

## 북한의 외국인 투자법(IV): 토지 관리

황동언 / 현대경제연구원 연구위원

최근의 경제 위기 속에서도 남북한은 상호 경제 교류에 대해 상당한 공감대를 형성하고 있다. 우리 정부는 지난해 4월 경험 활성화 조치를 발표하는 등 남북 경험 활성화에 적극적인 태도를 보이고 있다. 또한 지난해 9월 북한최고인민회의에서는 김정일이 국방위원장에 재추대되고, 동시에 헌법 개정이 이루어져 경제 분야에서 개혁·개방의 기반이 다소 마련되었다.

이러한 분위기 속에서 지난해 11월 금강산 관광 사업이 성사되는 등 남북한 경제 협력은 점차 활성화될 기미를 보이고 있다. 즉, 단순 교역에서 더 발전하여 위탁 가공 및 투자 협력 사업으로 경제 협력의 양적·질적 성장의 가능성이 보이고 있는 것이다.

이때를 즈음하여 본 자는 북한의 외국인 투자 관련 법안에 대해 살펴볼 수 있는 장을 마련하였다. 불완전한 형태이긴 하지만, 상당수 제정되어 있는 북한의 외국 투자 관련 법안을 분석하고 사전에 북한과의 협의를 통해 애매모호한 법안 내용을 명확히 하여, 향후 경제 협력에 걸림돌이 될 수 있는 장애물들을 미리 제거할 수 있을 것이다. 결국 이 법안들의 내용을 살펴보고 그 문제점을 사전에 분석하는 것은 향후 남북한 경제 협력의 활성화를 위해 남북한 모두에게 중요한 의미를 지닐 것이다.

구체적으로 북한의 외국인 투자 관련 법안의 내용을 ① 기업의 설립 및 출자제도, ② 노무 관리, ③ 경영 활동, ④ 토지 관리, ⑤ 금융(외환·보험), ⑥ 조세, ⑦ 분쟁처리 및 청산제도 등 크게 일곱 가지 부분으로 나누어볼 수 있다.

본 고에서는 네번째인 토지 관리에 대해서 살펴보고자 한다.

**새** 산 수단의 공유를 기본적 경제체도로 삼고 있는 사회주의 경제에서 기본적 생산 수단인 토지 소유 및 이용에 대해 엄격한 제한을 가하고 있다. 북한에서는 소유권이 소유 형태에 따라 국가소유권·협동단체소유권·개인소유권으로 나뉘어진다(민법 제37조). 여기서 국가소유권과 협동단체

소유권은 사회주의적 소유권이며, 모든 토지는 국가 및 협동단체의 소유로서 누구도 그것을 매매할 수 없도록 되어 있다(토지법 제9조).<sup>1)</sup> 개인의 토지 소유가 금지된 북한에서도 예외적으로 협동농장원들이 개인적으로 이용할 수 있는 텃밭을 인정하고 있다(토지법 제13조).<sup>2)</sup> 그러나 이는 개인에게 텃밭에

대한 용익권의 일종으로, 텃밭 자체에 대한 소유권과는 거리가 멀다.

한편, 외국인 투자 기업의 토지 이용 방식은 외국측이 국가로부터 직접 토지를 임대받아 토지이용권을 얻는 방식, 토지이용권을 가진 토지 임차자로부터 양도받는 방식, 북한측 합영·합작 당사자가 토지를 현물 출자하는 방식 등 크게 세 가지로 구분할 수 있다.

### 외국인 투자 기업의 토지 임대

북한은 1992년에 제정된 외국인투자법에서 외국 투자가들에 대한 토지 임대를 최초로 규정하였다. 제15조에 따르면 토지를 최고 50년까지 임대할 수 있으며, 임대 토지는 임대 기간 내에 해당 기관의 승인 하에 양도 및 상속 가능하다. 이후 토지임대법(1993. 10)와 토지임대법 시행규정(1994. 9)이 제정되어, 임차자의 자격과 임대 방법 등 토지임대와 관련된 제반 사항에 대해 자세하게 규정하고 있다.

#### 토지 임차 내용 및 담당 기관

먼저 임대한 토지의 소유권은 북한에게 있으며, 토지 임차자는 임차한 토지의 이용

권만을 가진다(토지임대법 제3조). 또한 토지 임차자의 자격으로는 큰 제한이 없다. 즉 북한내 기업을 창설하거나 거주를 목적으로 하는 다른 나라의 기관, 회사, 기업 기타 경제 조직 및 외국인과 북한 밖에 거주하는 조선 동포, 북한 내에 있는 외국인 투자 기업 모두 토지 임차자가 될 수 있다(토지임대법 시행규정 제2조). 합영·합작 기업에 토지를 출자하려는 북한의 기관·기업소·단체도 국토 관리 기관의 승인을 받아 토지이용권을 가질 수 있다(토지임대법 제5조).

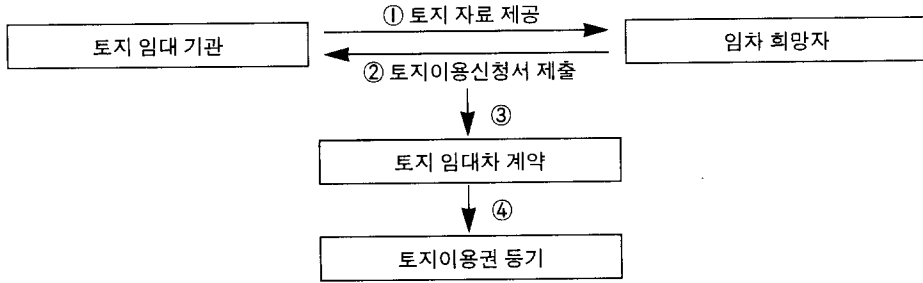
둘째, 토지 임대 관리는 국토 관리 기관이 통일적으로 한다(토지임대법 제4조). 시행규정에 따르면, 국토 관리 기관에는 중앙 국토 관리 기관과 지방 국토 관리 기관(도·시·군 국토 관리 기관)이 있다. 이 가운데 중앙 국토 관리 기관은 토지 임대차에 대한 감독 통제 사업을 하며, 道 국토 관리 기관이 제기한 토지 임대 계획을 심사 승인한다. 道 국토 관리 기관은 토지 임차자와 토지 임대차 계약을 맺고 이행하며, 시·군 국토 관리 기관은 토지 임대와 관련한 등록 사업을 한다. 단, 자유경제무역지대 안에 있는 토지는 자유경제무역지대의 시행정경제위원회가 임대한다.

셋째, 토지의 임대 기간은 토지 용도와 투

1) 헌법 제20조와 제22조에 따르면, 생산 수단은 국가와 사회협동단체가 소유하며, 토지·농기계·배·중소 공장·기업소 같은 것은 사회협동단체가 소유할 수 있다.

2) 개인적으로 이용할 수 있는 텃밭 규모는 당해 농장 규약에 의해 20~30 평으로 한다.

〈그림 1〉 협상에 의한 토지 임대



자 내용에 따라 계약 당사자들이 합의하여 정한다. 이 경우 최고 50 년을 넘을 수 없다 (토지임대법 시행규정 제6조).

토지 임대 방식

토지의 임대는 기본적으로 협상의 방식으로 한다(토지임대법 시행규정 제9조). 그런데 자유경제무역역지대 내에서는 입찰과 경매의 방식을 취할 수 있다.

첫째, 협상에 의한 토지 임대는 토지 임대 기관과 토지 임차 희망자 사이에 임대료, 투자 및 개발 조건을 비롯한 임대차 조건을 직접 합의한 다음 토지 임대차 계약을 맺는 방식이다. 토지 임대 기관은 토지 임차 희망자에게 토지 관련 자료를 제공하고, 이에 따라 토지 임차 희망자는 토지이용신청서를 토지 임대 기관에 제출한다. 이후 합의에 의해 토지 임대 기관과 임차 희망자는 토지 임대차 계약을 맺는다. 그리고 토지 임차자는 임대

〈표 1〉 토지 임대 관련 자료·서류

토지 임대 기관의 제공 자료	토지이용신청서의 내용	토지 임대차 계약의 내용
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지의 위치와 면적 · 지형도</li> <li>· 토지의 용도</li> <li>· 건축 면적, 토지 개발과 관련한 계획</li> <li>· 건설 기간, 투자의 최저 한계액</li> <li>· 환경 보호 · 위생 방역 · 소방과 관련한 요구 조건</li> <li>· 토지 임대 기간</li> <li>· 토지의 개발 상태</li> <li>· 이밖의 필요 자료</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지 임차자의 이름과 국적 또는 기업의 명칭 · 법정 대표</li> <li>· 임차하려는 토지의 위치와 면적</li> <li>· 토지 임차자의 법정 주소</li> <li>· 토지의 용도</li> <li>· 건설 총투자액</li> <li>· 건설 완공 기일</li> <li>· 임차 기간</li> <li>· 임대료와 그 지불 확폐 및 지불 방식</li> <li>· 이밖의 필요 사항</li> <li>&lt;첨부&gt; 기업 창설 또는 거주 승인을 확인하는 문건</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지 위치 · 면적</li> <li>· 임대차 목적과 기간</li> <li>· 총투자액, 건설 투자액</li> <li>· 단계별 투자액</li> <li>· 건설 기간(단계별 건설 계획, 건설 완공 기일)</li> <li>· 임대료 및 사용료와 그 지불 방법</li> <li>· 특혜 조건</li> <li>· 제재 및 분쟁 해결 방법</li> <li>· 이밖의 필요 사항</li> </ul>

자료: 「토지임대법 시행규정」 제11조, 제13조, 제17조.

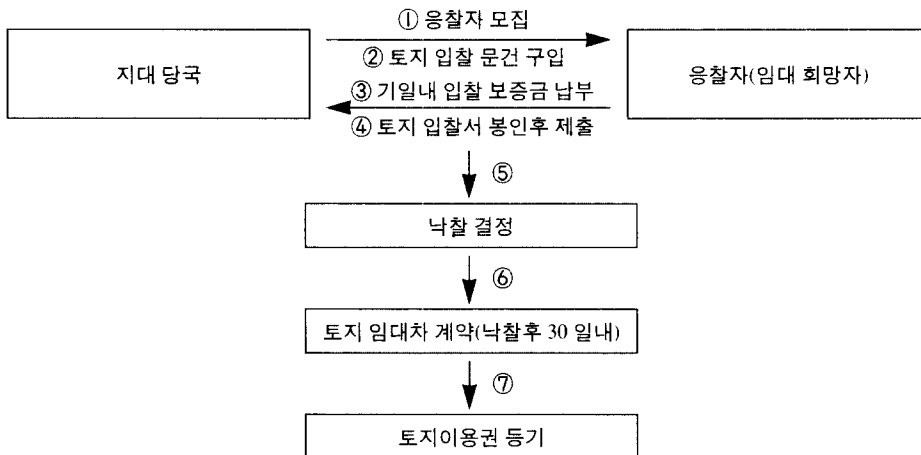
차 계약을 맺은 날부터 15 일 내에 임대료의 10%에 해당하는 금액을 이행 보증금으로 토지 임대 기관에 납부해야 한다(토지임대법 시행규정 제35조).

둘째, 입찰 방식에 의한 토지 임대이다.<sup>3)</sup> 이 방식은 토지 임차 희망자들이 지정된 기간 내에 임대료, 투자 및 개발 조건을 비롯한 임차 조건을 토지 임대 기관에 비공개적으로 제출하여, 토지 임대 기관이 입찰에 참가한 자들 가운데서 유리한 임차 조건을 제기한 임차자를 선택하는 방식이다.

토지 입찰은 지대 당국이 담당하는데 토지의 입찰 문건에는 입찰 장소, 입찰 및 개찰 날짜, 입찰 절차, 입찰 보증금과 같은 것을 밝힌 입찰안내서와 토지입찰서, 토지임대차 계약서 초안, 토지 자료와 같은 문건이 포함

된다(토지임대법 시행규정 제20조). 응찰자는 토지 입찰 문건을 구입한 다음 입찰 보증금을 내고 입찰 날짜에 토지 입찰서를 제출한다. 지대 당국은 먼저 응찰자들이 제기한 입찰 가격을 공개하고 예비 당선자들을 발표한다. 그후 개찰일로부터 20 일 내에 예비 당선자들이 제기한 입찰 가격과 개발 계획, 자산과 신용 정도를 종합적으로 평가하여 낙찰자를 결정한다(토지임대법 시행규정 제24조, 제26조). 낙찰자에게 낙찰 통지서를 발급하며, 유찰자에게는 낙찰 결정일로부터 5 일 내에 입찰 보증금을 돌려주어야 한다(토지임대법 시행규정 제27조). 낙찰자는 낙찰 통지서를 받은 날로부터 30 일 내에 토지 임대 기관과 토지 임대차 계약을 맺고 토지이용증을 발급받아 등록해야 한다.<sup>4)</sup>

〈그림 2〉 입찰 방식



3) 이 방식은 지대에서 규모가 크거나 주요한 개발 대상의 토지 임대에 적용할 수 있다고 한다(토지임대법 시행규정 제18조).

셋째, 경매 방식에 의한 토지 임대이다.<sup>5)</sup> 토지 경매는 정한 시간과 장소에 임차 희망자들을 모아놓고, 공개적인 임차 경쟁을 조직하는 방법이다. 경매는 지대 당국이 경매하는 토지의 면적·위치·임대차 계약의 기본 조건, 토지의 경매 장소와 날짜, 절차, 보증금 같은 것을 공시하면서 시작된다. 경매 참가자는 자금 및 투자 능력을 확인하는 문건을 구비하고 정한 보증금을 납부한 다음 경매 참가 번호를 받는다(토지임대법 시행규정 제31조). 경매 지정일 가격 경쟁을 통해 최고가를 제시한 응찰자가 낙찰자로 된다.

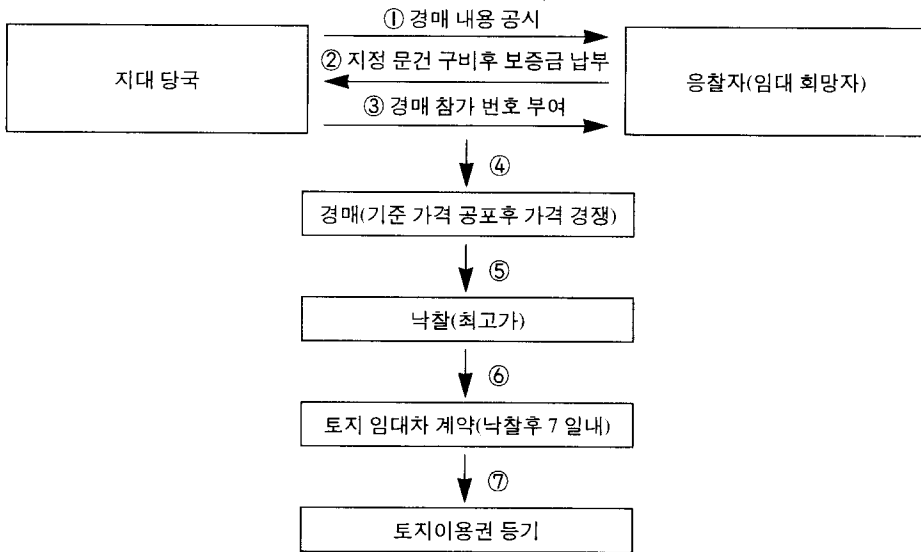
이 때 낙찰자는 7 일 내에 토지 임대차 계약을 체결해야 한다(토지임대법 시행규정 제33조).

**토지 임대 이후의 각종 규정**

토지이용권의 양도 및 저당

토지 임차자는 임차한 토지의 전부 또는 일부에 해당하는 이용권을 토지 임대 기관의 승인을 받아 제3자에게 양도하거나 저당할 수 있다(토지임대법 시행규정 제40조). 토지

〈그림 3〉 경매 방식



4) 계약 체결을 연기하려는 경우 지정 기간이 끝나기 10 일 전에 토지 임대 기관에 신청하여 30 일간 연기 가능하다.

5) 이 방식은 지대에서 부동산 개발 용지, 금융·상업·관광 및 오락 용지와 같은 경쟁성이 강한 토지의 임대에 적용할 수 있다고 한다(토지임대법 시행규정 제29조).

이용권을 양도하거나 저당할 때 북한은 명의 변경 등록을 해당 관리 기관에 하는 것 이외에도, 토지 관리 당국의 사전 승인을 받아야만 가능하도록 되어 있어 임의적인 양도가 불가능하며, 양도받을 경우에도 당초 이용 목적에만 이용토록 하여 업종 변경이 불가능하다. 그리고 토지이용권은 토지에 있는 건축물 및 기타 부속물의 이용권 또는 소유권과 분리시켜 양도할 수 없다(토지임대법 시행규정 제44조).

토지이용권의 양도에는 판매·재임대·증여·상속 등 네 가지 형태가 포함되어 있다. 첫째, 판매의 경우 판매자는 구매자와 매매 계약을 맺고, 공증 기관의 공증을 받은 다음 토지 임대 기관에 토지이용권판매신청서를 제출하여 승인을 받아야 하며,<sup>6)</sup> 판매자는 해당 시·군·국토 관리 기관에 토지이용권의 취소 및명의 변경 등록을 해야 한다(토지임대법 시행규정 제46조, 제50조). 한편, 토지임차자가 토지이용권을 판매하는 경우 토지

임대 기관은 이를 우선적으로 구매할 수 있는 권리를 가진다.

둘째, 재임대는 임대차 계약에 토지를 개발한 다음 재임대를 허용한다는 내용이 있는 경우에 한한다(토지임대법 시행규정 제53조). 토지를 재임대 받으려는 자는 토지 재임대 계약을 맺고 토지 임대 기관에 토지재임대신청서를 제출하여 승인을 받아야 한다.

셋째, 증여의 경우 토지 임차자는 임차한 토지의 이용권을 북한의 기관·기업소나 다른 나라의 법인 또는 개인에게 증여할 수 있다. 이 경우 증여신청서를 토지 임대 기관에 제출하여 승인을 받고 등록된 후에 효력이 발생한다. 토지이용권의 증여자와 수증자는 증여한 토지이용권의 취소 및 명의 변경 등록을 해야 하며, 명의변경 등록시 재정 기관의 증여세납부확인서를 제출해야 한다(토지임대법 제64조).

넷째, 상속의 경우 상속인은 상속확인서를 공증 기관의 공증을 받아 토지 임대 기관

〈표 2〉 토지이용권의 양도 기간 및 조건

양도 기간	· 토지 임대차 계약에 정해진 기간 내에 남은 이용 기간을 넘을 수 없음
양도 조건	· 토지 임대 기관으로부터 임차하였거나 토지 임차자로부터 판매·교환 형식으로 양도받은 토지의 이용권이어야 함 · 토지 임대차 계약에 정한 임대료 전액을 문 토지의 이용권이어야 함 · 토지 임대차 계약에 지적된 기한과 조건에 따라 투자와 건설을 한 토지의 이용권이어야 함

자료: 「토지임대법 시행규정」 제41조, 42조.

6) 토지 임대 기관은 다음과 같은 경우에 토지이용권 판매 신청을 부결할 수 있다. ① 토지이용권의 양도 조건에 맞지 않는 경우, ② 토지이용권양도계약서가 임대차계약서와 어긋나게 작성된 경우, ③ 구매자의 투자 및 경영 능력을 확인할 수 없는 경우, ④ 가격을 비롯한 매매 조건이 공정하지 못한 경우이다.

〈표 3〉 토지 재임대차자의 권리와 의무

재임대차자	권리	· 재임대받은 자가 계약에 맞게 임대물을 관리 이용하도록 요구하며 정한 임대료를 받은 권리
	의무	· 재임대한 토지의 보호, 유실 방지, 유실된 토지의 복구 · 재임대한 토지에 있는 건축물과 기타 부착물의 수리 및 보수 · 재임대받은 자의 정상적인 토지 이용을 방해하는 봉락, 침몰과 같은 재해 요소의 방지 및 제거
재임차자	권리	· 토지 재임대 계약에 따라 토지를 이용할 권리 · 재임대자가 의무를 이행하지 않는 경우 자기 부담으로 그 의무를 수행하고 해당 비용 및 계약 해제 요구
	의무	· 토지 재임대 계약에 정한 대로 임대료 지불 · 토지 재임대 계약의 요구에 맞게 토지 이용 · 토지이용권의 재양도 불가 · 토지 재임대자의 승인없이 건축물과 기타 부착물의 개조 또는 해체 불가 · 임차 기간이 끝난 임대물의 반환

자료: 「토지임대법 시행규정」 제57~60조.

에 제출하여, 상속동의서를 발급받아야 한다.<sup>7)</sup> 피상속인 사망후 6 개월 내에 상속 수속이 끝나지 않으면, 토지이용권은 자동적으로 토지 임대 기관으로 넘어간다(토지임대법 제 69조).

한편, 토지 임차자는 임차한 토지의 이용권을 저장할 수 있는데, 이 경우 토지에 있는 건축물과 기타 부착물도 함께 저장된다(토지임대법 제72조). 토지 저장자와 저장권자는 토지 저장 계약을 맺고 공증 기관의 공증을 받아야 하며, 저장 계약을 맺은 날부터 10 일 내에 시·군·국토 관리 기관에 토지이용권 저장 등록을 해야 한다(토지임대법 제73조, 제74조). 저장권자는 정당한 사유가 있는 경우<sup>8)</sup> 저장받은 토지이용권을 처분할 수 있으

며, 이 경우 토지 임대 기관에 저장물처분신청서를 제출하여 승인을 받아야 한다(토지임대법 제77조).

토지이용권 반환·취소 및 임대 기간 연장

먼저 토지이용권의 반환은 기본적으로 임대 기간이 끝나면 자동적으로 반환된다. 해당 토지에 있는 건축물과 기타 부착물은 무상으로 반환된다. 단, 40 년 이상 임차한 토지에 임대 기간이 끝나기 10 년 내에 준공한 건설 총투자액 2,000만 원 이상되는 기본 건물에 대해서는 그 잔존 가치를 보상해줄 수 있다(토지임대법 시행규정 제96조).

둘째, 임대 기간을 연장하려는 경우에는

7) 여기서도 증여와 마찬가지로 명의 변경 등록과 함께 상속세를 납부해야 한다.

8) 이 경우에는 ① 저장자가 기한이 되도록 채무를 상환하지 못한 경우, ② 저장자가 저장 기간 내에 기업을 해산하거나 파산당한 경우, ③ 저장자가 저장 기간 내에 사망하였으나, 상속자가 없거나 상속자가 채무 상환을 거절한 경우이다.

그 기간이 끝나기 6 개월 전에 토지 임대 기관에 토지이용연기신청서<sup>9)</sup>를 제출하여 승인을 받아야 한다. 승인 결정을 받은 경우 임차자는 토지 임대 기관과 토지 임대차 계약을 재체결하고 임대료를 지불한 다음 토지이용증을 재발급받으며, 토지이용권 변경 등록을 해야 한다(토지임대법 시행규정 제100조).

셋째, 임차한 토지이용권은 임차 기간 내에 취소되지 않는다. 단, 토지 임대 기관은 불가항력적 사정이나 공공 이익을 위해 도시 건설 계획을 변경시켜야 될 경우 기한 전에 취소할 수 있다. 이 경우 취소 6 개월 전에 토지 임차자와 합의해야 한다. 이 경우 토지 임대 기관은 임차자에게 같은 조건의 토지로 교환해주거나 해당한 보상을 해주어야 한다(토지임대법 시행규정 제102조, 제103조).

### 제재 및 분쟁 해결

토지를 이용증없이 이용하거나 이용권을 등록하지 않은 경우, 토지의 용도를 승인없이 변경시키거나 임차한 토지 면적을 불법적으로 늘린 경우, 시설물 회수나 원상 복구 뒤 벌금을 물린다. 또한 계약에 정한 기간 내에 투자 또는 개발하지 않는 경우에는 기한이 지난 다음날부터 매일 투자를 미달한 액의 1%에 해당하는 벌금을 물린다. 토지 임차자

가 받은 제재에 대해 이견이 있을 경우, 처벌 통지를 받은 날로부터 20 일 내에 제재 기관의 상급 기관에 청원하거나 해당 재판소에 소송을 제기할 수 있다(토지임대법 시행규정 제108조). 임대차와 관련한 의견 차이는 협의의 방식으로 해결하는데, 분쟁 사건의 경우 북한의 재판 기관 또는 중재 기관에서 해결하며, 합의에 따라 제3국의 중재 기관에 제기하여 해결할 수도 있다(토지임대법 시행규정 제109조).

### 토지 관련 비용

북한의 토지 관련 비용으로는 토지 임대료, 토지 개발비, 토지 사용료, 토지 이전비, 건물 임대료, 계약건 설비 등이 있다.

### 토지 임대료

토지 임대료는 토지이용권의 값으로서, 협상 방식의 경우 국가 가격 제정 기관이 정한 기준 임대료에 기초하여 토지 임대 기관과 토지 임차자가 협의하여 정하며, 입찰·경매 방식의 경우 낙찰자가 제기한 가격을 임대료로 한다(토지임대법 시행규정 제86조, 제87조). 또한 개발한 토지를 임대하는 경우에는 임대료에 토지 개발비가 포함되어야 한

9) 신청서에는 토지의 위치·면적·용도·개발 정도와 연기 사유·기일·투자 계획 같은 것을 밝혀야 한다.



〈표 4〉 북한의 토지 임대료

분류	구분	단위	요금
1부류	금융·상업·호텔·오락용 토지	원/m <sup>2</sup>	65
	주택 및 공공 건물용 토지	원/m <sup>2</sup>	54
	공업 및 창고용 토지	원/m <sup>2</sup>	43
2부류	금융·상업·호텔·오락용 토지	원/m <sup>2</sup>	54
	주택 및 공공 건물용 토지	원/m <sup>2</sup>	43
	공업 및 창고용 토지	원/m <sup>2</sup>	22
3부류	금융·상업·호텔·오락용 토지	원/m <sup>2</sup>	43
	주택 및 공공 건물용 토지	원/m <sup>2</sup>	22
	공업 및 창고용 토지	원/m <sup>2</sup>	11

자료: 한국무역협회(1996), 「나진·선봉자유경제무역지대 투자 환경 안내서」, p. 166.

주: 1부류는 도시 중심 구역·항 주변·관광 적지, 2부류는 도시 주변과 1·3부류에 속하지 않는 지역, 3부류는 도시와 멀리 떨어진 농촌 지역·소택지·산림 구역을 말함.

다. 토지 임차자는 임대차 계약을 맺은 날로부터 90 일 내에 토지 임대료 전액을 지불해야 하며,<sup>10)</sup> 그렇지 않은 경우 그 기간이 지난 날로부터 매일 미납금의 0.1%에 해당하는 연체료를 물린다. 연체료를 연속하여 50 일간 지불하지 않는 경우 토지 임대차 계약을 취소할 수 있다(토지임대법 시행규정, 제89조, 제90조).

토지 개발비

토지 개발비는 토지 정리, 도로 건설, 상

수 및 오수, 전기, 통신, 난방 시설 건설에 지출된 비용이다. 토지 개발비는 부류와 용도에 관계없이 1 m<sup>2</sup>당 53 원 80 전이다. 만약 도로, 상하수 및 오수, 전기, 통신, 난방과 같은 하부 시설을 완전히 갖추었을 때에는 제정된 요금 전액을 전용한다.

토지 사용료

토지 사용료는 국가 소유의 토지를 이용한 데 대해 국가에 지불하는 요금으로서, 일종의 토지세이다. 토지 사용료<sup>11)</sup>는 4 년 동안 변동시키지 않으며 변동시키는 경우에 그 폭

10) 장려 부문이나 임대료가 2,000만 원 이상 되는 토지 개발 부문의 임차자는 토지 임대 기관과의 합의 하에 임대료를 5 년 안에 분할 지급할 수 있다.

11) 지대에서의 요금은 매년 1 m<sup>2</sup>당 1 원으로 계산하는데, 타 지역도 이에 준할 것이다. 또 임시창고와 같은 보조 시설에 대한 사용료는 1,000 m<sup>2</sup>까지는 적용하지 않는다.

은 20%를 넘지 못한다. 장려 부문과 지대 내에 투자하는 경우에는 투자 규모와 내용, 경제적 효과에 따라 토지 사용료를 10년까지 면제하거나 감면할 수 있다(토지임대법 시행 규정 제95조).

### 토지 이전비

이전비는 임대 토지에 있는 농경지와 기타 부작물들을 처리하고 주민 생활을 안정시키는 데 필요한 보상 비용이다. 이전비에는 토지 보상금, 작물 보상금, 건물 및 기타 부작물 보상금, 안착 보상금이 포함되며, 임대차 계약에서 협상하여 규정한다.

마지막으로 토지 관리와 관련하여 지대와 지대의 지역의 차이는 <표 5>로 정리할 수 있다.

## 문제점

### 토지 이용의 제한성

북한에서는 토지 이용이 상당히 제한되어 있다. 예를 들어, 토지이용권을 양도하거나

저당할 때 중국은 명의 변경 등기만 하면 되는 데 비해, 북한은 명의 변경 등록을 해당 관리 기관에 하는 이외에도 토지 관리 당국의 사전 승인을 얻어야만 가능하도록 규정하고 있어, 임의적인 양도가 불가능하며 양도시에도 업종 변경이 불가능하다. 그리고 북한은 내국인의 토지이용권에 대한 재산권 행사를 외국과의 합영 및 합작에 참여하는 당사자로 제한함으로써 대내적 개혁을 억제하고 있다.

또한 북한은 토지이용권을 판매할 때 토지 임대 기관이 구매 우선권을 가지게 되어 있는 데 반해, 중국은 기관이 우선 구매권을 가질 수 있는 경우를 토지이용권의 재양도가격이 시장 가격보다 현저히 낮을 경우에만 한정하고 있다. 따라서 북한의 경우 외국인 투자 기업의 경영상 꼭 필요한 경우에만 토지이용권을 임대하고 있어, 토지 이용이 상당히 제한되어 있다.

### 규정의 모호성

규정의 모호성으로 인해 외국인 투자 기업에 불리한 점이 상당히 존재한다. 먼저 임

<표 5> 지대와 지대의 지역의 차이

	지대	지대외 지역
임대 기관	지대 시행정경제위원회	국토 관리 기관
임대 방식	입찰·경매 방법도 가능	합의 방식
토지 사용료	10년 이내 범위에서 감면 또는 면제	장려 부문만 10년 이내 범위에서 감면 또는 면제

차자가 토지이용권을 임대 기간 이전에 취소하려는 경우에 대한 규정이 없다. 따라서 이 경우 임차자가 어떤 손해를 감수해야 되는지에 대해 애매모호하기 때문에 분쟁이 생길 가능성이 높다.

또한 규정이 지나치게 북한에게 유리하게 되어 있다. 예를 들어, 토지이용권의 반환의 경우 토지 임대 기관이 넘겨받지 않는 건축물 및 부착물에 대해서는 임차자의 부담으로 토지를 정리해야 하기 때문에 외국 투자자에게 불리하다. 또 예외적으로 40년 이상 임차한 토지에 임대 기간이 끝나기 10년 내에 준공한 건설 총투자액 2,000만 원 이상되는 기본 건물에 대해서는 잔존 가치를 보상할 수도 있다고 되어 있어, 가능성만 규정하고 있으며 당위성을 보여주지 못하고 있다. 이외에도 토지의 임대 기간이 50년으로 지정되어 있는데, 토지 임대 기간의 연장이 가능하다고 되어 있다. 따라서 임대 기간이 50년으로 한정되어 있는지, 아니면 연장하면 50년 이상 임대가 가능한지 불분명하다.

토지 관련 비용의 경우 대부분 합의에 따라 비용이 결정되는데, 이 경우 북한 당국의 자의적 해석에 따라 비용 자체가 변경될 우려가 있다. 최근 나진·선봉지대 당국이 토지 임대료를 최고 300%까지 대폭 인상시킨 것으로 알려져 있는 등 북한의 태도 변화에 따라 규정 자체가 쉽게 변경될 수 있다. 이는 토지의 기준 임대료와 사용료를 국가가격제

정기관이 정한다고만 되어 있기 때문이다.

토지이용권 취소의 경우에도 불가피한 경우 북한 당국이 토지이용권을 취소할 수 있다고 규정되어 있어, 북한의 자의적인 해석으로 상황에 따라 상이한 결정이 이루어질 수 있다. 이 경우 외국인 투자 기업의 경영에 커다란 악영향을 미칠 것이다.

### 맺음말

외국인 투자 기업에 있어서 생산 요소와 관련된 규정은 생산 비용에 영향을 미쳐 경영 활동 및 수익에 큰 영향을 미친다. 특히, 토지 이용의 측면에서도 북한 규정의 모호성과 제약성은 우리 기업의 수익성에 악영향을 미칠 것이다. 따라서 토지 관련 비용의 표준과 및 객관적 평가 기준의 도입 등 제반 규정을 명확히 하고, 중국 및 베트남과 같은 기타 국가에 비해 불리한 규정의 철폐 및 자유로운 토지 이용의 보장이 수반되어야 한다. 이를 위해서는 기업 차원에서 북한과의 대등한 협상 태도의 견지, 정부 차원에서 상호 투자 보장 협정 등의 제도적 보완 장치 강구 등의 조치가 필요할 것이다. **22**