

중국의 부동산등기절차 및 본인확인제도*

-법제교류지원 관점에서-

Real Estate Registration Process and Identification Assurance System in China

-Viewpoint from Legal Collaboration Assistance-

박 광 동**

Park, Kwang-Dong

목 차

- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| I. 서론 | IV. 중국의 부동산등기에 대한 법제교류
지원방안 |
| II. 연혁 | V. 결론 |
| III. 부동산등기 관련 법과 절차 | |

중국의 경우에 종래 부동산등기제도의 통일적 운영을 물권법에서 규율하고 있었으나, 이에 대한 시행이 제대로 되지 못했다. 그 후 2015년 3월부터 부동산등기잠행 조례가 실시되어 통일적인 등기제도가 되었다. 이러한 통일적인 부동산등기제도의 수행에 있어서 가장 중요한 사항 중의 하나가 본인확인을 어떻게 구축할 것인가에 따라, 부동산등기의 진정성 여부에 큰 영향을 미친다고 할 것이다.

우리나라에서도 종래부터 등기당사자의 본인확인을 어떻게 구축하

투고일 : 2016. 12. 31. / 심사의회일 : 2017. 1. 17. / 게재확정일 : 2017. 2. 6.

* 본 연구는 2016.12.22. 건국대학교 법학연구소 국내학술대회 '부동산법의 제문제'에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임을 밝힌다.

** 한국법제연구원 연구위원

Senior Research Fellow in Korea Legislation Research Institute

거나 강화할 것인가에 대한 다양한 제도적 법률적 논의가 있어 왔다. 이에 우리나라의 법제발전경험을 통하여 중국의 부동산등기제도와 관련한 본인확인절차에 대한 시사점을 도출하여 주는 것은 소위 법제교류지원이라는 관점에서의 논의가 될 것이다.

우리나라의 부동산등기법과 관련하여 일본의 법정비지원연락회와 같이 대상국에 법제교류지원을 하여 부동산등기시스템 구축에 적극 참여하여 중국에 우리나라 부동산등기제도에 대한 법제발전경험을 공유하게 하는 것이 필요하다. 이를 위해서는 우선 중국의 등기소관 관청을 명확히 알고 이 기관에 지속적인 법제발전경험 지원을 할 필요가 있다. 이때 중요한 것은 대상국의 종래 부동산등기제도에 대한 신뢰를 바탕으로 법제교류지원을 하여야 한다. 이러한 전제조건을 바탕으로 하여 우리나라의 ODA사업과 연계를 하거나, 국제공조연구 및 법제정보의 교류시스템의 구축을 할 필요가 있다.

[주제어] 중국, 부동산, 부동산등기, 본인확인, 법제교류

I. 서론

우리나라의 헌법 제23조 제1항은 “모든 국민의 재산권은 보장된다.”라고 규정하고 있으며, 부동산은 우리 생활의 토대를 이루고 개별 경제주체 뿐만 아니라 국가 경제 측면에서도 중요한 재산권의 객체이며 재산관계를 규율하는 재산법으로서의 물권법의 중핵을 이룬다.¹⁾

재산권 보장 및 거래 안전의 점에서 부동산의 현황 및 권리관계에 관한 사항은 외부에서 인식할 수 있도록 표상되어야 하고, 이를 위하여 ‘공시제도(公示制度)’가 발전해 왔다.²⁾ 특히 부동산등기제도는 부동산에 관한 일정한 사항을 ‘부동산등기부’를 통하여 공시함으로써 부동산

1) 양은상/김태호, 현행 이원적 부동산 공시제도의 발전 방안에 관한 연구, 사법정책연구원 연구총서: 대법원사법정책연구원, 2014, 14쪽.

2) 양은상/김태호, 위의 책, 14쪽.

거래당사자가 예상치 못한 손해를 입지 않도록 하고, 나아가서는 부동산 거래의 안전과 신속을 도모하기 위한 제도이다.³⁾

부동산등기제도는 국가의 사회적·문화적 상황에 따라 발전되어 간다. 특히 국가의 체제에 따라 원칙적으로 개인의 소유권을 인정하지 않거나, 부동산의 사용권만을 인정하는 경우도 있다. 또한 부동산등기와 관련하여 등기의 공신력 인정여부라든가, 등기공무원의 심사범위 및 부동산등기상에서의 본인확인방안 등 다양한 차이가 발생하게 된다.

그런데, 중국의 경우에 종래 부동산등기제도의 통일적 운영을 물권법에서 규율하고 있었으나, 이에 대한 시행이 제대로 되지 못했다. 그 후 2015년 3월부터 부동산 등기잠행 조례가 실시되어 통일적인 등기제도의 운영이 되어 가고 있다. 이러한 통일적인 부동산등기제도의 수행에 있어서 가장 중요한 사항 중의 하나가 본인확인을 어떻게 구축할 것인가이다. 이는 부동산등기의 진정성 여부에 큰 영향을 미친다고 할 것이다.

우리나라에서도 종래부터 등기당사자의 본인확인을 어떻게 구축하거나 강화할 것인가에 대한 다양한 제도적·법률적 논의가 있어 왔다. 이에 우리나라의 법제발전경험을 통하여 중국의 부동산등기제도와 관련한 본인확인절차에 대한 시사점을 도출하여 주는 것이 소위 법제교류지원이라는 관점에서의 논의이다.

이러한 법제교류지원의 가장 핵심적 사항은 법제발전경험을 공유하는 것이고, 이를 위해서는 우선 첫단계로서 중국부동산등기의 연혁 및 절차, 그리고 본인확인 절차에 대한 전수조사 및 분석이 필요하다. 그리고 이를 바탕으로 하여 우리나라 부동산등기제도의 발전경험 중 특히 본인확인과 관련하여 중국에 대한 시사점을 전달할 수 있을 것이다.

이에 본 논문에서는 법제발전경험의 공유와 관련한 첫단계인 중국의 부동산등기절차 및 본인확인제도를 중심으로 분석하여 보고자 한다.

3) 김상철/양은상, 부동산 등기제도의 개선 방안에 관한 연구, 사법정책연구원 연구총서: 대법원사법정책연구원, 2015, 23쪽.

II. 연혁

고대 토지소유권의 변동은 일반적으로 부동산의 주권증서인 토지계약서에 의해 이루어졌다. 이때 토지계약서는 토지매매 당사자 쌍방이 작성한 계약서인데, 주로 토지의 크기, 경계 및 가격 등을 기재하고, 당사자 쌍방이 서명하고 날인하는 방식으로 체결되었다.

중국의 토지관리제도는 주나라(周朝)에서부터 시작되었다. 그 후 당나라(唐代)시대 부터는 당사자 간 계약을 체결하고, 이를 관청에서 문서로 통고하였으며, 토지와 주택에 대하여 소유권을 전당하여 주거나, 재산권을 양도하는 제도가 있어 왔다. 다만, 이 당시의 통보를 받는 목적은 그 중심이 세금징수에 있었다. 송나라(宋代)시대 이후부터는 토지세와 각종 세금을 징수하는데 목적이 있는 토지대장인 어린책(魚鱗冊)⁴⁾제도가 출현했다.

그리고 신중국(新中國) 부동산등기제도의 역사는 크게 세부분으로 나누어진다. 즉, 첫째는 청나라 말기의 민국시기⁵⁾의 부동산등기제도 성립, 둘째는 신민주주의 혁명(neo democratic revolution)성과의 흡수, 셋째는 전(前) 소련법의 영향이다.

청나라 말기에 서양의 법과 제도를 받아들이기 전까지 중국에서는 현대적 의미의 부동산등기제도는 존재하지 않았으며, 부동산계약은 청나라 초기부터 중화민국 초기까지 그 짜임새와 내용면에 있어서 변화가 크지 않았다.

청나라 말기부터 민국시기 초기까지의 부동산물권변동의 형식은 전

4) 두산백과, <<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=1124634&cid=40942&categoryId=33388>>, 검색일: 2016.12.30.

5) 중국에서의 민국시대(民國時代)란 중화민국이 대륙에 존재했던 시기인 1912년-1949년까지를 의미한다. 중국연구소, “민국 4대 미담”, 2009.9.16., <<http://cafe.daum.net/chinashock/4Wcf/44?q=%C3%BB%B3%AA%B6%F3%20%B9%CE%B1%B9%BD%C3%B4%EB>>, 검색일: 2016.12.30.

통적인 계약형식을 따랐다. 그리고 비록 시행되진 않았지만 대청민률초안(大清民律草案)은 부동산물권제도를 규정하였다. 1922년 중화민국 북양정부(中華民國北洋政府)는 중국 부동산등기제도의 최초 성립을 상징하는 부동산등기조례(不動產登記條例)를 발표했는데, 조항의 규정이 임의규정이여서 그 효과는 적었다.

중화민국 남경국민정부(中華民國南京國民政府)는 민법, 토지법 등 부동산등기제도에 관한 일련의 법률·법규를 발표하였고, 신민주주의 혁명시대에 중국공산당이 이끌었던 신민주주의 정권은 신민주주의 혁명의 모든 시기에 상당량의 토지법률을 제정하였다. 그 중 토지등기에 관한 규정은 신 중국성립 후의 부동산등기제도 설립에 많은 입법경험을 제공하였다.

이러한 입법경험은 주로 신 중국성립 후에는 소련의 법제를 계수하거나 많은 영향을 받았다. 특히, 민법학 분야는 소련의 민법학의 영향을 가장 많이 받은 분야 중의 하나이다.

신중국 성립초기에 중앙부터 지방의 모든 지역에서 관리권의 확립을 위하여 부동산등기 관련 법 등을 발표하였다. 신 중국 성립초기에 농촌은 토지개혁을 실행했으며 등기를 통해 권리를 확정하였고, 많은 도시에서는 부동산총등기를 진행하였다. 다만, 1966년부터 1976년까지의 문화대혁명 시기는 부동산등기제도 발전의 침체기였다.

1978년부터 1992년까지 부동산등기제도는 주로 행정관리와 권위 중심의 등기를 목표가치로 하였고, 1992년부터 2007년까지 부동산등기제도가 점점 규범화되고 법제화되었다.

2007년부터 2014년까지는 통일된 부동산등기제도를 설립하는 것이 주요한 목적이었으며, 이를 위하여 2007년에 물권법을 제정하고 시행하게 되었다. 그러나 중국의 부동산등기제도는 지방에 따라 다르게 운영되어 통일적 운영이 이루어지지 않았다.

그 후, 2014년 11월 24일 국무원령 제656호에 의하여 부동산등기 잠정

조례를 공포하고, 2015년 3월 1일부터 부동산을 전국적으로 통합관리하는 부동산등기제도를 시행하고 있다.⁶⁾

Ⅲ. 부동산등기 관련 법과 절차

1. 관련 법

1.1 물권법

부동산물권의 설정·변경·양도와 소멸은 법률의 규정에 따라 등기하여야 한다(물권법 제6조). 즉, 부동산물권의 설정·변경·양도와 소멸은 법에 따라 등기하여야 효력이 생긴다. 그러나 법률에 별도의 규정이 있는 경우는 제외된다. 또한 다른 법에 따라 국가에서 소유하는 자연자원은 소유권 등기를 하지 않을 수 있다.

부동산등기는 부동산소재지의 등기기관에서 한다(물권법 제10조). 이때 등기기관은 (1) 신청자가 제공한 권리귀속 증명과 기타 필요한 자료에 대한 심사진행, (2) 관련된 등기사항에 대해 신청자에 대한 질의, (3) 사실대로 제 때에 관련된 사항등기, (4) 법률, 행정법규에서 규정한 기타 직책을 이행하여야 한다. 다만 등기를 신청한 부동산의 관련 상황에 대한 더 상세한 증명이 필요한 경우, 등기기관은 신청자에게 보충자료를 요구하고 필요시 현지실사를 할 수 있다(이법 제12조).

부동산물권의 설정·변경·양도와 소멸이 법률의 규정에 따라 등기해야 하는 경우 부동산등기부에 기재된 때로부터 효력이 생기고(이법 제14조), 당사자 간에 체결한 부동산 물권의 설정·변경·양도와 소멸

6) 임승권, “중국의 부동산등기에 관한 연구”, 중국학논총 제48집, 한국중국문화학회, 2015, 23쪽.

관련에 관한 계약은 법률에서 별도의 규정이 있거나 계약에서 별도의 약정이 있는 경우를 제외하고 계약이 성립된 때로부터 효력이 생긴다. 다만, 물권등기를 하지 않아도 계약의 효력에 영향이 없다(이법 제15조).

부동산 권리귀속증서는 권리자가 당해 부동산물권을 갖고 있다는 증명으로, 부동산 권리귀속증서에 기재한 사항은 부동산등기부와 일치해야 한다. 기재가 일치하지 않는 경우 원칙적으로 부동산등기부를 기준으로 한다(이법 제17조).

권리자, 이해관계인은 자문을 요청하고 등기자료를 복사할 수 있다(이법 제18조). 그리고 중국 물권법은 예고등기에 관한 규정을 두고 있다. 즉, 당사자간에 건물 매매 또는 기타 부동산 물권에 관한 계약이 체결된 경우, 장래의 물권실현을 보장하기 위해 약정에 따라 등기기관에 예고등기를 신청할 수 있다.

예고등기 후 예고등기 권리자의 동의를 거치지 않고 당해 부동산을 처분한 경우 물권효력이 생기지 않는다. 예고등기 후 채권이 소멸되었거나 부동산등기를 할 수 있는 일자로부터 3개월 내에 등기신청을 하지 않은 경우 예고등기는 효력을 상실한다(물권법 제20조).

1.2 부동산 등기 잠정조례

1.2.1 제정배경

앞에서 본 바와 같이 중국의 부동산 등기 잠정조례는 중국에 있어서의 부동산 등기제도를 통합해, 통일등기제도를 확립하는 것을 목적으로 하는 것이다(부동산등기 잠정조례 제3조). 구체적으로 보면 현재의 중국은 통일된 부동산등기제도가 없고, 각 부문의 등기방법이나 규정 등이 일치하지 않기 때문에, 각종 부동산권리의 중복등기나 등록 누락이라고 하는 문제가 발생하고 있다. 예를 들면 농촌의 경우, 가옥으로는 건설부문에서 가옥소유권증의 절차가 필요한데, 주택용지에서는 국토자원부

에서의 집단토지사용증의 절차가 필요한 것과 같이 부동산 소유자는 각각의 부문에서 다른 증명절차를 실시하여야 하는 문제가 있다. 이러한 비효율적인 문제를 해결하기 위해서 2013년 3월 국무원기구 개혁과 직능변경 방안을 제시하여 가옥등기, 임지등기, 초원등기, 토지등기를 하나의 부문이 담당하도록 요구하고, 2013년 11월의 국무원 제31차 상무회의에서 국무원 국토자원부가 전국의 토지, 가옥, 초원, 임지, 해역 등의 부동산통일등기의 감독 및 관리에 책임을 지도록 하는 안을, 2014년 8월 15일에 부동산등기 잠정조례의 의견청취를 공포하여 의견을 모집하였다. 그리고 그 모집의견의 내용을 근거로 하여 부동산등기 잠정조례를 공포하게 되었다. 이러한 부동산등기 잠정조례는 부동산 통일등기제도의 법률적 근거가 되는 것으로, 국토자원부가 전국 부동산등기업무의 지도·감독·관리에 책임을 지고, 신청·수리·검사·등기 등의 일련의 등기절차를 명확하여 부동산등기의 편리성 향상을 도모하고자 하였다.

특히 이때의 부동산등기제도의 통일이란 ① 등기 근거(등기대상과 등기절차의 통일화가 포함된다), ② 등기기관, ③ 등기부 및 등기증서·증명, 및 ④ 정보 플랫폼이라고 하는 네 가지의 통일을 가리킨다.

1.2.2 정의 및 적용범위

부동산이란 토지, 해역 및 건물, 임목 등의 정착물, 부동산등기란 부동산등기기가 법에 따라서 부동산 권리의 귀속과 그 외 법정사항을 부동산등기부에 기재하는 행위라고 정의하고(부동산등기 잠정조례 제2조), 부동산등기가 필요한 대상 범위를 명확하게 하였다. 즉, 부동산등기 잠정조례에서의 등기대상은 토지, 건물, 삼림·임목, 해역 등의 4종류의 부동산의 소유권, 용익물권(토지도급경영권, 건설용지 사용권, 지역권 등), 담보권 등의 권리의(제5조), 보존등기, 변경등기, 이전등기, 말소등기, 정정등기, 이의등기, 사전등기(가등기), 압류 등기 등(부동산등기 잠정조례 제3조)에 적용된다.

등기부에는 (1) 부동산의 위치, 주소, 공간 구분, 면적, 용도 등의 자연 상황, (2) 부동산 권리의 주체, 유형, 내용, 출처, 기한, 권리변경 등의 권리 귀속상황, (3) 부동산 권리에 관련하는 제한, 주의 사항, (4) 그 외 관련 사항이 기록되어져야 한다(제8조).

부동산등기부는 전자매체를 이용하지 않으면 안되지만, 일시적으로 조건을 충족하지 못한 경우에는 종이매체를 이용할 수 있다. 부동산등기 기구는 부동산등기부가 유일, 합법적인 매체 형식인 것을 명확하게 해야 한다(제9조). 부동산등기부에 전자 매체를 이용했을 경우에는 정기적으로 다른 장소에 백업을 하고, 아울러 유일한 종이매체에의 전환형식을 확정해야 한다(제9조).

1.2.3 주무관청과 등기정보의 공유

부동산등기기관으로는 국무원 국토자원 주관부문은 전국의 부동산 등기 업무를 지도·감독하고, 광역지자체 수준 이상의 인민정부는 하나의 부문을 통일 부동산등기기관으로서 지정하고, 상급 등기기관의 지도·감독을 받게 한다(부동산등기 잠정조례 제6조). 2015년 현재 국가 수준에서는 국토자원부 지적관리사(國土資源部地籍管理司)가 부동산 등기 국으로서의 기능을 겸하고 있다.

그리고 국토자원부가 통일된 부동산등기정보관리 기초 플랫폼을 구축하는 것으로(제23조), 국가·성·시·현이 각각 등기한 정보를 동시에 공유할 수 있게 되고, 국토자원,公安, 민정, 재정, 세무, 공상, 금융, 회계감사, 통계 등의 부문간에서도 부동산등기 관련 정보의 상호 공유의 강화가 요구되고 있다(제24조 및 제25조). 그 외에도, 부동산등기 잠정조례 시행 전에 발행된 각종 부동산권리 귀속증서와 제작된 부동산등기부는 계속해서 유효하다고 규정되어 있다(제33조).

2. 절차

2.1 부동산등기 잠정조례 시행 전

2.1.1 분할에 따른 등기절차

2015년 3월 시행된 부동산등기 잠정조례 시행 전까지는 부동산등기 절차에 관한 내용은 행정법규와 규장에 규정되어 있다. 예를 들어 주택 등기방법(房屋登記辦法) 제7조에서는 “주택등기 진행순서는 아래와 같다. ① 신청, ② 접수, ③ 심사, ④ 등기부에 기재, ⑤ 증서발행”을 규정하였다.

2.1.1.1 절차의 주요내용

2.1.1.1.1 신청

등기신청은 등기권리자와 등기의무인의 공동신청과 등기권리자의 일방적 신청의 2가지 방식이 있다. 법률은 당사자가 등기신청을 할 때 어떠한 서류를 제출해야 하는지 규정하고 있다. 등기기관은 법률규정에 따라 등기신청인이 제출해야 할 서류에 대하여 구체적으로 설명해야 한다. 일반적으로 등기신청을 하는 경우에는 신분증이 없어서는 아니되며, 등기신청 표적물에 대한 증명과 증거도 빠져서는 아니된다. 신청서 또한 반드시 소지해야 하며, 신청서는 주로 격식을 갖춘 등기기관의 문서이다. 신청은 신청인이 본인의 의사에 따라 선택한 행위이며, 신청을 철회할 권리가 있다. 또한 신청의 철회는 보편적이고, 철회가 불가능한 등기신청이란 존재하지 않는다.

2.1.1.1.2 신청접수

등기기관은 신청자가 제출한 신청서류를 받은 즉시 당사자에게 영수증을 발행해야 한다. 접수는 등기기관이 등기신청인의 신청을 받아들여

는 행위이다. 접수란의 의미는 정식등기절차를 밟는다는 뜻이다. 즉 등기기관은 신청을 접수한 후에 엄격히 법률이 규정한 절차, 시간과 방식에 따라 진행해야 하는 것이다. 대체적으로 신청일과 서류수취일, 접수일은 동일한 날이다. 서류수취절차의 경우에 각 등기양식이 서로 비슷하다. 서류를 받을 때에 만약 문서가 모두 갖추어지지 않았거나 법률규정에 부합하지 않는다면, 등기기관은 당사자에 등기기관은 당사자에게 보충할 것을 요구해야 한다.

2.1.1.1.3 등기심사

등기기관은 신청을 접수한 후 등기심사절차에 들어가게 된다. 심사란 등기기관이 등기신청에 대하여 검토, 조사, 확증하여 등기허락여부를 결정하는 행위이다. 등기심사는 등기절차의 중요한 부분이라고 할 수 있다. 여기서 등기기관은 행정관리직무를 행사하며, 등기신청자에게 있어서는 등기신청목적의 실행가능여부가 관련되어 있다. 등기기관이 부동산등기 신청심사과정에서 어떠한 방식을 취해야 하는지, 세밀하게 조사할 것인지 아니면 당사자가 제출한 서류만 보고 끝낼 것인지, 부동산에 대하여 현장조사를 할 것인지 아니면 관련 증명서를 검토할 것인지가 바로 등기심사방식에 관한 것이다.

부동산등기심사에 대하여 각국의 등기심사의 입법에는 주로 두 종류로 나뉜다. 첫째는 실질적 심사이고, 둘째는 형식적 심사이다. 그러나 중국법률은 실질적 심사와 형식적 심사에 대한 규정이 없으며 학자들 또한 서로 다른 견해를 갖고 있다. 어떤 학자는 실질적 심사와 형식적 심사의 개념에 대해 정의하지 않고 신청당사자에 대한 등기기관의 질문과 조사를 강조했다. 어떤 학자는 형식적 심사를 등기서류에 대한 심사라고 보며, 실질적 심사는 등기서류뿐만 아니라 당사자간의 관련계약을 심사해야 하는 것임을 주장한다.

심사방식은 등기기관의 배상책임의 무게를 결정한다. 중국 법률은

등기기관이 어떠한 심사를 해야 하는지 규정하고 있지 않지만, 등기기관에게 잘못이 있을 때, 해당기관은 배상의무를 져야 한다고 규정하고 있다. 그러나 이러한 배상책임이 국가의 배상책임인지 또는 민사적 배상책임인지에 대해서는 여러 관점들이 있다. 안전과 높은 효율이 공존하기 위하여 등기심사의 기능을 분담하는 체계는 분명히 필요하다. 등기기관은 등기심사 후에 심사결론을 내리고, 일반적으로 세 가지 결론으로 마무리 된다. 즉 등기허가와 지연등기, 등기기각이다.

2.1.1.1.4 공고

공고는 등기기관이 등기할 권리에 대하여 공시하는 절차이다. 공고는 등기심사의 결과를 공개한다. 이는 권리에 실질적인 변화가 생기기 전에 진행되는 것이기 때문에 진정한 권리자나 이해관계자에게 이익을 제공할 기회를 준다. 또한 공고는 등기심사과정에서 착오가 발생하는 것을 방지하기도 한다.

2.1.1.1.5 증서발행

등기기관이 등기신청자료에 착오가 없음을 공고한 후, 신청에 관한 이의가 없거나 이의신청을 제기했지만 효력을 발생시키는 판결이나 불복결정 또는 다른 유효한 법률문서가 있을 경우에, 등기기관은 신청자의 신청에 대하여 즉시 허가하고, 비용을 계산하며, 장부에 기록하고, 권리에 대한 증서를 발행해야 한다.

2.1.1.1.6 자료보관

이 절차는 등기기관의 내부절차이다. 하지만 매우 중요한 절차이며 당사자가 등기정보를 보다 편리하게 조회하고, 등기기관이 등기업무를 보다 편리하게 진행할 수 있도록 한다. 자료보관은 주로 등기기관의 소유권기록관리업무이다. 자료보관은 추후조회를 위해 등기자료를 정리, 분류, 순서매김, 보관하는 것이다. 오늘날 적지 않은 곳에서 전자설비를 사용하여 자료보관을 하고 있다. 그러나 종이보관이나 전자보관은

그저 자료를 분류 및 보관하기 위한 방법일 뿐이다. 주택등기방법 제28 조는 “주택등기기관은 주택등기자료를 제때에 보관하고 관리할 의무가 있다”고 규정하고 있다.

2.1.2 거래 등에 따른 토지등기절차

중국 광둥(廣東)이나 상하이(上海) 등 토지기관과 부동산기관이 병합된 지역에서는 토지와 건축물의 등기가 통합되어 있다. 하지만 대다수의 성(省)은 아직도 부동산등기와 토지등기가 나누어져 있다. 따라서 토지등기부와 부동산등기부는 각각 따로 설립되어 있다. 중국에서 토지와 건축물은 상호독립적인 부동산이지만 이 둘은 법률상 “주택은 토지를 따라가고, 토지는 주택을 따라간다(房隨地走, 地隨房走)”는 법칙을 준수하고 있다. 토지와 건축물은 나누어 양도할 수 없다. 등기부 통합은 부동산의 권속정보와 권리부담의 기재를 완전하고 온전하게 한다. 이는 당사자가 충분한 부동산의 권속상황에 대해 완전한 정보를 얻고, 거래를 마친 뒤 주택소유증서만 소유하고 토지사용증서를 소유하지 못하는 상황을 방지할 수 있다.

“주택은 토지를 따라가고 토지는 주택을 따라간다”는 원칙이나 “주택 토지일체(房地一體)”원칙은 토지사용권과 지상주택 등 건축물을 같이 양도하거나 저당해야 한다는 법률제도를 뜻한다. 중국의 종전 법률에 의거하면 권리자가 토지사용권을 양도하거나 저당할 경우에는 지상주택사용권을 같이 양도하거나 저당해야 한다. 반대로 권리자가 주택 등 건축물의 소유권을 처분하거나 거래하는 경우에는 주택이 점유한 범위 내의 토지사용권을 함께 처분하거나 양도해야 한다. 조금 더 구체적으로 설명하면, “주택은 토지를 따라간다”는 주택 등 건축물의 소유권이 토지 사용권의 처분에 따라 처분됨을 의미하고, “토지는 주택을 따라간다”는 토지사용권이 주택 등 건축물의 소유권처분에 따라 처분됨을 의미한다. “주택은 토지를 따라가며 토지는 주택을 따라간다” 및 “주택의 토지일

체”원칙은 동일한 법률제도를 여러 각도에서 서술한 것이므로 두 서술의 본질은 일치한다. “주택의 토지일체” 원칙은 엄격하지만 절대적이지 않고 이 또한 예외를 포함한다. 예를 들면, 주택 등 건축물, 부대시설이 동산으로 처분될 때에는 토지사용권과 함께 처분되지 않는다. 또, 시(市), 현(縣)인민정부 토지관리부와 주택관리부가 허가한 경우에는 해당 원칙의 제약을 받지 않는다.

토지와 주택이 별도의 부동산으로 규정되어 있는 현행 법률제도에서 주택과 토지의 관계는 “주택의 토지일체” 원칙에 내포되어 있다. 그렇다면 이 원칙을 규정한 이유와 이 원칙의 합리성과 문제점은 무엇인가? 학계의 통상적인 관점에 따르면, 중국이 “주택의 토지일체” 원칙을 고수할 수 밖에 없는 이유는 주택과 토지 사이에 밀접하고 떼어낼 수 없는 자연속성이 존재하기 때문이다. 그 어떤 주택 등 건축물도 토지를 벗어나면 무용지물이 되고 다시는 존재하지 않게 된다. 곧 토지는 주택을 위해 존재하고 주택은 토지를 기반으로 하여 건설된다. 이 사실에 의거하여 우리는 중국이 이 원칙을 고수하는 것이 이 원칙의 주요기능이 토지사용권과 주택 등 건축물의 소유권이 서로 다른 권리주체가 되어 부동산법률 관계의 충돌과 모순을 유발하는 것을 방지하는 것이기 때문임을 추론해 볼 수 있다.

결론적으로 중국법률은 토지사용권과 주택 등 건축물소유권을 분리하였지만, 거래, 처분에 대하여 그 상호관계를 명확히 규정하고 있고, 등기에 대해서는 통합제도를 추진하고 있다.

2.2 부동산등기 잠정조례 시행 후

부동산등기 잠정조례는 과거의 부동산등기 실무에 대하여 유효하다고 인정된 각 제도를 조문화했다. 특히, 권리자의 부동산등기에 편익을 주는 관점에서의 제도가 다수 규정되고 있다. 예를 들면, 일반적으로

매매, 저당권설정 등 거래 쌍방이 공동으로 등기신청을 실시해야 하는 것이라는 원칙을 규정한 반면에, 그 예외로 즉, 일방당사자의 신청으로 등기할 수 있는 경우(예를 들면, 보존등기, 상속에 의한 권리 승계, 재판·중재 문서에 의한 권리변경 등, 말소등기, 정정등기·이의등기 등)를 규정(부동산등기 잠정조례 제14조)한 것과 동시에, 신청시에 제출해야 할 자료에 대해 규정하는 것으로(부동산등기 잠정조례 제16조), 당사자 측에서 충분한 사전 준비를 실시한 후에 등기에 임하는 것을 가능하게 했다.

당사자 혹은 그 대리인은 부동산등기기구 사무소에 부동산등기를 신청해야 하는데, 부동산등기기구가 부동산등기부에 신청등기사항을 기재하기 전이면, 신청인은 등기신청을 철회할 수 있다(제15조).

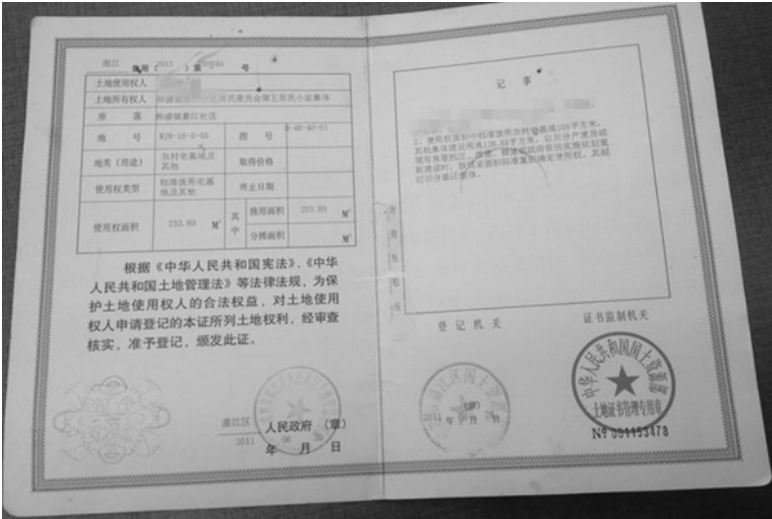
부동산등기신청인은 (1) 등기신청서, (2) 신청인, 대리인의 본인확인 증명자료, 수권 위탁서, (3) 관련 부동산 권리의 귀속의 원천과 관계되는 증명자료, 등기요인 증명문서, 부동산 권리의 귀속 증서, (4) 부동산 주소, 공간구분, 면적 등의 자료, (5) 타인과의 이해관계 설명 자료, (6) 법률, 행정법규 및 실시세칙이 규정하고 있는 그 외 자료를 제출해야 하고, 신청 자료의 진실성에 책임을 지지 않으면 안 된다(제16조). 부동산등기 기구는 사무소와 홈페이지상에서 등기신청에 필요한 자료 리스트와 견본 문서 등의 정보를 공개해야 한다(제16조).

부동산등기기구가 받은 부동산등기신청 자료는 (1) 등기직책 범위에 속하여 신청자료가 완전하고, 법정 형식에 합치하거나, 신청인이 규정의 요구에 근거해 모든 보정신청자료를 제출하는 경우에는 수리함과 동시에, 신청인에게 서면으로 수리의 취지를 고지해야 한다. (2) 신청자료에 그 자리에서 수정 가능한 잘못이 있는 경우, 신청인에게 그 자리에서 수정하도록 고지하고, 신청인이 그 자리에서 수정한 후, 수리함과 동시에, 신청인에게 서면으로 수리의 취지를 고지해야 한다. (3) 신청 자료가 불완전 혹은 법정 형식에 합치하지 않은 경우, 그 자리에서 신청인에게

수리하지 않는 취지를 서면으로 고지함과 동시에, 일괄하여 수정이 필요한 전내용을 고지해야 한다. (4) 등기를 신청하는 부동산이 본기구의 등기 범위에 속하지 않은 경우, 그 자리에서 신청인에게 수리하지 않는 취지를 서면으로 고지함과 동시에, 신청인에게 등기권이 있는 기구에 신청하도록 고지해야 한다. 다만, 부동산등기기구가 그 자리에서 신청인에게 수리하지 않는 취지를 서면으로 고지하지 않는 경우, 수리한 것으로 간주한다(부동산등기 잠정조례 제17조). 이와 같이 중국은 신청자료에 있어서의 잘못에 대해서, 가능한 한 접수시에, 그 자리에서 정정시킨 후에 수리하는 제도, 보충 자료에 관해서 일괄로 통지하는 제도(제17조)를 규정하고 있다.

부동산등기기구가 부동산등기의 신청을 수리한 경우 (1) 부동산 주소, 공간 구분, 면적 등의 자료와 등기 신청하고 있는 부동산의 상황이 일치하고 있는지 아닌지, (2) 관련 증명자료, 문서와 등기신청의 내용이 일치하고 있는지 아닌지, (3) 등기 신청이 법률, 행정법규 규정에 위반하고 있는지 아닌지에 대한 조사를 실시하지 않으면 안 된다(제18조).

그리고 (1) 건물 등 건축물, 구축물의 소유권의 첫회 등기, (2) 건설 중의 건축물의 저당권등기, (3) 부동산 소실에 의한 말소등기, (4) 부동산 등기기구가 실지 조사가 필요하다고 생각하는 그 외의 상황 중 어느 하나에 해당하는 경우에 부동산 등기기구는 등기를 신청하고 있는 부동산에 대해서 현장 검사를 실시할 수 있다. 또한 부동산 권리의 귀속에 관한 분쟁의 가능성 및 타인의 이해관계에 관련될 가능성이 있는 등기신청에 대해서, 부동산등기기구는 신청인, 이해관계자 혹은 관련 회사나 단체에 대해서 조사를 실시할 수 있다. 이 경우 신청인, 피조사인은 협력해야 한다(부동산등기 잠정조례 제19조). 그 밖에도, 실시조사가 필요한 경우에 30일 이내의 등기절차를 완료하는 것(부동산등기 잠정조례 제20조), 불등기의 사유(부동산등기 잠정조례 제22조) 등에 대해서도 규정하고 있다.



〈그림 III-1〉 등기부 양식

IV. 중국의 부동산등기에 대한 법제교류지원방안

1. 법제교류지원 현황

아시아의 개발도상국 및 체제전환국들은 세계화라는 법의 영역에 있어서 급격한 변화가 요구되고 있고, 이에 여러 선진국에서 개발도상국 및 체제전환국에 대한 법제교류지원사업을 시도하고 있다.⁷⁾ 이와 관련하여 영미에서는 ‘법과 개발’ 운동(Law and Development Movements), 일본에서는 법정비지원사업으로 운영되고 있다.

우리나라에서도 최근에 법제교류협력지원과 관련하여 ① 후진국을 돕는 인도주의, ② 우리나라의 국제적 책임의 완성, ③ 한국의 소프트 파워 강화, ④ 교역의 증대를 통한 경제발전의 계기, ⑤ 동아시아 경제공동체의 기초, ⑥ 법의 지배 강화정책과 동북아 평화, ⑦ 한국법제의 성장 과정에 대한 반성을 통한 장래 발전에 기여, 한국법의 세계화에 기여, ⑧ 통일 또는 북한 체제 개방 대비 경험 비축 등에 의해 필요성이 제기되었다.⁸⁾ 이러한 필요성을 기반으로 하여 법제교류지원사업은 크게 2가지 방향성을 가지고 발전하고 있다. 첫째, 국제개발협력과 연계하여 발전하는 구조가 있다. 즉, 개발도상국 및 체제전환국의 경제사회발전과 빈곤퇴치를 목적으로 한 공적개발원조(Official Development Assistance, ODA), 기타공적자금(Other Official Flows, OOF), 민간자본흐름(Private Flows, PF) 등을 의미하는 국제개발협력(International Development Cooperation) 혹은 국제개발원조(International Development Assistance/Aid)에 있어서, 특히 법과 제도의 개선을 목적으로 하는 법개발협력(Legal Development Assistance)은 주요한 항목의 하나를 차지하게 되었다.⁹⁾ 둘째, 국제개발

7) 박광동, “법제교류지원사업의 이념과 과제”, 한국법제연구원, 2008, 11쪽.

8) 박광동, 위의 자료, 81-82쪽.

9) 조혜신, “국제개발협력의 최근 동향과 법제교류지원사업에의 시사점”, 한국법제연구원, 2012, 15쪽.

협력과 별개로 발전하는 구조로서 국제개발협력과 같이 체제전환국 및 개발도상국을 대상으로 하는 것 뿐만 아니라 선진국 등과도 서로의 법제 발전을 위하여 법제를 교류하고 지원하는 것을 말한다. 다만 법제교류협력지원과 관련하여서 종래 대상국에 대하여 일방적으로 이식하는 방식에서 최근에는 법제에 대한 발전경험을 공유하고 이에 기반하여 서로의 법제 발전을 위하여 협력하는 방식으로 변화되고 있다.

그리고 법제교류지원사업과 관련하여 관련 기관간의 협력체계를 어떻게 구축할 것인가에 대한 논의가 집중적으로 논의되었다. 이에 대해서는 ① 공공연구기관은 사업규모 확대, 기관 간 협력관계 구축 및 중장기 비전·전략 통합, 전문가 양성 및 시장 창출, 전담부서 배치 및 제도적 기반 마련, 공동 협력사업 발굴 및 기획이 필요하고, ② 법학대학은 국제개발협력사업에서의 발상의 전환, 생활밀착형 법제교류, 적극적 유학생 유치·지원정책과 부처 이기주의 극복, 국제개발협력 관련 법률전문가 양성 필요, ③ 민간기관은 현지화 전략, 종합적이고 체계적인 사업 추진, 유·무상 지원사업과의 연계, 공익적 관점에서의 법제교류 추진 필요, ④ 중앙행정부처는 종합적이고 체계적인 사업 추진, 중복되지 않는 효율적인 집행체계 구축 필요한데 이러한 관련 기관의 제도 개선을 기반으로 하여 법제교류협력협의회 구축을 통한 법제교류협력 관련 기관의 협력이 필요하다.¹⁰⁾

2. 법제교류지원방안-건국대학교 법학연구소를 중심으로-

아래에서는 중국에 대해서 법제교류지원을 하기 위한 방안에 대해서 검토할 필요가 있다.

첫째, 건국대학교 법학연구소의 법제교류지원의 수행 방식 중 ODA (Official Development Assistance, 공적개발원조)사업을 연계하는 방안에 대해서 보면 현재 우리나라의 ODA 중 법제와 관련하여 구축할 수 있는

10) 박광동, “법제교류협력 관련 기관의 협력 방안 연구”, 한국법제연구원, 2014, 5-6쪽.

프로그램으로 기획재정부의 KSP(Knowledge Sharing Program: 경제발전 공유사업)사업과 KOICA의 DEEP(Development Experience Exchange Partnership)사업이 있다. 이 프로그램들은 컨설팅 기반이라는 공통점이 있으나, 구체적인 내용에 있어서 상호간의 차이가 있다.

〈표 IV-1〉 KSP사업과 KOICA 사업 비교¹¹⁾

	KSP	KOICA
사업분야	경제 분야 중심	개발협력 전 분야
비ODA국가와 사업여부	'09년부터 비용부담 등을 전제로 실시 (중동, 러시아 등 자원부국 중심)	없음
사업형태	정책컨설팅, 국제기구 공동컨설팅, 모듈화, 시스템컨설팅사업	교육·연수사업, 해외봉사단파견, 전문가파견, 해외재난복구지원, 프로젝트사업, 민관협력사업
사업규모 ('14년 기준)	294억	6,065억 원
기대효과	개도국을 비롯한 신흥국과의 경험기반을 구축하여 우호적 협력관계 형성(경제협력 관점에서 추진)	OECD DAC 규범이행 등 국제사회에서 공여국으로 책임과 의무 달성(ODA관점에서 추진)

법학연구소는 KSP사업 참가에 있어서는 등기 등과 관련한 정책컨설팅에 전문가를 파견하거나, 등기법 등에 대한 외국어 모듈화를 중심으로 사업수행을 하는 방안의 구상이 필요하다. 또한 KOICA의 사업에 있어서는 KOICA의 중점대상국을 중심으로 하여 부처-공공기관-건국대학교 법학연구소의 컨소시엄 형태로 사업에 참가하는 방안이 필요할 것이다. 다만, 중국은 KOICA의 중점대상국가는 아니기 때문에 대상국가에 따라 KSP사업과 KOICA사업 중 어느 사업에 접근할 것인가에 대한 검토가 필요할 것이다.

둘째, 국제공조연구 및 법제정보의 교류시스템의 구축이 필요하다. 즉, 건국대학교 법학연구소 자체적으로 UN(United Nations)과 그 산하기

11) 김대용, “공간정보산업의 ODA수행체계에 관한 연구(박광동 발제): 토론편”, 공간정보산업의 글로벌 전략(스마트 국토엑스포 지적정보학회 컨퍼런스), 한국지적정보학회, 2016, 2쪽.

관(UNDP: United Nations Development Programme), 세계은행(WB: World Bank), 아시아개발은행(ADB: Asian Development Bank) 등과 같은 국제기구의 협력을 도모하는 것도 고려할 필요가 있다.¹²⁾ 현재 중국의 경우 국제기구의 지원을 많이 받고 있는 상황이기 때문에 국제공조연구 등을 통하여 대상국에의 접근을 원활히 할 수 있다. 이에 대해서는 건국대학교 법학연구소의 구성이 학계-자격자대리인으로 구성되어 있기 때문에 회원 개개인의 능력은 국제적 역량이 충분이 되어 있으므로 건국대학교 법학연구소의 의지가 중요하다고 할 것이다.

셋째, 법제연수시스템의 구축이 필요하다. ODA사업뿐만 아니라 일반적인 국제교류차원에서 대상국의 전문가에 대한 연수가 본격적인 교류의 기본이라고 할 것이다. 현재 건국대학교 법학연구소의 법제연수시스템은 기본적인 상황만 구축되어 있다고 할 것이다. 예컨대 대상국의 등기 관련 부처 공무원 및 전문가의 우리나라 연수 요청이 KOICA에 등에 온 경우 현재는 주로 대법원 또는 사법연수원을 통해서 이러한 연수가 이루어지고 있으나, 현재 ODA 수행 주류라고 할 수 있는 민관 협력체계에 의한 연수시스템에 대한 개발 수요가 증가하고 있다. 이러한 상황을 대비하여 중국에 대한 체계적인 법제연수시스템을 구축할 필요가 있다.

넷째, 대상국의 법제에 대한 정밀한 분석이 필요하다. 예컨대 앞에서 본 중국의 경우 부동산과 관련하여 소유권과 사용권이 나누어져 있기 때문에 이에 대한 등기 등의 방안이 어떻게 되는지, 그리고 우리나라 등기신청 시스템을 중국에 공유하기 위한 사회적 기반이 되어있는지 예컨대 등기신청이 잘 이루어지고 있는지 및 등기를 하기 위한 서식 및 첨부서류와 담당부처 또는 기관이 어디인지 등에 대한 사전에 철저한 조사가 필요하다. 다만, 중국의 경우에 최근에 등기 관련 정보 플랫폼에 중점을 두고 있기 때문에 등기 관련 정보 플랫폼이 어떠한 시스템으로 구축되고 어떻게 운영되는지를 조사하고 우리나라의 부동산등기법제도

12) 박광동, “법제교류지원사업 가이드라인 구축”, 한국법제연구원, 2010, 56쪽.

가 어떠한 형태로 중국의 시스템에 도움을 줄 수 있을 지에 대한 구상도 필요하다.

다섯째, 우리나라 등기법 등에 대한 다국어 모듈화 작업이 필요하다. 중국 등에 우리나라의 부동산등기법제에 대한 시대별 발전 현황 및 이에 따른 사회적 영향 등을 분석하여 이를 서적화 할 필요가 있다. 이 서적화에 있어서는 영문뿐만이 아니라 중국어 등의 대상국 언어로 작성하여 대상국의 입법컨설팅 및 연수시에 제공할 필요가 있다. 다만 유의할 점은 예컨대 중국의 경우 등기의 공신력을 인정하고 있다고 법규정에 있지만 등기의 공신력은 대장 및 등기 등이 전부 갖추어진 상황을 전제로 하는데 종전 중국의 경우에 이에 대한 전반적인 시스템이 구축되어 있지 않기 때문에 진정한 의미의 공신력이 있다고 보기 어렵다. 이와 같은 언어적 의미와 이에 대한 사전적 제반요건에 대한 의미를 명확히 할 필요가 있다.

V. 결론

우리나라의 부동산등기제도는 오프라인에 의한 등기신청방식과 온라인에 의한 등기신청방식으로 2원적 절차가 가능하도록 되어 있다. 현재 중국은 부동산등기신청에 있어서 오프라인에 의한 등기신청방식만이 존재한다. 다만, 부동산등기신청에 따른 주무부처의 등기관리는 중국에서는 전자정보처리조직에 의한 등기관리방식이 점차적으로 구축되어 가고 있다. 이렇듯 국가 등이 부동산을 관리하는 것에 있어서는 어느 정도 발전을 통하여 문제점 등을 점차적으로 개선할 여지가 많은 반면, 국민들이 등기신청을 하여야 하는 경우에 등기신청의 절차적인 인지부족 및 첨부서류 등의 준비, 그리고 등기신청서 등의 복잡성으로 인하여 부동산등기신청의 어려움 및 이로 인한 여러 가지 등기내용의 하자로 인하여 부동산등기의 충실성이 결여될 가능성이 커지고 있다.

이에 우리나라의 건국대학교 법학연구소가 중심이 되어 일본의 법정 비지원연락회와 같이 대상국에 법제교류지원을 하여 부동산등기시스템 구축에 적극 참여하여 중국 등에 우리나라 부동산등기제도에 대한 법제 발전경험을 공유함으로써 작게는 우리나라의 등기법제도를 국외로 확대하고, 광의로는 우리나라의 법제를 대상국에 수출함으로써 우리나라 법제의 국제화 확대에 기여할 수 있도록 할 필요가 있다. 그렇다면 어떻게 법제교류지원을 하여야 할 것인가와 관련하여서는 우선 중국의 등기 소관 관청을 명확히 알고 이 기관에 지속적인 법제발전경험 지원을 할 필요가 있다. 이때 중요한 것은 대상국의 종래 부동산등기제도에 대한 신뢰를 바탕으로 법제교류지원을 하여야 한다. 무조건적으로 우리나라 등기제도가 좋다고 하는 것은 대상국에게 심리적 이질감을 느끼게 할 수 있다. 이러한 전제조건을 바탕으로 하여 우리나라의 ODA사업과 연계를 하거나, 국제공조연구 및 법제정보의 교류시스템의 구축을 할 필요가 있다. 그리고 건국대학교 법학연구소 내부적으로는 법제연수시스템의 구축하고, 대상국의 법제에 대한 정밀한 분석 및 관계 전문가들에 대한 정보 교류를 통한 우리나라 등기법 등에 대한 다국어 모듈화 작업을 통한 법제발전경험공유시스템을 체계적으로 구축할 필요가 있다.

참고문헌

1. 단행본

- 양은상/김태호, 현행 이원적 부동산 공시제도의 발전 방안에 관한 연구, 사법정책연구원 연구총서: 대법원사법정책연구원, 2014.
- 김상철/양은상, 부동산 등기제도의 개선 방안에 관한 연구, 사법정책연구원 연구총서: 대법원사법정책연구원, 2015.

2. 학술지

임승권, “중국의 부동산등기에 관한 연구”, 중국학논총 제48집, 한국중국문화학회, 2015, 23-46쪽.

3. 자료집 및 보고서

김대용, “공간정보산업의 ODA수행체계에 관한 연구(박광동 발제): 토론문”, 공간정보산업의 글로벌 전략(스마트 국토엑스포 지적정보학회 컨퍼런스), 한국지적정보학회, 2016.

박광동, “법제교류지원사업의 이념과 과제”, 한국법제연구원, 2008.

_____, “법제교류지원사업 가이드라인 구축”, 한국법제연구원, 2010.

_____, “법제교류협력 관련 기관의 협력 방안 연구”, 한국법제연구원, 2014.

조혜신, “국제개발협력의 최근 동향과 법제교류지원사업에의 시사점”, 한국법제연구원, 2012.

4. 웹자료

두산백과, <<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=1124634&cid=40942&categoryId=33388>>, 검색일 2016.12.30.

중국연구소, “민국 4대 미남”, 2009.9.16., <<http://cafe.daum.net/chinashock/4Wcf/44?q=%C3%BB%B3%AA%B6%F3%20%B9%CE%B1%B9%BD%C3%B4%EB>>, 검색일 2016.12.30.

[Abstract]

Real Estate Registration Process and Identification Assurance System in China —Viewpoint from Legal Collaboration Assistance—

Park, Kwang-Dong*

In China, Real Estate Registration System had been regulated in Property Law with a purpose of uniform operation of the system. However the system was not operated with properly. Uniform Real Estate Registration System has been operated since March 2015 when 「Real Estate Registration Executing Regulation」 was enacted. One of the major issues operating the Uniform Real Estate Registration System is to make and develop sincere Identification Assurance System, which would make great effect on reliability of the Real Estate Registration System.

In Korea, there had been several legal and policy debates and discussions about developing and enhancing Identification Assurance System on Real Estate Registration Applicant or interest holders. Implications from the Korea's legal development experience applying to the Chinese Identification Assurance System would be explored with the view point from legal collaboration assistance.

It is necessary to share Korea's legal development experience related to Real Estate Registration System with China by participating in development

* Senior Research Fellow in Korea Legislation Research Institute

of Real Estate Registration System in China as a way of assisting legal collaboration focusing 「Real Estate Registration Act」 to target country such as China, which is a similar way that the Japan's Legal Assistance Contact Association had performed. To do this, it is necessary to identify China's Authority charging of real estate registration and assist the authority with Korea's legal development experiences consistently. Based with the condition precedents, it is necessary for link the legal collaboration assistance on Real Estate Registration System in China with Official Development Aid performed by Korea, or establish international collaboration study and legal information interchange system on this issue.

[Key Words] China, Real Estate, Real Estate Registration, Identification Assurance, Legal Collaboration Assistance