토지, 소유권과 재산권의 안정성

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

초기의 토지 불하와 임차권

금융 중심지는 안정적인 재산권을 토대로 합니다. 토지는 가장 중요한 담보입니다. 저당권의 가치는 그 기초가 되는 소유권의 가치를 넘지 못합니다. 싱가포르의 토지법은 불확실한 출발점에서 서서히 발전했습니다. 건설 시점부터 19세기 중반까지 토지는 무질서하게 불하되었습니다. 임차권은 999년에서 99년, 60년을 거쳐 15년에 이르기까지 다양한 기간으로 설정되었습니다.[1] 1858년까지는 동인도회사가 토지 불하를 관장했고, 그 이후에는 토지 소유권이 원천적으로 영국 국왕으로부터 유래했습니다.[2]

초기 정착기의 999년 임차권은 오늘날까지 남아 있습니다. 이는 싱가포르 부동산 시장의 특징으로, 시장에서는 자유보유권(freehold)과 동등하게 취급됩니다. 이 임차권은 동인도회사의 토지 정책이 얼마나 오랫동안 영향을 미치는지 보여 줍니다. 그러나 다양한 보유 형태는 혼란을 낳기도 했고, 이후 정부들은 이를 정리해야 했습니다.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

증서 등록제

19세기 대부분의 기간 동안 싱가포르에는 제대로 된 등록 제도도, 토지에 대한 제대로 된 측량도 없었습니다. 그 결과 경계 분쟁이 만연했고 국가는 세수 손실을 입었습니다.[3] 1880년 프레더릭 웰드 경(Sir Frederick Weld) 총독은 남호주에서 개발된 토렌스 제도(Torrens system)의 도입을 권고했습니다. 이어 1886년에 제정된 법률들은 증서등록조례(Registration of Deeds Ordinance, No. XIII of 1886)를 포함해 증서 등록 제도를 확립했습니다.[4]

증서 등록제는 토지 이전에 사용된 문서를 기록하고 등록된 문서에 우선순위를 부여합니다. 그러나 소유권 자체를 보장하지는 않습니다. 매수인이나 대주는 여전히 소유권의 연쇄를 검토해 각 이전이 유효했는지 확인해야 합니다. 이 제도는 불확실성을 줄이기는 했지만 없애지는 못했습니다. 그래서 소유권 조사는 이후 한 세기 동안 싱가포르 부동산 거래 실무에서 중요한 부분을 차지했습니다.

토렌스 제도

국가가 소유권 등기부를 관리하고 거기에 기재된 소유권을 보장하는 토렌스 제도는 1956년 토지소유권조례(Land Titles Ordinance 1956)에 의해 마침내 도입되었습니다. 최초 제안부터 시행까지 75년 이상이 걸렸으며, 이는 싱가포르 역사상 어떤 법 개혁보다도 긴 기간이었습니다.[5] 그 밖의 법은 영국법을 따르던 식민지에서 호주의 모델을 채택했다는 사실은 식민지 법질서가 더 나은 해법을 찾을 수 있다면 제국 전역에서 제도를 차용했음을 보여 줍니다.

토렌스 제도에서 등기부는 확정적 효력을 가집니다. 따라서 매수인이나 대주는 소유권의 이력을 조사하지 않고도 등기부를 신뢰할 수 있습니다. 이 제도는 부동산 거래의 비용과 위험을 줄이고 토지를 더욱 신뢰할 수 있는 담보로 만듭니다. 1956년 조례를 승계한 토지소유권법(Land Titles Act)은 오늘날 싱가포르의 토지 등기를 규율합니다. 구 증서 등록제에서 등기부로의 토지 전환은 그 후 수십 년에 걸쳐 완료되었습니다.[6]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

재산권과 금융 중심지

토지 소유권의 역사는 보다 넓은 시사점을 줍니다. 금융 중심지의 법적 기반은 오랜 기간에 걸쳐 형성되며, 그 상당 부분은 일반 관찰자의 눈에 잘 띄지 않습니다. 오늘날 싱가포르 부동산을 담보로 대출하는 은행은 1956년 법률로 만들어진 등기부에 의존합니다. 그 기원은 1880년의 권고로 거슬러 올라갑니다. 은행은 또한 정착 초기 수십 년 사이에 기간이 정해진 임차권에 의존합니다. 이러한 제도의 신뢰성은 당연한 것으로 여겨지지만, 실제로는 한 세기에 걸친 개혁을 통해 이룩된 것입니다.

이 장에서 살펴본 다른 법제도도 마찬가지입니다. 1826년 헌장으로 설립된 법원, 이를 통해 계수된 보통법, 그리고 1878년 조례를 통해 도입된 상법은 식민지 시대의 은행, 보험회사, 에이전시 하우스(agency houses)가 사업을 일군 법적 인프라를 이루었습니다. 20세기와 21세기의 금융 중심지는 이 인프라를 물려받아 발전시켰습니다.

주

1. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no. 2, 1959년 12월: “Leases for a variety of terms ranging from 999 years, through 99 years and 60 years to 15 years were issued.” ↩
2. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no. 2, 1959년 12월: 1858년 이전에는 동인도회사가 토지 불하를 관장했고, 그 이후에는 “title to land was derived originally from the British Crown”. ↩
3. “proper system of registration”과 “proper survey of the lands”의 부재에 관하여 B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no. 2, 1959년 12월 참조. ↩
4. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no. 2, 1959년 12월: 웰드는 1880년 토

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

렌스 제도를 권고했으며, Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886)는 증서 등록소를 설치했습니다. ↩

5. Alvin W.L. See, "The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement", *American Journal of Legal History*, vol. 62, no. 1, 2022, 66–87면 (초록: "the entire process took over 75 years, far longer than any other law reform the country has experienced"). ↩

6. Land Titles Act (Cap 157)와 미등기 토지의 토렌스 등기부 전환에 관하여 *Singapore Academy of Law Journal*에 실린 토렌스 제도 관련 논문들, 특히 "Whither Torrens Title in Singapore?" (2010) 22 SAcLJ 9 참조. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com