

국외출장보고서

2014. 4.

1. 출장개요

- 출장자: 이상준 선임연구위원(국토계획연구본부)
- 출장기간: 2014년 4월 9일-12일(2박 4일)
- 출장지: 독일 본(Bonn)
- 출장목적: 기획재정부-한국자산관리공사 공동주최 통일독일의 국유 자산 사유화에 대한 현지전문가 간담회 참석

2. 출장일정

| 월 일 (요일) | 출발지 | 도착지 | 방문기관 | 업무 수행 내용 | 접촉예정인물 (직책포함) |
|-------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|--|--------------------------|
| 4.9(수) | 인천 | 독일 본 | 인천공항 출발→프랑크푸르트경유→본 도착 | | |
| 4.10(목) | 본 | 독일연방도시 건축연구소 | 독일연방도시 건축연구소 | <u>오전 10시</u> 독일연방도시건축연구소 1차 간담회 참석 <u>오후 2시</u> 연방청사 시찰 | Dr. Karl-Peter Schön |
| 4.11(금) | 본 | 본 대학교 | 본 대학교 | <u>오전 9시 30분</u> 본 대학교 2차 간담회 참석 | Dr. Wendelin Strubelt |
| 4.11(금) | 본 출발 - 프랑크푸르트 경유 - 4월 12일 인천공항 도착 | | | | |

- 접촉예정 인물

1. 출장개요

- 출장자: 이상준 선임연구위원(국토계획연구본부)
- 출장기간: 2014년 4월 9일-12일(2박 4일)
- 출장지: 독일 본(Bonn)
- 출장목적: 기획재정부-한국자산관리공사 공동주최 통일독일의 국유 자산 사유화에 대한 현지전문가 간담회 참석

2. 출장일정

| 월 일 (요일) | 출발지 | 도착지 | 방문기관 | 업무 수행 내용 | 접촉예정인물 (직책포함) |
|-------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|--|--------------------------|
| 4.9(수) | 인천 | 독일 본 | 인천공항 출발→프랑크푸르트경유→본 도착 | | |
| 4.10(목) | 본 | 독일연방도시 건축연구소 | 독일연방도시 건축연구소 | <u>오전 10시</u> 독일연방도시건축연구소 1차 간담회 참석 <u>오후 2시</u> 연방청사 시찰 | Dr. Karl-Peter Schön |
| 4.11(금) | 본 | 본 대학교 | 본 대학교 | <u>오전 9시 30분</u> 본 대학교 2차 간담회 참석 | Dr. Wendelin Strubelt |
| 4.11(금) | 본 출발 - 프랑크푸르트 경유 - 4월 12일 인천공항 도착 | | | | |

3. 주요 활동내용

1) 1차 간담회

(일시) 2014. 4. 10 오전 10시

(장소) 독일연방건설도시공간연구소

(주제) 통일 후 동독의 국유재산 사유화 및 도시개발사례

○ (사유화의 원칙과 방법)

- 국유주택의 사유화과정에서 정부주택은 5만 호에 불과하였고 나머지는 조합소유주택이었음.
- 체제전환 이후 사유화와 함께 시장거래가 시작되면서 가가격이 형성됨. 통일 이전 동독주택은 약 80%가량을 시정부가 소유. 통일 후 지자체 소유로 재국유화를 하고 주택회사들이 임대료를 설정함.

○ (토지가격의 평가 방법)

- 토지감정위원회를 통해 지가를 결정. 통일 직후 동독은 서독보다 낮게 설정됨. 동독과 서독 모두 유사한 도시계획체계가 있어 이에 기초하여 거래가 이루어짐. 동독의 지방에서는 상당한 수준의 사유화가 유지되고 있었음.

○ (동독지역 도시개발 상황)

- 사유화 이후 라이프찌히 도시외곽의 대형쇼핑센터 등 난개발이 확산됨. 과거 사회주의 하에서 도시재개발은 활성화

화되지 못하고 교외지역의 공업화주택이 확산되었으나 통일 이후에도 이러한 경향이 유지됨.

- 동유럽과의 차이 : ①동유럽은 자본가들에 의한 난개발이 문제를 불러온데 반해 독일은 서독의 역할로 동독의 난개발이 방지됨. ②동유럽은 수도권에 개발자본이 집중되었으나, 동독은 균형적으로 개발된 지방도시들이 두루 개발되며 자본이 분산됨. ③통일 이전 동독의 계획시스템이 서독과 유사하여 부작용이 최소화됨.

<참고: 독일연방도시공간연구소 방문 사진>



2) 2차 간담회(본 대학교)

- (일시) 2014. 4. 11 오전 9시 30분
- (장소) 독일 본대학교 내
- (주제) 독일통일 후 사유화과정상의 문제점 및 동유럽 국가와의 비교

○ (사유화 실태)

- 동독시절에도 제한적으로 주택거래 존재. 원소유권자는 서독에 있으나, 동독인이 거주하자 제3자에 매매. 통일 이후 서독의 원소유자가 나타났을 때, 법률적 문제가 발생
- 도심지 토지는 엄청난 분쟁으로 개발에 제약
- 투자자들은 도시를 피하여 도시외곽에 투자할 수 밖에 없었음. 이것은 엄청난 도시관리의 제약 요인이 됨.
- 나치시절의 유대인 토지 문제 : 나치시절에 박탈당한 토지 소유권에 대한 보상 요구가 발생
- 원소유권 회복·보상은 심리적 문제를 야기하여 동서독 간 갈등을 지속시키는 원인이 됨.

○ (폴란드와 동독의 국경 거주민)

- 1949년 동독주민이 유입된 후 베를린 등 대도시에서는 엄청난 갈등요인이 됨. 독일의 토지였는데, 폴란드로 귀속되고 폴란드가 EU 가입 후 토지반환을 요구함.

○ (집단농장의 처리)

- 사회주의 정권 하에서 대규모 농장주의 토지가 몰수되었으나, 통일토지정책에서 원소유권 반환을 불인정. 소비에트시절 몰수당한 것에 대해 원소유권을 불인정. 그러나 나치시절 토지몰수 당시 저항 입증시 원소유권 인정

○ (사유화 원칙과 기준)

- 사유화의 방식은 입찰과 협상 등으로 나뉨. 사회주의 정권 하에서 농업토지는 소작농에게 분할하였으나, 이후 농업효율화를 위해 집단농장으로 통합

- 매각 전 감정평가를 통해 가격을 결정하고, 각 시에서는 감정평가를 수행
- (통일 후 서독의 제도 이식 가능)
 - 통일 독일제국(동독, 서독, 오스트리아)의 붕괴 과정에서 서독만이 독일제국의 정통성을 유지하였기 때문
 - 특히 독일의 경우 동독 주민들의 대량 탈출을 막기 위해 즉시 통합으로 가게 됨. 한국의 경우 합리적 선택보다는 사회심리적인 분위기의 비중이 크므로 이를 감안한 정책 수립 필요
- (사유화에 따른 도시개발의 변화)
 - 도시개발의 외곽지역 확산을 막기 위해 도심지를 활성화 하고, 콤팩트하게 관리하였으나, 도시별 성과는 다름.
 - 도심활성화를 위해 도심의 복합화, 소단위 도시재생 중심의 복합입체개발을 통한 도심활성화의 목표를 설정함.
 - 특히 다양한 계층 간의 융합을 지향하는 정책으로 일관함.

<참고: 독일 본대학교 방문 사진>



3) 정책적 시사점

○ (단계별 사유화)

- 선 국유화 후 단계별, 목적별 사유화를 통한 지속가능한 사유화를 추진해야 함(기업을 선 사유화, 유형별로 주식매각을 통한 재원확보, 사유화를 통한 효율화를 기함)
- 신속하고 일관성 있는 사유화를 통해 공정성 침해요인을 최소화할 필요

○ (공정한 사유화)

- 사유화로 인한 사후 자산배분의 불평등을 최소화하기 위한 조치 필요

○ (사유화의 목적 규정)

- 북한토지의 사유화에 대한 명확한 명분 확보 필요

○ (북한지역 도시개발시 지역별 균형발전 유도)

- 동유럽 국가의 사유화 사례처럼 대도시에 도시개발이 집중되기 보다는 독일 사례처럼 한국이 주도하며 북한 전지역에 걸쳐 균형적인 발전을 유도할 경우 사회적 분란을 최소화하며 성공적인 사유화 가능성 높아짐.

- (정책제언) 통일 이후 북한지역 국유재산의 성공적인 사유화 업무를 위한 제언방향은 북한의 현실을 고려한 모델을 구축하여 체계적으로 준비할 필요