

토지문제의 본질과 그 쟁점

김 홍 상

숭실대학교 경제학과 강사

1. 문제제기

현단계 토지(및 주택)문제의 심각성에 대해서는 정부, 경제정의실천시민연합(이하 '경실련') 등 사회단체, 그리고 전노협 등 노동운동조직 모두가 동감하고 있다. 그러나 토지(및 주택)문제를 보는 시각(입장)이 서로 다르며, 이런 차이로 인하여 문제의 해결 방향도 다르게 나타나고 있다.

주택정책에 관해서는 다양한 견해 및 접근 방법이 제시되고 있으나 토지정책에 관해서는 아직 진전된 논의가 거의 없다. 정부 및 정부기관 산하 토지관련연구기관, 경실련, 일부 재정학자(조세론 전공), 일부 진보적 연구자 등의 토지정책안이 있지만 현실적으로 정부의 토지공개념 위원회의 보고서가 기본 골격이고 이를 보완, 비판하는 차원에서 논의가 진행되고 있다고 해도 과언이 아니다. 토지문제에 관한 한 토지이용에 대한 국가개입의 성격, 공간, 입지, 환경문제까지 포함한 종합적 접근이 이루어지지 못하고 있으며 또한 지대론적 해명이 전혀 이루어지지 못하고 있다. 대체로 토지의 지나친 소유독점을 완화시키기 위한

정책수단의 차이에 따라 견해가 달라지며, 토지문제의 본질, 지대론적 해명, 자본(금융·독점자본)축적과의 관련성을 과학적으로 해명하는 논의는 없다. 다만 원론(『자본론』)수준에서의 토지문제에 대한 정치경제학적 접근이 일부 있으나 논의의 수준이 매우 낮다.

그런데 토지의 이용에 대한 국가적 규제, 조세징수의 강화(개발이익의 환수)를 중심으로 한 정책수단에 대한 논의가 정부, 경실련 등에 의해 활발히 논의되고 있는 편이다. 그러나 이들 논의는 여전히 생산력을 담보하는 자연력인 생산수단으로서의 농지와 작업의 토대, 장소, 공간으로서의 주택·공업용지 등의 구별이 갖는 의의를 분명히 하지 못하고 있어 많은 한계를 지니고 있다. 그리고 토지의 교환가치 측면(자본의 입장에서 중요한 범주)만 고려하고 토지의 사용가치 측면(민중의 입장에서 중요한 범주)을 고려하지 못하는 한계를 보이고 있다.

한편 정부(여기에서는 토지공개념위원회가 제시한 것을 주요 내용으로 함) 및 경실련이 제시한 대안에 대해서 진보적 연구자 및 연구단체에서 많은 비판을 가하고 있지만, 그 비판이 자기 나름대로의 토지(및 주택)문제의 해결 방안을 가지고 전개되는 것이 아니라는 점에서 근본적인 한계가 있다.

현단계 토지(및 주택)문제를 보다 과학적으로 인식하기(진정한 민중적 입장을 취하기) 위해서는 우선 토지공개념위원회(정부)와 경실련이 제시하고 있는 토지정책이 비과학적 인식에 근거한 정책으로서 자본주의 고유의 토지문제의 이데올로기적 은폐 수단임을 밝히고, 정치경제학적 입장과 어떤 차이가 있는지를 분명히 할 필요가 있다. 이를 기반으로 하여 현단계 토지문제의 본질과 문제 해결을 위한 정책수단의 차이를 확인하는 것이 중요하다고 생각한다. 따라서 여기에서는 각 입장이 현단계 토지문제의 본질을 어떻게 생각하며, 또한 생산적 혹은 바람직한 토지이용이란 무엇을 의미하는가, 현실적 지대수입과 엄청난 괴리를 나타내면서 급등하는 토지가격을 어떻게 이해할 것인가, 토지투기를 잡을 수 있는 바람직한 정책수단은 어떤 것인가 등의 문제에 대해 어떻게 생각하는지를 살펴보아야 할 것이다. 그리고 현단계 진보적 연구의 한계를 지적하면서 진보적 연구자의 연구과제를 제시해보고자 한다.

2. 토지문제에 대한 신고전학파적 견해의 내용과 그 비판

우선 신고전학파적 입장, 즉 토지공개념위원회(정부 및 경실련¹⁾) 입장의 기본 내용을 살펴보고 이를 비판하면서 정치경제학적(민중적) 입장의 기본 내용을 제시해보고자 한다.

(1) 토지문제의 본질에 관한 내용

신고전학파적 입장, 즉 토지공개념위원회는 ‘생산적이고 바람직한’ 토지 이용을 방해하고 있는 요인, 즉 현단계 토지문제의 본질을 투기 목적의 토지소유로 인하여 주거와 생산을 목적으로 하는 토지의 소유 및 이용이 방해받고 있다는 사실에서 찾고 있다. 즉 투기적 목적의 토지소유가 현단계 토지문제의 본질이라고 본다. 투기적 토지소유가 사라지면, 즉 토지개발에서 정상이윤——투자자본에 대한 사회적 평균이윤을 의미한다——만 실현된다면 문제가 없다고 본다.

이는 문제의 본질과 현상을 구분하지 못한 인식이다. 즉 투기적 토지소유가 왜 발생하는가라는 의문에 대한 해답, 보다 근원적인 해답을 주지 못하는 인식으로서, 기본적으로 이들이 다음과 같은 인식 기반 위에 있기 때문에 생긴 오류라고 볼 수 있다. 즉 토지를 자본가(자본주의)적 방식으로 개발——자본가가 토지개발의 주체이다——함을 전제로 하기 때문에, 마르크스가 이미 지적했듯이, 자유주의적 경제학자들의 오류 및 한계를 드러낸다. 이 경우, 투기적인 것이 아니며 정상이윤만을 취득하는 토지개발이라면 자본의 입장에서는 주택 건설과 골프장 건설 사이의 차이는 없다. 즉 자본의 입장에서는 자본투자(토지개발)와 투기(토지투기)는 무차별한 것이다. 이 입장에서는 최근 골프장 건설을 문제삼는 것은 골프장 건설과정의 대규모 토

1) 경실련의 입장은 신고전학파의 입장으로 보기 힘든 요소도 많다. 특히 헨리 조지(장찬섭 역, 1961, 『진보와 빈곤』, 보문각)의 사상, 네오리카디안적 요소가 많다. 그러나 여기에서는 마르크스주의와 대비시켜 광희의 ‘신고전학파 종합’에 포함시키고자 한다.

지를 대상으로 투기 목적으로 진행되기 때문이며, 만약 골프장 건설이 투기 목적이 아니고 골프를 원하는 일반 국민(?)의 정상적인 수요에 기초하여 정상이윤만 실현한다면 하등의 문제가 생기지 않는다고 본다. 오히려 국민 생활의 수준을 앞서서 높여나가는 선진적인 산업이라고까지 부추긴다. 가령 “식당종업원까지도 퇴근시간이 되면, 이전에는 부유한 사장들만 즐기던 골프를 치기 위하여 골프채를 챙겨 골프장으로 출발하는 날이 되면 오늘날 한국 사회의 심각한 문제인 노사문제, 빈부격차로 인한 사회갈등문제 등이 해결될 것입니다. 따라서 부자들만 향유하는 골프를 전국민이 향유할 수 있도록 새로운 골프장을 많이 건설하여 골프장의 공급을 늘려 나가야 합니다”²⁾라는 주장까지 하게 된다.

물론 경실련의 입장은 반드시 위와 같은 것은 아니다. 경실련은 이윤을 추구하는 자본투자 행위와 비생산적 활동에서 불로소득을 취하는 토지투기 행위의 차별성을 강조한다. 그러나 이들의 주장은 주관적 관념에 불과하다. “자본의 관점에서 볼 때에는 자본투자와 투기는 무차별한 것이다. 자본주의 사회에서 자본은 ‘자기 증식하는 가치’로서 나타나고 있기 때문에 자본의 소유는 곧 일반 이자율에 준하는 자본이득의 획득을 가져오는 것으로 간주되고 있다. 따라서 생산영역에서의 자본축적과 비생산적 영역에서의 투기적 자본증식의 대비에서 나타나는 자본투하 영역이나 자본의 기능에 있어서의 차별성은 자본의 입장에서도 전혀 문제가 되지 않는다. 단지 끊임없는 자기증식을 통해 자본간의 경쟁구조 속에서 자본으로서 살아남는 것만이 이들 개별 자본의 유일한 관심사이다. 결국 이러한 현실을 망각하고 토지투기에 대한 도덕적 단죄만을 부각시키려는 시각은, ‘천민자본주의’에 대비하여 프로테스탄트 윤리로 중무장한 ‘양심적인’ 산업자본가의 위상을 강조하는 초기산업자본주의의 이상을 꿈꾸며 생산과정에서 산업자본의 주도하에 자본축적이 원활하게 전개되는 ‘정상적’ 자본주의가 축조되어야 한다는 ‘자본주

2) 물론 이 경우 골프장 건설이 한국의 자연조건에 맞지 않는다는 사실은 논외로 한다. 예컨대 자연조건 때문에 골프장 잔디를 보전하기 위하여 엄청난 양의 독한 농약을 사용하여야 함으로써 자연이 파괴되고 골프장 아래 있는 농경지의 농사가 불가능하게 되는 측면이 있는데 이런 사실은 논외로 한다.

의의 도덕적 옹호론'이 갖는 환상을 보여주는 것일 뿐이다.”³⁾ 결국 이들은 자본의 입장에서 토지의 교환가치만을 대상으로 하고 국민복지 차원에서의 토지의 사용가치를 무시하는 한계를 보이고 있다.

이 경우 지가상승과 토지투기는 민중생활과는 무관한 토지소유자와 자본가계급 간의 대립구도로 인식된다. 따라서 토지투기와 지가상승의 문제가 오직 자본축적의 방해로서만 인식된다.⁴⁾ 한편 이들은 자본축적과정에서 노자간의 모순을 은폐하고 있으며 자본축적이 원활하면 이윤이 증대됨과 동시에 노동자들의 생활도 향상되는 것으로 인식하고 있다.

(2) 토지가격 상승원인 및 그 해결방안에 관한 내용

한편 이들은 스스로 투기의 원인이자 결과⁵⁾라고 보는 토지가격의 급등 현상에 대해서 다음과 같이 생각한다.

신고전학파적 입장, 즉 토지공개념위원회의 입장은 토지가격을 토지의 수요공급의 논리에 의하여 설명한다고 해도 과언이 아니다. 이들은 현실의 급속한 지가상승이 지대수입과 엄청난 괴리를 나타내면서 진행된다는 사실을

3) 장세훈, 「자본주의사회의 토지독점과 토지투기」(한국산업사회연구회 편, 1990, 『경제와 사회』 제7호, 이론과실천, pp. 48~49).

4) ‘토지개발의 주체는 자본가이다’라고 인식하고 있는 자유주의적 경제학자들은 지나친 토지투기는 자본축적의 장애라고 생각하면서 다른 한편 적정 수준의 토지투기는 있어야 자본에 의한 토지개발이 활성화되어 토지부족문제를 해결할 수 있다고 생각한다. 예컨대 최근의 무주택자들의 심각한 주택문제에 대하여 일부 논자들은 어느 정도의 주택투기가 있어야 택지개발이 활발해져 주택공급이 증대되고 결국은 무주택자들도 주택을 보유할 수 있게 될 것이라는 논리, 즉 토지투기는 ‘필요악’이라는 논리를 펴는데, 이는 앞의 내용을 잘 지적해준다. 이러한 논리는 기본적으로 자본가(자본주의)적 토지개발을 전제로 토지개발로 인한 지대수입을 자본가에게 넘겨주자는 논리에 불과하다.

5) 이들의 방법론은 문제의 본질과 현상을 구별하지 못하기 때문에 원인과 결과는 서로 맞물려 있는 것으로 인식하는 순환논법에 빠진다. 예컨대 토지투기 때문에 토지가격이 급상승한다는 말과 토지가격의 급상승 때문에 토지투기가 발생한다는 정반대의 말을 동시에 하고 있다.

전제로 하여 ‘지대가 토지가격을 규정한다’—— 토지가격은 지대를 자본환원한 것이다——는 지대론의 고전적 불문율을 폐기해버린다. 토지의 수요공급론에 의하면 지가상승을 부추긴 가장 중요한 원인은 토지시장의 운동메커니즘을 방해한, 토지공급을 제한한 토지이용규제(예컨대 농지전용금지, 녹지지정 등에 관한 규제법)이다. 즉 농지전용규제→주택용 및 공장용 토지의 공급제한→지가상승이라는 메커니즘을 제시하면서 이들 논자들은 농지의 1~2%만 택지로 전용한다면 값싼 택지가 공급되어 택지가격이 낮아지고 오늘날 가장 심각한 문제의 하나인 택지(주택)문제는 해결될 것이라는 주장까지 한다. 이러한 주장은 앞에서 제시되었던 토지개발 방식에서 철저하게 자본가(자본주의)적 방법을 취한다는 전제하에 토지취급자본(토지개발자본: 부동산자본)의 활동공간을 확대시키는 것이지 민중의 입장을 대변하는 것은 아니다. 이런 면에서 볼 때 이 주장은 앞에서 지적된 신고전학파의 입장이 지니는 한계를 그대로 지니고 있다. 특히 국민경제 운용의 측면에서 토지개발이 생산과 주거면에서 생산적이고 바람직한 방향으로 이루어지는 것도 아니며 또한 농지전용으로 인한 지대상승과 토지소유독점의 강화현상을 전혀 고려하지 못하고 있다. 자본가적 토지개발을 전제로 하고 농지전용을 자유롭게 한다면 자본주의의 발전에 따라 제한된 토지의 수요는 증대될 것이며 토지가격은 지속적으로 상승할 것이다. 따라서 사회의 주요한 생산과정을 장악하고 있는 독점대자본이 장래에 필요한 토지를 확보하기 위하여 미리 값싼 농지를 대량 선점(先占)하는 현상이 야기될 것이다. 독점대자본의 토지선점행위의 확산은 국민의 기초적 식량을 생산해야 할 농지를 감소시킬 뿐만 아니라 토지의 소유독점을 가져오고 결국은 지가상승과 토지투기를 야기할 것이다.⁶⁾ 즉 토지투기와 지가상승 문제의 본질을 정확하게 인식

6) 토지선점행위의 확대가 지가상승과 토지투기를 확대한다는 사실은 마르크스의 독점지대(특히 독점지대의 두번째 유형)개념으로 설명 가능하다. 마르크스는 독점지대가 두 가지 경로를 통해 발생한다고 지적하고 있다. 첫번째 유형은 아주 예외적인 품질이면서 비교적 소량만이 생산되는 포도주를 생산하는 포도밭에서처럼 독점가격이 형성되어 초과이익이 실현되고, 이 초과이익이 땅 중에서 특별한 속성을 지닌 부분을 소유한 토지소유자에게 지대로 귀속되는 경우이다. 그리고 두번째 유형은 지대가 독

하지 못한 채 농지전용의 확대와 같은 정책수단을 사용할 경우, 지가상승과 토지투기를 막기 위한 정책수단이 오히려 이들 문제를 더욱 심화시키는 역기능을 하는 결과를 낳을 것이다. 생산과 주거면에서 민주적 토지이용을 방해하고 있는 소유독점이 토지문제의 본질인데, 이들 정책은 소유독점을 강화하고 있을 뿐이다. 또한 이들은 개발이득, 지가상승으로 인한 불로소득을 전액 혹은 부분적으로 세금으로 흡수하여 투기 목적의 토지소유를 막아야 한다면서 조세정책을 제시한다. 그런데 이러한 조세정책에는 두 가지 측면에서 문제가 있다. 하나는 어떻게 지가상승에 의한 불로소득을 측정하여 세금으로 거두어들이는 것인가라는 문제이고 또 하나는 세제강화(稅制強化), 즉 지가상승으로 인한 불로소득을 세제를 통해 환수하는 방식인데 이는 지가상승을 전제로 하기 때문에 지가상승 그 자체를 막을 수는 없다⁷⁾는 근본적인 한계를 지닌다는 문제이다. 지가상승분을 정확히 측정하는 일이 거의 불가능하다는 사실은 이미 자유주의자 경제학자들이 그들의 토지(지대)이론의

점가격을 창조하는 경우인데, 토지소유가 미경지에 대한 무지대(無地代: no-rent)의 투자를 제한함으로써 토지생산물이 그 생산가격보다 높게 판매될 뿐만 아니라 그 가치보다 높게 판매되는 경우이다(김수행 역, 1990, 『자본론 III』 하, 비봉, p. 953). 두 가지 경우 모두 토지생산물의 독점가격 형성이 지대를 낳는다는 측면에서 동일하지만, 토지생산물의 독점가격이 형성되는 메커니즘——즉 토지생산물 시장에서 경쟁을 제한하는 독점을 야기하는——이 서로 다르다. 특히 두번째 경우는 독점대자본의 토지선점행위가 토지생산물 시장의 경쟁을 제한하여 독점지대를 창조함으로써 소유독점의 강화와 지대수입의 증대 나아가 토지투기를 조래할 것이라는 점을 잘 보여준다.

- 7) 지대에 대한 세제강화로 투기적 토지수요가 감소하여 토지가격이 낮아질 가능성은 있다. 실제 최근 종합토지보유과세의 확대 도입의 소문이 있자 자금동원력이 약한 소토지소유자들이 높은 세금부담으로 토지를 팔려는 경향이 나타났다. 마치 정부나 경실련의 의도에 맞는 정책효과가 나타나는 것처럼 보인다. 그러나 그 이면에는 새로운 문제가 있다. 몇 년 안에 수억 원의 이익이 발생할 가능성이 있는 것을 소토지소유자들도 잘 알고 있지만 우선 당장 수백만 원의 세금부담이 생활에 어려움을 주고 있어 땅을 팔고 있으며, 자금동원력이 강한 재벌, 투기꾼들은 수천만 원, 수억 원의 세금징수가 있어도 몇 년 안에 수십억 원의 개발이득이 발생할 전망이 있는 상황에서 막대한 자금동원력을 기반으로 하여 토지매입을 확대하고 있다. 그 결과 토지소유의 편중은 더욱 심화되고 있으며, 최근의 지속적 지가상승은 이 사실을 잘 반영하고 있다.

원조로 삼고 있는 리카도의 지대이론에서도 정확히 지적되어 있으며⁸⁾ 역사적으로 확인된 일이다. 지가상승 그 자체는 많은 문제를 야기하는데 하나의 예를 들면 다음과 같다.

오늘날 농지의 투기와 비농민의 농지소유문제가 심각하게 대두되고 있다. 여기에서 중요한 쟁점이 농업경영수익성을 훨씬 능가하는 지가상승이다. 만약 평당 1만 원 하던 농지가 투기로 인하여 평당 5만 원으로 상승하였다고 하자. 여기에서 정부가 투기로 인한 지가상승분 4만 원을 세금으로 거두어 토지소유자가 아무런 불로소득을 얻지 못하게 되었다고 하자.⁹⁾ 불로소득이 사라졌으니 문제는 없어졌다고 할 수 있는가가 문제이다. 대답은 토지문제가 지가상승이 있기 전보다 훨씬 심각해졌다는 것이다. 만약 그 농지의 연간 순수익이 평당 1,000원, 시장이자율이 연 10%이고 농지가격이 평당 1만 원이라고 한다면 농민은 농사를 짓기 위해 농지를 구입할 수 있을 것이다. 그런데 농지가격이 평당 1만 원에서 5만 원으로 상승하였으며 4만 원이 세금으로 징수되었다고 할 때, 사회적으로 불로소득이 없어져 문제가 없는 것처럼 보이지만 생산자인 농민의 입장에서는 이제 농업경영을 확대하기 위하여 농지를 구입할 수 없게 되며, 결국은 비농민이 대부분의 농지를 구입하게 된다. 그 메커니즘을 살펴보자.

정부에서 농지구입자금을 연 5%의 낮은 이자로 20년이라는 긴 기간 동안 분할 상환할 수 있도록 엄청난 특혜를 농민에게 주는 경우를 생각해 보자. 정부는 실제 이러한 정책을 실시할 예정이다. 그리고 비록 현실적으로는 평당 1,000원의 순수익이 아니라 1,000원의 총수입——노력비, 토지용역비, 종자비, 농약비, 농기계비 기타 모든 비용을 포함한 것——도 겨우 얻고 있으며, 아니 현실적으로는 농민은 순수익이 없고 경영상 적자를 보고 있지만, 농민은 평당 순수익의 1,000원을 얻고 있다고 가정하자. 논 300평을

8) Ricardo D. Sraffa P. ed., 1970, *The Works and Correspondence of DAVID RICARDO Volume I: On The Principle of Political Economy and Taxation*, Cambridge University Press, pp. 173~174.

9) 이렇게 징수된 세금이 민중의 생활향상을 위해 사용되느냐 아니냐의 문제는 논외로 한다.

구입하여 농사짓는 경우, 농민이 연간 부담해야 할 돈은 150만 원(연간 이자 부담 75만 원+연간 원금상환액 75만 원)인데 연간 수입은 30만 원(1,000원×300평)에 불과하여 농민이 정부로부터 엄청난 특혜를 받고 농지구입자금을 빌려 썼지만 결과는 해마다 120만 원의 빚이 생겨 20년 후에는 2,400만 원의 빚을 지게 되는 아이러니가 생긴다. 즉 비록 세금징수로 지가상승분이 모두 국가에 귀속되고 토지소유자 개인이 불로소득을 얻지 못하였지만 지가가 상승한 것 그 자체의 이유 때문에 농민이 농업경영확대를 위해 농지를 구입할 수 없게 되었다. 따라서 빚을 진 농민이 가격이 상승한 농지를 처분할 경우 다른 농민이 농업경영을 확대하기 위해 그 농지를 구입할 수는 없으며, 자연히 농업경영과는 관련이 없는 비농민이 그 농지를 구입하게 되어 비농민, 투기꾼의 농지소유는 확대되고 농민의 농지소유는 더욱 힘들게 되어 토지소유가 바람직하지 않은 방향으로 나아가게 된다.¹⁰⁾

3. 토지문제에 대한 정치경제학적 견해

이제까지 신고전학파적 입장, 즉 토지공개념위원회의 입장을 비판적으로 간략히 살펴보면 그들의 한계를 지적하였다. 지금부터는 정치경제학적 입장, 민중적 입장에서 토지문제의 본질, 지가상승에 대하여 어떻게 보아야 하는가를 간략히 살펴보면, 신고전학파의 입장에서 있는 사람들이 고전적 지대론을 폐기함으로써 범한 엄청난 오류를 현단계에서 올바르게 극복해야 한다는 점, 그리고 현단계 진보적 연구자들의 연구과제에 대해 간략히 지적하고자 한다.

10) 여기에서 농지에 대한 비농민의 사적 소유가 확대되면 토지개발투자의 효과가 비농민에게 유출되어 토지개발투자가 억제되며 나아가 농업의 생산력 발전이 저해된다는 사실은 논외로 한다.

(1) 토지문제의 본질에 관한 내용

신고전학파적 입장, 즉 토지공개념위원회 및 경실련이 투기가 토지문제의 본질이라고 보는 것과는 달리, 정치경제학적 입장에서는 투기가 토지문제의 본질이 아닌 현상에 불과하다고 본다. 즉 토지문제의 본질은 사회의 주요한 생산과정을 독점적으로 장악하고 있는 소수의 독점대자본에 의해 토지가 과점되어 있어서 민주적 토지이용——토지가 생산과 주거면에서 민중의 이익에 복무할 수 있도록 하는 토지이용——이 방해받고 있다는 데 있다. 이는 달리 표현하자면 토지가 생산과 주거면에서 직접적인 생산자의 권리를 보장해주는 수단이 아니라 생산자를 수탈당하게 하는 수단임을 의미한다.

그리고 경실련이나 토지공개념위원회가 주장하듯이 투기가 사라지면 과연 토지문제가 사라지고 토지가 주거와 생산면에서 바람직하고 생산적으로 사용될 것인가? 자본이 투기 목적이 아니라고 해도 토지를 독점적으로 소유하고 있으며 자본가적 방식으로 토지가 이용(개발)된다면 토지가 민주적으로(민중의 입장에서) 이용되지 못하게 된다. 독점대자본은 사회의 주요한 생산과정을 장악하고 있기 때문에 토지공간을 자유롭게 창출할 수 있으며 민중의 이익과 배치되는 토지개발을 할 수 있다.¹¹⁾ 따라서 이를 방지하는 토지개발이 되어야 한다. 즉 토지의 이용(개발)방식이 노동자적 방식이어야 한다. 현단계 토지이용체계에서 대다수 민중들의 요구에 맞는 토지이용(개발)이 우선적으로 진행되어야 한다. 비록 독점대자본이 소유한 토지라고 하더라도 그것이 대다수 민중들의 주거환경 조성에 필요하다고 판단된다면 그것이 택지로 전환되어야 한다는 의미이다. 이 과정에서 독점대자본의 사

11) 이러한 사실은 다음과 같은 역사적 경험에서 잘 나타난다. 영국의 경우 북부 공업 지역에서 노동운동이 강해지자 자본은 초기 단계에서는 노동자 복지시설을 건설하는 등 노동자들의 생활개선을 위해 노력하였다. 그러나 노동운동이 자본 자체에 대한 위협으로 등장하자 독점대자본은 스스로의 독점력을 이용하여 생산과정을 남부 지방으로 이전하여 북부의 엄청난 시설을 낭비하고 민중의 생활을 어렵게 하는 결과를 낳았다. 이런 일은 경쟁자본주의 단계의 자본으로서 불가능한 일이었다. 최근 한국의 경우도 독점의 강화와 더불어 이런 경향이 점점 나타나고 있다.

적 소유에 대한 제재가 가해져야 한다. 그러나 이러한 강제적 제한은 그냥 주어지는 것이 아니다. 사회의 지배적 지위를 차지하고 있는 독점대자본에 대한 민중들의 생존권 보장의 요구 및 투쟁으로 가능해진다. 이런 사실은 바로 현대계 토지(및 주택)문제를 둘러싼 반독점 민주변혁운동이 민주권력의 쟁취와 맞물려 있음을 확인시켜준다. 구체적으로 토지이용의 결정에서 민주적 절차를 마련하는 것이 중요한데, 이를 위해 민주권력쟁취운동이 필요하다.¹²⁾

또한 정치경제학적 입장에서 볼 때 토지투기의 문제는 다음과 같다. 토지투기란 기본적으로 토지의 상품화를 전제로 하는데 토지의 상품화는 역사적으로 자본주의의 기초이자 결과이기도 하였다. 봉건시대에는 토지가 생산활동(농업)에서 차지하는 위치가 절대적이며 노동이 토지에 긴박되어 있었고 자본이라는 범주는 없었기 때문에 토지의 거래는 있을 수 없었다.¹³⁾ 그러나 자본주의의 발생은 토지의 상품화와 더불어 전개되었다. 자본주의 사회하에서 토지소유, 즉 근대적 토지소유가 확립되면 토지소유자는 생산의 적극적 주체에서 분배의 비생산적 주체로 바뀌며 나아가 일종의 상업어음 소유자와 같은 존재로 변화한다. 따라서 미래의 지대수입이 오를 것이라고

12) 제한된 ~~지~~물인 토지가 주거와 생산면에서 보다 민중의 이익에 복무할 수 있도록 하기 위해서는 토지이용에 있어서 민주적 절차가 필요하다. 골프장, 향락업소 등이 비록 투기 목적이 아니라 골프에 대한 국민적(?) 수요를 겨냥하여 건설되며 자본주의적 정상(평균) 이윤만을 취득한다고 해도 그것의 존재가 대다수 노동자의 요구와 배치된다면 제한되어야 하며, 주택건설이 비록 정상(평균) 이윤을 실현시키지 못한다고 하더라도 노동자의 삶의 질을 향상시키는 일이라면 주택건설이 추진되어야 한다. 자본주의 사회에서 농·공간의 불균등발전으로 인하여 농업·농민문제가 심화되어 국민경제가 불안정하게 되기 때문에 국민경제를 건강하게 유지시키기 위하여 농업 보호 비용을 자본주의 사회가 반드시 부담해야 하듯이 제한된 자원인 토지에 의존한 생산과 주거문제를 순전히 자본의 논리에만 맡겨둘 수는 없다. 즉 토지이용(개발)을 결정할 때는 자본의 입장에서 토치의 교환가치만이 아니라 국민복지의 차원에서 사용가치를 동시에 고려해야 하며, 오히려 사용가치 측면을 우선적으로 고려해야 한다.

13) 이는 봉건제가 전형적으로 나타났던 서구에만 적용되지 한국 등 동양사회에는 잘 적용되지 않는 사실이다. 한국의 경우 조선시대에도 토치의 매매거래가 이루어졌다.

예상되면 토지의 거래는 활발해지는 등 다른 금융자산의 거래와 별 차이가 없게 된다. 그리하여 토지의 거래에 따른 전매차익을 노리고 토지를 사고 파는 부동산투기가 사회현상으로서 가능해진다. 그런데 국가독점자본주의 단계가 되면 통화증발이 필연화되고 자연히 통화감가(通貨減價)가 생긴다. 그 결과 실물자산인 토지에 대한 선호가 나타나고 부동산투기가 만성화된다.

그런데 이러한 부동산(토지)투기가 모든 나라에서 똑같이 발생하는 것은 아니다. 한국의 부동산(토지)투기의 양상 및 그 원인은 서구 선진자본주의의 그것과는 다르며 그 심각성 또한 다를 수밖에 없다. 한국의 경우 두 가지의 특수성을 지적할 수 있다. 하나는 자본축적의 급속성이고 또 하나는 한국자본주의의 종속성이다. 자본축적의 급속성(이른바 ‘고도자본축적’ ‘고도성장’)이 토지투기를 야기하는 측면은 다음과 같이 설명될 수 있다. 토지가격이란 현재의 토지수익만이 아니라 미래에 발생할 예상수익까지 합친 수익을 현재 가치로 전화시킨 것이다. 그런데 자본이 전혀 가치가 없는 토지를 구입한다는 것은 다른 한편 자본(기업)의 운영자금을 줄여 자본(기업)에게 압박을 주게 됨을 의미한다.¹⁴⁾ 만약 자본축적이 서구 선진자본주의처럼 서서히 진행되었다면 토지가격이 상승할 때까지 오랜 시간이 걸리기 때문에 기업(자본)이 엄청난 자금을 토지에 묻어둘 수 없다. 왜냐하면 토지구입 가격은 생산자의 입장에서는 생산비용에 포함되지만 토지생산물의 가격형성에는 참여하지 못하기 때문이다.¹⁵⁾ 그러나 자본축적이 빠른 속도로 이루어진다면 토지개발 속도도 빠르게 되며 토지에 묻혀 있던 돈이 빠르게 현금화되어 운영자금으로 이용되게 된다. 예컨대 한국의 경우 기술 수준의 저위 등으로 인해 국제경쟁력이 낮아 기업경영이 부실하고 자금압박을 많이

14) 이 사실은 1968~69년 기업의 부동산투기가 심할 때 기업의 운영자금이 토지에 사장(死藏)되어 많은 기업이 부실기업화 내지 도산된 경우를 보면 잘 알 수 있다.

15) 이 점에 관해서는 마르크스, 『자본론 Ⅲ』 하, pp. 995~999를 참조. 특히 “생산자에 대한 비용가격의 요소로서의 토지가격과 생산물에 대한 생산가격의 비(非)요소로서의 토지가격 사이의 충돌은 토지의 사적 소유와 토지의 정상적인 사회적 이용 사이의 모순을 표현하는 형태들 중의 하나에 불과하다”(p. 998)는 지적은 이를 잘 설명해준다.

받지만 그들 기업(자본)이 보유하고 있는 토지의 가액(價額)이 급속히 증대되어¹⁶⁾ 새로운 운영자금으로 추가되기 때문에 자본축적이 위기에 빠지지 않고 지속된다.¹⁷⁾ 신고전학과 입장에서는 이러한 주장에 대해 모든 경제주체들이 지속적이고 급속한 지가상승을 예측하고 있다면 기업만이 유리하게 이익을 보는 것이 아니며 오히려 기업에게 자금압박을 강화시킬 것이라고 반박할 것이다. 그러나 이러한 주장은 마르크스가 『자본론』에서 자본축적, 자본의 규모, 자본의 지배력을 언급하면서 ‘자본’(및 신용능력 : 고딕은 인용자)¹⁸⁾이란 말을 강조하였듯이, 그리고 앞(주 7)에서 이미 지적했듯이, 자본의 토지지배과정에서 자금동원력, 토지담보능력 등이 매우 중요하다는 사실을 간과한 주장이다. 토지가격이 급등하는 상황에서 노동자, 소자산가들은 신용능력에 한계가 있으며 토지매입에는 막대한 자금이 들기 때문에 매입이 불가능하며, 오직 금융혜택을 독점할 수 있는 독점대자본이 토지매입을 주도하게 된다. 따라서 자본축적이 엄청나게 빠른 속도로 진척되면 부동산(토지)투기가 기업(자본)의 자본축적과 맞물려 기업(자본)에게 유리하게 작용하여 부동산(토지)투기가 심하게 나타난다.¹⁹⁾ 둘째 한국 자본주의의 종속성이 토지투기를 부추긴 이유는 다음과 같이 설명할 수 있다. 자본축적이 종속적으로 이루어지게 되면, 가치의 보전 및 실현이 외국자본에 의존하여 이루어지게 되며 자연스럽게 국내생산 및 생산과 관련된 모든 경제활동이, 비록 국민경제에 엄청난 비효율문제²⁰⁾를 안겨주더라도 외국자본에게 유리하게 특

16) 급속한 지가상승으로 토지의 가액이 증대될 뿐만 아니라 은행으로부터 자금유자를 받는 기업으로서는 은행담보력이 증대되어 이중으로 자금동원력이 증대된다.

17) 수도권 주변의 농공단지(農工團地)의 경우 기업경영은 적자이지만 땅값 상승을 노리고 적자인 기업경영을 계속하는 경우가 허다하다.

18) 마르크스, 『자본론 III』 하, p. 835 참조.

19) 마르크스는 이러한 점을 다음과 같이 지적하고 있다. “급속히 성장하고 있는 도시(고딕은 인용자)들에서는——특히 런던에서처럼 건물이 공장방식으로 세워지고 있는 곳에서는——투기적 건축업은 가옥으로부터 이익을 얻으려고 하는 것이 아니라 지대로부터 이익을 얻으려고 한다.”(『자본론 III』 하, p. 952)

20) 예컨대 수도권의 심각한 교통문제를 생각해 보라. 경제활동에서 엄청난 교통비, 유통비를 지불하고 있다.

정 지역에 집중되어 이루어져야 한다. 한국의 경우 수도권 및 해안지역에 개발이 집중된 것은 그 전형적인 예이다. 이렇게 되면 지역간 불균등발전이 심화되어 경제집중지역의 토지문제(토지투기)가 심각하게 나타난다.²¹⁾

(2) 토지가격 상승원인 및 그 해결방안에 관한 내용

한편 한국의 경우 서구와 달리 지가상승률이 매우 높아 일부 논자들이 현실적 지대와 토지가격이 전혀 상관없다고 할 정도이다. 지대수입과 엄청난 괴리를 보이며 급등하는 토지가격에 대해 어떻게 생각해야 하는가? 토지가격이 아무리 급상승을 한다고 하더라도 지대와 토지가격 간의 관계에서 기본적으로 지대가 토지가격을 규정한다는 사실을 부정해서는 안된다.²²⁾ 지대란 현재 실현되는 토지수익만이 아니라 미래에 예상되는 수익까지 포함한다. 즉 “지대와 토지가격의 운동 사이의 관계를 너무 단순하게 이해해서는 안된다. 지대는 토지가격을 직접적으로가 아니라 장기간의 관계를 규정한다. 따라서 토지가격은 지대로부터 일정한 독립성을 갖는다. 시장의 범주로서 토지가격은 수요, 공급의 법칙의 작용을 받는다.”²³⁾ 장기적으로 토지

21) 지역간 불균등발전의 심화 현상은 바로 한국 자본주의 종속성의 한 표현이라고 볼 수 있다. 물론 서구 선진자본주의 사회에도 독점자본주의단계에 일반적으로 나타나는 지역간 불균등발전 현상이 나타난다. 그러나 그 정도의 차이가 생긴다. 예컨대 독일, 프랑스 등의 경우, 인구 50~80만 명의 도시가 전국적으로 산재해 있으면서 균등하게 발전하여 한국과 같이 지역간 불균등발전, 도시문제(교통문제, 주택문제)가 심각하지 않다.

22) 한편 마르크스주의 경제학이라는 이름을 사용하면서 마르크스 지대론을 자의적으로 해석하는 오류를 범하는 사람도 있다. 그 전형적인 예가 마르크스의 독점지대와 절대지대 간의 개념적 혼란을 보이거나 독점지대 개념을 자의적으로 해석하는 경향을 들 수 있다.

23) 베, 마르티노프, 1969. 겨울, 「地代と土地價格」, 『世界經濟と國際關係』 제7집, p. 228. 자유주의적 경제학자들은 마르크스 지대론으로는 토지시장에 대한 구체적 분석이 불가능하며 그 이론은 추상적 이론에 불과하다고 비판하지만 마르크스는 수요 공급의 법칙을 무시한 것이 아니라 분석에 있어서 가치론적 분석과 토지시장분석(경쟁론)의 추상 수준을 구분했을 따름이다. 마르크스는 『자본론 III』(김수행 역, 앞

가격이 상승할 수밖에 없는 것은 현재 및 미래에 예상되는 지대수익이 높기 때문이다. 다만 일시적으로 토지에 대한 수요공급의 변화로 토지가격의 변동이 있을 수 있다. 그러나 앞에서 이미 지적했듯이 토지가격의 변동을 지대와 무관하게 수요, 공급의 법칙으로만 설명하는 것은 순환논법의 한계를 보인다. 이러한 한계를 극복하기 위해서는 현실적 분석에서 ‘토지시장’과 ‘토지생산물시장’ 간의 구별이 필요하다. 즉 가치실체인 지대에 관한 분석에서는 가치를 지니지 않는 토지 그 자체의 시장이 아니라 가치실체인 토지생산물의 시장이 주요 분석대상이 되어야 한다. 이러한 구분이 가능할 때, 비로소 지대와 지가 간의 괴리현상을 과학적으로 해명할 수 있을 것이다. 현실적으로 토지가격은 토지생산물시장, 즉 지대와 어느 정도 독립적으로 토지시장의 교환으로 변동할 수 있기 때문에 현실적 지가와 지대 간에는 괴리가 생길 수 있다. 특히 한국의 경우, 앞에서 지적했듯이, 한국 자본주의의 종속성과 자본축적의 급속성으로 인해 토지시장의 독점성이 강하여 토지가격이 매우 높고, 농산물의 전면적 수입개방으로 농산물가격과 농업수익성이 낮아 지대수입이 낮다. 따라서 현실적 지대가격과 지대 간에는 엄청난 괴리가 발생하고 있는 것이다.

한편 여기에서의 문제는 현재 및 미래의 지대수입이 어떻게 발생하며 그 지대가 누구에게 귀속되는가이다. 앞에서 이미 지적했듯이 자본축적이 급속히 그리고 특정 지역에 집중적으로 이루어지면, 토지개발이 빨리 이루어지며 따라서 예상되는 지대수입도 기하급수적으로 상승하게 되어 토지가격이 급상승할 수 있다. 이러한 현상은 자본과 토지소유가 결합된 경우, 즉 자본가=토지소유자인 경우는 더욱더 분명히 나타난다. 일반적으로 자본주의 사

의 책, pp. 955~959)에서 토지가격의 변동요인에 대해 여러가지 경우를 예로 들어 상세히 언급하면서 “토지가격의 상승은 반드시 지대의 증대를 의미하는 것은 아니며 지대의 증대(이것은 항상 토지가격의 상승을 가져온다)는 반드시 토지생산물의 증대와 결부되는 것은 아니”라고 결론짓고 있다. 또한 토지가격을 변동시키는 요인으로서 “경쟁에 의한 일체의 가격변동, 일체의 토지투기 그리고 소토지소유”(앞의 책, p. 955)를 예로 들고 있다. 단 이들을 분석의 편의상 논의에서 제외한다고 지적하고 있다.

회에서 토지개발의 주체는 자본이다. 그런데 토지소유자와 자본이 구분되어 있으면 토지개발의 이득이 자본에게 귀속되는 것이 아니라 토지소유자에게 귀속된다. 따라서 토지소유가 토지에 대한 생산적(자본가의 입장에서) 투자를 방해하여 토지개발이 지연된다. 그러나 자본가 자신이 토지소유자인 경우는 높은 지대수취를 위해 적극적으로 토지개발을 추진한다.²⁴⁾ 게다가 독점자본주의단계의 특징인 과잉축적으로 인한 과잉자본이 존재한다면 토지개발이 이 과잉자본의 투자대상이 되어 토지개발은 더욱 급속도로 이루어지며²⁵⁾ 토지투기가 만연된다.

그럼 현재 이미 민중들의 생활에 엄청난 고통을 주고 있는 급속한 지가 상승과 부동산(토지)투기를 어떻게 막을 수 있을까? 앞에서 이미 지적했듯이 경실련에서는 불로소득의 조세징수, 농지전용의 확대, 전세값 동결, 영구 임대주택의 건설, 무주택자들을 위한 대규모 주택건설 등 여러가지 현실적인 대안을 제시하고 있다. 이러한 정책들은 현단계에서 단기적으로 중요한 의의를 지니고 있다. 그러나 이러한 정책은 일시적으로 도시의 빈민, 무주택자들에게 주택을 공급해줄 것이지만 궁극적으로는 도시집중을 강화시켜

24) 봉건제가 분명히 나타났던 서구 사회에서는 일부 논자들(예 : Rey P. P., 1973, *Les Alliances de Classes*)이 토지소유를 자본과 대립되는 봉건제의 유제라고 말할 정도로 자본주의의 형성과정에서 토지소유와 자본의 대립이 분명하게 나타난다. 이러한 사실은 고전학파(스미스, 리카도)와 마르크스의 저작에서 잘 확인된다. 이들의 지대론에서는 자본과 토지소유 간의 대립의 측면이 주요 연구 대상이 된다. 그러나 한국의 경우는 대부분 사람이 토지소유자=자본가로 인식하고 있을 정도로 자본과 토지소유의 분리가 불분명하다. 이러한 사실은 한국 자본주의의 특수성, 토지개혁(토지조사사업 및 농지개혁)의 특수성의 한 표현이며 또한 한국의 토지투기의 심각성을 부추긴 원인의 하나이다.

25) 이 점에 관해서는 Harvey D., 1982, *The Limits To Capital*, Basil Blackwell Oxford, pp. 360~362와 최병두, 「자본주의 사회와 토지·주택문제」, 1990, 『경제와 사회』, 이론과실천, pp. 22~24를 참조할 것. 그러나 이들 논자들이 '토지소유의 긍정적 역할'이라는 용어를 사용할 때는 반드시 '자본축적의 입장에서'(예컨대 자본축적의 입장에서 토지소유의 긍정적 역할)라는 주석을 달아야 할 것이다. 이러한 사실은 이들도 토지의 사용가치 측면을 도외시키고 자본의 입장에서 교환가치 측면만을 강조하고 있다고 그들 스스로 비판하고 있는 부르주아 경제학의 한계를 보이는 표현이라고 할 수 있다.

지역간 불균형을 더욱 부채질하고 교통문제를 더욱 심화시키는 등의 문제를 야기하여 이전의 무주택자, 도시빈민들의 생활을 더욱 악화시킬 것이기 때문에 궁극적인 대안이 될 수는 없다. 따라서 궁극적으로는 토지가격이 장기적으로 지대의 규정을 받고 있는 한 토지의 사적 독점에 의한 지대발생의 매커니즘을 근절시켜야 하며 앞에서 지적한 한국 자본주의의 성격으로서 종속성과 지역불균등발전을 극복 및 시정해야 한다. 또한 토지이용 형태의 전환에 대해 보다 민주적 결정이 이루어지도록 하여야 한다. 사회의 발전에 따라 토지이용의 형태는 끊임없이 변화하게 된다. 예컨대 사회발전에 따라 도시적 토지개발(이용)이 증대하고 농업적 토지이용이 줄어들게 되는데, 이때 토지이용의 전환이 민주적으로 이루어져야 한다. 즉 토지의 독점적 소유에 근거하여 자본가적(자본주의적) 방법에 의해 토지개발(이용)이 이루어지면²⁶⁾ 막대한 토지전용 및 개발이득이 생겨 결국 토지투기가 발생하고 지가가 급등하게 된다. 이를 막기 위해 토지의 소유와 이용이 민주적으로 될 수 있게 하는 권력의 민주화가 이루어져야 한다.

4. 앞으로의 연구과제

이제까지 토지문제를 둘러싼 여러 쟁점을 살펴보았지만 아직 문제의 본질에 대한 과학적 해명이 미흡하며, 토지문제를 둘러싸고 민중이 민주적 정치권력을 요구하고 그것의 쟁취에 적극적으로 참여할 수 있게 하는 구체적 정책이 무엇인지가 불분명하다. 즉 우리가(민중이) 왜 민주권력을 필요로 하는가를 분명히 하고, 토지가 생산과 주거면에서 민중의 이익에 복무하도록 하기 위해서는 민중에 의한 민주적 정치권력의 쟁취가 필수불가결한 것

26) 자본, 특히 독점대자본은 토지를 일정한 범위내에서 고정적이고 자연적인 물(物)로 보는 것이 아니라 스스로 생산가능한 것으로 본다. 즉 필요한 용도의 토지를 만들어내는, 더 구체적인 예를 들면 자본의 입장에서 값싼 농지를 전용하여 값비싼 필요한 공업용·상업용 토지를 창출할 수 있다. 따라서 토지문제를 단순히 소유형태만의 문제로 볼 것이 아니라 토지의 이용, 질적 측면을 동시에 고찰해야 한다.

임을 스스로 인식할 수 있도록 하는 정책을 개발하여야 한다.²⁷⁾ 민주적 정치권력의 쟁취는 구체적 과정의 연속인데, 이 구체적 과정을 연결시켜주는 세부적인 정책을 개발하여야 한다. “자본주의 체제가 지속되는 한 토지(주택)문제는 해결할 수 없다는 원칙론의 표명은 그 자체로 틀린 것은 아니지만 이것이 대중의 생활상 요구와 결합할 수 있는 구체적 계기들을 마련해 나가지 못할 경우 대중의 정치적 결집과 이에 입각한 변혁운동의 발전적 전망은 무망한 것이 되어버릴 것이다.”²⁸⁾

또 다른 연구 과제로서 이론적 과제를 제기할 수 있다. 마르크스 지대론의 의의와 한계를 과학적으로 규명해야 한다. 앞에서 지적되었듯이 마르크스의 지대론, 나아가 토지소유론은 완성되지 않았다.²⁹⁾ 『자본론』에서 마르크스 지대론은 가치론적 분석에 중심을 두고 있었으며, 자본활동에 대한 제한으로서 토지소유의 경제적 실현형태, 즉 잉여가치의 전화형태를 규정하는 법칙=지대법칙을 주요 연구대상으로 다루고 있다. 따라서 이론의 추상화 과정에서 동일작목을 생산하는 토지에서의 자본, 즉 같은 종류의 자본간의 경쟁만이 분석대상이 되고, 서로 다른 작목을 생산하는 혹은 서로 다른 부분에 속하는 자본들간의 경쟁만이 분석대상이 된다. 그래서 서로 다른 작목을 생산하는 혹은 서로 다른 부분에 속하는 자본들간의 경쟁에 의해 야기되는 토지이용유형의 전화에 관한 것은 분석에서 제외된다. 그러나 현실의 토지시장에서는 자본축적에 따라 다양한 토지이용형태가 존재한다. 그리고 앞(주 26)에서 이미 지적했듯이 자본은 토지를, 생산불가능한 자연물로 보는 것이 아니라 스스로 생산 가능한 것으로 파악한다. 예컨대 공장용 토지, 주택용 토지가 부족할 때 이를 값싼 농지의 전용을 통해 새로운 주택용지, 공장용지를 창조하는 것이다. 또한 도시용 토지이용에서는 비옥도보다 위치

27) 이 점과 관련하여 국가형태론에 관한 깊은 연구가 요구되고 있다. 국가적 토지관리 및 토지의 운용형태에 관한 구체적 연구가 요구된다.

28) 백옥인, 「주택문제와 대중운동 : 주택투쟁의 사회적 위상과 가능성」, 한국산업사회 연구회 편, 앞의 책, pp. 169~170.

29) 마르크스가 토지소유론을 별도로 준비하고 있었음은 많은 곳에서 지적된다. 특히 「정치경제학비판서설」, 『자본론』, 기타 편지에서 잘 지적되고 있다.

의 중요성이 커지는데, 이 위치는 자본, 특히 독점대자본이 스스로 창조할 수 있는 측면이 강하다.³⁰⁾ 이러한 과정에서 발생하는 토지문제가 오늘날 토지문제의 주요 내용이 되고 있다. 따라서 구체적 자본축적과정에서의 자본과 토지소유의 관계에 대해, 즉 지대론이 아니라 토지소유 일반에 관해 마르크스적 방법론에 입각한 과학적 분석이 필요하다.³¹⁾

30) 물론 자본에 의한 필요한 토지(및 공간)의 창조에는 한계가 있음을 정확히 인식하여야 한다. “공장에서의 토지는 오직 작업의 토대, 장소, 공간으로서 기능하기 때문에” “대규모 생산설비를 집중시킬 수 있으며 사실상 대공업이 그것은 수행하고 있다. 그러나 생산력의 발전수준이 주어져 있다면 일정한 공간이 언제나 필요하며 고층건축에도 일정한 한계가 있다. 이 한계를 넘어서 생산을 확대하려면 토지면적의 확장이 필요하다.”(『자본론 III』 하, p. 960)

31) 이에 관한 마르크스이론의 지평을 확대하기 위해서는 고전학파, 특히 식료(食料: food)생산토지에서의 지대와 농지전용에 대한 풍부한 논의를 하고 있는 스미스의 지대론을 새롭게 이해할 필요가 있다고 생각한다.