

통일 후 남북한 주택정책의 발전 방향

- 독일의 경우를 중심으로 -

Development Directions on Housing Policy of South-North Korea after the Reunification
- Focused on the Case of Germany -

이진홍* · 권호근**

Lee, Jin Hong · Kwon, Ho Geun

目次

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| I. 서론 | IV. 통일 후 주택정책의 나아갈 방향 |
| 1. 연구의 배경과 목적 | 1. 주택 사유화 정책 |
| 2. 연구의 범위와 방법 | 2. 주거환경개선 정책 |
| 3. 선행연구의 검토 | V. 결론 |
| II. 주택정책의 이론적 고찰 | 1. 연구의 요약 |
| 1. 사회주의와 자본주의의 비교 | 2. 연구의 한계와 과제 |
| 2. 체제에 따른 주택정책 | |
| 3. 독일 주택정책의 변화 | |
| III. 남북한의 주택정책 | |
| 1. 남한의 주택정책 | |
| 2. 북한의 주택정책 | |

<abstract>

<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The aims of this study are to investigate objectives, tools and processes on the housing policy in germany before 1990, to analysis, limits and problems of the housing policy in the new germany from the viewpoint of the unification of korea and to show its implication in the case of germany for establishing the housing policy in the unified korea.

(2) RESEARCH METHOD

We choose literature research methods through various kinds of material domestic books and theses.

* 주 저 자 : 건국대학교 강사, 한국입법연구원 선임연구원, 법학박사, ljhtough@hanmail.net.

** 교신저자 : 국제사이버대학교 부동산학과 교수, 경영학박사, khg1683@lycos.co.kr.

▷ 접수일(2014년 10월 31일), 수정일(1차 : 2014년 12월 16일, 2차 : 2015년 1월 2일, 3차 : 2015년 2월 4일), 게재확정일(2015년 2월 13일)

(3) RESEARCH FINDINGS

Accordingly the housing policy in the unified korea will be constructed in both physical and socioeconomic field the unified government must accurately define spheres and bounds of the housing policy.

2. RESULTS

Firstly, the compensation way for now occupier in the privatization is proposed from the viewpoint of the stabilization on the dwelling condition and giving opportunities that north korea can save up real property.

Secondly, the modernization sector is much important to inhabitants in the aspect of quality of living, in east germany a great many houses should repair through modernization programs or renewal projects for the improvement of residential environment, than again in west new housing construction and supplies are more important than modernization program, because removal inhabitants from east to west recently have been increasing and its consequence brings to demand condition in excess of housing supplies.

3. KEY WORDS

• unification, south-north korea, germany, housing policy, privatization of housing

국문초록

통일한국의 주택 정책 수립을 위해 우리보다 먼저 분단되었다가 통일을 이룩한 독일의 경우를 바탕으로 주택정책에 대한 분석, 한계 및 새로운 독일의 주택 정책의 문제를 조사하고 그것의 의미를 통해 한국의 주택정책을 수립하고자 하였다. 연구 방법으로는 국내 서적과 논문의 다양한 종류를 통해 문헌 조사 방법을 선택하였고 그 결과 첫째로, 주택사유화 부문에서 현재의 점유자를 대상으로 유상사유화가 바람직할 것이고 둘째로, 주거환경개선 부문에서 낙후된 지역의 주택에 대한 재개발 및 현대화 조치와 개·보수 사업을 통해서 주거환경을 개선시키는 작업이 이루어야 한다.

핵심어 : 통일, 남북한, 독일, 주택정책, 주택의 민영화

I. 서론

우리와 함께 분단된 역사를 가진 독일의 분단이 종식된 지 24년이란 세월이 흘렀다. 그동안 독일은 강대국으로 성장하였고 우리는 아직도 분단된 채로 남아 있다. 1990년 10월 3일은 40년

간 분단된 채로 지내온 우리에게는 베를린 장벽이 무너지고 서독기본법 제23조에 의거하여 동독¹⁾이 서독에 병합되면서 이루어진 동독과 서독의 통일은 실로 충격적이지 않을 수 없는 사건이었다. 독일의 통일이 더욱 충격으로 다가온 것은 독일, 베트남²⁾, 예멘³⁾ 등의 국가들이 과거의 분

- 1) 동독은 체제전환과정과 관련하여 어떠한 전략과 경험도 없이 자유시장 경제체제에 병합된 최초의 사회주의권 국가가 되었다.
- 2) 베트남의 통일과정에 대한 참고문헌(최춘영, "분단국의 통일사례", 현대이념연구, 군산대학교 현대이념연구소, 1992, pp.73~89; 손정식, "베트남의 사회주의 경제통합과 남북한 통일에 대한 시사", 경제연구, 한양대학교 경제연구소, 1995, pp.23~40; 함택영, "베트남의 독립, 분단 및 통일", 한국과 국제정치, 경남대학교 극동문제연구소, 1989, pp.1~24; 권상수, "분단국 통일환경에 관한 비교연구", 중앙대학교 박사학위논문, 1995, pp.1~349.)
- 3) 예멘의 경우에는 1990년 5월 22일 통일을 하였지만 군사적 통합에 실패함으로써 결국 내란으로 이어졌고 이후 1994년에 무력통일에 의해서 통합되었다. 그리고 통일과정에 대한 참고문헌(하병주, "남북예멘 통일 수립 특징과 한반도에의 적용", 국제문제논총, 부산외국어대학 국제문제연구소, 1994, pp.5~23; 장명봉, "남북예멘통일현범에 관한 연구", 공법연구, 한국공법학회, 1993, 제21집, pp.113~156; 오태진, "남북예멘, 예멘공화국 수립을 선언", 북한, 북한연구소, 1990, 제223호, pp.138~143; 홍성민, "예멘 통일의 주역 알리 압둘라 쉴레", 중동연구, 한국외국어대학교 중동연구소, 1998, pp.129~142.)

단의 아픔을 종식시키고 통일을 이루었다는 데에 유사한 측면이 있지만 베트남과 예멘은 무력통일에 의해서 이루어졌고 독일은 역사상 처음으로 사회주의권 국가가 민주적으로 구성된 정치체제와 자유시장 경제체제에 의해서 이루어졌다는 것이 우리의 상황과도 흡사하고 우리가 지향하여야 할 통일방식이기 때문이다. 그리고 독일도 통일이 되기 전에 독일의 통일이 그렇게 빨리 이루어질 것이라는 것을 예견하기 쉽지 않았기 때문에 그에 대한 준비는 거의 없었다. 하지만 우리는 이를 바탕으로 미리 대비해야 한다.

최근 남북한은 화해의 모드로 움직이는 듯했으나 다시 긴장이 고조되는 모드의 상황을 반복하며 관계를 유지하고 있다. 특히 북한정권의 로켓발사, 핵실험,>NNL침범 등 화해의 모드에는 꼭 도발이라는 카드로 대립관계를 유지해 나가고 있다. 그래서 더욱더 남북의 관계는 경색되어 가고 있다. 하지만 남북한의 사회적 통합을 대비한 연구는 계속될 필요가 있다. 그 이유는 전혀 상이한 규범질서에 의해서 장기간 분단되어 경색관계를 유지하던 남북한이 충분한 시간을 가지면서 사회적 통합을 달성할 가능성도 있지만 독일과 같이 특단의 사정으로 사회적 통합이 급박하게 단행될 여지도 배제할 수는 없기 때문이다.

따라서 통일을 대비한 여러 가지 분야의 정책이 강구되어야 하기에 인간의 기본 생활인 의식주에서 주택정책에 관련한 부분을 살펴보고자 한다. 사회주의와 자본주의의 기본적인 차이점을 통해 각 체제의 주택정책을 알아보고, 우리의 통일을 위한 북한의 주택정책과 남한의 주택정책을 통해 통일 후 주택정책의 나아갈 방향을 모색하고자 한다. 또한 우리보다 먼저 통일을 이룩한 독일의 예를 통해 문제점과 방향성을 함께 알아보고자 한다.

1. 연구의 배경과 목적

이 연구의 배경과 목적은 남북한이 분단된 지 60여년이 흘러 현재에 이르고 있고 전세계에 분단된 나라는 이제 우리나라 밖에 존재하지 않음에 우리와 가장 비슷한 상황의 독일의 경우를

비교해 통일 이룩하자는데 있다.

특히 독일의 경우를 바탕으로 한국의 통일의 관점에서 목적, 방법 및 프로세스를 가지고 주택정책에 대한 분석을 통하여 문제점을 조사하고 한계 및 새로운 방향과 의미를 수립하기 위한 것이다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구는 국내와 해외의 비교 연구방법을 채택하였습니다. 국내의 현실에 대한 문헌조사와 독일의 비교 연구를 위한 문헌 조사를 통해 해결 방안을 제시하였는데 특히 국내 서적과 논문 그리고 해외문헌 등 다양한 종류의 문헌 조사 방법을 선택하였습니다.

3. 선행연구의 검토

본 연구는 통일 후 남북한 주택정책의 발전 방향에 관한 논문으로서 기존의 선행연구들에서 다양하게 다루지 못한 사항들을 복합적으로 논의하였다. 특히, 선행연구에서는 우리나라 부동산에 관한 정책에 대한 연구, 외국의 사례로 베트남·예멘·독일 등의 분단되었다가 통일한 사례를 개별 국가별로 다루었고 자본주의나 사회주의 등에 대한 연구를 실시하였다. 따라서 본 논문은 이들에 대한 논의를 복합적으로 다루어 통일한국의 주택정책을 수립하기 위해 우리보다 먼저 분단되었다가 통일을 이룩한 독일의 경우를 바탕으로 주택정책에 대한 분석, 한계 및 새로운 주택정책의 문제를 조사하고 그것의 의미를 통해 한국의 주택정책을 수립하고자 하였다.

II. 주택정책의 이론적 고찰

1. 사회주의와 자본주의의 비교

1) 사회주의

일반적으로 우리가 알고 있는 사회주의는 공

산주의와 같다고 생각하며 공동운영과 분배로 등으로 나타내어진다. 그와 마찬가지로 현대에 이르러 사회주의와 공산주의라는 구분 개념은 거의 차이 없이 사용되고 있다. 비공산권에서는 공산권에 대해 공산주의라는 용어를 즐겨 썼고 공산권에서는 대외적으로 스스로 사회주의 용어를 많이 사용하고 있다. 이는 우리와 가장 밀접한 북한에서도 개념을 사회주의와 공산주의를 혼용해서 사용하고 있다.⁴⁾

또한 사회주의는 일반적으로는 대중이 직접 생산 수단을 소유하고 자원을 효율적으로 분배하며 공동으로 운영하는 협동 경제와 모든 민중이 노동의 대가로서 정당하고 평등하게 분배받는 사회를 지향하는 다양한 사상을 통틀어 일컫는 말이며, 또는 그 과정을 의미하기도 한다.

2) 자본주의

일반적으로 자본주의는 시장경제체제를 기반으로 한 소유권의 개념을 나타낸다고 할 수 있다. 자본주의란 말은 자본에서 유래한 말이다. 자본이란 축적된 부를 의미하고 자본이라는 것은 인간이 존재하고 역사가 시작되었을 때부터 존재하였다고 할 수 있다.

또한 자본주의는 재화의 사적 소유권을 사회 구성원의 양도 불가능한 기본권으로 인정하는 사회 구성체이며 생산 수단을 가진 자본가 및 기업가 계급이 그 이익 추구를 위해 생산 활동을 하도록 보장하는 사회 경제 체제로 정의하기도 한다. 그리고 자본주의는 사적 소유권을 기반으로 한 경제 체제이며 상품 또는 용역의 가격, 투자, 분배 등이 모두 시장 경제를 통해 이루어진다.

2. 체제에 따른 주택정책

체제에 따른 주택정책은 사회주의와 자본주의라는 양분된 방식으로 국가체제에 따라 그 특성들을 나타내고 있다.

사회주의 체제의 주택정책은 중앙집권적 계획경제 체제로 입안, 계획, 시행, 평가에 이르는 전체 과정을 정부주도로 이루어지는 절대적 국가개입이 이루어진다. 반면에 자본주의 체제의 주택정책은 자본주의 시장질서에 맞추어 시장경제체제하에서 주택에 대한 공급과 수요가 시장가격에 의해서 결정되는 체제를 의미한다. 그래서 정부의 주택시장에 대한 개입은 사회적 약자인 저소득층을 위한 공공임대 주택부문과 불법적인 부동산투기 배제라는 목적을 제외하고서는 드물게 이루어지고 있다. 그래서 사회주의 체제의 주택정책과 자본주의 체제의 주택정책에 대한 특성을 살펴 보면서 주택정책 방향에 대해 취사선택 하고자 한다.

1) 사회주의 체제의 주택정책

사회주의 체제의 주택정책의 원리⁵⁾를 파악하기 위해서는 사회주의 체제의 국가들이 주택을 어떻게 인식하고 있는가에서부터 출발하여야 할 것이다. 자본주의 체제의 국가에서 주택의 인식은 개인에게 있어 중요한 투자의 대상으로 여겨지지만 사회주의국가⁶⁾에서는 단지 의식주의 한 부분이며 그 중 주요하게 다루어지는 소비재로 인식될 뿐이다. 만약 사회주의 체제에서 주택이 투자의 대상이라면 사람들은 주택을 개인 소유화⁷⁾를 통해 사유화하려 할 것이며 이를 위해 저축을 할 것이며 상속을 위해 일생동안 축적을 하기도 할 것이다. 그렇게 되면 곧 사회주의 체제는 무너지고

4) 안성호, "자본주의와 사회주의체제 비교연구", 사회과학연구, 충북대학교 사회과학연구소, 1990, 제7권 제2호, p.79.

5) 사회주의 주택정책의 원리는 강력한 국가개입과 독점적인 국가의 주택건설 그리고 경제적 능력이 아닌 필요에 따른 주택배분제도를 말한다. 이러한 개념을 실천하기 위한 방안으로 국유화된 주택소유권, 중앙집중적인 주택계획, 행정적 차원의 주택분배, 주택건설의 국가독점화, 재정지원에 의한 주택건설, 임대료의 국가통제 및 국가의 주택관리를 들 수 있다.

6) 사회주의 체제의 주택정책에 가장 이론적이며 원칙적인 국가인 소련의 특성을 살펴보면 소련 헌법 제44조에 의해 모든 소련인은 국가에 의해 제공되는 주택을 향유할 권리가 보장되어 있으며 이에 따라 주택의 건설, 공급, 유지, 관리는 국가의 의무로 되어 있다.

7) 자본주의 국가에서 비록 주택이 비탄력적인 재화이나 주택소유권이 주택투자의 주된 동기라고 할 수 있으나 사회주의에서는 이러한 개념이 존재하지 않는다. 일부 사회주의 국가에서 다양한 소유권이 허용되며 자식에게 증여 할 수 있는 권리가 존재하기도 하지만 시장적 거래를 수반하지 않음으로 사용가치는 존재하지만 수익으로서의 교환가치는 존재하지 않으며 또한 거주자가 주도적으로 거래나 교환을 하도록 허락하는 나라도 없다.

자본주의 체제로 변화 될 것이다. 그러나 주택이 개인적인 투자의 대상이 될 수 없다고 한다면 주택에 대한 투자는 단지 꾸미기 위한 일반적인 투자로부터 분리될 것이다. 이러한 상황에서는 주택의 소유를 위해 저축 등의 어떠한 노력도 하지 않을 것이다. 이러한 차이점이 사회주의와 자본주의를 구별하는 가장 큰 요인이라고 할 수 있다. 따라서 사회주의 체제에서 자본주의 체제의 주택시장과 같은 기능을 수행하는 제도를 사회주의 주택정책 또는 큰 범주의 계획경제라고 할 수 있다.⁸⁾

사회주의 체제의 주택유형은 주택의 인식이 일반적인 소비재에 불과하여 수요가 다양하지 못하며 국가 또한 양적으로 부족한 주택을 공급하기 위하여 집합적이고 규격화, 획일화된 주택을 선호하기 때문에 모든 사회주의 체제의 국가 대부분의 지역에서는 주택이 규칙화되고 다중화된 주택을 가지고 있다. 이것은 또한 주택계획과도 연관이 있는데 사회주의 체제의 국가에서는 장기적인 종합계획에 의거하여 토지이용 및 토지구획의 결정, 주택재원의 분배, 신규주택의 규모와 형태, 배분에 이르기까지 중앙집중적인 계획기구에 의해 결정되기 때문에 주택건설 및 관리 또한 공공조직에 의하도록 되어 있기 때문이다.

2) 자본주의 체제의 주택정책

사회주의 체제의 국가보다 자본주의 체제의 국가에서는 주택정책에 따른 주택시장의 역할이 중요하므로 주택공급방식은 기본적으로 주택시

장에서 구매자의 수요와 판매자의 공급 간의 가격체제에 따라서 자율적으로 결정되어 주택이 배분된다. 또한 자본주의 체제에서는 주택정책의 수립과 집행에 있어서 지방자치단체 내지 지방정부의 역할도 중요하다. 국가마다 차이가 있으나 대부분의 자본주의 체제 국가의 주택정책에서는 주택정책에서 지방정부의 역할을 더욱 존중하여 주택의 공급, 분배, 그리고 시장개입이 지방정부를 중심으로 되어있다. 이러한 지방정부 중심적 주택정책은 지방자치제와 깊은 관련을 지니며, 주택체제상 상향적 접근을 하고 있다.⁹⁾

이때, Lansley에 의하면 주택부문은 정부 개인의 양식에 따라 3가지 모형으로 구분할 수 있다.¹⁰⁾ 첫째, 정부가 주택시장에 극소의 개입으로 자유시장경제원리에 의해서 작용하도록 하는 시장모형이고, 둘째, 상당한 부분에 의해서 정부가 통제력을 행사하며 필요하다면 정부가 직접 주택을 공급하는 복지국가모형이며 셋째, 주택의 모든 부분에서 정부가 조정하며 통제력을 행사하는 사회주의적 모형이다.

자본주의 체제의 주택정책을 살펴보면 주택의 소유권에 있어 사유화가 바탕을 이루므로 국가나 공공소유의 주택비율이 낮고, 대신 자가소유, 민간임대, 비영리조직에 의한 사회주택이 주택소유형태의 근간을 이룬다고 할 수 있다. 또한 개발가구, 기업, 개발업자 등의 민간 개발자들이 시장수요에 맞춰서 주택의 규모와 주택형태를 결정하기도 한다.

8) Chester C. Mcguire, *International Housing Policy*, Lexington Books, 1981, pp.201~211.

9) 하성규, 주택정책론, 1993, pp.30~32.

10) Lansley에 의한 주택부문의 3가지 모형은 첫째, 시장모형은 주택자원을 할당하는 사회적 의사결정 과정이 가격기구에 의해서 결정되는 사회구조를 의미한다. 주택자원의 최적배분과 주택공급의 극대화 수단은 곧 시장이 되고 주택문제는 시장에 맡겨 해결하려는 논리이다. 즉, 주택수요는 시장의 힘에 의해 모두 충족되므로 정부의 개입이 불필요함을 의미한다. 주택가격의 상승으로 인한 자본이득의 사유화, 곧 시세차익은 시장기구 작동의 미비로 발생한다. 결국 시장은 매매자의 이익을 제공하는 최적의 장소이며 소비자는 원하는 주택을 충분히 자유롭게 선택할 수 있다. 이처럼 시장모형은 주택을 경제제로 인식하고 주택정책을 시장지향적 규제로 추진하려고 한다. 결론적으로 시장모형의 특성은 주택시장에 대한 국가개인은 비효율적 결과를 초래하기 때문에 주택공급은 시장의 메커니즘에 맡겨야 하며 최소한의 개입만이 필요하다는 것이다. 둘째, 복지국가모형은 주택자원이 정치적, 행정적 의사결정에 의해서 할당되는 사회구조를 의미한다. 시장불안정, 시장실패로 인하여 양질의 주택공급이 불가능하므로 정부가 주택시장에 적극 개입하여 조정한다. 복지국가모형의 이론적 배경은 시장실패에 두며 주택정책의 효율성 및 형평성을 추구하기 위한 정책도구를 정부개입으로 인식한다. 즉, 정부는 사회·경제적 계층간 불평등을 완화하고, 주거수준을 향상시키기 위한 수단을 통한 통제와 조정을 주장하고 임대주택의 대량공급, 가격관리, 비영리·비시장적 주택공급을 수단으로 삼는다. 주택은 하나의 상품이 아니라 기본적 권리의 보장요건의 일부로 보고 정부는 규제수단을 강구하여 열악한 주거상태로부터 국민을 보호하려 한다. 결론적으로 주택을 사회적, 공공재 또는 가치제로 여기고 주거에 관한 권리를 적극적인 사회적 권리로 인식하고 주택정책을 정부의 사회정책의 일부로 간주한다(Lansley, Stewart, *Housing and Public Policy*, London, Croom Helm, 1979, p.247).

3. 독일 주택정책의 변화

1) 통일 이전의 주택정책

(1) 주택정책의 현황

독일의 통일 이전 주택정책은 자본주의의 서독지역과 사회주의의 동독지역으로 나누어 살펴볼 수 있다. 서독의 경우는 시장경제체제의 자본이 지배하는 자본주의로서 가계의 소득이나 생활지역과는 무관하게 전반적으로 호화로운 고급 주택을 선호했다. 범죄와 빈민이 많은 슬럼가와 버려지고 낙후된 공실 주택은 거의 없으며, 도심의 낙후한 주택지들은 빠르고 광범위하게 재개발되어왔다. 하지만 반면에, 중앙집권 중심의 사회주의 체제의 동독의 주택은 국가사회주의 이념 자체에 규격화라는 상징성을 부여했다. 도심의 고층건물의 절반 가량이 심하게 훼손되어 있고, 더 이상 사용 불가능한 건물도 많았다. 일부는 황폐화로 인해, 버려진 땅이 많았다. 특히, 미해결된 토지반환 청구소송 때문에 제2차 세계대전 이전 건설된 주택재고에서의 공실율이 높았다. 또한 재정적, 행정적 규제들은 개발이 꼭 필요한 상황에서 도시 재활성화 프로그램의 수행을 방해한다.

또한 똑같은 주택 부족 문제에 있어서도 그 원인은 상반되는 것이다. 서독지역은 유입된 인구증가로 절대적인 주택부족의 문제가 나타나고 있는 반면에, 동독지역에서는 낙후된 주택의 재개발에 대한 수요가 높게 나타난다.

(2) 주택정책의 목표

시장경쟁 체제에 있는 서독의 주택정책의 목

표는 시장의 불균형으로 인한 가정 지향적, 사회적 그리고 시장경제적 계획수단들의 조화를 통해 소득계층별로 “적절한 양과 질”의 주택을 공급하는 것이다.¹¹⁾

반면에 사회주의 체제에 있는 동독의 주택정책의 목표는 노동력의 안정화, 인구정책과의 연계화, 사회주의 정치체제의 안정화라는 3가지 관점에서 진행되었다. 첫째, 노동력의 안정화를 위해서 노동자 계층분류에 따라 주택은 공급되었다. 둘째, 다자녀 가구, 단독가구, 젊은 부부가구 등에 대한 보조금정책으로 주택정책을 인구정책과 연계시켰다. 셋째, 사회주의 정치체제의 안정화를 위해서 국가기관주도의 주택공급정책으로 이념선전을 지원하였다.¹²⁾

결국 통일이 된 독일은 자본주의 시장경제체제의 서독으로 흡수 통일 되었기 때문에 자본주의적 주택정책을 지향해야 한다. 그래서 시장의 불균형에 대비하여 소득계층별 적절한 양과 질의 주택들 공급해야 한다.

2) 통일 이후의 주택정책

통일 이전 동독은 사회주의 계획경제 체제였고 서독은 ‘사회적 시장경제¹³⁾’의 이념에 바탕을 둔 경제구조를 갖고 있었다. 이러한 경제이념은 통일 이후 동독지역의 체제가 서독지역의 시장경제 체제로 흡수되면서 동독의 재건을 위해 각종 공공정책에 반영되었다. 또한 시장경제 원칙에 따라 통일 독일의 주택정책은 사유화, 민영화, 동서독 간 균등화 정책, 생활환경 개선을 위한 도시개발·환경정책 등으로 정책이 추진되었다.

11) 사회적 주택정책은 양적으로 충분한 주택공급, 질적으로 바람직한 주거관계의 유지, 적절한 임대료수준의 유지 그리고 개인적 자가주택 소유의 지원 등을 지향하고 있다(Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.(GdW), *Wohnungseigentum in Deutschland*, Köln, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.(GdW), 1992, p.70).

12) Roland Sturm, “Nicht in einer Generation zu erreichen: Die Angleichung der Lebensverhältnisse”, Ralf Altenhof & Eckhard Jesse(Hrsg.), *Das wiedervereinigte Deutschland : Zwischenbilanz und Perspektiven*, Düsseldorf, Droste Verlag, 1995, p.200.

13) 제2차 대전 이후 독일은 자유주의 경제원리와 사회보장원리를 유기적으로 결합하는 ‘사회적 시장경제’체도를 발전시킴으로써 사회 전체의 경제적 성과를 극대화함과 동시에 전국민을 위한 사회보장과 균등한 소득재분배를 실현할 수 있었다. 이러한 사회적 시장경제의 원칙은 1982년 콜(Kohl)정부의 등장 이후 시장경제의 효율성을 더욱 추구하는 방향으로 강화되었다(서울대학교 사회발전연구소, 세계의 개혁, 한국의 개혁, 서울: 서울대학교 사회발전연구소, 1996, pp.83~84).

(1) 주택사유화 정책

독일은 통일 이후 동독지역의 사회주의 계획경제 체제가 서독지역의 시장경제 체제에 흡수됨으로써, 서독지역 뿐만 아니라 동독지역의 자산에 대해서도 서독지역의 제도와 법률이 동일하게 적용되었다. 이 과정에서 동독의 사회주의 정권이 국민들에게 대가없이 국유화로 편입한 부동산을 통일조약에 따라 원소유자에게 반환해야 하는 것이 우선한 과제였다. 소유권 회복은 '보상보다는 반환우선'이라는 대원칙에 따르면서, 국유화된 시기별로 부동산을 구분하여 반환과 보상원칙을 적용하였다.

하지만 이런 주택사유화 정책의 가장 큰 문제점은 사회주의 체제에서 경제관념이 없었고 시장경제 체제의 소득과 대비하였을 때 동독지역 세입자들이 주택을 구입하는데 경제적 부담이 크다는 것이다. 게다가 세입자들은 낙후된 주택의 개·보수 및 현대화에 많은 자금이 필요한데, 대다수 임차가구는 주택구입에 따른 장기 은행융자를 갚아나갈 자신이 없다는 점이다. 반면에 민간 투자자들은 특별감가상가 등의 혜택을 등에 업고 대자본을 동원하여 미약한 세입자들을 이용해 임대사업을 활발하게 하였다. 이렇게 되면 구조조정을 겪고 있는 동독지역에서 주민들의 이동성이 높아질 수 밖에 없는데, 주택사유화와 자가주택의 공급확대정책은 이러한 주거이동성을 제약한다는 문제점으로 제기된다.¹⁴⁾

또한 동독지역의 주택 개·보수 및 현대화가 시급하게 이루어져야 함에도 소유권 처리의 문제로 주택노후화가 심각해진 상황이었다. 이는 주택의 사유화 과정에서 원소유권회복과 반환소송, 보상문제들로 인해 더욱 심각해지고 있는 상황이다.¹⁵⁾

그리고 주택 사유화는 동독지역 주민들의 주

거환경에 많은 문제를 야기 시켰다. 특히 원래 동독의 주민들은 사회주의 체제에서는 주택의 소유주나 다름 없었지만 주택 사유화 정책으로 하루 아침에 세입자가 되는 등 동독의 국민들의 지위는 크게 변하였다. 이전까지 동독정부는 노후주택의 개·보수는 거의 관여하지 않았고, 세입자가 스스로 주택을 개·보수하면서 거주해왔다. 그러나 세입자들의 주택사용권은 제약되었고, 새로운 임대규정에 의해 임대료가 크게 상승하였다. 이에 따라 주택소유주와 세입자간의 갈등이 나타났으며, 동독시절에는 드물었던 강제퇴거사태와 무주택자들이 증가했다. 주택반환소송이 제기되었을 때, 주택이 원소유권자에게 반환될 것이므로, 세입자들은 노후주택을 개선하기 위해서 더 이상 투자하지 않았다.¹⁶⁾

(2) 주거환경개선 정책

통일 이후 독일의 신규주택건설과 주거환경개선사업들은 연방정부의 대규모 재정지원 등의 노력에도 불구하고 불투명한 주택소유권¹⁷⁾ 문제와 임차인의 빈약한 재정상태 등으로 시행에 큰 차질을 빚었다. 그래서 독일 정부가 통일 이후 해결해야 할 주택부문의 과제는 동독지역의 노후주택에 대한 주택의 질을 향상시키는 것과 서독지역의 주택의 절대량 부족과 주택가격상승에 따른 주거 불안정성의 해소라고 할 수 있다. 먼저 동독 지역은 주택의 신축의 문제도 문제이지만 관리하지 않아 노후화된 주택이 많아 실제 주거 가능한 주택이 부족한 실정이며, 서독지역은 인구의 증가로 인해 주택수의 절대부족과 주택가격의 상승으로 생활터전인 주거가 불안정해진 것이다. 이에 따라 동독지역에서는 기존 노후주택의 개·보수를 위한 주택현대화조치와 재개발사업을 활발히 추진하면서 신축 건물을 짓는 것이고 서독지역에서는 신규 주택건설량을 지속적으로

14) Klaus Novy, "Kommunal Wohnungspolitik und Selbsthilfepotentiale in den neuen Bundesländern", *Probleme der Einheit*, Institutionelle Reorganisation in den neuen Ländern, Marburg, 1992, p.65.

15) 이상준, 통일과 국토개발의 과제 - 독일통일의 경우, 국토개발연구원, 1997, pp.177~178.

16) 이상준, 위의 책, 1997, p.178.

17) 대도시의 노후주택들은 대부분 임대주택으로서 소유권관계가 복잡하여 시급한 주택정비사업들이 지연되었다(이상준, 위의 책, 1997, p.183).

늘리고 주거보조금의 지원 등과 같은 사회적 지원을 통해 주택가격의 안정화를 지향해야 한다.

그에 따라 독일은 통일 이후 동서독간의 인구이동이 급격한 유출입 단계와 완만한 유출입 단계를 지나서 안정기에 접어들면서 지역간 균형 개발을 위한 정책으로 노동여건, 생활환경여건의 개선을 위해 연방정부의 지원으로 주거환경이 지속적으로 개선되고 있다.

Ⅲ. 남북한의 주택정책

1. 남한의 주택정책

남한 즉, 우리나라의 주택정책은 북한과 달리 사적소유를 허락한 시장경제에 맡기는 자본주의 체제이다. 주택은 북한과 달리 단순 소비재가 아닌 국민의 생활터전인 복지재인 동시에 경제재이기 때문에 안정적인 주거의 보장과 시장 효율성의 확보라는 기능을 중시한다. 시장기능을 중시하는 입장은 주택도 하나의 상품으로서 시장기능에 의하여 자유경쟁시장에서 자유롭게 거래되어야 한다는 것이다. 그 이유는 주택도 다른 일반 공산품들과 마찬가지로 시장기능에 의해 가격이 결정되고 이 가격을 신호로 배분되는 것이 가장 효율적이고 바람직하기 때문이다. 따라서 주택가격은 수요와 공급요인에 따라 변화하게 된다.

2. 북한의 주택정책

북한은 정권수립 이후 자체 신비주의에 입각해서인지 모든 것을 비밀에 붙이고 있다. 이는 신비주의 보다는 체제의 불안정성과 여러 가지 문제들을 감추기 위한 방안으로 보여진다. 그래서 총인구 및 주택 등 대부분의 공식 통계를 발표하

지 않고 있다. 따라서 북한의 주택정책이나 실태에 대해서는 각종 관련 자료를 분석하여 간접적으로 파악할 수 밖에 없다.¹⁸⁾

북한의 부동산에 관한 특성은 사회주의 헌법 제2장 제18조¹⁹⁾에 따라 모든 부동산은 국가소유이며, 주택의 사적소유 및 개인의 건축을 금지하고 있다. 또한 동법 제28조²⁰⁾에서는 주택을 국가의 부담으로 건설하여 공급할 것을 밝히고 있으며 동법 제50조²¹⁾에서는 국가가 주택을 건설, 소유하며 북한 주민은 이용권만을 갖도록 규정하고 있다.

더 나아가 북한 주택에 대한 특성은 주택의 획일화 정책을 통해 주민들의 생활환경을 집단화하고 밀집화하기 위해 설계의 표준화와 규격화를 추진하고 도시에서는 고층아파트, 농촌에서는 연립주택을 중심으로 건설하였다. 그리고 북한의 주택공급방식은 원칙적으로 노동자는 소속된 직장으로부터 주택을 배급받게 된다. 주택배정은 계층과 지위에 따라 규격화된 각급 주택을 임대형식으로 배정함으로써 주택소유에 대한 자본주의적 요소를 배제하고 있다.

Ⅳ. 통일 후 주택정책의 나아갈 방향

통일 후 주택정책의 개선 방향 즉, 나아갈 방향으로 주택의 사유화 정책과 주거환경개선 정책을 들 수 있다.

1. 주택사유화 정책

통일 후 북한지역의 주택사유화 시행에 따른 문제점은 북한 주택부문 자체의 내부적인 문제점, 통합에 따른 외부적인 문제점으로 구분할 수

18) 주로 인용된 북한의 주택에 관한 연구(북한연구소, 북한총람, 1994, pp.168~250; 조현식, 북한의 주택현황, 북한연구소, 1990, pp.162~171).

19) 제18조 : 조선민주주의 인민공화국에서 생산수단은 국가 및 협동단체의 소유이다.; 제19조 : 국가소유는 전체인민의 소유이다.

20) 제28조 : 국가는 도시와 농촌의 차이, 로동계급과 농민의 계급적 차이를 없애기 위하여 농촌기술혁명을 다그쳐 농업을 공업화하며 군의 역할을 높이고 농촌에 대한 지도와 방조를 강화한다. 국가는 협동농장의 생산시설과 농촌문화주택을 국가부담으로 건설하여 준다.

21) 제50조 : 국가는 살림집을 지어 그 이용권을 로동자, 사무원, 협동농민에게 넘겨주며 그것을 법적으로 보호한다.

있다. 내부적인 문제점으로는 주택부족과 신분계층에 의한 차등적인 주택배분에 따른 형평성문제와 자본주의적 소유권에 대한 인식미흡 등이 장애요인이 될 수 있으며, 외부적인 문제점으로는 사유화시 남한의 투기자본의 유입문제가 지적될 수 있다.

통일 한국의 올바른 체제전환 및 남북한 주민의 동질성 회복과 국민통합의 위해서 통일이후 북한지역 기존주택의 사유화는 점진적으로 이루어져야 한다. 그에 대한 방안으로 북한주민들의 기초자산형성을 도모, 주택부문에서의 자본주의 시장경제체제 도입, 소유권 이전에 따른 주택관리 및 개·보수 부문의 부담완화, 주거생활 안정을 통한 인구이동의 최소화 등을 열거 할 수 있다. 또한 북한 주택의 유상사유화, 무상사유화, 국가 소유하에 점유자에게 주택을 임대한 후 점진적 사유화, 재국유화를 통해서 점유자에게 공공임대주택에 대한 이용권을 배분하는 방법 등도 고려해 볼 수 있다.

주택의 사유화²²⁾ 정책은 현점유자의 신청에 기초하여 '주택 소유권 이전청구' 절차에 따라 관계기관이 신청의 합법성과 적합성을 조사해야 한다. 이때 적합성의 결정시에는 가족수, 주택규모, '동거살이'²³⁾ 등을 고려하여야 한다. 또한 주택 매매에 따른 주택매각가격은 주택상태, 주택등급, 위치 및 감가상각기간을 감안하여 차별적으로 적용되어야 한다. 매각대금의 지불은 북한주민의 구매력이 약하므로 일정기간의 거치기간을 거쳐 분할상환하는 방법을 강구해야 한다. 다만, 매각대금을 조기에 완납할 경우에는 할인혜택을 부여할 수도 있다. 매각대금이 완료된 주택은 자유로운 양도가 보장되어야 한다.²⁴⁾ 하지만 현점유자에게 우선권을 주어 주택을 매각하고자 하여도, 일부 점유자들은 주택의 개·보수비용, 관리비용, 구매능력의 부족으

로 주택을 매입할 수 없을 수가 있다. 이러한 경우는 외부투자자에게 일정한 조건으로 양도하는 방법이 더욱 쉽고 신속하게 주택을 사유화할 수 있다.

북한지역의 주택사유화는 매우 신중하게 추진되어야 하는데 그 이유는 사회주의 체제의 생활 속에 살아오던 북한 주민이 시장경제 체제의 자본주의체제에 대한 경험과 학습이 부족하여 경제력이 극히 취약한 북한지역에서 대규모의 주택사유화가 진행될 경우에는 사유화주택의 대부분이 남한지역의 대기업들과 거대 자본가들에게 독점될 위험성이 높기 때문이다. 이러한 문제들은 먼저 통일을 이룩한 독일의 사례에서 나타나고 있다. 독일의 통일 이후 동독지역에서는 기존의 국유주택들이나 공공조합주택들을 세입자 중심으로 사유화하는 정책이 추진된 결과, 소유권분쟁, 세입자의 미약한 주택구입능력 때문에 주택사유화의 추진이 극히 부진한 실정이었다. 그러므로 주택사유화는 북한 주민들의 경제력 향상과 연계하여 장기적으로 추진되는 것이 바람직하다고 본다. 이러한 단계적 접근방식만이 주거안정성의 확보에도 필요하고 주택사유화 시행과정에서 통일 독일의 경우처럼 임대료의 점진적인 인상 및 주거보호계층에 대한 주거안정책의 마련과 주택구입가격의 할인 및 대출, 개·보수에 따른 융자지원 등과 같은 안정적인 주택시장이 형성될 수 있는 기반이 형성된 후에 실시되어야 한다.

또한 주택사유화를 시행함에 따라 무주택자가 된 자에 대하여 신규주택공급의 우선순위를 부여하여야 하며, 기존 동거살이를 하던 가구들이 세입자로 전환됨에 따라 이들의 주거안정도 도모하기 위하여 무리한 임대료 인상 및 임대기간 설정이 이루어지지 않도록 한시적인 특별법을 마련할 필요가 있다.

22) 사유화를 추진할 때 대상 주택의 매각 가격과 대금지불 방법을 포함한 계약조건은 신청자와 관계기관간의 협상으로 결정되어야 할 것이다. 매각 계약이 완전히 체결된 후에 이를 등록하고 소유권 등기서류를 발행해야 할 것이다.

23) 북한주택의 대부분은 여러 세대가 공유하여 사용하고 있다 따라서 진정한 점유자에 대한 논란이 많이 발생할 것으로 예상된다. 분쟁을 조속히 원만하게 해결하기 위해서는 적절한 중재절차가 사전에 마련되어야 한다.

24) 이정식 외, 사회주의 국가의 부동산 제도개편 비교연구, 국토개발연구원, 1997, p.224.

2. 주거환경개선 정책

주거환경의 개선에 있어서는 자본주의 체제나 사회주의 체제나 주택정책의 중요한 부분을 차지하고 있다. 특히 주택의 개·보수 외에 재개발과 재건축은 우리나라에서도 심각한 문제로 여전히 해결하지 못하는 중대한 사항이다. 하지만 이런 주거환경개선은 자본주의와 사회주의의 체제에 따라 주택, 내용, 성격 등 많은 차이가 있다. 그 원인은 주택에 대한 소유 즉, 소유권의 개념이 다르기 때문이다. 자본주의 체제에서는 주택의 소유자들이 국민이기 때문에 주택의 사용가치를 유지하고 높이려는 노력을 기울이게 되므로 효율적이고 능률적인 주택의 개·보수가 이루어지게 된다. 하지만 사회주의에서는 주택의 소유자가 국가이며 국민들은 이를 점유만 하고 있어 거주자들의 주택의 유지 및 보수에 대한 관심도가 낮아 주택의 노후화 및 주거환경의 파괴속도가 빠른 경향이 있다.

이런 상황은 우리가 통일을 하려는 북한에서도 마찬가지이다. 사회주의 체제를 유지하고 있는 북한에서도 주택의 관리는 기본적으로 국가가 담당해야 하는 사항²⁵⁾이기 때문에 주민들은 나 몰라라 하는 상황이다. 최근에는 북한의 경제난으로 인하여 주택관리를 정권에 의존할 수 없어 북한 주민들이 자체적으로 주택을 개·보수 및 유지를 해야 하는 상황인데 이마저도 자재의 부족으로 인하여 적절한 개·보수가 이루어지지 못하고 있어 주택의 적절한 관리는 기대할 수 없는 실정이다. 따라서 북한지역의 주택은 노후화정도가 심각한 상황이며, 주택 개·보수가 중심이 된 주거환경개선²⁶⁾ 정책은 시급히 추진되어야 할 것이다.

따라서 통일을 대비한 통일정부는 남한의 문제는 차지하고라도 북한의 주택문제를 심각한 상황으로 인식하여 주거환경개선에 대한 예산을

별도로 편성하거나 주택 개·보수기금을 설치 운용하여야 한다. 중앙정부는 예산이나 기금을 통하여 관련된 자금을 장기저리융자를 실시하여 자금을 지원하거나 개·보수비용 공제 등을 실시할 필요가 있다. 그리고 정부는 주택 개·보수를 촉진하기 위하여 융자프로그램을 통한 금융지원 및 세제상의 혜택을 부여하여 어려움을 완화내지 해소시켜 주어야 할 것이다. 또한 북한에서는 단독주택은 물론 공동주택의 기반시설인 전기시설, 위생시설, 마감재, 난방시설 등이 극히 열악한 상태이므로 전기, 가스, 상하수도, 통신시설 등과 같은 주택 외부적 시설의 개선에도 주력해야 한다.

그래서 통일 후 북한지역의 주택 개·보수와 재개발 및 재건축은 주택사유화를 시행한 후, 주택에 대한 소유권이 국가로부터 개인으로 이전된 이후 소유자들이 자신의 재산을 관리한다는 차원에서 이루어지는 것이 효율적이라고 사료된다.

V. 결론

최근 들어 통일이라는 키워드가 유난히 많이 회자되고 있어 통일이 가까워 오지 않았나 하는 생각이 든다. 아직은 시기상조라는 의견과 이제 는 자주적 통일을 해야 할 때라는 의견이 상반되어 주장되지만 독일처럼 특단의 사정으로 급박하게 진행될 수도 있기에 많은 연구가 필요하고 준비해야 한다. 그렇게 하기 위해서는 의식주라는 인간의 생활의 기본에서부터 출발해야한다. 그중에서도 삶의 터전의 기본이 되는 주택정책에 대해 대비를 하여야 한다.

남북한은 분단된 채로 60여년 간 지내왔기 때문에 한순간에 통일을 한다고 하더라도 해결해야할 문제들이 많다. 첫째로 체제에 대한 고찰과

25) 일종의 행정기관인 도시경영사업소에서 주택의 유지 및 보수업무를 담당하고 있으나 자재부족 등으로 주택의 관리가 효율적으로 이루어지지 못하고 있다.

26) 독일의 주거환경개선사업의 사례로 베를린의 크로이츠베르크 모델이 있다. 이 지역에서는 주민들이 직접 주택의 개보수공사에 참여하였고, 자조적 주민조합형태의 사업추진체를 구성하여 저렴한 비용으로 주거환경개선사업을 시행하였다. 이 사업을 통해서 실업상태의 주민들이 일자리를 얻을 수 있었다.

이해가 필요하다. 북한의 사회주의 체제는 중앙 집권적 계획 경제로 정부주도하에 모든 것이 결정되며 주택에 대한 부분도 소유에 대한 개념은 전혀 없다. 하지만 우리나라의 자본주의 체제는 시장질서에 맞추어 시장경제체제하에서 사적소유를 통해 수요와 공급이 결정된다. 둘째로, 독일의 통일과정에서처럼 북한의 주택에 대한 사유화 방안이 문제가 된다. 북한은 소유에 대한 개념이 없었기 때문에 체제 이전의 소유의 회복과 보상을 기준으로 적절한 배분이 이루어져야 한다. 셋째로, 사유화를 통한 주거환경의 개선이다. 북한은 정부의 관리 하에 이루어진 소유와 관리의 주택정책이기 때문에 국민들의 관리나 개·보수가 전혀 이루어지지 않았다. 따라서 이러한 문제점들을 보완하고 준비해서 자주적 흡수통일을 이루어야 할 것이다.

특히 먼저 통일을 이룩한 독일과 같이 분단 국가라는 단 하나의 동일한 조건을 가지고서 남북한의 통일을 가지고 주택상황에 대한 정책적 기준을 정하려는 의도는 다소 문제가 있다고 보여진다. 독일과 한국의 주택부분을 둘러싼 주택관련법 제도, 금융구조, 주택 및 부동산시장 등이 크게 다르기 때문이다. 하지만 이러한 문제점들만 잘 해결한다면 남북한의 통일을 놓고 봤을 때 독일과 같은 방식의 흡수통일이 될 가능성이 높고, 설령, 흡수 통일이 아닌 제3의 방식에 의한 통일이 이루어진다고 하더라도 많은 시사점이 제시될 것이다. 첫째로, 주택사유화 부문에서 현재의 점유자를 대상으로 유상사유화가 바람직할 것이고 둘째로, 주거환경개선 부문에서 낙후된 지역의 주택에 대한 재개발 및 현대화 조치와 개·보수 사업을 통해서 주거환경을 개선시키는 작업이 이루어야 한다.

결국 통일로 인해 체제변환 및 국가통합으로 인한 충격을 완화하기 위해서 단계적 통일이 바

람직하겠지만 흡수통일의 가능성도 배제할 수는 없는 상황이다. 격변의 시기동안 주택정책 등 다양한 방면에서 통일정부는 주택정책의 범위와 한계를 명확히 설정해야 할 것이다.

1. 연구의 요약

통일 한국의 주택 정책은 통일로 인한 체제변환과 국가통합으로 인한 충격을 완화하면서 사회적, 경제적 등 다양한 분야를 통합할 수 있는 방향으로 정해져야 한다.

크게 두 가지로 요약할 수 있는데 첫째는 사유화에 대한 문제와 둘째는 주거환경개선에 관한 문제라고 할 수 있다. 체제에 대한 고찰과 이해가 필요하며 소유의 회복과 보상을 기준으로 적절한 배분이 이루어져야 한다. 그리고 사유화를 통한 주거환경의 개선이 이루어 져야 한다. 이러한 여러 가지 문제점들을 보완하고 준비해서 자주적 흡수통일을 이루어야 할 것이다. 따라서 격변의 시기동안 주택정책 등 다양한 방면에서 통일정부는 주택정책의 범위와 한계를 명확히 설정해야 할 것이다.

2. 연구의 한계와 과제

본 연구에서는 더욱더 다양한 방면의 연구가 진행되지 못하였다. 주로 주택정책에 있어 사유화와 주거환경개선에 관한 문제들만을 언급하고 그에 따른 개선 방안을 제시하였다. 좀 더 다양한 방면의 문제제기들과 그에 따른 해결방안의 제시가 아쉬움으로 남는다. 이는 북한에 대한 정보가 부족한 부분도 있겠지만 그에 따른 이해가 부족하지 않았나 하는 아쉬움이 남는다. 따라서 추후 연구에서는 다양한 부분의 문제점의 도출과 개선 방향에 대한 논의가 필요하다고 사료된다.

參考文獻

- 권상수, “분단국 통일환경에 관한 비교연구”, 중앙대학교 박사학위논문, 1995.
- 권호근 외, “부동산투자회사제도의 이론적 접근과 전망”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제41집.
- 김갑열, “부동산 정책목표의 합리성 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집.
- 김성배 외, “도시형 생활주택 유형별 선호 주거환경요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.
- 김홍진 외, “도시형생활주택 개발 리스크요인 중요도 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 북한연구소, 북한총람, 1994.
- 서충원, “국내 부동산개발업의 특성과 발전방향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2007, 제31집.
- 손정식, “베트남의 사회주의 경제통합과 남북한 통일에 대한 시사”, 경제연구, 한양대학교 경제연구소, 1995.
- 안성호, “자본주의와 사회주의체제 비교연구”, 사회과학연구, 충북대학교 사회과학연구소, 1990, 제7권 제2호.
- 오대진, “남북에멘, 예멘공화국 수립을 선언”, 북한, 북한연구소, 1990, 제223호.
- 이상신, “주택임대과시장 선진화 방안과 그 과제 문제 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 이상준, 통일과 국토개발의 과제 - 독일통일의 경우, 국토개발연구원, 1997.
- 이재원 외, “도시형생활주택 선호특성에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 이정식 외, 사회주의 국가의 부동산 제도개편 비교연구, 국토개발연구원, 1997.
- 임대봉, “주택거래량과 주택가격에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 장기용, “다주택자의 민간임대주택사업 활성화를 위한 제도 개선 방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 장명봉, “남북에멘통일헌법에 관한 연구”, 공법연구, 한국공법학회, 1993, 제21집.
- 전광섭, “부동산정책에 대한 전문가 평가분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2007, 제30집.
- 정신교, “부동산 법이론의 체계에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2007, 제29집.
- 정인호, “주택전세 자기자금이 주택매매가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제57집.
- 조현식, 북한의 주택현황, 북한연구소, 1990.
- 최춘영, “분단국의 통일사례”, 현대이념연구, 군산대학교 현대이념연구소, 1992.
- 하병주, “남북에멘 통일 수립 특징과 한반도에의 적용”, 국제문제논총, 부산외국어대학 국제문제연구소, 1994.
- 하성규, 주택정책론, 1993.
- 함택영, “베트남의 독립, 분단 및 통일”, 한국과 국제정치, 경남대학교 극동문제연구소, 1989.
- 홍성민, “에멘 통일의 주역 알리 압둘라 썰레”, 중동연구, 한국외국어대학교 중동연구소, 1998.
- 황재하 외, “주택정책과 정부개입의 한계에 관한 일고”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제35집.
- Chester C. Mcguire, *International Housing Policy*, Lexington Books, 1981.
- Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.(GdW), *Wohnungseigentum in Deutschland, Köln*, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.(GdW), 1992.
- Klaus Novy, “Kommunal Wohnungspolitik und Selbsthilfepotentiale in den neuen Bundesländern”, *Probleme der Einheit*, Institutionelle Reorganisation in den neuen Ländern, Marburg, 1992.
- Lansley, Stewart, *Housing and Public Policy*, London, Croom Helm, 1979.
- Roland Sturm, “Nicht in einer Generation zu erreichen: Die Angleichung der Lebensverhältnisse”, Ralf Altenhof & Eckhard Jesse(Hrsg.), *Das wiedervereinigte Deutschland : Zwischenbilanz und Perspektiven*, Düsseldorf, Droste Verlag, 1995.