

## 1) 부동산과 종물(從物)

부동산이라 함은 토지와 그 토지의 정착물(건물등)을 말한다. “토지의 정착물”이란 토지에 계속하여 고착되어 용이하게 이동할 수 없고 거래관념상 그러한 상태에서만 사용될 수 있는 것으로 보는 물건을 말한다. 따라서 정착물은 토지와 별개의 부동산으로 취급된다.

“종물(從物)”이라 함은 물건의 소유자가 그 물건의 사용에 공하기 위하여 자기 소유인 다른 물건을 이에 부속시킨 때에 그 부속물을 말하는 것이며 그 종물에 부속당한 원물을 “주물(主物)”이라고 하는 바 종물은 주물의 처분에 따르도록 규정하고 있다(민법 제100조). 부동산의 종물에서는 건물에 있어서의 선반이나 시렁, 주택에 있어서의 우물, 농장의 부속시설 등이며, 동산에 있어서는 시계와 시계줄이 그 예라 하겠다. 종물은 객관적, 경제적 관계에 있어서 다른쪽 主物의 효용을 보조하는 입장에 있다.

따라서 종물의 요건의 ① 주물의 상용(常用)에 이바지하는 것일 것 즉, 사회관념상 공물의 경제적 효용을 계속해서 다하게 하는 작용이어야 한다. ② 주물·종물이 모두 독립된 물건일 것. ③ 주물·종물 모두 동일 소유자에 속해 있을 것 등이다. 이는 소유자가 다른 것을 인정하면 주물의 처분으로 제3자의 권리가 침해될 우려가 있기 때문이다.

**사 례** : 청사의 건물마감재가 종물인지

여부(행정자치부 공기 13330-416. 99. 5. 13 회신)

○ 건물마감공사(벽체, 창호, 미장, 방수, 석공사등)의 시설은 주물을 구성하는 요소의 과정으로서 골조와 결합되어 일체를 이루게 되므로 종물관계라 할 수 없음. 따라서 동 시설은 지방재정법시행령 제77조제1항제제1호의 “부동산과 그 종물”중 “종물”에 해당되지 않으므로 기부채납 대상재산이 될 수 없음

○ 다만, 냉·난방배관시설(보일러 포함), 엘리베이터시설, 전기·통신시설과 이와 유사한 시설은 주물인 건물의 상용을 위하여 독립되어 있는 종물관계(’83. 3. 8, 81누171 판결 대법원 판례 참고)라 할 수 있음

## 2) 선박, 부잔교(浮棧橋), 부선거(浮船渠) 및 항공기와 그 종물

“선박”이라 함은 일반적으로 배를 지칭하는 것이나, 공유재산으로서는 이를 전부 적용하여야 할 것은 물론, 용도에 있어서도 화물선, 객선, 준철선, 측량선, 유조선, 어선, 채취선 등 여러 가지가 있는 바 모두 공유재산으로서 선박 등기법에 의하여 등기하여야 한다(선박등기법 제2조).

“부잔교”는 해저에 교각을 교착시키지 아니하고 평소에 뜰 수 있도록 만들어진 것을 말한다.

“부선거”는 선박 수선용으로 부침자재인 함선으로서 선박과 함께 부상시켜 선체를 물위에 올려 놓고 작업을 할 수 있게 된 물건을 말한다.