

# 古典學派地代論의 展開過程과 Alfred Marshall의 地代論 (其二)

李 正 典\*

<目 次>

- I. 序 論
- II. Adam Smith의 地代論
- III. Ricardo의 地代論
- IV. 古典期의 Ricardo 地代論에 대한 批判 및 修正(以上 前號)
- V. Alfred Marshall의 地代論(以下 本號)
- VI. 結 語

## V. Alfred Marshall의 地代論

### 1. Marshall의 地代論의 性格

新古典理論의 창시자로 꼽히는 Alfred Marshall(1842~1924)은 그의 「經濟學 原理」(Principles of Economics)의 책제목 바로 밑에 다음과 같은 題句를 달고 있다.<sup>(75)</sup>

Natura non facit saltum (Nature does not make a leap)

이 題句가 시사하듯이, Marshall은 역사적 연속성을 강조하면서 古典理論과 新古典理論의 자연스런 접속에 헌신하였고, 그의 「經濟學 原理」는 그 산물이다. 그의 地代論 역시 기본적으로 限界生産理論에 입각한 古典學派地代論의 재편성이다.

앞에서 살펴 본 바와 같이 Ricardo의 地代論을 수정·보완하면서 古典期의 학자들은 이제 地代論은 그것으로서 완성된 것으로 자신했었다. “다행이도 가치에 대한 법칙에 관해서는 현재로나 또는 미래의 학자들이 더 이상 밝혀낼 것이 없다. 이에 관한 이론은 완성되었다.” John S. Mill의 자선에 찬 이 말을 그의 「政治經濟 原理」를 편집했던 W.J. Ashley가 이 책의 末尾에 註로 첨부하였다.<sup>(76)</sup> 古典期의 地代論이 얼마나 未完成이었던지는 역사가

\* 本研究所 研究員, 서울大學校 環境大學院 副教授.

(75) 초기 限界論者(marginalists)로 알려진 William S. Jevons(1835~1882), Carl Menger(1840~1921), Leon Walras(1834~1910) 등은 모두 Marshall과 거의 같은 시대에 살았었다.

(76) Mill, 앞의 책, p.995.

보여주고 있지만, 이 古典期地代論을 새단장한 Marshall이 25세에 경제학도가 되었을 때 자신만만했던 Mill은 생존해 있었다. Ricardo 이후의 古典期 學者들은 그 어느 누구도 Ricardo의 地代論을 대체할 만한 체계적인 地代論을 제시하지 못했다. 新古典期에 들어와서도 地代에 대한 논의는 限界理論의 새로운 조명을 받게되었지만 역시 산발적이고 단편적으로만 전개되었다.

地代에 관한 限, Marshall의 이름은 흔히 準地代만을 연상시키기 쉽다. 그러나 Marshall은 A. Smith, D. Ricardo, J.S. Mill 등 古典學派의 학자들 못지 않게 그의 「經濟學 原理」의 많은 지면을 地代一般에 대한 논의에 할애하고 있다.<sup>(77)</sup> 「經濟學 原理」序文에서 부터 Marshall은 “地代는 이론적인 관점에서나 실질적인 관점에서 매우 중요한 그 자체로서의 특성을 갖는다.”라고 쓰고 있다. 비록 Marshall은 그의 地代論으로 유명하지는 않지만, 사실은 그는 Ricardo의 地代論을 기본골격으로 삼아 古典期 그리고 新古典期 初期에 제기된 단편적이고 산발적인 地代에 대한 諸論議를 수용하여 새로운 체계적인 地代論을 정립한 학자로서도 높이 평가되어야 할 것이다.

## 2. 費用의 概念

Marshall의 이론에 있어서 그의 비용의 개념은 地代와 地代가 아닌 것을 구분하는 매우 중요한 개념이다.

재화의 생산에 직접·간접으로 동원된 모든 종류의 노동의 수고(the exertions) 그리고 이와 함께 생산에 이용된 자본의 축적에 필요한 절제 혹은 기다림(the abstinence or the waitings), 이 모든 노력과 희생을 통털어 Marshall은 생산의 實質費用(real cost of production)이라고 정의하였고, 이러한 수고와 희생에 지불하여야 하는 금전의 총액을 생산의 金錢費用(money cost of production) 혹은 生産經費(expenses of production)라고 불렀다. 다시 말하면 어떤 재화의 생산경비란 그것을 만드는데 소요되는 수고와 희생의 원활한 공급을 보장받기 위해서 지불되어야 하는 가격, 즉 그 재화의 供給價格(supply price)인 셈이다.<sup>(78)</sup>

Marshall의 저서에는 “수고와 희생”이라는 단어가 매우 빈번히 나타나는데, 이 수고와 희생의 구체적 형태로는 항상 노동과 자본만 열거될 뿐 여기에 토지는 제외되고 있음이 우선 주목된다. 이런 문맥의 구성만을 놓고 보면 토지에 대한 금전적 지출은 일단은 Marshall

(77) 「經濟學原理」는 5部 55개의 章으로 구성되어 있는데 이중 7개의 章이 地代를 주제로 한 내용으로 채워져 있다.

(78) Marshall, Alfred, *Principles of Economics*, 第8版, London: MacMillan & Co. Ltd. 1959, p. 282.

이 의미하는 비용의 범주에서 제외되는 것으로 이해된다. 다시 말하면, 생산에 동원된 생산요소들에 대한 금전적 代價가 모두 Marshall이 의미하는 비용이 되는 것은 아니며, 또한 노동이나 자본이 수고와 희생을 반영한다는 단순한 이유 때문에 이들에 대한 금전적 代價인 임금과 이윤이 곧바로 비용으로 간주되는 것도 아니다. Marshall이 말하는 진정한 의미의 비용이란 어떤 제한적 성격을 가진 비용이다.

어떤 시점에서 생산요소의 有效供給量(effective supply)은 제 1 차적으로는 그 생산요소의 현 부존량 그리고 제 2 차적으로는 그 생산요소 소유자의 供給用意에 달려있는데, Marshall에 의하면, 임금의 인상은 일반적으로 노동의 공급량을 즉각적으로 증가시킬 뿐아니라 노동의 질을 높이며, 자본이용에 대하여 지불되는 代價인 이자율의 상승은 자본의 공급량을 증가시킨다.<sup>(79)</sup> 이렇게 생산요소의 공급량이 증가하면 해당 생산요소의 가격 뿐아니라, 그 생산요소를 이용하여 생산된 재화의 가격에도 영향이 미쳐질 것이다. 이러한 일련의 反射的 影響(reflex influence)을 수반하는 금전적 지출만이 Marshall이 말하는 진정한 의미의 비용이 된다. 요컨대, 어떤 특정 생산요소에 대한 금전적 댓가가 비용인가 아닌가의 여부는 그 댓가가 해당 생산요소의 공급, 따라서 해당 생산요소의 가격에 영향을 미치는 도구적 역할을 하는가의 여부에 달려있다.<sup>(80)</sup>

Marshall은 시간이란 요인이 경제분석을 매우 어렵게 만드는 주요인이라고 말하였는데, 이와 관련하여 생산비를 主費用(prime cost)과 補助費用(supplementary cost)으로 분류하여 본 것은 Marshall 큰 기여로 평가되고 있다. 오늘날의 경제용어로는 主費用이란 可變費用, 補助費用이란 固定費用에 해당한다.<sup>(81)</sup>

어떤 비용이 主費用 혹은 補助費用인지는 시간에 상대적이어서, 비교적 장기에 있어서는 主費用인 것이 기간을 충분히 짧게 잡고 보면 補助費用이 된다. 예컨대 전문적 기능, 기계, 적절한 산업조직 등의 증가는 단기간에는 이루어지지 않으므로 이들에 대하여 지불되는 경비는 補助費用이라고 볼 수 있지만, 장기적으로 보면 이들의 공급량은 이들에 대한 경제적 댓가에 달려있으므로 그 공급량을 충분히 확보하기 위해서는 이에 상응하는 충분한 경제적 댓가를 지불하여야만 한다. 따라서 그들에 대하여 지불되는 經費는 장기에 있어서는 主費用이 된다. 短期에 있어서도 補助費用의 상당부분을 탕감해나갈 수 있을 만큼 생산물의 가격이 충분히 채산성을 가져야 한다. 만일 그렇지 못하면 장기적으로는 생산이 축소되는 방

(79) 같은 책, pp. 439-444.

(80) Hollond, M. Tappan, "Marshall on Rent: A Reply to Professor Ogilvie," *The Economic Journal* Vol. 40 (1930), pp. 369-383.

(81) Marshall은 主費用을 때로는 特別費用(special cost) 혹은 直接費用(direct cost)이라고도 불렀고, 補助費用은 一般費用(general cost)이라고도 했다.

향으로 조정되어갈 것이다. 이런 의미에서 補助費用은 간접적으로 영향을 미친다.

### 3. 收穫遞減의 法則과 剩餘生産物

Marshall의 地代論을 收穫遞減의 理論이라고 불려도 좋을 만큼 Marshall은 이전의 그 어느 學者보다도 收穫遞減現象과 地代理論을 치밀하고 분석적으로 연결시켰다. 收穫遞減現象이 그의 地代論에 있어서 이론적인 軸을 형성하기 때문에 Marshall은 그의 「經濟學 原理」 도처에 收穫遞減에 대한 장황한 설명을 늘어놓았는데, 그럼에도 불구하고 그의 설명은 명쾌하지 못하다. 그래서 George J. Stigler는, 收穫遞減에 대한 Marshall의 고찰은 그의 경제 이론에 있어서 가장 불만스러운 부분이라고 까지 말한 적이 있다.<sup>(82)</sup>

우선 收穫遞減의 개념에 대한 Marshall의 정의는 일관성을 결여하고 있다는 점이 지적된다. 농업생산에 있어서는 “收穫量은 토지에 투입된 노동과 자본의 증가비율 보다 낮은 비율로 증가하는 경향이 있다”는 표현으로 收穫遞減現象을 설명하는가 하면<sup>(83)</sup>, 농업이외의 다른 산업이나 개별생산자의 경우에는 특정 방향으로 자원을 과도하게 이용함으로써 인한 현상, 또는 “여러 생산요소들의 부적합한 배합”으로 인한 현상 등의 표현으로 收穫遞減現象을 보다 일반화시키고 있다.<sup>(84)</sup>

뿐만 아니라 Marshall은 다른 古典學派學者들과 같이 收穫遞減 法則을 국민경제 전체의 차원에 까지 확대적용하고 있음을 볼 수 있다. 즉, 美國에서와 같이 비옥한 미개간토지가 풍부하여 새로운 토지가 신속성있게 공급되거나 혹은 기술진보가 진행될 경우 生計手段에 대한 人口增加의 압력은 어느 정도 억제될 수 있으나, 대부분의 토지에 인구가 정착하고 있는 英國과 같은 나라에 있어서는 국민경제 전체로서의 농업생산은 土地賦存量의 限定性에 의해 지배를 받기 때문에 인구증가는 收穫遞減法則의 엄연한 작용을 불러일으킨다고 Marshall은 말한다.<sup>(85)</sup>

그러나 Marshall은 收穫遞減現象이 생산요소들 사이의 代替關係와 밀접한 관계가 있음을 명백히 하고 있다.<sup>(86)</sup> 오늘날 收穫遞減現象은 기본적으로 생산요소들 사이의 불완전한 代替關係로 인한 현상으로 파악되고 있다. 예컨대, 甲이라는 생산요소를 乙이라는 생산요소에 비해 상대적으로 많이 이용할수록 점점 더 乙대신에 甲을 대체하는 것이 비능률적이 됨으로 인해 수확채감이 발생한다고 본다. 그러나 Marshall은 이렇게 설명하지 않고, 어떤 특

(82) Stigler, George J., *Production and Distribution Theory*, New York: The MacMillan Co. 1941, p. 66.

(83) Marshall, 앞의 책, pp. 124, 127.

(84) 같은 책, p. 296, pp. 140-142, pp. 337-338.

(85) 같은 책, pp. 138-142, p. 267.

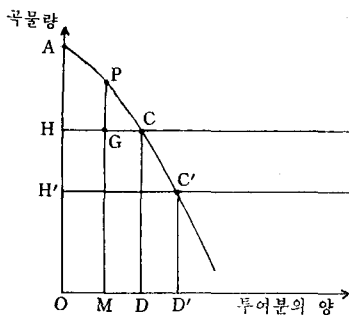
(86) 같은 책, p. 296.

정 생산요소를 다른 생산요소에 비해 지나치게 많이 이용하면, 이 다른 생산요소들이 그 특정 생산요소를 적절히 뒷받침해 주지 못하기 때문에 수확체감이 발생한다고 설명한다.<sup>(87)</sup>

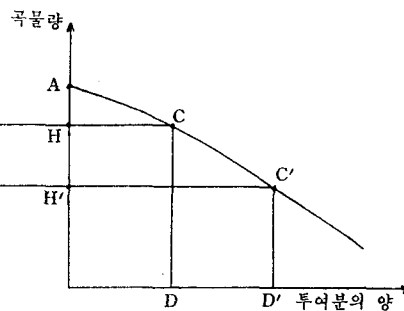
이러한 여러 점으로 보아, Marshall은 다른 古典學派學者들과 마찬가지로 기본적으로는 여전히 收穫遞減現象을 농업생산에 대한 관찰 및 여러가지 생산요소들이 자기 다른 비율로 증가하는 역사적 法則에 입각해서 파악하였다는 인상이 짙다. 특히 Marshall의 收穫遞減現象에 대한 논의에서는 어떤 특정 생산요소공급의 한정성, 그 중에서도 개별생산자의 입장에서나, 국민경제 전체의 입장에서 본 토지공급의 한정성이 크게 강조되고 있다.

Adam Smith나 D. Ricardo와는 달리 Marshall은 地代의 개념을 설명하기에 앞서 剩餘의 개념부터 설명하였는데, 이에 그 나름대로의 깊은 뜻이 숨겨져 있다. <그림 3>과 <그림 4>는 <그림 1>과 부호만 다를 뿐 거의 똑같은 내용을 그리고 있다.<sup>(88)</sup> 이 두 그림에서 한 단위의 投與分(dose)을, 예컨대 표준화된 非熟練勞動者 10명의 하루분에 상당한 노동과 자본, 혹은 보다 편리하게는, 이를 금전화해서 예컨대 만원어치 상당의 노동과 자본으로 정하여 볼 수 있을 것이다.

생산자는 한단위 투여분의 추가로 인한 수확이 이 추가 투여분에 지불해야 하는 비용과 일치하는 限界까지 노동과 자본의 투입량을 증가시켜 갈 것이므로, 만일 한단위 투여분의 비용이 OH라고 하면 集約의 限界는 點 D에서 결정될 것이다. 이 限界까지 투입된 생산요소로부터의 총생산(OACD의 넓이)에서 이 생산요소에 대한 총비용, 즉 한단위 투여분의 비용에 투여분의 총량을 곱한 값(ODCH의 넓이)을 뺀 나머지를 Marshall은 剩餘生産이라고



<그림 3> 비옥한 토지의 수확량 변화



<그림 4> 척박한 토지의 수확량변화

(87) 같은 책, p. 141.

(88) <그림 3> 가로축의 投與分(dose)은 <그림 1>에서의 같이 노동과 자본을 결합한 생산요소 투입량의 기본단위이지만, Ricardo와는 달리 Marshall은 어떤 특정생산물을 생산함에 있어서 노동과 자본의 결합비율이 일정하게 고정되어 있다고 가정하지는 않는다. 投與分을 계량화하는 문제에 대한 자세한 설명은 같은 책, pp. 142-143 참조.

정의했다.<sup>(89)</sup> 따라서 <그림 3, 4>에서 잉여생산은 AHC의 넓이에 해당한다. 토지소유자가 직접 영농할 경우에는 Marshall은 이 잉여는 生産者剩餘(producer's surplus)로서 토지소유주에게 귀속된다고 했다.<sup>(90)</sup>

集約的 限界에 앞서 투입된 투여분, 즉 限界內投與分(intra-marginal dose), 예컨대 <그림 3>에서 OM번째 투여분의 투입으로 인한 추가수확은 비용을 빼고 PG만큼의 잉여를 낳는데 반해, 集約的 限界에서는 생산물의 가격이 이 한계에서의 투여분, 즉 限界投與分(marginal dose)의 비용과 일치되어 損益의 分岐點이 이루어진다는 내용이 Marshall의 「經濟學 原理」에는 수없이 반복된다.

만일 생산물의 가격이 상승하면 어떻게 될 것인가? 우선 다른 생산물에 비한 해당 생산물의 상대적 가치가 증가할 것이다. 이는 또한 해당 생산물에 비한 노동과 자본의 상대적 가격의 하락을 의미한다. 예컨대 <그림 3, 4>에서 생산물의 가격이 상승한 결과, 노동과 자본의 투여분에 대하여 생산자가 지불해야 할 실질비용이 OH'로 떨어졌다면, 잉여생산의 크기는 AHC의 넓이로부터 AH'C'로 증가할 것이다. 이같이 잉여생산물의 상대가격 상승과 잉여생산규모의 증대로 인해 토지의 잉여가치는 결국 2중으로 증가하는 셈이다.<sup>(91)</sup> 그렇다고 하면, 토지를 이용하지 않는 재화의 생산은 생각할 수 없으므로 모든 재화의 가격 상승은 토지소유자의 경제적 지위를 2중으로 높여주리라는 소득분배상의 시사점을 얻는다.

<그림 3, 4>에서, 동일한 노동과 자본의 투여분에 대응한 동일한 생산물의 수확량변화 곡선 ACC'의 위치가 <그림 4>에서 보다 <그림 3>에서 보다 높은 것으로 보아 <그림 3>의 토지는 <그림 4>의 토지보다 비옥하다고 볼 수 있다. 그러나 생산물가격의 상승으로 인한 잉여가치의 증가율은 이 두 그림에서 보듯이 덜 비옥한 토지에서 상대적으로 크다. 이러한 Marshall의 지적은<sup>(92)</sup>, 대체로 보아 토지생산물가격의 상승은 조건이 좋은 토지에서 보다는 조건이 나쁜 토지에서의 土地投資 및 開發을 촉진할 것이라는 土地利用上의 시사점을 제공한다.

#### 4. 地代의 概念

이상에서와 같이 剩餘의 개념을 설명한 다음, 그러나 이 剩餘가 곧 地代는 아니라는 주장과 함께 Marshall은 장황한 설명으로 이를 설득한다. 우선 그는 地代의 개념에 대하여 다음과 같이 아리송하게 정의한다. 일상생활에서 주택, 재봉틀, 피아노 등을 빌릴 때에는

(89) 같은 책, p. 129.

(90) 같은 책, p. 524.

(91) 같은 책, p. 525.

(92) 같은 책, p. 525.

임대료를 지불하는데, 개별경제주체의 입장에서 볼 때는 이 임대료를 地代라고 불러도 무방할 것이나, “개인의 관점을 벗어나 사회전체의 관점에서 논의할 때는 언제나 地代란 용어는 大自然的의 無償供與物로 부터 얻는 所得에 한정시키는 것이 보다 유리할 것이다.”<sup>(93)</sup> 이 地代의 개념에 대한 정의와 관련하여 한가지 첨언할 것은, 이같이 Marshall은 地代의 兩面性을 인정하고는 있지만 그의 「經濟學 原理」 전체를 통해서 그가 의미하는 地代는 주로 사회전체의 관점에서 본 地代라는 것이다.

원래 상태의 토지(the land in its original state)는 大自然的의 無償供與物이었다. 인간의 노력 없이 大自然에 의해서 제공되었으면서 동시에 私有化되지 않은 財貨를 Marshall은 自由財(free goods)라고 정의하였는데, 그런 의미에서 인간에 의해 정착된 토지는 개인의 입장에서 보면 自由財는 아니다.<sup>(94)</sup> 人工 굴양식장은 물론 自由財가 아니다. 私有化되지 않은 自生的인 굴양식장은 어떤 의미로나 自由財이다. 그러나 비록 사유화되고 있더라도 이 자연굴 서식장은 사회전체의 관점에서 보면 自由財이다.<sup>(95)</sup> 그러므로 이 자연굴 서식장으로부터 얻는 소득은 Marshall이 의미하는 순수한 의미의 地代라고 볼 수 있다.

한편, Marshall은 土地를 “소득을 발생시키는 모든 大自然的의 無償供與物들을 포함하는 것”으로 정의하는데<sup>(96)</sup>, 이 정의에서 그가 특히 강조한 토지의 본질적 특성은 그 공급이 한정되어 있다는 것, 혹은 그 공급이 자연적으로 정해지기 때문에 人爲的 造作이 거의 불가능하다는 것이다. 그렇기 때문에 그는 농업용토지의 地力을 토지의 본질적 속성이 아니라고 주장한다. 土壤의 肥沃度는 인위적으로 얼마든지 높힐 수도 낮출 수도 있고, 실제로 오래된 경작지 地力의 대부분은 土地改良工事를 통한 投資의 결과라는 것이다. 그러나 어떤 특정 농토의 地力 중에서 과연 얼마만큼이 자연적인 부분이고 또한 얼마만큼이 인위적인 부분인지는 매우 알기 어렵다. 이 문제는 그 농토에서 재배되는 作物의 성격을 고려해서 논의될 사항이라고 Marshall은 주장한다.

에컨대 森林地와 같이 비교적 자연상태로 방치된 토지의 地力에 있어서는 자연적 요인이 가장 클 것이고 채소와 과일 등 사람의 손이 많이 가는 作物栽培地의 地力에 있어서는 아마도 인위적 요인이 클 것이다. 또한 森林地에서는 수확체감이 비교적 빠르게 진행되고, 牧草地에서는 그 속도가 덜 빠르며, 經濟作物栽培地에서는 수확체감이 상당히 완만하게 진

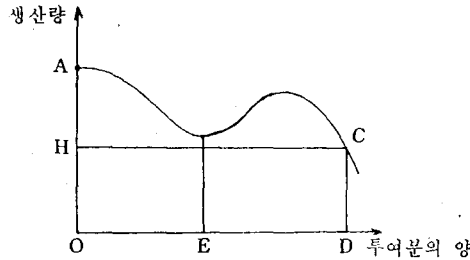
(93) 같은 책, p. 62 原文은 다음과 같다.

“...the balance of advantage seems to lie in favor of reserving the term Rent for the income derived from the free gift of nature, whenever the discussion of business affairs passes from the point of view of the individual to that of society at large.”

(94) 그렇다고 사회전체의 입장에서는 自由財라는 것은 아니다. 이에 대해서는 다음에 설명한다.

(95) 같은 책, p. 46.

(96) 같은 책, p. 66.



〈그림 5〉 일시적 收穫遞增의 例

행됨이 일반적이라고 Marshall은 말한다. 그 이유는 土地改良工事로 구체화되는 인위적 노력이 수확체감현상을 극복하기 때문인데, 〈그림 5〉는 수확체감이 상당히 진척된 다음에도 노동과 자본의 적극적 투입을 통한 인위적 노력에 따라 일시적 收穫遞增現象까지 의도적으로 발생시킬 수 있음을 예시하고 있다.<sup>(97)</sup> 어쨌든 地力은 인위적 요인의 영향을 받기 때문에 肥沃度 자체에 대한 절대적 기준은 없다는 것이 Marshall의 주장이다.<sup>(98)</sup>

요컨대 Marshall이 전달하고자 하는 論旨는 〈그림 3, 4, 5〉의 AHC의 부분으로 나타난 剩餘 속에는 순수한 의미의 地代이외에 다른 성분이 포함되어 있다는 것이다. 일반적으로 말해서 토지에 대한 改良工事는 그 수행자의 개인적 노력과 희생이 응집된 것으로서, 이 改良工事로 인해서 추가적으로 발생된 所得은 그러한 노력과 희생에 대하여 마땅히 지불되어야 할 보상임과 동시에 앞으로 그러한 노력과 희생의 원활한 공급에 대한 직접적 동기를 형성하는 소득인데, 이 소득이 그 剩餘 속에 포함되어 있다는 것이다.

Marshall이 의미하는 순수한 의미의 地代란 大自然의 無償供與物로 부터 얻은 所得 중에서 所有者의 經費支出과 관계없이 발생되면서 또한 이러한 支出에 대한 직접적 動機도 형성하지 않는 所得이다.<sup>(99)</sup> 大自然의 無償供與物의 공급량은 이미 자연적으로 주어졌기 때문에 地代의 많고 적음은 이 공급량에 아무런 영향을 주지 못하며 따라서 임금이나 이자의 변동에서 볼 수 있는 反射의 影響(reflex influence)을 초래하지 않는다. 그렇기 때문에 또한 地代는 어떤 經濟的 動機를 형성하지도 않는다. 바로 이러한 점이 地代와 다른 소득과를 구별케 하는 중요한 기준이 된다.

(97) 같은 책, pp.130-136. 그러나 이러한 Marshall의 주장은 이해하기 어려운 점이 있다. 〈그림 5〉에서 原點 O에서의 상황과 點 D에서의 상황사이에는 상당한 객관적 變因의 변화(예컨대 原點에서는 排水路가 없는 상태, 點 E에서는 排水路가 있는 상태)가 있을 수 있는데 그러한 변화를 어떻게 하나의 평면도에서 하나의 곡선으로 나타낼 수 있는가에 대하여 의문이 제기된다. 이에 대해서는 Ogilvie, F.W., "Marshall on Rent," *the Economic Journal*, Vol. XL, No. 157, 1930 (March), pp.1-24. 참조.

(98) Marshall, 앞의 책, p.131.

(99) 같은 책, p.368.



이용되고 있는 거의 모든 토지는 土壤改良, 排水路建設, 기타 土地生産力을 높이기 위한 改良工事로 구체화되는 資本의 요소를 내포하고 있고, 따라서 토지로부터 얻는 소득의 대부분은 투자에 유래한 요소를 내포하기 마련이다. 그렇기 때문에 Marshall은 순전히 大自然의 無償供與物 狀態로의 토지와 결부된 剩餘, 즉 “엄격한 의미의 純粹地代(pure rent)”는 거의 찾아보기 힘들다고 까지 말한다.<sup>(100)</sup> 이런 이유로 그는 이 엄격한 의미의 純粹地代의 성격을 구체적으로 설명하기 위한 例로 토지 대신 架空의인 隕石(meteoric stone)을 이용한 것으로 생각된다.

어떤 일정량의 隕石이 일시에 소나기 처럼 떨어져 특정인들이 무상으로 소유하게 되었다고 가정한다. 또한 이 隕石은 마모되지 않으며 다이아몬드 보다 훨씬 강해서 많은 산업분야에 걸쳐 그 유용성이 탁월하다고 가정한다. 그러면 이 隕石들은 경제적 기여도가 가장 높을 것으로 기대되는 用途서부터 차례로 각 用途에 배분되어 갈 것이다. 隕石의 총량은 한정되어 있으므로 어떤 한 용도에 배분된 만큼 다른 용도에 배분될 양은 적어진다. 따라서 어떤 한 용도에 마지막으로 배분될 隕石의 기여도가 다른 어떠한 용도에 배분되었을 때의 기여도 보다 적어지지 않는 限界까지 각 隕石들이 각 용도에 배분되어 갈 것이다. 이 용도별 限界들은 물론 한정된 隕石의 총공급과 총수요와의 상관관계에 의해서 결정될 것이므로 隕石의 가격은 바로 그러한 限界들에 있어서 隕石의 경제적 純寄與度를 반영한 값이 될 것이다. 달리 말하면, 隕石의 가격은 가장 덜 급한 용도들에 있어서 隕石이 제공하는 경제적 純寄與를 資本化한 價値(capitalized value)이다.<sup>(101)</sup>

일단 각 용도에 배분된 隕石은 토지와 마찬가지로 Marshall이 말하는 利益의 限界, 즉 隕石에 마지막으로 투입된 노동과 자본으로 인한 비용과 수익이 일치하는 限界까지 집약적으로 이용되면서, 이 集約的 限界內的 각 노동과 자본은 잉여를 발생시킬 것이다. 隕石의 유용성이 높을 수록 隕石과 결부되어 이용될 노동과 자본의 양은 많아질 것이므로 잉여의 크기도 증대할 것이다.

생산자가 일단 隕石을 구입했으면, 생산공정의 변화나 이 隕石을 이용하여 만든 재화에 대한 수요의 변화에 따라서는 그 隕石으로 부터 얻는 소득은 그가 기대했던 소득의 2배도 될 수 있고 또 그 절반밖에 안될 수도 있다. 즉, 隕石으로 부터 얻는 소득의 크기는 隕石의 供給費用——가정 상 이 供給費用은 零임——과는 전혀 상관없이 주로 隕石을 이용해서 만든 재화에 대한 수요와 공급에 의해서 결정된다. 그러므로 隕石으로 부터 얻는 소득은

(100) 같은 책, p. 350. 이 엄격한 의미의 純粹地代를 Marshall는 토지의 “고유한 가치(inherent value)” 혹은 토지의 “원초적 가치(original value)”라고도 불렀다.

(101) 같은 책, p. 347.

가격에 의해서 결정되어진(price-determined) 소득이다. 또한 그 소득의 많고 적음은 隕石의 총공급량에 아무런 영향도 주지 못한다. 따라서 隕石에 귀속되는 소득은 엄격한 의미의 純粹地代이며, 또한 이는 곧 隕石構入者가 隕石에 지불한 가격으로부터 장기적으로 기대하는 利子이기도 하다.<sup>(102)</sup>

이상과 같은 요지의 純粹地代에 대한 Marshall의 설명, 특히 限界用途(즉 粗放的 限界)에서의 隕石의 경제적 純寄與가 곧 隕石의 가격이 된다는 설명에서 한가지 주목할 것은, Ricardo와는 달리 Marshall은 粗放的 限界의 隕石도 地代를 발생시킬 수 있다는 것, 달리 말하면 無地代土地가 존재하지 않을 가능성을 충분히 염두에 두었다는 점이다.

隕石으로부터 地代가 발생하는 이유는 隕石을 이용해서 생산되는 재화에 대한 총수요에 비해 이미 자연적으로 한정된 양의 隕石을 이용해서 만들 수 있는 재화의 총공급량이 상대적으로 희소하기 때문이다. 따라서 이로 인한 가격이 운석을 이용하여 재화를 생산하기 위한 비용을 초과하는 부분을 Marshall은 稀少地代라고 하였다. 오늘날의 경제용어로 풀이한다면, 稀少地代란 土地生産物의 가격과 그 平均可變費用과의 차이에 생산량을 곱한 값에 해당한다고 볼 수 있을 것이다. 이와 같이 地代를 자연적 稀少性(natural scarcity)의 측면에서 파악할 수 있으려니와, 또한 Ricardo地代論에 있어서 처럼 差額性의 측면에서도 파악할 수 있다고 Marshall은 말한다. 즉, 隕石과 결부된 地代는 현재 용도에서 각 隕石이 제공하는 純寄與(net service)의 총가치와 이 각 隕石들이 가장 생산성이 낮은 용도, 즉 限界用途에서 이용되었다고 했을 때 각 隕石이 발생시키는 純寄與의 총가치와의 差額으로 보아도 무방하다. 그래서 Marshall은 “어떤 의미에서 모든 地代는 稀少地代이며 또한 모든 地代는 差額地代이다”라고 말한다.<sup>(103)</sup> 어떠한 地代는 大自然이 베푸는 은총의 풍부함 때문이 아니라, Adam Smith나 Ricardo가 말했듯이 그 은총의 희소함 때문이다.<sup>(104)</sup>

요컨대 Marshall이 의미하는 稀少地代란 토지로 부터 생산된 재화의 수요와 공급의 측면에서의 파악한 개념이고 差額地代는 생산요소로서의 土地의 공급과 派生的 需要(derived demand)와의 상관관계에 입각한 개념인 것으로 이해된다.

이와 같이 地代의 稀少性 側面과 差額性 側面에 대한 오랜 논쟁을 일단 정리한 다음, Marshall은 열등한 토지의 이용이 비옥한 토지의 地代를 증가시킨다는 Ricardo류의 주장을 반박한다. 즉, 열등한 토지의 이용은 종전보다 생산물의 공급을 증가시켜 그 가격을 떨어

(102) 같은 책, p. 345.

(103) 같은 책, p. 351.

(104) 같은 책, p. 526.

뜨리기 때문에 비옥한 토지에 귀속될 地代를 감소시킨다는 것이다.<sup>(105)</sup> 한편, 差額性의 측면에서 보았을 때도 동일한 결론을 얻는다고 주장하면서 Marshall은 매우 이해하기 어렵게 그 이유를 설명하는데, 이상하게도 이 설명부분이 제 8차 改正版(8th edition)에는 삭제되어 있다.<sup>(106)</sup> 앞뒤 文脈으로 보아 Marshall은 그 이유를 다음과 같이 생각했었던 것 같다. 예를 들어 지금  $n$ 개의 隕石이 각 용도에 배분될 때는 우선 가장 생산성이 높은 용도에서부터 차례로 배분되어 갈 것이다. 따라서  $n$ 번째 隕石은 가장 생산성이 낮은 용도에 배당될 것이다. 여기에 隕石이 하나 더 추가 된다면 이  $(n+1)$ 번째 隕石은 더 생산성이 낮은 용도에 이용될 것이다. 여기에서 생산성이란 물론 총수익에서 비용을 뺀 잉여의 크기를 의미한다. 생산성이 낮다는 것은 隕石과 결부될 노동과 자본의 비용이 높다는 것을 의미한다. 다시 말하면 이  $(n+1)$ 번째 隕石이 이용되면(혹은 이용되기 위해서는) 노동과 자본의 가격이 전반적으로 높아진다는 것이다. 따라서 粗放의 限界內의 각 隕石에 결부된 剩餘의 크기도 적어지게 될 것이다.

여기서 한가지 주의할 것은 Marshall의 地代論이 Ricardo의 地代論 처럼 自然資源의 異質을 전제로 하지 않는다는 점이다. Marshall은 모든 토지가 同質의이어도 地代가 발생함을 분명히 하고 있다. 위에서도 설명하였듯이, Marshall이 말하는 열등한 토지란 물리적으로 토지 자체의 질이 절대적으로 열등한 토지——이러한 質에 대한 절대적 기준은 없다고 Marshall은 주장한다——를 의미한다기 보다 그 용도와 결부해서 생산성이 낮은 토지를 의미한다고 봄이 좋을 것이다. 물론 모든 토지가 同質의이면서 또한 토지공급량이 그 수요를 충족시키고도 남을 정도로 풍부하면 地代는 발생하지 않는다. 그래서 Marshall은 “異質性이 없는 稀少性은 地代를 발생시킨다”고 말함으로써 地代는 기본적으로 稀少性 때문에 발생함을 못박고 있다.<sup>(107)</sup>

### 5. 準地代(Quasi-rent)의 概念

Marshall은 準地代를 “생산을 위하여 사람이 만든 기계나 기구들로부터 얻는 所得”이라고 정의한다.<sup>(108)</sup> 土地이외의 생산요소 중 어떤 것은 일시적으로 土地와 매우 흡사한 성격을 가지는데, Marshall이 의미하는 準地代란 요컨대 일시적으로 土地의 성격을 가지는 土

(105) 같은 책, p. 355.

(106) 第 5次 改正版에서 Marshall은 그 이유를 다음과 같이 적고 있다.

“And on the differential route it acts no less clearly, though indirectly: for it increases the amount of service which any marginal use must render in order to be remunerative; and therefore lessens the amount of service which remains as surplus after covering expenses in other uses.” the 5th edition, p. 424 참조.

(107) Marshall, 앞의 책, p. 355.

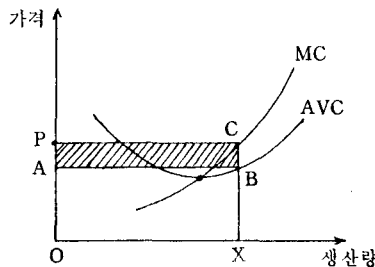
(108) 같은 책, p. 62.

地 이외의 생산요소에 귀속되는 所得, 달리 말하면 일시적으로 地代의 성격을 가지는 所得 이라고 이해된다.

기계나 기구 또는 어떤 특별한 才能 등과 같은 소위 固定生産要素에 귀속되는 소득은 이 들을 이용해서 생산한 상품의 총판매수익에서 可變費用을 뺀 잉여분인데, 이 소득의 크고 작음은 단기에 있어서는 그 생산요소의 공급량을 현저하게 변화시키지 못하며, 또한 생산 된 상품의 가격에도 영향을 주지 못한다. 따라서 이 소득은 地代의 성격을 가진다. (109)

Marshall에 의하면, 土地와 上記한 固定生産要素들과의 두드러진 차이는, 최소한 英國과 같이 오래된 나라에 있어서는 土地는 그 총공급량이 고정되어 있는 반면, 後者는 그 공급 량이 장기적으로는 얼마든지 증가할 수 있다는 점인데, 이 後者에 대한 경제적 代價가 이 공급량을 결정하는 요인으로 작용한다. 즉, 충분한 代價가 보장되지 않으면 장기적으로는 해당 생산요소의 공급량이 감소하여 생산도 위축될 것이며, 충분한 이상의 代價가 기대되 면 이에 상응해서 해당 생산요소의 장기공급량은 증가할 것이다. 이와 같이 固定生産要素 에 귀속되는 所得은 단기에 있어서는 地代의 성격을 가지지만, 장기에 있어서는 해당 생산 요소의 공급량 및 이와 결부된 생산량에 대한 배후의 요인으로 영향력을 행사하기 때문에 費用의 성격을 가진다. 이런 이유로, 固定生産要素에 귀속되는 소득을 Marshall은 準地代 라고 불렀다. 토지에 대한 改良工事로 인하여 추가적으로 발생하는 소득 역시 準地代에 속 하는데, 이런 의미에서 <그림 3, 4, 5>에서 설명한 토지의 剩餘生産은 純粹地代와 準地代 를 모두 포함한다고 볼 수 있다.

오늘 날의 經濟學 教科書는, <그림 6>에서와 같이 限界費用曲線, 平均可變費用曲線, 생 산물의 가격이 각각 MC, AVC, 그리고 P로 주어질 때 準地代를 빗금친 사각형 PABC의



<그림 6> 準地代價의 결정

(109) 技術者나 專門家에서 볼 수 있는 특별한 才能의 경우, 이 才能이 人爲的인 노력 그리고 미래 의 보다 많은 소득을 위한 희생의 결과가 아닌 천부적인 것이라면, 이러한 재능을 가진 사람 이 다른 사람보다 많은 임금을 받으면, 그 差額은 地代의 성격을 가진 잉여이다. 그러나 대개 의 경우 賃金の 대부분은 노력의 결과이며 오직 적은 부분만이 準地代라고 Marshall은 말한 다. 같은 책, p. 517.

넓이로 설명하고 있다. 생산물의 가격이 상승하면 생산량이 증가하면서 準地代도 커지며, 반대로 가격이 하락하면 準地代의 크기도 적어질 것이다. 純粹地代나 準地代 모두 이와 같이 그 크기가 생산물 가격에 의해서 결정된다. 즉, 이 모두 가격에 의해서 결정되어진 소득이다.

地代에 관해서는, Marshall은 準地代의 개념을 정립한 것으로 잘 알려져 있지만, 그의 「經濟學 原理」에는 準地代란 단어는 그리 자주 나타나는 편은 아니다. Marshall의 準地代에 대한 논의는 이 개념의 소개 보다는 오히려 오랫동안 古典學派學者들이苦心했던 地代와 利子와의 관계에 대한 명쾌한 해답을 주는데 치중하는 인상을 강하게 준다. 그러나 그의 해답은 별로 명쾌하지 못하다.

土地改良工事 및 기타 資本財에 대한 投資는 어떤 正常利子를 기대하고 수행할 것이다. 그러나 일단 投資가 수행되면 여건의 변화에 따라 그 期待所得과 實際所得 사이에는 큰 乖離가 발생할 수 있다. 만일 이 後者가 前者를 현저히 초과하면 앞으로의 資本財의 공급량은 증가할 것이고, 그 반대이면 공급량은 감소할 것이다. 그러므로 성공적인 投資와 성공적이지 못한 投資를 모두 합쳐서 장기적으로 그리고 평균적으로 보면, 資本財投資로부터 얻는 純所得(準地代)의 수준은 이러한 投資에 대한 적당한 動機를 제공하는 수준(正常利子)을 크게 벗어나지 않을 것이다. <sup>(110)</sup>

그러나 既投資로 부터 얻는 準地代가 新投資로 부터 기대되는 소득과 양적으로는 같아지더라도, 이 兩者는 개별경제주체의 입장에서 보나 또는 사회전체의 입장에서 보나 질적으로는 전혀 다르다. 後者는 利子로 인식되어 생산비에 직접 算入되고 따라서 공급에 효과적인 영향을 미침에 반해, 準地代는 비용의 성격을 갖지 못하며 따라서 공급에 영향을 주지 못한다. 準地代는 長期供給에 작용할 合理的 期待를 형성하기 위한 근거가 될 뿐이다. 準地代에 대한 확고한 기대는 固定生産要素의 원활한 장기공급, 그리고 이를 뒷받침할 費用支出行爲에 필요조건이다. 그래서 Marshall은 단기에 있어서는 準地代는 불필요한 利潤이지만 장기에 있어서는 필요한 利潤이라는 말은 옳다고도 말한다. <sup>(111)</sup>

대략 이러한 내용을 중심으로 Marshall은 “流動資本에 대한 利子和 既存資本投資에 대한 準地代는 점차 서로 겹쳐진다”라는 애매한 결론을 내리고 이 결론을 그의 「經濟學 原理」에 있어서 하나의 핵심적 이론(central doctrine)이라고 말한다. <sup>(112)</sup>

(110) 같은 책, p. 353.

(111) 같은 책, p. 352.

(112) 같은 책, p. 350. 인용된 文句의 原文은 다음과 같다.

“Thus our central doctrine is that interest on free capital and quasi-rent on an old invest-

Marshall이 자주 쓴 “새로운 投資”(new investment), “오래된 投資”(old investment)의 용어는 다소 어색하게 느껴진다. 어제 수행된 투자이든 10년 전에 수행된 투자이든 일단 투자된 자본은 똑 같이 잠긴(sunk)자본이지 자유로운 자본, 즉 어떤 용도에나 마음대로 투입될 수 있는 자본은 아니다. 오직 잠긴 자본과 流動資本의 확연한 구별이 있을 뿐이지 굳이 그 자본이 언제 투자되었는지를 구별하는 것은 별 의미가 없어 보인다. 그러나 Marshall은 이 兩者를 어떤 연속선상의 개념으로 본 것 같다. 보다 최근에 수행된 투자일수록 이로부터의 소득은 기대형성에 더 강한 영향력을 행사하며, 그 만큼 이자를 통한 流動資本의 투자에 대한 지배력이 크다고 Marshall은 생각했었던 것으로 이해된다.

#### 6. 地代와 費用 그리고 財貨의 價格

앞에서 여러 차례 지적한 바와 같이 地代가 과연 費用의 성격을 가지며 따라서 財貨의 價格에 영향을 주는가 아닌가의 문제는 古典期 혹은 그 이전 부터 계속되어온 핵심적인 논쟁거리였고 오늘날 까지도 이에 대한 異見이 해소되고 있지 못하다. 만일 地代도 賃金이나 利子和 같이 생산비를 구성한다고 하면, 과거 地代를 利子和 동일시하는 이론에서 보듯이 地代의 機能上 특성은 없어지면서 地代決定問題를 다른 소득의 결정문제와 따로 분리해서 이론화할 필요성이 크게 줄어들 것이며, 과거 Adam Smith, Ricardo, J.S. Mill 등의 경제이론 중 많은 부분이 근거를 잃게 될 것이다.

한편, 전통적인 古典學派學者들이 대체로 시사했던 것처럼 地代는 가격에 영향을 미치는 생산비가 되지 않는다고 하면, 현실적으로 대부분의 생산자들이 地代를 비용으로 간주하고 있고 따라서, 예를 들면 地價의 상승이 주택가격이나 많은 公共投資事業의 비용을 상승시키는 원인으로 지적되고 있는 현실을 어떻게 설명할 것인지의 문제가 대두된다.

이 두 극단에 대한 하나의 타협으로, 地代는 개별 생산자의 입장에서는 비용이지만 사회 전체적으로는 가격에 의해 결정되어 진 잉여라고 보는 견해가 오늘날 지배적인 것 같고, 간혹 Marshall도 이러한 견해를 주장했었던 것으로 알려지고 있다.<sup>(113)</sup> 그러나, 이하에서 논의되겠지만, Marshall이 그러한 견해를 주장했다고 보기는 어렵다.

地代와 價格과의 관계에 대한 이러한 핵심적인 문제에 대하여도 Marshall은 여전히 그의 특유한 문체로 산만하고 애매모호하게 논의되고 있어 眞意를 파악하기 매우 어렵게 한다.

ment of capital shade into one another gradually;...” Marshall은 다음과 같은 비슷한 말을 하기도 한다(같은 책, p.341).

“That which is rightly regarded as interest on ‘free’ or ‘floating’ capital, or on new investments of capital is more properly treated as a sort of rent—a Quasi-rent—on old investment of capital...”

(113) Landreth, 앞의 책, p.305.

그러나 그의 「經濟學原理」중에서, 地代가 가격에 영향을 주는 생산비가 아니라고 그가 생각했음을 비교적 분명하게 시사하는 말은 다음과 같다.

“그러므로 土地地代가 그들[밀보리]의 가격에 算入되지 않는다고 말하는 것은 부적당하다. 그러나 土地地代가 그들의 가격에 算入된다고 말하는 것은 더욱 부적당하다: 이 말은 틀린 말이다.”<sup>(114)</sup>

또 한편으로는 地代가 생산물의 가격에 영향을 미치는 한 요인임을 강력하게 시사하는 표현들도 그의 「經濟學原理」의 도처에서 발견된다. 그는, 예를 들면, 商業地域의 地價上昇은 공간의 희소성을 반영하며, 따라서 다른 조건이 동일하면 이 지역 소매업자들의 물건값이 비싸질 것이라고 말하고 있고<sup>(115)</sup>, 총생산 중 地代로 지불되는 부분은 물론 市場에 반영되어 가격에 영향을 미친다고 하며<sup>(116)</sup>, 地代의 상승은 생산자로 하여금 토지의 희소성이 커지고 있음을 실감케 하는 신호등으로 작용한다고 말하는가 하면<sup>(117)</sup>, 또 어느 지역에 있어서의 토지에 대한 수요가 증가하여 地價가 상승하면 이 지역에 있는 섬유공장은 생산비 상승에 직면한다고 말하고 있다.<sup>(118)</sup>

노동이나 자본 등 다른 생산요소와 마찬가지로, 토지 역시 각 용도에서 토지의 限界生産價値가 균등화되도록 여러 용도에 배분되어 간다는 점을 Marshall은 분명히 지적한다.<sup>(119)</sup> 그리고 이 배분과정에서 地代가 중개역할을 한다는 것까지 Marshall은 지적한다. 그런데도 Marshall은 이로부터 地代는 가격에 영향을 미치는 비용이 된다는 결론을 끌어내지 않는다. 경제상식에 비추어 보면, 중개역할을 효과적으로 수행하기 위해서는 地代는 토지를 이용하려는 생산자의 생산비에 충분히 반영되어야 한다. 그래서 다른 용도에서 지불하는 만큼 이상의 地代를 지불하지 못하는 생산자는 토지를 다른 용도에 넘겨 주어야 하고, 또한 당연히 이렇게 되도록 地代가 중개역할을 해야만 한정된 토지로 부터의 재화생산의 극대화, 즉 토지이용의 효율성이 달성될 것이다. 예를 들어, 수요증가로 A용도가 보다 많은 地代를 지불할 수 있게 되면 당연히 B용도의 생산비는 상승하여 B용도 생산량의 가격도 적절히 상승해야 할 것이다.

(114) Marshall, 앞의 책, p. 362. 原文은 다음과 같다.

“It is therefore inexpedient to say that the rent of land does not enter into their price. But it is worse than inexpedient to say that the rent of land does enter into their price: That is false.”

(115) 같은 책, p. 375.

(116) 같은 책, p. 355.

(117) 같은 책, p. 362.

(118) 같은 책, p. 373.

(119) 같은 책, p. 444.

이런 것을 몰랐을 리 없는 Marshall은, 에이커당 2파운드의 地代를 발생시키는 牧草地를 밀 경작지로 전용할 경우 “이 2파운드는 밀생산비용의 계정에 달아놓아야만 되지 않겠는가?” 라는 W.S. Jevons의 질문에 단호하게 아니라는 대답을 한다. 그 표면상 이유는 간단하다. 牧草地가 지불하는 地代와 밀생산의 限界生産費 사이에는 “단순한 산술적 관계가 없다”(There is no simple numerical relation)는 것이다.<sup>(120)</sup> 그러나 이말은 의미심장하다.

그렇다면 이같이 경제상식에 비추어 볼 때 앞뒤가 맞지 않는 두가지 주장, 즉 地代는 재화의 가격에 영향을 미친다는 新古典學派의 주장과, 또 한편으로는 地代는 가격에 영향을 주는 비용이 아니라는 古典學派의 주장을 Marshall이 동시에 제시하는 이유는 무엇인가? Marshall도 Adams Smith처럼 논리의 일관성에 구애됨이 없이 생각하는 바를 소신껏 주장했다고 보기에는 그는 너무 겸손하고 분석적이다.<sup>(121)</sup> 여기에서 Marshall이 經濟理論을 구성함에 있어서의 座右銘이 古典學派理論과 新古典學派理論의 調和임을 다시 상기할 필요가 있다. 이 座右銘은 그의 地代論에 있어서도 일관된다.

Marshall은 몇 가지 내용이 중복되는 예를 들면서 上記한 두가지 앞뒤가 맞지않는 듯한 주장을 교묘하게 연결시키는데, 이 부분에서 눈여겨 볼 것은 地代가 재화의 가격에 영향을 미치는 樣態에 대한 Marshall 나름대로의 해석이다.

예를 들어, 지금 어느 지역의 토지가 밀과 보리의 경작에 모두 적합하다고 가정한다. 그런데 어떤 외생적 요인에 의해 밀에 대한 수요가 증대되어 밀 가격이 상승했다고 하자. 그러면 밀 경작토지의 地代도 증가할 것이다. 오늘날의 경제상식으로는, 이러한 地代의 상승은 토지의 기회비용의 증가를 의미하므로 보리의 생산비가 상승하여 보리가격도 인상된다고 말하게 될 것이다.

물론 Marshall도 이러한 논리를 몰랐을 리 없다. 그러나 Marshall은 상승된 地代가 보리 생산비에 기회비용으로 직접 算入된다는 것을 부정한다. 그 이유는 Marshall 나름대로 土地를 보는 기본적인 시각이다. 英國과 같이 오래된 나라에 있어서는 토지의 공급량은 사회 전체적으로 고정되어 있을 뿐 아니라, 개별생산자의 입장에서도 토지의 장기공급은 매우 비탄력적이어서 다른 생산요소에 비해 토지는 다르게 인식된다는 것이다.<sup>(122)</sup> Marshall은 “개별생산자에게 있어서 토지는 자본의 한 형태이다.”라고 말하기도 한다.<sup>(123)</sup> D.A. Worcester

(120) 같은 책, p. 362 脚註.

(121) Marshall은 종교적 분위기에서 성장하였고, 그래서 원래는 神學者가 되려고 했었으며, 大學에서는 數學을 공부했고, 졸업 후 Cambridge大學校에서 잠시 數學을 가르쳤다고 한다.

(122) 같은 책, p. 141.

(123) 같은 책, p. 357.



도 지적했지만<sup>(124)</sup>, 개별생산자의 입장에서 볼 때 토지는 항상 비교적 큰 규모로 한정되어 분할된 양태로 공급되기 때문에 토지에 대한 경제적 결정은 노동이나 기타 다른 생산요소에 대한 결정과는 달리 단속적으로 그리고 몫돈을 지불하는 형태로 수행된다고 Marshall은 생각했었던 것 같다. 그러므로 地價는 토지를 구입하거나 임대하는 바로 그 時點에서만 개별 생산자에게는 몫돈형식의 비용으로 비쳐질뿐, 연속적으로 재화의 가격을 결정하는 비용으로 생각되지는 않는다는 것이다.

Marshall이 토지를 보는 기본적인 시각이 그렇기 때문에, Ricardo의 경우에서 처럼 Marshall이 말하는 生産費란 항상 集約的 限界에 있어서의 노동과 자본에 대한 정상적 支出이다. 이 限界에서는 收支가 꼭 맞아 떨어지기 때문에 地代를 짜낼 여지가 없고, 또 그렇게 되게끔 노동과 자본을 동원하는 것이 주어진 토지를 최대한 활용하는 것이다. 물론 限界內 勞動과 資本의 投與分으로 부터 생산된 생산물 판매수익은 해당 노동과 자본에 대한 비용을 지불하고 나서 地代까지 지불할 잉여를 가진다. 그러므로 만일 개별생산자가 地代를 생산비에 항상 포함시킨다고 하면, 그러지 않을 때의 集約的 限界보다 더 적은 양의 노동과 자본을 토지에 투입하게 되며, 이는 그 토지를 최대한 활용하지 않음을 의미한다.

限界內生産要投與分에는 地代가 포함되어 있다고 해서 이렇게 추정된 비용을 이용해서 가격을 지배하는 원인을 설명하려는 것은, 어떤 원인으로 부터 나온 결과를 놓고 다시 그 원인들 설명하려는 循環論理(circular reasoning)의 어리석음을 저지르는 것이다. 그러므로 무엇이 가격결정에 영향을 주는가를 규명하기 위해서는 地代라는 잠음이 섞여있지 않은 集約的 및 粗放的 限界에만 분석의 초점을 맞추어야한다는 것을 Marshall은 그의 「經濟學原理」에서 수 없이 강조한다.<sup>(125)</sup>

이러한 이유 때문에 Marshall의 구도에 의하면 밀 경작토지의 상승된 地代는 보리생산비에 곧 바로 算入되지 않는다. 그러나 이 地代의 상승은 토지에 대한 밀생산의 지불능력의 증대를 의미하므로 종전에 보리를 생산하던 토지는 中・長期的으로 밀생산에 전용되어 갈 것이다. 여기에서 地代는 土地配分을 주도하는 가격으로서의 구실을 한다. 따라서 보리생산을 위한 토지는 점차 줄어들 것이다. 보리의 가격은 변하지 않았으므로, 종전과 동일한 양의 보리를 종전보다 적은 면적의 토지로부터 생산하기 위해서는 토지를 보다 집약적으로 이용할 수 밖에 없다. 그러나 收穫遞減法則 때문에 이러한 집약적 토지이용은 자연히 보리의 생산비를 인상시키고, 따라서 보리가격은 상승하게 될 것이다.<sup>(126)</sup>

(124) Worcester, D.A. p. 261 脚註 6.

(125) Marshall, 앞의 책, p. 355.

(126) 같은 책, pp. 362-364.

이렇게 보면 어떤든 밀경작토지 地代의 상승이 보리가격의 상승을 유발했으므로, 일반적으로 地代는 가격을 결정하는 비용이 된다는 논리가 가능한 것으로 보인다. 그러나 Marshall은, 이와 같이 생각하는 것은 정당치 못한 논리의 비약임을 강조한다. 그러한 논리는 앞에서 말한 循環論理이다. 도대체 밀경작토지의 地代와 보리가격 사이에는 단순한 산술적 관계가 존재하지 않는다.<sup>(127)</sup> 보리가격이 과연 얼마나 올라갈 것인지는 보리에 대한 수요와 공급의 조건에 따라 매우 유동적일 것이다. 예컨대 보리에 대한 需要曲線이 매우 완만하면 보리가격 상승폭은 매우 적을 것이고 보리수요가 매우 경직적이면 상승폭은 매우 클 수도 있다. 외국으로 부터의 보리공급이 매우 탄력적이면 보리가격은 전혀 인상되지 않을 수도 있다. 보리가격이 과연 어떻게 변할 지는 보리생산토지에 있어서의 集約的 限界가 어떻게 변할 것인가와 결부지어 밝혀질 문제이다.

어떻든 이상에서 설명한 바와 같이 밀경작토지의 地代上昇은, 보리경작토지 면적의 변화→보리생산에 있어서의 收穫遞減→보리생산토지의 集約的 限界變動→생산비의 변화→보리 수요·공급관계의 변화 등 단순한 산술적 관계로 나타낼 수 없게끔 여러 과정을 거쳐 보리의 가격에 영향을 미치게 됨에도 불구하고 밀경작토지의 地代上昇이 직접 보리생산비에 반영되어 가격에 영향을 주었다고 주장하는 것은 Marshall이 볼 때는 지나친 牽強附會이다.

밀경작토지의 地代上昇으로 인하여 만일 보리의 가격이 현저히 상승한다면 전반적인 地代의 수준은 다시 조정될 것이다. 그러나 이 새로이 조정된 地代 역시 가격에 의해 결정된

---

地代가 價格에 미치는 영향에 대한 이와 같은 Marshall의 설명에 대하여 Dean A. Worcester는 다음과 같이 평하고 있다. “보다 덜 생산적인 土壤(less productive soil)에 노동과 자본을 투입해야 하기 때문에 어떤 토지를 보유할 만큼의 충분한 地代를 생산자가 지불할 수 없게 되면 생산물의 가격은 인상될 것이라고 Marshall은 주장하는 듯하다. …〈중략〉…보다 열등한 토지(poorer land)에 생산요소를 투입해야만 하기 때문에 가격이 상승한다고 말하는 것으로는 충분치 않다.” Worcester, D.A. 앞에서 인용한 논문. p. 265.

물론 보다 덜 생산적인 토지를 이용하면 생산비가 더 비싸지기 때문에 地代를 지불할 능력이 적어지겠지만, 여기에서 Worcester가 말하는 “보다 덜 생산적인 토지” 혹은 “보다 열등한 토지”가 정확하게 어떤 토지를 의미하는지가 분명치 않다. 만일 문자 그대로 토지자체의 質과 관계된 의미라면 Worcester는 Marshall을 잘못 이해한 것으로 보인다. 분명히 Marshall은 토지가 보다 집약적으로 이용되기 때문에 생산비가 증가하여 보리가격이 상승한다고 했을 뿐, 보리가 보다 열등한 토지에 이용되기 때문에 생산비가 증가한다고 말하지는 않았다.

(127) 이에 대해서 G.J. Stigler는 다음과 같이 논평하고 있다. “비전문화된(즉 여러 용도에 동등하게 적합한) 토지의 경우 단순한 산술적 관계가 존재한다. 어떤 특정 용도로부터 얻는 地代는 다른 가능한 용도로부터 얻을 地代와 같아야 한다. 그렇지 않으면, 분명히 소득을 극대화하지 못하게 되며 그러한 상황은 불균형 상태에 있다.” Stigler, Georgy J., 앞의 책, pp. 93-94 참조.

그러나 그러한 비전문화된 토지의 경우 地代가 균일화되는 단순한 산술적 관계가 있음은 Marshall도 분명히 지적했다. Marshall이 “단순한 산술적 관계가 없다”고 했을 때의 관계란 A용도의 地代와 B용도의 地代 사이의 관계가 아니라 분명히 A용도의 地代와 B용도 생산물 가격 사이의 관계를 지칭한다.

결과이지, 예를 들어 賃金水準의 재조정에서의와 같이 노동의 공급량 변화를 통한 反射의 影響이 地代의 재조정에서는 나타나지 않는다.

地代가 가격에는 영향을 주지만 비용의 일부가 되지 않는다는 이상의 논리가 準地代에 대해서도 적용되는데 Marshall은 短期에 한해서만 그렇다는 단서를 붙인다.<sup>(128)</sup> Marshall은 地代를 사회전체의 차원에서 보았듯이 短期과 長期의 구분도 사회전체의 차원에서 보았던 것으로 이해된다. 사회전체의 資本財總量은 準地代의 수준에 따라 장기적으로는 변할 수 있기 때문에 생산비에 직접 算入되어 버린다.<sup>(129)</sup> 그러나 사회전체의 토지공급량은 장기적으로도 고정되어 있으므로 (純粹)地代는 장기적으로도 가격에 의해서 결정되어진 잉여이다. 이런 점에서 Marshall의 이론에 비추어 보면 準地代와 地代는 구별된다.<sup>(130)</sup>

장기적으로도 地代는 가격에 의해서 결정된 잉여라는 주장은 英國과 같이 거의 대부분의 토지가 사람에게 의해 정착된 상황을 전제하며, Marshall도 이점을 인정한다. 과거 西部開拓時代의 美國에서와 같이 未開墾土地가 풍부하게 존재하는 상황에서는 사회전체의 차원에서 보더라도 地代는 비용으로 작용한다. 미개간지를 개척하려는 개척자는 개간 및 영농에 투입될 노력과 희생, 그리고 위험에 대한 충분한 代價가 있어야 투자를 감행할 것이다. 여기서의 기대 소득은 물론 개간토지의 경작으로부터 직접 얻는 소득 뿐만 아니라 미래 주변지역의 人口流入으로 인한 地價上昇까지 포함한다. 이 기대소득, 즉 地代가 곧 토지의 공급가격을 형성하며, 이 地代(보다 정확하게는 地價)가 높을 수록 토지공급은 커질 것이다.<sup>(131)</sup>

地代가 가격을 결정하는 비용이 될 수 없다는 Marshall의 주장은 암묵리에 無地代土地가 존재함을 전제한다는 비판이 있다.<sup>(132)</sup> 만일 無地代土地가 존재하지 않는다면 개별생산자의 입장에서 본 토지의 機會費用은 零보다 큰 반면, 사회전체의 입장에서 본 機會費用은 항상 零이므로, 개인의 利害와 社會의 利害사이에 乖離가 발생한다. 이렇게 되면, 個人的 利害와 社會的 利害의 調和를 추구하는 Marshall의 經濟理論은 흔들리게 된다.

Marshall은 地代와 費用과의 관계에 대한 설명에 앞서서 꼭 집어 無地代土地가 있고 없음을 전제하지는 않는다. 그 이유는 無地代土地의 有無에 상관없이 자신의 주장이 성립한다고 생각했기 때문인 것 같다. 우선 Marshall은 地代에 관한 전반적인 논의에 앞서 無地代

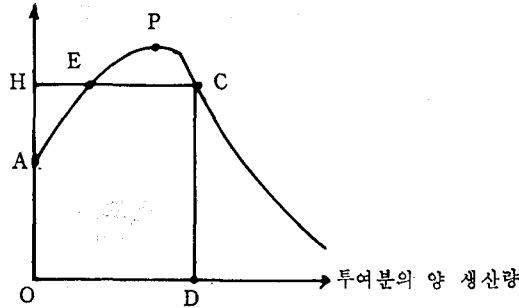
(128) Marshall, 앞의 책, p. 363.

(129) 같은 책, p. 354.

(130) 이에 대하여 Georgy J. Stigler의 견해는 다르다. 準地代는 개별생산자의 입장에서 보나 사회전체의 입장에서 보나 가격에 의해 결정되어진 잉여이지만, 土地地代는 오직 사회전체의 입장에서만 가격에 의해 결정된 잉여이지, 개별생산자의 입장에서는 그렇지 않다고 Stigler는 準地代와 地代를 구별한다. Stigler, 앞의 책, p. 96.

(131) Marshall, 앞의 책, p. 356.

(132) Worcester, 앞에서 인용한 논문, pp. 263-265.



〈그림 7〉 無地代土地의 例

土地에 대하여 간략히 언급은 한다. 〈그림 7〉과 같이 收穫遞減에 앞서 일시적 收穫遞增現象이 발생하는 경우, 만일 단위당 投與分의 비용이  $OH$ 로 주어지면 點  $D$ 가 集約의 限界가 되며, 이때 만일  $AHE$ 의 넓이가  $EPC$ 의 넓이와 동일하다면, 이 토지의 地代는 零이다. 여하튼 이러한 無地代土地가 존재할 수 있는데, “그러나 論議上 그러한 토지가 있다는 것을 가정할 필요는 없다. 꼭 염두에 두어야 할 것은 限界投與分에 대한 代價이지 이것이 척박한 토지에 투여되었는지 혹은 비옥한 토지에 투여되었는지는 상관없다.”라고 Marshall은 주장하면서 “Ricardo도 비록 충분히 강조하지만 않았을 뿐 이점을 알고 있었다. 모든 토지가 地代를 지불하는 상황에서는 그의 이론이 적용될 여지가 없다고 Ricardo 理論에 반대하는 학자는 그의 주장의 성격을 잘못 이해하고 있다”라고 脚註 까지 쓰고 있다.<sup>(133)</sup>

### 7. 非農業用土地의 地代와 그 役割

傳統의 經濟理論에서는 地代는 주로 農土와 결부하여 논의되어 왔었다. 그러나 이례적으로 Marshall은 農土에 적용되는 原理가 그대로 非農業用土地에도 적용된다고 하면서 특히 都市의 土地와 관련하여 상세히 논의한다.

Marshall에 의하면 土地와 결부된 地代는 크게 세가지가 있다. 그 첫째는 大自然의 無償供與物로서의 土地로부터 발생하는 地代이고, 그 둘째는 토지의 生産력을 높이기 위한 改良工事와 같이 土地所有者의 노력과 투자에 유래하는 地代, 그리고 세째는 土地所有者의 노력과 희생없이 주로 公共에 의해서 발생하는 地代이다. Marshall은 이 첫번째를 토지의 原初的 혹은 本源的 價値(original or inherent value), 두번째를 토지의 私的 價値(private value), 그리고 세번째를 특히 토지의 公共價値(public value)라고도 불렀다.<sup>(134)</sup>

개별생산자의 生産비는 産業環境의 변화에 의한 영향을 받게 마련인데, 이러한 여러가지 영향 중 가장 현저한 것은 인접지역의 인구증가나 公共施設의 개설로 인해서 어떤 敷地에

(133) Marshall, 앞의 책, p. 128.

(134) 같은 책 p. 130, 360. 토지의 本源的 價値를 純粹地代라고도 불렀다.

귀속되는 價値, 즉 位置로 인한 價値라고 Marshall은 말한다.<sup>(135)</sup> 그러므로 敷地의 가치는 위치에 따라 달라질 것이다. 유리한 위치에 있는 기업은 덜 유리한 위치의 기업에 비해 운송비, 정보접근 등 여러가지 측면에서 比較優位를 누리게 될 것이다. Marshall은 農業用土地를 기준으로 삼아 이와 비교해서 어떤 敷地가 누리는 모든 측면의 比較優位를 금전화한 價値를 이 敷地의 位置價値(situation value)라고 불렀고 혹은 位置地代(situation rent)라고도 불렀다.<sup>(136)</sup> 그러므로 어떤 敷地의 價値, 즉 敷地價格은 이 敷地의 農業用價値와 位置價値의 합이 될 것이다.

位置價値의 대부분은 분명히 公共價値이다. 그러나 예외는 있다. 때로는 개인의 노력과 투자로 인해서 位置價値가 형성될 수도 있기 때문이다. 예를 들면, 土地開發者가 地價上昇을 노리고 자신이 소유한 토지주변에 인구를 유치하기 위하여 모험을 무릅쓰고 土地開發에 투자할 경우, 그 의도가 실현되어 개발된 토지로 부터 매년 취득하는 소득 중 農土地代를 초과하는 부분은 位置地代라기 보다는 그러한 투자에 대한 利潤으로 간주하는 것이 옳을 것이다.

이러한 예외적인 상황이 있기는 하지만, 敷地價値(site value)는 敷地所有者의 노력과 희생에 기인하지 않는 것이 일반적이기 때문에 地代의 범주에 속한다고 봄이 여러가지로 타당하다고 Marshall은 주장하면서<sup>(137)</sup>, 때로는 公共價値로서의 位置地代를 “眞性地代(true rent)”라고도 불렀다.<sup>(138)</sup>

非農業用土地의 地代決定을 설명함에 있어서도 Marshall은 철저하게 收穫遞減現象, 그리고 이로 인한 利益의 限界(集約的 限界)의 개념에 의거하고 있다.

非農業用土地의 주된 용도는 각종 활동을 수행하기 위한 空間的 受容力(accommodation)의 확보일 것이다. 建物敷地에 건물을 짓는 경우, 만일 이 敷地의 가격의 零이라면, 최대 소득을 발생시키는 坪當投資額, 즉 上限投資額은 주로 건물의 용도에 의해 결정될 것이다. 그러나 이 敷地가 가격을 가지는 경우, 이 가격의 정도에 따라서는 이 上限投資額 이상의 자본을 투자하는 것이 敷地 한 坪을 더 넓히기 위해 추가로 土地買入費를 지출하는 것 보다 이익이 될 수가 있다. 그렇기 때문에 땅값이 비싼 곳에서는 싼 곳에 비해 두배의 坪當

(135) 여기에서 敷地란 人工構造物이 없는 상태, 또는 人工構造物이 없었다고 가정 한 상태의 토지를 말한다.

(136) 보다 유리한 장소로부터 얻을 수 있는 追加所得(extra income)이 位置地代를 발생시킨다는 말로 Marshall은 位置地代를 설명한다. 그러므로 位置價値란 位置地代를 資本化한 값을 의미하는 것으로 이해된다.

(137) 같은 책, p.368.

(138) 같은 책, p.360.

受容力を 확보하기 위해 두배 이상의 비용을 투입할 수도 있다.

어떻든, 현 敷地에서 한 단위의 受容力(예컨대 건물 한 層)을 더 확보할 것인가, 아니면 이 受容력에 상응한 한 단위의 敷地를 더 확보할 것인가를 결정함에 있어서 기업가는 前者로부터 기대되는 純所得과 後者に 결부된 費用(즉 敷地價格)과를 연속적으로 비교할 것인바, 이 追加純所得이 追加費用을 크게 초과하지 않는 限界까지 현 敷地를 집약적으로 이용할 것이다. 이 限界를 Marshall은 建築限界(the margin of building)라고 불렀는데<sup>(139)</sup>, 이 建築限界에서 확보된 공간, 즉 마지막으로 확보된 공간은 만일 敷地의 가격이 조금 더 싼더라면 굳이 확보되지 않았을 공간이다.

설명의 편의상, Marshall은 건물의 꼭대기 層이 제공하는 공간을 바로 이 限界에서 확보된 受容력으로 삼았다. 만일 이 건물이 공장이라면, 이 꼭대기 層에서 생산된 재화의 생산비는 이 재화의 판매수익으로 간신히 지불되기 때문에 地代를 짜낼 여지가 없다. 그러므로 해당 기업이 계산하는 재화의 생산비는 地代를 지불할 여력이 없는 建築限界의 공간에서 생산되는 재화의 생산비이다. 다시 말하면, 가격을 결정하는 수요와 공급의 작용을 가장 명쾌하게 밝힐 수 있는 建築限界와 결부된 생산비 속에는 地代가 포함되지 않으며, 따라서 敷地價格은 限界生産費를 좌우한다고 볼 수 없다는 것이 Marshall의 결론이다.

이 부문에서 Marshall은 좀처럼 쓰지 않던 限界生産費라는 용어를 쓰는데, 어떻게 이상과 같은 Marshall의 理論에 대하여 F.W. Ogilvie는 다음과 같이 재미있게 꼬집었다. 즉, Marshall은 우리의 시선을 꼭대기 층에 잔뜩 집중시켜 놓고는 다음과 같은 三段論法(syllogism)을 전개한다. (1) 꼭대기 층에서 생산되는 재화의 생산비에는 임금과 이자만 포함될 뿐, 地代는 포함되지 않는다; (2) 이 생산비는 꼭대기 층에서 생산한 재화의 판매수익으로 간신히 충당된다; <sup>(140)</sup> (3) 따라서 地代는 생산비에 포함되지 않는다. 그렇다면, 이에 현혹되지 말고 우리의 주의를 바닥층에만 집중시키고 Marshall의 三段論法을 그대로 적용시켜 보면 다음과 같은 이상한 결론에 도달한다. 즉, (1) 바닥층에서 생산되는 재화의 생산비에는 地代만 포함된다; (2) 이 생산비는 바닥층에서 생산된 재화의 판매수익으로 간신히 충당된다; (3) 따라서 임금과 이자는 생산비에 포함되지 않는다. <sup>(141)</sup>

이런 비판에 대한 M.T. Hollond의 재치있는 반박은 다음과 같다. 즉, Marshall의 三段論法에서는 어떻게 모든 층에서 생산물의 판매수익이 필요한 노동과 자본의 비용을 충분히 감당하여 주기 때문에 생산활동이 꼭대기 層까지 영위되었지만, Ogilvie의 三段論法에서는

(139) 같은 책, p.371.

(140) 즉, 생산자가 생각하는 비용은 이 꼭대기 층의 생산비이다.

(141) Ogilvie, 앞에서 인용한 논문, p.10.

바닥 층에서 부터 생산물의 판매수익이 地代의 지불로 완전히 소진되어 버리기 때문에 임금과 이자를 지불할 수 없을 것이고 따라서 당초 바닥 층에서 부터 생산활동이 영위될 수 없을 것이라고 말한 다음, 다음과 같은 말을 덧붙인다.

“Logic is not logic which destroys the facts upon which it depends.”<sup>(142)</sup>

토지에 대한 경쟁때문에 생산자들이 토지를 建築限界까지 이용하고 있는 상황에서 생산물에 대한 수요가 증가하여 보다 많은 공간의 필요성이 발생하면, 현재 보유하고 있는 敷地로부터 보다 많은 공간을 짜내야 하는 불편과 비용을 피하기 위하여 각 생산자들은 현재보다 더 높은 가격을 지불하고 敷地를 좀 더 확보하려고 할 것이다. 그 결과 토지에 대한 경쟁이 증대하여 地價는 상승할 것이다. 장기적으로 보아 이 상승된 地價를 감당할 수 없다고 생각하는 기업은 다른 지역으로 이전함으로써 자신이 소유한 敷地를 보다 높은 地代를 지불할 수 있는 기업에 양도하게 될 것이다.

이러한 맥락에서 土地의 用途別配分過程에 있어서의 地代의 役割에 대한 Marshall의 논리는 대략 다음과 같이 요약될 수 있을 것이다. 中・長期的으로 볼 때 각 개별생산자는 토지를 제외한 다른 생산요소의 생산성을 비교하면서 이들을 토지에 집약적으로 투입한다. 그 결과로 생산된 생산물의 판매수익에서 이들 可變生産要素에 대한 비용을 지불한 나머지가 剩餘로 발생하며, 이 剩餘가 토지에 대한 地代支拂能力이 된다. 모든 개별생산자는 이런 식으로 주어진 토지에 대한 地代支拂能力을 다양한 정도로 갖추게 된다. 전체 토지에 대한 자유경쟁의 결과는 각 특정단위의 토지가 최대의 地代를 지불할 수 있는 생산자에게 배분되어 간다. 그러므로 均衡狀態에 있어서의 地代는 바로 토지로부터 얻을 수 있는 最大剩餘值가 될 것이다.

이러한 配分理論을 殘餘接近方法(residual approach)이라고도 부르는데, 한편 토지를 포함한 모든 생산요소가 中・長期的으로는 작은 單位로 細分化되는 可變生産要素라고 보고 限界生産理論을 무차별하게 적용하는 配分理論을 限界生産接近方法(marginal product approach)이라고 부른다. 이 두 方法 모두 토지의 用途別配分에 대해서는 같은 결론에 도달하게 되는데, Marshall식의 殘餘接近方法은 별난 새로운 것도 제시하지 못하면서 공연히 이론만 복잡하게 만든다는 비판이 있다.<sup>(143)</sup>

이러한 비판에도 불구하고 Marshall은 地代가 가격에 의해 결정되어진 잉여라는 古典學

(142) Hollond, M. Tappan, “Marshall on Rent: A Reply to Professor Ogilvie,” *the Economic Journal*, Vol. 40, 1930 (Sept.), p. 376.

(143) Worcester, 앞에서 인용한 논문, p. 261.

派의 見解를 끝까지 관철시켜 地代를 개별생산자의 생산비에 포함시키지 않고도 新古典學派理論의 주장을 설명하는 論理的 構成은 주목할만 하다.

Marshall의 「經濟學 原理」의 마지막 부분인 第六部(Book VI) 國民所得分配理論에서도 그는 地代 및 土地所有權制度에 대하여 길게 논의하고 있으나, 地代에 관한 限 앞의 내용이 많이 중복되어 있다.

각 토지는 높은 地代를 지불하는 用途로 옮겨 가면서 배분되는 과정을 거치는데, 그러나 Marshall은 이같은 토지의 用途間 이동 그 자체는 國民所得增大에 아무런 보탬을 주지 않는다고 주장한다.<sup>(144)</sup> 국민경제 전체로서 한정되어 있는 토지를 어떤 기업이나 용도가 더 많이 이용한다는 것은 곧 다른 기업이나 용도가 그만큼 덜 이용함을 의미하기 때문이다. 그 기업이나 용도의 입장에서는 토지의 양이 증가했지만 국민경제 전체로는 토지가 증가한 것이 아니다.

바로 이점에서 토지는 다른 生産手段과 구별된다. Marshall에 의하면, 예를 들어, 어떤 기업이 공장건물을 한 층 더 올린다거나 또는 기계나 기구를 한 단위 더 고용한다는 것은 보통 이를 다른 기업으로 부터 뺏어 오는 것이 아니라, 국민경제 전체로도 그 만큼 건물의 공간 또는 기계나 기구가 증가함을 의미하고, 따라서 그 만큼 국민소득이 증가함을 의미한다. 그러므로 일반적으로 그리고 장기적으로 보면, 어떤 생산자의 소득증대는 다른 생산자의 희생을 의미하지 않는다.

土地生産物 價格의 상승은 토지소유자에게 귀속될 地代를 2층으로 증대시킨다는 것에서 지적하였다. 이러한 점이 토지가 다른 생산수단, 특히 資本財와 구별되는 所得分配上의 또 하나의 차이점이다. Marshall에 의하면, 국민일반의 경제적 수준을 향상시키는 요인은 장기적으로는 항상 토지소유자의 경제적 수준을 향상시킨다.<sup>(145)</sup> 예를 들면, 產業環境의 向上은 地價를 상승시키지만, 많은 경우 기계나 다른 資本財의 가격을 하락시키는 경향이 있다. 產業環境의 向上으로 所得水準이 높아지면 資本財供給이 증가하기 때문이다. 뿐만 아니라 資本財는 자연적으로 減價되기도 하지만 또한 기술진보로 현저히 減價되는 수가 많다.

交通·通信手段의 발달이 가격에 미치는 영향 중 토지가격에 미치는 영향처럼 현저한 예는 없을 것이라고 Marshall은 말한다.<sup>(146)</sup> 交通·通信施設의 개설은 일반적으로 地價를 상승시키는 효과를 낳는다. 어떤 지역에서 생산되는 상품의 판로를 확대시키고 또한 원활하

(144) Marshall, 앞의 책, p. 445.

(145) 같은 책, p. 565.

(146) 같은 책, p. 564.



게하는 交通의 발전은 이 지역의 地價를 상승시킨다. 그러나 예외도 있다. 새로운 運送手段의 개발 또는 도로의 개설 등이 어느 지역이 독점적으로 누리던 立地的 比較優位를 심각하게 저하시키게 되면 이 지역 地價는 하락할 수도 있다. 이러한 Marshall의 주장으로 보아서는, 交通・通信手段의 발달은 대체로 地價를 전반적으로 상승시키면서 동시에 地域間 地價隔差를 완화하는 방향으로 작용한다고 말할 수 있을 것이다.

역사적으로 간간히 제기되어온 獨占地代論은 Marshall의 관심을 별로 끌지 못한 것 같다. Karl Marx의 絕對地代나 또는 古典期 몇몇 학자들이 주장하는 獨占地代는 기본적으로 토지소유자들의 獨占力이 생산량을 감축하여 가격을 인상시키는 방향으로 작용하기 때문에 발생한다고 Marshall은 생각했었던 것으로 보인다.<sup>(147)</sup> 따라서 獨占地代는 地代로 다루기 보다는 獨占利潤으로 다루는 것이 타당할 것이라고 Marshall은 간단하게 언급하는 정도로 그친다.

## VI. 結 語

물론 많은 例外가 있지만, 개인에게 좋은 것은 國民經濟 全體에게도 좋다는 사고방식은 전통적인 經濟學에 있어서 큰 맥을 이루어 왔다. Marshall도 그렇게 생각했고, 또 그렇다는 것을 열심히 설명하였다. 그러나 土地에 관해서 만은 그렇게 간단하지 않다. Marshall 자신도 이점을 충분히 알고 있었다.

요즈음 經濟學에서는 土地를 유별난 생산요소라고 보아 특별취급하는 경향은 거의 없지만, 그래도 역시 土地는 좀 다르다. 우선, 國民經濟의 次元에서 보면, 長・短期를 불문하고 土地의 總供給量은 물리적으로 고정되어 있다고 보는 것이 경제학의 한 慣行이다. 그러나 개별생산자 혹은 特定用途의 측면에서 보면, 土地의 供給量은 고정되어 있지 않다. 돈만 충분히 지불하면 얼마든지 많은 土地를 공급받을 수 있다. 또한 Marshall적인 사고방식을 따르면, 개인의 입장에서 보면 土地는 私有財이지만, 社會의 입장에서 보면 土地는 自由財이다.<sup>(148)</sup> 이러한 特殊性 때문에 개인과 결부된 土地에 대한 利害와 社會全體와 결부된 土地에 대한 利害가 정면으로 대립될 수가 있다. 바로 이점이 土地政策의 수립 및 집행을 매우 어렵게 만드는 한 요인이 된다.

예를 들어, 賃金이나 投資에 대한 稅金이 개인에게도 좋고 사회전체에게도 좋다고 생각하는 學者는 아마도 별로 없을 것이다. 그러나 土地稅는 개인에게는 나쁠지 모르나 사회전

(147) 같은 책, p. 355.

(148) 이 경우의 土地란 물론 資本的인 要素를 제거한, 大自然의 無償供與物로서의 土地를 의미한다.

체에게는 매우 좋다고 생각하는 學者는 역사적으로 매우 많았고 오늘날에도 마음을 비운 많은 사람들도 그렇게 생각할 것이다. 土地稅率을 현재 보다 두배 또는 열배로 올린다고 해서 大韓民國의 土地가 10% 혹은 절반이 없어지는 사회적 손실은 없다. 그 만큼 土地는 다르다.

土地의 이러한 特殊性은 地代에 대한 엇갈린 견해로 그대로 이어진다. 오늘날 地代의 개념에 대한 定義는 크게 두가지로 나누어 진다고 볼 수 있다. 한쪽에서는, 地代란 土地(혹은 생산요소)를 이용되도록 유도하기 위해서 필요한 최소한의 代價를 초과한 所得이라고 정의한다. 이렇게 정의된 地代를 총칭적으로 소위 Ricardo 地代라고도 하는데, William Petty 이래 Adam Smith, Ricardo, J.S. Mill을 거쳐 Marshall에 까지 맥을 이어온 개념이다. 다른 한편에서는 地代란 土地(혹은 생산요소)를 현재용도에 계속 이용되도록 보장하기 위하여 필요한 최소한도의 代價를 초과한 所得이라고 정의한다. 이렇게 정의된 地代를 소위 Pareto 地代 혹은 經濟地代(economic rent)라고도 부르는데, 다분히 新古典學派的 성격의 地代이다.<sup>(149)</sup> 현대의 많은 經濟學教科書에 이 두가지 개념의 地價가 나란히 혹은 별개로 멀리 띄워서 설명되고 있는데, 대개 이 두 地代 사이의 관련성에 대한 구체적인 설명은 없다. 예를 들면, Paul A. Samuelson의 「經濟學」이 그렇고, Georgy J. Stigler의 「價格理論」이 그렇다.<sup>(150)</sup>

엇갈림을 보아서는 上記 두가지 定義가 엇비슷하지만, Ricardo 地代에 있어서는 주로 사회 전체적으로 보아 해당 생산요소가 공급되느냐 아니냐가 관건이고, 따라서 供給側面의 動機 및 行態가 중심이 된다. 반면, Pareto 地代에 있어서는 어디에 공급되느냐가 관건이고 따라서 이용자의 측면이 중심이 된다. 이 Pareto 地代도 교과서에 따라 약간씩 다르게 정의되고 있는데, 대체로 보아 크게 두가지로 정의되고 있다. 예를 들어 Richard G. Lipsey와 P.O. Steiner의 「Economics」는 地代를 다음과 같이 정의하고 있다.

“어떤 생산요소가 다른 용도로 전용되지 않도록 하기 위해서 현재 용도에서 꼭 받아야 할 금액을 轉用收入(transfer earnings)이라고 부른다; 이 轉用收入을 초과해서 얻는 所得을 經濟地代라고 부른다.”<sup>(151)</sup>

(149) Wessel, Robert H., “A Note on Economic Rent,” *American Economic Review*, Vol. LVII, No. 5 (Dec. 1967), pp.1221-1226. Reprinted in Richard E. Neel ed. *Readings in Price Theory*, Cincinnati: South-Western Publishing Co., 1973, pp.427-432.

(150) Samuelson, Paul A., *Economics* (10th ed.), New York: McGraw-Hill Co. 1976, pp.403, 560-564. Stigler, Georgy J. *The Theory of Price* (3rd ed.) London: The MacMillan Co. 1966, pp.106, 247-249. 한편 趙淳教授는 土地의 使用料를 地代, 그리고 Pareto 地代를 “렌트”라고 구별한다. 趙淳, 「經濟學原論」(第二全訂版), 서울·法文社, 1986, p.270.

(151) Lipsey, Richard G. and P.O. Steiner, *Economics* (4th ed.), New York: Harper & Row, Publishers, 1975, p.380. 原文은 다음과 같다.

한편, William J. Baumol과 A.S. Blinder의 *Economics: Principles & Policy*에는 地代가 다음과 같이 정의되어 있다.

“어떤 생산요소가 현재 고용되고 있는 양 만큼 계속 공급되도록 유도하기 위하여 필요한 최소한의 代價 이상으로 얻는 소득을 經濟地代라고 부른다.”<sup>(152)</sup>

요컨대, Baumol과 Blinder가 말하는 地代는 생산요소를 빼앗기지 않기 위한 報酬를 기준으로 한 equivalent variation이고 Lipsey와 Steiner가 말하는 地代는 생산요소를 빼앗아오기 위한 報酬를 기준으로 한 compensation variation이다.<sup>(153)</sup>

어떻든 이러한 여러가지 地代의 개념이 공존한다는 것은 이들 각각에 나름대로의 일리가 있기 때문임은 물론이다. 또한 이 말을 뒤집어 보면, 이들 각각에 문제가 있음을 의미하기도 한다. 한쪽의 長點은 다른 쪽의 문제가 됨이 보통이다.

우선 Pareto 地代의 큰 문제점만 짚어 보면, 이 地代는 그 크기를 측정하기 매우 어렵다는 문제점을 갖고 있다. 이 地代는 與件에 민감한 機會費用의 개념에 입각하고 있기 때문이다. 土地의 경우에는 equivalent variation과 compensation variation이 일치한다고 가정하더라도, 다음과 같은 문제가 남는다. 예를 들어 어느 지역에 어떠한 용도로든지 이용될 수 있는 주어진 면적의 토지가 있다고 가정하자. 이 토지에 珉이라는 기업인이 백화점을 짓는다고 했을 때 地代를 어떻게 계산할 것인가? 우선 產業과 產業間의 차원에서 보기로 하자. 이 주어진 土地를 商業用으로 이용하기 위해서는 최소한 農業用으로 이용될 때 보다는 많은 代價를 지불해야 할 것이다. 따라서 예컨대 이 土地를 감자생산에 이용했을 때 土地에 지불되는 代價를 초과한 부분이 백화점 土地로서의 地代가 될 것이다. 이렇게 보면 地代는 상당히 클 것으로 보인다. 그러나 이 土地가 商業用으로 이용될 수 있으려면 최소한 工業用으로 이용될 때 보다는 큰 代價를 치러야 할 것이다. 그러면 예컨대 이 土地가 방직공장 부지로 이용될 때 土地에 지불하는 代價를 초과한 부분이 地代가 될 것이다. 이렇게 계산된 地代는 아마도 앞에서 계산된 地代보다 적을 것이다.

---

“The amount that a factor must earn in its present use to prevent it from transferring to another use is called transfer earnings: any excess that it earns over this amount is called economic rent.”

(152) Baumol, William J. and A.S. Blinder, *Economics: Principles & Policy*, New York: Harcourt Brace Jovanovich, Inc. 1979, p. 537. 原文은 다음과 같다.

“Economic rent is said to be earned whenever a factor of production receives a reward that exceeds the minimum amount necessary to induce the employed quantity of the factor to be supplied.”

(153) Mishan, E.J., *Introduction to Normative Economics*, New York: Oxford University Press, 1981, p. 205.

법위를 더욱 좁혀서, 같은 商業用 內部에서 企業과 企業 間의 차원에서 보면, 甲이 그 토지에 백화점을 짓기 위해서는 최소한은 유사한 목적을 가진 다른 어떤 기업인이 그 土地에 지불하려는 금액 보다는 많이 지불해야 할 것이다. 위와 같은 요령으로 이 경우에 계산되는 地代의 크기는 그 토지에 대한 유사기업간의 경쟁이 높을 수록 적어질 가능성이 높다. 극한의 경우에는 地代는 거의 무시될 정도일 수도 있다. 그렇다면 지대는 사실상 없다는 것인가? 그렇다고 볼 수도 있다. 이 경우 甲이 지불하는 代價는 거의 대부분이 費用인 셈이다.

이와 같이 Pareto 地代의 개념에 있어서는 어떤 주어진 토지에 지불되는 代價 중 어느 부분만큼이 地代이고 또는 地代가 아닌가는 보는 시각에 따라 달라진다. 즉 보는 시각에 따라 地代의 크기가 크게 달라질 수가 있다는 문제가 있다. 그러나 어떠한 Pareto 地代의 개념은 이와 같이 機會費用의 개념에 입각하고 있기 때문에 土地라는 資源의 效率的 配分에 있어서 地價의 역할을 新古典學理論의 전체 틀 속에서 일관성있고 간단 명료하게 설명해 준다는 장점을 가진다.

한편, Ricardo 地代의 개념에 있어서는 國民經濟 전체의 次元에서 보았을 때 해당 생산 요소가 공급되느냐 아니냐를 기준으로 地代의 크기를 계산한다. 이런 기준이라면 토지의 경우 地代의 계산은 간단하다. 國民經濟 전체의 次元에서 볼 때, 예컨대 乙이라는 토지소유자가 토지를 공급하지 않는다는 것은 곧 그 토지를 늘린다는 것을 의미한다. 그러나 投機가 없다고 하면 토지를 늘려서 득이 될 것이 하나도 없다. 古典學派의 思考方式으로는 賃金은 땅의 댓가이고 利子는 節制의 댓가이다. 노동자가 자신의 노동력공급을 거절하면 賃金を 잃는 대신 집에서 편하게 쉬는 代價라도 얻는다. 자본가가 자신의 돈을 투자하기를 거절하면 利子を 잃는 대신 그 돈으로 술마실 수 있는 代價라도 얻는다. 그러나 토지의 경우에는 그렇지 않다. 古典學派의 思考方式으로는 土地에 대한 代價는 어차피 공짜이다. 공짜는 크든 작든 간에 공짜이기 때문에 土地의 공급을 굳이 거절할 이유가 없다. 요컨대 사회전체의 차원에서 보면 土地의 機會費用은 零이고, 따라서 土地에 지불되는 代價는 全額 地代이고, 또 이것은 剩餘이다. 많은 古典學派 學者들이 地代에 不勞所得이라는 딱지를 붙이고 社會倫理 名分을 내세워 土地所有階層을 사회의 기생층으로 몰아 붙일 수 있었던 것은 바로 土地의 이러한 特殊性 때문이다.

그러나 이같이 土地에 지불되는 代價의 全額을 地代, 즉 剩餘라고 보게 되면, 앞에서도 살펴 본 바와같이 土地라는 資源의 效率的 配分, 그리고 이에 있어서의 地價의 役割을 설명하기가 매우 거북하다. 바로 이러한 문제 때문에 古典學派의 地代論이 집중비판을 받았

음은 앞에서도 살펴 본 바이다.

다른 생산요소와 구별되는 土地라는 資源의 特殊性, 이로 인해 전개되는 잇갈린 地代의 개념, 그리고 나아가서 土地를 둘러싼 私的 利害와 社會的 利害사이의 갈등 등의 문제를 이미 100여년 전 Marshall은 누구 보다도 잘 알고 있었다. 그러기 때문에 그는 그의 「經濟學 原理」에서 이 문제의 해결에 심혈을 기울였다. 이 문제를 해결함에 있어서 그는 어느 한쪽의 편을 들어 黑白論理를 전개하지 않았다는 점은 높이 평가되어야 할 것이다. 그는 양쪽의 見解를 경청했고 그리고 양쪽 見解 모두에 충분히 一理가 있음을 깊이 인식하고 있었다. 이러한 배경에서 전개된 Marshall의 地代論이 과연 옳으냐 혹은 그르냐의 문제는 論理의 문제가 아니라 다분히 土地라는 資源을 어떻게 보느냐, 그리고 각 개별생산자의 土地에 대한 실제 行態를 어떻게 보느냐에 달려 있는 것 같다. 그러나 어떠한 地代問題에 있어서 핵심이라고 볼 수 있는 地代와 費用과의 관계, 즉 地代가 생산물의 價格을 결정하는 비용이냐 아니냐의 문제에 대한 Marshall의 見解는 學問의 連續性을 유지하고 그리고 특히 土地를 둘러싼 私的 利害와 社會的 利害를 조화시키려는 그의 학문적 노력이라는 측면에서도 이해되고 평가될 필요가 있다고 본다.

### 參 考 文 獻

- Baumol, William J. and A.S. Blinder, *Economics: Principles & Policy*, New York: Harcourt Brace Jovanovich, Inc., 1979.
- Profenbrenner, Martin, *Income Distribution Theory*, New York: Aldin · Atherton, 1971.
- Hallet, Graham, *Urban Land Economics*, London: The MacMillan Press Ltd., 1979.
- Hollond, M. Tappan, "Marshall on Rent: A Reply to Professor Ogilvie," *The Economic Journal*, Vol. 40, 1930 (Sept.).
- Hollander, Jacob H. and T.E. Gregory, ed., *Notes on Malthus' "Principles of Political Economy" by David Ricardo*, Baltimore: The Johns Hopkins Press, 1928.
- Kaldor, Nicholas, "Alternative Theories of Distribution," *The Review of Economic Studies*, Vol. XXIII, No. 2, 1955.
- Keipper, Joseph S., E. Kurnow, C.D. Clark, and H.H. Segal, *Theory and Measurement of Rent*, New York: Chilton Co., 1961.
- Landreth, H., *History of Economic Theory*, Boston: Houghton Mifflin Co., 1976.

- Lipsey, Richard G. and P.O. Steiner, *Economics* (4th ed.), New York: Harper & Row Publishers, 1975.
- Maltus, Thomas R., *Principles of Political Economy*, in *The Works and Correspondence of David Ricardo*, Vol. II, ed. by Straffa, London: Cambridge University Press, 1951.
- Marshall, Alfred, *Principles of Economics* (8th edition) London: Macmillan & Co. Ltd., 1959.
- Mill, John S., *Principles of Political Economy* (Ashley edition), London: Longmans, Green, and Co., 1921.
- Mishan, E.J., *Introduction to Normative Economics*, New York: Oxford University Press, 1981.
- Ricardo, David, *Principles of Political Economy and Taxation*, in *The Works and Correspondence of David Ricardo*, Vol. I, ed. by Sraffa, London: The Cambridge University Press, 1951.
- Samuelson, Paul A., *Economics* (10th ed.), New York: McGraw-Hill Co., 1976.
- Smith, Adam, *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (E. Cannan edited), New York: Random House Inc., 1837.
- Stigler, George J., *Production and Distribution Theory*, New York: The MacMillan Co., 1941.
- Stigler, George J., *The Theory of Price* (3rd ed.), London: The MacMillan Co., 1966.
- Wessel, Robert H., "A Note on Economic Rent," *American Economic Review*, Vol. LVII, No. 5, 1967 (Dec.), reprinted in Ricard E. Neel ed., *Readings in Price Theory*, Cincinnati: South-Western Publishing Co., 1973.
- Wicksteed, Philip H., *The Common Sense of Political Economy*, London: Routledge & Kegan Paul Ltd., 1933.
- Worcester Jr., Dean A., "A Reconsideration of the Theory of Rent," *American Economic Review*, Vol. 36, 1946 (June).
- 李正典, 「自然資源의 利用과 地域開發」, 『國土研究』(國土開發研究院), 第2卷, 1983.