

마르크스主義 地代論 연구 경향의 변화

김용창*

< 차 례 >

- I. 머리말
- II. 마르크스 지대론의 재발견, 지대와 자본축적
- III. 마르크스주의 지대론과 도시적 토지이용
- IV. 지대와 계급갈등, 새로운 토지소유유형
- V. 맺음말

主要語 : 마르크스주의 지대론, 지대와 자본축적, 지대와 계급갈등, 지대와 도시토지이용.

I. 머리말

토지이용은 지리학에서 중요한 연구 주제 가운데 하나이다. 그런데 그동안 연구경향의 특성을 볼 때 記述的 分析 또는 변수 사이 상관관계 분석으로 흐를 소지를 다분히 안고 있다. 이렇게 되는 이유중의 하나는 地代(rent)가 토지이용과 토지가격의 경제적 제어장치로서 갖는 중심성(Dämpling, 1985)을 소홀하게 취급한 때문이다¹⁾.

경제학 문헌에서 지대 개념은 고전 정치경제학 출현 이전부터 있었으나 고전 정치경제학의 발전과 더불어 경제이론의 핵심요소가 되었다. 그러나 오늘날 신고전과 경제학의 일반균형분석에서는 생산에 개입된 모든 요소들의 소득 분배를 규제하는 원리를 그대로 적용하여(요소소득의 동시결정) 지대소득을 일반화하거나 외적 조건, 독점 조건이라는 예외적 경우로만 인식(기회비용의 초과분으로서 경제지대)한다. 제도학과 경제학이나 공공선택이론의 經濟地代(economic rent) 개념도 크게 다르지 않다. 지리학에서 차용한 토지에 대한 지대론적 분석도 이 범주를 크게 벗어나지 못한다(Knox, 1994). 따라서 수치적 구체성에도 불구하고 토지 자체의 실체적 구체성은 확보되지 않고 있다²⁾.

최근 지리학 문헌에서 자주 등장하는 도시재구

조화, 도시 탈산업화, 도시재개발, 도심부활(gentrification), 유통단지 건설 등에 따른 토지이용 변화는 과거와 다른 자본과 土地所有(landed property) 사이 관계를 보여주고 있다³⁾. 마르크스는 저술 계획상 자본론, 임노동론과 마찬가지로 자본주의적 토지문제 일반을 해명해 줄 토지소유론을 구성하려고 계획하였지만 완성하지 못하였고, 대신에 자본론에 추상화된 지대론만을 포함시켰다. 그 결과 마르크스주의자들에게 커다란 혼란을 유산으로 남겨주었다. 이하에서 도시 토지문제를 자본주의 경제변동과 연관시킬 수 있는 구조적 분석의 한 토대로서 서구의 마르크스주의 지대론 연구 경향의 변화를 살펴보겠다.

II. 마르크스 지대론의 재발견, 지대와 자본축적

고전 정치경제학의 쇠퇴이후 별 진전이 없던 지대문제가 새로이 관심사항으로 떠오른 것은 1960년대 말과 1970년대 초이다. 당시 선진국의 에너지 위기와 관련해서 천연자원 문제(석유지대, 광산지대 등) 분석에 마르크스 지대론을 적용하기 시작하였고, 보다 본격적인 연구는 도시 토지와 주택가격의 급상승, 교통문제 등과 같은 도시생활

* 서울대학교 지리학과 박사과정

조건의 악화, 도시 토지이용구조에 따른 인종·계급 갈등이 심화되면서부터이다(Ball et al, 1985).

당시 사회문제의 급박성은 토지문제에 대한 근본적 연구보다는 당장의 토지·주택문제 해결을 위한 실천 전략의 수립, 현실 적용가능성에 초점을 두게 하였다. 그런 만큼 마르크스 지대론 자체에 대한 논리적 완결성 문제는 다소 엄밀하게 검증되지 못한 점이 있다. 이러한 지대론 연구가 70년대말 80년대초를 기점으로 새로운 국면으로 접어든다. 새로운 국면에서는 지대의 사회적 관계보다는 지대와 資本蓄積과의 관련성이 중요한 사안으로 부각된다(Haila 1988, 1990).

그러나 이러한 시대적 재발견 외에 주목해야 할 측면은 마르크스 지대론 자체 특성의 재발견이다. 주로 리카르도와의 대비속에서 이루어졌다. 리카르도 지대론이 이윤 범주와 지대 범주를 구분한 의의에도 불구하고 自然的·技術的 側面(토지의 양적 제한성, 토지의 이질성, 수확체감)을 고려하는데 중점을 두었다. 따라서 인류 보편사에 적용될 수 있는 지대론을 제공한 반면 마르크스의 지대론은 산업자본 일반에 적용되는 법칙이 토지소유 개입으로 어떻게 수정되는가를 대상으로 한다. 즉 자본주의 생산양식이라고 하는 구체적 사회관계(사회적 과정)가 지대의 실체를 규명하는데 근본이 되며, 자본 분석이 지대 분석의 토대를 이룬다(Fine, 1979; Bina, 1989)⁴⁾.

지대론의 핵심은 超過利潤의 발생과 그것의 固定化이다⁵⁾. 초과이윤 발생을 설명하는데 마르크스와 리카르도의 노동가치론이 차이를 보인다는 것이 당시의 연구 결과이다. Fine(1979)은 마르크스 轉型問題의 2단계 과정을 이용하여 초과이윤의 발생을 분석한다. 1단계는 부문내 경쟁으로 이 과정에서 시장가치와 불균등 이윤률이 형성되며, 2단계는 부문간 경쟁으로 생산가격과 이윤률 균등화가 이루어진다. 1단계(가치수준에서 작동)에서 발생하는 초과이윤(시장가치와 개별가치 차이)이 差額地代의 원천이고, 2단계(생산가격 수준에서 작동)에서 발생하는 초과이윤(시장가치와 생산가격 차이)이 絶對地代의 원천이다. 이에 비해 Ball(1980)은 모든 지대분석이 경쟁이 존재

하는 상황에서 이윤률 균등화(경향)를 전제로 해야한다고 주장한다. 따라서 지대범주에 따라 초과이윤 분석의 수준을 달리하는 Fine과는 견해를 달리하여 모두 생산가격과의 관련속에서 초과이윤 발생을 분석해야 한다고 제시한다. 여러 유형의 지대가 존재하는 것은 각 토지마다 생산가격이 다르기 때문에 일어난다는 것이다. 그러나 양자 공히 자본주의적 지대는 교환가치 결정과정의 특성을 분석해야 하며, 리카르도와는 달리 마르크스는 노동가치론을 일관되게 적용하고 있다는 것에는 일치점을 보인다. Fine의 절대지대 견해가 리카르도와 가치론적 차별성을 보여 주는데 정통적 해석으로 여겨졌다. Dämpling(1985)은 색다른 해법을 제시한다. 農業地代와 位置獨占地代는 평균이윤률의 수정을 요구하며, 工業差額地代는 그렇지 않다는 것이다. 그러나 수정된 평균이윤률 아래서 자본 단위당 평균이윤이 축소되어야 하는데 자본주의적 토지이용이라는 것을 전제로 할 때 다소간 수용하기 어려운 관점이 될 수 있으며, 리카르도주의의 분배론적 관점을 취하고 있다고 보여진다. 농업 토지이용 산물(농산물)의 가치규정과 도시적 토지이용 산물(건물 또는 공산품)의 가치규정 사이 차이에 대한 논란은 도시 토지이용으로 마르크스 농업지대론을 확장할 수 있는가를 놓고 논쟁을 하게 된다⁶⁾. 초과이윤의 원천문제에 대해서는 특별한 견해가 없고, 일본에서는 1930년대 이래 치열한 논쟁을 거듭했지만 결론을 내리지 못하고 있다(久留島陽三, 保志恂, 山田喜志夫 編, 1984).

이 시대 마르크스 지대론 연구의 가장 큰 성과는 리카르도 차액지대론과 차별성을 밝히고, 자본주의 축적과정 속에 마르크스 차액지대론을 연결시킨 것이다. 1970년대 다수의 논객들이 차액지대보다는 절대지대와 독점지대에 치중하였다. 이유는 마르크스의 차액지대론을 더 이상 수정할 필요가 없다고 생각한데다 당시의 일반적인 차액지대 인식은 리카르도와 마르크스 개념 사이에는 차이가 없다고 보았기 때문이다. 차액지대는 기술적·초역사적으로 규정된 생산차별이 원인으로 토지의 사적소유와는 독립적으로 존재하며, 따라서 차

액지대는 사회주의 질서에서도 한 자리를 차지한다고 생각되었다. 또한 당시의 주된 사회적 문제가 도시의 토지와 주택가격 상승이었고, 가격 상승의 원인을 토지소유에 돌렸기 때문이다. 따라서 차액지대는 생산가격 구성요소가 아니라고 보아 차액지대는 공범대열에서 빠졌고, 축적의 지연이나 여타 사회적 병폐들에 대한 모든 비난들로부터 면제되었기 때문이다(Haila, 1988, 1990).

이러한 상황에서 마르크스 차액지대론의 의의를 재발견하는데 전환점을 마련한 것은 Ball (1977)의 논문이었다. 이 논문에서 그가 제기하고 있는 것은 마르크스의 한계지 평균생산가격 원리가 리카르도의 한계원리와 다르다는 것이고, 마르크스 농업지대론은 도시적 상황에는 적용이 어렵다는 특수이론(3절 참조)이라는 것이다. 먼저 전자부터 살펴보면 차액지대 I도 耕作序列이라는 측면에서 리카르도와 차이를 보이고 있는데 (Murray, 1973a, 1973b), 이는 근본적 비판이 아니고 차액지대 II가 근본적 차이를 보인다는 것이다. 마르크스의 차액지대 II는 추가적 자본투자의 효과를 분리하는 것이 어렵기 때문에 자본투자의 분리가능성(discrete)을 가정하는 리카르도의 限界原理와는 근본적 차이가 있음을 밝혀 낸다. 즉 자본투자가 중지되는 시점(개별토지의 총자본에 근거한 평균생산가격과 투하자본의 마지막 한 단위에 의한 결정의 차이)에서 차이가 존재하며, 또한 토지소유의 존재로 개별토지 평균생산가격의 균등화가 저지되어 마르크스 차액지대론은 리카르도(한계주의 접근), 또는 레닌, 카우츠키 그리고 이후 지대 연구자들의 주장과는 달리 지대의 존재가 생산가격에 영향을 미친다는 것이다. 자본투자의 수확체감 원리를 적용하는 한계주의 접근에서는 토지소유의 존재가 생산가격에 미치는 효과(축적에 대한 효과)는 없다.

Fine(1979) 역시 인식의 출발점은 같다. 즉 마르크스 이론이 리카르도의 조방적 한계(extensive margin) 이론과 같으며, 또한 마르크스 차액지대 II는 리카르도의 차액지대 I을 리카르도의 집약적 한계(intensive margin)로 외삽한 것이라는 주장을 비판한다. 리카르도 이론은 가장 생산성이

낮은 최후 자본단위가 교환가치를 결정하기 때문에 토지소유의 개입은 사실상 무의미해지고(생산의 기술적 조건만이 의미를 지님) 축적과 차액지대와는 무관한 것으로 간주된다는 것이다. 이에 비해 마르크스의 차액지대 II는 초과이윤의 원천으로서 자본규모의 차이, 즉 정상자본(normal capital)보다 큰 자본투자이며, 더구나 리카르도의 미증적 한계(infinitesimal margin)가 아닌 정상자본의 총량적 한계(lumpy margin)에 근거한다는 것이다. 자본주의적 농업에서 토지소유의 존재, 지대를 지불해야 한다는 장벽은 바로 토지에서 정상자본의 형성, 따라서 자본축적 구조를 수정한다는 것이다. 이러한 결론에 도달하기 위해 그는 차액지대 I 과 II를 각각 순수한 형태로 분리하여 균등한 토지에 불균등한 자본투하를 가정하고 있는데, Ball(1980)은 이는 불필요한 가정이며 차액지대는 투자의 효과를 따로 분리할 수 없기에 총체성으로 고찰해야 한다고 주장한다. 즉 Fine의 추가자본투자 단위가 정상자본이 된다고 하는 것은 리카르도의 집약적 한계와 다를 바 없다고 본다. Ball의 주장은 시장가치를 결정하기 위한 표준으로서 각 개별 토지의 평균생산성이고, Fine의 주장은 특정 토지에 투하된 자본의 일정 부분에 의해 정상자본이 결정된다는 것이다. 그러나 Fine의 의도는 리카르도와의 차별성을 입증하기 위해 의도적으로 가정한 것으로 결국에는 양자 모두 리카르도의 집약적 한계를 비판하고, 차액지대 I 과 II사이 관계는 단순한 산술적 더하기가 아니라는 데는 동일하다.

여기서 문제가 되는 차액지대 I 과 II사이 관계에 대해서는 Harvey(1982a, 1982b)가 정리를 하고 있다. 마르크스가 리카르도에 비해 또 다른 기여를 하는 것으로는 차액지대 I은 항상 차액지대 II의 토대로서 고려되어야 한다고 주장하는 동시에 그의 연구 전체에 걸쳐 이 두가지 지대가 어떻게 '상호간에 한계'로서 역할을 하는가를 밝히려 한 것이다(Marx, 1990). 자본투하에 따른 "개량은 비록 자본의 산물이기는 하지만 토지의 자연적인 질적 차이와 마찬가지로 작용한다"(Marx, 1990). 이에 따라 투자가 동일 비옥도 가정을 파괴하게 되

고, 차액지대 I의 전유기반을 창출하며 차액지대 II는 차액지대 I로 전화한다. 즉 차액지대 I은 일시적일 수 있는 II의 성질을 지대전유 발생을 가능케 하는 영구적인 효과를 갖도록 전화시킨다. 이러한 고찰은 地代專有가 모순 기능을 내부화함을 보여준다.

이러한 마르크스 차액지대론 관점에서 Bina (1989)는 1970년대 중반에 있었던 석유과동을 해석하면서 신고전과 경제학의 해석과는 달리 석유 위기가 자본축적과 토지소유 사이 모순의 내재적 발전 결과였다고 주장한다. 미국의 석유산업은 油田 토지소유의 모순속에서⁷⁾ 기존 유전에 집약적 투자를 하게 된다. 한편 석유생산의 국제화는 OPEC에서 과거의 전근대적 유전 소유관계에서 근대적 소유관계로 전환하는데 이 결과 미국 유전은 가장 자본축적이 이루어졌으면서 열등지가 되고, 이 열등지 생산가격이 국제적 시장가격이 되면서 석유가격의 상승과 차액지대 증가를 가져왔다는 것이다. 그러나 여기서 주의해야 할 것은 산업내 경쟁의 지역적 범위가 확대되면서 발생하는 최열등지의 시장가격 규정은 시장수요를 고려해야 한다. 최근 우르콰이 라운드의 결과 한국 농업의 경작포기 현상은 위의 석유지대 관계와는 정반대의 결과를 낳을 것이다.

그러나 최근 Evans(1992)는 이상과 같은 마르크스 차액지대론 해석에 대해 이의를 제기하고 있다. 그는 Ball의 논문이 마르크스 차액지대 II에 대한 해석에서는 옳았지만 마르크스 견해는 틀렸으며, 추가투자의 점진적 효과가 규정적 역할을 한다는 한계주의 접근(marginal approach), 즉 리카르도 지대론이 옳다고 주장한다. 이 논쟁은 다소 복잡한 양상을 띠는데 답론에서 Ball(1992)은 기본적으로 맑시스트 지대론과 맑시스트 이론 일반이 갖는 현대적 유용성에 대한 믿음이 희미해지고 있다고 전제하고 시작한다. 이는 뒤에 살펴볼 마르크스 농업지대론을 도시적 토지이용으로 전환시키는 과정에서 회의에 근거한다. 마르크스가 개별평균생산가격을 제시한 것은 투자가 어떤 개별 토지에서 일어나며 무슨 효과를 가져오는가를 밝히기 위한 것이었으며, 이로부터 투자에 대한 일

련의 장벽을 지적할 수 있었고, 이 자체의 일관성은 하자가 없다고 본다. 비한계적, 비균형적 상황이 중요하다는 것에는 변함이 없으나 마르크스가 적용했던 틀에는 반대한다는 것이다. 결과적으로 한계주의 접근과의 전체 경제학 방법론 논쟁이 되었다. 토지는 점증적으로 추가될 수 없고, 투자 역시 미증적이라기보다 총량적으로 이루어져 특정 개별 토지의 전체 경작구조가 변하는 것이 현실이기 때문에 한계주의 접근은 비현실적이라는 것이다.

이러한 연구들의 결론은 차액지대가 통상적인 인식과는 달리 시장가격에 영향을 주고, 자본축적에 장애로 작용한다는 것을 밝혀주는 것이다¹¹⁾. 마르크스 지대론을 자본축적과정과 연관시키는 연구는 1980년대에 들어서는 지대가 갖는 적극적 측면을 강조하는 방향으로 이동한다. 지대가 자본주의 체제의 유기적이고 내생적 요소라는 점, 지대는 자본축적에 기능적 역할을 한다는 점, 지대는 합리적 토지이용을 조정하는 역할을 수행한다는 점이 강조된다. 이러한 상황은 이른바 포디즘 위기 이후 본격화된 경제재구조화와 생산국제화, 금융체계의 변화에 따른 토지이용과 토지시장 변화를 반영하는 것이다. 마르크스는 이와 관련하여 중요한 언급을 한다. “지대는 생산물 가격을 직접 결정하지는 않지만, 많은 양의 자본이 적은 면적의 토지에 집중될 것인가, 또는 적은 양의 자본이 넓은 면적의 토지에 투하될 것인가의 여부, 그리고 가축 또는 곡물 등 어떤 유형의 생산물이 생산될 것인가의 여부등 생산방법을 결정한다”(Marx, 1971). Harvey가 전형적으로 이런 관점에서 있다. 그는 지주가 비교적 영구적인 초과이윤을 거두어 들임으로써 경쟁을 제약하기보다는 강화시켜 생산자들로 하여금 더 큰 생산력 발전과 생산합리화를 추구하도록 강요한다는 주장을 하면서 전통적 견해와 다른 해석을 제시한다. 자본축적과 관련하여 지대전유가 부정·중립·긍정적 효과를 가지는 한 자본투자 효과의 지대로 전화라는 모순에 대응해서 나타나는 사회적 관계들은 토지에 대한 자본할당, 공간조직의 전체적 구조, 따라서 전체적 축적동학에 강력한 효과를 가질 수 있다고

주장한다. 특히 물리적 자본축적 환경(built environment)의 생산은 지대수취(지대관계의 반영)뿐만 아니라 과잉축적된 자본에게 일시적 돌파구를 제공한다는 주장을 한다. 그러나 이러한 위기의 돌파는 항상 새로운 공간구조의 생산(지대관계의 변화와 재생산)을 전제하기에 계속적인 좌절을 경험하게 된다는 점도 지적한다(Harvey 1982a; 1982b). 신리카르도주의 입장의 Scott (1980)도 비슷한 견해를 제시한다. 지대가 축적되면 즉각적으로 새로운 투자흐름에 진입하기 때문에 지대는 자본 축적과정에 기여를 하며, 이런 의미에서 지대는 자본주의 일반적 생산과정과 축적에 더 이상 장벽으로 작용하지 않는다는 주장을 한다. 그러나 이러한 주장은 도둑이 훔친 돈을 모아 은행에 저축한다는 논리와 똑같은 것으로 리카르도 지대론이 갖는 분배주의적 특성의 문제점을 그대로 보여 준다. 자본과 토지소유가 결합하면 자본과 지대는 모순관계가 해소된다는 입장으로, 이는 자본주의에서 자본과 토지소유는 모순적으로 재생산된다는 것을 망각하고 있다.

III. 마르크스주의 지대론과 도시적 토지이용

마르크스주의 지대론 연구에서 가장 논란이 큰 부분이 흔히 도시적 토지이용, 좀 더 정확히는 비농업적 토지이용에 마르크스 지대론을 적용할 수 있는가 여부이다. 그동안 상당수의 마르크스주의 지대론 연구가 도시지대론에 초점을 두었으나, 특이점은 좀처럼 좁혀지지 않고 있다. 현대의 지대론 연구경향에 대해 Haila(1990)는 “오늘날 지대론 연구자는 현대적 조건에 적용할 수 있는 지대론을 추구하는 대신에 과거의 기준을 되풀이하거나 고전적 권위에 호소하고 있다. 토지지대론은 현재 진실한 추종자와 회의자의 양 진영으로 나뉜 채 경험적 연구와 동태적 도구라기보다는 절망의 문헌이 된 것처럼 보인다”라고 말한다. Ball(1987)은 “현재 진영은 마르크스 농업지대범주가 모든 잠재적 맑시스트 지대 논의의 확고한 요소를 구성한

다고 생각하는 집단과 사회적·역사적 맥락의 관계가 맑시스트 지대론의 토대가 된다고 주장하는 집단으로 나뉘어 있다”고 평가한다.

마르크스 자본 분석체계와 논리적 일관성 여부를 분석하는 일본에서의 논쟁과는 달리 서구의 지대론은 70년대 도시문제에 현실적 적용가능성 위주로 연구되었기 때문에 대부분의 연구들(Lamarsche, 1976; Edel, 1976; Lauria, 1984)이 마르크스의 농업지대 범주를 기계적으로 적용하는 경우가 많았다. 이들 연구는 지대범주가 계급갈등 유형의 토대를 형성한다고 보고 그로부터 도시 토지문제를 둘러싼 계급대립에서 실천적 전략을 도출하고자 하였다. 그러나 이러한 적용은 도시 토지이용을 둘러싼 갈등을 특정한 지대범주로 이름 붙여주는 것은 가능하지만 지대분석 자체에는 아무런 도움을 주지 못한다. 김홍상(1992)은 이러한 기계적 적용의 오류를 극복하기 위해서는 도시 토지이용 분석에서 위치문제, 토지이용 유형에 따라 지대형성 구조의 변화를 분석해야 한다고 제시한다. 그러나 좀 더 구체적으로는 국지적 노동시장 개념도 포함할 수 있는 위치로서 토지사용가치가 갖는 경제적 내용, 농업과 도시처럼 불연속적 토지이용(상이한 지대론 일반론)이 아닌 농업, 공업, 상업, 사무업무 등과 같은 연속적 관점에서 토지이용을 분석해야 할 것이다.

또 다른 연구전략으로는 도시적 상황의 특성을 감안하여 마르크스 지대범주 가운데 일부분을 인정하거나 변형시켜 적용한 경우이다. Harvey & Chatterjee(1974)는 도심 주택시장 분석을 위해 階級獨占地代를 제시한다. 정부와 금융기관의 구조화된 활동(주택시장구조화)이 지리적으로 표현되어 도시공간의 분할을 가져오는데 이것이 絶對空間의 생산이며, 이에 기초해서 절대지대가 실현된다는 논리이다. 그러나 계급독점지대 개념은 초창기 그에게서 보이는 가치론 인식의 결합을 드러내 주고 있으며, 맑시스트 용어법을 사용지만 결국에는 집단사이 불평등 분석으로 귀결 되고, 내용적으로도 절대지대가 아닌 독점지대에 가깝다(Bruegel, 1975; Murray, 1977a). Dämpling(1985)은 위치에 의존하는 독점가격을 근거로한 평균이

윤률의 수정을 의미하는 위치독점지대를 제시한다. 주택매매자본의 경우 주택임대가격은 개별생산가격과 일반적 생산가격의 차이라는 개념으로 파악할 수 없기 때문에 위치독점지대의 크기가 그 높이를 결정하는 독점가격이 문제가 된다. 임대주택을 새로 건설하는 경우 건축비는 건설업의 생산성과 관련한 문제이며, 地價格은 建築敷地에서 얻어낼 수 있는 위치독점지대에 달려 있게 된다. 공업분야와 관련해서는 위치(입지)차액지대를 제시한다. 차액의 내용은 운송비용의 차이(생산물단위당 운송비의 상대적 수준)이며, 공업분야에서 마르크스가 말한 폭포와 같은 자연적 조건은 아주 특수한 경우이기에 농업분야와는 달리 평균원리를 제약하지 않는다. 따라서 공업차액지대는 평균이윤률의 수정을 요구하지 않는다. 이와 비슷한 논지에서 황한식(1991)은 공업 입지차액지대를 주장하며, 주택지 지대에 대해서는 특수한 범주의 독점지대로 파악한다(주택지의 독점지대에 대해서는 Clarke & Ginsberg, 1976도 참조). 그러나 Evans(1991)는 이러한 독점지대 논의에 대해 자유시장 가격 이상으로 지대를 높이기 위해 토지이용을 제한할 수 없고, 가격 결정자가 아니라 가격 수용자로 존재할 수 밖에 없다는 의미에서 독점지대가 아니라 보통 차액지대로 볼 수 있다고 주장한다. 하지만 마르크스적 의미의 독점지대도 도시적 상황에서 존재할 수 있음을 신고전파 패러다임틀로 재해석 하고 있고, 비슷한 분석틀과 주장을 Persky & White(1988)도 하고 있다. 대부분 도시적 토지이용을 독점지대로 분석함을 알 수 있다.

그러나 Ball(1977, 1980, 1985)은 이러한 수정된 적용과 마르크스 농업지대론의 가능성을 근본적으로 일관되게 비판한다. 그가 일련의 논문에서 제기하는 문제는 다음과 같다. 첫째 그간의 도시지대론 연구는 축적동학에 비해 분배적 갈등에 부당한 중점이 두어 졌다. 둘째 지대관계가 존재하는 상황에서 가치체계의 역할을 자세하게 분석하지 않았다. 농업부문과는 달리 공업부문에서 가치를 결정하는 핵심은 일반적 생산조건(평균원리)이다. 셋째 마르크스가 농업지대론을 구성하기 위해 설정했던 사회적 관계들이 도시상황에는 적용될

수가 없다. 생산성 차이라는 입장의 토지이용(곡물지대, 공업위치차액지대 등)은 도시지역 대부분의 토지이용에 맞지 않는다. 농업에서 생산한 상품은 곡물이고, 도시 토지에서는 건물인데 양자간의 시장가격 형성과 지대사이 관계가 다르다. 즉 도시의 경우 동일 시장가격과 개별 생산가격 차이라는 원리가 성립할 수 없다. 따라서 마르크스 지대론은 농업 특수 이론이며, 도시적 상황에서는 建物供給構造論으로 대체해야 한다고 주장하면서 지대론 일반론을 사실상 포기한다.

Ball의 이러한 문제제기는 지대론의 抽象水準을 결정하는 문제, 토지의 사용가치와 관련해서 위치를 재개념화 하는 문제를 고찰할 필요성을 일깨워 준다. 마르크스의 자본 분석체계에서 볼 때 농업지대론을 분석하는 것은 추상 수준이 다른 것이다. 그는 순수한 지대를 분석하기 위해 농업을 설정했으며, 토양이 아닌 위치를 고려해도 사정은 달라지지 않는다고 하면서 농업지대를 분석한다. 그러나 위치로서 토지는 비생산적 토지이용이 지배적이라고 할 때 지대로서 전화될 수 있는 위치의 내용은 무엇인가는 생산성으로 토양처럼 가치론적으로 분석하기 쉽지 않다⁸⁾. 위치로서 토지의 경우 이윤, 이자, 지대, 조세, 임금 등으로 잉여가치가 분배된 이후 이들간의 재분배에 의해 결정되는 경우가 대부분이기 때문이다. 이점에서 Harvey(1982b)의 제안은 새로운 돌파구를 열 수 있다. 그는 지대의 원천을 資本循環과 收入循環으로 구분해야한다고 주장하면서 마르크스의 지대론이 자본순환만을 다루고 수입순환에 대한 직접적 분석은 배제하고 있기에 부분적이라고 본다. 그의 논의에서 마르크스 지대론이 자본순환만을 다루었다는 것은 좀더 구체적으로는 토지이용의 주체로서 산업자본(가)을 설정하고, 산업자본이 생산한 토지생산물의 가격 형성 논리속에서 지대지불, 즉 지대원천의 형성(생산적 노동의 영역이자 생산적 토지이용)을 설명했다는 말이 된다. 그러나 현실 경제상황을 보면 지대가 직접적으로 산업자본으로부터만 지불되는 것은 아님을 알 수 있다. Harvey는 이 부분을 수입순환 영역 차원에서 해결하려고 한다. 우리는 그의 논의로부터 지대의

원천은 다양할 수 있으며, 지주는 지대지불의 직접적 기원에 대해서는 무차별함을 알 수 있다. 위 치문제의 고려는 지대지불의 원천 문제와 관련하여 마르크스의 지대론이 확장되어야 함을 보여준다. Ball의 지대론 일반론 부정에 대해서는 Haila(1988)가 Harvey의 토지 金融資產化 명제에 주목함으로써 지대론 일반론 구성이라는 목적을 달성할 수 있다고 본다. 리얼리즘 방법론을 사용하면 현대적 조건에 맞는 지대론 구성이 가능하다고 주장하는데, 그가 주목하는 내용은 자본주의의 경향적 발전과 그에 상응하는 토지소유와 자본사이 관계, 토지소유형태 변화와 행태, 토지이용 변화이다. 이를 분석하기 위해서는 산업입지 변화, 공공개입 형태와 그 변화, 새로운 주체의 등장, 지대형성의 변화, 투자시장과 부동산 시장의 변화를 고려해야 한다고 주장한다. 그러나 Haila의 논의는 土地所有論 全般에 관한 하나의 틀을 제시한 것이며 지대론 문제를 해결한 것은 아니다. Ball의 문제제기 이후 마르크스 지대론 가운데 지대론 일반론에 포함되어야 할 추상수준, 비생산적 토지이용과 가치법칙의 관철 사이 관계는 현대 지대론이 해결해야 할 과제로 남아 있다.

IV. 지대와 계급갈등, 새로운 토지소유 유형

전술한 바와 같이 70년대 지대론 연구의 가장 큰 특징이 사회적 관계 또는 사회적 행위에 뿌리를 둔 '사회적 현상'으로서 지대를 취급한 것이었다. 이 차원의 논의는 크게 보아 자본가와 토지소유자 사이 힘의 관계를 다루는 방향, 토지소유자와 노동자 사이 관계, 계급으로서 토지소유자의 성격을 다루는 방향으로 구분할 수 있다.

먼저 자본의 토지지배 전략과 관련해서 Amin(1977)은 지대의 움직임을 이해는데 계급관계의 상태를 중심으로 삼는다. 북유럽에서 자본이 지주를 포기하는 것은 보통 사민당에 의해 이루어지고 노동자계급동맹이라는 형태를 취했으며, 경우에 따라 자본은 좌익 또는 파시스트 정부하에서

노동자와 동맹을 통해 토지소유자의 권력을 약화시키려고 했던 점을 보여준다. 이외에도 자본의 힘과 토지소유의 힘사이 투쟁을 통해 결국은 전자가 지대를 줄일 수 있다고 주장하는 사람들이 있다(Haila 1990). 그러나 역사적 경험을 보면 계급으로서 토지소유자 계급의 독자성은 자본주의에서 약화될 수 있지만 토지소유의 모순을 극복할 수 없음을 알 수 있다. Sheppard & Barnes (1990)는 이 두 계급차원의 갈등이 주로 지대의 부과와 토지이용통제를 둘러싸고 일어난다고 제시하고, 자본가의 해결책중 하나는 산업자본주의 초기 신흥부르주아들의 토지국유화론처럼 전통적인 토지소유계급으로부터 토지소유권을 빼앗아 지대와 토지에 대한 통제를 모두 얻는 것이나, 모든 자본가가 이렇게 할 수 없기 때문에 Harvey가 제시한 토지의 순수한 금융자산화 경향이 두 계급사이 갈등을 해결하는 방식으로 된다고 주장한다. 이와 관련하여 Edwards(1985)는 유럽 여러나라의 토지국유화 캠페인이 금융자본이나 생산자재의 체제를 바꾸는 시도와 고립적으로 이루어져서는 안될 것이라고 주장한다.

지대전유를 둘러싼 계급관계는 기본적으로 산업자본가, 토지소유자, 노동자 사이 관계이지만 노동자-토지소유자 관계는 자본가-토지소유자 관계보다는 덜 직접적이다. 자본주의사회에서 노동자가 갖는 토지소유와의 이해관계는 자본가가 자신의 잉여가치중 일부를 지주에게 떼어 주는 직접적 관계와는 달리 일상적 생활속에서 간접적으로 이해관계를 형성한다. 금세기초 영국에서 주거비용을 낮추기 위한 일종의 정치적 전쟁에서 보이듯이 可變資本 費用의 한 요소로서 주택의 역할이 주요한 잠재적 갈등 원천이다. 노동자와 지주사이 관계를 직접적으로 분석한 것은 Harvey & Chatterjee(1974)의 계급독점지대와 Lauria(1984)의 재개발지역에 대한 지대론적 분석이다. Harvey & Chatterjee의 논의는 지역에 구속된 노동자, 공간적 함정에 걸린 노동자의 공간적 이동성 제한이 높은 지대를 부담할 수 밖에 없음을 분석한다. Lauria의 연구는 지역사회 투쟁전략과 지대형태 사이 관계를 밝힌 것으로 지대추출을 최소

화하는 주거지 재개발 전략 개발을 위해서 맑시스트 지대론이 유용함을 주장한다. 이러한 논의에서 추측할 수 있듯이 지대의 존재가 노동력 재생산에 미치는 영향은 토지소유문제를 둘러싸고 노동자와 자본가가 동맹을 맺을 수 있는 여지를 제공한다는 견해로 이어질 수 있다. 전후 이탈리아 좌익의 지대와 토지소유에 대한 노동자 계급운동 전략을 검토한 Bentivegna(1985)는 이탈리아 좌익의 논리는 지대를 재분배 차원에서만 접근했던 결과 나타난 오류라고 지적한다. 자본의 토지지배가 강화되는 상황, 자본과 토지계급 사이 모순이 자본 내부의 모순으로 되어가는 상황에서 자본가와 노동자가 토지이해관계에 대항하여 재분배 차원에서 동맹을 맺을 여지라고는 없다는 점을 제시한다. 우리나라의 토지공개념 논의는 이러한 연구경향에 많은 시사점을 줄 수 있다.

도시지대론이 난관에 봉착하면서 이러한 연구들은 구체적 토지소유관계, 새로운 토지소유 유형에 대한 연구로 이어졌다. 1980년대 들어 가장 활발한 연구 경향중의 하나가 토지소유(자)의 구체적 상황과 새로운 토지소유의 중요성을 강조하는 것이다(Massey & Catalano, 1978; Kivell, 1993). 토지소유의 구체성에 대해 마르크스는 부르주아를 비판하면서 “각 역사적 시기마다 소유는 각각 다르게 발전해왔고, 일련의 전혀 다른 사회적 관계 하에서 전혀 다른 모습을 보여준다.....소유를 독립된 관계, 고립된 범주, 영속적인 관념으로 정의하는 것은 단지 형이상학이나 법률학의 환상일 뿐이다”(Marx 1988, 155)라고 말함으로써 토지소유를 구체적인 사회적 관계로서, 즉 자본주의적 토지소유를 구체적으로 분석해야 함을 주장한다. 70년대 맑시스트 지대론 연구는 다양한 종류의 토지소유자를 동질 계급으로 묶어서 다른 계급의 이해와는 구분되는 이 계급의 독자적 이해관계를 다루었다.

그러나 자본이 토지소유 장벽을 극복하는 가장 나름대로 확실한 방법이 지대를 적극적으로 자신의 주머니에 넣는 방법, 즉 자본가 스스로 토지소유자가 되는 길을 택함에 따라 한계를 맞이 한다. 이러한 경우 현실적으로 지대수입은 자본의 이윤에 합체되어 토지개발에 따른 지대수입이나 자본

의 이윤이 차이가 없는 것으로 인식된다. 따라서 이제 자본은 지대가 증대되는 것을 반대하는 것이 아니라 오히려 더욱 더 지대추구 활동을 전개한다. 이러한 현상은 새로운 유형의 토지소유 출현을 가져오고, 그에 따른 모순관계의 복잡성을 제기하며, 토지소유의 擬制資本化(fictitious capital)와 신용체도의 발달에 따라 더욱 강화된다⁹⁾. 자본이 아닌 것이 스스로 가치증식하는 자본처럼 운동하는 이러한 가짜 자본의 문제는 遊休貨幣資本이 누적적으로 증대하는 독점자본주의 단계에서 중요한 문제이다(Harvey, 1982; 최병두, 1990; 황한식, 1991; 김홍상, 1992). 결국 토지시장과 자본시장이 결합하는 결과를 낳는다. 이러한 자본시장으로 포섭은 경제활동에 따른 실물적 토지수급과는 상대적으로 자립적인 토지수급관계를 강화한다. 지가차익을 얻기 위한 유희화폐자본의 토지시장 침투가 증대되어 투기적 토지수요가 증대되기 때문이다. 바로 토지의 금융자산화는 높은 수익을 보장하는 수단이 됨으로써 신용능력이 뛰어난 산업·유통·금융부문 등 기능부문의 토지소유가 적극적으로 이루어지면서 오늘날 새로운 유형의 토지소유가 등장하는 발판을 마련하게 되는 것이다. Downs(1985)는 이러한 전환을 부동산 금융과 제도에서 혁명이라고 부른다.

이러한 전환에 결정적인 계기를 제공한 연구가 Massey & Catalano(1978) 연구이다. 이들은 영국 토지소유형태를 구토지소유(교회, 왕실, 토지귀족), 산업적 토지소유, 금융적 토지소유(보험, 연금기금, 은행, 부동산회사) 등으로 구분하고 각각 형태의 발전과정과 구체적 모순관계를 분석한다. 토지소유 유형에 따라 축적에 미치는 영향이 각기 다르기 때문에 오늘날 영국의 사적 토지소유가 응집력 있는 하나의 資本分派로 볼 수 없다는 결론을 내린다. 이들 세가지 기본 유형중 현재 가장 중요한 형태가 金融的 土地所有이며 이러한 소유형태는 다음과 같은 특성을 갖는다고 본다. 첫째, 토지소유가 순수한 금융적 형태로 되는 상황을 지배하며, 이러한 사정은 부동산회사에 직접개입(참여) 함으로써 확고히 된다. 둘째 금융적 토지소유는 토지소유형태나 패턴에서 가장 중요한 변동을

겪고 있는 토지이용부문(농업과 3차산업)에서 그 지배를 확립하고 있다. 셋째 오늘날 공간문제를 둘러싼 정치적 쟁점을 제공하는 것이 바로 금융적 토지소유가 그 지배력을 확장하는 과정에서 발생하는 것이다.

자본과 토지소유 사이 모순이 발전한 결과인 토지소유의 의제자본화, 토지의 금융자산화 경향, 금융적 토지소유의 증가는 바로 자본이 토지와 부동산 투자에 적극적으로 개입하게 되었다는 것을 보여 주는 것이다. 물론 이러한 경향이 지속된다고 하여 토지소유의 모순이 사라지는 것은 아니고, 이윤이라는 범주와 지대라는 범주는 여전히 구조적 범주로서 존재한다는 것은 예컨대 지대가 토지 구입가격이라는 형태로 미리 지불된다는 사실에서 명백히 드러난다. 그러나 복잡한 토지소유형태, 자본시장과 토지시장의 결합을 감안할 때 토지와 부동산 투자라는 영역에 들어가면 토지와 부동산 이용의 다양성, 투자 특성의 다양성, 상이한 이용자·투자자·투자 동기 있게 되며, 그만큼 이론화가 어렵고 복잡하다. 이러한 측면이 다수 연구자들에게 마르크스 지대론을 도시 토지이용에 적용할 수 없게 만드는 계기를 제공하고 있다. 현재 토지투자에 대한 이론화는 유발수요이론, 투자전환이론, 재구조화 조건이론, 부동산부문 고유의 동학이론 등 네가지 관점에서 이루어지고 있다(Haila 1991). 이렇게 자본시장과 토지시장이 밀접해짐에 따라 이에 상응하는 사회적 관계들이 형성되는데, 대표적인 유형이 대규모 상업부동산 회사로서 오늘날 대표적인 생산자서비스로 자리잡고 있다¹⁰⁾. 영국의 경우 이러한 회사들 가운데 200여년이 된 것도 있고, 현재는 세계 각국에 支社를 설립하여 각종 서비스를 제공하고 있다(Leyshon et al, 1990).

V. 맺음말

고전정치경제학의 쇠퇴 이후 관심영역에서 사라졌던 마르크스 지대론은 이른바 포디즘의 말기에 각종 도시문제가 폭발하면서 다시 주목을 받게

되었다. 재발견 초기 연구의 대부분은 마르크스 지대론의 실천적 의의를 환기시키는데는 공헌을 하였으나 기계적 적용에 따른 분석적 의의와 논리적 일관성은 소홀히 하였다. 이러한 가운데 Ball, Fine 등의 논문은 마르크스 지대론과 리카르도 지대론을 구별하는데 커다란 기여를 하였다. 마르크스 노동가치론과 지대론 사이 관계, 자본축적과 지대관계를 분석의 중심으로 올려 놓았다. 바로 자본주의 생산과정속에서 토지문제를 고찰할 수 있는 계기를 제공한 것이다. 한편 그동안 도시 토지이용에 마르크스 지대론을 적용하려는 많은 연구가 있었으나 이견이 좁혀지지 않고 있다. 마르크스 지대론 가운데 지대론 일반에 포함되어야 할 추상수준, 비생산적 토지이용과 가치법칙 사이 관계는 현대 지대론이 해결해야 할 과제로 여전히 남아 있다. 초과이윤 발생 메커니즘과 더불어 지대론의 또 다른 한 축은 토지소유의 사회적 관계이다. 그간의 연구 결과 70년대의 단순한 논리가 극복되면서 자본과 토지소유 사이 모순의 발전으로부터 토지소유의 의제자본화, 토지의 금융자산화 경향, 금융적 토지소유 증가 경향의 논리를 분석할 수 있게 되었다. 이러한 현상은 오늘날 거대 도시 재구조화의 밑바탕을 이루는 것이다.

우리나라에서 마르크스주의 토지론은 이데올로기적 편견과 토지국유화론이라는 단순한 이해로 인해 최근 몇 편의 본격적인 지대론 연구외에 그 분석적 의의가 전혀 연구 되지 않고 있으며, 기껏해야 정치경제학 교과서를 통해 초보적인 내용만이 소개되었을 뿐이다. 무엇보다도 마르크스주의 토지론의 강점은 토지문제를 자본주의적 생산과정속에서 분석할 수 있게 해준다는 것이다. 자본주의 토지문제는 고정되어 있는 것이 아니라 자본주의 발전에 따라 토지문제가 질적으로 상이한 차원속에서 재생산 된다는 것을 분석할 수 있게 함으로써 합리적인 토지이용계획 수립의 이론적 근거를 제공할 수 있게 된다. 마르크스 토지론과 마르크스주의 토지론의 핵심은 자본주의하에서 토지문제에 대한 과학적인 분석임을 인식해야 할 것이다.

< 註 >

- 1) 지대가 완전한 제어장치라는 것은 아니다. 토지가격, 토지이용과 지대사이 관계에 대한 보다 구체적인 고찰로는 김홍상(1992)을 참고할 수 있다.
- 2) 신고전과 지대론에 대한 체계적인 논의는 이정전(1991)을 참고할 수 있다.
- 3) 우선적으로 토지의 사용가치 가운데 肥沃度보다는 位置가 중시된다. 자본주의 발전은 단위 면적당 자본투하 증대가 용이한 위치로서 토지를 더욱 더 중시해 왔고, 현대 토지문제의 대부분은 위치로서 토지와 관련된 것이다. 둘째로 자본주의 발전에 따른 유희화폐자본의 누적과 신용제도의 발달로 인해 토지소유의 의제자본화가 두드러진 특징이 되었다. 토지소유의 의제자본화는 토지를 하나의 자산증식 수단(포트폴리오)으로 간주하면서 부동산 투기를 강화하는 역할(자산으로서 토지)과 토지이용을 강제하는 역할(소득이득으로서 지대의 적극적 전유)을 한다. 세째는 자본이 토지소유와의 모순을 토지 지배로 극복하면서 새로운 토지소유 형태, 특히 금융적 토지소유가 점차 중요해지고 있다. 노동자계급도 무산자계급이라는 고전적 통념은 더 이상 지켜지지 않고 있다. 주택을 소유한 노동자와 그렇지 못한 노동자가 토지에 대한 이해관계에서 갈을 수는 없게 된다. 네째는 이러한 자본과 토지소유 사이 밀접한 관계의 형성으로 지대전유 메커니즘이 복잡해졌고, 독점자본의 위치생산 능력이 제고되면서 차액지대와 독점지대가 중요해졌다. 다섯째로 위치의 중요성, 자본시장의 발달과 토지소유의 의제자본화, 토지소유형태의 다양화, 독점자본의 위치생산 등의 변화는 궁극적으로 지대형성구조를 더욱 복잡하게 만들었으며, 그에 따라 토지가격 상승의 메커니즘이 더욱 더 복잡해졌다. 끝으로 이상의 모든 변화는 토지를 둘러싼 사회적 관계에 반영된다. 통상 자본가격 농부, 토지소유자, 노동자라는 틀은 기본적으로 유지되지만 이제 현상적으로는 더욱 더 복잡한 이해관계를 맺으면서 새로운 이해집단을 형성한다(김용창, 1993).
- 4) 자본주의 생산양식에서 토지의 私的所有는 필수불가결한 전제도 아니고, 토지소유 자체가 생산과정에 어떤 통제를 의미하는 것이 아니기때문에

봉건제적 생산양식에서 처럼 그렇게 중심적이지도, 근본적이지도 않다. 따라서 자본주의 지대는 노동착취조건에서 직접적으로 유도되는 봉건지대와는 완전히 다른 범주로서 자본들 사이 경쟁의 산물로부터 발생한다. 봉건제의 지대에 해당하는 범주는 자본주의에서는 잉여가치이다(Massey & Catalano, 1978).

- 5) 초과이윤으로부터 지대가 파생한다는 사실은 지대분석에 즉각적인 문제를 제기한다. 축적과정에서 발생하는 초과이윤은 자본간 경쟁으로 인해서 일시적인 것이 일반적이기때문이다. 그런데 지대가 존재하기 위해서는 초과이윤이 항구적으로 존재해야 한다. 따라서 지대분석은 초과이윤의 제거를 막는 지대관계의 메커니즘을 고려해야 한다(Ball, 1980). 자본주의 사회의 경제원리는 자본가에게는 정상이윤을 보장해야 하고, 近代的 土地所有라고 하는 변형된 토지소유제 아래서는 지주에게 지대를 지불해야하기 때문에 지대의 원천은 초과이윤이 될 수 밖에 없다. 더구나 가치가 토지와 같은 자연의 산물이라고 본다면(하나의 생산투입요소) 토지가 생산한 가치는 당연히 토지소유자에게 돌아가는 것이고, 따라서 초과이윤이 존재할 필요가 없게 된다. 신고전과 경제학에서 토지를 외적 조건, 독점 조건으로서 인정하여 경제지대 개념을 도출한다는 것은 그 자체로서 일반균형분석의 요소소득의 동시결정과 모순된다. 따라서 가치는 자연의 산물이 아니라는 노동가치론 입장에 서게 된다.
- 6) 김홍상은 도시적 토지이용의 산물은 건물이지 공산품이 아니라고 하면서 농산품과 공산품을 직접 대비하는 Ball, Dämpling 등의 논의는 잘못된 것이라고 비판하고 Ball의 건물공급구조론은 마르크스 지대론과 동일선상에서 대치되는 것은 아니라는 주장을 한다. 그러나 건물가격 결정원리, 그리고 공산품이 생산조건으로 하는 건물의 공간 고착성이 갖는 특성에 대해서는 더이상의 분석을 하지는 않는다.
- 7) 이 상황에서 자본투자의 선택은 기존의 유전 채굴, 기존 유정에서 증산, 외국 유전으로 진출이다.
- 8) 1970년대 지대론 연구의 특징은 지대가 자본축적에 장애로 작용하며 모순관계에 있다는 것이다. 장애와 모순관계의 구체적 내용에 대해서는 김홍상(1992)을 참고할 수 있다.

9) 도시적 토지이용에서 가치론적으로 분석할 때 흔히 예로 드는 것이 운송비의 차이이다. 마르크스는 유통비용은 상품에 어떠한 가치도 첨가할 수 없지만 장소의 변동, 즉 운수업은 가치를 생산한다고 보았기 때문이다. 그러나 여기서 운송수단의 생산업과 단순한 장소이동으로서 운수업을 구분하여 전자는 당연히 가치를 생산하지만, 후자는 운송수단을 소유하며 재화의 공간이동을 담당하는 상업자본의 범주를 기본적으로 벗어날 수 없다는 점도 좀 더 검토할 필요가 있다. 그리고 대부분 상업적 토지이용은 교통비의 차이가 아주 작음에도 간선도로에서 거리별로 극심한 차이를 보인다. 이 차이는 서울과 중소도시 사이 지가차이 만큼이나 클 것이다.

10) 토지소유의 의제자본화 논리는 다음과 같다. 인간노동의 산물이 아닌 토지가 어떻게 가격을 가지고 상품으로 교환될 수 있는가 하는 문제는 지대론을 통해서 해명된다. 매매되는 것은 토지가 아니라 토지에서 산출되는 지대에 대한 청구권이다. 이때 토지를 구입하기 위해 투하된 화폐는 이자 낚는 자본 투자와 동일하다. 구입자는 예상되는 미래 수입에 대한 청구권, 즉 노동의 미래성과에 대한 청구권을 획득한다. 따라서 토지소유권은 의제자본의 한 형태가 되어 주식소유가 일정한 이자 또는 배당을 요구하는 것처럼 토지소유권을 소지한 사람에게 잉여가치의 일부를 넘겨줄 수 있게 함으로써, 토지소유권도 하나의 독자적인 상품으로 등장할 수 있는 기초가 마련된다. 토지소유 매매가 상품으로서 매매되고 소유권이 원래 소유자로부터 다른 사람에게 이전 되는 과정을 반복함에 따라 구체적인 의제자본으로 변하게 된다. 이제 개별자본가 입장에서는 주식과 채권구입이나 토지소유권구입이나 아무런 차이가 없게 된다. 이렇게 토지소유가 유희화폐자본시장의 발달과 더불어 의제자본의 일부가 됨으로써 토지소유 명목이 이자낚는 자본과 함께 자본시장에서 자유롭게 매매되고 이동할 수 있다(Harvey, 1982; 최병두, 1990; 황한식, 1991; 김홍상, 1992).

11) 이들이 수행하는 주요 활동은 ① 일반적 업무 : 점유용 또는 투자용 부동산의 평가와 관리, 부동산 거래 대행, 부동산 관련 서비스 제공, ② 건설 프로젝트 비용과 관리 상담, ③ 농업관련 부동산 일반 업무, ④ 빌딩과 관련한 경제·기술·구조

· 법·설계적 측면 상담, ⑤ 토지와 건물 자원의 잠재적 이용 계획, ⑥ 토지조사, ⑦ 광물자원조사 및 관련 토지관리 상담 등이다.

< 參考文獻 >

- 강민철, 김진영 譯(Marx, K), 1988, 哲學의 貧困, 아침.
- 권태형, 1992, "노동가치론의 관점에서 본 지대 분석," 서울대학교 석사학위 논문.
- 김수행 譯(Marx, K), 1990, 資本論 III(下), 비봉출판사.
- 김용창, 1993, "서울 토지문제 : 자본과 토지소유 사이 모순," 서울연구, 한국공간환경연구회 역음, 한울, 297-330.
- 김홍상, 1992, "현대 토지문제에 대한 지대론적 해명," 서울대학교 박사학위 논문.
- 李正典, 1991, 土地經濟論, 박영사.
- 최병두, 1990, "資本主義 社會와 土地·住宅問題," 經濟와 社會 7號, 理論과 實踐, 9-44.
- 황한식, 1991, "資本의 土地支配와 地帶法則," 서울대학교 박사학위 논문.
- 久留島陽三, 保志恂, 山田喜志夫 編, 1984, 地代·收入; 資本論體系 7卷, 有輩閣.
- Amin, S., 1977, *Imperialism and Unequal Development*, Monthly Review Press.
- Ball, M. et al(ed.), 1984, *Land Rent, Housing and Urban Planning*, Croom Helm.
- Ball, M., 1977, "Differential rent and the role of landed property," *International Journal of Urban and Regional Research* 1(3), 380-403.
- Ball, M., 1980, "On Marx's theory of agricultural rent : a reply to Ben Fine," *Economy & Society* 9(3), 304-326.
- Ball, M., 1985, "The urban rent question," *Environment & Planning A* 17(4), 503-525.
- Ball, M., 1987, "Rent and social relations ; A reply to Clark," *Environment & Planning A* 19(2), 269-272.
- Ball, M., 1992, "Land at margin? : a comment on

- Evans, 'On differential rent and landed property', *International Journal of Urban and Regional Research* 16(1), 138-141.
- Bentivegna, V., 1985, "Theory of urban ground rent and the working-class movement," in ed. by M. Ball et al., 191-202.
- Bina, C., 1989, "Some controversies in the development of rent theory : the nature of oil rent," *Capital & Class*, no.39, 82-112.
- Bruegel, I., 1975, "The Marxist theory of rent and the contemporary city : a critique of Harvey," *Political Economy and the Housing Question*, Conference of Socialist Economists, 34-46.
- Clarke, S & Ginsberg, N., 1975, "The political economy of housing," *Political Economy and the Housing Question*, Conference of Socialist Economists, 3-33.
- Downs, A., 1985, *The Revolution in Real Estate Finance*, The Brookings Institute.
- Dämpfling, B., 1985, *Die Marxsche Theorie der Grundrente*, VSA-Verlag.
- Edel, M., 1976, "Marx's theory of rent ; urban applications," *Kapitalstate* 4-5, 100-124.
- Edwards, M., 1985, "Planning and the land market," in ed.by M. Ball et al., 203-216.
- Evans, A., 1991, "On monopoly rent," *Land Economics* 67(1), 1-14.
- Evans, A., 1992, "On differential rent and landed property," *International Journal of Urban and Regional Research* 16(1), 81-96.
- Fine, B., 1979, "On Marx's theory of agricultural rent," *Economy & Society* 8(3), 241-278.
- Haila, A., 1988, "Land as a financial asset : the theory of urban rent as a mirror of economic transformation," *Antipode* 20(2), 79-101.
- Haila, A., 1990, "The theory of land rent at the crossroads," *Environment & Planning D* 8(3), 275-296.
- Haila, A., 1991, "Four types of investment in land and property," *International Journal of Urban and Regional Research* 15(3), 343-365.
- Harvey, D & Chatterjee, L., 1974, "Absolute rent and the structuring of space by governmental and financial institutions," *Antipode* 6(1), 22-36.
- Harvey, D., 1982a, *The Limits to Capital*, Basil Blackwell.
- Harvey, D., 1982b, "Land rent and the transition to capitalist mode of production," *Antipode* 14(3), 17-25.
- Katz, S., 1986, "Towards a sociological definition of rent ; notes on David Harve's *The Limits to Capital*," *Antipode* 18(1), 64-78.
- Kivell, P., 1993, *Land and the City*, Routledge.
- Knox, P., 1994, *Urbanization : An Introduction to Urban Geography*, Prentice-Hall.
- Lamarche, F., 1976, "Property development and the economic foundations of the urban question," in ed.by C. G. Pickvance, *Urban Sociology : Critical Essays*, St. Martin's Press, 85-118.
- Knox, P., 1994, *Urbanization : An Introduction to Urban Geography*, Prentice-Hall.
- Lauria, M., 1984, "The implications of Marxian rent theory for community-controlled redevelopment strategies," *Journal of Planning Education and Research* 4(1), 16-24.
- Leyshon, A., Thrift, N., Daniels, P., 1990, "The operational development and spatial expansion of large commercial property firms," in ed. by P. Healey & R. Nabarro., *Land and Property Development*, Gower, 60-97.
- Marx, K., 1971, *Theories of Surplus-Value*, Part III, Progress Publishers.
- Massey, D & Catalano, A., 1978, *Capital and Land*, Edward Arnold.
- Murray, R., 1977a, "Value and theory of rent : part one," *Capital & Class* 3, 100-122.

- Murray, R., 1977b, "Value and theory of rent : part two," *Capital & Class* 4, 11-33.
- Persky, J & White, W., 1988, "A rather neoclassical contribution to Marxian rent theory," *Land Economics* 64(2), 196-198.
- Scott, A, J., 1980, *The Urban Land Nexus and the State*, Pion.
- Sheppard, E & Barnes, T., 1990, *The Capitalist Space Economy*, Unwin Hyman.

A Progress Report on the Studies of Marxist Rent Theories

Yongchang Kim*

Summary

Little further development in the analysis of rent occurred after the decline of classical political economy. But the late 1960s and early 1970s saw a considerable revival of interest in Marxist rent theory. Early in the revival most Marxist rent scholars mechanically applied Marx's agricultural rent categories to urban social problems, especially to land and housing problems. But they aroused practical significance of Marx's rent theory.

Amid mechanical applications Ball(1977, 1980) and Fine(1979) made a contribution to discriminating Marx from Ricardo. The relationship between Marx's theory of value and theory of rent, the contradiction between capital and landed property came to understand, which placed land problems at the general process of capitalist production and accumulation. On the other hand, in spite of many efforts applying Marx's rent theory to urban land use, there are splits of opinion on the urban rent theory, i.e., the true believers and the sceptics. Contemporary rent theory has problems to be solved; abstraction levels to be included in rent theory in general out of Marx agricultural rent and relationships between unproductive land use and law of value.

One of the core themes of rent theory with the mechanism generating the surplus profit is social relations of landed property. Simple logic have been overcome, we get to analyze the mechanism in which the landed property becomes a form of fictitious capital, land as financial assets, financial land ownership. The highest value of Marxist rent theory is to show that capitalist land problems are not fixed but qualitatively reproduced according to capitalist accumulation.

Key words : Marxist rent theory, rent and capital accumulation, rent and urban land use, rent and class struggle.

* Graduate Student, Seoul National University