

近代 土地思想家的 土地觀 分析

김 행 중

한국토지공사 토지연구원 책임연구원

A Study on the Analysis for the View of Modern Land Philosophers

Kim, Haeng-jong

Ph. D., Senior Researcher, Korea Land Corporation Land Research Institute

Abstract: The purpose of this study is to find the suggestions to improve the present land problems of Korea, investigating the opinions of the modern philosophers of land. The Main contents of this study is composed of the modern thoughts of land over the periods of seventeenth to nineteenth century. These philosophers in the field of land during seventeenth to nineteenth century attempted to solve land problems, land as public goods and social equity.

The results found from this study can be summarized below. First, all the land as the source of national wealth was under the control of government in the principle of nationalization of land properties and private possession(property rights) was regulated. Second, form-land should be utilized by farmers who actually cultivate the agricultural land. Third, capital gains and development windfall of land possession and transactions should be properly returned through the land-tax system.

I. 序 論

일반적으로 思想이라 함은 인간들이 생활하면서 지니게 되는 세계관을 총칭해서 부르는 역동적인 개념으로 볼 수 있다. 이는 그 범위가 광범위하여 공간적·시간적·범주적인 한정어를 덧붙여 구체화하는 경우가 흔하다. 즉, 토지로 범위를 한정할 때 土地思想은 토지라는 범주안에

서 역사적으로 형성해 온 사상이라는 뜻이 담겨져 있다.¹⁾

그러므로 土地思想家란 토지가 갖고 있는 본질적 특성을 다각도로 이해하고 토지가 다른 재

1) 金幸鍾, “土地觀과 土地思想”, 調査와 展望 通卷 第24號, 韓國土地開發公社 調査研究室, 1995, pp.58-66.

화와 관련하여 어떻게 다르게 취급되고 있으며, 또한 중요하게 생각되어야 할 가치는 무엇인지를 올바르게 판단하여 자기의 견해를 논리적으로 주장하는 사람이라고 말할 수 있다. 이와 같은 사상가들은 어느 시대에나 존재하였으나 역사적으로 보면 왕조시대와 봉건사회의 퇴조와 함께 근대적 요소의 발전과 사적 소유권의 확립을 계기로 활발하게 대두되었다고 본다.

근대사회는 봉건적 경제구조의 해체와 더불어 성립된 것으로 어느 나라의 근대화 과정에 있어서도 그 밑바탕에는 봉건적 토지제도의 변혁이 따르기 마련이다. 따라서 토지제도의 개혁은 세계사적으로 볼 때 근대사회의 형성에 있어서 사회적, 경제적 초석이며 그 근간이 되고 있다. 그러므로 토지사상은 각 나라의 봉건적 토지소유의 역사와 사회적 여러 여건을 바탕으로 하는 자본주의 형성의 방향 및 발전단계에서의 내외적 배경이 상호 관련되어 발달하게 되었다고 볼 수 있다.

이러한 근대사회의 시대적 배경하에 등장된 토지사상가들은 토지와 관련하여 중요하게 생각해야 할 가치가 무엇인가에 따라 사고의 폭을 달리하고 있는데, 그 중요한 가치는 바로 효율성과 형평성에 두고 있다. 여기서 효율성이란 우리에게 한정된 자원을 효율적으로 이용하여 국민들의 욕망이 최대한 달성되도록 각종 재화와 용역을 생산하는 것을 의미하고, 형평성이란 생산된 재화와 용역으로부터의 혜택이 되도록 모든 사람들에게 고르게 돌아가도록 함을 의미한다.

일반적으로 한정된 토지자원을 가지고 있는 각 나라들은 토지를 가장 효율적으로 이용하려는 방안을 모색하려 하고, 또 한편으로는 토지의 소유 및 이용과 결부된 혜택이나 권리를 모든 사람들이 공평하게 누릴 수 있도록 방안을 모색하려 하는데, 이것이 바로 토지와 결부된 형평성의 문제라고 할 수 있다.

따라서 토지사상은 효율성 측면을 강조하는 토지사상과 형평성 측면을 강조하는 토지사상으로 크게 나눌 수 있는데, 본 연구에서는 토지의 효율성 보다 형평성을 고려하여 제기되었던 17-19세기의 토지사상가들을 위주로 연구범위를

한정한다. 그리고 연구방법은 문헌조사를 통해서 당시 주요 토지사상가의 토지관을 분석하며, 연구 목적은 근대 토지사상가들이 주장하는 내용을 개괄적으로 고찰하여 현재 우리나라가 당면하고 있는 각종 토지문제들을 근본적으로 검토하기 위한 시사점을 얻고자 하는데 있다.

II. 17세기 土地思想家の 分析

1. 柳馨遠의 土地思想

유형원(1622-1673)은 조선 후기 실학자로 그의 역서인 礪溪隨錄을 통해 국가체제의 전반적인 개혁방안을 제시하고자 하였다. 당시 그가 살았던 시기는 임진왜란과 병자호란을 겪어 사회가 극도로 어지럽고 국가의 재건이 기도되는 시점으로 볼 수 있다. 특히 토지소유의 편중이 가속화되어 조상전래의 토지를 상실하는 농민의 수가 늘어났고, 군역 및 조세의 불균형 등 각종 사회문제가 발생하였다.

따라서 유형원의 최대목표는 자영농민을 육성하여 민생의 안정과 국가경제를 바로 잡자는 것이었다. 즉, 그는 耕者有田의 原則과 均田制의 思想을 지니고 있었다. 토지는 국가가 공유하고 농민들에게 일정량의 경지만을 나누어주는 균전제를 실시하자는 것이다. 다시 말하면 균전제는 토지국유제를 바탕으로 하여 당시의 신분질서를 인정하고 모든 농민에게 균일하게 토지배분을 하자는 주장이다.²⁾

그리고 반계수록에 나타난 유형원의 사상적 특징은 부민·부국을 위하여 제도적인 개혁이 이루어져야 한다는 것이다. 즉, 나라를 부강하게 하고 농민들의 생활을 안정시키기 위하여 토지제도를 개혁하여야 하며, 그렇게 함으로써 농민들에게는 최소한의 경작지를 분배할 수 있다는 것이다.

이러한 유형원의 토지사상은 두 차례의 전란

2) 洪德基, “茶山 丁若鏞의 土地改革思想 研究 - 闡田論를 中心으로 - ”, 博士學位論文, 全南大學校, 1990, pp. 59-64.

을 겪은 직후 무언가 근본적인 개혁이 필요하다고 생각하는 분위기와 전란을 겪어 지배 체제가 느슨해진 분위기가 이런 주장을 감히 할 수 있게 하였다고 여겨진다. 만약 그의 사상을 실제로 적용하려고 했다면, 당시 많은 토지를 소유한 지배계층의 극심한 반대에 부딪치게 되어 곤란을 겪었을 것으로 예상된다. 그러나 유헤원은 그의 이상을 실현시키기 위해서 구체적 방안을 강구하기보다는 단지 국가의 결단에 기대하고 있었다.

2. William Petty의 土地思想

William Petty(1623-1687)는 영국의 경제학자로 토지사상의 전개에 큰 영향을 미친 중농주의학파의 선구자이다. 그는 부의 원천은 토지와 노동이고 금·은은 편의상의 가치 표준에 지나지 않으며, 일체의 생산을 요하는 노동이 가치를 규정한다고 하는 노동가치설을 주장하였다. 대체로 토지를 자본의 한 형태로 보았던 중상주의자들과는 달리 중농주의자들은 자본과 구별하여 토지를 국부의 원천으로 특별하게 취급하였다.

중농주의자들의 사상은 오직 농업만이 잉여를 낳으며, 다른 모든 산업은 부의 형태만을 바꿀 뿐 경제적으로 비생산적이라 주장을 한다. 그렇다고 농업 이외의 산업이 불필요하다는 것은 물론 아니며, 단순히 형태를 바꾸는 것만으로도 가치를 증가시켰다고 볼 수 있다. 여기서 증가된 가치는 투입된 노동의 가치와 같으며, 이 노동의 가치는 궁극적으로 이 노동에 소요되는 농산물의 가치에 달려 있다. 이와 같이 중농주의자들이 국부의 원천을 토지라고 강조했음에도 불구하고 경제적 측면에서 토지사상의 핵심이라고 볼 수 있는 地代理論³⁾을 크게 발전시키지는 못 하였다.

그러나 중상주의시대(16-17세기)의 William Petty는 중농주의학파 이전부터 이미 산발적으로 전개되어 왔던 지대에 관한 개념을 처음으로 이론화하였다. 그는 토지로부터 생산된 총수익에서 영농자의 생계비와 경작에 소요되는 여러 경비

를 빼고 남은 잉여를 지대라고 정의의 하고, 지가는 현재와 미래에 발생할 지대소득을 적절히 할인하여 합친 총액, 즉 지대소득을 자본화한 것으로 보았다. 또한 이 잉여로서의 지대에 비옥도의 차이 및 수송비 절감으로 인한 순수익이 첨부된다고 하였다.

이와 같은 지대의 두가지 측면에 대한 지적은 후일 토지와 자본의 구분에 논란의 발단이 되었다. 즉 지대를 잉여로 보고 지가를 잉여의 자본화로 생각하는 측면에서 보면 토지는 사실상 자본의 한 형태에 불과한 것으로 이해된다. 그러나 차액지대의 측면을 강조하는 학자들은 토지를 자본과 엄연히 구별되는 실체로 생각한다. 여기서 William Petty를 제외한 대부분의 중상주의학자들은 토지를 자본의 한 형태로 보았고, 지대를 이자의 범주에 포함시키는 경향을 보였다. 그리고 중농주의자들은 William Petty가 정립한 지대의 개념을 대체로 받아들이면서도 지대를 지주들의 토지관리에 대한 기능적 대가로 당연시하면서 지주계층을 옹호하였다.

3. John Locke의 土地思想

John Locke(1632-1704)는 영국의 철학자로서 17세기 자유주의 계몽사상의 창시자이다. 그는 토지를 하늘이 전인간에게 부여한 施惠物로 생각하고 이를 만인이 공유하여야 한다고 생각하였다. 즉, 토지를 독점하는 것은 天意인 자연성에 어긋나는 일이니 이는 마땅히 만인의 공동소유로 하거나 가장 합리적 이용자로 하여금 토지를 사용케 하되 만인의 행복을 위해 사용케 하여야 한다는 것이다.⁴⁾

다시 말하면 John Locke는 노동가치설에 입각하여 제한적인 사적 소유권을 옹호하였다. 그의 二政府論(Two Treatises of Government)에서 토지는 본래 자연이 인간 모두에게 준 은혜의 산물로서 자연상태에서는 인류 모두의 공유에 속하였다고 전제하고, 다만 개인이 토지에 대해 투자를 하여 새로운 가치를 창조할 때에 그

3) 李正典, 土地經濟論 (서울: 博英社, 1988), pp. 67-203.

4) 金俊輔, 土地問題와 地代理論 (서울: 한길사, 1987), pp.141-144.

토지는 그 개인이 소유할 수 있다고 주장하였다.

그리고 토지소유에 있어서 무제한적인 소유를 인정치 않고 그 소유자가 경작이 가능한 범위내에서만 소유권이 인정된다고 하였다. 또한 토지에 관한 노동의 가치가 아닌 이익, 예컨대 투기나 중간 거래자가 취하는 사적 이익은 용서할 수 없는 죄악이라고 하였다. 따라서 John Locke는 반듯이 토지소유의 사회화를 요구하고 있지 않음을 알 수 있고, 단지 토지의 합리적 이용과 분배의 공정을 모색하였음을 알 수 있다.

한편 John Locke에 의하면 지주에 부과된 토지세⁵⁾는 전가되지 않고 오직 지주에 귀착되는 반면 토지이외의 것에 대한 조세는 어떠한 조세이든 간에 어떠한 형태로든 일단 전가되었다가 궁극적으로는 지주에게 뒤착되기 마련이라는 것이다. 그러므로 사업가나 상인은 항상 조세를 전가하게 되어 있고, 노동계층은 원래 조세를 지불할 경제력이 없으므로 결국 모든 형태의 조세는 경제력을 가진 지주에게 귀착될 수 밖에 없다는 것이다. 이러한 토지세이론은 후일 Henry George의 土地單一稅(single tax)理論과 맥을 같이 하고 있다고 본다.

III. 18세기 土地思想家の 分析

1. Adam Smith의 土地思想

Adam Smith(1723-1790)는 경제학의 시조로서 고전학파를 태동시켰다. 그는 건전한 사회제도와 윤리관이 확립되어 있는 사회에서는 모든 경제주체가 이기심에 따라 자유로이 경쟁을 전개하면 시장기구를 통하여 국민경제의 전체가 부와 번영을 누릴 수 있다고 보았다. 이기심이란 중세의 사람들이 생각한 것처럼 천한 것이 아니라 비능률과 불합리를 제거하는 유일한 요소이며, 이에 입각한 자유경쟁이야말로 국가가 부강해지는 원동력이 된다는 것이다. 이러한 Adam Smith의 주장은 아무런 사전 조정이 없는 개개

인의 자유경쟁은 보이지 않는 손(invisible hand)에 인도되어 국가경제 전체에 질서를 가져다 주며 부를 극대화해 준다는 자유주의 경제사상을 성립시켰다.

Adam Smith는 지대와 토지세에 대하여 체계화된 경제이론을 개진하였는데, 그는 수요와 공급의 법칙에 입각해서 지대결정문제를 분석적으로 그리고 역동적으로 고찰함으로써 지대론과 토지세이론을 확립한 업적으로 높이 평가되고 있다. 이는 과거의 학자들이 단편적으로 제시한 지대에 대한 견해들을 가치결정, 소득분배, 경제성장 등과 종합적으로 연계시켜 체계화 하였기 때문일 것이다. 이에 관련한 경제이론들은 후일 약 100년간 경제학계를 이끌었던 고전학파의 모태가 되었다.

그러므로 Adam Smith의 토지사상은 지대와 토지세에 관련하여 살펴 볼 수 있다. 먼저 그는 지대를 토지이용에 대한 토지이용자가 최대 지불할 수 있는 대가로 보았다. 여기서 최대 지불할 수 있는 대가란 토지이용자가 토지에 투입한 노동과 자본에 대한 정상적 대가를 지불했을 때 부담하게 되는 최소의 생산비를 초과한 토지생산물로부터의 수익을 의미한다. 원시시대와 봉건사회에 있어서는 재화의 가치가 그 재화의 생산에 투입된 노동에 의해서 결정되며 노동의 산물은 모두 노동자에 귀속된다. 그러나 특정인에 의해 자본축적이 이루어지면서 이윤이 재화의 가치에 포함되기 시작하였고, 토지가 사유화되면서부터 토지소유자들은 토지로부터의 산물에 대하여 그 일부를 지대로 요구하게 되었다.

따라서 Adam Smith는 대부분의 경우 지대, 이윤, 그리고 임금의 세가지가 재화의 가치를 구성한다고 하였다. 그리고 경제성장 및 고용증대가 토지의 실질지대를 증대시키는 경향이 있다고 주장하였다. 사회발전의 초기단계에 있어서는 인구의 많은 부분이 식량생산에 매달려야 한다. 또한 사회가 발전하고 토지의 경작이 확대되면서 식량생산에 있어서의 생산성이 높아지면 점차 많은 노동력이 비농업부문으로 투입된다. 비농업부문에서는 노동의 분업으로 생산성이 크게 높아졌고 여기에 기술혁신까지 가세하면 비농업

5) 李正典, 前掲書, pp.217-221.

제품의 공급량은 크게 늘어날 것이다. 반면에 농업부문은 그 특정상 노동의 분업화가 쉽지 않기 때문에 농업생산에 있어서의 진보는 느리다. 따라서 비농업제품에 대한 농업제품은 상대가격이 높아지며 지대의 실질가치도 증대된다는 것이다. 이러한 논리에 따라 Adam Smith는 식량이 결국 모든 지대의 원천이 된다고 주장하였다.

그리고 Adam Smith는 국부론에서 조세의 4가지 원칙인 평등(equality)의 원칙, 명확성(certainty)의 원칙, 납세편의(convenience)의 원칙, 징수비절약(economy)의 원칙 등을 천명한 후, 이에 입각한 토지세를 비롯한 각종 조세이론을 제기하였다. 여기서 토지세란 주로 지주의 지대소득을 과표로 한 조세를 의미한다. 그는 지대를 과표로 한 토지세는 전가되지 않고 전적으로 지주에 귀속되며, 생산에 영향을 주지도 않으므로 생산물의 가격에도 영향을 주지 않는다고 보았다. 따라서 지대소득의 대부분은 지주개인의 노력과 희생에 의한 것이 아니라 대체로 보아 전 국민 혹은 전 주민들이 근면하게 일할 수 있도록 정부가 여건을 조성해 준 결과 사회적으로 창출된 가치이기 때문에 이러한 정부의 역할에 소요되는 비용충당을 위해서는 이 사회적 가치를 조세로 흡수하는 것이 당연하고, 또한 지대에 대한 조세는 생산의욕 및 생산활동을 위축시키지 않는다는 것이다.

2. Thomas Spence의 土地思想

Thomas Spence(1750-1814)는 영국의 급진적 혁명가로 단순한 정치적 개혁을 넘어 사회경제적 체제의 근본적인 개혁을 요구하는 급진주의자의 한사람이었다.⁶⁾ 특히 그는 인간의 진정한 자유와 권리를 향유할 수 있도록 토지를 공동으로 소유하고 운영관리는 민주적으로 하자는 주장이다.

1775년 Thomas Spence는 뉴카슬 철학협회에서 '인간의 진정한 권리'라는 제목하에 강연을

하였는데, 그 주요내용은 토지사유화의 종식과 지역공동체에 의한 토지공유화와 민주적 관리방안 등에 관한 사항을 골자로 하여 성인보통선거를 통한 완전한 정치적 민주화를 주장하였다. 이 강연은 당시 충격적인 것으로 받아들여졌고 '스펜스의 계획'이라는 이름으로 동시대인들 사이에서 회자되었다.

그는 고향 뉴카슬을 떠나 런던에서 외로운 생활을 하면서도 이상적 토지공동체의 수립을 위한 구체적인 제안들을 내놓았다. 즉, 자신의 이름을 딴 '스펜소니아'라고 명명한 헌법을 제정하였는데, 이 헌법에는 이상적 토지공동체의 수립을 위한 진보적인 내용들이 주류를 이루고 있다. 특히, 지역공동체의 운영에 관한 조항에 따르면 토지와 그 부속물의 임대료 이외에는 그 어떤 세금이나 부과금도 걷지 못 하도록 하였고, 당해 지역공동체의 관리는 그 안에서 뽑도록 하였으며 지역공동체는 공공학교를 지원하도록 하였다.

그리고 토지의 임차방법과 기한에 관한 사항을 보면 농부들과 자신의 집을 짓고 수리할 수 있는 능력이 있는 사람들에게는 21년간의 임차를 허용하였다. 그 기간이 만료될 때에는 적절한 기간의 광고를 한 후 공공경매에 의해 다시 임차토록 한다. 또한 그 토지안에서는 절대로 소작제를 허용하지 않으며 주택의 부분적 임대도 허용되지 않는다. 이는 토지와 주택에 대한 임대차가 지역공동체의 소관이지 개인적인 사업이 되어서는 안된다는 것을 의미한다.

Thomas Spence의 개혁사상의 핵심은 자신들이 살고 있는 지역의 주인으로서 토지를 공동 소유하고 민주적으로 운영 관리함으로써 모두가 생산자이고 동등한 정치적 동반자가 될 수 있다는 것이다. 자신이 공동체의 재산의 주인이기 때문에 그것을 잘 관리하여 좀더 윤택하게 살기 위하여 열심히 일해야 하고 또한 그것을 지키기 위하여 공동사업에 적극적으로 참여하는 활동적인 시민이 될 것이라고 그는 생각했다. 그러나 그 당시 아무리 급진주의자들이라고 해도 토지의 사유화를 종식시키고 그것을 공동소유로 공동관리하자는 T. Spence의 주장을 선포 받아들이

6) R.A.Franklin, "The Political Ideas of Thomas Spence," *Journal of Local Studies*, vol.2, no.1., 1982, pp.30-50.

이지는 못하였고, 지금까지도 계속적으로 논의되고 있는 것이다.

3. 丁若鏞의 土地思想

정약용(1762-1836)은 조선 후기의 문신으로서 실학을 집대성한 실학자이다. 그는 벼슬살이와 귀양살이 그리고 향리로 돌아와 유유자적하며 많은 저술활동과 독자적 위상을 정립하고자 애쓰다가 일생을 마쳤다. 그의 토지사상은 토지제도와 세제 등에서 엿볼 수 있는데, 그는 현명한 목민관은 권농을 으뜸가는 임무로 삼아야 함을 주장하고 田政과 軍政에 치중하여 兵農一致를 근간으로 하는 중농정책을 채택하였다.

토지의 소유는 경자유전의 원칙에 따라 국가 또는 경작자 이외의 지주제도를 인정하지 않았고, 이에 근거하여 급진적인 闢田制와 현실적이고 점진적인 井田制 등을 창안하였다.⁷⁾ 田論(1799)에서 주장된 여전제는 일종의 공동생산방식으로서 그 특징을 간추려 보면, 우선 경자유전의 원칙에 따라 농토는 완전국유로 한다는 것이다. 그리고 산간이나 들판을 일정한 구획으로 나누어 이를 闢라 하고, 1闢에는 30가구로 하여 공동으로 경작하도록 한다는 것이다. 또한 수확물의 분배는 각자의 노동일수에 비례하여야 하며, 무위도식하는 유민을 방지하도록 하고 있다.

한편 經世遺表(1817) 지관수제 田制에 실린 정전제는 농업종사자에게만 토지분배를 할 것과 가족노동력을 기준으로 해서 토지분배를 할 것을 내용으로 하고 있는데, 그 주요내용은 다음과 같다. 우선 우물 정 자의 모양으로 정전을 구획⁸⁾ 하고 지형상 정전을 만들수 없는 곳은 면적상으로만 이와 같게 한다. 그리고 정전에서 한 가운데를 공전으로 하여 나머지 8구역의 경작자가 공동경작하여 조세에 충당하도록 하며, 사전에서

개인소유지가 100무 미만일 경우 그 소유비율에 따라 공전에 노동력을 제공토록 하였다.

정약용은 젊은 시절 토지개혁의 하나로 급진적인 여전제를 주장하였으나 정조의 서거이후 개혁세력이 모두 제거되어 급격한 개혁은 전혀 가능성이 없게 되었다. 이러한 정치적 상황의 변화에 따라 그는 조세개혁을 통한 정전제를 점진적으로 실시할 것을 주장한 것으로 보인다.

이러한 여전제와 정정제의 공통점과 상이점을 살펴보면, 우선 공통점으로 농부에게만 토지를 준다는 점과 궁극적으로 토지는 국유로 한다는 점이다. 또한 상공업을 농업에서 독립적인 것으로 하려는 점이다. 반면에 상이한 점은 여전제는 공동 경작의 대농경영을 하고, 정전제는 개별적 소농경영을 추구하는 점이 다르다. 즉, 이는 오늘날 사회주의적 개념과 자본주의적 개념에서 해석할 수 있는 문제이다.

4. 徐有槩의 土地思想

서유구(1764-1845)는 조선 후기의 문신으로 할아버지(대제학 命膺)와 아버지(이조판서 浩修)의 가학을 이어 받아 특히, 농학에 큰 업적을 남겼다. 순창 군수로 있을 때 농서를 구하는 정조의 윤음에 접하여 도단위로 농학자를 한 사람씩 두어 각기 그 지방의 농업기술을 조사 및 연구하여 보고하게 한 다음 그것을 토대로 내각에서 전국적인 농서로 정리 및 편찬하도록 하자는 방안을 제시하였다. 이 제안이 실현되지는 않았지만 정조의 윤음이 가학인 자신의 농학을 체계화시킬 필요성을 느낀 중요한 계기가 되었다.

그는 농정개혁의 핵심이 바로 국영농장이나 민영농장의 설치를 통해서 봉건적인 지주제를 새로운 근대적인 경영형태로 전환시키는데 있다고 보고 屯田論이란 독특한 농업개혁론을 제시한 것이다.⁹⁾ 즉, 둔전이란 국영농장을 전국의 도와 군현 등에 국유지와 매수한 토지를 중심으로

9) 김현식·최 수, 토지이용체제의 국제비교 연구, 국토개발연구원, 1995, pp.180-181.

7) 慎鏞廈, “茶山丁若鏞의 闢田制 土地改革思想”, 丁茶山 研究의 現況, 1985; 朴贊勝, “丁若鏞의 井田論 考察”, 歷史學報110, 1986 참조.

8) 井田 하나에 9구역이 있으며 한 구역의 면적은 각기 100畝(중국에서 사용하는 면적계산법으로 100부가 1畝임)이다.

민들은 충분한 보수를 제공받는 노동자층이었다.

이러한 농정개혁안은 단지 농민들에게 토지를 분배하는 기존의 방식과는 근본적으로 달랐기 때문에 이 개혁이 성공하기 위해서는 보다 철저한 경영과 관리가 요구되었다. 서유구는 부농층을 관리자로 임명하고 이들의 지도하에 세분된 단위농장을 5명의 농민이 집단으로 경작하려고 생각하였다. 그는 이 국영농장에 새로운 농업기술과 농지제도를 도입하며, 여기서 산출된 수확물은 고용된 농민에게 충분히 분배함으로써 농민경제와 국가재정의 파탄을 사전에 막을 수 있다고 보았다.

서유구의 둔전론은 부농층을 기반으로 한 개혁농정을 통해 사회개혁을 추진하려는 획기적인 안이었다. 그러나 서유구의 토지개혁 사상은 지주층의 자본을 이용하고 그들의 생산양식을 새로운 생산양식으로 점진적인 개혁의 추진을 모색하였다는 점에서 다산의 여전제 보다는 온건한 것으로 볼 수 있다. 이 처럼 토지개혁론은 실학자나 진보적인 정치인들 사이에서 끊임없이 제기되었다. 그러나 봉건지주층이 지배하고 있는 조선사회에서 이 개혁안이 구체적인 정책으로 실현될 수는 없었다.

5. David Ricardo의 土地思想

David Ricardo(1772-1823)는 영국의 경제학자로 노동가치설로부터 출발하여 소득분배론에 이르기까지 체계적인 이론적 체계를 구축하였다. 이외에 잉여가치론의 연구, 차액지대설 등으로 후세에 미친 영향이 매우 크다. 특히 지대이론에 관해서는 독보적인 존재로 인식되고 있다. 그는 지대란 토지의 생산물 중 토양의 원초적이고 파괴할 수 없는 힘을 이용한 대가로 토지소유자에게 지불되는 부분이라고 정의하고, 토지는 자본이나 다른 생산요소와는 본질적으로 다르다고 생각하였다. 그리고 지대가 발생하는 원인으로 두가지를 들고 있는데, 그 하나는 비옥한 토지의 희소성이고 또 하나는 수확체감의 현상이다.

여기서 David Ricardo가 주장하는 차액지대설¹⁰⁾을 살펴보면 우선 비옥한 토지의 양은 이미

정해져 있고, 또 수확체감의 현상이 작용하기 때문에 증가되는 인구를 위한 식량조달을 위하여 어쩔 수 없이 덜 비옥한 토지도 경작해야만 하는 상황에 이르게 된다는 것이다. 따라서 나중에 종전의 비옥한 토지에서는 지대가 발생하게 되며, 이 때 지대의 크기는 비옥한 토지에서의 생산성의 차이에 의해서 결정된다는 것이 그 핵심적 요지이다.

그의 이론에서 지대는 어디까지나 덜 비옥한 토지의 생산성을 기준으로 한 차액이며 지주는 이 차액을 변화시킬 수 없으므로 모든 토지에서 지주는 지대에서 토지세를 뺀 실질 지대만을 향유하게 된다는 것이다. 뿐만 아니라 토지세는 토지의 이용량에도 영향을 주지 못한다고 주장한다. 새로이 이용될 토지 역시 無地代土地일 것이므로 면세되며, 따라서 새로운 토지가 이용될 것인가 아닌가의 결정에 토지세는 아무런 영향을 주지 못할 것이기 때문이다.

그리고 자본주의의 사회에 있어서 경제성장의 추진력은 투자 및 자본축척이고 자본축척의 원동력은 이윤추구이다. 따라서 자본주의의 사회에 있어서는 이윤추구의 동기가 경제를 움직여 가는 활력이 된다. 여기서 18세기 당시의 자본가는 소득이 높은 곳으로 자본을 이동시켜 감으로써 자원의 효율적 배분을 주도하며, 다른 한편으로는 저축과 투자를 관장함으로써 경제성장을 이끌어가는 주역이다. 또한 지주계급은 지대를 받아 소비활동만을 영위하는 기생층적 계층으로 매도된다. 노동자는 임금을 받아 근근히 생계를 유지하는 수동적 역할만을 수행할 뿐이다.

따라서 David Ricardo는 지대소득을 불로소득으로 보았고 지주계층을 사회적 기생층으로 보았으며, 지대소득의 누적적 증대는 경제성장의 장애가 되어 경제를 장기정체에 빠뜨리는 주된 요인이 됨을 논리적으로 설명하였다. 그리고 자본의 축척속도는 경제성장에 따라 빠르기도 하고 느리기도 하겠지만 어떤 경우든 그 속도는 노동의 생산력에 달려 있다고 생각하였다. 신생국이나 경제성장 초기단계의 사회가 그렇듯이

10) 李正典, 前掲書, pp.87-102.

일반적으로 보면 이 노동의 생산력은 비옥한 토지가 풍부할 때 가장 크다는 주장이다.

이상에서 David Ricardo의 토지사상은 다음과 같이 요약된다. 먼저 토지는 자본과 현저하게 다르며, 토지지대는 잉여로써 이 잉여를 얻는 지주들의 경제적 이해는 사회 다른 부분의 이해와 상충된다는 것이다. 그리고 만일 모든 토지가 비옥도나 위치의 측면에서 동질적이거나 수확체감의 현상이 발생하지 않는다면 지대는 발생할 수가 없다는 것이다. 또한 토지지대는 비용이 아니며 생산물의 가격에 포함되지 않는다. 다시 말하면 지대는 가격에 의해서 결정되어진 결과이지 가격을 결정하는 비용이 아니라는 것이다. 한편 토지의 공급량이 고정되어 있기 때문에 그리고 토지지대는 경제적 잉여이고 불로소득이기 때문에 지대는 차별적 고율과세의 대상으로 적합하다는 주장이다.

IV. 19세기 土地思想家の 分析

1. J.S. Mill의 土地思想

J.S. Mill(1806-1873)은 근세 경험론자의 대표적 철학자로서 심미주의의 입장을 취하고 있으며, 한편으로는 경제학자로서 고전학과 최후의 거장이라고 볼 수 있다. 그의 토지사상은 지대 및 조세이론에서 찾아 볼 수 있는데, 그는 생산요소를 노동, 자본, 그리고 자연력 등의 세가지로 구분하고, 이 자연력의 이용에 대하여 지불되는 대가를 지대라고 정의하였다. 자연력에는 사유화할 수 있는 토지가 주종을 이루며, 토지의 이용에 대하여 지불되는 대가도 역시 지대라는 것이다.¹¹⁾

따라서 그는 지대에 대하여는 증과세를 부과하는 것이 타당하다고 주장하였다. 그 내용은 지주의 매수 당시의 지대는 그대로 두되 장래의 사회발전에 따라서 증가된 지대만은 몰수하여 국고수입으로 함에 정당하다는 것이다. 그는 이

러한 이론을 전개하였을 뿐만 아니라 그 주장을 실천하고자 土地 및 小作改革協會를 조직하여 적극적으로 활동하기도 하였다.¹²⁾

그리고 J.S. Mill은 토지의 이용에 대하여 대가를 요구하게 되는 주된 이유를 토지공급의 한정성에서 찾았다. 그는 토지공급의 한정성을 유난히 강조하였는데, 공급이 한정되어 있을 때는 필연적으로 소수에 의한 독점이 발생하고 이 독점력이 지대를 발생시킨다고 주장하였다. 만약 전 국토를 한 사람이 독점하고 있다면 그는 지대를 마음대로 결정할 수 있을 것이다. 또한 도로나 철도 등 교통시설의 개설은 지대를 떨어뜨려서 지가를 하락시키는 경향이 있는데, 이는 토지공급의 증가로 토지소유자들의 독점력이 약화되기 때문이라는 것이다.

그런데 토지는 그 자체가 이용가치를 갖기 위해서 많은 노동력을 필요로 한다. 즉, 토지는 사람들이 이용할 수 있도록 개발하고 개량되어야 쓸모가 있게 되는 것이다. 따라서 J.S. Mill은 오직 토지를 유익하게 이용할 수 있도록 개발과 개량의 노력을 투입한 사람만이 토지소유권에 대한 자격을 가지며, 또한 토지생산물의 일부를 지대로 요구할 수 있는 권리를 가진다는 것이다. 그러나 많은 나라들이 토지를 개발하거나 개량하는 노력을 기울이지 않는 사람들에게 사유권을 인정하는데, 이는 사회적 당위성을 갖지 못한다는 견해를 피력하면서 그는 토지사유제를 맹렬히 비난하였다. 그리고 그는 한 때 토지국유화를 강력하게 주장하기도 하였다.

한편 J.S. Mill은 토지세이론의 하나인 소위 토지증가세(land improvement tax)의 주창자로 알려져 있다. 그 내용을 간단히 살펴보면 첫째, 국가의 모든 토지의 가치를 평가하고 모든 토지의 현재가치에 대해서는 면세한다. 토지의 현재 가치 속에는 미래에 기대되는 지가상승이 반영되기 때문에 이렇게 면세함으로써 지주에게도 어느 정도 혜택을 주어 부당한 손실을 입히지 않기 위함이다. 둘째, 일정시기가 지난 후 이 기간 동안 지대의 자연발생적 증가분을 추정한다.

12) 朱奉圭, 現代 土地經濟論 (서울: 박영사, 1988), p.241.

11) 上揭書, pp.110-116.

이 추정에 있어서 토지생산물의 일반적 가격 및 지가상승률이 참고되도록 한다. 셋째, 오직 이 자연발생적 증가분만 조세로 흡수하도록 한다는 것이다.

2. K. Marx의 土地思想

K. Marx(1818-1883)는 독일의 경제학자이며 사회주의 운동가로 공산당선언과 자본론 등을 저술하는 한편, 국제노동자협회를 창립하여 각국 노동운동지도자들에게 정치적 조언을 하는 등 부단한 실천운동을 통해 노동운동의 발전과 과학적 사회주의의 확립에 결정적인 기여를 하였다. 그는 토지뿐만 아니라 생산수단에 대한 사적 소유권을 전면적으로 부인하고 사유재산제의 폐지를 구체적으로 실천에 옮길 것을 주장하였다.

K. Marx가 생존했던 당시에는 사유재산제와 사적 소유권에 기초한 자본주의가 고도로 발달되어 자본주의의 모순현상이 최고조에 달하는 시대이었다. 이 당시에 특히 노동자와 농민들의 생활은 극도로 疲弊하였고, 따라서 가진자에 대한 불만도 극에 달하여 가진자와 가지지 못한자 사이에 갈등이 점차 심화되면서 사회는 혼돈의 상태로 접어들었다. 이에 K. Marx는 피폐한 농민과 노동자들을 해방시키기 위해서는 생산수단에 대한 사소유권의 부인과 사유재산제의 포기라고 확신하고 이를 달성하기 위한 혁명을 주장하였다.

K. Marx는 근본적으로 사소유권이 소유자의 이기적인 이익을 합법화해 줄 뿐이라고 이해하고, 無產者 계층이 있는 사회에서 有產者의 私所有權을 보호하는 것은 인간의 신성한 정신에 반하는 죄악이라고 보았다. 따라서 그는 이기적인 사소유권을 제거하여 자유로운 노동속에서 자유로운 향유가 허용된 인격적이고 사회적인 소유권을 실현하고자 갈망하였다.

결국 K. Marx가 생각한 이상적인 소유제는 사소유권을 없애고 공동소유로 하면 소유자의 계층적 성격이 없어진다고 보았다. 이와 같은 이상적인 소유제로의 이행은 사소유권에 바탕을 둔 자본주의체제의 비판적 투쟁을 통한 자기수

정에 의해서만 이루어질 수 있다고 보았다. 또한 그는 소유권을 역사적인 측면에서 이해하면서 근대의 자본주의적 소유제는 최고의 소유단계인 사회주의적 소유제로 발전해 나갈 것이라고 주장하였다.

3. A.R. Wallace의 土地思想

A.R. Wallace(1823-1913)는 영국의 경제학자로 그의 논문인 “토지국유화의 필요성과 목적”에서 지주제도의 폐단을 지적하고 이에 따른 개선책으로 토지국유화를 주장하였다.¹³⁾ 그 내용을 살펴보면 먼저 토지의 가격을 둘로 구분하고 있는데, 하나는 자연적 및 사회경제적 발전에 의존한 가격이고 다른 하나는 지주에 의하여 형성된 가격을 의미한다. 여기서 그는 후자만을 지주에게 보상하여 국유화하는 것이다. 그렇게 국유화된 토지는 경작농민에게 소작시켜 국가의 소작인으로서 정당한 소작료를 지불케 한다는 것이다.

그리고 만약 소작인의 개량에 따른 토지의 가치증가분이 있다면 그것은 소작권자의 몫으로서 소작인 스스로 처분함을 용인하여야 한다는 것이다. 그러나 토지에 대한 확보와 전대만은 금지되어야 함이 타당하다는 견해이다. 그 이유는 확보와 전대를 그대로 인정한다면 실질적인 토지사유의 폐단을 그대로 가져오기 때문이라는 것이다.

또한 A.R. Wallace에 의하면 지주는 필연적으로 토지의 독점자이며 소작인에 대하여 전제자이고, 지주는 소작인으로 부터 지대를 징수할 뿐만 아니라 정치적으로 그를 이용하고 종교적으로도 그를 지배하는 것이 일반적인 동향이라는 것이다. 특히 영국에 있어서 대지주의 토지점령은 수렵과 오락 등으로 방대한 산야를 황무지화 하는 반면에 소작인의 생활난을 추곡하여 결국에는 그들을 몰락하게 하였고, 토지가격의 등귀, 농업경영의 자본적 제약, 그 밖에 현실적으로 불가피한 토지사유의 폐단을 가져왔다는 것

13) 上掲書, pp. 242-244.

이다.

따라서 A.R. Wallace는 모든 지주소유의 토지를 국유화로 하자는 견해를 피력하였다. 그는 토지의 가치를 자연적 및 사회적 요인에 의한 가치와 지주의 인위적 개량에 의한 가치로 구분하였는데, 여기서 전자의 가치부분은 무상 또는 장기적인 보상으로 조치하고 후자는 지주의 소유로 인정하여 유상으로 국유화하자는 것이다. 이는 그가 자본주의의 일반적 약점을 과학적으로 의식한 이론적 소산으로 간주하는 것을 의미한다고 볼 수 있다.

A.R. Wallace의 견해는 영국의 학계와 정치계에 적지 않은 영향력을 미쳤으나 실제로 실현되지는 않았다. 다만 그의 사상이 후일 토지국유론을 전개하는데 있어서 고전적 이론이 되었고, 한때는 영국의 자유당과 노동당의 정강에 그의 견해가 수용되어 있었음을 알 수 있다. 이 같은 토지국유론의 유형은 영국에 한정되지 않고 구주 각국에서도 전개되었다.

4. Henry George의 土地思想

Henry George(1839-1897)는 19세기 미국의 경제학자이며 사회사상가이기도 하다. 그는 사회빈곤의 문제들을 개선하고자 스스로 사회개혁사상을 피력하고 몸소 실천한 사람이다. 그가 살던 당시의 미국은 산업화가 이루어져 사회경제적으로 많은 발전이 있었으나 그로 인한 빈부의 격차문제가 새롭게 대두된 시기였다. 토지부문에 있어서는 사회경제의 발전으로 지가가 토지소유자의 투자없이도 상승하고 그 상승된 지가는 토지소유자에 의해서 사유화되어 갔다. 그러므로 토지를 가진자는 그것을 생활의 기반으로 이용하기보다는 소유만 함으로써 지가상승만을 노렸다. 따라서 토지를 갖지 못한 자는 점점 더 빈곤해지고 토지를 가진 자는 아무런 노력도 하지 않고서도 부를 축척해 갔다.¹⁴⁾

이와 같은 토지독점으로 인하여 각종 토지 및 사회문제가 야기되었는데, 그 근본적인 원인

을 Henry George는 토지의 사유화에서 찾았다. 그는 모든 인간들은 각자 노력의 산물에 대해서만 정당한 사유권을 가질 수 있을 뿐 그 이외의 것에 대해서는 사유권이 인정되지 않는다고 주장하였다. 토지란 대자연이 인간에게 무상으로 제공한 선물이며, 인간의 노동의 산물이 아니다. 그 뿐만 아니라 토지에 대한 사유권의 인정은 노동의 산물에 대한 사유권의 행사를 사실상 봉쇄한다. 대자연이 제공하는 기회를 자유롭게 이용할 권리 없이는 노동의 산물에 대한 사유권도 충분히 누릴 수가 없다는 것이다. 만일 한 사람에게 토지를 주고 다른 한 사람에게는 노동력만을 준다면 결국 토지를 가진 사람이 노동의 산물까지도 소유하게 될 것이다. 노동의 산물에 대한 사유권의 인정은 모든 사람을 평등한 관계에 놓는 반면, 토지에 대한 사유권의 인정은 사실상 인간의 평등을 부인하는 것이 된다고 그는 주장하였다.

Henry George는 그렇다고 토지를 몰수해서 국유화하는 것은 결코 최선의 방책이 될 수 없다고 보았다. 그것은 토지에 대한 모든 사람의 동등한 권리를 표방한다는 대의 명분은 있을지 모르나 토지의 몰수는 사회정의에 저촉될 우려가 있고, 국유화는 사회에 필요 없이 큰 충격을 줄 우려가 있기 때문이다. 그리고 그는 공유화된 재산보다는 사유화된 재산이 비교적 잘 관리되는 경향이 있음을 인식하였다. 따라서 그는 진실로 필요한 것은 토지의 몰수가 아닌 지대의 몰수라고 선언하였다. 이를 위해서 토지의 가치에 대한 조세 이외의 모든 조세는 철폐하는 토지단일세를 주장하게 되었다.

土地單一稅는 토지의 불로증가를 몰수하는 방법으로 제안된 세제인데, 그 주된 내용은 특정 세목을 말하는 것이 아니라 토지증가에 대한 세목만을 두고 그 외의 세목은 완전히 철폐하는 것을 의미한다. 이 세제에 의해서 토지에 대한 과세를 하게 되면 불로소득적 지가증가분을 환수할 수 있고 한편으로는 모든 사람으로 하여금 토지에 대한 공동적 權原을 주장케 할 수 있는 제도가 될 수 있다는 것이다. 따라서 토지단일세에 의해서 토지의 소유권은 그대로 유지되며 어

14) 金相容, 土地法 (서울: 汎論社, 1988), pp. 64-72.

떠한 제한도 가해질 필요가 없다. 단지 과세에 의해서 국가가 지대를 취득하므로 토지는 그 누구의 소유하에 있던 실제로는 공동재화이며, 지역사회의 모든 구성원은 토지로부터의 이익을 향유할 수 있는 것이다. 바로 이것이 지대의 물수에 의한 지권의 평등화인 것이다.

그리고 토지단일세는 모든 사람들로 하여금 동등한 위치에서 공정한 거래를 할 수 있는 여건을 조성하기 위한 전제조건으로 보았다. 이는 보이지 않는 손에 의한 거래가 이루어질 수 있도록 하기 위해서 우선 전제조건이 대등하여야 하는데, 실제 거래에 있어서는 대등하지 못하므로 공정한 거래가 이루어지게 하기 위해서는 바로 토지단일세가 전제조건이 되어야 한다는 것이다. 따라서 Henry George의 토지사상은 그 접근방법을 효율성과 형평성에 두고 있음을 알 수 있다. 그러나 토지단일세는 부의 대부분이 지가로부터 생성될 당시의 시대에 주장되었으므로 오늘날과 같이 경제사회가 복잡하고 다양한 지가가 형성되는 상황하에서는 적절치 못하다는 지적이다.

5. 孫文의 土地思想

손문(1866-1925)은 본래 직업이 생명을 구하는 의사의 신분이었으나, 일생의 대부분은 만주족의 국가였던 청나라를 무너뜨리고 공화국을 건설하고자 혁명을 주도한 혁명가로서 더 알려져 있다. 반식민지 상태인 중국의 독립을 위해 1911년 10월 10일 혁명당을 결성하여 혁명을 지도하였는데, 이 혁명으로 인하여 청조는 멸망하고 중화민국이 성립하게 된 것이다.

그는 어려서부터 한학을 공부하여 중국의 문화, 철학, 사상 등을 깊이 이해하고 심취해 있었으며, 수차례 혁명의 실패로 인해 해외도피와 해외에서의 혁명준비를 위해 여러 나라를 여행하며 서양의 선진문명과 정치사상을 익히게 되었다. 이러한 배경하에 그는 혁명의 기반이 되는 三民主義¹⁵⁾를 주창하여 오늘날 중국본토는 실패

로 끝났지만 이를 계승한 중화민국은 정치, 경제, 사회 등 모든 방면에 안정과 부를 향유하는데 있어 지표가 되어 왔음을 알 수 있다.

손문의 토지사상은 민생주의를 중심으로 하는 平均地權思想 즉, 지권의 균등화사상에 두고 있다. 여기서 平均이란 사실상의 평등으로 立脚點의 平等과 機會의 平等을 의미하는 것이며 사람들에게 평등한 방법으로 토지의 권리를 획득할 수 있는 것이라 할 수 있다. 이는 토지소유권의 강제적 균등분배를 의미하는 것이 아니라 토지증가를 환수하여 그것을 공공의 이익을 위하여 사용함으로써 토지가치를 공평하게 향유하는 것을 의미한다. 여기서 토지증가의 환수는 과세방법에 의하고자 하였다.

토지과제를 부과정수하기 위해서는 먼저 지가를 산정하여야 하는데, 손문은 지가산정에 있어서 地價申告制¹⁶⁾를 창안하여 토지소유자의 신고에 의하고자 하였다. 즉, 국가는 신고지가가 국가가 산정한 표준지가에 비해 너무 높으면 신고지가로 과세하고, 표준지가 보다 낮을 때에는 신고지가로 그 토지를 매수함으로써 토지증가의 환수와 국공유토지의 확대를 모색하였다. 또한 신고지가초과의 불로증가는 과세환수의 방법인 土地增值稅(Land Value Increment)制를 통하여 지권균등화의 실천을 민주적이고 점진적인 방법으로 이룩하고자 하였다.

V. 結 論

이상에서 살펴본 바와 같이 토지사상가들은 토지질서의 확립과 토지평화를 이룩하기 위하여 끊임없이 새로운 토지사상을 정립하며, 각종의

평등을 배제하는 民權主義, 경제적·사회적 불평등을 배제하는 民生主義를 의미한다.

16) 地價申告制란 국가가 각 필지의 표준지가를 산정 및 공고하고 토지소유자가 지가를 다시 신고함으로써 그 신고가치를 그 토지의 가치로 하여 신고가격에 따라서 과세하고, 신고지가로 토지를 매수하는 제도를 의미한다.

15) 三民主義란 손문이 주창하는 사상으로 민족적 불평등을 배제하는 民族主義, 정치적 불

토지제도를 정비 및 개선하고자 노력한다. 따라서 토지사상은 바로 그 시대와 국가의 정치, 경제, 사회질서의 반영이기도 하다. 또한 토지사상은 항상 변화하는 속성을 지니고 있는 것이다. 즉, 토지소유권을 누구에게 귀속시키며 어떠한 내용으로 구성할 것인가가 그 중심내용이며, 이는 역사와 함께 변천하여 왔다.

어느 사상이나 그렇겠지만 현실과 동떨어져 발생, 전개되는 사상이란 있을 수가 없다. 일반적으로 국가사회가 처한 폐단과 모순을 개혁한다는 데서 출발을 한다. 따라서 앞서 살펴본 17-19세기의 토지사상가들도 당시의 각종 모순을 극복하고 보다 발전적인 대안을 모색하고자 노력하였고, 그들이 주장하는 내용의 핵심은 대체로 토지를 공공성과 사회성 및 형평성 측면에서 접근하면서 토지제도를 정비 및 개선시키고자 애쓴 사상가들임을 알 수 있다.

토지사상가들이 주장하는 토지사상을 종합하여 요약 정리하면 다음과 같다. 첫째, 토지국유제의 원칙하에 모든 토지는 국부의 원천으로서 어떠한 형태로든 국가의 지배하에 두었고, 사적소유는 억제하자는 주장이다. 둘째, 경자유전의 원칙하에 농지는 농부에게만 주어 당해 토지를 실질적으로 이용하고자 하는 사람이 활용하도록 하자는 주장이다. 셋째, 불로소득 및 개발이익에 따른 토지수익분은 토지세제를 통하여 환수하자는 주장이다.

따라서 형평성 측면을 강조한 토지사상가들의 견해는 오늘날 택지소유상한제, 개발이익환수제 등 강한 공적 규제에 논의되고 있는 토지공개념과 그 내용에 있어 맥을 같이 한다고 볼 수 있다. 그러므로 이와 관련하여 우리는 토지공개념의 정체성(identity)를 분명히 해야 할 필요성이 요구되며, 이를 위해서는 역사 이래로 주장되고 제도화된 동서양의 토지사상과 그에 기초한 토지제도 등에 관하여 보다 심도 있는 연구검토가 필요하다.

參 考 文 獻

- 金相容(1988), 土地法, 서울: 汎論社.
 金玉根(1980), 「韓國土地制度史研究」, 서울: 大旺社.
 金儀遠(1982), 「韓國國土開發史研究」, 서울: 大學圖書.
 金俊輔(1987), 土地問題와 地代理論, 서울: 韓길사.
 金幸鍾(1995), 「不動產學概論」, 서울: 와제이자격증전문(주).
 李正典(1988), 土地經濟論, 서울: 博英社.
 朱奉圭(1988), 現代 土地經濟論, 서울: 박영사.
 黃明燦(1985), 「土地政策論」, 서울: 경영문화원.
 김현식·최 수(1995), 토지이용체제의 국제비교연구, 국토개발연구원.
 金幸鍾(1995), “土地觀과 土地思想”, 調查와 展望通卷 第24號, 韓國土地開發公社 調查研究室.
 愼鏞廈(1985), “茶山丁若鏞의 閭田制 土地改革思想”, 丁茶山 研究의 現況.
 朴贊勝(1986), “丁若鏞의 井田論 考察”, 歷史學報 110.
 洪德基(1990), “茶山 丁若鏞의 土地改革思想 研究 - 閭田論를 中心으로 - ”, 博士學位論文, 全南大學校.
 王鼎臣(中華民國66), 「平均地權之理論與實踐」, 臺北: 黎明文化事業公司.
 Andrews, R.B.(1971), *Urban Land Economic and Public Policy*, New York: The Free Press.
 Barlowe, R.(1978), *Land Resource Economics*, New York: Prentice-Hall.
 Grover, R.(1989), *Land and Property Development*, London: E.& N.F.Spon.
 Mattsson H.(1995), "The Swedish System of Land Ownership and Land Use", Material for conference on Market Economics and Land System: A Comparative Study of the Korea and Dominant Global Models, East-West Center, Honolulu.