

북한 농촌의 토지제도 개혁 방안 연구
- 헨리 조지(Henry George)의 이론을 적용한
‘토지 공공 임대제’를 중심으로 -

박 참 수
서울대학교

A Study on the Reforming Method of the Rural Land
Regulations in the North Korea
- Focused on the Public Land Lease from Henry George's Theory -

Chang Soo Park
Seoul National University

Summary

Recently the North Korea has been suffered from the grain shortage, and the fundamental reason was in the socialistic land regulations and collective production which restrain farmers' labor desire. So one of the key to solve the problem may be in the reformation of the socialistic land regulations and collective production, however, the capitalistic land regulations may not work as the reformational alternative in the North Korea.

The third alternative for land reformation should consider efficiency and equality of reformation itself as well as environmental problems. The purpose of the study was to discuss the possible application of the Public Land Lease from Henry George(1839-1897)'s theory.

The basic idea of the Public Land Lease was that the government has the right of sentence and the right of profit for the land, and the individual has the right of use for the land. Under the Public Land Lease, the individual must pay the land rent for the period of the use for land, and must return the land when the contract is over. If the North Korea's rural land regulations reformed into the Public Land Lease, it would be the first reformational model beyond China.

Key Words : North Korea, Public land lease, Henry George.

I . 서 론

1. 문제제기 및 연구목적

현재 북한은 식량의 부족으로 큰 고통에 빠

져 있다. 북한 농업개혁의 경우, 북한의 식량난 문제는 매우 심각한데, 그 근본 원인은 주체농법, 자연재해, 농자재의 부족, 농업 기술의 낙후 등의 문제라기보다는 체제문제요 인간 본성의 문제로서, 곧 인간 농업 생산자들의 근로 의욕

을 마비시키는 사회주의적 토지제도와 집단주의적 생산방법에 있다는 주장(도홍렬, 2001)은 타당하다. 그래서 북한 식량난 문제 해결책의 핵심은 바로 사회주의적 토지 제도와 집단주의적 생산방법에 대한 개혁에 있다는 주장도 타당하다.

그러나 그러한 주장을 하는 다수의 논자들이 사회주의적 토지제도의 개혁 대안이 곧 자본주의적 토지제도인 것으로 오도하고 있다. 북한 협동농장의 전환방향에 관한 연구(전상곤, 1999)에서도 사회주의적 토지제도와 집단주의적 생산방법의 문제는 잘 지적하였으나, 그 대안은 자본주의적 토지사용화로 기술하는 오류를 범하고 말았다. 사회주의가 잘못이면 그 대안은 자본주의라는 이런 견해는, 제 3의 체제가 가능하다는 생각을 못하고, 가능한 체제를 사회주의와 자본주의의 두 가지로만 상정하기 때문에 빚어지는 오류이다.

사회주의적 토지제도의 개혁 대안으로, 자본주의적 토지사용화가 아닌 제 3의 대안은 무엇인가? 이 제 3의 대안은 사회주의적 토지제도와 자본주의적 토지제도가 가지고 있는 비효율과 불평등을 극복하는 것이 되어야 한다. 나아가서는 환경문제까지 해결할 수 있는 대안이 되면 금상첨화일 것이다. 이 연구의 목적은 바로 이러한 내용들을 충족시키는, 북한 농촌의 토지제도의 올바른 개혁 방안을 마련하고자 함에 있다.

이를 위해 이 연구에서는 생산의 효율과 분배의 형평이라는 경제문제와 나아가서는 자원고갈과 환경오염이라는 환경문제까지 포괄할 수 있는, 지속가능한 이론적 체계로서 Henry George의 이론을 제시하고, 북한 농촌의 토지제도의 개혁방안을 위해 Henry George(미국, 1839~1897)의 이론을 적용한 토지공공임대제를 제안하고자 한다.

그리고 이 논문의 연구방법은 문헌연구이다. 헨리 조지의 이론과 토지공공임대제에 대한 문헌, 그리고 북한관련 문헌들을 중심으로 문헌 연구를 하고자 한다.

2. 용어 정의

이 논문에서 가장 중요한 용어는 토지공공임대제와 지대조세제이다. '토지공공임대제'란, 토지의 처분권과 수익권은 정부가 가지되 토지사용은 사적 주체에게 맡기는 제도로서, 사적 주체는 토지를 사용하는 동안 정부에 토지사용료를 납부하며 토지 사용을 그만 둘 때에는 정부에 토지를 반납하는 제도이다. 지대조세제는 토지가치환수제의 하나로서, 토지의 사용과 처분은 사적 주체의 의사에 따라 결정하되 토지가치만은 정부가 징수하는 제도이다. 자세히 설명하면 다음과 같다.

토지에 대한 권리 중 가장 강력한 권리는 토지소유권이며, 소유권은 사용권, 처분권, 수익권으로 구성된다. 토지사용권은 타인의 간섭을 받지 않고 토지사용의 용도, 시기, 방법 등을 결정할 수 있는 권리이다. 토지처분권은 토지소유권을 양도하거나 토지사용권을 설정하거나 저당권 등 소유권을 제약하는 권리를 설정함에 있어서 시기, 방법, 상대방 등을 선택할 수 있는 권리이다. 토지수익권은 토지가치를 수취할 수 있는 권리이다. 토지가치는 지대와 지가 두 가지로 표시되므로 토지수익권은 지대수익권과 지가수익권의 두 권리를 포함한다. 지대수익권은 토지보유기간 동안 지대 즉 토지의 임대가치를 토지소유자 자신의 소득으로 귀속시킬 수 있는 권리이다. 토지를 소유자가 직접 사용하는 경우에는 지대가 당연히 자신에게 귀속되며 타인에게 임대해 주었을 경우에는 지대를 임차인에게서 수취하게 된다. 지가수익권은 토지를 매각할 때 매입자가 지불하는 대가를 자신이 수취할 수 있는 권리이다. 토지수익권은 토지사용의 이익을 수취할 수 있는 권리와는 다르다. 예를 들어 농사를 지어 얻은 수확을 농사지은 자가 가지는 것, 즉 토지사용의 이익을 수취하는 것은 토지수익권의 작용이 아니라 '노력과 기여의 결과를 원인자에게 준다'고 하는 사유재산제의 작용인 것이다. 토지소유권을 구성하는 3개 요소가 사적 주체와 공적 주체라는 두 주체 중

〈표 1〉 소유권 구성요소의 귀속처에 따른 토지제도의 유형

소유권 구성요소	토지사유제	토지가치환수제	토지공공임대제	토지공유제
사 용 권	사적 주체	사적 주체	사적 주체	정부
처 분 권	사적 주체	사적 주체	정부	정부
수 익 권	사적 주체	정부	정부	정부

출처 : 김윤상a(2001, 7쪽).

어느 쪽에 귀속되는가에 따라 토지제도를 분류해 보면 수학적으로 8개의 토지제도가 가능하다. 그 중에서 검토의 가치가 있는 제도는 토지사유제와 토지공유제, 그리고 이들 두 제도의 중간적인 제도로서 토지가치환수제와 토지공공임대제가 있는 것이다. 토지 소유권 구성요소의 귀속처에 따른 토지제도의 유형 중 의미있는 네 가지는 위 표와 같다(김윤상a, 2001, 6-7쪽).

II. 본 론

1. 북한의 체제개혁을 위한 헨리 조지 이론의 필요성

Henry George의 이론은 러시아의 톨스토이의 후기 사상과, 중국의 손문의 민생주의(民生主義)에 큰 영향을 미쳤다. 그리고 Henry George의 이상을 지역사회에서 실현하기 위해 그를 따르는 이상주의자들이 건설한 토지단일세 마을들은 주변 지역에 비해 엄청난 진보를 나타냈고, 그후 슈마허 등을 중심으로 한 공동체 토지신탁(Community Land Trust) 운동의 뿌리가 되었다. 그러나 이렇게 큰 영향을 미친 헨리 조지의 이론은 다음 세 가지 이유로 학계에 소개되지 못했다. 첫째로, 전통적인 자본주의와 이를 개혁하려는 사회주의의 2대 진영이 세계의 실권을 장악하여 헨리 조지의 이론과 같은 제3의 대안이 발붙일 틈이 없었다. 둘째로, 토지의 독자성을 인정하지 않는다는 점에서 공통성을 가진 신고전학과와 좌파 경제학이 양대 진영의 이론적 지주가 되어 20세기 경제학계의 주도권

을 장악하여 왔기 때문에 토지를 중시하는 헨리 조지의 이론이 대접을 받지 못했다. 셋째로 헨리 조지의 이론은 손쉽게 사회를 지배하고 이를 유지해 나가는 기득권층을 위협하는 것이기 때문에 이들의 힘에 눌러 실현될 수 없었던 것이다(김윤상a, 2001, 121~122쪽).

한국 내 소장파 학자들을 중심으로 북한 토지제도의 개혁 방안에 대한 선행 연구에서 독일 통일의 사례를 중심으로 자본주의적인 토지사유화 조치가 초래한 200만 건이 넘는 토지소유권 분쟁으로 인해 구동독에 대한 서독과 외국 자본의 투자에 장벽이 조성되어 초래된 구동독의 실업 문제와 저발전 문제, 동서독간 빈부 격차, 토지 투기, 이념 투쟁으로 인한 적군파의 신탁관리청장 암살 등 사회 불안, 그리고 무엇보다도 이 문제들이 초래한 동서독간의 심각한 지역감정 문제를 거론하며 자본주의적 흡수통일과 자본주의적 토지사유화의 부당성에 대한 공감대는 조금씩 형성되어 가고 있음은 다행한 일이다. 이러한 소장파 학자들의 논의 가운데 주류가 중국식 토지사용제도 혹은 농업의 경우 소농중심의 책임경영제 등으로서 이런 안들은 모두 넓은 의미의 토지 공공 임대제(Public Land Lease)에 포함되는 주장이라고 볼 수 있다. 그러나 이러한 소장파의 세력은 아직 미약하고 그 철학적 기초도 미미하며 이론적 오류도 다소 내포하고 있다. 그런데 Henry George의 토지 이론은 바로 토지 공공 임대제의 강력한 철학적 기초를 제공하며 이론적 오류를 시정할 수 있는 대안이 된다.

다가오는 통일은 남북한 동시 개혁적인 체제

를 요구하고 있고, 헨리 조지의 이론은 양 체제를 극복하는 가장 합리적인 제 3의 대안이 될 수 있다. 양 체제의 차이는 생산수단의 소유 방식에서 잘 나타나는데, 사회주의에서는 생산수단의 사회화를 통해 평등한 사회를 이룩하려고 하지만 인간이 생산한 자본마저 사회화함으로써 개인의 노력과 기여에 대한 인센티브를 제공하지 못하였고, 반면에 자본주의는 사유재산제에 기초를 둬으로써 인센티브 제공에는 어느 정도 성공하였지만 노력과 기여의 소산이 아닌 것까지 사유의 대상으로 인정함으로써 사회정의와 경제효율을 저해하였다. 그렇다면 제3의 체제의 모습은 자연스럽게 드러난다. 노력과 기여의 대가를 인정하고 또 노력과 기여의 대가만 인정하는 체제이다. 개인에게 경제활동의 자유를 보장하는 가운데 개인이 생산한 것은 개인에게 주되 개인이 생산하지 않은 것은 개인에게 주지 않는 체제가 가장 바람직한 제 3의 체제인 것이다. 생산요소별로 본다면 사람이 생산한 자본과 그 사용대가인 이자의 사유는 인정하고 사람이 생산하지 않은 토지와 그 사용대가인 지대의 사유는 인정하지 않는 체제인 것이다. 토지공유(土地公有)와 자본사유(資本私有)를 기반으로 하는 제3의 이데올로기는 자본주의라는 정(正)과 사회주의라는 반(反)을 지양하는 합(合)이 되므로 통일을 앞둔 우리나라에서는 절실히 필요한 것이다(김윤상c, <http://land.kimc.net> 자료실). 그런데 이것이 바로 후술할 헨리 조지 이론의 핵심인 것이다.

2. 헨리 조지의 사상과 그 기독교적 배경

가. 헨리 조지의 사상

“헨리 조지의 대표작인 『진보와 빈곤(Progress and Poverty)』에 나타난 헨리 조지 사상의 핵심 내용은 다음과 같다.

① 산업혁명에 의해 사회가 눈부시게 진보함에도 불구하고 극심한 빈곤이 사라지지 않는 이유를 흔히 임금기금설과 맬서스의 인구론으

로 설명하지만 이는 옳지 않다.

② 빈곤의 진정한 원인은 생산에 아무런 기여도 하지 않는 지주가 토지가치를 차지한다는 데 있다. 사회의 진보가 이룩됨에 따라 지대의 총액이 증가함은 물론이고 지대가 총생산 중 차지하는 비중도 커져서 진보의 혜택이 노동과 자본에 돌아가지 못한다는 것이다. 이 문제는 토지사유제 하에서 불가피하게 발생하는 토지투기로 인해 더욱 심각하게 된다.

③ 그러므로 진보의 혜택을 정의롭게 배분하여 빈곤을 타파하려면 토지사유제(土地私有制)를 철폐하여야 한다. 그러나 이미 토지사유제에 익숙한 나라에서는 토지를 환수할 필요까지는 없고, 단지 매년 토지의 연간 임대가치를 정부가 환수하고 그 금액만큼 다른 조세를 면제하면 된다. 헨리 조지는 이런 제도를 지대조세제(land value taxation)라고 한다.

④ 지대조세제를 실시하면 빈곤이 사라지는 것은 물론이고 사회정의와 경제능률이 다같이 피어날 것이다. 반면 이 제도를 실시하지 않는다면 현대 문명도 쇠퇴하고 말 것이다”(김윤상d, <http://land.kimc.net> 자료실).

나. 헨리 조지 사상의 기독교적 배경

헨리 조지는 자신의 토지 운동의 본질은 하나님의 뜻에 순종하는 것이며, 또한 이탈리아 통일 3걸 중 한 명인 마치니(Giuseppe Mazzini, 1805~1875)의 말을 인용하여, 토지 운동이 단순한 사회개혁 프로그램이 아닌 종교 부흥 운동으로 승화되는 길만이 이 운동을 성공시킬 수 있음을 밝혔다. “위대한 이탈리아인 마치니는 말했다. ‘사회 개혁을 위한 모든 운동은 사람들의 종교적 감성에 호소하지 않는 이상 희망이 없다. 이기심에 근거해 있는 권력과 조직에 대항해 싸우기 위해서는 이것이 너에게 이익이 된다는 식으로 사익을 대의명분으로 내세워서 안 된다. 더 깊고 더 강렬한 종교적인 감성에 호소해야만 하는 것이다. 이는 형제애와 하나님에 대한 사랑에서 우러나오는 것이다”

(안홍철, <http://land.kimc.net> 자료실).

그리고 그는 모세 오경을 비롯한 성경의 연구를 통해 지대조세제에 대한 성경적 전거(典據)를 입증하였고, 근원적으로 성경의 하나님의 부성애(父性愛) 사상(the Fatherhood of God)과 인간에 대한 형제애(兄弟愛) 사상(the Brotherhood of Man)에 입각하여 자신의 사상을 전파하였다. 이 과정에서 나온 그의 유명한 연설문들이 바로 ‘모세’, ‘나라이 임하옵시며’, ‘도적질하지 말지니라’ 등이다.

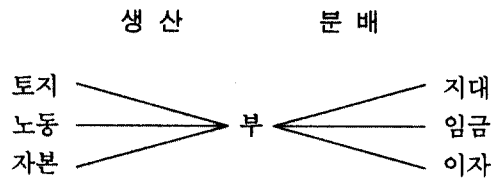
3. 헨리 조지의 지대조세제와 제 3의 체제

가. 지대조세제의 개념과 특징

지대조세제(地代租稅制)는 토지의 연간 임대 가치를 매년 토지소유자에게서 징수하여 최우선적인 정부수입으로 삼는 제도이다. 지대조세제의 특징을 세 가지로 요약하면 다음과 같다. 첫째로, 지대조세제는 토지사유제와 토지공유제의 중간인 토지가치환수제이다. 전형적인 토지사유제 하에서는 토지소유자가 토지사용권, 토지처분권, 토지가치수익권을 가지지만 지대조세제 하에서는 정부가 토지가치를 토지소유자에게서 징수하기 때문에 토지소유자는 토지가치수익권을 사실상 상실하는 결과가 된다. 한편 전형적인 토지공유제 하에서는 개인이 토지가치수익권은 물론이고 토지처분권도 갖지 못하지만 지대조세제 하에서는 개인이 토지처분권을 갖는다. 둘째로, 지대조세제는 토지가치를 공유화하는 방식으로서 매년 토지의 연간 임대 가치에 해당하는 지대를 징수하는 방식을 취한다. 징수액은 실현된 지대소득이 아니라 해당 토지를 용도에 따라 잘 사용한다고 할 때 실현될 수 있는 지대소득으로서 토지소유자가 토지를 사용하건 방치하건, 토지를 소유자 자신이 사용하건 타인에게 임대하건 동일하다. 그에 따라 지가는 0이 되므로 토지소유자는 지가를 지불하는 대신 지가를 매년 지대로 분할 납부하는 결과가 된다. 셋째로, 지대조세제는 지대를

정부수입 중 최우선적인 수입원으로 삼는 제도이다. 따라서 지대세 수입만큼 다른 조세를 징수하지 않게 되며 만일 지대세 수입으로 정부 재정을 다 충당할 수 있으면 단일세제가 될 수도 있다(김윤상a, 2001, 112~114쪽).

생산의 3요소인 토지, 노동, 자본을 투입하여, 부(富)를 생산하고, 생산된 부를 토지, 노동, 자본 각각의 사용 대가인 지대, 임금, 이자로 분배하는 것이 경제 현상이다.



〈그림 1〉 부의 생산과 분배

여타의 세금을 철폐하고 토지 사용료인 지대를 과세, 징수하는 ‘지대 조세제(혹은 토지가치세제, 토지단일세제)’를 주창한 헨리 조지의 분배 정의관은 ‘개인의 것은 개인에게, 사회의 것은 사회에게!’이다. 자본주의의 사유재산권의 철학적 기초를 놓은 자연법 사상이 존 로크에 의하면, 노동자가 자기 노동 생산물을 소유하는 것은 천부인권이다. 그러므로 노동의 사용 대가인 임금과, 절약과 근면에 의해 축적된 자본의 사용 대가인 이자는 원칙적으로 사유(私有)하는 것이 옳다. 그러나 토지는 인간의 노동 생산물이 아니라 창조주께서 모든 인류에게 주신 선물이기 때문에 사유의 대상이 될 수 없다. 그러므로 토지의 사용 대가인 지대는 공유(公有)하는 것이 옳다.

지대 공유론의 정당성을 더 논증하면 다음과 같다. 지대 발생과 상승의 주요 3요인은 민간, 공공, 천연이다. 각각의 예를 들면, 민간에 의한 지대 상승이란, 민간의 경제 활동이 활발한 서울 명동의 지대가 시골보다 수천배 큰 경우이고, 공공에 의한 지대 상승이란, 정부의 사회간접자본 건설로 말미암아 그 인근 지대가 폭등

하는 경우이며, 천연에 의한 지대상승이란 석유나 온천 등이 있는 지역의 지대가 높은 경우이다. 이 가운데 민간과 공공의 경우는 사회가 지대를 발생, 상승시키는 것이며, 천연의 경우는 창조주께서 사회 전체에 주신 선물인 바, 어느 경우든 지주 개인 노력의 결과가 아니다. 그러므로 지대는 사회가 공유하는 것이 옳다.

그러나 현재 대부분의 국가는 지대에 대한 사회의 공유를 무시하고 개인이 사유하는 것을 허용하고 있고, 반대로 임금과 이자에 대한 사유재산권을 무시하고 세금을 강제 징수하고 있다. 열심히 일한 만큼 세금을 부과하는 것은 열심히 일한 만큼 벌금을 부과하는 것과 같이 부당한 것이다. 동서 고금을 막론하고 열심히 일해서 번 소득 가운데서 세금 내기를 좋아하는 국민이 없는 것은 민심의 기본이요, 경제 활동에 세금을 부과하면 경제는 위축될 수밖에 없다는 것은 경제학의 상식이다. 세금을 철폐하는 것은 도덕적으로 정의로운 뿐 아니라 경제적으로도 효율적이다.

로도 효율적이다.

또한 지대의 사유를 허용하면 토지 투기 문제를 완전히 근절할 수 없게 되는데, 토지 투기는 우리나라의 고비용 저효율 구조에 나쁜 영향을 미쳐왔다(전강수·한동근b, 224~226쪽). 세금을 철폐하는 것과 마찬가지로, 지대를 공유하는 것은 도덕적으로 정의로운 뿐 아니라 경제적으로도 효율적인 것이다.

나. 헨리 조지의 이론과 제 3의 체제

개인의 것은 개인에게, 사회의 것은 사회에게 분배한다는 것의 의미는, 임금과 이자는 개인에게, 지대는 사회에게 분배한다는 것이고, 이를 위해서는 임금과 이자에 부과되는 세금을 철폐하고, 지대를 사회가 공유하자는 것이다. 그리고 이것은 단순한 세제 개혁이 아니라, 생산 수단 가운데 '자본은 사유하고 토지는 공유하는 제 3의 경제체제'를 의미한다.

〈표 2〉 헨리 조지의 분배정의관

헨리 조지의 분배정의관	개인의 것은 개인에게	사회의 것은 사회에게
부의 분배 형태	임금과 이자는 개인에게	지대는 사회에게
세제 관련	임금과 이자에 대한 세금 철폐	지대를 사회가 공유
조세 형태	지대조세제(혹은 토지 단일세제)	
생산 수단 소유 관계에 대한 함의	자본 사유	토지 공유

〈표 3〉 자본주의와 사회주의 및 헨리 조지의 제 3의 체제 비교

	소유 관계		시 장 / 계 획
	토 지	자 본	
자본주의	사유	사유	(토지 사유제 하에서 왜곡된) 시장
사회주의	공유	공유	계획
헨리 조지의 제 3의 체제	공유	사유	(토지 사유제를 철폐한 진정한) 시장

헨리 조지의 제 3의 체제는 자본주의와 사회주의의 장점을 유기적으로 통합하며, 그 단점을 해결할 수 있다. 자본주의의 토지사유제의 폐단을 해결함으로써, 진정한 시장을 구현하고, 시장을 통해 능력에 따라 일하고 일한 만큼 분배 받는 사회주의의 이상을 실현할 수 있는 것이다. “이 책에서 대상으로 삼은 큰 문제를 옹계 해명하였다고 하면 이 책에서 편 나의 견해는, 스미스-리카도가 인식한 진리를 프루동-라살레 학파가 인식한 진리에 통합시켜 주며, (진정한 의미의) 자유 방임이 사회주의의 숭고한 꿈을 실현할 수 있는 길을 열어(중략:인용자)준다”(헨리 조지, 1997, 저자 서문, 16쪽).

사회주의 몰락 후 자본주의가 보여 준 불안정성과 취약성-실업, 경제위기, 환경문제 등-은 현실 자본주의를 인류 사회의 대안이라고 보기에 어렵게 만들고 있다. 그렇다고 이미 완전한 실패를 노정한 사회주의를 다시 대안으로 설정하거나 자본주의와 사회주의를 적당히 절충하여-소위 복지국가 혹은 시장사회주의 등- 대안으로 삼는 것도 곤란하다. 그런데 자본주의의 장점과 사회주의의 장점을 조화롭게 결합할 수 있다면, 그 제 3의 길은 유력한 대안이 될 수 있을 것이다. 자본주의의 장점은 시장기구와 사유재산제도를 통해 효율성을 달성하는 것이고, 현실 자본주의의 단점은 노동생산물의 사유를 넘어서 토지의 사유를 허용함으로써, 실업과 불황 등 각종 비효율과 함께 부의 불평등한 분배를 발생시킨다는 점이다. 한편 사회주의의 장점은 토지 공유제를 통해 평등을 달성한 것이고, 반면 단점은 토지 이외의 노동생산물인 생산수단까지 공유화하고, 토지와 노동과 자본의 배분과 이용까지 국가가 장악하여, 자원 배분의 비효율과 자원의 낭비를 초래한 점이다. 이상에서 알 수 있는, 통일한국을 위한 제3의 체제는 ‘시장기구를 인정하고 토지를 제외한 노동생산물을 사유하며 토지는 공유하는 것 건설적으로 결합하는 체제’라는 점이다. 그리고 이것이야말로 통일을, 북한만의 일방적인 체제 전환이 아닌, 남북 양측 모두를 개혁하는 체제 통

합으로 추구하는 것이다(전강수·한동근a, <http://land.kimc.net> 자료실). 그런데 이것이 바로 헨리 조지가 지향한 제 3의 체제인 것이다.

전술하였듯이 헨리 조지는 ‘개인의 것은 개인에게, 사회의 것은 사회에게’ 분배하는 것이 정의라고 생각했고, 그 구체적인 내용이 ‘임금과 이자의 사유와 지대의 공유’라고 보았으며, 이를 위한 구체적인 방안으로 지대조세제를 주창하였다. 헨리 조지에 의하면 지루하고 고통스런 노동이란, 노동자가 자기 노동의 대가를 제대로 받지 못하고 하는 저임금 노동이며, 이 저임금 문제의 근원은 토지 사유제에 있다. 그렇기 때문에 노동자로 하여금 자기 노동의 대가 전부를 받을 수 있게 해 주는 대안은 토지 사유제를 철폐하는 것이다.

“악을 제거하는 방법은 단 하나이다. 원인을 제거하는 방법뿐이다. 부가 증가하는 데도 빈곤이 심화되고 생산력이 커지는 데도 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 공동 소유로 바꾸어야 한다.”

그러나 토지사유제가 정착된 사회에서, 토지 공유의 실현을 위해, 국가가 토지를 몰수(혹은 유상매수)하여 국유화한 다음 토지임대 경매시장에서 최고액 지대를 납부하려는 토지사용 희망자에게 토지 임대료인 지대를 받고 토지를 임대해 주는 방식은 실현은 가능하지만, 최선의 방법은 아니다. 이 방법은 토지사유제에 익숙한 현재의 관습이나 사고방식에 필요 이상의 충격을 주게 되고, 정부 기구가 쓸 데 없이 확대될 수 있다. 토지 사유제를 철폐하고 토지 공유제를 실현하는 개혁의 방식에서, 헨리 조지가 중시한 개혁의 원칙은 ‘과거의 형식(껍질)을 통해서 개혁의 목표(알맹이)를 달성하는 것’이었다.

“모든 토지를 환수하여 최고액 청약자에게 임대하는 형식적인 방법보다는 좀더 단순하고 쉽고 조용한 방식으로 같은 목적을 달성할 수

있다고 본다(중략). 커다란 개혁은 과거의 형식을 통해서 가장 잘 이루어질 수 있다고 하는 것은 국가 통치에 있어서 하나의 공리이다(중략). 물결을 타면 빨리, 멀리 미끄러져 갈 수 있지만 물결을 거스르면 힘도 많이 들고 속도도 더딘 법이다. 내가 주장하는 것은 사유토지의 매수도 환수도 아니다. 매수는 정의롭지 못한 방법이고 환수는 지나친 방법이다. 현재 토지를 보유하고 있는 사람은 그대로 토지를 가지게 한다. 각자 보유하는 토지를 지금처럼 자기 땅이라고 불러도 좋다. 토지 매매도 허용하고 유증, 상속도 하도록 한다. 속알만 언으면 껍질은 지주에게 주어도 좋다. 토지를 환수할 필요는 없고 단지 지대만 환수하면 된다. 이 제도는 지대를 징수하여 공공경비에 충당하면 그만이므로 정부가 토지 임대 문제에 신경쓸 필요가 없다. 이와 관련된 특혜, 결탁, 부패의 위험성도 없다. 또 이 제도를 위해 새로운 정부기구를 만들 필요가 없으며, 기존의 기구만으로도 충분하다. 기존의 기구를 확장할 필요도 없으며, 오히려 이를 단순화하고 감축해야 할 것이다(중략). 이미 우리는 지대의 일부를 조세로 걷고 있다. 그러므로 단지 조세의 방법만 약간 바꾸어 지대 전체를 걷으면 된다. 그러므로 저자는 '지대를 모두 조세로 징수하자'고 제안한다."

위에 언급한 대로 헨리 조지는 국가가 토지를 소유하고 그 사용권을 임대하고 지대를 환수하여 공유하는 제도에 대해서도 언급했는데, 이와 같은 토지공공임대제는 이미 토지소유가 공유로 되어 있는 (구)사회주의 국가들의 경우, 임대료가 현실의 토지 가치를 정확하게 평가하여 책정된다면, 지대조세제와 동일한 효과를 낼 것이기 때문에 (구)사회주의 국가들의 토지 개혁 방안으로 매우 적합한 것이라고 할 수 있다. 헨리 조지가 중시한 '과거의 형식(껍질)을 통해서 개혁의 목표(알맹이)를 달성하는' 개혁의 원칙에 의할 때, 헨리 조지가 만약 (구)사회주의 국가들처럼, 토지가 국공유화되어 있는 현실에 있었다면, 헨리 조지는 오히려 지대조세제가 아닌 토지공공임대제의 방식을 역설했을 것이다.

4. 칼 마르크스의 지대조세제 비판에 대한 역비판과 사회주의 토지개혁 비판

북한은 현재 기본적으로 칼 마르크스의 이론과 사회주의를 고수하고 있다. 그러므로 북한의 개혁을 논하기 위해서는 먼저 칼 마르크스의 지대조세제 비판에 대해 역비판을 가하고, 사회주의의 토지개혁의 문제점을 비판적으로 검토할 필요가 있다.

가. 칼 맑스의 지대조세제 비판에 대한 역비판

마르크스는 공산주의로 가기 위한 과도적 제도 중에 하나로 지대 공유에 동의했다. 그러나 마르크스에 의하면, 지대조세제는 그 자체 안에 모순이 있음에 틀림없고, 만병통치약이 아니었다. 그에 의하면, 임금 노동, 그래서 자본주의 양식을 남겨두고 지대만 조세로 공유하면, 자본주의 생산의 모든 악이 사라지는 것이라는 헨리 조지의 가정(다른 것은 그대로 두고 지대만 공유한다면)도 불쾌한 것이었고, 그렇게 되면 모든 문제가 해결된다고 주장하는 것도 만병통치약 장수같이 거만한 것이었다(Karl Marx, <http://www.askhenry.com> 자료실).

그러나 조지가 지대조세제를 만병통치약으로 선전한다는 데 대한 마르크스의 지적에 대해 언급하면, 전술하였듯이 조지는 토지 소유 외에 여러 가지 독점의 원천이 있음을 인정하였고, 현대 조지스트 역시 지대조세제가 만병통치약이라고 선전하지 않는다. 그 견해가 가장 잘 드러나 있는 것은 다음과 같다. "요컨대 우리는 토지문제가 유일한 사회문제는 아니며 그것에 대해 우리가 제시하는 해법이 모든 사회문제들을 해결하지 않을 것이라는 점을 인정한다. 그러나 우리는 그것이 가장 기본적인 사회문제이며, 그것의 해결은 빈곤의 저주를 일소하기 위해 다른 무엇보다도 더 많은 일을 할 수 있을 것이라고 주장한다"(Robert v. Andelson, 1996, 30쪽).

마르크스의 고타 강령 비판에 의하면, '토지

독점은 자본독점의 기초가 되기까지 한다.' 이것으로부터 추론할 수 있는 것은 첫째, 원초적인 독점력은 토지소유에서 비롯되었다는 사실과, 둘째, 자본이 행사하는 힘은 그 자체에 고유한 것이 아니라 파생적·부차적인 성격을 가졌으며, 노동이 자본에 대해 취약했던 것은 노동자가 자신의 토지를 갖지 못했기 때문이라는 사실이다(김윤상e, 1991, 319쪽).

“이와 같은 해석은 이민 노동자가 사용할 수 있는 무상(無償)의 토지가 풍부하게 존재하는 식민지에서는 자본이 취약성을 갖는다고 하는 마르크스의 설명과도 일치한다. 마르크스에 의하면 「이러한 식민지에서는」 ‘자본가는 임금노동이 없으면 자본이 기능하지 못한다는 사실, 임금노동의 전제조건은 토지일반이 아니라 근대적 토지라는 사실을 알게 된다. 근대적 토지는 그 지대의 자본화 가치로 볼 때 아주 비싸며 개인이 그 토질만을 직접 사용할 수는 없다. 따라서 웨이크필드의 식민지 이론 「미개척지의 토지가격을 정책적으로 높게 조성함으로써 임금노동자를 확보하자는 이론」과 같은 것이 나오고 영국정부가 이를 오스트레일리아에서 실시하게 된 것이다. 오스트레일리아에서는 노동자를 임금노동자로 전환시켜 자본을 자본으로서 기능하도록 하기 위해서 토지를 인위적으로 비싸게 만든다」(Marx(a), 1973, 278쪽). 마르크스는 토지가 사적으로 독점되지 않으면 사람들이 자유로운 개인으로 생활할 수 있게 된다는 점을 충분히 이해하고 있었다. 이를 이해했기 때문에 다음과 같은 말이 나왔을 것이다. ‘토지를 국유화하면 노동과 자본간의 관계가 완전히 변화하며 공업생산이건 농업생산이건 간에 자본제적 생산형태로부터 이탈하게 된다.’(Marx(b), 1973, 290쪽.) 물론 마르크스는 「토지국유화」의 다음 단계는 사회주의의 방향으로 나아가간다고 생각했다. 그러나 헨리 조지는 그와 다른 길이 있다고 하였다. 조지는, 지대조세제는 소득재분배 장치 이상의 의미를 가지고 있으며, 마르크스가 말한 ‘토지소유권의 엄청난 힘, 산업자본과 결합하여 노동자의 임금투쟁을 억누

르고 노동자를 지구라는 주거지에서 사실상 추방할 수 있는 힘’을 지대 조세제가 격파할 수 있다고 하였다. 이처럼 마르크스는, 토지소유권의 구조만 바꾸면 노동과 자본간의 힘의 재배분이 이루어진다고 하면서도, 조지의 모델에 의해 개혁된 자본주의를 인정하지 않는 모순된 태도를 보였다. 그러나 사실이 아무리 명백해도 마르크스는 그가 가진 선입견을 바꿀 수 없었다. 마르크스는 변증법적 유물론에 기초를 둔 철학에 의해 공산주의를 약속했고, 공산주의는 인간의 모든 갈등을 해소시켜 준다고 하였다. 시대의 단절이 이루어지면 역사 그 자체가 궁극적으로 종결되며 약속된 땅, 최종의 합(合)인 공산주의가 도래한다고 하였다”(김윤상e, 1991, 319-321쪽).

그러나 “마르크스는 지배적 생산양식에 비추어볼 때, 조지의 개혁론이 효과가 있을 것이라고 생각했지만 조지에 동의할 수는 없었다. 조지의 개혁은 심판의 날 - 무산계급이 독재하게 되는 날 - 의 도래를 연기하게 되기 때문이다. 이러한 개혁을 실시하면, 노동의 조건은 개선되지만, 결과적으로 자본주의의 생명을 연장한다는 것이다!”(김윤상e, 1991, 321쪽).

마르크스에 의하면, 헨리 조지의 지대조세제는 사회주의를 가장한 자본가 지배의 구원자였다. 마르크스에 의하면, 유럽보다 상대적으로 토지가 더 개방된 미국에서 도대체 어떻게 자본주의 경제와 노동계급의 노예화가 세계에서 가장 급속하고 파렴치하게 발전할 수 있는가를 헨리 조지는 자문했어야 했다고 비판한다.

“이 모든 것은 그러므로 단순히, 자본가의 지배를 구원하고 그래서 참으로 그것을 현재의 기초보다 훨씬 더 넓은 기초 위에 새로이 세우려는, 사회주의로 가장된 하나의 시도에 불과합니다. 이 갈라진 발굽(동시에 나귀의 발굽)은 또한 명백히 헨리 조지의 연설에 나타나 있습니다. 그가 자기 자신에게 정반대로 다음과 같은 질문을 했어야 하기 때문에 그를 더 용납할 수 없는 것입니다. 도대체 어떻게 문명화된 유럽과 비교하여 상대적으로, 거대한 대중이 일정 정도

로 토지에 접근하기 쉬웠고 지금도 (다시 상대적으로) 접근하기 쉬운 미국에서, 자본주의 경제와, 노동 계급의 유사 노예화가 다른 어느 나라에서보다 더 급속하고 파렴치하게 발전할 수 있는가!”(Karl Marx, <http://www.askhenry.com> 자료실).

“그런데 이에 대한 반론은 다른 사람도 아닌, 그의 친우이자 협조자였던 엥겔스가 자신의 저서 「영국노동계급의 조건」의 미국판 서문에서 제기한 노동문제에서 근거를 찾을 수 있다. 엥겔스는 1885년까지 미국에는 유럽식의 무산계급이 존재하지 않았다는 것이 거의 일치된 견해라고 하였다. 그런데 그 시점부터 무산계급이 급속히 조성되었는데, 그 이유는 무엇일까? 엥겔스는 그 원인이 서부개척지의 값싼 토지가 고갈되었다는 데 있었음을 의심하지 않았다. 토지가 풍부한 시기의 미국 주민은 대부분 임금 노동에서부터 일찍 자립하여 농민, 상인, 기타 타인을 고용하는 입장이 될 수 있었으며, ‘힘겹게 임금을 벌고 무산 계급의 위치가 되는 것은 새로운 이민자의 운명이었다.’ 이민자는 「미국에 도착한 초기에는」 고용주에 의존하는 취약한 입장에 놓였으며 이 기간은 이민자가 구세계로부터 신세계로 적응해가는 기간이라고 할 수 있었다. 그러나 서부에서 토지를 취득할 수 있는 한 이들도 보다 나은 독립적 생활을 기대할 수 있었다. 엥겔스가 1880년대 중반에 쓴 이 서문에는 ‘그러나 미국은 이러한 초기단계를 벗어났으며, 광활한 미개척지는 거의 사라졌고, 그보다 더 빠른 속도로 대초원의 소유권이 연방 또는 주에서 개인으로 이전되고 말았다. 영구적 무산계급의 형성을 억제하고 있던 안전판이 사실상 작동하지 않게 된 것이다.’고 되어 있다. 엥겔스는 이러한 과정이 낱을 결과를 자신이 예측했다는 자부심을 가졌다. 그러나 헨리 조지는 그보다 더 먼저 이러한 현상을 예상했었다.

엥겔스와 비슷한 설명이 그 보다 6년 전에 「진보와 빈곤」에 나오며, 그보다도 더 앞선 1871년의 조지의 팜플렛 「우리의 토지와 토지

정책」에도 이러한 예상과 분석이 실린 바 있다”(김윤상^e, 1991, 322~323쪽).

나. 사회주의 토지개혁 비판

마르크스의 이론에 입각한 사회주의 국가들의 토지국유화는 권력에 따른 토지의 비효율적 배분, 토지 및 자원의 낭비, 관료의 지대 착복 등의 문제를 초래했다. “마르크스는 토지 독점을 소멸시키고 지대를 사회적으로 수취해야 한다고 생각했다는 점에서는 조지와 동일하다. 조지와는 달리 마르크스가 제시했던 처방은 생산수단 국유화의 일환으로서의 토지 국유화였다. 실제로 사회주의 국가들은 마르크스의 이 처방을 따라 토지를 국유화하였다. 그런데 이 처방은 다음과 같은 문제점을 수반하였다. 첫째로, 다른 자원과 마찬가지로, 토지도 최선 사용의 계산에 따라 최고 가격을 지불할 용의가 있는 사람들에게 배분되었던 것이 아니라, 이데올로기와 정치 권력에 따라 배분되었다. 그리하여 구 소련이나 중국 등의 경우 예컨대 공업 부문에는 토지를 과다 배분하고 주택 부문에는 과소 배분하는 것이 일반적이었다. 그리고 몇몇 사회주의 국가들-특히 아프리카의 경우-에서는 정치 권력과 결탁된 자들에게 유리하게 토지가 배분되는 경우가 허다했다. 둘째로, 토지의 시장가격-임대가치-이 존재하지 않았기 때문에 계획 입안자들은 아무 비용없이 노동생산성과 자본 생산성의 향상을 대신할 수 있는 대체물로서 자연 자원을 사용해 왔다. 그들은 토지는 노동의 생산물이 아니며 따라서 가치를 갖지 않는다는 간단한 이유로, 토지와 자연 자원에 임대 가치를 부여하지 않았다. 따라서 자연히 토지와 자연 자원은 낭비되지 않을 수 없었다. 투자의 패턴 또한 왜곡되었다. 토지 비용을 고려하지 않고 그것을 모두 투자의 성과로 간주하면, 외연적 투자의 효과는 매우 높게 나타나고 내포적 투자의 효과는 낮게 나타난다. 계획 입안자들은 바로 이러한 잘못된 계산을 근거로 외연적 투자에만 몰두하게 되었던

것이다. 초기 사회주의적 공업화의 두드러진 성과는 투자의 효과를 의미하는 것이 아니라 단지 토지와 자연 자원의 엄청난 소모를 의미할 뿐이었다. 저렴하게 접근 또는 획득할 수 있는 토지와 자연 자원이 부족해지자 그와 같은 공업화는 금방 한계를 드러내고 말았다. 그 사이에 노동과 자본의 생산성 상승은 지지부진하였고, 인민들의 생활 수준은 개선되지 않았으며, 개발되지 않았어야 할 토지나 자연 자원이 무분별하게 개발됨으로써 환경문제가 야기되었다(중략:인용자).

셋째로, 국가가 수취한 지대 부분은 대개 계획 경제의 비효율성을 보충하는 데 허비되었으며, 나머지는 자원 배분과 소득 분배를 통제하는 관료들의 주머니 속으로 들어갔다. 국가가 지대를 결정할 경우, 그 지대가 토지의 실상을 정확하게 반영하지 않은 것이어서 토지 암시장을 형성시키고 일부 민간인들이 경제 지대와 국가에 납부하는 지대의 차액을 착복하는 일이 많았다”(전강수·한동근b, 2000, 179~181쪽).

5. 북한 농촌 토지제도의 문제점

“T. W. Schultz는 가족경영(고용노동이 있는 가족노동도 포함)의 우월성을 주장하고 있는데, 그것은 협동농장이나 국영농장의 경우 노동에 대한 감시가 제대로 이루어지지 않기 때문이다. 즉 집단경영에 있어서 노동을 감시할 입장에 있는 간부는 토지의 소유자도 아닐 뿐 더러, 그들의 소득이 생산과와의 연계가 약하기 때문에 감시의 유인자재가 낮을 수밖에 없다. 그래서 간부들의 태만과 부패는 피할 수가 없다. 아울러 토지의 집단소유제를 유지시키는 한 농업노동을 감시한다는 문제 뿐만 아니라 ‘감시인은 누가 감시하는가’ 라는 문제가 역시 발생한다. 농업노동의 감시와 인센티브의 결여라는 문제는 북한에도 그대로 적용된다”(박정동, <http://www.nkef.re.kr> 자료실).

북한은 농업집단화를 통해 농민들의 능동성과 창의성을 결여시키는 결과를 초래했다. 그리

고 이것이 근본원인이 되어 북한의 농업정책은 계속 실패하게 된 것이다.

이상에서 볼 수 있는 북한 농촌의 토지제도의 문제점은, 첫째 토지 소유권의 구성요소인 사용권과 처분권과 수익권 가운데, 토지 사용권이 정부에게 있고 사적주체에게는 없어서, 농민의 수동성과 생산성의 저하를 초래한다는 점이다. 즉 중앙집권적인 계획 경제 하에서 중앙당국이 위로부터 내리는, 토지 사용에 대한 명령에 복종해야 하고 농민들의 맹목적인 ‘민주적 의사결정’은 오직 그 명령을 수행할 방도만을 논의할 수밖에 없다는 문제점이 그것이다. 그런데 이러한 문제점은 중앙집권적 관리와 비민주성, 조직 및 운영의 경직성과 농민들의 수동성 및 소극성을 결과하고 나아가 창의성을 소멸시키고 노동의욕을 감퇴시켜 생산성의 저하를 초래할 수밖에 없는 것이다.

둘째, 토지수익권의 정부 귀속과 노동수익권의 사적주체 귀속의 구분이 명확하지 않다는 문제점이 있다. 즉 토지의 비옥도와 위치 등에 따라, 인간의 노동과는 무관하게 발생하는 지대(地代)는 모두 공유하고, 반대로 노동의 대가는 모두 노동한 만큼 해당 농민이 사유할 수 있도록, 농민에게 분배될 때, 농민들이 최선을 다해 노동하려고 하여 생산이 증대될 것이다. 그러나 아무리 열심히 노동하더라도 노동의 대가가 전부 자기 것이 되지 않는 잘못된 정책 하에서 생산성이 저하되는 문제가 초래된다.

6. 북한 농촌 토지제도 개혁을 위해 제기된 유력한 기존 방안 비판

북한 농촌 토지제도 개혁을 위해 제기된 유력한 기존 방안들은 바로 중국식 토지사용제도 도입론과 토지사유화론이다.

가. 중국식 토지사용제도 도입론 비판

중국 토지사용제도는 많은 문제점을 가지고 있다. 첫째, 지대가 저평가되어 지대를 모두 정

수하지 못하고 불철저하게 징수할 가능성이 크다는 점이다. 중국의 경우 고정된 조건으로 40~70년 간 장기임대하는 방식은 재양도가 가능하고 장기 임대이기 때문에 토지 임대료가 너무 낮게 평가되어 임대료와 현실 토지가치 간의 차이를 사적으로 전유하는 사람들이 생겨나서 투기가 발생할 가능성이 크다(전강수·한동근a, <http://land.kimc.net> 자료실). 물론 중국이 토지 사용권의 전양 시에, 천진시의 경우 토지 증가비를 징수하고는 있기 때문에 토지투기가 심화될 가능성을 어느정도는 방지하는 예비적 장치를 마련하고 있는데, 그 액수가 토지투기를 완전히 차단할 만큼 많은 액수인지 의문이며, 또한 천진시 외에 중국의 다른 지방정부들이 그런 의지를 가지고 실현하고 있는지도 의문이다. 중국에서도 토지투기가 일어나고 있다는 소식은 이러한 조치들이 그렇게 실효가 있지 못하다는 반증이라고 판단된다. 그리고 이미 전문가들에 의해 1992년에 토지시장의 당면과제로 지적된 급속한 지가상승은 다른 아닌 지가의 투기적 상승을 의미할 것이다. “현재 중국이 당면하고 있는 토지문제의 하나는 급속한 지가상승으로서 이미 경제발전과 경제개혁에 영향을 줄 만큼 그 폐해가 빠른 속도로 확산되고 있다는 것이 토지전문가들의 견해이다”(최수용, 50 쪽). 그리고 설령 전양시의 토지증가비를 토지 증가의 100/100으로 완전히 징수하더라도, 토지 사용권자가 전양하지 않고 계속 낮은 토지사용료를 지불하면서 토지를 사용하게 된다면, 여전히 현실 지대와 납부 지대 사이의 차액을 토지 사용권자가 사적으로 전유하는 것이 되는 문제점이 여전히 존재한다.

둘째, 지대를 불철저하게 징수하기 때문에 부족한 재원을 조달하기 위해, 기업의 생산활동에 대해서도 과세할 수밖에 없고, 그래서 각종 세금으로 생산활동을 가로막는 장벽을 하나 더 쌓을 수밖에 없다는 점이다. 이것은 첫째 문제점에 의해 파생되어 발생하는 문제점이다. 지대를 완전히 징수하면 이러한 세금을 부과할 필요가 없을 것이다.

셋째, 토지임대기간 만료시 지상건축물과 기타 부착물도 무상으로 국가에 반환하도록 하겠는데, 이것은 노동 생산물이 아닌 토지와, 인간의 노동생산물인 건물을 구분하지 못하는 오류를 범한 것으로서, 이로 인해 기업의 생산활동을 가로막는 또 하나의 장벽을 쌓을 수 있다는 점이다. 생산설비가 임대기간 만료시 다시 반환되어야 한다면, 만료시점이 가까워질수록 생산활동에 필요한 설비투자를 적극적으로 할 수 없게 되는 것이다.

헨리 조지의 지대 공유론을 토지공유제하의 사회주의국가에 적용한 ‘토지공공임대제’의 본질은, 토지를 공유로 하고 민간에게 임대한다는 것이라기 보다는, 지대를 모두 임대료로 징수한다는 것이다. 그런 점에서 형식상 토지를 공유로 하고 민간에게 임대하고 있지만, 지대가 저평가되고 있고 현실 지대를 모두 징수하지 못하는 중국의 토지사용제도는 진정한 의미의 토지공공임대제로 보기 어렵다. 지대가 저평가되지 않고 현실 지대를 모두 공유할 수 있는지의 여부가 토지공공임대제 성패의 관건인 것이다.

나. 토지사유화론 비판

즉각적이든 궁극적이든 토지를 사유화해서는 안되는데, 그 이유는 토지사유제의 일반적 문제점-소득분배의 악화, 주기적 불황 초래, 토지의 효율적 사용 저해- 외에도 다음과 같은 문제점이 발생할 것이기 때문이다. 첫째 전 국토의 상당 부분을 대량 판매하고자 할 경우 가격이 극단적으로 떨어지게 될 것이며, 또 모든 가용 자금을 흡수하여 금융공황을 초래할 수도 있다. 둘째, 토지를 효율적으로 이용할 수 있는 사람들 가운데 토지 구입 비용을 마련하지 못하는 사람들이 상당수 나올 것이며, 대부분의 토지가 잉여자금을 가진 사람들의 수중으로 들어가게 될 것이다. 이와 같은 ‘노멘클라투라 사유화’는 통일후 사회적 불안정의 중대한 요인이 될 수 있다. 셋째, 토지를 복한 주민에게 팔고 루 무상분배하는 사유화를 생각해 볼 수 있는

데, 그렇게 한다 할지라도 지금 북한 주민들의 상황을 고려해 볼 때 자기 토지에 대한 소유권을 지속적으로 유지해 갈 수 있는 사람들은 많지 않을 것이다. 넷째, 여러 가지 특별한 조치로써 남한 사람들과 외국인들의 토지 구입을 억제할 수 있겠지만, 남한 토지에 대한 외국인 소유를 허용하고 있는 이상 언제까지나 그들의 북한 토지 소유를 막을 수 있는 방법은 없을 것이다. 다섯째, 토지 사유화는 정부의 지속적인 수입원으로서의 토지를 포기하는 것이므로 소득세나 소비세와 같은 다른 원천에 의존할 수밖에 없게 될 것이다. 정부는 일시에 거액의 토지 판매 대금을 갖게 되겠지만, 이것을 미래 세대를 위하여 남겨 두지 않고 지출해 버릴 가능성이 큰 것이다. 여섯째, 통일후 북한에서는 인프라의 대대적 개편이 필요할텐데, 대부분의 토지를 사유화할 경우 인프라 건설을 위한 토지의 확보는 훨씬 많은 비용을 요구할 것이며 그 건설 비용의 조달에도 어려움이 있을 것이다. 일곱째, 토지 사유화를 하지 않으면 북한에 투자하려는 기업들이 없을 것이라는 견해가 있는데, 기업들의 목표가 이윤이라면 토지 사유화를 하지 않고 토지 개량물에 대한 보장만으로도 얼마든지 투자를 유치할 수 있다. 토지 불로소득을 목표로 하는 기업이나 사람들의 투자는 억제되겠지만, 이것은 억제되는 것이 북한의 개발에 오히려 바람직한 것이다. 이들은 북한 토지를 차지한 후에는 토지를 효율적으로 이용하고자 하는 사람들의 진입을 방해할 것이기 때문이다. 여덟째, 궁극적 사유화의 방침이 알려지기만 해도 토지투기가 발행하고, 몰수 토지의 반환과 보상 등의 요구가 강력하게 제기될 것이다(전장수·한동근a, <http://land.kimc.net> 자료실).

7. 북한의 개혁을 위한 토지공공임대제의 효과 및 의문과 해명

가. 북한의 개혁을 위한 토지공공임대제의 효과

토지공공임대제는 토지의 처분권과 수익권은 국가가 가지고 사용권은 민간에 부여하는 제도로서, 경매 방식에 의해 최고 수준의 임대료를 제시하는 사람에게 토지 사용권을 부여하는 것이다. 이 때 임대료는 토지의 시장가치를 반영하는데, 민간에 토지 매매 시장이 존재하지 않지만, 경매장이 사실상 각 지방의 토지시장이 된다. 경매에서 토지 사용권 확보에 실패한 사람들은 승자들의 입찰 가격이 국고로 들어가서 공공경비에 충당될 것임을 알기 때문에 경매 결과에 쉽게 승복하게 되기 때문에 이는 win-win game에 해당한다. 토지공공임대제는 다음과 같은 효과가 있다.

첫째, 시장 기능의 작동을 전제로 하기 때문에 사회주의 하에서 보편화되어 있던 계산의 오류와 부정부패를 제거할 것이다. 토지에는 임대 가치가 부여될 것이고 토지와 자연자원의 낭비에 기초한 잘못된 성장 패턴도 사라질 것이고 토지의 효율적 이용이 촉진될 것이다.

둘째, 자금 확보 정도나 신용 능력에 관계없이 토지를 이용하고자 하는 사람들은 사용료만 지불하면 누구나 사용권을 가질 수 있게 되기 때문에, 높은 토지가격에 의한 진입 장벽 제거되어 생산적 투자가 활성화될 것이다.

셋째, 토지를 투기적으로 소유하고자 하는 사람들은 임대료 납부의 부담 때문에 토지 보유의 동기를 상실하게 되어 토지투기를 방지할 수 있을 것이다.

넷째, 북한 주민들은 토지를 직접 이용하지 않는다 할지라도 임대료 수입에 대한 권리를 가지며 이를 통해 토지에 대한 평등한 권리를 향유하게 될 것이다.

다섯째, 정부는 안정적인 공공 수입의 원천을 영원히 확보하게 되기 때문에 토지 임대료 외의 조세와 같은 수입원을 따로 마련할 필요가 없게 되어 생산의 인센티브 자극하여 경제를 활성화시킬 것이다.

여섯째, 각 시기의 정부 활동은 당해 시기의 토지가치로써 뒷받침되기 때문에, 미래 세대가 미래의 지대에 대한 권리를 주장할 수 있게 될

것이다. 일꾼제, 지방정부가 토지를 임대하는 방식으로 진행된다면, 지방 정부를 발전시키며, 지방자치가 강화될 수 있을 것이다(전강수·한동근, <http://land.kimc.net> 자료실).

나. 토지공공임대제에 대한 의문과 해명

토지공공임대제에 대한 대표적인 의문과 그에 대한 해명은 아래와 같다.

첫째, 의문은, “공공임대제 하에서 매년 토지가치를 재평가하여 임대료를 조정할 수 있을까? 매년 재평가할 경우 토지 이용자들은 장기적 사업을 기피할 것이 아닌가?”이다. 이 의문에 대한 해명은 다음과 같다. 매년 지대를 재평가해서 징수하는 것이 바람직하지만 그럴 경우 장기적 투자(농업의 경우를 예로 들면 비닐 하우스와 같은 시설 투자)가 저해되지 않을까 하는 문제인데, 시장경제 하에서 지대를 공유하도록 제안하면서, 서방경제학자들이 고르바초프에게 보낸 공개서한에서, “모든 개인과 기업은 지대를 납부할 준비가 되어 있는 한 그들이 사용해 온 토지를 계속해서 사용할 권리를 가져야”(전강수·한동근b, 2000, 232-233쪽) 한다고 한 점을 생각하면, 다음해 토지임대의 우선권을 당해 임대자에게 주는 방안, 즉 ‘1년 단위 임대계약, 직전 임대자에게 임대권 우선 부여 방안’으로 하면 해결된다. 이 방안은 위의 경우처럼 토지사용자가 장기사업을 하면서 장기적으로 토지를 임대하기를 희망할 경우에도, 매해 토지임대계약 시 계약 체결의 우선권을 갖기 때문에, 이 문제는 해결되는 것이다.

둘째, 의문은 “경매를 통하여 최고 입찰자에게 토지 사용권을 주면 시장기구가 작동하는 것과 동일한 효과가 있어서 토지가치의 평가도 용이할 것이다. 그런데 토지 사용권 공급 혹은 경매 관리를 독점하게 될 국가 기구의 건전성은 어떻게 확보할 것인가? 과연 경매장은 명실상부한 자유시장으로 기능할 수 있을 것인가?”

(전강수·한동근a, <http://land.kimc.net> 자료실)이다. 이에 대한 해명은 다음과 같다. 물론 토지공공임대제가 실시된다고 해서 정부의 능력과 청렴도가 당장 좋아지는 것은 아니다. 정부가 무능하고 부패한 것은 평가하기 어려운 공익을 추구하고 그 수단이 권력적이고 또 경쟁이 없이 독점을 하고 있기 때문인데, 이 제도를 실시한다고 해서 정부의 이런 특성이 사라지는 것은 아닌 것이다. 그러나 이 제도를 실시하면 조세제도가 간소화되고 정부의 복지지출도 크게 줄어들어 정부가 많이 간소화 될 것이고 그만큼 정부에 대한 감시도 용이해 질 것이라고 볼 수 있다.

셋째, 의문은 “토지를 개인이 소유하지 않고 임차를 하는 경우에는 최대한 생산물을 많이 뽑아내기 위해서 토지를 착취적으로 경작하게 되지 않겠는가? 이런 문제는 소작인의 토지 사용방식에서 전형적으로 나타나는 문제인데, 북한에서도 토지의 착취적 경작이라는 동일한 문제가 나타나지 않겠는가?”이다. 이에 대한 해명은 다음과 같다. ‘공유지의 비극’ 보다는 ‘사유지의 비극’이 훨씬 더 심하다. 역사적으로는 영국에서의 인클로저의 비극이 그것을 잘 보여 준다. 그리고 토지를 사유화시킨 남한의 토지 문제, 가령 토지소유의 양극화 문제, 토지 투기의 문제, 부계지주의 문제 등을 생각하면, 토지 사유화의 폐해가 얼마나 클 것인지 알 수 있고, 이러한 사유지의 비극은 공유지의 비극을 훨씬 능가할 것임을 예상할 수 있다. 공유지의 비극은 주로 생태 문제를 제기하였는데, 생태문제의 해결을 위해서 토지가 사유화된 것과 공유화된 것 중에 어느 것이 더 효과적인가 하는 질문을 던질 수 있다. 지역사회개발에서 생태문제의 선각자인 에베네저 하워드의 ‘전원도시’안에 의하면, 도시 내의 건강과 안락의 기준을 향상시키기 위해서는 토지가 공유되어야 하고, 공동체 전체의 이익을 대변하고 추구하는 사람들에 의해 토지사용이 효과적으로 컨트롤될 수 있어야

한다(조성찬, <http://land.kimc.net> 자료실). 즉 토지가 공유화되어 있는 것이 사유화되어 있는 것보다 생태 문제 해결을 위해 토지사용을 효과적으로 통제할 수 있기 때문에, 생태문제의 해결을 위해 더 나은 방안이라는 것이다.

III. 결 론

1. 중국의 개혁과 토지공공임대제 도입가능성

많은 전문가들은 북한의 개방정책이 중국의 사례를 따를 것으로 전망하고 있다. 지금까지 북한의 토지제도 역시 중국의 관련 법규를 거의 대부분 답습해 온 것이다. 이런 관점에서 본다면 향후 북한의 토지이용제도가 어떻게 바뀔 것인가 하는 문제는 그 동안 중국의 토지제도가 어떻게 변해왔느냐를 이해할 경우 그 실마리를 찾을 수 있다. 중국에서 지난 20여 년에 걸쳐 행해진 토지제도 변화는 기본적으로 기존 제도의 점진적인 개편이라는 특성을 띄고 있는데, 사회주의 헌법상에 규정된 공동소유제라는 틀을 유지하면서 불철저하지만 지대를 공유하고 시장 경제원리를 접목시켜 각 개인의 노력의 결실이 당사자에게 되돌아갈 수 있도록 해 온 것이다. 중국의 사례에서 미루어 볼 때 향후 북한의 토지제도도 비슷한 패턴을 밟을 것으로 전망된다.

그런데 이러한 중국의 토지사용제도 개혁은, 북한에 토지공공임대제의 실시 가능성에 대해 긍정과 부정의 두 가지 상반되는 역할을 할 것이다. 먼저 실시 가능성에 대한 긍정적 역할이란, 중국의 토지사용제도의 기본 방향이 토지의 공동소유제라는 사회주의의 기본원칙 하에 지대를 공유하고 동시에 각 개인이 행한 노력의 결실을 당사자에게 주려고 한다는 측면에서, 북한의 현 체제와 토지공공임대제의 중간적 제도라고 볼 수 있기 때문에 중국식 토지사용제도의 시행은 북한의 토지공공임대제로의 개혁을 위한 가능성을 열어 준다고 할 수 있다.

다음으로 부정적 역할이란, 중국식 토지사용 제도는 토지공공임대제와 그 질적 차이가 커서, 중국식 토지사용제도는 각 개인이 행한 노력의 결실을 모두 당사자에게 주지 못하고, 사회의 것이 되어야 할 지대를 정부가 모두 환수하지 못해 토지투기가 일어나는 등, 중국식 토지사용 제도는 토지공공임대제에 비해 미흡하고 열등한 부분이 많은 제도이기 때문에, ‘차선은 최선의 적’이라는 경구처럼, 북한이 불철저한 중국식 토지사용제도를 실시하느라 토지공공임대제를 거부할 수 있다는 것이다.

2. 북한 토지임대법과 토지공공임대제 도입 가능성

북한의 토지임대법은 전술하였듯이 많은 문제점들이 있지만, 기본적으로 토지사용권을 사적 주체에게 팔고, 대신 토지 사용료인 지대를 받아 정부 재정에 사용한다는 측면에서 토지공공임대제와 공통점이 있는 제도이다. 토지임대법이 시행되고 있다는 점은 그렇지 않았던 시대에 비해서 북한 농촌 전역에서 토지공공임대제의 실현을 향해 진일보한 것이다. 비록 현재는 북한 주민이 아닌 외국 투자기업에만 해당되고, 북한 전역이 아닌 제한된 일부구역에만 해당되지만, 앞으로 토지공공임대제가 북한 농촌 전역에 시행될 수 있는 가능성이, 이 토지임대법이 시행되지 않았던 이전과 비교하면 지금까지의 다른 어느 때보다 더 커졌다고 볼 수 있는 것이다. 그러나 이 토지임대법 역시, 차선에 불과한 제도로서, 최선에 해당하는 토지공공임대제의 적이 되어, 중국의 토지사용제도의 경우처럼 북한이 토지공공임대제를 받아들이는 것을 오히려 가로막을 가능성도 있다.

3. 해방직후 북한의 토지개혁과 토지공공임대제 도입가능성

북한은 해방 직후인 1946년에 토지개혁을 단행하였다. 북한은 토지개혁을 통해 농민에게 토

지를 무상으로 분배하였다고 하나, 실질적으로는 수확량의 25%를 현물세로 납부하게 하였는데, 이 25%의 현물세를 지대로 간주한다면, 지대 수익권을 사회공동체가 공유하였다고 볼 수 있다. 또한 농민의 토지에 대한 매매·소작·저당 등의 처분행위를 금지함으로써, 토지 처분권은 허용하지 않았다. 이렇게 볼 때, 해방 직후 북한의 토지 개혁은 토지 소유권의 구성요소인 사용권과 처분권과 수익권 중에서 사용권이 사적 주체인 농민에게 귀속되고 처분권과 수익권은 국가에 귀속된 형태로서 북한 농촌 토지 제도의 개혁방향으로 이 논문이 제안하는 토지 공공임대제의 한 형태라고 볼 수 있다. 해방 직후의 토지개혁에 내재되어 있는 토지공공임대제의 의미를 북한의 당국자들에게 이해시킬 수 있다면, 북한당국이 토지공공임대제를 향후 북한 농촌의 토지제도 개혁의 대안으로 삼을 가능성이 더 커질 것이다.

이것은 토지개혁기(1946~1953)에만 해당되고, 그 이후의 역사에서 사회주의적 집단과 국가 소유를 지향한 집단생산방식 확립기(1954~1971)와 사회주의적 토지제도 확립기(1972~1991)에는 해당되지 않는다는 한계를 지니고 있다. 그러나 비록 토지개혁기의 역사이지만 북한의 실재한 역사와 접목시켜 토지공공임대제를 설득할 수 있다는 것은, 토지공공임대제가 향후 북한의 개혁이 남한에 의한 흡수통일에 의해 자본주의화가 진행되는 방식이 아니라 북한 당국자들의 주도로 이루어진다고 가정할 때, 기존의 어떤 대안들보다 그 실현 가능성이 가장 높은 것이라 할 수 있다. 더구나 현재 개혁의 대안을 찾아 고민하고 있는 북한 당국의 입장에서 우리식 사회주의와 주체사상을 강조하는 북한이 다른 나라의 경험에서가 아니라 자기 역사 속에서 그 대안을 발견할 수 있다고 한다면 그 실현 가능성은 더욱 커진다고 할 수 있다.

4. 텃밭과 토지공공임대제 도입가능성

북한은 농업생산성의 증대를 위해 협동농장

의 조합원 각 농가당 단체의 공동소유토지중의 일부를 분배하여 자유로운 경작권을 부여한 '텃밭'을 인정하는 조치를 취하여 왔는데, 북한 농민들은 텃밭에 채소 등을 재배하여 자체 소비하거나 농민시장 등에서 판매하여 소득을 올리는 데 이용하고 있다. 북한농업과학원의 연구원이었던 이민복은 전체 농업생산 감소분 가운데 60~70%가 협동농장식 생산체제 때문에 감소된 것으로 지적하고 있는데, 시험재배에 의하면 옥수수와 벼의 최고생산가능성은 각각 10~15톤/ha, 8~12톤/ha이나, 협동농장의 경우 실제 생산은 각각 2~4톤/ha, 3~5톤/ha에 불과한 반면에, 농민들의 개인 텃밭의 생산성은 집단농장의 3~5배라고 한다(월간조선, <http://www.chosun.com> 기사검색).

"북한의 협동농장체제가 농민들의 근로의욕을 얼마나 감퇴시키는가는 중국인민공사의 예가 잘 나타내주고 있다. 중국의 한 농부는 대약진 운동 당시의 인민공사 상황에 대해 다음과 같이 증언하고 있다. '백성들은 인민공무원이 된 후부터 이전만큼 열심히 일하지 않게 되었다.

무엇보다도 자기가 노력한 결과가 직접 바로 눈에 보이는 형태로 자기에게 돌아오지 않기 때문이다.' '역시 인민공사가 되고부터 백성들은 이전만큼 열심히 일하지 않는다. 그 증거로는 인민공사의 협동경작지의 작물은 손이 안가고 비료도 적고, 물도 부족하고, ...의 이유로 말라 비틀어진 작물이 많은 반면에 자기집 주변의 自留地의 작물은 열심히 손을 보면서 재배한 탓인지 모가 싱싱하다. 닭도 마찬가지다. 인민공사의 닭은 허약해서 금방 쓰러질 것 같은데 자기들이 개인적으로 사육한 닭은 포동포동 살이 찌서 마당을 누비고 있다.' '흙작이 아니다. 우리 마을 일대는 보리가 대풍작이었다. 그러나 수확과 운반을 못해서 전부 논에서 썩고 있다. 야채도 마찬가지다. 인민공사의 작물이라면 무언가 자기와는 관계없는, 다른 사람의 일인 것 같은 기분이 들어 작물이 썩어 내버리는 상태가 되어도 무신경이다. 다른 사람의 일을 도우는 것 같은 기분으로 적당히 하고 만다.'(山本市

〈표 4〉 토지소유권 구성요소의 귀속처에 따른 협동농장과 토지공공임대제 및 텃밭 비교

토지소유권의 구성요소	협동농장	토지공공임대제	텃밭
토지 사용권	정 부	사적 주체	사적 주체
토지 처분권	정 부	정 부	정 부
토지(지대) 수익권	정 부	정 부	사적 주체

郎, 『北京三十五年』, 岩波新書, 1980, 50~52 쪽. 박정동, <http://www.nkef.re.kr> 자료실에서 재 인용).

이것이 북한 농민들도 이미 경험하고 있는 엄연한 현실이라고 할 때, 북한의 개혁을 위한 방향으로, 텃밭과 같이 개인의 노력의 대가를 개인의 소유로 보장하는 제도의 도입에 대해 북한 당국자들이 무시하기는 힘들 것이다. 토지 공공임대제는 바로 개인의 노력의 대가는 개인의 소유로 보장하는 제도라는 점에서 먼저 양 제도는 공통점을 갖는다.

양 제도간 다른 점도 있다. 북한의 텃밭 제도는 사적 주체에게 처분권은 금지하고, 사용권과 수익권은 부여하고 있는 제도이다. 그래서 토지 공공임대제가 토지 사용권만 사적 주체에게 귀속되고, 토지 처분권과 토지(지대) 수익권은 정부-중앙정부와 지방정부를 비롯한 공적 주체에게 귀속되는 제도이기 때문에, 양 제도는 수익권의 귀속처가 다르다. 즉 토지(지대) 수익권이 토지공공임대제에서는 정부에 귀속되는 반면, 현재 북한의 텃밭 제도에서는 사적주체에게 귀속된다는 점이 다르고 나머지 사용권과 처분권에 있어서는 양 제도가 같은 것이다. 그러므로 토지공공임대제를 텃밭에도 적용한다면 북한 주민들은 이전까지는 지불하지 않았던 텃밭의 사용대가인 지대를 정부에 지불하여야 한다.

이상을 정리해서 보면 토지공공임대제는 사회주의적 협동농장과 자본주의적 텃밭 제도의 중간 형태라는 것을 알 수 있다. 텃밭을 자본주의적 제도로 북한 당국이 인식하고 있다는 점

은 텃밭제도의 초기에는 텃밭을 30~50평까지 허용하였으나 최근에는 약 20평 정도로 축소된 것으로 알려지고 있는 것으로 미루어 알 수 있다. 북한 당국은 텃밭을 아직 사회주의적 인간 형으로 개조되지 못한 인간 본성 때문에 어쩔 수 없이 승인해야만 하는 자본주의적 필요악으로 규정하고 있는지도 모른다. 현재 북한 당국의 의지는 사회주의적 소유를 지향하고 있다고 판단된다. 그러나 북한의 가증되는 식량난의 현실은 자본주의적 텃밭을 용인하게 하였다. 이 괴리에서 북한은 현재 시계추처럼 좌와 우로 일관성 없이 흔들리고 있는 것이다.

요컨대 북한이 토지에 대한 사회주의적 소유라는 큰 틀을 지켜 나가면서, 노력소득의 사유라는 자본주의적 장점을 살릴 수 있는 묘책은 바로, 토지공공임대제인 것이다. 이 점을 북한 당국이 이해할 수 있다면, 북한이 북한 농촌에 대해 토지공공임대제로의 개혁을 추진할 가능성은 높다고 할 수 있다.

IV. 참고 문헌

1. 김광익, 「혁명과 개혁 속의 중국 농민」, 집문당, 2000.
2. 김상용, 「토지소유권 법사상」, 민음사, 1995.
3. 김완배, 「구사회주의 국가의 농산물 유통체계 분석」, 서울대 북한농업연구소, 1999.
4. 김운근, 「2000년도 북한의 주요 농정 평가와 전망」, 「KREI 북한 농업동향」, 제2권 제1호, 한국농촌경제연구원 북한농업연구센터, 2000.
5. 김윤상, 「지대조세제」, 경북대학교 행정학

- 과, 2001(미간행).
6. 김윤상b, '자연친화적 조세제도', <http://land.kimc.net> 자료실.
 7. 김윤상c, '통일 후의 토지제도', <http://land.kimc.net> 자료실.
 8. 김윤상d, '헨리 조지의 사상', <http://land.kimc.net> 자료실.
 9. 김윤상e, 「토지정책론」, 법문사, 1991.
 10. 남기업, 「한국과 대만의 산업구조 형성에 관한 연구」(미간행 논문).
 11. 도홍렬, 「북한 농촌 사회의 사회심리학적 이해」, 『농촌 사회』 제11집 1호, 한국농촌사회학회, 2001.
 12. 로망 롤랑, 「톨스토이의 생활과 문학」, 정음사, 1973.
 13. 레오 톨스토이, 정현구·김의훈 옮김, 「우리 시대의 노예제도」, 무실출판사, 1992.
 14. 문순철, 「1980년대 후반 이후 중국 농촌 토지제도의 변화」, 『대한지리학회지』 제31권 제3호, 1996.
 15. 박정동, 「북한 농업구조의 개혁방향성」, <http://www.nkef.re.kr> 자료실.
 16. 「북한에서 외국투자기업의 토지임대와 사용」, 북한뉴스레터 1995년 8월호, <http://www.kotra.or.kr> 자료실.
 17. 월간조선, 「집단농장을 개인농화해야 북한 식량난 해결된다. - 이민복·부경생 대담」, 1995.7, <http://www.chosun.com> 기사검색.
 18. 안홍철, 「헨리 조지의 종교적 측면」, <http://land.kimc.net> 자료실.
 19. 이일영, 「중국의 농촌개혁과 경제발전」, 서울대학교출판부, 1997.
 20. 이재율, <http://land.kimc.net> Q&A.
 21. 전강수·한동근a, 「2000년 6월 성경적 토지정의 위한 모임 강사화 교육 자료」, <http://land.kimc.net> 자료실.
 22. 전강수·한동근b, 「토지를 중심으로 본 성경적 경제학」, CUP, 2000.
 23. 전상곤, 「북한 협동농장의 전환 방향에 관한 연구」, 서울대학교 대학원 농경제학과 석사학위 논문, 1999.
 24. 조성찬, 전원도시에서의 토지제도, 제 11회 성경적 토지학교 자료집(2001.8.1), <http://land.kimc.net> 자료실.
 25. 제이 파리니, 「톨스토이의 마지막 정거장」, 도서출판 전원, 1992
 26. 최수웅, 「중국의 토지사용제도 분석」, 대외경제정책연구소 부설 지역정보센터, 1992. 한국농촌경제연구원 북한농업연구센터, 「KREI 북한 농업동향」 제2권 제1호, 2000.
 27. 헨리 조지 저, 김윤상 역, 「진보와 빈곤」, 비. 봉출판사, 1997.
 28. 허재완, 「북한 토지 이용 제도의 현황과 전망」, <http://www.nkef.re.kr> 자료실.
 29. 환경정의 시민연대, 「환경정의와 NGO 운동」, <http://www.ecojustice.or.kr> 자료실.
 30. A. Smith, 김수행 역, 『국부론(상)』, 동아출판사, 1998.
 31. Fred E. Foldvary, 150th Anniversary of the Communist Manifesto, <http://www.progress.org/archive/fold35.htm>
 32. Frederick Verinder 저, 이풍 역, 「하나님의 토지법」, CUP, 1996.
 33. H. N. Jung & H. J. Park, "A Proposed Reform Program on Land Ownership after Reunification of Korea", Policy Priorities for the Unified Korean Economy, 1998.
 34. John C. Cort, Christian Socialism, New York, Orbis Books, 1988.
 35. K. 마르크스 저, 김수행 역, 『자본론』 제3권(하), 비봉출판사, 1991.
 36. Karl Marx, a letter written to Friedrich Sorge, 30 June 1881, http://www.geocities.com/Athens/Acropolis/5148/marx_henrygeorge.html
 37. Marx(a), Grundrisse, Trans. Martin Nicolus, Harmondsworth: Pelican Books, 1973.
 38. Marx(b), The Nationalization of the Land, In Selected Works, 2, Moscow: Progress Publishers, 1973.
 39. Robert v. Andelson, James M. Dawsey 저, 기독교 경제학 연구회 역, 「새로운 해방의 경제학」, 1996.
 40. 山本市郎, 『北京三十五年』, 岩波新書, 1980. (2002년 4월 15일 접수, 심사 후 수정 보완)