



북한 부동산거래법의 변모과정과 향후 추이*

The Process of Change in North Korea's Real Estate Contract Laws and Their Future Transition

김영규**

Young Kyu Kim

■ Abstract ■

This paper examines the change of North Korea's real estate contract laws, predicts their future transition, and considers the possibility and limitation of mutual approach in real estate contract laws between South and North Korea. North Korea used to not use the legal term of 'real estate' previously, but set forth 'real estate' and 'real estate contracts' as legal terms when instituting the 1990 Civil Act (Article 94). As opposed to reality, however, the Civil Act (Articles 148 and 179) and Real Estate Control Act (Article 28(6) and Article 30) of North Korea still prohibit the contracts of real estate, including sale and lease. The Civil Act (Article 94) of North Korea does not specify the specific contents of 'real estate contracts,' but they may be understood as claim contracts by the media of real estate and agreements on real right. On the other hand, North Korea received the legal system of China, and allows real estate contracts such as sale, exchange, lease, and mortgage in special zones and to foreigners in accordance with the Land Lease Act, RERKIZ (Real Estate Regulations for Kaesong Industrial Zone), and real estate regulations. To predict the future transition of North Korea's real estate contract laws, the civil act shows the possibility of restrictively granting the loan for use of housing, and it is forecast that sale and the contract of exchange will be gradually accepted. In addition, it is expected that RERKIZ will be revitalized according to the reopening of South-North economic cooperation and be enhanced as a real estate contract law in special zones, and that the current system of China's real estate contract laws will possibly be received with respect to land usufruct.

Keywords: The North Korean Civil Law, Land usufruct, Land Lease Act, Sale, Lease, Mortgage

* 이 논문은 2019학년도 백석대학교 대학연구비에 의하여 수행된 것임.

** 백석대학교 경찰학부 교수 | Professor, Division of Policy, Baekseok University | llkyk@bu.ac.kr |

I. 서언

종래 북한법제는 ‘부동산’을 별도의 법률용어로 사용하지 않았고, 사회주의적 토지소유제도로서의 국가소유의 원칙을 반영하여 왔다(김상용, 2004).¹⁾ 즉 부동산의 중심인 토지에 대하여 북한 토지법(1조, 9조)은 토지에 대하여 소비품에 대한 생산수단 중 사회주의 혁명의 고귀한 전취물로서 개인의 것으로 소유하거나 매매의 대상이 될 수 없으며 “토지는 국가 및 협동단체의 소유이다”라고 천명하여 왔다. 그러나 북한은 1990년에 민법(94조)을 제정하면서 ‘부동산’과 ‘부동산거래’를 법률용어로서 명시하였다. 북한은 여전히 북한 일반지역에 적용되는 민법(148조, 179조)과 부동산관리법(28조 6호, 30조)은 부동산을 대상으로 한 매매·임대차 등의 거래를 금지해 왔는데, 현실적으로 북한에서는 매매·임대차·교환 등이 행해지고 있다.

뿐만 아니라 북한에서 특수지대와 외국인에게 제한적으로 적용되는 토지임대법, 외국인투자법, 개성공업지구 부동산규정, 라선경제무역지대 부동산규정, 금강산국제관광특구법 등은 토지이용권과 건물 등의 부동산에 채권거래와 물권거래로서 매매·임대·저당 등의 부동산거래 규정을 두고 있다. 이러한 북한의 특수지대에 적용되는 입법은 중국이 경제개혁·대외개방을 추진하면서 취한 토지이용권의 유상양도 등의 입법을 계수한 것

으로서, 이 중 개성공업지구 부동산규정은 남북 경협에 폐지에 따라 사문화되어 있으나, 현재 북한의 라선경제무역지대 부동산규정 등에 큰 영향을 미치고 있다.

이에 본고에서는 먼저 북한 민법상 부동산에 대한 취급 및 그 거래에 관한 규정들에 대하여 살펴보고, 이어서 북한의 일반지역과 특수지대에 각각 적용되는 민법전 이외의 실질적 부동산거래법 및 이들의 변모과정에 대하여 살펴본 후, 북한 부동산거래법이 앞으로 어떻게 변화되어 갈 것인가를 진단해 보고자 한다. 또한 이러한 것들을 토대로 남북한 부동산거래법의 접근가능성과 한계에 대해서도 검토하고자 한다.

II. 북한의 민법전과 부동산거래법의 변모

1. 민법의 제정 이전 부동산의 법적 취급

1) 북한 민법 제정 이전 부동산의 법적 취급

1990년 민법이 제정되기 이전까지 북한법과 종래 북한의 민법이론은 ‘부동산’을 별도의 법률용어로 다루고 있지 않았고, 부동산의 중심을 이루는 토지와 독립정착물에 대하여 그저 소비품에 대응하는 생산수단의 주요 대상으로 이해하여 왔다. 즉 종래 북한의 민법이론은 김일성의 교시 중 “국가주권과 생산수단을 가진 사람이라야 사회의

1) 사회주의토지제도는 자본주의적 사소유권을 일시에 혁명적 방법으로 토지에 대한 사적 소유권을 부정하고, 전인민을 대표하여 국가소유의 원칙을 밝히는 것에 기초하고 있다. 북한은 1977년 4월 29일 토지법을 제정하였으며, 위 토지법(1조)은 토지에 대해서 “《발갈이하는 따은 발갈이하는 농민에게로》라는 원칙으로 실시한 위대한 토지개혁법령에 의하여 민주주의 혁명단계에서 이룩한 혁명의 고귀한 전취물이다.”라고 규정하고 있다.

주인으로 될 수 있습니다.”라고 한 것과 “모든 사회관계의 기초는 생산수단에 대한 소유관계이며, 온갖 계급적 차이는 생산수단에 대한 소유관계에 의하여 규정됩니다.”라고 한 것을 근거로 생산수단에 대한 소유권은 개인소유의 대상이 될 수 없는 사회적 소유의 대상으로서 국가와 협동단체만이 소유할 수 있는 것으로 이해하여 왔다. 이에 따르면 생산수단이 아닌 소비품일 경우에만 개인소유권의 대상이 된다.

이러한 종래 민법이론에 따르면 토지·건물 등의 부동산은 생산수단의 중심으로서 원칙적으로 개인소유권의 대상이 될 수 없다. 뿐만 아니라 부동산을 비롯한 모두 무주물은 국가소유가 되고, 국가소유권의 대상인 부동산을 대상으로 한 반환청구권에는 시효제도가 배제되게 된다(서창섭, 1960).

위와 같은 종래 북한 민법이론은 사회주의 민법의 전형인 1964년 구소련 민법(93조)이 소유의 주체에 따라 생산수단을 대상으로 한 사회주의적 소유(국가소유·협동단체소유)와 개인소유로 나누는 것을 계수한 것이다.²⁾ 여기서 구소련 민법이론을 살펴보면, 생산수단은 인간의 생산 활동에 이용되는 재산으로서 특히 공업 및 건설과 농업에

서의 주요 생산수단인 토지·건물·제작소 등의 부동산과 생산시설·기계 등으로서 주로 부동산이 많은 부분을 차지한다(Братусь and Садиков, 1982).

2) 북한 민법상 ‘부동산거래’의 의미

북한 민법(94조)은 ‘부동산거래’를 명시하면서 그 내용에 대해서는 별도로 밝히고 있지 않다. 이는 우리 민법 및 민법교과서의 법률용어로 일반적으로 사용하고 있지 않으나 부동산을 매개로 하는 채권계약과 물권적 합의를 그 모습으로 파악할 수 있다(이재웅, 2001).³⁾

이 중 부동산거래는 부동산을 대상으로 각 개인과 개인이 매매·임대차 등의 채권을 발생시키는 계약⁴⁾과 전세권 등의 부동산이용권과 물적 담보로서의 저당권 등으로, 소유자가 직접 물건을 지배하는 물권관계라는 점에서 현실적으로 매우 중요시된다.⁵⁾

위에서 살펴본 바와 같이 부동산거래는 시장경제질서가 중심인 자본주의법에서의 ‘시장’의 기능을 전제로 한다는 점에 비추어보면, 북한의 부동산거래와 부동산거래법은 원칙적으로 북한법제에서는 배치되는 그야말로 예외적인 법의 영역

2) 1964년 구(舊)소련(러시아소비에트연방공화국) 민법은 1964년 6월 11일 ‘소 연방 및 연방공화국의 민사입법의 기본원칙’으로 제정되었으며(이하, ‘1964년 구소련 민법’이라 약칭함), 1964년 구소련소련 민법은 제93조(사회주의적 소유와 개인소유)에서 “사회주의소유로는 국가소유(전인민소유), 콜호츠와 그 밖의 협동단체와 그들의 조합체의 소유, 공공단체의 소유가 있다. 개인소유는 국민의 수요를 충족시키기 위한 방법 중 하나로 된다.”고 규정하고 있다.

3) 거래(去來)는 보통 ‘주고받는 것 또는 사고파는 것’을 의미한다. 이를 우리 민법에 비추어 보면, 부동산거래는 부동산을 대상으로 각 개인과 개인이 매매·교환·임대차 등의 채권계약을 맺거나, 지상권·저당권 등 부동산을 대상으로 이용권·담보권을 취득하기 위한 제한물권의 설정을 비롯한 부동산물권변동에 따른 물권적 합의(물권계약)를 맺는 것이다.

4) 우리나라의 부동산학에서는 부동산거래의 대상으로 부동산매매를 그 핵심으로 다루고 있다.

5) 종래 시행되던 「부동산 거래신고에 관한 법률」과 「외국인토지법」을 폐지하고, 2016년 1월 19일 제정된 우리나라의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(법률 제13797호)은 ‘거래당사자’에 대해서 ‘부동산의 매수인과 매도인’을 지칭하고 있으며, 여기서의 부동산매매는 협의의 부동산거래라고 말할 수 있다.

이라고 할 수 있다.

그러나 북한은 1990년에 민법을 제정하면서 ‘부동산’이라는 용어를 처음 사용한 이후 여러 다른 법에서도 사용하고 있으며, 제한적으로 종래 중국의 사회주의적 시장경제질서에 따르는 ‘시장’의 기능을 일부 수용하는 태도를 보이고 있다. 또 북한은 장마당 등을 중심으로 시장화가 계속적으로 진행되고 있으며, 살림집에 대해서도 원칙적으로 개인소유를 금지하고 있음에도 불구하고 매매 등의 거래가 현실적으로 빈번하게 이루어지고 있는 상황을 볼 때 앞으로도 이러한 방향으로 계속 변화되어 갈 것이라 예측된다.

2. 민법의 제정과 부동산거래법의 지위

1) 민법총칙과 부동산

북한은 1990년 9월 5일 민법을 제정하면서 여러 원칙을 천명하였는데, 여기서 북한 민법의 기본 원칙은 민법을 체계적으로 구성하는 지침으로서 북한 민법의 정체성을 나타내는 것이다. 이러한 여러 기본원칙들 중에서 생산수단에 대한 사회주의적 소유의 원칙 및 국가경제계획실현의 원칙은 최

고의 기본원칙으로서, 민법의 해석·적용의 기준이 되는 ‘제왕적 규정’이라고 할 수 있다(권용우·김영규, 2004).⁶⁾ 여기서 생산수단은 직접 생산에 이용되고 물질재화를 창조하는 재산으로서 토지·건물 등의 부동산이 중심이라는 점을 염두에 두고 보면, 북한 민법(3조)의 ‘생산수단에 대한 사회주의적 소유의 원칙’은 북한 민법이 부동산거래를 규율함에 있어 최고의 기본원칙으로 기능하게 된다.

북한의 민법이론은 생산수단에 대한 소유관계 및 계획적 계약관계와 관련한 김일성의 교시로부터 법인제도의 존재이유를 찾으며(김영규, 2015; 김일성종합대학출판사 편, 1973: 83).⁷⁾ 이에 따라 북한 민법상 법인(기관·기업소·단체)은 공법인·특수법인으로서의 특성을 띤다(김영규, 2010). 이에 비추어보면 북한 민법상 법인은 생산수단의 중심을 이루는 부동산과 관련된 소유권과 계획적 계약 등의 채권관계에서 주요한 당사자가 되며, 공민은 법인과 차별되는 2차적 지위를 갖는다(김일성종합대학출판사 편, 1973: 93).⁸⁾

2) 물건법과 부동산

생산수단에 대한 사회주의적 소유의 원칙에 따

6) 북한 민법(3조, 4조, 8조, 9조)은 생산수단에 대한 사회주의적 소유의 원칙 및 국가경제계획실현의 원칙, 집단주의원칙, 집단주의원칙 등 우리 민법의 사유재산권존중의 원칙, 계약자유 원칙, 사적 자치의 원칙과 정면으로 배치되어 우리 법제상 수용할 수 없는 것을 기본원칙으로 규정하고 있다. 다만 또 북한 민법(2조)이 규정하는 민사활동의 평등원칙은 우리 민법(3조)의 권리능력평등의 원칙과 비슷한 기본원칙으로 민사활동의 평등원칙을 규정하고 있으나, 이는 생산수단에 대한 사회주의적 소유의 원칙을 최고의 기본원칙으로 하는 하위 원칙으로서만 기능하는 것으로 평가할 수 있다.

7) 북한의 민법이론은 법인제도의 최우선의 목적으로 “국영부문의 매개 독립채산제 기업소들은 다 같이 국가소유의 기업소이기는 하지만 그들은 제각기 국가의 유일적 계획에 따른 기업소들로부터 생산수단을 넘겨받아 리용하며 자기가 생산한 생산물에 지출된 비용을 자체로 보상하고 국가에 일정한 이익을 주어야 하는 것입니다.”라고 한 김일성의 교시를 근거로 들고 있다. 이에 따라 북한에서 법인의 목적은 1차적으로 독립채산제 국영기업소들이 부동산 등의 생산수단을 이용하고 생산물을 처분하며 경리를 운영하는 데서 상대적 독자성을 가지면서 독립적 경비예산제의 형태로 그 밖의 국가기관들에도 부여되는 것으로서 해석된다.

8) 북한 민법이론은 민사관계에서 국민의 지위에 대해서 김일성교시 중 “개인이 생산수단은 가질 수 없으나 소비품에 대해서는 개인소유권을 보장하도록 규정되어 있습니다.”라는 것과 “사람들이 온갖 예측에서 벗어나 자연과 사회의 주인으로서 자주적이며 창조적인 생활을 누리기 위한 것입니다.”라는 것을 근거로 다루고 있다.

라 토지는 개인소유의 대상이 될 수 없고, 건물 등의 부동산은 제한적으로만 개인소유의 대상이 될 뿐이다. 즉 북한 민법(45조, 54조)은 1964년 구 소련 민법(95조, 100조)을 계수하여 토지와 그 정착물인 부동산과 의제부동산의 대부분을 국가 소유권⁹⁾과 집단소유권¹⁰⁾의 대상으로 규정하고 있다.

한편 북한 민법 59조는 생산수단에 반대되는 소비품에 있어서 개인소유권의 대상이 되는 부동산을 명시하고 있는데 주택(살림집)이 이에 해당된다.¹¹⁾ 여기서 소비품에 대하여 북한의 민법 이론은 “사람들의 생존과 정신문화적 수요를 충족시키는데 직접적으로 쓰이는 생활수단의 총체로서 생산수단에 대치되는 용어이다.”라고 설명하면서, 소비품을 팔고사기 계약과 상품공급계약의

대상이 되는 것으로 해석하고 있다(사회과학원 법학연구소 편, 1997: 381). 이러한 북한 민법 이론의 태도는 적극적으로 주택을 개인소유권의 대상으로 다루지 않음을 보여준다. 그러나 북한 민법 59조가 명시적으로 ‘살림집’을 개인소유권의 대상으로 다루고 있고, 승용차인 의제부동산도 개인이 소유할 수 있도록 규정하고 있다는 점에서 북한 민법이론도 이에 따를 것으로 여겨진다.

이 밖에 북한 민법(49조, 50조)은 소유권 이외의 물권으로서 의제부동산에 해당하는 현대적 농기계에 대한 협동농장이용권¹²⁾과 공민의 살림집인 주택에 대한 이용권¹³⁾을 규정하고 있다. 이러한 권리들은 모두 생산수단에 대한 사적 소유를 인정하지 않는 북한 민법에 있어서 국가소유권으로부터 파생되는 소유권 이외의 권리들인 것으로

9) 1964년 구소련 민법(95조)은 “국가재산에는 토지, 매장물, 수자원, 삼림, 공장, 제작소, 갯, 광산, 발전소, 철도, 수상, 항공, 모터 운송수단, 은행, 통신수단 및 국가에 의하여 조직된 농·상업, 공동기업소 등, 그리고 도회지 및 도시형 거주지의 주택펀드가 포함된다. 그 밖의 모든 종류의 재산도 국가소유로 될 수 있다. 토지, 매장물, 수자원, 삼림은 국가의 배타적으로 국가소유로 되고, 오직 그 사용만이 제공된다.”고 규정하고 있다. 위 규정을 계수하여 북한 민법(45조)은 ‘국가소유권의 대상’과 관련해서 “다음의 재산은 국가만이 소유할 수 있다. 1. 지하자원, 산림자원, 수산자원을 비롯한 나라의 모든 자연부원, 2. 철도, 항만, 체신기관과 중요 공장, 기업소, 항만, 은행, 3. 각급 학교 및 중요 문화보건 시설”로 규정하고 있다”고 규정하고 있다. 따라서 북한 민법(45조)은 1964년 구소련 민법(95조)을 계수하여 지하자원, 산림자원, 수산자원 등 자연부원 등의 부동산은 전속적 국가소유의 대상이 다루고, 토지·공장·기업소(제작소) 등의 부동산도 국가소유의 대상으로 규정하고 있다.

10) 1964년 구소련 민법(100조)은 “콜호즈, 그 밖의 협동단체와 그들 조합체의 소유권의 대상 : 콜호즈(집단농장), 그 밖의 협동단체와 그들 조합체의 소유로는 그들의 기업, 일상문화시설, 건물, 건조물, 트랙터, 합성식 기계, 그 밖의 기계, 운송수단, 가축, 역축(경작용 가축), 그 단체에 의해 생산된 제품 및 단체의 활동목적에 부합한 그 밖의 재산이 된다.”고 규정하고 있다. 위 규정을 계수하여 북한 민법(54조)은 ‘사회협동단체소유권의 대상으로 “사회협동단체는 토지와 농기계, 배, 중소공장, 기업소, 그밖에 경영활동에 필요한 대상들을 소유할 수 있다.”고 규정하고 있다. 따라서 북한 민법(45조)은 1964년 구소련 민법(95조)을 계수하여 토지·건물 등의 부동산과 트랙터, 합성식 기계, 농기계, 배 등의 의제부동산을 집단소유권의 대상으로 규정하고 있다.

11) 1964년 구소련 민법(105조 2항)은 ‘공민 개인소유권의 대상’으로 “공민은 소득과 저축, 주택, 주택의 일부, 가내부속설비, 가내일용품 그리고 장신구를 소유할 수 있다.”고 규정하고 있다. 위 규정을 계수하여 북한 민법(59조)은 ‘개인소유권의 대상’으로 “공민은 살림집과 가정생활에 필요한 여러 가지 가정용품, 문화용품, 그 밖의 생활용품과 승용차 같은 기재를 소유할 수 있다.”고 규정하고 있다. 따라서 북한 민법(59조)은 1964년 구소련 민법(105조 2항)을 계수하여 주택(살림집)인 부동산을 개인소유의 대상으로 규정하고 있는 것으로 평가된다.

12) 북한 민법(49조)은 “국가에서 협동농장에 배속시킨 트랙터, 모내는 기계, 수확기를 비롯한 현대적 농기계, 국가부담으로 협동농장에 마련하여준 문화시설, 탈곡장, 집집승우리, 창고 같은 고정재산에 대하여 국가는 자기소유권을 계속 가지고 있으면서 리용권을 해당 협동농장에 넘겨준다. 협동농장은 국가가 지원하여 준 고정재산을 그 사명에 맞게 자기의 재산처럼 리용할 수 있다.”고 규정하여 ‘국가소유의 고정재산’인 ‘현대적 농기계에 대한 협동농장의 이용권’을 규정하고 있다.

13) 북한 민법(50조)은 “국가는 살림집을 지어 그 리용권을 로동자, 사무원, 협동농민에게 넘겨주며 그 리용권을 법적으로 보호한다.”고 규정하여 공민의 살림집에 대한 주택이용권을 규정하고 있다.

서, 일종의 용익물권이라고 할 수 있다(김영규, 2009).

3) 채권법과 부동산

북한 민법은 1990년에 민법을 제정하면서 처음으로 '부동산'을 법률용어으로써 사용하기 시작했는데(86조, 94조), 채권법에서 채권의 소멸인 변제장소¹⁴⁾와 부동산거래계약에 대해서 '부동산' 관련 규정을 두고 있다.

이를 구체적으로 살펴보면, 첫째 “법이나 계약에서 변제의 장소를 정하지 않은 경우, 부동산으로 넘겨주어야 할 채무는 부동산소재지에서 변제하여야 한다(86조).”고 규정하여¹⁵⁾ 부동산인도채무의 변제의 장소를 규정하고 있다.

둘째, 불요식행위의 원칙¹⁶⁾에 대한 특례로서 “부동산거래를 내용으로 하는 계약은 서면으로 맺고 공증을 받아야 효력을 가진다(94조).”고 규정하여 '부동산거래계약'에 대해서 요식계약으로 제한하고 있다.¹⁷⁾ 따라서 서면·공증¹⁸⁾을 받지 않고 체결된 '부동산거래'를 내용으로 하는 계약은 무효가 된다. 이와 관련해서 북한의 민법이론은

선박을 거래하는 경우 공증과 함께 국가기관에 등록하여야 법적 효력을 가지는 것으로 해석함으로써, 의제부동산인 선박을 대상으로 한 계약에도 이를 적용하고 있다(김천일, 2002). 다만 여기서 계약을 통한 부동산거래의 구체적 모습이 무엇을 뜻하는지는 명확하지 않다(법무부 편, 2015).

또한 종래 북한의 민법이론은 팔고사기계약(매매계약)에 대해 매매제도가 자본관계급이 근로자들을 착취하는 도구로 되는 것을 금지한다는 취지에서 매매의 대상을 인민들의 소비적 수요를 보장하기 위한 것으로 한정시켜 왔다(사회과학원 법학연구소 편, 1997: 668). 북한 민법(148조, 155조) 역시도 공민 사이의 매매는 소비품으로 한정하고 부동산매매는 거래의 대상에서 제외시키고 있으며, 매도인이 이익을 얻는 되거리(전매)를 하는 것도 금지하고 있다.

그리고 북한 민법(177조 1항)은 “공민이 도서, 생활용품이나 문화 오락기구, 체육기자재 같은 것을 빌리는 행위는 빌리기계약에 따라 한다.”고 규정하여 빌리기계약의 대상에서도 주택 등의 부동산을 제외하고 있다.

14) 북한 민법(79조, 1조, 86조)은 가장 주된 소멸원인인 '변제'에 대해서 변제자, 일괄이행원칙, 변제의 장소(86조) 등에 관하여 규정하고 있다.

15) 북한 민법(86조)은 '채무리행장소'라는 제목 아래 “채무는 법이나 계약이 정한 곳에서 리행하여야 한다. 법이나 계약에서 정하지 않은 경우에 돈으로 몰아야 할 채무는 채권자의 주소지나, 거래은행에서, 부동산으로 넘겨주어야 할 채무는 부동산 소재지에서, 그 밖의 채무는 채무자의 소재지 또는 주소지에서 리행하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

16) 북한 민법(24조 본문)은 “민사법률행위의 형식”이라는 조문 제목 아래 “민사법률관계의 성질, 변경, 소멸을 목적으로 하는 법률행위는 의사표시를 말이나 서면 같은 것으로 할 수 있다.”고 규정하여 불요식행위의 원칙을 밝히고 있다. 이는 북한 민법(24조)이 1964년 구소련 민법(43조, 44조)을 계수한 것으로서, 위 구소련 민법은 소매매와 같이 체결과 동시에 이행하는 법률행위는 구두로 할 수 있도록 규정하고 있다.

17) 북한 민법(94조)은 “부동산거래를 내용으로 하는 계약은 서면으로 맺고 공증을 받아야 효력을 가진다.”고 규정하고 있다. 위 조문은 북한이 1990년 9월 5일 민법을 제정할 당시에는 제141조에 위치하고 있었으나, 1993년 9월 23일 북한은 민법 1차 개정에서 조문의 내용을 그대로 둔 채 위치만 현행 제94조로 변경하였다.

18) 북한의 공증법(9조)은 재산소유권과 관련한 인증, 계약과 관련한 인증 등 부동산거래를 비롯한 법률행위와 관련한 것을 공증의 인증대상에 포함시키고 있다. 이에 따르면, 재산소유권과 관련한 인증, 계약과 관련한 인증 등에서는 국가공증기관이 그 같은 사실과 문서에 대하여 인증할 수 있다.

3. 민법의 개정과 부동산거래법의 변모

북한은 1990년 민법을 제정한 이후에 1993년 9월 5일, 1999년 3월 24일, 2007년 3월 20일에 걸쳐서 3차례 개정을 하였다.

다음에서는 3차례 걸쳐 진행된 북한 민법의 개정내용 중 부동산거래규정들이 어떻게 변모되어 왔는가를 살펴보기로 한다.¹⁹⁾

1) 민법총칙과 부동산

1990년 민법(11조)을 처음 제정할 때, 권리주체에 관한 ‘민사법률관계의 당사자’로서 내국인으로서의 법인(기관, 기업소, 단체)과 공민(자연인)과 합영회사만을 규정하고 있었다.²⁰⁾ 이에 따라 부동산을 매개로 하는 민사거래를 하는 합작회사나 외국법인이 민법상 권리주체가 될 수 있는 법적 근거가 분명하지 않았다. 그리하여 1999년의 2차 민법개정에서 위 규정을 “공화국령역 안에 창설된 합영, 합작기업 그밖에 법이 인정한 다른 나라의 법인도 민사법률관계의 당사자로 된다.”고

개정하였고, 이를 통하여 북한의 일반지역이나 개성공업지구 등 특수지대에서 부동산을 매개로 민사활동을 하는 외국법인에 대해 권리주체로서의 법적 지위를 분명히 하는 법적 근거를 마련하였다.

2) 물권법과 부동산

북한은 1998년 새로이 ‘김일성 헌법’을 채택하면서 생산수단을 대상으로 한 집단소유권의 명칭을 종래의 ‘협동단체’에서 ‘사회협동단체’로 개정하였고, 국가만 소유할 수 있도록 하는 전속적 개체와 협동단체소유권의 객체를 개정하였다(헌법 20조, 45조, 54조).

이러한 1998년의 헌법의 개정 내용을 그대로 반영하여 1999년 북한 민법은 국가소유권의 전속적 객체²¹⁾ 및 사회협동단체소유권의 객체²²⁾의 관련 규정을 개정하였다.

뿐만 아니라 1999년 민법(61조)의 개정²³⁾에 의하여 가정재산에 대한 공동소유권을 선언하고 있으며(신영호, 2005), 이는 개인 살림집과 같이

19) 북한 민법의 3차례 개정 중 제1차 개정인 1993년 9월 5일의 개정은 북한 민법(9조 2항)의 제정 당시의 조문인 “기관, 기업소, 단체, 공민들의 민사상 권리보장과 관련하여 제기되는 문제는 재판 또는 중재절차로 해결한다.”는 규정을 삭제한 것만이 개정 내용이다. 위 개정은 실체법에 규정하던 절차규정을 정비하고 북한 민사소송법(53조)에 의하여 다루도록 하는 것에 개정의 취지가 있다.

20) 북한은 1990년 민법을 제정하면서 권리주체와 관련하여서 “민사법률관계의 당사자로는 독립적인 경비예산이나 독립채산제로 운영하는 기관, 기업소, 단체와 공민이 된다. 법적으로 등록된 합영회사도 민사법률관계의 당사자로 된다.”고 규정하고 있었다.

21) 국가소유권의 전속적 객체에 대하여 1990년 제정된 북한 민법(45조 2호 및 3호)는 “중공업, 경공업, 수산업, 림업을 비롯한 인민경제 여러 부문의 중요 공장, 기업소와 농기계작업소, 관개관리소 같은 농촌경리부문에 복무하는 기업소, 수매량정, 도시경영, 중요상업 및 출판인쇄기업소”와 “항만, 은행, 교통운수 및 체신, 방송기관”을 열거하고 있었다. 그러나 1999년 개정 북한 민법(45조 2호)은 북한 헌법(21조 2항 및 3항)의 개정내용을 반영하여 ‘철도·항공운수·체신기관과 중요 공장, 기업소, 항만, 은행’으로 관련 내용을 개정하였다.

22) 1990년 제정된 북한 민법(54조)은 협동단체소유권의 객체에 대하여 “토지와 부림집승, 농기구, 고기배, 건물 등과 중소공장, 기업소와 문화보전시설, 그 밖에 경영활동에 필요한 대상”을 열거하고 있었다. 그러나 1999년 개정된 북한 민법(54조)은 북한 헌법(22조)의 개정내용을 반영하여 집단소유권의 집단의 범위를 뜻하는 명칭인 ‘협동단체’에 ‘사회’를 추가하여 ‘사회협동단체’로 수정하면서 그 소유권의 객체에 대하여 종래 북한 민법과 달리 ‘부림집승, 건물, 문화보전시설’을 제외하고 ‘고기배’를 ‘배’로 개정하고 있다.

23) 1999년 북한의 개정 민법(61조)은 “가정성원으로 된 공민은 가정의 재산에 대한 소유권을 공동으로 가진다.”로 규정하고 있다.

나눌 수 없는 가정재산을 모든 가정성원의 공동소유로 한 것이라는 점에서, 부동산에 대한 사적 소유를 금지하는 북한 민법으로서는 소위 입법의 개변이라고 할 수 있다. 이후 2002년에 상속법(12조)을 제정하면서 위 살림집이 가정재산으로서 실제로 공동소유의 대상이 되도록 하는 입법조치를 하였다는 점에서, 이러한 개정들은 북한에서 개인의 재산권적 지위가 보다 구체화될 수 있는 여지를 마련되었다.²⁴⁾

3) 채권법과 부동산

종래에 조문의 제목을 붙이지 않던 북한 민법은 1999년 민법 3차 개정에서 각 조문에 제목을 명시하였다. 이에 따르면 민법(86조, 94조)을 제정하면서 처음으로 ‘부동산’이라는 용어를 사용한 규정 중 ‘부동산거래계약’이 조문제목으로서 처음으로 민법(94조)에서 명시되었다. 이에 따라 민사관계에서 ‘부동산거래법’을 독립적으로 다룰 수 있는 법적 단초가 마련된 것으로 보인다.

또한 민법 제정(179조 2항)시 “공민들 호상간의 빌리기계약에서는 사용료를 주고받을 수 없다.”고 규정하여 공민 사이의 빌리기계약을 오직 무상계약에 의해서만 체결하도록 강제하고 있었다. 그런데 1999년 개정에서 위 규정(179조 2항)을 삭제하였고, 이에 따라 빌리기계약은 무상이 원칙이나, 당사자의 합의에 의해 유상계약이 될 수 있도록 할 수 있는 여지를 마련하였다. 이는 향후 북한이 중국을 경제개혁·대외개방을 쫓아서 실용주의노선을 취하고 대외개방을 전면적으로

하게 될 경우에, 토지 등의 부동산임대차를 인정하는 근거가 될 것으로 생각된다.

III. 민법전 이외의 북한의 실질적 민법과 부동산거래법의 변모

1. 북한의 일반지역에서의 부동산거래법

1) 부동산관리법

북한은 2009년 11월 11일 부동산의 등록·실사·이용·사용료납부 등에서 사회주의적 소유를 공고·발전시키기 위해 부동산관리법(1조)을 제정하였으며, 이는 부동산에 관한 민사관계를 규율하는 실체법·절차법의 성격을 같이 가지고 있다.

먼저 부동산관리법(30조)은 실체관계와 관련해서 “부동산은 해당 기관의 승인 없이 다른 기관, 기업소, 단체와 공민에게 넘겨주거나 빌려줄 수 없다.”고 규정하는데, 이는 북한 민법(148조, 179조)과 같은 맥락에서 부동산을 대상으로 하는 넘겨주기(매매)와 빌려주기(임대차)를 금지하는 것이다. 또한 ‘부동산이용에서 지켜야 할 요구’에서 “부동산을 팔고 사는 행위를 하지 말아야 한다(28조 6호).”는 강행규정을 두고 있다. 이 또한 부동산을 대상으로 하는 매매와 임대차를 금지하는 규정(30조)을 다시 확인하는 주의적 규정이다. 이에 따르면 북한의 형식적 민법을 비롯한 모든 실질적 민법은 부동산을 대상으로 한 매매(전매)·임대차

24) 북한은 2002년 상속법(12조)을 제정하면서 “상속받는 자가 여럿인 경우, 개인살림집 같이 나눌 수 없는 재산에 대하여서는 그들의 공동소유로 할 수 있다.”라는 규정을 두어, 1999년 민법(61조)의 개정을 뒷받침하고 있다.

(전대차)·사용대차 등 모든 부동산거래를 금지하는 것으로 해석된다.

또 북한 부동산관리법(23조)은 ‘부동산이용허가’와 관련해서 부동산이용권을 취득하는 주체로서 법인 이외에 공민을 새로이 규정하는 등 입법의 변모를 보인다.²⁵⁾ 이는 개인에게 실질적으로 부동산이용권을 인정한다기보다는, 사회주의재산인 부동산의 이용을 통한 경제회생의 도모와 국토관리질서를 강화한다는 점에 그 입법취지가 있는 것으로 해석된다(장철익, 2011. 3. 31). 그러나 법인이 아닌 공민 개인에게도 부동산이용권을 인정할 수 있는 법적 근거를 새로이 내놓았다는 점에서 종래와는 다른 입법태도로 보인다.

한편 부동산관리법(4조, 8조, 9조, 14조-17조)은 부동산등록기관, 토지의 등록방법, 건물과 자원의 등록방법 등은 부동산에 대한 등록과 지적 관련한 절차법적 규정을 두고 있고,²⁶⁾ 이러한 절차규정은 북한 민법이 부동산물권변동에 대해 등기제도를 가지고 있지 않은 것을 입법적으로 보완하는 것으로서 공시제도로서의 가치를 가진다. 또 위 법은 부동산(2조 1항)을 ‘토지와 건물, 시설물, 자원’으로 정의하고 있는데, 여기서 부동산으로서 토지 이외에 ‘건물, 시설물, 자원’은 토지에 고정적으로 정착되어 있는 물건(토지의 정착물)

을 말하는 것으로 해석된다.

이 밖에 부동산관리법(39조)은 국가가 부동산관리를 통일적으로 지도하기 위하여 내각에 비상설기구인 국가부동산관리위원회를 두고, 위 위원회가 부동산의 정책집행에서 제기되는 중요한 문제들을 통의하고 대책을 세우도록 명시하고 있다.

2) 사회주의재산관리법

북한은 1996년에 사회주의적 소유를 공고 발전시키며 위하는 등의 목적 아래 ‘사회주의재산관리법’을 제정하였다. 이 법은 민법과 같이 사회주의 재산을 소유형태에 따라 국가재산과 사회협동재산으로 나누고 있고, 대상의 특성에 따라 자연부원과 고정재산, 유동재산으로 나누고 있다(13조, 14조).²⁷⁾

한편 위 법(15조)은 사회주의재산이 부동산과 동산으로 분류될 수 있는 근거를 규정하고 있는데,²⁸⁾ 이는 북한 민법이 부동산을 동산과는 구분하는 사실을 뒷받침하는 것으로서, 물건을 부동산과 동산으로 구분할 필요가 있는 현실을 입법에 반영한 조치이다.

3) 살림집법

북한은 2009년 살림집의 건설·이관·인수 및

25) 북한 부동산관리법(23조)은 “기관, 기업소, 단체와 공민은 부동산을 리용하려 할 경우, 대상에 따라 해당 부동산리용기관의 허가를 받아야 한다.”고 규정하고 있다.

26) 북한 부동산관리법(4조, 8조, 9조, 14조-17조)의 규정 중 제1장의 ‘부동산관리법의 기본’에서 규정하는 부동산등록의 의무화, 부동산의 구분, 법의 적용대상과 제3장 ‘부동산의 등록과 실사’에서 규정하는 부동산의 등록요구 등은 부동산에 대한 등록과 지적 관련 절차규정이다.

27) 북한의 사회주의재산관리법(14조)은 대상의 특성에 재산을 나누면서, “자연부원에는 토지, 산림, 지하자원, 수산자원 같은 것이, 고정재산에는 살림집을 비롯한 건물, 건축물, 전도장치, 설비, 운수수단, 공구기구, 종자집짐승, 부림집승, 비품, 설계도면, 도서, 문예작품, 관상용동식물, 천연기념물, 문화유물 같은 것이, 류동재산에는 원료, 자재, 미성품, 반제품, 완제품, 상품, 귀금속, 화폐 같은 것이 속한다.”고 규정하고 있다.

28) 북한 사회주의재산관리법(15조)은 “사회주의재산은 경우에 따라 부동산, 동산 같은 것으로 나눌 수 있다.”고 있다.

등록·배정·이용·관리에서 제도와 질서를 엄격히 세우기 위한 목적 아래 '살림집법'을 제정하였다. 이 법(2조)은 '살림집의 구분'에서, 북한 민법(37조)이 규정하는 것과 같은 맥락에서 소유주체에 따른 소유형태로서 각각 국가소유살림집, 사회협동단체소유살림집, 개인소유살림집으로 나누어 살림집을 구분하면서 국가는 살림집소유권과 주택이용권을 법적으로 보호하고 있다.

위 북한 살림집법은 살림집의 거래를 뒷받침하기 위한 것이 아니라, 북한의 현실에서 음성적으로 행해지는 살림집의 매매·임대차(동거)·교환 등의 부동산거래를 규제하기 위한 입법이다(이은정, 2013).

2. 북한의 특수지대에서의 부동산거래법

1) 특수지대에 적용되는 북한 부동산거래법의 변모와 토지이용권의 처분

종래 사회주의 민법이론은 채권은 물론이고 물권의 본질을 사람과 사람 사이의 관계로 파악하는 바(王利明·郭明晝·吳漢東, 1988), 1986년에 제정된 중국 민법통칙도 토지이용권 등 처분행위를 착취의 도구로서 금지하고 있었다.²⁹⁾

그런데 1987년 경제특구인 심천(深圳)에서 토지이용권의 유상양도가 행해진 이후 1990년에 토지이용권의 유상양도를 인정하는 '중화인민공화국 城鎮 國有土地 사용권 출양과 양도에 관한 잠정조례'를 제정하였다(野村好弘, 1990).

북한은 이를 계수하여 1992년 외국인투자법을 제정하여³⁰⁾ 외국투자가에게 토지이용권을 인정하고 거래의 대상의 입법을 뒷받침하기 위해 1993년 토지임대법(1994년 토지임대법 시행규정)을 제정하였다.³¹⁾

또한 북한은 개성공업지구·금강산관광지구에 제한적으로 적용하기 위한 부동산거래법으로서 2004년 개성공업지구 부동산규정과 금강산관광지구 부동산규정을 제정하였고, 2014년 라선경제무역지대에 제한적으로 적용되는 부동산거래법으로서 라선경제무역지대 부동산규정을 제정하였다. 또한 토지이용권의 유상양도를 인정하는 입법으로 2002년 신의주특별행정기본법을 제정하였으며,³²⁾ 금강산관광의 중단에 따라 금강산관광지구 부동산규정을 폐지하고 새롭게 2011년과 2013년 금강산국제관광특구법과 부동산규정을 제정하였다.³³⁾ 이 중 금강산국제관광특구법(40

29) 1986년 4월 12일 제정된 중국 민법통칙(80조, 81조)은 토지사용권에 대하여 합법적인 범위 안에서 그 사용수익권이 보호될 뿐 불법적인 방법으로 매매, 임대차, 저당권 그 밖의 권리를 행사할 수 없도록 규정하고 있다.

30) 북한은 1992년 10월 5일 외국인투자법(8조, 15조)을 제정하면서 외국인투자가에게 해당 기관의 승인 아래 토지임대차계약을 통한 토지사용권을 인정하는 명문규정을 두고 있다.

31) 북한은 1993년 10월 27일 토지의 임대방법·토지이용권의 양도 및 저당·토지임대료와 토지사용료·토지이용권의 반환 등 외국투자가와 외국투자기업에 필요한 토지를 임대하고 임차한 토지를 이용하는 질서를 세우고 토지임대차를 체계적으로 규율하기 위하여 토지임대법을 제정하였다. 이후 북한은 1994년 9월 7일 토지임대법을 철저히 집행하기 위한 시행체적으로 '토지임대법 시행규정'(시행규정)을 제정하였다. 이후 북한은 토지임대법을 1999년 2월 26일, 2008년 8월 19일, 2011년 11월 29일 각각 개정하였다.

32) 북한은 2002년 9월 12일 신의주특별행정기본법(15조, 16조)을 제정하였으며, 이 법은 국가는 신의주특별행정구에서 합법적으로 얻은 토지이용권과 건물·시설물을 양도·임대·재임대·저당할 수 있도록 하고 있음은 물론이고, 50년의 토지이용권을 인정하고 있다.

33) 금강산관광지구법과 금강산관광지구 부동산규정은 2008년 박왕자씨에 대한 북한 피격사건으로 금강산관광의 중단에 따라 위

조)은 ‘공화국의 안전을 해하거나 사회질서를 심히 위반하였을 경우’에 제재 규정을 두고 있다는 점에서 사회주의경제질서로서의 한계를 보이고 있다(김영규, 2016).³⁴⁾

이와 같이 1992년 이후 제정 또는 개정된 외국인투자법, 토지임대법, 개성공업지구 부동산규정 등은 각개의 단행법마다 차이는 있으나, 모두 위에서 본 중국의 잠정조례를 계수하여 북한에 투자하거나 경제행위를 하는 외국인에게 배타적인 토지임차인으로서 토지사용권을 인정하고, 이의 유상양도·저당권설정 등의 처분행위를 할 수 있도록 하는 것을 주요 내용으로 하고 있다(백승기, 1994). 여기서 1990년 중국의 잠정조례에 의한 유상양도 등을 주된 권능으로 하는 토지사용권에 대해서 중국의 민법이론은 채권보다 우월한 물권적인 권리로서 이해된다. 또 2007년 중국 물권법은 토지사용권을 용익물권으로 다루면서 이를 주택기지사용권과 건설용지사용권으로 보다 체계화하고 있다(강평, 2007).

다음에서는 외국인에게 토지임차권을 인정하는 상징적 입법인 ‘토지임대법’과 남북경협을 뒷받침하기 위한 입법으로서 북한에서 라선경제무역지대 등의 특수지대의 토지이용권에도 큰 영향을 미치는 ‘개성공업지구 부동산규정’을 중심으로 북한 부동산거래법의 주요 내용을 살펴본다.

2) 토지임대법

(1) 토지임대차에 의한 토지이용권의 취득

토지임대법(8조, 9조)에 의한 토지이용권의 취득은 토지임대차계약에 의하며 이 계약은 협상에 의함이 원칙이나, 특수경제지대(라선경제무역지대)에서는 입찰과 경매의 방법으로도 할 수 있다(법률출판사 편, 2007). 여기서 토지임대법(3조)에 의한 토지이용권의 대상은 국가소유의 토지로서 토지이용권이 미치는 범위는 토지의 지표는 물론이고 천연자원과 매장물을 제외한 지상과 지하에도 미친다.

(2) 토지이용권의 양도와 저당

토지임대법(15조)에 의하면, 토지임차인은 임대인의 승인을 받아 임차한 토지이용권을 제3자에게 판매·재임대·증여·상속 등의 처분을 할 수 있다. 여기서 토지이용권의 처분을 위한 ‘승인’은 일종의 ‘허가’로서의 성격을 띠며(과학백과사전출판사 편, 2001), 토지이용권의 처분은 임차인이 투자한 자본의 회수수단이 된다.

토지임대법(21조-23조)은, 토지임차인이 금융기관으로부터 금융을 위해 토지이용권을 저당할 수 있고, 토지에 있는 건축물과 부착물도 함께 저당되는 처분의 수반성에 대해 규정하고 있다.³⁵⁾

법과 규정은 사문화되었다. 이후 북한은 2011년 5월 31일 금강산국제관광특구법(5조)을 제정하여 외국투자자의 재산권보호를 명시하였고, 2013년 4월 4일 금강산국제관광특구 부동산규정(13조)을 제정하여 토지이용권과 건물소유권을 취득하고 양도하는 부동산거래를 인정하는 입법조치를 하고 있다.

34) 북한의 금강산 국제관광특구법(40조)은 ‘공화국의 안전을 침해하거나 사회질서를 심히 위반하였을 경우’에 해당하는 것인가의 여부는 매우 추상적인 불확정 개념으로서, 위의 경우 해당 법에 따라 행정적 또는 형사적 책임을 지우도록 하는 제재는 북한이 정치적 이해에 따라 금강산 국제관광특구에 투자하는 부동산이용권자의 지위를 부정하고 부동산거래를 법적 안정성을 해하는 독소조항이 될 소지가 있다.

35) 북한 토지임대법(22조, 23조)은 저당권설정자와 저당권자는 토지임대차계약의 내용에 맞게 저당계약을 맺어야 하며, 이 경우

다만 저당권실행을 위한 집행규정을 두고 있지 않아 실제 담보수단이 될 수 있는지에 대해서 의문이 든다.

(3) 토지이용권의 존속과 소멸

북한 토지임대법은 토지임대차계약의 기간에 대하여 50년 안에서 계약당사자들이 합의하여 정하도록 규정하고 있다(6조).³⁶⁾ 또한 토지이용권은 계약에서 정한 임대기간이 끝나면 토지를 임대한 기관에 자동적으로 반환되며, 해당 토지에 있는 건축물과 기타 부착물도 무상으로 반환된다.³⁷⁾

(4) 토지임대료와 사용료

북한 토지임대법상의 토지임대료는 토지를 빌려준 값으로써 외국인에게 토지를 빌려주는 경우에 한하여 인정된다. 따라서 이는 북한의 특수지대에서 적용되는 토지이용권의 관계에 대해서도

적용되며, 토지임대법은 토지임차인에게 임대료 지급의무를 부과하면서 토지개발비³⁸⁾와 이행보증금의 지급³⁹⁾ 등에 대하여 규정한다(28조-33조).⁴⁰⁾

2) 개성공업지구 부동산규정

(1) 물권적인 토지이용권의 구체화

북한은 2002년 남북경제협력을 위한 입법으로 개성공업지구법을 제정하면서 개발업자에게 토지임대차계약에 의한 토지이용권을 인정하는 규정을 명문화하였다.⁴¹⁾

그리고 토지임대차와 매매·교환·증여·분양·저당 등을 통한 부동산거래의 구체화 등을 위해서 2004년 ‘개성공업지구 부동산규정’(부동산규정)을 제정하였으며, 이는 개성공업지구 안에서의 토지이용권 등의 부동산취득 등 거래와 관련한 토지이용권에 대한 실체규정과 절차규정을 같이 다

저당권설정자는 저당권자에게 토지임대차계약서 또는 양도계약서사본·토지이용증서본·토지의 실태자료를 요구할 수 있다. 또 토지이용권을 저당받은 자와 저당한 자는 저당계약을 맺은 날부터 10일 안으로 해당 국토관리기관에 토지이용권 저당등록을 하여야 한다. 또 북한 토지임대법(24조)은 저당토지의 처분과 관련해서, 토지이용권을 저당받은 자는 저당한 자가 저당기간이 끝난 다음에도 채무를 상환하지 않거나 저당계약기간 안에 기업을 해산, 파산하는 경우 저당계약에 따라 저당받은 토지이용권, 토지에 있는 건축물과 기타 부착물을 처분할 수 있도록 ‘처분의 수반성’을 규정하고 있다.

36) 북한 토지임대법 시행규정(6조)도 토지의 임대기간을 50년의 범위 안에서 토지용도와 투자내용에 따라 계약당사자들이 합의하여 정하도록 규정하고 있다.

37) 다만 북한 토지임대법(34조)에 의하면, 토지를 40년 이상 임차할 경우 임차인은 임대기간이 끝나기 10년 안에 준공한 건축물에 대해서는 잔존가치에 대하여 보상을 청구할 수 있다.

38) 북한 토지임대법(29조)은 토지를 임대하는 기관이 개발한 토지를 임대하는 경우 임차인으로부터 토지개발비(토지정리와 도로 건설 및 상하수도·전기·통신·난방시설 건설에 지출된 비용)를 토지임대료에 포함시켜 받을 수 있도록 규정하고 있다.

39) 북한 토지임대법(30조, 31조)은 토지임차인이 계약을 맺은 날부터 90일 안에 임대료의 전액을 지급하여야 하나 기관이 승인을 얻어 분할하여 지급할 수 있도록 규정하고 있다. 또 협상·경매를 통해 계약을 맺은 경우는 계약체결일로부터 15일 안으로 토지임대료의 10%에 해당하는 이행보증금을 내도록 규정하고 있다.

40) 북한 토지임대법(33조)과 외국인투자법(8조)에 의하면, 토지임차인은 토지사용료를 매년 해당 재정기관에 지급하여야 하며, 다만 라선경제무역지대 등 장려대상(첨단기술 등의 현대적 기술 및 국제경쟁력이 높은 제품을 생산하는 부문, 하부구조건설부문, 과학연구 및 기술개발부문)에 투자하는 경우에는 10년간 이를 감경 또는 면제할 수 있는 예외를 두고 있다.

41) 북한은 2002년 11월 20일 “개성공업지구의 개발과 관리운영에서 제도와 질서를 엄격히 민족경제를 발전시키는데 이바지한다.”는 목적 아래 개성공업지구법을 제정하였으며, 2003년 4월 24일 위 법을 개정하였다. 개성공업지구법(25조 4호)은 개성공업지구관리기관의 임무와 관련해서 ‘토지이용권, 건물, 플랜트시설의 등록’을 규정하여 토지임대차계약에 의한 토지이용권의 지위를 명시하고 있다.

루고 있다.⁴²⁾ 따라서 이에 의하여 취득되는 토지 이용권은 북한 민법과는 다르게 특별하게 다루어 지는 것으로서 부동산거래법 중 특별법으로서의 특성을 띠게 된다.

(2) 부동산에 대한 정의(定義)의 구체화

개성공업지구 부동산규정(3조 3호)은 북한 민법(86조)이 규정하는 부동산의 정의(定義)와 범위에 대해서 ‘토지이용권과 건물, 거기에 달린 물건’으로 법규해석하고 있다.

위 규정은 이외에도 부동산거래법의 전제가 되는 분양·양도·매매·교환·증여·상속·임대·등록·임차권·저당 등에 대한 정의규정을 두고 있다.⁴³⁾ 이는 북한법제에서는 처음 명시하는 점에서 북한 부동산거래법의 독자적 지위를 평가하고, 향후

북한의 일반지역으로 부동산거래가 확대될 경우에 법적 안정성을 기할 것으로 파악된다.

또 개성공업지구 부동산규정(3조)에서 명시하는 매매·교환·증여·임대·저당 등의 개념은 우리 민법(356조, 554조, 563조, 596조, 618조, 621조)의 관련 규정과 서로 유사하므로 향후 남북 민사법제의 통합에서 그 접근가능성을 높여주는 요소가 된다.

(3) 토지이용권의 실체 및 절차 규정의 혼재

개성공업지구 부동산규정은 토지이용권을 비롯한 부동산의 취득, 양도, 임대, 저당 등에 대한 실체법적인 규정들이 그 중심을 이루고 있지만, 또 실체규정과 함께 부동산거래의 등록⁴⁴⁾ 및 저당권의 처분(경매실행)⁴⁵⁾ 등 절차법 규정을 같이 다

42) 북한은 개성공업지구법을 시행하기 위한 하위 입법으로 “개성공업지구에서 부동산의 취득과 거래질서를 엄격히 세우 기업 및 개인의 경제활동과 생활조건을 원만히 보장하는 데 이바지한다.”는 목적으로 2004년 7월 29일 ‘개성공업지구 부동산규정’을 제정하고, 2005년 4월 28일 1차 개정하였다. 위 ‘개성공업지구 부동산규정’은 일반규정(1조-5조), 부동산의 취득(6조-22조), 부동산의 양도·임대·저당(23조-55조), 제재(65조-58조)의 4개장 58개조로 구성되어 있다. 위 규정은 개성공업지구 안에서 토지이용권 등의 부동산취득 등 부동산거래와 관련한 토지이용권에 대한 실체법과 절차법 규정을 같이 다루고 있다. 위 부동산규정은 개성공업지구 안에서 기업 또는 개인으로 하여금 토지이용권 및 건물소유권을 취득을 명시하고 그 공시방법으로서 등록을 제시하고, 부동산의 양도·임대·매매·교환·증여·분양·저당 등의 처분을 다루고 있는 점, 물질 담보로서 저당권의 설정·처분·소멸 등 토지이용권에 대해 물권적인 권능을 다수 명시하고 있다.

43) 개성공업지구 부동산규정(3조)은 다음과 같이 부동산거래법의 전제가 되는 법률용어에 대하여 정의규정을 두고 있다. 《분양》이란 부동산을 용도별로 분할하여 기업 또는 개인에게 양도하는 행위이다(3조 5호). 《양도》란 부동산을 매매, 교환, 증여, 상속의 형태로 제3자에게 넘기는 행위이다(3조 6호). 《매매》란 부동산을 제3자에게 유상으로 넘기는 행위이다(3조 7호). 《교환》이란 부동산을 서로 맞바꾸고 차이 나는 금액을 청산하는 행위이다(3조 8호). 《증여》란 부동산을 제3자에게 무상으로 넘기는 행위이다(3조 9호). 《상속》이란 부동산을 가진 자 또는 임차한 자가 사망하였을 경우 그 지위가 무상으로 상속자에게 넘어가는 행위이다(3조 10호). 《임대》란 부동산을 제3자에게 일정한 기간 빌려주는 행위이다(3조 11호). 《등록임차권》이란 임대등록이 되어있는 임차자의 권리이다(3조 12호). 《저당》이란 부동산이나 등록임차권을 제3자에게 채무의 담보로 세우는 행위이다(3조 13호).

44) 개성공업지구 부동산규정(9조)은 ‘부동산등록’에서 “공업지구관리기관은 토지이용권, 건물별로 개발업자와 기업, 개인의 부동산관계를 정확히 등록하여야 한다. 부동산의 등록준칙은 공업지구관리기관이 작성하여 시행한다.”고 규정하고 있다. 이에 근거해서 위 부동산규정은 제25조(양도, 임대, 저당의 등록), 제26조(양도, 임대, 저당의 변경등록), 제33조(상속의 등록), 제45조(저당권의 설정, 처분), 제46조(저당), 제55조(부동산의 등록수수료) 등의 규정에서 부동산의 공시(公示) 및 지적(地籍) 관련 규정을 두고 있다.

45) 개성공업지구 부동산규정(52조)은 ‘저당물의 처분’에서 “저당권자는 채무자가 채무상환기간에 채무상환을 하지 못하였거나 저당자가 채무상환기간 전에 사망하여 상속자가 없을 경우 공업지구관리기관에 저당물의 경매를 신청할 수 있다. 공업지구관리기관은 저당물을 공정하게 처분하여야 한다.”고 규정하고 있다. 이에 근거해서 위 부동산규정은 제53조(저당물 처분액의 분배), 제54조(경매를 통한 부동산의 소유) 등의 저당권의 처분 관련 규정을 두고 있다.

루고 있다.

한편 개성공업지구 부동산규정의 절차규정을 구체적으로 시행하기 위한 절차법으로 2005년에 개성공업지구 부동산등록준칙과 개성공업지구 부동산집행준칙을 각각 제정하였다.⁴⁶⁾ 이는 개성공업지구 관리위원회가 남북한의 합의를 거쳐 입법화한 것으로서 적용 자체가 개성공업지구에 입주한 기업과 개인만을 그 대상으로 한다는 점에서 전반적인 북한법체계 안에서 그 효력을 갖는 것은 아니라는 내재적 한계가 있다.⁴⁷⁾ 그러나 위 준칙들은 개성공업지구 안에서 부동산을 취득하거나 양도, 임대, 저당하는 등의 부동산거래에서 권리실행과 관련하여 개성공업지구법과 부동산규정에 근거한 절차를 규율하는 부속법이므로, 이것이 제한적으로나마 북한의 부동산거래법으로 기능한다. 그리고 부동산등기법과 민사집행법 등 우리의 민사 절차법과 유사한 규정을 다수 수용하고 있다는 점에서⁴⁸⁾ 향후 남북한 부동산거래법의 통합을 위한 접

근가능성을 높여주는 요소가 되리라 기대된다.

(4) 토지이용권의 등록 및 처분

개성공업지구 부동산규정(6조)은 '토지임대차 계약의 체결'에 있어서 개발업자에게 임차인의 지위에서 토지임대차계약을 의무화하면서 '토지의 위치와 면적, 용도, 임대기간, 임대료, 계약취소사유' 등을 임차권등록의 필요적 등록사항으로 규정하면서⁴⁹⁾ 관련 규정을 두고 있다.⁵⁰⁾ 여기서 토지이용권의 등록은 우리 민법(186조)에서와 같이 창설적 효력이 인정된다.

또한 개성공업지구 부동산규정(6조, 25조, 26조)은 토지이용권을 등록한 자는 그 전부 또는 일부를 이용기간 안에 양도·임대·저당 등의 처분을 할 수 있으며, 위 처분이나 그 사유가 발생한 경우와 소멸된 경우 모두 공업지구관리기관에 등록하여야 효력을 가진다. 다만 개발업자는 분양할 수 없는 도로, 공원 등의 토지는 공업지구관리기관

46) 북한은 개성공업지구법에 근거하여 개성공업지구 관리위원회에서 남북한의 합의를 거쳐 2005년 9월 1일 '개성공업지구 부동산 집행준칙'을 제정하였다. 또 북한은 2008년 5월 16일 '개성공업지구 부동산등록준칙'을 제정하였다.

47) 개성공업지구 부동산등록준칙과 부동산집행준칙은 개성공업지구에서 부동산을 취득하거나 양도, 임대, 저당하는 기업과 개인만을 그 적용대상으로 하게 되므로, 속지적으로는 북한법에 속하나 그 적용범위에서는 남한법으로서의 성질도 지니는 이중적 성격의 법규이다.

48) 개성공업지구 부동산 집행준칙(36조)은 개성공업지구 안에 있는 부동산제도의 특수성을 반영해서 우리 민사집행법의 총칙(1조-23조), 부동산에 대한 강제집행(78조-162조)과 담보권실행경매 규정(264조-275조) 등을 기초로 하여 입법화한 것으로 평가된다. 또 개성공업지구 부동산등록준칙'(3조-5조)은 토지이용권, 건물소유권, 저당권, 임차권 등의 권리변동을 등록사항으로 하고, 동일한 부동산에 관하여 등록된 권리의 법적 순위는 등록의 전후(前後)에 의하도록 하고 있으며, 등록부는 토지이용권 등록부와 건물등록부의 2종으로 규정하고 있다. 이 밖에 동 준칙(6조-8조)은 1부동산 1등록용지주의에 따라 물적편성주의를 취하는 점, 등록부의 구성에서 용지를 등록번호란, 표제부와 갑구·을구로 나누는 점, 표제부에는 표시란·표시번호란을 두는 점, 갑구와 을구에 사항란·순위번호란을 두는 점, 등록에서 다른 법령의 규정에 의해 직권으로 하는 경우를 제외하고는 당사자신청주의를 원칙으로 하는 점 등에서 우리의 부동산등기법과 유사한 태도를 취하고 있다.

49) 개성공업지구 부동산규정(6조)은 '토지임대차계약의 체결'에 대해서 "개발업자는 개발단계별로 중앙공업지구지도기관과 토지임대차계약을 맺어야 한다. 토지임대차계약서에는 토지의 위치와 면적, 용도, 임대기간, 임대료, 계약취소사유 같은 것을 정확히 밝혀야 한다."고 규정하고 있다.

50) 개성공업지구 부동산규정(7조, 9조, 12조)은 토지임대차계약의 체결을 체결한 자는 계약을 맺은 날 또는 계약에서 정한 날부터 14일 안으로 공업지구관리기관에 토지이용권의 등록신청서를 제출해야 하고 있다. 또 위 등록신청서에는 취득자의 이름과 주소, 토지의 위치와 면적, 분양 또는 양도일을 밝히고 분양 또는 양도계약서 사본을 첨부하도록 규정하고 있다. 위의 경우, 공업지구관리기관은 토지이용권등록증을 발급하여 주어야 하고 토지이용권과 개발업자와 기업, 개인의 부동산관계를 정확히 등록하여야 한다.

에 명의변경등록을 하여야 하고, 그 토지의 이용권은 공업지구관리기관에 귀속된다.

(5) 목적물의 수선

개성공업지구 부동산규정(38조)은 ‘임대건물의 보수의무’와 관련해서 원칙적으로 임대한 건물의 보수는 임대인이 하는 것이 원칙이되, 임차인의 잘못으로 건물을 보수하는 경우 예외적으로 임차인이 부담하는 것으로 규정하고 있다.⁵¹⁾ 이는 북한 민법(182조)의 ‘빌린 물건의 수리’의 규정에 비추어보면 큰 수리는 임대인이 하고, 중간 수리는 합의에서 정한 자가 하고, 작은 수리는 임차인이 하는 것으로 해석된다.⁵²⁾

(6) 우리 민법과 유사한 부동산규정

개성공업지구 부동산규정(27조, 28조, 42조, 45조, 49조, 50조)은 저당권의 효력이 미치는 목적물의 범위 등과 주된 권리와 종된 권리의 수반성(27조), 사기·강박으로 이루어진 부동산거래(양도, 임대, 저당)의 취소와 이를 알지 못하는 제3자에 대한 취소의 제한(28조), 임대자의 계약취소사유(42조), 저당권의 효력이 미치는 피담보채권의 범위(45조), 저당권자의 권리와 추가적임 담보제공의 요구(49조), 저당권의 행사범위와 보험

보상금·손해보상금에 대한 권리행사(50조) 등을 규정하고 있다.

위에서 열거한 개성공업지구 부동산규정은 우리 민법상 저당권의 효력이 미치는 목적물의 범위와 종된 권리에의 수반성(358조), 사기·강박에 의한 의사표시와 선의의 제3자 보호(110조 3항), 임대차의 법정해지권의 행사사유(627조, 654조에 의한 610조 준용), 저당권의 효력이 미치는 피담보채권의 범위(360조), 저당권자의 저당물보충청구권(362조), 저당권의 행사와 물상대위(370조에 의한 342조의 준용) 등의 규정과 유사한 입법으로 생각된다.

(7) 토지임대법과 부동산규정의 상이점

북한 주민 아닌 자(외국인이나 남한의 기업이나 개인)에게 토지임대차계약을 비롯한 등록에 이르는 절차를 통해서 물권적인 토지이용권의 취득을 인정하고, 토지이용자에게 토지사용료를 부과하는 점⁵³⁾ 등에서 토지임대법과 개성공업지구 부동산규정은 서로 유사한 입법태도를 보이고 있다.

다만 개성공업지구 부동산규정(19조-22조, 28조, 29조)은 토지임대법이 규정하고 있지 않은 건물소유조건과 소유방법·건설조건 및 건물소유

51) 개성공업지구 부동산규정(38조)은 ‘임대건물의 보수의무’와 관련해서 “임대한 건물의 보수는 임대자가 한다. 임대자는 임차자의 잘못으로 건물을 보수하는 경우 임차자에게 그 비용을 부담시킬 수 있다. 임차자는 건물의 보수가 필요할 경우 임대자에게 알리고 손해를 막기 위한 대책을 세우며 자기의 책임이 없이 한 건물보수비용을 임대자에게 청구할 수 있다.”고 규정하고 있다.

52) 북한 민법(182조)은 ‘빌린 물건의 수리’에 대해서 “빌린 물건의 대수리는 빌려주는자가 하며 중수리는 계약에서 정한 자가 하고 소수리는 빌리는 자가 한다. 중수리나 소수리를 맡은 자가 수리를 제 때에 하지 않아 빌린 물건이 심히 손상된 경우 상대방은 계약을 취소할 수 있다.”고 규정하고 있다.

53) 개성공업지구 부동산규정(14조, 15조)은 토지이용권을 취득한 자로 하여금 토지를 용도에 맞게 이용하며 토지를 적극 보호하여야 할 의무를 지우고 있으며, 위 토지이용권자에게 중앙공업지구지도기관과 개발업자가 해당 토지에 대한 임대차계약을 맺은 날부터 10년이 지난 다음 해부터 토지사용료를 지급하도록 강제하고 있다. 여기서 토지사용료는 일종의 토지세에 해당하는 것으로서, 이는 북한이 제한적이기는 하지만 지적제도의 목적에 있어서 토지를 대상으로 세금을 징수할 목적으로 하는 ‘세(稅) 지적’으로의 변모를 보이는 것으로 평가할 수 있다.

권의 등록,⁵⁴⁾ 사기·강박으로 이루어진 부동산거래의 취소 및 취소의 금지⁵⁵⁾ 등에 대하여 규정한다.

또 개성공업지구 부동산규정(45조 2항, 51조, 52조-54조)은 토지임대법(23조-25조, 27조)이 구체적인 내용을 두지 않고 있던 저당권의 피담보채권의 범위,⁵⁶⁾ 저당권소멸⁵⁷⁾, 저당권의 경매실행⁵⁸⁾ 등에서 상세규정을 둬으로써 법적 안정성을 도모하고 있다.⁵⁹⁾

3. 북한 부동산거래 현실

북한 민법과 부동산관리법은 토지는 물론이고

살림집을 제외한 건물 등의 부동산에 대해서 여전히 생산수단으로 취급하여 개인의 소유권취득을 금지하고 있다. 뿐만 아니라 개인소유권을 제한적으로 인정하는 살림집에 대해서도 소유권이전을 위한 매매·교환을 금지함은 물론이고, 임대차 등의 거래의 대상으로도 되지 못한다고 하고 있다.

그러나 북한 부동산거래 현실은 살림집(주택)에 대한 매매와 전매가 행해지고 있으며(Daily NK, 2006)⁶⁰⁾ 살림집의 교환도 이루어지고 있다(법무부 편, 2013).⁶¹⁾

이 밖에 북한에서는 학교와 시장 지역을 중심으로 임대차와 전매차가 현실적으로 활발하게 행

54) 북한의 개성공업지구 부동산규정(19조)은 북한 토지임대법에서 명시하지 않고 있는 '건물소유조건'에 대해서 "건물은 그 부지에 해당하는 토지이용권이나 등록임차권을 가진 경우에만 소유할 수 있다."고 규정하고 있다. 또 위 부동산규정(20조)은 '건물의 소유방법'에 대해서 "건물은 건물을 새로 건설하거나 이미 있던 건물을 분양 또는 양도받는 방법으로 소유한다. 건물소유권의 소유일은 건물을 새로 건설하였을 경우에는 준공검사에서 합격된 날로, 건물을 분양 또는 양도받았을 경우에는 공업지구관리기관에 건물을 등록한 날로 한다."고 규정하고 있다. 또 위 부동산규정(21조)은 '건물의 건설조건'으로 건물을 건설하려는 자는 해당 토지이용권이나 등록임차권을 요구하고 있다. 이 밖에 위 부동산규정(22조)은 '건물소유권의 등록'에 대해서 "건물을 새로 건설한 자는 준공검사를 받은 날부터 14일 안으로 공업지구관리기관에 건물소유권등록신청서를 내야 한다."

55) 북한의 개성공업지구 부동산규정은 토지임대법에는 없는 '사기, 강박으로 이루어진 양도, 임대, 저당의 취소'에 대해서 "양도자, 임대자, 저당자는 양수자, 임차자, 저당권자의 사기, 강박에 의하여 부동산을 양도, 임대하였거나 부동산 또는 등록임차권을 저당한 사유를 안 날부터 3개월 안으로 양도, 임대, 저당을 취소할 수 있다. 양수자, 임차자, 저당권자는 제3자의 사기 또는 강박에 의하여 부동산을 양도, 임대, 저당하였을 경우 그 사유를 안 날부터 3개월 안으로 양도, 임대, 저당을 취소할 수 있다."고 규정하고 있다.

56) 개성공업지구 부동산규정(45조 2항)은 '저당권의 피담보채권의 범위'에 대해서 "저당권을 소유하려는 자는 저당권과 함께 채무자, 채권액 또는 채권최고액, 채무상환시기, 리자 및 그 지불시기, 기타 저당권의 효력이 미치는 범위에 관한 사항도 등록하여야 한다."고 규정하고 있다.

57) 북한의 개성공업지구 부동산규정(51조)은 '저당권의 소멸'에 대해서 "저당권이 소멸되는 경우는 다음과 같다. 1. 저당채무가 저당계약에 맞게 상환되었을 경우, 2. 저당권자와 저당자가 합의하여 채무를 다른 재산으로 상환하였을 경우, 3. 저당권자가 저당권을 스스로 포기하였을 경우"라고 규정하고 있다.

58) 북한의 개성공업지구 부동산규정(52조-54조)은 '저당권의 처분과 경매실행'에 대해서 '저당물의 처분', '저당물 처분액의 분배', '경매를 통한 부동산의 소유' 등의 제목 아래 토지임대법보다 상세한 집행 절차 규정을 두고 있다.

59) 이 밖에 개성공업지구 부동산규정(56조-58조)은 '천연자원, 매장물의 채취에 대한 제재', '토지이용질서위반에 대한 제재', '건물등록 및 양도, 임대, 저당질서위반에 대한 제재' 등의 규정을 통해서 위반행위를 한 경우에 벌금을 부과할 수 있도록 규정하고 있다. 이 또한 토지임대법에는 없는 규정이며, 다만 토지임대법과 개성공업지구 부동산규정은 모두 토지이용권자의 구체적인 보호방안에 대해서는 별도의 규정을 두지 않고 있다.

60) 북한 부동산거래 현실은 공민이 살림집에 대한 소유권과 사용권취득을 위해서 이를 허가해주는 도시경영과(시·군 인민위원회)가 나서서 '국가주택이용허가증'(입사증)의 이름을 매수인의 이름으로 바꿔주는 방식으로 주택에 대한 매매계약이 이루어짐은 물론이고, 여기서 해당 지역의 주택지도원이 부동산중개인과 같은 역할을 하고 소유자의 이름을 이전해주는 매매와 전매를 허가해주면서 그에 따른 중개료 상당액을 받는 것으로 알려져 있다.

61) 북한에서는 살림집에 대해서 큰 주택에 살고 있는 주민이 경제적 어려움 등의 이유로 작은 집으로 서로 교환하거나, 작은 주택에 살고 있는 주민이 큰 주택을 선호하여 평수를 중심으로 큰 주택과 작은 주택을 상호 맞바꾸고 이 과정에서 보충금을 웃돈으로 주고받는 교환도 이루어지고 있는 실정이다.

해지고 있다(머니투데이, 2018).⁶²⁾

IV. 북한 부동산거래법의 향후 추이

1. 부동산거래법과 민법전의 향후 추이

북한은 소비품만을 팔고사기 계약(매매)과 빌리기계약(임대차·사용대차)의 대상으로 한정하고 있으므로 비소비품인 부동산은 민법·부동산관리법 등의 모든 북한의 민사법제에서 거래가 금지된다. 그러나 이는 ‘법전 속의 법’일 뿐이고, 살림집인 부동산에 대하여 북한에서는 현재 매매·전매(되거리)·교환 등을 통한 소유권이전의 거래가 이루어지고, 동거라는 이름으로 임대차·전대차 등이 실제 행해지고 있다. 따라서 향후 주택에 대하여 빌리기계약의 이름으로 무상의 사용대차가 행해질 것으로 예측된다.

또한 1999년 민법개정에서 공민 사이의 빌리기계약에서 사용료를 주고받을 수 없도록 한 규정(179조 2항)을 삭제했다는 것은 부동산관리법(23조)이 공민에게 토지이용권을 인정할 수 있는 근거규정과 함께 향후 북한이 중국을 쫓아서 실용주의노선을 취하게 될 경우에, 토지 등의 부동산 임대차를 인정하는 근거가 될 것으로 생각된다. 북한의 사실상 배급제가 폐지되고 종래 농민시장에서만 제한적으로 허용되던 사적인 거래보다 현

재 북한 당국의 묵인 아래 장마당에 의하여 다루어지는 시장화의 현실은 주민들의 사영경제활동의 활동과 음성적 거래를 반영하고 있다. 이는 북한이 부동산거래를 금지·제한하고 있는 법과 이를 뛰어넘어 실제로 행해지고 있는 현실 간의 큰 괴리를 메우기 위해 북한 민법상 주택의 매매·전매·교환을 인정하는 방향으로 입법의 변화가 이루어질 것으로 전망된다.

2. 민법전 이외의 실질적 민법의 향후 추이

1) 남북경협에 따른 개성공업지구의 부동산규정의 입법적 가치의 제고

개성공업지구의 부동산규정은 2016년 2월 10일 남북경협의 단절과 개성공단 잠정폐쇄로 인하여 현재 사문화(死文化)되어 있다.

그러나 앞으로 남북경제 협력문제는 북핵과 국제사회와의 관계를 수반하는 문제지만 멀지 않아 재개될 것으로 전망되며, 이 경우 개성공업지구가 가장 우선적으로 과거 남북경협의 수준을 회복하게 될 것이 예측된다. 그리하여 ‘개성공업지구 부동산규정’이 남북경제 협력을 뒷받침하는 북한 부동산거래법으로서 다시 중요시될 것으로 예견된다.

또한 금강산관광이 재개되거나 개성공단 이외의 제2 또는 제3의 남북경협을 위한 특수지대가 마련될 경우에도 토지이용권 등을 둘러싼 부동산

62) 북한에서는 시장 중심의 지역을 시세권(市勢圈)으로, 학교 중심의 지역을 학세권(學勢圈)으로 불리워지며, 이들 지역을 중심으로 매매가 음성적으로 행해질 뿐만 아니라, 돈이나 물건을 월세의 형식으로 받고 주택에 동거(숙박)시키는 등 실제적인 부동산 거래가 행해지고 있다. 특히 경제난으로 대학교의 기숙사 운영을 위한 여건이 악화되면서 대학생들이 개인 집에 하숙하는 경우가 많아지고 이로 인해 대학생들에게 하숙의 형식으로 차임을 받는 동거가 이루어지고 있다.

거래에 대한 입법에 있어서, 단순히 '법전 속의 법'이 아니고 '실생활 속의 법'으로 기능해 왔었던 '개성공업지구의 부동산규정'의 주요 규정들이 상당 부분 그대로 수용될 것으로 판단된다.

2) 개성공업지구 부동산규정의 부동산거래 입법으로서의 비중 강화

2014년에 제정된 라선경제무역지대 부동산규정(2조-4조)은 부동산의 정의규정을 비롯하여 부동산거래에서 중요시되는 양도·매매·교환·증여·상속·저당 등에 대해서도 각각 그 개념을 정의하고 있고, 부동산의 취득범위·부동산거래의 내용 등에 대해서도 2004년에 먼저 제정된 개성공업지구 부동산규정(2조-4조)과 거의 유사한 내용으로 되어 있다. 또한 라선경제무역지대 부동산규정은 개성공업지구 부동산규정부동산의 취득과 등록(제2장, 6조-22조), 부동산의 양도, 임대, 저당(제3장, 23조-56조)과 거의 유사한 내용으로 되어 있다.⁶³⁾

즉, 특수지대에서의 토지이용권 등 부동산거래를 규율하기 위한 선행 입법조치인 개성공업지구 부동산규정이 라선경제무역지대 부동산규정에 가장 영향을 준 것을 알 수 있으며, 이는 향후 북한에서 새로운 특수지대에 대해 토지이용권과 부동산거래에 대한 입법에 있어서도 개성공업지구 부

동산규정이 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보인다.

3) 중국 부동산거래법제의 추종 가능성

토지임대법·개성공업지구 부동산규정·라선경제무역지대 부동산규정 등을 통하여 토지이용권의 취득과 양도 등을 인정한 부동산거래법은 현재 북한에서 특수지대와 외국인에게만 제한적으로 적용되고 있다.

그러나 북한이 표방하는 핵·경제 병진노선이란 핵개발과 더불어 경제개혁도 계속 추진하는 것을 내용으로 한다는 점에서 향후 북한이 경제개방을 보다 적극적으로 할 가능성을 시사하는 것이다. 경제개방이 더욱 확대되면 토지이용권의 취득과 양도를 인정하는 규정들이 점차 북한의 도시지역으로 확대되고, 더 나아가 농촌지역을 비롯하여 전국적으로 확대될 거라는 점에서, 점(點)에서 선(線)으로, 선에서 면(面)으로 점차 확대하여 나갔던 중국의 부동산거래법제⁶⁴⁾를 계수하게 될 거라는 전망은 쉽게 할 수 있다. 따라서 위에서 본 북한의 부동산거래현실은 향후 북한 부동산거래법의 변모를 예측하게 하며, 또한 현행 북한의 부동산거래법이 중국의 관련 법(法)을 계수했다는 점에서 중국의 경제개혁·대외개방을 추진하면서 뒷받침했던 입법의 추이(推移)를 그대로 따라가게 될 것으로 보인다.

63) 라선경제무역지대 부동산규정은 부동산의 취득(제2장, 9조-14조), 부동산의 등록(제3장, 15조-22조), 부동산의 양도와 저당, 빌려주기(제4장, 23조-49조) 등의 부동산거래를 규율하는 주요 규정에 있어서, 개성공업지구 부동산규정을 상당부분 그대로 반영하고 있다.

64) 중국은 1990년 5월 19일 '중화인민공화국 城鎮 國有토지사용권 출양과 양도에 관한 잠정조례'를 통해서 경제특구지역에 한정해서 토지이용권의 유상양도를 인정하던 태도에서 벗어나 경제특구는 물론이고 도시까지 확대하는 조치로 1994년 7월 5일 '중화인민공화국 도시부동산관리법'과 1998년 12월 27일 '중화인민공화국 토지관리법실시조례'를 제정하였다. 이후 중국은 1999년 3월 15일 헌법상 사회주의적 시장경제질서를 표방하면서 2007년 3월 16일 '중화인민공화국 물권법'을 제정하여 전국적으로 확대해서 적용되는 입법을 시행하고 있다.

3. 남북한 부동산거래법의 접근과 한계

1) 남북한 부동산거래법의 접근가능성

북한은 종래 생산수단과 소비품으로 물건을 나누던 태도에서 벗어나 1990년 민법(86조, 94조)을 제정하면서 부동산이라는 용어를 사용하고, 이를 사회주의재산관리법(15조) 등에 반영하고 있으며, 부동산관리법(2조 1항)·개성공업지구 부동산규정(3조 3호) 등은 우리 민법의 부동산에 대한 정의규정과 유사한 법규해석을 내리고 있다.

특히 개성공업지구 부동산규정에서 부동산거래로서 매매·교환·증여·임대·저당 등을 정의하는데, 이는 우리 민법(356조, 554조, 563조, 596조, 618조, 621조, 1025조)의 관련 규정에서의 정의와 유사하다. 또 개성공업지구 부동산규정의 하위입법으로서의 개성공업지구의 부동산등록준칙·부동산집행준칙은 우리 부동산등기법·민사집행법과 유사한 다수 규정을 두고 있다.

또한 북한의 개성공업지구 부동산규정(27조, 28조, 42조, 45조 49조, 50조)은 우리 민법이 규정(110조 3항, 358조, 342조, 362조, 370조, 610조, 627조, 654조)과 유사하게 저당권이 효력이 미치는 범위, 사기·강박의 의사표시와 선의의 제3자 보호, 임대차의 법정해지권, 저당권자의 저당물보충청구권, 물상대위 등의 규정을 두고 있다.

위에서 열거한 남북한 부동산거래법 관련 규정들은 특히 입법기술적인 요소를 반영하는 것으로서 남북한 민법의 접근가능성을 높여주는 요소로 평가된다.

2) 남북한 부동산거래법의 접근의 한계

남북한 부동산거래법을 둘러싼 민사법제의 통합을 모색함에 있어서 자유민주적 기본질서 및 사유재산권보장·사회적 시장경제질서 등의 우리 헌법(4조, 23조, 119조)의 가치는 양보할 수 없는 기본가치이며 이를 토대로 한 우리 민법(105조)의 사적 자치 역시 기본원칙이 되어야 할 것이다. 따라서 이에 배치되는 것으로서 북한 민법이 사회주의 민법(3조, 44조-57조, 148조, 177조)의 기본원칙으로 규정하는 부동산 등 생산수단에 대한 사회주의적 소유의 원칙 관련 물권 규정과 계약 모두를 착취의 도구로 파악하여 부동산을 대상으로 한 매매와 전매·임대차를 금지하는 규정 등은 통일 이후 모두 폐기되어야 할 것이다. 또한 부동산을 대상으로 매매와 전매·임대차를 금지하는 북한 부동산관리법(28조, 30조)의 규정과 ‘공화국의 안전을 해하였을 경우’에 행정·형사책임과 ‘제재’를 명시하는 금강산국제관광특구법(40조) 등의 규정도 모두 폐기되어야 한다.

또한 개성공업지구 부동산규정(56조-58조)이 ‘제재’와 관련해서 벌금부와 등의 공법적 규제에 대한 것만 규율할 뿐이고, 분쟁해결에서 토지이용권 등의 보호방안에 대한 구체적 규정을 두고 있지 않은 것은 사적인 권리에 대해서 중시하지 않는 입법태도로서 남북한 부동산거래법의 통합에 있어서 수용의 한계를 보여주는 것으로 평가된다.

V. 결어

이 밖에 북한 민법(182조)의 빌리기 계약과 개성공업지구 부동산규정의 목적물의 수선(38조)

을 규율하는 규정은 수선의무를 둘러싼 임대차 분쟁에서 법적 안정성을 기할 수 있다는 점에서 이에 관한 명문규정이 없는 우리 민법 및 통일 민법에의 수용을 긍정적으로 검토할 만하다.

또 종래 북한지역을 대상으로 부동산거래법을 개편하는 과정에서 현재 북한에서 토지·건물 등의 부동산을 점유하는 북한 주민에게 지상권·전세권 등 용익물권을 인정할 것인지, 사용대차·임대차 등 차주권을 인정할 것인지에 대한 검토를 거쳐서 이에 관한 특례법이 마련되어야 할 것이다.

또한 향후 남북의 통일이 이루어지게 되면 현재 대부분 국가·사회협동단체 소유화의 대상인 북한의 부동산은 사유화 절차를 밟을 것으로 예견되며, 여기서 북한의 모든 부동산에 대해 감정평가가 이루어지고, 매매·임대차 등의 부동산거래가 점차 이루어지는 것이 당연한 수순이 될 것이다. 이에 따라 관련 전문직업인으로서 감정평가사·공인중개사 등의 역할이 더욱 중요시될 것이며, 이들에 대한 보수교육 등을 실시하여 북한 부동산거래법에 대한 이해를 돕는 것도 통일을 위한 준비작업이 될 것이다.

ORCID

김영규 <https://orcid.org/0000-0001-6259-6098>

참고문헌

1. 강평(노정환 옮김), 2007, 『中國民法』, 서울: 삼성경제연구소.
2. 과학백과사전출판사 편, 2001, 『조선대백과사전 22: 크산톤-평안도반일의병대투쟁』, 평양: 과학백과사전출판사.
3. 권용우·김영규, 2004, 『북한민법 연구』, 서울: 신양사.
4. 김상용, 2004, 「북한의 사회주의토지제도의 변천과 통일 후의 북한 토지의 처리방안」, 『북한법연구』, 7: 163-178.
5. 김영규, 2009, 「남북한 물권법의 차이점」, 『법학논총』, 33(1): 207-240.
6. _____, 2010, 「북한 민법의 공법적 특성과 수용의 한계」, 『정책연구』, 164: 176-177.
7. _____, 2015, 「북한 민법의 소유권과 계약상 법인의 지위」, 『법학논총』, 39(2): 155-192.
8. _____, 2016, 「개성공업지구 부동산규정이 북한 부동산법제에 미친 영향」, 『국토연구』, 90: 21-36.
9. 김일성종합대학출판사 편, 1973, 『민법1』, 평양: 김일성종합대학출판사.
10. 김천일, 2002, 「민사법률행위의 효력에 관한 법적 요구」, 『사회교육원 학보』, 36: 59-60.
11. 백승기, 1994, 「사회주의 중국의 토지정책」, 『토지법학』, 10: 13-14.
12. 법무부 편, 2013, 「2013 북한실태 연구보고」, 과천: 법무부 통일법무과.
13. _____, 2015, 「북한민법 주석」, 과천: 법무부 통일법무과.
14. 법률출판사 편, 2007, 「조선투자법안내(310가지 물음과 대답)」, 평양: 법률출판사.
15. 사회과학원 법학연구소 편, 1997, 『민사법사전』, 평양: 사회안전부출판사.
16. 서창섭, 1960, 「공화국 민법의 발전」, 『우리나라

- 법의 발전』, 평양: 국립출판사.
17. 신영호, 2005, 「북한 민법상 소유와 계약제도」, 북한법연구회 제75회 월례발표회 발표문.
 18. 이은정, 2013, 「북한 살림집법에 대한 고찰」, 『법학논총』, 20(3): 349-376.
 19. 이재웅, 2001, 『중개사고 예방법 및 사고분석』, 서울: 부연사.
 20. 장철익, 2012. 3. 31, 「북한의 ‘부동산관리법’ 제정의 의미와 평가」, 『북한법연구회』, 14: 7-36.
 21. Daily NK, 2006, “北 집값폭등, 불법 주택매매 어떻게 이뤄지나?,” 2월 24일, [https://www.dailynk.com/%5B%ED%95%B4%EC%84%A4%5D-%E5%8C%97-%EC%A7%91%EA%B0%92%ED%8F%AD%EB%93%B1-%EB%B6%88%EB%B2%95-%EC%A3%BC%ED%83%9D%EB%A7%A4%EB%A7%A4/](https://www.dailynk.com/%5B%ED%95%B4%EC%84%A4%5D-%E5%8C%97-%EC%A7%91%EA%B0%92%E D%8F%AD%EB%93%B1-%EB%B6%88%EB%B2%95-%EC%A3%BC%ED%83%9D%EB%A7%A4%EB%A7%A4/) (accessed June 10, 2019).
 22. 머니투데이, 2018, “북한 주택시장 키워드 ‘시세권’, ‘학세권’…월세도 등장,” 6월 28일, <https://m.mt.co.kr/renew/view.html?no=2018062516010562065&googleamp> (accessed June 10, 2019).
 23. 野村好弘, 1990, 「中國における民事法および交通法の動向」, 『ジュリスト』, 965: 65-69.
 24. 王利明·郭明書·吳漢東, 1988, 『民法新論(下冊)』, 北京: 中國政法大學出版社.
 25. Братусь С. Н., and О. Н. Садиков, 1982, 「Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР」. Юридическая литература, Москва, § 1, par. 1, 1, § 93, par. 2.

논문접수일: 2019년 6월 17일

심사(수정)일: 2019년 7월 16일

게재확정일: 2019년 7월 26일

국문초록

본 논문은 북한 부동산거래법의 변모와 향후 추이를 예측하고, 남북한의 접근가능성과 한계를 규명하고 있다. 종래 북한의 민법이론은 ‘부동산’을 별도의 법률용어로 사용하지 않았으나, 1990년 민법(94조)을 제정하면서 ‘부동산’과 ‘부동산거래’를 법률용어로서 명시하였다. 그러나 북한은 여전히 민법(148조, 179조)과 부동산관리법(28조 6호, 30조)에서는 현실과 달리 부동산을 대상으로 한 매매·임대차 등의 거래를 금지하고 있다. 여기서 북한 민법(94조)의 ‘부동산거래’의 내용에 대해서는 밝히고 있지 않으나, 이는 부동산을 매개로 하는 채권계약과 물권적 합의로 파악할 수 있다. 또한 북한은 특수지대와 외국인에게 토지임대법, 개성공업지구 부동산규정, 부동산규정 등에서 중국 법제를 계수하여 매매·교환·임대·저당 등의 부동산거래를 인정하고 있다. 북한 부동산거래법의 향후 추이를 예측해 보면, 민법에서는 주택에 대해 사용대차를 제한적으로 인정할 가능성이 엿보이며, 매매·교환도 점진적 변화가 이루어질 것으로 전망된다. 또한 그 밖의 실질적 민법에서 남북경협을 재개와 함께 개성공업지구 부동산규정의 활성화와 더불어 특수지대에서 개성공업지구 부동산규정의 부동산거래법으로서의 비중 강화, 토지이용권에 대한 현재 중국 부동산거래법제의 계수가능성 등이 예측된다. 여기서 남북한 부동산거래법은 부동산과 매매·임대·저당 등의 정의, 저당권이 효력이 미치는 범위, 물상대위 등의 규정들이 우리 민법과 유사하며, 이는 남북한 민법의 접근가능성이 보다 제고되는 것으로 생각된다. 끝으로 남북한 부동산거래법을 둘러싼 민사법제의 통합을 모색함에 있어서는, 자유민주적 기본질서와 사적 자치를 전제로 해야 된다는 점에서 이에 배치되는 규정 등은 모두 폐기되어야 할 것이다.

주제어 : 북한 민법, 부동산거래법, 개성공업지구 부동산규정, 매매, 임대차, 저당

