

# 中華人民共和國物權法

## 제1편 총칙

제1장 기본원칙 .....	1
제2장 물권의 설립, 변경, 양도와 소멸 .....	1
제1절 부동산등기 .....	1
제2절 동산교부 .....	3
제3절 기타규정 .....	4
제3장 물권의 보호 .....	4

## 제2편 소유권

제4장 일반규정 .....	5
제5장 국유소유권과 집체소유권, 사인소유권 .....	6
제6장 업주의 건축물구분소유권 .....	8
제7장 상린관계 .....	10
제8장 공유 .....	11
제9장 소유권취득의 특별규정 .....	13

## 제3편 용익물권

제10장 일반규정 .....	14
제11장 토지도급경영권 .....	15
제12장 건설용지사용권 .....	16
제13장 宅基地사용권 .....	18
제14장 지역권 .....	19

## 제4편 담보물권

제15장 일반규정 .....	20
제16장 저당권 .....	21
제1절 일반저당권 .....	21
제2절 최고액저당권 .....	26
제17장 질권 .....	26
제1절 동산질권 .....	26
제2절 권리질권 .....	28
제18장 유치권 .....	30

## 제5편 점유

제19장 점유 .....	31
---------------	----

## 부 칙

## 제1편 총칙

### 제1장 기본원칙

**제1조** 국가의 기본경제제도를 보호하고 사회주의시장경제질서를 수호하며 물건의 歸屬을 명확히 하고 물건의 效用을 발휘하며 권리자의 물권을 보호하기 위하여 헌법에 근거하여 본법을 제정한다.

**제2조** 물건의 歸屬과 이용으로 인하여 생긴 민사관계는 본법을 적용한다.

본법에서 말하는 물건은 부동산과 동산을 포함한다. 법률에 규정하기를 권리를 물권의 객체로 하는 것은 그 규정에 의한다.

본법에서 말하는 물권이란 권리자는 법에 의하여 특정된 물건에 대하여 직접적인 지배와 배타적인 권리를 가지고 소유권, 용익물권, 담보물권을 포함한다.

**제3조** 국가는 사회주의초급단계에 머물러 공유제를 주체로 하고 多種 소유제경제를 공동으로 발전하는 기본경제제도를 견지한다.

국가는 공유제경제를 공고히 하고 발전시키며 비공유제경제의 발전을 고무하고 지지하며 인도하여야 한다.

국가는 사회주의시장경제를 실행하고 일체 시장주체의 평등법률지위와 발전권리를 보장한다.

**제4조** 국가, 집체, 개인의 물권과 기타 권리자의 물권은 법률에 의해 보호되고 單位나 개인을 막론하고 이를 侵犯하지 못한다.

**제5조** 물권의 종류와 내용은 법률에 의하여 규정된다.

**제6조** 부동산물권의 설립, 변경, 양도와 소멸은 반드시 법률의 규정에 의하여登記하여야 한다. 동산물권의 설립과 양도는 법률의 규정에 의하여 교부하여야 한다.

**제7조** 물권의 취득과 행사는 반드시 법률을 준수하고 社會公德을 존중하며 공공이익과 타인의 합법적인 권익을 해하지 말아야 한다.

**제8조** 기타 관련 법률의 물권에 대한 특별한 규정은 그에 의한다.

### 제2장 물권의 설립, 변경, 양도와 소멸

#### 제1절 부동산등기

**제9조** 부동산물권의 설립, 변경, 양도와 소멸은登記하여야 효력이 생긴다;登記하지 않으면 효력이 없다. 그러나 기타 법률에 의한 규정은 제외된다.

법에 의한 국가소유로 하는 자연자원은 그의 소유권등기를 반드시 꾀하지 않는다.

**제10조** 부동산등기는 부동산소재지의 등기기구에서 진행한다.

국가는 부동산에 대하여 통일등기제도를 실행한다. 통일적인 등기의 범위, 등기기구와 등기방법은 법률과 행정법규의 규정에 의한다.

**제11조** 당사자가 등기를 신청할 경우, 반드시 서로 다른 등기사항에 근거하여 權屬 증명과 부동산界址, 면적에 관한 등 필요한 서류를 제공하여야 한다.

**제12조** 등기기구는 아래와 같은 직책을 이행(사무를 처리)하여야 한다;

- 신청자가 제공한 權屬 증명과 기타 필요한 자료를 검사하고 확인;
- 등기와 관련되는 사항을 신청인에게 문의;
- 성실히 即時 관련되는 사항을 등기;
- 법률과 행정법규에 규정된 기타 사무.

부동산의 신청등기와 관련되는 상황을 진일보 증명해야 해야 할 경우, 등기기구는 신청자로 서류를 보충하고 필요한 때는 현지고찰을 해야 한다.

**제13조** 등기기구는 아래와 같은 행위를 하지 못한다.

- 부동산에 대한 감정(鑑定);
- 연감 등 명의로 중복하여 등기;
- 등기사무의 범위를 넘는 기타 행위.

**제14조** 부동산물권의 설립, 변경, 양도와 소멸은 법률의 규정에 따라 반드시 등기하여야 하고 부동산등기부에 기재한 때로부터 그 효력이 생긴다.

**제15조** 당사자사이에 체결한 부동산물권과 관련되는 설립, 변경, 양도와 소멸에 관한 합동은 기타 법률에 의한 규정 혹은 합동에 의한 다른 약정이 없는 한 계약이 성립한 때로부터 효력이 생긴다; 물권등기를 하지 않아도 합동의 효력에 영향을 주지 않는다.

**제16조** 부동산등기부는 물권의 귀속과 내용의 근거이다. 부동산등기부는 등기기구에서 관리한다.

**제17조** 不動産權屬증서는 권리자가 부동산물권을 향유하는 증명이다. 不動産權屬증서에 기재한 사항은 반드시 부동산등기부와 일치하여야 한다; 일치하지 아니하는 경우에 부동산등기부에 착오가 있다고 증명하는 증거가 있는 한 부동산등기부에 의한다.

**제18조** 권리자, 이해관계자는 신청하여 등기부를 조회하고 등기자료를 복사할 수 있고 등기기구는 반드시 이를 제공하여야 한다.

**제19조** 권리자, 이해관계자가 부동산등기부에 기재한 사항에 착오가 있다고 인정한 때는 변경등기를 신청할 수 있다. 부동산등기부에 기재된 권리자가 서면으로 동의하거나 혹은 등기가 확실히 착오가 있다고 증명하는 증거가 있는 때 등기기구는 반드시 변경하여야 한다.

부동산등기부에 기재된 권리자가 변경을 동의하지 않을 때, 이해관계자는 異議등기를 신청할 수 있다. 등기기구는 이의등기를 해주고 신청자는 이의등기한 날로부터 15일내에 기소하지 않으면 이의등기는 실효된다. 이의등기의 不當으로 인한 권리자의 손해는 신청자에게 손해배상을 청구할 수 있다.

**제20조** 房屋을 매매하거나 혹은 기타 부동산물권의 협의를 체결할 때, 장래의 물권을 실현하는 것을 보장하기 위하여 약정에 따라 등기기구에 豫告등기를 신청할 수 있다. 豫告등기를 한 후, 豫告등기를 한 권리자의 동의없이 부동산을 처분할 때 물권효력을 발생하지 않는다.

豫告등기를 한 후, 채권이 소멸되거나 혹은 부동산등기를 할 수 있는 날로부터 3월내에 등기신청을 하지 않으면 豫告등기는 실효된다.

**제21조** 당사자가 허위서류를 제공하여 등기신청을 한 때는, 이로 인한 타인에게 손해를 가했을 때, 반드시 배상책임을 부담한다.

등기착오로 인하여 타인에게 손해를 가했을 때, 등기기구는 반드시 배상책임을 부담하여야 한다. 등기기구는 배상책임을 부담한 후, 등기착오를 범한 人에 追償(求償)할 수 있다.

**제22조** 부동산등기비용은 件에 따라 收取하고 부동산의 면적, 체적 혹은 가격의 비례로 收取하지 말아야 한다. 구체적인 收取費用標準은 국무원 相關부문과 가격결정 部門에서 결정한다.

## 제2절 동산교부

**제23조** 동산물권의 설립과 양도는 교부한 때로부터 효력이 생긴다. 그러나 기타 법률에 의한 규정은 제외된다.

**제24조** 船舶, 航空機와 機動車 등 물권의 설립, 변경, 양도와 소멸은 등기를 하지 않으면 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

**제25조** 동산물권을 설립, 양도하기 전에 권리자가 법에 의하여 동산을 已점유하였을 때, 물권은 법률행위가 발생한 때로부터 효력이 있다.

**제26조** 동산물권을 설립, 양도하기 전에 제3자가 법에 의하여 동산을 점유하였을 때, 교부의무가 있는 자는 제3자에 原物返還을 請求하는 권리를 통하여 이를 양도하는 것으로 대체하여 교부한다.

**제27조** 동산물권을 양도할 때, 쌍방은 양도인이 계속하여 동산을 점유하는 것을 약정하면 물권은 약정한 때로부터 효력이 생긴다.

### 제3절 기타규정

**제28조** 인민법원, 중재위원회의 법률문서 혹은 인민정부의 徵收결정 등으로 인하여 물권의 설립, 변경, 양도 혹은 소멸한 것은 법률문서 혹은 인민정부의 징수결정 등이 발생한 때로부터 그 효력이 생긴다.

**제29조** 상속 혹은 유증으로 물권을 취득한 경우, 상속 혹은 유증한 때로부터 효력이 생긴다.

**제30조** 房屋을 합법적으로 建造하고 철거하는 등 사실행위로 인하여 물권의 설립 혹은 소멸은 사실행위가 이루어진 때로부터 비로소 효력이 생긴다.

**제31조** 본법 제28조부터 제30조에서 규정한 부동산물권을 향유하여 물권을 처분할 경우 법률의 규정에 따라 등기하고 등기하지 않은 때는 물권의 효력이 없다.

### 제3장 물권의 보호

**제32조** 물권이 침해를 당한 때, 권리자는 和解, 調解, 仲裁, 訴訟 등 수단으로 해결할 수 있다.

**제33조** 물권의 歸屬, 내용이 논쟁을 가져왔을 때, 이해관계자는 권리를 확인하는 청구를 할 수 있다.

**제34조** 부동산 혹은 동산을 점유할 권리가 없는 자에게 권리자는 原物返還請求를 할 수 있다.

**제35조** 물권을 방해하거나 혹은 물권을 방해할 가능성이 있는 때, 권리자는 방해를 배제하거나 혹은 위험을 제거할 수 있다.

**제36조** 부동산 혹은 동산의 훼손을 招來하였을 때, 권리자는 修理, 重作, 更換 혹은 원상회복을 청구할 수 있다.

**제37조** 물권을 침해하거나, 권리자에게 손해를 가했을 때 권리자는 손해배상을 청구할 수 있고 기타 민사책임을 질 것도 청구할 수 있다.

**제38조** 본장은 물권의 보호방식에 대하여 單獨으로 적용할 수 있고, 권리가 침해당한 상황에 따라 통합하여 적용할 수도 있다.

물권에 대한 침해는 민사책임을 부담하는 외에 행정관리규정을 위반하면 행정책임을 부담하고; 죄를 범했을 때 법에 따라 형사책임을 부담한다.

## 제2편 소유권

### 제4장 일반규정

**제39조** 소유권자는 자기의 부동산 혹은 동산에 대하여 점유, 사용, 수익과 처분할 권리가 있다.

**제40조** 소유권자는 자기의 부동산 혹은 동산상에 용익물권과 담보물권을 설립할 권리가 있다. 용익물권자와 담보물권자는 권리를 행사할 때 소유권자의 권익을 해하지 말아야 한다.

**제41조** 법률의 규정에 의하여 국가소유에 專屬하는 부동산과 동산은 單位나 개인을 막론하고 소유권을 취득하지 못한다.

**제42조** 공공이익의 수요를 위하여 법률에 규정한 권한과 절차에 따라 집체소유의 토지와 單位, 개인의 房屋 및 기타 부동산을 徵收할 수 있다.

집체소유의 토지를 징수할 때 반드시 定額(足額)에 달하는 토지補償비와 安置補助費, 地上附着物과 靑苗의 보상비등을 지급하여야 하고 징수된 토지의 농민에 사회보장비용과 생활을 보장하고 합법적인 권익을 수호하여야 한다.

單位, 개인의 房屋 및 기타 부동산을 징수했을 때, 이주(拆迁)補償을 지급하고 합법적인 권익을 수호하며; 개인의 주택을 징수했을 때, 반드시 居住조건도 보장해야 한다.

單位나 개인을 막론하고 貪污, 濫用(挪用), 私分, 압류(截留), 징수보상비를 汚는 것을 禁止한다.

**제43조** 국가는 農耕地에 대하여 특수한 보호를 하고 農用地가 建設用地로 전환되는 것을 엄격히 제한하고 建設용지의 總量을 공제한다. 집체소유의 토지를 징수할

때, 법률에 규정한 권한과 절차에 위반하지 말아야 한다.

**제44조** 긴급구조와 재난구조의 수요로 인하여 單位, 개인의 부동산 혹은 동산을 징용할 수 있다. 법률에 규정한 권한과 절차에 따라 징용한 부동산 혹은 동산을 사용한 후, 반드시 피징용자에게 반환하여야 한다. 單位, 개인의 부동산 혹은 동산을 피징용 혹은 징용 후, 훼손, 멸실했을 때, 반드시 보상해야 한다.

## **제5장 국소유권과 집체소유권, 개인소유권**

**제45조** 법률의 규정에 의한 국가소유의 재산은 국가소유이다. 즉 全民소유이다.

국유재산은 국무원이 국가를 대표하여 소유권을 행사한다; 기타 법률에 의한 규정은 그 규정에 의한다.

**제46조** 鑛藏, 水流, 海域은 국가소유이다.

**제47조** 都市의 토지는 국가소유이다. 법률의 규정에 의한 국가소유의 농촌과 都市 郊區의 토지는 국가소유이다.

**제48조** 森林, 山嶺, 草原, 荒地(황무지), 灘涂(간석지) 등 자연자원은 국가소유이다. 그러나 기타 법률의 규정에 의한 집체소유는 제외된다.

**제49조** 법률의 규정에 의한 국가소유의 野生動植物資源은 국가소유이다.

**제50조** 無線주파수(지상파)자원은 국가소유이다.

**제51조** 법률의 규정에 의한 국가소유의 文物은 국가소유이다.

**제52조** 국방자산은 국가소유이다.

鐵路, 公路, 電力施設, 電信施設과 오일가스管道 등 기초시설은 법률의 규정에 의하여 국가소유에 속한다.

**제53조** 국가기관은 직접 지배하는 부동산과 동산에 대하여 점유, 사용 및 법률과 국무원의 관련 규정에 따라 처분할 권리를 향유한다.

**제54조** 국가에서 진행하는, 사업단위가 직접적으로 지배하는 부동산과 동산에 대하여 점유, 사용을 향유하고 법률과 국무원의 관련 규정에 따라 수익, 처분할 권리를 가진다.

**제55조** 국가에서 出資하는 기업은 국무원, 지방인민정부가 법률과 행정법규의 규정에 따라 각자 국가를 대표하여 出資人의 職責을 이행하고 권익을 향유한다.

**제56조** 국가소유의 재산은 법률의 보호를 받고 單位와 개인을 막론하고 侵占, 掠取, 私分, 押留, 破損하는 것을 禁止한다.

**제57조** 국유자산관리와 감독직책을 이행하는 기구 및 工作人員은 반드시 국유재산에 대하여 관리, 감독 국유재산의 가치를 보존하고 증가(保值增值)하는것을 촉진하고 국유재산손실을 방지하며; 직권을 남용하고 직무를 소홀히 하며 국유재산의 손실을 招來하였을 때, 반드시 법에 따라 법률책임을 부담해야 한다.

국유자산관리규정을 위반하여 기업제도를 바꾸고, 統合分立하고 관련 거래 등 과정에서 低價로 양도하고, 공모하여 사분하며 무단담보 혹은 기타 방식으로 국유재산손실을 招來하였을 때, 반드시 법률책임을 부담해야 한다.

**제58조** 집체소유의 부동산과 동산은:

- 법률의 규정에 의한 집체소유에 속하는 土地와 森林, 山嶺, 草原, 荒地(황무지), 滩涂(간석지);
- 집체소유의 건축물, 생산시설, 農田水利시설;
- 집체소유의 교육, 과학, 문화, 위생, 체육 등 시설;
- 집체소유의 기타 부동산과 동산.

**제59조** 농민집체소유의 부동산과 동산은 본 집체성원의 집체소유에 속한다.

아래 사항은 반드시 법정절차에 따라 본 집체성원이 결정하여야 한다.

- 토지도급계획 및 토지를 發包하여 본 집체 외의 單位 혹은 개인에게 도급;
- 개별 토지도급경영자사이의 도급토지의 調整;
- 토지보상비 등 비용의 사용, 분배방법;
- 집체가 出資한 기업의 소유권변동 등 사항;
- 법률의 규정에 의한 기타 사항.

**제60조** 집체소유의 土地와 森林, 山嶺, 草原, 荒地, 滩涂(간석지) 등은 아래의 규정에 따라 소유권을 행사한다.

- 村農民集體所有에 속하는 것은 촌집체경제조직 혹은 촌민위원회가 집체를 대표하여 소유권을 행사한다;
- 村內的 各自 2개 이상 농민집체소유에 속할 때, 村內的 各집체경제조직 혹은 촌민소조대표가 집체를 대표하여 소유권을 행사한다;
- 鄉鎮농민집체소유에 속하는 것은 鄉鎮집체경제조직이 집체를 대표하여 소유권을 행사한다.



**제61조** 城鎮집체소유의 부동산과 동산은 법률, 행정법규의 규정에 따라 본 집체가 점유, 사용, 수익과 처분의 권리를 향유한다.

**제62조** 집체경제조직 혹은 촌민위원회, 촌민소조는 반드시 법률, 행정법규 및 정관, 村規民約에 따라 본 집체성원에게 집체재산상황을 公布하여야 한다.

**제63조** 집체소유의 재산은 법률의 보호를 받고, 單位나 개인을 막론하고 侵占, 掠取, 私分, 破壞를 禁止한다.  
집체경제조직, 촌민위원회 혹은 책임자가 한 결정이 집체성원의 합법적인 권익을 침해하였을 때, 침해를 당한 집체성원은 인민법원에 청구하여 撤回할 수 있다.

**제64조** 私人是 합법적인 收入, 房屋, 生活用品, 生産工具, 原材料 등 부동산과 동산에 대하여 소유권을 향유한다.

**제65조** 私人的 합법적인 저축, 투자 및 수익은 법률의 보호를 받는다.  
국가는 법률의 규정에 따라 私人的 상속권과 기타 합법적인 권익을 보호한다.

**제66조** 私人的 합법적인 재산은 법률의 보호를 받고, 單位와 개인을 막론하고 侵占, 掠取, 破壞하는 것을 禁止한다.

**제67조** 국가, 집체와 私人是 법에 따라 出資하여 유한책임회사, 주식유한회사 혹은 기타 회사를 설립할 수 있다. 국가, 집체와 私인이 소유한 부동산 혹은 동산을 회사에 투자하면 出資人是 約定 혹은 출자비례에 따라 資產收益, 重大決策 및 경영관리자를 선택하는 등 권리를 향유하고 의무를 이행한다.

**제68조** 회사법인은 부동산과 동산에 대하여 법률, 행정법규 및 정관에 따라 점유, 사용, 수익과 처분할 권리를 향유한다.  
회사법인 외의 법인은 부동산과 동산의 권리에 대하여 법률, 행정법규 및 정관의 규정을 적용한다.

**제69조** 법에 따른 社會團體의 부동산과 동산은 법률의 보호를 받는다.

## **제6장 業主의 建築物區分所有權**

**제70조** 業主는 건축물내의 住宅, 經營性用房 등 專有부분에 대하여 소유권을 향유하고 그 외의 공유부분에 대하여 부분공유 혹은 공동관리의 권리를 향유한다.

**제71조** 업주는 건축물의 專有부분에 대하여 점유, 사용, 수익과 처분의 권리를 향유한다. 업주는 권리를 행사할 때, 건축물의 안전에 위험을 주어서는 아니되고 기타 업주의 합법적인 권익에 손해를 가해서는 아니된다.

**제72조** 업주는 건축물의 專有부분 외의 공유부분에 대하여 권리를 향유하고 의무를 부담한다; 권리를 포기하는 것으로 의무를 이행하지 않아서는 아니된다.  
業主가 건축물내의 房屋, 經營性用房을 양도할 경우, 공유부분에 대한 공유와 공동관리의 권리를 전부 양도하여야 한다.

**제73조** 建築區劃內의 道路는 業主공유에 속한다. 그러나 城鎮公共道路에 속하는 것은 제외된다. 建築區劃內의 綠地는 業主공유에 속한다. 그러나 城鎮公共綠地 혹은 개인에 속하는 것을 명시한 것은 제외된다. 建築區劃內의 기타 공공장소, 공용시설과 아파트관리사무실用房은 業主공유에 속한다.

**제74조** 建築區劃內에 規劃한 駐車자리, 車庫는 반드시 우선 業주의 수요를 만족하여야 한다.

建築區劃內에 規劃한 駐車자리, 車庫의 歸屬은 당사자가 판매, 附贈 혹은 임대 등 방식을 통하여 약정된다.

業主가 共有한 道路를 占用 혹은 기타 장소에서 마련한 駐車자리는 業主공유에 속한다.

**제75조** 業主는 業主大會를 설립하고 業主委員會를 선거한다.

地方人民政府의 相關 部門은 業主大會를 설립하고 業主委員會를 선거하는데 반드시 指導와 協助를 주어야 한다.

**제76조** 아래 사항은 業主가 共同으로 決定한다;

- 業主대회의 議事규칙을 제정하고 수정;
- 건축물 및 부속시설의 管理규약을 제정하고 수정;
- 業主위원회를 선거하고 혹은 業主위원회성원을 교체;
- 아파트관리사무회사 혹은 기타 管理자를 선거초빙하고 해제;
- 건축물 및 부속시설의 修理資金을 마련하고 사용;
- 건축물 및 부속시설을 改造하고 再建;
- 공유와 공동관리권리의 기타 중대한 사항.

前款(항) 제5항(호)과 제6항에 규정된 사항을 결정하기 전에 반드시 專有部分이 건축물총면적의 2/3이상을 占하고 아울러 總人數의 2/3이상의 業주의 동의를 거쳐야 한다. 前款(항)의 기타 사항을 결정하기 전에 반드시 專有部分이 건축물총면적의 過半數를 점하는 業主 그리고 總人數의 과반수의 業주의 동의를 얻어야 한다.

**제77조** 업주는 법률, 법규 및 管理規約에 반하여 住宅을 經營性用房으로 개변해서는 안된다. 업주가 주택을 經營性用房으로 개변하려면 법률, 법규 및 관리규약을 준수하는 외에 반드시 이해관계가 있는 업주의 동의를 얻어야 한다.

**제78조** 업주대회 혹은 업주위원회의 결정은 업주에 대하여 구속력이 있다. 업주대회 혹은 업주위원회가 한 결정이 업주의 합법적인 권익을 침해하였을 때, 침해당한 업주는 인민법원에 청구하여 이를 철회할 수 있다.

**제79조** 건축물 및 부속시설의 修理資金은 업주공유에 속한다. 업주의 공동결정에 따라 엘리베이터, 물탱크 등 공유부분의 수리에 사용할 수 있다. 수리자금의 마련, 사용상황은 반드시 공포하여야 한다.

**제80조** 건축물 및 부속시설의 費用分擔, 수익분배 등 사항은 약정이 있으면 약정에 따르고; 약정이 없고 혹은 약정이 불명확할 때 업주의 專有部分이 건축물총면적에 점하는 비례에 따라 확정한다.

**제81조** 업주는 스스로 건축물 및 부속시설을 관리할 수 있고 또는 아파트관리사무회사 혹은 기타 관리자를 위탁하여 관리할 수 있다. 建設單位는 아파트관리사무회사 혹은 기타 관리인을 초빙할 수 있고 업주는 법에 따라 이를 교체시킬 권리가 있다.

**제82조** 업주의 위탁에 근거하여 아파트관리사무회사 혹은 기타 관리자는 建築區劃內의 건축물 및 부속시설을 관리하고 아울러 업주의 감독을 받는다.

**제83조** 업주는 법률, 법규 및 관리규약을 준수하여야 한다. 업주대회와 업주위원회는 임의로 쓰레기를 버리고, 汚染物 혹은 噪音을 排放하며, 규정에 반하여 동물을 사육하고 임의로 건물을 세우고, 道路를 侵占하고, 아파트관리사무비용을 거부하는 등 타인의 합법적인 권익을 손해하는 행위에 대하여 법률, 법규 및 관리규약에 따라 행위자로 侵害停止, 危險除去, 妨害排除, 損害賠償을 요구할 수 있다. 업주는 자기의 합법적권익을 침해하는 행위에 대하여 이를 인민법원에 소송을 제기할 수 있다.

## 제7장 상린관계

**제84조** 부동산의 상린권리자는 반드시 생산에 유리하고; 생활을 도모하고; 團結協助하는 公平合理의 원칙에 따라 상린관계를 정확히 처리하여야 한다.

**제85조** 법률, 법규가 상린관계를 처리하는데 규정이 있다면 그 규정에 의하고 규정이 없으면 現地의 관습에 의한다.

**제86조** 부동산권리자는 반드시 상린관계자의 用水, 排水를 위한 便利를 提供하여야 한다.

自然流水의 이용에 대하여 不動產相隣管理人사이에 합리적으로 分配하여야 한다. 自然流水의 排放(배수)는 반드시 自然流水의 방향을 尊重하여야 한다.

**제87조** 부동산관리자는 상린관계자의 通行 등으로 인하여 반드시 토지를 經過해야 할 경우, 편리를 提供하여야 한다.

**제88조** 부동산관리자는 건축물을 建造, 수리 및 전선, 케이블, 水管, 난방과 가스관 등을 施設로 인하여 반드시 상린 토지, 건축물을 이용하여야 할 때, 토지, 건축물권리자는 편리를 提供하여야 한다.

**제89조** 건축물을 建造할 때, 국가의 관련 工程建設標準을 違反하지 말아야 하고, 상린건축물의 通風, 採光, 日照를 방해하지 말아야 한다.

**제90조** 부동산관리자는 국가의 규정이 따른 固體廢物을 버리지 말아야 하고 大氣廢物, 廢水, 噪音, 光, 電磁波輻射 등 有害物質을 排放하지 말아야 한다.

**제91조** 부동산관리자가 土地發掘, 建築物建造, 管線設置, 및 設備裝置 등은 상린부동산의 안전에 위험을 주지 말아야 한다.

**제92조** 부동산관리자가 用水, 排水, 通行, 管線設置 등으로 인한 상린부동산을 이용할 때, 상린부동산권리자에 대해 손해를 가하는 것을 避免하여야 하고, 손해를 가했을 때, 반드시 배상을 하여야 한다.

## 제8장 共有

**제93조** 부동산 혹은 동산은 2개 이상의 單位, 개인이 공유할 수 있다. 공유는 지분공유와 공동공유로 나는다.

**제94조** 지분공유자는 공유한 부동산 혹은 동산에 대하여 지분에 따라 소유권을 향유한다.

**제95조** 공동공유자는 공유한 부동산 혹은 동산에 대하여 소유권을 공동으로 향유한다.

**제96조** 공유자는 약정에 따라 공유한 부동산 혹은 동산을 관리하고, 약정이 없거나 혹은 약정이 불명확할 때, 각 공유자는 모두 관리할 권리와 의무가 있다.

**제97조** 공유한 부동산 혹은 동산을 처분하거나 혹은 공유한 부동산 혹은 동산에 대하여 중대한 수리를 할 때, 지분의 2/3이상을 점하는 지분공유자 혹은 전체 공동공유자의 동의를 얻어야 한다. 그러나 공유자사이에 기타 약정이 있는 것은 제외된다.

**제98조** 공유물의 관리비용 및 기타 부담은 약정이 있으면 약정에 의하고; 약정이 없고 혹은 약정이 불명확한 때에는 지분공유자는 지분에 따라 부담하고, 공동공유자는 공동으로 부담한다.

**제99조** 공유자가 공유한 부동산 혹은 동산에 대하여 분할하지 않고 공유관계를 유지하는 약정을 하였다면, 반드시 약정에 의하여야 한다. 그러나 공유자가 중대한 이유가 있어 분할을 해야 하는 것은 이를 청구할 수 있다; 약정이 없고 혹은 약정이 불명확할 때 지분공유자는 수시로 분할을 청구할 수 있고 공동공유자는 공유의 기초상실 혹은 중대한 이유로 분할해야 하는 것은 이를 청구할 수 있다. 그러나 분할로 인한 기타 공유자에게 손해를 가했을 때는 반드시 배상을 하여야 한다.

**제100조** 공유자는 협의하여 분할방식을 확정할 수 있다. 협의를 달성할 수 없는 때에는 공유한 부동산 혹은 동산에 대하여 분할을 할 수 있고, 분할로 價額이 減損될 염려가 없을 때는 실물에 대하여 분할을 하고 분할할 수 없거나 혹은 분할로 가액이 감소될 염려가 있는 경우, 반드시 할인(折价) 혹은 경매, 환금하여 취득한 대금을 분할할 수 있다.

공유자가 분할하여 취득한 부동산 혹은 동산에 하자가 있는 경우 기타 공유자는 반드시 손실을 분담하여야 한다.

**제101조** 지분공유자는 공유한 부동산 혹은 동산의 지분을 양도할 수 있다. 기타 공유자는 동등한 조건하에 우선하여 매수하는 권리를 향유한다.

**제102조** 공유한 부동산 혹은 동산으로 產生한 채권채무로 인하여 공유자는 대외관계가운데 연대채권을 향유하고 연대채무를 진다. 그러나 법률에 의한 기타 규정 혹은 제3자가 공유자가 연대채권채무관계가 없는 것을 알고 있는 것은 제외된다; 공유자는 대내관계가운데 약정이 있는 외에 지분공유자는 지분에 따라 채권을 향유하고 채무를 부담한다. 공동공유자는 공동으로 채권을 향유하고 채무를 부담한다. 채

무를 변제함에 있어서 자기가 부담하는 지분율을 초과했을 때, 기타 공유자에 대하여 追償(求償)할 수 있다.

**제103조** 공유자가 공유한 부동산 혹은 동산에 대하여 지분공유 혹은 공동공유로 한다는 약정이 없고 혹은 약정이 불명확할 때, 공유자가 家庭關係 등이 있는 것을 제외하고 지분공유로 간주한다.

**제104조** 지분공유자가 공유한 부동산 혹은 동산의 지분에 대하여 약정이 없고 혹은 약정이 불명확할 때, 출자한 비례에 따라 확정하고 출자비례도 확정하지 못할 때, 지분이 동등하다고 간주한다.

**제105조** 2개 이상의 單位, 개인이 용익물권, 담보물권을 공동으로 향유했을 때, 본장의 규정에 의한다.

#### 제9장 소유권취득의 특별규정

**제106조** 處分權이 없는 자가 부동산 혹은 동산을 양수인에게 양도하였을 때, 소유권자는 회수(追回)할 권리가 있다. 법률에 의한 기타 규정이 있는 것은 제외하고 아래 상황에 부합되면 양수인은 부동산과 동산의 소유권을 취득한다.

- 양수인이 부동산 혹은 동산을 양수할 때 선의;
- 합리적인 가격으로 양도받음;
- 양도하는 부동산 혹은 동산을 법률의 규정에 따라 반드시 등기하고 등기가 불필요할 때, 양수인에게 已交付.

양수인이 前款(항)의 규정에 따라 부동산 혹은 동산의 소유권을 취득했을 때, 原소유권자는 처분권이 없는 자에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다.

당사자가 기타 물권을 善意取得한 때, 前兩款의 규정을 참조한다.

**제107조** 소유권자 혹은 기타 권리자는 유실물을 追償할 권리가 있다. 유실물이 양도를 통하여 타인이 점유하였을 때 권리자는 처분권이 없는 자에 대하여 손해배상을 청구할 수 있거나 혹은 유실한 날로부터 2년 내에 양수인에 그 물권의 반환을 청구할 수 있다. 그러나 양수인이 경매 혹은 경영자격이 있는 경영자에게서 유실물을 매수했을 경우 권리자는 원물반환을 청구한 때 반드시 양수인이 지급한 대가를 변상하여야 한다. 권리자는 대가를 변상한 후, 처분권이 없는 자에게 追償할 권리가 있다.

**제108조** 선의의 양수인이 동산을 취득한 후 동산상의 原有권리는 소멸된다. 그러나 선의의 양수인이 양수를 받는 때 이를 알거나 혹은 알 수 있었을 경우에는 제외된다.

**제109조** 유실물을 拾得했을 때, 반드시 권리자에게 반환하여야 한다. 拾得자는 即時 권리자에게 通知하여 수령하게 하여야 하고 혹은 公安 등 부문에 보낼 수 있다.

**제110조** 관련 부문에서 유실물을 받았고 그 권리자를 안 때는, 即時 통지하여 수령하게 하여야 하고, 이를 알지 못할 때 即時 公告를 해야 한다.

**제111조** 습득자가 유실물을 관련 부문에 보내기 전에 관련부문에서 유실물을 수령하기 전, 반드시 유실물을 타당하게 보관하여야 한다. 고의 혹은 중대한 과실로 훼손, 멸실했을 때 반드시 민사책임을 져야 한다.

**제112조** 권리자가 유실물을 수령할 때 습득자 혹은 관련 부문에 유실물보관 등에 필요한 지출을 支給하여야 한다.

권리자가 유실물을 찾는데 현상을 할 경우, 유실물을 수령할 때 반드시 承諾에 따라 그 의무를 이행하여야 한다.

습득자가 유실물을 侵占하였을 때, 유실물보관 등 지출대금을 청구할 권리가 없고 권리자는 승낙에 의하여 그 의무를 이행할 의무가 없다.

**제113조** 유실물을 공고한 후 6월내에 그 권리자가 주장하지 않으면 국가소유로 한다.

**제114조** 漂流物을 습득하고 埋藏物 혹은 隱蔽物을 발견했을 때, 유실물습득의 규정을 참조한다. 文物保護法 등 기타 법률에 의한 규정은 그 규정을 의한다.

**제115조** 주물을 양도할 때, 종물도 따라 양도된다. 그러나 당사자사이에 기타 약정이 있는 것은 제외된다.

**제116조** 天然孳息(果實)은 소유권자가 취득한다. 소유권자도 있고 용익물권자도 있을 때는 용익물권자가 취득한다. 그러나 당사자사이에 기타 약정이 있는 때는 약정에 따른다.

法定孳息(果實)은 당사자사이에 약정이 있는 때에는 약정에 따르고 약정이 없고 혹은 약정이 불명확할 때는 거래관습에 의하여 취득한다.

### 제3편 용익물권

#### 제10장 일반규정

**제117조** 용익물권자는 타인의 소유의 부동산 혹은 동산에 대하여 점유, 사용과 수익의 권리가 있다.

**제118조** 국가소유 혹은 집체에서 사용하는 국가소유 아울러 법률에 규정한 집체소유의 자연자원은 單位, 개인이 법에 따라 점유, 사용, 수익할 수 있다.

**제119조** 국가는 자연자원에 대하여 有償使用制度를 실행한다. 그러나 법률에 의한 기타 규정은 제외된다.

**제120조** 용익물권자는 권리를 행사함에 있어서 법률에 의한 자원을 보호하고 합리적으로 개발하고 이용하는 규정을 준수하여야 한다. 소유권자는 용익물권자가 권리를 행사하는 것을 干涉하지 못한다.

**제121조** 부동산 혹은 동산의 徵收, 徵用으로 용익물권이 소멸하거나 혹은 용익물권을 행사하는 것을 방해하였을 때 용익물권자는 본법 제42조, 제44조의 규정에 의하여 보상을 받을 수 있다.

**제122조** 법에 의하여 취득한 海域사용권은 법률의 보호를 받는다.

**제123조** 법에 의하여 취득한 探鑛權, 採鑛權, 取水權과 해역, 灘涂(간석지)를 사용하고 養殖, 漁撈에 종사하는 권리는 법률의 보호를 받는다.

## 제11장 토지도급경영권

**제124조** 農村集體經濟組織은 가정도급경영을 기초로 統分結合의 二重경영체제를 실행한다.

농민집체소유와 국가소유로 하는 농민집체에서 사용하는 農耕地, 林地, 草地 및 기타 農業用토지는 법에 따라 토지도급경영체도를 실행한다.

**제125조** 토지도급경영자는 법에 따라 도급경영하는 農耕地, 林地, 草地 등에 대하여 점유, 사용과 수익의 권리가 있고 種植業, 林業, 牧畜業 등 농업생산에 종사할 수 있다.

**제126조** 農耕地의 도급기한은 30년이다. 草地의 도급기한은 30년~50년이다. 林地의 도급기한은 30년~70년이다; 特殊 林木의 林地 도급기한은 國務院林業行政主管部門에서 허가를 받아 延長한다.

前款(항)규정에 따른 도급기한이 滿期되면 토지도급경영자는 국가의 관련 규정에 의하여 계속하여 도급할 수 있다.

**제127조** 토지도급경영권은 토지도급경영권의 合同이 成立한 때로부터 설립한다.



현급이상의 지방인민정부는 반드시 토지도급경영권자에게 토지도급경영권증, 임권증, 초지사용권증을 발급하고 등기부를 만들어 토지도급경영권을 확인하여야 한다.

**제128조** 토지도급경영자는 농촌토지도급법의 규정에 따라 토지도급경영권을 轉包(再도급), 互換, 讓渡 등 방식으로 유통(流轉)시킬 권리가 있다. 유통기한은 도급기한의 남은 기한을 초과할 수 없다. 허가를 받지 않은 한, 도급지를 非農用建設로 전환 하여서는 아니된다.

**제129조** 토지도급경영자가 토지도급경영권을 互換, 讓渡함으로서 당사자가 등기를 요한 경우 반드시 현급이상의 지방인민정부에 신청하여 토지도급경영권변경등기를 하여야 하고 등기를 하지 않으면 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

**제130조** 도급기한 내에 發包자는 도급지를 調整하지 못한다. 자연재해로 도급지가 엄중한 훼손을 받은 등 특수한 상황으로 인한, 도급한 농경지와 초지를 적당히 調整해야 한 때 농촌토지도급법 등 법률의 규정에 따라 처리하여야 한다.

**제131조** 도급기한내에 發包자는 도급지를 回收할 수 없다 농촌토지도급법 등 기타 법률의 규정은 그 규정에 의한다.

**제132조** 도급지를 징수한 때 토지도급경영자는 본법 제42조 제2관(항)의 규정에 따라 상당한 보상을 받을 권리가 있다.

**제133조** 입찰, 경매, 公開協商 등 방식을 통하여 황무지를 도급하는 농촌토지 등은 농촌토지도급법 등 법률과 국무원의 관련 규정에 따르고 토지도급경영권은 양도, 출자(入股), 저당 혹은 기타 방식으로 유통한다.

**제134조** 국가소유의 농용지에 대한 도급경영은 본법의 관련 규정을 참조한다.

## 제12장 건설용지사용권

**제135조** 건설용지사용자는 법에 따라 국가소유의 토지를 점유, 사용, 수익할 권리를 향유하고 토지를 이용하여 建築物, 構築物 그리고 附屬施設을 建造할 권리가 있다.

**제136조** 건설용지사용자는 토지의 地表, 地上 혹은 地下에 별도로 설립(설정)할 수 있다. 새로 설립된 건설용지사용권은 已 설립된 용익물권에 손해를 가해서는 안된다.

**제137조** 건설용지사용권을 설립하는 방식은 매도(出讓) 혹은 양도(划拨)등을 採取한다.

공업, 상업, 관광, 오락과 商品住宅등 經營性用地 그리고 동일한 토지에 2개 이상의 用地者가 있는 경우에 반드시 입찰, 경매 등 공개적인 가격경쟁방식에 따라 매도하여야 한다.

양도(划拨)방식으로 건설용지를 설립하는 것을 엄격히 제한한다. 양도(划拨)방식을 採擇하려면 반드시 법률, 행정법규가 토지용도에 관한 규정을 준수하여야 한다.

**제138조** 입찰, 경매, 협의 등 매도방식으로 건설용지사용권을 설립하려면 반드시 당사자사이에 서면방식으로 建設用地使用權매도(出讓)合同을 체결하여야 한다.

건설용지매도합동은 아래와 같은 條款을 포함한다.

- 당사자의 이름과 주소;
- 土地界址, 면적 등;
- 건축물, 구축물 그리고 부속시설 占用공간;
- 토지용도;
- 사용기한;
- 매도금등 비용 및 지급방식;
- 쟁점해결방식.

**제139조** 건설용지사용권을 설립하려면 반드시 등기기구에 건설용지사용권등기를 신청하여야 한다. 건설용지사용권은 등기한 때로부터 설립한다. 등기기구는 건설용지사용권자에게 건설용지사용권증을 발급하여야 한다.

**제140조** 건설용지사용자는 반드시 토지를 합리적으로 이용하고 토지용도를 변경하지 말아야 하며 토지용도를 변경한 때에는 반드시 법에 따라 관련 행정주관부문의 허가를 받아야 한다.

**제141조** 건설용지사용자는 반드시 법률의 규정 그리고 合同의 약정에 따라 매도금등 비용을 지급하여야 한다.

**제142조** 건설용지사용자가 건조한 건축물, 구축물 및 부속시설의 소유권은 건설용지사용권자에 속한다. 그러나 이를 반대하는 증거를 내세워 증명할 수 있는 것은 제외한다.

**제143조** 건설용지사용자는 건설용지사용권을 讓渡, 互換, 出資, 贈與 혹은 저당설정을 할 권리가 있고 기타 법에 의한 규정은 제외한다.

**제144조** 건설용지사용권을 讓渡, 互換, 出資, 贈與 혹은 저당설정은 반드시 서면형식을 채택하여 合同을 체결하여야 한다. 사용기한은 당사자사이에 約定하고 約定기한은 건설용지사용권의 남은 기한을 초과하지 말아야 한다.

**제145조** 건설용지사용권의 讓渡, 互換, 出資 혹은 贈與는 반드시 등기기구에 신청하여 변경등기를 하여야 한다.

**제146조** 건설용지사용권을 讓渡, 互換, 出資 혹은 贈與하려면 土地에 附着한 건축물, 구축물 및 부속시설을 전부 처분하여야 한다.

**제147조** 건축물, 구축물 및 부속시설을 양도, 호환, 출자 혹은 증여하려면 건축물, 구축물 및 부속시설의 점유범위내의 건설용지사용권을 전부 처분해야 한다.

**제148조** 건설용지사용기한이 滿期되기 전에 공공이익을 위하여 사전에 토지를 회수하여야 할 경우, 반드시 본법 제42조의 규정에 따라 토지상의 房屋 및 기타 부동산에 대하여 보상을 하고 그에 相當한 매도금을 변상하여야 한다.

**제149조** 주택건설용지사용권의 기한이 滿期된 때는, 自動으로 延期된다. 비주택건설용지사용권의 기한이 滿期된 것은 법률의 규정에 따라 처리하여야 한다. 토지상의 房屋 및 기타 부동산의 귀속은 약정이 있으면 약정에 의하고 약정이 없고 혹은 약정이 불명확할 때, 법률, 행정법규의 규정에 따라 처리하여야 한다.

**제150조** 건설용지사용권이 소멸되면 매도인은 반드시 말소등기를 하여야 한다. 등기기구는 반드시 건설용지사용권증을 회수하여야 한다.

**제151조** 집체소유의 토지를 건설용지로 사용할 경우 토지관리법 등 법률규정에 의하여 처리하여야 한다.

### 제13장 宅基地사용권

**제152조** 宅基地사용권자는 법에 따라 집체소유의 토지를 점유와 사용의 권리가 있고 該 토지를 이용하여 住宅과 附屬施設을 建造할 권리가 있다.

**제153조** 宅基地사용권의 취득, 행사와 양도는 토지관리법 등 법률과 국가의 규정을 적용한다.

**제154조** 자연재해 등 원인으로 宅基地가 멸실된 때에는 宅基地사용권은 소멸된다.

宅基地를 잃은 村民에 대하여 반드시 다시 宅基地分配를 하여야 한다.

**제155조** 등기한 宅基地사용권이 양도 혹은 소멸된 때에 반드시 即時 변경등기 혹은 말소등기를 하여야 한다.

#### 제14장 지역권

**제156조** 지역권자는 合同의 약정에 따라 타인의 부동산을 이용하여 자기의 부동산의 效益을 제고할 수 있다.

前款(항)에서 말하는 타인의 부동산은 供役地(요역지)이고 자기의 부동산은 需役地(승역지)이다.

**제157조** 지역권을 설정하려면 반드시 당사자사이에 지역권합동을 서면형식으로 체결하여야 한다.

地役權合同은 일반적으로 아래와 같은 條款을 포함한다.

- 당사자의 이름 혹은 명칭과 주소;
- 供役地와 需役地의 위치;
- 이용목적과 방법;
- 이용기한;
- 비용 및 지급방식;
- 쟁점을 해결하는 방식.

**제158조** 지역권은 지역권합동이 발생(生效)한 때로부터 설립된다. 당사자가 등기를 要하면 등기기구에 신청하여 지역권등기를 할 수 있고, 未登記한 때는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

**제159조** 供役地권리자는 合同約定에 따라 지역권자로 하여 토지를 이용하는 것을 허락할 수 있고 지역권자가 권리를 행사하는 것을 방해하지 말아야 한다.

**제160조** 지역권자는 合同約定한 이용목적과 방법으로 供役地를 이용하여야 하고 供役地권리자의 물권의 제한을 최대한 감소시켜야 한다.

**제161조** 지역권의 기한은 당사자사이에 약정하여야 하고 토지도급경영권, 건설용지사용권 등 용익물권의 남은 기한을 초과하지 말아야 한다.

**제162조** 토지소유권자는 지역권을 향유하고 부담한다. 토지도급경영권, 宅基地사용권을 설립 한 때로부터 토지도급경영자, 宅基地사용자는 설립한 지역권을 계속하여 향유하고 부담한다.

**제163조** 土地에 已設立한 토지도급경영권, 건설용지사용권, 宅基地사용권 등 권리는 용익물권자의 동의없이 토지소유권자는 지역권을 설립할 수 없다.

**제164조** 지역권은 單獨적으로 양도할 수 없다. 토지도급경영권, 건설용지사용권 등을 양도할 때, 지역권을 전부 양도한다. 그러나 合同에 의한 기타 약정은 제외된다.

**제165조** 지역권은 單獨적으로 저당권설정을 할 수 없다. 토지도급경영권, 건설용지사용권 등을 저당권설정을 하고 저당권을 실현할 時, 양수인은 동시에 지역권을 향유한다.

**제166조** 需役地 및 需役地上의 토지도급경영권, 건설용지사용권부분을 양도한 때는 양도부분이 지역권에 영향을 미치게 한 때에 양수인은 동시에 지역권을 향유한다.

**제167조** 供役地 및 供役地上의 토지도급경영권, 건설용지사용권부분을 양도한 때는 양도부분이 지역권에 영향을 미치게 한 때에 지역권은 양수인에 구속력을 가진다.

**제168조** 지역권자가 아래와 같은 사항에 해당할 경우, 供役地권리자는 지역권합동을 解除할 권리가 있고 지역권은 소멸된다.

- 법률규정 혹은 合同約定을 위반하고 지역권을 남용;
- 供役地를 有償으로 이용하고 약정한 대금지급기한이 滿期되고 합리한 기한 내에 2번 催告를 거쳐 대금을 未支給한 때;

**제169조** 등기한 지역권을 變更, 양도 혹은 소멸한 때는 반드시 即時 변경등기 혹은 말소등기를 하여야 한다.

## 제4편 담보물권

### 제15장 일반 규정

**제170조** 담보물권자는 채무자가 滿期된 채무를 불이행할 때 혹은 당사자사이에 약정한 담보물권이 실현된 때에 법에 의하여 담보재산을 우선변제를 받을 권리가 있다. 그러나 법률에 의한 기타 규정은 제외된다.

**제171조** 채권자가 貸借, 賣買 등 민사활동가운데, 채권의 실현을 보장하기 위하여 담보가 필요할 때, 본법과 기타 법률의 규정에 따라 담보물권을 설립할 수 있다.

제3자가 채무자를 위하여 채권자에게 담보를 제공한 때, 채무자로 하여 反擔保를 제공할 것을 요구할 수 있다. 반담보는 본법과 기타 법률의 규정을 적용한다.

**제172조** 담보물권을 설립하려면 반드시 본법과 기타 법률의 규정에 따라 擔保合同을 체결하여야 한다. 담보합동은 主債權債務合同의 從合同이다. 주채권채무합동이 무효이면 담보합동도 무효이다. 그러나 기타 법률에 의한 규정은 제외된다.

담보합동이 무효인 것을 확인한 후, 채무자, 담보자, 채권자가 과실이 있는 경우, 반드시各自 과실에 상당한 민사책임을 부담하여야 한다.

**제173조** 담보물권의 담보범위는 주채권 및 이자, 違約金, 손해배상금, 담보재산을 보관비용과 담보물권의 실현비용을 포함한다. 당사자사이에 약정이 있는 것은 그 약정에 의한다.

**제174조** 담보기한 내에 담보재산의 훼손, 멸실 혹은 被徵收 등의 경우에 담보물권자는 보험금, 배상금 혹은 보상금 등을 우선변제받을 수 있다. 피담보채권의 이행기가 未滿期되었을 때, 보험금, 배상금 혹은 보상금 등을 保存(提存)할 수 있다.

**제175조** 제3자가 담보를 제공할 때, 제3자의 書面同意없이 채권자가 채무자에게 허락하여 전부 혹은 부분채무를 移轉할 때, 담보자는 다시 상당한 담보책임을 부담하지 않는다.

**제176조** 被擔保채권이 물적담보도 있고 인적담보도 있을 경우, 채무자가 滿期된 채무를 불이행하거나 혹은 당사자사이에 약정한 담보물권을 실현하는 상황이 발생한 때는 채권자는 반드시 약정에 따라 채권을 실현하고; 약정이 없고 혹은 약정이 불명확할 때, 채무자가 스스로 물적담보를 제공하였을 때, 채권자는 반드시 먼저 該 물적담보로 채권을 실현하고; 제3자가 물적담보를 제공하였을 때, 채권자는 該 물적담보로 채권을 실현하거나 또는 보증인으로 하여금 보증책임을 부담할 것을 요구할 수 있다. 담보를 제공한 제3자는 담보책임을 진 후, 채무자에게 追償할 권리가 있다.

**제177조** 아래 상황에 해당하는 것은 담보물권이 소멸된다:

- 주채권소멸;
- 담보물권실현;
- 채권자가 담보물권을 포기;
- 법률규정에 의한 담보물권이 소멸하는 기타 상황.

**제178조** 담보법과 본법의 규정이 일치하지 않을 경우 본법을 적용한다.

## 제16장 저당권

### 제1절 일반저당권

**제179조** 채무의 이행을 담보하기 위하여 채무자 혹은 제3자는 재산의 점유를 이전하지 아니하고 該 재산을 채권자에게 저당권을 설정해주고, 채무자가 滿期된 채무를 불이행하거나 혹은 당사자사이에 약정한 저당권이 실현되었을 때, 채권자는 재산의 우선변제를 받을 권리가 있다.

前款(항)에 규정한 채무자 혹은 제3자가 저당권설정자이고 채권자는 저당권자이며 담보를 제공한 재산은 저당재산(저당물)이다.

**제180조** 處分權이 있는 채무자 혹은 제3자는 아래 재산에 저당권을 설정할 수 있다.

- 건축물과 기타 토지부착물;
- 건설용지사용권;
- 입찰, 경매, 공개협상 등 방식으로 황무지 등 토지도급경영권을 취득;
- 생산설비, 원재료, 반제품, 제품;
- 현재, 建造하는 건축물, 선박, 항공기;
- 교통운수공구;
- 법률, 행정법규에서 未禁止한 저당권을 설정할 수 있는 기타 재산.

저당권설정자는 前款에서 나열한 재산을 전부 저당권설정을 할 수 있다.

**제181조** 당사자사이에 書面協議을 통하여 企業, 個體工商戶, 농업생산경영자는 현재 소유한 그리고 곧 소유하게 될 생산설비, 원재료, 반제품, 제품에 저당권을 설정할 수 있고 채무자가 滿期된 채무를 불이행하거나 혹은 당사자사이에 약정한 저당권을 실현했을 때, 채권자는 저당권을 설정한 동산에 대하여 우선변제를 실현할 수 있다.

**제182조** 건축물에 저당권을 설정할 때, 該 建築物占用範圍내의 건설용지사용권을 전부 전당권을 설정한다. 건설용지사용권에 저당권을 설정할 때, 토지상의 건축물을 전부 저당권을 설정한다.

저당권설정자가 前款의 규정에 따라 저당권을 설정하지 않았을 경우, 저당권을 설정하지 않은 재산은 전부 저당권을 설정한 것으로 간주한다.

**제183조** 鄉鎮, 村企業의 건설용지사용권은 단독으로 저당권을 설정할 수 없다. 鄉鎮, 村企業의 건물(厂房)등에 저당권을 설정할 때, 占用범위내의 건설용지사용권을 전부 저당권을 설정한다.

**제184조** 아래 재산을 저당권을 설정할 수 없다:

- 토지소유권;
- 農耕地, 宅基地, 自流地, 自流山 등 집체소유의 토지사용권, 그러나 법률규정에

의하여 저당권을 설정할 수 있는 것은 제외;

- ㉓ 학교, 유치원, 병원 등 공익을 목적으로 하는 사업단위, 사회단체의 교육시설, 의료위생시설과 기타 사회공익시설;
- ㉔ 소유권, 사용권이 불명 혹은 쟁점이 있는 재산;
- ㉕ 법에 따라 차압(查封), 압류, 감시하는 재산;
- ㉖ 법률, 행정법규에 규정된 저당권을 설정할 수 없는 기타 재산.

**제185조** 저당권설정은 반드시 서면형식을 택하고 抵當合同(抵當權設定合同)을 체결하여야 한다.

저당권설정합동은 일반적으로 아래 條款(항)을 포함한다:

- 피담보채권의 종류와 數額;
- 채무자가 채무를 이행하는 기한;
- 저당권설정채권의 名稱, 수량, 질량, 상황, 소재지, 所有權歸屬 혹은 사용권귀속;
- 담보의 범위.

**제186조** 저당권자는 債務履行의 滿期前, 저당권설정자와 債務不履行 한 때에 저당권을 설정한 재산을 채권자소유로 하는 약정을 할 수 없다.

**제187조** 본법 제180조 제1관(항) 제1항(호)부터 제3항에 규정된 재산 혹은 제5항에 규정된 현재 建造하는 건축물에 저당권을 설정할 때, 반드시 저당권설정등기를 하여야 한다. 저당권은 登記를 한 때로부터 설립된다.

**제188조** 본법 제180조 제1관(항) 제4항, 제6항에 규정된 재산 혹은 제5항에 규정된 현재, 建造하는 선박, 항공기에 저당권을 설정할 때, 저당권은 抵當權合同발생(生效) 한 때로부터 설립된다. 등기를 하지 않으면 선의의 제3자에 대항하지 못한다.

**제189조** 企業, 個體工商戶, 농업생산경영자가 본법 제181조에 규정에 따라 동산에 저당권설정할 때, 반드시 저당권설정자의 住所地的 工商行政管理部門에서 등기를 하여야 한다. 저당권은 저당권설정합동발생(生效) 한 때로부터 設立되고 등기를 하지 않으면 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

본법 제181조의 규정에 따라 저당권설정을 하고 正常經營活動가운데 합리적인 가격으로 아울러 저당물을 취득한 매수인에 대항하지 못한다.

**제190조** 저당권설정합동을 설립하기 전에 저당물을 賃貸한 것은 原賃貸借관계는 저당권설정의 영향을 받지 않는다. 저당권을 설립한 후, 저당물을 임대할 때, 該賃貸關係는 已登記한 저당권에 대항하지 못한다.



**제191조** 저당권설정기간에 저당권설정자가 저당권자의 동의를 거쳐 저당물을 양도할 때, 반드시 취득한 대금으로 저당권자에 優先償還을 하거나 혹은 保存(提存)하여야 한다. 양도한 대금이 채무를 부담하는 대금을 초과하는 부분은 저당권설정자가 소유한다. 부족한 부분은 채무자가 변제해야 한다.

저당권설정기간에 저당권설정자가 저당권자의 동의없이 한 저당물을 양도할 수 없다. 그러나 양수인이 대신하여 채무를 변제하여 저당권을 소멸하는 경우는 제외된다.

**제192조** 저당권은 채권과 分離하여 단독으로 양도하거나 혹은 기타 채권을 위하여 담보할 수 없다. 채권을 양도할 때, 채권을 담보한 저당권은 전부 양도된다. 그러나 법률에 의한 기타 규정 혹은 당사자사이에 기타 약정이 있는 것은 제외된다.

**제193조** 저당권설정자의 행위로 하여 저당물의 가치(價額)가 현저히 감소된 때에는 저당권자는 저당권설정자로 하여 행위를 停止할 것을 요구할 수 있다. 저당물의 가치가 감소되었을 때 저당권자는 저당물의 가치를 회복하거나 혹은 감소된 가치에 相當한 담보를 제공할 것을 요구할 수 있다. 저당권설정자가 저당물의 가치를 회복하지 않거나 담보를 제공하지 않을 때 저당권자는 채무자로 하여 앞당겨 채무를 변상할 것을 요구할 수 있다.

**제194조** 저당권자는 저당권 혹은 저당권順位를 포기할 수 있다. 저당권자는 저당권설정자와 協議하여 저당권순위 및 被擔保債權數額 등 내용을 변경할 수 있다. 그러나 저당권의 변경은 기타 저당권자의 서면동의없이 기타 저당권자에 불리한 영향이 없어야 한다.

채무자가 자기의 재산으로 저당권설정을 할 경우, 저당권자가 저당권, 저당권순위 혹은 저당권의 변경을 포기한 경우 기타 담보자는 저당권자가 優先辨濟權益을 喪失한 範圍 內에서 담보책임이 면제된다. 그러나 기타 담보인이 여전히 담보의 제공을 승낙한 것은 제외된다.

**제195조** 채무자가 滿期된 채무를 불이행하거나 혹은 당사자사이에 약정한 저당권이 실현되었을 때, 저당권자는 저당권설정자와 협의를 통하여 저당물을 할인(折价) 혹은 경매, 환금하여 所得한 가액을 우선상환을 받을 수 있다. 협의가 기타 채권자의 이익에 손해를 가하였을 때, 기타 채권자는 알았거나 혹은 알 수 있었을 경우, 撤銷(취소)사유가 있는 때로부터 1년 내에 인민법원에 該 협의를 撤銷(취소)청구를 할 수 있다.

저당권자와 저당권설정자가 저당권실현방식에 협의를 達成했을 경우, 저당권자는 인민법원에 청구하여 저당물을 경매, 환금할 수 있다.

저당물의 할인(折价) 혹은 환금은 반드시 시장가격을 참조하여야 한다.

**제196조** 본법 제181조의 규정에 따라 저당권설정을 하고 저당물은 아래의 상황이 발생한 때로부터 확정된다:

- 채무이행기가 滿期 후, 채권의 未實現;
- 저당권설정자가 破産宣告 혹은 撤銷를 했을 경우;
- 당사자사이의 약정에 의하여 저당권을 실현한 情形;
- 채권의 실현에 엄중한 영향을 미친 기타 情形.

**제197조** 채무자가 滿期된 채무를 불이행하거나 혹은 당사자사이의 약정에 따라 저당권을 실현할 경우, 이로 인한 저당물이 인민법원에 의하여 압류되었을 때, 압류된 날로부터 저당권자는 저당물의 天然孳息(果實) 혹은 法定孳息(果實)을 收取할 수 있다. 그러나 저당권자가 반드시 法定孳息(果實)를 辨償할 것을 의무자에게 통지하지 않은 것은 제외된다.

前款(항)에 규정한 孳息(果實)은 반드시 孳息(果實)을 收取하는 비용을 우선 充當(充抵)하여야 한다.

**제198조** 저당물을 할인(折价) 혹은 경매, 환금후, 價額이 債權數額을 초과한 부분은 저당권설정자소유로 하고 부족한 부분은 채무자가 변제하여야 한다.

**제199조** 동일한 재산을 2명 이상의 채권자에게 저당권을 설정한 때는 경매, 환매를 통한 抵當物價額은 아래의 규정에 따라 변제한다.

- 저당권을 已登記하였을 때, 등기한 先后順位에 따라 변제하고; 순위가 같을 때는 債權 比例에 따라 변제한다.
- 저당권을 등기한 것은 未登記한 것보다 우선 변제를 받는다.
- 저당권을 미등기한 것은 채권비례에 따라 변제한다.

**제200조** 건설용지사용권에 저당권설정을 한 후, 該 土地에 새로 지은 건축물은 저당물에 속하지 않는다. 該 건설용지사용권의 저당권을 실현할 경우, 반드시 該 土地의 새로 지은 건축물과 건설용지사용권을 전부 처분하여야 한다. 그러나 새로 지은 건축물로 취득한 價額은 저당권자가 우선변제를 받을 권리가 없다.

**제201조** 본법 제180조 제1관(항) 제3항(호)의 규정에 따라 토지도급경영권에 저당권설정을 하거나 혹은 본법 제183조의 규정에 따라 鄉鎮, 村企業의 건물(厂房)등 건축물점용범위 내에 건설용지사용권을 전부 저당권설정을 했을 경우, 저당권을 실현한 후 법정절차를 거치지 않고 토지소유권의 성질과 토지용도를 개변할 수 없다.

제202조 저당권자는 主債權訴訟時效期間에 저당권을 행사하여야 한다; 행사하지 않으면 인민법원의 보호를 받을 수 없다.

## 제2절 最高額抵當權

제203조 채무의 이행을 담보하기 위하여 채무자 혹은 제3자가 일정한 기간 내에 연속하여 발생하는 채권에 담보재산을 제공하고 채무자가 만기된 채무를 불이행하거나 혹은 당사자사이에 약정한 저당권이 실현되었을 때, 채권자는 最高債權額한도 내에 담보재산의 우선변제를 받을 권리가 있다.

最高額저당권을 설립하기 전에 채권이 이미 존재한 것은 당사자의 동의를 거쳐 最高額저당설정담보의 채권의 범위 내로 전환하여야 한다.

제204조 最高額저당권설정담보의 채권을 확정하기 전에 부분채권을 양도할 경우, 最高額저당권을 양도할 수 없다. 그러나 당사자사이에 기타 약정은 있는 것은 제외된다.

제205조 最高額저당권설정담보의 채권을 확정하기 전에 저당권자와 저당권설정자는 協議를 통하여 채권확정기간, 채권의 범위 및 最高債權額을 변경할 수 있다. 그러나 변경내용이 저당권자에 불리한 영향을 끼쳐서는 안된다.

제206조 아래 상황에 따라 저당권자의 채권이 확정된다:

- 一 약정한 채권확정기간이 만기;
- 二 채권확정기간을 약정하지 않고 혹은 약정이 불명확할 경우 저당권자 혹은 저당권설정자는 最高額저당권을 설립한 날로부터 2년 내에 채권확정을 청구;
- 三 새로운 채권의 발생이 불가능;
- 四 저당물이 차압, 압류;
- 五 채무자, 저당권설정자의 파산선고 혹은 撤銷(취소)
- 六 법률의 규정에 따른 채권확정의 기타 情形

제207조 最高額저당권은 본 절의 규정을 적용하는 외에 본장 제1절의 일반 저당권의 규정을 적용한다.

## 제17장 질권

### 제1절 동산질권

제208조 채무의 이행을 담보하기 위하여 채권자(동산질권자)가 채무자 혹은 제3자가 제공한 동산을 점유하고 채무자가 만기된 채무를 불이행하거나 혹은 당사자사이에 약정한 질권이 실현되었을 때 채권자는 그 동산에 대하여 우선변제를 받을 수 있다.

전관(항)에서 규정한 채무자 혹은 제3자는 질권설정자이고 채권자는 질권자이며 교부한 동산은 質物이다.

**제209조** 법률, 행정법규가 禁止하기를 양도한 동산은 질권설정을 할 수 없다.<한국 민법 제331조(질권의 목적물) 질권은 양도할 수 없는 물권을 목적으로 하지 못한다.>

**제210조** 질권을 설립하려면 당사자는 반드시 서면형식을 채택하여 질권합동을 체결하여야 한다.

질권합동은 일반적으로 아래와 같은 조관을 포함한다;

- 피담보채권의 종류와 數額;
- 채무자가 채무를 이행하는 기한;
- 질물의 名稱, 수량, 질량, 狀況;
- 담보의 범위;
- 질물교부시간.

**제211조** 질권자는 채무이행의 만기 전에 질권설정자는 채무자가 만기된 채무를 불이행할 때 질물을 채권자의 소유로 하는 것을 약정할 수 없다.

**제212조** 질권의 설정은 질권자에게 질물을 교부함으로써 설립한다.( 그 효력이 생긴다.)

**제213조** 질권자는 質物孳息(果實)를 收取할 수 있다. 그러나 합동에 의한 기타 약정이 있는 때에는 제외된다.

전관(항)에서 규정한 孳息(果實)은 반드시 收取한 孳息(果實)의 비용을 우선 充當(充抵)하여야 한다.

**제214조** 질권자는 질권설정존속기간에 질권설정자의 동의없이 임의로 질물을 사용하거나 처분하여 질권설정자에게 손해를 가하였을 때, 반드시 배상책임을 부담하여야 한다.

**제215조** 질권자는 善管의무로 질물을 보관하여야 하고 善管의무를 다하지 못하여 질물이 훼손하거나 멸실된 때는 반드시 배상책임을 부담하여야 한다.

질권자의 행위로 인한 질물이 훼손, 멸실할 수 있는 가능성이 있다면, 질권설정자는 질권자로 하여 질물을 保存(提存)하거나 혹은 채무를 변제기전에 변제하고 질물을 返還할 것을 요구할 수 있다.

**제216조** 채권자의 귀책사유로 인하지 않은, 질물이 훼손 혹은 가치가 顯著히 감소되어 질권설정자의 권리를 손해를 가할 가능성이 있을 경우, 질권자는 질권설정자로부터 相當한 담보를 제공할 것을 요구할 수 있다. 제공하지 않을 경우, 질권자는 질물을 경매, 환금할 수 있고, 질권설정자와 협의를 통하여 경매, 환매하여 所得한 價額을 변제기전에 변제하거나 혹은 保存(提存)할 수 있다.

**제217조** 질권자는 질권설정존속기간에 질권설정자의 동의(承諾)없이 轉質하여 질물을 훼손, 멸실할 경우, 질권설정자에 배상책임을 부담한다.

**제218조** 질권자는 질권을 포기할 수 있다. 채무자가 自己의 재산으로 질권설정을 하고 질권자가 該 질권을 포기한 때, 기타 담보자는 질권자가 우선변제권익의 범위 내에 상실한 담보책임을 면제할 수 있다. 그러나 기타 담보자가 계속하여 담보하는 것은 제외된다.

**제219조** 채무자가 채무를 이행하거나 혹은 질권설정자가 변제기 전에 담보한 채권을 변제하였을 때 질권자는 반드시 질물을 返還하여야 한다.

채무자가 만기된 채무를 불이행하거나 혹은 당사자가 약정한 질권이 실현되었을 때, 질권자는 질권설정자와 협의하여 질물을 할인(折价)하거나 경매, 환금하여 所得한 價額으로 우선변제를 받을 수 있다.

**제220조** 질권설정자는 질권자에게 채무이행기 만기 후 即時 질권을 이행할 것을 청구할 수 있고 질권자가 이를 행사하지 않을 경우 질권설정자는 인민법원에 청구하여 질물을 경매, 환매할 수 있다.

질권설정자가 질권자로 질권을 即時 이행할 것을 청구할 수 있다. 그러나 질권자가 권리행사를 태만히 하여 손해를 가하였을 때, 질권자가 배상책임을 부담하여야 한다.

**제221조** 질물을 할인(折价) 혹은 경매, 환매한 후, 價額이 債權數額부분을 초과한 것은 질권설정자가 소유하고 부족한 부분은 채무자가 변제하여야 한다.

**제222조** 질권설정자와 질권자는 협의를 통하여 最高額質權을 설립(설정)할 수 있다.

最高額질권은 본질의 관련규정을 적용하는 외에 본법 제16장 제2절 最高額抵當權의 규정을 참조할 수 있다.

## 제2절 權利質權

**제223조** 채무자 혹은 제3자는 아래 권리를 처분할 수 있고 질권설정을 할 수 있다.

- ① 은행수표(匯票), 수표(支票), 은행어음(本票);
- ② 債券, 저금통장(存款單);
- ③ 창고증권(倉單), 비엘(B/L)(提單);
- ④ 양도할 수 있는 펀드가액(基金份額), 주식(股權);
- ⑤ 양도할 수 있는 登錄商標專用權, 특허권, 저작권 등 지적재산권가운데 재산권;
- ⑥ 미수금액(應收賬款)
- ⑦ 법률, 행정법규에 규정한 질권설정할 수 있는 기타 재산권리.

**제224조** 匯票, 支票, 本票, 債券, 存款單, 倉單, 提單을 질권설정을 할 때, 당사자는 서면합동을 체결하여야 한다. 질권은 權利證書를 질권자에게 교부함으로써 설립된다.(그 효력이 생긴다.) 권리증서가 없는 경우, 질권설정을 관련 부문에서 질권설정 등기를 함으로써 설립된다.

**제225조** 匯票, 支票, 本票, 債券, 存款單, 倉單, 提單을 변제(兌現)기 혹은 出庫(提貨)기가 主債權의 변제기보다 먼저 到來한 때에는 질권자는 변제하거나 혹은 출고할 수 있고 아울러 질권설정자와 협의하여 價額 혹은 출고한 貨物을 우선변제하거나 또는 保存하여야 한다.

**제226조** 基金份額, 股權을 질권설정을 할 때, 당사자는 반드시 書面合同을 체결하여야 한다. 基金份額, 證券登記決算機構에서 등기한 股權을 질권설정을 할 때, 질권은 證券登記決算機構에서 질권설정등기를 한 때로부터 설립되고; 기타 주식을 질권설정을 한 경우, 工商行政官理部門에서 질권설정등기를 한 때로부터 질권이 설립된다.

基金份額, 股權은 질권설정을 한 후, 양도할 수 없다. 그러나 질권설정자와 질권자가 협상을 통하여 동의한 것은 제외된다. 질권설정자가 基金份額, 股權을 양도하여 所得한 價額은 반드시 질권자에게 우선변제하거나 혹은 保存하여야 한다.

**제227조** 登錄商標專用權, 특허권, 저작권 등 지적재산권의 재산권을 질권설정을 할 때, 당사자는 반드시 서면합동을 체결하여야 한다. 질권은 관련 主管部門에서 질권설정을 한 때로부터 설립된다.

지적재산권가운데 재산권을 질권설정을 한 후, 질권설정자는 양도 혹은 타인에 허락하여 사용하게 한다. 그러나 질권설정자와 질권자가 협상하여 동의한 것은 제외된다. 질권설정자가 지적재산권가운데 재산권을 양도 혹은 타인에 허락하여 사용하게 하여 所得한 價額은 반드시 질권자에게 우선변제를 하거나 保存하여야 한다.

**제228조** 미수금액(應收賬款)을 질권설정할 때, 당사자는 반드시 書面合同을 체결하여야 한다. 질권설정을 信貸徵信기구에서 했을 때, 질권등기를 한 때로부터, 설립된

다.

미수금액(应收账款)을 질권설정된 것은 양도할 수 없다. 그러나 질권설정자와 질권자가 협상하여 동의한 것은 제외된다. 질권설정자가 받아야 하는 장부 자금(应收账款)을 양도하여 所得한 價額은 반드시 질권자에게 우선변제를 하거나 保存하여야 한다.

**제229조** 권리질권은 본절 규정을 적용하는 것 외에 본장 제1절 동산질권의 규정을 적용한다.

## 제18장 留置權

**제230조** 채무자가 채무를 불이행할 때, 채권자는 己 합법적으로 점유한 채무자의 재산을 유치할 수 있고 該 동산에 대하여 우선변제를 할 권리가 있다. 전관(항)에서 규정한 채권자는 유치권자이고 점유한 동산은 유치물이다.

**제231조** 채권자가 유치한 동산은 채권과 동일한 법률관계에 속한다. 그러나 企業간의 유치권설정은 제외된다.

**제232조** 법률규정 혹은 당사자가 약정하기를 유치할 수 없는 동산은 유치할 수 없다.

**제233조** 유치물이 可分物일 경우, 유치물의 가치는 반드시 채무의 금액에 상당해야 한다.

**제234조** 유치권자는 선량한 관리자의 주의의무로 유치물을 보관하고; 이를 다하지 못하고 유치물을 훼손, 멸실을 招來하였을 때, 반드시 배상책임을 부담하여야 한다.

**제235조** 유치권자는 유치물의 孳息(果實)을 수취할 수 있다.

전관(항)에서 규정한 과실은 반드시 우선 수취한 孳息(果實)의 비용을 充當하여야 한다.

**제236조** 유치권자는 채무자와 유치물을 지정한 후 채무이행기(변제기)를 약정하여야 한다. 약정하지 않았거나 혹은 약정이 불명확할 때, 유치권자는 반드시 채무자에게 2개월 이상의 변제기를 주어야 한다. 그러나 新鮮하고 容易 腐蝕할 수 있는 동산은 제외된다. 채무자가 규정된 기한을 넘어 채무를 불이행 할 때, 유치권자는 채무자와 協議하여 유치물을 할인(折价), 경매, 환매하여 所得한 價額을 우선변제를 받을 수 있다.

유치물을 할인(折价) 혹은 경매한 것은 시장가격을 참조하여야 한다.

**제237조** 채무자는 유치권자에 대하여 변제기가 만기 후, 유치권을 행사할 것을 청구할 수 있다. 유치권자가 행사하지 않을 경우, 채무자는 인민법원에 청구하여 유치물을 경매, 환매할 수 있다.

**제238조** 유치물을 할인(折价) 혹은 경매, 환매 후, 가액이 債權數額을 넘는 부분은 채무자가 소유하고 부족한 부분은 채무자가 償還하여야 한다.

**제239조** 동일한 動産上에 저당권 혹은 질권을 설립(설정)하고 該 動産을 留置하였을 때, 유치권자가 우선변제를 받는다.

**제240조** 유치권자가 유치물에 대하여 점유를 상실하거나 혹은 채무자가 제공한 기타 담보를 제공받았을 때, 유치권은 소멸한다.

## 제5편 占有

### 제19장 占有

**제241조** 합동관계에 基하여 產生한 점유, 有關 부동산 혹은 동산의 사용, 수익, 違約責任 등은 합동의 약정에 따르고; 합동의 약정이 없고 혹은 약정이 불명확할 때, 관련 법률의 규정에 따른다.

**제242조** 점유자가 점유한 부동산 혹은 동산을 사용할 때, 부동산 혹은 동산에 점유자의 책임있는 사유로 인하여 손해를 가했을 때 惡意의 점유자는 배상책임을 부담하여야 한다.

**제243조** 점유자가 점유한 부동산 혹은 동산에 대하여 권리인은 原物 및 果實의 반환을 請求할 수 있다. 그러나 선의의 점유자가 該 부동산 혹은 동산을 保存하기 위하여 지출한 필요한 金額은 반드시 지급하여야 한다.

**제244조** 점유한 부동산 혹은 동산이 훼손, 멸실한 때에 該 부동산 혹은 동산의 권리인은 배상을 청구할 수 있고 점유자는 훼손, 멸실로 인하여 취득한 보험금, 배상금 혹은 보상금 등을 권리인에게 返還하여야 한다. 손해가 권리인의 만족에 가깝게 보충하지 못한 때, 악의의 점유자는 반드시 손실을 배상해야 한다.

**제245조** 점유한 부동산 혹은 동산이 침탈을 당한 때에는 그 원물의 반환을 청구할 수 있고, 점유행위를 방해한 때는 점유자는 妨害排除 혹은 危險除去를 청구할 수 있고, 침탈 혹은 방해로 인하여 손해를 가한 때는 점유자는 손해배상을 청구할 권



리가 있다.

점유자의 원물반환청구권은 침탈 당 한날로부터 1년 내에 행사하지 않으면 청구권은 소멸된다.

## 附則

제246조 법률, 행정법규가 부동산의 통일등기의 범위, 등기기구와 등기방법에 대하여 규정을 하기 전에 地方性법규는 본법의 관련 규정에 근거하여 규정할 수 있다.

제247조 본법은 2007년 10월 1일부터 시행한다.