토지임대법시행규정

제정 1994-09-07 (정무원 결정)

제1장 일반규정

제1조

이 규정은 조선민주주의인민공화국 토지임대법을 철저히 집행하기 위하여 제정한다.

제2조

공화국 령역 안에 기업을 창설하거나 거주를 목적으로 하는 다른 나라의 기관, 회사, 기업 기타 경제조직 및 외국인과 공화국 령역 밖에 거주하는 조선동포, 공화국 령역 안에 있는 외국인투자기업은 토지를 임차할 수 있다.

제3조

임대한 토지의 소유권은 조선민주주의인민공화국에 있다.

땅속 또는 물밑에 있는 천연자원, 매장되어 있거나 은닉된 문화유적유물, 귀금속과 같은 가치물은 토지리용권에 속하지 않는다.

제4조

토지임대와 관련한 사업은 국토관리기관이 한다.

국토관리기관에는 중앙국토관리기관과 지방국토관리기관(도, 시, 군 국토관리기관)이 속한다.

중앙국토관리기관은 토지임대차에 대한 감독통제사업을 하며 도국토관리기관이 제기한 토지임대계획을 심사 승인한다.

도국토관리기관은 토지임차자와 토지임대차계약을 맺고 리행하며 시, 군 국토관리기관은 토지임대와 관련한 등록사업을 한다.

자유경제무역지대 안에 있는 토지는 자유경제무역지대의 시행정경제위원회(이 아래부터는 지대당국이라 한다)가 임대한다.

제5조

합영, 합작기업에 토지를 출자하려는 공화국 기관, 기업소, 단체(이 아래부터는 기관, 기업소라 한다)는 도국토관리기관, 또는 지대당국(이 아래부터는 토지임대기관이라 한다)의 승인을 받아 토지리용권을 가질 수 있다.

기관, 기업소가 합영, 합작 기업에 출자한 토지의 리용권은 임차한 토지의 리용권과 같은 것으로 취급할 수 있다.

제6조

토지의 임대기간은 토지용도와 투자내용에 따라 계약 당사자들이 합의하여 정한다. 이 경우 최고 50년을 넘을 수 없다.

제7조

임차한 토지리용권은 토지임차자의 재산권으로 된다. 토지임차자는 임차한 토지의 리용권을 기업에 투자하거나 제3자에게 양도 또는 저당할 수 있다.

제8조

토지임차자의 합법적 권리와 리익은 법적으로 보호된다. 토지임차자는 공화국의 법과 규정, 토지임대차계약에 따라 임차한 토지를 리용한다.

제2장 토지의 임대방법

제9조

토지의 임대는 토지임대기관과 토지임차희망자 사이에 협상의 방법으로 한다. 자유경제무역지대안에서는 입찰과 경매의 방법으로도 할 수 있다.

제10조

협상에 의한 토지임대는 토지임대기관과 토지임차희망자 사이에 임대료, 투자 및 개발조건을 비롯한 임대차조건을 직접 합의한 다음 토지임대차계약을 맺는 방법으로 한다.

제11조

토지임대기관은 토지임차희망자에게 다음과 같은 자료를 제공하여야 한다.

1. 토지의 위치와 면적, 지형도

2. 토지의 용도

3. 건축면적, 토지개발과 관련한 계획

4. 건설기간, 투자의 최적한계액

5. 환경보호, 위생방역, 소방과 관련한 요구조건

6. 토지임대기간

7. 토지의 개발상태

8. 이밖의 필요한 자료

제12조

토지임차희망자는 협상을 통하여 토지를 임차하려고 할 경우 토지임대기관으로부터 받은 토지자료를 연구한 다음 토지리용신청서를 토지임대기관에 내야 한다.

제13조

토지리용신청서에는 다음과 같은 내용을 밝히고 기업창설 또는 거주승인을 확인하는 문건을 첨부하여야 한다.

1. 토지임차자의 이름과 국적 또는 기업의 명칭, 법정대표

2. 임차하려는 토지의 위치와 면적

3. 토지임차자의 법정주소

4. 토지의 용도

5. 건설총투자액

6. 건설완공기일

7. 임차기간

8. 임대료와 그 지불화페 및 지불방식

9. 이밖의 필요한 사항

제14조

기업창설승인을 확인하는 문건에는 지대당국 또는 정무원대외경제기관의 심사승인을 받은 기업창설승인서 또는 그 사본이 포함된다.

거주승인을 확인하는 문건에는 거주지 출입국사업부서의 거주 등록 또는 승인확인서가 포함된다.

제15조

기업을 창설하지 않고 개발할 목적으로 토지를 임차하려는 희망자는 토지리용신청문건에 투자승인확인서와 자금담보 또는 신용확인서를 첨부하여야 한다.

제16조

토지리용신청문건을 받은 토지임대기관은 토지리용신청문건을 20일 안으로 심의한 다음 승인하거나 부결하는 결정을 하고 신청자에게 알려주어야 한다.

제17조

토지 임대기관과 임차희망자는 토지임대차계약을 맺어야 한다.

토지임대차계약에는 다음과 같은 내용이 규제되어야 한다.

1. 토지 위치, 면적

2. 임대차 목적과 기간

3. 토지의 용도, 리용범위

4. 총투자액, 건설투자액

5. 단계별 투자액

6. 건설기간(단계별 건설계획, 건설완공기일)

7. 임대료 및 사용료와 그 지불방법

8. 특혜조건

9. 제재 및 분쟁해결방법

10. 이밖의 필요한 사항

제18조

토지의 입찰은 자유경제무역지대에서 규모가 크거나 주요한 개발대상의 토지임대에 적용할 수 있다.

입찰에 의한 토지임대는 토지임차희망자들이 지정된 기간안에 임대료, 투자 및 개발조건을 비롯한 임차조건을 토지임대기관에 비공개적으로 제출하게 하며 토지임대기관이 입찰에 참가한 자(이 아래부터는 응찰자라 한다)들 가운데서 유리한 임차조건을 제기한 임차자를 선택하는 방법으로 한다.

제19조

토지의 입찰은 지대당국이 조직한다. 지대당국은 토지의 입찰과 관련하여 다음과 같은 사업을 한다.

1. 입찰문건의 작성 및 배포

2. 입찰과 관련한 상담

3. 응찰자의 자격심사

4. 개찰

5. 입찰심사조직과 락찰자의 선정

6. 락찰통지서의 발송

7. 이밖의 입찰과 관련한 업무사업

제20조

토지의 입찰문건에는 입찰장소, 입찰 및 개찰날자, 입찰절차, 입찰보증금과 같은 것을 밝힌 입찰안내서와 토지입찰서, 토지임대차계약서 초안, 토지자료와 같은 문건이 포함된다.

제21조

토지의 입찰은 출판보도수단을 통하여 응찰자를 모집하는 공개입찰의 형식으로 하거나 입찰조건에 적합하다고 인정되는 대상에 토지입찰문건을 개별적으로 보내여 응찰자를 모집하는 지명입찰의 형식으로 할 수 있다.

제22조

응찰자가 토지의 입찰에 참가하는 절차는 다음과 같다.

1. 토지임대기관으로부터 토지입찰문건을 산다.

2. 토지입찰문건을 연구한 다음 토지입찰서에 해당한 내용을 써넣는 방법으로 입찰서를 작성한다.

3. 입찰안내서에 정한 기일안에 입찰보증금을 낸다.

4. 기업책임자의 도장을 찍은 토지입찰서를 봉인한 다음 입찰함에 넣거나 정한 장소에 보낸다.

제23조

입찰함에 넣었거나 정한 장소에 보낸 입찰서는 다시 꺼내거나 찾을 수 없다. 입찰서의 내용을 변경시키려고 할 경우에는 입찰서의 접수기간이 끝나기전에 변경시킨 입찰서를 입찰함에 넣거나 지정된 장소에 보내고 원래의 입찰서를 폐기시킨다는 서면표식을 하여야 한다.

제24조

지대당국은 응찰자 또는 그 대리인이 참가한 장소에서 입찰서를 공개적으로 개찰하며 응찰자들이 제기한 입찰가격을 공개하고 예비당선자들을 발표한다.

제25조

지대당국은 경제실무일군과 전문가, 법률가, 공증인을 비롯한 관계부문의 성원들을 망라하여 토지의 입찰심사위원회를 조직한다.

제26조

토지입찰심사위원회는 입찰서를 개찰한 날부터 20일 안으로 예비당선자들이 제기한 입찰가격과 개발계획, 자산과 신용정도를 종합적으로 평가하여 락찰자를 결정한다. 평가결과 입찰의 목적을 달성하지 못하여 락찰자를 선정할 수 없을 경우에는 전체 입찰서를 부결시킬 수 있다.

제27조

토지임대기관은 입찰심사위원회가 결정한 락찰자에게 락찰통지서를 발급하여야 한다.

락찰되지 못한 응찰자에게는 락찰이 결정된 날부터 5일 안에 해당한 사유를 통지하며 입찰보증금을 돌려준다. 이 경우 입찰보증금에 대한 리자는 계산하지 않는다.

제28조

락찰자는 락찰통지서를 받은 날부터 30일 안에 토지임대기관과 토지임대차계약을 맺고 토지리용증을 발급받아 등록하여야 한다.

토지임대차계약체결을 연기하려고 할 경우에는 정한 기간이 끝나기 10일 전에 토지임대기관에 신청하여 30일간 연기받을 수 있다.

락찰자가 정한 기간안에 토지임대차계약을 맺지 않을 경우에는 토지임차를 포기한 것으로 인정하고 락찰을 무효로 하며 입찰보증금을 돌려주지 않는다.

제29조

토지의 경매는 자유경제무역지대에서 부동산개발용지, 금융, 상업, 관광 및 오락 용지와 같은 경쟁성이 강한 토지의 임대에 적용할 수 있다.

경매에 의한 토지의 임대는 정한 시간과 장소에 임차희망자들을 모여놓고 공개적으로 임차경쟁을 조직하는 방법으로 한다.

제30조

토지경매의 조직은 토지임대기관이 한다.

토지임대기관은 경매하는 토지의 면적, 위치, 임대차계약의 기본조건, 토지의 경매장소와 날자, 절차, 보증금 같은 것을 공시하여야 한다.

제31조

토지의 경매에 참가하려고 할 경우에는 자금 및 투자능력을 확인하는 문건을 구비하고 정한 보증금을 낸 다음 경매참가번호를 받는다.

제32조

토지의 경매는 기준가격을 공포하고, 그에 기초하여 응찰자들 사이의 가격경쟁을 붙이는 방법으로 한다.

경매에서는 가장 높은 가격을 제시한 응찰자가 락찰자로 된다.

제33조

경매를 통한 토지임대차계약은 락찰되는 날부터 7일 안에 맺어야 한다.

제34조

토지임대기관은 락찰되지 못한 응찰자들의 보증금을 경매가 끝나는 차제로 돌려주어야 한다.

제35조

토지임차자는 임대차계약을 맺은 날부터 15일 안으로 임대료의 10%에 해당한 금액을 리행보증금으로 토지임대기관에 내야 한다.

리행보증금은 리자를 계산하지 않으며 보증기간이 끝났을 경우 임대료의 지불에 리용할 수 있다.

토지임대기관은 임차자가 정당한 리유없이 정한 기간안에 리행보증금을 물지 않을 경우 해당 계약리행을 포기한 것으로 인정하고 다른 임차희망자와 토지임대차계약을 맺을 수 있다. 이 경우 락찰자의 경매보증금은 돌려주지 않는다.

제36조

토지임대기관은 토지임차자가 계약에 따라 토지임대료를 물었을 경우 토지리용증을 발급하여야 한다.

제37조

토지리용증을 발급받은 임차자는 시, 군 국토관리기관에 토지리용권을 등록하여야 한다.

임차한 토지의 리용권은 그것을 등록한 때로부터 임차자에게 넘어간다.

토지임차자는 리용권을 등록하지 않았을 경우 토지를 리용할 수 없다.

제38조

토지임차자는 토지를 임대차계약에 정한 용도대로 리용하여야 한다.

계약에 정한 토지용도를 변경시키려는 토지임차자는 토지임대기관에 용도변경내용, 투자규모변경내용 같은 것을 밝힌 토지용도변경승인신청서를 내여 승인을 받은 다음 용도를 변경하는 보충계약을 맺어야 한다.

제39조

토지임차자는 토지리용권을 등록할 때 중앙재정기관이 정한 등록수수료를 내야 한다.

제3장 토지리용권의 양도와 저당

제40조

토지임차자는 임차한 토지의 전부 또는 일부에 해당한 리용권을 토지임대기관의 승인을 받아 제3자에게 양도하거나 저당할 수 있다.

토지리용권의 양도에는 판매, 재임대, 증여, 상속이 포함된다.

제41조

임차한 토지의 리용권은 양도하거나 저당하는 기간은 토지임대차계약에 정해진 기간안에서 남은 리용기간을 넘을 수 없다. 양도받은 토지의 리용기간을 연기하려고 할 경우에는 토지임대기관으로부터 토지를 다시 임차하여야 한다.

제42조

판매, 재임대, 증여를 통한 토지리용권의 양도조건은 다음과 같다.

1. 토지임대기관으로부터 임차하였거나 토지임차자로부터 판매, 교환 형식으로 양도받은 토지의 리용권이여야 한다.

2. 토지임대차계약에 정한 임대료 전액을 문 토지의 리용권이어야 한다.

3. 토지임대차계약에 지적된 기한과 조건에 따라 투자와 건설을 한 토지의 리용권이어야 한다.

제43조

토지리용권을 판매, 증여, 상속을 통하여 양도하는 경우 토지임대차계약에 밝힌 토지리용과 관련한 임차자의 권리와 의무는 양도받은 자에게 넘어간다.

토지임대기관과 맺은 토지임대차계약에 지적된 모든 사항은 양도계약에 밝히지 않았다 하더라도 여전히 효력을 가진다.

제44조

토지리용권은 토지에 있는 건축물, 기타 부착물의 리용권 또는 소유권과 분리시켜 양도할 수 없다.

제45조

토지임차자는 임차한 토지의 리용권을 값을 받고 제3자에게 판매할 수 있다. 판매는 임차자가 임차한 토지의 리용권을 값을 받고 제3자에게 넘기는 행위이다.

제46조

토지리용권을 판매하려는 자는 구매자와 양도(매매)계약을 맺고 공증기관의 공증을 받은 다음 토지임대기관에 토지리용권 판매신청서를 내여 승인을 받아야 한다.

제47조

토지리용권판매신청서에는 토지의 면적, 위치, 용도, 임차기간 및 리용한 기간, 판매목적, 판매가격, 임대료 및 사용료 납부정형, 구매자의 이름과 소속, 기업의 업종 같은 것을 밝히고 임대차계약서와 양도(매매)계약서사본, 구매자의 투자능력을 확인하는 확인서 또는 신용담보서 같은 것을 첨부하여야 한다.

제48조

토지임대기관은 토지리용권판매신청서를 접수한 날부터 20일 안으로 검토한 다음 승인하거나 부결하는 결정을 하고 신청자에게 알려주어야 한다.

제49조

토지임대기관은 다음과 같은 경우에 토지리용권판매신청을 부결할 수 있다.

1. 토지리용권의 양도조건에 맞지 않을 경우

2. 토지리용권양도(판매) 계약서가 임대차계약서와 어긋나게 작성되었을 경우

3. 구매자의 투자 및 경영 능력을 확인할 수 없는 경우

4. 가격을 비롯한 매매조건이 공정하지 못할 경우

제50조

토지리용권을 판매하였거나 구매하였을 경우 토지리용권의 판매자와 구매자는 해당 시, 군 국토관리기관에 토지리용권 취소 및 명의변경 등록을 하여야 한다. 이 경우 판매자는 토지리용권의 취소등록을 하며 구매자는 토지리용권 명의변경 등록을 한다.

토지리용권의 취소 및 명의변경 등록을 하지 않은 토지리용권의 매매는 효력을 가지지 못한다.

제51조

토지임차자가 토지리용권을 판매하는 경우 토지임대기관은 그것을 우선적으로 구매할 수 있는 권리를 가진다. 이 경우 토지임차자는 이미 구매자에게 제기한 판매조건을 토지임대기관의 구매에 불리하게 수정제기할 수 없다.

제52조

토지임차자는 임차한 토지를 재임대할 수 있다.

토지재임대는 토지임대기관으로부터 토지를 임차하여 그 리용권을 소유한 임차자가 임차한 토지를 개발하여 다시 제3자에게 리용권을 빌려주는 형식의 토지양도이다.

제53조

토지의 재임대는 임대차계약에 토지를 개발한 다음 재임대를 허용한 토지에 한한다.

제54조

토지를 재임대하려는 자는 토지의 양도(재임대)계약을 맺고 토지임대기관에 토지재임대신청서를 내여 승인을 받아야 한다.

토지재임대신청서는 재임대하려는 토지의 면적, 위치, 용도, 임대기간, 임대료, 임대받는 자의 이름 또는 기업명칭, 업종 같은 것을 밝히고 임대차계약서사본, 양도(재임대)계약서사본, 토지를 재임대받는 자의 투자능력을 확인하는 문건 같은 것을 첨부하여야 한다.

제55조

토지임대기관은 토지재임대신청서를 접수한 날부터 10일 안으로 검토한 다음 승인하거나 부결하는 결정을 하고 신청자에게 알려주어야 한다.

제56조

토지를 재임대한 자와 재임대받은 자는 시, 군 국토관리기관에 재임대등록수속을 하여야 한다.

토지재임대계약은 등록수속을 끝낸 순간부터 효력을 가진다.

제57조

토지를 재임대한 자는 재임대받은 자가 계약에 맞게 임대물을 관리 리용하도록 요구하며 정한 임대료를 받을 권리를 가진다.

제58조

토지를 재임대한 자는 다음과 같은 의무를 진다.

1. 재임대한 토지의 보호, 류실방지, 류실된 토지의 복구 사업을 하여야 한다.

2. 재임대한 토지에 있는 건축물과 기타 부착물의 수리 및 보수 사업을 하여야 한다.

3. 재임대받은 자의 정상적인 토지리용을 방해하는 붕락, 침몰과 같은 재해요소의 방지 및 제거사업을 하여야 한다.

제59조

토지를 재임대받은 자는 토지양도(재임대) 계약에 따라 토지를 리용할 권리를 가지며 토지를 재임대한 자가 이 규정 제58조에 정한 의무를 이행하지 않을 경우 자기 부담으로 그 의무를 수행하고 해당한 비용을 임대료에서 삭감하거나 계약해제를 요구할 수 있다.

제60조

토지를 재임대받은 자는 다음과 같은 의무를 진다.

1. 토지양도(재임대) 계약에 정한대로 임대료를 지불하여야 한다.

2. 토지양도(재임대) 계약의 요구에 맞게 토지를 리용하여야 한다.

3. 토지의 리용권을 재양도할 수 없다.

4. 토지재임대자의 승인없이 건축물과 기타 부착물에 개조 또는 해체하지 말아야 한다.

5. 토지를 정히 다루어야 하며 그에 손상을 주는 경우 손해배상을 하여야 한다.

6. 임차기간이 끝난 임대물을 돌려주어야 한다.

제61조

토지재임대기간이 끝났을 경우에는 토지재임대취소등록을 하여야 한다.

제62조

토지임차자는 임차한 토지의 리용권을 기관, 기업소나 다른 나라의 법인 또는 개인에게 증여할 수 있다.

증여는 토지임차자가 토지리용권을 무상으로 제3자에게 넘기는 형식의 양도이다.

제63조

토지리용권을 증여하려는자는 증여문건을 작성하고 토지임대기관에 토지리용권증여신청서를 내여 승인을 받아야 한다. 토지임대기관은 토지리용권증여신청서를 접수한 날부터 20일 안에 검토한 다음 승인하거나 부결하는 결정을 하고 신청자에게 알려주어야 한다.

제64조

토지리용권을 증여하는 자와 증여받는 자는 증여한 토지리용권의 취소 및 명의변경 등록을 하여야 한다.

증여받은 토지리용권의 취소 및 명의변경등록질서의 토지리용권을 제3자에게 판매하였을 경우와 같다.

토지리용권 명의변경등록을 하는 경우에는 재정기관의 증여세 납부확인서를 내야 한다.

제65조

증여하는 토지리용권은 명의변경등록을 한 순간부터 증여받는 자에게 넘어간다.

토지리용권의 명의변경등록을 하지 않는 증여는 효력을 가지지 못한다.

제66조

토지임차자는 임차한 토지의 리용권을 상속할 수 있다. 토지리용권의 상속은 토지리용권소유자가 사망하였을 경우 법에 의하여 정해진 상속자 또는 유언이나 재판소의 판결에 의하여 정해진 상속자에게 토지리용권을 무상으로 넘기는 형식의 양도이다.

제67조

토지리용권을 상속받으려는 자는 국내 또는 국외에 있는 거주지의 신분등록기관 또는 재판소가 발급한 상속확인서를 해당 거주지 공증기관의 공증을 받아 토지임대기관에 내야 한다.

제68조

토지임대기관은 상속확인서를 접수한 날부터 20일 안으로 검토하고 동의하거나 거부하는 결정을 하여야 한다.

제69조

토지리용권을 상속받으려는 자는 상속시키는 자가 사망한 날부터 6개월 안에 상속수속을 하여야 한다. 이 기간안에 상속수속을 하지 않을 경우 토지리용권은 자동적으로 토지임대기관에 넘어간다.

제70조

토지리용권을 상속받은 자는 시, 군 국토관리기관에 토지리용권의 명의변경등록을 하여야 한다. 이 경우 해당 등록기관에 토지임대기관의 상속확인문건, 재정기관의 상속세 납부확인서 같은 문건을 내야 한다.

제71조

토지리용권을 상속받은 자는 임대차 계약에 정한 토지임차자의 권리와 의무를 그대로 넘겨받는다.

토지임대계약의 내용을 변경시키려는 경우에는 토지임대기관과 보충계약을 맺어야 한다.

제72조

토지임차자는 임차한 토지의 리용권을 저당할 수 있다.

토지리용권의 저당은 임차자가 임차한 토지의 리용권을 은행 또는 기타 금융기관으로부터 받는 대부의 상환담보로 세우는 행위이다.

토지리용권을 저당하는 경우에는 토지에 있는 건축물과 기타 부착물도 함께 저당된다.

제73조

토지리용권을 저당하려고 할 경우에는 저당하는 자(이 아래부터 저당자라 한다)와 저당받는 자(이 아래부터 저당권자라 한다)는 토지임대차계약의 내용에 맞게 토지저당계약을 맺고 공증기관의 공증을 받아야 한다. 이 경우 저당권자는 저당자에게 토지임대차계약서 또는 양도계약서 사본, 토지리용증 사본, 토지의 실태자료를 요구할 수 있다.

제74조

토지저당계약을 맺은 저당권자와 저당자는 저당계약을 맺은 날부터 10일 안으로 시, 군 국토관리기관에 토지리용권저당등록을 하여야 한다.

토지저당권은 등록한 날부터 효력을 가진다.

제75조

토지리용권의 저당자는 저당기간에도 토지임차자의 권리와 의무를 가진다.

토지저당자가 저당한 토지리용권을 양도하려는 경우에는 저당권자와 합의하여야 한다.

제76조

저당권자는 다음과 같은 경우 저당받은 토지리용권을 처분할 수 있다.

1. 저당자가 기한이 되도록 채무를 상환하지 못하였을 경우

2. 저당자가 저당기간 안에 기업을 해산하거나 파산당한 경우

3. 저당자가 저당기간 안에 사망하였으나 상속자가 없을 경우와 상속자가 채무상환을 거절하는 경우

제77조

저당받은 토지리용권을 처분하려는 저당권자는 토지임대기관에 저당물처분신청서를 내어 승인을 받아야 한다. 저당물 처분신청서에는 토지의 면적, 위치, 용도, 저당자와 저당권자, 저당기일, 채무액, 저당물의 채권상환담보범위와 처분형식 같은 내용을 밝혀야 한다.

저당물의 채권상환담보범위는 원금상환, 리자상환의 지연에 의한 손해배상과 저당물의 평가비용, 경매비용과 같은 저당권실시비용에 대한 보상이 포함된다.

제78조

토지임대기관은 저당물처분신청서를 접수한 날부터 5일 안으로 검토한 다음 승인하거나 부결하는 결정을 하고 신청자에게 알려주어야 한다.

토지저당계약내용에 맞지 않거나 이 규정 제76조에 정한 저당물의 처분조건이 명확치 못할 경우에는 저당물처분신청을 부결할 수 있다.

제79조

저당물의 처분은 경매의 방법으로 할 수 있으며 저당권자가 여러명일 저당권자는 저당물을 처분하여 얻은 자금에서 기타 채권에 비하여 우선적으로 상환받는다.

저당권자가 여러명일 경우에는 저당권을 국토관리기관에 등록한 순위대로 상환받는다.

제80조

저당권자가 처분한 저당물을 취득한 자는 공증기관의 공증을 받은 다음 시, 군 국토관리기관에 명의변경등록을 하여야 한다.

제81조

저당권자가 처분한 토지리용권을 취득한 자는 임대차 계약에 맞게 토지를 리용하여야 한다.

임대차계약의 내용을 변경시키려고 할 경우에는 토지임대기관과 보충계약을 맺어야 한다.

제82조

토지리용권에 대한 저당권은 다음과 같은 경우 소멸된다.

1. 저당자가 채무를 상환하였을 경우

2. 저당권자가 저당권을 스스로 포기하였을 경우

3. 저당권자와 저당자가 합의하여 채무상환을 다른 재산으로 대치하는 경우

제83조

저당권자와 저당자는 저당권이 소멸된 날부터 10일 안으로 토지리용권 저당취소등록을 하여야 한다.

제84조

토지리용권의 양도 또는 저당과 관련한 토지리용권의 취소 및 명의변경등록을 하는 경우에는 중앙재정기관이 정한 등록수수료를 물어야 한다.

제4장 토지의 임대료와 사용료

제85조

토지임차자는 토지임대기관에 토지임대료를 물어야 한다.

토지임대료는 토지리용권의 값이다.

제86조

협상을 통하여 토지를 임대하는 경우 토지임대료는 국가가격제정기관이 정한 기준임대료에 기초하여 토지임대기관과 토지임차자가 협의하여 정한다.

제87조

자유경제무역지대의 토지를 입찰과 경매를 통하여 임대하는 경우 입찰 및 경매기준가격은 지대당국이 정하며 락찰자가 제기한 가격을 임대료로 한다.

제88조

토지임대기관은 개발한 토지를 임대하는 경우 임대료에 토지개발비를 포함시켜 받아야 한다.

토지개발비에는 토지정리와 도로건설 및 상하수도, 전기, 통신, 난방시설 건설에 지출된 비용이 포함된다.

제89조

토지임차자는 임대차계약을 맺은 날부터 90일 안에 토지임대료의 전액을 물어야 한다.

장려부문이나 임대료가 2,000만원 이상되는 토지개발부문의 임차자는 토지임대기관과의 합의밑에 임대료를 5년 안에 분할하여 물 수 있다. 이 경우 미납금에 해당한 리자를 물어야 한다.

토지임대료미납금에 대한 리자률은 토지임대기관과 임차자 사이의 합의에 따라 정한다.

제90조

토지임대료를 정한 기간 안에 물지 않을 경우에는 그 기간이 지난날부터 매일 미납금의 0.1%에 해당한 연체료를 물린다. 연체료를 련속하여 50일간 물지 않을 경우에는 토지임대차계약을 취소할 수 있다. 이 경우 이미 지불한 임대료는 되돌려주지 않는다.

제91조

임차한 토지의 리용자는 소재지 재정기관에 해마다 정한 토지사용료를 물어야 한다.

토지사용료는 국가소유의 토지를 리용한 것과 관련하여 지불하는 료금이다.

제92조

토지사용료는 국가가격제정기관이 정한다.

토지사용료는 4년동안 변동시키지 않으며 변동시키는 경우에는 변동폭이 20%를 넘지 않도록 한다.

제93조

토지사용료의 납부자는 다음과 같다.

1. 토지임대기관으로부터 토지를 임차한 자

2. 판매를 통하여 토지리용권을 넘겨받은 자

3. 토지를 재임대한 자

4. 합영 또는 합작 기업(토지를 출자몫으로 하였을 경우에 한함)

제94조

토지사용료는 토지리용권을 등록한 날부터 계산하며 해마다 12월 20일까지 지불하여야 한다.

토지사용료를 지불할 기간이 1년이 되지 못하는 경우에는 한달분에 해당한 사용료에 사용한 달수를 곱하는 방법으로 사용료를 계산하여 지불하여야 한다.

제95조

토지임대기관은 장려부문과 자유경제무역지대안에 투자하는 대상에 대하여 투자규모와 내용, 경제적 효과성에 따라 토지사용료를 10년까지 덜어주거나 면제하여 줄 수 있다.

제5장 토지리용권의 반환

제96조

임대기간이 끝난 토지리용권은 토지임대기관에 자동적으로 반환한다. 이 경우 해당 토지에 있는 건축물과 기타 부착물도 무상으로 반환된다.

40년 이상 임차한 토지에 임대기간이 끝나기 10년 안에 준공한 건설 총투자액 2,000만원 이상되는 기본건물에 대하여서는 해당한 잔존가치를 보상하여 줄 수 있다.

제97조

토지임차자는 임대기간이 끝났을 경우 토지리용증을 토지임대기관에 반환하고 토지리용 취소등록을 하여야 한다.

제98조

토지임대기간을 연장하려고 할 경우에는 그 기간이 끝나기 6개월전에 토지임대기관에 토지리용연기신청서를 내어 승인을 받아야 한다.

토지임대기관은 토지리용연기신청서를 접수한 날부터 30일 안에 검토한 다음 토지리용연기를 승인하거나 부결하는 결정을 하고 신청자에게 알려주어야 한다.

제99조

토지리용연기신청서에 토지의 위치, 면적, 용도, 개발정도와 연기하려는 리유, 기일, 투자계획 같은 것을 밝혀야 한다.

토지리용기간을 연기하며 토지를 새로 개발하거나 용도를 변경하려고 할 경우에는 토지리용연기신청서에 투자의향서와 용도변경신청서를 첨부하여야 한다.

제100조

토지리용연기를 승인받은 임차자는 토지임대기관과 토지임대차계약을 다시 맺고 해당한 임대료를 문 다음 토지리용증을 재발급받으며 토지리용권 변경등록을 하여야 한다.

제101조

토지임차자는 임대기간이 끝났을 경우 임대기간이 끝난 날부터 30일 안으로 토지임대기관이 넘겨받지 않는 건축물, 설비와 임시건물, 저장탱크, 창고, 구축물, 야적장, 구내철길과 같은 부대시설물을 자기 비용으로 철거하고 토지를 정리하여야 한다.

임차자가 토지를 정한 기간안에 정리할 수 없는 경우에는 토지임대기관에 그 사유를 알리고 토지정리를 위탁할 수 있다. 이 경우 해당한 비용을 토지임차자가 지불하여야 한다.

제102조

임차한 토지의 리용권은 임차기간안에 취소되지 않는다.

토지임대기관은 자연재해를 비롯한 불가항력적 사정이 있거나 공공리익을 위하여 도시건설계획을 변경시켜야 할 요구가 제기되었을 경우 임대한 토지의 리용권을 기한전에 법적수속을 걸쳐 취소할 수 있다. 이 경우 토지임대기관은 토지리용권을 취소하기 6개월 전에 토지임차자에게 토지리용권의 취소리유, 토지의 위치와 범위, 취소기일 같은 것을 통지하고 합의하여야 한다.

제103조

토지임대기관은 임대기간이 끝나기 전에 토지리용권을 취소하는 경우 임차자에게 같은 조건의 토지로 교환해주거나 해당한 보상을 해주어야 한다.

토지를 교환해주는 경우 토지임대기관과 임차자는 리용권을 취소하는 토지와 교환한 토지의 값을 합의결정하여 차액을 청산한 다음 토지임대차계약을 다시 맺어야 하며 임차자는 토지리용증을 다시 발급받고 해당한 등록을 하여야 한다.

제6장 제재 및 분쟁해결

제104조

토지를 리용증이 없이 리용하거나 리용권을 등록하지 않고 리용하는 경우에는 정도에 따라 토지에 있는 시설물을 회수하거나 기한을 정하여 토지를 원상복구시키며 300원부터 1만원까지의 벌금을 물린다.

제105조

토지의 용도를 승인없이 변경시켰거나 임차한 토지면적을 비법적으로 늘였을 경우에는 기한을 주어 고치게 하고 4,000원까지의 벌금을 물린다.

제106조

토지리용권을 승인없이 양도 또는 저당하거나 저당권자가 저당물을 처분하였을 경우에는 양도 또는 저당 처분을 무효로 하고 정도에 따라 토지리용권 또는 저당권을 박탈할 수 있다.

제107조

토지임대차계약에 정한 기간안에 투자하지 않거나 개발하지 않을 경우에는 기한을 정하여 계약의무를 리행하도록 재촉하며 그래도 집행하지 않는 경우에는 정한 기한이 지난 다음날부터 매일 투자를 미달한 액의 1%에 해당하는 벌금을 물린다.

정한 기한안에 투자하여야 할 투자액의 50%를 투자하지 못하였거나 토지를 계약된대로 개발하지 않았을 경우에는 토지리용권을 박탈할 수 있다.

제108조

토지임차자가 받은 제재에 대하여 의견이 있을 경우에는 처벌통지를 받은 날부터 20일 안에 제재를 준 기관의 한급 높은 기관에 신소청원하거나 해당 재판소에 소송을 제기할 수 있다.

제109조

토지의 임대차와 관련한 의견상이는 협의의 방법으로 해결한다.

분쟁사건은 조선민주주의인민공화국의 재판기관 또는 중재기관에서 해당 절차에 따라 해결하며 당사자들이 합의한데 따라 제3국의 중재기관에 제기하여 해결할 수도 있다.