민 통치 시절인 1880년부터 1900년대에 제정된 법률이며, 1948년 독립 이후 몇몇 토지 관련 법률이 새로 제정된 후 2000년 초반까지 큰 변화가 없었다.²⁾ 미얀마의

1) 현행 미얀마회사법(Myanmar Companies Act 1914)은 영국 식민지 시대에 영국모델회사법(Model Companies Act)을 이식받은 인도회사법(India Companies Act)을 계수된 것이다. 본 전면 개정으로 미얀마는 104년만에 현대적인 회사법을 도입하게 된다. 주무부처인 투자기업관리국(Directorate of Investment and Company Administration)에 따르면 개정회사법의 시행일은 2018.8.1.이다.

2) 法務法人地平ミャンマーチーム, ミャンマー外国人投資法制の實務, Purun-namu, 2014, 102쪽.

토지는 1947년 부동산 양수도 제한법 및 1953년 토지국유화법에 의해 국가에 수용되었다.³⁾ 1948년 미얀마가 독립하기 전에는 외국인의 토지 소유가 가능하였으나 1947년 부동산양수도제한법이 제정되면서 외국인/외국회사⁴⁾가 부동산에 대한 소유권, 담보권 및 장기임차권(1년 초과)을 취득하는 것이 원칙적으로 금지되었다.⁵⁾ 1953년 제정된 토지국유화법을 통하여 미얀마의 모든 농지는 국유화 되었고, 이후 2008년 제정된 미얀마 연방헌법도 모든 토지와 천연자원은 미얀마 연방이 전속적인 소유권을 보유하고 있음을 천명하고 있다(제37조 제(a)항). 그러나 2011년 정부가 경제 개혁·개방 정책을 추진하면서 외국인투자법⁶⁾을 개정하였고 이와 함께 외국인의 토지사용에 관련된 규제가 완화되었다. 그럼에도 불구하고 외국인은 미얀마 내 토지에 대한 소유권을 취득할 수 없으며 장단기 임차의 형태로만 토지를 사용할 수 있다.⁷⁾

2. 미얀마의 토지 형태

2.1 개관

미얀마는 현재 토지 제도가 미비하여 체계적인 방식으로 토지 지목을 정의하고 구분하지 못하는 실정이다. 다만 미얀마 행정 및 거래 실무에

3) 극히 예외적으로 수용되지 않고 개인이 소유하는 자유지(freehold land)가 일부 존재한다(아래에서 상술함).

4) 미얀마회사법상 회사는 크게 내국회사와 외국회사로 구분된다. 내국회사는 발행 주식 전부를 미얀마 내국인이 소유하는 회사이다(제2A조(a)). 외국인이 발행 주식 1주라도 보유하고 있는 회사는 외국회사로 간주된다. 다만, 개정회사법에 따르면 발행 지분 35%까지 외국인이 취득하더라도 내국회사의 지위를 유지한다(개정회사법 제1조(c)(xiv) 참조).

5) 이를 위반하는 경우 해당 부동산은 몰수되고 및 개인은 금고형에 처해진다(부동산 양수도 제한법 제11조 및 제12조 참조).

6) 외국인투자법은 2016.10. 제정된 미얀마투자법에 따라 폐지되었다.

7) 法務法人地平ミャンマーチーム, 앞의 책, 102쪽.

서는 토지를 자유지(Freehold Land), 양허토지(Grant Land), 임대토지(Leased Land), 농경지(Farm/Agricultural Land), 공한지, 휴경지 및 처녀지(Vacant/Fallow/Virgin Land) 등으로 구분하고 있으므로 아래에서는 이를 기준으로 살펴보고자 한다.⁸⁾

2.2 자유지(Freehold Land)

자유지는 본래 미얀마 원어로는 선조의 토지(ancestral land)라는 뜻이다. 역사적으로 미얀마 개인에게 소유권이 인정되어 온 토지이며 소유권자는 토지에 대한 최종적인 소유권을 보유한다. 따라서 관련된 토지사용료(land revenue)를 납부할 의무를 부담하지 않는다.⁹⁾ 이와 달리 다른 여타 토지들의 소유권은 국가에 유보되어 있어서 임차권이나 사용권만을 부여 받을 수 있고, 관련하여 비용(임차료 또는 사용료)을 부담하여야만 한다.

자유지는 소유권자가 최종적이고 영속적인 소유권을 보유하기 때문에 사용 기간에 제한이 없고, 자유롭게 사용, 수익(임대 포함) 및 처분(양도, 증여, 담보 및 부담 설정 등)할 수 있다. 자유지는 토지수용법(Land Acquisition Act)에 따라 국가 공공의 목적에 부합하는 경우에만 수용될 수 있다.¹⁰⁾ 자유지는 양곤(Yangon¹¹⁾)이나 만드레이(Mandalay¹²⁾)와 같은 큰 도시에 대부분 존재한다.

실무적으로는 다른 토지와 달리 소유권을 이전할 수 있기 때문에 부

8) 원천적으로 국가가 소유하고 있는 삼림지(Forest Land) 등과 종교 목적으로 사용이 허용되는 종교지(Monastery/Religious Land) 등은 설명을 생략한다.

9) U Myint Thein, “Guidance Note on Land Issues - Myanmar”, 3쪽, *UNHCR, UN-HABITAT*, <<https://www.sheltercluster.org/rakhine-and-kachinshan-shelter-nfi-cccm-cluster/documents/guidance-note-land-issues-myanmar>>, 검색일 : 2017.12.31.

10) U Myint Thein, 위 Note, 3쪽.

11) 미얀마의 구(舊)수도이자 현재 제1상업도시이다. 참고로 현재 수도는 네피도이다.

12) 미얀마에서 양곤 다음으로 규모가 큰 도시이다.

동산 개발 대상으로서 가장 선호되는 토지이고 소유권자가 요구하는 프리미엄(Premium)도 가장 높다. 하지만 대부분의 자유지가 이미 개발되었거나 개발 중이어서 남아있는 자유지는 많지 않다.¹³⁾

2.3 양허토지(Grant Land)

양허토지(Grant Land)는 정부가 소유한 토지로서 미얀마 민간(개인 또는 법인)에 양허(사용권 부여 또는 임차권 부여)된 토지를 말한다. 본래 The Lower Burma Town and Village Land Act 1899¹⁴⁾ 제16조 (a)항의 “정부가 처분할 수 있는 토지(Land at the disposal of Government)”를 의미한다. 정부는 동 조항에 따라 양허(grant or lease)할 수 있는데, 양허토지는 이에 근거한 토지이다.

양허토지에 대한 양허권자의 권리는 양허계약이 정하는 바에 따르는데 양허계약상 권리관계는 임대차계약의 권리관계와 유사하다. 양허계약에는 양허자(정부기관), 양허권자(개인 또는 법인), 양허기간(10년부터 30년 또는 90년까지), 사용료, 특약 사항(천연자원은 국가에 귀속한다는 것, 전대 시 양허자의 사전 승인을 득할 것 등) 등의 조건이 기재된다. 양허기간은 양허권자의 신청에 따라 연장될 수 있으나 양허기간이 만료되기 일정기간 이전(가령 3개월)에만 신청 가능하다.¹⁵⁾

양허토지를 양허받은 자는 양허계약이 정하는 바에 따라 사용료를 납부하여야 한다. 사용기간은 양허계약에서 규정된다. 미얀마 법률실무가들에 따르면 “양허권자에게 양허계약 갱신에 대한 기대권”이 인정되

13) 현행 법령에서 적극적으로 자유지를 적극적으로 정의하는 법령은 없는 것으로 보인다. 헌법에서 국가의 전면적인 토지 소유를 천명한 이상 기존 토지를 자유지로 변경하는 것은 법령 체계상 허용되지 않을 것이다.

14) 원문은 다음 링크에서 확인할 수 있다. <<http://displacementsolutions.org/wp-content/uploads/THE-LOWER-BURMA-TOWN-AND-VILLAGE-LANDS-ACT-1899.pdf>>.

15) 가령, 양허기간이 30년인 양허계약에 대하여 체결일로부터 20년이 경과한 시점에 기간을 총 50년으로 연장 신청하는 것은 허용되지 않는다.

는 것이 타당하다고 한다. 즉, 관련 법령상 근거가 있는 것은 아니나 양허계약이 만료되기 이전에 양허계약 기간 갱신 신청을 한 경우 해당 정부기관이 정당한 사유 없이 그 신청을 거부할 수 없다는 것이다. 실제 사례에서도 양허계약 기간이 만료된 후 기간 연장이 거절된 사례는 없는 것으로 알려져 있다.¹⁶⁾

양허권자는 양허계약의 내용에 따라 해당 토지를 사용·수익할 수 있고 양허계약에 반하지 않는 한도에서 양허권을 처분하는 것도 가능하다. 양허계약이 만료된 후 갱신되지 않은 경우 국가가 해당 토지를 회수하고, 국가 공공의 목적에 부합하는 경우에는 토지수용법(Land Acquisition Act)에 따라 수용될 수 있다. 양허토지는 대부분 양곤 및 만들레이 등 도시에 존재한다.¹⁷⁾

부동산 개발의 관점에서 양허토지는 매우 중요하다. 자유지는 극히 제한되어 있으나 양허토지는 이미 상당히 존재하고, 정부가 기존 다른 용도의 토지(가령 정부소유 토지나 농경지 등)의 사용 용도를 변경하여 추가로 개인 또는 법인에게 양허할 수 있기 때문이다.

2.4 농경지(Farm Land)

농경지법에 따르면, 농경지는 전답(paddy land), 정원지(garden land), 채소화초지(land for growing of vegetables and flowers), 하중도지(河中島地, alluvial island land) 등을 의미한다(제3조 (a)항).¹⁸⁾ 농경지를 이와 같이 구분한 이유는 역사적으로 해당 농지에서 생산되는 농작물에 따라 과세기준이 달랐기 때문이다(농경지의 종류에 따라 세율이 다름).¹⁹⁾

16) 다수의 미얀마 법률실무가들에 따르면, 이와 같은 기대권이 거부된 사례는 찾기 어렵다고 한다.

17) 농촌지역에서는 찾기 힘들다. U Myint Thein, 앞의 Note, 4쪽.

18) 농경지법 제정 이전에는 미얀마 법률상 농경지(Agricultural Land)란 농경 목적으로 사용되거나 점유되고 있는 토지를 의미하였다(The Tenancy Law 1963, 제2조 (b)항).

미얀마의 모든 농경지는 1953년 국유화법에 의하여 국유화 되었는데 (제5조), 미얀마 정부는 국유화된 농경지를 임대법(Tenancy Act 1953)에 따라 배분하였다.²⁰⁾ 농경지는 원칙적으로 농업의 목적만으로 사용할 수 있었고 농업 이외의 목적으로 사용하기 위해서는 국유화법 제39조에 근거하여 용도 변경을 신청 후 승인을 받은 경우에만 가능하였다.²¹⁾ 이와 같이 승인을 받은 토지를 라나39(La Na 39 토지)²²⁾라 부르는데 이 토지는 소정의 절차를 추가로 거쳐 앞서 설명한 양허토지(Grant)로 지목을 변경할 수 있으므로 부동산 개발의 관점에서 경제적인 가치가 매우 높았다.

이후 미얀마는 2012년 농경지 사용의 효용을 높이기 위하여 농경지법(Farmland Law)을 제정하였다. 농경지법은 토지사용권증서(Land Use Certificate²³⁾)와 등기제도를 도입하였는데, 이에 따르면 농경지에 대한 권리를 보유하기 위해서는 농경지관리위원회로부터 토지사용권증서를 발급받아야 한다(시행령 제14조 (a)항). 이에는 권리자, 주소, 면적, 농경지의 종류(전답 또는 전답 외(外)), 권리변동 사항(양도, 담보 등), 용도변경 등에 대한 사항이 기재된다. 농경지는 원칙적으로 농사를 목적으로만 사용될 수 있는데, 이를 다른 용도(가령 공장 부지를 위한 산업용)로 사용하기 위해서는 관련 부처의 승인을 받아야 한다(전답인 경우 제30조 (a)항, 전답 이외의 농경지의 경우 제30조 (b)항).

19) Food Security Working Group's Land Core Group, "Legal Review of Recently Enacted Farmland Law and Vacant, Fallow and Virgin Lands Management Law", 8쪽, 2012.11, <http://www.forest-trends.org/documents/files/doc_3274.pdf>, 검색일 : 2017.12.31.

20) U Myint Thein, 앞의 Note, 4쪽; 박정훈, "미얀마 토지이용제도", 토지공법연구 제59집, 한국토지공법학회, 2012, 182쪽에서 재인용.

21) 농경지의 역사적 배경에 대한 상세한 내용은 U Myint Thein, 앞의 Note, 3-6쪽; 박정훈, 앞의 논문, 182-183쪽 참조.

22) 토지국유화법(Land Nationalization Act)의 영문 단어의 각각 첫 음절인 "La", "Na"와 제39조의 "39"를 착안한 것이라 한다.

23) 서식번호가 7번이어서 실무적으로 "Form 7"이라 칭하는 것이 일반적이다.

미얀마는 전통적으로 농경국가로서 전답을 유지하고 관리하는 것을 매우 중요하게 여긴다. 이에 농경지법은 (i) 전답의 용도 변경은 연방정부(Union Government)로부터 승인을 받도록 하고(제30조 (a)항) (ii) 전답 이외의 농경지의 용도 변경은 지방정부(State or Region Government)의 승인만으로도 가능하도록 절차를 규정하였다(제30조 (b)항). 관련 부처가 토지용도변경을 승인하면 비로소 해당 농경지를 다른 용도(산업용 등)로 사용할 수 있다. 전답의 경우에는 연방정부의 중앙농경지관리위원회가 승인서(Form 15)를 발급하고(농경지법 시행령 제88조), 전답 이외의 농경지의 경우에는 지방정부가 승인서(Form 15(a))를 발급한다(농경지법 시행령 제89조).²⁴⁾

용도 변경된 토지의 소유권은 여전히 국가에 유보되어 있으나 해당 사용권자는 사실상 소유권과 유사한 권리를 보유한다. 하지만 양도나 담보설정 등 처분행위를 하기 위해서는 관할 기관의 승인을 받아야만 한다. 승인서(Form 15/Form 15(a))에는 주소, 토지종류, 면적, 사용목적,²⁵⁾ 일정 기간 내에 기재된 사용목적으로 사용되지 않는 경우 몰수된다는 점 등이 기재된다. 하지만 승인서에 사용기간이 적시되어 있지 않으므로 사용권자는 토지가 국유화되지 않는 한 계속하여 사용할 수 있다. 사용권자는 일정한 토지세를 부담하고 농경지는 대부분 농촌 지역에 존재한다.

부동산개발 관점에서는 도시 외곽에 존재하는 농경지가 매우 중요하다. 용도변경 신청을 통하여 산업용 등 다른 용도로 개발하는 것이 가능하기 때문이다. 도시 외곽은 주거/사무실용으로 개발 수요가 높은 것은

24) 실무에서 많은 외국인투자자들이 토지사용권증서(Form 7)가 발급된 농경지를 임차할 수 있는 것으로 오해하고 속는 경우가 종종 있다. 농경지를 산업용 등 다른 용도로 사용하기 위해서는 승인서(Form 15 또는 Form 15(a))가 반드시 필요하다는 점을 유의할 필요가 있다.

25) 예를 들어 “시멘트 공장” 등 구체적인 목적이 기재된다.

아니나 우수한 도시인력을 쉽게 확보할 수 있고 상대적으로 임차료가 저렴하기 때문에 공장 부지 개발이나 산업공단 개발 수요가 매우 크다.

2.5 공한지, 휴경지 및 처녀지(Vacant/Fallow/Virgin Land)

미얀마 정부는 개발되지 않거나 방치된 토지를 효율적으로 사용하기 위하여 2012년 공한지, 휴경지 및 처녀지²⁶⁾ 관리법(Vacant Land, Fallow Land and Virgin Land Management Law, 이하 ‘공한지 등 관리법’)을 제정하였다. 공한지 등 관리법에 따르면 공한지, 휴경지 및 처녀지(이하 ‘공한지 등’)를 사용하고자 하는 자는 계절작물용(산업용 포함), 다년생 과수작물 농업용, 축산업용, 광산업용, 기타 정부프로젝트용으로 사용신청을 할 수 있고, 연방정부 산하 중앙위원회는 신청서를 검토한 후 승인서²⁷⁾를 발급할 수 있다(공한지 등 관리법 제7조 및 제8조, 동법 시행령 제20조).

용도 변경된 토지의 소유권은 여전히 국가에 유보되어 있으나 해당 사용권자는 사실상 소유권과 유사한 권리를 보유한다. 하지만 처분을 하기 위해서는 농경지와 마찬가지로 관할 기관의 승인이 필요하다. 승인서에는 주소, 토지종류, 면적, 사용목적, 일정 기간 내에 기재된 사용목적으로 사용되지 않는 경우 몰수된다는 점 등이 기재된다. 사용기간은 승인서상 사용목적에 따라 상이하다(계절작물용(산업용 포함)은 기간 제한 없음, 다년생 과수작물 농업용은 30년, 축산업용은 30년, 광산업용은 광업부가 별도로 정한 기간, 기타 정부프로젝트용은 관할 정부부처가

26) 공한지 및 휴경지는 경작되기 이전의 토지를 의미하고(공한지 등 관리법 제2조 (e)항), 처녀지는 개발되기 이전의 토지로서 삼림에 속하지 않는 토지 등을 의미한다(공한지 등 관리법 제2조 (f)항).

27) 각 승인서는 계절작물용(산업용 포함)(Form 11), 다년생 과수작물용 (Form 12), 축산업용(Form 13), 광산업용(Form 14), 기타 정부프로젝트용(Form 15)이다. 승인된 특정 용도 로만 사용될 수 있으므로 각별한 주의가 필요하다.

정한 기간²⁸⁾). 사용권자는 일정한 토지세를 부담하고 공한지 등은 대부분 농촌 지역, 삼림 지역 등에 존재한다.

실무적으로 공한지 등은 농업 플랜테이션, 축산업, 광산 개발 프로젝트 등에 매우 중요하다.

2.6 정부로부터 임차한 토지(Leased Land)

외국인투자자는 정부로부터 직접 토지를 임차하여 부동산개발을 할 수 있다. 정부로부터 임차한 토지란 정부부처(Ministry) 또는 산하기관(Department 등)이 관리하고 있는 국가 소유의 토지를 개인이나 기업이 임차한 경우에 그 토지를 의미한다. 도심의 주요 토지들은 국가가 부처나 기관을 통하여 소유하고 있는 경우가 많기 때문에 부동산 개발 실무에서 정부토지는 매우 중요하다.

사용료나 사용기간, 처분 가능 여부는 정부부처 등과 임차인이 체결한 임대차계약에 따르는데, 그 통상적인 조건은 다음과 같다. 사용료로서 임차료는 시세를 따르되 상당한 프리미엄²⁹⁾이 요구되는 경우가 많고, 사용기간은 통상 50년(10년씩 2회 연장 가능), 사용은 임대차계약이 정한 목적으로 제한된다. 전대는 금지되는 경우가 많다. 일반적으로 Build-Operate-Transfer(BOT) 조건으로 임차되는 경우가 많아서, 임대차기간이 종료하면 토지 및 그 토지상 건물의 사용, 수익권이 임대인(국가)에게 이전된다.³⁰⁾ 따라서, 실무에서는 분양이 전제가 되는 콘도미니엄/

28) 공한지 등 관리법 시행령 제35조.

29) 프리미엄 청구의 법적 근거 규정은 있다. 하지만 이를 산정하는 기준이 없어서 그 금액을 예측하는 것은 어렵다.

30) 포스코대우가 미얀마 양곤에서 수행한 호텔 및 레지던스 프로젝트는 포스코대우가 미얀마에 설립한 운영법인이 미얀마정부로부터 토지를 장기임차한 것이다. 관련기사 참조 연합뉴스, “포스코대우 양곤에 호텔 개장...미얀마 호텔사업 본격 시동”, <<http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2017/08/20/0200000000AKR20170820007000003.HTML?input=1195m>>, 검색일 : 2017.12.31.

아파트 개발보다는 호텔, 레지던스, 오피스, 상가 개발 등 부동산개발자가 직접 운영하는 형태의 부동산개발 프로젝트에 주로 사용된다.

3. 외국인의 토지사용제도

3.1 원칙적 사용 제한

외국인/외국회사는 부동산을 소유할 수 없고, 원칙적으로 1년 이내 기간으로 임차하는 것만 가능하다. 부동산 양수도 제한법(1987년에 기존 1947년 법을 폐지하면서 제정되었으나 (구)부동산 양수도 제한법의 내용과 거의 동일하다)에 따르면 어떠한 자도 어떠한 방법으로든 부동산을 외국인/외국회사에게 매매, 증여, 저당, 교환, 양도할 수 없고(제3조), 외국인/외국회사는 매매, 증여, 저당, 교환 또는 양도 방식으로 부동산을 취득할 수 없다(제4조). 외국인/외국회사가 부동산을 임차하는 것은 가능한데, 그 기간은 1년으로 제한된다(제5조).³¹⁾

부동산 양수도 제한법은 외국인/외국회사의 부동산 소유제한 규정 위반에 대하여 매우 강력한 처벌을 규정하고 있다. 이를 어기는 자는 3년 이상 5년 이하의 금고형에 처해지며, 국가는 해당 부동산을 몰수한다(부동산 양수도 제한법 제11조). 한편, 외국인/외국회사에 대한 임차 규정을 위반하는 경우에도 총 임차기간 임차료에 3배를 곱하여 벌금을 부과하고, 국가는 해당 부동산을 몰수한다(부동산 양수도 제한법 제12조).

31) 다만, 부동산 양수도 제한법은 예외적으로 외교업무를 수행하는 외국정부 및 국제연합의 국제기구 또는 기타 국제기구에 대해서 동법의 적용을 배제하고 있으며, 또한 정부와 계약(Beneficial contracts)을 체결하는 회사와 단체에 대해서도 동일하게 동법이 적용되지 아니한다(부동산 양수도 제한법 제14조 및 제15조).

3.2 특별법에 의한 예외적 허용

외국인은 미얀마투자법 또는 특별경제구역법에 따라 관련 투자허가(관련 인허가 포함)를 취득하면 1년을 초과하여 부동산을 임차할 수 있다. 미얀마투자법과 특별경제구역법은 적용되는 범위가 다른데, 특별경제구역법은 특별경제구역법(Special Economic Zone Law 2014)에 따라 개발된 특별경제구역에만 적용되고 그 이외에 모든 지역은 미얀마투자법이 적용된다.³²⁾ 현재 미얀마에 특별경제구역은 총 3개(필라와, 다웨이, 짜옥뽀³³⁾)이다.

3.2.1 미얀마투자법상 허용

미얀마투자법은 미얀마 경제발전을 이룩하는 동시에 다양한 투자활동을 촉진하기 위하여 2016년 10월 제정되었다(제3조).³⁴⁾ 미얀마 연방에 투자하고자 하는 투자자는 미얀마투자위원회(Myanmar Investment Commission, 이하 ‘MIC’)³⁵⁾로부터 투자허가 또는 양여허가³⁶⁾를 취득하

32) 미얀마투자법 제4조 참조.

33) Kyauk Phyu in Rakhine State, Dawei in the Thanintharyi Region and the Thilawa in Yangon Region을 의미한다.

34) 외국인투자 유치 및 촉진을 위한 최초의 법률은 미얀마 군부가 제정한 (구)미얀마 외국인투자법(Myanmar Foreign Investment Law 1988)이다. 이후 2012.11. 최초 민간정부인 떼인세인 정부는 (신)외국인투자법(Foreign Investment Law 2012)을 제정하였다. 동법 제14장에서는 외국인 투자와 관련된 토지 사용권(최초 50년간 임차 및 10년씩 2회 연장 가능)에 대한 규정을 신규로 포함시켰다. (신)외국인투자법이 개정되기 이전 기간의 경우 외국인은 연방정부 공고 Notification No.39/2011(2011.9.30.)에 근거하여 토지(건물 제외)를 장기 임차할 수 있었다. 현재의 미얀마투자법은 2016.10. 제정되었는데 외국인의 토지 사용에 관한 조항은 그대로 유지 되었다.

35) 미얀마투자법에 따라 설립되어 동법에 따른 투자에 대한 검토, 심사, 승인 및 관리 업무를 담당하는 기관이다.

36) 양여허가 제도는 2016년 미얀마투자법에 신설된 것이다. 양여허가 제도의 취지는 MIC 투자허가 절차에 비하여 신청 및 심사 절차를 대폭 단순화하여 투자를 촉진하기 위한 것이다. 즉, 다소 복잡하고 까다로운 MIC 투자허가를 취득하지 않아도 토지사용권(50

여 투자를 할 수 있다(미얀마투자법 제36조 및 제37조). 참고로 외국인투자자는 국방, 무기 등 연방정부만 수행할 수 있는 사업과³⁷⁾ 국내기업 보호를 위하여 외국인투자자에게 제한되는 사업³⁸⁾을 제외한 다른 산업 분야에 합작³⁹⁾ 또는 단독으로 투자할 수 있다.

MIC는 투자허가 또는 양여허가 신청의 내용에 따라 투자허가 또는 양여허가를 받은 시점으로부터 50년(10년씩 2회 연장 가능)간 장기 임차를 허용할 수 있다(미얀마투자법 제50조 (b)항 및 (c)항). 대상이 되는 부동산은 민간 소유 사유지·건물, 정부가 관리하는 토지·건물, 또는 정부부서/정부기구가 소유하는 토지·건물이다(미얀마투자법 제50조 (a)항). MIC는, 연방 전체의 경제발전을 도모하기 위하여 연방정부를 거쳐 연방의회의 승인을 받아, 경제가 낙후되고 접근이 어려운 지역에 투자하는 투자자에게 본 법에 따른 토지의 임차 또는 사용 기간보다

년+10년+10년)을 취득할 수 있는 방법이 신설된 것이다.

37) 미얀마투자법에 따르면 다음 사업은 연방정부만 수행할 수 있다(미얀마투자법 42조 (a)항 및 MIC 공고 15/2017).

① 정부가 공고하는 안보 및 국방 관련 제품의 생산, ② 국가 방위를 위한 무기 및 탄약의 생산 및 관련 서비스, ③ 우체국(post office operator)이 국가를 대신하여 수행하는 우표의 제작, 우편함(post-box)의 설치 등, ④ 항공운항서비스업, ⑤ 도선(Pilotage), ⑥ 탄소 배출 감소와 관련된 사업을 제외한 천연림 경영 및 관리 사업, ⑦ 우라늄(uranium)이나 쏘리움(thorium)과 같은 방사능 물질의 탐사, 측량, 생산, ⑧ 전력감독관리시스템, ⑨ 전기작업 감독.

38) ① 미얀마어, 기타 민족어로 된 정기간행물(출판/인쇄) 사업 ② 담수(fresh water) 어업 및 관련 서비스 ③ 축산업(Livestock breeding) (닭, 오리 및 거위의 경우 1,000 두 미만, 버팔로 및 소의 경우 50두 미만, 양, 염소 및 돼지의 경우 100두 미만) ④ 축산물의 가공, 생산 및 판매 ⑤ 축산 및 검사소 시설의 설치 ⑥ 가축 케어 서비스 ⑦ 정부 관할 산림에서 채취된 산림물(forest product)의 생산 ⑧ 광산법에 따른 중소(small and medium) 규모의 광물(mineral)의 탐사, 측량, 타당성 조사 생산 사업 ⑨ 1,000 feet 깊이까지의 수공 석유 추출 ⑩ 외국인을 위한 비자 스티커 및 체류허가증 프린팅 사업 ⑪ 비취와 보석의 탐사, 측량 및 생산 활동 ⑫ 해외 환자 이송 서비스 ⑬ 여행 가이드 서비스 ⑭ 소규모시장(minimarket) 및 편의점 사업.

39) 일부 사업은 내국인과 합작으로 수행하여야 한다(미얀마투자법 42조 (c)항 및 MIC 공고 15/2017).

장기간을 정하여 토지 임차 또는 사용을 허가할 수 있다(미얀마투자법 제50조 (f)항). 투자자가 사업을 전대(sub-lease)하거나 담보(mortgage)로 제공하는 경우 이를 MIC에 고지하여야 한다(미얀마투자법 제72조).

외국인투자자가 앞서 설명한 자유지, 양허토지, 농경지, 공한지 등을 임차하거나 정부로부터 직접 정부소유 토지를 임차하려면 미얀마투자법에 따라 투자허가 또는 양여허가를 취득하여야 한다.

3.2.2 특별경제구역법상 허용

(구)특별경제구역법(Myanmar Special Economic Zone Law 2011)은 국가 경제 추진력을 강화하기 위해 미얀마 정부가 적합한 지역에 토지구역 및 경계를 정하여 경제특구를 지정할 수 있도록 하는 최초의 법률로서 2011년 7월 제정되었다. 이후 미얀마 최초의 경제특별구역인 필라와경 제특구를 추진하면서 보다 실질적인 내용으로 개정된 것이 2014년 1월 24일 개정된 특별경제구역법(Myanmar Special Economic Zone Law 2014)이다.

경제특구에 투자하고자 하는 투자자는 특별경제구역법이 정한 규정에 따라 관리위원회⁴⁰⁾에 투자 사업 승인 신청서를 제출하여야 한다(제30조). 관리위원회는 경제특구 투자자에게 최초 50년까지 토지의 임차 또는 사용을 허가할 수 있으며, 투자자가 허가 기간 만료 후 계속하여 사업을 운영하고자 하는 경우, 위 기간은 25년 동안 연장될 수 있다(특별경제구역법 제79조).

특별경제구역에 투자한 자는 해당 사업을 운영할 수 있는 제3자 또는 기타 단체에게 토지임차권, 토지이용권 및 건물을 매각, 담보설정, 임대, 교환 또는 증여할 수 있다(특별경제구역법 제80조 (f)항). 다만 관련 법령과 관리위원회의 승인을 얻어야만 위와 같은 처분행위를 할 수 있다.

40) 특별경제구역법에 따른 투자에 대한 검토, 심사, 승인 및 관리 업무를 담당하는 기관으로서 동법에 근거하여 설립되었다.

Ⅲ. 콘도미니엄법

1. 들어가는 말

미안마 내에서 급증하는 부동산개발 열풍과 이에 맞추어 증가하고 있는 외국인 주거 수요에 대응하기 위하여 미안마는 2016년 1월 29일 콘도미니엄법을 공포하였다. 콘도미니엄법은 2012년 3월 제정안이 연방의회에 제출된 이래, 거의 4년 간의 논의를 거친 후에야 공포된 것이었으나 미안마 정부는 2017년 12월 7일에 이르러서야 하위규정인 콘도미니엄법 시행령을 제정하였다.⁴¹⁾ 콘도미니엄법은 하나의 건축물 안에서 여러 세대가 각각 독립된 주거생활을 하고 있는 형태의 건물(이른바 공동주택)의 건축과 운영 및 대지에 대한 권리에 관하여 최초로 규정한 미안마 법률이다.⁴²⁾

본 논문에서는 콘도미니엄법에 따른 부동산 개발 절차를 중심으로 사업허가와 분양, 콘도미니엄의 등기와 공동소유자의 권리 보호 방법에 대하여 구체적으로 살펴본다.⁴³⁾

2. 콘도미니엄의 의의

콘도미니엄법상 콘도미니엄(Condominium)⁴⁴⁾은 동법에 따라 등기된 집합소유지(Collectively Owned Land) 위에 건축된 6층을 초과하는 고층

41) 미안마는 행정 관행상 법률이 공포되었다고 하더라도 하위규정이 제정될 때까지 법률의 시행을 유보하는 것이 일반적이다.

42) 대한민국의 집합건물과 대지사용권(전유지 및 공유부분) 및 집합건물의 운영에 관하여 규율하는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률과 유사하다.

43) 콘도미니엄법의 적용을 받으려면 동법이 정한 절차에 따라 건축되거나 별도로 등기되어야 하지만 현재까지 이를 진행한 건물은 없다.

44) 미안마 부동산 실무에서 사용되는 용어로서 콘도미니엄은 엘리베이터가 있는 다층(多層)의 주택을 의미한다. 엘리베이터가 없으면 아파트라고 한다. 물론 법률적인 용어는 아니다.

건물을 의미한다. 이에는 공동소유자(Co-owner)들이 공유하는 공동소유 자산(Collectively Owned Asset)이 포함된다(제2조(a)). 공동소유자산은 (i) 콘도미니엄이 건설되고 공동소유자산이 위치한 집합소유지,⁴⁵⁾ (ii) 공동소유자⁴⁶⁾들의 공동 이익을 위한 부속물, 부합물,⁴⁷⁾ (iii) 공동소유자들의 공동 이익을 위해 건설 및 설치된 교육 및 건강시설, 건물, 가든 및 식목, 수도시설, 쓰레기처리시설, 위생시설, 전력공급장비, 도로 및 다리, 배수관, 통신장비를 포함하는 자산을 의미한다(콘도미니엄법 제2조 (b)항).

3. 콘도미니엄 사업허가 및 분양

3.1 분양사업자의 사업허가 신청 및 관리위원회의 승인

분양사업자는 관련 규정에 따라 집합소유지 및 콘도미니엄 건설 및 운영 계획과 관련한 증빙(설계도, 공동소유자산, 비례적소유지분⁴⁸⁾을 포함)을 갖추어 관할 관리위원회(Management Committee)⁴⁹⁾에 사업허가를 신청하여야 한다(콘도미니엄법 제13조(a), 제25조 (e)항).⁵⁰⁾

45) 집합소유지는 콘도미니엄이 건설되고 공동소유자산이 위치하고 있는 대지를 의미한다(콘도미니엄법 제2조 (c)).

46) 콘도미니엄의 개별 세대에 대한 소유권등기증을 보유한 자를 의미한다(콘도미니엄법 제2조 (f)항).

47) 개별 세대(housing unit)는 제외한다.

48) 분양사업자가 관리위원회의 동의를 얻어 설정한 각 세대(housing unit)의 (공동소유자산에 대한) 소유지분을 의미한다(콘도미니엄법 제2조 (g)항). 각 세대(housing unit)의 양도 가액 결정, 콘도미니엄 관리 및 유지비용 부담분을 결정하는 기준이 된다.

49) 콘도미니엄법에 따라 설립된 콘도미니엄 건축,登記, 운영에 대한 검토, 심사, 승인 및 관리 업무를 담당하는 기관이다.

50) 참고로 완공된 콘도미니엄 및 콘도미니엄법 발효 시에 건설 중인 콘도미니엄은 관할 관리위원회에 동법 제9조 및 제10조에 따라 (콘도미니엄으로) 등기하여야 하고, 관리위원회는 동법에 따른 규정에 따라 등기를 허가하거나 거절할 수 있다(제12조).

콘도미니엄은 집합소유지에만 건축될 수 있는데, 집합소유지는 콘도미니엄법에 따라 주거용 건물 건축이 가능하여야 하고, 소유권이 양도 가능해야 하며(제10조(a)), 그 면적이 20,000 제곱 피트 이상인 토지로서(제10조(d)), 콘도미니엄 등기소⁵¹⁾에 ‘집합소유지(Collectively Owned Land)’ 용도를 특정하여 등기되어야만 한다(제8조, 제9조, 제10조 (b)항). 집합소유지는 어떤 개인이나 단체가 소유할 수 없고 공동소유자(Co-owners)들이 집합적으로(collectively) 소유한(owned) 토지로 존재한다(콘도미니엄법 제17조).

분양사업자는 사업허가 신청 시에 전체 콘도미니엄 공사 대금의 20% 상당 금액 또는 관리위원회가 정한 금액을 별도 은행계좌(본 목적으로 별도 은행계좌를 개설하여야 함)에 입금하고 그 은행잔고증명서를 같이 제출하여야 한다(콘도미니엄법 시행령 제15조). 위 은행계좌의 금원은 분양사업자가 사업허가를 취득한 후에만 인출되어 콘도미니엄 건설 목적으로만 사용될 수 있다(콘도미니엄법 시행령 제16조 1문).

관할 관리위원회는 분양사업자의 사업신청서를 심사한 후 승인을 할 수 있다(콘도미니엄법 제14조 (b)항, 동법 시행령 제9조).

3.2 콘도미니엄 건축 및 분양

분양사업자는 사업허가의 내용에 따라 관련 규정을 준수하여 집합소유지에 콘도미니엄을 건축하여야 한다(콘도미니엄법 제15조(a), 제25조(a), 제25조(f)).

분양사업자는 기초공사(foundation work)의 30% 이상이 완료되면 콘도미니엄 완공 이전에도 분양을 할 수 있다(콘도미니엄법 제24조(b),

51) 미얀마는 전통적으로 등록법(Registration Act 1909)이 정한 등록업무를 수행하기 위하여 농경관계부 산하 기관인 증서등록사무소(Office of Registration of Deeds)가 모든 등록업무를 수행해왔다. 본 등기소는 증서등록사무소와는 별개로 콘도미니엄법에 따라 새롭게 설치되는 등기소로서 건설부 산하기관이다.

동법 시행령 제30조). 분양사업자와 수분양자는 선(先)분양에 관한 사항을 콘도미니엄 등기소에 고지하여야 한다(콘도미니엄법 시행령 제30조). 분양사업자는 선분양대금과 할부 분양대금을 콘도미니엄법 시행령 제15조에 따라 별도 개설된 은행계좌에 입금하고,⁵²⁾ 콘도미니엄 건설 목적으로만 사용하여야 하며, 분기별로 재무사항(거래내역서와 은행거래내역서 포함)을 콘도미니엄 등기소를 통하여 관리위원회에 보고해야 한다(콘도미니엄법 시행령 제16조).

분양사업자는 분양가능 바닥 면적(floor area)의 40%까지 외국인에게 분양할 수 있다(콘도미니엄법 제15조 (b)항, 제24조 (c)항, 동법 시행령 제34조). 분양사업자는 외국인에게 분양하기 이전에 위 40%를 초과하였는지 여부를 지속적으로 콘도미니엄 등기소에 확인하여야 한다(콘도미니엄법 시행령 제34조).

분양사업자는 전체 콘도미니엄의 최소 75%를 시장에 분양하여야 하고(콘도미니엄법 시행령 제36조), 한 수분양자에게 전체의 25%를 초과하는 물량을 분양할 수 없다(콘도미니엄법 시행령 제37조).

4. 콘도미니엄의 등기 및 공동소유자의 권리

4.1 콘도미니엄 및 세대(housing unit)의 등기

미얀마의 등기는 한국처럼 각 부동산의 물리적 현황과 권리 관계 그 자체를 등기의 대상으로 하는 것이 아니라, 부동산의 권리 변동에 관한 일정한 문서를 등기의 대상으로 하는 시스템이다(이른바 Recording System).⁵³⁾ 이 시스템은 일반적으로 당사자가 부동산 거래를 하면서 주

52) 선분양대금 및 할부 분양대금은 반드시 해당 계좌에 직접 입금되어야 하고, 입금되기 이전에 사용될 수 없다(콘도미니엄법 시행령 제32조 2문).

53) 이준현, “미얀마의 사법제도와 물권법”, 일감법학 제33호, 건국대학교 법학연구소, 2016, 291쪽

고받은 문서를 등기사무소에 제출하면 이를 시간 순서에 따라 편철하여⁵⁴⁾ 보관하고 있을 뿐, 해당 부동산이 누구의 소유인지 권원의 상태에 대하여 아무런 표시를 하지 않는다.⁵⁵⁾ 실무에서는 농경관계부 산하 증서 등록사무소(Office of Registration of Deeds)가 이를 관할한다.

이에 반하여 콘도미니엄법은 집합소유지 및 콘도미니엄 건물 뿐만 아니라 해당 건물의 개별 세대가 누구 소유인지와 담보 등 부담이 설정되어 있는지를 각 등기하도록 강제하고 있다. 위 등기는 농경관계부가 아니라 건설부가 관할한다. 콘도미니엄법에 따르면 건설부는 등기관⁵⁶⁾을 선임하여 콘도미니엄의 등기와 관련된 관련 업무를 수행하도록 해야 한다(콘도미니엄법 제16조 (a)항).⁵⁷⁾ 집합소유지는 앞서 설명한 바와 같이 공동소유자(Co-owners)들이 집합적으로(collectively) 소유한(owned) 토지로서 등기되고 및 유지되어야 한다. 콘도미니엄의 등기와 관련하여, 분양사업자는 건설이 완료되어 건물완공증(Building Completion Certificate)이 발급되면 관련 법령에 따라 주거허가(residential permit)을 취득한 후 콘도미니엄을 등기하여야 한다(콘도미니엄법 제18조). 등기관은 분양사업자에게 콘도미니엄 건물 및 개별 세대(housing unit) 등기증서를 발급하고 사본을 보관한다(콘도미니엄법 제19조).

개별 세대(housing unit)는 증여, 교환, 매매, 법원의 판결 등을 원인으로 양도될 수 있는데, 양도인과 양수인은 30일 이내에 양도 사실을 등기하여야 한다(콘도미니엄법 제20조, 시행령 제45조 (a)항). 양수인은 미얀마 인지세법에 따른 인지세와 시행령이 정한 등기수수료를 납부하여야

54) 이해관계인들이 편철된 등기공부(Book)에서 관련 문서를 쉽게 찾을 수 있도록 색인(Index)을 만들어 보관한다.

55) 이준현, 앞의 논문, 291쪽.

56) 등기관(Registrar)은 건설부가 선임한 자로서 집합소유지와 건물에 대한 증서와 기록에 대한 등기업무를 담당하는 자를 의미한다(콘도미니엄법 제2조 (p)항).

57) 콘도미니엄법 제16조 (a)항.

한다(콘도미니엄법 제21조(b), 제22조 (a)항). 등기관은 양수도가 완료된 때에 등기확인증을 발급한다(콘도미니엄법 제22조 (b)항).

4.2 공동소유자의 권리와 의무

공동소유자는 분양사업자로부터 개별 세대(housing unit)을 분양받은 자를 의미한다. 분양을 받을 때에는 양도 계약을 등기소에 등기하여야 하는데, 등기와 함께 공식적인 소유권을 취득한다(콘도미니엄법 제26조). 공동소유자는 개별 세대(housing unit)에 대한 소유권뿐만 아니라 집합소유지에 대한 사용 권리를 같이 취득하는데 이는 대한민국의 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 집합건물 입주자들이 집합건물의 대지에 대하여 대지사용권을 취득하는 것과 유사하다. 개별 공동소유자의 위 권리는 해당 세대(housing unit)의 소유권이 이전되는 경우 부수하여 이전된다.

공동소유자는 세대(housing unit)를 사용, 수익, 처분할 권리를 가진다. 즉, 자신이 사용하거나 임대할 수 있고 다른 미얀마인을 거주하도록 할 수 있으며, 다른 미얀마인에게 양도, 교환, 이전(assign), 포기(relinquish), 저당권 설정, 할부판매(hire)를 할 수 있다(콘도미니엄법 제26조 (c)항). 이에 더하여 외국인에게 임대차, 저당권 설정을 할 수 있고, 관련 법령에 따라 외국인을 거주하도록 할 수도 있다(콘도미니엄법 제26조 (d)(1)항). 공동소유자가 세대(housing unit)를 외국인에게 매도할 수 있는 권리는 다소 제한될 수 있다. 공동소유자가 미얀마인인 경우 40% 제한 규정을 준수하여 외국인에게 세대(housing unit)를 양도할 수도 있다(콘도미니엄법 제26조 (d)(2)항). 공동소유자가 외국인인 경우라면 위 40% 제한과 상관없이 미얀마인이나 외국인 매수인에게 자유롭게 양도할 수 있다. 은행에 저당권을 설정하는 것도 당연히 가능하다(콘도미니엄법 제26조 (e)항). 그리고

공동소유자는 콘도미니엄을 관리하는 관리단(Association)의 총회에 참석하고 의결할 수 있는 권리를 가진다(콘도미니엄법 제26조 (i)항).

공동소유자는 공동소유비율에 상응하는 관리비 등을 납부하여야 한다(콘도미니엄법 제27조(a)). 그리고 임대차, 저당권설정, 타인을 거주하게 하는 경우 집행위원회(Executive Committee, 다음 항에서 상세히 설명함)에 통지하여야 하며(콘도미니엄법 제27조(c)), 세대(housing unit)를 양도하는 경우 사전에 집행위원회에 통지하여야 한다(콘도미니엄법 제27조(d)).

외국인 공동소유자는 콘도미니엄 건물의 존속기간 동안만 해당 세대의 소유권을 가진다(콘도미니엄법 시행령 제36조). 외국인인 공동소유자도 콘도미니엄법 제26조상 공동소유자의 권리를 동일하게 가지며 관련 의무도 동일하게 이행하여야 한다(콘도미니엄법 시행령 제46조).

5. 콘도미니엄 관리 주체로서 관리단

관리단(Association)은 콘도미니엄을 관리(manage)하고 유지(maintenance)하기 위하여 구성된 조직으로서(콘도미니엄법 제2조 (i)항), 공동소유자 과반수의 승인(정관에 대한 승인 포함)으로 설립된다(콘도미니엄법 시행령 제51조). 관리단은 도시주택개발국⁵⁸⁾에 등록되어야 하며 독자적으로 권리능력과 소송능력을 가진다(콘도미니엄법 시행령 제52조, 제53조).

집행위원회는 콘도미니엄을 관리하고 유지하기 위하여 구성된 상설 기관이며, 관리단 총회 과반수의 찬성으로 선임된다(콘도미니엄법 시행령 제55조 (a)).⁵⁹⁾ 집행위원회는 콘도미니엄 관리 및 유지를 위하여 필요한 비용을 정산하여 각 공동소유자들에게 청구하고, 각종 수리 및 수선 활동, 방재 장치 및 위생 장치 등 공동소유재산을 관리하는 업무를 수행한다(콘도미니엄법 시행령 제57조 참조).

58) 건설부 산하 Urban and Housing Development Department를 의미한다.

59) 다만 최초의 관리위원회는 임시관리단이 선임하고, 그 임기는 2년이다.

관리단 총회는 1년에 1회 이상 개최되어야 하고, 정족수는 공동소유자(위임 가 50% 이상 참석이다(콘도미니엄법 시행령 제67조 참조)). 관리단 총회의 주요 안건 및 의결 사항으로 집행위원회 구성의 변경, 집행위원회 의장 선임, 집행위원회의 수행 성과 보고, 콘도미니엄 유지 및 월별 비용 지출의 확인, 거주 조건에 대한 확인, 기타 비용 등에 대한 확인 등이다(콘도미니엄법 시행령 제68조 참조).

관리단은 총회의 75% 이상이 찬성하는 경우 집행위원회의 승인을 얻어 콘도미니엄의 전부 또는 일부를 재건축할 수 있다(콘도미니엄법 제28조 및 동법 시행령 제76조).

6. 콘도미니엄법에 대한 평가

미얀마의 정치적인 상황과 역사적인 이유로 미얀마의 현 부동산 법제는 거의 정비되지 않은 상황이다. 특히, 토지권리에 대한 공시제도의 미비, 건물 및 개별 세대 등기 제도 부재, 외국인의 부동산 소유권 제한 등은 부동산 시장 발전과 외국인투자 유치에 상당한 장애가 되어 왔다. 이런 상황에서 콘도미니엄법은 부동산 개발 및 사용에 대한 매우 현대적인 법률로서 다음의 관점에서 높게 평가받을 만하다.

첫째, 콘도미니엄법은 집합소유지에 대한 공동 소유권 개념을 창설하고 이를 법률로 인정하였다. 또한 콘도미니엄 건물 및 개별 세대(housing unit)에 대한 구분등기 제도를 최초로 도입함으로써 법률관계를 보다 명확히 하고 수분양자의 권리를 보호한다. 현재 미얀마 부동산개발 실무에 따르면, 미얀마의 공동주택은 통상적으로 토지주가 건물을 건축한 후 직접 수분양자들에게 개별 세대를 분양한다. 수분양자의 건물 전유지에 대한 권리는 토지주(분양자)에 대한 채권적 권리에 불과하다. 분양계약에서 ‘매도인(토지주)은 매수인의 평온한 권리행사를 보장한다’고 정하여 매수인의 전유지에 대한 권리를 추상적으로 규정하는 정도이다.

현재는 건물 및 개별 세대를 등기하는 제도가 없으므로 수분양자는 분양 계약서 체결 후 실질적인 점유를 함으로써 권리를 공시한다.

콘도미니엄법은 집합소유지의 소유권을 콘도미니엄의 공동소유자들에게 귀속되도록 강제함으로써(제17조), 공동소유자들이 전유지와 공동 부분에 대하여 집합적으로 권리를 행사할 수 있음을 공고히 하였다. 또한 개별 세대에 대한 등기를 법률로 강제함으로써(제18조) 권리가 공시되고 거래의 안정성을 높였다. 그리고 관리단 개념을 최초로 도입하여 공동소유자들을 공동소유자산(집합소유지 포함)의 소유 및 관리 주체로서 인정함으로써 공동소유자들의 권리를 한층 강화하였다.

둘째, 주택을 담보로 활용하는 금융시장 발달의 초석을 마련하였다. 미얀마는 개별 세대에 대한 구분소유권 등기가 존재하지 않아서, 주택담보대출 등 부동산을 활용한 금융 시장의 발달이 매우 더디다. 콘도미니엄법은 소유권자가 부동산에 대하여 은행에 저당권을 설정할 수 있는 권리를 포함하여 양도, 이전, 포기 등 처분 권리를 적극적으로 규정하였다(제26조 (e)항, 제26조 (c)항)). 또한, 콘도미니엄법은 개별 세대의 소유권뿐만 아니라 그 권리변동에 대해서도 반드시 등기를 하도록 강제하고 있어서(제18조, 제20조) 은행 등 금융업자가 해당 부동산에 대한 권원을 낮은 비용으로 수월하게 확인하는 것이 가능하게 되었다.

셋째, 콘도미니엄법은 1947년 이후 최초로 외국인이 부동산을 소유할 수 있는 근거 규정을 마련하였다. 이를 통하여 외국인이 안정적으로 주거 공간을 마련할 수 있고 부동산시장의 성장이 기대된다. 비록 콘도미니엄법상 콘도미니엄의 40%까지만 외국인이 취득할 수 있고(제15조 (b)항), 외국인은 콘도미니엄 존속기간 동안만 소유권을 가진다(시행령 제36조)는 한계(해석상 다툼의 여지가 있다는 점은 앞에서 설명하였다)는 있으나 외국인의 부동산 취득을 최초로 허용함으로써 진일보한 입법임은 분명하다.

넷째, 콘도미니엄법은 선(先)분양에 대한 규제를 포함한 분양과정에서 수분양자의 권리를 보호하는 여러 규정을 두고 있다. 현재 미얀마에는

선분양에 대한 규제가 없다. 분양대금을 납부한 후 공사가 중단되는 경우 수분양자는 상당한 위험에 직면하게 된다. 콘도미니엄법은 (i) 분양사업자로 하여금 총 건설 비용의 20%를 별도 법인계좌에 예치하되 콘도미니엄 건설 이외의 다른 용도로는 사용을 금지함으로써(시행령 제15조, 제16조 제1문) 완공 가능성을 높였고 (ii) 기초공사의 30% 이상이 진행된 이후에만 선분양을 허용함으로써 수분양자의 위험을 낮추었다(물론 분양사업자는 구체화된 선분양 제도를 통하여 자금 부담을 줄일 수 있다). 또한 (iii) 선분양 대금 및 할부 분양대금을 별도 계좌에 입금하도록 한 후 건설 이외의 다른 용도로 사용하는 것을 금지하되 그 사용내역을 포함한 분양사업자의 재무 사항을 분기별로 관리위원회에 보고하도록 함으로써 분양사업자의 재무건전성을 높이고 수분양자의 위험을 낮추고 있다.

물론 외국인의 권리와 관련하여 아쉬운 점도 없지 않다.

첫째, 콘도미니엄법은 공동소유자는 집합소유지에 대해서 집합적인 권리를 가진다고 명시적으로 규정하고 있다(제17조). 본 법은 공동소유자의 국적에 따라 차별을 두고 있지 않으므로 외국인인 공동소유자도 집합소유지에 대하여 (다른 내국인 공동소유자와 마찬가지로) 권리를 가진다고 해석하는 것이 타당하다. 그러나 하위규범인 시행령은 ‘외국인은 콘도미니엄 존속기간 동안만 건물에 대한 소유권을 가진다’고 규정하고 있다(콘도미니엄법 시행령 제36조). 법무부의 의견으로 동 조항이 추가되었다고 알려져 있는데, 외국인이 토지에 대한 권리를 가진다는 것이 국민 정서에 반한다고 생각하였을 수도 있어 보인다. 그러나 위 시행령 제36조에 근거하여 ‘외국인은 집합소유지에 대하여서는 권리가 없다’ 또는 ‘콘도미니엄 건물이 철거된 이후에는 외국인에게 남는 권리는 없다(집합소유지에 대한 권리가 없으므로)’고 해석한다면,⁶⁰⁾ 이는

60) 미얀마 법률실무가들에 따르면 시행령 제36조는 ‘외국인의 토지에 대한 소유권을 (외국인이 이를 집합적으로 행사한다고 하더라도) 제한’하기 위하여 의도적으로 추가된 조항이라고 한다.

앞서 살펴본 바와 같이 상위규범인 콘도미니엄법에 정면으로 반하게 된다. 외국인 공동소유자도 공동소유자로서 집합소유지에 대하여 (다른 내국인 공동소유자와 함께) 집합적인 권리를 가지고, 동 권리는 건물의 존속과는 상관없이 공동소유자가 콘도미니엄법에 근거하여 보유하는 것이기 때문이다(제17조). 따라서 콘도미니엄법 시행령 제36조는 삭제되거나 수정되는 것이 바람직하다.

둘째, 콘도미니엄법은 외국인 분양사업자에 대한 규정이 미비하여 외국인투자자가 어떤 방식으로 개발 사업을 영위할 수 있는지 보여주지 못한다. 미얀마투자법에 따르면 “주거용 아파트/콘도의 개발, 분양 및 임대” 사업은 내국인과 합작하면 외국인투자자도 수행할 수 있다(미얀마투자법 제42조 (c)항 및 MIC 공고 15/2017).⁶¹⁾ 콘도미니엄법에 따르면 외국인투자자도 관리위원회의 승인을 받아 내국인과 함께 공동분양사업자가 될 수 있다(제24조 (a)항, 시행령 제2조 (d)항). 하지만 부동산 양수도 제한법에 따르면 외국인은 부동산을 소유할 수 없기 때문에 개발 대상인 토지에 대한 소유권을 취득할 수 없고, 외국인 분양사업자가 콘도미니엄을 건축한 후 분양이 되지 않은 경우에도 해당 건물의 소유권을 취득할 수 없다. 즉, 부동산 양수도 제한법과의 관계에서 현 콘도미니엄법만으로는 외국인 분양사업자가 동법에 따라 분양사업을 원활하게 수행할 수 있는지 불분명하다는 한계가 있다. 제안을 한다면, 외국인 분양사업자가 콘도미니엄법에 따라 콘도미니엄 개발을 하는 경우에는 부동산 양수도 제한법의 적용을 배제하여 외국인 분양사업자가 콘도미니엄법이 정하는 한도에서 한시적으로나⁶²⁾ 사업 부지에 대한 소유권 내지 독점적 이용권리를 인정할 수 있도록 보완하는 것도 고려해 볼 만하다.

61) 따라서 외국인 투자자 내국인과 합작회사를 설립하고 내국인의 지분을 최소 20% 이상 유지하여야 한다(미얀마투자법 제42조 (c)항 및 동법 시행령 제22조 참조).

62) 콘도미니엄법에 따라 집합소유지로 등록되고 이후 분양이 되어 공동소유자의 공동소유가 되면 외국인분양사업자는 더 이상 토지에 대한 소유권을 가지지 않는다.

IV. 결론에 대신하여

위에서 필자는 미얀마의 부동산 법제와 토지 형태 및 외국인이 부동산에 대한 권리 그리고 새롭게 제정된 콘도미니엄법의 주요 내용에 대해서 살펴보았다.

미얀마 정부는 농경지나 공한지를 개발하고 정비하는 절차를 마련하여 농경, 축산, 광산 개발 프로젝트 등에 사용할 수 있도록 국토개발에 노력을 가하고 있다. 외국인투자자는 미얀마투자법에 따라 투자위원회의 승인을 받아, 자유지, 양허토지, 농경지 및 공한지 등을 장기로 임차하여 사용할 수 있다. 미얀마투자법에 신설된 양여허가 절차를 활용하면 보다 수월하게 토지 임차권을 취득할 수 있다.

콘도미니엄법은 집합소유지라는 개념을 최초로 도입하여 공동소유자들의 집합소유지에 대한 대지사용권을 인정하였고, 처음으로 건물 및 개별 세대에 대한 등기제도를 법제화 하였다. 또한 분양과정에서 수분양자의 권리를 보호하는 제도를 마련하였으며, 공동소유자로 구성된 관리단을 집합소유자산의 소유 및 관리 주체로 정하였다는데 의의가 있다.

미얀마 현장에서 많은 투자자들로부터 미얀마 부동산 제도에 대하여 명료하게 설명하는 국내문헌이 부족하다는 이야기를 듣는다. 본 논문은 미얀마 부동산 제도 등에 대한 외국인투자자의 이해를 돕기 위하여 미얀마에서 법률 자문을 수행하고 있는 실무가의 관점에서 작성되었다. 본 논문이 미얀마에 투자하는 우리 기업들의 투자 의사결정에 조금이나마 도움이 되기를 바란다.

참고문헌

1. 단행본

法務法人地平ミャンマーチーム, ミャンマー外国人投資法制の實務,
Purun-namu, 2014.

2. 학술지

박정훈, “미얀마 토지이용제도”, 토지공법연구 제59집, 한국토지공법학회,
2012, 1-25쪽.

이준현, “미얀마의 사법제도와 물권법”, 일감법학 제33호, 건국대학교
법학연구소, 2016, 275-307쪽.

U Myint Thein, “Guidance Note on Land Issues - Myanmar”, *UNHCR*,
UN-HABITAT, 3쪽, <<https://www.sheltercluster.org/rakhine-and-kachinshanshelter-nfi-cccm-cluster/documents/guidance-note-land-issues-myanmar>>.

Food Security Working Group's Land Core Group, “Legal Review of
Recently Enacted Farmland Law and Vacant, Fallow and Virgin
Lands Management Law”, 8쪽, 2012.11, <http://www.forest-trends.org/documents/files/doc_3274.pdf>.

3. 신문기사

연합뉴스, “포스코대우 양곤에 호텔 개장...미얀마 호텔사업 본격 시동”,
<<http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2017/08/20/0200000000AKR20170820007000003.HTML?input=1195m>>, 검색일 : 2017.12.31.

[Abstract]

Review on Myanmar Land Regulations and Condominium Law in Myanmar

Ko, Se-Hun*

Maung Maung Aung**

Myanmar government has been making every endeavor to develop national lands in order to utilize them for industrial and other purposes as well as for agriculture. The government also has been trying to cultivate vacant or fallow lands for the livestock farming and mining development project.

According to Transfer of Immoveable Property Restriction Act 1987, no person may sell, buy, give away, pawn, exchange or transfer by any means immovable property with a foreigner or foreigner owned company. Further no person may grant a lease of immovable property, for a term exceeding one year to a foreigner or foreigner owned company.

For foreigners, long-term lease may be allowed in accordance with special laws. Foreigners may lease a land (Freehold Land, Grant Land, Farm Land, Vacant/Fallow/Virgin Land and Leased Land from Government) for a term up to 50 years if the investor obtained relevant investment permits in accordance with Myanmar Investment Law or Special Economic Zone Law.

Condominium Law, for the first time of Myanmar history, recognized

* Head of Legal Practice of JIPYONG Myanmar, Attorney at Law (Korea)

** Senior Attorney of JIPYONG Myanmar, Attorney at Law (Myanmar)

Co-owners' land use right to the Land on which the building is built by creating the concept of Collectively Owned Land in Myanmar. It also legalized the registration system for Condominium building and each housing unit in the building. The Condominium Law further recognized the foreign ownership to the real estate by allowing foreigners to buy the housing units of Condominium and established methods that protect the right of buyers of the Condominium. We find the significance of the Condominium Law in appointing an Association, composed of Co-owners, as an entity to own and manage the Collectively Owned Land.

In this paper, I have surveyed an overview of the regulations on lands in Myanmar and how foreigners could lawfully utilize the lands in Myanmar. Further, I have introduced more specifically the license, construction, sales and registration of Condominiums as well as and reviewed the significance of the Condominium Law.

[Key Words] Myanmar, Myanmar Land Regulations, Myanmar Real Estate Law, Myanmar Condominium Law, Myanmar Real Estate Development, Myanmar Investment Law