



## 프랑스 공증인 제도와 관련 법률

정보신청기관 : 법무부 법무과

### I. 서론

프랑스는 공증인의 지위에 관한 1945년 11월 2일자 명령(Ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat) 제 1조에 공증인은 문서 및 계약의 당사자들이 공공 기관의 문서에 내재되어 있는 공증력을 당사자들이 관련된 문서 및 계약에 부여하기를 원할 때 이를 접수하고 문서의 작성 및 계약의 체결일자 확인, 문서 및 계약의 보존 및 등본의 발급과 이의 발송을 위해 창설된 공무원이라고 규정한다.<sup>1)</sup> 또한, 프랑스 학술원(Académie française)은 공증인(Notaire)이란 계약, 채권, 채무, 매매 및 기타 자의적인 문서를 인증하거나 관련 문서를 작성하며 상기 법률행위를 인증하

는 정부 공무원<sup>2)</sup>이라고 정의한다.

프랑스 공증인의 기원은 3세기 경의 로마제국의 국가계약을 공증하는 공무원에서 찾을 수 있다. 로마가 골지방을 식민지화하면서 세금 징수용 토지조사를 위해 문서를 작성하는 골족 공증인(notaires gaulois)제도가 도입되었으나 이후 게르만 족의 침입으로 폐지되었다가 9세기경 샤를마뉴 대제의 유럽통합 후에 다시 부활되었다. 이후 1270년 성 루이(Saint Louis)왕과 1302년 미남왕 필립(Philippe le Bel)에 의해 공증인의 역할이 발전되었으며, 16세기에 국가의 형태를 갖춘 후 1539년 프랑수아 1세(François Ier)에 의한 공증인의 조직화가 시작되면서 프랑스어를 사용한 문서의 작성 및 보관 그리고 보관된 문서들을 기록화하기 시작했다. 1597년 앙리 4세



- 1) Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions.
- 2) l'officier ministériel qui reçoit ou rédige les contrats, les obligations, les transactions et les autres actes volontaires et leur confère l'authenticité : dictionnaire de l'Académie française)

(Henri IV)는 국새장으로 공증인을 임명했다. 프랑스 혁명기에는 공증인 제도에 대한 부정적인 반응을 보이다가 나폴레옹이 혁명 집정관 시절 오늘날 프랑스 공증인 제도의 기본을 이루는 기본 원칙을 성립했다. 20세기에 들어와서는 제2차 세계대전이 끝난 후 공증인의 지위에 관한 1945년 11월 2일의 오르도낭스는 공증인 제도를 조직화하였고 고등 공증인 위원회(Conseil supérieur du notariat)를 창설하여 오늘 날의 공증인 제도에 이르고 있다.

프랑스의 경우, 현재 공증인은 법무부장관 겸 국새장관에 의해 임명된다. 공증인은 공권력을 대리하여 공증인이 작성한 문서에 공증인의 수결과 국새를 각인함으로써 문서를 공증할 수 있는 권한을 행사한다. 공증인은 국가가 부과한 직업상의 의무를 준수해야 하며 공증인이 소속되어 있는 공증인회의소와 공화국 검사는 공증인의 의무 준수 여부를 감독한다. 공증인이 이행하는 대부분의 법률행위에 대해 공증인의 고객은 법률이 정한 일정 보수를 지급한다. 공증인은 자유 직업인이다. 공증인은 고객에게 본인의 법률행위에 대한 책임을 진다. 공무원이면서 자유직업인인 공증인은 어떤 경우에도 고객의 이익과 제3자의 권리 존중 및 법의 존중이라는 원칙을 준수해야 한다. 공증인은 전통적으로 가족법과 부동산법 분야에서 업무를 수행해왔으며 오늘날은 좀 더 광범위한 분야로 회사법, 도시계획법, 지방자치단체법, 상업계약, 회사조세분야 또는 개인재산관리에 관련된 분야까지 활동범위가 확대되었다.

2008년 1월 1일에 발표된 공증인에 관한 실태 조사에 의하면 8681명의 공증인(그중 2104명의 여성 공증인 포함)이 2691개의 회사(6379명의 공증인은 파트너로서)에서 활동중이며, 프랑스 전국에 4501개의 개인 공증인 사무소가 존재한다. 프랑스 공증인은 50,000명 이상의 인원(여성 82%, 남성 18%)을 고용하고 있다. 프랑스 공증인은 연간 2000만명의 고객에게 서비스를 제공하며 약 6000억 유로에 달하는 자본을 관리하고 420 만개의 문서를 공증하고 65억 유로의 매출액을 올리고 있다. 프랑스 공증인의 업무는 부동산의 매각 및 임대(49%), 대출금 관련 업무(14%), 가족법 및 상속 관련 업무(26%), 부동산 거래 협상(4%), 회사법, 자산 평가 및 관리 관련 업무(7%) 등으로 이루어진다.

## II. 역할 및 임무

공증인의 지위에 관한 1945년 11월 2일의 오르도낭스는 제1조가 규정한 것처럼 프랑스 공증인은 기본적으로 문서 및 계약의 당사자들이 공공 기관의 문서에 내재되어 있는 공증력을 당사자들이 관련된 문서 및 계약에 부여하기를 원할 때 이를 접수하고 문서의 작성 및 계약의 체결일자의 확인, 문서 및 계약의 보존 및 등본의 발급과 이의 발송을 주 업무로 한다.

프랑스에서 공증인에 의해 공증을 받은 문서는 기타 법적인 문서보다 우선권을 가진다. 공증을 받은 문서의 내용은 관련자들에게 공증의 결과에 대한 통보하고 당사자들 간의 형평성을 유



지하며 공공 질서를 존중한다는 것을 확인한 후에 공증 문서에 대한 책임을 지는 공증인에 의해 보증된다. 이런 공증 문서는 민법이 규정한 증거 체계에서 첫번째 위치를 차지한다. 또한 공증 문서는 집달리와 같은 집행공무원에게 집행력을 부여한다. 한편 공증인의 문서 공증행위는 프랑스 영토에 국한되지만 법률자문행위는 외국 영토에서도 가능하다. 공증 문서는 공증 사무소에 100년간 보존되며 보존되는 공증문서 목록은 법원의 서기에 의해 등록된다.

이런 문서의 공증과 보존업무외에 오늘날 프랑스 공증인의 업무는 법률상의 문제에 대한 전반적인 지식과 시각을 갖춘 법률 전문가로서 도시계획법, 지방자치단체법, 상업계약, 회사조세 분야 또는 개인자산관리에 관련된 분야까지 활동범위를 확대하고 있다.

프랑스 공증인은 법무장관 겸 국새장관의 결정에 의해 임명되는 공무원으로서 공권력의 대리인 역할을 한다. 공증인은 고객이 요구하는 모든 문서를 인증하고 원본을 보존함으로써 인증 문서의 분실 시 “사적인 자료의 비고의적인 누설 (Divulgate involontaire de données privées)”을 위해 해당 법원에 출석하여 원본의 내용을 입증한다. 또한 특정 분야에서 당사자들이 자발적으로 요구할 경우 집행능력을 가진 증서를 발행할 수 있으며 이 증서는 집달리를 통해 채무자, 즉 차용자나 세입자 등의 재산에 대한 사법 절차를 집행할 수 있는 강제력을 갖는다.

프랑스의 경우, 결혼계약의 체결, 부부간의 증

여, 부동산 매매(부동산 매매 정보 공개용) 또는 증여, 장래 완공예정인 부동산 판매, 사망 후의 부동산 소유변경, 저당권 설정 등과 같은 법률 및 세무 분야 전반에 걸쳐서 공증인의 도움을 필요로 한다.

### 1. 가족 관련 문서

가족사에 관련한 공증인의 임무는 전통적으로 유지되어온 공증인의 고유 임무로서 결혼계약, 부부간 증여, 증여 및 재산의 분할, 유서 및 상속에 관련된 공증행위를 포함한다. 이를 위해 공증인은 국가에 대해 유서의 등록, 특정 주요 문서의 사실성 및 100년간 문서 보관이라는 의무를 지고 고객에 대해서는 공증의 효력으로서 입증력, 집행력 및 특정 공증 일자의 효력을 보증해야 하며, 가족과 개인에 관련된 문제에 대한 공정한 입장의 고문이 되어야 한다.

### 2. 부동산

부동산 분야는 프랑스 공증인의 주요 활동 분야로서 매각 협상, 가계약 서명 및 매각 서명의 공증을 집행한다. 이 경우 공증인은 담당 부동산 서류의 엄격한 관리 및 부동산 매각 시 발생하는 차익을 포함하는 세금의 징수 의무를 국가에 대해 지며, 고객에게는 부동산 소유자에 관한 체계적인 조사를 통한 확실한 부동산 소유정보의 제공, 부동산 매각의 경우 고객의 유일한 창구역할의 수행, 법적인 안정성, 공증 문서의 입증력·집행력 및 일자의 효력을 보장해야 한다.

### 3. 회사

기업 및 기업주의 자산에 관한 전반적인 분석 작업을 통해 공증인은 해당 고객에 가장 적합한 법적, 세부적인 해결책을 제시할 수 있다. 이 경우 공증인은 국가를 대리해 기업주의 거주지 압류 금지 원칙의 보호 및 유럽 소재 회사의 적법성 감독을 행해야 하며 고객을 위해서는 공증행위의 효력으로서 입증력, 집행력 및 특정 일자의 효력을 보장하며 고객인 기업주의 거주지 압류 금지 원칙을 보호해야 한다.

### 4. 농촌법 및 환경법

농촌에 주재하는 공증인의 경우 지역 내의 주요 법률인으로서 농지개발의 평가를 위한 농촌기금의 설립과 양도를 주선하며, 법률이 허용하는 일정 조건 내에서 가족외의 제3자에게 농지를 양도하는 농지 양도 계약의 체결 및 공증하고 유리한 세무상의 조건으로 농지 매각을 허용하는 법률의 특정 조건하에서 양도대출금 계약의 체결 및 공증행위를 이행한다.

### 5. 지방 자치 정부

지방에 주재하는 공증인은 지방 정부에 대해 다음과 같은 두가지 임무를 제공한다.

- 국유지의 명시 또는 지방 자치 정부 간의 동산 이전행위 시 법적 안전장치로서의 공증행위와 같이 도시계획법, 국토개발법, 환경법 및 지방 자치 소유 토지법 등에 관련된 법률행위에 관한 법률적 고문의 역할을 수행한다.

- 공증인은 국가가 본인에게 부과한 책임범위 내에서 문서를 작성하며, 문서 작성 비용에는 법률적 권고, 부여된 책임의 완수, 법률적 분석에 관한 비용이 포함된다. 일정한 법률적 권고행위가 연장된 경우 공증인이 공증한 관련 문서는 법률행위에 관련된 해당 지방시청에 사실상 법률적 안전장치의 역할을 한다.

## III. 공증인의 의무와 책임

공증인은 고객에 대한 업무 특히 공증업무에 대해 성실의 원칙과 엄격한 법적 요구 조건을 준수해야 한다. 즉, 직업상의 비밀 엄수 의무를 준수하며 이를 위반하는 경우에는 형법상의 징벌, 공증인 회의로부터의 징계 및 손해배상을 감수해야 한다. 고객에 대한 다양한 선택의 가능성과 결과에 대한 자문의무를 진다. 이 경우 공증인은 항상 공정하고 중립적인 자세를 유지하며 고객 및 계약 체결자들에 대한 성실 의무를 진다.

공증 문서의 작성과 공증 문서에 대한 감독시에 공증인의 업무 태만으로 야기된 결과에 대해 공증인은 민사, 형사 및 직업상의 징계책임을 진다. 민사 책임이 발생할 경우를 대비해 공증인은 직업상 발생한 민사책임 보험과 공증인 단체가 손해배상을 무기한 보장하는 집단 보증제도 (garantie collective : 지방 보증 금고(Caisses régionales de garantie)와 중앙 보증 금고(Caisse centrale de garantie로 이원화)를 통해 배상책임을 완수한다. 공증인이 부정확한 사실을 인지한 상태에서 문서를 공증한 경우 공공 서류 위조혐



의(faux en écriture publique)로 고소될 수 있다. 또한 형법상의 책임과는 별개로 의무를 준수하지 않은 경우 소속 공증인 회의소 징벌위원회가 결정하는 직업의무 위반에 관한 징계를 받는다. 공증인은 매년 소속 사무소에 대해 소속 공증인 회의소의 징벌위원회나 공화국 감사의 비정기적인 감사를 받는다. 감사는 공증 서류의 적법성과 사무소의 회계에 관해 행해진다. 감사팀은 감사 대상 공증인 사무소의 소재지와는 다른 지역에서 활동하는 공증인 감사관과 회계전문가로 이루어지며 감사팀은 감사 결과에 대한 형법상의 책임을 진다(공증인의 지위에 관한 1945년 11월 2일의 오르도낭스 제4,5조 및 공증인의 책임보장에 관한 1955년 5월 20일자 명령 적용을 위한 1956년 2월 29일자 명령(Décret n°56-220 du 29 février 1956 pris pour l'application du décret n° 55-604 du 20 mai 1955 relatif aux officiers publics et ministériels et à certains auxiliaires de justice, en ce qui concerne la garantie de la responsabilité professionnelle des notaires) 제 II, III장).

#### IV. 조직

공증인의 지위에 관한 1945년 11월 2일의 오르도낭스(제2~6조)와 공증인 지위 적용을 위한 1945년 12월 19일의 명령(Décret n°45-0117 du 19 décembre 1945 pris pour l'application du statut du notariat : 제 I ~IV편)은 공증인의 조직에 관해 규정한다.

#### 1. 고등 공증인 위원회(Le Conseil supérieur d'unotariat)

파리에 소재하고 있는 고등 공증인 위원회는 1945년 11월 2일의 오르도낭스에 의해 공익을 위한 기관으로서 창설되었으며 프랑스 공증인을 대변할 수 있는 유일한 기관이다. 위원회는 공권력에 대해 공증인을 대변하고, 공증인에 관한 입법 정책에 대해 조언 및 의견을 제시하며, 공증인 제도의 발전에 기여하고 공증인의 공공서비스 제공을 주요 임무로 한다. 위원회는 각 지방 위원회 및 지방 공증인 회의소에서 선출된 임기 4년의 위원들로 구성되며 2년마다 반수의 위원이 교체된다.

#### 2. 공증인 회의소(Les Chambres des notaires)

각 데파르트망(département)에 소재한 공증인 사무소는 소속사무소의 공증인 중에서 대표를 선출하여 각 지방의 공증인 회의소를 구성한다. 공증인 회의소는 신규 공증인의 임명 시 공권력에 대해 권고안을 제출한다. 최소 1년에 1회 이상 각 지방 공증인 회의소는 성실하고 엄격한 감사를 선서한 전문가를 고용해 소속 공증인 사무소에 대해 회계 및 경영 감사를 행한다. 감사 결과에 따라 공증인 회의소는 법이 부여한 징계 권한내에서 직업상 준수할 규칙을 위반하거나 직업상 의무를 준수하지 않은 경우 해당 공증인 및 공증인의 소속 사무소를 징계할 수 있다. 또한 고객과 공증인 사이에 분쟁이 발생할 경우 공증인 회의소에 이의 조정을 신청할 수 있다. 현재 92개의 데

파르트망 공증인 회의소와 33개의 지방 위원회가 존재한다.

### 3. 공증인을 위한 연구, 정보 및 문서 센터(Le Centre de recherche, d'information et de documentation notariales : C.R.I.D.O.N.)

국내적으로나 국제적으로 급격하게 변화하는 기업활동 환경과 입법환경의 복잡성으로 인하여 공증업무에 필요한 자료의 수집과 교환을 담당하는 기구를 필요로 하게 되었다. 따라서 1962년 최초로 리용 지역을 중심으로 창설된 공증인을 위한 연구, 정보 및 문서 센터는 현재 프랑스를 5개 권역(리용지역, 보르도 - 뿔루주지역, 서부지역, 파리지역 및 북도지역)으로 나누어서 설립되었으며, 각 권역에 속하는 지방 및 군내의 공증인을 위한 법률자문, 문서발송, 교육세미나 및 전문 잡지발간의 임무를 담당한다.

### 4. 국립 공증인 직업 교육 센터(Centre National de l'enseignement Professionnel Notarial : CNEPN)

법학 석사를 취득했거나 공증업무에 일정 기간 종사한 관련 직원중에서 서류 전형 또는 시험을 통해 선출된 공증인 교육과정 지원자들을 교육하는 기관으로 2년 과정의 공증업무 연수와 필요 논문 및 보고서를 통과한 지원자에게 공증인 학위를 수여하는 교육기관이다. 과정을 수료한 지원자는 법무장관의 임명을 받아 공증인으로서 업무를 시작한다(1973년 7월 5일자 공증인

직업 교육과 공증인업무 접근에 관한 조건에 관한 명령 : Décret n° 73-609 du 05 juillet 1973 relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire 제IV편).

## V. 보수

공증인은 공권력의 대리자로서 공증인의 업무에 대한 보수는 공증인의 보수 결정에 관한 1978년 3월 8일자 명령(Décret n°78-262 du 8 mars 1978 portant fixation du tarif des notaires : 2006년 5월 16일 명령과 2007년 3월 21일 명령에 의해 두번 개정됨)에 의해 전국적으로 동일한 체계에 의해 엄격히 통제된다. 이런 보수 체계는 업무의 성격(판매 · 양도 · 결혼 계약 · 상속 등)상 상이한 보수를 규정한다.

공증인의 수입원천은 두가지이다. 첫번째 원천은 공증인이 전통적으로 독점하고 있는 문서의 공증행위에서 발생하는 수입이고, 두번째는 공권력의 대리인으로서 행하는 업무와 동시에 행하는 상업적인 활동에서 발생하는 수입이다.

### 1. 공증인의 독점 분야

공증인의 전통적인 독점 분야에서 발생하는 수입은 다음과 같은 두가지 범주에 의거해서 법에 의해 전국적으로 동일한 보수체계로 투명하게 공개적으로 규정된다.

- 주민등록본, 토지 대장, 도시계획서, 저당권



설정 등과 같이 공증된 문서 또는 문서의 작성 및 증명서, 복사본과 같은 문서의 발급이 요구되는 법적 형식에 관련된 보수로서 각각의 법적 형식문의 작성이 보수의 기준이 된다.

- 법률행위 자체에 관련된 법적인 보수로서 특정 행위를 기준으로 보수가 결정되기도 하지만 일반적으로는 매각가격의 결정이나 특정 재산의 가격평가와 같은 법률행위로 인해 발생하는 가격의 일정 부분을 보수로 지급 받는다.

공증인은 의뢰받은 업무 개시 이전에 고객에게 예상되는 가격을 통지해야 하며 업무 개시 후 업무 필요상 증가되는 다른 공증인의 업무에 대한 보수를 추가하지 않는다. 업무 종료 후 공증인은 고객에게 업무시 발생한 모든 경비에 대한 자세한 내역을 통고해야 한다. 공증인이 매각, 상속 또는 회사구성에 관한 문서작성 및 공증에 관한 업무를 개시하는 순간부터 필요한 경비를 고객을 대신하여 선납해야 한다. 이런 경비는 지당 청구나 토지 대장 사본 등에 관한 수수료, 지도 작성이나 전문 측량기사가 작성하는 측량자료에 필요한 인건비 또는 회사 등록 등본을 위해 상업법원의 서기에게 지불하는 수수료 등을 포함한다. 또한 공증인은 국가를 대리하여 세금(등록세, 소유권 무료 양도세, 부동산 광고세, 부가가치세, 저당물 관리인의 보수, 우표 등)을 징수하여 세무당국에 납부한다(제19조~제30조).

## 2. 상업적 활동

한편, 공증인의 보수 결정에 관한 1978년 3월 8일의 명령 제4조는 본 법에서 규정한 동일한 보수 체계와는 상이한 공증인과 고객사이에 합의된 예외적인 자유 보수체계를 인정한다. 예를 들면 회사법에 관련된 공증 업무, 즉 회사 정관 작성, 12년 이하의 상업임대계약서 작성 또는 부동산 판매가 포함되지 않은 회사 자산 판매 문서 작성 등에 관련된 업무의 보수체계는 자유화되었다. 이 경우 고객은 공증인과 자유 보수에 대한 합의 이전에 공증인으로부터 예상되는 보수액에 대한 고지를 받아야 한다. 일반적으로 오늘날 이런 상업적 활동으로 발생한 수입은 공증인 사무소 연수입의 65%를 차지한다.

## VI. 교육 과정

프랑스의 1973년 7월 5일의 공증인 직업 교육과 공증인업무 접근 조건에 관한 명령(Décret n° 73-609 du 05 juillet 1973 relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire) 제 I 편은 공증인이 되기 위한 조건에 대해 다음과 같이 규정한다.

프랑스에서 공증인이 되기 위해서는 프랑스 국적을 소유한 자로서 고등과정의 법학교육을 이수해야 한다. 즉, 4년간의 법학 교육을 마친 후 법학석사학위를 취득했거나, 공증업무에 필요한 학위를 취득하고 공증인 실습과정을 이수했거나 고등 공증학위를 취득한 자로 제한한다.

이와 같이 공증인 교육과정의 지원자는 대학교육과정 또는 직업연수과정의 2가지 과정 중에서 선택하여 공증인 자격을 획득한 후 법무장관의 임명을 받는다.

### 1. 대학교육

대학에서 법학 석사 과정을 마친 지원자는 박사과정의 기초과정인 공증인 전문 고등교육학위(Diplôme d'Études Supérieures Spécialisées en Notariat : DESSN) 과정을 마친 후 고등 공증인 학위(Diplôme Supérieur du Notariat : DSN)를 수여하는 국립 공증 직업 교육 센터(Centre national de formation professionnelle notarial)의 과정을 이수하고 2년간 공증인 사무소에서 실습 공증인으로서 공증 이론과 실습업무를 거친다.

### 2. 직업연수

직업연수과정은 국립 공증 직업 교육 센터(Centre national de formation professionnelle notarial)에서 1년간 정규과정을 이수한 후 2년간 공증인 사무소에서 실습공증인으로서 실습 후 논문과 실습보고서를 제출하여 규정된 학위(1년차는 공증업무 적합 학위 : Diplôme d'Aptitude aux Fonctions de Notaire (DAFN) + 3년차는 공

증 연수증 : Certificat de fin de stage)를 취득한 후 보조 공증인(Assistant Notaire)으로서 활동을 시작한다.

또한 공증인은 다음과 같은 엄격한 윤리 기준을 충족해야 한다.

- 명예, 성실 또는 풍속에 반한 행동으로 인한 형법상의 처벌이 없어야 한다.
- 업무 박탈, 직업 윤리 위반에 대한 징계로 인한 직위해제, 자격박탈, 면직, 자격중취소 등의 사실이 없어야 한다.
- 개인 부도나 회사부도 및 회사의 법적 청산에 관련된 법적인 징계 사실이 없어야 한다.

강 흥 진

(프랑스 주재 외국법제조사위원)