

금강산관광지구 부동산규정

2004.9.21 최고인민회의 상임위원회 결정 제36호로 채택

제1장 일반규정

제1조(사명) 이 규정은 금강산관광지구에서 부동산의 취득과 거래질서를 엄격히 세워 기업 및 개인의 경제활동과 생활조건을 원만히 보장하는데 이바지한다.

제2조(적용대상) 이 규정은 금강산관광지구(이 아래부터는 관광지구라 한다)에서 부동산을 취득하거나 양도, 임대, 저당하는 기업과 개인에게 적용한다. 관광지구밖에서 관광지구까지 연결되는 하부구조건설을 위하여 부동산을 취득하는 기업 또는 개인에게도 이 규정을 적용할 수 있다.

제3조(용어의 정의) 이 규정에서 용어의 정의는 다음과 같다.

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

을 하거나 생활하는 남측 및 해외동포, 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 차이나는 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 부동산을 제3자에게 채무의 담보로 세우는 행위이다.

제4조(토지이용권 및 건물소유권의 범위) 관광지구에서 기업 또는 개인은 토지이용권을 취득하거나 건물을 소유할 수 있다. 토지이용권에는 토지에 있는 천연자원과 매장물이 속하지 않는다.

제5조(관리기관) 관광지구에서 부동산의 등록과 취득, 양도, 임대, 저당에 대한 관리는 관광지구관리기관이 한다.

제2장 부동산의 취득

제6조(토지임대차계약의 체결) 관광지구에서 개발업자는 중앙관광지구지도기관과 토지임대차계약을 맺어야 한다. 토지임대차계약서에는 토지의 위치와 면적, 용도, 토지임대기간, 계약취소사유 같은 사항을 정확히 밝혀야 한다.

제7조(토지이용증의 발급과 토지이용권의 취득일) 중앙관광지구지도기관과 토지임대차계약을 맺은 날부터 14일안으로 개발업자에게 해당 기관이 발급한 토지이용증을 주어야 한다. 토지이용증을 받은 날을

개발업자의 토지이용권취득일로 한다.

제8조(토지임대기간의 계산) 토지임대기간은 개발업자가 해당 토지이용증을 받은 날부터 계산한다. 중앙관광지구지도기관은 승인된 관광지구개발계획에 반영된 공사기간만큼 토지임대기간을 늘여줄 수 있다.

제9조(부동산등록) 관광지구관리기관은 부동산별로 개발업자와 기업, 개인의 권리의무관계를 정확히 등록하여야 한다. 부동산의 등록 및 관리준칙은 관광지구관리기관이 작성하여 시행한다.

제10조(부동산의 분양, 임대 및 가격, 요금) 부동산의 분양, 임대는 승인된 관광지구개발총계획에 따라 개발업자가 한다. 개발업자는 관광지구개발총계획이 승인되기 전이라도 중앙관광지구지도기관과 협의하고 일부 부동산을 분양 또는 임대할 수 있다. 개발업자는 개발원가에 기초하여 분양가격과 임대료를 합리적으로 정하여야 한다.

제11조(토지이용권의 취득과 효력) 관광지구에서 토지이용권은 분양, 양도받는 방법으로 취득한다. 이 경우 토지이용권은 관광지구의 토지임대기간안에서 분양 또는 양도 받은 날부터 남은 기간만큼 효력을 가진다.

제12조(토지이용권취득자의 등록과 등록증 발급) 토지이용권을 취득한 자는 계약을 맺은 날 또는 계약에서 정한 날부터 14일

안으로 관광지구관리기관에 토지리용권 등록신청서를 내야 한다. 토지리용권등록 신청서에는 취득자의 이름과 주소, 토지의 위치와 면적, 분양 또는 양도날자 같은 것을 밝히고 분양 또는 양도계약서 사본을 첨부하여야 한다. 관광지구관리기관은 토지리용권등록신청서를 받은 날부터 7일 안으로 검토하고 토지리용권등록증을 발급하여 주어야 한다.

제13조(분양할 수 없는 토지의 명의변경등록) 개발업자는 분양할 수 없는 도로, 공원 같은 토지에 대하여서는 관광지구관리기관에 명의변경등록을 하여야 한다. 명의변경등록을 한 날부터 해당 토지의 리용권은 관광지구관리기관이 가진다.

제14조(토지리용권취득자의 의무) 토지리용권을 취득한 자는 토지를 용도에 맞게 리용하며 적극 보호하여야 한다.

제15조(토지리용권의 취소조건) 합법적으로 취득한 토지리용권은 토지임대기간안에 취소되지 않는다. 중앙관광지구지도기관은 공공의 리익 같은 부득이한 사유로 토지리용권을 취소하려 할 경우 1년전에 당사자에게 통지하고 토지리용권의 남은 기간에 해당하는 보상을 하거나 같은 조건의 토지로 교환하여 주어야 한다. 이 경우 해당 토지에 있는 건물이나 그 밖의 부착물에 대하여서도 보상을 하여야 한다.

제16조(토지리용권의 반환) 토지리용권을

취득한 자는 토지임대기간이 끝났을 경우 10일안으로 토지리용증 또는 토지리용권 등록증을 관광지구관리기관을 통하여 중앙관광지구지도기관에 반환하여야 한다. 토지리용증 또는 토지리용권등록증을 반환한 자는 6개월안으로 해당 토지를 원상대로 정리하여야 한다. 그러나 해당 토지 위에 있는 건물과 그 밖의 부착물이 공화국에 유상 또는 무상으로 이관되거나 공공의 리익 같은 부득이한 사유로 토지리용권이 취소되었거나 중앙관광지구지도기관이 토지리용기간의 연장을 부결하였을 경우에는 토지정리를 하지 않을 수 있다.

제17조(토지리용기간의 연장) 토지리용권을 가진 자는 필요에 따라 토지임대기간이 끝난 다음에도 토지를 계속 리용할수 있다. 이 경우 토지임대기간이 끝나기 6개월 전에 중앙관광지구지도기관과 토지임대차계약을 맺고 토지리용증을 다시 발급받아야 한다. 중앙관광지구지도기관은 공공의 리익 같은 부득이한 경우를 제외하고는 토지리용권을 가진 자의 신청에 따라 토지리용기간을 연장하여 주어야 한다. 토지리용기간연장신청을 부결하였을 경우에는 토지의 건물과 그 밖의 부착물에 대하여 해당하는 보상을 하여야 한다.

제18조(건물의 소유조건) 건물은 그 부지에 해당하는 토지리용권이나 등록임차권을 가

진 경우에만 소유할 수 있다.

제19조(건물의 소유방법) 건물은 새로 건설하거나 이미 있던 건물을 분양 또는 양도받는 방법으로 소유한다. 건물을 새로 건설하였을 경우에는 준공검사에서 합격된 날을, 건물을 분양 또는 양도받았을 경우에는 관광지구관리기관에 건물을 등록한 날을 해당 건물의 소유일로 한다.

제20조(건물의 건설조건) 건물을 건설하려는 자는 해당 토지의 리용권이나 등록임차권을 가지고 있어야 한다. 이 경우 등록임차권을 가진 자는 토지리용권자의 동의를 서면으로 받아야 한다.

제21조(건물소유권의 등록) 건물을 새로 건설한 자는 준공검사를 받은 날부터 14일안으로 관광지구관리기관에 건물소유권등록신청서를 내야 한다. 이 경우 준공검사증, 토지리용권등록증 또는 임차권등록증을 첨부하여야 한다. 건물을 분양, 양도받은 자는 계약을 맺은 날 또는 계약에서 정한 날부터 14일안으로 관광지구관리기관에 건물소유권등록신청서를 내야 한다. 이 경우 계약서사본, 토지리용권등록증 또는 임차권등록증을 첨부하여야 한다. 관광지구관리기관은 건물소유권등록신청서를 받은 날부터 7일안으로 검토하고 건물소유권등록증을 발급하여야 한다.

제3장 부동산의 양도, 임대, 저당

제22조(양도, 임대, 저당의 방법) 관광지구관리기관에 토지리용권, 건물소유권을 등록한 자는 그 전부 또는 일부를 리용기간안에서 제한 없이 양도, 임대, 저당할 수 있다. 부동산의 등록임차권을 가진 자는 그 것을 저당할 수 있다.

제23조(양도, 임대, 저당에서 지켜야 할 원칙) 관광지구에서 부동산의 양도, 임대, 저당관계자는 공정성, 성실성, 신용의 원칙을 지켜야 한다. 사기, 투기 같은 공공의 리익을 해치는 행위를 할 수 없다.

제24조(양도, 임대, 저당의 등록) 부동산의 양도, 저당은 관광지구관리기관에 등록을 하여야 효력을 가진다. 부동산의 양수자, 임차자, 저당권자는 해당 사유가 발생한 날부터 14일안으로 양도, 임대, 저당등록을 신청하며 양도자, 임대자, 저당자는 등록에 필요한 협조를 하여야 한다. 당사자 사이의 합의에 따라 임대등록을 하지 않을 수도 있다. 이 경우 해당 임차권은 당사자사이에서만 효력을 가진다.

제25조(변경등록) 양도, 임대, 저당사유가 없어진 것과 관련한 수속은 해당 사유가 없어진 날부터 14일안으로 양수자, 임차자, 저당권자가 한다. 양도자, 임대자, 저당자도 해당 사유가 없어진 날부터 14일안으로 양수자, 임차자, 저당권자의 동의서를 첨부하여 변경신청을 할 수 있다.

제26조(같이 소유한 토지리용권과 건물의 양도, 임대, 저당) 토지리용권과 건물소유권을 같이 가진자가 토지리용권 또는 건물을 양도, 임대, 저당할 경우에는 건물소유권 또는 토지리용권도 함께 양도, 임대, 저당된다. 이 경우 토지리용권, 건물소유권의 등록은 관공지구관리기관에 양도, 임대, 저당등록을 할 때 함께 한다. 건물에 달린 토지의 리용권을 가지지 못한 건물소유자는 건물을 양도, 임대, 저당하려 할 경우 토지리용권자의 동의를 받아야 한다.

제27조(사기, 강박으로 이루어진 양도, 임대, 저당의 취소) 양도자, 임대자, 저당자는 양수자, 임차자, 저당권자의 사기 또는 강박에 의하여 부동산을 양도, 임대하였거나 부동산 또는 등록임차권을 저당한 사유를 안 날부터 3개월안으로 양도, 임대, 저당을 취소할 수 있다. 양도자, 임대자, 저당자가 제3자의 사기 또는 강박에 의하여 부동산을 양도, 임대, 저당하였을 경우 양수자, 임차자, 저당권자는 제3자의 사기 또는 강박을 알았거나 알 수 있었을 경우에만 그 사유를 안 날부터 3개월안으로 양도, 임대, 저당을 취소할 수 있다.

제28조(양도, 임대, 저당의 취소금지사유) 양도자, 임대자, 저당자는 양도, 임대, 저당을 한 날부터 3년이 지났거나 양수자, 임차자, 저당권자가 사기 또는 강박에 대하

여 알지 못하는 제3자에게 해당 부동산을 양도하였거나 등록임차권을 주었거나 저당권을 양도하였을 경우 양도, 임대, 저당을 취소할 수 없다.

제29조(부동산의 양도) 부동산은 제3자에게 양도할 수 있다. 이 경우 매매, 교환, 증여에 의한 양도는 계약을 맺고 하여야 한다.

제30조(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.

제31조(부동산의 상속) 부동산의 소유자가 사망하였을 경우 그의 부동산에 대한 재산상 권리의무는 상속자에게 넘어간다. 이 경우 의무는 해당 부동산의 가치를 한도로 상속자에게 넘어간다. 상속자판정, 상속재산분배비율 같은 것은 사망당시 피상속자가 속한 나라 또는 지역의 법에 따라 정한다.

제32조(상속의 등록) 상속은 등록을 하지 않아도 효력을 가진다. 그러나 상속받은 부동산은 등록을 하여야 양도, 임대, 저당할 수 있다.

제33조(임차자에 대한 통지) 임대받은 부동산을 양도하려는 자는 임차자에게 통지하여야 한다. 그러나 상속받은 부동산에 대하여서는 통지할 의무를 지지 않는다.

제34조(양수자의 권리의무) 부동산의 양수자

는 계약에서 따로 정하지 않아도 양도자의 권리의무를 그대로 넘겨 받는다. 양도받은 부동산의 리용기간은 양도자의 토지리용기간에서 남은 기간을 넘을 수 없다.

제35조(부동산의 임대기간) 부동산의 임차자는 임대자의 토지리용기간에서 계약으로 정한 기간까지 해당 토지 또는 건물을 리용할 수 있다.

제36조(임차자의 의무) 임차자는 계약에서 정한데 따라 해당 부동산을 리용하며 계약기간이 끝나면 그것을 임대자에게 반환하여야 한다. 등록임차권을 가진 자는 임대차계약에서 밝히지 않은 한 임대받은 부동산을 제3자에게 재임대할 수 있다. 그러나 등록임차권을 가지지 못한 자는 임대자의 동의 없이 임대받은 부동산을 제3자에게 임대할 수 없다.

제37조(임대한 건물의 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.

제38조(임대자의 계약취소권리) 임대자는 계약에서 임대기간을 따로 정하지 않았을 경우 임차자에게 통지하고 계약을 취소할 수 있다. 계약의 취소효력은 임차자가 통지를

받은 날부터 6개월이 지나면 발생한다.

제39조(임대자의 계약취소사유) 임대자가 계약을 취소할 수 있는 경우는 다음과 같다.

1. 임대자의 동의 없이 부동산의 용도를 변경시켰을 경우
2. 3회이상의 임대료가 연체되어 있을 경우
3. 계약에서 정한 취소사유가 발생하였을 경우

제40조(임차자의 계약취소사유) 임대기간안에 계약을 취소하려는 임차자는 3개월전에 임대자에게 계약취소의향을 알리고 임대차계약을 취소할 수 있다. 임차자는 앞항의 경우를 제외한 계약의 취소로 임대자에게 끼친 손해를 보상하여야 한다.

제41조(임대차계약의 즉시 취소사유) 임차자가 임대차계약을 즉시 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. 그밖에 계약에서 정한 임대자의 책임에 속하는 취소사유가 발생하였을 경우

제42조(임대보증금의 등록, 반환) 계약에 따라 임대자에게 임대보증금을 문 임차자는 임차권과 함께 임대보증금도 등록할 수 있다. 임대자는 계약기간이 끝났거나 계

약이 취소되어 부동산을 반환받을 때 임대보증금을 돌려 주어야 한다.

제43조(임차자의 보호) 등록임차권의 소유자는 임대자가 임대보증금을 돌려 주지 않을 경우 관광지구관리기관에 해당 부동산의 경매를 신청할 수 있다. 관광지구관리기관은 부동산을 경매한 자금으로 등록임차권의 소유자에게 해당한 임대보증금을 지불할 수 있다. 이 경우 경매신청당시 해당 부동산에 이미 저당권이 설정되었다면 경매를 하여 얻은 자금을 임차자와 저당권자에게 부동산등록순위에 따라 분배하여야 한다.

제44조(저당권의 설정 및 처분) 부동산과 등록임차권의 소유자는 자기 또는 제3자의 채무담보를 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.

제45조(덧저당) 저당자는 저당물을 다시 저당할 수 있다. 이 경우 저당권의 순위는 저당등록의 순위에 따른다.

제46조(저당의 통지) 임대자는 임대한 부동산을 저당할 경우 임차자에게 그 사유를 제때에 알려야 한다.

제47조(저당물의 리용, 양도통지의무) 저당자는 저당물을 그대로 리용할 수 있다. 이

경우 저당물의 가치가 떨어지지 않도록 잘 관리하여야 한다. 저당물을 양도하려 할 경우에는 저당권자에게 미리 알려야 한다.

제48조(저당권자의 권리) 저당권자는 저당물의 가치가 현저히 떨어졌을 경우 저당권자에게 추가적인 담보를 제공하거나 떨어진 가치에 해당한 채무액을 즉시 지불할 것을 요구할 수 있다.

제49조(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 관광지구관리기관의 확인을 받아 해당한 권리 및 저당계약의 내용을 알리고 그로부터 보상금 같은 것을 받아야 한다.

제50조(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

제51조(저당물의 처분) 저당권자는 채무자가 채무상환기간에 채무상환을 하지 못하였거나 저당자가 채무상환기간이 되기 전

에 사망하여 상속자가 없을 경우 관광지구관리기관에 저당물의 처분을 위한 경매를 신청할 수 있다. 관광지구관리기관은 저당물을 공정하게 처분하여야 한다.

제52조(저당물처분액의 분배) 관광지구관리기관은 저당권자의 신청에 따라 저당물을 처분하였을 경우 수수료, 부과금, 저당물의 처분비용 같은 우선공제 대상금을 납부하며 남은 자금을 임대 또는 저당등록순위에 따라 임차자, 저당권자에게 분배하고 나머지를 저당자에게 주어야 한다. 임차자에 대한 분배금에는 선불임대보증금 같은 것이, 저당권자에 대한 분배금에는 원금, 리자, 위약금, 채무불리행에 따르는 1년까지의 지연손해를 포함한 손해의 보상금이 속한다.

제53조(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.

제54조(부동산의 등록수수료) 관광지구관리기관은 거래당사자로부터 부동산의 등

록수수료를 받을 수 있다. 수수료를 정하는 사업은 관광지구관리기관이 한다.

제4장 제재

제55조(천연자원, 매장물의 채취에 대한 제재) 토지에 있는 천연자원과 매장물을 비법적으로 채취하였거나 그것으로 부당한 수입을 얻었을 경우에는 벌금을 물릴 수 있다.

제56조(토지리용질서위반에 대한 제재) 승인없이 토지의 용도를 변경하였거나 정해진 토지면적을 초과하여 리용하였을 경우와 토지보호를 제대로 하지 않았거나 토지리용권등록증이 없이 토지를 리용하였거나 또는 등록을 하지 않고 토지리용권을 양도, 저당하였을 경우에는 벌금을 물릴 수 있다.

제57조(건물등록 및 양도, 임대, 저당질서위반에 대한 제재) 건물등록을 하지 않고 양도, 임대, 저당하였을 경우에는 벌금을 물릴 수 있다. ◆