

자본주의와 사회주의 법제에 있어 부동산 소유제도에 관한 연구

A study on ownership of immovable property in
capitalist and socialist legal systems

이 제 우*

Lee, Je Woo

차 례

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| I. 서론 | IV. 토지에 대한 권리 |
| II. 부동산의 개념과 소유제도의 기본원칙 | 1. 자본주의 법제 |
| 1. 부동산의 개념 | 2. 사회주의 법제 |
| 2. 소유제도의 기본원칙 및
부동산소유권의 특색 | V. 주택에 대한 권리 |
| III. 부동산소유권의 특색 | 1. 자본주의 법제 |
| 1. 자본주의 법제 | 2. 사회주의 법제 |
| 2. 사회주의 법제 | VI. 결 론 |
| | <abstract> |
| | <참고문헌> |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this research is to examine disparities between capitalist and socialist institutions with respect to ownership of immovable property. By studying the concept of immovable property and the underlying principles of ownership of immovable property in capitalist and socialist legal systems, it becomes possible to better understand the fundamental differences between the jurisdictions of South and North Korea.

(2) Research method

This research was carried out by conducting a legal analysis of capitalist and socialist academic writings and legislative texts. Korean and Russian literature was referenced for this research.

(3) Research findings

The research reveals the vast differences in the nature and scope of ownership of immovable property between the capitalist and socialist legal systems.

* 강남대학교 부동산건설학부 조교수, jewoolee@kangnam.ac.kr

▷ 접수일(2020년 1월 21일), 수정일(1차 : 2020년 2월 12일), 게재확정일(2020년 2월 14일)

2. Results

The results of the research are three-fold. First, the concept 'immovable property' although used in both capitalist and socialist legal systems, carries different meaning. Whereas in the former the concept contains land, in the latter land is in principle absent, with the concept mainly synonymous with building. Second, In capitalist legal systems, ownership of immovable property is unitary, regardless of the subject of ownership. In comparison, in socialist legal systems ownership of immovable property is differentiated depending on the subject of ownership. The state enjoys the full spectrum of rights, whereas ownership of individuals is considerably restricted. Finally, in capitalist jurisdictions, individuals are at liberty to own land and houses free. The source of law for regulating immovable property is in principle singular. In socialist jurisdictions, the state has a monopoly over land, with individuals having the right to own in principle one house.

3. Key words

capitalism, socialism, immovable property, land ownership, property ownership

국문초록

우리나라는 남북한 분단 이후 70년이 넘는 기간 동안 법·사회·정치·경제 분야에서 서로 다른 제도가 발전해왔다. 특히 남한과 북한이 각각 자본주의와 사회주의 부동산 소유제도를 확립 및 발전시킴에 따라 오늘날 양 제도 사이에는 현저한 간격이 존재한다. 통일 시 이러한 차이는 양 제도를 통합하는 데 걸림돌로 작용할 수밖에 없다. 이런 문제를 완화하고 수월한 통합을 준비하기 위해서는 선행적으로 남북한 부동산 소유제도의 차이를 그 뿌리부터 깊이 있게 이해할 필요가 있다. 그러므로 이 글은 자본주의와 사회주의 법제에서 사용하는 부동산 개념을 검토하고, 개인이 토지와 주택 등의 건물에 대해서 향유하는 권리를 심도 있게 연구하기로 한다. 특히 부동산 소유제도의 근거를 이루는 기본원칙과 각 법제에서 부동산소유권과 이에 준하는 권리가 갖는 특색을 분석하기로 한다.

핵심어: 부동산, 사회주의, 자본주의, 주택소유권, 토지소유권

I. 서론

우리나라는 남북한 분단 이후 70년이 넘는 기간 동안 법·사회·정치·경제 분야에서 서로 다른 제도가 발전해왔다. 특히 남한과 북한이 각각 자본주의와 사회주의 부동산 소유제도를 확립 및 발전시킴에 따라 오늘날 양 제도 사이에는 현저한 간격이

존재한다. 부동산 소유권을 규율하는 법제도의 이와 같은 차이는 결국 휴전선 이남과 이북에서의 부동산현상과 부동산활동 전반에 상당한 영향을 미치고 있으며¹⁾, 이는 향후 한반도 통일 시 심각한 걸림돌로 작용할 수밖에 없다. 이런 문제를 완화하고 제도의 수월한 통합을 준비하기 위해서는 선행적으로 남북한 부동산 소유제도의 차이를 그 뿌리부터 깊이 있게 이해할 필요가 있다. 이를 위해서 남북한의 법제도를 직접 비교법적으로 연구하는 것도 가능하

1) 부동산현상과 부동산활동 그리고 부동산제도의 법률적 측면이 이러한 두 대상에 미치는 영향에 대해서는 이창석, 부동산학개론, 서울: 형설출판사, 2013, pp.33~36 참조.

지만 한 걸음 더 들어가서 각 제도의 기반을 이루는 자본주의와 사회주의 법제의 특성과 내용을 살펴보는 것이 중요하다. 자본주의 법제의 경우 근대민법의 확립 이후 본질적으로 달라진 점이 적은 반면²⁾ 자본주의 법제를 정면 부정하면서 탄생한 사회주의 법제는 20세기 초부터 소비에트연방이 붕괴할 때까지의 기간과 1990년대 이후 오늘날까지의 기간 동안 적지 않게 변화하였다. 각 제도가 정적으로 그리고 동적으로 발전하게 된 배경과 원인을 검토하는 것이야말로 남북한의 제도를 제대로 이해하고 더 나아가 궁극적으로는 통일한국의 부동산제도 통합에 필요한 기반을 마련하는 데 도움이 될 것이다. 이러한 목적을 위해서 이 글에서는 우선적으로 자본주의와 사회주의 법제의 부동산 개념과 소유제도의 기본원칙을 살펴보기로 한다(II). 각 법제에서 부동산이 어떻게 정의되며, 개념상의 차이가 나는 원인을 다루기로 한다. 또한 각 법제의 기반에 흐르는 서로 다른 기본원칙들에 대한 비교법적 분석을 진행하기로 한다. 다음으로, 부동소유권의 특색을 검토하겠다(III). 자본주의 법제에서 존재하는 소유권의 단일성과 대비되는 사회주의 법제의 소유권 유형화를 살펴보고, 각 유형이 어떻게 차별화되는지 그 내용을 보기로 한다. 이어서 토지에 대한 권리(IV)와 주택에 대한 권리(V)를 분석하기로 한다. 각 법제에서 토지와 주택에 대하여 인정되는 소유권 또는 이에 준하는 권리를 검토하고 법제별 특성을 밝히기로 한다. 마지막으로, 본문의 내용을 정리하면서 이 글을 마무리하기로 한다.

II. 부동산의 개념과 소유제도의 기본원칙

1. 부동산의 개념

물건의 정의가 규정되어 있는 우리 민법 제

99조를 보면 제1항은 토지와 그 정착물을 부동산이라고 하는 적극적 정의가 규정되어 있는 반면, 제2항은 동산을 부동산 이외의 물건이라고 하여 동산에 관한 소극적 정의를 두고 있다. 비록 부동산의 법적 의미와 범위를 정확하게 판단하는 것은 학문적으로나 실무적으로 쉽지 않은 일이지만 부동산이라는 개념을 모르는 일반인은 사실상 없다.³⁾ 적어도 우리 사회와 같은 자본주의 법제 아래에서는 그렇다.

그런데 사회주의 법제에서는 법령에서 부동산 개념이 아예 규정되지 않기도 하며, 일반인들의 입장에서 부동산 개념이 생소하거나 이질적인 경우가 적지 않다. 설사 사회주의 법제에서 부동산 개념을 사용하더라도 이는 형식적으로 유사하게 보일 뿐 본질적으로는 그 내용이나 범위가 다르다. 그러므로 자본주의 법제와 사회주의 법제의 부동산 소유제도를 논하기 위해서는 우선적으로 부동산의 개념부터 정리하고 넘어갈 필요가 있다.

본래 사회주의 법제에서 부동산 개념이 인정되지 않았던 배경을 먼저 검토하기로 한다. 1917년 사회주의 혁명이 일어나기 전까지만 해도 제정 러시아의 법령에는 동산과 더불어 부동산 개념이 규정되어 있었다. 그러나 1917년 말 이후 볼셰비키 세력이 집권하고 1922년 혁명법률가들에 의하여 최초의 사회주의민법전(Гражданский кодекс РСФСР 1922 г.)이 제정되면서 부동산 개념이 사라지게 되었다. 그 이유는 간단하다. 1917년 11월 7일 사회주의혁명이 일어난 바로 다음 날 공포된 '토지에 관한 법령(Декрет о земле)'⁴⁾에 의해서 토지에 대한 개인의 소유권이 영구적으로 폐기되었고 이는 토지에 대한 국가의 독점을 가져왔다.

이처럼 토지가 거래의 대상에서 제외됨에 따라 민사법에서 물건을 더 이상 부동산과 동산으로 구분할 필요가 사라지게 되었던 것이다. 1922년

2) 자본주의 법제 아래 근대적 부동산 소유관계로부터 현대적 소유관계로 발전한 배경과 원인에 대해서는 이창석, "토지소유권사상의 이론적 접근", 부동산학보, 30, 한국부동산학회, 2007, pp.291~293 참조.

3) 부동산의 특성에 관한 자세한 논의는 이창석, 부동산학개론(제13판), 형설출판사, 2013, pp.137~151 참조.

4) 러시아는 전통적으로 법령의 명칭을 'ooo에 관한 법'으로 한다. 그러므로 "...에 관한"도 공식 법령의 일부이다.

민법전에 대한 공식 해설(примечание)⁵⁾에서도 부동산과 동산을 구분할 실익이 존재하지 않음을 인정하였다. 실제로 러시아에서 부동산 개념은 소비에트연방의 붕괴와 함께 사회주의를 폐기하기 전까지는 어떤 법령에서도 찾아볼 수 없었으며, 부동산 개념이 다시 도입된 것은 1994년에 제정된 러시아 민법전에서부터였다.

주의할 것은 모든 사회주의 법제가 부동산 개념을 부정하는 것은 아니라는 점이다. 대표적으로 북한이나 중국의 경우 법령에서 부동산 개념을 규정하고 있다. 다만 두 법제 모두 부동산 개념을 도입한 것은 1990년 이후부터이다. 1980년대 말까지만 해도 북한과 중국은 물건을 부동산과 동산이 아닌 생산수단과 소비제로 구분하였다. 북한의 1974년 헌법 제18조나 중국 1986년 민법통칙 제75조는 부동산(不動產)이 아닌 생산수단[생산자료(生産資料)] 개념을 사용하였다. 그러다가 각각 북한 1990년 민법과 중국 2007년 물권법에서 처음으로 부동산 개념이 등장하였다.⁶⁾ 특히 북한의 경우 1990년 민법에서 ‘부동산’이라는 용어가 사용되었으나⁷⁾, 물건을 부동산과 동산으로 구분하였던 것은 1996년에 제정된 사회주의재산관리법에서 처음으로 이루어졌다.⁸⁾ 다만 사회주의법 특성상 토지에 대한 소유권은 여전히 국가가 독점하고 있기 때문에 부동산의 개념은 토지를 배제하고 건물을 포함한다. 이처럼 사회주의 법제에서 부동산은 지상축조물만을 지칭함에 따라 본질적으로 자본주의 법제와 다른 개념으로 발전하게 되었다.⁹⁾

북한의 경우 부동산 개념의 내용과 범위는 규율대상에 따라 차이를 보인다는 점이 특기할 만하다. 개성공업지구 부동산규정 제3조 제3호에 따르면 “부동산이란 토지리용권과 건물, 거기에 달린 물건이다.” 반면 부동산관리법 제2조 제

1항에 따르면 “부동산은 토지와 건물, 시설물, 자원 같은 것으로 나눈다.” 이는 두 법령의 적용범위가 다르기 때문에 나타나는 현상으로서, 부동산관리법은 북한 주민에게 적용하는 일반법인 반면에 개성공업지구 부동산규정은 특별법으로서 원칙적으로 북한 주민이 그 적용대상에서 제외된다.

이런 점을 통해서 사회주의 법제의 경우 부동산이 객관적으로 정해진 확립된 개념이라기보다는 개별 법령의 적용범위에 따라 개념이 달라질 수 있다는 점을 알 수 있으며, 이는 결국 최초의 사회주의민법전인 러시아 1922년 민법전에서 부동산 개념을 의식적으로 배제했던 데에서 보았던 것처럼 사회주의 법제에 부동산이 개념으로서 잘 맞지 않는다고 할 수 있다.

2. 소유제도의 기본원칙 및 부동산소유권의 특색

1) 소유제도의 기본원칙

자본주의와 사회주의 법제에서 부동산소유권은 각각 다른 기본원칙의 적용을 받는다. 이러한 기본원칙은 각 체제의 특성을 그대로 반영할 뿐만 아니라 민사법 전체를 관통하는 기본이념이라는 점에서 특별한 의미를 갖는다. 아래에서는 자본주의 법제와 사회주의 법제에서 소유제도의 관련이 있는 기본원칙을 살펴보기로 한다.

(1) 자본주의 법제

근대민법의 발전과 함께 자본주의 법제는 3대 원칙을 확립하였으며 이 가운데 2개의 원칙이 부동산 소유제도와 관련이 있다. 바로 사유재산권 존중의 원칙(또는 소유권 절대의 원칙)과 사

5) Примечание к ст. 21 ГК РСФСР 1922 г. Кодификация российского гражданского права, Издательство института частного права, Екатеринбург: 2003, С. 613.

6) 현재 북한의 경우 법령의 명칭에 부동산이 사용되는 경우도 적지 않다. 각각 2004년과 2014년에 제정된 특별법인 ‘개성공업지구 부동산규정’과 ‘라선경제무역지대 부동산규정’을 비롯해서 2009년에 제정된 일반법인 ‘부동산관리법’ 등을 들 수 있다.

7) 1990년 북한 민법 제141조: 부동산 거래를 내용으로 하는 계약은 서면으로 맺고 공증을 받아야 효력을 가진다.

8) 사회주의재산관리법 제15조: 사회주의재산은 경우에 따라 부동산, 동산 같은 것으로 나눌 수 있다.

9) 결국 사회주의 법제에서 부동산 개념을 도입할 수 있었던 것은 전통적인 부동산 개념이 변형되었기 때문이라고 볼 수 있다.

적자치의 원칙이다. 근대민법의 기본원칙은 중세의 봉건사회가 붕괴되고 개인의 자유와 평등을 강조하는 시민의 권리의식이 확대되는 상황에서 확립되었으며 오늘날에 이르기까지 민사법의 근간을 이루는 기본이념이다. 특히 중세사회에서 존재하였던 각종 신분적 제약과 구속으로부터 개인을 해방시키기 위해서는 개인이 소유하는 재산을 국가나 타인의 간섭으로부터 절대적으로 보호하는 것이 중요하였다. 또한 이러한 사유재산권 존중의 원칙은 결국 사적자치, 즉 자기결정, 자기책임 그리고 자기지배의 원리에 따라 거래 당사자 개인이 자유로운 의사에 따라 법률관계를 형성하는 것이 전제되어야 보장할 수 있었다. 그런 점에서 근대민법의 3대원칙은 자본주의 법제에서 최고원리라는 위상을 갖는다. 비록 자본주의 사회의 폐해가 심해지면서 근대민법의 3대원칙을 수정하거나 심지어 폐기해야 한다는 주장이 제기되기도 하지만 사유재산권 존중의 원칙과 사적자치의 원칙 등은 사회적 형평을 고려하여 약간 제한될 수는 있을지언정 최고원리로서 부정될 수 없다는 것이 지배적 의견이다.¹⁰⁾

(2) 사회주의 법제

사회주의 법제는 근대민법의 3대 원칙 가운데 부동산 소유제도와 관련이 있는 사유재산권 존중의 원칙과 사적자치의 원칙을 전면 부정한다. 두 원칙은 사회주의적 소유의 원칙과 국가경제계획실현의 원칙에 의해서 대체된다. 사회주의적 소유란 생산수단과 생산물이 전사회적으로, 다시 말해 사회의 모든 구성원에 의해서 공동으로 소유되는 제도를 말한다. 사회주의적 토지

소유제도는 생산수단인 토지에 대해서 사(私)소유권이 부정되고¹¹⁾ 국가와 사회협동단체만이 토지에 대한 소유권을 향유함으로써 토지를 소유하지 못하는 자들의 해방을 보장해주고 자본주의 사회의 모순을 해결하겠다는 목적을 표방한다.¹²⁾ 사회주의적 소유제도는 자본주의에서의 사소유권과 달리 진정한 의미의 소유권으로서 자유와 권리를 보장하고 더 나아가 독립적인 인격의 형성을 가능하게 한다는 것이다.¹³⁾

북한 민법 제3조(사회주의적 소유의 원칙)는 “생산수단에 대한 사회주의적 소유는 조선민주주의인민공화국의 경제적 기초이다. 국가는 재산관계에서 사회주의적 소유에 기초한 인민경제의 계획적 관리운영을 강화하여 사회주의 경제제도를 끊임없이 공고히 하도록 한다.”라고 규정하면서 사회주의적 소유의 원칙을 선언하고 있다.

이에 반해 국가경제계획실현의 원칙이란 국가에 의한 경제계획의 실현이 사회 부(富)의 증가와 노동자계급의 물질적·문화적 수준의 지속적인 향상을 가져온다는 이념으로서 러시아 1918년 헌법에서 규정된 이후 소비에트 시대의 러시아 헌법에서 가장 중요한 헌법원칙을 구성하였으며¹⁴⁾ 더 나아가 사회주의 법제에서 핵심적인 원칙이 되었다. 결국 중앙계획경제에 기반한 사회주의 법제에서는 시장경제 질서에 기초한 자본주의 사회의 보이지 않는 손이 아닌 국가의 보이는 손에 의해서 공익이 극대화된다는 입장을 취한 것이다. 사회주의 법제에서 국가경제계획실현을 전제로 계약을 체결하여야 하며, 이러한 계약이 국가경제계획에 반하는 경우 그러한 계약은 무효가 되거나 계획에 부합하는 방식으로 계약의 내용이 수정되어야 한다.¹⁵⁾

10) 사적자치에 관한 심도한 논의로는 제철웅, “사적자치와 공익의 상호관계”, 서울대학교 법학, 47(3), 서울대학교 법학연구소, 2006, pp.121~154 참조.

11) 가령 중국 토지관리법 제2조는 다음과 같이 규정하고 있다: 중화인민공화국은 토지의 사회주의 공유제 즉 전민소유제와 노동군중 집체소유제를 시행한다. 전민소유라 함은 국무원이 국가를 대표하여 국가의 모든 토지의 소유권을 행사함을 뜻한다.

12) 김상용, “북한의 사회주의토지제도의 변천과 통일 후의 북한토지의 처리방안”, 북한법연구, 7, 북한법연구회, 2004, p.165 참조.

13) Нерсисянц В. С. Цивилизм как концепция постсоциализма: свобода, право, собственность // Общественные науки и современность. 1995. № 5. СС. 36~37.

14) Талапина, Э. В. Публичное право и экономика : курс лекций . М. : Волтерс Клувер, 2011, С. 303 참조.

15) Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву, М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940, СС. 121~123 참조.

한편 북한 민법도 국가경제계획실현의 원칙에 기초하고 있으며 이는 “계획적인 재산거래는 인민경제계획에 기초한 계약에 따라 이루어진다. 국가는 기관, 기업소, 단체가 계획과제를 어김없이 수행할 수 있게 재산거래관계를 맺고 실현하도록 한다.”라고 규정하는 제4조(계획적인 재산거래원칙)를 통해서 선언하고 있다.

Ⅲ. 부동산소유권의 특색

1. 자본주의 법제

우리 민법을 비롯한 주요 법제의 민법을 보면 소유권에 관한 규범은 단일성을 갖는다. 다시 말해, 부동산소유권은 자연인, 법인, 국가 등 그 주체가 누구인지와 상관없이 하나의 권리이다. 원칙적으로 주체에 따라 소유권의 내용이나 인정 범위가 달라지지 않는데¹⁶⁾ 이는 무엇보다도 개인이 원칙적으로 부동산, 특히 토지를 자유롭게 소유할 수 있기 때문이다.

한편 소유권은 물권으로서 사람과 물건의 관계를 나타낸다. 이는 사람과 사람의 관계를 본질로 하는 채권과 다르다. 소유물에 관한 방해배제청구권이나 목적물 반환청구권과 같은 물권적 청구권을 행사할 때도 물권적 청구권 자체는 채권으로서 사람이 사람에게 대해서 행사하는 것이지만 이는 물건에 대한 직접적인 권리를 기초로 하여 성립하는 권리인 것이다.

2. 사회주의 법제

사회주의 법제에서 부동산소유권이 갖는 중요한 특색으로는 다음을 들 수 있다.

① 소유권의 유형화 ② 소유권의 유형별 차별화 ③ 소유권(물권)의 본질로서의 계급관계

1) 소유권의 유형화

자본주의 법제와 달리 소유권은 단일성을 갖지 않고 유형화 되어 있다. 이때 소유권을 유형별로 구분하는 가장 중요한 기준은 바로 권리주체이다. 가령, 러시아 1964년 민법전 ‘제2편 소유권’에 속한 장(章)을 보면 다음과 같다: 「제7장 일반규정」; 「제8장 국가소유권」; 「제9장 집단농장 등의 소유권」; 「제10장 노동조합과 기타 사회단체의 소유권」; 「제11장 개인소유권」. 제2편의 구조, 즉 개별 장의 순서를 보더라도 사회주의법에서 권리주체별로 향유하는 부동산소유권의 위상을 쉽게 알 수 있다.

소유권에 관한 통칙인 제7장 일반규정¹⁷⁾을 제외하면 가장 먼저 제8장에서 국가소유권을 규정하였으며, 이어서 제9장은 국가소유권에 준하는 집단농장 등과 제10장은 사회단체 소유권을 규정하였다. 그리고 제11장 개인소유권¹⁸⁾은 권리주체에 따른 유형 가운데 마지막에 위치하고 있었다.¹⁹⁾

북한 민법도 소비에트 시대의 러시아 민법전과 마찬가지로 소유권을 권리주체별로 유형화하고 있다. 북한 민법 「제2편 소유권제도」²⁰⁾의

16) 민법 제211조(소유권의 내용) “소유자는 법률의 범위 내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.” 또는 제212조(토지 소유권의 범위) “토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위내에서 토지의 상하에 미친다.”는 주체를 막론하고 공통적으로 적용된다.

17) 러시아는 전통적으로 판택텐 체계를 따른다. 그러므로 사회주의법 시대는 물론 오늘날에도 민법전은 편마다 통칙 규정을 두고 있다.

18) 여기서 유의할 것은 개인이 향유하는 권리인 개인소유권(индивидуальная собственность)이 자본주의 법제의 사(私)소유권(частная собственность)과 다르다는 점이다. 개인소유권이라는 용어는 완전한 물권인 사소유권과 달리 제한된 소유권을 의미하는 것으로서 소비에트 시대에 러시아 법제에서 확립된 용어이다.

19) 이러한 구조는 최초의 사회주의법 민법전인 러시아 1922년 민법전과 약간 상이하다. 1922년 민법전의 경우 물권법 편에서 소유권이라는 표제를 둔 단일장을 규정하고 있었다. 다만 그 내용에서는 주체별로 소유권을 구분하여 규율하였다. 1964년 민법전이 혁명 이후 반세기 가량이 지나면서 사회주의 체제와 사회주의법이 성숙해진 상태에서 제정된 점을 고려하면 사회주의 민법전의 전형은 바로 1964년 민법전이라고 할 수 있다.

20) 북한 민법의 제정과정을 보면 제2편의 표제는 제1초안에서 물권이었으나 제2초안에서 소유권으로 변경되어 확정되었다. 신영호, “북한민법 40년과 그 동향”, 북한법률행정논총, 8, 고려대학교 법학연구원, 1990, p.151.

구조를 보면 「제1장 일반규정」, 「제2장 국가소유권」, 「제3장 사회협동단체소유권」, 「제4장 개인소유권」 순으로 규정되어 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 사회주의민법에서 소유권은 권리주체를 기준으로 그 형태를 구분하고 있다. 비록 이는 부동산에 국한된 것은 아니지만 이렇게 구분하는 중요한 원인은 토지에 대한 개인소유권의 금지에서 비롯된 것이므로 소유권의 유형화는 부동산과 밀접한 관련성을 갖는다.

2) 소유권의 유형별 내용

앞서 본 바와 같이 장(章)의 순서만 보더라도 권리주체별 소유권의 위상이 드러나지만, 각 장의 개별규범을 살펴보면 각 유형의 소유권이 갖는 성격은 더 명백해진다. 러시아 1964년 민법전 제2편 「제8장 국가소유권」의 5개 조문(제94조 내지 98조)은 국가가 주체인 경우 소유권이 완전한 물권임을 규정하고 있다. 국가는 토지, 지하자원 등을 비롯하여 그 어떤 물건도 소유할 수 있으며(「제95조 국가소유권의 객체」), 국가가 소유하는 물건에 대해서는 담보의 설정이 안 되며, 채권자에 의해서 강제집행이 금지된다(「제98조 국가소유물건에 대한 강제집행절차」). 이처럼 국가는 소유권의 주체로서 확실한 보호를 받았다. 이와 대조적으로 1964년 민법전 제2편 「제11장 개인소유권」의 11개 조문(제105~115조)은 개인의 소유권이 국가와 달리 완전한 물권과 거리가 멀다는 점을 보여준다. 우선 개인이 소유할 수 있는 대상이 물질적, 문화적 수요를 충족시키는 물건으로 제한되었다(「제105조 개인소유권의 객체」 제1항). 또한 개인은 주택을 소유할 수 있지만 1인당 1채(또는 그 일부)로 제한되었으며, 동거하는 부부와 미성년 자녀의 경우에는 1가정에 1채로 제한되었다(「제106조 거주용 건물에 대한 개인소유권」). 더 나아가 물건의 사용 목적에 따라 개인소유권은 더 제한되었는데 개인은 불로소득을 취할 목적으로 물건을 사용할 수 없었다(「제105조 개인소유권

의 객체」 제3항). 주택을 비롯하여 어떤 물건도 불로소득을 취할 목적으로 사용할 경우 그러한 물건은 소비에트 당국의 결정에 따라 무상몰수가 되었다(「제111조 불로소득을 취할 목적으로 사용한 물건의 몰수」 제1항).

소비에트 시대의 러시아 민법전과 마찬가지로 북한 민법에서도 국가소유권과 개인소유권은 그 대상과 제한의 유무에서 상당한 차이를 보인다. 북한 민법 제2편 「제2장 국가소유권」은 9개 조문(제44조~52조)으로 구성되어 있으며 국가는 제한이 없는 소유권을 향유한다. 국가소유권의 대상에는 제한이 없으며(「제44조 국가소유의 성격과 원천」 제3항), “국가는 나라의 부강발전과 인민들의 복리향상을 위하여 자기 소유의 재산을 제한없이 점유하거나 리용, 처분할 수 있다”(「제46조 국가소유권의 담당자」 제2항). 반면 「제4장 개인소유권」은 6개 조문(제58~63조)로 구성되어 있으며, 개인의 소유권은 광범위한 제한을 받는다. “공민은 살림집과 가정생활에 필요한 여러 가지 가정용품, 문화용품, 그 밖의 생활용품과 승용차 같은 기재를 소유할 수 있다”(「제59조 개인소유권의 대상」)고 하여 소유권의 객체가 일정하게 제한되며, “개인소유는 근로자들의 개인적이며 소비적인 목적을 위한 소유”(「제58조 개인소유의 성격과 원천」 제1항)만이 인정되며, 앞서 언급한 바와 같이 사회주의적 생활규범과 소비적 목적에 따라 사용과 처분의 권능도 철저하게 제한 받는다.

3) 소유권(물권)의 본질

자본주의 법제에서 소유권(물권)의 본질을 채권과 달리 사람과 물건의 관계로 본다면 사회주의 법제에서는 다소 다른 접근을 한다. 표면적으로는 사회주의 법제에서도 소유권 등의 물권을 사람과 물건의 관계로 파악하는 것처럼 보이지만 그 내면을 들여다보면 소유권은 사람과 사람의 관계를 그 본질로 한다. 부동산 등 물건을 매개로 하여 사람이 다른 사람을 지배하고 통제하는 현상이 발생하는 것이다.²¹⁾ 다시 말해, 사

회주의 법제에서는 물건에 대한 관계의 전제가 계급관계이다.²²⁾ 이는 법제도의 근저에 이데올로기가 중요하게 자리 잡고 있음을 의미한다. 이러한 모습은 특히 토지와 관련하여 극명하게 드러나는데, 가령 북한 토지법 제2조는 북한에서 “토지개혁과 농업협동화방침이 철저히 수행되어 농촌에서 봉건적인 토지소유관계와 온갖 착취관계가 영원히 없어졌으며 사회주의적토지소유관계가 전면적으로 확립되었다.”라고 선언하고 있다.

IV. 토지에 대한 권리

1. 자본주의 법제

1) 토지소유권

모든 자본주의 법제에서 인정하는 개인의 부동산소유권에는 토지에 대한 소유권이 포함되어 있다. 앞서 언급한 바와 같이 법제에 따라 부동산소유권이 토지에 대한 소유권만을 의미하는 경우도 있고 토지 외에 그 정착물에 대한 소유권까지 의미하기도 하지만 토지에 대한 개인의 소유가 원칙적으로 금지되지 않는다는 점에서는 자본주의 법제는 모두 공통점을 갖는다.²³⁾ 다만 토지소유권의 행사와 관련해서 일정한 제한이 존재하기도 한다.²⁴⁾

2) 법원(法源)의 집중

자본주의 법제는 원칙적으로 토지소유권을 규율하기 위한 법원(法源)으로 민법(전)만 둔

다. 우리 민법이 대표적인 예이다. 토지의 소유와 관련하여 세부 규범이 다른 법령에 없는 것은 아니지만 적어도 가장 기본이 되는 실체법은 민법(전)이다.

2. 사회주의 법제

1) 토지소유권과 이에 준하는 권리

소비에트 시대의 러시아는 물론 과거와 현재의 북한과 중국²⁵⁾은 모두 토지에 대한 국가의 독점을 인정한다.²⁶⁾ 앞서 언급한 바와 같이 볼셰비키혁명 다음날 공포된 ‘토지에 대한 법령’ 이후 오늘날까지 모든 사회주의 법제에서 토지에 대한 개인소유권이 일체 부정된다. 북한 토지법 제9조 제2항에서 규정하고 있듯이 “나라의 모든 토지는 인민의 공동소유로서 그것을 누두고 팔고 사거나 개인의 것으로 만들 수 없다.” 다만 소유권을 인정하지 않는 대신 개인은 토지에 대한 사용권을 인정받는다. 토지의 소유가 금지되어 있는 상황에서 토지를 사용할 수 있는 권리는 개인이 토지에 대해서 인정받을 수 있는 가장 중요한 권리이다.

그런데 원칙적으로 사회주의 법제에서 토지 사용권은 사법(私法)상의 권리가 아닌 공법상의 권리에 더 가깝다. 개인과 개인 사이에서 토지의 사용권이 계약 등의 법률행위를 원인으로 설정되는 경우는 없기 때문이다. 토지사용권은 철저히 국가가 개인에게 부여하는 권리이다. 게다가 이러한 권리는 토지를 직접 점유하면서 사실적 지배를 하는 동안에만 인정하기도 하는 등의 제한을 받기도 한다.²⁷⁾ 더 나아가 토지사용권은 권

21) 이창석, 부동산학개론, 서울: 형설출판사, 2013, p.205.

22) 김영규·이재웅, “북한 민법에 있어서 부동산과 그 법적 취급”, 북한학보, 43(1), 북한연구소, 2018, p.304.

23) 우리나라의 토지소유권제도의 변천에 관한 논의는 윤환지, “토지소유권의 사회적 개념과 역사적 배경”, 부동산학회, 22, 한국부동산학회, 2003, pp.203~204 참조.

24) 가령, 우리나라의 경우 농지의 소유와 관련하여 다소 엄격한 제한을 두고 있다.

25) 중국의 토지제도에 관한 자세한 논의는 박성식·차이닝, “중국과 한국의 토지제도 및 토지평가 특성 비교-개발권과 도시계획변경 손익을 중심으로-”, 부동산학보, 48, 한국부동산학회, 2018, p.220 이하 참조.

26) 사회주의법제에서 토지사용제도를 부정하는 데 그 철학적·이론적 기초를 이루게 된 마르크스주의에 대해서는 카를 마르크스 외 (김대웅 옮김), 마르크스 엥겔스 주택문제와 토지국유화, 노마드, 2019, p.170 이하 참조.

27) Григорьев В. К., Советское земельное право. М.: Госюриздат, 1957. С. 50.

리하면서 동시에 의무이기도 하다. 토지를 사용할 권리를 인정받는다든 것은 그러한 토지를 타인의 노동력을 사용하지 않고 개인이 자신의 노동으로 경작하여야하기 때문이다.²⁸⁾

비록 사회주의 법제의 토지사용권은 개별 법제에 따라 일정한 차이를 보이지만 경우에 따라서는 그 내용이나 성격이 사실상 토지소유권에 준하는 권리로서 인정되기도 한다.

소비에트 시대의 러시아의 경우 상속가능종신토지점유권(пожизненное наследуемое владение)을 인정하였는데 이는 토지의 경작 또는 주거용 건물의 축조라는 목적을 위해서 토지를 점유하고 사용할 수 있는 권리로서 상속을 통한 권력이전이 허용되었다.²⁹⁾

북한의 경우에는 토지이용권을 들 수 있다.³⁰⁾ 2004년 「개성공업지구 부동산규정」 제3조 제3호에 따르면 “부동산이란 토지이용권과 건물, 거기에 달린 물건이다.” 부동산의 범위 안에 토지이용권이 포함되어 있다는 점만 보더라도 이 권리가 일반적으로 생각하는 사용권이 아니라는 사실을 짐작케 한다. 엄격하게 말하자면 북한의 토지이용권은 명칭 그대로 토지를 이용할 수 있는 권리로서 토지를 임대하여 이를 사용할 수 있는 임차권이며, 토지이용권의 임대기간은 50년³¹⁾으로 제한되어 있다. 그러나 토지이용권을 제3자에게 양도할 수 있으며, 저당권의 객체로서 담보물로 제공할 수 있는 등 거래의 대상이 될 수 있다는 점에서 이를 향유하는 객체는 토지소유권 못지않은 권리를 행사한다고 평가할 수 있다. 사회주의소유제도의 원칙을 인정하는 상황에서 개인이 토지에 대해서 누릴 수 있는 가장

광범위한 권리이다. 다만 이처럼 토지소유권에 준하는 권리의 행사주체는 북한 주민이 아닌 외국인으로만 국한되어 있다.³²⁾

여기서 주의할 점은 토지이용권과 부동산이용권이 전혀 다른 개념이라는 사실이다. 부동산이용권은 토지이용권과 달리 통상적인 의미의 사용권에 해당하는 권리이다. 2009년 「부동산관리법」 제23조에 따르면 “기관, 기업소, 단체와 공민은 부동산을 리용하려 할 경우 대상에 따라 해당 부동산리용허가기관의 허가를 받아야 한다.”라고 규정하고 있으며, 북한 주민은 부동산을 이용하는 대가로서 부동산사용료³³⁾를 납부한다. 이러한 권리는 양도 또는 저당의 객체가 되지 않는다는 점에서 예외적인 성격의 토지이용권과 본질적으로 다른 권리이다.³⁴⁾

2) 법원(法源)의 분산

사회주의 법제에서 토지에 대한 법원(法源)은 분산되어 있다. 자본주의 법제에서 토지의 법원이 민법(전)으로 집중되어 있는 것과 달리 사회주의 법제에서는 토지를 여러 법령에서 규율한다. 가령 소비에트 시대에 토지소유권을 규율하던 법전만 보더라도 1922년 민법전뿐만 아니라 1922년 토지법전, 1922년 임야법전 등 다수가 존재하였다. 이 가운데 토지를 규율하는 가장 중요한 법원은 토지법전이였다. 이는 토지에 대한 국가의 독점이 인정됨으로써 토지에 대한 권리가 사법(私法)보다는 공법(公法)의 영역에 속하게 되었기 때문이다.

소비에트 시대의 러시아와 마찬가지로 북한

28) 러시아 1922년 토지법전 제16조 참조.

29) 이에 관한 자세한 내용은 이제우, “러시아 토지제도의 변천과 현황 - 토지소유권에 관한 논의를 중심으로-”, 부동산학보, 78, 한국부동산학회, 2019, p.83 참조.

30) 북한에서 토지이용권을 도입하게 된 배경에 대한 논의로는 김상용, “북한의 사회주의 토지제도의 형성 및 변천과 통일 후의 처리방안”, 부동산포커스, 통권 제53호, 한국감정원, 2012, p. 67 이하; 권은민, “북한의 토지임대제도와 외국인투자”, 북한법연구, 12, 북한법연구회, 2012, p.66 이하 참조.

31) 토지임대법 제6조(토지의 임대기간) 토지임대기간은 50년 안에서 계약당사자들이 합의하여 정한다.

32) 토지임대법 제2조(토지임차자) 다른 나라의 법인과 개인은 토지를 임대받아 리용할 수 있다.

33) 국가예산수입법 제40조(부동산사용료의 납부항목): 부동산사용료의 납부항목에는 농업토지사용료, 부지사용료, 생산건물사용료, 어장사용료, 수산자원증식장사용료, 자동차도로시설사용료, 자원비 같은 것이 속한다.

34) 토지임대법에서 토지이용권을 부동산으로 인정하는 것과 달리 부동산관리법은 “부동산은 토지와 건물, 시설물, 자원 같은 것으로 나눈다.”(제2조 제1항)라고 규정하고 있다.

도 토지에 대한 다수의 법원을 두고 있다. 토지를 규율하는 중요한 법령으로는 민법, 토지법, 토지임대법, 사회주의재산관리법, 국가예산수입법, 부동산관리법, 개성공업지구 부동산규정, 라선경제무역지대 부동산규정 등이 있다.³⁵⁾ 소비에트 시대의 러시아에 비해서 북한은 훨씬 더 많은 법령을 통해서 토지에 대한 권리관계를 규율하고 있으며, 이는 사회주의소유의 원칙을 포기하지 않으면서도 권리관계의 특성과 적용범위에 따라 토지를 세분화되고 유연하게 규율하려는 노력의 결과라고 할 수 있다.

V. 주택에 대한 권리

이 글에서 지금까지 살펴본 바와 같이 자본주의와 사회주의 법제의 부동산소유제도는 여러 면에서 작지 않은 차이를 보이지만 적어도 주택에 대한 권리만큼은 그 간격이 상대적으로 크지 않다.³⁶⁾ 자본주의 법제도, 사회주의 법제도 주택에 대한 개인의 소유권을 인정한다는 점에서 공통점을 갖기 때문이다. 아래에서 법제별로 주택에 대한 권리를 조금 더 자세히 살펴보기로 한다.

1. 자본주의 법제

우리 민법은 토지와 더불어 그 정착물을 부동산으로 인정한다. 그러므로 가장 대표적인 정

착물인 건물은 토지와 별개의 독립된 부동산을 구성하며 건물소유권등기를 경료하면 소유권을 인정받을 수 있다. 주택, 즉 주거용 건물에 대해서도 마찬가지다.

한편 모든 자본주의 법제가 건물을 토지와 독립된 부동산으로 인정하지 않는다. 오히려 대부분의 주요 법제는 고대 로마법의 '지상물은 토지에 따른다(superficies solo credit)'는 원칙을 인정하는 결과 건물 등의 지상축조물을 토지의 본질적 구성부분으로 인정한다.³⁷⁾³⁸⁾ 다만 이런 원칙을 고수하는 법제에서도 공동주택의 전유부분에 대한 소유권을 인정할 수 있는 제도를 마련하고 있다.³⁹⁾ 그 어떤 경우에도 자본주의 법제에서 주택에 대한 개인의 권리는 강하게 보호받는다.

2. 사회주의 법제

사회주의 법제에서는 부동산 개념을 도입하기 전부터 건물을 원칙적으로 생산수단으로 인정하였다. 다만 예외적으로 건물이 권리의 객체로 인정될 수는 있으나 그러한 권리에 대해서는 일정한 제한이 존재한다. 가령, 소비에트 시대의 러시아에서는 건물 가운데 주거용 건물(жилой дом), 즉 주택이 개인소유권의 대상이 될 수 있었지만⁴⁰⁾ 개인 또는 가정은 일정한 면적 이하의 주택만 소유하는 것이 허용되었다.⁴¹⁾ 북한의 경우에도 정권 수립 초기부터 주택⁴²⁾에 대한 개인 소유권을 인정하였으며⁴³⁾, 현행법상으로도 살

35) 박정원·강병운, “북한의 부동산법제도 분석 - 부동산 감정평가제도 도입과 관련하여-”, 법학논총, 25(3), 국민대학교 법학연구소, 2013, pp.156~157 참조.

36) 여기서는 지면의 한계 등의 이유로 주택정책을 다루지 않기로 한다. 자본주의와 사회주의 법제의 주택정책에 대한 자세한 논의로는 이진홍·권호근, “통일 후 남북한 주택정책의 발전 방향 - 독일의 경우를 중심으로 -”, 부동산학보, 60, 한국부동산학회, 2015, pp.157~159 참조.

37) 이 원칙에 대한 법제사 연구로는 정병호, “건물의 토지에의 부합 법리와 건물의 구분소유권에 관한 史的 素描”, 재산법연구, 30(2), 한국재산법학회, 2013, pp.3~8 참조.

38) 이런 면에서 우리 민법은 비교법적으로 볼 때 예외적인 입장을 취하고 있으며, 이는 물권법이 사회의 관습을 반영하는 고유성을 갖기 때문이다.

39) 이에 대한 자세한 논의로는 양형우, “독일법상 주거소유권과 세습지상권”, 재산법연구, 30(2), 한국재산법학회, 2013, p.33 이하 참조.

40) 러시아 1964년 민법전 제106조(주택에 대한 개인소유권) 제1항: 공민은 하나의 주택(또는 그 일부)을 개인소유로 둘 수 있다.

41) 이에 관한 자세한 논의는 참조.

42) 이 당시에는 북한에서도 주거용 건물을 가리키는 개념으로 주택이라는 용어를 사용하였다.

립집은 개인소유권의 범위에 포함된다.⁴⁴⁾ 또한 살림집은 상속이 가능한 재산이지만⁴⁵⁾ 이를 팔고사기계약(매매) 등 법률행위로 제3자에게 처분하는 것은 원칙적으로 금지된다.⁴⁶⁾

한편 북한에서 대부분의 주민들은 살림집을 소유하지 못하고 이용권만을 향유하는 것이 현실이다.⁴⁷⁾ 북한 민법 제50조(국가소유재산의 살림집이용권)에 따라 “국가는 살림집을 지어 그 이용권을 노동자, 사무원, 협동농민에게 넘겨주며 그 이용권을 법적으로 보호한다.” 북한 주민은 살림집 사용허가증을 부여 받고 살림집이용권을 취득하게 되는데 이는 법에서 금지하고 있음에도⁴⁸⁾ 개인 사이에서 음성적으로 거래가 되고 있다.⁴⁹⁾ 이런 점에서 살림집이용권은 사실상 살림집에 대한 개인소유권에 준하는 권리라고 할 수 있다.⁵⁰⁾

Ⅶ. 결 론

지금까지 이 글에서 자본주의와 사회주의 법제의 부동산 소유제도를 비교법적으로 고찰한 결과 제도 전반에 걸쳐 존재하는 차이점이 많다

는 점을 확인할 수 있었다. 궁극적으로 사회주의 법제를 연구하고 이를 자본주의 법제와 비교하는 이유는 결국 향후 있을 수 있는 남북한의 통일을 전제로 하는 제도의 통합을 준비하는 데 있다.

다만 현재로서는 통일이 이루어질지, 그리고 이루어진다면 언제 어떤 방식으로 진행될지 전혀 알 수 없는 상황이기 때문에 구체적으로 통합 방식을 논하는 데에는 일정한 한계가 존재한다. 그러므로 현 상황에서는 사회주의 법제에 대한 이해를 향상시키기 위한 다양한 연구가 이루어질 필요가 있다. 어떤 점에서 사회주의 법제가 다르고 더 중요하게는 왜 그런 차이점이 존재하는지를 이해하는 것이 중요하다.

비록 이 논문에서 검토한 바와 같이 자본주의와 사회주의 법제의 부동산 소유제도는 출발점과 지향점이 모두 다르지만 정치체제를 반영한 이데올로기의 차이가 통일과정에서 줄고 양제도가 일정한 정도로 수렴한다면 법제도의 조화가 불가능하지만은 않을 것이다. 통일시대에 이런 작업이 수월하게 이루어질 수 있도록 학계와 실무계는 앞으로도 꾸준히 사회주의 법제에 대한 연구를 이어나갈 필요가 있다.

43) 북한 1948년 헌법 제8조: 법령에 규정한 토지, 축력, 농구, 기타 생산수단, 중소기업, 기업소, 중소기업기관, 원료, 제조품, 주택과 그 부속시설, 가정용품, 수입, 저금에 대한 개인소유는 법적으로 보호한다.

44) 북한 민법 제59조(개인소유권의 대상): 공민은 살림집과 가정생활에 필요한 여러 가지 가정용품, 문화용품 그밖의 생활용품과 승용차 같은 기재를 소유할 수 있다.

45) 북한상속법 제13조: 상속할 수 있는 재산은 다음과 같다. [...] 4. 살림집, 도서, 화폐, 저금, 가정용품, 문화용품, 생활용품과 승용차 같은 른진기재.

46) 북한 민법 제148조(팔고사기계약의 체결) 제2항 팔고사기계약은 인민들의 소비적수요를 원만히 보장할 수 있게 맺고 리행하여야 한다.

47) 북한민법 주석, 법무부, 2014, p.511.

48) 부동산관리법 제28조(부동산리용에서 지켜야 할 요구) 기관, 기업소, 단체와 공민은 부동산의 리용에서 다음과 같은 요구를 지켜야 한다. 6. 부동산을 팔고사는 행위를 하지 말아야 한다.

49) 북한민법 주석, 법무부, 2014, 513; 북한인권정보센터, 2012 북한인권백서, 2012, p.322 참조.

50) 살림집이용권에 관한 자세한 논의로는 문홍안, “북한살림집법을 통해 본 북한부동산시장의 변화와 통일시 시사점”, 비교사법 24(2), 한국비교사법학회, 2017, p.725 이하 참조.

참고문헌

〈국내문헌〉

- 김상현·이창석, 『부동산과 법률』, 형설출판사, 2010.
- 이창석, 『부동산학원론』, 형설출판사, 2005.
- 이창석, 『부동산학개론』, 형설출판사, 2013.
- 북한민법 주석, 법무부, 2014.
- 북한인권정보센터, 2012 북한인권백서, 2012.
- 카를 마르크스 외(김대웅 옮김), 『마르크스 엥겔스 주택문제와 토지국유화』, 노마드, 2019.
- 권은민, “북한의 토지임대제도와 외국인투자”, 북한법연구, 12, 북한법연구회, 2012.
- 김상용, “북한의 사회주의토지제도의 변천과 통일 후의 북한토지의 처리방안”, 북한법연구, 7, 북한법연구회, 2004.
- 김상용, “북한의 사회주의 토지제도의 형성 및 변천과 통일 후의 처리방안”, 부동산포커스, 통권 제53호, 한국감정원, 2012.
- 김영규·이재웅, “북한 민법에 있어서 부동산과 그 법적 취급”, 북한학보, 43(1), 북한연구소, 2018.
- 문홍안, “북한살림집법을 통해 본 북한부동산시장의 변화와 통일시 시사점”, 비교사법 24(2), 한국비교사법학회, 2017.
- 박성식·차이닝, “중국과 한국의 토지제도 및 토지평가 특성 비교-개발권과 도시계획변경 손익을 중심으로-”, 부동산학보, 48, 한국부동산학회, 2018.
- 박정원·강병운, “북한의 부동산법제도 분석 - 부동산 감정평가제도 도입과 관련하여-”, 법학논총, 25(3), 국민대학교 법학연구소, 2013.
- 신영호, “북한민법 40년과 그 동향”, 북한법률행정논총, 8, 고려대학교 법학연구원, 1990.
- 양형우, “독일법상 주거소유권과 세습지상권”, 재산법연구, 30(2), 한국재산법학회, 2013.
- 윤황지, “토지소유권의 사회적 개념과 역사적 배경”, 부동산학보, 22, 한국부동산학회, 2003.
- 이제우, “러시아 토지제도의 변천과 현황 - 토지소유권에 관한 논의를 중심으로-”, 부동산학보, 78, 한국부동산학회, 2019.
- 이진홍·권호근, “통일 후 남북한 주택정책의 발전 방향 - 독일의 경우를 중심으로 -”, 부동산학보, 60, 한국부동산학회, 2015.
- 이창석, “토지소유권사상의 이론적 접근”, 부동산학보, 30, 한국부동산학회, 2007.
- 정병호, “건물의 토지에의 부합 법리와 건물의 구분소유권에 관한 史的 素描”, 재산법연구, 30(2), 한국재산법학회, 2013.
- 제철웅, “사적자치와 공익의 상호관계”, 서울대학교 법학, 47(3), 서울대학교 법학연구소, 2006.

〈외국문헌〉

- Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву, М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940.
- Григорьев В. К., Советское земельное право, М.: Госюриздат, 1957.
- Кодификация российской гражданской права, Издательство института частного права, Екатеринбург: 2003.
- Нерсисянц В. С. Цивилизм как концепция постсоциализма: свобода, право, собственность // Общественные науки и современность. 1995. № 5.
- Талапина, Э. В. Публичное право и экономика : курс лекций . М. : Волтерс Клувер, 2011.