

개성공업지구 부동산규정

2004.7.29 최고인민회의 상임위원회 결정 제33호로 채택

제 1 장 일반규정

제 1 조(사명) 이 규정은 개성공업지구에서 부동산의 취득과 거래질서를 엄격히 세워 기업 및 개인의 경제활동과 생활조건을 원만히 보장하는 데 이바지한다.

제 2 조(적용대상) 이 규정은 개성공업지구(이 아래부터는 공업지구라 한다)에서 부동산을 취득하거나 양도, 임대, 저당하는 기업과 개인에게 적용한다. 공업지구 밖에서 공업지구까지 연결되는 하부구조건설을 위하여 부동산을 취득하는 기업 또는 개인에게도 이 규정을 적용할 수 있다.

제 3 조(용어의 정의) 이 규정에서 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 《기업》이란 공업지구에서 경제활동을 하는 기업과 지사, 영업소, 사무소 같은 것이다.
2. 《개인》이란 공업지구에서 경제활동을

을 하거나 생활하는 남측 및 해외 동포, 외국인이다.

3. 《부동산》이란 토지리용권과 건물, 거기에 달린 물건이다.
4. 《토지임대기간》이란 임대차계약에 따라 토지리용권을 행사할 수 있는 기간이다.
5. 《분양》이란 부동산을 용도별로 분할하여 기업 또는 개인에게 양도하는 행위이다.
6. 《양도》란 부동산을 매매, 교환, 증여, 상속의 형태로 제3자에게 넘기는 행위이다.
7. 《매매》란 부동산을 제3자에게 유상으로 넘기는 행위이다.
8. 《교환》이란 부동산을 서로 맞바꾸고 차이 나는 금액을 청산하는 행위이다.
9. 《증여》란 부동산을 제3자에게 무상으로 넘기는 행위이다.

10. 《상속》이란 부동산을 가진 자 또는 임차한 자가 사망하였을 경우 그 지위가 무상으로 상속자에게 넘어가는 행위이다.

11. 《임대》란 부동산을 제3자에게 일정한 기간 빌려주는 행위이다.

12. 《등록임차권》이란 임대등록이 되어 있는 임차자의 권리이다.

13. 《저당》이란 부동산이나 등록임차권을 제3자에게 채무의 담보로 세우는 행위이다.

제 4 조(토지리용권 및 건물소유권의 범위)
공업지구에서 기업과 개인은 토지리용권을 취득하거나 건물을 소유할 수 있다. 토지리용권에는 토지에 있는 천연자원과 매장물이 속하지 않는다.

제 5 조(관리기관) 공업지구에서 부동산의 등록과 취득, 양도, 임대, 저당에 대한 관리는 공업지구관리기관이 한다.

제 2 장 부동산의 취득

제 6 조(토지임대차계약의 체결) 개발업자는 개발단계별로 중앙공업지구지도기관과 토지임대차계약을 맺어야 한다. 토지임대차계약서에는 토지의 위치와 면적, 용도, 임대기간, 임대료, 계약취소사유 같은 것을 정확히 밝혀야 한다.

제 7 조(토지리용증의 발급과 토지리용권의

취득일) 중앙공업지구지도기관은 토지임대차계약을 맺은 날부터 14일 안으로 개발업자에게 해당 기관이 발급한 토지리용증을 주어야 한다. 토지리용증을 받은 날을 개발업자의 토지리용권 소유일로 한다.

제 8 조(토지임대기간의 계산) 토지임대기간은 개발업자가 해당 토지리용증을 발급 받은 날부터 계산한다. 그러나 토지임대차계약을 맺기 전에 토지리용증을 발급 받았을 경우에는 그 계약을 맺은 날부터 계산한다. 중앙공업지구지도기관은 승인된 단계별 공업지구개발계획에 반영된 공사기간만큼 토지임대기간을 늘여줄 수 있다.

제 9 조(부동산등록) 공업지구관리기관은 토지리용권, 건물별로 개발업자와 기업, 개인의 부동산관계를 정확히 등록하여야 한다. 부동산의 등록준칙은 공업지구관리기관이 작성하여 시행한다.

제 10 조(부동산의 분양, 임대 및 가격, 요금)
부동산의 분양, 임대는 승인된 공업지구개발총계획에 따라 개발업자가 한다. 개발업자는 개발원가에 기초하여 분양가격과 임대료를 합리적으로 정하여야 한다.

제 11 조(제3자의 토지리용권 소유와 효력)
공업지구에서 토지리용권은 분양, 양도 받는 방법으로 소유한다. 이 경우 토지리용권은 공업지구의 토지임대기간 안에

서 분양 또는 양도 받은 날부터 남은 기간만큼 효력을 가진다.

제 12 조(토지리용권등록신청서의 제출) 토지리용권을 취득한 자는 계약을 맺은 날 또는 계약에서 정한 날부터 14일 안으로 공업지구관리기관에 토지리용권등록신청서를 내야 한다. 토지리용권등록신청서에는 취득자의 이름과 주소, 토지의 위치와 면적, 분양 또는 양도날자 같은 것을 밝히고 분양 또는 양도계약서 사본을 첨부하여야 한다. 공업지구관리기관은 토지리용권등록신청서를 받은 날부터 7일 안으로 검토하고 토지리용권등록증을 발급하여 주어야 한다.

제 13 조(분양할 수 없는 토지의 명의변경등록) 개발업자는 분양할 수 없는 도로, 공원 같은 토지에 대하여서는 공업지구관리기관에 명의변경등록을 하여야 한다. 명의변경등록을 한 날부터 해당 토지의 리용권은 공업지구관리기관이 소유한다.

제 14 조(토지리용권소유자의 임무) 토지리용권을 소유한 자는 토지를 용도에 맞게 리용하며 적극 보호하여야 한다.

제 15 조(토지사용료의 부과 및 면제) 토지리용권을 소유한 자에게는 중앙공업지구지도기관과 개발업자가 해당 토지에 대한 임대차계약을 맺은 날부터 10년이 지난 다음 해부터 토지사용료를 부과한다. 토지사용료의 기준은 중앙공업지구지도기

관과 공업지구관리기관이 협의하여 정한다. 개발업자에게는 토지사용료를 부과하지 않는다.

제 16 조(토지리용권의 취소조건) 합법적으로 소유한 토지리용권은 토지임대기간안에 취소되지 않는다. 중앙공업지구지도기관은 공공의 리익 같은 부득이한 사유로 토지리용권을 취소하려 할 경우 1년 전에 당사자에게 통지하고 그 리용권의 남은 기간에 해당하는 보상을 하거나 같은 조건의 토지를 교환하여 주어야 한다. 이 경우 해당 토지에 있는 건물이나 그 밖의 부착물에 대하여서도 보상을 하여야 한다.

제 17 조(토지리용권의 반환) 토지리용권을 소유한 자는 토지임대기간이 끝났을 경우 10일 안으로 토지리용증 또는 토지리용권등록증을 공업지구관리기관을 통하여 중앙공업지구지도기관에 반환하여야 한다. 토지리용증 또는 토지리용권등록증을 반환한 자는 6개월 안으로 해당 토지를 원상대로 정리하여야 한다. 그러나 토지에 있는 건물이나 그 밖의 부착물이 공화국에 유상 또는 무상으로 이관되거나 공공의 리익같은 부득이한 사유로 토지리용권이 취소되었거나 중앙공업지구지도기관이 토지리용기간의 연장신청을 부결하였을 경우에는 토지정리를 하지 않을 수 있다.

제 18 조(토지리용기간의 연장) 토지리용권

을 소유한 자는 필요에 따라 토지임대기간이 끝난 다음에도 토지를 계속 리용할 수 있다. 이 경우 토지임대기간이 끝나기 6개월 전에 중앙공업지구지도기관과 토지임대차계약을 맺고 토지리용증을 다시 발급받아야 한다. 중앙공업지구지도기관은 공공의 리익 같은 부득이한 경우를 제외하고는 토지리용권을 가진 자의 신청에 따라 토지리용기간을 연장하여 주어야 한다. 토지리용기간연장신청을 부결하였을 경우에는 토지에 달린 건물이나 그 밖의 부착물에 대하여 해당한 보상을 하여야 한다.

제 19 조(건물소유조건) 건물은 그 부지에 해당한 토지리용권이나 등록임차권을 가진 경우에만 소유할 수 있다.

제 20 조(건물의 소유방법) 건물은 건물을 새로 건설하거나 이미 있던 건물을 분양 또는 양도받는 방법으로 소유한다. 건물소유권의 소유일은 건물을 새로 건설하였을 경우에는 준공검사에서 합격된 날로, 건물을 분양 또는 양도받았을 경우에는 공업지구관리기관에 건물을 등록한 날로 한다.

제 21 조(건물의 건설조건) 건물을 건설하려는 자는 해당 토지의 리용권이나 등록임차권을 가지고 있어야 한다. 이 경우 등록임차권을 가진 자는 토지리용권자의 동의를 서면으로 받아야 한다.

제 22 조(건물소유권의 등록) 건물을 새로 건설한 자는 준공검사를 받은 날부터 14일 안으로 공업지구관리기관에 건물소유권 등록신청서를 내야 한다. 이 경우 준공검사증, 토지리용권등록증 또는 임차권등록증을 첨부하여야 한다. 건물을 분양, 양도 받은 자는 계약을 맺은 날 또는 계약에서 정한 날부터 14일 안으로 공업지구관리기관에 건물소유권등록신청서를 내야 한다. 이 경우 계약서사본, 토지리용권등록증 또는 임차권등록증을 첨부하여야 한다. 공업지구관리기관은 건물소유권등록신청서를 받은 날부터 7일 안으로 검토하고 건물소유권등록증을 발급하여야 한다.

제 3 장 부동산의 양도, 임대, 저당

제 23 조(양도, 임대, 저당의 방법) 공업지구관리기관에 토지리용권, 건물소유권을 등록한 자는 그 전부 또는 일부를 리용기간 안에 제한 없이 양도, 임대, 저당할 수 있다. 부동산의 등록임차권을 가진 자는 그것을 저당할 수 있다.

제 24 조(양도, 임대, 저당에서 지켜야 할 원칙) 공업지구에서 부동산의 양도, 임대, 저당관계자는 공정성, 성실성, 신용의 원칙을 지켜야 한다. 사기, 투기 같은 공공의 리익을 해치는 행위를 할 수 없다.

제 25 조(양도, 임대, 저당의 등록) 부동산의

양도, 임대, 저당은 공업지구관리기관에 등록을 하여야 효력을 가진다. 부동산의 양수자, 임차자, 저당권자는 해당 사유가 발생한 날부터 14일 안으로 양도, 저당등록을 신청하여야 하며 양도자, 임대자, 저당자는 등록에 필요한 협조를 하여야 한다. 당사자 사이의 합의에 따라 임대등록을 하지 않을 수도 있다. 이 경우 해당 임차권은 당사자 사이에서만 효력을 가진다.

제 26 조(양도, 임대, 저당의 변경등록) 양도, 임대, 저당사유가 없어진 것과 관련한 수속은 해당 사유가 발생한 날부터 14일 안에 양수자, 임차자, 저당권자가 한다. 양도자, 임대자, 저당자도 해당 사유가 없어진 날부터 14일 안에 양수자, 임차자, 저당권자의 동의를 첩부하여 변경신청을 할 수 있다.

제 27 조(같이 소유한 토지리용권과 건물의 양도, 임대, 저당) 토지리용권과 건물소유권을 같이 소유한 자가 토지리용권 또는 건물을 양도, 임대, 저당할 경우에는 건물소유권 또는 토지리용권도 함께 양도, 임대, 저당된다. 이 경우 토지리용권, 건물소유권의 등록은 공업지구관리기관에 양도, 임대, 저당등록을 할 때 함께 한다. 건물에 달린 토지의 리용권을 소유하지 못한 건물소유자는 건물을 양도, 임대, 저당하려 할 경우 토지리용권을 가진 자의 동의를 받아야 한다.

제 28 조(사기, 강박으로 이루어진 양도, 임대, 저당의 취소) 양도자, 임대자, 저당자는 양수자, 임차자, 저당권자의 사기, 강박에 의하여 부동산을 양도, 임대하였거나 부동산 또는 등록임차권을 저당한 사유를 안 날부터 3개월 안으로 양도, 임대, 저당을 취소할 수 있다. 양수자, 임차자, 저당권자는 제3자의 사기 또는 강박에 의하여 부동산을 양도, 임대, 저당하였을 경우 그 사유를 안 날부터 3개월 안으로 양도, 임대, 저당을 취소할 수 있다.

제 29 조(양도, 임대, 저당의 취소금지사유) 양도자, 임대자, 저당자는 양도, 임대, 저당한 날부터 3년이 지났거나 양수자, 임차자, 저당권자가 사기 또는 강박에 대하여 알지 못하는 제3자에게 부동산을 양도하였거나 등록임차권을 주었거나 저당권을 양도하였을 경우 양도, 임대, 저당을 취소할 수 없다.

제 30 조(부동산의 양도) 부동산을 취득한 자는 그것을 제3자에게 양도할 수 있다. 매매, 교환, 증여에 의한 양도는 계약을 맺고 하여야 한다.

제 31 조(부동산의 매매) 부동산의 매매는 협상, 입찰, 경매 같은 방법으로 할 수 있다. 부동산을 입찰, 경매의 방법으로 매매하려는 자는 입찰 또는 경매절차와 방법을 사전에 공포하여야 한다.

제 32 조(부동산의 상속) 부동산을 소유한 자

가 사망하였을 경우 부동산과 관련한 재산상 권리의무는 상속자에게 넘어간다. 이 경우 의무는 부동산의 가치를 한도로 상속자에게 넘어간다. 상속자 판정, 상속 재산 분배비율 같은 것은 사망당시 피상속자가 속한 나라 또는 지역의 법에 따라 정한다.

제 33 조(상속의 등록) 상속은 등록을 하지 않아도 효력을 가진다. 그러나 상속받은 부동산은 등록을 하여야 양도, 임대, 저당할 수 있다.

제 34 조(임차자에 대한 통지) 임대받은 부동산을 양도하려는 자는 임차자에게 통지하여야 한다. 그러나 상속받은 부동산에 대하여서는 통지할 의무를 지지 않는다.

제 35 조(양수자의 권리의무) 부동산의 양수자는 계약에서 따로 정하지 않아도 양도자의 권리의무를 그대로 넘겨 받는다. 양도받은 부동산의 리용기간은 양도자의 토지리용기간에서 남은 기간을 넘을 수 없다.

제 36 조(부동산의 임대기간) 부동산의 임차자는 임대자의 토지리용기간에서 계약으로 정한 기간까지 해당 토지 또는 건물을 리용할 수 있다.

제 37 조(임차자의 임무) 임차자는 계약에서 정한 데 따라 부동산을 리용하며 계약기간이 끝나면 그것을 임대자에게 반환하여야 한다. 등록임차권을 소유한 자는

임대차계약에서 밝히지 않은 한 제3자에게 임대받은 부동산을 재임대 할 수 있다. 그러나 등록임차권을 소유하지 못한 자는 임대자의 동의없이 임대받은 부동산을 제3자에게 임대할 수 없다.

제 38 조(임대건물의 보수의무) 임대한 건물의 보수는 임대자가 한다. 임대자는 임차자의 잘못으로 건물을 보수하는 경우 임차자에게 그 비용을 부담시킬 수 있다. 임차자는 건물의 보수가 필요할 경우 임대자에게 알리고 손해를 막기 위한 대책을 세우며 자기의 책임이 없이 한 건물보수비용을 임대자에게 청구할 수 있다.

제 39 조(임대자의 계약취소권리) 임대자는 계약에서 임대기간을 따로 정하지 않았을 경우 임차자에게 통지하고 계약을 취소할 수 있다. 계약의 취소효력은 임차자가 통지를 받은 날부터 6개월이 지나면 발생한다.

제 40 조(임대자의 계약취소사유) 임대자가 계약을 취소할 수 있는 경우는 다음과 같다.

1. 임대자의 동의 없이 부동산의 용도를 변경하였을 경우
2. 정한 기간 안에 임대료를 3회 이상 물지 않았을 경우
3. 계약에서 정한 취소사유가 발생하였을 경우

제 41 조(임차자의 계약취소사유) 임대기간

안에 계약을 취소하려는 임차자는 3개월 전에 임대자에게 계약취소 의향을 알리고 임대차계약을 취소할 수 있다. 임차자는 앞 항의 경우를 제외한 계약의 취소로 임대자에게 끼친 손해를 보상하여야 한다.

제 42 조(임대차계약의 즉시 취소사유) 임차자가 즉시 임대차계약을 취소할 수 있는 경우는 다음과 같다.

1. 임대자의 잘못으로 부동산을 계약에서 정한 용도에 맞게 사용할 수 없을 경우
2. 임차자의 책임이 없이 임차한 부동산의 전부 또는 일부가 멸실되어 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우
3. 계약에서 정한 임대자의 책임에 속하는 그 밖의 취소사유가 발생하였을 경우

제 43 조(임대보증금의 등록, 반환) 계약에 따라 임대자에게 임대보증금을 문 임차자는 임차권과 함께 임대보증금도 등록할 수 있다. 임대자는 계약기간이 끝났거나 계약이 취소되어 부동산을 반환받으면 임대보증금을 돌려주어야 한다.

제 44 조(임차자에 대한 보호) 등록임차권을 소유한 자는 임대자가 임대보증금을 돌려주지 않을 경우 공업지구관리기관에 부동산의 경매를 신청할 수 있다. 공업지구관리기관은 부동산을 경매한 자금으로 등록임차권을 소유한 자에게 해당한 임대보증금을 지불할 수 있다. 이 경우 경매신청 당시 해당 부동산에 이미 저당권

이 설정되었다면 경매를 하여 얻은 자금은 임차자와 저당권자에게 등록순위에 따라 분배하여야 한다.

제 45 조(저당권의 설정, 처분) 부동산 또는 등록임차권을 가진 자는 자기나 제3자의 채무를 담보하기 위하여 부동산 또는 등록임차권을 저당할 수 있다. 저당권을 소유하려는 자는 저당권과 함께 채무자, 채권액 또는 채권최고액, 채무상환시기, 리자 및 그 지불시기, 기타 저당권의 효력이 미치는 범위에 관한 사항도 등록하여야 한다.

제 46 조(덧저당) 저당자는 저당물을 다시 저당할 수 있다. 이 경우 저당권의 순위는 저당등록의 순위에 따른다.

제 47 조(저당의 통지) 임대자는 임대한 부동산을 저당할 경우 임차자에게 그 사유를 제때에 알려야 한다.

제 48 조(저당물의 리용, 양도통지의무) 저당자는 저당물을 그대로 리용할 수 있다. 이 경우 저당물의 가치가 떨어지지 않도록 관리하여야 한다. 저당물을 양도하려 할 경우에는 저당권자에게 미리 알려야 한다.

제 49 조(저당권자의 권리) 저당권자는 저당물의 가치가 현저히 떨어졌을 경우 저당자에게 추가적인 담보를 제공하거나 떨어진 가치에 해당하는 채무액을 즉시 지불할 것을 요구할 수 있다.

제 50 조(저당권의 행사범위) 저당권은 저당물의 가치감소 또는 소멸 같은 사유로 저당자가 받을 보험보상금, 손해보상금 같은 금액에 대하여서도 행사된다. 이 경우 저당권자는 보상금 같은 것이 지불되기 전에 지불자에게 공업지구관리기관의 확인을 받아 해당 권리 및 저당계약의 내용을 알리고 그로부터 보상금 같은 것을 받아야 한다.

제 51 조(저당권의 소멸) 저당권이 소멸되는 경우는 다음과 같다.

1. 저당채무가 저당계약에 맞게 상환되었을 경우
2. 저당권자와 저당자가 합의하여 채무를 다른 재산으로 상환하였을 경우
3. 저당권자가 저당권을 스스로 포기하였을 경우

제 52 조(저당물의 처분) 저당권자는 채무자가 채무상환기간에 채무상환을 하지 못하였거나 저당자가 채무상환기간 전에 사망하여 상속자가 없을 경우 공업지구관리기관에 저당물의 경매를 신청할 수 있다. 공업지구관리기관은 저당물을 공정하게 처분하여야 한다.

제 53 조(저당물처분액의 분배) 공업지구관리기관은 저당권자의 신청에 따라 저당물을 처분하였을 경우 세금, 수수료, 저당물의 처분비용 같은 정해진 우선공제대상금을 납부하며 남은 자금을 임대 또는

저당 등록순위에 따라 임차자, 저당권자에게 분배하고 나머지가 있으면 저당자에게 주어야 한다. 임차자에게 주는 분배금에는 선불임대보증금 같은 것이, 저당권자에게 주는 분배금에는 원금, 리자, 위약금, 채무불리행에 따르는 1년간까지의 지연손해보상금이 속한다.

제 54 조(경매를 통한 부동산의 소유) 경매를 통하여 부동산을 소유하였을 경우에는 대금을 전부 지불한 때부터 해당 부동산의 소유권을 가진다. 부동산의 소유권은 등록을 하여야 양도, 임대, 저당할 수 있다.

제 55 조(부동산의 등록수수료) 공업지구관리기관은 거래당사자로부터 부동산의 등록수수료를 받을 수 있다. 수수료를 정하는 사업은 공업지구관리기관이 한다.

제 4 장 제 재

제 56 조(천연자원, 매장물의 채취에 대한 제재) 토지에 있는 천연자원과 매장물을 비법적으로 채취하였거나 그것으로 부당한 수입을 얻었을 경우에는 벌금을 물릴 수 있다.

제 57 조(토지리용질서위반에 대한 제재) 승인 없이 토지의 용도를 변경하였거나 정해진 토지면적을 초과하여 리용하였거나 또는 토지보호를 제대로 하지 않았거나 토지를 리용권등록증이 없이 리용하였거

나 혹은 등록을 하지 않고 토지리용권을 양도, 저당하였을 경우에는 벌금을 물릴 수 있다.

제 58 조(건물등록 및 양도, 임대, 저당질서

위반에 대한 제재) 건물등록을 하지 않고 양도, 임대, 저당하였을 경우에는 벌금을 물릴수 있다. 