

지역 개발법인 설립을 통한 북한 라진선봉지역 개발전략

김 유 리*

초 록

본 연구에서는 라선지역개발투자법인의 설립을 통해 다자간 경제협력방안을 제시하고자 한다. 라선 지역은 여러모로 매력적인 지리적 강점을 갖고 있다. 이 지역에 개발법인이 설립되고 본격적인 사업이 시작되려면 외국투자기관 및 투자자들, 남과 북의 당국, 남측의 기업 및 개인투자자 등 다양한 경제 주체들의 결함을 통해 운용될 지역개발법인을 실질적으로 조율하고 중재하기 위한 합의를 거친 제도적 장치가 마련되어야 할 것이다. 북한지역에 지역개발법인의 설립을 통해 경제적 실리와 정치적 안정을 이룩하기 위해서는 내부적 컨센서스의 확보가 필요하고 정부와 민간간의 역할분담이 명확해야 한다. 이러한 점을 보았을 때, 지역개발법인이라는 관과 민이 동시에 참여 가능한 형태의 남북경협은 새롭게 조명되어야 할 충분한 설득력을 갖고 있는 사업방식이라 할 수 있다.

키워드 : 지역개발법인, 부동산금융, SPC, 라진선봉지역

ABSTRACT

This research aim to provide the multilateral economic cooperation through the establishment of the Rasun Region Development and Investment Corporation. For this Community Development Corporation to be established and initiated, through negotiation with the North, the consolidation of the institutional regulations that will actually manage this corporation, which will be created by the aggregation of various economic entities such as Development banks, foreigninvestors, the administrations of the South and the North, the Southern private firms and domestic investors, is vital. South Korean is also attempting to find a new breakthrough in economic development. In the current situation, in order to establish the Community Development Corporation to attain economic benefit and political stability, the internal consensus to the establishment of the corporation and the task allocation between the South Korean government and the South Korean private sector is essential. Therefore, the Community Development Corporation, which both the public and the private sector can participate, is the business model that must be newly highlighted and quite persuasive.

Keywords : Regional Development Company, Real Estate Financing, SPC

* 동국대 일반대 원 한 전공 사수

I. 북한의 지역개발 개요

모 스 리가 주력업 인 법인 자은행업무의 수 원 다각화 및 고수 출의 일환으로 아시아 시장에 진출하기 시작한 것으로 아시아 부동산 자전 이 주목을 받으며 일본과 호주 을 중심으로 국제적 금융회사의 부동산 자가 가하 다. 그러나 포화상 에 이 자지역에서 어나 새로운 개 시장으로 아시아 지역이 주목 받았음에도 불구하고 2008년을 고비로 전 세계적인 경기침체와 물리면서 아시아 지역에 대한 자가 주 한 상 를 보이고 있다. 특히, 중국과 중동 지에 대한 자를 회수하고 있는 직임을 보이고 있다. 이 이 미국을 중심을 한 세계경제의 침체국면은 아시아지역도 예외가 아니다. 이 바, 열 시스 (open system)을 구하는 세계경제의 속성장 경제침체는 지역 구도를 넘어 전 세계로 파 되는 특성을 보인다. 다만, 그동안 상대적인 자의 불안정성으로 인해 자의 불모지로 여 오던 한지역은 세계 경제의 영향을 받는 특한 경제적 구조를 유지해 으며 한에서 정하고 있는

지개발 및 부동산 제도는 여타 국가와는 많은 이를 보이고 있다. 하지만 한에서도 주 에 대한 자본주의적 거 가 이루어지고 있으며 특정지역에 대해서는 외자유치를 통해 지역개발을 하려는 직임이 나타나고 있다.¹⁾ 보 적 세계경제체제에서 고립되어

재해 온 한의 경제적 기반과 제도는 이러한 세계적 경제 불 의 시점에서 자의 미개 지로 전반적인 상 에 대한 와 전 이 필요한 시점이다. 특히, 지개발과 관 한 사 은 경제개발의 기반조성이라는 면에서 행적으로 되어야 할 목 이라 할 수 있다.

한지역에 대한 개발 식은 법인 의 특수목적법인(SPC, Spe ial Purpose Company)을 설립하여 지역개발사업을 시행하는 것이 될 수 있다. 이 SPC에는 해 지역자치단체, 정부 자기관 의 공공기관 뿐만 아니라 설회사, 일반기업, 지역주민 다양한 민간부문의 출자가 가 하다. 따라서 다국적 의 민 관 주체들이 동시에 여할 수 있다는 점에서 안정성이 확보될 수 있다.

한은 사회주의적 경제체제를 유지하고 있기 문에 사적 소유보다는 국가적 소유와 사회적 소유를 중심으로 고정 및 유동자산에 대한 소유권이 인정되고 있다. 하지만,

한이 2004년 8 개성공업지구 부동산 정 을 발표하고 2007년 정상은 10.4

1) 통일한국 , 12 호, 2007, p.70.

5 을 통해 서해 화 력특 지대 를 제시하면서 한지역의 지개발관 제도에 대한 관심이 되었다. 특히, 개성공업지구 부동산 정은 지이용권 및 물소유권 범위 소유, 지임대기간, 부동산의 양 임대, 지의 의 변경, 지사용 부과, 지이용권 기간 연장, 부동산 상속 부동산관 문제 전반을 다루고 있다. 체제전환과 관 하여 코르나이(. kornai)는 체제내의 개 (re orm)을 인식하기 위한 준거로 세 가지 영역을 제시하는 하나가 공식적 이 로기와 공산 지 에 의한 권 력구조, 두 제가 국가소유제, 세 제가 관 적 조정 니 이다. 그는 이 세 가지 영역 중 한 가지 이상의 영역에서 비 적 진적인 변화가 일어나야 한다고 말했다.²⁾ 코르나이의 기준에 따르면, 국가소유제에 대한 변화는 체제내의 개 을 인식하는 하나의 기준이 될 수 있다.

그동안 대 사업과 관 하여 침 을 지 고 있던 성그 내부에서도 조용한 변화의 직임이 일고 있다. 성은 전문가 특강을 통해 대 사업이 향후 경영전 에 변수가 될 것이 사실에 공 하면서 한에 대한 연구를 시작한 것이다. 성은 향후 2~3년 내에 세 가지 변화를 이하게 될 것이라 전 하면서 첫 제가 세계 경제구조의 재 이고 두 제가 신제 에 지 개발과 기후변화 제에 따 포스 시대이고 지 을 한의 변화로 내다보았다. 성은 대 사업의 기본 입장으로 기업의 수 출 과 한에 이 아가는 - 력관계구 , 점진적 신 성, 전한 자가 보 장되고 3통 문제가 해결되어야 한다는 것을 내세우고 있다³⁾. 성기업의 이러한 변화는 현재 우리의 경제 환경에서 자체적으로 아야 할 파구와 해법이 우 제한적 이며 결국 지정 적 입지가 은 한에 대한 지역개발이나 경 사업을 통해 시대적 변화에서 서가고자 하는 전 일 것이다.

현재 중국과 러시아가 한의 라 경제특구개발을 고 경쟁중이다. 나진과 러시아 연해주지역의 하산구간 도 50 로미터 개수공사에 이미 수했다. 한과 러시아는 나진-하산 도의 국경역인 두만강역에서 공식을 연 이어, 화물 운 조 에도 서 했다. 러시아는 도개수와 함께 나진 의 이 부두보수공사도 공했으며 공사비 5,400 원은 러시아 에서 전 부 하 다. 러시아가 나 과 도개보 수 공사에 적극 나 으로 이 공사가 되는 2~3년 후에는 새로운 수 로가 열려

2) anos ornai, e So ialist System : e Politi al E onomy o Communism, (Prin eton : Prin eton ni. Press, 1992), pp.387-392.

3) 한국일보 , 2008년 11 21일.

대한 물 의 소통이 가 해 것이다.⁴⁾ 중국도 가지로 250여개 업체가 이 에 입주하여 개발경쟁을 하고 있는 상 이다. 현재 이 지역에서 우리나라만 적극적으로 여하지 못하고 있다. 라 지역이 특히 주목받고 있는 것은 지리적으로 한반도와 대 을 연결해주는 두보이기 문이다. 동해 도 연결 시 강 -두만강역을 는 한반도 단 도와 라 보스 의 시 리아 단 도와 만나게 된다. 러시아와 중국이 최근 한의 라 지역 경제특구개발을 고 벌이는 경쟁에는 이와 은 지경 적 요인이 있다. 최근 한러 정상회 에서 양국 정상이 연가스 수출입에 합의함으로 라 보스 가 주목받고 있다.⁵⁾ 문에 다 어느 지역보다도 라 지역 한의 국경지대에 대한 조사와 자가 활발히 이루어지는 것이 향후 우리 경제에 정적 대로 작용할 것이다.

본 논문에서는 지이용에 대한 한의 인식과 제도의 현 을 살 보 다. 지의 소유권과 이용권에 대한 한의 인식과 그 변화를 파 하는 것이 중요한 이유는 자본주의와 사회주의라는 한 체제의 성격을 정하는 요소로서 지가 는 의미가 우 기 문이다. 이는 지에 대한 한 정권의 이해와 정이 경제적 문제를 넘어 정치적 성격을 고 있다는 점에서 더 그 수 에 다. 3장에서는 라진-지역에서의 립과정을 외국인 자사례를 중심으로 하도 하 다. 그리고 이를 바 으로 4장에서는 한 라진-지역에 설립 은 실행가 한 로서의 지역 개발법인의 를 제시하도 하 다.

II. 북한 토지이용관련 법제도 현황

1. 소유의 형태

한은 현행 1998년 법 제2장 경제 의 제21조와 제24조에서 지소유의 를 국가소유, 사회 동단체소유, 개인소유 의 3가지로 하고 있다.⁶⁾ 기 의 1992년과 1972년 법에서는 사회 동단체가 아닌 동단체로 정하 으나 1998년에 이르러

4) 세계일보, 2008년 10 6일.

5) 강원일보, 2008년 10 24일.

6) 조 민주주의인민공화국 법전(대중용) (양 : 법 출 사, 2004), pp.10-11.

변화된 대내외의 정세를 반영하여 보다 확장된 의미의 사회 동단체로 정하고 있다.

지법 제9조에서는 “나라의 모 지는 인민의 공동소유로서 그것을 구도 고 사거나 개인의 것으로 만들 수 다”⁷⁾고 정하고 있다. 한은 사회주의적 소유를 단일한 공산주의적 소유로 발전시 기 위해서는 동적 소유를 전인민적 소유로 전환 시 는 것과 국가적, 전인민적 소유로 임 이 발전시 나가야 한다고 주장해 다.⁸⁾

현재 한 민법 제44조는 국가소유권에 대해 “국가소유는 전체 인민의 소유”로 정 하면서 “국유화된 재산, 국가 자에 의하여 한 재산, 국가기업소의 산물, 국가 기관 기업소가 산 재산, 국가의 결정에 따라 국가기관과 기업소에 넘어온 재산, 동 단체나 공민이 국가에 바 재산, 그 에 국고에 기로 한 재산”으로 게 정의 하고 있다.⁹⁾

표 1 한의 소유

구	국가소유	동 장소유	개인소유
대상 및 특	전인민적 소유 대상에 제한 음 지하자원, 산 자원, 수산 자원 의 자연부원, 중공업, 경공업 의 중요공장, 만, 은행, 통수단, 방 기관, 각 및 중요 문화 보 시설 은 국가 소유만 가 시 에 제한 음	근로자들의 단적 소유 지와 부 (가), 기구, 고기 , 물 과 중소공장, 기업소, 문화보 시설과 그 의 경영활동에 필요한 것 이면 동단체소유의 대상으로 가 시 에 제한 음	소비 에만 가 지, 주 은 이용할 수만 있는 상 (이용권 과는 다) 점유권, 지상권, 지역권, 유치권, 권, 권 의 용 물권과 제한 물권이 인정되지 않음

자 : 최상 이영성. “통일 후 한지역에서의 지소유 및 이용에 관한 연구,” 환경논 제36권, 1998, p.64.

동단체소유권에 대해서도 “ 동경리에 들어있는 근로자들의 단적 소유”(제53 조)이며 동단체는 “ 지와 부 , 기구, 고기 , 물 과 중소공장, 기업소와 문화보 시설, 그 에 경영활동에 필요한 대상들을 소유할 수 있다”(제54조)고 정

7) 상계서, p.726.

8) 전정 , 주체사상이 준 공산주의 물 적 요새 점 에 관한 리론 , (양 : 과 과사전출 사, 1977), p.95.

9) 법원행정 , 한의 부동산제도 , (서울 : 법원행정 , 1997), p.356.

하고 있다. 또한, “ 동단체가 산한 제 이 국가기관, 기업소 또는 다 동단체나 공민에게 공 , 되는 경우에 그에 대한 소유권은 상대방에 넘어간다.”(제56조)고 하여 권을 인정하고 있다.¹⁰⁾

지 으로, 개인소유권은 “근로자들의 개인적이며 소비적인 목적을 위한 소이”(제58조)로 정하면서 “살 과 가정 활에 필요한 여러 가지 가정용 , 문화용 , 그 의 활용 과 용 은 기재를 소유할 수 있다(제59조)”고 하고 있다. 또한, 법 제24조에서 “합법적인 경리활동을 통하여 은 수입”도 개인소유에 속한다고 정함으로서 개인소유의 을 비 적 계 정의하고 있다. 표 1 은 이러한 한의 세 가지 소유 에 대해 구 한 것이다.

2. 토지이용에 관한 법적 규정

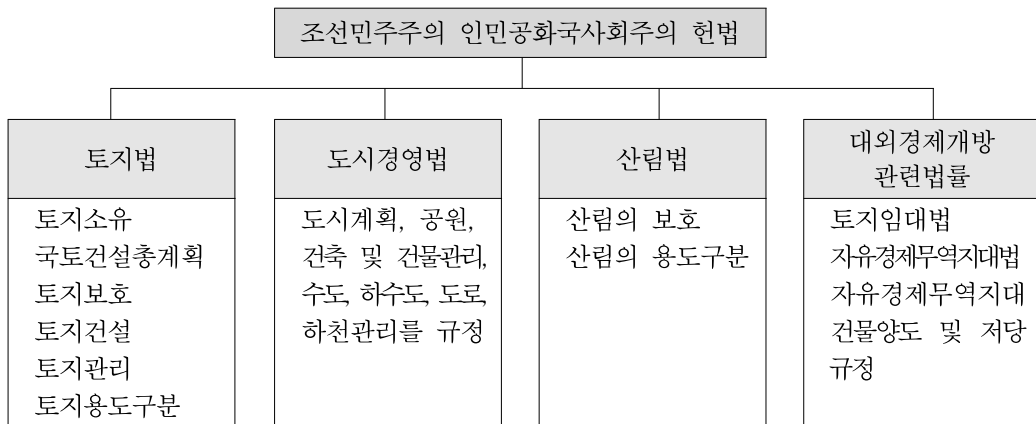
한을 비 한 기 사회주의권 국가들은 사회주의가 자본주의의 모순을 극 하기 위한 대안으로 하 다고 설 해 다. 따라서 사회주의적 지소유사상과 제도는 자본주의에 반대하는 관점에서 성되었다고 수 있다. , 사회주의에서 사적 소유는 사회의 모 과 의 근본이었다는 관점이다.

한은 지에 관한 법적 정을 제정하는 단계가 사회주의의 제도화 단계로 인식 하고 있었다. 따라서 한은 1958년의 지개 을 사회주의제도의 성으로 설 하고 있다. 1977년 최고인민회의 법 제9호로 제정된 한의 지법은 이러한 인식을 바 으로 하고 있었다. 지법은 6장 80조로 구성되어 있으며 그 내용은 제1장에서 조 민주주의인민공화국의 지는 의 고 한 전 물이라고 정하고 있다. 제2장 지소유권에서는 지소유의 주체와 관 하여 국가와 동단체가 그 주체라고 설 하고 있다. 제3장에서는 국 설의 통일적, 합적 계 의 원 을 제시하고 있다. 제4장 지보호에서는 산 , 강하 , 호수, 수지, 제방, 지의 정리와 관리 에 대하여 해 기관의 과업을 설 하고 있다. 제5장에서는 국 의 합계 사업을 설 하고 있다. 제6장 지관리에서는 국 관리와 지이용에 대한 와 관할권을 정의 하고 있다. 1977년 제정된 지법은 1999년 최고인민회의 정 제 803-14호로 한 레 수정되어 현재까지 유지되고 있다¹¹⁾.

10) 상계서, pp.357-358.

11) 조 민주주의인민공화국 법전(대중용) , (2004), pp.752-739.

한의 민법도 지관 정을 하고 있는 국가가 지어준 한주민의 살 에 대하여 그 주민은 이용권을 는다고 설 하고 있고(민법 제50조) 국가가 동 장에 한 기계, 기타 시설에 대하여 그 동단체가 이용권을 는다고 정하고 있다. (민법 제49조). 그러나 지에 대한 일반주민의 이용권은 직 적으로 인정하고 있지 않다.



자료 : 최상철 이영성. “통일 후 북한지역에서의 토지소유 및 이용에 관한 연구,” 환경논총 제36권, 1998, p.67.

그 1 한의 지소유 및 이용 관 법 의 체계

3. 북한 경제특구별 토지이용법

에서 살 보았 이 한의 지제도를 4단계로 나 어 1992년 적 개 방기를 지나면서 한은 외국인 자법을 비 한 일 의 지제도를 정비했다고 수 있다. 그리고 경 이 활성화되는 2000년을 지나면서 부동산제도를 소극적으로 수용하면서 그에 대한 정의를 새 게 내리기 시작하 다.

이러한 변화들은 표 2 에 나타나 있다. 한은 1993년 라진 경제무역지대를 시작으로 2002년에 순 적으로 개성공업지구와 금강산관 지구, 신의주특 행정구에 대한 법 을 제정하 다. 이러한 특구법의 특 으로는 지이용권의 속기간을 중국과 동일하게 50년으로 한정하 다는 점이다. 하지만, 그 대상을 개성공업지구의 경우는 한기업과 해외동포, 외국기업, 외국 개인 자자로 한정하고 있지만 금강산지구의

표 2 한의 특구 지이용권 비

구분	개성 공업지구	금강산 관광지구	라진선봉 경제무역지대	신의주 특별행정 구	특구 이외 지역
근거 법률	개성공업 지구법(2002) 개성공업 지구부동산 규정(2004) 토지임대법 (1993) 토지임대법 시행규정 (1994)	금강산관 지구법(2002) 금강산관광 지구부동산 규정(2004) 토지임대법 (1993) 토지임대법 시행규정 (1994)	라진선봉 경제무역지대법 (1993) 자유경제무역 지대법(1993) 토지임대법 (1993) 토지임대법시행 규정(1994) 자유경제무역 지대건물양도 및 저장규정 (1995)	신의주 특별행정구 기본법 (2002)	토지임대법 (1993) 토지임대법 시행규정(1994)
설정 방법	협의	협의	협의, 경매, 입찰		협의
존속 기간	50년, 연장가능	50년, 연장가능	50년, 연장가능		50년
설정 대상	남한기업, 해외동포, 외국기업, 외국개인 투자자	특별규정을 두고 있지 아니함	외국기업, 외국개인 투자자 합영, 합작기업에 토지를 출자하려 는 북한의 기관, 기업소, 단체 북한주민 개인에게는		외국투자기업, 외국개인투자자 합영, 합작을 위 한 북한의 기관, 기업소, 단체 북한주민 개인에 게는
설정 기관	중앙공업지도 기관	중앙관광지구 지도기관	중앙국토환경 보호지도기관	법률	
토지 이용 권의 법적 성질	부동산: 건물과 부착물을 포함 (개성공업지구 부동산규정 제3조 3호)	부동산: 건물 과 부착물을 포함(금강산 관광지구 부동산규정 제3조 3호)	재산권(토지 임대법 제7조)		

양도	제한없음		해당 중앙기관 (토지이용권설정 기관)의 승인을 요함(토지임대법 제15조)	가능	해당중앙기관 (토지이용권설정 기관)의 승인을 요함(토지임대법 제15조)
양도 절차			토지이용권설정 기관에 양도문건 제출 설정기관 으로부터의 양도 승인 공증기관의 공증 국토관리 기관에 토지이용 권명의변경 등록 (토지임대법 제 18조)		
임대			해당 중앙기관 (토지이용권설정 기관)의 승인을 요함(토지임대법 제15조)	가능	
저당	토지이용권 설정 기관의 승인없이 가능	토지이용권 설정 기관의 승인없이 가능	해당 중앙기관(토지이 용권설정기관)의 승인을 요함 (토지임대법 제15조)	가능	해당 중앙기관 (토지이용권설정 기관)의 승인을 요함(토지임대법 제15조)
토지 이용 권과 건물 소유 권의 일체 적인 처리 여부	로 처리		로 처리		
토 지 사 용 료 감면			10년이내의 범위에서 감면 또는 면제		장려부문에 한하여 10년 이내범위에서 감면 또는 면제

자 : 법무부. 개성공업지구 지이용권 보호방안연구 , 2008, pp.109-111.

경우에는 특 한 정을 두고 있지 않고 라진 지대에서는 한 내의 기업과 기업소에게도 그 이용권의 사용을 하고 있다. 전반적으로 개인에게는 지의 이용권을 용하지 않지만 개성공업지구의 경우에만 외국인 개인 자자에게도 문호를 개방하고 있는 점이 에 다.

지이용권의 양도에 있어서도 개성공업지구는 제한을 두지 않고 있지만 라진 지대는 해 중 기관의 인을 필요로 하고 있다. 권의 경우에는 개성공업지구와 금강산관 지구가 지이용권 설정기관의 인 이 가 하도 하고 있으나 라진

경제무역지대는 해 관리기관의 인을 어야 한다고 정하고 있다. 라진 경제무역지대에 대한 법 은 상 히 세부적인 내용까지 관리기관의 인을 어서 진행 되는 까지 하고 있다. 이에 반해 신의주특 행정구는 관 법 가 상대적으로 소 한 것으로 나타 다. 개성공업지구와 금강산관 지구는 지의 이용목적이 산업과 관 이기 문에 지이용권의 관할기관도 다르게 설정되어 있다.

Ⅲ. 라진-선봉자유무역지대 창설과 전개과정

1. 라진-선봉경제무역지대 개발 국제회의진행

한은 1991년 12 , 정무원 결정 제74호로 나진 지역의 621 를 자유경제무역 지대로 지정함으로 경제특구(Special Economic Zone) 정 을 진하기 시작하 다. 그리고 이어 자관 국제회의를 개최하면서 이 지역발전을 위한 국제적 관심을 유도하 다. 1992년 4 부터 5 까지 양에서 진행된 이 회의는 나진 경제무역 지대 개발문제를 주제로 한의 대외경제 력 진위원회, 미국 하와이 아시아 양 위원회, 아시아 양위원회 일본 설립위원회의 공동 주관 하에 진행되었다.

이 국제회의에는 12개 국가 및 단체에서 207 이 여하여 성 을 이루었다. 이 회의를 통해 가자들은 무역 및 산업구조상 상호 보 성이 은 동 아시아 지역의 경제발전을 위해 지역 내 국가 간 다국적 경제 력이 필요하다는 점에 공 하면서 한 나진 경제무역지대 개발구상과 진 무역 개발계 은 중장기적으로 동 아 지역의 경제발전을 진하는 지대한 영향을 미치기 문에 각국은 상호 중과 호 의 정신에 따라 두만강지역 개발사업에 관한 연구와 조사를 계속해 나가야 할 것이라는 내용에 합의하 다.

표 3 국제회의 가국 및 가자수¹²⁾

참가국 및 지역	대 표 수	기 자 수	방 청 자 수	합 계
북한	54	7	21	82
중국	3			3
러시아	2		3	5
일본	50	17	1	68
미국	4	15	1	20
독일		1		1
프랑스		1		1
한국	18	1		19
북한주재 몽골대표	1			1
DP 대표	1		3	4
조총련	1	1		2
재미동포	1			1
합 계	135	43	29	207

이러한 국제회의를 통한 위기 신에도 불구하고 이 지역개발은 한 성과를 거두지 못하고 1996년 9 에 나진- 지역에서 한 대외경제 력 진위원회와 IDO, DP 공동 개최로 자 론회가 다시 개최되었다. 이 론회는 많은 기업가들이 모여 론 및 기업상 , 현지 관 다 로운 식과 방법으로 운영되었다. 이 론회에는 2개 국제기구와 26개국에서 560여 기업인과 대표, 해외동포 기업인, 한 주재 외 관들이 가하여 은 열기를 반영하 다. 2일간 진행된 론회에서는 10 이 나진- 지대의 개발상 과 전 , 자 리 에 대해 론하 다.

한에서 나온 론자들은 주로 지 5년간 진행된 인 라 정비에 대해 논의하 다. 또한, 나진- 지대가 다 나라의 경제무역지대에 비해 자환경이 유리하며 자연적, 지정 적 조 의 우수성과 유연한 법적, 제도적 조 의 보장을 역설하 다. 1996년에는

12) kotra 한 스 터 , 1998년 4 호. 나진- 지역에서 활동하는 외국기업 및 자 관 한 정보는 한 국에서 1999년을 기점으로 공개하고 있지 않으 로 국내에서 가 한 자 는 그 이전에 kotra에서 발표한 이터가 유일하다. 이하 본고에서 인용한 이 지역정보의 출 도 대부분 kotra에서 발표된 자 를 인용하 음을 다.

외국기업자와 관한 법적 정비를 어느 정도 하던 시점이었기 때문에 그와 같은 조건의 우위를 강조하는 것이 가능했다고 할 수 있다. 이에 110개 이상의 부문과 관련하여 100여 개의 기업 상호간이 진행되었고 그 결과, 회의 3일 동안 8개 부문에 285만 러의 계약서와, 29개 부문에 83,455만 러의 합의서, 수백 러에 달하는 90여 개의 의향서 및 양해각서가 체결되었다. 회의 3일째에는 8개 부문의 계약서 조인식이 진행되었다. 계약을 체결한 부문은 다음 표 4와 같다.

표 4 자자 및 자 13)

투 자 자	투자 부문	투 자 액	투자형태
김만유(조충련)	호텔(300), 병원(200)	5천만달러	단독
엠펜리그룹(홍콩)	호텔(300), 병원(200)	1억8천만달러	단독
엠펜리그룹(홍콩)	은행	3천만달러	단독
집단공사(중국)	오토바이	500만달러	단독
안토 (홍콩)	완구공장	600만달러	단독
안토 (홍콩)	수산물가공공장(조개, 성게)	400만달러	단독
현통공사(중국)	관광시설	500만달러	단독
C D 상사(일본)	식료품공장	500만달러	단독

2. 라진-선봉경제무역지대 투자환경 평가

한은 1996년 9월 나진 지역에서 나진 국제 자포 (e Rain Sonbong one International Investment Business Forum) 을 개최하였다. 사실 국내에서는 한이 지난 91년 12월 나진 을 자유경제무역지대로 지정한 후 관심을 가지고 그 이를 지 으며 그간 상 수의 기업들이 나진 에 대한 자의향을 내비 바 있었지만 시 조문과동으로 인한 정치적 각으로 인해 우리 기업의 여는 무산되었다. 국내에서는 나진 지대의 자환경을 다루는 연구는 1996년부터 본격적으로 진행되었다. 코 라에서는 자환경을 정치경제적 환경, 산 환경, 인 라 환경, 법 제도적 환경, 시장 환경 으로 세 해 가하 다.

13) kotra 한 스 터, 1998년 4 호.

표 5 나진 지대 자환경 가 목¹⁴⁾

정치경제적 환경	국가신용도(Country Risk)
	대내적 개발의지
산환경	임금 노동력 수준
	지관 비용
인 라부문	환경 인 라구 현
	인 라 설 재원 조
법 제도적 환경	법제도 정비현
	조세제도
시장환경	현지내수여
	제3국 수출여

국가신용도(Country Risk)와 관 하여서 한은 정치적 불안정성, 경제 의 심화, 대외 무역 적과 상환불 및 사회주의 체제 고수 으로 대외신용도가 우 게 가되고 있다. 특히 1996년 시 한의 정치경제적 불안정이 심화되고 있는 상 을 반영하고 있다. 의회산하 회계 사국(General counting O i e)은 한의 대외신용도를 170개국 중 167위로 가했으며 일본의 BRI(Japan Bon Resear Institute)는 1995년 7 현재 한의 국가위험도 순위를 98개 대상국 중 96위에 해 하는 것으로 가했고 한과 비 한 점을 받은 국가는 제리, 나이제리아, 바, 자이 , 이라 이다. 하지만, 국내외에서 진행된 한체제의 정치적 안정도가 우 불안정하게 나온 것은 후에 우 오 으로 러 이 시 한정치체제의 안정도는 우 았었다.

하지만, 대내적 개발의지는 우 게 가되었다. 실제로 한은 지 1991년 12 나진 일대를 자유경제무역지대로 포한 후 기본법인 자유경제무역지대법 을 1993년 1 제정한 후 외국인출입 정 세부 정들을 지속적으로 제정하여 1996년 4 말 현재 지대법의 하위 정을 11개로 정비하 다.

임금·노동력 수준에 있어서도 한은 외국 자기업 노동 정에서 외국 자기업의 최 임금을 220원(자유경제무역지대 160원)으로 이를 러화로 환산(S 1

14) kotra 한 스 터 , 1996년 9 호.

한원 2.16, 94년 무역환)하면 일반지역이 100 러, 나진 이 75 러가 되는 것으로 가된다. 하지만 중국 다 나라와는 다르게 기본임금 외에도 연금, 산재 의 보험, 보 스 을 지 해야 하 로 실제 지 되는 임금수준은 을 것으로 보인다.

지관 비용은 에서 살 보았 이 외자기업은 지를 최대 50년까지 임대하여 사용할 수 있으며 임대한 지의 이용권을 제3자에 양도(, 재 임대, 여, 상속) 하거나 할 수 있는 것으로 정되어 있다. 외자기업의 지임대와 관 된 비용으로는 지임대 , 지사용 및 지개발비가 있다. 하지만, 1996년 가 시에는 이와 은 구체적인 기준이 한에 되어 있지 않았기 문에 가기준에서 정확한 이터가 제공되지 않았다. 기타 사회간 자본의 경우에도 기본적인 시설은 고 있으나 노후화로 인해 상 부 이 개 사업을 통해 보강해야 하는 상 에 있는 것으로 가되었다. 이하 법제도적 환경, 경영활동의 자 성, 조세제도, 시장 환경, 수출여 에 있어서도 중국, 유사한 국가들과의 비 에서 우 열 한 것으로 조사 되었다.

3. 라진-선봉경제무역지대 외국인투자 현황

1998년에 조사된¹⁵⁾ 라진- 경제무역지대 자실적을 살 보면 자계 실적이 65개 사업, 370 만 러인 것으로 계되었다. 이중 자실행금 은 32 만 러이고 설립된 기업이 58개사(합작기업 10개, 합영기업 37개, 단 기업 11개, 외국기업의 사무소, 지사 6개)로 조사되었다.

주요한 자내용은 러 그 의 호 설(자계 180 만 러 중 10 만 러 실행)과 국 리사에 의한 통신인 라 설(자계 28 만 러 중 18 만 러 실행), 자본에 의한 도로포장 사업이었다. 그 외 일본의 시사업 1 과 수산물가공 3-4 중소기업 중심의 소 모 사업인 것으로 파 되었다.

나진- 지대와 관 한 법 정은 51개로 97년 6 에는 자유무역지대내의 기업 산과 가격결정의 립성을 정하는 자유경제무역지대 기업관리운영 정 , 자유경제무역지대 가격 정 및 개인기업의 설립을 인가하는 자영법 이 공포되었다.

15) kotra 한 스 터 , 1998년 2 호.

그 외 주식회사법, 보세가공구법, 금융법 이 진되어 98년 1 경까지 제정할 예정이었으나 현재까지 제정되지 못하고 있다. 다만, 개인기업 설립과 관 하여 자영법을 제정하 고 공영기업에 대한 립 산제를 도입하면서 자유경제무역지대 가격 정 에 따라 국영 및 지방소유기업에 대해서는 산에 자기 임을 지고 정부에서의 보조금, 재정원조도 받지 않고 립적인 경제주체로 전환하는 것을 가 하게 하 다.

표 6 나진 지대 부문 외국인 자실적(96년말, 계)¹⁶⁾

부 문	투자액(S 천)	비중(%)
제조 가공업	1,192.1	3.2
전기통신	7,820.9	20.1
교통 및 시설	11,686.0	31.3
호텔 및 관광	4,918.0	13.2
금융 은행	7,600.0	20.4
기 타	4,404.5	11.8
합 계	37,325.9	100.0

1996년까지 진행된 외국인 자실적을 살 보면, 주로 통 및 시설부문 자에 중되어 있는 것을 수 있다. 다음이 전기통신이고 금융 및 은행업이 그 를 고 있다. 자국 로는 국 중국 가 의 순으로 나타 다. 주요 자 실적 중 러그 의 호 설, 국 리사에 의한 통신인 라 설, 자본에 의한 도로포장 사업 과 은 대 사업도 있으나 대부 은 중소기업 중심의 소 모 사업이 주를 이루고 있다.

라진- 지대 자 업체는 계 3그 으로 나 수 있는 , 가장 많은 자를 진행 중인 기업은 국의 o ley, 미국의 스 , 의 러그 중국을 제외한 외국의 기업들로서 대 모 자여력을 기업이다. 하지만 개방 기 이후 현재까지 적극적인 사업활동을 보이고 있지는 않다. 그 다음이 중국국적의 기업들로서 연변현 통그 , 대 화 단, 국제무역 사유한 임회사, 신성무역회사, 호기업 단 공 물자 한과 인 한 지역에 소재한 기업들이다. 그리고 미국과 일본의 재외

16) kotra 한 스 터 , 1998년 4 호.

포들로 이루어진 자 이 있다. 일본 (비파관 호), 조 계(비고), 김만유 원(원), 미국의 고려문화 터(유치원, 식 공장), 주 재단(나진인민 원), 재미경제인연합회(나진상업 터), Ba k Stage I C.(음) 이다. 이들은 포라는 신 으로 인해 자에 적극적인 것으로 러지지만 자금동원력에 한계를 고 있는 것으로 가된다.

표 7 나진 경제무역지대 자업체 및 진행사 17)

국명	업체명	분야	현재 투자진행상황
중국	국제무역청사 유한책임회사	유통	나진상업국과 합자하여 “직매점” 운영 - 나진상업국 : 건물 현물투자(면적 400) - : 1만불 출자 투자액 : 3만불(투자실행액 1만불) 철물, 건축자재, 약품, 식품 주로 판매
중국	훈춘신성 무역회사		“나진훈춘상업합작회사” 설립, 운영 - 상점운영(300 , 일용잡화 취급), 중계무역(수산물) 북측 파트너 : 나진상업관리국 투자액 : 40만불(투자실행액 20만불)
미국	고려문화센터 (크리스천 헤랄드)	유치원 식료품제조 (라진고려식 료품공장)	유치원 - 부지확보, 북한당국과 건립합의문 작성 - 50만불 소요예상 라진고려식료품공장 투자는 중단되었으며, 재검토 예정임 이외에 무역센터 건립도 계획 중임
일본	조총련계	비료창고	조총련과 북한의 모델합작사업으로 추진 중 2년전 완공되어 현재 가동 중이며, 러시아로부터 화학비료를 반입하여 일본 및 동남아로 수출하기 위한 창고로 운영 중
미국	머피오버시즈	목재가공공장	목재가공공장 2개가 가동 중으로 보임

2000년 이전까지 나타 자 에는 위에서 한 자자들이 라진- 지역에 대 한 활발한 자를 진행하 으나 한 국의 미온적 도와 반자본주의 정서에 따 주식회사법 관 법제 이 지지부진해지면서 소강상 에 있는 것으로 러진다.

17) kotra 한 스 터 , 1999년 3 호.

대신 그 이후 러시아가 도연결공사를 중심으로 이 지역에 활발한 투자를 진행 중이다. 러시아의 나진-하산 지역에 대한 투자는 2007년부터 본격화되었다. 러시아 도공사 대표단은 2007년 11월 20일부터 나진시를 방문하여 일련의 기획 사업을 진행하였다. 한지역 도연결 구간에 대한 설계 사업에는 러시아 극동 도계 여러 연구소 전문가들이 참가하며 설계 사업의 지원 작업이 진행된 것은 연해변강의 하산으로부터 한의 동 부에 위치한 나진까지의 구간이다. 설계 사업에 참가한 극동 도계 연구소는 2008년 상반기에 두만강-나진 도구간 개선을 위한 모수설계문을 작성, 제출할 준비가 되어있다고 발표하였다.¹⁸⁾ 이와 같은 사실은 이미 양국 간 기획 부문에 대한 기본적인 의견이 준비되었으며 본격적 사업출범을 위한 준비 작업에 수혜를 얻을 수 있다.

2008년에는 도연결사업 및 나진 개척 사업의 공식이 진행되었다.¹⁹⁾ 공식에는 한의 전수 도상, 외무성 부상, 김 도성 부상, 리 산 무역성 부상, 김수열 나진시인민위원회 위원장, 러야닌러 도공사 사장 관계자들이 모두 참가하였다. 한의 전수 도상은 “나진-하산 도구간은 러 두 나라 경제와 통운수, 인민들의 리진에 공동으로 이바지하는의 상수 통로로 될 것이며 나아가서 아시아와 유 사이의 수를 원만히 보장할 수 있는 한 국제수 통로로 발전하게 될 확고한 전”이라고 하면서 기대를 나타내었다. 또한, 러시아의 야닌 도공사사장은 “이 사업은 시범사업에 불과하며으로 한반도 단도 더 사업에도 큰 전을 가다 것이며 개 사업이러간 경제발전과 인민들의 이에게 실현될 것을 확신 한다”고²⁰⁾하여이 구간에 대한 도공사가 한반도 단 도공사와도 관계가 있음을 내비쳤다. 이미-러는 양국 정상회담(00.7, 01.8, 02.8)을 통해 R-SR 연결사업 및 도운수부문 역량화에 합의하고, 관 실무 회의와 한도실 조사 사업을진행하였다.

18) 조 신보, 2007년 12월 4일.

19) 나진-하산 간(54km) 도개은와 보통를 설하는 합부설이며 향후 연간 400만 의 수력(10만개의 이)으로 전된다. 나진 개척 사업은 3단계로 진되며, 제1단계는 2010.10 말 공예정이다. 1단계 공사의 주요 내용은 기 노후설비의 제거이인 새 설비의 반입 부두시설의 설도확장임(10.6, 조 신보). 동 사업의 소요비용은 1.5로 산되고 있다.(4.28, 중 일보)

20) 조 중 통신, 2008년 10월 4일.

IV. 실체형 SPC방식을 통한 지역개발전략

1. 실체형 SPC방식의 도입

SPC방식에는 다양한 경제주체들이 여할 수 있다는 장점이 있다. 특히 경과 은 특수목적 사업에서 여러 특 의 이나 사업의 위험성 제반 여 을 고려할 SPC는 가장 적합한 사업방식이 될 수 있을 것이다. 현재 국내 현행법상 지방자치단체는 이 특수법인에 50%미만을 출자하여 지역개발법인을 설립 운영할 수 있도 되어 있으며 정부 자기관의 경우에는 20%이상 출자하지 못하도 제하고 있다. 이 자방식의 가장 장점으로 는 지역개발에 민간부문의 여가 보 장되어 있다는 점이다. 또한 로 파이 , 권, 주식 다양한 의 자금 조 을 통해 위험을 산할 수 있다는 점이 있다.²¹⁾ 하지만, 국내에서 운영되는 SPC방식은 현행 지역 개발법 이나 점 제 및 공정거 에 관한 법 의 제를 받기 문에 경 과 관 한 사업에 직 적으로 적용시 기 위해서는 관 법의 제정 및 정의 이 필요하다.

일정한 로 사업을 진하려면 대 모의 자본이 필요하다. 따라서 자금조 계 을 세우고 적 하게 행전 을 시행하는 것이 관 이라 할 수 있다. 하지만, 한은 지역적 특성상 정치적 위험과 비상업적 제 이 재한다는 점을 심해야 한다. 일반적으로 자재원은 권자가 는 직 자 방식이 있고, 회사가 유 및 무 자산을 보로 외부에서 자금을 러 무관계가 발 하는 입방식이 있다. 전자가 직 금융방식이고 후자가 간 금융방식이다. 개성공단사업의 예를 보면 경 사업에 대한 정부의 간 금융지원은 세 가지 가 있다. 력기금을 통한 직 대출, 민간 금융기관과 력기금의 조대출, 금융기관의 일반대출 이다. 현재까지 력기금을 통한 지원 외에는 활성화된 금융제도가 다. 가장 이유는 민간금융기관이 자하기에 한시장이 는 정치적, 사회적, 경제적 위험성이 무 기 문이다.

21) 김성제 유 권. “부동산금융을 활용한 지역개발사업방식에 관한 연구,” 국 계 제41권 6호, 2006, p.57.

2. 라선지역개발법인의 설립과 구성

한은 1991년 12 나진 자유경제무역지대 설치를 공표하면서 경제특구정을 시작하 다. 동시에 외국인 자법 , 외국인기업법 , 자유경제무역지대법 , 외국인 자기업노동 정 28 의 외자유치 관 법 및 시행 정을 제정하여 자환경의 법적장치를 해 다. 또한, 1992년 5 에는 경제 력을 실현시 기 위해 경제 력공동위원회 를 구성하는 합의하 다.²²⁾ 이러한 기의 열정은 핵문제 국내외적 상 과 물리면서 침체상 로 들어가기 시작하 다. 이러한 의 경제특구(Spe ial E onomi one)라는 용어는 중국이 대외개방정 으로 진한 동 부 연해 4개 지역에 대한 정 에서 비 된 것이다. 하지만, 현재에는 은 의미에서 국내의 다 지역과 구 하여 산, 무역, 조세상의 특 한 대우가 주어지는 자유무역지대, 수출자유지역, 수출가공구와 은 지역을 하는 것으로 보 화 되었다.²³⁾ 통상적으로 이러한 특구는 무역 , 공업 무역 , 과 기 , 합 으로 구 되는 라 지역의 경우는 합 에 해 한다고 수 있다. 합 은 산, 무역, 금융, 과 기 , 관 에 이르는 거의 모 산업을 대외 적으로 개방하고 외국기업의 자와 경제활동에 대해 특 와 인 를 제공하는 지구이다. 이와 유사한 가 , 가 , 중국의 5대 경제특구(심 , 주해, 산두, 경문, 해 도)가 이에 해 한다.²⁴⁾ 이 지역에서 설립될 법인의 구성은 현재 한이 신의주에서 진하고 있는 특구사업이나 개성공단사업에서 나타나 이 한은 지 나 인력을 제공하고 자금과 기 은 외부에서 원하는 방식을 할 것으로 보인다.

(1) 라 지역의 입지조

라 지역은 으로 함경 도 은 , 서부는 진시 구역, 동부는 두만강을 사이에 두고 중국, 러시아와 아있으며 부는 동해안과 해 있다. 이 지역은 1993년 9 에 20여개 동과 리가 합 서 이루어 다. 이 지역은 원 일제시대에 대 진출을 위한 두보로서 사기지로 활용되던 지역 이었다.²⁵⁾ 이 지역은 1993년

22) 영. 한의 경제특구 자환경 연구: 중국 과의 비 , (서울 : 통일연구원, 1995), p.3-4.

23) 오용 . “세계 경제특구의 유 및 전 과 한 경제통합에의 적용,” 한국비 경제 회 , 한의 경제체제와 통합 (서울 : 박영사, 1995), p.233.

24) 오용 . 상계서, p.236.

25) 조 대 과사전 7권(1998), p.237.

라진- 지역에서 2000년에 라 시로 개 되었다. 시는 1개 구역(라진구역)과 1개 ()으로 구성되어 있다.²⁶⁾ 현재 이 지역의 면적은 746 이며, 인구는 14만 여 이 거주하고 있다. 이 지역의 도로는 전방의 전 지역인 고성부터 온성을 는 국도가 있으며 기타 진, 은 , 회 지와 연결되는 도로 이 있다. 자유경제무역지 대가 포되면서는 대외 자를 늘리기 위해 나 - (함경 도)의 112km에 이르는 도로확장공사가 진행되었다. 또한 화물수 을 위한 원정-나 간(이 40km, 12m) 도로공사가 진행되었다. 도의 경우에는 연장 326.9km에 이르는 함 이 경유하고 있으며 의 도가 두만강역에서 러시아의 시 리아 도와 연결되어 있기 문에 수출입을 위한 도 은 상 히 은 이라 할 수 있다.²⁷⁾ 이 지역은 3개의 을 보유하고 있는 나진, , 상 이 그것으로 자세한 만의 모와 시설을 수 으나 외자를 통해 리모 작업을 한다면 해운 역시 우 은 이라 할 수 있을 것이다. 이 지역의 주력산업은 리화 공장을 필두로 한 화공업이라 할 수 있다. 문에 자유무역지대의 포를 통해 이 지역 공장 가동 을 이기 위한 전력발전소의 유치가 준히 진행되어 다. 러시아지역의 가스원전 개발은 이러한 라 지역의 필요조 에 우 중요한 공 원으로 작용할 가 성이 있다.

(2) 현 개발현

라 지역에서 으로 해 있는 두만강지역에 대한 개발은 지 1990년대 이전 부터 논의되어 다. 또한, 이 지역의 개발은 잠재적 면에서 물 의 비용- 과가 우 것으로 전 되었다. 이러한 두만강 개발사업(R DP: umen Ri er rea De lopment Programme)은 유 개발계 (DP)의 후원 하에 1991년부터 시작 되어 다. 이후 1995년 한, 한, 중국, 러시아, 5개국이 여하여 정부 간 력사업으로 모가 지기 시작하 다. 그리고 2005년 5 에 이르러 대두만강 (Great umen)지역 력으로 사업의 지역적 범위가 확장되었다. 이 지역에 대한 우리의 실 은 동 아 지역의 화, 한반도 단 도(R)와 시 리아 단 도(SR)의 연계로 유라시아 대 으로의 연결 이 있다. 게다가 러시아에서 극동지역개발계 에 적극적으로 나서는 이 지역에 대한 관심이 고조되고 있다는 점은 게 주목할 만한 사안이다. 이 지역의 통 연결로 인해 러시아 극동지역 가스원전의 수입로가 확보

26) 고장이 사전 함경 도, 라 시 (2002), p.467.

27) 정보사 부, 한지지 (함경 도 나진 직할시), p.881-883.

으로 인해 게 될 비의 은 우리나라 경제에 활력소로 작용할 것이다.

또한, 라 지역의 주요 통수단의 하나인 만의 경우에도 나진 개발사업이 진되어 다. 이 지역의 가장 특 은 한 중국 러시아의 과거 방 각이 하나의 점에서 만 다는 것이다. 문에 정치적 과 화해의 기 에 따라 이 지역의 력 사업이 진과 중단을 반 하여 다. 핵위기로 미관계의 이 고조되면서 자연 스 게 한은 중국, 러시아 과 력을 강화하는 세를 보여 다. 라 지역의 라진 은 그러한 일환으로 러 경제공동위원회 가 개최되면서 그 력사업이 더 강화되는 양상을 보이고 있다. 러시아는 대 모의 자금이 소요되는 이러한 대 모 사회 간 자본의 사업에 한국의 자금을 어들이기 위해 한국정부의 여를 유도해 다.

현재 한은 라 시의 경공업공장들이 산정상화에 을 고 있다. 라진 음 공장, 라 어 이 식 공장, 라 식 공장, 라진 가구공장, 라 제지공장, 영예 인 수지 일용 공장, 라진 가방공장에서 진행 중이다. 이는 지 2008년 9 양에서 개최된 전국인민소비 전시회 에 전시된 경공업 필 3만여 점 가운 라 시의 70여개 공장과 기업소에서 산된 게 “350여 수만점”이라고 조 신보가 보도한 사실에서 라 시가 경공업제 산의 두주자로 오르고 있다는 사실이 확인되었다.²⁸⁾ 한은 자체적인 으로 라 시에서 한전역에 공 하는 경공업제 을 산 하려는 의도를 보이고 있다. 반면 대 모의 시설 유지, 보수 및 설에는 대한 자금이 소요되기 문에 이 부문에서는 외자를 통해 해결하려는 모 을 보이고 있다. 한은 라 지역에서 중국제 에 대한 를 금지하 다. 이에 따라 중국의 기업가들은 11 말까지 수하라는 통보를 받았다. 개성관 금지조치와 비 한 시기에 나온 것이다. 이 지역에 거주하고 있는 중국 기업은 250여개이다. 이는 한이 이 지역을 한 경공업 산의 중심지로 을 안에서 진된 것으로 보인다.²⁹⁾

이미 한과 러시아의 력관계는 2000년 김정일 위원장의 러시아 방문이후 지속적으로 유지되고 있다. 러시아는 나진 과 도공사를 통해 화물운 조 에 서 한 상 이고 이를 통해 나진 을 극동지역의 물 기지로 활용하되 장기적으로 대 영향력 확대, 시 리아 단 도 연결사업, 동 시 리아 유, 연가스의 수출 중개기지 을 노리고 있는 것으로 된다.³⁰⁾ 특히, 러시아는 역사적으로 아시아에 부동 을 설

28) 조 일보, 2008년 12 5일.

29) 동아일보, 2008년 12 9일.

30) 리 스, 2008년 10 7일.

하려는 직임을 보여 다는 점에서 러시아의 근은 연합수에는 것으로 단된다. 중국의 경우에도 동 3성의 경제개발과 동해, 양으로의 진출을 위해 전 적 원에서 나진 에 지속적인 관심을 보이고 있다. 지 한 노동 60주년에 가한 중국 국무원 우이 부 리는 -중간 자원개발과 함께 기 인 라 설 여 의사를 타진했으며 나진 의 50년 점사용 사업에 대해서는 오 전부터 의사타진을 해 다.

한의 라진지역을 경유하여 러시아로 들어서게 되면 바로 연해주지역이고 그 중심 지에는 하산이 있다. 1937년 중 아시아로 강제이주 했던 고려인들의 후 인 오 환 두만강개발유한공사 회장은 이 지역에 대한 개발이 전무한 시점에서 경지 의 개발이 우 필요하며 중국의 진출에 서 이 지역에 대한 지사용권을 해야 한다고 주장하 다. 그는 하산지역이 사지역이어서 국의 조 이는 불 하기 문에 한국정부의 적극적인 여를 기대하고 있다.³¹⁾ 라진지역이 가진 가장 장점은 역시 대 으로 들어서는 관문이라는 지경 적 면에 있다.

한 , 러시아의 수 박사는 한-러 공 론을 치면서 한국과 러시아간의 공 공영을 위한 방 으로서 시 리아지역에서의 한-러 합작을 주장하고 있다. 그는 특히, 한-러가 국내법을 개정해 국가통합 와는 리 공 국가로 발전해야 한다고 강조했다. 공 국가 각기 국내법을 개정해 상대국민을 내국인으로 대우하고 자유 와 이주를 할 수 있게 하자는 것이다. 이러한 그의 주장은 2005년 11 러시아의 유력 정치 론지 인 리 라 에 발표되었으며 러시아에서 반향을 일으 다. 또 그가 주장하고 있는 코리아 은 러시아의 위기와 관계가 있다. 그는 러시아의 격한 인구 소 로 만주지역의 러시아 영 를 을 수도 있기 문에 한민 의 제2 이주가 필요 하다는 것이다. 수 박사의 한-러 국가연합론은 향후 관계의 진전여부에 따라 우 발전적인 방향으로 나 수 있는 로 을 제시해 주고 있다. 특히, 라 지역에 한국이 여하여 적극적인 역할을 할 경우 이 지역이 러시아로 진출하는 두보가 될 것으로 단하고 있다.³²⁾

한국은 자원이 는 수출경제체제이지만 세계 12 짜 경제 모를 고 있다.

한의 인구가 6 700여만 에 이르고 러시아 고려인 20만 정도가 여하는 공 국가(Symbiolti State)가 한다면 이 지역 경제활성화의 구심점이 될 것이다.

31) 대전일보, 2008년 7 24일.

32) 파이 스, 2008년 11 21일.

러시아는 부한 유, 연가스 자원을 보유하고 있고 장 은 아 국가보다도 많을 수 있을 것으로 가된다. 이러한 공 국가 모 은 법인과 법인간의 제 와 다. 서로의 정체성을 유지하면서 서로 강점과 점을 보 하는 것이다.³³⁾

현재까지 라 지역에 대한 자는 유 개발계 (DP, nite ations De elopment Programme)의 두만강 유역개발계 에 따라 진행되던 수준에서 게 어나지 못하고 있다. 이 지역의 주변에는 화 , 강, 조 과 은 중공업 시설이 포진해 있다. 바로 아 에 위치한 진에는 리화 공장, 나진조 소, 김 제 연합기업소, 진제강소, 진조 소, 나 기계공장 이 자리 고 있다. 하지만 시설이 후하고 에 지가 부 하여 상 부 이 가동중지 상 에 여있다.

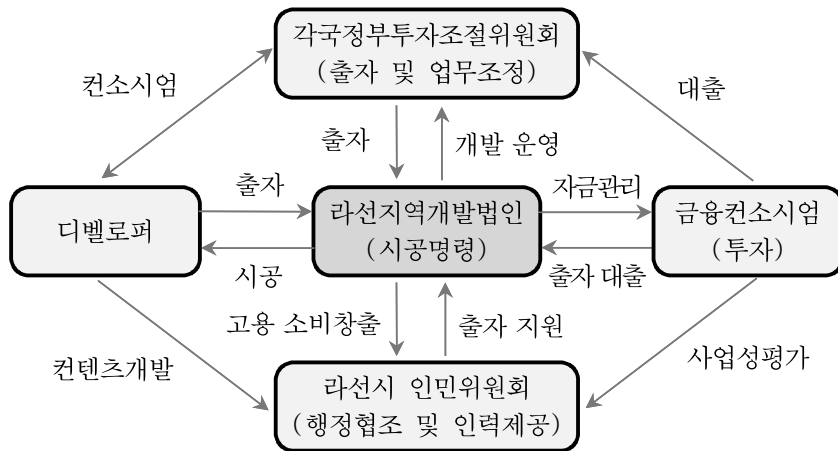
(3) 라 지역개발법인의 운영구조

현재 한에서 정하고 있는 SPC(특 목적법인)에 관한 법 을 그대로 라 지역개발법인에 적용할 수는 다. 우 , 공공부문에서 자하는 비 이 50%를 넘지 않도록 정하고 있는 부 은 한지역 자법인에는 적합하지 않다. 현재 이 법인의 운영에 직 적으로 고가 될만한 의 조직은 라진- 산 로 의 한-러간 합작 자 이다. 현재, 한국 의 루코로지스 스가 자 및 과 영업업무를 수행하고 러시아의 R D(러시아 도공사)가 여하는 의 루코-R D 를 설립하 다. 그리고 이 조인 가 한 과 와 합작하여 한-러시아 합영기업의 로 라진- 산간 통 설사업을 진 중이다.³⁴⁾ 이 로 의 경우 한-러간 합작사가 러시아를 대표로하여 한과 합영회사를 운영하는 이다. 비 , 상 -러 양자 간 합영회사이지만 실 적으로 - -러의 3자가 여 하여 운영하게 된다.

라 지역개발법인의 경우에도 유사한 의 법인설립이 현실성이 있다. 특히, 간 직 거 의 경우 정치적 영향에 우 민 하기 문에 최근 개성공단통행 중단조치 불확실성에 게 노출되어 있다. 따라서 경우에 따라서 6자회 의 가국을 포함한 다양한 경제주체들이 여하여 소시 을 구성하는 가 정치적 영향력을 가장 받는 구조가 될 것이다. 이러한 조직도는 다음 그 2 와 다.

33) 시스 , 2008년 11 21일.

34) 나 . “대 물 거정화와 유라시아 리지의 출발,” I F O ol.2, 2009, pp.17-20.



그 2 라 지역개발법인 사업개념도

라 지역개발법인은 계 지역개발과 사회간 자본확 , 산시설 개보수 및 현대화 의 지역개발을 주 역할로 할 수 있다. 라 지역개발법인의 속기간은 최소한의 운영 기간으로 시해야 한다. 지역개발법인은 설립목적이 성되면 해체될 수 있도 이

니 가 되어야 할 것이다. 가장 중요한 것은 출자비 및 수 의 을 어 게 정하느 에 있다. 각 주체 로 역할을 살 보면, 한정부 자기관은 력 기금을 중심으로 한 자여신관 역할을 을 수 있을 것이다. 또한 민간기업이나 개인 자자들은 자금을 여하게 된다. 가지로 해외 자자들 역시 자금 여의 역할을 하게 될 것이다. 하지만, 한정부 및 지방단체에서는 한 지역의 특성상 설노동인 력과 지제공 및 안전관리와 관계된 업무를 게 된다. 은 한정부와 지방정부가 일정부 의 자금을 자하는 방식도 할 수 있다. 각국 개인 및 기업에 의한 금융 소시 에 의한 자와 각국 정부기관 중심의 자가 이루어지는 2중구조라 할 수 있지만 정부기관 자는 보조적 보험적 역할만 고 주 업무는 조 의 역할을 해야 한다. 가지로 한의 기관은 주로 행정 조 및 인력제공의 역할을 게 되고 만 자를 하게 될 경우 수 에 여할 수 있도 력적으로 운영할 수 있도 해야 할 것이다. 이를 모 로 로 를 정 또는 설립하여 각 야와 부문 공정을 하게 하며 이 모 것은 각 여자들이 비 한 비 로 여하는 개발법인을 통해 통제 운영된다.

이 법인에서는 여주체간의 역할 조정 을 통한 진체계의 체계화가 필요하다. , 정부와 한 국 및 지자체, 설사 민간 로 , 은행 금융기관이 역할을 을 재정립하여 지역개발 구조를 구성할 필요가 있다. 특히 이와 은 한 여주체가 요구될 수 에 는 것은 대 자의 불안정성에서 비 된 것이기 문에 정부 국의 입지를 최소화하는 방안이 모 되어야 한다. 가지로 개인 자 및 해외 자의 비 을 임으로 이 지역개발법인의 정치적 립성이 확보되어야 한다.

3. 기타 주요지역개발법인

최근 한은 경 의 우 사업으로 무산 부근에 제 소 설 나 진 지역에 유화 단지 설 식 공장 설 양 주 10만호 설 양-신의주 고속도로 설 을 내세우고 있다고 려진다. 특히 이러한 요구의 후에는 한의 실 적 2인자로 려 있는 장성 노동 행정부장에 의해 진행되고 있다는 사실은 시사하는 바가 다. 또한, 한은 이외에도 한과 중국을 아우르는 대 모 사회 간 시설(SCO) 설 사업을 구상하고 있는 것으로 전해지고 있다.³⁵⁾

과거 경 과정에서 문제점으로 려 것이 입과 산출에 대한 구체적인 성 문제 다. , 한이 지만 제공하고 우리의 기 과 자본이 들어가서 한의 노동력과 결합하는 의 경 이 주 를 이루었는 그러한 방식은 한의 기 , 자본과 한의 지, 노동력이라는 단순한 결합 에 지나지 않았다. 이를 통해서는 한경제구조의 진화나 한국 자의 실 적 이 을 기대하기 들다. 이 에 한에서 제의한 내용을 보면 보다 구체적으로 그동안 경 에서 작은 부 을 지했던 지하자원의 공동개발, 공업단지의 설, 주 설, 고속도로 설 우 구체적이고 실용적인 물 에 대한 자로 이루어 있다.

이 외에도 한지역에서 지역개발 합법인의 설립이 기대되는 유 지역으로는 신 의주, 함 , 진, , 포 의 해안지대에 대한 만 설과 함경 도와 함경 도의 힘 한 두대간을 는 도로 및 설 이 거론될 수 있다. 특히 도로와 의 설은 한국의 도로공사나 도공사와 이 지역을 기반으로 하는 법인이 아니라 목적 법인을 설립하여 한의 기 과 자본이 입되고 그 사용 에 대한

35) 연합 스 , 2008년 12 22일.

수를 통해 자금을 회수하는 방식을 하는 것이 바람직할 것이다. 기타 유원지나 관 지에 대한 재개발도 거론될 수 있으나 한체제의 성격상 한자본에 의해 유원지가 관 지가 재 설되는 것에 대해서는 반 을 불러 수 있기 문에 합의가 어려울 가 성이 있다.

한은 2008년 12 1일 조치를 발표하면서 경 의 상 인 개성공단을 소 하고 으로 한국의 도에 따라 일방적인 중단도 고려할 수 있음을 내비 다. 동시에 한은 신의주와 위화도 특구 개발을 진한다고 려 다. 한은 2008년 말부터 2013년까지 신의주 위화도 특구 를 개발할 계 이며 특구개발은 1단계 대 모 합 유통단지 개발, 2단계 외국인 기업단지 조성, 3단계 자유무역지역 지정을 통한 특구 개발로 단계화하고 장기적 계 아 진할 것으로 려진다. 신의주에 83만 7 721 방미터 모로 조성될 유통단지 무역 터, 필 및 공산 도 고, 기업관, 물 단지, 각 지원시설이 들어설 계 이다. 유통단지의 사업주체는 한 내각과 외국 민간사업자이고, 사업방식은 한과 외국 민자 유치를 통해 합작법인을 만들어 공영 개발하는 로 진행되며 한은 지를, 해외 민간사업자는 자본을 출자하는 방식 이다.³⁶⁾

현재 신의주는 기계, 화 유, 방직 관 산업이 위치해 있으며 신발, 화장 , 제지 경공업 부문의 비중이 다. 특히, 중국의 동 3성 시장을 목표로 할 경우 사업성 공 은 우 다고 할 수 있다. 이 문에 중국 국이 한에서 신의주를 개방하여 특구화하는 것에 부정적인 입장을 보인 것으로 려진다. 이 지역이 활성화 될 경우 자 중국 동 3성에서 중심 이 바 가 성이 있으며 중국 조 들의 동요가 심해 수 있기 문이다.

V. 문제점 및 과제

현재 한에서 라 지역은 특수한 지역임에 다. 하지만, 지역개발사업을 주도 하는 주체가 립되어 있고 적인 중 조직체제로 운영되고 있지 않다. 특히, 전반 적인 지이용과 개발의 면에서 한계를 지니고 있다. 하지만, 현재 한의 자본에

36) 조 일보 , 2008년 12 1일.

의해 이루어지고 있는 경제특구인 개성지구에서 지이용권에 대한 세부적 법안의 이 가장 시험적으로 실시되는 지역개발과 관 한 사례가 적되고 있는 상 이다. 사실 한의 지임대법은 한전역을 대상으로 한다고 목상 정되어 있지만 개성과 은 특구지역에서만 한정적으로 적용되는 제도라 할 수 있다. 또한, 한에서 지이용권에 대한 법안은 대체적으로 한의 관 법 을 치 하여 제정되었기 문에 그 내용이 한의 법 과 유사하다. 부동산 준 은 한의 부동산 기법을 기 로 구성하 고 부동산 행준 은 민사 행법 중 보권 의 실행에 관 된 정을 기 로 만들어 다.³⁷⁾ 이러한 경향으로 보 , 지역개발법인을 설립하는 과정에서도 한국의 법 이 기본적으로 대를 성하고 한은 여기에 그들의 의 을 가하거나 제하는 방향으로 작성될 것이다. 따라서 그러한 기준을 우리가 제시하기 전에 표 8 과 이 한에서 기준하고 있는 법제를 면 히 하여 제시하여야 할 것이다.

표 8 한 부동산 가격제정 기준

종별	가격제정기준
경영용 토지 (농경지, 산림 등)	토지생산성을 기준으로 지역적 위치에 따른 생태환경과 유익성 고려
주민지구 및 산업용 토지	건설대상의 생산능력, 부지면적당 수익성 및 지역적 위치의 유용성과 수용고려
건설용 부지	산업, 주택, 공공시설건설 등 부지이용형태에 따라 차등책정
지하자원	지질탐사에 의거하여 확보된 매장량 가운데 - 채취 가능한 양에 따른 순소득에 기초하여 - 탐사비를 보상하는 원칙에서 종별로 결정

자료 : 김래은, “북한-부동산사용료-제정현황과 의미,” 통일과 국토 , 2007 가을 겨울호, p.53.

표 8 은 한이 지 산성, 지역적 유용성, 부지이용행 , 지하자원의 유무 을 기준으로 부동산에 대한 가격을 제정하고 있다는 것을 보여준다. 한은 경영용, 산업 지구, 설부지, 지하자원 4가지의 로 부동산 가격제정 기준을 하고 있는 것으로 보인다. 이는 자본주의체제에서 거 되고 있는 부동산의 제정기준과 우 유사한 를 보이고 있다. 결국, 한에서 시행되고 있는 부동산관 제도의 대부 은 한과의

37) 법무부. 전게서(2008), p.85.

경 을 통해 어진 노하우를 바 으로 성되었다고 수 있다. 이는 일 의
과로 의도하지 않은 결과로 한이 한의 자본주의식 제도를 우는 과를 가
온 것이라 할 수 있다.

한은 2006년 로동신문 4 12일 최고인민회의 제 11기 제 4 회의에서 내각
부 리 로두 의 보고를 통해 “모 부문, 모 단위에서 전국가적으로 진행되는 부동
산 실사사업을 고 들어 부동산들을 이 장 하고 사용 를 제정 적용하는 것을
비 하여 나라의 재정자원을 더 많이 조성하기 위한 적극적인 대 을 세우도 하
니다.”고 하여 부동산개념의 수용뿐 아니라 이를 한체제에 게 변용시 거기에서
발 하는 이 을 국가의 영역으로 수하고자 하는 의도를 히 히고 있다. 문에
법인에서 발 한 수 을 하는 과정에서 한이 터무니 는 조 을 제시할 가 성이
있다. 자본주의적 계 의 개념이 는 한에서 가격의 제정이나 는 상 히 자의
적인 부 이 많기 문이다.

표 9 한 부동산 가격 구

종별	가격제정기준
완전가격	부동산 조업개시 당시 규정된 기본가격
마멸공제가격	조업개시 후 완전가격에서 해당시기까지 감가상각공제가격
복구가격	수해 등에 따른 해당 부동산의 가치 하락 시 적용가격

자료 : 김래은. 앞의 책, p.54.

한은 경 을 통해 수한 지 의 방식을 통해 내부적으로 일정한 기
준을 한 것으로 보인다. 표 9 는 한이 실제로 부동산제도를 수하면서
구체화하고 있는 부동산가격에 관한 구 이다. 한은 부동산 가격을 전가격,
공제가격, 구가격으로 구 하고 있다. 부동산 조업개시 시의 기본가격
과 조업개시 후 가상각공제가격, 수해 부동산가격 하 요인 발 에 대한 적용
가격으로 나 다.

현재 한은 부동산제도의 시행이 가 자본주의화의 역 을 해가면서 그
이 만 국이 하고자 하는 도를 보이고 있지만 대도시를 중심으로 아파
부동산의 사적 가 활발히 이루어지고 있는 것으로 려진다. 특히, 기관에서
간부용이나 직원용으로 설한 주 의 경우에도 문서상 다 기관과 환한 로

기재하고 실제로는 거 를 통해 개인 간의 거 가 이루어지고 있다.³⁸⁾ 이는 자 적으로 한체제 내부에서 부동산거 를 통한 경제적 이 의 니 을 더 해 가는 과정으로 수 있다. 경제적 이 을 하기 위한 한 국의 한 부동산 시장에 대한 연구가 사적영역에서도 활발히 진행 중인 것으로 파 된다.

1980년대에 들어오면서 합병법 대외개방과 유사한 정 을 실시하면서 1992년과 1998년의 법개정을 통해 지와 관 한 소유권의 정의를 조심 바 기 시작하 다. 특히 지임대제에 대한 부 적 인정은 사회주의적 지소유제를 유지하고 있던 한 체제에서는 우 변화라 할 수 있는 조 다. 하지만, 지를 재산으로 소극적 인정에 물며 부동산 이 자본주의적 용어에 적대 을 러내면서 이에 대한 이론적 반발을 보여주기도 하 다. 그러한 점에서 2000년대 들어와서 조금 나타나고 있는 지관 법제의 은 한의 변화 직임을 가속화하고 있다.

특히, 한 경 의 활성화와 물려 한에서 부동산 이라는 경제용어가 새 계 사회주의식으로 해 되어 일반화되고 있는 현상을 보이고 있다. 기 과 이 자본주의사회 나 은 사회 라는 수식어로 정의되던 부동산관 정들이 소 바뀌면서 한 정부 원에서 적극적으로 이를 활용하여 경제활성화를 위해 이용하려는 직임을 나타 내고 있는 것이다. 한에서 부동산관 정 의 은 2004년 개성공업지구 부동산 산 정 이 제정, 발표되면서 더 활기를 고 있다.

이러한 정적 위기에도 불구하고 아직까지 한에서 부동산임대와 관 한 정 은 외국을 상대로 한 이 조 이 고 있다. , 경제특구와 이 한지역에서 격리 되어 있는 지역을 대상으로 한 특 한 법제로 한정하고 있는 것이다. 그러나, 한의 비공식 영역에서 나타나고 있는 부동산의 사적 거 의 활성화는 한 국으로 하여금 7.1경제조치와 은 식의 제도적 보 장치를 하도 강요할 것이다.

한권력구도의 내부적 문제도 지적될 수 있다. 한에서는 그동안 경제특수 식의 대외개방정 을 진하던 인사들이 정치적 을 했던 경험에 있다. 1991년 에 시작된 라 특구의 경우에는 김정우 대외경제 력 진위원장과 김문성 무역성 부상이 진주체인 이후 공식적인 자리에 장하지 않는 것으로 단하 , 정치적 을 한 것으로 단된다. 또한 2002년 신의주특구와 금강산 관관지구, 개성 공업지구를 진했던 주동 중 특구개발지도 국장과 정운업 민 경제 력위

38) 통일한국 , 12 호(2007), p.72.

원장, 최 통일전 부 부부장 이 시장경제의 부 적 도입을 진하다가 체되었다. 시 내각 리 던 박 주 역시 7.1경제개 조치를 진두지 하다가 2007년 4 한 공장의 지 인으로 되었다.³⁹⁾ 이러한 한의 정치권력 니 은 상대적으로 강성계열의 보수파의 입지가 강화되는 방향으로 나아가게 하는 요인으로 작용하고 있 기 문에 한정 의 가변성은 여전히 자 로 의 력을 어 리는 요인이라 할 수 있다.

또한, 핵문제의 해결을 위한 6자회 의 결과가 지지부진하다. 이러한 대외환경적 요인은 이 지역개발을 위한 안정적 환경조성을 가로 을 수 있다. 문에 6자회 을 통한 한반도지역의 안정화와 화정 이 필수적이며 러시아와 중국 도 적극적으로 중재에 나서고 있는 입장이다. 하지만 6자회 은 아직까지 한 성과를 거두지 못하고 있다. 지 12 8일 중국에서 열 6자회 수 대표회의에서는 6자회 사상 최 의 의장국인 중국의 공식 개최발표도 이 시작하여 아무 결과도 도출하지 못하고 다. 이 회의에서 한은 대 경제, 에 지 지원문제에만 관심을 보 고 핵해결을 위한 에 대해서는 일 이 었다.⁴⁰⁾

2008년 한경제에 대한 현 을 보면 업과 경공업 산업에서 회 세를 보이기는 하나 2년 연속 이 스에서 어나지 못하고 있다. 한경제에서 문제로 지적되고 있는 것은 역시 경 에서 법제도화 이 미비하다는 점과 경 인 라의 부 , 경제 외적 불안요인 이 작용하고 있다.⁴¹⁾ 따라서 2009년 경제전 도 그리 지 못한 이다. 이러한 상 에서 한이 비공식적으로 정부 을 통해 일정 영역에 대한 경제 력을 요구해 오고 있다. 이는 한에게도 경 을 통한 이 의 과가 있음을 경험적으로 인식하기 시작하고 나 대로 조 작업을 통해 재개하고자 하는 의도가 있는 것으로 과 된다. 이러한 지역개발법인의 설립을 통한 경 이 대로로 들어서기 위해서는 우 통일과 관계개 에 대한 우리의 내부적 서스의 확대가 필요하고 정부와 민간간의 역할 이 확대야 한다. 이러한 점을 보았을 , 지역개 발법인이라는 관과 민이 동시에 여 가 한 의 경 은 새 게 조 되어야 할 한 설 력을 고 있는 사업방식이라 할 수 있다. 본 연구에서 라 지역개발 자 법인의 설립이라는 연구의 대상을 함에 있어서 기 적인 정보와 자 의 부 함은

39) 조 일보, 2008년 12 8일.

40) 동아일보, 2008년 12 9일.

41) 한국경제주 통권 327호, 2008. p.1.

연구의 세 함을 어 요인으로 작용하 다. 으로의 보다 심도 은 한지역개발에 관한 연구는 한지역정보의 개방에 발 어 진행되게 될 것이다. 현재로 는 아이 어 원에서 가장 가 성 은 지역에 대한 개 적인 소개와 전 을 소개하는 수준에서 그 수 에 는 것이 한지역연구의 한계로 지적될 수 있다.

현재 경 을 통해 은 노하우의 결정체는 개성공단의 운영방식이라 할 수 있다. 본 논문에서 살 본 라 지역개발 자법인은 결국 2005년 10 28일 개성공단 내에 설치된 경제 력 의사무소의 성격과 유사할 것이다. 개성공단에서 이 사무소의 설치로 우리 기업들은 중국 제3국에서 과의 사업 의를 진행함에 따라 발 하는 금전적, 시간적 비용을 게 인바 있다.⁴²⁾ 이 사무소는 세 가지의 중요한 업무를 수행했다. 첫째, 기업과 공장에서의 작업진도 과 및 제 적 확인 다양한 중재기 을 수행했다. 제, 경 에 관심이 있는 기업들을 대상으로 역설 회를 개최하 다. 제, 사업 국간의 의성을 도모하기 위해 여러 시설을 신 사를 하여 적으로 지원할 수 있게 하 다. 현재까지 경 을 이 어온 이 사무소의 기 은 보조적 역할에 지나지 않았다. 지역개발법인의 설립을 통해 대 자가 이루어 지게 된다면, 우 이러한 사무소의 기 은 더 다양성을 가 할 것이다. 특히, 외국 자기관 및 자자들, 과 의 국, 의 기업 및 개인 자자 다양한 경제주체들의 결합을 통해 운용될 지역개발법인을 실 적으로 조 하고 중재하기 위해서는 국제적 대 모 지역개발 유경험자들의 영입 운영인력의 전문화를 기반으로 한 실 적 보 조치가 수반되어야 할 것이다.

42) 통일부, 통일 서 ,(2008). p.262.

〈參考文獻〉

- 과 과사전출 사 어문 부. 고장이 사전(해 도, 개성시) , 양 : 과 과사전 출 사, 2002.
- 권오 . “통일후 지제도의 정비,” 부동산법 제3호, 1995.
- 김 은. “ 한 부동산사용 제정현 과 의미,” 통일과 국 가을 을호, 2007.
- 김 기. “ 한지역 수재산권의 원상회 여부에 관한 고 ,” 부동산법 제4 , 1997.
- 김상용. “ 한의 지소유제도의 사상적 기 와 제도적 변 ,” 정 가연구 제12권 1호, 2002.
- 리동구. “부동산가격과 사용 를 바로 제정적용하는 것은 부동산의 과적 리용을 보 장하기 위한 중요요구,” 경제연구 제4호, 2006.
- 박상호. “ 한의 지제도에 관한 소고,” 지법 제20호, 2004.
- 박 도. “사회주의사회에서 비 산적 고정재산 성발전의 합법 성,” 경제연구 제 4호, 1991.
- _____. “사회주의사회에서 비 산적 고정재산의 합리적인 리용,” 경제연구 제3호, 1992.
- 관 . “고정재산의 도 적 에 대한 은 리해,” 경제연구 제4호, 1990.
- 성해. “고정재산리용의 경제적 과성제고방도,” 경제연구 제1호, 1992.
- 법원행정 . 한의 부동산제도 , 서울: 법원행정 , 1997.
- 두관. “사회주의국가소유의 본 적 특 ,” 경제연구 제1호, 2003.
- 양재모. “ 한민법상의 권리 력과 법 행위,” 부동산법 제12 , 2005.
- 유해 . “통일 후 한 국유재산의 사유화방향,” 부동산법 제3호, 1995.
- 이경준. “ 한의 지 및 재산소유제도와 주거실 에 관한 연구,” 부동산정 연구 간호, 1991.
- 이 영. “통일후 한 지의 가에 관한 법리,” 정 가논 제5호, 1995.
- 이원준. “ 한의 지 및 재산소유제도와 주거실 에 관한 연구,” 부동산정 연구 간호, 1991.
- 이 . “통일후의 한의 지제도,” 부동산 연구 제3 , 1997.
- 임강 , 김성 . 한 재산권의 비공식 이행 , 서울 : 통일연구원, 2003.

장 호. “부동산의 본 과 그 특성,” 경제연구 제2호, 2008.

_____. “최근 자본주의부동산시장에서 일어나고 있는 변화,” 경제연구 제3호, 2001.

장 일. “사회주의 부동산이용권의 사권화에 관한 연구,” 재산법연구 제23권 제1호, 2006.

전정 . 주체사상이 준 공산주의 물 적 요새점 에 관한 리론 , 양 : 과 , 과 사전출 사, 1977.

최 . “ 한에 있어서의 부동산의 소유와 이용,” 한법연구 제2호, 1998.

최상 , 이영성. “통일 후 한지역에서의 지소유 및 이용에 관한 연구,” 환경논 제36권, 1998.

경제연구 .

동아일보 .

로동신문 .

민사법사전 .

사회과 원 보 .

조 대 과사전 .

조 말대사전 .

조 일보 .

조 중 년 (각 년호).

조 민주주의인민공화국 법전 .

리 .

kotra 한 스 터 각 호.

통일 서 .

통일한국 .

한국경제주 .

ornai anos. e So ialist System: e Politi al E onomy o Communism, Prin eton: Prin eton ni.Press, 1992.