

‘경제적 약자들의 주거 권리’에 대한 기독교 경제윤리학적 연구*

정재후 (하늘기쁨교회 동사목사)

I. 서론

II. 한국 사회의 주택 문제

1. 한국 사회의 주거 상황
2. 주택(토지)의 특수성과 불로소득 문제

III. 성경에 나타난 약자 배려

1. 율법의 정신과 약자 배려
2. 약자 배려와 사회 복지

IV. 경제적 약자들의 주거 권리 문제

1. 자원 마련의 대안으로서 국토보유세
2. 공공임대주택 현황과 개혁 과제

V. 나가는 말: 약자들의 주거 권리를 위한 제언

DOI: <http://dx.doi.org/10.21050/CSE.2023.55.14>

* 이 논문은 2020년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임 (NRF-과제번호)(NRF-2020S1A5B5A17090921) 원제는 “지금 여기에서부터” 하나님 나라 사상과 사회 개혁의 연관성 연구”를 수정했음.

• ABSTRACT •

A Christian Economic Ethical Study on ‘Rights of Housing for the Economically Vulnerable’

Pastor Jung, Jaehoo(Heavenly Joy Church)

The Law in the Old Testament as well as the New Testament requests protecting the weak, such as orphans, widows, and strangers. In order to protect the economically weak and to rehabilitate them, ‘economic justice’ and ‘social welfare’ must be realized. In current Korean society, ‘housing expenses’ forms the largest portion of household expenditure. The public rental housing can improve the living environment of the weak. Increasing public residence is not a waste of tax, because if the underprivileged reduce the cost they spend on housing, they will have purchasing power for various items, including food. Financial resources are needed to expand the construction of public rental housing. I propose a ‘national land holding tax.’ It is paid by all landowners once a year at a certain percentage(0.5%-4%) of the official land price. This will function to curb real estate speculation and recover unearned income.

Key words: Care for the Weak in the Bible, Economic Justice, Housing Rights of the Underprivileged, Public Rental Housing, National Land Holding Tax.

I. 서론

문재인 정부 5년 동안에 역대 정권에 비해 집값이 많이 올라서 많은 국민들, 특히 경제적 약자들이 신음하고 있다. 가정 경제 생활 비용에서 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것이 주거 비용이기 때문이다. 집을 구매할 수 없는 사람들이 국민의 절반을 넘고 있는데, 전세와 월세 값도 수도권을 기준으로 최근 5년간 50%가 넘게 올랐다고 한다.

2022년에 서울에 폭우가 쏟아져서, 반지하에 살고 있었던 일가족이 물이 찬 집에서 나오지 못하고 사망하는 비극이 있어 났다. 이에 대해 서울시는 앞으로 몇 년 유예기간을 거쳐서 반지하 주택에서는 사람이 살 수 없도록 법제화하겠다고 대안을 마련했다. 그러나 그 가난한 사람들은 어디로 이사를 가야 하는가? 공공임대주택이 많이 건설되지 않는다면, 반지하 주택을 없애는 것으로 경제적 약자를 위한 주거 문제의 대안이 될 수 없을 것이다. 이런 상황에서도, 집을 가진 일부 사람들의 이기성이 공공주택을 건설하는 데 장애 요인이 되기도 한다.¹⁾

경제적 약자들이 살 수 있는 공공임대주택이 보다 많이 건설되려면 어떤 정책들이 필요할까? 지역 주민들의 임대주택 건설 반대를 설득하는 일에 교회는 할 일은 없을까? 이 문제들에 대한 대안으로 세 가지를 강조하려고 한다.

첫째는, 성경의 약자 배려에 나타난 하나님의 마음을 알고 교감한다. 하나님 사랑과 이웃 사랑이 연결되어 있고 이웃 사랑의 중요한 점은 약자를 배려하는 것이다. 둘째는, 종교개혁의 유산이 보여주듯이 교회의 변화는 교회 내로 그치는 것이 아니라, 사회 전반으로 그 영향력이 확대된다

1) 수도권의 집값(특히 아파트)은 금리 문제에 가장 민감하게 반응을 하지 공공 임대주택이 건설되어 등락에 영향을 준 데이터는 없다. 그럼에도 불구하고 일부 시민들은 ‘우리 지역에 임대주택이 들어오면 안 된다’는 생각을 가지고 있는 것 같다.

는 것을 기억한다. 실제로 유럽의 개신교 국가들에게서 체계적이고 근대적인 사회복지 제도들이 형성되어 왔음을 알 수 있다. 그 사회복지 가운데서도, 한국 사회에서는 주거 복지 확대가 시급함을 알고자 한다. 셋째, ‘국토보유세’를 신설하여 재원을 마련하는 의미뿐만 아니라 경제 정의를 실현하고 부동산 투기와 불로소득을 억제함으로써 시민들이 보다 생산적인 일에 매진할 수 있는 사회를 만들어가야 한다. 경제 정의와 약자 배려를 통해서 이웃 사랑의 계명이 성취되는 것뿐만 아니라, 국가적으로도 자유 시장 경제가 튼튼해 질 수 있음을 주장하려 한다.

성서의 ‘이웃 사랑(특히 약자 배려) 윤리’의 정신을 기억하여, 현대 우리 사회의 약자들을 위한 경제 정의의 실현을 모색할 필요가 있다. 경제적 약자들은 생활 전반에 어려움을 겪고 있지만, 특히 주거 비용 문제가 심각하다. 한국의 가정 경제에서 주거비의 비중이 가장 높기에 경제적 약자들은 더욱 그 비용을 감당하기 어려운 현실이다. 주거 복지를 확대하기 위한 재원 마련과 부동산 투자를 억제하는 정책이 동시에 필요하다.

경제적 약자들을 배려하고 재활을 돕는 일에는, 경제 정의의 실현과 ‘토지 공개념’, ‘국토보유세’ 등 불로소득에 대한 세금을 강화는 정책이 필요함을 다루게 될 것이다. 그 재원으로 복지 예산을 확대할 수 있고 특히 주거 약자들을 위한 공공 임대 주택을 건설할 수 있다. 그것은 결코 자본주의 시장 경제를 위협하는 급진적인 정책이 아니라, 오히려 개인의 노력으로 이룬 근로소득에 대한 세금을 감면하고, 불로소득은 경계함으로써 자유 시장 경제를 활성화할 수 있는 시장 친화적인 요인이 더 주된 장점을 강조하려고 한다.

II. 한국 사회의 주택 문제

1. 한국 사회 주거 상황

정부 통계에 의하면, 이미 2010년대부터 우리 나라의 주택 보급률은 100프로를 넘었다고 한다. 최근의 주택보급률 통계²⁾를 보더라도 2015년 102프로에서, 2019년 104.8프로로 점점 더 상승하고 있다. 그러나 국민 절반은 아직도 집이 없다. 전체 가구의 15% 정도가, 전국 가구의 60% 정도를 소유하고 있다고 한다. 토지 소유로 보면, 토지 소유자 상위 10%가 전국 토지의 약 70% 정도를 소유하고 있다. 이렇게 양극화가 심한 것이다.³⁾

[단위:천호, 천가구, %]

		2015	2016	2017	2018	2019
전국	가구수	19,111	19,368	19,674	19,979	20,343
	주택수	19,559	19,877	20,313	20,818	21,310
	주택보급률	102.3	102.6	103.3	104.2	104.8

그간 수십 년 동안 역대 정부마다 서민들도 집을 가질 수 있도록 하는 정책을 공약을 내 걸고 신도시 사업을 추진해왔다. 그러나 주택 투기는 전문 투기꾼들과 그들에게 정보를 주는 고위 공무원, 브로커들이 참여하여 서민들에게 보다는 투기자들의 집을 늘려왔었다.⁴⁾

위의 통계에서 볼 수 있듯이, 한국의 주택 공급이 적어서 집이 없는

2) 국토교통부 2020년 자료(kosis, 주택보급률)

3) 김윤상 외 공저, 『토지정의, 대한민국을 살린다』 (서울: 평사리, 2012), 25.

4) 위의 책, 57.

자들이 많아진 것이 아니라, 부동산을 불로소득의 대상으로 삼은 투기 문화가 만연되어 있기 때문이라는 것을 알 수 있다. 부동산 투기가 쉬워지면, 계속 오르는 값값으로 인하여 서민들의 주거 비용이 증가하고, 활발한 소비를 할 수 없게 된다. 이는 국가 경제로서도 손해라는 점이다. 세금을 사용하여 국가가 서민들의 주거 문제를 해결해 주는 것이 당장엔 국가 재정에는 부담이지만, 중장기적으로 보면 오히려 국가 경제에 큰 도움이 될 수 있다. 서민들이 주거 비용을 줄이고 다양한 소비 활동을 할 수 있기 때문이다. 또한 부동산 투기의 성공은 일반 근로자와 소상공인들로 하여금 박탈감이 들게 하고 건강한 경제 활동에 대한 회의를 갖게 한다. 인구가 줄어서 미래가 큰 걱정이라는 한국 사회도, 청년들의 비결혼 문화가 확산되는 큰 이유 중의 하나가 바로 너무나 높은 주거비용 때문이다. 청년들이 결혼하여 직장과 학교, 병원, 문화의 인프라가 있는 수도권에서 자기 집을 장만하려면, 자신들의 월급을 평생 모아도 안된다는 박탈감을 가질 수 있다.

세계 10위 권의 경제 대국이 된 한국에서, 약자들의 주거 문제는 여전히 해결되지 않고 있다. 경제적 불평등 지수가 OECD국가들 가운데 높은 편이다.⁵⁾ OECD 공공주택의 비율 11%와 비교해도 한국에서 공공주택 건설의 비중은 6%로 매우 낮은 편이다.⁶⁾ 따라서 한국은 비싼 전세, 월세에 대한 대안으로 공공임대주택이 보다 많이 건설되어야 한다. 그러려면 정부와 지자체의 예산 확보와 함께 택지를 개발해야 하고, 해당 지역 주민들의 임대주택 건설 반대 시위가 사라져야 한다. 교인들이 자신의 지역에 공공 임대주택이 들어오는 것을 막는 것이 아니라, 오히려 환영하는 주체

5) 경제적 불평등을 나타내는 지니 계수는 2018년을 기준으로 한국은 OECD국가 37개국 가운데, 0.345로 37개국 가운데 11번째로 불평등 지수가 높다. 이 지수를 낮추는 방법은 사회복지 지출을 늘려 경제적 약자에게 재분배되어야 한다. 한기수, 김병연, 『경제』 (서울: IVP, 2022), 138.

6) 안근오, 『공공임대주택』 (서울: 서울연구원, 2017), 8.

가 된다면 그것이 이웃(특히 약자)을 사랑하는 중요한 방법이 될 것이다.

2. 주택(토지)의 특수성과 불로소득 문제

모든 국민이 자연에 대한 권리를 가지고 있으며, 자연을 사유화하여 이득을 봤을 때는 그것에 세금을 징수해서 국민들이 골고루 그 혜택을 누리는 것이 경제정의에 부합한다. 토지도 인공 생산물, 인간이 노력해서 개발한 물건이 아니고 자연의 일부이다. 그리고 제한적이다. 따라서 주택과 토지 매매를 통해서 이득이 남는 것에 세금을 부과하는 것은 정당한 일이다.⁷⁾ 국민들이 성실하게 일하고 국가와 사회에 기여하는 사람들이 잘 사는 사회가 정의로운가? 아니면 집 한 채 사서 그 수익으로 평생 일한 것보다 많이 버는 것이 정의로운 사회인가?

경제정의와 관련하여 토지불로소득은 개인적인 노력과 사회에 대한 기여와 상관없이 큰 돈을 벌 수 있기에 부당하다. 토지불로소득이 만연되면 누구든지 근로보다는 부동산 투기에 열을 올리게 될 것이다. 이미 부동산이 있는 사람은 그것을 담보로 또 다른 투자를 할 수 있기에 부가 편중되고 일반 근로자들의 박탈감은 더욱 커지게 된다.⁸⁾ 또한 부동산 투기가 쉬워지면, 토지가 정상적으로 사용되지 않는 것이 많아진다. 토지를 방치해도 그 가격이 오르는 이득이 더 커지면 그 땅에 농사를 짓거나 공장을 지을 필요가 없는 유휴토지가 많아진다는 뜻이다.⁹⁾

2022년부터 금리인상 시기이므로 부동산이 다시 하락하고 있다. 그러나 5년 전에 비하면 수도권 부동산들은 아직도 50% 이상 오른 지역이 많다. 집값이 최근에 급락을 하자 전세금을 돌려받기 어려울 수 있다는

7) 경기연구원 엮음, 『답이 있는 기본소득-국토보유세 설계와 세제 개혁』 (서울: 다함미디어, 2021), 114-117.

8) 김윤상, 『알기 쉬운 토지 공개념』 (대구: 경북대출판부, 2012), 57-58.

9) 위의 책, 59.

우려들이 전세에서 월세로 이동하게 하여 월세를 외려 오르게 하고 있다. 따라서 보증금 목돈이 없는 서민들이 월세를 얻기에는 주거 비용이 크다. 이렇듯 부동산 투기 과열의 후유증이 경제 전반에 악영향을 준다. 과거 일본도 부동산 폭등 뒤에 1990년 이후 10년 이상 폭락하여 일본 경제 전체가 장기 침체기를 맞이했었다.¹⁰⁾

서민들의 주거비가 증가하면 그 비용이 과다해지기에, 서민들의 소비가 위축이 되고 임금 인상을 요구하게 된다. 경제 전반에 먹구름이 생기는 것이다. 불로소득에 대한 세금을 징수하고 그 재원으로 모자랄 때, 노력 소득(근로 소득 등)에 대한 세금 부과가 자본주의와 시장 경제에 더 부합하는 조세 정책이다. 그러나 토지에 대한 세금을 강화하면, 좌파의 급진 정책이라고 비난하고 외려 세금의 주요 재원이 근로소득과 자영업 자들에 대한 세금이라면, 더욱 모순된 조세 정책이라고 볼 수 있다.¹¹⁾

우리 나라가 100명이 사는 나라라고 가정했을 때, 상위 27명이 사유지의 99%를 소유하고 있다고 한다. 나머지 1%의 땅을 83명이 소유하거나 무소유한 상태로 살고 있는 현실이다.¹²⁾ 또한 그간 불로소득에 대한 환수는 어느 정도 이루어졌는가? 1991-2012년까지 20년 동안의 땅값 상승은 공시지가 1,284조 원이 올랐고 환수 총액(이전과세, 취득세, 토지부담금)은 113조 원에 지나지 않아 총 불로소득 대비 8.8%에 불과했다. 공시지가가 아닌 시장 가격으로 한다면 그 비율은 훨씬 줄어들 것이다.¹³⁾ 최성민은 이에 대한 조세 대안으로 헨리 조지(Henry Geroge) ‘토지가치세제’를 주장한다. 이는 토지 소유를 통해 파생된 불로소득을 조세를 통해 환수하

10) 위의 책, 59.

11) 위의 책, 67, 93-94.

12) 최성민, “한국 부동산 문제에 대한 기독교윤리적 고찰,” 『기독교사회윤리』 52(2022), 400.

13) 위의 글, 399.

는 것이다.¹⁴⁾ 이는 IV. 단원에서 다루게 될 ‘국토보유세’에 영향을 준 사상으로서, 거기서 다시 언급할 것이다.

III. 성경에 나타난 약자 배려

1. 율법의 정신과 약자 배려

하나님께서 애굽에서 종살이 하던 이스라엘 민족을 해방하시고 십계명을 주셨다. 십계명은 ‘하나님 사랑’과 ‘이웃 사랑’의 계명이다. 특별히 이웃 사랑에 있어서, 약자들을 보호하고 배려하고자 함이 주목된다. 왕, 귀족만이 인간 취급을 받고 평민과 노예들의 인권을 찾아 보기 힘든 고대 사회 속에서 십계명은 약자인 여자, 여종, 외국인 노동자, 심지어 짐승까지도 쉼 권리가 있음을 말해주고 있다. 십계명은 하나님과 인간과의 관계를 중심으로 하여, 인간의 소중함, 가정의 신성함, 인간의 자유, 정의, 재산, 기본 인권에 대한 가치들을 언급하고 있다. 고대 근동의 여러 국가들에게서 볼 수 있는 법들과 비교해 볼 때, 율법은 물질적인 가치보다 생명에 더 큰 가치를 두었고, 법 집행에서도 신분적인 차별을 폐지하였다. 오늘날로 말하면 법 앞에 만인이 평등하다는 사상을 가지고 있었다. 노예들에게 안식일에 쉼 인권이 있다는 것은 대단한 인권 선언이었다.¹⁵⁾

이렇듯이 구약 성서에 나타난 인권 사상의 특별한 점은 당시 사회에서 인간다움, 인권 이런 개념조차 없었던 시대에 ‘약자 보호’ 정신을 담고 있다는 것이다. “내가 네게 명하여 이르노니 너는 반드시 네 경내 네 형제의 곤란한 자와 궁핍한 자에게 네 손을 펼지니라.”(신16:7-11) 사회 보장 제도의 효시라고도 할 수 있는 안식년, 희년(레25장) 등 약자들의 빛을 탐강해 주는 제도도 매우 특이하다고 볼 수 있다.¹⁶⁾

14) 위의 글, 390, 400.

15) 한기채, 『성서 이야기 윤리』 (서울: 대한기독교서회, 2015), 108-109.

이스라엘은 가나안 땅을 하나님께 받았다는 사상을 가지고 있었다. 자신들의 힘으로 약탈한 땅이 아니라, 하나님의 은혜로 거저 받은 것이다. 그래서 그 땅을 전쟁의 공로자들에게 몰아주는 것이 아니라, 이스라엘 백성들이 골고루 나누어 받을 수 있었다. 그러므로 왕이라 할지라도 백성의 땅을 함부로 뺏을 수 없다. 심지어 땅을 완전히 사서 자기 소유를 만들 수도 없었다. 모든 땅은 하나님의 것이기 때문이다. 이런 배경을 이해해야 '나봇의 포도원 사건'(왕상21)을 이해할 수 있는 것이다. 왕일지라도 백성의 땅을 강제로 구매하거나 뺏을 수 없다. 하나님께서 주신 땅이기 때문이다.¹⁷⁾

땅은 농사를 짓고 목축을 할 수 있는 경제적인 토대가 되고, 또한 거주지가 된다. 특히 고대 사회에서는 현대처럼 주거지와 직장이 분리되어 있었던 시대가 아니고, 자신의 땅에서 주거하면서 자신들의 경제(생산)를 만들어갔다. 따라서 성경은 땅의 소유와 경작, 목축을 정죄하지 않는다. 다만 강자들의 땅의 독점을 경계하고 윤리적인 문제뿐만 아니라 법으로서 막고 있는 것이다. 성서는 약자들의 주거(주택)의 문제를 따로 언급하지 않고 그저 땅의 문제를 이야기하는 것으로 그 문제를 포괄하고 있다고 본다.¹⁸⁾

현대 사회에서도 땅이나 주택의 소유 자체가 문제가 되는 것이 아니라, 주거와 생산성을 위한 필수적인 땅과 건물의 소유 - 농경지, 목축지, 회사로 말하면 사옥, 상가 등등 -가 아닌 불로소득으로 고소득을 올리기 위한

16) 위의 책, 114.-115.

17) 위의 책, 117-120.

18) 본 논문이 현대 약자들의 주거 권리에 대한 것이기에, 성서에 약자들의 주거 권리에 대한 직접적인 언급을 찾아보려고 노력했으나, 땅의 문제로 포괄되어 있음을 알게 되었다. 고대 사회에서 땅이 곧 주거지이며 경작지이며 목축지였기 때문이다. 땅과 건물의 생산성이 있음과 동시에 사유 재산권이 있음을 알고 있지만, 부동산에 대한 투기 세력과 투기 문화가 팽배해 있기에 땅에 대한 불로소득을 문제 삼고 있는 것이다.

투기로 인하여 일반 시민들과 서민들이 살 수 있는 주거지가 점점 사라져 간다는 문제를 지적하려는 것이다.

희년은 가난으로 인해 노예가 된 사람들을 해방하고, 생계의 토대인 토지를 원 소유자에게 돌려주어 다시 살아갈 수 있도록 해 주는 제도이다. 하나님의 은혜를 생각하지 않고 입법이 되는 것, 그 법을 실행하는 것 모두 상상할 수 없는 일이다. 인간이 얼마나 이기적이며 동시에 자기 재산에 대한 애착이 강한가? 그런데도 안식년, 희년법이 성서에 기록이 되고 하나님을 믿는 성도에게 실천을 요구했다는 것은, 자연과 땅이 모두 하나님의 것임을 천명하는 것이다. 김회권은 그러한 희년의 목표를, “어떤 이유로든 파산되어 생존 경계선 밖으로 추방당한 자들을, 계약 공동체를 지탱시키는 하나님의 구원의 수혜자로 재활 복구시키는 것”¹⁹⁾이라고 말하면서 하나님께서는 토지 재산을 매매 가능한 일반적 상품들과는 다른 수준으로 취급하신다고 설명했다.

약자들이 돈이 없어서 빚을 지게 되고 결국 받았던 땅을 팔게 되었어도 그 땅을 다시 (하나님의 은혜를 기억하여) 약자들에게 돌려주라는 명령이 희년의 정신인 것이다. ‘약자들은 무능하고 게을러서 땅을 뺏긴 것이다’, 라고 해석할 수도 있지만, 하나님의 시선은 땅과 집은 생활의 기본권이고 생명에 대한 필수적인 요소이기에 약자들을 긍휼히 여겨 땅을 돌려주라는 것이다.

계약법전을 새롭게 해석하고 있는 신명기법은 사회적 약자에 보다 구체적으로 관심을 가진다. 고아, 과부, 나그네들을 위해서 추수할 때도 이삭을 남기라고 명한다.(신24:19) 면제년과 희년도 사회적 약자들을 위한 법이며, 가난한 자들의 중요한 물건을 담보로 잡는 것도 금하고 있다.(신

19) 김회권, “희년과 하나님 나라,” 김근주 외 공저, 『희년, 한국 사회, 하나님 나라』 (서울: 흥성사, 2017), 54-58.

24:6) 노동자들의 임금을 체불하지 말고(신24:15), 심지어 노예에 대한 보호(신15:12)도 언급하고 있다. 이러한 전승은 예언자들이 수용하여 하나님의 정의는 곧 사회적 약자들을 보장하는 것과 연결된다.²⁰⁾

예수 그리스도도 공생애를 시작하면서, 이사야 61:1-2절의 말씀을 인용하면서, ‘주의 은혜의 해’, 곧 ‘희년’을 선포하기 위함이라고 말씀했다. 예수 사역의 비전이 바로 희년의 선포와 성취인 것이다. 또한 이 희년의 성취는 종말이나 죽음 이후의 세계로 미뤄진 것이 아니라, “이 글이 오늘 너희에게 임했느니라”(눅4:21)라고 하심으로 희년이 지금부터 성취되기 시작했음을 예수는 강조했다.²¹⁾ 하나님의 창조물인 자연(햇빛, 물, 공기, 땅...)은 일부 권력자나 부자들이 독점적으로 소유할 수 없고 모든 사람들이 하나님의 은혜를 누리며 자연에 대한 권리를 가질 수 있는 것이다. 오늘 한국 사회에서 볼 수 있는, 토지와 집에 대한 불평등을 하나님은 어떻게 생각하실까? 어떤 이들은 수 십 채, 수 백 채의 집을 가지고 있고 어떤 이들은 평생 한 번도 집을 가질 수 없는 양극화가 우리가 살고 있는 ‘지금 여기에서’ 일어나고 있는 현실 문제다.

성경적 정의(justice)는 하나님의 법도에 따른 사회질서로서, 가난한 자들을 돌보고(신10:17-18), 법정에서 공정하게 판결하며(신16:18-20), 시장에서 공평한 저울을 사용하는 것(겔45:9-11)을 포함한다. 이토록 정의의 많은 부분이 경제 생활과 관련을 맺고 있다. 성경적 경제 정의는 하나님의 창조 주권과 깊은 관련이 있다. 하나님의 형상으로 지음받은 인간의 존엄성이며, 그 인간은 자연의 주인이 아닌 청지기로서 관리하고 이웃과 함께 쓰며, 후손에게 자연을 물려줄 책임이 있는 것이다.²²⁾

20) 최경석, “기독교 경제윤리의 눈으로 ‘소득주도 성장’ 정책 읽기,” 『기독교사회윤리』 44(2019), 166-167.

21) 한기수, 김병연, 『경제』, 151-152.

22) 위의 책, 109.

한기수는 성경적 경제 정의의 네 가지 범주를 제시하면서, 구원받은 성도들이 이 땅에서 실천해야 할 삶의 방향성이 여기에 나타나 있다고 강조를 한다.

첫째, 하나님은 고아, 과부, 나그네를 대표적인 가난한 자로 열거하면서 그들을 압제하거나 학대하지 말고 도우라고 말씀하셨다. 둘째, 경제 정의를 실현하기 위해서는 개인의 노력도 중요하지만, 사회구조와 기능을 경제정의가 구현되도록 변혁시키는 일도 중요하다. 셋째, 하나님을 창조하신 피조물을 돌보고 관리하기 위해 하나님의 형상으로 인간을 창조하시고 청지기로 삼으셨다. 넷째, 정직하고 공정한 거래가 시장에서 이루어지는 것이 경제 정의를 실현하는 데 중요한 규범이다. .. 시장에서 힘을 가진 자가 그 힘을 남용하지 말아야 한다.²³⁾

율법의 정신, 곧 ‘하나님 사랑, 이웃 -특히 약자 사랑’이 훼손되고 깨어지는 상황에서 예언자들은 하나님의 심판을 경고했다. 약자를 배려하고 보호하는 실제적인 행동은 자신의 탐욕을 제어하고 자신의 기득권, 소유의 일부를 내어놓아야 가능한 것이다. “나에게는 약간의 물질의 손해지만, 약자들에게는 생존이 달린 문제다. 내게 큰 은혜를 주신 하나님께서 나에게 이런 순종을 원하신다!” 이런 의식에서 거룩한 율법을 실천하게 된다는 것이다. 그렇기에 이러한 행위는 ‘하나님을 경외함에서 나온다’는 것을 하나님은 알고 계신 것이다. 예언자들이 경고하는 ‘거짓 제사’, ‘거짓 경건’은 ‘살진 소를 잡아 제사를 드리고 평소의 삶에서는 약자들을 배려하지 않고 오히려 착취하는 삶을 사는 것이다. 이스라엘 백성들에게서 제사와 삶, 윤리가 분열되고 위선적이 될 때, 예언자는 심판을 경고했다.(암 5:21-24)

23) 위의 책, 111-112.

예언자들의 눈에 비친 이스라엘 사람들은 가난하고 힘없는 이웃을 배척하면서, 하나님께 드리는 예배를 자신들의 행복을 위한 수단으로 생각하던 사람들이었을 뿐이다. 이런 상황에서 예언자들은 일상생활에서 하나님을 떠난 삶은 아무리 많은 예배와 예물이 동원된다 하더라도 하나님을 기쁘시게 할 수 없음을 선포하고 있는 것이다. ... 그렇게 사회적 불의와 한데 버무려진 예배는 하나님과 아무 상관 없이 그저 ‘사람이 기뻐하는’(암4:5) 행위에 지나지 않을 뿐이기 때문이다.²⁴⁾

한성기는 예수의 경제 윤리를 함축적으로 보여줄 수 있는 말씀이 바로 ‘강도 만난 자의 비유’(눅10:25-37)라고 말한다. 예수는 이 비유를 통해서, 이웃 사랑의 범주에 ‘내가 관심 없어 하는 대상’, ‘심지어 싫어했던 대상’도 포함되어야 함을 말하는 것과 동시에, 이웃 사랑은 관념적인 것이 아니라 물질적 도움이 필요한 이웃을 실제로 돕는 행위임을 말하고자 했다는 것이다. 그 사명이 바로 우리가 하나님께 받은 ‘청지기직’이라는 것이다.

예수의 경제 윤리는 재물에 대한 기본적인 태도를 제시한 것뿐만 아니라, 주어진 재물을 (연약한 이웃을 위해) 적합하게 사용하도록 적극적인 방향까지 제시하고 있다. 즉 물질은 필요한 사람을 위해서 쓰여지고 하나님 사랑과 이웃 사랑의 신앙 안에서 필요한 사람을 불쌍히 여기며 필요한 대로 물질을 사용하도록 해야 한다는 것이다. 말하자면, 이는 청지기직의 성실한 수행을 강조한 것이다.²⁵⁾

2. 약자 배려와 사회 복지

십계명, 안식년과 희년법에 흐르는 성서의 약자 보호 정신은 고대 사회

24) 이사야, “구약의 땅과 사회윤리,” 『기독교사회윤리』 32(2015), 300-301.

25) 한성기, “기독교적 관점의 경제윤리,” 『신학지평』 27(2014), 69-71.

유산일 뿐, 지금 시대와는 맞지 않거나 더 이상 필요 없는 윤리인가? 2018년에 발표된 세계은행의 보고에 의하면, 인류의 10퍼센트 정도가 하루에 2달러 미만의 생계비로 살아야 한다고 했다. 성경이 말하는 하나님의 경제원칙은 모든 사람이 지역 사회의 ‘자기 자본’을 갖고 있다는 것이다. 마이클 로즈가 밝혔듯이, 구약의 ‘땅’의 개념이 오늘 날에는 개인과 가정이 생존에 필요한 직업, 주거, 식량 등을 포함한 자기 자본을 의미해야 한다. 따라서 성경적 경제 정의의 비전은 단지 ‘인권은 평등해야 한다’ 정도의 선언적 의미가 아니라 훨씬 광범위하다. 모든 사람이 하나님의 선한 손길 아래서 일하고 번영할 수 있고, 물질적 복을 포함한 하나님의 복을 누릴 수 있어야 한다. 곧 그 비전은 각 개인과 가정이 의미 있는 ‘자기 자본’을 가지고 풍성한 삶을 사는 것이다.²⁶⁾

하트로프는 성경적 경제 정의의 핵심 중 하나가 교회 안의 구제를 넘어서 지역 사회의 가난하고 소외된 사람들을 배려하고 도와야 한다고 강조한다. 지역 사회 주민들 골고루 기본적인 물질의 필요가 제공되어야 하고, 궁극적으로는 가난한 자들이 스스로 노력하여 생계를 이룰 수 있도록 도와야 한다고 주장 한다.²⁷⁾ 물론 교회만의 재정 능력으로 이것은 불가하기에, 결국 정부와 지자체의 예산이 투입되는 사회복지 체계를 요구하게 되는 것이다.

구원을 얻은 성도는 전인적인 새 피조물로서, 교회와 사회의 지금의 삶에서부터 하나님 자녀다운 삶을 살아야할 것이다. 약자 배려의 실천의 장은 죽음 이후의 천국이 아닌, 여기 현실의 삶이다.

하나님 나라는 “이미”(already) 시작했으나 “아직”(not yet) 완성되지 않

26) Andrew Hartropp, *God's Good Economy*. 엄주연 역, 『하나님의 경제 정의』 (서울: CLC, 2021), 216-230. ‘자기자본’은 사람으로 태어난 기본 권리로서 그 시대, 문화, 경제, 사회의 가치를 공유할 수 있는 기본적인 자본, 즉 인간다움의 기본이 될만한 정도의 자본을 인간 모두가 가져야 함을 강조하는 개념이다.

27) 위의 책, 116-119.

는 그 긴장의 시간과 공간 속에도 존재한다.²⁸⁾ 그 긴장의 시공간 속에서, 성도들의 믿음과 헌신이 하나님께 영광을 돌리면서 동시에 이웃을 섬기는 성화의 삶을 살게 한다. 성화의 삶이란, 구원언은 성도들이 하나님의 주권이 교회에서뿐만 아니라, 정치, 경제, 문화 등 모든 영역에서 실현되도록 정의와 평화를 추구하는 것이다.

툼 라이트는, 많은 성도들이 “구원을 죄많은 세상과 육체로부터 영혼이 탈출하는 것이다. 그래서 성도가 죽음 이후에 천국에 가는 것이 구원이다”,라고 믿고 있다고 지적한다. 이어서 그것은 틀린 관점이며, 그것은 죽음과 공모하는 것이라고 말한다.²⁹⁾ 톼 라이트는 사도 바울의 가르침을 언급하면서, 약자들을 위한 사회 현실의 개혁이 하나님 나라의 비전을 현재화하는 것이라고 다음과 같이 강조한다.

예수 그리스도 안에서 우리에게 제시된 미래의 희망을 제대로 이해하면, 놀랍게도 그것은 모든 기독교적 사명의 기초인 현재의 희망에 대한 비전으로 직접 이어진다는 사실이다. 약자들을 위해 현실의 개혁하는 일은 궁극적인 희망이 현재로 들어와 있음을 의미한다. 예수님은 미래에 약속하신 것을 현재에 실제로 하기 시작하셨다.³⁰⁾

성서에 나타난 사회 복지 사상을 연구한 차정식은, 경제는 하나님의 창조 세계를 향한 하나님의 경륜이 발휘되는 방식으로, 창지기로서의 인간은 하나님을 경외하며 동시에 이웃을 섬기기 위한 경제에 참여하는 것으로 설명한다.³¹⁾ 구약, 신약 성서 모두에 나타나 있는 중심 윤리는, ‘하나

28) 안용성, 『로마서와 하나님 나라』 (서울: 새물결플러스, 2019), 159.

29) Thomas Wright N., *Surprised by Hope*. 양혜원 역, 『마침내 드러난 하나님 나라』 (서울: IVP, 2019), 300-304.

30) 위의 책, 309.

31) 차정식, 『하나님 나라의 향연』 (서울: 새물결플러스, 2009), 97.

님을 사랑하며 이웃을 사랑하는 삶이다. 특별히 그 이웃은 약자들을 우선적으로 포함해야 한다. 개인적인 성공을 위한 경제 활동이 아니라, 약자들을 배려하면서 공동체적인 살림을 추구하는 것이다.

예수 그리스도에게 경제는 특정한 이념의 산물이 아니라 하나님의 세상 관리와 경영 섭리가 발현되는 방식이었다고 할 것이다. 이와 같은 예수의 신학적 경제학은 이 땅의 모든 재화를 하나님의 선물로 인식하고 그 선물의 효용성을 극대화하여 공동체 내에서 살림의 인간관계를 증진하고 각 개인의 삶의 질을 제고하는 윤리적 결단의 문제로 제출되었던 것이다.³²⁾

신약성서를 통틀어 재물의 경제 신학적 본질은 ‘나눔과 섬김’에 있으며, 이는 재물이 생명을 구제하고 양육하는 데 소용되어야 함을 뜻한다. 일용할 양식 이상의 탐욕적인 재물욕은 가난한 이웃을 결핍의 상태로 방치하게 되고 소외시키며, 하나님을 향하여 감사하지 않고 맘몬신에게 굴복하는 결과를 가져오기에, 탐욕으로부터 자기 마음을 지키기 위해서도 나눔과 섬김이 중요한 것이다.³³⁾

성서가 사회복지 사상에 대해 근원적 통찰을 줄 뿐만 아니라, 근대적인 사회복지제도 역시 종교개혁과 깊은 관계가 있음을 최무열은 말하고 있다.

루터는 자선개혁안을 추진하는 데 있어 첫째로, 지금까지 교회의 전통으로 인식되어 온 교회 차원의 사회사업을 국가 주도형의 사회복지체제로 전환할 것을 제안하였다. 둘째로, 국가주도형의 사회사업을 통해 임기응변적이고 형식적인 형태의 자선사업을 탈피하고, 법령의 제정과 개정 등을 통한 조직적이며 실제적인 국가주도형의 사회보장제도로 나아갈 것을 제안했고 그 공동기

32) 위의 책, 97.

33) 위의 책, 107-108.

금을 위한 법제정에 노력을 아끼지 않았다.³⁴⁾

이러한 루터의 자선개혁론은 영국의 구빈정책에 획기적인 공헌을 하였
고, 영국의 영적 부흥과 함께 자선조직화 운동에도 크게 기여하였다.³⁵⁾

칼빈의 시대에 신교와 구교의 오랜 전쟁으로 인하여 피난민들과 영세
민들, 부상자들이 속출하였다. 칼빈은 교회에서의 자선 역량을 강화하기
위하여, 성서적인 집사 제도를 강화하였다. 중세 때 집사의 역할은 단지
신부의 미사를 돕는 것이었고 장차 사제가 되고 싶은 소수의 사람들이
집사를 택했다. 반면에 칼빈은 많은 집사들에게 사회 구제의 일을 맡기는
일로 개혁을 시작했다.³⁶⁾ 그러면서 교회의 역할이 한계에 부딪히자 국가
차원의 사회 복지가 필요함을 느끼고 교회에서 시작한 자선 사업이 국가
사회 복지로 연결이 되어야 함을 강조했다.³⁷⁾

IV. 경제적 약자들의 주거 권리 문제³⁸⁾

1. 자원 마련의 대안으로서 국토보유세

토지는 자연에 가까운 인류의 공동자산으로 인식을 해야 이 문제가 해

34) 최무열, 『사회복지의 뿌리를 찾아서』 (서울: 나눔의집, 2008), 140.

35) 위의 책, 144-145. 종교개혁이 성공적으로 이뤄진 나라들의 역사에 사회 복지 체계가 견고하게 세워지고 지금까지 발전해 온 것을 알 수 있다. 다만 이 소논문은 사회 복지 전문 글이 아니므로 간략하게 다루게 됨을 밝힌다.

36) 위의 책, 149.

37) 위의 책, 157.

38) 경제적 약자를 위한 배려에는 다양한 길이 있다. 세금 감면으로 '근로장려금'이 시행되고 있고, '기초 생계 급여, 의료급여, 주거급여'를 통해 약자를 배려하고 있다. 그러나 가계에서 가장 큰 지출은 주거 비용이다. 그래서 공공임대주택에 대한 논의에 집중을 하는 것이다. 주거 급여를 예로 들면, 월세 전액을 보조 받는 것이 아니라, 상한선이 정해져 있다. 서울의 경우 2인 가구 매월 37만 원이 상한선이다. 거기에 소득과 자동차, 금융 자산 등을 심사해서 깎는다.

결이 될 것이다. 그런 생각이 실효를 거두려면 토지 가치에 대한 것을 세금으로 환수하는 것은 정당하게 인식이 되어야 한다. 토지는 그 주인의 노력으로 그 가치가 상승하는 것이 아니라, 사회가 공통적으로 노력하여 만들어진 결과이기 때문이다.³⁹⁾ 불로소득을 세금으로 환수하면, 마치 경제 활동이 위축될 것으로 말하는 사람들이 있는데, 경제학 교과서들은 불로소득에 대한 환수는 경제를 더욱 확장한다고 가르치고 있다.⁴⁰⁾

신도시개발 정책이 주택의 수를 늘리는 일에는 성공을 했지만, 국민 골고루 집을 장만할 수 있도록 한다는 원래의 취지에는 도달하지 못했다. 그 이유는 분양가가 이미 비싸기에 목돈을 마련할 수 없는 원주민들은 더 싼 곳을 찾아 이주하고, 그곳에 실거주 목적이 아니라 집값이 크게 상승할 것을 알고 여러 채를 매집하는 세력이 있었기 때문이다. 이 문제를 근본적으로 해결하는 방안은 향후 공공택지개발은 모두 ‘토지임대형 주택’을 공급해야 한다. 집을 산 후에 실제로 계약자가 입주하여 사는 동안, 그 집값이 상승하든 하락하든 상관없도록, 땅은 정부나 지자체가 소유를 하고 입주자는 그 집에서 살 수 있는 권리만 주는 것이다. 그러면 실수요자들만 입주해서 살다가 직장의 이동 등으로 그곳에서 살 필요가 없어지면 계약 만료 시에 다른 곳으로 이주를 하면 된다. 그 집을 팔아서 차익을 남기려는 의도로 입주를 하지 않는다는 뜻이다.⁴¹⁾

또한 부동산 투기를 억제할 수 있는 방안은 매매 차익에 대하여 세금을 크게 매기는 방법이다. 실상 문제인 정부가 이 정책을 시도하였지만, 여러 부작용과 반발로 인하여, 오히려 집값, 전세, 월세 가격이 모두 폭등하는 최악의 결과를 맞이하게 되었다. 이에 대하여 전강수는 지적한다. 문재인 정부의 부동산 억제 의도는 맞는 방향이지만, 실제적인 문제 해결

39) 김윤상 외 공저, 『토지정의, 대한민국을 살린다』 (서울: 평사리, 2012), 133.

40) 위의 책, 133.

41) 위의 책, 77.

방안에 대해서 너무 순진하고 한국 부동산 시장에 대해 무지한 대응을 했기에 실패했다는 것이다.

첫째, 문재인 정부는 부동산 투기의 본질에 대해 이해하지 못했다. 만일 정부가 출범과 동시에 보유세를 강화 정책을 추진했다라면, 부동산값이 폭등하지 않았을 터이고 역대 최대 풍선 효과도 막을 수 있었을 것이다.

둘째, 집값을 잡겠다고 공언하면서도 동시에 투기를 자극하는 이율배반적인 정책을 펼쳤다. 5년간 50조 원을 투입하는 도시 재생사업을 추진했고 다주택자의 임대주택등록에 대한 세제 혜택을 강화해 다주택 보유를 자극했다.

셋째, 다주택자가 보유한 기존 주택이 시장에 나오도록 만들면 될 것을 문재인 정부는 3기 신도시를 지정하는 등 신규 주택공급 확대 정책을 추진했다. ... 투기 광풍이 불 때 추진하는 주택공급 확대정책은 단기적으로 새로운 투기를 자극해 부동산값을 더 부추길 가능성이 크다.⁴²⁾

한국에서 땅은 매우 불평등하게 분포되어 있다. 지니 계수 0.813이 나오는데 0에 가까울수록 평등한 것이고 1에 가까울수록 불평등한 것이니 한국은 매우 불평등한 나라에 속한다.⁴³⁾ ‘국토보유세를 통한 기본 소득’에 관한 것 역시 전강수는 일부 언론들의 우려와 달리 국민 90% 정도가 수혜를 입을 수 있다고 주장한다.⁴⁴⁾ (그러나 본 논문은 기본소득에 대한 것이 아니므로 기본소득에 대한 언급은 하지 않겠다.)

정부와 지자체가 공공임대주택을 많이 건설할 수 있으려면, 막대한 재원이 있어야 한다. 그 재원에 획기적인 대안은 바로 ‘국토보유세’이다. 모든 땅에 세금을 매기는 ‘국토보유세’에 대한 논의는 그 주제만으로도 한

42) 전강수, “부동산 공화국을 넘어 땅이 대우받는 세상으로 가는 길,” 「창작과 비평」 (2021. 여름호), 263-265.

43) 위의 책, 267-268.

44) 위의 책, 276.

논문의 테마를 형성할 수 있을 정도로 큰 주제이다. 다만, 여기서는 국토보유세에 대한 커다란 오해가 있기에 그 문제만 지적하려고 한다.

국토보유세에 대한 논의가 활발해질 수 없었던 배경은, 그것이 자본주의를 위협하는 급진적인 사상이라는 오해 때문이다. 그러나 자본주의의 핵심 개념은 ‘사유재산제와 시장 경제’이다. 자본주의에 합당한 조세제도는 개인의 노력으로 번 돈, 그 사유 재산을 존중하고 보존해 주어야 한다. 그런데 현 우리 나라에서 전체 세수입의 상당 부분을 차지하고 있는 것이 바로 (근로)소득세이다. 정상적인 소득이든 불로소득이든 모두 동일한 과세대상으로 보고 세금을 부과하고 있다. 오히려 이것이 더 자본주의에 위배되는 조세 정책이다. 반면에 불로소득에 대한 과세를 더 엄중히 하고 개인이 노력과 사회 기여로 얻은 소득에는 세금을 부과하지 않거나 최소한으로 부과하는 것이 자본주의 조세 정신에 더 부합하는 정책이라고 생각한다. 더욱 쉽게 설명하자면, 국토보유세는 불로소득에 대한 세금을 부과하고 일반 노동자, 회사원들이 내는 근로소득세를 감면하자는 정책이다. 그 조세제도를 실시할 경우, ‘전 국민의 90% 이상이 혜택을 보게 된다고 예상하고 있다.’⁴⁵⁾

국토보유세는 과격한 토지공개념의 실현이 아니다. 토지로 인한 불로소득을 환수하자는 취지이지 시민들이 토지를 사유화할 수 없고 국가 소유로만 해야 한다고 주장하는 그런 과격한 개념이 아니다. 따라서 국토보유세는 국민의 사유 재산에 대한 침해가 아니라, 불로소득을 경계하고 건전한 시장 경제와 경제 정의를 위한 세금이다. 구체적으로는 공시지가에 대해서 1년에 한 번 0.5% 세율에서 최대 4%까지를 대통령령으로 시행할 수 있다고 한다. 또한 국토보유세가 신설이 된다면 기존의 증부세는 폐지하고 토지에 대한 세제가 일원화가 되는 것이다.

45) 김윤상, 『일기 쉬운 토지 공개념』 (대구: 경북대출판부, 2012), 93-96.

경기연구원은 국토보유세가 실행될 경우에 국민 1인당 받을 수 있는 기본소득을 예시하고 있다. 즉, 2020년 기준 대한민국 토지 공시지가는 약 4,474조원이고 0.5% 세율로 국토보유세를 부과한다면, 국민 1인당 25만 원을 지원할 수 있고, 세율을 4%로 한다면 연간 모든 국민에게 1인당 328만 원을 지급할 수 있다.⁴⁶⁾ 국토보유세가 제대로 걸어지게 되면, 공공임대 주택 건설을 위한 재원뿐만 아니라, 모든 국민들에게 ‘주택기본소득’을 지급할 수 있다는 것이다. 그러나 이렇게 마련된 재원 모두를 기본소득으로 주지 않고 재산과 소득 분위로 재구성하여 하위 50%에게만 재원의 50%를 사용하여 차등 분배하고, 나머지 50%의 재원은 공공임대주택 건설용으로 쓴다면 보다 현실적인 대안이 될 수 있을 것이다.

2. 공공임대주택⁴⁷⁾ 현황과 개혁 과제

우리 나라의 큰 문제는 서울, 경기 등 수도권에 국가 전체 인구의 절반이 넘게 살고 있다는 점이다. 따라서 전국의 주택 숫자가 절대적으로 부족한 것은 아니지만, 직장, 학교, 병원이 밀집해 있는 수도권에서의 삶을 포기하기 힘들기 때문에, 수도권의 집값이 비싸서 문제가 되는 것이다. 결국 공공임대주택이 수도권에 많아져야 실제적인 서민들의 주거 환경이 개선될 수 있다는 점이다. 우리 나라가 세계 경제 10위 권의 선진국으로 들어섰지만, 아직도 공공임대주택의 비율은 6% 수준으로서, OECD 평균 11%에 많이 모자란 실정이다.⁴⁸⁾

46) 경기연구원 엮음, 『답이 있는 기본소득 - 국토보유세 설계와 세제 개혁』 (서울: 다할미디어, 2021), 122.

47) 중산층을 위해서는 민간 임대주택도 많이 건설되어야 한다. 2022. 하반기 수원 광교에서 민간 임대주택이 분양되었는데 25평 기준으로, 보증금 5천만 원에 월세 70만 원에 분양이 되었는에도 경쟁률이 200대 1이 넘었다. 그만큼 수도권의 월세가 더 비싸다는 뜻이다.

48) 안근오, 『공공임대주택』 (서울: 서울연구원, 2017), 8, 서울시의 경우도 10%의 공공임

서울에서 2022년 하반기에 국민임대주택 공급은 단 한 채도 없었다. 전반기에 수백 채 있었어도 신혼 부부와 청년용의 작은 평수(13평 내외)의 집들이었다. 수도권에 무주택자 인구에 비하면 20평형 대의 공공임대주택 공급이 너무나 부족하다. 또한 그 문제 말고도 임대주택의 종류가 너무 많다. 자신이 어느 유형에 해당이 되는 지, 신청 자격이 되는 지, 마치 무슨 시험 공부하듯이 알아 봐야 한다. 정권마다 주택정책이 바뀌고 신규 입주에 대한 정보와 신청을 하는 데 상당한 에너지가 소모된다. 한 번 신청하면 그 기록이 남고 그 기록에 의해서 다음 공공임대주택에 공실이 생기면 순차적으로 들어가는 체계가 없고, 공고를 매일 보고 새로 다시 신청을 해야 한다.⁴⁹⁾

그렇게 힘들게 국민임대주택에 당첨이 되어도, 대기자로서 대부분 1년 이상을 기다려야 한다. 2022년 9월 현재 전국적으로 8만 명 가까이 대기하고 있고, 1년 이상 장기 대기자들만 3만7천 명을 넘어서고 있다고 한다. 당첨된 그 집에서 누가 이사를 가야 실제로 입주할 수 있으니 당첨이 되고도 답답하게 입주 일을 막연히 기다릴 수밖에 없는 현실이다.⁵⁰⁾ 또 다른 문제점은 국민 임대의 경우도 보증금이 수도권의 경우는 매우 높다. 재산과 소득이 적은 자들이 신청할 수 있는 국민주택의 경우에도, 수도권은 2천만 원에서 5천만 원 정도까지 보증금이 필요하다. 결국 보증금을 내려고 대부분의 가정은 대출을 받아야 한다.⁵¹⁾

수도권에 공공임대주택이 많아지려면 어떤 노력이 필요할까? 대규모의 신도시 사업은 그 효과 면에서 서민들의 임대주택이 많아지는 결과를

대주택 비율을 목표로 건설을 20년 넘게 해 왔는데, 2010년대에도 4.7%로 턱없이 부족한 현실이다.

49) 봉인식, 남원석 엮음, 『공공임대주택 이렇게 바뀌라』 (서울: 학교재, 2021), 76-79.

50) 뉴스시스 고가혜 기자. 2022.9.28.일자 기사. gahye_k@newsis.com

51) 봉인식, 남원석 엮음, 『공공임대주택 이렇게 바뀌라』, 89.

만들지는 못했다. 외려 자산가들의 배를 더 부르게 하는 역효과를 가져왔다. 따라서 먼저 정부와 지자체 소유의 땅을 택지로 개발할 수 있어야 한다. 또한 택지가 부족할 경우, 민간 주택을 정부와 지자체가 매입하여 시세보다 싸게 서민들에게 재임대를 해야 한다.⁵²⁾

앞서서도 간략하게 언급했지만, 결국 ‘막대한 재원’⁵³⁾이 더 있어야 정부와 지자체가 공공 임대주택을 늘릴 수 있다.

민간임대주택도 실시하고 있으나, 그 보증금과 월세는 국민임대주택의 두 세 배 가량 되어 서민들에게는 ‘그림의 떡’이 되기 쉬운 실정이다. 그래도 그 지역의 수요의 일부라도 채워줄 수 있으니 민간 재원의 임대주택도 지금보다는 공급이 많아지는 것이 바람직하다. 정부나 지자체가 택지를 개발하려고 해도 마지막 관문은 임대주택을 지으려고 하는 곳의 지역 주민들의 거센 반대를 할 때, 어떻게 설득할 수 있느냐는 문제가 남는다. 여기에 교회가 할 일이 있다.

공공임대주택을 많이 짓지 못하면 많은 사람들이 반지하 주택에 들어가야 하고, 직장과 더 떨어진 곳에 집을 얻어야 한다. 이런 약자들을 사랑하는 일, 배려하는 일이 하나님 나라를 소망하는 성도들의 삶이다. 최소한 임대주택을 짓는 일에 ‘결사반대’로 참여해서는 안 된다. 오히려 우리 동네에 임대주택이 건설되고 서민들이 입주해 살게 되면, 교회는 그들을 환영하고 그들의 친구가 되어 주려고 노력해야 한다.

52) 실제로 LH에서 ‘매입임대, 전세임대’를 하고 있으나, 필자도 관심이 있어서 신청하려고 공고문을 읽어 보니, 숫자가 너무 미미하다. 원하는 지역에는 찾아보기가 힘들다. 수도권을 합쳐도 하반기에 수백 채밖에 안 되는 것 같았다.

53) 그래서 결국 ‘국토보유세’를 신설하거나 토지와 주택보유세를 OECD 평균으로 강화하는 방안이 함께 모색되어야 할 것이다. 국토보유세에 관해서는 다음의 책들을 참고할 수 있다. 김윤상, 『알기 쉬운 토지 공개념』 (대구: 경북대출판부, 2012) 김윤상 외, 『토지정의, 대한민국을 살린다』 (서울: 평사리, 2012) 경기연구원 엮음, 『답이 있는 기본소득』 (서울: 다할미디어, 2021)

V. 나가는 말: 경제적 약자들의 주거 환경 개선을 위한 제언!

약자들을 향한 교회의 마음과 태도의 변화, 그리고 임대주택 증설을 위한 국가, 지자체의 재원 마련이 절실하게 필요하다. ‘이웃 사랑’의 개념이 개인적인, 개교회적인 자선의 차원을 넘어서 국가와 지자체가 참여하는 사회복지제도로 확대되어 온 결과들을 우리는 역사를 통해서 알 수 있다. 특히 현재의 한국 사회에서, 약자들의 가장 큰 고통 가운데 하나인 약자들의 ‘주거 문제’를 해결하는 데 교회와 사회가 협력해야 한다. 청년들이 결혼을 기피하고 자녀 출산을 꺼려하는 시대가 된 이유는 높은 주거비와 사교육비 때문이라고 해도 과언이 아니다. OECD국가 중에서 가장 출산률이 적은 나라도 우리 나라다. 이대로는 교회, 나라 모두 미래가 어둡다.

정부나 지자체가 가진 땅을 공공 택지로 개발하여 서민들에게 공공임대주택을 건설해 주려고 할 때마다, 그 지역의 일부 주민들은 “결사반대!”를 외쳐 공공임대주택 건설계획이 지연되고 철회되는 일들이 있다. 그 이기적인 외침들 속에 기독교인들은 없었는지, 약자들의 주거 환경을 개선하는 일에 결사 반대를 외치는 명분은 무엇인지 깊이 생각해야 한다.

오히려 교인들이 살고 있는 지역에 공공 임대 주택이 건설되면, 새로 입주하게 될 사람들을 환영하면서 그들의 이웃이 되어 주고, ‘그들이 우리가 되어’ 함께 살아야 한다.

공공 임대주택을 더 많이 건설하려면 많은 재원이 필요한데, 양도소득세를 더 걷거나 근로소득세를 더 걷는 일로는 부작용과 반발이 심하고 큰 도움도 안된다. ‘국토보유세’ 도입이 필요하다. ‘국토보유세’ 혹은 다른 대안들에 대한 연구가 기독교 경제 윤리학계에서 더욱 활발히 진행되어 자본주의 자유 시장 경제를 훼손하지 않으면서도 약자들의 주거 환경 개선에 도움을 줄 수 있는 현실적인 대안들이 제시되기를 바란다.

참고문헌

•국내 서적

- 곽노완. 『도시정의론과 공유도시』. 서울: 라움, 2016.
- 경기연구원 엮음. 『답이 있는 기본소득 - 국토보유세 설계와 세제 개혁』. 서울: 다할미디어, 2021.
- 김근주 외. 『희년, 한국사회, 하나님 나라』. 서울: 홍성사, 2017.
- 김세운, 김희권. 『하나님 나라 복음』. 서울: 새물결플러스, 2013.
- 기독교윤리학회 편. 『경제 문제와 기독교윤리』. 서울: 예영 커뮤니케이션, 2002.
- 김윤상. 『알기 쉬운 토지 공개념』. 대구: 경북대출판부, 2012.
- 김윤상 외. 『토지정의, 대한민국을 살린다』. 서울: 평사리, 2012.
- 김용하. 『경제정의와 복지정책』. 서울: 이미지북, 2015.
- 봉인식, 남원석 엮음, 『공공임대주택 이렇게 바뀌라』. 서울: 학교재, 2021.
- 안균오. 『공공임대주택』. 서울: 서울연구원, 2017.
- 안용성. 『로마서와 하나님 나라』. 서울: 새물결플러스, 2019.
- 차정식. 『하나님 나라의 향연』. 서울: 새물결플러스, 2009.
- 한기수, 김병연. 『경제』. 서울: IVP, 2022.
- 한기채. 『성서 이야기 윤리』. 서울: 대한기독교서회, 2015.

•국내 논문

- 이샤야. “구약의 땅과 사회윤리.” 『기독교사회윤리』 32(2015), 277-305.
- 이종원. “기독교 윤리적 관점에서 본 공유경제.” 『기독교사회윤리』 50(2021), 9-44.
- 진장수. “부동산 공화국을 넘어 맑이 대우받는 세상으로 가는 길.” 계간 『창작과비평』 여름호 (2021), 260-280.
- 최경석. “기독교 경제윤리의 눈으로 ‘소득주도 성장’ 정책 읽기.” 『기독교사회윤리』 44(2019), 151-173.
- 최성민. “한국 부동산 문제에 대한 기독교윤리적 고찰.” 『기독교사회윤리』 52(2022), 387-411.
- 한성기. “기독교적 관점의 경제윤리.” 『신학지평』 27(2014), 63-88.

•번역서와 외국어 문헌

Hartopp Andrew, *God's Good Economy*. 엄주연 역. 『하나님의 경제 정의』 서울: CLC, 2021.

Wright N. Thomas, *Surprised by Hope*. 양혜원 역. 『마침내 드러난 하나님 나라』. 서울: IVP, 2019.

Kuyper, Abraham, *Lectures on Calvinism*. Grand Rapids : Eerdmans, 1931.

Van Til, Henry R, *The Calvinistic Concept of Culture*. Grand Rapids MI: Baker Academic, 2001.

논문투고일: 2023년 02월 18일

심사개시일: 2023년 03월 16일

게재확정일: 2023년 04월 11일

• 국 문 초 록 •

성경의 율법은 전통적으로 고아, 과부, 나그네로 불리는 약자들을 보호하라고 가르친다. 경제적 약자를 보호하고 그들을 재활시키기 위해서는 ‘경제 정의’와 사회복지가 실현되어야 한다. 경제 정의는 빈부의 차이를 좁히고 세금과 복지를 통하여 시민들에게 자산을 재분배하는 방향성을 가지고 있다. 현대 사회에서는 사회복지제도가 발달하면서 다양한 방법으로 경제적 약자를 돕고 있다. 그러나 현재 한국 사회에서, 가계에서 가장 지출 비중이 높은 영역은 ‘주거 비용’이다. 따라서 약자들의 주거 환경을 개선하기 위하여, 공공임대주택이 더 많이 건설되어야 한다. 약자들이 주거비에 지출하는 비용을 줄이게 되면, 식비를 비롯한 각종 소비에 대해 구매력을 가질 수 있게 된다. 따라서 정부가 약자들의 주거비를 줄이도록 돕는 일은 세금 낭비가 아니다. 오히려 국가 경제 전체를 건강하게 만들 수 있다.

공공임대주택 건설을 확대하기 위해서는 재원이 필요하다. 그 한 방법으로 ‘국토보유세’를 제안한다. ‘국토보유세’는 모든 토지 공시지가의 일정 비율(가령 0.5%에서 최대 4%까지)을 1년에 한 번 세금으로 내는 것이다. 이는 부동산 투기를 억제하고 불로소득을 환수하는 기능을 한다. 그렇게 함으로써 보다 건강한 경제 순환이 일어날 수 있다.

주제어: 율법과 약자 보호, 경제정의, 약자의 주거 권리, 공공임대주택, 국토보유세
