

독일의 통일과 북한지역의 재사유화에 관한 민사법적 고찰

A Study of Civil Law on the Unification of Germany and the Reprivatization of North Korea Area

김 성 욱*
Kim, Sung-Wook

목 차

- I. 서론
- II. 동독지역의 소유권 재사유화 방식
- III. 재사유화와 관련한 한국의 특수성
- IV. 결 론

국문초록

해방이후에 남북한은 일제강점기의 불합리한 토지소유관계를 해소하기 위하여, 그리고 과거를 청산하기 위하여 반민족행위자들의 토지를 공통적으로 몰수하였다. 그런데 과거에 시행한 남북한의 토지몰수행위는 통일의 방식에 따라서 그 처리과정이 상이하게 발생할 수 있다. 만약 흡수통일을 할 경우에 독일과 같이 토지몰수행위를 불법행위로 평가한다면 원소유자의 권리구제방법으로 원상회복이 고려될 수 있다. 이 경우에 해방이후에 토지소유제도의 역사적 전개과정에서 이루어졌던 남북한의 몰수행위 중에서 공통되는 부분은 합리적 이유에서 이루어진 것이므로 제외될 필요가 있다. 그리고 합의통일의 경우에는 북한의 토지몰수행위는 유효한 행위로 평가받기 때문에 원소유권의 회복문제가 상정될 여지가 없게 된다. 따라서 북한의 균형발전을 위한 토지소유제도의 재편방향을 설정하면 된

논문접수일 : 2010. 3. 30.

심사완료일 : 2010. 4. 30.

게재확정일 : 2010. 5. 4.

* 제주대학교 법학전문대학원 전임강사, 법학박사.

다. 그런데 북한의 토지몰수행위를 독일과 같이 불법행위로 평가할 경우에 남한의 토지몰수행위는 어떻게 평가하여야 하는지 문제가 된다. 왜냐하면 남북한은 모두 경자유전의 원칙과 소수지주에 의한 토지집중현상이라는 불합리한 토지소유관계를 해소하기 위해서 토지를 몰수하였고, 그 대상범위를 살펴보면 단지 자신이 직접 경작하지 않는 농지 또는 농가가 아닌 자가 경작하는 농지 등도 포함되어 있었기 때문이다. 따라서 북한의 토지몰수행위가 대한민국의 법률에 위반되는 불법행위라고 평가내릴 수는 없다고 보여 진다.

주제어 : 재사유화, 몰수, 토지소유권, 북한, 통일

1. 서론

전혀 상이한 규범질서에 의해서 장기간동안 분단되었던 남·북한이 효율적인 통일을 달성하기 위해서는 균형적인 법규범의 통합이 합리적으로 진행되어야 한다. 그런데 남북한이 현재 전혀 상이한 정치 및 경제규범 질서를 유지하고 있다는 점은 장래 법규범의 통합에 장애사유로 작용할 수 있다. 이러한 문제는 재산법 통합에 있어서도 예외가 될 수 없다. 북한정권은 생산수단의 사적 소유를 부정하는 사회주의 계획경제를 채택하고 있다는 점에서 남북한의 재산법 통합문제는 사법통합의 중핵이 될 것으로 보여 진다. 특히, 통일은 우리가 경험하지 못한 장래의 사실이라는 점에서 통일이후에 발생할 수 있는 사회적 문제를 정확하게 예측하여 대비한다는 것은 매우 어려운 일이다. 따라서 그 위험성을 최소화할 수 있는 방법들이 다양한 시각에서 모색되어야 한다. 그러한 방법 중에 하나가 바로 유사한 상황에 있었던 다른 국가의 경험을 비교법적으로 고찰해 보는 것이다. 이러한 이유로 독일¹⁾·베트남²⁾·예멘³⁾ 등의 통일과정을 고찰할

- 1) 통일 후 동서독간에 물권법과 채권법 등은 종래의 체제와 법적용상의 차이로 인하여 많은 문제가 발생되었지만, 상속법 분야는 가장 효과적으로 문제를 해결한 분야로 평가받고 있다(윤철홍/김범철/Karlheinz Muscheler, 「독일통일후 동독지역에서 상속법상의 제문제」, 『민사법학』 제27호, 한국민사법학회, 2005. 3., 560쪽)
- 2) 베트남의 통일과정에 대해서는 손경식, 「베트남의 사회주의 경제통합과 남북한 통일에 대한 시사」, 『경제연구』, 한양대학교 경제연구소, 1995; 권상수, 「分斷國 統一環境에 관한 比較研究」, 중앙대학교 대학원(박사학위논문), 1995. 참조.
- 3) 예멘의 경우에는 1990년 5월 22일 통일을 하였지만, 군사적 통합에 실패함으로써 결국 내란으로 이어졌고, 이후 1994년에 무력통일에 의해서 통합되었다. 예멘의 통일과정에 대해서는 하병주, 「남북예멘 통일 수립 특징과 한반도에의 적용」, 『국제문제논총』, 부산외국어대학 국제문제연구소, 1994; 장명봉, 「남북예멘통일헌법에 관한 연구」, 『공법연구』 제21집, 한국공법학회, 1993. 2; 홍성민, 「예멘 통일의 주역 알리 압둘라 살레」, 『중동연구』, 한국외국어대학교 중동연구소, 1998. 참조.

필요가 있다고 본다. 이들 3개국은 분단을 종식시키는 통일을 이룩하였다는 점에서 일정한 유사점이 있기 때문이다. 그러나 그 실질적인 내용인 통일의 과정·통일방법·통일 후의 외교노선·정치체제·경제구조 등에서는 국가마다 相異한 방법을 채택하였다는 점에서 각각의 특수성이 존재한다고 할 수 있다. 따라서 한국의 경우에 어느 국가의 통일방식을 참고할 것인지를 신중하게 결정하여야 한다. 그런데 베트남과 예멘의 경우에는 통일방식이 최종적으로 무력통일에 의해서 이루어 졌다는 점에서 장래의 통일한국이 지향하여야 할 통일방식과는 일정한 거리가 있다. 결국 경제적 규모와 정치적 상황이 유사한 독일의 통일과정이 우리에게 참고가 될 수 있다. 왜냐하면 북한과 동독은 연합국에 의한 분할점령 기간 중에 재산권 몰수행위가 있었고, 정부수립이후에는 농업협동화과정이 존재하였다 점에서 유사한 측면이 있기 때문이다.

II. 동독지역의 소유권 재사유화 방식

1. 독일의 통일

1939년 9월 1일 독일의 폴란드 침공으로 시작된 제2차 세계대전은 1945년 5월 8일 항복문서에 서명함으로써 연합국의 승리로 종결되었다. 연합국은 전범국가인 독일이 동일한 역사적 범죄를 행할 수 없도록 하기 위하여 독일의 지역적 분할을 결정하였다.⁴⁾ 독일분할에 관한 비공식적인 논의는 1941년 12월에 소련 수상 스탈린과 영국의 이든 외상과의 회담에게 비롯되었으며, 공식적인 논의는 1943년 10월 모스크바에서 열렸던 미국·영국·소련의 3개국 외상회의에서 있었다. 1945년 6월 5일 미국·영국·프랑스·소련 등 승전 연합국들은 베를린 공동선언을 통하여 독일의 통치권을 인수하였고,⁵⁾ 연합국 관리위원회를 설치한 이후 1937년 12월 31일 현재의 독일 영토를 미국·영국·프랑스·소련의 4개국이 분할점령 하고 베를린 지구는 공동 관리하에 둔다는 4개국 공동 선언을 발표하였다. 이에 따라 서부지역은 1949년 5월 8일 독일연방공화국의 기본법을 제정하고 9월 7일에 임시수도를 본으로 하는 자본주의 국가(서독)가 수립되었고, 소련이 점령하고 있던 동부 지역은 1949년 10월 7일에 독일민주공화국 헌법을 제정하고 동베를린을 수도로 하는 사회주의 국가(동독)가 수립됨으로써 독일은 분단

4) 정용길, 「독일통일 이후 체제전환 과정의 문제점에 관한 고찰」, 『통일문제연구』 11권 1호, 평화문제연구소, 1999. 2., 131쪽.

5) Gerd Rensing, Versagte der Westen in Jalta und Potsdam, *Frankfurt/M.* 1970. 123-126쪽.

국가가 되었다.⁶⁾

이러한 과정을 거쳐서 40년 동안 분단되었던 동·서독은 1990년 8월 31일 분단을 종식시키기 위한 역사적 조약을 체결하였는데, 이것이 '독일통일을 위한 독일연방공화국과 독일민주공화국간의 조약(이하 통일조약)'이다. 이 조약은 1990년 10월 3일을 통일의 날로 규정하였고(제2조), 이 날에 기본법 제23조에 의해서 동독의 모든 주는 독일연방공화국에 가입되면서 독일연방공화국의 州가 된다고 규정하였다(제1조). 그리고 이 날부터 기본권의 효력이 동독지역에도 발효된다고 하였다(제3조). 따라서 1990년 10월 3일을 기점으로 동독헌법은 그 효력이 상실되고, 서독기본법이 통일독일의 헌법으로서 동독지역까지 그 효력이 확장되었다. 동독의 체제가 서독의 체제로 전환됨으로써,⁷⁾ 구동독정부가 행한 여러 가지 행위들은 통일조약에 기초한 통일헌법에 의해서 다양한 평가를 받게 된다.⁸⁾

2. 소유권의 재사유화와 관련한 법적 조치

(1) 동독지역의 재산권 몰수의 전개 과정

동독지역에서의 재산권 몰수과정은 그 주체와 기간을 고려해 볼 때 다음과 같이 분류할 수 있다. 첫째, 1933년부터 1945년까지 제3제국에 의해서 시행된 재산권의 몰수행위. 둘째, 1945년부터 1949년까지의 소련점령군에 의해서 시행된 재산권의 몰수행위. 셋째, 1949년부터 1990년 통일까지의 동독에 의해서 시행된 재산권의 몰수행위가 이에 해당된다.

1) 제3제국(나치)에 의한 몰수

1933년부터 1945년 독일이 패전할 때까지 제3제국 즉 나치는 합리적 근거 없이 유태인에게만 적용되는 수많은 특별법을 제정하였고, 이에 근거하여 유태인의 정치적·경제

6) 정용길, 앞의 글, 132쪽.

7) 경제적 측면에서 본다면 시장화(marketization)와 사유화(privatization)가 체제전환의 핵심적 요소라고 할 수 있다(이상준, 「구 동독에 있어서 체제전환과 세제화의 지역적 영향」, 통일정책연구, 16권 1호, 통일연구원, 2007, 283쪽).

8) 독일의 사회학자 호이저만(Hauessermann)은 통일이후 구 동독에서 진행된 국가사회주의로부터 자본주의로의 체제전환에 대한 기본척도로서 계획경제 대신에 시장경제, 국유재산 대신에 사유재산, 독재 대신에 민주주의 등 세 가지를 들고 있다(Hartmut Hauessermann, "Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus", *Stadtentwicklung in Ostdeutschland*, 1996, 5쪽).

적 자유를 제한 및 박탈하였다. 나치의 유대인에 대한 재산권몰수의 법적 근거는 1933년 7월 14일의 '국민과 국가의 적에 대한 재산몰수에 관한 법률'이었다. 이 법률은 본래 공산주의자의 소유재산을 몰수하기 위해서 제정된 것이지만, 나치는 유대인에게도 그대로 적용하였던 것이다. 나치는 1938년 11월 12일 유대인의 재산을 파악하기 위해서 그 내역을 등록하도록 법률로 강제하였고, 이를 불이행하는 경우에는 거액의 벌금을 부과할 수 있는 '유대인재산신고에 관한 명령'을 공포하였다. 나치의 이러한 체제불법적 행위는 1944년 7월 20일까지 계속되었고, 그 결과 유대인의 재산권은 대부분 불법적으로 몰수되었다.⁹⁾

1990년 9월 29일 동독은 제3제국에 의하여 몰수된 재산권을 원소유권자에게 반환 내지 보상해 주기 위하여 '미해결재산문제에 관한 법률(이하에서는 '미해결재산법'이라고 한다)'을 제정하였다. 이 법률은 제1조 제6항에서 1933년 1월 30일 부터 1945년 5월 8일까지의 기간중 인종적, 정치적, 종교적 이유 또는 세계관을 이유로 한 박해로 인하여 강제매각, 몰수 기타의 방법으로 재산을 상실한 주민 및 단체의 재산법상의 청구권에 적용하도록 규정하고 있다.¹⁰⁾

2) 소련점령군에 의한 몰수

소련은 알타회담에서 미국, 영국, 프랑스와 함께 독일의 전쟁배상금으로 200억 달러를 확보하여 그 중 1/2을 소련의 전쟁피해복구를 위한 재원으로 마련하고자 하였다. 그러나 최종배상금에 관한 합의가 이루어지지 않아 점령국들은 각자 점령지역에서 배상금을 확보하기로 합의하였다. 이에 따라 소련점령군은 토지개혁을 단행함과 동시에 소련군정청 장관의 1945년 10월 30일의 명령 제124호 및 1945년 10월 31일의 명령 제126호에 의하여 소련점령지역에서의 몰수를 위한 법적 근거를 마련하였다.¹¹⁾ 이들 명령에 근거하여 독일의 국유재산, 국가사회주의 노동자당의 재산 및 그 관리들과 주요 인사 그리고 유력한 지지자들의 소유재산, 전쟁기간동안에 나치에 동원된 시민과 정부 재산 그리고 소련점령군이 특별히 조사·작성한 리스트에 오른 자의 재산 등이 무상으로 몰수되어 소련군정청 경제국으로 이전하였다.¹²⁾ 소련은 이러한 몰수조치가 독일경제의 민주개혁, 경제민주화, 카르텔·트러스트 및 독점기업해체, 전범과 군국주의자 그리고 국가사회주의 대기업을 처벌하도록 규정한 포츠담협정, 연합국통제위원회의 관련

9) 정영화, "통일후 북한의 재산권문제에 관한 헌법적 연구", 서울대학교 대학원(박사학위논문), 1995, 62쪽.

10) 법무부, 『통일독일·동구제국 몰수재산처리 개관』, 1994, 931쪽.

11) 법무부, 『독일 통일 10년의 법적 고찰』, 2000, 477쪽.

12) Elling, Privatization in Germany, in: Vanderbilt Journal of Transnational Law, 1992, 11., 590쪽.

법령에 부합하는 것이라고 주장하였다.

소련점령지역의 5개 주는 1945년 9월 3일 부터 소련군정청 장관의 '토지개혁에 관한 명령'에 근거하여 토지개혁을 단행하였다. 전범 또는 전쟁책임자의 농림업용 토지, 건물, 가재도구 기타 농기구류 및 가축 등은 모두 몰수하였다. 또한 면적이 100ha 이상인 토지는 모두 몰수하였다. 1948년 말까지 3,225,000ha가 몰수되었고, 그 중에서 약200만 ha는 농지이었고 약100만ha는 임야이었다. 몰수된 토지는 소련점령지역의 전체 농지와 산림면적의 약 36%에 달하였으며 이렇게 몰수된 토지는 토지기금에 출자되었다. 그 중 1/3은 국영기업의 설립을 위하여 국가소유로 이전되었고 나머지 2/3는 새로운 농민, 소농, 소작농, 고용농, 이주민·피난민 등 544,000명에게 4ha 이내에서 분배되었다.¹³⁾ 토지개혁으로 성립된 토지소유권은 등기부에 등재되었지만 그에 대한 임의적 처분은 제한되었다. 그리고 분배된 토지에 대해서는 매매, 용익임차권, 담보를 허용하지 않았고, 자경의무와 상속권은 인정하였다.¹⁴⁾

토지이외에 기업 등의 재산몰수도 이 시기에 이루어졌다. 소련군정청 장관의 명령 제124호, 제126호 및 1946년 3월 29일의 명령 제97호에 의하여 전쟁 및 전쟁책임자의 재산을 몰수하였는데, 이에는 중공업, 주요 중소기업, 광업, 은행, 신용협동조합, 보험업 및 전기산업 부문에 걸쳐 15,000개 이상의 기업이 포함되었다. 몰수재산의 규모는 소련 점령지역 내 총산업의 40%에 해당하였다. 몰수된 기업 등은 소련군정청 장관의 1946년 6월 5일의 명령 제167호에 의하여 전쟁배상금 명목으로 213개의 기업은 보상없이 소련의 주식회사로 이전되었다.¹⁵⁾

3) 동독에 의한 몰수

동독의 건국헌법 제23조는 "수용은 공공복리를 위한 경우에만 가능하며 또한 법적인 근거와 적절한 보상이 수반되어야 한다."고 하면서 한편으로는 소련군점령기간 중에 행하여진 몰수에 대하여는 보상하지 않는다고 명시하였다.¹⁶⁾ 이후 1968년 4월 6일 동독의 사회주의헌법 제16조는 "장래의 수용은 공익에 부합하고 법률에 기초한 것이어야 하며 예외없이 적절한 보상을 하여야 한다."고 규정함으로써 의무적 보상에 의한 수용만이 가능하게 되었다. 그러나 이로 인하여 국유화가 대대적으로 행하여지게 되었다.

13) 법무부, 앞의 책(각주 11), 91쪽.

14) Elling, a.a.O., 591쪽: 토지에 대한 처분제한과 자경의무규정은 1990년 3월 6일 '토지개혁에 의한 토지 소유권자의 권리에 관한 법률'에 의하여 폐지되었다.

15) 1950년 초에 동독정부는 이들을 소련으로 부터 매입하였다(정영화, 앞의 글, 65쪽).

16) 동독 49년 헌법 제24조 제3항·제5항, 제25조: 법무부, 『독일통일, 사법통합 개관』, 법무자료 제165집, 1992, 513쪽.

동독은 1952년부터 1970년까지의 농업의 집단화¹⁷⁾, 1945년 5월 8일 이후 1961년 베를린장벽 설치된 시점까지 동독을 떠난 피난민 등의 재산을 국가의 관리로 전환하였고, 1972년 이후 콤비나트건설 및 기업합병 등 계획경제를 강화하기 위한 중소기업 및 수공업협동조합 등을 국유화하였다.

1949년부터 1990년까지 취하여진 몰수조치는 동독정부의 발표에 의하면 다음과 같다.¹⁸⁾ 첫째, 구서독인 소유의 약 68,000건의 부동산과 약 2,000건의 기업재산에 대한 소유권 및 약 26,000만 마르크의 은행예금을 국가관리하에 두었다. 둘째, 1945년 5월 8일부터 1953년 6월 10일 까지 비합법적으로 허가없이 동독을 떠난 주민들의 재산은 몰수되어 국유로 전환하였다. 그 재산은 약 31,000건의 부동산, 2,700개의 공장, 2억 마르크의 예금 등이었다. 셋째, 1953년 6월 11일 부터 1989년 7월 31일 사이에 허가없이 동독을 떠난 사람들의 부동산 약 80,000건 및 예금 13,000만 마르크는 국가신탁관리하에 두었다. 그 중 일부는 제3자에게 매각되었거나 국유재산으로 전환되었다. 넷째, 부정행위 등을 통하여 취득한 재산 및 반법치국가적 형사소추의 일환으로 단행된 재산몰수가 있었다.

(2) 재산권 몰수의 해결방식

제3제국, 소련점령군 및 동독정부에 의하여 몰수된 재산을 어떻게 처리하여야 하는지에 대한 기본방침은 1990년 6월 15일 선언된 '미해결재산문제의 처리를 위한 독일연방공화국정부와 독일민주공화국정부의 공동성명'(이하 '공동성명'이라 한다)을 통하여 비로소 확정하였다. 이 기본방침은 이후의 동독 및 통일독일의 개별적인 입법을 통하여 보다 구체화되고 있다. 물론 공동성명 이전에도 동독정부는 1990년 3월 7일 '사기업의 설립과 활동 및 기업지분에 관한 법률'을 제정하여 1972년 이후 국유화된 사기업을 원소유자에게 반환하도록 규정하였다. 그러나 몰수재산권 문제의 전반적인 처리방향을 제시한 것은 아니었다.

1) 공동성명

공동성명은 14개항으로 구성되어 있는데 그 주요한 내용은 다음과 같다. 첫째, 1945

17) 동독의 경우에 농민의 토지소유권은 농업생산협동조합에 관한 법률(1959년 6월 3일)을 제정하여 이를 인정하였다. 그러나 토지의 처분권과 용익권을 제한하였기 때문에 토지를 국유화하지 않고서 생산수단의 사유를 사실상 폐지하는 효과를 거둘 수 있었다.

18) 정영화, 앞의 글, 68쪽 재인용.

년부터 1949년까지 소련점령군의 점령법 또는 점령고권에 의하여 행하여진 몰수는 원상회복하지 않는다. 둘째, 토지소유권, 기업, 기타 재산에 대한 처분제한을 수반을 신탁관리 및 이와 유사한 조치는 폐지한다. 따라서 동독으로부터 탈출 또는 기타 이유로 인하여 국가관리로 이전되었던 소유권에 관한 처분권은 당해 주민들에게 반환한다. 셋째, 몰수되었던 토지재산은 원칙적으로 원소유권자 또는 그 상속인에게 반환한다. 그러나 토지 및 건물이 특히 공동사용, 집단주택 및 주택단지의 건설 또는 산업적 이용에 제공되었거나 새로운 기업단위로 흡수됨으로써 그 이용방법 또는 용도가 변경된 경우에는 당해 토지 및 건물의 소유권에 대한 반환은 조리상 불가능하다. 이 경우에 동독 주민에게 적용되었던 규정에 의한 보상이 이루어지지 아니한 경우에는 보상한다. 넷째, 이 성명과 관련된 토지 및 건물에 대한 임차인보호 및 현존하는 용익권은 동독주민들에게 있어서 종전과 같이 유지되며, 동독의 각 해당법률에 의하여 규율한다. 다섯째, 청산을 위하여 동독은 필요한 법규 및 절차규정을 즉시 제정한다. 동독은 관련주민들이 자신들의 청구권을 신고할 수 있는 장소와 기간을 공고한다. 신청기간은 6월 이내로 한다.¹⁹⁾

2) 통일조약

1990년 8월 31일에 '독일의 통일성취에 관한 독일연방공화국과 독일민주공화국사이의 조약'(이하 '통일조약'이라 한다)이 체결되었다. 이 조약 제41조 제1항은 "1990년 6월 15일 발표된 '미해결재산문제의 규율에 관한 양독정부간의 공동성명(제3부속의 정서)'은 이 조약의 구성부분이 된다."고 규정함으로써 공동성명을 통일조약의 구성부분으로 하였다.²⁰⁾ 이에 따라서 정치적 선언에 불과하던 공동성명은 법적인 효력을 갖게 되었다. 그리고 통일조약 제41조 제3항은 "독일연방공화국은 제1항의 공동성명에 반하는 법률을 제정할 수 없다."고 규정하여 공동성명의 존속력을 보장하였다. 공동성명은 통일조약 제41조의 규정이 기본법 제143조 제3항에 편입됨으로써 헌법적 규범력을 갖게 되었다. 그런데 1949년 10월 7일 이후의 동독에 의해서 시행된 몰수재산의 경우에는 원소유자에게 반환하여야 하지만, 소련점령군의 점령법 또는 점령고권에 의한 몰수재산은 반환하지 않는다는 '미해결재산에 관한 공동성명'의 내용을 수용한 통일조약 제41조의 내용이 문제가 되었다. 이러한 분리취급은 기본법 제14조의 재산권보장규정과 제3조 제1항의 평등권을 침해하여 위헌이 될 소지가 있었다. 이러한 이유 때문에

19) Fieberg/Reichenbach, Zum Problem der offenen Vermögensfragen. NJW 1991, 322쪽; 한국토지공사, 『통일독일의 몰수재산처리와 국유재산 사유화 법령집』, 1998, 12., 273쪽 이하.

20) 법무부, 앞의 책(각주 11), 869쪽.

“제1항 및 제2항에 불구하고 동독지역에서의 재산권 침해에 대한 원상회복의 가능성을 배제하는 통일조약 제41조와 그 시행규정들은 유효하다.”라는 내용의 기본법 제143조 제3항을 신설하였다. 그러나 이러한 분리취급을 내용으로 하는 헌법개정에 대하여 헌법소원이 제기되었다. 그 요지는 소련점령군에 의하여 몰수된 재산에 대하여 원상회복을 배제하는 통일조약 제41조 제1항과 제3항은 법 앞의 평등을 규정한 기본법 제3조, 재산권의 보장에 관한 기본법 제14조, 입법권의 헌법질서에서의 기속을 정한 기본법 제20조를 침해하며, 따라서 이러한 규정을 헌법개정에 의하여 헌법규정으로 포섭한 기본법 제135조a 제2항과 기본법 제143조 제2항은 헌법개정의 한계를 정하고 있는 기본법 제79조 제3항에 반하는 위헌적 헌법규정이라는 것이다.

연방헌법재판소는 이러한 헌법소원사건에 관한 판결(BVerfGE, 1991.4.23 선고, NJW 1991. 349ff)에서 소련점령당국의 재산권수용에 대하여 연방정부가 소급적 원상회복을 포기하는 조치를 한 것(구체적으로는 통일조약에 의하여 신설된 위 기본법 제143조)이 합헌이라고 하면서, 동시에 입법자는 균형있는 조정을 위한 법률을 제정·공포할 의무 즉 조정부담급부의 입법의무가 있다고 판시하였다. 연방헌법재판소의 입장은 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 동 기본법 제143조는 헌법소정의 개정절차에 의하여 합헌적으로 추가된 것일 뿐만 아니라 기본법 제79조 제1항에 규정된 헌법개정의 내용상 한계를 넘어선 것이 아니다. 둘째, 동 수용은 독일연방공화국의 국가권력에 의하여 행하여진 것이 아니므로 그 수용이 독일의 헌법질서에 부합되지 않는다고 하여 효력을 부인할 수 없으며 통일이라는 헌법적 목적을 위해서는 입법자는 동 원상회복에 관한 권리의 배제에 동의할 수 있다. 셋째, 전쟁의 결과로 인한 보상은 독일의 국가기관이 손해를 가한 경우와 반드시 동일한 방식(원상회복)이 되어야 하는 것은 아니다. 넷째, 통일협상시 동독과 소련이 동 수용의 계속적 유효를 주장하였으므로 독일통일을 위하여 이를 수용할 것인지 여부는 연방정부의 판단에 따라야 한다.²¹⁾

21) 김승대, “동서독 통일과정에서의 헌법적 문제에 대한 이론적 고찰 -남북한 통일에 대비한 헌법이론의 모색-”, 서울대학교 대학원(박사학위논문), 1996. 225쪽 참조: 이러한 연방헌법재판소의 결정에 대하여 다음과 같은 비판이 있다. 첫째, 사유재산권보장에 대한 헌법적 평가를 회피한 상태에서 사회국가원리에 입각한 조정급부적 규율에만 치중하는 것은 잘못이다. 둘째, 당시의 재산권물수행위는 단순한 사유재산권에 대한 침해를 넘어 생명권에 대한 각종 침해행위·강제이주·격리·사회적 불평등취급 등 인간으로서의 기본권에 대한 중대한 침해행위로서 이루어진 몰수이기 때문에 국제법상 강행규정에 대한 위반일 뿐 아니라 국제법상 범죄행위로도 간주될 수 있기 때문에 원상회복되어야 한다. Blumenwitz, Die besatzungshoheitlichen Konfiskationen in der SBZ, BayVbl., 1993. 705쪽; Ossenbühl, Verfassungsrechtliche Vorgaben für Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen für Enteignungen in der früheren SBZ/DDR, in: Verfassungsrecht im Wandel, 1995. 129쪽; Sandler, Gorbatschow und die lautere Wahrheit Neue Erkenntnis zum Restitutionsausschluß und zu einer verdeckten Junkerabgabe, NJW 1995. 323쪽.

3) 몰수재산의 회복 및 보상절차

구동독정부는 1990년 6월 15일의 '공동성명'을 실현하기 위하여 몰수된 재산 및 국유기업의 원상회복 또는 보상의 준비단계로서 원권리자가 자신의 권리를 신고할 수 있는 '재산법상 청구권의 신고에 관한 명령'(이하 '신고령'이라 한다)을 동년 7월 11일에 제정하였다. 신고령은 신고대상 권리의 범위, 신고자, 신고기간, 절차 등을 규정하고 있다.²²⁾ 신고대상은 동독의 법령에 의하여 몰수, 국유화 또는 신탁관리된 재산권, 나치에 의하여 강제매각, 국유화 또는 기타의 방법으로 상실된 재산권, 반법치국가적 형사절차에 의하여 몰수되어 이후 복권법에 의하여 형사판결 또는 형사절차의 심사를 청구한 재산권 등이다. 그러나 동독정권 수립이전에 소련점령군에 의하여 점령법 또는 점령고권에 의하여 몰수된 재산은 원상회복의 대상에 포함시키지 않았기 때문에 신고대상에서 제외되었다. 신고권자는 자연인 및 법인이며, 그 상속인과 권리승계인도 신고할 수 있다. 신고는 서면으로 하며 권리자의 최후주소지를 관할하는 시·군에 신고하여야 한다. 다만, 권리자가 주소록 동독에 두고 있지 않는 경우에는 당해 재산이 소재한 시·군이 신고지가 된다. 신고기간은 1차 신고령에서는 1990년 7월 15일부터 1991년 3월 31일까지였지만, 1990년 8월 21일의 2차 신고령에서는 1990년 10월 13일까지로 신고기간이 단축되었다. 그리고 1990년 10월 11일의 3차 신고령에서는 나치에 의하여 몰수된 재산과 정치적 이유에 의하여 몰수된 재산의 경우에는 1991년 3월 31일까지 부분적으로 연장하였다. 그런데 신고기간내에 권리신고를 하지 못하여서 신고기간이 도과되더라도 원소유자의 소유권이 상실되는 것은 아니다.²³⁾

4) 미해결재산문제의 규율에 관한 법률

① 몰수재산권 해결의 원칙

'미해결재산문제의 처리를 위한 법률'(이하 '재산법'이라 한다)은 1992년 8월 3일 공포된 몰수재산처리를 위한 기본법이라고 할 수 있다. 이 재산법은 1949년 10월 7일 이후 동독통치하에서 몰수 또는 수용된 재산은 원칙적으로 반환되어야 한다고 규정하고 있다. 또한 재산법은 1933년 1월 30일 부터 1945년 5월 8일까지 나치하에 있었던 몰수재산의 반환에 관하여도 규정하고 있다. 그러나 재산법은 1945년 5월 8일 부터 1949년 10월 7일 까지 소련점령군하의 점령법 또는 점령고권을 근거로 하여 재산권이 몰수된 경우에는 적용하지 않는다고 명시하였다.²⁴⁾ 특히 재산법은 공동성명 제3항에 근거하여

22) 법무부, 앞의 책(각주 11), 106쪽.

23) 법무부, 위의 책, 107쪽.

원소유자가 원물반환 대신에 보상을 선택한 경우 또는 원소유자의 반환청구권이 일정한 사유에 의하여 실현될 수 없는 경우에는 손실보상청구권이 주어진다고 규정하고 있다. 또한 국가관리 폐지의 경우에도 보상청구권이 발생한다고 규정하고 있다.

② 국가관리 폐지

공동성명 제2항은 국가신탁관리 및 이와 유사한 처분제한조치들은 폐지한다고 선언하고 있다. 이에 근거하여 재산법은 국가관리폐지에 관한 규정을 두고 있다(제11조 내지 제15조). 폐지되는 국가관리의 유형은 3가지이다. 첫째, 허가없이 동독지역을 탈출하였던 주민들의 재산에 대한 국가의 신탁관리이다. 둘째, 법령에 의하여 동독의 국가기관으로 이전된 서독·서베를린 주민 및 서독·서베를린에 소재하는 법인의 재산에 대한 임시관리이다. 셋째, 동독정부로 이전된 외국인 소유재산의 관리 등이다. 국가관리는 원소유자의 신청으로 재산청이 재산법 제30조 이하 소정의 행정절차를 거쳐 폐지한다. 국가관리가 폐지되면 당해 재산권과 관련하여 존재하는 모든 권리·의무관계는 원소유자가 승계한다(재산법 제16조 제2항, 재산법 제11조의a 제4항). 원소유자는 국가관리폐지 대신 소유권을 포기하고 재산법 제9조에 따른 보상청구권을 선택할 수 있다(재산법 제11조 제1항 제2문). 보상청구권의 선택에는 원소유자의 명시적 의사표시가 있어야 한다. 공유인 경우에는 공유자도 자신의 지분의 범위내에서 독립적으로 보상청구권을 행사할 수 있다. 그러나 합유인 경우에는 공동으로 행사하여야 한다. 이러한 보상청구권은 보상법 시행일로 부터 2개월 이내에 행사하여야 한다(재산법 제11조의a).

③ 보상법

재산법에 의하여 반환받지 못하였을 경우(재산법 제4조 제1항 제2항, 제6조 제1항 제1문, 제11조 제5항) 또는 권리자가 보상을 선택하였을 경우(재산법 제6조 제7항, 제8조 제1항, 제11조 제1항)에는 손실보상을 청구할 수 있도록 보상법이 1994년 9월 27일 제정되어 시행되었다. 보상법은 재산법 제9조 제3항의 유보조항에 근거하여 제정된 특별법이다. 보상법에 의하면 보상방법은 양도가능한 채권교부의 형식을 취한다. 채권은 2004년 1월 1일 부터 연리 6%의 이자가 지급되며 2010년까지 분할상환된다. 보상액은 원칙적으로 재산권 침해 전에 최종적으로 확인된 단위가치 즉 1935년의 과세표준시가를 기준으로 하여 그 시가에 일정한 승수를 곱하여 산정한다.²⁴⁾ 승수는 최종단위가치에서 농지·임야는 3배, 3세대 이상의 공동임대주택대지는 4.8배, 나대지는 20배, 기업은

24) 법무부, 위의 책, 930-931쪽.

25) 법무부, 앞의 책(각주 11), 280쪽.

1.5배, 저축·채권 등 개인금융재산은 몰수액의 0.5배이다. 원소유자가 재산권의 몰수 등과 관련하여 대가적 급부나 보상을 받은 경우에는 이를 공제하며(보상법 제6조), 보상액이 10,000DM 이상의 고액인 경우에는 그 초과분을 누진적 비율에 의하여 삭감할 수 있도록 규정하고 있다한다.

④ 조정급부법

통일조약 제3장에서 언급된 동독지역에서 점령권 또는 점령고권에 의하여 보상없이 이루어진 몰수에 의하여 재산법 제2조 제2문의 법문상의 재산가치를 상실한 자연인 또는 그의 상속인과 대습상속인을 위해서 조정급부법이 1994년 9월 27일 제정되어 시행되었다. 조정급부법 제1조 제1항에 의하여 피해자는 원상회복을 청구할 수는 없고 국가에 의한 사회계약적 조정급부에 만족하여야 한다. 조정급부를 청구할 수 있는 자는 자신의 재산권이 재산법 제1조 제8항a에 규정된 점령법 또는 점령고권에 의하여 몰수된 자로서 1945년 5월 8일 부터 1949년 10월 6일 까지 재산권을 침해당한 자이다. 원소유자가 인간성존중 및 법치국가원리 등의 근본원리에 위반하였거나 자신의 지위를 남용하여 타인의 법적지위에 심대한 영향을 미친 경우에는 조정급부청구권을 갖지 못한다. 조정급부는 조건급부법 제9조의 보상기금에서 금전으로 지급한다. 조정급부액의 산정에 관하여는 조정급부법에 다른 규정이 없으면 보상법 제1조 내지 제8조의 규정을 준용한다.

5) 재산법상의 원상회복 방식의 수정

통일조약이 발효된 후에도 동독지역에서는 경기침체가 계속되었으며 기대하던 투자도 활발하지 못하였다. 이러한 이유는 부동산시장의 부재, 행정부의 인력 및 기술상의 문제, 환경오염, 사회간접자본의 미비 등과 더불어 재산권반환 원칙으로 인한 소송증가 등이 복잡하게 기능하였기 때문이다. 즉 공동성명과 재산법이 선언하고 있는 몰수재산권의 반환원칙은 재산권보장과 신뢰보호의 헌법 원리에 부합하는 장점이 있지만, 동독경제의 활성화와 투자촉진에는 장애가 되었던 것이다.²⁶⁾ 따라서 보상보다 반환이라는 종래의 원칙은 반환보다는 투자라는 원칙으로 전환할 필요가 있었다. 이와 관련된 법률이 1991년 3월 22일 제정된 '기업의 사유화시의 장애제거 및 투자촉진을 위한 법률'(이하에서 '투자장애제거법'이라고 한다)²⁷⁾이다. 이 법률에 의해서 재산법과 1990년 3

26) 이에 대해서는 신우철, 「독일통일 10년, 그 비용과 수익의 총체적 평가」, 통일문제연구, 제15권 2호, 평화문제연구소, 2003, 11., 247쪽 이하.

27) Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung

월 22일 제정된 '독일민주공화국에서의 특별투자에 관한 법률', '신고령' 등이 개정되었다. 그런데 동독지역에 대한 투자촉진을 위하여 제정된 투자장애제거법은 절차가 중복되고 지연되는 문제가 있었기 때문에 이러한 문제점들을 해결하기 위하여 1992년 7월 14일 '재산법에 의한 반환청구에 있어서 투자우선에 관한 법률'²⁸⁾이 제정되었다.

III. 재사유화와 관련한 한국의 특수성

독일의 경우와 같이 사회주의 정치체제를 채택하고 있는 북한이 자본주의 정치체제를 채택하고 있는 한국에 흡수통일 된다면 북한지역에서 시행된 재산권 몰수행위는 불법행위로 평가받게 될 것이다. 그 결과 전쟁 등으로 월남한 사람들은 북한에 소재하는 토지에 대하여 원소유권의 반환과 관련한 소송을 제기할 것으로 예상된다. 그런데 동독지역의 소유권 재사유화 방식이 한국에 있어서도 유용한 모델인지는 면밀하게 검토할 필요가 있다고 본다. 왜냐하면 그러한 재사유화 방식을 적용하기 위해서는 선행적으로 한국의 상황과 논리적 전제가 유사하여야 하기 때문이다.

1. 북한정권의 실체에 관한 문제

종래 남한의 기본적인 입장에 의한다면 북한은 불법단체가 되고, 이에 따라서 북한의 과거의 재산권 몰수행위는 무효가 된다. 휴전협정하에서 전쟁발발의 위험성이 항상 존재하고 있었던 종래의 시점에서는 북한을 불법단체로 평가하여 민주주의 체제를 수호할 필요가 있다. 그러나 장래의 통일과정에서는 더 이상 이러한 입장을 견지할 필요는 없다고 생각된다. 남북한의 정부수립과정을 살펴본다면 반드시 북한을 불법단체로만 평가할 수는 없기 때문이다. 그 이유는 다음과 같다. 우선 일제의 항복에 의해서 조선은 독립을 쟁취하였다. 그런데 연합국에 대한 항복으로 인하여 일제의 實力行使가 사실상 불가능해 졌다면, 그 상태를 어떻게 평가하여야 하는지 생각해 볼 필요가 있다. 그 상태를 독립이전의 대한제국으로 복귀된 것인지 아니면 새로운 국가정립을 위한 과도적인 무정부상태라고 평가하여야 할 것인지는 간단하지가 않다. 논리적으로 본다면, 한일합병조약은 조약체결권자 및 비준절차 그리고 국가대표자에 대한 강박 등의

von Investitionen vom 22. 4. 1991(BGBl. I), 766쪽.

28) Gesetz über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz vom 14. 7. 1992(Investitionsvorranggesetz: InVorG: BGBl. I, 1268쪽).

사유로 체결된 것이기 때문에 무효이고, 따라서 해방으로 인하여 대한제국이라는 전제군주국가로 복귀되어야 한다.²⁹⁾ 만약 단기간의 식민지 지배상태하에 있었던 국가가 그러한 실력적 지배 상태에서 해방이 되었다면 신속하게 이전의 정부조직을 완비하여 본래의 상태로 복귀되었을 가능성도 상정할 수 있다. 그러나 대한제국의 경우에는 일제 강점의 기간이 35년이나 경과하였기 때문에 국권침탈 이전의 대한제국으로 복귀하기 위한 제반조건은 이미 상실되었다고 보아야 한다. 또한 자칭 정부조직을 자처하는 정치세력들은 이미 정치권력이 군주가 아닌 국민 내지 인민으로부터 창출되어야 한다는 이데올로기(ideology)를 강조하고 있었던 상태이었고, 이러한 정치이념은 당시의 국민들에게 용이하게 받아들여졌을 가능성이 있다. 이러한 국민의 사상적 변화를 극복하기에는 사실상의 실력이 존재하여야 한다. 그러나 해방 당시는 이미 군주의 권위는 상실되었을 뿐만 아니라 왕실의 정치적·물적 기반 또한 형해화 된 상태이었다. 이러한 사실들을 종합해 본다면 해방 당시에 대한제국은 과거로 복귀될 수 없었던 것이다. 따라서 해방 당시의 상황은 새로운 국가정립을 위한 잠정적인 무정부상태를 의미한다고 생각된다.

또한 해방이후에 한반도를 분할 점령한 미·소군정의 기본입장도 고려할 필요가 있다. 미·소군정은 설령 우리 국민이 과거로의 복귀 즉 전제군주국가로의 복귀를 원한다고 하더라도, 점령의 목적이 국민 내지 인민으로부터 권리가 창출되는 민주주의 내지 사회주의(공산주의)국가의 건설 및 확대를 예정하고 있었기 때문에, 결과론적으로 어떠한 경우에도 과거로의 복귀는 불가능한 상황이었다. 그리고 개인의 권리가 절대적으로 보호되고 국가의 자의적인 권력행사가 자유롭지 못한 근대법이 이미 이식된 상태이었기 때문에, 국민들이 전제군주국가인 대한제국으로 회귀는 '부당한 신분적 역차별의 부활'을 의미하는 것으로 우려했을 수도 있다. 따라서 해방이후에 분할된 한반도의 남·북한 지역에서 새로운 정치이데올로기로 무장한 정치세력이 각각의 지역을 법규범에 의해서 통치하였다고 한다면, 그 새로운 정치조직은 양자가 정당성과 정통성을 가진 유일한 정부라고 주장할 수 있는 것이다. 따라서 남·북한 정부는 정부수립을 공포한 1948년 이후부터 현재에 이르기까지 서로의 정치조직과 사회질서 및 국제관계 등에 있어서 많은 변화가 있었다는 사실을 인식하고, 양자의 존재를 인정할 필요가 있다. 즉 남한과 북한간에 존재하였던 통치권의 경합이 1950년에서 1953년에 걸친 무력충돌에 의해서도 그 결론을 내릴 수 없었다면, 휴전협정이후에 경합하는 남·북한의 정부조직은 각각 그들의 영토와 체제를 고정시키고 상호간의 경계를 배타적으로 확정하면

29) 나인균, 「한국헌법의 영토조항과 국적문제」, 『헌법논총』 제5집, 헌법재판소, 1994. 9., 470쪽.

서, 그 국가적 기능을 수행하기 위한 기관 내지 기구를 조직하여 규범력 있는 법질서를 확립하였던 것이다. 그렇다면 그 이후에는 이 모든 것들이 지속성과 실효성을 가지게 되는 것이다.³⁰⁾ 그러한 조직이 실효성의 원칙³¹⁾에서 본 국가로서의 요건(법적·형식적 의미에서 국민, 영토, 국가권력)을 구비하였는가는 단지 시간의 문제인데, 한국과 북한은 그동안 그러한 요건을 충족한 것으로 판단하여야 한다.³²⁾ 물론 남북한이 각각 언제 국가로 되었는지를 정확히 확정짓는 것은 쉬운 것이 아니지만 1953년 停戰協定の 성립으로 인하여 한반도 분단이 사실상 고정화되었다는 사실은 국가성의 판단에 중요한 전한점이 될 수 있다.³³⁾

북한의 국가성을 부인하는 입장은 남북한이 UN동시가입을 한 이후에는 더욱 유지될 수 없게 되었다. UN가입은 UN헌장 제4조 제1항에 따라 가입신청단체가 헌장에 규정된 의무를 수락하고 이러한 의무를 이행할 능력과 의사가 있다고 판단하는 '국가'임을 그 전제로 하고 있기 때문이다. 그리고 새로운 국가조직의 가입은 UN총회의 3분의 2의 다수에 근거하여 모든 회원국에 구속력을 가지게 된다.³⁴⁾ 물론 국가성에 관한 UN기구의 판단과 個個의 회원국의 승인은 구별해야 할 것이다. 그러나 어느 정부가 회원국으로서 투표를 통하여 또는 비회원국으로서 공식선언을 통하여 통치단체의 UN가입을 찬성했다면 이 단체의 국제법 주체로서의 성격을 더 이상 부인할 수 없다고 보아야 한다.³⁵⁾ 그렇다면 북한의 UN가입으로 한국을 포함한 모든 회원국은 북한의 주권평등, 영토보전 및 정치적 독립을 존중하여야 하고(UN헌장 제2조 1항, 4항 5항), 그의 국내 관할권내에 있는 사항에 관하여 간섭하지 말아야 할 의무가 있다(UN헌장 제2조 제7항). 따라서 대한민국은 북한의 법질서가 국제법상의 강행규정(jus cogens)에 위반되지 않는 한, 그 유효성을 인정해야 할 국제법적 의무를 지게 되는 것이다. 즉 통치단체의 국가성은 인정하면서 그의 국민을 규율할 통치권의 행사를 부인하는 것은 논리적인

30) 나인균. 위의 글. 471쪽.

31) 통치권력이 확고한 것으로 보여지고 통치권의 주체가 일정한 공간적 범위에서 실제의 권력을 일정기간 지속적으로 행사하고 그에 의하여 법이 제정되고 시행된다면 그 통치권은 실효성이 있다. 실효성의 원칙에 관하여는 J. Kunz, Die Anerkennung von Staaten und Regierungen im Völkerrecht. Stuttgart 1928. 55쪽, 138쪽; H. Lauterpacht, Recognition in International Law. Cambridge 1948. 28쪽.; T. Chen, The International Law of Recognition. London 1951. 117쪽.

32) 나인균. 앞의 글. 472쪽.

33) J. Crawford, The Creation of States in International Law. Oxford 1979. 284쪽에 의하면 북한은 1953년 7월 27일 정전협정의 체결과 동시에 한국으로부터 分離되어 국가가 되었다고 한다(나인균. 위의 글. 472쪽).

34) Dahm, a.a.O., S.144; B.J. Meissner, Formen stillschweigender Anerkennung im Völkerrecht. Köln. Berlin. Bonn. München 1966. 49쪽.

35) W. Kewenig, Deutschland und die Vereinten Nationen. in: Europa-Archiv. 1970. 341쪽.

모순에 해당되어 부당하기 때문이다.³⁶⁾

2. 몰수재산권의 원소유자 인정의 문제

(1) 문제소재

부동산등기란 부동산의 표시 및 부동산의 권리에 관하여 등기공무원이라고 하는 국가기관이 법정의 절차에 따라서 등기부라고 하는 공적 장부에 일정한 사항(등기사항)을 기재하는 것 또는 그러한 기재 그 자체를 말한다.³⁷⁾ 북한에 현재 부동산등기부가 존재하고 있다면, 그리고 과거 재산권몰수의 상황이 정확하게 반영되고 있다면 이것은 통일이후에 재산권문제를 해결하기 위한 가장 기초적인 공부로서 사용될 수 있다. 왜냐하면 등기는 권리의 추정력이 있기 때문에 몰수당시의 등기부를 근거로 하여 원소유자임을 인정할 수 있기 때문이다.³⁸⁾ 그런데 북한은 생산수단의 사적 소유를 근본적으로 인정하지 않는 사회주의적 토지소유제도를 채택하고 있다. 따라서 토지는 개인이 소유할 수도 없고 거래의 대상도 될 수 없기 때문에 거래안전을 위한 공시방법인 부동산 등기제도가 부존재하다고 보아야 한다.³⁹⁾

만약 북한에 부동산 등기제도가 존재하지 않는다면 과거에 몰수된 재산권의 원소유자를 무엇을 근거로 하여 인정하여야 되는지 검토할 필요성이 있다.

36) 나인균, 앞의 글, 475면 참조.

37) 박윤직, 『물권법』, 박영사, 2001, 80쪽; 이은영, 『민법 I』, 박영사, 2000, 416쪽, 김상용, 『물권법』, 박영사, 1994, 126쪽.

38) 등기의 추정력이란 부동산물권변동을 공시하는 등기가 존재하는 경우에는 그 등기에 의하여 공시되는 권리가 그 등기명의인에게 존재하는 것으로 추정하는 효력을 말한다(구재균, 「등기의 추정력에 관한 약간의 문제」, 『판례월보』 제359호, 판례월보사, 2000, 33쪽 참조): 물론 원소유자를 인정한다고 하여도 동일방식에 따라서 권리의 구체수단은 상이하게 발생한다. 즉 흡수통일의 경우에는 불법단체에 의한 사유재산권의 몰수이므로 원소유권은 회복되겠지만, 합의통일의 경우에는 원소유권의 원상회복은 인정될 수 없고, 단지 보상청구권이 고려될 수 있다.

39) 이와 같이 보는 이유는 다음과 같다. 첫째, 1950년과 58년 북한민법초안은 부동산을 포함하는 생산수단의 사적소유를 전면적으로 금지하고 있었고, 또한 1958년 8월 말에 북한지역에 농업협동화가 완성됨으로써 생산수단의 사적 소유가 불가능한 사회주의적 토지소유권이 확립되었다는 점이다. 둘째, 사회주의 토지소유권을 법규범에 명시적으로 규정하기 위하여 제정된 1972년의 '사회주의헌법'과 1977년 '토지법'을 살펴보면 살림집을 제외한 모든 부동산에 대한 사적소유와 매매가 금지되었고, 민법상 저당권 등의 담보물권이 인정되지 않으므로 부동산물권변동을 공시할 필요성이 없게 되었다는 점이다. 셋째, 북한의 현행 부동산 관련 법률을 살펴보면 부동산 등기제도와 관련한 규정이 전혀 없다는 점이다: 북한에서는 해방 이전의 등기부등본이나 등기필증을 몰래 소지하고 있다가 발각되면 사형·무기징역에 처하거나 특수수용소에 수용되었기 때문에 이를 거의 소각하였다고 한다(법원행정처, 『북한의 부동산제도』, 1997, 187쪽 각주 404 인용).

(2) 부동산등기부 부존제에 따른 원소유자의 인정문제

1) 남한판례의 적용

부동산등기부는 권리의 진정성을 추정할 수 있는 중요한 근거자료라고 할 수 있다. 그런데 이러한 부동산등기부가 북한에 존재하지 않는다고 한다면 해방직후에 북한지역에서 재산권이 몰수된 원소유자는 무엇을 근거로 하여 인정하여야 하는지 문제가 된다. 이 논의에 앞서서 남한의 판례를 먼저 검토해 보는 것은 북한지역의 재산권문제를 해결하는데 있어서 중요한 참고가 될 수 있다. 왜냐하면 남한의 경우에 1950년의 무력충돌에 의해서 상당수의 부동산등기부와 토지대장이 멸실된 경험이 있고, 이후에 원소유자를 인정하는 과정에서 법적 분쟁이 적지 않게 발생하였기 때문이다. 물론 국가의 공적 장부가 전쟁 등으로 멸실된 상황과 북한정권에 의해서 부동산 등기제도가 폐지된 상황은 매우 이질적인 것임에는 틀림이 없다. 그렇다고 하더라도 외형적인 면에서는 유사성이 있기 때문에 남한의 경우에 무엇을 근거로 하여 원소유자를 인정하였는지를 선행적으로 살펴보는 것도 의미가 있다고 생각된다. 그런데 남한식의 해결방식을 선행적으로 검토하는 것과 그러한 해결방식을 그대로 북한에 적용할지의 여부는 보다 신중하게 접근할 필요가 있다. 이하에서는 우선 부동산등기부가 부존재할 경우에 남한의 경우에 어떻게 해결하고 있는지를 살펴보고, 이러한 해결방식을 북한의 경우에도 그대로 적용할 수 있는지를 검토하고자 한다.

2) 구체적인 해결방법

첫째, 토지조사부도 있고 토지(임야)대장도 있는 경우이다. 판례에 의하면 구 토지조사령(1912. 8. 13. 제령 제2호)에 의한 토지의 사정명의인은 당해 토지를 원시취득하므로, 40) 적어도 구 토지조사령에 따라 토지조사부가 작성되어 누군가에게 사정되었다면 그 사정명의인 또는 그의 상속인이 토지의 소유자로 추정된다고 한다. 41) 따라서 원칙적으로 토지조사부 명의인에게 법률상의 소유권이 인정되므로, 이를 다투려면 토지대장의 명의인이 그 상이함을 증명하여야 한다. 그러나 토지대장에 토지조사부 명의인에서 소유권이 이전되었다고 등재된 경우에는 소유권이전의 등기가 있었다는 양도사실은 추정된다. 이와 관련한 판례를 살펴보면, “구 조선임야대장규칙(1943. 3. 31. 조선총독부령 제69호)에 의하여 준용되는 구 조선지세령시행규칙(1943. 3. 31. 조선총독부령

40) 대법원 1986. 6. 10. 선고. 84다카1773 전원합의체 판결 참조.

41) 또한 토지조사부의 명의인이 토지조사부에 등재한 시점에 이미 사망하였다고 하더라도 당해 사정이 무효라고 할 수는 없다(대법원 1982. 7. 27. 선고. 80다2327 판결 참조).

제45호) 제5조는 소유권의 득상변경(得喪變更)에 관한 사항(여기에는 소유권 변동일자도 포함된다)은 등기소로부터 통지가 없으면 임야대장에 등록하지 아니한다고 규정하고 있으므로, 구 임야대장상 소유자변동의 기재는 위 규정에 따라 등기공무원의 통지에 의하여 이루어진 것이라고 보지 않을 수 없고, 따라서 그 임야대장에 소유권이 이전된 것으로 등재되어 있다면, 특별한 사정이 없는 한 그 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌는데 그 후 등기부가 멸실된 것이라고 인정하여야 한다.”고 한다.⁴²⁾ 나아가 “진정성립이 추정되는 공문서는 진실에 반한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 내용의 증명력을 쉽게 배척할 수는 없다.”⁴³⁾라고 하여 토지대장에 이전등록의 사실이 있는 경우에는 소유권이전등기가 있었다는 양도사실이 추정된다고 한다.

둘째, 토지조사부는 있지만 토지(임야)대장은 없는 경우이다. 토지대장이 멸실된 경우에는 만약 토지조사부가 있다면, 이에 근거하여 소유자임을 인정받을 수 있다. 판례는 미등기 토지에 관한 소유권확인소송을 제기함에 있어서, 지적공부상 소유자로 등재된 자가 있는 경우에는 그 소유자로 등재된 자에게만 피고 적격이 있다. 그러나 멸실된 임야대장을 복구함에 있어 소유자란을 공백으로 해둔 까닭에 임야대장에 의하여 토지소유자임을 증명할 수 없게 된 때에는 부동산등기법 제130조에 규정한 바에 따라 판결에 의하여 소유권을 증명할 수밖에 없다. 따라서 토지소유자가 국가를 상대로 하여 제기한 소유권확인 소는 당사자 사이에 그 토지가 원고의 소유임에 다툼이 없다고 하더라도 확인의 이익⁴⁴⁾이 있다고 판시하고 있다.⁴⁵⁾ 구체적인 소유권확인소송에서 원고의 소유임을 입증할 증거방법으로 제출되는 것으로서 중요한 것이 토지조사부(임야조사서)이다. 토지조사부(임야조사서)에 토지소유자로 등재되어 있는 경우에는 당해 명의인이 소유자로 추정된다. 구토지조사령(1912. 8. 13. 제령 제2호)에 의한 토지조사부는 절차를 거쳐 작성된 것이므로 토지조사부에 토지소유자로 등재되어있는 자는 재결에 의하여 사정내용이 변경되었다는 등의 반증이 없는 이상 토지소유자로 사정받고

42) 대법원 2004. 9. 3. 선고, 2003다3157 판결; 대법원 1977. 4. 12. 선고, 76다2042 판결; 대법원 1995. 7. 14. 선고, 94다32900 판결; 대법원 1995. 9. 5. 선고, 95다14701, 14718 판결; 대법원 2002. 2. 22. 선고, 2001다78768 판결 등 참조.

43) 대법원 1995. 9. 5. 선고, 95다14701, 14718 판결 등 참조.

44) 일반적으로 확인의 소는 분쟁의 당사자 간에 현재의 권리 또는 법률관계에 관하여 즉시 확인의 이익이 있는 경우에 허용된다. 여기서 확인의 이익은 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험을 제거함에는 확인판결을 받는 것이 가장 유효하고 적절한 수단이라고 인정될 경우에 인정된다(대법원 1991.12. 10. 선고, 91다14420 판결). 직접 분쟁의 당사자가 아닌 자에 대하여 확인을 구하는 것은 특별한 사정이 없는 한 그 확인을 받는다고 하여 법률상 지위의 불안제거에 별다른 실효성이 있는 것이 아니어서 그 확인을 구할 법률상의 이익이 없다(대법원 1991. 7. 23. 선고, 91다6757 판결).

45) 대법원 1979. 4. 10. 선고, 78다2399 판결; 대법원 1980. 11. 11. 선고, 79다723 판결 참조.

그 사정이 확정된 것으로 추정할 수 있다.⁴⁶⁾ 그리고 조선임야조사령에 의한 임야조사서에 소유자로 등재되어있는 자는 재결에 의하여 조사내용이 변경되었다는 등의 반증이 없는 이상 임야소유자로 사정받고 그 사정이 확정된 것으로 추정된다(대법원 1989. 10. 24. 선고, 88다카9852 9869 판결).⁴⁷⁾

셋째, 토지조사부는 없지만 토지(임야)대장은 있는 경우이다. 판례에 의하면 임야대장에 1935년 10월 20일자로 '갑 명의로 소유권 보존' 및 '을 명의로 소유권 이전'이라고 기재된 사안에 대하여, "구 임야대장규칙 제2조에 의하여 준용되던 구토지대장규칙 제2조에 의하면 소유권 이전에 관하여는 등기공무원의 통지가 없으면 임야대장에 이를 등록할 수 없다고 규정되어있으므로, 위 임야대장규칙에 비추어 보면 그 당시 이미 갑 명의로의 소유권보존등기 및 그 명의로의 소유권이전등기가 경료되었고, 임야대장에 위와 같이 등재된 것은 이러한 등기공무원의 통지에 의하여 이루어진 것이라고 보지 않을 수 없다."고 판시하였다.⁴⁸⁾ 그리고 토지대장(임야대장)등본에 토지의 소유자로 등재되어 있으면 토지소유권의 귀속에 관하여 추정을 받는 자료가 되지만 입증책임이 전환될 정도의 추정력을 갖는 것은 아니라고 한다.⁴⁹⁾ 그런데 토지대장(임야대장)이 멸실된 이후 법률의 근거없이 복구된 경우에도 일정한 추정력이 있는지 검토할 필요성이 있다. 판례는 6. 25 사변 도중 멸실된 구토지대장이 신고에 의하여 복구된 경우, 이 신고를 할 당시 시행되던 구 지적법(1975. 12. 31. 법률 제 2801호로 개정되기 전의 것)에는 멸실된 토지대장의 복구에 관한 법적 근거가 없었을 뿐만 아니라 일반인의 신고에 의거하여 이를 복구하고 신고 내용에 따라 그 소유자를 기재할 근거는 더더욱 없었다. 따라서 이와 같은 경위로 복구된 구토지대장은 적법한 토지대장이라 할 수 없기 때문에 이에 근거하여 이루어진 소유권보존등기는 원인무효라고 한다.⁵⁰⁾

넷째, 토지조사부도 없고 토지(임야)대장도 없는 경우이다. 이 경우에는 북한의 물수 대상토지와 관련한 등기필증이나 구 토지대장 등을 보관하고 있다면 그에 기초하여 원소유권을 인정할 수 있다. 아니면 현재 지적원도는 국가기록원에 보존되어 있다고

46) 대법원 1986. 6. 10. 선고, 84다카1773 판결 참조.

47) 같은 취지의 판결은 다음과 같다. 대법원 1984. 1. 24. 선고, 83다카1152 판결; 대법원 1990. 5. 22. 선고, 89다카22777 판결; 위 전원합의체판결로써 폐기된 판결은 다음과 같다. 대법원 1981. 6. 23. 선고, 81다92판결; 대법원 1982. 5. 11. 선고, 81다188 판결. 위 폐기된 판결의 취지는, 구토지조사령에 의하면, 토지소유자의 권리는 사정의 확정이나 사정에 대하여 불복이 있을 때에는 그 재결에 의하여 확정되도록 규정되어 있으므로 토지조사부에 소유자로 등재된 사실만으로는 사정을 거쳐 소유권이 확정된 것이라고 단정할 수 없다는 것이다.

48) 대법원 1977. 4. 12. 선고, 76다2042 판결 참조.

49) 대법원 1979. 2. 27. 선고, 78다913 판결 참조.

50) 대법원 1992. 5. 22. 선고, 92다8699 판결 참조.

하므로 이를 근거로 하여 원소유자를 인정할 수 있는지 검토할 필요성이 있다. 판례의 입장은 다음과 같다. 지적원도의 소유자 기재는 소유권 사정의 직접적인 근거자료가 되는 것이 아니라 사정을 위한 공부인 토지조사부의 전단계에서 조제되는 실지조사부 조제를 위한 내부 자료에 불과하고 그것도 그 내용을 계속 보존할 의도하여 기재되는 것이 아니라 변경 방지를 위한 아무런 장치도 없이 연필로 임시로 기재해 두는 것에 불과한 것이다. 그렇다면 그것이 설사 임시토지조사국의 규정에 따라 기재된 것이라 하더라도 그것을 가지고 곧바로 거기에 기재된 사람이 그 토지의 소유자로 사정받았다고 추정할 수는 없다. 그런데 지적원도에 어떤 사람의 성명이 기재되어 있다는 사실로부터 그 사람이 그 토지의 소유자로 사정받은 것으로 곧바로 추정할 수는 없지만, 사정을 위한 공부인 토지조사부는 지적원도의 기재를 근거로 조제된 실지조사부를 토대로 하여 조제되는 것이다. 그러므로 지적원도에 어떤 사람의 성명이 기재되어 있다는 사실은 그 사람이 그 토지의 소유자로 사정받은 것으로 짐작케 하는 유력한 자료는 된다.⁵¹⁾ 따라서 계쟁 토지들의 지적원도에 조부 또는 부(父)의 성명이 기재되어 있는 사실과 그들 일가와 위 토지들의 밀접한 관련성을 말해 주는 그 밖의 사실을 종합하면 조부 또는 부(父)가 위 토지들의 소유자로 사정받은 것으로 인정할 수 있다.⁵²⁾

(3) 북한의 부동산 등록제도

북한에서는 부동산 등기제도를 폐지한 대신에 국토관리의 일환으로 부동산 등록제도를 두고 있다. 국토관리는 국토의 조사와 등록을 통해서 시작되는데, 여기서 국토의 조사와 등록이란 국토를 철저히 보호하고 합리적으로 이용하기 위하여 국토의 자연·경제적 상태와 그에 대한 소유·관리·이용관계를 조사·장악하는 국가기관의 활동을 말한다.⁵³⁾ 북한의 부동산 등록제도는 토지법과 도시경영법 등에서 토지등록과 건물등록에 관한 원칙적인 조문만을 일부 두고 있다는 점에서, 남한의 지적법·건축법 등과 같은 단행법률에 의해서 구체적이고 체계적으로 규율되는 것은 아니다. 토지등록이란 행위적 측면에서는 토지의 소유와 이용상태를 문건에 표시하는 국가의 중요한 토지관리활동을 의미하고, 형식적 측면에서는 국토관리의 일환으로 실시되는 토지조사의 국가적인 기록을 의미한다.⁵⁴⁾ 행위적 측면에서의 토지등록에는 토지등록대장이 전혀 없거나

51) 대법원 1993. 10. 12. 선고, 93다29181 판결; 대법원 1996. 12. 20. 선고, 96다40486 판결; 대법원 1997. 6. 27. 선고, 97다8984 판결 등 참조.

52) 대법원 2000. 4. 7. 선고, 99다40005판결 참조.

53) 사회과학원 법학연구소, 『법학사전』, 사회과학출판사(평양), 1971, 90쪽.

그것이 없어진 경우에 실시하는 시초등록과 지목변경, 소유자 또는 이용자의 변동, 면적변동 등의 사유가 생긴 경우에 실시하는 정상등록이 있다.⁵⁵⁾ 그리고 토지등록에 기초하여 토지등록대장, 토지이용허가정리부, 지적도, 토양도 및 토지정리설계도 등의 토지대장이 작성된다.

북한에서는 1958년 농업협동화가 완성되어 사회주의 소유권이 확립된 이후에 1960년 김일성의 지시로 평안남도과 평양시에 대한 국토조사를 시범적으로 실시하였다. 이에 는 대학교수와 학생들, 과학자, 기술자 및 전문가로 구성된 조사대가 1개 군에 20명씩 배치되고, 군에서는 5명씩 4개 그룹으로 나뉘어 한 그룹이 5개리 정도씩을 3개월간에 걸쳐 조사하였고, 등록양식도 작성하였다. 그리고 이 시범조사의 경험을 토대로 1962년부터 2년동안에 걸쳐 북한 전체에 대한 국토조사가 실시되었고, 이에 기초하여 1965년 국토건설총계획이 수립되었으며, 그 이후 지역별, 대상별로 국토조사를 정기적으로 실시하고 그 변동상황을 보고하도록 하였다⁵⁶⁾ 이러한 국토관리의 목적과 내용에 비추어 토지관리는 국토관리의 가장 중요한 부문이므로 북한에서는 국토관리의 일환으로 토지의 조사와 등록이 정기적 또는 수시로 실시되어 오고 있다. 따라서 1965년 전국적인 국토조사가 완료하고 이에 근거하여 토지등록이 이루어졌다는 점을 고려한다면, 1946년의 몰수당시의 소유관계를 표시하는 토지대장은 존재하지 않으며, 농업협동화완성이후에 새로운 국토관리의 차원에서 새로운 이용관계를 나타내는 토지등록이 이루어졌을 가능성이 많다. 따라서 현재 북한에는 1946년의 몰수상황을 표시해주는 부동산등기부와 토지대장이 존재하지 않는다고 보아야 한다.

(4) 국가공부 부존재의 해결방법

통일 이후에 몰수재산권의 원소유자의 인정문제와 관련하여 독일의 경우를 살펴볼 필요가 있다. 독일은 원소유자의 원상회복과 관련하여 보상원칙을 포기하고 소유권을 반환해 주는 원칙을 채택하였다. 그런데 보상원칙이든 반환원칙이든 한 가지 유념하여야 할 사실이 있다. 바로 구동독의 경우에는 권리공시관계를 표시하는 부동산등기부가 분단 이후부터 통일이 될 때까지 여전히 존재하고 있었다는 점이다. 통일 이후 원소유자의 토지소유권은 구동독이 관리하고 있었던 부동산등기부에 기초하여 반환되었던

54) 사회과학원 경제연구소, 『경제사전 2』, 사회과학출판사(평양), 1970. 673쪽.

55) 사회과학원 경제연구소, 위의 책, 673쪽.

56) 최운숙, 『사회주의하에서 국토관리사업과 민족경제건설』, 사회과학출판사(평양), 1992. 50쪽; 법원행정처, 앞의 책, 191쪽 참조.

것이다. 부동산등기부는 원소유자가 가지고 있는 토지관련문건의 진정성 여부를 대조하여 가장 용이하게 판단해 주는 공적자료가 된다. 따라서 부동산등기부가 不存在하기 때문에 원소유자의 토지관련문건(예: 등기필증)의 진정성이 확보될 수 없는 북한과 부동산등기부가 존재한 상태에서 통일을 한 독일은 그 전제사실부터 相異한 것이다. 따라서 토지관련문건의 진정성의 확보와 관련하여 새로운 접근방식이 필요하다. 그것은 부동산등기부 이외에도 토지관련문건의 진정성을 확보할 수 있는 방법이 있는지, 만약 그러한 방법이 있다면 어느 정도의 사회적 비용이 투입되어야 하는지 등이 다각적으로 고려하여야 한다. 그런데 북한은 부동산등기부이외에 몰수당시의 재산권이전상황을 나타내 주는 토지대장도 존재하지 않는다고 보아야 한다. 그렇다면 1920년대 작성된 토지조사부, 지적원도 등에 근거하여 북한지역에서 몰수된 전체 원소유자를 인정하는 방법이 고려될 수 있다. 그런데 1920년부터 1946년의 토지소유권의 몰수시점까지 승계 취득을 하였지만 토지관련서류를 구비하지 못한 자들은 어떻게 보호하여야 하는지가 문제이다. 이러한 점들은 통일한국의 재산권문제를 해결하는데 장애사유가 될 수 있다. 물론 그러한 거래관계를 증명할 수 있는 증인이 있다면 증거자료로서 인정 될 수 있겠지만, 이미 50년 이상의 분단 상황이 지속하고 있는 현실에서 그러한 증인이 생존해 있을 가능성은 없다고 보아야 한다. 그리고 원소유자가 가지고 있는 토지관련문건의 진정성이 인정될 수 있다고 하더라도, 그러한 문건이 없는 진실한 권리자와의 형평성 문제도 고려하지 않을 수 없다. 따라서 통일이후에 전체 몰수토지를 토지조사부 또는 지적원도를 기준으로 하여 원소유자를 인정시킨다는 것은 그 사회적 비용과 전체국가의 균형발전이라는 통일의 목적을 고려해 볼 경우에 실익이 없다고 생각된다.

북한이 부동산등기부를 보관하고 있었다고 가정하여도 다음과 같은 문제가 발생한다. 동독의 경우에는 과거 소련점령시의 몰수 및 분배과정이 기재된 토지등기부가 통일시까지 그대로 보존되어 있었다.⁵⁷⁾ 구동독은 농업집단화 이후에도 형식적으로는 토지의 사적 소유를 허용하고 있었기 때문에 권리공시를 위한 부동산등기제도가 유지되고 있었다. 이러한 점은 통일이후 토지반환운동을 유발시킨 중요한 원인으로 작용하였던 것은 부인할 수 없다. 그런데 구동독은 실제에 있어서는 소유권의 행사를 근본적으로 제한함으로써 생산수단의 사적 소유를 형해화시키는 정책을 견지하였다. 따라서 私人的 사적소유권은 사실상 보호받지 못하였던 것이다. 더욱이 동서독의 분단이후에 장기간동안 통일을 기대하는 분위기가 형성되지 않았었다. 그 결과 일부의 토지등기부는 분실 또는 폐기되는 등 사실상 관리가 되지 않은 결과 통일 이후 토지소유권 분쟁의

57) 藤塚昭次, 「구동독의 토지문제」, 『토지법학』 제10호, 한국토지법학회, 1994. 30쪽.

중요한 원인으로 작용하였다고 한다.⁵⁸⁾ 따라서 북한이 당시의 부동산등기부를 보관하고 있다고 하더라도 결국 구동독처럼 부동산등기부가 부실하게 관리되었을 가능성이 많다. 이러한 사실들은 통일 이후 제기될 수 있는 원상회복을 위한 소송과정에서 사회적 비용과 국민적 불신을 조장할 가능성이 많다.

3. 몰수재산권의 범위와 관련한 문제

(1) 과거청산을 위한 토지몰수

종래의 논의는 1946년부터 1947년의 기간 동안에 북한지역에서 몰수되었던 토지소유권을 그 이전의 소유권자가 통일이후에 회복할 수 있는가에 있었다. 그런데 종전의 소유자가 소유권을 회복할 수 있는가를 논의하기 위해서는 소유권회복의 대상이 될 수 있는 몰수토지의 범주를 명확하게 설정할 필요가 있다.⁵⁹⁾ 왜냐하면 1946년부터 1947년의 기간 동안에 북한에서 몰수되었던 토지 중에는, 만일 당해 토지가 남한에 소재하고 있었다고 하더라도 남한 정부에 의해서 국가로 몰수되었을 토지가 포함되어 있었기 때문이다. 이것은 소련군정당국 및 북한당국이 이 기간 동안에 북한지역에 있는 토지에 대하여 취한 몰수조치 중에는 남한의 입장에서 본다 하더라도 당연히 몰수되어야 하는 공통적인 부분이 존재한다는 것을 의미한다. 이러한 전제사실은 독일의 경우와는 매우 상이하다고 할 수 있다.

1) 몰수범위

북한의 경우에는 '토지개혁에 대한 법령' 제2조와 제3조에 몰수대상인 토지를 규정하고 있다. 전자는 일제청산과 관련한 규정이고, 후자는 농지의 분배와 관련한 규정이다. '토지개혁법에 대한 법령' 제2조는 몰수의 대상으로 다음과 같은 토지를 들고 있다. 첫째, 일본국가·일본인 및 일본인 단체의 소유지. 둘째, 조선민족의 반역자와 조선민중의 이익에 손해를 주며 일본 제국주의자의 정권기관에 적극 협력한 자의 소유지 그리고 일제의 압박 밑에서 조선이 해방될 때에 자기 지방에서 도주한 자들의 소유지 등은 몰수되어 농민의 소유가 된다고 하였다. 북한의 '토지개혁에 대한 법령' 제2조가 정하는 몰수대상은 남한에서 시행된 법과 공통되는 점이 있다는 점에 유의할 필요가 있다.

58) 고일동/조동호, 『구동독의 사유화 방안 및 실업대책』, 한국개발연구원, 1992, 23쪽 참조.

59) 명순구, 「통일 후 토지소유권의 재편방향」, 『통일논총』 제21호, 숙명여대통일문제연구소, 2003, 10쪽 참조.

‘반민족행위처벌법(1948. 9. 22.)’과 ‘귀속재산처리법(1949. 12. 19.)’이 그것이다.

남한의 경우에는 과거청산을 위하여 ‘반민족행위처벌법’을 제정하였다. 이 법률은 일제강점기에 반민족적 행위를 한 자에 대한 형사적 처벌과 재산몰수를 규정하고 있었다. 이 법률의 주요내용은 다음과 같다. 이 법 제1조는 “일본 정부와 통모하여 한일합병에 적극 협력한 자, 한국의 주권을 침해하는 조약 또는 문서에 조인한 자 및 모의한 자는 사형 또는 무기 징역에 처하고, 그 재산과 유산의 전부 혹은 2분지 1 이상을 몰수한다.”고 규정하였다. 그리고 제2조는 “일본 정부로부터 작위를 받은 자 또는 일본 제국의회의 의원이 되었던 자는 무기 또는 5년 이상의 징역에 처하고, 그 재산과 유산의 전부 혹은 2분지 1 이상을 몰수한다.”고 규정하였으며, 제3조는 “일본 치하 독립운동자나 그 가족을 악의로 살상 박해한 자 또는 이를 지휘한 자는 사형·무기 또는 5년 이상의 징역에 처하고 그 재산의 전부 혹은 일부를 몰수한다.”고 하였다. 그리고 제4조에서는 다양한 부류의 반민족행위자에 대하여 그 처벌내용을 규정하고 있었다.⁶⁰⁾ 이렇게 반민족행위처벌법의 규정내용을 살펴보면 처벌의 주된 내용에는 재산몰수가 포함되어 있었고, 그 범위는 북한의 ‘토지개혁법에 대한 법령’ 제2조 제2항과 유사하다는 것을 알 수 있다. 그리고 ‘귀속재산처리법’은, 귀속재산에 대한 처리를 규정하는 법률이다. 이 법은 ‘歸屬財産’의 개념에 대해서 다음과 같이 규정하고 있다. 즉 1948년 9월 11일에 대한민국정부와 미국정부간에 체결된 ‘재정 및 재산에 관한 최초협정’ 제5조의 규정에 의하여 대한민국정부에 이양된 일체의 재산⁶¹⁾을 귀속재산이라고 하였다(제2조). 이와 같이 미국정부로부터 한국정부에 이양된 재산은 미군정당국이 일본국 및 일본인들로부터 몰수한 재산이었다.⁶²⁾ 이렇게 ‘반민족행위처벌법’과 ‘귀속재산처리법’에서 규

60) 제4조는 다음과 같은 자들에게 10년 이하의 징역에 처하거나 15년 이하의 공민권을 정지하고 그 재산의 전부 혹은 일부를 몰수할 수 있는 것으로 정하고 있다: ① 습작한 자: ② 중추원 부의장 고문 또는 참의 되었던 자: ③ 칙임관 이상의 관리되었던 자: ④ 밀정행위로 독립운동을 방해한 자: ⑤ 독립을 방해할 목적으로 단체를 조직했거나 또는 그 단체의 수뇌간 부로 활동하였던 자: ⑥ 군·경찰의 관리로서 악질적인 행위로 민족에게 해를 가한 자: ⑦ 비행기·병기 탄약 등 군수공업을 책임 경영한 자: ⑧ 도·부의 자문 또는 결의기관의 의원이 되었던 자로서 일제에 아부하여 그 반민족 죄적이 현저한 자: ⑨ 관공리 되었던 자로서 그 직위를 악용하여 민족에게 해를 가한 악질적 죄적이 현저한 자: ⑩ 일본국책을 추진시킬 목적으로 설립된 각 단체 본부의 수뇌간부로서 악질적인 지도적 행동을 한 자: ⑪ 종교, 사회, 문화, 경제 기타 각 부문에 있어서 민족적인 정신과 신념을 배반하고 일본침략주의와 그 시책을 수행하는데 협력하기 위하여 악질적인 반민족적 언론, 저작과 기타 방법으로써 지도한 자: ⑫ 개인으로서 악질적인 행위로 일제에 아부하여 민족에게 해를 가한 자.

61) 이 재산 중에는 주식회사의 株式, 조합의 持分, 사단법인의 社員權 및 재단법인의 理事行使權까지도 포함된다.

62) 歸屬財産은 특별한 경우를 제외하고는 대한민국의 국민 또는 법인에게 매각하는 것이 원칙이다(귀속재산처리법 제3조). ‘귀속재산처리에관한특별조치법’은 그 부칙 제5조 제1항에서 “1964년 12월 말일까지 매매계약이 체결되지 아니한 귀속재산은 무상으로 국유로 한다. 1964년 12월 말일까지 매매계약이 체결된 귀속재산으로서 1965년 1월 1일 이후 그 매매계약이 해제된 귀속재산도 또한 같다”라고 규정

정한 몰수대상이 되는 토지는 북한의 '토지개혁법에 대한 법령' 제2조 제1항에 의해서도 공통적으로 몰수된 토지이었다.

2) 흡수통일시의 고려점

남북한이 통일방식을 흡수통일로 한다면 월남자는 북한에서의 재산권몰수가 불법적이라는 것을 전제로 원물반환을 주장할 수 있다. 그런데 흡수통일이라고 하더라도 유념하여야 할 것은 일제강점기의 반민족행위자 및 일본국가 또는 일본인 소유의 토지는 남북한에서 모두 몰수의 대상이었다는 점이다. 이러한 유형에 속하는 토지몰수는 실질적 정의에도 합치되는 것이므로 북한에서 이루어진 몰수를 불법이라고 평가할 수는 없다고 보여 진다.

(2) 분배를 전제로 한 토지몰수

북한에서 농지에 대해서는 '토지개혁에 대한 법령'에 근거하여 1946년 3월 5일부터 1946년 3월 31일까지 불과 한 달 안에(토지개혁에 대한 법령 제17조)⁶³⁾ 무상몰수와 무상분배가 이루어졌다. 그리고 농업용 외의 토지에 대해서는 1946년부터 1947년까지 별도로 국유화를 진행하여,⁶⁴⁾ 현재까지 국유로 되어있다. 한편, 남한에서도 정부수립 이후에 토지에 대한 적정한 사적 소유를 위하여 농지개혁법(1949. 6. 21. 법률 31호)을 제정하였고, 이에 근거하여 토지를 유상몰수·유상분배하는 조치를 취하였다. 그리고 농업용 외의 토지에 대해서는 '반민족행위처벌법'과 '귀속재산처리법'에 의한 것을 제외하고는 특별한 조치를 취한 바가 없다. 이러한 사정은 통일 이후 재산법 통합을 논의함에 있어서 반드시 고려하여야 할 것으로 본다.

1) 몰수범위

유상·무상의 차이는 있으나, 남한이든 북한이든 일정한 범위의 농지는 개혁조치에 따라 몰수와 분배가 이루어졌다. 북한의 '토지개혁에 대한 법령' 제3조는 몰수하여 무상으로 농민에게 분여되는 토지를 규정하고 있는데, 그 내용은 다음과 같다. 한 농호에서 5정보이상 가지고 있는 조선인지주의 소유지, 자기가 경작하지 않고 모두 소작을

하고 있다. 그러므로 1964년 12월 31일까지 매매계약이 체결되어 있는 것 외의 모든 귀속재산은 1965년 1월 1일자로 국유재산이 되었다.

63) 이와 같이 단시간 내에 토지개혁이 진행될 수 있었던 배경과 원인에 대해서는 법원행정처, 앞의 책, 89쪽 이하 참조.

64) 법원행정처, 위의 책, 324쪽 참조.

주는 소유자의 토지, 면적에 관계없이 계속적으로 소작을 주는 모든 토지, 5정보 이상을 가지고 있는 성당, 승원 기타 종교단체의 소유지 등이 이에 해당된다. 남한에서 '농지개혁법'의 주요한 내용은 다음과 같다.⁶⁵⁾ 자경하지 않는 토지, 비농가의 토지, 3町步 이상을 초과하는 지주의 토지를 국가에서 유상으로 매수하였고, 국가에서 매수한 농지는 영세농에게 3정보를 한도로 유상으로 분배하였다. 농민은 분배받은 농지에 대한 상환방법은 생산량의 150%를 5년 均分年賦하여 매년 정부에 납부하도록 하였다. 정부는 몰수한 소유자에게 地價證券을 발급하여 주었는데, 증권액면은 보상액(생산량의 150%)를 환산한 당해 연도 당해 농지 주산물수량으로 표시하는데, 증권의 보상은 5년 均分年賦로 하여 매년 액면농산물의 결정가격으로 산출한 원화를 지급한다. 이와 같이 상환액과 보상액을 동액으로 하였다.

이렇게 남한과 북한의 농지개혁은 그 개혁대상인 농지의 범위, 몰수의 방법, 분배의 방법 등 여러 가지 면에서 커다란 차이가 있다. 이것은 농지개혁의 이념이 상이하기 때문이다. 북한의 경우에 농지개혁의 목적은 역사적·경제적 필요성 때문이라고 한다(북조선 토지개혁에 대한 법령 제1조). 즉 일제하 북한지역이 증공업 위주로 발달됨으로써 남북한 분단이후에 어려워진 식량문제를 해결하고, 일제하에 집중된 토지소유를 해소하며, 과도한 소작료로 기인한 봉건적인 토지소유제도를 타파하기 위해서 이루어졌던 것이다.⁶⁶⁾ 물론 궁극적으로는 사회주의적 소유제도의 확립을 목표로 진행되었던 것이다. 이에 반하여 남한에서의 농지개혁은 농지를 농민에게 적정히 분배함으로써 농가경제의 자립과 농업생산력의 증진으로 인한 농민생활의 향상 내지 국민경제의 균형과 발전을 목적으로 하였다(농지개혁법 제1조). 그런데 종래 소유자로부터 일정한 농지를 몰수하였다는 점에서는 양자가 공통점을 가지고 있다는 점에 유의하여야 한다. 즉 농지개혁의 대상이 된 농지에 대해서는 원소유자의 물권적 권리를 부인하였다. 남한의 농지개혁법에 따라 몰수의 대상이 되는 농지는 대체로 북한의 '토지개혁에 대한 법령' 제3조에 의하여 포괄되는 관계에 놓이게 된다. 즉 남한의 농지개혁법에 따라서 원소유자의 물권적 권리가 부인되는 성격의 농지는 북한에서도 '토지개혁에 대한 법령'에 따라 원소유자의 물권적 권리가 부인되었던 것이다.⁶⁷⁾

논리적으로 볼 때, 월남자의 소유권회복의 가능성이 가장 극대화되는 것은 통일의

65) 자세한 것은 다음의 문헌들을 참조할 것: 정범석, 「농지개혁법소고」, 『사법행정』 제85호, 1968. 2., 25쪽 이하; 신성택, 「농지개혁법 제19조제2항에 관한 몇가지 문제점」, 『사법연구자료』 제8집, 1981. 4., 211쪽 이하; 조종식, 「농지개혁법연구」, 『재산법연구』 제9권 제1호, 1992. 12., 7쪽 이하; 윤철홍, 「농지개혁의 법사적 고찰」, 『한국법사학논총』, 박영사, 1991. 485쪽 이하 등.

66) 김영윤, 앞의 글, 125쪽 참조.

67) 명순구, 앞의 글, 15쪽 참조.

방법을 흡수통일로 전제하면서 북한을 불법단체로 보는 경우이다. 그런데 이러한 전제에 의한다고 하더라도 월남자가 북한에 소재하는 농지에 대해서 그 소유권의 원상회복을 주장하기 어려운 경우가 있다. 그것은 북한에 소재하는 농지로서 만일 분단이 되지 않았더라면 농지개혁법이 적용되어 몰수되었을 농지가 이에 해당된다. 이렇게 최소한 남한의 '농지개혁법'과 '북한의 토지개혁에 대한 법령'의 양자에 공통되는 농지의 경우에는 월남자가 자신의 소유권에 기하여 물권적 청구권을 주장할 수 없도록 하여야 한다. 결국, 북한 소재의 농지 중에서 월남자의 물권적 청구권이 성립할 여지가 있는 것은, 북한 소재의 농지로서 남한의 농지개혁법에 의하여 포섭되지 않는 것이라고 할 수 있다.⁶⁸⁾ 종래의 논의는 남한과 북한에서 진행된 농지개혁의 내용과 적용범위를 염두에 두지 않은 것이 대부분이다. 따라서 남·북한에서 진행된 농지개혁에서 공통범위가 존재한다는 점을 고려하여 통일한국의 재산법 통합을 논의하여야 한다.

2) 흡수통일시의 고려점

흡수통일의 경우에 종래의 농지와 관련된 논의는 남북한에서 진행된 농지개혁의 내용과 적용범위를 염두에 두지 않고 월남자의 원소유권의 반환문제를 논의하여 왔다. 그러나 최소한 남한의 농지개혁법에 의하여 포섭되는 농지와 동일한 범위의 북한농지에 대해서는 월남자의 원소유권의 반환청구는 부정되어야 할 것으로 생각된다. 특히 이러한 원소유자의 반환문제는 자신의 의도와 상관없이 북한지역에서 몰수토지를 분배받고 이를 협동농장에 출자한 북한주민의 이익도 균형적으로 고려할 필요가 있다.⁶⁹⁾

4. 입법론의 제시

통일한국은 기본적으로 사유 재산권이 보호되는 자본주의 경제체제를 채택할 것이기 때문에 모든 토지를 무상으로 국·공유화 하는 것은 통일헌법에 위반될 수 있다. 토지의 사유화는 자본축적에 의한 사회발전의 원동력이 된다는 점에서 어느 나라에서나 그 정도의 차이는 있지만 사회적·경제적 측면에서 허용의 필요성을 인식하고 있다. 따라서 북한지역에서도 토지의 사유화가 인정되어야 할 것인데, 문제는 어느 정도의 사유화가 진행되어야 할 것인지에 있다.

첫째, 북한의 농지의 경우에는 남한의 농지개혁법에 의한 농지소유권의 재편과정을

68) 명순구, 위의 글, 15쪽 참조.

69) 명순구, 위의 글, 19쪽 참조.

검토하는 것이 참고가 될 수 있다. 왜냐하면 농지제도를 비롯한 모든 제도는 사회적·역사적 산물이기 때문에 사회가 발전하기 위해서는 유사한 제도가 시행되는 과정에서 발생한 문제점들을 검토하고 이를 바탕으로 새롭게 보완하는 과정이 수반되어야 한다. 이러한 보완을 통하여 보다 효율적인 제도가 생성될 수 있기 때문이다. 북한은 여전히 농업국가이고, 남한의 농지개혁법이 시행될 당시와 유사하다는 점에서 더욱 그러하다. 따라서 정부수립 이후의 남한의 농지개혁의 전개과정에서 발생한 문제점들은 통일이후 북한의 농지소유권제도의 재편함에 있어서 훌륭한 참고가 될 수 있다. 북한의 농지의 경우에는 즉시 사유화하여 생산물의 수익권을 보장해줌으로써 농업생산성을 향상시킬 필요가 있다. 문제는 북한주민이 오랜 기간 자본주의의 경험이 없는 계획경제하에서 생활하였다는 점이다. 따라서 토지개혁을 함에 있어서 남한의 농지개혁법의 경험을 그대로 적용할 수는 없다고 보여진다. 왜냐하면 북한의 경우에는 남한과 같은 지주에 대한 보상의 문제, 수분배자의 상환문제 등은 발생할 여지가 없기 때문이다. 그러나 토지소유권의 분배방식과 분배농지의 면적, 그리고 거래제한의 정도 등의 여러 가지 문제들은 발생할 가능성이 있다. 우선 국가재정에 영향이 없다고 한다면 북한주민들에게 경작하는 토지를 무상으로 분배하여야 한다. 그런데 북한지역의 농민들은 아직 개인농 및 시장경제에 대한 경험이 부족하고 또한 국가중심의 수동적인 계획경제하에 있었기 때문에 북한의 토지를 개인농 중심으로 단순하게 분배할 경우 북한농업의 자본화 및 농업생산성의 향상이 기대될 수는 없다고 보여진다. 따라서 농지를 개인농으로 분배하는 것보다는 농지의 출자에 의한 공동사업의 경영을 목적으로 하는 공동소유형태인 합유적 조합을 설립하는 것이 타당하다. 그리고 농지의 소유상한은 획일적으로 3정보 내지 5정보 이렇게 결정할 것이 아니고, 현재의 협동농장의 생산량과 남한의 농업기술력이 이식되었을 경우의 농업생산성 향상정도를 비교 검토하여 그 소유상한을 합리적으로 결정하여야 한다. 그런데 이러한 모든 논의의 전제는 북한농가의 경제자립과 북한주민들의 법감정을 상호 고려하면서 진행되어야 한다는 점이다.

둘째, 일반토지의 경우에는 북한지역의 국토이용계획과 국토개발계획이 구체적으로 수립된 이후에 사유화여부를 결정하여야 한다. 일반토지 중에서 일부는 국유화한 이후에 국가산업발전의 기반으로서 증시되는 사회간접자본에 즉시 공급되어야 하고, 사회간접자본에 확충되지 않은 토지중에서 일부의 토지는 국가주도의 임대제를 채택함으로써 국가의 토지이용계획에 따라 토지를 탄력적으로 공급하는 등 도시재개발 사업을 국가주도로 추진하는데 공급되어야 한다. 그리고 나머지 토지의 경우에는 입찰 등의 방법으로 사유화시켜서 私인의 의한 개발도 함께 추진될 수 있도록 하여야 한다.

N. 결 론

독일은 정치·경제적 상황이 한국과 유사하였기 때문에 통일한국의 정립방향에 중요한 참고가 될 수 있는 것은 분명하다. 특히 재산권 몰수과정을 살펴보면 매우 유사한 점들을 발견할 수 있다. 이러한 이유로 독일의 재산권 통합방식을 적용하여야 된다는 견해도 있다. 그런데 독일과 달리 한국의 경우에는 북한뿐만 아니라 남한의 경우에도 재산권 몰수행위가 존재하였다는 점에서 상이하고 특히 토지재산권의 경우에는 그 목적이 남북한 모두 불합리한 토지소유관계를 해소하기 위하여 이루어졌다는 점에서, 그리고 단순히 경작을 하지 않았다는 이유로 남북한에서 공통적으로 몰수되었다는 점에서 차이가 있다. 더욱이 독일의 경우와 다르게 북한의 경우에는 몰수당시의 권리관계를 공시할 수 있는 부동산등기부와 토지대장 등이 존재하지 않는다는 점에서 차이가 있으며, 이를 남한 판례에 근거하여 법리적으로 해결하는 것은 상당한 무리가 있다. 또한 남·북한의 통일은 민족통합의 차원에서, 그리고 통일이후의 북한경제의 활성화를 통하여 국가전체의 경쟁력을 상승시키고자 하는데 그 주된 목적이 있는 것이다. 따라서 남한 헌법상의 재산권 보장규정을 통일이라는 사회변혁상황에 그대로 대입하여 원소유자의 권리회복문제를 논의할 필요는 없다고 생각된다. 따라서 통일 후에 몰수재산권의 회복은 원물반환이든 금전보상이든 허용될 수 없다는 전제에서 통일한국의 재산법을 통합하여야 한다.

참 고 문 헌

- 고일동/조동호, 『구동독의 사유화 방안 및 실업대책』, 한국개발연구원, 1992.
 곽윤직, 『물권법』, 박영사, 2001.
 구재균, 「등기의 추정력에 관한 약간의 문제」, 『판례월보』 제359호, 판례월보사, 2000.
 김상용, 『물권법』, 박영사, 1994.
 김승대, “동서독 통일과정에서의 헌법적 문제에 대한 이론적 고찰 -남북한 통일에 대비한 헌법이론의 모색-”, 서울대학교 대학원(박사학위논문), 1996.
 나인균, 「한국헌법의 영토조항과 국적문제」, 『헌법논총』 제5집, 헌법재판소, 1994.
 명순구, 「통일 후 토지소유권의 재편방향」, 『통일논총』 제21호, 숙명여대통일문제연구소, 2003.

- 법무부, 『독일 통일 10년의 법적 고찰』, 2000.
- 법무부, 『독일통일, 사법통합 개관』, 법무자료 제165집, 1992.
- 법무부, 『통일독일·동구제국 몰수재산처리 개관』, 1994.
- 법원행정처, 『북한의 부동산제도』, 1997.
- 사회과학원 법학연구소, 『법학사전』, 사회과학출판사(평양), 1971.
- 사회과학원 경제연구소, 『경제사전 2』, 사회과학출판사(평양), 1970.
- 신성택, 「농지개혁법 제19조제2항에 관련한 몇가지 문제점」, 『사법연구자료』 제8집, 1981.
- 윤철홍, 「농지개혁의 법사적 고찰」, 『한국법사학논총』, 박영사, 1991.
- 윤철홍/ 김범철/ Karlheinz Muscheler, 「독일통일후 동독지역에서 상속법상의 제문제」, 『민사법학』 제27호, 한국민사법학회, 2005.
- 이상준, 「구 동독에 있어서 체제전환과 세계화의 지역적 영향」, 『통일정책연구』 16권 1호, 통일연구원, 2007.
- 이은영, 『민법 I』, 박영사, 2000.
- 정범석, 「농지개혁법소고」, 『사법행정』 제85호, 1968.
- 정영화, 「통일후 북한의 재산권문제에 관한 헌법적 연구」, 서울대학교 대학원(박사학위논문), 1995.
- 정용길, 「독일통일 이후 체제전환 과정의 문제점에 관한 고찰」, 『통일문제연구』 11권 1호, 평화문제연구소, 1999.
- 조종식, 「농지개혁법연구」, 『재산법연구』 제9권 제1호, 1992.
- 최운숙, 『사회주의하에서 국토관리사업과 민족경제건설』, 사회과학출판사(평양), 1992.
- 한국토지공사, 『통일독일의 몰수재산처리와 국유재산 사유화 법령집』, 1998
- 篠塚昭次, 「구동독의 토지문제」, 『토지법학』 제10호, 한국토지법학회, 1994.
- B.J. Meissner, Formen stillschweigender Anerkennung im Volkerrecht, Koln, Berlin, Bonn. Munchen 1966.
- Blumenwitz, Die besatzungshoheitlichen Konfiskationen in der SBZ, BayVbl., 1993.
- Elling, Privatization in Germany, in: Vanderbilt Journal of Transnational Law, 1992.
- Fieberg/Reichenbach, Zum Problem der offenen Vermogensfragen, NJW, 1991.
- Gerd Rassing, Versagte der Westen in Jalta und Potsdam, Frankfurt/M, 1970.
- Hartmut Haeussermann, "Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus", Stadtentwicklung in Ostdeutschland, 1996.
- H. Lauterpacht, Recognition in International Law, Cambridge 1948.

- J. Crawford, The Creation of States in International Law, Oxford 1979.
- J. Kunz, Die Anerkennung von Staaten und Regierungen im Volkerrecht, Stuttgart 1928.
- Ossenbühl, Verfassungsrechtliche Vorgaben für Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen für Enteignungen in der früheren SBZ/DDR, in: Verfassungsrecht im Wandel, 1995.
- Sendler, Gorbatschow und die lautere Wahrheit Neue Erkenntnis zum Restitutionsausschluß und zu einer verdeckten Junkerabgabe, NJW 1995.
- T. Chen, The International Law of Recognition, London 1951.
- W. Kewenig, Deutschland und die Vereinten Nationen, in: Europa-Archiv, 1970.

[Abstract]

A Study of Civil Law on the Unification of Germany and the Reprivatization of North Korea Area

Kim, Sung-Wook

Professor, Law School, Jeju National Univ.

After the liberation, North and South Korea both confiscated land from all the anti national actors to dissolve the unreasonable land relations of the Japanese colonization and to pay off faults of the past. However, the confiscating process of unified Korea may differ from that of the past depending on the method of unification. If one Korea is absorbed into the other, and the past confiscation of the absorbed Korea is considered illegal, as the case of Germany, the restoration of the land to the original owner can be regarded as a possible remedy. In such a case, though, common factors of confiscation found in both Koreas that took place after the liberation should not be called illegal. On the other hand, if the unification is agreed upon, the confiscation of North Korea will be evaluated as valid, and the recovery to the original owner will not be considered. In this case, new ways to reorganize land ownership should be established for balanced development of North Korea. However, if the confiscation of North Korea is considered illegal, as was in Germany, then there would be a problem on how to view the confiscation of South Korea. This is because two Koreas both confiscated land to resolve land-to-the-tillers principle and unreasonable land ownerships such as domination of land, and the subjects of confiscation included not only the land that was being cultivated by people other than the owner but also the ones cultivated by non-farmers. Therefore, there seems to be no reason to simply consider the confiscation of North Korea to be against the law of South Korea.

Key words : Reprivatization, Confiscation, Land Ownership, North Korea, Unification