

# 韓國의 富, 資本利得과 所得不平等

李 廷 雨<sup>(1)</sup>

1970년대 이후 한국의 所得分配가 指標上으로는 改善되고 있는 것으로 나타남에도 불구하고 대다수 국민들은 貧富隔差가 深化되어온 것으로 느끼고 있다. 이와 같은 통계와 감각의 불일치를 설명하는 데에는 우리나라 富의 不平等과 거기서 파생되어 나오는 資本利得(capital gains)의 문제에 주목할 필요가 있다. 본고에서는 특히 세 가지 자산——土地, 株式, 分讓아파트——에서 '실현된 資本利得'의 규모가 1980년대 말에 오면서 유례없이 급증하는 추세를 보인다는 것과, 이 점을 고려하건 한국의 소득불평등도가 지금까지 알려진 것보다 상당히 높으며, 따라서 不平等이 深化했을 가능성이 있다는 점을 實證的으로 밝히고 있다. 이와 같은 不勞所得의 肥大가 한국의 所得分配에 나쁜 영향을 미치고, 사람들로 하여금 分配的 正義에 의의를 느끼게 만드는 主要因이 되고 있는 것으로 보인다.

## 1. 序 論

지난 30년간의 급속한 經濟發展過程에서 한국의 所得分配는 어떻게 변동해 왔을까? 이 문제는 경제학을 공부하는 사람에게 理論的으로 중요한 문제일 뿐 아니라 일반인들에게도 상당히 깊은 관심의 대상이 되고 있다. 최근 이루어지고 있는 각종의 여론조사에 의하면 많은 사람들이 所得分配問題를 우리나라의 가장 중요한 社會問題의 하나로 생각하고 있으며, 우리나라의 貧富隔差가 점차 深化하고 있다고 보는 사람이 응답자중 압도적 다수를 점하고 있는 것으로 드러나고 있다 [예컨대 서울大 社會科學研究所(1987), 韓國勞動研究院·서울大 社會科學研究所(1989), 韓國勞動組合總聯盟(1990)].

그러나 韓國의 所得分配에 관해서 지금까지 나온 실증연구를 보면 한국의 所得分配가 長期的으로 악화하는 경향이 없으며, 오히려 1980년대 이후에 와서는 所得不平等이 縮小하는 경향이 있다고 보는 연구결과들이 제시되고 있다. 즉, 우리나라의 貧富隔差가 深化하고 있다고 느끼고 있는 대다수 국민의 판단과 지금까지 제시되고 있는 實證的 指標는 상반되는 結果를 보여주고 있는 것이다 [金大模(1990)].

그러면 이와 같은 감각과 統計 사이의 괴리는 어떻게 설명할 수 있을까? 대다수 국민들은 經濟의 실상과는 동떨어져서 단순한 시기심 또는 相對的 박탈감을 표현하고 있는 데 불

(1) 이 논문의 草稿를 읽고 유익한 批評을 해주신 金潤相, 裴茂基, 吳英殊, 劉鐘九, 張志祥 교수, 朱鶴中 博士, 그리고 學規研究室의 세미나 참가자 여러분께 감사드린다. 그리고 자료수집과 계산과정에 큰 도움을 준 경북대학교 대학원생 김우철, 박상우 군에게도 감사할 표한다.

과할까? 아니면 그들의 느낌은 상당한 근거가 있으나 미처 政府의 통계숫자가 그것을 제대로 파악하지 못하고 있는 것일까? 이 의문은 지난 30년간의 韓國의 經濟發展의 성격을 해명하는 데 상당히 중요한 의미를 가진다고 생각한다. 이 의문에 대해 하나의 설명을 제시해보고자 하는 것이 본연구의 주요 목적이고, 이 문제를 푸는 데에는 우리나라의 富의 不平等에 주목할 필요가 있고, 거기서 派生되어 나오는 資本利得(capital gains)의 문제를 중심에 놓고 분석하지 않으면 안된다는 것이 本稿의 假說이다.

本稿의 서술순서는 먼저 한국의 所得不平等이 축소하고 있음을 보여주는 몇 가지 증거를 제시한 뒤, 한국의 不平等을 설명하기 위해서는 富의 不平等에 주목할 필요가 있다는 점을 보이고, 그 중에서도 몇 가지 資產——土地, 株式, 아파트——에서 발생하는 資本利得이 현실의 所得不平等을 상당히 악화시키고 있는 것이 아닌가 하는 가설을 검토해보기로 한다. 그리하여 여러 가지 자료를 이용하여 이들 세 가지 資產에서 실현된 資本利得의 규모를 개략적이거나 추징해본 뒤, 그와 같은 資本利得이 우리나라의 所得分配에 대해 어떤 영향을 미치고 있으며, 나아가서는 그것이 어떠한 정책적 함축을 가지는가 하는 문제를 고찰해보고자 한다. 아래의 분석에 의하면 우리나라의 資本利得은 최근 급증하는 추세를 보이며, 이런 형태의 不勞所得(earned income)의 肥大가 한국의 所得分配을 惡化시키는 중요한 要因이 되고 있다는 것이 본고의 주요 내용이다.

## 2. 所得平準化의 傾向

우리나라의 所得分配가 개선되고 있음을 시사해주는 몇 가지 資料 또는 研究結果들이 있다. 그 중 여기서는 朱鶴中 博士의 연구, 經濟企劃院의 자료, 韓國銀行의 『貯蓄市場調査』 자료, 그리고 勤勞所得資料 등을 간단히 소개하려 한다. 이들 증거는 상호 부합하며, 적어도 1980년대 이후에는 우리나라의 소득불평등이 축소하고 있음을 일관되게 보여주고 있다.

### 2.1. 朱鶴中 博士의 研究

우리나라의 분배를 연구하는 데 가장 큰 애로는 본격적인 長期時系列의 分配統計가 존재하지 않는다는 것이다. 따라서 지금까지는 『都市家計年報』나 『農家經濟調査』 같은 간접자료가 所得分配를 추계하는 데 이용되고 있었다. 그러나 이들 자료는 소득분배를 분석하기에는 여러 가지 문제가 있다. 우리나라의 소득분배에 관해 과거에 나온 研究들중에는 統計資料가 갖는 이러한 限界를 충분히 인식·교정하지 못한 채 근거가 약한 추정치를 발표하는 사례가 더러 있었다. 이들 연구가 안고 있던 問題點은 우선 統計資料 자체의 不備를 들 수 있지만

그와 동시에 그런 통계상의 결함을 시정하려는 노력 역시 부족하였던 경우가 적지 않다.

이러한 통계자료의 제약에 대해 가장 세심하게 주의할 기울인 연구로는 韓國開發研究院의 朱鶴中 박사와 世界銀行의 발라(S.S. Bhalla)의 추계를 들 수 있다. 朱鶴中 박사는 위에서 열거한 통계자료의 문제점들을 하나하나 고리하여 여러 가지 새로운 가정을 도입함으로써 원래 자료에 상당한 수정을 가한 뒤 所得分配의 推計를 시도하였다. 그의 연구결과를 보면 <表 1>과 같다.

<表 1> 韓國의 所得不平等度 推計(지니係數)

年 度	全 國	農 家	非 農 家	勤 勞 者 家 口	自 營 業 者 及 經 營 者 家 口
1965	0.344	0.285	0.417	0.399	0.384
1970	0.332	0.295	0.346	0.304	0.353
1976	0.391	0.327	0.412	0.355	0.449
1982	0.357	0.306	0.371	0.309	0.445
1984	0.357	0.299	0.366	0.321	0.423

資料 : 朱鶴中(1987).

우리나라의 전체 가구의 所得分配를 보면 1965년에서 1970년 사이에는 지니係數가 약간 하락하였고, 1970~76년에는 크게 상승하였으며, 1976~84년에는 다시 지니係數가 상당히 하락한 것으로 되어 있다. 즉, 所得의 不平等이 1960년대 후반에는 감소했다가 1970년대 전반에는 증가했으며, 그 이후에는 다시 감소했다는 뜻이다. 전체 가구를 農家, 都市勤勞者, 都市自營業 및 經營者 家口의 세 집단으로 나누었을 때, 각 소득집단내의 不平等 역시 전체가구의 그것과 같은 방향으로 움직이고 있다.

## 2.2. 經濟企劃院의 社會統計調査

우리나라에 所得分配에 관한 統計가 없다는 점을 고려하여 經濟企劃院에서는 1980년부터 5년마다 社會統計調査 속에 소득분배에 관한 조사를 실시하고 있다. 지금까지 1980년, 1985년, 1988년 세 차례의 조사가 행해졌고 그 결과가 『韓國의 社會指標』에 요약·발표되고 있다. 이 조사는 全國의 17000여 표본가구에 대해 소득을 조사한 것이므로 『都市家計年報』보다는 믿을 만한 소득분배자료인 것으로 보인다. 『韓國의 社會指標』에 소개되어 있는 所得不平等度의 추정결과는 <表 2>와 같다.

이 조사에 의하면 한국의 소득분배는 적어도 1980년대 이후에는 持續적으로 改善되어 온 것으로 되어 있다. 10分位分配率과 지니係數로 측정했을 때 1980년보다는 1985년의 소득불평등도가 낮고, 다시 1988년에는 더욱 낮아진 것으로 되어 있다 (다만 <表 2>에서 보듯이 1985년의 추정치는 1987년도판의 값과 1990년도판의 값이 상당히 다르게 나와 있다. 그러

〈表 2〉社會統計調查에서의 所得不平等度

年 度	全 國	都 市	農 村
1980	0.389	0.405	0.356
1985	0.363 (0.344)	0.385 (0.369)	0.320 (0.297)
1988	0.336	0.350	0.290

資料：經濟企劃院 (1987, 1990).

註：1985년의 위의 값은 1987년판에, 그리고 괄호 안의 값은 1990년판에 의거.

나 대세가 바뀔 정도는 아니다). 그리고 그러한 불평등의 감소추세는 都市와 農村을 구분하고 나타나는 것으로 되어 있어서 所得平準化의 可能性을 강하게 뒷받침해준다.

### 2.3. 韓國銀行의 『貯蓄市場調查』

한국의 소득분배가 개선되고 있다는 증거는 다른 데에서도 찾을 수 있다. 그 중 하나는 韓國銀行의 『貯蓄市場調查』 자료이다. 이 조사는 1967년부터 나오기 시작하여 기간 약간의 변화와 우여곡절을 겪은 듯하나 지금은 어쨌든 매년 발간되고 있다. 標本의 크기는 초기에는 4000가구가 넘는 방대한 것이었는데 최근에는 도시에 사는 2500가구로 정착되었다. 이 조사는 『都市家計年報』에 못지 않은 규모를 갖고 있으나 아직은 우리나라의 所得分配研究에 이용된 적이 없다. 표본의 성질 등에 대한 좀더 깊은 분석이 있어야 하겠지만 잠정적으로 아래에서 分析해보기로 한다.

물론 이 調查는 그 제목에서부터 알 수 있듯이 所得分配에 관한 조사가 아니고 가구의 貯蓄形態와 태도를 묻기 위해서 고안된 것이긴 하지만 우리의 경우 워낙 소득분배자료가 희귀한 데다가 1960년대의 자료는 더욱 그러하고, 기존의 『都市家計年報』조차도 근로자 이

〈表 3〉『貯蓄市場調查』에서의 所得不平等度

年 度	調 查 對 象	標 本 家 口 數	所 得 階 層 數	지 니 係 數
1967	40개 都市	2,822	7	0.444
1969	全 國	4,500	7	0.395
1978	10개 都市	4,936	10	0.378
	都 市			0.329
	(3대 都市)			0.326
	農 村			0.317
1984	都市 200개 洞	2,000	8	0.305
1988	51개 都市	2,500	8	0.289
1989	59개 都市	2,500	8	0.302
1990	67개 都市	2,500	8	0.297

資料：韓國銀行(各年度b).

외에는 소득을 묻지 않았다는 弱點을 갖고 있는 데 비해 이 자료는 自營業者를 포함하여 모든 가구를 所得階層別로 분류하고 있으므로 한국의 소득분배를 연구하는 데 하나의 보조적 자료로서의 가치를 충분히 가진다고 생각된다.

이 자료에는 所得階層別 가구의 수가 나와 있어서 소득분배 상대를 유추할 수 있게 한다. 다만 소득계층이 그다지 세분되어 있지 않아서 겨우 7~8계에 그치고 있기 때문에 所得不平等度의 정확한 推計는 곤란하지만 그런대로 近似値는 구해낼 수 있다. 여기서 Kakwani (1980)의 近似法을 써서 계산한 지니係數가 <表 3>에 요약되어 있다. 그 결과는 비록 1984년 이후는 큰 변동없이 지그재그를 보여주고 있지만 1960년대말에 비해 1970~80년대에 걸쳐서는 所得平準化의 추세가 뚜렷이 나타나고 있고, 그 변화의 폭도 상당히 크다. 따라서 이 자료도——표본의 代表性에 대한 검토가 좀더 필요하긴 하지만——우리나라의 所得不平等의 減少를 시사해주는 하나의 자료로 해석할 수 있을 것 같다.

#### 2.4. 勤勞所得의 不平等 縮小

우리나라에서는 재산소득이나 자영업자의 소득에 대해서는 자료가 빈약하기 짝이 없지만 勤勞所得에 대해서는 상당히 풍부한 자료가 존재한다. 『都市家計年報』는 도시의 勤勞者家口에 대해 1963년부터의 소득자료를 제공해준다. 勞動部의 『職種別賃金實態調査報告書』에서도 1971년 이후에 대해서는 상세한 임금자료를 찾아볼 수 있다. 이들 자료를 가지고 우리는 勤勞者家口의 소득분배상태에 대해서는 長期的 趨勢를 파악할 수 있다.

<表 4> 都市勤勞者家口의 所得不平等推移

年 度	所得階層數	標本家口數	上 限(천원)	平均所得(천원)	지니係數
1963	8	955	500.0	6.0	0.341
1967	10	1,005	500.0	18.2	0.321
1971	7	878	2,000.0	33.3	0.272
1976	15	981	4,200.0	88.3	0.332
1980	15	2,458	—	234.1	0.316
1985	15	2,667	—	431.2	0.314
1990	15	2,820	—	943.3	0.304

資料：經濟企劃院(各年度b).

먼저 『都市家計年報』에 나타난 勤勞者家口의 소득분배를 보기 위해 소득계층별 자료로부터 역시 지니계수의 近似値를 구해보았는데 그 결과가 <表 4>에 나와 있다. 근로자가구의 所得不平等은 1976년(이 해까지는 표본도 작고, 조사대상에서 소득의 上限線이 있어서 고소득층이 제외되었다)까지는 지그재그의 변동을 보여주다가 그 이후에는 뚜렷이 下落趨勢가 계속된다. 여기서 근로자가구 내부에서의 所得隔差가 緩和되고 있다는 사실을 알 수

있다.

근로소득 내부의 不平等的 축소경향은 노동부의 『職種別賃金實態調查報告書』 자료를 통해서도 다시 확인될 수 있다. 이 자료는 앞의 『都市家計年報』와는 달리 가구를 조사한 것이 아니고, 사업체에서 개별 근로자의 임금을 조사한 것이지만 賃金所得의 不平等 縮小現象은 여기에서도 발견된다. 한국에서의 임금불평등의 축소경향은 여러 지표를 통해 나타나지만 단적인 예로서 賃金不平等을 가져오는 주요한 要因중의 하나인 職種別 賃金隔差를 보면 <表 5>와 같다. 여기서 직종별 임금격차가 1971년부터 1976년까지는 확대되고 있었으나 1976년을 고비로 그 이후에는 持續的으로 減少하고 있음을 볼 수 있다. 고임금직종인 전문기술직과 행정·관리직, 그리고 생산직보다는 항상 우대되고 있는 事務職의 상대적 임금수준이 떨어지고 있어서, 生産職의 임금이 화이트칼라와의 격차를 좁히고 있음을 쉽게 확인할 수 있다.

이러한 경향은 1987년 대과업투쟁 이후 우리나라 勞使關係가 급변하면서 더욱 가속화되고 있다. 최근 企業規模間 賃金隔差는 확대되고 있지만 직종별, 학력별 임금격차는 급속히 줄어들고 있다. 그러나 賃金平準化의 추세는 누구도 부정할 수 없지만 이것을 보고 한국의 임금이 國際的인 水準에서 보아 평준화되어 있다고 생각해서는 안된다. 사실 한국의 賃金不平等은 아직은 상당히 큰 편이라는 것이 예컨대 日本과의 비교에서 분명히 드러난다. 어쨌든 앞의 근로자 가구소득의 平準化現象과 더불어 생각해볼 때 근로자 내부에서의 所得隔差가 줄어들고 있다는 것은 틀림없는 사실로 받아들여야 할 것 같다.

<表 5> 職種別 賃金隔差의 變化

年 度	專門·技術職	行政·管理職	事 務 職	販 賣 職	서 비 스職	生 產 職
1971	250	359	204	118	90	100
1976	292	474	222	112	103	100
1980	246	395	162	89	100	100
1985	234	340	153	136	99	100
1989	182	258	131	102	87	100

資料：勞動部(各年度).

### 3. 富의 不平等

앞 節에서 본 바와 같이 韓國의 所得分配는 몇 가지 뚜렷한 不平等縮小의 傾向을 보이고 있음에도 불구하고 많은 사람들이 빈부격차가 심화되고 있다고 느낀다면 그것은 流量(flow)으로서의 所得보다는 貯量(stock)으로서의 富의 分配와 그것이 二次的으로 가져다주는

재산소득이라는 流量의 不平等에 기인하는 것이 아닐까 하는 생각을 해볼 수 있다. 그런 의미에서 한국의 所得分配를 파악하기 위해서는 富와 財産所得에 주목해야 한다는 주장 [金東源(1988), 劉鎭九(1989), 郭泰元(1991)]은 전적으로 타당하다. 그러나 한국의 富의 分配問題는 최근에 와서 부쩍 사람들의 관심을 끌고 있음에도 불구하고 지금까지 연구면에서는 그렇게 큰 진보가 이루어지지 못하고 있는데 그 이유는 주로 믿을 만한 統計資料가 정비되어 있지 못하기 때문이다.

그런 점에서 韓國開發研究院에서 실시한 『國民生活水準 및 經濟意識調查』는 대단히 주목할 만한 자료이다. 이 조사는 1988년 전국의 약 5천 가구를 대상으로 실시되었는데 무엇보다 富와 所得을 함께 조사했다는 점에서 우리나라에서 처음 보는 중요한 자료라고 생각된다. 이 자료에 대한 최종 분석은 아직 나오지 않고 있으나 權純源 박사에 의한 中間分析結果를 보면 <表 7>과 같다.

이 자료는 不動産, 金融資産 등 주요한 자산항목이 모두 포괄되고 있다는 점에서, 그리고 특히 가구의 소득과 자산을 함께 조사하였다는 점에서 우리나라에서는 최초의 자료로서 이용가치가 매우 크다. 그러나 한 가지 아쉬운 점은 표본이 약간 작은 편이어서 그 代表性에 약간의 問題가 있지 않을까 하는 점이다. 예컨대 우리나라에서는 소득불평등이 都市가 農村보다 더 높은 것이 定說로 되어 있는데, 이 조사에서는 그것과 반대되는 결과가 나타나고 있는 점은 다소 의문스럽다. 그러나 그런 약점에도 불구하고 이 자료는 앞으로 우리나라 家口의 所得, 富의 不平等을 연구하는 데 중요한 비교기준 내지 始發點이 될 것이다.

<表 6> 韓國의 富의 分配(지니係數)

	所 得	全 體	資 産	
			金 融 資 産	實 物 資 産
全 體	0.40	0.58	0.77	0.60
都 市	0.37	0.58	0.74	0.60
農 村	0.45	0.55	0.84	0.56

資料：權純源(1990, p. 16).

所得 및 富의 不平等도 추정결과를 보면 소득분포의 지니係數가 0.40인데 비해 資産分布의 지니係數는 0.58로 나타나 富의 偏在가 심하다고 느끼는 우리의 감각과 부합하고 있다. 富의 分布에서 도시와 농촌 사이에는 별 차이가 없는 것으로 되어 있고, 金融資産과 實物資産으로 나누었을 때 금융자산이 실물자산보다 훨씬 더 불평등한 분포를 보이고 있다. 이런 정도의 富의 불평등은 所得不平等보다는 높은 편이지만 선진자본주의 여러 나라의 부의 불평등에 비해서는 낮은 편으로 나타나고 있는데 앞으로 검토를 요하는 문제라고 생각한다

[참고로 1990년 10월 韓國社會科學研究協議會에서 1792가구를 조사한 자료를 金滉稠(1991) 교수가 분석한 바에 의하면 所得의 지니係數는 0.42, 富의 지니係數는 0.66로서 韓國開發研究院 자료보다 더 높은 不平等度를 보여주고 있다].

우리는 한국의 소득불평등을 가져오는 요인중 勤勞所得의 不平等은 점차 축소되고 있다는 것을 확인하였고, 그 대신 富의 불평등이 빈민층으로 하여금 심한 相對的 박탈감을 느끼게 만드는 原因이 아닌가 하는 점에 주목하려 한다. 貯量으로서의 富는 첫째, 그 자체 막대한 경제력을 행사함으로써 貧富階層間에 경제적 격차를 초래할 뿐아니라 둘째, 富가 낳는 流量으로서의 재산소득이 다시 所得의 不平等을 조장하는 측면이 있으며, 셋째로는 특히 우리나라에서 보듯이 자산가격의 지속적 상승이 있는 경우 적지 않은 資本利得(capital gains)이 매년 資產所有者에게 歸屬된다고 볼 수 있다.

資產의 不平等은 所得의 不平等을 일으키며, 소득의 불평등은 다시 貯蓄餘力の 차이를 통해 자산축적의 격차를 가져온다. 그러므로 부의 불평등과 소득의 불평등을 함께 분석하는 것이 긴요하며, 그렇게 함으로써만이 우리나라의 불평등문제를 올바르게 파악할 수 있을 것이다. 여기서 財產所得의 불평등문제를 다루는 것도 하나의 중요한 연구과제이지만 本稿에서는 각종 資產의 價格上昇에서 발생하는 資本利得에 주의를 국한하여 그것이 우리나라의 所得不平等에 미친 영향을 고찰하고자 한다. 本稿에서 한국의 所得分配의 분석을 위해 주목하고자 하는 資產은 토지, 주택, 주식의 세 가지 類型이다. 물론 이 밖에 다른 金融資產이나 家財, 기타 資產도 중요하지 않은 것은 아니나 資本利得을 낳는다는 점에서 이들 세 가지가 역시 대표적이라고 판단된다. 참고로 이들 세 가지 자산의 所有集中의 정도를 보면 <表 7>과 같다.

<表 7> 資產의 所有集中

(單位: %)

土 地(1989年)		住 宅(1990年)		株 式(1990年)	
最高 5%	65.2	自家保有率 全國	50.6	最高 1.3%	75.09
最高 10%	76.9	都市	41.6	最高 3.0%	79.96
最高 25%	90.8	農村	77.0	最高 15.3%	90.56

資料: 土地公概念委員會(1989), 證券去來所(1991), 東亞日報(1991. 8. 7).

土地公概念委員會에 의하면 우리나라에서는 토지소유자중 최고 5%가 면적으로 따져서 전체 토지의 65.2%를 차지하는 것으로 되어 있다. 토지의 면적보다는 가치로 따져서 어느 정도의 집중이 있는지를 파악하는 것이 보다 의미있는 사항이지만 사실 이 정도의 정보가 공개된 것도 겨우 최근의 일이다. 住宅의 경우에는 1990년 인구센서스에 의할 때 자기 집



을 가진 가구가 全國에서 절반밖에 안되는 것으로 되어 있고, 특히 都市에서는 그 比率이 41.6%에 불과하다. 全國의 自家保有率은 1970년 68.2% 이래 계속 하락일로이다. 여러 가지 자산중 株式의 所有集中은 가장 심하여 株主들중 최고 1.3%의 大株主들이 우리나라 株式의 3/4을 소유하고 있다. 이들 세 가지 자산의 가격은 1980년대 후반에 급등하였고, 거기서 발생하는 資本利得이라는 형태의 不勞所得이 少數의 수중에 집중하였을 것이라는 점을 추측할 수 있다. 그러면 아래에서는 이들 자산에서 실현된 資本利得規模를 추정하고 그것이 우리나라의 所得分配에 미친 영향을 분석해보기로 하자.

#### 4. 資本利得의 規模 推定

##### 4.1. 土地

방금 언급하였듯이 韓國의 土地所有의 不平等에 대해서는 최근에 와서 자료가 조금씩 공개되고 있어서 어느 정도 실상이 드러나고 있다. 이들 자료에 의하면 <表 7>에서도 나와 있듯이 한국의 土地所有者中 최고 5%의 계층이 全國 民有地의 65.2%를 점유하고 있다고 한다 [土地公概念委員會(1989)]. 지난 30년간 매년 빠른 속도로 地價가 상승해왔음을 생각한다면 土地所有로부터 발생하는 資本利得의 規模는 대단히 클 것으로 짐작되며, 토지소유의 심한 偏在로 미루어 볼 때 이러한 자본이득이 極少數의 수중에 集中되고 있다는 것은 明若觀火한 일이다.

<表 8> 各國의 土地價値 比較

	日 本	美 國	프 랑 스	캐 나 다	韓 國
面積(km <sup>2</sup> )	377,800	9,363,500	549,000	9,976,000	99,273
人口密度(인구/km <sup>2</sup> )	324.7	25.5	100.8	3.0	435.8
土地價値(10억 달러)	4,540.0	2,950.0	172.1	256.2	1,463.6
(GDP 대비, %)	317.5	74.7	29.4	70.1	804.9
(國富 대비, %)	54.9	21.0	7.6	19.9	—

資料 : Banks(1989, p. 18), 經濟企劃院(1991), 서울經濟新聞(1989. 8. 1).

土地에 관한 統計는 우리나라 뿐만 아니라 다른 나라에서도 체계적으로 정비되어 있지 않은 경우가 대부분이지만 <表 8>에서 보는 바와 같이 약간의 자료에 기초해볼 때 한국의 地價는 國際的으로 대단히 높은 수준에 있는 것이 틀림없는 것으로 보이며, 또한 表에는 표시되어 있지 않지만 우리나라의 地價上昇率 또한 외국에 비해 엄청나게 높기 때문에 거기서 발생하는 資本利得도 당연히 클 것으로 짐작할 수 있다. 이것이 우리나라의 所得分配

에 심각한 영향을 줄 것이라는 것은 쉽게 알 수 있다.

최근 들어 우리 학계에는 地價上昇으로 인해 발생하는 資本利得規模를 추정하거나, 그 중요성을 강조하는 연구가 자주 나오고 있다 [康奉均(1988), 土地公概念委員會(1989), 金泰東(1989, 1990, 1991), 孫在英(1990), 李根永(1990), 洪元卓(1990), 李鎮淳(1991)]. 그런데 기존의 추정은 모두 '潛在的' 資本利得을 계산한 것이다. 이것은 어느 한 해의 지가총액을 구하고 거기에 1년간의 지가상승률을 곱해준 값을 1년간 발생한 資本利得으로 간주하는 간단한 계산방식이다. 이런 방식으로 계산한 자본이득은 그 규모가 최근에 와서는 GNP를 상회할 정도에 달하고 있다고 한다. 아래에서 보게 되겠지만 우리나라의 地價總額이 GNP의 10배 정도이고 地價가 연 20% 오르는 일은 우리나라에서는 흔히 있는 일이므로 그 결과 GNP의 200%에 해당하는 資本利得이 발생할 可能性이 충분히 있다는 것이다.

참고로 벨기에에 대해 자본이득을 추정한 연구결과를 본다면 토지, 주택, 주식 등에서 발생한 潛在的 資本利得의 크기가 1953~76년 사이에 GNP의 연평균 17%에 달한다는 보고 [Praet and Vuchelen(1979)]가 있는 것과 비교해볼 때 우리나라에서 資本利得이 얼마나 크며, 그것이 所得分配에 미치는 영향 또한 다른 나라에 비해 얼마나 클 것인지는 쉽사리 짐작할 수 있다.

이와 같이 潛在的 資本利得에 대해 잠깐만 생각해보다라도 우리나라의 土地問題의 심각성을 이해할 수 있다. 그러나 GNP를 초과하는 액수의 資本利得이란 것은 도대체 어떻게 이해해야 할까? 실제로 이런 자본이득중 매년 '實現'되는 크기, 즉 토지를 팔아서 호주머니에 챙겨넣은 賣買差益은 潛在的 資本利得의 크기보다는 작을 것이다. 地價가 엄청난 속도로 상승함으로써 매년 土地所有者들의 資產價値가 증식되고 있음은 틀림없는 사실이나 그 이득이 전부 地主들의 호주머니에 현금화되고 있는 것은 아니다.

그리고 가상적인 예를 하나 들어보자면 만일 모든 地主들이 지금 당장 差益을 챙기려고 토지를 모두 시장에 내어놓는 가상적인 경우를 생각해보면 그 순간 地價는 폭락하여 潛在的 資本利得은 대부분 소멸해버릴 공산이 크다. 그러므로 지가상승에서 매년 발생하는 잠재적 자본이득중 실제로 실현되고 있는 부분은 일부에 불과할 것이며, 이것을 달러 표현한다면 실제로 매년 거래되고 있는 토지가 전체의 일부에 불과하기 때문에 현재의 높은 地價가 유지되고 있다고 볼 수도 있다.

그러므로 토지에서 발생하는 潛在的 資本利得의 크기도 그 자체 중요한 經濟的 의미가 있으며, 그 규모를 추정해보는 것도 물론 의미있는 일이지만 本稿의 주제인 우리나라의 所得分配과 관련해서 더욱 중요한 문제는 매년 어느 정도의 資本利得이 실현되고 있는가 하

는 것을 추정해내는 일이라고 생각된다. 이 문제는 한국의 所得不平等을 이해하는 데 필수 불가결한 내용이며 의외로 아직까지는 별다른 연구가 나오지 않고 있다. 그 이유는 다른 데 있는 것이 아니라 주로 土地關係資料가 체계적이지 못하고, 분량도 빈약할 뿐 아니라 그나마 존재하는 자료조차 제대로 公開되지 않는 데 기인하는 것으로 보인다.

우리나라의 地價總額에 관한 情報은 최근에야 조금씩 윤곽이 드러나고 있다. 1988년 10월 1일 현재 總地價가 936.9조원이라는 조사가 있었고 [서울經濟新聞(1989. 8. 1)], 다시 1991년 1월 현재의 總地價가 1614.5조원이라는 내용 [서울經濟新聞(1991. 8. 2)]이 나와 있다. 특히 후자는 全國 30만 표준필지의 公示地價를 분석해서 나온 결과이므로 상당히 신빙성이 있는 것으로 보인다. 더구나 진자의 지가에 최근 2년간의 地價上昇率 [建設部·土地開發公社(1991)]을 곱해주면 후자의 地價에 1%의 오차로 접근하고 있는 것으로 미루어 보아 이 두 자료는 앞뒤가 맞는 것으로 볼 수 있다.

우리가 어느 한 해의 지가총액만 알면 그 이의 年度의 地價에 대해서는 建設部와 土地開發公社에서 매년 大都市, 中小都市, 農村別로 상당히 상세한 지가상승률을 발표하고 있으므로 적어도 1974년까지는 地價總額의 逆算이 가능하다. 이 중 토지용도별로 각 개인이 보유한 토지의 비율을 『土地公概念委員會報告書』에 나와 있는 자료를 이용하여 곱함으로써 個人保有地價總額을 얻을 수 있다. 여기서 토지로부터 발생한 資本利得을 추정하려면 1년간 토지를 매각한 規模와 그것을 구입한 年度 및 購入費用을 알아야 한다. 그리고 토지의 구입과 매각 사이에 물가상승으로 인해 화폐의 購買力 하락이 있으므로 과거 土地購入費用의 現在價値를 구해서 공제해줄 필요가 있다. 그리하여 예컨대 1980년에 구입한 토지를 1985년에 매각한 경우 거기서 실현된 資本利得은 다음과 같이 계산된다.

實現된 賣買差益 = 土地賣却價額(A) - 土地購入費用의 現在價値(B)

$$A = (1985年 地價總額) \times (1985年 土地去來比率)$$

$$B = (1980年 地價) \times (1985年 土地去來比率) \times (1 + 5年間消費者物價上昇率)$$

이런 방법으로 자본이득을 추정하기 위해서는 매년 이루어지는 토지거래가 어느 정도인지를 알아내는 것이 필요한데 그것을 추정할 수 있게 하는 자료로서는 法院의 土地登記簿 자료, 內務部 地籍統計, 최근 나오기 시작한 建設部の 『土地去來統計月報』, 國稅廳 『國稅統計年報』의 讓渡所得稅 자료, 內務部 『地方稅政年鑑』의 土地分取得稅 자료 등이 있다.

#### 4.1.1. 登記簿資料에 의한 推定

내무부의 地籍統計와 법원의 登記資料에 기초하여 1980년대의 토지거래규모를 연도별로 추정할 내용이 國土開發研究院의 한 보고서에 기재되어 있다 [國土開發研究院(1989)]. 이

자료에 기초하여 간단한 계산을 해보면 1년간의 토지거래규모는 면적으로 따질 때 都市는 대략 10~20% 사이, 農村은 4~8% 사이 정도라는 것을 알 수 있다. 참고로 日本에서는 1년에 거래되는 토지가 전국의 0.6%에 불과하며, 택지의 경우에도 2.2% 밖에 되지 않는다고 하는데 [Noguchi(1990)], 그것과 비교하면 우리나라의 土地去來는 믿기 어려울 정도로 빈번한 셈이다.

그런데 都農間에는 토지거래의 빈도가 다를 뿐 아니라 土地價格에도 엄청난 차이가 있으므로 양 지역을 나누어 자본이득을 각각 추정하는 것이 좋을 것 같다. 그리고 도시와 농촌 안에서는 각각 모든 용도의 토지가 모두 같은 비율로 거래되었다고 가정하기로 한다.

그 다음 保有期間의 문제가 있는데 실제로 연중 去來되는 토지는 1년 미만 보유되었던 것도 있을 것이고, 20년 이상 갖고 있던 땅도 있을 것이다. 그러나 매년의 土地去來比率를 통해 어느 정도는 토지의 平均的 保有期間을 추측할 수 있다. 위의 거래비율로 미루어 보아 평균적으로 이야기한다면 도시는 5~10년에 한 번씩, 그리고 농촌은 13~25년에 한 번 정도로 토지를 파는 셈이 된다. 그런데 土地投機의 열풍이 분 때에는 短期賣買도 많이 있다고 짐작되므로 우리는 都市에서는 3, 5, 7년, 그리고 農村에서는 12, 15, 18년 보유하는 것으로 각각 가정한 뒤 계산해 보았다. 물론 예외도 많이 있겠지만 全體的 傾向은 대개 이런 범위 안에 들어갈 것이라고 생각할 수 있다. 우리가 都市의 경우에는 3, 5, 7년 보유가 비슷비슷하게 혼합되어 있다고 가정하고 마찬가지로 農村에서도 12, 15, 18년 보유가 비슷한 비중이라고 가정해본다면 資本利得의 규모는 <表 9>와 같이 추정된다.

<表 9> 土地에서 實現된 資本利得規模 推定

(單位: 1조원)

年 度	都 市 (A)	農 村 (B)	全 國 (C=A+B)	經 常 GNP (D)	對 GNP 比率(%) (C/D)
1980	12.6	3.3	15.9	36.7	43.3
1981	6.1	2.7	8.8	45.5	19.3
1982	4.1	1.5	5.5	52.2	10.5
1983	11.7	1.4	13.1	61.7	21.2
1984	17.1	1.3	18.4	70.1	26.2
1985	11.4	2.3	13.7	78.1	17.5
1986	9.7	1.4	11.2	90.6	12.4
1987	14.6	1.8	16.5	106.0	15.6
1988	35.7	4.6	40.3	126.2	31.9
1989	47.7	5.7	53.5	141.8	37.7

資料: 國土開發研究院(1989), 李鎮淳(1990), 經濟企劃院(1991), 韓國住宅銀行(1990), 서울經濟新聞(1989. 8. 1).

이 表를 보면 資本利得의 대부분은 농촌보다는 도시에서 發生하고 있다는 점과 1980년대

중반까지 감소하고 있던 자본이득이 1980년대 말에 가까와오면서 눈덩이처럼 불어나 40~50조원 수준이 되고 있다는 것을 알 수 있다. 이것을 經常 GNP와 비교한다면 적은 해는 GNP의 10~20%, 많은 해는 30% 이상의 資本利得이 발생하고 있다는 것이 되는데 이것은 대단히 큰 規模임에 틀림없다.

이 방법은 去來面積을 가지고 거래액을 추정한 것으로서 도시와 농촌에서 각각 모든 用途, 地目的 땅이 균일한 比率로 거래된다는 것을 전제로 계산한 것이다. 그러나 실제로 같은 도시 안에서 똑같이 地로 분류된 토지가 있더라도 거래가 활발히 이루어지는 지역은 都心の 값비싼 땅보다는 변두리의 新開發地域일 가능성이 있다. 그 가정이 옳다면 우리의 계산은 土地去來額과 資本利得規模를 過大推定한 것을 의미한다. 따라서 실제로 발생한 자본이득은 이 表에서 보이는 수치보다는 낮을 가능성이 있다.

#### 4.1.2. 『土地去來統計月報』에 의한 推定

土地去來의 파악이 중요한 과제라고 하는 사실을 인식하여 建設部에서는 비록 낮은 값이 있지만 올해부터 『土地去來統計月報』를 발간하고 있으며, 이제 1991년 1, 2월호 두 권이 출간되어 있다. 여기에는 2개월간의 전국의 土地去來가 地域別, 用途別, 地目別로 나뉘어 거래필지수와 면적이 상세히 기술되어 있다. 그런데 이 자료에 의하면 1991년 2개월간의 토지거래는 面積基準으로 年率 대도시는 3%, 중소도시는 2%, 농촌은 1.4%, 전국으로는 1.46%의 토지가 거래된 것으로 되어 있어 위의 거래규모추정치보다 훨씬 낮게 되어 있다. 그리고 각 지역 내부에서 대지, 상업지역, 공업지역, 녹지, 비도시지역 등으로 분류되어 나오고 있다. 이 자료와 역시 위의 國土開發研究院의 보고서에 나오는 거래필지수 자료를 가지고 과거의 土地去來의 내용을 추정해보기 위하여 우리는 두 가지 人爲的 假定을 도입한다.

첫째, 去來面積은 거래필지수에 비례하며 둘째, 土地去來에서 다양한 용도의 토지는 매년 같은 比率로 거래가 이루어진다. 그런데 1991년 1~2월의 거래에서는 土地去來面積은 전국의 1.46%인데, 地價로 따질 때는 3.98%인 것으로 나타났다. 그 이유는 면적은 작으면서 단가가 높은 대지나 상업용지 같은 것이 비교적 빈번히 거래되었기 때문이다. 우리의 두 번째 가정은 去來地價比率 : 去來面積比率이 3.98 : 1.46 즉 2.74배라고 하는 일정한 倍率이 매년 去來規模에 관계없이 성립한다는 뜻인데, 이것은 자의적 가정임에 틀림없으나 다른 정보가 없는 상황에서 계산을 위해 부득이 도입해보았다.

그리고 첫째 가정에 따라 매년의 필지수에 비례하여 거래면적이 나온다고 간주하면 매년 거래면적을 알 수 있고, 거기에 2.74의 倍率을 적용하면 거래된 土地價額을 추정할 수 있

다. 이렇게 하여 우리는 적어도 1980년대에 대해 매년의 去來額數를 추정할 수 있다.

그런데 去來된 地價比率 : 去來된 面積比率의 배율을 모든 연도에 대해 일률적으로 2.74 배로 적용하는 데는 약간의 문제가 있을지 모른다. 왜냐하면 『土地去來統計月報』에 의하면 1991년의 거래는 면적으로 쳐서 前年度의 절반 수준 밖에 안된다고 하는데, 그렇다면 1991년 1~2월은 토지거래면적이 비정상적으로 작은 시기였을 가능성이 있고, 과거 土地去來가 활발했던 해에는 상대적으로 값이 싸면서 면적은 넓은 土地가 많이 거래되었을 가능성이 있다. 그렇다면 우리의 배율 2.74는 過大評價일 수 있으므로 倍率을 2.0으로 낮춰서도 한번 계산해보기로 한다. 일단 土地去來額數가 나온 다음에는 위와 같은 방법을 써서 자본이득의 추정이 가능하다. 역시 보유기간을 모른다는 것이 문제가 될 수 있는데, 여기서 保有期間은 3, 5, 7년으로 하였다. 이렇게 계산된 결과가 <表 10>에 요약되어 있다.

<表 10> 土地賣買의 資本利得 推定(거래필지수 기준) (單位: 1조원)

年度	全 國			I		II	
	3年	5年	7年	平 均	GNP對比 (%)	平 均	GNP對比
1979	8.0	8.9	—	8.5	27.6	6.3	20.5
1980	4.1	9.9	—	7.0	19.0	5.6	15.2
1981	-10.6	8.1	9.9	2.5	5.5	1.3	2.9
1982	-6.5	0.5	5.5	-0.2	-0.4	-0.2	-0.4
1983	1.0	-3.3	9.8	2.5	4.1	-0.8	-1.3
1984	8.0	1.1	8.9	6.0	8.6	4.6	6.6
1985	13.0	8.5	3.3	8.3	10.6	6.1	7.8
1986	5.8	9.5	3.6	6.3	7.0	4.6	5.1
1987	6.9	15.3	11.8	11.3	10.7	8.0	7.5
1988	18.1	26.3	32.7	25.7	20.4	19.0	15.1
1989	31.1	35.3	47.4	37.9	26.7	27.8	19.6
1990	35.8	43.3	51.2	43.4	25.8	31.8	18.9

資料: 建設部(1991), 國土開發研究院(1989), 韓國住宅銀行(1990).

註: 1) I 은 1991년 1~2월 실제거래를 기초로 계산함.

2) II 는 去來된 土地의 地價比率/面積比率을 2.74(『土地去來統計月報』1991.1~2월 자료) 대신 2.0으로 가정하여 계산한 推定值임.

추정결과는 <表 9>의 결과와 상당한 유사성을 보여준다. 資本利得의 절대적 크기에서는 앞의 방법에 비해 낮게 나타나고 있지만 역시 상당히 큰 규모임에 틀림없고 시간의 흐름에 따라 1980년대 이후 減少趨勢를 보이다가 1987년 이후 급증하고 있다는 점이 똑같이 드러나고 있다. 여기서도 1988년 이후에는 年 20~40조원의 資本利得이 발생, 실현되고 있는 것으로 추정된다. 그러면 <表 9>과 <表 10>의 추정치중 어느 쪽이 더 신뢰할 만할까? 이 문제를 검증하기 위해 土地分取得稅 자료를 갖고 연도별 토지매각액을 逆算해본 결과 <表

10)의 쪽에 더 가까운 수치를 얻었다. 이것은 <表 10>에 약간의 신뢰성을 부여한다고 볼 수 있다. 다만 앞에서도 언급한 바와 같이 같은 垆地라 하더라도 都心보다는 변두리의 값싼 토지가 많이 거래되었다고 한다면 우리의 추정은 그만큼 過大評價된 셈이다. 그러나 실제 土地去來에 관한 그런 세밀한 정보가 없는 이상 어느 정도 過大評價되고 있는지는 알 수가 없다.

#### 4.1.3. 讓渡所得稅로부터의 推定

國稅廳의 『國稅統計年報』에 나오는 양도소득세 관련 자료로부터도 土地賣買差益에 관한 약간의 추정이 가능하다. 이 자료를 보면 매년의 납세자수, 양도가액, 취득가액, 기타 필요경비 등이 나와 있으므로 여기에 몇 가지 가정을 도입하면 讓渡差益을 계산할 수 있는 것이다. 양도가액에서 취득가액과 기타 필요경비를 뺀 것을 양도차익이라고 볼 수 있는데 그 크기는 1~2조원 정도에 달한다. 國稅廳에서는 이 값에 다시 여러 가지 공제를 한 뒤 과세표준을 정하여 讓渡所得稅를 매기고 있다.

그런데 이렇게 도출된 讓渡差益을 그대로 토지에서 발생한 자본이득으로 해석해서는 안 된다. 왜냐 하면 정부의 課標現實化率이 낮아서 조세자료에는 토지거래가액이 과소평가되고 있으며, 따라서 讓渡差益 역시 과소평가되고 있기 때문이다 [柳海雄(1985), 吳顯鎭(1985) 참조]. 정부자료에 의하면 課標現實化率은 1984년 50.5%에서 1988년 32.9%로서 5개년 평균 37.8%라고 한다 [李周熙(1988)]. 그러나 정부는 1990년 課標現實化率이 32.7%라고 발표한 바 있는데 그 후 실제 現實化率은 公示地價對比 15.3%, 時價對比로는 13.7% 밖에 안되는 것으로 드러났다 [李根中(1991)]. 그렇다면 그 이전의 연도에 대해서도 마찬가지로 과표현실화율이 실제보다 過大評價되어 있었을 것으로 볼 수 있다.

課標現實化率이 정부 안에서 어느 정도 過大評價되고 있었는지는 미지수이지만 1990년과 비슷한 정도로 왜곡되고 있었다고 보아도 그리 무리는 아닐 것이다. 그리하여 政府에서 생각하던 課標現實化率을 1990년에 드러난 32.9 : 15.3의 비율로 나누어주면 실제 1984~88년의 課標現實化率을 계산할 수 있는데 그렇게 계산된 결과가 <表 11>에 나와 있다. 실제 課標現實化率은 추측컨대 1984년 23.6%에서 1988년 15.4% 정도 밖에 안되었을 것으로 보인다. 그리하여 讓渡所得稅 자료에서 과약되는 純差益에 과표현실화율의 역수를 곱해주면 우리는 資本利得의 추정치를 얻을 수 있다.

그런데 이 방법을 1980~83년과 1989년에 적용하는 데에는 약간의 문제가 있다. 1980~82년에는 讓渡差益에 관한 자료가 없이 단순히 과표만 표기되어 있다. 그러나 1983~87년의 자료를 보면 양도차익과 課標 사이에는 1.51배 내지 1.65배 정도의 비율이 성립해 있다

〈表 11〉土地課標의 現實化率

(單位: %)

年 度	課 標 引 上 率	課 標 現 實 化 率	
		A	B
1984	9.20	50.5	23.6
1985	1.60	39.0	18.3
1986	10.20	34.7	16.2
1987	3.30	32.0	15.0
1988	7.90	32.9	15.4
平 均	6.30	37.8	17.7

資料: 李周熙(1988), 李根中(1991).

註: 1) A는 정부의 내부자료, B는 수정을 가한 추정치.

는 것을 알 수 있으므로 그 평균인 1.59배를 課標에 곱해줌으로써 讓渡差益은 큰 오차없이 추정이 가능하다고 생각된다. 그 다음의 문제는 1980~83년의 課標現實化率을 모른다는 것인데, 이것은 1984년의 값 23.6%보다 다소 높을 것으로 보아 25%라고 임의로 가정하였다. 1989년의 課標現實化率을 역시 알 수 없으나 1988년의 15.4%, 1990년의 15.3%를 이미 알고 있으므로 15.4%로 보아도 무방할 것이다. 이런 여러 가지 가정을 도입한 뒤 추정한 資本利得의 값이 〈表 12〉의 C열에 나타나 있다.

〈表 12〉讓渡所得稅로 推定한 資本利得

(單位: 10억원)

年 度	純 差 益 (A)	課 稅 標 準 (B)	課 標 / 時 價 (%)	資 本 利 得 推 定 值 (C)	讓 渡 所 得 稅 額 (D)	稅 後 資 本 利 得 (C-D)	實 效 稅 率 (D/C)
1980	197.0 <sup>1)</sup>	123.6	25.0 <sup>2)</sup>	788.0	52.7	735.3	6.7
1981	559.5 <sup>1)</sup>	351.0	25.0 <sup>2)</sup>	2,238.0	129.8	2,108.2	5.8
1982	1,189.6 <sup>1)</sup>	746.3	25.0 <sup>2)</sup>	4,758.4	254.9	4,503.5	5.4
1983	1,226.5	753.0	25.0 <sup>2)</sup>	4,906.0	246.8	4,659.2	5.0
1984	1,256.6	781.9	23.6	5,324.6	233.0	5,091.6	4.4
1985	1,585.4	1,010.9	18.3	8,663.4	319.1	8,344.3	3.7
1986	1,302.6	785.2	16.2	8,040.7	201.5	7,839.2	2.5
1987	1,236.6	819.5	15.0	8,244.0	227.2	8,016.8	2.8
1988	1,998.3	1,434.5	15.4	12,976.0	439.2	12,536.8	3.4
1989	2,931.2	2,139.7	15.4 <sup>2)</sup>	19,033.8	778.7	18,255.1	4.1

資料: 國稅廳(各年度), 國土開發研究院(1991).

註: 1) 필자가 추정한 수치임.

2) 필자가 임의로 가정한 수치임.

1980~89년의 기간중 土地에서 발생한 資本利得의 크기는 1980년대 초기와 1985년 그리고 1988년 이후 세 차례 급증을 보이고 있다. 이것을 가지고 우리는 위의 추정방법과 더불어 土地의 자본이득이 1980년대에 크게 증가하였고, 특히 1980년대 말에 오면서 크게 증가



하고 있다는 사실을 추측해볼 수 있다. 그리고 實現된 자본이득에 대해 납부하는 讓渡所得稅의 명목세율이 40~60%에 달하고 있지만 매년 납부한 稅金은 수 천억원에 불과하여 실효세율로는 자본이득의 3~7%에 불과하다는 것을 알 수 있다.

그러나 우리의 推定方法은 한 가지 문제를 내포하고 있다는 점을 인식할 필요가 있다. 즉, 讓渡所得稅를 납부하는 사람이 매년 15~30만명인데, 이 숫자는 1년간 등기부상 土地所有權移轉 필지수가 150~300만에 달한다는 사실 [國土開發研究院(1989)]과 토지분취특세 납부자수가 매년 50~100만명이라는 사실에 비교해볼 때 실제 土地去來에 비해 양도소득세를 납부하는 사람은 아주 적은 숫자라는 것을 쉽게 알 수 있다. 이것은 여러 가지 減免, 공제혜택이 많다는 뜻이고 따라서 그만큼 우리의 資本利得推定值도 과소평가되고 있음을 의미한다. 非課稅對象, 未登記轉賣, 中間省略登記 등 양도소득세에서 아예 누락, 제외되는 土地去來는 우리의 추정방법에 의해서는 파악될 수가 없다는 한계가 있다.

이 문제는 우리의 추정치가 下方偏倚를 가진다는 것을 의미하며, 따라서 <表 12>의 추정치는 실제 토지의 資本利得을 과소평가하고 있음에 틀림없다. 그런 점에서 <表 12>의 추정치는 분명한 한계를 가진다. 어쨌든 이 방법으로 추산할 때 1980년대 말에는 資本利得이 13~19조원 정도 되는데 실제로는 이것보다 크다고 보아야 할 것이다.

이상을 요약하자면 어떤 자료를 쓰든 관계없이 우리는 1980년대 말에 토지매매의 자본이득이 급증했으며, 그 규모는 20~40조원에 달한다는 것을 추측할 수 있다.

#### 4.2. 株 式

<表 13>에서 보듯이 우리나라의 1980년대 이후 株式市場의 양적 팽창은 괄목할 만하다. 1970년대 후반에 株價의 급등과 급락을 경험한 뒤 우리나라의 上場株式總額은 1980년대 초반에는 GNP 대비 6~7% 수준을 유지하면서 완만한 성장을 하고 있었으나 1986년 이후에는 매년 倍增하는 무서운 기세로 성장하였다. 그리하여 株式市場의 활황이 피크에 도달했던 1989년에는 上場株式總額이 GNP의 67%에 달하게 되었다.

株式의 平均價格을 나타내는 5천원당 시가를 보면 1980년 이후 5천원대를 유지하고 있었으나 1986년 이후에 급상승하여 1988~89년에는 2만원대를 상회하였다가 1990년 이후에는 다시 상당한 폭으로 하락하였다. 시장상황의 急變은 株主의 수를 보면 가장 뚜렷이 나타난다. 1985년까지 70만명 수준이던 株式投資家의 숫자가 1989년에는 무려 25배인 1900만명에 달하였는데 이들은 일확천금의 소문을 듣고 뒤늦게라도 뛰어들어 소액주주들이 대부분일 것으로 보인다.

이러한 指標로 미루어 보건대 1987년 이후 株式市場에서 막대한 자본이득이 발생하였을

것이라는 것은 쉽게 알 수 있다. 주식시장의 資本利得에 대해서는 약간의 추정이 나와 있으나 이것 역시 土地와 마찬가지로 1년간 발생한 潛在的 資本利得의 추정에 그치고 있다. 예를 들어 上場株式總額에 1년간 綜合株價指數의 상승률을 곱하여 몇 조원의 자본이득이 발생했다고 보는 식이다. 상장주식총액이 GNP의 절반을 넘고 株價上昇率이 예컨대 1년에 20%라고 가정하면 GNP의 10%의 資本利得이 발생하였다는 것이다. 그러나 潛在的 資本利得과 實現된 資本利得은 구별되어야 한다. 그러면 株式市場에서 實現된 자본이득은 어느 정도가 될까?

이것을 추정하는 것은 위의 土地의 자본이득 계산에서 부딪혔던 것과 아주 유사한 문제점을 내포하고 있다. 우선 토지에서 추정이 어려웠던 去來規模에 대해서는 株式의 경우 전혀 문제가 없다. 여기에 대해서는 아주 상세한 자료가 주어져 있다. 그리고 株式價格에 대한 정보가 필요한데 證券去來所에서는 5천원당 시가라는 것을 발표하고 있는데 이것이 株式의 전체 平均價格을 반영한다고 할 수 있다. 이것은 매년, 매월, 매일의 통계가 나와 있다.

이와 같이 株式賣却의 규모와 가격을 알 수 있으므로 주식매입의 시기, 또는 달리 표현하여 매각한 주식의 保有期間만 안다면 우리는 실현된 자본이득의 크기를 알아낼 수 있다. 문제는 이것에 관한 정보가 없다는 것이다. 다만 우리는 <表 13>에 있는 時價總額의 回轉率이란 개념을 가지고 어느 정도 保有期間을 추측해볼 수 있다. 마치 토지의 거래비율을 보고 보유기간을 대충 역산한 것과 마찬가지로 이치이다. 株式回轉率은 表에서 보듯이 1986

<表 13> 株式市場의 推移

年 度	株主의 數 (천명)	上場株式時價總額 (10억원)	GNP對比 (%)	時價總額回轉率 (%)	5천원당 時價 (원)
1970	76	97	3.5	45.7	3,646
1975	297	916	9.0	48.3	7,180
1980	753	2,527	6.9	44.4	5,520
1981	696	2,959	6.5	85.7	6,060
1982	682	3,000	5.7	66.1	5,750
1983	709	3,490	5.7	53.9	5,570
1984	724	5,148	7.3	74.3	5,640
1985	773	6,570	8.4	66.1	5,950
1986	1,411	11,994	13.2	106.8	9,440
1987	3,102	26,172	24.7	105.2	15,139
1988	8,541	64,543	51.1	139.8	20,940
1989	19,014	95,476	67.3	106.9	24,512
1990	1,731	79,020	46.9	64.7	17,460

資料：證券去來所(1991, 各年度).

년 이전에는 100%가 안되었고, 대개 50% 남짓이다. 평균적으로 株式이 2년에 한 번 꼴로 去來가 이루어졌다는 뜻이다. 물론 株式중에는 이틀이 멀다하고 거래되는 것도 있을 것이고, 몇 년이 가도록 한 번도 거래가 없는 주식도 있겠지만 전체적인 경향은 회전율을 통해 파악될 수 있을 것이다.

〈表 13〉에서 時價總額回轉率은 1987년 이후 100%를 넘어섰고, 이것은 그만큼 거래가 빈번해졌음을 의미한다. 즉, 주식의 1년중에 평균 한 번 이상 손을 바꾸었다는 뜻이다. 그러므로 우리는 매년의 回轉率을 보고 그 해에 매각된 株式이 평균적으로 언제 샀던 것인지를 알 수 있다고 가정하기로 한다. 즉, 回轉率과 株式保有期間은 반비례하는 것으로 가정한다. 우리의 이런 가정은 〈表 14〉에서 보는 바와 같이 大韓證券業協會에서 나온 설문조사 자료를 통해서 어느 정도 뒷받침된다고 할 수 있다.

〈表 14〉 株式賣却前 保有期間 (單位: %)

年 度	應答者數	3個月 以下	3~6個月	6個月~1年	1年 以上	無 應 答
1986	99	12.1	16.2	14.1	52.5	5.1
1988	289	40.3	24.2	13.1	21.5	0.8

資料: 大韓證券業協會(1986, 1988).

즉 주식을 얼마나 보유하고 있다가 팔았는지에 대해 물었을 때 1986년에 나온 응답은 1년 이상과 1년 이하가 대체로 반반씩 나오고 있다. 그러나 똑같은 물음에 대해 1988년의 대답은 保有期間이 1년 이하가 압도적으로 많다. 비록 標本이 작아서 큰 신뢰를 둘 수는 없지만 이것은 〈表 13〉에 나타난 두 해의 時價總額回轉率과 상당히 부합하는 결과로 해석될 수 있다.

그러므로 우리는 회전율이 대개 50~100%라는 데에 기초하여 대체로 우리나라의 株式은 대체로 1~2년에 한 번씩 賣買가 이루어진다고 할 수 있다. 그러나 株式市場에 일풍이 불었던 1987~89년의 시기에는 상당한 정도로 단기매매가 성행했을 가능성이 있다. 保有期間을 정확히 안다는 것이 불가능한 일인 이상 우리는 세 가지 경우를 상정함으로써 대략적으로 株式市場에서 발생한 資本利得을 추정해보려 한다. 즉, 그 각본은 다음의 세 가지 경우이다.

- (1) 株式을 6개월간 보유하다가 판다.
- (2) 株式을 1년간 보유하다가 판다.
- (3) 回轉率에 정확히 반비례로 보유하다가 판다.

즉, (3)의 가정은 回轉率이 50%인 해는 2년전에 샀던 주식을 금년에 판다고 가정하고, 회전율이 150%라면 8개월 보유하던 株式을 판다는 식으로 가정함을 의미한다. 이런 세 가

지 가정은 모두 恣意的이라는 비판을 면하기 어렵지만 顯著的 情報가 없는 상황에서 회전율이라는 정보에 기초하여 한 번 상정해본 것이다.

고려해야 할 사항이 약간 더 있다. 土地는 가격이 상승일변도인데 비해 株價는 워낙 매 일같이 上下로 변동하는 것이니만큼 1년의 株價平均이라고 하는 것이 자본이득을 추정하는 데에 별 의미가 없고 추가적 정보가 필요하다. 그것은 『證券統計年報』에 나오는 月別 平均 株價와 月平均去來代金에 관한 자료로 보충될 수 있을 것이다. 그러므로 우리는 保有期間에 대해 위의 세 가지 경우를 상정하고, 가격과 거래량에 관한 정보는 월별 자료를 이용하여 12개월을 집계함으로써 어느 정도 資本利得의 규모에 접근할 수 있다고 본다. 그리고 株式의 新規上場에서는 資本利得이 발생하지 않으므로 그 비율 만큼은 제외하였다.

本稿에서 우리의 관심은 궁극적으로 資本利得이 家口別 所得分配에 미친 영향을 파악하는 데 있으므로 1년간 株式市場에서 실현된 總資本利得中 법인이나 외국인을 제외한 개인에 귀속하는 몫을 파악하여야 한다. 이 문제는 株式所有者別 分布中 개인이 차지하는 比重이 발표되고 있으므로 별 문제가 없다. 이상의 여러 가지 가정에 따라 연도별로 계산한 주식시장의 資本利得의 크기가 <表 15>에 요약되어 있다. 위의 세 가지 가상의 경우는 각각 A, B, C로 나누어져 表에 나와 있고 세 가지 경우중 최소치를 그 해에 실현된 資本利得의 下限, 最大值를 上限으로 잡아보았다. 과연 여기서 어떤 뚜렷한 경향이 발견되는지를 관찰해보자.

<表 15> 株式賣買에서 實現된 資本利得推定値

(單位: 10억원)

年 度	資 本 利 得			個人保有 株式比率 (%)	個人歸屬利得		GNP對比 %	
	A	B	C		下 限	上 限	下 限	上 限
1980	-75	-138	-362	56.0	-203	-42	-0.5	-0.1
1981	470	383	384	64.5	247	303	0.5	0.7
1982	-131	-47	98	61.3	-80	60	-0.2	0.1
1983	-28	-44	-160	57.9	-93	-16	-0.2	-0.0
1984	47	31	-7	53.7	-4	25	-0.0	0.0
1985	228	268	350	52.5	120	184	0.2	0.2
1986	3,271	5,451	5,290	52.4	1,714	2,856	1.9	3.2
1987	5,715	12,161	11,119	62.4	3,566	7,588	3.4	7.2
1988	8,641	24,259	14,129	63.0	5,444	8,901	4.3	7.1
1989	7,183	16,540	14,536	54.6	3,922	8,485	2.8	6.0
1990	-8,122	-14,320	-10,742	51.6	-7,389	-4,191	-4.4	-2.5

資料: 證券去來所(各年度).

註: 1) A는 6개월 보유후 매각을 가정한 경우.

2) B는 1년 보유후 매각을 가정한 경우.

3) C는 가변적 보유기간을 가정한 경우(회전율에 반비례).

우리의 推定値는 여러 가지 자의적 가정을 도입한 것이므로 크게 신뢰할 만한 것이라고는 주장하지 않겠다. 그러나 세 가지 각본의 어느 쪽을 믿느냐에 별로 관계없이 1980년대의 추세는 분명히 드러난다고 생각된다. 세 가지 각본중 어느 것을 따르느냐에 따라 어떤 해에는 상당한 偏差가 있지만 그것은 年度別로 나타나는 엄청난 변동에 의해 압도당해 버린다.

1980년대초 우리나라의 株式市場에서 실현된 자본이득은 미미했으며, 資本利得이 아니라 資本損失(capital losses)이 발생한 적도 非一非再하였다. 그러나 1986년 이후 사정은 일변하여 한 해에 3조원이 넘는 資本利得이 발생한 것으로 보이고 그 후 1987, 88, 89년의 세 해에는 각 인도마다 아마 적어도 3~4조, 많으면 8~9조원이 넘는 資本利得이 실현되었을 것으로 추정된다. 이것을 經常 GNP와 대비해본다면 적게는 3%, 많게는 6% 정도의 수준이다. 그러나 1990년에 오면 사정은 다시 反轉하여 상당히 큰 규모의 資本損失이 발생하였고, <表 13>에서 보듯이 株主의 숫자는 1년 사이에 1900만명에서 170만명으로 줄고 있어서 마치 천 년만 기다려온 듯 상상시킨다. 1987년부터 4년간의 우리나라 株式市場은 거대한 全國民的 投機場의 모습이라 해도 좋을 것이며, 여기서 발생한 資本利得 또는 資本損失이 우리나라의 所得分配에 미친 영향은 결코 작지 않았을 것으로 추측된다. 그러나 같은 投機라고 하더라도 土地投機는 순수한 社會惡으로 지탄받아야 하는 데 비해, 株式의 경우에는 否定的 側面 뿐만 아니라 資本供給이라는 肯定的 側面도 있다는 점을 인식할 필요가 있다.

#### 4.3. 아파트分讓

앞에서 검토한 토지나 주식만큼 심각한 所得再分配를 가져오는 것은 아니지만 우리나라의 資本利得을 논하면서 우리나라의 특유한 현상이라 할 만한 아파트分讓에서 발생하는 프리미엄問題를 빠뜨릴 수 없다. 新築아파트의 분양가와 시가는 엄청난 차이가 있어서 한번 운 좋게 당첨만 되면 적지 않은 차익을 얻을 수 있게 되어 있다. 거기서 발생하는 資本利得은 어느 정도일까? 아래에서 보듯이 이 問題에 대해서도 역시 믿을 만한 자료가 제대로 정비되어 있지 않기 때문에 추정의 정확성은 기하기 어렵지만 어쨌든 아파트분양을 둘러싸고 발생하는 資本利得의 크기가 1980년대 이후 계속 빠른 속도로 확대되어 왔다는 점은 명확히 드러난다.

우선 1980년대 이후의 아파트分讓價와 시가에 관한 자료가 필요한데 이런 자료는 공식적으로 발표되는 통계는 없으나 『住宅情報』에 매월 상당한 분량의 정보가 게재되고 있으므로 그것을 坪數別로 한 번 정리해보았다. 그 결과 坪當分讓價와 坪當時價는 <表 17>에서 보는 것처럼 격차가 계속 벌어져 왔다. 그런데 서울 이외 다른 地域의 경우에는 地域別로 아파트價格에 상당한 편차가 있을 뿐 아니라, 아파트가격에 관한 정보가 서울만큼 많이 나와

있지 않다. 그리하여 우리는 서울에서 발생하는 坪當프리미엄을 계산한 뒤 地方의 坪當프리미엄은 서울의 1/4 내지 1/2의 크기라고 가정하고, 서울과 地方의 아파트戶數의 비율대로 가중치를 두면 資本利得의 근사치를 얻을 것으로 기대할 수 있다.

坪當프리미엄을 알고나면 우리는 매년의 아파트 신축호수와 평균평수를 알아야 하는데 前者는 建設部の 『建設統計年鑑』에서, 그리고 後者에 관한 정보는 建設部에서 3년마다 실시하고 있는 『아파트住居環境調査』에서 찾아 볼 수 있다. 다만 최근에 오면서 아파트의 大型化 추세가 눈에 띄는데, 후자의 통계물 갖고 필자가 계산한 바에 의하면 1985년에서 1988년 사이에는 오히려 平均坪數가 약간 줄고 있는 것으로 되어 있는데 이는 믿기 어렵다. 어쨌든 이들 자료를 이용하여 추정한 결과가 <表 16>에 나타나 있다.

<表 16> 아파트分讓에서 發生한 資本利得

年 度	坪當分讓價 (만원)	坪當時價 (만원)	差 益 (만원)	아파트建築 (戶)	아 파 트 新築坪數	資本利得(조원)	
						潛 在	實 現
1980	80~100	100~120	0~40	76,889	20.5	0.17~0.22	0.04~0.05
1985	105~135	145~225	10~120	132,114	24.9	1.14~1.47	0.25~0.33
1988	120~150	300~400	150~280	179,500	24.4	5.03~6.49	1.12~1.44

資料：建設部(各年度), 建設部(1980, 1983, 1986, 1989), 韓國住宅銀行(1990, 各年度a, 各年度b).

1980년대를 통해 아파트의 坪當프리미엄, 新築戶數와 坪數가 다같이 증가하였기 때문에 資本利得은 급격히 증가해왔다. 우리의 추정에 의하면 아파트分讓에서 발생한 잠재적 자본 이득은 1980년에 2천억원 정도, 1985년에는 1조원을 넘어섰고, 1988년에는 5조원을 넘는 것으로 보인다. 단, 이 값은 단순히 分讓價와 時價의 차이로 계산하였기 때문에 潛在的 資本利得이지 실현된 것은 아니다. 이 이득은 아파트를 팔 때 비로소 실현될텐데, 우리나라 도시의 가구가 평균 4.5년에 한 번 꼴로 이사를 간다고 하므로 [國土開發研究院(1990)] 潛在的 資本利得의 약 1/4.5이 매년 실현되고 있을 것으로 추정된다. 그렇게 계산할 때 최근에는 매년 實現된 資本利得도 1조원을 넘을 것으로 추산할 수 있다.

이 정도로 막대한 프리미엄이 아파트分讓에서 발생하고 있는 나라가 한국 이외에 더 있는지 의심스럽다. 1980년대 이후 아파트市場에서 상당한 크기의 轉賣差益이 발생하고 이에 따라 투기가 만연하게 되자 정부는 住宅價格을 안정시킬 목적으로 債券入札制를 도입하였다. 막대한 프리미엄을 채권으로 흡수함으로써 투기도 억제하고 그 자금을 가지고 無住宅 庶民을 위한 國民住宅基金으로 활용한다는 취지로 1983년에 시작한 第2種 國民住宅債券은 매년 수 백억원의 基金을 조성하고 있다. 그러나 기금조성액은 1985년에 758억원, 1988

년에 374억원에 이르렀지만 위의 表에서 본 時價와 分讓價 사이에 존재하는 막대한 차익에 비하면 얼마 안되는 액수이고 따라서 이 제도가 아파트投機를 잠재울 것이라고 기대하기 어렵다.

서울의 경우 아파트 한 채에 1억원 이상의 債券을 사면서까지도 분양을 받겠다는 사람들이 나타난 적도 있는데, 이런 현상은 물론 부분적이긴 하지만 高額債券入札이 원래의 정책 의도와는 반대로 오히려 아파트가격 상승을 부채질하는 부작용을 낳는다는 研究結果도 나오고 있다 [國土開發研究院(1987)]. 채권입찰에도 불구하고 分讓價와 時價의 차이는 여전히 크기 때문에 아파트請約은 매년 폭발적인 기세로 증가하여 수 십대 일의 경쟁을 보이는 예가 최근에도 드물지 않다. <表 17>에서 보는 바와 같이 1980년대 초에 비해 후반에 올수록 住宅請約加入者數는 급속도로 불어나고 있다. 불과 4~5년 사이에 청약자수가 10~20 배 증가하고 있다는 것은 이들중 상당수가 실수요자라기보다는 일확천금을 꿈꾸는 사람들이라고 해석해도 무방할 것이다.

그러나 조금만 생각해본다면 돈벌이가 숭상되는 資本主義體制하에서 누군들 보다 큰 빚수의 새 아파트로 이사갈 수 있으면서 동시에 月所得의 몇 배, 몇 십배나 되는 차익도 얻을 수 있는 절호의 기회를 마다할 수 있을까? 이것은 株式市場과는 달리 손해를 볼 위험이 거의 없는 지극히 안전한 投機行爲로서 사람들이 너나할 것 없이 몰려들 수밖에 없도록 되어 있다. 政策과 制度가 잘못되면 全國民을 投機場으로 몰고 갈 수도 있음을 보여주는 좋은 사례라고 생각된다.

住宅價格의 급등은 집을 가진 사람에게서 資產의 증가, 그리고 간헐적으로는 資本利得의

<表 17> 住宅關聯指標

年 度	아 파 트 建 設 戶 數 (천 호)	住宅請約預金 加 入 者 數 (천 명)	國民住宅請約 貯蓄加入者數 (천 명)	融資家口 平均所得 (10만원)	勤勞者家口 平均所得 (10만원)	내 집 마련 所要期間 (년)
1980	77	—	—	32.6	26.7	—
1982	95	—	—	44.1	31.7	5.9
1983	101	90	232	47.4	36.4	6.4
1984	119	91	263	53.1	40.2	6.0
1985	132	64	201	54.9	43.1	6.1
1986	152	49	139	60.0	48.1	5.9
1987	148	78	116	64.8	56.2	6.3
1988	179	352	489	74.2	64.7	7.7
1989	310	695	1,087	90.0	80.5	8.2
1990	—	940	1,378	—	—	—

資料 : 韓國住宅銀行(1990, 各年度a).

실현이라는 형태로 소득을 가져다주지만 집을 갖지 못한 가구의 입장에서 보면 전세금, 집세의 상승, 다른 消費支出의 억제, 집마련의 어려움 등의 결과로 나타난다. 이것이야말로 貧益貧富益富라 하지 않을 수 없다. 韓國住宅銀行에서 융자를 받은 가구는 그래도 都市勤勞者家口의 평균소득 이상을 가진 사람들임에도 불구하고 <表 17>에서 알 수 있듯이 결혼 후 내집마련에 걸린 시간이 1980년대 초에는 6년 정도였는데 1980년대 말에 오면 8년이 걸린 것으로 나타나고 있다. 이로 미루어 보아 이들보다 상대적으로 빈곤한 低賃金勤勞者를 포함한 우리나라 家口의 절반에 해당하는 無住宅者의 경우 집마련의 기회는 더욱 어려워지고 있는 것으로 보는 것이 타당한 것이다.

## 5. 資本利得이 所得分配에 미친 影響

### 5.1. 所得不平等度에 미친 影響

그러면 이제 節을 바꾸어 土地, 株式, 아파트에서 발생, 실현된 자본이득이 우리나라의 所得分配에 미친 영향이 어떠한지를 분석해보기로 하자. 토지와 주식의 所有集中이 대단히 심하다는 것은 앞서의 <表 7>에도 나타나 있고, 따라서 이들 자본이득이 所得分配을 악화시킬 것이라는 것은 삼척동자라도 알 수 있는 일이지만 그 效果의 크기를 정확히 추정한다는 것은 우리나라의 소득분배상태를 파악하고, 分配政策을 올바르게 수립하기 위해 반드시 필요한 과정이라고 생각된다. 이러한 추정을 위해서는 이들 자산이 所得階層別로 어떻게 분배되어 있는지를 파악케 하는 資料가 필요한데, 우리나라에서는 그러한 자료가 아직 희귀하다. 그런데 다행히도 위에서 언급한 韓國開發研究院의 1988년도 조사에서는 가구별로 所得과 資產을 함께 조사하였기 때문에 거기서 소득계층별 자산소유상태를 알 수 있고, 거기에 기초하여 우리는 각종 資本利得이 소득계층별로 얼마나 돌아갔는지를 측정할 수 있다. 그러나 1988년 이외의 연도에 대해서는 자료가 없음으로 인해 이 방법을 적용할 수가 없다.

<表 18>에는 不動產(대부분 토지)과 株式이 所得10分位別로 어떻게 분포되어 있는가를 보여주는 자료가 나와 있는데 예상처럼 두 가지 자산이 소득의 上位階層에 집중되어 있고, 그런 경향은 특히 株式이 더 심하다는 것을 알 수 있다. 그리고 表의 右段의 A열에는 1988년 經濟企劃院의 사회통계조사 결과 발표된 10分位別 소득몫이 나타나 있다. 그런데 가구조사에서 土地나 株式의 賣買差益을(일부러 특별히 묻는다면 몰라도) 그 해의 소득에 포함시켜 대답하는 사람은 거의 없을 것으로 추측되므로, 이 수치는 자본이득이 거의 빠진 分配狀態를 나타낸다고 볼 수 있다.



〈表 18〉 資本利得을 감안할 때의 所得不平等度(1988年)

(單位: %)

	資 産 分 布		10分位別 所得率		
	不 動 産	株 式	A	B	C
第 1 分 位	0.1	0.0	2.8	2.3	2.2
第 2 分 位	0.6	0.0	4.6	3.9	3.7
第 3 分 位	1.3	0.0	5.7	4.9	4.6
第 4 分 位	2.5	0.0	6.6	5.9	5.6
第 5 分 位	4.0	0.0	7.6	7.0	6.6
第 6 分 位	6.0	0.0	8.7	8.2	7.8
第 7 分 位	8.4	0.0	10.0	9.7	9.3
第 8 分 位	11.4	0.0	11.8	11.7	11.2
第 9 分 位	16.2	0.1	14.6	14.9	14.2
第 10 分 位	49.5	99.9	27.6	31.4	34.9
10分位 / 1分位	99.0	—	9.9	13.5	15.8
지 니 係 數	0.660	0.969	0.336	0.386	0.412

資料: 經濟企劃院(1990), 韓國銀行(1990), 韓國開發研究院(1989).

註: 1) A는 원래의 사회통계조사 결과.

2) B는 토지의 자본이득을 포함시킬 때.

3) C는 토지 및 주식의 자본이득을 포함시킬 때.

그러하여 우리는 위에서 추정한 토지와 주식에서 실현된 資本利得의 추정치를 10分位別로 나누어 歸屬시켜줌으로써 자본이득이 소득분배에 미치는 영향을 평가할 수 있다. 토지의 경우 우리의 세 가지 推定方法은 서로 다른 값을 가져왔는데, 1988년의 경우 13조원(釐渡所得稅 기초)보다는 높고, 20~40조원(土地去來 기초)보다는 낮을 것으로 보인다. 그러므로 여기서는 약간 낮게 잡아 20조원 정도가 실현되었다고 가정해보기로 한다.

이 값을 10분위별로 나누어 귀속시킨 결과 당연히 예상되듯이 貧富隔差는 심화하여, 최고 20%의 所得階層의 몫은 增加하고 하위 70%의 몫은 減少하였다. 토지의 資本利得을 10分位別로 귀속시켰을 때 지니係數는 원래의 0.336에서 0.386로 상승하였다. 참고로 1988년 韓國開發研究院의 자료분석에 의하면 自家의 歸屬賃貸料와 地價上昇의 잠재적 효과를 가산해서 추정한 결과 소득분포의 지니係數는 원래 0.400에서 0.436으로 상승하였다고 한다 [Kwon(1990)].

株式에서 실현된 자본이득은 토지보다는 절대적 크기가 적고, 추정의 범위도 좁은데, 대략 5.4~8.9조원의 이득이 실현된 것으로 위에서 추정한 바 있다. 그러므로 여기서는 조금 낮은 쪽으로 잡아 6조원이 발생한 것으로 가정하기로 하자. 위의 土地分資本利得에다가 다시 株式의 資本利得을 합한 결과 최고 10%의 所得階層만이 자신의 몫을 늘였고, 나머지 90%의 계층의 몫은 각각 하락하였다. 그리고 지니係數는 0.412으로 상승하였다. 우리가

두 가지 資本利得의 크기를 정확히 파악할 수는 없었기 때문에 여기에서도 우리의 지니係數 추정치에 큰 신뢰를 두기는 어렵다는 점을 실토해야 하겠다. 자본이득의 정확한 크기 여하에 따라 지니係數는 0.412 이하일 수도 있고, 또는 0.412 보다 높을 可能性도 배제할 수 없다. 어쨌든 우리의 추정치는 엄밀한 값은 아니지만 대략적인 접근으로서 資本利得을 고려하였을 때 한국의 所得不平等이 얼마나 높아지는가를 보여주기에 충분하다고 판단된다.

그러면 아파트分讓의 프리미엄이 所得分配에 미친 영향은 어떠할까? 土地나 株式의 保有者들은 대개 우리나라의 上流層이라고 볼 수 있는데 반해 아파트입주자들의 경제적 형편은 아주 다양하여 일률적으로 이야기하기가 어려운 것이 사실이다. 따라서 위와 같은 방식으로 그것의 분배적 영향을 평가하기가 곤란하다. 그러나 아무래도 아파트居住者는 대체로 저소득층보다는 상대적으로 上流層이 많은 것으로 보인다 [예컨대 이연숙(1990)]. 1989년 住宅銀行의 『住宅金融需要實態調査』에 의하면 주거형태별 평균소득이 아파트가 91만원, 연립주택이 81만원, 單獨住宅이 79만원, 다세대 기타가 64만원으로 되어 있어서 우리나라에서는 아파트거주자들이 상대적으로 고소득층임을 알 수 있다.

그리고 <表 17>에서 보듯이 韓國住宅銀行에서 용자를 받은 가구에 대한 실태조사결과를 보면 家口當 平均所得이 도시근로자가구의 소득을 증가하고 있는 것으로 보아 비교적 경제적 여유가 있는 가구들이 住宅資金融資의 혜택을 받고 있고, 그 반면 저소득층중 상당수는 아예 내집 마련의 희망을 포기해버릴 정도가 되어 버렸다 [韓國勞動組合總聯盟(1990) 참조]. 그런 점에서 아파트분양을 둘러싸고 발생하는 資本利得은 어느 쪽이나 하면 아무래도 所得分配을 악화시키는 방향으로 작용하고 있다고 판단할 수 있다.

물론 위에서 본 바와 같이 아파트分讓에서 발생하는 資本利得規模는 상당한 크기에 도달해 있지만 역시 土地나 株式에 비교하면 작은 편이고, 따라서 所得分配에 미치는 영향도 상대적으로 작을 것이다. 그러나 아파트의 경우에는 그것과는 별도로 상당히 증시해야 할 心理的 측면이 있다고 생각된다. 土地는 워낙 값이 비싸서 이제는 쉽게 살 수도 없고, 소수의 수중에 집중되어 있다. 株式의 경우 集中現象은 토지보다 더 심하고, 또한 주식시장에 뛰어들려면 약간의 지식과 손해를 감수할 용기가 필요하므로 아무나 덤벼들기 어려운 면이 있다. 그리고 株式과 土地는 양쪽 다 거기서 큰 돈을 벌었다 하더라도 자신이 자랑을 하고 다니지 않는 이상 다른 사람이 알기가 어렵게 되어 있다.

그러나 아파트投機의 경우에는 비록 金額面에서는 토지, 주식에 비해 적지만 누구든지 쉽게 접근할 수가 있고 따라서 참여하는 사람이 많다는 점, 당점되는 사람보다는 떨어지는

사람이 훨씬 많다는 점, 누가 당첨되고 누가 떨어졌다는 점이 눈에 띄히 보인다는 점, 큰 평수의 고급 아파트는 누구든지 눈에 보이는 선망의 대상이 된다는 점 등 몇 가지 特性 때문에 그 금액문제를 떠나서 많은 사람들에게 심각한 相對的 剝奪感을 일으킬 소지가 있다고 생각된다. 그런 면에서 住宅問題는 分配的 觀點에서 대단히 민감한 문제이다.

## 5.2. 土地, 住宅問題와 貧富隔差

우리나라의 土地, 住宅問題는 대단히 심각하며, 이것을 分配的 觀點에서 접근할 필요가 있다. 그 심각성이 어느 정도냐 하면 傳貰金 인상으로 자살자가 속출할 정도의 상황이 우리나라에서 벌어지고 있다. 우리가 피부로 느끼듯이 최근 地價仰騰, 주택가격 및 전세금 양등의 결과 貧益貧富益富 現象이 날이 갈수록 두드러지고 있다. 우리가 本稿에서 분석하고 있는 3大 資產을 둘러싼 投機는 다분히 非生產的 제로섬게임으로서 槓桿적차륜 심화시킬 뿐 아니라 우리나라의 生産潛在力을 소모시킬 우려가 크다. 소위 財테크라고 하는 것은 개인에게는 이익을 가져다줄지 모르나 國民經濟 전체로 보아서는 대단히 槓桿적인 측면이 많다. 이런 쪽의 投機活動에 관심을 갖고서 어떤 형태로든 참여하는 사람들의 숫자는 최근 들어 기하급수적으로 불어난 것으로 보이며, 이것이 우리나라 경제전체의 生産性向上이나 經濟成長에 부정적 영향을 미쳤을 것임은 의심의 여지가 없다.

이들 변화가 所得分配에 미치는 영향을 본다면 우선 地價上昇의 결과 주택가격과 전세금, 월세의 인상이 갈수록 두드러지고, 그것이 결국은 低所得層의 생활수준을 低下시키고 있다고 판단된다. 住宅有無에 따른 생활수준 차이가 나타나는 하나의 증거를 다음 表에서 찾아볼 수 있다. <表 19>에서 근로자들중 남의 집에 세들어 사는 사람들의 消費性向이 1980년대 이후 추세적으로 하락현상을 보임은 주목할 만하다. 거기에 비해 자기 집을 가진 사람들의 경우에는 소비성향의 하락이 훨씬 완만하다. 특히 1988년 이후의 변화는 주목을 요한다. 자기 집을 가진 가구의 소비성향은 상승하는데 반해 집이 없는 가구의 소비성향은 하락하고 있다.

이것은 결국 오르는 傳貰金, 月賃로 인해 집없는 사람들이 허리끈을 졸라맬 수밖에 없게 된 결과가 아닌가 하는 추측을 불러일으킨다. 이렇게 볼 때 최근 우리 社會에서 두드러지게 나타나고 있는 외제 자동차나 외제 가구 등 각종 奢侈品의 消費增加, 즉 소위 '過消費' 경향이라고 하는 것도 결국 땅이나 집을 가진 사람들의 행동양식일 뿐이며, 無住宅者의 경우에는 오히려 消費性向을 낮추어야 할 정도로 전세금, 집세의 압박에 쪼들리고 있는 것이 아닌가 하는 해석도 가능하다고 보여진다. 不勞所得으로 쉽게 돈을 번 사람들이 쉽게 돈을 낭비하는 것은 자연스런 귀결이며, 최근의 過消費現象은 비대한 불로소득의 한 반영이라고

〈表 19〉 入住形態別 家計消費性向

(單位：%)

年 度	自 家	傳 賃	保證附月賃	朔 月 賃	月 賃
1982	75.8	72.0	80.7	91.0	82.7
1983	73.2	68.8	78.7	82.6	76.5
1984	71.8	68.4	77.2	84.3	76.9
1985	72.8	67.9	75.7	82.8	80.1
1986	71.5	66.4	75.5	81.2	78.0
1987	69.4	66.5	74.6	77.1	74.2
1988	70.1	65.6	73.2	74.7	76.1
1989	72.7	63.9	72.8	72.3	73.5
1990	72.6	62.3	70.6	74.8	75.5

資料：經濟企劃院(各年度b).

생각된다.

이 문제와 관련하여 우리의 주장을 뒷받침할 만한 다른 증거를 하나 더 제시할 수 있다. 〈表 20〉에는 『都市家計年報』를 가지고 추정한 都市家口의 消費支出의 不平等도가 요약되어 있다. 앞의 〈表 4〉에서는 동일한 자료를 갖고 도시근로자가구의 所得不平等도를 보인 바 있지만 여기에는 근로자 뿐만 아니라 도시의 모든 가구가 포함되어 있다. 〈表 4〉에서는 勤勞者家口의 所得分配가 개선되는 추세를 보인다는 것이 드러났지만 여기서는 全家口의 消費支出의 不平等도가 감소하는 경향이 발견되지 않으며, 특히 1988년 이후에 불평등도가

〈表 20〉 都市家口의 消費支出不平等度

年 度	階 層 數	家 口 數	消費支出平均	지 니 係 數
1966	8	1,728	13,560	0.290
1968	10	2,222	23,190	0.322
1970	7	1,558	29,950	0.311
1972	8	1,579	38,560	0.284
1974	9	1,772	50,100	0.292
1976	15	1,752	81,460	0.324
1978	16	3,019	127,710	0.332
1980	15	3,835	214,357	0.321
1982	15	3,534	251,489	0.335
1984	15	3,908	299,392	0.334
1986	15	4,280	353,956	0.329
1987	15	4,372	406,955	0.320
1988	15	4,273	476,354	0.334
1989	15	4,293	594,300	0.337
1990	15	4,325	885,700	0.333

資料：經濟企劃院(各年度b).

높아졌다는 데 주목하기 바란다. 이 時期는 우리가 추정한 資本利得 급증시기와 일치하고 있다. 이와 같은 所得不平等과 消費不平等간의 괴리현상은 한편으로는 근로소득의 準化와 다른 한편으로는 財産所得 및 資本利得의 不平等化를 시사해주며, 그 결과 한국의 소득 분배가 개선되고 있지 않다는 점을 보여준다.

그런데 토지와 주택에서 발생하는 資本利得은 소득의 이전 또는 재분배에 불과하며, 그 자체 새로운 아무 것도 생산한 것이 없다. 그러므로 거기서 발생하는 이득은 그것과 같은 크기의 손실을 낳는 일종의 제로섬게임으로 보아야 한다. 따라서 땅과 집을 가진 사람들이 벌어들인 막대한 資本利得의 배후에는 막대한 資本損失이 존재할텐데 그것은 자본이득 만큼 눈에 직접 띄는 형태로 나타나지는 않는다. 자본이득을 본 사람은 그만큼 購買力이 증가하는 것이 사실이고, 연간 생산된 재화, 용역이 일정할 때 이와 같이 증가한 구매력이 시장에 나타난다면 그 결과는 物價上昇으로 나타날 것이다. 이것은 全國民의 實質所得을 골고루 조금씩 감소시키는 셈이 된다. 나아가서 이런 자본이득은 地價, 住宅價格의 상승을 가져옴으로써 땅과 집이 없는 가구에 대해 전세금, 임대료의 상승이라는 가혹한 비용을 강요하게 된다. 이런 모든 것의 합계가 資本損失인데 이것은 한 해에 그치는 것이 아니고 여러 해에 걸쳐 서서히 그리고 수많은 사람들에게 지속적인 손실을 초래한다고 보아야 할 것이다.

이런 형태의 所得再分配가 매년 이루어질 때 우리나라의 實質所得의 分配(생활수준의 격차)는 名目所得의 分配보다 훨씬 불평등한 것으로 간주함이 옳을 것이다. 따라서 우리나라의 일부 所得分配指標가 1980년 이후 평등화의 추세를 보이고 있다고 하더라도 實質的 生活水準의 不平等이란 관점에서 이 문제를 접근한다면 우리의 結論은 달라질 수 있다. 流量(flow)으로서의 소득 뿐만 아니라 토지, 주택, 주식 등 貯量(stock)으로서의 富의 不平等에 주목할 필요가 있고, 또한 富의 不平等이 야기하는 추가적 所得(flow)이 막대할 뿐 아니라 그것이 대부분의 所得調査에서 제대로 파악되지 않고 있을 것이란 점을 감안할 때 실제로 韓國의 所得分配가 1980년대 이후 개선되고 있는 것인지는 매우 의심스럽다.

한국에서 보는 높은 地價上昇率은 그 원인을 보자면 投機的 要因과 더불어, 근본적으로는 세계에서 유례를 찾아보기 어려운 정도의 高速成長과 地域間 不均衡發展을 30년간 강행해온 하나의 부작용이라고 해석할 수 있을 것이다. 결국 그런 高速成長은 밭의 숲, 자동차의 홍수와 세계 몇 대 부자의 서열에 들어가는 재벌의 등장을 가져왔지만 그 대가로서 얼른 눈에 띄지 않는 막대한 비용을 庶民層이 치르고 있는 셈이다. 한편에는 엄청난 不勞所得을 얻는 소수의 寄生的 階級이 출현하여 세계적 수준의 호화사치를 누리는 반면, 中·低

所得層은 지가양등, 住居費壓迫, 물가양등, 빈번한 이사 등의 형태로 그 대가를 지불하고 있는 것이다. 최근에는 가진 자와 못가진 자 사이의 위화감, 대립이 급기야는 勤勞意慾의 저해, 근검절약의 퇴조, 사회기강의 와해, 경제의 위기로 이어질 정도에 도달한 것으로 보인다.

## 6. 結 論

本稿에서 든 여러 가지 증거로 미루어 볼 때 所得不平等은 1980년대 이후, 특히 1980년대 말에 와서 상당히 심화하였을 가능성이 농후하다. 土地, 株式, 아파트分讓 등에서 발생하는 여러 가지 資本利得이 엄청나게 증가해왔고, 또한 시기적으로 보아 거의 동시에 겹쳐서 1980년대 말에 나타나고 있어서 貧富隔差를 크게 심화시켰을 것이란 점은 의심의 여지가 없다. 그만큼 우리나라에서 寄生的 階級이 발호하고 있고, 그것이 일반 국민에게까지도 勤儉節約보다는 무언가 일확천금을 꿈꾸게 만드는 불건전한 영향을 미치고 있다.

똑같은 크기의 所得隔差가 있다고 하더라도 그것이 정당하게 번 사람들 사이에서 발생하는 것이냐 아니면 피땀흘려 일하는 勤勞者들과 담방을 하나 흘리지 않고 공짜로 폐돈을 버는 기생적 계급 사이에 존재하는 것이냐에 따라 그 사회적 의미는 판이할 것이다. 그런 의미에서 富의 正當性을 주장할 수 없는 다양한 형태의 不勞所得이 최근 폭발적으로 나타나고 있음은 사람들로 하여금 우리나라의 分配的 正義에 회의를 품게 하고 있다.

그렇게 본다면 輿論調査에서 한국의 貧富隔差가 심화하고 있다고 대답하는 대다수 사람들의 감각은 터무니없는 시기심이나 착각이라기보다는 어디까지나 현실에서 벌어진 不平等 深化의 현상을 그대로 반영하고 있는 것이 아니겠는가 하는 해석이 가능하다고 본다. 다만 資料의 제약과 분석방법의 미숙함으로 인해 수많은 자의적 가정을 도입할 수 밖에 없었기 때문에 不平等深化 가설을 정확한 숫자를 갖고 자신있게 주장하기는 어렵다. 그러나 우리의 資本利得分析으로부터 不平等深化의 可能性은 충분히 보여졌다고 생각한다. 앞으로 보다 많은 자료가 공개되고, 새로운 分析方法이 개발되어 확실한 사실 파악이 이루어져야 할 것이다.

물론 한국의 土地投機와 그로 인한 不勞所得의 발생은 이번이 처음 있는 일은 아니며, 과거 1960년대 후반과 1970년대 후반에 이어 대략 10년을 주기로 하는 세번제의 파동으로 보인다. 그리고 株式投機 역시 과거에도 있었다. 그러나 本稿에서는 1970년대 以前 자료가 없거나 앞뒤 연결의 문제 등으로 인해 부득이 분석을 1980년대를 중심으로 할 수 밖에 없

있음이 본고의 한계이자 앞으로의 숙제로 남아 있다.

한 가지 주목할 만한 사실은 과거에도 土地投機가 있었지만 地價總額 자체가 GNP에 비해 그다지 크지 않았기 때문에 地價仰騰으로 인한 불로소득이 발생하더라도 國民經濟規模에 비해 지금처럼 큰 규모는 아니었을 것이란 점이다. 그러나 1980년대 말에 오면 이제는 地價總額이 GNP의 10배 수준에 이르게 되었으므로 거기서 발생하는 不勞所得의 規模는 國民經濟를 뒤흔들 수 있는 가공할 파괴력을 지니게 된 것으로 보인다. 이 점은 대단히 중요하다 생각되며, 최근의 經濟危機도 이 문제가 배경이 된 것으로 보면 적어도 부분적인 설명이 가능할 것으로 보인다. 최근에는 다행히 각종 投機가 고개를 숙이고 있지만 언제나 投機가 再發할 가능성이 있고, 再發時의 파괴력은 대단히 클 것으로 예상된다.

이러한 각종의 不勞所得은 어떤 이유로도 정당화될 수 없는 것이므로 근본적으로 봉쇄되거나 사후적으로라도 課稅를 통해 환수되지 않으면 안된다. 그러나 현재 讓渡所得稅에는 여러 가지 단부가 가능하도록 되어 있고, 특히 기업이 보유한 토지에 내해서는 ‘業務用’이란 이름하에 각종 특혜를 제공해 주고 있다. 토지에 대한 보유과세를 비롯하여 한국의 財產課稅는 지극히 미약하다는 사실이 租稅의 국제비교에서 드러나고 있다 [崔光(1988), 金泰東(1990)]. 지난 몇 년간 전국적인 地價急騰의 광풍 속에서 기업은 生産活動보다 土地投機에서 더 큰 수익을 올릴 수 있었기 때문에 技術에 대한 투자를 게을리해왔으며, 그것이 현재의 競爭力弱化和 경제침체를 가져왔다는 비판도 나오고 있다.

결론적으로 말해 비록 失機한 느낌은 있지만 지금이라도 근본적인 투기억제정책이 필요하며, 더 이상 시기를 놓쳐서는 안되는 중대한 시점에 와 있다고 판단된다. 위에서 보듯이 1980년대 말에 오면서 각종 不勞所得이 기승을 부리고 있음은 지극히 주의를 요하는 대목이다. 이처럼 큰 不勞所得이 얻어질 수 있는 허술한 경기규칙을 갖고는 국민경제가 결코 진전하게 발전할 수가 없다. 그러므로 투기억제를 통해 각종 불로소득의 원천을 봉쇄하는 것이 장차 한국의 분배개선과 경제발전을 위해 긴요한 과제라 하지 않을 수 없다. 그럼에도 불구하고 政府는 국민의 여망을 무시한 채 金融實名制 약속을 어기고, 土地公概念政策에서도 다분히 소극적인 자세를 보이고 있음은 실로 비판을 면하기 어렵다.

앞으로 우리나라 전체를 휩싸고 있는 각종의 부정부패와 다양한 형태의 불로소득——本稿에서 다룬 土地와 株式, 아파트投機에서 끝나는 문제가 아니고, 구석구석 퍼져 있는 뇌물과 寸志, 파행적인 정치자금, 뿌리깊은 정경유착, 각종 특혜와 비리, 세계 유래없는 타락선거 등등——을 척결함으로써 分配의 正義를 세우고, 궁극적으로 經濟의 民主化를 달성할 때만이 우리나라의 所得分配의 개선은 물론 持續的 經濟發展을 기대할 수 있을 것이다.

慶北大學校 經商大學 經濟學科 副教授  
702-701 대구시 북구 산격동  
전화 : (053) 950-5412  
팩시 : (053) 950-5405

### 參 考 文 獻

- 康奉均(1989)：“韓國의 經濟開發戰略이 階層別 所得分配構造에 미친 影響” 漢陽大 博士學位論文.
- 建設部(各年度)：『建設統計便覽』.
- \_\_\_\_\_ (1980, 1983, 1986, 1989)：『아파트住居環境調査』.
- \_\_\_\_\_ (1991)：『土地去來統計月報』 1, 2月號.
- 建設部·土地開發公社(1991)：『地價動向』, 6月號.
- 經濟企劃院(1980)：『1977年 國富統計調査報告 1卷~5卷』.
- \_\_\_\_\_ (1978)：『1987年 國富統計調査報告 1卷~5卷』.
- \_\_\_\_\_ (1990)：『土地公概念資料集』.
- \_\_\_\_\_ (1991)：『主要經濟指標』.
- \_\_\_\_\_ (各年度a)：『經濟活動人口年報』.
- \_\_\_\_\_ (各年度b)：『都市家計年報』.
- \_\_\_\_\_ (各年度c)：『物價年報』.
- \_\_\_\_\_ (各年度d)：『韓國의 社會指標』.
- 郭泰元(1991)：“資産인플레이션에 대한 財政·金融面의 對應”，韓國銀行.
- 國稅廳(各年度)：『國稅統計年報』.
- 國土開發研究院(1981)：『住宅投機에 관한 研究』.
- \_\_\_\_\_ (1987)：『住宅分讓制度에 관한 研究』.
- \_\_\_\_\_ (1989)：『公的土地備蓄擴大 및 管理改善方案 研究』.
- \_\_\_\_\_ (1990)：『住宅政策의 評價와 方向』.
- 權純源(1990)：“所得分配問題의 實狀과 分配構造의 改善 方向”，mimeo, 韓國開發研究院.
- 金京煥(1991)：“住宅市場管理政策”，現代經濟社會研究院，『住宅問題解消對策』.
- \_\_\_\_\_ (1991)：“住宅關聯聯制”，現代經濟社會研究院，『住宅問題解消對策』.
- \_\_\_\_\_ (1991)：“不動產投機와 不動產價格”，韓國經濟研究院，研究調查資料 48.



- 金大模(1990)：“分配論議，指標에 基礎를”，經濟社會開發院 포럼 40.
- 金大模·安國臣(1987)：“韓國의 所得分配 및 그 決定要因과 分配問題에 대한 國民의 意識 構造”，mimeo.
- 金都亨(1988)：“韓國의 所得分配과 福祉政策의 基本方向”，韓國經濟研究院，『經濟民主化의 基本構想』.
- 金東源(1988)：“分配問題에 있어서 財產所得과 通貨政策의 重要性”，大韓商工會議所，『韓國의 所得分配構造와 政策方向』.
- 金潤相(1991)：『土地政策論』，法文社.
- 金載勳(1988)：“地價와 景氣變動의 關係에 관한 研究”，서울大 環境大學院 碩士學位論文.
- 金迪教(1987)：“貧困層과 非貧困層間의 所得分配”，漢陽大『經濟研究』.
- 金政鎬·趙英何(1990)：“최근의 住宅 및 傳賃價格 動向과 安定方案”，韓國住宅銀行『住宅 金融』.
- 金泰東(1990)：“地價問題의 社會經濟的 意義”，韓國土地開發公社『土地研究』.
- \_\_\_\_\_ (1991)：“過消費·投機抑制을 통한 社會正義 實現方案”，mimeo.
- 金泰東·李根植(1989)：『땅：投機的 對象인가，삶의 터전인가』，比峰出版社.
- 金視潤(1991)：“個人別 所得의 決定要因과 政策課題”，韓國社會科學協會會.
- 內務部：『地方稅政年鑑』.
- 勞動部(各年度)：『職種別賃金實態調查報告書』.
- 農水產部(各年度)：『農家經濟調查』.
- 大韓證券業協會(1986)：『證券投資輿論調查報告書』.
- \_\_\_\_\_ (1988)：『證券投資性向 및 行態調查報告書』.
- 柳海雄(1985)：“公法上の 地價制度와 實態”，黃明燦(編)，『土地政策論』，經營文化院.
- 裴茂基(1976)：“아델만의 韓國所得分配平等論의 檢討”，서울大 經濟研究所『經濟論集』15. 4.
- \_\_\_\_\_ (1977)：“所得分配”，邊衡尹(編)，『韓國經濟論』，유풍출판사.
- 서울大 社會科學研究所(1987)：『轉換期の 韓國社會：國民意識調查資料集』.
- 孫在英(1990)：“土地問題의 經濟的 解釋과 政策手段의 檢討”，法務部『土地公概念과 土地 政策』法務資料 第118輯.
- 延河清 外(1990)：『中產層 實態分析과 政策課題』，韓國開發研究院.
- 吳顯鎭(1985)：“우리나라 鑑定評價制度의 問題點과 改善方向”，黃明燦(編)，『土地政策論』，經營文化院.

- 劉鐘九(1987)：“韓國都市家口の 福祉厚生 不平等度”，延世大『產業과 經營』。
- \_\_\_\_\_ (1989)：『우리나라 家口所得不平等의 現況과 要因分析』，韓國經濟研究院 研究叢書 62.
- 李根永(1990)：“政界改編 以後의 經濟秩序에 대하여”，韓國銀行『金融經濟研究』第6號。
- 李根中(1991)：“우리나라 土地政策의 問題點과 方向”，韓國住宅銀行『住宅金融』。
- 李萬雨(1989)：“指數分配와 體感分配：韓國과 臺灣經濟를 中心으로”，韓國經濟學會『經濟學研究』37.1.
- 이연숙(1990)：“서울近郊 新居住地計劃地域 居住地豫定者의 特性 및 住居環境 選好特性에 관한 研究：분당地域 1次 示範아파트 未來居住者를 대상으로”，延世大 生活科學大學。
- 李廷雨(1983)：“韓國의 賃金分配의 推移，1967~81”，韓國經濟學會『經濟學研究』31.
- \_\_\_\_\_ (1989)：“所得分配”，邊衡尹(編)，『韓國經濟論』개정판，유흥출판사.
- \_\_\_\_\_ (1991)：『所得分配論』，比峰出版社。
- 李廷雨·曹尤鉉(1991)：“賃金과 勤勞者生活”，勞動經濟學會 1991年春季賃金大討論會。
- 李正典(1990)：“不動產：이렇게 접근하자” 經濟社會開發院 포럼 34.
- 李周熙(1988)：“開發利益還收를 위한 地方稅課額에 관한 研究”，『地方行政研究』3.4.
- 李俊求(1989)：『所得分配의 理論과 現實』，茶山출판사.
- 李鎮淳(1990)：“우리나라 地價形成의 特性”，韓國土地開發公社『土地研究』。
- \_\_\_\_\_ (1991)：“韓國의 地價：土地投機와 市場失敗”，韓國開發研究院 政策研究資料 91-13.
- 林鍾哲(1985)：“땅은 누구의 것인가？”，黃明燦(編)，『土地政策論』，經營文化院。
- \_\_\_\_\_ (1991)：“土地公有制에 대한 原論의 接近”，서울大學校 經濟研究所『經濟論集』30.2.
- 鄭雲燦(1990)：“韓國經濟의 民主化를 위하여”，鄭雲燦 外，『挑戰받는 韓國經濟』，韓國信用評價(株)。
- 趙 淳(1989)：“韓國에 있어서의 衡平의 諸問題”，韓國經濟學會『經濟學研究』37.1.
- 朱鶴中(1979)：『韓國의 所得分配와 決定要因』上卷，韓國開發研究院。
- \_\_\_\_\_ (1982)：“家計資産分布의 實態와 所得再分配”，『韓國의 所得分配와 決定要因』下卷 韓國開發研究院。
- \_\_\_\_\_ (1987)：“所得分配”，趙淳·朱鶴中 外，『韓國經濟의 理論과 現實』，서울大學校 出版部。
- 朱鶴中·尹珠賢(1984)：“1982年 階層別 所得分配의 推計와 變動要因”，韓國開發研究院『韓國開發研究』。

證券去來所(1991)：『株式』7月號。

\_\_\_\_\_ (各年度)：『證券統計年報』。

崔 洸(1987)：『韓國의 地下經濟에 관한 研究』，韓國經濟研究院 研究叢書 42。

\_\_\_\_\_ (1988)：“財政改革의 基本視角과 具體的 方案”，韓國經濟研究院，『經濟民主化의 基本構想』。

土地公概念委員會(1989)：『土地公概念委員會報告書』。

韓國開發研究院(1989)：『國民生活水準 및 經濟意識調查』。

韓國勞動研究院·서울大 社會科學研究所(1989)：『勞使關係에 대한 國民意識調查研究』。

韓國勞動組合總聯盟(1990)：『韓國勞動者意識研究』勞總新書 1。

韓國銀行(1990)：『國民計定』。

\_\_\_\_\_ (各年度a)：『經濟統計年報』。

\_\_\_\_\_ (各年度b)：『貯蓄市場調查』。

韓國住宅銀行(1990)：『住宅經濟에 이 타목』。

\_\_\_\_\_ (1991)：『住宅金融』5月號。

\_\_\_\_\_ (各年度)：『融資住宅實態調查』。

韓國住宅事業協會(各年度)：『住宅情報』

洪元卓(1990)：“우리나라의 土地問題와 政策方向”，韓國經濟學會『經濟學研究』38. 1。

黃明燦(1989)：『韓國의 土地와 住宅』，法文社。

滑川雅士(1988)：『地價·土地問題の經濟學』，東洋經濟新聞社。

野口悠紀雄(1989)：『土地の經濟學』，日本經濟新聞社。

Banks, R. (1989)： *Costing the Earth*, Shephard-Walwyn.

Bhalla, S. S. (1979)：“The Distribution of Income in Korea: A Critique and Reassessment,” mimeo, World Bank.

Bhatia, K.B. (1973)：“The Estimation of Accrued Capital Gains on Individuals' Corporate Stock Holdings,” *Journal of the American Statistical Association*.

Chenery, H. et al. (1974)： *Redistribution with Growth*, Oxford.

Koo, H. (1978)：“The Political Economy of Income Distribution in Korea” *World Development*.

Kakwani, N. (1980)： *Income Inequality and Poverty*, Oxford.

Kwon, S. (1990)：“Korea: Income and Wealth Distribution and Government Initiatives to Reduce Disparities,” KDI Working Paper No. 9008.

Noguchi, Yukio (1990)：“Japan's Land Problem,” *Japanese Economic Studies*, 18. 4.

Paukert, F. (1973)：“Income Distribution at Different Levels of Development: A Survey of Evi-

- dence," *International Labour Review*.
- Paukert, F. et al. (1984): *Income Distribution and Economic Development: An Analytical Survey*, ILO.
- Praet, P., and J. Vuchelen (1979): "The Broadening of Income to Include Capital Gains: Results for Belgium," *Review of Income and Wealth*.
- Pyo, Hak Kil (1991): "Combined Terms of Trade Shocks and Structural Adjustments in a Rent-Seeking Economy: Korea, 1985~1989," in *Impact of Recent Economic Developments on US-Korean Relations and the Pacific Basin*, Korea Economic Institute of America, Washington, D.C.
- Rao, D.C. (1978): "Economic Growth and Equity in the Republic of Korea," *World Development*.
- Renaud, B. (1976): "Economic Growth and Income Inequality in Korea," World Bank Staff Working Paper No. 240.

裴茂基 教授(서울大)의 論評: 먼저 分配不平等의 問題를 다룸에 있어서 지금까지 주로 논의의 대상이 되었던 소득 대신에 富, 그것도 토지, 주식, 주택에서 발생하는 資本利得을 연구대상으로 삼았다는 것이 새롭고 또한 학계에 크게 기여하는 방법이었다고 생각된다.

이 논문에서 이미 상당한 규모의 실현된 資本利得을 보여주고 있지만 만약 실현되지 않은 潜在的 資本利得까지 함께 생각해본다면 부의 不平等構造가 엄청난 것임을 알 수 있으며 그 때문에 여러 가지 소득분배의 평등화지표에도 불구하고 저소득층의 相對的 빈곤감이 큰 것이 설명될 수도 있겠다.

발표자의 문제의식도 그리하지만 이러한 不勞所得의 여지를 계속 방치하면서 근로의욕의 감퇴나 不良率의 上昇, 怠業이나 罷業을 막기는 어렵다고 본다. 왜냐 하면 근로자들은 이제 權利意識이 매우 높을 뿐 아니라 기업의 부당한 처사나 社會的 不義에 비교적 유효한 저항 수단을 가지고 있기 때문이다.

여기서 한 가지 제기되는 의문은 실현된 자본이득이 매우 큼에도 불구하고 종래의 所得分配에 관한 研究는 어떻게 持續的인 분배개선을 보여주었는가 하는 점이다. 資本利得規模의 급격한 확대가 아주 최근의 일이어서 그런지, 아니면 발생한 자본이득은 그와 같은 연구에 사용된 자료에는 조직적으로 제대로 반영되지 않은 때문인지가 궁금하다. 그 때문에 이제 이러한 점들을 함께 그리고 제대로 예상한 所得의 分配調査, 그리고 富와 所得의 분배조사를 해보는 것이 매우 중요함을 알 수 있다.

이 논문에는 내무부의 地籍統計와 법원의 登記資料에 기초를 두고 1년간의 토지의 去來

規模(면적기준)가 도시의 경우 10~20%, 농촌의 경우 4~8%라는 추계를 하고 있다. 즉 평균적으로도 시에서는 5~10년에 한 번씩, 농촌에서는 13~25년에 한 번씩 토지를 파는 것으로 되어 있다. 그러나 이러한 推計는 발표자의 지적대로 믿기가 어려울 만큼 너무 높다고 생각된다. 비록 統計資料가 매우 부족하지만 이 측면의 자료는 보완되어야 할 것이다.

그리고 이러한 막대한 資本利得의 실현되지 않은 부분은 앞으로 土地에 대한 公概念을 도입하는 정도가 높아지고 기업의 토지에 대한 투자 억제, 업무용토지에 대한 규제 강화 등으로 소위 거품화 현상도 초래될 수 있다고 생각된다. 그렇게 될 때 이러한 지나친 資本利得現象은 크게 개선될 수 있을지 모르겠다. 다만 앞으로 徵稅制度를 대폭 강화하여 징세 효율을 높여야 하며 그것을 위해서라면 국제징수 공무원의 대폭적인 증원도 사회적으로 지지될 수 있다고 본다. 또한 실현된 資本利得은 최대한 租稅 등으로 환수하여 무주택 근로자의 주택건설을 위한 구입 및 건설재원으로 쓰는 것도 하나의 방안이 될 수 있겠다. 앞으로 土地政策의 중요성은 아무리 강조해도 지나침이 없다고 보며 그것이 産業發展, 分配改善에 미칠 영향은 막중한 것임을 재삼 강조하고 싶다.

劉鍾九 教授(漢陽大)의 論評: 이 논문은 우리 사회에 현재 팽배하고 있는 政府의 所得統計에 대한 不信感 다시 말하면 '指數上的 所得不平等度'와 '국민들이 피부로 느끼고 있는 所得不平等度' 사이의 乖離의 원인을 土地 등과 같은 不動產과 株式으로부터 나오고 있는 불로소득인 資本利得에 있다고 보고, 그것의 規模를 推計하고 또한 그것이 국민들의 실제적인 所得分配에 미치는 영향의 分析을 시도하였다는 데 매우 큰 意義가 있다.

不勞所得이라 함은 不動產, 株式, 貴金屬, 藝術品, 그리고 골동품 등의 매매에 따른 資本利得(capital gain)과, 私債市場의 高利, 그리고 어느 경제사회에나 존재하는 증여 또는 뇌물 등을 말한다. 이들 중 가장 큰 부분을 차지하고 있고, 특히 開發途上國에서 가장 일반적인 것은 不動產과 株式의 판매로부터 발생하고 있는 資本利得이다. 開發途上國에서는 또한 이중적인 금융시장구조로 高金利가 성행하고 있으며, 利權을 위한 증여와 뇌물도 일반화되어 있기 때문에, 所得分配構造上에서 이와 같은 不勞所得이 차지하는 重要性은 매우 크다.

그러나 不勞所得이란 일반적으로 표면에 나타나지 않고 있기 때문에 그 파악이 거의 불가능하다. 앞에서 열거한 여러 가지 不勞所得중 그 파악이 비교적 용이한 것은 不動產과 株式의 賣買로부터 발생하고 있는 資本利得이다. 이러한 관점에서 보았을 때, 이 논문이 우리나라의 不勞所得중 가장 큰 부분을 차지하고 있는 不動產인 土地와 신규아파트 그리고 株式의 매매를 대상으로 不勞所得의 規模를 추정하고 그것이 우리나라의 所得分配構造에

미치는 영향을 파악하여 보았다는 것은 그 方向이 매우 타당하다고 생각된다.

이 논문에서 사용하고 있는 우리나라의 不勞所得의 規模를 推定하는 方法 또한, 비록 매우 강한 假定들을 導入하기는 하였지만, 가장 現實的인 그리고 合理的인 方法이라고 생각된다.

그러나 이 論文이 推定結果를 이용하여 不勞所得이 우리나라의 實際적인 所得分配構造에 미치는 영향을 분석하였는데, 여기서 다음과 같은 몇 가지 점들이 補完 및 再解釋되었으면 보다 더 좋은 논문이 될 것으로 思料된다.

첫째, 住宅의 所有로부터 발생하고 있는 歸屬所得(imputed income from housing)은 우리나라 國民所得計定에서는 주택서비스로 파악·집계하고 있으나, 經濟企劃院의 『都市家計年報』에서는 所得으로 集計하고 있지 않고 있어, 兩者 사이에 많은 罅이 존재하고 있다. 따라서 여기서 사용하고 있는 所得의 概念을 논문의 서두에 먼저 명확히 정의하는 것이 보다 바람직할 것으로 생각된다.

둘째, <表 18>에서 資産分布중 부동산과 주식의 10分位 분포를 비교해보면, 株式은 第1分位부터 第8分位까지 株式保有者가 全無한데 反하여, 不動産의 경우에는 第1分位부터 第10分位까지 모두 保有하고 있는 것으로 나타나고 있다. 이와 같은 사실은 株式의 경우에는 未保有者도 계산식에 포함한 것으로 보이나 不動産의 경우에는 未保有者의 수를 제외시킨 것을 암시해주고 있다고 보인다. 따라서 資料處理의 一貫性이라는 측면에서 볼 때, 이 문제점은 필히 보완되어야 할 것으로 생각된다.

마지막으로 <表 19>의 入住形態別 家計消費性向에서 傳貰入住者의 平均消費性向이 自家나 月賃入住者들의 그것보다도 매우 낮게 나타나고 있는데, 이것은 傳貰入住者의 경우에는 주거비에 속한 月賃金이나 주택의 修理 및 維持費를 그리고 自家所有者는 月賃分을 전혀 부담하고 있지 않기 때문에 발생하고 있는 현상이므로, 自家評價額과 傳貰評價額을 도입하여 각 계층별로 住居費가 修正되어야 入住形態別로 비교가 가능해질 것으로 思料된다.

종합적으로 評價하여 볼 때, 上記에서 논의한 바와 같은 극히 몇 가지의 問題點은 있기는 하지만, 不勞所得이 所得分布에 미치는 영향에 대한 연구가 거의 全無한 우리나라의 現實情勢에서 이와 같이 좋은 논문을 발표해주셔서 대단히 감사하다.