**통일정책연구** 제20권 2호 2011
pp.75–97



# 북한 주민의 주택 이용관계와 민법상의 임대차계약*

장 병 일**

Ⅰ. 서론
Ⅱ. '구동독'과 '개방전 중국' 주민의 주택이용관련 법률관계
Ⅲ. 북한 주민들의 주택사용형태와 법률관계
Ⅳ. 결론

## 국문요약

북한 도시주민들의 주택이용과 관련해서는『조선민주주의인민공화국 도시경영법』제9조부터 제18조까지에서 그 기본대강을 알 수 있고, 주택의 임대차와 관련한 직접적인 북한의 법령은 아직 알려진 바 없다. 그러나 동법 제10조에서는 건축물을 살림집, 공공건물, 생산건물 이렇게 3가지로 나누고, 공공주택관리는 도시경영기관 또는 해당기관, 기업소가 해야 함이 규정되어 있다. 그리고 동법 제16조에서는 이용관계 종료시에 그 점유를 이전하여야 하며, 동법 제56조 제3문에서는 정해진 사용료 부과규정도 있다. 이 점에서 북한의 주택이용관계 특수성을 고려한다 하더라도 이는 일종의 임대차계약의 법적 효력과 유사한 결과를 가진다. 따라서 현재 북한 주민들이 사용하고 있는 주택에 대한 법률관계와 관련하여 비록 구동독이나 개방전의 중국과 같이 주택의 임대차에 관한 객관적인 법률발견이 없지만, 주택사용과 관련한 여러 법규들의 규정취지들과 간접 자료들에 의하여 사실관계를 추론하여 그 법적 성격이 임대차와 유사하게 된다. 비록 현재의 경제적 어려움으로 인하여 북한사회는 법률에서 상정하고 있는 경우와 다른 방향으로 전개되고 있는 것이 현실이지만, 객관적인 사실의 규율을 목적으로 하는 법률규정들에 대한 분석과 연구는 실제상황(법과 실제의 괴리상황)에의 적용에 하나의 실마리를 제공하는데 그 기준을 제공할 수 있다고 본다. 이러한 연구의 결과로 북한지역 주민들의 주택이용에 관한 법률관계는 민법상의 주택임대차계약에 준하여 볼 수 있을 것이다. 이에 따라서 우리 법률체계에서 북한주민의 주택유상대차계약을 포섭할 수 있는 연결고리 역할을 하는 입법적 조치가 필요하다.

**주제어:** 북한의 주택임대차, 사용임대차, 용익임대차, 구동독의 주택임대차, 중국의 주택임대차

* 본 논문은 2011년 10월 8일 추계재산법학회에서의 발제문을 수정·정리한 논문임.

** 동아대학교 법학전문대학원, 조교수

# Ⅰ. 서론

## 1. 남북통합 준비

주거는 개인뿐만 아니라 가족생활의 본질적 도구이다. 이러한 주거는 개인의 인격과 가족생활의 형성 및 개발을 위한 공간적 근거를 제공하며, 인간의 자아실현을 위한 물질적 기초가 되는 것이다. 주거는 또한 인간에게 사적인 공간을 제공하며 국가와 사회로부터의 간섭을 차단하는 기능을 제공한다.

북한뿐만 아니라 구동독과 같은 사회주의 국가들에서도 대부분의 주민들은 주로 직장에서 제공하는 집합건물에서 일종의 임대형식의 주거에서 살고 있었기 때문에, 이러한 주민들의 주택이용관계는 민사적 대상물로서의 특별한 의미를 가질 수 있을 것이다. 이는 더욱이 주거가 토지와 마찬가지로 단기간에 그리고 쉽게 증식될 수 없는 경제재로써 그 성격이 토지와 동일하게 취급되는 점에서 개인들의 생존권과도 밀접한 관계를 가지며, 법적인 관점에서 볼 때, 그 법적 성격이 아직까지는 불분명하여 불안정한 지위를 가지고 있다.

현재 남한과 북한의 통합을 준비하는 차원으로서 남한과 북한의 관계개선, 교류협력을 위해 제정된 법률들이 있다. 예를 들면, 『남북교류협력에 관한 법률』과 『남북협력기금법』, 『남북관계 발전에 관한 법률』, 『남북 이산가족 생사확인 및 교류촉진에 관한 법률』, 『북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률』 등에 의한 협력을 장려하는 제도적 지원방안들이 존재하지만, 이들 법령만으로 실질적인 교류 및 지원을 한다는 사실 자체도 무리이다. 왜냐하면 이들 법률들은 그 적용방안에 관한 구체적인 시책들이 결여되어 있으며, 또한 이들 사항은 국가차원에서의 정책적인 합의 또는 결단에 의해 해결될 수 있는 사항들로 구성되어 있다. 그리고 또 한 가지 누락된 중요한 점은 장차 이루어질 남북한 주민의 재결합에 따른 법적 대응책은 또한 아니다. 따라서 이러한 상황은 남북통합, 특히 법률통합의 준비로서는 부족한 현실이다.

## 2. 문제의 소재

한국의 통일방식에 대한 논의로서 두 가지의 방식이 회자된 적이 있었다. 첫 번째 방식은 독일과 같은 형태의 흡수통일이었고, 두 번째 방식은 이른바 연방제 형식[1]이었다. 그런데 두 통일방식 중 그 어느 것을 선택하더라도 공통적으로 나타날 수 있는 문제는 남·북한 주민의 부동산, 특히 토지에 대한 소유권조정[2]일 것이며,

그 조정의 문제는 유형, 무형재산의 국가에의 귀속대상결정 그리고 개인에게의 반환범위 결정으로 귀결될 수 있을 것이다. 그러나 그 이전에 북한 주민들의 생활권, 더 구체적으로는 개인의 주거권보호가 선결문제로 등장할 것이다. 이에 따라 장래 전개될 북한 주민들의 주택이용관계를 둘러싼 사법(私法) 차원에서의 보호가 문제시 되는데, 북한 주민들의 주택이용형태와 그 법적 성격의 규명 그리고 그와 결합된 여러 가지 법적 규율들을 상호 비교분석하여야 할 것이다. 이로써 법률통합의 시발점이라 할 수 있는 개인권리의 존재 및 그 성격에 따른 법제도의 준비가 가능할 것이다.

북한주민들의 주택이용관계는 북한의 『조선민주주주의 인민공화국 도시경영법』[3] 제9조 내지 제18조에서 그 기본대강을 규율하고 있다. 그렇지만 그들의 특수한 사정을 고려한 다양한 형태에 따른 주택이용에 관하여 구동독의 경우처럼 그 이용과 배정에 관한 구체적인 법령은 알려진 사항이 없다. 따라서 이러한 연구를 위하여 다른 사회주의 국가들에서의 주택이용관계를 살펴보는 것이 연구의 한 방법이 될 것이다. 이에 따라 동일한 정치적, 경제적 이념과 체제를 가졌던 구동독과 개방전 중국에서 행해졌던 주민들의 주택이용과 관련한 법제도의 고찰을 통해서 북한 주민들의 주택이용관계를 이해하는 방식이 타당할 것이다. 이러한 결과를 가지고 국내법과의 조화 또는 적용방안을 제시하고자 한다.

## Ⅱ. '구동독'과 '개방전 중국' 주민의 주택이용관련 법률관계

### 1. 구동독에서의 주택이용관계과 임대차관계 발생

#### 가. 사적 권리주체로서의 개인과 주거이용

자본주의 시장경제질서를 근간으로 하고 있는 국가에서 주거건설은 국가의 직접적인 업무사항이 아닌 반면, 구동독에서 주민을 위한 주거조건 확립은 사회주의의 통일당(SED)[4]의 핵심정책이었다. 이는 주민의 물질적, 문화적 생활수준의 향

---

[1] 6·15 남북공동성명(2000.6.15) 제2원칙 : 남과 북은 나라의 통일을 위한 남측의 연합 제안과 북측의 낮은 단계의 연방제안이 서로 공통성이 있다고 인정하고 앞으로 이 방향에서 통일을 지향시켜 나가기로 하였다.

[2] 통일 후 법률관계 문제를 둘러싼 연구로서는 장병일, "독일통일의 민사법적 재조명에 따른 과제," 『토지법학』, (2010.12). p. 226 이하 참조.

[3] 1992년 1월 29일 최고인민회의 상설회의 결정 제14호로 채택 2004년 4월 22일 최고인민회의 상임위원회 정령 제416호로 수정).

상에 있어서 결정적인 요소로 간주되었고,[5] 주거정책의 대상은 주거건설프로그램 뿐만 아니라 주거공간의 공평한 분배였고, 구동독 헌법 제37조[6]에서 보장하고 있는 권리에 근거하여 구동독 주민에게 인민경제의 발전성과 지역적인 조건에 따른 그들과 그들 가족이 거주할 수 있는 공간을 마련해 줄 임대가격정책이었다. 이들 기본권의 현실화는 주거의 이용관계와 그와 관련되는 주민의 사회적 관계를 형성하고 있는 구동독 민법(ZGB) 제94조에서 제132조상의 사회주의적 주택임대차 관계규정들에 의해 나타난다.

## 나. 주택이용관계의 발생

### (1) 계약자유와 주거조정(Wohnraumlenkung)

구동독에서 전체 주거는 국가의 주거공간조정 정책의 지배를 받았었다(ZGB 제97조).[7] 이는 사실 서독의 1960년까지와 마찬가지로 전쟁으로 인한 주거공간부족에 대한 법적 조치였지만, 그러나 이는 사회주의 국가에 의한 사회주의 사회의 계

---

[4] 구동독 시대의 집권당.

[5] K.Westen-J.Scheider, *Zivilrecht im Systemvergleich*, (Nomos, 1984), S.361.

[6] Artikel 37 (Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik) 1. Jeder Bürger der Deutschen Demokratischen Republik hat das Recht auf Wohnraum für sich und seine Familie entsprechend den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten und örtlichen Bedingungen. Der Staat ist verpflichtet, dieses Recht durch die Förderung des Wohnungsbaus, die Werterhaltung vorhanden Wohnraums und die öffentliche Kontrolle über die gerechte Verteilung des Wohnraums zu verwirklichen. 2. Es besteht Rechtsschutz bei Kündigungen. 3. Jeder Bürger hat das Recht auf Unverletzbarkeit seiner Wohnung. (vom 6. April 1968 in der Fassung vom 7. October 1974) (① 독일 민주주의 공화국의 모든 시민은 인민경제적 능력과 지역적 여건에 상응하여 그와 그의 가족들을 위한 주거공간에 대한 권리를 가진다. 국가는 이러한 권리를 현존하는 주거공간의 가치유지와 주거공간의 정당한 분배에 관한 공적인 조정이라는 주택건설의 장려를 통하여 현실화할 책무를 부담한다. ② 해지통고시에 그 권리는 보호된다. 3. 모든 시민은 그들의 주거에 대한 불가침의 권리를 가진다).

[7] ZGB §97 (Stellung der Mieter(임차인의 지위)); ① Die Stellung der Mieter wird bestimmt durch ihr Recht auf Wohnraum, ihr demokratisches Recht aus Mitgestaltung der Wohnverhältnisse, ihre gesellschaftliche Verantwortung für den Schutz und die pflegliche Behandlung der Wohngebäude und ihr Recht auf Schutz von Kündigung. ② In Ausübung ihres demokratischen rechts auf Mitgestaltung der Wohnverhältnisse wirken die Mieter im rahmen der Mietergemeinschaft und in anderen Formen insbesondere bei der Pflege, Instandhaltung, Verschönerung und Modernisierung ihrer Wohnhäuser mit. (① 주거공간에 대한 그들의 권리, 주거관계의 공동형성에서 연유하는 민주적 권리, 주거건물의 주의깊은 취급과 보호를 위한 공동체적 책임, 그리고 해지로부터 보호받을 권리가 있다. ② 임차인들의 민주적 권리행사는 임차인공동체 내에서 뿐만 아니라 특히 그들의 주거건물의 단장, 수리, 미화 그리고 현대화의 경우에 나타난다.); ZGB 이외의 해당 법률조항은 특히 1967년 9월 14일 주거공간조절에 관한 규정(VO über die Lenkung des Wohnraums vom 14.9.1967(GBl.II, 733)이 있다.

획적인 형성 형태로서 정의되었고, 주거공간의 공급은 임차인의 재정적 능력이 아니라, 각 개인의 주거수요에 따르는 것이었다.[8] 즉, 주거를 구하고 있는 주거수요자 자신 또는 가족의 신청과 그에 대한 반대급부로서의 허가라는 형식에 의한 주거교환에 의한 주거공간의 할당(Zuweisung)은 임대차계약의 효력발생을 위한 필수적 전제조건이었다(ZGB 제99조 1문[9]). 따라서 구동독에서는 주거공간에 대한 임대차관계는 국가적 주거공간조정 차원에서 발생할 수 있는 것이었다.

### (2) 임대차계약의 체결형식

구동독 사회에 있어서 국가기관에 의한 할당(Zuweisung)이라는 행정적 절차만으로는 임대차관계가 당연히 발생하지 않았다. 여기에는 일반 민법의 원칙에서처럼 계약체결에 관한 일반조항에 의한 주택임대차계약의 체결이 필요하였다. 국가적 주거공간조정이라는 조치의 관철을 위하여 임차인과 임대인은 ZGB 제99조 제2문과 주거공간조정법(WRLVO) 제18조 1문에 의하여 주거공간 할당의 근거로서 임대차계약을 체결하여야 한다[10]고 규정하고 있다.

그 당사자가 특정 권리와 의무들에 대하여 합의를 할 수 없는 경우에는, 구동독 민법(ZGB) 제100조[11] 제2항 1문 임대인 또는 임차인의 신청으로[12] 주거조정 관

---

[8] Mühlmann Manfred, *Miete, Grundriß Zivilrecht*, (Staatverlag der DDR, Berlin, 1978), Anm.71, S.13.

[9] ZGB §99(Zuweisung des Wohnraums); voraussetzung für die Begründung eines Mietverhältnesses ist die Zuweisung des Wohnraums durch das zuständige Organ. Auf der Grundlage der Zuweisung sind Vermieter verpflichtet, einen Mietvertrag abzuschließen.(임대차관계의 발생을 위한 전제요건은 관할 기관의 주거공간의 할당이다. 그 할당을 근거로 하여 임대인은 임대차계약을 체결할 의무를 지게 된다.)

[10] Ebenda.

[11] ZGB §100 (Vertragabschluß); ① Das Mietverhältnis entsteht durch Abschluß eines Vertrages zwischen Vermieter und Mieter. Der Vertrag soll schriftllich abgeschlossen werden. (임대차관계는 임대인과 임차인 사이의 계약체결에 의하여 발생한다. 계약은 서면으로 체결되어야 한다) ② Ist der Vermieter oder der Mieter zum Abschlu0 des Mietvertrages nicht bereit oder einigen sie sich nich über senem Inhalt, werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten auf Antrag durch das für die Wohnraumlenkung zuständige Organ verbindlich fesetgelegt. Bis zum Abschlu0 des Mietvertrages dergeben sich die Rechte und Pflichten der Partner aus diesem Gesetz. (임대인 또는 임차인이 임대차계약체결을 위하여 그에 대하여 이미 또는 약간이라도 그 내용을 준비하지 않은 경우에는, 반대 권리와 의무는 신청에 의하여 주거조정 관할기관에 의해 의무적으로 확정된다. 임대차계약 체결까지 상대방의 권리의무는 이 법률에 의한다.) ③ Mieter einer Wohnung sind beide Ehegatten, auch wenn nur ein Ehengatten den Vertrag abgeschlossen hat. Für die Gestaltung des Mietverhaätnissens im Falle der Scheidung der Ehe gelten die Bestimmungen des Familiengesetzbuches.

할기관이 계약내용을 구속력 있게 확정할 수 있었다. 구동독에서 임대차계약은 서독에서처럼 구술 또는 묵시적 행동으로 체결 가능하여 그 법적 효력이 인정되지만,[13] 그러나 그들의 사회적 의미와 그들의 특성으로 인하여 계속적 권리관계로서 구동독 민법(ZGB) 제100조 제2항에서 임대차계약은 법적 안정성의 근거로 서면으로 체결된다고 규정하고 있다.

### (3) 임대차계약의 당사자

구동독에 있어서 임대차계약은 임대인으로서는 건축담당 또는 주거담당 기업소, 주거건설협동조합, 사옥을 가진 기업소 및 일반 개인 임대인(vgl. 제95조 제1항 제2항 ZGB)[14]과 임차인으로서는 각각의 국가적 주거할당을 근거로 하는 개인 또는 여러 사람의 주민들이다. 구동독법상 특이한 점은 부부 중 일방이 임대차계약을 체결하였다 하더라도 공동으로 이용하고 있는 주거의 임차인은 부부 쌍방이라는 것이다.(제100조 제3항 제1문 ZGB). 그리고 부부의 아이들 그리고 기타 임차인의 가계에 속하는 사람들은 계약에 따른 이용의 권리가 법으로 규정되어 있다(제105조 제1항 제1문 ZGB). 이는 독일 민법(BGB)의 경우와는 차이가 있다.[15] 즉, 결과적으로 두 법률체계에 따르면 임대인은 임차인의 관련인에게 기존 계약에 따른 의무가 존재하게 되며, 이는 독일 민법상(BGB)의 경우 제3자 보호효를 가지는 것과 동일한 법적 형태인데 이는 구동독 민법(ZGB) 제82조 제3항에 의하여 규율된다.

## 다. 주거임대차관계에서의 권리와 의무

### (1) 임대인의 목적물 인도의무와 유지의무

임대인의 주된 의무는 임차인에게 주택을 계약상의 이용에 적합한 상태로 인도

---

[12] im Verbindung mit §7 Abs.2 der 1. DB zur WRLVO.

[13] 이와 다른 것은 ZGB의 초안에는 서면형식을 규정하고 있다. vgl. Ruth Wüstnek, "Die Wohnungsmiete," *N.J.* 1974, 687 (688).

[14] Becher/Lünser, "*Zu einigen sozailökonomieschen Aspekten der Wohnungsfrage*", StuR 1976, S.485 (489); 1976년 당시 주택기금(Wohnungsfond)에서의 소유관계로서는 국가재산 22%, 협동조합 재산 8%, 사유재산 70%, 그 중에 임대주택들 29%, 자가42% 였다고 한다. 여기서 주의해야 할 것은 국가주거건설에 의거하여 그리고 옛 건물의 노후 및 그러한 건물의 국가재산으로의 귀속 등으로 인하여 지속적으로 국가재산으로 변해갔다.

[15] Wohfgang Seifert, "Die Stellung der Familie in den Rechtsverhältnissen an der Wohnung," *N.J.* 1976, 748ff.

하여야 하고, 임대기간동안 이러한 상태를 유지해야 한다(제101조 1문, 2문 ZGB).

또한 구동독에서는 구동독 민법(ZGB) 제101조 1문에 의한 임대인의 의무는 합의에 의하여 수정될 수 있었다.[16] 유지, 특히 임차기간 동안 주거의 "도색작업"이라는 조치는 ZGB에 의하여 원칙적으로 임차인에게 있음(제104조[17] 제1조 2문 ZGB)을 규정하고 있는데, 이는 우리가 알고 있는 임대차의 일반원칙에 대한 특수성이라 할 수 있을 것이다. 이들 특수성은 임차인의 법적 지위의 악화를 수반하는 반면에 주거를 자신의 취향에 맞출 수 있는 근거를 제공하였다. 이는 구동독의 인민경제 상황에서 개인적으로 수공업을 통하여 필요한 일을 할 수 있도록 하는 것이며 이로써 최소한 이 부분에서 주민의 주관성(Eigeninitiative)과 활동성(Aktivität) 나타내는 것이라[18] 볼 수 있다. 이러한 도색의무를 고려하여 임대료를 정한다고 한다.

### (2) 임차인의 임대료 지불의무

임차인의 주된 의무는 임대료 지불이다(제102조[19] 제1항 ZGB). 왜냐하면 이

---

[16] ZGB §101(Gebrauchsüberlassung und Instandhaltung) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Wohnnung in einem zum vertragsgemäen gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben, der des ihm gestattet, sie sofort zu nutzen. (임대인은 임차인에게 계약에 의거하여 임차인이 바로 목적물을 이용 가능한 적합한 상태에서 주거를 인도할 의무가 있다.); zum Inhalt und Umfang der Instandhaltungspflicht des Vermieters vgl. Nissel/Sturm, "Erfüllung zivilrechtlichter Instanthaltungspflicht- Beitrag zur Verwirklichung des Wohnungshauprogramm", NJ 1981, S.448ff; OG NJ 1982. S.90.

[17] ZGB §104 (Malermäßige Instandhaltung) ① Der Vermieter ist zur Übergabe der Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten malermäßigen Zustand verpflichtet. Die während ders Mietverhältnisses in der Wohnung durch vertragsgemäße Nutzung notwendigen Malerarbeiten obliegen dem Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist §107 Abs.2 entsprechend anzuwenden. ② Im Mietvertrag können vermieter und Mieter etwas anders vereinbaren. (① 임대인은 주거를 인도하기 위하여 계약에 의거한 이용에 적당한 도장상태를 유지할 의무를 진다. 임대차관계동안 계약에 따른 이용에 의하여 필수적인 도색작업을 할 의무는 임차인에게 있다. 임대차관계 종료시에는 제107조 2항을 준용한다. ② 임대차계약에서 임대인과 임차인은 어떠한 다른 사항을 합의할 수 있다).

[18] Wüstneck Ruth, "Die Wohnugsmiete", S.688.

[19] ZGB §102(Zahlung des Mietpreises) ① Der Mieter ist verpflichtet, den vereinbarten Mietpreis regelmäßig und pünktlich zu zahlen. Den Zeitpunkt der Zahlung können Vermieter und Mieter im Mietvertrag vereinbaren. Ist nichts vereinbart, hat die Zahlung bis zum 15. des laufenden Monats zu erfolgen. ② Die Betriebe der Gebäuden- und Wohnungswirtschaft sind berechtigt, von den Mietern, die ihrer Pflicht zu pünktlichen Zahlung des Mietpreises schuldhaft nicht nachkommen, eine Gebühr von 10% des rückständigen Mietpreise zu erheben. (① 임차인은 합의된 임차료를 정기적으로 제 때에 지

경우에도 법률 체계 하에서의 임대차계약은 쌍무계약 형식으로 성립되기 때문에, 임대료지급은 주거의 인도에 대한 임대인의 입장에서 그 (법적) 반대급부로 설명된다.[20]

그러나 일반적으로 생각할 때, 임대료는 현행 재산질서의 근거 하에 임대인에 대하여 비용의 보전뿐만 아니라 적절한 연이율을 보장하는 점에서 주거의 이용에 대한 경제적 대등이라고 설명할 수 있는 반면, 구동독의 주민들은 그들의 임대료로 사실상 발생되는 비용의 1/3에만 충당되며, 기타 2/3는 국가재정에 의하여 충족되었다.[21] 이로부터 분명한 것은 구동독에서는 임대차관계 형성은 재정적 이행능력을 지향하는 주거공간의 배분이 아닌 이와는 차원이 다른 자연적인 수요를 충족하려는 목적으로 국가적 사회화 정책의 실현을 위한 수단으로서 인식되고 있다는 것이다. 구동독에 있어서 임대료는 통상 최고가로 정해 놓는다. 따라서 계약당사자는 법률상 유효하게 그 최고가보다 낮은 임대료를 합의할 수 있다.[22] 그렇게 되면 임대인 또는 그의 권리승계인들은 이 임대료를 더 높이거나 높은 임대료를 요구할 수 없으며,[23] 임대차관계가 새로 형성된 경우에도 마찬가지다.

### (3) 계약당사자의 기타 권리와 의무

임차인은 임대료지불의무와 함께 임대인의 주택제공 및 수선의무의 반대급부로서 계약에 따른 이용과 주택을 소중이 다룰 의무가 있다(제105조 1항 ZGB[24]).

---

급할 의무가 있다. 지급의 시기를 임대인과 임차인을 임대차계약에서 합의할 수 있다. 아무런 사항도 합의하지 않았을 경우에, 매달 달 15일에 지불이 이루어져야 한다. ② 건물·주거경영체는, 임차인이 정시의 임차료 지불의무를 자신의 귀책사유로 지불하지 못했을 경우, 지체된 임대료의 10%에 달하는 금액을 징수한다).

[20] Für das ZGB vgl. Mühlmann(Anm.71), S.30; für das BGB vgl.Palandt, §535, Anm.2a, 3a.

[21] 여기에 대해서는 Erich Honecker, "Zur Durchführung der Parteiwahlen 1975/76, in : *15.Tagung des ZK der SED*, Berlin(Ost) 1975, S.21 sowie das Gesetz über den Staathaushaltsplan 1980 vom21, 12, 1979(GBl. I, 462). 이러한 언급은 물론 사회주의 주거법인(sozialistsche Rechtträger von Wohnraum)에만 해당한다. 사적 소유자는 그들의 비용에 대한 보조는 전혀 받지 못하며, 경우에 따라서는 가치보존을 위한 건설조치가 명해지는 경우에는 심지어 재건저당(Aufbauhypothek)으로 담보된 부채를 부담하여야 하는 경우도 있다.

[22] vgl. Mühlmann, a.a.O., Anm.71, S.32.

[23] OG NJ 1975, 554.

[24] ZGB §105 (Nutzungsrecht des Mieters) ① Der Mieter und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen sind berechtigt, die Wohnung und die Gemeinschaftseinrichtungen vertragsgemäß zu nutzen. Sie sind verpflicht, diese pfeglich zu behandeln. ② Bei der Nutzung der Wohnung und der Gemeischaftseinrichtungen haben die Hausbewohner aufeinander Rüchsicht zu nehmen. (① 임차인과 임차인의 가계에 속하는 사람들은 그 주거와 공동시설을 계약에 의거하여 이용할 권한을 가진다. 그들은 이러한 것들을 소중히 다루어야

이는 주거 사용가능성을 유지하기 위하여 합의된 목적, 즉 주거목적으로만 이용하여야 하며, 다른 한편으로는 임차물을 거래상 요구되는 주의로 취급하여야 한다는 점이었다. 주의 깊은 취급의무에 덧붙여 임차인에게 주거하자의 지체 없는 고지의무를 부가하여, 이로써 그 유지의무를 이행하도록 하고 있다(제107조[25] 1항 ZGB). 게다가 ZGB는 부가적으로 도색의 유지[26] 또는 주거에 대한 조심스러운 취급의무 위반의 결과 발생하는 하자를 스스로 그리고 지체 없이 하자를 제거해야 할 의무를 정하고 있다(제107조 2항 ZGB).

### 라. 임대인의 하자책임(Mängelhaftung des Vermieters)

임대된 주택이 하자로 인하여 그 사용(Gebrauchsfähigkeit)에 제한이 있는 경우에, 임차인은 임대료감액청구권을 가진다(§108[27] Abs.1 ZGB). 이 경우에 임대

---

한다. ② 주거와 공동시설의 이용시 주거인들 상호간에 서로 존중하여야 한다).

[25] ZGB §107 (Anzeige und Beseitigung von Mängeln) ① Mängel, die während der Mietzeit auftreten und vom Vermieter zu beseitigen sind, hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und die Mietergemeinschaft darüber zu informieren. Der Mieter hat alles Zumutbare zu tun, um ihre Ausweitung zu verhindern. ② Mängel, die infolge der Verletzung der Pflicht des Mieters zur malermäßigen Instandhaltung oder zur pfleglichen Behandlung der Wohnung entstanden sind, hat der Mieter unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. ③ Kommt der Mieter seiner Anzeigepflicht oder seiner Pflicht zur Beseitigung eines Mangels nicht oder nicht genügend nach, hat er dem Vermieter den dadurch eintstandenen Schaden zu ersetzen. (① 임대차기간 동안 임대인에 의하여 제거되어야 할 흠결은 임차인이 임대인에게 지체없이 고지하여야 하며 임차인공동체에 그에 대한 것을 공지하여야 한다. 임차인은 그 흠결의 확대를 방지할 수 있는 모든 적당한 행위를 하여야 한다. ② 임차인의 도색유지의무 위반 또는 주거의 주의깊은 취급위반의 결과로 발생한 흠결은 스스로의 비용으로 지체없이 제거하여야 한다. ③ 임차인이 그의 고지의무 또는 흠결제거 의무를 이행하지 않았거나, 충분히 이행하지 않은 경우에, 임차인은 임대인에게 그로 인하여 발생한 손해를 배상하여야 한다).

[26] Vgl. 여기에 대해선 Reinhard Nissel, “Die Rechtspflicht zur malermäßigen Instandhaltung der Wohnung”, *N.J.* 1976, 301ff.

[27] ZGB §108 (Mietprisminderung und Schadensersatz) ① Wird der vertragsgemße Gebrauch der Wohnung durch einen Mangel beeinträchtigt, den der Vermieter zu beseitigen hat, ist der Mieter berechtigt, für die Zeit von der Anzeige des Mangels bis zu seiner Beseitigung einen Betrag vom Mietpreis abzuziehen, der der Beeinträchtigung des Gebrauchswertes eintspricht (Mietprisminderung). Der Umfang der Mietpreisminderung soll zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden. ② Verletzt der Vermieter seine Instandhaltungspflicht, hat er dem Mieter den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen. (① 계약에 따른 주거사용이 임대인이 제거하여야 할 흠결에 의해 방해받는 경우에, 흠결고지시부터 그 제거까지의 이용가치의 감소에 상응하는 임차료의 감액을 청구할 권리를 가진다. 임차료감액의 범위는 임차이과 임대인 간에 합의를 하여야 한다. ② 임대인이 그의 유지의무를 위반한 경우에, 그는 임차인에게 그로 인하여 발생한 손해를 배상하여야 한다).

인이 하자의 발생에 책임이 있든, 즉각적이지 않은 하자제거에 책임이 있거나 하는 것은 상관이 없다. 왜냐하면 이러한 청구권은 단지 사용가치의 감소에 대한 보상을 목적으로 하기 때문이다. 그리고 임차인은 특정한 경우에 임대인에 대하여 손해배상청구권을 가진다(제108 Abs.2. ZGB). 이는 민법상 하자담보책임과 동일한 법리로 보면 된다.

구동독 민법(ZGB) 제108조 제2항에 의하여 임대인은 그의 수선의무를 침해함으로써 발생한 손해를 배상하여야 한다.

임대인이 하자제거를 지체하고 있는 경우, 임차인은 하자를 스스로 제거하거나 제3자로 하여금 제거하게 할 수 있으며 그에 필요한 경비의 배상을 임대인에게 요구할 수 있었다.(제109조[28] 제1항 ZGB).

이로써 임대인은 그 하자를 제거하지 않을 경우에는 비록 그가 지체에 있지 않더라도 구동독 민법(ZGB) 제333조 및 334조에 의해 면제가능성(Entlastungsmöglichkeit)과 함께 손해배상책임을 진다. 임대인의 손해배상의무의 범위는 하자손해(Mangelschaden)뿐만 아니라 유지의무(Instandhaltungspflicht) 해태로 인하여 야기된 확대손해(Mangelfolgenschaden)을 배상하여야 한다는 점이다. 구동독 민법에서는 이미 언급한 손해배상청구권을 각각 임차인 스스로 뿐만 아니라, 임대차계약의 보호영역과 관련

---

[28] ZGB §108 (Mängelbeseitigung, Erstattung der Aufwendungen und Aufrechnung) ① Im Falle des §108 Abs.1 ist der Mieter auch berechtigt, die notwendigen Repraturen selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Erstattung der dafür erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Zuvor muß er dem Vermieter zur Beseitigung des Mangels eine angemessene Frist gesetzt haben, die nicht kürzer als 1 Monat sein soll. Einer vorherigen Anzeige und Fristsetzung bedarf es nicht, wenn die Beseitigung des Mangels keinen Aufschub duldet, insbesodere weil er sich erheblich auszuweiten droht oder weil siene sofortige Beseitigung zur Sicherung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnung erfoderlich ist. ② Der Mieter ist bereichtigt, seine Aufwendungen gegen den Mietpreis aufzurechnen. Die Absicht der Aufrechnung ist dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietpreises mitzuteilen unter gleichzeitiger Angabe von Grund und Höhe der Aufwendungen. Mieter und Vermieter können vereinbaren, dass eine Aufrechnung gegen dem Monatlichen Mietpreis in Teilbeträgen erfolgt. Die Mietergemeinschaft ist über die beabsichtigte Aufrechnung zu informieren. (① 임차인은 제108조 제1항의 경우에 필수적인 수리는 스스로 하거나 시킬 수 있고, 그 때 필요한 비용을 청구할 권리가 있다. 그 전에 임차인은 임대인에게 흠결의 제거를 위하여 적당한 기간을 정하여야 하며, 그 기간은 1월 이상이어야 한다. 특히 지연이 현저히 확대될 우려가 있거나, 주거의 규정에 따른 이용의 확보를 위하여 즉각적인 제거가 요구되는 경우처럼 흠결제거의 지연이 인용되지 않는 경우에는 사전의 고지와 기간설정을 요하지 않는다. ② 임차인은 임차료를 자동채권으로 하여 비용을 상계할 권리가 있다. 상계의 의지는 임대인에게 비용지출의 근거와 금액제시와 동시에 최소한 임차료 지급 1개월 전에 알려야 한다. 임대인과 임차인은 월임차료에 대하여 분할하여 상계할 것을 합의할 수 있다. 임차인공동체는 의도하는 상계에 대하여 공고할 수 있다).

된 제3자들도 제기할 수 있음을 규정하고 있다.

## 2 시장개방 이전의 중국에 있어서 주택임대차관련법률

### 가. 공공주택임대차(公房租賃)

공공주택이란 공공기관이나 단체에서 소유하는 주택을 의미하며 국유주택을 말한다. 『중화인민공화국 도시부동산관리법』[29] 제54조는 '주택의 임대차는 국가 또는 주택이 소재하는 도시의 인민정부가 규정하는 임대차정책에 따라야 한다. 임대용 주택을 운영함에 있어서는 임대차 쌍방이 임차료와 기타 임대차 약관을 협의하여 정한다'고 규정하고 있으며, 이 조항을 임대차계약의 존재근거로 볼 수 있다.

2001년 폐지된 『도시공유주택관리규정』은 공공주택에 대한 임대차를 규정하고 있었다. 그에 의하면 주택임대차 계약은 서면으로 체결할 것을 요구하고 있으며, 계약내용으로서는 임대기간, 사용용도와 임대료, 쌍방의 권리와 의무를 정하는 것을 그 내용으로 하고 있다.(도시공유주택관리규정[30] 제21조). 그리고 임차인의 의무로는 임대된 공공주택에 대하여 이용목적에 맞게 사용하며, 임차물의 수선범위는 임대차 쌍방의 협의로 정하고, 기타 자연적 손상 등은 임대인에게 수선책임이 있다고 규정하고 있다(동 규정 제23조, 제24조). 그리고 임대차 기간이 만료되면 임차인은 주택을 반환하여야 했으며, 만약 계속하여 사용할 필요가 있으면 임대차 기간 만료 전에 새로운 임대차계약을 체결하여야 했다. 그리고 임대인이 임대기간 만료 전에 주택을 회수할 필요가 있는 경우에는 사전에 임차인의 동의가 필요했으며, 그로 인하여 임차인에게 손해가 발생하면 그 손해의 배상을 하여야 함을 규정하고 있다. 그리고 이와 같은 사유로 거주하는 주택을 회수해야 할 경우에는 임차인이 거주할 방을 마련해 주어야 했었다(동 규정 제27조).[31]

---

[29] 1994년 7월 5일 공포되어 1995년 1월 1일 시행되었으며, 2007년 8월 30일 수정을 거친 후 현재에 이르고 있다.

[30] 본 규정은 건설부 『건설공정질량관리방법』 등 부령에 관한 결정(2001년 10월 26일)에 의해 폐지되었다.

[31] 馬原 主編, 房地産法 『分解適用集成(下卷)』, 人民法院出版社, p. 836.

## 나. 개인주택임대차 (私房租賃)[32]

개인주택의 임대차의 경우도 『중화인민공화국 도시부동산관리법』을 근거로 가능하였다(동법 제54조[33]). 도시사유주택의 경우, 반드시 임대인과 임차인은 임대차 계약을 통하여 쌍방의 권리와 의무를 분명히 해야 하였으며, 주택이 소재하는 지역의 주택기관에 보고를 해야 했었다(『도시사유주택관리조례』[34] 제15조). 이 경우 인민정부가 정하고 있는 임차금 표준에 의하여 임대료가 결정되었고, 그러한 표준이 없는 경우에는 임대차 쌍방이 공평하고 합리적인 원칙에 따라서 주택이 소재하는 곳의 실재 기준을 참고로 하여 정하여야 하며, 임의로 높은 임차료를 정할 수 없었다(동법 제16조). 이 경우 임대주택의 수선은 임대인의 책임이었고, 그가 수선할 능력이 없음이 명확한 경우에는 임차인과 같이 할 수 있었으며, 임차인이 지출한 비용은 임차금에서 청산하거나 임대인이 분기에 상환할 수 있었다(동법 제19조).

그리고 임대차계약이 종료된 경우에는 임차인은 주택을 임대인에게 반환하고, 만약 임차인이 계약만기일까지 확실하게 다른 주택을 구하지 못할 경우, 임차인은 이러한 사정을 감안하여 임대기한의 연장을 요구할 수 있었다. 그리고 임대인은 ① 임차인이 임의로 임차한 주택을 전대, 양도 또는 전차한 경우, ② 임차인이 임차한 주택을 다른 용도로 이용하여 공공이익에 손해를 가한 경우, ③ 임차인이 임차금을 6개월 이상 지급하지 않은 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있었다(동법 제21조).

그리고 명문의 규정은 없지만, 임차인이 1인 명의로 사유주택을 임차하고 임대차 기간 내에 임차인이 사망한 경우에는 그 임차인의 공동거주자는 원임대차 계약에 따라 이행할 것을 요구할 수 있었으며, 사유주택이 임대차 기간 내에 매매, 증여 또는 상속으로 인하여 당해 부동산권리가 이전되는 경우에도 원 임대차계약은 임차인과 새로운 주택소유자 간에 계속적으로 유효하다고 보고 있다. 또한 임

---

[32] 위의 책, p. 840.

[33] 중화인민공화국 도시부동산관리법 제54조; '주택의 임대차는 국가 또는 주택이 소재하는 도시의 인민정부가 규정하는 임대차정책에 따라야 한다. 임대용주택을 운영함에 있어서는 임대차 쌍방이 임차료와 기타 임대차 약관을 협의하여 정한다.'

[34] 본 조례는 『국무원 폐지부분 행정법규에 관한 결정』(2008년 1월 15일 공포)에 의해 폐지되었다. 그 원인은 2007년 3월 16일 중화인민공화국 주석령 제62호로 공포된 『물권법』, 2007년 8월 30일 중화인민공화국 주석령 제72호로 공포된 『중화인민공화국도시임대차관리법』(中華人民共和國城市房地産管理法), 2001년 6월13일. 중화인민공화국 국무원령 제305조로 공포된 『도시주택철거이주관리조례』로 대체되었기 때문이다.

대차기간이 정해지지 않은 경우에는 언제든지 임대인이 주택의 반환을 요구하는 것은 허용되었지만, 이사 조건이 있는 경우[35]에는 그 이사에 대하여 책임을 지는데 예를 들면, 임차인이 이사를 함에 명확한 어려움이 있는 경우에는 이사할 집을 구할 일정한 기한을 주거나 주택 일부를 내 줘야 했었다.[36]

## Ⅲ. 북한 주민들의 주택사용형태와 법률관계

### 1. 주민들의 주택수급

북한의 경우. 주택에 대한 소유권은 원칙적으로 국가소유이다.[37] 북한 정권초기, 즉 한국전쟁 이후 도시와 공장지대들을 복구 건설하는 사업을 지도하기 위하여 내각의 도시건설성을 도시경영성으로 개편하고 국가건설위원회를 조직하여,[38] 주택정비사업에 돌입하였다. 이에 따라 계층과 직위에 따라서 국가가 주민들에게 주택을 배정하였으며, 그 관리 및 입주권배정은 시, 군 인민위원회 도시경영사업소에서 담당하였다.[39] 입주절차는 결혼등록을 하고 주택을 신청하면 '입사증'을 발급해 주는데, 이를 동사무소와 분주소(파출소)에 제출하여 등록한 뒤에 입주를 하게 되며, 일단 입주를 하게 되면 전기세나 물세 등을 내고 전직이나 이주 명령이 없는 한 평생을 살 수 있다고 한다.

대형 공장과 기업소의 경우는 자체적으로 자재를 구입해서 주택을 스스로 건축하여 소속 노동자나 사무원들에게 공급해 주었다. 이 경우 공장이나 기업소의 지배인 또는 당비서가 발급한 '주택입사승인서'를 가지고 거주지 시, 군 행정경제위원회 도시경영과에 제출하면 '주택입사증'을 교부해 주는데, 이를 다시 동사무소와 분주소에 신고한 뒤에 입주를 할 수 있다고 한다.

그러나 주택부족으로 인하여 입사증에 의해 배정된 주택에 살 수 있는 확률은 2004년 당시 60%에 불과했으며, 나머지는 대체로 부모의 집, 친척이나 직장동료

---

35 이사의 곤란함으로 인하여 일정기한을 주거나 주택의 일부를 내어주는 조건 등.

36 최고인민법원이 <중화인민공화국 민법통칙> 집행방법에 있어 약간의 문제에 대한 의견; 馬原主編, 『分解適用集成(下卷)』, p. 841.

37 북한 민법 제4장 제58조 및 59조에서 텃밭 경리를 비롯한 개인부업경리에서 나오는 생산물, 공민이 샀거나 상속·증여받은 재산, 살림집, 가정생활용품을 개인적 소유의 대상으로 규정하고 있다.

38 홍민, "토막집에서 고층아파트까지," 『북한』, 2004년 8월호 (북한연구소), p. 177.

39 참여연대, "북한의 주거실태와 주택정책에 대한 평가," (2000.9), <http://blog.peoplepower21.org/Welfare/2559>; 홍민, "토막집에서 고층아파트까지," p. 180.

와의 동거살이, 합숙소 등을 주택으로 이용하며, 이러한 경우에도 대상 구역의 당 위원회와 도시경영과에서 '동거살이 입사증'을 발급받아야 가능하다. 그 이외에 돈을 주고 산 집, 자기가 지은 집, 물건과 교환한 집[40]에서 생활을 영위하는 주거 이용 형태도 있는 것으로 전해진다. 후자의 경우에서, 도시 주민들이 주택을 '국가 소유' 또는 '공적 소유'의 대상이 아니라 개인소유물로서 거래함을 알 수 있고, 이런 상황은 만성화된 주택 부족에 직면해 불법적인 입사증의 발급 및 거래가 공공연하게 이뤄지며 불법적인 건축이 보편화되고 있음[41]을 의미한다.

## 2. 주택이용과 법적 관계

### 가. 서론

1959년 자료[42]에 의하면 주택의 경우, 여러 종류의 주택펀드가 존재하였으며 그 적립금에 의해 주택공급정책을 시행하였다. 예컨대, 어떤 한 기관이 기관구성원을 위하여 주택을 집단적으로 이용하려는 경우에는 당해 기관과 국유건물관리소가 계약당사자가 되어 단체계약을 체결하며, 개별적 이용자인 주민에게 배정할 때에는 행정적으로 주택사용허가문건(위의 예에서 '주택입사증'을 교부하는 방식[43])의 배부 형식으로 이루어졌고, 이러한 방식이 최근까지도 시행되고 있음을 알 수 있다.

북한의 주택은 크게 국가의 투자로 지어진 영구주택과 전쟁전의 낡은 주택, 그리고 국가의 투자 없이 건설된 임시주택으로 나눌 수 있고, 이들은 다시 ① 독립식 고급주택, ② 신형고층아파트, ③ 중류 고급주택, ④ 일반 아파트, ⑤ 집단 공영 주택, ⑥ 구옥(舊屋) 등으로 나뉘어지는데, 계층에 따라서 주택이 배정되기 때문에, 그 사람이 살고 있는 주택을 보면 그 사람의 지위를 알 수 있다[44]고 한다. 이들은 원칙적으로 국가 주도로 주택을 공급받고 관리하며, 주택공급은 노동자가

---

[40] 위의 글, p. 180.
[41] 위의 글, p. 181.
[42] 장병일, "북한법상 유상빌려쓰기계약의 성격과 존속보장," 『민주법학』, 통권27호(2005), 민주주의법학회, p. 275.
[43] 여기서 주의할 점은 구동독의 경우에는 국가기관에 의한 할당(Zuweisung)이라는 행정절차 이외의 임대차계약의 체결을 규정하고 있는데, 이러한 구체적인 명문규정이 없는 북한에서는 그 해석에 여러 가지 어려움이 있다. 그렇지만 여러 가지 상황과 현실적인 다른 규정과 구동독과 중국이라는 사회주의 법률들을 보건데, 임대차계약의 존재를 인정하여야 할 것이다.
[44] 이항구, "북한의 주택", 『북한』 98호 (1980), p. 253.

소속된 직장에서 해당노동자에게의 배정을 전제로 그 이용관계가 이루어진다. 주택의 관리 및 입주권배정은 시·도 인민위원회의 도시경영사업소가 총괄하고, 주민과의 주택이용관련한 직접적인 업무는 해당기업소가 담당하게 된다. 따라서 주택의 선택 및 소유에 대한 자유 등 자본주의적 요소는 원칙적으로 배제되는 모습을 취하고 있어서 주택임대차라는 개념이 적용될 여지가 적다. 그러나 주택의 관리와 관련하여 북한당국은 입주자로부터 일정금액의 사용료를 징수[45]하고 있는 것으로 알려져 있다.

북한 도시주민들의 주택이용과 관련해서는 『조선민주주의인민공화국 도시경영법』[46] 제9조부터 제18조까지에서 그 기본대강을 알 수 있고, 주택의 임대차와 관련한 구체적인 북한의 법령은 아직 알려진 바 없음은 이미 언급한 바와 같지만, 동법 제10조[47]에서는 건축물을 살림집, 공공건물, 생산건물 이렇게 3가지로 나누고, 국가소유의 살림집관리는 도시경영기관 또는 해당기관, 기업소가 해야 함이 규정되어 있다. 그리고 동법 제16조에서는 이용관계 종료시에 그 점유를 이전하여야 하며, 동법 제56조 제3문에서는 정해진 사용료 부과규정도 있다. 이로써 북한의 주택이용관계 특수성을 고려한다 하더라도 이는 일종의 임대차계약의 법적 효력과 유사한 결과를 가진다.

그리고 북한의 주택이용형태 중에서 '주택입사증' 또는 '동거살이 입사증'에 의한 방법 이외의 사항으로서 살림집으로 이용할 주택을 ① 돈을 주고 산다거나, ② 자기가 지어서 사용한다거나, ③ 다른 물건과 교환하여 취득하였다든가[48] 하는 경우로 나타나는 주택이용 형태도 있었다. 이러한 주택취득유형에서 보건데, 북한에서도 구동독이나 중국처럼 사소유의 주택의 존재가능성을 보이고 있다. 그렇지만 이는 소유자가 임대차를 위한 주택을 소유하는 현상이 아니라 자신의 생활을 위한 주택의 소유가능성을 나타내는 부분이다. 이는 만성적인 주택부족이 사회적 문제로 되는 상황에서 유추할 수 있는 부분이다. 그렇지만 토지에 대한 사소유를 부정하는 북한사회에서 살림집, 즉 주택이 개인의 사적 소유대상도 될 수 있음을 보여주는 것이다.

---

[45] 김근용, "북한의 주거실태와 주택투자 소요추정", 『국토연구』, 2008년 가을호(통권 57권), p. 36.

[46] 1992년1월 29일 최고인민회의 상설회의 결정 제14호로 채택; 2004년 4월 22일 최고인민회의 상임위원회 정령 제416호로 수정.

[47] 제10조 '국가소유의 건물은 살림집과 공공건물, 생산건물로 나누어 관리한다. 살림집과 공공건물관리는 도시경영기관 또는 해당기관, 기업소가 하며 생산건물관리는 그것을 리용하는 기업소, 단체가 한다.

[48] 홍민, "토막집에서 고층아파트까지," p. 180.

## 나. 유상대차계약

### (1) 발생

북한 민법이론에 의하면 국가소유주택은 국가소유 또는 공공단체소유이며, 따라서 공민은 국가소유재산을 빌려 쓰는 것이라고 보고 있다.[49] 따라서 주택의 경우에는 위에서 언급한 '주택입사허가증'의 발급이라는 행정적인 요소가 들어가지만, 개별 주민들의 국가주택 이용권은 해당 기업소와 주민간의 계약에 의하여 발생된다고 볼 수 있다. 그 계약을 주택유상대차계약이라고 한다.[50] 즉, 위 문헌에 의한다면 기존 행정적 절차를 통한 주택배정과 더불어 행해지고, 그 성격 자체에 대하여 유상대차제도와 유사함을 들어서 주택유상대차계약제도 도입의 필요성을 설명하고 있다. 따라서 여기서 처음으로 국가소유주택에 대한 유상대차제도가 언급되고 있으며, 1985년 발간된 북한민법교과서의 유상대차계약 부분에서 국가주택이용권은 유상대차계약에 의하여 설정된다고 설명하고 있다.[51] 이렇게 볼 때, 주택에 대한 유상대차계약을 위에서 언급한 국가기관에 의한 배정이라는 행정적 절차 외에 추가적으로 이루어진다는 사실을 유추할 수 있다.

### (2) 내용과 법적 성격

북한민법상 유상의 빌려쓰기제도[52]는 기관, 기업소, 단체 상호간 또는 기관, 기업소, 단체들과 공민들 상호간에 물건을 일시적으로 유상으로 빌려쓰는 거래관계를 규제하는 제도이다. 이러한 유상의 빌려쓰기계약은 구두 또는 서면으로 체결될 수 있지만, 계약의 목적물로 되는 주된 대상은 기업소들이 가지고 있는 기계를 비롯한 여러 가지 생산설비가 된다. 이처럼 이 계약은 주로 사회주의적 소유물을 대상으로 하는 것이기 때문에 일반적으로 서면의 형식으로 체결하게 되어있다. 또한 사인간 유상대차의 대상물은 원칙적으로 소비품으로 동산에만 한정되기 때문에, 건물에 대한 사인 상호간의 유상대차계약은 금지되고, 건물관리기관과 소속 기관 또는 국유기관이 계약의 일방 당사자가 되는 것이 원칙이다.[53] 따라서 국가소유주택 사용계약은 해당기관, 공공단체와 공민 사이의 대차계약에 의하여 성립하게 된

---

[49] 『민법1』, (평양: 김일성 대학출판사, 1973), p. 154.
[50] 이 용어는 1958년 북한의 법학잡지에서 등장하는 용어이다. 그 내용은 민법전 초안에 관한 것이다.
[51] 『민법2』, (평양: 김일성 대학출판사, 1985), p. 159.
[52] 유상대차계약과 동일한 의미이다.
[53] 『민법1』, p. 159.

다. 그 전제조건으로서 이용권발급을 요구하고 있는데, 그 근거는 『도시경영법』 제11조에서 '지방정권기관과 해당 기관은 가족수, 출퇴근거리, 직업상의 특성, 필요한 건물의 면적 같은 것을 고려하여 살림집과 공공건물의 리용을 허가하여야 한다. 리용허가증이 없이는 국가소유의 살림집과 공공건물을 쓸 수 없다'는 규정에서 연유한다.

이러한 내용의 유상대차계약은 기간을 정할 수도 있고, 기간을 정하지 않고 체결할 수도 있다. 기간을 정하지 않고 체결한 계약은 어느 편 당사자에 의해서든지 아무 때나 해제할 수 있으며, 또한 당사자들이 그것을 해제하기 전에는 언제까지나 유효한 것으로 남아있게 된다. 건물 이용관계종료는 이용권자가 다른 건물로 옮겨가거나 다른 지역으로 이동할 경우에는 사용하던 건물을 건물관리기관에 정확히 인계함으로써 이용관계가 종료하게 된다(『도시경영법』 제16조 제1문).

이와 관련하여 1973년 북한의 민법교과서인 『민법1』에서는 이러한 국가주택이용권은 소유권과 구별되는 권리로서 주민들이 가지는 국가주택의 점유·이용 권리는 권한 있는 국가기관의 행정문건에 의하여 주어진 권리라고 하였다.[54] 그러나 1985년에 발간된 『민법2』에서는 개별 계약유형 중의 하나로서 유상대차계약을 설명하면서, 국가주택사용권계약도 유상대차계약으로 본다고 서술하고 있다.[55] 따라서 이러한 국가주택이용권은 유상대차계약에 의하여 발생한다고 할 수 있으며, 그 계약에 의하여 주택이용권자는 당해 주택을 점유, 이용할 수 있다고 해석해야 하는 것이다. 이에 따라서 국가주택이용권의 법적 성격을 민법상 임대차 유사의 채권적 권리라고 볼 수 있는 것이다.

### (3) 북한주민의 주택이용과 남한의 임대차계약

북한의 유상대차계약은 소유권이전 또는 관리권이전을 내용으로 하면서 종류물을 그 대상으로 하는 매매계약과는 구별되고, 유상성이라는 특징으로 인하여 무상대차[56]와도 다르다. 이는 구술만으로도 그 계약체결이 부정되지는 않지만, 북한과 같은 사회주의 국가들에서는 서면에 의한 계약체결을 원칙으로 하고 있다. 이러한 계약체결은 해당기관의 표준계약양식을 사용하여야 했으며, 계약의 내용으로서 임차료, 계약기간, 만약에 기간 약정이 없는 경우에는 최고 10년으로 할 것

---

[54] 비교, 『민법1』, p. 140.
[55] 비교, 『민법2』, p. 159.
[56] 민법상의 사용대차와 유사한 개념이다.

등이 애당초 논의되었었다.[57] 그러나 위에서도 언급한 바와 같이 이직 등의 사유가 없는 한, 당해 주택을 계속 사용할 수 있다.

주택유상대차계약의 법적 성격과 관련해서는 첫째, 특정물을 대상으로 하는 요물계약이며, 둘째, 유상계약이면서 또한 낙성계약의 성질을 가지고 있고[58] 그리고 셋째, 어떠한 공간(Räume)에 대한 이용권한을 계약의 목적물, 즉 계약 대상으로 봐야 하는 점 등에서 판단할 때 민법상의 임대차계약과 단순 비교하기는 약간의 어려운 특수한 계약형태라고 봐야 할 것이다. 그 이유는 첫째, 민법상 임대차계약의 대상은 통상 건물, 동산 등의 유체물을 대상으로 삼고 있으며[59], 둘째, 과실취득(예컨대 부동산 임대료 등)을 목적으로 체결되는 계약유형으로 인식하고 있으므로, 이자와 같은 과실취득이 철저하게 금지되는 북한과 같은 사회에서의 그러한 계약유형은 그 구분이 분명하여야 할 것이다.

계약종류와 관련하여 독일 민법(BGB)에서는 임대차계약을 사용임대차계약(Miete)[60]과 용익임대차계약(Pacht)[61]으로 구분하고 있다. 사용임대차계약(Miete)

---

[57] 장병일, "북한법상 유상빌려쓰기계약의 성격과 존속보장," p. 288; 작자미상, "유상대차계약"(김일성 종합대학 민법강좌), 『민주사법』 제10호』, (1959.10. 25), p. 31.

[58] 법원행정처, 『북한의 부동산제도』, (1997), p. 206; 『북한의 민사법』, (2007), p. 211 이하.

[59] 임대차의 목적물은 사용, 수익 등으로 소멸하지 않는 '유체물'에 한한다; 지원림, 『민법강의(제8판)』, (서울: 홍문사, 2011), p. 1474.

[60] 임대차계약(Mietvertrag)은 쌍무계약으로서 당사자 일방이 상대방에 대하여 물건을 사용하게 할 채무를 부담하며, 상대방은 이에 대하여 사용임대료(Mietzins)를 지불할 채무를 부담하는 계약이다. 용익임대차와의 차이는 용익임대인이 물건 및 권리(어업권, 광업권 등)의 사용이라는 것으로부터 과실을 수취할 수 있도록 하는 의무를 부담하게 된다는 것이다. 예를 들면 주거용 주택을 빌리는 것은 (사용)임대차(Miete)이고, 경작하여 과실을 수취하기 위하여 토지를 빌리고, 어업권을 빌려서 물고기를 낚는 것은 용익임대차에 해당한다.

[61] 용익임대인으로 하여금 대차기간 동안 용익임차인에 대해 목적물의 사용(Gebrauch) 뿐만 아니라 경제적 활동법칙에 따라 수익(Ertrag)으로 볼 수 있는 과실 향유의 가능성을 부여하고 이에 대해 용익임차인이 용익임대인에 대해 차임을 지급할 의무를 부담하는 계약관계이다(§ 581 BGB). 용익임대차는 목적물의 사용만을 목적만으로 하는 사용임대차(Miete, §§ 535 ff. BGB)와 마찬가지로 일정 기간 동안 목적물의 활용가능성을 이전하는 쌍무, 유상계약 형식의 대차형 계약(Vertrag zur Gebrauchsüberlassung)의 일종. 그러나 용익임대차 계약은 사용임대차와 달리 목적물의 사용만이 아니라 이를 넘어 그 수익을 활용할 수 있는 권리를 부여하고 또한 목적물 역시 물건 이외에 권리도 그 대상으로 될 수 있다. 따라서 물건의 사용만이 문제될 경우에는 사용임대차가 성립하지만, 그 이외에 수익을 수반하는 경우에는 용익임대차가 성립하게 된다. 가령 잔디밭을 운동장으로 사용하기 위해 빌린 경우에는 사용임대차에 해당하나, 농경지나 목초지를 이용하여 수익적 활동을 하거나 또는 광산 등을 빌려 채굴활동을 하는 경우에는 용익임대차가 성립한다. 또한 물건 이외에 권리도 용익임대차의 대상이 가능한데, 가령 무체재산권의 상업적 활용을 위한 일시적 양도나 특히 영업의 용익임대차를 그 예로 들 수 있다. 용익임대차에 관해 민법은 사용임대차와 구별하여 규정해 두고 있으나 별도의 규정이 없는 한 용익임대차에 대해서는 사용임대차의 규정이 준용되고 있으며(§ 581 Ⅱ BGB), 수익적 활동의 보장을 위한 개별적인 별도의 규정을 마련해 두고 있다(§§ 584~584 b BGB). 우리나라의 경우에는 독일 민법과 달리 위와 같은 구별을 두고 있지 않으며 따라서 임대차계약은 목적물의 사용·수

은 그 계약의 객체면에서 볼 때 통상 건물, 토지, 기타 동산에 한정되고, 그러한 객체에 대한 사용대가를 지불하는 것을 주된 내용으로 하고 있지만, 반면에 용익임대차(Pacht)의 경우에는 계약목적물은 주로 어떠한 권리(예컨대, 어업권, 광업권) 또는 어떠한 유체물의 경우에도 수익을 목적으로 하는 경우, 즉 어떠한 과실의 취득을 목적으로 하는 계약유형이다.[62]

이렇게 볼 때, 주택유상대차계약이라는 사실은 주택이용권이라는 권리를 그 대상으로 하므로 엄격하게는 독일민법(BGB)상의 사용임대차(Miete)에 해당한다고 볼 수 있다. 그러나 우리 민법체계에서는 이러한 구분개념이 없고, 임대차라는 하나의 계약형식을 알고 있을 뿐이다. 따라서 그 계약형식은 우리 민법체계에서는 뚜렷하게 정의할 수 없는 무명계약이지만, 법적 효력면에서는 임대차계약에 포함시킬 수 있는 개념이라고 생각된다. 이에 따라 북한의 주택유상대차계약과 민법상의 임대차계약을 연결시킬 수 있는 법적 연관성을 만드는 조치가 필요할 것이다. 이러한 사항을 채권적인 이용권리로 분류할 수 있다면 독일 통일 후 채권적 이용권의 민법에의 편입방식 또한 도움이 될 수 있다. 이러한 채권적 이용관계에 대하여 구동독 민법(제314조 제3항, 제4항)에서 정의하기로는 '사회적 필요'라든가 '소유권자의 급박한 자기 자신의 필요에 의해서'라는 사유로 그 이용관계가 해지될 수 있는 이용관계를 의미한다고 하며, 통독 당시 이러한 유형으로서 ① 휴양목적을 위한 토지의 계속적 이용관계, ② 보관계약, ③ 임대차계약 및 사용임대차계약에 의한 주민의 이용관계 등으로 분류하여 통합과 더불어 독일 민법전의 체계에 편입시켰던 것이었다.[63]

## Ⅳ. 결론

이상으로 사회주의국가에서의 주택이용관계규명을 통하여 살림집이 토지와 같은 생산수단에 대한 사적 소유금지를 근간으로 하고 있는 사회주의 국가사회에서 어떠한 존재의의를 지니고 있는지, 그리고 그러한 법적 규율상태에서 주민들이 어떠한 법적 지위를 가지고 있는지 간접적으로 이해하려고 여러 각도로 시도를 하였다.

---

익 모두를 포함하는 것으로 해석되고 있다.

[62] 장병일, "북한법상 유상빌려쓰기계약의 성격과 존속보장," p. 289.

[63] 위의 글, p. 282.

이상에서 살펴보았듯이 현재 북한 주민들이 사용하고 있는 주택에 대한 법률관계와 관련하여 비록 구동독이나 개방전의 중국과 같이 주택의 임대차에 관한 객관적인 법률발견이 없는 상황에서 주택사용과 관련한 여러 법규들의 규정취지들과 간접 자료들에 의하여 사실관계를 추론하여, 그 법적 성격을 규명해 보았다. 비록 현재의 경제적 어려움으로 인하여 북한 사회는 법률에서 상정하고 있는 경우와 다른 방향으로 전개되고 있는 것이 현실이지만, 객관적인 사실의 규율을 목적으로 하는 법률규정들에 대한 분석과 연구는 실제상황(법과 실제의 괴리상황)에의 적용에 하나의 실마리를 제공하는데 그 기준을 제공할 수 있다고 본다. 이러한 연구의 결과로 북한지역 주민들의 주택이용에 관한 법률관계는 민법상의 주택임대차계약에 준하여 볼 수 있을 것이다.

그리고 다른 한 가지는 주택에 대한 사적 소유형태이다. 북한의 『민법』 제59조는 "공민은 살림집과 가정생활에 필요한… 밖의 생활용품과 같은 기재를 소유할 수 있다"고 규정하고 있으며, 또한 『토지법』 제13조[64]에서는 토지의 국가소유원칙을 천명하고 있다. 이를 근거로 보면 주민들은 주택에 대한 사적 소유권이 있음을 알 수 있다. 그리고 북한의 『민법』 제60조 제2문에서는 이러한 공민의 자기소유재산을 자유로이 차지하거나 이용·처분할 수 있다고 하여 현행 민법 제211조(소유권의 내용)와 동일한 법적 효력을 볼 수 있다. 이에 따라 북한 주민들이 이용할 수 있는 주택의 취득방법과 관련하여 언급한 부분, 즉 ① 돈을 주고 산 집, ② 자기가 지은 집, ③ 물건과 교환한 집[65] 등은 개인소유의 대상이 될 것이고[66], 이를 근거로 하여 사유주택의 임대차관계를 다시 논할 수 있을 것이나, 만성적인 주택부족현상을 겪고 있는 북한의 사회상황에는 언급의 여지가 없다고 생각되지만, 주택에 대한 사적 소유의 법적 성격은 물권적이라고 볼 수 있다. 따라서 북한에 존재하는 이러한 권리들의 내용을 파악하여 물권적 성격을 인정할 수 있는 법적 조치가 필요하다. 이는 주민들에게 담보제공능력의 확보가능성의 길을 열어줌으로써 개인의 자유로운 경제생활이 가능하게 될 것이기 때문이다.

---

64 『토지법』 제13조; 조선민주주의 인민공화국의 토지는 오직 국가만이 지배할 수 있으며, 그것을 인민의 이익과 행복을 위하여 협동농장을 비롯한 기관, 기업소, 단체 및 공민들이 여러 방면으로 이용할 수 있다. 협동농장원들을 터밭이용은 협동농장규약에 의하여 20~30평으로 한다.

65 홍민, "토막집에서 고층아파트까지," p. 180.

66 북한의 부동산제도, 법원행정처, 1997, 134쪽; 법원행정처 자료의 각주(280)에 의하면 개인소유주택이 귀순인사의 설문조사에 의하여 1985년 이후로 존재하지 않는다고 한다. 그렇지만 뒤에서도 설명하겠지만, 북한 사회에서 관행화되어 실존하고 물권적인 가치를 가지는 부동산에 대한 이용권이 존재할 것이라 생각된다.

여기서 언급하고 있는 채권적 권리와 물권적 권리의 구분은 아주 중요하다. 왜냐하면 채권적 권리만을 인정될 수 있는 사안, 예컨대 위에서 서술한 주택유상대차계약과 같은 경우에 위에서 채권적 권리[67]라고 설명하였다. 그런데 우리의 법률로서 이들을 물권적 권리로서 인정한다면 법률적으로 부당이득을 조장하는 불합리한 결과를 가져올 우려가 있기 때문이다. 따라서 채권적 권리와 물권적 권리의 구분을 인정할 수 있는 법적 기준도 설정할 필요성이 있다.

■ 접수: 10월 17일 ■ 심사: 11월 15일 ■ 채택: 11월 30일

## 참고문헌

### 1. 단행본

『민법1』. 평양: 김일성 대학출판사, 1973.
『민법2』. 평양: 김일성 대학출판사, 1985.
법원행정처.『북한의 부동산제도』. 서울, 1997.
_____.『북한의 민사법』. 서울, 2007.
지원림.『민법강의(제8판)』. 서울: 홍문사, 2011.
Becher.K./Lünser, *Zu einigen sozailökonomieschen Aspekten der Wohnungsfrage.* StuR 1976.
K.Westen/J.Scheider. *Zivilrecht im Systemvergleich.* Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 1984,
Mühlmann Manfred Miete. *Grundriß Zivilrecht.* Berlin, Staatverlag der DDR, 1978.
*Palandt-Kommentar*. München, Verlag C.H.Beck, §535, 2010.
馬原 主編, 房地産法 分解適用集成(下卷), 人民法院出版社.

### 2. 논문

김근용. "북한의 주거실태와 주택투자 소요추정."『국토연구』. 통권 57권, 2008.
이항구. "북한의 주택."『북한』. 98호, 1980.
작자미상. "유상대차계약(김일성 종합대학 민법강좌)."『민주사법』. 제10호, 1959.10.

---

[67] 장병일, "독일법상 채권적 토지이용권 규율을 위한 채권관계조정법과 그 시사점,"『법제연구』, 통권 32호(2007.6), 한국법제연구원, p. 243 이하 참조.

장병일. “독일의 『물권관계정리법』의 내용에 관한 연구 – 물권적 토지이용권과 한국에서의 적용방안–.” 『한독사회과학논총』. 19권 제2호, 2009.
_____. “독일통일의 민사법적 재조명에 따른 과제.” 『토지법학』. 2010.12.
_____. “북한법상 유상빌려쓰기계약의 성격과 존속보장.” 『민주법학』. 통권27호 (민주주의법학회), 2005.
_____. “독일법상 채권적 토지이용권 규율을 위한 채권관계조정법과 그 시사점.” 『법제연구』. 통권 32호 (한국법제연구원), 2007.6.
참여연대. “북한의 주거실태와 주택정책에 대한 평가.” 2000.9. <http://blog.peoplepower21.org/Welfare/2559>.
홍민. “토막집에서 고층아파트까지.” 『북한』. 2004년 8월호 (북한연구소).
Honecker, Erich. “Zur Durchführung der Parteiwahlen 1975/76” in: *15.Tagung des ZK der SED.* Berlin(Ost), Staatverlag der DDR, 1975.
Nissel, Reinhard. “Die Rechtspflicht zur malermäßigen Instandhaltung der Wohnung.” *N.J.* 1976.
Seifert, Wolfgang. “Die Stellung der Familie in den Rechtsverhältnissen an der Wohnung.” *N.J.* 1976.
Wüstnek, Ruth. “Die Wohnungsmiete.” *N.J.* 1974.

## Abstract

# The Status of Housing Use of North Korean and Lease in South Korean Civil-Law

*Byeong-Il Jang*

The status of housing use of urban residents in North Korea can be roughly figured out from Articles 9～18 of「Urban Management Law of Democratic People's Republic of Korea」and it is not known direct legislation on lease of housing. The article 10 of the said law divides buildings into private home, public building and production building. It defines public housing management is regulated by urban management institute, relevant institute or quasi-public company. In the article 16 of the said law, the occupation in housing must be removed in the termination of the use. The article 56.3 of the said law defines fee payment. In light of these, though there are some special characters in housing use in North Korea, it has a similar result with legal effect of lease agreement. Accordingly, although there is no objective legal discovery regarding housing lease like China before the opening or old East Germany, there is similar legal characters like lease when inferring the fact relevant by indirect resources and intention of housing laws. It is reality that the society of North Korea is progressed in a different direction from the legal legislation, but analysis and studies on the regulations that aim to restrict objective fact may give a standard in providing a clue to apply it for the actual situation (gap between law and reality). The result of this research shows that legal relation on housing use in North Korea seems to be equivalent of housing lease agreement in a legal term. Accordingly, it requires that our legal system shall needs legislation to include housing lease agreement of North Korean residents as a link.

**Key Words:** Housing lease of North Korea, Use lease, Usufructuary lease, Housing lease of old East Germany, Housing lease of China