

등기부 믿고 샀는데 내 집이 아니라고요?



김 대 희 변호사의
슬기로운 법 생활

부동산을 매수하거나 임대차를 할 때, 가장 먼저 확인하는 것은바로 등기부등본을 때어보는 것이다. 공인중개사 사무소에서든 부동산중개를 할 때 계약당일 및 잔금일이 부동산등기부를 확인해주고 있다. 우리는 이와 같이 부동산 거래를 할 때 등기부를 신뢰해 계약을 하는데, 종종 등기부를 보고 문제가 없다고해 계약을 했는데도 나중에 낭패를 당하는 경우가 있다. 왜 그런 일이 벌어지는 것일까?

그 이유는 우리 민법이 등기에 ‘공신력’을 인정하지 않고, ‘공시력’만 인정하기 때문이다. 공신력은 말 그대로 이를 믿고 거래를 해도 된다는 것이고, 공시력은 단지 현재의 외관상의 권리현황을 보여준다는 의미이다.

예를 들면, 위조된 문서에 의해 경료 된 소유권이전등기, 원인무효의 사유로 말소된 근저당권설정등기, 경매절차가 무효이기 때문에 원인무효에 해당하는 소유권이전등기 등 진정한 소유자가 아닌 자가 외관상, 등기상의 명의자로 존재하는 경우가 있다. 그런 경

우에는 단순히 명의자일 뿐인자와 거래한 매수인이나 임차인이 보호를 받지 못하게 될 가능성이 존재하는 것이다.

이와 달리 동산거래에서는 부분적으로 공신력이 인정된다. 이른바 ‘선의취득’으로 무권리자로부터 매수를 하더라도 선의, 평온, 공연, 무과실의 요건을 갖추면 매수인은 적법하게 소유권을 취득하게 된다.

부동산등기부를 믿고 거래를 했는데 보호를 받지 못한다는 것은 언뜻 생각할 때 쉽사리 납득하기가 어렵고, 공적장부에 대한 불신을 야기하는 측면도 있다. 그러나 이는 진정한 소유자의 보호와 거래의 안전이라는 두 개의 충돌하는 가치에 있어, 어느 쪽을 선택할 것인가의 정책적인 문제에 불과하고, 그 자체로 불합리하거나 부당한 것을 의미하지는 않는다.

우리 민법은 동산에 관하여는 ‘거래의 안전’을, 부동산에 관해서는 진정한 ‘소유자의 보호’를 더 중요한 가치로 생각해 보호하고자 한 것이다.

이는 동산은 비교적 금액이 작는데 비해 부동산은 금액이 크고, 또한 동산은 점유행위가 권리변동의 공식방법이기 때문에 순차적으로 이뤄진 동산거래를 진정한 소유자 보호라는 이유로 모두 무효로 되돌릴 경우, 거

래안전에 미치는 영향이 크기 때문이라고 생각된다.

반대로, 만약 부동산 등기부에 공신력이 인정될 경우, 계약서 등의 서류를 위조해 소유자가 아닌자가 등기부에 소유권이전등기를 경료하게 될 경우, 진정한 소유자는 소유권을 빼앗기게 된다. 우리나라에서 평범한 가정에서 부동산이 차지하는 자산 비중이 크다는 사실을 감안할 때, 동산의 소유권을 상실하는 것에 비하여 부동산의 소유권을 상실하는 것은 매우 치명적이므로 부동산에 대해서는 진정한 소유자 보호를 더 우선하는 것으로 보인다.

이에 대해 등기소에서 적절히 심사를 하면 되지 않겠냐는 의견도 있을 수 있으나, 문서의 위조 등의 여부는 종국적으로 법원의 판단에 의해 좌우되는 것이다. 신속한 등기업무 처리가 필요한 등기소에서 이를 최종적, 확정적으로 판단하는 것은 불가능하다. 그래서 등기관의 심사권도 실질적 심사권이 아닌 형식적 심사권에 그친다.

이와 같이 등기부는 공신력을 가진 장부가 아니기 때문에, 부동산거래에 있어서는 현재 유효한 등기사항뿐만 아니라 과거 말소된 등기사항까지 살펴 거래에 신중을 기할 필요가 있다.

/법무법인 바른

성능 경쟁 가능한가... 독파모가 마주한 딜레마



기 자 수첩
조 민 선
(IT부)

“인공지능(AI)은 결국 돈입니다. 매년 수백 조원을 투자하는 글로벌 빅테크 기업을 단번에 따라잡을 수는 없습니다.”

최근 정부의 독자 AI 파운데이션 모델(독파모) 심사에 참여한 기업 관계자를 만나 들은 말이다. 글로벌 프런티어 모델 성능의 95% 수준까지 따라잡겠다는 독파모의 목표과는 묘한 간극이 느껴진다.

숫자는 냉정한 현실을 입증한다. 올해 구글과 메타의 AI 투자 규모는 합산 500조원에 육박할 것으로 전망된다. 후발 주자인 엔스 로픽만 보더라도 70조원에 달한다.

우리나라는 어떻게. 국내 최대 규모의 AI 인프라 구축을 추진하는 SK그룹의 경우 연간 투자 규모가 50조원 안팎이다. 독파모 3차



/따능AI

전에 진출한 업스테이지의 누적 투자 유치액은 1조원에 못 미친다.

AI 모델 성능을 끌어올리려면 자본력이 중요하다. 막대한 GPU·데이터센터·전력 등 연산 인프라가 필요하고, 학습 이후에도 추론 최적화 등을 반복해야 한다. 글로벌 빅테크와 국내 기업의 투자 격차를 숫자 차이로만 볼 수 없는 이유다.

독파모의 첫번째 딜레마는 성능이다. 국내 기업들이 과연 성능만으로 글로벌 빅테크와 경쟁할 수 있느냐는 것이다. 독파모 2차 평가에서 글로벌 벤치마크(AAII) 1위를 차지한

모티프테크놀로지스의 AI 모델도 해외 최상급 모델 성능의 약 75% 수준으로 평가됐다.

그렇다면 다차원적 전략이 필요하다. 경쟁력 있는 산업에 특화된 모델을 만드는 것이다. 여기서 두 번째 딜레마가 생긴다. 산업 특화 전략이 대기업에 더 유리한 경쟁 구도를 만들 수 있다. LG·SK 등 대기업은 국내외 곳곳에 제조 인프라와 공급망을 갖추고 있어 산업 현장 데이터가 풍부하다. 게다가 AI 기술력까지 더해지면 대기업의 장벽은 더 높아진다. 결국 국내 최상위 AI 모델을 겨루는 자리에서 스타트업은 조연으로 밀려날 가능성이 높다.

그렇다면 글로벌 빅테크 AI 모델 성능의 95% 수준까지 구현한다는 목표와 산업 특화 전략이 양립할 수 있을까. 독파모는 3차 심사를 거쳐 내년 초 LG AI 연구원, SK텔레콤, 업스테이지 등에서 최종 두 팀을 가릴 예정이다. 성능 경쟁과 산업 특화라는 두 과제를 어떻게 풀어낼지 지켜볼 일이다.

/msjo@metroseoul.co.kr

재미로 보는 오늘의 운세 9월 28일 (음 8월 18일) 포춘토리(www.fortunetory.com)



취

48년생 착실하게 살아야 합니다. 60년생 마음을 바로 잡는 것이 중요합니다. 72년생 방랑한 생활 속에 여러 사람에게 피해를 줍니다. 84년생 죄를 짓고는 마음 편히 살 수가 없는 것입니다.



소

49년생 작은 실수도 조심해야 합니다. 61년생 심하면 부도를 낼 수도 있습니다. 73년생 쉽게 인연이 맺어지지를 않습니다. 85년생 본인의 단점을 빨리 파악하여 고쳐도록 하세요



호랑이

50년생 일마다 곤고함이 따르니 하루도 편할 날이 없습니다. 62년생 실 틈 없이 바쁘지만 실 속은 없습니다. 74년생 많은 사람들이 귀화를 도와주려고 합니다. 86년생 여행을 떠나면 길합니다.



토끼

51년생 고난 속에 희망은 가까워집니다. 63년생 역경을 잘 이겨내세요. 75년생 불안한 미래에 당당히 부딪혀 보세요. 87년생 모든 일을 쉽게 이루니 이익이 그 가운데 있습니다.



염

52년생 도모하는 일이 호황을 맞게 됩니다. 64년생 허황된 일은 삼가 하세요. 76년생 일을 급히 도모하려고 마음을 태우지 마세요. 88년생 마음을 편하게 먹고 기다린다면 늦게 성취될 것입니다.



뱀

53년생 재물을 잃을 수도 있습니다. 65년생 오래된 지병만 아니라면 조금씩 차도가 있습니다. 77년생 힘든 일이 생겨도 의지할 곳이 없습니다. 89년생 너무 지쳐 있습니다.



말

54년생 조금 부족하여도 인내할 줄 알아야 합니다. 66년생 욕심 부리지 않고 적당한 선에서 만족하세요. 78년생 천 번이든 만 번이든 참으세요. 90년생 공허로운 재물을 탐내지 마세요.



호랑이

55년생 지금의 매대는 이루어지기 어렵겠습니다. 67년생 서쪽이나 북쪽 방향으로 찾아보면 찾는 것을 찾을 수 있겠습니다. 79년생 과한 운동은 독이 됩니다. 91년생 때를 기다려 보세요.



원숭이

56년생 미룰 수 있는 여행이라면 미루는 것이 좋습니다. 68년생 달이 먹구름 속으로 들어가니 그 빛을 볼 수가 없습니다. 80년생 성군이 눈앞에 있습니다. 92년생 어려움을 극복해야 합니다.



닭

57년생 위아랫 사람이 화목 하지 못합니다. 69년생 분수를 지키는 것이 상책입니다. 81년생 친구에게 도움을 청하세요. 93년생 의외의 돈이 들어와 살림이 불어 나겠습니다.



돼지

58년생 동업은 길하다고 보겠습니다. 70년생 오랫동안 고민하던 일이 해결됩니다. 82년생 노력한 만큼의 성과를 보게 됩니다. 94년생 남의 연장에 끼어드는 것을 삼가하세요.



돼지

59년생 바른 자세로 일을 하세요. 71년생 집안에 재물이 쌓일 것입니다. 83년생 방향을 바꾸어 새로운 일을 취하면 성공합니다. 95년생 머무르지 말고 과감히 나아가세요.



김상회의四季

절기의 매직

8월 초순쯤에 입추(立秋)가 들면 이렇게 더운데 왜 입추라 하는 거지? 입추 이후로는 아침저녁으로 짧게라도 선뜻함이 느껴질 적이 있었으니 선조들은 가을의 시작이 서서히 이렇게 뜨거운 열기 속에서 양태되고 있었음을 안 것이다. 그리고 보름쯤이 지나면 더위가 그친다는 의미의 처서(處暑)가 들며 드디어 폭염과 열대야가 물러간다는 백로(白露)가 당당하게 도래한다. 아침저녁으로 일교차가 커지면서 이슬이 맺히는 날이라는 의미로 백로이니, 가을이 확연해지는 지점이다. 처서 무렵에는 각별히 코스모스가 만발해지더니 귀뚜라미 소리 또한 점점게 들리기 시작하는데, 백로 이후에는 낮과 밤의 기온 차이로 인해 과일엔 단맛이 깊어지게 된다고 한다. 백로 이후로는 가지 말래도 더위는 떠날 채비를 한다.

태양의 주위를 돌면서 자전하는 지구 안에서 풍광의 영향을 받는 우리 인간의 삶에 있어 절기만큼의 정확한 바로미터를 필자는 알지 못한다. 역학적으로 절기를 시간 기준으로 삼기 때문이다. 과거 농경이 주요 산업이었던 전통사회 때 절기가 절대적으로 중요한 참고 변수였다. 게다가 우리 조상들은 사계의 특성이 두드러지는 절기 때마다는 반드시 기원을 담은 소박한 제를 올린 것이다. 입춘 기도와 동지기도가 그 대표적 예이다. 즉, 입추가 되면 오행상 신월(申月)로서 금기(金氣)가 점차 왕하게 되므로 처서가 지나면 금의 기운이 맹위를 떨치며 이슬이 맺히는 백로에는 음기가 점차 짙어지며 열매가 익는다. 추분이 지나 찬 서리가 맺히는 한로가 되면 술월(戌月)인 음력 9월에 들면서 토 기운이 왕해진다. 그러면서 수기가 생기는 음력 10월에는 과실 속 씨앗이 물러지면서 열매가 낙하한다. 보이게 또는 보이지 않게 영향을 주는 것이 바로 절기마다 가지고 있는 특성 때문이니 마치 절기마다 고유한 마법을 부리는 것처럼 느껴지기도 한다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com



메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인 이장규 편집국장 윤휘중

인쇄인 중앙일보(주)

광고문의 / 독자센터 02)721-9851, 9826 / 02)721-9861

일간메트로 <일간신문, 무료> 서울 가00206 2002년5월28일 제6002호

일간메트로경제 < 유료, 월 2만원> 서울 가50111 2017년3월09일 제2106호

본지는 한국신문윤리위원회의 서약서로서 신문윤리강령을 준수합니다.

매일매일 두뇌트레이닝

신작 출간

스도쿠365

문제풀이: 3X3 �도쿠 X는 가로 세로, 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

			3	2	7	
						6
					8	
			9	2		3
5	9		1		3	
3			4	8		4
		9				
7						
	8	3		2		

문제풀이: 3X3 �도쿠 X는 가로 세로, 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

5			4			7
	7			6		
			3			
		4	9		2	5
			5		4	
7		9		8	1	
				2		
			3			4
8				5		2

문제풀이: 3X3 �도쿠 X는 가로 세로, 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

6	9	1	2	3	8	9
8	2	1	6	9	8	7
2	9	8	5	7	6	1
9	1	6	9	8	7	2
2	7	9	8	1	8	6
6	8	2	2	6	9	1
7	6	8	2	9	1	8
9	8	9	8	1	2	7
1	2	2	7	6	9	8

문제풀이: 3X3 �도쿠 X는 가로 세로, 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

2	1	2	9	7	9	8	6	8
8	7	9	1	6	8	2	9	2
6	9	8	2	8	8	5	7	1
7	8	1	8	9	2	6	9	2
9	2	6	7	1	9	8	2	8
9	8	2	8	2	6	7	1	9
1	9	7	2	8	1	9	8	6
6	8	8	9	9	1	2	2	7
2	2	9	6	8	7	1	8	9