

## 참여정부 부동산정책에 대한 기독교적 평가\*

김승욱(중앙대 경제학 교수)

### 논문초록

이 연구는 참여정부의 부동산 정책을 기독교적 시각에서 평가하는 것이다. 평등을 추구한 참여정부는 토지 공개념을 수용하였으며, 시장의 수요공급의 힘보다는 정부의 힘으로 직접적으로 부동산 시장의 가격을 규제하려고 하였다. 참여정부의 부동산 정책의 사상적 뿌리로 알려진 헨리 조지의 주장이 성경적 기초에 근거했다고 하여 많은 크리스천들은 참여정부의 부동산 정책이 성경적 견해와 가깝다고 생각 하고 있다. 이 연구는 헨리 조지의 사상이 성경적 토지관과는 거리가 있으며, 참여정부가 취한 여러 정책들의 문제점을 지적하고, 그 정책들이 기독교 세계관의 시각에서 볼 때 성경적이라고 보기 어렵다는 것을 주장하고 있다.

먼저 참여정부의 부동산 정책과 헨리 조지의 사상을 간단히 소개하고, 참여정부의 부동산 정책을 평가한다. 이 논문에서는 첫째, 국정목표인 양극화 해소가 기독교적으로 볼 때 올바른 목표였는가를 평가하고, 둘째, 헨리 조지의 주장에 기초한 토지공개념을 기독교적으로 볼 때 어떻게 평가해야 하는지 밝히고, 셋째, 부동산 시장에 대한 참여정부의 오해와 기독교적 대안에 대한 비판을 한다. 넷째로 보유수요에 대한 평가를, 다섯째는 불로소득과 투기에 대해서 그리고 마지막으로 보유세 인상에 대한 평가를 한다.

주제어: 부동산 정책, 헨리 조지, 양극화, 토지공개념, 불로소득, 성경적 토지관

---

2007년 11월13일 접수; 2007년 12월14일 수정; 2007년 12월15일 게재 확정

\* 이 논문은 2007년 기독교학문연구회 춘계학술대회 발표논문을 기초로 했다. 당시 귀한 토론을 해 주신 이재율 교수와 세 분의 익명의 심사자의 지적에 감사를 드린다. 그러나 모든 잘못은 본인에게 있음을 밝힌다.

- I. 서론
- II. 참여정부의 부동산 정책과 헨리 조지의 사상
- III. 참여정부의 부동산 정책에 대한 기독교적 평가
- IV. 결론

## I. 서론

참여정부는 국정운영의 가치관으로 평등을 제시하고, '더불어 사는 균형발전 사회'를 국정목표로 설정하여 양극화 해소에 힘을 기울였다. 정권을 잡고 추진하던 주택가격은 진정되었지만 지방에는 미분양 아파트가 늘어나면서 건축업체의 도산이 빈번해지고, 반값 아파트는 실패로 끝났고 부동산 시장에서 거래가 실종되어 부동산 시장이 제 역할을 못하고 있다.

과거 정부의 부동산 정책목표는 서민주거의 안정이었지만 참여정부는 부동산 문제에서도 양극화 해소를 목표로 삼았다. 그래서 부동산 문제를 언급할 때면 주로 소위 '버블 세븐' 이라고 불리는 부촌 아파트 가격에 관심을 가졌다. 그리고 부동산 가격 상승의 원인을 투기 때문이라고 인식하여 공급확대정책보다는 수요억제 정책에 초점을 맞추었다. 시장의 수요공급의 힘보다는 정부의 힘을 더 신뢰했으며 장기적인 부작용을 무시하고 단기적인 정책에 초점을 맞추었다.

이러한 참여정부의 부동산 정책은 헨리 조지(Henry George, 1839-1897)의 이념을 추구하는 조지스트들이 강조하는 토지공개념에 사상적 뿌리를 둔다. 그리고 조지의 사상이 성경에서 기인한 것이기 때문에 참여정부의 부동산 정책에 지지를 보내는 크리스천도 많다. 이 논문에서는 참여정부의 부동산 정책을 성경적인 견해라고 볼 수 있는가를 평가하는 데 목적이 있다.

일부 크리스천들은 사회문제에 대한 어떤 주장을 그리스도인들이 수용할

수 있는 것인가를 판단할 때, 그것을 주장한 사람이 그리스도인이라든지 아니면 성경을 인용하기만 하면 그러한 주장이 성경적 대안이라고 여기는 경향이 있다. 또한 그 의도와 명분이 훌륭하면 기독교적 대안이라고 수용하기도 한다. 그러나 크리스천도 성경적으로 잘못된 주장을 할 수 있다. 그리고 이단도 성경을 인용하기 때문에 성경을 인용한다고 해서 무조건 기독교적 대안이라고 볼 수 없다. 잘못된 기독교적 대안은 많은 사람들에게 기독교에 대한 부정적인 인식을 심어줄 수 있다. 이 연구는 참여정부의 부동산 정책을 기독교 세계관의 입장에서 평가함으로써 크리스천으로 하여금 올바른 판단을 하게 하는 데 의의가 있다.

지금까지 참여정부의 부동산 정책의 이론적 근거가 되는 헨리 조지의 토지 공개념은 조지스트들에 의해 1980년대 후반부터 소개가 되었다. 한국에 헨리 조지를 소개한 대천덕 신부는 1988년에 『토지와 자유: 성서적 경제관』을 출판하였으며, ‘헨리 조지 협회’를 만들었고 고왕인 등이 활동을 이끌었다. 그리고 메드센(A. W. Madsen)이 축약한 헨리 조지(George, 1953)의 『진보와 빈곤』이 김윤상(1989)에 의해 번역되었다. 그리고 이정전(1988)은 『토지경제론』에서 헨리 조지의 사상을 소개하였다. 그 후 헨리 조지협회는 이풍(1998) 등에 의해서 주도되었는데, 그는 프레데릭 베린더(Frederick Verinder, 2000)의 『내 이웃의 지계표(My Neighbor's Landmark)』를 『하나님의 토지법』이라는 제목으로 번역하였다. 그 뒤에 헨리 조지 협회는 ‘성경적 토지 정의를 위한 모임(이하 성토모)’라는 이름으로 바뀌었으며 김윤상(1991, 1995, 1997), 전강수와 한동근(2000, 2002) 등이 중심이 되어 헨리 조지(1897)와 대천덕(1998, 2000, 2003)의 저술들을 소개했다. 그리고 이들은 헨리 조지 연구회의 이름으로 『헨리 조지 100년 만에 다시 보다』(2002)를 발표했는데, 그 중의 한명인 이정우(2002)는 한국경제와 조지의 사상을 연결시켰으며 그가 청와대 정책실장으로 기용되면서 이 사상이 참여정부 부동산 정책에 반영되었다.<sup>1)</sup>

조지스트들의 주장에 대해서 주류학계에서는 그동안 관심도, 비판도 별로 없었다. 그런데 그의 사상이 참여정부에 의해서 수용되면서 이에 대한 비판이 등장하기 시작했다. 이재율(1995, 1998, 2001)은 분배론적 입장에서 헨리 조지의 사상에 대해 연구를 하다가, 빈곤의 원인과 가치세제에 대해서 비판을 하였다(이재율, 2005, 2006). 그리고 곽태원(2005)은 헨리 조지의 사상 전체에 대한 종합적인 비판서를 출판하였다. 그리고 김정호(2006)는 토지공개념에 대하여 비판을 하였다. 또한 자유기업원에서는 자유주의자들과 조지스트들 사이에 논쟁이 2006년부터 이어졌다. 김정호와 전강수 사이에 토지사유재산 제도가 옳은지 공유가 옳은지에 대한 토의가 이루어졌으며, 부동산 보유세에 대한 논쟁이 한동근과 김경환 사이에 있었다. 또한 부동산 투기에 대한 논쟁이 이용만과 이정진 사이에, 그리고 분양원가 공개논란이 임덕호와 장성수 사이에 벌어졌다.<sup>2)</sup>

또한 『목회와 신학』에서는 이상원(2006, 2007)과 전강수(2006) 사이에 “토지 단일세는 성경적 경제 제도인가”에 대한 토론이 있었고, 김승욱(2007a, 2007b, 2007c)과 남기업(2007a, 2007b) 사이에 헨리 조지의 사상과 성경적 토지관에 대한 논쟁이 진행되었다.

이렇게 조지스트들과 그 밖의 기독교자들 사이에 많은 논쟁이 있었지만, 아직 참여정부의 정책에 대한 기독교적 연구는 많지 않다. 이 연구는 이러한 연구의 부족한 부분을 보충해 줄 것으로 판단된다.

이 연구에서는 이전의 논의에 대한 문헌조사와 각 주장에 대한 반증을 위한 통계자료를 제시하는 방법으로 연구되었다. II절에서 참여정부의 부동산 정책의 내용과 참여정부의 부동산 정책에 대한 기독교적 기초가 되는 헨리 조지 사상과의 연관성을 설명하고, III절에서 참여정부의 부동산 정책의 문제점을

1) 노무현 대통령은 2003년 10월 13일에 토지공개념 도입을 검토하겠다고 밝혔는데, 그 배경에는 『헨리 조지, 100년 만에 다시 보자』를 저술한 이정우 청와대 정책실장의 역할이 컸던 것으로 알려지고 있다(동아일보 2003).

2) <http://www.cfe.org/> 자유기업원 홈페이지, 정책리포트, 논쟁시리즈 참고.

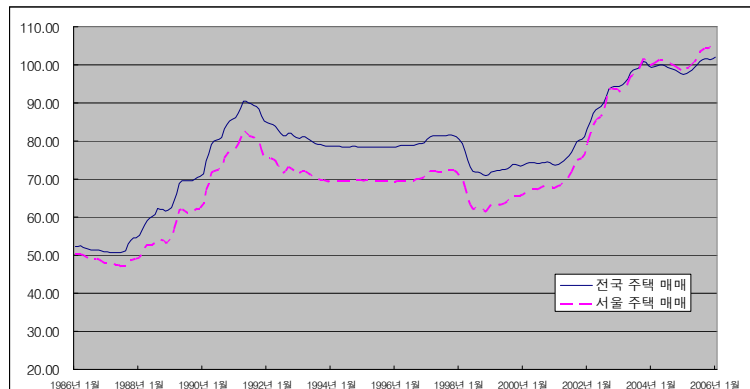
지적하고 기독교적 평가를 하고자 한다.

## II. 참여정부의 부동산 정책과 헨리 조지의 사상

### 1. 참여정부의 주요 부동산 정책

아래의 <그림 1>에서 보는 바와 같이 주택가격이 폭등하던 2002년에 출범한 참여정부는 정권 초기부터 부동산 가격 상승이 모든 경제병의 근원이라고 판단하고, 부동산 가격 안정화에 노력했다. 2000년 이후 전국 평균 주택가격 상승률은 OECD 평균에 비해 낮았지만, 수도권 특히 서울 강남지역 아파트 가격은 급등했다. 참여정부는 주택보급률이 100%를 넘어섰기 때문에 부동산 가격상승의 요인은 공급 부족이 아니라 투기수요 때문이라고 판단하고 투기수요 억제에 초점을 맞추었다.

주요 정책을 살펴보면 참여정부 출범 직후인 2002년 3월 6일에는 투기과열 지구를 지정하고, 분양권 전매 기간을 제한했으며, 2003년 5월 23일에는 분양권 전매 제한 대상을 수도권 전역과 충청권 일부로 확대하고, 재건축에 대해서 후분양제를 도입하는 등의 소위 '9.5재건축시장 안정대책'을 발표했다. 그리고 10월 29일에는 종합부동산세를 조기 시행하고, 1가구 3주택에 대해서 양도세 중과, 토지거래허가제 도입 등의 '10.29 부동산 종합대책'을 발표했다. 2004년 4월 26일에는 주택거래 신고제를 일부 시행하고, 2005년 2월 17일에는 '판교투기 방지대책'과 재건축 개발이익 환수를 발표하고, 4월 25일에는 강남지역에 대해서 재건축 규제를 발표했다. 이어 부동산 보유세율을 단계적으로 강화하는 '부동산 5.4대책'을, 그리고 8월 31에는 부동산 실거래가 등록, 종합부동산세 과세 기준을 6억으로 하향조정, 2주택 소유자에 대한 양도세 중과세 등을 골자로 하는 소위 '8.31 부동산 종합 대책'을 발표했다. 이것의 효력이 약하자, 이듬해인 2006년 3월 30일에 소위 3.30 부동산 대책이라고 부르



자료: 국민은행, 『전국주택가격동향』, 각 년도.

주) 2003년 9월 = 100.

### 〈그림 1〉 서울과 전국의 주택매매 지수

는 ‘서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안’을 발표하여 재건축 초과이익을 환수해 재건축시장의 집값 불안정을 근절하려고 했다. 이러한 정책들이 단기적인 미봉책에 불과하며 장기적으로 주택공급을 늘려야 한다는 지적이 계속되자 참여정부는 11월 15일에는 주택담보대출 리스크를 관리하기 위하여 주택담보인정비율(LTV)을 축소하고,<sup>3)</sup> 공공택지를 조기 공급하며, 분양가를 20-30% 인하하기 위하여 ‘11.15 부동산 대책’을 발표했다. 그리고 결국 공급 확대 외에는 방법이 없다는 것을 인정하고, 비로소 수도권에 주택공급을 확대

3) LTV는 과거 60%에서, 투기지역에서 6억 원 초과 아파트를 구입할 경우, 만기가 10년을 넘을 경우에는 40%로 낮추어졌다. 단 거치기간 1년 미만의 중도상환수수료가 부과된 원리금 분할상환방식 대출은 실수요 성격으로 보고 예외적으로 LTV 60%를 적용해 왔다. 그런데 2006년 11월 15일 부동산시장 안정화 대책에 따라 20일부터 은행과 보험사에서 투기지역 아파트 중 만기 10년 초과·6억 원 초과 아파트를 담보로 대출할 경우에는 무조건 LTV를 40%로 적용하기로 했다.

하기 위해서 2007~2010년 동안 공공부문 주도로 수도권 내 주택공급을 확대하겠다는 정책을 발표했다. 향후 10년간 공공임대주택을 현재 80만호에서 전체 주택재고의 20%인 340만호를 건설하며, 이에 필요한 자금을 조성하기 위해 임대주택 펀드를 신설하겠다는 등의 조치를 발표했다.

## 2. 헨리 조지의 사상과 비판

앞에서 언급한 바와 같이 참여정부의 부동산 정책의 사상적 기초는 헨리 조지의 사상이다. 마르크스와 동 시대에 살았던 헨리 조지는 빈곤 해결에 일생을 바쳤다. 헨리 조지는 만 40세가 되던 1879년에 경제적 진보에도 불구하고 빈곤의 문제가 해결되지 않는 현상을 규명하기 위해서 『진보와 빈곤』을 발표하였다. 이 책에서 그는 토지의 사적소유제 하에서는 생산에 기여를 하지 않는 지주가 토지에서 생산되는 가치를 차지하게 되며, 결국 토지가 소수의 지주들에게 편중되어 노동자들도 노예처럼 되어 자유도 의미가 없게 되므로, 토지를 무상으로 몰수하여 모두 공유해야 한다고 주장했다.

그는 미국 산업혁명이 막 일어나던 19세기 말에 활동했기 때문에 후기 산업 사회와 지식사회에 대해서 알 수 없었다. 그리고 현대경제학이 발생하기 이전에 집필을 했기 때문에 현대경제학도 알 수 없었다. 그의 예언은 대부분 틀린 것으로 판명이 되었으며, 그의 주장은 주류 경제학계에서는 수용되지 않고 있다. 대학에서 사용되는 경제사상사 교재에도 헨리 조지는 거의 등장하지 않으며, 간혹 약간 언급이 될 경우에도 최후의 중농주의자 정도로 언급이 되고 있다. 기독교계에서도 조지스트(Georgist)들은 크게 주목을 받지 못한다. 세계의 경제학자, 윤리학자, 신학자들이 경제문제에 대한 성경적 견해인 ‘옥스포드 선언’을 밝힌 옥스포드 컨퍼런스에도 조지스트들은 참여하지 않았다.

그런데 21세기 한국에서 참여정부의 부동산정책에 그의 사상이 다시 부활했다. 앞에서 개관한 바와 같이 참여정부가 등장하기 이전에 헨리 조지 협회,

또는 성토모라는 이름으로 헨리 조지의 토지권이 일부 크리스천 학자와 대천덕 신부 등 일부 성직자들에게 주목을 받았다. 그들은 사유에 기초한 자본주의 경제학과 공유를 주장한 마르크스 경제학에 대한 성경적 대안으로 부동산은 공유, 그 외의 자산은 사유에 기초하는 헨리 조지의 사상에 주목하고 제3의 대안으로 인식했다.<sup>4)</sup>

이들은 헨리 조지의 사상을 성경적 토지권이라고 부른다. 부동산 정책에 대해서 기독교계에서 별다른 이론을 제시하지 않았기 때문에 성경의 희년 사상을 적용하여 새로운 이론을 정립했다고 해서 별 비판 없이 희년사상이 성경적 토지 정의라는 이름으로 불리어지고 있다.

그런데 이러한 주장에 대해서 이재율(2001, 2005, 2006)과 곽태원(2005), 등은 문제를 제기했다. 곽태원(2005)은 헨리 조지가 뜨거운 가슴을 가지고 빈곤의 문제와 진지하게 싸운 것은 존경할 만하지만 그는 19세기의 경험과 지식을 가지고 싸웠을 뿐 신고전학과 경제학의 발전을 이해하지 못하였으므로, 그의 정신은 취해야 하지만, 그의 처방은 오늘날 21세기의 현대 사회에는 적용하기 곤란하다는 것을 지적하였다. 특히 곽태원(2005)은 토지사유제도 때문에 경제는 진보함에도 불구하고 노동자들이 빈곤 상태에서 벗어나지 못한다고 하는 헨리 조지의 주장과 토지사유제도가 불황을 초래한다는 주장 그리고 토지단일세 등에 대해서 설득력 있는 비판을 했다.

또한 이재율(2006)도 토지가치세제가 토지균분 및 희년제도로 대변되는 성경적 토지제도와 상당히 다른 것이라고 지적하였다. 그는 성경은 토지에 대해서 기계적인 평등권 자체를 주장하기보다는 전반적인 경제적 평등과 빈곤의 해소를 목적으로 하고 있으며, 성경은 토지공유제가 아니라 평등한 토지 사유제를 주장하고 있고, 토지가치세는 실제 고용기회와 생존권을 제대로 보장하지 못하며 토지에 대한 평등권도 실현시키지 못한다고 주장하였다. 따라서 헨

4) 헨리 조지협회 회원들은 '기독교경제학연구회'라는 이름으로 앤더슨과 도우시(Andelson and Dawsey, 1996)의 책을 『새로운 해방의 경제학』이라는 이름으로 번역하였는데, 그 부제를 '마르크스를 넘어 헨리 조지로'라고 했다.

리 조지의 토지가치세를 그대로 성경적이라고 받아들이는 입장은 수정되어야 한다고 주장하였다.

### III. 참여정부의 부동산 정책에 대한 기독교적 평가

#### 1. 양극화 해소에 대한 기독교적 평가

참여정부는 평등을 가장 중요한 가치로 판단해 양극화 해소를 국정목표로 설정하였다. 그리하여 부동산 정책의 방향도 양극화 해소에 두어 가격 폭등 지역의 가격 안정화에 초점을 맞추었다. 따라서 먼저 평등지향 정책에 대한 기독교적 평가를 하고자 한다.

기독교 세계관에 의하면 모든 인간은 존재론적으로 평등하다. 성부, 성자, 성령의 성삼위가 서로 평등하듯이 인간도 모두 하나님의 형상을 닮은 존귀한 존재로 평등하게 창조되었다. 그러나 성삼위가 기능적으로 차이가 있듯이, 인간도 역시 각자 서로 다른 다양한 은사를 가지고 함께 서로 사랑으로 섬기도록 하였다. 그런데 타락으로 인해서 인간은 모두 죄인이 되었으며, 마지막 날에 심판받는다는 면에서 또한 평등하다. 그러나 인간은 타락으로 인해 기능적 차별성을 존재론으로 인식하여 자신보다 조금이라도 나은 사람에게는 열등감을 가지는 반면 자기보다 못한 사람에게는 우월감을 갖는 죄악 된 모습을 보인다. 이러한 죄성의 결과로 인간은 경제적 차이를 참지 못한다. 특히 지상에 서 물질적인 삶이 전부라고 인식하는 유물론자들은 지상에서의 불평등을 참지 못하며 결과적 평등을 강조하는 평등지상주의에 빠지기 쉽다. 구속을 받은 크리스천들은 이 세상에서 교회를 이루며 예수님을 머리로 여기고 각자를 그 지체라고 인식하는 지체 의식을 가짐으로써 기능적 차별성을 극복해야 한다. 따라서 크리스천들은 서로 비교하는 대신 서로 사랑으로 섬기고 도움을 주며 조

화를 이루어 살아가야 한다.

이러한 창조, 타락, 구속의 기독교 세계관에 입각하여 인간관과 평등 문제를 바라볼 때, 바람직한 평등정책은 좌파정부처럼 결과적 평등을 지향하거나, 상대적 평등의 문제인 양극화 해소에 관심을 갖기보다는 절대적 빈곤의 타파, 사회적 안전망의 제공, 기회의 균등 등이 되어야 하며, 절대적 빈곤을 해결하기 위해 저소득층의 소득을 올려주고 보다 넓은 기회를 제공하는 등 저소득층 문제에 관심을 가져야 한다고 본다.

물론 성경에서 상대적 빈곤의 문제를 전혀 도외시한다는 의미는 아니다. “많이 거둔 자도 남지 아니하였고 적게 거둔 자도 모자라지 아니하였느니라 (고후 8:15)” 라는 말씀처럼 평등하게 하는 원리가 있다. 물론 불공정한 경쟁으로 인한 차이의 발생은 당연히 수용할 수 없다. 그러나 타락한 본성을 가지고 있기 때문에 시기심이 있을 수밖에 없고, 따라서 적절한 절차를 거쳤더라도 시기심을 없애기는 쉽지 않다. 특히 노력의 결과로 인한 격차가 아니라, 우연이나 운으로 인한 격차는 수용하기 쉽지 않다. 따라서 상대적 빈곤의 문제를 전혀 고려할 필요가 없다는 것을 주장하는 것은 아니다. 형평성의 추구는 모든 사회가 추구해야 할 목표 중의 하나임이 틀림없다. 그래서 고소득자나 특별한 талан트를 가지고 있는 고액 연봉자, 컨설팅, 광고 모델 등에는 높은 세금을 거두고 있는 것이다. 그런데 이 글에서 주장하는 것은 형평성 추구의 정도와 우선순위의 문제이다. 형평성을 추구하되, 절대적 빈곤문제인 저소득층의 주거안정에 보다 초점을 맞추어야 하고, 전체 시장과 효율성을 왜곡시키지 않는 범위 내에서 형평성을 추구해야 한다는 것이다.

이러한 관점에서 참여정부의 부동산 양극화 해소라는 목표를 평가하고자 한다. 참여정부는 한국의 부동산 가격 양극화가 모든 경제병의 근원이라고 판단하여, 부촌의 부동산 가격 인하를 위해 전국의 부동산 가격에 영향을 미칠 수 있는 수많은 조치들을 남발했다. 그런데 과연 부동산 가격 상승이 그렇게 전국적인 규모로 크게 있었는지 살펴보자.

먼저 <표 1>에서 보듯이 이코노미스트 발표에 의하면 버블이 꺼졌던 일본, 통일로 인한 후유증을 겪은 독일, 중국으로 반환되어 많은 부자들이 떠난 홍콩을 제외하고는 대부분의 국가에서 주택가격이 올랐다. 이렇게 전 세계의 부동산 가격이 오른 이유는 자본과잉 시대에 접어들어 저금리가 확산되었고, 소득의 상승으로 고급주택에 대한 수요가 증가했기 때문이다.

<표 1> 세계 각국의 주택가격 상승률 (1997-2004)

단위: %

국명	증가율	국명	증가율	국명	증가율
Ireland	181	South Africa	168	Britain	132
Spain	125	Australia	110	Sweden	77
Netherlands	74	France	68	Italy	62
U.S.	57	New Zealand	51	Belgium	50
Denmark	44	Canada	42	Switzerland	11
Germany	-30	Japan	-24	Hong Kong	-49
한국(전국)	20.6	한국(서울)	37.6	한국(강남)	94.8

The Economist's house-price indices

출처: Economist 2004. 9.9, 손재영 (2006)에서 재인용.

그런데 우리나라는 전국적으로는 20.6%, 서울 지역은 37.6% 그리고 가장 많이 오른 강남아파트의 경우 94.8%가 올랐다. 강남 아파트 시장만 따로 떼어서 1998년 이후 증가율을 보면 물가나 소득 등에 비해서 많이 상승했다. 그러나 전국적으로 볼 때는 다른 나라에 비해 결코 많이 오른 것이 아니다.

또한 보다 장기적으로 보면 서울 아파트 시장을 포함해서 한국의 부동산 가격 상승폭은 물가나 소득에 비해서 크지 않다. <표 2>는 지난 1990년부터 2004년까지 서울의 아파트 가격지수, 강남의 아파트 가격 지수, 물가지수 및

도시근로자 소득을 1900년을 100으로 하여 표시하고 있다. 이 자료에 의하면 도시 근로자 평균 소득은 이 15년 사이에 3.4배 상승한 데 비해서 물가는 1.9 배 정도 올랐다. 그런데 부동산 양극화를 문제시 삼던 참여정부 초기에 가장 많이 오른 강남 아파트의 경우에도 1.93배로 물가 상승률을 약간 상회하는 정도이고 소득에 비해 훨씬 덜 올랐다는 사실을 알 수 있다. 이 자료에서 주택가격 상승을 계산하는 시점을 1990년으로 잡은 것은 주택가격이 항상 오르기만 하는 것이 아님을 보여주기 위해서이다. 분석의 시점을 어디로 잡느냐에 따라서 상승률이 달라진다.

〈표 2〉 주택가격, 물가, 소득 추이(1990-2004)

1990=100

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04
소득	100	123	144	157	180	203	228	243	226	236	253	278	296	312	341
물가	100	109	116	122	129	135	142	148	159	161	164	171	176	182	190
서울 아파트	100	96	91	89	90	90	94	99	84	95	99	118	154	170	168
강남 아파트	100	95	90	87	89	90	94	99	86	99	104	127	171	196	193

자료: 아파트 가격, 국민은행; 물가지수, 한국은행; 도시근로자 소득, 통계청.

이상의 자료에서 확인되는 것은 한국의 경우 최근 몇 년간은 부동산 가격이 많이 올랐지만 이것은 한국만의 독특한 현상이 아니며, 좀 길게 보면 집값이 크게 오르지 않았다는 점이다.

그럼에도 불구하고 언론은 부동산 가격 상승을 대서특필했고, 참여정부도 부동산 가격을 안정시키기 위해서 수많은 대책들을 발표했다. 그 이유는 무엇인가? 그것은 가난한 사람들의 집값에 비해 부자들의 집값이 더 올랐다는 데

문제가 있다. <표 2>의 자료를 보면 1990년부터 2005년까지 15년 동안, 서울이나 강남지역 모두 평균적으로 가난한 사람들이 많이 사는 연립주택이나 단독주택에 비해서 중산층 이상이 많이 사는 아파트의 가격이 더 많이 상승했다. 이 자료에는 나타나지 않지만 아파트의 경우 작은 규모보다 큰 규모의 아파트 가격이 더 많이 올랐다. 결국 가난한 사람들의 집값보다 부자들의 집값이 많이 올랐다. 그것이 많은 국민들의 상대적 박탈감을 자극했고, 이것이 사회문제라는 인식이 확산되었다.

왜 서민주거는 가격이 안정되었고, 고가의 주택 가격은 상승하였는가? 그 이유는 과거 정부의 주택정책 초점이 서민주거안정이었기 때문에 국민주택규모 이하의 서민주택을 많이 짓도록 장려하였고, 중대형 주택에 대해서는 각종 규제와 불이익을 주어 공급을 억제했기 때문이다. 그리고 소득 수준의 상승과 함께 고급 주택에 대한 수요도 늘었기 때문이다. 이와 같이 부자 동네 집값이 많이 오른 이유는 투기꾼들 때문이 아니라 정부정책 때문이었다. 그리고 서민주거안정이라는 정책목표는 훌륭하게 잘 달성되었다.

그런데 문제가 된 것은 상대적 빈곤감이다. 이것을 정부가 해결하겠다고 천명한 것은 바로 인기영합주의 때문이다. 과연 정부가 상대적 빈곤감을 해결할 수 있을까? 좌파 정부는 이것을 해결할 수 있다고 믿고 공산주의 혁명을 하였다. 그리고 서구의 좌파 정부도 역시 복지국가를 통해서 이를 해결 할 수 있을 것이라고 생각했다. 그러나 지난 20세기의 교훈은 이것이 가능하지 않다는 것이었다. 그런데 참여정부는 이러한 상대적 빈곤감을 치유하기 위해서 부동산 시장에 과도하게 개입하여 필요 이상의 규제를 하여 부동산 시장의 거래가 사라지고, 시장이 작동되지 않게 만들었다. 최근에 미국에서 서브프라임 모기지 사건으로 인하여 미국뿐만 아니라 세계 경제가 타격을 입게 되자, 참여정부는 한국의 부동산 정책이 세계 최고였다고 자화자찬을 하였다. 미국 정부가 신용도가 낮은 고위험도의 주택대출에 대한 규제를 적절히 못해 서브프라임 모기지 사태가 발생했다고 해서, 한국에서 참여정부가 규제를 잘했다고 하는

것은 잘못이다. 참여정부의 부동산 정책에서 문제가 된 것은 규제당국이 금융 건전성 규제 범위 내에서 신용도에 따른 대출기관들의 대출심사를 허용하지 않고 일률적인 대출제한 규제와 급작스런 세금인상 등의 방법으로 시장 거래 자체를 막은 것이다. 그러한 획일적인 규제로 인해서 꼭 필요한 대출을 받지 못하고 정상적인 부동산 거래가 위축됨으로 인해 많은 국민이 피해를 보았다. 이는 환부만 도려내면 되는데 의사가 다리를 전부 절단하고 생명을 살렸다고 하는 것에 비유할 수 있다.

기독교 세계관으로 볼 때도 상대적 빈곤감을 해소하는 것을 우선적인 목표로 설정하는 것은 바람직하지 않다. 왜냐하면 상대적 빈곤감의 문제는 경제성장을 통해서 해결할 수 없기 때문이다. 인간의 기대수준 상승률은 경제성장률보다 높다. 그래서 성경은 끊임없이 자족하라고 교훈하고 있는 것이다(빌 4:11; 딤후 6:8; 히 13:5). 정부는 가격 양극화를 막는다고 부자 집값 낮추는데 전력하는 대신, 가난한 사람들의 주거를 안정적으로 공급하는 정책목표가 기독교적으로 볼 때 더 올바른 정책목표이다.

## 2. 토지공개념에 대한 기독교적 평가

참여정부는 상위 1.3%의 사람이 전체 민유지의 65%를 소유하고 있으며 98.7%의 사람들은 불과 토지의 35%를 보유하고 있다고 홍보했다(국정홍보처, 2005). 이렇게 토지가 불평등하게 분배되어 있어서 한국의 부동산 가격이 비싸고 이것이 모든 경제병의 근원이라고 인식하여 참여정부는 토지공개념을 수용했다. 토지는 다른 재화와 달리 사유화하게 되면 토지에서 발생하는 불로소득을 노리는 자들로 인하여 토지가 불평등하게 분배되고 투기꾼들로 인하여 토지가격이 상승하여 경제에 나쁜 영향을 미친다는 것이다.

이러한 인식은 조지스트들의 인식과 동일하다. 조지스트들은 토지와 일반 상품을 구별해 취급하는 것이 성경적 관점이라고 생각한다. 남기업(2007a:

195)은 토지를 다른 상품과 구분해야 하는 이유로 첫째, “토지는 하나님의 것(레위기 25:23)”이기 때문이고, 둘째, “인간은 토지가 없으면 자유가 없기 때문”이고, “인간은 자본이 없으면 불편하지만 토지가 없으면 생존이 불가능”하기 때문이라고 주장했다.

먼저 토지만이 하나님의 것인지를 검토해 보자. 조지스트들은 토지를 건물과 구분해, 건물은 노동의 산물이므로 비과세하고, 토지는 하나님의 것이므로 토지에서 발생하는 소득은 사회가 환수해야 한다고 주장한다. 즉 구분의 기준을 누가 만들었는가 하는 것인데, 성경은 토지만을 하나님의 것이라고 말하고 있지 않다. 하나님이 천지를 창조하셨고(창 1:1) 하나님을 대신하여 다스리도록 인간을 창조하셨다(창 1:26-30; 2:15-17). 그러므로 성경은 모든 것이 하나님의 것이라고 말하고 있다. 다윗도 “땅과 거기 충만한 것과 세계와 그 중에 거하는 자가 다 여호와와 그의 것(시 24:1)”이라고 했고, 하나님께서도 “삼림의 짐승들과 천산의 생축이 다 내 것이며 산의 새들도 나의 아는 것이며 들의 짐승도 내 것임이로다....세계와 거기 충만한 것이 내 것임이로다(시 50:10-12)”고 하였고 “은도 내 것이요 금도 내 것이니라(학 2:8)”고 하였다.

그리고 내가 만든 것은 내 것이라는 것이 올바른 신앙고백인가? 십일조를 바치는 것은 내 소득이 모두 하나님께로부터 왔음을 고백하며 그 중의 일부를 하나님께 드리는 것이다. 그래서 남은 것을 소비하는데도 하나님의 뜻을 분별해야 하는 것이다. 그리고 나의 시간도 하나님의 것이라고 고백을 한다.

제10계명에서 탐내지 말라고 한 “네 이웃의 집”도 토지를 제외한 것이라고 볼 수 없고, 제8계명에서 도적질하지 말라는 것도 사유재산제를 전제로 한 것이고 거기에는 토지도 들어간다.

조지스트들은 “무릇 땅의 이익은 못사람을 위해서 있나니(전 5:9)”라는 말씀을 토지공개념의 근거로 삼고 있다. 그런데 같은 절의 뒷부분에는 “왕도 밭의 소산을 받느니라”라는 말씀이 이어진다. 전도서 5장의 전후 문맥을 보면 이 구절은 하나님을 경외하라는 가르침이다, 이 구절이 토지가치 공유제의 근

거가 되지 않는다. 구약성경의 어느 한 부분을 문자 그대로 오늘날에 적용하려고 하면 많은 문제가 따른다.

이렇게 성경은 토지 사유제를 부정하지 않을 뿐 아니라 만민의 평등한 토지권을 지지하고 있는 것도 아니다. 하나님께서는 가나안 땅에서 모든 주민을 쫓아내라고 하셨다(수33:51-55). 이것은 헛 족속 등 가나안 땅의 원주민들의 토지권은 인정하지 않은 것이므로, 이재율(2006; 173-75)이 지적한 것처럼 토지는 만민에게 평등하게 주어진 것이 아니다.

“토지는 다 내 것임이라(레 25:23)”는 말씀 때문에 토지의 사유를 부정한다면 공유나 공유도 역시 부정되어야 한다. 왜냐하면 공유란 '우리의 것'이라는 것이고, 청지기 사상은 '하나님의 것'이라는 것인데, 인간 집단이 곧 하나님은 아니기 때문이다. 따라서 사유를 부정한다고 해서 공유나 국유라고 주장하는 것은 논리의 비약이다.

그리고 희년제도는 토지공유제도라고 할 수 없다. 토지를 영영히 팔지 말라고 한 것은 광태원(2005,; 141)의 지적과 같이 외국인이나 다른 지파에 넘기지 말라는 것이다. 그리고 그것은 사회적 안전망이 없던 시대에, 극심한 빈부 격차를 막기 위한 원시적인 장치였다. 토지를 무를 때도 국가에 돌려주는 것이 아니라 원래의 주인에게 돌려주는 것이다.

고대 이스라엘에서 토지수익은 공유된 것이 아니라 분배 받은 가족의 것이었다. 고대 이스라엘에서 희년이 실천된 일도 없지만, 희년이 실천된다고 해도 공유나 무상물수와는 거리가 멀다. 토지의 경작권은 자유롭게 매매할 수 있었으며, 특히 “성벽 있는 성내의 가옥” 즉 도시 지역의 가옥에 대해서는 희년이 적용되지 않았다(레 25:29~30). 이때 가옥이란 주택만을 의미하는 것이 아니라 토지를 포함한 것이다. 따라서 건물만 제외하고 도시지역까지 모든 토지의 가치를 공유해야 한다는 조지스트들의 주장에 성경적 토지관이라고 이름을 붙이는 것은 잘못이다. 구원이 개인적이듯이 청지기직도 각 개인에게 맡기셨다. 그리고 개인의 것이 전제될 때 하나님께 바치는 것과 희생이 의미가 있

다. 토지도 여기서 예외가 아니다.

주류경제학에서 부동산을 동산과 구분하는 이유는 ‘부동성’으로 인해 외부 경제(external economy)가 발생하며, 그로 인해 시장실패가 발생하므로 정부 개입이 필요하다는 것이 후생경제학의 주장이다. 그 후에 로널드 코즈(Ronald Coase) 등에 의해서 거래비용이론이 발전되면서 거래비용이 존재하지 않으면 시장에 의해서 문제를 해결할 수 있지만, 거래비용이 존재할 경우에는 시장이 해결할 수 없다는 거래비용이론으로 발전했다. 이러한 부동성의 성격 때문에 다른 재산과 달리 토지에 대해서는 정부가 지목(地目), 용적률, 건폐율 등 갖가지 규제를 하며, 바로 이것이 토지공개념에 대한 올바른 이해이다.

토지 사유제를 지지한다고 해서 토지가 지나치게 불균등 분배되는 것을 용인하자는 것이 아니다. 다만 진실 왜곡을 지적하고자 하는 것이다. 참여정부가 발표한 한국의 토지불평등 분배 관련 통계는 왜곡된 것이다. 왜냐하면 이 수치는 토지 보유자를 전체 인구로 나눈 것이기 때문이다. 즉 4인 가족 중에 1명만 토지 소유자고 나머지 세 식구는 토지를 소유하지 않게 된다. 따라서 인구수가 아니라 가구 수로 나누어야 한다. 이렇게 가구단위로 계산하면 82.7%의 토지는 상위 5%가 아니라 14%가 소유하고 있다. 그리고 상위 1%의 토지 소유자들 중에는 재벌 총수는 없고 대부분 임야와 농지 소유자들이다. 토지 집중의 문제점을 말하려면 토지가격을 고려해야지 값싼 임야와 비싼 대지를 동일하게 취급하는 것은 국민을 우롱하는 것이다.

토지가치를 기준으로 불평등도를 살펴보면 우리나라는 매우 평등한 나라이다. 세계은행의 데이닝저(Deininger) 박사는 세계 60개국의 토지소유 불평등도를 측정하였는데 한국이 가장 평등한 것으로 나타났다(김정호, 2006: 137).

또한 토지 불평등이 모든 경제병의 근원이라고 주장도 지식정보사회에 이른 현대 사회에서는 무리다. 조지스트들은 도시 지가가 매우 높기 때문에 전체 국부에서 부동산이 차지하는 비중이 농경사회 못지않게 크다고 주장한다. 국부통계조사보고에서 토지자산은 조사대상에서 제외되고 있어서 정확하게

알 수 없지만, <표 3>에서 보듯이 표학길 교수의 연구에 의하면 총 국부 중에 토지비중의 추이는 50년대에 32%에서 68년에 44.7%로 늘었다가 경제가 성장한 1980년대 후반에는 27.7% 떨어졌고, 다시 토지 가격이 오른 1990년에는 34%로 늘었다. 그리고 기술, 지식, 공장 등의 자본은 토지가치에 비해 더 빠른 속도로 증가하기 때문에 GDP 대비 지가총액은 1989년 8.65배에서 지속적으로 낮아져서 2003년에는 2.07로 낮아졌다(<표 4>참고). 즉 최근에는 우리나라 전체 토지 가치는 2년 치 국내총생산액밖에 안 된다. 이러한 통계들이 말하는 것은 비농업분야의 급격한 발달로 토지의 중요성이 현저히 줄었다는 의미이다.

〈표 3〉 총국부 중 토지비중 추이

	1954	1962	1968	1977	1987	1990
토지/총국부(%)	32.21	33.68	44.71	40.02	27.71	34.29
순국부/GNP	10.9	7.8	5.8	5.6	6.7	8.0

자료: Pyo, Hak K, 1992; 곽태원 2005: 77에서 재인용.

〈표 4〉 GDP 대비 지가총액 비율의 추이

연도	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
비율	8.65	8.65	8.06	6.98	5.73	4.82	4.13	3.71
연도	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
비율	3.40	2.98	2.80	2.58	2.13	2.11	2.07	—

자료: 노영훈 2004: 57, 김정호 2006: 156에서 재인용.

### 3. 부동산 시장에 대한 오해

참여정부는 부동산 시장에서는 수요와 공급의 법칙이 잘 작동하지 않는 것으로 오해를 하였다. 토지의 공급량은 고정되어 있으며, 수요는 무한하기 때

문에 수요를 규제하지 않으면 가격이 계속 오른다고 인식했다. 그리고 현재 한국의 주택 공급률은 이미 100%를 초과했기 때문에 공급량을 증가시킨다고 부동산 가격이 떨어지는 것이 아니라, 수요를 규제해야 한다고 생각했다. 참여정부는 새로운 공급을 할 때마다 투기꾼들이 몰려든다는 것을 이유로 주택 가격의 상승이 주택이 부족해서가 아니라 투기꾼 때문이라고 판단했다. 그래서 참여정부는 초기에 신규주택 공급에 역점을 두지 않았다. 그리고 시장 가격에 버블이 끼었다고 판단하여 정치권의 요구에 따라 소위 반값에 아파트를 공급할 수 있다고 하여 군포 부곡지구에 토지 임대부 주택 등 소위 ‘반값’아파트를 공급하였으나 청약률이 17%에 그쳐 실패로 끝나고 말았다.

### (1) 공급 측면

이는 부동산 시장에 대한 오해에서 빚어진 것이다. 먼저 토지 공급량은 일정하기 때문에 토지공급곡선은 수직이고, 따라서 가격이 오른다고 토지의 공급량이 증가하는 것이 아니라는 주장은 공급량과 부존량을 혼동한 것이다. 공급량이란 어떤 가격에서 공급자가 공급하려는 ‘의도(schedule)’를 의미하므로, 부존량과 다른 개념이다. 단기적으로는 부동산의 경우 가격이 오르면 시장에서 매물이 사라진다. 왜냐하면 더 오를 것으로 기대해 과거의 가격으로 내놓은 공급자들이 매물을 거두어들이기 때문이다. 그러나 시간이 지나면 새로 오른 가격으로 매물이 나오기 시작한다. 이러한 과정을 거쳐서 가격이 오르면 부동산도 공급량이 늘게 되어 있다.

또한 부존량마저도 증가한다. 토지 부존량은 매립 등의 경우를 제외하고는 별로 증가하지 않지만, 집을 짓는 데 필요한 대지 부존량은 용도변경으로 인해서 크게 증가할 수 있다. 건설교통부(2005)가 발표한 『제4차 국토종합계획 수정계획 (2006-2020)』에 의하면, 우리나라의 99,601Km<sup>2</sup>의 전 국토 중에서 대지는 불과 2.5%인 2,460Km<sup>2</sup>에 불과하고, 공장까지 포함해도 3.1%에 불과하다. 여기에 철도용지 등 공공용지 2.8%를 포함한 전체 도시 용도로 사용

하는 면적은 전체 국토면적의 5.9%에 불과하다. 반면에 영국은 이 비율이 13%이고 일본도 7.0%인데 비하면 한국은 가뜩이나 좁은 국토를 더 좁게 사용하고 있다. 반면에 농경지는 21.5%이고 임야는 65.2%이다. 따라서 정부가 농경지의 일부를 대지로 전환할 경우 대지 부존량도 크게 증가할 수 있다. 게다가 정부는 용적률 규제를 통해 건축면적을 결정하므로 건축면적은 정책 변수이다. 그리고 기술발전도 건축면적을 장기적으로 크게 늘린다. 과거에 5층밖에 못 짓던 아파트가 10층으로, 다시 20층으로 개발되고, 최근에는 40층 이상으로 지어지고 있다.

이와 같이 공급량은 부존량과 다른 개념이며, 부존량조차도 정책적 요인과 기술적 요인에 의해서 상당히 크게 변할 수 있다. 그리고 공급량도 가격에 따라서 신축적으로 변동할 수 있기 때문에, 공급곡선이 우상향하는 모양을 지니고 있으며 따라서 가격이 오르면 공급이 증가할 수 있다. 물론 탄력성이 다른 재화에 비해서 낮아 시차를 두고 변하며 변하는 속도가 늦지만 공급곡선이 수직이라는 것은 아주 짧은 단기에는 옳지만 중장기적으로는 틀린 주장이다.

## (2) 수요 측면

주택 공급률이 100%가 넘었는데도 계속 가격이 오르는 것은 투기수요 때문이라고 판단하는 것은 소득상승에 따른 보다 나은 주택을 원하는 수요를 무시한 것이다. 한국은 세계에서 가장 빨리 고도성장을 했는데, 소득상승에 따라 주택수요도 고급화되어 가고 있다. 국민 일인당 주거 면적은 1980년의  $9.6\text{m}^2$ 에서 빠르게 늘어나, 2005년에는  $24.8\text{m}^2$ 로 25년 사이에 약 2.5배 넓어질 정도로 고급 주택에 대한 수요가 증가했다. 반면에 아파트 공급가격을 규제했기 때문에 고급 아파트 공급은 매우 제한적이었다. 따라서 주택 공급률이 100%를 넘어도 고급주택의 경우에는 공급이 수요에 비해 훨씬 부족했기 때문에 가격이 더 올랐다.

최근의 주택문제는 절대적인 부족이 아니라 양질의 주택 부족 때문이다. 부

동산가격이 급등했던 1987~90 기간에는 매매가격과 전세가격이 동시에 상승했다. 그 이유는 당시에는 주택보급률이 전국은 69.2%, 서울은 50.6% ( ' 87)로 전반적으로 주택부족이 심각했기 때문이다. 그런데 최근의 주택가격 상승은 절대적인 주택 부족 때문이 아니라 국민이 원하는 수준의 양질의 주택이 부족했기 때문에 특정 부유한 지역의 집값이 오른 것이다.

주거의 질을 선진국과 비교해 볼 때 <표 6>에서 보는 바와 같이 아직도 한국은 열악하다. 1인당 주거 면적이나 인구 천 명 당 주택 수, 주택 당 면적 등 주거의 질은 선진국에 비해서 매우 낮다. 1000명당 주택 수는 선진국들에 비해서 훨씬 부족하다. 주택 당 면적이나 1인당 주거면적의 경우 미국은 물론이고, 우리보다 좁은 집에 산다고 하는 일본보다도 훨씬 좁다.

〈표 6〉 주거수준 지표의 국제비교

지표	한국('05)	일본('03)	미국('03)	영국('02)	독일('02)
주택보급률	105.9	109.3	108.5('03)	105.2	100.6
1000명당 주택 수	282	422	416	426	473
주택당 면적(m <sup>2</sup> )	63.1('00)	94.9('00)	148('01)	87('01)	95
1인당주거면적(m <sup>2</sup> )	23.0	33.8('00)	65.3('01)	44.0('01)	41.6('01)

자료: 김경환(2007)

그리고 소득 수준이 높아질수록 부모와 별거를 하려고 하고, 성인 자녀가 독립하려는 경향이 강하다. <표 7>에서 보는 바와 같이 1인 가구를 포함하면 전국적으로도 82.7%에 불과하다. 특히 서울은 69.5%, 수도권인 경우 76.8%로 주택이 턱없이 부족하다. 따라서 최근의 주택문제는 절대적인 부족이 아니라 소득 상승에 따른 상대적 부족 때문이다.

〈표 7〉 가구 수, 주택 수 및 주택보급률

구 분	주택 보급율(1인 가구 포함)			주택보급율(1인 가구 제외)		
	가구수(A)	주택수(B)	B/A	가구수(A)	주택수(B)	B/A
2000년 전국	14,391	11,472	79.7	12,167	11,472	94.3
2005년 전국	15,988	13,223	82.7	12,817	13,223	103.2
2005년 서 울	3,341	2,322	69.5	2,588	2,322	89.7
2005년 수도권	7,531	5,782	76.8	5,976	5,782	96.8

자료: 통계청, 2005년 인구주택 총 조사, 정재호(2007)에서 재인용

(3) 참여정부 기간 중 부동산 가격 상승의 원인

따라서 부동산 가격이 2003년부터 다시 큰 폭으로 오르기 시작한 이유는 부동산 투기 때문이 아니라, 수요는 증가한 반면에 공급은 줄었기 때문이다. 주택가격이 안정되었던 1990년대에는 전국에 매년 약 60만호의 주택이 신규로 건설되었다. 1997년 외환위기로 인해 잠시 신규 주택건설이 30만호 규모로 줄었지만, 그 이후에 김대중 정부도 주택공급을 확대시켜 참여정부가 출범하기 직전에는 다시 연간 60만 가구 이상을 신규로 건설했다. 그런데 〈표8〉에서 보는 바와 같이 참여정부는 출범 이후 계속 주택공급량을 2003년 이후 지속적으로 감소시켜 2005년 이후 주택신규 건설을 50만 가구 이하로 줄였다.

특히 수도권과 강남 3구의 경우 주택의 수요와 공급의 차이가 많았다. 이 지역은 수요증가의 60% 이상을 차지함에도 불구하고 이 지역의 아파트 공급은 크게 증가하지 못했다. 재건축 규제와 중대형 공급 규제로 인해서 특히 이 지역에 대해서 공급을 증가시키지 못했다. 그 결과가 2005년과 2006년의 집값 상승세의 지속현상으로 나타났다.

## 〈표8〉 주택 건축 추이

단위: 천 가구

	전국		수도권		서울	
	가구수	증가율	가구수	증가율	가구수	증가율
2000	433.5		241.0		96.9	
2001	529.9	22.2	354.4	47.1	166.6	71.9
2002	666.5	25.8	376.3	6.2	159.8	-4.1
2003	585.4	-12.2	297.3	-21.0	115.8	-27.5
2004	463.8	-20.8	205.7	-30.8	58.1	-49.8
2005	463.6	0.0	197.9	-3.8	51.8	-10.8
2006	470.0	1.4	172.0	-13.1	40.0	-22.8

자료: 김경환(2006)

게다가 참여정부는 국토 균형 개발의 명목으로 많은 자금을 토지보상으로 풀었다. 〈표 9〉에서 보는 바와 같이 참여 정부 이전에 5조원에 불과하던 토지 보상금이 급격히 늘어서 2004년 이후에는 두 자리 숫자가 되었으며 2001년 이후 2009년까지 약 100조원의 보상금이 풀릴 예정이다. 이렇게 많은 보상금은 상당수가 다시 부동산 시장으로 흘러온다. 여기에 저금리로 인한 가계대출 확대도 큰 몫을 했다. 이러한 주택시장의 외부 여건이 주택에 대한 수요를 크게 늘렸다. 이렇게 신규주택 건설은 줄고, 부동산 가격 상승심리와 풍부한 유동성 및 낮은 이자율로 인해서 주택 수요는 증가하여 참여정부 기간 중에 지속적으로 부동산 가격이 상승했다.

그럼에도 불구하고 참여정부는 부동산 가격상승의 이유를 시장의 수요와 공급의 힘 때문이라고 인정하지 않고, 일부 잘못된 부동산 투기로 인해서 가격이 비정상적으로 올랐다고 인식하고 투기수요를 누르는 데 초점을 맞추고 공급을 증가시키지 않아서 더욱 부동산 가격이 오르게 되었다.

〈표 9〉 토지 보상가 (2001-2009)

단위: 억 원						
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007-9
5조7,223	6조6,589	8조3,461	14조0,583	15조1,425	17조	30조 이상

자료: 건교부; 정재호(2007)에서 재인용.

하나님의 토지법에 따라 새로운 경제학을 세워야 한다는 조지스트들도 수요 공급 이론을 세속적인 것이라며 수용하지 않는다. 물론 수요공급 이론이 여러 가지 비현실적인 가정에 근거해서 설명력이 떨어지는 경우도 있다. 그러나 최근에 많은 이론가들에 의해서 보다 정교하게 주류경제학이 발전하고 있다. 과거 구제도학과 경제학자들이 신고전학과 경제학을 모두 부인하였지만, 새로운 대안적 이론을 제시하지 못해 신제도주의 경제학에 자리를 내 주는 오류를 범했다. 기독교 경제학을 추구하는 것도 대안 없이 기존의 이론들을 전적으로 부정할 경우 구제도학과와 비슷한 오류를 범할 수 있다고 본다.

4. 주거수요와 보유수요에 대한 이해

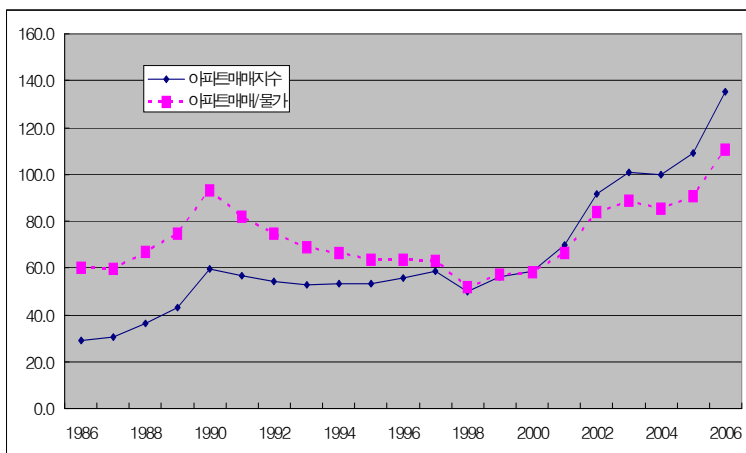
참여정부는 다주택 소유자로 인해 집값이 올라가 무주택자들의 내 집 마련 기회가 사라진다고 본다. 이러한 생각의 이면에는 주택을 삶의 터전으로만 삼아야 하며, 집으로 돈을 벌려고 하는 것은 잘못된 것이라는 인식이 있다. 그래서 주택 수요를 주거수요와 보유수요로 구분하고 보유수요가 바로 투기수요라고 인식한다. 이러한 견해의 문제점을 지적한다.

(1) 가격 변화와 주택 보유수요

대부분의 사람들에게 가장 큰 자산인 주택에 대해 수익을 고려하지 말고 오직 주거용으로만 여기라고 하는 것이 가능한가? 집값 변동은 지역마다 다르기

마련이다. 따라서 거주이전의 자유가 있는 시장경제에서 사람들에게 미래 수익을 고려하지 말고 그저 직장 가까이만 살라는 요구는 무리이다.

그리고 보유수요가 부도덕한 것인가? 보유수요가 발생하는 이유는 가격이 상승할 것으로 기대하기 때문이다. 집값의 50% 정도밖에 되지 않은 전세값을 받고 이자 수입 면에서 손해를 봄에도 불구하고 2채 이상의 집을 보유하려고 하는 것이다. 그런데 만약 집값이 떨어지거나 주택상승률이 물가상승률에 미치지 못한다면 임대주택사업자는 손해를 보는 것이다. 따라서 중요한 점은 집을 여러 채 보유하려고 하느냐가 중요한 것이 아니라 집값이 지속적으로 상승하느냐가 문제인 것이다.



자료: 서울지역 아파트 매매지수, 국민은행; 소비자물가지수, 통계청  
 주: 서울 아파트 매매지수 2003년 =100

〈그림 2〉 명목 및 실질 아파트 매매 지수 (서울지역)

우리나라에서는 집값은 항상 오르기만 한다는 오해가 있다. 〈그림 2〉는 지난

1986년부터 2006년까지 서울의 명목 및 실질 아파트매매 가격추이를 보여주고 있다. 1980년대 물가안정을 목표로 해서 주택건설을 억제했기 때문에 1980년대 후반에 아파트 가격이 가파르게 오르다가 1990년에 분당 등 5개 신도시 건설과 전국적인 200만호 건설에 의해서 아파트 값은 떨어졌다. 명목주택가격은 약간 떨어지는 정도였지만, 이를 물가로 나눈 실질아파트 가격은 상당히 하락했다. 외환위기 직후에는 명목 주택가격마저도 하락했다. 이렇게 실제 주택가격은 1990년대 대부분 기간 동안 지속적으로 하락했다. 또한 최근에 지방의 경우 미분양 아파트가 늘어나면서 집값이 하락하고 있다. 이렇게 집값이 하락할 경우 다주택 보유자는 손해를 볼 것이고, 따라서 보유수요가 줄어들게 된다.

민약 강제로 집을 두 채 이상 못 갖게 하면 부자들의 보유목적의 주택수요가 줄어들 것이고, 단기적으로는 주택가격이 하락하겠지만, 모든 무주택자가 집을 장만할 수 있는 수준까지 떨어질 것으로는 기대할 수 없다. 왜냐하면 신규주택건설이 일어나지 않기 때문이다. 결국 장기적으로 볼 때는 주택공급이 줄어들고, 그러면 집값이 다시 올라가게 된다.

그리고 모든 무주택자들에게 정부가 임대주택을 지어주는 것은 예산제한 때문에 불가능하다. 따라서 전세시장을 활용하는 것이 국민 세금으로 임대주택을 짓는 것보다 훨씬 더 효율적이다. 보유수요를 금기시하기보다는 임대수입에 대해서 과세를 하고, 오히려 임대사업자를 늘리는 것이 정부의 재정 부담을 줄이고, 주택가격을 안정시키는 방법이다.

또한 신규분양시장에 수요자들이 모이는 이유는 분양가 규제 때문에 주변 시세에 비해서 싸기 때문이다. 가격상한제를 실시하여 가격을 높이지 못하게 하기 때문에 수요자가 몰리는 것이다. 한국 사람들이 부동산 신화에 빠져서 부동산 투기를 많이 한다고 하는데 이것도 역시 왜곡된 것이다. 저개발국일수록 금융자산보다는 부동산 자산을 선호하는 이유는 아직 투자다변화에 익숙하지 않기 때문이다. 비교적 최근에야 재테크의 관심이 부동산에서 주식, 채권 및 펀드 등으로 옮겨가고 있다.

## (2) 토지소유자의 역할에 대한 오해

또한 보유수요와 주거수요를 구분하는 이유는 소유자의 역할을 이해하지 못하기 때문이다. 전근대사회의 토지귀족과 달리 현대의 토지 소유자들은 단순한 기생지주가 아니다. 현대 토지 소유자들은 토지에서 발생하는 수익을 갖는 대신 모든 비용을 자신이 부담하는 잔여청구권자이다. 잘못 예측해서 손해를 보아도 지주가 감당해야 하고, 이익이 생겨도 지주의 것이 되기 때문에 용도 결정에 최선을 다하게 된다. 이 기능은 토지를 가장 잘 이용할 수 있는 사람을 가려내는 관리자의 역할이며, 토지를 생산적으로 사용하도록 만드는 데 가장 중요하다. 토지 소유자들이 한 톨이라도 더 받으려고 노력하고 임차인은 덜 내려고 노력함으로 인해 서로 팽팽한 긴장관계가 될 때 효율성이 올라가는 것이다. 반면에 공유지는 공무원이 관리하기 때문에 자기에게 이득이나 손해가 돌아가지 않아 효율성에 관심이 적어 비효율적이다.

역사적으로 토지의 사유권을 인정하는 데 오랜 세월이 소요되었다. 가장 먼저 토지의 사유권을 인정하게 된 것은 영국의 인클로저 운동을 통해서 토지에 대해서도 일물일권적 소유권을 보장하게 되었다. 이를 통해서 영국의 농민이 당시 세계에서 가장 많은 부유하게 되었고, 결국 이것이 영국으로 하여금 은행이나 주식회사 제도의 도움이 없이도 자생적으로 산업혁명을 감당할 수 있는 힘이 되었다. 그 후 선진 제국들은 영국의 이러한 근대법적 토지소유권을 수용하였다. 중국은 시장경제로 전환을 하면서도 부동산에 대해서는 사유를 인정하지 않았으나, 2007년 3월에 비로소 토지의 사유권을 인정했다.

보유수요를 인정하지 않는 것은 민간임대시장을 없애고, 공공임대주택으로 모두 대체하겠다는 것인데 이는 임대주택을 줄이는 선진국의 추세와 반대로 가는 것이다. 유럽 25개국 평균 공공임대주택의 비중은 1955년 18%에서 2003년에 13%로 감소되었다. 임대주택비율이 가장 높은 네덜란드도 1995년에 41%에서 2003년에 34.6%로, 그리고 영국의 임대주택 비중도 1980년의 31%에서 2003년에는 19.2%로 낮아졌다. 미국은 민간 주택을 활용하여 임대업자에게 안

정적인 수입을 확보해 주고, 정부의 택지마련 비용을 줄이기 위해 1970년대 초반에 임대주택 건설을 포기하고, 대신 임대료를 정부가 내주고 있다.

또한 공공임대주택을 대폭 늘리고 민간임대시장을 없애면 공유지처럼 비효율을 낳는다. 왜냐하면 공무원이 소유자보다 부동산 시장의 변화에 대한 정보를 더 잘 알고 있다고 보기 어렵기 때문이다. 인간은 자신의 이해관계가 걸릴 때 정보를 얻으려고 최선을 다하므로 각자의 역량에 맡기는 것이 더 효율적이다.

토지는 부동산성이 있으므로 다른 재산과 구분되며, 따라서 토지에 대한 각종 규제는 불가피하다는 것은 인정한다. 그러나 개인의 재투자 대상에서 부동산을 제외되어야 한다는 점에는 동의하지 않는다. 따라서 부동산을 재테크의 수단으로 삼아서는 안 된다는 것은 이익추구행위를 부정하는 것이나 다름이 없다. 물론 크리스천들은 이해관계를 넘어 헌신적으로 사랑으로 베풀면서 살아야 하지만 이익추구활동을 전면적으로 부정해서는 안 된다. 왜냐하면 타락한 이 세상에서는 무슨 일이든지 이익이 없으면 지속 가능하지 않기 때문이다. 주거보유를 통한 이익추구를 부정하는 것은, 물욕을 버리라는 도덕적 가르침은 되지만, 모든 사람들이 반드시 지키도록 강제할 사항은 아니다.

## 5. 불로소득과 투기에 대한 오해

### (1) 부동산 매매차익과 불로소득

참여정부는 조지스트들과 마찬가지로 토지에서 발생하는 가치는 토지 소유자의 노력으로 인해 발생된 것이 아니라 자연적 원인, 사회경제적 원인, 정부적 원인에 의해서 발생하고 상승하기 때문에 불로소득이며, 따라서 이는 정부가 세금으로 환수해야 한다고 주장하며 부동산에 대한 과세를 대폭 인상했다. 이 주장의 문제점을 검토해보자.

불로소득을 문제 삼는 근거에는 노동가치설이 있기 때문이다. 즉 노동만이 가치를 창출한다는 이념이다. 이는 아담 스미스 등 고전학과 경제학자들 시대

의 주된 사상이며 마르크스의 이론도 여기에 기초한다. 그러나 후에 신고전학파가 발전되면서 노동만이 가치의 원천이 아니라는 사실이 널리 인정되었다. 오늘날에는 가치의 원천에서 노동이 차지하는 비중이 줄어들고 있다. 지식, 창의성, 올바른 선택, 경영, 위험부담 등이 모두 가치 창출의 원천으로 인정되고 있다. 물론 지식이나 경영도 일종의 지적 노동으로 파악하기는 하지만 일반적으로 노동가치설에서 주장하는 것과는 보상 면에서 크게 차이가 난다.

이러한 이유 때문에 이자, 주식, 예술품, 골동품 등에서 발생하는 소득을 불로소득이라고 문제 삼는 경우는 없다. 또한 연예인이나 체육인 등은 수고에 비해서 엄청난 지대(rent)가 발생한다. 물론 사회에서 이러한 지대를 가능한 한 적게 하는 것이 바람직하며 그래서 이러한 소득에 대해서는 다른 소득에 비해서 높은 세율을 적용한다. 그러나 지대를 모두 회수 할 수 있는 방법이 없다는 것이 문제이다. 그래서 담합 등 부당한 방법으로 형성된 독점을 통해서 발생하는 지대는 법으로 처벌하는 등 최소화하려고 노력하지만, 우연이나 재능에 의해서 발생하는 지대는 모두 환수하는 것이 불가능하다. 또한 모든 지대를 환수하는 것은 벌금이지 세금이 아니다.

그리고 토지에서 발생하는 이익은 개인의 노력이 아니고 사회적 변화의 산물이기 때문에 다른 재화와 구별되어야 한다고 주장도 문제가 있다. 왜냐하면 모든 소득은 사회적 변화의 영향을 크게 받는다는 점에서는 마찬가지이기 때문이다. 예를 들면 한국의 노임이 저소득 국가의 노임보다 10배 이상 높은 이유는 한국의 노동 생산성이 그만큼 더 높기 때문이 아니라 그 이하로는 노동력을 확보할 수 없기 때문이다. 결국 임금도 개인의 생산성만이 아니라 사회 변화의 산물인 것이다.

또한 주식투자의 경우 개인들의 투자로 가격이 상승하면 기업이 증자를 할 수 있기 때문에 생산에 기여하게 되지만, 토지 구입자금은 가격만 올릴 뿐 아무런 생산적인 기여를 하지 못한다는 인식도 잘못이다. 토지에 대한 투자도 주식과 똑같은 역할을 한다. 모든 토지가 같은 것이 아니다. 농지와 대지는 다

른 재화이고, 상업용지와 주거용지도 다른 재화이다. 도시가 확산되면서 주변 농지가 대지로 변하고, 주거용지가 상업용지로 변하기 위해서는 자본의 투입이 필요하다. 높은 가격에 사려는 투자자가 있을 때 용도의 변화가 가능한 것이다. 그럴 때 없었던 상업용지가 창출되는 것은 기업이 공장을 세우는 것과 같은 이치이다. 그래서 경제학에서는 토지를 다른 자본재와 같은 생산요소로 취급하는 것이다.

## (2) 부동산 매매와 투기

거주목적이 아닌 부동산 매매를 투기라고 보는 견해가 많다. 특히 차익을 남기기 위한 모든 거래를 투기로 보는 극단적인 견해도 있다. 그러나 투자와 투기는 구분하기 어려운 개념이다. 투기란 상식 이상의 이익을 목적으로 하는 투자, 운에 맡기는 투자, 모든 것을 거는 투자 등 여러 가지로 정의를 내린다. 그러나 어느 것도 옳지 않다. 모험가들의 선택은 대부분 투기적 요소가 있다. 삼성의 반도체 투자도 이런 정의에 의하면 투기가 된다. 창조적인 기업인의 행위의 상당 부분은 투기적 요소가 있다. 엄청난 수익이 때로 가능해야 사람들은 리스크를 진다.

상속받은 지가가 상승해 횡재를 한 사람도 있고, 정부의 개발계획을 돈을 주고 빼내는 ‘불법’도 있고, 거짓 정보를 퍼트리는 ‘사기’도 있다. 그런가 하면 시장조사도 하며 발품도 팔고 연구도 하는 ‘투자’도 있다. 이런 ‘불법’과 ‘사기’ 그리고 ‘투자’를 모두 ‘투기’라는 공통의 용어로 언급해서는 안 된다. 불법과 사기는 법을 어기는 것이므로 투기 이전에 범죄행위이다. 반면에 건전한 투자도 투기라고 비난해서는 안 된다.

이용만(2006)은 자본이득을 얻기 위한 모든 차익거래를 투기라고 불러서는 안 되며, 문제가 되는 것은 버블을 일으키는 투기만이라고 주장했다. 차익거래에는 위험이 없는 재정거래가 있고, 위험을 수반하는 차익거래가 있다. 그런데 위험을 수반하는 거래도 원인에 따라 미래 예상 수익에 대한 기대가 서

로 다르기 때문에 발생하는 차익거래와 위험에 대한 태도가 다르기 때문에 발생하는 차익거래가 있다. 위험선호자(투기자)가 위험기피자로부터 자산을 매입하는 거래가 그런 경우이다. 케인즈는 바로 이 경우만을 투기라고 불렀는데 한국에서는 위험이 수반되지 않는 재정거래마저도 모두 다 투기라고 부르는 것은 잘못된 것이라고 이용만은 주장했다.

투기를 우려하는 이유는 투기 때문에 거품(bubble)이 발생할 수 있기 때문이다. 그런데 케인즈가 투기라고 불렀던 경우를 포함해 모든 차익거래가 항상 거품을 일으키는 것은 아니다. ‘거품을 가져오는 투기’는 가격의 지속적 상승 기대로 인한 자산 매입을 말한다. 자산상승 기대로 인해 자산의 실제 내재가치와 시장가격의 괴리가 발생하는데 이것이 거품이다. 자산의 실제 내재가치란 자산으로부터 얻을 수 있는 미래 수익의 현재가치이다. 이때 미래 수익이나 할인율에 영향을 미칠 수 있는 요소를 시장근본요인(fundamental)이라고 부른다. 이렇게 이용만은 자산 가격 중 펀더멘탈에 의해 설명될 수 없는 부분을 거품이라고 정의했다.

이러한 정의로 볼 때 한국의 부동산 시장에 투기에 의한 거품이 존재하는가? 이것을 수량적으로 측정하는 것은 매우 어려운 작업이다. 그런데 명백한 것은 금리인하나 교육수요 등은 대표적인 시장근본요인이므로 이러한 요인으로 오른 가격을 거품이라고 보는 것은 잘못이라는 것이다. 또한 한국의 경우 소득대비 주택가격 비율이 높기 때문에 거품이 있다는 주장에 대해서도 이용만은 이자율의 변화를 고려할 경우 1999년 이후의 저금리 기조로 인해서 한국의 주택구입 가능 능력이 떨어지지 않았기 때문에 거품이 있다고 보기 어렵다고 했다.

## 6. 보유세 인상에 대한 평가

참여정부와 조지스트들 그리고 일부 시민단체들은 부동산에서 얻는 불로소

득은 세금으로 모두 환수해야 한다고 주장하였다. 그리하여 부동산 보유세를 인상하여, 2009년까지 보유세 실효세율을 미국 수준인 주택가격의 1% 수준까지 높인다는 목표를 설정하였다. 일부 부유층만 이러한 세금을 내게 되므로 대부분의 국민들에게는 문제가 없다고 노무현 대통령이 직접 설명을 했다. 버블 세븐이라고 불리는 일부 지역의 부동산 가격이 폭등을 하였으므로 그 중의 일부를 세금으로 거두어서 서민들을 위해 쓰는 것은 정의로운 일이라고 많은 사람들이 이러한 정책에 대해서 동의를 했다.

사실 소득이 있는 곳에 세금이 있는 것이고, 고소득 계층이 세금을 더 많이 내는 것은 당연하다. 그런데 문제는 한 해에 300-400%로 세금이 인상되는 것은 잘못이라는 것이다.<sup>5)</sup> 정부는 과세표준이 시가에 점진적으로 가까워지도록 과표 적용률을 10%씩 단계적으로 인상을 한다고 하지만, 실제로 종합부동산세 과세대상자들이 체감적으로 느끼는 세금상승률은 매우 높다. 고소득자의 경우는 문제가 없지만 은퇴한 계층은 유동성 자산과 소득 플로어가 부족하기 때문에 매우 큰 부담이 된다.

그리고 보유세가 낮다는 것만을 문제로 지적하는 것은 우리나라 부동산 세금제도가 거래세 위주로 된 이유를 이해하지 못했기 때문이다. 우리나라의 부동산 세제가 보유세는 낮고 거래세는 높은 구조로 되어 있다. 미국이나 일본에 비해서 GDP에서 거래세가 차지하는 비중은 1.9%로 미국과 일본에 비해서 매우 높은 반면에 보유세의 경우에는 매우 낮다.

5) “강남·서초·양천·분당·평촌 등 이른바 '버블 세븐' 지역은 공시가격이 20~40% 올랐지만 보유세는 2~3배 오른 곳이 태반이다. 살던 아파트가 재건축돼 지난해 10월 입주한 한 강남 주민은 올해 보유세가 지난해보다 12배나 많다고 하소연한다(중앙일보, 2007. 12. 06일자).”

〈표 10〉 거래세와 보유세의 비중 국제 비교

	부동산 거래세 / GDP	부동산 보유세 / GDP
한국	1.9	0.6
미국	0.1	2.8
일본	0.1	2.1

자료: 정재호 (2007)

그 이유는 국민들의 자산의 형태가 다르기 때문이다. 우리나라는 비교적 소득이 급속히 증가했기 때문에 아직 국민의 자산형태가 83%가 부동산 등 실물 자산으로 구성되어 있고, 금융자산은 17%에 불과하다. 그러나 선진국들은 금융자산의 비중이 매우 높다. 미국의 경우 60%가 넘으며 독일과 네덜란드의 경우 금융자산이 70%가 넘는다. 그리고 우리나라는 국민소득에 비해서 집이 비싸다. 선진국은 집값이 국민소득의 절반에 불과한 데 반해서 우리나라는 집값이 국민소득의 3~4배에 이른다. 따라서 주택에 대해서 보유세를 부과할 경우 금융자산의 규모가 작아 평소 현금 잔고가 부족하기 때문에 국민들의 부담이 매우 높아지게 된다. 반면에 부동산을 거래할 때는 거래액의 자금이 오고가기 때문에 집값에 거래세를 부과하는 것이 세금을 징수하기도 쉽고 국민의 조세저항도 줄일 수 있기 때문에 지금까지 한국의 부동산 세제는 거래세 중심으로 이루어져 왔다.

그런데 참여정부는 부동산 보유세제를 2005년부터 크게 변화시켰다. 보유세는 재산세, 종합부동산세, 농특세 등으로 구성되어 있다. 원래 보유세의 대부분을 차지하는 재산세는 지방세로서 지방의 재정조달이 목적이다. 그런데 종합부동산세는 국세로 부과하여 부동산 가격을 조절하기 위한 억제책으로 왜곡되었다. 2009년까지 보유세의 실효세율을 1%까지 높이겠다고 했는데, 이는 소득수준에 비해 지나치게 높다. 우리나라의 거래세는 이미 세계에서 가장 높은 수준이고, 여기에 부동산 보유세까지 합하면 총 자산세는 한국은 영국과

미국 다음으로 높게 된다. 보유세는 스톡변수인 재산가치가 아닌 플로어 변수인 소득 등 담세 능력을 감안해서 정해야 한다. 참여정부가 우리나라의 부동산 보유세를 1% 수준으로 높여야 한다는 이유는 미국이 그렇기 때문이다. 그런데 미국의 주택가격은 가계소득의 3.7배(2003년 기준)인 데 비해서, 서울의 경우 8.9배이기 때문에 소득에서 만약 한국도 미국처럼 1%를 보유세로 내야 하면 부담이 너무 커진다. 특히 은퇴해서 비싼 집에 사는 고령층은 소득이 낮기 때문에 큰 부담이 된다. 정부는 그러한 사람들은 싼 곳으로 이사를 가면 된다고 하지만 세금은 별금과 다르다. 정부가 국민을 원하는 곳에 살게 해 주어야지 세금 낼 돈 없으면 다른 곳으로 이사를 가라고 하는 것은 정부의 역할이 아니다.

〈표 11〉 총 조세 대비 비율

	자산거래세		부동산보유세		총자산세	
	비중	순위	비중	순위	비중	순위
영국	1.9	12	9.4	2	11.3	1
미국	0.0	27	11.1	1	11.1	2
한국	8.9	1	2.2	11	11.1	3
일본	1.3	14	7.9	4	9.2	5
프랑스	1.2	16	4.7	6	5.9	8
OECD평균	1.7		2.8		4.5	

OECD 평균은 30개국 평균임. 2003년 기준.  
자료: OECD 2005, *Revenue Statistics*, 정재호(2007)에서 재인용.

## V. 결론

지금까지 참여정부의 부동산 정책과 그 사상적 기초를 이루는 헨리 조지의 주장을 간단히 설명하고, 참여 정부 부동산 정책을 평가하였다. 내용을 간단히 요약하면 먼저 양극화 해소라는 목표보다는 저소득층 주거안정 대책에 초점을 맞추어야 한다는 것을 주장했다. 두 번째로 토지가 하나님의 것이기 때문에 토지 공개념이 옳다는 주장에 대해서 비판을 했으며 토지가 다른 재화와 구별이 되는 것은 하나님의 것이어서가 아니라 토지의 부동성 때문이라고 주장했다. 또한 한국의 토지가 매우 불공평하게 분배되어 있다는 참여정부의 주장에 대해서 반박을 했다. 세 번째는 부동산 가격 상승이 투기수요 때문이 아니라 소득 상승 등 수요의 증가에 대해서 고급주택의 공급이 부족했기 때문이라는 주장을 했다. 네 번째로 보유수요를 비윤리적으로 판단해서는 안 된다는 점과 토지소유자가 기생지주가 아니며 시장경제에서 토지소유자의 역할이 무엇인지 설명했다. 다섯 번째로 불로소득은 노동가치설에 기초한 것이며 오늘날에는 노동 이외에 창의성, 지식, 위험부담 등도 가치창출의 원천임을 설명하고 부동산 투자와 투기가 다른 것임을 설명했다. 마지막으로 보유세 인상의 문제점을 지적했다.

그리스도인들은 각자의 전문지식과 성경적 기본 원리를 잘 융합시켜서 기독교적 대안을 모색해야 한다. 성경적 토지법이라는 이름으로 토지 정의를 실천하겠다는데 반대할 크리스천은 없다. 문제는 정말 그것이 성경이 말하는 토지법인가 하는 것은 심사숙고해야 한다. 오늘날 조지스트의 토지관이 성경적 토지관이라는 이름으로 교계에서마저 무분별하게 수용되고 있는 점은 바람직하지 않다. 이단도 성경을 인용하므로, 성경을 인용한다고 다 성경적 견해라고 볼 수 없다. 19세기 말에 헨리 조지가 가졌던 가난한 이웃에 대한 사랑과 따뜻한 마음은 21세기의 오늘날에도 본받아야 할 정신이다. 그러나 그의 주장을 그대로 수용하기보다는 오늘의 새로운 환경 하에서 수용해야 한다. 토지가

농경사회에서는 부가가치의 원천이었지만 이제는 그렇지 않다. 따라서 농경사회의 토지문제는 오늘에는 산업 또는 생산 전반에 걸친 문제로 해석을 해야 한다. 따라서 그대로 토지문제로 해석을 하는 것은 옳지 않다.

그리고 하나님의 형상으로 창조되었지만 타락으로 인하여 왜곡된 인간들이 모여 사는 이 세상에서 윤리와 도덕에 대한 호소만으로는 정의를 이룩할 수 없다. 타락 이후에도, 변성하라는 사명을 이룰 수 있도록 하나님께서 일반은총을 허락하셨다. 칼빈이 지적한 바와 같이 타락 이후에도 ‘지상의 일들에 관한 지식’을 알 수 있는 능력은 상당히 많이 남겨주셨다. 신학자들은 하나님을 알지 못하는 자들에 의해서 이루어지는 사회적 공헌에 대해서 ‘광채 나는 악’의 개념으로 설명을 했다. 이러한 일반은총은 하나님이 타락한 피조세계를 유지시키기 위해서 일반적으로 허락하신 은총이다. 이러한 은총이 시장의 영역에도 해당이 된다. 경제학의 경우 시장에서 수요의 힘과 공급의 힘에 의해서 시장가격이 형성되고, 이 가격을 신호로 생산자나 소비자가 경제활동을 벌인다는 시장경제의 기본 이론도 세상적인 것이라고 배격할 것이 아니다. 시장에서 경쟁은 강한 자가 약한 자를 잡아먹는 약육강식의 논리가 아니라 가장 효율적인 방법을 발견하는 하나의 절차 또는 과정이다. 타락한 이 세상에서 경쟁을 해야 각자가 최선의 노력을 하며 가장 효율적인 방식으로 생산이 이루어지고 가장 원하는 사람에게 자원이 배분된다. 자식 사랑의 마음을 주셨듯이, 인간이 비록 자신의 이익을 추구하며 살지만 이러한 것들이 공익과 위배되지 않을 수 있다는 아담 스미스의 발견은 하나님의 일반은총의 한 모습이다.<sup>6)</sup>

모든 진리는 하나님의 진리이다. 오늘날의 시장경제 질서를 밝히는 경제학자들은 아담 스미스 이후에 많은 발전을 이루었다. 그러한 학문의 발전을 크리스천들도 잘 익혀서 성경적 세계관으로 평가하는 작업을 해야 한다. 루터도 성경에서 발진티푸스의 예방법을 발견할 수는 없다고 했다. 무리하게 성경에

6) 물론 시장의 힘만으로 저절로 질서를 갖추어 가는 것은 아니다. 이 또한 아담 스미스가 이미 오래 전에 『도덕 감정론』을 통해서 주장한 것이다.

서 현대문제의 해법을 찾기보다는 현대의 토지제도 중에 가난한 이웃 사랑의 정신을 살리는 것이 무엇인가를 고민하는 것이 올바른 기독교적 태도라고 생각한다. 부동산 정책의 초점을 서민 주거 안정에 맞추는 것도 성경적 정신을 잘 살린 정책 중의 하나가 될 것이다. 정부는 공정한 경쟁의 장이 열리도록 보장하는 운동경기의 심판 역할을 하고, 경쟁에서 뒤쳐진 사람들에 대한 배려로 사회적 안전망을 구축해야 한다. 물론 공정한 경쟁을 보장하기 위해서는 기회 균등 보장이 중요하다. 저소득층이 지식을 얻을 수 있도록 정보통신비를 낮추고 컴퓨터를 보급하며 국내에서도 해외 유학 가는 것 못지않게 영어실력을 쌓을 수 있도록 모든 의무교육 과정에도 영어강의가 이루어질 수 있도록 계획을 세워야 한 것이다. 이런 일에 정부가 힘을 기울여야 한다(Sacks, 2002: 235-36).

이 연구는 참여정부의 부동산 관련 정책을 기독교적 시각에서 비판하는 것으로 그쳤지만, 앞으로 보다 성경적인 대안이 무엇인지에 대한 심도 있는 연구가 필요하다. 이러한 연구는 이 논문에서 다루어지지 못했다. 앞으로 이러한 방향에서 연구가 더 진행되어야 할 것이다.

## 참고문헌

- 건설교통부 (2005), 『제4차 국토종합계획 수정계획, 2006-2020』, 대한민국정부.  
 광태원 (2005), 『토지는 공유되어야 하는가? - 진보와 빈곤에 나타난 헨리 조지의 토지 사상 평가-』, 한국경제연구원  
 광태원·김병연 (2007), “부동산 투자, 크리스천은 어떻게 하나,” 『빛과 소금』 대담, 서울: 두란노.  
 국정홍보처 (2005), 『국민참여 부동산 정책, 사실은...』, 재정경제부, 건설교통부, 국정홍보처.  
 김승욱 (2006), “재산권 보호와 발전 그리고 부동산,” Executive Essay, 자유기업원  
 김경환 (2007. 4. 3), “시장경제와 부동산 문제,” 중앙대학교 시장경제특강 강연자료.

- 김승옥 (2007a, 1), “기독교와 평등: 부동산 정책을 중심으로,” 『목회와 신학』, 70-77.
- 김승옥 (2007b, 4), “토지는 다른 재화와 구별되는가,” 『목회와 신학』, 210-213.
- 김승옥 (2007c, 6), “조지스트의 토지 사상은 성경적 토지관이 아니다,” 『목회와 신학』, 182-187.
- 김윤상 (1991), 『토지정책론』, 법문사.
- 김윤상 (1995), “현실 토지매매시장의 특이현상,” 대구경북행정학회보, 7(1), 97-114.
- 김윤상 (1997), “지대조세제에 대한 의문과 해명,” 『한국행정논집』, 9(4), 633-649.
- 김윤상 (2002), 『토지정책론: 토지사유제에서 지대조세제로』, 한국학술정보.
- 김윤상 (2005, 가을), “지공주의를 옹호한다,” 『역사비평』.
- 김윤상 (2006), 『알기 쉬운 토지 공개념, 지공주의 해설』, 경북대학교 출판부.
- 김윤상·박창수 (2007), 『진보와 빈곤 - 땅은 누구의 것인가』, 살림.
- 김정호 (1997), 『토지세의 경제학: 미신과 현실』, 한국경제연구원.
- 김정호 (2006), 『땅은 사유재산이다: 사유재산권과 토지공개념』, 자유기업원.
- 남기업 (2007a, 3), “성경적 부동산 정책은 무엇인가,” 『목회와 신학』, 194-197.
- 남기업 (2007b, 5), “토지는 다른 재화와 명백히 구별된다,” 『목회와 신학』, 172-177.
- 남기업 (2007c), “지공주의: 새로운 대안경제체제,” 한국학술정보.
- 대천덕 (1998), 『신학과 사회에 대한 성경의 가르침』, CUP.
- 대천덕 (2000), 『신학과 사회에 대한 성경의 가르침(신학과 사회)』, CUP.
- 대천덕 (2003), 전강수·홍종락 역, 『토지와 경제정의』, 홍성사.
- 대천덕 편 (1988), 『토지와 자유: 성서적 경제관』, 도서출판 무실.
- 대천덕 (1998), 『산골짜기에서 온 편지 V.』, 신앙계.
- 대천덕 (1994), 『신학과 사회』, CUP.
- 대천덕 (2000), 『토지와 경제 정의』, 홍성사.
- 동아일보 (2003, 10, 14), “노대통령 토지공개념, 이정우 실장의 ‘헨리조지론’에 바탕”.
- 손재영 (2006), “부동산정책, 무엇이 문제인가?,” 한국선진화포럼 제10차 월례 토론회 발표 자료.
- 신현우 (1998), “희년과 토지 - 성경에 나타난 희년법,” 서울대 토지학교 자료집.
- 이상원 (2006, 10), “토지 단일세는 성경적 경제 제도인가,” 『목회와 신학』, 두란노.
- 이상원 (2007, 1), “토지단일세론의 타당성에 대한 논증,” 『목회와 신학』, 두란노.
- 이용만 (2006a, 8, 25), “투기에 의한 거품인가 편더멘탈에 의한 가격상승인가?,” 자유기업원 한국의 부동산시장: 부동산투기(거품문제) 토론.
- 이용만 (2006b, 9, 4), “자산에 대한 가수요를 막아서 가격상승을 막을 필요가 있는가?,”

- 자유기업원 한국의 부동산시장: 부동산투기(거품문제) 토론.  
 이용민(2006c. 9. 11), “거품 문제는 사실의 문제, 여론조사로 진위를 따질 일 아니다.”  
 자유기업원 한국의 부동산시장: 부동산투기(거품문제) 토론.  
 이재율 (1995), 『경제윤리』, 민음사.  
 이재율 (1998), “헨리 조지의 분배이론 연구,” 『경제학연구』, 46(2), 301-327.  
 이재율 (2001), “토지가치세의 공정성 문제,” 『국제경제연구』, 7(2).  
 이재율 (2005), “헨리 조지의 빈곤의 원인과 대책에 대한 비판적 고찰,” 『한국경제연구』, 14.  
 이재율 (2006), “헨리 조지의 토지가치세제와 성경적 토지제도,” 『신앙과 학문』, 기독교 학문연구회, 11(2), 169-93.  
 이정우 (2002), “한국의 토지문제: 진단과 처방,” 『헨리 조지 100년 만에 다시 보다』, 헨리조지연구회, 대구: 경북대학교출판부.  
 이정전 (2006. 8. 31), “부동산시장, 가격 거품은 분명히 있다,” 자유기업원 한국의 부동산시장: 부동산투기(거품문제) 토론.  
 이정전 (2006 9. 14), “시장근본가치와 거품에 대한 재론,” 자유기업원 한국의 부동산시장: 부동산투기(거품문제) 토론.  
 이정전 (2006. 9. 27), “이론과 현실의 괴리,” 자유기업원 한국의 부동산시장: 부동산투기(거품문제) 토론.  
 이정전 (1988), 『토지경제론』, 박영사.  
 이풍 (1998), 『모두가 살맛나는 약속의 땅을 향하여』, 서울: 진리와 자유.  
 임덕호 (2006. 11. 24), “분양원가 공개의 정당성,” 자유기업원 분양원가 공개 논란.  
 임덕호 (2006. 11. 30), “오죽하면 분양원가 공개를 요구할까,” 자유기업원 분양원가 공개 논란.  
 임덕호 (2006. 12 .8), “분양원가 공개를 바라보는 올바른 시각,” 자유기업원 분양원가 공개 논란.  
 장성수 (2006. 11. 24), “신규 분양주택원가 공개 주장의 시비(是非),” 자유기업원 분양원가 공개 논란.  
 장성수 (2006a. 11. 30), “분양원가 공개 찬성자의 억지,” 자유기업원 분양원가 공개 논란.  
 장성수 (2006b. 11. 30), “정부의 실패와 시민단체의 원가 검증 주장의 한계,” 자유기업원 분양원가 공개 논란.  
 전강수 (1996), “헨리 조지 이론에 비추어 본 한국의 농지개혁,” 『통합연구』, 29.  
 전강수 (2006. 12), 이상원 교수의 “토지 단일세는 성경적 경제 제도인가”에 대한 반론.

『목회와 신학』, 두란노.

전강수·한동근 (2002), “한국의 토지문제와 경제위기,” 『헨리조지 100년 만에 다시 보  
다』, 헨리 조지 연구회, 경북대학교출판부.

전강수·한동근 (2000), 『토지를 중심으로 본 성경적 경제학』, CUP.

정석채 (1993), “구약성서에 나타난 토지개념연구,” 참례신학대학 신학대학원 석사학위논문.

정재호 (2007), 대한민국의 간곡과 부흥, 중앙대학교 강연(2007. 10. 17).

헨리 조지 연구회 (2002), “헨리 조지 100년 만에 다시 보다,” 경북대학교 출판부.

<http://www.cfe.org/> 자유기업원 홈페이지, 정책리포트, 논쟁시리즈.

Andelson, R. V. and Dawsey, J. M. (1996), 『새로운 해방의 경제학: 마르크스를 넘  
어 헨리 조지로』, 기독교경제학연구회 (역), CPU.

Preston, B. (1980, July), “Henry George, Biblical Morality and Economic Ethics”,  
*American Journal of Economics and Sociology*, 39(3).

George, H. (2003), 『헨리 조지의 세계관』 김윤상·전강수 역, 진리와 자유.

George, H. (1879), *Progress and Poverty*. 김윤상 역(1997), 『진보와 빈곤』, 서울:  
비봉출판사.

George, H. (1953), A. W. Madsen 옮김, 『진보와 빈곤』, 김윤상 역(1989), 진리와 자유.

Harrison, F. (1993) *The Power in the Land: Unemployment, the Profits Crisis  
and the Land Speculator*, New York: Universe Books.

OECD (2005), Revenue Statistics.

Pyo, H. K. (1992, May), “A Synthetic Estimate of the National Wealth of Korea,  
1953–1990,” KDI Working paper, 9212, KDI.

Sacks, J. (2002), *How to Avoid the Clash of Civilizations*, 임재서 역(2007), 『차  
이의 존중』, 말글빛남.

Verinder, F. (2000), *My Neighbor's Landmark*, 이 풍 역, 『하나님의 토지법』, 서  
울: CUP.

## Abstract

### The Evaluation on the Real Estate Policy of the Korean Government from the Christian Perspective

Seung Wook Kim(Jungang University)

The purpose of this research is to evaluate the real estate policy of the Korean government during 2002-2007, from the view of the Christian world-view. During the period, the government, giving priority to equality, accepted the public concept of land ownership and tried to regulate the property price not by the market mechanism, but by the government power. Many Christian believed the government policy is based on Bible because the root of the policy is the argument of Henry George who was sincere Christian. This research argue that the idea of Henry George is not biblical view on land owernership and thus the government policy on property was not consistant to the Christian worldview.

To show this argument, the brief summary of the property policy and the argument of Henry George is introduced and the policy will be evaluated on the basis of Christianity. This paper deals with the evaluation of (1) the policy to overcome the polarity in property ownership, (2) the public concept of land ownership, (3) the misunderstanding for the market

mechanism of the Korean government and Christian alternatives (4) the demand for holding house (5) unearned income, and finally, (6) the increasing of the holding tax for properties.

Key word: Real Estate Policy, Henry George, Polarity,  
Public Concept of Land Ownership. Unearned  
Income, Biblical View for Land