

1. 들어가며

중국은 부동산에 관하여 우리나라와 같이 통일된 기관과 법률에 의하여 권리관계를 공시하는 것이 아니라, 각각 별개의 기관¹⁾과 법률에 의하여 규율 되고 있다. 또한 중앙정부와 지방정부간의 토지와 건물의 등기를 담당하는 부서 사이에서도 부동산등기에 관하여 차이를 보이고 있다.²⁾

이러한 상황에서 부동산등기 관련 법률·법규는 이미 사회주의 시장경제제도 하의 부동산등기와 관련된 물권 관계를 원활하게 조절할 수 없게 되었고, 수많은 부동산 관련 문제점들이 법률의 통제로부터 벗어나게 되었다. 따라서 중국에서는 부동산등기와 관련된 법률·법규를 제·개정하고 부동산등기제도를 시장에서 원하는 상황에 맞도록 완벽하게 만들려고 노력하였지만 여전히 만족스러운 결과를 얻지 못하고 있다.

중국은 2007년 10월 1일에 공포한 ‘물권법’

에 부동산등기제도에 대해 별도의 부동산등기제도를 규정하였지만, ‘부동산등기의 법률적 효력, 등기기구, 등기절차, 등기유형 등 중요 문제에 대해 명확하지 못했다’는 평가를 받았다. 이는 부동산 통일등기제도의 목적·제시·요구 및 전반적인 뼈대역할을 하기에는 부족함이 있어 부동산에 관한 단행법규가 필요한 상태였다.³⁾

중국 국토자원부는 국민의 재산권과 시장경제 보호 목적으로 ‘2016년까지 전국 통일부동산등기제도를 전면적 시행’을 발표하였다. 다만 국토부는 “2018년 전까지 부동산등기정보관리기반 플랫폼을 가동해 부동산 통일등기시스템을 기본적 형성하는 방안을 검토 중이다”⁴⁾고 부연해 2016년 이후에도 이 제도가 한동안 시행 과도기를 거치게 될 것임을 시사했다.

본고는 중국 부동산등기제도조례(초안)의 입법배경 및 주요내용을 살펴보는 동시에 본 조례안 시행 시 중국사회에 미칠 전반적이 분위기를 알아 보고자 한다.

1) 주택건설부는 주택소유권 등기를, 국토부는 집단토지소유권과 국유토지소유권, 집단건설용지사용권, 주택지사용권 등기를 맡고 있다.
 2) 장석천, “중국의 부동산등기제도와 물권변동,” 재산법연구 제23권 제1호(2006), 354면 참조.
 3) SINA网, <http://sh.sina.com.cn/news/finance/2014-03-11/084585249.html>.
 4) 人民网, “중국 부동산 통일등기제도 3년 후 전면시행”, <http://kr.people.com.cn/203087/203280/8605867.html>.

II. 입법배경

중국의 현행 부동산등기제도는 행정력에 의한 부동산 권리설정행위를 실질적으로 계획·관리·통제하기 위한 수단으로써 개혁개방 이전의 시스템을 유지하고 있다. 이로 인하여 개혁개방에 의한 부동산 거래환경의 변화에 적절히 대응하지 못한다는 문제점을 가지고 있다.⁵⁾

그리고 중앙정부와 지방정부로 자체적인 등기기관을 운영하고 있으며, 중국의 부동산은 주택·임야·초지·건설용지 등에 따라 각각 서로 다른 부동산등기가 존재하며 같은 부동산이라도 내부 등기절차·등기규칙 등이 다르다. 이는 부동산등기정보분산과 중복등기 발생으로 인한 개인의 부동산 소유 현황 및 물권내용 파악에 어려움을 야기시키고 당사자에게도 시간과 비용의 부담을 지우고 있다.⁶⁾ 특히 이러한 형태는 부유층과 부패 관료들의 재산 축적 용도로 이용된다는 비판을 받아 오기도 했다.

중국은 개혁개방정책에 의하여 변화하는 부동산 거래의 환경에 부합하고 부동산등기의 합리적 관리 및 토지와 건물의 등기기관 분리로 인하여 발생하는 문제점을 해결하기를 원하였다.

2014년 5월 7일 국토자원부는 지적관리사에 부동산등기국 추가에 관한 통지를 하달하

여, “국토자원부 지적관리사(토지호적관리부)에 부동산등기국을 추가해 전국의 토지, 주택, 임야, 초원, 해역등기 등 부동산등기 업무를 지도 감독하는 직책을 담당한다고 전했다.”⁷⁾ 동시에 부동산통일등기제도 입법시행 건의서를 작성, 6월 상무원에 조례를 상정할 예정이다.

III. 주요 내용

중국 부동산등기조례(초안)의 제정은 물권법, 국토지관리법, 주택관리법을 근거로 작성되어⁸⁾, 중국 전역의 부동산등기와 등기기관의 법률적 근거, 행정법규의 규정, 부동산 권리와 기타 시행규칙 등 모든 부동산등기행위를 대상⁹⁾으로 한다.

중국 부동산등기조례(초안)은 광범위한 중국 부동산관련 법률과 기관을 하나의 단일 법규로 탄생시키는 계기가 될 것이다.

5) 장석천, “중국의 부동산등기제도와 물권변동”, 재산법연구, 제23권 제1호, 2006, 367면 참조.

6) 중국 국토자원부, “关于不动产统一登记的几点思考”, http://www.mlr.gov.cn/tdsc/lltt/201312/t20131227_1298505.htm.

7) 国土部不动产登记局正式挂牌, http://www.mlr.gov.cn/xwdt/mtsy/xinhuanet/201405/t20140509_1316433.htm.

8) 중국부동산등기조례(초안), 제1조.

9) 중국부동산등기조례(초안), 제2조.

<중국인민공화국 부동산등기조례(초안)>

제1장 총칙

- 제1절 일반규정
- 제2절 등기기관과 등기원

제2장 부동산등기부

제3장 일반등기 절차

- 제1절 일반규정
- 제2절 등기 신청
- 제3절 접수와 심사
- 제4절 등기기록
- 제5절 법률문서 등기수속

제4장 토지사용권과 주택소유권등기

- 제1절 토지사용권, 주택소유권의 초기등기와 설립등기
- 제2절 토지사용권과 주택소유권의 이전등기
- 제3절 토지사용권과 주택소유권의 변경등기
- 제4절 토지사용권과 주택소유권의 취소등기

제5장 부동산타항권리등기

- 제1절 일반담보권등기
- 제2절 최고금액담보권등기
- 제3절 건설담보
- 제4절 지역권등기
- 제5절 대지사용권이전과 주택담보의 예고등기

제6장 예고등기

- 제1절 일반규정
- 제2절 토지사용권이전 혹은 담보의 예고등기
- 제3절 분양주택 매매와 분양주택담보의 예고등기
- 제4절 주택소유권이전과 주택담보의 예고등기

제7장 기타등기

- 제1절 정정등기
- 제2절 이의등기
- 제3절 압류와 가압류등기

제8장 법률책임

제9장 (부칙)

1. 등기기관의 선정 및 등기기관의 자격요건 강화

전문적인 등기기구의 설립은 부동산 통일등기를 위한 것이며, 부동산 변동의 공시가 공신력을 지닐 수 있는 기본 요건이다. 현행 중국은 지역별 부동산등기기관 방식으로 운영되어 정보의 분산과 중복등기문제가 빈번히 발생하는데, 그 이유는 하나의 통일된 등기기관이 없어서이다.

하지만, 이번 부동산통일등기조례(초안)(제1장)에 등기기관과 등기관을 규정하였다. 등기기관으로는 국무원건설행정주관부서에 토지관리부서를 설립하여 중국 전지역 부동산등기 업무를 감독한다. 또한 각 성, 자치구, 직할시 인민정부건설행정주관부서는 토지관리부서를 담당하여 관할지역의 부동산등기 업무를 감독한다.¹⁰⁾

이는 신 중국이 성립된 후 부동산등기기관은 줄곧 행정기관이었던 것처럼 여전히 행정기관이 등기기관이며, 부동산등기 책임소재 통합과 부동산 통일등기제도 구축은 국무원기구 개혁과 직무전환 방안의 중요한 내용으로 사회주의 시장경제체제 보완과 현대 시장시스템 건설을 위한 필수사항이라고 지적했다.

그리고 중국 18기 3중전회에서 제기된 ‘재산권보호제도 보완’, ‘농민에게 더 많은 자산권리 부여’, ‘자연자원자산재산권제도 완비’를 위한 기반업무라며, 부동산권리인의 합법적인 재산권 보호에 있어서도 정부 차원의 관리효율과 수준을 제고하고, 기업과 국민들의 편리를 도우며, 특히 재산권제도의 투명성을 비롯한 책임소재 규명과 엄격한 보호를 한층 강화하는 것은 사회주의 경제기반에 중요한 의미를 지닌다고 설명했다.¹¹⁾

또한 등기기관의 자격요건을 규정하였는데, 풍부한 부동산 관련 법률 및 전문지식을 갖추며¹²⁾, 국가에서 시행하는 부동산등기관 자격시험 및 교육을 받아야 한다.”¹³⁾고 규정했다. 위 조례(초안)의 내용은 중국이 등기기관의 전문화 및 등기기관의 전문가화를 예상해 볼 수 있다.

2. 부동산등기부 규범해석 확대

등기부는 부동산 물권의 토대가 되며, 등기부가 없으면 권리자 스스로 자기에게 어떠한 권리가 있는 것을 타인에게 알리지 못하며 진정한 권리자가 누구인지 확인할 수 없다. 더 나아가 부동산 거래의 안전을 확보하지 못할 것이다. 더구나 중국 같이 부동산등기가 분산 되

10) 중국부동산등기조례(초안) (제8조), 주관기관.

11) 人民网, ‘중국 부동산 통일등기제도 3년 후 전면시행’, <http://kr.people.com.cn/203087/203280/8605867.html>.

12) 중국부동산등기조례(초안) (제9조), 등기기관의 조건.

13) 중국부동산등기조례(초안) (제10조), 등기기관의 요구사항.

어 있는 경우에는 통일된 부동산등기부가 절실히 필요할 것이다. 중국은 부동산등기부 규정을 물권법 제16조에서 “부동산등기부는 물권의 귀속과 내용의 근거이다. 부동산등기부는 등기기관이 보관한다”로 규정하였다. 부동산등기부 관련 법규를 법조항 하나에 규정하기에는 등기부가 내포하는 권리의 확인, 증명, 공시, 토지 관리등의 규범범위가 너무 넓어¹⁴⁾ 물권법에서 규정하고 있는 등기부 규정의 전문성이 떨어 진다고 볼수 있었다.

하지만, 이번 조례(초안)에서 부동산등기 통일 작업에 필요한 등기부 설립 및 관리 규범¹⁵⁾ 과 등기부의 기본단위, 내용, 형식, 완전성, 열람, 보관 등의 규범과 함께 부동산소유증 등기 증명의 효력, 처분 등의 조항을 두었다.

특히, 등기부의 전산정보화 작업에 관한 규정도 포함되어 앞으로 등기부의 전산화를 실현하여 부동산등기 업무의 정보전산화(제15조)를 도입시킴으로써 등기기관의 등기효율을 제고시키고 대중들이 등기정보를 접하는데 편리를 제공하여 부동산 거래의 효율을 대폭 제고시키고 등기부를 여러 겹으로 보존할수 있어

등기부 소실을 방지할 수 있을 것이다.¹⁶⁾

3. 중국 부동산등기 절차

등기절차는 신청원칙¹⁷⁾으로 하지만 우리나라와 달리 중국은 토지가 국가 소유에 속하기 때문에 건물 소유권을 신청 할 때 건물 소유권 등기를 신청하는 외에 반드시 국유토지사용권 등기를 같이 신청해야 한다(제24조). 공통신청 원칙을 두어 부동산등기신청 당사자 쌍방이 공동신청해야 한다. 다만, 법률·행정법규상 별도의 규정이 있는 경우는 제외 한다(제28조).

기존 물권법의 부동산등기는 형식심사주의 등기 구조로 신청인이 제출하는 권리증명 및 기타 필요한 자료를 심사할 뿐만 아니라, 등기 관련 사항에 대하여 신청인에게 문의할 수 있다. 또한 구체적인 상황에서 추가적인 증명이 필요할 경우에는 추가 자료를 요청하거나 실지 조사를 실시할 수 있다고 하여, 완전한 형식심사주의도 완전한 실질심사주의도 아닌 일종의 절충적인 방안(형식심사를 주로 하되 실질심사로 보완하는 방안)을 택한 것으로 평가된다.¹⁸⁾

14) 司泽楠, “完善我国不动产登记的若干思考, 法制与社会, 2014, 1.

15) 중국 부동산등기조례(초안) 제11조, 등기부의 설립 및 관리: “부동산소제지의 시, 현 등기기관은 관할내 등기부 작성시 통일등기부를 작성하고 등기부작성 책임과 관리와 보관의 책임을 진다.”

16) 심 평, “중국 부동산 등기제도에 관한 연구” - 비교법을 중심으로, 동아대학교 박사논문, 2012, 54면 참조.

17) 중국 부동산등기조례(초안) 제23조: 부동산등기는 당사자의 신청으로 진행된다. 단, 법률, 행정법규에 다른 규정이 있는 경우에는 제외한다.

18) 중국 물권법 제12조, 등기기관은 아래의 직책을 이행하여야 한다.

- 1) 신청자가 제공한 권리귀속 증명과 기타 필요한 자료에 대한 심사를 진행한다.
- 2) 관련된 등기사항에 대해 신청자에게 질의한다.

하지만, 이번 부동산등기조례(초안)에서는 실질심사주의를 채택¹⁹⁾하여 형식심사에서 발생할 수 있는 등기상 착오를 미연에 방지하려는 노력을 보이고 있다. 또한 부동산등기법조례(초안) 등기절차에 공동주택등기, 외국인 및 대리인 등기신청, 강제공증과 등기신청취소 등의 전반적인 등기절차에 관하여 규정하고 있다.

4. 토지사용권과 주택소유권등기 통일화

중국은 보통 국토를 도시지역과 농촌지역으로 나뉘어 국가 소유로 하는 도시토지와 농민단체가 소유하는 농촌지역 토지로 나누고 있다. 하지만, 시장경제체제를 선택한 중국은 부동산 거래의 증가를 감당할 수 없게 되어 토지사용권제도²⁰⁾를 수용하였다. 현행 물권법에서 토지도급경영권, 건설용지사용권, 택지사용권의 개념을 가져와 부동산통일등기법에 규정하였다. 건설용지사용권의 설립등기, 집단토지소유권

의 초기등기, 주택소유권 초기등기, 건설물구분소유권 공동부문의 등기 등의 규정을 두고 있다. 그러면서 토지사용권과 주택소유권 이전·변경·취소 등기도 같이 규정하여 하나의 장으로 되어 있다.

중국에서 최초로 토지와 건물의 통일 등기제도를 규정한 지방적 법규를 보면 '심천경제특구부동산등기조례'를 들 수 있다. 또한 '심천경제특구부동산양도조례'는 부동산등기에 의하여 부동산의 소유권 변동이 발생한다는 것(동법 제15조)과 부동산증여계약의 효력발생시기를 부동산등기 시라고 하는 명문 규정(동법 제47조)을 처음으로 두었다.²¹⁾

5. 부동산타항권리등기

타항권리란, 토지사용권과 토지소유권 및 건물소유권 이외의 토지나 건물상의 권리로서 저당권·임차권 및 법률·행정법규에 규정되어

3) 사실대로 제때에 관련된 사항을 등기한다.

4) 법률·행정법규에서 규정한 기타 직책

등기를 신청한 부동산의 관련 상황에 대한 더 상세한 증명이 필요한 경우, 등기기관은 신청자에게 보충자료를 요구하고 필요시 현지실사를 할 수 있다(변용재, "중국 물권법의 주요 내용 및 그 시사점", 김앤장중국리포트 참조).

19) 중국부동산등기조례(초안) 제46조: 등기기관은 아래의 현지실사를 실시한다.

1) 주택소유권초기등기

2) 시공담보권등기

3) 주택별실로 인한 소유권취소등기

4) 법률·법규규정의 현지실사대상의 기타 부동산등기

주택등기기관이 현지실사 시 신청인은 조건에 맞아야 한다.

20) 토지사용권제란 토지를 소유하지는 못하지만, 그 토지를 사용 수익할 수 있는 권리로 토지를 타인에게 양도할 수 있는 처분권이 제외되지만 양도, 임대, 담보제공 등을 할 수 있다.

21) 장석천, "중국의 부동산등기제도와 물권변동", 재산법연구 제23권 제1호(2006), 353면 참조.

있는 그 밖의 등기해야 할 권리를 말한다. 우리의 용익물권이나 담보물권에 해당하는 것으로서 토지사용권을 임대하는 경우의 임차권·저당권·지역권 등을 타항권리라고 할수 있다.²²⁾

위 표(중국인민공화국부동산등기조례(초안))에 의하면 부동산 타항권리등기는 5단계 등기 규정을 마련해놓고 각종 토지사용권 및 주택 등의 담보권 설정·변경·이전·취소등기 등을 규정하고 있다.

6. 예고등기의 실효

‘상해시 부동산등기조례’는 그 동안 중국에 없었던 새로운 제도로서 건물이 아직 준공되지 않았을 때 법이 정하는 요건을 갖춘 당사자는 등기예고를 신청할 수 있도록하여 우리나라의 가등기에 해당하는 예고등기제도를 신설하였다(제49조).

중국은 물권법 제20조에서 예고등기를 명확하게 규정하였다. “당사자가 주택 혹은 기타 부동산물권의 매매계약을 체결할 때, 장래

의 물권을 실현하기 위하여 규정에 따라 등기기관에 예고등기 신청을 제기할 수 있다. 예고등기를 진행하고 나서 예고등기 권리인의 동의를 없이 당해 부동산을 처분한 경우 물권 효력은 발생하지 않는다. 예고등기를 하고 나서, 채권 소멸 혹은 부동산등기를 진행할 수 있는 날로부터 3개월 내로 등기신청을 제출하지 않은 경우 예고등기는 실효 된다”고 규정 효력과 실효 규정이 하나의 조문으로 되어 있어 부족함이 많았다. 하지만 부동산등기조례(초안)에서 예고등기관련 규정과 실효조문²³⁾을 상세히 하였다.

7. 기타 등기

중국은 기존 총등기와 초시등기, 변경등기, 말소등기(최소등기와 소멸등기), 정정등기, 이의등기, 예고등기로 등기를 구분 하여 운영하고 있으며, 이번 부동산등기조례(초안)에 특정 부동산등기를 추가 한 것을 찾아 볼 수 있다.²⁴⁾

또한 정정등기, 이의등기, 압류등기 3개의 등

22) 장석천, “중국의 부동산등기제도와 물권변동”, 재산법연구 제23권 제1호(2006), 356면 참조.

23) 부동산등기조례(초안) 제113조 예고등기의 실효와 취소등기: 당사자의 예고등기 취소 신청은 다음 각 호 시 취소할수 있다.

- 1) 계약서가 효력이 없거나 취소되었을 때
- 2) 계약서가 삭제되었을 때
- 3) 예고등기 진행한 날로부터 3개월 내에 등기신청이 없을 때
- 4) 법률규정 혹은 당사자가 계약외의 다른 행위를 했을 때 등기기관 취소등기 후, 원본 예고등기증명서를 돌려 받는다.

24) 부동산등기조례(초안) 제5조 등기유형

- 1) 토지소유권등기
- 2) 건설요지사용권등기

기는 제7장 기타 등기 장으로 규정하였다. 정정등기와 이의등기는 거래안전과 진실, 권리인 간의 이익을 평형하기 위한 중요 조항이며, 기존의 중국 물권법 제19조²⁵⁾에서 규정하였다. 다만, 물권법에서 규정한 정정등기와 이의등기는 원칙적인 것에 불과 했으면, 전체적인 절차에 관한 규정은 없다.

하지만, 이번 부동산등기조례(초안)은 정정등기와 이의등기를 나눠 규정했으며 규정을 세분화²⁶⁾ 하였다. 이는 기존 물권법 규정보다 더욱 상세히 하고 있다. 권리자의 이익을 최대한 보장하려는 중국 정부의 의지라고 생각된다.

또한 기존에 없던 압류와 가압류등기를 규정하였다. 압류등기는 “인민법원이 부동산등기에 압류하였거나, 다른 국가기관이 부동산등기에 제한을 두었을 때 등기기관에 압류등기를

통지해야 한다”(제135조)고 규정하고 “압류등기는 등기기관의 심사를 거쳐(제139조) 압류등기의 효력(제142조)을 받으며, 중복압류등기는 제한(제143조)한다”고 규정하고 있다.

8. 법률책임

등기착오로 타인에게 손해를 입혔을 때, 등기기관은 보상책임을 져야 한다. 그러나 등기착오가 계약서나 유언무효의 취소를 당한 경우는 제외한다(제144조). 등기보상책임 규정, 등기기관과 등기관의 책임규정을 두어 등기절차 중 발생할 수 있는 피해에 대해 법률로 책임 물어 보상하는 규정을 두고 있다. 이는 등기의 공신력을 강하게 인정하면서 기존 전문가들의 우려였던, 등기소의 난립 및 통일되지 않은 법률 때문에 발생할 수 있는 문제를 미연에 방지

3) 소유권등기

4) 부동산타항권리등기

5) 예고등기

6) 정정등기

7) 이의등기

8) 차압등기

9) 법률, 행정법규 규정의 기타 등기.

25) 중국 물권법(제19조): 권리인, 이해관계인은 부동산 등기부에 기재된 사항에 오류가 있다고 인정하는 경우 정정등기를 신청할 수 있다. 부동산 등기부에 기재한 권리자가 서면으로 정정에 동의하거나 등기에 확실히 오류가 있다는 것을 증명할 만한 증거가 있는 경우 등기기관은 정정해야 한다.

부동산등기부에 기재한 권리자가 정정에 동의하지 않은 경우 이해관계인은 이의등기를 신청할 수 있다. 등기기관에서 이의등기를 한 경우 신청인이 이의등기일로부터 15일 내에 제소하지 않으면 이의등기는 효력을 상실한다. 이의등기가 부당하여 권리자에게 손해를 초래한 경우 권리자는 신청인에게 손해배상을 청구할 수 있다.

26) 중국 부동산등기조례(초안) 정정등기, 정정등기신청(제123조), 정정등기의 조건(제124조), 실제권리와 등기부 불일치(제125조), 직권정정 (제126조), 처리등기의 연기(제127조).

27) 중국 부동산등기조례(초안) 제148조: 등기기관의 등기관은 다음 각호의 어느 하나의 해당하는 행위를 했을 때, 범죄행위로 간

할 수 있는 규정으로 등기관의 책임²⁷⁾등과 같은 규정을 두었다.

IV. 제정의 난관

중국은 현재 전국적으로 통합된 등기시스템이 없으며, 현실적으로 전국 단위 부동산등기시스템은 행정·공안·세무당국·시중은행 사이의 정보네트워킹이 필수적인데 중국은 이들 기관을 하나로 연결하는 전산시스템도 미비하여²⁸⁾ 과연 3년이라는 기간 안에 새 제도가 완료될 수 있을지는 미지수라는 관측도 나온다.

또한 각 지역별로 자체적인 등기시스템을 운영하고 있어, 한 개인이나 가족이 중국 전역에 얼마나 많은 부동산을 보유하고 있는지 파악할 수가 없다. 토지와 주택, 광산 등의 등기시스템도 각각 다르기 때문에 전국적으로 관리하기가 현실적으로 불가능하다.

중국은 앞으로의 부동산 통일등기법을 제정하는 것도 중요하지만, 중국 전역을 연결하는 네트워크 시스템 구축도 중요하다. 이번 중국의 통일 부동산등기제도의 성공과 실패는 중국 전역네트워크 시스템 구축에 달려 있다.

V. 시사점

중국의 부동산 관련 학자 및 실무자들은 “만약 부동산등기제도가 통합 운영되면, 부동산 시장 안정을 위한 장기적이고 효과적인 기반 마련이 용이해 질 것이라고 하면서, 이를 바탕으로 토지·금융·세제 등 분야에서의 안정적인 개혁 추진이 가능해질 것으로 전망하였으며, 부동산세 징수 범위를 확대하는 기술적 준비와 토대를 마련하게 될 것이라고 말했다. 장다웨이(張大偉) 중위안(中原) 부동산시장연구부 총괄매니저는 부동산등기시스템은 전국의 부동산 정보네트워크 형성을 추진하여 부동산세 전면 징수를 위한 기본 여건을 제공함으로써 부동산세 추진의 가속화가 두드러지게 될 것이라고 밝혔다.²⁹⁾

그리고 그 동안 투기적 색채가 농후했던 주택 매물들이 시장으로 대량 유입 될 것이라고 예상하며 그로 인해 주택매물의 가격은 즉시 하락하게 될 것이라고 예상 했다. 이미 일부 중대형 도시에서는 호화주택, 별장 등 중고주택의 ‘덤핑판매’현상이 나타나고 있으며, 순식간에 수백만 위안씩 가격이 내려가고 있다.

예전부터 부정부패와 부동산은 불가분의 관

주하여 형사책임을 묻는다.

- 1) 등기부를 임의로 고치거나 훼손할 경우
- 2) 부적격등기조건의 등기를 발행해주거나 조건을 갖춘 등기를 발행해 주지 않는 행위
- 3) 직무소홀, 권력남용, 사리사욕 행위

28) 卢新海, 柳芳, “推动不动产统一登记制度建立的几点思考”, 华中科技大学, 中国房地产, 2013年 第7期.

29) 人民网, ‘부동산등기국 정식 출범 3년 後 부동산등기 시행’, <http://kr.people.com.cn/203087/203280/8622685.html>.

계다. 기존에 적발된 부패관리들의 특징을 보면 모두 많은 수의 부동산을 보유 하고 있다는 것이다. 그러므로 이번 부동산등기법이 상정되면 중국 지도부의 부패와의 전쟁도 더욱 탄력을 받을 것이라 생각 된다. 이는 현 시진핑정부의 부정부패 척결 목표에 상통한다.

그러면서 중앙정부와 지방정부의 자체적인 등기관 운영으로 많은 폐단을 야기했던 중국 부동산등기 관련 행위들이 이번 부동산등기 단행법규가 제정되면 중복등기 및 같은 부동산이라도 내부적으로 등기절차·등기규칙 등 달라서 생기던 문제점이 최소화 되며, 개인의 부동산 소유 현황 및 물권내용 파악이 용이 해지면서 기존 당사자의 시간과 비용의 부담을 최소화하여 부동산 거래의 안전성 또한 높아 질 것으로 예상된다.

우리 기업이 중국진출시 부동산등기 관련 단행법규의 부제로 인한 법적 안전장치 미흡으로 겪어야만 했던 어려움에서 조금이라도 벗어날 수 있을 것이며 안전한 부동산 거래도 가능할 것이라 예상된다.

그러나 전국 단위 부동산등기제도를 통해 거래현황이 투명하게 드러날 경우, 부동산 시장이 타격을 받을 것이라는 우려도 제기되었으며, 중국의 경기침체를 가져올 수도 있다.

박 정 현

(중국 대외경제무역대학 박사과정,
한국법제연구원 연구인턴)

참고문헌

〈논문〉

- 심 평, “중국 부동산 등기제도에 관한 연구” - 비교법을 중심으로, 동아대학교 박사논문, 2012.
- 장석천, “중국의 부동산등기제도와 물권변동”, 재산법연구 제 23권 제1호, 2006.
- 卢新海, 柳芳, “推动不动产统一登记制度建立的几点思考”, 华中科技大学, 中国房地产, 2013.
- 司泽楠, “完善我国不动产登记登记的若干思考”, 法制与社会, 2014, 1.

〈사이트〉

- SINA网, <http://sh.sina.com.cn/news/finance/2014-03-11/084585249.html>.
- 人民网, ‘중국 부동산 통일등기제도 3년 후 전면시행’, <http://kr.people.com.cn/203087/203280/8605867.html>.
- 国土部不动产登记局正式挂牌, http://www.mlr.gov.cn/xwdt/mtsy/xinhuanet/201405/t20140509_1316433.htm.
- 人民网, ‘중국 부동산 통일등기제도 3년 후 전면시행’, <http://kr.people.com.cn/203087/203280/8605867.html>.
- 人民网, ‘부동산등기국 정식 출범 3년後 부동산등기 시행’, <http://kr.people.com.cn/203087/203280/8622685.html>.
- 중국국토자원부, “关于不动产统一登记的几点思考”, http://www.mlr.gov.cn/tdsc/lltt/201312/t20131227_1298505.htm.