

피담보채권 확정 전 채권이전과 피담보채권 확정 후 근저당권이전등기에 관한 연구

A Study on Bonds Assignment and Fixed Collateral Transfer Registration of
before and after Mortgaged Bond's Confirm in Real Property

윤 정 득* · 이 현 정**

Yoon, Jung Duck · Lee, Hyunjeong

目次

- | | |
|----------------------------------|--|
| I. 서론 | 2. 근저당권이전등기의 신청 정보
내용 |
| II. 근저당권의 특질과 피담보채권의 범위 및
양도성 | 3. 근저당권이전등기의 첨부 정보
와 채무자의 날인 |
| 1. 근저당권의 특질 | IV. 피담보채권 확정 전·후 근저당권이
전등기 시의 개정 방안 |
| 2. 피담보채권의 확정과 범위 | 1. 「민법」상 개정 방안 |
| 3. 피담보채권의 양도성과 근저당권의
관계 | 2. 「부동산등기법」상 개정 방안 |
| III. 피담보채권 확정 전·후의 근저당권이전
등기 | V. 결 론 |
| 1. 「부동산등기법」상 근저당권이전등
기의 기록사항 | <abstract> |
| | <참고문헌> |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This research is to explore the perfection of a security interest in real property. In doing so, the relevant legal codes in both civil law and property law are examined to investigate the disparate provisions of the applicable code.

* 주 저 자 : 강남대학교 부동산학과 초빙교수, 부동산학박사, yjd660@hanmail.net

** 교신저자 : 경희대학교 주거환경학과 부교수, PhD, ecohousing@khu.ac.kr

▷ 접수일(2013년 10월 29일), 수정일(1차: 2013년 12월 23일, 2차: 2014년 1월 29일), 게재확정일(2014년 2월 10일)

(2) RESEARCH METHOD

The main method adopted in this research includes the analysis of substantive cases as well as a codified set of laws.

(3) RESEARCH FINDINGS

Since perfection of a security interest is highly advised and commonly arises, it's of importance to record security interest against a designated real property. In doing so, a security interest is registered, and it wouldn't be granted or take effect until notice is given to a property owner or often to a relevant third party. The aforementioned provisions aren't stated in civil law, so it's not feasible to check whether the particular real property is encumbered or not, which fails the lodgment of a security interest.

2. RESULTS

The research findings address legal flaws in secured lending, and make suggestions as follows: Firstly, civil law acknowledges that registration of security interests in asset-based lending is in effect permitted immediately after a debtor is informed. Secondly, the rights of a creditor can't be transferred until notice of the assignment is given. Therefore, it's significant that details in registration are adequately recorded in order to enforce the rights of real property in an appropriate fashion that prevents a legal malpractice claim.

3. KEY WORDS

- real property, security interest, legal lien, registration, creditor
 - 부동산, 근저당권, 피담보채권, 부동산등기, 채권자
-
-

I. 서론

부동산은 인간의 의식주에서 생물의 생육에 이르기까지 이들에 필요한 공간과 지력을 제공하는 본질적인 기능에서 출발하였다. 그러나 근대사회 이후 자본주의 사회가 더욱 발달함에 따라 부동산은 이제 그 본질적인 기능에서 나아가 부(富)를 축적하는 투자의 대상

이 되고 있다. 일반적으로 부동산의 가치 규모는 다른 재화에 비해 크기 때문에 부동산 투자자는 자기자본(equity)이외에 타인자본(mortgage loan)을 끌어오게 되고 합리적인 투자자라면 지렛대 효과(leverage effect)¹⁾를 기대하게 된다. 타인자본의 이용으로 인하여 금융비용(annual debt service)을 감당할 수 없게 되면 채무불이행(default)²⁾을 하게 되고 종국적으로는 채권자의 담보실행으로

1) 김홍수, 감정평가론, 시그마프레스, 2008, p.496.

이어질 수도 있다. 그렇기 때문에 부동산을 거래대상으로 할 경우에는 반드시 권리분석을 선행하여야 한다.

권리분석은 재산권 중 직접적·배타적 지배성(支配性)과 절대성(絶對性)³⁾을 가지는 물권(物權)⁴⁾이 대부분이므로 1차적으로 부동산등기부⁵⁾를 대상으로 하여야 한다.

현행 「부동산등기법」 제3조, 제14조 제1항에 등기할 수 있는 것으로 '부동산의 표시와 소유권·지상권·지역권·전세권·저당권·권리질권·채권담보권·임차권'인 8개의 권리에 대한 보존, 이전, 설정, 변경, 처분의 제한 또는 소멸 등의 변동과정을 토지등기부와 건물등기부에 등기할 수 있음을 규정하고 있다.⁶⁾

실무상 근저당권 제도는 피담보채권의 장래 채권 확정이라는 편의성 때문에 위의 8개 권리 중 하나인 일반 저당권보다 보편화 되어 있다. 그러나 이러한 근저당권에 대한 피담보채권의 확정시기에 대해서는 「민법」에 구체적으로 명시되어 있지 않다. 또한, 피담보채권 확정 전·후의 근저당권의 '일부 이전' 또는 '대위변제'의 경우, 부동산등기부를 통해서도 그 채권의 범위를 파악할 수 없을 뿐만 아니라 등기부의 기록 형식에서도 몇 가지 문제점이 있다. 즉 「민법」 및 「부동산등기법」에 피담보채권 확정 전 채권 이전과 피담보채권 확정 후 근저당권이전등기에 관한 명확한 규정이 없어 피담보채권 확정 전·후에 피담보채권을 이전하고자 하는 경우 거래의 안전을 해칠 우려가 있다. 따라서 본 연구에서는 「민법」과 「부동산등기법」에서 드러난 문제점을 파악하고 그 개정 방안을 제시하는데 연구 목적

을 두고자 한다. 이를 달성하기 위해 연구목적과 직접적인 관련이 있는 법제와 선례 및 판례를 우선적으로 검토하고 관련 논문을 분석하는 등 문헌 고찰 중심으로 진행하였다.

다음 장(章)에서는 본 연구의 대상인 근저당권의 특질과 피담보채권의 범위 및 그 양도성 등에 관한 내용을 개관한다. 이어 제3장에서는 피담보채권 확정 전 채권 이전·피담보채권 확정 후 근저당권이전등기와 관련된 문제점을 살펴본다. 그리고 제4장에서는 제3장에 언급된 문제점의 개정 방안을 제시하고 마지막 제5장에서는 연구 결과에 대한 요약과 연구의 한계점, 그리고 향후 연구 과제를 제시하고자 한다.

II. 근저당권의 특질과 피담보채권의 범위 및 양도성

1. 근저당권의 특질

현대사회의 금융권에서는 당좌대월계약 또는 어음할인계약처럼 중첩적·계속적으로 성립하는 다수의 불특정 채권의 발생·소멸시 마다 담보권을 설정하는 번거로움을 제거하기 위하여 근저당권 제도를 두고 있다.⁷⁾ 담보물권(擔保物權)은 채권을 확보하기 위해 설정되는 물권으로서 채무자의 지급 불능이나 지급 거절로 인한 신용 위협의 회피 수단으로 반드시 피담보채권의 존재를 전제한다.⁸⁾ 이와 관련하여 「민법」 제2편 제9장에는 저당

2) 박주호, 화폐금융분석, 학문사, 1999, p.170.

3) 물권의 절대성은 물권을 가진 자의 법적 지위가 사람에 따라 나누어질 수 없음을 의미한다(김준호, 민법강의, 법문사, 2001, p.434.).

4) 「민법」 제2편 제1장 총칙 제185조에서 물권의 종류는 "법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다"는 물권법정주의(物權法定主義)를 규정하고 있으며, 동법 제186조에서는 "부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 효력이 생긴다"는 공시제도의 기능에 대해서 규정하고 있다.

5) 전산정보처리조직에 의하여 입력·처리된 등기정보자료를 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 편성한 것을 말한다(부동산등기법 제2조 제1호).

6) 오영관, 부동산등기법, 법학사, 2012, pp.44~45.

7) 대법원인터넷등기소, 등기예규 제1471호 제2조, 2012.: 배성호, "근저당권의 현황과 과제", 토지법학, 한국토지법학회, 2007, 제23-1호, p.174.

권에 관하여 17개의 조문이 있지만 근저당권에 관한 조문은 법 제357조 1개 조문에 불과하다. 「민법」 제357조에 “저당권은 그 담보할 채무의 최고액만을 정하고 채무의 확정을 장래에 보류하여 이를 설정할 수 있다. 이 경우에는 그 채무가 확정될 때까지의 채무의 소멸 또는 이전은 저당권에 영향을 미치지 아니 한다”라고 포괄적인 내용만을 규정하고 있다. 앞서서도 언급한 바와 같이 근저당권은 원칙적으로 계속적 거래관계에서 발생하는 다수의 채무를 일정한 한도(일반적으로 채권최고액)까지 담보하는 특수한 저당권⁹⁾로 그 효용이 있지만, 실제로는 계속적 거래관계가 없는 경우에도 부동산 담보 수단으로서 근저당권을 이용하여 주로 은행의 주택담보 대출 시 이용할 정도로 보편화 되어 있다. 이러한 근저당권의 피담보채권이 채무자 또는 제3자의 변제 등으로 일부 소멸하였다더라도 그 잔존액이 채권 최고액을 초과하는 경우에는 근저당권의 목적이 된 부동산의 제3 취득자가 그 부동산에 의하여 부담하는 자신의 책임이 위 변제 등으로 감축되었음을 주장할 수 없다¹⁰⁾고 판시하고 있다.

근저당권은 원칙적으로 담보물권의 일반적 특질인 수반성(隨伴性)으로 인하여 피담보채권과 분리하여 타인에게 양도하거나 다른 채권의 담보로 하지 못한다(민법 제361조). 즉, 근저당권으로 담보된 채권을 양도하는 경우에는 근저당권도 수반된다는 의미이다. 그렇지만 근저당에 관한 이전등기 없이 채권의 양수인이 당연히 근저당권을 취득하는 것은

아니다(민법 제186조).¹¹⁾ 이와 같이 피담보채권과 근저당권을 함께 이전 하거나 근저당권을 소멸시키고 피담보채권만을 양도하는 것은 가능하다.¹²⁾ 그러나 근저당권 만 양도하거나 근저당권 만 존속시키면서 피담보채권 만 양도하는 것은 근저당권의 부종성(附從性), 수반성(隨伴性)에 위배된다.¹³⁾ 근저당의 양도는 피담보채권의 양도와 함께 이루어지기 때문에 「민법」 제449조 내지 제452조의 채권 양도¹⁴⁾에 관한 규정과 「민법」 제186조(부동산 물권 변동의 효력)가 함께 적용된다. 이처럼 「민법」에 규정된 등기는 채권의 양도에 있어서는 ‘대항 요건주의’, 물권변동에 있어서는 ‘성립 요건주의’로써 요구되는 사항이다. 이처럼 근저당권의 특질은 채권·채무관계가 성립·소멸할 때마다 저당권을 설정·말소해야 하는 번거로움을 줄일 수 있다. 실제 경제생활에서도 동일한 채권자와 채무자 간에는 근저당권의 유용성(流用性)에 의한 편의성으로 일반 저당권보다 훨씬 많이 이용되고 있다.

2. 피담보채권의 확정과 범위

근저당권의 성립은 일반적으로 채권자와 채무자 간의 설정 계약과 설정 등기에 의한 다. 설정 계약에는 근저당을 확정하는데 필요한 요소인 채권최고액(근저당권 설정 등기의 필요적 기재사항; 부동산등기법 제75조 제2항)과 피담보채권¹⁵⁾의 확정기준이 마련되어 있어야 한다. 근저당권의 채권최고액은 일반

8) 류창호, “근저당권의 피담보채권적격에 관한 연구”, 외법논집, 한국의국어대학교 법학연구소, 2001, 제11집, p.298.

9) 대법원 1993. 3. 12. 선고 92다48567 판결; 상속세 및 증여세법시행령 제63조.

10) 대법원 2001. 6. 1. 선고 99다66649 판결; 대법원 2007. 04. 26. 선고 2005다38300 판결.

11) 김준호, 민법강의, 법문사, 2001, p.689.

12) 대법원 1997. 11. 25. 선고 97다29790 판결; 대법원 1999. 2. 5. 선고 97다33997 판결; 대법원 1999. 02. 05. 선고 97다33997 판결; 대법원 2004. 4. 28. 선고 2003다61542 판결.

13) 김영규, 부동산사법, 부연사, 2012, p.360.

14) 민법 제451조 제1항에서 정한 이의를 보류하지 아니한 채권양도 승낙의 법적 성격(판명의 통지) 및 대리인에 의하여도 승낙을 할 수 있다고 판시하고 있다(대법원 2013. 06. 28. 선고 2011다83110 판결).

15) 이상경, “근저당권 개정에 관한 입법론적 연구”, 법조, 법조협회, 2008, 통권 제27호, pp.50~51.에서 근저당권의 피담보채권에 관하여, 기본계약의 존재 여부를 불문하고 채무자가 채권자에 대하여 부담하는 모든 채무가 피담보채무로 되고 원본채권이 확정되었다라도 이자액이 불확정되던 근저당권의 피담보채무가 된다는 견해와 근저당권의 피담보채권의 적격에 관하여 특정의 채권자와 채무자 사이에 일정한 계속적 거래관계가 있는 것을 전제로 하여 그 거래관계에서 발생하는 다수의 채권을 일정한 한도액까지 담보하는 것

적으로 결산기에 목적물로부터 우선변제를 받을 수 있는 한도액이다. 만약에 피담보채권액이 채권최고액을 초과하게 되면 최고액까지만 우선 변제되는 것이지 채권최고액 범위 내의 채권에 한해서만 변제 받을 수 있다는 '책임의 한도액'을 의미하는 것은 아니다.¹⁶⁾ 한편, 근저당권의 존속 시기나 변제기에 관한 약정은 반드시 등기할 필요가 없는 임의적 기재사항(「부동산등기법」 제75조 제1항 제3호 및 제2항 제4호)으로 이를 등기하게 되면 그 시기 이후에 발생한 채권은 피담보채권의 범위에 포함시키지 못한다. 당사자 간의 합의에 의해 이를 연기 하더라도 그것을 가지고 후순위 저당권자에게는 대항하지 못한다.¹⁷⁾

근저당권의 효력 범위, 즉 피담보채권의 범위와 관련하여 「민법」 제360조에서 “저당권은 원본, 이자, 위약금, 채무불이행으로 인한 손해배상 및 저당권의 실행비용을 담보한다. 그러나 지연 배상에 대하여는 원본의 이행 기일을 경과한 후의 1년분에 한하여 저당권을 행사할 수 있다.”고 규정하고 있다. 하지만 근저당권에 관해서 「민법」 제357조 제2항은 “채무의 이자는 최고액 중에 산입한 것으로 본다.”고 규정함에 그치고 있다. 「민법」 제360조는 근저당권에도 적용되기 때문에 근저당권은 원본, 이자, 위약금, 채무불이행으로 인한 손해배상 및 근저당권의 실행비용을 담보한다고 볼 수 있다. 그러나 이들 항목들은 모두 이자에 준하여 채권최고액에 포함시켜야 한다는 견해도 있다. 그러나 「민법」 제357조 제2항의 취지에 비추어 채권최고액과는 별도로 우선변제를 받아야 한다는 견해가 다수설 및 판례의 입장이다.¹⁸⁾ 「민법」 제360조 후단에서는 일반 저당권에 있어서 지연 이자(遲延 利子)에 대하여는 원본의 이행 기일을 경

과한 후 1년분에 한하여 저당권을 행사할 수 있도록 함으로써 피담보채권의 범위에 넣고 있다. 그러므로 「민법」 제357조 제1항의 근저당권에 관한 규정은 동법 제360조의 특별 규정으로 봐야 한다. 따라서 원본의 이행 기일을 경과한 후 1년을 초과하는 지연 배상액도 등기된 채권최고액의 범위에 속한다면 근저당권의 피담보채권 범위에 넣어 우선변제의 대상이 되어야 한다.

3. 피담보채권의 양도성과 근저당권의 관계

원칙적으로 근저당권의 피담보채권이 확정되어야 근저당권자가 우선변제를 받을 수 있고 피담보채권이 확정되면 일반 저당권과 같은 취급을 받게 된다. 그러므로 피담보채권이 확정되기 전에는 근저당권을 실행할 수 없다. 그러나 「민법」에서는 근저당권의 확정시기에 대하여 구체적으로 규정하고 있지 않기 때문에 그 문제가 「부동산등기법」으로 이어진다고 본다. 이점이 피담보채권 확정 전의 근저당권과 확정 후 근저당권 간의 근본적인 차이점이라 할 수 있다.¹⁹⁾ 그런데 이에 관한 약정 또는 등기가 없으면 근저당권설정자는 언제든지 근저당권자를 상대로 하여 해지의 의사표시를 함으로써 피담보채권을 확정할 수 있다.²⁰⁾ 만약, 근저당권 설정에 있어서 거래 당사자가 계약에 의하여 근저당권의 채권최고액이나 존속기간 등을 변경하려고 하는 경우, 후순위 저당권자, 전세권자 등 등기상 이해관계인이 있으면 이들의 승낙서 및 제3자의 인감증명을 첨부하여 변경등기(부기등기)를 해야 한다(부동산등기규칙 제46조제1항 제3호 및 동 규칙 제60조제1항 제7호). 그러나 문제는 이로 인한 등기 절차상의 복잡성이 비용

이라고 파악하는 견해가 있다.

16) 대법원 1992. 5. 26. 선고 92다1896 판결.

17) 대법원 1961. 12. 14. 선고 4293민상893 판결.

18) 이승호, 신체계부동산사법, 부연사, 2007, p.480.

19) 이성삼·정해상, “피담보채권의 양도성과 근저당권의 관계”, 중앙법학, 중앙법학회, 2004, 제6집 제2호 p.147.

20) 이승호, 전게서, p.481.

의 초래로 이어진다는 점이다.

채권 양도와 저당권 이전의 효력은 저당권 이전등기 시에 발생한다는 견해²¹⁾가 있으나, 그 법적 근거 규정은 찾을 수 없다. 따라서 피담보채권의 양도 계약에서는 채권이 유효하게 이전되었다더라도 저당권 이전등기가 경로 되지 않았다면 피담보채권과 저당권의 귀속 주체는 분리될 수밖에 없다. 「민법」 제361조에서 근저당권도 피담보채권과 함께라면 타인에게 양도하거나 다른 채권의 담보로 할 수 있다고 규정하고 있다. 피담보채권과 관련하여 독일의 학설과 판례는 근저당권의 경우 질차 개시 당시에 존재하는 피담보채권액에 대해서만 우선변제를 주장할 수 있다고 한다.²²⁾

근저당권은 거래가 종료할 때까지 채권은 계속적으로 증감 변동되는 것으로 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 채권의 일부를 양도하거나 대위변제한 경우 근저당권의 양수인이나 대위변제자에게 근저당권을 이전할 여지가 있는지에 대하여 판례²³⁾는 부정의 입장을 취하고 있다. 근저당권의 이전과 관련하여 피담보채권 확정 전의 계약양도와 피담보채권 확정 후의 채권양도의 차이점을 비교하면 <표 1>과 같다.

다음 장에서는 피담보채권 확정 전·후의 근저당권이전등기와 관련한 등기기록 방식과

근저당권 이전등기의 신청정보 내용, 첨부 정보 등에 대해서 살펴보고자 한다.

Ⅲ. 피담보채권 확정 전·후의 근저당권이전등기

근저당권의 이전 시 피담보채권의 확정시기에 따라 「부동산등기법」상의 근저당권이전등기의 등기원인이 달라진다. 또한, 이 등기를 신청할 때 근저당권설정자가 물상보증인이거나 소유자인 경우에는 제3취득자의 승낙서 첨부 요건을 갖추어야 하므로 피담보채권의 확정시기는 매우 중요하다.

근저당권을 이전하는 경우 「부동산등기법」상 등기 방식을 보면, 피담보채권이 확정되기 전(前)에는 ‘계약양도’ 또는 ‘계약가입’ 등이 그 등기원인이 되며, 피담보채권 확정 후(後)에는 ‘확정채권의 일부양도’ 또는 ‘대위변제’ 등이 그 등기원인이 된다. 문제는 이러한 등기가 경로 된 해당 부동산의 등기부를 통해서 피담보채권의 양도 금액이나 가입 금액 등의 파악이 불가능하다는 것이다. 따라서 채권액의 크기를 양수인이 쉽게 파악할 수 있도록

<표 1> 계약양도와 채권양도의 비교

구 분	등기원인	근저당권이전등기 전(前)의 근저당권	근저당권이전등기 후(後)의 근저당권자	비 고
근저당권의 양수인과 계속 거래 시	계약일부양도	甲	甲, 乙	甲의 계약상 채권자 지위 중 일부가 포괄적으로 乙에게 이전
	계약가입	甲	甲, 乙	甲의 계약상 채권자 지위에 乙이 추가로
근저당권 양수인과 계속적 거래를 않는 경우	확정채권 일부양도	甲	甲, 乙	甲의 확정채권 중 일부가 乙에게 이전, 乙은 채무자와 계속적 거래 불가
	확정채권 일부대위변제	甲	甲, 乙	甲의 확정채권 중 일부가 乙에게 이전, 乙은 채무자와 계속적 거래 불가

자료: 연구자 작성

21) 김중환·김학동, 물권법, 박영사, 1997, p.551.

22) 양형우, “독일법에 있어서 도산절차개시의 효과와 근저당권의 확정”, 비교사법, 한국비교사법학회, 2003, 제10권 1호(통권20호), p.502.

23) 대판 1996. 06. 14. 선고 95다53812, 대판 2000. 12. 26. 선고 2000다54451 판결.

함으로써 근저당권이전 계약서 등을 확인해야 하는 번거로움을 피할 수 있도록 해야 한다. 이와 관련하여 특히, 문제가 되는 것은 피담보채권 확정 전의 '계약일부양도' 및 '계약가입'과 피담보채권 확정 후의 '확정채권일부양도' 및 '확정채권일부대위변제'인바, 이들을 중심으로 살펴보기로 한다.

1. 「부동산등기법」상 근저당권이전등의 기록사항

1) 피담보채권 확정 전

근저당권이전등기는 계약상의 채권자 지위를 전부 또는 일부를 양수한 자가 등기권리

자가 되고 지위의 양도인이 등기의무자가 되어 공동으로 신청하는 것이 원칙이다(「부동산등기법」 제23조 제1항 참조). 근저당권이전등기를 할 경우의 기록 사항은 「부동산등기법」 제48조에 규정된 순위 번호, 등기목적, 접수 연월일 및 접수번호, 등기원인 및 그 연월일, 권리자²⁴⁾ 등의 일반적 등기사항 외에 각각의 등기원인에 따라 '계약양도', '계약일부양도', '계약가입'을 기록하여야 한다. 그리고 근저당권이전등기는 「부동산등기법」 제52조에 따라 소유권 외의 권리를 대상으로 하기 때문에 항상 부기등기(附記登記)로 해야 한다.

〈그림 1〉과 같이 계약상 채권자 지위의 일부를 제3자에게 양도하는 경우와 〈그림 2〉처럼 양수인이 기본계약에 가입하여 추가로

[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권 설정	2013년 7월 5일	2013년 11월 5일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 홍길동 601113-1023411 서울특별시 서초구 서초동 100 근저당권자 김을병 550123-1234211 경기도 안양시 만안구 안양동 10
3-1	3번 근저당권 이전	2013년 8월 8일 제11000호	2013년 6월 7일 계약일부양도	근저당권자 정무기 500100-1334251 경기도 수원시 팔달구 신흥동 90

〈그림 1〉 수개의 기본계약 중 그 일부의 양도시의 부동산등기부

[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권 설정	2013년 7월 5일	2013년 11월 5일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 홍길동 601113-1023411 서울특별시 서초구 서초동 100 근저당권자 김을병 550123-1234211 경기도 안양시 만안구 안양동 10
3-1	3번 근저당권 이전	2013년 8월 8일 제11000호	2013년 6월 7일 계약가입	근저당권자 정무기 500100-1334251 경기도 수원시 팔달구 신흥동 90

〈그림 2〉 기본계약에 가입한 경우의 부동산등기부

24) 권리자에 관한 사항을 기록할 때에는 권리자의 성명 또는 명칭 외에 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호와 주소 또는 사무소 소재지를 함께 기록하여야 한다. 만약에 권리자가 2인 이상인 경우에는 권리자별 지분을 기록하여야 하고 등기할 권리가 합유(合有)인 때에는 그 뜻을 기록하여야 한다. 특히, 부동산등기법 제26조에 따라 법인 아닌 사단이나 재단 명의의 등기를 할 때에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 함께 기록하여야 한다(「부동산등기법」 제2항 내지 제4항).

채권자가 되는 경우에는 근저당권자의 지위를 공유하게 되므로 등기부상에 말소하는 표시를 하지 않는다. 그러나 근저당권의 일부 이전 또는 기본 계약가입을 하는 경우, 계약의 어느 부분이 얼마만큼 이전되는지를 등기신청서 및 등기부에 기재하는 방법에 대한 규정이 마련되어 있지 않다. 이로 인하여 근저당권이전등기의 제3자인 등기권리자(양수인)는 이전 또는 대위변제 되는 피담보채권의 일부(이하에서는 지분이라 한다)에 관한 내용을 부동산등기부를 통해서 파악할 수 없다. 그러므로 근저당권이전등기의 양수인은 지분을 파악하기 위해 선행된 근저당권이전계약을 확인해야 한다. 또한, 피담보채권 확정 전의 계약상의 지위를 이전 받는 양수인은 근저당권설정자의 승낙도 받아야 하므로 이러한 과정에서 상당 부분 시간적·경제적 비용이 발생할 뿐만 아니라 등기업무 처리의 신속성도 해치고 있다.

2) 피담보채권 확정 후

피담보채권이 확정된 후의 근저당권은 일반 저당권의 성질을 가지기 때문에 저당권으로 변경등기를 한 후 근저당권이전등기를 실행해야 하는 문제가 있을 수 있다. 그러나 근저당권은 저당권의 성질을 가지지만 근저당권은 저당권과 그 동일성이 없기 때문에 저당권의 변경등기 없이 곧 바로 근저당권이전등기를 하면 된다.

이 경우의 등기사항은 피담보채권 확정 전의 경우와 마찬가지로 「부동산등기법」 제 48조의 일반적 등기사항을 기록하는 외에 ‘등기원인’으로는 ‘확정채권일부양도’, ‘확정채권 일부대위변제’ 등으로 기록하고 양수 받는 근저당권자를 기록한다(〈그림 3〉, 〈그림 4〉).

물론, 이 등기를 신청함에 있어서 근저당권설정자가 몰상보증인이거나 소유자가 제3취

[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권 설정	2013년 7월 5일	2013년 11월 5일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 홍길동 601113-1023411 서울특별시 서초구 서초동 100 근저당권자 김을병 550123-1234211 경기도 안양시 만안구 안양동 10
3-1	3번 근저당권이전	2013년 8월 8일 제11000호	2013년 6월 7일 확정채권일부양도	근저당권자 정무기 500100-1334251 경기도 수원시 팔달구 신흥동 90

〈그림 3〉 근저당권의 피담보채권이 확정된 후 피담보채권의 일부 양도 시의 등기기록 방식

[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권 설정	2013년 7월 5일	2013년 11월 5일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 홍길동 601113-1023411 서울특별시 서초구 서초동 100 근저당권자 김을병 550123-1234211 경기도 안양시 만안구 안양동 10
3-1	3번 근저당권이전	2013년 8월 8일 제11000호	2013년 6월 7일 확정채권일부대위변제	근저당권자 정무기 500100-1334251 경기도 수원시 팔달구 신흥동 90

〈그림 4〉 근저당권의 피담보채권이 확정된 후 피담보채권의 일부 대위변제 시의 등기기록 방식

득자인 경우에도 그의 승낙서를 첨부할 필요는 없다.²⁵⁾ 그러나 여기서의 문제점은 ‘일부 양도’ 또는 ‘일부대위변제’되는 경우의 양도액과 변제액의 표시를 등기부를 통해서 파악할 수 없다는 것이다.

2. 근저당권이전등기의 신청 정보 내용

근저당권이전등기를 신청하는 경우에는 「부동산등기법 시행규칙」 제43조에 규정된 부동산의 표시에 관한 사항, 신청인의 성명과 주소, 등기원인과 그 연월일, 등기의 목적, 등기필 정보, 등기소의 표시, 신청연월일 등의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 이 외에 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 근저당권의 기초가 되는 기본계약상의 채권자 지위가 제3자에게 일부 양도되는 경우에는 “계약일부양도”, 양수인이 기본계약에 가입하여 추가로 채권자가 된 경우는 “계약가입”을 등기원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 있다.²⁶⁾ 근저당권은 소유권이외의 권리에 해당되므로 이전할 근저당권의 표시를 신청정보의 내용으로 반드시 등기소에 제공하여야 한다(부동산등기규칙 제137조 참조). 그러나 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 채권이 이전되는 것이 아니라 계약상의 지위가 이전되는 것이므로 근저당권을 채권과 함께 이전한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요는 없다.²⁷⁾

3. 근저당권이전등기의 첨부 정보와 채무자의 날인

1) 등기원인 제공 정보

지금까지 근저당권의 피담보채권이 확정

되기 전(前)에 근저당권이전등기를 신청하는 경우에는 등기원인을 증명하는 정보로 ‘근저당권이전계약서’를 별도로 작성하여 등기소에 제공해 왔다. 왜냐하면, ‘계약양도계약서’에는 ‘부동산 표시’와 ‘근저당권 표시’가 없는 경우가 많기 때문이다. 그러나 2013년 5월 28일 개정된 현행 「부동산등기법」에서는 부동산등기필증을 작성하기 위한 부동산 표시 및 이전되는 근저당권의 표시가 없어도 일정한 법률효과인 ‘근저당권이전’을 위한 법률행위의 성립을 증명하는 서면인 ‘계약양도계약서’ 또는 ‘계약가입계약서’ 등도 등기원인을 증명하는 정보가 되기 때문에 「부동산등기법」 제48조의 등기사항 및 「부동산등기규칙」 제46조에 규정된 첨부 정보로서 등기소에 제공할 수 있다고 본다. 한편, 피담보채권이 확정된 후에 채권양도 또는 대위변제가 있을 때에는 저당권 이전에 준하여 근저당권이전등기도 가능하다. 이 경우 등기원인은 ‘확정채권일부양도’, ‘확정채권일부대위변제’ 등으로 기록하고 등기원인일자는 ‘확정채권의 양도일 또는 대위변제일’을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하면 된다.²⁸⁾

2) 등기원인 증명 정보와 채무자의 날인

근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 “계약양도” 또는 “계약가입” 등을 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 때에는 ‘계약양도계약서’ 또는 ‘계약가입계약서’ 등에 권리의 양도인, 양수인, 채무자 3인 간의 계약에 의해야 한다. 그러므로 근저당권이전등기의 원인 서면인 근저당권이전 계약서에 양도인, 양수인, 그리고 채무자의 표시와 날인이 있어야 한다.²⁹⁾

한편, 근저당권의 피담보채권이 확정된 후에 근저당권이전등기를 하는 경우에는 「부

25) 근저당권에 관한 등기사무처리지침 개정, 등기예규 제880호, 1997. 09. 09.

26) 대법원 등기예규 제1471호 “근저당권에 관한 등기사무 처리 지침 전부 개정 예규” 제3조, 2012. 6. 29.

27) 대법원인터넷등기소, 등기선례 제5-428호, 1998. 06. 22.

28) 대법원인터넷등기소, 등기선례 제6-338호, 1999. 02. 10.; 대법원인터넷등기소, 등기예규 제832호, 1996. 03. 259.

29) 대법원인터넷등기소, 등기선례 제201011-3호, 2010.11.19.; 대법원인터넷등기소, 등기예규 제880호, 1997. 09. 09.

동산등기법 시행규칙」 제46조에 규정된 일반적인 첨부 정보 외에 법률행위의 성립을 입증할 수 있는 ‘근저당권이전계약서’, ‘확정채권양도계약서’도 등기원인을 증명하는 첨부 정보로서 등기소에 제공할 수 있다.³⁰⁾ 피담보채권이 확정된 후에 ‘확정채권양도’를 원인으로 근저당권이전등기를 신청하는 때에는 근저당권이전계약서에 채무자의 표시와 날인이 반드시 있어야만 하는 것은 아니다. 그 이유는 이때의 채권양도는 양도인과 양수인의 계약에 의하기 때문이다.³¹⁾ 이 등기를 신청함에 있어서 근저당권설정자가 물상보증인이거나 소유자가 제3취득자인 경우에도 채권의 수반성에 반하므로 그의 승낙서를 첨부 정보로서 등기소에 제공할 필요는 없다.³²⁾

IV. 피담보채권 확정 전·후 근저당권이전등기 시의 개정 방안

1. 「민법」상 개정 방안

근저당권의 이전은 피담보채권의 확정 전·후에 따라 등기원인 란(欄)의 등기기록 방식이 달라진다. 따라서 「민법」에 기준이 될 만한 피담보채권의 확정시기에 대하여 규정해 두면 「부동산등기법」상의 등기 절차에서 업무의 신속성과 비용 절감을 기대할 수 있다. 따라서 피담보채권을 확정하기 전에 근저당권을 양도하는 경우의 확정시기에 대하여 「민법」에 다음과 같은 규정을 둘 것을 제안한다.

“다음과 같은 사유가 발생한 날을 확정일자로 본다. 첫째, 존속기간의 약정이 없는 근저당권을 설정한 경우에는 근저당권설정자 또는 물상보증인이 근저당권자에 대하여 피담보

채무의 확정 의사표시를 한 때

둘째, 피담보채권 확정 전에 근저당권설정자가 양도하는 경우에는 피담보채권의 양도를 통지한 때

한편, 피담보채권을 확정하고 양도할 것을 의도 했음에도 불구하고 근저당권 설정자에게 특별 청산이나 사망 등으로 당연히 피담보채권 확정사유가 발생하지 않는 경우의 양수인은 무담보권자가 될 위험이 있다. 이러한 경우를 대비하여 다음과 같이 기준이 될 만한 사항을 규정해 둔다.

“다음과 같은 사유가 발생한 날을 확정일자로 본다. 첫째, 피담보채권에 대한 채무 불이행이 생기고 있는 경우에는 근저당권자가 경매신청을 한 때. 단, 후순위 근저당권자가 경매를 신청하는 경우에는 매수인이 매각대금을 완납한 때

둘째, 물상보증인이나 채무자가 파산선고를 받은 경우에는 파산 선고 시

셋째, 근저당권설정당사자가 사망하거나 법인이 해산한 경우에는 사망 또는 해산시

넷째, 근저당권을 매수하고 소유권이전등기를 경료한 제3자가 근저당권자에게 피담보채무의 일부를 대위변제하고 근저당권의 말소 의사표시를 한 때”

이와 같이 「민법」에서 피담보채권의 확정시기의 결정에 따라 「부동산등기법」에서의 등기방식의 개정 안(案)이 다음과 같이 규정되어야 한다.

2. 「부동산등기법」상 개정 방안

1) 근저당권이전등기 사항의 지분 표시

피담보채권 확정 전에 근저당권을 이전하

30) 오영관, 전거서, 2012, p.1155.

31) 등기선례 제201011-3호, 2010. 11. 19.; 대판 2003. 10. 10. 선고 2001다77888 판결; 부동산등기선례요지집 V 제104항, 제448항.

32) 대법원인터넷등기소, 등기선례 제5-446호, 1997. 09. 12.

는 경우에 있어서 <그림 5>와 같이 수개의 기본계약 중 그 일부를 양도하는 경우나 <그림 6>과 같이 기본계약에 가입하는 경우에는 등기 기록 중 을구(乙區)의 '등기목적'란에 '근저당권의 일부이전'이라는 기록과 더불어 '권리자 및 기타사항'란에는 일부 양도에 해당하는 '양도액'과 '가입액'을 각각 공시하도록 해야 한다. 이렇게 함으로써 피담보채권 확정 전에 피담보채권의 양수인은 근저당권이전 계약서를 통하여 양도액 또는 가입액을 확인해야 하는 절차를 생략할 수 있을 뿐 아니라 부동산등기부 등본만으로도 피담보채권의 일부 양도 또는 계약가입의 정도를 충분히 파악할 수 있기 때문이다. 또한, 부동산등기의 공시

효과와 확인 절차의 간소화로 업무의 효율성 제고와 비용 절감을 기대할 수 있다.

한편, 피담보채권 확정 후 근저당권을 이전하는 경우, '확정채권일부양도'하는 경우와 '확정채권일부대위변제' 시의 등기기록 중 을구(乙區)의 '등기목적'란에 '근저당권 일부이전'이라고 기록한다. 이와 더불어 '권리자 및 기타사항'란에는 확정 채권의 일부 양도에 해당하는 '양도액'을 기록한다.

한편, 확정채권의 일부 대위변제 시에는 '권리자 및 기타사항'란에 확정 채권 일부 양도에 해당하는 '대위변제액'을 공시함(<그림 7> 및 <그림 8> 참조)으로써 피담보채권 확

(을 구) (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권 설정	2013년 7월 5일	2013년 11월 5일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 홍길동 601113-1023411 서울특별시 서초구 서초동 100 근저당권자 김을병 550123-1234211 경기도 안양시 만안구 안양동 10
3-1	3번 김을병 근저당권 일부이전	2013년 8월 8일 제11000호	2013년 6월 7일 계약일부양도	양도액 금30,000,000원 근저당권자 정무기 500100-1334251 경기도 수원시 팔달구 신흥동 90

<그림 5> 피담보채권 확정 전 수개의 기본계약 중 그 일부 양도의 등기 방식

(을 구) (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권 설정	2013년 7월 5일	2013년 11월 5일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 홍길동 601113-1023411 서울특별시 서초구 서초동 100 근저당권자 김을병 550123-1234211 경기도 안양시 만안구 안양동 10
3-1	3번 근저당권 일부 이전	2013년 8월 8일 제11000호	2013년 6월 7일 계약가입	가입액 금40,000,000원 근저당권자 정무기 500100-1334251 경기도 수원시 팔달구 신흥동 90

<그림 6> 피담보채권 확정 전 기본계약에 가입 시의 등기 방식

[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권 설정	2013년 7월 5일	2013년 11월 5일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 홍길동 601113-1023411 서울특별시 서초구 서초동 100 근저당권자 김을병 550123-1234211 경기도 안양시 만안구 안양동 10
3-1	3번 근저당권 일부 이전	2013년 8월 8일 제11000호	2013년 6월 7일 확정채권 일부양도	양도액 금30,000,000원 근저당권자 정무기 500100-1334251 경기도 수원시 팔달구 신흥동 90

〈그림 7〉 피담보채권 확정 후 피담보채권의 일부 양도 시의 등기 방식

[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권 설정	2013년 7월 5일	2013년 11월 5일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 홍길동 601113-1023411 서울특별시 서초구 서초동 100 근저당권자 김을병 550123-1234211 경기도 안양시 만안구 안양동 10
3-1	3번 근저당권 일부 이전	2013년 8월 8일 제11000호	2013년 6월 7일 확정채권일부대위변제	변제액 금40,000,000원 근저당권자 정무기 500100-1334251 경기도 수원시 팔달구 신흥동 90

〈그림 8〉 피담보채권 확정 후 피담보채권의 일부 대위변제 시의 등기 방식

정 전과 마찬가지로 부동산등기의 공시 효과와 확인 절차상의 간소화 및 비용 절감을 기대할 수 있다.

2) 등기원인 증명 정보 확대 적용

실무에서 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 채권자의 지위를 이전하는 경우에는 '계약양도계약서'나 '계약가입계약서'에 부동산의 표시 및 이전되는 근저당권의 표시가 없는 것이 대부분이다. 이러한 서면은 등기원인을 증명하는 정보로 보지 않았기 때문에 '근저당권이전계약서'를 별도로 작성해서 등기소에 제공하고 있다. 따라서 근저당권의 피담

보채권이 확정되기 전에 법률행위에 의한 '계약의 일부양도' 또는 '계약가입'이 추가되는 경우에는 이를 입증할 수 있는 등기원인 증서인 "계약양도계약서" 또는 "계약가입계약서"를 허용할 필요가 있다.

한편, 피담보채권이 확정된 후에 근저당권을 이전하는 경우에는 "확정채권양도계약서"를 등기원인증서로 인정하고 이들 각각의 서면을 등기소에 제공하도록 「부동산등기법」에 규정할 필요가 있다. 또한, 이들 첨부된 등기원인 증명정보를 근거로 부동산등기부의 '권리자 및 기타사항'란에 '양도액' 또는 '대위변제액' 등을 기록 공시함으로써 등기절차상 업

무의 간소화로 등기업무의 효율성을 제고할 수 있다.

3) 피담보채권 확정 전의 근저당권에 대한 수반성 인정

피담보채권이 확정되기 전에 기본계약 내지 채무원인의 추가·변경으로 채권최고액을 변경시키는 경우에는 후순위저당권자의 승낙서를 첨부해야만 변경등기(부기등기)를 할 수 있다. 다만, 피담보채권 확정 전의 근저당권에도 수반성을 인정하게 되면 채권양도의 당사자(양도인과 양수인)는 근저당권설정자의 개별 동의를 받지 않아도 되기 때문에 채권양도 절차의 간소화는 물론 그 비용까지 줄일 수 있다고 본다. 물론 근저당권설정자는 근저당권의 부담에서 벗어날 수 없지만 근저당권설정자에게 이의를 진술할 수 있는 기회를 부여함으로써 이의를 제기한 근저당권설정자에게는 근저당권의 양도에 대하여 동의하지 않은 것으로 간주하여 근저당권을 이전하지 않도록 하는 단서 규정을 두면 될 것이다.

V. 결 론

지금까지 근저당권의 피담보채권 확정 전 '계약일부양도' 나 '계약가입' 등 채권을 이전하는 경우와 피담보채권 확정 후에 '확정채권 일부양도' 나 '확정채권대위변제' 등 근저당권을 이전하는 경우와 관련하여 「민법」 과 「부동산등기법」에 나타나는 몇 가지 문제점을 살펴보고 그 개정 방안을 제시해 보았다.

피담보채권 확정 전에 근저당권설정자가 계약의 일부를 양도하는 경우에는 피담보채권의 양도 통지 시에, 존속 기간의 약정이 없는 근저당권을 설정하는 경우에는 근저당권설정자나 물상보증인이 근저당권자에 대하여 피담보채권의 확정 의사표시를 한 때에 각각 피담

보채권이 확정되는 것으로 「민법」에 그 기준을 제시할 필요가 있다고 본다. 또한, 피담보채권 확정 후에 채권을 양도하고자 했음에도 불구하고 피담보채권 확정사유가 발생하지 않는 경우의 피담보채권 확정시기는 다음과 같이 정하면 된다고 본다. “첫째, 피담보채권에 대한 채무불이행이 있을 경우에는 근저당권자가 경매신청을 한 때(단, 후순위 근저당권자가 경매를 신청하는 경우에는 매수인이 매각대금을 완납한 때), 둘째, 물상보증인이나 채무자가 파산 선고를 받은 경우에는 파산 선고를 한 때, 셋째, 근저당권설정 당사자가 사망하거나 법인이 해산한 경우에는 사망 또는 해산한 때, 넷째, 근저당권을 매수하고 소유권이전등기를 경료한 제3자가 근저당권자에게 피담보채무의 일부를 대위변제하고 근저당권의 말소의사표시를 한 때”

「부동산등기법」에서도 피담보채권 확정 전에 근저당권을 이전하는 경우로서 수개의 기본계약 중 그 일부를 양도하는 경우나 기본계약에 가입하는 경우에는 부동산등기부 을구(乙區)의 '등기목적' 란에 '근저당권의 일부이전' 이라는 기록과 '권리자 및 기타사항' 란에는 일부 양도에 해당하는 '양도액'과 '가입액'을 각각 공시할 필요가 있음을 제안하였다. 또한, 피담보채권의 확정 후 근저당권을 이전하는 경우로서 '확정채권일부양도'를 하는 경우와 '확정채권일부대위변제' 시에는 등기기록 중 을구(乙區)의 '등기목적' 란에 '근저당권 일부이전'이라고 기록하고 '권리자 및 기타사항' 란에는 확정 채권의 일부 양도에 해당하는 '양도액'을 기록하도록 개정할 필요가 있음을 제안하였다. 확정채권의 일부 대위변제 시에는 '권리자 및 기타사항'란에 확정채권일부양도에 해당하는 '대위변제액'을 공시할 것을 제안하였다.

이러한 개정 안이 수용될 경우 피담보채권 확정 전에 피담보채권의 양수인은 근저당권이 전 계약서 등을 통하여 양도액 또는 가입액을 확인해야 하는 절차를 생략할 수 있을 뿐 아

나라 부동산등기부만으로도 피담보채권의 일부양도 또는 계약가입 시의 양도액 또는 계약가입액의 크기를 쉽게 파악할 수 있기 때문에 부동산등기의 공시 효과와 업무의 효율성 제고, 그리고 비용 절감까지 기대할 수 있다.

본 연구에서는 피담보채권의 확정시기와 관련된 문제를 비롯하여 부동산등기부의 등기 기록 방식에 있어서 피담보채권 확정 전·후에, 즉 '계약일부양도'나 '계약가입' 시 그리고 '확정채권일부양도', 또는 '확정채권대위변제' 시에 지분의 파악이 불가능한 문제점 등을 살

펴보았다. 그러나 본 연구는 피담보채권 확정 전 채권이전과 피담보채권 확정 후 근저당권 등의 지협 적인 사항에 대해서만 살펴 본 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 근저당권과 관련하여 공장저당권의 목록 변경의 무기등기를 비롯하여 상속·분할·합병으로 인한 근저당권이전등기의 생략과 채무자의 사망 등으로 인한 근저당권 변경등기의 신청절차에서의 소급 가능성 및 면책적 채무인수의 간주 여부 등에 대한 명확한 규정과 등기 형식의 개정 방안도 연구되어야 할 것이다.

參考文獻

- 곽윤직, 물권법(민법강의2), 박영사, 2008.
- 김동현·이창석, 알기 쉬운 부동산공시법, 형설출판사, 2011.
- 김상용, 근저당권비교연구, 화산미디어, 2013.
- 김영규, 부동산사법, 부연사, 2012.
- 김준호, 민법강의, 법문사, 2001.
- 김증한·김학동, 물권법, 박영사, 1997.
- 김홍수, 감정평가론, 시그마프레스, 2008.
- 류창호, “근저당권의 피담보채권적격에 관한 연구”, 위법논집, 한국의국어대학교 법학연구소, 2001, 제11집, _____, 담보제도의 선진화를 위한 법제연구2, 한국법제연구원, 2007.
- 박종렬, “근저당권의 피담보채권의 범위”, 법학연구, 한국법학회, 2004.
- 박주호, 화폐금융분석, 학문사, 1999.
- 배성호, “근저당권의 현황과 과제”, 토지법학, 한국토지법학회, 2007, 제23-1호.
- 양형우, “독일법에 있어서 도산절차개시의 효과와 근저당권의 확정”, 비교사법, (사)한국비교사법학회, 2003, 제10권 1호(통권20호)
- 오시정, 근저당권의 이론과 실무, 한국금융연구원, 2012.
- 오영관, 부동산등기법, 법학사, 2012.
- 유석주, 부동산등기법전 및 강의도해, 삼조사, 2013.
- _____, 부동산등기법: 판례 예규 선례 총정리, 삼조사, 2010.
- 윤정득, 부동산공시론, 부연사, 2013.
- 이상경, “근저당권 개정에 관한 입법론적 연구”, 법조, 법조협회, 2008, 통권 제27호.
- 이상신, “신탁법 개정에 따른 부동산법제의 쟁점에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 이성삼·정혜상, “피담보채권의 양도성과 근저당권의 관계”, 중앙법학, 중앙법학회, 2004, 제6집 제2호.
- 이승호, 신체계부동산사법, 부연사, 2007.
- 이영규, “근저당권에 있어서 피담보채권의 확정”, 법학논총, 한양대학교 법학연구소, 2005, 23권 3-2호.
- _____, “저당권에 기한 방해배제청구와 유치권자의 대항력”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집.

- 장 건, “민사유치권과 상사유치권의 비교에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 전장현, “공동저당에 있어서 법정지상권의 성립과 일괄경매청구권의 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.
- _____, “관습법상 법정지상권의 성립요건과 건물소유권의 보호에 대한 고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 최수정, “피담보채권의 양도와 저당권이전”, 민사법학, 한국민사법학회, 2010, 제48호.
- 최정인, “집합건물 근저당권 설정등기의 개선방안에 관한 연구”, 한국지적학회지, 한국지적학회, 1998, 제14권 제1호.
- 한정희, “부동산 등기 등록 일원화의 일본사례 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.
- 升田純, “根抵当權の確定をめぐる諸問題の現状と展望”, 月刊登記情報, 金融財政事情研究会, 2000, 40卷9号 (通算号数:466)
- 谷山峻, “銀行法務フォーラムー5ー根抵当權の確定のついて”, 銀行法務21, 經濟法令研究会[編], 1997.
- 鈴木淳人, “貸出債權讓渡における根抵当權の移轉について”, 金融研究, 日本{銀行金融研究所, 1999.