

## 중국의 물권법 총칙에 관한 고찰\*

- 한국의 물권법과의 비교를 중심으로 -

A Study on General Rules of Real Property Law in China  
- Focusing on Comparison with Real Property Law in South Korea -

김 성 욱\*\*  
Kim, Sung-Wook

### 목 차

- I. 서론
- II. 중국의 물권법 체계와 특징
- III. 중국의 물권법 총칙의 주요내용과 한국 물권법과의 비교
- IV. 결론

### 국문초록

이 논문은 중국 물권법의 특징과 총칙규정을 한국 물권법과 비교 및 검토한 것이다. 해방 후부터 현재에 이르기까지 장기간 동안 남북한은 전혀 다른 정치, 경제제도를 운영하고 있다. 이러한 점을 고려한다면 장래 남북한의 통일과정에서는 제도통합과 관련하여 다양한 문제가 발생할 것으로 생각한다. 특히 물권법 제도는 권리의 객체인 물건의 이용관계를 매개로 하여 발생하는 법률관계를 규율하기 위하여 마련된 제도로서 특정한 국가가 어떠한 소유 제도를 채택하고 있는지의 여부에 따라 권리의 내용과 효력에 있어서 상당한 차이가 있게 된다.

논문접수일 : 2020. 04. 01.

심사완료일 : 2020. 04. 23.

게재확정일 : 2020. 05. 14.

\* 이 논문은 2020학년도 제주대학교 교원성과지원사업에 의하여 연구되었음(This research was supported by the 2020 scientific promotion program funded by Jeju National University)

\*\* 법학박사·제주대학교 법과정책연구원장 및 법학전문대학원 교수

또한 물권법은 각 국가의 국민들의 법의식이 반영되어 관련규정을 마련하는 것이 적지 않다. 그러므로 장래 남북한이 종래의 물권법 질서를 새로운 제도로써 통합하기 위해서는 국민들의 법의식을 반영하면서도 새로운 국가체제에 부합할 수 있는 방향에서 관련문제를 접근할 필요가 있으며, 이를 위해서는 우리나라와 유사한 상황에 있었거나 아니면 분단 상황에서 참고할 수 있는 여러 국가들의 실증적 경험과 사례 등을 신중하게 분석 및 검토하는 것이 불합리한 결과의 발생을 최소화하는 것으로 생각한다. 이와 관련하여 과거에 사회주의 경제체제를 채택하였던 동유럽의 국가들이 중앙집중식 계획경제체제를 포기하고 민주주의의 이념에 따른 시장경제체제로 전환되었다. 그 대표적인 국가에는 동독, 러시아가 해당한다. 그리고 중국의 경우에도 제한적 범위에서 시장경제의 요소를 가미하고 있다. 특히 장기간 동안 사회주의 체제에서 공유제를 표방해온 중국은 최근에 물권법을 제정하여 종래의 불명확하거나 문제가 되었던 법적 문제점들을 해소하고 있다. 다만 중국의 물권법은 사회주의 국가에서 운영되는 것이므로 자본주의 시장경제체제에서 운영되고 있는 한국의 물권법과는 상이한 측면이 있다. 그러함에도 불구하고 최근에 제정된 중국의 물권법은 종래와는 다르게 사적 소유권을 보호하는 방향에서 많은 규정을 마련하고 있다는 점에서 일정한 의미가 있다. 이 논문에서 저자는 중국 물권법의 특징을 검토하면서 중국 물권법 총칙 규정과 한국 물권법과의 차이점을 비교 및 검토하였다.

**주제어** : 물권, 물권법, 물권법 총칙, 중국 물권법의 특징, 한국

## 1. 서론

채권과 다르게 물권은 각 국가의 고유한 법의식 내지 법문화에 기초하여 발생하는 경우가 적지 않다. 현행 민법 및 판례에서 인정하고 있는 전세권(제303조), 분묘기지권<sup>1)</sup> 등은 다른 국가에서는 거의 찾아볼 수 없는 고유법의 성질이

1) 한국의 대법원 입장에 의하면, 분묘기지권은 분묘를 수호 및 봉제사하는 목적을 달성하기 위하여 필요한 범위 내에서 타인의 소유 토지를 사용할 수 있는 권리를 의미한다. 다만, 분묘기지

있다.<sup>2)</sup> 그러나 로마법과 게르만법의 영향을 받은 법제에서는 권리의 종류와 내용에 있어서 상당한 유사성을 발견할 수 있다. 이러한 이유에서 현행 민법의 발전 방향을 모색함에 있어서 주로 대륙법계의 국가의 입법례를 참고하였던 것이다.

한편, 중국의 경우에는 우리나라와 사실상 인접하고 있을 뿐만 아니라 경제 교류의 측면에서 그 중요성이 적지 않은 국가에 해당한다. 이와 관련하여 최근 중국은 생산수단의 개인 소유를 부정하는 사회주의 소유 제도를 유지하면서도, 다른 한편으로 자본주의 시장경제의 장점을 일부 수용하는 정책을 시행하고 있다. 그러므로 근래에 제정되고 있는 중국의 법제 변화과정을 면밀하게 파악하는 것은 향후 중국투자에 유의할 뿐만 아니라 향후 북한의 법제 변화를 유도할 수 있는 촉매제의 역할도 할 수 있다는 점에서 유의 깊게 살펴볼 필요가 있다. 특히 최근 중국의 정책기조의 변화는 권리의 객체인 물건의 이용관계를 규율하는 법률관계의 재편에도 일정한 영향을 미치고 있다. 이를 반영하여 제정된 대표적인 법률이 바로 중국의 물권법이다. 이하에서는 중국의 물권법 체계를 간략하게 살펴보고, 중국의 물권법 중에서 총칙상의 주요규정이 한국의 물권법과 어떠한 점에서 차이가 있는지, 이와 관련한 종래의 해석론이 적절한 것인지의 여부에 대하여 검토하고자 한다.

## II. 중국의 물권법 체계와 특징

### 1. 중국의 물권법 제정과정

중국은 물권법을 별개의 단행법으로 제정하기로 입법방침을 정한 이후 1994년 전인대상무위원회 법제공작위원회에서 관련 연구를 추진하였고, 2002. 1. 28.

권은 그 효력이 미치는 특정한 지역의 범위 내이더라도 기존의 분묘 이외에 새로운 분묘까지 신설할 수 있는 권능은 포함되지 않는다. 그러므로 부부 중 일방이 먼저 사망하였기 때문에 분묘가 이미 설치되어 있더라도 그 이후에 사망한 다른 일방 배우자의 합장을 위하여 쌍분 형태의 분묘설치까지 허용되는 것은 아니다(대법원 1997. 05. 23. 선고 95다29086,29093 판결)

2) 우리나라의 경우에는 토지와 그 정착물에 해당하는 토지상의 건물을 구분하여 각각 독립한 부동산으로 취급하고 있기 때문에 관습법상의 법정지상권을 인정하고 있지만, 이러한 물권창설은 토지와 건물의 소유권을 분리하지 않은 국가에서는 발생할 수 없는 현상이다.

중화인민공화국 물권법 제1차 초안에 해당하는 의견청취고(意見聽取稿)가 마련되었다.<sup>3)</sup> 이 초안에 의하면 중국의 물권법은 제1편 총칙(1조~39조), 제2편 소유권(40조~115조), 제3편 용익물권(116조~246조), 제4편 담보물권(247조~322조), 제5편 점유(323조~333조) 등 5개편과 부칙(334조~335조) 등 총 335개조로 구성되었다. 이후 2004. 8. 3. 중화인민공화국물권법 초안이 확정된 후에 2004. 10. 22.부터 중국 물권법 초안 제2차 심의가 있었고, 2005. 6. 26.부터 제3차 심의가 진행되었으며, 2005. 7. 8. 전국인민대표회의상무위원회판공청이 일부 수정한 중화인민공화국물권법 초안이 발표되었다. 이후 중국 물권법은 2007. 3. 16. 제10기 전국인민대표회의 제5차 회의에서 찬성 2,799표, 반대 52표, 기권 37표로 통과된 후 2007. 10. 1.부터 시행되고 있다.<sup>4)</sup>

## 2. 중국의 물권법 구성체계

중국 물권법은 총 5개 편 19개장 부칙 247개조로 구성되어 있다.<sup>5)</sup> 먼저 제1편은 총칙인데 이에는 제1장 일반규정, 제2장 물권의 설립·변경·양도와 소멸, 제3장 물권의 보호 등 3개장으로 구성되어 있다. 제2장에는 제1절 부동산등기, 제2절 동산의 인도, 제3절 그 밖의 규정으로 구분된다. 그리고 제2편 내지 제5편은 각칙에 해당하는 것으로서 제2편은 소유권, 제3편은 용익물권, 제4편은 담보물권, 제5편은 점유로 구성되어 있다. 이 중 제2편 소유권 부분은 제4장 일반규정, 제5장 국가·집단소유권 및 개인소유권, 제6장 업주의 건축물구분소유권, 제7장 상린관계, 제8장 공유, 제9장 소유권취득의 특별규정 등 6개장으로 구성

3) 成濤, “中國物權法的立法動向和主要內容”, ‘남북한 교류협력법제와 중국·대만(양안)관계 법제 한·중 학술세미나 자료, 한국 국민대학교 법과대학 BK21 북한법제연구사업팀·한국법학교수회·북한법연구특별위원회·중국 상해사회과학원 법학연구소·복단대학공동주최, 2002. 7. 30, 4면; 조성국, “북한과 중국의 물권법에 관한 비교고찰 : 소유권을 중심으로-”, 『북한법연구』 제6호, 북한법연구회, 2003, 108면; 김영규, “중국의 물권법제에 관한 법제교류지원방향”, 『경영법률』, 한국경영법률학회, 2010, 579면.

4) 김상찬, “중국물권법의 성격과 특색에 관한 연구”, 토지법학, 한국토지법학회, 2007, 35면; 중국 물권법의 제정과정에 대해서는 다음의 것을 참고할 것. 中華人民共和國物權法(草案)全文, 『人民日報』, 2005. 7. 10; 김영규, 상계논문, 579면.

5) 한국의 물권법과 다르게 중국의 물권법은 각개의 장이 편별로 독립되어 시작하지 않고, 편과 관계없이 연속되어 장의 이름이 정하여진다는 점에서 차이가 있다(김영규, 상계논문, 580면).

되어 있다. 또한 제3편 용익물권 부분은 제10장 일반규정, 제11장 토지도급경영권, 제12장 건설용지사용권, 제13장 주택기지사용권, 제14장 지역권 등 5개장으로 구성되어 있다. 그리고 제4편 담보물권 부분은 제15장 일반규정, 제16장 저당권, 제17장 질권, 제18장 유치권 등 4개장으로 구성되어 있다. 이 중 제16장 저당권은 제1절 일반저당권, 제2절 최고액저당권으로 구분하고 있으며, 제17장 질권은 제1절 동산질권, 제2절 권리질권으로 구분하고 있다. 또한 본칙의 끝에 위치하고 있는 제5편 점유 부분은 제19장 점유 1개장으로 구성되어 있다. 마지막으로 부칙은 제246 내지 제247조의 2개조로 구성되어 있으며, 이 중에서 제246조에서는 부동산등기와 관련한 규정이고, 제248조에서는 시행일(2007. 10. 1.)에 대한 근거규정이다.<sup>6)</sup> 이렇게 중국의 물권법은 각 편에 일반규정이라는 명칭으로 총칙규정을 마련하고 있으며, 각 편이 바뀌어도 장의 번호는 연속되고 있는 특징이 있다. 이것은 기본적으로 독일식의 판덱텐 체계를 채용한 것으로 보인다. 이하에서 중국의 물권법 체계를 한국 물권법 체계와 비교한 것은 도식화하면 다음과 같다.

중국 물권법 체계	한국 물권법 체계
<p>제1편 총칙</p> <p>제1장 기본원칙(제1조~제8조)</p> <p>제2장 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸</p> <p>제1절 부동산등기(제9조~제22조)</p> <p>제2절 동산의 인도(제23조~제27조)</p> <p>제3절 기타규정 (제28조~제31조)</p> <p>제3장 물권의 보호(제32조~제33조)</p> <p>제2편 소유권</p> <p>제4장 일반규정 (제39조~제44조)</p>	<p>제2편 물권</p> <p>제1장 총칙(제185조~제191조)</p> <p>제2장 점유권(제192조~210조)</p> <p>제3장 소유권</p> <p>제1절 소유권의 한계(제211조~244조)</p> <p>제2절 소유권의 취득(제245조~261조)</p> <p>제3절 공동소유(제262조~278조)</p> <p>제4장 지상권(제279조~제290조)</p> <p>제5장 지역권(제291조~제302조)</p> <p>제6장 전세권(제303조~319조)</p>

6) 김영규, 전제논문, 579-580면

7) 원래 판덱텐(Pandekten) 또는 디게스타(Digesta)는 로마 유스티니아누스 황제의 법전 중 중요한 한 부분을 지칭한다. 19세기 독일의 보통법학이 민법학 체계를 총칙, 물권, 채권, 친족, 상속 등으로 체계화한 것을 유스티니아 황제의 법전의 이름을 참고하여 판덱텐 체계라고 부른다(이상태, “중국물권법의 내용 및 우리 법과의 비교”, 『비교사법』 제14권 제3호, 한국비교사법학회, 2007, 709면).

제5장 국가소유권, 집단소유권 및 사인 소유권(제45조~제69조)	제7장 유치권(제320조~제328조)
제6장 건물소유자의 건물구분소유권 (제70조~제83조)	제8장 질권
제7장 상린관계(제84조~제92조)	제1절 동산질권(제329조~344조)
제8장 공유(제93조~제105조)	제2절 권리질권(제345조~제355조)
제9장 소유권취득의 관한 특별규정 (제106조~제116조)	제9장 저당권(356조~372조)
제3편 용익물권	
제10장 일반규정(제117조~제12조)	
제11장 토지의 도급경영권(제124조~ 제134조)	
제12장 건설용지사용권(제135조~제151조)	
제13장 택지사용권(제152조~제155조)	
제14장 지역권 (제156조~제169조)	
제4편 담보물권	
제15장 일반규정(제170조~제17조)	
제16장 저당권	
제1절 일반저당권(제179조~제202조)	
제2절 근저당권(제203조~제20조)	
제17장 질권	
제1절 동산질권(제208조-제222조)	
제2절 권리질권(제223조-제229조)	
제18장 유치권 (제230조~제240조)	
제5편 점유	
제19장 점유(제241조~제245조)	
부칙 (제246조~제247조)	

### 3. 중국 물권법의 체계상 특징

#### 가. 기본체계

중국의 물권법 체계의 특징을 살펴보기 위해서는 한국의 물권법 체계와 대비하는 것이 적절한데, 이에 대하여 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 중국의 물권법은 총 5편 19장 247개의 규정으로 구성되어 있지만, 한국의 물권법은 민법전 내 제2편 9장 388개의 규정으로 구성되어 있다. 둘째, 중국과 한국은 각 총칙에서 물권법의 기본적이고 공통적인 사항을 규정하고 있다는 점에서 유사성이 있다. 즉 한국의 물권법 총칙에는 물권의 종류, 부동산 및 동산 물권변동의 효력, 부동산물권취득, 혼동으로 인한 물권의 소멸 등의 내용으로 구성하고 있으며, 중국의 물권법 총칙도 물권법의 기본원칙, 물권의 설립, 변경, 이전과 소멸, 물권의 보호 등의 내용으로 구성하고 있다. 셋째, 중국의 물권법은 각 편별로 장이 독립적으로 되어 있는 것이 아니라 편과 관계없이 각 장이 연번으로 되어 있지만, 한국 민법전은 각 편별로 장이 독립되어 있다는 점에서 차이가 있다. 넷째, 중국의 물권법은 ‘編(편)→章(장)→節(절)→條(조)→款(관)→項(항)→目(목)’으로 구성되어 있는데, 한국의 물권법도 ‘편→장→절→조→항→호→목’으로 구성되어 있다는 점에서 유사성이 있다. 다만 한국의 물권법에서 ‘항’에 해당하는 것을 중국 물권법에서는 ‘款(관)’이라 지칭하지만 한국과 다르게 별도의 ‘항’ 번호가 부여되어 있지 않고 줄을 바꾸는 형식으로 구분하고 있다는 점에서 차이가 있다. 그리고 한국의 ‘호’에 해당하는 것이 중국의 경우에는 ‘項(항)’이라고 하며, 項(항)의 순서는 중국어 숫자에 괄호를 더하여 나타내고 目(목)의 순서는 아라비아 숫자를 사용한다. 다섯째, 중국의 물권법은 소유권, 용익물권, 담보물권의 순서로 편제되어 있다는 점에서 한국의 물권법과 유사성이 있다. 그러나 중국의 물권법은 담보물권의 규율순서를 저당권, 질권, 유치권으로 편제하고 있다는 점에서 한국의 물권법이 담보물권의 규율순서를 유치권, 질권, 저당권으로 편제하고 있는 것과는 차이가 있다.

#### 나. 점유 규정

중국 물권법에서 점유규정은 제5편에 별도로 편제하고 있다는 점에서,<sup>8)</sup> 한국

8) 독립된 5편에 점유규정을 두고 있는 중국의 물권법 태도에 대하여는, 한국의 물권법과 유사하게 점유권을 독립한 물권으로 인정하고 있는지, 아니면 점유권이 독립한 물권이 아닌 권리행사의 한 내용인 권능으로 이해할 것인지에 대해서는 분명하지 않다는 견해가 있다(김영규, 전계논문, 586면). 생각건대, 한국 물권법 제2장의 표제는 ‘점유권’이라고 표현하여 권리성을 인정하고 있지만, 중국의 물권법은 제5편의 표제를 ‘점유’라고만 표현하여, 권리성을 적극적으로

물권법상의 점유권 규정이 제1장 총칙 제2장에 편재하고 있는 것과 차이가 있다. 특히 중국 물권법상의 점유효과와 관련되는 규정 및 점유를 매개로 하여 인정되는 권리 중에서 유치권의 경우에는 한국의 물권법과 근본적이 차이가 있다는 점에서 이에 대한 상세한 검토가 필요하다. 이에 대하여 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 중국의 물권법에 의하면, “점유자가 점유하고 있는 부동산 또는 동산을 사용함으로써 당해 부동산 또는 동산에 손해를 입힌 경우, 악의의 점유자는 그 손해를 배상할 책임이 있다(제242조)”. 이를 반대해석하면 선의의 점유자는 부동산 또는 동산을 사용하여 당해 부동산 또는 동산에 손해를 입혔다고 하더라도 손해배상책임이 부정되는 것으로 해석된다. 그리고 “부동산 또는 동산이 점유자에 의하여 점유되고 있는 경우, 권리자는 원물과 그 과실의 반환을 청구할 수 있다. 다만 권리자는 선의의 점유자가 당해 부동산 또는 동산을 유지하기 위해 지출한 필요비를 상환하여야 한다(제243조)”. 전술한 중국의 물권법 제242조 및 제243조를 통합적으로 해석해보면, 점유자가 선의인 경우에는 부동산 또는 동산을 사용하여 당해 부동산 또는 동산에 손해를 입힌 경우에도 손해배상책임이 부정되지만(제242조), 선의의 점유자는 당해 부동산 또는 동산을 유지하기 위하여 지출한 필요비의 상환(제243조)을 청구할 수 있는 것으로 해석된다. 그런데 한국의 물권법 규정은 선의의 점유자<sup>9)</sup>에게 과실수취권(제201조)을 인정하고 있으며, 한국의 대법원은 물건의 사용이익도 과실에 준하는 것으로 취

---

인정하지 않은 것으로 볼 여지가 있다. 그런데 중국의 물권법은 점유자에게 물상대위물의 취득권한을 인정하는 전제에서 권리자에게 반환의무를 부과하고 있으며(제244조), 점유침탈의 경우에 점유자에게 원물반환청구권을 인정하는 규정을 두고 있으며(제245조), 제3편 용익물권 제10장 일반규정 중에서 제117조를 살펴보면, 용익물권자는 타인이 소유하고 있는 부동산 또는 동산에 대하여 법률에 따라 점유, 사용 및 수익할 권리를 가진다고 규정하고 있는 점을 고려한다면, 점유자에게 독자적인 지위에서 귀속되는 독립된 권리로서의 점유권을 인정하고 있는 것으로 보인다.

9) 한국 민법 제201조의 선의의 점유자란 과실취득권(과실수취권)이 없음에도 불구하고 과실취득권(과실수취권)이 있는 권원(예: 본권)이 있다고 오신하는 것을 말한다. 그러므로 선의점유자라 하더라도 과실수취권이 없는 본권이 있다고 오신하는 경우에는 과실수취권이 없다(대법원 1976. 7. 27. 선고 75다1824 판결; 대법원 1981. 8. 20. 선고 80다258 판결; 대법원 1992. 12. 24. 선고 92다22114 판결). 따라서 선의점유자란 과실취득권을 포함한 본권(예: 소유권, 지상권, 전세권, 임차권)을 가진 것으로 오신한 점유자를 말하고, 폭력, 은비에 의한 점유자는 비록 선의라도 악의 점유자라고 취급된다(한국 민법 제201조 제3항).

급하고 있다.<sup>10)</sup> 또한 점유자의 상환청구권과 관련해서도, 한국의 물권법은 “점유자가 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 점유물의 보존에 지출한 금액 기타 필요비의 상환을 청구할 수 있지만, 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못한다(제203조 제1항).”라고 규정하여, 점유자의 과실 취득 내지 사용여부에 따라 통상의 필요비의 상환청구 여부가 결정된다는 점에서 중국의 물권법 규정과는 해석론에 있어서 차이가 있다.

둘째, 중국의 물권법은 점유자의 물상대위를 인정하고 있다. 이에 의하면 “점유한 부동산·동산이 훼손·멸실되어 당해 부동산·동산의 권리자가 배상청구를 하는 경우, 점유자는 훼손·멸실 등으로 인하여 취득한 보험금·배상금 등을 권리자에게 반환하여야 하고, 권리자가 입은 손해가 충분히 보상되지 못한 경우 악의의 점유자는 그 손해를 배상하여야 한다(제244조)”. 그런데 중국의 물권법은 유치권의 객체를 동산으로 하면서 우선변제적 효력을 인정하고 있다(제230조)는 전제에서 점유자의 물상대위 규정을 적용하고 있지만,<sup>11)</sup> 한국의 물권법은 유치권의 객체를 동산 뿐만 아니라 부동산도 당연히 객체로 하고 있으면서도, 우선변제적 효력은 인정하지 않는 전제에서 물상대위 규정을 적용하고 있다는 점에서 관련규정에 차이가 있다.<sup>12)</sup> 즉 한국의 물권법에 의하면, 점유자에게 물상대위가 인정되기 위해서는 점유자에게 교환가치의 지배를 전제로 한 우선변

10) 한국의 대법원은 점유자의 과실취득권을 인정하면서 물건의 사용이득도 과실에 준하는 것으로 취급하고 있다. 즉 대법원은 한국 민법 제201조 제1항에 따라 선의의 점유자에게는 과실취득권이 인정되고, 건물의 사용이득도 과실에 준하는 것이므로 선의의 점유자가 법률상의 원인이 없이 타인 건물을 점유, 사용함으로써 그 타인에게 일정한 손해를 입혔더라도 그 점유, 사용으로 인한 이득을 반환할 의무가 없다는 입장이다(대법원 1996. 1. 26. 선고 95다 44290 판결).

11) 중국의 물권법에 의하면, 유치권자와 채무자는 재산을 유치한 후 채무의 이행을 약정하여야 하고, 약정이 부존재하거나 약정이 명확하지 않은 경우, 유치권자는 채무자에게 2개월 이상 채무이행기간을 주어야 한다. 그러나 신선물, 생물(生物), 부패하기 쉬운 물건 등 보관하기 어려운 동산은 그러하지 아니하다. 채무자가 기한이 경과하였음에도 불구하고 채무자를 이행하지 않는 경우, 유치권자는 채무자와 협의하여 당해 유치물을 환가하거나 유치물을 경매하거나 또는 임의매각하여 그 대금으로부터 우선변제를 받을 수 있다(제236조)

12) 한국의 물권법에 의하면, 점유하고 있는 물건이 점유자의 책임 있는 사유로 인하여 멸실, 훼손한 때에는 악의의 점유자는 그 손해의 전부를 배상하여야 하지만 선의의 점유자는 그 이익이 현존하는 한도에서 배상하면 된다. 다만 소유의 의사가 없는 점유자는 선의라도 손해전부를 배상해야 한다(제202조).

제권이 인정될 수 있는 권원이 추가적으로 존재하여야 한다. 예를 들어 한국의 물권법상의 물상대위는 물건의 교환가치 즉 처분권을 지배하면서 우선변제적 효력을 가지고 있는 담보물권 중에서 질권(제342조)과 저당권(제370조)에서 인정하고 있지만, 담보물권인 유치권의 경우에는 점유하고 있음에도 불구하고 교환가치를 지배하는 권능이 존재하지 않기 때문에 물상대위가 인정되지 않는다는 점에서 중국 물권법상의 물상대위와는 차이가 있다.<sup>13)</sup>

### III. 중국 물권법 총칙의 주요내용과 한국 물권법과의 비교

#### 1. 중국 물권법 총칙의 구성체계

중국 물권법 총칙의 구성 체계에 대하여 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 중국물권법 제1편 총칙 제1장 ‘기본원칙’부분을 살펴보면, 입법목적(제1조), 적용범위 및 물건과 물권의 정의(제2조), 국가의 기본적 경제제도(제3조), 물권의 평등보호(제4조), 물권법정주의(제5조), 공시원칙(제6조), 물권의 취득 및 행사에 대한 제한(제7조), 일반법으로서의 물권법(제8조) 등에 대하여 규율하고 있다. 둘째, 중국물권법 제1편 총칙 제2장 ‘물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸’부분을 살펴보면, 제1절 부동산등기에 관하여 규정하고 있는데, 이에는 부동산물

13) 중국의 물권법은 유치권의 경우에도 우선변제권을 인정하고 있다는 점에서 한국의 물권법과 차이가 있다. 즉 중국의 물권법 제230조에 의하면, “채무자가 이행기를 도래한 자신의 채무를 이행하지 않는 경우, 채권자는 적법하게 점유하고 있는 채무자의 동산을 유치할 수 있고, 그 동산으로부터 우선적으로 변제받을 권리를 가진다(제1항). 전항에서 규정하는 채권자는 유치권자, 점유되고 있는 동산을 유치물이라고 한다(제2항).”라고 규정하고 있다. 그리고 저당권, 질권, 유치권 모두에 적용되는 제15장 일반규정 중 제174조를 살펴보면, “담보권의 존속기간 중에 담보물이 훼손, 멸실 또는 수용된 경우, 담보물권자는 담보물권설정자가 수취한 보험금, 배상금 등으로부터 우선변제를 받을 수 있다. 피담보채권의 이행기가 도래하고 있지 않는 경우에도 담보권자는 당해 보험금, 배상금 등을 공탁할 수 있다”고 규정하고 있다. 그리고 중국의 물권법에 의하면, 유치물이 가분물일 경우 유치물의 가치는 채무액에 상당하면 되므로(제233조) 채무금액에 해당하는 부분까지만 유치할 수 있다. 이에 반하여 한국의 물권법은 유치권자는 채권의 전부를 변제받을 때까지는 유치물의 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있기 때문에(제321조) 담보물권의 불가분성을 명시적으로 인정하고 있다는 점에서 차이가 있다.

권의 등기원칙(제9조), 부동산등기제도(제10조), 등기신청에 필요한 서류(제11조), 등기기관의 직책(제12조), 등기기관의 금지사항(제13조), 부동산물권변동의 효력발생시기(제14조), 부동산등기부(제16조), 부동산관리귀속증서(제17조), 부동산등기부의 공개(제18조), 경정등기 및 이의등기(제18조), 가등기(제20조), 허위등기, 과오등기(제21조), 등기비용(제22조) 등을 규율하고 있다. 제2절 동산의 인도에 관해서는 동산물권변동(제23조), 선박 등의 물권변동(제24조), 간이인도(제25조), 간접점유물의 인도(제26조), 점유개정에 의한 양도(제27조) 등을 규율하고 있다. 제3절 기타 규정에서는 특수원인에 의한 물권변동(제28조), 상속, 유증에 의한 물권변동(제29조), 사실행위에 의한 물권변동(제30조), 법률행위에 의하지 않고서 취득한 부동산의 물권변동(제31조) 등에 대하여 규율하고 있다. 셋째, 중국물권법 제1편 총칙 제3장 ‘물권의 보호’부분을 살펴보면, 물권의 보호방법(제32조), 물권확인청구권(제33조), 목적물반환청구권(제34조), 방해배제, 예방청구권(제35조), 원상회복청구권(제36조), 손해배상청구권(제37조), 청구권의 경합(제38조) 등에 대하여 규율하고 있다.

## 2. 한국 물권법 총칙과의 비교

### 가. 기본원칙

중국물권법 제1편 총칙 제1장 기본원칙 중 입법목적을 살펴보면, “국가의 기본경제제도와 사회주의 시장경제질서를 유지하고 물권의 귀속을 명확히 하며 물건의 효용을 발휘시키고 권리자의 물건을 보호하기 위하여 헌법에 근거하여 이 법을 제정한다(제1조).”라고 규정하고 있으며, “국가, 집단, 사인의 물권 및 기타 권리자의 물권은 법률의 보호를 받으며, 어떠한 조직 및 개인도 이것을 침해해서는 아니 된다(제4조)”고 규정하여 물권의 평등보호 원칙을 채택하고 있다. 또한 중국의 물권법은 “물권의 종류와 내용은 법률이 정하는 바에 의한다(제5조).”라고 규정하여 관습법의 의한 물권창설을 배제하면서 법률에 의한 물권법정주의를 채택하고 있다. 그런데 중국의 민법통칙에서는 “민사활동은 반드시 법률을 준수해야 하며 법률에 규정하지 않은 것은 응당 국가 정책을 준수해

야 한다(제6조).”라고 규정하여, 국가의 정책에 따른 물권의 창설도 인정될 수 법적 근거가 존재하고 있다는 점에서 물권법정주의가 엄격하게 관철되지 않는다고 보는 견해도 있다.<sup>14)</sup> 이에 반하여 한국의 물권법에 의하면, “물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.”라고 하여 관습법에 의한 물권창설을 인정하는 규정을 두고 있다는 점에서 차이가 있다.

중국의 물권법은 부동산의 경우에는 등기하여야 물권변동이 되며, 동산의 경우에는 인도하여야 물권변동이 되는 것으로 규정하여 공신의 원칙을 채택하고 있다는 점에서 한국의 물권법과 유사성이 있다.<sup>15)</sup> 그러나 중국의 물권법은 물권의 객체를 부동산 및 동산뿐만 아니라 권리를 포함시키는 규정을 두고 있지만(제2조 제2항), 한국의 경우에는 물권의 객체인 물건에 관한 규정은 민법 총칙편에 두면서 물권편에는 따로 두지 않고 있는 점에서 중국의 물권법과는 차이가 있다. 또한 중국의 물권법은 부동산 및 동산의 정의를 내리지 않고 있다는 점에서도 한국의 물권법과는 차이가 있다.<sup>16)</sup> 또한 중국의 물권법은 “물권에 대하여 다른 관련 법률에 별도의 규정이 있는 경우에는 그 규정에 따른다(제8조).”라고 규정하여 물권법이 일반법으로서의 지위를 가지고 있다는 점을 명확히 하고 있다.<sup>17)</sup> 그리고 물권에 대한 법률의 보호(제4조), 물권법정주의(제5조), 물권변동에 관한 공시주의원칙(제6조), 물권의 취득 및 행사에 대한 제한(제7조), 일반법으로서의 물권법의 지위(제8조) 등은 한국의 물권법과 유사성이 있다.<sup>18)</sup>

14) 종래 중국 민법통칙은 민사활동에 있어서 국가정책을 준수하도록 하였지만, 이에 대해서는 법치주의사회의 건설과는 거리가 있다는 비판이 있다(許光泰, “中共民法通則初評”, 「中國大陸研究」, 第28卷 第11期, 國立政治大學國際關係研究中心, 1986. 5, 4면; 김영규, 전계논문, 584면).

15) 한국 민법은 부동산에 공신의 원칙을 인정하지 않는다. 이에 반하여 중국 물권법은 부동산에 공신의 원칙을 인정한 것으로 보인다. 즉 중국 물권법 제106조 의하면 무권리자로부터 부동산을 취득하였더라도 거래의 상대방이 선의로 등기를 신뢰하여 거래하였다면 부동산을 취득할 수 있다(장석천, “한국과 중국에 있어서 부동산등기의 공신력에 대한 비교검토”, 「법학연구」 제21권 제1호, 충북대학교 법학연구소, 2010, 240-241면).

16) 한국의 물권법 제99조에 의하면, “토지 및 그 정착물이 부동산이고(제1항), 부동산 이외의 물건은 동산이다(제2항).”라고 규정하고 있다.

17) 이상태, 전계논문, 711면

18) 이상태, 상계논문, 733면

#### 나. 물권의 설정·변경·양도 및 소멸

중국물권법 제1편 총칙 제2장 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸부분을 살펴보면, 제1절 부동산등기, 제2절 동산의 인도 제3절 기타 규정으로 규율되고 있다. 우선 중국 물권법은 부동산의 경우는 일반적으로 등기를 경로해야만 부동산물권변동의 효력이 발생한다(제9조). 그러나 물권변동이 법률행위에 의하지 않는 경우, 토지 도급경영권의 교환·양도, 지역권 설정의 경우에는 제외된다. 한편 동산의 경우에는 일반원칙으로서 점유의 이전이 동산물권변동의 효력요건이 된다(제23조). 이에 반하여 한국의 경우에는 자동차와 항공기 등은 등록을 하여야 물권변동의 효력이 발생하지만(자동차관리법 제6조, 자동차저당법 제4조, 항공법 제5조, 항공기저당법 제5조 참조), 등기 및 등록할 수 있는 선박에 대한 물권변동은 의사주의를 채택하면서 등기 및 등록을 제3자에 대한 대항요건으로 규율하고 있다는 점에서 차이가 있다(상법 제743조).

또한 중국의 물권법에 의하면, “등기를 행하지 않더라도 부동산물권변동을 일으키는 계약의 효력은 아무런 영향을 받지 않는다(제15조).”라고 규정하고 있다. 이에 대하여 “중국 물권법 제15조는 등기를 경로하지 않으면 채권계약도 무효라는 종래의 실무를 시정하기 위하여 입법된 것이지만 물권법이 채권행위와 물권행위의 개념을 구분하는가의 여부 및 물권행위의 독자성·무인성을 인정하는가의 여부는 반드시 명확하지 않다”는 견해가 있다.<sup>19)</sup> 그런데 중국 물권법은 부동산의 물권변동을 목적으로 하는 계약은 법률에 다른 규정이 있거나 계약에 다른 약정이 있는 경우를 제외하고는, 계약이 성립한때부터 그 효력이 발생하고 물권의 등기를 경로하지 않더라도 계약의 효력에는 영향을 미치지 않는 것으로 규정하고 있다(제15조). 그러므로 중국의 물권법은 채권행위와 물권행위의 개념을 명시적으로 구분하고 있는 것은 아니지만, 적어도 채권행위와 물권변동적 행위를 분리하여 상호간에 영향을 주지 않은 것으로 보아야 한다.<sup>20)</sup> 또한

19) 중국의 통설적 입장은 채권행위, 물권행위 등의 구별개념과 물권행위의 독자성에 대해서는 인정하지만, 물권행위의 무인성에 대해서는 인정하지 않는 것으로 보인다. 물권행위이론의 학설상황에 대해서는, 小田美佐子, “中國における物權行為論の展開”, 立命館法學 292號, 2003, 1727面 이하 참조; 이상태, 전개논문, 711면.

20) 중국물권법 제15조는 적어도 물권변동의 원인과 물권변동이라는 결과를 구분한 것이며, 학설

중국 물권법은 한국의 물권법과 다르게 등기제도와 관련한 적지 않은 규정을 두고 있다. 즉 부동산등기제도(제10조), 등기신청에 필요한 서류(제11조), 등기기관의 직책(제12조), 등기기관의 금지사항(제13조), 부동산등기부(제16조), 부동산관리귀속증서(제17조), 부동산등기부의 공개(제18조), 경정등기 및 이의등기(제19조), 가등기(제20조), 허위등기, 과오등기(제21조), 등기비용(제22조) 등이 이에 해당한다.

한편, 중국 물권법은 효력요건주의와 선의의 제3자에 대한 대항요건주의가 혼재하고 있다는 점에서, 한국의 물권법이 원칙적으로 법률행위에 의한 물권변동에 있어서는 물권의 공시방법이 갖추어져야 효력이 발생한다고 하는 이른바 성립요건주의<sup>21)</sup>를 채택하고 있는 것(한국 민법 제186조, 제188조)과 차이가 있다고 설명하는 견해가 있다.<sup>22)</sup> 그런데 한국의 물권법은 사인간의 물권변동을 전제로 한 것이고, 중국의 경우에는 토지에 대한 사적 소유를 부정하면서 사회주의적 소유 제도를 채택하고 있다는 점에서 물권관계의 규율태도에 근본적인 차이가 있다. 예를 들어 토지 도급경영권<sup>23)</sup>의 교환·양도 및 지역권 설정의 경

---

에 따라 물권변동의 원인과 결과의 구분원칙(孙宪忠)이라고 표현하기도 하고 물권변동과 원인행위의 구분원칙(梁慧星)이라고 표현하기도 한다. 이러한 구분의 원칙이 중국의 다수설을 차지하고 있다고 한다. 이와 관련한 내용은 다음의 것을 참고할 것. 杨立新·梁清, 细说物权法, 吉林人民出版社, 2007, 37-38면; 孙宪忠, 中国大陆物权法制定的若干问题, 月旦民商法研究-变动中的物权法, 清华大学出版社, 2004, 64면 이하 참조; 김성수, “중국 현행 물권법의 물권변동에 관한 연구”, 「한국재산법학회 춘계학술대회 자료집」, 2009, 10면)

21) 한국 민법은 물권변동에 관하여 의용민법에서의 의사주의를 포기하고 형식주의로 전환하였음에도 불구하고, 부동산 물권변동의 공시방법인 등기에 대하여 공신력을 부정하고 있다는 점에서 비판적 시각이 적지 않다(장석천, “한국과 중국에 있어서 부동산등기의 공신력에 대한 비교검토”, 「법학연구」 제21권 제1호, 충북대학교 법학연구소, 2010, 229면); 한편, 최근 자산유동화의 요구가 증가되고 있고, 주택저당채권유동화회사법, 자산유동화에 관한 법률 등이 시행되고 있다는 점을 고려한다면 부동산 등기에 공신력을 인정할 필요가 있다는 주장도 적지 않다(안태근, “등기원인증서의 공증과 등기의 공신력”, 「법조」 54권 12호, 법조협회, 2005, 136면)

22) 이상태, 전제논문, 733면

23) 중국 물권법상의 토지도급경영권은 농업경영을 목적으로 도급경영계약을 매개로 하여 국가소유 또는 집단소유의 농업용 토지(농경지, 임야, 초지 등)를 사용 및 수익하는 용익물권이다(중국 물권법 제125조, 제134조). 도급경영권 자체는 중국의 물권법 제정으로 새롭게 인정된 권리는 아니지만, 종래 이 권리가 채권적 권리인지, 아니면 물권적 권리인지에 대하여 적지 않은 논쟁이 있었는데, 2002년 제정된 농촌토지도급법을 거쳐서 당해 권리가 용익물권이라는 점을 물권법에서 명확히 규정하였다(이상태, 「중국물권법」, 건국대학교 출판부, 2007, 42면).

우에는 등기가 물권변동의 효력발생요건은 아니고 선의의 제3자에 대한 대항요건이라는 점에서 불균형적인 현상으로 볼 여지가 있다.<sup>24)</sup> 그런데 중국의 토지도급경영권은 영구적으로 국가(집단적)소유의 대상인 농업용 토지(농경지, 임야, 초지 등)를 매개로 한 것이므로, 성립요건주의를 철저히 관철함이 없이 의사주의를 채택하더라도 물권질서에 특별한 문제가 발생하지 않는다.<sup>25)</sup> 즉 중국의 토지도급경영권은 소유권체계의 상이성으로부터 발생하는 자연스러운 모습에 지나지 않는 것이다. 그 연장선상에서 중국 물권법상의 지역권의 경우에도 영구적인 국가소유의 대상인 토지를 매개로 한 것이므로 동일한 시각에서 바라보는 정도에서 이해하면 될 것으로 생각한다. 또한 중국의 물권법은 “건물을 적법하게 건축 또는 붕괴하는 등의 사실행위로 인하여 물권이 설정 또는 소멸되는 경우, 물권은 당해 사실행위가 완성된 때에 그 효력이 발생한다(제30조).”라고 하여, 건물의 완성을 사실행위의 완성으로 해석할 여지가 있다. 그런데 한국의 경

24) 중국 물권법의 경우에 토지도급경영권의 설정에 있어서는 등기가 요구되지 않지만, 토지도급경영권자는 임의로 등기경로를 선택할 수 있다는 점에서 법정등기의 방법을 취하는 건설용지사용권과는 차이가 있다. 즉 토지도급경영권등기를 경로할 것인지의 여부는 당사자가 선택할 수 있으며, 비록 등기를 경로하지 않더라도 물권은 성립하지만, 처분시에 제3자에게 대항할 수 없을 뿐이다. 한편, 물권법의 기초과정 중에 토지도급경영권은 등기를 하여야 설정되는가에 대하여 학설은 대립하였다. 찬성설에 따르면 토지도급경영권은 등기를 하여야만 물권설정의 효력을 발생할 수 있다고 한다. 토지도급경영권이 일종의 물권이므로 물권변동의 일반원칙에 따라 합의와 공시의 방법을 취하여야 한다. 당사자가 등기하지 아니하면 물권설정과 변동의 효력을 발생할 수 없고 당사자 사이의 계약의 효력만을 발생한다. 도급계약은 토지도급경영권설정행위의 근거를 충당하고 명확하게 농민세대나 집단 사이의 농지도급관련 급부의무의 근거를 명확히 할 뿐이고 물권설정의 효력을 발생할 수 없다. 가령 梁慧星 주편, 中国民法典草案建议稿附理由·物权编, 法律出版社, 2005, 254면 이하 참조; 반대설로는 가령 郭明瑞·唐广良·房绍坤, 民商法原理(二)-物权法知识产权法, 中国人民大学出版社, 1999, 189면 참조; 절충설은 토지도급경영권은 설정할 때에 등기를 필요로 하지 아니하고 계약으로 일단 효력을 발생하고 토지도급경영권도 성립하지만 성립 후에 처분하려고 할 때에는 거래의 안전을 위하여 등기하여야 한다고 한다. 이러한 견해로는 尹飞, 物权法·用益物权, 中国法制出版社, 2005, 319면. 현행법은 토지도급경영권이 토지도급경영권 계약의 효력이 발생한 때에 성립하고 토지도급경영권의 성립에 필수적으로 등기하여야 한다는 태도(찬성설)를 취하지 아니한 것이다(김성수, 전계논문, 33면)

25) 택지사용권(宅基地使用权)의 취득에도 등기를 경로할 필요가 없다. 이는 한편으로 사회주의 농촌의 주민상호간의 긴밀성과 택지사용권의 유통의 폐쇄성 등을 고려한 것으로 보인다. 즉 등기가 없다고 하더라도 당사자들은 당해 택지의 권리귀속사정을 누구보다 잘 알고 있기 때문이다. 이렇게 택지사용권의 취득에는 등기의 경로가 없더라도 물권변동이 발생하며, 다만 선의의 제3자에게 대항할 수 없도록 하여 등기대항주의를 채택하고 있다(김성수, 상계논문, 34면)

우에는 사실행위로서 건물소유권의 창설은 지붕, 기둥, 주벽만 완성되면 인정된다는 점에서 차이가 있다.<sup>26)</sup>

#### 다. 물권의 보호

중국 물권법은 물권이 침해된 경우에 물권의 보호방법으로서 화해, 조정, 중재, 소송 등의 방법에 의하여 해결할 수 있다는 법적 근거가 존재한다는 점에서 한국의 물권법과는 차이가 있다. 그리고 물권침해에 대하여 물권적 청구권과 손해배상청구권은 물론이고, 권리확인청구권과 부동산 또는 동산이 훼손된 경우 권리자가 수리, 재제작, 교체 또는 원상회복을 청구할 수 있는 규정을 두고 있다는 점에서도 한국의 물권법과 차이가 있다. 그런데 중국의 물권법 제37조는 ‘손해배상청구권’이라는 표제하에 “물권이 침해되어 권리자가 손해를 입은 경우, 권리자는 그 손해의 배상을 청구할 수 있으며 다른 민사책임의 부담을 청구할 수도 있다”고 규정하고 있다. 이에 따르면 중국 물권법은 물권침해로 인한 손해배상청구권의 성립요건으로서 귀책사유를 요구하는지의 여부에 대하여 약간의 불명확성이 있다. 그런데 한국의 경우에는 물권적 청구권의 행사에 있어서는 귀책사유를 요구하지 않더라도, 손해배상책임에 있어서는 귀책사유가 요구되는 것으로 해석하고 있다.

### IV. 결론

지금까지 중국의 물권법 체계 및 물권법 총칙규정에 대하여 한국의 물권법과 비교 및 검토하였다. 이를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 중국과 한국은 각 총칙에서 물권법의 기본적이고 공통적인 사항을 규정하고 있으며, 소유권, 용익물권, 담보물권의 순서로 편재되어 있다는 점에서 유사성이 있다. 그러나 중국의 물권법은 점유에 관한 규정을 물권법 마지막 제

26) 한국의 경우에 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지면 이를 법률상 건물로 취급한다 (대법원 1986. 11. 11. 선고 86누173 판결).

5편에 별도로 편재하고 있다는 점에서 한국의 물권법상의 점유권 규정이 제1장 총칙 다음의 제2장에 편재하고 있는 것과 차이가 있다. 또한 중국의 물권법은 사용이익을 취득한 경우에도 필요비의 상환청구를 할 수 있는 것으로 보인다는 점에서, 점유자의 과실취득 여부에 따라 통상의 필요비의 청구여부가 결정되는 한국의 물권법과 차이가 있다. 또한 중국의 물권법은 점유자의 물상대위를 인정하고 있지만, 한국의 물권법은 점유자에게 물상대위가 인정되기 위해서는 점유자에게 교환가치의 지배를 전제로 한 우선변제권이 인정될 수 있는 권원이 추가적으로 존재하여야 한다는 점에서 차이가 있다.

둘째, 중국의 물권법은 관습법에 의한 물권창설을 인정하는 규정이 부존재하지만, 한국의 물권법은 관습법에 의한 물권창설을 명문으로 인정하고 있다는 점에서 차이가 있다. 그리고 중국 물권법상 토지도급경영권의 교환·양도 및 지역권 설정의 경우에는 등기가 효력요건은 아니고 선의의 제3자에 대한 대항요건에 지나지 않는 것에 대하여 다소 불균형적인 현상이라고 보일 여지는 있지만, 보다 근본적으로는 토지도급경영권은 영구적으로 국가(집단적)소유의 대상인 토지(농경지, 임야, 초지 등)를 매개로 한 것이므로, 성립요건주의를 관철함이 없이 의사주의를 채택하더라도 문제가 없을 것으로 보인다. 그러므로 이를 가지고 한국의 물권법상의 성립요건주의와 평면적 선상에서 대비하는 것은 그 전제가 상이한 것으로 보인다.

셋째, 중국의 물권법은 건물을 적법하게 건축하는 사실행위로 인하여 물권이 설정되는 경우에 물권은 당해 사실행위가 완성된 때에 그 효력이 발생하는 것으로 규정하여 건물의 완성을 사실행위의 완성으로 해석할 여지가 있다. 그런데 한국의 경우에는 사실행위로서 건물소유권의 창설은 지붕, 기둥, 주벽만 완성되면 인정된다는 점에서 차이가 있다.

넷째, 중국의 물권법은 물권침해에 대하여 물권적 청구권(반환청구권·방해배제청구권·방해예방청구권)과 손해배상청구권은 물론이고, 권리확인청구권과 부동산 또는 동산이 훼손된 경우 권리자가 수리, 재제작, 교체 또는 원상회복을 청구할 수 있는 규정을 두고 있다는 점에서도 한국의 물권법과 차이가 있다. 또한 중국 물권법은 물권침해로 인한 손해배상청구권의 성립요건으로서 귀책사유를 요구하는지의 여부에 대하여 약간의 불명확성이 있다. 그런데 한국의 경우

에는 물권적 청구권의 행사에 있어서는 귀책사유를 요구하지 않더라도, 손해배상책임에 있어서는 귀책사유가 요구되는 것으로 해석하고 있다.

## 참고문헌

- 김상찬, “중국물권법의 성격과 특색에 관한 연구”, 「토지법학」, 한국토지법학회, 2007.
- 김성수, “중국 현행 물권법의 물권변동에 관한 연구”, 한국재산법학회 춘계학술대회 자료집, 2009.
- 김영규, “중국의 물권법제에 관한 법제교류지원방향”, 「경영법률」, 한국경영법률학회, 2010.
- 안태근, “등기원인증서의 공증과 등기의 공신력”, 「법조」 54권 12호, 법조협회, 2005.
- 이상태, “중국물권법의 내용 및 우리 법과의 비교”, 「비교사법」 제14권 제3호, 한국비교사법학회, 2007.
- 조성국, “북한과 중국의 물권법에 관한 비교고찰 : 소유권을 중심으로-”, 「북한법연구」, 제6호, 북한법연구회, 2003.
- 郭明瑞·唐广良·房绍坤, 民商法原理(二)-物权法知识产权法, 中国人民大学出版社, 1999
- 梁慧星, 中国民法典草案建议稿附理由·物权编, 法律出版社, 2005
- 小田美佐子, “中國における物權行爲論の展開”, 立命館法學 292號, 2003
- 孙宪忠, 中国大陆物权法制定的若干问题, 月旦民商法研究-变动中的物权法, 清华大学出版社, 2004
- 杨立新·梁清, 细说物权法, 吉林人民出版社, 2007
- 尹飞, 物权法·用益物权, 中国法制出版社, 2005
- 許光泰, “中共民法通則初評”, 「中國大陸研究」, 第28卷第11期, 國立政治大學國際關係研究中心, 1986

[Abstract]

**A Study on General Rules of Real Property Law in China**  
- Focusing on Comparison with Real Property Law in South Korea -

**Kim, Sung-Wook**

*Professor, Jeju National University Law School*

The title of this thesis is “A Study on General Rules of Real Property Law in China—Focusing on Comparison with Real Property Law in Korean—”. South Korea and North Korea have run completely different political, economic, social and legal systems for a long time since the liberation. In the future, when South Korea and North Korea unite, there will be many problems in the process of political, economic, social and legal integration. The property rights law system regulates legal relationships that occur through the use of goods. The capitalist and socialist ownership systems differ in many respects. In particular, the socialist property system does not allow individuals to take ownership of land. In addition, the Property Rights Law reflects the consciousness of the people of the country and has related provisions. Of course, it would be difficult at the present moment to predict exactly what problems may arise in the future. However, there should be efforts to find solutions for problems related to regulation of public order so that the risk of causing unreasonable consequences can be minimized. It is a recent trend that the nations which maintained the socialist economy system give up the centralized planned economy and switch to market economy. That representative nations, China, Russia and the German Democratic Republic, accept the capitalism market economy system by crumbling of the socialist economy system. The enactment of

new Real Property Law in China, stands for the sharing system in the Socialism for a long time, will be an important opportunity to guarantee the private property right in Chinese legal system. The provisions of the Chinese Property Rights Act operate in the direction of protecting the private property system. In this paper, I examined the characteristics of the Chinese real estate law very closely. And I compared and reviewed the difference between the general provisions of the Chinese Real Estate Law and the general provisions of the Korean Real Estate Law.

**Key words** : Real Rights, Real Property Law, General Rules of Real Property Law, Characteristics of Real Property Law, South Korea