

국가소유부동산리용권에 대한 리해

윤 종 철

위대한 수령 김일성동지께서는 다음과 같이 교시하시였다.

《우리 나라의 형편에서는 자연부원뿐아니라 도시와 농촌의 건물과 공공시설물을 비롯한 국가의 모든 부동산을 통일적으로 장악하고 관리하는것이 절실히 필요합니다.》

(《김일성전집》 제33권 2페이지)

국가소유부동산리용권에 대한 리해를 명확히 하는것은 부동산관리에서 사회주의적성격을 고수하며 그 리용에서 당사자들의 권리를 보호하고 그들호상간의 책임성과 창발성을 최대한으로 높일수 있는 법률적환경을 마련하기 위한 중요한 전제로 된다.

국가의 모든 부동산을 통일적으로 장악하고 관리하는데서 그에 대한 법적규제는 중요한 의의를 가진다. 그것은 법이 사회경제제도의 반영으로서 국가의 경제정책을 실현하기 위한 중요한 무기로 되기때문이다.

모든 부동산들에 대한 우리 국가의 통일적인 장악과 관리는 그에 대한 행정법적, 민법적규제를 통하여 실현된다.

우리 나라에는 자연부원뿐아니라 도시와 농촌의 건물과 공공시설물을 비롯한 모든 부동산들이 국가의 행정적인 장악관리체계를 통하여 경제건설과 인민생활향상에 적극 이바지되도록 정연한 행정법적제도가 확립되어있다. 그리고 우리 국가는 나라의 부동산들에 대한 민법적규제를 통하여 민사관계당사자들이 부동산을 자기의 이름과 책임밑에 가장 합리적으로 관리리용할수 있도록 민법상권리를 부여하고있다.

국가소유부동산리용권은 국가소유부동산들을 국가기관, 기업소, 사회협동단체, 공민들이 자기의 이름과 책임밑에 경영상, 생활상 리용하기 위한 민법상권리이다.

국가소유부동산리용권에 대한 리해에서 명확히 하여야 할 문제는 무엇보다먼저 부동산에 대한 민법상규제에서 국가소유부동산리용권이 왜 기본을 이루며 그 성격에서 자본주의민법상의 부동산물권과 어떻게 상반되는가 하는것이다.

우리 사회에서 국가소유부동산리용권은 부동산에 대한 민법적규제에서 중요한 의의를 가지는 권리로서 자본주의민법상의 부동산물권과 그 성격에서 근본적으로 상반된다.

부동산에 대한 민법적규제에서 국가소유부동산리용권이 중요한 의의를 가지는것은 우리 나라에서 거의 모든 부동산들이 국가소유로 되어있고 국가적인 관리운영을 통하여 전반적인 사회경제발전과 인민생활향상에 이바지하기때문이다.

오늘 우리 나라에는 방대한 국가소유부동산들을 가장 합리적으로 관리리용할수 있게 하는 국가토지사용권이나 국가건물리용권, 국가주택리용권, 양어, 양식을 위한 어업수역권, 지하자원개발을 위한 채광권과 같은 민법상의 여러가지 국가소유부동산리용권에 대한 제도들이 확립되어있다.

우리 국가가 부동산에 대한 행정법적규제와 함께 그에 대한 민법적규제를 하게 되는것은 국가소유부동산의 관리리용에서 기관, 기업소, 단체들과 공민들의 책임성과 창발성

을 최대한 높이려는데 그 목적이 있다.

이로 하여 우리 나라에는 각이한 국가기관, 기업소, 사회협동단체들과 공민들이 부동산들을 리용하는데서 국가의 행정적지도에 복종하면서도 그것을 자기의 이름과 책임밑에 관리리용하게 하며 거기에서 생기는 리익과 손해도 자신이 책임지게 하는 국가소유부동산리용권제도가 확립되게 되었다.

공화국민사법률관계에서의 국가소유부동산리용권은 그 성격에서 자본주의민법상의 부동산물권과 근본적으로 상반되는 우리 식의 사회주의민사법률관계에서만 설정될수 있는 민법상권리이다.

사회경제생활에서 부동산이 차지하는 중요한 지위로 하여 지난 시기 세계 여러 나라들에서는 지배계급의 리익에 맞게 부동산에 대한 민법적규제를 구체적으로 하여왔고 그 정의도 각이하게 규정하였다.

부동산에 대한 정의를 어떻게 내리는가 하는것은 사법실천에서 중요한 의의를 가진다. 그것은 동산과 부동산에 대한 법적권리인정의 기초가 서로 다르기때문이다. 물권에 대한 민법적규제에서 부동산물권인정의 기초는 등록이지만 동산물권인정의 기초는 사실상의 점유로 된다.

고대로마법을 계승한 1804년 프랑스민법에서는 재산의 성질에 따라 토지와 그에 붙어있는 기타 물건도 부동산에 포함시켰으며 일본민법 제86조에서도 토지 및 그 부착물을 부동산으로 규정하였다.

현재 부동산의 범위는 원래의 농경지와 동일시되던 토지의 의미를 지상과 지하, 연해와 강하천, 호수를 포괄하는 영역과 그에 부착된 시설물로 해석되고있다.

오늘 영미법계의 학설들에서는 부동산에 대한 의미를 부동산법의 규제를 받는 재산으로 보는 견해들도 있는데 이에 따르면 선박이나 비행기도 부동산법의 규제를 받기때문에 부동산의 범주에 포함되는것으로 된다.

우리 나라에서는 부동산의 의미가 《토지나 집과 같이 움직여 옮길수 없는 재산》으로 통용되고있다. 여기에서 《움직여 옮길수 없는 재산》이라는것은 인간의 힘으로 움직일수 없다는 의미보다도 움직이면 그 원래의 재산적가치가 그대로 보존될수 없는 재산이라는 의미로 해석된다.

공화국부동산관리법 제2조에서는 부동산들을 토지와 건물, 시설물, 자원 같은것으로 구분하였다.

부동산에 대한 정의뿐만아니라 그에 대한 민법적규제내용도 해당 국가의 사회경제제도의 성격에 따라 각이하게 규제되어왔다.

사적소유에 기초한 자본주의나라들에서 부동산소유권에 대한 민법상규제는 철저히 사적소유자들의 사용수익권을 보호하는데로 지향되고있다.

례하면 남의 토지에 대한 일정한 기간동안의 사실적점유에 대하여 그것을 취득시효의 근거로 인정하여 그 토지에 대한 실제적인 경영자의 리익을 보호할수 있게 규제하고있다. 일본민법은 남의 소유영역임을 모르고 그를 점유리용한자에 대해서는 10년, 남의 소유영역임을 알면서도 그를 점유리용한자에 대해서는 20년이 경과되도록 소유권자가 그에 대한 반환청구를 하지 않으면 사실상의 점유를 한 경영자에게 그에 대한 소유권취득을 인정해주고있다.

부동산소유권과 마찬가지로 부동산리용권에 대한 규제도 사적경영자들의 사용수익권 보호에로 지향되고있다. 프랑스민법 제526조에서는 부동산의 용익권, 지역권, 부동산반환 청구소송권 등도 부동산물권의 대상에 포함시키고있다.

자본주의민법들에 규제된 지상권(토지리용권, 건축권 등), 영소작권, 어업수역권, 채광권이나 남의 토지에 대한 통행권이나 배수권, 린접권과 같은 지역권들은 모두 부동산에 대한 개인들의 사적소유에 기초한 영업상이익의 절대적인 보호에 지향된 권리들로 되고 있다.

우리 나라에서 부동산에 대한 민법상권리들은 자본주의민법들에 규제된 사적소유에 기초한 부동산소유권이나 리용권과는 근본적으로 상반되는 근로인민대중의 근본리익을 보장하기 위한 민법상권리로 된다.

우리 사회에서는 개인소유의 주택을 제외한 모든 부동산들이 사회주의적소유로 되고 있으며 중요한 부동산들은 모두 국가소유로 하고 그에 기초하여 국가가 경제건설과 인민들의 행복한 물질문화생활을 책임지고 보장하고있다.

국가소유부동산리용권에 대한 이해에서 명확히 하여야 할 문제는 다음으로 국가소유 부동산리용권이 부동산에 대한 경영상관리권이나 국가소유고정재산에 대한 협동농장리용권들과 왜 별개로 규제되어야 할 권리로 되는가 하는것이다.

우리 국가는 국가소유의 부동산들을 개별적인 기관, 기업소, 사회협동단체들과 공민들에게 맡겨 그들 각자가 이에 대한 민사적권리를 행사하도록 하는데서 크게 3개의 민법 제도들에 기초하고있다.

그 하나가 국가재산에 대한 국가기관, 기업소들이 가지는 경영상관리권제도이며 다른 하나는 국가소유고정재산에 대한 협동농장리용권제도이다. 그리고 그와 구별되는 또 하나의 다른 제도가 민사관계당사자들의 신청과 그에 대한 국가적승인절차로 인정받게 되는 국가소유부동산리용권제도이다.

물론 경영상관리권이나 국가소유고정재산에 대한 협동농장리용권, 국가소유부동산리용권은 다같이 소유권이 없는자가 국가로부터 부여된 특정된 국가소유의 부동산들에 대하여 가지는 리용권이라는 의미에서는 서로 공통성을 가진다.

그런데 민법 제47조나 제49조에 규제된 경영상관리권이나 국가소유고정재산에 대한 협동농장리용권의 대상으로 되는 국가소유부동산들은 민사관계당사자들의 신청에 의하여 국가가 부여하는 국가소유부동산리용권과 본질적으로 구별된다.

우선 국가소유부동산리용권은 국가기관, 기업소들이 가지는 부동산에 대한 경영상관리권과 별개로 규제하여야 할 민사적권리로 된다.

그것은 국가소유부동산리용권이 경영상관리권과 그 설정절차나 대상이 특정되는 범위와 방법, 부동산리용으로 인한 국가수익금납부범위나 부동산리용권의 이전가능성과 이전내용에서 서로 구별되기때문이다.

국가소유부동산리용권을 경영상관리권과 다른 별개의 민사적권리로 규제하여야 하는 것은 첫째로, 해당 권리들의 설정절차가 서로 다르기때문이다.

국가재산에 대한 경영상관리권은 민법 제47조에 따라 국가기관, 기업소들의 본산업무에 따라 국가가 국가소유재산을 맡겨주는 절차로 설정된다.

그러나 국가소유부동산리용권은 해당 국가기관에 신청하여 승인받는 절차로 설정된

다. 국가소유부동산리용권은 국가소유부동산의 리용을 필요로 하는 당사자들인 국가기관, 기업소들과 사회협동단체나 공민들의 신청에 따라 국가가 그를 심의승인함으로써 부여된다.

국가기관, 기업소들은 본신업무를 보다 성과적으로 수행하기 위하여 자기의 경영상관리밑에 넘겨진 국가재산이외의 토지나 수역, 자원과 같은 부동산들을 해당 국가기관에 신청하여 리용할수 있다. 이 경우에 설정된 부동산에 대한 권리는 경영상관리권이 아니라 국가소유부동산리용권에 속하는것이다.

국가소유부동산리용권의 신청은 사회협동단체나 공민들도 할수 있다. 례하면 협동농장들이나 그밖의 협동단체들이 자기 성원들에 대한 후방사업을 위하여 해당 국토환경보호기관에 양어, 양식에 필요한 연해나 강하천, 호수의 일정한 수역에 대한 리용권을 신청하면 관할기관은 그것을 검토승인하는 절차로 해당 어업수역에 대한 국가소유부동산리용권을 부여하게 된다. 이러한 측면에서 어업수역권은 양어사업소나 바다가양식사업소들의 본신업무를 위하여 양어나 양식에 필요한 수역을 국가가 제공하는데 따라 리용할수 있는 경영상관리권과 구별된다.

이렇게 어업수역권뿐만아니라 채광권이나 토지사용권, 국가건물리용권, 국가주택리용권을 비롯한 국가소유부동산리용권은 모두 그것을 리용하려는 당사자들의 신청을 해당 국가기관들이 승인하는 절차로 발생하게 된다.

공민들도 국가소유주택이나 일정한 면적의 토지를 리용할데 대하여 신청하면 해당 국가기관은 그를 심의하고 국가주택리용권이나 특정된 토지를 개인부업지로 리용할수 있는 권리를 부여하게 된다.

국가소유부동산리용권을 경영상관리권과 다른 별개의 민사적권리로 규제하여야 하는 것은 둘째로, 국가소유부동산리용권이 특정된 국가소유의 부동산만을 그 대상으로 하기때문이다.

경영상관리권의 범위에는 국가기관, 기업소들이 국가로부터 받은 자기의 본신업무에 필요한 동산과 부동산, 기타 국가자금 등의 여러가지 재산들이 포함된다.

례하면 제강소는 강철생산에 필요한 부지와 건물과 시설물, 기계설비와 자재, 자금을 국가로부터 받고 국가가 부여한 강재생산과 관련된 본신업무와 국가계획과제를 수행하게 되며 광산연합기업소는 광물생산과 관련된 설비, 자재와 자금, 지하자원과 같은 국가재산으로, 양어사업소나 바다가양식사업소는 양어나 수산자원양식과 관련된 국가재산으로 본신업무를 수행하게 된다. 이 경우 이들이 경영상 리용하게 되는 부동산들인 생산부지나 건물과 시설물, 지하자원이나 양어수역들은 모두 국가가 본신업무수행을 위해서 부여한 국가소유의 부동산들이다.

이처럼 경영상관리권은 경영상관리에 필요한 동산이나 부동산, 그밖의 류동자금과 같은 본신업무수행에 필요한 여러가지 국가재산들이 한 당사자의 권리대상으로 특정되어 관리리용될수 있는 권리이다.

국가소유부동산리용권을 경영상관리권과 다른 별개의 민사적권리로 규제하여야 하는 것은 셋째로, 해당 권리의 대상들을 권리자의것으로 특정하는 형식에서도 서로 구별되기 때문이다.

경영상관리권에 속하는 재산들을 다른 재산들과 구분하여 특정하는 형식은 일반적으로 개별적인 기관, 기업소들이 국가로부터 받은 경영부지와 기계설비들, 운수기재들과 원

료, 연료, 자재 등의 재산들을 울타리나 기타 경계선으로 둘러싸아 그것을 다른 사람들이 자의대로 처리하지 못하도록 하는것이다.

그러나 토지사용권, 국가건물리용권, 어업수역권이나 채광권과 같은 국가소유부동산리용권자의 권리대상에 대한 특징은 모두 정해진 위치에 있는 승인된 넓이나 크기의 부동산을 국가의 해당 관할기관에 등록하는 형식으로 이루어진다.

구체적으로 국가소유의 토지나 건물, 주택, 시설물에 대한 리용권과 강하천이나 호수, 연해의 일정한 수역에 대한 리용권, 일정한 크기의 광체에 대한 채광권 등은 모두 해당 부동산의 특성에 따라 그것들을 개별적인 권리대상으로 특정하는 등록형식을 취하게 된다.

례하면 국가토지사용권은 설정된 위치에서의 일정한 면적(m^2)으로 등록하는 형식으로 특정되지만 채광권은 설정된 위치에서의 일정한 체적(m^3)의 광체를 등록하는 형식으로 특정된다. 강하천이나 연해수역에서 조개나 미역의 양식, 물고기의 양어를 위한 어업수역권은 좌표상으로 등록된다.

국가소유부동산리용권을 경영상관리권과 다른 별개의 민사적권리로 규제하여야 하는 것은 넷째로, 해당 권리로 인한 국가납부의무에서도 서로 구별되기때문이다.

국영기업소들은 재정법상 경영상관리결과와 수익비율에 따라 정해진 액수의 국가납부의무를 지닌다. 때문에 경영상관리결과로 하여 보다 많은 수익을 얻은 경우나 수익이 떨어진 경우에는 그만한 비율에 따라 많거나 적게 정해진 수익금납부의무를 지니게 된다.

이와 달리 국가소유부동산리용권자들은 부동산의 리용으로 자기가 얻은 수익결과에 관계없이 리용권을 받은 대상의 크기와 리용기간에 따라 고정적으로 정해진 사용료를 납부할 의무를 지니게 된다.

국가소유부동산리용권을 경영상관리권과 다른 별개의 민사적권리로 규제하여야 하는 것은 다섯째로, 해당 권리이전의 가능성과 내용에서도 서로 구별되기때문이다.

경영상관리권자들이 관리하는 부동산을 다른 당사자들에게 이관하는것은 국가적지시에 따르는 행정적절차로만 이루어질수 있으며 그것도 부업경리재산이외에는 모두 무상으로만 이관시킬수 있다.

그러나 국가소유부동산리용권의 양도는 토지사용권이나 국가주택리용권의 이전을 제외하고는 모두 권한있는 국가기관의 승인밑에 당사자들사이의 합의에 따라 유상으로 양도할수 있다.

그것은 국가소유부동산리용권이 신청자의 일정한 재산투자로 하여 예정되는 경제적리익을 목적으로 하는 권리이기때문이다. 례하면 채광권이나 어업수역권을 가진 기관이나 단체들은 자신이 개발투자하여 얻게 되는 리익을 주장하면서 거래대방과 합의한데 따라 유상으로 해당 기관의 승인밑에 이관할수 있다.

그러나 국가건물리용권이나 국가주택리용권, 토지사용권처럼 국가적투자만이 인정되는 국가소유부동산리용권의 이전은 무상으로만 이루어지게 된다.

또한 국가소유부동산리용권은 국가소유고정재산에 대한 협동농장리용권과도 구별된다.

국가소유고정재산에 대한 협동농장리용권제도는 도시와 농촌간의 차이, 공업과 농업간의 차이를 없애고 국가가 농민문제, 농촌문제를 책임지고 해결할데 대한 위대한 수령님과 위대한 장군님의 현명한 령도에 의하여 설정된 제도로써 경애하는 최고령도자 김정은동지께서 밝히신 사회주의농촌에 대한 국가적투자와 지원을 강화할데 대한 과업을 철저히 관철

하기 위한 중요한 법률적공간으로 된다.

민법 제49조에는 《국가에서 협동농장에 배속시킨 트랙토르, 모내는기계, 수확기를 비롯한 현대적농기계, 국가부담으로 협동농장에 마련하여준 문화시설, 탈곡장, 집집승우리, 창고 같은 고정재산에 대하여 국가는 자기 소유권을 계속 가지고있으면서 리용권을 해당 협동농장에 넘겨준다.

협동농장은 국가가 지원하여준 고정재산을 그 사명에 맞게 자기의 재산처럼 리용할 수 있다.》라고 규제되어있다.

협동농장에 리용권을 넘겨주는 국가소유고정재산들에는 농기계들뿐아니라 해당 국가자금으로 마련된 관개시설이나 건물, 탈곡장, 집집승우리, 창고와 같은 부동산들도 포함된다. 이렇게 국가자금으로 마련된 부동산들은 국가소유부동산리용권의 대상이 아니라 국가가 농업생산을 본신업무로 하는 협동농장들에 필요한 국가소유부동산들을 마련하여 그 리용권을 넘겨준 국가소유고정재산에 대한 협동농장리용권의 대상들에 속하게 된다.

그러나 협동농장들도 국가소유고정재산에 대한 협동농장리용권과 별도로 되는 국가소유부동산리용권을 가질수 있다. 협동농장들은 자기의 본신업무외에 축산사료기지와 양어, 양식에 필요한 어업수역의 리용을 해당 국가기관에 신청할수 있고 그에 따라 국가로부터 국가소유부동산리용권을 부여받을수 있다.

이처럼 국가소유부동산리용권은 온갖 사적, 자본주의적요소가 배제되는 사회주의민사법률관계에서만 설정될수 있는 민법상권리로서 경영상관리권이나 국가소유고정재산에 대한 협동농장리용권과 구별하여 별도로 규제하고 보호해야 할 민법상권리로 된다.

우리는 국가소유부동산리용권에 대한 민법적규제를 부단히 개선하여 사회주의경제건설에서 국가소유부동산의 가장 합리적이고 효과적인 관리리용을 보장함으로써 경애하는 최고령도자 **김정은**동지께서 력사적인 당중앙위원회 4월전원회의에서 제시하신 사회주의경제건설에 총력을 집중할데 대한 새로운 전략적로선을 철저히 관철해나가는데 이바지하여야 할것이다.

실마리어 부동산, 국가소유부동산리용권, 경영상관리권