

조선민주주의인민공화국 토지임대법

주체 82(1993)년 10월 27일 최고인민회의 상설회의 결정 제 40호로 채택
주체 88(1999)년 2월 26일 최고인민회의 상임위원회 정령 제 484호로 수정보충
주체 97(2008)년 8월 19일 최고인민회의 상임위원회 정령 제 2842호로 수정보충
주체 100(2011)년 11월 29일 최고인민회의 상임위원회 정령 제 1995호로 수정보충

제1장 토지임대법의 기본

제1조(토지임대법의 사명)

조선민주주의인민공화국 토지임대법은 외국투자가와 외국투자기업에 필요한 토지를 임대하고 임차한 토지를 리용하는 질서를 세우는데 이바지한다.

제2조(토지임차자)

다른 나라의 법인과 개인은 토지를 임대받아 리용할수 있다.

제3조(임차자의 토지리용권과 그 한계)

토지임차자는 토지리용권을 가진다.

임대한 토지에 있는 천연자원과 매장물은 토지리용권의 대상에 속하지 않는다.

제4조(토지임대차계약의 당사자)

토지임대는 중앙국토환경보호지도기관의 승인밑에 한다.

토지임대차계약은 해당 도(직할시)인민위원회 국토환경보호부서가 맺는다.

제5조(토지리용권의 출자)

우리 나라의 기관, 기업소, 단체는 합영, 합작기업에 토지리용권을 출자할수 있다. 이 경우 해당 토지를 관리하는 도(직할시)인민위원회의 승인을 받아야 한다.

제6조(토지의 임대기간)

토지임대기간은 50년안에서 계약당사자들이 합의하여 정한다.

제7조(토지에 대한 임차자의 재산권)

임대한 토지의 리용권은 임차자의 재산권으로 된다.

제8조(임차한 토지의 리용)

임차한 토지는 우리 나라 토지관련법규와 토지임대차계약에 따라 리용한다.

LAW OF THE DEMOCRATIC PEOPLE'S REPUBLIC OF KOREA ON LAND LEASE

Adopted by Decision No. 40 of the Standing Committee of the Supreme People's Assembly on October 27, 1993, amended by Decree No. 484 of the Presidium of the Supreme People's Assembly on February 26, 1999, amended by Decree No. 2842 of the Presidium of the Supreme People's Assembly on August 19, 2008 and amended by Decree No. 1995 of the Presidium of the Supreme People's Assembly on November 29, 2011

Chapter 1 Fundamentals

Article 1 (Objective)

This Law is enacted for the purpose of providing strict guidelines for the leasing of land to and the use of the leased land by foreign investors and foreign-invested businesses.

Article 2 (Lessee)

Foreign corporate bodies or individuals may lease and use the land.

Article 3 (Limited land use right of lessee)

A lessee shall have the right to use the land leased.

Natural resources and deposits in the leased land shall not belong to the holder of the right to use the land.

Article 4 (Parties to land lease contract)

Land shall be leased subject to the approval of the central land and environmental protection guidance organ.

A contract of land lease shall be concluded by the land and environmental protection department of the people's committee of the province (or municipality directly under the central authority) concerned.

Article 5 (Contribution of land use right)

Institutions, enterprises and organizations of the DPRK may contribute land use right to an equity or contractual joint venture. In this case approval thereof shall be obtained from the people's committee of the province (or municipality directly under the central authority) concerned.

Article 6 (Term of lease)

The term of lease shall be determined by agreement between the contracting parties within the limit of 50 years.

Article 7 (Property right of lessee)

The right to use the leased land shall be the property right of the lessee.

Article 8 (Use of leased land)

The leased land shall be used in accordance with the land-related laws and regulations of the DPRK and the contract of land lease.

제2장 토지의 임대방법

제9조(토지의 임대방법)

토지의 임대는 협상의 방법으로 한다.

특수경제지대에서는 입찰과 경매의 방법으로도 토지를 임대할수 있다.

제10조(토지임대기관이 제공할 자료)

토지를 임대하는 기관은 토지임차희망자에게 다음과 같은 자료를 제공한다.

1. 토지의 위치와 면적, 지형도
2. 토지의 용도
3. 건축면적, 토지개발과 관련한 계획
4. 건설기간, 투자의 최저한계액
5. 환경보호, 위생방역, 소방과 관련한 요구
6. 토지임대기간
7. 토지개발상태

제11조(협상)

협상을 통한 토지의 임대는 다음과 같이 한다.

1. 임차희망자는 제공된 토지자료를 연구한 다음 기업창설승인 또는 거주승인 문건사본을 첨부한 토지이용신청문건을 토지를 임대하는 기관에 낸다.
2. 토지를 임대하는 기관은 토지이용신청문건을 받은 날부터 20일안에 신청자에게 승인여부를 알려준다.
3. 토지를 임대하는 기관과 임차희망자는 토지의 면적, 용도, 임대목적과 기간, 총투자액과 건설기간, 임대료와 그밖의 필요한 사항을 내용으로 하는 토지임대차계약을 맺는다.
4. 토지를 임대한 기관은 토지임대차계약에 따라 토지이용권을 넘겨주는 값을 받은 다음 토지이용증을 발급하고 등록한다.

제12조(입찰)

입찰을 통한 토지의 임대는 다음과 같이 한다.

1. 토지를 임대하는 기관은 토지의 자료와 입찰장소, 입찰 및 개찰날자, 입찰절차를 비롯한 입찰에 필요한 사항을 공시하거나 입찰안내서를 지정한 대상자에게 보낸다.
2. 토지를 임대하는 기관은 응찰대상자에게 입찰문건을 판다.
3. 토지를 임대하는 기관은 입찰과 관련한 상담을 한다.
4. 입찰자는 정한 입찰보증금을 내고 봉인한 입찰서를 입찰함에 넣는다.
5. 토지를 임대하는 기관은 경제, 법률부문을 비롯한 관계부문의 성원을 망라하여 입찰심사위원회를 조직한다.
6. 입찰심사위원회는 입찰서를 심사, 평가하며 토지개발 및 건설과 임대료조건을 고려하여 낙찰자를 결정한다.
7. 토지를 임대하는 기관은 입찰심사위원회가 결정한 낙찰자에게 낙찰통지서를 발급한다.

Chapter 2 Mode of Land Lease

Article 9 (Mode)

Land shall be leased through consultation.

Land may also be leased by tender or auction in the special economic zones.

Article 10 (Information to be furnished by lessor)

The lessor shall provide the lessee with the following information:

1. Location and area of the land and its topographical map;
2. Purpose of land use;
3. Building area and land development plan;
4. Term of construction and the minimum amount of investment required;
5. Requirements related to environmental protection, hygiene, anti-epidemics and fire service;
6. Term of land lease; and
7. State of land development.

Article 11 (Consultation)

Land shall be leased through consultation according to the following procedures:

1. A potential lessee shall study the supplied information concerning the land and submit to the lessor an application for the use of land, accompanied by a copy of a document approving the establishment of an enterprise or the residence;
2. The lessor shall notify the applicant of its approval or rejection within 20 days of receipt of the application;
3. The lessor and the potential lessee shall enter into a contract containing the area and purpose of the land use, purpose and term of the lease, total amount of investment, term of construction, rental charge and other relevant matters; and
4. The lessor shall, after receiving the charges for the transfer of the land use right as specified in the contract of land lease, issue a certificate of land use and register it.

Article 12 (Tender)

The procedures for leasing land by tender shall be as follows:

1. The lessor shall either make public the information concerning the land in question, place and date of the tender, opening date of the tender, procedures of tender and other relevant information, or forward a tender guide to the designated bidder;
2. The lessor shall sell the tender documents to the potential bidder;
3. The lessor shall provide consultation with regard to the tender;
4. The bidder shall pay the prescribed security for a tender and place a sealed tender document in the tender box;
5. The lessor shall form a jury consisting of experts from economic, legal and other relevant sectors;
6. The jury shall review the tender documents and decide the best offer by taking into account the conditions of land development, construction and the amount of rental charge offered;
7. The lessor shall issue a notice to the successful bidder after the jury has reached a decision;

8. 락찰자는 락찰통지서를 받은 날부터 30일안에 토지를 임대하는 기관과 토지 임대차계약을 맺고 해당한 토지리용권값을 지불한 다음 토지리용증을 발급받고 등록한다. 사정에 의하여 계약체결을 연기하려 할 경우에는 정한 기간이 끝나기 10일 전에 토지를 임대하는 기관에 신청하여 30일간 연장받을수 있다.

9. 락찰되지 못한 응찰자에게는 락찰이 결정된 날부터 5일안에 해당 사유를 통지하며 입찰보증금을 돌려준다. 이 경우 입찰보증금에 대한 리자를 지불하지 않는다.

10. 락찰자가 정한 기간안에 토지임대차계약을 맺지 않은 경우에는 락찰을 무효로 하며 입찰보증금을 돌려주지 않는다.

제13조(경매)

경매를 통한 토지의 임대는 다음과 같이 한다.

1. 토지를 임대하는 기관은 토지자료, 토지경매날자, 장소, 절차, 토지의 기준 값 같은 경매에 필요한 사항을 공시한다.

2. 토지를 임대하는 기관은 공시한 토지의 기준값을 기점으로 하여 경매를 벌이고 제일 높은 값을 제기한 입찰희망자를 락찰자로 정한다.

3. 락찰자는 토지를 임대하는 기관과 토지임대차계약을 맺은 다음 토지리용증을 발급받고 등록한다.

제14조(임차한 토지의 리용, 보충계약)

토지임차자는 토지를 임대차계약에서 정한 용도에 맞게 리용하여야 한다.

토지용도를 변경하려는 토지임차자는 토지를 임대한 기관과 용도를 변경하는 보충계약을 맺어야 한다.

제3장 토지리용권의 양도와 저당

제15조(토지리용권의 양도, 저당과 그 기간)

토지임차자는 토지를 임대한 기관의 승인을 받아 임차한 토지의 전부 또는 일부에 해당한 리용권을 제3자에게 양도(판매, 재임대, 증여, 상속)하거나 저당할수 있다.

토지리용권을 양도하거나 저당하는 기간은 토지임대차계약에 정해진 기간안에서 남은 리용기간을 넘을수 없다.

제16조(토지리용권의 양도조건)

토지임차자는 임대차계약에서 정한 토지리용권을 넘겨주는 값의 전액을 물고 계약에 지적된 투자몹을 투자하여야 임차한 토지의 리용권을 판매, 재임대, 증여 또는 저당할수 있다.

제17조(토지리용권의 양도범위)

토지리용권을 양도할 경우에는 토지리용과 관련한 권리와 의무, 토지에 있는 건축물과 기타 부착물도 함께 넘어간다.

8. The successful bidder shall conclude a contract of land lease with the lessor within 30 days of the receipt of the notice, pay the relevant charges for the right of land use, receive the certificate of land use and register it.

Should it be necessary to defer the signing of the contract, an application for a deferment of at least 30 days shall be submitted to the lessor 10 days prior to the prescribed date;

9. The unsuccessful bidder shall be informed of the result within 5 days of the decision of the jury and the security shall be refunded. In this case no interest shall be payable for the security; and

10. Should the successful bidder fail to conclude a contract of land lease within the prescribed period of time, the tender shall be declared null and void and the security shall not be refunded.

Article 13 (Auction)

Leasing of land by auction shall be conducted as follows:

1. The lessor shall make public the information concerning the land in question, date, place and procedures of the auction, standard price of the land, and other information necessary for the auction;

2. The lessor shall put up land for auction based on the standard price which has been made public, and the bidder who offers the highest price shall be declared the successful bidder; and

3. The successful bidder shall conclude a contract of land lease with the lessor, obtain a certificate for use of the land and register it.

Article 14 (Use of leased land, supplementary contract)

The lessee shall use land in a manner consistent with the purpose prescribed in the contract of land lease.

A lessee who wishes to alter the purpose of land use shall conclude a supplementary contract in that regard with the lessor.

Chapter 3 Transfer or Mortgage of the Right to Use Land

Article 15 (Term of transfer or mortgage)

The lessee shall, subject to the approval of the lessor, be entitled to transfer (by selling, re-leasing, donating or inheriting) or mortgage to a third party the right to use the whole or part of the leased land.

The term of the transfer or mortgage of the right to use land shall not exceed the remaining term of the lease prescribed in the contract.

Article 16 (Terms of transfer)

The lessee shall be entitled to sell, re-lease, donate or mortgage the right to use the leased land only when the total amount of charges for the transfer of the land use right is paid and the investment prescribed in the land lease contract is made.

Article 17 (Scope of transfer)

Where the land use right is to be transferred, the rights and obligations related to the use of the land, and the structures and the attachments shall also be transferred.

제18조(토지이용권의 판매)

토지이용권의 판매는 다음과 같이 한다.

1. 토지이용권의 판매자와 구매자는 계약을 맺고 공증기관의 공증을 받는다.
2. 토지이용권의 판매자는 계약서사본을 첨부한 토지이용권판매신청문건을 토지를 임대한 기관에 내어 승인을 받는다.
3. 토지이용권의 판매자와 구매자는 해당 토지를 임대한 기관에 토지이용권명의 변경등록을 한다.

제19조(임대한 토지의 우선구매권)

토지임차자가 토지이용권을 판매하는 경우 토지를 임대한 기관은 우선적으로 그것을 구매할수 있는 권리를 가진다.

제20조(임차한 토지의 재임대)

토지임차자는 임차한 토지를 재임대할수 있다. 이 경우 토지임대차계약서사본을 첨부한 재임대신청서를 토지를 임대한 기관에 내어 승인을 받아야 한다.

제21조(토지이용권의 저당)

토지임차자는 은행 또는 기타 금융기관으로부터 대부를 받기 위하여 토지이용권을 저당할수 있다. 이 경우 토지에 있는 건축물과 기타 부착물도 함께 저당된다.

제22조(토지이용권의 저당계약체결)

토지이용권을 저당하는 경우 저당하는자와 저당받는자는 토지임대차계약의 내용에 맞게 저당계약을 맺어야 한다. 이 경우 저당받는자는 저당하는자에게 토지의 임대차계약서 또는 양도계약서사본, 토지이용증사본, 토지의 실태자료를 요구할수 있다.

제23조(토지이용권의 저당등록)

토지이용권을 저당받은자와 저당한자는 저당계약을 맺은 날부터 10일안으로 토지를 임대한 기관에 토지이용권저당등록을 하여야 한다.

제24조(저당토지의 처분)

토지이용권을 저당받은자는 저당한자가 저당기간이 끝난 다음에도 채무를 상환하지 않거나 저당계약기간안에 기업을 해산, 파산하는 경우 저당계약에 따라 저당받은 토지이용권, 토지에 있는 건축물과 기타 부착물을 처분할수 있다.

제25조(처분한 저당토지의 리용)

토지이용권을 저당받은자가 처분한 토지이용권, 토지에 있는 건축물과 기타 부착물을 가진자는 공증기관의 공증을 받고 해당 등록기관에 명의변경등록을 하며 토지임대차계약에 맞게 토지를 리용하여야 한다.

제26조(저당토지의 재저당 및 양도금지)

토지이용권을 저당한자는 저당계약기간안에 저당받은자의 승인없이 저당한 토지이용권을 다시 저당하거나 양도할수 없다.

제27조(토지이용권저당등록의 취소)

채무상환이나 기타 원인으로 토지저당계약이 소멸되는 경우 저당받은자와 저당한자는 10일안으로 토지이용권저당등록을 취소하는 수속을 하여야 한다.

Article 18 (Sale of land use right)

The land use right shall be sold in accordance with the following procedures:

1. The seller and buyer of the land use right shall conclude a contract and have it notarized;
2. The seller shall submit to the lessor an application for the sale of the land use right, together with a copy of the contract; and
3. The seller and buyer shall register with the relevant lessor the changes concerning the land use right.

Article 19 (Prior lien on leased land)

Where a lessee sells the right to use the land, the lessor shall have a prior lien on buying it.

Article 20 (Re-lease of leased land)

The lessee may re-lease the land leased. In this case an application for the re-lease shall be filed with the lessor for approval, accompanied by a copy of the contract of land lease.

Article 21 (Mortgaging land use right)

A lessee may mortgage the land use right for the purpose of securing a loan from a bank or other financial institutions. In this case the structures and other attachments on the land shall also be mortgaged.

Article 22 (Mortgage contract)

Where the land use right is to be mortgaged, the mortgagor and the mortgagee shall conclude a contract on the basis of the terms of the contract of land lease. In this case the mortgagee may require the mortgagor to provide a copy of the contract of land lease or the transfer contract, a copy of the certificate of land use and other information relating to the current state of land.

Article 23 (Registration of mortgage)

Both the mortgagor and the mortgagee of the land use right shall register the mortgaged right with the lessor within 10 days of the conclusion of mortgage contract.

Article 24 (Disposal of mortgaged land)

Where the mortgagor fails to redeem debts by the expiry of the mortgage, or where business is dissolved or goes bankrupt during the term of the mortgage contract, the mortgagee may dispose of the land use-right mortgaged by contract, as well as the structures and other attachments on the land in accordance with the mortgage contract.

Article 25 (Use of disposed mortgaged land)

The winner of the land use right, and the structures and other attachments disposed of by the mortgagee shall have them attested by a notary office, register the changed name of the right holder with the registration office and use the land in a manner consistent with the contract of land lease.

Article 26 (Prohibition of re-mortgage or transfer)

The mortgagor shall not, without the consent of the mortgagee, be entitled to re-mortgage or transfer the land use right during the term of contract.

Article 27 (Withdrawal of registration of mortgage of land use right)

Should a mortgage contract be terminated due to the payment of debt or other reasons, the mortgagee and the mortgagor shall withdraw the registration of mortgage of the land use right within 10 days the said termination.

제4장 토지임대료와 토지사용료

제28조(토지임대료의 지불의무)

토지임차자는 정해진데 따라 토지임대료를 물어야 한다.

토지임대료는 해당 토지임대기관에 묻는다.

제29조(토지개발비)

토지를 임대하는 기관은 개발한 토지를 임대할 경우 임차자로부터 토지개발비를 토지임대료에 포함시켜 받는다.

토지개발비에는 토지정리와 도로건설 및 상하수도, 전기, 통신, 난방시설건설에 지출된 비용이 속한다.

제30조(토지임대료의 지불기간)

토지임차자는 토지임대차계약을 맺은 날부터 90일안에 토지임대료의 전액을 물어야 한다.

토지종합개발대상같이 많은 면적의 토지를 임차하였을 경우에는 토지임대기관이 승인한 기간안에 토지임대료를 나누어 물수 있다.

제31조(리행보증금의 지불의무)

협상, 경매를 통하여 토지를 임차한자는 임대차계약을 맺은 날부터 15일안으로 토지임대료의 10%에 해당하는 리행보증금을 내야 한다.

리행보증금은 토지임대료에 충당할수 있다.

제32조(토지임대료의 미납에 대한 연체료)

토지임대기관은 임차자가 토지임대료를 정한 기간안에 물지 않았을 경우 그 기간이 지난 날부터 매일 미납금의 0.05%에 해당하는 연체료를 물린다.

연체료를 련속 50일간 물지 않을 경우에는 토지임대차계약을 취소할수 있다.

제33조(토지사용료의 지불의무)

외국투자기업과 외국투자은행은 해당 재정기관에 토지사용료를 해마다 물어야 한다.

장려대상에 대하여서는 토지사용료를 10년까지 낮추어주거나 면제하여줄수 있다.

제5장 토지리용권의 반환

제34조(토지리용권의 반환과 잔존가치보상)

토지리용권은 계약에서 정한 임대기간이 끝나면 토지임대기관에 자동적으로 반환된다. 이 경우 해당 토지에 있는 건축물과 부착물도 무상으로 반환된다.

토지임대기간이 40년이상인 경우 그 기간이 끝나기 10년안에 준공한 건축물에 대하여서는 해당한 잔존가치를 보상하여줄수 있다.

Chapter 4 Land Rental Charge and Land Use Fee

Article 28 (Obligation to pay rental charge)

The lessee shall pay the rental charge according to the prescribed rates.

The rental charge shall be paid to the lessor.

Article 29 (Cost of land development)

Where the developed land is to be leased, the lessor shall receive from the lessee the rental charges plus the cost of land development.

The cost of land development shall include the costs of land realignment, road construction, water supply and drainage, electricity, telecommunications and heating systems.

Article 30 (Term of payment of rental charges)

The lessee shall pay the total amount of rental charges within 90 days of concluding the land lease contract.

Where a large area of land is leased in such case as the comprehensive development of land, the lessee may make payment by installment within period of time approved by the lessor.

Article 31 (Payment of guaranty money for fulfilment)

A lessee who leased land through consultation or by auction shall pay to the lessor guaranty money equivalent to 10% of the rental charges within 15 days of concluding the contract of land lease.

The guaranty money for fulfilment may be appropriated for the rental charges.

Article 32 (Arrearage)

Where the lessee fails to pay the rental charges within the prescribed period of time, the lessor shall demand additional payment equivalent to 0.05% of the overdue rent on a daily basis, starting from the first day of default.

Where arrears are not paid for more than 50 consecutive days, the contract of land lease may be cancelled.

Article 33 (Payment of land use fee)

Foreign-invested businesses and banks shall annually pay fee for the use of the land.

For the investors in priority sectors the fee may be reduced or exempted for up to 10 years.

Chapter 5 Return of the Land Use Right

Article 34 (Return of land use right, compensation for residual values)

The land use right shall automatically return to the lessor at the expiry of the term of lease prescribed in the contract. The structures and other attachments on the land shall also return without charges being paid.

In the case of land leased for more than 40 years, compensation may be made for the residual value of the buildings completed within 10 years before the expiry of the land lease.

제35조(토지이용권등록취소수속)

토지임차자는 임대기간이 끝나면 토지이용증을 해당 발급기관에 반환하고 토지이용권등록취소수속을 하여야 한다.

제36조(토지임대기간의 연장)

토지임대기간을 연장하려는 토지임차자는 그 기간이 끝나기 6개월전에 토지를 임대한 기관에 토지이용연기신청서를 내어 승인을 받아야 한다. 이 경우 토지임대차계약을 다시 맺고 해당한 수속을 하며 토지이용증을 재발급받아야 한다.

제37조(임차한 토지의 반환비용과 정리)

토지임차자는 임대기간이 끝난 경우 토지를 임대한 기관의 요구에 따라 건축물과 설비, 부대시설물을 자기 비용으로 철거하고 토지를 정리하여야 한다.

제38조(토지이용권의 취소)

토지이용권은 임대기간안에 취소되지 않는다.
부득이한 사정으로 임대기간안에 토지이용권을 취소하려는 경우 토지임대기간은 6개월전에 토지임차자와 합의하고 같은 조건의 토지로 교환해주거나 해당한 보상을 하여준다.

제6장 제재 및 분쟁해결

제39조(벌금, 회수, 원상복구, 계약무효)

토지이용증이 없이 토지를 리용하였거나 승인없이 토지의 용도를 변경하였거나 토지이용권을 양도, 저당할 경우에는 벌금을 물리고 토지에 건설한 시설물을 회수하거나 토지를 원상복구시키며 양도 및 저당계약을 취소시킨다.

제40조(토지이용권의 취소)

임차자가 토지임대차계약에서 정한 기간안에 총투자액의 50% 이상을 투자하지 않았거나 계약대로 토지를 개발하지 않았을 경우에는 토지이용권을 취소할수 있다.

제41조(신소와 그 처리)

토지임차자는 받은 제재에 대하여 의견이 있을 경우 20일안에 제재를 준 기관의 상급기관에 신소할수 있다.

신소를 접수한 기관은 30일안으로 료해처리하여야 한다.

제42조(분쟁해결)

토지임대와 관련한 의견상이는 당사자들사이에 협의의 방법으로 해결한다.
협의의 방법으로 해결할수 없을 경우에는 조정, 중재, 재판의 방법으로 해결한다.

Article 35 (Cancellation of registration)

Upon expiry of the term of the land lease the lessee shall return the certificate of land use to the issuing organ and cancel the registration of the land use right.

Article 36 (Extension of term of lease)

The lessee who wishes to extend the term of land lease shall file with the lessor an application to that effect 6 months before the expiry of the term. In this case another contract of land lease shall be concluded, necessary procedures followed and the certificate of land use reissued.

Article 37 (Expenses for removal and clearing of land)

Upon expiry of the term of the lease, the lessee shall, in compliance with the request of the lessor, remove the structures, facilities and other attachments at his own expense and clear the land.

Article 38 (Withdrawal of land use right)

The land use right shall not be withdrawn during the term of the lease.
Should unavoidable circumstances demand the withdrawal of the land use right during the term of lease, the lessor shall obtain consent from the lessee 6 months in advance and offer the lessee other land in the same conditions or pay appropriate indemnity.

Chapter 6 Sanction, Settlement of Disputes

Article 39 (Penalties)

Where a lessee illegally uses land without the certificate of land use, or changes the purpose of use of land or transfers or mortgages the land use right without approval, he shall be fined, have the facilities on the land confiscated or be required to restore the land to original state, and the contract of transfer or mortgage be declared null and void.

Article 40 (Withdrawal of land use right)

Where a lessee fails to make an investment equivalent to 50% of the total sum during the term prescribed in the contract of land lease, or to develop the land as specified in the contract, the land use right may be withdrawn.

Article 41 (Complaints)

Where the penalty imposed is not acceptable, a lessee may, within 20 days of the receipt of the notice of penalty, appeal to an institution higher to the one that has imposed sanctions. The higher institution shall settle the complaints within 30 days of receipt thereof.

Article 42 (Settlement of disputes)

Disputes concerning the land lease shall be settled through consultation between the parties concerned.

In case of failure in consultation, the disputes shall be settled through mediation, arbitration or judicial procedures.