

조선나선경제무역지대의 부동산법제도에 관한 연구

—중국과의 비교를 중심으로—

Comparative Research on the Legal System of Real Estate of the Rason Economic and Trade Zone in North Korea

—to Compare with China as the Center—

로 청 석*

Lu, Qing-xi

목 차

- | | |
|--------------------|-------------------|
| I. 토지제도개요 | III. 부동산취득 및 등기제도 |
| II. 토지 및 부동산 관련 입법 | IV. 나가며 |

나선경제특구는 조선이 중국과 공동으로 개발하고 운영하는 경제특구로 목적은 중국과 외국의 자본, 기술을 끌어들여 시험적으로 나선경제특구의 경제를 발전시켜 성공하면 타지역으로 그 범위를 확대하여 운영할 목적도 담겨 있다. 그 중에서도 외국인투자자와 밀접한 관련이 있는 부분이 부동산문제이다. 조선은 나선경제무역지대부동산규정을 제정하여 토지문제를 규율하고 있다. 위 규정에는 나선지역의 국유토지의 사용권

투고일 : 2016. 6. 30. / 심사외뢰일 : 2016. 7. 20. / 게재확정일 : 2016. 8. 5.

* 연변대학법학원 부교수, 법학박사 동북아법학연구소 소장

School of Law, Yanbian University, Associate Professor, Ph.D.

취득, 임대료, 기한, 분쟁해결 등 상세한 규정이 포함되어 있는데 그 중에는 중국의 경험을 참조하여 법과 관련 규정을 제정하였다는 것을 알 수 있다. 공통점도 있지만 그 차이점 또한 아주 크다고 할 수 있다.

[주제어] 조선나선, 경제특구, 부동산, 부동산법제도, 비교연구

나선경제무역지대는 조선의 특수경제지역으로 경제를 발전시키기 위하여 타 지역과 다른 법규정을 제정하여 시행하고 있다. 부동산과 관련하여 2014년 12월 24일에 나선경제무역지대법에 근거하여 나선경제무역지대부동산규정을 제정하여 시행하고 부동산관리법 등을 제정한 상황을 고려하면 조선에서도 부동산법제도¹⁾가 형성되어 가고 있다고 할 수 있다. 그리고 중국상인을 포함한 외국투자자들이 조선나선에 투자를 하고 부동산매매가 이루어지고 있는 등을 고려하면 나선지역의 부동산제도를 요해할 필요가 있다.

I. 토지제도개요

1. 토지소유제도

1.1 헌법상의 규정

조선헌법 (2012년 4월 13일 수정)에 토지소유와 관련한 조항은 제21조

1) 중국의 경우 부동산(不動産)과 방지산(房地產)의 개념이 같이 사용되고 있다. 부동산은 이동이 불가능한 재산(토지, 건물, 채광권 등)을 말하고 방지산은 방산과 지산의 총칭으로 토지와 토지 위의 영구건축물과 관련 권리가 포함된다. 방산은 토지 위에 건축한 방옥(주택, 공장, 창고 등)을 말하고 지산은 토지 및 그 상하 일정한 공간을 말한다. 법률의미에서 말하는 방지산은 하나의 재산권리를 말하는데 소유권, 사용권, 저장권, 임대권 등이 있을 수 있다. 이와 관련하여 도시방지산관리법이 제정되어 있다.

와 제22조이다. 제21조는 토지의 국가소유에 관한 규정으로 “국가소유는 전체인민의 소유이다(제1항). 국가소유권의 대상에는 제한이 없다(제2항). 나라의 모든 자원, 철도, 항공운수, 체신기관과 중요공장, 기업소, 항만, 은행은 국가만이 소유한다(제3항). 국가는 나라의 경제발전에서 주도적 역할을 하는 국가소유를 우선적으로 보호하며 장성시킨다(제4항).” 제22조는 토지의 협동단체소유에 관한 규정으로 “사회협동단체소유는 해당 단체에 들어있는 근로자들의 집단적소유이다(제1항). 토지, 농기계, 배, 중소공장, 기업소 같은 것은 사회협동단체가 소유할 수 있다(제2항). 국가는 사회협동단체소유를 보호한다(제3항).” 즉 토지는 국가소유와 협동단체소유로 나누어 규정하고 있다.

중국헌법(2004년 수정)에 토지소유와 관련한 조항은 주로 제10조와 제9조다. 제10조는 토지소유제의 종류를 규정한 조항으로 “도시의 토지는 국가소유로 한다(제1항). 농촌과 도시외곽의 토지는 법률에 국가소유 토지라고 규정한 것 외의 것은 집체소유토지다. 택지(宅基地)와 자류지(自留地), 자류산(自留山)도 집체소유이다(제2항). 국가는 공공이익의 수요가 있을 경우 법의 규정에 따라 토지(집체소유)에 대해 징수 혹은 수용할 수 있고 보상을 한다(제3항). 어떤 조직 혹은 개인도 토지를 침해, 매매 혹은 기타 형식으로 불법양도 할 수 없다. 토지사용권은 법의 규정에 따라 양도할 수 있다(제4항). 모든 토지를 사용하는 조직과 개인은 반드시 합리적으로 이용하여야 한다(제5항).” 즉 토지를 국가소유와 집체소유로 나누고 있다. 제9조는 자연자원의 소유에 관한 규정으로 “광산 자원, 수자원, 삼림자원, 산, 초원, 황무지, 갯벌 등 자연자원은 국가의 소유로 즉全民소유다. 법률에 집체소유로 규정한 삼림, 산, 초원, 황무지, 갯벌은 제외한다.” 즉 대부분의 자연자원은 국가소유이고 일부만 집체소유에 속한다는 규정이다.

1.2 토지법상의 규정

조선토지법(1977년 제정, 1999년 수정)상의 관련 조항은 아래와 같다. 제9조: 조선민주주의인민공화국에서 토지는 국가 및 협동단체의 소유이다. 나라의 모든 토지는 인민의 공동소유로 그것을 누구도 팔고사거나 개인의 것으로 만들 수 없다.²⁾ 제10조: 국가소유토지는 전체 인민의 소유이다. 국가소유토지의 범위에는 제한이 없다. 제11조: 협동단체소유토지는 협동경영에 들어있는 근로자들의 집단적소유이다. 국가는 협동단체소유토지를 법적으로 보호한다. 제12조: 국가는 사회주의협동경영제도를 공고발전시키며 농업경영제도의 발전과 협동단체에 들어있는 전체성원들의 자원적의사에 따라 협동단체소유의 토지를 점차 전인민적소유로 전환시킬 수 있다. 제13조: 조선민주주의인민공화국의 토지는 오직 국가만이 지배할 수 있으며 그것을 인민의 이익과 행복을 위하여 협동농장을 비롯한 기관, 기업소, 단체 및 공민들이 여러 방면으로 이용할 수 있다. 협동농장원들의 텃밭이용은 협동농장규약에 의하여 20-30평으로 한다. 즉 헌법상의 토지소유규정을 더 구체화하고 토지이용권에 관한 내용도 규정하고 있다.

중국토지관리법(1986년 제정, 1988년, 1998년, 2004년 수정)상의 관련 조항은 아래와 같다. 제2조: 중화인민공화국은 토지의 사회주의 공유제를 실시한다. 즉 전민소유제와 집체소유제³⁾를 실시한다(제1항). 전민소

2) 조선의 경우 토지, 건물 등 부동산매매는 금지되어 있고 불법이다. 도시권 농촌이건 모든 주택은 국가의 소유이고 국가에서 인민(신분에 따라 부동)의 수요에 따라 분배를 하고 있고 인민은 사용권만 가지고 있다. 다른 지역으로 이사 혹은 공작을 바꿀 경우 주택을 국가에 바치고 새로 이주한 지역에서 주택을 새로 신청하여야 한다.

3) 중국의 집체소유권은 법적으로 엄격히 제한된 소유권으로 국가소유권의 제한을 받고 있다. 국가소유권은 절대적이고 무조건적인 반면 집체소유권은 상대적이고 제한적인 것이다. 국가는 법에 규정한 내용과 절차에 따라 집체소유토지를 징수하여 국가소유로 전환할 수 있는 것이다. 즉 집체토지소유권자들인 농민들이 토지를 임의로 처분할 수 없다는 것이다.

유, 즉 국가소유토지의 소유권은 국무원이 국가를 대표하여 권한을 행사한다(제2항). 어떤 조직 혹은 개인도 토지를 침해, 매매 혹은 기타 형식으로 불법양도 할 수 없다. 토지사용권은 법의 규정에 따라 양도할 수 있다(제3항). 국가는 공공이익의 수요가 있을 경우 법의 규정에 따라 토지에 대해 징수 혹은 수용할 수 있고 보상을 한다(제4항). 국가는 국유토지의 유상사용제도를 실시한다. 단 국가가 법의 규정한 범위 내에서의 무상으로 국가소유토지를 사용하게 한 토지는 제외한다(제5항). 제2장은 토지의 소유권과 사용에 관한 규정으로 총 9개 조항을 두고 있다. 제8조: 도시시구역의 토지는 국가소유로 한다(제1항). 농촌과 도시외곽의 토지는 법률에 국가소유토지라고 규정한 것 외의 것은 농민집체소유토지다. 택지와 자류지, 자류산도 농민집체소유이다(제2항). 제9조: 국가소유토지와 농민집체소유토지는 법에 따라 단위 혹은 개인에게 사용하게 할 수 있다. 토지를 사용하는 단위와 개인은 토지를 보호, 관리하고 합리적으로 이용할 의무가 있다.

위의 조선과 중국의 헌법, 토지법상의 내용을 보면 토지소유제와 관련하여 모두 국가소유와 사회협동단체소유(집체소유)로 나누고 있고 개인토지소유제를 인정하지 않고 있다. 경우(전체성원자원의 의사/ 공공이익의 필요)에 따라 사회협동단체소유(집체소유)토지를 점차 국가소유토지로 전환할 수 있다. 반면에 양국 모두 국가소유토지를 협동단체소유토지(집체소유토지)로 전환가능하다는 규정은 없다. 이러한 추세로 발전하면 협동단체소유토지(집체소유토지)는 점점 줄어들게 되는 결과를 가져오게 된다.

2. 토지사용제도

2.1 조선

나선경제무역지대에서 이용할 국가소유토지는 협상, 입찰, 경매의 방법으로 그 토지이용권을 취득할 수 있다고 규정을 하고 있다. 토지이용권을 취득 후 토지임대료를 지불하고 토지이용증을 발급받아 토지를 개발할 수 있다.⁴⁾

2.2 중국

국가소유토지는 입찰, 경매의 방식으로 국가토지사용권을 취득할 수 있다. 토지사용권취득 후 토지임대료를 지급한 후 토지를 개발할 수 있다.

토지사용권의 취득면에서 양국 모두 협상, 입찰, 경매 등의 방식을 취하고 토지임대료를 지불하면 토지를 사용할 수 있다. 이는 토지의 합리적인 이용과 경제발전에 있어서 아주 효율적인 방법이라 생각한다.

3. 토지제도의 공통점과 차이점

3.1 공통점:

조선과 중국의 토지제도에는 아래의 몇 가지 공통점이 존재하고 있다.

- 토지의 국가소유제를 실시하고 있고 국가소유제를 전민소유와 협동단체소유(집체소유)로 나누고 있다;

4) 나선경제무역지대법 제17조(부동산의 취득과 해당증서의 발급): 경제무역지대에서 기업은 규정에 따라 토지이용권, 건물소유권을 취득할 수 있다. 이 경우 해당 기관은 토지이용증 또는 건물소유권증을 발급하여 준다.

- 개인토지소유제(토지사유제)를 인정하지 않는다;
- 협동단체소유(집체)토지는 일정한 절차를 거쳐 국가소유토지로 전환(협동조합성원들의 의사/ 공공이익)할 수 있다;
- 국가소유토지의 이용권(사용권)을 양도할 수 있다;
- 외국인(외국인기업포함)의 토지소유권을 인정하지 않는다;
- 외국인은 토지이용권을 취득하여 사업을 할 수 있다;
- 토지이용권에는 기한이 정해져 있다;
- 협동단체소유(집체소유)토지를 자체적으로 처분할 수 없다.

3.2 차이점

토지의 국가소유제 혹은 전민소유제에는 별 차이점을 보이지 않지만 협동단체소유(집체소유)토지, 토지이용권의 취득 등과 관련하여 일정한 차이점이 존재하고 있다.

첫째, 협동단체소유토지와 관련하여 조선의 경우 협동단체소유토지(집체소유)를 협동단체에서 타인에게 임대할 수 없고 자택도 임의로 타인에게 팔수 없다고 규정을 하고 있지만 중국의 경우 집체소유토지를 계약의 형식으로 타인에게 사용권을 양도, 임대할 수 있다. 또 농민개인은 자택을 자기마을의 다른 사람에게 팔 수 있고 도시의 아파트도 마음대로 살고 팔 수 있다. 반대로 도시사람은 농촌의 택지를 살 수 없지만 임대하여 사용할 수 있고 집체소유토지도 임대하여 사용할 수 있다.

둘째, 토지이용권의 취득과 관련하여 조선의 경우 경제특구에서만 외국기업이 협상, 입찰, 경매의 방법으로 토지이용권을 취득할 수 있지만 중국의 경우 더 광범위한 범위 내에서 입찰, 경매의 방법으로 국가소유토지이용권을 취득할 수 있다. 이것도 경제를 발전시키고 인민생활의 제고를 위한 방법의 하나로 조중 간의 차이라고 볼 수 있다.

셋째, 협동단체토지의 이용과 관련하여 조선의 경우 농업토지의 관리

는 농업지도기관과 그것을 이용하는 해당 협동농장, 기관, 기업소, 단체가 한다는 규정에 따라 농민 이외의 기타 기관들도 농업토지를 이용할 수 있다고 규정을 하고 있다.⁵⁾ 이는 도시와 농촌, 농업과 비농업부문, 농민과 시민사이의 노동력자원, 자금, 기술, 상품의 시장유동과 토지자원의 합리적인 이용에도 도움이 된다고 할 수 있다. 중국의 경우 농업토지는 농민만이 농업의 목적으로 이용가능하다. 이는 호구(戶口)제도의 실행으로 도시사람들의 농업토지이용을 엄격히 금지하고 있기 때문이다. 협동농장원들의 텃밭 이용면적을 통일적으로 20-30평으로 규정하여 농민들의 이익도 보장할 수 있고 농업토지를 합리적으로 이용하는데 좋은 규정이라고 생각한다. 중국의 경우 텃밭(자류지, 자류산 등) 사용과 관련하여 통일적인 규정이 없어 정부에서 징수할 경우 농민들의 권리도 보장할 수 없는 경우도 있다.

4. 부동산의 개념

4.1 조선

부동산관리법(2009년 제정, 2011년 수정)에서 정의한 부동산은 “토지와 건물, 시설물, 자원 같은 것으로 나눈다(제2조 제1항).”고 규정을 하고 있고 나선경제무역지구부동산규정(2014년 12월 24일)에서는 부동산을 “토지이용권과 건물소유권 같은 것이다(제2조 제1항).”라고 규정하고 있다. 그 외에 조선사회과학원법학연구소에서 1997년에 편찬한 민사법 사전에 “부동산을 토지나 집과 같은 움직여 옮길 수 없는 재산, 동산에 대치되는 개념”이라 정의하고 있다.⁶⁾

5) 조선민주주의인민공화국토지법 제64조.

6) 손희두, “북한의 부동산관리법제와 남북한 협력방안연구”, 한국법제연구원연구보고, 2012-17, 20쪽.

4.2 중국

부동산등기잠행조례(2015년 3월 1일 실시)에서 정의한 부동산이란 “토지, 해역 및 건물, 임목 등 정착물을 말한다(제2조 제2항)”고 규정을 하고 있다. 즉 움직일 수 없는 재산권리를 말한다는 것이다.

조중양국의 부동산정의에 관한 개념을 비교해 보면 그 내용도 유사하다고 할 수 있다. 즉 토지와 그 부속물(건물, 시설 등)을 부동산이라 한다.

II. 부동산 관련 입법

1. 부동산법률체계

1.1 조선

토지법(1977년, 1999년), 토지임대법(1993년, 1999년, 2008년, 2011년), 부동산관리법(2009년, 2011년), 살림집법(2009년), 국토계획법(2002년, 2004년), 국토환경보호단속법(1998년, 2000년, 2005년), 도시경영법, 민법, 대외민사관계법, 경제특구의 부동산규정 등으로 부동산법률체계를 형성하고 있다. 나선에는 특수경제지대에만 적용되는 나선경제무역지대부동산규정(2014년)이 제정되어 있다.

1.2 중국

토지관리법, 물권법(物权法), 도시방지산(房地产)관리법(2007년 수정), 토지등기방법(2008년 2월 1일 실시), 농촌토지도급법(农村土地承包经营法, 2003년 3월 1일 실시), 토지권속쟁의조사처리방법(2010년 11월

29일), 부동산등기暂行조례(不动产统一登记暂行条例, 2015년 3월 1일 실시, 총 35조), 부동산등기暂行조례실시세칙(2016년 1월 1일, 총108조), 아파트판매관리방법, 토지등기방법 등으로 부동산법률체계를 형성하고 있다.

2. 부동산관리의 일반법

2.1 조선

2009년 11월 11일 최고인민회의상임위원회 정령 제395호로 부동산관리법이 채택되고 총 6장 47조로 구성되었다. 이 법은 부동산관리에 관한 일반법으로 부동산의 등록과 실사, 이용, 가격, 사용료의 제정 및 적용, 보호 등에 관해 규정을 하고 있다. 특수경제지대에서와 외국인투자기업, 단체, 외국인의 부동산관리, 이용질서는 따로 정한 법규에 따른다.

2.2 중국

1994년 7월 5일 제8기 전국인민대표대회상무위원회 제8차 회의에서 도시방지산관리법을 통과하고 2007년 8월 30일에 위법에 대한 수정작업을 진행하였다. 총 7장 73조 구성되었다. 이 법의 주된 목적은 도시의 방지산(房地产)관리와 방지산시장의 질서를 유지하고 방지산권리인의 합법적인 권익을 보호하고 방지산업의 건전한 발전을 위하여 제정한 것이고 따로 부동산에 관한 일반법은 제정되어 있지 않다.⁷⁾ 방지산개발 용토지, 방지산개발, 방지산매매, 방지산등기관리와 법률책임 등 내용이 포함되어 있다.

7) 각주 1을 참조

[조중 부동산관리법의 비교표]

	조선 부동산관리법	중국 도시방지산관리법
제정	2009년 11월 11일 채택	1994년 7월 5일 제정 2007년 수정
장절	총6장 47조	총7장 73조
내용	부동산의 등록과 실사, 부동산이용, 가격, 사용료의 제정 및 적용, 보호	방지산개발용토지, 방지산개발, 매매, 방지산등기관리와 법률책임
적용 대상	내국인(외국인제외)	내국인 외국인 포함

Ⅲ. 부동산취득 및 등기제도

1. 부동산의 취득 등

1.1 조선

조선의 경우 현재 나선경제무역지대, 개성공업지구, 금강산국제관광특구, 신의주국제경제지대 4개의 경제특구가 설립되어 있는 것으로 파악하고 있다. 따라서 조선의 부동산관리법 제8조⁸⁾의 규정에 따라 특구에서의 부동산관리는 별도로 법을 정하여 관리를 한다고 규정하고 있어 나선경제무역지대, 개성공업지구,⁹⁾ 금강산관광지구¹⁰⁾ 등 특구에서 외국인의 부동산 취득 등 관련 규정을 제정하여 실시하고 있다. 따라서 취득한 부동산은 매매, 양도, 저당, 상속 등을 할 수 있다. 신의주국제경

8) 제8조 제2항: 특수경제지대에서의 외국투자기업 및 단체, 외국인의 부동산관리, 이용 질서는 따로 정한 법규에 따른다.

9) 개성공업지구부동산규정, 2004.7.29. 최고인민회의상임위원회결정 제33호로 채택, 2005.4.24. 수정보충.

10) 금강산관광지구부동산규정, 2004.9.1. 최고인민회의상임위원회결정 제36호로 채택, 2005.4.28. 수정보충.

제지대에 부동산 관련 규정이 제정되어 있는지는 알 수 없다. 조-중무역의 70-80%가 조선신의주와 중국단동을 통해 이루어지고 있고 조선에서는 신의주를 통해 경제개방을 하려고 하는 의향이 있는 점 등을 고려하면 부동산 관련 규정을 제정하여 부동산행위를 규범화할 필요가 있다고 생각한다.

부동산업종의 승인과 관련하여 지대에서 해당기관은 기업 혹은 개인과 공동으로 살림집, 공공건물을 건설하려 할 경우 계약을 맺어야 한다. 이 경우 사전에 나선시인민위원회의 특별허가승인을 받아야 한다(규정 제45조).

1.2 중국

중국의 경우 부동산을 토지와 건물 등으로 나누고 있다. 토지의 경우 국가소유토지사용권을 입찰, 경매 등의 방식으로 취득할 수 있고 그 토지에 공장, 건물 등을 세워 운영할 수 있다. 기업(국내외기업포함)의 경우 취득한 국가소유토지에 공장건물 등을 세워 기업운영을 할 수 있다. 건물 등의 경우는 국가소유토지사용권범위에 신축, 매매 등을 통해 그 건물의 소유권을 취득할 수 있다. 외국인(외국인기업) 등은 국가에서 정한 범위 내(통상 경제개발구)의 국가소유토지사용권을 취득해 공장건물을 건축할 수 있고 도시의 건물은 매매 등을 통해 그 소유권을 취득할 수 있다.

2. 등기

2.1 조선(나선)

2.1.1 등기기관

토지이용권, 건물소유권을 취득한 기업과 개인은 대상에 따라 나선시

인민위원회 또는 지대관리위원회에 부동산등록을 하여야 한다. 나선경제무역지대법 제27조(관리위원회의사업내용) 제8의 “토지이용권, 건물소유권의 등록” 내용에 따라 조중나선경제무역관리위원회는 관할범위 내의 등록사무를 책임진다고 할 수 있다.

2.1.2 등기종류

토지와 건물에 대한 시초등록, 변경등록, 저당등록, 취소등록으로 나눈다. 부동산등록기관은 해마다 부동산실사를 진행하여야 한다. 부동산실사는 등록된 부동산의 이용정형을 현지 확인하고 등록확인을 해주는 방법으로 한다.

2.1.3 등기신청서

토지이용권 취득 후 30일안으로 신청서를 등록기관에 내야 한다. 내용은 당사자의 이름과 국적, 기업의 명칭과 주소, 토지 또는 건물의 위치와 면적, 이용목적, 이용기간 등, 첨부자료로 토지이용증 혹은 건물소유권증, 계약서사본, 세무등록증사본 등 필요한 문건을 첨부한다. 등록기관은 14일안으로 부동산을 현물, 화폐적으로 확인평가하고 등록한 다음 부동산등록증을 발급하여야 한다. 토지이용권의 등록은 해당토지의 위치와 면적을 확인하고 토지등록대장과 지적도에 한다. 건물소유권의 등록은 건물의 위치와 면적을 확인하고 건물등록대장에 한다.

2.2 중국

2014년 11월 24일 국무원에서는 국무원령 제656호로 부동산등기잠행조례를 공포하고 2015년 3월 1일부터 시행하고 있다. 조례는 부동산등기와 관련하여 다음과 같이 규정을 하고 있다.

2.2.1 등기기관

국무원국토자원주관부서(국토부부동산등기중심(国土资源部不动产登记中心))에서 전국의 부동산등기업무를 지도하고 감독한다. 현급 이상 지방인민정부에서는 본 행정구역내에 부동산등기기관을 정하여 등기업무를 책임지게 하여야 한다(제6조). 구체적으로 부동산등기는 현급 인민정부부동산등기기관에서 한다.

2.2.2 등기종류

부동산의 시초등록, 변경등록, 이전등록, 말소등록, 경정등록, 의이등록, 예고등록, 차압등록 등이 있다. 구체적으로 등기할 종류는 집체토지 소유권, 건축물소유권, 삼림림목소유권, 경작지림지초원등 토지소유권, 건축용지소유권, 택지사용권, 해역사용권, 지역권, 저당권, 법에 규정한 기타 부동산권리가 있다.

2.2.3 등기부

등기부 기재사항은 부동산의 위치, 면적, 용도 등 자연상황, 부동산권리주체, 유형, 래원, 기한, 권리변경 등 상황, 부동산권리제한상황과 기타 사항을 기재한다.

2.2.4 등기절차

매매, 저당권설정 등으로 인한 등기신청은 당사자 쌍방이 공동으로 신청하여야 한다. 일방이 등기신청을 할 경우는 아직 등기를 하지 않은 부동산으로 처음 등기신청을 한 경우; 승계, 유산 등으로 부동산을 받은 경우; 법원 등에서 효력을 발생한 문서로 인해 부동산의 변경, 이전 등 권리가 발생한 경우; 권리인의 이름, 명칭 등으로 인해 부동산변경을 한 경우; 부동산말소 등이 포함된다.

2.2.5 등기정보의 공유와 보호

각급 부동산등기기관에서 등기한 부동산정보는 통일적으로 등기관 리플랫폼(platform, 平臺)에 포함하여 관리를 하여야 한다. 그리고 국토 자원, 공안, 민정, 재정, 세무, 공상, 금융, 심계, 통계 등 부문에서 부동산 등기정보의 공유를 강화하여야 한다. 부동산등기기관과 공무원은 등기 정보를 누설하여서는 아니 된다. 권리인, 이해관계인은 법에 따라 부동산등기정보를 열람할 수 있고 복사할 수 있다.

* 종전의 부동산 관련 등기증서

농촌주택 4개권리증서	주택·건설행정부문 - <방옥소유권증>; 택지·국토자원부문 - <집체토지사용증>; 임대토지·농업부문 - <농촌토지임대경영권증>; 재배수목·임업부문 - <임권증(林權證)>
도시아파트 2개권리증서	건설행정부문 - <방옥소유권증>; 국토자원부문 - <국유토지사용증>

3. 부동산세

3.1 조선

외국인의 부동산과 관련한 부동산세라는 세금은 없는 걸로 알고 있다. 1993년에 제정한 조선민주주의 인민공화국 외국투자기업 및 외국인 세금법(1993년 제정, 1999년, 2001년, 2002년, 2008년, 2011년 수정) 제4장에 재산세라는 명목 하에 외국투자기업, 외국인의 재산세에 관해 상세히 규정을 하고 있다. 제25조(재산세의 납부대상과 면제대상)에 “외국인은 우리나라에 등록한 건물과 선박, 비행기에 대하여 재산세를 바쳐야 한다. 특수경제지대에서는 건물에 대한 재산세를 5년 동안 면제한다.”; 제28조에 “재산세의 세율은 등록된 재산값의 1-1.4%로 한다.”고 규정을 하고 있다. 재산세는 분기가 끝난 다음달 20일 안으로 재산소유자가 해당 재정기관에 납부하여야 한다(제30조).

3.2 중국

부동산과 관련하여 중국의 경우 도시토지사용세(城镇土地使用税), 방산세(房产税), 경작지점용세(耕地占用税), 토지증액세(土地增值税)가 있다. 그 중 방산세를 간단히 소개하려 한다. 방산세는 도시, 성진, 광산 구역내의 건물을 대상으로 그 가치 혹은 임대료에 근거하여 세금을 정한다. 건물가치에 따른 세율은 1.2%로 하고 임대료의 경우 12%의 세율(개인의 경우 4%)을 적용한다. 2009년부터 외상투자기업, 외국인기업, 조직 및 외국인은 방옥세잠행조례(1986)의 규정에 따라 방산세를 납부하여야 한다. 위 규정에 따라 중국국민의 개인의 주거용 주택에 대해서는 대부분 방산세를 징수하지 않았다.

상해시에서는 2011년 1월 28일부터 일부 주택에 대해 방산세를 징수하고 있다.¹¹⁾ 근거는 상해시부분개인의 주택에 대해 시범적으로 방산세를 징수할데 관한 잠행방법(上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法)으로 대상은 본 방법시행 후 상해시 시민이 본 시에서 구입한 새주택 혹은 두번째 주택(이상포함)과 타지방의 사람이 상해시에서 구입한 주택이 포함된다. 방산세의 징수근거는 잠정적으로 매매가격의 70%를 근거로 세율은 0.4-0.6%로 한다. 주택면적의 합이 1인당 60㎡보다 작을 경우 방산세를 면제한다.

전국적으로 방산세를 징수하여야 한다는 것과 관련하여 2014년 11월 재정부재정과학연구소의 가강(贾康)소장이 “만약 2016년에 방산세에 관한 입법을 하게 되면 2017년부터 실시할 수 있다”고 말한 적이 있다. 그리고 2016년부터 본격적으로 부동산등기제도를 실시하고 일부 도시

11) 중경시에서도 2011년부터 일부 주택에 대해 방산세를 징수하기 시작하였다. 2015.10.1. 부터 중경시에서는 개인주택에 대해 통질적으로 방산세를 징수하기로 하고 대상은 단독주택 1㎡당 단가가 13,192원 이상인 주택, 그리고 타지방의 사람이 중경시에서 구입한 두 번째 주택으로 정하고 0.5-1.2%의 세율을 적용하기로 하였다. <<http://www.huaxia.com/mlcq/zqsy/bysk/2015/09/4575356.html>>

에서 이미 방산세를 징수하고 있는 상황을 보면 머지않아 일반 국민의 주택에 대한 방산세도 징수할 것으로 본다.¹²⁾

4. 제재와 분쟁해결

4.1 조선

나선경제무역지대부동산규정을 위반한 기업에 대한 제재는 취소, 몰수, 벌금 등으로 나눈다.

첫째, 취소. 정당한 이유 없이 토지이용증을 받은 날로부터 1년 이상 토지를 이용하지 않을 경우 해당 토지이용증을 취소할 수 있다(규정 제57조).

둘째, 몰수. 정해진 토지면적을 초과하여 이용하였거나 승인 없이 토지용도를 변경하였을 경우에는 초과한 토지와 그것을 이용하여 얻은 수입을 몰수한다(규정 제58조).

셋째, 벌금. 아래의 여러 가지 위법행위에 대해 벌금을 부과하고 있다.

- 토지이용증 없이 토지, 건물 이용 - 5만~8만 유로벌금;
- 승인 없이 토지용도를 변경 - 5,000~1만 유로벌금;
- 토지이용 원칙 어김, 보호하지 않을 경우 - 5만~10만 유로벌금;
- 6개월 이상 토지를 이용 안할 경우 - 1만~5만 유로벌금;
- 불법으로 토지이용권, 건물양도 - 2,000~5,000 유로벌금;
- 부동산업종 승인 없이 건물건설, 판매 - 5만~10만 유로벌금;

12) 국가통계국의 통계에 의하면 2014년 전국도시인구가 7.49억 명이 이르고 1인당 주택면적이 33㎡에 달하고 부동산가격의 평균치가 6,300원에 달해 이를 근거로 계산하면 도시주택면적이 247.2억 ㎡에 달하고 총 가치가 156.3억 원에 달한다. 1%의 세율을 적용하더라도 방산세 수입은 1.6만억원에 달한다. 지금의 토지수입이 하락하고 있는 점을 감안하면 2017년의 토지수입은 1.5만억 원으로 감소할 수 있다. <http://baike.baidu.com/link?url=o5w51dt2q3AdQnImi18_IkrtbcWckOnYMn8RyM0UjPhfwdw59n5jek1CVvwHqumHhM3Fa1HuEEgdqPqSSEJV_>>

- 건물임대질서 어김 - 1,000~2,000 유로벌금;
- 토지면적초과 이용 - 1만~10만 유로벌금;
- 사기, 투기목적으로 부동산취득 - 5만~10만 유로벌금;

부동산의 취득, 거래과정에 발생한 분쟁은 협의의 방법으로 해결한다. 협의의 방법으로 해결할 수 없을 경우에는 조정이나 중재, 재판의 방법으로 해결할 수 있다.

4.2 중국

토지사용권 취득 후 제때에 임대료(轉讓費)를 납부하지 않을 경우 계약취소와 사용권과 토지를 회수할 수 있다. 사용권을 양도할 경우는 변경등기를 하여야 한다. 토지사용권과 관련하여 분쟁이 발생하였을 경우 협상, 중재, 소송 등의 방식으로 분쟁을 해결할 수 있다.

Ⅳ. 나가며

조선의 부동산 관련 규정을 보면 나라실정, 경제특구실정에 부합되게 법을 제정하고 실행하고 있다는 것을 알 수 있다. 나선경제특구를 통한 부동산제도의 도입은 경제특구에서 외국인, 외국기업의 투지유치와도 긴밀한 연관이 있는 사안으로 부동산제도를 통해 나선경제무역지대의 유리한 지리적 위치를 이용하여 토지활성화와 특구경제를 발전시키고 나아가 조선의 경제를 발전시키자는데 목적이 있다고 할 것이다. 조선에서 부동산제도가 형성되어 가고 있는 시점에서 중국의 경제발전, 부동산과 관련한 정책, 법 등 경험은 조선경제특구의 발전에 도움이 될 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 단행본

법률출판사, 조선민주주의인민공화국법규집(대외경제부문), 법률출판사, 2014년.

법률출판사, 조선 나선경제무역지대부동산규정, 법률출판사, 2015년.

[중국]국무원법제판공실편저, 부동산법전, 중국법제출판사, 2016년.

[Abstract]

Comparative Research on the Legal System of Real Estate of the Rason Economic and Trade Zone in North Korea

—to Compare with China as the Center—

Lu, Qing-xi*

Rason Economic and Trade Zone is a special economic zone in North Korea which is jointly developed and operated by China and North Korea. Through the introduction of China's and other countries' capital and technology to develop the economics of Rason Economic and Trade Zone is its establishment purpose, and its success would be extended to other SEZ in North Korea. Real estate issue is closely related to foreign investment. North Korea legislated <the Rason Economic and Trade Zone's Real Estate Regulation> to regulate the problems of land and real estate. The Regulation ruled the access to state-owned land, rental fees, lease term, transfer, dispute resolution, and so on. Through the observation of the contents of the regulation, the reference of China's experience and law can be found.

[Key Words] Rason in North Korea, Special economic zone(SEZ), Real estate, Legal system of real estate, Comparative research

* School of Law, Yanbian University, Associate Professor, Ph.D.