

『물권법』 농업관련 부분

주석령 제62호

『중화인민공화국 물권법』이 2007년 3월 16일 제10기 전국인민대표대회 제5차 회의에서 통과되어, 금일 공포하고 2007년 10월 1일부터 시행한다.

중화인민공화국 주석 호금도

2007년 3월 16일

제 1편 총 칙

제1장 기본원칙(1~8조)

제2장 물권의 설정, 변경, 양도 및 소멸

제1절 부동산 등기(9~22조)

제2절 동산(動産)의 인도(23~27조)

제3절 기타 규정(28~31조)

제3장 물권의 보호(32~38조)

제 2편 소유권

제4장 일반규정

제39조 소유자는 본인의 부동산 또는 동산에 대해서 법률에 의거 점유, 사용, 수익 및 처분하는 권리를 향유한다.

제40조 소유자는 본인의 부동산 또는 동산에 용익물권 및 담보물권의 설정 권리와 보유한다. 용익물권자, 담보물권자는 권리행사 시 소유자의 권익을 손상해서는 안된다.

제41조 법률규정에 따라 국가소유로 귀속되는 부동산 및 동산은 어떠한 조직 및 개인도 소유권을 취득하지 못한다.

제42조 공공의 이익을 위해 법률이 규정하는 권한과 수속에 따라 집단소유의 토지와 단위 또는 개인의 건물 및 기타 부동산을 수용할 수 있다. 집단소유의 토지를 수용하는 경우, 법률에 의거 토지보상비, 이주보조비와 지상부착물 및 재배 중인 농작물의 보상비 등 비용을 전액 지불하고, 피수용

지 농민의 사회보장비용과 생활을 보장하며 합법적 권익을 보호해야 한다. 단위 또는 개인의 건물 및 기타 부동산을 수용하는 경우 법률에 의거 철거 및 이전 보상을 하고, 피수용자의 합법적 권익을 보호해야 한다. 개인주택을 수용하는 경우는 여기에 추가하여 피수용자의 거주조건을 보장해야 한다. 어떠한 단위나 개인도 수용보상비 등 비용을 횡령, 유용, 자의 배분, 유보 및 체불을 해서는 안된다.

제43조 국가는 경지에 대해 엄격한 보호를 실시하고 농용지의 건설용지 전용을 엄격히 제한하며, 건설용지의 총량을 통제한다. 법률이 규정한 권한과 절차를 위반하여 집단소유의 토지를 수용해서는 안된다.

제44조 위험·재난구조 등 긴급사태 발생시 법률이 규정한 권한과 절차에 따라 단위나 개인의 부동산 및 동산을 수용할 수 있다. 수용된 부동산 및 동산에 대해서는 사용 후에 피수용인에게 반환해야 한다. 단위 또는 개인의 부동산 및 동산이 수용되거나 또는 수용된 후에 훼손, 멸실된 경우 보상을 해야 한다.

제5장 국가소유권, 집단소유권 및 개인소유권

제45조 법률이 국가소유의 재산으로 규정하는 것은 국가소유, 즉 전인민소유에 속한다. 국유재산은 국무원이 국가를 대표하여 소유권을 행사한다. 법률에 별도규정이 있는 경우 당해 규정에 따른다.

제46조 광물자원, 하천 및 해역(海域)은 국가소유에 속한다.

제47조 도시의 토지는 국가소유에 속한다. 법률이 국가소유에 속한다고 규정하는 농촌 및 도시교외의 토지는 국가소유에 속한다.

제48조 삼림, 산악, 초원, 황무지 및 간석지 등의 자연자원은 국가소유에 속한다. 단, 집단소유에 속한다고 법률이 규정한 것은 제외한다.

제49조 법률이 국가소유에 속한다고 규정하는 야생 동식물자원은 국가소유에 속한다.

제50조 무선전신 주파수스펙트럼은 국가소유에 속한다.

제51조 법률이 국가의 소유에 속한다고 규정한 문물(文物)은 국가소유에 속한다.

제52조 국방자산은 국가소유에 속한다. 법률이 국가의 소유에 속한다고 규정하는 철도, 공공도로, 전력시설, 전신시설 및 석유·가스파이프라인 등의 사회간접자본 시설은 국가소유에 속한다.

제53조 국가기관은 자신이 직접 지배하는 부동산 또는 동산에 대해서 점유, 사용 및 법률과 국무원의 관계규정에 의거, 처분하는 권리를 향유한다.

제54조 국가가 관리하는 사업단위는 자신이 직접 지배하는 부동산 및 동산에 대하여 점유, 사용 및 법률과 국무원의 관련 규정에 의거하여 수익 및 처분하는 권리를 향유한다.

제55조 국가가 출자한 기업에 대해서는 국무원 및 지방 인민정부가 법률과 행정 법규의 규정에 의거하여 각각 국가를 대표하여 출자자로서의 직책을 이행하고 출자자로서의 권익을 향유한다.

제56조 국가가 소유하는 재산은 법적 보호를 받으며, 어떠한 단위나 개인도 침해, 탈취, 자의 배분, 유보, 파괴하는 것을 금지한다.

제57조 국유재산의 관리, 감독직책을 이행하는 기구 및 그 직원은 법률에 의거 국유재산에 대한 관리, 감독을 강화하고, 국유재산의 가치보전과 가치증가를 촉진하며 국유재산의 손실을 방지해야 한다. 직권남용, 직무태만으로 국유재산의 손실을 초래한 경우는 법적 책임을 져야 한다. 국유재산 관리규정에 위반하여 기업재편, 합병분할, 거래 등의 과정에서 염가양도, 횡령공모, 무단 담보설정 또는 기타 방식으로 국유재산에 손실을 초래한 경우 법적 책임을 져야 한다.

제58조 집단소유의 부동산 및 동산에는 다음 각 호에 열거된 것이 포함된다.

1. 법률이 집단소유로 규정하는 토지 및 삼림, 산악, 초원, 황무지 및 간석지
2. 집단소유의 건물, 생산시설, 논 수리시설
3. 집단소유의 교육, 과학, 문화, 위생 및 체육 등의 시설
4. 집단소유의 기타 부동산 및 동산

제59조 집단소유의 부동산 및 동산은 당해 집단 구성원의 집단소유에 속한다. 다음 각 호에 열거되는 사항은 법정 절차에 따라 당해 집단 구성원의 결정을 거쳐야 한다.

1. 토지도급 방안 및 당해 집단 이외의 단위나 개인에게 토지도급권 부여
2. 개별 토지도급경영자 간 도급토지의 조정
3. 토지보상비 등 비용의 사용 및 분배 방법
4. 집단이 출자하는 기업의 소유권 변동 등 사항
5. 법률이 규정하는 기타 사항

제60조 집단이 소유하는 토지와 삼림, 산악, 초원, 황무지 및 간석지 등에 대해서는 다음 각 호에 열거된 규정에 의거 소유권을 행사한다.

1. 촌(村) 농민집단의 소유에 속하는 경우, 촌 집단경제조직 또는 촌민위원회가 집단을 대표하여 소유권을 행사한다.
2. 촌내 2개 이상의 농민집단이 소유하는 경우, 촌내 당해 각 집단경제조직 또는 촌민소조가 집단을 대표하여 소유권을 행사한다.
3. 향(鄉)·진(鎮) 농민집단의 소유인 경우, 향·진 집단경제조직이 집단을 대표하여 소유권을 행사한다.

제61조 도시의 집단소유 부동산 및 동산은 법률, 행정법규의 규정에 의거하여 자신이 점유, 사용, 수익 및 처분하는 권리를 향유한다.

제62조 집단경제조직 또는 촌민위원회, 촌민소조는 법률, 행정법규 및 정관, 촌민규약에 의거 집단의 구성원에 대해 집단재산의 상황을 공포해야 한다.

제63호 집단소유의 재산은 법적 보호를 받으며 어떠한 단위나 개인도 침해, 탈취, 자의 분배, 과괴하는 것을 금지한다. 집단경제조직, 촌민위원회 또는 그 책임자가 내린 결정이 집단 구성원의 합법적 권리의 침해한 경우, 침해를 당한 집단의 구성원은 인민법원에 철회를 청구할 수 있다.

제64조 개인은 합법적 수입, 주택, 생활용품, 생산기구, 원재료 등 부동산 및 동산에 대해 소유권을 향유한다.

제65조 개인의 합법적 저축, 투자 및 기타 수익은 법적 보호를 받는다. 국가는 법률 규정에 의거 개인의 상속권과 기타 합법적 권익을 보호한다.

제66조 개인의 합법적 재산은 법적 보호를 받으며, 어떠한 단위나 개인도 침해, 탈취, 과괴하는 것을 금지한다.

제67조 국가, 집단 및 개인은 법률에 의거 출자하여 유한책임회사, 주식유한회사, 또는 기타 기업을 설립할 수 있다. 국가, 집단 및 개인이 소유한 부동산 및 동산이 기업에 투자된 경우, 출자자는 약정 또는 출자비율에 따라 자산수익, 중대 정책결정 및 경영관리자의 선정 등 권리를 향유하고 상응하는 의무를 이행한다.

제68조 기업법인은 본인의 부동산 및 동산에 대해 법률, 행정법규 및 정관에 의거 점유, 사용, 수익 및 처분하는 권리를 향유한다. 기업법인 이외의 법인에 대해서는 부동산 및 동산의 권리에 대해, 관련 법률, 행정법규 및 정관의 규정을 적용한다.

제69조 사회단체가 법률에 의거하여 소유하는 부동산과 동산은 법적 보호를 받는다.

제6장 부동산 소유주(業主)의 건축물 구분소유권(70~83조)

제7장 인접(相隣)관계(84~92조)

제8장 공유(93~105조)

제9장 소유권의 취득 관련 특별 규정(106~116조)

제 3편 용익(用益)물 권¹

제10장 일반 규정

제117조 용익물권자는 타인이 소유하는 부동산 및 동산에 대해 법률에 의거 점유하고 사용하며 수익하는 권리를 향유한다.

제118조 국가소유 또는 국가가 소유하지만 집단이 사용 중인 자연자원 및 법률이 집단소유에 속한다고 규정한 자연자원에 대해 단위나 개인은 법률에 의거 점유하고 사용하며 수익할 수 있다.

제119조 국가는 자연자원의 유상(有償) 사용제도를 실시한다. 단, 법률에 별도 규정이 있는 경우는 제외한다.

제120조 용익물권자가 권리를 행사함에 있어 자원 보호와 합리적 개발이용에 관련된 법률 규정을 준수해야 한다. 소유권자는 용익물권자의 권리행사에 간섭해서는 안된다.

제121조 부동산 및 동산이 수용, 징용됨에 따라 용익물권이 소멸되거나 또는 용익물권의 행사에 영향을 미치는 경우, 용익물권자는 제42조, 제44조 규정에 의거 상응하는 보상의 취득 권리를 보유한다.

제122조 법률에 의거 취득한 해역(海域)사용권은 법적 보호를 받는다.

제123조 법률에 의거 취득한 탐광권(探礦權), 채광권(采礦權), 취수권(取水權)과 수역(水域), 해안을 사용한 양식 및 어로(漁勞)에 종사하는 권리는 법적 보호를 받는다.

1 용익권(用益權)은 타인의 부동산을 점유하고 사용하는 일종의 이용권리로 토지도 급경영권, 건설용지사용권, 농가택지사용권 등이 있다. 임대 주택이나 임대공장도 용익물권에 포함되며 점유, 사용, 수익의 권리은 있으나 처분권이 없는 제한 물권임.

제11장 토지도급경영권(土地承包經營權)

- 제124조 농촌집단경제조직은 농가도급경영을 기초로 쌍층경영제도를 실시한다. 농민집단소유와 농민집단이 사용하는 국가소유의 경지, 임지, 초지 및 농업에 사용되는 기타 토지는 법에 의거 토지도급경영제도를 실시한다.
- 제125조 토지도급경영권자는 법률에 의거 본인이 도급경영하는 경지, 임지 및 초지 등을 점유하고 사용하며 수익하는 권리와 향유하고 재배업, 임업, 축산업 등 농업생산에 종사하는 권리를 보유한다.
- 제126조 경지의 도급기간은 30년, 초지는 30년에서 50년, 임지는 30년에서 70년으로 한다. 특수 수림(林木)의 임지 도급기간은 국무원 임업부문의 인가를 거쳐 연장할 수 있다. 전항에서 규정한 도급기간 만기 후, 토지도급경영권자는 국가의 관련규정에 의거하여 도급을 계속할 수 있다.
- 제127조 토지도급경영권은 토지도급경영권 계약의 효력이 발생한 시점부터 설정된다. 현 급 이상 지방인민정부는 토지도급경영권자에게 토지도급경영권증, 임권증(林權證), 초원(草原)사용권증을 발행하고 등기하며 기록함으로서 토지도급경영권을 확인한다.
- 제128조 토지도급경영권자는 『농촌토지도급법』의 규정에 의거, 토지도급경영권을 전환 도급, 교환, 양도 등의 방식으로 유동시킬 수 있는 권리가 있다. 유동기간은 도급의 잔여기간을 초과해서는 안된다. 법에 따른 인가를 받지 않으면 도급토지를 비농업건설에 사용할 수 없다.
- 제129조 토지도급경영권자가 토지도급경영권을 교환, 양도할 때 당사자가 등기를 요구할 경우, 현 급 이상 지방인민정부에 토지도급경영권의 변경등기를 신청해야 한다. 미등기시 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.
- 제130조 도급기간 내에 도급수여자(村)는 도급토지를 조정할 수 없다. 자연재해로 도급토지가 중대하게 훼손된 경우 등 특별한 상황이 발생하여 도급경지 및 초지를 적절히 조정할 필요가 있는 경우, 『농촌토지도급법』 등 법률 규정에 따라 처리해야 한다.
- 제131조 도급기간 내에 도급수여자(村)는 도급토지를 회수하지 못한다. 『농촌토지도급법』 등 법률에 별도 규정된 경우 당해 규정에 따른다.
- 제132조 도급토지가 수용되는 경우, 토지도급경영권자는 제42조 제2항의 규정에 의거 상용하는 보상의 취득 권리를 보유한다.

제133조 입찰, 경매 및 공개합의 등의 방식을 통해 황무지 등 농촌토지를 도급받는 경우, 『농촌토지도급법』 등 법률과 국무원의 관련 규정에 따라 그 토지의 도급경영권에 대해 양도, 출자, 저당, 또는 기타 방식으로 유동시킬 수 있다.

제134조 국가소유의 농용지(農用地)를 도급경영하는 경우 본 법률의 관련 규정을 참조한다.

제12장 건설용지 사용권(135~151조)

제13장 농가택지(宅基地) 사용권

제152조 농가택지사용권자는 법률에 의거 집단소유의 토지에 대해 점유하고 사용하는 권리를 향유하며, 법률에 의거 당해 토지를 이용하여 주택 및 그 부속시설을 건설하는 권리를 보유한다.

제153조 농가택지사용권의 취득, 행사와 양도는 『토지관리법』 등 법률과 국가의 관련 규정을 적용한다.

제154조 농가택지가 자연재해 등으로 멸실된 경우, 농가택지사용권은 소멸된다. 농가택지를 상실한 촌민에 대해서는 새로 농가택지를 분배하여야 한다.

제155조 등기된 농가택지사용권이 양도 또는 소멸된 경우, 지체없이 변경등기 또는 말소등기를 하여야 한다.

제14장 지역권²(156~169조)

제 4편 담보물권

제15장 일반 규정(170~178조)

제16장 저당권

제1절 일반 저당권(179~202조)

제180조 채무자 또는 제3자가 처분 권리를 보유하는 각 호에 열거하는 재산은

2 지역권(地役權)은 당사자 간 계약을 통해 타인의 부동산을 이용하여, 본인이 보유한 부동산의 거주 등 편의성을 증진하는 권리를 말함. 아파트의 경우를 예로 들면, 베란다의 조망권 확보를 위해 대면하는 토지소유자와 건물건설 보류 내용의 약정을 체결하고 보상금을 지불하면 조망권 등 지역권의 행사가 가능함.

저당할 수 있다.

1. 건축물과 기타 토지의 부착물
2. 건설용지사용권
3. 입찰, 경매 또는 공개합의 등의 방식으로 취득한 황무지 등의 토지도 급경영권
4. 생산설비, 원재료, 반제품, 제품
5. 건조 중인 건물, 선박, 항공기
6. 교통 운송수단
7. 법률, 행정법규가 저당권 설정을 금지하지 않는 기타 재산

저당권설정자는 전항에 열거한 재산을 동시에 저당할 수 있다.

제181조 당사자의 서면 합의를 거쳐 기업, 개인 상공업자 및 농업생산·경영자는 현재 및 장래에 보유하는 생산설비, 원재료, 반제품 및 제품에 저당권을 설정할 수 있으며, 채무자가 기한이 도래한 채무를 이행하지 않거나 또는 당사자가 약정한 저당권의 실현사유가 발생한 경우, 채권자는 저당권 실현시 동산으로부터 우선 변제 받을 권리를 보유한다.

제184조 다음 각 호에 열거되는 재산은 저당할 수 없다.

1. 토지소유권
2. 경지, 농가택지, 자류지(自留地), 자류산(自留山) 등 집단소유의 토지 사용권. 단, 법률이 저당을 허용하는 것은 제외한다.
3. 학교, 유치원 및 병원 등 공익 목적의 사업단위, 사회단체의 교육시설, 의료위생시설 및 기타 사회공익시설
4. 소유권 또는 사용권이 불분명하거나 분쟁이 있는 재산
5. 법률에 의거 봉쇄, 차압, 감독 관리를 받는 재산
6. 법률, 행정법규에 저당권 설정 금지로 규정된 기타 재산

제189조 기업, 개인 상공업자 및 농업생산·경영자가 제181조에 규정된 동산에 저당권을 설정하는 경우, 저당권설정자 주소지의 공상(工商) 부문에서 등기수속을 하여야 한다. 저당권은 저당권 설정계약의 효력이 발생한 시점부터 설정된다. 미등기시 선의의 제3자에 대항할 수 없다.

제201조 제180조 제1항 제3호의 규정에 의거 토지도급경영권에 저당권을 설정하는 경우, 또는 제183조의 규정에 의거 향진기업이나 촌영기업(村營企業)의 공장건물 등 건물 점거 범위 내의 건설용지사용권에 저당권을 동

시 설정하는 경우, 저당권을 실현한 후 법정절차를 거치지 않고 토지소유권의 성질과 토지용도를 변경해서는 안된다.

제2절 최고액저당권(근저당권)(203~207조)

제17장 질권(質權)

제1절 동산질권(動產質權)(208~222조)

제2절 권리질권(權利質權)(223~229조)

제18장 유치권(留置權)(230~240조)

제 5편 점유

제19장 점유(241~245조)

제 6편 부 칙 (246~247조)

제247조 본 법률은 2007년 10월1일부터 시행한다.

출처:

KOTRA 한국투자기업지원센터: 중국투자뉴스(0426-49), 2007. 4. 26(금) No. 49

호의 내용을 일부 수정 및 보완하였음.