

■ Legal Update ■

미얀마의 부동산 제도 및 콘도미니엄법 소개

지평 미얀마팀

1. 외국인의 부동산 장기임차 및 소유 제한

외국인은 부동산양수도제한법(1987년)에 따라 원칙적으로 미얀마 내 부동산을 소유하거나 1년을 초과하는 장기 임차를 할 수 없으나, 예외적으로 1년 이내의 기간 동안 사용할 수 있는 권리는 취득할 수 있으며, 외국인투자법 또는 특별경제구역법 등의 특별법에 근거하여 장기간(외국인투자법에 따른 허가를 받은 경우 최장 70년 또는 특별경제구역법에 따른 허가를 받은 경우 75년 까지)의 부동산을 사용할 수 있는 권리도 취득할 수 있습니다(제한적인 사용권 취득 가능).

한편, 최근 제정된 콘도미니엄법은 외국인이 해당 콘도미니엄의 40%까지 소유할 수 있도록 정하고 있는데 그 내용은 다음과 같습니다.

2. 콘도미니엄법의 개요

미얀마 내에서 급증하는 부동산개발 열풍과 이에 맞추어 증가하고 있는 외국인 주거 수요에 대응하기 위하여 2016년 1월 29일 미얀마는 콘도미니엄법을 공포하였습니다. 콘도미니엄법은 2012년 3월 제정안이 연방의회에 제출된 이래, 거의 4년간의 논의를 거쳐 공포에 이른 것으로서 외국인 투자유치를 위하여 1947년 이후 처음으로 외국인의 부동산(Housing Units 및 집합소유지) 소유를 인정하고 있습니다.

(1) 콘도미니엄의 의미

콘도미니엄법(이하 '법')에 따르면 콘도미니엄이란 동법에 따라 등록된 집합소유지(Collectively Owned Land) 위에 건축된 6층을 초과하는 고층 건물을 의미합니다. 여기에는 공동소유자들이 공유하는 공동소유자산을 포함합니다(제2조(a)). 공동소유자사는 콘도미니엄이 건설되고 공동소유자사가 위치한 집합소유지(동법에 따라登記되어야 함), 공동소유자들의 공통 이익을 위한 부속물, 부합물(개별 Housing Unit은 제외한다), 공동소유자들의 공통 이익을 위해 건설 및 설치된 건물, 장비 교육, 건강시설, 가든, 식목, 수도시설, 쓰레기처리시설, 위생시설, 전력공급장비, 도로 및 다리, 배수관, 통신장비를 포함하는 자산을 의미합니다.

(2) 분양사업자

분양사업자는 동법에 따라 콘도미니엄을 개발할 수 있는 사업허가를 갖춘 Department(부서), Organization(단체) 또는 개인을 의미하는데, 최소자본금 조건을 갖추고 관할 Management Committee로부터 사업허가(business license)를 취득하여야 합니다. 분양사업자는 집합소유지에 콘도미니엄을 건설한 후 분양 시에는 Housing Unit의 소유권과 집합소유지의 소유권을 같이 수 분양자(구분소유자)에게 이전하여야 합니다.

분양사업자는 법이 정하는 바에 따라 콘도미니엄의 Housing Unit 중 40%까지 외국인에게 양도할 수 있고, 원하는 경우 완공 이전에 분양(소위 先분양)하는 것도 가능합니다.

(3) 콘도미니엄의 건축 및 집합소유지

분양사업자는 콘도미니엄과 집합소유지는 법에 따라 등록하고, 등록된 집합소유지에만 콘도미니엄을 건축할 수 있습니다. 집합소유지는 (i) 주거용 건설이 가능하여야 하고 (ii) 소유권 양도가 가능해야 하며 기존 소유자로부터 소유권이 이전되어 관할 등록사무소에 '집합소유지'로 등록되어야만 합니다. 콘도미니엄을 건축할 집합소유지는 최소 20,000 square feet 이상이 요구됩니다.

(4) 구분소유자

구분소유자는 분양사업자로부터 Housing Unit을 분양받은 자를 의미합니다. 분양을 받을 때는 양도 계약을 등기소에 등기하여야 하는데, 등기와 함께 공식적인 소유권을 취득합니다. 구분소유자는 Housing Unit에 대한 소유권뿐만 아니라 집합소유지에 대한 대지권을 같이 취득하는데 이는 한국의 집합건물에 대하여 수분양자들이 집합소유지에 대한 대지권을 취득하는 것과 유사합니다. 이 대지권은 Housing Unit의 소유권이 이전되는 경우 부수하여 이전됩니다.

구분소유자는 Housing Unit을 사용, 수익, 처분할 권리를 가집니다. 즉, 미얀마인에게 양도, 교환, 이전(assign), 포기(relinquish), 임대차, 저당권 설정, 할부판매(hire)할 수 있고, 미얀마인을 거주하도록 할 수 있는 권리를 보유하고 있습니다. 이에 더하여 외국인에게 임대차, 저당권 설정을 할 수 있고, 관련 법령에 따라 외국인을 거주하도록 할 수 있도록 할 수 있습니다. 그리고 40% 제한 규정(콘도미니엄 전체의 40%까지는 외국인에게 양도 가능하다는 점은 앞서 설명하였습니다)을 준수하여 외국인에게 Housing Unit을 양도할 수도 있습니다. 또한 콘도미니엄을 관리하는 관리단의 총회에 참석하고 의결할 수 있는 권리를 보유하고 있습니다.

(5) Housing Unit의 양수도

Housing Unit은 증여, 교환, 매매, 법원의 판결 등을 원인으로 양도될 수 있습니다. 이 경우 양도인과 양수인은 동법이 정하는 규정에 따라 30일 이내에 양도 사실을 등록하여야 합니다. 양수인은 미얀마인지세법에 따라 인지세를 납부하고 관련 규정에 따라 등록수수료를 부담합니다.

(6) 기타

완공된 콘도미니엄 및 동법 발효 시에 건설 중인 콘도미니엄은 관할 Management Committee에

동법 제9조 및 제10조에 따라(콘도미니엄으로) 등록을 신청할 수 있습니다. 관할 Management Committee는 동법에 따른 규정에 따라 등록을 허가하거나 거절할 수 있습니다.

콘도미니엄 구분소유자 75% 이상이 관리단총회에서 찬성하는 경우 콘도미니엄의 전부 또는 일부를 재건축할 수 있습니다.

3. 콘도미니엄법에 대한 평가

미얀마의 정치적인 상황과 역사적인 이유로 인하여 미얀마의 현 부동산 법제는 정비되지 않은 부분이 많은 상황입니다. 특히 외국인의 토지 소유권 제한, 토지권리에 대한 공시제도의 미비, 건물에 대한 등기제도 부재 등은 외국인투자자 유치에 상당한 장애가 되고 있습니다. 이와 같은 상황에서 콘도미니엄법의 제정안은 (i) 외국인의 건물 및 집합소유지에 대한 소유권을 인정하고, (ii) 토지와 분리된 건물만의 소유권 개념과 구분소유자들의 집합소유지에 대한 대지권을 인정하고, (iii) 집합소유건물에 대한 구분 소유 개념을 도입하여 처음으로 건물에 대한 등기제도를 법제화하였다는 점에서 진일보한 입법이 분명합니다.

다만, 그럼에도 불구하고, 콘도미니엄법에 따른 건물을 제외한 나머지 건물에 대해서는 여전히 콘도미니엄법이 적용되지 않고, 외국인은 원칙적으로 개발 대상 토지에 대한 소유권을 취득할 수 없는데, 현 콘도미니엄 법만으로는 외국인 부동산 개발사업자가 동법에 따라 분양사업을 수행할 수 있는지 불분명하다는 한계가 있습니다.

한편, 현재까지 콘도미니엄법을 적용하여 사업허가를 취득한 사례는 없는 것으로 보입니다. 미얀마는 신법이 공포되어도 하위 규정(시행령이나 시행규칙 등)이 제정될 때까지 신법이 적용되지 않는 경우가 많으므로, 하위 규정의 내용과 정책 변화에 주의할 필요가 있습니다.

<끝>

4