

## 중국 부동산등기제도의 현황과 개선방안

### The Present situation and The Improvement project of Real estate registration system in China

박성률(Piao Xinglu)\*·배성호(Bae, Sung Ho)\*\*

#### ABSTRACT

Real estate occupy an important place in the system of property right. Real estate registration system is the basic systems in the legal system of property law. It's is the embodiment of the demonstrative principle of real right, which is the core principles in property law. Improving the system of real estate registration is crucial to grantee the safety of commercial activity and promote transaction. So, how to set up the real estate registration system has been a controversy which attracts the academician's attention that in the field of the estate in China. Since the enactment of the property law in 2007, the real estate registration system in our country has improved greatly compared with the original system, but there are still some defects.

In March 1, 2015, the Provisional Regulations on real estate registration was formally implemented, which marked the establishment of a unified real estate registration system in china. Because of historical reasons and actual conditions, the establishment of the system still faces many difficulties. The establishment of a unified real estate registration system enables the ownership and content of real estate property rights to be accurately recognized, and can effectively protect the legitimate rights and interests of property rights holders, and avoid conflicts of property rights. As a basic system of market economy, the unified registration system of real estate will be the only basis for the actual operation of the registration department. Therefore, in the process of setting up the real estate registration system, we should combine the situation of our country and consider the problems that the registration department may face in the process of actual registration. This is also the keynote of this article,

In this paper, the contents and types of China's real estate registration system are introduced first. Through the analysis of the status quo of real estate registration system as well as the reform and change of the Interim Regulations on real estate registration, the problems of unified real estate registration system have been found out. That is, at the present stage, the disunity of the real estate registration system, the imperfect of Censorship, the dualization of real estate registration system, the imperfect of Compensation system, and the problem of inquiry about real estate registration information. In view of these problems, the corresponding improvement plan is put forward. Moreover, the establishment of a unified real estate registration system will be the core of all the

\* 제1저자 : 영남대학교 법학연구소 연구원

\*\* 교신저자: 영남대학교 법학전문대학원 교수, 법학박사

improvement programmes.

Key words: Unified real estate registration system, Censor, Dualization, The compensation for registration error, Inquiry of real estate registration information

## I. 서론

중국물권법 제9조는 부동산의 물권변동은 제3자의 이익과 거래의 안전을 위해서 물권에 관한 설정, 변경, 양도와 소멸은 반드시 공시하여야 한다고 함으로써 물권공시원칙을 규정하고 있다. 현대의 민법은 공시제도를 확립하여 물권에 관한 설립, 이전, 변경, 소멸을 일정한 방법으로 공시함으로써 제3자에게 물권변동의 상황을 공개함이 원칙이다. 부동산 등기제도의 완비는 부동산권리자의 헌법적인 재산권 보호와 부동산시장의 거래안전을 위한 기초를 다지는 일이다.<sup>1)</sup>

2007년 중국 물권법이 반포되기 이전에 중국의 부동산등기제도는 많은 문제점이 있었다. 계획경제의 체제하에서 물품거래를 원칙으로 금지하고 개인의 물권을 인정하지 않았다.<sup>2)</sup> 따라서 부동산의 통일등기의 기본적인 입법도 없었고 부동산등기에 관한 배상과 보험제도도 마련되어 있지 않았다. 이 때문에 부동산 거래중의 분쟁은 끊이지 않았다.

특히 중국은 사회주의 국가로 사적 토지 소유를 인정하지 않고 토지공유제를 실시하고 있다. 즉 중국은 토지를 도시토지와 농촌 및 도시 교외 토지로 구분하는 이원화 소유제를 채택하고 있다. 이러한 이원화에 따라 부동산의 분류는 다양하고 복잡하다. 이용방식에 따라 분류하면 토지는 임지, 초원, 농지, 건설용지로 구분하고, 구역과 용도에 따르면 농촌건설용지, 농촌도급토지, 도시건설용지로 구분된다. 또한 행정기관의 등급에 따라서는 국가의 등기기관과 지방의 등기기관으로 구분된다.<sup>3)</sup> 따라서 중국의 부동산 등기에 대한 책임은 농업, 임업, 주택건설, 국토자원부등 여러 부문에 분산되었다.<sup>4)</sup> 이러한 제도적 특징으로 중국의 부동산등기제도를 혼란스럽게 만들었다.

개혁개방정책의 추진에 따라 중국에서는 2007년 10월 1일 물권법이 제정·시행되었고,<sup>5)</sup> 국무원은 2014년 11월 14일에서 6개의 장과 35개의 조문으로 되어있는 ‘부동산등기임시시행행조례’(아래서 조례라고 함)를 발표하여, 2015년 3월 1일부터 부동산을 전국적으로 통합

1) 王利明, “试论我国不动产登记制度的完善(上)”, 求索 第5期, 2001, 47면.

2) 王家福, 謝怀栻, “民法基本知識”, 人民日报出版社, 1987, 149면.

3) 李季, “不动产登记制度沿革与现状分析”, 黑龙江国土资源 第4期, 2015, 52면.

4) 张宁, “不动产登记暂行条例的若干评析与建议”, 常州大学学报(社会科学版) 第16卷 第1期, 2015, 27면.

5) 金용길, “중국의 부동산등기제도”, 토지법학 제23권 제1호, 한국토지법학회, 2007, 98면.

관리하는 통일부동산등기제도를 시행하였다. 이어서 2016년 1월 1일부터 ‘부동산등기입시조례 실시세칙’(아래서 실시세칙이라고 함)을 시행하기에 이르렀다.<sup>6)</sup> 조례의 시행으로 중국의 통일부동산등기제도는 형식적인 면에서 체계를 마련하였으나, 등기기관과 등기절차의 불통일, 심사제도의 문제점, 착오등기의 배상문제 등 여전히 많은 문제점을 가지고 있다. 이러한 문제점은 실무에서 통일부동산등기제도가 정착되는데 걸림돌이 되고 있다.

본 연구에서는 중국 부동산등기제도의 내용과 현황을 살펴보고, 그에 문제점을 찾아서 개선방안을 모색해 보고자 한다.

## II. 중국 부동산등기제도의 주요내용

부동산이란 동산과 대응한 물(物)에 관한 개념으로, 자연적인 성질 혹은 법률속성에 근거하여 이동할 수 없는 유형재산을 말한다. 즉 토지, 토지상의 정착물, 토지에서 이탈하지 못한 생성물 그리고 인력으로 토지에 정착해서 분리하지 못한 물을 말한다.<sup>7)</sup> 또한 부동산 등기란 물권법이 확립한 물권제도으로써 부동산 재산권등기 혹은 부동산 재산권의 귀속등기라고도 한다. 부동산등기는 부동산에 대한 물권의 취득, 상실, 변경 등을 법정 절차에 따라 부동산등기기관에 의해 등기부에 기재하여 그 물권을 공시하는 기능을 하고, 이러한 등기부상의 기재를 근거로 하여 부동산의 실권리자와 이해관계자들의 관계에서 합법적으로 권익을 보장하며, 거래안전을 도모하는데 의의가 있다.<sup>8)9)</sup>

부동산은 그 자체를 이동할 수 없는 자연적인 특성을 가지고 있고, 경제적 가치가 일반적으로 동산에 비해 매우 높기 때문에 아래와 같이 3가지 특징을 가지고 있다.

첫째는 공시성이다. 부동산등기제도의 자체는 부동산물권의 취득과 상실을 기재하는 것에 그치지 않고 권리관계를 명확하게 공시함으로써 거래안전을 보호하는 것이다.

둘째는 권리에 대한 설정이다. 부동산등기의 목적은 부동산의 물권변동에게 권력을 부여하는 것이다. 등기에 따라 물권을 창설하는 효과가 있다.

셋째는 형식적 요건의 구비를 요한다. 부동산의 등기기관은 법률절차에 따라 부동산의 물권변동 사실을 심사하고 등기행위를 한다. 그런데, 중국의 부동산등기기관은 법정의 전문행정기관이다. 따라서 부동산 등기는 국가기관의 행위가 되어 높은 권위성을 가진다. 부동산등기기관은 법으로 제정된 부동산등기제도에 따라 부동산등기의 신청인, 등기유형, 등기기

6) 중국에서 조례는 행정법규이지만 사실상 법적인 지위를 가지고 전국인민대표대회 상무위원회에 제정된 단행법과 같은 효력이 있다고 보아야 한다.

7) 梁慧星, “中国物权法草案建议稿”, 社会科学文献出版社, 1999, 119면.

8) 王利明, 앞의 논문(주1), 47면.

9) 孙宪忠, “论不动产物权登记”, 中国法学 第5期, 1996, 51면.

한, 등기절차, 등기효율 등 법률적 근거에 의하여 엄격하게 등기행위를 관리한다.

## 1. 중국 부동산등기제도의 연혁

중국은 중화민국<sup>10)</sup>시기에 서양의 법제에 영향을 받고 처음으로 확립되었다. 당시의 제도는 토지의 개인소유가 인정되었으나, 신중국 건국 시 사회주의개조에 따라 중국은 토지의 사유화를 금지하고, 대부분의 토지를 국유화하였다. 따라서 부동산등기제도는 존재의 근간을 상실하였고, 그 이후 30여 년 간 부동산등기제도는 중단 되고 말았다. 하지만 중국의 개혁개방정책 이후 토지소유권의 국유화제도는 사유재산제도를 본질적 특성으로 하는 자본주의 체제와는 맞지 않는 상황이었기 때문에 이에 중국은 1982년 헌법 개정을 통해 중국의 새로운 토지공유제를 확립하였다. 즉 사회주의를 표방하고 있는 국가적 특성상 토지는 국가 또는 일정한 집단에 귀속하되(도시지역의 토지는 국가가 소유권을 가지고, 농촌과 도시근교의 토지는 농민집체라는 집단이 소유권을 가짐), 개개인에게는 토지에 대한 사용권을 부여하는 방식을 채택하였다. 이를 계기로 중국은 토지에 대하여 토지소유권과 토지사용권으로 분리가 이루어지게 되었다. 이후 1988년 헌법 개정을 통하여 토지사용권의 유상 양도를 허용함으로써 토지사용권의 양도가 헌법에 의하여 승인되었다. 이로써 중국토지등기제도는 토지에 대한 권리가 소유권과 사용권이라는 두 가지 권리로 구성되는 현행 토지제도의 기본구조가 완성되었다고 할 수 있다.<sup>11)</sup>

주지한 바처럼 중국의 개혁개방정책이 점차 효과를 거두게 되자 중국은 중국식 사회주의적 물권체제의 안정적인 수립을 위하여 부동산등기제도의 정비를 시작하였다. 본래 중국의 부동산등기제도는 형성의 초기부터 부동산에 대한 행정관리의 목적을 가지고 있었기 때문에, 행정적인 색채가 농후하여 부동산거래안전을 보호한다는 측면에서는 제 역할을 발휘하지 못하고 있었다. 이에 중국은 1986년 토지관리법의 제정을 통하여 부동산등기를 규범화하기에 이르렀고, 이후부터 본격적으로 중국의 부동산등기제도의 발전이 시작되었다. 그러나 중국의 부동산등기제도는 기존의 물권관련법규가 통일화되지 못하고, 규정들간의 모순이 발생되어 통일화된 물권체제의 법규화의 제정이 시급하게 되었다. 이러한 사회적 요구에 부응하여 2007년 중국물권법을 제정하여, 물권공시원칙을 명문으로 규정하기에 이르렀다.<sup>12)</sup>

이 후 약 10여년의 발전과 개선을 통하여 부동산등기통일제도를 점점 구체화하기 시작하

10) 1912년 신해혁명 이후 중국 대륙에 세워진 공화국이다. 건국 초기에는 내분과 외침 등으로 인해 불안하였고, 1949년 국공 내전으로 영토의 상당 부분을 중화인민공화국에게 잃어 타이완 등 몇 가지 도서 지역만을 통치하는 상태로 현재에 이른다. 정식 국명은 '중화민국'이나, 대외적으로는 '타이완'이 병기되거나 국명을 대체하는 경우가 많다.

11) 박상호, "중국토지제도에 관한 연구", 토지법학 제22호, 한국토지법학회, 2006, 163면.

12) 张迎涛, "不动产为什么要登记-以1949年之后中国土地登记为例的历史考察", 行政法学研究 제1기, 2008, 43면.

였고, 2015년 부동산등기입시조례를 정식으로 시행하였고, 2016년 부동산등기입시조례실시세칙 또한 공포하여 현대 중국의 물권법체계를 수립하게 되었다. 이러한 부동산등기입시조례와 부동산등기입시조례실시세칙을 시행한 이래로, 중국의 부동산등기는 통일된 하나의 규정을 통하여 부동산 거래안전을 도모하고, 이해관계인의 이익을 보호하는데에 이바지하고 있다.

## 2. 부동산등기에 포함된 권리

부동산등기부에 기록된 내용은 부동산의 면적, 위치 등 자연적인 상황 등 그에 관한 핵심적인 권리다. 따라서 부동산등기에 관한 입법은 우선 부동산등기에 포함된 권리를 확정하여야 한다. 학설에서 이러한 권리는 “등기능력”을 구비된 권리라고 한다.<sup>13)</sup>

우선 부동산등기에 포함된 권리는 물권이다. 중국 물권법에 규정된 모든 권리가 등기할 수 있다. 예를 들어 소유권, 토지도급권, 지역권, 저당권 등 부동산에 관한 물권은 모두 등기할 수 있는 권리다. 그리고 등기한 권리가 물권이 아닐 수도 있다. 물권법에 규정된 이의등기가 전형적인 물권이 아니고 항변권이지만 물권과 같은 등기능력을 구비한다. 그리고 예고 등기도 미래의 물권에 대한 청구권이다. 그러나 이러한 특별등기의 결국의 목적도 물권이다.

조례 제5조에서 이러한 물권을 종합해서 10가지로 규정하고 있다. ①단체토지소유권, ②가옥 등 건물 혹은 건축물의 소유권, ③산림, 임목의 소유권, ④농지, 임지, 초원 등 토지도급경영권, ⑤건설용지사용권, ⑥택지사용권, ⑦해역사용권, ⑧지역권, ⑨저당권, ⑩법에 따라 등기를 필요한 기타 부동산권리.

## 3. 부동산등기의 원칙

부동산등기의 기본적인 원칙은 부동산등기기관이 부동산정보를 기록하는 절차에서 반드시 지켜야하는 준칙이다. 이것은 부동산등기행위에 대한 특징적인 원칙이다.<sup>14)</sup> 중국 부동산등기제도의 실제상황에 통해서 기본원칙은 아래 4가지로 볼 수 있다.<sup>15)</sup>

13) 高圣平, “不动产权利的登记能力—评‘不动产登记暂行条例(征求意见稿)’第4条”, 政治与法律 제12기, 2014, 8면. 여기에 말하는 등기능력을 구비하여야 한다는 것은 등기하는 부동산은 국유토지의 사용권, 단체토지의 소유권, 사용권, 저당권, 혹은 건물에 관한 소유권, 저당권, 지역권 등 권리를 포함되어야 등기할 수 있다는 것이다.

14) 여기에서 다른 법에 공동으로 적용하는 “대중의 편리를 도모한다”라는 여러 기본적인 원칙은 부동산등기의 기본원칙에 포함하지 않는다.

15) 孙宪忠, 앞의 논문(주6), 17면.

### (1) 신청원칙

부동산등기신청인은 등기신청서를 작성하여 원칙적으로 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 등기기관에게 제출하여야 하며, 첨부서류는 원본으로 제출하되, 부득이하게 원본을 제출하지 못한 경우에는 입증자료를 제출하여야 한다. 대리인이 신청하는 경우에는 본인이 서명 또는 날인한 위임서와 대리인의 신분증명서를 제출하여야 한다. 다만 자연인 처분의 부동산의 경우, 공증을 받은 위임서를 제외하고는 본인과 대리인이 공동으로 부동산등기기관에서 작성한 위임서를 제출하여야 한다.<sup>16)</sup>

부동산을 등기할 때는 우선 부동산등기의 당사자, 수익자 혹은 관련된 기업기관이 등기신청을 제기하여야 한다. 등기기관은 등기신청에 의거하여 다음 단계를 진행한다. 이 과정에서 등기기관은 권리자의 신청이 없이 등기내용을 직접 설립, 변경할 수 없다. 그러나 등기기관이 등기착오가 발생할 때는 특별절차에 통해 경정할 수 있다.

### (2) 선등기원칙(先登記原則)

선등기원칙이란 부동산물권에 대한 모든 변동을 그의 최초의 등기에 근거하는 원칙이다. 따라서 부동산의 최초등기를 하지 않은 경우에 법에 다른 규정이 없으면 기타등기도 할 수 없다. 예를 들어 부동산을 처분하기 위해서 하는 처분등기는 그 처분시키는 부동산은 최초등기를 하여야 계속 처분할 수 있다. 선등기원칙은 중국 물권법의 공시원칙을 관철시키는 기본적인 수단이다.<sup>17)</sup> 이러한 형식으로 제3자의 이익과 거래안전을 보호한다.

어떤 부동산에 관한 권리는 등기하기 전에 생길 수도 있다. 법률은 강제적으로 모든 권리의 효력이 발생하는 규칙을 만들 수 없고 모든 권리를 강제적으로 등기시킬 수도 없다. 그러나 부동산은 등기하여 법에 인정되어야 보호 받을 수 있다. 대부분 권리자는 자발적으로 등기하지만 선등기원칙은 최대한도로 부동산권리를 규범화하고 보호하는 수단이다.

### (3) 법정 공통언어의 사용

부동산등기기관은 등기사항을 기록할 때 다른 국가의 언어문자, 방언, 소수 민족이 사용하는 암호, 특수한 언어를 사용할 수 없고, 반드시 본국의 법정 공통언어의 사용만이 허용

16) 최명구, “한국과 중국의 부동산등기절차와 등기기관의 등기심사권”, 한국토지법학회, 토지법학 제32권 제1호, 2016, 430면.

17) 물권법 제9조 “법률행위에 따라 생긴 부동산물권의 변동은 부동산등기를 요건으로 삼다라고 규정했다. 또한 제31조에서 범위행위에 따르지 않는 물권변동은 그 권리를 처분하기 전에 반드시 부동산등기를 해야 한다.”

된다. 이러한 원칙은 국가의 주권을 유지할 뿐만 아니라 등기체제의 엄격하고 체계적인 관리를 위한 요청이다. 한 국가에서 부동산등기의 내용은 객관적이고 통일화된 방식으로 기록되어야 한다. 특히 소수민족이 많은 중국의 경우에는 특별히 유의해야한다.<sup>18)</sup> 이 원칙에 따라 문자의 표현방식에도 약칭, 속어를 사용할 수 없고, 특히 등기사항 중에서도 기한과 금액에 관한 내용은 반드시 명확하게 기록되어야만 한다.

#### (4) 先 형식적심사, 後 실질적심사

부동산 등기기관이 등기신청을 심사할 때 먼저 신청자의 의사표시의 진실여부를 불문하고 등기관에게 등기할 사항에 일정한 형식적 요건을 구비하고 있는가를 우선적으로 심사한다. 등기신청이 접수되면 부동산등기기관은 계약자와 신청자 당사자의 일치여부, 등기원인 증명과 등기신청내용과의 일치여부, 권속분쟁 또는 타인의 이해관계와 관련 있을 가능성이 있는지 여부 등을 조사한다. 또한 부동산의 위치, 공간경계, 면적 등 권리증명 조사서와 등기신청한 부동산의 상황이 일치하는지 여부, 행정법규에서 정한 세금이 완납되었는지 여부 등을 심사한다. 그리고 신청서에 기재된 부동산의 상황과 관련된 재산권귀속문서의 내용의 일치여부 등에 관하여 심사한다. 즉 형식적 심사는 서면심사로 이루어진다.

그 밖에 부동산 등기기관은 다음과 같은 실질심사를 실시한다. 즉 주택 등건축물, 구조물의 소유권보존등기 시 가옥위치 및 건축물과 구조물의 완성 등, 건축된 건축물의 저당권등기 시 저당된 건축물의 위치 및 건축 현황, 부동산 멸실에 따른 멸실등기 시 부동산의 멸실 등에 관한 진실여부를 심사한다. 실질적 심사는 서면을 통해서 확인된 주체, 객체, 권리 3부분으로 나누어 부동산물권에 관한 권리의 실체 및 진실성을 판단하는 것을 말한다.<sup>19)</sup>

이러한 원칙은 세계의 거의 모든 나라에서 일반적으로 채택하고 있는 것으로, 중국물권법 제12조에서 규정하고 있다.<sup>20)</sup> 일반적으로 부동산등기기관은 신청자가 제출한 자료를 심사할 때 다른 사법기관이나 행정기관에서 확정된 사실이 있으면 이러한 판단을 존중하여야 한다. 그리고 당사자의 신청으로 물권이 변동될 때에는 일반적으로 형식적심사만으로도 충분하다.<sup>21)</sup> 실질적 심사에 관해 물권법 제12조 제2항에서 “등기기관은 등기신청자로 하여금 추가 증명이 필요한 경우 자료를 요청할 수 있다. 또한 필요시 현장조사도할 수도 있다”라고 규정한다.

18) 孙宪忠, 앞의 논문(주6), 18면.

19) 孙宪忠, 앞의 논문(주6), 18면.

20) 물권법 제12조 “등기기관은 아래책임을 이행하여야 한다: (1)신청자 제공한 재산권의 귀속증명과 기타재료를 심사한다. (2)등기에 관한 사항은 신청자한테 문의한다. (3)등기에 관한 사항을 사실대로 즉시 기록한다. (4)법률, 행정법규에 규정된 기타책임.” “등기시키는 부동산에 관한 증명을 더 필요할 때 등기기관은 신청자한테 요구할 수 있다. 필요할 때 현장에서 조사할 수도 있다.”

21) 孙宪忠, 앞의 논문(주6), 19면.

#### 4. 부동산등기의 종류

부동산등기의 종류는 등기기관이 부동산에 관한 권리의 변동에 따라 생긴 여러 개의 등기이다. 등기는 부동산에 대한 취득, 변경, 소멸 등 사실을 부동산등기부에 기록하는 행위이다. 등기의 방식은 이러한 사실에 따라 다르게 되었다. 중국 부동산등기의 종류는 조례에 따라 8가지로 규정되고 있다.<sup>22)</sup>

##### (1) 최초등기

부동산의 최초등기는 조례에서 처음으로 만든 개념으로 부동산권리에 대한 최초의 등기를 말한다. 이러한 최초의 등기는 부동산의 종류차이에 따라 총등기, 초시등기, 설립등기를 포함하는데, 중국법률규정에 따르면 부동산에 타물권의 설립은 모두 최초등기를 하여야 한다. 조례에서 각각의 등기방식을 최초등기로 통합하여 규정하였다. 즉 토지에 대한 총등기, 건물과 토지권리에 대한 초시등기, 그리고 건물의 기타물권에 대한 설립등기를 포함하게 된 것이다. 그러나 각각 등기방식은 최초등기로 통합되었지만 신청 시 제출할 자료, 등기의 절차, 그리고 증서도 각각 다르기 때문에 구체적인 등기방법은 실무에 따라 다르게 규정하고 있다.

##### (2) 변경등기

변경등기란 토지권리자에게 변경이 생기거나 부동산권속 및 자연상태가 변경된 경우 신청하는 등기를 말한다. 구체적으로 부동산 변경등기는 부동산의 소유권 혹은 기타물권에 관한 발생, 양도, 부담설정, 그리고 물권에 관한 범위, 기한, 순위의 변동 등이 발생한 때에 행하여진다. 이러한 부동산 변경등기를 함으로써 부동산등기부의 정확성이 유지될 수 있다.<sup>23)</sup> 변경등기는 권리자 혹은 이해관계자가 제기하여 당사자의 신청에 따라서 진행된다. 변경등기신청자는 등기과정에서 부동산물권증명서와 물권변동사유에 관한 자료를 제출하여야 하며, 이러한 변경등기가 다른 이해관계자의 이익과 관련이 될 때에는 그 이해관계자의 동의서를 요한다.

세계에 다른 국가의 입법과 비교하여 중국의 변경등기는 내용의 차이가 있다. 중국 물권법에서 변경등기는 권리의 양도와 저장권의 설정은 변경등기에 포함되지 않는다.<sup>24)</sup> 이것은

22) 부동산등기임시시행조례 제3조 “부동산의 최초등기, 변경등기, 이전등기, 취소등기, 경정등기, 이의등기, 예고등기, 차압등기는 본 조례에 적용된다.”

23) 임승권, “중국 부동산등기에 관한 연구”, 중국학논총 제48기, 2015, 28면.

24) 孙宪忠, 앞의 논문(주6), 21면.

각각 이전등기와 최초등기에 속한다.

### (3) 이전등기

이전등기는 부동산재산권의 귀속이 다른 주체로 이전할 경우에 행하여 지는 등기를 말한다. 이것은 부동산등기 중에 가장 보편적인 등기에 해당한다.

일반적으로 부동산을 매매, 상속, 증여, 유증, 교환하는 경우, 부동산으로 투자하는 경우, 법인 혹은 다른 단체의 합병, 분리에 따른 물권이 변동된 경우, 부동산분할, 합병에 따른 재산권의 귀속이 이전된 경우, 공유자의 증가와 감소에 따른 배당이 변화된 경우, 법원 혹은 중재위원회에 출거한 문서에 따른 물권이 변화된 경우, 채권이전에 따른 부동산저당권이 이전된 경우, 그리고 법률규정에 따른 기타 부동산권리가 이전된 경우는 모두 이전등기에 속한다.

### (4) 말소등기

말소등기는 법정 혹은 약정의 원인으로 인해 등기된 부동산의 권리가 소멸될 때 권리자가 신청하는 등기다. 말소등기는 신청에 의한 말소등기와 직권에 의한 말소등기로 구분된다. 신청에 의한 말소등기는 자연재해로 인해 부동산이 소멸된 경우, 권리자가 부동산권리를 포기한 경우, 권리자의 부동산에 대한 권리가 중지된 경우, 그리고 기타 법률, 행정법규에 규정된 경우에 적용된다. 직권에 의한 말소등기는 법에 따라 국가소유의 토지, 해역이 회수된 경우, 법에 따라 부동산이 몰수된 경우, 법원 혹은 중재위원회의 문서에 따라 부동산권리가 소멸된 경우, 기타 법률, 행정법규에 규정된 경우에 적용된다.

### (5) 경정등기

경정등기는 부동산등기기관이 권리자의 신청 혹은 자신의 직권에 따라 등기 실행 당시의 착오 또는 누락으로 인한 실체관계의 불일치를 경정하는 등기를 말한다. 중국 물권법 제19조에 의하면 권리자 혹은 이해관계자가 부동산등기부에 기재된 내용이 착오가 있을 때 경정등기를 신청할 수 있다고 규정하였다. 권리자 혹은 이해관계자는 부동산등기부에 기재된 사항이 있다고 판단하고 서면으로 경정등기를 신청할 수 있으며, 이러한 경정등기가 신청되면 등기기관은 반드시 경정하여야 한다.

실무에서 다양한 원인으로 인해 등기착오는 불가피하게 발생하기 마련이다. 이러한 착오 등기를 바로잡기 위해서 법률은 경정등기를 할 수 있도록 규정한다. 토지등기방법, 가옥등기방법 등 관련법에서도 경정등기에 대하여 규정하고 있다.

### (6) 이의등기

이의등기는 사실상의 권리자 및 이해관계자가 현재 등기된 권리에 대해서 이의가 있을 때 신청하는 등기다. 이의등기의 직접적인 효력은 현재 등기된 권리자에 대해서 원래등기에 관한 모든 권리를 중지시킨다.<sup>25)</sup> 물권법 제19조에서 원래의 권리자가 경정에 동의하지 않을 때 이해관계자는 이의등기를 신청할 수 있다고 규정한다. 이러한 이의등기가 실행되면 부동산등기부에 기록된 권리자는 당해 부동산을 처분할 수 없다. 이의등기의 본질은 원등기의 진실성 보증과 공신력 확보에 있으며, 진실한 권리자를 경정절차 이전에 법률적으로 보호하고자 하는데 의의가 있다.<sup>26)</sup>

### (7) 예고등기

예고등기는 부동산물권에 대한 청구권을 보전하기 위하여 인정된 등기를 말한다. 물권법 제20조에서 당사자가 가옥매매계약 혹은 부동산물권에 관한 기타협약에 있어서 약정에 따라 등기기관에게 예고등기를 신청할 수 있다고 규정하고 있다. 예고등기가 등기하는 내용은 채권적 청구권이지만, 물권효력을 부여하여 부동산권리자의 처분권을 제한하고, 물권의 부담상황을 공시함으로써 부동산매수인의 이익을 보호하는데 의의가 있다.<sup>27)</sup>

### (8) 압류등기

압류는 국가권력으로 특정물건 또는 권리에 대하여 처분권을 제한하는 권리를 말하는데, 압류등기란 법원 또는 기타기관에서 제정한 집행명령에 따라 법률적으로 행하여 지는 등기를 말한다. 형사소송에서 공안기관, 검찰기관은 해당 사건의 조사를 위해서 범죄혐의자의 재산을 압류할 수 있다. 압류의 대상은 동산뿐만 아니라 부동산에도 해당된다. 그러나 부동산에 대한 압류는 반드시 압류등기를 동반하여야 한다. 압류등기의 목적은 등기부상 권리자의 해당부동산 처분을 제한하고자 하는데 있다.

## Ⅲ. 중국 부동산등기제도의 현황과 문제점

중국의 부동산등기제도는 1998년부터 시작되었다. 토지관리법, 도시부동산관리법 등 여러

25) 梁慧星, “中国物权法草案建议稿条文, 说明, 理由与参考立法例”, 社会科学文献出版社, 2000, 159면.

26) 孙宪忠, “物权法的实施”, 社会科学文献出版社, 2013, 115면.

27) 孙宪忠, 앞의 논문(주6), 22면.

법률이 잇따라 공포되면서 부동산등기제도의 발전을 이루었지만, 통일적인 부동산등기제도가 마련되지 않았기 때문에 여러 가지 문제가 발생하였다.<sup>28)</sup> 2007년 공포한 물권법 그리고 2015년 조례를 공포함으로써 중국 부동산등기제도를 개선해 보고자 하였다. 그러나 아직도 해결되지 않은 문제점들이 산적해 있다. 아래에서 자세히 살펴보고자 한다.

## 1. 부동산등기제도의 현황

1980년대에 형성된 부동산등기제도는 토지, 가옥, 임지, 농지 등의 차이에 따라 여러 개의 기관이 책임지고 있다. 그리고 그 기관들은 각각의 법률 및 법규를 규정하고 있었기 때문에 부동산등기제도는 혼란스러울 수밖에 없었다. 따라서 중국의 부동산등기제도를 통합하고, 통일등기제도를 확립하는 작업이 시급하였다.

이러한 요구에 따라 2007년 물권법을 제정하여 부동산등기제도를 법률로써 명시하였다.<sup>29)</sup> 또한 부동산등기의 내용과 절차도 명문으로 규정하여 중국 부동산등기제도의 기본적인 골격을 완성하였다. 현재 중국의 부동산등기에 관한 입법은 크게 6부문으로 구분되고 있다. ①물권법에 규정된 토지도급경영권, 건설용지사용권, 택지의 사용권, 지역권의 등기의 내용, ②토지관리법과 부동산관리법에 규정된 도시부동산등기의 내용, ③토지도급법에 규정된 토지도급경영권등기의 내용, ④광산자원관리법에 규정된 채광권등기의 내용, ⑤삼림법에 규정된 임지등기의 내용, ⑥ 담보법에 규정된 부동산저당등기에 관한 내용이다.

그러나 중국의 부동산등기제도는 지방별로 다르게 운영되어 아직 통일적으로 운영되지 않고 있다. 즉 중국의 국무원, 국무원의 각각의 부문, 전국인민대표대회에 제정된 일련의 규범적인 법률문건, 그리고 성, 자치구, 직할시,<sup>30)</sup> 지방의 인민대표대회, 지방정부에 규정된 행정규칙 등으로 각각 적용되고 있었다.

이러한 가운데 2014년 11월 24일 중국의 국무원에서 부동산등기 잠정조례를 공포하고, 2015년 3월 1일부터 시행하게 되었다. 이러한 조례를 통해 각종 부동산 등기업무를 수행하는 등기기관과 그 등기업무를 통합한 통일적인 부동산등기제도를 구축하게 되었다. 그리고 조례는 기업과 개개인의 부동산물권을 보호하고, 등기기관의 등기업무 처리의 효율성을 제고하는데에도 이바지 하고 있다.<sup>31)</sup> 그러나 이러한 조례는 최근 2년 동안 여러가지 문제로 인해 아직 전국적으로 적용되지 못하고 있다. 향후 조례의 전국적인 적용의 노력을 계속해 나갈 필요가 있다.

28) 王虎, 刘垚, “我国不动产登记制度存在的问题及完善方法”, 时代金融 제624기, 2016, 191면.

29) 물권법 제10조 제2항 “국가가 부동산에 대해 통일한 등기제도를 실행한다. 등기의 범위, 기관, 방법에 대한 통일은 법률, 행정법규로 규정된 것이다.”

30) 직할시는 중국의 중앙정부에서 직접 관할하는 베이징, 천진, 상해, 중경 네 개 도시다.

31) 정쾌영·申榮榮, “중국 ‘부동산등기입시시행조례’안의 주요내용과 평가”, 법학연구 제56기, 2014, 143면.

## 2. 부동산등기제도의 문제점

위에서 언급한 바와 같이 중국의 토지등기제도는 중국이 가지고 있는 독특한 토지소유제와 통일화된 부동산등기제도의 불비로 인해 여러 문제점을 발견할 수 있었다. 아래에서 현재 부동산등기제도의 문제점을 구체적으로 살펴 보고자한다.

### (1) 등기기관과 등기절차의 불통일

중국 부동산등기에 관한 규정은 물권법, 토지관리법, 담보법 등 여러 개의 법률에 규정되고 있다. 통일화된 부동산등기에 관한 입법이 마련되지 않았기 때문에, 각종의 등기가 각각의 다른 등기기관에서 따로 처리되었다. 이에 따라 부동산 등기실무에서 등기절차의 혼란 및 충돌이 빈번하게 발생하였다.

특히 토지와 건물에 관한 등기업무도 각각의 다른 기관에 속해있었기 때문에 토지와 건물의 등기를 각각의 기관에 가서 따로 등기신청을 해야 했다. 그리고 담보법 제42조 제2항, 부동산관리법 제61조 제1항, 조례 제6조 제2항에서 전부 부동산등기기관에 대해서 현(縣)급 이상의 지방정부는 그 행정구역의 한 기관을 부동산등기기관으로 지정하여야 한다고 명문으로 규정하고 있다. 그러나 현급 이상의 지방정부가 지정된 기관에 대하여 명확하고 구체적인 규정이 결핍되어 있어 실무에서도 여러 문제가 생긴다. 즉 부동산 등기 신청자는 구체적으로 어떤 등기기관이 어떠한 업무를 취급하는지를 잘 모르고 있다는 것을 의미한다.

한편 중국은 부동산등기제도에 관한 법률법규가 수십 편 이상 규정되어 있다. 각각의 기관에서 등기의 내용, 절차, 종류에 대한 규정도 각각 다르다. 조례의 실행에 따라 통일화된 부동산등기제도가 확립하긴 하였으나, 아직 각각의 기관 간의 통합과 정보의 공유 등의 문제는 여전히 해결해야 할 과제로 남아있다.

### (2) 심사제도의 문제점

중국 부동산등기기관의 심사방식은 형식적 심사와 실질적 심사 2가지로 구분되고 있다. 현재 물권법에서는 구체적인 심사방식에 대한 규정은 없다. 물권법 공포하기 전에 중국의 부동산등기는 실질적 심사 위주로 실행되고 있었다. 그러나 물권법이 실행된 이후에는 형식적 심사를 주로 삼고 실질적 심사를 부차로 삼은 원칙 채택했다.<sup>32)</sup>

그러나 중국 부동산시장의 발전에 따라서 이러한 심사의 방식은 거래의 안전을 위협한다. 등기기관은 형식적 심사는 일면 합리성이 있지만, 부실등기를 양산할 가능성이 크다. 따라

32) 물권법 제12조(주20).

서 형식적 심사 못지않게 실질적 심사의 중요성 또한 점점 높아지고 있다.

### (3) 부동산등기제도의 이원화

중국은 사회주의 국가로 사적 토지소유를 인정하지 않고 토지공유제를 실시하고 있다. 중국의 토지는 도시토지와 농촌 및 도시 교외 지역 토지로 나뉘어져 있다. 도시 토지는 국가의 소유, 즉 국유토지로 국가가 토지소유권을 가지며 농촌 및 도시 교외지역 토지는 농촌 공동 단체소유, 즉 단체토지로 농민 공동단체가 토지소유권을 가진다. 토지공유제 하에서 토지소유권은 임대나 매매를 할 수 없으며 토지사용권의 형태로 사용에 대한 권리가 인정 이 된다.<sup>33)</sup> 또한 도시와 농촌의 법제의 발전의 불균형이 존재한다. 이러한 불균형은 역사적 · 경제적 문제에서 기인한 것이다. 도시와 농촌의 발전차이에 따라 부동산등기제도의 발전에서도 차이가 발생하였다. 도시의 부동산등기제도는 농촌보다 상대적으로 잘 정비되어 있다. 개혁개방 이후 도시부동산등기제도에 대한 중시로 인하여 도시부동산등기제도에 관한 규정, 실행규범 및 관리환경이 발전해왔다. 그러나 농촌은 지역개발 및 제도의 정비에 나서기 시작하였으나 도시에 비해 뒤쳐질 수 밖에 없었다. 중국은 2014년부터 농촌토지등기 그리고 토지도금경영권제도를 개편하는 등 도시와 농촌의 격차를 좁히려는 노력을 하고 있으나 이는 단시간에 이루어지는 힘든 실정이다.

### (4) 배상제도의 문제점

오랫동안 중국의 부동산등기제도가 행정적인 특수성으로 인하여 등기기관은 형식적 심사를 주로 채택하여 왔고, 이로 인해 등기착오가 자주 발생하였다. 심지어 기관내부의 공무원이 타인과 공모하여 고의로 진실하지 않은 등기를 함으로써 당사자들에게 손해를 끼치기도 하였다. 물권법 제21조<sup>34)</sup>에서 등기착오의 손해배상에 대해 규정을 하고 있지만 배상의 구체적인 내용이 없어서 피해자 당사자들이 제대로 구제를 받지 못하고 있다. 2015년부터 실행된 조례에 의하면 부동산등기의 기관, 절차를 명문으로 규정하여 일정부분에서는 거래안전 보호에 이바지 하였으나, 등기착오에 관한 한계, 범위, 배상금의 출처, 구체적인 사항에 대해서는 입법의 흠결로 남겨두고 있다. 그 후에 제정된 조례의 세칙에서도 구체적인 방법의 제시없이 법률에 따라서 배상하여야 한다는 원칙론만 제시하고 있다. 등기에 관한 법률의 제정권을 등기사무를 주관하는 기관에 부여하면서 그 기관 자신 권력을 확장하고 책임

33) 임승권, “중국 부동산등기에 관한 연구”, 중국학논총 제48기, 2015, 33면.

34) 물권법 제21조 “당사자가 허위자료로 등기를 신청하여 타인에게 손해를 입히는 경우 배상책임을 져야한다. 등기착오 때문에 타인에게 손해를 입히는 경우 등기기관은 배상책임을 져야한다. 등기기관은 배상이후 등기착오를 초래한 사람에게 추상할 수 있다.”

을 제한하는 결과를 초래하고 말았다.<sup>35)</sup>

#### (5) 부동산등기조회제도의 문제점

물권법 제18조에서 부동산등기의 정보는 부동산 권리자 및 이해관계자의 신청에 따라 부동산등기부를 조회할 수 있다고 규정하였고, 조례 제27조에서는 등기기관은 부동산 권리자 및 이해관계자의 신청에 따라 부동산등기의 정보를 제공하여야 한다고 규정하였다. 그런데 이해관계자의 범위를 명확하게 정하고 있지 않아 실무에서 혼란이 발생하고 있다. 그리고 조회할 수 있는 권리를 부동산 권리자 및 이해관계자로 제한하여 등기의 기본원칙인 공시 원칙에 정면으로 반하게 되었다. 부동산등기정보에 대한 조회주체의 제한은 거래의 안전에도 위협이 될 수 있다.

한편 부동산에 관한 정보변동은 당사자의 신청으로 인한 등기행위로만 발생하는 것이 아니고 도시의 건설기관, 세무기관, 토지자원관리기관 등 다른 기관에 의해서도 발생된다. 이런 경우에 각각의 기관 간에 원활한 소통이 이루어지지 않는다면 정보의 적시성도 담보할 수 없을 것이다. 등기부조회 편의성 보다 우선되어야 할 것은 실체관계에 부합하는 정확한 등기정보를 제공하는 일일 것이다.

## IV. 중국의 부동산등기제도의 개선방안

물권법 실행이후의 7년 동안 중국부동산등기에 관한 문제들은 계속 발생해 왔다. 중국은 조례와 실시세칙을 잇따라 시행하면서 이러한 문제점들을 개선하고자 노력하였다. 그러나 여전히 곳곳에서 문제점이 발견되고 있음을 확인하였다. 아래에서는 언급된 중국 부동산등기제도의 문제점에 대한 개선방안을 제안해보고자 한다.

### 1. 통일적인 부동산등기제도의 확립

통일화된 등기제도의 확립은 현재 중국 부동산등기제도의 핵심과제이다. 이러한 통일적인 부동산등기제도의 확립을 위해서는 정부기관이 직권으로 통합하려고 하는 것이 아니라 부동산시장을 통일시키고 등기절차를 간소화하여 등기업무의 권한과 책임관계를 확정해야 한다.<sup>36)</sup>

35) 孟强, “论不动产登记机构登记错误的赔偿责任-兼评‘不动产登记暂行条例(征求意见稿)’相关规定”, 《政治与法律》 제12기, 2014, 18면.

36) 王利明, “构建统一的不动产权公示制度-评‘不动产登记暂行条例(征求意见稿)’”, 《政治与法律》 제12기,

우선 부동산등기제도의 통일은 법제의 통일에서 시작하여 등기기관과 등기의 효력을 일치시켜야 한다.<sup>37)</sup> 통일된 부동산등기기관은 법에 따라 가옥, 임지, 농지 등 모든 부동산에 대한 물권변동을 일괄적으로 등기할 권한을 가져야 한다. 또한 이러한 등기기관은 반드시 통일화·전문화되어야 한다.

일본의 부동산등기제도를 참고해보면 부동산등기업무는 법무국에서 주관하기보다 행정기관에게 주관하는 것이 더욱 적합하다.<sup>38)</sup> 통일적인 부동산등기기관의 확립은 통일적인 등기 절차의 확립에서 시작된다.<sup>39)</sup> 통일화된 부동산등기제도는 반드시 명확한 법규정에 따라 엄격한 절차를 통해서 실현될 것이다.

## 2. 실질적 심사를 위주로 하는 심사제도

부동산등기에 대한 심사는 실질적 심사와 형식적 심사로 구분된다. 현재 중국부동산등기 심사제도의 방식에 대해서 정해진 규정은 없다. 실무에서는 형식적 심사를 주된 것으로 여기고 실질적 심사를 부차적인 것으로 여기고 있지만 실질적으로는 형식적 심사에만 그치고 있다. 그에 따른 명확한 정의와 법 규제선이 내려지지 않아 한계가 불분명하다. 그리고 방식심사를 위주로 하는 심사원칙은 부동산거래안전에 대해서는 불리하다.

이러한 경우에 중국의 심사제도는 방식심사와 실질심사의 우선순위를 바꿔야 한다고 생각한다. 우선 실질심사는 부동산등기에서 당사자의 권익보호에 유리하다. 이러한 심사방식은 등기의 공시능력에도 유리하고 일정한 정도로 등기의 착오도 예방될 수 있다. 그리고 등기의 내용과 사실상의 권리의 일치성을 확정하려면 등기할 때 등기내용에 대해서 실질심사를 하여야 한다. 실질심사는 등기의 공신력을 구비되는 전제적인 조건이다.<sup>40)</sup> 실질심사는 시장경제의 발전에 대한 필수적인 요구다. 부동산거래의 당사자들에 대한 권익보호에도 유리하다. 그리고 이런 심사방식은 등기의 공시와 공신력을 강화된다.

## 3. 등기제도의 이원화에 대한 개선

중국 도시와 농촌의 부동산등기제도의 발전현황에 근거하여 현실적으로 이러한 불평등한 이원화를 없애는 것은 불가능하다. 등기자원의 분배, 등기기관의 대범위의 건설 등 문제는 한편에 실현되기 어렵고 그리고 사회자원을 낭비하게 된다. 이러한 경우에 부동산등기제도

2014, 3면.

37) 谭峻, “不动产登记制度评论”, 中国土地科学 第28卷 第11期, 2014, 7면.

38) 肖厚国, “物权变动研究”, 法律出版社, 2002, 223면.

39) 程啸, “论我国不动产登记机构的统一”, 中国房地产, 2011, 30면.

40) 崔建远, “中国房地产法研究”, 中国法制出版社, 1995, 266면.

의 이원화에 대한 개선은 제도자체를 개선하는 동시에 도시와 농촌 통일적인 등기정보시스템을 확립하여야 한다. 등기정보시스템의 확립에 따라 도시와 농촌의 부동산등기는 같은 환경에서 통일적으로 관리하고 같은 절차로 운영될 수 있다. 이런 확립은 도시와 농촌의 이원화의 차이를 줄이는 것뿐만 아니라 동시에 지방에도 부동산등기제도를 더욱 광범하게 하고 또한 신속하게 처리될 수 있게 해준다.

#### 4. 부동산등기착오에 대한 배상제도의 개선

부동산등기기관의 고의 혹은 과실 때문에 등기가 착오된 경우에 부동산기관은 당사자의 손해에 대해서 배상책임을 부담하여야 한다.<sup>41)</sup> 그러나 이러한 규정은 원칙적인 내용의 기술일 뿐 구체적인 방법에 대해서는 규정이 흠결되어 있다. 우선 부동산등기는 행정행위로서 그에 대한 손해배상의 성질을 정해야 한다. 표면적으로 보면 부동산등기기관은 행정기관이고 그의 등기행위도 행정행위기 때문에 그동안 학설은 이런 배상을 행정책임으로 정하고 있었다.<sup>42)</sup> 그러나 배상의 성질은 그대로 행정책임으로 받아들여서는 안된다. 등기착오의 손해배상책임을 행정책임으로 바로 도출할 근거가 부족하기 때문이다.<sup>43)</sup> 즉 국가기관에 부담된 책임은 반드시 행정책임으로 볼 수는 없다. 그리고 배상의 성질은 책임주체의 성질을 볼 것이 아니라 배상 자체의 성질을 보아야 한다. 손해배상의 근본적인 성질은 민사책임이고 그로 인해 발생하는 문제도 민사배상문제다. 그러므로 부동산등기착오의 배상책임도 민사책임으로 보는 것이 타당하다고 생각한다.

현재 부동산등기착오의 배상책임에서 그 성질을 규정하는 것은 핵심적인 문제이다. 언급한 바와 같이 행정법적 측면의 영향을 배제하여 민사책임으로 확정하여야 배상의 근거와 기준을 명확하게 정할 수 있다. 이를 통해 권리자는 행정적인 처분을 기다리지 않고 직접 민사소송절차로 문제를 바로 해결할 수 있다. 따라서 절차가 간소해지고, 피해의 구제도 직접적으로 실현될 수 있다. 그리고 배상제도의 실행비용과 실행시간 면에서도 경제적이다.

한편 외국의 입법의 경우 배상기금을 전문적으로 설치하는 경우도 있다.<sup>44)</sup> 등기비용 중에서 일정한 부분을 배상보험기금으로 만들어서 그 기금으로 손해를 받은 권리자에게 배상하는 것이다. 그 외 부족한 부분은 국가가 부담한다.<sup>45)</sup> 중국도 이런 방식으로 배상기금을 설치하는 것이 타당하다고 생각한다. 이로써 부동산등기기관의 재정이 건설해지고, 부동산등기착오로 인한 피해자의 구제도 보장된다.

41) 물권법 제21조(주34).

42) 刘志刚, “不动产登记错误致人损害赔偿的法律适用”, 河南财经政法大学学报 제147기, 2015, 14면.

43) 杨立新, “论不动产错误登记损害赔偿责任的性质”, 当代法学, 제139기, 2010, 6면.

44) 马安胜, 姚华军, 袁国华, “不动产统一登记的难点与政策建议”, 国土资源科技管理 제32권 제1기, 2015, 67면.

45) 梁慧星, “中国物权法研究(上册)”, 法律出版社, 1998, 202면.

## 5. 부동산등기정보의 공개화

부동산등기부는 물권의 공시 수단으로, 부동산거래의 안전을 위해서 그 부동산에 관한 이해관계자가 부동산 정보를 조회할 수 있도록 하는 것은 부동산등기정보제도의 핵심내용이다. 당사자의 신청에 따라 등기기관은 점 대 점(point to point)으로 부동산정보를 공개하도록 하고 있다.<sup>46)</sup>

부동산등기의 조회제도는 조회주체의 대상, 방식, 내용 3부분으로 볼 수 있다. 우선 물권법에서 부동산등기정보조회 대상은 그 부동산의 권리자와 이해관계자로 정하고 있다. 그러나 이해관계자의 구체적 개념에 대하여는 명확하게 규정하고 있지 않다. 그런데 부동산등기의 조회제도의 조회주체를 제한하는 것은 근본적으로 등기의 공시효과를 부정하는 것이 된다.<sup>47)</sup> 부동산등기정보는 개인 프라이버시와 상업비밀의 보호를 전제로 하는 것이 아니라면 누구든 조회신청을 할 수 있어야 한다고 생각한다.

일반적으로 부동산에 관한 정보변동은 당사자의 신청으로 인해 발생하지만 도시의 건설기관, 세무기관, 토지자원관리기관 등 다른 기관에 의해서도 발생하기 때문에 부동산정보의 적시성 또한 중요하다. 부동산등기정보의 정확한 내용을 공시하기 위해서는 각각의 기관 간에 즉각적인 정보소통이 필요하다. 부동산등기부를 조회하고자 하는 자에게 현재의 부동산 상태를 정확하게 제공하도록 하는 것은 무엇보다 중요하기 때문이다. 그러므로 각각의 기관에 대한 정보제공과 정보관리 등의 책임내용을 반드시 구체적으로 규정할 필요가 있다.

## V. 결론

혹자는 중국은 토지에 대한 사적 소유를 허용하지 않으므로 부동산등기제도가 존재할 필요성은 없고 오히려 국토관리의 측면에서 부동산등록제도가 필요할 것으로 평가하기도 한다.<sup>48)</sup> 그러나 사회·경제의 발전에 따라 부동산에 대한 관리는 행정적으로만 볼 수 없고, 시장경제에 적응하며 부동산거래안전을 보호하기 위해서 중국부동산등기제도의 개혁은 필수적이라고 생각한다. 중국 부동산등기제도의 개혁은 최근 중국부동산제도 개혁의 핵심과제이기도 하다. 등기제도의 개혁은 단순한 제도의 개선에 그치는 것이 아니라 부동산과 관련된 모든 문제를 해결하기 위한 기초를 다지는 일에 해당한다. 더 나아가 부동산등기제도의 개혁에 따라 정치적으로 공무원의 부패를 척결하고 부동산조세제도의 확립에도 영향을 줄 수 있다. 그 만큼 부동산등기제도의 개혁문제는 중대 난제 중의 하나이다.

46) 曹康泰主编, “中华人民共和国政府信息公开条例读本”, 人民出版社, 2007, 80면.

47) 常鹏翱, “不动产登记法”, 社会科学文献出版社, 2011, 82면.

48) 이충훈, “중국의 부동산등기방법에 관한 연구”, 법학연구 제12기 제3호, 2009, 127면.

살펴본 바와 같이 현재 중국 부동산등기제도에 관하여 많은 문제점이 발견되었다. 주의할 것은 등기제도의 각각의 부분은 긴밀하게 연결되어 있다는 것이다. 한 가지 문제에 대한 작은 변화가 등기제도 전반의 국면에 큰 영향을 줄 수 있으므로, 성급하게 접근해서는 안된다는 것이다. 충분한 논의를 통해서 신중하게 접근할 필요가 있다. 새로운 조례는 구체적인 방법론에 대해서는 충분히 규정하지 못했지만 앞으로 등기제도개선의 방향을 제시하였다는 점에서 의의가 있다.

통일화되지 않은 등기제도, 불투명한 심사제도, 도시와 농촌의 이원화에 따른 등기제도의 이원화, 복잡한 배상제도, 공시원칙을 위반된 부동산등기의 조회제도는 현재 중국 부동산등기제도의 개혁에 직면한 과제이다. 본 연구에서 이러한 문제점의 해결을 위해 현실적인 개선방향을 제안했지만 앞으로 제도가 정착하고 안정화되기까지 수많은 시행착오를 겪으면서 많은 시간을 필요로 할 것이다. 이러한 과정을 통해 통일부동산등기를 점진적으로 개선해나감으로써 부동산등기제도의 건전성이 확보되고 중국 시장경제발전에도 크게 이바지 하게 될 것이다.

## 참고문헌

- 김용길, “중국의 부동산등기제도”, 토지법학 제23권 제1호, 한국토지법학회, 2007.
- 박상호, “중국토지제도에 관한 연구”, 토지법학 제22호, 한국토지법학회, 2006.
- 이충훈, “중국의 부동산등기방법에 관한 연구”, 법학연구 제12기 제3호, 2009.
- 임승권, “중국 부동산등기에 관한 연구”, 중국학논총 제48기, 2015.
- 정채영·申榮榮, “중국 ‘부동산등기입시시행조례’안의 주요내용과 평가”, 법학연구 제56기, 2014.
- 최명구, “한국과 중국의 부동산등기절차와 등기관을의 등기심사권”, 한국토지법학회, 토지법학 제32권 제1호, 2016.
- 曹康泰主编, “中华人民共和国政府信息公开条例读本”, 人民出版社, 2007.
- 常鹏翱, “不动产登记法”, 社会科学文献出版社, 2011.
- 程啸, “论我国不动产登记机构的统一”, 中国房地产, 2011.
- 崔建远, “中国房地产法研究”, 中国法制出版社, 1995.
- 高圣平, “不动产权利的登记能力—评‘不动产登记暂行条例(征求意见稿)’第4条”, 政治与法律 第12期, 2014.
- 高圣平, “政府信息公开视角下的不动产登记查询规则”, 法务时评 第1期, 2015.
- 李季, “不动产登记制度沿革与现状分析”, 黑龙江国土资源 第4期, 2015.
- 梁慧星, “中国物权法研究(上册)”, 法律出版社, 1998.
- 梁慧星, “中国物权法草案建议稿”, 社会科学文献出版社, 1999.
- 梁慧星, “中国物权法草案建议稿条文, 说明, 理由与参考立法例”, 社会科学文献出版社, 2000.
- 刘志刚, “不动产登记错误致人损害赔偿的法律适用”, 河南财经政法大学学报 第147期, 2015.
- 马安胜, 姚华军, 袁国华, “不动产统一登记的难点与政策建议”, 国土资源科技管理 第32卷 第1期, 2015.
- 孟强, “论不动产登记机构登记错误的赔偿责任—兼评‘不动产登记暂行条例(征求意见稿)’相关规定”, 政治与法律 第12期, 2014.
- 孙宪忠, “论不动产物权登记”, 中国法学 第5期, 1996.
- 孙宪忠, “物权法的实施”, 社会科学文献出版社, 2013.
- 孙宪忠, “不动产登记基本范畴解析”, 法学家 第6期, 2014.
- 谭峻, “不动产登记制度评论”, 中国土地科学 第28卷 第11期, 2014.
- 王虎, 刘垚, “我国不动产登记制度存在的问题及完善方法”, 时代金融 第624期, 2016.
- 王利明, “试论我国不动产登记制度的完善(上)”, 求索 第5期, 2001.
- 王利明, “构建统一的不动产物权公示制度—评‘不动产登记暂行条例(征求意见稿)’”, 政治与法律 第12期, 2014.
- 王家福, 謝怀栻, “民法基本知識”, 人民日报出版社, 1987.
- 肖厚国, “物权变动研究”, 法律出版社, 2002.
- 杨立新, “论不动产错误登记损害赔偿责任的性质”, 当代法学, 第139期, 2010.
- 张宁, “‘不动产登记暂行条例’的若干评析与建议”, 常州大学学报(社会科学版) 第16卷 第1期, 2015.
- 张迎涛, “不动产为什么要登记—以1949年之后中国土地登记为例的历史考察”, 行政法学研究 第1期, 2008.

투고일자 : 2017. 05. 30

수정일자 : 2017. 06. 29

게재일자 : 2017. 06. 30

## &lt;국문초록&gt;

## 중국 부동산등기제도의 현황과 개선방안

박성률 · 배성호

재산권의 체계에서 부동산은 매우 중요한 지위를 차지하고 있다. 부동산등기제도는 물권법에 규정된 기본적인 제도다. 부동산등기제도에 대한 개선은 거래의 안전과 촉진의 측면에서 매우 중요하다. 그러므로 오랫동안 부동산등기제도에 대한 수정은 중국물권법학자들에게는 논쟁의 대상이었다. 2007년 물권법 반포한 이후 중국의 부동산등기제도는 이전보다 많이 개선되었지만 실제로는 여러 면에서 부족한 내용이 많다.

2015년 3월 1일 “부동산등기임시시행조례”의 반포에 따라 통일화된 부동산등기제도가 확립되었다. 그러나 역사적 문제와 현실적 조건 때문에 제도의 확립은 많은 곤경을 직면해 있다. 통일화된 부동산등기제도의 확립에 따라 부동산에 관한 재산권의 귀속과 여러 내용은 정확하게 확인할 수 있게 되었다. 또한 부동산재산권의 권리자에 관한 합법적인 권익도 보호할 수 있게 되었다. 통일화된 부동산등기제도는 시장경제의 기본적인 제도로서 등기기관이 실무에서 활용할 수 있는 유일한 근거이다. 따라서 이러한 제도의 제정은 중국의 국정실정에 맞아야 하고, 또 부동산등기의 조작과 같은 직면한 여러 문제도 고려되어야 한다. 본 연구의 중심도 이것에 있다.

본 논문에서 우선 중국 부동산등기제도의 내용과 종류에 대해서 소개하여 부동산등기제도의 현황과 “부동산등기임시시행조례”반포한 이후 개혁에 따른 변화를 통해서 부동산등기제도와 관련한 여러 문제를 발견했다. 즉 부동산등기제도의 불통일, 심사제도의 문제점, 부동산등기제도의 이원화, 배상제도의 문제점, 그리고 부동산등기정보의 조화에 관한 문제 등이다. 본 연구에서는 이러한 문제점에 대해서 상응한 개선방안을 제안하는데 주안점을 두었다. 이러한 문제점을 해결하는 핵심적인 개선방안은 부동산등기제도를 통일화하는 것으로 생각한다.

주제어: 통일한 부동산등기제도, 심사, 이원화, 등기착오에 대한 배상, 부동산등기정보의 조  
회

