

이번 주 특집 주제

## 미얀마에서 타인 명의로 부동산을 구입하면?

외국인의 미얀마 부동산 취득 시 법적 위험과 합법적 대안

미얀마에 거주하는 많은 한인 교민들이 주택, 토지, 사무실 등 부동산을 현지 미얀마인 명의로 구입하는 경우가 있습니다. 그러나 이는 미얀마 법률상 심각한 위험을 수반하며, 전 재산을 잃을 수 있는 결과로 이어질 수 있습니다. 이번 호에서는 관련 법률 및 실제 위험, 그리고 합법적인 대안을 종합적으로 안내해 드립니다.

## 제 1부 | 미얀마 부동산 관련 핵심 법률 개요

미얀마에서 부동산을 취득하려는 외국인은 반드시 다음 법률을 이해해야 합니다.

관련 법령	주요 내용	외국인 적용
부동산이전제한법 (TIPRA, 1987)	외국인 부동산 취득 전면 금지 (매매·증여·교환·양도 포함)	직접 적용 (핵심 규제)
콘도미니엄법 (2016)	6층 이상, 20,000 sq ft 이상 건물에 한해 외국인 최대 40% 소유 허용	예외적 허용
미얀마투자법 (MIL, 2016)	MIC 허가 취득 시 최대 50년+10년+10년 토지 임차권	MIC 허가 필요
미얀마회사법 (MCL, 2018)	외국인 지분 35% 이하 회사는 미얀마 회사로 분류 가능	간접 활용 가능
경제특구법 (SEZ Law)	SEZ 내 50년+25년 토지 사용권 허용	SEZ 지역 한정

## 핵심 원칙: 미얀마 국가가 모든 토지의 최종 소유자



미얀마 헌법 제37조(a)에 따르면 미얀마 국가가 모든 토지와 천연자원의 궁극적 소유자입니다. 따라서 개인 또는 기업이 취득하는 것은 '소유권'이 아닌 '토지사용권(Land Use Right)'임을 명심해야 합니다.

## ☀ 제 2부 | 타인 명의 부동산 취득의 위험성

많은 외국인이 미얀마인 지인 또는 파트너의 명의를 빌려 부동산을 구입합니다. 이를 '명의신탁'이라 하며, 다음과 같은 심각한 법적 위험이 존재합니다.

### 위험 1

#### 명의신탁자(미얀마인)의 사망

명의자가 사망할 경우, 해당 부동산은 법적으로 미얀마인 명의자의 유산이 됩니다. 유족(상속인)이 외국인에게 반환을 거부하더라도 법원에서 권리를 주장하기 매우 어렵습니다. 명의신탁 약정서는 미얀마 법원에서 법적 효력을 인정받기 어렵습니다.

### 위험 2

#### 명의신탁자의 변심 또는 배신

미얀마인 명의자가 마음을 바꾸어 부동산을 본인 소유라고 주장할 경우, 법적으로 미얀마인 명의자가 정식 소유자로 등록되어 있기 때문에 반환 소송에서 외국인이 패소할 가능성이 매우 높습니다. 실제로 이런 분쟁 사례가 다수 발생하고 있습니다.

### 위험 3

#### 법원에서 소유권 인정 불가

외국인이 미얀마인 명의로 부동산을 취득하는 행위 자체가 1987년 부동산이전제한법(TIPRA)에 위반됩니다. 따라서 이를 근거로 소송을 제기할 경우, 법원이 외국인의 손을 들어 주지 않을 뿐 아니라 오히려 위법 행위로 제재를 받을 수 있습니다.

### 위험 4

#### 명의신탁자의 부채·소송·파산으로 인한 압류

미얀마인 명의자가 개인 채무 또는 세금 미납 등으로 인해 법원의 압류·경매 명령을 받을 경우, 외국인이 실질적으로 매입한 부동산이라 할지라도 법적 명의자인 미얀마인의 재산으로서 압류될 수 있습니다.

### 위험 5

#### 형사 처벌 위험 (외국인 당사자)

TIPRA 위반 시 외국인 본인이 형사 처벌(벌금 또는 징역)을 받을 수 있습니다. 특히 현재 미얀마 상황(2021년 군부 쿠데타 이후)에서 외국인에 대한 법 집행이 강화될 수 있어 주의가 필요합니다.

## ☑ 제 3부 | 합법적 부동산 취득 방법 (해결책)

외국인이 미얀마에서 합법적으로 부동산을 취득하거나 이용할 수 있는 방법은 다음과 같습니다.

## 방법 1 ★ 추천 | 한-미 합작 법인 설립 (65:35 구조)

구조: 미얀마인 주주 65% + 한국인(외국인) 주주 35%로 주식회사 설립

핵심 근거: 2018년 발효된 미얀마회사법(MCL)에 따라 외국인 지분이 35% 이하인 회사는 '미얀마 회사'로 분류됩니다. 이 회사 명의로 토지 및 부동산을 소유하고 관리할 수 있습니다.

### 주요 장점:

- 회사 정관에 외국인 주주 보호 조항 삽입 가능 (의결권, 배당, 청산 시 우선권 등)
- 부동산을 개인 명의가 아닌 법인 명의로 관리 → 명의신탁 위험 제거
- 명의신탁자 사망/변심 시에도 회사 자산으로 보호
- 사업 운영(임대, 개발 등)과 부동산 관리를 병행 가능

### 주의사항:

- 실제로 등기소(ORD)가 외국인 지분 1%라도 포함된 회사의 부동산 등기를 거부하는 사례가 있음 → 반드시 사전에 법률 전문가와 확인 필요
- 신뢰할 수 있는 미얀마인 파트너 선정이 핵심
- 정관(Articles of Association) 작성 시 외국인 보호 조항 필수 삽입

## 방법 2 | MIC 투자허가 취득을 통한 장기 토지 임차

미얀마투자법(MIL 2016)에 따라 미얀마 투자위원회(MIC)의 허가 또는 승인을 받으면 외국 투자자도 장기 토지 임차가 가능합니다.

임차 기간	최초 50년 + 연장 10년 + 추가 연장 10년 = 최대 70년
적용 대상	MIC 허가를 받은 외국 투자 기업
특이사항	임차는 가능하지만 소유권 취득은 불가. 사업 목적 부동산에 적합

## 방법 3 | 콘도미니엄 직접 구매 (2016 콘도미니엄법)

콘도미니엄법(2016)에 따라 등록된 아파트의 경우 외국인도 직접 소유권을 취득할 수 있습니다. 단, 다음 조건을 반드시 충족해야 합니다:

- 건물 층수: 6 층 이상
- 대지 면적: 20,000 평방피트(약 1,858 m<sup>2</sup>) 이상
- 외국인 소유 한도: 전체 세대의 40% 이하
- 콘도미니엄법에 정식 등록된 건물이어야 함 (등록 여부 반드시 확인!)
- 구매 대금은 반드시 해외 은행 계좌에서 미얀마 계좌로 공식 송금 (자금세탁 방지법 준수)

## 주의: 콘도미니엄 등록 여부 확인 필수



양곤이나 만달레이에서 '콘도'라고 광고하는 건물 중 다수가 콘도미니엄법에 정식 등록되지 않은 경우가 있습니다. 이 경우 외국인이 법적 소유권을 취득할 수 없습니다. 계약 전 반드시 MoALI(건설도시개발부) 등록 여부를 확인하십시오.

## 방법 4 | 경제특구(SEZ) 내 투자

미얀마 경제특구법에 따라 SEZ 내에서 사업을 영위하는 외국 투자자는 토지 사용권을 최대 75년(50년 + 25년)까지 취득할 수 있습니다. 톨라와(Thilawa), 따웅지(Dawei), 차욱푸(Kyaukphyu) 등 경제특구가 운영 중입니다.

## 제 4부 | 외국인 부동산 취득 시 추가 주의사항

### 💰 세금 및 비용

- ▶ 취득세(스탬프세): 부동산 가액의 약 2% (양곤·만달레이 등 도심은 추가 2%, 총 4%)
- ▶ 콘도미니엄 취득 시 스탬프세: 총 가액의 약 4%
- ▶ 양도차익세: 이미 과세된 소득 외의 부분에 대해 30% 적용
- ▶ 법인세율: 25% (MIC 등록 법인은 세제 혜택 가능)
- ▶ 연간 부동산세(양곤 기준): 공시지가의 약 0.4%

### 🏠 자금 조달 및 송금 규정

- ▶ 외국인의 콘도미니엄 구매 대금은 반드시 해외 계좌에서 미얀마 계좌로 공식 은행 송금
- ▶ 현금 거래는 자금세탁 방지법 위반 소지 있음
- ▶ 미얀마 내 외국인 모기지(주택담보대출) 사실상 불가 → 현금 거래가 일반적
- ▶ 미얀마 중앙은행(CBM) 정책금리 상한: 연 15% (2024년 기준)

### 📄 계약 및 등기 관련 주의사항

- ▶ 모든 부동산 계약서는 반드시 서면으로 작성하고 공증(Notarization)을 받을 것
- ▶ 등기소(ORD, Office of Registration of Deeds)에 이전 계약 등록 필수
- ▶ 소유권 증서의 진위 여부 및 권리 하자 사전 조사(Due Diligence) 실시

- ▶ 토지 분류(농지, 허가지, 자유보유지 등) 확인 후 사용 목적 적합 여부 검토
- ▶ 전임 소유자의 세금 체납 여부 확인

## 법적 리스크 및 분쟁 해결

- ▶ 미얀마는 법 집행 및 사법 시스템이 개발도상 단계 → 법 조문과 실제 행정 관행이 불일치할 수 있음
- ▶ 부동산 분쟁 시 소송 기간이 매우 길고 예측 불가 → 계약 시 분쟁 해결 조항 명시 권고
- ▶ 외국인 투자 관련 분쟁은 국제 중재(예: SIAC)를 계약서에 명시하는 방법도 고려
- ▶ 2021년 쿠데타 이후 법제도 불안정성 증가 → 투자 리스크 지속 모니터링 필요

## 개발 및 건설 관련 주의사항

- ▶ 미얀마에서 부동산을 개발·건축하려면 건설도시개발부(MoALI) 허가 필수
- ▶ 농지를 상업용으로 전용 시 농업성의 별도 허가 필요
- ▶ 외국인이 부동산 중개업(Real Estate Agency) 운영 시 별도 면허 필요 (예정 법안)
- ▶ 건물 명칭과 토지 사용권 명칭이 다를 경우 별도 처리 필요

## 요약 및 핵심 체크리스트

### ❌ 반드시 피해야 할 것

- 미얀마인 명의로 부동산 구입 (명의신탁)
- 구두 계약이나 비공식 약정만으로 부동산 거래
- 콘도미니엄법 미등록 건물 외국인 명의 매입
- 현금 직접 거래로 콘도 구입 (자금세탁 위험)
- 법적 검토 없이 계약서 서명

### ✅ 반드시 해야 할 것

- 법률 전문가 자문 후 진행
- 합법적 법인(65:35 구조) 설립 검토
- 계약서 공증 및 등기소 등록
- 콘도 구입 시 MoALI 등록 여부 확인
- 공식 은행 송금으로 자금 이전

## 한인회 안내

미얀마에서 부동산 문제로 어려움을 겪고 계신 교민께서는 한인회로 문의해 주시기 바랍니다

다.

본 정보지는 매주 1회 발행되며, 미얀마 생활에 도움이 되는 실용적인 법률·생활·비즈니스 정보를 제공합니다.

**△ 본 정보지의 내용은 일반적인 참고용이며, 법적 효력이 있는 법률 자문을 대체하지 않습니다.**

개인적인 법률 문제는 반드시 미얀마 현지 전문 변호사와 상담하시기 바랍니다.