

# 가치이론에 대한 성경적 접근

A Scriptural Approach on Value Theory

이대환

## I. 처음에

## II. 자연가치 = 세피아가치의 본질

1. 자연가치의 개념
2. 자연가치의 특성
3. 자연가치의 용도(지대공수론의 기초)

## III. 자연가치의 결정과 기존의 가치이론

1. 자연가치의 결정
2. 자연가치와 기존의 가치이론과의 비교

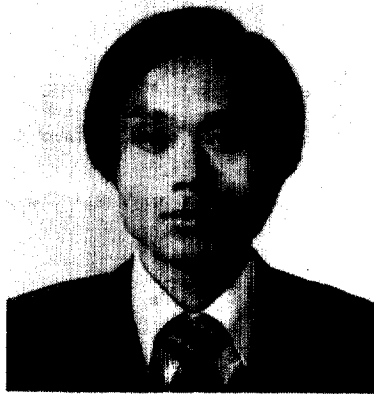
## IV. 자연가치의 인식 결여

1. 토지와 자본의 혼동
2. 토지가치와 증가성에 대한 간과
3. 강한 외부효과와 시간당김 효과의 묵인

## V. 토지문제의 대안(지대공수론)

1. 지대세의 효과
2. 지대세의 반대론에 대한 검토

## VI. 마무리



이대환.

한국방송통신대학 경영학과와 대구대학교 사회사업학과를 졸업하고 계명대학교 대학원에서 회계학을 전공으로 석사, 박사학위를 취득했다. 현재 경북산업대학 강사이며, 경북여성 교사로 재직하고 있으며, 기독교대학설립동역회, 두레성서연구모임의 회원이다.

## **Abstract**

The 25th chapter of Leviticus deals with the economic system. Leviticus emphasizes the sanctified life. In the former part of the 25th chapter, there is a regulation about nature or land. When we scrutinize that part, paradoxical contents are found here and there. So we are embarrassed by that.

First, while man does not do production activity, land(nature) bears products. Second, the Bible tells people not to reap these land products but it displays some usages of them. Third, the Bible allows people the dealings of the land. On the other hand it forbids people to deal it. Fourth, there is a redemption to the land which is determined to be dealt.

The attempt to approach this paradoxical meaning is the key point of my writing. The fact that products exist while production activity is not done means the existence of natural value. And the fact that the Bible decrees the usage but it does not allow reaping these land products means that it does not allow people private possession of the value but it allows people public possession. The permission and forbidding of the land dealing means the marketing function of land distribution must be committed to rent and the land price must be extinct. The redemption system is aimed at preventing monopoly over property in land and using right of the land, which is the necessity goods for survival and production.

But the previous economic system based on labor value theory or utility value theory causes various economic problems because it overlooked the land's properties. And also it causes social problems derived from the economic problems.

So, The core of land problems and economic problems is in the overlook of the existence of natural value and the overlook of land value including natural value.

When the natural value mentioned in the Bible reverts to public possession, most of economic problems will be solved, I think. This is the central idea and theory system of land value taxation which asserts that if rent is taxed, all other taxes are extinct.

## 1. 처음에

인본주의 경제학은 두 가지 주된 가치이론을 가지고 있다. 하나는 사회주의를 형성시킨 노동가치설이요, 또 하나는 자본주의의 중심이론인 효용가치설이다. 노동가치설은 사람의 노동만이 재화의 가치를 창조한다는 주장이고, 효용가치설은 사람의 욕구충족이 재화의 가치를 결정한다고 믿고 있다.

청지기(stewardship)의 사명으로 볼 때 자연의 주인은 하나님이며 사람은 자연의 관리자일 뿐이다. 따라서 사람은 자연을 사용하고 지켜야 하는데(창 2:15) 자연을 숭배하고 소유하며, 훼손하여 혼돈과 무질서를 야기시키고 있다. 우리가 자연을 숭배하기 때문에 가치관의 혼란이 일어나고, 소유하기 때문에 경제 문제가 발생하며, 훼손하기 때문에 손해를 입게 된다.

자연의 관리자의 입장에서 본 경제활동은 사람과 자연과의 대화이며 거래관계이다. 1단위의 재화를 생산·소비하는 데에도 자연의 힘은 반드시 존재한다. 그러나 인본주의적 경제관은 사람이 주체가 되고 자연은 객체로 보거나 외면해 버리기 때문에 사람만이 중심이 되어 있는 노동가치설과 효용가치설을 정립하였다. 양대 가치론은 사람만이 중심이 되어 있으므로 인간우상의 가치이론이라고 할 수 있다. 그러기에 이 가치이론에 따른 경제적 처방이 막혀들지 않는 것은 당연하며 급기야는 가치 무용론마저 나오고 있는 실정이다.

그러나 성경은 사람이 외면한 자연의 가치를 구체적으로 지적하고 있으며 그 사용방법까지 상세하게 제시하고 있다. 이 글은 성경이 제시하는 자연의 가치에 대한 본질을 규명하고, 기존의 가치이론과 비교하여 봄은 물론 현실 경제에서 발생하는 자연 또는 토지의 문제를 비롯하여 경제의 전반적인 문제에 대해 그 해결의 실마리를 찾고자 하는 데에 있다.

## II. 자연가치 = 세피아가치의 본질

### 1. 자연가치의 개념

#### (1) 자연가치의 정의

“자연가치”는 레위기 25:5에서 말하는 “스스로 난 것”에 대한 가치이다. 히브리어로는 “מִקְצֵה ; 스스로 난 것”이기 때문에 “세피아(מִקְצֵה) 가치”라고 할 수 있다. 그러나 세피아가치는 우리에게 다소 생소한 용어이고 그 뜻이 인공의 대가가 아닌 자연의 산물이라는 것이므로 “자연가치”라는 말을 그대로 쓰고자 한다. 자연가치에 대한 관련성구는 다음과 같다.

(레위기 25:5) 나는 곡물의 스스로 난 것을 거두지 말고 다스리지 아니한 포도나무의 맺은 열매를 거두지 말라 이는 땅의 안식년 임이라

(마가복음 4:28) 땅이 스스로 열매를 맺되 처음에는 싹이요 다음에는 이삭이요 그 다음에는 이삭에 충실한 곡식이라.

생산활동이 정지된 안식년에 땅이 스스로 내는 생산물이므로 순수한 자연이 생산에 기여한 몫이고 가치이다.” 자연가치는 하나님의 창조적 섭리에 의한 자연활동에 기인한 것이므로 하나님이 사람에게 주는 자연의 풍성함이요 선물이다. 따라서 자연가치는 이러한 자연의 풍성함과 선물에 대한 경제적 평가이고 표현이라고 할 수 있다.

#### (2) 자연가치의 의미

자연가치는 사람의 노동과 직접적인 관계가 없으므로 이 용어에 함축된 의미는 다음과 같다.

첫째, 사람과 땅이 쉬는 안식년의 소출이다. 7년 마다 쉬게 되는 안식년은 6

---

1) 노동과 자본의 투입이 있어도 자연가치는 스스로 존재한다.

(고린도전서 3:6) 나는 심었고 아볼로는 물을 주었으되 오직 하나님은 자라게 하셨나니

년 동안 노동이 가해지는 경작년에 비해 생산성이 떨어지는 것은 쉽게 이해할 수 있겠으나 자연 자신이 창조한 고유의 생산물이라는 점이 특이하다는 것이다.

둘째, 노동투입이 완전히 정지되는 해의 산물이므로 사람과 관계없이 자연력에 의해 생성된 자연물이다. 빛, 공기, 물, 토양 등의 힘의 조화에 의한 산물이며 사람은 이 가치의 창조에 아무 것도 투입하지 않았다. 물론 인본주의자들은 안식년의 소출도 경작년의 노동투입에 대한 결과물이라고 할 지 모르나 토지 경작이 전혀없던 순수 자연도 산물을 내고 있으므로 노동투입과는 다른 별개의 가치이다.

셋째, “스스로 난 것”은 자연물이므로 경제학에서 말하는 자유재(free goods)에 가깝고 따라서 이는 가치이론에서 제외시켜야 한다고 할 지 모른다. 그러나 성경은 취득과 용도에 대해 구체적으로 제한이 가해지고 있고 사람의 인식대상에서도 이 산물은 효용(사용)가치와 교환가치가 있는 구체적 재화이다. 즉 자연 생산물은 희소성(scarcity)이 있는 완전한 경제재(economic goods)이다.

넷째, 자연가치는 땅이 내는 생산물이므로 토지와 위치에 의해 정해진다. 그래서 천연가치(natural value), 토지가치(land value) 또는 위치가치(situation value)라고도 할 수 있다.

다섯째, 자연가치는 자연과의 개연성이 가장 높은 농산품에만 존재하는 것이 아니다. 자연가치는 공산품 또는 특정 용역(service)과 같이 부가가치(value added)를 인정하는 한 모든 재화에는 반드시 포함되어 있다. 다시 말하면 재화와 용역은 토지를 사용하지 않고는 생산할 수 없으므로 이 때 천연토지의 사용가치가 바로 자연가치이다. 이러한 개념을 종합하여 볼 때 자연가치는 경제적 비용과 관련시켜 정의하면 “노동과 자본의 투입을 0에 두더라도 자연력(토지)에 의해 창조(부가)되는 토지의 생산가치이며, 노동과 자본의 투입이 있더라도 투입비용을 초과하는 자연력의 부가가치이다.”

## 2. 자연가치의 특성

자연가치는 자연물이므로 인공물에 의해 의존해 있는 기존의 인본주의적 가치이론에서는 성립될 수 없는 가치이다. 따라서 노동투입의 결과물인 인공물과는 다른 고유의 특성이 있다.

① 자연가치는 사람의 노력과 관계없이(또는 결합하여) 독립적(또는 병존)으로 발생하는 가치이다. 여기서 독립적이라는 것은 노동과 자본 투입을 0에 두더라도 존속·생성하는 가치를 말한다. 병존이란 말은 노동과 자본의 투입이 있더라도 생산물에 내재되어 있는 자연력의 힘 또는 가치를 말한다. 그러므로 자연가치는 경제적으로 투입비용(input)이 없으므로 완전한 잉여(surplus)가 된다. (잉여가치론의 기초)

② 자연가치는 궁극적으로 단위별 토지에 귀착(incidence)한다. 빛, 공기, 물, 토양등의 자연력은 일정한 위치(site)에서 서로 결합하여 생산의 힘을 발휘하는데 그 결합 장소가 바로 가시적이며 사람의 의사결정의 대상인 단위별 토지가 된다. 물론 노동과 자본마저도 투입장소는 토지(위치)가 되므로 생산이론의 기초는 토지에서 출발해야 할 것이다. 즉 일정한 토지를 사용해야 자연력도 노동력도 가치를 인정받을 수 있다. (지대이론의 기초)

③ 자연가치는 토지의 물리적 특성 때문에 파괴, 지배, 소유의 한계가 있다. 파괴할 수 없다는 것은 사람이 토지라는 위치를 소멸시킬 수 없다는 뜻이며, 지배할 수 없다는 것은 물리적 이동과 용도간의 대체성(토지간 대체는 가능)이 없다는 뜻이며, 소유할 수 없다는 것은 이러한 특성으로 인해 소유의 물리적 제약이 있다는 것이다. 즉 토지의 영구성, 부증성, 고정성, 비대체성(필수성) 등은 토지의 시장기능을 근본적으로 제약한다. (토지시장 이론의 기초)

④ 자연가치는 토지의 위치에 따라 생산성의 차이가 있다(레위기 25:16) 육지와 바다, 양지와 음지, 우등지와 열등지 등이다. 이는 노동과 자본의 투입과 그에 따른 효익(benefit)에 의해 상대적으로 결정된다. (차액지대설의 기초)

⑤ 자연가치의 생산력이요 자연물의 생산 공장인 토지는 양적으로는 부증



성(不増性)이 있으나 질적으로는 가변성이 있다. 천연토지는 자연의 위치를 말하므로 인공으로는 1평의 토지도 만들 수 없다<sup>8)</sup> 그러나 단위별 노동과 자본의 투입을 가하면 토지의 생산성은 늘어난다. 예를 들어 토지에 퇴비를 투입하면 자연은 그 퇴비의 투입비용을 초과하여 생산물을 낸다. 이것을 인본주의자들은 노동가치로 생각하고 있으나 인공퇴비가 아닌 자연퇴비(낙엽)로서도 생산성이 증가되므로 자연가치의 속성을 가지고 있다. (토지가치의 증가성)

⑥ 자연가치와 인공가치(노동가치)는 개념적으로 분리되어야 한다. 이는 토지와 노동의 분리는 물론이고 무엇보다도 토지와 자본의 분리를 말한다. 생산요소로서의 토지는 자연력의 원천인 천연토지의 자연가치와 여기에 투입된 노동과 자본의 결합물인 토지 개량물이나 토지정착물의 인공가치는 분명히 구분되어야 한다. 생산요소에서 자연가치와 인공가치의 분리가 이루어져야 이 생산요소를 사용하여 생산된 재화의 자연가치와 인공가치의 구분도 분명하여 진다. (토지와 자본의 분리)

⑦ 자연가치의 생산 장소, 생산 공장인 땅은 일정기간 쉬게 해야 한다(레위기 25:4) 생산이란 생산물을 주는 자연계의 대표적인 땅(또는 토지)과 이 생산물을 취득하는 사람과의 교환관계로 볼 수 있다. 그러므로 땅의 쉬는 사람과 자연과의 거래를 정지시킨 것이다. 땅을 쉬게 하라고 했으나 땅은 스스로의 산물을 내고 있으므로 자연은 결코 쉬는 것이 아니다. 다만 자연에 투입되는 노동과 자본의 사용방법에 제한을 가하여 자연가치의 훼손을 방지하고 인적 자원을 보호하려는 것이다. 이는 현대 경제에서 심각히 거론되는 환경보호와 직결된다고 할 것이다. (환경보호론의 기초)

### 3. 자연가치의 용도(지대공수론의 기초)

자연가치는 하나님께서 자연을 통해 사람에게 내리는 공동의 선물이다. 그래서

2) 간척사업으로 해지(see land)가 육지(dry land)로 바뀐 것은 토지의 용도전환이지 천연토지의 생성은 아니다.

성경은 이 자연가치의 취득(수요)과 사용에 대해서 구체적으로 언급하고 있다.

(레위기25:6,7) 안식년의 소출은 너희의 먹을 것이니 너와 네 남종과 네 여종과 네 품꾼과 너와 함께 거하는 객과 네 육축과 네 땅에 있는 들짐승들이 다 그 소산으로 식물을 삼을 지니라.

(누가복음12:17) 이에 예수께서 가라사대 가이사의 것은 가이사에게 하나님의 것은 하나님께 바치라 하시니 저희가 예수께 대하여 기이히 여기더라.

#### (1) 자연가치의 사회비용성

자연가치는 사람과 자연의 공유물이다. 스스로 난 것은 거두지 말라고 하여 사유를 금하고 있으며 이 산물은 가난한 자, 육축, 들짐승의 몫으로서 사회 공동의 소유물임을 분명히 밝히고 있다. 이러한 제도는 사회적 약자와 자연보호를 위해 제정한 것으로 이 제도의 우수성에 대해 성경학자나 환경보호론자들이 모두 공감하고 있다.<sup>3)</sup>

또한 사유를 금지하고 이를 사회 공동의 소유로 하라는 성경적 규정은 자연가치가 사회적 필요에 의해 지출되어야 할 공경비 또는 사회비용(social cost)임을 밝히고 있다. 따라서 천연토지의 사용료인 지대(rent)를 공경비로 하면 노동과 자본에 근거하여 부과되는 모든 세금은 사실상 소멸한다는 지대공수론의 성경적, 사상적, 이론적 근거가 된다.<sup>4)</sup> 자연가치는 자연력이 생산에 미치는 힘이므로 안식년 뿐 아니라 경작년의 생산물에도 자연력은 물리적으로 미치고 있고 그 가치(힘)만큼이 사회적 공유물이라는 것이다. 이것은 일찍이 H. George가 주창한 토지가치세제(land value taxation), 즉 지대만이 세금이며 임금과 이자는 사유재로서 세금을 부과하지 말아야 한다는 토지단일세의 근거이기도 하다.<sup>5)</sup>

3) 김진홍, *성서적 토지경제법*, 진리와 자유사, 1989. 46~48쪽.

4) 이대환, "회년사상과 지대공수론", *통합연구* 제3권2호, 기독교대학실업동역회, 1990. 82~83쪽.

5) H. George, *Progress and Poverty*, New York: Robert Schickelbach Foundation, 1979.

## (2) 자연가치의 용도(공경비의 지출)

성경은 안식년의 소출, 즉 자연가치는 토지 경작권자(너) 종, 품꾼, 재, 육축 그리고 땅에 있는 들짐승 모두의 몫으로 사용하도록 하고 있다. 이러한 자연가치의 사용대상을 크게 둘로 나누면 사람과 자연이 된다. 전자는 주로 사회적 약자나 위협에 대한 배려가 되므로 오늘날의 재정정책에서는 생활보호 대상자의 생계비 지원, 사회보험, 공적 부조, 복지사업 등으로 구현되는 사회보장(social security)을 위한 지출이 된다. 또 후자는 생산자원의 보호에 있다. 사람도 자연의 일원으로서 생산자원이지만 사람 이외의 육축과 모든 들짐승에 대한 배려는 자본재와 자연재의 동시적 보호에 있다고 본다.

육축은 기르는 짐승이므로 식품, 상품, 토지경작, 교통수단, 시계, 방법용, 호신용 등 생산활동에서 자본재 역할을 대신하고 있으며 들짐승의 보호는 공해의 예방과 천연자원의 지속적 공급과도 밀접한 관련이 있다.<sup>6)</sup> 따라서 이는 오늘날의 재정정책에서 사회간접자본(social overhead capital)에 대한 투자에 해당한다고 볼 수 있다.

그러므로 성경이 제시하는 자연가치의 용도는 오늘날의 재정 지출 방법과 별로 다를 바가 없다고 할 것이다.

## (3) 자연력(자원)의 소유와 사용

여기서는 자연가치의 용도를 말하는 것이 아니고 자연가치의 생산력인 자연력 또는 자연자원의 사용방법에 대해 언급하고자 한다. 자연력은 토지를 사용함으로써 얻게 되는데 이 토지의 소유자와 사용에 대해 성경은 독특한 방법을 제시하고 있다.

**(레위기 25:17) 년수를 따라서 살 것이요... 열매의 다소를 따라서 네게**

<sup>6)</sup> 들짐승은 자연재이지만 육축은 자연에 인공(노동과 자본)이 가해져 있으므로 자본재가 된다.

<sup>7)</sup> 성령이 충만한 초대교회의 사도들도 땅을 팔았을 때에는 공유로 하였으며 사유로 했던 아나니아 부부는 혼이 떠나 버렸다(행 4:32~5:6).

### 팔 것이라

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

성경은 토지의 거래에 대해 일견하여 상호모순이 되는 규정을 두고 있다. 17절은 토지의 거래를 허용하고 있는 반면 23절은 토지의 거래를 금지하고 있는 것이다.<sup>8)</sup> 얼핏보아 비합리적인 규정 같지만 토지의 시장기능적 특성을 이해하면 이 제도가 타당하다는 것을 알 수 있다.

일반적으로 자원의 배분은 시장 기구(market machanic)에 맡겨야 효율적으로 이용된다. 그러나 토지는 시장 기능에서 소유권과 사용권의 이중적 가격구조를 가지고 거래되고 있는데 이것이 배분기능에서 정상적 배분을 저해한다. 토지가치는 구체적으로 다음과 같이 양분된다.

토지가치(자연가치) <  $\begin{cases} \text{토지는 내 것} = \text{소유권 가치} = \text{저량개념} = \text{지가} \\ \text{스스로 난 것} = \text{사용권 가치} = \text{유량개념} = \text{지대} \end{cases}$

그런데 토지의 영구성과 부증성, 생존의 필수성 등 토지의 특성으로 인해 지가에 의한 배분기능은 시장이 효율적이지 못하다. 토지는 강한 외부효과(external effect)나 부증성으로 인해 지가시장은 가격의 통제기능을 원만하게 수행할 수가 없다. 즉 지가시장은 시장실패(market failure)가 매우 크다.<sup>9)</sup> 따라서 토지의 배분기능은 토지의 유량가치인 지대(rent)에 맡겨야 한다. 이것이 토지 소유권의 거래를 인정하지 않고 사용권의 거래만 허용하는 성경의 기본적 입장이라고 할 수 있다.

현재의 토지시장에서 지가기능을 소멸시키고 지대기능만 부여하려면 그 방법론이 토지국공유화론과 지대공수론 2가지 뿐이다. 그런데 전자는 관료적 배분에 따른 폐단, 즉 정부실패(government failure)가 있다.<sup>9)</sup> 그러므로 토지의

8) 이정전, 토지경제론, 박영사, 1990. 356쪽.

9) 김윤상, 토지정책과 지대조세제, 경북대학교 법과대학. 1990. 70쪽.

사유제에서 배분 매개체인 지가시장이 초래하는 시장실패와 토지 국공유화에 따른 부정부패, 부패, 관료제에 의한 효용평가의 오류 등으로 인한 정부실패를 예방하고 토지의 형평적, 효율적 사용을 동시에 보장하기 위해서는 지대를 세수화하는 방법, 즉 지대공수론적 접근방법이 유일한 묘책이며 성경적 원리에 부합하는 제도이다.

이는 노동의 시장배분 기능과 비교하여 보면 알 수 있다. 노동의 배분이 노동의 소유권 가격(사람값)에 맡겨져 있지 않고 사용권 가격(임금)에 맡겨져 있으며 이 가격 기능이 정당(착취가 없는)하다면 노동의 배분은 효율성을 보장하는 것과 마찬가지이다. 경제적인 면에서 인권의 보장은 노동의 소유권 거래(사람의 매매)에서 이루어 질 수 없고 사용권 거래에 있는 것과 같이 인간생존의 필수적 재화인 토지의 권리, 즉 지권의 보장도 토지의 소유권 거래보다 사용권 거래(지대기능)에 맡겨져야 한다. 한편 노동의 소유권 거래에 따른 인권의 유린 현상은 고대의 노예제도에서 우리는 이미 경험하였다. 이렇게 보면 토지의 배분을 소유권 가격에 맡겨서 인간의 기본권인 지권을 상실시키는 기존의 사회 제도는 노동의 배분을 노동소유권 가격에 맡긴 노예제도와 같이 비성경적이며, 매우 불합리하고 원시적인 방법이라고 할 수 밖에 없다.

### III. 자연가치의 결정과 기존의 가치 이론

#### 1. 자연가치의 결정

##### (1) 용어의 정의

자연가치는 자연의 산물을 가치화 한 것이므로 개념의 혼란을 예상하여 가치에 대한 관련 용어를 개괄적으로 정의해 두고자 한다.

① 자연가치 : 재화의 생산에 미친 자연력을 말한다. 노동과 자본이 투입(input)이 없을 때는 재화(자연물)의 효용가치가 되며, 노동과 자본의 투입이 있을 때는 재화의 효용가치에 투입 비용을 제외한 부분이다.

② 노동가치 : 재화의 생산에 미친 노동력을 말한다. 노동의 생산, 재생산을 위해 소비하는 재화의 효용가치이다. 이는 노동자 자신과 그 가족의 생계비(subsistence cost) 수준에서 결정된다.

③ 자본가치 : 재화의 생산에 미친 자본력을 말한다. 자본가치는 감가상각비, 이자, 이윤 등으로 구성되지만 노동가치의 변형이므로 특별한 언급이 없는 한 노동가치와 동일 개념이다.

④ 사용가치 : 재화의 유용성(usefulness)이다. 재화가 갖고 있는 물리적, 화학적 유용성에 대한 객관적인 평가의 가치이다.

⑤ 효용가치 : 재화의 유용성에 대한 효용(utility)으로 주관적인 만족도를 말한다. 효용가치는 사용가치에서 파생된 것이지만 사용가치는 객관적 유용성을 말하고 효용가치는 주관적, 개별적인 성질을 갖는다.

⑥ 교환가치 : 재화 상호간의 교환력을 말한다. 이는 사용가치나 효용가치에 따라 시장에서 거래되는 재화의 구매력(교환력)이다.

## (2) 교환(가치)의 척도

자연가치는 레위기 25:5~6처럼 다스리지 아니한 상태의 산물 즉 스스로 난 것이므로 이 경우 투입 비용이 없는 재화의 사용가치이다. 물론 이 산물을 소비하려면 수확, 가공 등의 단순노동이 있어야 하겠으나 이것은 노동 투입의 결과물에도 있는 가사 노동과 비슷한 것으로 교환의 척도는 되지 못한다. 또한 자연의 산물을 자연(들짐승)이 소비하는 경우 사람의 단순노동마저 없는 재화의 사용가치일 뿐이다. 따라서 가사 노동이나 사용가치만으로는 재화의 교환되는 법칙을 설명하지 못한다.

그러므로 교환의 척도는 그 재화의 생산이나 소비에 투입된 사람의 의사결정의 기준치는 노동과 효용에 있다고 할 것이다. 여기서 주로 생산자의 입장에서 투입된 노동을 기준으로 하면 노동가치가 되고 소비자의 입장에서 생산된 재화의 유용성을 기준으로 하면 효용가치가 될 것이다. 따라서 재화의 내재적 사용가치는 주로 자연이 생성한 것이나 이것이 시장에서 교환되는 기준으로서

의 가치는 노동과 효용이 그 척도가 된다.

이러한 정의와 개념을 기준으로 창세기 23장에서 거래된 아브라함의 매장지를 예로 들어 보자. 매장지의 구입과 관련, 지급하겠다는 밭 값과 받지 않겠다는 땅 값의 논란은 매장지에 내재된 노동가치와 효용가치의 불일치에서 온다고 본다. 그 이유는 매장지의 효용가치에는 아브라함과 에브론 중에 누구의 것도 아닌 자연가치가 개입되어 있기 때문이다.

이를 근거로 매장지의 교환가치(준가)로 결정된 은 400 세겔에 관련된 가치의 구체적 구분은 <표 3-1>과 같다.

<표 3-1>

가치 교환대상	자연가치	노동가치 (자본 포함)	사용가치(객관적) 효용 가치(주관적)	교환가치
땅 또는 밭	땅의 위치와 자연조건	밭의 개간과 지상물 가치	땅(밭)의 위치와 개량 상태	은 400세겔 (4.56kg= 1,200돈) 의 가격  *1세겔 =11.4g (3돈)
묘실	위치와 자연 조건	묘실 축조비	묘실의 위치와 축조비	
수목	생육 상태	수목의 조림, 관리비	수목의 생육과 관리 상태	
동굴	동굴의 자연조건	동굴의 발견, 축조, 관리비	동굴의 위치와 개량상태	

### (3) 조방적 한계와 자연가치(지대)의 결정

이제 자연가치의 결정 원리를 설명하기 위해 ‘스스로 난 것’ 즉 자연물에 대한 노동의 투입 과정을 알아 보자. 자연동산에서 야생 상태로 자란 A, B, C, D의 감나무가 있다. 각각의 감나무는 토양에 뿌리를 박고 영양을 섭취하며 빛, 공기, 물의 에너지를 흡수하여 다음과 같은 열매를 맺었다고 하자. 즉 감의 예상 수확을 말한다.

A : 6개, B : 4개, C : 2개, D : 1개

그러므로 이 감나무가 스스로 낸 산물 즉 자연가치(자연력)는 총 13개( $6A + 4B + 2C + 1D$ )이다. 사람은 이 감나무의 생육 과정에서 아무런 노동도 가하지 않았지만 이제 수확기에 들어서 감을 수확하려고 한다. 사람이 이 감을 거둘 것인가 아니면 포기할 것인가 하는 것은 사람(생산자)의 합리적 판단에 달려 있다. 다시 말하면 감을 수확(생산)하기 위해 투입되는 노동과 그 감의 수확량과의 관계로서 투입(input)과 산출(output)에 대한 의사 결정을 거치게 된다.

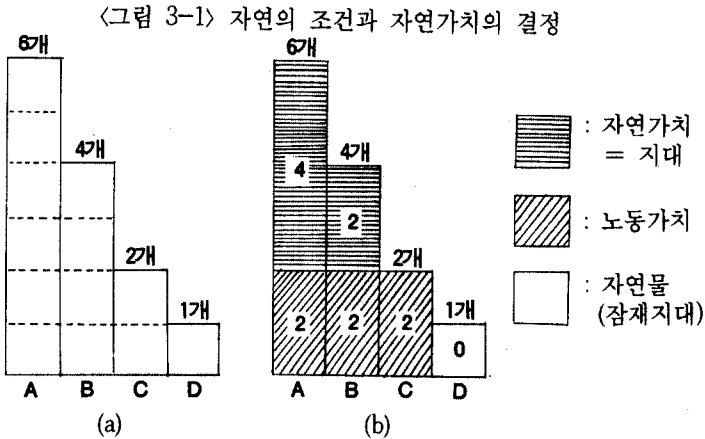
이 경우 각각의 감나무에 투입되는 노동력은 1단위가 되며 1단위의 노동력에 대한 객관적 가치가 감 2개의 가격이라고 하자. 이러한 조건에서 사람은 1그룹에 감 2개의 노동을 투입해서 각각 6개, 4개, 2개, 1개를 취할 수 있으므로 C감나무까지는 노동이 투입되고 D감나무는 수확을 포기할 것이다. 왜냐하면 1단위의 노동 즉 감 2개의 노동을 투입해서 1개의 감을 수확하는 것은 손해이기 때문이다. 이 경우 C감나무가 의사 결정에 있어서 경영(토지 사용)의 조방적 한계(extensive margin)가 된다. 이 말은 결국 생산비의 법칙(the law of cost of production)으로 생산자가 극대 이윤을 목표로 할 때 가격(한계 수익) = 한계 비용(노동 투입)에서 결정된다<sup>10)</sup>는 논리와 같은 것이다.

그러므로 사람은 A, B, C 감나무에 총 3단위의 노동가치인 6개(3단위 노동  $\times$  2개의 감)를 투입해서 총 12개( $6A + 4B + 2C$ )의 수확을 얻게 된다. 따라서 생산량(output) 12개에서 투입량(input) 6개를 차감하면 6개가 남는데 이것이

10) 이정환, 신경제 원론, 법문사, 1975. 146쪽.



바로 자연가치이며 이를 지대 또는 생산자 잉여(producer's surplus)가 된다. 이를 도표로 나타내면 <그림 3-1>과 같다.



<그림 3-1>에서 (a)는 ‘스스로 난 것’의 총 산물이 되지만 (b)는 노동의 투입에 따라 자연물이 노동과 교환된 것이라고 할 수 있다. 이와 같이 노동과 자연의 교환에는 다음과 같은 법칙이 존재한다.

① 자연가치는 스스로 산물을 내지만 노동이 투입되지 않으면 사람의 소유를 인정하지 않는다. 예를 들어 노동이 투입되지 않은 (a)의 상태인 13개의 감과 노동이 투입된 (b)의 상태에서도 D감나무가 생산한 1개의 감은 자연 자신의 소유가 된다.

② 자연물과 노동의 교환 즉 자연가치와 노동가치의 교환은 비례(등가 교환)하여 거래되지는 않는다. 노동가치 상호간의 교환은 등가 교환이지만 자연과 노동은 비례관계가 성립하지 않는다. A 감나무는 감 2개의 노동과 감 6개가 교환되고 D 감나무는 2개의 노동에 1개밖에 허용되지 않으므로 결국 교환(생산)은 이루어지지 않는다. 이는 자연의 풍성함과 인식함에 따른 자연(토지)의 비옥도(fertility)에서 기인한다고 볼 수도 있지만 자연의 신비를 깨닫는 기술 개발이 둔화되어 노동가치(생산비)를 절감시키지 못한 사람의 탓일 수도 있다.

③투입된 노동량(6개)과 생산량(12개)의 차이는 노동에 기인한 것이라기 보다 감나무의 자연력에 기인된 것이다. 왜냐하면 여기서는 노동의 투입이 없더라도 '스스로 난 것'이 13개나 되기 때문이다. 그러므로 잉여의 능력은 노동력에서 있다가보다 자연력에 의해 생긴다.

④(b)에서 C를 지대이론에서 한계 토지(marginal land) 또는 무지대 토지(no-rent land)라고 한다.

⑤(b)에서 D는 산물을 내고 있으므로 잠재적 가치(자연가치)가 있다. 경작되지 않는 토지가 거래되는 이유는 이러한 잠재 지대(potential rent) 때문이다.

#### (4) 집약적 한계와 자연가치(지대)의 결정

조방적 한계는 감나무 자연 상태의 산물에 대한 수확을 예로 들었다. 이제는 이 감나무를 경작하여 수확하는 과정을 예로 들어 보자. 사람은 감나무에 퇴비를 주고 전지를 하여 더 많은 수확을 기대할 것이다. 그런데 자연은 추가적 노동 투입에 대해 어디까지나 자연 자신의 법칙에 따라 노동과 생산물을 교환한다. 자연은 투입(추가) 노동에 대해 산물을 주지만 풍성하기도 하고 인색하기도 하여 노동과 생산물의 등가 교환이 성립하지 않는다. 자연의 이러한 현상을 수확체증 또는 수확체감의 현상이라고 한다. 대체로 기술이 고정된 단계에는 추가 노동에 따라 단위당 생산량이 떨어지는 수확체감의 법칙(law of diminishing returns)이 집약적 한계를 결정한다.

그러나 수확체감의 현상은 단기적인 것이다. 자연의 원리(비밀)를 알아서 기술 개발이 가능한 장기적 현상에서는 자연의 풍성함이 투입 노동 이상의 수확을 허용하므로 수확체증의 법칙이 강하다고 할 수 있다. 이렇게 볼 때 T. R. Malthus의 「인구론」은 단기적 수확체감의 법칙만을 염두에 두고 자연의 풍성함이나 자연가치의 증가 성향은 무시하고 있기에 비판적이고 인본주의의 대표적인 이론이라고 할 수 있다.

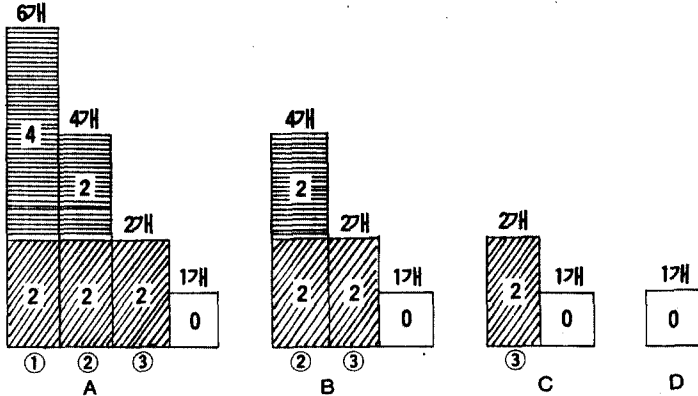
이제 감나무는 수확체감의 법칙에 따라 A 감나무는 2개의 노동 투입에 대해 처음은 6개를 주었으나 추가적 노동 투입에 따라 4개, 2개, 1개로 줄어든다고

하자. 그러면 사람은 추가적 노동 투입과 산출량에 대한 판단, 즉 경영의사 결정(management decision making)을 내릴 것이다.

1단위의 노동은 감 2개의 가치가 정해져 있으므로 생산자의 이윤 극대화 행위는 역시 투입 비용과 생산량의 일치점까지 계속될 것이다. 나머지 B와 C의 감나무도 마찬가지로 기술이 고정된 단기이므로 D 감나무는 역시 수확이 되지 않는다.

여기서 추가적 노동 투입에 따른 투입비용과 감의 생산량이 일치하는 점, 즉 노동의 한계비용 = 한계수익의 점을 토지의 집약적 한계(intensive margin)라고 한다. 이를 도표화 한 것이 <그림 3-2>이다. 단 노동 투입의 순서는 이윤극대화 추구로 인해 A, B, C, D의 감나무 중 기대 수확이 높은 것부터 점차적으로 투입된다고 보면 투입의 순서는 ① ② ③이 된다.

<그림 3-2> 집약적 한계와 자연가치의 결정



<그림 3-2> 총 노동 투입량은 6단위 × 감 2개 = 12개의 가치이고 총생산량은 점선 친 부분으로 20개이다. 그리고 한계 토지 이하의 흰 부분은 자연의 생산력(1개)이 노동력(2개)에 미치지 못하므로 생산 또는 교환(노동 투입)이 되지 못한 부분이다.

#### 5) 지대의 결정 원리(지대법칙)와 한계

토지의 조방적 한계나 집약적 한계에 의한 지대의 결정 원리는 결국 D. Ricardo의 차액지대설(theory of defferental rent)과 같은 것이다. 그러나 Ricardo는 지대가 가격에 의해 결정되어진(price determined) 허위가치(false value)라고 했으나<sup>11)</sup> 여기서는 자연의 생산력에 의한 생산물의 실질가치(real value)라고 보는 점이 다르다.

〈그림 3-2〉에서 노동 투입량(가치)을 P, 생산량(가치)을 Y, 자연가치인 지대를 R이라고 하면 각각의 양(가치)은 다음과 같다.

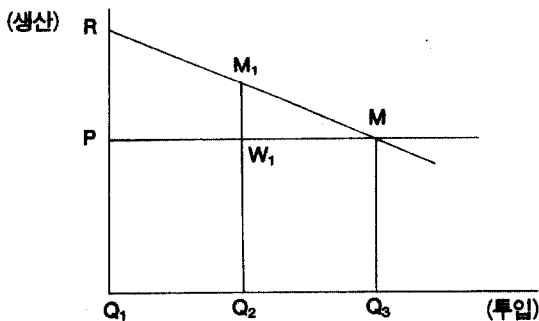
$$\text{노동 투입량(가치)} : 12P = (3 \times 2)A + (2 \times 2)B + (1 \times 2)C$$

$$\text{생 산 량 (가치)} : 20Y = 12A + 6B + 2C$$

$$\text{지 대 (자연 가치)} : 8R = 20Y - 12P$$

또한 조방적 한계나 집약적 한계가 노동 투입이 순차적이므로 한계의 개념은 같다. 즉 노동 투입별 생산량은 토지와 노동의 한계생산(marginal production)을 나타낸다. 따라서 노동의 공급 곡선과 그 한계 생산곡선을 직선으로 가정하여 지대의 크기를 도출하면 〈그림 3-3〉과 같다.

〈그림 3-3〉 생산요소의 공급과 생산(지대의 크기)



11) D. Ricardo는 지대를 소득의 구성부분으로 보지 않고 가격에 의한 잔여(residual)로 본다(이정전, 앞의 책 102~103쪽).

〈그림 3-3〉에서 황축은 생산요소(토지와 노동)의 투입량이고, 종축은 생산량을 나타낸다. RM선은 한계생산곡선에 해당하며 토지의 노동 투입별 생산성을 나타낸다. PM은 노동의 공급곡선이 되며 노동의 투입량으로 생산비(cost)를 나타낸다. M은 한계 토지의 생산량이다. 따라서 총 생산량은  $Q_1PMQ_3$ 이므로 지대는 PRM이다.

$$PRM = Q_1RMQ_3 - Q_1PMQ_3$$

〈그림 3-3〉에서 함축된 의미를 생산비 법칙 즉 한계생산 이론(theory of marginal production)과 결부시켜 보면 다음과 같은 시사점을 준다.

(가) 한계토지 M에서 가격 P가 주어져 있으면 기업의 이윤 극대화 조건이 되는  $P=M$ 이 성립한다. 그러므로 한계 생산이론과 지대이론이 양립하지 않고 일치한다.

(나) 지대 PRM의 부분을 한계생산이론의 주장대로 완전경쟁의 조건에서 잉여의 수취가 불가능하므로 지대를 비용으로 보면 RM이 한계비용곡선이 되어 한계생산곡선과 일치하므로 M의 점에서 단위가격, 평균생산비, 한계생산비가 모두 일치한다. 〈그림 3-1〉에서 감의 가격이 100원이라면 총 12개의 감이 생산되므로 수익(생산)은 1,200원( $100 \times 12$ ), 총생산비도 1,200원, 평균생산비는  $1,200 \div 12 \times 2$  (노동/단위) = 200원, 한계생산비 200원( $100 \times 2$ ), 가격도 200원( $100 \times 2$ )이다.<sup>12</sup> 따라서 완전경쟁에서의 생산비법칙  $P(\text{가격}) = MC(\text{한계생산비}) = AC(\text{평균생산비})$ 의 조건에 부합하며 잉여가 0이므로 여기에서도 성립한다.

(다) 지대를 비용(cost)으로 보면 이 지대의 원시 수혜자가 누구나 하는 것이다. 자연력에 의해 형성된 지대이기 때문에 지급자는 비용이라 하더라도 수취자(궁극적으로 최초의 수혜자)는 수취에 대응할 투입비용이 없기 때문에 잉여가 된다. 그러므로 한계생산이론은 토지에서 발생한 최초의 잉여가 교환의 과정에서 토지의 한계생산력인 비용으로 변화하였다는 것이 된다. 이러한 자연가치나 지대의 결정법칙에도 다음과 같은 한계점이 있다.

12) 노동 1단위와 감 2개의 교환력을 가정하고 있다.

첫째, 한계생산곡선 RM선이 실제로 일정하지 않다. 총생산량은 근본적으로 자연의 생산조건에 의해 생산량이 결정되므로 인간의 의사결정(decision making) 능력은 한계가 있고 따라서 RM선은 추정에 불과하다.

둘째, 노동의 가치를 감 2개로 결정한 근거가 분명하지 않다. 즉 노동의 가격 P가 분명하지 않다. 노동가치를 소비될 노동의 생존비(subsistence cost)로 보고 감과 노동의 교환관계로 설명하였으나 현실의 시장은 생존비도 변하고 감의 가격도 변한다는 것이다. 즉 감과 노동의 수급조건에 따라 교환비율 자체가 변한다는 것이다.

셋째, 노동의 공급곡선이 횡축에 평행되어 있으나 실제로 공급되는 노동은 평행이 되지 않는다. 노동의 공급이 완전 탄력적일 수 없으며 또 J. A. Shumpeter의 말대로 생산자(기업)가 노동의 질과 기술 개발과 같은 혁신(innovation)이 있으면 노동의 공급곡선(생산비)은 변한다.

그러나 이러한 이론의 한계점은 기존의 한계생산 이론에서도 항상 존재하는 것이므로 자연가치의 결정에서만 문제를 삼을 이유는 없다. 그러므로 한계생산 이론이나 자연가치의 결정 원리는 같은 생산비의 법칙을 다르게 표현하는 것에 불과하다.

다만 한계생산 이론은 균형의 조건으로 토지의 효용가치 즉 자연력에 의해 형성되는 자연가치(지대)를 정확히 예측한다는 전제가 앞서고 있다. 그러나 실상의 자연가치는 자연력의 생산성이 예측 가능한 노동 투입비용(input)을 초과한 것일 뿐 크기는 예측할 수 없으며 자연가치의 증가성향은 항상 균형 자체를 깨뜨리는 복병임을 한계생산 이론은 간과하고 있다고 할 것이다.

## 2. 자연가치와 기존의 가치이론과의 비교

### (1) 자연가치와 노동가치설

가. 노동가치설의 본질

노동가치설(theory of labour value)은 가치의 척도를 노동에 두는 것으로

재화의 교환가치는 그 재화의 생산에 투입된 노동의 양에 의해 결정된다는 것이다. 노동가치설은 주장자에 따라 다시 A. Smith의 지배노동가치, D. Ricardo의 투하 노동가치, K. Marx가 말한 투상노동가치로 나눈다. 엄밀히 말하여 이들의 주장은 다소 차이가 있으나 가치의 척도를 생산의 3요소 중 “노동”에만 둔다는 것이 공통적이다.

생산요소인 토지, 노동, 자본이 결합하여 생산된 재화에서 자원은 자본의 소모분(감가상각)이 재화에 이전될 뿐이고 또 토지는 소모가 없으므로 가치의 이전도 없으며 다만 노동만이 새로운 부가가치를 창조한다는 것이다.

물론 Smith, Ricardo, Marx 등의 노동가치론자들이 모두 토지 문제를 다루었고 나름대로의 지대이론을 가지고 있다. 이 중 Smith는 지대를 잉여와 비용, 즉 가격결정성(price-determining)과 가격결과성(price-determined)의 이중적 자세를 취하는<sup>13)</sup> 반면 Ricardo와 Marx는 지대를 소득의 원천으로 보지 않고 소득의 이전으로 보고 있다. 즉 지대는 토지가 생산에 공헌한 실질가치(real value)가 아니라 생산물의 분배권만 갖는 허위적 가치(false value)로 규정한 다. 따라서 노동가치만이 실질가치이고 지대와 이자(이윤은 노동가치(부가가치)의 분배에 불과한 것이다. 다만 이자에 대해 Ricardo는 다소 긍정적 자세를 취하지만<sup>14)</sup> Marx는 노동가치의 착취라는 부정적 입장을 가지고 있다.

#### 나. 자연가치와 노동가치의 비교

노동가치설, 특히 사회주의 경제권의 이론적 기초가 되고 있는 Marx의 노동가치설은 성경이 제시하는 자연가치와 비교해 볼 때 다음과 같은 약점이 있다.

첫째, 노동가치설은 천연토지의 가치를 0으로 규정한 것이 가장 큰 오류라고 할 수 있다. Marx가 제시한 가치의 방정식은<sup>15)</sup>

13) 이정전, 앞의 책, 83쪽.

14) 유호근, 재정사상연구, 영남대학교출판부, 1982, 336쪽.

15) 김일영 역, 도해정치경제학, 도서출판 동녘, 1989, 33쪽.

$$\text{상품가치}(W) = \text{불변자본}(C) + \text{가변자본}(V) + \text{잉여가치}(M)$$

이다. 여기서 C는 생산수단의 가격으로 구입재료(전급부원가)와 자본 소모인 감가상각비를 말한다. 따라서 자본재는 감가상각비만큼 재화의 가치를 인정하고 있다. 그리고 V와 M은 모두 노동가치로 본다. 그러나 토지는 구입재료도 아니고 감가상각도 되지 않으므로 상품의 가치 즉  $W = C + V + M$  이란 가치방정식에 토지가치는 전혀 포함되지 않는다.

천연토지의 자연력은 분명히 부가가치를 발생시키며 교환가치(exchange value)를 가지고 있는데 Marx의 노동가치설은 이를 해명하지 못한다. 물론 토지에 노동이 가해진 개발토지(improvement land)는 가치를 인정하더라도 이는 자연에 인공(노동)이 가해진 자본재이지 천연토지는 아니다. 즉 토지와 자본의 혼동일 뿐 자연가치를 0으로 보는 것은 마찬가지이다.

둘째, 노동가치설은 노동자의 노동력이 자체의 가치보다 큰 가치를 창출한다고 한다. 그래서 “잉여가치는 그 노동력 가치 이상으로 노동자의 노동에 의해 창출되는 가치이며 자본가에 의해 무상으로 전유되는 가치이다”<sup>16)</sup>라고 규정하고 있다.

이 말은 사람의 도덕적 기준에 근거한 인본주의적 관점에서 보면 그럴듯하게 보이지만 논리적으로 따져 보면 모순을 갖고 있다. 가치가 가치 이상의 가치를 가진다는 것은 말이 되지 않는다. 다시 말하면 100원의 가치가 120원의 가치를 가진다는 말은 논리적으로 맞지 않다. Marx가 지대, 임금, 이자에 대한 삼위일체적 정식(the trinity formula)을 비판하면서 “4는 5가 아니며 \$100은 아무리 해도 \$110이 되지 못한다”<sup>17)</sup>는 말 그대로 100원의 노동력은 100원의 생산물을 낼 뿐 그 이상도 그 이하도 아니다. 그러므로 100원이 120원이 되고 4가 5로 될 수 있는 것은 바로 생산된 재화에 노동력을 초과하는 자연력의 가치가 포함되어 있기 때문일 것이다.

16) 박관석 역, 정치경제학 입문, 도서출판 죽산, 1989. 50쪽.

17) K. Marx, *Capital III*, New York: Penguin Books, 1981, pp.953~956.



셋째, Marx의 노동 시간과 가치의 관계에서 투입노동력의 가치보다 생산노동력의 가치가 크다면 시간과 가치의 비례관계가 성립하지 않는다. 즉 노동시간과 노동 생산량은 비례적이지 않다. 그러므로 Marx가 제시한 필요 노동시간과 잉여 노동시간의 구분은 투입(input)과 산출(output)의 관계에서 오류가 있다. 다시 말하면 필요 노동시간에도 투입 노동력 이상의 잉여가치(생산물가치-투입 노동가치)가 존재하며, 잉여 노동시간에도 투입 노동가치(잉여 생산물의 투입노동력)가 발생한다.

넷째, 부가가치의 창조가 노동력에 의해서만 창조된다면 생산요소의 생산력은 노동력이 가장 우수하다고 할 수 있다. 따라서 노동력은 자본력보다 강하다고 할 수 있는데 이 경우 약한 자본력의 소유자(자본가)가 강한 노동력의 소유자(노동자)를 어떻게 착취하는가 하는 것이다. 물론 노동조합이 없는 개별노동자는 노동과 생산수단을 동시에 가진 자본가에게 상대적으로 약세인 것은 분명하다. 그러나 역사적으로 거슬러 올라가 보면 산업자본이 형성되기 전에 강한 노동력의 소유자가 왜 약한 생산력을 가진 자본가에게 생산 수단을 빼앗겼는가 하는 것이다. 이것은 바로 노동력 이상의 힘을 가진 자연력의 소유와 사용에서 기인된다고 보아야 할 것이다.

Marx도 토지가치에 대해서는 상당히 고심하였다고 한다. 그 예로 1875년 「Gotha 강령 비판」에서 “노동만이 부의 원천은 아니다. 자연도 노동과 똑같이 사용가치를 가진다”라고 확고하게 선언한 바 있다.<sup>18)</sup> 그의 지대론은 Marx가 죽은 후 F. Engels에 의해 완성된 「자본론 III」의 마지막 부분에 가서야 비로소 언급되어 있다. 그러므로 Marx의 주장인지 Engels의 주장인지 확실하지는 않으나 “토지는 무기적 자연으로 완전히 야생상태의 조잡한 혼돈의 덩어리이며 가치는 노동일 뿐이며 토지에는 잉여가치가 있을 수 없다”<sup>19)</sup>라고 하였다.

18) F. Harrison, *The Power in the Land*, New York: Universe Books, 1983. p. 176.

19) K. Marx, *op. cit.*, p. 954.

따라서 노동가치설은 사람과 자연의 관계에서 볼 때 인본주의의 극치를 이루는 이론이며, 인간 우상에 젖어있는 오류일 뿐이다.

## (2) 자연가치와 효용가치설

### 가. 효용가치설의 본질

효용가치설(theory of utility value)은 재화의 가치를 재화가 사람에게 주는 만족도에 근거해서 평가하는 이론이다. 효용은 재화의 유용성이므로 사용가치와 동일한 뜻으로 사용되기도 하지만 사용가치(value in use)는 재화의 물리적, 화학적 성질을 말하고, 효용가치는 이 성질이 각 사람에게 주는 심리적 만족감을 말한다. 즉 전자는 객관적이고 후자는 주관적이다.<sup>20)</sup>

그러므로 효용가치는 주관적이어서 교환의 기준이 되는 가치의 척도 즉 만족도를 측정할 수가 없다. 따라서 효용가치의 척도는 절대적 기준인 기수가 없고 상대적 기준인 서수적 변화만 있다. 여기서 서수적 변화는 바로 재화의 단위별 효용인 한계(margin)의 개념을 사용하여 설명되고 있다.

한계의 가치개념을 소비의 측면에서 보면 한계생산가치설이 된다. 이는 가치가 시장에서 소비자(생산자는 생산요소의 수요자)가 자신의 효용평가에 따라 재화를 구매(지급, 수취, 교환)하는 행위에 의해 결정된다는 것이다. 따라서 효용가치는 재화의 교환가치 또는 시장가치(market value)가 되며 재화의 교환법칙이나 시장법칙을 설명하는데 매우 적절한 가치개념이다.

그러나 이 효용가치설은 지급자(소비자)의 입장에서 파악한 것이므로 가치의 수혜자(생산자)가 누구인가 하는 것은 논의의 대상에서 제외하고 있다. 따라서 잉여(surplus)를 설명하지 못하는 약점을 가지고 있다.

### 나. 자연가치와 효용가치의 비교

효용가치는 재화에 대한 사람의 만족도 즉 소비자의 소비 행위에 근거해서 평가되므로 자연가치와 비교해 볼 때 다음과 같은 약점이 있다.

20) 이정호, 경제원론, 법문사, 1975, 83쪽.

첫째, 재화의 효용가치에는 자연의 용역(service)이 포함되어 있는데 이 가치의 수혜자를 설명하지 못한다. 효용가치의 평가에 따라 지급된 재화의 가격이 생산자의 투입비용(input)을 초과한다면 이 재화에는 자연가치가 존재한다. 따라서 투입비용의 몫은 수혜자가 생산자이지만 자연가치의 수혜자는 생산자 일 수 없다는 것이다.

둘째, 한계생산가치설은 자연가치인 잉여를 설명하지 못한다. 물론 완전경쟁의 조건에서 자연가치인 지대를 비용으로 보면 가격의 지급자나 수혜자에게 모두 잉여가 없다는 한계주의론자들의 말은 옳다. 그러나 자연(토지)은 노동과 자본의 증대에 따라 가치가 항상 유동적이기 때문에 발생(실현)지대와 예측(계약)지대가 일치하지 않고 그 차액만큼 잉여를 발생시킨다.<sup>21)</sup> 즉 정태론적 관점에서 보면 지급지대에 잉여가 발생하지 않으나 동태론적 관점에서 보면 생산량의 증가와 더불어 지대가 증가(value added)한다.

셋째, 한계생산가치설에서 분배이론은 완전경쟁을 가정하고 있으나 자연가치는 투입비용(노동과 자본)과 비례성이 없으므로 완전경쟁은 성립시키지 못한다. 이는 자연의 풍성함과 인색함, 토지의 특성(고정성, 부증성)에 따른 규모의 경제(economy of scale)나 외부 효과(external effect) 때문이다. 따라서 경제의 균형(equilibrium)은 시장법칙을 설명하기 위한 가정요 이상향이다. 경제는 균형을 향해 운동하지만 토지의 특성은 균형을 깨뜨리는 작용을 동시에 가지고 있다. 경제학에서 균형을 깨뜨리고 발생하는 잉여가 설명을 어렵게 하는 가장 큰 교란 요인이며<sup>22)</sup> 이는 결국 토지의 특성에서 기인하는 것이다.

21) 잉여의 반대현상인 손실(loss)도 있을 수 있으나 거래나 경영의 보수적 경향은 위험을 예측하므로 통상적으로 잉여보다는 적다고 보아야 한다.

22) 김경동 외 4인 공저, 사회과학방법론, 한국방송통신대학, 1983, 259쪽.

## IV. 자연가치의 인식 결여

### 1. 토지와 자본의 혼동

자연가치를 인식하기 위해서는 교환가치가 있는 재화의 생산에 미친 자연력과 노동력의 개념 구분이 필수적인 요건이 된다. 여기서 자연력은 자연에 의해 발생하며 노동력은 현재의 노동과 과거의 노동 즉 자본에 의해 제공된다.

그런데 자연력은 천연토지에서 발생하며 노동력은 현재의 노동을 제외하면 자본(죽은 노동)에 의해 이루어진다. 전자는 자연물에 의해 제공되고 후자는 인공물에 의해 제공된다. 일반적으로 토지라 할 때 우리는 흔히 토지와 자본을 혼동하게 된다. 토지라 하면 보통 천연토지에 인공이 가미된 토지, 즉 개발토지 또는 인공토지까지 포함하여 생각하게 된다. 이것은 토지와 자본의 개념 구분이 모호한데서 온 오류이다. H. George도 천연토지와 인공토지, 자연과 부(wealth)를 명확히 구분할 것을 권고하고 있다.<sup>23)</sup>

천연토지는 말 그대로 인공이 가해지지 않은 상태, 또는 그 상태를 가정한 토지(raw land)를 말하고 인공이 가해진 토지는 자본에 불과하다. 개량토지는 천연토지와 자본이 결합된 일종의 복합물이다. 예를 들어 땅(earth)은 자연이지만 밭(field, farm)은 자연과 자본의 복합물이다.

노동가치론자들이 천연토지를 “혼돈의 덩어리”로 보는 것이나 한계생산가치론자들이 토지의 부증성을 부인하고 “토지의 개발 행위는 곧 토지량의 증대와 같다”고 하는 것은 자연과 인공의 혼동, 토지와 자본의 미분리에서 빚어진 오류이다. 토지와 자본을 분리하지 않으면 천연토지가 희소성이 있고 교환가치를 가지는 이유를 설명하지 못하며 자연가치가 주는 잉여를 인공가치와 구분하지 못하게 된다. 특히 토지의 시장 기능을 자본의 시장 기능과 혼동하고 의사결정의 오류를 범한다.

23) H. George, *op. cit.*, pp. 165~166.

## 2 토지가치의 증가성에 대한 간과

토지가치는 기술의 발달과 경제성장에 따라 지속적으로 증가(value added)하는 경향이 있다.<sup>24)</sup> 토지가치는 Inflation 이나 투기(speculation)에 의해서도 상승한다. 그러나 엄밀히 말하여 이것은 명목가치인 토지가격의 상승이지 토지 가치의 증가와는 다르다.

토지가치의 증가는 자연의 자기증식력<sup>25)</sup>과 토지의 부증성, 영구성, 필수성 등에 기인한다. 토지재와 자본재를 엄밀히 구분할 것을 앞에서 언급하였는 바 이렇게 구분되었을 때 장기적 관점에서 자본재의 양은 가변성이 있는 반면 토지재의 양은 완전히 고정적이다. 따라서 토지와 자본이 기존년도에 일정 비율로 투입되었다면 장기적 관점에서 가변자원의 증대는 불변자원의 가치를 증가시킨다.

## 3 강한 외부효과와 시간당김 효과의 묵인

외부효과(external effect)란 경제활동에 있어 원인행위와 그 결과에 대한 수혜자가 다를 경우 수혜자가 받는 효과를 말한다. 그런데 토지는 이러한 외부효과가 다른 어떤 재화보다도 강하게 나타난다. 예를 들어 방치되어 있는 땅이 도로가 개설되므로서 지가가 급등하는 현상을 말한다. 토지에서 강한 외부효과가 발생하는 원인은 다음과 같다.<sup>26)</sup>

① 행위의 주체를 설정할 수 없는 토지의 자연조건, 인구분포, 경제활동 형태의 변화

② 행위의 주체를 설정할 수 있는 정부의 행위, 특히 도로, 항만, 공단의 조성

24) H. George, *op. cit.*, p.264.

25) 자연의 자기 증식력이란 예를 들어 송아지라는 자본은 시간의 경과로 증가성 장하지만 기계라는 자본은 감가하는 특성을 말함.

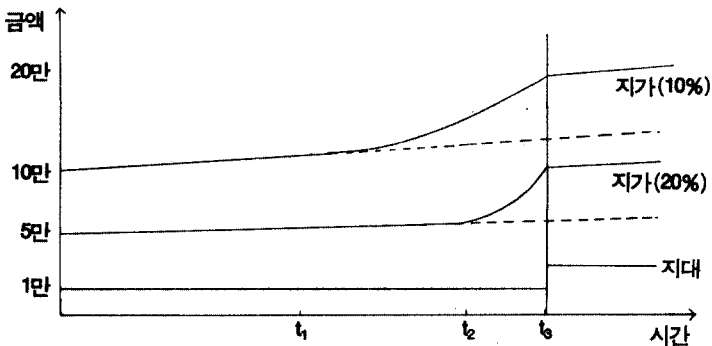
26) 김윤상, “토지자유제와 지대조세제”, 법대논총(제24집), 경북대학교 법과대학, 1986. 236쪽.

과 같은 사회 간접자본의 투자

③ 인근(지역사회) 토지 소유자나 토지 사용자의 토지 사용 결과 등이다. 또 인플레이션이 있을 경우 토지가 위험 회피수단(inflation hedging)이 된다. 이것도 일종의 간접적인 외부효과를 가진다.

이러한 외부효과는 분배구조를 왜곡시키고 경제활동에서 도박처럼 사행심을 유발시키는 압적 존재이다. 더구나 토지는 외부효과가 지속적으로 기대되는 영구성 재화이기 때문에 이 외부효과와 시간당김 현상이 강하게 일어나는 성질이 있다.

〈그림4-1〉 공공투자와 지가의 변동



〈그림4-1〉에서 지대가 단위당 1,000원인 토지의 생산성이 공공투자로 인해  $t_3$ 에 2배로 늘어났다고 하자. 그런데 지가는 이자율이 10%라고 하면  $t_3$ 점에서 갑자기 20,000원으로 증가하지 않고  $t_1$ 에서부터 상승하여 실제로 지대가 2배로 늘어나는  $t_3$ 에서 20,000원이 된다. 만일 이자율이 20%라면 지가상승 시기는  $t_2$ 로 늦추어지는 대신 그 상승률은 매우 빠르게 공공투자의 혜택을 반영시킬 것이다.

이러한 현상은 토지의 생산성이  $t_3$ 에서 늘어나지만  $t_1, t_2$ 에서 이미 반영되므로 시간당김 현상이라고 할 수 있으며 생산성이 반영되지 않았기 때문에 infla-

tion의 요인이 된다. 이는 A. Marshall이 말한 대로 공공가치(public value)이며, 개발이익(improvement income) 또는 우발이익(windfall)이 된다. 이러한 지가의 상승은 정부의 공공투자에서 기인하지만 근본적으로 자연가치인 토지의 증가성향에서 기인된 것이다. 지대를 세수화 하면 지가는 소멸하므로 토지의 시간당감 현상이 없어지고 초과구매력이나 원가 상승요인에 의한 inflation이 일어나지 않는다. 그러나 기존의 경제이론에서 이러한 시간당감 현상의 문제는 논의 자체가 없는 실정이다.

## V. 토지문제의 대안(지대공수론)

토지문제는 자연물인 토지를 인공물과 구분하지 않은 결과이다. 따라서 토지 문제 또는 이에 파생된 제반 경제문제는 자연가치의 사용료인 지대(rent)를 공경비로 하면 된다. 성경은 토지를 공유물로 규정하고 그 산물은 공경비로 쓰도록 하여 구체적인 처분방안까지 제시하고 있음을 앞에서 살펴 보았다.

따라서 이 장에서는 자연가치의 공경비화, 즉 지대세의 실시에 따른 효과를 요약 정리하고<sup>27)</sup> 특히 지대세의 반대론자들이 주장하는 지대세의 전가성과 세입 충분성의 문제를 다루고자 한다.

### 1. 지대세의 효과

지대를 세수화하면 지가는 0으로 떨어지고 시장에서는 지대 기능만 남게 된다. 따라서 지가에 따른 시장 실패가 없으며, 정부도 시장개입이 지대 기능을 통한 개입이 되어 정부실패도 없게 된다. 즉 시장에서 형성된 토지 사용료가

27) 지대세의 효과에 대한 논문은 다음을 참조할 것.

김윤상, “토지정책 및 지대조세제,” “토지투기의 근절책: 토지초과 소득의 완전 징수,” 대구 경북 행정학회보(제1집), 1989.

서옥중, “지대조세제의 효과와 한계”, 경북대학교 석사학위 논문 1989.

지대이므로 지가와 세금으로 인한 시장왜곡 현상은 없다. 지대세의 효과를 나열하면 다음과 같다.

① 토지의 소유와 사용, 그리고 투입(input)과 산출(output)에 대한 형평성과 정의성이 확보된다. (형평의 실현, 정의성 확보)

② 토지시장은 지대라는 매개체가 토지배분의 효율성을 보장한다. (지가시장의 무력성 근절, 지대시장의 효율성 보장)

③ 자연과 사람, 자연재와 인공재, 공유와 사유의 구분이 분명해 진다. (경제윤리의 근거제공)

④ 지대세는 토지 사용료이므로 무보상 강제징수가 아니고 사용에 대한 정당한 대가이다. 즉 토지세는 세금이 아니다.

- 납세자의 세금저항이 소멸 내지 축소한다. (탈세의 방지)
- 초과부담이 전혀 없다. (세제의 효율성 확보)
- 징세가 매우 간편하다. (징세의 간편성)
- 경기에 탄력적이다. (경기조절 기능)

⑤ 사기업은 토지 취득비가 없어지고 근로의욕과 투자의욕이 증대한다. (생산비 절감효과)

⑥ 정부는 공공투자의 용이, 토지개발 정책의 민주성이 회복된다. 지가가 떨어져 토지의 취득비가 없어지며 각종 개발계획은 공개될 것이다.

⑦ 지대는 자연가치이기 때문에 자연자원의 보호는 노동과 물적자원의 보호와 같은 성질을 가진다. (환경보호 기능)

## 2 지대세의 반대론에 대한 검토

### (1) 지대세의 전가성

가. 전통적 견해

토지는 공급량이 고정되어 있기 때문에 지대세로 인한 경제적 역효과(초과부



담 또는 전가는 없다고 한다. 이 견해를 요약하면 다음과 같다.<sup>28)</sup>

① 지대 및 토지가치를 과표로 한 세금은 전가되지 않고 전적으로 토지 소유자에게 귀착(incidence)한다.

② 지대세는 토지이용에 대해 중립적이다.

③ 토지의 증가에 대한 대부분은 불로소득이므로 이의 사회적 환수는 바람직한 것이다.

④ 건물의 재산가치에 대한 세금은 이용자에게 전가된다.

이러한 견해는 중농주의학과, 고전학과, A. Marshall, L. Walras, A. C. Pigou 등 지대세 찬성론자는 물론이고 반대론자라고 할 수 있는 E. R. S. Seligman까지도 일치하고 있다. 그리고 이러한 주장은 오늘날까지 학계에서 인정받고 있어 통설에 가깝다.

#### 나. 새로운 견해

지대세는 전가하지 않는다는 전통적 견해에 대해 지대세는 토지이용 양태에 변화를 일으켜 토지 사용자에게 전가할 수 있다는 새로운 견해가 등장하였다. M. Feldstein은 1977년 발표한 “순수 지대에 대한 세금의 놀라운 귀착: 해묵은 질문에 대한 새로운 대답”이란 논문에서 자산선택 모형을 이용, 지대는 지가상승 형태로 토지 사용자에게 전가된다는 것이다. 지대세의 부과는 토지의 자산가치(사적가치)를 떨어뜨리므로 상대적 성격인 자본재의 생산과 보유는 늘어나며 자본수익률, 즉 이자율은 떨어지게 된다. 그러면 토지대 자본의 비율은 높아지고 토지의 한계생산, 즉 과세전 지대는 이자율이 하락하면 증가한다는 것이다. 이 증가된 만큼 사용자에게 전가된다. 그러나 지대세가 전가한다고 건물의 과세처럼 초과부담이 발생하지는 않으며 자본공급의 왜곡이 발생하지 않는다는 것을 Feldstein은 강조하고 있다. 이와 같이 지대세가 토지의 이용양태에 영향을 미친다는 주장은 Feldstein 뿐 아니라 H. Aaron, P. Mieszkowski, A. P. Becke 등이다.

28) 이정전, 앞의 책 239쪽

다. 반대론에 대한 재론

지대세의 전가에 대해서 필자는 아직 확실한 견해를 가지고 있지 못하다. 그리고 세금의 전가문제는 누구도 실증적 분석이 아닌 이상 확실한 결론을 도출할 수 없는 부분이기도 하다.

그러나 지대세의 전가에 대해서 우리가 접근할 수 있는 가능성은 있다고 보며, 이에 대한 시사점은 대체로 다음과 같다.

① 지대는 토지의 사용료이지 무보상 강제징수의 세금이 아니다.

② 지대와 지가는 시장기능에서 동질적인 성질과 이질적인 성질을 동시에 가지고 있다.

③ 지대세로 인한 초과부담(excess burden)과 전가(shifting)는 성질이 다르다.

④ 모든 세금은 수요와 공급의 힘(탄력성)에 의해 전가될 수 있다.

이에 대한 설명을 부언하면 다음과 같다.

첫째, 지대세는 정부가 토지의 사용료를 징수하는 것이다. 이에 대한 경제적 역효과를 들어 반대한다면 노동자가 노동 사용료인 임금을 요구할 수 없고 자본가가 자본 사용료인 이자나 이윤을 요구할 수가 없다. 즉 지대의 징수가 역효과가 난다면 노동 사용료나 자본 사용료도 마찬가지이다.

둘째, 지대세의 효과를 논의할 경우 지대인 지가를 분리하여야 한다. 지대는 항상 변할 수 있지만 지가는 0으로서 존재하지 않는다. 따라서 지가상승의 운운은 세율이 낮아 지대의 사유가 있을 경우이고 완전한 지대세제에서는 있을 수 없다.

셋째, 토지의 공급측면이나 자원배분의 측면에서 보면 토지의 고정성은 지대세로 인한 초과부담 현상은 있을 수 없다. 그러나 토지의 이용양태는 Feldstein의 말처럼 변하여 토지의 한계생산 가치가 증가한다. 그런데 이 경우 과세 전 지대의 상승이 일반적 세금의 전가와와는 다르다는 말이다. 지대세의 부담자는 토지 사용자이고 지대는 토지 사용료이다. 토지의 효용이 증가한 만큼 사용료가 늘고 세금이 늘어나는 것은 당연한 것이다. 다시 말하면 Feldstein이 말

하는 지대세의 상승은 토지가치의 증가(value added)에 따른 사용료의 증가이지 세금의 전가는 아니라는 것이다. 따라서 지대세는 토지의 이용양태에 영향을 주어 자본투자를 촉진시키고 그 영향으로 인한 토지가치의 증가는 정의(positive) 효과이지 부(negative)의 효과는 아니다.

넷째, 잉여로 정의되는 지대세가 전가되어 역효과를 가진다면 순수 생산비로 정의되는 임금과 이자에 대한 세금의 부과 전가문제는 더욱 크고 설명하기도 어렵다.

이와같은 내용을 종합하여 볼 때 지대세는 설사 전가된다고 하여도 이를 이유로 반대할 이유가 없다. 왜냐하면 지대세가 전가한다고 해도 다른 제세의 전가로 인한 역효과보다는 월등히 적기 때문이다. T. N. Tideman의 말을 빌리면 지대세의 새로운 견해는 좀 더 근본적으로 보면 비 중립적이 되도록 정의된 지대세이며, 현실적으로 시행되는 지대세는 중립적일 수 밖에 없다고 한다.<sup>29)</sup>

## 2) 지대세의 세입충분성

지대세의 반대론자들은 지대가 현대경제의 재정수요를 충당하지 못할 것이라고 한다. 이러한 견해를 가진 학자들은 반대론의 선두주자인 Seligman을 비롯 M. Feldstein, M. Fridman, J. A. Schumpeter 등이다. 지대세의 세입충분성에 대한 부정적 시각에 대해 다음과 같은 반론을 제기할 수 있다고 본다.

첫째, 일국의 경제 내에 사용토지의 자산가치에 시장이율로만 계산하여도 일국의 조세수입을 증가한다. 예를 들어, 우리 나라의 경우 1991년 토지의 자산가치는 1,300조원 이상을 추산하고 있다. 여기에서 국공유지 등 과세 불가능 토지나 거품가격 등을 감안하여 과세가능 토지는 절반인 650조억 원이라고 하더라도 여기에 정기예금 이자율을 10%로 계산하면 65조원이나 된다. 이는 91년도 총 예산 25조원을 훨씬 웃돈다. 참고로 1988년 한해 토지가치 상승분(지

29) T. N. Tidman, A Tax on Land Value is Neutral, *National Tax Journal* Vol. xxxv. No.1. 1982, pp. 109~112.

가차액)만 해도 200조원이 된다고 한다.

둘째, 사경제가 GNP에서 부담하는 세금은 주로 노동과 자본 또는 그 요소 소득자의 소비에 부과되지만 궁극적으로 지대의 성격이라는 것이다. 정부나 세금이 없는 토지의 완전자유시장 체제라면 생산의 필수재를 소유한 지주는 생산자의 생존비(subsistence cost)를 제외하고 모두 지대로 흡수할 수 있다. 따라서 세금이 없다고 할 때 지금의 조세 부담분은 모두 지대소득으로 지주에게 돌아가는 결과를 초래할 것이다.

셋째, 사회의 노동과 자본의 증대, 즉 경제규모가 늘어나서 재정수요가 커지면 토지는 가치의 증가성으로 인해 지대수입은 그만큼 증가한다.

넷째, 일국의 경제규모와 재정수입 그리고 재정규모와 지대(세)의 크기에는 상관관계가 있을 것이다. 지대공수론에 의하면 지대가 곧 세금이므로 사회가 창조한 지대가 바로 적정 재정규모가 된다. 여기에 대해 M. Goldberg와 P. Chrinoly는 지대와 세금은 일치하며 한 사회의 적정 재정규모는 곧 그 사회가 창출한 지대의 크기와 같다는 연구가 있다.<sup>30)</sup> 그는 사회의 경제를 민간부문과 공공부문으로 나누고 모든 재화는 민간재와 공공재로 분류, 지대와 세금의 크기를 측정한다. 구체적인 전제조건은 다음과 같다.

① 사회가 커지면 민간부문과 공공부문도 팽창한다.

② 공공부문의 크기는 민간부문의 조세수입에 의존하므로 재정규모는 민간부문의 규모에 비례한다.

③ 재정규모의 크기가 사회구성원의 민간부문, 즉 인당소비량을 조절할 수 있다.

④ 사회의 적정재정규모는 재화의 인당소비량, 특히 민간재 소비량을 극대화 하여야 한다.

---

30) M. Goldberg & P. Chrinloy, *Urban Land Economic*, New York: John Wiley & Sons. 1984, pp. 198~205.

이정전, 앞의 책, 291~295쪽.

이와 같이 민간재 소비를 극대화하는 수준에서 사회의 적정 재정규모는 사회가 창출한 지대의 총액과 일치한다는 것이다.

예를 들어 총면적 A 만큼의 토지에 L 만큼의 인구를 담고 있는 일정지역의 총생산을 Y로 표시하면 토지면적 A와 인구 L(인구를 노동의 지표로 봄)의 함수로 보아 다음과 같은 생산함수를 상정하기로 한다.

$$Y = f(L \cdot A) \dots\dots\dots(1)$$

이 총생산비 Y는 민간재와 공공재의 두 가지로 구성될 것인 바 이 공공재의 총소비량을 G, 민간재 인당소비량을 C로 표기하자. G는 재정규모가 되고 민간재 총소비량은 C·L이 된다.

$$Y = C \cdot L + G \dots\dots\dots(2)$$

그런데 경제가 균형상태에 있다면 이 사회의 총공급은 총수요와 일치한다.

$$C \cdot L + G = f(L \cdot A) \dots\dots\dots(3)$$

따라서 민간재의 인당 소비량은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$C = \frac{f(L \cdot A) - G}{L} \dots\dots\dots(4)$$

총 토지면적 A는 고정되어 있으므로 민간재의 인당소비량 C는 인구수 L의 함수가 된다. 따라서 (4)의 식을 L에 대해 미분하고 정리하면 다음과 같은 적정 재정규모를 결정하기 위한 조건식을 얻는다.<sup>31)</sup>

$$C = \frac{f(L \cdot A) - G}{L} = MP_L \dots\dots\dots(5)$$

여기에서 MP는 노동의 한계생산을 나타낸다. 균형상태에서 노동의 한계생산은 임금수준과 일치하므로 임금수준을 W라고 표현하여 위식을 정리하면 다

### 31) 민간재 인당소비량을 극대화하기 위한 조건식

$$\frac{\partial C}{\partial L} = (L \cdot \frac{\partial f}{\partial L} - [f(L \cdot A) - G]) / L^2 = 0$$

$$\frac{\partial f}{\partial L} = f(L \cdot A) - G$$

이 식을 정리하면 식(5)가 된다.

음과 같은 관계식을 얻는다.

$$G = f(L, A) - W \cdot L \dots \dots \dots (6)$$

총생산에서 임금총액을 차감한 금액이 지대총액이므로 결국 적정 재정규모는 토지 또는 사회가 창출한 지대와 같다는 것이다. 여기서 설명의 편의상 자본을 고려하지 않았으나 자본을 포함시켜도 결과는 마찬가지가 된다.

## VI. 마무리

성결된 생활을 강조하고 있는 레위기는 25장에서 경제제도를 다루고 있다. 그런데 25장 전반부(1~38)에서 자연 또는 토지에 대한 규정이 있고 이를 면밀히 검토해 보면 여러 곳에서 역설적 내용이 담겨 있어 혼란을 준다.

첫째, 사람이 생산활동을 하지 않는데(5절) 토지(자연)는 생산물을 낸다는 것, 둘째, 이러한 토지 생산물은 거두지 말라고 하면서(5절) 용도를 상세히 나열하고 있고(6,7절), 셋째, 토지의 거래를 허용하면서(16절) 한편은 금지하는 것(23절), 넷째, 거래가 확정된 토지에 무르기가 있는 것(24절) 등이다.

이러한 역설적 내용의 의미를 접근해 보려는 시도가 이 글의 중심 내용이었다. 생산활동이 없어도 생산물이 있다는 것은 자연가치의 존재를 말하는 것이며, 거두지 말라고 하면서 용도를 지정한 것은 이 가치의 사유를 인정하지 않고 공유로 돌리라는 것이며, 토지거래의 허용과 금지는 토지배분의 시장기능을 지대에 맡기고 지가는 소멸시켜야 한다는 것이며, 거래된 토지의 무르기 제도는 생존과 생산의 필수재인 토지에 대해 소유권은 물론이고 사용권까지도 독점을 방지하려는 것이다.

그러나 기존의 노동가치설이나 효용가치설에 근거한 경제제도는 이러한 토지의 특성을 간과하여 각종의 경제문제와 이에 파생된 사회문제까지 야기시키고 있다. 따라서 토지문제 및 경제문제의 핵(core)은 자연가치의 존재와 이 가치를 담고 있는 토지가치의 간과에 있다는 것이다.

그리고 성경이 제시한 자연가치를 공유로 돌리게 되면 대다수 경제문제는

풀리게 된다는 것이다. 이것이 바로 지대를 세수화하면 다른 모든 세금은 사실상 소멸한다는 지대공수론의 중심적 사상이고 이론체계라고 할 수 있다. 물론 성경이 제시하는 경제제도가 탁월하다고 하더라도 이를 해석하고 집행하는 사람은 불완전하기 때문에 제도의 성공여부는 미지수라고 하겠다. 그러나 노동가치설이나 효용가치설에 의존하는 경제제도 보다 자연가치를 인정하고 이를 세수화하는 경제제도가 있다면 기존의 사회보다는 훨씬 이상적인 사회가 될 수 있다는 생각은 버릴 수가 없다. 따라서 자연가치의 존재와 지대공수론의 이론적 타당성에 대한 후속연구들이 많이 있기를 간절히 바랄 뿐이다.

너희는 내 법도를 행하라 그리하면 너희가 그 땅에서 안전하게 거할 것이라. 땅은 그 산물을 내리니 너희가 배불리 먹고 거기 안전하게 거하라  
(레위기 25 : 18, 19)