

## 북한지역 국유재산의 사유화 및 관리와 관련한 법적 문제

The Legal Matters in connection with the Privatization and  
the Management of National Property in North Korea

오 미 진\* · 김 성 욱\*\*  
Oh, Mi-Jin · Kim, Sung-Wook

### 목 차

- I. 서 론
- II. 통일독일의 국유재산 사유화의 전담기구와 처리과정
- III. 통일 후 북한지역의 국유재산 사유화의 기본방향 및 전담기구의 설치방안
- IV. 결 론

### 국문초록

이 논문의 제목은 북한지역 국유재산의 사유화 및 관리와 관련한 법적 문제라고 정하였다. 장기간 동안 분단 상태에 있었던 현재의 남북한이 장래에 통일을 할 경우에 통일한국으로 귀속되어진 다양한 국유재산에 대한 관리체계를 어떠한 모습으로 재편하는 것이 타당한지, 그러한 재편과정에서 어떠한 점들이 고려되어야 하는지를 논리적으로 검토하는 것은 매우 어려운 일이라고 생각한다. 물론 장래에 어떠한 문제가 구체적으로 발생할 것인지를 현재의 시

논문접수일 : 2016. 10. 30.

심사완료일 : 2016. 11. 10.

게재확정일 : 2016. 11. 10.

\* 박사과정수료 · 제주대학교 법학부 강사(주저자)

\*\* 법학박사 · 제주대학교 법학전문대학원 교수(공동주저자)

점에서 정확하게 예측한다는 것이 용이한 것은 아니다. 그러나 그것이 사회질서를 규율하는 제도라고 한다면 불합리한 결과가 발생하지 않도록 그 위험성을 최소화할 수 있는 방법이 다양한 시각에서 모색될 필요가 있다. 특히 통일한국으로 귀속되는 다양한 국유재산에 대하여 관리체계를 합리적으로 재편하기 위해서는 종래에 유사한 기능을 하고 있었던 남한의 관련제도의 변천과정과 운영과정에서 발생하였던 다양한 법적 문제점 등에 대하여 면밀하게 분석하는 작업이 선행되어야 할 것이다. 이 논문에서 저자는 북한지역에 소재하고 있는 국유재산을 어떠한 기준에 의하여 관리하는 것이 타당한지에 대하여 주요한 내용을 중심으로 검토하였는데, 전술한 논의범위 중에서 특히 북한지역에 소재하고 있는 다양한 국유재산을 어떠한 기준과 범위에서 사유화를 하는 것이 타당한지, 합리적인 사유화의 기본방향을 설정하기 위해서는 어떠한 점들이 고려되어야 하는지, 만약 국유재산을 전담하는 기구를 설립하게 된다면 어떠한 형태의 전담기구를 설립하는 것이 최선의 선택인지에 대하여 관련 법적 문제점을 검토하면서 그 개선방안을 함께 제시하였다.

**주제어** : 국유재산, 국유재산의 사유화, 국유재산의 관리, 주택, 토지, 북한

## Ⅰ. 서론

해방이후부터 장기간 동안 정치적 이념을 달리하면서 분단되었던 남한과 북한의 역사적 상황을 고려한다면, 통일 후에 사회제도를 통합하는 과정에서 적지 않은 사회적 및 법적 문제가 발생할 것으로 예상된다. 특히 북한과 같이 사회주의 이념을 표방하고 있었던 정치체제가 통일에 의하여 자본주의 체제로 재편될 경우에는 전면적인 개혁조치가 이루어지게 된다. 이러한 점을 고려하여 종래에 남북한 사회제도의 통합방안에 대하여 적지 않은 연구들이 있었다. 특히 통일 후에 북한지역에 소재하고 있는 국유재산을 합리적인 기준에 의하여 처리하기 위한 전담기구를 통일독일과 유사하게 별도의 산하기관 형태로 설치하는 것이 통일한국에 적합한 것인지의 여부에 대해서는 종래에 연

구가 활발하지 않았던 것으로 보인다. 이러한 이유에서 본고는 통일독일의 국유재산 사유화의 전담기구와 그 처리과정에 대하여 살펴본 이후에, 통일 후 북한지역 국유재산의 사유화 방향을 어떠한 시각에서 접근하는 것이 타당한지, 특히 북한지역의 국유재산을 처리하기 위한 전담기구를 어떠한 형태로 설치하는 것이 합리적인 선택으로 평가받을 수 있는지에 대하여 검토하고자 한다.

## II. 통일독일의 국유재산 사유화의 전담기구와 처리과정

### 1. 신탁청의 설립<sup>1)</sup>

동서독의 통일은 사회주의 계획경제를 채택하고 있었던 동독과 자본주의 시장경제를 채택하고 있었던 서독이 종래의 분단 상황을 종식시키면서 합의에 기하여 통일을 달성한 전형적인 사례이다. 이러한 외연적 모습은 종래 남북한의 정치적 상황과 매우 유사하며, 통일방식의 경우에도 우리나라가 지향해야 할 모습이라고 생각한다. 이러한 이유에서 독일통일 사례를 보다 면밀하게 검토할 필요가 있다. 또한 종래 사회주의체제하의 국가소유의 재산을 어떠한 과정을 거쳐서 사유화하였는지를 살펴보는 것은 통일 후 북한경제의 회복 및 사회 안정의 차원에서 그 중요성이 적지 않다. 이러한 이유에서 구동독지역에 소재한 국유재산 등이 어떠한 과정을 거쳐서 사유화되었는지, 이를 전담 하였던 국가기관의 조직형태와 업무내용이 구체적으로 어떠한 것인지, 그리고 사유화의 결과를 어떠한 시각에서 살펴보아야 하는지를 면밀하게 검토한다면 우리나라에 주는 시사점이 적지 않을 것으로 생각된다.<sup>2)</sup>

1) 1990년 8월에 체결한 「통일조약」 제25조에 의하면 통일독일에서는 연방직속 공법기관으로 신탁청(Treuhandsanstalt)을 두고, 이 기관으로 하여금 동독의 국가소유 기업을 사유화하고, 재편하도록 하였다. 즉, 이 신탁청이 동독 내에 있는 공유기업체와 공유부동산 및 산림의 사유화와 처분권을 갖게 된 것이다. 통일된 몇 년 후 동독 지역에서는 많은 기업들이 도산하였고, 경제가 황폐해졌다. 그 때 그 책임이 어디에 있다고 생각하는지에 대하여 동독 사람들에게 물었을 때, 동독 사람들의 47%가 “신탁청이 잘못을 저질렀다”고 답변하였다. 이처럼 사유화 과정에서의 신탁청의 역할과 그 경제적 파급효과는 매우 컸다(정용길, “통일독일의 사유화 정책과 그 휴유증”, 『사회과학연구』, 동국대학교 사회과학연구원, 2009, 105면).

한편, 동독지역에 소재한 주택 중에서 원소유자가 확인될 수 있는 부분을 제외한 나머지 주택은 지방자치단체 및 신탁청의 재산으로 귀속된 후에 사유화되었다. 우선 국영주택 및 조합주택의 경우에는 지방자치단체에 의하여 사유화가 진행되었고, 국영기업·콤비나이트 소속 기업의 비업무용 공공주택(주택부지 포함)의 경우에는 신탁청의 자회사인 신탁부동산회사에 의하여 사유화가 진행되었다. 특히 독일의 신탁청은 공법상 기구로서 설립되어 구동독지역에 소재한 국유재산의 사유화를 전담한 기관이다. 독일의 사례와 같이, 체제 전환 이후 국유재산의 사유화를 위한 전담기구의 설립문제는 통일 후 우리에게 일정한 시사점을 줄 수 있다는 점에서 독일 신탁청의 설립과정 및 업무범위 등에 대하여 간략하게 살펴볼 필요가 있다.<sup>3)</sup>

독일의 신탁청은 구동독지역에 소재한 국유재산을 통일 후 사유화하였던 전담기구이다. 신탁청은 구동독시절 모드로우(Modrow) 수상이 재직한 시기에 구동독 인민의회가 동독과 서독간의 제1차 국가조약 즉 “통화, 경제, 사회동맹”이 체결되기 전인 1990. 3. 1.에 제정된 「사유기업 설립과 영업 및 기업참여에 관한 법률(이를 사유화법이라고도 한다)」<sup>4)</sup>에 기하여 동년 3월 구동독경제의 점진적 개혁을 주도할 목적으로 설립되었다. 그런데 모드로우 정부시절에 설립된 신탁청의 주요한 임무는 국유기업을 보존 및 관리하고 이를 서독의 유한회사 또는 주식회사의 형태로 전환하는 것이었다. 이것은 종래에 국가가 관리 및 운영하였던 국유기업을 신탁청이 그대로 관리하려는 의미밖에 없었다. 이후 1990. 5. 19. 체결된 “통화, 경제, 사회동맹”을 창설하는 조약(제 1

2) 구동독지역에 소재하고 있었던 국유재산의 사유화를 담당한 신탁청의 역할과 사유화의 실태 등은 다음의 것을 참고할 것. 송태수, “통독 과정에서 신탁청에 의한 사유화 정책과 그 대안”, 『한국정치학회보』 제34권 제4호, 한국정치학회, 2001; 유도진, “독일통일 후 구동독지역 국유재산의 사유화실태연구”, 『한국사회학대회 논문집』, 한국사회학회, 1998. 6; 이봉기, “통일독일연구: 신탁청의 설립과 동독 국영기업을 둘러싼 부정행위-화폐통합시 동서독 모두 사기행위 만연”, 『통일한국』 제15권 제6호, 평화문제연구소, 1997; 이봉기, “통일독일연구: 신탁청의 유산”, 『통일한국』 제13권 제5호, 평화문제연구소, 1995; Rüdiger Liedtke(Hrsg.), Die Treuhand und die zweite Enteignung der Ostdeutschen, München, 1993.

3) 독일의 신탁청은 각 기업의 비업무용부동산과 재정재산 등의 부동산에 대한 사유화를 위해 신탁부동산회사를 설립하였다. 신탁부동산회사는 신탁청의 위임에 따라 신탁청의 부동산사유화 과제에 대한 전권을 부여 받아 신탁법 규정에 의해 업무를 수행하였다.

4) Gesetz über die Gründung und Tätigkeit privater Unternehmen und über Unternehmensbeteiligungen.

차 국가조약)의 발효일(1990. 7. 1.)이 다가오면서 구동독의 전면적인 경제체제의 전환에 대한 필요성이 가시화되자, 1990. 3. 18. 인민의회 선거에서 승리한 수상이 된 드 메지에르(de Maiziere)의 과도정부는 동독지역의 국유재산의 사유화를 목적으로 하는 제도정비 작업에 착수하였고 동년 1990. 6. 17. 마침내 「국가소유(인민소유)재산의 사유화와 재편에 관한 법률(이를 신탁법이라고도 한다)」이 제정 및 공포되었다.<sup>5)</sup> 동법은 신탁청이 경제체제의 전환에 대비하여 국가소유이었던 종래의 다양한 국유재산을 관리 및 처분하고, 구동독지역의 국영기업인 콤비나트(Kombinat)와 인민소유기업(VEB)의 사유화 작업을 전담하도록 하였다. 이후 1990. 8. 31. 서독과 구동독 간 독일통일을 이루기 위한 조약(EV, 통일조약)이 발효됨에 따라 신탁공사는 연방정부의 부속기관으로 편입되었다.<sup>6)</sup>

## 2. 신탁청의 업무 및 국유재산의 처리과정

신탁청의 주요업무 중에서 가장 중요한 것은 구동독지역에 소재한 국유재산을 사유화하는 것이었다. 구동독지역에 소재한 국유재산에 대한 사유화 과정은 당해 국유재산이 국가로 귀속된 원인에 따라 구분할 수 있다. 첫째, 구동독주민의 재산을 불법적으로 몰수하여 국유재산으로 편입한 경우이다. 이러한 경우에는 당해 재산권을 원소유자에게 반환해 주면 사유화가 되는 것이다. 이러한 방식의 사유화를 재사유화라고 지칭한다. 둘째, 소련점령 당국이 몰수하였던 재산 및 구동독 정부가 정당한 방법으로 취득한 재산 등을 일반국민에게 매각하는 경우에도 사유화라고 볼 수 있다. 이러한 방식의 사유화를 일반적인 사유화라고 지칭한다. 물론 원소유자가 종래 강제적으로 몰수된 원소유권을 다시 반환받지 않고 그에 상응하는 보상방식을 선택하는 경우에는 해당 목적물은 매각절차를 통하여 사유화의 대상이 되었다.

5) Gesetz zur Privatisierung und Reorganisation des volkseigenen vermögens (Treuhandgesetz).

6) Fischer & Schröter, "Die Entstehung der Treuhandanstalt" in Treuhandanstalt, Das Unmögliche Wegen, edited by W. Fischer, H. Hax and H. K. Schneider, Berlin: Akademievertag, 1993, S. 17-41.

「신탁법」 전문에는 신탁청의 설립목적에 대하여 규정하고 있다. 그 내용을 간략하게 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 종래 국가의 기업적인 경제행위를 단기간 내에 전면적으로 축소시킨다. 둘째, 다수기업의 경쟁력을 신속하게 제고시켜서 기존의 일자리를 보존해주고 동시에 새로운 일자리를 창출하는 것에 기여한다. 셋째, 대지, 토지 등의 생산자원을 경제적인 목적을 위하여 제공하여야 한다. 넷째, 인민소유의 재산(국유재산)에 대하여 철저한 조사를 하여야 하고, 이를 통하여 영리성을 분석하고 수익이 발생할 경우에는 경제의 구조적응 및 국가재정의 건전화 등을 위하여 우선적으로 사용하고, 일정한 기간이 경과한 후에는 화폐동맹에서의 2:1 교환비율에 의하여 감소된 저축자산의 액수에 상응하여 구동독의 저축자에게 국유재산에 대한 증권화된 지분권을 제공할 목적으로 설립되었다.<sup>7)</sup>

이러한 설립 목적을 달성하기 위하여 「신탁법」은 신탁청이 사회적 시장경제 원칙에 입각하여 종래 국유재산의 관리 및 사유화에 주력하도록 규정하였다(제2조 제1항). 그리고 기업의 정상화가 가능하다고 판단되는 경우에는 경쟁력이 있는 기업으로 전환시킨다. 동시에 이들의 사유화를 통하여 동독경제가 시장의 요구 등에 대응할 수 있도록 구조조정을 유도해야 한다. 또한 기업구조를 적절하게 해체, 분리, 합병, 분할 등을 통하여 시장성 내지 경쟁력이 있는 기업을 창출함으로써 효율적인 경제구조가 생성될 수 있도록 적극적으로 기여하여야 한다(제2조 제6항). 그리고 신탁청은 전술한 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우에는 사유화 추진과정에서 발생할 수 있는 예상수입 등을 고려하여 동서독 사이에 체결된 국가조약에서 규정되어진 범위 이내에서 기업의 재건을 목적으로 하여 융자를 받고 장기채권 등을 발행할 권한을 가진다(제2조 제7항). 또한 「신탁법」의 관련규정에 기하여 일정한 업무를 수행하여야 하는 신탁청의 정관을 살펴보면, 신탁청은 「신탁법」에 기하여 양도받은 국유재산을 사유화하고 매각하는 업무를 전담하도록 규정되었다. 이러한 목적을 달성하기 위한 신탁청의 업무범위는 다음과 같다. 첫째, 대부분의 기업체

7) Dites, J., "Privatisierung Strategien in den neuen Bundesländern", in ökonomische Erfolge und Misserfolge der deutschen Vereinigung-Eine Zwischenbilanz, edited by G.Gutmann, Jena u: Stuttgart, 1994, S. 37-57.

등에게 최대한 경쟁능력을 회복시켜줌으로써 기존의 근로자의 일자리 등을 보호하고 새로운 고용기회를 창출하여야 한다. 둘째, 시장의 상황 내지 조건에 부합하도록 각 기업의 정비 및 구조적응을 지원한다. 셋째, 효율적인 기업구조를 생성할 수 있도록 촉매역할을 하여야 한다. 이를 위하여 신탁청은 기업자문과 주식 및 기타의 재산을 시장가격으로 매각하여야 하고, 국내외의 투자자들이 구동독지역의 기업에 참여할 수 있도록 하여야 한다. 또는 기업정상화를 위한 다양한 제반사항을 수행하여야 하며, 기업을 자본시장에 공개하고 유가증권의 발행을 지원하여야 한다. 마지막으로 정상화가 가능하지 않은 기업을 해체하여야 한다(신탁청 정관 제2조 및 제3조).

한편, 신탁청은 귀속된 재산의 사유화 업무의 효율성을 높이기 위하여 특별자회사(Tochtergesellschaften)를 설립하게 되었다. 1990년 10월에는 상업부문의 사유화를 위한 유한회사를 설립하여 구동독의 상업조직에 소속되어 있었던 슈퍼마켓 체인, 호텔, 약국 등 국영으로 운영되었던 상업, 서비스업 부문의 소규모 영업장에 대한 사유화 업무를 전담시켰다. 이 회사는 1991년 여름에 담당임을 완료하고 해체되었다. 1991년 3월에는 각 기업들의 비업무용 부동산에 대한 매각 및 국가안전부, 구동독인민군부, 정당, 사회단체 등이 소유하였던 토지와 건물 등의 부동산에 대한 현금화 및 1933년에서 1945년 사이의 기간과 1949년에서 1989년 사이의 기간 동안에 국가권력에 의하여 몰수되었던 재산의 구소유권의 처리를 담당하는 '신탁청 부동산유한회사'를 설립하였다. 신탁부동산회사의 업무가 약 130만건으로 폭증함에 따라 1992년 중반에는 농업과 수산업용 토지의 매각과 임대 등의 처리에 관한 업무를 별도로 분리하여 '토지매각, 관리유한회사'가 담당하도록 하였다.<sup>8)</sup> 특히 주택사유화의 경우에는 대부분 신연방 주의 지방자치단체에 의하여 처리되었는데, 신탁청의 자회사인 신탁청 부동산유한회사는 기업과 관련된 주택을 사유화하였다. 신탁부동산회사가 사유화해야 할 주택은 기업소속 주택 15만동, 협동농장소속 주택 4만 5천동, 기타 공공주택 1만 5천동 등 대략 21만동이였다.<sup>9)</sup>

8) 유도진 외 3인, "독일통일 후 구동독지역 국유재산의 사유화실태연구", 『한국사회학』, 한국사회학회, 1998, 852면.

9) 유도진 외 3인, "독일통일 후 구동독지역 국유재산의 사유화실태연구", 868면.

### Ⅲ. 통일 후 북한지역 국유재산 사유화의 기본방향 및 전담기구의 설치방안

#### 1. 남북한 통일 후 북한지역 국유재산 사유화의 기본방향

남북한이 통일을 한 이후에 국가소유로 귀속되는 다양한 국유재산 중에서 특히 토지와 주택에 대한 사유화의 기본방향은 다음과 같은 점에 유의하면서 모색할 필요가 있다.<sup>10)</sup>

##### (1) 토지의 경우

국유재산 중에서 토지는 다음과 같은 점들을 고려하면서 그 사유화의 기본 방향을 설정하는 것이 타당하다.

첫째, 북한지역의 모든 토지에 대하여 국유화를 하는 것이 통일한국에 유익하다는 주장도 제시될 수 있다. 그런데 남한지역에는 종래대로 토지의 사적 소유를 인정하면서, 북한지역의 모든 토지에 대하여 국유화를 채택하는 것은 타당하지 않다. 자국의 특정지역이 아닌 국토의 절반부분에 해당하는 지역에 대하여 완전히 상이한 토지제도를 유지하고 있는 사례는 존재하지도 않고 또한 그와 같은 분리된 토지제도를 운용할 실익도 없다. 통일한국이 지향해야 할 토지제도의 재편방향은 우선 농민들의 농지에 대한 소유욕을 반영하는 것이어야 한다. 왜냐하면 시대와 장소를 불문하고 생산수단인 농지에 대한 농민들의 강한 소유욕은 다른 재산권과는 다른 특이성이 존재하기 때문이다. 그리고 통일 직후 농민들의 즉각적인 지지를 통하여 사회 안정을 조속하게 유지할 필요도

10) 통일한국이 채택해야 하는 토지 및 주택사유화의 기본방향에 대해서는 주로 다음의 것을 참고한 것이다. 김성욱, “남북한의 통일 이후 북한주택의 사유화에 관한 민사법적 고찰”, 『법과정책』, 제주대학교 법과정책연구소, 2014; 김성욱, “해방 이후 북한지역에서의 토지소유제도의 재편과정에 관한 민사법적 고찰”, 『민사법이론과 실무』, 민사법이론과 실무학회, 2013; 김성욱, “통일한국의 부동산소유제도의 재편방향-주택 및 토지를 중심으로-”, 『법학연구』, 경상대학교 법학연구소, 2013.



있다는 점을 고려한다면 농지의 경우에는 현재의 북한농민들에게 사적 소유를 허용해주는 방향으로 입법논의를 진행하는 것이 타당하다. 다만, 소유권의 분급 시점과 관련해서는 즉시 소유권을 분급하는 방식보다는 우리나라의 1950년 농지개혁법과 유사하게 일정기간동안 균분상환의 방식을 채택하여 북한주민들이 자본주의체제를 이해할 때까지 잠정적으로 소유권을 유보하는 방식을 채택하는 것을 고려할 필요가 있다. 둘째, 북한지역의 농민들은 아직 개인농 및 시장경제에 대한 경험이 부족하고 또한 국가중심의 수동적인 계획경제하에 있었기 때문에 북한의 토지를 개인농 중심으로 단순하게 분배할 경우에 북한농업의 자본화 및 농업생산성의 향상은 기대할 수 없다. 따라서 대규모의 기업농으로 할 경우에 보다 효율적인 경우와 개인 자작농으로 농지를 분배하여도 그 효율성이 기대될 수 있는 경우를 분리하여 검토되어야 한다. 전자의 경우에는 농지를 분할하여 개인소유권의 대상으로 하는 것보다는 농지의 출자에 의한 공동사업의 경영을 목적으로 하는 공동소유형태인 합유적 조합을 설립하는 것이 타당하다. 셋째, 농지를 제외한 기타 토지의 경우에는 국토종합개발계획을 고려하여 도로·철도 등의 사회간접자본의 경우와 도시개발을 위한 토지의 경우에는 국·공유화시키고 그 이외의 토지는 점진적으로 사유화하는 방향에서 토지소유제도를 재편할 필요성이 있다.<sup>11)</sup> 넷째, 몰수재산권의 해결문제<sup>12)</sup>와 관련하여 통일 이후에 원물반환이든 금전보상이든 토지소유권의 회복을 인정하기 위해서는 소유권의 존재를 객관적으로 확인할 수 있는 공부(公簿)의 존재가 전제되어야 한다. 그러나 북한에는 분단 당시의 토지소유권의 진정성을 증명할 수 있는 공부(公簿)가 존재하지 않은 것으로 보인다. 이러한 상황은 소유권 회복을 인정하기 어려운 중대한 사유에 해당한다. 특히 하나의 독일이 분단된 이후에 통일국가를 이룩한 경우와 우리나라의 상황은 전혀 다르다는 점이 고려되어야 한다. 즉

11) 김성욱, “한국의 통일과 토지소유제도의 재편”, 『비교사법』, 한국비교사법학회, 2006, 156면.

12) 몰수재산권의 해결방법과 관련하여 통일한국은 원물반환의 방법보다는 보상론이 더 정의관념에 부합하고, 기본적으로는 전면적 보상설에 찬동하되 구체적으로 그 보상기준에 관하여는 농지의 경우는 남한의 토지개혁의 경우에 준하여 보상하고, 산림이나 도시토지의 경우는 국토개발계획실시와 더불어 몰수 당시의 가치를 기준으로 한 보상이 상당의 대토보상 등을 적절히 활용할 것을 제안하는 견해도 있다. 이와 관련한 자세한 내용은 다음의 것을 참고할 것. 이상천, “통일한국의 토지소유제도론”, 『동아법학』, 동아대학교 법학연구소, 2015.

우리나라의 경우에 한일병합조약에 기하여 대한제국이 강제적으로 해체된 이후에 1945년 해방을 맞이하였지만, 종래의 대한제국으로 회복되지 못하고 사실상 무정부상태에서 다시 이민족이 개입하게 되었다. 그 이후에 남북한 지역에 정치사상을 달리하는 권력조직이 각각의 지역에서 헌법에 기한 정부조직을 구성하고, 장기간 동안 각각의 지역을 통치하고 있을 뿐만 아니라, 현재 국제사회에서 국가성(국민, 영토, 주권)을 인정받고 있다는 점을 고려한다면, 통일독일과 우리의 상황은 전혀 다른 것으로 보인다. 따라서 남북한의 각각의 지역에서 특정한 정치권력이 자본주의 소유제도와 사회주의 소유제도를 정립하기 위하여 시행하였던 일련의 재편행위는 모두 유효한 것으로 평가할 필요가 있다. 통일한국은 전술한 점을 고려하면서 몰수재산권의 문제를 접근해야 할 것이다.

## (2) 주택의 경우

국유재산 중에서 주택은 다음과 같은 점들을 고려하면서 그 사유화의 기본 방향을 설정하는 것이 타당하다.

첫째, 통일한국은 북한주민들이 종래와 같이 북한지역의 주택에서 계속적으로 거주할 수 있는 환경을 마련해 주어야 한다. 통일독일을 살펴보면 실업 및 실업에 대한 가능성과 같은 경제적인 요인에 의하여 적지 않은 사람들이 서독으로 이주하였다. 이러한 점을 고려한다면 북한주민들이 종래의 직장 내지 협동농장 등에 고용될 수 있는 환경을 유지시키는 것이 무엇보다 필요하다. 따라서 종래 통일독일의 사례와 같이 효율성에만 초점을 두면서 기업사유화를 단행할 것은 아니고, 기업 등의 회생에 오히려 초점을 두면서 사유화의 기본방향을 설정하는 정책을 채택할 필요가 있다. 또한 북한주민에게 유리한 통화통합과 고임금정책 등을 배제하는 정책도 함께 채택할 필요가 있다. 왜냐하면 통일독일의 경우에는 정치적 결단에 기초하여 무리하게 통화통합(1대 1 비율)을 실시함으로써 통일 초기에 동독산업의 경쟁력이 급속하게 저하되었고, 결과적으로 대량실업의 발생과 함께 대량이주현상이 발생하였기 때문이다.<sup>13)</sup>

13) 김창권, “독일 통일 이후 구동독지역 인구가동 및 인구변화와 한반도 통일에 주는 정책적 시사점”, 『경상논총』, 한독경상학회, 2010, 51면.

둘째, 북한주택의 사유화의 기본방향은 통일한국의 사회적 및 정치적 안정에 기여할 수 있도록 통합적인 시각에서 설정해야 한다.<sup>14)</sup> 현재 북한주민은 소비를 목적으로 하는 개인적 재산을 제외하고, 대부분의 재산은 사회주의 계획경제하의 관리원칙에 의하여 국가 및 협동단체 등의 소유로 귀속되어 있다. 따라서 남한주민에 비하여 자본주의하의 소유의식과 자본축척의 경험이 없다는 점을 고려한다면, 장래 북한주민의 재산형성 및 유지관리 등에 있어서 상당한 어려움이 발생할 것으로 예견된다. 이러한 점을 고려하여 통일과정에서 북한주민들에게 자본주의시스템, 자본축척의 의미, 금융제도, 재산유지관리 등에 대하여 이해를 제고시킬 수 있는 다양한 입법정책 및 관련프로그램이 개발되어야 할 것이다. 이러한 전제조건들이 충족되지 않은 상태에서 북한주택의 사유화를 진행하게 되면, 독일의 사례와 유사하게 결과적으로 자본력이 풍부한 남한의 주민이나 기업 등에게 주택소유권의 대부분이 이전될 것으로 생각한다.

셋째, 북한주택의 사유화 방향은 북한주민의 거주환경을 종래와 같이 보호할 수 있는 방향에서 접근할 필요가 있다. 다만 국가기관 소속의 고위직 등이 사실상 다수의 주택을 보유할 가능성도 있는데, 이들에 대해서도 종래와 같이 사유화의 귀속주체로서 다수의 주택소유권을 취득하도록 하는 것은 타당하지 않다. 따라서 북한주택의 사유화의 범위를 설정하는 문제와 사유화 이후에 소

14) 통일한국이 사회적 및 정치적 안정을 달성하기 위해서는 특히 통일비용을 최소화할 수 있는 방안이 모색되어야 한다. 독일의 경우를 살펴보면, 공공부문의 이전지출을 기준으로 할 경우, 1991년부터 1999년까지 동독의 1인당 GDP가 서독의 33%에서 63%로 증가하는 동안 통일 비용은 약 1조 6천억 마르크가 지출된 것으로 추산된다. 이는 연간 서독 GDP의 약 6%가 동독에 이전되었음을 의미한다. 여기에 민간부문까지 합하면 서독 GDP의 약 7-8%에 이를 것으로 추정된다. 이렇게 대규모 자금이 지출된 것에는 소비성 사회보장지출의 영향이 적지 않았다. 총 이전지출 가운데 사회간접자본 투자는 12% 수준이었던 반면 사회보장은 전체의 51%를 차지하였다. 동독 주민들의 서독 이주를 막고 서독 주민에 대한 상대적 박탈감을 줄이는 과정에서 각종 보험 및 실업급여 등 사회보장 관련 지출이 크게 늘어나게 되었다. 자금조달은 연방정부 및 주정부가 전체 금액의 약 70%를 담당하였다. 연방정부의 재정 수지는 1989년 거의 균형에 가까운 흑자였던 것이 1990년 통일 이후 10년간 GDP의 약 3% 적자로 악화되었다. 부채를 통한 자금조달이 늘면서 연방정부의 이자부담 규모도 GDP의 1.5% 수준에서 약 2.4%로 증가하였다. 연간 정부지출의 10%가 넘는 금액이었다. 이러한 독일의 사례를 참고하여 통일 직후 북한주민을 위한 사회보장지출의 적절 범위 및 예산편성의 문제에 대하여 보다 면밀한 접근이 있어야 할 것이다(신민영 외 1인, “독일 통일로 본 통일경제의 주요이슈”, 『LG Business Insight』 1335호, LG경제연구원, 2015, 15-16면).

유권의 분급문제는 분리해서 처리하는 것이 적절한 소유권의 재판이라고 생각한다. 이러한 점을 고려한다면, 통일 후 북한주택의 사유화 및 소유권의 분급과 관련한 특별법을 제정할 경우에는 1가구 1주택의 원칙을 규정하면서, 단서규정에 주택소유권의 귀속이 부정되는 경우를 예시하는 내용이 적절할 것으로 생각한다. 예를 들어 주택소유권의 귀속이 부정되는 경우로는 불법적으로 다수의 주택을 보유한 경우, 북한당국에 등록하지 않고 사실상 점유하고 있는 경우가 해당될 것이지만, 그러한 경우에도 형식적으로 판단하여 결정할 것은 아니고, 점유자의 신분, 경제수준·취득경위 등 제반사정을 종합적으로 고려하여 소유권의 귀속문제를 접근할 필요가 있다.

넷째, 북한주택의 사유화 문제는 북한지역에 소재하고 있는 전체 주택을 대상으로 하는 것이지만, 노후화의 정도에 따라 즉시 철거가 필요한 주택도 상당할 것으로 생각한다. 따라서 북한주택의 현황을 면밀하게 조사하여 노후화의 정도가 심각한 경우에는 건설전문가 등의 자문을 참고하여 당해 주택의 철거를 신속하게 결정할 필요가 있다. 그리고 철거예정 주택에 거주하고 있는 자의 경우에는 주택사유화조치 이후 소유권의 분배과정에서 우선적으로 고려하여 주거문제를 해결해 주는 방식도 고려되어야 할 것이다. 이러한 점을 고려한다면, 통일한국의 부동산사유화 정책은 통일 이전에 '선계획 후사유화 원칙'을 채택할 필요가 있으며,<sup>15)</sup> 특히 주택사유화의 기본계획에서는 북한정권이 보유하고 있는 국가공부상의 주택현황과 실제의 주택현황의 일치여부를 정확하게 대조하고, 또한 당해 주택의 노후화 정도 및 수선가능성 여부와 수선기간 등을 건설전문가 등의 자문을 통하여 관련문서에 기록할 필요가 있다. 그리고 노후화의 정도를 고려한 수선비용에 소요되는 금액을 예측하여 관련 문서에 기록하는 것도 필요할 것으로 생각한다.

다섯째, 북한주택의 사유화 문제는 현재의 북한주민을 대상으로 하는 것이지만, 장래 북한토지의 사유화 및 주택건설과 보급문제 등과도 연결되기 때문에 거시적이면서 사회법적 차원에서 접근하는 것이 타당하다. 만약 도시기반 시설에 대하여 민간자본을 참여시킬 경우에는 재정지원과 함께 세제지원의

15) 최천운, “통일한국의 부동산사유화 정책방향 연구 : 체제전환국 사례를 중심으로”, 국토계획, 대한민국토·도시계획학회, 2015, 84면.

방안도 검토할 필요가 있다. 왜냐하면 북한지역에 대한 개발을 전적으로 국가가 주도할 수 없는 재정적 한계가 있기 때문이다.<sup>16)</sup>

## 2. 남북한 통일 후 북한지역 국유재산 전담기구의 설립방안

남북한의 통일 후 북한지역의 국유재산을 관리하기 위한 전담기구를 어떠한 방식으로 설립할 것인지를 관련하여 종래에 관련연구가 미미한 실정이었다. 그런데 북한지역 국유재산의 전담기구의 형태를 어떠한 방식으로 채택할 것인지를 따라 소요예산 및 인력충원의 문제 등 적지 않은 문제가 발생할 가능성이 있다는 점에서 신중하게 접근할 필요가 있다.<sup>17)</sup>

### (1) 국유재산 총괄청 산하 공적 기관 설립방안

통일이후 북한 전 지역에 소재하고 있는 주택 등 국유재산을 관리하는 것을 목적으로 전담기구를 설립하는 것이므로, 국유재산의 총괄청 산하에 별도의 공적 기관을 설립하는 방안을 고려할 필요가 있다. 이러한 방안을 채택할 경우에 특수법인의 형태로서 공사와 공단의 형태를 생각해 볼 수 있는데, 공사와 공단은 소유구조, 법인 성격, 설립목적 등에 있어서 상이한 점이 있다.

#### \* 공사와 공단의 차이점<sup>16)</sup>

구 분	공 사	공 단
소유구조	• 정부+민간 출자	• 정부 출연 등(100% 정부지분)
법인성격	• 법인화된 공공기업	• 법인화된 행정기관
설립목적	• 경제적 급부의 생산	• 행정업무의 능률적 수행

16) 경제발전에 영향을 미치는 핵심영역은 바로 기반시설일 것이다. 기반시설 중에서 북한경제의 회생을 위하여 시급한 과제는 생산과 관련된 산업입지, 에너지 공급시설, 교통시설 등의 개발이다(권기철, “통일을 지향한 북한지역 국토개발 과제”, 『국토계획』 제49권 제5호, 대한국토·도시계획학회, 2014, 11면).

17) 국유재산관리체계를 단일기관에 의한 집중관리 방안과 현행 관리체계의 보완 즉 위탁기관의 위탁 확대방안의 장단점에 대해서는 다음의 것을 참조할 것. 한국법제연구원 편, 『국유재산관리체계 개선방안에 관한 연구』, 2009, 111-121면.

	- 공공적인 경제수요 충족 (공공성+이윤창출)	(행정의 효율성)
업무관계	• 독립사업 경영(완전성)	• 특정사무의 수탁(한정성)
주요특징	• 공공부문의 경제적 생산을 목적으로 하는 공공기업의 성격 • 인사와 재무상 독립성이 공단에 비해 강함 - 자체 수입으로 비용 충당	• 정부나 지자체로부터 일정업무를 위임받아 수행 • 일반적으로 이윤창출을 목적으로 하지 않음 • 사실상 準행정기관의 성격이 강함

일반적으로 국유재산의 관리는 경제적 이익의 창출 보다는 공공성에 초점이 있기 때문에, 공사보다는 準행정기관의 성격이 강한 공단의 형태가 상대적으로 적합하다. 그리고 총괄청 산하에 귀속되는 국유재산의 관리, 처분업무를 전담하는 전국단위 조직의 관리기관(예: 통일재산관리공단)을 신설할 경우의 장단점은 다음과 같다. 첫째, 국유 일반재산에 대한 집중관리에 따라 종합적·장기적 관점에서 관리가 용이하다. 둘째, 기존 전문 인력과 시스템의 집중 및 확보 등 국유재산 관리에 조직역량을 집중함으로써 관리의 효율성 및 전문성을 제고할 수 있다. 셋째, 국유재산 전담기구로서의 업무경험과 노하우를 항구적으로 축적할 수 있는 체계를 확립할 수 있다. 넷째, 총괄청 산하기관으로서 귀속재산 관리의 일원화에 따라 총괄청과의 긴밀한 업무협조 및 체계가 용이하며 전체적인 관점에서 관리의 효율성을 증대할 수 있다. 그러나 다음과 같은 단점도 있다. 첫째, 기존 인력 및 업무노하우가 사장될 우려가 있다. 즉 위탁기관(예: 한국자산공사)의 경우 부동산 관련업무 전문기관으로 다년간의 국유재산관리 업무경험과 전문인력, 전산시스템 및 업무 노하우 등을 보유하고 있는데, 별도의 전담기구의 신설로 상기와 같은 위탁기관의 전문성과 업무체계가 사장될 수 있다. 둘째, 전담기구 설립과 함께 관리인력 충원 및 실무교육 실시, 업무처리를 위한 전산시스템 구축 등 업무체계를 정비하는데 상당한 시간 소요될 수 있다. 따라서 전담기구 설립초기 업무공백에 따른 관리부실 및 혼란 발생이 불가피하며, 이는 결과적으로 상당한 비용과 행정력이 낭비될 수 있다. 셋째, 전담기구 신설시 사무공간 확보, 각종 사무용집기, 비품 구입 및

18) 한국법제연구원 편, 『국유재산관리체계 개선방안에 관한 연구』, 2009, 125면.

전산시스템 구축 등에 막대한 재원이 소요될 있다. 만약 기존 위탁기관의 조직, 인력과 함께 사무공간, 사무용집기, 비품 및 전산시스템 등을 승계, 활용한다면 직접적인 재정투입 규모를 절감할 수 있다.<sup>19)</sup>

특히 통일독일의 사례에서 살펴본 것처럼, 체제전환과정에서 귀속된 국유재산을 관리하는 문제는 이익창출보다는 공공성의 측면에서 접근하는 것이 타당하므로 만약 별도의 전담기관을 설립하는 방안을 채택할 경우에는 공단의 형태가 적합하다. 그리고 이사회는 최고의사결정기구라고 할 수 있는데, 통일독일의 사례를 참고하면 통일독일의 신탁청은 이사회를 통하여 국유재산을 관리하였으며, 총재와 5년 임기의 4명의 이사로 구성되었다<sup>20)</sup> 그런데 우리나라의 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제2조 제2항에 의하면, “공공기관에 대하여 다른 법률에 이 법과 다른 규정이 있을 경우 이 법에서 그 법률을 따르도록 한 때를 제외하고는 이 법을 우선하여 적용한다.”라고 규정하고 있다. 따라서 통일시 동법이 개정되지 않는다면 공단의 최고 의사결정기구 및 임원 등 지배구조 관련 사항은 「공공기관의 운영에 관한 법률」 규정이 적용된다. 동법 제18조에 따라 이사회는 기관장을 포함한 15인 이내로 구성해야 하고,<sup>21)</sup> 이사는 상임 및 비상임으로 구분하고 기관장을 포함한 상임이사는 이사 정수의 1/2 미만으로 구성해야 한다.<sup>22)</sup> 공단은 동법 제5조제3항의 기준에 의하면 “위탁집행형 준정부기관”으로 분류되기 때문에, 이때 의장은 기관장이 된다.<sup>23)</sup> 독일의 경우를 살펴보면 통일독일의 신탁청은 과도한 업무부담을 줄이기 위하여 각 지역별로 신탁청 지사(THA-Niederlassungen)를 설립하여 중소규모의 인민소유기업을 대상으로 하여 사유화와 관련한 다양한 업무를 수행하도록 하였다. 신탁청 지사(THA-Niederlassungen)는 초기에는 동독지역 14개 지구(Bezirk)

19) 한국법제연구원 편, 『국유재산관리체계 개선방안에 관한 연구』, 121면.

20) 통일독일 신탁청 이사회의 총재와 이사는 관리위원회에서 임명되며(신탁법 제3조 제2항), 이사회는 대외적 또는 법적으로 신탁청을 대표한다(신탁법 제3조 제1항, 신탁청 정관 제11조 제2항). 또한 이사회는 신탁법과 내각에 의해 비준된 규정과 업무규정에 따라 신탁청의 업무를 시행하고, 관리위원회가 의결한 내용을 집행할 의무가 있다(신탁청 정관에 관한 내각결정 제12조 제1항).

21) 공공기관의 운영에 관한 법률 제18조 제1항.

22) 공공기관의 운영에 관한 법률 제24조.

23) 공공기관의 운영에 관한 법률 제18조 제4항.

별로 각 1개씩 설치되어 과거 지역단위로 관리되던 콤비나트, 국유기업, 농장 생산자 협동조합 등을 관리하였는데, 이후 신탁청 지사는 14개 지역 외에도 베를린에도 설립되어 총 15개가 되었다.<sup>24)</sup> 지사에는 원칙적으로 종업원 1,500명 미만인 신탁기업을 배정했으며, 귀속작업은 1990년 11월에 시작되어 1991년말에 완료되었고, 베를린의 신탁청 본부는 직원이 1,500명 이상인 모든 기업, 동독 상점의 사유화를 위한 회사, 과거 국가안전부의 자산과 정당들의 자산을 직접 관리하였다. 신탁청의 각 지사들은 최대한 독립적으로 운영되는 단위조직이므로 지사장(Niederlassungsleiter)의 역할이 매우 중요하였다. 지사장에는 구신탁청 시절의 지사장들이 전원 해임되고 새로 임명하게 되었는데, 이들 대부분은 서독에서 일정기간 중소기업 경영경험이 있는 관리자 중에서 선발되었다.

전술한 독일의 경우를 참고한다면 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있다. 첫째, 북한의 경우에는 현재 평양직할시, 2개의 특별시(남포, 나선), 9개의 도로 행정구역이 편제되어 있기 때문에 이를 기준으로 12개 정도의 지역사무소(지사)를 설립하는 방안을 검토할 필요가 있다. 둘째, 남북한 통일이후 국유재산의 관리전담기구로서 별도의 신탁청의 형태를 채택할 경우에는, 업무의 효율성 때문에 독일과 유사하게 각 행정구역에 지사를 설치하여야 할 것이다. 그런데 독일의 경우에는 기업사유화에 초점을 두었기 때문에 지사장의 경우에는 중소기업 경영경험이 있는 관리자 중에서 지사장을 선발하였지만, 통일한국의 경우에는 귀속재산이 북한 전체의 부동산을 포함하고 있다는 점에서 지사장의 자격을 독일과 유사하게 선정할 필요는 없다고 생각한다.

## (2) 위탁기관 중심의 단일화 방안

한국자산관리공사, 한국토지공사 등과 같은 위탁기관은 전국단위 조직을 구축하고 있으며, 국유재산 관리에 있어서 전문성을 갖추고 있는 등 국유재산 관리의 효율성 및 전문성 측면에서 우위에 있다. 또한 별도의 법령 제정 또는 개정의 절차 없이 현행 법령의 체계하에서 총괄청의 정책 결정만으로도 시행

24) 베를린, 쾰른, 뉘른베르크, 드레스덴, 에르푸르트, 프랑크푸르트/오데르, 게라, 할레, 라이프치히, 마그데부르크, 노이브란덴부르크, 포츠담, 로스토크, 슈베린, 쥘



이 가능하다는 장점이 있다. 예를 들어 위탁기관인 한국자산관리공사에 일괄 위탁하여 관리하는 방식을 채택할 경우에는, 국내 최대 국유재산 관리기관으로서 전문인력, 업무경험, 노하우 및 시스템 활용이 가능하고, 본사 및 8개 지방에 걸쳐 관리 인력을 보유하여 전국적인 조직망도 갖추고 있는 장점이 있지만, 위탁의 법적 한계로 책임경영 구현에 한계가 있으며, 의사결정시 공공성보다는 공사의 사업성을 최우선시 할 수 있다는 단점이 있다.<sup>25)</sup>

### (3) 검토

별도의 공적기관 설립방안을 채택할 경우에는 기존 위탁기관의 업무경험 및 노하우 등이 사장될 우려가 있으며, 기관 신설에 따른 많은 인력과 재원이 소요되며, 기관 신설 후 업무체제 정비에 상당한 기간이 소요됨에 따라 업무 공백과 혼란이 우려되고, 설립 초기 국유재산 관리업무에 대한 경험 및 노하우 부족에 따라 업무추진에 많은 어려움이 예상된다. 이에 반하여 위탁기관 중심의 단일화 방안을 채택할 경우에도 위탁의 법적 한계로 책임경영 구현에 한계가 있으며, 의사결정시 공공성보다는 공사의 사업성을 최우선시 할 가능성이 있다는 문제가 있다. 따라서 독일의 사례를 참고하면서도, 우리나라의 종래 국유재산관리체계의 장점과 순기능이 최대한 실현될 수 있는 방향에서 국유재산의 전담기구 및 사유화 절차를 진행하는 것이 효율적이라고 생각한다. 즉 독일과 다르게, 통일한국은 재산권의 원상회복에 초점을 두기 보다는 북한 지역의 국유재산의 현황 파악에 초점을 두면서 전면적인 국유화 원칙을 채택하면서, 현재의 점유자의 법적 지위를 고려하는 방안을 채택한다면 별도의 전담기구(예: 통일재산관리공단)를 설립하지 않더라도 사유화의 목표를 달성할 수 있다고 생각한다.

25) 한국법제연구원 편, 『국유재산관리체계 개선방안에 관한 연구』, 112면.

## IV. 결 론

지금까지 북한지역 국유재산의 사유화 및 전담기구의 설치문제 등에 대하여 검토하였다. 그 주요한 내용을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 토지 중에서 농지의 경우를 살펴보면, 북한지역의 농민들은 아직 개인 농 및 시장경제에 대한 경험이 부족하고 또한 국가중심의 수동적인 계획경제 하에 있었기 때문에 북한의 토지를 개인농 중심으로 단순하게 분배할 경우에 북한농업의 자본화 및 농업생산성의 향상은 기대할 수 없다. 따라서 농지의 분배는 대규모의 기업농으로 할 경우에 보다 효율적인 경우와 개인 자작농으로 농지를 분배하여도 그 효율성이 기대될 수 있는 경우를 분리하여 검토되어야 한다. 그러나 농지를 제외한 기타 토지의 경우에는 국토종합개발계획을 고려하여 도로·철도 등의 사회간접자본의 경우와 도시개발을 위한 토지의 경우에는 국·공유화시키고 그 이외의 토지는 점진적으로 사유화하는 방향에서 토지제도를 재편할 필요성이 있다.

둘째, 주택의 경우를 살펴보면, 통일한국은 북한주민들이 종래와 같이 북한 지역의 주택에서 계속적으로 거주할 수 있는 환경을 마련해 주어야 한다. 따라서 통일독일의 사례와 같이 동독주민에게 유리한 통화통합과 고임금정책 등은 배제하는 정책을 채택할 필요가 있다. 왜냐하면 통일독일의 경우에는 정치적 결단에 기초하여 무리하게 통화통합(1대 1 비율)을 실시함으로써 통일 초기에 동독산업의 경쟁력이 급속하게 저하되었고, 결과적으로 대량실업의 발생과 함께 대량이주현상이 발생하였기 때문이다. 또한 북한주택의 사유화의 기본방향은 통일한국에 사회적 및 정치적 안정에 기여할 수 있도록 통합적인 시각에서 설정해야 한다. 마지막으로 북한주택의 사유화의 범위를 설정하는 문제와 사유화 이후에 소유권의 분급문제는 분리해서 처리하는 것이 적절한 소유권의 재편이라고 생각한다. 따라서 통일 후 북한주택의 사유화 및 소유권의 분급과 관련한 특별법을 제정할 경우에는 1가구 1주택의 원칙을 규정하면서, 단서규정에 주택소유권의 귀속이 부정되는 경우를 예시하는 내용이 적절할 것으로 생각한다.

셋째, 북한지역의 주택 등 국유재산을 관리하기 위한 전담기구를 어떠한 방식으로 설립할 것인지가 문제된다. 독일과 다르게, 통일한국은 재산권의 원상 회복에 초점을 두기 보다는 북한지역의 국유재산의 현황과악에 초점을 두면서 전면적인 국유화 원칙을 채택하면서, 현재의 점유자의 법적 지위를 고려하는 방안을 채택한다면 별도의 전담기구(예: 통일재산관리공단)를 설립하지 않더라도 사유화의 목표를 달성할 수 있다고 생각한다.

## 참고문헌

- 권기철, “통일을 지향한 북한지역 국토개발 과제”, 『국토계획』 제49권 제5호, 대한국토·도시계획학회, 2014.
- 김성욱, “남북한의 통일 이후 북한주택의 사유화에 관한 민사법적 고찰”, 『법과정책』, 제주대학교 법과정책연구소, 2014.
- 김성욱, “한국의 통일과 토지소유제도의 재편”, 『비교사법』, 한국비교사법학회, 2006.
- 김성욱, “통일한국의 부동산소유제도의 재편방향-주택 및 토지를 중심으로-”, 『법학연구』, 경상대학교 법학연구소, 2013.
- 김성욱, “해방 이후 북한지역에서의 토지소유제도의 재편과정에 관한 민사법적 고찰”, 『민사법이론과 실무』, 민사법이론과 실무학회, 2013.
- 김창권, “독일 통일 이후 구동독지역 인구이동 및 인구변화와 한반도 통일에 주는 정책적 시사점”, 『경상논총』, 한독경상학회, 2010.
- 송태수, “통독 과정에서 신탁청에 의한 사유화 정책과 그 대안”, 『한국정치학회보』 제34권 제4호, 한국정치학회, 2001.
- 신민영 외 1인, “독일 통일로 본 통일경제의 주요이슈”, 『LG Business Insight』 1335호, LG경제연구원, 2015, 15-16면).
- 유도진, “독일통일 후 구동독지역 국유재산의 사유화실태연구”, 『한국사회학대회 논문집』, 한국사회학회, 1998.
- 유도진 외 3인, “독일통일 후 구동독지역 국유재산의 사유화실태연구”, 『한국

- 사회학』, 한국사회학회, 1998.
- 이봉기, “통일독일연구: 신탁청의 설립과 동독 국영기업을 둘러싼 부정행위-  
화폐통합시 동서독 모두 사기행위 만연”, 『통일한국』 제15권 제6호, 평  
화문제연구소, 1997.
- 이봉기, “통일독일연구: 신탁청의 유산”, 『통일한국』 제13권 제5호, 평화문제  
연구소, 1995.
- 이상천, “통일한국의 토지소유제도론”, 『동아법학』, 동아대학교 법학연구소,  
2015.
- 정용길, “통일독일의 사유화 정책과 그 휴유증”, 『사회과학연구』, 동국대학교  
사회과학연구원, 2009.
- 최천운, “통일한국의 부동산사유화 정책방향 연구 : 체제전환국 사례를 중심  
으로”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2015.
- 한국법제연구원 편, 『국유재산관리체계 개선방안에 관한 연구』, 2009.
- Dites, J., “Privatisierung Strategien in den neuen Bundesländern”, in ökonomische  
Erfolge und Misserfolge der deutschen Vereinigung-Eine Zwischenbilanz,  
edited by G.Gutmann. Jenau: Stuttgart, 1994.
- Fischer & Schröter, “Die Entstehung der Treuhandanstalt” in Treuhandanstalt,  
Das Unmögliche Wegen, edited by W. Fischer, H. Hax abd H. K.  
Schneider, Berlin: Akademievertag, 1993.
- Rüdiger Liedtke(Hrsg.), “Die Treuhand und die zweite Enteignung der  
Ostdeutschen”, München, 1993.

[Abstract]

**The Legal Matters in connection with the Privatization and  
the Management of National Property in North Korea**

Oh, Mi-Jin

*College Lecturer, Department of Law, Jeju National University*

Kim, Sung-Wook

*Professor, Law School, Jeju National University*

The title of this thesis is 'The Legal Matters in connection with the Privatization and the Management of National Property in North Korea'. It would be meaningful to logically verify how to reorganize the management system of national property in North Korea and what aspects to consider for the reorganization in the process of systematic unification when two Koreas come to unify in the future. Of course, it would be difficult at the present moment to predict exactly what problems may arise in the future. However, there should be efforts to find solutions for problems related to regulation of public order so that the risk of causing unreasonable consequences can be minimized. Since the management system of national property in North Korea is not something that is being newly developed but is a system which has evolved along with the history of mankind, a thorough examination of past problems can lead to a future legal system that is more rational and accords with substantial justice. Therefore, to rationally reorganize the management system of national property in North Korea for unified Korea, it is necessary to evaluate how this system has changed through the years. Particularly, the modernization process of the management system of national property in North Korea would have a significant relationship with

the reorganization of the system for unified Korea. To reorganize the management system of national property for unified Korea, it is necessary to examine the historical development process of the past system. I explained about the main contents of the management system of national property in North Korea and dealt with the important contents of the management system of national property in North Korea and suggested especially the problems and improvements in connection with the legal matters in connection with the privatization and the management of national property in North Korea.

**Key words** : national property, privatization of national property, the management of national property, housing, land, North Korea