

몽골의 부동산법 변화와 과제

1. 서론

시장경제관계는 세계적으로 비슷한 모습을 하고 있고, 공동적인 법칙에 의해 발전을 하고 있다. 하지만 해당 국가의 역사, 문화, 관습, 법률, 경제기반, 지정학적 위치 등 특성을 감안하여 각국의 발전방향과 법적 체계를 이루는 규율이 있다.

1980년대 후반, 1990년대 초에 세계적으로 사회주의 체제가 붕괴되어 중앙집권적인 계획 경제 체제를 포기하고 시장경제 체제로 전환할 목표를 세워 다른 나라들과 마찬가지로, 몽골의 민주적인 새로운 헌법에 의하면 몽골국민은 토지를 소유할 수 있다. 게다가 지금 실행되고 있는 여러 법률들에도 몽골의 국민이 사유재산인 토지를 타인에게 양도하거나 점유·사용할 수 있게 하는 것과 국민의 소유인 토지를 바꾸거나 반환받고 몰수하는 등 모든 행위의 법적 근거가 마련하고 있다. 1990년 12월 6일의 법률에 의해 개정된 민법상 내용에 따르면, 몽골에서 개인과 공공의 성격이 혼재한 형태의 재산이 존재할 수 있음을 인정하고, “정부로부

터 모든 유형으로 자유롭게 개발할 수 있는 조건을 구비하고, 그에 대한 불가침의 상황을 법으로 보장한다”라고 하면서, “소유할 수 있는 종류로는 부동산으로 토지와 건축물을 포함한다”고 명시하였다. 그러나 이 규정은 아직 실제로 실행되지 않고 있다.

더욱이 1992년에 비준된 몽골 헌법에서는 “목초지, 공공소유와 특수국유지 이외의 토지는 오로지 몽골 국민만이 소유할 수 있다”고 규정하였다. 새로운 헌법이 비준된 것과 관련하여 많은 법률들이 개정되었는데, 그 중에서 1994년 몽골 민법의 개정에서는 ‘토지소유와 토지와 관련된 재산의 기타 권리’라는 조항을 신설하고, ‘토지소유’라는 조항(제100조)에 토지소유자의 권리와 의무를 명시했음에도 불구하고, 거기에 “몽골 국민에게 토지를 소유하도록 법으로 정할 때까지 이 항에서 가리키는 토지소유자는 정부라고 이해한다”고 명시한 것은 토지소유권을 실행하고 그에 관련된 분쟁이 일어날 수 있는 법적인 근거를 제한하는 조치였다.

몽골 민법은 2002년에 개정하여 비준되었음

에도 불구하고 ‘토지소유’라는 제102조에는 이전 법률조항에 어떤 개정도 하지 않았고, 제102조 제4항이 “몽골 국민에게 토지를 소유할 수 있는 규정을 별도로 정할 때까지 이 법에서 가리키는 토지소유자를 정부라고 이해한다”라고 한 것뿐만 아니라 “국가소유 토지를 사유하고, 점유하고 사용하는 것과 관련해서 법으로 조정한다”라고 명시해서 토지를 재산으로 소유하고 점유·사용할 수 있는 것과 관련된 법적인 조정을 신설한 것은 의미가 있다. 이들 법에 국민이 토지를 소유할 수 있다는 조항이 들어갔음에도 불구하고, 몽골 국민에게 토지를 소유하게 할 것인가에 관한 법률이 만들어질 때까지 시행되지 않았기 때문에, 토지사유문제로 법원에서 분쟁을 조사하고 판결할 수 있는 경험이 아직까지 축적되지 않고 있다.

몽골 헌법에 따른 토지소유와 점유 그리고 사용과 관련된 법적 근거를 개선하기 위해 적합한 방안을 갖춘 것으로 몽골 민법, 토지관계법, 몽골 국민의 토지사유에 관한 법률 등이 2002년에 비준되었다. 토지에 관한 법률은 2003년 1월 1일에, 몽골국민의 토지사유에 관한 법률과 그와 관련된 부가사항 등에 대한 법률은 2003년 5월 1일부터 시행된 것과 관련하여 이들 법률들과 충돌하는 과정에서 생기는 분쟁을 기본적으로 2004년 전반기부터 법원에서 판결하기 시작했다. 새로운 법률들이 비준되면서 토지소유와 점유 그리고 사용과 관련된 분쟁의 실무경험에 관한 원칙에 변경이 생기기 시작했다.

II. 토지 관련법 개정의 적용과 현황

몽골 토지관계법의 개정은 토지의 시장을 활성화하고 토지에서 국가의 발전, 국민의 생활에 끼칠 수 있는 효용성을 높이기 위한 것이다. 바꿔 말하면, 토지를 경제의 순환고리에 포함시키기 위한 것이라고 말할 수 있다. 이는 국가의 발전정책의 관건일 뿐 아니라 정치, 경제, 문화, 관습, 정신문화 각 방면을 포괄하는 특성이 있다.

2002년에 몽골 대회에서 비준한 ‘몽골 국민의 토지소유에 관한 법률’은 토지시장을 명확하고 평등하고 정직한 경쟁이라는 원칙에 입각해 발전시킬 수 있는 기회를 마련하였다. 그렇게 할 때, 토지시장을 발전시키는 문제는 단지 토지를 사유하는 것이 아니라 법률을 행사할 준비를 완벽하게 갖추고 올바르게 행사하기 위한 제반 문제를 포함한다는 것을 지난 기간 동안에 명확하게 파악하였다. 법률을 시행한 2003년부터 지금까지 토지관계의 개정을 행사하는 데 다음과 같은 몇몇 문제에 관심이 모아졌다. 이에는 다음과 같은 방향이 제시되었다.

1. 토지에 관한 법률시행의 조직화

이 범위에는 몽골의 토지측량 좌표, 기호를 집중하고 토지측량의 기본조직 작성, GPS의 상설지점을 새로이 위치시키고 지형 지도를 숫자형태로 변형하고, 도시의 토지등기·토지대장 도면화를 완성하고, 사유화할 토지의 형

질을 파악하여 증명하는 일, 국토를 조직하는 기본 계획을 작성하여 비준을 받는 등 시간과 인력, 재정, 기술을 요하는 많은 업무를 수행하였다. 이러한 업무가 토지경제의 실제 행사에 소요되는 근본을 이루는 바탕이라고 볼 수 있으며, 그 결과 토지경계를 정밀하고 상세하게 확인하고 위치와 형질 등 토지경계의 실제에 영향을 미치는 중요한 요인이라고 명확히 하였다.

지난 기간 동안에 모든 거주 중심지와 농경지, 건초지, 목초지의 상태와 형질을 조사하여 보증하는 일을 토지소유자, 점유자, 사용자 모두 마쳤으며, 지형도 작성을 국가 차원에서 종합적인 좌표체계로 한 것과 관련하여 인공위성 기술로 작성하고 있는 지형학의 좌표점 기호연결 등을 서부 5도, 농경지대와 항가이 삼림지대를 포함한 7도의 국토에 건설하였다. 아울러 토지를 소유하는 데 반드시 필요한 지적도를 제작하지 않은 13도, 147군의 중심지에는 모두 3만 7,920헥타르의 지형도를 새로이 작성하였다. 토지대장도 개정해 인공위성기술로 신속하고 고도로 상세하게 완성할 수 있는 상시 작동 체제를 갖춘 GPS의 기본 세 점을 울란바토르에 세움으로써 부근의 지형도 작성을 신속하게 할 수 있게 되었다.

이러한 방법의 결과로 2005년 10월 31일 현재 국가 전체로 보면 14만 5,537명이 토지소유 신청서를 제출하였는데 그 중에서 11만 1,083명은 현재 소유하고 있는 게르, 건물을 포함한 울타리 내 토지, 3만 4,265명은 동일한 목적으

로 새롭게 사유화된 토지에서, 189명은 경제적 목적으로 사용하기 위해 신청하였는데 12만 1,058명의 신청은 관계기관 단체장의 결정으로 허가하여 모두 1만 3,262.4헥타르를 사유화하게 되었다. 이는 법률을 비준한 날로부터登記했었던 총계와 비교할 때 21.69%를 차지하며, 수도권에 31.59%, 각 도에는 17.51%이다.

사유화된 토지를 경제순환구조에 포함하기 위한 기초는 토지소유자의 권리를 국가등기에 등재하고 적법한 소유자임을 증명, 보증하는 것이다. '몽골 국민의 토지소유에 관한 법률' 18.2항에 명시한 대로 국민이 소유한 토지를 국가권력기관에 등기하는 업무가 2004년 3월부터 시작되어 2005년 10월 31일 현재 상황으로 수도권에서 토지를 소유한 5만 2,330명 중에서 1만 3,800명(26.3%), 각 도를 보면 토지를 소유한 6만 8,728명 중 1만 3,956명(20.3%)은 국가적으로 토지를 소유한 총 12만 1,058명 중 2만 7,756명(23.9%)이 각각 국가권력기관에 등기하고 토지소유허가증을 부여받았다. 토지소유허가증을 받은 국민은 자신의 소유인 토지를 저장잡히고 은행에서 대출을 받아 토지를 경제수단으로 사용하기 시작했다. 예를 들면, 오늘날 수도권에 모두 4,277명이 소유한 토지를 저장잡히고 대출을 받았다.

이후 토지가격평가를 개선하고 재정적인 토지대장체계를 갖추는 문제는 독일연방공화국의 기술합작회사의 무상원조로 2008년까지 시행하는 '토지 관리개선 및 토지대장체제 발전 방안' 계획의 범위 내에서 결정할 것이다. 토지

가격은 적합한 시장공시가격으로 정하고, 감시·감독하는 것은 토지의 개방적이고 정직한 시장을 발전시키는 데 큰 의미가 있다. 오늘날 상황으로 국가적으로 32만 3,700명이 15만 4,400헥타르, 6,600개의 정부기관이 524만 9,000헥타르, 1만 4,900의 경제 산업단위가 103만 6,400헥타르의 토지를 소유하고 224명의 외국인과 무국적자, 외국기관, 외국자본투자기관이 43.4헥타르의 토지를 새로운 법률에 의해 사업과 공장용도로 승인을 받아 사용하고 있다.

토지관계법을 시행하기 시작한 지난 기간 동안에 공장용도로 새로이 토지를 소유할 때 토지관계법 33.1.2항에 근거하여 179항목의 46회에 걸쳐 토지소유권경매로 소유하게 되었고, 32항목에 계획을 선별 입안하는 작업을 시행하였다.

2. 토지 관계기관의 위상 제고

토지시장경제를 활성화시키기 위한 정책의 범위에서 정부부처 세 기관을 통합하여 토지관계·지형학 연구소를 세운 것은 정부의 시의적절한 결정이었다는 것이 점차 증명되고 있다. 토지를 측량하고 지형도를 작성하고 토지이용계획을 세우고 등기를 확인하는 업무는 정부가 토지시장을 발전시키려는 방향으로 시행하고 있는 것이다. 이러한 업무를 국가토지정보기관의 도움으로 통합적이고 유기적으로 시행함으로써 국민에게 서비스를 신속하고 명확하게 충돌과 분쟁 없이 시행할 수 있는 길을 만

들었다. 현재 해당기관은 각 도, 수도권 각 구에 토지국, 각 군에는 토지과를 신설하여 업무를 담당하고 있으며, 수도권에 재산권 등기를 각 구의 토지국에서 담당하는 방향으로 조직개선을 하여 대국민 서비스를 더욱더 가까이 할 필요가 있다.

토지관계, 측량소 설립 이전에 토지사유법을 시행하기 시작하여 이전에는 하지 않았던 많은 새로운 일을 할 뿐 아니라 업무를 숙지하기 위한 인력을 교육시키고, 조건을 개선하기 위한 중요한 문제가 생겼다. 이 방향으로 공무원법에 규정한 ‘공무원교육법’, ‘근무환경, 사회보장계획’을 승인·시행했을 뿐 아니라, 몽골 정부기관에서 처음으로 2005~2008년에 시행할 ‘인력양성계획’을 개선·시행하기 시작하고 있다. 이러한 결과로 지난 기간 동안에 중복된 통계로 1,500여명의 전문가들을 장·단기에 걸쳐 교육·훈련하였으며 이 중에는 스웨덴의 СИДА의 무상원조로 시행하고 있는 ‘토지 관계부서 발전·인력개발 계획’의 일환으로 관련 인력의 영어능력을 향상시키는 특별계획을 만들어 교육을 시작하고 있다.

3. 토지관계 법제환경 개선

국민소유의 토지를 매매, 양도, 저당, 교환 등으로 경제 순환고리에 포함시키는 것과 관련된 사항을 ‘민법’, ‘몽골 토지소유법’, ‘자본소유권과 관련 자본의 기타 권리의 국가등기법’ 등 많은 법률로 조정하고 있다.

오늘날 몽골에서는 토지를 소유한 국민들이 대부분 금융권에 저당을 잡히는 형태로 토지를 경제순환에 포함하고자 하는 욕구가 많지만, 대형 금융·비금융권은 토지를 저당 잡고 대출을 하는 데 큰 관심이 없다. 오히려 국민소유의 토지를 저축대출조합에 저당잡히고 대출을 하는 경우가 대부분이다. 이는 생업 목적으로 토지를 소유하는 문제가 근본적으로 시작되지 않았고, 토지와 그 위에 설치한 부동산을 각각 등기하여 '소유권허가서'를 발행하거나 토지사용에 대한 이해가 법적인 취지에서 형성되지 않았다. 아울러 국민은 사유 토지를 타인에게 양도·이용케 할 때에 관계기관 단체장의 허락을 받는데, 농토의 기본가격이 높은 토지허가서를 이중으로 발행하여 충돌과 분쟁이 발생하고, 금융기관들은 토지권에 의심하지 않고 대하고, 토지와 부동산의 세금을 각각 부가하는 등 다양한 요인과 관련된 것 같다.

따라서 토지소유·점유·사용하는 단계를 줄이고 권위와 지연을 제거하고 토지는 대부분 울타리경계와 건물을 포함하는 형태로 이해하는 것을 변화시켜 반드시 소유한다기보다는 점유·사용하는 모든 토지를 국가기관에 등기하여 토지와 토지상의 부동산의 등기를 일원화하여 토지사용 문제를 법제화하여 승인한다. 이런 근본바탕 위에 생업목적으로 토지를 사유하고, 토지 가치를 평가하는 문제를 각각 법제화하여 이 문제를 담당하는 위원회를 거쳐 국가토지정보체계를 가동하는 등 법제 환경을 개선하는 방향으로 나아가야 할 필

요가 있는 것이다.

예를 들면, 1997년에 정부에서 승인한 공시가격은 소유토지가격이 시장의 원칙에 합당한 이유를 명확하게 제시하지 못했기 때문에 공시가격이 어떤 경우에는 너무 낮고, 어떤 경우에는 너무 높게 책정되었다. 이 모든 것은 소유한 토지세를 징수하는 데 어려움을 초래하였고, 부의 재편성에 토지가 끼치는 영향과 역할을 축소하고 있다. 이 범위에서 무엇보다도 먼저 토지시장을 가격을 시장순환구조에 합당한 요구에 맞출 필요가 생겨났다. 시장가격을 강제로 결정해서도 안 되며, 오히려 시장가격에 공시가격을 맞추는 방향으로 나아가야 할 것이다. 따라서 공시가격을 유연하고 상호 신뢰적인 방법으로 현실적으로 정하고, 그것을 상시 감독하여 새롭고 다양하게 하는 문제가 아주 중요하다.

지난 기간에 법제 환경을 갖추고 개선하는 방향으로 적지 않은 일을 했지만 발전 속도 및 기타 제반사항을 충족시킬 법제 환경을 개선할 여지가 많이 남아 있다. 이후 토지소유, 점유, 사용하는 과정을 일반 국민에게 명확하게 알려주고 부정부패, 관료주의를 제거하는 방향으로 법제 환경을 개선할 것이다. 현재 시행하고 있는 법에 있는 토지소유, 점유, 사용, 토지경매 시행, 토지사유화 계획을 적합하게 만드는 등의 조정은 국민들 사이에 야기되는 토지의 불법 매매, 뇌물수수를 제한하고 국민과 경제단위기관이 개방적이고 정직한 경쟁을 통해 토지를 소유, 점유, 사용할 수 있는 평등한 기회를 제공해야 할 것이다.

III. 토지개혁 추진의 법제 환경 개선 방향

이와 같이 앞에서 예시한 토지시장경제를 발전시키는 방향으로 일정한 업무를 수행하고 있지만, 특정한 기준과 영향 등에 관하여 몽골의 토지시장경제가 원하는 수준으로 발전하지 못했다. 이 발전에 방해가 되고 있는 일부 요인을 들어 보면 다음과 같다.

- 전통적인 유목생활 형태와 사고
- 토지사유 시행 후 얼마 되지 않아
- 토지소유와 사유의 구분이 명확하지 않아서
- 토지공시가격이 개선되지 않아서
- 토지관계 법제 환경이 완전하게 갖춰지지 않아서
- 국가토지정보위원회가 성립되어 있지만 국민에게 토지 관련 정보를 공유하지 못하고, 명확하지 못한 점
- 법의 선전, 토지사유의 의미를 효과적으로 이해시키는 작업이 국민들에게 완전하게 받아들여지지 않았다는 점
- 금융권이 토지를 저당잡고 대출을 하는 경향이 적거나 위험부담을 느껴서
- 전문지식을 갖춘 인력이 충분하지 못해서 등등

1. 개요

몽골의 면적은 156만 7,000km²(한반도의 약 7.4배, 대한민국의 16배 정도)의 크기이나, 현

재의 부동산 시장 패턴은 수도권 지역에만 집중화되고 있다. 시장 경제의 자유화에 따른 몽골 기업의 발전 및 외국 기업의 진출 증가로, 특히 오피스텔 및 아파트의 수요가 증대되고 있다. 울란바토르의 토지 및 건물의 가격이 2004년 6월 말에 비해 2배 이상 가격이 상승되고 있으며, 현재에도 급상승 추세이다. 토지는 국가 소유이지만(몽골 국민, 사업체, 기관에게만 소유권 및 임차권 인정), 일반인이 영구적인 임차권 및 소유권을 갖고 있기 때문에 사실상 개인 소유나 다름없으며 지상권자를 절대 우선으로 인정하고 있다.

2. 토지 소유권

‘토지 영구 소유’라 함은 당해 토지의 자유로운 처분 권리 및 법이 허용한 범위 내에 자신의 권한을 두는 것을 말한다.

1) 토지 영구 소유자

몽골 국민이 영구 소유한 이외의 토지는 모두 국가 재산이다. 목초지, 공용지, 국가가 특별히 사용하는 토지 이외의 나머지 토지는 몽골 국민이 영구 소유할 수 있다.

2) 사유화 토지의 용도

토지 사유화는 다음의 용도에 따라야 한다.

- (1) 가족의 수요

(2) 생활용도

3) 사유화할 토지의 크기

국민에게 사유화하는 토지는 그 위치 및 용도에 따라 다음과 같은 규모로 해야 한다. 완전 사유화된 토지로서 현재 울란바토르 외곽 지역으로 몽골 국민에게 가구당 700평방미터씩 무료로 불하하고 있다.

4) 토지 사유화 결정

숨, 두렉의 단체장은 신청서를 접수받아 신청번호, 연월일·시·분을 기록하여 서명해야 한다. 국민에 대한 토지 사유화 권한이 있는 행정 단체장은 토지 고유 신청서를 접수받은 이후에 3개월 이내에 검토하여 결정해야 한다.

5) 토지소유권의 등기

국민에 대한 사유화 권한이 있는 행정 단체장이 내린 결정을 근거로 토지는 국가에 등록하고 해당 국민에게는 토지의 소유자임을 증명한 부동산등기증명서 (이하 '국가등록증명서'라 한다)를 부동산등기기소가 발급해야 한다.

6) 토지 소유자의 금지 사항

토지 소유자는 다음의 사항을 금지한다.

- (1) 외국인 법인, 외국인, 무국적자에 대한 소유 토지의 매각, 상속, 증여, 담보 등 소유

권 양도 및 임차권 허가 행위

- (2) 소유 토지를 용도에 따라 일정기간 숨, 두렉 단체장의 승인 없이 제3자에게 소유 토지의 임대 및 사용 허가 행위
- (3) 보건, 자연보호, 국가 안보에 저해되는 소유 토지의 사용 행위
- (4) 농지의 용도 외도 사용 행위

3. 토지 임차권

'토지 임차'라 함은 당해 토지를 계약상의 목적, 환경, 조건에 의거하여 법이 허용하는 범위 내에 자신의 권한을 두는 것을 말한다.

1) 토지의 임차

토지 임차 허가증은 오직 몽골국민, 사업체, 기관에만 발급한다. 목적, 기간, 조건에 따라 계약을 체결하여 허가증 발급에 따라 임차할 수 있다. 단위 면적당 허가증이 있으며, 유효한 허가증 없이 어떤 토지도 임차할 수 없다. 사람의 일상 활동으로 인하여 훼손 및 파괴되어 사용하지 않고 방치된 땅을 자비로 복구한 개인, 사업체, 기업에게 당해 토지를 임차하게 한다.

개인, 사업체, 기관이 자비로 건설한 인공 호수·웅덩이·저수지와 사육한 동물, 재배한 산림 종류, 업무용 식물이 있는 토지를 당해 박(Bagh, 역주: 한국의 면단위에 해당) 의회의 의견, 관련 전문기관의 평가서, 당해 숨(Soum, 역주: 한국의 군단위에 해당) 의회의 결정을 근거하여 우선순위로 임차하게 한다.

2) 토지 임차 기간

몽골국민, 사업체, 기관에게 토지를 15~60년까지 임차하게 한다. 토지임차 허가증을 1회 연장할 수 있는 기간은 최대 40년이다. 토지 임차인이 사망, 사망 통보, 실종으로 처리되는 경우에 그 임차인의 법적 상속인이 원하면 토지임차 허가증을 명의 이전하여 본래 계약에 규정된 토지 임차 기간이 종료될 때까지 토지를 계속 임차할 수 있다.

3) 토지 임차 시의 요구사항

토지 임차 신청서는 오직 몽골 국민, 사업체, 기관만이 제출할 수 있다. 신청서에 기재한 토지 위치는 아이막, 수도, 슝, 두렉의 토지 관련 조직 계획안에서 개인, 사업체, 기관에 임차하게 할 수 있도록 규정된 것이어야 한다.

4) 토지 임차 허가증의 양도

토지 임차 허가증을 법적인 절차에 따라 타인에게 양도하거나 담보할 수 있다. 허가증의 양도 및 담보하는 활동은 오직 몽골국민, 사업체, 기관 사이에만 가능하다.

4. 토지 사용권

‘토지 사용’이라 함은 법이 허용하는 범위 내에 토지 영구 임차인 또는 토지 임차인과 계약의 체결에 따라 토지의 유용한 형질을 일부 사

용하는 것을 말한다.

1) 외국인 투자 사업체, 외국 법인 사무소의 토지 사용

외국인 투자 사업체, 외국 법인 사무소는 몽골 토지법에 규정된 조건 및 법규에 따라 토지세를 납부하고 계약을 체결하여 토지를 사용할 수 있다.

2) 토지 사용 계약서

계약서에는 사용 조건, 기간, 자연 환경을 원상태로 보호하고 복구하기 위한 조치, 토지세, 책임 등을 명시하여야 한다. 외국인 투자 사업체, 외국 법인 사무소의 토지 계약은 다음의 규정에 따라 체결하여야 한다.

- (1) 100% 외국인 단독 투자 사업체의 국유 토지사용 계약은 당해 지역의 지방 의회 및 상임위원회의 승인을 받아 몽골 측 토지 소유권자와 외국 투자자가 체결하여야 한다.
- (2) 몽골 투자자와 합작한 외국인 투자 사업체의 국유 토지사용 계약은 당해 지역의 지방 의회 및 상임위원회의 승인을 받아 몽골 측 토지 소유권자와 당해 사업체의 경영진과 체결하여야 한다.
- (3) 몽골 투자자와 합작한 외국인 투자 사업체의 사유 토지사용 계약은 정부 주무부처의 승인을 받아 토지 소유권자가 외국

인 투자 사업체의 경영진과 체결하여야 한다.

3) 토지 사용 기간

외국인 투자 사업체, 외국 법인 사무소의 토지 사용 계약 기간은 당해 사업체의 활동 기간으로 정해진다. 최초의 토지 사용 계약기간은 60년 이하이다. 토지 임대 계약 기간을 연장할 수 있는데, 초기 계약 조건으로 1회에 최고 40년까지 연장할 수 있다. 토지 사용 계약 기간

이 만료되기 전에 외국인 투자 사업체, 외국 법인 사무소가 폐업된 경우 토지 사용 계약도 동시에 해지된다. 국가의 특수 용도에 따라 토지를 대체하거나 회수할 수 있다. 이 결정은 오직 정부에서 한다. 이로 인해 외국인 투자 사업체가 입은 손해에 대한 보상은 지체 없이 이루어져야 한다. 손해 보상액은 토지가 대체되거나 회수될 때의 시세를 기준으로 한다. 토지를 공중 보건, 자연 환경, 국가 안보 이익에 해로운 용도로 이용할 경우 토지 사용 계약을 파기할 수 있다.

4) 토지 소유자, 임차자 및 사용자와의 비교

토지 소유자	토지 임차자	토지 사용자
<ul style="list-style-type: none"> - 몽골 국가 - 몽골 국민 	<ul style="list-style-type: none"> - 몽골 국가 - 몽골 법인 	<ul style="list-style-type: none"> - 몽골 국가 - 몽골 법인 - 외국인 - 외국인 투자 사업체 - 외국법인

5) 토지 소유권, 임차권 및 사용권과의 비교

구 분	토지 소유권	토지 임차권	토지 사용권
매 도	가능	불가능	불가능
현물 지급	가능	불가능	불가능
증 여	가능	불가능	불가능
담 보	가능	<ul style="list-style-type: none"> - 몽골 국가, 몽골 회사, 몽골 국민 간에만 가능 - 숨 및 두렉의 단체장이 결정 	불가능
양 도	<ul style="list-style-type: none"> - 몽골 국가, 몽골 회사, 몽골 국민 간에만 가능 - 숨 및 두렉의 단체장이 결정 	<ul style="list-style-type: none"> - 몽골 국가, 몽골 회사, 몽골 국민 간에만 가능 - 숨 및 두렉의 단체장이 결정 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지소유자의 허가가 필요 - 울란바토르 시장이 결정

IV. 건물

건물이나 아파트 등 부동산은 외국인 개인 또는 법인이 법적 제한 없이 얼마든지 매매가 가능하다. 과정은 비교적 간단하여 매매 계약을 체결하고 공증한 후 부동산 등기소에 제출하면 7일 이내에 명의가 변경된 건물 등기증을 교부받을 수 있다. 건물 매매 시 매도인이 거래가의 2%를 세금으로 납부해야 한다. 또한 계약

서의 공증 시에 거래가에 비례하여 공증 수수료가 지불해야 한다. 일반적으로 매도인인 몽골인이 2% 판매세를 회피하기 위해 매매 계약이 아닌 증여 계약을 체결하기를 원하기도 하는데, 이는 매우 위험한 경우이다. 몽골 민법 규정상 사실이 은폐된 계약은 언제든지 무효로 할 수 있으며, 증여된 건물은 일정 조건이 발생하면 증여자에게 환수되는 규정이 있기 때문이다.

〈대한민국과 몽골의 부동산법제 비교〉

구 분	대한민국	몽 골
소유주체	국가, 공공기관, 개인, 법인체	국가, 공공기관, 개인, 법인체
소유형태	소유권	소유권, 임차권, 사용권(토지)
매 매	소유권 전매	소유권, 임차권, 사용권(토지)
소유기간	무한정	토지 사용권 및 임차권 취득 시: 계약에 따라 15~60년 (1회 최대 연장기간 40년)
권 리	상속, 매매, 임대, 담보 등의 모든 법률 행위의 자유	소유권: 상속, 매매, 임대, 담보 등 모든 법률 행위의 자유 임차권: 임차 허가기관의 허가에 따라 양도, 저 당 및 제3자에게 토지의 전부 또는 일 부의 사용권 부여 가능 사용권: 모든 법률 행위 불가
세 율	토지 기본세율: 0.002% 건물 기본세율: 0.003%	부동산 등기소에 등록된 금액의 0.6%
임대기간	주택: 기본 2년 건물: 기본 5년	양측 합의에 따름
주택 임대계약 해지	6개월 전 임차인에게 통보	양측 합의에 따름
임차 보증금	증액 청구 1/20 금액 초과 불가	양측 합의에 따름
외국인의 건물 소유 여부	소유권 인정	소유권 인정
외국인 소유 부동산의 권리행사 여부	소유 부동산에 대한 매매, 상속, 임대차, 전대, 담보 등 법적인 모든 권리의 행사 가능	소유 부동산에 대한 매매, 상속, 임대차, 전대, 담보 등 법적인 모든 권리의 행사 가능

구분	대한민국	몽골
분쟁 중재 기관	법원	건물 및 주택: 법원 토지: 국가 토지 부서
주택임대계약의 법적 효력 발생 시기	등기, 주민등록 이전, 확정 신고 등	국가 공증 기관의 확인

V. 맺음말

이상에서 언급한 요인들을 감안하여 빠른 시일 내에 토지시장을 발전시키는 방향으로 다음과 같은 일을 계획하고 수행하려고 하고 있다.

- 토지와 부동산 공시가격 책정, 부동산 매매, 저당, 교환 등 국민에게 지원할 목적으로 시장의 표준가격에 대해 정확한 정보를 국민 모두에게 제공할 것. 세금 부과액을 시장의 실제 상황에 근거할 수 있도록 법률을 개선할 것
- 토지소유, 점유, 사용자와 토지의 시장정보를 포함한 토지정보체계를 국가차원에서 만들고 국민에게 개방할 것

- 토지조직계획을 개선하여 시행하는 일에 참여하는 국민의 참여도를 확대할 것
 - 부동산의 저당과 대출의 법제 환경을 정비하고 이 제도를 발전시킬 것
 - 국민 모두에게 토지소유문제를 ‘토지소유 허가증’의 도움으로 판단할 가능성을 연구하여 시행할 것
- 이러한 방법은 몽골의 토지시장경제를 발전시키는 데 중요한 의미를 지니고 있다고 할 수 있다.

돌진 소드님

(몽골국민법대학교 교수)