

성경적 토지법과 땅세경제

Scriptural Land System and Land Lease

소유사회: 땅의 사용 비용 > 땅의 생산물 ⇒ 영구적자경제

이대환

- I. 처음에
- II. 성경적 토지경제법의 개관
 - 1. 레위기의 토지경제법
 - 2. 복음과 토지경제법
- III. 소유권 시장(지가시장)의 모순
 - 1. 소유권 시장 모순의 개요
 - 2. 소유권 시장의 모순
- IV. 땅세제도와 토지주식제도
 - 1. 땅세제도
 - 2. 토지증권제도
- V. 마무리

Abstract

God said, "Sell and buy the land(Lev. 25:15~16), but don't sell it forever(Lev.25:23)". In the actual economy, the above phrase is interpreted as follows. The former part of the saying recognizes the rent market and the latter part recognizes the land-price market.

If we are to satisfy these two conditions in the economic system, the land-lease system is suitable for the allocation of the land use.

Jesus said in the parable of the vineyard that the vineyard of a farmer was a rented one from the landowner(Luke 20:9). He also taught that people were given equal opportunity for the use of the land and the products of the vineyard were divided equally(Matt. 20:1). This teaching indicates a new economic system under the Gospel which was once the land-use system under the Law.

This passage stipulates the unreasonableness of the land-price market from the viewpoint of Biblical system of land. And it proposes the land-rent(tax) system as an alternative proposal. The core of the above passage is as follows;

***land-price market : ownership**

land cost(P-i) > land products(R) \Rightarrow *unbalanced economy*
(occurrence of economic, social, pollutional problems)

***rent market : stewardship**

land cost(G) = land products(R) \Rightarrow *balanced economy*
(justice and equilibrium, prevention of pollution)

I. 처음에

하나님은 땅을 팔고 사라고 하면서(레 25:25, 16), 한편으로 토지를 영영히 팔지 말라고 하신다(레 25:23). 이를 경제제도와 연결시켜 보면 “팔고 사라”고 한 것은 사용권 제도를 허용한다는 말이고, “영영히 팔지 말라”고 한 것은 소유권 제도를 인정하지 않는 것으로 해석된다. 현실적 시장경제에서 전자는 지대시장(사용권 시장, 임대시장)을 말하고, 후자는 지가시장(소유권 시장)을 말한다. 그러므로 하나님은 소유권 제도의 산물인 지가시장을 금지하고 사용권 제도인 지대시장만을 허용하고 있다. 그런데 현실경제에서 지가시장을 부인하고 지대시장만 존속시키는 방법으로는 전국 모든 토지에 대한 전면적인 땅세(實)제도를 실시하는 것이다. 즉 지가시장의 부인과 지대시장의 존속이라는 두 가지 조건을 동시에 만족하는 조건은 오로지 땅세제도 하나 뿐이라는 것이다.

예수님은 육신의 몸으로 직접 자기 땅에 오셔서(요 1:11), 포도원의 비유로 성경적 토지경제법을 쉽게 풀이하여 주셨다. 이 비유에서 포도원은 주인이 농부에게 세(實)로 주었다고 하며(눅 20:9 이하), 그러므로 포도원은 모든 품꾼에게 사용의 기회를 균등하게 보장하여 주고, 개개인의 일한 몫을 다 주면서도 잉여생산물을 고르게 나누는 것이 천국의 경제법이라고 가르친다(마 20:1 이하). 즉 예수님은 포도원 비유로 땅에서 포도원지기(vineyardist)가 청지기로서 주인에게 내어야 하는 땅세의 정당성과 그 결과로 돌아오는 정의와 평등의 경제를 확실하게 밝히고 있다.

이 글은 이러한 성경적 토지경제법에 근거하여 소유권 시장(지가시장)의 부당성과 사용권 시장의 정당성을 규명해 보고자 한다. 그러므로 이 글의 핵심적 결론은 다음과 같다.

소유권 시장(지가시장) :

토지비용(P_i) > 토지 생산물(R) \Rightarrow 창조질서의 위반, 경제 불균형

inflation과 불황, 소득격차와 사회적 갈등, 공해의 심화

사용권 시장(지대시장) :

토지비용(G) = 토지 생산물(R) \Rightarrow 창조질서의 회복, 경제 균형
효율과 형평, 사회적 평등, 공해의 예방

II. 성경적 토지경제법의 개관

1. 레위기의 토지경제법

1) 토지실체와 지동가치의 인식

제 칠년에는 땅으로 쉬어 안식하게 할찌니 여호와께 대한 안식이라 너는 그 밭에 파종하거나 포도원을 다스리지 말며 너의 곡물의 스스로 난 것을 거두지 말고 다스리지 아니한 포도나무의 열매를 거두지 말라 이는 땅의 안식년임이니라(레 25:4~5)

안식년은 사람이 쉬는 해라고 보기보다 먼저 땅이 쉬는 해로 보아야 한다. 쉬는 실체, 즉 땅에 대해 성경이 어떻게 말하고 있는지를 보자. 개역 성경은 “땅으로 쉬어”라고 하여 땅을 부사처럼 취급하고 있다. 그러나 영어로 번역된 성경에는 이에 해당하는 본문이 “the land is to have a sabbath of rest(4)”라고 하여 땅이 주어로 되어 있고, 안식년에 대한 선언적 규정으로 볼 수 있는 2절에도 “the land itself must observe a sabbath to the Lord(2)”라고 하여 역시 주어로 쓰여 있다.

여기서 땅에 대한 문법부터 언급하는 것은 경제활동에서 땅의 경제적 실체(entity)를 인정하여야 할 필요성이 있기 때문이다. 이러한 주장에 대해서 땅이 의사결정능력도 없는데 무슨 실체를 운운하는가 하고 반론할 수 있겠다. 그러나 우리가 실체를 인정하고 있는 법인과 기업은 그 자체로 의사결

정능력이 있는가라고 반문하고 싶다. 우리 민법에서 법률적 주체를 개인(자연인)과 법인으로 나누어 실체를 인정하고 있다. 이름하여 법인실체설이다. 또 경제학이나 회계학에서도 기업을 개인(가계)과 분리하여 독립된 경제적 실체로 간주한다. 이름하여 기업실체설이다. 이처럼 법인의 실체나 기업의 경제적 실체를 인정하는 것은 의사결정능력이 있어서가 아니라 현실적 필요에 의해서이다. 다시 말하여 개인과 법인, 개인과 기업에 대한 실체를 구분하지 않고는 법률적 또는 경제적 현실을 분석하고 규명하기가 오히려 더 어렵기 때문이다.

이와같이 경제활동에서 땅도 자연의 대표로서 사람처럼 경제적 실체를 인정하여야 한다는 것이다. 공기나 물과 같은 천연자원이 땅을 떠나서 존재하지 못하고 식물이나 동물과 같은 생명체도 모두 땅을 딛고 땅이 내는 자원을 소비하여 살아간다. 그러므로 땅은 모든 자연물, 즉 피조물(사람은 제외)을 대표한다. 경제학에서 생산의 요소를 토지, 노동, 자본으로 분류한다. 여기서 생산의 요소에 공기나 물 또는 동식물의 경제적 가치가 실제 경제 활동에 투입되는 과정은 토지를 통해서이다. 자연이 내는 모든 서비스는 토지없이 활용할 수 없다.¹⁾ 따라서 경제학에서 말하는 생산요소 중에 토지는 자연이 내는 모든 서비스의 실체와 가치를 대표한다는 것이다.

그런데 성경은 ‘자연’이라는 용어를 쓰지 않는다. 그것은 모든 피조물이 하나님의 창조물이기 때문이다. 우리가 즐겨 사용하는 자연이란 용어는 그 뜻을 음미해 보면 말 그대로 ‘저절로 있다’는 뜻이다. 그래서 만물의 생성은 창조주가 없이 저절로 있다는 뜻이므로 인본주의적 냄새가 나는 말이다. 그러므로 성경은 모든 만물, 모든 피조물을 대표할 경우 사용되는 단어가 바로 ‘땅’이라는 용어이다. 그래서 창세기 1장에서 보면 하나님은 이 땅을 통해 생명을 내라고 명령하고 있으며, 레위기는 이 땅이 하나님 앞에서 쉬고 스스로 산물도 낸다고 하여 사람의 노동과는 별개로 토지의 실체를 인

1) 토지경제학자 H. George는 토지가 “우주 전체를 의미하며 모든 자연의 물질, 힘, 기회 등으로 자연에 의해 무상으로 주어진 것으로 자본(인공물)으로 분류될 수 없는 것”이라고 했다. A. Marshall도 토지는 “대자연이 인간에게 무상으로 공여한 선물”이라고 한다.

정하고 있다.

실제로 인력과 공기 심지어 햇볕까지 포함하는 모든 피조물은 땅을 떠나서 존재할 수 없기 때문에 땅의 지배를 받고 있다. 이렇게 보면 땅은 모든 피조물의 물리적 대표이다. 또 경제활동에서 땅을 소유하면 그 땅에 내재되어 있는 자연의 동식물은 물론이고 공기나 햇볕까지도 지배하고 사용하며 소유할 수 있다. 이렇게 보면 땅은 모든 천연자원에 대한 경제적 지배에도 필수적인 매개체이다.

따라서 땅은 경제활동에서 법인이나 기업처럼 개인과 대응되는 경제의 주체이며, 모든 피조물을 대표하는 유형적인 실체이다. 무형물로 보이지 않는 법인과 기업도 필요에 의해 실체를 인정하고 있다면, 눈에 보이고 법인이나 기업보다 인간 생존에 더 필요하고 중요한 토지를 경제 실체로 인정하여야 한다는 것은 너무나도 당연하다.

그리고 땅은 경제활동에서 사람의 의사결정에 따른다기보다 자연 자신의 속성대로 움직인다. 다시 말하면 땅은 생산활동이 인간에 대해 수동적이라기보다 독자적이며 능동적이라는 것이다. 혹자는 땅이 사람에 대해서 능동적이라는 말에 거부감을 가질 것이다. 그렇지 않다. 그것은 사람이 오랜 기간을 통해 자연에 대해 지배적 사고만을 가져왔기 때문일 것이다. 성경을 깊이 읽어 보면 땅에 대한 이러한 지배적이고 우월적인 사고는 바뀌어야 할 줄 믿는다.

인간의 발명이나 생산활동은 기껏해야 자연의 속성을 이용할 뿐이다. 사람이 만들었다고 말하는 인공 강우나 핵무기도 사실 땅이라는 실체나 하나님의 입장에서 보면 자연의 속성을 인간이 이용하여 비나 핵 폭발의 힘을 얻을 뿐 그 속성을 인간의 의지대로 바꾸어서 만들지는 않았다는 것이다. 그러므로 사람은 땅이 내는 자연의 성질을 티끌 만큼도 만들어 낼 수 없다. 성경은 여기에 대해서 안식년의 산물을 말하고 있다. 사람이 일하지 않는데 땅이 스스로 생산물을 낸다고 선언하고 있다(레 25:5-7, 20-22). 사람은 쉬면서 생산할 수는 없다. 그리고 일을 해도 땅의 속성을 이용할 뿐 창조하지는 못한다. 그러나 땅은 인력, 공기 등의 기초 에너지를 내고 태양열을 받

아 생명 에너지로 바꾸고 각 종의 광물자원과 동식물 자원, 그리고 먹거리를 낸다.

사람이 일하는 것, 즉 자연의 속성을 이용하는 행위를 노동(勞動)이라고 한다. 그러므로 땅이 일을 하여 스스로 내는 이 생산활동은 지동(地動)이다. 노동의 대가를 노동가치라고 한다면 지동의 대가는 지동가치(地動價値)이다. 그런데 노동가치는 이 지동가치를 받지 않고는 생산할 수 없다. 노동을 소유한 사람의 실체가 인간이며 그 가치는 인간가치이다. 또 지동을 소유한 땅의 실체가 토지이며 가치가 토지가치이다. 그러므로 사람은 경제활동에서 실존하고 있는 토지의 경제적 실체와 그 생산물인 지동가치를 인정하고 계산해야 한다. 다시 말해 경제활동이나 생산활동에서 인간이 자연에 대해 지배적 우월감을 가져서도 안되며, 땅을 무가치 또는 무존재의 실체로 무시해서도 안된다는 것이다. 그러나 지금까지 경제학을 비롯한 사회과학은 이러한 땅의 행위적 실체를 인정하지 않고 있는데 문제가 있다.

예를 들어 땅이 내는 인력(引力)은 사람과 모든 물체를 잡아주고 균형을 유지시킨다. 사과가 떨어지는 것은 그곳에 땅이 내는 인력이 있기 때문이다. 물이 물레방아를 돌리는 것도 인력이 존재하기 때문이다. 그러므로 인력(引力)은 경제활동에서 일을 하기 때문에 無가 아니고 有이다. 방앗간에서 인력(引力)은 방아를 돌려 곡식을 찧고 있다. 그러나 경제학을 비롯한 사회과학은 이 실존의 사실을 인정하지 않는다. 사람의 인력(人力)은 인정하고 계산하나 땅의 인력(引力)은 無로 간주한다. 방앗간에서 일을 한 사람들은 모두 자기의 인력(人力)을 주장하나 땅의 인력(引力)을 인정하지 않는다. 경제활동에서 인력(引力)이 실제로 존재한다는 말이 독자들에게는 대단히 사변적으로 들릴지 모르나 이것은 사실이다. 그리고 그 인력(引力)이 값으로 매겨지고 거래된다는 사실이다. 이는 경험적 추론과 과학적 방법을 통해서도 입증될 수 있는 객관적 사실이다. 그러나 오늘날의 경제적 가치관이나 학문이 이런 사실을 인정하지 않기 때문에 경제와 공해 등의 문제를 해결할 실마리를 잡지 못하고 있는 것이다.

예를 들어 K. Marx는 토지가 노동이 없이는 “혼돈의 덩어리”(indigestaquer

moles)일 뿐 노동만이 가치를 창조한다고 하여²⁾ 노동가치설을 주장하였고 소위 지대론의 독보적 존재로 불리는 D. Ricardo도 토지 생산물인 지대(rent)를 가격 원인물(price-determining)로 보지 않고 가격 결정물(price-determined)로 보아³⁾ 허위가치(false value)⁴⁾라고 하였다. 이는 역시 K. Marx처럼 지대를 노동가치의 범주에서 생각하는 것이다. 고전파 경제학자 또는 한계생산가치론자들은 경제활동에서 개인 또는 인간 중심의 학설을 제창하여 토지 생산물이 노동의 대가가 아니므로 사회적 잉여가 되는 것을 몰랐거나 무시하였다.⁵⁾ 심지어 토지를 경제의 핵심으로 간파한 H. George마저도 지대(토지가치)는 토지생산력, 즉 토지의 효용에서 발생하는 것이 아니라고 하여⁶⁾ 토지의 자생물(스스로 난 것)을 부정한다. 그는 결국 토지 생산물을 노동의 산물로 보고 있다. 그는 자연의 생산력이 경제의 기초인 것은 강조하고 있으나 토지 생산물을 지주의 대가가 아닌 노동의 몫이라고 한다. H. George는 독실한 크리스찬이고 탁월한 토지경제학자이지만 레위기서가 말하는 토지의 자생물, 즉 “스스로 난 것”을 인정하지 않는다. 그래서 그가 말하는 지대 결정과 처분의 메카니즘(mechaism)에는 토지 실체의 고유가치나 절대가치는 부정되고 어디까지나 노동의 결과물이 불로소득자인 지주에게 흘러 들어간다고만 보고 있다. 이는 토지가치는 인정하나 노동가치는 인정하지 않는 잘못이며, 안식년의 산물 또는 성경이 말하는 토지 산물을 부정하는 점에서 경제관은 성경적 경제관이라기보다 인본주의적 사고에 가깝다고 해야 할 것이다.

2) K. Marx, *Capital III*, New York, Penguin Books, 1981, p. 954.

Marx의 가치방정식 상품가치(W) = 불변자본(C) + 가변자본(V) + 잉여가치(M)에서 잉여가치를 노동가치로 보면 감가상각이 되지 않는 토지의 가치는 이 방정식에 들어가지 못한다.

3) 이정전, 「토지경제론」, 박영사, 1989, 102쪽.

4) 허위가치란 가치가 없다는 뜻이 아니고 세금처럼 생산물이 지주에게 배분되는 성질을 말한다.

5) 한계생산가치설은 지대를 비용(cost)으로 보며 지주의 회생에 대한 대가로 간주한다.

6) H. George, *Progress and Poverty*, New York, Robert Schelkenbach Foundation, 1879, p. 166.

2) 사용권 시장의 인정

회년 후의 년수를 따라서 너는 이웃에게 살 것ियो 그도 열매를 얻을 년수에 따라 네게 팔 것인즉 ... 곧 그가 그 열매의 다소에 따라서 네게 팔 것이라(레 25:15~16)

여기서 사고 파는 대상을 분명히 해야 할 필요가 있다. 사고 파는 대상은 열매가 아니다. 이 열매를 얻기 위해 투입되는 노동력은 더욱 아니다. 다음 23절에 보면 토지는 팔지 못하게 되어 있으므로 토지 자체도 아니다.

그러면 사고 팔아야 할 대상이 무엇인가? 여기서 사고 파는 열매는 경제학적으로 보면 지동가치이다. 토지의 지동이 인간의 노동과 결합하여 생산한 고유의 가치이다. 법률적으로 보면 열매를 얻을 토지의 사용권이다. 그러므로 성경은 토지의 지동가치를 인정하고 그 거래를 허용하고 있다. 이는 경제에서 지대시장(rent market)의 존립과 유지가 필요하다는 의미이다.

3) 소유권 시장의 부인

토지를 영영히 팔지 말 것은 토지는 내 것임이라 너희는 나그네요 우거하는 자로서 나와 함께 있느니라(레 25:23)

성경에서 땅은 하나님의 것으로 소유권 거래는 하지 말라는 것이다. 이는 경제에서 지가시장(land-price market)을 인정하지 않는 것을 말한다. 소유권 시장의 부당성에 대해서는 「통합연구」지에 발표한 바 있는 저의 다른 연구를 참고하기 바람⁷⁾ 지가시장의 모순에 대해서는 뒤에 상세히 논의하겠다.

7) 이대환, “회년사상과 지대공수론”, 「통합연구」, 통권 7호(제3권 2호), 1990.

“가치이론에 대한 성경적 접근”, 「통합연구」, 통권 제15호(제5권 2호), 1992.

4)지동가치의 용도

안식년의 소출은 너희의 먹을 것이니 너와 네 남종과 네 여종과 네 품군과 너와 함께 거하는 객과 네 육축과 네 땅에 있는 들짐승들이 다 그 소산으로 식물을 삼을찌니라(레 25:6~7)

안식년의 소출은 스스로 난 것으로(5절) 사람의 노동가치가 배제된 순수 토지산물이며 지동가치이다. 순수 토지산물(생산물-노동산물)은 모든 사람과 생명체가 공동으로 소유하고 사용해야 한다. 이에 대해서도 저의 다른 연구를 참고하기 바란다.

2 복음과 토지경제법

1)지동가치의 인식

땅이 스스로 열매를 맺되 처음에는 싸이요 다음에는 이삭이요 그 다음에는 이삭에 충실한 곡식이라(막 4:28)

하나님의 나라에 대한 예수님의 비유이고 설명이다. 사람은 씨를 뿌리고 거두나 곡식이 자라고 열매를 내는 것은 땅이 스스로 한다고 한다. 예수님은 이 비유에서 사람의 노동(씨 뿌림과 추수)과 땅의 지동(자라며 맺고 익는)을 동시에 인정한다. 예수님이 말하는 땅이 “스스로 열매를 맺되”라는 것은 레위기 25:1-7에 언급하는 땅이 “스스로 난 것”과 같은 개념이다. 사도 바울도 이러한 점에서 “나는 심었고 아볼로는 물을 주었으나 자라게 하시는 이는 하나님”이라고 했다(고전 3:6).

예수님은 하나님의 나라가 사람이 씨를 뿌리고 거두지만 땅에서 곡식이 자라고 스스로 열매를 내는 사실을 인정하는 것이라고 한다. 그러나 사람들은 경제활동에서 이 사실을 인정하지 않으려고 한다. 다시 말하면 땅은 자연으로서 사용가치는 있으나 노동처럼 특정 재화나 용역을 생산하지 못한

다는 것이다.

약 1,500년 전 코스마스라는 성직자는 기독교 지리학에서 땅(지구)의 모양은 길이가 폭의 2배가 되는 사각형이라고 했고, 약 500년 전 로마의 천주교는 땅이 움직이는 것을 부정하고 갈릴레오에게 유죄 판결을 내렸다. 이와 같이 과학이 발달한 오늘날에도 땅에 대한 사회과학적 인식은 잘못되어 있다. 즉 사람은 경제와 사회적 활동에서 천동설 주장자처럼 땅의 지동을 부인하고 사람의 노동만 생각하고 있다. 이것은 경제학을 비롯한 사회과학 전체가 이점에서 큰 오류를 범하고 있다고 해야 할 것이다.

예수님은 땅이 스스로 열매를 내는 것을 인정할 경우 그것이 곧 하나님의 나라라고 한다. 그러므로 경제에서 가치의 개념이 하루 빨리 노동가치 일변도에서 지동가치까지 포함하는 가치의 개념으로 바뀌어야 하겠다.

2)포도원 임대와 악한 농부의 비유

이 비유로 백성에게 말씀하시되 한 사람이 포도원을 만들어 농부들에게 세(費)로 주고 타국에 가서 오래 있다가(눅 20:9)

보통 신학자들은 이 구절에 대해 경제적인 해석은 하지 않고 영적인 해석에 치중하는 편이다. 그래서 이 비유에서 사람은 주인으로 하나님, 포도원은 이스라엘, 그리고 농부는 유대인이라고 한다. 그리고 뒤에 나오는 포도원(유업)의 상속자는 예수님이라는 것이다. 물론 이 해석이 틀렸다고 할 수 없으나 경제적 해석이 빠져 있는 것이 문제라고 하겠다. 악한 농부의 비유에서 포도원, 세(費), 소출, 주인과 농부, 유업, 상속 등은 본래 경제적 용어이다. 그러므로 영적인 해석도 중요하지만 그 만큼 경제적 접근도 필요한 것이라고 하겠다.

경제적으로 보면 이 비유에서 포도원은 하나님이 창조하신 땅이며, 주인은 하나님, 그 유업의 상속자는 예수님, 그리고 농부는 땅을 다스리는 청지기, 즉 사람이다. 여기서 사람은 최초의 아담에서부터 유대인 그리고 세상

사람이나 오늘날 외형적인 크리스찬까지 포함된다고 보아야 한다. 그런데 예수님은 포도원을 농부에게 세(賃)로 주었다고 한다. 그런데 이 비유가 경제적 의미에서 무슨 뜻이나 하는 것이다. 이를 경제적으로 보면 토지의 임대제도를 말한다고 하겠다. 다시 말하면 땅의 주인은 하나님이기 때문에 땅을 다스리는 농부는 주인에게 賃(rent)을 내야 한다는 것이다. 이는 레위기 토지법에서 소유권 시장을 부인하고 사용권 시장만을 허용하는 경제법의 복음적 설명이라고 할 수 있다. 그러나 악한 농부는 이 비유에서 보면 땅을 소유하고 땅세를 내지 않으려는 생각이 아주 강하게 나타난다. 성경은 세를 받으려고 세 번씩이나 사람을 보냈다고 한다. 그러나 그 때마다 세를 내기는 커녕 사람을 때려서 돌려 보냈다고 한다. 그래서 결국은 포도원의 소유욕과 세를 거부하기 위하여 정당한 유업의 상속자를 죽이기까지 하였다. 이렇게 보면 예수님의 십자가 사건은 영적인 문제일 뿐 아니라 경제적 이유도 되는 것입니다.

아무튼 예수님은 악한 농부의 비유에서 포도원은 세(賃)를 놓았다고 했으므로 이 포도원이 하나님이 창조하여 인간에게 맡기신 땅이라고 보면 하나님이 주신 토지시장은 소유권이 부정되고 예수님이 비유로 가르쳐 주신 말씀 그대로 임대를 전제로 한 땅세제도이어야 한다.

3) 포도원 사용권과 산물의 분배

천국은 마치 품군을 얻어 포도원에 들여보내려고 이른 아침에 나간 집 주인과 같으니(마 20:1)

예수님이 포도원을 예로 들어 천국을 설명하고 있다. 포도원에는 아침에 온 사람, 낮에 온 사람, 저녁에 일을 거의 마칠 때 온 사람도 있었다. 그런데 이상한 것은 일을 마치고 품군에게 지급되는 품삯이 모두 같다는 것이다. 그러자 일찍 온 사람이 주인을 원망하고 있다. 이 비유에서 품삯의 지급에서 보면 일을 많이 한 자와 적게 한 자의 차별이 없다.

이 비유가 우리가 평소에 생각하는 천국과는 다소 거리가 있다. 왜냐하면 품꾼이 주인에게 원망을 하고 일을 많이 한 자나 적게 한 자의 구별도 없으니 말이다. 이처럼 구성원 간에 불평 불만이 있고 노동시간에 비례하지도 않는 품삯을 주는 정의도 없는 사회가 천국이니 말이다. 그러나 이 비유는 율법의 토지경제법과 이 땅에서 실현될 하나님 나라의 경제법에 대한 의미를 연결시켜 보면 어느 정도 이해할 수 있다. 포도원 품꾼의 비유에서 포도원은 생산의 필수적 존재인 땅이라는 것이다. 그리고 품꾼은 그 땅을 다스린 대가로 살아가는 사람이다. 그런데 포도원에 늦게 들어온 자는 게을러서 늦은 것이 아니라 땅이라는 필수적 생산자원을 얻지 못해 놓고 있었던 것이다. 그래서 주인은 그들에게 일자리를 주었다. 즉 토지 사용의 기회를 균등히 제공하여 주었다. 그리고 이들에게 생계비로 하루의 품삯을 지급하였다.

그런데 구약의 레위기에서 토지는 이스라엘 백성들에게 균등히 분배되었다. 그리고 그 토지는 영구매매가 금지되고 사용권의 거래도 항상 무르기가 있어 독점이 불가능하고, 원래 사용자에게 환원하도록 되어 있다. 생존의 필수재인 토지에 대한 정의의 경제법이다. 그리고 고아나 과부와 같이 노동능력이 없어 분배받은 토지의 경작이 어렵거나 나그네와 품꾼처럼 토지의 사용기회를 잃은 사람에게도 순수 토지 산물에 대해 사용권을 주었다. 즉 안식년의 소출이나 구제년 십일조에 대한 절대적(총량을 의미함) 사용권이 그 대표적이다. 이는 자비의 경제법이다. 땅의 소유권은 하나님의 것으로 인간 생존에 필수재이므로 토지 중심의 경제법을 엄격히 규제해 두었다. 이처럼 토지경제법은 정의와 자비의 경제가 균형을 이룬다.

예수님이 예로 들은 이 포도원 경제도 마찬가지이다. 포도원은 천국을 상징할 뿐 아니라 인간 생존에 필수적 존재인 땅이다. 그래서 늦게 온 사람에게도 토지사용의 기회를 주고 품꾼에게 1일 생계비에 해당하는 하루의 일당을 모두 주었다. 그러나 아침부터 일한 사람의 몫을 축내지 않았고 계약을 위반하지 않고 해결하였다. 다시 말해서 정의를 훼손하지 않고 자비의 경제법을 실현하였다. 그러면 이렇게 할 수 있는 재원은 어디에서 나오는가

하는 것이다. 다시 말해서 품군 전체가 일을 한 노동시간의 생산량을 초과 하는 생산물(품삔)이 어디서 나오는가 말이다.

이 재원은 사람의 노동(勞動)에서 나오는 것이 아니라 땅의 지동(地動)에서 나온다. 만약 지동가치가 없어 생산물이 노동시간에만 비례한다면 늦게 일한 품군에게 이처럼 일찍 온 품군과 동일한 품삔을 지급할 재원이 없다. 그러나 그 재원은 앞에서 예수님이 설명한 포도원 농부의 비유처럼 땅세를 받아서 집행하면 되는 것이다. 땅세가 바로 지동가치이기 때문이다. 이 지동가치는 토지의 생산력에 따른 토지의 사용료에 해당한다. 즉 지동가치인 순수 토지 산물은 사회적으로 볼 때 노동가치를 초과하는 잉여에 해당하여 이러한 집행이 가능한 것이다. 성경은 한결같이 땅은 하나님의 것이며(레 25:23), 그 소출도 공경비로 써야 하고(레 25:6~7), 주인은 땅을 관리자(농부)에게 임대하였으므로 세(貢)를 내어야 한다고 한다(눅 20:9 이하). 그래서 주인은 이러한 성경적 토지경제법을 모르고 불평하는 품군에게 “네 것이나 가지고 가라 내 것을 가지고 내 뜻대로 할 것이 아니냐(마 20:14~15)”라고 한다. 여기서 네 것은 노동시간에 비례하는 노동가치에 해당하고, 내 것은 말 그대로 하나님의 것(레 25:23)으로서 땅이 내는 지동가치(스스로 난 것; 레 25:6~7과 막 4:28)이다.

이 비유에서 보면 천국이나 하나님의 나라의 경제법은 이 땅에서도 어렵지 않게 실현할 수 있는 것이다. 그 경제법은 포도원의 비유대로 땅(포도원)의 창조자와 상속자를 인정하는 것이다. 그리고 포도원 관리자(농부 또는 품군)가 주인을 인정하려면 그의 뜻에 따라 만 백성들에게 토지 사용의 기회를 균등히 주고, 모두가 포도원의 지동가치를 땅세로 내어 공경비로 쓰면 달성되는 것이다.

III 소유권 시장(지가시장)의 모순

1. 소유권 시장 모순의 개요

토지를 영영히 팔지 말 것은...(레 25:23)

성경적 토지경제법은 토지를 영영히 팔지 말라고 하여 영구매매, 즉 소유권 거래를 금지하고 있다. 그러나 오늘날 자본주의는 소유권 거래를 허용하는 지주제도를 채택하고 있다. 이 지주제도는 Baal 경제법에서 전파된 것으로 위에서 언급한 바와 같이 성경적 토지법과는 정면으로 대치되는 것이고, 우상경제로서 그 과정과 결과가 사악하다. 소유권 시장의 운영은 성경에 위배될 뿐 아니라 경제체제 내에서 실제로 시장 mechanism의 모순을 일으켜 혼란을 주고 있다. 이제 상세한 설명을 위해 우선 소유권 시장이 일으키는 시장의 모순은 어떤 것인지 그 개요부터 보기로 하자.

1) 모순 1

인공물(상품)은 노동과 재료의 투입이라는 생산흐름이 있으나 자연물(토지)은 생산흐름이 없다. 그러므로 생산원가가 없다. 따라서 땅값은 생산원가가 없고 현재의 효용가치(미래 예상수익의 현재가치)로만 평가한다. 여기서 효용 평가는 미래의 기간이 인공물에 비해 훨씬 길고 거의 영구적이기 때문에 미래 예상수익의 결정은 매우 비합리적이다. 이것이 기본적 모순이다. 그러나 인공물은 생산원가가 있어 이 생산원가(공급)와 구매자의 효용(수요)은 일치하는 성질을 가진다.

2) 모순 2

자연물인 토지시장은 공급법칙이 작용하지 않거나 작용하여도 수요법칙처럼 탄력적이지 못하다. 토지의 가격은 흡사 골동품처럼 수요자 상호 간의 경쟁에서만 결정된다. 그러나 인공물 시장은 수요법칙과 공급법칙이 함께

작용한다.

3) 모순 3

현재 지대(수익)가 발생하지 않는 토지에 지가(자본가격)가 발생한다. 즉 현재 놓고 있는 땅이 사고 팔린다는 것이다. 그래서 현재 자본가격에 대한 기회비용은 발생하나 그 기회비용을 매꾸어 줄 생산물은 0이다. 이것은 일종의 가수요 현상으로 거품가격(bubble price)의 성격을 가진다. 그러므로 현재 보상받지 못한 기회비용 만큼 수요자 개인이나 사회체가 함께 적자를 본다.

4) 모순 4

이론적으로 소득자본화 공식에서 지대(토지생산물=수익)의 증가율(increment; 성장률)이 시장 이자율보다 높으면 땅값이 성립하지 않는다. 이 경우 정부의 시장개입이 없으면 경제는 파국현상을 초래한다. 세계 대공황은 지가와 주가의 이 성질에서 초래된 것으로 추정된다.

5) 모순 5

인위적 계산에 따르지 않고 토지의 자생력이 스스로 내는 성질을 가진 지대는 외부효과(external effect)가 강하게 작용한다. 즉 인근토지가 개발되면 개발이 없는 특정토지의 지대와 지가가 증가한다. 그 예로 인근에 도로가 개설되거나 도로 포장이 되면 자기토지의 가치가 올라간다. 그러나 인공물인 자동차의 경우 갑차에 에어컨을 설치하면 그 효과가 울차에 미치지지는 않는다.

6) 모순 6

토지의 외부효과는 지가에 시간당김 현상을 강하게 받는다. 그 예로 5년 후의 도로개설이 예상되면 예정이익이 현재의 지가에 이미 반영되어 버린다. 이 경우 도로가 실제로 개설되기까지 5년간은 지대의 증가가 없음으로

완전한 거품가격이 형성된다.

7) 모순 7

토지의 투기효과가 강하게 작용한다. 토지는 추가 수요에 대한 추가 공급 (생산)이 불가능하기 때문에 가격이 수요곡선에 의존한다. 그래서 미래의 수요나 가격상승을 노리고 지금 현재의 사용이나 처분과는 관계없이 토지를 구입하게 된다. 예를 들어 10년 후에 사용할 자동차를 지금 구입하는 경우는 드물지만 토지는 미리 구입한다.

8) 모순 8

매입지가와 매각지가의 괴리이다. “매입지가의 증가(매입지가 - 소유기간 수익누계) = 매각지가”라는 공식이 성립하지 않는다. 매입지가는 소유기간 예상수익의 현재가와 예상 매각지가의 현재가를 합제한 것이다. 그러므로 소유기간의 수익을 얻고 팔면 매각지가는 매입지가의 증가보다 작아야 한다. 그러나 성장경제에서 토지는 증가하기 때문에 항상 매각지가가 매입지가의 증가와 같거나 크다.

$$\begin{aligned} \text{매입지가} &= \text{소유기간 수익의 현재합계} + \text{매각지가의 현재가} \\ \text{매입지가의 증가} &= \text{매각지가} \\ \text{매입지가의 증가} &= \text{매입지가} - \text{소유기간 수익의 누계} \\ \text{매입지가} &> \text{매각지가의 증가} \end{aligned}$$

라야 한다. 그러나 실제가격은

$$\text{매입지가} < \text{매각지가의 증가}$$

이 불균형은 평상시 소득흐름에서 조정되어야 하기 때문에 모순 ⑨와 연결된다. 이에 대해 재화의 성질별로 자본흐름과 소득흐름을 비교하여 보면 다음과 같다.

예) 자본자산별 소득흐름(가정: 수익률 10%, 상각률 8%, 증가율 4%)

	채권(비성장자산)	기계(감가성자산)	토지(성장자산)
기초가격	원금 100원	100원	100원
소득흐름	수익 0	18	6
자본흐름	0	감가 -8	증가 +4
기말가격	110원	110원	110원

9) 모순 9

균제(steady state)성장경제 내에서 사용토지의 영원한 적자요인이 발생한다. 즉 지대(토지생산물)와 지가의 기회비용 간의 영구적 괴리(불균형)이다. 이 괴리는 불황이 없다면 inflation만이 유일한 조정방법이다. 이 불균형은 현재 가정된 균제(균형)상태에서 발생하는 만성적인 고질병이다.

10) 모순 10

불균제 성장경제 내에서는 지대의 변화에 다른 지가의 변화(괴리)는 체증적 또는 체감적이다. 그런데 토지는 필수재이고 영구재이기 때문에 가격하락에는 저항이 강하다. 그래서 성장경제에서 체감적 현상은 거의 없고 체증적 현상만 강하게 나타난다. 이 괴리는 토지시장 자체가 조정하지 못하기 때문에 생산물 시장으로 전가되어 균형을 깨트린다. 이것이 주기적으로 찾아오는 경제불황이다.

이러한 10여 가지 모순은 토지시장의 특성 때문에 소유권 시장 자체에서 해결하지 못한다. 그래서 그 모순은 inflation이나 불황이라는 간접적 조정밖에 하지 못한다.

2 소유권 시장의 모순

1) 균제성장 상태의 불균형(모순)

소유경제 : 땅의 기회(사용)비용 > 땅의 실질 생산물

토지의 지가(land price)는 땅의 자산가격, 자본가격, 저량(stock)가격을 말한다. 토지의 지대(rent)는 토지라는 자산(자본)이 내는 수익, 실질 생산물을 말한다. 그런데 토지는 생산원가가 없기 때문에 가격의 결정방법이 현재계산에 의해 이루어진다. 즉 미래에 실현될 예상수익을 현재가치로 할인한 가격이다. 이를 소득자본화방법(income-capitalization approach)이라고 한다. 이 방법은 생산원가가 없는 토지만 적용되는 것이 아니고 주식가격이나 다른 인공물에도 자산(자본, 저량)의 수요가치를 결정할 때 사용하는 방법이다.

그러나 토지와 같은 자연물이나 미래에 소득이 늘어나는 성질을 가진 성장자산은 미래에 소득이 일정하거나 감소하는 인공물(채권 또는 기계)과는 그 성질이 반대로 나타난다. 그러면 먼저 일반적 상황으로 경제의 균형상태에서 미래에 소득이 변하지 않는 비성장자산의 가격 결정부터 보면 이렇게 결정된다.

$$P = R_0 + \frac{R_1}{(1+i)^1} + \frac{R_2}{(1+i)^2} \cdots + \frac{R_n}{(1+i)^n} \quad \dots(1)$$

$$P = \sum_{n=0}^{\infty} R_0 \frac{1}{1+i} = \frac{R_0}{i}, \quad (R_0 = R_n)$$

(P: 자산가격(지가) R: 미래의 소득 i: 시장 이자율)

그런데 성장하는 경제에서 토지는 생산물(소득)이 증가(increment)하는 속성이 있으므로 지대(소득 또는 생산물)가 매년 g의 비율로 증가(성장)한다

고 보면 $R_n = R_0(1+i)^n$ 이므로 $g < i$ 이면 지가는 다음과 같다.

$$P = \sum_{n=0}^{\infty} R_0 \frac{1+g}{1+i}^n = R_0 \frac{1+g}{i-g} \dots (g < i) \dots (2)$$

한편 토지의 미래가치가 급상승하여 $g > i$ 의 현상이 나타나면 (2)의 식에서 분모가 -가 되어 지가가 성립하지 않는다. 즉 지가는 ∞ 가 된다.

$$P = \infty \dots (g > i) \dots (3)$$

위의 (1)식과 (2)식은 무한 등비수열이므로 단순화시켜 비성장자산 $P_0 = \frac{R_0}{i}$ 로 하고 성장자산 $P_0 = R_0 \frac{(i+g)}{(i-g)}$ 로 하고 설명의 편의상 매기 실현되는 소득 $R_n = R_0(1+i)^n = R$ 로 정의하여 저량(자본)과 유량(소득)의 관계를 비교하면 다음과 같은 결과를 얻는다. 그리고 매기 변하는 지가도 $P_n = P$ 로 한다.

첫째, 채권과 같은 비성장자산의 가격은 자본과 소득이 균형을 달성한다. 즉 (1)의 식에서 성립된 지가 P 는 그 기회비용이 시장 이자율에 버금가는 소득이어야 하기 때문에 $P \times i$ (이후 $P \cdot i$ 로 씀)이고 실현소득은 R 이다.

$$\text{비성장자산의 값(채권)} \quad P = \frac{R}{i} \rightarrow \text{기회비용 } P \cdot i = R$$

따라서 자산가격의 기회비용 $P \cdot i$ 가 실현소득 R 로 균형을 이루었다. 그러므로 비성장자산은 소유권 거래 자체가 경제학의 일반적 통념이라고 할 수 있는 시장의 효율성과 정당성을 보장한다.

둘째, 토지는 미래의 가치가 늘어나는 성질 때문에 소유권 가격 그 자체의 구조적 결함을 가진다. 먼저 (3)의 식을 보면 미래의 증가율 g 때문에 $g > i$ 가 되면 지가가 성립하지 않거나 무한대가 되어 시장이 붕괴한다. 이 경

우 정부가 소유권 시장에 개입하지 않으면 그 사회내의 경제는 파국을 초래할 것이다. 우리 나라에서 1990년 경 지가의 급상승으로 경제의 위기가 오자 정부는 토지투기를 규제하고 토지 공개념 법안이라는 강경책으로 대응한 전례가 그것이다. 이 때 만약 정부가 자유방임의 시장이론을 앞세워 토지시장에 개입하지 않았으면 어떻게 되었을까? 아마 경제불황은 물론이고 최악의 경우 공황까지 가서야 지가는 제자리로 돌아왔을 것이다.

이렇게 보면 세계 대공황이 왜 왔는지를 유추할 수 있을 것이다. 대공황은 토지와 주식의 가격결합 때문인 것 같다. 다시 말하면 공황은 P 가 급상승 또는 무한대로 접근하는 성질에 시장 이자율 i 가 통제하지 못하기 때문에 일어나는 $P \cdot i > R$ 의 극한에서 발생한다. 물론 이 주장은 저의 개인적 견해이며 아직 학계에 인정받지를 못한 가설에 불과하다.

셋째, 성장경제를 가정한 균제 상태(steady state)에서도 지가는 그 기회비용과 실현소득의 균형을 유지하지 못한다. 여기서 균제상태란 성장률이 일정하여 경제가 성장하는 동적 상태에서도 정적 상태의 균형을 그대로 유지하는 상태이다. 즉 이는 일반적 균형이론의 연속된 개념이다. 그러나 토지는 가정한 균제상태(균형상태)에서 기회비용과 실현소득의 균형을 달성하지 못한다. 지가구조 (2)의 식 $g < i$ 의 조건에서 성장자산은 g 가 i 를 낮추어 P 를 높여 버리기 때문에 지가시장 자체가 시장균형을 달성하지 못한다.

이는 매년 토지라는 자본자산 자체의 가치가 늘어나므로 실질소득은 늘어난 자산만큼 적어야 수리적 균형을 이루는 것이다. 이를 수식으로 나타내면 다음과 같다

$$\begin{array}{lll} \text{비성장자산의 값(채권)} & P=R/i & \rightarrow \text{기회비용} \quad P \cdot i = R \\ \text{성장자산의 값(토지)} & P=R/i-g & \rightarrow \text{기회비용} \quad P \cdot i = R + \underline{P \cdot g} \end{array}$$

지가구조의 모순 : 기회비용 $P \cdot i > R + \underline{P \cdot g}$

($P \cdot g$ 는 수리상 0이 아니나 소득흐름에는 사실상 0)

$P \cdot i$	$>$	R	$+$	$P \cdot g = 0$
토지가격×시장이자율	$=$	토지생산물	$+$	토지가치 증가분
토지의 기회비용	$=$	실현소득	$+$	미현실 소득(0)
토지의 기회비용	$>$	토지생산물	$+$	0

2) 불균제 성장상태의 불균형

불균제 성장이란 균제성장의 상대적 개념으로 경제가 불규칙하게 성장하는 것을 말한다. 경제는 성장을 하여도 그 시대와 여건에 따라 성장률이 반드시 일정하지는 않다. 때로는 성장보다 오히려 위축되기도 한다. 그러므로 균제성장이란 어디까지나 이론적인 것이고 현실경제는 불균제 성장상태가 일반적이다.

경제의 성장이란 곧 일정한 토지의 단위당 생산량이 늘어나는 것이라고 할 수 있으므로 이러한 불균제 성장은 토지의 생산물과 지가에도 영향을 받는다.

앞에서는 경제성장률이 일정하고 이에 따른 R의 성장이 g의 비율로 일정하다는 가정에서 일어나는 P·g의 역기능이었다. 균제상태에서도 일어나는 P·g의 역기능은 경제가 불균제 성장상태일 경우 R의 g가 P에 미치는 영향은 더욱 클 것으로 예상된다.

이것은 R의 변화에 대해 P의 변화가 비례적인가 체증적인가 하는 것을 따져보면 쉽게 알 수 있다. 먼저 예금·채권 같은 비성장자산은 R이 변화하면 R의 변화율만큼 P도 비례적으로 변화한다. 균제상태에서 $P = R/i$ 이므로 R이 g'의 비율로 변화한다면 변화 후의 지가 $P' = R(1+g')$ / i이고, $P' = P(1+g')$ 이 되어 R'와 P'의 비례관계가 성립한다.

$$\frac{P}{R} = \frac{P'}{R'} = \frac{P(1+g')}{R(1+g')} \dots\dots\dots(4)$$

그러나 증가성 재화인 토지는 경제의 불균형상태가 R에 미치면 지가 P는 더 심각하게 영향을 끼치게 된다. 즉 R의 변화에 대해 P는 체증적 또는

체감적 변화를 일으킨다. 균형상태에서 지가 $P = R/i-g$ 이므로 R 의 정상적 증가율 g 가 불균형 증가율 g' 로 바뀌면 $P' = R/(i-g')$ 의 형태가 된다. 따라서 P 는 g' 가 플러스이면 체증하고 g' 가 마이너스이면 체감한다.

$$\frac{P}{R} < \frac{P'}{R'} + \frac{P(1+g')/(1-g') \div i}{R(1+g')} \dots\dots\dots (5)$$

그러므로 R 과 R' 은 변화율 g' 만큼 변화하지만 P 와 P' 는 g' 의 $(1+g')(i-g') \div i$ 만큼 체증하게 된다. 또 g' 가 마이너스이면 P 는 그 비율만큼 체감한다. 이것은 현실적 주식시장에서 보는 바와 같이 증가성 자산인 주가의 변화와 같은 성질임을 알 수 있다. 즉 특정 기업의 주가가 배당수익의 증감과는 관계없이 단순히 미래의 성장률만 반영되어 P 가 등락을 교차하는 것은 바로 g' 가 P 에 미치는 영향이라고 볼 수 있다.

이러한 관계를 비성장자산과 성장자산을 비교하여 보자. 불균형 증가율을 g' 로 하고 i 가 일정할 때 비성장 자산 가격 $P = \frac{R(1+g')}{i}$, 성장자산 가격 $P = \frac{R(1+g')}{i-g'}$ 로 하면 R 과 P 의 변화는 <표 1>과 같다.

<표 1>에서 보면 변화율 $g(g')$ 가 0일때 양 재화의 R 은 100, P 는 1,000이다. 비성장 자산은 R 이 100에서 1% 변화해 101이 되면 P 도 $\frac{101}{100} = \frac{1010}{1000}$ 으로 변화율이 일정하고 g' 의 크기에 관계없이 비례적이다. g' 가 마이너스일 경우도 마찬가지이다. 그러나 성장자산은 R 이 100에서 변하여 101이 되면 P 는 1,000에서 1,122가 되어 $\frac{101}{100} < \frac{1,122}{1,000}$ 으로 P 의 변화율은 체증한다. 그리고 g 가 0.05일 때 $\frac{1,122}{1,000}$ 이며, g' 가 $i(0.1)$ 와 같거나 i 보다 크면 R 과 P 의 변화율은 $\frac{110}{100} < \infty$ 가 되어 버린다. 그러나 g' 가 마이너스일 경

우는 P의 변화폭이 R보다 크기는 하지만 g' 의 감소에 체감적으로 감소한다.

<표 1> R과 P의 변화

g (g')	(A) 비성장자산				(B) 성장자산			
	R	P	-R	-P	R	P	-R	-P
0	100	1000	100	1000	100	1,000	100	1000
0.01	101	1010	99	990	101	1,122	99	900
0.02	102	1020	98	980	102	1,275	98	816
0.03	103	1030	97	970	103	1,471	97	746
0.04	104	1040	96	960	104	1,733	96	686
0.05	105	1050	95	950	105	2,100	95	633
0.06	106	1060	94	940	106	2,650	94	588
0.07	107	1070	93	930	107	3,567	93	547
0.08	108	1080	92	920	108	5,400	92	511
0.09	109	1090	91	910	109	10,900	91	479
0.1	110	1100	90	900	110	∞	90	450

* R₀: 100, i: 0.1, g(g'): 0.01~0.1, -는 g' 가 감소하는 경우임

<표1>에서 지가 P의 성질은 다음과 같은 시사점을 얻을 수 있다.

첫째, 채권과 같은 비성장자산은 R이 변하여도 P가 일정하게 변하기 때문에 시장기능을 왜곡시키지 않는다.

둘째, 성장자산의 경우 R에 대한 변화율 g' 가 P에 미치는 영향은 체증적이며 $g' = i$ 까지 증가하면 P는 폭등하여 ∞ 가 되어 버린다.

셋째, 성장자산의 g' 가 감소할 경우는 체감적으로 감소한다. 이는 성장자산인 토지와 주식은 가격이 하락할 때는 시장이 하방경직성을 갖는다고

볼 수 있다.

넷째, 지가 P 에 대한 시장교란작용은 지가가 안정되거나 하락할 경우도 상존하는가 하는 것이다. 시장에서 저량가치 P 는 미래가치의 현가이므로 일시적 도는 잠정적으로 매겨지지만 P 의 기회비용인 $P \cdot i$ 는 R 의 정상적 경제 흐름에서 장기적으로 영향을 받는다.

예를 들어 5년 전 지가의 급등으로 P'_{n-5} (급등지가) $> P_{n-5}$ (정상지가)의 차가 크고 그에 따른 $P'_{n-5} \cdot i > R_n$ 인 이상 $P' \cdot i = R_n + P_{n-5} \cdot g'$ 이 된다. 이 $P \cdot g$ 는 현재의 지가가 안정적이라도 과거의 지가상승이 현재의 미치는 악영향이라고 할 수 있다. 1990년대 초반 한국 경제가 지가는 안정되어 있으나 stagflation현상과 같은 불황이 있었던 것은 1980년 후반에 있는 지가 급등에 따른 파급효과로 볼 수 있다. 물론 지가가 장기적으로 안정되어 R 과 P 가 비례적이라면 앞에서 논의한 균제상태에서의 $P \cdot g$ 만이 문제가 될 것이다. 그 시점은 R 이 매년 g 의 비율로 성장하여 지가가 안정되어 고정(또는 $g' < g$ 의 조건)되어 있는 $P' \cdot i$ 를 보상하는 때이다.

3) 지가시장 모순의 결과

이와같이 토지의 지가시장은 균제상태에서도 불균형을 지속적으로 일으키며 불균제 성장상태에서는 그 상태가 훨씬 심각하다. 그러므로 성경이 금지한 토지의 소유권 시장은 이처럼 수리적으로 접근한 현가모델에서도 그 부당성이 입증된다.

필수재인 토지를 사용한 소유자나 사용자가 매년 경제에서 요구하는 소득(기회비용)은 $P \cdot i$ 이나 실현되는 소득은 R 뿐이다. 그래서 사회는 적자경제를 이룬다. 이는 일시적 현상이 아니고 지가 P 는 영구 미래가치의 현가이기 때문에 성장경제에서 일어나는 영구적 현상이다. 여기서 얼핏 생각하면 토지 자본가치 증가분 $P \cdot g$ 를 처분하면 개인적으로 소득이 실현되어 기회비용을 보상받고 균형을 달성한다. 그런데 이러한 사고는 자연물인 땅과 인공물, 소득과 자본의 차이를 모르는 데서 기인되는 오류이다. 이 오류는 우리가 땅에 대한 인식이 천동설처럼 잘못되어 있다는 것이다. 그러므로 경제학

이나 사회과학에서 천동설(노동가치설)이 지동설(지동가치설)로 바뀌는 **paradigm**의 전환이 요구된다는 것이다. 성장경제에서 토지의 소유권 시장은 어떠한 형태로든 균형을 달성할 수 없다.⁸⁾ 그래서 균형은 토지시장 밖에서 이루어져야 하는데 그것이 만성적 **inflation**이나 주기적 불황이라는 것이다. 토지의 소유권 시장이 균형을 달성할 수 없는 이유는 3가지 정도로 집약된다.

첫째, 땅이 항상 생산흐름이 없는 저장일 뿐이기 때문이다. 즉 개인적으로는 **P.g**를 팔아 소득을 실현한다 하더라도 사회적으로는 **P.g**에 해당하는 실물 생산이 없기 때문에 적자는 계속된다.

둘째, 땅은 물리적으로 분할이 불가능하다. 공장에서 생산물로 적자를 보면 이 기회비용의 보상을 위해 매년 공장터의 일부를 **P.g** 만큼 따로 떼어 팔 수 없다. 다시 말하면 양제업자가 달걀을 팔아 닭값의 기회비용을 보상받지 못한다고 해서 알 낳는 닭을 **P.g** 만큼 다리를 자르거나 날개를 잘라 팔 수는 없는 것과 같은 현상이라는 것이다.

셋째, 땅은 인간생존의 필수재이다. 적자 때문에 땅을 팔고 나면 토지 처분자는 어디로 가느냐 하는 것이다. 토지 처분자가 땅을 팔아도 땅은 생존의 필수재이기 때문에 다른 토지를 다시 사거나 빌려야 한다. 이 경우 사거나 빌리면 그 적자는 그대로 다시 따안을 수밖에 없다. 그래서 땅은 적자라고 해서 쉽게 팔아 치울 수도 없으며 또 그 처분에는 강한 시장저항이 있게 된다.

지금까지 논의한 토지의 경제적 특성과 그에 따른 시장모순을 요약하면 다음과 같다.

- ① 토지는 영구재이며 생존·생산·소비의 필수재이다.
- ② 성장경제에서 미래의 토지 단위당 수익 **R**은 반드시 증가(**increment**)한

8) 여기서 토지를 영구재로 가정하였으나 일정기간 소유하고 처분하여도 처분가격은 역시 그 이후의 미래가치에 대한 처분 시점의 할인가격이므로 불균형의 성질은 같다. 한시제 비성장자산 $P = R \cdot 1 - (\frac{1}{1+i})^n / i$ 이고, 한시적 성장자산 $P = R \cdot i - (\frac{1+g}{1+i}) / (i-g)$

이다.

다. 간혹 특정토지, 특정상황에서 지가가 떨어질 수 있으나 이는 일반적 현상은 아니다.

③ 계속 기업의 관점에서 필수재인 사용토지는 영원히 처분할 수 없다. 생존을 위한 사용토지는 팔아도 대체토지가 또 필요하다.

④ 지가 P 는 미래가치 R 의 현재가격 총계이므로 증가율 g 도 P 에 앞당겨 반영된다. 원래 P 가 노동산물이 아니므로 노동과 인과관계가 없었고, 이에 서 파생된 $P.g$ 도 역시 노동산물이 아니다.

⑤ 지가 P 에 대한 기회비용 $P.i = R + P.g$ 가 되어 $P.g$ 는 실물흐름이 없는 영구적자로서 시장모순을 초래한다.

⑥ 영구적자 $P.g$ 는 inflation으로 간접보상이 이루어지지 않으면 기업과 가계는 도산한다. 아니면 기업과 가계를 해산하고 토지를 처분하여 $P.g$ 를 회수하여야 한다. 이때 토지는 필수재이므로 처분에는 강한 시장저항이 따른다.

⑦ $P.g$ 의 영구적자를 inflation으로 보상해 주면 이번에는 $P.g$ 가 기회비용 $P.i$ 를 초과한 자본이득(capital gain)이 되어 소득격차를 야기시킨다. 현실 경제에서 토지소유자가 누리는 불로소득은 이러한 현상 때문이다.

⑧ 토지소유자가 설사 토지를 처분하여 $P.g$ 를 회수한다 하더라도 신매입자에게 $P.g$ 가 전가될 뿐 사회 전체로 보면 영구적으로 소멸하지 않는다.

⑨ 토지 소유자는 $P.g$ 에 대한 보상심리와 불로소득의 추구로 토지를 정상적 생산력 R 이상으로 개발하여 자연을 훼손하고 공해를 유발시킨다. 이는 사용자에게도 전가된다.

⑩ 토지 소유자는 $P.g$ 에 대한 적자요인과 불로소득요인 때문에, 사용자는 R 을 초과하는 $P.g$ 의 적자요인과 생계요인 때문에 서로가 대립·갈등하게 된다.

IV. 땅세제도와 토지주식제도

1. 땅세제도

한 사람(주인)이 포도원을 만들어 세(賃)로 주고 때가 이르매 포도원 소출 얼마를 바치게 하려고(눅 20:9~10)

토지 소유권 시장은 성경적 경제법에도 위배될 뿐 아니라 현실 경제 내에서도 구조적 결함을 가지고 있다는 것을 알았다. 그러면 이제 이 문제의 대안을 강구해야 한다. 이 대안은 예수님이 우리에게 가르쳐 준 포도원의 임대제도에서 찾을 수 있다. 즉 농부인 토지사용자는 포도원 주인에게 세(賃)를 바치는 땅세제도이다. 앞에서 살펴본 바와 같이 경제가 땅세제도로 운영되어야 하는 것은 신구약 성경 전체의 한결같은 가르침이다. 그러므로 땅세는 성경적 경제법의 문자적 순종이요 내용적 계승으로 영적(구속사적), 현실적(정치, 경제, 사회)인 정당성을 동시에 만족하는 경제법이다. 그리고 땅세는 소유권 제도가 소멸하여 레위기 토지법이 시도하는 무르기가 실질적으로 완성된다. 레위기 토지경제법에서 보면 전국 거민에게 토지 무르기가 완성되는 시점이 바로 회년이 된다(레 25:10). 이를 신약에서는 은혜의 해라고 한다(눅 4:18).

땅세제도를 실시하면 지금까지 토지 소유자에게 돌아가던 사회적 잉여분인 지동가치, 즉 지대 R이 사회적 공경비가 된다. 그래서 사경제로 돌아가는 R은 0이 되어 자본가적인 지가 P도 0이 된다. 사회적 잉여분 지대(R)가 공경비(G)를 대신하므로 세금(T)도 사라진다. 토지 사용을 위해 목돈이 들어가는 지가시장이 소멸하고, 무보상 강제징수로 정의되는 세금까지 사라진다. 시장경제는 비로소 균형기능을 회복한다.

이제 사회가 토지시장에 개입하여 $R(\text{지대}=\text{땅賃}) = T(\text{세금}) = G(\text{공경비})$ 로 하는 땅세(지대소득세)제도가 실시된다면 예측되는 결과는 다음과 같다.

① $P = 0$ 이 되어 토지취득비가 소멸하고 토지에서 발생하는 P.g가 소멸

한다.

② $R = G$ 의 조건에서 $T = 0$ 이 되어 세금이 소멸한다. 세금없는 자유 시장경제가 완성된다.

③ R 보다 절대액이 큰 P 가 소멸하여 작은 시장이 된다. 거품경제가 원천적으로 소멸한다.

④ $R = G, T = 0$ 이 되어 정부기능이 축소되고 작은 정부가 된다.

⑤ R 은 토지 개인적 사용료이고 사회적 잉여로서 공경비이므로 사적 시장기능과 공적 재정기능이 동시에 만족한다. 그러므로 토지사용은 효율성과 공평성이 동시에 보장된다.

⑥ 노동은 P 의 거래 자체가 없어 생산력에 대응되는 임금은 거품이 없으며 시장기능이 있다.

⑦ 자본재는 인공물이고 상품이므로 원래 시장기능이 있다.

⑧ $R = G(T)$ 의 조건에서 토지시장은 완전경쟁시장을 달성한다. 따라서 타 요소시장이나 생산물시장도 장기적 균형으로 완전경쟁시에 접근한다. 경제의 균형은 정적인 달성보다 동적으로 균형에 접근하는 성질만 있으면 된다.

⑩ R 의 초과부담(P_g)이 소멸되어 그에 따른 토지의 과다사용이나 훼손이 예방된다.

땅세의 결과가 이러하다면 이에 따른 파생적 효과는 매우 클 것이다. 그러나 땅세제도의 실시에 가장 큰 장애는 지가 $P = 0$ 이 되어 입게 되는 토지 소유자의 손실문제와 그에 따른 저항과 그에 따른 보상방안이다.

2. 토지증권제도

1) 토지증권제도의 개념

열매의 다소에 따라 팔고 사되(레 25:15~16), 토지는 영영히 팔지 말라(레 25:23)

열매를 팔고 사과 → 토지 수익권은 팔고 사과
토지를 팔지 말라 → 토지 실물은 거래하지 말라

아무리 좋은 제도라 하더라도 시행상의 어려움이 있으면 이를 심각하게 고려하지 않을 수 없다. 땅세제도가 지주들의 강한 저항으로 실시에 어려움과 경제에 진통이 예상된다면 그 방법적 대안도 강구할 필요가 있다. 이에 대한 방법적 대안은 P를 인정하되 P와 P.g를 유연화시키는 토지증권제도를 잠정적으로 실시하는 것이다. 현재의 지주에게는 토지가치 만큼 증권을 발행하여 교부한다. 증권은 주식처럼 분할되고 지주의 소유 증권은 토지의 가치만 인정받고 그 가치에 대한 시장 이자율에 버금가는 지대 배당권만 가진다. 그러므로 토지실물에 대한 소유권은 소멸한다.

그 대신 토지 실물 사용자에게 지대 지급의무를 부과한다. 이렇게 하면 토지 사용에 대한 의사결정의 주체가 소유자에게서 사용자로 바뀐다. 이 경우도 현재 소유자와 사용자가 일치하는 경우에는 경제에서 실질적인 변화가 없다. 그러나 소유자와 사용자가 다를 경우 지금까지의 실물토지에 대한 실질적 지배관계가 바뀌어진다. 토지증권제도를 바로 이해하려면 먼저 주식시장의 시장 mechanism과 장단점을 알아야 한다. 그러나 토지증권제도에 대한 상세한 논의는 지면 관계상 생략한다. 이에 대해서는 1993년, 1994년 「토지연구」에 발표한 저의 논문을 참고하기 바란다.⁹⁾

그리고 정부는 토지증권 소유자에게 지대지급 의무를 지게 하고 토지실물 사용자에게는 지대 징수권을 발생한다. 그러므로 지대 지급액과 징수액이 일치한다면 토지시장은 균형을 이룬다. 그러나 토지시장의 특성상 지가의 기회비용(지급액)과 지대(징수액)는 일치하지 않는다. 그러므로 토지증권제도가 땅세제도로 전환되려면 지급액보다 징수액이 커지는 시점부터이다. 그 이전에는 정부가 적자재정을 유지하거나 아니면 증권 소유자에게 채

9) 이대환, 토지시장의 특성과 운영방안, 「토지연구」, 제4권 제2호, 토지개발공사, 1993.

지가구조와 시장모순, 「토지연구」, 제5권 제2호 및 3호, 토지개발공사, 1994.

무자의 입장에 서게 된다.

2) 토지(증권) 소유자의 측면

토지 소유자는 자기가 소유한 토지의 가치만큼 증권을 교부받는다. 증권은 주식처럼 분리되어 있고 무기명·무지명이 원칙이다. 토지실물 소유자에서 증권소유자로 신분이 바뀐다. 그리고 증권소유자는 정부에 대해 교부받은 증권의 가치에 따라 수익의 배당권을 가진다. 이렇게 하면 증권 소유자는 자신의 이해득실에 따라 증권시장의 진입과 탈퇴가 자유롭다. 즉 증권은 분할되어 있으므로 처분과 매입이 용이하다는 것이다. 그러므로 지주는 실물토지의 가치만큼 증권을 교부받고 그 가치의 기회비용만큼 정부가 수익을 보장하는 한 이러한 토지제도의 변경에 저항할 이유가 없다. 다만 간헐적으로 토지실물에서 발생하는 불로소득의 매력과 실물을 소유하다가 증권만 소유하게 되니 유독 소유권 사상이 강한 우리 사회에서 볼 때 심리적인 불만이 있을 수 있다. 또 토지 소유자와 사용자가 일치하면 사용에 대한 어떤 변화도 없다.

3) 토지 사용자의 측면

토지 사용자는 토지사용에 대한 사용료를 정부에 내야 한다. 사용료를 정부에 내는 외에 토지 사용의 자유가 보장된다. 사용료를 지주에게 내는 것이 아니라 정부에 낸다. 그러므로 증권 소유자는 정부에 대한 지대 배당권 외에 토지사용에 대한 지주의 어떠한 간섭도 배제된다. 토지증권은 주식처럼 분할되어 가치만 인정받고 실물은 대표하지 못한다. 그러므로 토지사용의 전권은 사용자에게 귀속되어 토지의 실질적 주인이 된다. 토지의 증권소유와 실물사용이 완전히 분리된다.

4) 정부의 측면

정부는 전 국토에 대해 지대 징수권과 지대 지급의무를 가진다. 그러나 지대 징수권은 영구적이고 지급의무는 한시적이다. 다시 말해서 지대 지급

(배당)액은 P_i 이고 지대 징수액은 R 이다. 이는 토지증권제도의 시행 초기에는 문제점으로 등장하고 시행 후기에는 장점으로 작용하여 자동적으로 땅세제도로 진입하게 된다. 성장경제에서 토지의 지가 P 는 토지의 정상 생산력보다 항상 높다. 앞에서 살펴본 바와 같이 성장을 g 의 시간당김 현상으로 P 가 높아져 있고 그에 따른 기회비용(P_i)이 증권 소유자의 예상수익이나 실질 지대 수익은 R 이기 때문이다. 그러나 정부는 이 기회비용을 보상하는 것이 원칙이다. 그러나 정부는 실시 시점의 P 에 대한 기회비용을 보상하지 미래의 $P \cdot g$ 에 대한 부담의무는 없다. 그러나 성장경제에서 토지의 단위당 수익(생산성)은 증가하기 때문에 시행 후 일정기간이 지나면 지대 수익이 초기의 기회비용을 초과한다.

그래서 시행 초기에는 $P_i > R$ 현상과 시행 후기의 $P_i < R$ 의 현상을 조정하는 재정정책을 펴야 한다. 이는 토지증권의 발행시 증권의 유통성을 활용하여 할인발행을 강구하거나 완전한 땅세제도가 도입되기 전에는 일반 조세제도가 병행하여 실시되고 있으므로 토지증권제도와 일반 조세제도를 연계시켜 실시하면 된다. 또 시행 후기에는 토지의 증가성으로 인해 재정의 흑자가 예상되므로 초기에는 다소의 적자재정을 운영하면 된다.

토지증권 제도의 실시의 문제점으로 시행 초기에 예상되는 지대 징수액 (R) < 지대 지급액(P_i)의 차액에 대한 조정방안이 가장 큰 이슈로 등장할 수 있다. 그러나 이는 토지증권제도가 일으키는 문제가 아니라 토지시장의 자체의 문제점이라는 것이다. 토지증권제도는 기존의 지가시장이 이러한 지가와 지대의 괴리 때문에 시장 모순을 초래하고 그 모순을 제거하기 위해 불가피한 방안이기 때문이다.

V. 마무리

성경적 토지법과 땅세경제제도에 대한 연구의 결론은 다음과 같다.
첫째, 토지의 소유는 천륜에 어긋나고 성경적 토지법에 어긋난다. 성경에

서는 토지의 소유를 금지한다. 토지 소유권 시장을 부정하고 사용권 시장을 허용하는 것은 구약의 레위기나 신약의 복음적 측면에서도 일관된 입장이 다. 그 가르침은 예수님의 포도원 비유(악한 농부와 품꾼)에서 구체화되었다. 그러므로 토지 소유제도는 하나님의 것을 자기의 것이라고 하는 거짓이다. 토지 소유제는 사람이 지주(Landlord)가 되어 주인(Lord)인 하나님을 반역하는 행위이기 때문에 이를 방지할 경우 개인적 경건성과 사회적 영성상 태는 자꾸 나빠지게 된다.

둘째, 토지의 소유는 인륜을 그르치고 토지의 독점은 개인의 생존권을 유린한다. 인간이 만든 인공물은 소유의 정당성이 있지만 원래 하나님의 선물 또는 자연물인 토지는 사용이 우선이고 소유는 원천적으로 부정된다. 생존의 필수재인 토지를 필요 이상으로 독점하면 금력으로 타인의 사용을 제한하는 결과가 되고 이는 개인의 자유권과 생존권을 시장을 통해 유린하는 결과가 된다.

셋째, 토지의 소유는 경제적으로도 균형을 깨뜨리는 아주 사악한 제도이다. 지가시장이 지속적으로 시장균형을 왜곡시킨다는 것이 자본의 순환이나 소득의 순환을 수리적으로 접근하는 헨가 모델에서도 입증되고 있다.

그러므로 토지시장은 성경이 가르치는 대로 소유권 시장을 없애고 사용권 시장만 존속시키면 된다. 곧 토지시장에 대한 전면적인 땅세(地稅)제도이다. 이는 노동시장이 사람을 팔고 사지 않고 사람의 일값만 팔고 사는 것과 같은 이치이다. 사람을 팔고 사지 않는데 사람의 노동력이 시장기능을 통해 배분되고 있다. 지금의 노동시장이 P의 거래가 없고 R의 거래만 있는 노동배분제도가 효율적이라면 땅세제도 역시 그러하다. 그러면 한 나라에서 경제는 지가시장과 세금까지 소멸하여 작은 정부로 자유 시장경제를 이루게 된다.

다만 이미 잘못되어 있는 소유제도의 결과물로 등장하는 지가의 보상과 지주의 저항문제는 토지증권제도를 실시하면 된다. 증권 소유자에게 기회비용인 정책배당을 보장하기 때문에 반대할 명분이 없거나 약하다. 그러면 토지는 성장자산이기 때문에 시간이 지나면 지대수익은 해마다 늘어나서

경제는 자동적으로 땅세제도로 진입한다.

다시 강조한다면 땅세제도는 성경적 경제법의 문자적 복종이고 내용적 순종이다. 땅세제도는 땅의 다스림을 위해 지음받은 인간이 주인의 창조질서나 영적질서에 순종하는 것이고, 땅의 무르기(Goel)에서 예수님의 십자가 사건으로 연결되는 대속(Redemption)의 경제적 의미를 완성하는 것이다. 그리고 땅세제도는 이론적 또는 제도적 측면에서 볼 때 경제의 모순을 근원적으로 해결하는 대안이라는 것이다.

아무쪼록 이 글을 읽는 학자나 독자들이 관심을 가져 주길 바랄 뿐이다.

참고문헌

- 이대환, “회년사상과 지대공수론”, 『통합연구』, 제3권 2호, 통합연구학회, 1990.
- , “가치이론에 대한 성경적 접근”, 『통합연구』, 제15권, 통합연구학회, 1992.
- , “토지시장의 특성과 운영방안”, 『토지연구』, 제4권 제2호, 토지개발공사, 1993.
- , “지가구조와 시장모순”, 『토지연구』, 제5권 제2호 및 3호, 토지개발공사, 1994.
- 이정전, 『토지경제론』, 박영사, 1989.
- Marx, Karl, *Capital III*, New York, Penguin Books, 1981, p. 954.
- George, Henry, *Progress and Poverty*, New York, Robert Schelkenbach Foundation, 1879, p. 166.



■ 이대환 ■

대구대 사회사업학과 졸업, 계명대 대학원에서 회계학 석사학위, 성경적 토지법 연구로 박사학위 취득, 현 경북여성상에서 교편을 잡고 있으며, 경북산업대학 출강, 레위기 25장을 중심으로 한 성경적 토지법에 관한 내용으로 요벨(Yobel)경제 연구회를 매월 인도하고 있음.