

기
사
연
리
포
트

통권 제15호

부동산 정책과 한국 사회, 그리고 한국 교회

여는 글 (김상덕) 3

전세난 원인 분석과 성찰 (이성영) 6

희년실천을 통한 한국교회 개혁 (김유준) 17

한국 사회의 전세 대란의 대안으로서

사회(적) 주택의 의미와 가능성 (김승환) 32

기사연 소식 44



기사연 리포트

여는 글

김 상 덕 / 한국기독교사회문제연구원 연구실장

이번 <기사연 리포트> 15호에서는 한국 서민 경제의 핵심이라고 할 수 있는 부동산 정책에 대해서 다루었습니다. 문재인 정부 정책 평가 중 가장 취약한 평가를 받고 있는 부동산 정책은 고질적인 한국 사회의 문제이자 시민의 삶에 직접적으로 영향을 주는 중요한 사안입니다. 특별히 지난 해 말부터 이른바 ‘전세 대란’이 일어나 아직까지도 그 여파가 수그러들지 않고 있습니다. 현 정부도 여러 가지 대안을 제시하며 집값안정과 투기금지, 청년 및 노인 등의 소외계층을 위한 복지 확충을 위한 고군분투 중입니다. 하지만 한국사회 속 부동산 문제는 결코 쉽지 않은 문제라는 생각이 듭니다.

한국 부동산 정책과 관련하여 수많은 이해관계가 얹혀 있습니다. 넓게는 한국의 경제 발전의 궤적이 토지개발사업과 긴밀히 연결되어 있고, 좁게는 개인의 자산문

제와 직결되는 부분이기도 합니다. 따라서 어떤 정책도 이 거대하고 장기간 복잡하게 얹힌 문제에 대해 명쾌한 대답을 주기란 어려울 것입니다. 모두가 만족할만한 정책도 불가능할 것입니다. 누군가에겐 이득이 되고 누군가에겐 손해가 될 수 있습니다. 과거의 부동산 및 토지 개발에서 그랬던 것처럼 말입니다.

결국 현 부동산 정책과 ‘전세대란’에 대해 논한다는 것은 모두를 만족할만한 묘수를 찾고자 하는 것이 아니라, 어떻게 하면 현재의 경제적 불평등과 과도한 투자 심리에 따른 잠재적 위협 요소들을 줄이는 현실적인 방안이어야 할 것입니다. 특별히 ‘전세대란’은 가난하고 힘없는 사람들이 경제적 불평등을 몸으로 느끼는 사안이자 인간의 기본적인 권리 중 하나인 주거에 관한 위협이기도 합니다. 그러므로 이 사안의 본질은 경제적 정의의 문제입니다. 어떤 사람들은 여러 채의 집과 토지를 소유하면서 일을 하지 않고도 호화로운 삶을 영위하는데, 어떤 사람들은 평생을 일해도 작은 집 하나를 살 수 없는 오늘의 구조가 옳은 것인지 되물어야 하는 이유입니다.

집은 우리의 몸과 마음이 쉼과 안정을 얻을 수 있는 최소한의 안식처입니다. 사람이 살아가는 터전이자, 가족의 울타리, 이웃과 공동체가 형성될 수 있는 최소한의 공간입니다. 이 최소한의 공간이 안정적으로 제공되고 누릴 수 있어야 안정적인 개인과 가정, 이웃과 마을이 존재할 수 있습니다. 나아가 한 사회가 필요 이상의 경쟁이나 갈등이 줄고 더불어 함께 살아가기 위한 필요조건이 바로 ‘집’이라는 공간입니다. 따라서 집의 본질은 사람과 공동체를 위해 존재해야지 투자의 대상이 되어서는 안 됩니다. 그런데 오늘의 집이란 재산의 핵심이고, 투자의 대상이며, 부유한 삶과 그것을 끊임없이 추구하는 욕망의 상징이 되었습니다.

머리 누일 곳조차 없으셨던 예수의 삶을 떠올려 봅니다. 예수는 진정한 본향을 하늘에 두었으며 어떤 소유도 갖지 않고 사셨습니다. 이는 현대인에게 집을 소유하지 말라는 의미이기 보다는 우리 삶을 오직 하나님을 신뢰하는 것으로 살아야 하며, 재물(부동산)을 겸하여 섬길 수 없다는 가르침과 일관된 것입니다. 오늘 한국 사회의 부동산 및 전세 대란 속에서 그리스도인으로서 우리가 할 수 있는 것이 무엇일지 고민해봅니다. 내 것을 빼앗기지 않으려는 이기적인 욕심을 버리고,

집이 자산과 투자의 대상이 된 자본주의 사회에 경종을 울리며, 어떻게 하면 더 불어 살아갈 수 있을지에 대한 지혜를 모아야 하겠습니다.

이번 <기사연 리포트>에서는 세 전문가의 분석과 제안의 글을 소개합니다. 먼저 이성영 토지주택센터장은 “전세난 원인 분석과 성찰”의 글을 통해 현 정부의 부동산 정책에 관한 문제점과 해결방안을 전세 대란을 중심으로 서술합니다. 이어서 김유준 교수는 “희년실천을 통한 한국교회 개혁”의 글에서 토지에 대한 성서의 가르침을 상기하고 한국교회가 나아갈 신학적 통찰을 제시합니다. 마지막으로 김승환 박사는 “한국 사회의 전세 대란의 대안으로서 사회(적) 주택의 의미와 가능성”의 글에서 최근 대안적 공유주택 모델 중 하나인 사회주택의 사례를 소개하고 한국교회와의 적용 가능성이라는 흥미로운 제안을 제시합니다. 이번 <기사연 리포트>가 많은 분들에게 읽히고 복잡하고 어려운 부동산 문제를 바르게 이해하는데 작은 도움이 되기를 바라는 마음입니다.

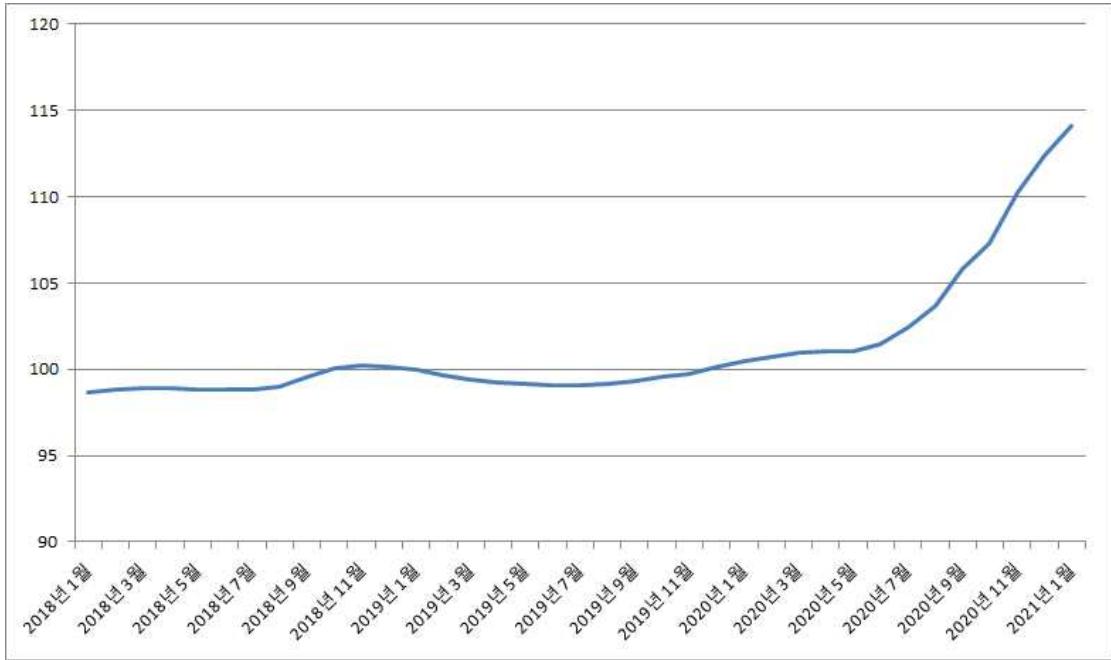
기사연 리포트

전세난 원인 분석과 성찰

이 성 영 / 희년함께 토지주택센터장

2020년 주택시장은 주택매매가와 전세가가 동반 급상승하는 혼돈의 상황을 경험했다. 일반적으로 주택공급량이 충분하다는 가정 하에서는 주택매매가격이 오르면 시세차익을 기대하며 주택을 여러 채 구입하는 사람들이 많아져 전월세주택 공급량이 늘고, 가격이 더 오르기 전에 내집마련을 하려는 사람들이 늘어나 임차수요가 줄어들어 전월세가격은 안정세가 유지된다. 반면에 매매가격이 하락하는 상황에서는 사람들이 주택가격이 더 떨어질 때까지 기다렸다가 내집마련을 하려고 하기에 임차수요가 늘고 전월세주택 공급은 줄어들어 전월세 가격이 상승하는 경향이 있다. 하지만 2020년 주택시장은 20여 년 만에 매매가격과 전월세가격의 동반 급상승을 경험한 이례적인 사례이다.

〈 그림 16 〉 2018-2020년 서울 아파트 전세가격지수 증감 추이



자료 : KB국민은행 부동산

2018년부터 2020년 상반기까지 서울의 아파트 전세가격지수는 100 전후로 안정세를 보이다 2020년 하반기부터 급격히 상승하여 2021년 1월에는 115에 근접하고 있다. 불과 반년만에 전세가격이 10% 이상 상승했다.

정부는 지난해 11월 전세 대란에 대해 부동산 정책효과가 아직 나타나지 않았다며 지켜봐야 한다는 입장을 고수했지만 결국 11월 17일 더불어민주당 이낙연 대표가 "정부의 정책을 성공이라 말하기 어렵고, 고통받는 국민들께 송구스럽기 짝이 없다"며 사과하고, 11월 19일 전세 대책을 발표하며 흥남기 경제부총리와 김현미 전 국토교통부 장관도 "새로 전셋집을 구하는 데 어려움을 겪는 국민 여러분께 송구하다"며 공식적으로 사과했다.

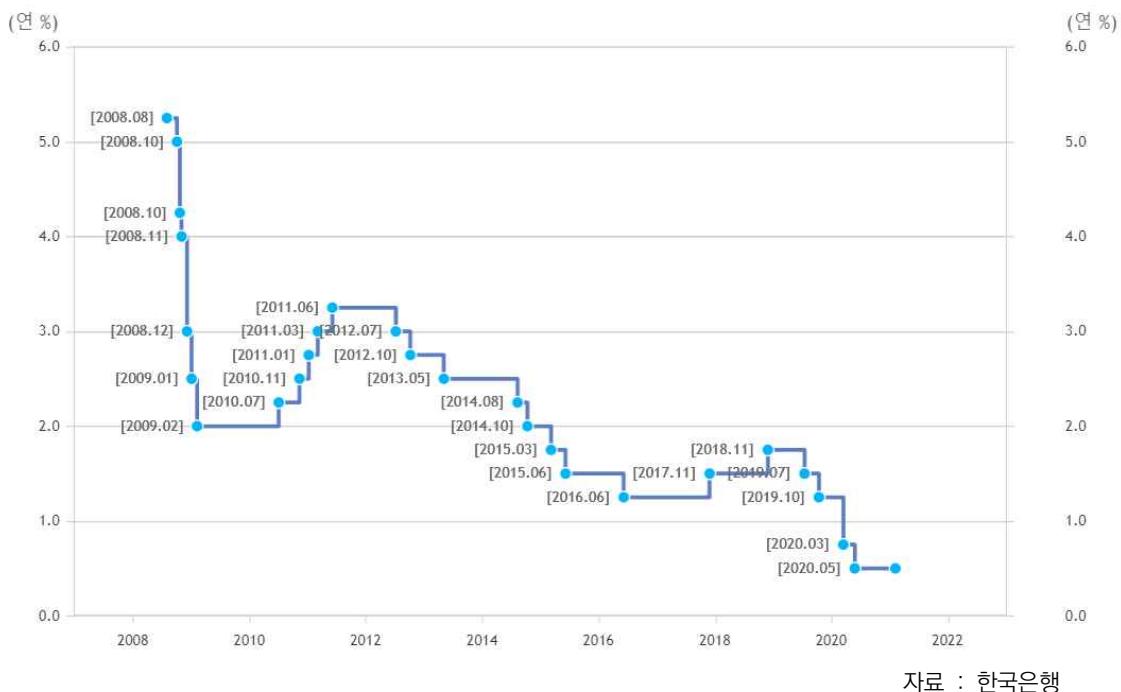
11.19 전세 대책을 발표하면서 정부는 전세난 원인으로 저금리 추세와 갑작스러운 가구 분화로 인한 가구 수 증가를 꼽았지만 갑자기 8월 이후부터 왜 전세난이

심화되었는가에 대한 질문의 대답으로는 부족하다. 저금리 기조와 가구 분화가 8월 이후 갑작스레 일어난 일이 아니기 때문이다.

진보와 보수가 주장하는 전세난 원인

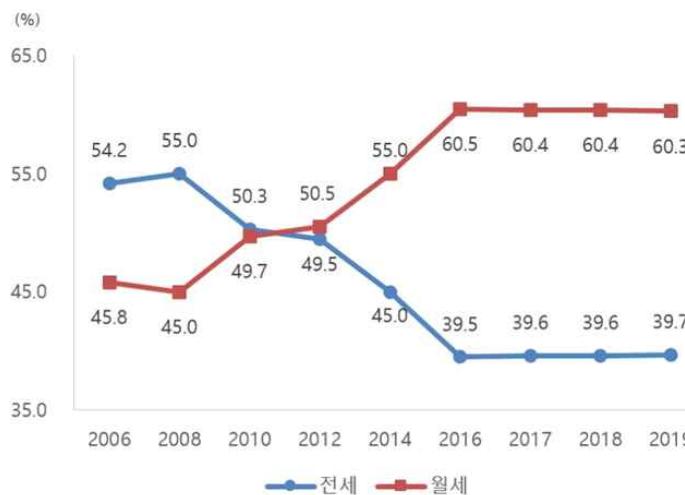
진보진영이 주장하는 전세난의 주요 근거는 저금리 추세와 매매가 상승 기대 하락이다. 저금리 추세는 전세를 받아 집주인이 얻을 수 있는 기회비용을 낮추기 때문에 전세주택 공급 물량을 줄이는 효과가 있다. 집주인은 전세금을 받아 은행에 넣어서 얻는 1~2% 이자 수익보다 월세로 받는 수익이 더욱 크기에 저금리 상황이 지속되면 전세주택이 월세주택으로 전환된다.

〈 그림 17 〉 한국은행 기준금리 추이



실제 2006년부터 지금까지 꾸준히 전세주택은 줄어들고 월세주택이 늘어나는 현상이 이어지고 있다. 아울러 매매가 상승의 기대가 없으면 시세차익을 얻기 위해 주택을 여러 채 사둘 유인이 없기에 전세주택 공급이 줄어들 수 있다.

〈그림 18〉 임차가구 중 전세 및 월세 비율



자료 : 국토교통부, 2019년 주거실태조사결과

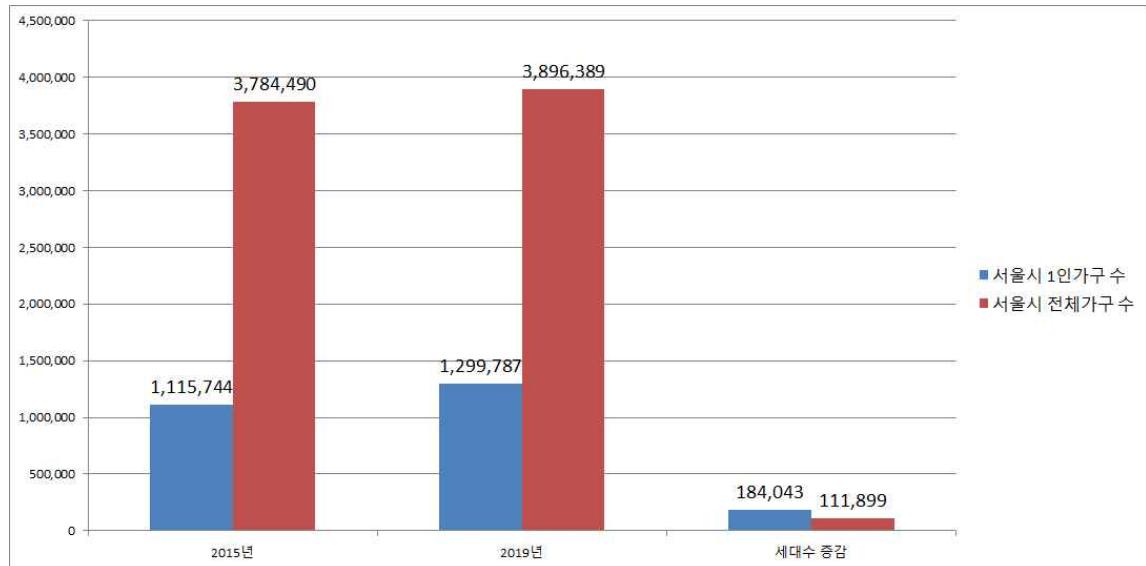
세입자 입장에서도 전세금 대출에 대한 이자 비용이 낮아지니 월세보다 전세주택을 선호하기 마련이고 이는 곧 전세 수요 증가로 나타난다. 하지만 이러한 요인들은 장기적으로 서서히 전세 공급 물량을 감소시키고 전세 수요를 늘리는 요인 이기 때문에 이러한 원인들로 8월 이후 갑자기 전세 가격이 급등한 현상을 설명하기에는 연결고리가 부족하다.

반면 보수진영은 지난해 8월 도입한 임대차3법을 집중 공격하며 전세난의 원인으로 지목하고 있다. 계약갱신 청구권, 임차료 상승 제한을 담은 임대차3법이 지난 해 8월부터 적용되자 전세 공급 물량이 줄어들었다는 보수진영의 주장 역시 설명력이 부족하다. 임대차3법이 전세 공급 물량을 줄인 것은 사실이다. 이سا 갈 필요가 없는 대다수 세입자는 2년 더 머물러 살기로 결정하고 계약갱신 청구권을 사용했기에 2년마다 나오던 전세 주택 물량 대다수가 2년 뒤로 밀리면서 전세 공급 물량이 대폭 줄었기 때문이다. 하지만 기존 세입자가 2년 더 머무르기로 결정해 전세 공급 물량이 줄어들었다면 2년 더 머무르는 세입자만큼 전세주택을 찾는 전세 수요도 줄어든다. 장기적으로 임차료 상승 제한은 전·월세주택 공급자의 수익을 줄이기에 전·월세주택 공급이 줄어들 수 있지만 단기에는 공급과 수요 측면 모두에서 줄이기 때문에 임대차3법이 전세 공급을 줄여서 전세 가격이 급등했다는 보수진영의 주장은 설득력이 부족하다.

11.19 전세 대책을 발표하면서 정부가 내놓은 또 하나의 원인은 가구 분화로 인한 가구 수 증가이다. 가구 수가 늘어난 만큼 주택이 공급되지 않으면 주택 부족으로 가격이 올라가는 것은 맞지만 서울의 가구 수 증가는 1인 가구의 급격한 증가에 기인한다. 실제 통계청 자료에 의하면 2015년부터 2019년까지 전체 가구 수 증가보다 1인 가구가 더 많이 증가했다. 3~4인 가구는 오히려 감소했지만 1인 가구의 압도적 증가가 서울시 가구 수를 증가시켰다.

〈 그림 19 〉 서울시 1인가구 대비 전체가구수 증가 비교

(단위 : 명)



자료 : 통계청

현재 전세난의 진원지는 2~4인이 살기 적당한 아파트이기에 1인 가구 증가가 아파트 전세난을 일으켰다는 주장은 설득력이 떨어진다. 왜 아파트를 중심으로 전세 가격이 급등하고 있는지를 알아보는 것이 전세난의 원인을 찾는 바른 방법이다.

결국 가격은 수요와 공급의 원칙에 의해 움직인다. 전세 가격이 급등하고 있는 이유는 결국 전세주택의 공급보다 전세아파트를 찾는 수요가 더 많기 때문이다. 임대차3법은 단기적으로는 전세 수요와 공급을 동일하게 줄이는데 왜 공급이 수요보다 더 가파르게 감소했을까?

전세 공급량 감소 핵심 원인 : 다주택자 세대 분리 및 증여

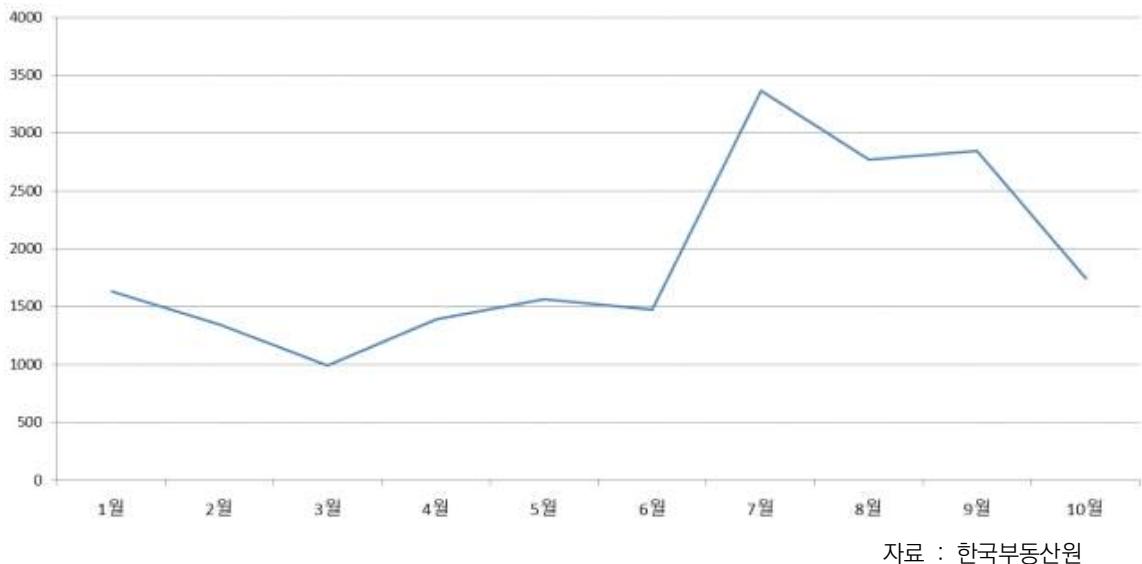
임대차 3법은 공급과 수요 모두 줄어들게 하지만 수요보다 더 가파르게 전세 공급 물량을 줄어들게 하는 요인이 있다. 다주택자의 세대 분리와 증여이다.

지난 7월까지 문재인 정부 부동산 정책의 주요 화두는 집값 안정화였다. 집값을 불안하게 만드는 범인으로 다주택자를 지목하고 다주택자들이 보유하고 있는 주택 물량을 내놓게 하여 집값을 안정시키고자 다주택자에 대한 전방위적 압박을 가했다. 지난 7월 다주택자 취득세·보유세·양도세 중과세 등 고강도의 다주택자 규제정책을 낸 이후 다주택자들의 주택 매입을 막아 서울과 수도권의 주요 지역 집값 상승을 막았다. 하지만 다주택자 규제 정책은 또 다른 부작용을 낳았다.

정부는 지난 7월 10일 부동산대책을 끝으로 다주택자들이 숨을 수 있는 마지막 구멍을 막았다고 생각했지만 여전히 집값은 오를 것으로 판단한 다주택자들은 보유주택을 매각하기보다는 자식들에게 증여하기로 마음먹었다. 실제 7~9월 서울 아파트 증여거래량은 상반기 평균 1,400건에 비해 2배가 넘는 3,000건에 달한다.

〈 그림 20 〉 2020년 서울 아파트 증여거래량 추이

(단위 : 건)



증여를 한다 해도 2021년 6월 전에만 증여하면 양도세, 보유세 증과는 피할 수 있어 2020년 7, 8, 9월에 집중적으로 몰릴 이유는 없다. 2021년 상반기까지 관망하며 집값 등락 상황을 보면 2021년에 증여를 할지, 매각을 할지 결정하는 것이 다주택자의 수익 극대화 전략에서는 유리하다. 하지만 7~9월에 증여가 급증한 이유는 임대차3법이 기폭제 역할을 했을 가능성이 있다. 홍남기 부총리의 아파트 매각 사례에서 알 수 있듯이 임차인이 임대차3법을 활용해 계약 갱신 청구를 하면 다주택자는 아파트를 매각하기도 쉽지 않고 매각하더라도 매수자가 입주하고 싶을 때 입주할 수 없기에 아파트를 시세보다 낮게 팔 수밖에 없다. 목 좋은 지역의 아파트가 앞으로도 가격이 계속 오를 것이라 생각하는 다주택자 입장에서 자녀를 세대 분리시켜 아파트를 증여하고 자녀가 들어가서 살도록 하는 것이 양도소득 세도 내지 않는 등 향후 가족 전체의 부동산 수익을 극대화하는데 유리하다.

아파트를 증여받은 자녀 입장에서도 1주택자 양도세 장기 특별 공제를 받기 위해서는 2년을 실거주해야 하기에 일단 아파트에 들어가서 살 필요가 있다. 아파트에서 1년이나 2년을 살다가 다시 전세나 월세로 아파트를 내놓으면 계약 갱신 청구와 임차료 상한 제한이 적용되지 않기에 전·월세 시세대로 높은 가격을 받을 수 있다. 수익 극대화 전략 차원에서는 일단 증여받은 아파트에 잠시라도 들어가는 것이 모든 상황상 유리하다.

다주택자 부모와 증여받은 자녀의 입장에서 부동산 수익 극대화를 추구한다면 일단 증여받은 아파트로 들어갈 가능성이 매우 높다. 그럼 증여받은 자녀가 살던 집은 다시 전·월세 물량으로 나오는 것이 아니냐고? 지난해 7~9월에 이루어진 아파트 증여는 다주택자 부모가 아직 세대 분리를 하지 않은 자녀를 세대 분리시켜 넘겼거나 세대 분리를 했지만 자기 소유의 집이 없는 자녀에게 증여했을 가능성이 높다. 그렇다면 이들은 부모와 함께 살고 있었던지 1~2인 가구에 적합한 오피스텔 등에 머물렀을 것이다. 현재 전세난의 핵심 주택은 3~4인 가구 아파트이기에 다주택자의 자녀들이 증여받은 아파트로 입주했다면 아파트 전세 공급 물량이 줄어들게 만드는 요인이 된다.

일반적인 상황이라면 증여로 인한 전세 물량 감소가 일어났다고 해도 크게 영향

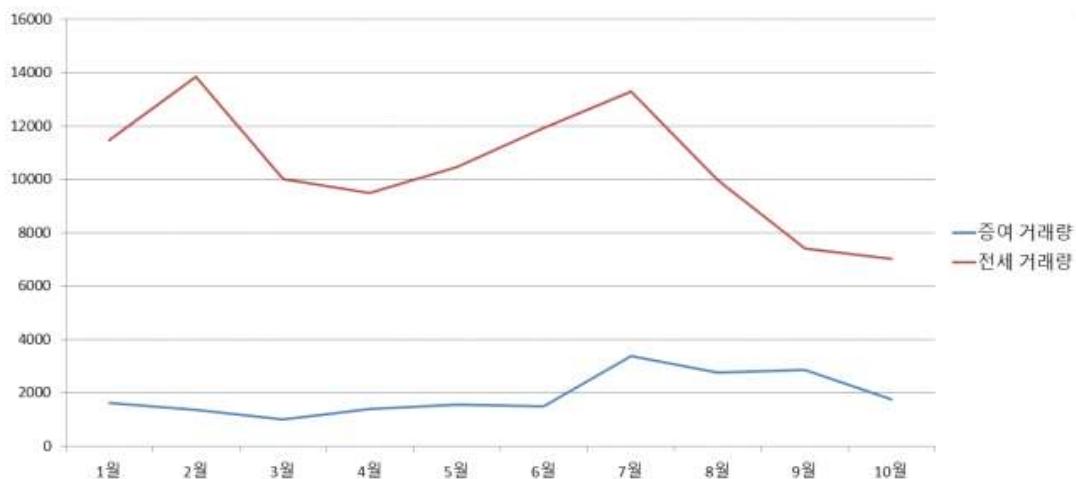
을 미치지 않을 수 있었을 테지만 계약 갱신 청구권 사용으로 전세의 공급과 수요가 대폭 감소한 상황에서는 증여로 인한 전세 물량 감소가 전세 가격 상승에 큰 영향을 끼칠 수 있다.

증여가 전세난의 실질적인 원인이었는지 확인해보기 위해 전체 전세 거래량 대비 증여 건수를 비교해보자. 증여받은 아파트로 얼마나 들어갔을지는 알 수 없지만 전체 전세 거래량 대비 증여 건수가 상당하다면 증여받은 아파트에 증여받은 자녀가 일부만 들어가 전세 공급 물량이 줄어들어도 전세 시장에 주는 충격이 상당 할 수 있다.

전세난의 핵심지인 서울 아파트의 전세 거래량과 증여 건수를 비교해보았다. 2020년 1월부터 7월까지 전세 거래량이 증가하다가 8월부터 대폭 감소하는 추세를 보이고 있다. 반면 증여 거래량은 6월까지 2000건 이하에서 머물다가 7월부터 대폭 증가하여 전세 거래량 대비 증여 거래량의 비율이 9월에는 40% 수준에 이른다. 전세 거래량 대비 증여 거래량이 이 정도 비중이면 증여받은 아파트에 절반만 들어갔다고 해도 전세 물량이 대폭 감소하여 아파트 전세 가격을 급격히 상승시키는 요인이 된다.

〈 그림 21 〉 서울 아파트 전세 거래량과 증여 거래량 비교

(단위 : 건)



자료 : 서울부동산정보광장, 한국부동산원

임대차3법으로 인해 수요와 공급이 대폭 줄고 언론이 연일 전세난 기사를 쓰는 상황에서는 전세 수요자들은 심리가 극도로 위축되고, 공급자들은 가격을 올려도 큰 무리가 없겠다는 암묵적인 합의가 수월해지기에 수급 균형에 큰 문제가 없는 지방에서도 뒤이어 전세 가격이 상승하는 흐름이 만들어진다.

다주택자 규제와 임대차3법의 불행한 만남, 전세난

위에서 살펴본 것처럼 다주택자의 세대 분리 및 아파트 증여가 전세 공급 물량을 대폭 줄여 현재의 전세 가격 급등을 일으켰다. 보수언론과 정치인들이 주장하는 것처럼 임대차3법이 전세난의 핵심 요인이 아니다. 임대차3법은 다주택자 규제와 맞물려 기폭제 역할을 했을 뿐이다. 정부 입장에서는 다주택자 규제를 강하게 하여 집값을 안정시켜 집값 상승 기대를 꺾으면 투자 수요가 줄어들어 민간임대 물량이 줄어들고, 전·월세 시장에 머물러 있으려는 수요가 많아져 임대차시장이 불안해질 것을 대비할 필요가 있었다. 따라서 고강도의 다주택자 규제정책인 7.10 대책 직후 곧바로 임대차 시장을 안정시킬 수 있는 임대차3법을 도입했다. 그 덕분에 많은 임차인들은 전·월세 가격 상승 걱정 없이 2년을 더 머물 수 있게 되었다.

다만 정부가 간과한 것은 다주택자 규제로 증여가 늘어날 가능성을 가볍게 여긴 측면과 임차인 보호제도인 임대차3법이 증여를 가속화시키고 전세 공급 물량을 대폭 줄일 것을 예측하지 못한 측면이다. 이러한 부작용까지 예측하기는 쉽지 않다.

정부의 가장 큰 실책은 다주택자 규제를 하는 방식에 있었다. 시장이 효율적으로 작동할 수 있도록 근본적인 원칙과 질서를 바로 세우려는 차원으로의 접근이 아니라 지역·가격·주택 규모별 대상을 정해 핀셋 방식으로의 접근이 문제의 근원이다. 아울러 다주택자에게 집값 상승의 책임을 돌리고 1주택자를 정치적 아군으로 확보하기 위해 다주택자 투기꾼/1주택 실수요자 프레임으로 1주택을 권장하는 정치공학적 접근으로 부동산정책 기조를 이어갔다.

증여가 많이 일어난 이유는 따지고 올라가 보면 다주택자를 집값 상승의 주범으로 몰면서 규제를 하는 한편 1주택자를 정치적 아군으로 만들기 위해 보유세 부담을 강화하지 않았기 때문이다.

미국처럼 보유세 부담이 주택 가격의 1% 수준이면 다주택자들이 증여보다는 매각을 선택할 가능성이 높다. 보유세 부담이 있으면 1인 가구가 3~4인 가구가 살기 적합한 아파트를 쉽게 증여받고 보유할 수 없다. 토지보유세를 강화하면 사람들이 각자의 소득과 살림살이 규모에 맞추어 주택을 선택하게 한다. 주택이라는 한정된 자원을 가장 필요한 사람에게로 최적화시킨 배분 효과를 만들어낸다. 지대 추구행위가 사라진 시장은 가장 필요한 사람에게 자원을 배분하는 시장의 효율성을 극대화시키기 때문이다.

시장은 영리하고 영악하다. 정부가 보유세 강화와 같은 정공법을 쓰지 않고 다주택자와 1주택자를 갈라치기해서 다주택자 규제, 1주택자 권장 방식으로 계속 가니까 다주택자 규제/1주택자 권장이라는 정책의 틈을 교묘하게 파고들어 결국 증여까지 시도하며 임대차 시장까지 뒤흔들어 놓았다. 이들은 불법을 저지를 것이 아니기에 다주택자를 탓한다면 곤란하다. 다주택자들이 피할 수 있는 틈을 계속해서 열어둔 채 정책을 만든 정부의 책임이 크다.

전세난에서 얻는 뼈저린 교훈 : 쉬운 길은 없다!

전세난을 타개하기 위한 단기적인 대안은 쉽지 않다. 결국 임차주택 공급을 늘려야 하는데 주택공급은 수년의 시간이 걸리기에 단기에 풀기가 쉽지 않다. 다만 차기 정부는 현 정부의 부동산 정책과 시장의 대응이 만들어낸 결과인 전세난을 꼽씹으며 반면교사로 삼아야 한다.

주식이나 부동산 등 자산의 가격을 정부가 원하는 대로 통제하기는 거의 불가능하다. 정부가 할 일은 시장에 개입하여 가격을 통제하려는 시도보다는 시장의 질서를 바로 세우고, 엄격한 심판의 역할을 하며, 시장에서 낙오되는 사람들을 위한 정책을 세우는 일이다.

현 정부는 부동산 시장의 근본 질서와 원칙을 바로 세우고 부동산 시장 선진화 방안을 제시하며 국민들을 설득하기보다는 집값을 안정시키는 정도를 목표로 삼고 다주택자와 1주택자를 갈라치기 하여 수월하게 목표를 달성하려고 했다. 크든 작든 이익을 누리는 1주택 소유자들의 정치적 저항이 두려웠기 때문일 것이다. 하지만 국민의 소수인 고가주택/다주택자만 핀셋으로 규제하면서 집값을 안정시키고 1주택자와 임차인들까지 정치적 아군으로 확보하려는 전략은 결국 1주택자 뿐만 아니라 임차인들의 정치적 지지까지 잃어버리고 말았다.

개혁은 지난하고 힘든 싸움이다. 정도가 아니라 정치공학적 접근으로 풀려 하면 결국 아무것도 얻지 못한다. 비싼 대가를 치른 정치적 교훈이다. 부동산 공화국 대한민국을 개혁하고 싶은 정치인들과 국민들이 뼈아프게 새겨야 할 교훈이다.

기사연 리포트

희년실천을 통한 한국교회 개혁

김 유 준 / 은진교회 목사, 한신대 겸임교수, 연세차세대연구소장

I. 한국교회의 민낯

한국교회는 일제 치하와 한국전쟁, 군사독재 등 혹독한 수난의 시기에 민족과 함께 역경을 딛고 일어설 수 있는 정신적 지주 역할을 해 왔고, 민중의 편에서 역사의 아픔을 공감하며 개혁에 앞장 서 왔다. 하지만 한국사회의 경제성장과 함께 급성장한 한국교회는 부동산 투기와 재정비리, 목회세습과 성추문 등 16세기 종교개혁 당시의 로마가톨릭교회의 부패한 고위성직자의 모습과 다를 바가 없을 정도로 타락해 버리고 말았다. 부패하고 어두운 세상에서 소금과 빛의 사명을 감당해야 할 교회가 오히려 사회로부터 손가락질을 당하고 있는 현실이다. 교회는 항상 개혁되어 함에도(Ecclesia semper reformanda est) 불구하고 오히려 사회의 기득권과 현실에 타협하여 안주함으로 타락과 몰락의 길을 자초했다.

한국교회의 이러한 변질과 왜곡의 근저에는 교세 확장과 성전 건축이라는 미명 하에 이루어진 ‘부동산 투기’와 무관하지 않다. 언론매체의 단골 메뉴가 되어 벼

린 일부 대형교회의 목회세습과 재개발 보상금 문제에도 부동산을 통해서 비롯되는 막대한 부와 권력이 중심에 있다.

하지만 오늘날 한국교회 안에서 벌어지고 있는 각종 비리와 추문, 이단사이비와 사회적 비난을 초래하는 문제는 단지 일부 목회자나 개인의 윤리적 차원으로 치부해서는 안 된다. 사실 교회의 중직자라 할지라도 기존 목회자를 통해 부동산이나 주식 등 경제문제에 대한 성서적 가르침을 대부분 배우지 못했기 때문이다. 교회의 성도들뿐만 아니라 목회자들 역시 신학교육에서 그러한 가르침을 제대로 받지 못했다.

한국교회의 목회자들의 현실을 보면, 초대교회의 교부들이나 중세교회의 수도사들처럼 ‘자발적 청빈’이 아닌 한국교회의 왜곡된 현실에서 ‘강요된 청빈’의 풍토 속에 있다. 교회 안에서 재산이나 부동산에 대한 언급은 공공연한 비밀로 치부되며, 성도 간의 금전거래도 금기시 되어 오면서 신앙생활과 사회생활의 이중 잣대와 괴리를 초래할 수밖에 없었다.

중세교회를 비롯한 이천년의 교회 역사에서 대토지소유의 장본인이 대부분 교회지도자들이었기에 부동산에 대한 성서적 가르침과 이를 뒷받침하는 희년사상은 ‘불편한 진실’로 여겨졌다. 자본주의 경제체제에서 부동산 투기를 통해 막대한 시세차액을 노리는 불로소득임도 아무런 문제가 없는 ‘합법적’ 경제활동이기에 신앙과 경제의 간극은 커질 수밖에 없었다. 특히 6.25한국전쟁을 통해 북한에서 땅을 빼앗기고 남한에 와서 신앙생활을 한 분들의 트라우마로 인해 보수 성향의 교회의 성도들은 토지에 대한 보유세나 이에 대한 소득재분배 차원의 기본소득에 대한 논의만 해도 성서적 가르침에 근거한 옳고 그름의 진위여부는 확인하기도 전에 그런 논의를 하는 이들을 공산주의 세력이나 종북좌파 세력으로 몰아가고 있는 현실이다. 결국 성서에서 제시하고 있는 공의로운 경제생활과는 무관한 신앙생활을 하다 보니 ‘탐욕스러운’ 돈의 노예로 살아갈 수밖에 없는 모습이 오늘날 한국교회의 민낯이다.

16세기 루터의 종교개혁은 그 이전의 개혁과 달리 단순한 윤리적 차원의 개혁이

아닌, 로마가톨릭교회의 잘못된 신학적 차원의 문제에 대한 근본적 성찰에서 비롯된 것이었다. 21세기 한국교회의 현실에서도 ‘오직 믿음으로’ 종교개혁 정신이 신앙의 모든 문제를 해결해 주는 것처럼 또 하나의 ‘면죄부’로 변질된 신앙에 대한 근본적 진단이 절실하다. 특히 근대화로 인한 개별성이 강조되고, 자본주의의 경제체제로 개인과 가족 이기주의가 극대화 되었다. 이로 인한 개인구원 중심의 신앙 구도는 이제 사회정의를 향한 공동체성의 구도와 함께 균형과 조화가 이뤄져야 할 것이다.

개인적 신앙을 넘어서 공동체성을 회복하는 신앙은 바로 ‘복음’의 본래적 의미인 ‘희년’사상에 대한 올바른 이해와 실천을 통해 가능하다. 이를 위해 희년의 개념을 중심으로 성서와 종교개혁자들의 사상을 살펴보고 한국교회의 희년실천 방안과 구체적 사례를 제시하고자 한다.

II. 성서에 나타난 희년사상

1. 주의 은혜의 해인 안식년과 희년

희년이 속죄일에 선포된 것은 결코 우연이 아니다. 예수님께서 십자가에서 우리의 죄를 구속하시기 위해 피를 흘리신 것도 바로 이미 선포하신 희년을 성취하고 완성하려 힘이셨다. 안식일과 안식년, 희년의 근본정신은 하나님의 공평(미슈파트)과 정의(츠다카)와 사랑(헤세드)에 입각한 고아와 과부와 나그네 등 약자를 보호하고 자하시는 하나님의 세심한 배려와 사랑이다(레 25:1-7, 8-12). 안식년에 땅을 쉬게 하신 것도 가난한 이들이 송파 세 모녀 사건과 달리, 가난한 이들의 자존심을 상하게 하지 않고 스스로 땀 흘려 자신의 양식을 구할 수 있도록 하신 하나님의 배려다. 땅주인이 나눠주는 양식이 아닌, 아무리 가난해도 7년마다 스스로 양식을 마음껏 구할 수 있는 “주의 은혜의 해”다. 이와 함께, 하나님께서는 안식년 이후 3년마다 소출의 십일조를 유산도 없고 차지할 뜻도 없는 이들에게 제공하여 배불리 먹게 하셨다(신 14:28-29). 즉 이스라엘 공동체에서는 아무리 가난한 형편

일지라도 안식년 이후 3년, 6년이 되는 해에는 동족들이 거둔 소출의 십일조로 생계를 유지했고, 7년째인 안식년에는 스스로의 노동을 통해 양식을 구했다.

안식년에는 빚을 면제해주고 종을 해방시켜주는 해이고(신 15:1-18), 희년에는 원래 조상으로부터 물려받은 토지와 고향으로 돌아가는 해이다. 즉 부채탕감과 종 혹은 노예해방은 7년마다 이루어진 것이며 토지반환은 50년마다 이루어졌다. 하지만 토지반환도 자신이나 근족의 도움으로 기간을 앞당길 수 있었다.

2. 안식년과 희년의 실천 사례

부채탕감과 종을 놓아주는 것은 출애굽의 구속의 역사에 근거한다. 출애굽 역시 거시적인 의미의 안식년과 희년이 성취된 주의 은혜의 해였다. 노예해방과 부채탕감, 그리고 잃어버린 약속의 땅을 회복하는 과정이 바로 출애굽과 가나안 진군의 과정이었다. 즉 이스라엘 백성이 끊임없이 출애굽 사건을 기억함으로 하나님의 구속을 기억했다. 안식일은 하나님의 창조를 기억하며 영광을 돌리는 날이라면 안식년과 희년은 하나님의 구속을 기억하며 영광을 돌리는 해이다. 무엇보다도 예수 그리스도의 십자가 구속의 사건은 영적 출애굽이자 본질적으로 안식년과 희년을 성취하신 주님의 은혜의 해이다.

희년실천의 핵심은 토지에 대한 권리를 회복시켜주는 것이다. 어느 누구나 땅을 딛고 살기 때문에 땅에 대한 권리가 박탈당한 사람은 결국 노예로 전락할 수밖에 없기 때문이다. 다윗이 몰락한 사울 왕의 손자이자 요나단의 아들이었던 므비보셋에게 사울의 모든 땅을 돌려주고 왕자로서의 권위를 회복시켜 준 것이 바로 희년 실천의 좋은 예다(삼하 9:7). 롯기 4장에서 나오는 고엘 제도도 좋은 예다(롯 4:1-12). 고엘은 ‘토지 무르기’로 번역할 수 있는데, 그 단어는 영어로 ‘redemption’인데, ‘구속’으로 번역할 수 있다. 즉 예수님께서 우리의 구속자 (redeemer)가 되셨다는 것은 구약의 원어의 의미로 보면 바로 우리의 토지를 물려주신 분이라는 뜻이다. 예수님의 우리의 고엘이 되신 것처럼, 우리 역시 이 땅에서 땅 없는 이들의 권리를 회복시켜주는 ‘경제적’ 토지 무르기는 물론, 잃어버린 영원한 하나님 나라를 되찾도록 돋는 ‘영적’ 토지 무르기를 함께 해야 한다.

이세벨을 통해 바알 승배를 끌고 온 악한 왕인 아합도 나봇의 포도원을 함부로 빼앗지 못했다(왕상 21:1-4). 오늘날 자본주의 경제원리로 보면 정당한 요구이고 오히려 통치자의 요구이기에 적극 수용할만한 매력적 조건이었다. 하지만 한낱 농부에 불과한 나봇이 그 당시 막강한 절대군주 앞에서 토지매매를 당당히 거부했다. 그것도 바로 “여호와께서 금하신” 것임을 밝히면서 하나님의 말씀, 즉 희년의 토지법에 근거하여 거부했다. 이러한 나봇의 답변에 아합 왕도 어쩔 수 없어 돌아갔다. 아합 왕도 서로 다른 지파와 가문끼리는 토지 매매를 해도 다시 돌려줄 수밖에 없음을, 하나님께서 제정하신 희년의 토지법을 잘 알고 있었기 때문이다.

8세에 남유다의 왕, 요시야의 개혁도 희년의 관점에서 볼 수 있다. “요시야와 같이 마음을 다하며 뜻을 다하며 힘을 다하여 모세의 모든 율법을 따라 여호와께로 돌아킨 왕은 요시야 전에도 없었고 후에도 그와 같은 자가 없었더라”(왕하 23:25). 26세에 여호와의 성전에서 율법책을 발견한 요시야는 모든 백성을 모아 놓고 모세의 율법을 낭독하고 철저히 지켰다(왕하 22-23장). 신명기 31장 9-13 절에 보면 모세는 죽기 전에 마지막 지시로 7년마다 율법을 읽어주고 율법의 모든 말씀을 지키도록 했는데, 7년은 바로 안식년이자 면제년으로 부채탕감과 노예 해방을 해야 했다. 이것은 요시야를 비롯해서 느헤미야(느 9:3)가 율법을 낭독하면서 행한 구체적 회개의 내용은 우상을 멀리한 것과 함께 면제년마다 행해야 했던 부채탕감과 노예해방의 율법을 함께 준수했음을 알 수 있다(신 31:9-13).

창세기 47장에 나오는 7년간의 기근 과정에서 하나님께서는 요셉을 통해 이집트에 하나님의 토지법을 세우셨다(창 47:26). 즉 대기근을 통해 모든 토지의 실질적 소유권이 바로 왕에게로 모아져 국유지 개념이 되었고, 제사장의 토지를 제외한 이집트의 모든 백성은 토지사용료로 20%의 조세를 냈다. 이것은 나중에 종교개혁자 마르틴 루터가 지대조세를 거두는 최상의 기준으로 제시한 20%가 요셉을 통해 세워진 이집트의 토지법에 근거한 것이었다. 또한 오늘날 지공주의 경제학자들이 지대의 20%만 거두어도 어느 정도 경제정의가 실현될 수 있다고 본 것과 일맥상통하다.

3. 예수님의 사명선언

“주의 성령이 내게 임하셨으니 이는 가난한 자에게 복음을 전하게 하시려고 내게 기름을 부으시고 나를 보내사 포로 된 자에게 자유를, 눈 먼 자에게 다시 보게 함을 전파하며 눌린 자를 자유롭게 하고, 주의 은혜의 해를 전파하게 하려 하심이라 하였더라”(눅 4:18-19).

이 말씀은 예수님께서 어떤 사역을 감당하실 것인지에 대한 비전과 사명이 담겨 있는 예수님의 핵심사상이다. 성령의 기름 부으심으로 통해 가난한 자에게 복음(기쁜 소식)을 전하는 주의 은혜의 해를 전파하는 것이다. 여기서 주의 은혜의 해는 안식년과 희년을 모두 포함한다. 즉 부채를 탕감해 주고 종을 해방시켜주는 면제년 혹은 안식년을 포함하여, 분배받은 토지를 돌려받아 진정한 자유를 맛보는 희년을 모두 일컫는 해다.

4. 아버지의 사랑을 통한 희년성취

탕자의 비유로 알려진 이 말씀은 재산을 탕진하고 돌아온 둘째 아들에 대한 아버지의 무한한 사랑이 담겨있다(눅 15:11-32). 오늘날의 경제체제에 익숙한 현대 그리스도인이 이 비유의 말씀을 볼 때마다 자신의 재산을 이미 허랑방탕하게 허비하고 돌아온 둘째 아들을 다시 품어주는 아버지의 사랑이 공평하지 못하다는 첫째 아들의 마음을 충분히 이해할 것이다. 아무리 아버지의 무한한 사랑이 감동적일지라도 자기의 뜻을 이미 다 챙겨간 동생에게 다시 그의 모든 권리를 회복시켜주는 것은 결국 자신이 유산으로 ‘됨으로’ 받을 뜻을 떼어주는 것에 불과하기 때문이다(눅 15:12).

아버지의 마음을 가장 명확하게 드러낸 이 비유는 희년의 세 가지 핵심 원리가 모두 담겨있다. 재산을 탕진한 둘째 아들은 타국의 종으로 살면서 굶어 죽을 쳐지였다. 하지만 그는 하늘과 아버지께 지은 죄를 깨닫고 일어나서 아버지께로 돌아감으로 아들로서의 모든 권리가 회복되었다. 더 이상 채무에 시달려 종살이를 할 필요도 없고, 토지의 권리까지 다시 누리게 되는 희년의 구체적 성취였다. 특

히 이 비유의 말씀에서 아버지는 아들이 어떻게 재산을 탕진했는지 캐묻지도 않았다. 하나님의 형상대로 지음 받은 인간이면 누구나 인간답게 살 수 있는 권리가 보장되어야 함을 보여준다. 즉 가정과 삶의 공동체 내의 존재하는 다양한 형태의 수많은 약자를 희년의 부채탕감과 노예해방, 그리고 토지권리의 회복을 통해 보호하시는 하나님 아버지의 세심한 배려와 구체적 실천지침을 알 수 있다.

5. 공동체에 반환해야 할 부자청년의 재물

마가복음 10장 17-28절 말씀에서 22절의 재물은 헬라어로 ‘크테마’($\kappa\tau\tilde{\eta}\mu\alpha$)로서 일반적인 부와 재산을 의미하는 ‘크레마’($\chi\rho\tilde{\eta}\mu\alpha$)와는 달리, 포도원이나 농장과 같은 대토지를 사유함으로 발생하는 불로소득의 의미가 담겨있다. 동일한 단어가 사도행전 2:45에서 “또 재산과 소유를 팔아 각 사람의 필요를 따라 나눠 주며”에 사용되었으며, 사도행전 5:1에서도 “아나니아라 하는 사람이 그의 아내 삽비라와 더불어 소유를 팔아”에 사용되었는데, 문맥상 땅 값을 의미한다. 즉 50년마다 희년을 맞이하면 토지의 원주인에게 반환해야 하는 초과분의 토지에 대해 돌려주지 않고 계속 그곳에서 발생하는 막대한 불로소득을 독식하는 있는 자들에게 예수님은 물론, 베드로를 중심으로 한 초대교회 공동체도 이러한 대토지를 사유함으로 발생하는 불로소득에 대해 마땅한 반환, 즉 회개에 합당한 열매를 촉구한 것이다. 영생에 대한 갈급함을 품고 있던 부자 청년이 예수님께서 직접 제자로 부르셨음에도 막대한 불로소득을 누릴 수 있는 ‘재물’에 대한 탐욕으로 그 부름을 거절하고 근심하고 떠나갔다. 그 결과 예수님께서는 그러한 자는 하나님 나라에 들어갈 수 없다고 말씀하셨다. 즉 이러한 희년의 실천 여부는 하나님 나라에 들어가는 것, 즉 구원과 직결되는 중차대한 문제다. 행함이 있는 믿음만이 진정으로 살아있는 믿음이기 때문이다.

6. 초대교회의 자발적 희년실천

사도행전 4장은 성령강림으로 탄생된 초대교회의 자발적 희년실천이 나온다(행 4:32-37). 초대교회 공동체는 불의한 경제체제 속에서 땅이나 집을 팔아 공동소

유로 각 사람의 필요에 따라 나누어줌으로 가난한 사람이 한 사람도 없었다. 구약의 토지분배에 의하면 토지를 분배받지 못한 레위 지파에 속한 바나바가 밭을 팔았다는 것은 신앙의 열심에 의한 자선이나 구제 차원이 아닌, 희년의 토지법에 근거하여 토지를 소유할 수 없었던 사람이 불의하게 소유하고 있던 토지를 사도들 발 앞에 둠으로 회개에 합당한 열매로 ‘마땅히’ 반환한 것이다.

바로 이어서 사도행전 5:1-11에 등장하는 아나니아와 삽비라 부부는 토지불로소득에 대한 자발적 희년을 실천하고 있는 공동체에서 탐욕에 빠져 재물의 노예가 되어 성령 하나님을 속여 심판받은 사건이 기록되어 있다. 여호수아와 함께 가나안 땅을 향한 전쟁 가운데, 아간이 취하지 말아야 할 재물을 탐하여 이스라엘 공동체 전체가 전쟁에서 패한 것처럼, 공동체가 함께 누려할 것, 혹은 자신이 취하지 말아야 할 재물에 탐욕을 부리는 죄악이 얼마나 심각한 죄악인지를 보여주었다.

7. 바울의 희년실천

사도 바울은 고린도후서 8-9장에서 성도들의 구제와 현금을 통해 서로의 궁핍을 채워줌으로 균등(*ἰσότης*) 혹은 평형(equality)이 이루어지길 원했다(고후 8:13-14). 여기서의 균등은 단순히 결과적 평등만을 의미하진 않는다. 그의 이상은 출애굽한 이스라엘 백성들이 광야에서 하나님께서 내려주시는 만나(출 16:18)처럼, 예수님의 오병이어 사건처럼, 공동체 모두가 남지도 모자라지도 않길 원했다(고후 8:15).

빌레몬서 1:8-22을 보면 오네시모의 인생을 통해 바울의 희년사상이 가장 명확하고도 압축적으로 표현되어 있다. 오네시모를 위한 바울의 섬김은 희년을 그대로 실천한 대표적 사례다. 빌레몬서를 통해 바울은 희년의 핵심을 구체적으로 실천했다. 즉 빌레몬은 바울의 권고에 순종함으로써 노예해방과 부채탕감을 실천했다. 오네시모는 도망쳐 나왔던 자신의 잊어버린 삶의 근거지, 가족과 고향으로 돌아와 자신의 지분까지 회복했다. 이에 오네시모는 부채탕감과 노예해방, 그리고 토지반환이라는 희년의 복음을 몸소 체험했다.

II. 종교개혁자들의 희년사상

1. 루터의 희년사상

루터는 고리대금업과 함께 토지를 담보로 지대차액을 노리는 것을 금지하면서 이러한 자들을 고리대금업자로 취급하였다. 루터는 지대차액을 통해 누리는 불로소득을 십일조를 통해 거두어 다른 세금을 대신할 것을 제안했다. 그 십일조 또한 경제적 형평성에 근거하여 상황에 따라 10~20%를 거두어들여야 함을 주장하면서 위정자들에게 경제사상이 실현되도록 입법화하여 의회의 최우선 과제로 삼을 것을 촉구했다. 또한 루터는 급진주의자들이 주장하던 재산의 공유화를 비판하고 사유재산 제도를 인정했으나, 가난한 이웃에 대한 그리스도인의 자발적인 사랑과 봉사를 강조했으며, 정부가 가난한 자들을 보살펴 주고 가난한 아동들을 교육시켜야 한다고 주장했다. 루터는 수도원주의의 금욕적 이상에 반대하여 사유재산의 합법성과 가치를 기독교적 자선을 수행하는 수단으로서 실증적으로 확정했다.

2. 츠빙글리의 희년사상

츠빙글리는 16세기 격변기 당시 취리히 사회의 구조적 모순과 중세 로마 가톨릭 교회의 문제점들을 직면하면서 신앙적 실천을 통해 취리히 사회 전반에 걸친 종교개혁을 펼쳤다. 1525년부터 중세의 수도원이 병원이나 사회복지 기관으로 바뀌었고, 이와 함께 교회개혁운동과 사회개혁운동이 병행되었다. 시 당국 또한 종교 개혁자와 함께 가난한 자, 병든 자를 돌보는 복지정책을 펼쳤다. 츠빙글리는 취리히 시의회에서 시의원, 즉 정치인으로 직접 활동하면서 종교개혁의 사상을 신학적이고 교회적인 개혁의 차원에서뿐만 아니라 사회적인 개혁의 차원으로까지 실행했다. 특히 츠빙글리는 매점, 고리대금업과 같은 불의한 경제적 관행들을 강력하게 비판했다.

가난구제책을 위해 1520년에 취리히 구제법(the Zurich Alms Statute)과 1525년에 빈자법(The Poor Law)이 시행되었다. 이것은 취리히가 종교개혁을 받아들

인 시기 동안에 가난한 자들을 돌보기 위해 시행된 법안들이었다. 빈자법의 구제 대상은 뜻하지 않게 가난하게 된 그 지역의 경건하고 존경받는 사람들이었다. 취리히의 저명한 시민들이 관리가 되어 가난한 자들을 섬겼고, 가난 구제를 위한 모든 일들이 시의회의 감독 하에 이루어졌다. 구제 대상인 가난한 자들이 기독교 공동체의 지체들이었고, 기독교 공동체에서 사랑의 대상이었다. 기독교 공동체에 대한 츠빙글리의 비전은 취리히에서 분명히 실현되었으며, 가난한 자들이 교회 안에서만이 아니라 이웃과 사회 속에서도 공동체로 여겨졌다.

츠빙글리는 탁발 수도회들을 해체하고 참으로 가난한 자들을 지원할 것을 요구했다. 이러한 이념들로 인해 수도원들은 병원과 복지 기관들로 바뀌었고, 수도원의 재산은 복지 기금으로 통합되었다. 두 사업단의 재조직에 뒤이어 시의회는 수도원들의 해체를 준비하기 위하여 1524년 12월 위원회를 임명하여 행한 첫 번째 조치가 1525년 1월 15일, 츠빙글리가 참여한 공적인 부조(扶助)의 입안이었다. 취리히 빈자보호법이다. 이것은 일체의 구걸 행위를 제거하고자 하는 것이었다.

이러한 츠빙글리의 희년사상은 오늘날 불의한 경제체제의 독점적이며 배타적인 소유체제를 경고해 주었고, 교회와 사회전반의 경제개혁의 본을 제시해 주었다. 하나님의 나라와 절대적인 의를 구하는 하나님의 백성은 이 땅에 사회정의와 경제정의, 그리고 생태계보호 등을 적극적으로 실천하며, 왜곡된 사회구조와 제도를 개혁함으로 사회정의를 실현하는 것이다.

3. 칼빈의 희년사상

칼빈의 희년사상은 구약성서의 희년법에 기초한 하나님의 공평과 정의를 제시한다. 희년사상에 입각한 칼빈의 지공주의 경제체제는 자본주의와 신자유주의 경제 체제에서 토지사유화로 인한 땅 투기와 소수의 지대차액 독식으로 발생하는 양극화 문제를 양도소득세와 종합부동산세와 같은 토지가치세 혹은 지대세를 강화함으로 불로소득에 대한 사회 공동체의 둑으로 환원시킬 수 장점이 있다. 또한 지공주의 경제체제는 사회주의의 국유화로 드러난 근로의욕과 경쟁력 상실의 폐단

을 극복할 수 있도록 임금과 이자에 대한 근로소득은 최대한 보장해 준다. 즉 근로소득은 사유화하고, 불로소득은 공유화하는 것이 그 핵심인데, 이것은 구약성서의 희년법에 기초한 사상으로 칼빈의 경제사상과 개혁활동 곳곳에 스며들어 있다. 하나님의 절대적인 주권과 영광을 갈망하던 칼빈은 제네바 도시에서 하나님의 공의와 다스림을 실현하고자 성서와 교부 전통의 원리 속에서 그 이상적인 희년사상을 제시했다. 그래서 칼빈은 경제정의와 가난한 자를 위한 대책을 개인이나 교회의 구제 차원만이 아닌, 시당국을 통한 사회 전반의 구조적이고도 제도적인 접근을 하였다.

칼빈은 구약의 희년사상과 교부들의 사상을 통해 토지 및 공유물에 대한 절대적 소유권 거부, 땅의 재분배와 채무변제, 그리고 재산이 사회적 억압이 되지 않도록 하기 위한 제도적 장치 등을 주장했다. 칼빈은 공평한 분배와 경제정의를 위해 교회 차원의 구제만이 아닌, 정부 차원에서의 대책도 구체적으로 마련했다. 시당국에서도 구빈원을 세워 가난한 사람들을 도와줄 것과 실업자들에 대한 대책, 그리고 정당한 임금지불 감독, 공정한 상거래 등을 적극적으로 개입할 것을 주장했다. 게다가 제네바에서의 사치금지법을 통해 부자와 가난한 사람, 주민과 시의원 모두에게 공평하게 적용하여 근검·절약 실천과 양극화, 상대적 박탈감에 대한 대비도 했다.

이러한 점은 칼빈이 경제정의와 가난한 자를 위한 대책을 개인이나 교회의 구제 차원만이 아닌, 시당국을 통한 사회 전반의 구조적이고도 제도적으로 접근했음을 보여준다. 칼빈은 재세례파의 문제점들을 경험하면서 제네바에서 교회와 시의회의 모범적인 개혁과 신학의 체계화를 이루어 종합적인 종교개혁을 감당했다.

결국, 칼빈은 토지에 대한 절대적 소유권을 거부했고, 구약의 희년사상과 초대 교부들의 가르침에 기초하여 토지의 재분배와 채무변제를 강조했다. 또한 재산이 사회적 억압이 되지 않도록 하기 위한 시당국의 제도적 장치 마련, 구빈원을 통한 가난한 자들과 실업자들에 대한 대책 등 교회 차원만이 아닌 사회전반적인 구조적 대안을 강조했다. 이처럼 칼빈은 교회와 시의회의 모범적인 개혁과 신학의 체계화로 제네바에 하나님의 공의와 사랑을 위한 경제적 체제를 구축했다.

III. 희년실천을 통한 한국교회 개혁

종교개혁 500주년 이후, 한국교회의 새로운 방향과 대안을 모색하기 위해 다양한 논의가 쏟아져 나오고 있다. 하지만 그러한 실천적 지침과 대안적 공동체를 찾기가 힘든 현실이다. 이에 단순히 교회 안의 개혁에 머물지 않고 사회 전반으로 퍼져나갈 수 있는 근본적 개혁을 외쳐야할 때다.

한국은행이 2020년 12월 24일에 발간한 <2020년 하반기 금융안정보고서>에 따르면 2020년 3분기말 가계신용 규모는 1940조6000억원으로 명목GDP(1918조 8000억원)를 사상 처음으로 넘어섰다. 개인 채무자가 350만 명 이상이며, 3개월 이상 연체한 악성 채무자가 190만 명이 넘는다. 2,500만 명의 경제활동 인구의 비율로 본다면 굉장히 많은 사람들이 빚더미에 깔려 허덕이고 있는 실정이다. 눈덩이처럼 불어나는 채무와 헤어나지 못하는 빈곤 속에 살아가는 수많은 노동자들의 비참함은 이루 말할 수 없다. 특히 취약 계층이나 일용직, 비정규직과 같은 고용 불안에 시달리는 사람들과 복지의 사각지대에 있는 이들의 고충은 더욱 심각 할 것이다. 빚에 허덕이는 채무자에게 그리스도인이 전해 줄 ‘기쁜 소식’은 무엇이겠는가?

부채탕감이 ‘영적’ 차원만이 아닌 ‘경제적’ 차원에서 실질적 효과를 거두기 위해서는 미국의 ‘롤링 주빌리’(Rolling Jubilee) 프로젝트나 한국에서 ‘희년은행’이나 ‘청년부채탕감운동’과 같은 실천적 신앙으로 확산되어야 한다. 단순히 사회복지 제도를 보완하는 수박 겉핥기식의 일시적 처방전이 아니라 근본적인 공동체 회복의 실질적 수단이 되기 위하여, 오늘날 금융권의 탐욕과 정부 정책의 지속적인 실패를 극복하면서, 개인과 가계의 부채 문제를 천부인권과 형제애의 정신에 입각하여 개인적 차원으로 치부해서는 안 된다.

소득재분배 차원뿐만 아니라 경제정의실현을 위해서 부동산 투기를 비롯한 각종 불로소득에 대한 환수를 강화하고, 절대적 빈곤층에 대한 부채탕감운동, 그리고 모든 국민에게 보편적 기본소득을 보장하는 정책과 사회적 합의가 구체적으로 실

현될 때 희년의 기쁜 소식을 더 많은 이들이 접하게 될 것이다. 특히 채권자로서 경제적 여력이 있는 그리스도인이라면 생계형 채무자의 채무를 변제해주거나 절감해주는 부채탕감을 실천함으로 이웃의 죄(빚)를 용서(탕감)해줄 수 있다. 이것이 곧 하나님 사랑에 대한 증거로서 이웃사랑을 실천하는 거룩한 삶이기 때문이다.

이처럼 예수님의 제자인 그리스도인의 정체성은 탐욕을 버리고 공동체의 빚(죄)을 텅감(용서)해 주어야 하는 실천하는 신앙에 있다. 즉 부채탕감을 비롯한 희년의 복음을 실천하는 ‘나눔과 살림’의 청지기다. 오늘날 교회는, 이 세계가 “피와 광기의 폭풍 속으로 깊이깊이 가라앉고 있는데도 교리나 달달 외우고 있으면서” 공동체 불괴의 책임에 대하여는 질문을 던지지 못하는, 그래서 치명적 경고를 받아 쫓겨 날 위기에 처한, ‘불의한’ 청지기는 아닌가. 또한 하나님의 한량없는 은혜를 입고 서도 우리는 이웃의 죄와 빚을 오히려 독촉함으로 우리의 심판을 자초하고 있지 않은가. 막대한 부를 축적하고 사는 기득권의 저항과 불로소득에 대한 인간의 탐욕을 극복하지 않고서는 현실적으로 희년사상을 뿌리내리기가 쉽지 않기에, 희년운동이야말로 성령님의 강력한 기름 부으심과 인도하심이 없이는 불가능하다.

최근 코로나19로 인해 기본소득과 보유세에 대한 논의가 활발하게 진행되고 있는 것임 매우 고무적이다. 한국사회 전반에 희년정신이 더 깊숙이 뿌리내릴 좋은 기회가 될 것이다. 하지만 아쉽게도 약자를 보호하고 공동체 모두를 위한 성서의 희년사상에 근거한 정책이 제시되고 있음에도 불구하고 이를 가장 반대하는 이들이 한국교회와 그리스도인이다.

그럼에도 불구하고 곳곳에서 이러한 희년정신을 실천하는 사례들이 있다. 전주화평교회는 초대교회 공동체 모습을 실현하기 위해 기본소득위원회를 신설하여 ‘기본소득현금’ 항목을 신설하기로 당회와 제직회가 결정했다. 기본소득현금은 매월 등록 교인의 수대로 균등하게 N분의 1로 전교인에게 현금으로 배분하는 교회 내 사용과, 교회 바깥 사회에서 사용하기로 했다. 서울 관악구에 위치한 예수마을교회는 희년마을기금을 운영하고 있다. 청년부원 중 누구라도 급히 돈이 필요하면 1인당 한 달에 50만원, 연 600만원 내에서 희년마을기금을 신청할 수 있고, 교회는 별도의 심사 없이 즉시 무상으로 지원하고 있다.

2016년 4월부터 시작한 희년은행의 청년부채탕감운동은 고리대금에 시달리는 절박한 청년들에게 300만원까지 무이자 대출을 통해 비참한 삶에서 조그만 지지대가 되어주며 그들에게 희년사상에 입각한 올바른 경제활동을 할 수 있는 재기의 기회를 마련하고 있다. 은진교회의 대학청년부, 희년세대는 연세대학교 대동제 기간에 부채탕감기금을 마련하여 약 1억 4천만 원에 달하는 장기부실채권을 소각하는데 도움을 주기도 했다.

2021년 현재, 서울시 대학가의 원룸 평균 주거비가 보증금 1,500만원에 월세 54만원이다. 이러한 부담을 덜어주며 공동체성 회복을 위해 중랑구 묵동에 기독청년을 위한 <그리스도 대사단>을 필자가 운영하고 있다. 이곳은 2인 1실로 20명의 학생들이 지낼 수 있는 기숙사형태의 공간으로 보증금은 전혀 없고 식사를 포함하여 전기, 도시가스, 인터넷, 관리비 등 일체 비용으로 매월 25만원을 받고 있다. 대학청년들의 월세를 반값으로 낮춘 것이다. 보증금이 없다보니 들어오고 나가는 것에 큰 부담이 없다. 특히 화요일 저녁 8시에 모여 함께 예배를 드리고 공동 청소를 하는 것 외에는 모두가 자율적이기에 대학청년들의 삶을 나누며 희년을 실천하는 신앙공동체를 만들어가고 있다.

그리스도인은 예수 그리스도의 이름으로 빚에 허덕이며 약탈적 금융제도 속에서 신음하고 있는 수많은 이들에게 부채탕감의 복음의 선포하는 사람이다. 영적인 차원의 용서만이 아닌 채무자의 빚을 변제해주고 탕감해 주는 사람이다. 예수 그리스도의 이름으로 사회 양극화의 주범인 종합부동산세와 양도소득세와 같은 토지불로소득에 대한 환원을 제도화하는데 적극 앞장서는 사람이다. 토지투기를 통한 불로소득의 살인적 죄악을 더 이상 교회와 그리스도인 범하지 않도록 회개하며 가르치는 사람이다.

그리스도인은 자기 가족끼리만 누리는 사치와 안락을 내려놓고 집 없는 이들에게 집을 열어 주고, 멸시받고 거부당하는 사람들의 아픔을 함께 하는 사람이다. 인간으로서 누려야 할 기본 권리조차 누리지 못하는 이들에게 일자리를 제공해 주고 재물과 기업을 함께 나누며 섬기는 사람이다. 이처럼 희년을 실천하는 그리스도인

은 개인의 영혼구원뿐만 아니라 사회전반에 걸친 구조적 불의에 대해서도 하나님 의 공평과 정의를 통한 개혁적 삶을 살아감으로 이 땅에 하나님의 나라를 실천하는 사람이기 때문이다.

기사연 리포트

한국 사회의 전세 대란의 대안으로서 사회(적) 주택의 의미와 가능성

김 승 환 / 장신대 기독교와문화 Ph.D. 도시공동체연구소 연구원

지난 2월 초, 정부의 25번째 부동산 정책이 발표되었다. 수도권에 32만호, 전국에 83만호를 공급하겠다는 야심찬 계획이다. 그동안 부동산 정책에서 큰 성과를 보지 못했고 국토부 수장을 교체하고 내놓은 첫 번째 정책이라는 점에서 상당한 기대를 받고 있지만, 동시에 지나친 공공주도의 정책이라는 점에서 우려되는 지점도 분명하다. 정부는 현 정권내에 부동산 가격만큼은 반드시 잡겠다는 강력한 의지를 표명하면서 여러 차례 걸쳐 정책을 수정보완 하였다. 대출을 제한하고 보유세와 양도세를 인상하는 규제와 세금 정책에도 불구하고 시장의 반응은 정반대로 흘러갔다. 주택 담보 대출 규제와 전매 제한, 의무거주 기간 설정, 부동산 양도세와 보유세 강화와 같은 세금정책에 부동산 시장은 정반대의 흐름을 보이고 있다. 오히려 풍선효과처럼 규제대상이 아닌 다른 수도권지역으로 투기 수요가 몰리거나 광역도시를 비롯한 지방의 중소도시들로 투기수요가 몰리면서 전국적으로 집값이 상승한 결과를 초래했다. 공공주도의 부동산 정책의 한계를 지적하기에 앞서 정책의 방향이 근본적으로 잘못되었음을 지적하지 않을 수 없을 것이다.

특히 전세 대책을 주목할 필요가 있다. 세입자들의 안정적인 장기 거주를 위해 2+2, 즉 2년 거주 후 재계약시 5%의 이상 전세금을 인상하지 못하게 정책이 전세시장의 교란을 야기했다. 주택 매도시 양도세를 감면받기 위해서는 집주인들이 실거주를 2년 이상 해야 하면서 전세시장에서 매물들이 사라지는 기현상이 나타났다. 투자목적으로 아파트를 구입했던 이들이 세입자를 내보내고 자신의 집으로 돌아오면서 전세 매물이 없는 시장은 가격 폭등으로 이어졌다. 또한 전세 재계약시 이전 금액의 5%밖에 인상을 하지 못하게 되자 집주인과 세입자간의 갈등이 발생하기 시작했다. 더 많은 인상을 원하는 집 주인과 4년 뒤에는 다른 곳으로 이사를 해야하는 세입자는 불안감과 두려움에 혼란스러운 상황을 맞이해야 했다. 이사를 전제로 이사비용을 요구하는가 한편 여러 소송으로 이어지기도 했다. 결국 전세 물건이 품귀하게 되어 전세값과 매매값이 다시 상승되는 효과로 이어졌다. 대단지 신축아파트들은 연일 최고가를 경신하고 있다. 집이 없는 서민들은 점점 외곽으로 밀려날 뿐 아니라 지금이 아니면 평생 무주택자가 될 것이라는 불안한 심리는 무리하게 대출을 받아 집을 사는 ‘영끌현상’으로 가져왔다. 2030까지 부동산 시장에 뛰어들면서 그야말로 아수라장이 되어버렸다.

2021년 1월. 대통령은 신년 기자회견에서 부동산 정책의 실패를 인정하는 취지의 발언을 했다. “부동산 투기를 잘 차단하면 충분한 공급이 이뤄지리라 판단했지만 결국 부동산 안정화에 성공하지 못했다”며 정책의 실패를 받아들였다. 그러면 서 새로운 대책을 강구할 것을 약속했다. 그동안 펼쳐왔던 수요 역제의 정책에서 공급 확대로 선회하여 상상을 뛰어넘는 공급안을 언급하기도 했다. 새로 취임한 변창흠 국토부 장관은 정부의 기조대로 2025년까지 서울에 32만호, 전국에 83만호를 공급하겠다는 계획을 발표했다. 도심의 공업지역에 주택을 공급할 수 있도록 용지를 변경하는 동시에 용적률을 올리고, 역세권의 주택지역 단지에 고층 주거시설을 들어올 수 있도록 하는 계획이다. 도심지역에 공급계획 발표가 되자마자 해당지역의 부동산 가격은 또다시 꿈틀거리고 있다. 이번에는 아파트가 아닌 빌라와 단독주택들의 가격이 상승을 준비하고 있다. 전국이 요동치고 있는 상황이다. 한 쪽을 누르면 다른쪽이 상승하고, 구심지역의 용적률 상승 카드를 만지다 다시 주택으로 투기 수요가 몰리는 중이다.

부동산 가격의 안정과 살만한 주거 환경을 제공하는 다른 방식은 없을까? 자본주의의 시장 논리를 따르는 ‘수요와 공급’ 정책 외에 다른 해법은 없을까? 특히 부동산 시장의 소외 계층이라 할 수 있는 청년세대와 1~2인 가구를 위한 새로운 형태의 주거를 제공하는 방법은 없을까? 본 연구에서는 최근에 큰 관심을 모으고 있는 사회(적) 주택을 통하여 그 해법을 모색하면서 교회의 참여 방안을 강구해보려 한다.

1. 모두의 거주권을 고민하다. 사회 주택(Social Housing)과 공동체 주택

현대 도시사회에서 ‘주거권’은 인간의 보편적인 권리이다. 세계인권선언에도 들어갈 만큼 인간의 거주에 대한 권리는 현대사회에서 최소한의 삶을 보장받기 위한 기초적인 권리이다. 부동산 소유 여부와 상관없이 인간으로서 당연한 권리는 바로 거주에 대한 권리로서 삶의 장소는 마땅히 보장되어야 할 요소임이 분명하다. 물 장소가 없다는 것은 단순한 장소의 상실을 의미하는 것이 아니라 한 사회인으로 정체성과 관계성 형성을 위한 토대가 상실되었음을 의미한다. 또한 더 나은 삶을 꿈꾸며 건강한 사회인으로 출발할 수 있는 토대가 마련되어 있지 않다는 것을 뜻한다. 다시말해 그 사회의 구성원이 아니라는 의미이다. 장소는 인간의 정체성과 관계성 형성에 깊은 영향을 끼친다. 거주 공간에서 만난 수많은 인간관계와 사건들은 우리의 자의식과 무의식 깊은 곳에 남아 있다. 사람에 대한 따뜻한 기억, 심리적 안정감과 소속감 모두 장소로부터 기인한다. 우리의 기억은 공간으로 이어지며, 장소를 토대로 형성된 정체성은 자신의 뿌리에 대한 기억인 동시에 미래를 향한 새로운 삶의 방향을 제공하기도 한다.

인간다운 삶을 위한 주거권 보장은 최근 부동산 가격의 급등으로 더욱 주목받고 있다. 장소를 소유하지는 못하더라도 그 공간을 전유하고 공유할 수 있는 권리에 대한 목소리가 높아지고 있다. 도시권, 거주권은 최근 자본화된 도시안에서 소외되어 가는 이들을 위한 최소한의 권리로 제기되고 있다. 주택을 소유의 관점에서 바라보는 것이 아니라 공동체의 공동 자산으로 공유하고 전유할 수 있는 방안을 모색하는 다양한 시도들이 일어나고 있다. 부동산의 개인소유에서 공동소유로, 독점적인

사용에서 공유와 공공의 사용으로 목표가 서서히 전환되는 중이다. 물론 이러한 시도들이 사유재산 침해와 자본주의 정신과 맞지않다는 비판이 될 수 있다. 하지만 1년에 3~4억씩 상승하는 부동산 사회가 정상이 아닌 것은 분명하다.

전월세난의 지속에 따라 민간 임대주택 확대가 필요한 상황에서 새로운 유형의 임대주택이 시장에 등장하고 있다. 특히 청약시장에서 소외되는 1~2인가구와 청년들의 주거권 보호를 위해 지자체마다 다양한 형태의 사회 주택(Social Housing)과 공동체주택을 구상하면서 시장에 신선한 반응을 이끌고 있다. 사회 주택은 장기적인 거주(최장 10년)가 가능하면서도 시장의 70~80%정도의 임대료로 거주할 수 있는 역세권과 같은 교통요지에 위치하기에 입주자들에게 큰 호응을 얻고 있다. 홀로 사용하는 공간보다 공유할 수 있는 다양한 목적의 공간을 마련함으로서 지속가능한 공간으로서 거주민들의 상호작용을 증대시키는 다양한 활동들을 이어가고 있다. 물론 아직 소규모의 실험적 시도들이며 지역의 상황에 따라서 반대의견도 존재한다. 사회주택이 들어서는 지역에서는 부동산 가격의 하락이 우려되기에 지역민의 반대 목소리도 만만치 않다. 상대적으로 소득수준이 낮은 청년들과 1~2인 가구가 입주하면서 지역주민들과의 마찰이 발생할 가능성도 있기에 주민들과의 설득과 함께 적절한 유대감 형성이 숙제로 남아 있다.

사회 주택의 경우 1~2인 가구라고 모든 사람에게 입주권을 부여하는 것은 아니다. 1인 가구인 경우 월평균 소득이 70%(390여만원)이하 여야 하고, 2인 가구는 100% 이하(560여만원), 신혼부부는 120% 이하(670여만원)로 제한되어 있다. 그 모델도 다양하다. 임대료가 상대적으로 저렴한 것은 주택을 건축하는 과정에서 공공이 토지를 저렴하게 민간에게 빌려주면서 장기임대를 유도하기도 하고(토지임대부 사회주택), 노후된 주택을 매입하여 리모델링 후 장기임대(리모델링형 사회주택)를 하기 때문이다. 사회주택은 대단지 아파트와 같이 세대수가 많지 않다. 보통 10~30세대를 전후로 하며 1천만원 정도의 보증금에 20~30만원대의 월세가 기본이다. 보통의 원룸과 소형 아파트가 월세 50~60만원인 것에 비해 임대료와 관리비가 상대적으로 저렴하다. 또한 지하철과 버스 정류장과 같은 대중교통의 접근성이 용이한 곳에 위치 하기에 젊은층들에게 큰 관심을 받고 있다.

사회 주택에 대한 관심이 단순히 비용적인 이유만은 아니다. 공동으로 쓸 수 있는 거실과 부엌, 베란다, 간단한 운동을 할 수 있는 공유의 공간들이 있기에 한지붕에서 거주하는 다양한 이들과 여러 인적 관계를 맺기도 수월하다. 2016년 12월 15일 서울시가 연 공동체주택 토크 콘서트에서 즉석으로 설문을 해본 결과, 공동체 주택에 관심을 갖고 찾아온 80여명의 시민들은 사회 주택(공동체 주택)에 살고 싶은 이유로 ‘외로움 또는 소외감 해소’(37명, 25%)를 가장 크게 들었다. 2개까지 선택할 수 있도록 한 이 설문에서 시민들은 ‘다른 입주자와 함께 쓸 수 있는 공용 공간’(35명, 23%), ‘급할 때 도움 주고받기’(35명, 23%), ‘공동 경비 절감’(30명, 20%), ‘내가 원하는 방식으로 주거 공간 배치’(14명, 9%) 순으로 응답했다.¹⁾ 홀로 살아가지만 누군가와 함께하고 싶어하는 인간의 기본적인 욕망은 변하지 않는 법이다. 혈연 중심의 강력한 공동체성은 아니더라도 느슨한 연대로서 소속감을 느끼는 것이 필요하다.

지자체마다 경쟁하듯 다양한 사회주택과 공동체주택을 제공하고 있다. 서울시는 ‘사회주택 플랫폼’과 ‘공동체주택 플랫폼’을 구축하고 다양한 형태의 공유주택을 곳곳에 제공하고 있다. 서울주택도시공사와 민간이 협력하여 ‘자동 셰어하우스’로 불리우는 공유주택이 강북과 강남 구석구석에 50여개나 운영중이다. 또한 인적 구성에 따라 예술인형, 신혼부부형, 시니어형 등등 비슷한 성향과 관심사에 따라 작은 공동체를 이루어 살아갈 수 있도록 마을 공동체 형성에도 관심을 두고 있다.

최근에 서울 뿐 아니라 지자체마다 시범적으로 공유 주택을 운영하기 시작했다. 작년 11월, 경기도는 ‘2020 경기도 사회주택 컨퍼런스’에서 해외 사회 주택의 사례를 소개하고 ‘경기도형 사회주택’의 모델과 비전을 발표한 바 있다. 경기도형 사회주택은 경기주택도시공사(GH)가 비영리법인이나 협동조합 등 사회적 경제주체들에게 토지를 제공하고, 이들이 임대주택을 공급하는 사업이다. 경기도는 무주택 중산층에게 장기공공임대사업을 진행한 경험이 있기에 이를 토대로 기본주택 개념을 사회적 경제를 더욱 현실화시키려 했다. 아파트 택지분양과 단지개발의 막

1) 음성원, 『도시의 재구성』(서울: 이데아, 2017), 136.

대한 이익이 건설사에게 흘러 들어가게 할 게 아니라 공공의 이익이 무주택자들에게 돌아가게 하려는 것이다. 전라북도 전주시는 2017년부터 사회주택 사업을 시행했고 지금까지 총 68가구를 공급함으로 청년, 장애인, 고령자 및 1인가구의 안정적인 거주를 위한 사업을 이어오고 있다. 특히 2018년도에 시도한 ‘달팽이 집’은 시 소유의 집을 리모델링하여 10여명의 청년들에게 저렴한 가격에 거주할 수 있도록 하면서 지역 청년들의 안정적인 사회활동을 지원하고 있다. 서울을 제외한 비수도권 지역에서 처음으로 시도하여 성공한 사례이기에 그 의미가 있다.

또한 사회 주택을 하나의 사업모델로 성공시킨 사례도 있다. 사회적 기업으로 청년주거문제를 고민하고 있는 ‘아이부키’ 이광서 대표는 한 인터뷰에서 “사회적 주택은 사람과 생활이 중심이 되는 사회적 가치를 추구하는 주택이라면서, 한 사회의 경쟁력은 그 사회 내 가장 힘없는 사람들의 목소리가 얼마만큼 반영되는지를 통해 알 수 있다”면서 사업소개의 취지를 밝혔다.²⁾ 주택과 사회가 어떻게 관계맺는지가 중요하다면서 그는 공공과 민간이 협업하여 다양한 계층에 사회 주택을 제공하고자 노력하고 있다. LH토지주택공사가 주택을 소유하고 시공과 운영을 아이부키가 맡았던 ‘안암생활’은 호텔을 주거공간으로 바꾸었다. 언론에서는 ‘호텔 거지’란 부정적인 면이 부각되었지만 실거주자들에게는 상당한 만족을 제공했다. 청약 시장과 공공주택 대상에서 소외된 청년들의 주거문제에 관심을 두면서 다양한 실험을 이어오고 있다.

물론 규모면에서 시장에 큰 영향을 미치기에는 아직 부족하다. 사회 주택에 대한 사회적 인식이 부족하기에 부정적으로 바라보는 시각도 여전하다. 지자체의 재정 여건에 따라 사업시행에 큰 영향을 받기에 운영의 한계가 있기에 공공영역이 아닌 민간과 다른 단체들도 이 사업에 진입할 수 있도록 재정지원과 관련제도를 손볼 필요가 있다. 장기적으로 주택시장과 임대시장의 안정적인 운영을 위해 사회주택을 활용하려면 규모를 20%까지는 성장시켜야 할 것이다. 이런 문제의식을 가지고 새로운 주거문화와 부동산 시장의 대안이 될 수 있는 기독교의 사례를 다음 장에서 소개하려 한다.

2) 안세진, “돈 안되는 사회주택 왜 중요한가”, 쿠키뉴스, 2021.1.28.

2. 선한 임대 캠페인과 교회의 공동체적 주거운동

한때 한국교회도 공동체교회(Community Church)를 표방했던 적이 있었다. 초대교회의 모습처럼 자신의 소유를 팔아 필요한 사람들에게 나누고, 함께 떡을 떼고 먹고 마시는 이상적인 교회 공동체를 세우는 것은 하나의 이상향에 불과한 것이다. 그러나 최근의 몇몇 교회들은 신앙과 삶을 연결짓는 하나의 생활 공동체로 구현하려는 시도들을 전개하고 있다. 선교적 교회 운동의 일원으로 대안 공동체 운동을 하는 것이다. 교회를 ‘대안적(alternative) 공동체’, ‘대안문화적(countercultural) 공동체’로 부르면서 세상과는 다른 새로운 공동체를 추구하려 한다. 물론 함께 먹고 마시고 동고동락하는 생활 공동체로서 교회를 구현하는 일은 쉽지 않다. 공동 주택을 통해 사적 재산을 공유하고 삶을 공개하고 공유하는 작업은 많은 수고와 인내의 과정이 필요하다. 더 나아가 교회가 사회 주택을 운영하면서 소외된 주거민들을 위한 삶을 자리를 제공하는 일은 더욱 그러할 것이다. 새로운 주거문화를 위해 교회가 참여할 수 있는 방법은 크게 두 가지이다. 현 부동산 시장의 틀 안에서 임대인들에게 세입자를 보호할 수 있도록 ‘선한 운동’을 전개하는 것과 다른 시장 질서를 구현하고자 직접 공동체 주택 또는 사회 주택을 운영하면서 다른 주거문화를 만들어가는 것이다. 그 사례를 한번 만나보자.

작년 12월, 기윤실에서 “세입자 보호와 선한 임대인”을 주제로 기자간담회가 진행되었다. 기윤실 자발적불편운동본부(이하_기윤실)와 주거권기독연대(이하_주기연)의 공동 기자간담회 형식으로 꾸려졌다. 기윤실은 ‘선한 임대인 캠페인’을 진행하면서 임대인에게 경제적으로 어려운 여건에 있는 임차인의 사정을 알아주고 임대료와 월세를 낮추는 동시에 전세를 올리지 않을 것을 각 교회에 호소하였다. 실천사항을 5가지를 제안했는데 ‘첫째, 임대료를 낮춰주세요!, 둘째, 내 임차인의 사정을 살펴주세요!, 셋째, 가까운 이웃을 돌아보세요!, 넷째, 교회가 비빌 언덕이 되어주세요!, 다섯째, 선한 임대인을 찾아주세요!’이다.³⁾ 주기연은 높은 전월세 문제를 해결하기 위해 국회와 정부를 향해 세입자를 보호할 수 있는 입법제정을 촉구하였고 2013년 창립후 지금까지 총 59개 교회와 2,655명의 그리스도인으로부

3) 기윤실 홈페이지(www.cemk.org) 참고.

터 전월세를 일정 이상 올리지 않겠다는 서명을 받았다고 발표했다.⁴⁾ 부동산 시장은 결국 욕망의 문제가 깔려있다. 더 많은 부동산 수익을 올리기 위한 인간의 욕망을 통제하지 않고서는 이 문제를 근본적으로 해결하기는 쉽지 않을 것이다. 정부의 정책과 함께 건강한 주거 문화를 만들어가려는 각계각층의 참여가 절실하다.

간담회 후반부에 선한 임대 사례를 몇 가지 예로 들었다. 김형배 장로(고양 사랑누리교회)는 어려운 형편에 있는 이들의 고통을 조금이라도 덜어주기 위함이라고 밝히면서 수원시에 있는 원룸 6대와 투룸 6세대의 세입자들을 위해 2010년부터 지금까지 월세를 올리지 않았다. 김기홍 집사(주향교회)도 코로나로 인한 어려움을 겪는 세입자와 고통을 나누고자 안산에 있는 아파트의 전세를 올해 재계약하면서 시장의 흐름과 달리 2천만이나 낮춰서 계약해줬다. 김영수 집사(홍릉교회)는 동대문에 위치한 집의 임대료를 짧게는 10년, 길게는 20년이나 올리지 않았고 오히려 임대료를 낮춰 세입자의 어려운 형편을 돋기 위해 애써왔다.⁵⁾ 전월세를 살아가는 이들의 형편을 고려하여 ‘선한 임대’ 사업을 진행하는 이들의 혁신에도 불구하고 여전히 임대시장에서 소외받는 이들이 절대다수이다. 제도적인 노력과 함께 전월세 시장에 신선한 변화를 이끌 수 있는 새로운 형식이 필요하다. 교회가 직접 청년세대와 1~2인 가구를 위해 임대사업을 추진하거나, 공동체 주택을 운영하면서 새로운 삶의 방향과 가치를 확산하는 방식이 필요한 시점이다.

급변하는 부동산 정책과 불안한 시장에 반해 새로운 주거문화와 공유적 가치를 실현하기 위해 사회 주택과 공동체 주택을 시도한 교회들이 있다. 관악구에 위치한 신림중앙교회(김후식목사)는 지역의 특성에 따라 원룸에 거주하는 청년들을 위해 그들의 주거문제를 교회가 어떻게 품을까를 고민하다가 청년 주택을 건축하고 있다. 신림동은 인구의 45%가 1인가구로 전국에서 가장 높은 비율을 보이고 있다. 새롭게 교회를 신축하면서 공간의 대부분을 청년 주택으로 구성했다. 교회는 지하로 들어가고 지상은 300여 세대가 거주할 수 있는 청년 아파트가 되는 것이다. 단일 교회로서는 상상하기 힘든 결정으로 그동안 청년문제에 깊이 공감하고

4) 기윤실 편집부, “기윤실, 주거권기독연대와 공동 기자간담회”, 기독교헤럴드, 2020.12.31.

5) 양승록, “선한 임대인이 되어 임차인의 사정을 돌보자”, 들소리신문, 2021.1.14.

추진해온 다양한 사역의 결과물이라 할 수 있을 것이다. 지역의 청년들에게 의미 있는 삶과 미션을 제안하고 그들을 지속적으로 후원하면서 결국 대단위 거주 공간을 마련한 것이다.⁶⁾ 비슷하게 교회가 청년 주택처럼 경제적 독립을 이룰 때까지 청년들의 주거문제를 해결하기 위해 학사관을 운영하는 곳들이 있다. 신촌에 위치한 대현교회(최영태목사)는 오래된 건물을 매입해 인근지역 대학생들에게 무료로 생활공간을 제공해왔다. 2층 주택 2채를 운영하면서 총 29명의 주거 공간을 마련했다. 물론 교회마다 전도를 위한 목적으로 운영하는 곳도 있지만 상대적으로 저렴한 임대료를 내고 거주하도록 하기에 입주자들에게 큰 호응을 얻고 있다. 수도권에만 해도 학사관을 운영하는 교회는 30여곳이 되며 규모도 10인에서 100명 까지 다양한 것을 알 수 있다.

청년 주택과는 다르게 공동체 주택을 마련하여 운영하는 교회들도 있다. 도봉구의 ‘은혜공동체’는 교인의 절반 가까이가 공동체 주택에 거주한다. 100여명의 절반으로 20가정이 조금 안되는 숫자이다. 165평 규모로 도봉산 자락에 위치한 은혜공동체는 10여년동안 공동육아와 공동체적 삶을 살아오다가 멋진 주택을 마련했다. 같은 신앙을 가지고 살아가는 이들의 공동체적 삶이 현대사회의 개인화되고 물질화된 문화를 저항할 수 있는 대안이라 판단했기 때문이다. 예배당은 필요에 따라 공연장으로 변신하며 교회 공간은 다양한 공유공간을 통해 구성원들의 삶의 질을 향상시키는데 관심을 두었다. 건물에 사무공간, 서재, 공동부엌, 다목적실, 운동공간, 옥상정원 등을 갖추었다. 자녀들은 휙스쿨링을 아빠들은 악기연주와 독서 모임을 진행한다. 식사 당번도 돌아가면서 맡기에 매일저녁이 함께하는 파티와 같다. 은혜공동체는 무엇을 얼마나 소유할까에 관심을 두지 않고 어떻게 함께 공유 할까를 고민했다.⁷⁾ 개인의 이익보다는 공동체의 유익과 선에 관심을 둔 것이다.

양주시 세움교회가 추진하는 ‘세움공동체주택’은 부동산투자로 물들어버린 물신주의를 거부하고 참된 그리스도인의 삶과 거주를 고민하고자 2019년에 공동체 거

6) 이경남, “‘나홀로 청년’들 교회가 품고 비상 도와”, 한국기독공보, 2019.4.25.

7) 조현, “한사람 한달 생활비 10만원... 49명 대식구 매일같이 잔치여는 집”, 한겨례신문, 2017.10.31.

주 공간을 마련하였다. 1년에 3억씩 오르는 부동산 사회는 죄악된 곳이라 여기면서 대안적인 공동체를 고민하다가 양주시에 틀을 마련했다. 교회를 건축했지만 사실은 교회 구성원을 위한 공동체 공간을 마련한 것이다. 건물로서의 교회가 아닌 공동체로서 교회를 세워나가려 하는 것이다. 4층 건물에 1~3층은 어린이 교육시설이 들어서 있고 교인들로 구성된 조합원들을 위한 18세대 공동주택도 마련하였다. 담임목회자도 자신의 비용으로 공동주택에 입주했다.⁸⁾ 교회가 시도하는 사회주택과 공동체 주택이 부동산 시장에 미치는 영향이 미미할지는 몰라도 땅을 돈으로 바라보는 자본주의의 논리에서 벗어나 공동으로 함께 살아가는 삶을 지향하려는 성경적 가치를 실현하려는 의미있는 사역임은 분명할 것이다.

3. 거주 공간의 신학적 응답을 모색하며

흔한스러운 부동산 시장과 전월세 대란에 대처하는 교회의 모습에 조금은 실망할 수 있다. 근본적인 부동산 정책을 마련하지 않고서 시민단체와 종교기관을 통한 임시적인 참여는 자칫 왜곡된 현 상태를 지속하게 하는 부정적인 영향을 끼칠 수도 있다. 또한 교회가 종교의 영역이 아닌 부동산 사업에 직접 참여하는 것이 본연의 역할을 넘어서는 것이라는 비판을 받을 수도 있다. 임대 시장의 절대적인 약자인 청년과 소외된 1~2인 세대들을 위한 주거공간 마련에 있어서 교회가 유일한 대안이 될 수 없다. 그러나 우리가 주목해야 하는 것은 지속적인 대안적 움직임과 ‘함께 살아간다는 것의 의미’를 재발견하도록 돋는 것이다. 더 나아가 부동산 정책과 관련된 이슈에 민감할 필요가 있을 것이다.

1985년에 나온 영국 성공회 문서인 *Faith in the City*는 주거문제를 대처하는 교회의 좋은 사례를 제공한다. 80년대 산업화 이후로 급격히 쇠락해가는 영국 도시 문제를 해결하기 위해 교회는 정부와 함께 도시의 현황을 파악하기 시작한다. 실업률, 교육여건, 재정상황, 복지이슈 등을 조사하고 통계화하면서 교회의 대안과 함께 정부 정책의 변화를 촉구하였다. 1982년 영국 런던, 맨체스터, 버밍엄의

8) 유해무, “집으로 돈을 버는 일은 없어져야”, 예장뉴스, 2019.11.30.

부동산 소유현황을 보면, 자가가 61%, 공공임대 27%, 민간임대 10%, 기타가 2%이다. 흥미로운 것은 인종별 주택 보유 현황에서 큰 차이를 보였는데, 인도계 출신은 60%가 공공임대에 거주하였고, 백인계는 23%가 민간임대였다. 보고서는 외곽지역의 공공 신규 주택 공급이 부족한 것과 저소득층에 대출정책을 확대할 것을 제안하고 있다.⁹⁾ 영국 성공회 도시 사역 위원회는 구심지역(inner city)의 주택문제 해결을 위해 교회 건물을 거주공간으로 제공하기를 제안하기도 한다. 교육관을 노숙인을 위한 임시 거처로 개조하기도 하고, 심지어 예배당도 제공하기도 했다. 그러나 도심 지역의 무주택자와 주거 빈곤층을 위한 목소리를 대변하는 것을 넘어서 제도적인 접근을 시도하는 것이 보다 근본적인 방안임이 분명하다.

더 나아가서 교회는 하나의 생활 공동체로서 이들과 연대할 필요가 있다. 로버트 푸트남은 그의 책 *Bowling Alone*에서 미국의 시민사회가 개인화, 파편화되는 것을 분석하면서 시민社会의 건강한 연대와 공동체 형성에 있어서 종교의 역할을 요청한다. 종교는 사회적 자본(social capital)의 일환인 인적 자원을 가장 풍부하게 보유하고 있으며, 지역의 공동체성 형성과 소속감 제공, 가치와 세계관 정립에 중요한 장소임을 인정한다. *Faith in the City*에서 도시민의 연대성과 상호성, 공동체적 가치를 제공하는 것이 도시 교회(Urban Church)의 중요한 사명이라 언급한다.¹⁰⁾ 교회는 부동산 시장의 상대적인 약자인 청년세대를 위해 교회는 비ael 언덕이 되어야 한다. 삶의 터전을 잃어버리고 도시의 방랑자처럼 정처없이 떠돌아야 하는 이들에게 교회는 마음의 안식처인 동시에 확장된 가족으로서 삶의 공동체가 되어야 한다. 부동산 열풍으로 몸살을 앓고 있는 한국사회에서 예언자적 목소리를 내는 동시에 청년세대와 1~2인 가구를 위한 공동체적 포용을 보여준다면 한국교회는 건강한 사회를 세워가기 위한 공적인 기관으로서 소임을 다하게 될 것이다.

동시에 땅만 바라보고 살아가는 현대인들에게 그들의 시선을 땅에서 하늘로 이끌

9) Archbishop of Canterbury's Commission on Urban Priority Areas, *Faith in the City*, Church House, Publishing, 1985. 235-252.

10) The Commission on Urban Life and Faith, *Faithful Cities*, Methodist Publishing House and Church House Publishing, 2006, 14.

어야 할 것이다. 욕망으로 가득찬 땅을 향한 시선을 탐욕과 경쟁으로 치달아 우리 사회를 분열과 파멸로 이끌어 간다. 결국 부동산을 향한 도시민들의 욕망을 정화하지 못한다면 그 어떤 정책도 효과를 발휘하기 힘들 것이다. 배리 모리스 (Barry K. Morris)는 도시 교회가 집중해야 하는 사역 영역을 세가지로 제안하는데, 바로 희망, 정의, 기도이다. 도시민들이 상실한 희망을 불러일으켜야 하고, 장소의 불평등을 향한 정의를 추구하고, 성찰적 삶을 위한 기도와 묵상을 실천하도록 하는 것이다. 세가지중 어느 한 가지에 집중한다면 도시 사역은 균형을 잃게 된다. 거주 공간의 정의를 추구하면서도 도시민들의 정서와 묵상적 삶에도 관심을 기울여야 한다.

월터 브루그만의 「땅」에서 이스라엘이 땅을 소유할 때보다 땅을 소유하지 못했을 때 하나님께 훨씬 더 집중했다고 주장한다. 가나안으로 가는 출애굽 시간과 나라가 멸망하여 포로로 끌려갔을 때, 이스라엘은 하나님께서 약속하신 땅을 생각하며 인내의 시간을 살아감을 알 수 있다. 무엇을 가지지 않았을 때 그것의 가치와 소중함을 인식하게 되는 것이다.

땅을 갖지 못한 이방 나그네를 향한 궁휼의 마음은 하나님께서 이스라엘 백성들에게 분명히 말씀하신 부분이다. “너는 이방 나그네를 압제하지 말라 너희가 애굽 땅에서 나그네 되었었은즉 나그네의 사정을 아느니라”(출 23:9). 믿음으로 사는 것은 땅에 정착해 안정을 추구하는 삶이 아니라 더 나은 본향을 향해 이 땅에서 나그네로 살아가는 삶이다(히11:13-16). 부동산 왕국에서 소외된 이로 살아가는 임대인들과 청년세대를 향한 그리스도인들의 마음은 ‘하나님의 나그네 된 백성’으로 함께하는 것이다. 이를 통해 하나님의 나라를 함께 세워가는 믿음의 사람들이 되길 소망한다.

기사연 리포트

기사연 소식

1. 한국기독교사회문제연구원의 유튜브 방송 “신박한 기독교 수다쇼 [어쩌다 쌀-롱]”을 지속적으로 제작, 방영 중에 있습니다. 유튜브에서 “어쩌다 쌀-롱”을 검색하시면 쉽게 찾으실 수 있습니다. 시청, 구독, 댓글을 통한 많은 관심 부탁드립니다.

► <https://www.youtube.com/c/기사연TV>

2. 코로나 19 사태의 확산으로 인해 사회적으로 위축된 분위기가 지속되고 있습니다. 기사연 리포트를 구독하시는 여러분들께도 하나님의 가호가 있기를 바랍니다. 더불어 기사연의 지속적인 연구와 발전을 위해 후원을 부탁드립니다. 여러분들의 후원금은 한국 사회의 여러 현안에 대한 기독교 관점에서의 적확한 분석과 전문적인 해석을 제공하는 기사연의 활동에 큰 도움이 될 것입니다. 미리 감사의 말씀을 드립니다.

* 기사연 연구사업 후원계좌: 신한 100-025-153821 한국기독교사회문제연구원

3. CI 빌딩 지하 1층 이제홀이 “공간이제”로 새롭게 태어났습니다. 기독교 단체 및 지역 사회의 모임을 위한 공간, 다양한 목소리가 공유될 수 있는 공간으로의 발전을 염원하고 있습니다. 많은 이용 부탁드립니다. (문의: 02-312-3317)

〈기사연 리포트〉 통권 제15호

발 행 일: 2021년 3월 5일

발 행 처: 한국기독교사회문제연구원

주 소: 서울시 서대문구 충정로11길 20

전 화: 02) 312-3317~8

홈페이지: www.jpic.org

이 메 일: cisjd@jpic.org