

## 제1편 용익물권법

### 제1장 총설

#### 제1절 용익물권의 사회적 작용

##### I. 의의

1. 타인의 토지나 건물을 일정한 목적과 범위에서 사용하고  
그로부터 수익을 얻을 수 있는 물권을 용익물권이라 함.
2. 타인의 동산의 사용, 수익은 채권에 의한 방법뿐임 : 모두 채권법에서 규율  
타인의 토지 또는 건물의 이용은(용익물권) -->  
물권에 의한 방법과 채권에 의한 방법을 모두 허용함
3. 용익물권  
부동산이 갖는 가치 중 사용가치만을 독점적으로 지배할 수 있는 물권  
cf. 담보물권은 교환가치를 지배 목적

##### II. 사용 수익의 방법

1. 채권적 이용 방법  
이용자의 권리가 소유자와 이용자간의 채권계약에 의해 설정  
대인적 권리
2. 물권적 이용 방법  
용익물권에서는 이용자의 권리가 대물적 권리임
3. 권리의 선호
  - 1) 이용자 측 : 용익물권이 유익하고, 편리함.
  - 2) 설정자(소유자) 측 : 용익물권이 채권적 이용권보다 크게 제한되어  
채권적 이용방법을 선호함
4. 근대민법
  - 1) 근대민법은 소유권 중심주의로 구성되어서  
용익물권보다는 채권적 이용권이 더 많이 활용됨
  - 2) 그러나 토지와 건물은 인간의 삶을 위해 필수적으로 그 이용이 필요하므로  
이용권을 강화할 필요가 있음.  
예) 대표적인 채권적 이용권인 부동산 임차권 --- 본질적으로 채권이지만  
그 내용이 강화되어 물권화 경향에 있는 권리로 규정  
예) 주택임차권의 강화.

5. 현재 부동산 -- 소유권 중심주의에서 이용권중심주의로 가고 있음.

- 1) 복지사회의 실현,  
모든 인간에게 인간다운 삶을 가능하게 하기 위하여 필요함.
- 2) 종래에는 주로 토지, 건물의 이용은 주로 채권적인 방법으로 이루어지고  
용익물권은 거의 이용 안됨
- 3) 채권적 이용권의 강화로 인하여 용익물권의 이용도 활발해 질 것이며  
토지공법에서 법정지상권을 인정하는 사례가 늘어나고 있음.

## 제2절 용익물권의 종류와 기능

### I. 의의

1. 의의 : 타인의 물건을 일정한 범위에서 사용, 수익할 수 있는 권리  
용익물권은 지상권, 지역권, 전세권의 3종
2. 어느 용익물권이나 타인의 부동산을 이용할 것을 내용으로 하지만  
그 객체와 작용은 동일하지 않음
3. 성질  
가. 사용, 수익권 ----- 토지, 건물인 부동산상의 권리  
나. 제한물권성 (소유권과 구별)
4. 용익물권과 유사한 권리 : 채석권, 광업권, 어업권
5. 용익권적인 채권 : 사용대차, 소비대차, 임대차  
\* 채권 1) 교환기능을 목적으로 하는 채권 : 매매, 교환, 고용 등  
2) 이용기능을 목적으로 하는 채권 : 사용대차, 소비대차, 임대차 등

### II. 지상권

1. 지상권은 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여  
그 토지를 사용하는 용익물권(제279조 이하)
2. 우리 민법은 1984년부터 구분지상권 인정  
구분지상권은 지하 또는 지상의 일정한 구분층에 대하여  
건물 기타 공작물을 소유할 것을 목적으로 하는 권리임.
3. 토지와 건물이 별개의 독립한 부동산이기 때문에 건물의 소유 또는 이용을  
위해서는 토지의 이용이 수반됨.  
---> 관습법상 법정지상권이 중요한 기능을 담당함(판례의 변화).
4. 토지이용의 강제수단

- 가. 토지 이용의 효율성 제고 -- 산지의 분수림제, 택지의 대리 건축
- 나. 토지이용의 확보 -- 건물 소유자를 위하여 법정지상권 인정  
임대차에 의해서도 가능함 -- 구분지상권과 법정지상권도 중요

### III. 지역권

1. 지역권은 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기 토지의 편익을 위하여 이용하는 물권임(제291조 이하).
2. 타인 토지의 이용은 임대차에 의해서도 가능하고 또한 인접 토지간의 이용의 조절을 목적으로 한다는 점에서 相隣關係와 비슷함.  
  
cf. 상린관계는 인접 토지 사이의 최소한도의 이용 조절을 법정한 것이고 지역권은 당사자간 합의로 적극적인 이용 조절을 결정하는 것임.
3. 토지 이용의 조절을 위해서 상린관계가 법정되어 있고, 임대차에 의해서도 타인 토지의 이용이 가능하므로  
\*\* 실제 지역권의 이용은 많지 않음.

### IV. 전세권

1. 전세권은 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여, 그 부동산의 용도에 쫓아 이를 사용, 수익하는 용익물권임(제303조 이하).
2. 종류
  - 가. 등기를 한 물권적 전세권과 등기를 하지 않은 채권적 전세권
  - 나. 채권적 전세권은 주택임대차보호법에 의하여 보호됨(주택임대차보호법 제12조).
  - 다. 물권적 전세권은 1984년 민법개정시 용익물권이면서도 담보물권성 인정 -- 즉 전세금의 우선변제적 효력을 명시(제303조)
3. 전세권은 관습상 이용되어 오던 채권인 전세를 물권으로 규정한 것이고 이는 우리 고유의 법을 민법에 규정했다는 점에서 가치가 있음.  
---> 현재는 채권적 전세권이 더 많이 이용됨.
4. 장래에는 전세금이 아주 비싸고 전세금의 우선변제적 효력이 인정되기 때문에 전세권의 등기를 하여 물권적 전세권의 이용이 기대되나  
  
미등기 전세의 경우에도 전세계약서에 확정일자를 받으면 전세금 전액에 대하여 우선변제권이 인정되므로(주택임대차 제3조의2) 전세권의 이용이 적을 수도 있음.

### 제3절 용익물권 제도의 전망

## I. 이용권의 강화

1. 용익물권 중 전세권은 우리 고유법을 성문화 한 것인데 대하여  
지상권, 지역권은 서양의 제도를 계수한 것임

2. 용익물권은 성문화 되어 있지만 이용이 저조하다.

가. 근대 민법이 소유권 중심으로 이루어져 있고,

나. 우리 국민들이 소유권에 대해 강한 집착을 갖고 있기 때문에

토지, 건물의 이용은 용익물권보다 ---> 채권적 이용권이 강화되고 있음.

## 3. 이용권의 강화 방향

가. 용익권 강화의 필요성

1) 용익권자의 보호(경제적 약자의 보호)

소유보다는 이용에 중점을 두는 방향으로 전환이 모색되고 있음.

--> 사회 경제적 약자인 근로자, 농민, 소비자의 주거공간 확보와

2) 재화의 효율증대

--> 토지의 효율적인 이용을 촉진하려는 토지정책에서 비롯됨.

나. 1차적으로는 부동산임차권(민법 제621조, 622조 등), 주택임차권(주택임대차보호법), 농지임차권(농지법 제19조)을 강화함.

다. 농지의 대리 경작, 초지의 대리조성, 산지의 分收林, 택지의 대리 건축 등을 통하여 토지의 효율적 이용을 촉진하고 이용자의 권리를 강화함.

## II. 용익물권의 장래

1. 채권적 이용권 강화는 용익물권의 이용을 촉진하는 하나의 방법이 됨.

2. 토지공법에서 법정지상권을 인정하는 사례가 증가 될 것으로 보여  
용익물권의 이용빈도가 증대될 것임.

3. 이용권의 강화는 소유권과의 조화가 필요함

--> 이용권의 강화는 소유권의 제한을 초래하고, 소유권을 --> 지료징수권으로  
변질시키는 작용을 함.

예) 영구임대주택 -- 이용권은 충분히 보호되나 소유권은 지료징수권으로 변함.

4. 이용권 강화의 한계

가. 이용권을 강하게 보호하면 소유자는 이용권을 설정하려고 하지 않을 것이므로 이용권에는 한계가 있어야 됨

나. 소유권이 虛所有權化 하는 현상을 초래해서는 안됨.

## III. 용익물권과 담보물권의 조화

1. 이용권의 강화는 소유자로 하여금 소유물을 담보로 제공할 수 없도록 하고 있음.

예) 주택임대차보호법상 보증금에는 일정액의 우선특권이 인정되므로(제8조) 소유물의 담보가치가 하락하여 담보권을 설정할 수 없는 문제점 발생함.

2. 용익물권의 강화로

가. 지상권자나 전세권자는 지상권이나 전세권을 저당권의 목적으로 할 수 있으나(제371조),

나. 용익물권의 설정자인 소유자는 실제로 소유물을 담보로 제공할 수 없게 된다.

3. 영구임대주택의 경우

가. 임차인은 전대하는 방법 외에는 자금을 융통할 수 없으며

나. 소유자도 담보물권을 설정하는 것이 사실상 불가능함

4. 담보지상권

--> 특히 건물이 없는 토지에 저당권을 설정하는 경우  
저당권자를 지상권자로 하는 지상권을 설정함으로써  
소유자는 소유 토지의 지표만을 이용할 수 있을 뿐이고,  
건축을 할 수 없는 제약이 있게 된다.

5. 이용권의 강화는 소유자로 하여금 소유물상에 담보물권의 설정을 제약하게 됨  
따라서 용익물권과 담보물권의 조화가 되도록 조정 필요함.

--> 이용권의 과대 강화는 담보물권제도의 발달을 저해하게 됨.

6. 용익물권과 담보물권의 비교

가. 기본적 차이

1) 공통점 : 목적물이 가지는 가치 중 어느 한 부분만을 지배하는 제한물권

2) 차이점 가) 용익물권 : 목적물의 사용가치를 지배하는 이용권  
나) 담보물권 : 목적물의 교환가치를 지배하는 가치권

나. 구체적인 차이

1) 존재이유

용익물권 : 타인소유의 물건을 사용, 수익하기 위해 마련된 제도

담보물권 : 채무변제를 담보하기 위해 자기 또는 타인의 물건을 제공하는 제도

2) 목적물

용익물권 : 부동산(지상권, 지역권 : 토지, 전세권 : 토지 및 건물)

담보물권 : 동산, 부동산 불문

\* 유치권 --- 동산, 부동산 불문    질권 --- 동산

저당권 --- 부동산, 기타 등기등록으로 공시되는 동산.

3) 점유의 유무

용익물권 : 점유

담보물권 : 유치권, 동산 질권 : 점유, 저당권 : 비점유

4) 물권적 청구권의 내용

용익물권 --- 반환청구, 방해제거, 방해예방청구권

담보물권 --- 유치권 : 반환청구권이 없음

동산 질권 : 명문규정이 없으나 통설은 전부 인정

저당권 : 반환청구권이 없음

다. 담보물권에만 인정되는 특성 : 부종성, 불가분성, 물상대위성

라. 권리없이 타인의 물건을 사용, 수익한 경우의 법률관계

1) 불법행위책임 --> 사용, 수익과 상당한 관계있는 전부 손해의 배상

2) 부당이득반환의무

선의의 경우 : 현존이익의 한도에서 반환(제748조 1항)

악의의 경우 : 현존이익과 관계없이 모두 반환 (제748조 2항)

3) 점유자와 회복자와 관계

가) 과실취득과 반환 :

선의취득자 --- 과실취득권 있음. 악의점유자 --- 과실 반환의무 있음.

나) 멸실, 훼손에 대한 책임 :

자주점유자는 현존 이익, 타주점유자는 손해 전부

다) 비용상환의무(제203조)