

북한의 토지가격평가방법에 관한 연구*

A Study on the Land Price Evaluation in North Korea

김미숙** · 박은숙***

Kim, Misuk · Park, Eunsook

Abstract

The purpose of the study is to find out what the evaluation criteria of land price are and to confirm whether they are used in land systems such as Land Usage Regulations, Land Leasing Regulations in North Korea. And we also want to find how they are applied in actual contract cases on the land use right of foreign-invested companies. It seems that North Korean authorities divide lands by grades with employing land evaluation criteria such as fertility, location and etc., and then set the prices of the lands by grades. The evaluation indicators to all land use but agricultural land are location and distance to infrastructures. But it is difficult to confirm the pricing process after grading lands. This study attempted to grasp the pricing process through land lease regulations or land use lease cases. According to the Rason's Land Leasing Regulation, the commercial rent is a reference point to all kinds of land. So based on it, the prices of lands for other uses vary depending on location. Policy factors also appear to have a significant impact on the rent. The implications of this study are as follows: First, North Korea's land evaluation system seems to be in operation, and as the number of transactions increases, the system seems to be developing. Second, if the price evaluation cases of land in North Korea accumulate, it might be possible to adopt the system of land evaluation similar to that of South Korea.

키워드 토지가격평가, 북한 토지평가기준, 토지등급, 토지임대료
Keywords Land Price Evaluation, Land Evaluation Criteria of North Korea, Land Grade, Land Lease Rent

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

일반적으로 토지를 평가하는 이유는 거래나 담보를 위해서이다. 북한에서 모든 토지는 인민의 공동소유로서 그것을 누구도 팔고 사거나 개인의 것으로 만들 수 없다고 규정하고 있다(「토지법」 제9조). 개인이 토지를 소유하거나 거래할 수는 없지만 북한에서도 토지평가 필요성을 이미 오래전부터 느꼈을 것이다.

북한은 1992년 나진, 선봉을 자유경제무역지대(이하 나선)로

지정하고, 「외국인투자법」을 제정하여, 외국투자자에게 토지이용권을 최대 50년까지 임대해주겠다고 하였다. 이듬해인 1993년에는 「토지임대법」을 제정하여, 북한 전역에서 외국인투자자에게 토지이용권을 설정해줄 수 있는 법적 근거를 마련했다. 1995년에는 북한의 국가가격제정기관이 나선무역지대에서 토지임대료 기준도 제시하였다(조선·평양, 1995:146).¹⁾ 이러한 경과를 볼 때 북한은 최소한 1990년대 초부터 토지평가에 대한 필요성을 느꼈을 것으로 보인다. 하지만 외부에 공개되고 있는 접근 가능한 일부 북한의 학술논문들을 보면 토지평가에 관한 연구들은 2000년대 이후에 많이 등장하고 있다.²⁾

* 이 논문은 LH토지주택연구원 「북한토지주택리뷰」 3(1), 「북한의 토지평가방법과 적용사례」를 보완하여 작성하였음

** Research Fellow, LH Institute (First author: misuk@lh.or.kr)

*** Public Officer, Gyeonggi Province (Corresponding author: heaveni7@snu.ac.kr)

북한에서 실시되고 있는 토지평가를 다루는 남한의 연구는 많지 않다. 그런데 북한의 토지평가 필요성과 토지용도별 기준을 다루고 있는 북한의 학술논문들은 적지 않다. 북한의 토지평가에 대한 연구는 남북경제협력과정에서, 남한기업들이 안정적 기업 활동을 위해 북한의 토지이용권을 취득하고자 할 때 필요한 협상의 자료가 될 수 있다. 또한 북한의 토지평가제도 정립에 도움이 될 수 있는 남한의 토지제도 및 시스템이 어떤 것인지 파악할 수 있을 것이다.

본 연구에서는 북한 문헌을 통해 북한의 토지평가과정과 토지평가기준을 살펴보고, 평가기준 등이 어떻게 작동하고 있는지를 토지사용료 규정, 토지임대료 기준과 토지임대 사례 등을 통해 분석하고, 남북교류에서 시사점을 도출해 보고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구의 범위는 북한의 토지평가기준을 살펴보고, 구득가능한 일부 토지평가규정에서 제시되고 있는 토지가격(기준임대료)을 통해 평가기준이 어떻게 적용되고 있는지 보는 것이다. 실제 외국투자가 이루어진 사업의 토지임대료와 북한 당국이 투자유치를 위해 발표하고 있는 토지임대료를 평가기준을 통해 해석해 보고자 한다.

연구방법은 문헌연구이다. 본 연구에서 다루는 북한의 토지평가기준은 북한 당국이 발표한 것이 아니다. 북한 문헌에서 연구자들이 다루고 있는 토지평가기준이다. 다만 공식화된 기준에도 연구내용들이 반영되었을 것이라 가정하고 연구자들이 제시한 기준으로 분석한다. 문헌에서 언급된 토지평가기준을 종합하여 공통적인 평가기준을 도출한다. 토지평가기준은 유사한 속성을 지닌 토지들을 군집화하여 등급화하기 위한 지표들이다(〈그림 1〉참고).

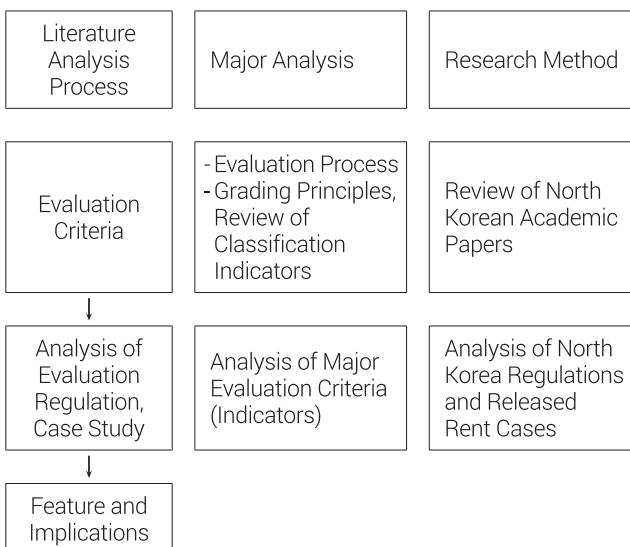


Fig. 1. Analysis Framework and Process

임대료를 제시하고 있는 토지규정은 북한 당국이 발표한 것들이다. 일부는 선행연구에 나타난, 북한에 투자한 외국기업 대상 설문조사 결과의 값을 활용하기도 한다. 또한 남한 토지평가에서 가장 기본이 되는 표준지 및 개별공시지가와 어떤 차이점 또는 공통점이 있는지도 살펴본다.

3. 선행연구와 남한의 평가기준

1) 선행연구

북한의 토지평가에 관한 남한의 연구는 많지 않다. 북한의 토지에 관한 연구들은 주로 남한과 북한의 토지제도를 비교하거나(김승중 외, 2015), 통일 후 북한에 도입 가능한 토지제도 및 방향을 제시하는 연구(최상철·이영성, 1998; 최천운, 2015; 최막중 외, 2015; 김성욱, 2017), 통일 후 북한토지의 처리 문제에 관한 연구가 많다(성연동·오창석, 2006; 안준형, 2013; 이상천, 2015).

일부 연구들은 북한의 토지평가제도와 관련하여 남북한 감정평가제도의 통합을 제안하고 있다. 정회근·최승조(2015)는 통일 이후의 북한지역에 자본주의 경제활동의 기초를 제공하여 남북한의 통일이 경쟁력 있는 국가건설의 토대가 될 수 있도록 하기 위해 토지 등의 가치평가 기준을 제공하는 감정평가제도가 역할을 수행하여야 한다고 보았다. 북한에 적용되고 있는 토지평가제도로 「개성공업지구 감정평가기준」이 있지만, 이는 남한 기업만을 대상으로 하고 있고 ‘개성’이라는 특정 지역에 한정되고 있어, 북한의 제도로 보기에는 한계가 있다고 하고 있다. 북한에는 감정평가제도가 도입되어 있지 않으므로 남한의 감정평가제도(감정평가 3방식)를 통일 후 북한지역의 토지평가에 그대로 적용할 수 있는지 여부를 검토하였다. 손희두(2013)는 북한에서 부동산 가치평가는 부동산 관리와 외국인투자 유치를 위해서뿐만 아니라 경제정책 수립과 재정통제에 있어서 중요한 부분이라고 언급하고 있다. 즉 부동산 평가가격은 유통을 위한 가격이라기보다 부동산의 규모나 동태를 평가하기 위한 가격이며, 부동산사용료³⁾ 산정의 기초가 되고, 외국인투자를 위한 부동산임대의 경우 정매를 위한 출발 값이 되며, 재산세, 상속세 및 자원세 등의 산정에도 활용될 수밖에 없다는 것이다. 부동산의 화폐적 가치에 대한 전향적 접근은 북한 당국의 재정통제 수준을 높일 수 있으며 남북한 교류협력을 포함한 외국인투자에 있어서도 인식의 전환을 가져올 수 있을 것이라고 언급하고 있다. 박정원(2014)은 북한 연구자들 사이에 언급되고 있는 평가기준을 바탕으로 남북의 부동산 감정평가제도 도입의 기반을 조성하기 위한 검토과제를 제시했다. 첫째, 북한의 부동산가격 제정기준에서 경영용 토지의 경우에 토지에서 생산되는 생산물량을 기준으로 부동산가격을 산정한다면, 우리의 「수익환원법」에 기초하여 토지의 수익성을 토대로 공시지가제도를 운영할 수 있다고 보고 있다. 둘째, 북한의 건설용 부지의 경우에도 건설대상의 생산능력과 부지면적당 수익성, 지

역적 위치의 유용성과 수요를 고려한다면, 우리의 비교방식과 수익방식이 반영된 부동산가격 제정기준을 마련할 수 있다고 했다. 산업시설 및 주택시설 등에서 인구유입이나 부지의 이용 형태에 따라 부동산가격이 제정된다면, 사실상 우리의 비교방식과 수익방식이 충분히 고려될 수도 있다는 것이다. 북한의 부동산평가가 우리나라의 3방식과 전혀 유리된 방법이 아니라 어느 정도는 유사성이 있는 방법이라고 제시하고 있다.

이 연구들은 평가기준이 실제 임대규정이냐 임대료 등에 어떻게 반영되어 작동하고 있는지는 분석하지 않았다.

2) 남한의 토지평가기준

한편 남한은 「부동산 가격공시에 관한 법률(이하 부동산공시법)」에 따라 부동산 가격공시체계를 갖추고 매년 토지가격을 공시하고 있다. 토지거래 지표, 개별토지가 산정, 보상금 산정 등의 기준이 표준지공시지가이다. 표준지평가는 감정평가제도를 근거로 「거래사례비교법」, 「원가법」 또는 「수익환원법」의 3방식 중에서 해당 표준지의 특성에 가장 적합한 평가방식 하나를 선택하되, 다른 평가방식에 따라 산정한 가격과 비교하여 그 적정 여부를 검토한 후 평가가격을 결정한다.

일반적으로 시장성이 있는 토지는 「거래사례비교법」으로 평가하고, 새로이 조성 또는 매립된 토지는 「원가법」으로 평가할 수 있으며, 상업용지 등 수익성이 있는 토지는 「수익환원법(상업·업무·광업용지)」으로 평가할 수 있다. 시장성이 없거나 토지의 용도 등이 특수하여 거래사례 등을 구하기가 현저히 곤란한 토지는 「원가법(주거, 공업, 농경지, 임야)」에 따라 평가하거나, 해당 토지와 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 또는 임료 등을 고려한 가격으로 평가하거나, 해당 토지를 인근 지역의 주된 용도의 토지로 보고 「거래사례비교법」에 따라 평가한 가격에 그 용도 제한이나 거래제한의 상태 등을 고려한 가격으로 평가한다.

표준지 외 개별 토지의 단위면적당 가격인 개별공시지가는 비교표준지의 가격에 토지가격비준표로부터 추출된 가격배율을 곱하여 결정된다. 토지가격비준표란 「부동산공시법」에 근거하여 대량의 토지에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 계량적으로 고안된 '간이 지가산정표'로 개별공시지가를 산정하는 데 중요한 기준이 된다. 토지비준표는 표준지(개별지)공시지가 및 그 토지 특성을 다중회귀분석하여 추출한 토지 특성별 배율을 행렬표(matrix)의 형태로 작성된다. 현행 토지가격비준표에는 지가에 영향력이 검증된 18개 항목(①지목, ②면적, ③용도지역, ④용도지구, ⑤기타 제한(구역 등), ⑥도시계획시설, ⑦농지구분, ⑧비옥도, ⑨경지정리, ⑩임야, ⑪토지이용상황, ⑫고저, ⑬형상, ⑭방위, ⑮도로접면, ⑯도로거리, ⑰철도·고속도로 등, ⑱폐기물·수질오염에 대해 작성되고 있다.

II. 북한의 토지평가기준

1. 북한에서 토지평가의 의미와 필요성

1) 토지가격평가의 의미

남한에서 토지가격은 소유권에 적용되지만 북한에서 토지는 마음대로 팔거나 임대할 수 없어 소유권에 적용되는 것이 아니다. 북한에서는 외국투자자(법인 또는 개인)가 토지이용권을 국가가 정한 절차에 따라 획득하게 되면, 이 투자자는 이용권을 소유하게 되고, 토지이용권은 재산으로 인정받게 된다. 북한에서 토지가격은 바로 이 토지이용권의 가격이다(리동구, 2006; 김광길, 2012). 토지이용권의 가격을 「토지임대법」에서는 토지임대료라고 하고, 연구자에 따라서는 토지임대비라고도 부른다.

2) 북한에서 토지평가 필요성

북한에서 토지는 혁명의 고귀한 전취물이다(「토지법」 제1장). 노동의 산물만이 가치를 지닌다는 마르크스경제학을 따르는 북한사회의 관점에서 볼 때, 토지는 노동의 산물이 아니므로 가치를 지니지 않는다. 따라서 토지의 가격을 정할 근거가 없다. 그럼에도 북한에서 국가가격제정기관이 부동산의 가격을 정할 것을 규정하고 있다(「부동산관리법」 제33조). 토지가격을 정하는 이유는 매매를 위한 것이 아니라 부동산관리와 이용을 통제하기 위한 사용료를 계산하고, 부과하기 위함(리동구, 2006; 최성혁, 2010; 허진옥, 2013; 허철환, 2014)이라고 한다. 관련 내용을 다루고 있는 북한 문헌을 종합하면 토지를 평가하는 이유는 크게 다음의 3가지로 구분할 수 있다.

첫째, 토지를 효율적으로 관리하기 위해서이다. 이용 주체들이 부동산을 합리적으로 이용하도록 하려는 것이 토지평가의 근본적인 목적이다. 부동산을 현물로만 관리하고, 이용하게 하면 이용단위들이 효과적으로 부동산을 이용하였는지 알기 어렵다는 것이다. 부동산 이용을 돈으로 계산하고 평가하여야 이용단위들이 효과적으로 이용하도록 할 수 있다는 것이다(리동구, 2006). 이와 관련하여 북한의 「부동산관리법」에서는 부동산을 현물 화폐적으로 등록하도록 규정하고 있는데, 화폐적으로 등록할 수 없는 경우는 현물만 등록한다고 하고 있어, 화폐적 등록이 기본인 것으로 보인다(법 제16조).

둘째, 재정수입을 확보하기 위해서이다. 즉 북한 주민, 기관, 기업소, 단체의 부동산 사용에 따른 부동산사용료를 징수하기 위해서이다. 부동산사용료는 부동산가격의 일정한 비율로 정하고 있다. 부동산사용료란 기관, 기업소, 단체들과 개인이 국가소유의 부동산을 이용한 대가로 국가예산에 납부하는 자금이다(법 제32조).⁴⁾ 부동산사용료에는 토지사용료, 부지사용료, 어장사용료, 자동차도로사용료, 자원사용료 등이 포함된다(허진옥, 2013).

셋째, 외국투자 유치를 통한 경제개발을 위해서이다. 외국투자

자에게 토지이용권을 협상이나 경매의 방법으로 임대할 경우 당국이 제시하는 임대료가 협상 또는 경매의 출발 값이 된다. 외국 투자자들도 토지이용권을 보유할 경우, 토지사용료를 납부해야 하는데, 역시 토지이용권의 가격을 바탕으로 정하게 된다. 토지이용권을 저장할 경우에도 북한의 기관, 기업소, 단체가 외국투자자와 합영·합작기업을 만들어 북한의 출자지분으로 토지이용권을 출자할 수 있는데, 이 출자지분 산정을 위해서 토지평가가 필요하다. 토지임대 기간 안에 토지이용권을 취소할 경우의 보상해 주기 위함이고, 외국인투자 유치에 위한 임대토지로 제공하고 자 하는 토지가 다른 용도로 사용되고 있다면, 현재 토지이용자에게 보상해 주기 위해서도 필요하다. 심지어 부동산 관련 손해배상

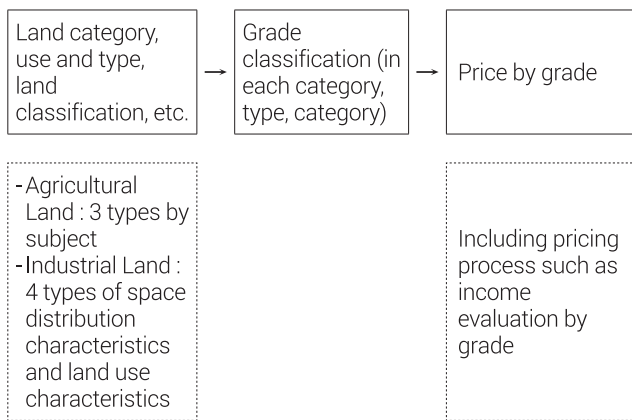


Fig. 2. North Korea's Land Assessment Process

Source: Supplementation of Kim (2019:48)

및 손실보상액의 산정 등 부동산의 관리·이용과 관련된 모든 부분에서 원하는 원하지 않은 북한 당국이 책정한 부동산 기준가격이 하나의 기준 잣대로서 먼저 고려될 수밖에 없다(손희두, 2013).

2. 토지평가기준

1) 등급구분

북한에서는 토지를 이용하는 데 맞게 농업토지, 주민지토지, 산림토지, 산업토지, 수역토지, 특수토지로 구분한다(「토지법」 제7조). 토지평가에서도 이 구분을 기본으로 하고, 필요시 더 세분화하여 평가하는 것으로 보인다.

많은 연구들은 토지용도별로 등급을 구분하여 등급별 평가를 하고 있다. 이러한 연구들을 볼 때, 북한은 여러 토지가격 영향요소를 고려하여 등급을 구분하고, 등급별로 가격을 적용하는 방식을 채택하는 것으로 보인다. 가격화 과정을 다루는 연구는 찾기 쉽지 않다(〈그림 2〉 참고).

2) 용도별 등급구분 방법

이 연구에서는 토지이용이 상대적으로 활발할 것으로 예상되는 농업토지, 주민지토지, 공업용토지, 상업용토지만을 대상으로 검토한다. 북한의 문헌을 보면, 많은 연구자가 각 용도 내에서 등급분류를 위한 뚜렷한 영향요소 즉 평가지표가 없다는 점을 지적하고 있다. 용도별로 토지등급구분 원칙, 토지등급평가지표와 대표 지표 등을 종합하면 〈표 1〉과 같다.

Table 1. Grade Indicators and Grade Principles by Land Use

Land Use	Grade Principles	Rating Indicator Representative	Grading Indicator
Agriculture Land	- To ensure that spatial differences in the natural economic characteristics or level of function of the land are clearly distinguished	Fertility	Topographic conditions (elevation, slope), weather conditions, soil conditions (depth), corrosion content conditions, acidity conditions, nutrients content condition (nitrogen, phosphorus, potassium), business condition (cultivation distance), yield condition (fertilizer-free yield amount)
Resident Land	- To distinguish according to the geographic and spatial distribution rule of production potential or function of land	Location, traffic and service conditions etc.	Land location, traffic conditions, water supply conditions, commercial service, cultural health, commuting conditions, residential environment, rest conditions, etc.
Industry Land	- To divide to reflect the characteristics of each land comprehensively - However, industrial lands are categorized into two steps. In the first step, they are classified into four types: urban, transportation, suburban, and location-independent. The next step is to grade within the type.	Location (distance) etc.	- Terrain slope, ground, groundwater depth, road row, road width, distances to railway station, port, wharf, first-class road, water supply and substation - Location in the wind direction, river basin location, urban environment location, - Distances to a place where factories are crowded, Associate and Industrial Zone
Commerce Land	- When evaluating commercial lands, commercial facility ratings are given.	Distance, convenience of using surrounding services etc.	- Distances from city center and main road - Commercial service facility level, commercial service facility concentration, road network density, road water supply, public transportation facility convenience, terrain slope, greening level, population density, building density, etc.

Source: Author composition based on papers by North Korean researchers on land evaluation

(1) 농업토지

농업토지는 지역마다 질적 차이가 크다. 많은 연구자가 질적 상태에 따라 토지를 몇 개 등급으로 나누는 방법과 관련된 연구를 하고 있다. 농업토지의 등급을 분리하기 위한 원칙은 첫째, 토지의 자연경제적 특성의 공간적 차이가 명백히 갈라지도록 하고 둘째, 토지의 생산잠재력의 지리적 분포법칙에 맞게 하며 셋째, 농업토지의 자연적·경제적 특성이 종합적으로 반영되도록 해야 한다(리평 외, 2010; 정철·리승호, 2012).

북한 문헌에서 농업토지의 등급분류를 위한 평가지표들로는 비옥도 또는 집근성과 관련된 지표들이다. 지형조건(해발고, 경사도), 기상기후조건, 토양조건(토심), 부식함량조건, 산도조건, 영양원소함량조건(질소, 인, 칼륨), 경영조건(경작거리), 소출조건(무비료 소출량) 등이 있다.

(2) 주민지토지

박경일 외(2009; 2010)는 등급구분 원칙으로 첫째, 주민지 기능수준의 공간적 차이가 명백하도록 토지를 등급화하고 둘째, 토지를 주민지 기능수행의 공간적 분포 법칙에 맞게 등급화하며 셋째, 주민지토지의 특성이 종합적으로 반영되도록 구분할 것을 제안하였다.

주민지토지의 등급을 나누기 위한 지표는 크게 위치, 교통 여건, 서비스 여건으로 구성된다. 북한 문헌에서 제시된 것들로는 토지위치, 교통조건, 급수조건, 상업봉사, 문화보전, 통근조건, 거주환경, 휴식조건 등이다.

(3) 공업토지

공업토지(또는 산업토지)는 주민지토지와 등급구분원칙이 유사하다. 공업토지 기능수준의 공간적 차이가 명백하도록 토지를 등급화하고, 토지를 공업토지 기능수행의 공간적 분포 법칙에 맞게 등급화하는 것 등이 원칙이다. 공업용토지의 공간적 분포와 이용효과는 공업부문 유형마다 차이가 있기 때문에 공업용토지 등급분류를 위한 평가를 2단계로 진행할 것을 제안하고 있다(리영성 외, 2009; 김영도, 2010; 김영남·박원국, 2015; 김영남, 2017). 1단계에서 공업용 토지를 공간분포특성과 토지이용특성을 고려하여 유형화한 후, 2단계로 각 유형 내에서 등급화하는 것이다. 일반적으로 기존 연구에서 공업용 토지의 유형은 도시형, 교통운수형, 교외형, 위치무관계형 등 4가지로 제시하고 있다. 위치는 농업용, 주민지토지와 마찬가지로 공업용 토지평가에서 매우 중요하다. 유형구분에 사용되는 지표로 7가지가 제시되고 있다. 제품의 생산적 이익수준, 원료보장과 제품소비의 지역적 자금수준, 화물수송량, 협동적 연계와 결합화 수준, 기술시설 이용에 대한 요구수준, 주위 환경오염 영향 수준, 도시 구성요소들과의 연관성이다(리영성 외, 2009; 김영남, 2017). 공업토지 유형 내에서 토지등급을 구분하기 위한 지표로는 지형경사,

지반, 지하수심도, 도로노선수, 도로폭, 철도역까지 거리, 항·부두까지 거리, 1급 도로까지 거리, 급수지거리, 변전소거리, 바람방향구상에서 위치, 강유역 위치, 도시환경구 위치, 공장집결구, 연관 기업소의 거리, 공업구와의 거리 등이다(김영도, 2010; 김영남·박원국, 2015).

(4) 상업토지

상업용지 등급평가에서는 수요자들에 대한 봉사의 균형성과 이용의 편리성이 중요한 기준이 된다. 상업용지 등급구분 원칙은 첫째, 평가 영역단위는 현존 상업시설이 포함된 부지일 것, 둘째, 상업시설 급수는 주어질 것, 셋째, 상업용지 등급들 사이의 공간적 차이가 뚜렷할 것, 넷째, 한 등급 내에서 상업용지들 특성이 크게 차이나지 않을 것, 다섯째, 등급결과가 상업용지 기능수행의 공간적 분포법칙을 충분히 반영할 것 등이다(김영민·리영성, 2014). 상업용지 등급평가를 위한 지표로는 도시중심과의 거리, 상업서비스시설등급, 상업서비스시설집중도, 간선도로와의 거리, 도로망밀도, 도로급수, 공공교통시설편리도, 지형경사, 녹화수준, 인구밀도, 건축밀도 등이다(김영민·리영성, 2014).

3) 등급별 가격평가

토지의 가격을 정하기 위해 연구자들이 제안한 기준이 몇 가지 있다. 그중 하나가 토지를 이용하여 얻는 수입이나 단위면적당 얻는 순소득을 기준으로 하는 의견이다(최성혁, 2010; 리평 외, 2010; 정철·리승호, 2012). 수입이나 소득의 형태는 토지용도별로 다르게 나타날 수 있다. 리동구(2006)에서 농업토지는 농업생산물 판매수입의 일정한 비율에 따라 정하고, 산림토지는 경제적으로 유익한 나무를 심은 후 얻게 되는 생산물 양을 기준으로 하며, 주민지토지와 산업토지는 건설대상의 생산능력, 부지면적당 수익성, 지역적 유용성과 수요를 기본으로 할 수 있다고 제안하였다(〈표 2〉 참고).

3. 소결

북한의 토지가격평가에서는 용도별 토지등급평가가 중요한 기준이 될 것으로 보인다. 등급을 구분한 후 토지가격화 단계로 나아가는 것으로 보이기 때문이다.

등급구분 원칙은 토지용도 간에 대동소이하다. 일반적인 등급 간 공간적 차이를 명백하게 구분하고, 토지의 생산잠재력 또는 기능수행의 지리적·공간적 분포법칙에 맞게 구분하며, 각 토지의 특성이 종합적으로 반영되도록 구분할 것 등을 원칙으로 제시하고 있다.

등급구분 지표는 용도별 공통지표도 있고, 용도의 독특한 특성을 나타내는 지표도 있다. 공통적인 지표는 입지(위치)와 거리 또는 접근성 지표로 보인다. 용도 중에서 농업토지의 독자적인 지

Table 2. Price Standards by Property Use

Use Classification	Pricing Standard
Farm Land	- The volume of agricultural products
Forest Land	- The amount of products from planting economically beneficial trees
Residential Land, Industrial Land	- Productivity of the construction project, Profitability per area, regional usefulness and demand
Construction Site	- To decide differently according to the land use type such as industrial facilities, housing construction, public facilities construction, etc.
When Developing Agricultural Land as Construction Site	- Considering the grass land price, the price is considerably higher than the construction price of general site. - In particular, it is necessary to make the prices of construction site in large cities and their central districts set high by the principle of limiting the concentration of the population of institutions and enterprises.

Source: Composition of Lee (2006:29-32)

표가 상대적으로 많고, 주민지토지, 공업토지, 상업토지는 공통 또는 유사 지표가 많아 보인다.

북한 문헌에서 제시하는 토지가격화 기준 중의 하나가 토지를 이용하여 얻는 수익을 기준으로 하지는 것이다. 이는 남한의 감정평가법의 하나인 「수익환원법」과 유사하게 보인다. 북한 기관, 기업소, 단체, 주민들은 토지이용권을 합영투자기업이 아닌 경우에는 보유할 수 없어서 토지이용권 시장이 발달되지 않았기 때문이다. 외국투자자 간의 토지이용권 시장만 있고, 그것도 국제재제로 외국투자자 거의 막혀 있을 것이므로 현재는 시장이 존재하지 않을 것으로 추정할 수 있다. 따라서 남한의 감정평가법의 하나인 「거래사례비교법」을 적용하기가 아직은 무리일 것이다. 「원가법」은 토지를 개발한 경우 소요된 비용을 반영한다면 적용이 가능할 것으로 보인다.

III. 북한의 평가기준 적용 사례

1. 북한의 토지평가규정

1) 토지사용료납부규정

「토지사용료납부규정」은 2002년 농업용 토지에 부과하기 위해 내각결정 제53호로 승인된 기준이다. 농업용 토지사용료 부과를 위해 농지를 사용주체에 따라 3부류(협동농장, 기관·기업소부지, 개인경작지)로 구분한다. 다시 지목에 따라 6종으로 구분한 후 토지의 비옥도에 따라 논은 9등급, 밭은 6~8등급으로 구분하고 있다. 단, 3부류에 해당하는 개인경작지에는 지목별 등급을 적용하지 않는다(2002년 7월 31일 내각결정 제53호로 승인된 「토지사용

료납부규정」 11조, 12조). 2002년 토지사용료 납부기준에는 농업 토지를 지목과 사용주체별로 구분한 후 이 구분 내에서 비옥도 기준으로 등급을 구분하였다. 이 당시 농업토지의 등급구분 주요 기준은 비옥도였던 것으로 보이며, 이러한 기준은 앞서 살펴본 문헌연구와도 어느 정도 일치한다.

토지사용료는 중앙농업지도기관과 국가가격제정기관이 정하고 있는데, 이들은 토지등급과 정보당 토지사용료 기준을 발전하는 현실적 요구에 맞게 정기적으로 갱신하는 사업을 하여야 한다고 규정하고 있다(규정 제15조).

2) 나선토지임대규정

1995년 발행된 보고서에서 제시한 기준과 2012년 「나선토지임대규정」이 있다.⁵⁾ 「나선토지임대규정」은 주로 주민지토지, 공업토지, 상업토지에 해당할 것으로 보인다. 여기서는 2012년 「나선토지임대규정」을 중심으로 살펴본다. 「나선토지임대규정」에서는 분류기준과 기준임대료도 제시하고 있다. 이 규정에 따르면 나선토지의 토지임대료는 입지에 따라 1~3부류로 나누고, 3개의 토지용도별로 1~3부류를 적용하고 있다(〈표 3〉 참고). 토지부류 구분기준과 토지용도 분류는 조선·평양(1995:146)에서 제시하고 있는 기준과 같다(〈표 4〉 참고). 토지부류는 위치(입지)와 하부구조 정비 등 개발 조건이 갖춰진 정도에 따라 구분하고 있다.⁶⁾

1995년의 보고서에 따르면 1~3부류를 보다 구체화하고 있다. 1, 3부류에 속하지 않는 지역은 2부류로 분류하고 있는 등 매우 간단한 분류체계를 가지고 있는 것으로 보인다. 1995년 및 「나선토지임대규정」에서 제시하고 있는 분류기준은 선행연구들에서 제시하고 있는 주민지토지, 공업토지, 상업토지에서 가장 기본이 되는 지표인 위치와 서비스 여건, 인프라 여건 등을 반영하여 토지부류를 구분하고 있다.

또한 앞서 언급한 것처럼 토지사용료를 토지가격(임대료)의 일정한 비율로 산정하고 있다.

1995년, 2012년 나선토지임대료를 보면 토지용도별, 부류별로 매우 단순한 구조이고, 일정한 규칙을 보여주고 있다. 즉 토지용도 1항인 상업, 금융, 호텔, 오락용도 토지의 임대료를 기준으로 일정한 규칙을 갖고 용도별, 부류별 값이 변화하고 있다. 따라서 용도별 1항인 상업, 금융, 호텔, 오락용도 토지의 임대료가 기준 값 역할을 하고 있는 것으로 추정된다.

2. 토지임대료 사례

「나선토지임대규정」이 북한 당국이 제정한 기준이라면, 여기에서 토지임대료 사례는 북한 당국이 이미 유치했거나 향후 유치하고자 하는 외국투자자에게 제시하는 특정 위치에서의 토지임대료이다(〈표 5〉, 〈표 6〉 각각 참고).

Table 3. Rason Land Lease Rents

Use	Location	Category 1			Category 2			Category 3		
		City Center District, Port Area, Tourist Site			Land around the City, Not Belonging to Category 1, 3			Rural, Remote, Forested Areas Far from the City		
		Land Use Fee (USD/m ² ·y)		Lease Rents (USD/m ²)	Land Use Fee (USD/m ² ·y)		Lease Rents (USD/m ²)	Land Use Fee (USD/m ² ·y)		Lease Rents (USD/m ²)
		General	Encouragement		General	Encouragement		General	Encouragement	
Term 1: Commercial, Financial, Hotel, Entertainment		50	1	0.5	40	0.8	0.4	30	0.6	0.3
Term 2: Housing, Public Building		40	0.8	0.4	30	0.6	0.3	20	0.4	0.2
Term 3: Industry, Warehouse		30	0.6	0.3	20	0.4	0.2	10	0.2	0.1

Remark: Category 1 Areas: Yuhyeon-dong, Sinheung 1-dong, Sinheung 2-dong, Cheonggye-dong, Part of Dongmyeong-dong, Changpyeong-dong, Yeokjeon-dong, Namsan-dong, Sin-an-dong, Anju-dong, Anhwa-dong, Haedong-dong, Sinhae-dong, All Bipa, Inside the railroad of Gwanok-dong, Hahyeon-dong, Junghyeon-dong, Sanghyeon-dong, Songpyeong-dong

Category 2 Areas: Yuhyeon-dong (outside Myeongho Station), Sinheung 1-dong, Sinheung 2-dong, Cheonggye-dong, Parts of Dongmyeong-dong, Mountain side of Gwanok-dong railroad, Behind Victory Chemistry, Baekhak-dong, Ungsang-dong

Category 3 Areas: Others

Source: 「Land Lease Rents, Resource Costs」, Juche 101 (2012.10.1.) Presumption of adoption by No. 69 of the People's Committee of Rason City (Composition from Kim et al., (2016:26-34))

Table 4. Location Features by Category and Example Areas

Land Category	Location Features	Example Areas
Category 1	Land in areas with infrastructure including water, sewage and sewage, electricity, telecommunications, heating, and roads	- Downtown Area, surrounding area of port - Mineral springs, spring water, specialty cultivation sites, and tourist sites belong to this category even if they don't have infrastructure.
Category 2	Locations where location conditions are disadvantageous than Category 1 but favorable to Category 3	- Surrounding area of the city - Areas not included in Category 1 or 3
Category 3	Land in areas with no infrastructure and disadvantageous development conditions	- Rural areas far from the city, undeveloped areas such as mountains or fields and wetlands

Source: Chosun-Pyongyang (1995:145-146)

Table 5. Cases of Leasing Land Use Rights by Foreign-Invested Companies

Company	Sector	When to Invest	Land Lease Rents	Rental Period	Land Use Fee	Location (Land Category)	Remarks
1	Tobacco manufacturing industry	Early 2000s	90 €/m ²	32yr	1.21 USD/m ² ·yr	Pyongyang	Joint venture
2		Late 2000s	90 €/m ²	25yr	1.21 USD/m ² ·yr	Pyongyang	Joint venture
3		Early 2000s	90 €/m ²	30yr	1.21 USD/m ² ·yr	Rason (Category 1)	100% foreign capital
4	Building materials	2010's	17 USD/m ²	50yr	Exemption	Rason (Category 2)	100% foreign capital

Source : Composition from Kim et al. (2016:89-91)

1) 평양과 나선

이 사례들은 이미 외국인투자가 이루어진 사례이다. 임대당국에 납부한 임대료만으로 토지평가기준이 어떻게 적용되었는지를 파악하기는 쉽지 않다. 4개의 사례를 상대비교할 수밖에 없다.

기업 1~3의 토지임대료가 동일한데, 평양의 해당 지역과 나선

1부류의 입지 여건이 유사한 것으로 짐작된다. 기업 3, 4를 비교해 볼 때, 같은 제조업이라 할지라도 입지에 따라 실제 임대료는 크게 달라질 수 있다(「나선토지임대규정」에서 1, 2부류 공업토지 기준 임대료 비율은 3:2임). 기업 4는 토지사용료를 면제받았다. 즉 이 기업은 건축재료제조업종으로 북한이 정한 장려업종에 속

Table 6. Land Lease Rents for Major Investments Proposed by the Wonsan District Development Corporation

Business Type		Projects	Land Lease Rents (USD/m ²)	Rental Period	Location (Land Class)	Remarks
Accommodation and Feeding	1	Hotel construction and operation	100	40 yr	Jungdong, Wonsan city	Joint venture or foreign sole
	2	Danpung-gwan renovation	45.5	5 yr	Samilpori, Goseong-gun (Category 3 Class 1)	Joint venture
Commercial Facility	3	Department store renovation	130	10 yr	Habang 2dong, Wonsan city (Category 2 Class 1)	Joint venture (including development costs)
Health Facility	4	Sijung-Lake Bathing Cure Center	65	20 yr	Shijung Lake District, Tongcheon-gun Category 2 Class 1)	Joint venture
Service Facilities	5	New Building Exhibition Hall	100	20 yr	Entrance to inside Wonsan-dong, Wonsan city	Joint venture
	6	Geothermal Facility Exhibition	65	10 yr	Science and Technology Development Zone, Wonsan city	Joint venture
	7	Construction Equipment Rental Company	37.5	20 yr	Sinseong-dong, Wonsan city	Joint venture
	8	Oil Service Station construction	195	10 yr	Bokmak-dong and town of Tongcheon-gun, Wonsan city	Joint venture
	9	International Exhibition Center construction	100	25 yr	Jeonjindong, Wonsan city	Joint venture
	10	Financial Complex	100	20 yr	Jungdong, Wonsan city	Joint venture
	11	Golf Course	50	20 yr	Northwest of Sijung Lake of Tongcheon County	Joint venture or foreign sole
	12	Tourist Bus Office construction	48	20 yr	Entrance of Naewonsandong, Wonsan city	Joint venture
	13	Land Comprehensive Development	300	30 yr	Jungdong, Wonsan city	BOT allowed, developed with CBD
	14	Fishing Factory	45.5	10 yr	Sinseong-dong, Wonsan city	Joint venture
Industrial Facilities	15	Lighting Fixtures Factory	85	10 yr	Sinseong-dong, Wonsan city	Joint venture (including development costs)
	16	Hotel Supplies Factory	35	10 yr	Sinseong-dong, Wonsan city	Joint venture (lack of infrastructure)
	17	Beer Factory	38	20 yr	Gwanpung-dong, Wonsan city	Joint venture (lack of infrastructure)
	18	Fish Farm	20	10 yr	Seaside of Tongcheon-gun	Joint venture, compensation trade method, other reasonable method

Source: DPRK of Korea Wonsan District Development Corporation (2015), *The Investment Guideline in Wonsan-Kumgangsans International Tour Zone*

하는 것으로 보인다. 이에 따라 토지임대료도 정책적으로 우대를 받았을 가능성이 있다.

기업 1~3의 토지임대 기간이 다르고, 투자 시기도 서로 다름에도 임대료가 동일하다. 즉 임대료 책정에서 임대 기간이 크게 좌우되지 않는 것으로 보이며, 지가변화도 거의 없는 것으로 보인다. 기업 2, 3을 보면, 동일한 업종이고, 하나는 합영, 하나는 외국인단독이지만 토지임대료가 동일하다. 입지 및 인프라 구비 정도를 비교해 볼 필요가 있으나, 합영기업 북측파트너가 토지이용

권을 출자한 경우와 외국인단독투자의 경우 토지이용권 가격산정이 크게 다르지 않은 것으로 보인다.

2) 원산시

여기서 사례는 원산지구개발총회사가 발간한 «원산금강산국제관광지대 투자대상안내서»에서 제시하고 있는 개별 사업의 토지임대료이다. 안내서에서 제시하고 있는 사업별 토지임대료에 대해 사업 간 상대적인 분석만 시도한다.⁷⁾

원산-금강산국제관광지대는 경제개발구로서 외국인투자를 유치하고자 하는 지역이므로 「나선토지임대규정」처럼 기준임대료와 토지사용료가 있을 것으로 예상되나, 규정 제정 여부를 정확히 파악할 수는 없다. '부류'라는 용어는 나선과 마찬가지로 사용되고 있는 것으로 보이며, 이 지대에서는 같은 부류에서 토지를 등급화하여 임대료를 책정하는 것으로 보인다(사업 2, 3, 4 참고). 이 지대의 토지임대규정이 있다면 나선의 규정보다 한 단계 진전된 형태일 것으로 추정된다.

안내서에 제시된 사업 유형은 크게 숙박·급양시설, 상업시설, 보건시설, 봉사시설, 산업시설 등 5가지로 구분되어 있다. 대체로 봉사시설이 산업시설보다 토지임대료가 높다. 이는 「나선토지임대규정」에서 상업, 호텔 등 서비스토지의 임대료가 가장 높고, 공업토지 임대료가 낮은 것과 일치한다.

토지임대료는 토지의 위치 또는 인프라 구비 정도에 영향을 많이 받는 것 같다. 사업 1과 사업 10은 임대 기간이 다르나 위치가 유사하여 임대료도 동일하다. 사업 13도 유사한 위치이나 임대료가 매우 높다. 상업중심지역으로 개발하고자 하는 것으로 봐서 원산의 중심지로 보인다. 평양 및 나선 사례에서도 토지임대기간이 토지임대료와 밀접한 관계가 보이지 않았던 점과 일치한다. 사업 3, 4에서도 이러한 경향이 보인다. 사업 3, 사업 4는 2부류 1급지라는 점이 같으나, 사업 3은 이미 개발이 된 지역으로 개발비가 포함되어 임대료가 2배이다. 하지만 임대 기간을 보면 사업 4는 20년이고, 사업 3은 10년이다. 유사한 지역의 경우 토지임대료는 대부분 유사하다. 단 개발이 좀 더 이루어진 지역은 개발비가 포함되어 임대료가 더 높게 책정되고 있다(사업 7, 14, 15, 16). 이는 앞서 문헌에서 공통적인 것이 토지 등급평가를 위한 대표 평가지표가 위치 또는 입지였다는 점과 일치되는 것으로 보인다.

3. 북한 토지평가규정과 적용사례의 특징

북한 토지평가규정의 특징은 첫째, 북한 문헌에서 제시하고 있는 토지평가기준들이 반영되어 있는 것으로 보인다. 문헌에서 지적인 것처럼, 농업토지는 비옥도를 기준으로 하고 있고, 상업토지와 공업토지는 위치(입지)와 인프라 구비 정도를 상대적으로 중요한 기준으로 하고 있다. 둘째, 「나선토지임대규정」을 기준으로 보면, 북한 토지평가규정은 매우 단순한 것으로 보인다. 나선의 임대규정을 보면 가장 높은 임대료를 보이는 상업용지(상업, 금융, 호텔, 오락)를 기준으로 하여 토지용도별, 토지입지별 임대료를 일정 비율로 산정하는 것으로 보인다. 남한의 토지비준표가 토지특성별 행렬의 형태로 작성되고 있는데, 「나선토지임대규정」의 임대료도 대칭성을 갖는 행렬 형태를 보여주고 있다.

토지임대료 사례분석을 통해 알 수 있는 특징은 첫째, 상업용토지의 임대료가 상대적으로 높고, 공업용토지의 임대료는 낮다. 둘째, 원산의 사례를 보면 인프라 구비 정도가 토지임대료에서

큰 영향을 미치는 것으로 보이며, 토지임대 기간이 임대료에 크게 영향을 주지는 않는 것 같다. 셋째, 평양과 나선의 사례를 비교해 보면 정책적인 요인도 토지임대료에 큰 영향을 미치는 것으로 보인다. 넷째, 원산의 토지임대규정이 있다면 나선의 것보다 진전된 형태를 지닌 것으로 예상된다.

IV. 결론

북한은 토지를 효율적으로 관리하고, 재정수입을 확보하며, 외국투자 유치를 통한 경제개발을 위해서 토지를 평가하고 있다. 본 연구에서는 제한적이지만 북한 토지평가기준이 무엇인지 밝히고, 평가기준이 어떻게 작동하고 있는지를 사용료규정, 임대료규정, 투자사례, 투자안내서를 바탕으로 분석해보고자 하였다. 북한 문헌에서 북한의 연구자들이 다루고 있는 토지평가기준이 실제 공식화된 기준에도 반영되었을 것이라 가정한 것이다.

평가기준은 토지를 등급화하기 위한 것이다. 농업토지를 제외하고, 공통적인 평가지표는 위치(입지)와 거리이다. 이 거리는 인프라시설과의 거리를 의미하는 경우가 많았다. 따라서 위치(입지)와 인프라 구비 정도가 가장 중요한 기준으로 보인다. 등급화된 토지를 가격화하는 과정을 다루는 연구에서는, 토지를 이용하여 얻는 수익을 기준으로 하자는 안이 많다.

북한이 발표한 사용료규정, 임대료규정, 투자안내서, 그리고 실제 외국투자사례를 분석한 결과 북한 문헌에서 제시한 평가기준들이 반영되어 제도화된 것으로 보인다. 토지평가제도는 매우 단순한 것으로 보인다. 기준임대료는 가장 높은 임대료를 보이는 상업용지(상업, 금융, 호텔, 오락)를 기준으로 하여 토지용도별, 토지입지별 임대료를 일정 비율로 산정하는 것으로 보인다. 인프라 구비 정도가 토지임대료에서 큰 영향을 미치는 것으로 보이며, 토지임대 기간이 임대료에 크게 영향을 주지는 않는 것 같다. 정책적인 요인도 토지임대료에 큰 영향을 미치는 것으로 보인다.

본 연구의 시사점은 다음과 같다.

첫째, 북한의 토지평가제도가 작동되고 있다고 보이며, 거래 사례가 늘어나면서 제도가 발전되고 있는 것으로 보이므로, 이러한 정보에 대한 접근성을 높일 필요가 있다. 둘째, 북한 토지평가 사례들이 축적된다면, 남한과 유사한 토지가격평가방법의 도입도 가능할 것으로 보이며 제도 간 상호교류도 가능할 것으로 보인다.

본 연구는 북한 자료 접근이 제한적이어서 토지임대료 사례 비교분석 시 다양한 요소를 반영하지 못했다. 검토한 사례의 임대료 수준이 결코 낮지 않은데, 여건이 허락된다면 심층조사를 통하여 토지임대료 구성요소 및 영향을 주는 여러 요인을 밝힐 필요가 있다.⁸⁾

주1. 북한에서 '임대'라는 용어는 두 가지 의미, 즉 토지이용권의 설정의 의미와 부동산을 빌려주는 의미로 사용되고 있는 것으로 보인다(「개성공업지

구 부동산 규정 제3조 제11항 “임대란 부동산을 제3자에게 일정한 기간 빌려주는 행위”로 정의). 본 연구에서는 토지이용권 설정의 의미로 사용한다.

- 주2. 《김일성종합대학학보: 철학·경제학》, 《김일성종합대학학보: 자연과학》, 《경제연구》, 《지질 및 지리과학》을 발행하기 시작한 시기부터 최근까지 논문을 검색해 본 결과 2000년대 중반 이후에 부동산가격평가 또는 부동산사용료 제정과 관련된 연구가 상대적으로 활발해지고 있다.
- 주3. 북한의 부동산사용료는 부동산을 이용하는 북한의 기관, 기업소, 단체, 주민과 토지이용권을 보유한 외국투자자가 연 1회 국가에 납부하는 돈이다. 외국투자자가 납부하는 토지사용료는 우리나라의 재산세 성격과 유사하다. 북한주민은 국가의 토지를 사용한 대가로 납부한다. 토지사용료는 2009년 「부동산관리법」 제정과 함께 부동산사용료로 단일화되었다.
- 주4. 북한은 매년 4월 최고인민회의에서 국가예산 집행과 결산을 심의한다. 올해 북한의 예결산 심의 보도를 보면 예산수입항목에서 부동산사용료를 포함하여 8개만 보여주고 있는데, 부동산사용료를 네 번째로 언급하고 있어, 중요한 수입항목의 하나임을 짐작할 수 있다(조선신보, 2019. 4. 12, 참고).
- 주5. 1995년 발행된 보고서에서 북한 국가가격제정기관이 제시한 임대료 기준(조선·평양, 1995:146)

Use of Land	Land Lease Rents (W/m ²)		
	Category I	Category II	Category III
Commercial, Financial, Hotel, Entertainment	65	54	43
Housing, Public Building	54	43	22
Industry, Warehouse	43	22	11

- 주6. 앞서 농업토지에서는 ‘부류’라는 용어가 ‘이용주체별’의 의미로 사용되었지만 여기서는 ‘임지여건’이라는 의미로 사용된 것으로 보인다.
- 주7. 조선민주주의인민공화국 원산지구개발총회사(2015), 《원산-금강산국제관광지대 투자대상안내서》에서 열거한 사업의 비용항목에서 ‘토지임대비’라는 명칭이 있는 사업만 추출하였다.
- 주8. 개성공업지구 1단계 사업의 경우 보상, 철거비 등을 포함한 토지임대료는 약 5\$/m²였다(김미숙 외, 2016:75).

인용문헌 References

〈Republic of Korea〉

- 김미숙·김두환·최대식·박진웅, 2016. 「북한지역 외자유치 활성화를 위한 토지이용제도 연구」, 대전: LH토지주택연구원.
Kim, M.S., Kim, D.H., Choi, D.S., and Park, J.Y., 2016. *A Study on the Land Use System of North Korea to Attract Foreigners' Investment*, Daejeon: Land & Housing Institute.
- 김미숙, 2019. “북한의 토지평가방법과 적용사례”, 「북한토지주택리뷰」, 3(1): 46-56.
Kim, M.S., 2019. “Land Assessment Methods and Application Cases of North Korea”, *North Korea Land & Housing Review*, 3(1): 46-56.
- 김성욱, 2017. “통일 후 북한지역 토지사용화 특별법」에 관한 연구”, 「법학논총」, 37(3): 41-65.

- Kim, S.W., 2017. “A Study on the Special Act for the Privatization of Land in the North Korea after the Unification”, *Leagal Studies*, 37(3): 41-65.
- 김승중·정희남·권대철, 2015. “통일 후 한반도 토지정책”, 「토지정책론」, 549-586, 서울: 부연사.
Kim, S.J., Jung, H.N., and Kwon, D.C., 2015. “Land Policy of Korean Peninsula after Reunification”, *Theory and Practice of Land Policy*, 549-586. Seoul: Buoen Press.
- 박정원, 2014. “북한의 부동산 감정평가의 제도적 기반조성 과제 검토: 북한의 부동산 법제와 관련하여”, 「부동산포커스」, 70: 41-58.
Park, J.O., 2014. “Review of the Institutional Foundation of Real Estate Appraisal in North Korea: Focusing on North Korea's Real Estate Legislation”, *Real Estate Focus*, 70: 41-58.
- 성연동·오창석, 2006. “통일이후 북한의 토지소유권 처리방안 연구”, 「한국지적정보학회지」, 8(2): 77-90.
Sung, Y.D. and Oh, C.S., 2006. “A Study on the Rights of Land Ownership in the North Korea after the Unification”, *Journal of the Korean Cadastre Information Association*, 8(2): 77-90.
- 손희두, 2013. “북한의 부동산관리법제와 통일에 대비한 법적 과제”, 「부동산포커스」, 58: 48-61.
Son, H.D., 2013, “North Korea's Real Estate Management Act and Legal Tasks for Unification”, *Real Estate Focus*, 58: 48-61.
- 안준형, 2013. “통일 후 북한지역 몰수토지의 반환 및 보상에 관한 연구”, 「한국군사학논집」, 69(3): 111-138.
Ahn, J.H., 2013. “A Study on the Restitution and the Compensation of Confiscated Land Parcel in North Korea after Reunification”, *Korean Journal of Military Art and Science*, 69(3): 111-138.
- 이상천, 2015. “통일한국의 토지소유제도론”, 「동아법학」, 67: 87-120.
Lee, S.C., 2015. “A Study on Land Ownership System of Unified Korea”, *DONG-A LAW REVIEW*, 67: 87-120.
- 정희근·최승조, 2015. “통일 후 북한토지의 관리방안으로서 감정평가에 관한 연구”, 「감정평가」, 117: 34-56.
Jeong, H.G. and Choi, S.J., 2015. “A Study on the Appraisal as the Management of Land in North Korea after Reunification”, *Korea Association of Property Appraisers*, 117: 34-56.
- 최막중·김현수·김예성·박은숙, 2015. “통일 후 북한주민의 부동산자산 배분을 위한 한국의 토지·주택제도 적용에 관한 연구”, 「국토계획」, 50(1): 89-103.
Choi, M.J., Kim, H.S., Kim, Y.S., and Park, E.S., 2015. “An Application of South Korean Land and Housing Legislations to Real Estate Asset Distribution for North Korean Residents After Unification”, *Journal of Korea Planning Association*, 50(1): 89-103.
- 최상철·이영성, 1998. “통일 후 북한지역에서의 토지소유 및 이용에 관한 연구”, 「환경논총」, 36: 52-87.
Choi, S.C. and Lee, Y.S., 1998. “A Study on Land Ownership and Use in North Korea after the Unification”, *Journal of Environmental Studies*, 36: 52-87.
- 최천운, 2015. “통일한국의 부동산사용화 정책방향 연구”, 「국토계획」, 50(1): 73-87.
Choi, C.O., 2015. “A Study on the Real Estate Privatization Policy in the Korean Peninsula”, *Journal of Korea Planning Association*, 50(1): 73-87.

(Democratic People's Republic of Korea)

14. 김광길, 2012. “토지가격에 대한 일반적 이해”, 『김일성종합대학학보: 철학·경제학』, 58(4): 104-106.
Kim, K.G., 2012. “A General Understanding of Land Price”, *Kim Il Sung University Bulletin: Philosophy-Economics*, 58(4): 104-106.
15. 김영남·박원국, 2015. “지구국토계획에서 공업토지평가와 그 응용”, 『김일성종합대학학보: 자연과학』, 61(8): 128-131.
Kim, Y.N. and Park, W.K., 2015. “The Evaluation and Application of Industrial Land in the National Territory Planning”, *Kim Il Sung University Bulletin: Natural Science*, 61(8): 128-131.
16. 김영남, 2017. “공장·기업소의 토지평가를 위한 공업부문 류형구분에 대한 연구”, 『김일성종합대학학보: 자연과학』, 63(8): 171-174.
Kim, Y.N., 2017. “A Study on the Classification of Industrial Types for Land Evaluation of Factories and Enterprise”, *Kim Il Sung University Bulletin: Natural Science*, 63(8): 171-174.
17. 김영도, 2010. “공장·기업소부지의 토지등급을 결정하기 위한 한 가지 방법”, 『지질 및 지리과학』, 238: 19-20.
Kim, Y.D., 2010. “One Way to Determine the Grade of Land of Factories and Enterprise”, *Geological and Geographic Science*, 238: 19-20.
18. 김영민·리영성, 2014. “상업용지등급평가의 한 가지 방법”, 『김일성종합대학학보: 자연과학』, 60(12): 99-101.
Kim, Y.M. and Lee, Y.S., 2014. “One Way in Grade Evaluation of Commercial Land”, *Kim Il Sung University Bulletin: Natural Science*, 60(12): 99-101.
19. 리동구, 2006. “부동산 가격과 사용료를 바로 제정 적용하는 것은 부동산의 효과적 이용을 보장하기 위한 중요요구”, 『경제연구』, 133: 29-32.
Lee, D.G., 2006. “The Important Needs to Ensure Effective Using of Real Estate That Immediate Application of Legislation of Real Estate Prices and Fees”, *Economic Research*, 133: 29-32.
20. 리영성·김영도·김영남, 2009. “도시의 공업용토지평가를 위한 공업부문의 류형구분방법”, 『김일성종합대학: 자연과학』, 55(10): 152-154.
Lee, Y.S., Kim, Y.D., and Kim, Y.N., 2009. “The Classification Method in Industrial Types for Industrial Land Evaluation in the Urban”, *Kim Il Sung University Bulletin: Natural Science*, 55(10): 152-154.
21. 리평·박경일·리승호, 2010. “코호넨신경망에 의한 농업토지등급 분류방법”, 『김일성종합대학학보: 자연과학』, 56(3): 177-179.
Lee, P., Park, K.I., and Lee, S.H., 2010. “The Classification Method in the Grade of Agricultural Land Using Kohonen Network”, *Kim Il Sung University Bulletin: Natural Science*, 56(3): 177-179.
22. 박경일·김영민·박순봉, 2009. “자기조직신경망에 의한 주민지부동산토지의 등급분류방법”, 『김일성종합대학학보: 자연과학』, 55(7): 168-171.
Park, K.I., Kim, Y.M., and Park, S.B., 2009. “The Classification Method in the Grade of Residential Land Using a Self-Organizing Network”, *Kim Il Sung University Bulletin: Natural Science*, 55(7): 168-171.
23. 박경일·리금수·김영민, 2010. “라스터분석에 의한 도시주민지평가방법”, 『김일성종합대학학보: 자연과학』, 56(6): 170-172.
Park, K.I., Lee, K.S., and Kim, Y.M., 2010. “Urban Resident Land Evaluation Method by Raster Analysis”, *Kim Il Sung University Bulletin: Natural Science*, 56(6): 170-172.
24. 정철·리승호, 2012. “농업토지생산잠재력 등급평가의 한 가지 방법”, 『김일성종합대학학보: 자연과학』, 58(5): 164-165.
Jung, C. and Lee, S.H., 2012. “One Method to Evaluate the Grade of the Productive Potential of Agricultural Land”, *Kim Il Sung University Bulletin: Natural Science*, 58(5): 164-165.
25. 조선민주주의인민공화국 원산지개발총회사, 2015. 『원산·금강산국제관광지대 투자대상안내서』, 평양.
The Democratic People's Republic of Korea (DPRK), Wonsan District Development General Company, 2015. *The Investment Guide-line in Wonsan-Kumgangsan International Tour Zone*, Pyongyang.
26. 조선·평양, 1995. 『라진·선봉 자유경제무역지대 투자환경』, 평양: 김일성종합대학출판사.
Chosun and Pyongyang, 1995. *Investment Environment in Rajin-Seonbong Free Trade Zone*, Pyongyang: Kim Il Sung University Press.
27. 최성혁, 2010. “부동산관리에서 나서는 몇 가지 문제에 대하여”, 『경제연구』, 146: 42-45.
Choi, S.H., 2010. “Some Problems in the Real Estate Management”, *Economic Research*, 146: 42-45.
28. 허진욱, 2013. “부동산사용료의 적용에서 나서는 몇 가지 문제”, 『김일성종합대학학보: 철학·경제학』, 59(1): 120-123.
Huh, J.O., 2013. “Some Problems in the Application of Real Estate Fee”, *Kim Il Sung University Bulletin: Philosophy-Economics*, 59(1): 120-123.
29. 허철환, 2014. “부동산사용료계산의 과학성보장에서 나서는 중요한 문제”, 『김일성종합대학학보: 철학·경제학』, 60(1): 96-99.
Huh, C.H., 2014. “An Important Issue in the Scientific Guarantee of Real Estate Usage Fee Calculation”, *Kim Il Sung University Bulletin: Philosophy-Economics*, 60(1): 96-99.
30. 조선중앙통신, 2019.4.12. “최고인민회의 제14기 제 1차회의 국가예산집행 보고”, 조선신보. http://chosonsinbo.com/2019/04/kcna_190412/
Korean Central News Agency, 2019, April 12. “The National Budget Execution Report on the 14th Session of the First Conference in the Supreme People's Assembly”, *Chosonsinbo*. http://chosonsinbo.com/2019/04/kcna_190412/
31. 토지·주택가격비준표 열람서비스, 2019.9.1. 읽음. <http://sct.kab.co.kr/reading/landReading.do>
Land-Housing Price Index table Service, Accessed September 1, 2019. <http://sct.kab.co.kr/reading/landReading.do>
32. 통일법제데이터베이스, 2019.9.1. 읽음. <https://www.unilaw.go.kr/mainIndex.do>
Unification Legislation Database, Accessed September 1, 2019. <https://www.unilaw.go.kr/mainIndex.do>

Date Received 2019-09-11
Date Reviewed 2019-10-30
Date Accepted 2019-10-30
Date Revised 2019-11-19
Final Received 2019-11-19