

지공주의와 성경의 토지법

김 성 은*

논문초록

19세기말 미국의 경제학자 헨리 조지는 토지는 인간 모두에게 주어진 자연의 선물로서 공유되어야 하는 자원이며 그것을 사적으로 소유하는 것은 불의한 것이고 토지의 가장 효율적인 이용을 보장하지 못한다는 이유로 토지사유제의 폐지와 지대조세제를 통한 토지의 공유화를 그 내용으로 하는 지공주의를 주장한다. 헨리 조지의 주장은 다마스케에 의해 독일 바이마르 헌법에 반영되었고, 쑨원의 삼민주의를 통해 중화민국의 토지이념으로 자리잡았다. 한편 기독교 지공주의자들은 지공주의가 성경의 토지법을 현대적으로 계승한 것이라고 주장하는데, 성경의 토지법은 토지를 평등하게 분배하고 희년법을 통해 그것을 유지하려고 했다는 점에서 토지를 모든 사람에게 주어진 것으로 보는 지공주의와 공통되는 면이 있다고 할 수 있으나, 지공주의는 농경사회에서 산업사회로의 시대변화에 따른 토지소유권 개념의 변화를 간과하고, 개인의 토지처분권을 부정하고 토지의 공유화를 지향함으로써 사유재산권을 침해한다는 문제가 있다. 다만 토지소유권의 제한을 통해 사회의 가장 하부조직인 가족을 빈곤으로부터 보호하려는 것은 성경적으로 정당하며, 이러한 목적 아래 지대조세제도 제한적으로 사용될 수 있을 것이다.

주제어: 토지소유권, 헨리 조지, 지공주의, 성경의 토지법, 희년

* 연세대학교 대학원 법학과 박사과정

2011년 8월 13일 접수, 9월 8일 수정, 9월 17일 게재확정.

I. 들어가며

19세기 미국의 경제학자 헨리 조지(Henry George, 1839-1897)는 토지는 인간이 생산한 것이 아니므로 특정인이 소유할 수 있는 대상이 아니라는 철학에 바탕을 두고 토지가치를 공유(公有)해야 한다고 주장하였다. 그리고 그 구체적인 방법으로서 지대(rent)를 100% 조세로 환수하는 지대조세제(land value taxation)을 제시하였다. 이러한 헨리 조지의 사상을 조지즘(Georgism), 헨리 조지의 사상을 지지하는 사람을 조지스트(Georgist)라고 하는데, 근래 들어 한국의 조지스트들은 조지즘을 지공주의(地公主義), 스스로를 지공주의자로 번역하여 사용하고 있다. 한편 故대천덕 신부를 비롯한 기독교 지공주의자들은 지공주의가 레위기 25장의 희년제도를 비롯한 성경의 토지법을 현대적으로 계승한 것이라고 주장하였다.

이런 지공주의자들의 주장에 대해서, 지공주의 사상을 수용하여 종합부동산세제 등 토지공개념 정책을 실시한 참여정부 출범 이후에 주로 신자유주의 경제학자에 의하여 본격적으로 비판이 등장하기 시작했다(곽태원, 2005; 김정호, 2006 등). 또한 『목회와 신학』에서는 이상원(2006, 2007a, 2007b)과 전강수(2006a, 2006b, 2007) 사이에, 또 김승욱(2007a, 2007b, 2007c)과 남기엽(2007a, 2007b) 사이에 헨리 조지의 사상과 성경적 토지관에 대한 논쟁이 진행되었다.

지공주의에 대한 비판은 ① 지대를 모두 환수하면 개인 소유의 토지를 국가가 몰수하는 것과 같다는 것, ② 토지 소유자가 지대조세에 대한 부담으로 인하여 소유를 포기하게 되고 토지 이용을 정부가 결정하게 되어 비효율이 초래된다는 것, 그리고 ③ 토지는 건물 등 인공시설과 결합되어 있으므로 토지만의 지대를 평가하기 어렵다는 것에 집중된다. 또한 지공주의가 성경적 토지제도에 부합하는지에 대하여 성경은 토지에 대해서 기계적인 평등권 자체를 주장하기 보다는 전반적인 경제적 평등과 빈곤의 해소를 목적으로 하고 있으며, 성경은 토지공유제가 아니라 평등한 토지사유제를 주장하고 있다는 반론이 있다(이재울, 2006). 그간 지공주의에 대해서는 경제학적·신학적 연구는 활발히 진행되었으나 법학적으로는 그다지 연구가 되지 않은 것으로 보인다. 이 글에서는 토지소유권 제도에 초점을 맞추어, 지공주의가 시행된다면 개인의 토지소유권은 과연 어떻게 변화하는지, 그리고 성경은 그런 변화를 어떻게 보는지, 나아가 성경적인 토지제도는 어떤 것인지에 대하여 살펴보고자 한다.

II. 근대 소유권제도의 성립

토지에 대한 단독소유권개념이 확립되지 않은 대다수의 근대 이전의 사회에서는 토지의 구체적인 사회·경제적 목적과 내용에 따라 수많은 소유권개념을 구성하였다. 공·사법의 미분화로 인해 토지에 대한 국왕이나 영주의 권리를 모두 사소유권으로 표시했고, 타인의 토지를 용익하는 자도 소유권자라고 했다(현승중·조규창, 2001: 283). 또한 사회·경제구조상 토지는 처분의 대상이 아니라 사용·수익의 목적이었고, 소유권은 처분권을 본질적 요소로 하지 않는 일종의 물상지배권(物上支配權)이었다. 소유권과 제한물권은 본질에서 구별되는 것이 아니라 목적물을 지배하는 범위에서 구별되었다. 어떤 토지를 전면적으로 사용·수익할 수 있는 권리가 소유권이며 사용·수익이 제한된 권리가 제한물권이었다. 따라서 처분권을 본질적 요소로 하는 추상적인 토지소유권개념이 확립되기 전에는 제한물권적인 소유권만이 있었다고 할 수 있다(현승중·조규창, 2001: 264-265).

중세에는 토지소유권이 영주의 관리·처분권을 내용으로 하는 상급소유권(Obereigentum)과 농민의 경작·이용권을 내용으로 하는 하급소유권(Untereigentum)으로 분할되어 있었다. 봉토를 비롯한 대부분의 토지에는 영소작권(永小作權), 영차지권(永借地權)과 같이 세습·양도성이 있는 강력한 토지수익권이 설정되었다. 이러한 물권적 용익권은 소유권에서 분화·독립한 소유권의 단편으로서 처분권만 없었을 뿐 토지의 용익이라는 점에서는 소유권과 다를 바 없었다. 그 결과 토지용익권을 일종의 토지소유권으로 보아 하급소유권으로 구성하고 이에 대하여 지료·소작료 등을 징수하는 본래의 의미의 소유권을 상급소유권이라 하여 한 개의 소유권을 질적으로 분리한 분할소유권(geteiltes Eigentum) 개념이 형성되었다.

그런데 이는 중세 주석학파(Glossatoren)¹⁾가 로마법의 소송제도에 착안하여 구성한 것으로, 로마소유권과 같은 실체법개념이었던 것은 아니다. 주석학파는 본래 로마법상 소권의 분류인 고유소권(actio directa)²⁾과 준소권(actio utilis)³⁾의 구별을 게르만 토지

1) 11세기 말부터 13세기 중엽까지 이탈리아의 볼로냐 법학교를 중심으로 학설회찬(Digesta) 등 로마법에 주석을 다는 방법으로 로마법을 연구하였던 학파이다.

2) 고유소권은 완전쌍무계약의 당사자간에 제기할 수 있는 소송을 가리킨다. 예를 들면 매매에서 매도인의 소송과 매수인소송, 賃約에서 임대인, 노무자, 도급인의 貸主訴訟과 임차인, 사용자, 수급인의 借主訴訟 등 계약당사자에게 부여된 고유한 소송을 말한다.

소유관계에 적용하여 로마법상 지상권자와 영차지권자에게 주어진 준소유물반환청구권에 따라 용익물권을 준소유권으로, 소유권을 고유소유권으로 구성했다. 이 법이론이 12세기에 독일에 계수되어 봉건법상 봉물에 적용되었고, 이어서 다른 부동산용익권에 확장되었다. 근세에 이르러 고유소유권은 상급소유권, 준소유권은 하급소유권이라는 개념으로 대체되었다⁴⁾. 하급소유권자인 농민은 상급소유권자인 영주에 대해서 각종의 공적부담을 지고 있었다. 그래서 중세의 토지소유권은 부담부소유권이었다(김상용·정우형, 2004: 12).

그 후 주해학과(Kommentatoren⁵⁾)의 바르톨루스(Bartolus, 1314-1357)는 주석학파의 소유권이론을 계승하는 한편 소유권(dominium plenum)을 “법률이 금지하지 않는 한 유체물을 완전히 처분할 수 있는 권리(dominium est ius re corporali perfecte disponere, nisi lex prohibeat)”라고 정의했다. 이 정의가 근대시민사회의 소유권개념에 기초가 되었다(현승중·조규창, 1996: 525).

중세사회를 무너뜨리고 성립한 근대사회는 개인주의와 자유주의라는 시대적 사상을 배경으로 하여 개인을 봉건적인 여러 구속으로부터 해방하고 모든 사람을 평등하게 다루며 그의 자유로운 활동을 보장하는 것을 지도원리로 하여 출발하였다. 즉, 인격절대주의를 배경으로 하는 개인주의적 법원리에 의해 법체계가 세워졌다고 말할 수 있다(곽윤직, 2001: 55). 이러한 지도원리에 입각하여 토지소유관계는 모든 봉건적 구속을 벗어난 근대적 개인의 절대적 자유소유권을 지향하였다. 종래의 부담부 토지소유권은 부담이 없는 자유롭고 완전한 개인 소유권으로 될 수 있게 되었다.

또한 근대적 소유권이 성립하는 과정에서 로마법의 계수(繼受)가 중요한 역할을 하였다. 1801년 독일의 법학자 티보(Thibaut)는 분할소유권제도가 로마법에 근원을 두고 있다는 학설은 중세법학자들이 로마법을 잘못 이해한 것이라고 지적하였다. 이후 계수된 로마법을 학문적으로 체계화한 판덱텐법학자(Pandektisten)에 의하여 로마법의 소

3) 준소권이란 시민법상의 소송방식서를 법률상 보호대상이 아닌 법률관계의 당사자에게까지 부여한 경우이다.

4) 이러한 토지소유권의 이원적 구성은 중세봉건제도하의 왕토사상의 반영으로서 최고봉주인 국왕이 모든 국토의 상급소유권자이며, 백성은 하급소유권자인 용익권자라는 기본관념에 근거한다. 영국에서는 오늘에 이르기까지 제한물권인 용익소유권만이 인정되고 있다.

5) 주석학파의 뒤를 이어 14세기에 이탈리아를 중심으로 일어난 로마법학파이다. 주석학파의 로마법에 주석을 다는 방법으로서의 로마법연구의 방향을 이어가면서, 주석된 로마법의 실용화에 이바지하였다. 후기주석학파(Postglossatoren)라고도 한다.

유권 개념이 급속히 확산되었다(김상용, 1995: 300-301). 로마법에서의 소유권은 목적물에 대한 소유자의 전면적·배타적 지배권을 말한다. 전면적 지배권이란 목적물을 자유로이 사용(uti)·수익(frui)·처분(abuti)할 수 있는 권능을 의미하며, 배타적 지배권은 소유물이 침해된 경우 반환청구(rei vindicatio)하거나 방해제거·예방을 청구(actio negatoria)하여 침해를 배제할 수 있음을 말한다. 이와 같이 소유권은 전면적 배타성을 그의 본질로 한다. 또한 로마법의 소유권은, 한편으로는 물건에 대한 단순한 사실적 지배인 점유(possessio)와 구별되었고 다른 한편으로는 역권(役權)·용익권(用益權)·담보권(擔保權) 등과 같은 제한물권과 구별되었다. 그리고 이와 같은 소유권 개념은 동산이나 부동산을 구별하지 않고 인정되었다(김상용, 2009b: 297).

이와 같은 내용의 소유권에는 현실적 지배(점유)와는 분리되어서 토지를 전면적으로 지배할 수 있는 관념성(觀念性), 토지가 갖는 사용가치와 교환가치를 전면적으로 지배할 수 있는 전면성(全面性), 사용권능·수익권능·처분권능 등 개별적 권능의 원천으로서의 혼일성(渾一性), 제한물권이 소멸하면 본래의 완전물권으로 회복되는 탄력성(彈力性), 존속기간의 제한도, 소멸시효도 없는 항구성(恒久性)이 있다(김상용, 2009b: 308).

근대적 소유권 개념은 소유권 절대사상 내지 원칙에 포함되어 소유권은 국가보다도 먼저 존재하는, 바꾸어 말하면 법 이전에 존재하는 신성불가침한 것이며, 국가에 의해서도 아무런 제약을 받지 않는 근대사법의 기본원칙의 하나를 이루고 있다. 1789년 프랑스 인권선언은 제17조에서 “소유권은 신성불가침한 권리이므로 법률에 의하여 공적 필요가 명백히 인정되고 또 사전에 정당한 보상을 지급한다는 조건하에서가 아니면 이 권리를 박탈할 수 없다”고 하여 소유권절대사상을 명백히 표시하였다. 그리고 1804년 프랑스 민법 제544조는 “소유권이란, 법령에 의하여 금지된 용법으로 사용하지 않는 한, 절대적인 방법으로 물건을 사용·수익하고 처분할 수 있는 권리이다”라고 규정하고 있다. 또한 토지가 동산에 준하여 상품으로 거래될 수 있도록 하기 위해서 민법에 토지에 관한 특칙을 많이 둬서 토지소유권의 독자성을 부인하였다(甲斐道太郎外, 1984: 116).

III. 지공주의

1. 인클로저 운동과 토지문제

근대 농업 혁명(agricultural revolution)으로 대변되는 농업의 경영변화는 정부의 적극적인 옹호 속에 토지의 합리적 이용을 목적으로 공유지나 타인의 소유의 땅을 구입하여 울타리를 치는 인클로저(encloser)를 수반하였다. 그런데 이 과정에서 대규모 농장이 증가하게 되고 지주에게 토지가 집중되는 양상이 두드러지게 되었다. 아울러 공동 경작지를 통해 생계를 유지하던 농업 노동자들은 경작지를 상실하였고 그들의 삶은 열악해질 수밖에 없었다(김성룡, 2007).

이렇게 되자 토지문제의 해결책을 제시하는 급진적 지식인들의 담론이 나타났다. 본디 토지문제를 해결하기 위해 토지 소유 상한선을 설정하고자 했던 개혁은 고대 그리스의 솔론의 개혁과 로마 공화국의 리키니우스법의 제정 그리고 그라쿠스 형제의 개혁에서부터 찾아 볼 수 있다. 이러한 개혁의 근저에는, 토지 소유의 불평등이 정치·경제적 불평등을 야기시켜 평등한 시민들의 공동체라는 폴리스의 기본원리를 파괴하기 때문에 폴리스의 정치적 불안과 사회적 대립을 해소하기 위해서는 토지의 균등분배라는 폴리스의 원래 상태로 돌아가야 한다는 개혁가들의 공통된 사상이 깔려 있었다. 그리고 이러한 사상은 향후 농지법(Agrarian Law)의 전통으로 서양세계에 뿌리내리게 된다. 이러한 농지법에 대한 담론은 18세기 후반 영국에서 대체로 세 가지 방향으로 제시되었다. 첫 번째는 토지소유의 상한선을 정해 토지의 독점을 막음으로서 좀 더 많은 인구가 토지를 균등하게 점유하고 독립적으로 경작하게 하자는 것이요(리처드 프라이스, Richard Price), 두 번째는 토지의 사유를 원천적으로 금지함으로써 문제의 뿌리의 도려내자는 것이었다(토머스 스펜스, Thomas Spence). 세 번째는 앞의 두 방법과는 달리 현재의 토지 소유는 그대로 인정하되 그에 대한 세금을 부과함으로써 기금을 마련하여 토지에서 소외된 사람들의 사회복지에 충당하자는 것이었다(토머스 페인, Thomas Paine). 첫 번째 주장이 농지법의 담론을 그대로 답습했다고 하면 두 번째 주장은 그것을 급진화시킨 것이었다. 그리고 세 번째 주장은 농지법의 실현불가능성을 염두해 두고 새로운 방법을 모색한 것이었다(조승래, 1997).

지주제 폐지론을 주장한 스펜스(1750-1814)는 이론상으로는 실제적으로 희년의 개

념을 당시 잉글랜드에 적용하고자 했던 인물이었다. 스펜스에 있어서 토지는 모든 인간이 동등한 권리를 주장할 수 있는 대상이었다. 그것은 하나님의 것으로 매매의 대상이 될 수 없었다. 그는 자신의 입장을 분명히 하기 위해 자신의 저술에서 레위기 25:8-28을 적시하기도 했다. 또한 스펜스는 계몽적인 서적을 싸게 보급하기 위해 서점을 운영하기도 했다. 그에게 있어서 그것은 희년의 나팔을 부는 일이었다. 스펜스가 반동 세력과 맞서기 위해 혁명을 강조한 것도 바로 그와 같은 배경에서 비롯되었던 것이다. 그에게 있어서 희년은 곧 혁명인 셈이다(조승래, 1994). 그리고 스펜스가 희년의 개념을 고양시킨 유일한 인물은 아니었다. 19세기 초에 활동한 찰스 홀(Charles Hall, 1738-1825)은 토지 문제 해결을 위해 토지 균분론을 주장하며 그것의 역사적 사례 가운데 하나로 토지의 주기적 회복을 통한 평등의 구현을 의미하는 희년을 들었다(조승래, 1998).

2. 헨리 조지의 토지사상

헨리 조지의 토지사상은 1879년 출간된 그의 저서 『진보와 빈곤(Progress and Poverty)』에 집약되어 있다.

(1) 토지사유제의 부정의성

헨리 조지는 어떤 대상에 대한 배타적 소유권은 각자 자신의 능력을 사용할 수 있는 자연권으로부터 나온다고 주장한다. 개인은 독립된 유기체이므로 구체적인 대상에 투입된 노동도 자신의 것이고 따라서 자신이 만든 것에 대한 배타적 권리는 타인에게 아무런 해가 되지 않으며 또 타인이 주장할 수도 없다는 것이다(George, 1997: 322).

그는 자신의 노력의 결과 이외에는 어떤 소유나 통제도 인정될 수 없다고 주장한다. 자신의 노동의 생산물에 대해서 정당한 소유권을 갖는다는 것은 자기 노동의 생산물이 아닌 것(타인의 것으로서 정당하게 자신에게 이전된 것 포함)에 대해서는 정당하게 소유권을 주장할 수 없다는 것이다. 이런 이유로 토지의 사적 소유가 정당화 될 수 없는데 그것은 자연이 제공하는 기회를 자유롭게 사용할 수 있는 다른 사람의 권리를 제약하는 것이고 따라서 다른 사람들의 노동생산물에 대한 권리를 제약하는 것이고

따라서 다른 사람들의 노동생산물에 대한 권리를 부인하는 결과가 되기 때문이라는 것이다. 다시 말하면 생산자인 노동자가 지주의 땅에서 노동을 하여 생산물을 얻었을 때 지주가 그 생산물의 일부를 지대로 취하는 것은 노동자의 생산물에 대한 배타적 권리를 침해하는 행위라는 것이다.

부는 노동의 구체적인 결과이며 따라서 사유될 수 있는 것이지만 토지는 노동의 결과도 아니며 인간의 노력과 상관없이 존재하는 인간존재의 터전이어서 배타적인 사유가 인정될 수 없다는 것이다. 모든 사람은 창조주의 하사품인 토지를 평등하게 향유할 권리를 가지고 있으며 이 권리는 자연적인 권리이고 양도할 수 없는 권리라는 것이다 (George, 1997: 324).

나아가서 토지소유권을 시장거래 등에 의해서 정당하게 취득하였다고 해도 그 권리가 인정될 수 없다고 주장한다. 헨리 조지는 두 가지 문제를 제기한다. 하나는 어떤 토지에 대한 원초적 소유권 획득의 가장 그럴듯한 방법은 선점이라고 할 수 있는데 그것을 인정할 수 없다는 것이다(George, 1997: 330). 또 한 가지는 어떤 시점에서 정당한 방법으로 토지소유권을 획득했다고 하더라도 그것을 다음 세대에 상속하는 것은 부당하다는 것이다. 그 근거는 토지가 현세대뿐만이 아니라 앞으로 지구상에 태어날 모든 인류의 공유물이기 때문에, 설령 어떤 세대의 모든 사람들이 공유하고 있는 토지의 소유권을 특정한 개인에게 넘겨주는 데 합의하더라도 이 합의에 후세대에 태어날 사람들이 포함되어 있지 않기 때문이라는 것이다(George, 1997: 325).

(2) 토지사유제의 해악

헨리 조지는 토지사유제도는 경제적 진보 속에서도 빈곤이 줄어들지 않게 함으로써 정치적으로는 자유로운 사회라고 해도 경제적으로 노동자들은 노예상태로 전락하게 만든다고 보았다.

“생산력의 향상에도 불구하고 임금이 겨우 생존할 수 있을 정도의 최저액에 머무는 이유는, 생산력의 향상과 더불어 지대가 더 큰 비율로 상승함으로써 임금이 낮게 유지되기 때문이다.”(George, 1997: 269)

노동생산성의 증가는 모두 지대의 상승으로 지주에게 흡수되며 이와 같은 상황은

토지에 대한 투기를 유발하게 되고 투기에 의한 지가 상승은 지대를 더욱 높임으로써 임금은 노동자가 겨우 살아갈 수 있을 정도의 노예 수준으로 하락하게 된다는 것이다.

뿐만 아니라 토지사용제도 하에서 나타나는 토지투기는 반복적인 산업불황의 근본적 원인이 된다고 주장한다. 토지가치의 투기적 상승은 경작이나 토지이용의 한계를 정상적인 위치 밖으로 밀어내는 결과를 가져오며 그러한 상황에서 노동과 자본은 더 낮은 소득으로 만족하거나 생산을 중단할 수밖에 없고 이렇게 시작된 생산중단이 수요감소로 나타나고 이것은 다시 다른 부분의 생산 중단을 가져오는 등의 과정이 반복되어 산업 전반의 불황으로 이어진다는 것이다(George, 1997: 252-253).

(3) 대안으로서의 공유제와 실천방안으로서의 지대조세제

이상과 같은 주장을 바탕으로 헨리 조지는 토지사용제도의 폐지를 주장한다. 원래 토지의 사유화는 정당화 될 수 없는 것이며 이것은 또한 토지의 가장 효율적인 이용을 보장하지 못하기 때문에 토지의 공유화를 서둘러야 한다는 것이다(George, 1997: 312-313).

그 구체적인 방법으로 국가가 모든 토지를 매수하여 토지의 각 필지를 최고 가격으로 청약자에게 입찰방법으로 임대하는 것을 생각할 수 있다. 그러나 헨리 조지는 토지를 공유화 할 때 기존의 소유자에 대하여 어떠한 보상을 하는 것은 정의롭지 못하다고 한다. 그 이유는 아무리 정당한 대가를 지불하고 토지의 소유권을 획득한 것이라고 해도 원천적으로 권원이 없는 것을 취득한 것이기 때문에 그 권리가 인정될 수 없다는 것이다(George, 1997: 345-354). 또한 보상 대신에 토지공유제를 선언하여 모든 토지를 국가가 무상으로 환수하고 앞에서 말한 것과 같은 경쟁입찰방식으로 필요한 사용자에게 배분하는 것은 매우 번거롭고 복잡할 것이라고 주장한다(George, 1997: 390-391).

헨리 조지는 아주 효율적이면서도 동일한 효과를 얻을 수 있는 방법으로 토지의 순수한 지대를 전부 국가가 조세로 흡수하는 방안을 제시하였다. 소위 토지단일세를 주장한 것이다. 모든 토지의 잠재적 지대를 평가하여 이것을 100% 조세로 흡수함으로써 사실상 토지의 공유화를 달성할 수 있다는 것이다(George, 1997: 391-394). 그는 이러한 조세는 자원의 배분을 왜곡시키지 않을 것이라고 믿었으며 그래서 토지자원의 배

분은 시장에 의해서 효율적으로 이루어질 것이라고 주장하였다. 나아가서 이 조세로부터 충분히 큰 세수를 얻을 수 있을 것이기 때문에 다른 모든 조세를 폐지할 수 있을 것이라고 주장하였다. 노동의 결과는 완전히 개인에게 귀속되어야 하는 것인데 그것을 사회가 조세의 명목으로 빼앗아간다는 것은 정의롭지 못하다고 생각하기도 하였다. 여하튼 다른 생산요소에 대한 조세가 없어짐으로써 경제의 진보는 더욱 촉진될 것으로 생각하였다.

(4) 지대조세제와 성경

또한 헨리 조지는 자신의 지대조세제에 관한 주장이 성경에 바탕을 둔 것임을 강력하게 천명하였다. 1878년 6월 샌프란시스코 히브리교 청년회(Young Men's Hebrew Association)에서의 '모세 Moses'라는 제목의 연설에서 모세는 토지독점을 불가능하도록 만든 진정한 해방자라고 하였다(Shapiro, 1988). 그리고 『진보와 빈곤』에서는 사회의 모든 구성원이 토지에 대하여 공동의 권리가 있음의 근거로 모세의 율법을 들고 있다(George, 1997: 358).

3. 헨리 조지의 토지사상의 영향

헨리 조지는 토지문제로 인한 빈부의 문제를 강제적인 몰수에 의한 국유화의 방법에 의하지 않고 지대의 몰수를 통해 해결할 수 있다고 주장하였다. 방법의 용이함으로 인해 그의 토지사상은 다른 나라에 영향을 줄 수 있었다. 물론 모든 다른 세목을 폐지하고 오로지 지대에 대한 과세만을 실시하는 순수한 단일세는 거의 시행되지 않고, 부분적으로 적용되거나 다소 변용되고 있다(김상용·정우형, 2004: 75).

(1) 다마슈케와 독일토지개혁자동맹

아돌프 다마슈케(Adolf Damaschke; 1865-1935)는 독일 토지개혁운동의 투사로 베를린에서 태어나 베를린에서 일생을 마쳤다. 다마슈케가 살았던 시대는, 독일에서 자본주의가 발전함에 따라 대도시가 형성되어 주택부족이 사회문제가 되고 사적 토지소유권의 남용현상으로 사적 자유토지소유에 대한 모순현상이 극심하던 때였다. 그는 본

래 초등학교 교사였으나 베를린의 노동자지구에 살면서 대도시의 주택문제가 지닌 사회적 모순을 해결하기 위하여 토지개혁운동에 몰입하게 되었다.

다마슈케의 토지개혁이론은 헨리 조지의 영향을 받은 것이었다. 그러나 그는 헨리 조지의 사상을 독일에서 그대로 실현하기에는 어렵다고 믿었다. 1899년에는 독일토지개혁자동맹(Deutscher Bund der Deutschen Bodenreformer)이 그의 주도로 결성되었으며, 그는 의장이 되었다. 그는 주택부족 등 자본주의적, 사적 자유토지소유권의 남용 문제를 해결할 수 있는 토지개혁을 주장하였다(甲斐道太郎 外, 1984: 155).

토지개혁이론에 의하면 지대는 모든 사람이 투입한 총노동의 성과이고, 그것은 사회에 속한다는 것이었다. 그러므로 지대는 사회전체를 위하여 유보되어야 한다고 하였다. 그래서 다마슈케는 지대를 사회적 소유로 하는 것이 사회주의와 개인주의 간의 평화를 가져올 수 있다고 하였다. 결국 그는 사적 개인주의적 토지소유권이 초래한 사회적 모순문제를 사소유권을 부인하는 사회주의적 방법으로 해결할 것이 아니라, 지대의 사회화, 즉 토지증가의 사회적 환수를 통하여 해결하고자 하였다.

다마슈케와 그가 주도한 독일토지개혁자동맹의 활동의 가장 큰 성과는 바이마르헌법 제155조의 입법이었다. 독일의 바이마르공화국 헌법(1919년 제정) 제155조는 독일토지개혁자동맹의 강령을 그대로 받아들여, 제1항에서는 “토지의 분배와 이용은 국가가 이를 감독하고 그 남용을 막으며, 또 모든 독일인에게 건강한 주거를 제공하며 모든 독일인의 가족 특히 자녀가 많은 가족에게 그의 수요에 상응하는 주거 및 농업가산지(農業者產地)를 확보한다는 목적을 향해 노력하도록 국가가 감시한다.”고 하고, 토지소유자의 노력에 의하지 않은 토지증가(增價), 즉 개발이익(development value; betterment)의 사회환수의 근거규정을 두어 동조 제3항은 “토지를 개척하고 이용하는 것은 토지소유자가 공공에 대하여 지는 의무로 한다. 노력 또는 자본을 사용하지 아니하고 발생한 가격의 증가는 공공을 위하여 이를 이용하여야 한다.”고 하였다(Silagi, 1993: 381).

(2) 쑨원의 삼민주의

현대 중국의 국부 쑨원(孫文; 1866-1925)은 일생의 대부분을 만주족의 국가였던 청나라를 무너뜨리고 공화국을 건설하는 혁명가로 활동하였다. 쑨원의 11차례에 걸친 봉

기 끝에 청나라는 멸망하고 중화민국이 건국되었다. 이러한 혁명의 기반이 되는 사상은 민족, 민주, 민생의 삼민주의였고, 토지사상은 민생주의의 주된 내용을 구성하고 있다.

민생주의에서 가장 중요한 것은 지권의 균등화이다. 이 지권의 균등화 사상은 쑨원이 직접 언급한 바와 같이 헨리 조지로부터 그 사상적 영향을 받았다.

“헨리 조지의 가르침이 우리의 개혁프로그램의 기초가 될 것이다. 토지세를 정부 수입의 유일한 수단으로 삼는 것은 극히 정의롭고, 합리적이며 공평하다.”(한국토지공사, 2005: 97)

“토지단체문이 실현된 후에는 문명이 진보함과 함께 국가는 부유해지며 현재의 난해한 세(稅)는 모두 면세되고 물가는 안정되며 인민도 유복하게 되어 세금을 납부하던 수천년래의 악정은 영구히 단절될 것이다. (중략) 중국의 조세로서는 헨리 조지로부터 비롯된 토지단체법, 즉 토지의 지가에 대해 과세하고 다른 일체의 세를 면세하는 방법이 가장 적당하다. 왜냐하면 이 방법은 사회의 빈부의 불균등이라는 폐해를 정화시키고 재산의 증식력을 유지하고 과세가 간단하여 행하기 쉽고 수입이 확실하기 때문이다.”(박중현, 1994: 163-164)

그리고 독일토지개혁자동맹의 구성원이자 다마슈케의 제자였던 슈라마이어(Ludwig Wilhelm Schrameier; 1859-1926)에 의해 독일의 조차지였던 자오저우 만(膠州灣)의 칭다오(靑島)에서 시행된 지대조세제 실천사례에 영향을 받았다. 독일은 1898년에 토지조세를 제정하여 지대조세제를 실시하였다. 즉 식민지 내에 어떠한 토지이든 간에 양도할 때는 그 가치증가분의 3분의 1을 총독부에 납부하도록 하고, 거래가 없는 토지는 매 25년마다 평가를 받아야 하며 같은 세율로 납부하도록 하였다. 쑨원은 슈라마이어가 칭다오에서 지대조세제 실시를 주관하고 있는 동안 그를 광둥 국민당 정부의 고문으로 받아들이고 광둥에서의 지대조세제 실시에 의한 지권균등화 계획에 자문하도록 하였다. 슈라마이어가 곧 중국에서 교통사고로 사망함으로써 그의 자문에 의한 지권균등화계획은 실현되지 못하였지만 그의 사상은 그 후의 토지개혁입법과 관련을 갖게 되었다(Sein, 1974: 212).

쑨원의 삼민주의사상과 지권균등화 토지사상은 중화민국 헌법을 비롯한 토지관계법에 구체적으로 반영되었다. 먼저 중화민국헌법(1946. 12. 25. 국민대회 통과; 1947. 1. 1. 국민정부 공포; 1947. 12. 25. 시행) 제142조에서는 “국민경제는 민생주의를 기본원칙으로 하고 토지소유권의 평균화와 자본의 통제를 실시하여 국가경제와 개인생계의 균등

한 증족을 도모함을 목적으로 한다.”고 하여 민생주의가 경제의 기본원리임을 천명하고, 제143조에서는 “중화민국 영토 내의 토지는 국민전체에 속한다. 법률의 정하는 바에 의하여 국민이 취득하는 토지소유권은 법률의 보장과 제한을 받는다. 사유토지는 그 가격에 따라 납세하여야 하고, 정부는 가격에 따라 이를 매수할 수 있다. 토지에 매장된 광물과 경제상 공중의 이용에 공할 수 있는 천연자원은 국가의 소유에 속하여 국민이 취득하는 토지소유권으로 인하여 영향을 받지 아니한다. 노력과 자본을 요하지 아니하고 그 가치가 증가한 토지에 대하여 국가는 토지증가세를 징수할 것이며 이는 국민이 다같이 향유하여야 한다. 국가는 토지의 분배와 정리에 있어서 자작농 및 자신이 토지를 사용하는 국민을 부양함을 원칙으로 하고 또 그 적정한 경영면적을 규정하여야 한다.”라고 규정하여 토지는 국민전체의 것임을 선언하고, 토지의 불로증가를 토지증가세에 의하여 국가가 환수하여 모든 국민이 다같이 향유하도록 규정하고 있다.

이것은 바로 쑨원의 지권균등화 사상 그대로를 헌법에 반영하고 있다고 할 수 있다. 이러한 헌법상의 손문의 토지사상을 구체적으로 실천하기 위하여 토지에 관한 기본법이라 할 수 있는 토지법(1930. 6. 30. 국민정부 공포: 1936. 3. 1. 시행)을 제정하고 나아가서 평균지권실시를 위하여 1954년 도시토지평균지권조례를 제정하여 1957년부터 도시토지에 한해서만 토지증가세를 부과징수하다가, 1977년부터 모든 토지에 토지증가세를 부과징수하기 시작하여 법률명칭도 1986년에 평균지권조례(平均地權條例)로 개칭하고 내용도 크게 개정하였다. 토지세, 토지증가세부과를 위한 구체적인 내용과 절차에 관해서는 토지세법을 제정하여 시행하고 있다.

이와 같이 중화민국에서는 쑨원의 토지사상을 그대로 입법으로 반영하여 구체화하고 있으며, 이것을 더욱 효율적이고 종합적으로 실천하기 위하여 토지관리기구도 내정부(內政府)내의 지정사(地政司)로 일원화하여 토지정책의 입안, 토지관계법의 시행, 등기, 토지과세, 토지이용계획의 입안 및 실천 등 토지에 관련된 모든 업무를 담당토록 하였다(김상용·정우형, 2004: 87).

4. 지공주의에 대한 법적 평가

(1) 지대조세제 시행 이후의 토지소유권의 변화

지공주의와 그 실천방안인 지대조세제에 대하여는 사실상 개인의 토지소유권을 부정하고 토지를 무상몰수하려 한다는 비판이 있다(곽태원, 2005: 20). 이에 대하여 지공주의를 따르는 입장에서는 개인의 토지소유권을 인정하되 단지 토지가치만을 공유화할 뿐이라고 하며, 사유재산제는 개인의 노력과 기여의 대가를 소유할 수 있도록 보장하는 제도인데, 본질적으로 불로소득인 토지가치에 대하여 노력과 기여의 대가에 우선하여 징수하는 것은 오히려 사유재산권에 위배되지 않는다고 한다(김윤상, 2009: 272). 또한 개인에게 토지소유권이 있다고登記되어 있고 사용·수익권이 개인에게 남아 있으므로 토지국유화가 아니라고 한다(Buurman, 1986). 이는 지대조세제 시행 이후의 토지소유권의 내용을 어떻게 보느냐의 문제이다. 즉 토지는 명목상 사유(私有)로 되어 있으나 토지 지대가 100% 환수되기 때문에 사실상 토지소유권을 소유권자에게서 박탈하는 것이므로 공유(公有)로 보는 것이 타당하지 않느냐는 것이다.

민법학에서는 소유권에는 세 가지 권능, 즉 사용권·수익권·처분권이 있다고 설명한다⁶⁾. 지공주의자들은 소유권의 각 권능 중 무엇을 사적주체에 귀속시킬 것인가에 따라 토지소유제도를 분류하는데, 토지사유제는 토지소유권의 세 구성요소를 모두 사적 주체에 부여하는 제도이고, 토지공유제는 토지소유권의 세 구성요소를 모두 사적 주체가 아닌 주체 즉 공동체 또는 공적 주체가 가지는 제도라고 한다. 그리고 토지사유제와 토지공유제의 양극단 사이에 지대조세제와 토지공공임대제가 있다고 한다. 지대조세제는 토지사유제처럼 토지의 사용과 처분은 사적 주체가 결정하되 토지가치만은 정부가 징수하는 제도이다. 토지공공임대제는 토지공유제처럼 토지의 처분권과 수익권은 정부가 가지되 토지사용은 토지사유제처럼 사적 주체에 맡기는 제도이다. 사적 주체는 토지를 사용하는 동안에 정부에 토지사용료를 납부하며 사용을 그만 둘 때에는 원칙적으로 토지를 반납한다(김윤상, 2009: 39)⁷⁾.

6) 민법 제211조 【소유권의 내용】 소유자는 법률의 범위 내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.

7) 이상의 설명은 일반 민법학과는 다른 김윤상(2009)의 독자적인 사용·수익·처분권에 대한 정의에 의한 것이다. 특히 수익권을 토지가치 수익권, 즉 지대 및 지가의 수취권으로 정의하는 것에 유의할 필

지대조세제는 토지의 교환가치를 조세로 100% 환수하는 것을 목표로 한다. 따라서 지대조세제가 시행된다면, 지가는 이론상 0이 된다. 완전경쟁토지시장에서 토지소유권의 대가인 지가는 미래에 발생할 것으로 예상되는 모든 지대의 자본가치에서 토지소유부수비용을 뺀 금액이 된다. 토지소유권은 토지의 영구적인 우선사용권인 동시에 영구적 지대수취권이며 또한 토지의 처분권을 포함하므로 지가는 이들 권리의 경제적 가치의 합이다. 그러나 토지의 독과점이 없고 대체토지가 풍부한 완전경쟁적 시장에서는 토지소유자가 토지를 경쟁적으로 공급하므로 토지의 우선사용권과 처분권은 특별한 경제적 가치를 가질 수 없을 것이다. 따라서 지가는 영구적 지대수취권의 가격, 즉 미래의 모든 지대를 현재가치로 환원한 금액에서 토지소유부수비용의 현재가치를 뺀 금액이 된다. 지대조세제를 실시할 때 토지소유부수비용은 지대세액이 되며 지대세액은 지대액과 일치하므로 그 결과 지가는 0이 된다. 물론 현실에서는 지가가 정확히 0이 되지는 않겠지만, 지가가 대폭 하락하여 거의 0에 가까운 금액이 될 것은 분명하다(김운상, 2009: 274). 그런데 지가가 0이 된다는 것은 토지의 교환가치를 토지소유자가 수취할 수 없게 되어 사실상 처분권이 박탈된다는 의미이고, 따라서 개인의 토지소유권은 토지의 사용가치만을 향유할 수 있는 토지용익권으로 축소된다. 또한 앞서 서술했듯이 토지소유권은 달리 말하면 토지에 대한 영구적 지대수취권인데 이 지대는 지대조세제가 시행이 된다면 국가가 100% 수취하게 되므로 비록 토지의 용익권을 현재의 소유주에게 남겨 둔다고 하더라도 사실상 토지의 무상 공유화와 같다고 볼 것이다(이재율, 2006: 246). 그리고 지공주의자들처럼 토지소유권의 권능을 분할하여 토지소유제도를 재편하려는 것은 근대 소유권제도에서는 중세 분할소유권제를 배격하고 소유권에 혼일성(渾一性, 소유권은 그것이 가지고 있는 여러 가지의 권능의 집합이 아니라 개별적 권능은 그 원천인 소유권에서 유출되는 것으로 본다)이 있음을 간과한 것으로서 부당하다. 지공주의자들이 말하는 지대조세제와 토지공공임대제 역시 토지공유제의 일종이라고 하겠다.

결국 지대조세제가 시행이 된다면 중세 분할소유권제도와 유사하게 국가에는 유일한 토지소유자로서 지대를 수취할 수 있는 상급소유권이 있고, 토지소유권자에게는 토지소유권이 토지용익권으로 축소된 하급소유권이 있다고 할 것이다⁸⁾.

요가 있다.

8) 헨리 조지도 지대조세제가 시행되면 토지소유권에 관한 분쟁이 소멸될 것이라고 하며 “국가가 실제

(2) 토지와 기타 물건의 구분

지공주의에서는 자연적으로 주어진 토지와 노동의 산물인 토지의 개량물은 구별해야 한다는 전제 아래, 소유권의 객체가 되는 물건을 토지와 건물을 포함한 토지의 개량물로 나누어야 한다고 하면서, 근대 소유권제도가 물건을 동산과 부동산으로 나누는 것에 대하여 비판한다. 또한 토지는 다른 물건과는 달리 단독소유의 대상이 될 수 없고 공동소유의 대상이 되어야 한다고 한다.

물건을 동산과 부동산으로 나눈 것은 게르만법에서부터 시작되었다. 게르만법에서는 물건을 동산과 부동산으로 나누고, 그 양자를 포함하는 물건이라는 개념을 알지 못하였다. 그리고 동산에 관한 동산법과 부동산에 관한 부동산법은 각각 별개의 법체계로 발전하였다. 따라서 동산과 부동산의 법적 취급을 달리하였다. 로마법에서는 물건을 동산과 부동산으로 나누지 않고 수중물(手中物)과 비수중물(非手中物)로 나누었다. 이들의 구별의 기준에 대해서는 학설의 대립이 있으나 가장이 그의 사회적 기능을 영위하는 데 필요한 물건을 수중물로, 그렇지 않은 물건을 비수중물로 이해하는 설이 유력하다고 한다. 근대 로마법의 계수에 의해서 동산과 부동산의 물건이 구별이 흐려지고, 양자를 동일하게 다루기도 하였으나, 근대 민법에서는 다시 물건을 동산과 부동산으로 구별하였다.

물건을 동산과 부동산으로 나눌 필요성은 크게 두 가지 점에 있다. 그 첫째는 부동산은 동산에 비해 그 경제적 가치가 훨씬 크므로 특별한 보호를 필요로 한다는 것과, 부동산은 그 장소적 이동이 불가능하지만, 동산은 장소적 이동이 가능하므로 부동산 위의 권리관계는 이를 공적 장부에 의해서 공시하는 데 적합한 반면, 동산은 그러한 공시방법이 곤란한 데서 구별의 필요성이 있다. 그리하여 부동산은 등기에 의해서 공시하나 동산은 점유에 의해서 공시하는 것이다(민법 제186조, 제188조, 제189조, 제190조). 그리고 토지의 정착물, 특히 건물을 토지와는 독립한 부동산으로 하느냐는 입법례가 나뉘어져 있다. 서양에서는 “지상물은 토지에 따른다(superficies solo cedit)”는 법원칙에 의하여, 지상정착물을 독립된 부동산으로 하지 않고 토지의 본질적 구성부분으로 보고 있다. 반면 동양에서는 토지와 지상정착물을 별개 독립한 부동산으로 보고 있다

로 유일한 토지소유자로 인정되고 점유자는 사실상 지대를 내는 임차인이 된다”(George, 1997: 441)고 하였다.

(김상용, 2009a: 285-288). 그런데 지상정착물을 독립된 부동산으로 보지 않는 서양 법제에서도 타인의 토지 위에 건물을 소유할 것을 내용으로 하는 물권인 지상권(地上權) 제도가 있으므로 토지와 건물은 예외적으로 구별이 된다고 하겠다. 결국 동산과 (건물 등 토지의 정착물을 포함한) 부동산의 구별은 장소적 이동이 가능한지 여부에 따라 공시방법이 달라질 수밖에 없기 때문이지, 토지와 토지의 개량물을 달리 보는 지공주의의 견해를 부정하고자 하는 것은 아니라고 할 것이다.

또한 지공주의자들이 말하는 공동소유는 총유(總有, Gesamteigentum)를 말하는 것으로 보인다. 총유는 다수인이 하나의 단체로서 결합하고 있고, 목적물의 관리·처분권능은 단체 자체의 권한으로 하지만, 단체의 구성원들에게 일정한 범위 내에서 목적물을 각자 사용·수익하는 권능이 인정되는 공동소유형태이다. 총유에 있어서는 소유권의 관리·처분권능은 단체에, 사용·수익권능은 그 단체의 구성원에게 분할, 귀속된다(김상용, 2009b: 393). 그런데 앞서 서술하였듯이 지대조세제가 온전히 시행되었을 경우 토지는 국가의 공유(公有)가 되는데, 이를 국민의 총유와 같다고 보기는 어렵다. 근대 이후의 국가의 국민들 사이에는 국토 전체에 대한 공동소유를 인정할 만큼 강한 인적 결합이 있다고 볼 수는 없기 때문이다. 아울러 총유는 단독소유와 마찬가지로 사적 소유형태의 하나로서 국가나 지방자치단체의 공유(公有)와는 대비되는 개념이다. 따라서 토지는 다른 물건과는 달리 단독소유의 대상이 될 수 없고 공동소유의 대상이 되어야 한다는 주장은 지공주의자들이 공유(公有)와 총유(總有) 개념을 혼동하고, 단독소유만을 ‘소유’로 본 오해에서 비롯되었다고 할 것이다.

IV. 성경의 토지법

1. 고대 이스라엘의 사회 구조

이스라엘 이전의 가나안 사회는 ‘봉건적’ 노선을 따라 조직되어 있었다. 그리고 작은 도시국가들이었던 가나안 왕국들 각각에서 지극히 계층화된 사회적 피라미드의 맨 꼭대기에 있는 엘리트층에 권력이 집중되어 있었다. 맨 꼭대기에는 왕과 가신, 전사(戰士)가 자리 잡고 있었고, 그 다음으로 상인과 장인, 자유인이 중간계급을 형성했다. 가

장 밑바닥에는 성곽 도시와 성곽 없는 촌락들 주변에서 토지를 경작했던 소자작농이 있었다(Gneuse, 1995: 105).

이와는 대조적으로 고대 이스라엘은 지파 사회(tribal society)였다. 이스라엘은 지파(šebet/matteh: tribes)와 친족(mišpāhâ: clans)과 가족(bêt-ab: households)으로 삼등분된 구조를 가지고 있었다. 이 세 층 가운데 친족과 가족은 평균적인 이스라엘 백성들의 일상생활에서 훨씬 더 큰 사회적, 경제적 의미를 지니고 있었다.

지파는 가장 큰 규모의 친족들의 집단으로서 야곱의 열두 아들들의 이름을 따서 불렸다. 지파가 갖는 주요한 의의는 일정 지역의 토지 사용권을 유지시키는 데 있었다. 또한 친족은 서로 연결되어 있는 가족들의 집단으로서, 야곱의 손자들의 이름을 따라 명명되었다(즉, 이스라엘 지파의 조상들의 아들의 이름을 따라 불렸다). 친족은 종종 지역에 따른 정체성을 갖기도 했던 것 같다. 그래서 때때로 마을 이름과 친족의 이름이 같기도 했다. 친족은 서로를 보호해주는 가족들의 연합으로서의 역할을 감당했으며, 경제적, 사회적, 사법적, 군사적으로 다양한 의무를 지고 있었다. 마지막으로 가족은 가장 작은 단위였지만, 그래도 여전히 큰 집단이었다. 가족은 살아 있는 존속 남자 한 사람의 가구 안에서 살아가고 있는 모든 사람들로 이루어졌다. 따라서 그 남자의 한 아내나 여러 아내, 그의 아들들과 그 아들들의 아내들과 아들들의 아들들과 그들의 아내들 및 아직 혼인하지 않은 딸들이 포함되었을 것이다. 그러므로 통상적으로는 3대로 이루어진 공동체였으며, 때로는 비교적 어려서 결혼한 사람을 포함해서 4대로 이루어지기도 했다. 또한 그 가구의 일부분으로 살고 있는 종들이나 거주하고 있는 외국인들까지 포함되기도 했는데, 이들은 분명 분할되어 있는 토지 내에 있는 작은 집단 거주지에서 살았을 것이다(Wright, 2006: 471-472).

경제적으로 주로 자급자족했던 이 단위들은 이스라엘의 마을과 지역에서 사회적으로 중요한 대부분의 사법적, 경제적, 종교적, 군사적 기능을 수행했다. 그러므로 광목 할만한 자율성과 사회적 자유를 누리던 그 같은 견고한 단위들이 모인 구조물로서 초기 이스라엘 사회는 사회적으로 분권화 되어 있었으며, 위계적이지 않았다. 그 사회는 '최고위층'의 부와 특권이나 권력에 맞추어 움직였던 것이 아니라, '최하위' 계층들의 사회적 안녕과 경제적 생존에 맞추어 작용했다(Wright, 2006: 73).

2. 토지신유(土地神有)

“토지를 영구히 팔지 말 것은 토지는 다 내 것이니라. 너희는 거류민이요 동거하는 자로서 나와 함께 있느니라.” (레위기 25:23)

토지는 궁극적으로 하나님의 것이었다. 따라서 토지는 하나님의 것이었기 때문에 인간이 자의적으로 매매할 수 없었다. 이는 토지를 이익을 위해 사고 팔수 있는 상품으로 여겼던 가나안 사람들의 토지관과 대립한다(Lee, 1993: 113).

하나님의 토지소유권은 십일조(레위기 27:30,32; 신명기 14:22-29)와 안식년(레위기 25:2-7), 그리고 후술할 희년을 통하여 다시 한 번 확인된다. 농작물이나 가축 등 수확의 십분의 일을 드리는 십일조 제도는 고대 근동의 보편적 문화현상 중의 하나였다. 고대 근동의 십일조는 통치자가 피지배백성에게 혹은 그 자신의 국민에게 부과하는 현물세(tax in kind)였던 것으로 나타난다(Lee, 1993: 151). 또한 매 7년에 한 번씩 경작을 쉬어 토지에 휴식을 주는 안식년 제도는 경작하지 않은 땅에서 자연히 자라난 곡식들을 가난한 자들이 먹을 수 있도록 한 단순한 인도주의적인 사회적 기능의 차원을 넘어서 안식년 법들의 기반이 되고 있는 땅에 대한 하나님의 소유권의 개념을 말하고 있다. “일곱째 해에는 그 땅이 쉬어 안식하게 할지니 여호와께 대한 안식이라. 너는 그 밭에 파종하거나 포도원을 가꾸지 말며”(레위기 25:4) 라는 말씀을 통하여 땅으로 하여금 안식을 누리게 하는 것은 곧 여호와를 경외하는 것이 된다고 말하고 있기 때문이다(김병하, 2005: 45).

그런데 앞서 서술하였듯이 고대에는 토지의 단독소유권개념이 확립되지 않았고 토지의 구체적인 사회·경제적 목적과 내용에 따라 수많은 소유권개념을 구성하였다. 공·사법의 미분화로 인해 토지에 대한 국왕이나 영주의 권리를 모두 사소유권으로 표시했고, 타인의 토지를 용익하는 자도 소유권자라고 했다(현승중·조규창, 2001: 283). 따라서 현실적으로 토지를 사용·수익·처분하지 않는 하나님이 토지를 ‘소유’한다는 것은 하나님에게 토지에 대한 영토고권이 있다는 의미로 보아야 할 것이다. 영토고권(領土高權)은 일정하게 공간적 범주로서 존재하는 공동체 구성원에 구속력을 지니는 국가의 배타적 국가권력(내지 통치권)이다. 영토고권에 의하여, 국가는 영토를 국가의 소유권의 객체로서가 아니라 지배권 행사의 객체로 보아 영토고권으로써 영토 및 영

토 내 구성원을 지배할 수 있게 된다(강경근, 2006: 86). 하나님은 그의 토지법에 따라 가나안땅과 이스라엘 백성을 다스리는 분이지만, 인간처럼 토지를 소유한다고 보기는 어렵다.

3. 평균지권(平均地權)

“여호와께서 모세에게 말씀하여 이르시되, 이 명수대로 땅을 나눠 주어 기업을 삼게 하라. 수가 많은 자에게는 기업을 많이 줄 것이요 수가 적은 자에게는 기업을 적게 줄 것이니 그들이 계수된 수대로 각기 기업을 주되 오직 그 땅을 제비 뽑아 나누어 그들의 조상 지파의 이름을 따라 얻게 할지니라. 그 다소를 막론하고 그들의 기업을 제비 뽑아 나눌지니라.” (민수기 26:52-56)

구약성경에서 기술하고 있는 토지법은 현실적으로 이스라엘이 가나안 땅을 침공한다는 사실과 그 땅을 제비뽑아 하나님이 주신 선물로 나누어 가진 다음 자손 대대로 물려준다는 사실에 기초하고 있다. 이렇게 분배된 토지를 기업(基業, inheritance)이라고 한다. 히브리 원어의 의미는 ‘제비를 뽑아 분배한 땅’이다(대천덕, 2003: 17).

모세의 인도에 따라 이집트를 떠난 이스라엘 민족이 가나안 땅을 점령하기 전 약속의 땅의 동남쪽 경계에 있는 모압 평지에서 지파별로 그리고 그 가족별로 인구조사가 이루어졌다(민수기 26:1-51). 그리고 모든 지파가 각각 그들의 수적 규모에 비례하여 토지를 갖도록 하는 분배가 이루어졌다(민수기 26:52-56). 지파들 사이에서 배분이 공평하게 이루어지도록 하기 위해서, 제비뽑기로 배분이 확정되도록 되어 있었다(민수기 26:55-56). 각 지파가, 그리고 레위 지파를 제외한 각 지파에 속하는 친족들이 공동으로 차지하는 기업 가운데서 그 수에 비례하는 몫을 차지하였다. 성경에는 “수가 많은 자에게는 기업을 많이 줄 것이요 수가 적은 자에게는 기업을 적게 줄 것이니 그들이 계수된 수대로 각기 기업을 주되”(민수기 26:54) 라고 기록되어 있다.

이어서, 여호수아 13-19장에 나오는 토지 분배에 대한 진술은 토지가 지파별로 분배되었을 뿐만 아니라 “그 친족들에 따라(according to their clans)” 분배되었다고 반복해서 기록하고 있다. 그 목적은 분명했다. 각 가족이 그 규모와 필요에 따라서 충분한 토지를 소유할 수 있도록 해야 한다는 것이었다. 토지 보유는 공평해야 했으며 왕이나 소수의 부유한 자들에게 집중되지 않도록 분배되어야 했다. 팔레스틴 지방 지형

의 다양함을 고려해 볼 때, 이것은 모든 가족이 똑같은 것을 소유해야 한다는 의미가 아니라 모든 가족이 충분히, 즉 경제적으로 생계를 유지해 나갈 수 있을 만큼 충분히 소유해야 한다는 것을 의미했다(Wright, 2006: 276). 기업이라는 용어는 지파들 전체의 영도에 대해서나 그 민족 전체에 대해서만이 아니라 작은 토지가 각 가정에 속해 있다는 말로도 사용되었다. 이처럼 소규모의 가족 권리 역시 하나님의 선물로 여겨졌다(Wright, 2006: 122).

따라서 토지를 분배받은 이스라엘의 각 가족에게는 비록 처분권이 제한되었을 뿐 평등하게 토지소유권이 주어졌다고 보아야 할 것이다. 지공주의자들은 성경이 지대의 공유(公有)를 주장한다고 하는데, 이것은 잘못된 해석이다. 토지가 가족별로 분할되어 있기 때문에 토지 용도의 변화나 질의 변화에 따른 토지가치의 증가나 감소는 각 가족에게 귀속되었다(이재율, 2006: 183). 오히려 지공주의에 따라 때 국가가 토지의 유일한 소유자가 됨으로서, 모든 토지가 왕의 소유였던 이전 가나안 왕국들의 토지제도에 가까워진다고 하겠다.

4. 희년법

“너는 일곱 안식년을 계수할지니 이는 칠 년이 일곱 번인즉 안식년 일곱 번 동안 곧 사십구 년이라. 일곱째 달 열흘날은 속죄일이니 너는 뿔나팔 소리를 내되 전국에서 뿔나팔을 크게 불지며 너희는 오십 년째 해를 거룩하게 하여 그 땅에 있는 모든 주민을 위하여 자유를 공포하라. 이 해는 너희에게 희년이니 너희는 각각 자기의 소유지로 돌아가며 각각 자기의 가족에게로 돌아갈지며 그 오십 년째 해는 너희의 희년이니 너희는 파종하지 말며 스스로 난 것을 거두지 말며 가꾸지 아니한 포도를 거두지 말라. 이는 희년이니 너희에게 거룩함이니라. 너희는 밭의 소출을 먹으리라.” (레위기 25:8-12)

(1) 희년의 의미

희년(禧年, Jubilee)은 일곱 안식년 주기 후에⁹⁾ 찾아오는 절기로 자유와 해방의 해

9) 희년이 49년째 되는 해에 선포되었는지 아니면 50년째 되는 해에 선포되었는지 학설이 대립한다. 이는 레위기 25장 8-9절과 10-11절 사이의 본문상의 희년 선포시기에 대한 불일치 때문에 제기되며, 부차적으로는 2년 연속되는 동일 범규의 이중 실행 여부에 대한 회의와 2년 연속되는 땅의 휴경이 가져오게 될 사회·경제적인 어려움, 특별히 가난한 자들이 겪게 될 어려움을 고려하는 학자들의 견해 때문에 발생되었다.

이다.

희년이라는 말은 요벨(yobel), 즉 ‘수양의 뿔’이라고 하는 히브리어에 그 뿌리를 두고 있는 용어로 보인다¹⁰⁾. 희년을 맞이하는 해의 일곱번째 달의 열 번째 되는 날, 즉 대속죄일¹¹⁾에 이 양각(羊角)나팔이 울려 퍼지게 되면, 기업(基業)의 원주인에게로 회복되는 것을 포함한 이스라엘 모든 백성에게 자유가 선포된다(김병하, 2005: 23). 모든 사람은 닷새에 걸쳐 조상으로부터 물려받은 토지로 돌아가서, 희년이 시작되는 15일에는 초막절(草幕節)¹²⁾을 지키게 된다. 그 닷새는 또한 토지를 임차했던 사람들이 토지를 원래의 가족에게 돌려주기 전에 마지막 곡물을 추수할 기간이기도 하다(대천덕, 2003: 19).

(2) 토지 무르기

“너희 기업의 온 땅에서 그 토지 무르기를 허락할지니 만일 네 형제가 가난하여 그의 기업 중에서 얼마를 팔았으면 그에게 가까운 기업 무를 자가 와서 그의 형제가 판 것을 무를 것이요 만일 그것을 무를 사람이 없고 자기가 부유하게 되어 무를 힘이 있으면 그 판 해를 계수하여 그 남은 값을 산 자에게 주고 자기의 소유지로 돌릴 것이니라.” (레위기 25:24-27)

고대 이스라엘에서 토지는 원칙적으로 양도될 수 없는 것이다. 그러나 경제적으로 곤란한 일이 있어서 더 이상 토지를 소유할 수 없을 때에 한하여 예외적으로 양도가 허용되었다. 그러나 자신의 친족이나 본인이 이를 환매(還買)할 수 있도록 하였다.

성경의 토지법은 경제적 궁핍을 해결하기 위한 경우 예외적으로 토지의 매매를 허용하고 있는데, 매수인의 입장에서는 친족이 토지를 무르거나 희년이 도래할 때마다 토지를 매도인에게 되돌려 주어야 하기 때문에 언제나 처분권이 없이 사용·수익권만 인정한 것으로 해석해야 할 것이다. 따라서 매수인은 매수 등의 용어에도 불구하고 소유권이 아니라 사용권이나 수익권만 갖는 임차인의 지위에 있었다고 하는 것이 옳을 것이다(대천덕, 2003: 18).

10) 히브리어 ‘요벨(yobel)’이라는 용어는 칠십인역(Septuagint, LXX)에서는 ‘아페신(ἄφεσιν)’으로 그리고 라틴어 불가타(Vulgata) 성경에서는 기쁨(rejoice)이라는 뜻의 ‘유빌라레(Jubilare)’로 각각 번역되었다.

11) 성전 지성소에서 대제사장이 백성들의 죄를 대신해서 속죄하는 날이다.

12) 가을의 절기로 올리브, 포도, 무화과 등을 수확하고 이를 감사하면서 해를 끝마치는 연말 추수감사제이다.

토지 무르기에 대해서는 다음과 같은 두 가지가 문제된다. 하나는 친족이 이미 다른 사람에게 팔린 땅을 되사는 것인지, 아니면 그의 가난한 친족이 팔려고 내놓은 땅에 대해 선매권(先買權)을 갖는 것인지에 대한 것이다. 레위기는 분명히 전자의 입장에 우호적이다. 반대로, 예레미야는 어떤 사람의 사촌이 소유한 한 필지의 땅을 직접 그로부터 매입함으로써 그것을 구입할 수 있는 권리를 행사하는데(예레미야 32장), 이것은 후자의 입장을 지지한다. 보아스가 룯의 문제를 처리하는 절차(룯 4장)는 예레미야서에 기록된 것과 일치한다. 다른 하나는 무르기 된 자산이 원 주인의 관리 아래 놓이게 되는지, 아니면 회년까지 구속자가 관리하는지에 대한 것이다. 대부분의 학자들은 전자의 입장을 받아들이면서 무르기는 그 자체의 의미에 의하면 그 자신의 원주인에게 되돌아간다는 것을 암시한다고 주장한다(Hartley, 2006: 839-840).

그러나 이와 같은 ‘기업을 잃고 위기에 처해 있는 사람을 구원해 줄만한 능력이 있는 사람’을 가지고 있지 못한 사람이라 하더라도, 토지의 가격은 토지의 연간 수확량과 회년이 도래할 때까지 잔존년수를 곱한 것이었고(14-17절) 따라서 회년이 가까워짐에 따라 토지의 가격이 내려가기 때문에, 수년이 지난 다음에는 그 잃었던 토지를 다시 살 수도 있었다(26-27절)(김병하, 2005: 51).

결국 토지를 무를 권리는 가족과 친족 양측에 주어진 토지에 대한 권능 가운데 하나라고 할 것이다. 가족이 토지를 매도하였다더라도 여전히 친족에게는 그 토지에 대한 권능의 하나로 토지를 무를 권리가 있다고 할 것이다. 토지소유자가 토지를 항구적으로 처분하지 못하게 하고, 토지소유자에게 토지를 무를 권리를 주는 것은 혈연에 따른 분배제도를 보호하는 효과가 있다. 가능한 한 가족 안에 혹은 최소한 그 친족의 범위 안에 토지가 남아 있게 된다(Wright, 2006: 276).

(3) 토지의 회복

“그러나 자기가 무를 힘이 없으면 그 판 것이 회년에 이르기까지 산 자의 손에 있다가 회년에 이르러 돌아올지니 그것이 곧 그의 기업으로 돌아갈 것이니라.”(레위기 25:28)

토지는 당시에 거의 유일한 생산수단이었고, 토지를 상실할 경우에는 소작농이나 농업노동자, 혹은 노예로 전락할 수밖에 없었다. 최초 토지분할시에 토지가 균등하게 분배되었지만, 흉년이나 질병 등의 불운 때문에 어려움에 처한 경우, 그런 사람은 부득

이 토지를 팔 수 밖에 없었을 것이다. 이런 경우에 토지를 판 본인은 일시적으로 어려움을 덜 수 있으나 그 후에는 토지가 없는 채로 어려운 형편에서 살아야 했다. 만일 토지가 영구적으로 팔린다면 토지를 판 본인뿐 아니라 그 자손들도 토지가 없는 채로 소작농이나 노동자로 살게 된다. 희년의 목적은 이러한 무토지상태, 즉 가난의 세습화를 방지하고 원래의 비교적 평등한 토지분배 상태를 시간이 흘러도 유지시키는 것이었다(이재율, 2006: 176).

토지의 원주인이 자신의 땅을 재구입할만한 충분한 돈을 모으지 못했더라도, 그 땅은 희년에 그에게 조건 없이 반환된다. 그는 자신의 상속토지를 경작하기 위해 복귀한다. 이 경우에 하나님이 친히 이러한 법안을 통해 그의 친족으로 행세하신다(Hartley, 2006: 841).

토지의 회복은 메소포타미아에서의 미샤룸(mišarum)이라고 알려진 더욱 더 포괄적인 법적제도의 한 일면이다. 미샤룸은 정의의 행위로서 채무와 고용(역무) 계약의 중지, 세금의 지불 정지와 채권자들의 손에 들어간 토지의 회복 등으로서 고대 바벨론 시대의 왕들에 의해서 이루어졌다. 그 칙령은 보통 다음과 같이 표현되었다. “aššum šarrum mišarum ina mātīm iškum(그 왕이 그의 나라에서 정의를 세웠다.)” 이 칙령은 종종 왕이 등극할 때이나 통치 제 2년째 선포되었다. 한 번이나 그 이상의 칙령이 사회의 경제적 평등을 위해 왕의 재임시에 발표되곤 했다.

미샤룸 법령과 성서상의 희년 규례의 차이는 메소포타미아의 법령은 예측할 수 없고 불규칙적이었으며 전적으로 왕들의 의지에 달려있었던 반면, 성서상의 희년은 규칙적이며 하나님의 명령에 의한 것이었다는 데 있다(이종근, 2004: 368).

한편 이스라엘 민족은 가나안 침입 당시 씨족적 발전단계에 있었기 때문에 다른 많은 고대민족과 마찬가지로 정복한 토지를 씨족의 총유지로 하고, 각 가족에게 일정한 양의 경지를 분배하고, 50년(혹은 49년)간 그 사용수익을 허락한 것으로 보고 희년을 50년(혹은 49년)마다 토지를 재분배하는 제도로 이해하는 견해가 있으나(강석진·지종덕, 2003: 15), 희년은 토지 재분배를 수반하지 않았다. 그것은 재분배가 아니라 가족단위로 원래 분배되었던 토지를 다시 회복시켜 주는 것이다.

V. 성경의 토지법이 현대사회에 주는 의미

구약의 율법은 “하나님의 거대한 가족집단”인 고대 이스라엘이라는 특수한 농경적 신정사회를 전제하고 주어진 법률로서 모든 율법이 고대 이스라엘을 시간적·지리적으로 벗어난 다른 사회에서까지 보편적으로 적용될 것은 아니다(이상원, 2006: 224). 그러나 구약의 율법은 고대 이스라엘의 관습을 현대 사회에 글자 그대로 옮겨놓을 것을 요구하지 않으면서도, 우리 자신의 윤리적 과제에 대한 모델로 사용된다는 점에서 정당성을 인정받을 수 있다(Wright, 2006: 253).

경제적으로 희년은 공평하고 광범위한 땅의 분배에 근거한 토지 보유 형태를 보호하고, 극소수 부자들의 손에 토지가 축적되는 일을 방지하기 위해 존재했다. 그러므로 희년은 토지에 대한 대규모 사적 축재 및 그와 관련된 부에 대한 비판일 뿐만 아니라, 개인이나 가족 소유권에 대한 어떠한 의미 있는 차원의 의식도 파괴해버리는 대규모적 집산주의(collectivism)이나 국유화에 대한 비판이다. 희년은 자기 스스로를 부양할 기회와 자원을 가족 단위에게 다시 회복시켜주는 것이었다. 또한 사회적으로 희년은 가족 단위에 대한 실제적 관심을 구현했다. 이 가족은 이스라엘의 혈연체계에서 가장 작은 단위였다. 그리고 그것은 이스라엘 백성 개개인의 정체성과 지위와 책임과 안전의 중심이었다. 희년이 보호하고 필요할 경우 주기적으로 회복하고자 했던 것이 바로 이 사회 단위였다. 희년은 각 가족의 경제적인 생존능력을 유지시켜 주거나 회복시켜 줌으로써 가족들에게 사회적 존엄성과 참여를 회복시켜 주고자 했다(Wright, 2006: 286-287).

근대 이후 농경사회에서 산업사회로의 변화에 의하여 토지의 분할소유권 제도가 폐지되고 개인이 토지를 자유롭게 사용·수익·처분할 수 있는 완전소유권제도가 확립된 지금, 지대를 100% 환수하는 지대조세제를 통해 국가가 토지를 공유(公有)하고 토지소유자의 처분권을 박탈하여 토지소유권을 토지용익권으로 축소하려는 것은 사유재산권을 침해하는 문제가 있다고 하겠다. 그러나 소유권의 제한을 통해 사회의 가장 하부조직인 가족단위를 빈곤으로부터 보호하려는 것은 성경에 근거한 것으로서 정당하며, 이런 목적 아래 소유권을 제한하는 여러 수단 가운데 하나로 지대조세제도 사유재산권 침해를 최소화하는 범위 내에서 제한적으로 사용될 수 있을 것이다.

“이 논문은 다른 학술지 또는 간행물에 게재되었거나 게재 신청되지 않았음을 확인함.”

참고문헌

- 곽윤직 (2001). 『민법총칙』, 박영사.
- 곽태원 (2005). 『토지는 공유되어야 하는가?』, 한국경제연구원.
- 강경근 (2006). “영토권과 영토고권”. 『고시연구』, 33(11), 73-86.
- 강석진·지종덕 (2003). “성서 속의 토지기록에 관한 연구”. 『한국지적학회지』 19(2), 1-23.
- 김병하 (2005). 『회년사상의 영성화』, 대한기독교서회.
- 김상용 (1995). 『토지소유권 법사상』, 민음사.
- _____ (2004). 『法史와 法政策: 로마민법학사중심』, 한국법제연구원.
- _____ (2009a). 『민법총칙』, 화산미디어.
- _____ (2009b). 『물권법』, 화산미디어.
- 김상용·정우형 (2004). 『토지법』, 법원사.
- 김성룡 (2007). “산업 혁명 시기 잉글랜드의 토지 문제와 회년 인식”. 『신학과 목회』 27, 영남신학대학교, 315-338.
- 김승욱 (2007a). “기독교와 평등: 부동산 정책을 중심으로”. 『목회와 신학』 2007/01, 두란노, 70-77.
- _____ (2007b). “토지는 다른 재화와 구별되는가”. 『목회와 신학』 2007/04, 두란노, 210-213.
- _____ (2007c). “조지스트의 토지사상은 성경적 토지관이 아니다”. 『목회와 신학』 2007/06, 두란노, 182-187.
- _____ (2007d). “참여정부 부동산정책에 대한 기독교적 평가”. 『신앙과 학문』 12(3), 기독교학문연구회, 83-124.
- 김윤상 (2009). 『지공주의』, 경북대학교출판부.
- 김윤상·박창수 (2007). 『진보와 빈곤: 땅은 누구의 것인가』, 살림.
- 김정호 (2006). 『땅은 사유재산이다』, 나남출판.
- 남기업 (2007a). “성경적 부동산정책은 무엇인가”. 『목회와 신학』 2007/03, 두란노, 194-197.
- _____ (2007b). “토지는 다른 재화와 명백히 구별된다”. 『목회와 신학』 2007/05, 두란노, 172-177.
- _____ (2007c). 『지공주의: 새로운 대안경제체제』, 한국학술정보
- 대천덕 著 전강수·홍종락 譯 (2003). 『토지와 경제정의』, 홍성사.
- 대천덕·Henry George (1985). 『토지와 자유: 성서의 경제원리』, 생명의샘터.
- 박종현 (1994). “민생주의 논쟁 소고”, 『경상사학』 10, 경상대학교 경상사학회, 157-167.
- 박창수 (1998). “구약성서상의 토지제도와 부동산가격결정방법에 관한 고찰”. 『부동산학보』 15, 한국부동산학회, 7-25.
- 이상원 (2006). “토지단일세는 성경적 경제제도인가”. 『목회와 신학』 2006/10, 두란노, 222-225.
- _____ (2007a). “토지단일세론의 타당성에 대한 논증”. 『목회와 신학』 2007/01, 두

- 란노. 206-209.
- ____ (2007b). “토지 단일세론의 타당성에 대한 재반론”. 『목회와 신학』 2007/03. 두란노. 191-193.
- 이재율 (2006). “헨리 조지의 토지가치세와 성경적 토지제도”, 『신앙과 학문』 11(2). 기독교학문연구회. 169-193.
- 이종근 (2004). 『히브리법사상』, 삼육대학교출판부.
- 전성민 (2005). “땅의 신학을 재정립하라”. 『복음과 상황』 2005/09/01. 20-21.
- 전강수 (2006a). “대천덕 신부의 신학과 경제 사상”. 『목회와 신학』 2006/10. 두란노. 218-221.
- ____ (2006b). “이상원 교수의 ‘토지단일세는 성경적 경제제도인가’에 대한 반론”. 『목회와 신학』 2006/12. 두란노. 218-223.
- ____ (2007). “토지 단일세론의 타당성에 대한 논증”. 『목회와 신학』 2007/02. 두란노. 198-201.
- 정해상 (1998). “이원적 소유권 개념의 필요성”, 『법학논문집』 23(1). 중앙대학교 법학연구소. 183-194.
- 조승래 (1994). “토마스 스펜스: 공화주의에서 사회주의로”, 『역사학보』 142. 역사학회. 331-357.
- ____ (1997). “18세기말 영국의 토지개혁론”, 『서양사론』 55. 한국서양사학회. 33-59.
- ____ (1998). “찰스 홀의 토지 균분론”, 『영국연구』 2. 영국사학회. 97-116.
- 한국토지공사編 (2005). 『국가균형발전을 위한 토지정책 방향연구』
- 현승중 著·조규창 增補 (1996). 『로마법』. 법문사.
- 현승중·조규창 (2001). 『게르만법』. 박영사.
- Buurman, G. B. (1986). “Henry George and the Institution of Private Property in Land: A Property Rights Approach”. *The American Journal of Economics and Sociology* 45(4). 489-502.
- George, H. *Progress and Poverty*. 김운상 譯 (1997). 『진보와 빈곤』. 비봉출판사.
- Gneuse, R. (1985). *You shall not steal : community and property in the Biblical tradition*. 성찬성 譯 (1995). 『너희는 도둑질하지 못한다』. 가톨릭출판사.
- Hartley, J. E. *Word biblical commentary. v. 4 : Leviticus*. 김경열 譯 (2006). 『WBC 성경주석: 레위기』. 솔로몬.
- Lee, J. K. (1993). “The Theological Concept of Divine Ownership of the Land in the Hebrew Bible”. Th.D. Diss. Boston University.
- Sein, L. (1974). “Sun Yat-Sen and Henry George: The Essential Role of Land Policy in their Doctrines”. *The American Journal of Economics and Sociology* 33(2). 201-220.
- Shapiro, A. H. (1988). “Moses—Henry George’s Inspiration”. *The American Journal of Economics and Sociology* 47(4). 213-222.
- Silagi, M. (1993). “Henry George and Europe: In Germany, George’s Followers, beaded by Adolf Damaschke, Won Several Statutes and A Constitutional Revision”, *The American Journal of Economics and Sociology* 52(3). 369-384.

- Verinder, F. *My Neighbour's Landmark*. 이풍 譯 (1996). 『하나님의 토지법』. 기독교대학설립동역회 출판부.
- Wright, C. J. H. (2004). *Old Testament ethics for the people of God*. 김재영 譯 (2006). 『현대를 위한 구약윤리』. 한국기독교학생회출판부.
- Zangerle, J. A. (1954). "Some Conjunctions in George's Land Tax Theory". *The American Journal of Economics and Sociology* 13(3). 438-440.
- 甲斐道太郎 外 (1979). 所有權思想の歴史. 강금실 譯 (1984). 『소유권사상의 역사』. 돌베개.

ABSTRACT

Georgism and Biblical Land Law

Seong-Eun Kim(Ph.D. candidate in law, Yonsei University)

In the late 19th century, Henry George, an American economist, said that land is a resource which should be shared as a gift of nature to all humanity so that private owning of land is immoral. In his view, despite of economic advances, poverty increases because of private ownership of land and periodic economic depressions are also resulted by owning land privately and accompanying land speculations. He argued that to solve these problems a system of common land is needed and the best plan to achieve such a system is to collect rent fees as 100% Land Value Tax. Georgism influenced in the Weimar Constitution and the land ideology of Republic of China.

Nowadays, Christian Georgists argue that biblical land law should be understood as a concept of common land and also presented as an alternative to overcoming the abuses of land ownership system. In the Bible, land ownership belongs to God and is given to human beings by God, thus it must be possessed equally by all. Furthermore, this became institutionalized as the law of the year of jubilee.

Obviously Georgist overlooked the changes in the concept of land ownership according to becoming an industrial society from an agricultural society and could be blamed to violate private property by denying personal disposition right or aiming to share the land. But using the concept of limitation of land ownership in the land value tax system to protect the poor strata is correspond to biblical order and land value tax would be restritively used in this context.

Key Words: land ownership, Henry George, Georgism, biblical land law, jubilee

