

통일한국의 부동산사유화 정책방향 연구*

- 체제전환국 사례를 중심으로 -

A study on the Real Estate Privatization Policy in the Korean Peninsula

- Focused on the Transition Countries's case -

최천운**

Cheonwoon Choi

Abstract

Recently the government established the Presidential Committee for Unification Preparation and accelerated the process of the unification for North and South Korea. North Korea has also strengthened the level of openness in economy both internally and externally and this is meaningful in the distinction of practical and specific aspects because this is not like the limited and passive open-door policy that was assumed in the past.

Related to this subject, the North Korean region's real estate privatization, which is currently national and public property, is an important problem, and help can be received in configuring policy directions by reviewing transition cases of foreign countries. However, previous studies that held the topic of transition country privatization inclined to focus of corporate privatization hence additional case studies for land and housing privatization are necessary. The purpose of this study is to systematically analyze the transition countries' cases in the current perspective to obtain the course of North Korean economic reform and policy direction for real estate privatization in a unified Korea.

키 워 드 ▪ 사유화정책, 체제전환국, 주택사유화, 토지사유화

Keywords ▪ Privatization Policy, Transition Country, House Privatization, Land Privatization

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

올해로 한반도가 분단된 지 70주년을 맞는다. 우리의 통일모델로 자주 거론되는 독일도 분단 시기가 46년으로 반세기를 넘지는 않는다.

정부는 최근 통일준비위원회를 구성하여 한반도 통일 준비에 박차를 가하고 있는 실정이다. 또한 북한도 대내외 경제개방에 대한 의지를 보이고 있

는데, 이는 북한이 과거에 취했던 제한적·소극적인 개방정책과는 달리 보다 구체적이고 실용적이라는 측면에서 차별성을 갖는다고 볼 수 있다.

특히 지난 1989년 소비에트 연방 공화국의 해체 이후 중·동부유럽 사회주의 국가 및 중국 등 아시아 국가들은 체제전환을 전면 또는 부분적으로 완료하였거나 현재에도 추진 중인 상황이다. 전환(transition) 이후 대부분의 사회주의 국가들은 경제적인 변화기를 겪고 있으며 특히 시장경제체제의 도입이 트렌드로 자리 잡는 경향을 보이고 있는 실

* 본 논문은 2014년 10월 대한국토도시계획학회 추계학술대회에서 발표한 논문(체제전환국의 부동산 사유화정책 사례 연구)을 수정·보완한 것임.

** Presidential Committee for Unification Preparation (choicheonwoon@daum.net)

정이다.

이와 관련하여 지난 '90~'00년대 초반까지 체제 전환국에 대한 학계의 체제전환에 대한 이론 및 사례연구가 활발히 진행되었다.

현재 러시아, 중·동부 유럽, 아시아 등 체제전환국들의 전환이 마무리되어 가는 시점과는 달리 북한은 과거 폐쇄형에서 적극적 개방의 움직임을 보이고 있다. 이렇게 북한의 시장경제 부문이 활성화되는 추세 속에 이미 체제전환을 이론 해외의 사례들은 한반도의 미래를 예측하고 다가올 통일을 대비하는 데 매우 유용하게 활용될 수 있다.

통일을 이룩한 독일이나 체제가 전환된 동구권 국가들에 있어 주택 등 부동산 부문에 관한 정책순위는 매우 높았다. 통일 독일의 경우 동독지역 산업재건 투자 다음으로 중요했으며, 동구권에서는 주택반환 및 주택사유화⁴⁾가 전환 초기부터 실시되었다.

그러나 선행연구들은 체제전환국의 기업 사유화에 초점을 맞춘 경향이 강해 토지와 주택사유화에 대한 사례연구가 추가적으로 필요하다. 본 연구의 목적은 체제전환국들의 사례를 현 시점에서 비교분석함으로써 북한의 경제개혁의 방향 예측 및 통일 한국의 부동산 사유화 정책방향에 대한 시사점을 제시하는데 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 현존하는 북한지역의 부동산이 모두 국유화 내지 공유화되어 있다고 전제하였다. 우선, 체제전환의 개념과 체제전환국들의 현황을 분석함으로써 부동산 사유화정책상의 시사점을 검토하였다. 다음으로 한반도 통일 시나리오의 최근 경향을 분석하여 체제전환국의 사례에서 분석된 사유화 정책방향의 적용가능성을 모색하였다.

본 연구의 범위는 시간적 범위와 공간적 범위로 나눌 수 있다. 먼저 시간적 범위로는 구 소비에트 공화국의 붕괴 시점인 1990년 대 초부터 2015년 현재까지이다. 공간적 범위로는 IMF에서 체제전환국으로 분류되는 28개국(동유럽 13개국, CIS 12개국, 중국, 몽골, 베트남)이다. 이를 위한 이론적 탐구는 국내외의 정기학술지 게재 논문과 국내외의 단행본 서적을 주로 검토하였고, 각종 통계도 참고하였으며 인터넷에 공개된 관련 전자문헌과 정보 등도 보조적으로 활용하였다. 특히 현지 전문가와의 인터뷰(체제전환국 7개국 19개 국유재산 사유화 관련 기관을 대상으로 2014.4~6월, 약 3주간 실시)를 통해 최신 경향을 반영하였다.

II. 체제전환 이론 및 부동산 사유화 고찰

1. 선행 연구 검토

본 연구수행을 위해 체제전환국의 개념과 협의의 부동산 범위에 포함되는 토지와 주택의 사유화 연구사례를 검토한 결과, 기업의 사유화 연구에 비해 선행연구가 추진된 사례는 매우 부족한 것으로 나타났다.

먼저 한국은 유럽연합 또는 독일통일 사례를 연구하여 절충하는 방안 마련이 필요하고 서독이 동독을 지원하는 것이 당연하다는 역사인식에서 비롯하여 통일을 사전에 꾸준히 준비하는 것이 필요하며 한반도는 빠른 시일 내에 통일을 달성하는 것이 중요하다고 주장한다(조영조, 2003).

남북한 통일의 경우 매각을 통한 신속한 사유화의 구조조정이 바람직하다는 주장(강석준, 1999)이 있으나, 신탁청은 '사회주의로부터 자본주의로의 체제전환' 과제를 수행한 후, 해체와 함께 2,750억 마르크(약 412조원)라는 천문학적인 부채를 남겼다는

문제를 안고 있다고 한다(이봉기, 1997).

특히 부동산 사유화와 관련하여서는 주로 체제전환국의 중심에 있는 러시아의 사례가 대표적으로 연구된 바 있다. 토지와 관련하여서는 주로 농지와 관련된 연구로서, 체제전환국 농업생산성 결정요인을 분석하여 농업개혁 방향에 대한 시사점을 도출하였다. 토지개혁과정에서 몰수된 토지에 대해 원소유자에게 반환하고 정책의 일관성을 보장하며 개별 국가의 초기조건을 고려하여 정책을 입안해야 한다고 주장한다(이동소, 2011). 또한 농업구조개혁 관련 업무처리를 위해 독일 토지이용관리회사(BVVG)와 같은 사유화 전담기구 설치가 필요하고, 주요 업무는 토지 및 생산수단의 사유화조치 업무와 관련된 갈등, 분쟁의 중재 및 조정(동구권 국가의 바우처 교부방식 참조)이 바람직하다고 주장한다(김경량, 1997).

러시아의 경우 토지사유화는 기존 농장의 토지를 지분으로 하여 평등한 무상분배를 추구하였는데, 이는 자칫 부의 편중으로 이어져 것을 우려하기도 한다(조영관, 2006).

끝으로 주택은 러시아의 경우 소련의 해체 이후, 경제개혁 프로그램의 일환으로서 주택사유화와 주택개혁을 추진되었다. 주택부문의 사유화는 소련시기에 대부분 국가소유로 되어 있었던 주택부문에 대한 보조금을 줄임으로써 정부의 과도한 재정 부담을 경감시키기 위해 실시되었고, 국가의 관여를 줄임으로써 '은정주의적 국가'의 성격을 상당히 약화시키는 결과를 초래했다고 주장한다(장덕준, 2003).

2. 체제전환 관련 이론

체제전환이라 함은 어느 한 체제를 구성하는 개별적인 특징들이 다른 특징들에 의해 대체됨으로써 구질서를 새로운 질서로 바뀌게 만드는 모든 대체

행위를 말한다고 할 수 있다.²⁾

즉 체제전환국(Transition countries)이란 계획경제(Planned Economy)에서 시장경제(Market based Economy)로 이행(transition)하는 과정에 있는 국가들을 통칭한다고 볼 수 있다.

표 1. IMF의 체제전환국 분류현황

Table 1. Transition countries' classification present condition in IMF

구분 Classification	체제전환국 해당국가 Correspondent country
동유럽 East Europe (16개국)	Albania, Bosnia and Herzegovina, Bulgaria, Croatia, Czech, Estonia, Hungary, Latvia, Lithuania, Macedonia, Montenegro, Poland, Romania, Slovak, Slovenia, Serbia
CIS (Commonwealth of Independent States) (12개국)	Armenia, Azerbaijan, Velarus, Georgia, Kazakhstan, Kyrgyzstan, Moldova, Russia, Tajikistan, Turkmenistan, Ukraine, Uzbekistan
아시아 Asia(1개국)	Mongolia

Source: Dongso, Lee(2011)

이러한 체제전환국을 세계은행(World Bank)에서는 의사결정 과정이 중앙계획 메커니즘에서 지방분산 메커니즘으로 전환되고 시스템 변화에 의한 경제개혁이 진행되고 있는 28개국을 체제전환국으로 정의한 반면, 유럽부흥개발은행(EBRD)은 체제전환국을 계획 및 통제경제에서 시장 및 개방경제로 진전되고 국영기관 및 정치제도의 역할을 재정비하고 있는 26개국(동유럽 14개국, CIS 12개국)으로 정의하고 있다. 또한 국제통화기금(IMF)은 중앙계획(Centrally-planned) 경제시스템에서 시장기반(Market-based) 경제시스템으로 이행하는 국가 둘째, 자본축적(Capital Stock)이 안 된 산업을 근본적으로 변형하고 있는 국가를 체제전환경제라고 한다.³⁾

오삼교(1998)는 체제전환국의 유형을 크게 네 가지로 분류하고 있다.

첫째, 개혁 선도그룹으로서 중부유럽(헝가리, 폴란드, 체코), 발틱국가(에스토니아, 리트비아, 리투아니아), 슬로베니아 등은 자유주의 시장개혁에 선도적 입장을 보여 거의 서구 수준에 가까운 국가들이다.

둘째, 과도적 개혁그룹으로서 러시아, 발칸국가(알바니아, 루마니아, 불가리아, 구 유고국가), 코카서스국가(아르메니아, 그루지아, 아제르바이잔), 우크라이나, 몰도바, 카자흐스탄, 키르기스탄 등은 개혁의 열의는 없으나, 개혁의 대세에 추종하는 국가들이다.

셋째, 개혁 지체그룹으로서 벨라루스, 투르크메니스탄, 우즈베키스탄, 타지키스탄 등은 개혁의 수준이 낮아서 구체제의 지배력이 압도적인 국가들이다.

넷째, 사회주의 고수그룹으로서 중국, 베트남, 캄보디아, 쿠바, 북한은 사회주의를 유지하면서 시장경제의 장점을 선택적으로 활용하려는 구가들이다.⁴⁾

III. 본론

1. 예측 가능한 통일 시나리오

1) 기존의 논의

2000년대를 전후하여 이전의 논의들은 주로 남북한의 통합 방식에 대한 주제였으며, 크게 ‘조약의 국가승계 이론’⁵⁾⁶⁾과 ‘통합이론’⁷⁾ 중심으로 논의된 바 있다.

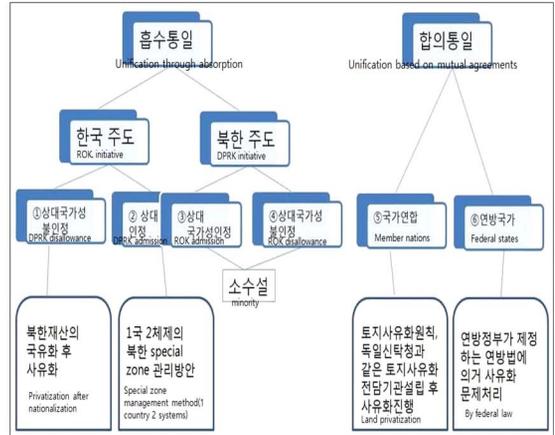


그림 1. 과거 시점에서의 논의(가능한 통일방식)
출처 : 최천운·유정석(2013, p. 8)
Figure 1. Past discussion(possible unification type)
Source: Cheonwoon, Choi-Jung Suk, Yu(2013, p. 8)

2) 최근의 논의

그러나 이후의 연구경향은 정치적인 통합방식 보다는 경제적인 통합방식에 초점이 맞추어져 있고, 이는 통일정책 구상에 있어 매우 중요한 고려사항이라고 할 수 있다.

즉 현 시점에서 고려 가능한 시나리오는 ‘합의통일’을 전제로, 북한의 경제개방 및 이행정도와 어느 시점에서 남북한의 통합이 이루어지느냐에 의존할 가능성이 높다고 할 수 있다.

크게 여섯 가지의 경로로 나누어 볼 수 있다.

첫째, 중국과 홍콩이 택한 “1 country 2 system” 방식⁸⁾이다. 이 방식은 기존의 통일논의에서 빠지지 않는 ‘점진적 사유화’를 위한 북한경제의 한시적 분리 운영방안에서 논의된 바 있다.

둘째, 현재 북한이 추진 중인 “부분·제한적인 경제개혁”이다. 이것은 세계경제의 흐름과 다양한 비체계적인 위험요소가 상존하고 있다.

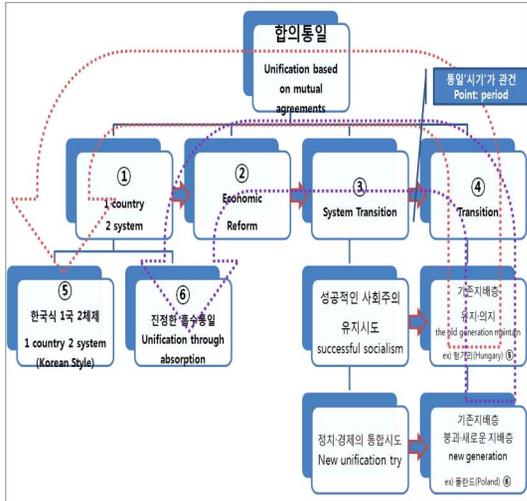


그림 2. 현 시점에서의 논의
Figure 2. Resent discussions

셋째, 북한의 정치체제 자체가 변화하는 것이다. 여기에는 크게 두 가지가 있는데, 동유럽 국가 중 헝가리의 사례처럼 기존지배층이 강력한 개혁의 의지를 보이며 체제를 개혁하는 경우가 있으며, 폴란드의 사례처럼 급변사태 등을 맞아 기존 지배층이 무너지고 새로운 지배층이 경제개혁을 이루는 경우이다.

넷째, 상기한 바와 같이 북한 스스로 완전한 이행(transition)의 단계를 걷는 것이다.

다섯째, 바로 네 번째 단계에서 기존지배층이 경제개혁의 의지로 성공적인 경제개혁을 이룰 경우 북한은 기존처럼 사회주의 체제를 유지하며 정치체제를 달리하는 ‘1 country 2 system’ 방식의 통일 방식이다.

여섯째, 바로 네 번째 단계에서 기존지배층이 붕괴되고 새로운 지배층이 경제개혁을 성공할 경우 완전한 이행이 수반된 진정한 의미의 통일방식을 예상할 수 있다.

2. 체제전환국의 토지, 주택 사유화

1) 토지 사유화

체제전환국의 토지 사유화는 로마법 체계를 갖춘 유럽국가들의 부동산제도상 특징으로 대변될 수 있다. 유럽 대부분의 국가들은 로마법상의 “지상물은 토지에 따른다(superficies solo cedit)”는 원칙을 기초로 하고 있다.⁹⁾

다시 말해 로마법에서는 원칙적으로 건물을 토지의 구성부분으로 파악하고 있다.¹⁰⁾

토지사유화의 방식은 크게 토지의 반환(반환, 보상), 분배(유상, 무상), 매각(매각, 임대, 임대 후 매각)으로 분류된다.¹¹⁾

헝가리와 루마니아의 경우 반환방식과 분배방식이 혼합된 토지사유화 방식을 추진하였다. 특히 원소유자에게 토지를 반환하는 동시에 사회적 평등을 위해 농장노동자에게 무상으로 토지를 분배하였는데, 헝가리는 집단농장의 1/3을 원소유자에게 반환, 1/3을 보상증권 매각, 1/3을 농장노동자에게 분배하는 방식을 취하였다. 루마니아는 전체 경작지의 80%를 원소유자에게 반환하였고, 부분적으로 현물 토지를 분배하였으며 새로운 토지법을 제정하여 개인 간 토지거래자유를 보장하는 등 토지 사유화를 추진하였다.

표 2. 체제전환국의 토지사유화 방식

Table 2. Type of land privatization in transition countries

구분 classification	반환 Restitution	분배 Distribution		혼합or예외 Mixing or exception
		현물토지 Plots	증권 Shares	
CEE	Latvia, Lithuania, Estonia, Czech, Slovakia	Albania	-	Romania, Hungary, Poland, Slovenia
CIS	-	Armenia, Georgia	Russia, Ukraine, Kazakhstan, Tajikistan, Turkmenistan, Belarus, Uzbekistan	-

Source: Lerman(2002)

폴란드는 원소유자에게 토지를 반환하는 대신 매각방식을 취하였다. 이는 세계 2차 대전 이후 토지개혁을 통해 대부분의 토지를 소규모 농장소유자에게 분배하였기 때문이다.¹²⁾

개인농장이 대부분의 토지를 차지하고 있었기 때문에 반환방식을 택할 현실적인 이유가 없었으므로 국영농장으로 국유화된 토지의 20%를 경매와 매각을 통해 사유화하였다.¹³⁾

불가리아는 「농지의 소유 및 이용에 관한 법률(농지 소유법)」을 통해 집단농장 체제 이전의 원소유자나 그의 상속인에게 토지를 반환하였다.

슬로베니아는 토지개혁 당시 사적 개인농장이 토지의 83%를 차지하고 있어, 국영농장의 사유화 방식에 초점을 맞추었는데, 특히 다른 중·동부유럽(CEE; Central Eastern Europe) 국가와 달리 국영농장의 토지를 매각하지 않고 반환하였다.

CIS 국가에서 토지사유화가 분배위주로 추진된 것은 토지가 법적으로 이미 국가 소유였기 때문으로 볼 수 있는데, 이와 달리 CEE 국가의 경우 토지는 대부분 법적으로 사적소유로 되어 있었다는 차이를 가진다.

Lerman(2002)은 체제전환국의 토지소유권의 사

표 3. 체제전환국의 토지(정책)개혁 지수
Table 3. Land-Policy Scores in Transition Countries

구분 Classification	사적 소유권 Private ownership	점 score	사유화 방식 Privatization strategy	점 score	배분전략 Allocation strategy	점 score	소유권 이전가능성 Transferability	점 score	총점 Total	
CIS	Armenia	All	2	Distribution	2	Plots	4	Buy/sell, lease	2	9.2
	Georgia	All	2	Distribution	2	Plots	4	Buy/sell, lease	2	9.2
	Azerbaijan	All	2	Distribution	2	Plots/shares	3	Buy/sell, lease	2	8.5
	Russia	All	2	Distribution	2	shares	2	Lease	1	6.7
	Ukraine	All	2	Distribution	2	shares	2	Lease	1	6.7
	Kyrgyzstan	All	2	Distribution/ conversion	2	shares	2	Moratorium	0	5.4
	Kazakhstan	Household plots only	1	None	2	shares	2	Use rights	1	5.4
	Tajikistan	None	0	None	0	shares	2	Use rights	1	2.5
	Turkmenistan	All	2	None	1	Leasehold	1	None	0	4.0
	Uzbekistan	None	0	None	0	Leasehold	1	None	0	0.6
Belarus	Household plots only	1	None	0	None	0	None	0	1.3	
CEE	Romania	All	2	Restitution+ distribution	3	Plots	4	Buy/sell, lease	2	10.0
	Hungary	All	2	Restitution+ distribution	3	Plots	4	Buy/sell, lease	2	10.0
	Poland	All	2	Sell state land	1	Plots	4	Buy/sell, lease	3	9.6
	Bulgaria	All	2	Restitution	2	Plots	4	Buy/sell, lease	2	9.2
	Estonia	All	2	Restitution	2	Plots	4	Buy/sell, lease	2	9.2
	Latvia	All	2	Restitution	2	Plots	4	Buy/sell, lease	2	9.2
	Lithuania	All	2	Restitution	2	Plots	4	Buy/sell, lease	2	9.2
	Czech	All	2	Restitution	2	Plots	4	Buy/sell, lease	2	9.2
	Albania	All	2	Distribution	2	Plots	4	Buy/sell, lease	2	9.2

Source: Lerman et al.(2002, p. 81)

유화 정책 효과를 비교를 사유화방식, 배분전략, 소유권 이전 가능성을 고려하여 정책을 위와 같이 지수화 하였다. 구체적으로 사적소유권(0~2점), 사유화방식(0~2점), 배분전략(0~4점), 소유권 이전가능성(0~2점)으로 구성하였다.¹⁴⁾

CEE 국가 중 시장체제로서의 토지사유화가 잘 이행된 국가는 루마니아와 헝가리(10.0)이고, 폴란드(9.6), 불가리아, 라트비아, 리투아니아, 체코, 슬로바키아, 알바니아(9.2) 순이었다. CEE 국가는 대체적으로 토지사유화가 상당 부분 진행된 상황이고, CIS 국가는 아르메니아, 아제르바이잔, 그루지아(8.5)가 높은 점수를 받았다.

토지 사유화 방식¹⁵⁾에 따른 체제전환국의 농업 효율성¹⁶⁾은 '반환방식'을 채택시 평균 농업 효율성보다 높게 나타났다.

러시아 및 중·동구 유럽 주요국의 자산 사유화는

국가별 여건 및 유형에 따라 사유화의 원칙과 방식 등에서 차이를 보였다. 요컨대, 러시아와 폴란드는 구 소유자 반환 및 보상을 불허한 반면, 체코와 헝가리는 각각 반환 및 부분보상을 허용하였다. 또한 대부분의 동구권 국가들은 실소유자 중심의 매각·임대, 사유화증서 배분 등의 대중적 사유화 방식을 선호하였다.

2) 주택 사유화

체제이행과정의 대응방식에 따라 주택개혁의 의미와 정책이 국가마다 다르게 나타났다. 예컨대 동구권 국가들은 정치적으로 사회주의체제에 대한 명목적 반발과 서구세계의 원조, 경제적으로 구제도의 비효율성과 누적된 불만, 사회적으로 개인적인 복리증진 등에 대한 욕망이 급진적 시장경제로의 이전을 부추기는 결과를 낳았다.

표 4. 러시아 및 중·동구 유럽 주요국의 사유화 원칙 및 방식

Table 4. Privatization principle & method in Russia, Central and Eastern Europe

구분 Classification	러시아 Russia	체코 Czech	폴란드 Poland	헝가리 Hungary
사유화 원칙 Principle	-구소유자 반환·보상불허 (restitution) -무상분배 (free distribution)	-신속성·공평성 (speedy·equitability) -구소유자 반환 (restitution)	-구소유자 반환·보상불허 (restitution)	-구소유자 부분 보상 (part compensation)
사유화 방식 Method	토지 Land	-구소유자 반환 (restitution) -매각·임대 (Sell·lease)	-재국유화 후 분배·매각·임대 (Distribution·sell·lease after renationalizaion)	-협동농장 토지는 공평분배 (collective farm's equitable distribution) -나머지는 재국유화 후 매각·임대 (the rest's sell·lease after renationalization)
	주택 House	-무상사유화 프로그램 (free privatization program)	-실거주자 중심 매각·임대 (Sell·lease)	-사유화증서방식의 부분보상 (part compensation by voucher) -실거주 중심 매각·임대 (Sell·lease focused on real resident)

Source : Esub, Choi-Dongho, Cho(2011, p. 55)

특히 동독의 경우 서독의 경제력을 바탕으로 한 신속한 동서독 동질화 정책의 결정이 급진적 시장 경제로의 이전을 부추긴 반면, 중국의 경우 정치체제와 경제체제의 이원화를 추진하여 정치적 안정화를 바탕으로 사회주의 시장경제체제를 구축한 전형적인 하향식의 개혁을 추진 중이다.

그러나 이들 국가 모두에서 나타나는 공통적인 문제점은 계획경제체제 하에서 국가가 주민들의 주택문제를 효과적으로 해결하지 못했다는 것이다. 정책은 주로 이행과정에서 과도하게 높은 국가개입의 비율을 낮추고 재정부담을 줄이는 것과 임대료 상승 방식, 주택 관련 제도정착 문제 등에 집중되었다. 독일의 경우 주택사유화의 완료, 임대료의 폭발적인 상승유도 및 지원, 기존 주택의 개보수 등을 위주로 하는 정책을 시행하였다.

중국의 경우 20년 가까이 일부 도시지역에서 실험 후 성과를 본 후 개선해 가면서 전국으로 확대시키며 점진적인 주택부문의 전환을 실시하였으나, 아직 사회주의 하의 주택개념이 남아있고 여전히 상품소비부문으로의 진입이 어려운 한계를 갖고 있다.

① 체제전환국의 주택개혁 사례 및 한계

독일의 주택개혁의 경우, 소유권을 개혁하여 주택사유화를 이루었다. 소유권의 이전은 “반환이 보상에 우선한다”는 원칙을 세우고, 분단 이후 동독에서 40년간 재정립해 높은 소유권체계를 1949년 이전으로 환원하는 것으로 원 소유자에게 반환된 주택은 동독지역 총 주택수의 15%에 해당하였고, 반환 이후 전체 주택의 1/3은 연방 및 자자체 소유로 남게 되었다.¹⁷⁾ 독일의 주택사유화는 매우 정교하고 세밀한 특징¹⁸⁾을 가지고 있다. 평균 100번 이상의 상담이 이루어져야 하고, 세입자 우선원칙에 의해 진행되었으며, 목표달성이 어려워지자 중간매입자들에게 주택을 매각하는 방식이 각광을 받게 되

었다.

동구권 국가들의 주택개혁의 경우, 특히 주택건설은 경기대응적(counter-cyclical) 현상을 가진다는 인식이 확산되면서 경제부문에서 “기업의 사유화”가 우선시되었다. 정치적 측면에서는 전환기 동안 “주택정책”은 정치적 부담 완화, 정치적 권력 유지의 수단으로 존재하였다¹⁹⁾. 구소련의 경우에도 1,000%에 달하는 엄청난 물가상승률과 실업률 문제에 직면하면서 주택개혁을 위한 정책환경은 열악한 상황에서 진행되었으나 개혁은 차질 없이 진행되었다.

다음으로 기존 임대주택부문의 개혁에 있어 사회주의시대 주택정책은 임대주택이 중심이었으나, 이러한 정책기조가 바뀌면서 기존 제도적 측면에서 많은 변화가 일어났는데, 주택소유자의 소유권 회복으로 인한 기존 임차인의 권리가 축소되었다는 특징을 갖는다. 또한 상당한 수준의 보조금 삭감에도 불구하고, 주거보조금제도를 완전히 철폐하지 못하고, 새로운 보조금을 도입하였다.

② 중국의 주택개혁

1978년 개혁개방 이후 중국의 주택개혁은 점진적으로 진행되었으며, 그 속도는 점점 빨라지고 있다. 1998년 도시인의 평균 거주면적은 9.3㎡에 달하는데, 이는 개혁개방 이전의 2배이고, 1981년부터 주택투자는 GDP의 7~8% 정도로 비교적 높은 수준이다.

이 시기에 공유주택의 매각 및 개혁에 있어서도 중국정부는 기존 공유주택의 매각을 주택제도의 핵심과제로 설정하였는데, 무엇보다 공유주택의 유지·관리 비용의 절감과 판매를 통한 주택건설의 재원 마련이 중요하게 되었다. 그리고 공유주택의 매각은 최저가격대에서 이루어졌는데, 주민들의 낮은 임금 소득과 유효수요(살 의사+지불능력)가 형성되지 못

하는 것이 주요 원인으로 분석된다.

가격도 상승하였고, 이후 사유화가 진행되었으나 지역적 격차가 벌어졌다.

③ 주택개혁 사례에서 나타난 문제점

체제전환국 주택개혁의 특성은 국가개입의 축소, 주택의 사유화, 민간부문에 의한 주택공급으로 볼 수 있는데, 공통적으로 나타나는 문제점 또한 나타났다. 무엇보다 국가개입의 축소는 큰 성과를 거두었으나, 아직 러시아 등 국가개입의 정도가 높은 측면이 있어 완전한 자유화를 위해서는 지양되어야 할 사항이다. 다음으로 전환 초기 급등한 주택가격 상승이 발생하였다. 전환 초기 가격 자유화로 주택

3) 체제전환국의 국유재산 사유화 정책 비교

표5의 그룹①에서는 국유재산의 사유화정책수립 과정에서 러시아와 독일이 큰 차이를 보였다. 특히 사유화 추진 시 러시아처럼 단독으로 정책을 추진하는 것보다 독일처럼 서독이 중심이 되어 동독이 이에 따르는 방식이 사회적 분쟁을 줄일 수 있다. 이는 한반도에서도 시사하는 바가 크며, 통일 이전 남북한의 협력체계 구축이 필요한 근거가 될 수 있

표 5. 러시아 및 중동구 유럽 주요국의 사유화 원칙 및 방식

Table 5. Comparison of national-owned property's privatization policy in transition countries

구분 Classification	그룹① 러시아/독일 Group① Russia/Germany	그룹② 헝가리/폴란드 Group② Hungary/Poland	그룹③ 몽골/베트남/라오스 Group③ Mongolia/Vetnam/Laos
기간 Term	'14.4.7~12	'14.4.27~5.2	'14.6.22~28
기관 Organization	Russian Academy of Sciences/ Federal Agency for State property Management/Bonn Univ./ Federal Institute for Research on Building, ets.	Hungarian National Asset Management Inc./Institute of World Economics/ Ministry of Economics in Poland, Foreign Investment Department	Government of Mongolia State property Committee/ Vietnam Institute of State and Law/Laos State Asset Management Department
목적 Purpose	과도적 개혁그룹의 통합에 따른 체제변경 경험국의 비교 Compare transition countries according to transitional group's unity	사유화 속도에 따른 결과 비교 Compare results according to privatization's speed	제한적 사유화에 따른 결과 비교 Compare results according to limited privatization
결과 Result	□국유재산의 사유화 정책수립 과정에서 큰 차이를 보임 Differences in process of privatization policy ○ 사유화 추진 시 러시아보다 독일처럼 서독이 중심이 되어 동독이 이에 따르는 방식이 사회적 분쟁 줄임 German could reduce social conflict	□급격하고 전면적인 사유화는 심각한 부작용 초래 가능성 Rapid and whole privatization can cause serious side effects ○ 바우처 도입방법 : 사유화 를 추진하는 방법으로 고려 되는 바우처 분배방식은 현 대 시스템을 반영하여 체계 적으로 추진할 필요 Voucher system with modernization	□사유화정책 추진의 국가별 차이 고려 Consideration of transition countries ○ 베트남, 라오스는 독자적인 경제개혁과 체제전환 추진 Vietnam and Laos's own privatization style ○ 몽골은 외생적인 요인으로 사유화 추진 결과 빈부 격차 심화 Mongolia's privatization with any other intention
시사점 Implication	□사회주의 국가의 현 상황을 고려한 사유화 정책 설계 ○ 사유화 기본방향 점검 - 제한적 → 전면적 사유화 A design of privatization policy with consideration of socialist countries' condition	□사회주의 국가의 성공적인 사유화 정책설계의 조건 ○ 바우처 제도의 적절한 도입 ○ 사유화의 단계적 추진 Successful Conditions Voucher adoption of modernization voucher Privatization's phase development	□사회주의 국가의 법치주의적 사고와 중국 등 성공사례에 대한 면밀한 검토 필요 Consideration of socialist countries' thought and successful cases

주 : '14.4~6월 사이 약 3주간 체제전환국 7개국 국유재산 관련 정부-민간 19개 기관 방문 인터뷰 결과

Note: Interview result of state-owned property's government and private 19 organizations in 7 transition countries (about 3 weeks between Apr.~Jun. 2014)

다.

그룹②에서는 지나치게 급격하고 전면적인 사유화는 정책 시행 이후 심각한 부작용을 초래한 것으로 나타났다. 헝가리는 체제 전환 초기 국가재정문제를 해결하기 위해 국유재산의 급격한 사유화를 추진하였고, 국영기업과 에너지 부문과 같은 주요 전략산업이 외국계 자본에 넘어감으로써 국가의 경제정책이 외국자본에 좌우되는 상황이 초래하게 되었다.

그룹③의 경우 사회주의 국가임에도 국가 별로 사유화 정책에는 큰 차이를 보였다.

특히 국유지의 사유화와 관련하여 몽골, 베트남, 라오스 모두 공산정권을 거쳤기에 토지는 국가 내지 전체 인민의 소유라는 인식이 투철하고 외국인의 토지 소유를 경계하는 경향이 나타났다. 정치체제면에서 몽골은 민주주의체제를 전환하였고, 베트남과 라오스는 사회주의체제를 유지하고 있다는 점을 고려하여 북한지역의 토지사유화 내지 국유재산 관리제도를 검토할 필요가 있는데, 체제전환국들의 일률적인 국유재산 사유화 방식보다는 대상 국가의 경제 발전단계, 농업/제조업의 비중, 관련 정보의 비대칭성과 국민의 인식수준에 따른 방안을 마련할 필요가 있다.

3. 북한의 주택 사유화 경향 진단

전제하였듯, 북한의 토지는 국·공유재산으로서 사회주의 국가인 중국과의 토지정책과도 일치하는 경향이 있다. 그러나 주택부문에 있어서는 최근 들어 사유화의 경향이 나타나고 있다.

1) 북한의 주택현황

일반적으로 북한의 주택보급률은 2012년 기준으로 약 55~83%²⁰⁾ 수준(한국 '11년 현재 약

114.2%)을 유지하고 있다.

주거 수준에 있어 국가의 독점적 건설·공급·분배·관리 과정을 거치는데, 기본적으로 주거수준의 편차가 심하다. 또한 입주자의 사회계급적 신분에 따라 주택의 양질의 격차가 심화된다. 그러나 대다수 북한주민들이 열악한 주거 환경에 처해 있어 별도로 불만 표출이 없고 이는 주택설비의 노후화 및 주거 환경의 열악해지는 악순환의 원인이 되기도 한다.

북한 주택정책은 시기별로 다음과 같은 특징이 있다.

- ① 제1기(1945~1956년) : 북한정권 수립 후 한국전쟁 이전까지의 기간으로 북한은 민간주택을 국유화·재분배하는 과정을 통해 국가의 주택부문을 통제하고 강화하는 단계
- ② 제2기(1957~1976년) : 전후 복구기를 거쳐 비교적 빠른 경제성장과 미래에 대한 낙관적인 전망을 바탕으로 주민들의 주택소요를 만족시키고자 노력한 시기
- ③ 제3기(1977~1978년) : 기본적인 사회주의적 주택정책 이념이 퇴색하고, 경제성장이 둔화되면서 국가의 신규주택 공급이 감소하는 시점으로 하강국면에 접어드는 시기
- ④ 제4기(1990~) : 1990년부터 최근까지로 지속적인 마이너스 경제성장에 따른 경제난으로 신규주택 공급여력은 거의 없으며, 자조주택의 건설, 불법적인 주택거래 등 사회주의 주택정책에서 이탈되는 현상들이 나타나는 시기

2) 전망 및 예상되는 문제점

현재 북한의 사경제가 공공연하게 자리 잡고 있

는 상황이다.²¹⁾ 평양에서 방 3개짜리 집은 7~10만 달러(약 7천만 원~1억 원), 이 보다 큰 최고급 아파트는 30~40만 달러(약 3~4억 원)에 거래된다. 지방의 경우 평양과 주택 가격 차이가 있어서 보통 약 5천만 원 선에서 거래되고 있다.

통일을 가정할 때, 향후 북한지역의 주택부문에 서 예상되는 문제는 다음과 같다.

첫째, 정부의 행정적인 규제에도 불구하고 주택 가격과 임대료가 급등할 가능성이 높다. 기본적으로 현재의 수준을 유지한 채 통일이 된다면 북한의 주택량은 절대적으로 부족하여 사유화를 통해 주택을 시장에 저렴하게 공급한다고 해도 주택가격이 하락

하지 않을 것이다.²²⁾

다음으로 신규주택공급이 제대로 이뤄지지 못할 수 있다. 즉 체제가 전환된 많은 국가에서 공통적으로 나타난 것처럼 북한도 소요는 있으나 구매력이 있는 수요가 없어 민간부문에 의해 채산성을 맞출 수 있는 주택공급은 어려운 상황이다.

또한 북한지역에 주택시장을 형성하기 위해서는 많은 자본이 투입되어야 하나 정부가 재정을 통해 형성시키기에는 한계가 존재하기 때문에 남한 투기 자본의 유입이 불가피한 상황으로 판단된다.

그리고 주택정책의 우선순위가 낮게 책정되는 문제가 발생할 수 있다. 체제전환이란 기본적으로 막

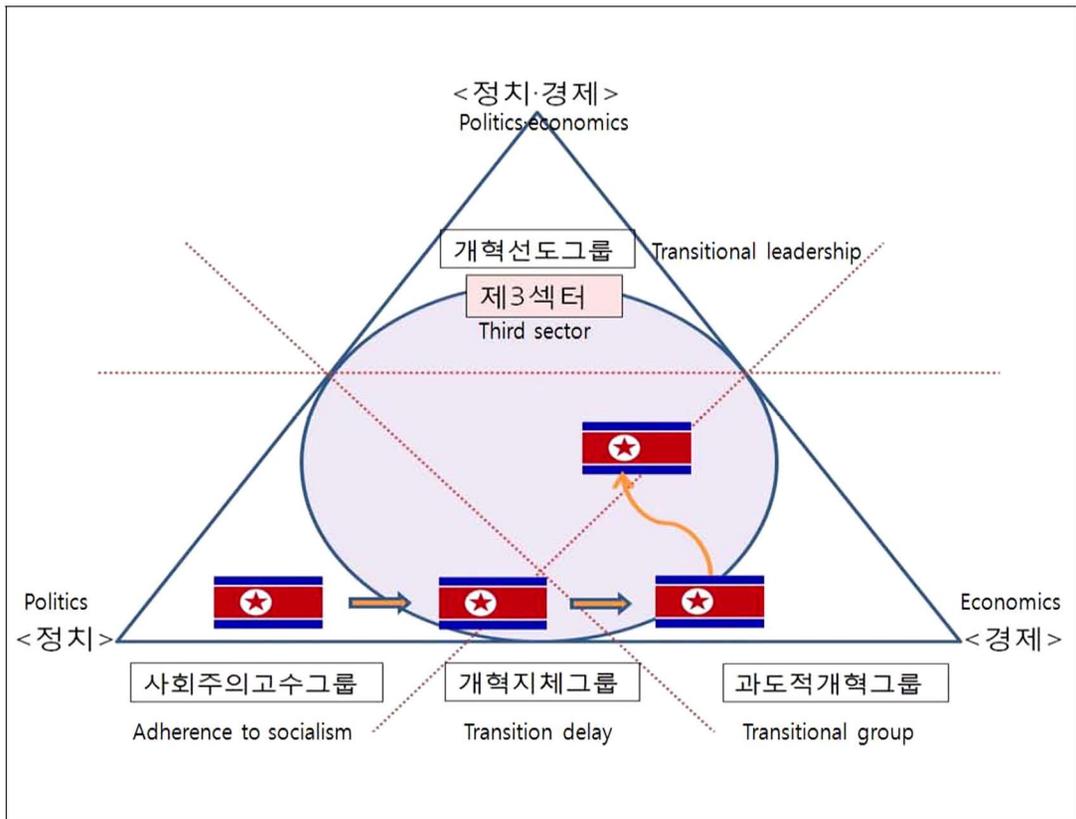


그림 3. 북한 체제전환의 지향경로 예측
Figure 3. The prediction of directivity in DPRK's transition

대한 자금이 유입되는데, 주택보다 시급히 해결해야 할 과제가 산적해있기 때문에 주택부문의 우선순위는 낮게 책정될 가능성이 높은 편이다.

3) 북한 체제전환의 지향 경로

무엇보다 북한은 현재 시장경제체제를 부분적으로 도입하고 해외투자협력정책을 펼치고 있는 상황이다. 중국을 비롯한 사회주의국가들의 경제개혁에 동참하고 있는 만큼, 북한의 체제전환의 지향 경로를 예측하고 각 상황에 따른 구체적인 경제협력 정책방향을 모색할 필요가 있다.

IV. 결론

1. 결론 및 시사점

북한지역의 부동산 사유화는 급격한 사유화가 아닌 단계적·점진적 사유화를 진행하되 일관된 정책이 시행될 수 있도록 사회적 합의를 이룰 필요성이 있다. 급격한 사유화시 비용부담의 증가 및 북한 주민들의 혼란 등의 부작용이 발생할 가능성이 크기 때문이다.

동부유럽국가 중 헝가리의 사례처럼 공산주의자들로부터 하여금 체제이행 또는 시장경제로의 이행이 불가피하고, 이것이 그들의 이익과도 부합한다는 사실을 일깨우는 노력이 필요하다.

특히 앞서 살펴보았듯, 한국은 북한의 시장개방화 움직임에 동반자가 될 수 있는 최적의 역할을 구상해볼 필요가 있다. 궁극적으로는 북한의 체제전환이 동부 유럽국가들과 같은 형태로 변화될 수 있도록 하는 것이 통일비용도 줄이고 사회적 충격을 최소화하면서 바람직한 통일을 이룰 수 있는 정책방향이 되어야 한다.

최근 북한이 화폐개혁 및 경제개발을 위한 대외 개방 정책을 일관되게 추진하고 있으며, 이는 위와

같은 정책을 구상하는데 좋은 여건으로 평가할 수 있다.

본 연구 결과, 체제전환 중인 국가들 중 북한의 현재 상황을 고려한 positioning(위치화)을 통해 향후 북한의 바람직한 체제전환 경로를 유도하는 데 북정책을 수립할 필요가 있다.

체제전환국들의 이행 초기단계에서 공통적으로 나타난 제약조건들을 감안한 관리정책방안을 수립할 필요가 있다. 특히 동부유럽국가들의 경우 국내 자본의 부족에 따른 해외자본 유치, 사회적 불안, 구체제 지배계층에 대한 대우 보장 등의 문제해결방안의 지속적인 검토가 필요하다.

독일과 동구권 국가들이 주택부문의 전환과정에서 같은 정책 방향을 가지고 있으면서도 정책의 양상이 달라진 이유가 주택개혁을 끌고 있는 재원조달 능력의 차이였음을 감안하여 향후 통일정책을 수립함에 있어 통일 이전에 안정적인 재원조달을 위한 다양한 방안을 모색할 필요가 있다. 구체적으로 공공임대주택의 대량공급 등의 방안이 마련되어야 한다. 아울러 기존 국유지에서 사유화 대상의 적정한 비율을 체계적으로 검토하여 체제전환국에서 시행했던 전면 사유화의 부작용을 최소화해야 한다.

결론적으로 통일한국의 부동산사유화 정책은 통일 이전에 ‘先계획 後사유화 원칙’을 정하여 보다 체계적이고 구체적인 방향이 모색되어야 한다.

2. 연구의 한계

본 연구는 체제전환국의 부동산 사유화 사례를 비교적 최근의 자료를 현 시점에서 재평가하고 북한에 적용 가능한 한반도 통일 이후의 사유화 정책 방향을 제시하고자 하였으나, 사유화 사례분석을 위한 데이터의 시점이 2000년대 후반까지라는 근본적

인 한계를 벗어나지 못하였고, 북한과 관련된 데이터 역시 기존 문헌 보다는 대중매체에 의존하고 있다는 한계를 가지고 있다. 아울러 본 연구는 남북 관계에 대한 정치·경제적인 위험요인에 따라 결론과 예측이 달라질 수 있다. 따라서 향후 연구에서는 보다 객관적인 예측이 가능한 정량분석의 방법들이 보완될 필요가 있다.

주1. 특히 주택은 토지 위에 건축되는 것이기 때문에 필연적으로 토지사유화 문제와 연계되는 특성을 보인다.
 주2. 박영수(1998) 통독 후 동독의 경제체제 전환과정에 대한 비판적 평가 p 229.
 주3. 이동소(2011) 체제전환국의 농업생산성 결정요인 분석 p 7.
 주4. 베트남과 라오스는 자체적으로 'transition(체제전환)'이라는 용어를 사용한다.
 주5. 이순천(2012) 조약의 국가승계 p 25.
 주6. 한 국가의 영토가 다른 국가의 영토로 이양됨에 따라 발생하는 법적 문제를 다루는 이론으로, 계속성과 비계속성으로 구분된다.
 주7. 국가 간 갈등해소 및 경제적 번영을 목적으로 하는 평화전략 이론으로서 유럽통합의 근거가 된다.
 주8. 최근 김병연(2014)은 2014년 통준위 제1차 대국민 공개세미에서 '2 region 1 system'을 제안한 바 있다.
 주9. 최재훈(2010) 관습법상의 법정지상권에 관한 연구 p 54, 정민호(2009) 관습법상 법정 지상권에 관한 연구 p 62, 네이버지식백과를 참조하였다.
 주10. 이에 반해, 우리 민법은 유럽의 여러 나라 특히, 독일·프랑스 양국의 민법전을 계수했음에도 불구하고, 건물을 토지와 별개의 독립한 존재로 파악(관습법상 법정지상권의 성립)하는 독특한 법체계를 구성하고 있다.
 주11. 반환방식은 원소유자에게 토지를 반환하는 것을 말하고, 반환이 불가능할 경우 그에 대한 보상이 이루어진다. 분배방식은 토지를 농장노동자에게 분배하는 것이고, 매각은 일종의 유상분배로 볼 수 있으나, 농장노동자에 한정하지 않고 다른 농민이나 농업기업이 토지를 경작하기를 원할 때, 국가로부터 매각받거나 임대받아 경작한다.
 주12. 폴란드는 사적 개인농장이 토지의 76%를 차지(90년 기준)으로 사적 개인농장은 토지의 76%, 기업농장은 4%, 사기업농장 0%, 국영농장이 19%)하는 상태에서 토지개혁을 추진하였다.
 주13. Lerman(2000)과 폴란드 경제부 국제협력국 Hordynski 과장과의 인터뷰(2014.4.30 오전 9시) 내용 참조
 주14. 높은 점수를 나타낼수록 토지정책에서 시장속성이 잘 나타난다고 볼 수 있다.
 주15. 분배, 반환, 기타로 나누었다.

주16. 이동소(2011)는 체제전환국의 농업 효율성과 결정요인을 분석하기 위해 FAO(국제연합 식량농업기구)와 UN의 통계자료를 활용하여 확률 프론티어 함수값을 추정하였고, 본 연구에서는 이 결과값을 참고하였다.
 주17. 이들 주택의 사유화 문제가 남게 되었다(Hartmut Haeussermann, 1997)
 주18. 세입자에 대한 사유화 과정은 ①임대인대상 설문조사→②매각에 적합한 주택선정→③개보수 소요 비용 및 부동산 시장에서의 매물가치 평가 후 재원조달계획 수립→④세입자 개인신상 조사→⑤가구당 매각가격 책정→⑥세입자들에게 매각공고 후 매수대금의 부족분에 대한 용자방안 제시→⑦계약서 작성
 주19. 전환기 동안 동유럽의 주택부문은 충격 흡수용(shock absorber)으로 인식되었다.
 주20. 북한의 주택보급률은 연구자에 따라 55~83%에 이르기까지 다양하고 예측되고 있다.
 주21. MBC NEWS(2014.1.21)
 주22. 동구권의 경우, 전환초기 주택가격이 상승했으나, 정부가 공공소유주택에 대해 저렴한 가격으로 주택사유화를 실시하자 가격수준은 하락하였다. 즉 사유화를 통해 물가하락 및 통화를 환수하고자 하는 정책의도가 있었고 이를 뒷받침할 주택소득이 충분하였으나, 북한의 경우에는 동일한 효과를 기대하기 어려운 상황이다.

인용문헌
References

1. 강석준, 1999. "구동독 사유화의 정책적 시사점", 『통일경제』, 50: 60-81.
 Suckjoon, Kang, 1999. "Policy implications of the East Germany's privatization", *Unification Economic*, 50: 60-81.
 2. 김경량, 1997. "구동독지역 농업구조개편·농지사유화와 시사점", 『통일경제』, 29: 117-137.
 G-R, Kim, 1997. "East Germany's agricultural structure reform·agricultural privatization and implication", *Unification Economic*, 29: 117-137.
 3. 김병연, 2014. "통일의 경제적 시너지 효과: 경제적 시너지의 원천", 통준위 제1차 대국민 공개세미나, 서울: 통일준비위원회.
 Byungyeon, Kim, 2014. *An economic effect of the unification: source of economic synergy*, 1st

- seminar, Seoul: Presidential Committee for Unification Preparation.
4. 박영수, 1998. "통독 후 동독의 경제체제 전환과정에 대한 비판적 평가", 『사회과학논집』, 15: 227-244.
Youngsoo, Park, 1998. "A critical evaluation of East Germany's economic system transition", *Social Science Newspapers*, 15: 227-244.
 5. 오삼교, 1998. "체제전환국의 유형과 특성", 『통일경제』, 2: 78-93.
Samgyo, Oh, 1998. "Types and characteristics of transition countries", *Unification Economic*, 2: 78-93.
 6. 이동소, 2011. "체제전환국 농업생산성 결정요인 분석", 서울대학교 대학원 석사학위논문.
Dongso, Lee, 2011. "Factors Affecting Agricultural Productivity in Transition Countries", Master's Degree dissertation, Seoul National University.
 7. 이봉기, 1997. "독일 신탁관리청의 구동독 국영기업 사유화전략 연구", 『통일연구논총』, 6(1): 243-281.
Bongki, Lee, 1997. "Reunified German Treuhandanstalt Privatization Strategy for Former East German State Enterprises", *Unification Policy Research*, 6(1): 243-281.
 8. 이순천, 2012. 조약의 국가승계, 경기도: 열린책들.
Sooncheon, Lee, 2012. *State succession in respect treaties*, Gyeonggi-do: Open books.
 9. 장덕준, 2003. "러시아의 주택 사유화와 주택개혁의 전개", 『중소연구』, 97: 123-164.
Deokjoon, Jang, 2003. "Housing Privatization and Housing Reform in Russia", *Small businesses research*, 97: 123-164.
 10. 조동호, 1997. "경제체제 전환기의 노동정책", 서울: 한국개발연구원.
Dongho, Jo, 1997. *A labor policy of an economic system transition period*, Seoul: Korea Development Institute.
 11. 정민호, 2009. "관습법상 법정지상권에 관한 연구", 강원대학교 법학전문대학원 석사학위논문.
Minho, Jeong, 2009. "A study on the legal superficies by customary law", Master's Degree dissertation, Kangwon National University.
 12. 조영관, 2006. "러시아 토지 사유화의 전개과정 - 토지법을 중심으로", 『슬라보학보』, 21(1): 299-323.
Youngkwan, Jo, 2006. "The process of Land Privatization in Russia - Focusing on laws of land", *Slav newspapers*, 21(1): 299-323.
 13. 조영조, 2003. 한반도 통일문제에 대한 독일통일 교훈, 『수은해외경제』, 21(5): 00-00.
Youngjo, Cho, 2003. Germany's lessons to Korean Peninsula, *Exim Overseas Economic Reviews*, 21(5): 00-00.
 14. 최이섭·조동호, 2011. 통일 후 북한지역 자산관리 방안 연구, 서울: 한국자산관리공사.
Esub, Choi:Dongho, Choi, 2011. *A study on the management of north Korea's National-owned properties after unification*, Seoul: Korea Asset Management Co.
 15. 최재훈, 2011. "관습법상의 법정지상권에 관한 연구", 동아대학교 법무대학원 석사학위논문.
Jaehoon, Choi, 2011. "A Study on the Legal Superficies by Customary Law", Master's Degree dissertation, Dong-A University.
 16. 최천운, 2014. "체제전환국의 부동산 사유화정책 사례 연구", 『2014 대한국토·도시계획학회 추계학술대회 논문집』 충청북도 청주시: 대한국토·도시계획학회.
Cheonwoon, Choi, 2014. "A Study on the case of the Real Estate Privatization Policy in the Transition Countries", *2014 Fall Congress Korea Planners Association* Cheongju-si: Korea Planners Association.
 17. 최천운·유정석, 2013. "시나리오별 통일 후 북한 국유부동산의 소유권처리 정책방향", 『단국대 지역연구』, 33: 1-32.
Cheonwoon, Choi·Jung Suk, Yu, 2013. "A Study on Hypothetical Cases for the Registration of North Korea's State-owned realty after Unification", *Dankook Univ. Regional research*,

- 33: 1-32.
18. MBCNEWS(2014.1.21) “톡톡 북한 이야기<북한에도 부동산이?”
MBCNEWS(2014.1.21) “Tock tock North Korea story<There are real properties in North Korea?”
19. http://www.bundesregierung.de/tatsachen_ueber_deutschland/englisch/buch/06/06h.html
20. Lerman, Z., C. Csaki and G. Feder, 2002. *Land Policies and Evolving Farm Structures in Transition Countries*, Washington, DC., World Bank, 55-84.

Date Received 2014-10-26
Date Reviewed 2014-12-07
Date Accepted 2014-12-07
Date Revised 2014-12-09
Final Received 2014-12-09