

Chapter 5 The System for Real Estate Registration in China

제5장 중국의 부동산등기제도

I. 서론

부동산등기제도는 기본적으로 부동산에 대한 권리관계를 공시하여 부동산거래의 안전 및 원활을 도모하기 위한 것이다. 역사적으로 보면 어느 국가든지 국가의 형태를 유지하려면 반드시 토지가 필요하였고 이를 확보하려고 온갖 노력을 다하였음을 알 수 있다. 그러나 토지는 옛부터 정확한 경계를 가진 것은 아니어서 국가간에 항상 분쟁의 가능성을 갖고 있었다. 즉 지금처럼 측량기술이 고도로 발달한 경우에도 국가간에 국토의 영역에 대해 다툼이 많은데 측량기술이 부족한 과거에는 분쟁이 더 많았을 것이다.

이렇게 국가적으로 보면 토지는 국토이지만, 개인적으로 토지는 생산수단인 동시에 이익을 주는 자원이기도 하다. 이러한 토지는 그 성질상 수요가 아무리 늘어나더라도 이를 물리적으로 재생산이 거의 불가능한 유한한 자원이므로 이를 잘 이용하는 것이 무엇보다도 중요하다고 할 수 있다. 즉 국토의 영역내에서 토지를 어떻게 효율적으로 잘 관리할 수 있는지가 한 국가의 성장 발전에 많은 영향을 주게 되는 것은 틀림없는 사실이다. 따라서 古代로부터 토지를 관리하기 위하여 국가기관이 생기고, 토지관리법규를 만들어서 토지관리대장 등 권리관계를 기록 및 유지, 관리해 오고 있다. 토지를 잘 관리하기 위하여 각국은 나름대로 여러 가지 방식의 부동산등기제도를 시행하고 있는데 부동산 물권변동으로서의 등기는 언제나 진실한 권리관계가 그대로 표시되어질 것이 요구되고 있다.

중국은 그동안 시장경제 체제를 둘러싸고 많은 논란이 있었다. 시장경제 체제하에서는 경제주체가 자유로운 경쟁을 통하여 수급이 조절되고 가격이 결정되는데 이러한 시장경제질서는 사유재산제도를 바탕으로 하고 있어서 이를 도입하기가 쉽지 않았다. 중국에서는 물권에 관한 기본적인 제도나 법률들이 미비한데¹⁾ 이는 계획경제체제하에서 물품거래를 원칙적으로 금지하고 또 물권을 인정하지 않았기 때문이다.²⁾ 중국은 그동안 개혁·개방정책을 지속적으로 추진하여 외국과의 교역이 활발하게 이루어짐으로써 서구 자본주의하에서처럼 사적거래가 빈번하게 발생하게 되었다. 중국의 대도시에서는 크고 작은 빌딩 등 많은 건축물이 건설되었고, 이에 따라 부동산이 부동산거래가 활발하게 이루어지게 되었다. 이러한 변화에 부응하여 중국 정부는 개혁·개방을 뒷받침하기 위하여 많은 법률과 제도들을 갖추기 시작하였다. 부동산에 관련된 법률들로서는 민법통칙,³⁾을 비롯하여 계약법, 토지관리법, 도시부동산관리법, 담보법 및 농촌토지도급법 등이 제정되었는데 2007년 10월 1일에는 물권법이 시행되었다. 지정학적으로 매우 근접한 중국은 향후 우리나라와 서로 많은 영향을 주고 받으면서 성장, 발전할 것이 분명하므로 차제에 중국의 부동산등기 및 등기부를 살펴봄으로써 미래를 대비할 필요가 있을 것

1) 梁 慧星, 關於中國民法典編纂(法制研究 第22號, 韓國法制研究院, 2002), 205면.

2) 王家福, 謝懷栻 民法基本知識(人民日報出版社, 1987), 149면. .

3) 1986년에 제정되어 1987.1.1일 부터 시행되고 있다.

이다.

II. 중국의 부동산등기제도

1. 부동산등기 관련 법제

중국의 부동산등기에 관한 법률은 법률, 행정법규, 규장, 지방법규 등에 산재되어 있고 우리나라와⁴⁾ 같은 단행법규로 되어 있지 않다. 즉 중앙과 지방의 규정이 복잡하게 혼재되어 있고 법령과 행정지도 등이 서로 연관되어 있어서 한눈에 파악하기가 쉽지 않다. 부동산등기에 관한 법률로는 헌법, 민법통칙, 물권법, 계약법, 토지관리법, 도시부동산관리법, 담보법 등이 제정되었고, 행정법규로는 도시사유건물관리조례, 국유토지사용권의 설정, 양도에 관한 조례 등이 있다. 부문규장으로는 토지관리국의 토지등기규칙 등이 있고, 건설부의 건물관리규속등기방법, 부동산양도관리규정, 부동산저당관리방법 등이 있고, 지방법규로는 중국에서 최초로 제정된 심천경제특구부동산등기조례 및 부동산양도조례와 상해시 부동산등기조례 등 다수가 있다. 이 밖에 최고인민법원 및 최고인민검찰원은 각각의 권한 내에서 법률해석권이 있다.⁵⁾ 최고인민법원이 행한 사법해석은 하급인민법원과 전문인민법원에 대하여 실질적 구속력이 있는데, 이는 성문법의 부존재 또는 흠결을 보완하고 있으므로 현재로서는 입법적 기능을 사실상 대체하고 있다.⁶⁾

2. 부동산등기제도의 연혁

가. 건국 이전

중국은 주나라 왕조부터 토지관리제도가 형성되었다. 즉 중국은 토지의 소유권변동에 관한 관리에 있어서 천년 이상의 역사를 가지고 있다.⁷⁾ 당대까지 국가는 均田制를 실행했기 때문에 토지에 대하여 사사로이 매매하는 것에 대해 엄격한 제한을 하였으므로 부득이 文牒制度를 통해서 사유재산 매매의 합법성을 증명하였다.⁸⁾ 송대 이후에는 부동산 등 田土의 등기는 魚鱗冊에 기록하였는데 자연히 그 주요 목적은 모두 세금 징수에 있었고, 그 다음은 직접 대조하여 분쟁의 실마리를 막는 것이었다. 그러나 엄격하게 말하면 중화민국 이전의 역사에서 진

4) 우리나라의 등기제도에 관한 법률로는 민법과 부동산등기법이 있고 그 외에도 부동산등기특별조치법, 부동산실권리자명의의 등기에 관한 법률, 집합건물의 소유에 관한 법률, 가등기담보등에 관한 법률, 입목에 관한 법률, 공장 및 광업재단저당법, 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 등이 있다.

5) 중국의 법률해석체계는 그 해석 주체에 따라 입법해석, 행정해석, 사법해석으로 나눌 수 있다. 사법해석은 국가의 사법기관만이 할 수 있으며, 그 법적 효력 및 해석 절차에서 입법해석과는 다르다. 중국의 최고인민법원은 1997년 6월 23일에 사법해석업무에 관한 규정을 발표하였는데 이는 1981년 전국인대 상무위원회의 “법률해석업무 강화에 관한 결의”를 구체적으로 집행 및 시행하기 위한 것이다.

6) 인민법원의 재판 소관업무에 대한 구체적인 법률적용 문제는 일차적으로 최고인민법원이 사법해석을 내리며, 최고인민법원이 내린 사법해석은 법적 구속력을 가진다. 최고인민법원에서 사법해석의 입안(立案)은 최고인민법원의 각 재판업무를 진행하는 법정에서 재판 중 적용하는 법률문제를 근거로 의견을 제출하고, 그 후 최고인민법원의 비준을 받는다. 사법해석은 최고인민법원의 공고형식으로 인민법원보에 공개적으로 공표하고, 각 고급인민법원 또는 지방 각급 인민법원, 전문인민법원에 하달한다.

7) 隋唐의「食貨志」에는 “짚나라는 무릇 노비, 마소, 밭과 택지를 파는 경우에 문서로 존재한다”라고 기록되어 있다. 이는 중국의 고대 정부가 재산을 문서로 계약했고, 그것에 근거해 세금을 징수했다는 것을 말해준다. 梁慧星,陈华彬, 物权法(法律出版社, 2006), 96면.

8) 상계서, 96면.

정한 공시목적의 등기제도는 없었다고 해야 한다. 1922년에 북경 사법부는「房地產登記條例」를 발표하여 부동산등기제도를 만들었고, 1930년에 국민당 정부는「土地法」을 선포하여 토지와 토지상의 정착물에 대해 규정했다. 1946년에 국민당 정부는「土地登記規則」을 선포하였는데 이는 토지등기의 수속 절차를 정하는 것이었다.

나. 건국 이후

중화민국의 건립이후인 1947년에 반포된「中國土地法大綱」과 1950년에 반포된「中華人民共和國 土地改革法」의 규정에 근거하여 토지개혁운동이 진행되었다. 토지개혁 중에 농촌의 토지와 경계에 대하여 자세히 측량하였는데 이를 바탕으로 인민 정부는 농민에게 토지증과 가옥증을 주었고 도시에서는 토지등기의 업무가 시작되었다. 1950년대 초기에 등기는 주로 토지에서 활용되었으며, 그 이후에는 도시건물에도 역시 등기제도가 시행되었는데 이는 인민정부가 도시 가옥소유권증을 하달했기 때문이다. 그러나 50년대 후기 이후에 부동산등기는 점점 느슨해졌고 특히 10년간의 중국 동란시기에는 부동산 관리체계는 완전히 훼손되었다. 등기소는 사라졌고 등기제도는 훼손되었으며, 권리는 불명확해지고 재산장부는 정확하지 않은 현상이 보편화 되어 권리에 대한 분쟁이 나날이 증가하였다.

개혁 개방 이후 조금씩 부동산의 등기제도가 회복되어 재산장부관리기구가 만들어지고, 등기관련 법규 또한 조금씩 만들어지고 완성되었다. 즉「중화인민공화국 도시부동산관리법」제60조는 토지사용권의 취득을 양도함으로써 현금 이상의 지방인민정부의 토지관리부문이 등기를 신청할 수 있도록 하였고,「토지관리법」제11조에서는 농촌집단소유의 토지는 현금 인민정부가 등기부를 작성하고 증서를 발급하여 소유권을 확인하며, 법에 의해 단위와 개인이 사용하는 국유토지는 현금이상의 인민정부에서 등기부를 작성하고 증서를 발급하여 사용권을 확인한다고 하고 있다.「담보법」은 부동산의 저당권 설정은 등기수속을 받아야 한다고 하는데 현재 이런 규정들은 모두 중국의 등기제도에 있어서 중요한 내용이다.

다. 물권법상 규정

중국은 오랫동안 부동산등기제도를 통일하지 못하였는데 2007년에 제정된 물권법에는⁹⁾ 부동산등기에 대한 원칙이 규정되어 있고, 상세하고 구체적인 부동산등기의 절차는 향후 보완될

9) 중국의 국회격인 전국인민대표대회(전국인대)는 2007년 3월 16일 오전 북경에 있는 인민대회당에서 제10기 전국인대 5차회의 마지막날에 전체회의를 열어 그동안 많은 주목을 받아온 물권법을 압도적인 찬성으로 통과시켰다. 이날 표결에 부쳐진 물권법은 찬성 2,799표, 반대 52표, 기권 37표로 통과되어 후진타오(胡錦濤) 국가주석의 제62호 주석령(主席令) 서명을 거쳐 공포되었다. 물권법은 총칙, 소유권, 용익물권, 담보물권 등 총 5편, 제19장, 제247조로 구성되었는데, 2007년 10월 1일 부터 시행되고 있다. 중국 물권법은 국가의 기본 경제제도의 보호, 사회주의 시장경제의 질서유지, 물권의 주체 명시, 물권의 효용성, 권리자의 물권 보호 등을 위해 헌법에 따라 제정되었다.

것이다.¹⁰⁾물권법 제9조는「부동산 물권의 성립과 변경, 양도 및 소멸은 법에 의하여 등기를 하여야 효력이 발생한다. 등기를 하지 아니하면 물권의 효력이 발생하지 않는다. 다만 법률에 달리 규정이 있는 경우는 그러하지 아니하다」라고 규정하고, 제23조는「동산 물권의 성립과 양도는 인도한 때부터 효력이 발생한다. 다만, 법률에 달리 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다」고 정함으로써 물권변동의 성립요건주의를 채택하고 있다. 다만 법률에 의거하여 국가 소유인 自然資源은 등기 없이도 예외적으로 소유권이 가능하도록 하고 있다. 부동산등기는 부동산소재지의 등기소에서 관할하고, 국가는 부동산에 대하여 통일등기제도를 시행하여야 하며, 통일등기의 범위, 등기소 및 등기방법은 법률에 따라 행정법규에 의하여 정하도록 하고 있다. 당사자가 등기신청시 제출할 서류, 등기소의 업무(제12조), 등기소의 금지행위(제13조), 등기주의(제14조), 물권행위(제15조), 부동산 등기부(제16조), 등기권리증(제17조), 갱정등기(제19조), 예고등기(20조), 등기비용(제22조) 등 등기에 관한 내용을 규정하고 있다.

3. 중국의 부동산등기제도

가. 개관

중국은 1950년대에서 이미 부동산소유권등기가 실행되었으나 정치운동의 원인으로 인하여 1960년대에 이르러서 이 제도는 폐지되었고 文化革命을 거친 후에 점차 회복되었다. 중국의 현행 부동산등기제도는 계약등기제도도¹¹⁾ 아니고 권리등기제도 아닌 권리등기제와 토렌스등기제도의 중간적인 형태이다.¹²⁾ 토렌스등기제¹³⁾와 권리등기제는¹⁴⁾ 공통점을 갖고 있는데 우선

10) 물권법 초안 2차심의고에서도 부동산등기에 대하여 규정하였는데 당시 법률위원회는 당사자의 부담을 덜어주기 위하여 부동산등기를 통일시켜야 한다는 상무위원회의 의견을 찬성하면서 통일등기는 행정관리체제와 관련된 문제이기 때문에 일정한 과정이 필요하다고 하였다.

11) 계약등기제는 프랑스에서 시작하여 "프랑스등기제" 혹은 "등기대항주의"라고 부른다. 프랑스에서는 부동산물권에 대한 계약서의 공증과 등록을 필한 후에야 등기가 가능하다. 등기공무원은 등기를 함에 있어서 실질적인 심사권한이 없고, 등기신청의 형식적 요건과 절차상의 흠결 여부만 심사하는 형식적 심사권만이 있다. 의사주의를 취하고 있는 프랑스 민법에서 등기는 물권변동에 대한 성립요건이 아니라 제3자에게 대항하기 위한 대항요건이다. 프랑스외에, 일본, 이탈리아, 벨기에와 스페인 등이 이 제도를 채택하고 있다.

12) 근대적 등기제도는 저당권의 공시를 위한 수단으로 시작되었지만 중세시대에 징세의 목적으로 만들어진 토지대장을 발전시킴으로써 근대적 등기제도가 확립되었다. 오늘날 각국의 등기제도에 영향을 준 것은 1722년의 독일 프로이센 등기법이며, 프랑스에서는 1804년의 프랑스 민법과 1856년에 등기법이 제정되었고, 1858년 남호주에서는 토렌스등기제가 시행되었다. 현재 각국의 부동산등기제도는 독일과 프랑스의 등기제도를 대부분 계수하였으며, 영미법체계의 국가들은 토렌스등기제도를 많이 이용하는데 토렌스등기제는 가장 완비되고 유용한 등기제도로 평가 받고 있다.

13) Torrens Title System은 1858년 남호주에서 시행한 제도로 선박의 양도 및 入質에 관한 등록제도에서 착안한 제도이다. 이 등기제도는 우선 임의등기제도를 채택하는데, 등기의 권원을 직권조사하여 진정한 권원을 철저히 밝히고, 소유권을 등기할 때에는 등기소는 등기부에 기입하는 것외에 토지소유권자에게도 발송함으로써 명확한 증거를 확보하고 있다. 등기가 잘못되었거나 허위로 판명된 경우에는 국가가 손해배상책임을 부담하는 제도로서, 현재 호주, 영국, 아일랜드, 캐나다, 필리핀, 미국(캘리포니아주, 일리노이주와 메사추세츠주 등) 등과 중국의 홍콩특별행정구가 해석상 이 제도를 채택하고

부동산물권변동은 등기를 통해서 효력이 발생하고, 등기는 실질심사주의를 채택하여 공신력을 갖으며, 등기부의 편제는 물적 편성주의를 채택하는 것 등이다. 이것은 주로 등기가 부동산권에 속하여 변동된 효력요건이라는 것과 등기를 실행할 때 증서를 발송하는 두 가지 측면으로 나누어 볼 수 있다. 우선 중국 현행법에서 등기는 부동산권이 변동되어 효력을 발생하게 하는 요건이다. 도시건물관리법에 따르면 건물재산권의 변동은 등기해야 하며, 도시건물관리법정관리방법은 이 관리방법에 의하지 않은 건물등기를 신청하는 경우에 그 건물재산의 취득, 이전, 변경과 타항권리의 설정은 효력이 없다고 규정하고 있는데, 이는 등기가 중국의 부동산 소유권 및 사용권의 발생, 변경과 소멸의 효력에 대한 요건이라 할 수 있다. 1987년 이후에 도시건물소유권등기조례, 도시재산권관리법정조례 등 부동산소유권과 사용권의 등기 발급에 대하여 부동산 행정관리업무의 국가관련부문은 많은 규칙을 선포했다. 1994년에 시행된 도시부동산관리법에서 국가는 토지사용권과 건물소유권의 등기발급제도를 시행한다고 규정하였는데 이는 중국 부동산 소유권 및 사용권의 등기발급제도가 전국적으로 시행됨을 나타낸 것이다.

나. 등기의 의의

중국에서 부동산등기란 권리인의 신청에 의하여 국가 전문기관이 신청인의 부동산물권에 관한 사항을 국가 부동산등기부에 기재하는 사실을 말한다. 부동산등기는 크게 두 가지 공법 및 사법적 측면에서 중대한 의의를 가진다. 공법상 부동산등기는 세법의 시행을 위한 것이고, 사법상의 의미는 주로 공시에 주안점을 두고 있다. 부동산등기는 적법한 이익을 보호하기 위한 것인데 이에 몇가지 의미가 있다.

첫째, 부동산등기는 부동산물권변동의 법률적인 기초가 된다. 부동산물권은 배타성이 강하게 작용하므로 이러한 배타성을 구현하고 거래의 안전을 보장하기 위하여 물권법의 기본원칙인 공시원칙은 물권변동시에 부동산등기를 반드시 요구하고 있다. 따라서 부동산물권의 등기는 본질적으로 부동산물권변동에 대한 법적인 인정을 의미한다.

둘째, 부동산등기제도 통일은 국가가 구축한 부동산물권 통일의 기초를 이룬다. 시장경제의 발전 및 시민생활의 요청에서 보았을 때 국가가 부동산물권에 제공한 통일적인 효력은 막대하다고 할 수 있다. 이러한 통일적인 기반이 있어야만 법률시행의 전체범위 내에 부동산물권거래를 위한 체계적인 법률기초와 규칙이 있을 수 있고, 그렇지 않으면 공정하고 질서 있는 부동산물권 유통제도의 구축은 공론일 수밖에 없다.

있다.

14) 권리등기제는 독일등기제라고도 부른다. 당사자의 의사표시는 재산권발생의 효력이 될 수 없고, 등기소의 실질적 심사가 확정되고, 법정등기의 형식을 경료한 후에 비로소 효력이 생긴다. 등기에 추정력과 공신력을 주고 있어 거래의 안전이 보호된다. 독일, 스위스, 오스트리아, 헝가리 등 국가가 이 등기제도를 채택하고 있다.

셋째, 부동산등기는 부동산물권변동에 대하여 국가공신력에 의해 법적인 효력을 부여한다. 부동산물권은 국가경제와 국민생활에 관련된 중요한 권리다. 따라서 법률상 국가가 등기의 책임을 부담할 것을 요청하는 것이 일반적이고, 국가 행위의 엄숙성에 의하여 부동산등기의 법적 효력을 보장한다. 이와 같은 법적인 효력이 바로 부동산등기의 국가공신력이라고 한다. 한편 부동산등기의 공신력은 권리의 추정적 효력의 근거가 된다. 당사자간의 진실한 권리가 어떠했던 가를 불문하고 오직 부동산등기부에 기재된 권리를 인정하여야 하고 그로부터 부동산물권의 거래질서를 구축하여야 하는 것이다. 즉 부동산등기부에 기재된 권리를 믿고 거래하는 제3자의 권리는 보호되어야 한다.

다. 물권변동의 공시

1) 물권변동의 공시

공시의 원칙은 물권변동에 외부로부터 인식할 수 있는 일정한 상징적인 형식 즉 공시가 수반되어야 한다는 것을 요구하는 원칙을 말한다. 즉 公示原則은 각종 물권 변동을 외부에서 알 수 있는 방식으로 나타내는 것을 가리킨다. 물권은 절대성과 배타성을 가지고 있으므로 물건에 하나의 물권이 이미 성립한 경우에 그 위에 다시 물권이 설립되거나 상용될 수 없다. 만약 물건상에 물권이 성립된 후 외부에 알려지지 않는다면, 제3자는 불측의 손해를 면할 수 없게 된다. 공개된 방식을 통하여 제3자는 외부에서 물권의 상황을 알 수 있고, 거래여부를 결정할 수 있으므로 실제상 시장경제의 거래질서를 보호하는 것은 권리분쟁을 감소시킬 수 있게 된다. 따라서 부동산 물권의 설립, 변경, 이전 및 소멸은 반드시 법률에 따라 등기하여야 하며, 동산물권의 성립 및 양도는 법률에 따라 인도하여야 한다고 하여 공시원칙을 뒷받침하고 있다. 아울러 부동산물권변동은 부동산등기부에 기재된 때부터 효력이 발생한다고 하고 있다. 그리고 부동산등기부는 물권귀속의 내용과 근거이며 부동산등기부는 등기소에서 관리한다고 함으로써 등기소를 통일하고, 이를 통해서 부동산시장을 관리 감독하려고 하고 있다. 한편, 부동산권리귀속증서는 권리자가 당해 부동산에 대한 소유권의 증명으로서 당해 증서에 기재된 사항은 부동산등기부에 기재된 내용과 일치하여야 하며, 그렇지 않을 경우 부동산등기부에 내용을 기준으로 한다고 하여 권리추정적 효력을 강하게 선언하고 있다.

2) 등기의 공신력

등기에 공신력을 부여하는 것은 물권공시의 신뢰를 높이고, 제3자의 이익 보호 내지 거래안전을 보장하기 위한 것이다. 중국에서 토지 및 가옥 등 부동산은 반드시 등기하여야 한다. 등

기소는 권리자에게 권리증서를 발급하는데 이는 소유자 및 사용권자가 당해 토지를 사용 및 가옥을 소유할 수 있는 권리의 증명이다. 현재 중국에는 부동산등기에 관한 법규가 대단히 많지만 등기소의 "多頭執政"(난립) 또는 근거한 법률이 저마다 다르므로 체계적인 부동산 공시제도가 구축되어 있지 않는 상태이다. 새로 제정한 물권법에서 등기의 공신력을 인정하지 말자는 견해가 있는데 그것은 우선 부동산등기의 공신력을 인정하기 위해서 보다 체계적인 부동산 등기 공시제도를 바탕으로 하고 있지 않기 때문이다. 그러나 현재 중국에서 등기소의 난립 및 통일되지 않은 법률 등의 문제가 있고, 또한 등기업무를 수행하는 공무원의 전체적인 수준이 등기에 공신력을 부여할 정도에 미치지 못하기 때문에 물권법 제정 당시에 등기요건주의를 취한 것이 현명한 선택이라고 보기 어렵다고 하는 주장이 있다.

그러나 이러한 논란에도 불구하고 물권법은 제12조에서 등기소의 실질심사제도를 도입하고 있고 제20조에서는 등기소가 착오로 타인에게 손해를 준 경우에는 손해배상책임을 부담함으로써 등기의 공신력을 강하게 인정하고 있다.

3. 부동산등기의 종류

물권 등기의 종류에 관하여 그 기준에 따라 여러 가지 분류가 있으나 여기에서는 중국에서 일반적으로 분류되는 기준에 따른다.

가. 일반적인 분류

1) 등기관리에 따른 분류

등기의 관리적인 측면에서 부동산물권등기는 總登記와 變動登記로 나눌 수 있다. 첫째, 總登記는 靜態登記 또는 初始登記라고도 한다. 이는 부동산행정관리기관에서 부동산물권증서를 발급 및 교환한다. 또한 부동산물권 관리질서를 구축하기 위하여 부동산물권에 대해 전면적으로 정리하는 바탕에서 등기를 하는 것을 말한다. 1949년 중화민국 건립 초기에 당시의 토지 및 가옥정책에 의하여 전국에서 토지 및 가옥의 물권에 대해 총등기를 하였다. 그 후 1987년 경제체제를 개혁하기 위하여 국토관리부문 및 가옥부지부문에서 토지 및 가옥 물권에 대해 다시 한번 총등기를 하였는데 이 때에는 7년이나 걸렸다.

둘째, 변동등기는 동태등기 또는 변경등기라고도 하는데 이는 권리변동등기와 기타 변경등기를 포함한다. 권리변동등기란 부동산의 총등기 이후 등기소에서 부동산물권의 이전, 분할, 합병, 설정, 증감 및 소멸 등에 관한 사항을 등기한다. 기타 변동등기란 권리의외의 기타 등기 사항이 변경될 때 권리주체가 본인의 권리내용을 변경하는 등기를 말하며, 이름변경등기, 주택변경등기 토지표식등기 등 세가지를 포함한다.

2) 등기 객체에 따른 분류

등기의 객체에 따라서 크게 토지등기와 가옥부지등기로 나눌 수 있다. 토지등기는 토지행정 관리기관에서 국가를 대표하여 국가토지사용권, 집단토지소유권, 집단토지건설용지사용권 및 토지 기타권리에 대해 등록 및 증서발급을 하는 법률제도이다. 가옥부지등기는 房產行政管理 機關에서 정부를 대표하여 가옥소유권 및 이로 생긴 저당권, 전권 등 권리에 대해 등기하며, 가옥의 권리 귀속 및 이전관계를 확정하는 것을 말한다. 이는 대개 총등기, 이전등기 및 기타 권리등기, 말소등기 등을 포함한다.

3) 부동산물권의 형태에 따른 분류

부동산물권의 형태의 차이에 따라 부동산물권등기는 不動產所有權登記와 不動產他項權利登記로 나눌 수 있다. 소위 他項權利登記란 중국의 현행법제하에서 주로 사용권등기, 저당권등기를 포함하고, 採鑛權, 特許取權, 水產養殖權, 수산어획권, 林木採伐權, 狩獵權 등 準物權으로 등기하는 것을 말한다.

4) 기타

기타 부동산물권등기는 토지물권등기와 가옥물권등기, 鑛產物權登記, 水權登記, 漁權登記, 林權登記 등으로 나눌 수 있다. 중국의 현행 등기체제에서 이렇게 등기를 나누는 것은 서로 다른 행정관리기관이 처리하기 때문이다.

나. 更正登記

물권법 제19조는 권리자와이해관계자가 부동산등기부의 등재사항에 오류가 있다고 인정하는 경우 등기갱신신청을 할 수 있다. 부동산등기부에 등재된 권리자가 등기갱신을 서면으로 동의하거나 또는 등기에 확실히 오류가 있음을 증명하는 증거가 있는 경우 등기기관은 등기를 갱신해 주어야 한다. 부동산등기부에 등재된 권리자가 등기갱신에 동의하지 않는 경우 이해관계자는 이의등기를 신청할 수 있다. 신청자가 이의등기를 한 날로부터 15일내에 소를제기하지 않을 경우 이의등기는 효력을 상실한다. 이의등기가 부당하여 권리자에게 손실을 조성시킨 경우 권리자는 신청자에게 손해배상을 청구할 수 있다.

다. 예고등기

물권법 제20조는 당사자가 주택매매협의 또는 기타 부동산물권의 매매협의를 체결한 후 장래 물권의 취득을 보장하기 위하여 약정에 따라 등기기관에 예고등기를 신청할 수 있다. 예고

등기를 한 후 예고등기를 한 권리자의 동의없이 당해부동산을 처분한 경우에는 물권의 효력이 발생하지 않는다. 예고등기 후 채권이 소멸되었거나 부동산등기를 할 수 있는 날로부터 3개월 이내에 등기를 신청하지 않은 경우 예고등기는 효력을 상실한다.

4. 부동산 등기기관

중국은 장기간동안 등기업무를 처리하는 데 있어서 행정기관이 담당해 왔다. 중국의 현행법에 의하면 부동산물권등기에 대해서 직권을 사용하는 기관은 국토관리기관, 가옥관리기관, 광산관리기관, 水行政機關, 漁政管理機關과 임업관리기관 등이 있는데 토지, 가옥, 광산자원, 수자원, 산림자원과 그에 관해 발생하는 물권 혹은 준물권에 대해서 등기관리권을 행사한다. 즉 토지의 경우는 토지관리부문에 의해 관리되며, 토지사용권의 등기도 역시 토지관리부문이 담당한다. 임목은 임업관리부문에 의해 관리되며, 임목소유권의 등기와 관련된 것은 임업관리부문에서 담당한다. 가옥은 城建部門에서 관리하며 그 재산권의 등기는 각각 해당부문에서 담당한다. 이는 행정관리의 기능상 신속하고 편리하지만 공시체계상으로는 많은 문제점을 가지고 있다. 부동산을 서로 다른 정부기관에서 각각 관리하기 때문에 통일된 공시방법을 갖추기가 어려우며 또한 이로 인해 많은 투기등기의 현상이 생긴다. 또한 등기소가 분산되었기 때문에 당사자가 이와 관련된 등기내용을 열람하기에 불편하고 거래당사자에게 충분하고도 완전한 정보를 제공하기 매우 어렵다. 예를 들어 당사자가 공장을 매매하는 경우에 토지는 토지관리국에서 토지가 저당에 잡혔는지 열람하고, 건물관리부문에서 건물이 저당에 잡혔는지 열람하고, 공상부문에서는 설비가 저당에 잡혔는지 열람하고,公安부문에서는 차량이 저당에 잡혔는지 등을 열람해야 한다. 이는 불필요한 거래를 증가시키고 당사자가 등기상황을 열람하는 데 큰 불편을 준다. 한편으로 분산된 등기는 관련당사자가 등기하는데 큰 불편을 준다. 예를 들어 동일한 토지상에 임목이 있다면 두개의 기관에서 등기해야 한다. 아울러 건물과 땅을 담보로 잡히는 경우에도 토지와 건물을 중복으로 저당하는 현상이 나타난다.

5. 부동산등기의 효력

가. 의의

과거 중국은 입법상 등기요건주의를 취하면서 부동산물권의 취득, 변경, 소멸은 등기 없이는 법적 효력이 발생하지 않는다는 입장이었다. 예를 들어 담보법 제41조에 의하면 저당권 설정계약은 등기한 날로부터 효력이 생긴다고 규정하고 있는데 이는 물권법 제14조도 같은 입장이다. 그러나 학설상으로는 등기요건주의를 반대하는 견해가 다수이다. 그 이유는 우선 선의의 당사자를 보호하는 차원에서 부득이한 사유로 등기를 경로하지 못한 경우에도 절대적으

로 무효로 하는 것은 타당하지 않다. 그렇지 않으면 일부 악의 행위자가 법률을 기피하고 가옥매매의 명목으로 사기행위를 벌이는 문제가 생길 수 있다는 것이다. 따라서 미등기의 구체적인 상황을 구분하여 당사자의 과실에 의하여 등기의 효력을 결정하여야 한다고 한다. 둘째 등기요건주의의 절대적인 적용은 현재 재산질서의 보장에 불리하다. 예컨대 등기하지 않는 상태에서 가옥이 이전 후 매수인이 가옥을 크게 수선한 경우 등기하지 않았다는 이유로 가옥을 반환하여야 한다면 재산질서가 파괴될 수 있으며, 셋째 등기요건주의의 절대적인 적용은 당사자가 계약을 성실하게 체결 또는 이행하는 데 불리하다는 것이다.

나. 효력 요건

부동산물권등기의 효력 요건에 관해서는 각국가별로 여러 사정에 따라 일치하지 않은 점이 있는데 대부분 등기원인의 차이에 따라 등기가 다른 효력을 발휘한다. 우선 부동산물권은 법률행위에 의해 취득, 설정, 변경, 상실될 때에 등기하지 않으면 효력이 발생하지 않는다. 즉 법률행위에 근거해 부동산물권이 변동되었을 때 반드시 등기를 경료해야 할 경우에 당사자가 등기를 하지 않으면 법률상 물권변동의 효력이 절대로 발생하지 않는다. 주의할 것은 이러한 법률행위는 매매, 증여, 상호거래와 부동산상의 다른 물권 등을 설정하는 경우를 포함한다. 등기를 거치지 않으면 효력이 발생하지 않는다는 것은 당사자간의 법률행위와 함께 국가기관의 등기가 일치할 때 비로소 실제로 물권변동의 효과가 발생한다는 것이다. 둘째, 부동산물권변동은 비법률행위의 경우에 등기없이도 효력을 발생한다. 상속(繼承), 몰수, 징수(征收), 법원판결, 강제집행 등의 원인으로 물권을 취득하면 등기를 거치지 않고도 물권변동의 효과가 발생하는 요건이 된다. 그외에 법정저당권 등 법률의 직접적인 규정에 의거하여 부동산물권을 취득하는 경우에도 등기를 거치지 않고도 물권변동의 효과가 발생한다.

다. 법률상 등기의 효력

중국의 현행법은 부동산등기의 효력에 대해 체계적으로 규정하고 있다고 할 수는 없다. 중국의 부동산등기제도는 부동산물권변동의 원인을 구별하지 않고 일률적으로 등기를 거치지 않으면 물권변동의 효력이 발생하지 않는다고 규정하고 있다.

1) 물권법상 등기의 효력

중국의 물권법은 이원적인 체계를 취하고 있는데 원칙적으로는 등기요건주의를 취하고 있다. 물권법 제9조에 의하면 "부동산물권의 성립, 변경, 양도 및 소멸은 법에 의하여 등기하여야 효력이 발생한다. 등기를 하지 않으면 물권의 효력이 발생하지 않는다. 법률에 달리 규정

이 있는 경우에는 그러하지 아니하다." 라고 하여 但書を 두어 예외인 상황에 대해 여지를 남겨두고 있다. 아울러 "국가가 소유한 자연자원은 등기하지 않아도 된다"고 부가하고 있다. 물권법 제14조는 "부동산물권의 성립 변경 양도 및 소멸의 등기는 법률의 규정에 따라 반드시 등기하여야 하고, 부동산등기부에 기재된 때부터 효력이 발생한다"고 하여 부동산등기부에 기재되어야만 효력이 발생함을 천명하고 있다. 한편 물권법은 물권의 종류에 따라 등기효력을 달리하고 있다. 건설용지사용권 부동산저당권에 대해서 성립요건주의를, 토지도급경영권과 지역권에 대해 대항요건주의를 취하고 있다.

2) 기타 법률상 등기의 효력

1990년에 제정된 도시건물재산권등기관리잠정조례는 "본 조례에 의하지 않고 신청한 건물 재산등기는 그 건물재산의 취득, 이전, 변경 및 타항권리의 설정이 모두 무효"라고 하였는데 이 규정은 중국의 상속법이 규정하는 것과 위배된다. 상속법 제2조는 "상속인은 피상속인이 사망할 때 피상속인의 유산 건물의 소유권을 취득하게 되며, 상속인이 건물부문을 변경등기한 후에야 유산건물의 소유권을 얻을 수 있는 것이 아니다"라고 규정하고 있다. 그 외에 1987년에 향건설환경보호부(城乡建设環境保護部)가 반포한 도시건물소유권등기잠정조례는 "새로운 건물은 준공후 3개월 내에 소유권등기를 신청해야 한다"라고 규정하였는데 여기에서 문제는 건물주가 등기한 후에 새로운 건물의 소유권을 획득할 때 3개월 내에 새로운 건물의 소유권을 누구에게 귀속되는지에 대해 합리적으로 해석하기 어렵다는 것이다. 따라서 등기가 다른 원인에서 그 효력을 확정한다는 것이므로 이를 볼 때에 등기의 효력요건주의가 아님을 알 수 있다.

3) 등기공시의 제한

중국의 법제하에서 부동산물권을 등기로 공시하는 방법이 제한되는 경우가 있다. 중국의 담보법과 해상법의 규정에 따르면 등기는 민영항공기, 선박, 열차의 객체의 동산물권의 공시 방법이다. 그러나 이런 동산물권등기의 효력은 입법상 일반적으로 등기대항주의를 택한다. 따라서 등기를 거치지 않은 물권변동은 선의의 제 3자의 효력에 대항할 수 없다. 중국 해상법 제9조는 "선박소유권의 취득, 이전과 소멸은, 선박등기소가 등기를 진행하고, 등기를 하지 않으면 제3자에 대항할 수 없다"고 규정하고 있고, 제13조는 "선박저당권을 설정하는 것은 저당권자와 저당권설정자가 공동으로 선박등기소에서 저당권등기를 처리하기 때문에 등기를 거치지 않으면 제3자에 대항할 수 없다"고 규정하고 있다.

라. 등기의 일반적 효력

등기의 일반적인 효력으로는 우선 등기는 물권공시의 효력이 있다. 물권은 절대권과 대세권이 있으므로 반드시 물권변동은 이를 공시하여야 한다. 아울러 등기는 물권변동의 근거적인 효력이 있다. 즉 물권행위와 그것에 대응하고 부합하는 등기가 있으면 부동산에 관한 물권변동이라는 효력이 생긴다. 등기는 권리정확성의 추정적 효력이 있다. 이는 등기부상의 법적 기재사항이 실제적 권리관계에도 존재하는 것으로 추정하게 하는 효력을 말한다. 등기는 선의의 보호 효력이 있다. 사회의 공신력을 위하여 부동산등기에 기재된 권리관계를 믿은 선의의 제3자는 법률로 보호하여야 한다. 경시(警告)의 효력이 있다. 부동산등기의 주요 내용은 부동산물권의 상세한 법적 정보를 반영하여야 하고, 법률로 허가된 범위내 사항을 사회나 부동산거래 시장에 제공하여야 한다. 등기는 관리감독의 효력이 있다. 즉 부동산의 등기는 부동산 시장을 관리 감독하는 중요한 수단이 된다.

Ⅲ. 중국의 부동산등기부

1. 의의

부동산등기부는 부동산등기기관이 법에 따라 특정지역 관할구역내의 부동산과 그 위의 권리상황에 대하여 법률적 효력을 갖는 정부(官方)기록을 기재한 것을 말한다.¹⁵⁾ 부동산등기부는 부동산물권 공시원칙을 실현하기 위하여 법에 따라 정부기록을 작성하고, 그를 통하여 부동산 내지 그 위에 권리상황을 정확하고 분명하게 나타내고 있다. 물권법이 제정되기 전에는 부동산등기부에 관한 규정이 거의 없었다. 중국의 부동산관련한 두 법률인 토지관리법이나 도시부동산관리법에도 부동산등기부에 관련한 규정의 거의 없었다. 그 외에 토지등기, 주택등기 부문규장과 지방법규에 부동산등기부에 관련한 몇가지 간단한 규정들이 있었다. ¹⁶⁾ 물권법이 제정되면서 부동산등기부 관리, 성질, 법률적 효력, 조회 등 중요한 문제에 대해서 구체적으로 규정하고 있다.¹⁷⁾물권법 제16조 제2항은「부동산등기부는 등기기관이 관리한다」라고 규정하고, 제14조에 부동산등기부의 물권변동 효력규정,¹⁸⁾ 제16조 제1항에는 추정력, 제106조 이하에서는 공신력에 대하여 규정하고 있다. 부동산등기가 불일치하는 경우 부동산등기부를 우선 적용하도록 하고,¹⁹⁾권리자와 이해관계인은 등기부를 복사할 수 있으며²⁰⁾등기부에 착오가 있는 경

15) 程 嘯. 不动产登记法研究(法律出版社, 2011), 135면.

16) 建設部가 반포한 城市房屋权属登记管理办法 제5조 제1항

17) 程 嘯. 전게서, 135~136면.

18) 물권법 제14조. 부동산물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸은 법률규정에 따라 등기해야 하는 경우 부동산등기부에 등재한 때로부터 효력을 발생한다.

19) 물권법 제17조. 부동산 소유권증서는 권리자가 당해 부동산물권을 향유함을 증명하는 증서이다. 부동산 소유권증서에 등재한 사항은 부동산등기부의 사항과 일치하여야 한다. 등재사항이 일치하지 않은 경우 부동산등기부에 확실히 오류가 있음을 증명하는 증거가 없는 한 부동산등기부에 준한다.

20) 물권법 제18조. 권리자와 이해관계인은 등기자료의 조회, 복사를 신청할 수 있으며 등기기관은 이를 제공하여야 한다.

우 이를 바로 잡을 수 있다.²¹⁾

2. 부동산등기부의 유형

중국 법률상 부동산은 토지, 지상정착물(건축물, 입목 등), 海域, 鑛山資源, 水流 등으로 구분되고 있다.²²⁾ 중국은 현재 부동산등기기관이 통일되어 있지 않으므로 현행법상 부동산 등기부의 유형이 비교적 많다. 예를 들면 토지등기부, 농촌토지도급경영권등기부, 房屋登記簿, 林權登記檔案, 森林资源资产低压登記簿, 水域滩涂 养殖权登記簿, 海域使用權登記冊 등이 있다. 여기에서는 토지등기부에 대하여만 살펴보기로 한다. 토지등기부는 국토자원행정 주관 부문이 법에 따라 토지의 자연상황을²³⁾ 기재하고 토지의 권리상황²⁴⁾ 및 기타 상황²⁵⁾을 기재하도록 하는 법정 장부책이다. 토지등기방법²⁶⁾제15조는 “토지등기부는 토지권리의 귀속과 내용을 확정하는 근거이다. 토지등기부에는 아래의 내용을 기재해야 한다. (1) 토지권리자의 성명 또는 명칭, 주소, (2) 토지권리 성격, 사용권의 유형, 취득시간 및 사용기한, 권리 및 내용의 변화상황, (3) 토지의 위치.경계.면적.필지번호.용도 및 취득가격, (4) 지상부착물의 상황”을 규정하면서, “토지등기부에는 인민정부가 날인해야 해야 한다”고 규정하고 있다. 국토자원부가 반포한 土地登記表格使用及填写說明에²⁷⁾ 의하면 토지등기부는 필지별 토지등기카드(宗地的土地登記卡; 부록1) 土地登記卡續表(부록2), 共用宗土地登記卡目錄(부록3) 등을 작성하도록 하고 있다.

중국 부동산등기부 및 권리증서의 유형

부동산 및 부동산권리 유형		등기부 유형	권리증서 유형	법률 근거
토 지 물 권	국유토지사용권, 집체 토지소유권, 집체토지 사용권, 토지저당권, 지역권	토지등기부	국유토지사용증, 집체토지소유증, 집체 토지사용증, 土地他項權利證明書	土地登記办法 제15-17 조.
	농촌토지도급경영권	농촌토지도급경영권 등기부	농촌토지도급경영권 증	農村土地承 包經營權 證管理辦法 제6, 9, 10조

21) 물권법 제19조. 권리자와 이해관계자가 부동산등기부의 등재사항에 오류가 있다고 인정하는 경우 등기갱신신청을 할 수 있다. 부동산등기부에 등재된 권리자가 등기갱신을 서면으로 동의하거나 또는 등기에 확실히 오류가 있음을 증명하는 증거가 있는 경우 등기기관은 등기를 갱신해주어야 한다.

22) 程 嘯. 전계서, 154면.

23) 위치, 경계지, 면적, 토지용도, 필지번호 등

24) 집체토지소유권, 건설용지사용권, 주택기지사용권 등

25) 이의등기, 예고등기 등

26) 《土地登記办法》, 已经2007年11月28日 国土资源部第5次部务会议审议通过, 现予公布, 自2008年2月1日起施行.

27) 国土资源部关于印发<土地登記表格>(试行)的通知(2008년 7월 15일 国土资法[2008] 153号.

	森立, 林木과 임지소유권 또는 사용권	林權登記檔案	林權證	林木和林地權屬登記管理辦法 제14조이하
	상품림 중의 삼림, 임목, 임지 및 임지사용권설정저당권	森林資源資產低壓登記簿	森林資源資產低壓登記證	森林資源資產低壓登記辦法(試行) 제16, 17조.
방 옥 물 권	방옥소유권, 방옥저당권, 방옥지역권, 재건설공정저당권, 방옥예고등기, 在建工程抵當	房屋登記簿	방옥소유권증 방옥타항권증 예고등기증명 在建工程抵押등기 증명	房屋登記辦法 제24, 25조; 房屋登記簿管理試行辦法 제24, 25조
자 연 자 원 물 권	수면, 灘塗 양식권	水域灘塗양식권 등기부	水域灘塗양식증	水域灘塗养殖发证登記辦法 제3조
	해역사용권	해역사용등기책	해역사용권증서	海域使用權登記辦法 제27조

3. 부동산등기부의 내용

중국에는 통일된 부동산등기법이나 부동산등기조례가 없어 부동산등기부의 내용을 구체적으로 알기가 어렵다. 그러나 토지등기방법(土地登記辦法)이나 주택등기방법(房屋登記辦法) 및 房屋登記簿管理試行辦法에 따르면 부동산등기부의 기재사항이 자연상황, 권리상황 및 기타 사항으로 구분된다.²⁸⁾

첫째, 부동산등기부의 자연상황은 부동산 표시부분이라고도 하는데 이는 부동산의 토지, 주택 등 부동산의 자연상황을 기재한다. 토지의 경우 土地登記辦法 제15조 제1항 제3호 및 제4호에 따라 토지의 위치, 경계, 면적, 필지번호, 용도, 취득가격, 지상부착물 정황을 기재하도록 하고 있다. 주택의 경우에는 房屋登記簿管理試行辦法 제8조에 따라 주택번호, 주택위치, 소유 건축물 총층수, 건축면적, 구획용도, 주택구조, 토지권리증명, 국유토지사용권취득방식, 집체 토지사용권유형, 지번, 토지증번호, 부동산평면도 등을 기재한다.

둘째, 부동산등기부의 권리상황은 부동산상의 각종 물권변동 내지 물권변동을 야기시키는 법률사실의 내용을 기재한다. 土地登記辦法 제15조 제1항 제1호 및 제2호에 따라 토지권리자의 인적사항이나 토지권리 성격, 사용권의 유형, 취득시간 및 사용기한, 권리 및 내용의 변화상황 등을 기재한다. 주택의 경우에는 房屋登記簿管理試行辦法 제9조에 따라 관련사항을 기재하고, 房屋登記辦法 제41조에 따라 말소(注銷)사항을 기재한다.

셋째, 부동산등기부의 기타 사항은 자연상황 및 권리상황 이외의 법정사항을 기재한다. 주

28) 程 嘯. 전게서, 168면.

요 내용으로는 예고등기, 압류(查封)등기, 이의등기 등이다.

4. 부동산등기부의 형식

부동산등기부의 형식은 부동산등기부의 외재적 표현형식이다. 컴퓨터 등 통신기술이 출현하기 전에 부동산등기부는 일종의 지질형식인 지질등기부만 있었다. 지질등기부는 고정격식을 인쇄하여 사용하였는데, 지질등기부에는 2종류가 있다. 그 하나는 活頁形式的登記簿(Loseblattsgrundbuch)로서 簿頁의 등기부를 첨가하거나 떼어 내기가 가능하다. 다른 하나는 冊訂形式的登記簿(Festes Grundbuch)로서 訂裝 형태의 책으로 簿頁의 등기부를 첨가하거나 떼어 내기가 불가능하다. 1961년 土地登記簿實施命을 수정하여 活頁的形式編制登記簿를 채택하였고, 土地登記條例 제1조 제1항 제1문에는 活頁形式의 등기부를 사용하도록 명확히 규정하였다. 한편 컴퓨터 등 통신기술이 발달함에 따라 세계 각국에서는 전자등기부가 등장하게 되었다. 중국 물권법에는 이에 관한 규정이 없고 房屋登記辦法 제24조 제2항에는 “주택등기부는 지질등기부를 사용할 수도 있고, 전자등기부를 사용할 수도 있다”고 규정하고 있다. 房屋登記簿管理試行辦法 제3조에도 같은 내용이 있으며, 土地登記辦法 제15조제3항은 “전자등기부(電子介質)를 사용하는 경우에는 매일 격지 백업(異地異地備份)을 해야 한다”고 규정하고 있다.

5. 토지등기 신청 및 심사

가. 토지등기신청

가) 신청인

국유토지사용권은 국유토지를 사용하는 단위 및 법정대표자 또는 사용하는 개인이 등기를 신청한다. 집체토지소유권은 촌민위원회 또는 농업집체경제조직 및 법정대표자가 등기를 신청한다. 집체토지사용권은 집체토지를 사용하는 단위 및 법정대표자 또는 집체토지를 사용하는 개인이 등기를 신청해야 한다. 토지에 다른 권리(土地他項權利)로 등기의 단독신청이 필요할 때에는 관련 권리가자가 등기신청을 하여야 한다.²⁹⁾

나) 신청절차

토지등기신청자가 토지사용권, 소유권과 토지의 다른 권리등기를 신청할 때에는 토지관리부문에 신청서를 제출하여야 한다. 신청서를 제출할 경우 토지등기신청서, 단위 및 법정대표자 증명서나 개인신분증명서 또는 호적증명(戶籍證明), 토지권리증명, 토지상 첨부물 권리증명 등의 서류를 구비하여야 하며, 위탁대리인이 토지등기를 신청하는 경우 수권위탁서와 대리인 증명서를 첨부하여야 한다.³⁰⁾ 토지등기를 신청하는 경우에 신청자는 토지관리부문의 토지등기신청서를 받아서 작성하되 신청자 성명 및 주소, 토지의 위치, 면적 및 용도, 등급, 가격 그리고 토지소유권, 토지사용권 및 다른 권리증명, 기타 사항 등 기본사항을 분명하게 기재하고

29) 土地登記規則 제9조

30) 土地登記規則 제10조

기명날인하여야 한다.³¹⁾

나. 토지등기 심사

토지등기를 심사하는 경우 토지관리부분은 지적조사와 토지등급 가격측정결과에 따라 토지 권리, 면적, 용도, 등급, 가격 등을 전면 심사하고, 토지등기 심사표를 작성해야 한다. 토지등기 심사표는 필지(宗地)별로 작성해야 하며, 둘 이상의 토지사용자가 공동으로 한 필지의 토지를 사용하는 경우 각각 토지등기심사표를 작성해야 한다.³²⁾ 그리고 토지관리부분의 심사를 거쳐서 등기요건에 부합되는 종지는 이를 공고하여야 한다. 공고의 주요 내용은 토지사용자 및 토지소유자 그리고 기타 권리자의 성명과 주소, 허가받을 등기토지의 권리의 성질, 면적, 위치 그리고 토지사용자와 다른 권리자 및 기타 토지권리의 유관자가 제출한 이의의 기한, 방식과 수리기관 등이다.³³⁾

다. 등기방법

공고기간이 만료된 후 토지사용자, 토지소유자 및 토지에 대한 다른 권리자 및 기타 토지 권리 유관자들은 토지심리 결과에 이의를 제기하지 않는다면, 정부의 허가가 있는 이후에는 규정에 따라 등기를 해야 한다. 우선 토지등기신청에 대한 조사 및 심사결과에 따라 필지별로 토지등기카드(土地登記卡)를 작성하고, 등기관(登記人員)과 토지관리부분 주관책임자는 토지등기카드의 책임자(經辦人)와 심사자란에 날인하여야 한다. 둘째, 토지등기카드의 관련 사항에 따라 토지귀호카드(土地歸戶卡)를 권리인별로 작성하고 등기관이 기명날인해야 한다. 현금 행정범위내에서 두 종류이상의 토지를 소유한 권리에 대하여는 동일한 토지귀호카드에 작성하여야 한다. 셋째, 토지등기카드의 관련 내용에 따라 토지증서를 작성해야 한다. 토지증서는 필지별로 작성하여야 하며, 둘 이상의 토지사용자가 공동으로 한 필지의 토지를 사용하고자 할 때에는 토지증서를 구분하여 작성하여야 한다.³⁴⁾ 토지등기카드는 街道(鄉, 鎮)별로 작성하고, 街坊(村) 및 필지 배열순서에 따라 토지등기부를 작성하여야 한다. 필지를 분할하는 경우에는 원래의 토지등기카드의 순서에 따라 필지를 분할한 후 그 지호(支號)의 순서로 배열하고, 합병을 하는 경우에는 합병후 필지 번호순으로 배열한다.³⁵⁾ 토지등기카드는 토지등기의 주요 문서로서, 토지사용권, 소유권 및 토지의 다른 권리의 법률적 근거가 된다. 토지증서는 토지등기카드의 부분적 내용의 부분(副本)으로, 토지사용자, 소유자 및 다른 권리자(土地他項權利者)가 보유하는 확실한 법률적 증서이다.³⁶⁾ 그런데 토지관리부분에서 토지등기신청을 수리하지 못하는 경우가 있다. 우선 등기를 신청한 대상토지가 본등기 구역내에 없는 경우 둘째, 제출한 증명서류가 완전하게 구비되지 못하거나 셋째, 권리증명이 합법적이지 않는 경우 넷째, 토지사용권의 양도, 임대, 담보기한이 토지사용권의 이전기간을 초과한 경우 다섯째, 규정에 따라 보고해야 하는 토지가격을 보고하지 않거나, 토지관리부분의 지가확인 절차 등을 거치지 않은 경우 및 기타 관련법률에 의해 토지등기신청을 수리하지 못하는 경우가 있다.³⁷⁾ 그리고 일정한 경우 토지관리부분에서 등기를 늦출 수 있는데, 첫째 토지권리분쟁이 해결되지 못한 경

31) 土地登記規則 제11조

32) 土地登記規則 제14조

33) 土地登記規則 제14조

34) 土地登記規則 제18조

35) 土地登記規則 제60조

36) 土地登記規則 제65조

37) 土地登記規則 제66조

우 둘째, 토지에 대한 위법행위가 아직 처리되지 못하였거나 처리 중인 경우 셋째, 법상 제한되는 토지권리 또는 법에 따라 지상건축물이나 부착물을 압류하거나 토지권리를 제한하는 경우 넷째, 법률이나 법규에서 등기를 잠정적으로 늦추도록 규정한 경우에는 등기를 연기할 수 있다.³⁸⁾

라. 토지증서 발급

현급이상의 지방정부는 국유토지 사용자, 집체토지소유자, 집체토지사용자를 구분하여 국유토지사용증, 집체토지소유증, 집체토지사용증을 발급한다. 현급이상 지방정부의 토지관리부문은 토지의 다른 권리자에게 토지타항증명서(土地他項權利證明書)를 발급한다.³⁹⁾ 토지사용권이나 소유권이 확정되지 아니한 토지는 토지증서를 발급하지 않고 토지관리부문에서 등기서류를 작성한다.⁴⁰⁾

마. 등기서류의 치유

토지관리부문은 토지등기를 마치고 난 이후에 착오가 있거나 등기의 누락이 있는 경우 경정등기(更正登記)를 해야 한다. 이 때 이해관계인도 경정등기를 신청할 수 있다.⁴¹⁾

38) 土地登記規則 제67조

39) 土地登記規則 제19조

40) 土地登記規則 제20조

41) 土地登記規則 제71조