

## ■ Legal Update ■

### 미얀마 부동산 법제 및 콘도미니엄법(안) 소개

#### 1. 미얀마 부동산 법제 개관

##### 가. 토지

미얀마의 토지는 사인(私人)에게 완전한 소유권이 인정되는 “자유소유지(Freehold land)”, 국가가 소유권을 가지고 사인은 사용권을 인정받는 “양여토지(Grant land)”, 농작물의 경작에 이용되는 “경작지(Agricultural land)” 등으로 구분 수 있습니다. 경작지의 경우 국가만이 소유권을 가질 수 있고, 경작 외의 다른 용도로는 사용이 제한되므로, 미얀마에 투자를 고려하는 기업 입장에서 고려할 수 있는 토지는 자유소유지 및 양여토지입니다.

미얀마 영토 내 모든 토지의 궁극적 소유자는 국가라는 2008년 미얀마 헌법 규정(제37조 제(a)항)에서 알 수 있듯이 자유소유지는 일부 존재할 뿐이고 현재 미얀마에서 거래되는 대부분의 토지는 양여토지입니다. 양여토지의 경우 국가가 소유자이기는 하나 사인이 최대 90년까지 사용권을 보유할 수 있고 양도, 담보제공 등 처분행위도 가능하다는 점에서, 실무상 미얀마에서는 양여토지의 사용권자는 사실상 소유권자라는 인식이 자리잡고 있습니다.

외국인(외국인이 지분을 1주라도 보유하고 있는 기업을 의미함. 이하 동일)의 경우 1947년까지는 내국인과 동일하게 자유소유지를 소유하거나, 양여토지의 사용권을 가질 수 있었으나, 1947년 제정된 (구)부동산양수도제한법(신법 제정으로 폐지됨) 및 1987년 제정된 (신)부동산양수도제한법(이하 “부동산양수도제한법”)에 따라 외국인에게는 “토지를 취득하거나 처분하는 행위” 및 “1년을 초과하여 토지를 임차하는 행위”가 금지되게 되었습니다. 이러한 제한 중 토지 취득 및 처분은 여전히 금지되고 있으나, 토지임차의 경우 2011년 9월 30일 제정·공포된 투자기업관리국(DICA)의 Notification No. 39/2011에 의하여 투자위원회(MIC)의 승인 하에 최대 30년(최초 약정 기간 기준)까지 토지를 임차할 수 있게 되었습니다(임차기간이 경과한 후 외국인 투자자가 임차기간

연장을 희망하는 등의 경우에 MIC는 사업의 종류 및 투자규모에 따라 2회에 걸쳐 각 15년씩 기간의 연장을 허용해 줄 수 있음). 또한 2012년 11월 개정된 외국인투자법은 MIC의 승인을 받은 프로젝트의 경우 최대 50년(10년씩 2회 연장 가능)의 임대차 기간을 인정하고 있습니다.

## 나. 건물

미얀마는 토지와 구분되는 건물 등기부를 두고 있지 않고 건물에 대한 독립적인 소유권을 인정하지 않습니다. 미얀마에서 건물은 토지의 부착물에 불과하고 건물의 소유권은 토지소유자가 갖는다는 것이 일반적인 거래관행입니다.

외국인의 경우 부동산양수도제한법에 따라 건물을 취득하거나 처분하는 행위, 1년을 초과하여 건물을 임차하는 행위가 금지되고 있습니다. 참고로 위 Notification No. 39/2011은 모든 부동산이 아닌 토지로만 규율대상을 한정하고 있어 건물에는 적용되지 않습니다.

## 2. 콘도미니엄법(안)

미얀마 내에서 급증하는 부동산개발 열풍과 이에 맞추어 증가하고 있는 외국인 주거 수요에 대응하기 위하여 최근 미얀마 의회에 콘도미니엄법(안)이 제출되었는데, 동 법안의 주요 내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
적용범위	네피도, 양곤, 만달레이, 기타 건설교통부에서 공표한 지역에 대해서만 적용됨
콘도미니엄	콘도미니엄이란 집합소유지(Collectively owned land) 위에 건축되고, 여러 개의 Housing Unit으로 구성된 것으로서, 이 법에 따라 등록된 고층 건물을 뜻함
분양사업자	콘도미니엄을 개발·운영하고자 하는 자는 이 법이 정한 요건을 갖추어 운영허가를 얻어야 함(운영허가를 얻은 자를 '분양사업자'라고 함)
집합소유지	집합소유지는 관련 법률에 의거 주택건설이 가능하고, 양도가능한 토지이어야 하며, 최소 1에이커 이상의 면적을 가져야 함

구분	내용
콘도미니엄의 양도	분양사업자는 Housing Units을 분양할 수 있으나, 외국인에 대해서는 6층 이상에 존재하는 Housing Units의 최대 40%까지만 분양할 수 있음(임대의 경우 외국인 제한 없음)
등기	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 콘도미니엄 등기소는 콘도미니엄, 콘도미니엄 내의 Housing Units을 콘도미니엄 등록부에 등기하고, 각각의 Housing Units에 대한 권리증서(title deed)를 분양사업자에게 발급함</li> <li>➢ Housing Units을 양도, 교환, 증여 기타의 원인에 의해 처분한 자는 이를 콘도미니엄 등기소에 등기하여야 함</li> </ul>
관리단	Housing Units의 50% 이상이 분양되면 각 구분소유자(title deed를 보유한 자) 전원으로 구성된 관리단이 구성됨. 관리단은 집합소유지에 존재하는 모든 건물을 위해 또는 각 건물별로 구성될 수 있음
구분소유권의 양도	각 구분소유자는 자신이 소유한 Housing Unit을 양도, 임대, 담보제공 할 수 있음

### 3. 콘도미니엄법(안)에 대한 평가

정치, 역사적인 이유(농경지와 비농경지의 분화, 사회주의 경제체제의 도입 등)로 인해 미얀마의 현 부동산 법제는 정비되지 않은 부분이 많은 상황이며, 이는 부동산개발을 하고자 하는 외국인 투자자에게 가장 큰 걸림돌이 되고 있습니다. 콘도미니엄법(안)은 (i) 1947년 이후 처음으로 외국인의 부동산(Housing Units 및 집합소유지) 소유를 인정하고, (ii) 토지와 분리된 건물만의 소유권 개념 및 집합건물의 구분소유 개념을 법제상으로 도입하고, (iii) 건물에 대한 등기 제도를 도입하였다는 측면에서 진일보한 입법임은 분명해 보입니다.

다만, 그럼에도 불구하고 (i) 네피도, 양곤, 만달레이를 제외한 지역에는 동 법률이 적용되지 않고, (ii) 콘도미니엄을 제외한 나머지 건물은 여전히 법적 규율 밖에 있다는 점에서 동 법률은 현재 상황에서는 일정 부분 한계가 있다고 보여집니다.