

토지는 다른 재화와 명백히 구별된다 김승욱 교수의 “토지는 다른 재화와 구별되는가” 에 대한 반론

남기업_토지정의시민연대 사무처장

남 기 업 성균관대학교(B.A.)와 동 대학원(Ph.D.)에서 공부했다. 지금은 성균관대학교와 아세아연합신학대학교에서 강의하며 토지정의시민연대 사무처장으로 있다.

김승욱 교수가 「목회와신학」 4월호에 기고한 “토지는 다른 재화와 구별되는가” 에서 밝힌 토지에 대한 견해는 주로 시장의 기능을 교조적으로 신뢰하는 듯한 ‘시장주의자들’ 의 입장이다. 지금의 토지 사유제가 옳고, 시장 경제에 부합하며, 투기와 투자는 구별이 불가능하고, 집값이 오르면 더 많이 집을 지어서 공급하면 된다는 것이 이들의 핵심 주장이다. 그러나 필자는 이런 견해가 성경적 관점과 거리가 멀고 정의롭지도, 효율적이지도 않다고 본다.

사실 위와 같은 김 교수의 견해와 논거로 제시하는 책은 성경적 토지 정의를 연구하는 학자들과 일반 학자들에 의해 이미 반박된 것들이다. 다시 말해, 김 교수가 제기한 문제점은 이미 답변이 나와 있다는 것이다.

김 교수의 반론 요지는 첫째, 토지만 하나님의 것이 아니다. 둘째, 토지 불로 소득만 불로 소득이 아니다. 셋째, 토지 가치 공유제가 효율적이지 않다고 정리할 수 있다. 이제 이런 주장들에 대해 하나하나 검토해 보자.

모든 것이 하나님의 것이지만 토지는 특별하다

모든 것이 하나님의 소유라는 것에 이의를 제기할 그리스도인은 없다. 그럼에도 불구하고 토지는 특별하게 취급할 수밖에 없다는 사실은 명백하다. 왜냐하면 인간은 토지가 없으면 자유가 없기 때문이다. 성경은 한 사람이 다른 사람의 자유를 억압하는 것에 반대한다. 다시 말해, 한 사람의 자유를 위해 다른 사람의 자유가 침해받으면 안 된다는 것이다. 인신(人身)의 자유에 있어서 모두가 평등하다. 그런데 여기서 중요한 것은, 개인의 자유가 유의미하려면 토지에 대한 평등한 권리가 인정돼야 한다는 점이다. 인신의 자유는 있는데 붙여서 먹고 살 수 있는 땅이 없다면, 그 사람은 땅을 많이 가진 사람에게 품꾼이나 종으로서 살아갈 수밖에 없다. 그래서 성경은 특별히 “토지는 하나님의 것” (레 25:23)이라 하고, 토지에 대한 평등한 권리를 명하신 것이다.

이것은 “땅을 정복하라” 는 창세기 1장 28절의 문화 명령을 통해서도 충분히 설명할 수 있다. ‘땅을 다스리고 정복하라’ 는 것은 다른 나라를 침략하라는 뜻이 아니라, ‘땅에 노동을 투하하라’ 는 뜻으로 해석할 수 있다. 그런데 땅이 없으면 어떻게 문화 명령을 수행하겠는가? 문화 명령이 일부 사람이 아닌 온 인류에게 주어진 것이라면 평등한 토지권은 당연히 전제돼야 한다. 따라서 ‘토지를 포함한 모든 것이 하나님의 것이기 때문에 토지는 특별하게 취급할 필요가 없다’ 는 김 교수의 주장은 잘못된 것이라 할 수 있다. 이것은 앞서 살펴보았듯이, 토지가 갖는 독특성에 인간의 자유를 투입시켜 분석해 보면 금방 알 수 있다.

‘토지와 자유는 하나’ 라는 역사적 증거들

토지 없는 사람의 자유가 침해받는다라는 것은 지나온 역사에서도 확인할 수 있다. 평등한 토지권 사상이 무너지고 극소수에게 토지 소유가 편중되면 토지 없는 백성들은 소작농이나 화전민으로 되고 도적 떼로 전락하는데, 이것은 왕조 멸망의 주요 원인이 되기도 했다. 과거에 로마가 그랬고 고려, 조선 시대에서 이런 역사는 반복해

나타났다.

반면에 평등한 토지권이 한 사회에 널리 인정받았을 때는 균등함과 풍요로움이 공존하고 건강한 문화가 꽃을 피웠다. 자기 땅에서 스스로 생산한 것의 대부분을 자신이 소유하게 되니 근로 의욕은 자연스럽게 촉진되고, 그것은 생산물 증가로 이어진다. 인간은 자신이 노력한 산물을 먹고 살 때 정신 상태가 가장 건강한데, 그런 사람들이 다수인 사회의 문화는 당연히 건강할 수밖에 없다.

이런 경향은 근대에 들어서도 마찬가지다. 동아시아의 대만과 한국의 경제 발전 성공과 남미 및 필리핀의 경제 발전 실패의 원인 중에는 토지 개혁 성공 여부가 중요하게 자리하고 있음은 잘 알려진 사실이다. 토지 개혁(농촌에선 농지 균등 분할, 도시에선 토지 가치 공유)을 확실하게 한 나라일수록, 즉 평등한 토지권 정신에 근접한 나라일수록 경제 발전에 성공했다(한국은 토지 개혁을 농지에만 한정시켰지만, 대만은 모든 토지에 적용했다. 물론 변칙적으로 적용했지만 말이다). 반면에 ‘라티퐁디움’이라는 대농장이 곳곳에 있는 브라질, 아르헨티나와 도시 전체를 한 가문이 소유할 정도로 토지 소유 편중이 극심한 필리핀 등을 보라. 모든 것을 토지 문제로 환원할 수 없지만, 그런 나라들의 빈곤과 사회 문제의 근원에는 토지 소유 불평등이 자리하고 있음은 너무나 명백하다.

아마 김 교수는 남미와 필리핀에 평등한 토지권 사상을 적용해야 한다고 하면 반대할 것이다. 하지만 분명한 것은 그런 나라들에서 제대로 된 토지 개혁 없이는 경제 발전이나 사회 안정도 달성하기 어렵다는 점이다.

토지 불로 소득은 가장 악성(惡性) 불로 소득

다음으로 김 교수는 “토지만 불로 소득을 낳는가?” 라고 의문을 제기하고 있다. 맞는 말이다. 김 교수가 지적했듯이 은행의 이자도 불로 소득이라 할 수 있다. 또한 토지 가치만 사회적 원인에 의해 발생하고 ‘임금도 개인의 생산성뿐 아니라 사회의 영향’을 받는다. 이런 이유 때문에 김 교수는 토지 불로 소득만 환수한다는 것은 공평하지 않다고 말하고 있다. 또한 모든 소득에서 “어느 정도가 개인의 노력이 기여한 부분이고 어느 정도가 사회가 기여한 부분인지 구분하는 것이 어렵기 때문에 환수가 불가능하다”고 말한다. 첫 번째는 토지 불로 소득 환수에 대한 원칙적 반대이고, 두 번째는 실무적 차원의 반대라 할 수 있다. 그렇다고 하더라도 토지 불로 소득을 우선적으로 환수해야 한다는 것에는 변함이 없다.

첫째 이유는 기타 불로 소득은 그것을 인정하면 사회적 순기능 혹은 기여가 있는 반면에, 토지 불로 소득은 그것을 인정한다고 해서 순기능이 없고 오히려 사회에 막대한 폐단만 가져오기 때문이다. 왜 그런지 좀 더 자세히 살펴보자.

주식 투자로 버는 돈이나 은행 이자와 같은 것을 불로소득이라 할 수 있다. 하지만 이것은 개인이나 기업에 필요한 자금을 조달하는 긍정적인 기능을 한다. 상품에 투기가 일어나 가격이 폭등하면 공급 증가라는 순기능이 발생한다. 어떤 노동의 가격(임금)이 한 사회의 평균 임금보다 월등히 높으면, 즉 불로 소득이 발생하면 노동의 공급이 증가한다. 그러나 토지 불로 소득은 기본적으로 비(非)지주 계층에서 지주 계층으로 이전되는 소득으로서, 사회에 아무 유익을 주지 못하고 오히려 막대한 폐해만 안겨준다. 토지 불로 소득을 인정한다고 해서 토지가 더 생기는 것도 아니다. 그뿐 아니라 사람은 토지를 떠나 살 수 없기 때문에 토지 불로 소득을 노린 투기가 발생했을 때 투기에 참여하지 않은 땅 없는 사람은 그 피해를 피할 방법이 없다.

김 교수는 “주식, 채권, 우표, 예술품, 골동품 등 수많은 재화에서도 불로 소득이 발생한다. ... 만약 불로 소득을 부정하려면 이런 것들도 모두 부정해야 한다”라고 했지만, 이런 것들에서 발생하는 불로 소득은 다른 사람들에게 피해를 주지 않는다. ‘주식, 채권, 우표, 예술품, 골동품’이 없어도 생활에 아무런 지장이 없기 때문이다. 그러나 인간은 토지 없이 살 수 없기 때문에 토지 투기가 일어나면 비(非)지주 계층은 앉아서 그 피해

를 감내할 수밖에 없고 감내하다가 못 버티면 목숨을 끊기까지 한다. 1980년대 말에 토지 불로 소득을 노린 투기가 전국적으로 일어났는데, 그 당시에 전세 값을 올려줄 수 없어서 17명이 자살까지 했다. 이들은 토지 투기에 전혀 가담하지 않은 사람들인데도 말이다.

어디 그 뿐인가. 토지 투기로 인한 집값 폭등은 아직 태어나지 않은 아이들까지도 고통스럽게 만든다. 또한 토지 불로 소득이 한 사회에 만연하게 되면 ‘열심히 일하는 사람이 잘 사는 사회’ 라는 보편적인 정의감이 훼손되고 빈부 격차가 심해지며, 사회 통합은 점점 어려워진다.

둘째 이유는 다른 이익에 비해 토지에서 발생하는 이익은 대부분 사회경제적, 정부적, 자연적 원인에 의해 발생하므로 개인적 노력과 사회적 노력을 구분하기 어렵다는 이유로 환수할 수 없다는 김 교수의 주장은 잘못되었다고 할 수 있다. 특히 이 점은 앞서 검토한 토지 불로 소득의 폐단과 연결시켜 보면 더욱 그렇다.

요약해 보자. 토지 불로 소득을 제외한 다른 불로 소득의 경우에 그것을 인정하면 사회적 순기능이 있다. 그러나 토지 불로 소득은 그렇지 않다. 오히려 사회적 폐단만 가져올 뿐이다. 이렇게 토지 불로 소득과 기타 불로 소득이 다른데, 이것을 어떻게 한 범주에 넣고 생각할 수 있겠는가. 사회가 만든 토지 가치를 사회 전체가 누리기 위해, 즉 토지의 평등한 권한을 인정하기 위해 토지 불로 소득을 가장 우선적으로 환수해 공유하는 것은 성경의 정신에, 정의의 원리에 부합한다고 할 것이다.

토지 가치 공유제가 사유제보다 효율적이다

필자는 경제학을 전공한 김 교수가 토지 가치를 공유하게 되면 한정된 토지가 효율적으로 배분된다는 것을 왜 부정하는지 이해하기 어렵다. 김 교수는 부정의 논거로 토지 가치 공유 방식 중에 하나인 토지 공공 임대제를 적용하는 국가가 ‘전반적인 감소 추세에 있다’ 는 것과 ‘근대 이후에 토지 소유 제도가 가장 효율적이라는 것이 경제사의 교훈’ 이라고 들었는데, 이것을 뒷받침할 만한 논증(reasoning)을 하지 않았다.

오히려 토지 가치를 사유화하는 것이 얼마나 비효율적인지 지금의 토지 사유제를 보면 잘 알 수 있다. 우리는 금싸라기 같은 토지가 도시 곳곳에서 놀고 있거나 저사용(under-use)되는 것을 쉽게 발견할 수 있다. 한정된 토지라는 자원이 비효율적으로 배분된다는 것이다. 왜 그럴까? 그렇게 하는 것이 토지 처분에 더욱 용이하기 때문이다. 다시 말해 토지 불로 소득을 더 빨리, 더 쉽게 얻을 수 있기 때문이다. 한편 도시 내에 이용되지 않는 토지가 많으면, 불가피하게 환경 보존에 필요한 농지·녹지·산지가 개발에 잠식당할 가능성이 커진다. 그 뿐 아니라 토지 가치를 사유화하면 사회 전체적으로 개발이 불필요한데도 토지 불로 소득을 노리고 산을 깎아 환경을 파괴하는 일이 일어난다.

반면에 토지 가치를 공유하면 토지는 이용의 대상이 된다. 이익이 발생하지 않기 때문이다. 반드시 필요한 사람만 토지를 소유하고 알뜰하게(economically) 사용한다. 토지 불로 소득을 노린 개발도 일어나지 않는다.

중국과 미국의 적용 사례에 대한 평가

이 부분에서 김 교수의 오류를 두 가지로 지적하고자 한다. 첫 번째로 김 교수는 토지 공공 임대제의 대표적인 사례로 중국을 들고 있는데, 중국은 토지 공공 임대제를 불철저하게 적용한 사례에 불과하다. 토지 공공 임대제는 시세 차액을 노린 매매가 발생하지 않도록 얼마든지 설계가 가능하다. 그리고 중국이 불철저한 토지 공공 임대제를 적용했지만, 그럼에도 불구하고 그것이 중국의 빠른 경제 성장의 원인 중에 하나라는 것은 변함없는 사실이다.

두 번째로 김 교수는 “미국은 1970년대 초반에 임대 주택 건설을 포기했다” 라고 하면서 토지 공공 임대제의 적용 방법 중에 하나로 공공 임대 주택을 들었는데, 이것은 틀렸다. 공공 임대 주택은 건물까지 공공이 임대하

는 것을 말하는데, 이것은 토지만 임대하는 토지 공공 임대제와 거리가 멀다. 필자도 공공 주택을 지어 임대하는 방식을 선호하지 않는다. 저렴한 임대료로 공급하는 공공 임대 주택은 시장을 통해 주택을 구입할 수 없는 계층에 한정하는 것이 좋다고 생각한다. 사람이 만든 건물에 대해선 사적 소유권을 주는 것이 좋다. 그래야 청지기적 사명을 수행하기 위해서든, 자신의 재산 가치를 높이기 위해서든 잘 관리하기 때문이다.

몇 가지 지역적 문제들

마지막으로 김 교수의 글에 나타난 지역적 문제들 중에 두 가지를 지적하고자 한다. 먼저 김 교수는 “로크는 모든 사람들이 토지에 대해 평등한 권리를 지닌다고 보지 않았다” 라고 하면서, 로크의 평등 지권을 주장한 필자의 견해가 틀렸다고 말한다. 필자도 로크의 본심이 평등 지권에 있다고 보지 않는다. 잘 알려져 있듯이 그는 토지 사유제의 싹탄이었던 ‘인클로저 운동’ (enclosure movement)을 합리화한 인물이다. 그러나 필자가 로크에게서 강조하려는 것은 그의 소유권 이론에 비취보았을 때 토지는 공유의 대상임이 논증된다는 것이다. 이것은 노직(Robert Nozick)에게도 마찬가지다. 요컨대, 토지 가치를 공유하는 것이 로크보다 더 로크적이고 노직보다 더 노직적이라는 것이다. 이에 대한 자세한 설명은 필자의 줄고 「토지 가치 공유의 관점에서 본 자유지상주의의 새로운 가능성」 (대한정치학회보, 2007, 제14집 3호)을 참고하기 바란다.

다음으로 김 교수는 “토지 소유를 문제 삼는 이유는 토지를 삶의 터전으로만 인정하고 가치 저장 수단으로 인정하지 않기 때문” 이라고 했는데, 사실 이 주장은 이미 토지 사유화를 전제로 한 것이므로 부적절하다. 왜냐하면 지금 우리는 토지 가치의 사유화가 옳은지를 검토하고 있기 때문이다. 하지만 토지 가치가 사유의 대상이 될 수 없다고 하더라도 지금의 가치 저장 수단으로서 토지를 존중하면서 토지 가치 공유 정신을 구현할 수 있는 방법은 얼마든지 있다.

맺는 말

김 교수는 크리스천 사회과학자들에 대해 “어떻게 하면 이웃 사랑의 원칙에 위배되지 않으면서 경제가 불황에 빠지지 않고 잘 돌아가고, 노사가 갈등을 일으키지 않으면서 생산적이고 협조적인 관계를 이루며, 어떤 기술의 혁신을 통해 생산성을 높일 것인가 등을 연구” 하는 사명을 지녔다고 했다. 이에 대해 필자도 전적으로 동의한다.

그러나 지금과 같은 토지 사유제를 그대로 둔다면 토지 투기 때문에 고통당하는 이웃의 수는 줄어들지 않을 것이고, 경제는 주기적으로 불황에 빠질 가능성이 클 것이며, 오른 집값 때문에 노동자들은 더욱 강성이 되어 생산적이고 협조적인 노사 관계를 이루기 어려울 것이고, 기술 혁신을 통한 생산성을 높이는 일도 쉽지 않을 것이다. 왜냐하면 기술 혁신을 통해 돈 버는 것보다 토지 투기로 돈 버는 것이 훨씬 쉽고 안정적이기 때문이다.

김 교수는 성경 구절을 인용했지만 지금의 토지 사유제가 옳다는 전제에서 논리를 전개하고 있다. 여기서 필자는 김 교수에게 자신이 갖고 있는 ‘토지 사유제’ 라는 전제를 내려놓고 만민의 평등한 토지권 사상이 성경의 정신에 부합하는지, 또 그것의 구현 방법으로 토지 가치 공유가 정의롭고 효율적인지를 검토하면서 반론을 제기할 것을 요청한다. 왜냐하면 같은 전제에서 진행되지 않는 논쟁은 실익(實益)이 거의 없기 때문이다.