

한국의 부동산 문제에 대한 기독교윤리적 고찰 - 헨리 조지(Henry Geroge)의 ‘토지가치세제’를 중심으로

최성민 (대전신학대학교 강사)

- I. 들어가는 말
- II. 헨리 조지(Henry Geroge)의 토지가치세제
- III. 불평등과 빈곤을 확대시키는 한국 사회의 부동산 문제
- IV. 부동산으로 인한 불평등 구조의 해방을 위한 기독교윤리적 제언
- V. 나가는 말

DOI: <http://dx.doi.org/10.21050/CSE.2022.52.12>

• ABSTRACT •

A Christian ethics study on Real estate problem in Korea:
center around Henry George's 'land valuation tax system'

Choi, Sung-Min (Lecturer, Daejeon Theological Univ.)

Korean society has achieved industrialization and democracy in the short term without precedent in world history. Moreover, Korea has stepped into the international society and is acknowledged as an advanced nation. Really, in those days, Korea's undeveloped nation experience was, in a sense, compensated. However, Korean society's present reality is unfair and deepens poverty. What is the reason? More than any other thing, the real estate problem is core. Of course, various problems relating to Korean society, such as unfairness from low birth rate, education, unemployment, Covid19, etc., exist. So this paper, to solve the real estate problem, which is a Korean society's unfairness and poverty problem, offers a small cure method with Christian ethics. For this purpose, this paper examines Henry George's central thesis, the land valuation tax system. And through his land valuation tax system, the writer suggests an idea of possible structural change in Christian ethics.

Key words: Henry George, Land Valuation Tax System, Unfairness, Social Polarization, Real Estate, Injustice

I. 들어가는 말

한국 사회는 세계사에서 그 유례를 찾아 볼 수 없을 만큼 짧은 시간 안에 산업화와 민주화를 이루었다. 그리고 지금의 대한민국은 국제사회가 인정하는 소위 선진국 대열에 들었다. 참으로 후진국이라 서러웠던 지난날들을 보상 받는 기분이다. 그러나 선진국이 됐다는 축제를 벌이기가 부끄러운 것은 우리 안의 현실이 경제적 부정의가 심화되어 있기 때문이다. 이는 선진국이 되기 이전보다 경제적 불평등 구조가 심화되었다는 사실 때문이다. 이것은 또한 상대적 빈곤이 커졌다는 의미이기도 하다. 이렇게 불평등 구조가 심화되고 상대적 박탈감이 커졌다는 것은 사회적 모순이 아닐 수 없다.¹⁾ 이유인즉 경제적 발전과 사회적 진보가 약속한 것은 불평등의 사라짐이고, 빈곤의 퇴치였기 때문이다.

그러나 현실은 이와 반대로 가고 있다. 한국 사회에 전개되고 있는 현실은 불평등과 빈곤의 심화이다.²⁾ 이것의 원인은 무엇인가? 무엇보다도 부동산 문제이다. 물론 오늘 한국사회의 불평등과 연관된 제반 문제는 저출산에서부터 교육문제, 청년실업, 코로나19에 이르기까지 모든 분야에 걸쳐 있다.³⁾ 그렇지만 한국 사회 불평등의 근원지는 부동산이다.⁴⁾ 이는 몇 년 전, 쏟아지는 비판 때문에 급히 내려진 광고 문안에서 읽을 수 있는 현실이다. “당신이 살고 있는 곳이 당신을 말해 준다.” 참으로 오늘의 한국 사회의 현실은 경제적 능력, 사회적 지위를 부동산 자산의 소유로 판가름하고 있다고 해도 과언은 아니다. 손바닥의 지적에 따르면, 주거 환경은 당연하고 개인 삶의 전반을 결정해 버리는 가장 중요한 자원은

1) Amartya Sen, *Inequality Reexamined*, 이상호·이덕재 역, 『불평등의 재검토』(서울: 한울 아카데미, 1999) 참고.

2) 조윤제 엮음, 『한국의 소득분배 추세, 원인, 대책』(서울: 한울아카데미, 2016), 참고.

3) 전병유 엮음, 『한국의 불평등 2016』(서울: 페이퍼로드, 2016), 참고.

4) 이정우, 『불평등의 경제학』(서울: 후마니타스, 2010), 278-290.

부동산인 것이다.⁵⁾ 대학 진학의 여부도 부모의 부동산이 결정짓고, 무엇을 해보려고 해도 그 밑천에 부동산이 영향을 미친다. “부동산에 울고 부동산에 웃는 나라, 직업과 노동 소득보다는 부동산을 중심으로 한 자산 소득이 불평등의 잣대가 되는 사회, 대한민국은 부동산 계급사회다”⁶⁾는 손낙구의 지적에 누구라도 이의를 제기하기가 쉽지 않다.

또한 현재 진실 게임이 진행되고는 있지만, 성남시 대장동 사건은 본 논문이 제기하는 문제를 뒷받침하는 시사적 경우가 된다. 그렇기에 본 논문은 한국사회의 불평등과 빈곤 문제의 근원지로서의 부동산 문제를 해결하는 것이 기독교 윤리적이라고 본다. 이를 위해 본 논문은 헨리 조지(Henry Geroge)의 토지사상의 핵심인 토지가치세제를 살펴볼 것이다. 그리고 조지의 토지가치세제를 통해 기독교 윤리적으로 가능한 구조적 변환의 아이디어를 제안할 것이다.

II. 헨리 조지(Henry Geroge)의 토지가치세제

문제인 정부 들어 23번째 부동산대책이 나왔지만, 사람들의 반응은 싸늘하다. ‘역대급’, ‘초강력’ 대책이란 반복되는 평가에도 문제가 풀리리라는 기대는 별로 없다. 이렇게 커진 정책 불신이 놀랍기는 하지만, 그렇다고 그것이 어제오늘의 일만은 아니다. 1967년 「부동산투기억제에관한특별조치세법」 제정을 시작으로 1978년 ‘8.8 부동산투기억제대책’을 거치며 등장한 수많은 대책 뒤의 결과도 실은 비슷했다. 기대 효과와 실현된 현실 사이에 존재하는 이 커다란 간극은 일시적인 정책 실패나 투기 세력의 저항과 같은 단편적인 이유를 넘어, 문제를 일으키는 구조의 심연을 묻게 한다.

5) 손낙구, 『부동산 계급사회』 (서울: 후마니타스, 2012), 7-8.

6) 위의 책.

그렇다면 거둬들인 공전을 일으키는 힘은 도대체 어디서 오는 것일까? 앞서 살펴봤다시피, 토지사용제에 결정적인 문제가 있는 것이다. 물론 토지사용제는 인구가 희소한 시기에는 토지의 개량자 내지 사용자에게 노동에 대한 적절한 보상을 해줄 수 있다. 그렇지만 인구가 조밀해지고 지대가 상승하면 결국에는 생산자에게서 임금을 박탈하는 제도로 변모한다. 이러한 토지사용제가 법적 지지를 받고 있는 한, 그 어떤 정책도 한국 사회의 불평등과 빈곤 문제를 비롯해 부동산 문제를 근본적으로 해결할 수 없다. 토지사용제는 토지소유권 안에 있는 사용권, 수익권, 그리고 처분권을 모두 개인이 갖고 있고 이를 인정하는 법과 제도의 보호를 받고 있는 것이다.⁷⁾ 이렇게 이미 모든 토지소유권의 권한이 개인에게 있는 한국가는 이를 근본적으로 다루기가 쉽지 않다. 이것의 사용권, 수익권, 처분권 중 어느 하나라도 억제책을 내놓는다면 이에 대한 저항이 만만치 않게 되기 때문이다. 그렇다면 토지에 관한 이 모든 권리를 정부가 장악하는 토지공유제는 어떤가? 이 또한 사회주의 국가에서 실행하고 있는 것으로 많은 문제를 노출하고 있다. 물론 자본주의가 산출한 토지사용제를 극복하기 위해 내놓은 제도와 법이었지만, 계획 당국은 비용과 가격을 결정하는데 합리적인 수단을 갖고 있지 못하므로⁸⁾ 토지공유제 또한 토지사용제와 다를 바 없는 문제를 노출하고 있는 것이다.

그러나 분명한 것은 현재 한국 사회의 토지사용제는 자본주의가 만들어낸 악이다. 다음은 조지의 지적이다.

토지사용제를 인정하는 한 우리가 자랑하는 자유는 필연적으로 노예제도로 연결된다. 토지사용제가 철폐되기 전에는 미국의 독립선언서도 노예해방

7) 김윤상, “토지가치세제에 대한 의문과 해명”, 이정우 외, 『헨리 조지 100년만에 다시 보다』, (대구: 경북대학교출판부, 2005), 85.

8) 전강수·한동근, 『토지를 중심으로 본 경제 이야기』 (서울: CUP, 2002), 175.

법도 아무 소용이 없다. 한 사람이 다른 사람들의 생활 터전인 토지를 배타적으로 소유하면 노예 상태가 조성될 것이고, 물질적 진보가 진행될수록 그 정도가 반드시 심해진다. 이 현상은 오늘날 문명세계에서 진행되고 있다. 토지 사유제는 맷돌의 아랫돌이다. 물질적 진보는 맷돌의 윗돌이다. 노동계층은 증가하는 압력을 받으면서 맷돌 가운데서 깔리고 있다.⁹⁾

역사적으로나 윤리적으로나 토지사유제는 강탈에 의해 생겼다. 토지사유제가 계약에 의해 생긴 경우는 없고 정의와 효율을 고려하여 생긴 경우도 없다. 어느 곳에서나 전쟁과 정복 또는 교활한 자들이 미신과 법률이라는 수단을 이기적으로 사용함으로써 생겼다.¹⁰⁾

이러한 토지사유제와 토지공유제의 문제를 극복할 수 있는 대안이 바로 조지의 ‘토지가치세제’인 것이다. 토지가치세제는 토지의 소유를 통해 파생된 불로소득을 조세를 통해 환수하는 것이다. 이는 토지가치공유제라고도 할 수 있는데, 이는 공동체의 실수요자를 위해 토지를 사용하여 토지를 매개로 한 불로소득의 발생을 억제하는 방식이다. 결국 불로소득으로 인해 발생하는 사회의 불평등과 빈곤의 문제는 토지가치공유를 유도하는 토지가치세제를 통해 근본의 대안을 마련할 수 있을 것이다.

악을 제거하는 방법은 단 하나이다. 원인을 제거하는 방법뿐이다. 부가 증가하는데도 빈곤이 심화되고 생산력이 커지는데도 임금이 억제되는 이유는 모든 부의 근원이자 모든 노동의 터전인 토지가 독점되어 있기 때문이다. 그러므로 빈곤을 타파하고 임금이 정의가 요구하는 수준 즉 노동자가 벌어들이는 전부가 되도록 하려면 토지의 사적 소유를 공동소유로 바꾸어야 한다. 그

9) Henry Geroge, *Progress and Poverty*, 김윤상 역. 『진보와 빈곤』 (서울: 비봉출판사, 2005), 343-344.

10) 위의 책, 357.

밖의 어떠한 방법도 악의 원인에 도움을 줄 뿐이며 다른 어떤 방법에도 희망이 없다. 그리하여 현대 문명에서 명백히 나타나고 있는 부정의하고 불평등한 부의 분배에 대한 해결책은 바로 이것이다. 토지를 공동소유로 해야 한다.¹¹⁾

그렇다면 조지가 주장하는 토지가치세제의 특징은 무엇인가? 네 가지로 ‘토지가치 공유’, ‘토지가치 분납’, ‘잠재지대 징수’, 그리고 ‘지대세 최우선 징수’이다.¹²⁾ 토지가치를 공유한다는 것은 토지가치를 개인이 아닌 사회에 귀속시키는 것인데, 건물 등과 같이 인위적으로 만든 토지개량물의 가치는 공유하지 않고, 토지소유권 또한 개인에게 맡기는 것이다. 토지가치 분납이란 지가를 일시에 환수하는 것이 아니라 매년 지대액만큼 분할 환수하는 방법으로 이 환수액은 지대세이다. 여기서 지대세는 잠재지대 또는 경제지대를 과세표준으로 하는 조세이다. 그래서 잠재지대 징수인 것이다. 그리고 토지가 매각 되면 새로운 매입자가 납세 의무를 가지게 된다. 토지가치세제는 지대세를 최우선적으로 징수하는 조세제도인 것이다. 더욱이 지대세율이 100%로 다른 조세는 대폭 감소되거나 일체 면제 되는 것이다. 그러면 지대세만의 단일세제가 되는 것이다.¹³⁾

이러한 특징을 가진 토지가치세제는 토지와 조세 두 분야에 근본적인 큰 변화를 일으키는데, 첫 번째는 지가(토지의 매매가격)가 0이 된다는 것이고, 두 번째는 토지불로소득이 0이 된다는 것이고, 세 번째는 토지소유자의 행동에 변화가 생기는 것으로 지대소득이 지대세액에 미치지 못할 경우 토지를 처분한다는 것이고, 네 번째는 토지사용자의 행동에 변화

11) 위의 책, 313-4. 조지는 다음과 같은 설명을 덧붙인다. “우리는 모든 단계마다 증명과 확인을 거쳐서 이 결론에 도달하였다... 불평등한 토지소유는 반드시 부의 불평등한 분배를 초래한다는 진리이다... 유일한 해결책은 토지를 공동소유로 하는 데 있다는 결론이 필연적으로 도출된다.”

12) 김윤상, “토지가치세제에 대한 의문과 해명”, 86.

13) 위의 책.

가 생기는 것으로 토지사용자는 지가가 0이므로 가급적 토지소유권을 취득하려고 할 것이므로 토지의 공급이 원활해 질 것이다.¹⁴⁾

조지는 이를 ‘개혁의 효과’라며 네 가지 분야의 효과가 나타난다고 주장한다. 그것은 ‘부의 생산에 미치는 효과’, ‘분배에 미치는 효과 및 이를 통해 생산에 미치는 효과’, ‘개인과 계층에 미치는 효과’, 그리고 ‘사회조직과 사회생활에 나타날 변화(효과)’가 그것이다.¹⁵⁾ 단일한 토지가치세가 부과되면 무엇보다 생산 활동이 활발해짐으로 인해 고용 증가, 토지가 풀려남으로 인해 토지 이용 증가, 이로 인한 새로운 고용 증가 현상이 나타나는 것이다.

모든 단계의 교환을 저해하고 모든 형태의 산업을 압박하는 현재의 각종 조세를 철폐하면 마치 성능이 좋은 용수철에 실린 무거운 짐을 들어내는 것과 같은 효과가 생긴다. 참신한 힘이 주입되므로, 생산은 새로운 모습으로 활기를 띠고 교환도 새로운 자극을 받아 그 효과가 멀리까지 파급될 것이다... 이러한 조세를 철폐하면 생산적 산업이 부담하는 엄청난 조세를 완전히 덜어 주는 효과가 난다.¹⁶⁾

이렇게 모든 조세를 철폐하고 지대 전체를 조세로 환수하면 불평등은 거의 완화된다고 조지는 주장하는 것이다.

지대를 징수하여 공공목적에 사용한다면 실질적으로 토지사용제를 철폐하는 것이 되며, 토지의 투기적 독점과 지대의 투기적 상승을 봉쇄하여 임금과 이자의 절대액이 줄어드는 경향을 봉쇄한다. 지금은 독점되어 있는 자연의 기회를 개방하고 지가를 하락시킴으로써 임금과 이자를 크게 상승시킨다. 노

14) 위의 책, 87-88.

15) Henry Geroge, *Progress and Poverty*, 417-458.

16) 위의 책, 420-421.

동과 자본은 지금 내고 있는 세금을 안 내는 이익을 얻을 뿐만 아니라 투기적인 토지가치의 하락에 의해 지대가 적극적으로 하락함으로써 이익을 얻는다. 평균적인 임금율과 이자율이 지금보다 훨씬 높아지는 새로운 균형이 형성된다.¹⁷⁾

그리고 지대단일세는 토지소유자에게 치명적인 손실을 주는 것이 아닌 오히려 가장 큰 이득을 보는 계층이 되게 한다는 것이 조지의 주장이다. 이는 각종 조세가 면제되므로 실질소득이 상승하기 때문이다.

스스로 일하는 농민은 노동자이자 자본가인 동시에 토지소유자이며 노동과 자본에 의해 생활을 영위하고 있다. 농민의 손실은 명목적일 뿐이며 이익은 실제적이고 크다. 이런 사정은 정도의 차이는 있겠지만 모든 토지보유자에게 공통된다. 상당수의 토지보유자는 어떤 형태이건 노동을 하는 사람이다. 노동자도 자본가도 아닌 토지소유자는 드물다. 대체로 보아 대지주일수록 대자본가이다. 이런 사정 때문에 흔히 이 계층의 성격을 혼동하고 있다. 그러므로 토지가치에 모든 조세를 부과한다면 거대한 재산이 줄어들기는 하지만 부자를 무일푼으로 만들지는 않는다... 누릴 수 있는 모든 복을 그대로 누릴 것이고 더구나 전보다 훨씬 좋아진 사회에서 그 복을 누릴 수 있다.¹⁸⁾

조지가 여기서 말하는 ‘좋아진 사회’는 부도덕한 불평등이 사라져서 도덕적으로 한층 건전해진 사회를 의미하는 것이다.¹⁹⁾ 이는 사회조직과 사회생활에 나타날 변화로써 “도덕이 향상되고, 지적 활동이 활발해지고, 사회생활이 개선”²⁰⁾되는 좋은 사회인 것이다. 하지만 이상과 같은 토지가

17) 위의 책, 428.

18) 위의 책, 437-438.

19) 엄창욱, “헨리 조지의 토지사상”, 이정우 외, 『헨리 조지 100년만에 다시 보다』, (대구: 경북대학교출판부, 2005), 74.

20) 앞의 책, 456.

치세제의 특징과 효과에 대해 여러 가지 의문이 제기되는 것은 사실이다. 흔히 제기되는 의문을 김윤상은 10가지로 정리하고 있다.

- 의문 1: 자본주의 헌법에 위배되지 않나?
- 의문 2: 토지소유자에게 지가를 보상할 것인가?
- 의문 3: 지대총액은 얼마나 되는가?
- 의문 4: 지대평가가 어렵지 않나?
- 의문 5: 지가가 0이면 토지 배분은 어떻게 하나?
- 의문 6: 왜 토지불로소득만 문제 삼나?
- 의문 7: 누가 토지를 소유하고 개발하려 하겠는가?
- 의문 8: 지대세가 전가되지 않나?
- 의문 9: 제도 전환 비용이 크지 않을까?
- 의문 10: 현실에서나 학계에서 어느 정도 수용되고 있나?²¹⁾

이상의 10가지 의문에 대한 답은 분명하고도 간단하다. 이러한 의문들은 토지사유제에 익숙한 사람들이 이 생소한 제도에 대한 불편함과 반대에서 나온 것이다. 물론 호기심이나 새로운 제도에 대한 염려로 제기하는 의문인 것이다. 그러나 이상의 어느 의문도 본 논문이 주장하는 조지의 토지가치세제를 부정할만한 근거는 되지 못한다. 이미 조지의 토지사상을 주요 정강 정책으로 집권에 성공했던 덴마크의 사례, 역사적 경험이 있다는 것은 이러한 의문을 불식시키기에 충분하다.²²⁾ 덴마크인들은 토지에 대한 권리는 모든 국민들이 함께 나누어야 한다는 생각을 전통적으로 가지고 있었다. 그러나 산업혁명으로 토지에 대한 이러한 생각이 급속히 무너지면서 19세가 말에는 수많은 농민들이 토지를 잃고 도시 노동자

21) 김윤상, “토지가치세제에 대한 의문과 해명”, 89.

22) 덴마크의 사례/경험은 전강수·한동근, 『토지를 중심으로 본 경제 이야기』를 참조했다.

로 전략한 반면 대토지 소유자들이 생겨나면서 사회는 일대 혼란에 빠졌다.

이때 헨리 조지의 사상이 발표됐고, 이를 덴마크에 실현하기 위한 ‘정의당’(Justice Party)이 세워지고 사회민주당(노동계), 급진당(자유계)과 함께 연립하여 소위 ‘토지세 정부’를 구성하였다. 이 세 정당은 세 가지를 합의했는데, “첫째, 지대를 조세를 통해 사회로 환수한다. 둘째, 무역 자유화를 추진한다. 셋째, 지대세 이외의 세금은 동결한다.”²³⁾였다. 놀라운 것은, 이 연립 정권이 승리는 했지만 아직 토지가치세가 본격적으로 시행되지 않았음에도 토지가치세제의 효과가 벌써 나타나기 시작했다는 것이다. 선거 당시 덴마크의 현실은 상당한 규모의 국제수지 적자, 대규모 외채, 높은 이자율, 높은 실업률 등을 나타내고 있었으며, 인플레이션은 연 5%에 달했고, 통화는 평가절하의 위기에 놓여 있었다. 그러나 토지세 정부가 집권한 기간 동안(1957년 5월~1960년) 눈부신 변화가 있었다. 그 변화의 내용은 6가지로 요약할 수 있다.²⁴⁾ ① 국제 수지: 1956년 2억5천만 크로네 외환 적자에서 1960년 정권 말에는 10억 크로네의 외환 보유고, 즉 흑자로 전환되었다. ② 대외 채무: 총대외채무가 16억 크로네에서 4억 크로네로 감소하여 3/4이 줄었다. ③ 실업률과 생산: 인플레가 잡히고, 노동 및 자본에 대한 세금이 거의 동결되고, 투장에 대한 세금 감면 조치가 취해지자 생산이 늘어나고 고용사정이 호전되었고, 토지 투기는 자취를 감추고 산업 생산은 32% 증가했다. ④ 실질 임금: 인플레 보다 4배 증가했다. ⑤ 저축과 투자: 저축이 급격하게 증가했고, 민간 투자가 공공 투자보다 3배나 될 정도로 증가했고, 총투자는 135%가 증가했다. ⑥ 세입: 새로운 세금이 도입되지 않고, 저소득층에게는 세금 면제, 고소

23) 위의 책, 117.

24) 위의 책, 118-120.

득층에게는 누진 세율이 아닌 비례 세율이 적용되었다. 도시 정부의 지대 세는 2배 이상 증가하였고, 이와 같은 세수 증대로 인해 도시 정부가 거두는 소득세를 감면시켜줄 수 있었다.

물론 덴마크의 이 혁명적 세제, 즉 토지가치세제가 폐지된 1964년 이후, 덴마크에는 다시 토지 투기 열풍이 불면서 경제는 다시 어려움에 처하게 되었다.²⁵⁾ 그렇다면 이 현상이 보여주는 사실은 무엇인가? 이를 두고 토지가치세제는 실패한 정책이었다고 말할 것인가? 오히려 역설적으로 이 혁명적 세제는 실패가 아니라 성공이었다는 것을 확인시킬 뿐이다. 토지가치세제가 이어지는 못할 데는 토지사용자에 의해 이익을 봤던 세력들의 끈질긴 저항이 결국 토지세 정부를 붕괴시킨 것이다. 이렇게 만만치 않은 저항이 있었다는 것 또한 토지가치세제가 바른 정책이고 더욱이 하나님의 정의에 합한 정책임이 입증되는 것이다.

III. 불평등과 빈곤을 확대시키는 한국 사회의 부동산 문제

그렇다면 한국 사회의 부동산 문제는 무엇이 문제인가? 손낙구에 따르면, 크게 세 가지 문제점을 안고 있다.²⁶⁾ 첫째는, 부동산 가격이 너무 빨리 너무 많이 오른다는 것이고, 둘째는, 그 결과 서민 생활이나 국가 경제가 감당하기 어려울 정도로 너무나 비싸다는 것이며, 셋째는, 부동산 가격이 올라 생기는 엄청난 이익을 일부 부유층이 독차지함으로써 빈부 격차의 주범이 되고 있다는 것이다. 이 세 가지 문제점이 나타난 것은 하루 아침에 나타난 것은 아니다. 박정희 정권 이후 축적된 문제들이 오늘 한

25) “1960년을 기준으로 하면 1970년에는 토지 가격이 400%가, 1995년에는 2,500%가 더 높았다. 60년대와 70년대에 국제 수지는 다시 적자로 변했고, 인플레이가 발생하고 이자율은 상승했으며, 다른 세금 부담도 크게 증가했다.” 손낙구, 『부동산 계급사회』 (서울: 후마니타스, 2012), 123.

26) 위의 책, 24.

국사회의 문제가 된 것이다. 1차 부동산 투기가 시작된 것은 박정희 정권의 ‘경제개발 5개년계획’이 한창이던 1960년대 말이다. 1965~69년 사이 12개 주요 도시 땅값은 연평균 50%씩 뛰었고 5년 만에 7배로 올랐다. 이는 급격한 도시화와 통화량 팽창, 수출 대기업의 투기 참여 등에 뒤이어 1968년 경부고속도로 착공을 계기로 투기는 극에 달한 것이다. 1975년부터 부동산은 두 번째 난리를 쳤는데, 중화학공업 육성을 선언한 박정희 정권의 대규모 개발 정책과 각종 특혜를 받으며 땅 개발과 주택 공급에 나선 민간 건설회사의 급성장, 중동 건설 붐에서 벌어들인 외화 등이 복합적으로 작용한 것이 그 이유다. 그로부터 10년이 지난 1988~89년이 되자 3차 부동산 투기가 시작되었다. 그런데 4차 투기는 1~3차 때와는 다른 특징을 보이며 진행되었다.²⁷⁾

첫째, 아파트값이 부동산 가격 폭등을 주도했다. <부동산114>에 따르면 2003년부터 5년 동안 서울 지역 아파트값은 평균 77.7% 상승해, 30.3%가 오른 토지는 물론 66%와 49.9%가 오른 대형 오피스텔과 상가 건물보다 훨씬 가격이 폭등했다. 둘째, 서울 강남권이 가격 폭등을 주도하고 강북과 수도권으로 확산되었다. 노무현 정부가 10.29 대책을 내놓기까지 2000년 이후 3년 10개월 동안 강남, 서초, 송파구 등 강남권이 포함된 한강 이남 지역 아파트값은 102.9%가 올라 순식간에 2배가 됐다. 셋째, 혁신도시, 기업도시, 신도시 등 개발 정책의 영향으로 충남과 수도권 지방 주요 도시의 땅값이 크게 올랐다. 1998년 외환위기 당시 13.6% 떨어졌던 땅값은 다음 해부터 0.7~2.9%까지 3년 연속 소폭 오르다가 2002년 9.0%가 급상승했다. 2002년 한 해 지방권 13개 시도 168개 시군구 중 부산시 기장군(12.8%)과 제주시 북제주군(10.9%)만 두 자릿수 상승을 이뤘다. 반면 서울(15.9%), 경기(13.1%), 인천(11.5%) 지역은 66개 시군구 중 53곳이 두 자릿수 상승률을 기록하며 폭등했다... 지

27) 위의 책, 26-29.

난 50여 년간 부동산 가격은 10주년을 주기로 수직으로 튀어 오르기를 네 번 반복해 왔다.²⁸⁾

결과적으로 부동산 문제는 경제적 양극화와 불평등을 심화시키고 있다. 결국 이러한 양극화와 불평등은 부동산으로 인한 불로소득의 환수의 실패에서 오는 것이다.²⁹⁾ 서울 지역을 예로 들면, 2006년~2012년 기간에 집값 상승으로 발생한 불로소득이 648조인데 이 중 87%가 아파트 값이 올라서 생긴 것이다. 또한 이 기간에 서울 아파트값이 올라 발생한 불로소득 총액은 320조6,223억으로 이 중 276조8,119억이 2000년 말 현재 기준 주택에서, 43조8,104억은 그 뒤 늘어난 신규 아파트값이 올라 발생한 것이다. 이 기간 동안 서울 지역 아파트값이 올라 생긴 불로소득이 전국 아파트값에서 발생한 불로소득의 57%, 전체 집값에서 생긴 불로소득의 50%에 달한다. 이 같은 점을 참작해 같은 방법으로 계산하면 이 기간 동안 강남 3개구 아파트값이 올라 발생한 불로소득은 113조9,689억 원에 달한다. 이 가운데 87조1,081억 원은 2000년 말 현재 기준 아파트값이 올라 생긴 것이고, 26조8,608억 원은 그 뒤 증감된 아파트값이 올라서 발생한 것이다.³⁰⁾

또한 <표 1>은 2015년부터 2020년 사이의 민간 보유 토지가치의 증가액을 보여준다. 민간보유 토지 가치는 2015년 5015조 원에서 2020년 7364조 원으로, 5년 사이 2350조 원 상승하였다. 특히 2020년에는 한 해 동안에 772조 원이나 상승하였는데, 이것은 GDP의 40%, 피용자보수의 85%나 되는 규모였다.³¹⁾

28) 위의 책, 31-32.

29) 이정우, 『불평등의 경제학』, 287.

30) 앞의 책, 60-61.

31) <https://www.pressian.com/pages/articles/2021092309350674855> (2022년 12월 2일 검색).

〈표 1〉 민간보유 토지 가치

(단위: 10억원)

연도	2015	2016	2017	2018	2019	2020
토지가치	5,014,813.9	5,312,375.7	5,715,961.5	6,176,944.4	6,592,279.3	7,364,183.8
GDP	1,658,050.4	1,740,779.6	1,835,698.2	1,898,192.6	1,924,498.1	1,933,152.4
토지/GDP	3.02	3.05	3.11	3.25	3.43	3.81
증가액	259,666.9	297,561.8	403,585.8	460,982.9	415,334.5	771,904.9
증가액/ GDP	15.7%	17.1%	22.0%	24.3%	21.6%	39.3%

자료: 한국은행, 국민대차대조표로부터 계산

그렇다면 환수의 실체는 어떠한가? 1991~2012년 동안 땅값 상승으로 발생한 불로소득 1,284조 원에 비해서 환수 총액(이전과세+취득과세+토지 부담금)은 총 113조 원에 지나지 않아 불로소득 대비 8.8%에 불과하다. 이 중에서 불로소득 환수 수단으로 보기 어려운 취득세 등 이전과세를 제외하면 환수 수준은 6.1%로 떨어진다. 더구나 공시지가가 시장가격의 평균 70~80% 수준에 도달했다 하더라도 환수 수준은 이보다 훨씬 낮은 4.6~6.6% 수준으로 평균 5%에 그친 것으로 추정된다.³²⁾

이렇게 부동산으로 인한 사회적 문제가 야기하는 것은 부동산 투기의 먹이사슬과 부동산 계급이 있기 때문이다. 이들 투기 세력과 부동산 계급은 부동산 폭등의 주범이다.

투기의 최정점에는 재벌을 비롯한 대표적인 부동산 계급인 부동산 5적이 있고, 맨 밑바닥에는 무주택자가 있다. 현재 대한민국은 1990년대 일본과 같은 토건국가 현상을 보이며 ① 건설 재벌 ② 부동산 관벌 ③ 정치인 ④ 보수 언론 ⑤ 일부 학자 등 부동산 5적이 투기 동맹을 형성하고 있다. 이들은 개발 5적 또는 건설족이라고도 불린다. 부동산 5적 바로 아래에는 땅 부자와 집을

32) 위의 책, 62-63.

여러 채 가진 다주택자를 비롯한 부동산 부자가 있고, 이들과 무주택자 사이에는 약간의 땅을 소유하거나 집을 1채 가진 1가구 1주택자가 있다.³³⁾

결국 우리나라가 100명이 사는 나라라고 하면 27명이 사유지 기준으로 국토의 99%를 차지하고 있으며, 이들이 소유하고 남은 1%의 땅에 33명이 밭 디딜 틈도 없이 복세통을 이루며 살고 있는 셈이다. 더구나 나머지 40명은 서 있을 자리도 없어 바다 속에 빠진 상황이다. 이러한 상황은 분명 문제이고 악이다. 이러한 한국 사회의 현실 문제를 해결하기 위해 본 논문은 헨리 조지(Henry George)의 토지가치세제가 그 대안이 될 수 있다고 본다. 그런데 혹자는 19세기 헨리 조지의 철지난 이론에 입각한 것이라며 폄훼하고 있다. 그러나 이것은 오늘날에도 경제석학들이 토지보유세를 가장 효율적인 조세라고 평가하는 것을 모르는 무지의 소치이다. 노벨경제학상 수상자이자 신자유주의의 거두인 밀턴 프리드먼(Milton Friedman)은 토지세를 최선의 조세라고 불렀다. 노벨경제학상 수상자인 윌리엄 비크리(William Vickrey)는 재산세(property tax)에는 가장 좋은 조세인 토지보유세와 가장 나쁜 조세인 건물세가 혼합되어 있다고 말했다.³⁴⁾ 또 다른 노벨 경제학상 수상자인 제임스 멀리스(James Mirrlees)는 영국 의회의 요청에 따라 영국의 조세제도를 검토하고 개혁안을 제시한 보고서에서 토지보유세와 재산세에 대해 한 장을 할애하면서 토지보유세에 대한 헨리 조지와 윌리엄 비크리의 견해에 동의하였다.³⁵⁾

33) 위의 책, 74.

34) William Vickrey, "Site Value Taxes and the Optimal Pricing of Public Services," in J. A. Giacalone, et al. eds., *The Path to Justice: Following in the Footsteps of Henry George*, (Malden: Blackwell Publishing, 2001).

35) James Mirrlees., et al. *Tax by Design: Mirrlees Review*, 한국조세재정연구원 dur. 『조세 설계』 (서울: 시그마 프레스, 2015). 다만, 그는 비크리와 달리 주택에 대해서도 일정한 보유과세가 필요하다고 하였다.

IV. 부동산으로 인한 불평등 구조의 해방을 위한 기독교윤리적 제언

땅(토지)은 본래 하나님의 것이고, 우리에게 선물로 주신 것이다. 그러므로 땅은 “번영, 안전, 자유 속에서 사회적인 통합과 개인적인 웰빙으로 나타나는 기쁨과 행복의 전부를 표현하는 상징적 의미”³⁶⁾로 이해되어야 한다. 그러나 위에서 살펴봤다시피, 한국 사회의 현실에서 토지로 인한 부동산 문제는 불평등의 제일 원인이 되어 있다. 이는 기독교가 추구하는 살롬 공동체의 정신과 위배되는 현상인 것이다. 특히 땅은 생명을 주도록 되어 있는 데,³⁷⁾ 이것에 위배되는 현상인 것이다. 이렇게 살롬의 정신과 생명의 역사를 위배할 경우 그 곳, 그 사람들은 마침내 패배하고 말 것이다.³⁸⁾ 이것이 성서가 보여준 역사이며, 세상 역사에서도 계속 보고 있는 일인 것이다.

이렇게 독점이나 과점, 특정 계급에의 독과점으로서의 토지소유는 탐욕에 의한 것이다. 인간의 이기심으로서의 탐욕인 것이다. 이러한 탐욕에 대해 성서가 보여주는 사례는 분명하다. 여호수아서의 경우 “탐욕에 대항하여 이스라엘은 땅의 전유를 무너뜨리고, 합당히 소유해야 할 사람들에게 땅을 돌려주게 될 땅의 재분배를 실현”³⁹⁾한 사실이다. 옳지 않은 소유, 특히 탐욕에 의한 토지 소유는 반드시 재분배를 통해 하나님 나라의 정의가 실현되는 것이다. 이는 하나님의 정의를 살아낼 그에게 재분배 되는 것이다. 그러므로 토지소유권이 본래 누구의 것이냐 에서부터 기독교윤

36) Walter Brueggemann, *The Land-Place as Gift, Promise and Challenge in Biblical Faith*, 정진원 역. 『성경이 말하는 땅』 (서울: CLC, 2005), 43.

37) 위의 책, 330.

38) 위의 책, 331.

39) 위의 책.

리는 문제해결의 길을 찾아야 할 것이다.

거기에 도달하기 위해 넘어야 할 최후의 장애물은 우리가 여태 고이 간직해 온 소유권이라는 제도에서 유래하는 것이다. 따라서 통치의 개혁을 완수하고 혁명을 이룩하기 위해서 우리가 공격해야 하는 것은 바로 이 제도이다. 이들은 말하기를, 정치적 불평등이란 소유에서 연원하는 것인데 소유제도 없이는 어떤 사회도 존속할 수 없기 때문이라는 것이다. 따라서 우리가 막 거론한 문제는 결국 소유의 문제로 환원된다.⁴⁰⁾

〈태초에는 모든 것이 공유였으며, 나뉘어 있지 않았다. 모든 것이 모두의 재산이었다.〉... 이것으로 충분하다. 따라서 인간 사회에서의 원시적이고 자연적인 평등을 가정하는 것은 현재의 불평등이란 이 사회의 자연 상태에 가해진 외부의 침해라는 사실(소유의 옹호자에게는 납득될 수 없는 사실)을 암묵적으로 인정하는 것이다.”⁴¹⁾

그렇다면 원주인이신 하나님의 입장에서 볼 때, 무엇이 올바른 것일까? 그것은 현재의 토지사유제로 인한 불평등 문제를 해결하는 것이다. 이렇게 토지의 원주인이 하나님이라는 사실은 기독교윤리적 고민을 가일층해야 한다는 압박인 것이다. 하나님이 기대하시는 인류의 진보를 막는 악은 부정의하고 불평등한 부의 분배를 가져오는 부동산 문제일진데 이를 제거하기 위한 노력을 하지 않는다는 것은 하나님께 죄를 짓는 것이다. 그러나 문제로서의 부동산은 악은 분명하지만, 악은 저절로 없어지는 것이 아니기에 이것을 제거하는 작업이 있어야 하고, 이에 전심을 다해야 한다. 만약 이러한 자세와 행위로 한국사회의 불평등과 빈곤의 원인 제거 작업

40) Pierre Joseph Proudhon, *Qu'est-ce que la Propriété?* 이용재 역. 『소유란 무엇인가』 (서울: 아카넷, 2003), 63.

41) 위의 책, 93.

을 하지 않을 경우 사태는 점점 악화될 것이고, 결국에 문명은 다시 미개 상태로 되돌아가고 말 것이다.⁴²⁾ 그러나 이와 달리 악을 제거할 경우, 인류의 진보에 커다란 자극이 생길 것이 분명하다.⁴³⁾ 인류의 진보를 막는 것은 악이고, 이 악의 만행이 부동산 문제이기 때문이다.

그렇다면 불평등 구조로 작동하는 공간적 불평등(spatial inequality)⁴⁴⁾의 해방을 위해, 그리고 인류의 웰빙으로의 진보를 위해 해야 할 일은 자명하다. 조지가 주장하듯 토지사유제를 토지공유제가 아닌 토지가체제 제로 전환해야 한다. 특히 이를 신속히 진행해야 하는 것은 “토지가 사유 재산으로 되어 있는 한, 현재 창조주의 하사물을 독점하고 있는 계층이 새로운 하사물마저 독점”⁴⁵⁾하기 때문이다. 그러므로 독점이나 독과점은 어떤 이유로든 성서적이지 않다. 이에 기독교윤리는 토지사유제로 인한 이러한 현실을 제거하기 위해, 그리고 인류의 진보를 향한 수고를 마땅히 해야 한다. 그래서 탐욕이 고결한 열정으로 변하고, 질투와 두려움 대신 평등의 인류애가 피어나고, 누구라도 안락과 여가를 누리려는 그런 문명생활을 만들어낼 수 있어야 한다.⁴⁶⁾ 이 비전은 기독교윤리학의 책무임이 분명하다.

이렇게 부동산 문제를 해결하는 것이 기독교윤리적 책무라고 하는 데는 성서의 회년 사상이 분명 살아있기 때문이며, 이에 순종하는 것이 기독교윤리적이기 때문이다. 회년의 성서적 지침은 레위기 25:8-13이다. “너는 일곱 안식년을 계수할지니 이는 칠 년이 일곱 번인즉 안식년 일곱 번 동안 곧 사십구 년이라. 일곱째 달 열흘날은 속죄일이니 너는 빨나팔

42) Henry Geroge, *Progress and Poverty*, 527-528.

43) 위의 책, 528.

44) 신광영, 『한국의 계급과 불평등』 (서울: 을유문화사, 2004), 212.

45) 앞의 책, 533.

46) 위의 책, 535.

소리를 내되 전국에서 뿔나팔을 크게 불지며, 너희는 오십 년째 해를 거룩하게 하여, 그 땅에 있는 모든 주민을 위하여 자유를 공포하라. 이 해는 너희에게 희년이니 너희는 각각 자기의 소유지로 돌아가며, 각각 자기의 가족에게로 돌아갈지며, 그 오십 년째 해는 너희의 희년이니 너희는 파종하지 말며, 스스로 난 것을 거두지 말며, 가꾸지 아니한 포도를 거두지 말라. 이는 희년이니 너희에게 거룩함이니라. 너희는 밭의 소출을 먹으리라. 이 희년에는 너희가 각기 자기의 소유지로 돌아갈지라.”

이러한 희년의 기본은 “땅은 여호와의 것”⁴⁷⁾이라는 데서부터 출발한다. 여기서의 “땅은 여호와의 것”이라는 말은 “모든 사람에게 공평한 토지 사용권을 활용하여 얻은 생산물을 가질 권리가 있다는 명제”⁴⁸⁾가 된다. 그리고 여호와가 각자에게 선물로 배분하신 것으로 각자의 몫이 있는 것이다. 이는 각자의 몫의 지계(地界)가 정해진 것으로 남의 것을 탐내거나 빼앗아서 안 된다는 것을 의미한다. 이 희년의 선언은 하나님을 인간을 하나님의 형상(창 1:27)으로 지었다는 것에 뿌리를 두고 있는 것인데, 인간에 대한 이러한 성서의 설명은 어떠한 억압적인 사회제도도, 계층도 거부한다는 것이다. 그렇기에 사회적 평등이 인간 사회에 뿌리를 내려야 하는바, 그것의 조건은 경제적 평등이다. 노예해방은 선언이라면, 땅의 배분과 나아가서 땅의 휴경인 희년의 선언과 실천은 그 완성이 되는 것이다. 그러므로 이것을 이루어낼 수 있는 것은 조지의 토지가치체제의 실현인 것이다. 이것의 실현이 기독교윤리적 책무인 것이다.

47) Robert V. Andelson & James M. Dawsey, *From Wasteland to Promised Land*, 전강수 역, 『희년의 경제학』 (서울: 대한기독교사회, 2009), 237-238.

48) 위의 책, 237.

V. 나가는 말

지금까지 살펴봤다시피, 일부 사람들이 토지 소유권을 독점하여 막대한 불로소득을 획득하게 되지만, 다른 한쪽에서는 토지를 소유하지 못하거나 토지에 대한 권리를 상실한 많은 사람들이 생존을 유지할 근거를 상실한 채 불안정하고 궁핍한 삶을 꾸려갈 수밖에 없는 비참한 결과가 발생한다. 자본주의 사회는 이를 당연한 듯 여기고 있다. 그렇지만 공평하신 하나님은 생존의 출발점에서부터 불평등한 상황을 인정하지 않으신다. 그렇다면 평등한 사용권을 부정하고 토지를 독점하고자 하는 것은 타락한 인간의 탐욕에 기인하는 것이다.

자본주의 사회들이, 그리고 한국사회가 아무렇지 않게 받아들이고 있는 토지사용제는 사실은 탐욕이라는 우상숭배를 부추기는 불의한 제도이다. 이로 인해 얻는 불로소득은 불의한 소득이고 결국에는 악이 된다. 그러므로 마음 놓고 노력에 의한 정당한 소득을 얻기 위해서는 토지에 대한 평등한 권리가 반드시 필요하다고 본 논문이 주장하는 것이다. 그렇기에 부동산 투기의 환수는 불로소득에 대한 환수이며, 환수한 것을 공공재를 위해서 사용하는 것은 정당한 일로 보는 것이다. 이러한 관점에서 하나님께서 토지법을 제정하신 목적은 기본적으로 불로소득을 차단하고 노력 소득을 보장하는 데 있었다고 해도 지나친 해석은 아니다.⁴⁹⁾

그러므로 본 논문이 주장하고 있다시피, 헨리 조지의 ‘토지가치세제’가 자본주의 하에 문제의 본질적 소지인 부동산으로 인한 불평등과 양극화를 해소할 수 있는 대안일 수 있는 것이다. 물론 일반인들은 토지 불로소득이 불평등의 핵심이라는 것을 잘 알고 있다. 재벌들, 재산가들, 고위공직자들, 언론권력자들, 심지어 종교권력자들이 소유하고 있는 토지 규모

49) 전강수·한동근, 『토지를 중심으로 본 경제 이야기』, 23, 28.

는 실로 어마어마하다. 그들은 단지 토지를 소유했다는 이유만으로, 다시 말해서 토지 독점권을 국가가 인정해줬다는 이유 하나만으로 막대한 불로소득을 사유화하고 있고, 대다수의 사람들은 높은 주거비로, 임대료로, 주택담보대출에 대한 은행 이자로 생산한 소득의 상당 부분을 빼앗기고 있는 것이다. 그리고 이런 토지 독점권을 얻기 위한 비생산적 경제활동, 즉 지대추구가 일상화되고 있다.

그러나 대안으로서의 토지가치세제가 실행되기 위해서는 현행의 토지 사유제의 저항 혹은 반발을 견뎌내고 넘어설 수 있는 설득의 과정이 불가피하다. 부의 분배라는 측면과 기본소득의 보장이라는 측면에서 토지가치세제는 충분한 설득력을 가지나 우리나라의 현실이 부동산가격 상승이 소득증가보다 가파른 상황에 있기에 이를 어떻게 정리하면서 설득할 것이냐 하는 난제가 있는 것이다. 오히려 서민에 대한 소득 보조가 주택임대료를 높이는 결과로 이어질 수도 있기 때문이다. 그러나 이를 역설적으로 보면, 토지가치세제는 이런 악순환을 끊기 위한 용도로 충분한 것이다. 그렇기에 토지가치세제는 경제주체를 토지 투기라는 비생산적 활동에서 부와 소득을 창출하는 생산적 활동으로 유도한다. 토지 불로소득이 초래한 불평등도 상당부분 해소한다. 따라서 복지 수요의 축소를 가져와 정부재정의 부담을 덜어준다. 그러므로 보수는 감세를 위해 증세를 반대하는데, 이러한 반대를 하기가 힘들도록 증세의 창조적 결합을 가져올 수 있는 것이 토지가치세제인 것이다.

참고문헌

- 김비환. 『만물의 지배』. 서울: 성균대학교 출판부, 2004.
- 김수현 · 이현주 · 손병돈. 『한국의 가난』. 서울: 한울아카데미, 2009.
- 도정일. 『시장전체주의와 문명의 야만』. 서울: 생각의나무, 2008.
- 손낙구. 『부동산 계급사회』. 서울: 후마니타스, 2008.
- 신광영. 『한국의 계급과 불평등』. 서울: 을유문화사, 2004.
- 이정우. 『불평등의 경제학』. 서울: 후마니타스, 2010.
- 이정우. 『헨리 조지 100년만에 다시 보다』. 대구: 경북대학교출판부, 2002.
- 조윤제 엮음. 『한국의 소득분배 추세, 원인, 대책』. 서울: 한울아카데미, 2016.
- 전병유. 『한국의 불평등 2016』. 서울: 페이퍼로드, 2016.
- 최인기. 『가난의 시대』. 서울: 동녘, 2012.
- 전강수 · 한동근. 『토지를 중심으로 본 경제 이야기』. 서울: CUP, 2000.
- Andersom, Robert V. & Dawsey, James M. *From Wasteland to Promised Land*, 전강수 역. 『희년의 경제학』. 서울: 대한기독교서회, 2009.
- Brueggemann, Walter. *The Land*, 정진원 역. 『성경이 말하는 땅』. 서울: CLC, 2005.
- Geroge, Henry. *Progress and Poverty*, 김윤상 역. 『진보와 빈곤』. 서울: 비봉출판사, 1997.
- Habel, Norman C. *The Land is Mine: Six Biblical Land Ideologies*, 정진원 역. 『땅의 신학』. 서울: 한국신학연구소, 2001.
- Mirrlees, James et al. *Tax by Design: Mirrlees Review*, 한국조세재정연구원 역. 『조세 설계』. 서울: 시그마 프레스, 2015.
- Proudhon, Pierre Joseph. *Qu'est-ce que la Propriété?* 이용재 역. 『소유란 무엇인가』. 서울: 아카넷, 2003.
- Rawls, John. *A Theory of Justice*, 황경식 역. 『사회정의론』. 서울: 서광사, 1977.
- Sen, Amartya. *Inequality Reexamined*, 이상호 · 이덕재 역. 『불평등의 재검토』. 서울: 한울 아카데미, 1999.
- Woodcock, George. *Pierre Joseph Proudhon: A Biography*, 하승우 역. 『프루동

평전』. 서울; 한티재, 2021.

Vickrey, William. "Site Value Taxes and the Optimal Pricing of Public Services," in Giacalone, J. A. et al. eds., *The Path to Justice: Following in the Footsteps of Henry George*, Malden: Blackwell Publishing. 2001.

논문투고일: 2022년 03월 03일

심사개시일: 2022년 03월 14일

게재확정일: 2022년 04월 11일

• 국 문 초 록 •

한국 사회는 세계사에서 그 유례를 찾아볼 수 없을 만큼 짧은 시간 안에 산업화와 민주화를 이루었다. 그리고 지금의 대한민국은 국제사회가 인정하는 소위 선진국 대열에 들었다. 참으로 후진국이라 서러웠던 지난날들을 보상받는 기분이다. 그러나 한국 사회에 전개되고 있는 현실은 불평등과 빈곤의 심화이다. 이것의 원인은 무엇인가? 무엇보다도 부동산 문제이다. 물론 오늘 한국사회의 불평등과 연관된 제반 문제는 저출산에서부터 교육문제, 청년실업, 코로나19에 이르기까지 모든 분야에 걸쳐 있다. 그렇지만 한국 사회 불평등의 근원지는 부동산이다. 그렇기에 본 논문은 한국사회의 불평등과 빈곤 문제의 근원지로서의 부동산 문제를 해결하는 것이 기독교 윤리적이라고 본다. 이를 위해 본 논문은 헨리 조지(Henry George)의 토지사상의 핵심인 토지가치세제를 살펴볼 것이다. 그리고 조지의 토지가치세제를 통해 기독교 윤리적으로 가능한 구조적 변환의 아이디어를 제안할 것이다.

주제어: 헨리 조지, 토지가치세제, 불평등, 양극화, 부동산, 부정의(불의)
