



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 석사학위논문

아라비아 반도의
토지 소유 제도의 특성
- 사우디아라비아를 중심으로 -

2019년 2월

서울대학교 대학원
환경계획학과 도시및지역계획학 전공
신 광 호

아라비아 반도의
토지 소유 제도의 특성
- 사우디아라비아를 중심으로 -

지도교수 최 막 중

이 논문을 도시계획학 석사학위논문으로 제출함
2018년 10월

서울대학교 대학원
환경계획학과 도시및지역계획학 전공
신 광 호

신광호의 도시계획학 석사학위논문을 인준함
2018년 12월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

국 문 초 록

2000년대 이후 아라비아 반도 내 국가들은 석유 자원 고갈 이후를 대비하기 위해 민간 부문과 비석유 부문 개발을 목표로 하는 산업 다각화 정책을 추진하고 있다. 현재 아라비아 반도 내 여러 국가들은 산업 다각화 정책의 일환으로 민관협력방식(Public Private Partnership)의 대규모 도시개발사업을 추진 중에 있으며, 한국의 투자자 및 건설사들이 사업에 참여하기 위해서는 토지 소유 제도의 특성을 우선적으로 이해하는 것이 매우 중요하다.

본 연구는 사막과 유목생활, 이슬람으로 압축되는 아라비아 반도의 토지 소유 제도가 시대에 따라 정치적, 경제적 필요에 의해 어떻게 변화 발전해 왔는지 살펴보고 이를 바탕으로 토지 소유 제도의 특성을 도출하고, 도시개발사업 추진 시 고려사항에 대해서 살펴보는 데 그 목적이 있다.

연구결과 아라비아 반도의 토지 소유 제도와 관련하여 크게 5가지 특성을 도출하였다.

첫째, 아라비아 반도의 토지 소유 제도는 모든 토지는 알라의 소유이기 때문에 효율적이고 생산적으로 이용해야 한다는 이슬람의 토지 소유 개념에 그 바탕을 두고 있다.

둘째, 아라비아 반도의 토지 소유 제도는 토지 소유의 내용적인 측면에서 일반적 토지 소유 유형의 범주에 속하고, 그 유형은 개인 소유, 국가 소유, 공동 소유로 나눌 수 있다.

셋째, 개인 소유 토지는 공공의 이익을 침해하지 않는 범위 내에서 매매, 교환, 임차, 양도, 상속, 담보제공 등의 권리를 자유롭게 행사할 수 있고 타인으로부터 침해당하지 않을 권리를 법으로 보장 받고 있다.

넷째, 아라비아 반도는 개인이나 공공의 소유권이 설정되어 있지 않은 사막 또는 산악 지형의 미개발지가 전체의 91%를 차지하고 있어 국가 소유 토지의 비중이 매우 높다.

다섯째, 공익 사업을 위한 토의 수용 시 개인이 이의 신청이나 행정 소송 등을 할 수 있는 권리 구제 수단이 제도적으로 미비하다.

토지 소유 제도의 특성과 연계하여 도시개발사업 추진 시 고려사항은 크게 2가지이다.

첫째, 아라비아 반도의 토지 소유 제도가 이슬람의 토지 소유 개념에 기반하고 있지만 토지 소유의 지위와 권한은 법적으로 보장하고 있다. 단, 외국인의 토지 소유에 대해서는 자국민과 달리 별도의 조건 및 제한 사항을 두고 있어 법률적 고려가 필요하다.

둘째, 국유지 비중이 높고 토지 수용 절차가 용이한 부분은 토지 소유권을 조기에 확보할 수 있는 환경적 여건을 제공해 주지만, 아라비아 반도 내 국가들의 왕정이라는 특수성 하에서 정치적, 경제적 변화에 따른 사업 우선 순위의 변동, 의사결정의 지연 등이 사업 추진에 많은 영향을 미치므로 이에 대한 고려가 필요하다.

본 연구는 아라비아 반도라는 특정 지역을 대상으로 토지 소유 제도의 변천 과정을 시계열적으로 살펴봄으로써 아라비아 반도의 토지 소유 제도의 거시적인 특성을 도출한 것에 그 의의가 있다. 또한 아라비아 반도 내 국가들에서 시행되는 도시개발사업 참여자들에게 토지 소유 제도의 특성에 대한 실질적인 이해를 제공해 줄 수 있다는 것에서도 의미가 있다고 할 수 있다.

주요어 : 아라비아 반도, 토지 소유 제도, 토지 소유 유형, 토지 소유 관리 제도

학 번 : 2009-22146

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 범위 및 방법	3
1. 연구의 범위	3
2. 연구의 방법	5
제 2 장 선행연구	7
제 1 절 아라비아 반도의 지역적 특수성	7
제 2 절 이슬람의 토지 소유 개념	11
1. 샤리아의 의미	11
2. 샤리아의 법원	12
3. 이슬람의 토지 소유 개념	15
제 3 절 아라비아 반도의 토지 소유 제도	16
1. 토지 소유 유형에 관한 연구	16
2. 토지 소유 제도에 관한 연구	20
제 3 장 시대별 토지 소유 제도의 특징	23
제 1 절 이슬람 태동 이전	23
제 2 절 이슬람 태동 이후	25
1. 역사적 배경	25
2. 토지 소유의 유형 및 특징	26
3. 토지 소유 관리 제도	29
제 3 절 오스만 통치 시기	32
1. 역사적 배경	32

2. 토지 소유의 유형 및 특징	34
3. 토지 소유 관리 제도	40
제 4 절 사우디아라비아 성립이후	43
1. 역사적 배경	43
2. 토지 소유의 유형 및 특징	46
3. 토지 소유 관리 제도	49
제 4 장 토지 소유 제도의 변천 과정	53
제 1 절 토지 소유 유형의 변천	53
1. 개인 소유 토지	53
2. 공동 소유 토지	56
3. 국가 소유 토지	57
제 2 절 토지 소유 관리 제도의 변천	59
1. 토지 분배 제도	59
2. 황무지 개간 제도	61
3. 우선매수권 제도	63
제 5 장 토지 소유 제도의 특성	65
제 1 절 토지 소유 제도의 특성	65
제 2 절 토지 소유 제도의 특성과 연계한 도시개발사업 추진 시 고려사항	68
제 7 장 결 론	73
참고문헌	79
Abstract	85

표 목 차

[표 1-1] 연구흐름도	6
[표 2-1] 아라비아 반도 내 국가별 면적	7
[표 2-2] 아라비아 반도 내 국가별 피복 현황	9
[표 2-3] FAO의 토지 소유 유형	17
[표 2-4] Feder, G&Feeny, D의 토지 소유 유형	17
[표 2-5] Payne,G의 국가 소유 토지의 세부 유형	19
[표 2-6] Hajrah의 이슬람의 토지 소유 유형	19
[표 2-7] 「Ottoman Land Code of 1858」의 토지 소유 유형	20
[표 3-1] 히마의 토지 이용 형태	24
[표 3-2] 연간 세입 규모에 따른 국가 소유 토지의 구분	41
[표 3-3] 사우디아라비아의 재산의 유형	47
[표 3-4] 공공 소유 토지의 유형	48
[표 3-5] 토지의 수용 및 보상 절차	51
[표 4-1] 개인 소유 토지의 변천 과정	53
[표 4-2] 공동 소유 토지의 변천 과정	56
[표 4-3] 국가 소유 토지의 변천 과정	58
[표 4-4] 토지 분배 제도의 변천 과정	60
[표 4-5] 황무지 개간 제도의 변천 과정	62
[표 4-6] 우선매수권 제도의 변천 과정	64

그림 목 차

[그림 2-1] 아라비아 반도 지도	8
[그림 3-1] 이슬람 태동 이후 시기 개인 소유 토지의 유형	27
[그림 3-2] 오스만 제국 시기 개인 소유 토지의 유형	35
[그림 5-1] 니움 신도시 개발사업 부지	70
[그림 5-2] 끼디아 엔터테인먼트 신도시 개발사업 부지	70
[그림 5-3] 제다 올드 에어포트 개발부지 내 토지 소유 현황	72

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

2000년대 이후 아라비아 반도 내 GCC(Gulf Cooperation Council)를 비롯한 여러 국가들은 석유 자원 고갈 이후를 대비하기 위해 민간부문과 비석유부문의 개발을 목표로 하는 장기 국가 비전 아래 중기 계획을 수립하여 산업 다각화 정책을 추진하고 있다¹⁾.

산업다각화 정책의 일환으로 추진하고 있는 각종 인프라 프로젝트의 경우 그 규모가 점차 대형화되고 있을 뿐만 아니라, 국민의 삶의 질 개선에 대한 요구가 커지면서 석유 및 천연가스 개발 이외에 보건의료시설, 학교, 주택 등으로 그 내용 또한 다양화되고 있으며, 민간부문의 직접투자를 수반하는 민관협력사업(Public Private Partnership)을 통한 사업 추진이 증가하는 추세에 있다²⁾.

GCC 회원국이면서 아라비아 반도에서 가장 큰 면적을 차지하고 있는 사우디아라비아는 2016년 4월 자국이 당면한 과제를 해결하기 위하여 ‘사우디 비전 2030’을 발표하였다.

‘사우디 비전 2030’은 활기찬 사회(A Vibrant Society), 번영하는 경제(A Thriving Economy), 진취적인 국가(An Ambitious Nation)라는 3대 영역으로 구성된 정치, 경제, 사회 전반에 대한 개혁 계획으로 대외적으로는 국제유가 하락 및 이란이 역내 정치·경제 패권국가로 부상하는 것에 대한 견제, 대내적으로는 높은 실업률 해소 및 신 경제성장 동력 확보 등을 목적으로 하고 있다.³⁾

1) 이권형, 손성현, 박재은 (2014), “중동지역 산업 및 금융환경의 변화와 한·중동 금융협력 방안”, KIEP 정책연구 브리핑, 대외경제정책연구원, p2.

2) 상계서, p3.

3) 손성현 (2016), “사우디 비전 2030의 주요내용과 시사점”, 대외경제정책연구원, Vol. 16 No.19

사우디아라비아는 ‘사우디 비전 2030’ 달성을 위하여 12개의 비전 달성 프로그램(Vision Realization Program)을 발표하였고, 그 중 Public Investment Fund⁴⁾ Program을 통해서 제다(Jeddah), 메카(Makkah)지역의 도시개발사업과 니옴 신도시(NEOM City) 개발 프로젝트, 홍해(Red Sea) 개발 프로젝트, 끼다야 엔터테인먼트 신도시(Qiddiya Entertainment City) 개발 프로젝트 등 대규모 신도시 개발 사업을 추진 중에 있으며⁵⁾, 민관협력방식의 사업 추진을 위해서 글로벌 투자자 및 건설사들의 참여를 유치하고 있다.

현재 사우디아라비아 뿐만 아니라 아라비아 반도 내 여러 국가들은 중장기 국가계획을 바탕으로 민관협력방식의 대규모 인프라 사업들을 추진 중에 있다. 향후 한국의 투자자 및 건설사들이 민간 투자를 수반하여 이러한 대규모 도시개발사업에 참여하기 위해서는 아라비아 반도 내 국가들의 토지 소유 제도의 특성을 우선적으로 파악하는 것이 매우 중요하다.

토지 소유 제도는 토지 소유의 방식이자 토지 및 토지생산물의 이용과 관련된 사람들 간의 관계로 정의⁶⁾할 수 있다. 토지 소유 방식은 크게 개인 소유, 공동 소유, 국가 소유, 소유권이 없는 것으로 구분할 수 있으며, 토지 및 토지생산물의 이용과 관련된 사람들간의 관계는 과거 유럽의 봉건영주와 소작농과의 관계에서부터 현대의 토지주와 토지임차인의 관계에 이르기까지 시대별, 지역별로 다양한 형태가 존재한다. 토지 소유 제도는 기후 및 지리여건, 생활양식, 종교 등의 영향을 바탕으로 정치적·경제적 필요에 의해 변화 및 발전해 왔고, 그 양상은 시대 및 지

4) 사우디 국부펀드로 정부를 대신하여 자금을 투자할 목적으로 설립되었음.

5) PIF(2016), *Public Investment Fund Program(2018-2020)*, <http://vision2030.gov.sa/en/pifprogram/about>.

6) Payne, G. (1996), *Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries: A Review of the Literature*, World Bank, p.3.

역에 따라 각기 고유의 특성을 가지고 있다.⁷⁾

아라비아 반도는 토지 소유 제도에 영향을 미치는 기후 및 지리 여건, 생활양식, 종교에 있어서 다른 지역과 구분되는 세 가지의 특징을 가지고 있다.

첫 번째, 아라비아 반도는 서쪽의 히자즈(Hijaz) 지역, 아시르(Asir) 지역을 포함한 남아라비아의 일부 지역과 동아라비아의 하사(Hasa) 지역을 제외한 대부분의 지역이 사막이다.

두 번째, 과거 아라비아 반도에서 생활했던 대부분의 거주민들은 일부 농경지역을 제외하면 대부분 유목생활을 하거나, 일부 소규모 농경이 가능한 지역에서는 유목과 농경을 병행하며 생활을 하였다.

세 번째, 아라비아 반도의 거주민들은 이슬람 태동기 때 개종을 하여 현재까지도 이슬람을 신봉하고 있고, 현재 사우디아라비아를 포함한 아라비아 반도 내 모든 국가들은 이슬람을 국교로 정하고 있다.

본 연구는 사막과 유목생활, 이슬람으로 압축되는 아라비아 반도의 특징을 바탕으로 토지 소유 제도의 특성을 밝히는데 그 목적이 있다. 이를 위해 아라비아 반도의 토지 소유 제도가 지역적 특징의 영향을 바탕으로 정치·경제적 필요에 의해 시대에 따라 어떤 양상으로 변천해 왔는지 살펴보고, 이에 통해 토지 소유 제도의 특성을 도출하고자 한다. 이와 더불어 토지 소유 제도의 특성과 연계하여 도시개발사업 추진 시에 고려 사항에 대해서도 살펴보고자 한다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

7) FAO Land Tenure Studies (2002), Land Tenure and Rural Development, Food and Agriculture Organization of the United Nations, p.6.

본 논문의 내용적 범위는 아라비아 반도의 토지 소유 제도가 지역적 특성의 영향을 바탕으로 정치·경제적 필요에 의해 시대에 따라 어떤 양상으로 변천해 왔는지 살펴보고, 이를 통해 토지 소유 제도의 특성을 도출하는 것이며, 이와 더불어 토지 소유 제도의 특성과 연계하여 도시개발사업 추진 시에 고려사항에 대해서도 살펴보는 것이다.

연구의 공간적 범위는 아라비아 반도이며, 특히 아라비아 반도 내에 독립국가가 형성된 19세기 이후에 대해서는 아라비아 반도 전체 면적의 약 70%를 차지하고 있고, 종교·정치·경제적으로 중심적 역할을 수행하고 있는 사우디아라비아를 중심으로 살펴보고자 한다.

연구의 시간적 범위는 아라비아 반도에 이슬람이 태동하기 이전 시기부터 사우디아라비아 성립 이후까지이며, 전체 시기를 이슬람 태동 이전 시기와 이슬람 태동 이후 시기, 오스만 제국 통치 시기, 사우디아라비아 성립 이후 시기로 구분하였다.

먼저 이슬람 이전 시기는 부족 단위 공동체 사회로 토지에 대한 개인 소유 개념이 희박하였기 때문에 부족 단위의 토지 소유 제도에 대해서 살펴보았다.

이슬람 태동 이후 시기는 예언자 무함마드가 이슬람을 창시한 7세기 초부터 아라비아 반도가 오스만 제국의 실질적 지배하에 들어가게 되는 16세기 초까지이다. 이슬람 세력이 아라비아 반도를 중심으로 서쪽으로는 북아프리카, 동쪽으로는 중앙아시아, 북쪽으로는 지중해 유럽까지 영토를 확장하여 이슬람 대제국을 건설한 시기이다. 이 시기 토지 소유 제도는 이슬람 율법인 샤리아의 원칙을 바탕으로 제국의 영토 확장 및 세수 확보를 위한 목적으로 활용되었기 때문에 이러한 점을 중심으로 토지 소유 제도에 대해서 분석하였다.

오스만 제국 통치 시기는 아라비아 반도가 오스만의 실질적 지배에 들

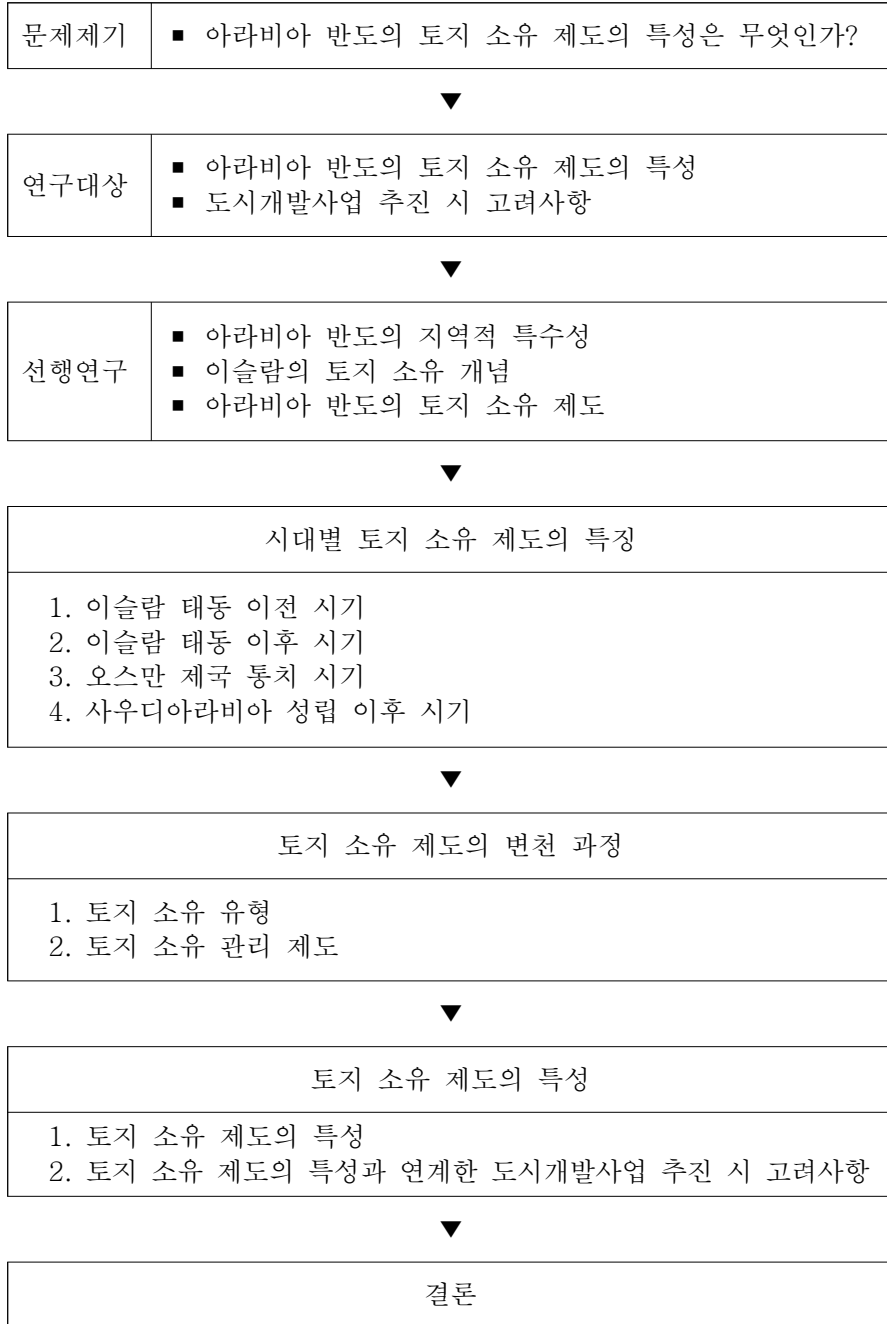
어가게 되는 16세기 초부터 오스만 제국이 1차 세계대전의 패전으로 아라비아 반도에서 패권을 잃는 19세기 초까지이다. 이 시기 오스만 제국은 광대한 제국으로부터의 안정적 세수 확보를 위하여 이슬람의 원칙을 유지하면서 동시에 광대한 제국의 각 지역적 특성을 고려한 근대적 토지 소유 제도의 확립을 위하여 노력하였고 그 결과물이 1858년에 반포한 「Ottoman Land Code of 1858」이다. 따라서 이 시기의 토지 소유 제도는 「Ottoman Land Code of 1858」을 중심으로 살펴보았다.

사우디아라비아 성립 이후 시기는 19세기 초부터 현재까지이다. 이 시기 토지 소유 제도는 여러 부족들의 이해를 조정하여 국가라는 체계로 통합하고, 유목민 부족들을 정착시키기 위한 목적으로 활용되었기 때문에 이와 관련하여 국가기본법 및 기타 관련 법령, 칙령 등을 통해서 토지 소유 제도의 내용 및 특징을 분석해보았다.

2) 연구의 방법

본 논문은 문헌조사를 통해서 아라비아 반도의 토지 소유 제도의 특성을 밝히고자 하며, 전체적인 연구흐름은 아래 [표 1]과 같다. 먼저 문헌조사 방식에 의한 선행연구를 통하여 아라비아 반도의 지역적 특수성, 이슬람의 토지 소유 개념, 아라비아 반도의 토지 소유 제도에 대해서 조사하고 이를 바탕으로 시대별로 토지 소유 제도의 특징을 파악하였다. 이러한 시대별 토지 소유 제도의 특징을 바탕으로 토지 소유 유형과 토지 소유 관리 제도 측면에서 토지 소유 제도의 특성을 도출하고 이와 더불어 토지 소유 제도의 특성과 연계하여 도시개발사업 추진 시에 고려사항에 대해서도 살펴보려고 한다.

[표 1-1] 연구흐름도



제 2 장 선행연구

제 1 절 아라비아 반도의 지역적 특수성

아라비아 반도는 서아시아에 위치한 세계에서 가장 큰 반도로 아라비아 반도 내에는 현재 사우디아라비아를 포함하여 예멘, 오만, 아랍에미리트, 쿠웨이트, 카타르, 바레인의 총 7개 국가가 위치해 있다. 이 중 사우디아라비아는 전체 면적의 약 70%를 차지하고 있다. 아라비아 반도 내 국가별 영토 면적은 [표 2-1]와 같다.

[표 2-1] 아라비아 반도 내 국가별 면적

구분	면적(만 Km ²)	비율(%)
사우디아라비아	193.53	69.02
예멘	45.65	16.28
오만	31.01	11.06
아랍에미리트	7.23	2.58
쿠웨이트	1.75	0.62
카타르	1.17	0.42
바레인	0.07	0.03
합계	280.42	100.00

출처 : OECD.Stat, https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=LAND_COVER

아라비아 반도의 지형은 다음 [그림 2-1]과 같이 대부분이 사막이며, 서부 홍해쪽의 해안을 따라 남북으로 히자즈(Hejaz) 산맥이 길게 뻗어 있고, 이 산맥에서 북동 방향으로 완만히 경사가 낮아지다가 중앙부에 길게 뻗은 나즈드(Najd) 고원이 나타난다. 이 고원상에 나푸드(Nafud) 사막과 다하나(Dahna)사막이 있다. 고원의 남쪽에는 루브알칼리(Rub Al - Khali) 사막이 있고, 고원에서부터 북동쪽으로 점차 경사가 낮아져 페르시아만 연안의 하사 지역에 이른다.



[그림 2-1] 아라비아 반도 지도

아라비아 반도의 기후는 전체적으로 고온 건조한 사막기후로 평균 강수량이 매우 적고, 여름 평균 온도는 45도이지만 겨울에는 0도까지도 기온이 하락하여 계절별 온도차가 매우 큰 특성을 가지고 있다.

아라비아 반도는 지리 및 기후여건, 생활양식, 종교에 있어 다른 지역과 구분되는 세 가지 특징을 가지고 있다.

첫 번째, 아라비아 반도는 서쪽의 히자즈 지역, 아시르 지역을 포함한 남아라비아의 일부 지역과 동아라비아의 하사 지역을 제외한 대부분이 사막지역이며, 그 면적은 전체 면적의 약 91%를 차지한다. 아라비아 반도 내 가장 큰 영토를 가지고 있는 사우디아라비아의 경우 전체 면적의 약 94.3%가 사막으로 이루어져 있으며 아라비아 반도 내 국가별 피복 현황은 다음 [표 2-2]와 같다.

[표 2-2] 아라비아 반도 내 국가별 피복 현황

(단위: 만 Km²)

구분	Bare Area	Crop land	Tree Cover	Grass land	Shrub land	Sparse Vegetation	Artificial Surfaces	Inland Water	Wet land	합계
사우디아라비아	182.42	2.73	0.07	0.00	4.02	7.26	0.37	0.25	0.01	193.53
예멘	36.06	2.14	0.46	0.04	1.60	5.17	0.04	1.05	0.00	45.65
오만	28.68	0.30	0.04	0.00	0.06	1.82	0.04	0.06	0.00	31.01
아랍에미리트	6.30	0.26	0.02	0.00	0.01	3.03	2.07	0.04	0.00	7.23
쿠웨이트	1.64	0.04	0.00	0.00	0.00	0.01	0.04	0.01	0.01	1.75
카타르	1.05	0.03	0.00	0.00	0.01	0.02	0.05	0.02	0.00	1.17
바레인	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	0.01	0.00	0.07
합계	256.19	5.50	0.60	0.04	2.09	14.61	0.83	0.53	0.03	280.42
비율(%)	91.36	1.96	0.21	0.02	0.74	5.21	0.30	0.19	0.01	100.00

출처: OECD.Stat, https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=LAND_COVER

아라비아 반도에 현대 국가가 성립되기 이전에는 이 지역을 히자즈, 나즈드, 남아라비아, 동아라비아로 구분하였다. 히자즈는 홍해 연안을 따라 남북으로 뻗어 있는 히자즈 산맥 주변지역으로 이슬람 성지인 메카와 메디나, 무역항인 제다가 위치해 있다. 나즈드는 아라비아 반도 중앙부 나즈드 고원 주변 지역으로 사우디아라비아의 수도인 리야드가 위치해 있다. 남아라비아는 사우디아라비아 서남부의 아시르 지방과, 예멘과 오만을 포함하는 지역이며, 동아라비아는 사우디아라비아 동쪽의 하사 지역을 포함하여 페르시아만 연안의 지역을 말한다.

히자즈 지역은 이슬람의 성지인 메카와 메디나가 위치해 있고, 홍해 최대의 무역항인 제다가 위치하고 있어서 예로부터 거주민들이 농경과 상업에 종사하며 정착생활을 하였고, 남아라비아의 아시르 지방과 예멘 일부 지역은 기후가 온화하여 농경 정착생활을 주로 하였다. 동아라비아의 하사 지역은 페르시아만에 면하여 위치하고 있는 지역으로 수자원이 풍부하여 예로부터 농경이 발달하였고 지정학적 요인으로 인하여 오스만 제국 통치시기부터 현재까지 군사전략적 요충지역으로 구분되고 있다.

두 번째, 아라비아 반도에서 생활하는 대부분의 거주민들은 일부 농경 지역을 제외하면 대부분 유목생활을 하였다. 일부 소규모 농경이 가능한 지역에서는 유목과 농경을 병행하며 생활을 하였다.

유목민들은 생활 형태에 따라 크게 정착민 마을과 완전히 떨어져 낙타를 방목하며 생활하는 완전 유목민(true nomads)과 정착민 마을 근처에서 양이나 염소를 방목하면서 필요시에는 농경을 병행하는 반 유목민(semi nomads)으로 나눌 수 있다.⁸⁾

완전 유목민들은 부족단위로 목초지를 따라 이동하면서 방목 생활을 하였는데, 세력이 강한 유목민 부족들은 방목 외에도 정착민 마을이나 다른 유목민 부족을 약탈하거나 성지 순례객이나 중개상인들을 약탈하여 생활에 필요한 물품들을 조달하였다. 반 유목민들은 아라비아 반도의 내륙에 지하수가 나오는 지역을 중심으로 소규모 농경을 하였지만 기근이 반복되는 척박한 환경의 영향으로 인하여 농경과 유목을 병행하며 생활을 하였다.

세 번째, 아라비아 반도의 거주민들은 이슬람 태동기 때 개종을 하여 현재까지도 이슬람을 신봉하고 있다. 현재 사우디아라비아를 포함한 아라비아 반도 내 모든 국가들은 이슬람을 국교로 정하고 있다.

예언자 무함마드가 7세기 초 이슬람교를 창시한 후 아라비아 반도 전역의 부족들을 하나로 통합하면서 국가의 기초를 마련하였다. 이후 13세기까지 4대 칼리프 시대(Rashidun Caliphate)와 우마야드 왕조(Umayyad Chaliphate), 아바시드 왕조(Abbasid Caliphate)를 거치면서 아라비아 반도를 기준으로 서쪽으로는 북아프리카, 동쪽으로는 중앙아시아, 북쪽으로는 지중해의 남부지역에 이슬람 대제국을 건설하게 된다. 아라비아 반도는 예언자 무함마드가 부족을 통합해 나가던 이슬람 태동기에 가장 우선적으로 개종한 지역이다.

8) Vassiliev. A. (1997), The History of Saudi Arabia, London: Saqi Books.

제 2 절 이슬람의 토지 소유 개념

1. 샤리아의 의미

아라비아 반도의 토지 소유 개념을 이해하기 위해서는 이와 관련된 원칙이나 규범을 다루고 있는 이슬람의 상위법인 샤리아(Shria)를 먼저 이해할 필요가 있다.

샤리아는 아랍어로 알라(Allah)의 성법(聖法)을 의미하며 인간 삶의 모든 양상을 알라의 바람대로 어떻게 이끌어 나갈 것인가를 이해하고 이와 관련하여 도움을 주기 위해 존재하는 근본 가치의 개념으로 해석된다. 따라서 단순한 법률이라기보다는 법규 및 입법 내용이 될 수 있는 규정, 원칙 및 가치개념에 가깝다.⁹⁾

샤리아의 궁극적 목적은 개인과 사회, 공동체와 국가, 통치자와 피통치자가 상호간의 권리와 책임을 강조함으로써 사회적, 경제적, 정치적 정의실현에 주안을 두면서 책임 있는 도덕사회를 추구하는 것이다. 이러한 목적 달성을 위해 샤리아는 언명으로 존재하기 보다는 체계화된 형태를 취할 수 밖에 없었는데 이것이 구체화된 것이 바로 꾸란(Quran)이다. 즉, 샤리아는 알라가 예언자 무함마드에게 계시한 종교적 계명을 서면화한 꾸란에 기반을 두고 있으며 꾸란에 입각한 예언자 무함마드의 언행 및 예의범절을 담은 순나(Sunnah)를 포함한다. 그러나 꾸란과 순나로 해결할 수 없는 문제가 발생한 경우에는 이슬람 공동체의 합의인 이즈마(Ijma)에 따라, 이것에 의해서 해결할 수 없는 경우에는 유추에 입각한 키타스(Qiyas)로 문제를 해결한다.¹⁰⁾

이슬람 초기에 샤리아는 피끄(figh)라는 이슬람 율법학에 의해 형성되

9) 손태우 (2013), “샤리아(이슬람법)의 법원에 관한 연구”, 「법학연구」 54(1): p.145.

10) 상계서, p.145.

었는데 피끄는 종교의식 및 숭배 등과 관련된 법 뿐만 아니라 민·형사, 국가행정 및 전쟁 등과 관련된 법 등을 포함한다. 피끄 학자는 샤리아의 일차적 법원인 꾸란과 순나에서 이성적인 노력으로 관련 행위규범의 근거를 찾는다. 또는 일차 법원에서 관련 근거를 찾을 수 없을 때에는 이즈마, 끼야스, 이스티흐산(Istihsan), 이스티라흐(Istislah), 우르프(Urf), 이스티스하브(Istishab), 이슬람 이전의 법, 사하바(Sahbah)들의 의견 등에서 규범을 도출해 내고 이 부분이 이슬람 법 규범에서 가장 많은 부분을 차지하고 있다.¹¹⁾

피끄는 이슬람 국가의 재판관인 카디(Qadi)가 판결을 할 때, 최고 종교 지도자인 무프티(Mufti)가 종교적 사안에 대한 신학적 견해를 발표할 때, 모든 행위자들이 자신의 언행에 대한 샤리아 판결을 알고자 할 때 필요한 원칙이다.¹²⁾

2. 샤리아의 법원(法源)

대부분의 무슬림 학자는 샤리아의 법원을 꾸란, 순나, 이즈마, 끼야스 4개로 보고 있다.

첫 번째, 꾸란은 예언자 무함마드가 여러 장소, 여러 시간대에서 한 이야기들을 이슬람 학자 혹은 신자들이 기록하거나 기억함으로써 형성되었다. 예언자 무함마드 사후에 세 번째 칼리프인 오스만(Othman)이 단편적인 기록들을 하나로 통합하여 통일된 문서로 만들었고, 그것이 현재까지 그대로 전해져 내려오고 있다.

꾸란은 무슬림의 알라에 대한 믿음과 관련된 규범, 의무이행자가 덕을 쌓고 악을 멀리 하는 것과 관련된 일종의 예절규범 그리고 의무이행자의

11) 상계서, p.147.

12) 상계서, p.147.

언행 및 계약과 같은 행동과 관련된 행위규범으로 구성되어 있다. 행위 규범은 피끄학의 영역으로 다시 두 영역으로 나뉘는데 하나는 예배, 단신, 자카트(Zakat), 성지순례 등과 같은 신과 인간의 관계를 정립한 규범이며, 다른 하나는 계약, 행동, 범죄, 형벌 등과 같은 인간 상호간의 관계를 정립한 규범이다. 후자의 규범은 다시 민법, 친족상속, 형법, 형사소송법, 공법 관련 규범으로 세분화되어 있는데 토지 소유 제도의 경우 민법과 공법의 영역에 속한다.

꾸란의 규범 중 믿음과 관련된 규범, 예절규범, 신과 인간의 관계를 정립한 규범 등은 시대나 환경이 변한다고 해서 쉽게 바뀌는 문제가 아니기 때문에 비교적 상세히 설명되어 있다. 그러나 인간 상호간의 관계를 정립한 규범의 경우 일반 원칙인 기본 법리만 기술해 놓고 상세한 내용은 생략하고 있어 주위 변화에 따라 능동적으로 대처할 수 있도록 규범과 해석의 적용 여지를 남겨둔 특징을 가지고 있다.

두 번째, 순나는 예언자 무함마드의 관행, 행동 및 전통에 관한 것으로 시라(Sirah)와 하디스(Hadith)로 구성되어 있다. 예언자 무함마드의 개인적인 습관이나 기호, 전쟁시 행동과 정치적 권력행사 등 삶에 대한 기록을 시라라고 하며, 예언자 무함마드가 첫 계시에서 죽음에 이르기까지 일상 발언과 이야기를 하디스라고 일컫는다.

순나에 나타나는 규범은 크게 세 가지로 나뉜다. 첫 번째는 꾸란에서 제시한 규범을 확인하는 규범이고, 두 번째는 꾸란에서 제시한 일반적 내용을 보다 구체적으로 설명하거나 한정시키는 규범이고, 세 번째는 꾸란이 제시하지 않는 규범을 순나가 제정하는 것이다.

순나에서 예언자 무함마드가 예언자 자격으로 행한 언행은 규범제정의 목적이 담겨 있으므로 모든 무슬림들이 반드시 따라야 할 규범이다. 순나는 꾸란과 함께 샤리아의 이론적, 실질적 측면에서 근본이 되는 규범이다.

세 번째, 이즈마(Ijma)는 합의라는 의미로 이슬람 율법학자인 무즈타히드(Mujtahid)들이 어떤 사안에 대해서 합의에 이르렀을 때 샤리아의 법원이 된다.

이즈마가 샤리아의 법원이 되는 근거는 꾸란이 무슬림들에게 알라, 예언자, 그들 사이에 권위 있는 자들에게 복종하도록 명령하고 있기 때문이다. 여기서 권위 있는 자들이란 세속적인 사안에서는 왕, 수장 혹은 통치자이지만, 종교적 사안에서는 무즈타히드와 주석가를 말한다.

이즈마는 상당히 구체적이고 분명한 내용을 가지며, 동시에 내용과 관계된 문제를 확정지을 때는 다른 학파의 견해를 배제하지 않고 모든 학파의 동의를 추구함으로써 최대한 오류를 피하려고 한다. 이렇게 형성된 이즈마는 학파에 따라서 그 수용의 정도는 다르지만 순니학과 4개 분파는 대체적으로 법원으로 인정하고 있다. 이즈마는 급격한 사회변화에 따른 수요에 맞추어 샤리아를 발전시킬 수 있고, 꾸란과 순나에 기초한 규범 내에서 규범을 변화 발전시킬 수 있다는데 의의가 있다.

네 번째, 끼야스(Qiyas)는 유추를 의미하며, 무즈타히드가 사안에 대해 판단이나 판결을 내릴 때 꾸란 및 순나를 통하여 직접 해결할 수 없는 사건인 경우 꾸란 및 순나에 나와 있는 다른 사건의 판단에서 보여준 법적 이유를 바탕으로 유추하여 판단을 내리는 것이다. 즉 두 사안의 내용이 다르더라도 그 중 꾸란과 순나를 통하여 판단한 사안의 법적 이유가 다른 사안의 경우에도 동일하게 존재한다면 두 사안의 판단은 동일하게 이루어져야 한다는 것을 전제한 것이다.

끼야스 또한 학파에 따라 그 수용의 정도는 다르지만 순니학과 4개 분파는 대체적으로 유효한 샤리아의 법원으로 인정하고 있다. 끼야스는 이즈마와 마찬가지로 기술의 발전과 글로벌화에 따른 여러 문제를 해결하는데 실질적인 도구로 사용된다는데 그 의의가 있다.

3. 이슬람의 토지 소유 개념

이슬람의 상위법인 샤리아는 개인 재산의 소유권과 그 배타적 사용권리를 인정하고 있고 또한 개인의 재산에 대한 권리는 신성한 권리로 보호받아야 한다고 규정하고 있다. 그러나 그 근본에는 지구상의 모든 만물은 알라의 소유이고 인간은 소유의 권한을 알라로부터 신탁 받았다는 원칙이 전제되어 있다.

샤리아에서 토지는 알라가 인간에게 맡긴 신탁 재산이기 때문에 효율적이고 생산적으로 이용되도록 해야 하고, 토지에 대한 과도한 착취나 토지를 이용하지 않고 비축하는 것에 대하여 금지하고 있다.¹³⁾ 또한 탐욕을 목적으로 토지를 축적하거나 불법적인 행위를 통해서 토지를 획득하는 것에 대해서도 금하고 있다.¹⁴⁾

이러한 이슬람의 토지 소유 개념은 알라와 인간의 이중 소유(Dual Ownership)로 이슬람의 경제 원칙에 있어 가장 중요한 특질이다.¹⁵⁾ 이슬람의 토지 소유 개념을 가장 잘 보여주는 대표적인 예는 소유권이 없는 개발되지 않거나 버려진 황무지(Mawat)¹⁶⁾를 개간 시에 개인에게 토지의 소유권을 인정해 주는 제도이다. 개인은 개간을 통해 토지 소유권을 확보할 수 있지만 동시에 개간지의 경작을 3년 이상 소홀히 한 경우에는 토지 소유권을 박탈당하게 된다.

이러한 황무지 개간 제도는 예언자 무함마드가 지구상의 모든 것은 하나님의 소유이고 인간은 그의 종이기 때문에 토지를 비옥하게 하는 자는 그에 대한 사용 권리를 가진다고 하는 하디스에 근거를 두고 있다.

13) Sait, S. & Lim, H. (2006), Land, Law & Islam: Property & Human Rights in the Muslim World, Zed Books London & New York, p.11

14) 상계서, p.11.

15) 상계서, p.1.

16) 소유권이 없고 개발되지 않고 버려진 황무지를 "Mawat"이라 함.

이러한 이슬람의 토지 소유 개념은 이론적이고 신정주의적인 기초에 그 뿌리를 두고 있다. 또한 이슬람 초기부터 1916년 오스만 제국이 멸망하고 그 이후 성립된 현대 아랍 독립국가들의 토지 소유 제도에도 많은 영향을 미쳤다.¹⁷⁾

제 3 절 아라비아 반도의 토지 소유 제도

1. 토지 소유 유형에 관한 연구

토지 소유 유형은 분류 기준에 따라 다소 차이가 있지만 일반적으로 개인 소유, 공동 소유, 국가 소유, 소유권이 없는 토지로 나뉜다.

FAO(2002)는 토지 소유 제도를 토지와 관련하여 제도적 또는 관습적으로 정의된 사람들 간의 관계이며, 토지를 누가 얼마나 오랫동안 어떤 조건하에서 사용할 수 있는지 결정하는 제도로 정의하고 있다. 또한 토지 소유 유형을 다음 [표 2-3]과 같이 개인 소유, 공동 소유, 국가 소유, 공유지로 구분하고 있다.

개인 소유 토지는 주거용지, 농경지 등 개인에게 권리가 할당된 토지로 소유자의 동의 없이는 타인의 사용이 불가능한 토지를 말한다. 공동 소유 토지는 목초지 등 집단이 소유한 토지로 집단 내 소속된 개인에게만 사용권이 허용되는 토지를 말한다. 국가 소유 토지는 중앙정부 또는 지방정부 등 국가기관이 소유한 토지를 말하며, 공유지는 특정인이 소유하지 않고 누구나 사용이 가능한 토지를 말한다.

17) 전계서, Sait, S. & Lim, H. (2006), p.64.

[표 2-3] FAO의 토지 소유 유형

구 분	내 용
개인 소유 (Private)	주거용지, 농경지 등 개인에게 권리가 할당된 토지로, 소유자의 동의 없이는 타인의 사용이 불가능한 토지
공동 소유 (Communal)	목초지 등 집단이 소유한 토지로 집단 내 소속된 개인에게 사용권이 허용되는 토지
국가 소유 (State)	중앙정부 또는 지방정부 등 국가 기관이 소유한 토지
공유지 (Open Access)	특정인에게 소유하지 않고 누구나 사용이 가능한 토지

Feder, G. & Feeny, D.(1991)는 토지 소유 유형을 재산권을 기준으로 개인 재산(private property), 집단 재산(communal property), 국가 재산(state or crown property) 및 재산권이 설정되지 않은 토지 또는 공유지(none or open access)로 구분하고 있다. 개인 재산, 집단 재산 및 국가 재산은 토지에 대한 배타적 권리가 각각 개인, 집단 및 국가에 할당된 토지를 말한다. 재산권이 설정되지 않은 토지는 배타적 권리가 설정되지 않은 토지로 토지 보호에 대한 유인 동기가 낮아 토지 이용의 효율성이 떨어지는 토지를 말한다.

[표 2-4] Feder, G.&Feeny, D.의 토지 소유 유형

구 분	내 용
개인 재산 (Private Property)	토지에 대한 배타적 권리가 개인에게 있음
공동 재산 (Communal Property)	토지에 대한 배타적 권리가 집단에게 있음
국가 재산 (State or Crown Property)	토지에 대한 배타적 권리가 국가에 있음
재산권이 미설정된 토지 또는 공유지 (None or Open Access)	배타적 권리가 설정되지 않은 토지

Feder, G. & Feeny, D.(1991)는 이러한 토지 유형의 구분은 토지 소유 제도의 이해를 위한 이론적인 구분이고 현실에서는 같은 토지에서도 여러 형태의 다양한 소유권 제도가 복합된 형태로 나타난다고 이야기한다. 예를 들어 어떤 국가에서는 모든 토지는 기본적으로 국가의 소유이고 계약을 통해서 배타적 사용권을 개인에게 부여하게 되는데 이 경우 배타적 사용권이 양도가능하고 계약기간이 충분히 길다면 국가와의 계약을 통한 개인의 배타적 사용권과 개인 재산 사이에 큰 차이가 없게 된다. 뿐만 아니라 집단이 소유한 토지가 광범위한 경우에는 배타적 사용권에 있어서 재산권이 없는 토지와 큰 차이가 없게 될 수도 있다. 또한 개인 재산의 토지가 법적으로 제대로 보호받지 못한다면 이 또한 재산권이 없는 토지와 다를 바가 없다.

Payne, G.(1996)는 토지 소유 유형을 더 세분화하여 구분하고 있는데, 먼저 토지 소유 유형을 합법적(Formal) 소유와 비합법적 소유(Non-Formal)로 구분하였다. 합법적 소유는 다시 관습적 소유, 개인 소유, 국가 소유, 이슬람의 토지 소유, 기타 토지 소유로 구분하고, 비합법적 소유는 공유지 불법 점유, 불법 건축, 불법 토지분할 등으로 구분하고 있다.

Payne, G(1996)는 이슬람의 토지 소유 유형을 합법적 소유 유형 내에서 개인 소유나 국가 소유 유형과는 별개로 취급하였다. 개인 소유 토지인 물크(Mulk)와 국가 소유 토지인 미리(Miri), 종교기관에 신탁한 개인 소유 토지인 와크프(Waqf), 부족이 공동으로 소유한 토지인 무샤(Musha)로 구분하였다. 또한 국가 소유 토지는 다음 [표 2-5]와 같이 왕실 소유 토지(Crown Land), 정부 소유 토지(State Land), 정부 수용 토지(Public Land)로 세분화하여 구분하고 있다.

[표 2-5] Payne, G의 국가 소유 토지 세부유형

구 분	내 용
왕실소유토지 (Crown Land)	영국, 스페인, 포르투갈 또는 식민지에 왕실을 위하여 획득한 미개발지로 유럽의 정착민 또는 회사들에 장기 임대로 할당된 토지임
정부소유토지 (State Land)	왕실소유토지와 크게 다르지는 않지만 사적인 영역에서는 국가 소유 토지는 임대를 통해 시장에서 거래될 수 있고 공적인 영역에서는 공공의 목적을 위해서 정부가 보유하고 있는 토지로 산림, 군대캠프, 도로 등을 위해서 사용됨
정부수용토지 (Public Land)	정부가 공익을 목적으로 보상을 하고 획득한 토지임

Hajrah(1974)는 샤리아에 따른 이슬람의 토지 소유 유형을 개인 소유 (Private appropriation) 토지와 집단 소유 토지 (Community Ownership), 국가 소유 토지 (Public Domain), 미경지 (未耕地) 또는 황무지로 구분하고 있다. 개인 소유 토지는 개인에게 사용, 수익, 처분의 배타적 권리를 보장하고 있다. 집단 소유 토지와 국가 소유 토지는 표면적으로는 동일하나 집단 소유 토지의 경우 국가가 토지의 처분권을 갖지 못하는 것에 반해 국가 소유 토지는 국가가 처분권을 갖는 차이가 있다. 미경지 또는 황무지는 소유권이 설정되어 있지 않고 사용되지 않는 토지를 의미한다.

[표 2-6] Hajrah의 이슬람의 토지 소유 유형

구 분	내 용
개인 소유 (Private Appropriation)	토지에 대한 사용, 수익, 처분의 권리가 개인에게 부여된 토지
공동 소유 (Community Ownership)	공동체에 사용의 권리가 부여된 토지로 국가에 의한 처분 불가
국가 소유 (Public Domain)	공동체에 사용의 권리가 부여된 토지로 국가에 의한 처분 가능
미경지 (未耕地) 또는 황무지	소유권이 설정되어 있지 않고, 사용이 되지 않고 있는 토지

오스만 제국 통치시기에는 광범위한 제국의 통치를 위하여 이슬람의 원칙 기반하에 서구의 제도를 차용하여 토지제도를 정비하게 되는데 「Ottoman Land Code of 1858」에서는 토지 소유 유형을 [표 2-7]과 같이 구분하고 있다.

[표 2-7] 「Ottoman Land Code of 1858」의 토지 소유 유형

구 분	내 용
개인 소유 토지(Mulk)	개인의 사용, 수익, 처분의 배타적 권리가 보장되는 토지
국가 소유 토지(Miri)	소유권은 국가가 가지고, 개인에게는 사용권만을 부여한 토지
공공 소유 토지(Metrake)	공공의 이익을 위한 토지로 도로, 시장, 예배당, 산림, 목초지 등의 토지
황무지(Mewat)	경작이나 개발의 흔적이 없고 소유권이 설정되어 있지 않은 토지

지금까지 살펴본 바와 같이 Payne, G.와 Hajrah, Ottoman Land Code of 1858에서 분류한 이슬람의 토지 소유 유형은 이슬람의 토지 소유 개념을 바탕으로 하고 있지만 내용적인 측면에 있어서는 FAO나 Feder, G. & Feeny, D.가 언급한 개인 소유, 집단 소유, 국가 소유, 공유지로 구분되는 일반적인 토지 소유 유형에 속한다고 볼 수 있다. 따라서 후단에 기술할 시대별 토지 소유 유형의 특징과 관련해서는 일반적 토지 소유 유형을 기준으로 그 내용을 살펴보고, 일반적 토지 소유 유형과의 세부적인 차이점에 대해서는 별도로 기술하고자 한다.

2) 토지 소유 제도에 관한 연구

아라비아 반도의 토지 소유 제도와 관련한 연구들은 크게 아랍이나 중

동의 토지 소유 제도에 관한 연구와 이슬람의 토지 소유 제도에 관한 연구로 나뉜다.

먼저, 아랍이나 중동의 토지 소유 제도에 관한 연구들은 토지 소유 제도의 공통된 특질을 살펴보거나 토지 소유 제도가 경제 발전에 미친 영향을 고찰하는 내용으로 다시 나뉜다.

Rae.J(2002)는 서아시아 및 북아프리카 지역의 토지 소유 제도를 정착생활을 하는 농경 지역과 유목생활을 하는 사막 지역으로 구분하여 살펴보았다. 농경 지역의 경우 이슬람의 토지 소유 원칙에 따라 국가의 제도적 통제 하에 토지 소유 제도가 발전되어 왔고, 사막 지역의 경우 국가가 성립되지 않았거나 또는 국가의 통제에 벗어나 있었기 때문에 관습적인 기준에 따라 토지 소유제도가 발전되어 왔음을 밝히고 있다.

Ziadeh(1985)는 아랍의 토지 소유 제도가 경제 발전에 미친 영향에 대해서 살펴보았다. 오스만 제국이 「Ottoman Land Code of 1895」를 반포한 시점부터 아랍의 독립 국가들이 농지개혁을 실시한 약 백년의 시간동안 소수의 귀족과 군인이 소유한 토지의 소유권이 실제 경작에 참여하는 농부와 소작농에게 이전 되었고, 토지가 더 이상 귀족이나 군인들에게 월급을 주기 위한 수단이 아닌 국가 경제를 위한 자원으로써 인식되기 시작하였다. 또한 토지 관련법의 자유화로 국가 소유의 많은 토지들이 개인에게 이전 되었고 토지의 자유로운 거래와 경제 발전을 저해하는 요소인 우선매수권(pre-emption) 제도가 폐지되면서 토지 담보를 통한 대출 및 투자가 이루어지는 등의 경제적 변화가 있었음을 밝히고 있다.

두 번째로, 이슬람의 토지 소유 제도에 관한 연구들은 샤라아의 내용을 근거로 토지 소유 제도의 특질을 밝히는 내용들이다.

Ali(2008)는 이슬람의 토지 소유 제도에 대한 연구에서 이슬람은 개인의 토지 소유를 합법화함으로써 이끄타(Iqta)¹⁸⁾, 황무지의 개간, 정복

지역의 토지 분배 등의 제도를 활용할 수 있었고, 이러한 부분이 아랍의 유목 민족을 문명화된 상태로 전환시키는데 기여를 했다고 밝히고 있다. 또한 이슬람의 토지 소유 개념은 철학적이고 종교적인 개념으로 개인의 토지 사용을 제한하기 위한 개념이 아니므로, 개인 토지 소유에 대한 법적인 지위에는 변함이 없음을 이야기하고 있다. 하지만 개인의 토지에 대한 소유권은 절대적이고 무조건적인 권리가 아니기 때문에 개인이 토지를 잘 활용하고 공공의 이익에 기여를 할 때에만 그 권리가 인정이 되고, 토지의 사용을 중단할 경우에는 그 권리를 빼앗길 수 있음을 밝히고 있다.

이와 같이 그동안 이루어진 아라비아 반도의 토지 소유 제도와 관련된 선행연구들은 아랍이나 중동이라는 광범위한 지역을 대상으로 공통된 특징을 살펴보거나 이슬람의 관점에서 토지 소유 제도의 특질을 밝히는 연구가 대부분을 이루고 있다. 따라서 본 연구는 아라비아 반도라는 국지적 지역을 대상으로 시대에 따른 토지 소유 제도의 변화 양상을 살펴보고자 한다.

18) 이끄타(Iqta)는 종교지도자(Immam) 또는 국가의 통치자가 개인에게 토지를 증여할 수 있는 권리를 말함. 예언자 무함마드가 이슬람 태동기에 자신의 동료들을 포섭하고 토지 개간을 장려할 목적으로 토지를 증여한데서 유래하였으며, 이후 이슬람 통치자들도 같은 방식으로 이를 활용하였음.

제 3 장 시대별 토지 소유 제도의 특징

제 1 절 이슬람 태동 이전

이슬람 이전 시기 아라비아 반도의 거주민들은 대다수가 유목생활을 하였고, 유목민들은 가축의 먹이와 물을 찾아서 부족단위로 이동하면서 생활을 했기 때문에 개인 재산이나 토지 소유에 대한 개념이 희박하였다. 이 당시 유목민 부족들이 다른 부족이나 정착민 마을을 침략하는 이유는 토지 소유권의 확보가 목적이 아니라 경작물이나 생필품을 약탈하기 위함이었다.

당시 유목민들이 토지 소유에 대해서 인식하고 있던 부분은 부족의 집단 소유 토지인 히마(Hima)와 세력이 강한 유목민 부족이 농경 정착민 마을을 보호해 주는 대가로 공물을 징수하던 토지가 유일하였다. 히마의 문자적 의미는 보호구역 또는 금지구역으로 유목민 부족들이 가뭄과 같은 환경적 어려움에 대처하기 위해서 부족 단위로 비축 관리했던 목초지이다. 히마는 다음 [표 3-1]과 같이 토지 이용 형태에 따라 채집, 방목, 양봉, 수목채취, 산림보전 등으로 나뉜다.

히마는 돌이나 나무와 같은 지형지물을 통해서 그 범위가 표시되었고, 부족의 물리력에 기반하여 토지 소유가 유지되었다. 우기 또는 겨울철 동안 접근을 제한하여 가축을 위한 목초지가 형성되도록 하였다가 건기에 가축의 먹이가 부족할 때 사용할 수 있도록 관리되었다. 세력이 강한 부족장의 경우 비교적 물과 목초지가 풍부한 지역에 히마를 보유하고, 자신의 부족민들만 배타적으로 사용할 수 있도록 관리하였다. 때로는 다른 부족민들과 합의를 통해서 서로의 히마를 공동으로 사용하기도 하였다.

[표 3-1] 히마의 토지 이용 형태

이용형태	내 용
채집	목초들이 특정 높이 이상으로 성장했을 때 채집이 허용되었으며, 채집물은 가축의 먹이로 사용하기 위해서 히마밖으로 반출하는 것을 허용하였음. 부족내 협의체에서 가구당 채집이 가능한 인원수, 채집을 위한 진입로, 채집가능일수 등을 규정하였음
방목 및 채집	방목과 채집은 자연 파종을 위하여 목초의 개화 및 열매맺기 이후에만 허용함
방목	연중 내내 방목을 허용하나, 가축의 수와 종류를 제한하였음. 채집에 대해서는 제한이 없음
양봉	양봉을 위해 보존되는 히마로 개화기 이후에만 방목을 허용하였고, 봄을 포함하여 연중 5개월 동안은 이용이 금지됨
수목채취	삼나무, 아카시아나무 등을 위해 보존되는 히마로, 수목의 채집은 특별한 필요에 한해서만 허용됨
산림보존	사구(砂丘)의 경계지역에 사막화의 확대를 방지하기 위해서 보존되는 산림지대

히마는 아라비아 반도의 척박한 환경을 극복하기 위하여 자연적으로 발생한 토지 소유 유형이다. 이는 부족 공동체의 생존을 위한 중요한 수단이자, 공동체를 떠나서는 생존이 어려운 자연 환경 하에서 부족장이 부족민들을 통제할 수 있는 수단으로 활용되었다. 공물 수취 토지는 세력이 강한 유목민 부족이 특정 농경 정착민 마을을 다른 부족의 약탈로부터 보호해 주는 대가로 경작지로부터 생산되는 공물을 징수하던 토지이다. 농경 정착민 마을에서 공물을 징수함으로써 초기 형태의 토지 소유권에 대한 개념이 싹트게 되었고, 당시 유목민들은 그들 스스로를 막연하게나마 토지의 소유자로 인식하게 되었다.

제 2 절 이슬람 태동 이후

1. 역사적 배경

예언자 무함마드에 의해 이슬람이 태동을 하고 그 세력을 확장하여 문명화된 이슬람 국가로 변모해가면서 토지 소유권에 대한 개념도 발달하기 시작하였다. 당시 아라비아 반도의 토지는 이용 형태에 따라 유목민 부족이 관리하던 히마와 정착민 마을의 농경지나 건축부지 그리고 개발되지 않거나 버려진 황무지로 나뉘었다.

이슬람 국가의 성립 이후 히마는 국가로 귀속되어 토지 분배 제도인 이끄타를 통해 개인에게 소유권이 이전되거나, 국가 소유 또는 공공 소유 토지로 남게 되었다. 일례로 세력이 약한 유목민 부족을 위한 목초지나 군대 운영을 위해서 필요한 토지 등은 공공 또는 국가 소유로 관리되었다. 이슬람 초기 이끄타를 통해 증여받은 토지는 토지 소유자의 세습적 지위가 인정되지 않았고, 토지 소유자의 경작능력 부족으로 토지가 이용되지 않는 경우에는 샤리아의 원칙에 따라 국가의 통치자 또는 종교 지도자가 토지를 몰수할 권한을 가지고 있었다. 하지만 이후 통치자들이 이끄타를 국가 발전을 위한 정치, 경제적 수단으로 활용하면서 토지 소유자의 지위와 권리는 시대와 장소에 따라 다양하게 변모해 나갔다.

정착민 마을의 농경지나 건축부지는 이슬람 태동 이전부터 정착생활을 해왔던 사람들뿐만 아니라 이슬람 태동 이후 정착생활을 하게 된 유목민들의 토지를 포함한다. 이 중 농경지는 세금 부담율에 따라 우쉬리(Ushri) 토지와 카라지(Kharaji) 토지로 나뉘었다.

당시 이슬람 국가들의 주 수입원은 토지로부터 거두어들이는 세금이었기 때문에 국가는 황무지의 개간을 장려하였고, 황무지를 개간한 사람에게서는 토지의 개인 소유권을 인정해 주었다. 하지만 이슬람의 토지 소유

개념에 따라 황무지를 개간한 사람의 토지 소유권은 절대적이고 무조건적이 권리가 아니었다. 따라서 개간한 토지를 3년 이상 방치한 경우에는 국가의 통치자 또는 종교지도자가 토지 소유권을 몰수하여 다른 사람에게 줄 수 있는 권한을 가지고 있었다.

2. 토지 소유의 유형 및 특징

(1) 개인 소유 토지

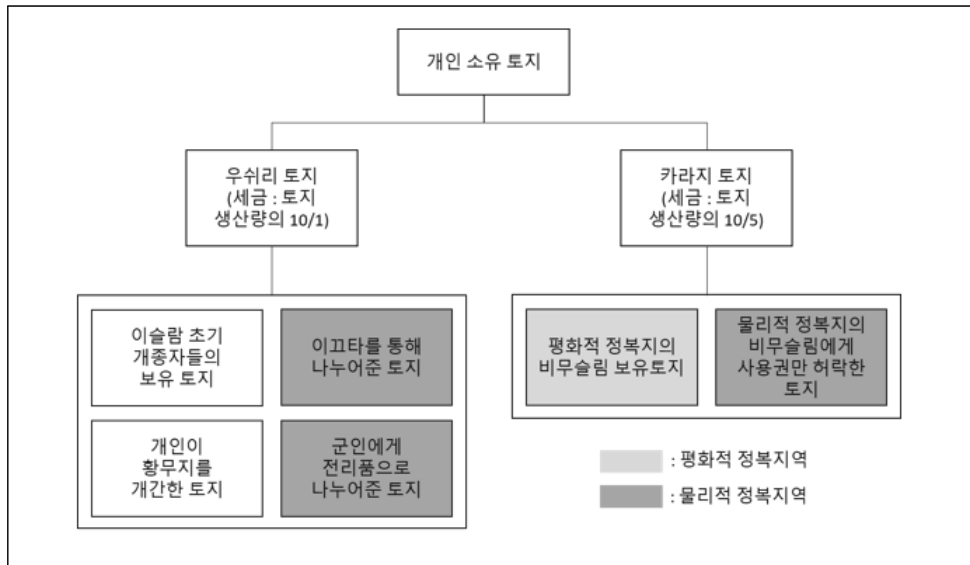
개인 소유 토지¹⁹⁾는 샤리아의 원칙에 따라 공공의 이익을 침해하지 않는 범위 내에서 매매, 교환, 임차, 양도, 상속 등의 권리를 자유롭게 행사할 수 있었고, 그 권리의 범위는 서구 법률 하에서 개인이 행사할 수 있는 토지에 대한 권리와 동등하거나 그 이상이었다.²⁰⁾ 개인 소유 토지는 이슬람 국가 운영을 위한 주요 세입원이었으며, 개인 소유 토지 중 농경지는 세금 부담율에 따라 크게 우쉬리 토지와 카라지 토지로 나뉘었으며 그 세부유형은 다음 [그림 3-1]과 같다.

우쉬리 토지는 토지생산물의 10분의 1을 세금으로 납부하는 토지로 네 가지 유형으로 구분할 수 있다.

첫 번째는 이슬람 태동기에 이슬람으로 개종한 사람들이 기존에 보유하고 있던 토지이다. 아라비아 반도의 거주민들을 대부분 이슬람 태동기에 개종을 하였기 때문에 어떤 의미에서 아라비아 반도의 모든 땅은 우쉬리 토지로 간주된다고 볼 수 있다.

19) 개인 소유 토지를 아랍어로 'Mulk' 또는 'Milk' 라 한다.

20) Ziadeh, F. J. (1985), "Land Law and Economic Development in Arab Countries", The American Journal of Comparative Law, Vol. 33, No. 1: p.94.



[그림 3-1] 이슬람 태동 이후 시기 개인 소유 토지의 유형

두 번째는 토지 경작 또는 개간의 장려를 목적으로 이끄타를 통해 국가 소유 토지를 개인에게 나누어 준 토지이다. 예언자 무함마드가 이슬람 태동기에 자신의 동료들을 포섭하고 토지 개간을 장려할 목적으로 토지를 증여하였고 이후 통치자들도 같은 방식을 활용하였다.

세 번째는 정복 전쟁을 통해 획득한 토지를 군인들에게 전리품으로 나누어준 토지이다. 정복 지역의 거주민들이 강하게 저항을 하여 물리적으로 충돌하거나 또는 전쟁을 통하여 무력으로 지역을 점령한 경우에는 해당 지역의 토지를 국가로 귀속하였고, 일부는 군인들에게 전리품으로 나누어 주었다.

네 번째는 황무지를 개간한 개인에게 증여한 토지이다. 샤리아의 원칙에 따라 소유자가 없고 경작이나 개간의 흔적이 없는 황무지를 개인이 개간한 경우에 국가가 토지에 대한 개인 소유권을 인정해 주었다. 황무지 개간 토지의 개인 소유권은 위에서 언급한 세 가지 유형과 달리 절대적이고 무조건적인 권리가 아니었기 때문에 토지 소유자가 토지를 3년

이상 방치한 경우에는 국가가 이를 몰수하여 다른 사람에게 줄 수 있는 권한을 가지고 있었다.

카라지 토지는 토지 생산물의 2분의 1을 세금으로 납부하는 토지를 의미하며, 크게 두 가지 유형으로 구분할 수 있다.

첫 번째는 무력 충돌이나 전쟁 없이 평화적으로 정복한 지역에 이슬람으로 개종하지 않은 거주민들이 기존에 보유하고 있던 토지이다. 당시 이슬람 국가들은 정복지역 거주민들이 무력 저항을 하지 않고 투항을 한 경우에는 이슬람으로 개종을 하지 않아도 개인의 토지 소유권을 인정해주었다. 이 유형의 토지는 우쉬리 토지와 세금 부담률에 차이만 있을 뿐 매매, 상속, 증여 등 토지에 대한 다른 권리 행사는 동일하게 할 수 있었다.

두 번째는 물리적 충돌 또는 전쟁을 통해 무력으로 점령한 지역의 토지로 이들 토지의 소유권은 국가로 귀속되고 기존의 토지 소유자들에게는 사용권만 인정이 되었다. 이 유형의 토지는 우쉬리 토지와 달리 사용권만 인정이 되기 때문에 엄밀한 의미에서 개인 소유 토지의 범주에 속한다고 보기는 어렵지만 토지 생산물의 2분의 1을 세금으로 내는 것은 동일하기 때문에 카라지 토지로 분류할 수 있다.

(2) 집단 소유 토지와 국가 소유 토지

집단 소유 토지는 특정 부족 또는 특정 마을이나 도시의 거주민 전체의 이익과 관련된 산림, 목초지, 강, 바다 등과 같은 토지로 공동체 구성원 개인에게 사용에 대한 권리가 허락되었고, 국가는 이를 임의로 처분할 수 있는 권리를 갖지 못하였다. 국가 소유 토지는 공동체 구성원 전체가 이용한다는 측면에서는 집단 소유 토지와 공통점을 가지지만, 국가가 배

타적 권리를 가지고 필요시에 임의로 처분할 수 있는 권리를 갖는다는 점에 차이가 있다.

(3) 황무지

황무지는 소유권이 설정되어 있지 않고, 경작 또는 개발의 흔적이 없으며 현재 이용되지 않고 있는 토지를 말하며, 샤리아의 원칙에 따라 황무지를 개간 시에는 개인에게 토지에 대한 소유권이 주어졌다.

3. 토지 소유 관리 제도

(1) 토지 분배 제도

이슬람 태동 이후 종교지도자 또는 국가통치자는 정치적, 경제적 목적 달성을 위하여 국가 소유 토지를 개인에게 증여하는 방식으로 토지 분배 제도를 활용하였다. 이러한 토지 분배 제도를 이끄타 제도라고 하는데, 이끄타는 종교지도자 또는 국가통치자가 샤리아의 원칙에 따라 국가 소유 토지를 개인에게 증여할 수 있는 권리를 의미한다. 예언자 무함마드가 이슬람 태동기에 자신의 동료들을 포섭하고 토지 개간을 장려할 목적으로 토지를 증여한데서 유래하였다.

하디스에는 예언자 무함마드가 그의 추종자들에게 토지를 나누어 주고, 추종자들 중 일부는 그 토지를 매매했다는 내용과 예언자 무함마드 사후 1대 칼리프인 아부 바크르(Abu Bakr)가 그의 추종자들에게 토지를 나누어 주었다는 내용, 2대 칼리프인 우마르(Omar)가 말을 기르기 위한 목적으로 토지를 나누어 주었는데 이 토지를 개간하여 농지로 사용하여

이를 빼앗고 벌금을 부과하였다는 내용²¹⁾등을 기록으로 전하고 있으며 이는 이끄타 제도의 정당성을 뒷받침해 주고 있다.

이슬람 태동기에는 국가가 군인들의 봉급을 세금이나 전리품으로 충당 하였으나, 이슬람 확장기인 9세기 이후부터는 국가가 더 이상 세금이나 전리품으로 군인들의 봉급을 충당하기 어려워짐에 따라 본격적으로 이끄타 제도를 국가 제도로 활용하기 시작하였다. 국가는 물리적 충돌이나 전쟁을 통해 무력으로 점령한 지역의 토지를 국가 소유 토지로 귀속시키고, 이끄타 제도를 통해서 군인들에게 토지를 증여함과 동시에 거주민들에게는 토지에 대한 사용권을 허락하였다. 군인의 입장에서는 이끄타를 통해 받은 토지는 우쉬리 토지이기 때문에 토지 생산물의 10분의 1을 세금으로 납부할 의무가 있었고, 거주민의 입장에서는 카라지 토지에 해당되어 토지 생산물의 2분의 1을 납부할 의무가 있었다. 토지를 증여받은 군인들은 거주민들로부터 토지생산물의 2분의 1을 수취하여 10분의 1은 국가에 세금으로 납부하고 나머지는 본인의 봉급으로 충당을 하였다.²²⁾

이끄타 제도는 이슬람 초기에는 동료의 포섭이나 토지 개간을 장려할 목적으로 사용되었고, 이슬람 확장기에는 정부 운영을 위한 세수 확대 및 군인들의 봉급 충당을 목적으로 주로 활용되었다. 이 제도는 오스만 제국 성립 이후 타이마르(Timar) 제도라고 하는 이끄타 제도와 유사한 토지 증여 시스템으로 대체될 때까지 지속되었다.

21) Hajrah, H. H. (1974), Public Land Distribution in Saudi Arabia, Durham theses, Durham University, p.6.

22) Encyclopedia Britannica, <https://www.britannica.com/topic/iqta>

(2) 황무지 개간제도

황무지 개간 제도는 황무지를 개간한 사람에게 토지에 대한 소유권을 허락해 주는 것으로 이슬람의 원칙에 기반하여 국가 세수 확대를 위한 정책적 목적을 위해 활용되었다. 황무지 개간 제도는 예언자 무함마드가 지구상의 모든 것은 알라의 소유이고 인간은 그의 종이기 때문에 토지를 비옥하게 하는 자는 그에 대한 사용 권리를 가진다고 하는 하디스에 근거를 두고 있으며, 실제 이슬람 태동 이후부터 오스만 제국 통치 시기까지 제도가 유지되었다.

하디스에는 황무지를 개간한 사람이 토지의 소유와 사용에 우선권이 있으며 만약 다른 누군가가 해당 토지에 침범하여 경작행위를 하면 그것을 제거할 권한을 가지고 있다고 언급²³⁾하는 내용이 있다. 황무지의 개간자가 토지에 작물을 심거나 토지 주변에 담을 쌓거나 하는 등의 개간 행위를 함으로써 소유권이 성립이 되고 만약에 개간 행위를 3년 이상 중단하는 경우에는 소유권을 박탈당하게 된다는 내용²⁴⁾이 있어 황무지 개간제도의 정당성을 뒷받침해주고 있다.

개간이 인정되는 황무지의 범위와 토지 소유권을 인정받는 방식에 있어서는 이슬람 학파마다 조금씩 다른 견해를 유지하고 있다. 개간이 인정되는 황무지의 범위에 있어서 샤피(Shafi) 학파는 과거에 무슬림인 소유한 토지인데 현재는 황무지인 경우에는 개간에 의해 소유권을 확보할 수 없다고 보는 반면 말릭(Malik) 학파는 과거의 소유주가 누구인지 여부와 관계없이 황무지에 대해서는 개간을 통해 소유권을 확보할 수 있다고 보고 있다. 토지 소유권을 인정받는 방식에 있어서도 샤피학파는 개간 즉

23) Hajrah, H. H. (1974), Public Land Distribution in Saudi Arabia, Durham theses, Durham University, p.7..

24) Al-Kader, AA. (1959), Land Property and Land Tenure in Islam, Islam Quarterly; London, Vol. 5, Iss. 1: p.6.

시 개인의 소유권이 인정된다고 보는 반면 하니파(Hanifa) 학파는 개간을 하고 종교지도자(Imam)의 승인을 득해야 소유권이 인정된다고 보고 있다.

(3) 우선매수권 제도

우선매수권 제도는 개인 소유 토지의 매매 시에 토지의 공동 소유자나 토지와 맞닿은 길이나 수로를 함께 사용하는 이웃에게 우선매수권을 행사할 수 있도록 하는 것이다. 당시 아라비아 반도는 가족 또는 부족 단위 사회로 외부인의 유입에 대해서 배타적이었기 때문에 우선매수권 제도는 외부인이 토지 매수를 통해 공동체에 들어오는 것을 막기 위한 장치로 활용 되었다.

제 3 절 오스만 제국 통치 시기

1. 역사적 배경

오스만 제국은 약 600년간 통치를 하면서 이슬람의 원칙과 지역적 관습을 바탕으로 광범위한 토지를 관리하는 시스템을 잘 발달시켰다. 오스만의 토지 제도는 제국의 모든 지역과 시기에 걸쳐서 일관되게 적용되는 체계가 아니다. 각 시기별로 또는 각 지역별로 고유의 토지 제도를 인정하면서 일정 범위 내에서는 고유의 토지 제도가 오스만의 토지 제도에 우선하여 적용되도록 관리하였다.²⁵⁾ 오스만의 토지 소유 제도는 시간이

25) Sait, S. & Lim, H. (2006), Land, Law & Islam: Property & Human Rights in the Muslim World, Zed Books London & New York, p.64.

지남에 따라 토지 관련 원칙과 법적 분류체계에 있어 통합이 일어나긴 했지만 그 통합이 완전하지 않았고 끊임없이 경합을 하였으며²⁶⁾ 사회, 정치, 경제적 변화에 따라 지속적으로 변화 발전해 왔다.

오스만 제국은 광대한 영토를 통치하기 위해서 토지 관련 법령 및 제도를 정비하여 왔고, 이를 집대성한 것이 「Ottoman Land Code of 1858」이다. 「Ottoman Land Code of 1858」은 샤리아와 오스만의 관습에 기초를 두고 있지만 상당 부분 세금 징수를 통한 국가 재정 확보 및 도시민의 안정적 식량 공급을 목적으로 제정²⁷⁾되었으며, 제국주의 통치를 용이하게 하기 위해서 토지대장의 작성 및 관리, 토지의 등록 절차 등은 유럽의 토지 제도 모델을 차용하였다. 「Ottoman land code of 1858」은 총 132개 조항으로 구성되어 토지 소유 유형을 개인 소유 토지(Mulk), 국가 소유 토지(Miri), 공공 소유 토지(Metrake), 황무지(Mewat)로 분류하고 있다. 특히 국가 소유 토지에 대해서 다양한 법률적 규정을 마련해 놓고 있다.

오스만 제국의 토지 소유 유형은 이슬람의 이론이나 재산권의 특징을 바탕으로 분류한 것이 아니라, 군대 유지 등을 위한 국가의 필요에 의해서 분류하였다²⁸⁾. 또한 토지를 개인이나 집단이 제국에 복종하도록 하기 위한 수단이자 도시 지배 계층의 식량 공급을 위한 수단으로 활용하였다.²⁹⁾ 오스만 제국은 이러한 목적을 달성하기 위해서 농경지를 포함한 생산 활동이 가능한 모든 토지의 소유권을 국가로 귀속시켰고, 토지의 사용, 점유, 접근 권한은 지역마다 처한 상황을 고려하여 별도로 규정하였다.³⁰⁾

26) 상계서, p.64.

27) 상계서, p.65.

28) 상계서, p.66.

29) 상계서, p.66.

30) 상계서, p.66.

오스만의 토지 소유 제도는 농경 등 생산이 가능한 모든 토지는 국가의 재산이라는 전제에 기반을 두고 있음³¹⁾과 동시에 토지의 사용과 토지로부터의 수익에 대한 개인의 권리를 보장하는 다양한 장치들을 포함하고 있다. 이러한 부분은 서구적 관점에서의 개인 소유 또는 국가 소유 토지와 일치하지는 않는다.³²⁾ 오스만의 토지 소유 제도는 소유권보다는 토지의 사용이나 점유에 우선을 두고 있으며 이러한 특징은 현대 아랍 국가의 토지 소유 제도에 그 유산으로 여전히 남아있다. 「Ottoman Land Code of 1858」에서 규정하고 있는 토지 관련 법률, 지침, 분류체계 등은 오스만 제국 멸망 이후 서구의 식민 통치로부터 독립한 아라비아 반도를 포함한 아랍의 많은 국가들이 현대적 토지 제도를 정립하는 데 중요한 영향을 미쳤다.

아라비아 반도의 경우 히자즈와 하사지역은 18세기 중반 이후부터 오스만 제국의 실질적 영향력 아래에 있었지만, 내륙 지역의 경우 오스만 제국의 명목상 지배지역에 속하였으나 지리적, 기후적 열악함으로 인하여 정치, 문화적으로 고립되어 오스만 제국의 영향력 밖에 있었다. 따라서 오스만 제국이 중앙집권적 통치를 위하여 반포한 법령, 칙령, 조례 등은 히자즈 지역 및 하사 지역에서는 영향력을 발휘하였지만, 나머지 대부분의 지역은 오스만 제국의 영향력 밖에서 정치, 문화적으로 고립되어 각 지역의 토호 세력들을 중심으로 지배가 이루어졌다.

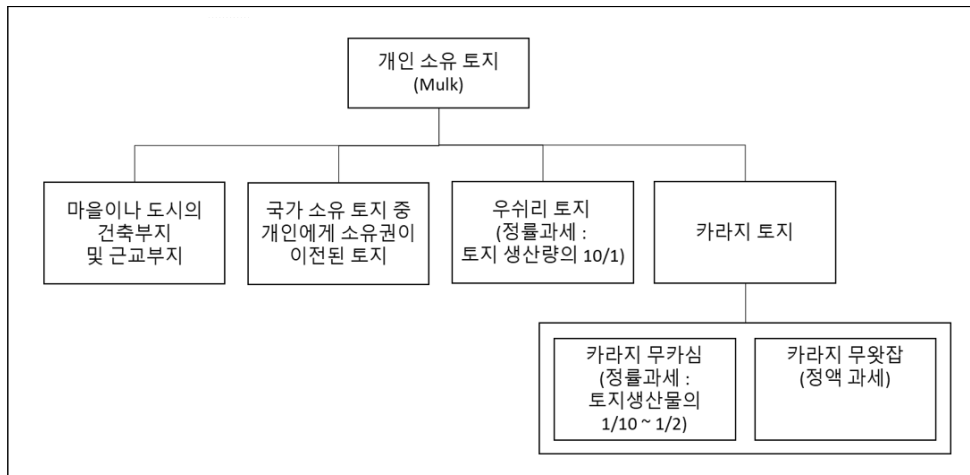
2. 토지 소유 유형 및 특징

(1) 개인 소유 토지(Mulk)

31) 상계서, p.67.

32) 상계서, p.67.

오스만 제국 통치 시기 개인 소유 토지는 매매, 증여, 임대, 담보, 신탁 등 사용, 수익, 처분을 자유롭게 할 수 있는 토지를 말하며, 「Ottoman Land Code of 1858」은 그 유형을 다음 [그림 3-2]와 같이 네 가지로 구분하고 있다.



[그림 3-2]. 오스만 제국 시기 개인 소유 토지의 유형

첫 번째는 도시나 마을의 건축 부지와 도시나 마을의 경계에 있는 토지이다. 도시나 마을 내 건축 부지에 대해서 개인의 토지 소유를 인정하였고, 생활에 필요한 시설의 확충 내지 주거지의 확장 등을 고려하여 도시나 마을의 경계에 있는 토지에 대해서 최대 0.5 도넘(donum)³³⁾까지 개인의 토지 소유를 인정해 주었다.

두 번째는 국가 소유 토지 중에서 샤리아 또는 정부의 승인을 통하여 개인에게 소유권이 이전된 토지이다. 세 번째는 정복 전쟁을 통해서 획득한 토지를 군인들에게 나누어 준 우쉬리 토지이다.

33) 도넘은 오스만 제국의 넓이를 나타내는 도량형으로 1 도넘은 가로, 세로 방향으로 40보(步)에 해당하는 면적이지만, 실제적인 면적은 지역마다 차이가 있음 (<https://en.wikipedia.org/wiki/Dunam>).

네 번째는 정복 전쟁을 통해서 점령한 지역의 비무슬림들에게 소유권을 인정해 준 카라지 토지이다. 카라지 토지는 세금의 형태에 따라 다시 두 가지로 나뉘는데, 토지 생산성을 고려하여 토지 생산량의 10분의 1에서 2분의 1까지 정률로 세금을 내는 카라지 무카시미(Kharaj Mukaseme)와 토지에 따라 정해진 정액을 세금으로 내는 카리지 무와자프(Kharaj Muwazzaf)로 나뉜다.

우쉬리 토지와 카라지 토지는 다른 유형의 토지와 달리 토지 소유자가 법정 상속자 없이 사망한 경우 토지의 소유권이 국가로 자동 귀속되었고, 국가 소유 토지로서 법에 정한 절차에 따라 관리되었다.

(2) 국가 소유 토지(Miri)

오스만 제국 시기 국가 소유 토지는 서구의 관점에서 바라보는 왕실 소유 토지(Crown) 또는 국유지(Public Domain)와는 다른 개념³⁴⁾으로 궁극적 토지 소유권은 국가에 있는 상태에서 개인에게는 토지의 사용권만 허락한 토지를 의미하며, 국가는 개인의 토지 사용 권리를 부동산 권리증서³⁵⁾를 통해서 합법적으로 인정해 주었다.

오스만 제국 통치 시기 개인 소유 토지는 주로 도시나 마을 또는 그 근교에 건물이 지어져 있는 토지로 한정되었고, 대부분의 토지는 개인에게 토지 사용권만을 허락한 국가 소유 토지였다. 개인에게 허락하는 권리의 범위는 어떤 때는 제한적이기도 하였고 때로는 광범위하기도 하는 등 시대에 따라 변화하였다.³⁶⁾

국가 소유 토지의 사용권자는 토지 생산물의 10분의 1을 세금으로 납

34) Sait, S. & Lim, H. (2006), Land, Law & Islam: Property & Human Rights in the Muslim World, Zed Books London & New York, p.67.

35) 오스만 제국 통치 시기 부동산 권리증서를 터키어로 Tapu Sened라고 함.

36) 상계서, p.68.

부할 의무가 있었다. 토지의 형질을 변경하거나 건축물을 신축하거나 하는 등의 행위를 할 때에는 국가로부터 특별 허가를 받아야 했으며, 법에 명시된 사유 외에는 휴경을 할 수 없었다. 토지 사용권자가 지력회복을 위해서 휴경을 하거나 또는 전쟁 포로로 잡혀서 휴경을 하는 경우 외에 적정한 사유 없이 3년 이상 휴경을 하는 경우에는 토지 사용권을 박탈 당했고, 이 경우 토지 사용권은 원사용자가 부동산 권리증서에 명기된 토지 가격을 납부하고 재취득하거나 아니면 경매를 통해서 다른 사람에게 이전되었다.

토지 사용권자는 토지 사용권을 타인에게 무상이나 유상으로 양도할 수 있었고, 양도를 완료하기 위해서는 양도자 및 양수자 모두 정부로부터 승인을 받아야 했다. 국가 소유 토지는 개인 소유 토지처럼 우선매수권 제도의 적용을 받지 않았지만, 토지 사용권의 양도 시에 우선적으로 양수할 수 있는 권리를 법에서 별도로 보장하고 있었다.

국가 소유 토지의 소유권은 국가에 있지만, 토지에 심은 경작물은 개인의 소유로 인정을 하였다. 예를 들어 토지 사용권자와 경작물의 소유권자가 서로 다른 상황에서는 토지 사용권자가 자신의 권리를 양도하고자 할 때 경작물의 소유권자가 부동산 권리 증서에 명시된 토지 가격으로 우선 양수할 권리를 가질 수 있었다. 또한 토지 사용권자가 다른 마을에 그 권리를 양도하려고 하는 경우에는 같은 마을에 거주하는 사람이 같은 가격을 주고 그 권리를 양수할 수 있는 우선권을 가질 수 있었다.

토지 사용권자는 본인이 사망하는 경우에 그 권리를 자녀에게 무상으로 상속할 수 있었고, 자녀가 없는 경우에는 부모에게 상속이 가능하였다. 만약 토지 사용권자가 자녀와 부모 없이 사망한 경우에는 법에서 정한 대상에게 우선순위³⁷⁾에 따라 부동산 권리 증서에 명시된 토지 가격을

37) 「Ottoman Land Code of 1858」에 따르면 아버지가 같은 남자 형제(10년), 아버지가 같은 여자 형제(5년), 아들의 자녀(10년), 배우자(5년), 어머니가 같은 남자 또는 여자 형제(5년), 딸의 자녀(5년) 등의 순으로 우선순위 및 권한행사 시한을 정하고 있음.

내고 권리를 취득할 수 있는 권한이 주어졌으며, 취득 권한을 가진 사람 중에서 권리의 양수자가 없는 경우에는 경매를 통해서 권리를 이전하였다.

국가 소유 토지도 개인 소유 토지와 마찬가지로 사용권을 국가의 승인 하에 매매와 상속이 가능하였고, 당시 국가의 승인은 형식에 지나지 않았기 때문에 국가 소유 토지와 개인 소유 토지 간 법적인 구분은 있지만 현실에서는 둘 간의 차이가 거의 없었다.³⁸⁾ 국가 소유 토지와 개인 소유 토지의 차이점은 국가 소유 토지는 소유권이 국가에 있기 때문에 토지를 와크프(waqf)³⁹⁾로 지정할 수 없었고, 토지 사용권자가 유언을 통해서 토지 사용의 권리를 처분할 수 없었으며, 사용 토지를 연속 3년간 경작하지 않을 경우에는 국가로부터 그 권리를 몰수당한다는 부분이었다.

토지 사용권과 관련하여 군인들에 대해서는 일정부분 혜택을 제공하였고, 미성년자나 정신이상자의 경우 권리행사에 있어서 불이익이 발생치 않도록 제도적인 장치를 마련해 놓았다. 군인으로 복무한 사실이 있는 사람이 토지 사용권을 취득하는 경우에 5 도넘(dunum)의 토지는 무상으로 지급하고 나머지 토지에 대해서 가격을 지불토록 하였고, 다른 나라에서 군 복무중인 군인에 대해서는 토지를 휴경하여도 토지 사용권을 박탈하지 아니하였다. 미성년자나 정신이상자가 상속으로 토지 사용권을 물려받은 경우에 그들의 후견인은 그 권리를 타인이나 본인에게 양도할 수 없었고, 토지가 3년 이상 휴경을 하더라도 국가에서 그 권리를 박탈하지 않았다. 휴경의 사유가 후견인이 정당한 사유 없이 토지를 관리하

38) Ziadeh, F. J. (1985), Land Law and Economic Development in Arab Countries, The American Journal of Comparative Law, Vol. 33, No. 1: p.98.

39) 모스크와 기타 자선을 목적으로 하는 공공 시설을 재정적으로 유지하기 위하여 기증된 토지, 가옥 등의 재산으로 한번 와크프에 기증된 재산은 다시 양도할 수 없도록 함 (<https://ko.wikipedia.org/wiki/와크프>).

지 않은 경우라면 국가에서 토지를 대신 임차해주고 임차료는 미성년자나 정신이상자를 위해 사용토록 후견인에게 지불을 하도록 하였다.

(3) 공동 소유 토지 (Metruke)

공동 소유 토지는 공공의 이익 또는 특정 마을이나 도시 거주민 전체의 이익과 관련된 토지로 두 가지 유형으로 나뉜다.

첫 번째는 도로, 시장, 예배를 위한 장소 등 공공의 이익을 위해서 필요한 토지이다. 이러한 토지는 매매가 불가하고 건물을 짓거나 나무를 심는 등의 행위를 할 수 없으며, 특정 개인에게 점유의 권리를 줄 수도 없다. 만약 누군가가 불법적으로 점유를 한다면, 지역의 거주민들이 불법 점유자를 내쫓을 수 있는 권한을 가지고 있었다.

두 번째는 예로부터 특정 마을이나 도시의 거주민들이 이용하던 산림이나 목초지, 곡물의 타작을 위한 장소 등 거주민들의 공동의 이익을 위해서 필요한 토지이다. 산림의 경우 해당 지역의 거주민들만 나무 등을 채취할 수 있는 배타적인 권리가 보장되었으며, 수확물에 대해서는 세금 납부의 의무가 없었다. 목초지의 경우도 산림과 마찬가지로 해당 지역의 거주민들에 한하여 가축을 먹일 수 있는 배타적 권리가 보장되었으며, 누군가 목초지에 농경을 한다면 건물을 짓는다면 하는 경우에는 마을 주민들이 이와 같은 행위를 한 자를 내쫓고 토지를 원상 복구할 수 있는 권리를 가지고 있었다. 곡물의 타작을 위한 장소 또한 산림이나 목초지와 마찬가지로 지역 거주민들에 한해 배타적인 이용의 권리가 주어졌다.

공동 소유 토지는 부동산 권리증서를 통해서 개인에게 토지 사용권을 줄 수 없었고, 공공의 이익을 위한 본래 목적 외에는 사용을 할 수 없도

록 법에서 정하고 있다.

(4) 황무지(Mewat)

오스만 제국 통치 시기 황무지는 이슬람 태동 이후 시기의 황무지 개념과 동일하게 소유권이 설정되어 있지 않고, 경작 또는 개발의 흔적이 없으며 현재 이용되지 않고 있는 토지를 의미한다.

이슬람 태동 이후 시기에는 황무지(Mewat)의 개간과 관련하여 황무지의 대상범위 및 개인에게 소유권을 주는 방법에 있어 이슬람 학파마다 견해의 차이가 있었지만, 오스만 제국은 「Ottoman Land Code of 1858」을 통해서 황무지의 대상 범위와 토지 사용권의 이전 및 등록 절차에 대한 내용들을 법제화하였다. 황무지의 개간과 관련된 자세한 내용은 이후 황무지 개간제도 부분에서 살펴보려고 한다.

3. 토지 소유 관리 제도

(1) 토지 분배 제도

오스만 제국은 토지 생산을 장려하고 정부 세수를 확대함과 동시에 상시 전쟁 준비를 위한 군인들의 수입을 충당하기 위한 세금 징수를 목적으로 국가 소유 토지를 분배하는 제도를 활용하였다. 국가 소유 토지는 연간 세입 규모에 따라 다음 [표 3-2]와 같이 타이마르, 지멧, 하스로 나뉘며, 국가 소유 토지의 대부분이 타이마르의 범주에 속하기 때문에 오스만 제국의 토지 분배 제도를 타이마르 제도라고 부른다.

[표 3-2] 연간 세입 규모에 따른 국가 소유 토지 분류

구 분	연간 세입규모	수조권 지급 대상
타이마르(Timar)	20,000 에크체 ⁴⁰⁾ 이하	시파이(Sipahi) : 오스만 군대의 기병
지멧(Zeamet)	20,000~100,000 에크체	수바시(Subasi) : 주지사급 관료
하스(Has)	100,000 에크체 이상	술탄의 가족이나 장관급 고위 관료

오스만 제국은 타이마르 제도를 통해서 국가 소유 토지에 대한 수조권은 군인들에게 분배를 하고 토지 사용권은 토지 경작자들에게 부여를 하였다. 이에 따라 토지 경작자들은 토지 사용의 대가로 토지 생산물의 일부를 세금으로 군인들에게 납부하였고, 군인들은 정부와의 계약 내용에 따라 세금의 일부는 자신의 봉급으로 대신하고 나머지는 정부에 납부하거나 군사비용을 충당하는데 사용하였다. 타이마르 제도는 토지 생산물에 대한 세율을 정률로 고정함으로써 토지 사용권자가 토지 생산성을 높일수록 더 많이 가져갈 수 있는 유인동기를 제공하였고, 정부 입장에서도 생산이 늘어나면 더 많은 세금을 징수할 수 있는 장점이 있었다.

국가는 타이마르를 통해 분배한 토지에 대한 수조권을 몰수하여 다른 사람에게 줄 수 있는 권리를 가지고 있었고, 수조권을 가진 개인은 그 권리를 상속 또는 양도할 수 없었지만, 국가가 필요하다고 판단 시에는 군인의 아들 또는 가족 구성원 중 한명에게 재할당하기도 하였다. 수조권을 가진 개인은 세금의 징수뿐만 아니라 토지에 대한 관리 권한도 가지고 있었는데 토지 사용권자가 법에 의한 정당한 사유 없이 휴경을 하는 경우에는 토지 사용권을 몰수하여 다른 사람에게 이전할 수 있었다.

40) 오스만 제국의 화폐 단위임.

(2) 황무지 개간 제도

황무지는 예로부터 도시나 마을 거주민들에게 할당된 적이 없고, 부동산 권리 증서에 의한 사용의 권리가 설정되어 있지 않으며, 도시나 마을 사람들이 크게 소리쳤을 때 그 목소리가 들리지 않을 정도로 멀리 떨어진 지역의 토지를 말한다.⁴¹⁾ 목소리가 들리지 않을 정도로 멀리 떨어진 지역은 그 범위가 다소 모호하지만 「Ottoman Land Code of 1858」에서는 생활에 필요한 시설의 확충 내지 주거지의 확장 등을 고려하여 도시나 마을의 경계에 있는 토지에 대해서 최대 0.5 도넘까지 개인의 토지 소유를 인정한 점에 비추어 볼 때 마을 경계로부터 0.5 도넘 밖에 있는 토지가 그 대상임을 유추해 볼 수 있다.

황무지를 개간하고 소유권을 인정받는 절차는 우선 개인이 정부의 승인을 받고 토지를 개간하여 농경지를 조성하면 토지에 대한 궁극적 소유권은 국가에 있는 상태에서 해당 토지의 사용권을 개인에게 무상으로 주었고 부동산 권리증서를 통해서 그 내용을 법적으로 보장하였다. 정부는 개간을 신청하여 승인을 받은 자가 법에 명기된 적정한 사유 없이 3년간 개간을 하지 않고 방치하는 경우에는 개간의 권리를 다른 사람에게 이전할 수 있었고, 정부의 승인 없이 개간을 한 경우에는 개간한 토지의 가치에 상응하는 금액을 정부에 납부한 경우에 한하여 부동산 권리증서의 발급을 통해 토지 사용권을 부여하였다. 황무지를 개간하고 부동산 권리증서를 통해 토지 사용권을 인정받은 토지에 대해서는 국가 소유 토지와 동일하게 법 적용을 받게 되고 동일한 권리 행사가 가능하였다.

41) Ongley, F. (1892), *The Ottoman Land Code translated from the Turkish*, LONDON: William Clowes And Sons, Limited, p.54.

(3) 우선매수권 제도

1869년과 1878년에 반포된 오스만 제국의 민법인 마잘라(Majalla)는 샤리아를 기초에 두고 있으며, 마잘라에서는 개인 소유 토지의 권리관계에 대한 내용과 우선매수권 제도에 대한 세부내용을 규정하고 있다. 개인 소유 토지는 다른 재화와 동일하게 자유롭게 매도할 수 있지만, 토지 소유자가 토지 매매시에 토지에 직간접적인 이해관계를 가진 사람에게 우선매수의 권리를 보장해 주어야 했다.

우선매수권을 행사할 수 있는 사람은 권리 우선권자를 기준으로 토지의 공동소유자, 사유 도로 또는 수로 등을 함께 사용하고 있는 다른 토지의 소유자, 인접 토지의 소유자 순으로 구분할 수 있다. 우선매수권은 권리 우선권자부터 순차적으로 행사가 가능하였고, 동일 지위를 가진 권리자가 여러 명인 경우에는 권리자 각각이 토지에 대해서 가지는 이해관계의 정도를 고려함 없이 동일한 비율로 우선매수권을 행사하도록 하였다. 우선매수권을 행사할 수 있는 토지는 개인 소유 토지로 한정된다. 우선매수권의 권리자는 토지 소유자가 제3자와의 토지 매매 계약 체결 이전에 우선매수권 행사에 대한 명시적인 의사표시를 해야 하며, 토지 매매 계약 체결 이후에 우선매수권의 행사를 주장하는 것에 대해서는 인정하지 않았다.

4. 사우디아라비아 성립 이후

1. 역사적 배경

20세기 초 아라비아 반도는 히자즈 지역과 하사 지역이 오스만 제국의

지배하에 있었고, 내륙 지역은 오스만 제국의 실질적인 지배력이 미치지 못하여 북부 내륙 지역은 라시드 부족의 통치하에 있었고 중부 내륙 지역은 사우드 부족의 통치하에 있었다. 오스만 제국이 1차 세계 대전에서 패전하고 아라비아 반도에서 물러나면서 히자즈 지역은 하심 가문에 의해 히자즈 왕국이 건설되었고, 히자즈 왕국과 라시드 부족, 사우드 부족은 아라비아 반도의 패권을 놓고 각축전을 벌이게 되는데 결국 사우드 부족의 압둘 아지즈 알 사우드가 전쟁에서 승리하여 1932년 사우디아라비아를 건국하게 된다.

사우디아라비아는 아랍의 이슬람 절대왕정 국가로 국교는 이슬람이고 헌법은 샤리아⁴²⁾이며 샤리아를 통해 통치 권력의 정당성을 부여하고 있다. 샤리아의 법원인 꾸란에는 무슬림들이 알라에게 복종하고 예언자에게 복종하고 그들 사이에 권위 있는 자들에게 복종하도록 명령하고 있는데 여기서 권위 있는 자들이란 왕, 수장 또는 통치자를 의미한다. 사우디아라비아는 국가 성립 이후에 오스만 제국의 법적 절차와 제도들은 현대적 법률 체계로 통합하였고, 국가 권력의 행사는 전통적인 방식과 조화를 이루어 이전의 제도 및 이슬람의 원칙들을 존중하는 방식으로 이루어졌다.

사우디아라비아 성립 이후에 토지 관련하여 지속적으로 논쟁이 되었던 부분은 황무지 개간 제도였다. 정부는 허가 없이 황무지를 개간하고 그에 대한 권리를 요구하는 것은 불법이며, 소유권에 대한 법적 권리증서는 유관기관과 협의 후에 발급된다는 내용을 법⁴³⁾에 명시하였으나, 1957년 최고 종교지도자인 무프티(Chief Mufti)가 황무지를 개간하면 개인에게 소유권이 주어짐을 재확인해주면서 황무지 개간의 합법성에 대한 논란이 야기되었다. 이후 10년간 논란이 지속되다가 1968년 정부가

42) 「Basic Law of Governance」 제1조, 제5조, 제6조, 제7조,

43) The Ordinance Governing the Organization and Functions of Shari'ah」 제85조.

모든 황무지를 국유화하고 토지에 대한 권리증서를 발급할 수 있는 권한을 이슬람 법정에서 국가로 양도한다는 칙령을 발표하였는데, 과거에 개간되어 소유권이 인정되었던 토지를 포함하여 모든 황무지는 국가의 소유이며 개간에 따른 소유권을 인정하는 모든 권리증서는 다 무효하다고 결정을 내리면서 논란이 종식되었다.

이슬람 태동 이후 토지 분배 제도는 정치적, 경제적 목적 달성을 위하여 이끄타를 통해서 개인에게 토지를 증여하는 방식으로 이루어 졌다. 이끄타는 종교지도자 또는 국가의 통치자가 개인에게 토지를 증여할 수 있는 권리를 의미하며, 예언자 무함마드가 이슬람 태동기에 자신의 동료들을 포섭하고 토지 개간을 장려할 목적으로 토지를 증여한데서 유래하였다. 이슬람 태동 이후 국가의 통치자들은 이끄타를 동료들을 포섭하거나 토지 개간을 장려할 목적으로 활용하였는데, 사우디 초대 국왕인 압둘아지즈 또한 자신의 군대에 베두인들을 모으고 동시에 중앙의 통제를 확고하게 하기 위하여 개인에게 토지를 증여하는 제도를 활용하였다.

사우디아라비아 정부는 초기에 주로 유목생활을 하는 베두인 부족들에게 토지를 분배하여 장기적인 정착을 유도하는 정책을 시행하였다. 그 결과로 1950년대까지 사우디아라비아 중부 및 북동쪽에 약 550개의 정착민 마을(Hejar)이 조성되었고 13개의 베두인 부족들이 정착을 하게 되었다. 하지만 정착민 마을들이 도시 및 주요 인프라 시설과 멀리 떨어져 있어 외부의 도움에 크게 의존할 수밖에 없었고 많은 경우 물 부족으로 인하여 농경에 어려움을 겪을 수밖에 없는 한계가 있었다.⁴⁴⁾

이후 1958년에서 1961년 사이에 극심한 가뭄으로 많은 베두인 부족들이 어려움에 빠지게 되자 사우디아라비아 정부는 다시 한번 토지 분배를 통한 정착 정책을 시행하였다. 당시 가뭄으로 어려움을 겪고 있는 북서

44) Sait, S. & Lim, H. (2006), Land, Law & Islam: Property & Human Rights in the Muslim World, Zed Books London & New York, p.48.

쪽 지역을 주요 대상으로 하여 각 베두인 부족의 영토 내에 마을을 만들고 베두인 부족들이 농경 정착생활을 할 수 있도록 금전적 지원과 기술적 지원을 병행하였다. 그 결과 644명의 베두인 정착민에 의해 약 1천만 도넬의 토지가 경작지로 변모하여 정부와 민간에 의해 약 550개의 물 공급 펌프가 설치되었고, 마을이 행정 및 사회 복지의 중심으로 성장해 나갔다. 하지만 소금 성분이 포함된 척박한 토지 환경과 준비 단계에 체계적인 토지 조사 등이 미흡하여 농경에 많은 어려움을 겪는 한계가 있었다.⁴⁵⁾

사우디아라비아 정부는 토지의 생산 및 개발의 촉진을 위해서 1968년 국유지 분배와 관련한 칙령을 반포하여 토지 분배 정책을 시행하였다. 자격조건을 충족하는 개인에게는 5~10헥타르 범위 내에서 토지를 분배하였고 회사에게는 400헥타르까지 분배가 허용되었고 특별 프로젝트를 위해서는 4,000헥타르까지도 분배가 허용되었다. 국유지 분배 정책의 결과로 1989년에는 총 토지 분배 면적이 약 150만 헥타르에 이르렀고, 이러한 사우디아라비아 정부의 토지 분배 정책으로 인하여 유목생활을 하는 베두인 부족의 비율이 1930년 70%에서 1990년에 20~25% 수준으로 감소하였다.

2. 토지 소유 유형 및 특징

사우디아라비아의 토지 소유 제도는 이슬람의 토지 소유 개념에 바탕을 두고 있으며, 국가기본법 제14조는 ‘알라가 주신 모든 부와 자원들은 국가의 재산이며, 국가의 경제와 안전, 이익을 위해서 그러한 자원을 개발, 보호, 이용하는 수단에는 법에 따로 명시한다.’ 라고 함으로

45) 상계서, p.53.

써 이를 뒷받침 해주고 있다.

토지 소유 유형에 앞서 재산의 유형을 먼저 살펴보면 법에서 정한 재산의 유형은 개인 재산(Private Property)과 국가 재산(State Property), 공공 재산(Public Property)으로 나뉘고 그에 대한 법률적 내용은 [표 3-3]과 같다.

[표 3-3] 사우디아라비아의 재산의 유형

구 분	법률 근거
개인 재산 (Private Property)	국가기본법 제18조 국가가 개인 재산의 불가침성을 보장하고 공공의 이익을 위한 일 외에는 재산권을 제한할 수 없고, 재산권을 제한하는 경우에는 공정한 보상을 해야함
국가 재산 (State Property)	국가기본법 제74조 국가 재산은 법에 정한 사항을 제외하고는 매매, 임차, 처분을 할 수 없음
공공 재산 (Public Property)	국가기본법 제16조 공공 재산은 신성한 재산이므로 국가 및 국민은 이를 보호해야 함

토지 또한 재산의 한 부분이므로 토지 소유 유형도 재산의 유형과 동일하게 세 가지로 나뉜다.

첫 번째, 개인 소유 토지는 법에 의하여 불가침성과 재산권을 보호받으며, 토지 소유자가 법률의 범위 내에서 자유롭게 사용, 수익, 처분할 수 있는 토지를 말한다. 공공의 이익을 위해서 재산권을 제한하는 경우에는 법적 절차에 따라 공정한 보상을 받도록 관련 규정⁴⁶⁾을 통해 토지 소유자의 권리를 보호하고 있다.

두 번째, 국가 소유 토지는 사우디 정부 부처 및 공공기관이 보유한 토지로 법에 정한 사항 외에는 매매, 임차, 처분을 임의로 할 수가 없고 토지로부터 발생한 수입은 재무부를 통해 국가 재정으로 귀속되어 지

46) Law of Eminent Domain and Temporary Taking of Property」.

출47)되기 때문에 왕가 유지 목적의 서구의 왕실 소유 토지(Crown Land)와는 차이점이 있다.

세 번째, 공공 소유 토지는 과거 부족들이 이용하던 목초지나 산림, 유적지, 각종 지하 자원이 매장된 토지 등 공공의 이익을 위해서 따로 관리되어야 하는 토지를 말하며 그 세부 대상48)은 [표 3-4]와 같다.

[표 3-4] 공공 소유 토지의 유형

구 분	내 용
양질의 목초지 (High grade pasture land)	<ul style="list-style-type: none"> 과거 특정 부족들이 주로 이용하던 목초지
천연 용수 공급원을 가진 농경지 (Dry farming area with a natural water supply)	<ul style="list-style-type: none"> 지하수나 건천(Wadi) 등 천연 용수 공급원을 가진 농경지
공동 시설 (Collective Facilities)	<ul style="list-style-type: none"> 가축을 위한 우물, 농경을 위한 수로, 건천(Wadi) 등. 비계획적인 정주를 예방하기 위해 베두인의 캠핑을 금함
산림 (Forestry Areas)	<ul style="list-style-type: none"> 과거 특정 부족들에 의해 관리되던 산림 토지 소유 문서가 있더라도 산림 보호를 위해 이용을 제한함
천연 자원이 매장된 토지 (Land with mineral rights)	<ul style="list-style-type: none"> 소금, 석유, 광물자원이 매장된 토지 천연 자원 관련 공공의 이익의 대상은 자국민 전체로 확장되고, 국가가 자국민의 이익을 대표함
철도용지 (Railways' right of way)	<ul style="list-style-type: none"> 철도중심선을 기준으로 200m 폭의 용지
도로용지 (right of way for main and subordinate roads)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 중심선을 기준으로 일정 폭의 용지 (도심/마을 내: 최대 30m, 도/마을 외: 국가 토지 최대 60m, 개인 소유 토지 최대 40m)
도심 완충지대	<ul style="list-style-type: none"> 최초에는 도심 주변 10km, 마을 주변 5km의 완충지대를 공공 소유 토지로 하였으나, 이후 도시의 미래 확장성 및 확장 방향을 고려하여 관련 부처에서 별도로 지정함
유적지 (Restricted Ancient Areas)	<ul style="list-style-type: none"> Madinah, Mad-in-Salleh, Al-Ula, Taif-Mecca old road 등 과거 유적지
히마 (Hema)	<ul style="list-style-type: none"> 히마(Hema)가 이슬람 시대 이후 폐지되었음에도 가축들을 위한 공간 등 특별한 목적을 위해서 사적으로 소규모로 관리되던 히마가 있었고 실제 유목생활을 하는 부족에 한하여 공공 소유 토지로 인정함

47) 「Basic Law of Governance」 제73조.

48) Hajrah, H. H. (1974), Public Land Distribution in Saudi Arabia, Durham theses, Durham University, pp.29-32.

3. 토지 소유 관리 제도

(1) 토지 분배 제도

사우디아라비아는 1968년 이슬람 태동기부터 이어져 오던 황무지 개간 제도를 폐지함과 동시에 모든 황무지를 국유화하는 조치를 취하였다. 또한 같은 해에 국유지를 개인이나 회사에 무상으로 분배하는 법령을 새롭게 반포⁴⁹⁾하였다. 법령에 따르면 분배가 가능한 토지의 조건은 재산권이 설정되어 있지 않아야 하고, 해당 토지에 농업이나 축산업을 할 경우 토지 이용의 경제성이 입증되어야 하며 도시나 마을의 경계밖에 있는 토지여야 한다.

토지 분배 면적은 개인의 경우 최소 5헥타르에서 최대 10헥타르까지로 제한을 하였고, 회사의 경우 최소 5헥타르에서 최대 400헥타르까지로 제한을 하였는데, 제한된 면적을 초과하여 분배를 할 경우에는 각료회의(Council of Ministers)의 승인을 받도록 하였다. 토지를 분배받을 수 있는 개인이나 회사의 자격조건은 우선 사우디 국적 소지자여야 하고, 토지를 경영할 능력이 있어야 하며, 과거에 토지를 분배받은 실적이 없어야 하고, 황무지의 인접 토지주이거나 해당 지역의 사람, 투자여력이 많은 사람, 농업이나 축산업 전문성이 높은 사람을 대상자 선정 시에 우선 고려하였다. 토지 분배의 결정은 농림부(Minister of Agriculture and Water)에서 다른 유관기관의 의견을 참조하여 결정하였고, 유관기관은 내무부(Minister of Interior), 재무부(Minister of Finance), 2명의 판사와 2명의 해당 지역 전문가로 구성이 되었다.

토지 분배를 받은 사람은 최소 2년에서 3년까지의 기간이 주어지고 이 기간 동안 농업을 하기로 한 경우에는 전체 토지면적의 25% 이상을 농

49) 「Law of Allotment of Uncultivated Land」.

경지로 유지하고, 축산업을 하기로 한 경우에는 가축의 사육을 입증해야 최종 토지에 대한 소유권이 주어지게 된다. 농림부는 분배된 토지에 대한 관리 및 감독의 권한을 가지고 있으며 농업이나 축산업에 대한 투자가 제대로 이루어지지 않은 경우 이에 대한 경고를 하며, 2개월이 지난 시점에도 제대로 조치가 이루어지지 않으면 토지를 몰수하여 다른 사람에게 이전할 수 있다.

실제 국유지 무상 분배 정책의 결과로 1989년에는 총 분배 면적이 약 150만 헥타르에 이르렀다. 7,237개의 농업 프로젝트가 전체 면적의 56.5%인 86만 헥타르를 분배받았고, 67,686명의 개인이 전체 면적의 26.3%인 약 40만 헥타르를 분배받았으며, 17개의 농업 회사가 전체 면적의 17.2%인 26만 헥타르를 분배받았다. 이 통계로 비추어 볼 때 한 프로젝트당 약 118헥타르, 개인 한명당 5.9헥타르, 한 회사당 15,375헥타르가 분배되었음을 알 수 있다. 또한 회사의 경우 당초 분배 기준인 400헥타르를 훨씬 상회하여 분배하였음을 보여주고 있다.

(2) 토지 수용 제도

공공의 이익을 위한 개인 소유 토지의 수용 및 보상의 근거는 국가기본법 제18조⁵⁰⁾에 명시되어 있으며, 토지의 수용 및 보상을 위한 구체적인 절차 및 방법에 대해서는 별도의 법령⁵¹⁾을 통해 규정하고 있다. 정부 부처나 관계기관, 공기업이 프로젝트를 수행할 때 국가 소유 토지나 부동산이 가용하지 않은 경우 공익 목적을 위해서 개인 소유의 부동산을

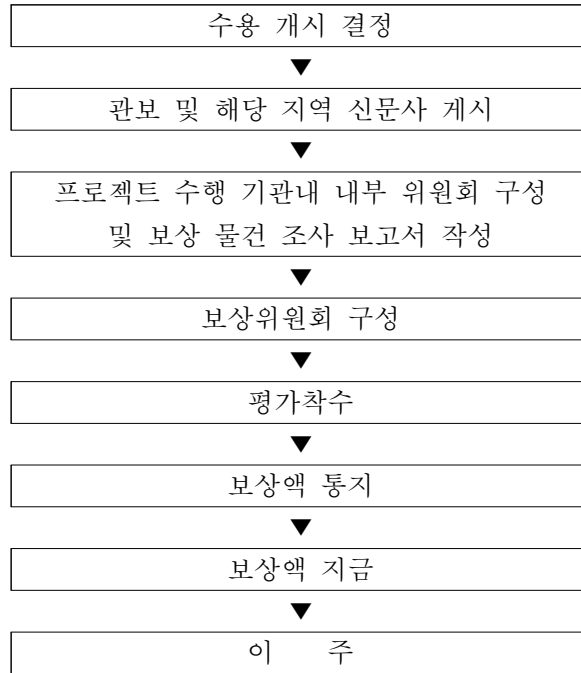
50) 국가는 개인 재산의 불가침성을 보장하고 공공의 이익을 위한 일 외에는 재산권을 침해할 수 없으며, 재산권을 제한하는 경우에는 공정한 보상을 해야함(The State shall guarantee private property and its inviolability. No one shall be deprived of his property except for the public interest, provided that the owner be fairly compensated).

51) 「Law of Eminent Domain and Temporary Taking of Property」 .

정당한 보상을 한 후 수용할 수 있다.

공익 목적을 위한 토지의 수용 및 보상의 절차는 [표 3-5]와 같다.

[표 3-5] 토지의 수용 및 보상 절차



공익 목적을 위해서 개인 소유 토지를 수용하고자 하는 정부부처나 관계기관, 공기업은 먼저 정부부처 장관, 관계기관의 장, 공기업의 이사회를 통해 수용 개시 승인을 받고 관보 또는 해당 지역에서 발행되는 2개의 신문에 관련 내용을 게재하여야 한다. 이후 프로젝트 추진 기관은 유관 기관 및 지방 정부의 대표로 이루어진 내부위원회를 구성하고, 해당 위원회로 하여금 수용 개시 결정일로부터 60일 이내에 수용 대상 토지와 경작물, 기타 시설물 등 보상에 영향을 미치는 사항들을 조사 기록한 보고서를 작성토록 하여야 한다.

또한 프로젝트 추진 기관은 5개 정부 기관의 대표와 민간 전문가로 이

루어진 보상위원회를 구성하여 수용 개시 결정일로부터 60일 이내에 평가에 착수하여 90일 이내에 평가를 완료하여야 한다. 보상위원회는 내부위원회에서 작성한 회의록을 바탕으로 토지, 건물, 나무 및 기타 건축물 또는 권리와 관련하여 수용되는 부동산을 평가하여 보상액을 산정하고, 프로젝트 추진 기관은 행정 채널을 통해서 평가된 보상액을 토지 소유주에게 통지하여야 한다. 프로젝트 추진 기관은 토지 소유자와 점유자에게 일정 기한 내에 토지를 비워줄 것을 통지해야 하며, 일정 기한은 통지일로부터 30일 이상이어야 한다.

토지 보상액은 법정에 의해 토지에 대한 권리 포기가 이루어지고 공증인에 의한 공증이 완료되기 전까지 지급이 되어야 하고, 지급이 이루어지지 않았을 경우에도 토지를 비우기 이전까지는 보상액의 지급을 완료하여야 한다. 만약 보상액의 지급 이전에 토지 소유주에 대한 이주요청을 하는 경우에는 관련 부처 장관의 승인이 있어야 한다.

공익 목적으로 수용된 토지는 보상 절차 개시 승인일로부터 2년 내에 보상비 지급이 되어야 하고, 만약 2년 내에 지급이 되지 않았다면 토지 소유주가 해당 지연에 대한 책임이 없는 한 보상액의 재평가를 신청할 수 있다. 공익 목적 외에도 만일의 사태, 재앙, 유행병과 긴급한 공공 프로젝트의 수행을 위해서 일시적 수용이 가능하다. 해당 기관은 수용 결정 시에 일시 수용의 목적과 필요 기간을 반드시 명시해야 하고, 일시적 수용의 최대 기간은 3년을 초과해서는 안 된다.

제 4 장 토지 소유 제도의 변천 과정

제 1 절 토지 소유 유형의 변천

1. 개인 소유 토지

이슬람 태동 이전 아라비아 반도는 부족단위 유목 공동체 사회였기 때문에 개인 토지 소유에 대한 개념이 희박하였고, 이슬람 태동 이후 문명화된 이슬람 국가로 변모해 가면서 토지 소유권에 대한 개념이 발달하기 시작하였다. 개인 소유 토지의 변천 과정은 [표 4-1]과 같다.

[표 4-1] 개인 소유 토지의 변천 과정

구분		이슬람 태동 이전	이슬람 태동 이후	오스만 제국 통치시기	사우디 아라비아 성립이후
개인 소유 토지	마을이나 도시의 건축부지 및 근교부지	개인 소유 토지 개념 희박	<ul style="list-style-type: none"> • 개인소유 	<ul style="list-style-type: none"> • 개인소유 	<ul style="list-style-type: none"> • 개인소유
	농경지, 목초지, 산림 등		<ul style="list-style-type: none"> • 대상 <ul style="list-style-type: none"> - 초기 개종자보유 토지 - 황무지 개간토지 - 군인에게 전리품으로 지급한 토지 - 이끄타를 통해 증여한 토지 • 세금 <ul style="list-style-type: none"> - 토지생산량의 1/10 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 우쉬리 토지 • 세금 <ul style="list-style-type: none"> - 토지생산량의 1/10 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상 <ul style="list-style-type: none"> - 우쉬리/카라지 토지 구분 폐지 • 대상 <ul style="list-style-type: none"> - 자캣(Zakat) 토지생산량의 10% 또는 5%
	카라지 토지		<ul style="list-style-type: none"> • 대상 <ul style="list-style-type: none"> - 평화적 정복지역의 비무슬림 보유 토지 • 세금 <ul style="list-style-type: none"> - 토지생산량의 1/2 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 카라지 토지 • 세금 <ul style="list-style-type: none"> - 카라지 무카심 : 토지생산량의 1/10 ~ 1/2 - 카라지 무왓잡 : 정액 과세 	

개인 소유 토지는 크게 주거를 위한 마을이나 도시의 건축부지 및 근교 부지와 농경이나 목축을 위한 농경지 및 목초지, 산림으로 구분할 수 있다.

주거를 위한 건축부지 및 근교부지는 이슬람 태동 이후부터 현재까지 개인의 배타적 소유권을 인정하고 있으며, 주거를 위한 토지는 생산이 가능한 토지가 아니기 때문에 과세의 대상이 아니었다. 사우디아라비아의 경우 본인 소유의 자가 주택이나 사업을 위해서 보유하고 있는 빌딩이나 건축물은 과세의 대상이 아니며, 임대를 위한 토지 및 건축물에 대해서는 그 수입에 대해서 2.5%의 세금을 부과⁵²⁾하고 있다. 개인의 배타적 소유권은 이슬람 태동 이후 시기에는 샤리아를 통해서 그 지위를 인정받았고, 오스만 제국 통치 시기에는 샤리아에 근간을 둔 근대적 형태의 민법인 마잘라를 통해서, 사우디아라비아 성립 이후에는 국가기본법을 통해서 그 지위를 인정받았다.

농경이나 목축을 위한 농경지 및 목초지, 산림은 이슬람 태동 이후부터 현재까지 개인의 배타적 소유권을 인정하고 있지만 소유권의 인정 범위에 있어서는 시대에 따라 차이가 있으며, 토지로부터의 생산물 확보가 가능했기 때문에 과세 대상이었다.

이슬람 태동 이후 개인 소유의 농경지 및 목초지, 산림은 과세 정도에 따라 크게 우쉬리 토지와 카라지 토지로 나뉜다. 먼저 우쉬리 토지는 토지생산량의 10분의 1을 세금으로 납부하였고, 아라비아 반도에서 초기에 이슬람으로 개종한 사람들이 보유하고 있던 토지, 황무지를 개간하여 그 소유권은 인정받은 토지, 물리적 정복지역의 토지를 군인에게 전리품으로 지급한 토지, 이끄타를 통해 국가 소유 토지를 개인에게 증여한 토지 등이 그 대상이다. 카라지 토지는 토지생산량의 2분의 1을 세금으로 납부하였고, 물리적 충돌없이 평화적으로 정복한 지역의 비무슬림들이

52) Arab News, <http://www.arabnews.com/node/296288>

보유한 토지가 그 대상이다.

이슬람 국가들은 토지를 이끄타를 통해 증여함으로써 자신의 세력을 확보하는 수단으로 활용함과 동시에 토지로부터의 세수를 영토 확장을 위한 군인들의 월급을 충당하는데 사용하였다. 또한 무슬림과 비무슬림간 세율을 차이를 두어 이슬람으로의 개종을 유도하는데 활용하였다.

오스만 제국 통치 시기의 토지 소유 제도는 농경 등 생산이 가능한 모든 토지는 국가의 재산이라는 전제에 기반을 두고 있지만, 기존에 개인이 소유권을 가지고 있던 우쉬리 토지 및 카라지 토지에 대해서는 법적 지위를 인정받았다. 또한 토지를 다른 재화와 동일하게 취급하여 임대, 매매, 증여, 상속, 담보, 신탁 등의 방법을 통해 자유롭게 사용, 수익, 처분할 권리를 가지고 있었다.

우쉬리 토지는 토지 생산물의 10분의 1을 세금으로 납부하여 이전시기 제도와 동일성을 유지하였고, 기존의 우쉬리 토지와 정복 지역의 토지를 군인에게 봉토로 지급한 토지 등이 그 대상이었다. 황무지를 개간한 경우에는 이전 시기와 다르게 개인의 소유권은 인정하지 않았고 사용권만 인정을 하였는데 이는 오스만의 토지 소유 제도가 모든 농경지는 국가 소유라는 전제에 기반을 두고 있다는 것을 반영하는 부분이다.

오스만 제국 시기 카라즈 토지는 토지의 생산성에 따라 세금을 정률로 납부하는 토지와 정액으로 납부하는 토지로 세분화되었다. 정률로 납부하는 토지를 카라지 무카심이라고 하며 세율은 10분의 1에서 2분의 1 사이에서 정해졌다. 정액으로 납부하는 토지는 카라지 무왓잡이라 하였다. 기존에 개인이 소유권을 가지고 있던 카라지 토지와 평화적 정복지역의 비무슬림이 보유한 토지가 그 대상이었다.

사우디아라비아는 국가 성립 이후에 오스만 제국의 법적 절차와 제도를 현대적 체계로 통합하면서 이전 시기의 개인의 토지 소유권을 인정해 주었고, 농경 및 목축업을 위한 농경지 및 목초지, 산림 등에 대해서도 개

인 소유권을 그대로 인정해 주었다. 사우디아라비아는 과거 세월에 따른 우쉬리 또는 카라지 토지 구분을 폐지하고 토지의 상태를 고려하여 10% 또는 5%를 과세한다. 관개시설이나 기후여건이 좋아서 물 공급이 용이한 토지는 토지생산물에 대해서 10%를 과세하고, 물 공급을 위한 별도의 비용 또는 시설의 공급이 필요한 토지에 대해서는 토지생산물에 대해서 5%를 과세⁵³⁾ 한다.

2. 공동 소유 토지

아라비아 반도의 거주민들은 척박한 기후환경을 극복하기 위하여 예로부터 부족단위 공동체 생활을 하였다. 일부 농경지역을 제외하면 대부분의 거주민들이 가축을 먹일 목초지를 따라 이동하는 유목생활을 함에 따라 공동체의 필수생활에 필요한 공동 소유 토지가 중요한 토지 유형으로 자리매김하였다. 공동 소유 토지의 변천 과정은 [표 4-2]와 같다.

[표 4-2] 공동 소유 토지의 변천 과정

구분		이슬람 태동 이전	이슬람 태동 이후	오스만 제국 통치시기	사우디 아라비아 성립이후
공동 소유 토지	대상범위	• 히마	• 히마, 산림, 목초지, 강, 바다 등	• 도로, 시장 등 • 히마, 산림, 목초지, 강, 바다 등	• 히마, 산림, 목초지, 강, 바다, 유적지, 철도/도로용지, 도심완충지대 등
	접근 및 소유	• 부족공동체	• 공동체 구성원 전체	• 공동체 구성원 전체	• 공동체 구성원 전체
	처분	• 처분 불가	• 국가에 의한 처분 불가	• 국가에 의한 처분 불가	• 국가가 법에 따라 처분 가능

53) Arab News, <http://www.arabnews.com/node/219932>

이슬람 태동 이전 공공 소유 토지로 분류할 수 있는 토지는 히마이다. 히마는 가뭄과 같은 환경적 어려움에 대처하기 위하여 부족 단위로 비축 관리했던 목초지로 부족민들에게만 배타적인 사용의 권리가 부여되었고, 토지에 대한 권리는 부족의 물리력에 기반하여 유지가 되었다.

이슬람 태동 이후 이슬람 국가가 성립하면서 일부 히마와 산림, 목초지, 강, 바다 등이 공공 소유 토지로 활용되었다. 개인이 배타적 소유권을 가지지 않은 농경이나 목축에 필요한 강, 산림, 목초지 등은 도시나 마을의 공동체 구성원 누구라도 자유롭게 이용을 할 수가 있었고 해당 토지는 국가에 의해서 임의 처분이 불가하였다.

오스만 제국 시기에는 공공 소유 토지의 내용을 「Ottoman Land Code of 1858」를 통해서 법제화하였다. 이를 통해 공공 소유 토지를 공공의 이익을 위한 토지와 특정 마을이나 도시의 거주민들의 이익을 위한 토지로 구분하고 그 법적 지위를 인정하였다. 공공 소유 토지는 부동산 권리증서를 통해 개인에게 사용 및 점유의 권리를 부여할 수 없고 국가가 임의로 처분할 수 없도록 법에 명시하였다.

사우디아라비아 성립 이후에는 기존의 공공 소유 토지의 범주에 철도 및 도로 용지, 천연 자원이 매장된 토지, 유적지, 도심 완충 지대 등이 추가되었다. 과거 공공 소유 토지 유형과의 차이점은 사우디아라비아의 공공 소유 토지는 관련법에 의거하여 국가에 의해서 처분이 가능하게 되었다는 점이다.

3. 국가 소유 토지

이슬람 태동 이후 이슬람 국가가 성립되면서 국가 소유 토지의 개념이 생겨났고, 국가 소유 토지는 토지 분배를 통한 정치적, 경제적 목적 달성을 위해 활용되었다. 국가 소유 토지의 변천 과정은 [표 4-3]과 같다.

[표 4-3] 국가 소유 토지의 변천 과정

구 분		이슬람 태동 이전	이슬람 태동 이후	오스만 제국 통치시기	사우디 아라비아 성립이후
국가 소유 토지	대상범위	-	<ul style="list-style-type: none"> • 개인, 공공 소유 외 - 히마 중 일부 토지 및 물리적 정복지역 토지, 황무지 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 개인, 공공 소유 외 - 대부분의 농경지 및 물리적 정복지역 토지, 황무지 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 개인, 공공 소유 외 - 황무지 등
	토지분배	-	<ul style="list-style-type: none"> • 이끄타를 통해 개인에게 토지 증여 	<ul style="list-style-type: none"> • 타이마르 제도를 통해 군인, 관료에게 수조권 인정, • 부동산 권리증서를 통해 농민에게 사용권 인정 	<ul style="list-style-type: none"> • 국유지 분배 정책을 통해 개인/회사에 토지 증여

이슬람 태동 이후 이슬람 국가가 성립하면서 개인 또는 공공 소유 외 모든 토지는 국가 소유 토지로 분류되었다. 부족 단위 소유 토지였던 히마도 일부는 국가 소유 토지로 전환이 되었고, 물리적 충돌에 의한 정복 지역의 토지도 국가 소유 토지가 되었다. 이슬람 국가통치자들은 이끄타를 통해 개인에게 토지를 증여함으로써 세력을 포섭하거나, 정복활동을 장려하기 위해서 물리적 정복지역의 토지를 군인들에게 증여하는 방식을 활용하였다.

오스만 제국 통치시기에 국가 소유 토지는 국가 통치의 핵심 수단으로 개인 및 공공 소유의 토지 외에 모든 생산 가능한 토지는 국가 소유였다. 오스만 제국은 타이마르 제도를 통해서 군인, 관료에게 토지에 대한 수조권을 지급하였고, 농민들에게는 부동산 권리증서를 통해서 사용권을 지급하였다. 농민들이 토지생산물에 대한 세금을 수조권을 가지고 있는 군인 또는 관료에게 납부하면 군인 또는 관료는 국가와의 계약에 따라 정해진 일부 금액은 본인의 월급으로 충당하고 나머지 금액은 국가에 납부하였다.

사우디아라비아는 국가 성립 후 초기에는 자신의 군대에 베두인들을 모으고 동시에 중앙의 통제를 확고하게 하기 위하여 국가 소유 토지를 개인에게 분배하는 제도를 활용하였고 동시에 유목생활을 하는 베두인들의 정착을 유도하기 위해서 토지를 분배하는 제도를 활용하였다. 이후 국가가 안정화 되면서 식량 생산 및 경제발전을 위하여 1968년에 국유지 분배와 관련한 칙령을 반포하여 법에 따라 국유지 무상 분배 정책을 시행하였다.

제 2 절 토지 소유 관리 제도의 변천

1. 토지 분배 제도

아라비아 반도에서의 토지 분배 제도는 이슬람 태동 이후부터 사우디아라비아 성립 이후 현재까지 국가의 정치적, 경제적 목적 달성을 위하여 활용되어 왔고 그 변천 과정은 다음 [표 4-4]와 같다.

샤리아의 법원인 하디스에는 예언자 무함마드가 그의 추종자들에게 토지를 나누어 주었고, 추종자들 중 일부는 해당 토지를 매매했다는 내용을 통해서 이슬람의 토지 분배 제도인 이끄타에 대한 정당성을 뒷받침해 주고 있다. 이슬람 태동 이후 성립된 이슬람 국가들은 이끄타 제도를 통해 토지 분배 정책을 실시하여 정치적으로는 추종세력을 포섭하고, 경제적으로는 세수 확대, 토지 개간 장려, 정복활동을 위한 군인의 봉급을 충당할 목적으로 활용하였다.

특히 이슬람 태동 이후 시기는 이슬람 국가가 주변 지역으로 영토를 빠르게 확장해 나가던 시기이기 때문에 정복활동의 유인 동기 제공 및 안정적인 군대 유지를 위하여 이끄타 제도가 적극적으로 활용되었다. 국가

가 군인들에게 이끄타를 통해 토지를 증여하면 군인들은 농민들에게서 토지 생산량의 2분의 1을 세금으로 걷어서, 토지 생산량의 10분의 1은 국가에 세금으로 내고 나머지는 본인의 봉급으로 충당을 하였다.

[표 4-4] 토지 분배 제도의 변천 과정

구분	이슬람 태동 이전	이슬람 태동 이후	오스만 제국 통치시기	사우디 아라비아 성립이후
명칭	-	• 이끄타 제도	• 타이마르 제도	• 국유지 분배 제도
목적	-	• 토지 개간 장려 • 세수 확대 • 추종자 포섭 • 군인 봉급 충당	• 토지 개간 장려 • 세수 확대 • 도시민에 대한 안정적 식량 공급 • 관료/군인 봉급 충당	• 베두인 군인 포섭 • 베두인 부족의 정착 유도 • 토지 개간 장려 • 세수 확대
방법	-	• 군인에게 이끄타로 토지를 증여 • 군인은 농민들로부터 토지생산물의 5/10의 세금을 걷어 1/10은 국가에 세금으로 납부하고 나머지는 본인 봉급으로 충당	• 관료,군인에게는 수조권(매매,상속 불가)을 분배 • 농민에게는 사용권(매매,상속 가능)을 분배 • 관료,군인은 농민에게 세금을 걷어 일부는 본인의 봉급으로 충당하고 나머지는 국가에 납부	• 유목민 베두인 부족의 지역내 마을을 조성하고 토지를 분배 • 관련 법령 제정 후 자격이 되는 개인 기업에게 토지 무상 분배

오스만 제국 통치시기에는 이끄타 제도가 타이마르 제도로 발전되었고 세수확대, 토지 개간 장려, 도시 엘리트층에 대한 안정적 식량 공급, 관료 및 군인들의 봉급 충당 목적으로 활용되었다. 타이마르 제도는 이끄타 제도와 유사한 방식으로 작동을 하였는데 국가가 관료나 군인들에게 토지에 대한 수조권을 분배하고, 농민들에게는 사용권을 분배하였다. 관료나 군인은 농민으로부터 세금을 걷어서 일부는 본인의 봉급으로 충당하고 나머지는 국가에 납부하는 방식으로 운영되었다. 타이마르 제도에서 소유권은 국가가 가지고 있는 상태에서 관료나 군인은 수조권을 가지

고 있으며 이는 매매나 상속이 불가하였다. 농민들은 토지에 대한 사용권 및 토지생산물에 대한 세금 납부의 의무가 있었지만 사용권에 대해서는 자유로운 매매나 상속이 가능하였다.

사우디아라비아는 성립 이후 초기에는 샤리아의 이끄타 제도에 기반하여 정치적으로는 베두인 군인의 포섭 및 중앙의 통제를 확고하게 하기 위한 목적으로 토지 분배 제도를 활용하였고, 경제적으로는 베두인의 정착생활을 유도하기 위한 목적으로 활용하였다. 1968년 국유지 분배와 관한 법령이 통과된 이후에는 토지 개간 장려 및 세수 확대를 위하여 법에서 정한 조건을 충족하는 개인이나 회사에게 토지를 무상으로 분배하는 정책을 실시하였다.

2. 황무지 개간 제도

이슬람의 토지 소유 개념을 가장 잘 보여주는 예가 소유권이 없는 개발되지 않거나 버려진 황무지를 개간시에 개인에게 토지 소유권을 인정해주는 황무지 개간 제도이며, 제도의 변천과정은 다음 [표 4-5]와 같다.

이슬람 태동 이후 이슬람 국가들은 소유권이 없고 경작이나 개간의 흔적이 없는 황무지를 개간 시에 개인에게 소유권을 인정해 주었고, 국가 통치자는 개간 토지의 소유권을 인정받은 자가 3년 이상 휴경 시 그 권리를 박탈할 자격을 가지고 있었다. 황무지 개간 제도는 토지 개간을 장려하여 세수를 확대하기 위한 목적으로 활용되었는데, 황무지에 대한 정의 및 소유권을 인정해주는 방식에 있어서는 이슬람 학파마다 서로 상이한 견해를 가지고 있었다.

[표 4-5] 황무지 개간 제도의 변천 과정

구 분	이슬람 태동 이전	이슬람 태동 이후	오스만 제국 통치시기	사우디 아라비아 성립이후
대상범위		<ul style="list-style-type: none"> • 소유권이 없고 경작 또는 개발의 흔적이 없는 토지 • 구체적 범위에 대해서는 이슬람 학파에 따라 의견 상이 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시나 마을의 거주민에게 할당된 적이 없고, 부동산 권리증서에 의한 사용 권리가 설정되어 있지 않으며 마을에서 멀리 떨어진 지역의 토지 • 대상 범위를 법률을 통해 명시 	<ul style="list-style-type: none"> • 소유권이 없는 모든 토지 • 1968년 모든 황무지를 국유화 하고 개인의 황무지 개간을 법으로 금지함
개간제도 목적		<ul style="list-style-type: none"> • 토지 개간 장려 • 세수 확대 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 개간 장려 • 세수 확대 	
개간 후 소유권	-	<ul style="list-style-type: none"> • 개간한 자 	<ul style="list-style-type: none"> • 국가 	
개간 후 사용권	-	<ul style="list-style-type: none"> • 개간한 자 	<ul style="list-style-type: none"> • 개간한 자 	
소유권 또는 사용권 박탈		<ul style="list-style-type: none"> • 3년 이상 휴경 하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> • 법에 정한 사유 외 3년 이상 휴경 하는 경우 	

오스만 제국 통치시기에는 「Ottoman Land Code of 1858」를 통해서 황무지에 대한 정의와 범위, 사용권을 인정받는 방식에 대해서 법제화 하였다. 「Ottoman Land Code of 1858」에서 황무지는 도시나 마을의 거주민에게 할당된 적이 없고, 부동산 권리증서에 의해 사용의 권리가 설정되어 있지 않으며 도시나 마을 사람들이 크게 소리쳤을 때 그 목소리가 들리지 않을 정도로 멀리 떨어진 지역의 토지를 말한다. 황무지의 개간을 원하는 사람은 우선 정부로부터 승인을 받고 토지를 개간하여 농경지를 조성하면 토지에 대한 궁극적 소유권은 국가에 있는 상태에서 토지의 사용권을 부동산 권리 증서를 통해서 부여받게 된다. 만약 법에서 정한 사유 외 3년 이상 휴경을 하게 되는 경우에 정부는 개인으로

부터 토지 사용권을 박탈할 권리를 가지고 있었다.

황무지 개간 제도를 법제화하고, 토지를 개간한 자에게 사용권만 부여하는 것은 이슬람 태동 이후 시기와 오스만 제국 통치 시기 황무지 개간 제도의 가장 큰 차이점이다. 오스만 제국은 현대의 많은 무슬림 국가의 상황과는 달리 토지 부족 문제와는 거리가 멀었고, 오히려 자급농의 확대 및 도시 거주자들에 대한 식량 공급을 위해 토지의 사용 또는 경작을 권장하였다. 따라서 오스만 제국의 황무지 개간에 대한 접근방식은 이슬람의 원칙과 정치, 경제적 필요가 잘 맞아 떨어져서 시행된 제도임을 알 수 있다.

사우디아라비아 성립 이후 초기에는 과거의 전통에 따라 황무지 개간 제도를 인정하였고 황무지 개간 시에 개인에 대한 토지 소유권을 이슬람 법정에서 발급하였다. 그러나 과거의 전통에 기반한 황무지 개간 제도가 현대적 토지 소유 법률 체계와 충돌이 발생하면서 정부와 종교 기관 간에 논쟁이 지속되어 왔다. 사우디아라비아 정부는 1968년 모든 황무지를 국유화하고 토지에 대한 권리증서 발급 권한을 이슬람 법정에서 국가로 양도하였다. 동시에 과거에 개간하여 소유권이 인정되었던 토지의 권리를 무효화하는 조치를 취함으로써 황무지 개간 제도는 사실상 폐지되었다. 이후 정부의 관리 하에 국유지를 무상으로 개인이나 회사에게 분배하는 정책을 통해서 과거로부터 이어져 내려오던 황무지 개간 제도를 대신하게 되었다.

3. 우선매수권 제도

우선매수권 제도는 개인 소유 토지의 매매시에 토지에 직간접적인 이해관계를 가진 사람에게 우선매수의 권리를 보장해 주는 것이다. 우선매수

권제도의 변천과정은 다음 [표 4-6]과 같다.

[표 4-6] 우선매수권 제도의 변천 과정

구 분	이슬람 태동 이전	이슬람 태동 이후	오스만 제국 통치시기	사우디 아라비아 성립 이후
목 적	-	<ul style="list-style-type: none"> 공동체내 외부인 유입 방지 	<ul style="list-style-type: none"> 공동체내 외부인 유입 방지 	<ul style="list-style-type: none"> 토지의 우선매수권 제도 폐지
권 리 자		<ul style="list-style-type: none"> 토지 공동 소유자 토지와 맞닿는 도로 또는 수로를 함께 사용하는 자 	<ul style="list-style-type: none"> 토지 공동 소유자 도로 또는 수로를 함께 사용하는 다른 토지 소유자 인접 토지 소유자 	
권리행사		<ul style="list-style-type: none"> 매매 계약 체결 전 명시적 의사표시로 권리행사 	<ul style="list-style-type: none"> 매매 계약 체결 전 명시적 의사표시로 권리행사 	

우선매수권 제도는 이슬람 태동 이후 공동체 내 외부인의 유입을 방지하기 위한 목적으로 활용되었다. 이후 오스만 제국 통치 시기 민법인 마잘라를 통해서 우선매수권 제도의 권리 우선자 및 권리 행사 방법에 대해서 구체적으로 규정되었으나, 사우디아라비아 성립 이후에는 우선매수권 제도가 더 이상 유효하지 않게 되었다. 우선매수권 제도는 공동체내 외부인의 유입을 방지하기 위한 목적으로 시작되었으나 토지의 자유 거래를 제한하고 경제 발전에 부정적인 영향을 미쳤기 때문에 아라비아 반도의 많은 국가들이 관련 제도를 폐지하거나 그 권리를 제한하는 방향으로 제도를 개선하였다.

제 5 장 토지 소유 제도의 특성

제 1 절 토지 소유 제도의 특성

아라비아 반도의 토지 소유 제도의 특성은 크게 5가지로 구분해 볼 수 있다. 첫째, 아라비아 반도의 토지 소유 제도는 이슬람의 토지 소유 개념에 그 바탕을 두고 있다. 이슬람 토지 소유 개념은 지구상의 모든 만물은 알라의 소유이고 인간은 그 소유의 권한을 신탁 받았기 때문에 토지를 효율적이고 생산적으로 이용해야 한다는 것으로 이슬람 토지 소유 제도의 가장 중요한 특질이다. 이슬람 토지 소유 개념은 개인의 토지 사용을 제한하기 위한 개념이 아니며 개인이 토지를 잘 활용하고 공공의 이익에 기여할 때에 그 권리가 인정된다는 철학적이고 종교적인 개념이다.

사우디아라비아는 샤리아를 헌법으로 하고 있는 이슬람 절대 왕정국가로 국가의 통치 권한은 왕에게 있으며, 알라가 부여한 모든 부(富)는 국가의 재산임을 국가기본법을 통해 명문화⁵⁴⁾하였다. 이로써 이슬람의 토지 소유 개념을 인정함과 동시에 알라로부터 모든 재산의 권한을 위임받은 왕의 권한을 확고히 하고 있다. 특히 국가기본법에서 알라가 주신 모든 재산은 국가의 재산임을 규정하고 있는 부분은 샤리아의 원칙에 따라 토지를 공공의 이익에 기여할 수 있도록 잘 활용하고 관리해야 할 의무가 있음을 나타내고 있다. 그러나 이것이 국가에 의한 토지의 국유화 또는 국가가 개인 소유의 토지에 대해서 임의로 권리를 제한할 수 있다는 의미는 아니다.

54) 국가기본법(Basic Law of Governance) 제4편 경제원칙(Economic Principle) 제14조는 'All God's bestowed wealth, be it underground, on the surface, or in national territorial waters, on the land or maritime domains under the State's control, all such resources shall be the property of the State as defined by the Law.' 와 같이 규정을 하고 있음.

둘째, 아라비아 반도의 토지 소유 유형은 개인 소유, 국가 소유, 공동 소유로 나뉜다. 아라비아 반도의 토지 소유 유형은 이슬람의 토지 소유 개념에 기반하고 있지만 토지 소유의 내용적인 측면에서는 일반적 토지 소유 유형의 범주에 속하며 크게 개인 소유, 국가 소유, 공동 소유로 나눌 수 있다.

사우디아라비아는 국가기본법 제18조, 제74조, 제16조를 통해서 개인 소유, 국가 소유, 공공 소유 토지에 대한 권리를 인정하고 있으며, 이 가운데 국가 소유 토지와 공공 소유의 토지에 대해서는 법에 정한 사항에 따라 매매, 임차, 처분을 할 수 있음을 분명히 하고 있다. 특히, 국가 소유 토지의 경우 토지로부터 발생하는 수입은 재무부(Ministry of Finance)를 통해서 국가의 재정으로 귀속되고, 지출도록 하고 있기 때문에 왕가 유지 목적의 서구 왕정의 왕실 소유 토지(Crown Land)와는 차이가 있다.

셋째, 개인 소유 토지에 대해서는 재산 행사의 자율성과 개인 재산의 불가침성을 보장하고 있다. 개인 소유의 토지는 샤리아의 원칙에 따라 공공의 이익을 침해하지 않는 범위 내에서 매매, 교환, 임차, 양도, 상속, 담보 제공 등의 권리를 자유롭게 행사할 수 있고, 개인 소유의 토지에 대해서 타인에게 침해당하지 않을 권리를 보장하고 있다. Ail(2008)의 연구에서 밝힌 것처럼 이슬람의 토지 소유 개념은 철학적이고 종교적인 개념이며 개인의 토지 사용을 제한하기 위한 개념은 아니기 때문에 개인 소유 토지에 대한 재산권은 샤리아에 따라 보장하고 있다.

사우디아라비아는 샤리아의 원칙뿐만 아니라 국가기본법을 통해서도 국가가 개인 재산의 불가침성을 보장하고 공공의 이익을 위한 일 외에는 재산권을 제한할 수 없다고 명시하고 있다. 또한 재산권을 제한하는 경우에는 공정한 보상을 해야 한다고 규정함으로써 개인의 재산권에 대해서 확실히 보장을 하고 있다.

넷째, 아라비아 반도는 전체 면적의 약 91%가 사막인 지리적 특성으로 인하여 국가 소유 토지 비중이 매우 높다. 아라비아 반도 내 개인 소유 토지는 도시나 마을의 건축부지와 근교부지, 농경지나 산림, 목초지 등이며, 공공 소유 토지는 과거 부족들이 공동으로 이용하던 목초지를 국가에서 귀속한 토지나, 농경을 위한 우물, 수로, 건천, 개인 소유가 아닌 산림, 철도, 도로, 유적지 등이다. 사막은 개인이나 공공의 이용 가치가 낮은 토지인데 이러한 토지가 아라비아 반도의 대부분을 차지하고 있고, 개인이나 공공의 소유 외 토지는 모두 국가 소유 토지이므로 아라비아 반도 내 국가들은 국가 소유 토지의 비중이 전체적으로 높은 편이다.

현재 아라비아 반도는 사우디아라비아와 예멘, 오만 3개국의 영토가 전체 면적의 약 96%를 차지하고 있는데, 사우디아라비아는 영토의 94.3%, 예멘은 79%, 오만은 92.5%가 사막이므로 아라비아 반도 내 국가의 대부분의 영토가 국가 소유 토지라고 해도 과언이 아니다. 사우디아라비아의 경우 아라비아 반도 내 다른 국가에 비해 사막이 차지하는 비중이 가장 높을 뿐만 아니라 과거 유목민 부족을 정착시키는 과정에 부족 공동으로 관리하던 토지들을 국가로 귀속을 시켰고, 황무지 개간 제도를 폐지하면서 과거에 황무지 개간에 따라 인정해 주었던 토지까지 국가로 귀속시킴으로써 국가 소유 토지의 비중이 더욱 높아졌다.

다섯째, 공공의 이익을 위한 개인 소유 토지의 수용 시 개인의 권리 구제 수단이 제도적으로 잘 갖추어져 있지 않다. 사우디아라비아의 경우 프로젝트를 추진하는 기관에서 개인 소유 토지의 수용을 결정하게 되면 먼저 자체적으로 토지 및 물건에 대해서 조사를 한다. 정부기관과 상공회의소, 지역의 부동산 전문가로 구성된 보상위원회는 조사 결과를 토대로 최종 보상액을 결정하고 이를 개인에게 통보한다. 개인이 정부의 결과에 불복하여 이의 제기를 할 수 있는 제도는 별도로 규정해 놓고 있지 않다.

한국에서는 토지 및 물건 등에 대한 기본조사 및 감정평가가 이루어지면 손실보상 협의요청을 하게 된다. 협의가 불성립하게 되면 수용 재결을 신청할 수 있고, 수용 재결에 불복하는 경우에는 이에 대한 이의 신청을 할 수 있고, 이의 재결 평가에 불복하는 경우에는 행정소송까지 갈 수 있다. 이와 비교하여 사우디아라비아의 경우 개인의 권리 구제 수단이 제도적으로 잘 갖추어져 있지 않다.

제 2 절 토지 소유 제도 특성과 연계한 도시개발사업 추진 시 고려사항

아라비아 반도 내 국가들에서 민관협력방식으로 도시개발사업을 추진 시에 가장 우려되는 부분은 토지 소유에 대한 지위와 권한이 제대로 보장받을 수 있는지 여부일 것이다. 아라비아 반도 내 국가들은 이슬람 율법인 샤리아를 국가의 최고 상위법으로 규정하고 있다. 샤리아에서는 토지를 포함한 지구상의 모든 재산은 알라의 소유이고, 이슬람 국가의 왕은 알라로부터 통치 권한을 부여받은 존재라고 사실을 뒷받침해주고 있다. 따라서 토지 소유에 대한 지위와 권한이 국가의 통치 권력에 의해 임의나 강제로 처분당할 수도 있다는 우려가 발생할 수 있다.

하지만 토지를 포함한 지구상의 모든 재산은 알라의 소유라는 이슬람의 토지 소유 개념은 토지 활용이 공공의 이익에 기여할 때에 그 권리가 인정된다는 철학적이고 종교적인 개념이다. 또한 국가의 통치자인 왕이 알라로부터 권한을 부여받았지만 샤리아와 관련된 법률에서는 개인 재산 행사의 자율성과 불가침성을 보장하고 있기 때문에 도시개발사업 추진 시에 토지 소유의 지위와 권한에 대해서 크게 우려할 사항은 아니라고 판단된다.

다만 사우디아라비아를 포함한 아라비아 내 국가들은 기본적으로 토지 소유는 자국민에 한하여 허락이 되며, 외국인 개인 또는 법인⁵⁵⁾이 토지 소유를 하는 것에 대해서는 별도의 조건 및 제한사항을 두고 있어 이에 대한 법률적 고려가 필요하다. 사우디아라비아의 경우 외국인 개인이 사적인 주거를 목적으로 토지나 건물을 구매 시에는 내무부(Ministry of Interior)의 승인을 득하여야 한다. 외국인 개인이나 법인이 사업을 목적으로 토지나 건물을 구매 시에는 토지 또는 건물의 구입 및 건설 등 총 사업 비용이 90억원 이상이 되어야 하며, 토지 취득 후 5년 내에 투자가 이루어져야 한다는 제한⁵⁶⁾을 두고 있다.

일반적으로 민관협력방식의 도시개발사업 추진 시에는 사업 부지에 대한 토지 소유권을 최대한 빠른 기간 내에 최소의 비용으로 확보하는 것이 사업 성패의 중요한 관건이다. 그러나 토지 소유권의 조기 확보 여부는 그 나라의 토지 소유 여건이나 법률체계에 따라 서로 상이한 것이 현실이다. 아라비아 반도 내 국가들은 사막 지형의 지리적 특성으로 국가 소유 토지 비중이 높기 때문에 신도시 개발사업을 시행할 때 국유지 중심으로 토지를 조성함으로써 토지 보상에 따른 사업 지연을 최소화하고 토지 소유권을 조기에 확보하여 사업을 빠르게 진행할 수 있는 여건을 가지고 있다.

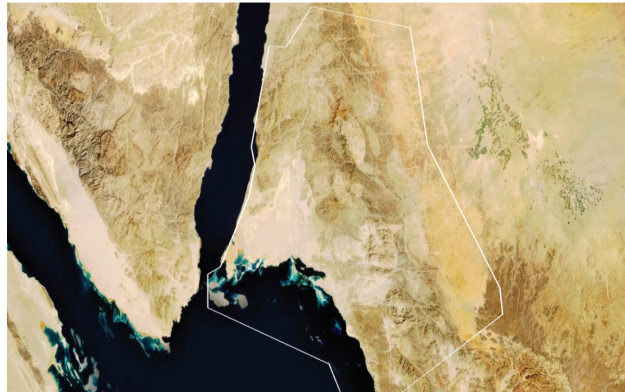
현재 사우디아라비아에서 역점적으로 추진하고 있는 니움 신도시 개발사업(NEOM City)⁵⁷⁾, 끼디야 엔터테인먼트 신도시 개발사업(Qidiyya

55) 본문의 외국인 개인 또는 법인은 GCC(Gulf Cooperation Council)외 국가를 의미하며, 토지 소유와 관련하여 GCC국가의 개인이나 법인에 대해서는 통상 별도의 규정을 두고 있음.

56) 「Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis」.

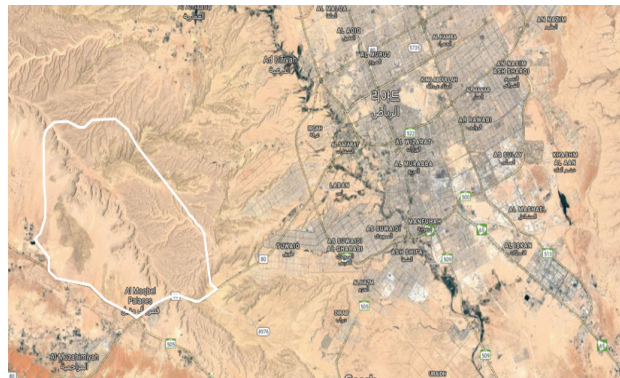
57) 니움 신도시 개발사업은 사우디아라비아 북서쪽 타북(Tabuk) 지방에 26,500Km² 규모의 신도시를 건설하는 사업임. 총사업비는 약 5천억 달러 정도로 예상하고 있으며 재원은 사우디아라비아의 국부 펀드인 PIF에서 일부 투자하고 나머지는 글로벌 투자자들로부터 투자 유치를 통해서 확충할 계획임. 사업내용은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 5개의 왕궁, 병원, 호텔, 항구, 골프장, 태양광 발전소, 풍력 발전소 등의 개발을 통해서 자금자족이 가능한 미래형 신도시를 개발하는 것임. 2018년 8월 마스터 플랜 수립 및 환경영향평가에 착수를 했고, 2018년 9월 지질 및 문화재 조사에 착수를 해서 사업을 진행 중임.

Entertainment City)⁵⁸⁾ 등은 [그림 5-1]과 [그림 5-2]에서 볼 수 있듯이 사막의 미개발지에 대규모의 신도시를 조성하는 사업이다. 따라서 조기에 토지를 확보하여 사업을 빠르게 추진할 수 있는 상황을 보여주고 있다.



출처 : Google Maps, www.google.com/maps

[그림5-1] 니움 신도시 개발사업 부지



출처 : Google Maps, www.google.com/maps

[그림 5-2] 끼다야 엔터테인먼트 신도시 개발사업 부지

58) 끼다야 엔터테인먼트 신도시 사업은 수도인 리야드 서쪽 40Km 지역에 놀이 및 레저를 위한 신도시를 건설하는 사업으로 사업 면적은 334Km² 임. 총사업비는 약 40억불 정도로 예상하고 있으며 재원은 사우디아라비아의 국부 펀드인 PIF에서 일부 투자하고 나머지는 글로벌 투자자들로부터 투자 유치를 통해서 확충할 계획임. 사업 내용은 테마 파크, 모터 스포츠, 수상 스포츠, 동물원, 문화 공연 시설, 주거 시설, 상업 시설 등을 개발하는 것임. 2018년 1월 사업성 분석을 완료하였고, 2018년 7월 마스터 플랜이 완료되어 현재 설계가 진행 중인 단계임.

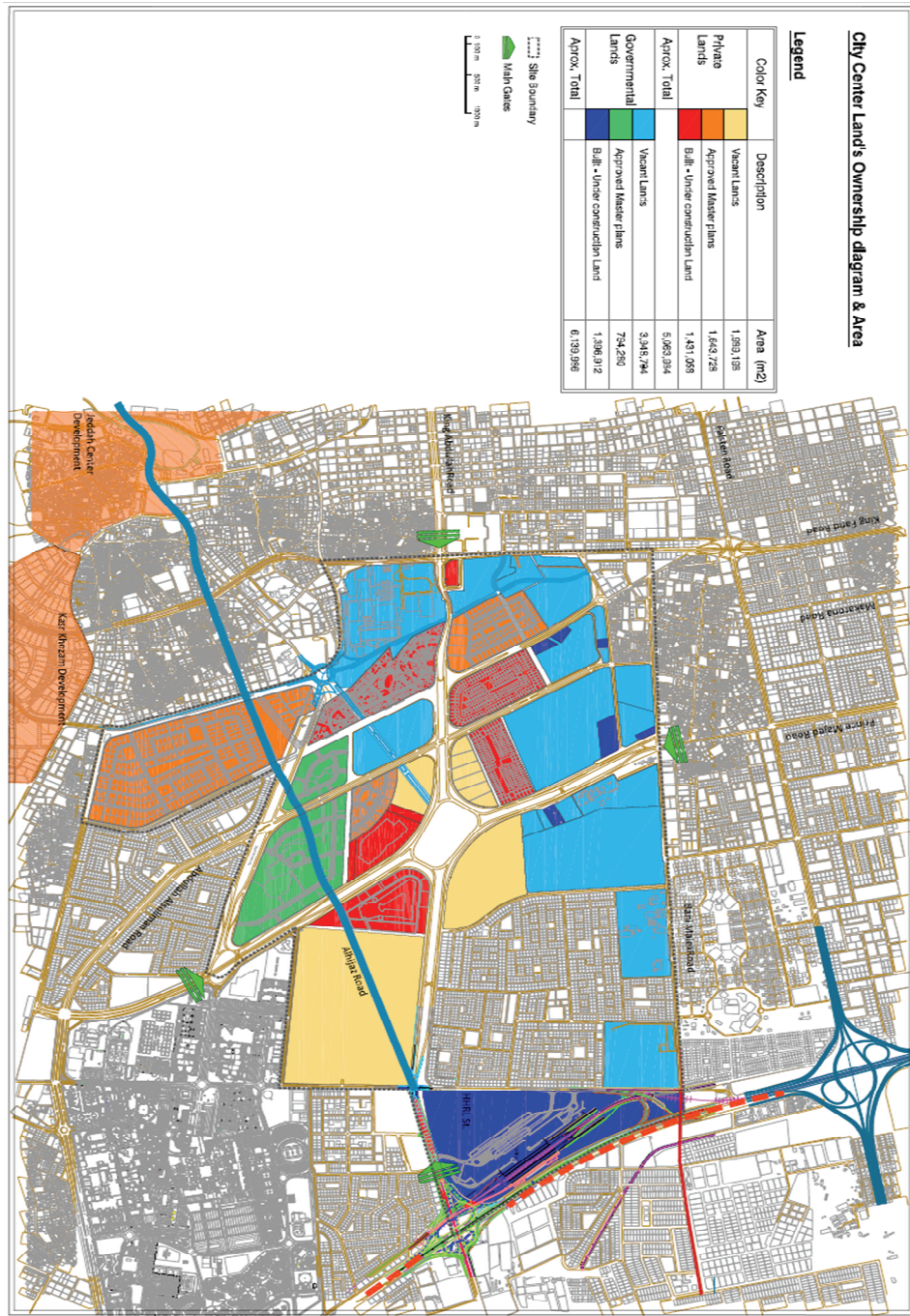
또한 토지 수용 제도에 있어서 개인이 할 수 있는 이의 신청이나 행정 소송 등의 제도적 장치가 미흡하기 때문에 오히려 도시개발사업 시 개인 소유 토지의 수용이 비교적 빠르게 이루어 질 수 있는 여건을 마련해 준다.

현재 제다 시정부(Jeddah Municipality)에서 추진하는 구도심 재개발 사업인 제다 올드 에어포트(Jeddah Old Airport)사업⁵⁹⁾의 경우 다음 [그림 5-3]과 같이 개인 소유 토지 비율이 45%이고 국가 소유 토지 비율이 55%이다. 본 사업의 마스터 플랜을 진행한 설계사인 H.A.K⁶⁰⁾에 따르면 국가 소유 토지의 비중이 높고, 개인 소유 토지의 수용 절차가 비교적 용이하여 토지 소유권 확보가 빠르게 진행될 것으로 예상되지만 실제 중앙 정부의 예산 지원이나 시정부의 의사결정의 속도에 따라 토지 수용 여건에 차이가 발생할 수 있다고 보고 있다.

이처럼 아라비아 반도 내 국가들이 국유지 비중이 높고, 토지 소유 절차가 용이한 부분은 민관협력방식의 도시개발사업 추진 시에 토지 소유권을 조기에 확보할 수 있는 환경적 여건을 제공해 준다. 그러나 도시개발사업의 실질적인 추진에 있어서는 환경적 여건 외에도 많은 부분이 영향을 미치게 되는데, 특히 아라비아 반도 내 국가들은 왕정이라는 특수성 하에서 정치적, 경제적 변화에 따른 사업 우선 순위의 변경이나 사업 추진 의사결정의 지연, 중앙 정부 예산 확보의 어려움 등이 사업 추진 시에 중요한 영향 요인으로 작용하고 있다. 따라서 실제 사업 추진 시에는 환경적 여건과 함께 이러한 부분에 대한 고려도 필요하다.

59) 제다 올드 에어포트 사업은 제다 시정부(Jeddah Municipality)에서 추진하는 구도심 재개발 사업으로 재개발 면적은 약 16Km² 규모임. 사업내용은 구도심을 정비하여 복합 주거 개발을 하는 것으로 고밀도 및 저밀도 주거단지부터 상업시설, 오피스, 문화시설 등을 포함하고 있음. 제다 시정부에서 2018년 마스터 플랜을 완료하고 사업 추진을 진행 중에 있음.

60) 사우디아라비아 제다에 위치한 도시계획 분야 전문 설계사이며, 제다 올드 에어포트 마스터 플랜 용역에 참여하였음(<https://hak-arc.com/>).



[그림 5-3] 제다 올드 에어포트 개발부지내 토지 소유 현황

출처 : H.A.K, JEDDAH OLD AIRPORT MASTER PLAN, 2018

제 7 장 결 론

토지 소유 제도는 토지 소유의 방식이자 토지 및 토지생산물의 이용과 관련된 사람들 간의 관계로 정의할 수 있다. 토지 소유 제도는 기후 및 지리여건, 생활양식, 종교 등의 영향을 바탕으로 정치적, 경제적 필요에 의해 변화 발전해 왔고, 그 양상은 시대 및 지역에 따라 각기 고유의 특성을 가지고 있다.

아라비아 반도는 사막과 유목생활, 이슬람으로 압축되는 세 가지 고유의 특수성을 바탕으로 토지 소유 제도가 변화 발전해 왔다. 각 시대별로 토지 소유 제도의 특징을 살펴보면 먼저, 이슬람 태동 이전 아라비아 반도의 거주민들은 부족단위로 유목 생활을 하였기 때문에 개인의 토지 소유에 대한 개념이 희박하였고, 대신 부족의 집단 소유 토지인 히마와 세력이 강한 유목민 부족이 농경 정착민 마을을 보호해 주는 대가로 공물을 징수하던 토지가 있었다. 히마는 돌이나 나무와 같은 지형지물을 통해서 그 범위가 표시되었고, 부족의 물리력에 기반하여 토지 소유가 유지되었다. 우기 또는 겨울철 동안 접근을 제한하여 가축을 위한 목초지가 형성되도록 하였다가 건기에 가축의 먹이가 부족할 때 사용되도록 관리되었다.

이슬람 태동 이후 시기는 이슬람 세력이 문명화된 국가로 변모해가면서 토지 소유권에 대한 개념이 발달하기 시작하였다. 이후 오스만 제국 통치시기를 거쳐 현재의 사우디아라비아에 이르기까지 토지 소유 제도가 변화 발전해 왔다.

아라비아 반도의 토지 소유 유형을 크게 개인 소유, 공공 소유, 국가 소유로 구분하여 각 유형별 토지 소유 제도의 특성을 시대별로 정리해보면 다음과 같다.

먼저, 개인 소유 토지는 이용 형태에 따라 마을이나 도시의 건축부지 및 근교부지와 토지 생산이 가능한 농경지, 목초지, 산림 등으로 나뉜다. 마을이나 도시의 건축부지 및 근교부지는 이슬람 태동 이후부터 현재의 사우디아라비아에 이르기까지 개인 소유 토지의 권리와 지위를 인정해 주고 있다.

농경지, 목초지 및 산림 등은 경작물의 생산이 가능한 토지이기 때문에 과세 대상이며, 과세율에 따라 우쉬리 토지와 카라지 토지로 나뉜다. 우쉬리 토지는 이슬람 초기 개종자들이 보유한 토지나 황무지를 개간하여 소유권을 인정받은 토지, 이끄타를 통해 증여받은 토지 등이 그 대상이며 토지 생산량의 10분의 1을 세금으로 납부하였다. 카라지 토지는 평화적으로 정복한 지역의 비무슬림이 보유한 토지가 그 대상이며 토지 생산량의 2분의 1을 세금으로 납부하였다.

우쉬리 토지와 카라지 토지는 이슬람 태동 이후부터 오스만 제국 통치 시기까지 개인 소유 토지의 권리와 지위를 인정해 주었다. 사우디아라비아 성립 이후에는 개인 소유 토지의 권리와 지위는 인정하되 우쉬리 토지와 카라지 토지의 구분은 폐지하였다. 그 대신 토지의 상태에 따라 토지생산물의 10% 또는 5%를 차등 과세하게 되었다.

두 번째로, 공동 소유 토지는 특정 부족 또는 특정 마을이나 도시의 거주민 전체의 이익과 관련된 산림, 목초지, 강, 바다 등과 같은 토지로 공동체 구성원 전체가 사용의 권리를 가지는 토지를 의미한다. 오스만 제국 통치 시기에는 공동 소유 토지를 공공의 이익을 위한 토지와 특정 마을이나 도시의 거주민들의 이익을 위한 토지로 구분하였다. 또한 공동 소유 토지를 개인이 소유하거나 국가가 처분하지 못하도록 법제화하였다.

사우디아라비아 성립 이후에는 기존의 공동 소유 토지의 범주에 철도 및 도로용지, 천연 자원이 매장된 토지, 유적지, 도심 완충 지대 등이 추

가되었다. 이전 시기와 달리 공동 소유 토지도 관련법에 의거하여 처분이 가능하게 되었다.

세 번째로, 국가 소유 토지는 개인 또는 공동 소유 외 모든 토지가 그 대상이다. 이슬람 태동 이후 국가 소유 토지는 이끄타를 통해 정치적 추종세력을 포섭하기 위한 수단으로 활용되었다. 오스만 제국 통치 시기에는 농경지를 포함하여 생산 가능한 모든 토지는 국가의 재산이라는 전제하에 생산 활동이 가능한 모든 토지의 소유권은 국가로 귀속을 시켰다. 농민들에게는 토지의 사용권만 법적으로 보장함으로써 토지를 개인이나 집단이 제국이 복종하기 위한 수단이자 도시 지배 계층의 식량 공급을 위한 수단으로 활용하였다.

앞서 살펴본 토지 소유 제도의 변천과정에 이어 토지 소유 관리 제도를 크게 토지 분배 제도, 황무지 개간제도, 우선매수권 제도로 구분하여 시대별로 그 변천과정을 살펴보면 다음과 같이 정리해 볼 수 있다.

첫째, 토지 분배 제도는 이슬람 태동 이후부터 현재 사우디아라비아에 이르기까지 국가의 정치적, 경제적 목적 달성을 위한 도구로 활용되어 왔다. 이슬람 태동 이후 시기에는 이끄타를 통해서 정치적으로는 추종세력을 포섭하고 경제적으로는 세수 확대, 토지 개간 장려, 정복활동을 위한 군인의 봉급을 충당할 목적으로 활용되었다. 오스만 제국 통치 시기에는 이끄타 제도가 타이마르 제도로 발전되어 세수 확대, 토지 개간 장려와 더불어 도시 엘리트층에 대한 안정적 식량 공급, 관료 및 군인들의 봉급 충당 목적으로 활용되었다.

사우디아라비아 성립 초기에는 정치적으로 베두인 군인의 포섭 및 중앙의 통제를 확고하게 하기 위하여 토지 분배 제도를 활용하였다. 이후에는 경제적으로 베두인의 정착생활을 유도하기 위하여 토지 분배 제도를 활용하였다.

두 번째로, 황무지 개간제도는 이슬람의 토지 소유 개념을 가장 잘 보

여주는 예로 소유권이 없는 개발되지 않거나 버려진 황무지를 개간 시에 개인에게 토지 소유권을 인정해 주는 제도이다. 이슬람 태동 이전에는 황무지를 개간 시에 개인에게 소유권을 인정해주었고, 대신 소유권을 인정받은 자가 3년 이상 휴경 시에는 그 권리를 박탈하였다. 당시 황무지에 대한 정의 및 황무지 개간 시에 소유권을 인정해주는 방식에 있어서는 이슬람 학파마다 다른 견해를 가지고 있었다. 오스만 제국 통치 시기에는 황무지 개간 시에 소유권은 국가가 유지한 채 개인에게는 사용권만 부여하였고, 황무지에 대한 정의 및 사용권을 부여하는 방식에 대해서는 법제화하여 관리하였다.

사우디아라비아 성립 이후 초기에는 과거 전통에 따라 황무지 개간 제도를 인정하였으나, 황무지 개간 제도가 현대적 토지 소유 법률 체계와 충돌이 발생하면서 정부와 종교 기관 간에 논쟁이 지속되어 왔다. 1968년 정부는 모든 황무지를 국유화시키고 황무지 개간제도를 폐지시킨다. 이후 국유지를 무상으로 개인이나 회사에게 분배하는 정책을 시행하면서 황무지 개간제도를 대신하게 되었다.

마지막으로, 우선매수권 제도는 개인 소유 토지의 매매 시에 토지의 공동 소유자나 토지와 맞닿은 길이나 수로를 함께 이용하는 이웃에게 우선매수권을 행사할 수 있도록 하는 것이다. 우선매수권 제도는 이슬람 태동 이후부터 오스만 제국 통치 시기까지 유지되었고 공동체 내 외부인의 유입을 방지하기 위한 것이 주 목적이었다. 하지만 우선매수권 제도가 토지의 자유 거래를 제한하고 경제발전에 부정적인 영향을 미침에 따라 아라비아 반도의 여러 국가들이 관련 제도를 폐지하거나 그 권리를 제한하는 방향으로 제도를 개선하였다.

이처럼 아라비아 반도의 토지 소유 제도는 사막, 유목생활 및 이슬람이라는 특수성을 바탕으로 이슬람 태동 이전부터 현재까지 변화 발전해 왔다. 지금까지 정리한 내용을 바탕으로 아라비아 반도의 토지 소유 제도

의 특성을 살펴보면 크게 5가지로 그 특성을 도출할 수 있다.

첫째, 아라비아 반도의 토지 소유 제도는 지구상의 모든 만물은 알라의 소유이고 인간은 그 소유권한을 신탁 받았기 때문에 토지를 효율적이고 생산적으로 이용해야 한다는 이슬람의 토지 소유 개념에 그 바탕을 두고 있다.

둘째, 아라비아 반도의 토지 소유 제도는 토지 소유의 내용적인 측면에서 일반적 토지 소유 유형의 범주에 속한다. 그 유형은 개인 소유, 국가 소유, 공공 소유로 나눌 수 있다.

셋째, 개인 소유 토지는 샤리아의 원칙에 따라 공공의 이익을 침해하지 않는 범위 내에서 매매, 교환, 임차, 양도, 상속, 담보제공 등의 권리를 자유롭게 행사할 수 있고 타인으로부터 침해당하지 않을 권리를 보장 받고 있다.

넷째, 아라비아 반도는 개인이나 공공의 소유권이 설정되어 있지 않은 사막 또는 산악 지형의 미개발지가 전체의 91%를 차지하고 있어 국가 소유 토지의 비중이 매우 높다.

다섯째, 공익 사업을 위한 개인 소유 토지의 수용 시 보상위원회의 보상 결정에 불복하여 이의 신청이나 행정 소송 등을 할 수 있는 제도가 별도로 마련되어 있지 않아서 토지 수용이 비교적 용이하다.

다섯째, 공익 사업을 위한 토의 수용 시 개인이 이의 신청이나 행정 소송 등을 할 수 있는 권리 구제 수단이 제도적으로 미비하다.

마지막으로 앞서 살펴본 토지 소유 제도의 특성과 연계하여 도시개발사업 추진 시 고려해야 할 사항은 크게 다음의 두 가지이다.

첫째, 아라비아 반도의 토지 소유 제도가 이슬람의 토지 소유 개념에 기반하고 있지만 토지 소유의 지위와 권한은 법적으로 보장하고 있다. 단, 외국인의 토지 소유에 대해서는 자국민과 달리 별도의 조건 및 제한 사항을 두고 있어 법률적 고려가 필요하다.

둘째, 국유지 비중이 높고 토지 수용 절차가 용이한 부분은 토지 소유권을 조기에 확보할 수 있는 환경적 여건을 제공해 주지만, 아라비아 반도 내 국가들의 왕정이라는 특수성 하에서 정치적, 경제적 변화에 따른 사업 우선 순위의 변동, 의사결정의 지연 등이 사업 추진에 많은 영향을 미치므로 이에 대한 고려가 필요하다.

본 연구는 토지 소유 제도와 관련하여 아랍이나 중동이라는 광범위한 지역을 대상으로 이루어져왔던 선행 연구와 달리 동일한 지리, 문화, 생활 특성을 가진 아라비아 반도를 대상으로 이슬람 태동 이전부터 현재에 이르기까지 토지 소유 제도의 변천 과정을 시계열적으로 살펴봄으로써 아라비아 반도의 토지 소유 제도의 거시적인 특성을 도출한 것에 그 의의가 있다. 또한 사우디아라비아를 포함한 아라비아 반도 내 여러 국가들에서 추진하는 대규모 도시개발사업에 참여하고자 하는 참여자들에게 토지 소유 제도의 특성에 대한 실질적인 이해를 제공해 줄 수 있다는 것에서도 의미가 있다.

현재 아라비아 반도 내 국가들은 역사, 종교, 생활, 문화적으로 공통된 배경을 가지고 있고 샤리아를 국가의 최고상위법으로 인정하고 있지만 20세기 이후 각국이 처한 정치, 경제적 상황에 따라 일정 부분에 있어서 다른 법과 제도를 정비, 발전시켜왔다. 본 연구는 20세기 이후의 아라비아 반도의 토지 소유 제도에 대해서는 사우디아라비아를 중심으로 살펴봄으로써 아라비아 반도 내 다른 국가의 세부적인 법과 제도에 대해서 자세히 다루지 못한 한계점을 가지고 있다. 따라서 아라비아 반도 내 현대국가들의 토지 소유 제도에 대해서 국가 간의 미시적인 특성들을 도출할 수 있는 심층적인 연구가 필요할 것이다.

참 고 문 헌

- 류해웅 (2011), 「부동산공법론」, 서울: 탐북스.
- 손성현 (2016), “사우디 비전 2030의 주요내용과 시사점”, 대외경제 정책연구원, Vol. 16 No.19
- 손태우 (2013), “샤리아(이슬람법)의 법원에 관한 연구”, 「법학연구」 54(1).
- 이권형, 손성현, 박재은 (2014), “중동지역 산업 및 금융환경의 변화와 한·중동 금융협력 방안”, KIEP 정책연구 브리핑, 대외경제정책연구원.
- Al Tannous (1951), “Land Reform: Key to the Development and Stability of the Arab World”, *Middle East Journal*, Vol. 5, No. 1: 1-20.
- Al-Kader, AA. (1959), “Land Property and Land Tenure in Islam”, *Islam Quarterly;London*, Vol. 5, Iss. 1: 4-11.
- Palestinian Investment Promotion Agency, Al-Majalla(Ottoman Civil Code),
[http://legal.pipa.ps/files/server/ENG%20Ottoman%20Majalle%20\(Civil%20Law\).pdf](http://legal.pipa.ps/files/server/ENG%20Ottoman%20Majalle%20(Civil%20Law).pdf)
- Aytekin, E. A. (2009), “Agrarian Relations, Property and Law: An Analysis of the Land Code of 1858 in the Ottoman Empire”, *Middle Eastern Studies*, Vol. 45, No. 6: 935-951.
- BIYIK, C. & YAVUZ, A. (2003), “The Importance of Property

Ownership and Management System in the Ottoman Empire in Point of Today” , *2nd FIG Regional Conference*.

Cole, D. P. (1981), "Bedouin and Social Change in Saudi Arabia", *Journal of Asian and African Studies*, XVI, 1-2: 128-149.

Cole, D. P. (2003), "Where Have the Bedouin Gone?", *Anthropological Quarterly*, Vol. 76, No. 2: 235-267.

Cosgel, M. M. (2005), "Efficiency and Continuity in Public Finance: The Ottoman System of Taxation", *Middle East Stud.* 37(2005): 567-586.

Demsetz, H. (1967), "Toward a Theory of Property Rights", *The American Economic Review*, Vol. 57, No. 2: 347-359.

El-Ghonemy, M. R. (1968), "Land Reform and Economic Development in the Near East", *Land Economics*, Vol. 44, No. 1: 36-49.

FAO Land Tenure Studies (2002), "Land Tenure and Rural Development", *Food and Agriculture Organization of the United Nations*.

Feder, G. & Feeny, D. (1991), "Land Tenure and Property Rights: Theory and Implications for Development Policy", *The World Bank Economic Review*, Vol. 5, No. 1: 135-153.

Forni, N. (2003), "Land Tenure Policies in the Near East", *Food and Agriculture Organization of the United Nations*.

- Gardner, A. (2003), "The New Calculus of Bedouin Pastoralism in the Kingdom of Saudi Arabia", *Human Organization*, Vol. 62, No. 3: 267–276.
- Gari, L. (2006), "A History of the Hima Conservation System", *Environment and History*, Vol. 12, No. 2: 213–228.
- Habib, H. (1950), "Land Tenure in the Middle East", *Pakistan Horizon*, Vol. 3, No. 4: 216–223.
- Hajrah, H. H. (1974), *Public Land Distribution in Saudi Arabia*, Ph.D Dissertation, Durham University.
- Islam, M. W. (1999), "Al-Mal: The Concept of Property in Islamic Legal Thought", *Arab Law Quarterly*, Vol. 14, No. 4: 361–368.
- KAEC(2018), *Corporate Brochure*, King Abdullah Economic City
- Kark, R. & Frantzman, S. J. (2012), "Empire, State and the Bedouin of the Middle East, Past and Present: A Comparative Study of Land and Settlement Policies", *Middle Eastern Studies*, 48:4: 487–510.
- Lewis, B. (1979), "Ottoman Land Tenure and Taxation in Syria", *Studia Islamica*, No. 50(1979): 109–124.
- Mundy, M. & Musallam, B. (2000), *The Transformation of Nomadic Society in the Arab East*, London: Cambridge University Press
- Ongley, F. (1892), *The Ottoman Land Code translated from the Turkish*, LONDON: William Clowes And Sons, Limited
- Payne, G. (1996), *Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries: A Review of the Literature*,

World Bank

Payne, G. (2004), "Land Tenure and Property Rights: An Introduction", *Habitat International*, 28(2004): 167–179.

PIF (2016), *Public Investment Fund Program(2018–2020)*,
Public Investment Fund

Rae, J. (2002), *An Overview of Land Tenure in the Near East Region*, FAO

Sait, S. & Lim, H. (2006), *Land, Law & Islam: Property & Human Rights in the Muslim World*, Zed Books
London & New York

Serageldin, M., Doebele, W., & Elaraby, K. (1980), "Land Tenure Systems and Development Controls in the Arab Countries of the Middle East, In Housing Process and Physical Form", Proceedings of Seminar Three Held in Jakarta, Indonesia, March 1979, sponsored by the Aga Khan Award for Architecture: pp.75–88

UN-HABITAT (2008), *Secure Land Rights for All*, United Nations Human Settlements Programme

Vassiliev. A. (1997), *The History of Saudi Arabia*, London: Saqi Books.

Ziadeh, F. J. (1985), "Land Law and Economic Development in Arab Countries", *The American Journal of Comparative Law*, Vol. 33, No. 1: 93–106.

Ziadeh, F. J. (1993), "Property Right in the Middle East: From

Traditional Law to Modern Codes", *Arab Law Quarterly*, Vol. 8, No. 1: 3–12.

Arab News, <http://www.arabnews.com/node/296288>.

Arab News, <http://www.arabnews.com/node/219932>.

Bureau of Expert at the Council of Ministers, 「Basic Law of Governance」, <https://www.boe.gov.sa/ViewSystemDetails.aspx?lang=en&SystemID=4&VersionID=240>

Bureau of Expert at the Council of Ministers, 「Law of Allotment of Uncultivated Land」, <https://www.boe.gov.sa/ViewSystemDetails.aspx?lang=en&SystemID=109&VersionID=132>

Bureau of Experts at the Council of Ministers, 「Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudi s」, <https://www.boe.gov.sa/ViewSystemDetails.aspx?lang=en&SystemID=92&VersionID=109>

Bureau of Expert at the Council of Ministers, 「Law of Eminent Domain and Temporary Taking of Propert, <https://www.boe.gov.sa/ViewSystemDetails.aspx?lang=en&SystemID=137&VersionID=114>

Encyclopedia Britannica, <https://www.britannica.com/topic/iqta>.

MEED projects, PIF–NEOM, <https://premium.meedprojects.com/ProjectProfile/projectprofile?PID=40777>

MEED projects, PIF–The Qiddiya Project(Entertainment City), <https://premium.meedprojects.com/ProjectProfile/projectprofile?PID=40777>

MEED projects, Emmar–King Abdullah Economic City (KAEC),
<https://premium.meedprojects.com/ProjectProfile/projectprofile?PID=9657>

MEED projects, MKEC–Knowledge Economic City in Madinah,
<https://premium.meedprojects.com/ProjectProfile/projectprofile?PID=4395>

OECD.Stat, https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=LAND_COVER
Palestinian Investment Promotion Agency, Al–Majalla (Ottoman Civil Code), [http://legal.pipa.ps/files/server/ENG%20Ottoman%20Majalle%20\(Civil%20Law\).pdf](http://legal.pipa.ps/files/server/ENG%20Ottoman%20Majalle%20(Civil%20Law).pdf)

Abstract

The Characteristic of Land Tenure in Arabian Peninsula

Kwangho Shin

Department of Environmental Planning
Graduate School of Environmental Studies
Seoul National University

The countries in the Arabian Peninsula have been following industrial diversification policy for the development of private sector and non-oil sector to prepare the era after oil depletion since 2000.

Many countries including Saudi Arabia in the Arabian Peninsula are implementing urban development projects using private public partnership as part of the industrial diversification policy. In order to participate in these projects, it is very important for Korean investors and contractors to understand the characteristic of land tenure in Arabian Peninsula.

The purpose of this study is to investigate how the land tenure of the Arabian Peninsula described by desert, nomadic life, and Islam has been changed according to the political and economic needs and to clarify the characteristics of the land tenure. In addition, it is to be examined what to be considered in an implementation of urban development projects in terms of the characteristic of land tenure in Arabian Peninsula.

As a result of the study, the land tenure of the Arabian Peninsula has five characteristics.

First, the land tenure of the Arabian Peninsula is based on the concept of Islamic land tenure that all things on the earth are owned by Allah and that human beings are entrusted with their ownership so that they should use the land efficiently and productively.

Second, the land tenure of the Arabian Peninsula belongs to the category of general land ownership type in terms of the content of land ownership, which can be classified as private ownership, state ownership, and public ownership.

Third, within the extent not to violate the public interest,

private land shall be free to exercise the right of sale, exchange, lease, transfer, inheritance, security, etc. in accordance with the Sharia's principle.

Fourth, the Arabian peninsula has a high proportion of state land, because the undeveloped land of desert or mountain terrain, which does not have individual or public ownership, accounts for 91% of the entire Arabian Peninsula.

Fifth, when private land is expropriated for public interest, the legal and institutional device for individuals is inadequate to object the expropriation and file an administration litigation against land compensation.

There are two things to be considered for urban development project in terms of the characteristic of land tenure in the Arabian Peninsula.

First, although the land tenure system of the Arabian Peninsula is based on the concept of land ownership in Islam, the status and authority of land ownership is legally guaranteed. However, it should be considered that foreigners' ownership of land is subject to separate conditions and restrictions unlike their own nationals.

Secondly, High portion of state land and relatively easiness of the land acquisition process provide good conditions to acquire the land for urban development projects in an early stage. However, it should be noted that the frequent change of the project priorities due to political and economic conditions and delay in decision-making under monarchy in countries of the Arabian Peninsula could have a great impact on the project implementation.

This study is to elucidate the macroscopic characteristics of the land tenure system of the Arabian Peninsula by examining the timeserial change of the land tenure system in the Arabian Peninsula unlike the previous studies. It is also meaningful that participants in urban development projects in countries of the Arabian Peninsula can provide a real understanding of the characteristics of the land tenure system.

Keywords : Arabian Peninsula, Land Tenure, Type of Land Tenure, Land Tenure Management

Student Number : 2009-22146