

## Client Alert

28 August 2020

궁금하신 부분은 아래를 참고하여  
연락주시십시오:

Yong Hsian Siong  
Partner  
+603 2298 7861  
[hsiansiong.vong@wongpartners.com](mailto:hsiansiong.vong@wongpartners.com)

Janice Tay  
Partner  
+603 2298 7838  
[janice.tay@wongpartners.com](mailto:janice.tay@wongpartners.com)

기 소 예  
부장, 한국기업지원  
+603 2298 7903  
[soyeh.ki@wongpartners.com](mailto:soyeh.ki@wongpartners.com)

## 말레이시아: 코로나바이러스 감염병의 영향을 경감시키기 위한 임시 구제 법안 2020

### - 건설 및 부동산 부문에 미칠 영향

코로나바이러스 (COVID-19) 감염증의 영향을 경감시키기 위한 임시 구제 법안 ("법안")이 제 1 독회를 위해 2020 년 8 월 12 일에국회에 상정되어의결되었습니다.

법안은 COVID-19 전염병이 말레이시아의 기업과 개인에게 미치는 영향을 경감시키기 위한 임시 구제안을 제공합니다. 본 자료는 법안이 건설과 부동산 부문에 미칠 영향을 중점적으로 논의합니다

### 계약적 의무를 이행하지 못하는 계약당사자 보호

법안은 건설 관련 계약, 비주거용 부동산의 임대 계약을 비롯한 7 개 카테고리 계약들에 대해 계약적 의무를 이행하지 못하는 계약당사자에게 2020 년 3 월 18 일에서 2020 년 12 월 31 일까지 구제를제공합니다(장관은 관보를 발행하여 추가 연장을 시행할 수 있음).

본 구제는 COVID-19 의 확산의 방지 및 통제를 위한 감염병 예방 및 통제법 1988 하에 규제된 조치들로 인하여 계약적 의무를 이행할 수 없었던/없는 계약당사자를 구제합니다.

저희는 현 법안에 사용된 일부 용어가 법적 모호함을 가져올 수 있다고 예상합니다.

- (a) 법안은 계약 목록에 해당되는 계약의 모든 계약적 권리 행사를 보류합니다. 즉, 본 구제는 광범위하게 적용되어 모든 계약적 권리 행사를 보류합니다. 그러나, 법안은 종료된 계약, 디포짓 혹은 이행 보증이 물취된 (forfeited) 경우, 손해배상액을 지급받은 경우에 대해서, 2020 년 3 월 18 일 이후 법안이 시행되는 날짜 ("시행일") 이전에 법적 조치가 시작되었거나, 판결이 내려진 경우는 여전히 유효하다고 간주합니다.
- (b) 법안은 계약당사자가 계약적 의무를 이행하지 못한 사유가 정부의 COVID 조치들의 직접적 원인만 해당되는지 간접적 원인도 해당되는지 명확한 용어를 사용하지 않았습니다.
- (c) 조항은 고정된 기간 / 종료일을 규정하고 있지 않으므로 특히 법이 시행되지 않은 현 시점에서 추가적으로 불확실성을 가져올 것입니다.



## 조정

계약적 의무를 이행하지 못한 계약당사자에 대한 분쟁이 발생한 경우 조정으로 협의할 수 있습니다. 이는 자발적인 절차로 계약 당사자들이 반드시 조정을 통해 협의하도록 강제하지는 않습니다.

조정자의 선임, 조정의 역할, 조정의 수행 및 결론을 비롯한 조정 절차는 장관이 결정합니다. 당사자들이 원만한 합의를 하면, 서면으로 작성된 합의서에 당사자들은 사인합니다. 조정자는 서명된 합의서를 공증하여 사본을 당사자들에게 전달합니다.

조정이 자발적 절차임을 고려할 때, 계약당사자들이 통상적인 법정 소송 혹은 중재보다 조정을 선호할 지는 지켜보아야 할 것입니다.

## 제척 기간의 연장

2020년 3월 18일에서 2020년 8월 31일에 만료되는 모든 제척 기간은 법안의 11 조항 - 18 조항에 의거 2020년 12월 31일까지 연장됩니다. 제척 기간법 1953의 6 조 및 다음과 같은 다른 법들에도 동일하게 적용됩니다:

- (a) 사라왁 제척 기간 법령
- (b) 사바 제척 기간 법령
- (c) 공직자 보호법 1948

## 주택개발 (통제 및 인허가) 법 1966 ("HDA")

법안은 HAD 에 다음과 같은 개정을 제공합니다:

- (a) 정부의 COVID 조치들로 인하여 2020년 3월 18일에서 2020년 8월 31일 동안 할부금을 미납한 매입자에게 연체료를 부과하지 않습니다.
- (b) 법정 기간은 다음의 날짜 계산 시 제외됩니다:
  - (i) 주택 인계 약속일 계산 시
  - (ii) 주택 인계가 약속 날짜보다 지연되어 손해 배상 계산 시
  - (iii) 주택 인계 후 주택의 하자 보증 기간 계산 시
  - (iv) 개발자가 주택의 하자 등의 수리에 소요되는 시간 계산 시





법정 기간을 2020년 12월 31일로 연장하고자 하는 매입자와 개발자는 주택지방정부 장관에게 신청할 수 있으며, 장관은 추가 연장에 대한 재량권을 갖습니다. 또한, 매입자가 2020년 3월 18일에서 2020년 8월 31일 사이에 주택을 인계 받는 절차를 수행하지 못한 경우, 매입자는 주택을 인계받은 것으로 간주되지 않습니다. 그러나, 법안의 구체 조항은 법안이 입법화되기 전에 시작된 법적 조치, 재판에서 내려진 판결에 영향을 미치지 못합니다. 즉, 입법화되기 이전에 시작된 법적 조치, 재판의 판결은 여전히 유효합니다.

- (c) HDA의 16N(2) 조항에 의거하여 클레임을 신청하고자 하는 매입자의 제척 기간이 2020년 3월 18일에서 2020년 6월 9일 사이에 만료되는 경우, 매입자는 동 클레임을 2020년 5월 4일에서 2020년 12월 31일 사이에 청구할 수 있습니다.

MCO 기간 동안 생필품 서비스 부문이 운영이 허가되었고, 이후 은행은 상당 기간 동안 운영이 허가되었던만큼, 할부금을 미납한 매입자들이 모두 정부의 MCO 조치들로 인한 미납이었다고 주장하기에는 다툼의 여지가 있을 수 있습니다.

[www.wongpartners.com](http://www.wongpartners.com)

Wong & Partners  
Level 21  
The Gardens South Tower  
Mid Valley City  
Lingkaran Syed Putra  
59200 Kuala Lumpur

**결론**

법안은 (입법된다면) 전염병으로 전례없는 어려움을 겪는 개인과 기업을 구제하는데 도움이 될 것입니다. 법안에 잠재적 단점들이 있지만 법안은 2020년 9월에 국회의 상원에 상정될 것입니다. 일부 불명확한 부분들이 수정되기를 바랍니다.

\*\*\*\*\*

Wong & Partners 법률 사무소는 기업의 준법경영 및 윤리경영과 관련하여 풍부한 경험과 전문성을 갖춘 변호사들로 구성되어 있으며, 규제 및 법률 동향과 기업의 준수 여부 및 점검이 필요한 사항에 대한 법률 서비스를 제공하고 있습니다.

본 자료는 영어로 쓰여진 원문을 한글로 번역한 자료이며, 가장 정확한 이해를 위해서는 원문을 참고하시기 바랍니다.

