

토지는 다른 재화와 구별되는가

김승욱_중앙대학교 경제학부 교수

김 승 욱 중앙대학교를 나오고 미국 조지아대학교(Ph.D.)에서 신제도주의 경제사를 공부했다. 저서로 「자유주의: 시장과 정치」(공저), 「기업이란 무엇인가」(공저), 「시장인가 정부인가?」(공저) 등이 있다. 기독교학문연구회 회장을 역임하고 지금은 중앙대학교 경제학부 교수로 있다.

필자는 「목회와신학」 1월호에서 참여 정부가 평등 지향적이며, 정부의 힘을 과신하는 바람에 실패했다고 지적했다. 그에 대한 사례로 부동산 시장을 들었다. 이에 대해 남 박사는 다른 점에는 동의했지만, 필자의 부동산 정책에 관한 견해에는 동의하지 않았다. 필자도 부동산 가격은 낮아져야 하며, 경제 영역에서 공평과 의가 실현되어야 한다고 본다. 단지 그것을 이루는 방법에 대한 견해가 다를 뿐이다. 우리의 생각이 좀 더 가까이 수렴하길 바라며 답변한다.

남 박사가 말한 성경적 토지관은 조지스트들의 견해다. 조지스트들의 주장에 대해선 이재율 교수의 「헨리 조지의 토지 가치세와 성경적 토지 제도」(신앙과 학문, 2006), 곽태원 교수의 「토지는 공유되어야 하는가?」(「진보와 빈곤」에 나타난 헨리 조지의 토지 사상 평가, 한국경제연구원, 2005), 김정호 원장의 「땅은 사유 재산이다: 사유 재산권과 토지 공개념」(나남출판, 2006) 등을 통해 학계에서도 충분히 비판을 받았다. 따라서 필자는 헨리 조지의 주장을 비판하는 대신에 이런 논저들을 소개하는 것으로 마무리 하고 이 글에선 남 박사가 언급한 부분에 대해 가능한 쉽게 답변하고자 한다.

토지가 다른 재화와 구별되는 이유는 무엇인가

경제학자들은 토지와 건물을 움직일 수 없는 재산 즉 부동산이라 하여 동산과 구분한다. 그 이유는 부동산성으로 인해 여러 가지 독특한 특징을 나타내기 때문이다. 예를 들면, 정부가 특정 지역을 개발하면 그 주변의 땅 값이 오르는 것은 바로 토지의 **이러한** 특성 때문이다.

이런 부동산성이라는 **특징** 때문에 정부는 **토지**에 대해 여러 가지 규제를 가한다. 다른 재화는 소유자가 사용 목적을 결정하지만, 토지는 정부가 사용 목적을 결정한다. 또한 용적률, 건폐율, 고도 제한 등 갖가지 규제를 가한다. 따라서 현행 제도에서도 이미 상당 부분의 공개념을 포함하고 있다. **파란색으로 쓴 부분은 삭제해 주세요.**

그런데 조지스트들은 더 나아가 **부동산 중에 토지를 구별하고**, 토지에서 발생하는 이익을 모든 사람들로 하여금 공평하게 누리게 해야 한다고 주장한다. 그 이유로 첫 번째는 토지가 하나님의 것이기 때문이고, 두 번째는 토지에서 발생하는 이익이 소유자의 노력에 의한 것이 아니라 불로 소득이기 때문이라고 한다. 남 박사도 이런 맥락에서 필자의 주장에 비판을 했다. 이 두 가지 이유가 옳은지 생각해보자.

토지만 하나님의 것인가

남 박사가 토지를 다른 상품과 구분해야 하는 이유로 ‘토지는 하나님의 것’이기 때문이라고 했다. 조지스트들은 누가 만들었는지를 중요하게 여긴다. 그런데 필자는 그렇게 생각하지 않는다. 왜냐하면 하나님께서 토지만 만드신 게 아니라 인간을 포함해 만물을 만드셨기 때문이다. 그래서 다윗은 “땅과 거기 충만한 것

과 세계와 그 중에 거하는 자가 다 여호와와 의 것” (시 24:1)이라고 했다. 그리고 하나님께선 “삼림의 짐승들과 천산의 생축이 다 내 것이며 산의 새들도 나의 아는 것이며 들의 짐승도 내 것임이로다 … 세계와 거기 충만한 것이 내 것임이로다” (시 50:10~12)라고 하였고, 또 “은도 내 것이요 금도 내 것이니라” (학 2:8)고 말씀하셨다. 신앙인은 자신이 만든 것이라도 자신의 것이 아니라고 고백함이 올바른 자세이다. 우리가 십 일조를 내는 것은 자신의 소득이 모두 하나님께로부터 왔음을 고백하며 그 중에 일부를 하나님께 드리는 것이다. 그리고 자신의 시간도 하나님의 것이라고 고백한다.

개인의 노력과 사회적 요인을 구분할 수 있을까

남 박사는 “토지에서 발생하는 가치가 개별 토지 소유자의 노력이 아니라 자연적 원인, 사회경제적 원인, 정부적 원인에 의해 발생하고 상승하기 때문에 공유하는 것이 사유 재산권 원리에도 부합한다. 그래서 불로라는 딱지를 붙인다” 라고 주장했다.

그런데 토지에서 발생하는 이익만 사회적 변화의 산물인가? 노동의 대가도 나라마다 다른데 그 이유는 임금도 사회 전체에 영향을 받기 때문이다. 예를 들면, 한국의 이용사는 자가용을 살 수 있는데, 필리핀의 이용사는 사지 못한다. 한국의 이용사가 필리핀의 이용사보다 생산력이 높기 때문인가? 아니다. 이는 한국에선 상당한 보수를 보장하지 않으면 아무도 그 일을 하지 않으려고 하기 때문이다. 결국 임금도 개인의 생산성 뿐 아니라, 사회의 영향도 크게 받는다. 그런데 어느 정도가 개인의 노력이 기여한 부분이고 어느 정도가 사회가 기여한 부분인지 구분할 수 있다면, 사회가 기여한 부분에 대해선 과세하는 것이 옳다. 하지만 문제는 그것을 가려내기가 불가능하다는 점이다. 정부가 전지전능하지도 않고 완벽하게 윤리적이지도 않기 때문이다.

토지만 불로소득을 낳는가?

불로소득이란 노동의 수고를 하지 않아도 발생하는 소득을 말한다. 불로소득을 부정하는 것은 노동으로 발생하는 소득만을 정당하게 인식하는 노동 가치설을 신봉하기 때문이다. 옛날에 아담 스미스도, 칼 마르크스도 노동 가치설을 수용했다. 그런데 경제학이 발전한 오늘날에는 재화의 가치가 노동 투입에 의해서만 결정되는 것이 아니라 희소성에 의해서도 영향을 받는다는 것을 인정하고 불로소득에 대한 인식이 바뀌었다. 또 불로소득은 토지에서만 발생하는 것이 아니다. 은행 예금에서도 이자라는 불로소득이 발생한다. 중세 기독교 사회는 성경이 이자를 금한다고 해석하고 이자를 받으면 지옥에 간다고 가르쳤다. 그런데 칼빈이 성경의 이자 금지는 소비대부에 국한된 것이고 산업대부에 대해선 이자가 정당하다고 가르쳤다. 그래서 신교 지역이 구교 지역보다 경제가 더 성장했고, 막스 베버(Max Weber)는 프로테스탄티즘의 경제 윤리가 자본주의 정신의 기초를 낳았다고 했다. 이 밖에 주식, 채권, 우표, 예술품, 골동품 등 수많은 재화에서도 불로소득이 발생한다. 연예인, 체육인 등은 수고에 비해 엄청난 불로소득을 얻는다. 만약 불로소득을 부정하려면 이런 것들을 모두 부정해야 한다.

토지 가치 공유제가 가장 효율적인가

남 박사는 “토지 소유를 사유로 하되, 토지에서 발생한 가치를 공유하자. 이렇게 하면 토지는 돈 버는 수단 이 아니라 이용의 대상으로 바뀐다. 토지라는 한정된 자원은 가장 효율적으로 배분된다” 라고 했다. 과연 그럴까?

남 박사가 말하는 토지 가치 공유제는 사용권을 민간이 갖고 수익권을 공공이 갖는 경우를 말한다. 조지스

트들은 처분권을 민간이 가지면 토지 가치 세제(지대 조세제)가 되고, 공공이 가지면 '토지 공공 임대제'가 된다고 주장한다. 조지스트들은 이런 토지 가치 공유제 등이 세계 각 국에서 성공적으로 잘 시행되고 있다고 말하지만, 전반적인 대세는 감소 추세에 있다.

근대 이전에는 토지에 대해 여러 가지 권한이 중층적으로 존재했고, 다양한 형태의 토지 제도가 시행되었다. 근대 이후에 일물일권적 토지 소유 제도가 가장 효율적이라는 것이 경제사의 교훈이다. 그런데 사회주의 국가들은 이를 인정하지 않다가, 효율성이 떨어지자 처분권과 수익권을 민간에 주어 토지 공공 임대제 등과 같은 부동산 '사용 기간 매매 제도'로 전환했다. 그랬더니 사용권을 이용한 시세 차익을 노린 매매가 나타났다. 최근에 중국은 50년 장기 임대 기간이 끝나면 자동적으로 계약이 연장되도록 이용 기간 제한마저 포기해 사실상 사유 재산 제도로 이행하고 있다. 주택에 대해서도 선진국들은 임대를 줄이고 있다. 유럽 25개 국 공공 임대 주택의 평균 비중은 1955년에 18%에서 2003년에 13%로 감소했다. 미국은 1970년대 초반에 임대 주택 건설을 포기했다.

그런데 유독 '토지는 하나님의 것이고 인간은 나그네'라고 했으니 토지 가치를 공유하는 것이 가장 바람직하다는 주장은 성경을 너무 단순하게 해석한 것이다. 고 단순하게 주장한다는 것은 탈레반식이다. 아프가니스탄의 이슬람 원리주의자 탈레반은 알라의 뜻이라면서 남자 어른은 콧수염을 기르지 않으면 태형에 처하고, 여자 아이들은 교육을 받거나 맨얼굴을 드러내면 안 된다는 법을 제정했는데, 우리도 성경의 특정 구절을 그대로 현대에 적용하려고 하면 자칫 그러한 우를 범할 수 있다. 성경적 토지법이라는 이름으로 토지 정의를 실천하겠다는데 반대할 크리스천은 없다. 그런데 문제는 정말 그것이 성경적 토지법인가 하는 것을 전문가들이 엄밀하게 숙고해야 한다는 것이다.

지나치게 부당한 이득이란

남 박사는 "토지를 통해 특정인이 대다수의 사람들에게 피해를 주면서 지나치게 부당한 이득을 취하는 것은 토지의 고유 개념에 위배된다"라고 했다. 남 박사가 무엇이 부당하고 지나치다는 것인지를 자세히 설명하지 않아서 잘 모르겠지만, 토지 소유를 문제 삼는 이유는 토지를 삶의 터전으로만 인정하고 가치 저장 수단으로 인정하지 않기 때문으로 보인다. 고전학과 학자들은 화폐를 교환의 매개 수단으로만 여기고 경제 현상을 분석할 때 화폐 부문을 고려하지 않았다. 그런데 - 경제학을 전공하지 않은 사람들은 이해하기 어려운 부분이지만 - 케인즈는 화폐가 가치 저장 기능을 하기 때문에 화폐 부문의 변화가 실물 부문에까지 영향을 준다는 것을 밝혀냈다. 주택이나 토지도 가치 저장 기능이 있음을 이해해야 한다.

현실적으로 대부분의 사람들에게 가장 큰 재산은 집이다. 일인당국민소득이 낮은 국가일수록 낮은 소득 유동 자산의 비중이 낮기 때문에 재산에서 집이 차지하는 비중은 높다. 이런 경우에 집을 단지 거주 수단으로만 인식하고 집을 통해 이익을 볼 생각을 하지 말라는 것은, 욕심을 버리고 부유하게 살려는 노력을 하지 말라는 이상적이고 도덕적인 가르침이지 모든 사람들이 반드시 지키도록 법으로 강제할 사항은 아니다.

자동차의 성능이 좋으려면 엔진에 힘이 있고, 브레이크가 잘 들어야 한다. 마찬가지로 각 영역의 역할이 있다. 크리스천 경제학자의 역할은 어떻게 하면 이웃 사랑의 원칙에 위배되지 않으면서 경제가 불황에 빠지지 않고 잘 돌아가고, 노사가 갈등을 일으키지 않으면서 생산적이고 협조적인 관계를 이룩하며, 어떤 기술의 혁신을 통해 생산성을 높일 것인가 등을 연구하는 것이다. 정부는 공정한 경쟁을 하고 경쟁에서 낙오한 자들을 보호하며, 공정한 기회를 보장해야 한다.

욕심쟁이가 있을 때 경제 정의를 이룩하는 방법이 세 가지가 있다. 첫째는 정부의 공권력에 의지해 욕심쟁이의 것을 빼앗아 나눠주는 것이다. 둘째는 윤리 교육을 통해 자발적으로 이웃에게 나눠주도록 감동 감화시

키는 것이다. 셋째는 욕심쟁이 옆에 다른 욕심쟁이를 두어 둘이 경쟁하게 함으로써 제3자 즉 소비자가 이득을 보게 하는 것이다. 셋째 방법이 바로 경쟁을 활용하는 시장의 기능이다.

예수님의 재림하실 때까지 모든 사람들이 이타적으로 되길 기대할 수는 없다. 이기심이 있더라도 경제가 작동하도록 그 방법을 연구하는 것이 기독교 경제학자들의 역할이다. 욕심쟁이라 할지라도 법이 허용하는 범위 내에서 경쟁하게 함으로써 서로를 견제하고 나름대로 질서를 갖게 해서 모두에게 유익하도록 만들어가야 한다.

몇 가지 지엽적 문제들에 대한 답변

존 로크가 평등지권을 지지했다는 것은 사실과 다르다. 이재울 교수가 앞서 언급한 논문의 180~181쪽에서 로크와 조지의 차이점을 설명하고 있다. 로크는 모든 사람들이 토지에 대해 평등한 권리를 지닌다고 보지 않았다. 그리고 하나님께서도 가나안 원주민들의 토지권을 인정하지 않으셨다. 또한 강남권에 투기적 가수요가 넘쳐나고 있다는 증거로 남 박사가 제시한 통계 자료들은 필자가 지난 글에서 이미 설명했듯이 토지나 주택 수익률이 다른 재화의 수익률보다 높기 때문에 발생하는 현상들에 불과하다.

그리고 필자가 주택 가격 상승을 계산하는 시점을 1990년으로 잡은 이유는 최근에 한국 사회가 부동산 가격의 급격한 상승을 기록한 1999년 이후만을 따로 떼어 문제로 삼고 있기 때문이다. 분석의 시점을 더 길게 잡는다면 집값이 소득에 비해 많이 오른 것이 아님을 보여주는 일에 불과하다. 분석의 시점을 어디로 잡느냐에 따라 상승률이 달라지는 것은 당연하다.

맺는 말

토지가 다른 재화와 구별되는 이유는 하나님께서 만드셨거나 사회적 산물이기 때문이 아니라 부동성 때문이다. 따라서 현행 제도에서도 토지는 이미 여러 가지 규제를 통해 공공성을 실현하고 있다. 그런데 거기서 공공성을 더 높이려는 것은 현실적으로 불가능하다. 성경적 견해라고 해서 불가능한 것을 주장할 수는 없다. 그리고 현행 제도의 틀 안에서 시장을 활용해 정의와 공평을 실현할 수 있는 방법은 얼마든지 있다.