

■ 해외업무 논단 - 중국 ■

중국 최고인민법원 물권법에 대한 사법해석(I) 발표

(법무법인 지평 **경영동** 외국변호사)

중국 최고인민법원은 지난 2월 23일에 「물권법 적용 문제에 관한 최고인민법원의 해석(I)」(이하 '물권법 사법해석')을 발표하여 3월 1일부터 시행되었습니다.

'물권법 사법해석'은 총 21개 조항으로, 2007년 10월 1일부터 시행된 물권법 규정 중 특히 총칙에 대한 해석을 중심으로 그동안 논란이 되었던 문제들에 대하여 보다 상세한 해석을 하고 있습니다.

1. 부동산등기 관련

부동산등기제도의 확립은 물권법의 중대한 변혁으로 평가되고 있었습니다. 물권법 제14조에서는 "부동산에 대한 물권의 성립, 변경, 양도와 소멸의 효력은 법률에서 등기하도록 한 경우는 부동산등기부에 기재되는 시점으로부터 발생"하는 것으로 정하고 있습니다. 해당 규정에 대하여 사법실무에서는 부동산등기 내용을 지나치게 경직된 것으로 해석하여 부동산등기부상의 내용과 다른 권리 주장을 하는 경우, 우선 행정소송 등을 통하여 부동산등기부상의 내용을 시정하도록 하는 '기현상'이 빈번히 발생하였습니다. 이러한 현상에 대하여 '물권법 사법해석' 제1조에서는 부동산 권리에 대한 귀속, 부동산물권등기의 기초가 되는 매매, 증여, 근저당 설정 등에 대하여 분쟁이 발생하여 민사소송을 제기하는 경우 법원은 민사소송으로 사건을 수리하도록 명시하였으며, 나아가 당사자가 부동산 등기부상의 기재 사항이 진실한 권리상태와 상이하다고 주장하고 이를 증거로 증명하는 경우 이러한 주장을 인용하도록 명시하였습니다.

2. 공유관계에서의 우선매수권 관련

중국 부동산 가격은 국민의 실질적인 소득수준과 상당한 차이가 있는 바, 현실적으로 대다수 젊은 부부들은 양가 부모님의 경제적 지원에 크게 의존하고 있습니다. 이러한 관계로 젊은 부부가 주택을 마련하는 경우 공유 문제가 쉽게 발생하게 됩니다. 물권법 제101조에서는 “공유자가 공유 부동산 또는 동산에 대한 자기 지분을 양도하는 경우 다른 공유자는 동등한 조건하에서 우선 매수권이 있다”고 정하여, '공유자 간의 우선매수권'을 인정하는 원칙은 제시하였지만 사법 실무에서는 세부 절차 및 기준의 부재로 여러 가지 논란이 발생하였습니다. '물권법 사법해석'에서는 6개의 조항으로 이러한 우선매수권을 행사할 수 있는 요건, 즉 상속·증여로 인한 권리양도는 우선매수권을 행사할 수 없음을 명시하였고, 행사기간을 약정하지 않은 경우 다시 각 경우별 행사가능 기간을 특정하였습니다.

3. 선의취득 관련

물권법 제106조에 따르면 처분권한이 없는 자가 부동산 또는 동산을 양도하는 경우 소유권자는 이를 회수할 수 있도록 하였으나 예외적으로 양수인이 선의취득 요건을 충족하는 경우는 선의취득이 우선하도록 정하였습니다. 선의취득 요건으로는 (1) 양수인이 해당 부동산 또는 동산을 양수한 시점에서 선의일 것, (2) 양수인은 합리적인 가격으로 양수하였을 것, (3) 양도 대상이 등기를 요하는 경우는 등기를 완료하고 등기를 요하지 않는 경우는 이미 양수인에게 교부하였을 것으로 정하고 있습니다. 그러나 이러한 선의취득 요건에도 불구하고 실무에서는 '선의' 및 '양수시점'을 판단하는 기준의 미비로 선의취득에 대한 논란이 계속 되고 있었습니다. 이번 사법해석은 총 4개 조항에 걸쳐 선의취득에 대하여 자세한 내용을 정하였습니다. 우선 제15조에서는 '선의'를 판단하는 기준으로 “양수인이 부동산 또는 동산을 양수하는 시점에서 양도인에게 처분권이 없음을 모르고 또한 중대한 과실이 없는 경우”로 명시하고 다시 제16조와 제17조에서 각각 “양수인이 양도인에게 처분권이 없음을 알고 있는 것”으로 보아야 하는 경우와 “양수인에게 중대한 과실이 있는 것”으로 보아야 하는 경우를 명시하여 '선의'를 판단하는 기준을 보다 객관적으로 정하였습니다.

중국 법규정 연원(淵源) 중 최고인민법원의 사법해석은 중국 각급 법원에 대하여 업무지침으로서의 효력이 있을 뿐만 아니라 현실적으로 법률 적용에 있어서의 해석의 공백을 메우고 있으므로 실질적으로 대국민적인 효력을 갖고 있습니다. 이번 '물권법 사법해석'을 계기로 앞으로 추가적인 사법해석들이 계속하여 제정될 것으로 예측되고 있습니다.