

# 미얀마 물권법제에 관한 연구

박광동 · 조은래

지역법제 연구 14-16-③

# 미얀마 물권법제에 관한 연구

박 광 동 · 조 은 래

# 미얀마 물권법제에 관한 연구

## A Study on law of Property in Myanmar

연구책임 : 박광동 (연구위원)

Park, Kwang-Dong

공동연구 : 조은래 (부산외국어대학교 교수)

Cho, Eun Rae

2014. 7. 30.

# 요약문

## I. 배경 및 목적

### 연구의 배경

- 최근 미얀마에 대한 우리나라에서의 투자와 관련한 관심이 고조되면서, 투자법령 및 미얀마의 물권법제에 대한 관심이 고조되고 있음
- 미얀마에는 우리나라와 같은 물권법체계를 가지고 있지 않고, 개별법률에 산재하여 규율되고 있고, 아직 이에 대한 구체적인 연구가 되지 않은 상황임

### 연구의 목적

- 이 연구에서는 미얀마 물권법제에 대하여 고찰하고, 우리나라의 물권법과 비교 검토하고자 함

## II. 주요 내용

### 미얀마의 현황

- 2014년 7월 현재 미얀마는 공식적으로는 미얀마 연방 공화국(The Republic of the Union of Myanmar)으로, 대통령 중심제 국가임

- 미얀마의 외교기조는 중립적 입장에서 독립, 자주, 외교, 평화, 공존의 5원칙을 외교의 기조로 함
- 미얀마의 경제는 최근까지 개발도상국으로서의 경제적 특징과 미얀마 고유의 경제적 특징으로 구분할 수 있음
- 미얀마는 대통령 중심제로 연방행정부는 국회의 간접선거로 선출되는 임기 5년의 대통령과 부통령(2명) 및 34개 부처의 연방 장관과 6명의 대통령 실 장관, 연방검찰총장으로 연방행정부가 구성되어 있음
- 2008년 헌법에 따라 입법기구의 활동은 연방 의회(Pyidaungsu Hluttaw)에서 공유되며 상, 하원으로 구성 됨

#### □ 한국과 미얀마 물권법제 비교

- 민법 일반에서의 차이
  - 민법전 편별방식, 민법의 법원(法源), 부동산의 개념 등의 차이가 있음
  - 「민법」과 「입양특례법」에서 입양 관련 규정이 추상적인 것에 대한 명확화가 필요함.
- 물권법제에서의 차이
  - 물권법의 성격, 물권법정주의 규정의 유무, 선의취득, 등기의 대상과 효력, 등기부의 종류, 담보물권법 법체계 등에서 차이가 남.

### Ⅲ. 기대효과

- 미얀마의 물권제도에 대한 기초정보로서의 기능
- 관련 부처의 미얀마 물권 관련 법제조사 및 우리나라 국민의 투자시 법제정보로서의 기능

▶▶ 주제어 : 재산이전법, 동산매매법, 등기법, 특정구제법, 회사법, 계약법

# Abstract

## I . Background and Purpose

### Background of this study

- South Korea's Interests and investment in Myanmar has become intense. Thereby, there is heightened Interest for Investment Act and law of property in Myanmar.
- There is no law of property in Myanmar as compared to Korea. Individual and unintegrated law regulates law of property and no specific research has been dedicated to this area.

### Purpose of this study

- The aim of this research is to study law of property in Myanmar, and to make comparison with law of property in Korea.

## II . Main Contents

### Current Status of Myanmar

- As of July, 2014, Officially the Republic of the Union of Myanmar, commonly shortened to Myanmar. The country is governed as a presidential republic.

- Myanmar has “neutral” foreign policy with Five Principles of Peaceful Coexistence, namely, Mutual respect for each other's territorial integrity and sovereignty, mutual non-aggression, mutual non-interference in each other's internal affairs, equality and cooperation for mutual benefit, and peaceful coexistence.
  - Myanmar’s economy is known as developed country, and have unique characteristics on its own.
  - The country is governed as a presidential republic. The president has five-year mandate and elected by members of parliament. There are two vice presidents serving along with the 34 approved union government ministries including six ministers located in the President’s Office and attorney General.
  - Under its 2008 constitution, the legislature, called the Pyidaungsu Hluttaw, is bicameral and made up of two houses.
- Comparative Study on Law of property in Myanmar and Korea
- Difference in Civil Law
    - There are difference in civil code classification method, civil law of court, property concept.
    - There is necessity for specifying abstract Regulation relating to adoption on civil law and adoption law reform.
  - Difference in Law of property
    - There are differences in nature of Study on Law of property, Regulation status on Law of property settlement, good faith

acquisition, Subject of registration and its effects. types of register, registration of security Act.

## **II. Expected Effects**

- The research serves as basic information for Myanmar's law of Property.
- The research can be helpful Korean investors and serve as useful information for relevant government branches as they research Myanmar's law of property.

▶ **Key Words** : The Transfer of Property Act, Sale of Goods Act, Registration Act, The Special Relief Act, The Company Act, The contract Act.

# 목 차

요 약 문 .....	3
Abstract .....	7
제 1 장 서 론 .....	15
제 1 절 연구의 필요성과 목적 .....	15
제 2 절 연구의 범위 .....	17
제 2 장 미얀마의 현황 .....	19
제 1 절 미얀마의 사회문화적 현황 .....	19
1. 정 치 .....	19
2. 외 교 .....	22
3. 경 제 .....	30
4. 미얀마의 역사 .....	35
제 2 절 미얀마의 통치기구와 입법체계 .....	42
1. 통치기구 .....	42
2. 입법체계 .....	48
제 3 장 미얀마 물권법제의 내용 .....	53
제 1 절 부동산 및 동산 .....	53
1. 부동산 .....	54
2. 동 산 .....	57

제 2 절 물권의 양도 등 .....	57
1. 재산이전법에 근거한 부동산의 매매·임대 .....	57
2. 동산매매법에 근거하는 동산의 매매 .....	69
제 3 절 등기제도 .....	72
1. 제도의 개관 .....	72
2. 등기사무소의 행정처리 .....	85
3. 회사법상의 담보등기제도 .....	86
제 4 절 담보물권 .....	91
1. 양도저당권(Mortgage) .....	91
2. 그 외의 담보권 .....	100
제 5 절 외국인의 토지 취득 및 이용의 제한 .....	104
1. 토지의 취득 .....	104
2. 토지의 이용 .....	106
제 4 장 한국과 미얀마 물권법제 비교 및 법제발전경험공유 방안 .....	109
제 1 절 민법 일반 .....	109
1. 민법전 편별방식 .....	109
2. 민법의 법원(法源) .....	110
3. 부동산의 개념 .....	111
제 2 절 물권법제 .....	112
1. 물권법의 성격 .....	112
2. 물권법정주의 .....	115
3. 선의취득 .....	116

4. 등기의 대상과 효력 .....	117
5. 등기부의 종류 .....	122
6. 담보물권법 법체계 .....	123
제 3 절 법제발전경험공유 방안 .....	125
1. 추진방향 .....	125
2. 개별 물건법제 관련 법제발전경험공유 방안 .....	126
참 고 문 헌 .....	127

## 제 1 장 서 론

### 제 1 절 연구의 필요성과 목적

미얀마는 국제적인 고립과 미얀마식 사회주의 계획경제의 실패, 장기적인 군사 독재 등의 정치적 문제 등이 복합적으로 작용하여 경제가 극도로 침체되어 있었다.<sup>1)</sup>

최근 동남아의 최빈국, 서방국가의 경제제재 조치로 인해 세계경제로부터 고립되어 왔던 미얀마가 개혁 개방을 추진하면서 외국기업 및 외국인에 의한 투자가 활성화되고 있다.<sup>2)</sup>

미얀마는 2015년 총선을 앞두고 2014년 헌법 개정, 소수 민족 갈등 해소, 인권보호 등 민주화 개혁 논의가 한층 더 진행될 전망이다.<sup>3)</sup>

미얀마는 1949년 민주공화국으로 출발하였다가 1962년의 쿠데타로 버마식 사회주의가 주요 정치체제를 유지하다가, 2010년 11월 7일 미얀마 군사 정권은 총선을 통해서,<sup>4)</sup> 2011년 4월에 민선 정부가 출범하였다.<sup>5)</sup>

민선 정부에서는 개혁개방정책을 추진하였고,<sup>6)</sup> 이를 계기로 하여 미얀마에 대한 해외에서의 투자에 대한 관심이 고조되었으며, 이는 우리

---

1) <http://ko.wikipedia.org/wiki/%EB%AF%B8%EC%96%80%EB%A7%88>(2014.6.15).

2) 강선구, “빚장 푸는 미얀마 투자 기회의 허와 실”, LG Business Insight, 2013.1.9, 2면.

3) <http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2014/01/01/0200000000AKR20140101065000076.HTML?input=1179m>(2014.6.15)

4) 2010년 11월, 20년 만에 총선을 치르고 ‘규율민주주의’라는 강령으로 민간정권이 출범했으나 퇴역군인들이 정부 요직을 장악하여 퇴역한 군부정권의 수장에 의한 막후 권력을 유지하고 민주인사들의 투옥 및 정치참여 배제 등 기존 관행이 유지됨에 따라 실질적인 정치발전은 불가능할 것으로 예상했다[장준영, 미얀마의 개혁 개방: 원인과 전망, JPI정책포럼, 제주평화연구원, 2012, 2면].

5) <http://ko.wikipedia.org/wiki/%EB%AF%B8%EC%96%80%EB%A7%88>(2014.6.15)

6) 민선 정부의 대통령으로 선출된 떼인세인(Thein Sein) 대통령은 취임 이후 500여명 규모의 정치범 석방, 언론에 대한 통제 완화, 외국인투자 제도 개선, 단일 환율제도 도입 등의 일련의 개혁개방정책을 실시하면서 세계의 관심이 고조되고 있다[손승호, 미얀마의 개혁개방 정책과 협력확대 방안, 한국수출입은행 국별조사실, 2012, 1면].

나라에서도 마찬가지이다.7) 예컨대, 미얀마는 모든 기업과 자산에 대해 국유화하는 것을 원천적으로 봉쇄함으로써 투자 위험부담을 적절하여 친투자환경을 마련하고자 하고 있다.8)

이에 우리나라에서는 미얀마에 관한 투자 관련 이슈들이 관심의 대상이 되고 있다. 이는 물론 법제에 있어서도 마찬가지이다.9)

이러한 상황에서 미얀마에 대한 미얀마 국내법에 대한 구체적인 소개가 많지 않은 상황이고, 더욱이 미얀마의 법제는 아직은 진행되어 가고 있는 단계에 있다. 예컨대, 개인의 소유권 등과 관련한 물권법제에 대한 미얀마의 법제는 아직 많은 변화가 없는 상황이나, 향후 이에 대한 법제 개선이 이루어 질 것이다.

그러나 아직 우리나라에서는 미얀마의 물권법제에 대한 연구가 많이 진행되어 있지 않은 상황이다.

이러한 미얀마 물권법제에 관한 연구는 우선 미얀마 지역에 대한 투자에 대한 일정한 정도의 기여뿐만 아니라, 미얀마의 정치·사회·경제를 법제적인 측면에서 이해할 수 있는 계기가 될 것이다. 그리고 미얀마의 물권법제에 대한 개선이 진행될 때 우리나라 물권법제와의 상호 이해를 통한 법제경험을 공유할 수 있는 계기를 마련할 수 있을 것이다.

---

7) 최근 미얀마를 찾는 기업들이 크게 늘고 있다. 항공사의 움직임에서도 이를 엿볼 수 있다. 대한항공은 오는 15일부터 기존 항공기보다 2배 큰 280석 규모 항공기를 투입하고, 12월21일부터는 7회 운항으로 증편한다. 9월 취항 후 2개월만의 변화다. 아시아나항공도 12월 취항을 적극 검토 중이다. 텔레비전 채널 4곳 가운데 3곳에서 한국 드라마가 방영되는 미얀마에 우리 기업들이 속속 진출하고 있다[[http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy\\_general/560414.html](http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/560414.html)(2014.6.15)].

8) 황해봉, “아시아 각국의 토지제도의 특징과 발전방향”, 법제, 법제처, 2012.8, 50면.

9) 대한변협이 지난달 28일 미얀마의 제1야당인 민주주의민족동맹(NLD, 대표 아웅산 수치)과 여당인 통합단결발전당(USDP, 대표 투라 우 쉐 만)에 ‘미얀마 헌법 개정에 대한 의견서’를 전달했다[<http://pdf.koreanbar.or.kr/493/493493.pdf>(대한변협신문, 대한변협, ‘미얀마헌법’개정에 대한 의견서 전달, 대한변협신문 제493호, 2014.5.5, 4면)(2014.6.15)].

## 제 2 절 연구의 범위

2014년 7월 현재 미얀마는 공식적으로는 미얀마 연방 공화국(The Republic of the Union of Myanmar)으로, 대통령 중심제 국가이다.<sup>10)</sup>

미얀마에는 우리나라와 같은 물권법체계를 가지고 있지 않고, 개별 법률에 산재하여 규율되고 있고, 아직 이에 대한 구체적인 연구가 되지 않은 상황이다.

이에 이 연구는 미얀마의 물권에 관한 각 법률의 조항을 기초로 하여, 물권에 관한 기본적 개념 및 개별 법률의 구체적 내용을 설명하고, 우리나라의 물권법과의 차이점을 제시하는 것을 주된 목적으로 한다.

다만 미얀마의 법률 중 물권에 관한 법률은 다양하겠지만, 미얀마법전 중 물권과 관련하여 중요한 법률인 재산이전법(The Transfer of Property Act), 동산매매법(The Sale of Goods Act), 등기법(The Registration Act), 특정구제법(The Special Relief Act), 회사법(The Company Act) 및 계약법(The Contract Act) 등을 중심으로 하여 설명을 하고자 한다.

이 연구와 관련하여 제2장 미얀마의 현황은 부산외국어대학교 조은래 교수가, 나머지 장은 한국법제연구원 박광동 연구위원이 담당하여 작성하였다.

---

10) 2008년 5월에 국민투표에 의해 채택된 신헌법에 따라 2010년 11월 7일 총선을 실시하였고, 2011년 1월 31일에 의회를 개원하였다. 2011년 2월 4일에 연방 합동의회는 상하원 및 군부에 의해 각각 추천된 3명의 부통령 중 하원 추천 부통령인 떼인 세인(Thein Sein) 총리를 임기 5년의 대통령으로 선출하였다. 그리고 대통령을 보좌하는 2명의 부통령을 유지하였다. 기존의 군정 통치 기구인 국가 평화발전 위원회(SPDC : State Peace and Development Council)는 2011년 3월 30일에 신정부 출범을 계기로 신정부에 모든 권한을 이양하고 해체되었다[법제처, 미얀마-경제·투자 법령정보-, 법제처, 2012, 10면].

## 제 2 장 미얀마의 현황

### 제 1 절 미얀마의 사회문화적 현황

#### 1. 정 치

미얀마의 공식 국가명칭은 미얀마연방공화국(The Republic of the Union of Myanmar)이다.<sup>11)</sup> 수도는 네삐도((Nay Pyi Taw/Naypyidaw)이며, 국가면적은 약 676.6km<sup>2</sup>, 기후는 우기와 건기로 구분되는 몬순기후로서 인구는 약 5,978만 명이며, 135개의 다양한 종족으로 구성된 다종족 사회로, 다수 종교는 불교이며, 석유·천연가스 등의 풍부한 천연자원을 보유하고 있다.<sup>12)</sup> 미얀마의 주요도시로는 양곤(Yangon), 만달레(Mandalay), 몰르먀잉(Mawlamyine), 버페잉(Pathein), 버고(Bago) 등이 있다.

1948년 1월 4일에 영국으로부터 독립하여 미얀마 연방이 성립되었고, 양당제 민주주의를 채택하였으며, 초대 대통령으로 사오 슈웨 타익이, 국무총리에는 우누가 되었다. 1961년 총리 비서였던 우 탄트(U

11) 2008년에 공포된 새 헌법에 의한 다당제 대통령 중심제를 채택하고 있으며, 미얀마의 국명은 현재까지 네 차례에 걸쳐 개명되었다. 1947년 헌법에서 버마연방(The Union of Burma)으로 의회민주주의 채택하였으며, 1974년 헌법에서는 일당제 버마 사회주의연방공화국(The Socialist Republic of the Union of Burma)으로, 1989년 신군부 집권으로 영문 명칭의 버마를 미얀마로 개칭하여 미얀마연방(The Union of Myanmar)으로, 그리고 2010년 10월에 국가 명칭을 현재의 미얀마연방공화국(The Republic of the Union of Myanmar)으로 변경되었다.

12) 참고로 미얀마의 인구조사는 독립 이후 1973년과 1983년(총인구 약 33,234,000명)에 각각 두 차례에 걸쳐 실시되었으나, 내전으로 인하여 국경지역의 소수민족 반군 점령지역에 대한 조사가 불가능하여 미얀마 전역에 걸친 조사가 아닌 표본조사에 그쳤고, 현재의 인구 통계는 1931년 영국 식민지정부의 조사자료를 바탕으로 한 추정치에 불과함. 따라서 인구통계는 관점에 따라 상당한 차이가 날 수 있음. 2014년에 유엔의 지원으로 독립 이후 최초로 전국 조사가 실시될 예정이다. 박장식, 채수홍, 조은래, “통상환경 변화에 따른 미얀마 진출 기업 노무관리 전략 연구”, 노사발전재단 보고서, 2013, 11, 11면 이하.

Thant)가 국제연합 사무총장으로 선출되었다. 그는 비서구권 국제기구 수장이 된 최초의 인물이었으며 사무총장으로서 10년간 활동하였다.<sup>13)</sup> 1962년 네윈 장군이 군부쿠데타를 일으켜 혁명위원회를 구성하여 1987년까지 네윈의 사회주의 정부가 통치를 하였다. 이시기 동안 군부는 개인기업의 재산을 몰수하고 쇄국정책으로 인해 국제적으로 고립하였으며, 또한 외국인 기업을 포함한 모든 산업이 국유화로 되었다.<sup>14)</sup>

1988년에 새로운 군부가 집권, 2011년까지 군사 정권이 통치하였으며, 미얀마의 최고통치자인 탄 슈웨를 중심으로 국가평화발전평의회가 국정을 주도하였다. 이 시기에 군부에 대한 미국, 유럽 등 서방 세력의 제재는 소비자 보이콧과 주주 등 투자세력에 대한 압력으로 이어졌으며, 외국의 회사들이 미얀마에서 대거 철수하였다. 대표적으로는 프랑스 석유 회사인 토탈 사, 미국의 정유회사인 쉘브론이 야다나 프로젝트(Yadana Project) 추진을 계속하기 위해 태국으로 거처를 옮겼다.<sup>15)</sup> 군부 주도로 정치 활동은 억압되고 사법부는 여전히 독립되어 있지 못한 상태이었으며, 또한 군사 정권의 아웅 산 수치에 대한 가택연금의 조치로 인하여 미얀마 군정에 대한 국제적인 압력이 강화되기도 하였다.<sup>16)</sup>

2008년 5월 미얀마의 군사정부는 국민투표를 통과한 신헌법을 공식적으로 채택하였으며, 군정은 사이클론 ‘나르기스’로 인해 이달 10일과 24일로 나눠 실시한 신헌법 찬반 국민투표의 투표율은 98.12%(유권자 2천730만명)였으며 찬성률은 92.48%로 집계됐다고 밝혔고, 이에 아

---

13) [http://www.irrawaddy.org/article.php?art\\_id=7610](http://www.irrawaddy.org/article.php?art_id=7610)(2014.6.15).

14) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 14면.

15) <http://news.bbc.co.uk/2/hi/asia-pacific/3761022.stm>, 20 October, 2004, BBC News(2014.6.15).

16) 신군부는 2003년 5월 31일 아웅산 수치의 가택연금 조치를 하였고, 2005년 11월과 2006년 5월에 재차 그 기한을 연장하였다가 아웅산 수치여사는 2010년에 석방되었다.

웅산 수처 여사가 이끄는 야당인 ‘민주주의민족동맹’(NLD)는 신헌법 찬반 국민투표는 민주주의를 기만한 것이라 주장하면서 신헌법 거부 입장을 분명히 하였다.<sup>17)</sup> 그리고 NLD는 성명을 통해 이번 국민투표는 군정이 찬성을 유도하기 위해 유권자를 억압하고 위협한 불공정하고 부자유한 투표였다고 하며 “NLD는 자유로운 의사를 바탕으로 한 국민의 심판은 겸허히 받아들일 준비가 되어 있지만 군정당국의 기만적인 국민투표는 용납할 수 없다”고 말했다.<sup>18)</sup> 이에 군정은 국민투표를 통과한 신헌법을 토대로 2010년에 총선을 실시하려고 하였지만, 신헌법의 초안은 상·하 양원 의석의 25%는 군부에 할당하도록 명시되어 있어, 사실상 군정체제를 굳히려는 의도가 담겨 있는 것으로 분석되었다.<sup>19)</sup> 또한 미얀마는 1988년 군사정권이 대규모 민주화 시위를 무력으로 제압한 후에 1974년에 제정된 헌법의 효력을 중지시켜 헌법이 없는 상태였었다.<sup>20)</sup>

2009년 5월 미국 정부는 미얀마 군정이 여전히 민주세력에 대한 억압을 계속하고 있기 때문에, 미얀마에 대한 제재를 2010년 5월까지 1년간 연장한다고 발표하였다.<sup>21)</sup> 유럽연합의 외무장관 이사회에서도 2006년부터 시작한 미얀마 군사 정권에의 제재조치를 연장한다고 2009년 4월에 결정하였다. 이에 미얀마 군사 정권은 20년 만에 2010년 11월 7일에 실시하는 총선을 앞두고 국기와 국명을 정식으로 변경하였다.<sup>22)</sup>

최근 미얀마의 국내외 정치상황은 2011년 때인 세인 정부가 출범하면서 개방경제의 도입과 민주주의제도 정착 등에 대한 국정기조를 발

17) <http://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=104&oid=001&aid=0002107328>(2014.6.15)

18) <http://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=104&oid=001&aid=0002107328>(2014.6.15)

19) <http://cafe.naver.com/freeburma/839>(2014.6.15)

20) 한국수출입은행, ASEAN 현황과 회원국 주요 동향, 2009, 108면.

21) 위키백과 ; <http://ko.wikipedia.org/wiki/%EB%AF%B8%EC%96%80%EB%A7%88>(2014.6.15)

22) 위키백과 ; <http://ko.wikipedia.org/wiki/%EB%AF%B8%EC%96%80%EB%A7%88>(2014.6.15)

표하면서 변화된 미얀마를 지향하였다.<sup>23)</sup> 그리고 2012년에는 아웅산 수지를 비롯한 민주주의 민족동맹(NLD)소속 당원들의 정계 진출로 새로운 국면을 맞이하게 되었다. 2011년 2월 4일 연방국회의 대통령선출선거인단에 의해 떼인 세인 전 수상이 대통령으로 선출되어 형식상으로 49년 만에 민간정부가 출범하게 되었다.<sup>24)</sup> 떼인 세인 대통령은 2011년 4월 1일 연방국회에서 가진 취임 연설에서 개방경제 도입과 민주주의 제도의 정착 및 소수민족 무장집단과의 분쟁 종식 등을 골자로 하는 획기적인 국정 기조를 발표하였으며, 정치범의 석방, 언론 검열의 폐지, 반군과의 평화협정 체결 등 과감한 정책을 구현하고 있다.<sup>25)</sup>

## 2. 외 교

### (1) 외교기조

미얀마의 외교기조는 중립적 입장에서 독립, 자주, 외교, 평화, 공존의 5원칙을 외교의 기조로 하고 있다. 미얀마의 지정학적 이유로 전통적으로 대중국 및 인도관계를 중시하며, 1997년 ASEAN 가입이후에 ASEAN+3국가 간의 우호협력관계의 강화 등을 표방하고 있다. 다만 제외국과의 관계에 있어서 인권문제 등 국내의 정치상황이 제약의 요소로 작용하고 있는 실정이다.

미얀마는 1948년 1월 4일 영국으로부터 독립하여 외교정책은 정치가들의 이념에 따라 사회주의식으로 전개되었다. 그러나 전후 복구와 경제재건을 위하여 세계 각국의 원조가 요구되었고, 반정부세력으로 인한 국내 정치의 불안 요소를 제거할 필요성이 제기되었으며, 또한 국가 안보가 담보되는 완전한 독립을 위한 국내적 과제로 인하여 현

23) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 16면.

24) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 16면.

25) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 16면.

법 제12장에 명시된 비동맹중립노선은 즉각 시행되지 못하였다. 이에 초대 총리인 우 누는 미국, 영국, 소련 등 강대국과의 우호적 관계를 유지하기 위하여 공정한 외교적 입장을 선언하였다.<sup>26)</sup>

최근 미얀마는 국내 정치상황의 변화에 조용하여 국제관계의 개선도 급속히 진행되고 있다. 2012년 미국 오바마 대통령의 공식 방문으로 미국과의 관계개선이 시작되었으며, 일본을 필두로 한 많은 국가가 미얀마와의 관계를 강화하고 있다.<sup>27)</sup>

## (2) 미국과의 관계

미얀마 초기 정부와 미국의 관계는 양국의 국내적인 정치적 이유로 미국의 대 미얀마 원조는 시행과 단절을 반복하였으며, 미국은 자유주의의 확산을 위한 마샬 플랜의 일환으로 미얀마에 대한 원조를 시행하였는데 이러한 원조에는 미얀마를 친미국가로 유인하고자 하는 숨은 동기도 있었다.<sup>28)</sup> 반면, 미얀마는 국민당 잔당에 대한 미국의 지원에 불만을 가졌으며, 국무부의 기술협력국(Technical Cooperation Administration)의 지원 방식이 국가의 외교정책에 혼란을 야기할 수 있다는 우려 등으로, 정치 및 외교적 요인에 따라 원조 수혜를 중단시켰다.<sup>29)</sup> 1956년에 양국 간의 경제협력이 재개되었고, 1958년에는 국내외 반군을 소탕하는 명목으로 미국산 무기구입에도 합의하였다.<sup>30)</sup>

우 누 총리는 유엔총회에서도 미국과 중국의 상호 간 시각을 재정립해 줄 것을 요구하는 등 미얀마의 주변에서 발생하는 냉전의 전운을 평화로운 분위기로 전환하려고 하였다.<sup>31)</sup> 양국은 공통적으로 평화

26) 장준영, “미얀마 외교정책의 변화와 주요국과의 관계”, 대외경제정책연구원 보고서, 2012, 23면.

27) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 16면.

28) 장준영, 앞의 글, 27면.

29) 장준영, 앞의 글, 27면.

30) 장준영, 앞의 글, 28면.

31) 장준영, 앞의 글, 28면.

로운 세계의 민주적 생활방식의 영속에 합의하였지만, 미국이 사회주의권에 대한 제압을 바탕으로 한 평화와 자유주의를 수호하기 위한 목적을 가졌다면, 반면 우 누 총리는 현상을 그대로 유지하면서 더 이상 이념 대립으로 세계를 긴장 속에 몰아넣지 않고, 냉전으로 인해 미얀마와 같은 약소국이 재차 피해를 입지 말아야 한다는 평화이념에 입각하였다.<sup>32)</sup>

1988년 9월 SLORC 군사정부 출범이래 민주화 및 인권탄압 문제로 인한 경제 제재의 지속으로 미국과의 관계는 불편한 상태가 지속되었으며, 미국은 1997년 5월 20일 이래 대통령의 행정명령 및 2003년 7월 28일 Burmese Freedom and Democracy Act 제정으로 강력한 대 미얀마 제재를 실시하였다.<sup>33)</sup> 즉 대 미얀마 신규투자 동결, 고위인사 비자발급 중단, 미얀마 정부자산 동결, 원조중단, 국제금융기구의 대 미얀마 금융지원 시 반대, 대 미얀마 송금금지, 미얀마산 제품 전면 수입금지 등이 그것이다.<sup>34)</sup> 2007년 말부터 제재 조치를 확대 강화하였으며, 또한 미국은 군사정부와 야당(NLD)과 소수민족간의 대화를 촉구하고 있으며, 아세안 등 주변국에게 대 미얀마 압력 행사에 동참해 줄 것을 요청 중이다.<sup>35)</sup>

2014년 5월 미국의 오바마 대통령은 미얀마 경제제재를 1년 추가로 연장하였다고 발표하면서 미얀마의 개혁상황은 발전한 것이 사실이지만, 실제 상황은 아직 안정적이지 않다는 점을 강조하였다. 미얀마의 정치적 상황은 여전히 불안정하며 일부 민족들과 분쟁을 하고 있으며, 인권탄압, 정치, 경제에 아직 간섭하고 있는 군부의 역할이 큰 자리를 잡고 있기 때문인 것이다.<sup>36)</sup>

---

32) 장준영, 앞의 글, 27-28면.

33) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

34) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

35) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

36) 이에 대한 상세는 정재완, “미얀마 정치·경제 동향 보고서”, 대외경제정책연구원, 2012, 18면 이하.

### (3) 인도와의 관계

미얀마는 영국의 식민지인 인도의 7번째 주로 편입되어, 인도와 관계에서는 그리 친근한 관계는 아니었다. 그러나 인도의 네루 수상과 우 누 총리의 친분으로 양국관계가 상호의존적으로 심화되었다. 미얀마가 최초로 국교를 수립한 국가는 1947년 4월의 영국이었고 그 다음이 1947년 12월의 인도였으며, 양국의 초기 관계는 원만한 상황에서 출발하였다.<sup>37)</sup> 우 누 집권 시기에 미얀마와 인도관계는 양국의 비동맹중립노선이 유지되면서 미얀마가 인도의 조언과 지원을 받는 형태로 전개되었으며, 1948년 미얀마의 「토지 국유화 법령」선포로 인해 토지를 사유한 인도인들은 개인 소유지를 몰수당하는 피해를 입었다.<sup>38)</sup> 두 차례에 걸친 인도정부의 항의와 인도 대표단의 방문 이후 1953년 이들에 대한 보상안이 마련되었고, 이후 미얀마 정부는 외국인, 특히 인도인의 국내 입국과 이들의 이주에 대한 강경한 입장을 법제화시켜 자국민을 위한 보호 법안을 강화시키기도 하였다.<sup>39)</sup> 1960년 인도가 중국과 국경협정에 합의했을 때도 우 누 총리는 미얀마의 치안과 안보가 담보되지 않는 협정이라고 불만을 제기했으나 네루 총리의 설득으로 일단락되기도 했다.<sup>40)</sup>

미얀마는 인도와 상호 국경을 인접하고 있어 전략적 중요성 및 경제적 보완 관계 보유, 중국과의 균형 유지에도 노력하고 있으며, 인도는 1988년 이후 미얀마 군사정권과의 관계를 단절해왔으나, 2000년 11월 마웅예 부의장의 방문 접수를 계기로 미얀마에 대해 전략적, 경제적 중요성을 인정하고 실리 위주의 정책으로 전환하였다.<sup>41)</sup> 2004년

37) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

38) 장준영, 앞의 글, 29면.

39) 장준영, 앞의 글, 31면.

40) 장준영, 앞의 글, 31면.

41) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

10월에 Than Shwe SPDC 의장이 인도를 방문하였고, 2005년 3월 및 2006년 3월에 인도대통령이 미얀마를 방문하였다. 최근 인도는 미얀마의 천연가스 개발, 파이프라인 가설을 통한 천연가스 수입에 큰 관심을 보이고 있다.<sup>42)</sup>

#### (4) 아세안과의 관계

아세안은 미얀마와 다자 관계의 틀 속에서 안보 의제를 중심으로 협력을 심화하는 방안을 강구하는 한편, 개별 회원국으로는 경제교류에 초점을 두고 각 국가 간의 관계를 선호하고 있다.<sup>43)</sup> 예를 들면 남사군도 문제와 관련하여 아세안은 공동으로 해결책을 모색하고, 미국의 동남아 영향력 확장에 대해서도 우려를 제기하고 있다.<sup>44)</sup> 미얀마와 인접한 태국, 베트남, 말레이시아, 캄보디아, 싱가포르 등은 미얀마와의 경제협력을 빠른 속도로 추진하고 있으며, 아세안 이니셔티브를 쥐고 있는 인도네시아는 미얀마의 개혁이 퇴보되지 않도록 지속적인 개입을 지향하고 있고, 미얀마의 군부와 대립을 하던 필리핀도 미얀마의 개혁개방을 적극 지지하고 있다.<sup>45)</sup>

1997년 7월 미얀마는 아세안 가입 이래 국제적 고립을 탈피하기 위해 아세안과의 관계를 중시하고 동 국가들과의 정상외교를 추진하고 있으며, 중국, 인도와 함께 아세안도 미얀마의 2010년 총선, 2011년 신정부 출범에 적극적인 지지 의사를 표명하였다.<sup>46)</sup> 미얀마는 아세안의 입장이 어려워질 것을 고려하여 2006년에 아세안 의장국 수임을 포기하였고, 아세안국가들은 미얀마의 국내정세 개선을 기대하면서도

---

42) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

43) 장준영, 앞의 글, 131면.

44) 장준영, 앞의 글, 131면.

45) 장준영, 앞의 글, 131면.

46) 장준영, 앞의 글, 131면.

기본적으로 내정 불간섭 입장을 견지하고 있다.<sup>47)</sup> 또한 서방의 제재는 효과가 없고 서민의 고통만 가중시킨다는 이유로 반대하며, 포용 정책을 지지하고 있다.<sup>48)</sup>

참고로 1975년 5월 16일 대한민국과 수교하였으나 1983년 10월 9일 아웅산 묘역 폭탄테러사건으로 20여 년간 유지되었던 미얀마와의 국교가 단절되었다.<sup>49)</sup> 2007년 4월 26일 양국의 국교 정상화로 재수교가 이루어졌으며, 2011년 3월 미얀마의 민선정부 출범을 계기로 실질적인 협력 분야에서의 관계 강화를 위해 양국이 노력 중이다.<sup>50)</sup>

### (5) 중국과의 관계

중국은 인도양 진출 등 지정학적인 점을 고려하여 미얀마의 원유 및 가스 확보, 대아세안 관계강화, 중국계 보호, 중국 남서부 지방의 시장 확보차원에서 미얀마와 긴밀한 관계를 유지하고 있다.<sup>51)</sup> 2001년 12월 강택민 주석의 미얀마 방문을 시작으로 2006년 2월 Soe Win 총리의 중국방문 등 수시로 고위인사들의 교류가 활발하며, 최근에 중국은 국제사회의 비판에도 불구하고 미얀마와의 관계를 계속 강화하고 있다. 후진타오 중국 국가주석은 중국을 국빈방문 중인 미얀마 군사정부의 최고지도자인 탄 슈웨 국가평화발전위원회(SPDC) 의장과 2010년 9월 8일 오후 베이징 인민대회당에서 정상회담을 갖고 양국 간 우호 협력 관계 강화에 합의했다.<sup>52)</sup>

중국은 미얀마의 신 군부 정권을 지지하면서 2009년에 미얀마에 23억 달러를 수출하였고 6억 4,600만 달러를 수입하였으며, 또한 2010년

47) 장준영, 앞의 글, 99-101면.

48) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

49) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/relation/index.jsp>(2014.6.15.).

50) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/relation/index.jsp>(2014.6.15.).

51) 정재완, 앞의 글, 19면 이하.

52) <http://www.yonhapnews.co.kr/international/2010/09/09/0604000000AKR20100909084000083.HTML>(2014.6.15)

에도 미얀마에 44억 달러를 투자한 최대 투자국이었고, 1988년 이후 누적 투자금액만 160억 달러에 달하였다.<sup>53)</sup>

이에 대하여 미얀마는 중국에 대해 국제무대에서의 방과제 역할, 경제적 지원, 농수산물 시장의 역할을 기대하고 있으며, 서방의 제재가 계속되면서 중국에 계속 경도되고 있으나, 한편으로 지나친 의존에 대해 내심 우려를 하고 있다.<sup>54)</sup>

### (6) 일본과의 관계

미얀마와 일본의 관계는 1988년의 군사정권 수립 이전에는 대 미얀마 최대 지원국(30억불 차관 제공)이었고, 이 후 일본은 미국 등 서방의 대 미얀마 제재에 대해 적절히 보조를 맞추면서도 적극적인 제재에는 불참하였다.<sup>55)</sup> 일본은 2003년 5월 아웅산 수지 여사 피습사건으로 지원을 일시 중단하였으며, 2003년 10월경부터 점차 지원을 재개하였다.<sup>56)</sup> 일본정부의 엔 차관은 1988년 이래 중단되었으나 Grass Roots Grant Aid(일본 외무성 재원) 명목의 인도적 무상지원 및 JICA의 기술적 무상원조는 계속 제공하고 있다.<sup>57)</sup>

### (7) EU와의 관계

미얀마는 독립한 이후 프랑스, 이탈리아, 네덜란드, 노르웨이, 스웨덴, 스위스, 벨기에, 덴마크, 핀란드 등과 외교관계를 수립하였고, 이후 터키, 캐나다, 스페인 등으로 확대하였다.<sup>58)</sup> 2011년의 신정부 출범

---

53) 장준영, 앞의 글, 120면.

54) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

55) <http://cafe.naver.com/agijagi1000kuk/1839>(2014.6.15).

56) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

57) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

58) 장준영, 앞의 글, 33면.

후 EU와 미얀마 관계는 한 단계 발전된 양상을 보이고 있으며, 미얀마 정부의 개혁 정책이 후퇴하지 않는다면 EU의 대 미얀마 지원과 지지는 확대될 것으로 보인다.<sup>59)</sup> EU는 미얀마의 개혁개방에 미국보다 빠른 속도로 반응하고 있으며, 2011년 4월 경제제재를 1년 연장했으나 EU는 미얀마 외무장관을 포함한 24명의 민간 관료에 대한 비자발급 금지와 자산 동결을 1년 유예하고, EU 출신의 고위 인사의 미얀마 방문금지도 해제하였다.<sup>60)</sup> 최근 EU는 미얀마에 대해 고위인사 입국금지, 군사교류금지, technical assistance 금지, EU의 대 미얀마 정부 또는 국유기업 용자 및 투자금지, 국제금융기구의 대 미얀마 금융지원 반대 등의 제재를 취하고 있으나 미국이 취하고 있는 수준에는 미달하고 있다.<sup>61)</sup> 2007년 대규모 승려시위 후 제재조치를 강화하였고, EU 국가 중에서도 영국 및 북유럽 국가들이 강경태도를 보이며, 프랑스, 이태리 등이 다소 유연한 태도를 보여주고 있다.<sup>62)</sup>

한편 2013년 4월 22일 유럽연합(EU) 외무장관들은 룩셈부르크에 모여 미얀마에 대해 무기거래를 제외한 모든 경제 및 통상 제재를 영구히 해제하기로 결정했다.<sup>63)</sup> 유럽연합은 이날 성명을 내어 “이번 결정은 그동안 미얀마에서 일어났고 앞으로도 계속될 변화에 대한 응답”이라고 밝혔다.<sup>64)</sup>

59) 장준영, 앞의 글, 144-145면.

60) 장준영, 앞의 글, 144-145면.

61) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

62) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

63) 한겨레신문 2013.4.23 [http://www.hani.co.kr/arti/international/international\\_general/584254.html](http://www.hani.co.kr/arti/international/international_general/584254.html) (2014.6.15)

64) 한겨레신문 2013.4.23 [http://www.hani.co.kr/arti/international/international\\_general/584254.html](http://www.hani.co.kr/arti/international/international_general/584254.html) (2014.6.15)

### 3. 경 제

#### (1) 경제정책

##### 1) 정책기조

역사적으로 미얀마는 기원전 100년부터 인도와 중국 간 중계 무역 지역이었고, 몬 왕국은 미얀마 하부를 차지하며 벵갈만 무역 중심지로서 떠올랐으며, 이후 대영제국이 미얀마를 합병하면서 동남아 국가 중 가장 부유하였다. 이것은 미얀마가 한때 쌀 최대 수출국이었던 것을 증명하는 것이기도 하며, 또한 세계 티크 목재의 75%가 생산되고 있다. 1950년대에 쌀 수출량이 기존의 2/3 규모 이하로 줄어들고 광물 수출은 96%가 감소하였으며, 1962년 군부 쿠데타로 인해 경제계획이 사회주의 방향으로 기울게 되면서 모든 산업이 국유화되어, 이때부터 미얀마 전역의 경제가 쇠락의 길로 접어들게 되었다. 1977~1978년의 경제성장률은 6.4%로 네윈 정권 이래 가장 높은 성장률을 기록하였으며, 1986년에는 미얀마식 사회주의 경제체제를 탈피하고 시장 경제체제로 전환하였다.<sup>65)</sup> 1988년 이후 전체주의 체제는 완화되어 민간 부문의 확장과 외국인 투자가 어느 정도 허용되었다.<sup>66)</sup> 그러나 여전히 미얀마는 북한과 함께 경제적 자유가 거의 없는 나라로 평가받고 있었으며, 모든 기본적인 시장 제도는 억압받고 있었다.<sup>67)</sup> 시장 경제체제로의 전환 후 풍부한 천연자원과 값싼 노동력을 바탕으로 제5차 4개년개발계획을 시행, 연평균 GDP 성장률 8.2%로 목표치(5.6%)를 초과 달성하였다.<sup>68)</sup>

65) 위키 백과, “미얀마의 경제”, 글로벌 세계 대백과사전, “미얀마의 산업·무역”, 참고.

66) 위키 백과, “미얀마의 경제”, 글로벌 세계 대백과사전, “미얀마의 산업·무역”, 참고.

67) 위키 백과, “미얀마의 경제”, 글로벌 세계 대백과사전, “미얀마의 산업·무역”, 참고.

68) 위키 백과, “미얀마의 경제”, 글로벌 세계 대백과사전, “미얀마의 산업·무역”, 참고.

1988년에 시장경제체제를 도입하였지만 여전히 사회주의식 전통이 남아 있어, 행정의 일관성 및 투명성이 저조하였다.<sup>69)</sup> 2011년 민선정부의 출범을 계기로 테인 세인이 새 대통령으로 취임하면서 반부패, 환율, 외환투자법 및 관세 등에 대한 대대적인 개혁이 시작되었고, 공기업의 민영화, 수입 자유화, 국채 발행 등 경제 각 분야에서 개혁 개방 조치들이 취해지고 있으며, 이는 더욱 가속화될 것으로 전망된다.<sup>70)</sup> 2011년에는 외국투자 또한 2010년의 3억 달러의 규모였던 것이 200억 달러로 증가하였다.<sup>71)</sup>

2011년 4월 새로운 정부의 등장으로 미얀마는 경제분야의 개혁과 개방을 가속화하고 있다. 특히 물류 및 경제특구의 개발, 투자환경의 개선, 금융부분의 현대화 등을 중점적으로 추진하고 있다.<sup>72)</sup>

## 2) 미얀마 경제의 특징

미얀마의 경제는 최근까지 개발도상국으로서의 경제적 특징과 미얀마 고유의 경제적 특징으로 구분할 수 있다.

개발도상국으로서의 특징은 첫째 식민지 지배에 따른 영국식 시장경제의 경험, 둘째 1988년 이후의 신경제정책에 따른 형식상의 시장경제체제로의 전환 추구, 셋째 핵심 업종은 국유기업이 차지하고 있으나, 최근 민간기업의 활동도 다소 활발하며, 특히 목재가공, 건설, 도소매업, 노동집약적 경공업, 서비스업 등에서 민간기업의 호조, 넷째 농업중심의 경제로 제조업은 초보단계이나 최근 자원개발의 활발, 다섯째 정유소 및 조선조 등의 대규모 민영화 추진, 여섯째 정부 통

69) 윤병섭, “미얀마의 정치체제와 경제의 상응”, 아시아연구 17(2), 2014, 69면.

70) 윤병섭, 위의 글, 74면.

71) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15). 1988년 사회주의를 포기하고 시장경제체제를 도입했으나, 미얀마 정부의 경제정책 기조는 특별한 변화를 찾아볼 수 없으며, 특별한 사안이 생길 때마다 임시방편으로 제도를 도입하거나 변경하였다. 외국인 투자에 대해서는 특별한 유치노력이 없으며, 제조업육성을 위한 지원노력과 수출증대를 위한 정부차원의 지원노력 역시 찾아보기 어려웠다.

72) 정재완, 위의 글, 11면.

계의 신뢰성이 부족하며, 발표기관 간의 편차가 심각하며, 특히 통계의 일관성이 매우 부족한 것 등을 들 수 있다.<sup>73)</sup>

반면에 미얀마 고유의 경제적 특징으로는 첫째 군사독재와 인권탄압 등으로 국제사회로부터 경제제재의 고립화의 지속, 둘째 태국, 중국, 인도, 방글라데시 등의 국경무역의 활발, 셋째 에너지 및 광물 자원, 농림수산자원 등 미개발자원의 풍부, 저임금의 양질의 노동력의 풍부, 인구 6,100만에 달하는 큰 내수시장 등으로 성장잠재력의 풍부, 넷째 2011년 이후 신정부의 출범 이후 개혁과 개방정책의 추진 등이다.<sup>74)</sup>

### 3) 국내경제의 동향

2006년 현재 실질적 GDP성장률은 2.6%이며, 연도 말 기준 인플레이션은 21.4%로 추정되며, 만성적인 전력난으로 산업생산에 차질을 초래할 뿐만 아니라 특히 양곤시에서도 하루에도 여러 차례씩 정전이 되어 많은 불편을 겪고 있다.<sup>75)</sup> 2011년 현재 2003년의 일부 서방국가들의 경제적 제재여파가 본격적으로 나타났던 2006년 이후, 미얀마의 경제는 전반적으로 낮은 성장세를 나타내고 있다.<sup>76)</sup> 대한민국의 기업들이 많이 진출한 봉제업의 경우, 2007년의 시위사태, 2008년의 사이클론, 세계 금융위기 등으로 침체되었으나, 주변국의 인건비 상승 등으로 2010년 이후에는 호황세가 지속중이다.<sup>77)</sup>

### 4) 대외경제정책

미얀마는 외환부족 및 이의 타개를 대외경제정책 수립의 주요 근거로 삼고 있으며, 수출입정책도 외환부족 타개에 맞추어 시행되고 있

---

73) 정재완, 앞의 글, 20면.

74) 정재완, 위의 글, 20면.

75) 국제 에너지자원협력 심포지움 발표자료, 에너지부 국장, 2009. 3.

76) 국제 에너지자원협력 심포지움 발표자료, 에너지부 국장, 2009. 3.

77) 국제 에너지자원협력 심포지움 발표자료, 에너지부 국장, 2009. 3.

는 실정이다.<sup>78)</sup> 1997년부터 강화된 수입규제조치는 지금까지 지속되고 있으며, 현재 정상무역관련 외환취급 가능 은행은 MFTB, MICB 등 국영은행 2곳이며, 모든 품목에 대해서 건별로 수입허가를 받고, 수출실적이 있는 업체만이 수입이 허용되는 등 수입을 엄격히 통제하고 있다.<sup>79)</sup> 수출시 수출대금의 10%를 수출세라는 명목으로 징수하고 있으며, 이는 수출지원을 아끼지 않는 다른 국가와 판이하게 다른 미얀마의 독특한 제도이다.<sup>80)</sup>

### 5) 외국인투자유치정책

미얀마는 1988년 시장경제체제 전환 후에 외국인투자를 허용하고 기초적인 외국인투자법을 제정하였으나 관련법규의 미비로 인하여 외국인투자 지원정책이 다른 국가에 비하여 미흡한 편이다.<sup>81)</sup>

서방의 경제제재가 시작된 2003년 이후 거의 중단된 외국인 투자는 최근 전력, 석유가스 등 일부 분야에 유입 중이나, 미얀마 정부 경제 운용에 대한 불신과 열악한 인프라 및 서방의 경제제재 조치 등은 외국의 투자진출에 장애 요인으로 작용하고 있다.<sup>82)</sup> 그러나 민선정부 출범에 대비하여 중국, 태국, 베트남 등 인접국의 투자가 크게 확대되는 추세이며, 대만, 말레이시아, 필리핀 등도 경제사절단을 파견하는 등 투자에 대한 관심이 고조되고 있다.<sup>83)</sup>

78) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

79) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

80) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

81) 미얀마의 외국인 투자환경과 변화전망에 대하여는 정재완, “미얀마의 최근 경제 개혁과 투자환경 변화전망”, 대외경제정책연구원, 2012, 29면 이하.

82) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

83) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15). 1996년 28억 달러로 최대치를 기록했던 외국인투자는 2000년 이후 거의 중단상태를 보이고 있으며, 2001년에는 1천9백만 달러로 급감하여 외국인 투자 유치가 급락하였다. 여기에는 미얀마 정부의 경제운용에 대한 불신, 열악한 인프라, 서방의 경제제재 조치 및 시민단체의 미얀마상품 보이콧 운동 등에 기인하여 2006년 6월말 기준으로 미얀마의 외국인투자 승인건수는 총 399건에 금액으로는 138억 달러에 그치고 있다.

다만 2006년 11월 외국인 투자를 위한 특별경제구역을 개발할 것으로 발표함에 따라 그 계획이 구체화되는 2007년 말경에는 외국인 투자가 다소 증가할 것으로 전망되고 있다.<sup>84)</sup>

최근 2011년 이후 외국인 투자를 촉진하기 위한 경제 특구법(더웨이 경제 특구법을 포함)을 새로이 제정하여 외국인 투자 유인을 추진 중에 있다. 미얀마의 외국인투자의 현황을 살펴보면 “No action, talking only”(상담만 하고 실제 행동은 자제)라는 국제사회의 견해에도 불구하고 2013년 1월부터 8월까지 총 18억 달러의 외국인 투자를 승인하였는데, 이전의 1년 동안 총 14억 달러를 받아들였던 것과 비교해보면 대폭적인 외국인투자가 유입되고 있다.<sup>85)</sup> 외국인투자는 자원개발 분야에 집중되어있고 값싼 노동력에 대한 제조업 분야의 진출이 두드러지게 보이며, 천연가스, 내륙 원유개발, 구리를 비롯한 광물, 보석 등의 자원 채취에 대한 투자가 가장 비중이 크고, 열악한 상황의 사회간접자본의 기반 속에서도 저임금의 노동력을 이용한 의류가공/봉제나 신발, 가발 등의 노동집약적 사업에 투자는 지속되고 있다.<sup>86)</sup> 특히, 중국, 방글라데시, 인근 동남아 국가에 진출했던 한국의 봉제 기업들이 미얀마로 집결되고 있으며, 이렇게 고조되는 분위기에 상승하여 많은 외국인이 입국하면서 양곤의 호텔 숙박비가 2~3배가 오르고 사무실 임대료는 떨어질 줄 모르는 게 현재 미얀마의 경제 분위기이다.<sup>87)</sup> 2013년 6월 30일 기준 한국은 미얀마의 누적 투자액에 있어서 4위를 차지하고 있지만, 일본을 비롯한 신흥 투자국의 대규모 투자로 인하여 순위는 내려갈 것으로 예상된다.<sup>88)</sup> 2011년 한국과 미얀마의

---

84) <http://blog.naver.com/dongellenhwa?Redirect=Log&logNo=40063693157>(2014.6.15.)

85) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 24면.

86) 박장식, 채수홍, 조은래, 위의 글, 24면.

87) 박장식, 채수홍, 조은래, 위의 글, 24면.

88) 박장식, 채수홍, 조은래, 위의 글, 25면.

교역 규모 약 9억6550만 달러로 수출이 6억6690만 달러, 수입이 2억 9860만 달러를 기록하였다.<sup>89)</sup>

미얀마의 외국인 투자를 위한 주요정책으로서 첫째 미얀마 정부는 2011년 1월 외국인 직접투자를 활성화하기 위해 지난 1988년 발효된 외국인투자법 이후 23년 만에 미얀마 경제특구법(Special Economic Zone Law)을 발표하였다.<sup>90)</sup> 특별경제구역(SEZ)은 수출 자유화 지역으로 투자기업에 대한 세제 혜택은 물론 수출·수입 관련 원스톱 서비스도 제공할 전망이어서 동 법안 시행으로 외국인투자유입이 확대될 것으로 기대된다.<sup>91)</sup> 둘째 2012년 미얀마 정부는 정치·경제의 환경변화에 따라 1988년의 제정 이후 처음으로 외국인투자법 중 불필요한 규제 등을 삭제 또는 개정을 하였다.<sup>92)</sup> 주요 핵심 내용은 외국법인의 민간인 토지사용 허용과 시장 환율의 적용, 친기업적인 투자환경 구축 등이며, 이러한 외국인투자법의 개정은 외국인 투자기업에 더 많은 혜택을 주도록 하여 외국인투자 유치를 확대하기 위한 것이다.<sup>93)</sup>

#### 4. 미얀마의 역사

역사적으로 버마족의 존재가 확실시되는 것은 버강 왕조(11세기~13세기) 이후이다. 11~18세기의 버강 왕조와 따웅우 왕조, 꾀바웅 왕조의 역사를 중심으로 전개되는 전통시대는 영국과의 세 차례에 걸친 식민지전쟁으로 1885년, 긴 역사의 막을 내리고, 이후 1886년 영국의 통치로 식민지시대가 시작되었으며, 1948년 독립하면서 의회민주주의, 군부지배를 거치게 되는 시기를 맞이하게 된다.<sup>94)</sup> 미얀마의 역사는

89) 박장식, 채수홍, 조은래, 위의 글, 25면.

90) 한국수출입은행 해외경제연구소, 미얀마의 투자환경위험 평가보고서, 2012. 5, 3면.

91) 한국수출입은행 해외경제연구소, 위의 글, 3면.

92) 한국수출입은행 해외경제연구소, 위의 글, 3면.

93) 한국수출입은행 해외경제연구소, 위의 글, 3면.

94) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 13면.

크게 전통시대, 식민지시대, 근현대시기로 나누어볼 수 있다.<sup>95)</sup>

1) 고대(BC 5세기 - AD 11세기 중반)

고대 티베트 방면에서 티베트 및 버마어를 사용하는 여러 부족들이 남하하여 1044년까지 활거하였다.<sup>96)</sup> BC 480년경 미얀마의 남부에 진출한 몽족<sup>97)</sup>은 BC 3세기에 첫 번째 왕국인 수반나부미(황금의 땅)를 건설하여, 도시 국가를 형성하였고 해상 교역을 행하기도 하였다.

2) 바간(Bagan) 왕조(1056-1287)

미얀마 역사에 있어서 전통시대의 중심은 버마족이 주도했던 버강 왕조(11~13세기)로 볼 수 있다.<sup>98)</sup> 9세기경 지금의 미얀마로 이주해온 것으로 여겨지는 버마족은 기존의 뿌족과 몽족의 문화적 전통을 계승하고 불교 문명을 통하여 찬란한 위업을 이루었다.<sup>99)</sup> 9세기에 남조의 지배하에 있던 티베트 버마어계의 버마족이 무인지대가 된 이라와디 평원(미얀마)에 침입해 바간 왕조를 수립하였다.<sup>100)</sup> 1056년 아노야타 왕(Anawrahta, 1044-1077)이 몽족을 정복하고, 중부 미얀마를 장악하여 버강 왕국을 창건함으로써, 버마족에 의한 최초의 통일을 이룩하였다. 아노야타 왕은 Theravada 불교(상좌부불교)로 개종하여 미얀마 불교의 기틀을 완성했다.<sup>101)</sup> 버강 왕조는 1287년 쿠빌라이칸의 몽고군의 침공을 받아 멸망하여 강력한 따웅우 왕조(15~18세기)가 재통일하기 전까

---

95) 이하에 대하여는 <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15)와 위키백과(<http://ko.wikipedia.org/wiki/%EB%AF%B8%EC%96%80%EB%A7%88#.EC.97.AD.EC.82.AC>)(2014.6.15)와 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 13-15면을 참고하여 편집 서술함.

96) <http://suusuk.blog.me/159013908>(2014.6.15)

97) 중앙아시아로부터 미얀마에 이주한 최초의 종족으로 언어상 ‘몽-크메르어족’에 속하며, 현재 태국과 캄보디아 근처에 주로 거주하고 있다.

98) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 13면.

99) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 13면.

100) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 21면.

101) 서울연구원, 양곤 (미얀마) 투자 현황, 서울연구원, 2013. 2, 8면.

지는 버마족, 산족, 몽족, 여카잉족 등 여러 소수 종족이 병존하면서 혼란한 정치적 상황이 연속되었다.<sup>102)</sup> 이 시기에 동북부에 사는 타이계의 산족이 한때 강성하였으며, 몬족과 산족은 40년간의 전쟁(1385-1425)을 치루기도 하였다.<sup>103)</sup>

### 3) 따웅우(Toungoo) 왕조(1531-1752)와 콩바웅(Konbaung) 왕조(1758-1886)

1531년 따빈슈웨티(Tabinshwehti)가 폐구에 따웅우 왕조를 건국하여 두 번째로 버마족이 제패하였다. 따웅우 왕조는 한때 아유타야 왕조나 란쌍 왕조, 운남 변경의 타이족 소국을 지배하였으며, 1752년 프랑스의 무력지원을 받은 남부의 몽족에게 패망하지만, 1757년 알라웅페야(Alaungpaya) 왕은 하부지역의 몽족과 이듬해에 인도의 마니뿌르 지역을 정복하였고 1767년 아유타야, 1785년 여카잉 지역을 정복하여 슈에보에 콩바웅 왕조를 건립하여 버마를 재통일 하였다. 이는 제3차 버마족의 패권쟁탈로서 미얀마 역사상 최대의 세력을 확장하였으며. 오늘날의 미얀마 영토로 확보하는데 성공하였다.<sup>104)</sup>

영토 확장 등 정복에 힘을 쏟았던 따웅우 왕조의 뒤를 이어 18세기에 성립한 콩바웅 왕조는 유럽 세력의 본격적인 진출에 따른 국제정세 파악에 실패하면서 영국과 세 차례에 걸친 식민지전쟁을 통하여 1885년 미얀마의 전통시대는 막을 내렸다.<sup>105)</sup>

### 4) 영국과 일본의 식민시대(1886-1948)

콩바웅 왕조는 세력 확장을 위하여 당시 영국령 인도에 대한 무력 침략을 발단으로 제1차(1824-26), 2차(1852), 3차 전쟁(1885)을 거치면

---

102) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 13면.

103) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

104) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

105) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 13면.

서 1885년에 멸망하고 1886년 1월부터 미얀마는 영국이 식민지로 지배하고 있던 인도의 한 주로 편입되었다.<sup>106)</sup>

미얀마가 행정적으로 인도로부터 분리되어 총독이 파견된 것은 버마통치법이 제정된 1937년이었으며, 영국은 ‘영국령 버마’의 식민지 행정을 ‘분리지배’라는 원칙에 입각하여, 다수민족인 버마족(중앙평원 지역)은 직접통치방식을 사용하였고 소수민족(국경지역)들에게는 그들의 자치권을 인정하는 간접통치방식을 채택하였다.<sup>107)</sup> 이러한 지배원리는 독립 후 미얀마의 고질적인 민족분쟁의 근원이 되었으며, 또한, 에야워디 델타가 본격적으로 개발되면서 많은 버마족들이 대거 하부 지역으로 이주해왔고 경작에 필요한 자금은 인도에서 건너온 고리대금업자였던 체띠야들이 공급하였다.<sup>108)</sup> 1929년부터 시작된 대공황의 여파로 쌀 수출의 판로가 막히면서 미얀마 농민들이 체띠야에게 토지를 몰수당하자 1930년대 거센 농민운동과 인도인들에 대한 폭동이 자주 발생하였고, 아웅산을 중심으로 하는 민족주의운동도 이 시기에 본격화되었다.<sup>109)</sup> 1942년 일본의 침공으로 일시적으로 협력하였던 아웅산 장군은 이후 반과시스트국민자유연맹(AFPFL)을 결성하고 일본군의 패배 이후 다시 진입한 영국 정부와 독립 협상을 주도하였다.<sup>110)</sup> 버마의 독립을 위해 영국군 및 일본군과의 무장투쟁 과정 중 영웅이 된 아웅산 장군은 1947년 2월 소수민족과의 미얀마연방 설립에 대한 합의를 이루어 냈지만, 그해 7월 각료회의 중 암살된 후, 우누가 임시 정부의 총리로 등장하였다.<sup>111)</sup> 1947년 12월 영국 의회의 “버마 독립법안” 가결로 독립기반을 형성하였고 1948년 1월 4일 영국으로부터 독립한 버마는 영국 연방에서도 탈퇴하게 되었다.<sup>112)</sup>

106) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

107) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 14면.

108) 박장식, 채수홍, 조은래, 위의 글, 14면.

109) 박장식, 채수홍, 조은래, 위의 글, 14면.

110) 박장식, 채수홍, 조은래, 위의 글, 14면.

111) 박장식, 채수홍, 조은래, 위의 글, 14면.

## 5) 근현대 시대(의회 민주주의에서 군부 권위주의 체제로)

1948년 1월 4일 미얀마는 독립하여 버마 연방이 성립되었고 사오슈 웨타익이 초대 대통령으로, 우누가 초대 국무총리가 되었으며, 우누의 AFPFL(반파시스트 인민자유연맹)이 집권하여 대내적으로는 사회주의를, 대외적으로는 엄정중립주의 표방하였다.<sup>113)</sup> 의회민주주의로 시작된 미얀마연방은 독립 초기부터 정치적 기반이 허약했던 초대 수상 우누의 실정으로 공산당과 소수민족 특히 쁘(카렌)족의 반란으로 혼란에 빠졌고, 급기야 1962년 3월 네윈 장군에 의한 군부쿠데타가 발생하여 혁명위원회가 구성되면서 군부지배가 시작되었다. 이때부터 외국인 기업을 포함한 모든 산업이 국유화되었다.<sup>114)</sup>

1962년 3월 군사 쿠데타로 집권한 네윈은 1963년 1월 마르크스주의와 불교적 정신가치를 접목시킨 이론인 ‘인간과 환경의 상호관계’를 발표하여 ‘버마식 사회주의’ 체제의 기본 이념으로 정립하였으며, 1974년에 버마사회주의계획당(BSPP)을 중심으로 한 일당제 정치체제가 구축되었다.<sup>115)</sup> 이는 사회주의 헌법에 기초한 체제였지만, 사실상은 군부지배의 연장선상이었다. 버마식 사회주의개혁 작업의 핵심은 국유화 추진이었으나, 생산·서비스 등 전 경제 분야에 걸친 국유화 추진은 기업 운영의 효율성 저하 및 민간부문의 활력 감소를 초래함으로써 경제 침체가 심각하였으며, 마이너스 성장을 기록하였다.<sup>116)</sup> 버마식 사회주의 경제의 실패 등에 따른 국민적 불만은 1988년 ‘양곤의 봄’이라고 불리는 대중의 저항이 양곤을 중심으로 전역에 확산되

112) 박장식, 채수홍, 조은래, 위의 글, 18면.

113) 대의원으로서 이루어진 양원제 의회가 성립하였고 다당제 하에서의 선거가 1951~1952, 1956, 1960년에 치러졌다.

114) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 14면.

115) [http://chan.hostple.net/xo/index.php?document\\_srl=2231&listStyle=gallery&mid=writing\(2014.6.15\)](http://chan.hostple.net/xo/index.php?document_srl=2231&listStyle=gallery&mid=writing(2014.6.15))

116) [http://chan.hostple.net/xo/index.php?document\\_srl=2231&listStyle=gallery&mid=writing\(2014.6.15\)](http://chan.hostple.net/xo/index.php?document_srl=2231&listStyle=gallery&mid=writing(2014.6.15))

었고, 불교의 승려들도 참가했던 대국민적 운동으로 순식간에 네윈의 버마식 사회주의 체제가 무너지고 신군부의 등장으로 많은 민간 사상자를 내면서 진압되었다. 네윈은 1988년 7월에 사임했다.<sup>117)</sup>

#### 6) 민주화 운동과 현 군사정부(SLORC→SPDC)의 등장(1988-2002)

군부지배의 오랜 기간 동안 경제적 피해가 극심해 지자 1989년 신군부는 헌법을 폐지하고 국가법질서회복평의회(SLORC)를 조직하여 정치지배의 기반을 마련하였다.<sup>118)</sup> SLORC은 모든 통치기구를 해체하고, 입법, 사법, 행정 등 모든 국가권력 장악, 사회주의 포기 및 자본주의 시장경제 도입 등을 천명하고, 또한 1989년 6월에 국호를 “미얀마 연방”으로 변경하였다. 이는 미얀마의 결속을 의미하는 것이다.<sup>119)</sup>

아웅산 장군의 막내딸 아웅산 수지의 등장으로 민주주의를 향한 국민의 열망으로 신군부는 다당제 민주주의를 도입하는 총선거를 1990년에 실시하였으며, 1990년 5월 27일 실시된 다당제 총선에서 야당인 민주국민연맹(NLD)이 압승(전체 의석의 82%를 차지)을 거두었음에도 군정은 선거 결과를 인정하지 않고, 1991년 2월 4일 소몽 SLORC 의장은 민주국민연맹(NLD)에 정권 이양의 의사가 없음을 표명하였다.<sup>120)</sup> 1992년 4월 23일 탄쉐(Than Shwe) 국방부장관 겸 SLORC 부의장이 SLORC 의장직을 계승하였으며, 그 후 1997년 11월 15일 군부는 SLORC을 해체하고 SPDC(국가평화개발평의회: the State Peace and Development Council)로 개칭하여 캄보디아, 라오스 등과 함께 ASEAN에 가입하는 등 국제사회에 유화적인 모습을 보여주기 시작하였지만, 서방을 포함한 국제사회의 반응은 냉담하였다.<sup>121)</sup>

117) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

118) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 15면.

119) <http://suusuk.blog.me/159015064>(2014.6.15)

120) [http://chan.hostple.net/xs/index.php?document\\_srl=2231&listStyle=gallery&mid=writing](http://chan.hostple.net/xs/index.php?document_srl=2231&listStyle=gallery&mid=writing)(2014.6.15)

121) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

## 7) 군사정부의 민주화 7단계 로드맵 추진(2003~2011.3 완료)

미국과 EU의 경제제재조치가 발효되면서 국제사회의 압박이 점증되자 2003년 8월 탄쇄 SPDC 의장은 겸직하던 총리직을 사임하고 킨농 SPDC 제1서기를 후임으로 임명하였으며, 킨농 총리는 2003년 8월 민주화 7단계 로드맵을 발표하고 2004년 5월 로드맵에 따른 국민회의(National Convention) 1차 회의를 개최하였다(각 민족, 각계 계층 참석자 1천여 명 대부분을 정부가 지명).<sup>122)</sup> 국민회의는 2007년 7-9월 제5차 회의에서 신헌법 기본원칙 채택 후 폐회되었다.<sup>123)</sup>

2004년 10월 킨농 총리가 축출되고 SPDC 제1서기 소윈(Soe Win)이 총리직으로 취임하였다.<sup>124)</sup> 2005년 11월 내피도로 행정수도를 이전 개시하여 2006년 2월 완료하였다.<sup>125)</sup> 2007년 9-10월 군정의 유가 대폭인상 조치로 인해 승려를 중심으로 한 대규모 반정부 민주화 시위가 촉발하였으며, 군정의 유혈진압으로 최소 10여 명의 사망자가 발생하기도 하였으며, 2007년 10월 소윈 총리가 지병으로 사망하고, 폐인 세인 SPDC 1서기가 총리로 취임하였다.<sup>126)</sup> 2008년 5월 사이클론 나르기스의 재해로 13만 8천여 명의 인명 손실이 발생하였다.<sup>127)</sup>

2008년 5월에 국민투표(투표율 98.12%, 찬성률 92.48%)를 통하여 신헌법을 채택하고, 2010년 11월의 총선을 통해 의회(연방의회, 지방의회)가 구성되었으며, 이로써 미얀마의 신헌법에 의거해 미얀마 국명은 ‘미얀마연방공화국’으로 개칭되었다.<sup>128)</sup>

122) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

123) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

124) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

125) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

126) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

127) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

128) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 15면.

미얀마 의회는 1988년 이후 처음으로 2011년 1월31일 개원하여 상원의원 224명과 하원의원 440명으로 구성된 미얀마 의회는 군부의 지원을 받은 USDP(연방결속발전당 : Union Solidarity and Development Party)가 의석의 약 80% 가량을 차지하였다.<sup>129)</sup> 2011년 2월 연방의회를 개원하여 3명의 부통령을 선출하였으며, 하원 출신의 부통령인 떼인 세인 현 총리겸 USDP 당수를 민선 정부의 대통령으로 선출하였다. 2011년 3월 군정 통치기구인 SPDC의 마지막 행정명령을 통하여 모든 권한을 민선 정부에 이양하고 공식적으로 해체하고, 2011년 3월에 신정부의 주요 인사를 확정하는 일련의 대통령령을 공포함으로써 본격적인 신정부 활동을 개시하였다.<sup>130)</sup>

## 제 2 절 미얀마의 통치기구와 입법체계

### 1. 통치기구

#### (1) 행정부(연방정부)와 연방 구조

현재의 미얀마는 대통령 중심제로 연방행정부는 국회의 간접선거로 선출되는 임기 5년의 대통령과 부통령(2명) 및 34개 부처의 연방장관(기존의 32개 부처에서 Ministry of President's Office와 Ministry of Myanmar Industrial Development를 신설함)과 6명의 대통령 실 장관, 연방검찰총장으로 연방행정부가 구성되어 있다.<sup>131)</sup> 장관의 임명은 대통

129) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

130) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

131) 2008년 5월 국민투표에 의해 채택된 신헌법에 의해 2010년 11월 7일 총선이 실시되었으며 2011년 1월 31일 의회가 개원되어, 2월 4일 연방 합동의회는 상하원 및 군부에 의해 각각 추천된 3명의 부통령 중 하원 추천 부통령인 U Thein Sein 전 수상을 임기 5년의 대통령으로 선출하였다. 따라서 기존의 수상 직은 없어지고 대통령을 보좌하는 2명의 부통령을 군출신 의원단 추천 1인과 상원 추천 1인을 두고 있다. 미얀마 2008년의 신헌법에 의하면 대통령선거인단 3개 그룹(국민의회, 민족의회, 연방의회 군의원단)이 각 1명씩 임기 5년(중임 가능)의 부통령 3인 선출하고,

령이 장관 후보자 명부를 작성하여 연방의회에 승인을 요청한다.<sup>132)</sup> 국가의 최고기관으로 여겨지는 국방안보회의의 재가를 얻어 대통령이 임명하는 국군총사령관은 국방부, 내무부, 국경부의 연방장관 후보자를 지명하며, 장차관의 임기는 대통령의 임기와 동일하며, 대통령은 해임권을 보유하며, 군 총사령관 지명의 3개 부처 장차관은 군인 신분을 유지한다.<sup>133)</sup>

국가최고기관인 국방안보위원회(NDSC : National Defence and Security Council)는 대통령, 부통령(2인), 국민의회 의장, 민족의회 의장, 군 총사령관, 군 부총사령관, 국방장관, 외교장관, 내무장관, 국경장관 등 총 11인으로 구성되며, 대통령의 주요권한에 대해 협의한다(5인은 군부의 인사로 되어 있다).<sup>134)</sup> 그리고 14개 지방정부(7개 region 및 7개 state)에서는 chief minister가 선출되고, 각 지방정부별로는 각각 9명의 지방정부 장관들을 임명하며, 폐인 세인 대통령은 2012년 8월 첫 부분 개각을 단행하여 강성적인 9명의 장관과 15명의 차관을 경질한 바 있다.<sup>135)</sup>

주목할 것은 미얀마의 연방구조이다. 즉 7개의 광역 주(Region, 주로 버마족 다수 거주 지역), 7개의 민족 주(State, 소수민족의 집중 거주 지역) 및 1개의 연방 령(Union Territory, 현재는 수도인 네삐도가 여기에 속함)으로 연방을 구성하고, 동등한 행정적 지위를 지닌 광역주와 민족주의 하위 행정구역으로 커야잉(District, 지역), 묘내(Township, 지구), 묘(Town, 시/군), 쩌유와웃수(Village-tract, 리) 또는 얏끄웻(Ward, 동), 쩌유와(Village, 촌) 등이 있다.<sup>136)</sup> 이 중에서 묘내(지구)는 행정의

---

대통령선거인단(연방의회 의원전원)은 3명의 부통령 중에서 투표로 대통령을 선출하도록 되어 있다.

132) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

133) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

134) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

135) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

136) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 16면.

중심지역이며(우리의 시군구와 유사하다), 국민의회의 선거구이기도 하며 총 330개로 구성되어 있다.<sup>137)</sup>

## (2) 입법부

1988년의 군부 정권으로 미얀마 의회는 해산되고 1990년 5월의 총선에서 아웅산 수지 여사가 이끄는 민주 국민연맹(NLD)이 압승하였으나(총 485석 중 396석 획득, 82% 획득), 당시의 SLORC은 총선 결과를 무효화 선언하였다. 이 후 2010년 11월 7일 총선이 실시되어 2011년 1월에 상하원 및 지방의회가 20년 만에 개원되었다.<sup>138)</sup>

2008년의 헌법에 의하면 연방의회(Pyidaungsu Hluttaw)는 양원제(국민의회, 민족의회, 임기 5년)로 구성되어 있으며, 하원(Pyithu Hluttaw, People's Congress : 국민회의)은 최대 440명으로 인구수 및 타운쉽 기준으로 선출된 의원 330명과 군 총사령관이 지명한 군 의원 110명으로 구성되고, 상원((Amyotha Hluttaw, National Congress: 민족의회)은 최대 224명으로 14개주에서 각 12명씩 총 168명의 의원 선출되며, 연방구도이에 포함되며 자치구에는 각 1명씩 할당되고, 군 총사령관은 각주에서 4명씩 군 인사를 의원으로 총 56명을 지명하도록 되어 있다.<sup>139)</sup>

## (3) 사법부

미얀마의 사법 제도는 연방 대법원을 정점으로 하는 일원적인 보통법원의 시스템이 사법 기능을 집약하는 것으로, 이른바 ‘사법부의 독립’을 전제로 하고 있다. 연방 대법원의 총괄하에 주와 특구마다 17개의 고등 법원과 63개의 지방 법원, 323개의 지구 법원 그리고 특별법

---

137) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 16면.

138) 여당인 USDP가 상하원 및 지방의회 선거에서 약 76.5%의 압승을 거두었으며 군부출신 의원단 25%를 합칠 경우 각급 의회에서 절대 다수를 확보하였다.

139) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

원으로 소년 법원 및 도시 법원·교통 법원이 총 22 개가 설치되어 있다. 연방 대법원은 이러한 시스템 전체에서 판사의 인사를 장악하고, 개별의 재판을 조사하고, 직권에 의한 감독권한을 갖는 등, 안전 관리 전반을 통솔하고 있으며, 또한 개별 판사는 법만을 기준으로 독립적으로 재판을 실시하는 것으로 되어있다. 2008년 신헌법에 의하면 미얀마의 사법부를 연방최고법원의 연방 대법원과 각주의 고등법원 그리고 자치구 법원과 지방법원, 헌법재판소 제도를 두고 있다.<sup>140)</sup>

사법권은 주로 연방 대법원과 그 산하의 법원, 즉 관구 고등법원(High Court of the Region) 또는 주 고등법원(High Court of the State), 자치부문 법원(Court of the Self-Administered Division), 자치구 법원(Court of the Self-Administered Zone), 군 법원(District Court), 구 법원(Township Court) 및 기타 법률에 따라 설치된 법원에 부여하고 있으며, 사법부는 연방의 모든 장소에서 사법의 제 원리에 따라 운영되고 있다. 그 제반 원리는 다음과 같은 용어에 의해 찾아 볼 수 있다. 즉 “법률에 따라 독립적으로 사법을 운영할 것, 법률에 의해 금지되지 않는 한, 공개 법정에서 재판을 할 것, 그리고 미얀마의 사법 제도상 최근에 발생한 모든 사건에서 법률에 따라 항변권 및 상소권을 보장할 것” 등이다. 또한 법원은 다음과 같이 이러한 사법의 제 원리에 비추어 사법을 수행한다. 즉 사람들의 이익을 보호하고 안전장치를 실시함에 따라 법의 지배, 지역의 평화 및 평온의 구축을 지원할 것, 사람들이 법을 이해하고 법을 준수하도록 교육하고 법을 준수하는 습관을 육성 할 것, 사람들 사이의 분쟁을 법의 틀에 따라서 해결할 것, 또는 범죄자에게 형벌을 가함에 따라 그 도덕의 개선을 목표로 하는 것이다.<sup>141)</sup>

140) 이하 내용은 <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014. 6.15).

141) 松尾 弘, “ミャンマーにおける司法制度の近時の発展”, 慶應法学 第27号, 慶應義塾大学法科大学院法務研究科, 2013, 10, 2-3면.

### 1) 연방 대법원(Supreme Court of the Union)

최고법원으로서 최종심 법원이며, 연방 대법원은 헌법 재판소(the Constitutional Tribunal) 및 군법 회의 (the Court Martial)를 제외하고 연방의 최상급 법원이다. 연방 대법관(Chief Justice of the Union)을 포함하여 7-11명 법관으로 구성되고, 대통령이 추천한 대법원장과 대법원 판사 인선 안을 연방의회의 승인을 얻어 대통령이 임명한다. 이때 상원은 후보자의 자격요건 미달 등 명백한 결격사유가 있는 경우를 제외하고는 동의를 거부할 수 없다.

자격 요건은 50세 이상 70세 이하, 고등법원 5년 이상 또는 주정부 판/검사 10년 이상 또는 변호사(Advocate) 20년 이상 경력 또는 대통령이 판단하는 저명한 법률가, 미얀마의 국민으로서 의원이 아닌 자이다.

임기는 의원면직, 탄핵, 건강상 직위를 유지하지 못하는 경우 또는 사망을 제외하고는 70세까지 유지한다. 대법원장과 대법관의 권한, 임무, 책임에 대하여는 법률로 규정하고 있다.

### 2) 고등법원(Region/State High Courts)

미얀마에는 7개의 Region과 7개의 State가 있으며, Region은 버마족이, State는 소수민족이 주로 거주하고 있으며, 현재는 신헌법의 하에서 각 관구 및 주를 관할하는 14의 고등법원이 새로 설립되어 있다. 연방 대법원이 연방의 모든 법원에 대해 감독 권한을 갖는 반면, 고등법원은 연방 대법원의 지휘에 따라서 관할하는 각 관구 및 주의 하급 법원에 대해 사법의 운영에 관한 감독 권한을 가지고 있으며, 새로운 고등법원의 설치에 따라 사람들은 각 지역의 고등법원에 재판을 구할 수 있게 됨에 따라, 그 결과 소송비용을 절감 할 수 있게 되었다.<sup>142)</sup>

---

142) 松尾 弘, 위의 글, 6면.

고등법원장은 대통령이 대법관과 관련 지방장관과 협의하여 임명하며, 고등법원판사는 지방총독(Chief Minister of the Region or State)이 대법관과 협의하여 임명한다.

자격 요건은 45세 이상 65세 이하, 주 법원 5년 이상 정부판사 및 검사 또는 지방법원 10년 이상 정부판사 및 검사 또는 변호사 15년 이상 경력 또는 대통령이 판단하는 저명한 법률가, 미얀마의 국민으로서 의원이 아닌 자이다.

임기는 의원면직, 탄핵, 건강상 직위를 유지하지 못하는 경우 또는 사망을 제외하고는 65세까지 유지한다.

### 3) 지방법원(Courts under the supervision of the High Court of the Region/State)

지방법원에는 자치부문 법원(Court of the Self-Administered Division), 자치구 법원(Court of the Self-Administered Zone), 군 법원(District Court), 구 법원(Township Court) 등을 들 수 있으며, 민사, 형사 원심재판부로 구성되어 있다.

### (4) 군부(The Tatmadaw : Army)

군 총사령관(Defence Services Commander-in Chief)은 부통령 급으로 군 최고지휘관이며, 군통수권은 대통령이 아닌 군 총사령관이 보유하고 있다. 군 총사령관은 대통령이 국방안보위원회(NDSC)의 제안과 승인을 얻어서 임명하며, 군부는 군 행정 및 사법 관련 사항을 독자적으로 결정하도록 되어 있다.

### (5) 미얀마의 헌법 재판소와 검찰 제도

미얀마의 헌법 재판소는 대통령, 하원의장, 상원의장이 각각 3명씩 추천한 9명의 재판관을 연방의회의 승인을 얻어 임명한다.

미얀마 연방 법무장관(검찰총장 : Attorney General of the Union)은 대통령이 추천한 검찰총장 및 검찰차장 인선 안을 연방의회의 승인을 얻어 대통령이 임명하며, 자격요건은 45세 이상, 고등법원 5년 이상 또는 주 법원 판사 및 검사 10년 이상 또는 변호사(Advocate) 20년 이상 경력 또는 대통령이 판단하는 저명 법률가일 것, 미얀마 국민으로서 임기는 5년(대통령과 동일)이다.

또한 지방 법무장관(검찰총장 : Regional or State Attorney General)은 40세 이상, 주 법원 판사 및 검사 5년 이상 또는 지방법원 판사 및 검사 10년 이상 또는 15년 이상 변호사 경력일 것, 미얀마 국민이어야 한다.<sup>143)</sup>

## 2. 입법 체계

### (1) 입법 기구

2008년 헌법에 따라 입법기구의 활동은 연방 의회(Pyidaungsu Hluttaw)에서 공유되며 상, 하원으로 나뉜다. 미얀마 헌법 1장 12조 a항과 b항에 명시되어 있으며, 연방 의회는 국민의회(Pyithu Hluttaw)와 하원으로 나뉜다. 국민의회는 인구수와 각 지자체의 성격에 따라 전국구의 대표로 330명이 선출되며, 110명은 군부에서 지명하며, 하원인 민족의회(Amyotha Hluttaw)는 14개 주에서 똑같이 12명씩 뽑으며 자치구에는 별도의 인원을 배정한다. 군부는 각 주마다 4명씩 총 56명을 배정하게 되어있다.<sup>144)</sup>

미얀마에서는 입법부를 통과한 제정법이 있으며, 1962년 이후 현재까지 제정법은 Law로 표기되고 이 용어는 1962년까지 사용되어 온 제정법 표기인 Act와 같은 법적 효력을 가지며, 어느 것이든 Common law에 있어서의 제정법을 의미한다. 제정법의 하위규범으로서 Rules

143) <http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15).

144) Constitution of the Republic of the Union of Myanmar(2008), Chapter I, 12, (a) (b).

또는 procedures 라고 부르는 법규범이 있으며, Act 또는 Law의 위임에 의하여 정해지는 것이 Rules 이다.

미얀마의 기본적인 법적 구조를 살펴보면 다음의 3종류의 법률이 있다. 첫째 1988년의 시장경제 시스템을 도입하기 전에 공포된 고대의 법률, 둘째 1988년 이후에 공포된 법률, 셋째 2008년 미얀마 연방 공화국의 제정에 의하여 공정한 거래를 원칙으로 하는 시장경제의 시스템을 추진하며, 법률에 새로운 측면이 부여되었는데, 이 시기에 공포된 법률 등이 그것이다.

## (2) 미얀마 입법의 역사 및 특징

미얀마의 근대 성문법의 역사는 영국의 식민지 지배기(1886~1948년)에 시작되었으며, 현재에도 여전히 그 효력을 지니고 있는 것이 많은 것이다.<sup>145)</sup> 따라서 포괄적으로 미얀마의 법체계를 이해하는 것이 매우 중요하다. 예를 들면, 외국인 투자자의 회사 설립에 가장 중요한 미얀마 회사법의 경우, 1914년에 제정되어 지금까지 4차례에 걸친 부분 개정(55년, 59년, 86년, 91년)을 통하여 현재에도 여전히 효력을 가지고 시행되고 있으며, 대부분의 현행의 법률들은 영국 식민지 정부의 것에 기초하고 있으므로, 현재의 상황과는 상당히 이질적인 내용을 담고 있는 것이 많다.<sup>146)</sup>

한편 미얀마의 법조문들은 구체적인 것이 아니라, 포괄적인 내용을 담고 있는 것이 많기 때문에 법해석에 따라서는 다양한 문제가 발생할 가능성이 크다. 이 점은 법규 해석의 차이라기보다는 미얀마에 있어서 관습이나 관행을 중시한다는 부분에서 발생하는 것으로 판단

145) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 72면. 또한 미얀마에서는 성문법으로 존재하는 법령 자체를 찾는 것이 어려우며, 또한 법령의 해석이나 실무 사례, 판례에 대한 자료가 거의 없는 실정이다.

146) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 72면. 이러한 점에서 미얀마 현지에서의 정확한 법률적 자문을 구하는 것이 중요하다.

된다. 따라서 미얀마의 법을 이해하기 위해서는 형식적 또는 실질적으로 작동하는 법과 제도 모두를 파악하는 것이 중요하다. 또한 최근에 제정되어 시행되는 법률들은 공식적으로 미얀마어로만 공포되며, 영어 해석본은 비공식적이라는 사실에 주의해야 한다.<sup>147)</sup> 대체로 영어 해석본은 미얀마 어에 대한 미묘한 뉘앙스를 담고 있지 않기 때문에 오해의 소지가 많을 수도 있다.<sup>148)</sup>

유의할 점은 미얀마의 법령은 실질적으로는 개정을 하는 경우에도 개정된 시점에서 새롭게 제정된 법률로 공포한다는 사실, 즉 예를 들어 2011년에 제정된 노동조합법은 1926년에 만들어지고 최근까지 통용되었던 노동조합법을 근간으로 하고 있지만 개정이 아닌 제정으로 표기한다.<sup>149)</sup> 이는 식민지 시대에 거의 대부분의 미얀마의 법들이 제정되었다가 2011년 4월 이후 개정되면서 양자 간에 많은 시간상의 차이가 존재하기 때문인 것으로 판단된다. 따라서 미얀마의 관련법을 이해할 때는 개정인지 제정인지를 고려할 필요 없이, 크게 식민시대 법률과 이를 토대로 새롭게 만든 2011년 이후의 법률로 나누어 이해하면 될 것이다.<sup>150)</sup> 새로운 법은 영국식 법문화에 따라 제정년도를 앞에 표기하여 이전의 법과 구분을 하고 있다. 예컨대 1951 공장법, 2012 노동쟁의조정법 등으로 표기된다.<sup>151)</sup> 이때 관례적으로 알려져 있는 법은 과거의 법에 근거하고 있는 경우가 많고, 최근의 법령에 따라 새로운 관행이 만들어지고 있다는 과정이라는 점을 기억할 필요가 있으며, 또한 법률과 시행령을 구분하고 양자를 동시에 보면서 현장에서 준수해야 할 법을 파악할 필요가 있다.<sup>152)</sup>

---

147) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 72면.

148) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 72면.

149) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 72면.

150) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 72면.

151) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 72면.

152) 박장식, 채수홍, 조은래, 앞의 글, 72-73면.

참고로 2011년 4월 이후 제정되거나 개정된 법률은 대략 다음과 같다. 노동조합법(2011년 10월 11일 제정), 외국인투자법(2012년 11월 2일 제정), 노동쟁의조정법(2012년 3월 28일 제정), 사회보장법(2012년 8월 31일 제정), 최저임금법(2013년 3월 22일 제정), 고용 및 기능 개발법(2013년 8월 30일 제정), 소비자보호법(2014년 3월 14일 제정) 등이다.

### (3) 법원(法源)

현재 미얀마 법원에서 적용되는 법령의 체계적인 법원(法源)은 버마 법전이다. 그리고 이 버마 법전에 수록된 민·상사법률 관련의 제반 법은 명시적으로 폐지된 부분을 제외하고 현재에도 기본적으로 그 효력이 유지되고 있다. 버마 법전에 수록된 채권법 분야의 여러 법들도 다른 분야의 법률과 마찬가지로 1862년 이후의 영국 식민지 시대에 영국령 인도에서 제정된 인도 법전을 이식 한 것으로, 당시의 인도 법전의 작성경위 등을 감안하면, 당해 여러 법들은 영국의 판례법에서 실질적으로 유래한다고 할 수 있다. 예를 들면, 버마 법전에 수록된 계약법의 기본적인 여러 규정들은 1872년 인도 계약법(The Indian Contract Act 1872 : 1872년 인도 입법 회의 법령 제9호)의 제 규정들을 계수하고, 1872년 인도 계약법은 그 제정 당시에 영국의 판례 계약법을 법전화해서 인도에 적용하려고 제정된 것이며, 실제적으로 버마 법전에 수록된 계약법은 1872년 당시 영국의 판례 계약법을 입법화한 것이다.<sup>153)</sup>

참고로 미얀마에서 영국의 판례가 직접적인 法源으로 되는지에 대해서는 영국과 인도의 판례를 참조하고 있지만, 이들이 직접적인 法源이 되고 있는지 아니면 단순히 참조만 하는 정도인지 확실하지는 않다. 그리고 미얀마 법의 독자적인 판례 또는 판례법의 형성이 어느 정도 되어 있는지에 대해서는 알기 어려운 실정이다.

153) 尾関博之, “ミャンマー会社法概説”, 国際商事法務, Vol.40, No.5, 2012, 697面.

## 제 3 장 미얀마 물권법제의 내용

이하의 내용은 미얀마 물권에 대한 각 법률의 조항을 기초로 하면서, 물권에 대한 기본적 개념과 실무상의 운용을 참고하여 설명하고자 한다. 미얀마에서 물권에 관한 내용의 법률은 다방면에 걸쳐 있지만, 그 중 주된 것으로는 버마법전에 수록된 법률로서 재산이전법(The Transfer of Property Act, 1882),<sup>154)</sup> 동산 매매법(The Sale of Goods Act, 1930), 등기법(The Registration Act, 1908), 회사법(The Company Act, 1914)과 계약법(The Contract Act, 1872) 등이 있다.<sup>155)</sup>

### 제 1 절 부동산 및 동산

앞에서 본 바와 같이 등기법에 의하면 부동산(immovable property)에는 토지, 건물 이외에 토지 또는 토지에 부착한 것으로부터 생기는 이익이 포함된다고 정의되고 있다. 그리고 동산(moveable property)은 부동산을 제외한 모든 재산을 포함하는 것이라고 정의되고 있다.<sup>156)</sup>

그러나, 다른 법률에서는 예를 들면, 재산이전법 등에서는 반드시 「부동산」 및 「동산」의 내용이 명문화 되어 있지 않는 것도 있다.<sup>157)</sup> 특히 「토지」의 개념에 대해서는 공적목적에 위한 토지의 수용에 관한 사항을 정한 토지수용법(Land Acquisition Act)에서는 토지로부터 발생하는 수익 및 토지에 부착한 것을 포함한다고 여겨지는 한편, 농업용지 양

154) 이 법은 인도에서 재산권의 이전을 규율하는 인도의 법률로서 재산권에 관련한 양도와 조건의 규정들이 포함되어 있다.

155) 이러한 법들은 영국의 식민지 시대에 영국령 인도에서 이식한 인도 법전의 일부로서 버마 법전에 계승되었기 때문에 미얀마의 법률로서 효력을 가진다. 상기 (3) 법원(法源)의 내용 참고.

156) 등기법 제2조제6항, 제9항.

157) 부동산에 대해서, 입목, 성장 중의 작물, 잔디(풀)를 제외하더라도 되어 있는 정도이다(재산이전법 제3조)

도의 금지 등을 정한 토지양도법(Land Alienation Act)의 규정에서는 토지에 부착한 것을 포함한 취지의 규정은 없다. 이와 같이 법령의 취지·목적에 따라 「부동산」이나 「토지」가 의미하는 내용은 약간의 차이가 있다.<sup>158)</sup>

## 1. 부동산

여기에서는, 주로 토지를 염두에 두면서 그 권리의 종류 및 내용을 개설한다.

### (1) 토지의 소유관계

2008년 헌법(Constitution of the Republic of the Union of Myanmar, 2008)에 의하면 국가가 모든 토지의 최종적인 소유자라는 취지가 정해져 있어 개인(자연인 및 법인)에 의한 토지의 소유는 인정되지 않았다. 다만, 헌법상 국가는 국민에 대해서 법률에 따라 사적재산권을 허용하는 것이라고 규정되고 있어서, 적용법령에 따라서는 토지이용권(점유, 사용·임대 등을 실시할 권리)이 인정되어 이러한 권리는 양도나 담보설정도 가능하게 되어 있다.

미얀마 연방공화국 헌법 체계	
전문(前文)	제 9 장 선거(제391조-제403조)
제 1 장 국가의 기본원리	제10장 정당(제404조-제409조)
제 2 장 국가의 구성(제49조-제56조)	제11장 국가긴급사태(제410조-제432조)
제 3 장 국가원수(제57조-제73조)	제12장 헌법개정(제433조-제436조)
제 4 장 입법(제74조-제198조)	제13장 국기·국장·국가·수도(제437

158) 원래, 미얀마 종합용어법(General Clauses Act) 제2조에서 부동산 및 동산의 정의 규정이 존재하고 있었지만, 동법은 현재 실효하고 있어, 일반적인 정의 규정이 존재하지 않는다.

미얀마 연방공화국 헌법 체계	
제 5 장 행정(제199조-제292조) 제 6 장 사법(제293조-제336조) 제 7 장 국군(제337조-제344조) 제 8 장 국민의 권리·의무(제345조-제390조)	조-제440조) 제14장 경과규정(제441조-제448조) 제15장 총칙(제449조-제457조)

우리나라	미얀마
<p style="text-align: center;"><b>헌법</b></p> <p>제23조 ① 모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.</p> <p>② 재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다.</p> <p>③ 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.</p>	<p style="text-align: center;"><b>헌법</b></p> <p>제37조</p> <p>국가는</p> <p>(1) 국내의 토지, 국경 내에 있어서의 지상·지하, 수상 및 수면 아래 및 대기권 내의 모든 천연자원의 소유자이다.</p> <p>(2) 경제 주체에 의한 국유 천연자원의 발굴·이익을 관리하는데 필요한 법률을 제정해야 한다.</p> <p>(3) 법률에 근거하여 국민에 대해서 사유재산 소유권, 상속권, 개인기업 설립권, 발명권과 특허권 등의 권리를 인정하지 않으면 안 된다.</p>

이 토지이용권은 임대차권(Leasehold), 일시사용권(License), 소유권과 유사한 자유 토지보유권(Freehold) 등이 있다. 이러한 권리는 양도 또는 담보설정도 가능하다. 토지와 건물의 관계에 대해서는 토지위에 건축 및 설치된 건물과 부착물은 기본적으로 토지와 일체의 것이라고 생각할 수 있지만, 별도의 합의가 이루어지면 토지와 건물을 별도의 거래 대상으로 하는 것도 가능하다.

## (2) 토지에 대한 권리의 내용

토지의 소유권이 최종적으로 국가에 귀속한다고 하는 법제도 하에서, 미얀마의 개인이 취할 수 있는 가장 강력한 토지이용의 형태는 당국으로부터 허가(permit)를 얻어 토지를 이용하는 방법이며,<sup>159)</sup> 이러한 토지는 허가이용지(permit land)라고 불리고 있다. 이용이 허가되는 기간이나 목적은 장소에 따라 다르지만, 허가이용지에는 건물을 짓는 것도 인정되고 있고, 농업용의 허가이용지에는 양도에 대한 제한이 있지만, 농업용 이외(주택용 등)의 허가이용지는 허가의 범위내이면 양도하는 것이 가능하다.

허가이용지(permit land)에 관해서 허가를 받은 개인(자연인 및 법인)은 해당 허가이용지를 제3자에게 임대하는 것도 가능하다. 그리고 임대차는 개인간의 합의에 근거해 행해지는 것이지만, 별도의 조치로 토지행정국(Land Administration Office)에 통지가 필요하게 되어 있다.

참고로 물권(부동산)의 양도 등에 관하여는 재산이전법에서 재산의 매매, 담보설정, 임대 등 재산의 이전에 대하여 포괄적으로 규율하고 있다. 또한 외국인(자연인 및 법인)에 의한 미얀마 부동산 매매 등에 대해서는 부동산 양도제한법(Transfer of Immoveable Property Restriction Law 1987년)가 적용된다.

이와 같이, 미얀마의 개인이 토지의 이용에 관해서 허가(permit)를 받은 경우, 토지의 이용 및 처분에 관해서 실질적으로는 우리나라 민법상의 토지소유자와 동등하게 평가될 수 있는 권원을 가지고 있다.

---

159) 미얀마의 토지는 이용자가 토지에 대해 가지는 권리라는 관점에서 freehold land(이용료 지불 불요), 허가토지(permit land), 무상토지불하(grant land), 사업허가 받은 토지(license land), squatter(불법 점거지)로 나눌 수 있다. 또, 이러한 구별과는 별도로 주로 징세의 관점으로부터, 행정상 토지는 11 종류로 나누고 있다.

## 2. 동 산

동산(moveable property)에 대해서는 앞의 「제1장 부동산 및 동산」에서 설명한 것처럼, 통일된 개념이 존재하지 않고, 개개의 법률에 대해 각각 정의가 되고 있다. 동산(moveable property)에 대해서 등기법에서는 부동산을 제외한 모든 재산을 포함하는 것이라고 정의하고 있고,<sup>160)</sup> 재산이전법에서는 정의규정이 존재하지 않는다. 또, 동산매매법에서는 동산과는 다른 「물품(goods)」이라고 하는 개념이 정의되고 있다.

동산에 대해서는 앞의 「제1절 부동산」에서 설명한 것과 같이 소유권이 최종적으로 국가에 귀속하는 취지의 규정은 존재하지 않고, 개인이 동산의 완전한 소유권(ownership)을 취득할 수 있는 것으로 되어 있다.

## 제 2 절 물권의 양도 등

재산이전법은 재산의 매매, 담보설정 및 임대 등의 재산의 이전에 관해서 포괄적으로 규율하고 있다. 특히, 앞에서 본 바와 같이 외국인(자연인 및 법인)에 의한 미얀마의 부동산의 매매 등에 대해서는, 전반적으로 1987년 부동산양도제한법(Transfer of Immoveable Property Restriction Law)이 적용되는 점에 주의할 필요가 있다.

### 1. 재산이전법에 근거한 부동산의 매매 · 임대

#### (1) 부동산의 매매

재산이전법상 100Kyat(=Ks, 쟈)<sup>161)</sup>이상 가치의 부동산의 매매는 등기증서(registered instrument)에 의해서만 실시할 수 있는 것으로 되어 있다.

160) 동산매매법에서 물품(goods)을 청구권 및 금전을 제외한 동산이라고 정의하고 있는데, 이때의 동산(moveable property)은 우리나라의 법제도에 있어서의 「동산」의 개념과는 달리 채권을 포함한 넓은 개념이다.

161) 재산이전법상은 루피로 표기되고 있지만, 규칙(order) 또는 통지(direction)에서는 미얀마의 통화인 Kyat로 적시되어 있다. 덧붙여 구체적인 금액은 공고에 의해서 변경되고 있는 경우가 있다

100Kyat 미만의 가치의 부동산의 경우에는 등기증서에 의하는 것도 가능하지만, 관련 서면을 필요로 하는 일 없이 해당 부동산의 교부 (delivery)에 의해서 실시할 수도 있다. 이때 부동산의 교부는 매도인이 매수인에게 해당 부동산을 점유시켰을 경우에 발생한다.

<b>미얀마 재산이전법 체계</b>	
<p>제 1 장 서두</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 범위</li> <li>2. 입법들과 사건들, 권리들, 책임 들 중의 구제</li> <li>3. 해석 조항</li> <li>4. 계약법의 일부분으로 여겨질 수 있는 계약들과 관련된 입법</li> </ol> <p>제 2 장 당사자들의 행위에 의한 소유권이전에 대해</p> <p>(A) 부동산이나 동산을 불문한 소유권이전</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. “소유권이전”의 정의</li> <li>6. 이전될 수 있는 것</li> <li>7. 이전할 자격을 가진 사람들</li> <li>8. 이전의 실행</li> <li>9. 구두 이전</li> <li>10. 양도를 제약하는 조건</li> <li>11. 생성된 이익과 모순을 일으키는 제약</li> <li>12. 파산이나 시도된 양도에 따라 이익을 종결시킬 수 있는 조건</li> <li>13. 태어나지 않은 사람의 이익을 위한 이전</li> <li>14. 영구 소유권에 대한 규칙</li> </ol>	<p>제 4 장 부동산의 저당권과 청구권</p> <p>58. “저당권”과 “저당권설정자”, “저당권자”, “대출금”, “담보증권”의 정의</p> <p>단순 저당권 조건부매매 저당권 용익 저당권 권리증서예탁 저당권 변칙적 저당권</p> <p>59. 저당권이 확정되는 시기</p> <p>59A. 저당권설정자들과 저당권자들 (그들로부터 유도된 권리를 가진 사람들을 포함함)에 대한 언급들</p> <p>저당권설정자의 권리들과 의무들</p> <p>60. 저당권설정자의 회수권 담보부동산의 일부에 대한 회수</p> <p>60A. 저당권설정자에 대한 재-이전 대신에 제 3자에게로 이전할 의무</p> <p>60B. 문서를 검사하고 생성할 수 있는 권리</p> <p>61. 개별적으로 또는 동시에 회수할 수 있는 권리</p> <p>62. 소유권을 회수할 수 있는 용</p>

미얀마 재산이전법 체계	
<p>15. 제13조와 14조에 속하는 집단으로의 이전</p> <p>16. 사전 이익의 불이행에 효과를 미치는 이전</p> <p>17. 축적을 위한 지시</p> <p>18. 공공의 이익을 위한 영구소유권의 이전</p> <p>19. 기득권</p> <p>20. 태어나지 않은 사람이 자신의 이익을 위해 이전에 대한 기득권을 획득할 때</p> <p>21. 미필적 이익</p> <p>22. 특정한 연령에 권리를 획득하는 집단 구성원들로의 이전</p> <p>23. 불확정한 사건의 발생을 조건으로 하는 이전</p> <p>24. 특정되지 않은 시점에 생존하는 사람들로의 이전</p> <p>25. 조건부이전</p> <p>26. 정지조건의 완성</p> <p>27. 선행 양도의 불이행에서 다른 사람에로의 이전과 결합된 조건부이전</p> <p>28. 특정한 사건의 발생이나 미발생에서 후행의 조건부이전</p> <p>29. 해제조건의 완성</p> <p>30. 후행 양도의 유효성에 의해 영향을 받지 않는 선행 양도</p> <p>31. 불확정적 사건이 발생하거나 발생하지 않는 경우 이전의 효과가 중단되는 조건</p>	<p>익 저당권설정자의 권리</p> <p>63. 담보부동산에 대한 첨부</p> <p>이전된 소유권을 통해 얻어지는 첨부</p> <p>63A. 담보부동산에 대한 개량</p> <p>64. 담보 임대차의 갱신</p> <p>65. 저당권자에 의한 묵시적 계약</p> <p>65A. 저당권설정자의 임대권</p> <p>66. 소유자인 저당권설정자에 의한 폐기</p> <p>저당권자의 권리들과 의무들</p> <p>67. 압류나 매매의 권리</p> <p>67A. 저당권자가 여러 저당권들을 상대로 단일 소송을 제기할 때</p> <p>68. 대출금을 위해 소송을 제기할 수 있는 권리</p> <p>69. 유효한 매매의 권한</p> <p>69A. 수령자의 지명</p> <p>70. 담보부동산에 대한 첨부</p> <p>71. 담보 임대차의 갱신</p> <p>72. 담보부동산을 소유한 저당권자의 권리들</p> <p>73. 매매로 얻은 수익이나 보상을 처리할 수 있는 권리</p> <p>74-75. [삭제]</p> <p>76. 담보부동산을 소유한 저당권자의 책임들</p> <p>과실로 발생한 손실</p> <p>77. 이익을 대신하는 수입금 우선순위</p>

<b>미얀마 재산이전법 체계</b>	
<p>32. 무효가 될 수 없는 조건</p> <p>33. 행위이행에 대한 조건부이전, 이행시점이 특정되지 않음</p> <p>34. 행위이행에 대한 조건부이전, 이행시점이 특정됨</p> <p>선택</p> <p>35. 필요한 경우의 선택</p> <p>배분</p> <p>36. 권리를 가진 사람의 이익에 대한 결정에서 정기적인 지급금의 배분</p> <p>37. 개별적 의무 이익의 배분</p> <p>(B) 부동산의 이전</p> <p>38. 일정한 조건 하에서만 권한을 부여 받은 사람들에 의한 이전</p> <p>39. 제 3자가 유지에 권리를 가지는 이전</p> <p>40. 대지의 사용에 제약을 가하는 의무의 부담이나, 지역권을 제외한 소유권에 부가된 의무의 부담</p> <p>41. 표면적 소유자에 의한 이전</p> <p>42. 앞선 이전을 철회할 수 있는 권한을 가진 사람에 의한 이전</p> <p>43. 이전된 부동산에 후속적 이익을 획득한 허가 받지 않은 사람에 의한 이전</p> <p>44. 공동 소유자들 중 한 소유자에 의한 이전</p>	<p>78. 선순위 저당권자의 지연</p> <p>79. 불확실한 최대 금액을 담보하기 위한 저당권</p> <p>80. [...]</p> <p>순위결정과 분담액</p> <p>81. 저당권들의 순위결정</p> <p>82. 저당권 채무에 대한 분담액</p> <p>법원에의 예치</p> <p>83. 지급 예정인 금액을 법원에 예치할 수 있는 권한</p> <p>저당권설정자에 의해 예치된 금액에 대한 권리</p> <p>84. 이익의 중단</p> <p>85-90. [삭제]</p> <p>회수</p> <p>91. 회수 소송을 제기할 수 있는 사람들</p> <p>92. 대위</p> <p>93. 접합의 금지</p> <p>94. 중간 저당권자의 권리들</p> <p>95. 공동 저당권설정자들의 회수권</p> <p>96. 권리에탁증서 저당권</p> <p>97. [삭제]</p> <p>변칙적 저당권들</p> <p>98. 변칙적 저당권들의 당사자들이 가지는 권리들과 의무들</p> <p>99. [삭제]</p>

미얀마 재산이전법 체계	
<p>45. 유상 공동 이전</p> <p>46. 고유한 이익을 가진 사람들의 유상 이전</p> <p>47. 공통된 재산에 대한 공동 소유권자들의 지분의 이전</p> <p>48. 이전에 의해 생성된 권리들의 우선순위</p> <p>49. 보험증권상의 양수인의 권리</p> <p>50. 결함을 가진 권리 하에서 점유자에게 선의로 지급된 임차료</p> <p>51. 결함을 가진 권리 하에서 선의의 점유자에 의해 이루어진 개량</p> <p>52. 소송에 계류 중인 부동산의 이전</p> <p>53. 기만적 이전</p> <p>53A. 부분적 이행</p> <p>제 3 장 부동산의 매매에 대해</p> <p>54. “매매”의 정의</p> <p>매매 방식</p> <p>매매 계약</p> <p>55. 구매자와 판매자의 권리들과 의무들</p> <p>56. 후순위 구매자에 의한 정렬</p> <p>매매에서 제한물권의 해지</p> <p>57. 제한물권과 매매에 대한 법원의 규정</p>	<p>청구권</p> <p>100. 청구권</p> <p>101. 후순위 제한물권의 경우에 혼동되지 않음</p> <p>통지와 변제</p> <p>102. 대리인에 대한 통지나 변제</p> <p>103. 계약무능력자가 보내거나 받는 통지</p> <p>104. 규칙을 만들 수 있는 권한</p> <p>제 5 장 부동산의 임대차에 대해</p> <p>105. “임대차”의 정의 “임대인”과 “임차인”, “프리미엄”, “임차료”의 정의</p> <p>106. 서면 계약이나 지역 관행이 없는 경우 임대차의 기간</p> <p>107. 임대차 방식</p> <p>108. 임대인과 임차인의 권리들과 의무들</p> <p>109. 임차인의 양수인이 가지는 권리들</p> <p>110. 임대차 기간의 계산에서 개시된 날의 배제</p> <p>일 년의 임대차 기간</p> <p>임대차를 종결시킬 수 있는 옵션</p> <p>111. 임대차의 종결</p> <p>112. 실효의 포기</p> <p>113. 임대차를 중지시키는 통지의 포기</p> <p>114. 임차료의 미지급으로 인한 실효의 구제</p>

<b>미얀마 재산이전법 체계</b>	
	114A. 다른 경우들에서 실효와 포기의 효과 115. 전대차에서 실효와 포기의 효과 116. 연장의 효과 117. 농업적 목적을 위한 임대차의 면제  제 6 장 교환에 대해 118. “교환”의 정의 119. 교환에서 받은 재산을 박탈당한 당사자의 권리 120. 당사자들의 권리들과 의무들 121. 화폐의 교환  제 7 장 증여에 대해 122. “증여”의 정의  수용 시기 123. 이전의 효과 발생 방식 124. 현재 재산과 미래 재산의 증여 125. 여러 재산의 증여 중에서 한 재산의 증여가 거부된 경우 126. 증여가 취소되거나 철회될 때 127. 부담 수반적 증여  자격을 갖추지 못한 사람에 대한 부담 수반적 증여 128. 일반적 수증인 129. 사인증여의 예외와 이슬람 법  제 7 장 소송 가능한 클레임의 이전에 대해

미얀마 재산이전법 체계	
	130. 소송 가능한 클레임의 이전 131. 서명된 서면을 요구하는 통지 132. 소송 가능한 클레임의 양수인이 가지는 책임 133. 채무자의 파산에 대한 보증 134. 담보가 설정된 부채 135. 해상보험증권이나 화재보험증권상의 권리 양도 136. 법원과 관련된 관리자의 무능력 137. 협상 가능한 증서의 예외 등

재산이전법에는 부동산의 매매에 관해서 매매계약 또는 관습법 등에 별도의 규정이 없는 한 임대인 및 임차인이 부담하는 것으로 여겨지는 일련의 의무에 관한 규정(default rule)이 존재한다. 이러한 의무는 매도인의 매수인에 대한 권리증서(documents of title)의 교부의무나, 매수인의 매도인에 대한 대금지불의무 등 매매의 당사자 사이에 있어서 기본적이고 중요한 사항을 중심으로 정하고 있지만, 특징적인 것으로는 매도인의 매수인에 대한 부동산에 관한 중대한 하자의 개시의무, 매수인으로부터 제기된 질문에 대한 회담의무 등이 있다.

## (2) 부동산의 임대

재산이전법상 1년 이상의 기간의 부동산의 임대는 등기증서(registered instrument)에 의해서만 실시할 수 있는 것으로 되어 있다(제107조). 1년 미만의 기간의 임대의 경우에는 등기증서에 의하는 것도 가능하지만, 구두의 합의 및 부동산의 점유의 이전에 의해서도 실시할 수 있다.

임대차계약의 기간은 계약 또는 관습법 등에 반하지 않는 이상 1개월 마다(농지 또는 제조업용지의 경우에는 매1년)로 여겨져서, 월말부터 15일전(농지 또는 제조업 용지의 경우에는 6개월 전)에 임대인 또는 임차인의 어느쪽에서든 서면에 의한 통지에 의해서 해약할 수 있다.

재산이전법에는 부동산의 임대차에 관해서도 임대차계약 또는 관습법 등에 별도의 규정이 없는 한 임대인 및 임차인이 부담하는 것으로 여겨지는 일련의 의무에 관한 규정(임의규정, default rule)이 있다. 이러한 의무는 임대인이 임차인에 대해서 부동산의 점유를 이전할 의무나, 임차인의 임대인에 대한 임대료지불의무 및 원상회복의무 등, 임대차의 당사자 사이에 있어서 기본적인면서 중요한 사항을 중심으로 정하고 있다. 덧붙여 임대인은 의도된 목적에 비추어 중대한 하자를 임차인에 대해서 개시 할 의무를 지고 있는 점은, 매매의 경우와 같이 특징적인 것이라고 할 수 있다.

우리나라	미얀마
<p style="text-align: center;"><b>민법</b></p> <p>- 명문규정 없음(법 해석의 원리)</p>	<p style="text-align: center;"><b>재산이전법</b></p> <p>108. 정반대되는 계약이나 지역 관행이 없는 한, 부동산의 임대인과 임차인은 임대된 부동산과 관련하여 다음 규칙들에서 언급된 권리들과 의무들을 가진다.</p> <p>(A) 임대인의 권리들과 의무들</p> <p>(a) 임대인은 임차인이 알지 못하는 부동산의 의도된 용도와, 임차인이 일반인의 주의로도 발견할 수 없는 중대한 결함을 임차인에게 공개해야 한다.</p> <p>(b) 임대인은 부동산을 점유하기 위한 임차인의 요구에 구속된다.</p>

우리나라	미얀마
	<p>(c) 임대인은 임차인과 다음의 계약을 체결한 것으로 간주된다. 임차인이 임대차에 의해 유보된 임차료를 지급하고 임차인을 구속하는 계약을 이행한다면, 그는 임대차상의 한정된 기간 동안 중단 없이 임차부동산을 점유할 수 있다.</p> <p>그러한 계약의 이익은 임차인의 이익에 추가되어야 하며, 때때로 확정된 이익의 전부나 일부를 가진 모든 사람에게 의해 강제될 수 있다.</p>

이 밖에도 재산이전법의 임의규정상 임차인은 원칙적으로 임대부동산의 전부 또는 일부를 전대할 수도 있다. 또, 임대인이 부동산을 제3자에게 승계했을 경우에, 계약에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고, 승계인은 임차인의 선택에 의해 임대인으로서의 의무를 부담하게 된다.

우리나라	미얀마
<p><b>민법</b></p> <p>- 명문규정 없음(법 해석의 원리)</p>	<p><b>재산이전법</b></p> <p>108.</p> <p>(B) 임차인의 의무들과 권리들</p> <p>(d) 만약 임대차 기간 동안 부동산에 침부가 이루어진다면, 그러한 침부는 (시행 중인 신생지 관련 법률에 따라) 임대차를 구성하는 것으로 간주된다.</p>

우리나라	미얀마
	<p>(e) 화재나 태풍, 홍수, 또는 군대나 폭도의 폭력, 기타 저항할 수 없는 힘에 의해 부동산의 중대한 부분이 완전히 파괴되거나 크게 손상되거나 임차 목적에 영구적으로 맞지 않게 되었다면, 임차인의 선택으로 임대차는 무효가 된다.</p> <p>만약 손상이 임차인의 위법행위나 의무불이행에 의해 발생한다면, 임차인은 그 부동산의 이익을 이용할 권리를 가지지 못한다.</p> <p>(f) 만약 임대인이 통지 후 합리적인 시간 내에 부동산에 대한 수리 의무를 불이행한다면, 임차인은 자신이 직접 수리한 후 임차료로부터 그 수리비를 공제하거나 임대인으로부터 다르게 배상을 받을 수 있다.</p> <p>(g) 만약 임대인이 임차인에 의해 배상청구가 가능한 자신의 지급 의무를 이행하지 않는다면, 임차인은 자신이 직접 지급한 후 임차료로부터 그 수리비를 공제하거나 임대인으로부터 다르게 배상을 받을 수 있다.</p> <p>(h) 임대차 종료 후에도 임차인은 부동산을 점유하는 동안, 처음에 인도된 상태로 부동산을 남겨두는 한, 언제라도 자신에 의해 지상에 부착된 모든 것을</p>

우리나라	미얀마
	<p>제거할 수 있다.</p> <p>(i) 불확정적 임대 기간이 임차인의 불이행을 제외한 다른 수단으로 종료될 때, 임차인이나 그의 법률대리인은 심거나 재배한 모든 작물에 대한 권리를 가지며, 그 작물을 수확하고 이동시키기 위해 자유롭게 출입할 수 있다.</p> <p>(j) 임차인은 절대적으로 또는 저당권이나 전임대차를 통해 부동산 이익의 전부나 일부를 양도할 수 있으며, 그러한 이익 전부나 일부의 양수인은 재-양도할 수 있다. 임차인은 그러한 이전을 이유로 임대차에 부여된 책임으로부터 벗어나지 못한다.</p> <p>본 조항의 어떠한 내용도 임차인이 이전 불가능한 점유권을 가지거나 소작농이 임차료를 지급하지 않는 사유지를 가지는 것을 허가하지 않는다.</p> <p>(k) 임차인은 자신이 취하는 이익의 성질이나 범위와 관련하여 임대인이 알지 못하거나 그러한 이익을 가치를 크게 증대시키는 모든 사실을 임대인에게 공개해야 한다.</p> <p>(l) 임차인은 적절한 시기와 장소를 정해 임대인이나 그의 대리인에게 프리미엄이나 임차료</p>

우리나라	미얀마
	<p>를 지급하거나 변제해야 한다.</p> <p>(m) 임차인은 임대차의 종료 후에 자신이 점유했던 당시처럼 양호한 상태로 그리고 합리적인 मामона मामь, 저항할 수 없는 힘에 의해 유발된 변화에 따라 부동산을 복구시켜야 하며, 임대인과 그의 대리인이 임대차 기간 중 합리적인 시간에 부동산에 들어와서 그 상태를 조사하여 결함을 통지하는 것을 허용해야 한다. 그러한 결함이 임차인이나 그의 하인, 또는 그의 대리인의 행위나 과실에 의해 발생하였다면, 임차인은 통지를 받은 후 3개월 이내에 양호한 상태로 만들어야 한다.</p> <p>(n) 만약 임차인이 부동산의 전부나 일부를 회수하기 위한 절차나, 임대인의 부동산 권리에 대한 침해나 방해를 알고 있다면, 임차인은 합리적인 노력을 기울여 그 사실을 임대인에게 알려야 한다.</p> <p>(o) 임차인은 통상적인 주의를 가지고 부동산과 그 부산물을 이용할 수 있다. 그러나 임차 이외의 목적을 위해 부동산을 이용하거나 다른 사람이 이용하도록 허용할 수 없다. 또한 목재를 잘라서 팔 수 없고, 임대인에게</p>

우리나라	미얀마
	<p>속하는 건물을 허물거나 파괴하지 못하며, 임대차가 이루어질 때 개방되지 않은 광산이나 채석장에서 일하지 못하고, 영구적인 손상을 입히거나 파괴적인 다른 행위를 범할 수 없다.</p> <p>(p) 임차인은 농업적 목적을 제외하고, 임대인의 동의 없이 영구적 구조물을 부동산에 세울 수 없다.</p> <p>(q) 임대차의 종료시, 임차인은 부동산의 점유권을 임대인에게 인도해야 한다.</p>

## 2. 동산매매법에 근거하는 동산의 매매

### (1) 동산의 매매

동산의 매매에 대해서는 재산이전법이 적용되는 것 이외에 동산 중 물품(goods)에 해당하는 것에 대해서는 동산매매법이 적용된다. 동산매매법에서의 물품이란 채권 및 금전 이외의 모든 종류의 동산이며, 주식, 육성 중의 작물, 풀 및 매매에 앞서서 또는 매매계약에 근거하여 토지로부터 분리하는 것을 합의한 해당 토지에 부착되거나 또는 해당 토지의 일부를 이루는 것을 포함하는 것으로 되어 있다.

물품의 매매에 관한 계약의 구체적인 규정에 대해서는 동산매매법에서 규정하고 있다.

미얀마 동산매매법 계약이행 관련 주요 내용

**제31조** 매매계약의 조항에 따라서 동산을 인도하는 것은 매도인의 의무이며, 또, 매매계약의 조항에 따라서 동산을 수령하고, 이것에 대해서 대금을 지불하는 것은 매수인의 의무이다.

**제32조** 특별한 합의가 없는 한, 동산의 인도와 대금의 지불이란 동시 조건(concurrent conditions)이 된다. 즉, 매도인은 대금과 교환에 매수인에게 동산의 점유를 이전 할 준비를 하거나, 이전하여 주고, 매수인은 동산의 점유와 교환에 대금을 지불할 준비를 하거나, 지불하는 것으로 되어 있다.

**제33조** 매각된 동산의 인도는 당사자가 인도로서 실시하는 것에 합의한 행위를 실시하거나, 또는, 매수인 또는 매수인을 위해서 동산을 보관 유지하는 권한이 주어진 사람의 점유에 동산을 이전하게 하는 효력을 가지는 행위를 실시하는 것에 의해서 된다.

**제35조** 별도 계약으로 명시되지 않는 이상 동산의 매도인은 매수인이 인도를 요청할 때까지, 동산을 인도할 의무를 지지 않는다.

**제40조** 동산의 매도인이 자기의 위험에 두고, 해당 동산이 매각된 당시의 소재 장소 이외 해당 동산을 인도하는 것에 동의하는 경우에도, 매수인은 특별한 합의가 없는 한, 운송의 과정에 필연적으로 부수하는 동산의 품질의 저하에 대한 위험을 부담해야 한다.

**제41조** (1) 미리 검사를 하고 있지 않은 동산이 매수인에 대해서 인도하는 경우, 해당 동산이 계약에 합치하고 있는지 아닌지를 확인하기 위해서 해당 동산을 검사하는 상당한 기회가 주어지지 않는 이상, 매수인은 해당 동산을 수령한 것이라고는 보이지 않는다.

(2) 특별한 합의가 없는 한, 매도인이 매수인에 대해서 동산의 인도를 제공할 때, 매도인은 매수인에 의한 청구가 있으면, 해당 동산이 계약에 합치하고 있는지 아닌지를 확인하기 위해서 동산을 검사하는 상당한 기회를 매수인에 대해서 줄 의무를 진다.

**제42조** 매수인이 매도인에 대해서 동산을 수령한 취지를 통지했을 경우, 동산이 매수인에 대해서 인도해지거나 매수인이 해당 동산에 관해서 매도인의 소유권과 저촉하는 행위를 했을 경우, 또는 상당한 기간이 경과한 후에 매수인이 동산의 수령을 거절한 취지를 매도인에게 통지

## 미얀마 동산매매법 계약이행 관련 주요 내용

하는 일 없이 해당 동산을 보관 유지했을 경우, 매수인은 해당 동산을 수령한 것으로 간주한다.

**제43조** 특별한 합의가 없는 한, 동산이 매수인에 대해서 인도해지고, 매수인이 해당 동산의 수령을 거절할 권리를 가지고 있어 그 수령을 거절했을 경우에는, 매수인은 해당 동산을 매도인에게 반환할 의무를 지지 않고, 매수인은 매도인에 대해서 해당 동산의 수령을 거절하는 취지를 통지하면 충분하다.

**제44조** 매도인이 동산의 인도의 준비를 하고, 그 인도의 의사를 가지는 한편 매도인에 대해서 인도를 수령하는 것을 요구했음에도 불구하고, 매수인이 해당 요구가 이루어진 후 상당한 기간 내에 해당 동산의 인도를 수령하지 않는 경우에는, 매수인은 인도의 수령을 게을리 하거나, 또는 거절한 것에 의해서 생긴 손실 및 해당 동산의 관리와 보관을 위한 상당한 비용에 대해서 매도인에게 책임을 진다:

단, 본 조의 규정은 매수인이 인도의 수령을 게을리 하거나 또는 거절하는 것이 계약의 이행 거절에 해당하는 경우에는 매도인의 권리에 아무런 영향을 미치지 않는다.

또한 자동차에 대해서는 등기제도가 존재하기 때문에, 동산매매법과는 다른 규율이 존재한다.<sup>162)</sup>

## (2) 무권리자로부터의 동산의 취득

매도인이 매매 후에 거래물품을 점유하는 경우에 대하여, 해당 선행 매매에 대해서 모르는 제3자가 선의로(in good faith) 해당 물품의 양도, 담보설정 그 외의 처분을 받아 해당 동산 등의 인도 또는 이전을 받았을 때에는, 그 인도 또는 이전은 권리자로부터 명시적 수권을 받

162) 자동차에 대해서는 등록을 하지 않으면 소유권을 취득할 수 없지만, 실무상은 매매에 수반해 등록이 적절하게 되는 경우는 많지 않다. 그 때문에, 일정기간 내에 소유권을 증명하는 자료를 가지고 신고하면, 신고자를 해당 자동차의 소유자로서 해서 등록할 수 있는 구제책이 있다.

아 행해진 인도 또는 이전과 같은 효과를 일으키는 것으로 되어 있다 (동산매매법 제30조제1항).

### 제 3 절 등기제도

#### 1. 제도의 개관

##### (1) 정 의

등기법(Registration Act)에 대해서 이용되고 있는 부동산 관련한 용어의 정의는 앞에서 본 바와 같이 부동산(immovable property)이라 함은 토지(lands), 건물(buildings), 토지에서 발생하는 수익(hereditary allowances), 통행권(right to ways), 일조권(right to lights), 航行權(right to ferries), 어업권(right to fisheries), 기타 토지로부터 발생하는 권리, 토지의 부착물 또는 토지의 부착물에 대해 영구적으로 고정 된 것(입목, 작물 및 식물은 제외) 등을 말한다(등기법 제2조제6항).

미얀마 등기법 체계
- 파트 I. 서문(PRELIMINARY) : 제1조 ~ 제2조
- 파트II. 등기체제(REGISTRATION ESTABLISHMENT): 제3조 ~ 제16조
- 파트III. 등기 서류(REGISTRABLE DOCUMENTS): 제17조 ~ 제22조
- 파트IV. 제출 시기(TIME OF PRESENTATION): 제23조 ~ 제27조
- 파트V. 등재지(PLACE OF REGISTRATION): 제28조 ~ 제31조
- 파트VI. 등재 문서 제출(PRESENTING DOCUMENTS FOR REGISTRATION): 제32조 ~ 제35조
- 파트VII. 집행자 및 증인 의무 출석(ENFORCING THE APPEARANCE OF EXECUTANTS AND WITNESSES): 제36조 ~ 제39조
- 파트VIII. 유언장 제출과 입양 권한(PRESENTING WILLS AND AUTHORITIES TO ADOPT): 제40조 ~ 제41조
- 파트IX. 유언장 기탁(DEPOSIT OF WILLS): 제42조 ~ 제45조
- 파트X. 등재와 비등재의 결과(EFFECTS OF REGISTRATION AND NON-

미얀마 등기법 체계	
REGISTRATION): 제47조 ~ 제50조	
- 파트XI. 등기 공무원의 의무와 권한(DUTIES AND POWERS OF REGISTERING OFFICERS): 제51조 ~ 제70조	
- 파트XII . 등재 거절(REFUSAL TO REGISTER): 제71조~ 제77조	
- 파트XIII. 등재, 조사, 복사 수수료(FEES FOR REGISTRATION, SEARCHES AND COPIES): 제78조 ~ 제80조	
- 파트XIV. 처벌: 제81조 ~ 제84조	
- 파트XV. 그 밖의 사항(MISCELLANEOUS): 제85조 ~ 제91조	

그리고 동산(movable property)이라 함은 입목(standing timber), 작물(growing crops), 식물(grass), 수목의 과실 및 수액(fruits upon and juice in trees), 기타 부동산에 포함되지 않는 것 등을 의미한다(등기법 제2조제9항).

다만, 「부동산 및 동산」에서 전술한 것처럼, 부동산 관련 법령 상호 간에 반드시 부동산 용어의 정의가 반드시 일치하는 것은 아니다.

용 어	정 의
부동산 (immovable property) (등기법 제2조제6항)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지(lands)</li> <li>○ 건물(buildings)</li> <li>○ 토지에서 생기는 수익(hereditary allowances)</li> <li>○ 통행권(right to ways), 일조권(right to lights), 항행권(right to ferries), 어업권(right to fisheries) 그 외 토지에 의해 생기는 권리</li> <li>○ 토지의 부착물, 또는 토지의 부착물에 대한 영속적으로 고정 된 것(입목, 작물, 식물을 제외)</li> </ul>
동산 (movable property) (등기법 제2조제9항)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입목(standing timber)</li> <li>○ 작물(growing crops)</li> <li>○ 식물(grass)</li> <li>○ 나무에 열린 과실 및 수액(fruits upon and juice in trees)</li> <li>○ 기타 부동산에 포함되지 않는 것</li> </ul>

## (2) 등기의 대상

부동산에 관계 되어 등기의 대상이 되고 있는 것은 이하의 문서이다.

### 1) 의무적인 등기의 대상

대통령은 관보에 게재된 명령에 의해서 어느 지방(또는 어느 지방의 일부)에 있어서, (i) 5년을 넘지 않는 기간으로, (ii) 연간 50루피를 넘지 않는 임대료로 행해지는 부동산의 임대차계약(등기법 제17조제1항 단서)을 제외하고, 이하의 문서가 의무적인 등기의 대상으로 되어 있다.

- ① 부동산의 증여와 관련되는 문서((a))
- ② 유언서 이외의 문서로, 부동산과 관련된 권리, 권원 또는 이익으로 그 가치가 100루피 이상의 것을, 그것들이 확정적인 물건이나 미확정의 것인가에 관계없이(whether vested or contingent), 현재 또는 장래에 있어서 창조, 선언, 양도, 제한 또는 소멸시키는 내용의 문서((b))
- ③ 유언서 이외의 문서로, 상기의 권리, 권원 또는 이익의 창조, 선언, 양도, 제한 또는 소멸의 대가로서의 지불을 확인하는 문서((c))
- ④ 1년 단위 혹은 기간이 1년을 넘는 부동산의 임대 또는 1년 단위의 부동산의 임대의 예약과 관련되는 문서((d))
- ⑤ 부동산과 관련된 권리, 권원 또는 이익으로 그 가치가 100루피 이상의 것, 그것들이 이미 정해진 것이나 우발적인 것인가에 관계없이, 현재 또는 장래에 있어서 창조, 선언, 양도, 제한 또는 소멸시키는 내용의 법원의 판결, 명령 또는 중재판단에 대해서, 그러한 판결, 명령 또는 중재 판단의 집행과 관련되는 문서((e))

그리고 등기법 제17조제2항 각호에 대하여, 상기 (b) 및 ©의 문서에 대해서 의무적 등기의 예외가 정해져있다.

**등기법 제17조제2항 각호에 대하여, 상기 (b) 및 ©의 문서에 대해서 의무적 등기의 예외**

- 합의증서
- 주식회사의 주식에 관한 문서(주식회사의 자산에 부동산이 포함되어 있는지 아닌지에 관계없이)
- 회사에 의해 발행된 채무증서로서 부동산과 관련되는 어떠한 권리, 권한 또는 이익도 창조, 선언, 양도, 제한 또는 소멸시키지 않는 문서. 다만, 해당 문서가 그 보관 유지자에게, 그 회사의 부동산의 일부 혹은 전부에 대해서 등록된 문서에 근거하는 저당권 설정 그 외의 양도에 의한 담보권을 부여하는 것인 것 또는 해당 채무증서의 보관 유지자에게 신탁에 근거하는 수탁자에 대한 이익을 부여하는 것인 한, 그것들을 제외하다.
- 회사에 의해 발행된 채무증서에 서명 또는 채무증서의 양도
- 부동산과 관련될 권리, 권원 또는 이익으로 그 가치가 100 루피 이상의 것으로 그 자체에서는 창조, 선언, 양도, 제한 또는 소멸시킬 것은 없는 문서이며, 서명에 의해 그러한 권리, 권원 또는 이익을 창조, 선언, 양도, 제한 또는 소멸시키게 되는 다른 문서를 취득할 권리를 주는 것에 지나지 않는 문서
- 법원의 판결 또는 명령 ((i) 화해에 의해 작성되어 (ii) 소송 또는 법적 절차의 주된 목적이 아닌 부동산을 포함한다고 여겨지는 판결 또는 명령을 제외하다)
- 정부에 의한 부동산의 증여
- 세무관에 의해 작성된 분할문서
- 토지개량대출법(Land Improvement Loans Act)에서의 대부와 관련되는 명령 또는 동법에서 부여된 담보권과 관련된 문서
- 농업자대출법(Agriculturists Loans Act)에서의 대부와 관련된 명령, (ii) 동법에서 대부의 변제를 보증하는 문서 또는 (iii) 협동조합에 의한 농업자 대부의 변제를 보증하는 문서
- 저당금의 일부 혹은 전부의 지불을 확인하는 양도저당권 증서(mortgage deed)에의 서명, 그 외 저당권에 의해 담보되어 이행기가 된 금전의 지불 수령(해당 지불에 의해 담보권을 소멸시키지 않는 것)과 관련되는 영수증
- 공무원(civil officer) 또는 세무관에 의해 공경매에서 허가된 매각과 관련되는 증명서

## 2) 임의적인 등기의 대상

등기법 제18조제1항 각호에 대하여, 이하의 문서가 임의적인 등기의 대상으로 되어 있다.

- ① 유언서 또는 증여에 관한 문서 이외의 문서로 부동산과 관련된 권리, 권원 또는 이익으로 그 가치가 100루피 미만의 것, 그것들이 확정적인 것인가 미확정의 것인가에 관계없이, 현재 또는 장래에 있어서 창조, 선언, 양도, 제한 또는 소멸시키는 내용의 문서((a))
- ② 상기의 권리, 권원 또는 이익의 창조, 선언, 양도, 제한 또는 소멸의 대가로서의 지불을 확인하는 문서((b))
- ③ 기간이 1년을 넘지 않는 부동산의 임대 그 외 등기법 제17조에 정하지 않은 임대에 관한 문서((c))
- ④ 유언서 이외의 문서로, 동산과 관련된 권리, 권원 또는 이익을, 현재 또는 장래에 있어서 창조, 선언, 양도, 제한 또는 소멸시키는 내용의 문서((d))
- ⑤ 유언서((e))
- ⑥ 그 외 등기법 제17조에 등기를 필요로 하는 취지의 규정이 없는 문서((f))

## (3) 등기의 효과

### 1) 문서의 등기의 효과

등기법상 동산 또는 부동산과는 별로 관계 없이, 물건에 대한 계약 서로써 등기법에 근거해 등기된 문서(유언서를 제외)는, 해당 구두의 합의 또는 선언이 당시 유효한 법률아래에서, 소유권의 이동 또는 유효한 양도를 수반하지 않는 이상 그 물건에 대한 구두로의 합의 또는 선언에 우선하는 효력을 발생시킨다(등기법 제48조). 다만, 이러한 경우의 예외로서 양도저당권(mortgage)을 들 수 있고, 재산이전법 제58조

에서 정하는 권원증서(title deed)의 기탁에 의한 저당권의 설정은 그 이후에 같은 부동산에 대해 행해진 양도저당권 증서(mortgage deed)의 작성 및 등록에 우선하는 효력을 일으킨다고 여겨지고 있다(등기법 제48조).

## 2) 등기해야 할 문서를 등기하지 않았던 경우

등기법 제17조 또는 재산이전법 그 외의 법의 규정에 의해 미안마에 있어서 등기가 필요한 문서에 대하여 등기가 되지 않은 경우는 이하와 같은 효과가 생긴다(등기법 제49조).

- ① 해당 문서에 기재된 부동산에 대해서, 어떤 효력도 미치지 않는다((a))
- ② 양자의 효력을 일으키게 하지 않는다((b)).
- ③ 해당 부동산이나 해당 효력에 영향을 미치는 어떠한 거래의 증거도 되지 않는다((c)).

## 3) 일정한 문서에 대한 등기의 효과

등기법 제17조제1항(a) 내지 (d) 또는 제18조(a) 및 (b)에서 정하는 문서는 유효하게 등기되면, 해당물에 대한 미등기의 문서(판결 또는 명령이 아닌 것) 모두에 대해서, 해당 문서가 등기되는 문서가 같은 성질의 것인지 아닌지에 관계없이 우선하는 효력을 발생시킨다고 여겨지고 있다(등기법 제50조제1항).

상기는 등기법 제17조제1항 단서에서 제외된 임대차계약이나, 등기법 제17조제2항에서 정하는 문서, 그 외 1909년 1월 시점에서 유효한 법률 하에서 본법으로 우선하지 않는 법률에서 규정하는 문서에 대해서는 적용되지 않는다(등기법 제50조제2항).

또, 등기에 의해 생기는 우선적인 효력은 어디까지나, 유효하게 성립한 계약에 대해서만 생긴다고 한다.

#### 4) 등기와 문서의 효력발생(operate)

등기된 문서의 효력은 등기시가 아니고, 더 이상 등재할 필요가 없거나 추가로 등재한 문서가 없는 등재 문서는 등재일이 아니라 집행하기로 한 날부터 생기는 것으로 알려졌다(등기법 제47조).

#### (4) 등기소 및 직원

대통령은 각 자치구(district)에 1개의 등기관사무소(the office of the Registrar)를, 각 행정구(sub-district)에 1개의 부등기관사무소 또는 부등기관합동사무소를 설치하지 않으면 안된다(등기법 제7조).<sup>163)</sup>

각 자치구(district)의 등기관(Registrar) 및 각 행정구(sub-district)의 부등기관(Sub-Registrar)은 공무원인지 아닌지와 관계 없이, 대통령이 적절하다고 생각하는 사람을 각각 임명하게 된다(등기법 제6조).<sup>164)</sup>

부등기관은 등기관의 감독 아래, 자기의 부등기관사무소가 소재하는 자치구에서의 직무를 수행한다. 등기관은 필요가 있다고 판단했을 때에는, 부등기관의 작위 또는 부작위 및 등기부의 잘못의 정정에 대하여 명령을 발할 수 있다(등기법 제68조).

감사장관(Inspector General)은 미얀마 내의 모든 등기사무소(registration office)에 대해서, 일반적인 감독권한을 가지고, 법에 반하지 않는 범

---

163) 대통령은 해당 부등기관의 사무소와 등기관의 사무소를 합병시킬 수 있지만, 이 때 합병된 사무소의 부등기관은 스스로의 권리 의무에 더해 상사인 등기관의 권리 의무의 일부를 수행하는 권한을 가진다.

164) 등기관이 근무 이외로 부재의 경우, 또는 일시적인 결원의 경우에는 감사장관이 지명한 사람이, 감사장관이 지명하지 않았던 경우에는(그 관할구 역내에 한정함) 법원의 법관이, 대통령이 다음의 등기관을 지명할 때까지 등기관이 된다(등기법 제10조). 등기관이 그 지방자치단체에서의 근무를 위해 부재하는 경우에는, 등기관은 부등기관 그 외의 사람을 부재의 사이에 등기관의 의무(등기법 제68조 및 제72조에 정하는 것을 제외한다)를 완수할 사람을 지명할 수 있다(등기법 11조). 부등기관의 부재의 경우 또는 일시적인 결원의 경우에는 등기관이 지명한 사람이 부재의 사이 또는 결원이 보충될 때까지 부등기관으로서의 직무를 실시한다(등기법 제12조)

위에서 각종의 규칙을 제정할 수 있다. 제정된 규칙은 대통령에게 승인되어 관보로 공포되면 처음으로 효력을 가진다(등기법 제69조).

#### (5) 등기부 및 색인

등기법상 등기의 대상에 따라 5종류의 등기부가 정해져 있는데, 부동산에 관해서는 유언서 이외의 문서의 등기부(Book1)는 모든 등기사무소(registration office)에 비치할 수 있고, 등기법 제17조, 제18조 및 제89조에 있어서는 등기하는 것으로 되어 있는 부동산에 관한 유언서 이외의 문서가 입력되고 기록(entered and filed)되어 진다(등기법 제51조제1항 및 제2항).

문서가 제시되었을 때에는 문서의 제시일, 시각, 장소 및 제시한 사람의 서명은 승인된 것으로 하여, 등기사무소직원(registering officer)은 영수증을 교부해야 한다. 등기가 승인된 문서는 불필요한 지체 없이, 승인된 순서에 따라 적절하게 등기부에 기재되는 것으로 한다(등기법 제52조제1항). 등기부는 수시, 일정한 간격으로 소정의 방법에 의해서 감사장관(Inspector General)에 의해 인증된다(등기법 제52조제2항).

각각의 등기부의 등기사항에는 매년 번호가 할당된다(등기법 제53조). 등기부를 비치하고 있는 등기사무소에는 등기사항의 색인을 비치할 수 있어서, 등기사무소직원은 문서의 복사의 편철 완료 후에, 실무적으로 가능한 범위에서 지체 없이 색인을 작성해야 한다(등기법 제54조).

부동산과 관련되는 유언서 이외의 문서의 등기부(Book1)에 대응하는 색인은 색인(Index)1이며, 문서의 서명자 및 등기된 문서하에서 권리주장을 실시하고 있는 사람전원의 이름 그 외의 정보(name and addition), 그 외 수시로 감사장관이 지시하는 사항을 기재할 필요가 있다(등기법 제55조제1항, 제2항 및 제6항).

부동산에 관한 유언서 이외의 문서의 등기부(Book1)는 수수료를 지불하면 누구라도 볼 수 있고, 등기법 제62조에 정하는 방법에 의해

부분을 입수할 수도 있다. 부분에는 등기사무소직원이 서명날인하는 것으로 하여, 원본의 내용을 증명하는 것으로서 이용할 수 있다(등기법 제57조제1항 및 제4항).

등기법 제62조
62.(1) 제19조에 따라 등재를 위한 문서를 제출할 때에는 원본 성격으로 등기에 번역한 내용을 옮겨 적고 제19조에서 말한 사본과 함께 등기소에 서류를 보관한다. (2) 원본 상에는 제 59조와 60조에서 각각 언급한 배서와 증명서를 만들고, 제 57, 64, 65, 66에서 요구한 사본과 각서를 만드는 부분에서는 번역본을 원본으로 취급한다.

### (6) 등기절차

#### 1) 신청권자

등기법상(등기법 제31조 및 제89조에서 정하는 경우를 제외함) 의무적인가 임의적인가에 관계 없이 등기의 대상이 되는 문서는, 이하의 사람에게 의해서 적절한 등기사무소에 제시될 필요가 있다(등기법 제32조).

등기법 제31조 및 제89조
<b>제31조</b> 본 법에 따라 등재하거나 기탁한 서류는 등재나 기탁을 받도록 되어 있는 사무관의 사무소에서만 받아들일 수 있다: 특별한 사유가 있는 경우 유언장 등재나 기탁을 원하는 어떠한 사람의 거주지에 그러한 사무관이 직접 찾아가 그러한 문서 등재나 기탁을 수락할 수 있다.
<b>제89조</b> (1) 토지활용용자법에 따라 용자 허가를 한 사무관은 활용할 토지나 근저당 허가를 한 토지 전체나 그 일부가 위치한 관할 지역 내 등기 공무원에게 그 명령 사본을 보내고 그러한 등기 공무원은 자신의 등기부 No. 1에 서류를 철한다. (2) 민사소송법에 따라 부동산 매각 증명서를 허가한 법정은 그러한 증

### 등기법 제31조 및 제89조

명서 상의 부동산 전체나 일부분이 위치한 관할 지역의 등기 공무원에게 그러한 증명서 사본을 보내고 그러한 등기 공무원은 자신의 등기부 No. 1에 서류를 철한다.

(3) 농장주용자법에 따라 용자 허가를 한 사무관은 해당 잡힌 자산 전체나 일부가 있는 관할 지역 내 등기 공무원에게 대출상환 담보를 목적으로 해당 잡힌 부동산에 대한 증서 사본과, 그러한 재산이 용자 허가 명령에 따라 동 목적으로 해당 잡혀있는 경우는 그러한 명령 사본도 함께 보내고 그러한 등기 공무원은 정황에 따라 그러한 사본을 등기부 No. 1에 보관한다.

(3a) 농민 용자 허가를 한 협동조합 사무관은 대출상환 담보를 목적으로 해당 잡힌 부동산에 대한 증서 사본을, 해당 잡힌 자산 전체나 일부가 있는 관할 지역 내 등기 공무원에게 보내고, 그러한 등기 공무원은 자신의 등기부 No. 1에 사본을 철한다.

(4) 공매로 매각한 부동산 매입자에게 매입 증명서를 허가한 세관 감시원은 그러한 자산 전체나 일부분이 위치한 관할 지역의 등기 공무원에게 증명서 사본을 보내고, 그러한 등기 공무원은 자신의 등기부 No. 1에 서류를 철한다.

- ① 해당 문서에 서명한 사람 또는 해당 문서하에서 권리주장하는 사람. 문서가 판결 또는 명령의 경우에는 해당 판결 또는 명령하에서 권리주장하는 사람((a))
- ② 상기의 사람의 대표자(representative) 또는 양수인((b))
- ③ 서명되어 등기법으로 정하는 방법에 의해 인증된 위임장에 의한, 상기 (a) 및 (b)의 사람의 대리인(agent)((c))

#### 2) 제시의 절차

##### ① 첨부서류

부동산에 관한 유언서 이외의 문서를 등기하는 경우에는, 대상이 되는 부동산의 동일성을 확인할 수 있는 자료를 첨부하지 않는 한 등기

를 받아들일 수 없다(등기법 제21조제1항). 유언서 이외의 문서가 지도나 계획도를 포함한 경우에는, 해당 지도나 계획도의 원본을 첨부하지 않는 한 등기를 받아들일 수 없다(등기법21조4항).

임차지(holding)의 일부에 관한 등기의 경우에는 (a) 정부의 지도를 이용할 수 있는 경우에는 정부 지도의 원본 2통(이용할 수 없는 경우에는 자격이 있는 측량사에 의해 작성된 지도의 원본 2통)을 첨부하고, (b) 지도 내에서 등기에 관련한 장소를 명시하지 않으면 등기를 받아들일 수 없다(등기법 제21조5항).

자만, 등기에서는 등기법에 기재된 지도·계획도 외에도, 이하의 서류가 필요하다.

- ① 납세증명(Taxpayment slip): 납세증명을 얻기 위해서는 매수인에게 있어 부동산의 양도가격의 30%의 소득세(Income tax)를, 매도인 측에 있어 부동산소의 양도이익이 생기고 있는 경우에는 일정액의 자본이득세(Capital gain tax)를 각각 지불할 필요가 있고, 그리고 등기시의 수수료로 해서 부동산의 양도가격의 12%의 인지세(Stamp duty)(매수인 7%, 매도인 5%)를 각각 지불할 필요가 있다.
- ② 부동산의 소유자·허가(Permit)소지자에 관한 정보로서 등기관이 요구한 서류(Confirmation Statement)

## ② 미비의 경우

등기를 위해서 제시된 문서가 등기사무소직원이 이해하지 못하거나 또는 그 지역에서 일반적으로 이용되지 않은 언어로 기재되어 있는 경우에는, 그 지역에서 일반적으로 이용되고 있는 언어로의 번역과 원본을 첨부하지 않는 한, 직원은 등기를 받아들이지 않는다(등기법 제19조).

또, 문서에 삽입, 공백, 삭제 또는 정정이 있는 경우에는 서명자가 서명 또는 이니셜(initial, 머리글자)의 기재에 의해 그것들이 진정한

것이라고 증명하지 않는 한, 직원은 등기를 받아들이지 않아야 하는데, 만약 받아들였을 경우에는 등기부에 그 취지를 기재할 필요가 있다(등기법 제20조).

### ③ 제시의 기간

등기의 대상이 되는 유언서 이외의 문서는 등기법 제24조 내지 제26조의 규정에 따라, 서명시부터 4개월 이내에 제시될 필요가 있다(등기법 제23조). 하나의 문서에 복수인이 각각 서명하고 있는 경우에는 각각의 서명시부터 4개월 이내에 제시될 필요가 있다(등기법 제24조). 상기 문서가 판결 또는 결정의 경우에는 작성시부터 4개월 이내에 제시될 필요가 있고, 상소되었을 경우에는 소송의 종료시부터 4개월 이내에 제시될 필요가 있다(등기법 제23조).

상기 문서가 국내에서 작성되었을 경우에 긴급한 필요 또는 어쩔 수 없는 사고에 의해 상기 기간 내에 제시되지 않았던 경우에는, 제시기간의 종료로부터 4개월을 넘지 않는 기간 내이면, 등기관은 10배를 넘지 않는 수수료의 지불을 명하는 것으로, 등기를 받아들일 수 있다(등기법 제25조제1항).

상기 문서가 서명자의 일부 또는 전부에 의해 국외에서 서명되었을 경우에, 상기 기간 내에 제시되지 않았던 경우에는 등기사무소직원은 (a) 해당문서가 서명되고 있는 것, (b) 해당문서가 국내에 반입되고 나서 4개월을 넘지 않는 기간 내인 것을 조건으로 통상의 수수료에 의하여 등기를 받아들일 수 있다(등기법 제26조).

### ④ 제시의 장소

등기법 제17조(a) 내지 (d) 및 제18조(a) 내지 (c)의 문서에 대해서는 해당물의 전부 또는 일부의 소재지를 관할하는 부등기관사무소에 제시될 필요가 있다(등기법 제28조).

그 이외의 문서에 대해서는 해당 문서의 작성지를 관할하는 부등기관사무소 그 외 문서의 서명자 및 문서의 하에서 권리주장을 실시하는 사람의 전원이 합의한 문서를 부등기관사무소에 제시될 필요가 있다(등기법 제29조1항).

판결 또는 결정의 사본(부동산에 관한 것)을 제시하는 경우, 해당 판결 또는 결정의 원본이 작성된 땅을 관할하는 부등기관사무소에 제시될 필요가 있다.

그리고 등기관은 그 재량에 의해 부등기관이 등기할 수 있는 문서를 수리해 등기할 수 있다(등기법 제30조).

### 3) 등기승인절차

등기가 승인된 서류는 판결 혹은 결정사본 또는 등기법 제89조의 규정에 의해 등기사무소직원에게 사본이 송부되는 경우를 제외하고, 수시로 아래와 같은 사항에 대한 승인을 하는 것으로 한다. 서명을 승인한 사람이 아래와 같은 사항에 대한 승인을 실시하지 않았던 경우에는 등기사무소직원은 문서를 등기하지 않고, 그러한 거절에 대한 승인을 동시에 실시한다(등기법 제58조).

- ① 해당 문서에의 서명을 승인한 사람 전원의 서명 기타 부기사항. 서명의 승인이 대표자, 양수인 또는 대리인에 의해 되었을 경우에는 그러한 사람의 서명 그 외 부기사항((a))
- ② 등기법에 따라, 해당 문서에 관해서 심문받은 사람이 있는 경우에는 그 각자의 서명 그 외 부기사항((b))
- ③ 문서에의 서명에 관해서, 등기사무소직원의 면전에서 이루어진 금전지불 또는 물건의 수수, 및 서명에 관해서 등기사무소직원의 면전에서 이루어진 대가의 일부 또는 전부의 수령의 승인((c))

등기사무소직원은 등기법 제52조 및 제58조에 근거해서 행해진 승인에 대해서, 일자와 서명을 부기한다(등기법 제59조).

등기법 제59조까지의 절차가 완료된 단계에서, 등기사무소 직원은 해당 문서의 부분이 적시된 등기부와 페이지를 기재하고, “registered (등기됨)”라고 기재된 증명서를 발행한다.

증명서는 직원이 서명날인하여 일자를 부기하는 것으로써, 해당문서가 등기법에 근거하는 절차에 의해 등기된 것이 증명이 된다.

## 2. 등기사무소의 행정처리

실무상으로 (i) 미얀마의 정치체제가 바뀌는 것이 많아 제도의 안정성이 낮았던 것, (ii) 당사자가등기에 수반하는 비용의 부담을 싫어하여, 등기를 실시하지 않는 예가 적지 않다는 것이다.

그 경우에는 등기사무소에서는 부동산과 관련된 권리관계를 파악하지 못하고, 또 미등기의 전소유자로부터의 양수에 대해서는 그대로는 등기를 실시할 수 없다. 그 경우에는 (i) 토지행정국(Land Administration Office)의 기록상으로 마지막 등기상의 소유자 이후에는 해당 부동산에 소유권을 가지는 사람으로서 기록된 사람의 전원과 (ii) 미등기의 전소유자를 피고로서 「진정한 소유자와 부동산과 관련되는 계약을 체결하는 것을 요구하는 소」를 제기하고, 승소하면 법원으로부터 「해당 미등기의 전소유자를 해당 부동산의 전소유자로서 등기사무소에 있어등기하는 것을 인정한다」는 취지의 판결을 얻고, 해당 판결을 근거로서 부동산의 전소유자의 명의를 변경하여, 등기를 실시하는 것으로 된다.

### 3. 회사법상의 담보등기제도

미얀마 회사법 체계
제 1 장 서문 (제1조 ~ 제3조)
제 2 장 규약과 설립 (제4조 ~ 27조-A)
제 3 장 주식자본, 무한책임 회사를 유한책임 회사로 등기와 이사회의 무한책임(제28조 ~ 제71조)
제 4 장 경영과 관리사무소와 상호 (제72조 ~ 제154조)
제 5 장 청산 (제155조 ~ 제247-A조)
제 6 장 등기소와 요금 (제248조 ~ 제249-A조)
제 7 장 구 회사법에 따른 설립과 등기된 회사에 대한 이 법의 적용 (제 250조 ~ 제252조)
제 8 장 이 법에 따라 등기하는 회사 (제253조 ~ 제269조)
제 9 장 비등기회사의 청산 (제270조 ~제276조)
제10장 미얀마연방 밖에서 설립된 회사 (제277조 ~ 제277-EB조)
제10-A장 은행 (제277-F조 ~ 제277-N조)
제11장 보완규정 (제278조 ~ 제287조)

등기법 외에 회사법상 설정되는 담보에 대한 등기절차가 회사법으로 정해져 있다.

#### (1) 등기절차

##### 1) 신청의 기간

1937년 1월 15일 이후로, 미얀마 국내에서 등기된 회사가 담보권 등 (a charge of any such kind)에 복종하는 부동산을 취득하는 경우, 그러한 담보권이 물건의 취득 후에 설정된 것인 경우에는, 회사법의 규정에 근거해서 등기될 필요가 있다. 회사는 해당 담보에 대한 소정의 사항을 기재하고, 담보의 설정을 증명하는 문서의 부분(소정의 방법에

의해 작성된 원본)을 첨부하고, 담보권의 취득으로부터 21일 이내에 등기관에게 등기신청을 할 필요가 있다(회사법 제109A조제1항).

사채의 경우에는 발행되는 사채가 다른 문서를 인용하는 것으로써, 해당 사채의 보유자의 이익을 위한 담보를 제공하고 있는 경우로 회사에 의해 공평한 취급이 이루어지고 있는 경우, 증서(작성되어 있지 않은 경우에는, 일정한 사항을 나타내는 문서)에의 서명으로부터 21일 이내에 등기되면 회사법 제109조의 요건을 충족한다고 여겨지고 있다(회사법 제110조). 또, 절대적인 것이든 조건부의 것이든, 사채의 인수 또는 인수의 승낙에 관해, 회사로부터 직접 또는 간접적으로, 수수료 지불이나 할인을 했을 경우에는, 수수료나 할인의 비율에 대해서도 회사법 제109조 및 제110조에 따라 등기될 필요가 있다. 단, 등기를 실시하지 않아도 사채의 발행에 영향은 없다(회사법 제110조).

그리고 등기관은 제109조에 따라 등기된 저당권이나 담보권으로 담보 금액을 기재한 서명된 증서를 발행할 수 있으며 그 증서는 등기에 관한 제109조에서 제112조까지의 요건을 준수했다는 확정적인 증거가 된다(회사법 제114조).

**미얀마 회사법상의 저당권과 담보 등에 관한 정보 주요 규정(제109조 ~ 제111조)**

제109조

- (1) 이 법의 시행 후에 회사가 설정한 각 저당권이나 담보권은
- (a) 회사채 발행을 보증하기 위한 저당권이나 담보권과
  - (b) 회사의 미청구 주식자본에 대한 저당권이나 담보권과
  - (c) 소재와 상관없이 동산 또는 그 권리에 대한 저당권이나 담보권과
  - (d) 회사의 보고된 부채에 관련된 저당권이나 담보권과
  - (e) 채고 자산을 제외한 회사의 동산에 담보가 설정되지 않은 저당권이나 담보권, 또는
  - (f) 회사의 사업이나 재산에 관한 유동 담보 중 하나가 회사의 재산이나 사업에 대한 담보로 설정된 한에서 이들은 회사의 청산인과 채권자에게 대항할 수 없다.

**미얀마 회사법상의 저당권과 담보 등에 관한 정보 주요 규정(제109조 ~ 제111조 )**

다만 그 저당권이나 담보권을 설정하거나 그 권리를 증명하는 법적 문서와 함께 그 저당권이나 담보권의 정해진 명세 또는 정해진 서식의 인증 사본을 그 설정 뒤 21일 이내에 이 법에서 요구되는 방법으로 등기하기 위해 등기관에게 제출하는 경우는 예외로 한다. 그리고 이에 따른 피담보채권의 상황에 관한 계약이나 의무를 침해하지 않으며 이 조에 따라 그 저당권이나 담보권이 무효로 된 경우 그 피담보채권은 즉시 지급 책임이 있다.

다만

- (i) 미얀마연방 밖에 설정된 저당권이나 담보권이 미얀마연방 밖의 소재한 재산만으로 구성된 경우, 그 법적 문서나 사본이 적절한 경로의 우편으로 성실주의 의무를 다하여 21일 이내에 미얀마연방에서 수령될 수 있다면, 그 저당권이나 담보권의 설정 기일 뒤 21일을 그 명세와 법적 문서 또는 사본과 함께 등기관에게 제출되는 기한으로 대체한다.
  - (ii) 미얀마연방에서 설정한 저당권이나 담보권의 경우, 미얀마연방 밖에 소재한 재산을 포함하고 있으면, 저당권이나 담보권을 설정하거나 설정하려 의도한 법적 문서 또는 정해진 방법에 따라 검증된 사본은 저당권이나 담보권의 법적 효력이 유효하도록 하기 위한 필요한 절차를 더 할지 여부에 관계없이 그 자산이 소재한 국가의 법률에 따라 등기하기 위해 제출할 수 있다.
  - (iii) 회사의 장부상 부채 지급을 담보하기 위해 양도성 증권이 제공된 경우 회사에 선급금을 확보하기 위한 그 증서의 예탁은 이 조의 목적을 위해 장부상 부채에 관한 저당권이나 담보권으로 취급하지 않는다.
  - (iv) 부동산에 담보를 설정할 수 있는 회사채의 소유는 부동산의 어떤 이익으로 보지 않는다.
- (2) 이 조에 따른 등기를 요하는 회사재산의 저당권이나 담보권의 등기가 완료될 경우 그 재산이나 그 일부 또는 그 주식이나 이익을 취득하는 사람은 그 등기일로부터 위의 저당권이나 담보권의 통지를 받은 것으로 본다.

## 미얀마 회사법상의 저당권과 담보 등에 관한 정보 주요 규정(제109조 ~ 제111조 )

## 제109-A조

(1) 1937년 1월 15일 이후에 미얀마 연방에 등기한 회사가 부담금을 조건으로 자산을 취득할 경우에 그것이 자산취득 이후 회사가 발생시킨 것이라면 그 자산은 이 장에 따라 등기를 요하며 그 회사는 그 담보권에 정해진 명세와 함께 담보 설정이나 이를 입증하는 법적 문서의 (정해진 방식에 따라 정본으로 증명한) 사본을 해당하는 경우 재산의 취득 완료일로부터 21일 내에 이 법이 요구하는 방식으로 등기를 위해 등기관에게 제출하도록 한다.

다만 재산과 담보권 설정이 미얀마연방 밖인 경우 그 법적 문서나 사본이 적절한 경로의 우편으로 성실주의 의무를 다하여 21일 이내에 미얀마연방에서 수령될 수 있다면 그 저당권이나 담보권의 설정 기일 뒤 21일을 그 명세와 법적 문서 또는 사본과 함께 등기관에게 제출되는 기한으로 대체한다.

(2) 이 조의 준수를 불이행한 경우 회사와 고의로 불이행한 각 임직원은 500 짜트의 과태료에 처한다.

## 제110조

회사가 일련의 회사채에 그 회사채권자가 후순위로 지정된 담보권을 직접 또는 다른 문서를 통해 설정된 경우 담보권을 포함한 증서 작성 뒤 21일 이내 또는 그 증서가 없다면 일련의 회사채를 발행한 뒤 다음의 명세를 등기관에게 제출했을 경우, 제109조의 규정 요건을 충족한다.

- (a) 전체의 회사채 발행을 통해 담보하는 합계 금액 또는
- (b) 일련의 회사채 발행의 승인 결의일과 담보권을 설정하거나 특정한 해당 증서의 날짜
- (c) 담보권이 설정된 재산의 개요
- (d) 해당하는 경우 회사채권자를 위한 수탁자 성명과 함께 담보권을 포함한 증서나 정해진 방법에 따른 증서나 그 사본 또는 그 증서가 없으면 일련의 회사채 중의 하나, 그리고 등기관은 정해진 비용지급 받고 이들 명세를 등기부에 기재한다.

다만 일련의 회사채를 두 번 발행할 경우 각 발행일과 그 금액 정보를

**미얀마 회사법상의 저당권과 담보 등에 관한 정보 주요 규정(제109조 ~ 제111조 )**

등기부에 기재하기 위해 등기관에게 제출한다. 그러나 그 누락으로 발행한 회사채의 유효성에 영향을 주지 않는다.

**제111조**

회사 회사채의 절대적 또는 조건부 인수 또는 인수 합의, 회사 회사채의 절대적 또는 조건부의 조달이나 조달 합의, 회사가 직접 또는 간접적으로 수수료 또는 수당지급이 나 할인을 할 경우, 제109조와 제110조에 따른 등기를 위해 제출하는 명세에는 수수료 수당, 또는 할인 금액 또는 비율을 포함한다. 다만 그 누락으로 발행한 회사채의 유효성에 영향을 주지 않는다. 또 그 회사채의 보증으로 인한 회사채의 예탁은 이 조의 목적에 따라 할인한 회사채의 발행으로 보지 않는다.

**2) 등기부 및 색인**

등기관은 이 법 시행 뒤 회사가 설정하고 제109조에 따라 요구되는 등기를 한 뒤 모든 저당권과 담보권을 정해진 서식으로 각 회사의 등기부를 관리한다. 또 등기관은 정해진 비용을 지급받아 각 저당권이나 담보권을 설정한 날, 보증금 액수, 저당권이나 담보권이 설정된 재산의 개요와 저당권자나 담보권자의 성명을 등기부에 등기한다. 그리고 등기관은 제109조 또는 제110조에 따라 제출하는 법적 문서나 증명서 사본을 제출자에게 반환한다(회사법 제112조).

등기부는 열람할 수 있도록 공개되며, 열람마다 1.0 짜트 이하로 정해진 요금을 지급해야 한다(회사법 제112조).

등기관은 이 법에 따라 등기관에게 등기된 저당권이나 담보권에 관한 정해진 서식으로 정해진 명세를 담은 시계열 색인을 보관한다(상법 제113조).

## 3) 회사의 의무

회사가 설정한 각 저당권이나 담보권과 일련의 회사채 발행에 관해 정한 명세를 등기하기 위해 등기관에게 제출하고 제109조에 따라 등기를 요구하는 것은 회사의 의무이다. 단, 그 저당권이나 담보권의 등기는 이해관계인의 신청에 의하여 효력을 발생시킬 수 있다.

등기가 회사 이외의 사람의 신청에 의하여 효력을 발생시키는 경우 그 사람은 등기에 관해 등기관이 적정하게 부과한 요금 총액을 회사로부터 회수할 자격을 부여 받는다. 그리고 등기된 저당권이나 담보권의 약정이나 조건 또는 범위나 운영이 수정되는 경우 회사는 그 수정 사항을 등기관에게 제출할 의무가 있다(회사법116조).

각 회사는 회사법 제109조에 따라 등기를 요하는 저당권이나 담보권을 설정하는 각 법적 문서의 사본을 회사를 등기한 사무소에 관리한다. 단 동일한 일련의 회사채의 경우 그 회사채의 사본 한 통으로 충분하다(회사법 제117조).

## 제 4 절 담보물권

미얀마에 있어서의 담보물권으로서는 다른 구영국식민지지역과 동일하게, 영국법으로 유래하는 양도저당권(Mortgage), Pledge, Charge 및 Lien라고 하는 담보권이 존재한다.<sup>165)</sup>

### 1. 양도저당권(Mortgage)

양도저당권(Mortgage)에 대해서는, 부동산에 대한 양도저당권(Mortgage)이 재산이전법 제4장(CHAPTER IV)에 규정되고 있다. 동산에 대한 양

165) 양도저당권(Mortgage)은 우리의 저당권, 양도담보권과 유사하며, Pledge는 질권과 유사하고, Lien은 유치권 등과 같은 의미이지만 모두 우리의 담보 물권과 같은 것이 없기 때문에, 용어의 오해를 피하기 위해서 이하에서는 각 담보권의 명칭에 대해 번역을 하지 않고 그대로 사용하고자 한다.

도저당권(Mortgage)도 존재하지만, 제정법에는 규정은 없다. 이하에서는, 재산이전법상의 부동산에 대한 양도저당권(Mortgage)에 대해 개관한다.

(1) 개 요

재산이전법에 의하면, 양도저당권(Mortgage)란 대부방법에 의해 실행된 또는 실행 되는 금전의 지불, 현재 또는 장래의 부채, 특정의 책임을 발생시키게 될 약속의 이행을 담보하기 위해서 특정의 부동산에 대한 권리를 이전하는 것으로 되어 있다(재산이전법 제58조(a)). 한편, 양도저당권(Mortgage)이 설정되었을 경우여도, 이하에서 말하는 사용 수익양도저당권(Usufructuary Mortgage)이나 별도 계약으로 정하지 않는 한, 관련 양도저당권(Mortgage)의 대상이 되고 있는 부동산의 점유는 담보권설정자에게 남아, 담보권자는 점유의 이전을 받을 수 없다.

위와 같이 양도저당권(Mortgage)은 부동산에 대한 권리를 이전하게 되므로, 부동산양도제한법의 아래에서 원칙적으로 부동산에 대한 권리의 취득이 금지되고 있는 외국인은 양도저당권(Mortgage)을 취득할 수 없다.

(2) 양도저당권(Mortgage)의 종류

재산이전법에는 이하의 6종류의 양도저당권(Mortgage)이 규정되어 있다.

<p>단순양도저당권 (Simple Mortgage) (재산이전법 제58 조(b))</p>	<p>점유를 이전하지 않고 계약불이행의 경우에는 담보권자가 담보 부동산을 매각하여 대금을 지급 할 것을 단순양도저당권(Simple Mortgage)이라고 한다.</p>
<p>조건부매매양도저당권 (Mortgage by</p>	<p>담보권 설정자가 표본으로 담보물을 다음 중 하나의 조건으로 매각하는 것을 조건부매매양도저당권(Mortgage by Conditional Sale)이라고 한다.</p>

<p>Conditional Sale) (재산이전법 제58조(c))</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 피담보채권의 지급불이행이 특정일에 있을 경우 매각이 완전히 되는 것</li> <li>· 지불이 이루어진 경우에 매각이 무효화</li> <li>· 지불이 이루어진 경우에 매수인이 매도인에게 재산을 이전하는 것. 다만, 조건이 매각의 효력을 생기게 하는 서류에 기재되어 있지 않은 경우에는 양도저당권(Mortgage) 설정으로 간주하지 않는다.</li> </ul>
<p>사용수익양도저당권(Usufructuary Mortgage) (재산이전법 제58 조(d))</p>	<p>담보물의 점유를 이전하거나 점유의 이전을 약속하거나, 피담보채권이 지불할 때까지 담보물을 유치해 담보물에서 생긴 임대료 또는 이익을 받아들여 전부 또는 일부를 채무의 이자 또는 피담보채권에 충당하는 경우를 사용수익양도저당권(Usufructuary Mortgage)이라고 한다.</p>
<p>영국식 양도저당권 (English Mortgage) (재산이전법 제58 조(e))</p>	<p>특정 날짜에 피담보채권을 지불하는 것을 기약하고, 담보물을 완전히 보장권자에게 이전하지만 피담보채권이 지급된 경우에는 담보권자는 담보권 설정자에게 담보물을 다시 옮기는 것을 조건으로 하는 경우를 영국식 양도저당권(English Mortgage)이라고 한다.</p>
<p>권리증예탁식양도저당권(Mortgage by deposit of title-deed) (재산이전법 제58 조(f))</p>	<p>Rangoon, Moulmein, Bassein, Akyab, Mandalay 또는 대통령이 관보로 지정하는 도시에 소재하는 자가 담보권자 또는 그 대리인에 담보권을 설정하는 것을 의도하고 부동산 권리를 표창하는 증서를 교부하는 경우를 권리증예탁식양도저당권(Mortgage by deposit of title-deed)이라고 한다.</p>
<p>변칙형양도저당권(Anomalous Mortgage) (재산이전법 제58 조(g))</p>	<p>단순양도저당권(Simple Mortgage), 조건부매매양도저당권(Mortgage by Conditional Sale), 사용수익양도저당권(Usufructuary Mortgage), 권리증예탁식양도저당권(Mortgage by deposit of title-deed)에 해당하지 않는 저당권을 변칙형양도저당권(Anomalous Mortgage)라고 한다.</p>

### (3) 설정 방법

권리증예탁식양도저당권(Mortgage by deposit of title-deed) 이외의 부동산에 대한 양도저당권(Mortgage)은 피담보채권의 원본이 100루피이상의 경우에는, 등기문서에 저당권설정자가 서명하는 한편, 최저 2명 이상의 증인에 의해서 서명되지 않으면 효력을 일으키지 않는다. 또, 상기에 더해 등기법에 근거하는 등기가 필요하다.

그리고 부동산에 대한 양도저당권(Mortgage)이 회사에 의해 설정되는 경우에는, 회사법에 근거하는 등기도 필요하다.

### (4) 실행방법

양도저당권(Mortgage)의 실행방법에 대해서는, 재산이전법 및 민사소송법에 규정이 있다.

관련 규정에 있어서는, 주로 환취권 상실 foreclosure)의 절차 및 담보물 매각의 절차가 정해져 있다. 이하에서는, 우선, 담보권설정자가 가지는 담보물에 관한 환취권의 내용을 설명한 다음, 관련 환취권의 상실 절차 및 담보물 매각의 절차에 대해 관련하는 법의 규정을 설명한다.

#### 1) 환취권

담보권설정자는 피담보채권의 원본에 대해 이행기가 도래한 다음은 언제라도, 관련 이행기에 도래한 피담보채권을 적정하게 변제하는 것으로써, 담보권을 소멸시킬 수 있다. 관련 권리는 환취권(right to redeem)으로 불리고, 환취권의 행사에 관한 소송은 환취소송(suit for redemption)으로 불린다. 환취권 행사의 구체적 효과는 재산이전법 제 60조에 규정되어 있다. 이에 따르면, 담보권설정자는 담보권자에 대해, (i) 담보증서(mortgage-deed) 및 담보물에 관해서 담보권자가 가지

는 모든 서류의 반환, (ii) 담보권자가 담보물을 점유하고 있는 경우에는 해당 담보물의 반환, 및 (iii) 담보권설정자의 비용에 의한 담보물에 대한 권리의 자기에 대한 재이전(혹은 담보권설정자가 지시하는 제3자에 대한 이전) 또는 담보권자의 권리가 소멸한 것을 승인하는 문서의 체결 및 등기를 요구할 수 있다.

환취소송의 절차에 대해서는 민사소송법의 부칙(First Schedule)의 Order 344항에 규정이 있다. 이에 따르면, 담보권설정자가 원고로서 제기하는 소송에 대해 주장입증에 성공했을 경우에, 법원은 그 시점에 있어서, 잔존하는 원고피고사이의 채권채무액을 확정한다. 담보권설정자의 채무가 완제되고 있다고 여겨졌을 경우에는 환취의 판결을 실시한다.

해당 채무가 잔존하고 있는데, 해당 채무액 및 그 후 담보권설정자가 해당 채무의 지불을 실시했을 경우에는 환취의 종국판결을 요구하는 소제기를 실시할 수 있고, 담보권설정자가 해당 채무의 지불을 실시하지 않는 경우에는 담보권자가 환취권 상실 또는 담보물매각의 판결을 요구하는 제기를 실시할 수 있는 취지를 선언하는 중간판결(preliminary decree)을 실시한다.

## 2) 환취권 상실 절차

계약에 대해 특약이 없는 한, 담보권자는 피담보채권에 대해 이행기가 도래한 후, 담보물의 환취명령이 이루어지든지 또는 피담보채권이 변제될 때까지는 언제라도, 담보권설정자로부터의 환취권을 상실시키는 취지의 명령을 법원에 요구할 수 있다. 관련소송은 환취권 상실소송(suit for foreclosure)으로 불린다. 재산이전법 제67조는 환취권상실절차에 대해 규정하고 있어, 거기에 따르면, 환취권상실소송을 제기할 수 있는 담보권자는 한정되어 있어 구체적으로는, 조건부매매양도저당권(Mortgage by Conditional Sale) 또는 변칙형양도저당권(Anomalous

Mortgage)에 대해 환취권상실의 권한이 명기되어 있는 경우에 있어서의 해당 양도저당권(Mortgage)의 담보권자에게만 인정되는 것 같다.

환취권상실소송의 절차에 대해서는 민사소송법의 부칙(First Schedule)의 Order 342항에 규정이 있다. 이에 따르면 담보권자가 원고로서 제기하는 소송에 대해 주장입증에 성공했을 경우에, 법원은 그 시점에 있어서 잔존하는 담보권설정자의 담보권자에 대한 채무액을 확정한다. 그 후에, 해당 금액 및 환취권의 상실 및 담보권의 소멸에 대해 담보권자가 종국판결을 요구하는 소제기를 실시할 수 있는 취지를 선언하는 중간판결을 실시한다. 특히, 담보권설정자 그 외의 환취권을 가지는 사람은 법원이 선언한 상기 채무액을 담보권자에게 지불하면, 법원에 대해서 환취의 종국판결을 요구하는 소제기를 실시할 수 있다. 또, 변칙형 양도저당권(Anomalous Mortgage)의 경우에 법원은 소송 당사자의 요구에 의해 환취권 상실이 아니고, 담보물매각의 판결을 실시할 수 있다.

### 3) 담보물 매각절차

#### ① 법원을 통한 담보물의 매각절차

계약에 대해 특약이 없는 한, 담보권자는 피담보채권에 대해 이행기가 도래한 후, 담보물의 환취명령이 이루어지거나 또는 피담보채권이 변제될 때까지는 언제라도, 담보물의 매각명령을 법원에 요구할 수 있다. 단, 담보물매각소송에 대해 정하는 재산이전법 제67조는 「정반대되는 계약이 없는 한, 저당권자는 대출금 지급일이 지난 상태에서 담보부동산의 회수에 대한 판결이 내려지기 전에는(또는 대출금이 아래에서 규정된 방식으로 지급되거나 예치되었다는 판결이 내려지기 전에) 언제라도 법원으로부터, 담보부동산에 대한 저당권설정자의 회수

권이 금지되거나 담보부동산이 매매되어야 한다는 판결을 받을 권리를 가진다(Nothing in this section shall be deemed to authorize... an usufructuary mortgage as such or a mortgagee by conditional sale as such to institute a suit for sale)라고 정하고 있어 사용수익양도저당권(Usufructuary Mortgage) 및 조건부매매양도저당권(Mortgage by Conditional Sale)의 담보권설정자는 담보물매각소송을 제기할 수 없게 된다.

담보물매각소송의 절차에 대해서는 민사소송법의 부칙(First Schedule)의 Order 343항에 규정이 있다. 이에 따르면, 담보권자가 원고로서 제기하는 소송에 대해 주장입증에 성공했을 경우, 법원은 그 시점에 있어 잔존하는 담보권설정자의 담보권자에 대한 채무액을 확정한다. 그 후에, 해당 금액 및 담보물의 전부 또는 일부의 매각 및 담보권의 소멸에 대해 담보권자가 종국판결을 요구하는 소제기를 실시할 수 있는 취지를 선언하는 중간판결을 실시한다. 특히, 담보권설정자 그 외의 환취권을 가지는 사람은 법원이 선언한 상기 채무액을 담보권자에게 지불하면, 법원에 대해서 환취의 종국판결을 요구하는 소제기를 실시할 수 있다. 매각은 법원이 정하는바에 따라 행해지고, 그 대금은 매각비용이 공제된 후에 법원에 지불되어 상기 선언된 채무액에 충당된다.

그리고 매각대금이 법원에 지불되었을 경우에 대해서도, 그리고 담보권설정자 그 외의 환취권을 가지는 사람은 법원이 선언한 상기 채무액 및 매각대금의 5% 상당액의 보상금을 법원에 지불하면, 법원에 대해서 환취의 종국명령을 요구하는 제기를 실시할 수 있다. 이 경우, 해당 보상금은 매각대금과 함께 담보물의 구입자에게 지불된다.

담보물매각의 중간판결에 매각대금의 충당순서가 정해져 있는 경우에 법원은 그 내용에 따른 종국명령을 실시한다. 다만, 관련 소송절차의 원고인 담보권자에게 우선하는 담보권자는 담보물이 관련 담보권자의 담보권이 잔존한 채로 매각되는 것을 선택할 수 있다.

매각대금이 담보권자인 원고 그 외의 소송당사자에 대한 지불에 부족한 경우에 대하여, 해당 부족액을 담보권설정자로부터 회수하는 것이 가능한 경우에는, 충분한 지불을 얻을 수 없는 사람의 소제기에 의해서, 법원은 담보권설정자에 대해서 관련 부족액의 지불을 명하는 판결을 실시한다.

재산이전법이 적용되는 국면에 있어서는, 피담보채권의 지불을 명하는 판결을 얻은 담보권자는 법원에 의한 매각소송에 의해 담보물을 매각할 수 없다. 관련 담보권자는 일부소송의 금지를 정하는 민사소송법의 부칙(First Schedule)의 Order 22항에 관계없이, 관련 매각소송을 제기할 수 있다.

양도저당권(Mortgage)의 담보물매각소송의 절차는 채무(Charge)의 담보물매각소송에도 적용된다.

## ② 담보권자에 의한 담보권의 사적 실행(임의매각)

법원을 개의치 않는 담보권자에 의한 담보물의 매각절차(이른바 담보권자에 의한 담보권의 사적 실행(임의매각))에 대해서는 재산이전법 제69조에 규정이 있다. 이에 따르면, 담보권자는 일정한 경우에 피담보채권에 불이행이 있는 경우에, 담보물의 전부 또는 일부의 매각권한을 가진다고 여겨지고 있다. 이때의 일정한 경우란, (i) 영국식 양도저당권(English Mortgage)의 경우에 대해 당사자가 모두 힌두교도·이슬람교도·불교도 그 외 대통령이 관보에 의해 지정하는 인종, 종족 등이 아닌 경우, (ii) 담보권자가 정부의 경우에 대해 담보증서에 담보권자에 의한 매각권한이 명기되어 있는 경우, (iii) 담보증서에 담보권자에 의한 매각권한이 명기되어 있는 경우에 대해 담보물이 Rangoon, Moulmein, Bassein, Akyab 등의 토지에 존재하는 경우이다. 또한 관련 임의매각은 (a) 원본변제를 요구하는 서면에 의한 통지가 담보권자 보다 담보권설정자에 대해서 송달되었음에도 불구하고, 3개월간 원본이

완제되지 않는 경우, 그리고 (b) 500루피 이상의 채무가 3개월이상 이행지체에 빠져 있는 경우에 한정해 인정되고 있다.

임의매각에 의한 담보물의 구입자의 담보물에 대한 권원은 관련 매각의 하자(무권한·부적절·부정·불법인 매각권한의 행사)에 의해서 부정되는 것은 없고, 그 경우에 있어서의 담보권설정자의 구제는 하자있는 매각을 실행한 담보권자에 대한 손해배상청구에 한정된다.

이와 같이, 미얀마에서의 담보실행은 제도상은 사적 실행의 자유도가 높기는 하지만, 현실에는 사법절차를 개입시키는 것이 압도적이다.

#### 4) 재산관리인의 선임

재산관리인의 선임에 대해서는 재산이전법 제69A조에 규정이 있다. 이에 따르면, 전기 「3. 담보물매각절차 (2) 담보권자에 의한 담보권의 사적 실행(임의매각)」에 기재된 임의매각을 실시할 수 있는 담보권자는 담보물의 전부 또는 일부로부터의 수입을 수수하는 재산관리인을 선임할 수 있는 것으로 되어 있다. 재산관리인으로서 선임할 수 있는 것은 담보증서에 기재되어 있는 한편, 재산관리인이 되는 것을 바라는 사람이다. 그 이외에는 담보권설정자와 합의하는 사람 또는, 법원에 의해 선임된 사람이 재산관리인이 될 수 있다.

재산관리인은 담보권설정자의 대리인으로 간주되어 재산관리인의 행위 또는 채무불이행에 대해서는 담보권설정자가 원칙적으로 책임을 진다. 그리고, 담보권설정자가 가지는 권한과 같은 권한 또는 담보권자에 의해서 받을 수 있었던 권한을 가진다.

#### 5) 그 외

부동산의 양도저당권(Mortgage)에 관한 소송에는 담보권 또는 환취권에 이해가 있는 사람은 모두 참가하지 않으면 안된다. 단, 후순위담보권에 관한 소송에 대하여, 앞순위담보권자는 그 사람으로부터 별도 제기되었을 경우를 제외하고 당사자가 될 필요는 없다.

## 2. 그 외의 담보권

상기대로 양도저당권(Mortgage) 외에 미얀마에는 동산질권(Pledge), 청구(Charge) 및 유치권(Lien)라고 하는 담보권이 존재한다.

### (1) 동산질권(Pledge)

동산질권(Pledge)에 대해서는 동산에 대한 동산질권(Pledge)과 관련하여 계약법 제172조에서 제181조에서 규정이 이루어지고 있다.

미얀마 계약법 체계
전 문
예비 규정(정의 및 정의 조항. 제1조 및 제2조)
제 1 장 신청의 통지, 승낙 및 철회(제3조 내지 제9조)
제 2 장 계약, 취소가능(voidable)인 계약 및 무효(void)인 합의(제10조 내지 제30조)
제 3 장 미확정 계약(제31조 내지 제36조)
제 4 장 계약의 이행
이행되지 않으면 안 되는 계약(제37조 내지 제39조)
이행되지 않으면 안 되는 계약의 이행자(제40조 내지 제45조)
이행의 시기 및 장소(제46조 내지 제50조)
쌍무적 약속의 이행(제51조 내지 제58조)
변제의 충당(제59조 내지 제67조)
이행의 필요가 없는 계약(제62조 내지 제67조)
제 5 장 계약에 의해 발생하는 관계에 유사한 일정한 관계(제68조 내지 제72조)
제 6 장 계약 위반의 효과(제73조 내지 제75조)
제 7 장 물품의 매매(제76조 내지 제123조 : 삭제→물품매매법)
제 8 장 보상 및 보증(제124조 내지 제147조)
제 9 장 기탁(제148조 내지 제181조)
제10장 대리
대리인의 지명 및 권한(제182조 내지 제189조)

미얀마 계약법 체계
복대리(제190조 내지 제195조) 추인(제196조 내지 제200조) 권한의 철회(제201조 내지 제210조) 본인에 대한 대리인의 의무(제211조 내지 제221조) 대리인에 대한 본인의 의무(제222조 내지 제225조) 제3자와의 계약에 있어서의 대리의 효과(제226조 내지 제238조) 제11장 파트너십(제239조 내지 제266조 : 삭제→파트너십법으로 이전)

계약법에 의하면 채무의 이행 또는 계약의 이행의 담보로서의 동산의 기탁은 「동산질권」이라고 불리는(계약법 제172조) 동산질권(Pledge)이 설정되었을 경우에는, 채무의 지불 또는 약속의 이행 및 이것들로부터 생기는 이자나 필요비의 담보로서 담보권자는 담보물을 점유할 수 있다.

채무나 약속의 불이행이 있었을 경우에는, 담보권자는 관련 채무나 계약에 대해 담보권설정자에게 이행을 청구하거나, 담보로서 담보물을 유치하는 것, 또는 담보권설정자에게 통지를 실시하여 담보물을 매각할 수 있다. 무엇보다, 실제로 매각될 때까지는 담보권설정자는 해당 불이행에 관해서 지출된 비용의 지불 및 해당 채무나 계약의 이행을 아울러 실시하는 것으로, 담보물을 반환(redeem)받을 수 있다.

## (2) 청구(Charge)

청구(Charge)에 대해서는 부동산에 대한 청구(Charge)가 재산이전법 제100조에서 제101조에 대하여 규정이 이루어지고 있다.

재산이전법 제100조 및 제101조
<p>제100조 한 사람의 부동산이 당사자들의 행위나 법의 적용으로 인해 다른 사람에게 대한 금전의 지급을 위해 담보되고, 그러한 거래가 저당권에 이르지 않을 때, 후자의 사람은 그 부동산에 대한 청구권을 가지고 있다고 말해진다. 단순 저당권에 적용된 앞서의 조항들은 그러한 청구권에 적용될 수 있다.</p> <p>본 조항의 어떠한 내용도 신탁의 집행으로부터 적절하게 발생하는 비용과 관련하여 신탁 부동산에 대한 수탁자의 청구권에 적용되지 않는다. 시행 중인 법에 명시적으로 규정되지 않는 한, 청구권의 통지 없이 유상으로 이전된 사람의 수중에 있는 부동산을 상대로, 어떠한 청구권도 행사될 수 없다.</p>
<p>제101조 부동산에 대한 저당권자나 청구권자, 또는 그러한 저당권자나 청구권자로부터 권리를 양도받은 양수인은 자신의 저당권이나 청구권이 후순위 저당권이나 청구권을 혼합시키지 않고서 부동산에 대한 저당권설정자나 소유자의 권리를 획득할 수 있다. 어떠한 후순위 저당권자 청구권자도 선순위 저당권이나 청구권을 회수하지 않고 그 부동산을 팔거나 담보권을 실행할 수 없다.</p>

부동산에 대한 청구(Charge)에 대해서는 재산이전법의 단순양도저당권(Simple Mortgage)에 적용되는 규정이 가능한 한 적용된다고 여겨지고 있다(재산이전법 제100조). 또, 앞에서 본 바와 같이 양도저당권(Mortgage)의 담보물매각소송의 절차는 Charge의 담보물매각소송에도 적용된다.

동산에 대한 Charge도 존재하지만 현행 제정법에는 규정은 없다.

재산이전법에 의하면 Charge는 법령의 적용 또는 당사자의 행위에 의해, 어떤 사람의 부동산이 상대방에 대한 금전의 지불을 담보로 여겨지는 경우에, 관련 거래가 양도저당권(Mortgage)에 해당하지 않는

경우로 설정되는 것을 말한다. 청구(Charge)는 양도저당권(Mortgage)과는 다르게, 담보물에 대한 권리의 이전을 수반하는 것은 아니다. 따라서, 외국인에 의한 부동산의 보유가 원칙적으로 금지되어 있는 미얀마에 있어서도, 양도저당권(Mortgage)과는 달리 외국인이어도 부동산에 대한 청구(Charge)의 설정을 받을 수 있다.

또한 회사법에 대하여, 개별의 자산을 대상으로 하는 고정비용(Fixed Charge)과 일정한 범위의 자산을 대상으로 하는 유동비용(Floating Charge)에 관한 규정이 있다. 유동비용(Floating Charge)의 담보권자는 회사청산시에 무담보채권자보다 우선하여 변제를 받게 되지만, 조세채권이나 노동채권 등의 우선채권을 가지는 채권자에게는 후순위로 된다(회사법 제230조(2)(b)).

### (3) 유치권(Lien)

유치권(Lien)에 대해서는 수기자(受寄者)의 특정유치권(Particular Lien) 및 은행업자 등의 일반유치권(General Lien)이 계약법 제170조 및 제171조에 규정되어 있다.

수기자의 특정유치권(Particular Lien)이란 수기자가 기탁의 목적에 따라서, 기탁물에 대하여 노동 또는 기능의 행사를 포함한 역무를 제공하고 있는 경우에, 관련 역무에 대해 적정한 보수를 받을 때까지, 관련 동산을 유치할 수 있는 권리이다.

또, 은행업자 등의 일반유치권(General Lien)이란 은행업자, 도매상, 고등법원의 변호사(Advocates of the High Court) 및 증권중개인이 계산서(accounts)의 일반잔고 외국인의 토지취득에 대해서는 부동산양도제한법(Transfer of Immovable Property Restriction Act)에 의해 일반적인 제한을 받는다.

## 제 5 절 외국인 토지 취득 및 이용의 제한

미얀마는 헌법(Constitution of the Republic of the Union of Myanmar, 2008)상으로 국가가 토지의 절대적인 소유자로 규정되어 있으며, 개인과 기업에 의한 토지의 소유는 인정되지 않으나, 국가는 개인과 기업에 대하여 토지 사용권을 부여할 수 있다.<sup>166)</sup> 이 토지 사용권은 임대차권(Leasehold), 일시사용권(License), 소유권과 유사한 자유 토지 보유권 (Freehold) 등이 있다.<sup>167)</sup> 토지와 건물의 관계에 대해서는 토지위에 건축 및 설치된 건물과 부착물은 기본적으로 토지와 일체의 것이라고 생각할 수 있지만, 별도의 합의가 이루어지면 토지와 건물을 별도의 거래 대상으로 하는 것도 가능하다.<sup>168)</sup>

### 1. 토지의 취득

#### (1) 토지취득의 일반적인 금지

부동산양도제한법상 다른 법률의 규정에 관계 없이, 이하의 행위를 실시해서는 안 된다고 여겨지고 있다.<sup>169)</sup>

- ① 외국인<sup>170)</sup> 또는 외국인이 보유하고 있는 회사에 대해서, 부동산을 매각, 증여, 담보제공 그 외의 형태로 양도하는 것(부동산양도제한법 제3조).

---

166) 井上 博登, 伴 真範, “アジア諸国の不動産法制の基礎 (4)”, ARES 不動産証券化ジャーナルVol.12, 2013.4, 60면.

167) 井上 博登, 伴 真範, 위의 글, 60면.

168) 井上 博登, 伴 真範, 위의 글, 60면.

169) 위반의 경우 처벌된다.

170) (i) 미얀마 시민이 아닌 사람 (ii) 국내에서 설립 된 여부를 묻지 않고 그 중심 또는 지배를 연방 시민이 가지고 있지 않거나 또는 그 이익 및 주식의 과반수를 연방 시민이 가지고 있지 않은 회사, 단체, 기타 사람의 집합체라고 정의되어있다 (부동산 양도제한법 제2조제2항).

② 외국인 또는 외국인이 보유하고 있는 회사가 부동산을 매각, 구입, 증여하거나, 증여를 받거나, 담보제공하거나, 담보제공을 받는다고 하는 형태로 양도하는 것, 또는 그 외의 형태로의 양도를 받는 것(부동산양도제한법 제4조).

「외국인이 보유하고 있는 회사」는 조문의 문언에 대해서는, 회사 또는 조합에서, 그 경영 또는 지배가 미얀마의 시민, 또는 미얀마의 시민이 그 과반수의 주식 또는 지분을 보유하고 있는 회사 또는 조합에 속하지 않은 것을 가리킨다고 정의되고 있다(부동산양도제한법 제2조 제2항). 이것에 의하면 외국인이 소수주주인 회사는 부동산양도제한법상의 외국인에게는 해당하지 않고, 부동산을 양도하는 것도 가능하다고 생각된다. 그러나 현실적으로는 내국인보호의 방향으로 법해석이 변용하고 있어서, 외국인이 주식을 보유하고 있는 회사에 대해서는, 그 보유비율에 관계없이, 「외국인이 보유하고 있는 회사」로서 권리제한을 실시하는 운용이 이루어지고 있다.

## (2) 등록제도

외국인 또는 외국인이 보유하고 있는 회사는 그 보유하는 부동산에 대해서, 부동산이 소재하는 토지의 군구등록위원회에 등록을 실시할 필요가 있다고 여겨지고 있다(부동산양도제한법 제8조).

부동산양도제한법의 시행 전에 출국한 외국인이 보유하고 있던 부동산에 대해서는, 대리인이 등기를 실시하는 것으로 되어 있다(부동산양도제한법 제9조).

앞에서 본 등록절차에 대해 등록의 누락이 없는지, 등록이 정확한지, 은닉이 없는가를 조사해, 발견사항이 있으면 당해 행정관에게 보고하기 위해, 군구 지역등록위원회는 조사를 실시할 수 있다(부동산양도제한법 제10조).

(3) 사망의 경우 등의 취급

외국인이 사망했을 경우, 또는 여러 명이 출국해 영원히 돌아오지 않는 경우 혹은 국외추방이 되었을 경우에는, 국가는 그 보유하고 있던 부동산에 대해서 상속권을 인정하거나 또는 몰수하는 조치를 취할 수 있다(부동산양도제한법 제7조).

2. 토지의 이용

부동산양도제한법 제5조에서는 1년을 넘게 외국인에게 부동산을 임대하거나, 외국인으로부터 부동산을 임차하거나 하는 것이 금지되고 있다.

이에 대해, 미얀마에서는 2012년 11월 2일에 외국투자법을 제정 및 시행하였다.

미얀마 외국인투자법 체계	
제 1 장 명칭 및 정의	제11장 피고용자와 근로자 고용
제 2 장 관련 경제활동	제12장 면제와 감면
제 3 장 목적	제13장 보장
제 4 장 기본 원칙	제14장 토지이용의 허가
제 5 장 투자 방식	제15장 외국자본
제 6 장 위원회의 설립	제16장 외국화폐 송금 권리
제 7 장 위원회의 의무와 권한	제17장 외국 통화 관련 사항
제 8 장 투자자의 의무와 권리	제18장 행정 벌칙
제 9 장 허가 신청	제19장 분쟁해결
제10장 보험	제20장 기타

미얀마투자위원회는 투자자에게 실질적으로 필요한 토지를 임차 또는 이용을 허가한 기간을 경제적 사업, 산업유형과 투자액에 기초하여 최초 50년까지 허가할 수 있다(외국인투자법 제31조).

미얀마투자위원회는 허가기간 만료 후에 계속 사업하고자 하는 투자자에게 투자액 및 사업유형에 따라 연속해서 10년을 연장 허가하고, 그 연장기간 만료 후 추가로 10년을 연장하도록 할 수 있다(외국인투자법 제32조).

이러한 규정으로 인하여 부동산양도제한법상의 외국인이어도, 외국 투자법이 인정하는 범위에서 토지를 이용하는 것은 가능하다.

미얀마투자위원회는 국가 경제발전의 촉진을 위해 연방정부의 사전 동의를 받아 토지의 임차나 이용 자격이 있는 자와 가합의된 토지에 투자를 허용할 수 있다(외국인투자법 제33조). 그리고 미얀마투자위원회는 정부부처 및 기관이 소유한 토지의 임대료와 관련하여 연방정부의 사전 동의를 받아 수시로 책정할 수 있다(외국인투자법 제34조).

## 제 4 장 한국과 미얀마 물권법제 비교 및 법제발전경험공유 방안

### 제 1 절 민법 일반

#### 1. 민법전 편별방식

민법전 편별방식에는 인스티투치온 방식(Institutionen System)과 판덱텐 방식(Pandekten System)이 있다.<sup>171)</sup> 우리나라의 경우에는 각칙의 공통되는 내용을 총칙으로 하여 이를 각칙의 앞에 두는 점에 그 특색이 있는 판덱텐 방식을 취하고 있다. 이는 민법전의 구성 부분인 물권법의 경우에도 동일하게 적용되고 있다. 구체적으로 보면 총칙규정으로 제185조(물권의 종류), 제186조(부동산물권변동의 효력), 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산 물권취득), 제188조(동산물권양도의 효력, 간이인도), 제189조(점유개정), 제190조(목적물반환청구권의 양도), 제191조(혼동으로 인한 물권의 소멸)가 있다. 그리고 개별적 사항의 규정과 관련하여 점유권, 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 유치권, 질권, 저당권에 관한 규정을 두고 있다.

우리나라 물권법 체계	
<b>제 2 편 물 권</b> 제 1 장 총 칙 제 2 장 점유권 제 3 장 소유권 제 1 절 소유권의 한계 제 2 절 소유권의 취득 제 3 절 공동소유 제 4 장 지상권	제 5 장 지역권 제 6 장 전세권 제 7 장 유치권 제 8 장 질 권 제 1 절 동산질권 제 2 절 권리질권 제 9 장 저당권

171) 김상용, 민법총칙, 화산미디어, 2009, 74면.

이에 반하여 미얀마에서는 독립적인 민법전을 가지고 있지 않다. 미얀마는 제정법으로는 미얀마법전을 가지고 있다. 이 미얀마법전은 1862년 이후의 영국 식민지 시대에 영국령인 인도에서 형성된 「인도 법전」을 이식한 법전·법규의 집대성이며, 독립 후에도 1958년까지의 제정법은 동 법전에 삽입되는 방식을 취하였다.<sup>172)</sup> 구체적으로 보면 미얀마 법전은 총칙, 섭외 관계, 헌법, 방위, 재정·세입, 일반 행정, 통치 체제, 운수, 형법, 불법 행위, 계약법, 보험, 대리, 회사, 토지, 등기, 재산 이전, 공유지 분배·토지 수용, 동산, 채권, 지적 재산권, 사법, 상속, 파산, 중재, 특별 구제, 민사소송법, 증거법, 특구·주 자치 등을 규정하고 있다.

## 2. 민법의 법원(法源)

우리나라의 민법 제1조에서는 민법의 법원에 대해서 “민사에 관하여 법률에 규정이 없으면 관습법에 의하고 관습법이 없으면 조리에 의한다.”라고 규정하고 있다. 이는 우선 제정법이 1차적 법원이 되고, 2차적 법원으로는 관습법, 그 후에 조리의 순으로 되게 된다. 즉 민법의 법원으로는 법률, 관습법, 조리 등을 제시할 수 있다.

물론 이와 관련하여 판례의 법원성이 문제가 될 수 있는데, 우리나라에서는 상급법원의 재판에 있어서의 판단은 당해 사건에 한하여서만 하급법원을 법률상 구속할 뿐이고, 다른 사건에 있어서는 법원을 구속하지 않으므로, 우리나라의 경우 판례는 민법의 법원으로서 인정하지 않고 있다.<sup>173)</sup>

이에 대하여 미얀마에서는 위에서 본 미얀마법전, 관습법 등이 민법의 법원이 될 수 있으나, 이에 대한 명문규정을 두고 있지는 않다. 또

172)金子由芳, 法の実施強化に資する立法支援のありかた, 独立行政法人国際協力機構 国際協力総合研修所, 2004, 5面.

173) 이상태, 물권법, 법원사, 2009, 5면.

한 제정법과 관습법과의 관계에 있어서는 제정법이 관습법에 우선한다.<sup>174)</sup> 그리고 판례의 경우에 독자적으로 민법 관련 법률의 법원이 된다는 판례법주의와는 다르게, 판례는 어디까지나 관습의 발견으로서의 역할을 수행한다.<sup>175)</sup>

### 3. 부동산의 개념

우리나라의 민법에서는 토지와 그 정착물을 부동산으로 규정하고 있으나, 건물은 토지로부터 완전히 독립한 별개의 부동산이다.<sup>176)</sup> 이에 반하여 미얀마에서는 토지와 건물은 독립된 부동산으로 파악하지 않고, 건물은 토지에 부착물로서 토지와 일체적으로 파악되고 있다.

이는 사회주의국가가 건물을 토지와는 독립한 부동산 또는 동산으로 한다는 입장<sup>177)</sup>과는 다른 법적 구조를 가지고 있다.

우리나라	미얀마
민법	등기법
제99조(부동산, 동산) ①토지 및 그 정착물은 부동산이다. ②부동산 이외의 물건은 동산이다.	서문(PRELIMINARY). 1. ( 생 략 ) 2. ----- (1) ~ (5) ( 생 략 ) (6) "부동산(immovable property)"에 는 토지, 건물, 세습 공제액(hereditary

174)金子由芳, 前掲書, 6面.

175)金子由芳, 前掲書, 7面.

176)곽윤직/김재형, 민법총칙, 박영사, 2012, 223면.

177) 토지를 부동산으로 보는 것은 각국의 입법례가 공통적이지만, 토지의 정착물, 특히 건물을 토지와는 독립한 부동산으로 하느냐는 입법례가 나뉘어 있다. 사회주의국가에서는 토지는 생산수단으로서 국유로 하고, 건물은 개인소유가 허용되므로, 건물을 토지와는 독립한 부동산 또는 동산으로 하고 있다[김상용, 민법총칙, 회산 미디어, 2009, 287-288면].

우리나라	미얀마
	allowance), 행사권, 등대, 페리, 어장, 그 외 토지에서 발생하는 이익, 땅에 딸린 사물이나 영구히 땅에 설치된 것이 포함되나 입목이나 작물, 초본은 들어가지 않는다: (7) ~ (9) ( 생략 ) (9) ”동산(moveable property)”에는 입목, 작물, 초본, 나무에서 나는 과일과 과즙, 부동산을 제외한 다른 모든 자산이 들어간다 (10) ( 생략 )

## 제 2 절 물권법제

### 1. 물권법의 성격

우리나라에서의 물권법은 사법 중에서 재산법이며 실체법으로서의 성질을 가지고 있고, 또한 민법의 구성부분인 채권법과의 비교에 있어서 강행규정성<sup>178)</sup>과 고유성<sup>179)</sup>이 강하게 나타난다.

미얀마 물권법제의 경우에 우리나라와 같이 사법 중에서 재산법이라는 점은 동일하다. 다만 실체법으로서의 성격을 가지고 있는가에 대해서는 개별 법률마다 조금씩 절차적 규정을 규정하고 있으나, 대

178) 계약의 자유 등 사적 자치를 원칙으로 하는 채권법은 당사자 이외의 제 3 자에게 영향을 주는 관계를 규정하는 것이 적으므로 대부분이 임의규정임에 반하여, 물권법은 제 3 자에 대해 배타성을 가지는 물권을 규정하므로 대부분이 강행규정이다 [이상태, 앞의 글, 6면].

179) 채권법은 재화의 유통이 세계적 규모로 행해짐에 따라 세계적으로 보편화·통일화하여 가는 경향이 짙은 반면, 물권법은 각국의 특유한 관습과 전통에 따라 고유한 모습을 취한다. 그러나 우리의 물권법은 주로 독일의 제도를 받아들인 것이어서 전세권제도를 제외하고는 고유법성이 약하다[이상태, 앞의 글, 6면].

부분의 규정이 실체법적 규정을 두고 있다고 할 것이다. 예컨대 재산이전법(The Transfer of Property Act)의 경우에 제8장에서 소송 가능한 청구(claim)의 이전에 대해서 규정하고 있다.

[참고] 재산이전법(The Transfer of Property Act) 제8장 소송 가능한 청구(claim)의 이전

130. (1) 소송 가능한 클레임의 이전은 양도인 (또는 그에 의해 정당히 허가된 대리인)의 서명이 들어간 서면 증서의 작성을 통해서만 효력을 발휘한다. 그러한 증서가 작성될 때 이전은 완수되어 효력을 발휘하며, 아래에 규정된 양도인의 통지가 이루어지든 그렇지 않든, 양도인의 모든 권리와 구제책은 양수인에게 귀속된다.

그러한 이전이 일어날 때, 채무자 (또는 앞서 언급된 이전 증서가 없더라도 양도인이 그러한 채무나 소송 가능한 클레임을 회수하거나 강제할 수 있는 다른 사람)의 채무나 소송 가능한 클레임을 다루는 것은 유효해야 한다. (단 채무자나 다른 사람이 이전의 당사자이거나, 아래에서 규정된 명시적 통지를 받은 경우는 제외된다).

(2) 앞서 언급된 것처럼 소유권이전증서의 작성시, 소송 가능한 클레임의 양수인은 소송이나 법적 절차에 대한 양도인의 동의를 얻지 않고 (그리고 그를 당사자로 삼지 않고) 자신의 이름으로 그러한 소송이나 법적 절차를 진행할 수 있다.

예외: 본 조항의 어떠한 내용도 해상보험증권이나 화재보험증권의 이전에 적용되지 않는다.

예시들:

(i) A는 B에게 금전을 대출하였고, B는 그 채무를 C에게 이전하였다. 그 후 B는 제 131조에 규정된 이전 통지를 받지 못한 A로부터 상환을 요구 받고서 지급하였다. 그러한 지급은 유효하고 C는 그 채무를 이유로 A를 고소할 수 없다.

(ii) A는 보험회사와 보험계약을 체결하고 보험증권을 현재나 미래의 채무를 위한 지급을 담보하기 위해 은행에 양도하였다. 만약 A가 사망하면, 그 은행은 보험증권에 기재된 금액을 받을 수 있으며, 제 130조의 (1)항과 제 132조에 따라 A의 유언집행자의 동의가 없어도 그에 대한 소송을 제기할 수 있다.

131. 소송 가능한 클레임의 이전에 대한 모든 통지는 양도인 (또는 그에 의해 정당히 허가된 대리인)의 서명이 들어간 (양도인이 서명하길 거부하면 양수인이나 그의 대리인의 서명이 들어간) 서면으로 이루어져야 하며, 양수인의 이름과 주소를 기재해야 한다.

132. 소송 가능한 클레임의 양수인은 이전 일자로부터 양도인의 모든 권리와 책임을 인수한다.

예시들:

(i) A는 B에게서 받을 부채를 C에게 이전시킨 후, B에게 빚을 졌다. C는 B가 A에게 줄 채무에 대해 B를 상대로 소송을 제기하였다. 그 소송에서 B는 A에게서 받을 부채로 상쇄를 주장할 수 있는데, C가 이전 일자에 그 사실을 몰랐을지라도 마찬가지이다.

(ii) A는 채권증서를 되돌려 받아 취소시킬 수 있는 조건으로, B를 위한 채권증서를 작성하였다. B는 그러한 상황에 대한 통지 없이 C에게 그 채권증서를 양도하였다. C는 A를 상대로 그 채권증서를 강제할 수 없다.

133. 부채에 대한 권리의 양도인이 채무자의 과산을 보증하는 경우, 정반대되는 계약이 없는 한, 그러한 보증은 이전 당시의 과산에만 적용되고, 이전이 유상으로 이루어진 경우, 그러한 이전의 가치나 금액에 한정된다.

134. 부채가 현재나 미래 부채를 담보하기 위해 이전되는 경우, 그렇게 이전된 부채는 (양도인이 받든, 양수인에 의해 회수되든) 먼저 회수 비용의 지급에 적용되고, 그 다음으로, 이전에 의해 담보되는 금액의 만족에 적용

되며, 잔액은 양도인 (또는 잔액을 받을 수 있는 다른 사람)에게 속한다.

135. 해상보험증권이나 화재보험증권상의 재산이 양도일에 무조건 귀속되는 모든 양수인은 승인서나 다른 서면을 통해, 보험증권에 규정된 계약을 자신이 체결한 것처럼, 소송상의 모든 권리를 자신에게 이전시키고 귀속시켜야 한다.

136. 법원과 관련된 법관이나 법률실무가, 또는 공직자는 소송 가능한 클레임에 대한 지분이나 이익을 구매하거나 거래하거나 약정하거나 합의할 수 없다. 법원은 소송 가능한 클레임이 그러한 사람에 의해 다루어지는 것을 강제할 수 없다.

137. 본 장에 규정된 어떠한 내용도 주식이나 지분, 차입증서, 또는 법이나 관습에 의해 당시 협상이 가능한 증서, 또는 상품들에 대한 상업적 권리문서에 적용되지 않는다.

보유:

“상품들에 대한 상업적 권리문서”란 어구는 선하증권과 항만창고증권, 창곡계 화물수취증, 철도화물영수증, 상품인도보증서나 명령서, 그리고 일반적 사업 과정에서 상품의 소유한 증거로 사용되는 (또는 승인이나 인도에 의해 문서의 보유자에게 상품을 이전하거나 받는 것을 허가하는) 기타 문서들을 포함한다.

## 2. 물권법정주의

우리 민법 제185조에서는 물권의 종류라는 조문 제목 하에 “물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.”라고 하여 물권법정주의를 규정하고 있다. 이러한 물권법정주의는 물권법의 강행법규로서의 성질에서 기인한 것이다.<sup>180)</sup>

180) 김준호, 물권법, 법문사, 2014, 4면.

이에 대하여 미얀마 물권법제에서는 우리와 같은 물권법정주의에 대한 명문규정을 두고 있지 않다.

우리나라	미얀마
<p style="text-align: center;"><b>민 법</b></p> <p><b>제185조(물권의 종류)</b> 물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.</p>	- 명문규정 없음

### 3. 선의취득

선의취득은 동산을 점유하고 있는 자를 권리자로 믿고 평온·공연·선의·무과실로 거래한 자는 비록 양도인이 정당한 권리자가 아니라 하더라도 그 동산에 대한 권리를 취득하는 것을 말한다.<sup>181)</sup> 우리나라는 민법 제249조에서 동산의 선의취득제도를 인정하고 있으나, 미얀마의 경우 이러한 동산의 선의취득제도가 존재하지 않는다. 즉, 민법 제249조의 동산 선의취득제도는 동산을 점유하는 자의 권리외관을 중시하여 이를 신뢰한 자의 소유권 취득을 인정하고 진정한 소유자의 추급을 방지함으로써 거래의 안전을 확보하기 위하여 법이 마련한 제도<sup>182)</sup>인데, 이러한 선의취득제도가 인정되지 않는 미얀마에서는 동산의 매수시 매수인은 동산의 소유관계에 대한 법률관계를 신중하게 조사하여야 한다.

우리나라	미얀마
<p style="text-align: center;"><b>민 법</b></p> <p><b>제249조(선의취득)</b> 평온, 공연하게</p>	- 명문규정 없음

181) 이상태, 앞의 글, 122면.

182) 대법원 1998.06.12. 선고 98다6800 판결.

우리나라	미얀마
동산을 양수한 자가 선의이며 과실없이 그 동산을 점유한 경우에는 양도인이 정당한 소유자가 아닌 때에도 즉시 그 동산의 소유권을 취득한다.	

#### 4. 등기의 대상과 효력

##### (1) 대 상

우리나라에서 부동산 등기의 대상은 등기를 하지 않으면 실체법상의 일정한 효력이 생기지 아니하는 등기사항과 동일한 범위로 볼 수 있다. 등기사항이란 실체법상의 등기사항과 광의의 부동산등기법에 그 사항을 등기할 수 있는 취지의 규정이 있는 절차법상의 등기사항이 있다.<sup>183)</sup>

부동산 등기의 대상으로는 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권 등이 있으며, 등기할 사항은 권리변동과 관련한 사항이다.<sup>184)</sup>

이에 반해 미얀마에서는 우리나라와 같이 각 부동산의 물리적 현황이나, 권리관계 그 자체를 등기의 대상으로 하는 것은 아니고, 부동산의 권리변동에 관한 일정한 문서가 등기의 대상이 된다고 하는 시스템으로 되어 있다.

우리나라	미얀마
부동산등기법	등기법
제 3 조(등기할 수 있는 권리 등) 등	17. (1) 해당 재산이 행정구 내에 있

183) 법원공무원교육원, 2010 부동산등기실무, 2010, 11면.

184) 법원공무원교육원, 앞의 글, 12면.

우리나라	미얀마
<p>기는 부동산의 표시(表示)와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 보존, 이전, 설정, 변경, 처분의 제한 또는 소멸에 대하여 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 소유권(所有權)</li> <li>2. 지상권(地上權)</li> <li>3. 지역권(地役權)</li> <li>4. 전세권(傳賃權)</li> <li>5. 저당권(抵當權)</li> <li>6. 권리질권(權利質權)</li> <li>7. 채권담보권(債權擔保權)</li> <li>8. 임차권(賃借權)</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>민법</b></p> <p>제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.</p>	<p>고, 본 법이 발효된 이후에 재산을 행사하게 된 경우에는 아래의 문서를 등재해야 한다: -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 부동산 양도증서;</li> <li>(b) 확실하건 불확실하건 현재나 미래의 일백 루피 이상의 가치나 부동산에 대한 모든 권리, 권한, 이익을 생성, 신고, 양도, 한정, 소멸시키는 내용을 표명하거나 이를 집행하기 위해 작성한 유언장이 아닌 증서</li> <li>(c) 권리나 권한이나 이익을 생성, 신고, 양도, 한정, 소멸시키게 되는 어떠한 증서나 지불 사실을 확인할 수 있는 유언장이 아닌 증서</li> <li>(d) 연 단위나 일년 이상, 혹은 연간 재계약 조건의 부동산 임대</li> <li>(e) 확실하건 불확실하건 현재나 미래의 일백 루피 이상의 가치나 부동산에 대한 모든 권리, 권한, 이익을 생성, 신고, 양도, 한정, 소멸시키는 내용을 표명하거나, 이를 집행하기 위한 판결이나 명령이나 지급 판정을 받았을 때 법원의 판결이나 명령이나 지급 판정을 이양하거나 양도하는 유언장이 아닌 증서</li> </ol> <p>단, 국가 수반은 관보에 명령을 공표하여 어떠한 행정구나 행정구 소속 구역에서 기간은 오 년을 넘지 않고 연 임대료가 오십 루피를</p>

우리나라	미얀마
	<p>초과하지 않는 임대는 본 하부 조항 실시에 대한 예외로 둘 수 있다.</p> <p>(2) 하부 조항 (1)의 제 (b)와 (c)은 아래에는 적용하지 않는다-</p> <p>(i) 화해증서</p> <p>(ii) 회사 자산 전체나 일부에 부동산이 없다 하더라도 주식합명 회사의 지분과 관련된 모든 증서</p> <p>(iii) 그러한 채무증서 보유자의 이익을 위해 회사가 저당 잡히거나, 양도되거나, 그 부동산이나 이익이 전체나 일부가 신탁관리자에게 양도된다는 증서가 있는 경우 이외, 그러한 기업이 발행하였고 부동산에 대한 어떤 권리, 권한, 이익도 생성, 신고, 양도, 한정, 소멸되지 않는 채무증서</p> <p>(iv) 그러한 기업이 발행한 채무증서 양도 배서</p> <p>(v) 그 자체로 일백 루피 이상의 가치나 부동산에 대한 권리, 권한, 이익이 생성, 신고, 양도, 한정, 소멸되지 않고, 단순히 그러한 어떤 권리나 권한이나 이익을 집행, 생성, 신고, 양도, 한정, 소멸될 때 다른 문서를 획득할 수 있는 권리만 생기는 어떠한 문서</p> <p>(vi) 소송이나 재판 중이 아닌 부동산을 구성하는 것으로 명시된</p>

우리나라	미얀마
	<p>판결이나 명령을 제외한 어떠한 법원의 판결이나 명령</p> <p>(vii) 정부의 어떠한 부동산 허가</p> <p>(viii) 세관 감시원의 분할증서</p> <p>(ix) 용자 허가 명령이나 토지활용융자법(Land Improvement Loans Act)에 따라 허가한 근저당 증서</p> <p>(x) 농장주융자법(Agriculturists Loans Act)에 따른 용자 허가 명령이나 해당 법에 의거한 용자 상환 담보 증서 [혹은 협동조합에서 만든 농민 용자 상환 담보 증서]</p> <p>(xi) 담보액 전액이나 일부 상환 확인 담보증권 배서나, 증서로 저당이 소멸되지 않을 때 저당물에 대한 대금 지불 증서</p> <p>(xii) 세관 감시원의 공매로 매각된 자산 매입자에게 허가된 매각 증서.</p> <p>(3) 유언이 아니라 양자 입양으로 부여된 권한도 등재하지 않는다.</p> <p>18. 아래 문서는 본 법률에 따라 등재할 수 있다:-</p> <p>(a) 확실하건 불확실하건 현재나 미래의 일백 루피 이상의 가치나 부동산에 대한 모든 권리, 권한, 이익을 생성, 신고, 양도, 한정, 소멸시키는 내용을 표명하거나 이를 집행하기 위해 작성한 (양도 증서와 유언장이 아닌) 증서</p> <p>(b) 권리나 권한이나 이익을 생성,</p>

우리나라	미얀마
	<p>신고, 양도, 한정, 소멸시키게 되는 어떠한 증서나 지분 사실을 확인할 수 있는 증서</p> <p>(c) 일년을 넘지 않는 부동산 임대료, 제17조의 예외에 해당하는 임대:</p> <p>(d) 동산에 대한 모든 권리, 권한, 이익을 생성, 신고, 양도, 한정, 소멸시키게 되는 (유언장이 아닌) 증서</p> <p>(e) 유언장</p> <p>(f) 제 17조로 등재하도록 요하지 않은 그 밖의 모든 문서.</p>

## (2) 효 력

우리나라 민법 제186조는 법률행위에 의한 부동산물권의 변동은 등기하여야 그 효력이 생긴다고 하는 이른바 성립요건주의(형식주의)를 취하고 있다. 이에 반하여 미얀마의 재산이전법 및 등기법상 등기는 부동산양도의 효력요건으로 여겨지고 있다.

우리나라	미얀마
<p style="text-align: center;"><b>민 법</b></p> <p><b>제186조(부동산물권변동의 효력)</b> 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.</p>	<p style="text-align: center;"><b>재산이전법</b></p> <p>54. “매매”는 가격 전부나 일부의 지급이나 지급예정을 대가로 한 소유권의 이전이다.</p> <p>100루피 이상의 가치를 가지는 유형적 부동산이나 다른 무형적 재산에서, 소유권이전은 등록된 증</p>

우리나라	미얀마
	<p>서를 통해서만 이루어질 수 있다. 100루피 미만의 가치를 가지는 유형적 부동산에서, 소유권이전은 등록된 증서나 재산의 인도를 통해 이루어질 수 있다.</p> <p>유형적 부동산의 인도는 판매자가 구매자 (또는 구매자에 의해 지정된 사람)에게 그 부동산의 소유권을 이전시킬 때 일어난다.</p> <p>부동산의 매매계약은 그 부동산의 판매가 당사자들 간에 결정된 조건으로 이루어져야 한다는 계약을 의미한다.</p> <p>계약 자체만으로 그 부동산에 대한 이익이나 책임이 발생하는 것은 아니다.</p>

### 5. 등기부의 종류

우리나라의 부동산에 관한 등기부는 토지등기부와 건물등기부가 있는데 반하여, 미얀마의 등기부는 등기법상 등기의 대상에 따라 5종류가 있다.

우리나라	미얀마
<p style="text-align: center;"><b>부동산등기법</b></p> <p>제14조(등기부의 종류 등) ① 등기부는 토지등기부(土地登記簿)와 건</p>	<p style="text-align: center;"><b>등기법</b></p> <p>51. (1) 아래의 등기부는 이하 열거한 복수의 사무실에 보관한다:-</p>

우리나라	미얀마
<p>물등기부(建物登記簿)로 구분한다.</p> <p>② 등기부는 영구(永久)히 보존하여야 한다.</p> <p>③ 등기부는 대법원규칙으로 정하는 장소에 보관·관리하여야 하며, 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 그 장소 밖으로 옮기지 못한다.</p> <p>④ 등기부의 부속서류는 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 등기소 밖으로 옮기지 못한다. 다만, 신청서나 그 밖의 부속서류에 대하여는 법원의 명령 또는 촉탁(囑託)이 있거나 법관이 발부한 영장에 의하여 압수하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>A-모든 등기소-</p> <p>등기부 1, "부동산과 관련한 유언장 이외의 문서 대장" ;</p> <p>등기부 2, "등재 거절 사유 기록";</p> <p>등기부 3, "유언장이나 입양권한 등재"</p> <p>등기부 4, "그 밖의 기록대장" ;</p> <p>B-등기 담당관 사무소-</p> <p>등기부 5, "유언장 기탁대장".</p> <p>(2) 등기부 1에는 부동산과 관련이 있으며 제 17, 18, 89조에 따라 등재한 유언장이 아닌 모든 문서나 각서를 기입하거나 채운다.</p> <p>(3) 등기부 4에는 부동산이 아닌 재산에 관한 제18조 (d)와 (f)항에 의거하여 등재한 모든 문서를 넣는다.</p> <p>(4) 이 절에서 말한 그 어떠한 항목도 등기 담당관 사무소와 소관 구 등기 담당관 사무소가 통합되어 있는 경우 등기부를 한 부 이상 요하는 것으로 봐서는 안 된다.</p>

## 6. 담보물권법 법체계

우리나라에서는 민법에서 담보물권에 관해서 통일적으로 규율하고 있는데 반하여, 미얀마에서는 이러한 통일적 규율보다는 개별 법률에서 각각의 규정을 두고 있다.

우리나라 민법 중 담보물권법 체계	
<p><b>제 7 장 유치권</b></p> <p>제320조(유치권의 내용)                      제321조(유치권의 불가분성)                      제322조(경매, 간이변제충당)                      제323조(과실수취권)                      제324조(유치권자의 선관의무)                      제325조(유치권자의 상환청구권)                      제326조(피담보채권의 소멸시효)                      제327조(타담보제공과 유치권소멸)                      제328조(점유상실과 유치권소멸)</p> <p><b>제 8 장 질 권</b></p> <p><b>제 1 절 동산질권</b></p> <p>제329조(동산질권의 내용)                      제330조(설정계약의 요물성)                      제331조(질권의 목적물)                      제332조(설정자에 의한 대리점유의 금지)                      제333조(동산질권의 순위)                      제334조(피담보채권의 범위)                      제335조(유치적효력)                      제336조(전질권)                      제337조(전질의 대항요건)                      제338조(경매, 간이변제충당)                      제339조(유질계약의 금지)                      제340조(질물 이외의 재산으로부터의 변제)                      제341조(물상보증인의 구상권)                      제342조(물상대위)                      제343조(준용규정)</p>	<p><b>제 2 절 권리질권</b></p> <p>제345조(권리질권의 목적)                      제346조(권리질권의 설정방법)                      제347조(설정계약의 요물성)                      제348조(저당채권에 대한 질권과 부기등기)                      제349조(지명채권에 대한 질권의 대항요건)                      제350조(지시채권에 대한 질권의 설정방법)                      제351조(무기명채권에 대한 질권의 설정방법)                      제352조(질권설정자의 권리처분 제한)                      제353조(질권의 목적이 된 채권의 실행방법)                      제354조(동전)                      제355조(준용규정)</p> <p><b>제 9 장 저당권</b></p> <p>제356조(저당권의 내용)                      제357조(근저당)                      제358조(저당권의 효력의 범위)                      제359조(과실에 대한 효력)                      제360조(피담보채권의 범위)                      제361조(저당권의 처분제한)                      제362조(저당물의 보충)                      제363조(저당권자의 경매청구권, 경매인)                      제364조(제3취득자의 변제)</p>

우리나라 민법 중 담보물권법 체계	
제344조(타법률에 의한 질권)	제365조(저당지상의 건물에 대한 경매청구권) 제366조(법정지상권) 제367조(제3취득자의 비용상환청구권) 제368조(공동저당과 대가의 배당, 차순위자의 대위) 제369조(부종성) 제370조(준용규정) 제371조(지상권, 전세권을 목적으로 하는 저당권) 제372조(타법률에 의한 저당권)

### 제 3 절 법제발전경험공유 방안

#### 1. 추진방향

우리나라와 미얀마의 물권법제에 관한 법제발전경험공유는 우리나라와 미얀마의 정치·문화·사회적 환경에 기인한 법제도적인 차이에 대한 인정을 전제로 하여야 한다. 구체적으로 보면 민법전 편별 방식이나, 민법의 법원 및 부동산의 개념에 대한 차이를 법이식 차원에서 접근하는 것이 아닌, 양국가의 상대성을 인정하면서 장기적으로는 법제도의 변화에 대한 상호 변화의 공감대가 이루어졌을 때 상호 법제발전경험의 공유를 통한 입법개선 교류가 이루어질 필요가 있다.

## 2. 개별 물권법제 관련 법제발전경험공유 방안

### (1) 관습법조사

우리나라에서는 제정법이 관습법에 우선하도록 명문규정이 되어 있고, 개별 규정(예컨대 상린관계 규정)에 따라서는 관습법이 우선하는 규정을 두고 있다. 이에 반하여 미얀마의 경우 법률을 포괄적으로 규정하고 있어 관습법에 대한 의존도가 높은 편이라고 할 수 있다.

이러한 관습법에 대한 전수조사를 통하여 우리나라와 미얀마 간의 법제발전경험공유를 통한 법제개선협력을 도모할 수 있을 것이다.

### (2) 물권법제 관련 제도의 모듈화

물권법제 중 등기법과 같이 가치중립적인 법제를 중심으로 우리나라와 미얀마가 법제발전경험공유를 하는 것은 가장 효율적인 접근방식이라고 할 수 있다.

다만, 문제는 이러한 법제발전경험공유를 위해서는 우리나라와 미얀마사이의 사회·경제·문화적인 차이점을 전제로 하여 인터넷 연계 물권법제 또는 오프라인상의 물권법제 중 선택적으로 중점적인 논의를 할 필요가 있다.

이러한 선택적 중점적 논의를 바탕으로 하여 우리나라와 미얀마의 물권법제에 대한 모듈화를 진행하여 상호 이해를 강화시킬 필요가 있다. 다만 이때의 모듈화는 양국가의 언어로 진행되는 것이 가장 효율적일 것이다.

또한 양국가의 법률용어비교사전 또는 양국가의 법률해설사전을 발간하여 양국가가 법률용어의 오인으로 인한 법제적인 문제점을 감소시키는 방안의 구상이 필요할 것이다.

## 참 고 문 헌

- 곽윤직/김재형, 민법총칙, 박영사, 2012.
- 김상용, 민법총칙, 회산미디어, 2009.
- 김준호, 물권법, 법문사, 2014.
- 박장식, 채수홍, 조은래, 통상환경 변화에 따른 미얀마 진출 기업 노  
무관리 전략 연구, 노사발전재단 보고서, 2013,11.
- 황해봉, “아시아 각국의 토지제도의 특징과 발전방향”, 법제, 법제  
처, 2012.8.
- 법원공무원교육원, 2010 부동산등기실무, 2010.
- 법제처, 미얀마-경제·투자 법령정보-, 법제처, 2012.
- 손승호, 미얀마의 개혁개방 정책과 협력확대 방안, 한국수출입은행  
국별조사실, 2012.
- 이상태, 물권법, 법원사, 2009.
- 장준영, 미얀마의 개혁개방: 원인과 전망, JPI정책포럼, 제주평화연구  
원, 2012.
- 장준영, 미얀마 외교정책의 변화와 주요국과의 관계, 대외경제정책  
연구원 보고서, 2012.
- 정재완, 미얀마 정치·경제 동향 보고서, 대외경제정책연구원, 2012.
- 정재완, 미얀마의 최근 경제개혁과 투자환경 변화전망, 대외경제정  
책연구원, 2012.
- 한국수출입은행 해외경제연구소, 미얀마의 투자환경위험 평가보고  
서, 2012.

참 고 문 헌

강선구, “빛장 푸는 미얀마 투자 기회의 허와 실”, LG Business Insight, 2013.1.9.

윤병섭, “미얀마의 정치체제와 경제의 상응”, 아시아연구 17(2), 2014.

서울연구원, 양곤 (미얀마) 투자 현황, 서울연구원, 2013.2.

한국수출입은행, ASEAN 현황과 회원국 주요 동향, 2009.

국제 에너지자원협력 심포지움 발표자료, 에너지부 국장, 2009.

위키 백과, “미얀마의 경제”, 글로벌 세계 대백과사전, “미얀마의 산업·무역”.

金子由芳, 法の実施強化に資する立法支援のありかた, 独立行政法人 国際協力機構 国際協力総合研修所, 2004.

松尾 弘, “ミャンマーにおける司法制度の近時の発展”, 慶應法学 第 27号, 慶應義塾 大学法科大学院法務研究科, 2013, 10.

井上 博登, 伴 真範, “アジア諸国の不動産法制の基礎 (4)”, ARES 不動産証券化ジャーナルVol.12, 2013.4.

尾関博之, ミャンマー会社法概説, 国際商事法務, Vol.40, No.5, 2012.

The Constitution of the Republic of the Union of Myanmar, 2008.

<http://cafe.naver.com/freeburma/839>(2014.6.15)

<http://blog.naver.com/dongellenhwa?Redirect=Log&logNo=40063693157>  
<http://suusuk.blog.me/159015064>(2014.6.15)

<http://mmr.mofa.go.kr/korean/as/mmr/policy/overview/index.jsp>(2014.6.15)

[http://www.hani.co.kr/arti/international/international\\_general/584254.html](http://www.hani.co.kr/arti/international/international_general/584254.html)(2014.6.15)

<http://ko.wikipedia.org/wiki/%EB%AF%B8%EC%96%80%EB%A7%88#.E97.AD.EC.82.AC>(2014.6.15)

<http://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=104&oid=001&aid=0002107328>(2014.6.15)

<http://news.bbc.co.uk/2/hi/asia-pacific/3761022.stm>, 20 October, 2004, BBC News.(2014.6.15.)

<http://cafe.naver.com/agijagi1000kuk/1839> (2014.6.15)

[http://www2.irrawaddy.org/article.php?art\\_id=7610](http://www2.irrawaddy.org/article.php?art_id=7610)(2014.6.15)

<http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2014/01/01/0200000000AKR20140101065000076.HTML?input=1179m>(2014.6.15)

[http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy\\_general/560414.html](http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/560414.html)(2014.6.15.)

[http://www.hani.co.kr/arti/international/international\\_general/584254.html](http://www.hani.co.kr/arti/international/international_general/584254.html)(2014.6.15)

[http://chan.hostple.net/xe/index.php?document\\_srl=2231&listStyle=gallery&mid=writing](http://chan.hostple.net/xe/index.php?document_srl=2231&listStyle=gallery&mid=writing)(2014.6.15)

<http://pdf.koreanbar.or.kr/493/493493.pdf>(2014.6.15.)

<http://www.yonhapnews.co.kr/international/2010/09/09/0604000000AKR20100909084000083.HTML>(2014.6.15.).