

주제논문

1

## “웨하아레즈 로 티마케르 레짜미투드 25:23d”의 성경

-레우기의 시장 3유형과 땅값 헛값의 과학적 이해-

The Scientific Verification of “חֶמֶן לְאֵל מִכְּסֵּה וְלֹא חֶמֶן לְאֵל מִכְּסֵּה”

이대환(경영학 박사)

- I. 웨하아레즈 로 티마케르 레짜미투드의 의미
- II. 성경적 시장구조
- III. 토지·화폐·증권의 이해
- IV. 웨하아레즈 로 티마케르 레짜미투드의 증명
- V. 토지 유사품의 헛값
- VI. 땅값 헛값의 시장경제적 해결책
- VII. 결론

## Abstract

Lev 25:23a, “וְהָאָרֶץ לֹא תִמְכַּר לְעַמְּמָה” (웨하아레즈 로 티마케르 레짜미 투드)” means “the land shall not be sold for ever” or “the land must not be sold permanently.” The land price is not realized as the profit because it has permanent future value. Since the land price is increasing, the land’s permanent un-realized value also increase by buying and selling. Thus, people can not actually buy and sell the land.

This article intends to prove the statement that “people can not actually buy and sell the land in a proper sense.” This point of view also makes clear that why the market of the stocks and futures is evil. As a basic solution of the market economy, the present writer would like to introduce the land-rent market which is perceived in “the parable of the vineyard.”

Our application of “the parable of the vineyard” implies an idea for a basic solution of the problem of the present market economy. The solution is that human beings ① should not hold or trade the land, ② but only the labour value. ③ They should pay the rent on the land value, and ④ the land value should be used for the public expense.

If this solution is adopted for our economy, the result will be as follows. The labour value will not be taxed. The inflation and income inequality will diminish. If the problem of the stocks and futures will be solved as in the case of land, the periodic depression and economic crisis will disappear. The society will achieve the idealistic market (in perfect competition) without tax.

## I. 웨하아레즈 로 티마케르 레짜미투드의 의미

“웨하아레즈 로 티마케르 레짜미투드(חֲמֵשׁוּם לֹא תִמְכַּר אֶת-הָאָרֶץ)”는 레위기 25장 23절 상반절 말씀을 히브리어 원어로 표기한 말이다. 첫 단어 “웨하아레즈(וְהָאָרֶץ)”는 “땅(the earth)”이라는 말이다. 성경에서 땅은 늘 단수로 쓰이며, 만물(all things)이 꼭 들어 차 있는 大地(earth)이지, 단순한 장소에 불과한 위치(situation, place)가 아니며, 텅 비어 있는 공간(space)은 더욱 아니다.<sup>1)</sup>

둘째 단어 “로(לֹא)”는 부정의 뜻으로 “않다(not)”에 해당한다. 한편, “로”는 금지의 뜻이 되면 “...하지 말라”이다. 셋째 단어 “티마케르(תִּמְכַּר)”는 “팔다”라는 “마카르” 동사의 미완료 수동형으로 “팔리다(be sold)”의 뜻이다. “레짜미투드(לְעַמְדָּם)”는 부사로 “영영(permanently)” 또는 “아주(completely)”라는 뜻이다.

그러므로 “로”라는 단어를 어떻게 보는가에 따라 뜻은 두 가지 의미가 된다. 하나는 “로”를 부정의 뜻으로 보아서 “땅은 팔리지 않는다(팔리지 않을 것이다, 팔릴 수 없다)”이고,<sup>2)</sup> 다른 하나는 금지의 뜻으로 보아서 “땅은 팔리지 않아야 한다”이다.<sup>3)</sup> 우리 나라 공동번역 성경은 “땅은 아

- 
- 1) 땅은 구약에서 “에레쓰(히브리어)”이며, 신약에서 “게스(헬라어)”이고, 항상 단수로 쓰이며 “대지(earth)”라는 뜻이다. 그런데 학계의 일반적 시각에서 땅은 노동과 자본의 활동무대에 불과한 지표(surface), 위치(노동 장소), 공간(빈 터) 등으로 사용하고 있다.
  - 2) “로”는 부정의 뜻, “티마케르”는 미완료 수동형 동사(낱말, 3인칭 여성 단수)이므로 “팔리지 않을 것이다” 또는 “팔리게 할 수 없다”라는 번역이 정확할 수도 있다. 그러나 필자는 땅의 물리적·경제적 성질에 근거하여 “팔리지 않는다”로 의역하였다.
  - 3) 영어 성경에는 본문이 The land must not be sold permanently(NIV) 또는 The land shall not be sold for ever(KJV)로 되어 있다.

주 팔아 넘기는 것이 아니다”라고 하였다.<sup>4)</sup>

필자는 이 두 가지 번역이 모두 가능하다고 본다. 왜냐하면 땅은 다른 상품처럼 결코 팔리지(소비되지) 않는 물리적 특성을 갖고 있으며, 또 사람이 땅을 팔고 살 경우에 그 값은 사회에 해악만 주기 때문이다. 그러므로 이 말은 땅을 만든 자, 곧 하나님이 자기가 만든 땅의 물리적 특성이 나 경제적 특성을 잘 알고 있기 때문에 관리자인 사람에게 전해 주는 말이라는 것이다.

자동차 생산자가 자동차를 팔 경우 사용자에게 사용 설명서를 제공하듯이 레위기 25장은 땅 생산자인 하나님이 토지 사용자에게 말해 주는 제품의 〈사용 설명서〉에 해당한다고 볼 수 있다.

그러나 땅을 사용하는 사람들은 이 토지의 〈사용 설명서〉를 그대로 믿지 않는다. 오히려 그 설명서와는 반대로 사람이 땅을 팔고 살 수 있고, 팔고 사야 한다고 믿는다. 또 그렇게 행동하고 있다. 그러나 성경은 땅을 팔고 살 수 없으며, 팔고 사지 말아야 한다고 한다.

이 두 주장은 내용이 서로 상충되기 때문에 공존할 수 없다. 다시 말하여 어느 한 쪽 말은 맞고, 다른 한 쪽 말은 틀린다는 뜻이다. 필자는 “땅은 팔리지 않는다(팔아야 한다)”라는 성경이 맞고, “땅을 팔고 살 수 있다(팔고 사야 한다)”라는 사람의 생각이 틀렸다는 것이다.

본 글은 이러한 관점에서 “땅은 팔리지 않으며 팔고 사지 말아야 한다”는 점을 시장 구조적 측면에서 논증하고자 한다. 또 땅과 속성이 같거나 비슷한 성질을 가진 상품으로 주식, 선물, 화폐(구매력이 커지는 상

---

4) 레 25:23a의 원문에서 땅은 주어, 동사는 수동태이나 개역성경과 최근의 번역 성경들은 주어를 목적어로, 수동을 능동으로 뒤집어 번역하였다. 또 레 25:3의 땅의 인식에도 땅이 주어의 성격을 가지나 목적어 형태로 번역하였다. 이는 땅의 경제적 실체(entity)와 운동을 주체로 보지 않고, 객체로 본 번역이다.

품성 통화) 등의 해약에 대해서도 언급한다. 그리고 토지시장과 토지 유  
사품 시장의 문제점에 대하여 근원적 해결방안도 제시해 보고자 한다.

## II. 성경적 시장의 기본구조

성경의 시장구조는 성경상의 구약과 신약의 구분처럼 크게 구약시장  
과 신약시장으로 구분할 수 있겠다. 구약시장의 기본구조는 레위기에서  
나타나고, 신약시장의 기본구조는 예수님이 직접 가르쳐 준 포도원의 비  
유에서 나타난다. 필자는 레위기의 시장구조를 레위기 경제법이라고 하  
고, 포도원의 비유가 말하는 시장구조를 포도원 경제법이라고 한다.

### 1. 레위기 경제법의 시장구조

레위기에는 생산물의 소유와 사용, 생산물을 팔고 사는 시장제도에 대  
해 비교적 상세하게 언급하고 있다. 생산물과 더불어 생산의 주요 요소  
인 땅(토지)과 몸(노동), 그리고 자본(건물과 자금)의 거래 방법까지 설  
명하고 있다. 그러나 여기서 자본의 언급은 생략하고, 시장의 기초적 질  
서와 관련이 있는 땅과 몸, 그리고 이 땅과 몸에서 생산되는 생산물을 대  
해서만 보기로 한다.

레위기는 팔고 사는 대상물을 ① 현재에 생산된 생산물, ② 미래에 생  
산될 생산물, ③ 영구적으로 존재하는 영구물 등으로 구분하여 다루고  
있다. 편의상 현재에 생산된 생산물은 현재물, 미래에 생산될 생산물은  
미래물, 영구적 존재물을 영구물로 부른다.

또 이러한 물질의 대상에 따라 레위기 경제법은 시장을 자유롭게 허용  
한 것도 있고 제한한 것도 있으며 아예 금지한 것이 있다. 여기서도 거래

의 자유를 허용한 시장을 자유시장, 거래의 자유를 제한한 시장을 제한 시장, 그리고 거래를 금지한 시장을 금지시장으로 부르기로 한다.

그러면 현재물은 자유시장, 미래물은 제한시장, 영구물은 금지시장이 된다. 이 세 가지 시장은 시장의 전형적인 형태라고 할 수 있으며, 사람이 거래를 할 수 있느냐 없느냐를 판단하는 기준을 제시하고 있다. 그래서 이 세 가지 대상물에 따른 시장을 “시장(거래)의 3유형”이라고 편의상 부르기로 한다.

## 2. 레위기 시장구조의 3유형

### (1) 현재물과 자유시장(레 25:3~7)

너는 육 년 동안 파종하여 곡물을 다스려 거두고 ... 스스로 난 것은 거두지 말고(레 25:3-7)

레위기 25장의 3절에서 7절까지의 현재물 시장은 “다스려 거둔 것”과 “스스로 난 것”으로 구분하고 있다. 다스려 거둔 것은 경작년 노동이 투입된 결과물이므로 노동가치에 해당하고, 스스로 난 것은 사람의 노동이 정지된 상태에서 토지가 스스로 생산한 것이어서 순수 토지가치에 해당한다. 이것은 모두 현재 시점에서 생산된 생산물이며, 현재(또는 일정 기간 이내)에 사용, 소비할 가치(재화나 서비스)가 존재하고 있다.

우선 노동가치는 사람이 일을 한 대가이므로 그 노동자가 거두라고 한다. 여기서 거두라는 것은 사적으로 소유하라는 뜻이다. 즉 성경에서 노동가치는 개인의 사적인 소유와 사용을 허용하고 있다. 여기서 사적 소유의 허용이란 시장에서 그 가치를 소비하거나 교환할 수 있음을 전제로 한다. 그런데 이 교환을 위한 장소나 시스템이 바로 시장이다. 그러므로

성경은 사유재산제도와 시장제도를 허용하고 있다. 하나님은 선민들이 약속의 땅으로 진입할 때부터 토지를 개인에게 개별적으로 분배하고 자유롭게 경작하게 하였다. 이는 생산재의 국공유화를 전제로 하는 집단체제보다는 개인의 자유 의사와 사적 사용을 우선한 것이다. 즉 성경은 사유재산제도와 자유시장제도를 원칙으로 하고 있다.

그러나 자유시장이 허용된 현재물에도 시장 제한의 규정은 있었다. 바로 땅과 “스스로 난 것”이었다. 7년 주기마다 돌아오는 안식년은 경작이 정지되고, 그 땅에서 토지가 독자적으로 생산물을 내고 있다. 이 스스로 난 것, 즉 순수 토지가치는 토지 경작주에게 사적 수확을 금지하고 있다. 그 대신 토지가치는 가난한 자와 자연 생태계의 몫으로 돌리고 있다. 그런데 이 사적인 수확의 금지가 시장 거래를 금지하는 것은 아님을 유의해야 한다. 안식년 스스로 난 것을 거두는 가난한 자들도 이 토지가치를 소비하거나 다른 가치와 교환을 할 수가 있다는 뜻이다. 즉 토지가치도 그것이 생산된 현재물인 이상 거래가 가능하다. 이와같이 노동가치와 토지가치는 모두 현재에 실물이 존재하는 것이므로 시장에서 팔고 살 수 있다.

그리고 이 땅의 안식과 스스로 난 것은 경제법에서 매우 특이하다는 점이다. 땅의 안식과 토지가치를 자연 생태계에 환원시키는 장치는 환경보호 측면에서도 매우 유익한 제도라고 하겠다. 더구나 우리에게 더 특이한 것은 “스스로 난 것”에 대한 것이다. 그러나 기존의 세속 경제학은 이 스스로 난 것을 인정하지 않는다.

세속 경제학은 노동 투입이나 비용 투자가 경제이론의 중심이기 때문에 투자나 비용(희생)이 없는 대가는 없다고 본다. 그러나 성경은 이처럼 사람의 희생과 투자가 없이도 땅이 스스로 내는 가치가 있다고 말한다. 그러나 기존의 세속 경제학은 이 스스로 난 것을 인정하지 않는다.<sup>5)</sup> 그러므로 성경적 경제와 세속적 경제는 이 스스로 난 것, 즉 토지가치부

터 길을 달리하고 있다. 토지가치에 대한 상세한 논의는 지면관계로 생략하며, 필자의 다른 논문들을 참고하기 바란다.<sup>6)</sup>

아무튼 래위기의 현재물 시장은 노동가치나 토지가치를 막론하고 거래가 자유로운 자유 시장경제이다. 성경적 경제법은 토지의 개별 생산체제이며, 사유재산제와 자유 시장경제를 기초로 하고 토지와 토지가치는 제한을 두는 것을 원칙으로 하고 있다.

## (2) 미래물과 제한시장(레 25:13~17)

… 회년의 연수에 따라, 열매의 다소에 따라 팔고 사라, 그 연수를 따라 몸의 값을 정할 때에(레 25:17,50)

래위기 25장 13절에서 17절까지와 47절에서 50절까지의 거래 대상물을 말한다. 이 거래의 대상물이 무엇이며, 시장 속성을 이해하는 것이 매우 중요하다. 왜냐하면 이 대상물의 속성을 바로 알면 시장경제의 메커니즘을 확실하게 알 수 있고, 무분별하게 팔고 사는 자본주의, 특히 신자유주의의 시장 모순을 과학적으로 밝혀 낼 수가 있다.

래위기 25장 13절에서 17절까지는 땅에 대한 미래가치이고, 47절에서 50절까지는 사람에게 대한 미래가치이다. 여기서 팔고 사라는 대상물을 땅을 중심으로 요약해 보면 다음과 같다.

① 팔고 사는 거래의 대상물은 땅과 몸(사람)이 아니다. 땅과 몸이 앞

---

5) 사회주의적 노동가치론과 자본주의적 한계비용이론에서는 이 “스스로 난 것”이라는 토지가치(지대의 잉여성)를 인정하지 않고 노동과 비용으로만 본다.

6) 이대환, “가치이론에 대한 성경적 접근”, 《통합연구》 제15호, 통합연구학회, 1992, 참조



으로 생산할 열매이다. 여기서 사람들은 13절에서 17절까지의 거래 대상물을 땅이라고 보기 쉬운데, 이렇게 보면 시장에서 자본과 소득을 혼동하게 된다.

- ② 13절에서 17절까지의 거래 대상물은 노동생산물이 아니고, 토지생산물이다.<sup>7)</sup> 노동생산물에 해당하는 가치는 50절에 있다. 그러나 사람들은 이 가치를 노동가치나 노동의 축적물인 자본가치로 본다. 이는 앞의 현재물에서 스스로 난 것을 인정하지 않거나 인식하지 못하기 때문에 가치는 오류이다.
- ③ 이 거래의 대상물은 현재에 생산된 생산물이 아니고, 바로 미래에 생산될 미래물이다. 그러나 대다수 사람들은 이 가치를 현재가치로 오인한다. 이 미래물은 거래 시점인 현재 시점에 가치는 1원도 존재하지 않으며, 실현되지도 않았다. 가치는 현재 시점에서 0이고 50년이라는 시간이 흘러야 비로소 모두 실현되고 회수된다. 거래자간의 결제도 50년이 지나야 종결되는 거래이다.
- ④ 이 거래의 대상물은 사회적으로 노동의 투자나 회생에 대한 비용(대가)성 거래가 아니다. 노동비용을 초과하여 발생하는 잉여성 생산물이다.
- ⑤ 이 거래는 소유권 거래가 아니라 사용권 거래이다. 소유권 거래는

---

7) K. Marx는 자연도 가치(사용가치)를 갖고 있기는 하나 노동(가공)이 없으면 상품(가격)이 될 수가 없다고 하였고, 그의 지대론에서는 “노동만이 가치이며, 따라서 잉여가치는 땅이 아니다(Value is labour, So surplus-value cannot be earth)”라고 하였다. 그리고 땅은 노동이 없는 초기 상태에서는 “조잡하고(rudis) 잡다한(indigestaque) 덩어리”라고 하였다(K. Marx, *Capital III*, Penguin Books, London, 1981, P.954).

F. Harrison은 구 소련 경제학자들은 “노동만이 가치를 창조한다”는 마르크스 이론을 교조적으로 신봉하여 자원 배분이 매우 비합리적이었다고 한다(F. Harrison, *The Power in The Land*, Universe Books, New York, 1983, P.176).

래위가 23절에서 금지하고 있다. 그래서 이 거래는 미래에 토지를 사용할 수 있는 임대가치만 거래한다.

- ⑥ 이 거래는 실물 교환거래가 아니라 채권거래이다. 채권거래란 어느 한 쪽(구입자)은 실물을 주고, 다른 한 쪽(판매자)은 이에 대응하는 실물을 주지 않은 거래이다. 즉 신용거래이다. 그래서 거래 쌍방이 지금의 거래로 끝이 난 종결거래가 아니고, 채권과 채무로 미래의 기간에 연계된 거래이다.
- ⑦ 이 거래는 거래조건이 자유거래가 아니라 제한거래이다. 판 사람이 판 것을 다시 무르기를 할 수 있는 제한, 50년이라는 거래의 기한에 대한 제한 등이 그것이다.
- ⑧ 이 거래는 완성거래가 아니고 미완성 거래이다. 한 번의 거래로 끝이 나는 것이 아니고, 만기까지 권리와 의무, 무르기 등을 계속하여 이행하여야 하는 미완성 거래이다. 즉 불완전 거래이다.
- ⑨ 이 거래의 열매 가격은 50년 미래가치의 현가로 이자(할인료)가 계산되어 가격이 정해진다.

이와같이 거래 대상물이 통상적인 시장거래와는 다른 성질을 가지고 있음에 유의할 필요가 있다.<sup>8)</sup> 왜 이렇게 토지(사람) 미래물 거래는 특별한 성질을 가지고 있고 제한을 두고 있을까? 이 거래의 대상물은 현재물이 아닌 미래물로서 다음 회년까지 생산될 예상 생산물이다. 거래의 대상은 미래의 연수와 예상된 생산물의 양에 따라 팔고 사라는 것이다. 그

---

8) 사람들(성직자, 학자, 전문 지식인 포함)은 이 9개 항목 중에 ①에서 ④까지는 열매를 땅으로, 미래가치를 현재가치로, 토지가치를 노동과 자본가치로, 잉여를 비용으로 보아 경제적 현상을 왜곡하고 있으며, ⑤에서 ⑨까지는 인식을 못하고 있다.

런데 이 미래물 거래에서 성경은 명백한 제한규정을 두고 있다.

첫째, 기간의 제한이다. 거래의 최장 기한이 50년이다. 50년 보다 작은 기간, 예를 들어 30년, 40년, 그보다 짧은 것은 임의로 정할 수 있다. 그러나 50년을 넘지는 못한다.

둘째는 거래량(금액)의 제한이다. 미래물 거래는 임대 보증금제가 아니고, 임대 선세금제(사글세)이다. 거래의 원금이 기간 경과로 소멸한다. 만기에도 원금이 남아 있는 채권거래는 그 금액만큼 다시 재거래를 행하여야 하나 이 거래는 만기에 채권 원금이 자동적으로 소멸하도록 제한을 하고 있다. 그래서 원금(보증금)의 반환이 필요 없거나 소멸하여 판 사람은 무르기가 쉬워진다.

셋째는 권리의 제한이다. 무르기 제도를 말한다. 미래물 거래는 한 번의 거래로 거래가 종결되는 것이 아니고, 판 자가 거래를 만기 이전 어느 때에라도 원상회복을 할 수 있는 거래이다.

이 거래에서 시장 참가자들은 서로 속이거나 압제를 해서는 아니 된다(레 25:14,17). 이와같이 미래물 거래는 거래에 제한이 가해져 있다. 그 이유는 이 거래가 미래물 거래로 실물거래가 아니라 신용·금융거래이며, 완전거래가 아니라 채권 채무거래로 불완전 거래이기 때문이다.

### (3) 영구물과 금지시장(레 25:23~27)

땅은 영영 팔리지 않는다(않을 것이다, 알아야 한다). 왜냐하면 땅은 내것이기 때문이다(레 25:23)

성경은 레위기 25장 23절을 통하여 “땅은 영영 팔리지 않는다(알아야 한다)”라고 말한다. 이 말은 땅은 아주 팔리지 않으며 팔리지 알아야 한다는 뜻을 이미 서두에서 언급하였다. 여기서 “영영”은 시간적으로 영구

적 기간을 나타내고, 공간적으로는 땅의 금액이나 모든 권리를 말한다. 땅은 영구물이므로 시간적인 한계가 없으며, 금액과 권한도 한계가 없으므로 전권을 넘기지 말라는 말이다.

이 말은 땅에 대하여 소유권 거래를 하지 말라는 것이다. 그런데 성경은 사람에게 대하여 제한적이지만 소유권 거래를 인정하고 있다(레 25:45). 또 건물에 대하여도 소유권을 인정하고 있다(레 25:30). 그러나 땅은 소유권 거래를 금지하고 있다. 그 이유는 사람과 건물은 수명이 있는 한시 자본으로 투입한 가치를 회수할 수 있기 때문이다. 이를 다시 바꾸어 말하면 거래의 금지는 그 대상물이 한시물이 아니라 영구물이기 때문에 주어지는 것이다. 거래를 금지하는 대상물은 앞의 미래물과 연관지어 비교해 보면 이해가 쉽다.

- ① 이 금지물은 인공물(자본재)이 아니고 하나님께서 창조한 신공물(신의 작품)이다. 세상에서 하나님과 인간이 다르듯이 시장에서 신공물과 인공물은 다르게 나타난다. 사람이 신의 작품에 가치를 투입하여 생산하거나 소비할 수가 없다는 뜻이다.
- ② 이 금지물은 땅이다. 땅은 하나님의 것이고 사람은 객(우거자·소작인·관리자)일 뿐이다.
- ③ 이 금지물의 가격은 땅이 생산할 영구 미래 생산물의 현재가치이다. 그런데 이 미래 생산물의 현재가치로 정의되는 땅값이 영구 미래 생산물이 되면 가치(땅값)가 영구적으로 회수되지를 않는다.
- ④ 이 금지의 대상물은 원시적 천연자본이다. 땅이 생산한 생산물이 아니라 생산물을 낼 자본 자체이다. 그렇다고 사람이 생산한 자본도 아니고 사람이나 자본보다 항상 먼저 존재하는 자본이다.
- ⑤ 땅 거래는 현재에 그 값을 실현할 수 있는 실물 교환거래가 아니라 신용만 있는 영구 채권·채무거래이다. 땅을 판 사람과 산 사람의

결제 관계, 땅과 인간의 채권·채무 관계가 지금 거래로 끝이 나는 것이 아니고, 영원히(자손 대대로) 이어진다. 즉 영원히 채권·채무가 진행중인 거래이다. 이 말은 얼핏 이해가 안될 것이다. 그러나 앞에서 말한 50년 미래가치도 50년이 되어야 종결되는 거래였다. 그렇다면 영구 미래가치는 영구적으로 거래가 종결되지 않는다.

- ⑥ 이 거래는 헛값 거래이다. 땅을 산 사람은 현재가치를 주었고, 판 사람은 그 가치를 받았다. 구매자는 현재 실물을 지급하고, 그 실물에 해당하는 값을 영원히 보상받지 못한다. 그래서 땅값은 헛값이 된다.

여기서 헛값이란 영구 미실현 가치를 말하고 지급된 가격이 영구적으로 실물 회수가 되지 않는 것을 말한다. 이 땅값 헛값에 대한 증명은 IV장에서 한다.

#### (4) 무르기 시장

너희 온 땅에 땅 무르기를 허락할지니라(레 25:24), 팔린 후에는 그를 무를 수 있나니(레 25:48)

무르기(redemption) 시장은 팔린 땅과 몸의 미래 생산물에 대하여 값을 되돌려 주고 다시 사용권을 찾는 시장제도를 말한다. 다시 말하여 팔린 가치를 판 사람이 되사기(re-buy)하여 원상 회복시키는 거래이다. 그런데 보편적 시각에서 볼 때 무르기는 매매된 거래를 파기하는 것이므로 특이한 제도이다. 즉 세속경제에서 한번 매매된 거래는 특별한 흠이 없는 한 다시 무르기를 하지 않는다. 또 매입자가 판 사람이 무르기를 요청하여도 응해야 할 의무도 없다. 그러나 레위기 경제법에서 땅과 몸은 무

르기를 전제로 거래되고 반드시 옹해야 하는 것이 특이하다.

이렇게 무르기를 제도화 한 것은 땅과 몸의 거래는 거래 그 자체가 근본적인 문제를 안고 있다는 뜻이다. 땅과 몸은 경제에서 필수재로써 자유와 인권의 보장을 위한 원천이고, 필수적 수단이므로 소유와 사용의 제약(독점)을 사전에 예방하기 위한 것이다. 그리고 땅과 몸의 거래는 그 기한이 한시적이든 영구적이든 채권성 거래이므로 무르기를 통하여 빚(채권 채무)을 청산하기 위한 것이다. 토지가치와 노동가치의 미래물 거래는 실물과 실물이 맞 교환되는 거래가 아니고, 현재물과 미래물의 거래로써 불완전 거래이며, 사회적 초과수요 요인이 발생한다. 그래서 미래물은 가능한 한 없애 버리고 시장에는 현재물만 남겨 두고자 하는 제도적 배려이다. 더 나아가서 이 무르기는 이웃과의 대속, 구원자의 대속이라는 구원의 방법까지 알려 주고 있다.

이 거래는 판 사람이 재매입을 희망하면 매입자는 반드시 옹해야 한다. 즉 땅은 판 사람에게 항상 우선권이 있다. 따라서 성경은 일반적 상거래인 실물거래와 이 미래물 거래는 성격이 다르다는 것을 지적하고 있다.

그리고 무르기는 본인이 할 형편이 안 되면 친족이 대신해 주어야 한다(레 25:25). 원래 무르기는 본인보다 남이 대신해 주는 것을 말한다. 그런데 이 땅 무르기라는 시장원리와 같은 방법으로 예수님이 십자가에서 희생을 당하게 된다.

우리가 죄 때문에 죽어야 할 것을 예수님이 대신하여 십자가에 희생되고, 우리는 살아난다는 말이다. 값을 치르는 땅 무르기와 십자가 희생을 “代贖”이라고 하는데, 이는 히브리어로 “고엘(redemption)”<sup>9)</sup>이라고 한다. 즉 땅 무르기와 죄의 대속은 어원이 같다. 우리 죄를 사하여 주고 세

---

9) 고엘은 개역성경에 의하면 레위기 25장과 룻기 등에서 주로 “무르기”로 번역하고 있다. 그러나 다른 곳에서는 대부분 “구속(救贖)”이라는 표현이 많이 쓰인다.

상을 구원하는 예수님의 십자가 대속 사건이 땅(몸) 무르기라는 시장의 회복원리와 방법이 같다는 뜻이다.

### 3. 포도원 경제법의 배경과 시장구조

#### (1) 레위기 경제법의 한계와 복음적 대안

레위기의 경제법은 땅과 몸의 물리적 성질을 경제적 시장구조에 맞추어 제도화한 것이다. 그래서 레위기 시장구조는 과학적 시장체제이다. 그러나 이렇게 과학적으로 체계화한 시장구조이지만 이 제도만으로 경제문제를 완전히 해결하여 주지는 못한다.

우선 레위기 경제법은 생산 자본인 땅과 몸의 무르기를 반복적으로 해야 하는 번거로움이 있다. 이 중에 토지를 중심으로 보면 토지 사용자들이 토지를 자유롭게 양도하거나 용도를 변경하기 어렵다. 물론 50년 무르기 조건으로 양도와 용도 변경을 할 수는 있으나 이는 회년이 되면 다시 원점으로 되돌려야 하는 번거로움이 있다.

더구나 레위기 경제법에서 땅은 토지별 또는 토지의 시기별 가치의 변화를 적절하게 평가하지 못한다. 땅은 원 경작주가 영구 사용을 전제로 하고 있어 토지 무르기로 토지의 양적 평등은 보장되고 있다. 그러나 레위기 경제법은 처음 땅을 분배할 때부터 토지별 천연 비옥도(fertility)에 따른 생산성의 차이가 고려되지 않았다. 땅의 비옥도는 토지마다 다르고, 토지별 생산성은 시간이 경과하면서 변화가 생긴다. 이 때 토지의 일시불 거래는 미래의 장기적 변동 추세를 거래시점이라는 한 시점에 모두 평가해야 하므로 변화에 대한 적정평가는 기술적으로 불가능하다. 즉 레위기 경제법은 토지의 양적 평등은 보장하나 토지별 또는 토지의 시기별 질적 평등이 보장되지 못하고 있다.

그리고 노동시장에서 몸이나 장기 품삯의 일시불 거래도 불합리하기

는 땅과 비슷하다. 계약을 해지하지 않으면 몸의 시장 진입과 탈퇴가 어렵고, 몸값의 일시불 가격 산정이 어렵다. 또 고용기간이 길어서 계약 기간에 발생하는 종이나 품꾼의 개인별 근로능력을 고려하지 못한다. 즉 일시불 고용으로 장기 근로를 할 경우 고용 도중에 수시로 변하는 근로 능력(숙련도의 향상, 질병 등)을 고려할 수가 없다. 장기거래는 이처럼 가치평가에서 오류의 가능성이 많다. 그러면서 거래에 일시불이라는 거금(목돈)이 필요하다. 그러므로 레위기 경제법은 구약적인 한계를 가지고 있다.

이와같이 레위기 경제법은 땅과 몸의 물리적 성질이나 경제적 특성에 따른 시장의 기능적 한계를 과학적으로 알려 주고 있다. 그러나 레위기 경제법은 문제를 근본적으로 해결할 방법은 제시하지 않고 있다. 그러므로 레위기 경제법에서 무르기의 반복은 레위기 제사법이 피의 제사를 반복하는 것과 맥이 같다는 것이다. 즉 레위기 제사법은 희생의 제사를 반복함으로써 무르기(고엘=代贖)라는 구원의 원리를 알려 주기는 하나 그 방법과 효력에는 한계가 있는 것이다. 그래서 영구 대속자 예수 그리스도의 십자가 희생이 있게 된다. 그러므로 우리는 제사법뿐만 아니라 경제법에 있어서도 예수 그리스도의 경제복음이 필요하다는 것이다.

예수님은 이와같이 한계가 있는 레위기 경제법을 비유로 쉽게 풀어 주었다. 이 레위기 경제법과 관련된 비유가 바로 포도원 품꾼의 비유(마 20:1~16)와 소작인의 비유(마 21:33~43)이다. 그런데 품꾼의 비유는 레위기 25장이 말하는 노동시장과 관계되고, 소작인의 비유는 역시 레위기 25장이 말하는 토지시장과 관계된다.<sup>10)</sup>

10) 비유란 헬라어로 “파라보래”, 영어로 “parable”이며, 무엇을 “나란히 놓다”, “병렬로 놓다”의 뜻이다. 즉 어떤 사상(또는 사물)을 서로 비교하거나 병행하여 언급하는 것이다.



예수님의 이 두 비유는 땅과 몸을 시장원리로 풀어내는 방법을 설명하여 주고 있다. 먼저 품꾼의 비유는 레위기의 노동규례를 지키지 않아서 노예로 전락하고 있는 노동시장에서 몸과 품을 자유롭게 하는 방법을 설명하고 있다. 그리고 소작인의 비유는 역시 레위기 토지규례를 지키지 않아서 상품처럼 팔려 나간 토지시장의 해결 방법이라는 것이다.

이와같이 포도원 품꾼·소작인의 비유는 레위기 경제법을 어긴 유대의 경제상태를 예로 율법화 된 유대의 종교(영성)상태를 설명하고 있는 것으로 보인다. 그러나 기존의 연구는 안타깝게도 이 비유에 대하여 영적인 관심만 가져왔고, 레위기 경제법과 비교, 관련한 연구는 거의 없는 실정이다.

## (2) 포도원 경제법의 배경

### 가. 포도원 품꾼의 비유

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

포도원 품꾼의 비유는 예수님 당시 유대의 고용제도를 예로 든 것이었다.<sup>11)</sup> 이 비유에서 고용 시간(아침 6시), 하루 품삯(1 데나리온), 품삯의 지급시기(저녁) 등이 모두 그 당시의 노동제도에 근거하고 있다. 그러므로 이 비유는 경제적 측면에서만 본다면 “포도원 노동(고용)제도의 비유” 또는 “포도원 賃金의 비유”라고 하는 것이 합당할 것이다.

그런데 이 비유는 예수님 당시의 고용제도뿐 아니라 레위기 경제법에 있는 고용제도를 비교해 보아야 이해가 쉽다.<sup>12)</sup> 레위기 경제법과 품꾼의

11) 최갑종, 『예수님의 비유 연구』, 기독교문서선교회, 1994, 110쪽.

비유는 기업이 없어서 품을 팔아 살아가는 품꾼, 노동시장에서 정상 품꾼과 실업자간의 불평등한 조건, 정상 품꾼의 정상거래와 실업자에 대한 자선적 거래, 실업자에 대한 구제책 등이 서로 비슷하다.

레위기 경제법은 가난하여 몸이 장기로 팔리면 그를 종으로 삼지 말고 품꾼같이 여겨야 한다(레 25:39,40). 그리고 장기 고용된 품꾼은 면제년(7년)이 오면 풀어 주어야 하고, 이 경우 양식을 후하게 주어서 보내게 되어 있다(신 15:12~15). 그리고 장기 고용의 경우에는 형제나 고엘의 의무자가 고용된 자의 몸값(장기 고용의 품삯)을 대신 지불하고, 그를 자유롭게 해주어야 한다.

이와같이 가난한 품꾼은 여유가 있는 이웃이 미래의 품삯을 일시불로 미리 지급하고, 장기 고용의 조건으로 채용을 하되 종처럼 부리지는 말아야 한다. 그리고 고엘 의무자인 친족은 역시 무르기를 해주어야 했다. 즉 가난한 품꾼에게는 자비를 베풀어야 한다. 이와같이 레위기 노동시장도 구원의 방법인 대속(무르기), 즉 반드시 값을 치르는 사역(정의)과 그 값을 대신하여 주는 사역(자비)이 밀접하게 관련되어 있다.

그러나 유대인들은 이 노동의 규례를 지키지 않았다. 그들은 레위기 노동규례를 어기고 동족을 종으로 삼고(렘 34:8,14), 면제년이나 회년이 되어도 석방하지 않았다(느 5:8). 또 가난하여 품을 팔면 품삯을 즉시에 지급하여야 하나(레 19:13), 그들은 이 규례를 어기고, 품꾼에게 고가(품)를 주지 않았고(렘 22:13), 부당하게 대우하였다(겔 18:7, 22:29). 그리고 품꾼에 대한 부당한 대우는 구약시대 말기까지도 계속되었고(말 3:5), 신약시대에도 개선되지 않은 것으로 보인다(약 5:4).

---

12) 레위기 노동시장은 장기 고용의 일시불 거래인 stock시장, 즉 자본시장 구조이  
나 예수님의 비유는 단기 고용의 현재불 거래인 flow시장, 즉 소득(임금)시장  
구조이다.

품꾼의 비유에서 보면 일터를 잃은 실업자는 장터에서 일자리를 구하고 있는 중이다. 실업자는 본인과 가족의 생계가 위협을 받고 있다. 그래서 이들은 그 당시 관습대로 하면 종으로 팔리거나 부당한 조건으로 고용되어야 한다. 즉 레위기 경제법이 파기되어 기업이 없이 살아가는 가난한 품꾼이 매우 부당한 대우를 받을 수밖에 없었다.

예수님은 그 당시 이러한 레위기 노동규례를 파기하고 부당한 노동제도를 도입한 경제적 환경을 염두에 두고 품꾼의 비유를 말하고 있다. 이 비유에서 예수님은 장기 고용, 일시불 거래, 반복적 무르기 등의 한계를 가진 구약의 노동규례를 현실에 맞게 개량, 수정하여 설명을 하고 있다. 그리고 예수님은 레위기 노동규례를 어기고 가난한 품꾼들을 부당하게 대하며, 고엘의 방법으로 가난한 품꾼(실업자)에게 베푸는 자비에 대해 불만과 탐욕까지 부리는 유대인들을 경고하고 있다(마 20:16). 그러면서 이러한 상황을 주도한 유대교의 영적 상태도 같이 설명하고 있다.<sup>13)</sup>

그런데 영적인 해석은 신학적 영역이므로 생략하고, 이 글에서는 토지의 시장 메커니즘에 따른 경제적 내용만을 보기로 한다. 즉 포도원 경제법에 대한 시장의 구조적(조직, 거래, 분배 등)이해만 중심 내용으로 다루고자 한다.

## 나. 포도원 소작인의 비유

다시 한 비유를 들으라 한 집 주인이 포도원을 만들고 산올로 두르고 거

---

13) 예수님의 비유와 대부분의 성경적 진술은 현실적(자연적, 역사적, 경제적)인 내용과 영적(종교적)인 내용이 중복(overlap)되어 있다. 품꾼의 비유에서 놓고 있는 품꾼(실업자), 불평하는 품꾼(계약 노동자) 등을 볼 때, 이 비유는 천국경제보다 현실의 불완전한 경제를 더 강조하고 있다.

### 기 줍 짜는 구유를 파고 망대를 짓고 농부들에게 새로 주고 (마 21:33)

포도원 소작인의 비유는 그 당시 유대의 토지제도를 예로 든 것이다. 예레미야스(J. Jeremias)나 다드(C. H. Dodd)와 같은 신학자도 이 비유가 주후 30년 경의 갈릴리 토지제도를 예로 들고 있다고 한다.<sup>14)</sup> 이 당시 갈릴리 농토는 소유권이 로마 황제나 왕의 소유(領地)로 되어 있어 대토지 사유제 중심이었고, 부채지주가 많았다.<sup>15)</sup> 그래서 명목상의 소유는 황제의 것이고, 사실상의 소유는 주로 예루살렘 상류층(제사장, 장로, 바리새인 등)이다. 그래서 현지 자경민인 소작인과 예루살렘 부채지주와 간에는 경작권과 임대료에 대한 분쟁이 자주 발생하였다. 그러므로 포도원 소작인의 비유는 경제적 측면에서만 보면 “포도원 토지제도의 비유”, “포도원 땅賃(임대)제도의 비유” 또는 “포도원 賃料(地代)의 비유”라고 해야 할 것이다.

이러한 갈릴리의 토지제도는 땅을 공정하게 분배하여 소유·매매를 금지하고, 팔린 토지는 무르기를 하여 원 경작주에게 되돌려 주는 레위기 토지규례와는 정면으로 상치되고 있다. 그러므로 이 비유의 상황적 배경은 유대 종교가 레위기 토지규례를 지키지 않았음을 말하여 주고 있다.

레위기 25장 7절에서 포도원의 토지가치(스스로 난 것)는 가난한 자의 것이었다. 또 포도원의 소유권은 하나님의 것으로 거래가 영구적으로 금지되어 있다. 분배받은 기업, 포도원의 지계표는 옮겨서는 아니 된다(신 19:14). 그러나 유대 종교는 이 토지규례를 지키지 않았다. 유대인들이 레위기 토지규례를 지키지 않은 증거는 성경 여러 곳에서 구체적으로 나타나고 있고, 특히 선지자들의 활동에서 강하게 나타난다.

14) 최갑중, 앞의 책, 224쪽.

15) 허혁 역, 『예수의 비유』(J. Jeremias 저), 분도출판사, 1999, 70쪽.

제일 먼저 초대 선지자 사무엘은 군주제도가 포도원을 강탈하게 될 것이라고 예언하였다(삼상 8:14). 이는 레위기 토지제도를 지배 계층부터 먼저 어긴다는 예언이다. 이 예언대로 아합 왕은 나봇의 포도원을 강탈하였으며(왕상 21:16), 이때 아합 왕가와 강력하게 대립한 선지자가 바로 엘리야였다.

그래서 아모스 선지자는 유대 지도자에게 공법을 지키고(암 5:24), 성문에서 공의를 행하라고 한다(암 5:10,15). 성문은 땅 무르기와 같은 주요 경제법을 집행하는 장소이며, 중인을 세워서 공의를 세워야 했다(룻 4:1,11, 렘 32:12).

그 다음 이사야 선지자는 포도원 노래로 유대 종교의 타락을 비난하고(사 5:1~7), 구체적으로 지도자인 장로와 방백들이 포도원을 삼키고 있다고 지적하고(사 3:13), 토지의 독점을 강하게 비판하였다(사 5:8). 또 이사야는 유대교가 속죄일에 종교의식만 하지 말고 경제의식도 지키며(사 58:6), 회년을 선포할 것을 촉구하였다(사 61:1~3). 그러나 그는 이러한 주장으로 인하여 참혹하게 피살되었다. 미가 역시 토지 독점을 강하게 꾸짖고 공의를 부르짖는다(미 2:2, 6:8).

느헤미야는 토지규례를 어기고 포도원이 잡혀 있는 현실을 탄식한다(느 5:5). 그리고 마지막 선지자 세레 요한도 엘리야의 역할대로 경제정의의를 외쳤지만(눅 3:11~14) 끝내 뜻을 이루지 못하고, 억울하게 희생을 당한다. 이로써 선지자의 역할은 포도원의 진정한 주인이자 통치자인 메시아에게로 넘어 간다.

예수님은 성령의 인도로 레위기 경제법과 이사야가 요구한 토지 회년을 선포하는 사명을 받았다(눅 4:18,19). 예수님은 레위기 경제법 그대로, 가난하여 땅을 팔고(레 25:25), 가난하여 빚을 지고(레 25:35), 가난하여 종이 된 자(레 25:39)들에게 기쁜 소식을 전하려고 한다. 이 기쁜 소식은 속죄일 행사로 영적인 죄의 사함도 포함되고 있지만, 경제적으로는

주로 가난한 자에게 행하는 무르기와 탕감의 소식을 말한다(레 25:9, 10, 사 58:6).

소작인의 비유는 이러한 유대의 경제적 현실을 염두에 둔 것이다. 예수님이 토지 회년을 선포한 때는 공생애 초기이며, 이 회년을 실현할 방법에 해당하는 소작인의 비유는 공생애 말기이었다. 토지 회년의 선포는 회당에서 하였고, 포도원 소작인의 비유는 성전에서 행하였다.

이 소작인의 비유는 예수님이 예루살렘 왕으로 입성하여 일어난 일이다. 예수님은 고난주간 월요일에 먼저 기도의 집인 성전과 강도의 소굴인 시장에 청소부터 하였다(마 21:12, 13). 예수님은 이튿날 화요일에 성전에 등청하여 행한 여러 성전강론 중의 하나가 바로 이 소작인의 비유이다. 그런데 이 화요일 성전강론은 예수님이 왕으로서 행한 통치 사역으로 특히 경제문제를 주로 다루었다. 이 중에서도 소작인의 비유는 경제강론의 핵심 부분에 해당한다.<sup>16)</sup> 그러면서도 이 비유는 토지법을 파기한 유대 종교의 영성 상태를 같이 언급하고 있다.

이 비유에서 포도원 주인은 종들을 몇 차례나 반복하여 보내고 있다(마 21:35,36). 이는 앞에서 언급한 것처럼 토지규례를 파기한 유대 종교에 대하여 선지자들을 통한 회개의 촉구와 경고를 위한 것이었다(마 29~39). 예수님은 이 포도원 소작인의 비유를 비롯한 화요 경제강론을 마치고, 퇴청하는 길에 과부의 집(재산)을 삼키는 자는 유대의 종교 지도자들이라고 구체적으로 지적을 하였다(막 12:40, 눅 20:47).

---

16) 화요일 성전강론은 마태복음 21:23~23:39까지 ① 포도원 아들의 비유, ② 소작인의 비유, ③ 바리새인에 대한 저주, ④ 세금논쟁, ⑤ 고엘제도(계대결혼) 질의 응답, ⑥ 새계명 선포, ⑦ 지도자들의 탐욕과 재산약탈, ⑧ 과부의 헌금, ⑨ 선지자 박해에 대한 탄식 등이며, 화요일 성전의 강론은 24:1~25:46까지 ① 성전 멸망과 ② 종말의 예언, ③ 열 처녀, ④ 달란트, ⑤ 양과 염소의 비유 등이 있다.

그래서 유대의 종교 지도자들은 이 화요 성전강론 후 바로 예수를 고소하여(눅 23:2), 십자가 처형을 받게 하였다(행 13:28). 그러므로 이 소작인의 비유가 십자가 사건의 결정적 계기가 된 것으로 보인다.<sup>17)</sup> 그러나 이 글에서는 품꾼의 비유처럼 영적인 부분은 제외하고, 경제 특히 토지 시장의 구조적 이해를 위한 내용만을 중심으로 다루고 있다.

### (3) 포도원 품꾼의 비유

이 비유에서 경제조직을 보면 우선 주인과 포도원이 있고, 그리고 포도원에서 일을 할 노동자로 품꾼이 있다. 그런데 일을 하고 난 후 각자에게 배분될 가치는 포도원 총생산물이다. 그리고 이 총생산물은 품꾼의 품삯과 주인의 몫으로 나누어진다. 여기서 주인의 몫은 품삯을 주고 남은 잔여로 잉여(surplus)가 된다. 그런데 품꾼의 품삯은 원칙적으로 주인과 품꾼 간에 사전에 약속한 계약 임금이다(마 20:2). 이는 순수 노동가치로 임금(wage)을 말한다. 그리고 나머지 잉여는 주인의 것으로 포도원의 순생산물인 토지가치(land value) 또는 지대(rent)가 된다.<sup>18)</sup> 예수님이 내것이라고 하는(마 20:15) 것은 그 몫의 크기가 바로 포도원 총생산물 중 토지가치의 크기가 된다.

생산의 3요소 중에 자본은 포도원에 예속되어 생략되었다고 보면 이 포도원 생산물은 크게 임금과 지대로 양분되는 것이다(포도원에서 자본요소를 추가하면 이자나 배당이 인식됨). 그런데 이 포도원 품꾼의 비유에서 주인이 가르치는 시장원리는 대체로 다음과 같다.

---

17)최갑중, 앞의 책, 215쪽.

18)시장이 균형적이라면 이 포도원 총생산물은 임금과 지대로 구성되고 크기도 이렇게 결정된다.

- ① 포도원의 노동가치는 정상 노동자의 노동가치(시간)에 따른 정상(계약) 임금이다.
- ② 포도원의 토지가치는 총생산물에서 노동자의 노동가치를 차감한 잔여로 잉여이다.
- ③ 포도원의 노동가치는 품꾼의 몫이고, 잔여인 지대는 포도원 주인의 몫이다.
- ④ 정상 노동자에게는 노동가치에 따른 임금만 주고, 비정상 노동자에게는 보조금을 지급한다.
- ⑤ 비정상 노동자에게 지급되는 생계비 보조금은 주인의 몫인 포도원 토지생산물로 충당한다.
- ⑥ 정상 노동자는 자기의 것(노동가치)을 다 받고도 주인의 것(토지가치)에 탐심을 가진다. 그래서 정상 노동자는 네것(노동가치) 내것(토지가치)도 구분하지 못한다(마 20:14,15).
- ⑦ 포도원 지대는 일할 기회를 잃은 자의 생계비 지원과 같은 사회복지비에 충당한다. 그리고 남은 지대는 주인이 자기의 포도원을 유지, 보수, 개량하는 비용(사회간접자본)으로도 쓸 것이다. 즉 품꾼경제에서도 포도원의 순수 토지가치는 레위기 경제법처럼 공경비의 역할을 하고 있다.

이와같이 포도원 경제법은 노동가치에 따른 사적 계약을 존중하는 노동시장이 우선한다. 즉 포도원 품꾼의 비유에서도 시장경제를 원칙으로 한다. 그러면서도 계약을 초월하여 자비가 있는 경제이다. 이 비유에서 포도원은 품꾼에게 소유가 허용되지 않음은 물론이고, 포도원 생산물인 토지가치도 노동자의 것은 아니다. 노동시간에 따른 생산물 또는 계약된 임금 만이 품꾼의 것이다(마 20:14,15).

그리고 포도원 품꾼의 비유에서도 품꾼에 대한 생계비 지원과 같은 사



회 복지적 공경비가 필요하다. 그런데 그 재원은 세속경제의 세금처럼 품꾼의 임금에서 강제징수하는 것이 아니고, 포도원이 생산한 토지가치로 충당한다. 따라서 포도원 품꾼경제에서는 기존의 시장경제처럼 운용 되면서도 노동자의 임금에서 각출하는 세금이 필요 없다. 그러므로 포도원 품꾼경제는 사유재산제와 시장경제이면서 세금이 없는 사회이다.

기업이 없고 일터를 잃은 품꾼들은 레위기 경제법대로 하면 시한부(6년, 50년, 종신제 등) 종으로 팔려야 할 것이다. 그래서 몸은 자유가 제약되고, 시장은 몸값 부채가 발생하며, 사회는 초과수요가 일어 날 가능성이 있다. 그래서 본인이나 친족이 일시불로 무르기를 반복하여야 한다.

그러나 예수님이 가르치는 노동시장은 일시불이라는 목돈이 필요없고, 몸값 부채를 발생시키지 않으며, 초과수요의 폐단도 없이 경제문제를 깨끗하게 해결하여 준다. 운영이 시장경제 체제인데 세금도 없이 공경비를 해결한다.

그러므로 예수님이 가르쳐 주는 포도원 경제법은 사람이 만든 노동시장 제도보다 우수하다. 세금이 필요 없으므로 시장이 운영면에서 간단하고, 사회적 초과부담도 없거나 적다. 그러면서 실업자 문제와 공경비 문제를 동시에 모두 해결한다.

#### (4) 포도원 소작인의 비유

포도원 소작인<sup>19)</sup>의 비유는 레위기 토지 경제법을 포도원의 토지가치를 중심으로 풀어 놓은 것이다.<sup>20)</sup> 포도원의 경제조직은 품꾼의 비유처럼 주

19)성경의 표제어로 보통 “농부”, “소작인”이라고 하나 헬라이어 원문은 “게을고스”로 “경작자”이다.

20)포도원 소작인의 비유에도 일터인 포도원, 포도원의 주인, 일하는 사람으로 소작인이 있어서 주인, 땅, 사람의 3자 관계는 품꾼의 비유와 같다.

인, 포도원, 그리고 소작인으로 조직된다. 포도원 총생산물은 사용료(지대, 糞)인 주인의 몫과 사용료를 제외한 가치인 소작인의 몫으로 나누어진다. 여기서 포도원 사용료는 시장원리에 따른 경제적 지대(rent)를 말하고, 소작인의 몫은 소작인의 노동 대가인 自家임금이나 투자한 자본의 自家이자(기회비용)이다.

그리고 주인은 포도원을 임대한 후 상당한 기간이 지난 다음 세(糞, rent)를 받으려고 한다. 레위기 경제법에서도 포도원 거래는 매매가 아니고 임대이었다. 그러나 같은 임대이지만 레위기 토지법은 미래가치를 선불(일시불)로 임대하는 자본시장 중심이었으나 예수님은 후불(현재가치)로만 거래하는 임대시장을 중심으로 운영시키고 있다. 즉 개인과 사회에서 포도원 영구가치에 따른 사회적 부채나 초과수요를 발생시키지 않는다.

그런데 포도원 소작인은 이렇게 후한 조건으로 임대를 주었지만 주인의 포도원에 대하여 탐심을 갖는다. 생산력에 따라 정당하게 정해지는 포도원의 糞를 거부할 뿐 아니라, 포도원 자체를 소유하려고 한다. 그래서 포도원의 지대 납부를 요구하는 종을 해친다. 이 종들이 바로 구약의 선지자들이라고 신학자들은 말한다. 이 종들은 유대의 지도자들이 토지 제도를 파기한 것에 대하여 강하게 저항하여 왔다. 그러나 유대인들은 이 종들의 경고를 듣지 않을 뿐 아니라 죽이기도 하였다. 심지어 나중에는 포도원의 상속자까지 죽이려고 한다. 그래서 주인은 그들을 멸하고 포도원은 제 때에 糞를 스스로 납부하는 다른 소작인에게 넘긴다(마 21:41~43). 이와같이 소작인의 비유가 가르치는 시장원리를 요약하면 대체로 다음과 같다.

- ① 포도원은 소작인에게 소유하라고 준 것이 아니고, 사용료를 조건으로 임대하였다.

- ② 포도원 주인은 임대 후 상당한 기간이 지나서 糞(사용료)를 징수한다.
- ③ 소작인은 시장가치대로 포도원 사용료만 납부하고, 나머지는 모두 소작인 자신의 것이 된다. 시장이 균형적이라면 소작인의 묶은 포도원 경작비용에 해당한다.
- ④ 포도원 경제에서 포도원과 지대는 주인의 것이고, 나머지는 소작인의 것이다.
- ⑤ 소작인은 사용료인 糞(賃料, 地代)의 납부를 강하게 거부한다.
- ⑥ 소작인은 끝까지 포도원을 소유하려고 하며 저항한다.

그런데 포도원 품꾼의 비유와 소작인의 비유는 서로 유사점이 많다. 포도원은 주인의 것이라는 점, 노동가치나 토지가치를 구분하고 사유재산제와 시장경제를 원칙으로 하고 있다는 점, 지대가 사적 노동가치가 아니라 주인의 것으로 사회적 공경비가 된다는 점 등이 그러하다.

물론 소작인의 비유에서 지대가 쓰이는 용도는 밝혀지지 않고 있다. 그러나 품꾼의 비유처럼 지대는 사회복지비와 포도원 조성·개량비로 쓰인다고 보겠다. 그러면 여기서도 지대는 품꾼이 비유처럼 쓰일 것으로 지대는 공경비가 되어 용도는 같다고 보아야 할 것이다. 그리고 사람(품꾼과 소작인)은 포도원을 소유하거나 매매하지 못한다.

#### (5) 포도원 경제법의 평가

오늘날 선진국에서도 구조적으로 발생하는 실업자에 대한 임시적 구제는 이 포도원 품꾼의 비유와 비슷한 방법을 적용하고 있다. 공공기관이 일터를 잃은 노동자나 영세민에게 취로사업이나 공공근로를 하게 하고, 공경비를 풀어서 생계비를 지급하는 제도를 말한다. 이와같이 포도원 품꾼 비유의 중심 내용은 일터를 잃은 품꾼들에 대하여 자비를 베푸는 것이었다. 즉 실업자에 대한 임시 구제책이었다. 그러면서도 정상 노

동자는 계약에 따른 시장원리를 적용하고 있다.

반면에 포도원 소작인의 비유는 항구적인 대책이다. 소작인의 비유는 품꾼의 비유처럼 실업자를 불러 한시적으로만 일을 시키는 것이 아니고, 아예 일터인 포도원을 맡기는 것이다. 주인은 포도원의 경영권을 모두 맡기고 糞만 받는다. 그리고 세는 시장원리대로 받으며, 경영의 권리와 의무는 모두 소작인에게 있고 의사결정이 자유롭다. 만약 포도원의 소유를 고집하거나 제 때에 세를 내지 않으면 경영권이 박탈된다. 이와같이 소작인의 비유는 정의가 원칙이다.

그러므로 같은 경제적 비유이지만 품꾼의 비유는 중심이 자비에 있고, 소작인의 비유는 정의에 기초하고 있다.

소작인의 비유는 땅은 내것이니 너희는 팔고 사지 말며(못한다), 다스리지 않고 스스로 난 것, 즉 토지생산물은 공경비로 쓰라는 레위기 25장의 토지 경제법과 내용적으로 일치한다. 단, 레위기 토지 경제법에서 반복되는 무르기가 포도원 경제법에서는 糞(rent) 하나로 사라진다. 즉 반복적 경제 무르기가 영구 무르기로 끝이 난다. 포도원 거래로 발생하는 사회적 부채도 소멸한다. 품꾼의 비유도 몸이 팔리지 않고 임금 하나로 무르기가 종결되는 원리는 소작인의 비유와 같다.

레위기 경제법에 있는 반복적 무르기가 포도원 경제법에서 사라진다면 이는 구약의 제사법이 신약에서 종결되는 것과 맥을 같이 한다. 구약에서 반복적 희생 제사가 예수님의 십자가 희생으로 끝이 나는 것과 같다. 이와같이 십자가의 대속, 즉 예수님의 “값 치르기(요 19:30)”는 제사(희생)와 경제(무르기)가 완성되는 사건이었다.

사실 사회주의의 폐단인 집산체제와 자본주의의 폐단인 포도원의 자본거래를 동시에 없애고, 세금이 없는 순수 시장경제를 복원하려면 그 방법은 예수님이 제시한 포도원 경제법뿐이다. 즉 포도원 주인은 포도원을 팔지 않는 한 ① 품꾼의 비유대로 품꾼을 고용하여 포도원을 직접 경

영하거나 아니면 ② 소작인의 비유대로 포도원을 경작자에게 임대하는 두 가지 방법 밖에 없다는 말이다. 시장에서는 전자의 경우 賃金이 발생하고, 후자의 경우 賃料(rent, 糞, 地代)가 발생한다. 그리고 糞로 받은 재원은 포도원 주인의 고유한 몫(equity)이다. 그래서 주인(主 또는 王)은 시장 경쟁에서 정상적인 기회를 잃은 자(실업자, 구조적으로 가난한 자, 장애자 등)에게 구제를 행하고, 또 기존의 포도원을 개량하거나 추가로 조성한다. 이것이 오늘날 사회복지비나 사회간접자본으로 쓰이는 공경비가 된다. 이것이 포도원 경제법의 구조적 골격이다.

### Ⅲ. 토지 · 화폐 · 증권의 이해

“웨하아레쯔 로 티마케르 레짜미투드”, 즉 “땅은 영영 팔리지 않는다(않을 것이다 또는 않아야 한다)”는 시장과학을 이해하려면 토지의 물리적 성질과 시장기능적 성질부터 알아야 한다. 그리고 토지의 시장기능을 알려고 하면 화폐나 증권의 시장 메커니즘을 같이 이해하여야 한다. 땅과 돈, 그리고 증권은 가치가 실현되는 실물이 아니라는 점에서 모두 같은 성질을 가진다. 그래서 Ⅲ장은 이 부분에 대하여 먼저 언급하고자 한다.

#### 1. 돈의 이해

(1) 돈은 가치를 생산하지 않는다(무생산성)

화폐는 재생산을 하지 않는다. 경제에서 화폐자본이 투자되어 재생산을 하는 것처럼 보이는 것도 실상은 화폐가 하는 것이 아니라 화폐가치로 표시되는 사회적 실물자산이 한다.

그러므로 화폐는 이자나 배당과 같은 과실을 생산하거나 실현할 능력이

없다. 그러나 우리가 돈을 예금하면 이자나 배당금을 주는 것은 화폐가 생산력을 가졌기 때문이 아니다. 이자와 배당은 화폐를 대신하는 실물(예금된 화폐로 구매된 실물)이 사회적으로 생산활동을 하고, 벌은 소득을 화폐 소유자(투자자)에게 배당하는 것이다.

## (2) 돈은 공간채권이다(공간채권성)

화폐는 실물(재화와 서비스)을 대신하는 청구권이지 실물 실체는 아니다.<sup>21)</sup> 돈으로 배를 부르게 할수 없으며, 돈으로 여행을 할 수는 없다. 돈으로 구입하는 물질(음식)이 배를 부르게 하고, 돈으로 구입하는 자동차 용역이 여행을 가능하게 한다.

그러므로 누가 열심히 일을 하여 1억 원의 돈을 모았다고 하여 그 돈이 직접적으로 사회적 부나 서비스가 되는 것은 아니다. 그 돈은 값이 일을 하여 생산한 가치를 불특정한 상품과 장소로 사회 어느 곳에 집적하여 두었다는 증거물이며, 그 가치의 존재(저장)나 크기에 대한 청구권이다.

예를 들어 값은 현재 일을 하여 1억 원의 가치를 생산한 사람이고, 을은 값을 고용하여 일을 하게 하고 임금 1억 원의 화폐를 발행하여 지급하였다고 하자. 그러면 개인적으로 보면 값은 현금 1억 원, 을은 실물 1억 원을 갖고 있다. 그러면 언뜻 보아서 총 2억 원의 가치가 존재하는 것으로 보인다. 그러나 사회에 실제로 존재하는 가치는 1억 원뿐이다. 이와같이 돈은 사회에서 실물이 아니며, 돈을 가진 개인은 실물에 대한 채권자이고, 사회는 실물에 대한 채무자일 뿐이다.

---

21) 개인이 가진 민간 보유의 화폐는 거시경제에서 중앙은행의 부채에 해당한다 (조순·정운찬, 『경제학원론』, 법문사, 1990. 454쪽).

(3) 돈의 구매력은 생산비와 별개이다(생산비 무관계성)

지금 조폐공사가 발행하는 10원권 동전 하나의 제조원가는 약 30원 정도이다. 500원권 동전의 제조원가는 50원, 1만 원권 지폐도 50원 정도이다. 그래서 간혹 사람들이 주화를 금속으로 팔기 위하여 10원 짜리 동전을 녹이는 범법을 자행하기도 한다. 10원 짜리 동전의 재료인 구리가 소재가치로 10원이 넘기 때문이다.

그리고 같은 제조원가를 들인 50원권 동전과 1만 원권 지폐의 관계도 재미있다. 50원권 동전과 1만 원권 지폐는 구매력 평가에서 생산비와 아무런 관련이 없다는 것이다. 물론 화폐도 경제적 도구로서의 경제적 기능(지급수단, 저장수단 등)은 소재가치(또는 효용)를 인정해야 한다. 그러나 화폐의 소재가치와 구매력 가치는 무관하다.

다시 말해 화폐의 구매력 가치에서 소재가치는 0이 되어야 한다. 그러나 학자들은 화폐의 구매력 가치에 화폐의 소재가치를 포함하여 설명하고 있다. 즉 화폐는 한계생산비나 소재가치가 구매력에 비해 매우 적거나 0에 가깝다고만 말한다.<sup>22)</sup> 다시 말하여 이 말은 화폐의 구매력에는 화폐의 소재가치가 적은 량이지만 얼마라도 들어 있다는 표현이다.

그런데 거시경제에서 화폐를 바로 이해하려면 화폐의 구매력에 포함된 소재가치는 완전히 0으로 보아야 한다. 화폐의 구매력에 화폐의 소재가치가 얼마라도 들어 있다고 보면 현 돈 1만 원 권과 새 돈 1만 원 권의 구매력이 같은 이유를 설명하지 못한다.

이와같이 화폐의 구매력에 소재가치나 한계생산비를 연관시키면 사람은 착각에 빠지고, 거시적 가치분석에서 논리적 오류를 범한다. 다시 말하여 옛날의 실물화폐와 오늘날 명목화폐를 혼동한다. 실물화폐는 그 자체가 화폐라기보다 실물이었다. 그러나 오늘날 명목화폐는 실물이 아니

22) 조순·정운찬, 위의 책, 442쪽.

라 실물을 대신하는 증거물에 불과하다. 즉 명목화폐는 그 액면가격의 실물을 100% 대신하고 있을 뿐 소재가치나 생산비는 아니다. 이를 사회 회계 시스템에 집어 넣어 보면 실물은 차변 요소로 존재물을 나타내고, 화폐는 대변요소로 그 추상적 청구권을 표시한다.

이렇게 실질(實物)가치와 명목(代物)가치를 혼동하는 것은 화폐착각 이라 할 수 있다. 그런데 이 화폐착각 현상이 오늘날 유가증권의 가치를 이해하지 못하게 한다. 즉 사람들은 유가증권의 소재가치(실질가치나 발행원가)와 명목가치를 거의 식별하지 못한다.<sup>23)</sup>

화폐의 구매력은 화폐의 생산비나 실질가치(소재가치 또는 기능가치)가 결정하는 것이 아니다. 화폐의 생산비나 기능가치는 0으로 보아야 한다. 화폐의 구매력은 그 화폐가 대신하는 실물이 구매력을 가진다. 다시 말하여 오늘날 화폐의 구매력 가치는 화폐 자신의 생산비나 도구적 가치를 대신(agent)하기는 하나 구성(compose)하지는 않는다. 여기서 대신과 구성을 혼동하는 것이 바로 화폐착각이다.

#### (4) 돈의 구매력은 영구적이다(영구성)

돈은 시간의 흐름으로 가치가 감가하지 않는다. 새 돈과 현 돈에서 구매력이 차이가 없다. 돈은 보관에 따른 비용이 없다(예금이자나 기회비용은 별개의 개념임). 현재 1만 원 권은 소재가치의 감가나 시간의 흐름에 관계없이 1만 원이다. 그러나 화폐의 소재가치는 사용함으로써 감가한다.

---

23) 화폐와 유가증권은 그 자체가 구매력을 가지는 것이 아니고, 화폐와 증권이 대 표(대신)하는 실물이 구매력을 가진다. 화폐나 증권이 스스로 가치를 가진다고 하거나 실질가치에 인플레이션이 발생하여 명목가치가 커지면 실질가치도 커졌다고 생각하는 것은 가치의 착각현상이다.



(5) 돈은 기간비용이 발생하지 않는다(기간 무비용성)

화폐의 보관과 유통은 실물의 보관이나 유통과는 다르다. 화폐는 보관 비용과 유통비용이 없다. 화폐를 개인이 보관하면 분실, 도난에 대한 위험비용과 이자 발생에 대한 기회비용이 든다. 그러나 은행에 예금을 하면 될 것을 굳이 개인이 소지하여 비용을 부담할 이유가 없다. 화폐의 유통비도 고액권 수표로 결제하면 유통비용이 거의 없으며, 은행 상호 간 이체나 결제로 가능하므로 유통비용을 계산하기 곤란하다. 따라서 돈은 물가의 변동이 없다면 시간의 흐름에 따른 기간비용이 발생하지 않는다고 보아야 한다.

(6) 돈은 가치를 실현하지 못한다(무실현성)

화폐는 실물이 아니고 실물에 대한 공간 청구권이다. 그러므로 돈은 직접 욕구충족의 수단으로 바로 쓸 수가 없다. 돈으로 구매되는 실물이 가치를 실현하지, 돈은 욕구를 실현하지 못한다.

(7) 돈은 구매력이 스스로 떨어진다(구매력 하락성)

돈은 실물을 대신하는 청구권이라 실물과 화폐의 교환과정에서 화폐가 많아지면 구매력 가치가 떨어진다. 이것이 인플레이션이다. 물론 반대 현상인 디플레이션도 있다. 그러나 화폐의 구매력 가치가 커지는 디플레이션 현상은 보통 경제의 급격한 충격에서 오는 일시적 사건이며 지속적 현상은 아니다. 그러나 인플레이션은 지속적으로 일어난다.

이와같이 인플레이션 현상은 화폐가 가치를 가진 실물이 아니기 때문에 발생한다. 즉 화폐가 실물이 아니기 때문에 화폐가 실물보다 많아지면 화폐의 단위당 가치는 떨어지고 만다.

(8) 돈은 경제활동(생산, 보관, 매매)으로 가치가 창조되지 않는다(매

### 매차익의 무가치성

돈은 실물 가치도 0, 생산비인 소재가치도 0, 기간비용도 0, 재생산 능력도 0, 자신의 가치 성장도 0이다. 그러므로 돈은 팔고 사는 상품과 달리 유통과정에서 부가 추가 생산되지 않는다. 돈을 팔고 사서 부를 생산하지 않는다. 그러므로 돈은 상품과 같이 팔고 살 수가 없다. 돈은 오직 원금거래나 실물결제의 수단으로만 교환하여야 한다.

## 2. 땅의 이해

### (1) 땅은 스스로 생산활동을 한다(자력 생산성)

땅은 스스로 생산행위를 하며 독립적으로 토지생산물을 낸다. 성경은 이를 스스로 난 것이라고 한다(레 25:5~7). 땅은 식물을 성장하게 하며 동물을 부양한다. 땅은 온갖 천연자원을 갖고 있고, 생성하기도 한다. 땅은 자전과 공전을 통해 태양 에너지를 생명 에너지로 바꾸고 자연력의 가치를 창조한다. 앞에서 언급한 돈은 생산력이 없으나 땅은 생산력을 가지고 있고 생산활동을 하고 있다.

### (2) 땅값은 시간채권이다(시간 채권성)

땅은 현재 소비할 수 있는 실물이 아니고 미래에 소비할 수 있는 실물을 생산하는 시간채권이다. 사람이 배가 고파도 지금 땅을 바로 먹을 수 없고, 땅이 내는 가치만 먹을 수 있으며, 땅이 내는 가치만 사용할 수 있다. 지금 땅을 사용해 물리적으로 없앨 수도 없다.

한 사회에서 갑이 땅 1억 원을 가지고 있고, 을은 쌀 1억 원을 갖고 있다면 지금 사람의 배를 볼릴 수 있는 가치는 쌀 1억 원뿐이다. 쌀 1억 원은 현재가치이고, 땅 1억 원은 미래가치이다. 쌀 1억 원은 소비로 실현되는 가치이고, 땅 1억 원은 영구적으로 미실현되는 가치이다. 현재 쌀 1억

원은 그만큼 소비할 수도 있고, 그것을 재투자하면 미래에 원금 1억 원과 이자가 모두 다시 쌓이 되어 나오는 미래가치이다. 그러나 땅 1억 원은 현재 소비할 수 있는 가치가 아니며, 또 미래에도 원금 1억 원이 모두 생산물로 나오지 않는다. 땅은 기간 이자만 쌓로 나오는데 그것도 원금이 처음부터 쌓인 자본보다 더 적게 나온다. 그러므로 현재 한 사회에서 갑과 을이 가진 부의 총계는 1억 원이지 2억 원이 아니다.

사람이 가치의 식별에서 앞에서 본 화폐처럼 가치를 혼동하지 말아야 할 것이 있다. 바로 땅은 현재에 소비하고 사용할 수 있는 가치가 아니라 미래의 가치를 생산·사용·소비할 기대가치일 뿐이라는 것이다. 즉 땅값은 시한부 채권가격이 아니라 영구 채권가격으로 사람이 소비할 수 있는 실물가격이 아니다.

### (3) 땅값은 생산비와 별개이다(생산비 무관계성)

땅은 노동의 결과물이 아니며, 투자의 결과물도 아니다(토지 개발비는 건축물과 같은 자본의 영역임). 땅은 생산, 취득, 노동, 투자와 같은 인간의 경제행위와는 별개로 존재한다. 이는 앞에서 화폐의 생산비와 화폐의 구매력은 별개로 존재하는 것과 성질이 같다. 그런데 사람이 땅을 매입, 노동, 개발하고는 그 땅값을 생산비와 연관지어 노동의 대가라고 보고 있다. 하지만 이는 인간의 토지 이기심 현상이지 과학적 현상은 아니다.<sup>24)</sup> 즉 토지착각 현상이다.

### (4) 땅의 구매력은 영구적이다(영구성)

땅값은 시간의 흐름에 따라 감가(소멸)하지 않는다. 토지의 면적이나 물리적 형태도 천재지변 또는 인위적 개발 외에는 원칙적으로 변하지 않

---

24) 땅값에 포함된 개발비, 노동 투자, 지상물 가치는 노동가치로 자본의 영역이다.

는다. 이는 화폐가 시간의 흐름으로 변하지 않는 것과 성질이 같다. 단 땅과 돈이 다르다면 성장성이 다르다. 즉 성장경제에서 돈은 시간의 흐름으로 가치 성장하지 않으나 땅은 시간의 흐름으로 가치가 성장한다.

그러나 땅과 돈은 그 구매력의 존속기간이 영구적이라는 점은 같다. 1만 원 권 화폐는 화폐개혁이 없는 한 영구 구매력 가치이며, 1만 원의 땅값도 특별한 사정이 없는 한 토지의 영구 구매력을 나타내는 값이다.

(5) 땅은 기간비용이 발생하지 않는다(기간 무비용성)

땅은 보관비용이 들지 없으며, 유통비용이 필요 없다. 땅은 감가도 되지 않으므로 시간 흐름에 따른 회생이 전혀 없다. 그러므로 땅은 팔고 사지 않으면 사회적 비용은 0이다. 앞에서 언급한 돈이 보관비용이나 유통비용 등이 들지 않는 것과 성질이 같다.

(6) 땅은 가치를 실현하지 못한다(무실현성)

땅은 먹을 수 없고, 그 가치를 일시에 소비하지도 못한다. 땅값은 일시에 다 소비하지 못할 뿐 아니라 장기적으로 분할하여 소비하지도 못한다.<sup>25)</sup> 다만, 땅이 내는 실물과 가치만 사용, 소비할 수 있다. 돈은 직접 사용하지 못하고 돈이 구매하는 가치만 사용한다. 이와같이 땅도 바로 사용하지 못하고 땅이 갖고 있거나 내는 가치만 사용한다. 이 성질은 영구적이다.

(7) 땅은 스스로 가치가 성장한다(자가 성장성)

땅값은 사람의 노동이나 투자가 없거나 있어도 직접적인 관계없이 경

---

25) 인공물 자본은 시간의 흐름으로 감가상각비만큼 생산물로 분할하여 소비할 수 있다. 그러나 땅(값)은 물리적 분할과 경제적 분할이 불가능하다.

제성장에 따라 커진다.<sup>26)</sup> 경제가 발전하면 토지의 단위당 생산성은 증대한다. 토지의 단위당 생산성이 증대하면 그 자본가격인 땅값도 커진다. 성장경제에서 땅값은 높고 있어도 커지고, 일을 하여도 커진다. 즉 땅값은 인간의 생산활동과는 별개로(직접적 관계없이) 커진다. 이 성질 때문에 땅값은 팔고 사면 헛값이 된다.

(8) 땅은 보관, 시간 흐름, 거래로 가치를 창조하지 못한다(매매차익의 무가치성)

땅은 실현가치도 0, 생산비도 0, 기간비용도 0, 성장가격의 가치 실현성도 0이다. 그러므로 땅은 상품과 달리 그것을 팔고 사는 유통과정에서 부가 추가 생산되지 않는다. 땅과 돈은 다 같이 유통과정에서 1원의 가치도 창조되지 않는다. 그러나 실물 상품은 유통과정에서 보관비, 운반비, 기간이자 등의 가치가 창조(가치의 집적이나 소비)되고 있다.

이렇게 보면 땅과 돈은 유사성이 매우 많음을 알 수가 있다. 땅과 돈은 ① 구매력만 가진 물질로 인간의 욕구를 바로 채워주는 실물이 아니라 실물을 취득할 채권에 불과한 것, ② 가치의 물리적 실현이 불가능한 것, ③ 생산비와 구매력의 무관계성, ④ 구매력의 영구성 등이 모두 비슷하다. 단, 성장경제에서 땅은 시간이 지남에 따라 구매력이 커지고, 돈은 구매력이 일정하다. 현실적 인플레이션 사회에서는 땅값이 커지는만큼 돈의 단위당 구매력은 작아진다.

---

26) 사람의 노동과 투자가 있어서 경제가 성장하지만 이 대가는 성장하는 재화나 서비스로 보상을 받았고, 땅값의 성장에는 기여한 것이 없다. 이를 구분하지 못하면 가치의 착각에 빠진다.

### 3. 증권의 이해

우리는 증권을 일반적으로 상품과 같이 취급하고 있다. 증권이 실물인가, 실물을 청구할 수 있는 단순한 채권에 불과한가 하는 것이다. 돈이 실물이 아니고 실물을 대신하는 청구권에 불과하다면 증권은 실물 청구권이 아닌가 하는 말이다. 그러나 우리는 증권을 실물과 같거나 실물 그 자체라고 착각하고 있다. 이제 증권의 가치착각을 이해하기 위하여 식사의 권리를 대신하는 식권을 예로 설명해 보자.

#### (1) 공간채권성 증권

공간성 채권이란 현재 거래액만큼 실현(소비와 사용)될 실물이 있고, 그 거래액만큼 화폐와 증권이 교환되는 증권을 말한다. 예를 들어 어느 음식점에서 결혼식을 하는 날 1매당 10,000원의 현금을 받고 300매의 식권을 발행하였다고 하자. 음식점은 300명 분의 식사나 선물을 준비하고 있고, 혼주는 발행된 식권을 하객에게 모두 나눠 주었다. 이 식권의 유효기간은 발행일 당일(만 24시간)이며 식권 소유자는 대개 결혼식을 마치면 바로 식사를 한다. 그래서 식권의 유효기간 만 하루이다.

이 경우 음식점에는 식사를 하기 직전까지 다음과 같은 3가지 성질의 가치가 존재한다. 첫째 300만 원의 실물(식사와 서비스 등)이 있다. 이 식권은 만 하루만에 모두 소비되어 사람의 욕구를 충족시킬 수 있는 가치이다. 둘째, 현금 300만 원이 음식점 내(개인 금고)에 존재한다. 만약 음식점 측에서 현금을 예금하였다면 예금채권 300만 원이 존재한다. 즉 현금 300만 원이나 예금 300만 원은 같은 성질로 보면 된다. 셋째, 음식점 내에는 식권이라는 채권 300만 원이 존재한다. 둘째의 예에서 현금과 예금이 동시에 존재하지는 않지만 현금과 식권은 결제되지 않는 한 동시에 존재한다.

여기서 예식장을 하나의 사회로 보면 사회는 하나의 실물에 세 가지의 재산(또는 채권)이 존재한다. 식권 발행 후 식사 전까지 예식장 측은 실물 300만 원과 화폐 300만 원을 동시에 보유하고 있고, 손님은 식권 300만 원의 가치를 가지고 있다. 그러나 이 예식장에서 실물은 300만 원뿐이다. 물론 여기서 발행된 화폐와 식권이 시장에서 문제가 되지 않는다. 화폐 300만 원은 실물 300만 원을 대신하고 있고, 식권은 오직 식사만 교환하고 화폐와 교환되지도 않으며, 하루가 지나면 더 이상 유통되지도 않기 때문이다. 식권은 24시간 이내에 식사를 할 권리를 표시하는 공간 채권에 불과하다는 뜻이다. 이러한 성질을 가지 증권을 공간 채권성 증권이라고 하자.

이 공간 채권성 증권으로는 상품권, 선화증권, 화물상환증 등이 있다. 수표나 어음도 여기에 속한다. 또 자본증권으로 사채권이나 양도성 예금 증서 등의 순수 채권(만기에 값이 일정한 정액성 증권)도 여기에 속한다고 볼 수 있다.

## (2) 시간 채권성 증권

시간 채권성 증권이란 발행된 증권은 있으나 현재에 실현될 실물이 없고, 시간이 걸려서 실현되거나 소멸하는 증권을 말한다. 위의 예식장 예와 비교한다면 현재 식자물이 준비되지 않고, 증권만 발행한 경우이다. 이 증권은 발행 후 상당한 기간 경과하여야 가치가 실현된다. 시간 채권성 증권은 실현되는 시간의 장단에 따라 한시채권, 영구채권, 성장성 채권으로 나눌 수가 있다.

A. **한시증권**: 현재에 식권을 발행하고 식사는 미래에 일정기간 이내에 할 수 있는 식권이다. 예를 들어 식권의 만기(또는 유효기간)가 1년, 10년, 평생식권과 같이 장기이지만 기간이 한정되어 있는 경우를 말한다. 앞에서 공간채권은 24시간 이내 또는 단기간에 결제되는 식권이었다. 그

러나 시간채권은 장기간의 시간이 흘러야 권리를 행사하고 가치(식사)를 실현할 수 있다는 점에서 공간채권과는 다르다.

여기서 시간채권은 두 가지의 기본적인 문제가 발생한다. 하나는 개인적인 것으로 가치의 실현이 기간의 경과로만 가능하다는 것이다. 즉 식권 구입자는 실물가치를 전액(미래가치 할인가) 지급하였는데, 식권 판매자는 실물을 전액 제공하지 않았다. 그러므로 이 거래는 상호간의 가치를 직접 주고 받은 교환이 아니고, 가치를 미리 빌려 주거나 빌린 채권 거래이다. 이와같이 시간채권의 거래는 현재 실현가능한 실물이 모두 교환되지 않았다는 점에서 불완전 거래이다. 다른 하나는 시간채권의 사회적 측면이다. 시간 채권성 증권은 통화량에 영향을 미친다는 것이다. 앞의 공간채권의 경우에도 사회(예식장 내)는 식사를 마칠 때까지 실물 300만 원에 화폐 300만 원과 식권 300만 원이 동시에 중복되어 존재하고 있었다. 물론 식권의 가치는 유통되지 않고 곧 소멸하기 때문에 별 문제가 없었다.

그런데 결제 만기가 장기적 기간인 시간채권은 이 중복된 가치가 장기적으로 지속되면서 식권이 구매력을 가지는 점에서 문제가 있다. 예식장 내에서 화폐 300만 원은 식사가치만 대신하고 있으므로 문제가 없다고 하자. 그러나 식사가치를 대신하고 있는 식권은 실물도 아니고 화폐도 아니다. 그러면서 식사의 권리와 가치를 대신하고 있다. 이러한 시간증권은 발행 이후 유통시장에서 다시 화폐와 재거래가 되고 있다면 문제가 발생하기 시작한다. 이 경우 식권은 화폐가 아니면서 화폐처럼 행사를 하거나 실물이 아니면서 실물처럼 행사를 하게 된다. 이 때 식권이 화폐처럼 행사를 하면 통화증발 효과가 있고(유동성 과잉), 식권이 실물처럼 행사를 하게 되면 통화부족 현상을 초래한다(유동성 부족). 이와같이 시간채권은 야누스의 두 얼굴처럼 실물과 통화의 이중성을 가지고 구매력을 행사하게 된다. 그러나 이러한 증권도 만기가 있는 한시채권이므로 거래를 허용할 수



는 있다. 현재는 시장 불균형의 요인이 있지만 시간의 만기 도래로 시장은 균형에 복귀(접근)하기 때문이다. 개인적으로 채권 채무의 법적인 관계와 가치의 실현의 경제적 관계도 만기에 모두 소멸한다.

이 시간채권은 기존의 금융시장에서 발행되는 유통어음이나 선일자 수표 등이 이에 속한다. 증권시장이나 자본시장에서 유통, 거래되는 순수 채권(전환사채가 아닌 것) 중 그 채권이 자본 실물과 이중 거래되는 부분은 이러한 한시채권의 일종이다. 또 채권에서 이자율 차이로 발생한 할증가치도 만기까지 시간채권성 증권이다. 영업권, 특허권 등의 무형자산도 증권은 아니지만 경제적 성질은 한시채권성 증권과 같다. 또 성격에서 제한적으로 거래를 허용하는 토지의 미래물도 한시채권(만기 소멸성 채권)의 일종이다.

**B. 영구증권:** 이제 이 식권이 영구적으로 식사를 할 식권이라고 하자. 만기가 없으며, 금액은 일정하다. 현재 증권가격만큼 실제의 식사 실물이나 서비스가 없으며 미래에 증권가격의 일정 이자만큼 식사가 제공될 기대가치뿐이다. 그러면 이는 정액성 영구채권이 된다. 그러면 이 식권은 앞의 한시채권과는 아주 다른 성질을 가진다.

영구채권인 식권은 영구적으로 식사를 할 권리나 실물을 대신한다. 사회는 현재 영구채권의 화폐가치만큼 실물가치가 존재하지 않는다.

- ① 영구증권은 영원히 이자만큼 식사를 보장한다(영구채권은 영구 이자를 보장한다).
- ② 영구증권인 식권은 식권이 식사를 제공하지 않고, 식권의 이자가 식사를 제공한다(영구증권은 식권과 식사의 교환은 전혀 되지 않는다).
- ③ 영구증권은 실물을 영구적으로 대신한다(증권과 실물이 등가 교환된다).
- ④ 영구증권은 화폐를 영구적으로 대신한다(증권과 화폐가 등가 교환된다).

된다).

- ⑤ 영구증권은 팔고 사는 상품을 대신한다(상품처럼 매매차익이 발생한다).
- ⑥ 영구증권은 시간의 흐름으로 소멸하지 않는다

여기서 ①과 ②는 우리 사회에 매우 유익한 것으로 보인다. 영원한 식사를 식권 하나로 해결한다. 즉 증권은 신용사회를 대표하는 장점을 갖고 있다. 또 원금에 해당하는 식사를 힘써 만들고 직접 배달을 하고, 실물을 거래하지 않아도 식권이라는 종이 쪽지(slip) 하나의 거래로 이러한 가치를 모두 생산하고 팔고 사는 것과 다를 바 없다. 그것도 현재의 식사물이 아니라 영구 미래의 식사물을 지금 팔고 산다. 그리고 미래물을 현재에 팔고 사서 현재물처럼 차익이 생기고 돈도 번다. 그야말로 꿩 먹고 알 먹는 격이다.

식당 경영자는 식사를 팔아서 돈을 벌고, 손님(식권 구입자)은 식권을 팔아서 돈을 번다. 식사 하나에 가치는 이중으로 나오니 참으로 좋은 사회이다. 그러나 이렇게 좋은 사회, 즉 이중적 가치가 동시에 존재하는 사회는 물질계에서 존재하지 않는다. 발행시점 기준으로 식사 준비는 無(0)의 상태이면서 채권은 有의 가치(영구적 실물 식사와 서비스)를 대표한다. 수학적으로 보면 0에 불과한 숫자가 0이 아닌 실수로 변한 것이며, 현실적으로는 無가 有로 바뀐 “有無의 둔갑 현상”이다.

영구증권은 사회가 해결하지 못할 ③, ④, ⑤, ⑥의 문제가 있다. 실물이 아니면서 가짜가 실물 행세를 하고, 화폐가 아니면서 가짜가 화폐 흉내를 내고 있다. 가짜인 식사증권이 식사를 제공하는 것과 같고(가공 교환), 가짜인 식사증권이 이익도 내고 있다(가공 이익). 그리고 이 가짜증권은 소멸하지 않고 영구적이다. 그래서 사회는 장기적으로 가짜증권인 영구채권만큼 불균형만 나온다.

그러나 이러한 영구증권이라도 미래에 값이 커지지만 않는 정액성 영구채권이라면 거래를 허용할 수가 있다. 이 가짜 상품인 채권의 발행, 유통으로 인한 사회적 충격은 한번으로 그치기 때문이다. 사회적 폐단인 빈부격차나 인플레이션은 정액성 채권가격만큼만 한 번 발생하고 그친다는 말이다.

그래서 사회는 실물시장인 식사시장과 헛물시장인 증권시장이 이중으로 존재하지만 헛물시장이 실물시장에서 해결하지 못하는 문제를 해결하여 주는 이점도 갖고 있다. 그 장점은 실물을 분할하지 않고도 매매가 자유롭고, 실물의 공간적 이동이 없어도 거래가 가능하다는 것 등이다. 즉 증권의 장점인 가치 대변성, 분할성, 유통성 등을 완벽하게 갖추고 있다.

식권이 발행·유통되는 경제는 채권만큼(채권의 영향력만큼) 인플레이션이 발생하여 폐단도 있으나 증권이 그 폐단을 보상하는 장점도 갖고 있다는 뜻이다.

위에서 언급한 공간 채권성 증권, 시간 채권성으로 한시증권, 영구채권 등은 모두 가치가 일정한 정액성 증권이다. 따라서 이 정액성 증권은 매매를 허용하여도 된다. 즉 시장에서 팔고 살 수 있다. 이들은 경우에 따라 한시적 통화증발의 문제도 있으나, 그에 따른 장점도 있다. 따라서 지금까지 논의한 모든 증권은 시장에서 거래가 가능하며, 또 레위기 25장 13~17절처럼 제한적으로 거래를 허용할 수가 있다.

### (3) 성장증권으로서의 식권

이제 매기 경제성장만큼 식사의 질과 양이 개선되는 영구식권이 있다. 시간이 흐름에 따라 식당의 분위기가 개선되고, 서비스도 증대된다. 이렇게 식사의 가치가 커지는 것을 먹을 수 있는 증권이 영구 성장성 증권(채권)이다. 이 증권도 시간적으로 보면 소멸하지 않고 영구적으로 존재하는 영구 시간채권이다. 그러나 성장성 증권은 한시채권이나 영구 정액

성 채권과는 아주 다른 성질을 하나 더 가지고 있다.

영구증권을 포함한 정액증권은 모두 팔고 사도 별 문제가 없다. 그러나 이 성장성 증권만은 그렇지 않다. 성장성 증권은 팔고 사면 시장에서 사회적 헛값을 지속적으로 발생시키는 점에서 큰 문제가 있다. 이러한 성질은 가진 증권(종이 쪽지)이 바로 토지문서, 주식, 환(換) 등이다. 이에 대해서는 장을 바꾸어 다시 언급한다.

#### IV. “웨하아레쯔 로 티마케르 레짜미투드”의 증명

##### 1. 땅값 헛값의 물리적 증명

땅은 生産不可, 消費不可, 循環不可라는 세 가지의 고유한 특성으로 인하여 그 가치를 경제활동에서 실물수익으로 실현(사용)하지를 못한다.

① 생산(투자)불가: 사람은 돈의 구매력 가치를 물리적으로 생산할 수 없듯이 땅의 가치를 물리적으로 생산하지 못한다. 앞에서 언급한 돈의 제조비용과 화폐의 구매력과 관계처럼 땅의 투자비용과 토지 생산력과의 관계도 같은 현상이다.

사람이 땅에 대한 투자(매입, 개발, 노동 등)를 하여야 천연의 땅이 존재하거나 가치가 있는 것이 아니다. 땅값과 토지개발비는 결합되어 있지만 별개로 존재한다. 전자는 천연가치이고, 후자는 인공가치이다. 그런데 사람은 투자에 대한 상대적 대가로 땅값 전체를 투자가치로 생각하는 것은 큰 잘못이다. 이러한 사고는 인간이 땅에 이기적 소산이며, 사물에 대한 인간의 주관적 오류이다.

사람이 땅에 대한 투자를 이유로 땅(값)을 투자의 대가라고 하거나 소유하려고 하면, 돈도 생산비가 구매력에 포함되기 때문에 발행자가 그 화

폐가치를 모두 소유해야 하는 것과 같다. 땅과 돈은 물리적으로 가치의 생산이 불가능하고, 생산비와 결부되지 않는다.

② 소비(실현)불가: 땅은 감가가 되지 않는다. 그래서 땅은 돈과 같이 물리적으로 소비되지 않는다. 어떤 물질을 팔고 사려면 그 가치를 물리적으로 소비할 수 있어야 한다. 그래야 그 투입된 비용을 물리적으로 실현(realization)하여 가치를 회수할 수가 있다. 만약에 구입된 물질이 물리적으로 소비, 소멸되지 않는 성질을 가졌다면 구입한 가치를 물리적으로 실현하거나 회수하지를 못한다.<sup>27)</sup>

구입한 쌀은 가치를 물리적으로 소비하여 가치를 없앨 수 있고, 그 가치를 회수할 수 있다. 자동차도 사용하면 그 가치가 물리적으로 없어지고, 구입된 가치를 사용으로 회수할 수 있다. 그러나 땅은 사용으로 그 가치와 존재를 없앨 수 없고, 구입된 가치를 물리적으로 회수할 수가 없다.

사람들은 땅을 사용하는 것과 자동차를 사용하는 것에서 차이점을 발견하지 못하고 있다. 차는 사용가치(교통용역)에 차값 자체가 들어 있으나, 땅은 사용가치(토지용역)에 땅값 자체가 전혀 들어가지 않는다.<sup>28)</sup> 물론 여기서 말하는 땅값은 인공과 자본이 투자된 토지 개량비는 제외한다.

그래서 땅은 물리적으로 완전히 자기의 소유물이 되지 못한다. 성경적으로 땅(자연)은 하나님에게 빌려 쓰는 자원이다. 경제적으로는 사람이 자연에게 빌린 것이고, 또 후손에게 돌려 주어야 하는 부채이다. 땅은 공간적으로 완전 부채이며, 시간적으로 영구부채일 뿐이다.

③ 순환불가(소득 무관): 순환불가는 땅이 생산불가와 소비불가라는

---

27) 회계학적 가치의 실현(realization)은 물질의 소비와 판매, 즉 현금 수취에 기준을 두고 있으나 화폐는 사회적으로 가치의 실현력이 없다. 토지는 매대로 가치의 물리적 실현이 불가능하다.

28) 차(車)는 차량 원금이 감가상각비로 회수되는 것을 말하고, 땅은 토지 원금이 차량과는 반대로 성장하여 사용가치로 회수되지 않는다.

성질에서 파생되는 성질이다. 땅은 가치나 생산물을 내는 생산제인 것은 분명하나, 그 생산을 하면서 자기의 고유가치를 이전시키지 않는다. 쌀은 음료가 되면서 자기의 고유가치를 소비 또는 이전시킨다. 그러나 땅은 쌀이 되면서 자기의 물리적 고유가치를 소비하거나 이전시키지 않는다. 땅은 부가가치를 창출하기는 하나 자신은 부가가치로 변하지 않는다. 앞에서 영구식권의 경우가 이 예이다. 영구식권은 식권이 발생시킨 이자가 식사를 하지 식권이 식사와 직접 교환되지는 않는다. 그래서 땅값의 변화로 인한 차액(평가차액, 매매차액)은 소득(부가가치)과 아무런 관련이 없다. 식권이 식사와 바로 교환될 수 있어야 사회적으로 실물이 존재하고 가치가 있다.

이와같이 땅은 생산되지 않고, 소비되지 않으며, 다른 가치로 순환되지 않는다. 그래서 땅은 물리적으로 사람에게 팔리지 않는다. 사람은 땅에 대하여 이 세 가지 성질을 이해하지 못하면 앞에서 본 화폐착각과 같은 가치의 혼동과 착각에 빠지게 된다. 따라서 필자는 이러한 토지가치의 혼동과 착각 현상을 “토지착각”이라고 한다.

## 2. 땅값 헛값에 대한 等價性 증명

### (1) 가치의 시간적 등가성

어떤 재화에 가치를 지불하고 그 대가만큼 가치를 다시 회수하려면, 그 값의 물리적 생산에 가치를 투입하였거나 투입된 가치를 물리적으로 회수할 수 있어야 한다. 이 투입과 회수는 실물뿐 아니라 서비스도 포함한다. 다시 말해서 구입된 실물과 서비스는 그 자체를 물리적으로 향유하거나 소비할 수 있어야 한다.

이러한 성질은 경제의 균형상태를 가정하면 과거, 현재, 미래의 시간 흐름에서 가격이 등가관계를 이루어야 하는데 이것을 가치의 시간적 등

가성이라고 하자. 즉 현재의 시장가격은 과거의 생산가격(기간 이윤 포함)과 미래의 회수(가능)가격이 동가를 이루어야 한다. 이를 등식으로 나타내면 다음과 같다.

$$\begin{array}{ccc} \text{과거가치(A)} & \text{현재가치(B)} & \text{미래가치(C)} \\ \text{생산가격(이윤 포함)} & = \text{시장가격} & = \text{실현가능가치의 현가} \end{array}$$

시장에서 거래되는 모든 가치가 이 등식처럼 시간적 등가관계를 반드시 만족시키는 것은 아니다. 예를 들어 사과 한 상자의 현재가격이 1만 원이라고 하여 그 사과의 미래 소비가치도 꼭 1만 원이 되지는 않는다. 개인적인 효용의 차이, 정보의 정도, 기간적 차이에 따라 가치의 변화도 있기 때문이다. 그러나 가치에 대한 시간적 등가 균형을 성립하기 위한 이론적 조건은 위의 등식이 성립하거나 성립하는 성질을 가지고 있어야 한다. 즉 시간적 가치가 반드시 서로 일치하지는 않더라도 서로 접근하는 성질은 있어야 한다.

## (2) 땅값의 시간적 부등가성

그러나 토지는 이러한 등가관계가 성립하지 않으며, 등가관계가 접근하는 성질마저 가지지 않는다. 그 이유는 토지가 생산비가 없어 과거(생산비)와 현재(시장가격)가 균형이 안 되며, 또 현재의 값(가치)은 미래에 그것을 쓰고 나면 값이 줄어야 한다. 그러나 토지는 반대로 커져 버리므로 현재와 미래의 균형도 달성하지 못한다. 그래서 토지는 시간적 등가관계가 성립하지 않는다.

$$\begin{array}{ccc} \text{과거가치(A)} & \text{현재가치(B)} & \text{미래가치(C)} \\ \text{생산가격} & \neq \text{시장가격} & \rangle \text{실현가능가치의 현가} \end{array}$$

### 가. 과거적 등가

현재 자동차 한대의 가격이 1,000만 원이다. 땅 1평의 가격도 1,000만 원이라고 하자. 이 두 종류의 가치가 시간적으로 등가를 이루게 될 것인가? 먼저 차는 생산에 필요한 노동과 재료, 그리고 생산을 위한 시간이 필요하다. 노동과 재료는 생산원가이고, 그 생산에서 판매에 이르기까지 기간 비용(기회비용과 보관 판매비 등)을 감안하여야 한다. 그래서 이러한 요인을 모두 감안한 가격이 1,000만 원이다. 그래서 과거와 현재의 가치적 등가관계가 성립한다.

그러나 땅 1,000만 원은 생산비가 없다. 이 글에서는 개발비와 같은 인공투자는 항상 자본의 영역으로 제외한다고 하였다. 그러면 땅은 원시·천연자본으로 사람은 1원도 생산비를 투입하지 않았다. 그래서 생산비는 0원인데 땅값은 1,000만 원이다. 그러므로 땅값은 과거와 현재의 등가관계가 성립하지 않는다.

과거값(A)	현재값(B)
차: 차 생산비(1,000만 원)	= 차값(1,000만 원)
땅: 땅 생산비(0원)	≠ 땅값(1,000만 원)

위의 식에서 차(車)는 등가관계가 성립을 하나 토지는 등가관계가 성립하지 않는다. 땅값은 등가관계가 성립하지 않아 부동산 관계가 되는 것 정도가 아니다. 부동산 관계가 아니라 아예 無와 有의 관계이다. 즉 0의 값이 1,000만 원이나 된다. 즉 無가 有로 바뀌는 만큼의 둔갑이다. 땅값은 처음부터 주인이 없고 대상이 없다. 여기서 땅값은 최초의 시장부터 교환의 대상자도 없으며 교환할 대응가치도 없다는 것이 논리적으로 증명이 된다. 땅을 팔고 사는 토지시장은 이렇게 처음부터 의문점을 가지고 시작한다.



그러나 이러한 땅값이 최초의 시장에서만 문제인가? 물론 처음 뿐 아니라 그 다음에도 허무한 시장은 계속되고 있다. 즉 땅값은 경제성장에 따라 커진다. 이제 땅값이 경제성장에 따라서 300만 원 정도 커졌다고 하자. 그러면 성장한 땅값이 시간적 등가관계를 성립시키는가 말이다.

**땅값 성장: 땅 성장 생산비(0원) ≠ 땅값 성장(300만 원)**

위의 식에서 토지시장의 부등가 관계는 계속되고 있다. 한 번 잘못된 시장이 계속하여 오류를 반복하고 있다. 땅값의 성장에는 비용이 들지 않았다. 사람은 인간의 노동과 투자가 땅값을 키웠다고 말을 하나 그 노동과 투자는 토지와 별개로 존재한다. 왜냐하면 성장경제에서 노동과 투자의 성장분은 수익으로 이미 보상을 받았거나 앞으로도 따로 보상을 받게 된다.

## 나. 미래적 등가

재화의 가치 흐름에서 과거가치와 현재가치가 부등가 관계라고 하여 다 헛값이 되는 것은 아니다. 자동차에 있어서 신종 특허 차량과 같이 생산비보다 월등히 더 큰 시장가격이 발생할 수도 있다. 특허권과 같은 무형자산, 텔런트, 운동 선수 등에게 지급하는 가격도 이에 해당한다. 이들은 모두 현재가치가 과거의 투입비용보다 월등히 커서 현재가치와 과거가치는 부등가 관계가 된다. 그러나 이들은 앞에서 본 바와 같이 시한부 채권성 자산이므로 시간의 경과로 가치가 모두 실현되어 현재가치와 미래가치는 등가관계가 성립한다.

그런데 토지는 현재가치와 미래가치의 등가관계가 성립하지 않는다. 이러한 시간적 등가관계의 등식을 자동차와 토지를 비교하여 적용하여 보자. 이제 차와 땅은 각각 1,000만 원이라고 하자. 차는 수명이 10년이

며, 매년 1/10씩 정액적으로 감가한다. 편의상 10년 후 잔존가치는 없다. 땅도 같은 10년 동안 사용하면 매년 5%씩 정액적으로 성장한다. 그러면 6년 후 차와 땅에 대한 현재가치와 미래가치의 등가는 다음과 같다.

현재가치	미래 실현가치	(미래 실현가능가치)
차: 차값 1,000만 원	= 수익 +600만 원	(+차값 잔존가치 400만 원)
땅: 땅값 1,000만 원	= 수익-300만 원	(+땅값 잔존가치 1,300만 원)
	- 실현가치	(미래 실현불가능가치)

위의 등식에서 보면 자동차는 현재와 미래의 등가관계가 성립한다. 차값은 600만 원이 수익으로 실현되어 나왔다. 그리고 아직 사용기간이 4년 남아서 잔존가치도 400만 원이며, 이는 4년 더 사용하면 소멸한다. 즉 400만 원은 현재 미실현 된 가치이지만 미래에는 실현될 가치이다.

그러나 땅은 아주 다르다. 땅값의 미래 실현가치는 -300만 원이다. 실현가치가-가 나와서 땅값이 회수된 것이 아니라 반대로 300만 원을 빼앗기고 있다. 그 이유는 바로 우변 둘째 항 ( )안에 있는 땅값 원금의 성장 때문이다. 그런데 이 커지는 땅값은 미래에도 실현이 불가능한 가치이다.

그러면 이자를 감안하여 미래가치를 비교하여 보자. 초기 자본 시장가격 1,000만 원의 6년 후 종가는 1,600만 원이라고 하자. 그러면 총이자는 600만 원인 셈이다. 다른 조건은 앞의 경우와 같다. 그러면 두 종류에 대한 종가의 등가관계는 다음과 같다.

차: 1,600만 원	= 실현가치 1,200만 원	+ 잔존가치 400만 원
		(미래 실현가능가치)
땅: 1,600만 원	= 실현가치 300만 원	+ 잔존가치 1,300만 원
		(미래 실현불가능가치)

이 등식에서 자동차는 이자 600만 원을 초과한 1,200만 원이 실현되었다. 그 초과한 값은 자동차의 감가상각비이다. 그러나 땅은 이자 600만 원의 반액인 300만 원 밖에 실현하지 못하였다. 이자의 반액에 불과하다. 그리고 이 부족한 이자의 보상액으로 보이는 잔존가치 1,300만 원도 그 값은 실현되지 않는 가치일 뿐이다. 이제 차와 땅에 대한 초기의 시장 가격과 6년 후의 잔존가치를 보자.

차: 실제 잔존가치 400만 원 = 초기 시장가격 1,000만 원

— 원금 회수가치 600만 원

땅: 정상 잔존가치 700만 원 = 초기 시장가격 1,000만 원

— 회수가치 300만 원

땅: 실제 잔존가치 1,300만 원 = 초기 시장가격 1,000만 원

+ 원금 성장액 300만 원

어떤 자본자산에 가치를 빼어 먹으면 그 재화는 가치가 줄어야 한다. 아니면 은행의 예금처럼 원금은 살아 있고, 이자만 나와야 한다. 그러나 땅은 가치가 줄지도 않고, 그렇다고 원금에 대한 이자도 나오지 않는다.

참으로 이상하다. 토지는 수익에서 +가치가 나와야 하는데 -가치가 나온다. 가치는 쓰고 나면 줄어야 하는데 줄지가 않고 커진다. 땅값이 커지고 있다면 실현수익은 차값보다 더 크게 나오든지 아니면 최소한 은행의 이자만이라도 나와야 한다. 그러나 그렇지 못하다.

토지거래는 이처럼 이상하고 모순된 거래가 연속된다. 우리가 보통 경제가 성장하면 지대가 커지고 땅값도 같이 커지므로 그 현상은 당연하고 좋은 현상으로 여긴다. 물론 이 사실은 부정할 수가 없다. 그러나 사람이 성장하는 땅값을 팔고 사는 순간 우리는 이처럼 모순된 가치의 혼돈과 착각에 빠져 버린다. 이와같이 땅값은 단순한 가치의 등식도 성립하지

않는다.

차값: 남은 차값(4년) = 총 사용가치(10년) - 사용한 가치(6년)

땅값: 남은 땅값(4년) = 총 사용가치(10년) - 사용한 가치(6년)

남은 땅값(4년) > 총 사용가치(10년) - 사용한 가치(6년)

### 3. 땅값 헛값에 대한 경제적 증명

토지생산물인 지대(rent)는 사람이 욕구를 충족시켜 줄 가치로 실현 가능한 값이고, 땅값(land price)은 영원히 욕구충족의 수단이 되지 못하는 영구 미실현가치이다. 그래서 지대는 참값이며, 땅값은 헛값이다. 땅값이 헛값이 된다는 것은 다음과 같은 성질로 증명이 된다. 즉 땅값은 지대보다 ① 스스로 커지고, ② 더 빨리 커지며, ③ 더 크게 커지는 세 가지 성질을 말한다.

#### (1) 스스로 발생한 땅값

땅값은 현재 경제학적 지대가 0인 토지 또는 0 이하 토지에서도 발생한다. 경제학적 지대가 0인 토지는 한계토지(marginal land)이다. 땅값이 스스로 있다는 말은 한계토지 또는 한계토지 이하인 곳에서도 땅값이 발생한다는 뜻이다. 우리가 흔히 경험하는 것으로 깊은 산골의 임야는 장기간 수익이 발생하지 않을 뿐 아니라 사람의 출입조차 불가능 한 곳이 많다. 그런데 이런 임야가 고액으로 거래되고 있다.

이 임야는 수익을 포기하고 방치하든지(수익 0) 아니면 수익과 비용이 일치하여 지대가 0이 되든지(한계 토지), 그것도 아니면 생산물을 얻기 위해서는 수익보다 더 큰 비용을 투입해야 한다(-수익). 이와같이 지대가 장기적으로 0 또는 -인 토지의 땅값, 이것이 스스로 발생한 땅값이다.

또 땅값이 스스로 커진다는 말은 지대와 관계없이 커진다는 뜻이다. 도시에서 장기간(30~50년 이상) 놓고 있는 공한지가 매년 값이 커지고 있는 것이 그 예이다. 그리고 이 커진 땅값은 지대와 무관하다. 지대는 사람이 쓸 수 있는 가치이나 성장 땅값은 지대처럼 쓸 수 있는 가치도 아니다.

스스로 발생하는 땅값은 땅이 영구재이고, 땅값은 스스로 가치를 가지는 속성 때문이다. 장기간 놓고 있는 자동차는 거래되지 않거나 값이 떨어진다. 그러나 땅은 늘면서도 거래되고 있다. 성능이 일정한 자동차는 값이 커지지 않는 것이 원칙이지만, 땅은 성능이 일정하여도 값은 커질 수 있다.

## (2) 더 빨리 커지는 땅값

경제가 성장하면 토지의 단위당 수익인 지대가 커진다. 지대가 커지면 지대수익의 자본가적인 땅값도 커진다. 이 때 땅값의 성장은 지대 성장보다 최소한 1박자(1기간) 더 빠르게 나타난다.

즉 지대는 기말에 커지는데 땅값은 기초에 먼저 커져야 한다. 더 정확하게 말하여 지대는 자정에 커지고 땅값은 0시에 커진다. 기초와 기말, 0시와 자정은 한 기간인 것처럼 보이나 사실은 만 1기가 빠르다. 여기서 1기란 땅값이 지대보다 빠를 수 있는 최단기의 기간에 해당한다. 통상적으로 땅값은 지대보다 수십년 먼저 커진다. 10년 후에 도로가 개설되고, 10년 후에 지대가 성장할 예정지에 10년 전에 땅값이 미리 커지는 것은 바로 땅값이 더 빨리 커지는 성질 때문이다.

## (3) 더 크게 커지는 땅값

지대가 커지면 땅값은 체증적으로 커진다. 단순 현가계산으로 보아도 지대가 1, 이자율이 10%일 때 땅값은 10이지만 지대 성장률이 5%이면

땅값은  $20 = 1/(0.1-0.05)$ 으로 2배가 커진다. 지대가 매기 5% 커지면 그 자본가격인 땅값도 5%만 커져 10.5이어야 지대와 땅값이 비례관계가 성립한다. 물론 이 경우 5%가 커져 땅값과 지대가 비례관계가 성립하여도 커진 땅값 0.5는 역시 영구 미실현가치이다. 그런데 이 예에서 땅값은 5%가 아니라 그 20배에 해당하는 100%가 커졌다.

이와같이 땅값은 지대의 변화에 체증적으로 변한다. 땅값이 폭등하거나 주시가격이 폭등과 폭락을 반복하는 것은 바로 이 성질 때문이다.

이렇게 땅값은 지대와 비교하여 ① 스스로 커지고 ② 더 빨리 커지며, ③ 더 크게 커진다(변한다). 그러면서 이 값은 사회적 영구 미실현가치로만 남는다. 만약에 어떤 가치가 영구적 미실현가치라면 이는 헛값이 된다. 그런데 현재의 헛값은 생산력이 반영되지 않은 값이기 때문에 미래에도 헛값만 생산을 한다. 그러므로 땅은 팔리지 않으며, 팔고 살 수가 없다.

#### 4. 땅값 헛값의 역사적 증명

우리 나라에서 땅값이 제일 높다고 알려진 명동 땅(한빛은행 명동지점 부지)에 대하여 땅값의 역사적 흐름을 나타내어 보기로 하자. 1945년 해방된 해에 명동 땅 한 평의 값이 1,000원이었고, 매 10년마다 10배씩 상승하여 1995년에는 1억 원이 되었다고 하자.<sup>29)</sup> 물론 이 땅값의 변화가 실제 사실과 다를 수 있다. 그러나 땅값이 50년 간 이러한 추세로 커지며 변한다는 역사적 인식만 있으면 되고, 평당 가격의 사실여부는 여기서

---

29) 2000년 6월 말 기준 한빛은행 명동지점 부지의 평당 공시지가는 1억 1,174만 원이다. 그런데 1995년부터 2000년까지는 땅값이 장기 보합세 시기로 거의 오르지 않고 있다.

별로 중요하지 않다.

이제 명동 땅값이 50년 간 균형적(일정률)으로 커져서 1995년에 평당 1억 원이 되었다. 그리고 50년간의 평균적 이자율은 과거의 높은 이율을 감안하여 20%이다.

기간	1945	1955	1965	1975	1985	1995
기초 땅값	1천 원	1만 원	10만 원	100만 원	1천만 원	1억 원
기말 지대	100원	1천 원	1만 원	10만 원	100만 원	1천만 원

위의 예에서 명동 땅 한 평의 가치는 어떤 모습으로 실현되고 있는가? 앞에서 하단의 기말 지대는 명동 땅에서 실현된 가치이다. 지대는 명동 땅 한 평을 경작(영업)한 사람이 실물이나 서비스로 얻은 가치이다. 그러나 상단의 땅값은 실물이나 서비스가 아니고 그 땅에서 거래되는 땅값 일뿐이다. 즉 상단의 땅값은 쓸 수 있는 가치가 아니다.

상단의 기초 땅값은 매년 수치가 변하고 있어 외견상 인간에게 유익을 주는 소득인 것 같아 보인다. 그러나 지난 50년간 상단의 땅값은 아직 한 번도 국민소득(GNP)으로 계산된 적이 없는 허수 가치이다. 또 앞으로도 이 가치는 영원히 국민소득으로 잡히지 않는다. 그래서 땅값은 1원의 가치도 실현된 것이 없다. 즉 하단의 지대는 실질가치의 흐름이고, 상단의 땅값은 허위가치(false value)의 흐름이다.

첫째, 이 예에서 땅값은 50년간 9,999만 9천 원(1억 원 - 1천 원)의 헛값이 발생하였다. 또 1945년 초 땅값 1천 원도 그 당시는 헛값이므로 50년간 명동 땅 한평에서 발생한 총 헛값은 1억 원이다. 물론 그 동안의 명동 땅이 생산한 참값도 있는데 참값은 하단에 나타나는 지대이다. 즉 50년간 명동 땅 한평이 생산한 가치의 연금종가 총액이다. 여기서는 설명의 편의상 계산이 복잡한 복리 이자는 감안하지 않았다.

그러나 50년 간의 지대 연금총가 총액을 거래한 가격총계에서 이 땅값 1억 원만큼이 헛값이다. 다시 말하여 하단의 지대와 그 이자는 사람이 사용할 수 있는 가치이나 상단의 땅값은 사람이 1원의 가치도 사용을 할 수 없는 가치라는 것이다.<sup>30)</sup>

둘째, 매년 실현된 참값, 즉 지대는 이자율 20%를 보상하지 못하고 있다. 1945년 땅값 1,000원에서 지대는 10%인 100원뿐이다. 왜 그럴까? 그 이유는 땅값이 대신 커지고 있기 때문이다. 즉 땅값 1,000원에 대한 20%의 이자는 지대 100원과 땅값 성장액 100원(10년 간 정액 성장가치 추정)을 합쳐서 200원이 된다.

그런데 지대 100원은 실현된 가격이지만 땅값 성장액 100원은 영구 미 실현되는 가치이다. 그래서 이 땅을 소유하여 사용하는 기업은 매년 사회적 평균이자도 생산하지 못하는 기업이 되고 만다. 이 기업은 첫 해에 생산량 100원만 지대로 내면 명동 땅 한 평을 자유롭게 사용할 수 있음에도 불구하고 200원의 기회비용을 부담하고 있다.

그리고 이 기업은 첫 해 1945년 지대 100원으로 보상받지 못한 적자가 50년이 지난 1995년까지 누적되어 왔고, 또 그 누적은 소멸하지 않고 앞으로 계속하게 된다. 단, 그 땅을 지금 팔아서 미실현가치 1억 원을 현금으로 실현하면 적자에서 벗어날 수가 있다. 그러나 이 실현도 화폐적 실현이지 실물 가치적 실현이 아님에 유의하여야 한다.

아무튼 기업은 그 땅을 팔면 영업을 계속할 수가 없다. 토지는 필수재이기 때문이다. 그래서 기업을 계속하려면 또 다른 땅을 헛값으로 사야 한다. 아니면 다른 소유자의 토지를 임대하여야 한다. 이 경우 역시 그 소유자의 땅값도 헛값이므로 그에 상응하는 헛값 토지비용을 지급하여야 한다. 그

---

30) 지금 우리의 보편적 시각은 이 땅값 1억 원의 가치가 실물로 존재한다고 믿고 있다.



리고 위의 명동 땅 한 평을 새로 구입한 사람도 역시 전 소유자의 적자 행진을 계속하게 되며, 사회적 적자는 그치지 않고 커지기만 한다.

## 5. 땅값 헛값의 수리적 증명

땅값은 자본가격으로 미래가치의 연금현가이다. 이는 다른 말로 하면 소득자본화 방법(income-capitalization approach)이라고도 한다. 그런데 자본가격은 미래가치가 일정하나 작아지느냐 커지느냐에 따라 성질이 다르다. 예금이나 채권처럼 미래가치가 일정한 자본재를 정액재, 기계나 건물처럼 미래가치가 작아지는 자본재를 감가재, 그리고 토지나 주식처럼 미래가치가 커지는 자본재를 성장재라고 하자.

이제 이들 자본재의 자본가격은  $P$ , 미래 수익을  $R$ , 이자율(할인율)을  $i$ , 감가율을  $d$ , 성장률을  $g$ 로 하여 현가 공식을 나타내어 보자.<sup>31)</sup>

〈소득의 자본화 공식<sup>32)</sup>〉

정액재(예금, 채권):  $P = R/i$

감가재(기계, 건물):  $P = R/(i+d)$

성장재(토지, 주식):  $P = R/(i-g)$

이 식은 자본가격이므로 자본가격이 소득으로 순환되는 성질을 알기 위해서는 소득 순환공식으로 바꾸어 보면 알 수가 있다.

31) 토지의 자본가격에 대한 상세한 논의는 필자의 “지가구조와 시장모순”, 토지연구, 토지개발공사, 1994년, 제2호, 3호 참조.

32) 소득자본화 공식에서 정액성 자본재  $P = R(1-1 \div (1+i)^n) \div i + P(1 \div (1+i)^n)$ 에서  $n$ 이  $\infty$ 이면  $P = R/i$ 가 된다. 감가성 자본재는 이자율에 감가율  $d$ , 성장성 자본재는 성장률  $g$ 가 추가된다.

〈자본의 소득화 공식〉

정액재(예금, 채권):  $P \cdot i = R$

자본재(기계, 건물):  $P \cdot i = R - P \cdot d$

성장재(토지, 주식):  $P \cdot i = R + P \cdot g$

여기서  $P \cdot i$ 는  $P$ 의 기회비용이며  $R$ 은  $P$ 에서 실현된 수익이다. 정액재는 기회비용  $P \cdot i$ (원금  $P \times$ 이자율  $i$ ) = 실현수익  $R$ 이다. 비용과 수익이 균형을 이룬다. 그 다음 감가재는 기회비용( $P \cdot i$ ) < 실현수익( $R$ )으로 비용보다 실현된 수익이 더 크다. 그러나 더 큰 수익은 자본재가 감가재이므로 자본의 감가상각충당금 분이다. 즉 가치의 실현은 되었지만 그 가치는 감가된 자본의 충당분으로 남겨 두어야 할 몫이다. 그래서 소득 순환공식에서는  $d$ 가  $-$ 로 나온다.

이와같이 자본재는 감가상각충당금을 제하고도 기회비용이 보상되므로 아무런 문제가 없다. 설사 자본재 구입에 목돈이 투자되었더라도 이렇게 기회비용보다 더 큰 금액이 소득으로 실현되어 나오므로 자본재 구입에 따른 유동성 압박은 곧 회복되는 성질을 갖고 있다.

그러나 토지나 주식과 같은 성장재는 다르다. 성장재는 기회비용( $P \cdot i$ ) > 실현수익( $R$ )으로 나타난다. 비용이 수익보다 더 크며, 그래서 비용의 부족분은  $P \cdot g$ 로 보상을 받아야 한다. 그런데  $P \cdot g$ 는  $R$ 이 될 수가 없다.  $P \cdot g$ 는  $R$ 로 변하지 않으며, 영구적으로 미실현될 가치일 뿐이다(현재의  $P \cdot g$ 는 미래에도  $P \cdot g$ 만 생산한다).

그래서 기업이 생산활동 계속하려면 이  $P \cdot g$ 만큼 자금의 압박을 받는다. 그래서 생산활동을 그만하고 기업을 처분하면 생산기간 동안 미실현 가치로만 커지고 있던  $P \cdot g$ 가 현금이 되어 보상을 받는다. 그러나 이  $P \cdot g$ 는 지속적인 미실현가치이므로 그 적자는 신 매입자에게 전가될 뿐이다. 궁극적으로  $P \cdot g$ 의 사회적 실현은 1원도 없다.

그래서 거시경제에서 이 값은 R이라는 실현수익에  $P \cdot g$ 만큼 비용상승 요인으로 나타난다. 이것을 보통 코스트 푸쉬(cost push)의 요인이라고 한다. 그리고 사회는 적자를 매우기 위하여 R의 값을 인상하면 소비자에게는 물가가 오르고, 토지 보유자에게는  $P \cdot g$ 의 미실현가치 외에 실현가치 R의 값에 인상분만큼을 덤으로 주는 것이다. 그래서 소득격차가 생긴다. 이것이 구조적 소득격차이다. 또  $P \cdot g$ 만큼 사회는 초과수요로 나타난다. 이는 디맨드 풀(demand full)의 요인이 된다.

이  $P \cdot g$ 만큼의 적자는 매년 실물부족이나 화폐부족 현상을 초래한다. 그런데 실물 생산은 원천적으로 불가능하므로 증발이 쉬운 화폐로 충당하게 된다. 그러나 이 화폐는 화폐가 대신할 실물이 존재하지 않기 때문에 결과적으로 인플레이션만 나오게 된다.

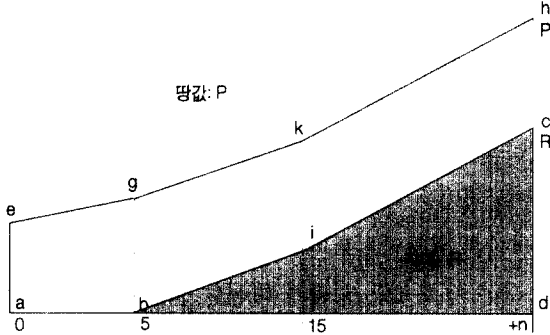
그리고 이  $P \cdot g$ 는 매년 커지기만 한다.<sup>33)</sup> 만약에 거시경제에서  $P \cdot g$ 가 어떤 요인으로 더 이상 커지지 못하거나 기회비용( $P \cdot i$ )을 간접적(인플레이션이나 금융조달)으로도 보상 받지 못한다면 그 사회는 도산을 피할 수가 없다. 이러한 사회적 현상이 경제공황으로 연결된다. 즉 공황은 땅값과 주가의  $P \cdot g$ 가 커졌다가 더 커지지 않고 정지하거나 폭락하는 때에 발생한다. 아니면 이  $P \cdot g$ 의 불균형으로 인하여 스태그플레이션(stagflation)을 지속하게 된다. 이것은 불황 현상이다.

## 6. 땅값 헛값의 기하학적 증명

땅값과 토지생산물의 시간적 변화를 평면의 크기로 표시하면 기하학

33) 영구 미실현가치  $P \cdot g$ 는 단 기간으로 보면 반드시 커지지는 않으나 장기적으로 보면 반드시 커진다. 또 자본재의 현재가치를 PV, 미래가치를 FV라고 할 때,  $PV < FV$ 라는 부동산이 성립하는 성질을 가진 자본재는 이  $P \cdot g$ 가 반드시 커진다.

적 성질이 서로 다르다는 것을 알 수가 있다. 땅값과 토지생산물은 지대의 크기를 그림으로 나타내면 다음과 같다.



(1) 시간의 모양이 다르다. 땅값의 크기는 시간적으로 한 기간의 초기(0시)에 나타나고, 지대의 크기는 한 기간의 말기(자정), 아니면 기간 전체(기초부터 기말까지)로 나타난다. 5년도 초에 지대는 b의 점에서 0이지만 땅값은 g의 점에서 거액으로 나타난다. 그러면서 매년 같은 시점에 땅값은 기초가격으로 지대는 기말가격으로 나타난다. 그래서 땅값(P)과 지대(R)는 시간적 크기를 하나의 그림으로 나타낼 수가 없다(어렵다).

(2) 크기(면적)의 모양이 다르다. 그림에서 지대의 크기는 bcd의 면적(단위×기간)으로 나타나는데 비하여 땅값의 크기는 시간에서 점의 연속 또는 공간에서 선(bg+gh)으로만 나타난다. 땅값은 결코 면적이 될 수가 없다. 즉 땅값과 지대를 한 지면에 나타내려면 양자는 크기 단위를 달리 표기해야 한다. 예를 들어서 지대를 1단위가 100원이면 땅값 1단위는 1,000원으로 해야 한다는 뜻이다. 그러면서 두 값은 같은 우상향 곡선의 성질을 가진다. 그래서 땅값은 지대에 비하여 초기 값부터 이미 너무 크기 때문에 황금 분할된 지면에 두 값의 시간적 흐름을 동시에 나타내기

가 곤란하다.

(3)땅값과 지대는 최초의 발생 시점이 다르다. 땅값 P는 지대 R이 0인 점(5년)에서도 발생한다. 그리고 이 땅값은 과거로 소급하여도 0이 되지 않는다. 즉 지대가 없는 경제적으로 무가치한 땅은 없다는 뜻이다. 땅은 사람의 노동 투입으로 지대가 발생하기 전이 이미 경제적 잠재가치를 가지고 있다. 땅의 경제적 잠재가치는 지금도 존재하고 있다. 예를 들어 지금 놓고 있기 때문에 지대가 발생하지 않는 땅(도심의 공한지나 산골의 임야 등)도 가격이 매겨져 팔리는 것도 같은 이치이다. 또 그 땅에 투입 비용을 회수하지 못하여 지대가 없는 곳도 생존을 위하여서는 땅을 사용(경작)하여야 하고, 이 경우 사유지에는 지가를 지급하여야 한다. 이것은 K. Marx의 절대지대(absolute rent)와 개념이 비슷하다. 그러나 K. Marx는 토지가 사유화 될 경우에만 한계토지에서도 값(절대지대)이 발생한다고 보지만, 필자는 땅의 자연적 존재와 고유 기능으로 인하여 땅은 처음부터 자유재와 같은 경제적 가치를 가지고 있다고 보는 점이 다르다.

(4)땅값과 지대는 미래에도 서로 발산하기만 한다. 그림에서 R과 P는 크기가 시간이 갈수록 간격이 벌어지고 있다. 땅값과 지대는 같은 비율로 커지고 있으나, 땅값의 크기는 지대에 비하여 시간이 갈수록 절대값이 커진다. 이는 땅값이 지대로 실현되지 않고, 오히려 땅값이 지대를 흡입하는 것이다.

(4)땅값과 지대는 성질이 다르다. 지대의 크기는 초기값이 0에서 시작하여 0이 아닌 實數가 발생하고 그 실수는 다시 0으로 소멸한다. 그림에서는 지대가 0에서 발생하여 시간이 갈수록 커지고 있는 것처럼 보이나 실상은 지대가 매년 생산되는 곡식처럼 0에서 有를 반복해 가면서 커진다. 즉 지대는 無(0)에서 有가 발생하고, 그 有는 다시 無(0)로 소멸한다. 그러나 땅(값)의 크기는 초기값부터 0이 아닌 실수로 나타나고, 매기 0이 아닌 실수에서 더 큰 실수로 나타난다. 그리고 땅값은 0으로 소멸하는

성질이 없다.

땅값은 지대보다 항상 먼저 있고, 추가적 값으로 커지지만 하며, 이 커진 값은 작아지지 않고, 시간흐름에서  $\infty$ 로 접근하는 성질이 있다. 예금의 원금은 이자를 재투자 할 경우에만 커진다. 그러나 땅값은 재투자자가 없는 초기값으로만 존재하고, 크기도 추상적 크기인 점의 크기에 불과하다. 땅값의 크기는 소멸하는 성질이 없으면서 커지기만 한다. 땅값은 재투자하지 않는데 커지고, 이 커진 값은 소비(실현)할 수도 없다.

땅값은 ① 기하학적으로 지대와 같은 시점에서 나타낼 수가 없고(항상 1기 이상 빠름), ② 기하학적 모양이 지대와 다르며, ③ 발생 시점이 다르면, ④ 서로 접근 또는 평행하지 않고 발산하며, ⑤ 크기의 성질도 매우 다르다. 사람이 쓸 수 있는 가치는 기하학적으로 지대의 모양처럼 면적으로 나타나야 한다. 그러나 땅값은 기하학적으로 면적이 되지 않고, 점이나 직선으로 나타난다.<sup>34)</sup> 땅값은 영구적으로 면적으로 바뀌지 않는다. 그러므로 땅값은 헛값이다.

## 7. 땅값 헛값의 논리적 증명

땅을 팔고 사는 사회 또는 토지가치를 인정하지 않는 사회에서 사람은 경제적 가치판단을 하지 못한다. 즉 땅값의 거래는 우리가 보편적 가치라고 믿고 있는 사고체계나 행동유형에서 명제(전제 조건)와 추론에 대한 논리가 성립하지 않는다. 즉 땅값은 논리적으로도 허구라는 것이다. 이와같이 사람의 인식적 오류와 땅값의 허구성을 논리적으로 추론하여

---

34) 자동차, 예금, 채권도 자본이 되면 기하학적으로 직선이 되나 이는 먼저 면적으로 실현된 크기이고, 다시 면적으로 회귀한다. 토지는 처음부터 면적이 아니며, 영원히 직선으로만 나타난다.

보면 다음과 같다.

(1) <명제 1> A. 높고 있는 재화는 가치를 생산하지 않는다.

B. 명제와 관련된 경제적 현상:

① 30년 간 옷장 안에 있는 돈은 원금만 남는다 => 높고 있는 돈은 팔고 사지 않는다.

(인플레이션을 감안하면 원금의 실질가치는 줄어들었다)

② 30년 간 세워 둔 차는 원금도 남아 있지 않다 => 높고 있는 차는 팔고 사지 않는다.

(인플레이션을 감안하지 않더라도 원금의 실질가치는 -가 되었다)

③ 30년 간 높고 있는 땅은 원금에서 이자까지 나온다 => 높고 있는 땅은 고가로 팔고 산다.

C. 현상에 따른 추론: 돈과 차는 논리적 추론이 성립하나 땅값은 추론이 성립하지 않는다.

(2) <명제 2> A. 자동차(원금)는 달려야(써야) 가치이며, 달릴 수 없는 가치는 헛값이다.

B. 명제와 관련된 경제적 현상:

① 값이 일정한 차(예금)는 거래(예금)하면 계속하여 이자만큼 달린다.

② 값이 감가하는 차(車)는 거래(구입)하면 이자 + 감가상각만큼 달리고 끝이 있다.

③ 값이 성장하는 차(땅)는 거래(구입)하면 이자 - 성장가격만큼 달리고 끝이 없다.

④ 땅값은 거래하면 항상 이자보다 작게 달리고 그 값은 끝이 없다.

C. 명제에 따른 추론: 땅값은 이자보다 항상 작게 달리며, 영원히 작게 달린다. 영원히 작게 달리는 땅값은 헛값이다.

(3) <명제 3> A: 땅도 가치가 있고, 바다도 가치가 있다.

B. 명제와 관련된 경제적 현상:

① 1단보에 연간 10억 원의 생산물이 30년 간 계속될 양식장의 바다는 팔고 사지 않는다.

② 1단보에 연간 0원의 생산물이 30년 간 계속될 해변의 임야는 고가로 팔고 산다.

C. 명제에 따른 추론: ①과 ② 중 어느 하나는 허구이다. ①은 진실이고 ②는 허구이다.

## V. 토지 유사품의 헛값

땅을 팔고 사면 땅값은 경제에서 영구 미실현 가치가로 헛값이 되고 시장은 그로 인하여 온갖 불균형을 초래한다. 그래서 땅은 팔고 사지 못한다. 그렇다면 시장에서 땅값과 같은 성질을 가진 재화도 팔고 사면 해롭다는 추론이 나온다. 이러한 재화를 토지 유사품이라고 하자. 이러한 토지 유사품은 주식과 先物(futures), 그리고 상품성을 가진 화폐 등이 있다. 그리고 이 유사품들은 최근 신자유주의의 세계화에 따른 시장 메커니즘을 이용하여 헛값을 세계적으로 급격하게 확대되고 있다.

### 1. 주식

#### (1) 주식에 포함된 헛값

주식에는 성경이 거래를 금지한 땅값 그 자체와 영구 미래가치가 들어 있다.<sup>35)</sup> 주식은 토지처럼 성장하는 성질을 가진다.<sup>36)</sup> 보통 주식시장에서



거래되는 주식에는 다음과 같은 영구 헷값이 들어 있다. ①기업의 주식 액면가격에 들어 있는 땅값, ②기업이 주식 발행시 액면가보다 높은 가격으로 붙여 먹는 프리미엄(할증발행),<sup>37)</sup> ③주식 투자자가 장기적 기회 비용으로 보상을 받아야 하는 평균 주가 상승분, 그리고 ④투기로 인하여 발생하는 주식의 거품가격(bubble price) 등이다.

이 ①, ②, ③, ④의 가치는 영구적으로 배당이나 실물로 실현이 되지 않는 가치이다. 그래서 주식은 땅값처럼 기업의 투자실물에 대하여 초과 수요만 일으키며, 빈부격차와 불황, 공황만 초래한다. 그러나 같은 자본 증권이라도 채권(bond)은 이러한 헷값을 발생시키지 않는다. 채권은 유가증권이 가지는 장점을 갖고 있고, 그 장점은 단점보다 더 크다. 그러나 주식은 장점보다 단점이 더 크다.

## (2) 주식 헷값의 크기

주식에 포함되어 있는 참값과 헷값의 크기를 구체적으로 알아보자. 주식회사의 설립 당시 토지 400과 시설물 400, 총 800을 투자하여 설립되고 주식을 발행하였다. 시장 이자율은 10%이다. 그런데 이 회사는 매년 8%의 성장을 예측하며, 실제로 8% 성장을 실현하고 있다. 연말에 이 회사가 실제 생산한 소득은 100이며, 2년 말은 108, 3년 말은 117로 매년

---

35) 현재지가(주가) = 미래 성장 배당물의 연금현가 + 미래 성장지가(주가)의 현가, 株價와 地價는 재화의 물리적 성질이 감가성 재화가 아니고, 영구 성장재화이며, 가치 평가방법인 소득 자본화 공식도 같다.

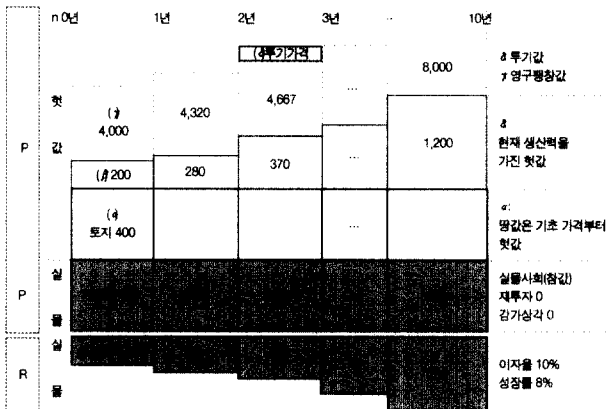
36) 자동차의 가격이 수요와 공급에 따라 오르내리는 것과 자동차가 시간 흐름에 따라 감가하는 것은 성질이 서로 다르듯이 주식이 가격이 오르내리는 것과 주식이 시간 흐름에 따라 성장하는 것은 성질이 다르다. 계속기업(going concern)에서 성장하는 기업의 주가는 반드시 커진다.

37) 이 프리미엄은 개별기업의 입장에서 보면 프리미엄만큼 금융비용을 줄이는 것이 되나 거시경제에서는 헷값으로 금융비용(또는 헷값 사회부채)이 커진다.

8%씩 성장하고 있다.

이에 따라 주가도 이 수익률과 성장률에 비례하여 가격이 매겨지고, 거래되고 있다. 그러면 1년 초의 주가는 연금 현가공식에 따라 계산하면 이론가격은 5,000이 된다.<sup>38)</sup> 그리고 이 가격 5,000은 소득 성장률에 따라 매년 8%씩 성장한다. 주식시장은 투기나 기업의적 요인에 의하여 주가가 평균 성장률을 자주 이탈하여 급등락을 교차하지만 주가의 장기적 평균 거래가격은 이 이론가격에 접근하고 있다고 하자. 이런 조건에서 주가의 변화를 그림으로 나타내면 우측과 같다.

위 그림에서 **■** 부분은 사회에서 가치가 존재하는 참값의 크기이고, **□** 부분은 가치가 존재하지 않는 헛값의 크기이다. P는 자본가적인 주가이고, R은 생산물인 배당가능액이다. 위 그림을 중심으로 이러한 주가의 헛값에 대하여 요약하여 보면 다음과 같다.



38) 연금 현가공식, 즉 소득의 자본화 가격에서 주가  $P = R \cdot \frac{1 - (1+g)^n}{(1+i)^n} + P(1+g)^n / (1+i)^n$ 이다. 여기서 n을 영구기간으로 하여 단순화시키면  $P = R / (i-g)$ 이므로  $5,000 = 100 / 0.1 - 0.08$ 이다. 성장기업의 주가는 n을 영구기간으로 하든 한시기간으로 하든 P의 크기는 같다.

- ① 그림에서 헛값인 주가와 참값인 배당은 시기가 다르다. 실물 소득인 배당은 매년 말에 인식되나 주가는 매년 초에 인식된다. 주가를 비롯한 자본가격은 항상 기초가격이라는 것이다. 그림에서 주가와 배당은 같은 기간에 인식되는 것 같지만 실상은 시기가 다르다. 즉 주가는 참값인 배당소득보다 항상 빠르게 나타나서 헛값을 일으킨다.
- ② 그림에서  $\alpha$ 의 땅값은 투자 초기부터 원금의 100% 전액이 헛값이다. 그러면서 주가  $\beta$ 의 헛값에 가장 크게 기여한다. 그리고 이 땅값 헛값은 매년 8%씩 성장하여 주가를 키우고 있다.
- ③ 그림에서 현재의 생산력에도 헛값이 인식되고 있다. 주가의 헛값은  $\alpha, \beta, \gamma, \delta$ 의 4가지 성질로 나누어진다. 그 중  $\beta$ 는 이 기업의 1년 초 현재의 생산력으로 말기 소득 100을 이자율로 나누어 자본환원한 값이다. 즉 이자율 10%인 사회에서 100의 자본력은 1,000이라는 뜻이다. 이 기업은 총 800을 투자하여 시장 이자율에 따른 소득은 80이다. 그러나 이 기업은 초과 수익력에 있어서 초기부터 100을 생산한다. 초과 생산물 20을 자본가치로 환원하면 1,000으로 투자액 800보다 200이 수직 성장하였다. 여기서 수직 성장이란 주가의 시간적 공간적 흐름이 없어 가치창조가 0이라는 뜻이다. 그래서 이 초기 성장주식 200의 가치도 사회적으로는 실물이 존재하지는 않는다. 물론 1년 말에 실현되는 100 중 시장이자 80보다 초과 실현되는 20은 참값이다. 그러나 이 기업의 주가에 포함된 초과 자본환원가치 200은 영구 헛값이라는 것이다.
- ④ 그림에서  $\gamma$ 는 주가에 반영된 헛값 중에 전형적 형태로 가장 큰 비중을 차지한다. 이는 미래 배당 가능액 R의 기대가치가 현재에 시간당김으로 반영된 가격이다. 그러므로 이 값은 시간이 당기기만 하지 영구적으로 실현되지 않는 점에서 영구 헛값이다.  
그림에서 보면 초기에 인식된 헛값 4,000은 실현되지 않을 뿐 아니

라 다음 해에도 성장률 8%인 320(4,320-4,000)의 헛값만 생산하고 있다. 이 현상은 영구적이다.

- ⑤  $\delta$ 는 기업외적 요인에 의하여 발생하는 헛값이다. 투기로 인하여, 또는 정치적, 심리적 요인에 의하여 급변하는 주가의 크기이다. 물론 이  $\delta$ 은 +값도 있고, -값도 있다. 이 값은 소득의 변화와 관계없이 갑자기 +값으로 급팽창하다가 또 갑자기 -값으로 급락하여 금융의 연금술사 조지 소로스의 말처럼 “붕괴(boom/burst)”을 반복한다.

## 2. 선물(先物)

그 다음 선물, 특히 금융선물은 최근에 만들어진 시장으로 유대인이자 신자유주의의 기수인 프리드만(M. Friedman)의 제창으로 탄생한 신종 금융상품이다.<sup>39)</sup> 그런데 선물(futures)은 전통적으로 있어 온 선도거래(forward trading)와 아주 다른 거래라는 것을 먼저 알아야 한다.<sup>40)</sup> 선도거래(선물환 포함)는 예로부터 농산물 등에서 수확 전에 미리 처분하는 실물거래로 있어 왔고, 이 거래는 사회에서 필요한 것이다. 다시 말하면 선도거래는 만기에 실물을 인도하며 실질적인 금융기능과 가격위험을 전가시키는 헤지(hedge)기능이 있다.

그러나 현재의 선물은 만기에 실물을 인도·인수하지 않는 거래이다.<sup>41)</sup> 선물거래는 거래액 중 2% 미만인 극히 일부만이 만기에 실물을 인

---

39) 금융선물은 1971년 시카고대학 교수 Milton Friedman의 「The Need for a Futures in Currency」라는 논문에 따라 1972년 5월 시카고 IMM이 창설되었다(김범석, 『선물을 알면 미래가 보인다』, 신한종합연구소, 1999, 52쪽).

40) 학자들은 주식과 채권의 시장기능을 구별하지 못하듯이 선물거래와 선도거래의 가격구조도 이론적으로 구별하지 못한다. 그래서 선물의 폐단에 대한 지적을 선도거래의 예로 항변을 한다.

도·인수한다. 그러나 이 경우에도 거래 쌍방은 이미 선물시장에서 일일 정산제도로 정산된 거래를 다시 재거래해야 한다. 즉 선물은 만기에 실물을 인도·인수하더라도 현물결제와 선물결제를 중복<sup>42)</sup>으로 해야한다. 그러므로 선물거래에서 거시적 화폐수요는 실물보다 커진다.

오늘날의 거래소 선물은 현물(재화나 서비스)을 팔고 사는 것이 아니라 가격(계약)이나 금융만 팔고 사며, 현재물을 팔고 사는 것이 아니라 미래물을 팔고 산다. 선물은 가치의 실체인 원금(original value)을 팔고 사는 것이 아니라, 그 가격차이인 차금(margin)만 발생시켜 팔고 산다. 선도거래는 가격 결제가 상품의 원금(가격차금 포함)에서 계약금과 잔금에 대한 분할거래이나, 선물거래는 차금이 포함된 원금과 이 원금과는 별도로 발생한 차금에 대한 중복거래이다. 그리고 선물은 물리적으로 불가능한 동시적 복수거래를 하고 있다<sup>43)</sup>.

콩 하나(한 단위)를 열 명이 동시에 나누어 먹을 수는 있어도 콩 하나를 열 명이 동시에 팔고 살 수는 없다. 그러나 선물시장은 열 명이 아니라 백 명이 되어도 사자와 팔자의 계약수만 맞고 계약 이행 가능성(증거금)만 있으면 아무 문제가 되지 않는다. 이는 선물이 거래량과 그 가격,

---

41) 선물거래의 98% 이상이 만기 이전에 반대매매(offsetting)로 종결되며, 실물을 인도·인수하지 않는다. 또 만기가 되어도 대다수 결제는 실물의 인도·인수보다는 화폐결제로 대신한다(김성우, 『선물거래와 옵션거래』, 삼영사, 1999, 38쪽.)

42) 만기에 선물시장에서 현물가격(만기 선물가격과 일치)이 일일정산제도로 결제되고(가격거래), 다시 현물시장에서 현물가격을 구입하는(실물거래) 재거래 형식을 취해야 한다. 선물은 이와같이 만기에 실물을 인도·인수하는 것과는 관계없이 사회적으로 가격거래와 실물거래라는 이중 복수거래를 행하여야 한다. 그러나 선도거래는 단일거래이다.

43) 중복거래는 하나의 가격차금을 선물과 현물에서 두번 거래하는 것이고, 복수거래는 하나의 상품에 둘 이상의 선물을 동시적으로 거래하는 것을 말한다.

그리고 가격의 결제능력에 해당하는 신용과 화폐만 있으면 되고, 거래실물의 사회적 존재여부는 관계가 없기 때문이다. 그리고 선물 거래금액 전액(차금)이 현금거래이기 때문에 일반 금융시장처럼 부도가 나지도 않는다. 그래서 선물시장은 영구 架空시장(unreal market)에 해당한다.

오늘날의 선물시장은 하늘의 태양이나 지상의 바다를 표준화하여 팔고 사는 시장과 성질이 같다. 일정 시점의 태양(달, 바다)을 표준지수 100으로 하고, 기간의 경제지표(경제성장률, 물가상승률, 농산물 생산량)를 변동지수로 하여 일정 조건(거래 대상자, 방법 등)에 따라 거래하는 시장제도를 말한다. 정부는 태양 거래에 대한 법을 입안하여 만들고, 자금과 신용을 보장, 제도화한다. 그리고 자격 조건을 갖춘 농민들에게 태양의 선물거래를 하게 한다. 그러면 거래소를 통하여 유입되는 자금은 농업자금으로 유통하고(미래물을 담보한 자금 차입효과), 거래되는 상품은 미래의 농산물 가격위험에 대한 헤지를 한다. 참가자들은 농사를 지으면서 선물거래로 농의 수익(선물 차익)도 생긴다. 이렇게 하면 태양 선물거래소는 농민들에게 자금 유통기능, 위험 헤지(hedge)기능, 가격 발견 기능, 농사와는 별개의 부업기능 등 선물시장이 가지는 기능을 그대로 가지게 된다. 즉 태양 선물 거래소는 기존의 선물거래와 다를 것이 아무 것도 없다. 그러나 이 태양 거래소는 아무 것도 없는 것을 팔고 사는 행위로 완전한 허구이다.

### 3. 화폐

화폐는 상품을 대신하는 종이나 금속일 뿐, 상품의 실체나 가치가 될 수가 없다. 그래서 화폐는 팔고 사지 못한다. 화폐는 상품이 되지 못하며, 상품으로 여겨서도 아니된다. 여기서 말하는 화폐상품은 화폐를 실물결제의 수단이 아니라 상품처럼 취급하는 것을 말한다. 즉 순수 머니

게임에서 발생하는 화폐차익만을 말한다. 그러므로 실물결제의 수단으로 교환되는 외환거래는 제외한다.

예수님은 예루살렘에 왕으로 입성한 이튿날(월요일) 첫 사역으로 화폐를 상품화하여 팔고 사며 이익을 남기는 환전상을 정화한 바가 있다. 예수님은 화폐가 상품처럼 매매(교환) 되는 것에 대하여 “강도의 소굴”이라고 지적한다(마 21:12~17). 그들은 성전 현금용 세겔화에 웃전(premium)을 붙여서 팔아 매매차익을 남겼다. 화폐가 단순한 환전이 아니라 상품처럼 이익을 내고 있었다.

한 사회에서 소재가치가 높은 화폐가 독점되어 소재가치가 낮은 명목 화폐와 환전되면 문제가 있다. 소재가치가 낮은 화폐에서 높은 화폐 쪽으로 부를 이전하게 된다.<sup>44)</sup> 그래서 교환자간에는 빈부격차가 발생하고, 한 나라는 인플레이션이 일어난다. 언뜻 보면 화폐의 실질가치인 소재가치대로 교환되고 있으므로 구매력에 따른 등가교환인 것 같다. 그러나 실상은 부등가 교환이다.

앞에서 본 바와 같이 화폐와 증권은 실물을 대신하는 청구권이 아닌 실물은 아니었다. 소재가치가 크든지 작든지 그 화폐는 명목가치이고 명목가치의 실물만 대신한다. 세겔화에 프리미엄이 붙은 환전의 차이거래는 가치의 교환이 아니라 부의 착취에 해당한다. 그래서 성경에서 화폐의 상품화는 “강도의 소굴”이나 다름이 없고 정화의 대상이 된다. 이러한 관점에서 보면 기존의 외환시장은 다음과 같은 구조적 모순을 가지고 있다.

첫째, 오늘날 외환거래도 거래의 목적이 실물거래의 결제수단이 아닌

---

44) 기념용 특수 화폐(조화), 소재가치나 구매력 신용도가 높은 통화는 “그레샴의 법칙”과 같이 유통되지 않을 수도 있으나, 오늘날 외환시장에서는 성전용 세겔화나 기축통화처럼 오히려 결제가 독점(강요)되어 있다면 프리미엄 가격이 붙는 것이 통례이다.

라 오직 매매차익만을 위하여 거래한다면 그 매매차익은 부의 이전에 불과하다. 특히 국제사회에서 결제수단으로 한정되어 있는 기축통화(anchor currency) 또는 강세화폐는 교환에서 상대적으로 유리한 입장에 있다. 그래서 환율 변동이 있을 경우에 균형적 변동을 이탈하여 초과 구매력을 행사할 수가 있다.

국제 외환시장을 하나의 사회로 보면 이 강세화폐는 성전 현금용으로 사용이 독점되거나 소재가치가 높았던 세겔화와 다름이 없다. 사용의 독점도나 소재가치가 높은 세겔화가 상품이 되어 타 화폐와의 교환에서 프리미엄이 붙듯이 기존의 국제경제에서는 기축통화나 강세화폐에 프리미엄이 붙고 있다.

1,000의 실물가치를 대신하는 세겔화가 타 화폐와의 교환에서는 1,200의 가치를 가지면 개인은 가치의 창조없이 200의 부가 이전된다. 그리고 사회는 200만큼 초과 구매력과 인플레이션 요인이 발생하였다. 기존의 외환시장에서 강세화폐와 약세화폐 간에도 이와 비슷한 사례가 발생한다.

둘째, 전통적 환율이론에서 구매력 평가설은 시간의 함정이 있다.<sup>45)</sup> 구매력 평가설은 환율이 양국의 이자율(인플레이션이 반영된) 차이에서 발생한다고 한다. 그러나 이자율은 소득가격이고, 환율은 자본가격에 해당한다. 다시 말하여 이자율은 기말가격이고, 환율은 기초가격이다.

그래서 양국간에 이자율이 변하면 그 실질가치는 기말에 가서 달라지는데 비하여 환율은 이자가 발생하지 않는 기초에 이미 반영되어야 한다. 이자율이 변하면 이자수입은 기말에 변하나 땅값, 주가, 채권 등의 자본가격은 기초에 변한다. 환율, 특히 통화거래도 자본거래이므로 기초에 변한다.<sup>46)</sup>

셋째, 화폐가 하나의 상품으로 둔갑한 경우는 오늘날 통화선물이 그

---

45) 현대 경제학은 자본과 소득의 시차 개념을 혼동하고 있다.



대표적이다.<sup>47)</sup> 이 통화선물은 통화의 실수요(실물결제 수단)를 위한 거래가 아니라 매매차익만을 노리는 가공거래이다. 이 통화선물을 통하여 거래자간에 부당한 부의 이전(흡입)으로 빈부격차가 발생하며, 외화가 국제시장에 상품(선물거래 대상물)이 되어 통화량만 커지고 있다.

이 외화나 외화 표시증권의 선물거래는 사회적 실물이 없으므로 종이 쪽지를 시장에 내어놓은 것<sup>48)</sup>과 같음에도 불구하고, 공급자는 쌀을 시장에 내어놓은 것과 같이 그 상대적 대가를 실물로 받아 간다. 통화선물은 가공시장에 가공상품(외화나 외화 표시증권)을 거래하면서 세계적 부를 흡입하고 있다.<sup>49)</sup> 그래서 최근 10여 년 간 신종 금융상품이라고 하면서 가공상품을 선물시장에 공급하여 온 경제주체(특히 미국)는 지금까지 유례가 없는 장기 호황을 누리고 있다. 그러나 이 통화선물은 선물 공급자가 미래에 부담해야 할 시간부채이다(구매력만 있고 실물은 없다).

최근에 선물시장을 통하여 공급된 화폐상품은 급속도로 커지고 있다. 세계 외환시장에서 거래되는 외환 거래액은 하루 2조 달러를 넘어가고 있다.<sup>50)</sup> 그러나 이 거래의 외환 거래액 중 경상수지 거래는 2% 정도이다.

---

46) 환율의 변동에서 변동 후 실질 구매력이 한 화폐는 커지고 한 화폐는 일정하거나 작아졌다면 이 변동가치는 헛값이다.

47) 선물환은 만기에 한번 결제하는 단일거래이고, 통화선물은 만기전에 이미 결제(일일정산 또는 반대매매)를 하거나 만기 후에 재거래를 행하는 중복거래로 성질이 다르다.

48) 현물통화는 그 대응 실물이 사회적으로 존재하나 선물통화는 사회적으로 존재하는 대응 실물이 없으며, 가공통화로 청구권만 거래되고 있다.

49) 통화나 증권 발행·유통이 실물거래가 아니므로 단기적으로는 거래 총액(원금과 매매차익)이 가공상품이고, 장기적으로는 통화 원금과 증권이자를 초과하는 매매차익이 가공상품에 해당한다.

50) 국제결제은행(BIS) 조사에 의하면 세계 하루 평균 외환 거래액은 1989년 4월 6,200억 달러, 1995년 4월에 1조 4,000억 달러, 1998년 4월 1조 9,710달러로 증가하였다(국제금융연구회, 『국제금융론』, 경문사, 1999, 388쪽).

정상수지 거래는 순수 실물거래이다. 외국에 대한 공장 신축, 자금 대여, 토지를 제외한 기업의 인수·합병 등과 같이 자본거래에 포함된 실물거래를 다 합하여도 외환 총 거래액의 10% 미만으로 보인다. 그러면 나머지는 90%는 모두 실물과 관계가 없는 금융·화폐상품에 해당하게 된다.<sup>51)</sup>

강세통화는 국제결제에서 사용이 독점되어 있다. 그래서 강세통화는 힘이 있어서 외환거래에서 세겔화처럼 행동하며 주식처럼 움직인다. 강세통화는 환율 게임에서도 자본처럼 행동하며 이자율 변동보다 속도가 빠르다. 환율이 변동할 때 강세화폐는 시장의 정상 구매력 평가보다 더 강한 독점적 힘으로 환율을 조정한다. 즉 외환시장에서 독점가격을 행사하여 최대의 이윤을 보장 받는다.

예수님이 다시 왕으로 오면 이 강세화폐와 약세화폐의 교환, 즉 등가 교환을 가장한 부등가 교환, 그리고 현물(현금)시장을 가장한 통화선물의 가공시장을 어떻게 할지 의문이다.

#### 4. 금융과 이자

금융이란 본래 자금의 유통을 뜻한다. 그런데 땅과 토지 유사품은 금융상품이다. 그리고 금융상품에는 참값인 이자(interest)와 헛값인 이득(gain)이 함께 들어 있다. 주식을 예로 들면 장기 소유에 대한 배당이 참값이고, 시장거래로 인한 매매차익이 헛값이다(단 채권과 같은 한시적 증권은 이자와 매매차익이 모두 참값임).

성경은 헛값을 일으키는 토지거래를 금지하고 있다. 또 성경은 금융에서 발생하는 이자도 금하고 있는 것으로 보인다. 그래서 성경에서 금융

---

51) 이 금융·화폐상품에는 이자를 생산하지 못하는 토지차익, 주식차익 등이 포함되어 있다.

제도는 원천적으로 금하고 있는 것으로 보이며, 실제로 그렇게 믿고 있는 사람이 많다. 그러나 성경은 토지 미래물 또는 토지 임대로 사실상의 금융거래를 허용하고 있다. 그래서 이 글에서는 토지나 토지 유사품(주식, 선물, 화폐)과 관련되는 금융과 이자에 대하여 성경적 입장을 정리할 필요가 있다고 본다.

### (1) 성경적 금융이자

우리의 보편적 시각은 성경이 이자를 금하고 있다고 생각한다. 이러한 시각은 레위기 경제법 25장 36절과 다른 모세오경(출 22:25, 신 23:19), 선지서(겔 18:8, 22:12, 암 2:11), 시가서(시 109:11, 잠 28:8) 등에서 근거한다. 또 금융에서 채무자가 면제년까지 갚지 못한 빚은 원금마저 탕감하도록 한다(신 15:1~3). 그래서 사람들은 성경이 금융과 이자를 금하고 있다고 생각한다.

그러나 이 견해는 레위기 토지법을 제대로 해석하지 않고, 성경의 이자 금지조항만 확대 해석(또는 축소 해석)하여 왔기 때문인 빚어진 오해로 보인다. 왜냐하면 레위기 25장 13~17절 토지 미래물 거래는 금융거래이며, 이 거래에서 이자가 허용되기 때문이다. 다시 말하여 토지 미래물 거래, 즉 토지 임대를 허용하면 화폐의 임대와 불과한 다른 금융제도도 허용할 수밖에 없다는 뜻이다.

토지 미래물 거래는 토지사용과 화폐사용을 전제로 한 거래로 거래물이 생산 자본재 또는 생산자금을 대여하는 성격이다. 그래서 이 거래는 매매라기 보다 토지사용권에 대한 임대거래이며, 다른 한 편으로는 50년간의 생산자금을 연금 형태로 빌린 채권 채무로 금융거래이었다. 그래서 거래가액은 50년 간의 기간이자를 감안하지 않으면 거래를 성립시킬 수가 없다.

그래서 이 미래물 금액은 50년 총 생산물의 예상가격에서 50년 간의

미래 이자에 해당하는 할인료를 차감한 가격이어야 한다. 만약 이 거래에서 이자(할인료)를 감안하지 않으면 거래액은 그 이자만큼 부당한 가격이 매겨진다. 다시 말하여 성경의 이자 금지 조항을 문자적으로 순종하여 토지 미래물 거래에도 이자를 매기지(할인하지) 않으면 50년 간의 미래물 거래는 가격모순을 초래한다.

예를 들어 50년 간 토지 미래물 총생산량이 쌀 50섬이고, 이를 이자율로 할인하면 현가는 30섬, 이자는 20섬이라고 하자. 만약에 미래물 거래에서 이자율의 할인 없이 50섬의 금액을 다 주고받았다면 매입자는 50년의 이자인 20섬만큼 손해를 보고, 매각자는 20섬만큼 이득을 본다. 이렇게 되면 돈을 빌린 사람이 50년 간의 이자를 갚기는 결과가 된다. 현재의 쌀 1말과 1년 후의 쌀 1말은 시간가치가 다르며, 이로써 현재의 쌀 50섬과 50년 후의 쌀 50섬은 20섬만큼 차이가 나기 때문이다.

성경이 말하는 이자의 금지는 가난한 자에게 받는 이자의 발생을 0으로 하라는 뜻이지 채무자가 채권자가 받을 이자까지 수취하라는 의미는 있을 수가 없다. 따라서 자본거래 또는 생산자금의 거래에서 이자를 인정하지 않으면 거래는 성사되지 않는다.

한편, 성경이 이자를 금한다는 의미에서 사용되는 이자는 히브리어로 주로 “네세크”이며, 어원은 창세기 49장 17절의 의미처럼 뱀이나 맹수가 먹이나 적을 “물다”, “삼키다”에서 파생된 말이다. 이 말의 뜻을 유추하면 이자의 금지는 채권자와 채무자간의 불평등한 거래를 전제로 한 고리대금을 금하는 것이다. 그러므로 성경에서 이자의 금지는 부자가 경제적 약자에게 도움보다는 오히려 약점을 악용하여 고율의 이자를 받아 부를 착취하는 고리채를 금한다고 보아야 할 것이다.

7년마다 행하는 부채의 탕감도 경제 주체(기업과 가계)가 빚을 갚지 못하여 도산할 위험이 있는 경우에 하는 것이 원칙이다. 사실상 갚지 못할 부채는 미리 탕감하여 경제 주체의 생존과 존립을 보장하고, 재기할

기회를 주지는 의미이다. 그러므로 생산재의 거래 즉 생산자금은 금융과 이자를 부정할 수가 없다.

그리고 예수님은 달란트의 비유에서 각자의 능력에 따라 분배된 달란트는 투자를 하여 이익을 남기거나 아니면 예금을 하여 이자를 취하라고 한다(마 25:27, 눅 19:23). 이는 달란트 자금에 대한 직접 투자(활용)는 물론이고, 간접 투자 즉 금융과 이자를 모두 인정한 것이다.

이를 종합하여 볼 때 성경에서 말하는 이자의 금지는 가난한 자에 대한 생활비, 즉 소비자금에 국한한다고 보아야 한다. 부채의 탕감도 재산을 탕진하여 사실상 갚기 어려운 부채를 면제하여 경제 주체를 보호하라는 뜻이다. 금융에서 이자의 금지와 탕감은 경제에서 고열의 일종으로 땅 무르기와 의미가 같은 구원의 한 수단이다. 공동체에서 생존의 위협을 받는 자 또는 파산할 위험이 있는 자는 채권자가 자비를 베풀어야 한다. 그래서 개인의 생존을 보장하여 주고, 가계나 기업의 도산을 예방하여야 한다. 그래야 사회가 존속하고 시장경제가 돌아가며, 공동체는 더불어 살아갈 수가 있다.

## (2) 경제학적 금융이자

경제학적 이자는 그 발생 근거에 따라 생산력설, 시차설, 제육설 등으로 불린다. 생산력설은 자금의 생산력이 이자를 결정한다는 것이고, 시차설은 대여 자금의 사용 시점에 대한 차이로 발생한다는 것이며, 제육설은 현재의 효용을 일정기간 포기한 것에 대한 대가라는 것이다. 그러나 이러한 견해들은 시장의 균형상태를 가정하면 어느 설을 취하든 그 크기는 모두 같은 금액이 된다. 이자란 결국 자금(실물자본)의 생산력으로 일정기간 동안 자금이 생산한 생산물이며, 그 생산물은 시차(시간경과)로 발생하며, 이를 타인에게 대여하면 대여자가 이 생산물 효용을 포기한 것이므로 그 대가로 이자가 지급(교환)되는 것이다. 즉 이자는 하

나의 성질을 실물, 시간, 대여자의 측면에서 각각 다르게 표현한 것에 불과하다.

그런데도 불구하고 이자에 대하여 학자들마다 일치된 견해보다 상이한 견해들이 더 많은 것은 금융이 실물이 아니고, 주로 화폐로 이루어지기 때문인 것으로 보인다. 즉 학자들이 실물과 금융, 재화와 화폐를 제대로 인식하지 못하기 때문에 가지는 혼동이라는 뜻이다.

이자란 한 마디로 자본(재)의 사용료이다. 사람을 사용하면 임금이 발생하며, 렌트카를 사용하면 사용료가 발생한다. 이와같이 사람이나 렌트카를 대신하는 자금(화폐)을 사용(차용)하고, 발생한 사용료를 화폐로 대신 지급하는 것이 이자이다. 이는 경제학적으로 자본의 한계 생산력이며(생산력설), 소비시점의 차이에 따른 가치의 크기이며(시차설), 자본가가 효용을 포기한 대가(제육설)이다.

그런데 중세의 기독교는 성경적 이자에 대해 잘못 알고 있었다. 중세교회는 이자를 죄악시하여 이자의 수취를 아예 금지하고 있었다. 중세교회의 교부들이나 스콜라 철학자들은 이자에 대하여 "말(馬)을 빌려 주고 대가(이자, 사용료)를 받는 것은 정당하다. 그러나 돈을 빌려 주고 이자를 받는 것은 부당하다"라고 하였다. 말은 일을 하였으나 돈과 채권자는 일을 한 것이 아니라는 이유이다. 이러한 견해는 철학자 아리스토텔레스의 화폐불임설을 지지하고 있는 것이다.

그러나 이 견해는 말과 돈, 즉 실물(實物)과 대물(代物)을 혼동하는 화폐착각에서 나오는 말이다. 말을 빌려 주고 사용료를 받는 것과 돈을 빌려 주고 이자를 받는 것은 같은 성질 같은 방법이다. 사회적으로 돈은 말을 대신하는 대물증권이다. 하지만 말의 사용료는 정당하고, 돈의 사용료는 부당하다는 잘못된 결론을 내린다. 이는 화폐착각 즉 실물과 증권(代物)의 착각이다.

물론 이러한 착각은 지금까지도 계속되고 있다. 일부 종교인들은 화폐

이자를 죄악시하는 경향이 있다. 또 사람들은 종교인이 아니라 하더라도 경제활동에서 실물 대여와 화폐 대여에 대한 이해가 매우 부족하다. 더구나 오늘날 더 큰 오류는 실물소득인 이자와 헛값인 원금 매매차익을 식별하지 못한다는 것이다. 이 착각은 오늘날의 대다수 사람들, 심지어 학자들까지 같은 현상이다.

### 5. 국제적 자본 금융거래

신자유주의와 세계화의 흐름에 따라 자본과 금융거래도 활발하다. 세계화에 따른 국제거래 중 경상수지 거래나 실물 투자(공장 신축과 같은 기업의 직접 투자)의 자본거래는 실물이 수반된 거래이므로 선한 것이다. 그러나 토지, 주식, 선물, 외환 등은 헛값을 일으키는 점에서 심각한 문제를 안고 있다. 이 헛값을 일으키는 국제거래는 주로 헤지 펀드와 같은 국제 투기자금과 함께 그 비중이 급격하게 커지고 있다.

아무튼 세계경제는 성경이 금지한 토지거래에서 출발한 헛값이 어음과 주식으로 전가되고, 최근에는 영구 가공시장인 선물까지 나왔다. 돈이 실물을 거래하는데 쓰이지 않고 다른 돈(외환)을 사고 파는 데 쓰인다. 이들은 시장을 부풀리면서 가격구조와 시장의 기초 질서를 뿌리부터 흔들고 있다. 1929년에 발생한 세계 대공황은 토지와 주식에서 발생한 헛값 때문이었다. 그리고 1992년 유럽 통화제도의 붕괴, 1994년 남미의 위기, 1997년 아시아의 금융공황, 그리고 주기적으로 닥치는 세계경제의 위기는 모두 이 헛값의 시장교란으로 추정된다.

지금은 카드와 전자화폐가 화폐를 대신하며 실물상품을 대신하고 있다. 앞으로는 손과 이마에서 인식되는 기호(마크)도 상품(또는 대응증권)이 될 가능성이 있다(계 13:17). 그래서 세계경제는 지금과 같이 헛값이 계속하여 커지다가 어느 한계점에서 하루만에 추락할 위험을 가지고

있다(계 18:8, 10, 17).

## VI. 땅값 헛값의 시장 경제적 해결책

### 1. 성경적 시장원리와 헛값의 요약

그러나 우리는 비판만 할 것이 아니다. 문제는 사람들이 성경적 경제법을 어기고, 역으로 경제를 운용하기 때문이므로 그 해결책은 간단하다. 문제가 되는 경제의 치유는 성경적 시장원리를 바로 적용하면 된다. 그러므로 앞에서 언급한 성경적 시장구조를 다시 되새겨 볼 필요가 있다. 이제 시장의 해결책을 제시하기 위하여 그 내용을 다시 요약하여 보자.

#### (1) 현재물 시장

현재물은 앞에서 언급한 바와 같이 레위기 25장 3절에서 7절까지에 있는 다스려 거둔 것과 스스로 난 것을 말한다. 다스려 거둔 것은 노동생산물(노동가치)로 경제학적 임금에 해당하고, 스스로 난 것은 토지생산물(토지가치)로 경제학적으로 지대에 해당한다. 이 생산물은 모두 현재가치이기 때문에 성경은 거두거나 공적용도로 사용하라고 한다. 특히 다스려 거둔 것은 다스린 자가 개인적으로 거두라고 하여 사유재산제와 시장경제를 허용하고 있다. 즉 현재물은 시장에서 자유롭게 팔고 사게 하였다.

#### (2) 미래물 시장

미래물은 레위기 25장 13절에서 17절까지 언급한 미래의 토지생산물을 말한다. 이 미래의 토지생산물은 거래를 허용하기는 하되 제한적으로만 허용하고 있다. 미래물은 한시적 기간을 정하여 거래하며, 그것도 무



르기를 하여 거래를 원점으로 돌리는 제도를 두고 있다.

그러므로 성경의 취지는 미래물 거래는 없을수록 좋지만 신용경제에서 자금의 유통이 불가피한 경우에는 허용을 하여야 한다는 뜻이다. 그러나 그 허용은 어디까지나 제한적이었다. 그 이유는 미래물이 현재의 존재물이 아니며, 미실현가치이기 때문이다. 미래물은 현재시장에서 개인과 사회의 부채이고, 초과수요를 야기한다. 즉 미래물 거래는 개인의 부채와 사회적 초과수요를 막기 위하여 거래를 제한하고 있다.

그러므로 우리가 이 미래물의 시장 속성을 바로 이해하면 “현재물은 시장자유, 미래물은 시장제한, 영구물은 시장금지”라는 성경의 시장 대 원칙을 납득, 수용할 수가 있다. 아울러 우리가 시장에서 팔고 사는 행동에 대한 의사결정은 레위기 경제법이 말하는 “시장의 3유형”에 따라 과학적으로 할 수가 있다.

### (3) 영구물 시장

영구물은 레위기 25장 23절에 있는 땅을 말한다. 성경 본문에서 “땅은 영영(아주) 팔리지 않는다(않을 것이다 또는 않아야 한다)”라고 말한다. 영구물 특히 영구자본은 그 물질을 사용하여 2차적 물질이나 가치를 얻을 수 있을 뿐 토지라는 영구자본의 실체를 수익으로 회수할 수가 없다.<sup>52)</sup> 토지의 수익 실현은 물리적으로 안 되고, 경제적으로도 안 된다. 그래서 땅은 팔고 사면 그 투입비용을 수익물로 회수하지 못한다. 이런 속성을 가진 자본은 인공물에서는 거의 찾아 볼 수가 없다.<sup>53)</sup> 다시 말하여 영구자본은 사회적 투입비용도 없이 형성되며, 또 형성된 자본은 수익으로 회수되지도 않는다.<sup>54)</sup>

52) 자본가치를 수익으로 실현(회수)한다면 그 자본은 이미 영구자본이 아니다.

53) 영구자본은 토지와 토지 유사품인 주식이 있다.

그래도 이러한 영구자본이 미래가치가 커지지 않고, 가치가 일정한 정액성 자본이면 팔고 살 수가 있다. 첫 거래에서 발생한 한 번의 인플레이션(초과수요)만 사회가 용납하면 실물 자본의 자유로운 시장유통을 위하여 묵인할 수가 있다는 뜻이다. 또 만약에 인공물 중에도 토지와 같은 영구물이 있다면 이는 생산과정에서 비용이 투입된 것이므로 그 값을 팔고 사야 한다.

그러나 영구자본은 그 속성장 정액성 자본이 아니고 경제성장에 따라 커지는 성질을 가진다. 이 경우 영구자본은 생산물보다 항상 ① 스스로 커지며, ② 더 빨리 커지고, ③ 더 크게 커진다. 이것은 “선자본 후소득”<sup>54)</sup>이라는 자본의 고유한 법칙(성질)이다. 그래서 먼저 커지는 미래가치가 현재시장에 지속적으로 들어와서 현재물에 대한 초과수요를 일으킨다. 즉 미래가 현재를 영구적으로 부풀린다. 그래서 영구물의 성격인 영구자본은 팔고 살 수가 없다. 이를 종합하여 볼 때 영구성 자본에 대한 거래의 가능성 판단 기준은 다음 두 가지 조건에 따른다.

**〈영구 정액성 자본〉**: 사회적 투입비용이 없을 경우 팔고 사면 거시적 초과수요가 발생한다. 그래서 팔고 사지 않는 것이 좋다. 그래도 정액성 자본은 거래시 한 번의 초과수요만 발생하므로 이를 사회가 묵인한다면 팔고 살 수가 있다. 그리고 만약에 사회적 투입비용이 있는 영구물이 있다면 이는 팔고 사야 한다(그러나 이러한 예는 거의 없다).

**〈영구 성장성 자본〉**: 사회적 투입비용이 없이 미래가치가 시간 당김을 일으켜 형성되는 가치이며, 이 가치는 영원히 수익으로 실현되지 않는다. 그러므로 영구 성장성 자본은 팔고 사지 말아야 하고, 팔고 살 수가

54) 여기서 말하는 영구자본은 비용과 수익의 물리적, 가치적 순환작용이 없다.

55) 생산물이 커지려면 그 생산력인 자본이 먼저 커져야 하는 법칙을 말한다.

없다. 영구 성장성 자본은 팔고 사면 사회는 그 성장 값( $P \cdot g$ )만큼 사회적 벌금을 물게 된다. 경제에서 영구 성장성 자본(재화)은 특수 상품인 주식이나 골동품을 제외하면 토지 하나뿐인 것 같다.

#### (4) 성경적 경제법의 확대적용

성경에서 말하는 현재물, 미래물, 영구물에 따른 시장원리는 물질의 자연적, 물리적 성질에 따른 법칙이다. 그러므로 이 법칙은 토지 뿐 아니라 시장의 모든 일반 상품에도 그대로 적용될 수 있는 진리이다.

먼저 현재물에는 노동생산물 외에 자본생산물도 팔고 살수가 있다. 이는 인공물인 자본 자체와 그 자본으로부터 생산된 2차적 산물인 이자나 배당소득을 말한다. 성경은 이를 자유롭게 팔고 사게 한다. 자본은 이자나 배당으로 원금이 다 2차적 산물로 빠져 나오기 때문이다.

그 다음 미래물이다. 오늘날 미래물에 해당하는 주요 상품은 선물이다. 사실 영어로는 미래물(futures)이라고 표기하고 우리는 그것을 선물이라고 부르고 있다.

그런데 성경의 미래물과 오늘날의 선물은 같은 미래물이면서 성질은 다르다. 우선 거래 대상물은 원금의 변화가 다르다. 성경의 토지 미래물은 원금 크기가 시간이 갈수록 작아지고 만기에 원금이 소멸하는 성질을 가진다. 그러나 선물은 대다수 미래가치가 커지는 성질을 가지며(작아지는 경우도 있음), 만기에 원금이 소멸하지 않는 성질을 가진다.

성경의 미래물은 원금의 가치가 미래의 수익으로 실현되지만 선물은 실물의 인도, 인수가 없으면 실현되지 않는다. 선물은 사회적 초과수요만 일으키고, 이 초과수요는 미래의 실물로 충족되지 않는다. 또 선물은 원금이나 실물의 투자없이 상호 계약만 하고, 원금에서 발생하는 가격차이라는 과실만 따먹는 게임으로 전형적인 제로섬 게임의 한 형태이다.<sup>60)</sup>

사회가 윤리적으로 금지하는 도박이라도 거래는 원금(판돈)을 투자

하여(내어놓고) 따먹기를 한다. 하지만 선물시장은 원금 투자도 없이 가격만 걸어 놓고 서로 따먹기를 하고 있다. 선물은 만기에도 실물이나 원금의 수수없이 매매차익을 챙긴다. 다시 말하면 도박판은 판돈 원금(실물 또는 실물증권)과 도박이라는 행위가 있고서야 따먹기를 하지만, 선물은 도박장 옆에 구경꾼이나 도박과는 전혀 관계가 없는 사람들이 들어 도박을 하지 않고 따먹기를 하는 것이다. 즉 선물은 ① 원금을 투자하지도 않고, ② 도박이라는 행위도 하지 않고, ③ 도박판의 행위(거래)가 끝나기 전에, 이미 따먹기 할 차금(margin)이 발생하여 팔고 산다. 선물은 실물과 원금에 대한 사회적 존재 여부는 의미가 없고, 오직 그 가격차금에 따른 상호 신용(결제 능력)만 있으면 거래는 얼마든지 가능하다.

그러므로 오늘날의 선물시장은 성경이 말하는 미래물의 거래제한 원칙에 어긋난다. 그리고 거래가 결과적으로 실물거래가 아니고 선물거래와 같은 결과를 초래하는 옵션과 스왑도 이 부류에 속한다.<sup>57)</sup>

마지막으로 주식은 계속기업의 관점에서 보면 영구성 자본가격이다. 그리고 계속기업(going concern)의 관점에서 보면 경제성장에 따라 기업도 성장한다. 따라서 주식은 미래의 성장성 자본가치가 들어 있다. 주식은 시장의 성질이 땅값과 같다. 실제로 주식의 시장가격에는 땅값이 상당수 포함되어 있다. 단, 주식이 토지와 다르다면 기계, 비품, 공장 시설과 같은 투입된 실물가치가 주가에 포함되어 있는 점이다.

그러나 주식이 가격에 프리미엄으로 붙여진 미래가치는 토지의 미래가치와 같이 투입된 현재 실물가치가 아니다. 그러므로 주식의 미래가치가

---

56) 선도거래는 실물거래이고 원금거래이나, 선물거래는 비실물거래(금융거래), 비원금거래(차금거래)이다. 선물거래는 개별적으로 제로섬 게임이나 거시적으로는 가수요를 일으키는 마이너스(인플레이션) 게임이다.

57) 옵션은 만기에 실물을 거래하면 가격보험의 기능을 가진다.

사회에 미치는 영향은 토지와 꼭 같다.

그래서 주식거래도 성경이 거래를 금지한 땅이나 영구 미래가치를 팔고 사는 결과가 되어서 부당하다. 단, 주식에 포함된 실물 투자부분(토지 제외)은 팔고 사야 한다. 주식 실물의 거래 방법은 주식을 채권이나 한시 증권처럼 발행, 유통시키는 것이다.

## 2. 시장의 해결책

이제 성경적 기준에서 팔고 살 대상물과 팔고 사지 못할 금지물이 명확하게 밝혀졌다. 기존의 시장경제에서 발생하는 문제의 근원이 여기에 있다면 이제 그 해결책을 찾아야 할 것이다. 그런데 이론적으로만 볼 경우 이 해결 방안은 매우 쉬운 것이다. 거래 금지물은 팔고 사지 말고, 거래 허용물만 팔고 사면 된다. 금지된 상품의 시장 해결 방안은 다음과 같다.

### (1) 땅값은 땅세(貢)로

땅(몴)을 팔고 사지 않고, 시장에서 땅(몴)을 자유롭게 용도 배분하는 방법은 토지가치(노동가치)만 거래하는 방법이다. 필자는 토지가치만 거래하는 시장을 땅세(貢)시장, 이러한 경제제도를 땅세제도라고 하고 있다. 땅세시장은 노동시장에서 사람을 팔고 사지 않고, 노동가치만 팔고 사는 방법과 꼭 같다. 바다 양식장의 예를 든다면 바다 양식장은 시설물과 생산물만 팔고 사고, 바다는 사용료만 내면 된다는 뜻이다. 굳이 바다를 팔고 살 이유는 아무 것도 없다. 그러나 사람들은 사람을 팔고 사지 않는 노동시장이나 바다를 팔고 사지 않는 양식장 시장은 이해를 하는데, 꼭 같은 방법인 땅세시장은 이해를 하지 못한다. 같은 원리, 같은 방법이지만 땅세시장만은 이해를 하지 못하고, 진술에 대하여 강하게 의문을 제기한다.

사람을 고용한 사용자는 고용인에 노동용역을 제공받고, 제공받는 노동용역에 대한 사용료를 지급한다. 이를 임금(wage)이라고 한다. 이와 꼭 같이 토지를 고용(또는 임대)한 사용자는 사용 토지의 용역만큼 사용료를 내면 된다. 이것을 지대(rent)라고 하며, 지대는 세금(tax)이 아니다.

단, 노동시장과 토지시장이 다른 것은 용역의 주체가 전자가 사람인데 비하여, 후자는 땅이라는 점이다. 그래서 임금은 사람(노동자)에게 직접 지급하고, 지대는 사회적 잉여가 되어 사회 구성원 전체(정부, 지방 정부, 땅세조합 등)에게 지급한다(내어놓는다).

땅세는 사람에게 임금을 주는 것과 같이 그 서비스 가치만큼 지대를 내면 된다. 이렇게 하면 땅값은 시장에서 0이 된다. 이는 사람을 고용하여 임금을 지급하면 사람값이 0이 되는 것과 꼭 같다. 사람값이 0이 되면 노예제가 소멸하듯이, 땅값도 0이 되어 소유제가 사라진다. 사람값을 일시 선불로 지급하지 않아도 노동 용역이 배분되듯이 땅도 땅값을 일시 선불로 내지 않고도 자신의 가치대로 토지 용역이 시장에서 배분된다.

그래서 토지 사용자가 땅을 사용하고 땅세를 내면 세금이 사라진다. 한 나라의 지대 수익 총계로 그 나라의 공경비가 충당된다는 조건에서 그 사회는 다른 세금이 필요 없다는 뜻이다. 임금은 노동 사용료이지 세금이 아니다. 이와같이 지대는 토지 사용료이지 세금이 아니다. 그러나 대다수 학자들이 땅 값을 세금(토지가치세, land value tax)으로 잘못 알고 있다. 이러한 실수는 토지가치세론자 H. George를 비롯한 그 추종자(단일세론자)들도 마찬가지이다.

여기서 지대가 한 나라의 공경비를 충당할 수 있느냐 하는 문제는 학자들 간에 해묵은 논쟁이 있다. 필자는 여러가지 사정을 감안할 때 지대가 공경비를 충당할 수 있다는 견해를 지지한다. 그러나 만약 지대가 공경비의 재원으로 부족하다고 하더라도 이를 이유로 땅세를 부정할 근거는 되지 못한다. 왜냐하면 부족한 공경비는 지대 이외에 다른 세금을 징

수, 충당하면 되는 것이기 때문이다. 그런데도 일부의 학자들은 땅黃(보통 土地價値稅라고 함)에 대한 거부감의 간접 표현으로 “지대는 공경비 부족”이라는 주장을 강하게 가지고 있다.

땅세제도를 실시하면 시장 주식의 헛값도 상당수 소멸한다. 땅세를 실시하면 주식가격에 포함된 땅값이 0이 되기 때문이다. 또 땅값 헛값이 사라지면 통화증발이 일정하고 물가가 안정되어 가격변동에 따른 헤지와 이익을 추구하는 선물시장의 기능도 크게 줄어든다. 그래서 땅세시장만 성공적으로 정착하면 지금의 시장문제는 상당한(예를 들어 90%) 정도가 해결이 될 것이다.

## (2) 주식은 한시 정액증권으로

주식은 가치의 분할, 자본조달과 유통의 용이, 소유와 경영의 분리, 실물과 증권의 분리 등 장점이 많다. 그러나 주식은 우리가 본 것처럼 헛값을 일으켜 시장을 교란한다. 그래서 주식의 장점을 살리면서 헛값으로 인한 시장교란을 막는 방법을 찾아야 한다.

그 방법은 간단하다. 기존의 증권시장에 있는 채권제도나 한시증권제도를 주식에 도입하면 된다.<sup>58)</sup> 채권(bond)은 주식이 가지는 장점을 다 가지고 있다. 대신에 투기가 없고, 헛값이 발생하지 않으며, 시장가격이 안정적이다.

아니면 주식 거래는 성경적 토지 매매처럼 한시증권이어야 한다. 그 방법은 증권의 유효기간을 20년 또는 30년으로 하고 길어도 50년을 초

---

58) 주식은 영구 성장성 자본가치이고, 채권은 정액성 자본이다. 주식의 프리미엄은 영구 미래가치이나 채권은 할인발행이 많고, 프리미엄도 시한부 채권이다. 그래서 전자는 투기가 있고 후자는 투기가 거의 없다. 전자는 가격이 불안정적(변동이 심한)이나 후자는 가격이 안정적이다.

과하지 못하게 한다. 유효기간 내에는 기업의 실적에 따라 배당하고, 만기에는 액면가로 보상하는 제도이다(이 경우 만기 액면가 상환을 위한 기금의 적립이 필요할 것임). 그리고 만기가 되면 주식은 그 당시 기업의 상황에 따라 재발행한다.

이렇게 하면 주식은 채권처럼 일정 이자를 받는 것이 아니라 기업의 실적에 따른 배당을 받고 만기에는 투자 원금에 해당하는 액면가를 상환 받는다. 이는 주식과 사채의 이점을 살리되 주식의 단점인 투기와 헛값을 대폭 줄이는 방법이다.

단, 여기서 문제는 시장의 이자율과 기업의 수익률이 다를 때 조정 문제가 있다. 그러나 이는 사채의 할인과 할증이라는 가격제도가 탄력적 조정이 가능하다. 그래서 이론적으로 보면 채권에 대한 시장기능의 단점은 거의 없다.

그러나 일반인들이 채권은 국공채(주택채권, 자동차 채권)처럼 시장가격이 제 값(액면가)보다 낮아 손해를 본다는 오해이다. 그러나 이는 정부가 낮은 이자율로 채권을 발행하기 때문에 발생하는 것이다. 시장기능을 가진 정상 사채는 시가가 항상 투자가치를 보장하는 가격으로 매겨진다.

그런데 주식을 채권으로 바꾸기 위해서는 사람(학자 포함)들이 주식과 사채의 시장기능을 식별하지 못하는 것이 걸림돌이 될 수 있다. 사람들이 ① 발행시장에 공급되는 주식은 대부분 할증발행이고, 사채는 대부분이 할인발행인 것, ② 유통시장에서 같은 액면가격이면서 주식은 채권보다 실물 이자가 낮고 시장가격은 높은 것, ③ 같은 증권이면서 주식은 투기와 가격 급등락 현상이 자주 일어나고, 채권은 그렇지 않는 것 등에 대하여 과학적으로 해명을 하지 못한다. 그러면서 주식은 “자본주의의 꽃”이라고 찬양을 하고 있다.

학자들은 주식의 가격 등락이 채권보다 심한 현상을 보고, 주식은 수요와 공급의 법칙이 가장 잘 작동하기 때문이라고 말하고 있다. 시장기



능이 제대로 작동하지 않기 때문에 가격이 매우 불안정한 주식시장을 보고, 가격기능이 가장 잘 작동하고 있다는 오판을 하고 있다. 수요와 공급의 법칙, 즉 시장의 순기능은 가격이 안정적인 방향으로 움직여야 한다. 하지만 학자들은 주가가격이 급등락하여 시장이 불안정한 현상을 보고, 주식이 시장기능(수급법칙)을 가장 잘 반영한다고 생각하고 있다.

또 앞에서 언급하였지만 사람들은 주식의 가격 상승(rise)과 주식의 가격 성장(increment)을 식별하지 못하고 있다. 자동차의 가격 하락(decline)과 자동차의 감가(depreciation)는 이해를 하는데, 주식의 가격 등락과 주식의 성장은 이해를 하지 못한다. 학자들도 주식과 채권의 시장기능을 제대로 이해하지 못하고 있다. 이러한 사고가 주식을 채권으로 바꾸는 것에 걸림돌이 될 것이다.

### (3) 선물거래는 선도거래로

선물시장은 실물을 실제로 인도·인수하는 선도거래만 해야 한다. 오늘날 거래가 쉽도록 디자인 된 표준 선물상품은 가공상품이다. 그러므로 없애 버리든지 아니면 만기에 표준화된 상품과 동질의 실물을 실제로 인도·인수하여야 한다. 그래야 선물의 본래 기능인 헤지를 할 수 있다.

선물 거래자는 만기에 그 선물거래의 대상물인 실물이나 서비스를 직접 지배(소유), 향유(소비)하거나 다시 이전(판매)할 수 있어야 한다. 가치의 실현은 오늘날 선물시장처럼 실물과 가격이 분리되어 가치가 화폐로만 실현되는 것이 아니라, 가치의 실현에 실물을 동반하여야 한다.

다시 말하여 선물은 순수 헤지(hedge) 기능만 남겨 두어야 한다. 선물의 본래 목적은 선물의 순기능인 헤지에 있다. 그런데 이 헤지는 만기에 실물이 실제로 인도되는 선도거래이어야 한다.

그런데 선도거래도 아니고 거래자가 만기에 실물을 인도할 목적도 없이 거래(투자)를 가장하여 이익을 얻는 것은 머니 게임에 불과하다. 따

라서 그 폐단이 심하다. 최근의 신자유주의 물결을 타고 국제 금융시장에서는 이 헤지를 위한 헤지 펀드가 급팽창하고 있다. 이 헤지 펀드는 시장에서 투기적 공격수단으로 작용하여 시장을 흔들고 있다.<sup>59)</sup> 이 헤지 펀드가 선도거래이거나 실물과 연계된 거래이면 이렇게 신속하고 무차별하게 시장을 공격할 수가 없다. 실물거래는 거래에 실물의 이동과 거래에 일정한 시간을 필요로 한다. 헤지 펀드가 신속한 수단으로 초단기 공격이 가능한 것은 선물이 실물과는 전혀 관계가 없는 순수 머니 게임이기 때문에 가능하다.

그러므로 선물은 단순 매매차익만을 목적으로 하는 투기적 거래와 실물의 헤지를 목적으로 하는 순기능을 분리하여야 한다. 그래서 순수 헤지 기능만 하는 선도거래나 선물환만 남겨 두어야 한다.

그러나 이 선물시장도 땅값이 땅세로 바뀌고, 주식이 채권으로 바뀌면 시장이 대폭 축소될 것이다. 즉 헛값이 사라져 시장이 균형을 되찾으면 미래 가격도 안정성이 있어 선물시장의 의미는 대폭 줄어 든다.

기존의 파생금융시장에서 가장 큰 비중을 차지하는 것이 주가지수 선물과 통화(외환)선물이다. 그런데 이들은 실물이 거래 대상물이 아니라 가격 변동성 자체가 거래 대상이다. 그래서 물가가 안정되고 통화가치가 안정적이면 저질로 기능이 줄어들게 된다. 그리고 상품선물은 대부분 순수 헤지 기능과 실물거래에 불과한 선도거래만 남을 것이다.

옵션도 실물을 실제로 지배, 향유, 판매할 수 있는 거래로 바꾸어야 한다. 지금의 옵션 제도를 그대로 두더라도 순수 헤지만 남겨 두어 만기에 실물거래로 헤지를 하도록 하여야 한다. 아니면 헤지의 기능을 기존의 가격 손실보험으로 대체하면 된다.

---

59) 1990년 후반 아시아 금융위기는 헤지(hedge)를 가장한 초단기 투기자본(헤지 펀드)의 투기적 공격이 큰 요인으로 작용하였다는 견해가 지배적이다.

### 3. 포도원 경제법과 “땅세(賃) 無稅”

포도원 비유에서 포도원의 품꾼이나 소작인은 포도원을 소유하거나 거래하지 않으며, 포도원에 투자하여 자기의 투자가치(노동과 자본)만 받는 것이 원칙이다. 그 나머지는 포도원 주인의 몫으로 돌아가거나 賃(사용료, rent)를 내어 공경비로 사용한다.

여기서 투자가치는 품꾼의 비유에서 계약된 임금(순수 노동가치)이며, 소작인의 비유에서는 포도원 경작비용이다. 이 계약 임금과 경작비용은 포도원 품꾼과 소작인 개인의 사유재산에 해당한다. 그러나 이 투자가치를 제외한 가치, 즉 포도원과 포도원의 토지가치는 품꾼이나 소작인이 소유권을 주장하지 못한다.

이러한 포도원의 비유를 포도원 경제법이라고 하였다. 이 포도원 경제법은 필자가 토지시장의 근본적 해결책이라고 말하는 땅세제도와 일치한다. 이 중에 특히 포도원 임대제도와 땅세제도는 개념적으로 일치하고, 구조적으로 일치하며 운영방법도 맞다(땅세제도와 품꾼경제는 가치의 분류, 크기 등이 같으나 운영방법이 다르다).

이와같이 레위기 경제법과 포도원 경제법은 의미상 일치한다. 토지가치와 노동가치의 구분, 소유 가능물과 소유 불가능물의 구분, 팔고 살 것과 팔고 사지 말아야 할 것의 구분이 모두 같다. 경제법에서 “땅은 영영 팔리지 말라, 땅은 하나님의 것이고 너희는 소작인에 불과하다(레 25:23)”라고 한다. 포도원 경제법에서 “주인은 포도원을 賃로 주었으며, 소작인은 포도원을 소유하려 하지 말고 세를 내라”고 한다(마 21:33~43). 그러한 사람에게 땅(포도원)을 맡긴다고 한다.

레위기 경제법과 포도원 경제법이 다 같이 땅(포도원)은 너희의 것이 아니고 하나님의 것이므로 소유하거나 매매하지 못한다는 뜻이 강하게 함축되어 있다. 구약은 땅에 대해서 “... 하지 말아라”라는 소극적 금지

규정이 많고, 신약은 “... 이렇게 하라”는 적극적 가르침이 많다. 그리고 신약의 포도원 경제법은 그 해결책으로 땅을 거래하지 않고도 시장을 통하여 배분하는 방법이 다 언급되어 있다. 포도원 경제법은 쉽고도 과학적이다. 또 사회주의의 폐단인 집산체제와 자본주의의 폐단인 포도원의 자본거래를 동시에 없애고, 세금도 필요없는 시장제도는 이 포도원 경제법 뿐이라고 하였다.

이토록 성경은 경제적 내용도 구약과 신약이 짝이 맞는다. 구약과 신약이 개념적으로 일치하며 방법은 신약이 발전적이다. 레위기 경제법은 과학적이며, 포도원 경제법은 완전 시장이론이다. 즉 세금이 없으면서 사유재산제도와 자유시장경제를 동시에 완성한다.

그러므로 우리가 레위기 경제법과 포도원의 비유를 종교적 측면만 보지 않고, 경제적 측면까지 고려하여 왔다면 세계의 경제문제는 쉽게 풀었을 것이다. 이러한 레위기 토지법과 포도원의 비유를 비교하고 토지가치와 노동가치, 그리고 사유물과 공유물을 구분하여 보면 다음 표와 같다.

성경적 시장경제

구분			레위기 경제법(구약시장)				포도원 경제법(신약시장)		
생산 주체	생산 가치	소비 용도	현재물 시 장	미래물 시 장	영구물 시 장	무르기 시 장	노동시장 (임시적)	땅賃시장 (항구적)	완전시장
땅 (天 賦)	토지 가치	공공 비	스스로 난 것	회신까지 생산할 일 매(토지가 치 일시물)	팔리지 않 는다(거래 불가능)	stock 중 심의 반복 적 무르기로 회복	네 것(포 도원 생산 물-계약 임금)	賣Field (포도원생 산물-경 작비용)	flow 중심 의 영구 무르기로 회복
사람 (人 工)	노동 가치	사유 재산	다스려 거둔 것	회신까지 일할 품산 (노동가치 일시물)	한시적 생 명체로 영 구 불가능	stock 중 심의 반복 적 무르기로 회복	네 것(포 도원 계약 임금)	포도원 경 작 비용 (노동+자 본)	flow 중심 의 영구 무르기로 회복
주체, 가치의 객관 적 식별			과학적 토지시장(레 25장)				세금없는 자유시장(마 20, 21장)		

#### 4. 토지 정액증권

##### (1) 땅값의 보상문제

땅을 팔고 사지 않고, 땅값만 내면 경제문제는 “땅값 하나”로 거의 해결된다. 그러나 땅세를 어떻게 실시 하느냐 하는 방법론이 문제이다. 즉 땅세를 실시하면 지대의 자본가격인 기존의 땅값이 0으로 떨어진다. 그래서 현재 땅을 가지고 있는 토지 소유자가 손실을 입는다. 그러므로 땅세를 실시하려면 토지 소유자의 땅값을 보상하여야 한다. 그러나 사회가 땅값을 모두 보상할 재원이 없어서 문제이다.

땅값을 보상하는 문제는 일찍부터 상반된 견해가 있었다. 땅은 원래 하나님의 것이기에 기존의 소유자에게는 사용권만 주고 땅값은 보상하지 않아도 된다는 주장이다. 토지가치세론자 H. George<sup>60)</sup>와 그 맹목적 추종자들의 견해이다. 이 견해처럼 땅값을 보상하지 않아도 된다는 것은 결국 사유 토지를 사회가 무상으로 몰수하는 것과 같다. 그러나 필자는 이 토지 무보상론이나 몰수론은 정당하지 못하며, 현실성이 없다고 보고 있다. 그 이유는 다음과 같다.

첫째, 토지 무보상이나 몰수는 방법이 성경적 시장원리에 부합하지 않는다는 것이다. 레위기 경제법은 땅이 본래의 사용자에게 평등하게 돌아가려면 “토지 무르기”를 통하여 하게 되어 있다. 다시 말하여 토지의 개혁에는 시장원리에 따라서 반드시 값을 치르고 땅을 되찾게 되어 있다. 땅은 본인이 값을 치르지 못하면 친족이 대신하여 그 값을 치르고 회복하게 되어 있다. 종(노예)의 원상 회복도 마찬가지로 값을 치르고 해방한다. 아니면 주인이 종을 자원하여 해방을 시킨다.

---

60) George, H., *Progress and Poverty*, New York: Robert Schalkenbach Foundation, 1992. PP. 358~367.

이와같이 레위기 경제법을 비롯한 성경적 경제제도는 사유재산제와 시장경제를 원칙으로 하고, 그 질서를 존중한다. 요셉도 애굽에서 토지법을 세울 때, 개인의 자유의사에 따라 매매 형식을 취하였다. 더구나 예수님의 십자가 사건도 시장원리에 따라 우리가 치러야 할 죄값을 대신 치러주는 절차를 밟는다. 예수 그리스도가 값을 대신 치러 주었기에 그 대가(구원)가 공짜이지 거래가 없기 때문에 공짜인 것이 아니다. 이처럼 성경은 시장원리를 존중한다.

둘째, 토지 무보상론은 법적 정당성과 경제적 형평성에서 맞지 않다. 사회가 토지 사유화를 사회적 제도로 정당화하여 놓고, 현재 토지 소유자는 그 제도에 따라 땅을 구입하였다고 볼 수 있다. 그런데 사회제도가 바뀐다고 하여 기존의 제도에 순종한 사람들에게 피해를 줄 수는 없다.

사회가 자동차를 적법하게 소유한 사람에게 자동차를 몰수할 수가 없고, 땅을 적법하게 소유한 사람에게 땅을 몰수할 수가 없다. 자동차가 공공의 필요에 의하여 징집할 수 있다면 그 징집에 따른 피해를 보상하고 하여야 한다. 땅도 이와 마찬가지로이다.

셋째, 토지의 무보상론은 그 실천적 방법에서 현실적으로 불가능하다. 시장경제 시대에 누가 고가의 땅을 무료로 내어놓겠으며, 소유권자의 저항을 설득할 방법이 있는가 하는 것이다. 아니면 현대 사회에서 과거의 사회주의 혁명처럼 강제집행을 할 수도 없다.

넷째, 이 외에 땅값을 보상하는 대신에 토지 보유세를 점차적으로 높이는 점진적 실시론, 땅세를 제도화 한 후 일정 기간 집행을 유보하는 실시 유예론 등이 있다. 그러나 이 방법도 제도의 개혁에 따른 일시적 충격을 줄일 수 있는 장점은 있으나 땅값을 보상하지 못하는 단점은 그대로 있다. 그래서 제도의 실시에는 소유자의 저항을 피할 수가 없고, 성공하기도 어려울 것이다.

## (2) 땅값 보상과 토지증권제도

이와같이 땅세제도는 땅값을 보상하고 실시하여야 할 것이다. 그런데 보상을 하려면 그 재원과 방법이 문제이다. 땅값은 원래 인공물이 아니므로 사회에서 땅값을 보상할 재원은 처음부터 존재하지 않는다. 아무리 부한 나라도 그 나라의 땅값을 보상할 재원은 가지고 있지 않다.

땅값의 보상 방법은 재원이 없기 때문에 직접적인 보상은 불가능하다. 따라서 그 보상은 간접적인 방법으로 할 수밖에 없다. 그런데 땅값을 간접적으로 보상하는 방법에는 바로 토지증권을 발행하는 방법이 있다.

우리 나라는 1949년 토지개혁을 할 당시 지가증권을 발행한 경험이 있다. 그러나 이 지가증권은 가격이 시한부 지대의 자본가격에 불과하였고, 저율의 이자에 발행의 강제성 등이 있어서 여기서 말하는 정상적 시장기능을 가진 토지증권과는 다른 점이 많다.

아무튼 땅세를 실시하려면 우선 토지를 대신하는 증권을 발행하여 토지와 증권을 분리부터 시키는 것이다. 그 다음에 증권 소유자에게는 증권 매매와 이자 수취를 허용하고, 실물인 토지에는 땅세를 실시하는 것이다. 즉 땅과 증권을 분리시켜, 기존의 소유자에게는 땅값만큼의 증권만 교부한다. 이 경우 증권은 주식처럼 발생하는 투기적 헛값을 없애기 위하여 정액성 증권으로 발행을 하여야 한다. 다시 말하여 증권의 이자는 일정하게 지급하는 증권이어야 한다는 뜻이다.

땅값이 시가로 평가되었고, 시장이자를 지급하므로 현 소유자가 거부할 이유가 없다(적다). 그 다음 현 토지 소유자에게 그 땅의 사용권을 주고, 그 땅값의 생산력에 따라 糞로 받으면 된다. 그러면 현 소유자는 토지의 사용자로 땅세를 내는 입장이 되든지, 아니면 토지 실물은 내어놓고 증권만 소유하면서 이자만을 받든지 양자 택일을 할 것이다.

그러면 이 땅의 시가와 증권가격, 그리고 시장이자와 경제적 지대인 땅세가 시장기능에 따라 자동적으로 산출되게 된다.<sup>61)</sup> 정부는 실물과 증

권, 그리고 이자율에 개입하지 말고, 시장의 질서나 사무적 편의만 제공하여 준다. 단, 이렇게 하여 한번 정한 증권가격은 채권처럼 정액제이어야 한다. 정부는 이 원칙만 고수하면 되고, 다른 것은 되도록 실물 사용자와 증권 소유자가 자동적으로 결정하도록 시장기능에 맡긴다.

이렇게 하면 당분간은 땅세와 증권이자에 일치하여 땅세 수입은 모두 증권이자로 지급되어야 한다. 따라서 땅세가 공경비의 재원이 되지 못한다. 그러나 토지는 경제성장에 따라 성장하고 증권은 그대로 있다. 그래서 땅세는 증권의 이자를 지급하고도 남는 재원이 생긴다. 이 때 남은 것을 공경비로 충당한다. 또 토지증권은 가격이 고정되어 있으므로 시간이 지나면 정부가 매입할 여유도 생긴다. 정부는 재정의 여유에 따라서 증권을 매입 소각하면 증권도 점차적으로 소멸한다.

땅세로 인한 일반 세금의 감면은 땅세가 공경비의 재원으로 충당될 때부터 조금씩 진행되어 간다. 일정 기간 경과 후 정부가 증권을 모두 매입 소각하게 되면 자동적으로 완전한 땅세제도, 무세경제가 도래한다. 그러나 땅세제도는 완전한 땅세제도가 도래하지 않은 실시 초기에도 효과가 있을 것이다. 즉 토지와 증권을 분리만 하여도 경제는 상당한 효과가 있다는 뜻이다.

다시 말하여 토지 증권제도가 소유와 사용을 분리하기 때문에 소유와 경영이 분리된 주식회사처럼 활력을 얻는다.<sup>61)</sup> 지금은 토지의 소유권이 사용권을 독점하거나 간섭, 배제하는 경제 시스템이다. 그러나 증권제도

---

61) 토지 소유자는 증권의 가격을 높이면 납부할 지대 부담이 커지고, 지대 부담을 줄이기 위하여 지대를 낮추어 신고하면 증권가격이 낮아진다. 또 토지 사용자도 토지 생산력만큼의 지대만 지급할 것이므로 증권가격은 자동적으로 현재 시장 지대의 자본화가격이 성립한다.

62) 토지증권제도에 대한 상세한 내용은 필자의 1996년 논문 「성경적 토지법과 땅세경제」, 《통합연구》 제27, 28권(통합연구학회)을 참조할 것.



의 실시로 소유와 사용이 분리되어 토지는 사실상 사용자의 지배로 들어간다. 그래서 땅세가 정착되지 않은 상태에서 이미 토지 사용의 자유와 효율성이 커진다는 뜻이다.

이 제도의 실시에서 예상되는 가장 큰 관심은 토지 사용자와 증권 소유자가 경쟁적 시장에서 매겨지는 가격(임대료와 증권가격)일 것이다. 이 가격은 각 개별 토지의 생산력과 그 토지를 사용하는 사용자의 능력에 따라 매겨진다. 그 외에도 이 제도의 실시에 있어서는 내재된 문제점이 있을 것이다. 토지에 대한 인식의 부족, 개혁에 대한 저항, 시행 초기의 사무적 오류로 인한 폐단 등이 있을 수 있다. 그러나 이러한 문제는 개혁에 따른 부득이한 것이다. 우선 토지증권제도는 실물과 증권을 분리하는 방안 그 자체가 개혁에 대한 저항을 줄이고 사회적 부담을 줄인다. 그러므로 토지증권제도가 완전한 방법은 아니라고 하더라도 땅세를 도입하는 데 있어서 가장 좋은 수단이 될 것이다.

## VII. 결론

이 논문의 요지는 “땅은 영영 팔리지 않는다 = 앓을 것이다 또는 앓아야 한다(וְהָאָרֶץ לֹא תִמָּכַר לְצַמְחָה)”라는 성경 말씀의 시장 구조적 증명이었다. 땅값이 영구 미실현가치로 헛값이 된다는 것은 여러 방법(동가성, 역사적, 경제적, 수리적, 기하학적, 논리적)으로 입증되어 있다. 그리고 토지와 같은 시장 성질을 가진 주식, 선물, 외환의 거래에도 헛값이 발생하고 있다. 이와같이 성경 말씀은 영적인 측면 뿐 아니라 현실의 경제적 측면에서도 진실성이 검증되고 있다.

그러나 지난 20세기의 경제는 시장의 구조적 측면에서 볼 때 두 가지의 극단적 경제사상이 세상을 지배하여 왔다. 그 하나는 존재하는 가치

(재화나 서비스)인데도 굳이 팔고 사지 말아야 한다는 사회주의였고, 다른 하나는 존재하지 않는 가치인데도 불구하고 그것을 팔고 사야 한다는 자본주의였다. 이 두 사상에 따른 가치관은 레위기 25장이 밝히고 있는 현재물 중 토지가치와 노동가치를 구분하지 않았고, 회년까지 팔고 살 미래물 중 현재가치와 미래가치도 식별하지 못한다. 더구나 영구물인 땅에 대해서는 실현가능가치와 영구 미실현가치를 식별하지 못하여 시장에서 참값과 헛값을 구분하지 못한다.

그래서 땅과 토지 유사품(주식, 통화, 선물)을 팔고 사서 헛값을 일으키며, 이 헛값이 발생하는 크기에 비례하여 경제적 혼돈을 야기하고 있다. 이 혼돈은 바로 ① 소득·빈부격차, ② 지속적 인플레이션, ③ 비례적 변동에 대한 체증적(급등락) 변동으로 인한 시장불안, ④ 초과수요로 인한 자금의 부족, ⑤ 구매력의 등락으로 인한 불황과 공황, ⑥ 선성장 자본의 초과부담으로 인한 사회비용의 증대와 환경파괴, ⑦ 미래가치를 따먹기 위한 사행심 증대, ⑧ 미래가치가 준 이전·블로(헛값)소득에 따른 허영심과 상대적 근로의욕의 감퇴, ⑨ 보이지 않는 헛값의 존재로 인한 사회적 불신풍조와 도덕적 해이, ⑩ 땅값과 미래물 헛값 소유로 인한 합법적 범죄와 파생적 범죄(윤리적·형사적 범죄) 등이다.

성경은 말한다. 특히 레위기 25장은 상세하고도 구체적으로 말한다. 시장에는 자유롭게 팔고 살 것, 제한적으로만 팔고 살 것, 그리고 영영 팔고 사지 못하는 것이 있다고 말이다. 그러면서 “땅은 영영 팔리지 않는다(않을 것이다 또는 알아야 한다)”라고 한다.

그리고 성경적 경제법은 간단하다. 레위기 25장 한 장에 복잡하기만 시장경제를 한 눈에 보게 하고, 그 시장을 과학적으로 해명한다. 또 예수님은 포도원 비유 하나로 시장의 모든 문제를 근본적으로 치유한다. 레위기 경제법과 포도원 경제법은 다 같이 개념적으로 내것과 네것, 토지가치와 노동가치, 소유 가능물과 소유 금지물, 매매 가능물과 매매 불능

물을 명확하게 구분한다.

예수님은 반드시 값을 치르고 무르기를 하는 시장원리를 따라 십자가에서 희생되었고, 우리의 죄와 빚은 그 희생의 값으로 代贖(고엘)되고 세상 구원을 받았다. 그리고 땅이 생산한 토지가치가 인간의 경제활동에서 발생하는 사회적 빚(세금, 사회부채, 인플레이션, 구제 등)을 代贖한다. 이론적으로 성경적 경제법은 세금이 필요 없이 자유 시장경제(사유재산제도)를 완성한다. 그러나 사람은 이 과학적 시장경제를 아직 이해하지 못한다. 사람들은 성경에서 영적인 고엘을 알고, 경제적 고엘은 모른다. 그래서 땅값, 주식차익, 화폐차익, 선물차익 등에 들어 있는 無(영구 미실현가치)를 有(실현가능가치)로 완전히 착각하고 있다.

## 참고 문헌

- 성경전서(레위기, 마태복음, 누가복음, 사도행전, 요한계시록 등)  
국제금융연구회, 『국제금융론』, 경문사, 1999.  
김법석, 『선물을 알면 미래가 보인다』, 신한종합연구소, 1999.  
김성우, 『선물거래와 옵션거래』, 삼영사, 1999.  
이대환, “지가구조와 시장모순”, 《토지연구》, 제4권 제2호.3호, 토지개발공사, 1994.  
이대환, “성경적 토지법과 땅세계제”, 《통합연구》, 제28.29호, 통합연구학회, 1996.  
조순. 정운찬, 『경제학원론』, 법문사, 1990.  
최갑종, 『예수님의 비유 연구』, 기독교문서선교회, 1993.  
허혁 역, 『예수의 비유』(J. Jeremias 저), 분도출판사, 1999.  
George, Henry, *Progress and Poverty*, New York: Robert Schalkenbach Foundation, 1992.  
Harrison, Fred, *The Power in The Land*, New York: Universe Books, 1983.  
K. Marx, *Capital III*, Penguin Books, London, 1981.

---

**이대환** 교수는 대한예수교(통합)장로회 장립집사, 1992년 성경적 토지 연구로 박사학위 취득, 대학 강사, 기독교학술교육동역회 대의원, 유럽개혁신학연구소 명예회원, 현재는 성경적 토지연구모임인 <요벨모임>을 운영하며, 저술과 선교에 주력하고 있음.