일감부동산법학 | 제31호
2025년 11월 137-164쪽
건국대학교 법학연구소

Ilkam Real Estate Law Review
Vol.31, November, 2025. pp.137-164
The Institute of Legal Studies, Konkuk Univ.

중국 부동산 등록제도 분석과 시사점

China's Real Estate Registration System

-An Analysis and Implications-

장 지 화*
Zhihua Zhang

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 중국의 부동산 통일등록제도의 구축 연혁과 효과
Ⅲ. 중국 부동산 등록제도 개요
Ⅳ. 중국 부동산 통일등록제도의 문제점과 보완
Ⅴ. 결론

여기서는 중국이 2013년 개혁을 시작으로 2023년 전면 시행에 이른 '부동산 통일 등록제도'의 구축 과정과 법적 체계를 분석한다. 과거 토지, 주택, 임지 등 관장 부처가 분산되어 비효율과 정보 단절을 야기했던 다원적 등록 시스템은, 본 개혁을 통해 일원화된 기관과 통일된 정보 플랫폼을 갖춘 제도로 통합되었다. 이로써 중국은 소유권 보호 강화, 거래 안전성 제고, 행정 효율화라는 가시적 성과를 거두었다. 그러나 이러한 성과에도 불구하고 현행 제도가 여전히 중대한 법제적 한계를 안고 있음을 지적한다. 부동산 등록에 관한 현행 핵심 법규는 행정 규정 수준에 머물러 법적 안정성이 부족하며, 지하 공간 사용권과 같은 신종 부동산 권리에 대한 법적 공백이 존재한다. 또한, ≪민법전≫ 등 관련 법률 간의 규정이 상충하여

https://doi.org/10.35148/ilsire.2025..31.137
투고일: 2025. 10. 20. / 심사완료일: 2025. 11. 13. / 게재확정일: 2025. 11. 19.

* 김앤장 법률사무소 중국 변호사, 숭실대학교 국제법무학과 겸임교수, 법학박사
PRC Lawyer of Kim & Chang, Adjunct Professor of Soongsil University, Ph.D. in Law

실무상 혼란을 야기하고 있다. 이에 본 연구는 제도의 공신력과 안정성을 공고히 하기 위한 법제적 보완 방안을 제시한다. 핵심적으로 현행 핵심 행정법규를 대체하는 고차원의 전문 '부동산 등록법' 제정, 신종 권리의 명확한 법제화, 그리고 관련 법규 간의 충돌 해소를 위한 정합성 확보가 시급함을 주장한다. 이러한 법치주의에 기반한 제도적 완비는 중국 부동산 시장의 투명성과 신뢰를 담보하고, 장기적으로 지속 가능한 경제 발전을 위한 견고한 토대가 될 것이다.

[주제어] 중국 부동산, 부동산 등록, 부동산 소유권, 부동산 통일등록, 등록의 효력

Ⅰ. 서론

부동산 등록제도는 부동산에 관한 권리 귀속과 변동 사항을 공적 장부에 기재하여 공시함으로써 제3자를 보호하고 거래의 안전을 도모하는 핵심적인 법적 인프라이다. 중국은 2013년 이전까지 토지, 주택, 임지 등 부동산 유형에 따라 등록 관장 부처가 분산되어 있어, 등록 기준의 불일치, 정보 단절, 행정 비효율 및 거래 비용 증가와 같은 심각한 문제에 직면해 있었다.

이러한 다원화된 등록 체계의 폐단을 극복하고 시장 경제 발전과 소유권 보호의 요구에 부응하기 위해, 중국 정부는 2013년 국무원 기관 개혁을 기점으로 부동산 통일등록제도 구축을 본격화하였다. 이 개혁은 2014년 11월 ≪부동산 등록 임시 조례(不动产登记暂行条例)≫(아래 '**임시조례**')의 제정으로 법제화의 기틀을 마련하였으며, 이후 관련 시행세칙과 작업 규범을 통해 구체화되었다.

수년간의 통합 작업을 거쳐 2023년 4월, 중국은 부동산 통일등록제도의 전면적 실현을 공식적으로 선언하였다. 이로써 민법전을 최상위 법원으로 하고 ≪임시조례≫를 핵심으로 하는 일원화된 등록 체계가 확립되

었다. 본 제도의 시행은 소유권의 명확화를 통한 권리 보호 강화, 정보 투명성 제고를 통한 거래 안전성 확보, 그리고 행정 절차 간소화를 통한 효율성 향상 등 긍정적 성과를 가져온 것으로 평가된다.

그러나 이와 같은 성과에도 불구하고, 제도의 시행 과정에서 법률 체계상의 미비점, 복잡한 등록 절차, 정보 공유의 한계 등 새로운 도전 과제들이 드러나고 있다. 본 연구는 중국 부동산 통일 등록 제도의 구축 과정과 법적 체계를 분석하고, 현재 당면한 주요 문제점들을 진단하여 향후 제도의 안정적 발전을 위한 법제적 보완 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

Ⅱ. 중국의 부동산 통일등록제도의 구축 연혁과 효과

1. 부동산 통일등록제도 구축 연혁

부동산 통일등록제도는 하나의 등록 기관이 부동산에 관한 등록 업무를 통합적으로 담당하고, 등록 범위와 등록 규칙, 절차 등을 통일하는 제도이다. 중국 민법전 제210조 제2항에서는 “국가는 부동산에 대해 통일등록제도를 시행한다. 통일등록의 범위, 등록 기관 및 등록 방법은 법률 및 행정 규정에 의해 정해진다”고 규정하고 있다. 2013년은 중국의 부동산 통일등록제도 구축의 중요한 출발점이었다. 그 이전에는 부동산 등록 업무가 여러 부처에 분산되어 있었고, 주택 등록은 주택 도시 및 농촌 건설 부서(住房城乡建设部门)가, 토지 등록은 국토 자원 부서(国土资源部)가, 임지 등록은 임업 부서(林业部门)가 각각 담당하였다. 이러한 분산 등록 방식은 등록 기준이 통일되지 않거나 정보 흐름이 원활하지 않으며, 거래 비용이 증가하는 등의 많은 단점이 있어 시장 경제 발전과 소유권 보호의 요구에 부응하기 어려웠다.[1)]

1.1 정책의 제정과 방향 확립

2013년 3월 10일 ≪국무원 기관 개혁 및 기능 전환 방안(国务院机构改革和职能转变方案)≫을 발표하였고, 여기서 '동일 사건은 하나의 부서가 책임지는 원칙(同一事件由一个部门负责的原则)'을 확인하였고, 해당 원칙에 따라 주택 등록, 임지 등록, 초원 등록, 토지 등록의 관리를 통합하겠다는 국가기관 설정 방안을 밝혔다.[2)]

같은 해 11월 20일, 국무원 제31차 상무회의는 국토자원부가 전국의 토지, 주택, 초원, 임야, 해역 등 부동산 통일등록 책임을 지도하고 감독하도록 명확히 하였다. 이는 등록 기관, 등록 장부, 등록 근거 및 정보 플랫폼이라는 부동산 등록에서의 가장 중요한 네 가지 분야를 통합하는 것을 기본적으로 실현하였다.[3)]

1.2 제도의 추진과 협력 시스템 구축

2014년은 제도 구축의 중요한 추진 단계였다. 2014년 2월 24일, 국무원은 중앙 인민 정부 웹사이트를 통해 ≪국무원 부동산 등록 업무 부처 간 연석회의 제도 설립을 승인하는 답복(国务院关于同意建立不动产登记工作部际联席会议制度的批复)≫을 발표하였고, "부동산 등록 업무 부처 간 연석회의 제도(不动产登记工作部际联席会议制度)"를 확정하였다. 이 제도는 여러 부처 간의 소통과 협력의 플랫폼을 구축하여 각 관련 부처가 연석회의의 틀 안에서 부동산 통일등록 작업의 중대 문제를

1) 중국방통사 사이트, "중국 부동산 통일 등기 제도 구축", 2013. 3. 11, <http://-finance.people.com.cn/n/2013/0311/c153180-20748608.html>, 검색일: 2025. 10. 11.

2) 중국 국무원, "2013년 중국 국무원기구개혁과직책개혁방안", <https://www.gov.-cn/2013lh/content_2354443.htm>, 검색일: 2025. 10. 11.

3) 중국 국토자원부, "국토자원부 부장 사무회의 개최로 부동산 통일 등기 업무 연구", 2013. 11. 25, <https://www.gov.cn/gzdt/2013-11/25/content_2533987.html>, 검색일: 2025. 10. 11.

공동으로 논의하고, 부처 간의 조정과 협력을 촉진하여 책임의 중복으로 인해 발생할 수 있는 모순과 충돌을 피할 수 있게 하였다.

1.3 주요 법규 제정

법률 및 규정 제정 면에서, 2014년 7월 11일, 국토자원부 제3차 부서 회의에서 ≪부동산 등록 임시 조례(심사송부용초안)(不动产登记暂行条例(送审稿))≫[4]가 심의 통과되었고, 7월 16일에 공식적으로 국무원에 제출되었다. 일련의 의견 수렴 및 검토 과정을 거쳐, 2014년 11월 24일, 국무총리 리커창이 제656호 명령을 서명하여 ≪임시조례≫가 2015년 3월 1일부터 공식 시행되도록 하였다. ≪임시조례≫는 부동산 통일등록 제도의 핵심 법규로, 부동산 등록의 범위, 등록 기관, 등록 절차, 등록 정보 공유 및 보호 등 여러 측면을 포괄적으로 규정하여 부동산 통일등록 작업에 직접적인 법적 근거를 제공하고, 등록 작업이 법적 근거를 갖추게 하여 부동산 통일등록 제도가 정책 계획 단계에서 실제 운영의 법제화 단계로 들어섰음을 나타낸다.[5]

1.4 관련 업무 추진과 제도 보완

2015년, ≪임시조례≫의 시행과 함께 관련 업무도 전면적으로 전개되었다. 2월 27일, 국토자원부는 부동산 등록부 증서의 형식과 내용을 규범화하고 등록 정보의 규범성과 통일성을 보장하였다. 같은 해 2월 28일,

4) 중국인민대표대회 법제처, "<부동산 등기 잠행 조례(의견수렴안)>에 대한 설명", 2014. 8. 17, <https://www.gov.cn/zhuanti/2014-08/17/content_2735688.html>, 검색일: 2025. 10. 11.

5) 동안현 인민정부, "<부동산 등기 잠행 조례> 정책 해석", 2013. 10. 23, <http://www.-da.gov.cn/da/yhzcjdht/202310/c6e4182ad6dd4dcd8e26be3a4d7bb195.shtml>, 검색일: 2025. 10. 11.

중화인민공화국 국토자원부 부동산 등록 전용 인장을 사용하기 시작하여 인장 관리 측면에서 등록 작업의 권위성을 보장하였다. 3월 26일, ≪부동산 등록 임시조례 시행세칙(의견수렴안)(不动产登记暂行条例实施细则(草案征求意见稿))≫에 대한 공개 의견 수렴이 이루어져 조례 내용을 세분화하고 보완하였다. 4월 20일, 지방 부동산 등록 책임 통합에 대한 지침을 발표하여 지방 차원에서 등록 책임의 통합을 촉진하였다.

2016년 1월 15일, 국토자원부 공식 웹사이트에 ≪부동산 등록 임시조례 시행세칙(不动产登记暂行条例实施细则)≫(아래 '**시행세칙**')이 발표되었고, 이는 부동산 통일등록 제도가 본격적으로 시행됨을 나타낸다. 시행세칙은 ≪임시조례≫의 각 조항에 대한 세부 설명과 보충을 제공하고, 구체적인 운영 절차와 기준을 명확히 하여 규정의 실행 가능성을 높였다. 같은 해 5월 30일, ≪부동산 등록 작업 규범(시행)(不动产登记操作规范(试行))(이하 '**작업규범**')≫을 발표하여 부동산 등록의 각 단계에 대해 신청, 수리, 심사, 등기, 발급 등에서 구체적인 작업 지침을 제시하여 1선 등록 직원에게 구체적인 작업 안내를 제공하였다.

1.5 전국적인 통일등록제도 구축 완료

수년간의 노력 끝에, 2023년 4월 25일, 자연 자원부 장관 왕광화가 전국 자연 자원 및 부동산 권리 등록 작업 회의에서 중국이 부동산 통일등록을 전면적으로 실현했다고 발표하였다.[6] 이를 통해 민법전을 주축으로 하고 ≪임시조례≫를 핵심으로 하며, 시행세칙, 작업 규범, 지방법규 등을 지원으로 하는 부동산 통일등록제도 체계가 기본적으로 형성되었다. 이 과정에서 일련의 정책 및 법규가 단계별로 발전하여, 최상위 설계에서 구체적인 시행세칙까지, 책임 분담에서 운영 규범까지 전방위

6) 신화사, "우리나라 전국적으로 부동산 통일 등기를 전면 실행", 2023. 4. 25, <https://-www.gov.cn/yaowen/2023-04/25/content_5753163.htm>, 검색일: 2025. 10. 11.

적으로 부동산 통일등록제도가 처음부터 끝까지 발전하는 과정을 추진하였으며, 부동산 권리자의 합법적 권익을 보장하고, 시장 거래 질서를 유지하며, 사회 경제 발전을 촉진하기 위한 견고한 기초를 마련하였다.

2. 부동산 등록제도 실행 성과

부동산 등록제도의 시행은 중국경제 사회 발전에 여러 긍정적인 효과를 가져왔으며, 소유권 보호, 시장 운영, 정부 관리 등 여러 분야에서 중요한 역할을 하고 있다.

2.1 소유권 명확화 및 권리 보호 강화

부동산 등록제도는 법적으로 부동산의 권리 귀속을 명확히 하며, 토지, 주택 등 각종 부동산의 권리 정보를 상세히 등록부에 기록한다. 이를 통해 권리자에게 법적 효력이 있는 소유권 증명을 제공한다. 이는 소유권 불명확으로 인한 분쟁을 효과적으로 방지하고, 권리자의 재산에 대한 안전감을 강화하여 사회의 안정과 조화를 크게 유지한다.[7] 만약 소유권 분쟁이 발생할 경우, 등록부의 정보는 분쟁 해결의 핵심 근거가 되어 권리자의 합법적인 권익을 보호하는데 중요한 역할을 하고 있다.

2.2 시장 질서 규범화 및 거래 안전성 강화

통일된 부동산 등록제도는 정보 장벽을 허물고 등록 정보를 집중 관리 및 공유할 수 있게 한다. 거래 당사자들은 부동산의 실제 상황을 쉽게 파악할 수 있으며, 거래 대상의 권리, 담보, 압류 등의 정보를 미리

7) 李让恩/肖亮/蒋霞, “房地产交易与不动产登记业务协同发展对策研究”, 上海房地 2025年 第1期, 上海市房产经济学会, 2025, 29页。

알고 있어 거래 위험을 효과적으로 줄이고 시장 거래의 투명성과 안전성을 높인다. 또한, 규범적인 등록 절차는 사기 및 불법 거래 등의 발생을 줄여 거래의 공정성과 합법성을 보장하며,[8] 부동산 시장의 정상적인 질서를 유지하고 시장의 건강한 발전 촉진에 이바지하고 있다.

2.3 행정 효율성 향상 및 정부 관리 최적화

부동산 등록은 원래 여러 부처에 분산되어 있던 등록 업무를 통합하여 등록 기관, 등록 장부, 등록 근거 및 정보 플랫폼의 통일을 실현하였다. 이러한 변화는 업무 절차를 간소화하고 중복 등록 및 다중 관리 문제를 피할 수 있게 하며, 정부 부처의 작업 효율성을 높이고 행정 비용을 감소하였다.[9] 다양한 정부 부처는 통일된 등록 정보를 바탕으로 협력하여 정보 공유를 실현하고 행정 관리의 과학성과 정확성을 향상시킨다. 예를 들어, 세무 부서는 등록 정보를 바탕으로 정확하게 세금을 부과하고, 계획 부서는 등록 데이터를 통해 도시 건설을 합리적으로 계획하여 자원의 배분 효율성을 높였다.

2.4 데이터 지원 제공 및 거시적 의사결정 지원

부동산 등록 작업은 방대한 기초 데이터를 축적하며, 이 데이터는 부동산의 위치, 면적, 용도, 가치 등 다양한 정보를 포함한다. 이러한 데이터를 깊이 있게 분석하고 활용함으로써 정부가 거시 경제 정책을 수립하고 도시 계획 및 자원 관리에 과학적 근거를 제공할 수 있다.[10]

---

8) 李洪海, “房屋交易和不动产登记的关系与正确处理分析”, 青海师范大学学报(哲学社会科学版) 第41卷, 青海师范大学, 2019, 41页。

9) 王庆月, “房屋交易与不动产登记工作的业务衔接与办理”, 中国房地产业 第56卷, 中国房地产业 杂志社有限公司, 2016, 43页。

10) 王琛, “不动产登记档案数字化的趋势、问题与对策”, 兰台内外 第36期, 兰台内外 杂

예를 들어, 등록 데이터를 분석하여 부동산 시장의 공급과 수요 상황을 이해하고 부동산 시장 조정에 데이터 지원을 제공할 수 있으며, 또한 토지 자원의 합리적인 개발 이용과 도시 기반 시설의 계획 및 건설에 참고 자료를 제공하여 경제 사회의 지속 가능한 발전을 촉진하고 있다.

Ⅲ. 중국 부동산 등록제도 개요

1. 부동산 등록

중국 법률에서는 부동산 물권이 변동할 경우, 당사자가 국가의 관련 행정 기관에 등록을 신청해야만 효력이 발생하며, 법적으로 비교적 엄격한 공시 제도를 규정하고 있다. 민법전 제208조에서는 **"부동산물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸은 법률에 따라 등록해야 한다"**고 규정하고 있다. 제209조에서는 "부동산 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸은 법에 따라 등록되었을 때 효력이 발생하며, 등록되지 않은 경우 효력이 발생하지 않지만 법률에 다른 규정이 있는 경우는 제외된다. 법에 따라 국가 소속으로 인정되는 자연 자원은 소유권을 등록하지 않아도 된다"고 명시하고 있다. 제214조에서는 "부동산 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸은 법률에 따라 등록해야 하며, 부동산 등록부에 기재될 때 효력이 발생한다"고 규정하고 있다.

≪임시조례≫ 제2조 제1항에서는 "본 조례에서 말하는 부동산등록은 부동산등록기관이 법에 따라 부동산권리의 귀속 및 기타 법정사항을 부동산등록부에 기재하는 행위를 의미한다"고 정의하고 있다. **부동산 등록은 부동산 물권 변동의 법적 근거로, 법적 행위에 기반한 부동산 물권 변동의 효력 요건 중 하나이다.** 부동산 등록을 진행하는 이유는

志社, 2024, 28页。

당사자의 부동산 거래의 안전성과 효력을 유지하기 위함이다.

2. 부동산 등록의 효력

2.1 부동산 등록의 효력 개요

부동산 등록의 효력은 등록 후에 발생하는 법적 효과를 의미한다. 중국 민법전 제209조 제1항에서는 “부동산 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸은 법에 따라 등록되었을 때 효력이 발생하며, 등록되지 않은 경우 효력이 발생하지 않지만 법률에 다른 규정이 있는 경우는 제외된다”고 명확히 규정하고 있다. 이는 법적으로 등록 요건을 일반 원칙으로 채택하고, 등록에 대한 반대가 예외임을 나타낸다. 전반적으로 부동산 등록은 다음과 같은 여러 가지 효력을 가진다.

2.1.1 물권 변동의 효력

일반적으로 법적 행위에 의해 발생하는 부동산 물권 변동은 등록일로부터 효력이 발생한다. 즉, 등록은 물권 변동에 결정적인 의미를 가지며 단순한 선언이 아니다. 민법전 제214조에서는 “부동산 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸은 법률에 따라 등록해야 하며, 부동산 등록부에 기재될 때 효력이 발생한다”고 규정하고 있다. 이는 등록의 효력 발생 시점을 부동산 등록부에 기재된 시간을 기준으로 삼아야 함을 의미한다.[11] 기재란 등록 사항을 부동산 등록부에 기록하는 것을 말하며, 기재는 반드시 등록부에 기입되어야 하고, 단순히 신청하는 것만으로는 등록이 이루어졌다고 볼 수 없다.

11) 吴双, “我国不动产登记效力的评析与研究”, 信阳农林学院学报 第30期, 信阳农林学院学报 编辑部, 2020, 15页。

2.1.2 권리 추정 효력

권리 추정 효력은 등록된 권리자가 법적으로 권리자로 추정되는 것을 의미한다. 등록이 정정되지 않거나 이의 등록이 존재하지 않는 경우, 등록된 권리자가 물권자임을 추정할 수 있다. 민법전 제216조는 이러한 등록의 효력을 확인하고 있다.[12)]

2.1.3 선의적 제3자 보호 효력

선의 보호의 효력은 전통적인 민법에서 말하는 "공신력"을 의미하며, 등록된 권리자가 법적으로 진정한 권리자로 추정된다는 것이다. 이후 사실이 등록된 물권이 존재하지 않거나 결함이 있음을 증명하더라도, 그 물권의 존재를 신뢰하고 물권 거래를 진행한 사람에 대해서는 법이 여전히 그의 행동을 진정한 물권과 동일한 법적 효과를 인정한다.

2.2 등록의 효력과 계약의 효력 구분

민법전 제215조에서는 "당사자 간에 부동산 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸에 관한 계약을 체결할 경우, 법에 다른 규정이 있거나 당사자가 다른 약정을 하지 않은 한, 계약이 성립할 때부터 효력이 발생하며, 물권 등록을 하지 않은 경우에도 계약의 효력에는 영향을 미치지 않는다"고 규정하고 있다. 이 조항을 중국에서는 "구분 원칙(区分原则)"이라고 불리며, 계약의 효력과 물권 변동의 효력을 구분하는 것을 의미한다.[13)] 이 조항은 부동산 물권의 변동에 주로 적용되지만, 동산 물권의 변동에도 중요한 참고가 된다. 예를 들어, 동산 담보는 등록에 대한 저항이 될 수 있어서, 계약의 효력과 등록의 효력을 엄격히 구분해야 한다.

12) 尹飞, "不动产登记行为的性质及其展开——兼论民法典编纂中不动产登记制度的完善", 清华法学 第2期, 清华法学 编辑部编辑, 2018, 45页。

13) 高圣平, "土地承包经营权制度与民法典物权编编纂——评 ≪民法典物权编(草案二次审议稿)≫", 法商研究 第6期, 中南财经政法大学 法商研究 编辑部, 2019, 217页。

3. 등록 기관의 심사 의무

심사의무란 등록 기관이 관련 등록 신청을 심사하는 데 있어 책임지는 심사 역할을 의미한다. 민법전 제212조에서는 “등록 기관은 다음과 같은 직무를 수행해야 한다: ① 신청인이 제공한 권리 증명서와 기타 필요한 자료를 확인한다; ② 관련 등록 사항에 대해 신청인에게 문의한다; ③ 사실대로, 신속하게 등록 사항을 기록한다; ④ 법률 및 행정 규정에서 규정한 기타 직무를 수행한다. 신청 등록하는 부동산에 대한 사항이 추가 증명이 필요한 경우, 등록 기관은 신청인에게 보충 자료를 요구할 수 있으며, 필요시 현장 확인을 할 수 있다”고 규정하고 있다.

이 규정에 따라 부동산 등록 기관은 다음과 같은 의무를 가진다.

첫째, 확인 의무. 확인이란 신청인이 제출한 자료를 검토하여 그 자료의 진위를 판단하는 것이다.

둘째, 관련 등록 사항에 대해 신청인에게 문의하는 의무. 등록 기관이 등록 사항에 대해 의문이 있을 경우, 신청인에게 질문하여 사실을 파악해야 한다.

셋째, 현장 확인 의무(실사의무). 현장 확인이란 등록 기관이 부동산을 직접 확인하여 그 권리 상태가 당사자가 제출한 신청 자료와 일치하는지를 판단하는 것을 의미한다.

넷째, 사실에 따른 신속 등록의무. 사실대로 등록한다는 것은 법에 따라 등록 사항을 등록부나 등록 시스템에 기재하여 등록 정보를 사실 그대로 기록하는 것을 말하며, 신속하게 등록한다는 것은 등록 기관이 등록 신청을 접수한 후 신속히 등록을 처리해야 하며, 부당하게 지연해서는 안 된다는 것이다. 그렇지 않을 경우 등록 신청인에게 손해를 끼칠 수 있다.

다섯째, 법률 및 행정 규정에서 규정한 기타 의무이다. 예를 들어, 권리 분쟁 가능성이 있거나 타인의 이해관계가 관련된 등록 신청에 대해

부동산 등록 기관은 신청인, 이해관계인 또는 관련 단체에 조사를 실시할 수 있다.

4. 등록 조회 및 등록 자료의 비밀 유지 의무

민법전 제218조에서는 "권리자와 이해관계인은 부동산 등록 자료를 조회하거나 복사할 수 있으며, 등록 기관은 이를 제공해야 한다"고 규정하고 있다. 이 조항은 권리자와 이해관계인이 부동산 등록부를 조회할 권리를 명확히 하고 있다. 구체적으로 조회 주체는 두 가지 유형으로 나뉘며, 등록된 재산에 대해 재산권을 가진 주체와 등록 재산에 대해 이익을 가진 사람을 포함한다.[14]

또한, 이해관계인은 관련 등록 자료를 조회한 후 등록 자료에 대해 비밀 유지 의무가 있다. 이에 대해 민법전 제219조에서는 "이해관계인은 권리자의 부동산 등록 자료를 공개하거나 불법으로 사용할 수 없다"고 명시하고 있다.

5. 특별한 등록 제도

5.1 정정 등록(更正登记)

민법전 제220조 제1항에서는 "권리자와 이해관계인이 부동산 등록부에 기재된 사항이 잘못되었다고 생각할 경우, 정정 등록을 신청할 수 있다. 부동산 등록부에 기재된 권리자가 서면으로 정정에 동의하거나 등록에 오류가 있음을 증명하는 증거가 있을 경우, 등록 기관은 이를 정정해야 한다"고 규정하고 있다.

14) 吴双, 前揭论文, 16页。

5.2 이의 등록(异议登记)

민법전 제220조 제2항에서는 “부동산 등록부에 기재된 권리자가 정정에 동의하지 않을 경우, 이해관계인은 이의 등록을 신청할 수 있다. 등록 기관은 이의 등록을 수행하며, 신청인이 이의 등록일로부터 15일 이내에 소송을 제기하지 않으면 이의 등록은 효력을 잃는다. 이의 등록이 부당하여 권리자에게 손해를 끼친 경우, 권리자는 신청인에게 손해배상을 청구할 수 있다”고 규정하고 있다.

5.3 예고 등록(预告登记)

민법전 제221조에서는 “당사자가 주택 매매 계약을 체결하거나 기타 부동산 물권 계약을 체결할 경우, 향후 물권 실현을 보장하기 위해 합의에 따라 등록 기관에 예고 등록을 신청할 수 있다. 예고 등록 후, 예고 등록되지 않은 권리자의 동의 없이 해당 부동산을 처분하면 물권 효력이 발생하지 않는다.[15] 예고 등록 후, 채권이 소멸하거나 부동산 등록을 할 수 있는 날로부터 90일 이내에 등록을 신청하지 않으면 예고 등록은 효력을 잃는다”고 규정하고 있다.

6. 중국 부동산 등록제도 주요 법률법규의 역할

중국 부동산 등록제도의 법적 프레임워크는 ≪민법전≫을 주축으로 하고, ≪임시조례≫를 핵심으로 하며, ≪시행세칙≫, ≪작업규범≫ 등으로 세부사항을 규정하고 있다. 아울러 각 지자체의 지역입법 또한 제도의 구체적 운영에서 중요한 역할을 하고 있다.

15) 李璐, “不动产预告登记效力研究”, 法制与社会 第4期, 云南省人民调解员协会, 2019, 227页。

≪민법전≫은 중국민법 분야의 기본 법전으로, 부동산 등록제도에 대한 근본적인 법적 근거를 제공한다. '물권편(物权编)'에서 부동산 등록에 대한 규정은 부동산 등록이 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸에서 중요한 역할을 한다고 명확히 하고 있다. 이 규정은 부동산 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸이 법에 따라 등록되어야 효력이 발생하며, 등록되지 않은 경우에는 효력이 발생하지 않음을 명시하여 등록 효력의 일반 원칙을 확립한다. 이는 부동산 등록 제도의 기초를 마련하여 부동산 등록의 효력을 기본법적 차원에서 명확히 하고, 부동산 거래의 안전성과 안정성을 보장하며 물권 질서를 유지하는 데 기여한다.

≪임시조례≫는 부동산 등록제도의 핵심 법규로, 부동산 등록의 범위를 포괄적으로 규정하고, 토지, 해역, 주택, 임목 등 고정 자산을 포함한다. 또한, 등록 기관의 책임과 설정을 명확히 하여 등록 작업의 질서를 보장하고, 신청, 수리, 심사, 등기 등 각 단계의 등록 절차를 규범화하며, 등록 정보의 공유와 보호에 대한 규정을 두어 정보의 흐름을 촉진하면서 정보 안전을 보장한다. 이 조례의 제정으로 부동산 등록 작업은 통일되고 명확한 운영 기준을 갖추게 되어, 부동산 통일 등록 제도가 정책 계획에서 법제화된 시행 단계로 진입하게 되었으며, 과거 분산 등록으로 인한 기준 불일치와 관리 혼란 문제를 종식하였다.

≪시행세칙≫은 임시조례를 세분화하고 보완한 것이다. 부동산 권리 등록에 있어 집단 토지 소유권 등록, 국유 건설용지 사용권 및 주택 소유권 등록 등 다양한 부동산 권리 등록의 구체적인 상황과 운영 절차를 자세히 규정하고, 등록 절차에 대한 신청 자료 요구, 현장 확인 상황, 공고 내용 및 기한 등을 명확히 하였다. 또한, 정정 등록, 이의 등록, 예고 등록, 압류 등록 등 다른 등록 유형에 대한 구체적인 시행 방법도 제시하였다. 시행 세칙은 임시조례의 실행 가능성을 높여 부동산 등록 작업에 대한 보다 세밀한 지침을 제공하여 등록 직원이 실제 작업에서 참고할 수 있도록 하였다.

≪작업규범≫은 실제 운영의 관점에서 부동산 등록의 각 단계를 세부적으로 안내한다. 신청 단계에서 신청인의 자격 및 신청 자료의 규범화, 수리 단계에서 신청 주체와 자료의 확인 요구, 심사 단계에서 법률 및 규정에 따른 신청 사항과 자료의 심사 요점, 등기 단계에서 조건을 충족한 신청 사항을 등록부에 기재하는 구체적인 규정, 마지막으로 부동산 권리 증서 또는 등록 증명의 발급 기준까지 명확하고 세부적인 설명을 제공한다. 이는 현장 등록 직원에게 직접적인 작업 지침을 제공하여 부동산 등록 작업의 표준화와 규범화를 보장한다.

또한, 각 지방은 지역의 실정에 따라 국가 법률 및 규정의 틀 안에서 지방 법규와 정책을 제정하였다. 이러한 지방 입법은 지역의 부동산 특성, 관리 요구 및 사회 경제 발전 상황을 반영하여 부동산 등록의 구체적인 시행을 보완하고 개선하여 부동산 등록 제도가 지역 실정에 더 잘 적응하고 등록 작업의 효율성과 품질을 높이며 지역 특수 문제를 해결할 수 있도록 한다.[16] 예를 들어, 일부 지역은 농촌 주택 부지와 집단 건설용지 등록을 위해 특별한 시행 방안을 마련하여 지역의 주택 부지와 집단 건설용지 등록에 대한 특별 요구와 운영 절차를 세분화하였다.

종합적으로 볼 때, 중국 부동산 등록제도는 다양한 등급과 유형의 법률 및 규정이 상호 협력하여, 거시적인 법적 원칙에서 구체적인 운영 규범에 이르기까지, 국가 차원의 통일 규정에서 지역의 실정에 맞는 규정까지 함께 구성된 완전하고 치밀하며 실천적 지침이 되는 제도 체계를 형성한다.[17] 이는 부동산 등록 작업의 원활한 진행, 부동산 권리자의 합법적 권익 보호, 부동산 시장의 건강하고 질서 있는 발전을 위한 확고한 법적 지지를 제공한다.

16) 尹飞, 前揭论文, 47页。

17) 孟祥明/袁志伟/袁静, “不动产确权登记制度的优化建议”, 住宅与房地产 第30期, 住宅与房地产 杂志社, 2024, 126页。

Ⅳ. 중국 부동산 통일등록제도의 문제점과 보완

1. 문제점

중국 부동산 등록제도는 현재까지 상당한 성과를 거두었지만, 실제 운영 과정에서 해결해야 할 몇 가지 문제가 드러나고 있다.

1.1 법률 체계상 부족점

현재 중국 부동산 등록제도의 법적 근거는 주로 ≪민법전≫, ≪임시조례≫ 및 그 시행 세칙 등으로 구성되어 있다. 초기 제도 틀은 구축되었으나, 구체적인 법 조항에서는 여전히 모호한 부분과 법적 공백이 존재한다.[18] 서로 다른 법률과 규정 간의 연결이 충분히 긴밀하지 않으며, 일부 조항 간에는 충돌이 발생하기도 한다. 이로 인해 등록 기관과 사법부서는 실제 문제를 처리할 때 적용할 법에 대한 혼란을 겪는다. 또한, 사회 경제가 발전하고 새로운 유형의 부동산 권리가 지속적으로 등장함에 따라 기존 법률 규정이 모든 상황을 포괄하기 어려워 복잡한 부동산 등록 문제에 대한 명확한 법적 지침을 제공하지 못하고, 이는 부동산 등록의 권위성과 공정성에 부정적인 영향을 미친다.

1.1.1 법률 조항의 모호성

≪임시조례≫ 및 그 시행세칙에서는 일부 부동산 등록 유형에 대한 정의가 명확하지 않다. 예를 들어, 특수 용도의 부동산(종교 활동 장소, 군사 용지 등)의 등록 규정에 대한 세부 설명이 부족하다. 실제 운영에서 종교 활동 장소의 토지 및 건물 등록 시, 등록 주체의 자격 인정이나

18) 王坤, “不动产登记制度实施中的问题及对策”, 中国房地产 第22期, 中国房地产业杂志社有限公司, 2020, 45页。

권리 범위 정의 등에서 명확한 기준이 없어 등록 기관이 이러한 등록 신청을 심사할 때 신청인이 등록 조건을 충족하는지, 등록의 구체적인 내용과 범위를 어떻게 정할지를 정확하게 판단하기 어렵다. 이는 등록 업무의 효율성에 영향을 미칠 뿐만 아니라 후속 소유권 분쟁을 유발할 수 있다.[19]

1.1.2 법적 공백 존재

사회 경제가 발전함에 따라 새로운 형태의 부동산 권리가 등장하고 있다. 예를 들어, 지하 공간 사용권이나 해양 양식권 등이 있다. 현재 중국 부동산 등록 법체계는 이러한 새로운 권리에 대한 등록 규칙이 체계적으로 마련되어 있지 않다. 지하 공간 사용권의 경우, 일부 대도시에서는 지하 공간이 광범위하게 개발되어 지하 주차장이나 지하상가 등이 건설되고 있다. 그러나 기존 법률은 지하 공간 사용권의 설정, 변경, 양도 및 소멸에 대한 등록 절차와 요건을 명확히 규정하지 않아 각 지역에서의 등록 방식이 다르고 통일된 규범과 기준이 부족하다.[20] 이는 등록 기관의 업무에 어려움을 주며, 권리자의 합법적인 권익 보호에도 부정적인 영향을 미쳐 시장 거래의 안전성과 안정성을 저해한다.

1.1.3 법률 규정 간의 충돌

≪민법전≫의 물권편(物权编)과 ≪토지 관리법≫은 토지 임대 운영권의 등록 효력 문제에 있어 일정한 충돌이 발생한다. ≪민법전≫에서는 토지 임대 운영권이 계약이 성립할 때 설정되며, 등록은 단지 대항 요건에 불과하다고 규정하고 있다. 반면 ≪토지 관리법≫은 토지 임대 운영권의 등록 효력에 대해 상대적으로 모호한 규정을 두고 있어 실제 운영

19) 王坤, 上揭论文, 43页。

20) 张玉亭, “不动产登记制度实施中存在的问题及建议”, 农业技术与装备 2019年 第6期, 沁县不动产登记中心, 2019, 45页。

에서 해석상의 차이가 생길 수 있다.[21] 이러한 충돌은 등록 기관과 사법 부서가 토지 임대 운영권과 관련된 등록 및 분쟁 사건을 처리할 때 어떤 법률을 적용해야 할지 판단하기 어렵게 하여 법의 권위성과 공정성에 부정적인 영향을 미친다. 또한, ≪도시 부동산 관리법(城市房地产管理法)≫과 ≪임시조례≫ 간의 주택 예판매 등록[22] 규정에서도 일관성이 결여되어 있다. ≪도시 부동산 관리법≫은 주택 예판매 행위 관리에 중점을 두고, ≪임시조례≫는 등록 절차와 효력에 더 중점을 두고 있어, 일부 구체적인 조항 간의 차이가 실제 운영에서 혼란을 초래하고 등록 업무에 어려움을 가중시킬 수 있다.

1.1.4 새로운 상황에 대한 적응 부족

도시화가 가속화되고 부동산 시장이 발전함에 따라, 소형 권리 주택 등록 문제, 농촌 주택부지의 "삼권 분립" 이후 등록 문제 등 새로운 부동산 등록 문제가 나타나고 있다. 현재의 부동산 등록 법체계는 이러한 새로운 상황에 대한 대응 능력이 부족하여 명확한 법적 지침을 제공하지 못하고 있다. 소형 권리 주택의 경우, 그 건설과 거래가 관련 법률을 위반하고 있어 현재 합법적으로 등록할 수 있는 명확한 법적 규정이 없다. 그러나 소형 권리 주택은 일부 지역에서 대량으로 존재하며, 많은 사람들의 이해관계가 관련되어 있다. 이러한 등록 문제를 적절히 해결하지 못한다면 사회의 안정성에 영향을 미칠 뿐만 아니라 부동산 시장의 건강한 발전에도 저해가 될 수 있다. 농촌 주택부지의 "삼권 분립" 이후 등록 문제에 대해서는 국가에서 관련 정책을 제시했지만, 법적 차원에서 주택부지 소유권, 자격권 및 사용권에 대한 등록 규칙이 명확하지 않아 실제 운영에서 법적 근거가 부족하다.

---

21) 刘平, "我国不动产登记制度存在的问题及建议", 中国集体经济 第24期, 中国轻工业联合会, 2021, 112页。

22) 张艳秀, "我国不动产登记制度实施问题及对策研究", 居舍 第35期, 北京家具行业协会, 2019, 27页。

1.2 복잡한 등록 절차

부동산 등록을 위한 신청 자료 요구가 많고 복잡하여, 지역마다 및 유형마다 필요한 자료의 기준과 요구가 상이하다. 이로 인해 신청인에게 큰 불편을 초래하고, 신청의 어려움과 시간 비용을 증가시킨다. 또한, 등록 절차 중 심사 단계가 많고 여러 부서의 협력이 필요하여 부서 간의 소통과 조율이 원활하지 않아 심사 기간이 길어지는 경향이 있다. 일부 등록 기관은 실제 운영 과정에서 중복 심사나 불필요한 현장 확인 등을 실시하여 신청인의 부담을 가중시키고, 등록 업무의 처리 속도에 부정적인 영향을 미치기도 한다.

1.3 정보 공유 및 안전 문제

부동산 등록 정보의 공유가 강조되지만, 실제 실행 과정에서는 부서 간 데이터 공유에 장애가 있다. 각 부서의 정보 시스템 구축 기준이 다르고, 데이터 형식이 상이하며, 효과적인 정보 공유 메커니즘이 부족하여 등록 정보가 부서 간에 원활하게 흐르지 못하고 정보의 협력 활용 가치를 충분히 발휘하지 못한다. 또한, 정보 기술의 발전으로 인해 부동산 등록 정보의 안전 문제가 점점 더 부각되고 있다. 등록 정보에는 많은 개인 정보와 상업 비밀이 포함되어 있어, 정보 유출 사건이 발생할 경우 권리자의 합법적인 권익에 심각한 피해를 초래할 수 있다. 현재 중국 부동산 등록 정보 안전 보호에 대한 기술적 수단과 관리 제도가 충분히 갖추어지지 않아 일정한 안전 위험이 존재한다.

1.4 지역별 실행 능력의 차이

각 지역의 부동산 등록 기관은 인력의 질, 기술 수준 및 관리 능력에서

큰 차이를 보인다. 일부 경제적으로 발전이 덜 된 지역의 등록 기관은 전문 등록 인력이 부족하고, 직원들이 등록 정책과 업무 절차를 충분히 이해하지 못해 실제 업무에서 등록 오류나 비정상적인 작업이 발생하기도 한다.[23] 또한, 일부 지역에서는 정보화 구축이 뒤처져 있어 부동산 등록 업무의 정보화 요구를 충족하지 못하고, 이는 등록 작업의 질과 효율성에 악영향을 미친다. 지방 등록 기관은 정책 실행 과정에서 효과적인 감독 및 평가 메커니즘이 부족하여 실행이 미흡하거나 임의로 변경되는 현상이 발생할 수 있어 제도의 엄정성과 권위성에 손상을 초래한다.

1.5 오랜 난제의 미해결

부동산 등록제도가 시행되기 이전, 관리 체계가 미비하고 법률 규정이 불완전한 이유로 많은 난제가 이전부터 있었으나 해결이 어려웠다. 예를 들어, 일부 주택은 소유권이 불분명하거나 서류가 완전하지 않아 현행 등록 제도에 따라 직접 등록할 수 없는 상황이다. 이러한 역사적 유산 문제는 범위가 넓고 상황이 복잡하여 처리하기가 어렵고, 많은 시간과 노력이 소요된다. 이러한 문제를 적절히 해결하지 못한다면 부동산 등록 작업의 원활한 진행에 영향을 미칠 뿐만 아니라 사회적 갈등을 초래하고 국민의 실질적인 이익을 해칠 수 있다.

2. 문제에 대한 보완

부동산 등록 법체계를 개선하고 완비하여 사회 경제 발전의 요구에 더 잘 적응하고 부동산 등록 업무의 원활한 진행을 보장하기 위해 다음 몇 가지 핵심 분야에서 접근해야 한다.

23) 刘平, 前揭论文, 112页。

2.1 전문 부동산 등록법 제정

≪부동산 등록 임시조례≫는 법적 효력과 내용의 완전성에 한계가 있으므로, 전문적이고 높은 수준의 부동산 등록법을 제정할 필요가 있다. 이 법은 부동산 등록의 원칙, 범위, 절차, 효력, 책임 등을 포괄적으로 규정하여 완전하고 통일된 권위 있는 법적 규범을 형성해야 한다. 전문 입법을 통해 각 부서의 책임과 권한을 명확히 하여 다양한 법률과 규정 간의 충돌과 모순을 해결하고, 부동산 등록 업무에 대한 확고한 법적 기반을 제공하여 법의 안정성과 예측 가능성을 강화해야 한다.

2.2 법적 공백 보완 및 법 규정 세분화

현재 법체계에서 존재하는 모호한 부분과 법적 공백을 해결하기 위해, 입법 부서는 심층 조사와 함께 부동산 등록 업무의 실제 요구와 새로운 부동산 권리의 발전 추세를 반영하여 관련 법 조항을 신속하게 수정 및 보완해야 한다. 복잡한 부동산 등록 문제, 예를 들어 특수 유형 부동산의 등록 규칙이나 새로운 권리의 등록 요건 등에 대해 명확하고 구체적인 법적 규정을 마련하여 등록 기관과 사법 부서에 명확한 법적 지침을 제공해야 한다. 또한, 기존 법 조항의 해석 및 적용 기준을 세분화하여 법 적용의 불확실성을 줄이고 부동산 등록 업무의 공정성과 권위성을 확보해야 한다.

2.3 법률 규정 간의 연결 및 조정 강화

효과적인 법률 규정 조정 메커니즘을 구축하여 부동산 등록과 관련된 다양한 법률과 규정을 종합적으로 정리하고 통합해야 한다. 서로 다른 법률과 규정 간의 적용 관계와 우선순위를 명확히 하여 법 조항 간의

충돌과 모순을 제거해야 한다. 입법 부서, 등록 기관, 사법 부서 간의 소통과 협력을 강화하여 법률과 규정을 제정 및 수정할 때 각자의 의견을 충분히 반영하고, 법률 규정의 조화성과 실행 가능성을 확보해야 한다. 또한, 현행 법규와 상충 되는 규범 문서는 신속히 정리하고 폐지하여 법체계의 통일성과 권위성을 유지해야 한다.

2.4 법적 감독 및 책임 추궁 메커니즘 개선

부동산 등록법적 감독 메커니즘을 구축하여 등록 기관과 등록 직원에 대한 감독 관리를 강화해야 한다. 등록 기관의 책임과 의무를 명확히 하고 등록 행동을 규범화하여 등록 권한의 남용을 방지해야 한다. 책임 추궁 제도를 완비하여 부동산 등록 관련 법률을 위반한 행위에 대해 관련자의 법적 책임을 법에 따라 추궁해야 한다. 또한, 권리자의 구제 경로를 마련하여 권리자의 합법적인 권리가 침해당했을 때 효과적인 법적 경로를 통해 보상과 구제를 받을 수 있도록 하여 권리자의 합법적인 권익이 침해되지 않도록 해야 한다.

2.5 법률 홍보 및 교육 강화

부동산 등록법과 규정에 대한 홍보를 강화하여 사회 대중의 부동산 등록제도에 대한 인식과 이해를 높여야 한다. 다양한 채널과 방법을 통해 부동산 등록의 정책, 법규, 처리 절차 및 주의 사항을 널리 알리고, 권리자의 법적 의식과 권리 보호 의식을 강화해야 한다. 동시에 등록 기관 직원에 대한 법적 교육을 강화하여 그들의 업무 수준과 법적 소양을 높여 법률과 규정을 정확히 이해하고 적용할 수 있도록 하여 부동산 등록 업무를 규범적으로 수행해야 한다.

Ⅴ. 결론

중국의 부동산 통일등록제도는 과거 분산 관리 체계의 비효율성과 불안정성을 극복하고, 부동산 권리 보호 및 거래 안전을 위한 제도적 기반을 마련했다는 점에서 중대한 성과를 거두었다. 2013년 개혁 착수 이후 10년에 걸친 노력 끝에 2023년 전면 시행에 이르기까지, 일원화된 등록 기관, 통일된 등록부, 표준화된 절차 및 통합 정보 플랫폼 구축을 통해 행정 효율성과 시장 투명성을 제고하였다.

그러나 본 연구에서 분석한 바와 같이, 현행 제도는 여전히 법제적 측면에서 보완해야 할 과제를 안고 있다. 첫째, 현재 제도의 핵심 근거인 ≪임시조례≫는 행정 규정의 지위에 머물러 있어 법적 안정성과 구속력에 한계가 있다. 둘째, 지하 공간 사용권이나 해양 양식권과 같은 신종 부동산 권리에 대한 법적 공백이 존재하며, 이로 인해 등록 실무상 혼선이 발생하고 있다. 셋째, ≪민법전≫, ≪토지 관리법≫, ≪도시 부동산 관리법≫ 등 관련 법률 간의 일부 규정이 상충하여 법 해석과 적용의 일관성을 저해하는 문제가 발견된다.

이러한 문제점들을 해결하고 중국 부동산 등록제도의 안정성과 신뢰성을 공고히 하기 위해 다음과 같은 법제적 보완을 제언한다.

첫째, 현행 ≪임시조례≫를 대체하고 법적 위계를 격상시킨 전문적인 '부동산 등록법'을 조속히 제정해야 한다. 이 법률은 등록의 기본 원칙, 효력, 절차, 책임 및 권리 구제 등을 포괄적으로 규정하여 확고한 법적 근거를 제공해야 한다. 둘째, 사회 경제 발전에 따라 등장하는 새로운 유형의 부동산 권리를 명확히 정의하고, 이의 등록 요건과 절차를 법률에 명시하여 법적 공백을 해소해야 한다. 셋째, 상충되는 기존 법률 규정들을 체계적으로 정비하고 조정 메커니즘을 마련하여, ≪민법전≫의 물권편 규정을 중심으로 법체계의 통일성과 조화성을 확보해야 한다. 넷째, 등록 기관의 심사 권한과 책임을 명확히 하고, 위법하거나 부당한

등록 행위에 대한 감독 및 책임 추궁 메커니즘을 강화하여 등록의 정확성을 담보해야 한다. 마지막으로, 등록 담당 공무원의 전문성 강화를 위한 법률 교육과 함께, 대국민 홍보를 통해 제도의 이해도를 높여 법적 안정성을 사회 전반에 확산시킬 필요가 있다.

중국의 시진핑 주석은 "법치(法治)는 가장 훌륭한 비즈니스 환경"이라고 말한 바 있다. 앞서 제언한 법제적 개선 노력은 단순히 제도를 완비하는 것을 넘어 중국 부동산 시장의 안정과 사회적 신뢰를 담보하는 핵심 동력이 될 것이다. 모든 경제 주체가 예측 가능하고 공정한 법의 보호 아래 안심하고 거래할 수 있을 때, 비로소 지속 가능한 시장 경제가 견고히 뿌리내릴 수 있다.

참고문헌

1. 학술지

高圣平, “土地承包经营权制度与民法典物权编编纂——评 ≪民法典物权编(草案二次审议稿)≫”, 法商研究 第6期, 中南财经政法大学 法商研究 编辑部, 2019, 211-239页。

李洪海, “房屋交易和不动产登记的关系与正确处理分析”, 青海师范大学学报(哲学社会科学版) 第41卷, 青海师范大学, 2019, 38-42页。

李 璐, “不动产预告登记效力研究”, 法制与社会 第4期, 云南省人民调解员协会, 2019, 226-227页。

刘 平, “我国不动产登记制度存在的问题及建议”, 中国集体经济 第24期, 中国轻工业联合会, 2021, 111-112页。

孟祥明/袁志伟/袁静, “不动产确权登记制度的优化建议”, 住宅与房地产 第30期, 住宅与房地产 杂志社, 2024, 126-128页。

王 琛, “不动产登记档案数字化的趋势、问题与对策”, 兰台内外 第36期, 兰台内外 杂志社, 2024, 26-30页。

王 坤, “不动产登记制度实施中的问题及对策”, 中国房地产 第22期, 中国房地产业杂志社有限公司, 2020, 43-45页。

王庆月, “房屋交易与不动产登记工作的业务衔接与办理”, 中国房地产业 第56卷, 中国房地产业 杂志社有限公司, 2016, 11-48页。

吴 双, “我国不动产登记效力的评析与研究”, 信阳农林学院学报 第30期, 信阳农林学院学报 编辑部, 2020, 13-17页。

尹 飞, “不动产登记行为的性质及其展开——兼论民法典编纂中不动产登记制度的完善”, 清华法学 第2期, 清华法学 编辑部编辑, 2018, 43-58页。

[Abstract]

China's Real Estate Registration System

-An Analysis and Implications-

Zhihua Zhang*

This paper analyzes the establishment process and legal framework of China's "Unified Real Estate Registration System", which began with reforms in 2013 and reached full implementation in 2023. The previous pluralistic registration system, where oversight for land, housing, and forest land was dispersed across various ministries? causing inefficiency and information silos? was consolidated by this reform into an integrated system with a unified agency and a centralized information platform. As a result, China has achieved tangible outcomes, including strengthened property rights protection, enhanced transaction security, and streamlined administrative efficiency.

However, despite these achievements, this paper argues that the current system still harbors significant legal limitations. The core regulations governing real estate registration remain at the level of administrative rules, lacking sufficient legal stability. A legal vacuum persists for emerging property rights, such as underground space usage rights. Furthermore, conflicts between these rules and other related laws, including the Civil Code, create practical confusion.

* PRC Lawyer of Kim & Chang, Adjunct Professor of Soongsil University, Ph.D. in Law

Accordingly, this study proposes legal supplementation to consolidate the system's public credibility and stability. It urgently advocates for the enactment of a higher-level, specialized “Real Estate Registration Law” to replace the current administrative regulations, the clear legislation of new property rights, and the resolution of conflicts between related statutes to ensure legal consistency. This institutional completion, grounded in the rule of law, is essential to guarantee transparency and trust in China's real estate market and provide a solid foundation for long-term sustainable economic development.

[Key Words] China's Real Estate Registration System, Real Estate Registration, Real Estate Ownership, Unified Real Estate Registration, Effect of Registration