

# 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

불

간

열

령

순

1) 즉 속

였

2) ?

19

3) 령

4)

급

“당

곳

당

당

---

1) Amartya Sen, *Inequality Reexamined*, 『토』 ( : , 1999)

2) 『배 , , 』 ( : , 2016), .

3) 『병 , 『 2016』 ( : 드, 2016), .

4) 『 , 『 』 ( : , 2010), 278-290.

5) , “  
 , “  
 , 급 ”6)  
 누  
 , 남  
 령

(Henry Geroge) 토 학 토 불  
 토  
 변

## II. 헨리 조지(Henry Geroge)의 토지가치세제

23 ,  
 , ‘ 급, ‘ ,  
 . 령 , 령  
 . 1967 「  
 」 1978 ‘8.8 ,  
 뒤  
 존 간 패  
 같 ,

---

5) , 『 급 』( : , 2012), 7-8.

6) .

령 ?  
 앞 , 토 . 토  
 토  
 . 령 밑  
 변  
 . 토 , 면  
 . 토 토 , 익 ,  
 .7) 령 토  
 . , 익 ,  
 . 령 토 약  
 토 면 ?  
 . 토  
 , 당  
 8) 토 토  
 토  
 약 .

토지사유제를 인정하는 한 우리가 자랑하는 자유는 필연적으로 노예제도로 연결된다. 토지사유제가 철폐되기 전에는 미국의 독립선언서도 노예해방

7) , “토 ”, 『 100  
 』, ( : , 2005), 85.

8) . 『토 』 ( : CUP, 2002), 175.



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.<sup>11)</sup>

령 토 ?  
 ‘토 ’; ‘토 ’; ‘ ; ‘  
 ’ .<sup>12)</sup> 토 토  
 속 , 같 토  
 , 토 . 토

토  
 . 토  
 . 옥 100%  
 .<sup>13)</sup>

토 토  
 변 , (토 ) 0  
 , 토 0 , 토  
 변  
 토 , 토 변

11) , 313-4. 같 . “  
 었 ... 토 드  
 배 ... 토  
 ...”  
 12) , “토 ”, 86.  
 13) .

토 0 급 토  
 토 급 .14)  
 ,  
 , 배 및  
 ; ,  
 변 ( )' .15) 토  
 , 토  
 남 토 ,

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.<sup>16)</sup>

령 철  
 완

지대를 징수하여 공공목적에 사용한다면 실질적으로 토지사유제를 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) , 87-88.

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

16) , 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.<sup>17)</sup>

## 토

### 종

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.<sup>18)</sup>

‘종’ 처

.<sup>19)</sup>

변 “ , ,  
 ”<sup>20)</sup> 종 . 갈 토

17) , 428.

18) , 437-438.

19) , “ 토 ” , 『 100 』 , ( : , 2005), 74.

20) 앞 , 456.

- 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?<sup>21)</sup>

10                      답                      간                      .

토                      익                      .

토                      .                      .                      토

험

식                      총                      .<sup>22)</sup>                      토

누

토

급속

너                      19                      토

21)                      , “토                      ”, 89.

22)                      / 협                      , 『토                      』

토 거

당(Justice Party) 당( ), 급 당( )

립 ‘토 ’ 었 . 당

“ , . , ”<sup>23)</sup>였 .

립 토

토

당 당 규 , 규

플

5% , 토

간 (1957 5월~1960 ) 변 .

변 6 .<sup>24)</sup> ① : 1956 2 5

1960 10

, 즉 . ② : 16

4 3/4 . ③ : 플

및 ,

, 토

32% . ④ : 플

4배 . ⑤ : 급 , 간

3배 , 135% .

⑥ : ,

23) , 117.

24) , 118-120.

누  
 2배            였 ,            같  
 .  
 ,            , 즉 토            1964  
 ,            토            열풍  
 .25) 령            ?  
 토            패            ?  
                   패            뿐 .  
 토            토            의  
                   긴            토            킨            령  
                                   토            육

### III. 불평등과 빈곤을 확대시키는 한국 사회의 부동산 문제

령            ?  
 ,            .26)            ,            너  
 너            ,            ,  
 당            너            ,            ,  
                   의

---

25) “1960            1970            토            400% , 1995            2,500%  
                   . 60            70            변            ,            플  
                   ,            담            .”            , 『            급            』  
 (            :            , 2012), 123.  
 26)            , 24.

1  
 5 1960 1965~69  
 12 50% 5 7배 랐 .  
 급 , 뒤  
 1968 속 . 1975  
 ,  
 규 종 혜 급  
 간 급 ,  
 10 1988~89  
 3 4 1~3  
 .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

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

양

패 양 .<sup>29)</sup> , 2006 ~2012 간

648 87%

간 . 간

320 6,223 276 8,119 2000

존 , 43 8,104 뒤 규

간 간

57%, 간

50% . 같 같 간

남 3 113 9,689

. 87 1,081 2000 존

간 , 26 8,608 뒤

.<sup>30)</sup>

< 1> 2015 2020 간 토

. 간 토 2015 5015 2020

7364 , 5 2350 였 . 2020

772 였 , GDP 40%,

85% 규 였 .<sup>31)</sup>

28) , 31-32.

29) , 『 , 287.

30) 앞 , 60-61.

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

〈표 1〉 민간보유 토지 가치

( : 10 )

연도	2015	2016	2017	2018	2019	2020
토	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
토 /GDP	3.02	3.05	3.11	3.25	3.43	3.81
	259,666.9	297,561.8	403,585.8	460,982.9	415,334.5	771,904.9
GDP /	15.7%	17.1%	22.0%	24.3%	21.6%	39.3%

: ,

량

? 1991~2012

1,284

(

+

+토

답 )

113

8.8%

.

6.1%

.

70~80%

4.6~6.6%

5%

.32)

량

급

.

급

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

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

100 , 27  
 토 99% , 남 1% 33  
 .  
 40 속 .  
 약 .  
 (Henry George) 토  
 . 19 철  
 토  
 . 밀 드먼(Milton  
 Friedman) 토 .  
 (William Vickrey) (property tax) 중  
 토  
 .<sup>34)</sup> (James Mirrlees)  
 토  
 토 애 토  
 였 .<sup>35)</sup>

33) , 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*, dur.  
 『 ( : , 2015). ,  
 였 .



#### IV. 부동산으로 인한 불평등 구조의 해방을 위한 기독교윤리적 제언

(토) , .  
 “ , , 속 ”<sup>36)</sup>  
 . , 토  
 . 배 . 록  
 ,<sup>37)</sup> 배 령  
 배 곳, 패배  
 .<sup>38)</sup> , 속  
 령 , 급 토  
 . 간 .  
 “  
 너 , 당  
 돌 배 ”<sup>39)</sup> ,  
 토 드 배  
 . 배  
 . 토 누

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

37) , 330.

38) , 331.

39) .

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.<sup>40)</sup>

〈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.”<sup>41)</sup>

령 불 , ?  
토 령  
토 악  
배 저  
악 , 악  
,

40) Pierre Joseph Proudhon, *Qu'est-ce que la Propriété?* 『  
( : , 2003), 63.

41) , 93.

태 악 ,  
 태 돌 .42) 악 ,  
 .43)

악 , 악  
 령 간 (spatial inequality)<sup>44)</sup>

토 토 토  
 속 “토  
 ”45)

편 토  
 열 변 ,  
 애 , 누 누  
 .46)

령 순종

25:8-13  
 “너 식 즉 식  
 십 열 속 너

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

43) , 528.

44) , 『 급 』 ( : , 2004), 212.

45) 앞 , 533.

46) , 535.

, 너 십  
 ,  
 너 너 돌 ,  
 돌 , 십 너 너 종  
 ,  
 . 너 . 너  
 . 너 돌 .”  
 “ ”47)  
 “ ” “ 토  
 언 ”48)  
 배  
 . (地界) 남  
 . 간  
 ( 1:27)  
 간 ,  
 . 령 간 ,  
 배 . 완  
 . 토

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

48) , 237.



. 토 ,  
 토 , ,  
 담 당 ,  
 . 토 언 ,  
 즉 . 토 토  
 토 토  
 . 배 측 측 토  
 충  
 , 토 악순 충 .  
 령 토 토 토  
 . 토  
 당 . 저  
 담 . 록 저  
 , 토 .

## 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)

---

