

부동산으로서의 토지의 특성

김 응 설

경애하는 최고령도자 김정은동지께서는 다음과 같이 말씀하시였다.

《토지는 농업생산의 기본수단이며 사람들의 삶의 터전이고 후대들에게 물려줄 나라의 귀중한 재부입니다.》

나라의 귀중한 재부인 토지를 합리적으로 관리하고 효과적으로 리용하는데서 나서는 중요한 문제의 하나는 부동산으로서의 토지의 개념과 그 특성을 잘 아는것이다.

일반적으로 토지라고 하면 흔히 사람들은 농업용토지만을 넘두에 두는데 토지라고 할 때에는 농업용토지만이 아니라 산림토지, 주민지구토지, 수역토지 같은것을 다 포괄한다.

토지는 중요한 생산수단이며 나라의 경제발전과 인민들의 생활에서 중요한 의의를 가지는 귀중한 재부이다.

부동산으로서의 토지의 특성을 정확히 밝히는것은 토지리용체계와 방법을 세우는데서 중요한 문제로 제기된다. 토지의 특성을 잘 알아야 토지관리를 과학적으로 진행할수 있으며 각이한 유형의 토지를 합리적으로 리용하여 사회주의경제강국건설과 인민생활향상에 이바지할수 있다.

토지는 일련의 특성을 가진다.

부동산으로서의 토지의 특성은 첫째로, 토지는 움직여 옮겨놓을수 없으며 쉽게 변하지 않는다는것이다.

토지는 움직여 옮겨놓을수 없다.

동산은 어느 한 지역에서 다른 지역으로 옮겨놓을수 있지만 토지는 움직여 옮겨놓을수 없다. 실례로 해당 나라에는 없지만 그것이 반드시 필요하다면 동산은 어떤 수단과 방법으로든 다른 나라에서 가져올수 있으나 토지만은 가져올수 없다.

결국 주택관적욕망과 힘만으로는 토지의 위치를 움직여놓을수 없다는것이 부동산으로서의 토지의 특성의 하나이다.

토지는 쉽게 변하지 않는다.

동산은 오랜 시일이 지나면 썩거나 부식되며 도덕적마멸 등 시간의 흐름에 따라 그 가치가 상실되거나 감소될수 있다.

그러나 토지는 화산이나 지진과 같은 자연재해가 일어나지 않는 한 그러한 현상이 일어나지 않는다. 특히 토지는 동산과는 달리 일상적으로 사용함에도 불구하고 그자체는 소모되지 않는다.

여기로부터 부동산으로서의 토지의 유용성이 생겨났고 재산으로 관리할 필요성이 제기되었으며 그것은 애호관리할수 있는 대상의 기초로 되였다.

물리적인 측면에서 볼 때 부동산으로서의 토지는 변하지 않는다는 특성을 가지고있다. 이것은 토지 그자체가 내용년한이 없다는것을 보여준다.

부동산으로서의 토지의 불변성은 토지를 아무리 사용하여도 그자체가 소모되거나 없

어지지 않는다는것을 말한다. 토지의 불변성과 지력을 높이는것은 별개의 문제이다. 사람들이 토지를 유용하게 리용하기 위해서는 지력을 높여야 한다.

우리 나라에서는 당의 대자연개조구상이 빛나게 실현되여 농업용토지면적이 많이 늘어나고 토지정리와 지력을 높이기 위한 투쟁이 힘있게 벌어져 농업용토지의 유용성이 훨씬 높아졌다.

부동산으로서의 토지의 특성은 둘째로, 토지는 꼭같은것이 없으며 그 개발에 적지 않은 자금이 지출된다는것이다.

토지는 꼭같은것이 없다.

공업적인 방법으로 생산되는 제품은 토지와는 달리 현물형태가 꼭같은것이 많다. 다시말하여 공업적방법으로 생산되는 제품은 규격, 재질, 형태 등에서 같은것이 많다. 그러나 토지는 꼭같은것이 없다. 자연적으로 생겨난 토지는 모양이 같은것이 하나도 없다. 형태적으로 동일한 토지가 없다는것은 토지의 자연적속성의 하나이다.

부동산으로서의 토지의 이러한 특성을 가리켜 토지의 비대비성이라고 한다.

지구상에 존재하는 토지는 어떤것이든지간에 그 위치와 지형, 지세, 지반 등에서 같은것이 없을뿐아니라 그 개성도 각이하다.

물론 사회적으로 볼 때 그 용도적측면에서는 유용성이 류사한 토지가 얼마든지 있다. 그러나 그것은 어디까지나 용도의 류사성, 지역의 류사성에 불과한것이지 형태적으로 완전히 동일한것은 아니다.

토지의 용도는 다양하다. 토지용도의 다양성은 토지의 사회적속성의 하나이다. 토지의 사회적속성은 토지를 둘러싸고 생기는 사람들사이의 이러저러한 관계를 반영하는 속성이다. 일반적으로 토지의 사회적속성은 법률적관계로 표현된다.

토지는 동산과는 달리 여러가지 용도에 리용되고있다. 다시말하여 토지는 그 사용목적에 따라 농업용토지, 공업용토지, 거주용토지, 봉사용토지, 공공용토지 등으로 나누어 리용할수 있다.

토지는 그 용도가 다양하기때문에 농경지를 주민지구토지로, 림지를 산업용토지로 전환시키는것이 가능하며 한개의 필지를 주민지구토지와 목장, 파수원토지 등으로 동시에 리용하는것이 가능하다.

토지개발에는 적지 않은 자금이 지출된다.

동산과는 달리 토지를 개발하는데는 많은 자금이 지출된다. 자연적으로 생긴 토지를 유용하게 리용하기 위하여서는 사람들의 각이한 수요를 충족시킬수 있도록 토지를 개발하고 건설부지를 선정하며 건축물을 건설하는것이 필요하다. 자연적으로 생긴 토지를 자연상태 그대로 리용하는 경우에는 사람의 로동이 지출되지 않아도 농경지로 되지만 농경지를 효과적으로 리용하기 위하여서는 사람이 로동을 지출하여 토지를 정리하고 개량하여 지력을 높여야 한다. 자연적으로 생긴 토지를 효과적으로 리용하는 경우에는 토지개발이 중요하게 제기되며 토지개발은 투자를 동반하게 된다.

일반적으로 토지정리, 토지개량을 하려고 하여도 국가적으로 많은 품을 들여야 한다.

부동산으로서의 토지의 특성은 셋째로, 자연적으로 생겨난 토지는 늘어나지 않지만 경제적으로는 소유권과 리용권의 호상관계로 하여 늘어나거나 분할될수 있으며 사회경제적 및 행정적으로 토지의 지위가 변화될수 있다는것이다.

자연적으로 생겨난 토지는 절대로 늘어나지 않는다. 그것은 토지가 로동생산물처럼 현물적인 절대량을 늘일수 없기때문이다.

매개 나라는 국경을 경계로 하여 령토와 인구를 가지고있으며 보다 중요하게는 자체의 토지면적을 가지고있다. 이러한 토지면적은 거의나 영원하다고 볼수 있다.

자연적으로 생겨난 토지가 절대로 늘어나지 않지만 재부로서의 토지면적은 소속관계에 따라 늘어날수도 있고 줄어들수도 있다. 이것은 토지의 경제적속성과 관련된다. 토지의 경제적속성은 주로 토지의 재산적특성으로 표현된다.

토지의 재산적특성은 사람들이 그것을 사용하면 그 잠재력이 발휘되며 량적으로 많은 생산물을 얻어내게 한다는데 있다. 상품화폐관계가 존재하는 조건에서 이러한 생산물은 다른 생산물과 교환되어 경제적리득을 얻게 한다. 이것이 토지가 가지고있는 경제적속성이다. 이러한 경제적속성은 생산을 통하여 나타나며 생산된 생산물의 교환을 통하여 표현된다. 따라서 토지의 경제적속성은 토지를 리용하여 생산되는 생산물을 통하여 형성되는 사람과 사람과의 경제관계라고 할수 있다.

토지의 경제적속성은 토지의 쓸모가 많은가 적은가에 의하여 표현된다.

토지의 경제적속성은 토지의 소유권과 리용권의 존재와 관련된다. 토지를 둘러싼 사람들과 사람들사이의 관계는 토지의 소유권과 리용권으로 나타나며 그것은 반드시 사회적인 인정과 보호, 국가의 법적보호를 받아야 한다.

소유관계의 건지에서 보면 토지면적은 합하거나 분할시킬수 있는 가능성이 많다. 토지면적은 그것을 리용하는 사람들의 편리에 따라 해당 나라의 법이 적용하는 범위에서 소유자의 의사에 따라 합하거나 분할시킬수 있다. 이때에는 반드시 행정적인 규제가 가해지게 된다.

토지는 사회경제적 및 행정적조치에 따라 그 지위가 변화될수 있다. 토지의 사회경제적지위의 변화는 레를 들어 지난 시기 살기 좋던 거주지의 환경이 오늘날에 와서 나빠지는것, 인구가 지나치게 밀집되는것, 공장의 건설과 공원의 폐기, 학교의 이동 등으로 하여 사회적환경이 악화되거나 개선되는것, 도로, 철도, 항만 등의 신설 및 확장을 비롯하여 경제발전과 소득의 증대 등 토지의 유용성이 변화되는것을 들수 있다.

농경지의 경우에도 농작물에 대한 사람들의 수요가 변화되는데 따라 그 지위가 변화된다.

사회경제적 및 행정적으로 토지의 지위가 변화된다는것은 토지 그자체의 위치가 옮겨지는것이 아니라 토지의 리용형태가 변화된다는것을 의미할뿐이다. 부동산으로서의 토지는 농업생산의 중요한 수단이며 사람들이 살며 활동하는 생활환경이다. 그러므로 토지가 좋은가 나쁜가 하는것은 사람들의 생활에 적지 않은 영향을 준다.

토지 특히는 자연토지를 대하는 관점과 태도는 지난날의 사람들과 오늘날의 사람들에게서 같지 않다.

토지는 인류가 의거하며 생존하는 중요한 자원이며 사람들이 대를 물려가면서 끊임없이 경작하고 건설물을 일떠세우는 거대한 재부이다.

력사적으로 형성된 토지는 고정불변한것이 아니다. 토지의 어떤 요소는 시간의 흐름에 따라 변하며 그와 함께 기타 요소도 변한다. 사람들이 토지의 요소에 작용하지 않는한 그 변화는 완만하고 점차적이라는것이 특징이다.

자원으로서의 토지는 재부의 원천이다. 토지자원은 현재 또는 미래에 사람들에게 경제적리득을 가져다주는 토지를 말한다. 사람들이 토지자원을 중시하는것은 현재 또는 미래에 그것을 리용하여 경제적리득을 얻을수 있기때문이다. 어떤 토지자원은 지금 리용할수 없거나 리용은 되지만 경제적리득을 얻을수 없는것이 있다. 그렇지만 그 리용을 포기하지 않는것은 앞으로 과학기술이 발전하면 그것이 유용하게 리용될수 있기때문이다.

그러므로 토지자원에는 당면한 유용성과 함께 미래의 유용성이 경제적으로 평가된 토지가 포함된다.

토지자원의 소유관계는 재부의 소속관계를 규정한다. 우리 나라에서 토지자원의 국가적소유는 그것이 국가의 중요한 재부이라는것을 말해준다.

우리는 부동산으로서의 토지의 특성을 잘 알고 그것을 나라의 귀중한 재부로 끝없이 아끼고 적극 보호하며 경제강국건설과 인민생활향상에 옳바로 활용해나가야 할것이다.

실마리어 부동산, 토지