

독일의 공시최고절차(1)

김진우 (한국외대 법대 교수)

목 차

- I. 들어가며
- II. 공시최고절차의 의의와 취지
 - 1. 부동산취득시효의 개관
 - 2. 공시최고절차와 등기부취득시효의 비교
 - 3. 공시최고절차의 입법취지
- III. 맺음말

I. 들어가며

종래 우리나라에서는 일본과 마찬가지로 “취득시효의 왕국”이 운운될 정도로 실무상 부동산 취득시효가 자주 문제되어 왔고, 그에 따라 이에

관한 연구도 상당히 많이 축적되어 있다. 그런데 종래 부동산취득시효를 논함에 있어 독일법으로부터의 시사점을 구하는 작업은 미흡하였다고 할 수 있을 것 같다. 그것은 취득시효제도가 각국의 부동산제도의 전통과 밀접한 관련을 가지고 있어 비교법적 검토가 용이하지 아니한 데에도 일단의 원인이 있겠으나, 독일법에는 우리 부동산취득시효제도의 주요한 모습이라고 할 수 있는 점유취득시효(제245조 제1항)에 해당하는 제도가 존재하지 않는 것으로 인식되고 있는 것¹⁾과도 무관하지 않을 것이다. 그래서 우리 민법의 점유취득시효를 둘러싼 문제점의 해결에 독일민법학에는 참조할 것이 없으리라고 생각하기 쉽다. 그러나 독일민법 제927조가 규정하고 있는

1) 가령 가령 대법원 2000.3.16. 선고, 97다37661 전원합의체 판결에서 3인의 대법관은 “독일에서는 부동산에 관한 등기를 하지 않은 자의 단순한 점유취득시효는 아예 인정하지 아니하고 등기부취득시효만을 규정하고 있을 뿐...”이라고 이해한다. 또한 이기용, “한국민법에 있어서 취득시효 완성의 효과”, 2007년도 한국민사법학회 춘계학술대회 자료집, 87면도 “독일민법은 점유취득시효 제도를 갖지 아니하고 동 제900조의 등기부취득시효(Buchersitzung)는 우리 민법 제245조 제2항의 제도와도 다른 것이므로 우리 민법의 해석론으로 연계성이 없다”고 기술하고 있다.

소위 “공시최고절차”(Aufgebotsverfahren)는 우리의 점유취득시효와 그 기능이 유사하다. 따라서 양자의 비교는 우리 점유취득시효제도의 특성과 문제점을 파악하는 데 유익할 것이다. 그래서 이 글에서는 우선 독일의 공시최고절차제도에 관하여 그 의의와 취지(II), 요건(III), 절차(IV), 제권판결의 효과(V)의 순으로 살펴보고, 이 제도와 우리의 점유취득시효제도를 비교하면서 그 시사점을 구하고자 한다(VI).

II. 공시최고절차의 의의와 취지

1. 부동산취득시효의 개관

(1) 독일의 경우 넓은 의미의 부동산취득시효로 일컬어지는 제도에는 세 가지가 있다. 하나는登記簿取得時效(Buch- oder Tabularersitzung)이고, 둘은登記簿消滅時效(Buch- oder Tabularversitzung)이며, 셋은 公示催告取得時效(Aufgebotsersitzung) 또는 反登記簿取得時效(Kon-

tratabularersitzung)이다.

(2) 먼저 등기부취득시효에 관하여는 독일민법 제900조²⁾가 규정하고 있는데, 이것은 어떤 부동산을 30년간 자주점유하면서 아울러 그 기간 동안 등기부에 소유명의를 가지고 있던 자가 그 기간의 경과에 의하여 소유권을 법률상 당연히 취득하는 것을 말한다.

(3) 다음으로 등기부소멸시효에 관하여는 독일민법 제901조³⁾가 규정하고 있는데, 이것은 당사자의 약정에 의한 제한물권이 등기부에서 부당하게 말소되거나 법률에 의하여 성립된 제한물권이 등기부에 등기되지 아니한 경우에 그 권리자의 부동산소유자에 대한 청구권이 소멸시효에 걸리게 되면 그 권리가 소멸하는 것을 말한다. 타인의 부동산 위에 존속하던 제한물권이 소멸함으로써 그 부동산에 대한 부담이 사라진다는 의미에서 이 제도는 “부담 없는 취득시효의 일종”(eine Art Ersitzung der Lastenfreiheit)으로 이해되고 있다.⁴⁾

(4) 마지막으로 공시최고취득시효에 관하여는

2) 독일민법 제900조(등기부취득시효): “(1) 부동산의 소유권을 취득함이 없이 부동산등기부에 소유자로 등기된 자는 그 등기가 30년간 존속하고 또 그 기간 동안 부동산을 자주점유한 때에는 그 소유권을 취득한다. 30년의 기간은 동산의 취득시효에 있어서와 동일한 방법으로 계산한다. 시효기간의 진행은 등기의 정당성에 대한 이의가 부동산등기부에 등기되어 있는 동안에는 정지된다. (2) 소유권 이외의 권리가 부동산등기부에 권리자 아닌 자의 권리로 등기되어 있는 경우에 그 권리가 부동산을 점유할 수 권리를 부여하는 것인 때 또는 그 권리의 행사가 점유에 관한 규정에 의하여 보호되는 때에는 전항의 규정이 준용된다. 그 권리의 순위는 등기를 기준으로 하여 정한다.” 본고에서의 독일민법규정에 대한 번역은 일부 표현을 달리한 부분도 있지만 주로 양창수, 2005년판 독일민법전, 2005에 의거하였다.

3) 독일민법 제901조(미등기권리의 소멸): “타인의 부동산에 대한 권리가 부동산등기부에서 부당하게 말소된 경우에, 그 권리자의 소유자에 대한 청구권에 대하여 소멸시효가 완성된 때에는, 그 권리는 소멸한다. 법률에 의하여 타인의 부동산에 대하여 성립한 권리가 부동산등기부에 등기되어 있지 아니한 경우에도 또한 같다.”

4) Staudinger/Gursky (2002), § 901 Rn. 1; Vieweg/Werner, Sachenrecht, 2. Aufl., 2005, § 6 Rn. 9; Wilhelm, Sachenrecht, 2. Aufl., 2002, Rn. 662.

독일민법 제927조⁵⁾가 규정하고 있는데, 이것은 30년간 자주점유를 한 점유자가 이른바 공시최고절차를 밟아 종전의 소유자를 제척하고 등기부에 등기함으로써 소유권을 취득할 수 있는 것을 말한다. 그러나 이것은 엄밀한 의미에서는 취득시효가 아니다. 등기함으로써 소유권을 취득하도록 하고 있기 때문이다.

2. 공시최고절차와 등기부취득시효의 비교

독일에서는 부동산의 점유자가 등기부에 소유명의를 갖지 아니한 이상, 그가 30년 이상 자주점유를 하였더라도 등기부시효취득⁶⁾을 할 수 없다. 그러나 독일민법 제927조는 이 경우에 점유자가 일정한 절차를 밟아 소유자를 제척한 후 소유권을 취득할 수 있는 수단을 마련하여 두고 있는데, 이것이 反登記簿取得時效(*praescriptio contra tabulas*) 또는 公示催告取得時效(*Aufgebots-*

ersatzung)로도 일컬어지는 공시최고절차이다.⁷⁾

독일민법 제927조의 공시최고취득시효는 다음과 같은 점에서 독일민법 제900조의 등기부취득시효와 유사하거나 다르다.

첫째, 양자는 등기부의 기재(형식적 권리상황)와 실제적 권리상황의 영속적 분리를 방지하기 위한 제도라는 점에서 공통된다.⁸⁾ 또한 소유자의 입증곤란을 구제하기 위한 제도로서 기능하는 점도 같다.⁹⁾ 다만 공시최고절차는 등기부에 소유자로 기재되어 있지 아니한 점유자로 하여금 등기부의 기재내용에 반하여 소유권을 취득할 수 있도록 하는 제도라는 점에서 점유자가 소유자로 등기되어 있을 것을 요하는 등기부취득시효와 법률적 구성이 다르다.

둘째, 공시최고절차나 등기부취득시효는 모두 30년의 자주점유를 요하고 또 소유권을 원시취득하게 되는 점에서 동일하다.

5) 독일민법 제927조(공시최고절차): "(1) 30년 전부터 타인이 부동산을 자주점유하고 있는 경우에는 공시최고절차에 의하여 부동산 소유자를 그 권리와 함께 제척할 수 있다. 점유기간은 등산취득시효를 위한 기간과 동일한 방법으로 산정된다. 부동산소유자가 등기부에 등기되어 있는 경우에는, 그가 사망하였거나 실종되었고 또 등기부에 소유자의 동의를 필요로 하는 등기가 30년 전부터 행하여지지 아니한 때에만 공시최고절차가 허용된다. (2) 제권관결을 얻은 자는 등기부에 자신을 소유자로 등기함으로써 소유권을 취득한다. (3) 제권관결의 선고 전에 제3자가 소유자로 등기되거나 제3자의 소유권을 이유로 등기부의 정당성에 대한 이의가 등기되어 있는 경우에는 제권관결은 그 제3자에 대하여 효력이 없다."

6) 이와 같은 형태의 취득시효는 로마법, 중세교회법, 프랑크민법 및 일본민법에서는 유례를 찾을 수 없는 것으로, 스위스민법 제661조 등과 더불어 우리 민법 제245조 제2항의 입법모델이 되었다. 다만 독일민법에 따른 등기부취득시효에는 선의·무과실 및 평은·공연을 요하지 아니하므로, 이들을 요건으로 하는 우리 민법과는 내용적으로 차이가 있다.

7) Hk-BGB/Eckert, 5. Aufl., 2007, § 927 Rn. 1; Jauernig/Jauernig, BGB, 12. Aufl., 2007, § 927 Rn. 1; MüKoBGB/Kanzleiter, Bd. 6, 4. Aufl., 2004, § 927 Rn. 1; Weber, Sachenrecht II Grundstücksrecht, 2005, § 9 Rn. 4; Westermann/Eickmann, Sachenrecht, 7. Aufl., 1998, § 85 III 1; Wieling, Sachenrecht (Lehrbuch), 4. Aufl., 2001, § 23 III 2 a.

8) Grün, in: Bamberger/Roth (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar, Stand: 01.10.2007, Edition: 10 (이하 "BaRoth/집필자"로 인용), § 927 Rn. 1; Erman/Lorenz, Bd. 2, 11. Aufl., 2004, § 927 Rn. 1; Finkenauer, Eigentum und Zeitablauf – das dominium sine re im Grundstücksrecht, 2000, S. 129; Staudinger/Pfeifer (2004), § 927 Rn. 1.

9) Finkenauer (주 8), S. 130.

셋째, 독일에서는 공시최고절차가 진정한 취득시효로 이해되지 않는다.¹⁰⁾ 왜냐하면 공시최고절차에서는 점유자가 소유권을 법률상(ipso iure) 당연히 취득하는 것¹¹⁾이 아니라, 부동산점유자가 법원의 재판판결을 통한 소유자의 제척에 의하여 무주물이 된 부동산을 선점하는 구성을 취하고 있기 때문이다.¹²⁾ 즉 등기부취득시효에서는 일정기간의 경과에 의하여 점유자가 법률상 자동적으로 소유권을 취득하게 되지만, 공시최고절차에서는 점유자의 선점의 의사표시와 등기부에의 등기에 의하여 비로소 소유권을 취득하게 되는 점에서, 전자는 취득시효가 분명하지만 후자는 진정한 취득시효가 아니라는 것이다.¹³⁾ 이와 같은 독일법적 시각에서는 우리 민법상의 점유취득시효는 점유자가 소유권에 관한

등기를 하여야 비로소 소유권을 취득하게 되므로 취득시효가 될 수 없다.

3. 공시최고절차의 입법취지

물권편의 일부초안(Teilentwurf)¹⁴⁾을 담당하였던 Johow는 등기된 권리로부터 발생하는 청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다는 이유¹⁵⁾와 유사한 근거를 들어 등기부의 내용에 반하는 취득시효(eine Ersitzung contra tabulas)의 도입에 반대하였다.¹⁶⁾ 그는 등기부의 내용에 반하는 취득시효는公示의原則과 전혀 부합하지 않는 것으로 여겼다. 등기는 제3자를 보호할 뿐 아니라 등기된 자를 권리상실로부터 보호한다는 것이다. 나아가 정상적으로 기능하는 등기부는 권리승계가 등기된 前主로 거슬러 올라가 소유권을 중

10) Jakobs/Schubert, Sachenrecht I §§ 854-1017, in: Die Beratung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in systematischer Zusammenstellung der unveröffentlichten Quellen, 1985, S. 564. 송덕수, 신민법강의, 2008, 550면.

11) 이것은 취득시효를 “시간의 경과에 의하여 어느 물건에 대하여 법률상 자동적으로 발생하는 소유권취득”으로 이해한 데 따른 것이다. 예컨대 Vieweg/Werner (주 4), § 6 Rn. 1 참조.

12) BaRoth/Grün (주 8), § 927 Rn. 1; BaRoth/Kindl (주 8), § 937 Rn. 4 Fn. 7; Hk-BGB/Eckert (주 7), § 927 Rn. 3; Palandt/Bassenge, BGB, 62. Aufl., 2003, § 927 Rn. 1; PWW/Huhn, 3. Aufl., 2008, § 927 Rn. 4; Erman/Lorenz (주 8), § 927 Rn. 1; Staudinger/Pfeifer (2004), § 927 Rn. 3.

13) 다만 Wieling (주 7), § 23 III 2 a는 독일민법상의 부동산취득시효에는 제900조에 따른 등기부취득시효와 제927조에 따른 공시최고절차가 있다고 설명한다.

14) 독일민법의 기초를 위하여 1874년 구성된 제1차위원회(die 1. BGB-Kommission)는 총칙, 채권, 물권, 친족, 상속의 총5編의 편집자를 별도로 정하여 각 편 초안을 만들도록 하였는데, 이들 편집자에 의하여 작성된 초안을 일부초안이라고 한다. Johow는 1880년 제1차위원회에 물권편의 일부초안을 제출하였다.

15) Johow가 부동산등기부에 등기된 권리에 기한 청구권을 소멸시효에 걸리지 않도록 한 것은 만일 이들 청구권이 소멸시효에 걸릴 경우에는 그 母權이 가치가 없어지게 될 것이라고 생각했기 때문이다. 그리고 이와 같은 발상은 다음과 같은 근거로서 뒷받침되었다. 즉 부동산에 대한 권리는 등기으로써 그 존재가 의문의 여지없이 확인되므로 그에 기한 청구권도 소멸시효에 걸리지 않아야 할 뿐 아니라, 등기된 권리에 있어서는 등기명의인이 등기를 통해 항상 그의 권리를 행사하고 있는 것으로 볼 수 있으므로 소멸시효의 근거가 되는 권리행사의 태만을 운운할 수 없다는 것이다. 이에 관하여는 Finkenauer (주 8), S. 33 ff. 참조.

16) Finkenauer (주 8), S. 39 f.

명할 수 있도록 하므로 입증곤란의 구제는 문제 되지 않으므로 반등기부취득시효는 실제적 관점에서 불필요한 것으로 보았다. 또한 그는 점유에 기한 취득시효에서의 마찬가지로의 이유를 들어 공시최고절차의 도입에도 반대하였다.¹⁷⁾ 취득시효제도 자체가 향후 시행될 새로운 등기부체제¹⁸⁾에 부합하지 아니할뿐더러 실무적 필요성이 인정되지 않는다는 것이다. 그는 부동산소유권의 이전을 위하여 '등기'와 '부동산소유권이전의 물권적 합의'(Auflassung)를 요하는 체계를 관철하기 위해서는 시효취득의 가능성이 허용되어서는 안 된다는 입장을 시종일관 견지하였다.

그러나 독일민법의 기초를 위한 제1차위원회는 실제적 권리관계와 등기부상의 권리관계의 불일치로 인하여 발생하는 空虛權(nuda proprietas)을 제거하기 위하여 이 제도를 도입하기로 결정하였다.¹⁹⁾ 동 위원회는 단순한 점유에 기한 시효취득의 가능성을 부정하면서²⁰⁾ 그 대용물로서

공시최고절차를 마련한 것이다.²¹⁾ 이 때 공시최고절차의 주된 적용사례로 생각되었던 것은 부동산이 매각·인도되어 매수인이 그 부동산을 점유하고 있으면서도 비용절약이나 당사자의 태만을 이유로 부동산소유권이전의 합의를 행하지 않고 있다가 매수인의 소유권이전청구권이 소멸시효에 걸린 경우였다.²²⁾ 한편 매수인은 독일민법 제986조 제1항²³⁾에 따라 점유할 권리를 가지게 되고 또 매수인이 30년간 자주점유를 한 경우에는 매도인은 매수인에 대하여 소유물반환청구권을 주장할 수 없게 된다. 이렇게 되면 실제적 권리관계와 등기부상의 권리관계의 불일치에 의한 공허권이 발생하게 되므로, 이와 같은 병리적 현상을 치유하기 위하여 독일민법은 제927조에서 공시최고절차를 마련하게 된 것이다. 그 밖에도 독일민법의 기초자는 자신의 명의로 등기하지 아니한 피상속인의 소유권을 더 이상 증명할 수 없는 상속인을 보호하기 위해서도 공시최고

17) Finkenauer (주 8), S. 42.

18) Johow는 당시 물권의 종류의 따라 독립된 公簿를 별개로 두고 있던 체계를 버리는 대신 프로이센법과 마찬가지로 소유권과 각종 제한물권의 일원적 등기를 위한 통일적 공부의 도입을 계획하고 있었다. 이에 관하여는 Finkenauer (주 8), S. 29 f. 참조.

19) Finkenauer (주 8), S. 53 ff., 129; BaRoß/Grün (주 8), § 927 Rn. 1.

20) 독일민법의 기초자가 점유에 의한 취득시효의 도입을 포기한 것은 부동산소유권에 대하여는 등기가 공시방법이므로 단순한 점유로 부동산소유권을 취득케 할 수는 없다는 발상에 기한 것이다.

21) Finkenauer (주 8), S. 54와 그곳에 소개된 입법자료 참조.

22) 이것은 우리 판례(대법원 1975.11.6. 선고 76다148 전원합의체 판결; 대법원 1999.3.18. 선고 98다32175 전원합의체 판결 등 다수의 판례)가 미등기부동산매수인이 목적물을 인도받아 점유하고 있거나 그 목적물을 제3자에게 처분하고 점유까지 승계하여준 경우에는 매도인에 대한 등기청구권이 소멸시효에 걸리지 않는 것으로 보고 있는 것과 대조적이다.

23) 독일민법 제986조(점유자의 항변권) 제1항: "(1) 점유자는 그 또는 그가 점유할 권리를 도출한 간접점유자가 소유자에 대하여 점유할 권리가 있는 경우에는 물건의 반환을 거절할 수 있다. 간접점유자가 소유자에 대한 관계에서 점유자에게 점유를 이전할 권한이 없는 경우에는, 소유자는 점유자에게 물건을 간접점유자에게 반환할 것을 청구할 수 있고, 간접점유자가 점유를 인수할 수 없거나 인수할 의사가 없는 때에는 자신에게 반환할 것을 청구할 수 있다."

절차가 도입될 필요성이 있다고 보았다.²⁴⁾

제1초안(제1차위원회의 초안)의 공시최고절차에 대한 규율에 대하여 당시의 문헌들은 거의 대체로 이를 환영하면서도 그 절차의 간소화를 촉구하였다.²⁵⁾ 그러나 제2차위원회는 제1초안상의 공시최고절차에 관한 규정을 대체로 자구를 약간 수정하는 수준에서 승계하였다. 제2초안(제1차위원회가 작성한 초안)상의 유일한 내용의 변경은, 제1초안과는 달리 전혀 미등기된 부동산이나 전 소유자가 그의 소유권을 포기한 경우 및 권리자에 의한 선점이 행하여지지 아니한 경우까지만 공시최고절차를 확장하여 적용하게 된 점이다.²⁶⁾ 그리하여 현행 독일민법은 우선 제927조 제1항 1문에서 소유자의 등기와 무관하게 자주점유자가 30년의 기간이 경과한 경우에는 공시최고절차가 허용되는 것으로 하고, 다음으로 제927조 제1항 3문에서 다른 자가 등기부에 소유자로 등기되어 있는 경우에도 그 자가 사망한지 30년이 경과한 때에는 공시최고절차가 개시될 수 있는 것으로 규정하고 있다. 독일민법의 기초자는 현행 독일민법 제927조 제1항 1문을 (더 이상) 등기되어 있지 아니한 소유자가 등기된 소유자의 상속인보다 더 보호받아야 할 이

유가 없다는 점에서 정당화하였다. 그리고 미등기부동산에 대하여 공시최고절차를 두게 된 것은, 등기주의를 도입하더라도 미등기부동산이 드물지 않게 존재하게 될 것이라는 예상 아래 이에 대비하기 위함이었다.²⁷⁾

그렇다면 공시최고절차는 부동산물권변동에 물권적 합의와 등기를 요하고 또 부동산소유권이 소멸시효에 걸리는 독일민법의 체계상 불가피하게 발생하게 되는 공허권을 제거하고 나아가 소유권증명의 곤란을 면하게 하는 목적을 가지는 제도라고 하겠다. 그리고 공시최고절차를 통해 점유자가 보호받는 것은 이 제도의 반사적 효과에 불과하다.²⁸⁾ 일반적으로 이와 같은 공시최고절차는 ‘권리 위에 잠자는 자’는 보호받지 못한다고 하는 발상에 터잡은 것이라고 이해되고 있다.²⁹⁾ 즉 공시최고절차에서 소유자가 자신의 권리를 신고하였어야 하는 데도 이를 하지 아니하였다면 제척된다는 것이다. 독일민법의 기초자에 의하면, 이와 같은 공시최고취득시효는 부동산물권변동에 관하여 독일민법이 채택한 원칙, 즉 점유는 부동산물권의 취득원인이 될 수 없다는 것과 모순되지 않는다고 한다. 왜냐하면 공시최고취득시효에서 점유는 공시최고절차의

24) Finkenauer (주 8), S. 54, 129와 그곳에 소개된 입법자료 및 Jakobs/Schubert (주 10), S. 564; Motive III, S. 329 참조.

25) 이에 관하여는 Finkenauer (주 8), S. 62 ff. 참조.

26) Protokolle II, Band 3, S. 192; Finkenauer (주 8), S. 82.

27) Protokolle II, Band 3, S. 192; Finkenauer (주 8), S. 82.

28) Finkenauer (주 8), S. 130.

29) Staudinger/Pfeifer (2004), § 927 Rn. 11; Finkenauer (주 8), S. 130 참조.

요건에 불과하기 때문이라고 한다.³⁰⁾

그러나 등기제도와 부동산실체법이 완비되어 있는 독일에서 공시최고절차가 개시되는 경우는 사실상 극히 드물기 때문에³¹⁾ 이 제도는 실무상 거의 무의미한 것으로 평가되고 있다.³²⁾ 독일에서는 등기부상의 권리관계와 실제적 권리관계 사이에 괴리가 생기더라도 대개의 경우 법원의 판결을 요하지 않고서도 선의취득(독일민법 제 892조, 제893조)에 의하여 그것이 제거될 수 있기 때문에 공시최고절차는 실제적 의미를 갖지 못하는 것이다.³³⁾

한편 공시최고절차는 아무런 권원이 없는 자라도 일정기간 자주점유만 하면 타인의 부동산에 대한 소유권을 취득할 수 있도록 하려는 데 그 본래적 취지가 있는 제도가 아니다. 독일민법 제927조 제1항의 요건과 기간이 시사하듯이 이 제도는 오히려 진정한 소유자의 보호에 중점이 놓여 있다고 한다. 그러므로 예컨대 자주점유자

겸 소유자가 공시최고절차를 신청하거나 그 절차의 개시에 동의한 경우에도 그 공시절차는 실행되어야 하고 또 제권판결이 있어야 한다.³⁴⁾ 이처럼 공시최고절차는 진정한 소유자를 보호하려는 데 주안이 있는 제도이기는 하지만, 소유자 아닌 점유자의 소유권취득을 방해하는 제도는 아니다.

공시최고절차의 실제적 의의는 크지 않다. 그 요건이 구비되는 경우는 극히 예외적인 경우에 해당하기 때문이다.³⁵⁾

Ⅲ. 맺음말

이번 호에서는 공시최고절차의 의의와 취지에 관하여 살펴보았다. 다음 호에서는 공시최고절차의 요건, 절차 및 제권판결의 효과에 관하여 살펴보겠다.

30) Jakobs/Schubert (주 10), S. 564.

31) BaRoth/Grün (주 8), § 927 Rn. 1; MüKoBGB/Kanzleiter (주 7), § 927 Rn. 1; Staudinger/Pfeifer (2004), § 927 Rn. 3.

32) AnwK-BGB/Grziwotz, Bd. 3, 2004, § 927 Rn. 2.

33) Staudinger/Pfeifer (2004), § 927 Rn. 3.

34) MüKoBGB/Kanzleiter (주 7), § 927 Rn. 4; Staudinger/Pfeifer (2004), § 927 Rn. 12.

35) Prütting, Sachenrecht, 33. Aufl., 2008, Rn. 366.