2006년 제7차 두바이 부동산등기법

법 형태: 개정하지 않음 –법의 출처: 지역법

제1절 명칭과 정의

제1조 이 법은 “2006년 제7차 두바이 부동산등기법”이라 한다.

제2조 본문에서 다르게 명시하지 아니하는 한 이 법의 각 단어와 표현은 다음의 의미를 갖는다:

국가: 아랍에미리트연방국

토후국: 두바이토후국

정부: 두바이정부와 그 산하의 공공부서 또는 기관 또는 기구

통치자: 두바이토후국통치자

국: 토지 및 재산국

청장: 토지 및 재산국장

총 책임자: 토지 및 재산국 총 책임자

부동산: 지속적으로 소유하고 있으며, 그 형태가 소멸 또는 변경되지 아니하고 이전할 수 없는 모든 정착물(定着物)

부동산권리: 자체부동산 또는 임대부동산여부에 상관 없이 부동산에 대한 모든 재산권

부동산등기부: 서면으로 또는 모든 부동산의 특징, 장소, 관련권리를 지정하는 토지 및 재산국의 전자등기를 통하여 작성되거나 저장된 모든

증서

부동산단위: 토지의 부분. 한 단위의 부동산지역에 위치한 토지에는 건설 또는 식수 또는 기타 활동을 할 수 있다. 모든 토지의 각 부분에 대하여는 국유지 또는 사유지를 구분하지 아니한다. 또는 해당토지의 일부분 또는 전체에 대하여는 다른 토지의 부분 또는 전체와 다른 권리가 있어야 한다.

부동산지역: 주요거리 또는 명백한 표지판으로 지정된 일련의 부동산단위로 토지 및 재산국의 법규에 따라 승인된 명칭과 개별번호가 있다.

인(人): 자연인 또는 법인

제2절 적용범위와 소유권

제3조 이 법은 두바이에 위치한 부동산에 대하여 적용한다.

제4조 두바이부동산에 대한 소유권은 내국인과 걸프협력기구(GCC)국민과 그들이 소유하는 회사와 일반주식회사에 대하여만 허용된다. 그러나 두바이 내 지정된 지역에서는 통치자의 승인을 통하여 외국인에게 다음의 권리를 허용한다: ㄱ)기간에 제한되지 아니한 완전한 소유권으로써의 부동산에 대한 소유권

ㄴ)부동산에 대한 이권 또는 99년 이하의 기간에 대한 부동산임차권

제3절 일반법령

제5조 토지 및 재산국은 등기에 관한 서류와 판결문의 원본을 보관하고

이를 외부로 반출하여서는 아니 된다. 또한 관계인과 사법기관 또는 전문가와 관할위원회에서 파견된 자는 이 법령에 따라 등기관련서류를 열람하고 이 서류의 승인된 사본을 수령할 수 있다.

제4절 토지 및 재산국의 권한

제6조 토지 및 재산국은 부동산권리와 이 법의 제4조에 명시한 장기간의 임대계약서등기를 관할하며, 이를 위하여 다음의 각 항목을 이행한다:

1)측량지역 또는 재 측량지역을 설정하고 이에 대한 지도를 승인

2)측량과 검사에 관한 규정을 준수하고 부동산단위지도를 발행

3)부동산거래에 관한 일반계약서를 마련

4)관련서류의 작성, 보관, 훼손관련규정을 작성

5)관련데이터저장과 기록작업의 컴퓨터사용에 관한 규정을 작성

6)부동산중개업자기록의 작성과 보관에 관한 규정을 작성

7)부동산감정평가에 관한 규정을 작성

8)부동산경매에 관한 규정을 작성

9)토지 및 재산국에 제공하는 서비스비용을 지정

10)총 책임자의 결정에 따라 토지 및 재산국의 지부를 설립

제5절 부동산등기부

제7조 토지 및 재산국은 모든 부동산권리와 그 변경사항을 명시한 부동산등기부를 작성한다. 이 등기부는 모든 업무이행에 필요한 중요한

요소로 본다. 등기부의 항목이 허위항목이거나 위조항목인 경우를 제외하고 이에 대하여 불복신청할 수 있다.

제8조 이 법의 제7조 법령을 준수하여, 컴퓨터에 기록된 부동산등기부의 서류와 문건도 원본과 동일하게 업무이행에 필요한 중요한 요소로 본다.

제6절 등기

제9조 부동산등기부에는 부동산권리의 설정 또는 이전 또는 변경 또는 소멸에 관한 모든 행위를 기재하여야 한다. 또한 이 행위에 대한 최종판결도 기재하여야 한다. 등기하지 아니한 경우 이 행위는 효력이 없다.

제10조 모든 부동산권리이전약정에 있어 약정자가 이를 어긴 경우 사전의 배상조건여부에 상관 없이 자신의 책임을 이행하여야 한다.

제11조 부동산권리가 유산에 포함되는 경우 이 사실을 부동산등기부에 기재한다. 유산상속인이 이 권리를 이행하거나 제3자에게 적용하는 행위는 등기하지 아니한 경우 효력이 없다.

제12조 토지 및 재산국은 청장이 공표한 결정의 해당절차에 따라 자신의 상황해결을 목적으로 한 비등기토지소유자의 등기요청에 대하여 고려할 수 있다.

제7절 부동산등기부항목의 변경 및 수정

제13조 토지 및 재산국은 이해관계인의 요청에 따라 또는 직권으로 부동산등기부의 자체오류를 수정하고 이를 관계인에게 통지한다.

제14조 토지 및 재산국은 관할기관과 조정하여 해당부동산단위와 이 단위에 위치한 건물 또는 나무 또는 기타에 관한 데이터를 갱신한다.

제8절 지도

제15조 1)부동산등기부의 부동산지역과 단위에 관하여는 다음의 지도를 포함한다: ㄱ)등고선지도

ㄴ)해당부동산단위의 지도

ㄷ)부동산지역의 지도

2)각 부동산지역에는 지역 내 부동산단위와 해당번호를 표기한 개별지도가 있다.

3)각 부동산단위에는 단위의 위치, 경계, 길이, 면적, 표지판, 내부시설과 인접단위의 번호를 표기한 개별지도가 있다.

제9절 분할과 병합

제16조 [1]요역지(要役地)를 분할하는 경우 단위의 각 부분에 대한 사용권은

[1] 지역권 설정의 경우에 두 토지 중에서 일정한 편익을 받는 토지. 출처:네이버 국어사전

지속되며, 이 권리는 사용중인 부동산단위의 상황에 부합하여야 한다. 그러나 각 부분의 상황에 있어 사용권이 유용하지 아니한 경우 해당부동산단위의 소유자는 토지 및 재산국에 다른 부분을 요청할 수 있다.

제17조 [2] 승역지(承役地)를 분할하는 경우 각 부분에 대한 사용권은 지속된다. 그러나 사용권이 승역지의 일부분에 대하여서만 이용이 가능하거나 이용이 전혀 가능하지 아니한 경우 각 부분의 소유자는 이 법의 법령에 따라 토지 및 재산국에 자신의 권리소멸을 요청할 수 있다.

제18조 1인의 소유자가 승역지와 요역지를 소유하게 되는 경우 사용권은 소멸된다.

제19조 부수적 재산권에 관한 부동산단위를 2곳 또는 그 이상의 단위로 분할하는 경우 각 새 부동산단위에 대하여는 모든 권리가 완전히 적용된다. 또한 분할에 대하여 새 소유자와 부수적 재산권자 간 합의하여 각 새 부동산단위가 합의한 부분만 포함하도록 할 수 있다.

제20조 부수적 재산권에 관한 2곳의 부동산단위와 이 권리와 관계없는 부동산 단위를 병합하는 경우 재산권을 확대하여 병합에 대한 재산권자의 동의 없이 모든 새 부동산단위에 적용되도록 할 수 있다. 이 2곳의 단위가

[2] 민법상의 지역권에서 두 개의 토지 가운데 편익을 제공하는 쪽의 토지. 예를 들어 어떤 토지의 통로로 이용되는 토지를 말한다. 출처: 네이버 국어사전

독자적인 재산권지역인 경우 병합에 대한 재산권자의 동의가 있어야 한다.

제21조 분할 또는 병합된 부동산단위의 모든 변경사안은 부동산등기부에 기록한다.

제10절 소유권증서

제22조 토지 및 재산국은 부동산등기부에서 부동산권리에 관한 소유권증서를 발행한다.

제23조 다른 법에 명시한 바를 위반하지 아니하는 한도에서 다양한 아파트와 층으로 구성된 부동산은 하나의 부동산단위로 보고, 각 부동산에 대한 부동산등기부를 작성하며, 등기부에는 내부의 아파트와 층과 공동부분의 소유자의 명부를 첨부한다.

제24조 1)이 법의 제22조에 명시한 소유권증서는 부동산권리를 증명하는데 중요한 요소로 본다.
2)부동산신문에는 부동산권리와 기타 의무를 명시한 모든 조건 또는 약정 또는 기록을 기재한다.

제11절 부칙

제25조 이 법에 특별히 명시하지 아니하는 한 모든 사안에 대하여 1985년

제5차 아랍에미리트 민사거래법과 그 개정안을 적용한다.

제26조 1)이 법령을 위반하여 이행한 모든 합의 또는 행위는 무효로 한다. 또한 자신의 결정을 합법화시킬 목적으로 비준한 모든 합의 또는 행위는 무효로 한다.
2)모든 이해관계인 또는 토지 및 재산국 또는 검찰은 이 합의 또는 행위의 무효판결을 청구할 수 있으며, 법원이 필요로 하는 경우 직권으로 이를 이행한다.

제27조 두바이 내 토지거래의 권리와 벌칙에 관한 1977년 11월 6일자 법은 폐지한다.

제28조 토지 및 재산국장은 이 법령의 시행규정과 결정과 명령과 지시사항을 공표한다.

제29조 이 법은 관보에 게재하고 게재일자부터 시행한다.