

Forum



전·월세 대란시대, 그리스도인은 어떻게 볼 것인가

2011년 4월 26일(화) 저녁 7시
송실대 형남공학관 115호

공동주관 / 기독교윤리실천운동, 새벽이슬, 희년함께

기독교윤리실천운동 (사) 기독교윤리실천운동



전·월세 대란시대, 그리스도인은 어떻게 볼 것인가

발행일 _ 2011년 4월 26일

발행인 _ 이동원

편집인 _ 조제호

편 집 _ 박진영

발행처 _ (사)기독교윤리실천운동

서울시 용산구 한강로1가 217 세대빌딩 401호

Tel_ 02-794-6200 Fax_ 02-790-8585

E-mail_ cemk@hanmail.net

www.cemk.org

* 본 자료집은 지속가능한 미래를 위해 환경을 생각하여 재생종이로 만들었습니다.

표지는 고지율(재생필프 함유율) 55%(사용전)의 양코르지이며, 내지는 고지율 20%의 그린라이트입니다.

* 본 자료집은 기윤실 홈페이지 자료실 또는 기윤실 블로그에서 세미나 이후 파일로 내려 받으실 수 있습니다.

Forum

전·월세 대란시대, 그리스도인은 어떻게 볼 것인가



2011년 4월 26일(화) 저녁 7시
송실대 형남공학관 115호

공동주관 / 기독교윤리실천운동, 새벽이슬, 희년함께

기독교윤리실천운동 (사) 기독교윤리실천운동



행사 순서

전·월세 대란시대,
그리스도인은 어떻게 볼 것인가

시간	프로그램	진행 및 강연자
오후 7:00-7:10	환영과 인사	신동식 목사 (빛과소금교회, 기윤실 정직윤리운동본부장)
7:10-7:30	주제발제 1	진실애 협력간사 (새벽이슬)
7:30-7:50	주제발제 2	조성찬 센터장 (토지+자유 연구소 토지주택센터)
7:50-8:10	주제발제 3	김회권 교수 (송실대학교 기독교학과)
8:10-8:30	주제발제 4	김영철 목사 (새민족교회)
8:30-9:00	질의응답	신동식 목사 (빛과소금교회, 기윤실 정직윤리운동본부장)

목차

전·월세 머란시대,
그리스도인은 어떻게 볼 것인가

■ 주제발제

1. <u>청년이 겪는 전·월세대란</u>	07
진실애 협력간사 _ 새벽이슬	
2. <u>전·월세대란 원인분석과 기독교인의 대응 자세</u>	15
조성찬 센터장 _ 토지+자유 연구소 토지주택센터	
3. <u>성경적 관점에서 본 전·월세대란</u>	24
김회권 교수 _ 송실대학교 기독교학과	
4. <u>전·월세대란시대의 교회의 역할 모색</u>	32
김영철 목사 _ 새민족교회	
■ 전·월세대란 관련 자료 모음	38
■ 공동주관 단체 소개	53

청년이 겪는 전·월세대란

진 실 애 | 새벽이슬 협력간사

1. 청년들은 '집' 걱정할 새가 없다.

20살! 성인이라는 이름표만 얻으면 무엇이든 이루어질 줄 알았던 꿈같은 기대는 사라지고, 누가 더 먼저 누가 더 잘 사는가 하는 세상이 던지는 질문 속에 오늘 날의 청년들은 던져져 있다. 이 시대를 살아가는 청년세대를 생각하면 모두들 입을 모아 안타깝다는 말을 하곤 한다. 나 또한 20대로서 이런 이야기를 종종 들곤 한다. '왜 우리가 불쌍하지?'라는 생각 때문에 처음엔 이러한 반응에 반발심이 생기기도 했지만 4년 등록금을 담보로 대학졸업을 하고 취업문에 들어가니 절로 이 말을 인정할 수밖에 없었다. 우리 개개인은 열심히 살지 않거나, 게으른 것이 아닌데도 경쟁 속에서의 삶은 날이 갈수록 뒷걸음질 치고 있다. 가정에서도, 학교에서도, 직장에서도 우리에게 더 많은 것을 요구하고 더 잘해야 한다고 이야기 하고 있다. 잊을만하면 들려오는 대학등록금 인상과 취업문 앞에서의 절망 때문에 생명을 놓아버린 또래 친구들의 이야기가 이젠 새삼스럽지 않을 만큼의 세상이 되어버렸는지도 모르겠다. 우리 또한 혀를 한 번 차면 끝날 정도의 안타까움만 가진 채 또 다시 경쟁의 쳇바퀴에 올라서고 있다. 끊임없이 누군가를 짓밟고 올라서야만 하는 피라미드 경쟁구조 속에서 뒤도 보지 않은 채 오로지 위로만 가기위해 발버둥 쳐야만 하는 것이다. 남보다 더 나은 학점을 위해 친구들과 모이는 모임보다는 도서관에 가고, 더 화려한 경력과 자격증을 얻기 위해 동분서주 낮과 밤을 가리지 않고 나의 시간과 물질과 노력을 쏟는다. 사람과의 관계에서도 내 인생에 좀 더 필요한 사람, 쓸모 있는 관계를 좇아 만나고 헤어지기도 한다.

우리는 누군가에게는 금지옥엽과 같은 사랑스런 자식이기도 하지만 사회에서는 불쌍한 88만원 세대, 386에겐 열정도 패기도 없는 열빠진 학생들이기도 하다. 흔히 누가 말하는 청년은 나라의 미래요 꿈이라고 하지만, 우리의 현실은 지극히도 멀리와 있는 것이 사실

이다. 지금 당장 먹고사는 문제가 급해서, 꿈이니 청춘이니 하는 말 따위는 이미 잊은 지 오래일지도 모르겠다. 먹고사는 문제, 사람의 기본적인 삶의 필수조건이 '의. 식. 주'라고 하는데, 먹고 입는 것이야 조금 덜 먹고 저렴하게 입으면 된다지만, 내 몸 하나 뉘이며 편히 살 수 있는 곳이 없다는 것이 문제다. 삶의 기본적인 '주'의 문제가 해결되지 않으니, 그렇지 않아도 불안한 우리 청년들의 삶은 더욱 끝으로 내몰리고 있다. 오늘 날 청년들에겐 등록금, 취업, 인간관계, 진로문제만으로도 버거워 '집' 걱정할 새가 없는 것이 사실인데 말이다.

2. 집은 사는 것이 아니라 '사는 곳'이 라든데.

지방에 살던 나는 입학 전부터 새로운 생활을 시작할 집구하기에 급급했다. 집을 보러 오가는 교통비 만해도 적지 않은 돈이었지만, 19년 동안 함께 지내온 가족생활터전을 벗어나 전혀 다른 새로운 개인공간으로의 이사는 새로운 기대감과 두려움을 동시에 가져다 주었다. 목돈이 있다면야 전세로 집을 구하는 것이 가장 좋겠지만, 그렇지 못한 상황에 학교 기숙사를 선택하는 것이 지방에서 올라온 대학생으로서는 부모님께 할 수 있는 최대의 효도였다. 2005년 내가 살던 학교기숙사는 학기에 70만원 정도의 비용을 지불하고 매일 아침식사는 제공해 주는 형식이었다. 통금시간과 공동시설생활을 해야 한다는 점을 빼고는 타지생활의 첫 단추를 끼기에는 좋은 곳 이었다. 6년이 지난 지금 기숙사 모양이 많이 바뀌기도 하였다. 개인취향에 맞는 2, 3, 4인실의 방이 각각 생기고 그에 따라 비용도 차등적으로 받는다. 학기 비용을 나누어 월세로 계산해 보자면 평균 달마다 35만원 정도를 지불하고 있는 셈이다. 1평 고시원 월세와 크게 다르지 않은 비용이다. 식사비도 따로 추가로 받는다고 한다. 모두가 똑같은 등록금을 내고 학교에 입학한 개개인일지라도 별도로 누가 더 좋은 방을 위해 비용을 더 지불하느냐에 따라 차등적으로 방을 배치하는 일은 학부모의 마음까지 헤아리지 못한 부족한 판단이라는 생각이 든다. 당신의 자식이 좀 더 넓고 편한 곳에서 살기를 원하지 않는 부모가 어디 있을까.(경제적 요건이 뒷받침 해주지 않을 뿐.) 이는 오늘 날의 대학이 삶의 필수요건인 '사는 문제'를 가지고 돈의 논리로 장난을 치고 있다는 생각이 들기까지 한다. 최근 사립대학들이 민간자본에 위탁해 수익형 민자사업형태로 비용 부담 없이 기숙사를 건립한다고 한다. 소유권은 대학이 갖고 있으나, 운영권은 일정기간 민간기업이 보유하면서 정해진 수익을 취하는 형태이다. 민간기업의 일정한 수익을 보장하기 위해 학생들의 숙식비 부담이 늘고 있는 추세인 것이다. 또한 서울소재대학 전체학생의 40~50%가 지방출신 학생들로 구성되어있으나, 평균적으로 기숙사 수용률은 16%도 되지 않는다고 한다. 기숙사에 들어가지 못하는 34%의 학생들은 계약기간이 만료되거나, 새 학기가 시작 될 쫓 매 번

새로운 '집' 구하기에 발을 동동 구를 수밖에 없다. 한국사회가 대입제도에 갖는 지대한 관심에 비해 막상 입학하고 나서는 그 대학생들을 책임져주지 못하는 부끄러운 수적이다.

대학 4년을 기숙사에서 살게 된다면 그나마 굉장한 효도를 하는 일이겠지만 추첨제로 뽑는 과정에서 제외된 나는 1평짜리 고시원에 들어가게 된다. 관리비가 모두 포함된 월세 26만원. 밥과 김치는 제공되나 40여명의 여학생들이 한 개의 화장실과 두 개의 욕실을 공용으로 써야했다. 나를 처음 고시원으로 보내다주던 어머니는 방을 보고는 주인아주머니께 “창고 말고 방을 보여주세요.”라고 했던 기억이 아직 생생하다. 창문이 없는 방은 26만원, 모두가 꿈꾸는 창문이 있는 방은 29만원. 나는 그 때 처음으로 햇볕 값이 3만원이라는 것을 알았던 것 같다. 대학생에게 월마다 3만원은 적지 않은 돈이었기에 낮과 밤이 없는 블랙홀과 같은 고시원에서 생활하게 되었다. 이 후에 알게 된 이야기지만 처음 고시원 생활을 접하는 사람들은 거의 3개월 정도를 적응기간으로 괴로워한다고 한다. 아마 토끼장 같은 공간 안에서 낮과 밤의 구분도 없이 고립된 상황을 처음 맞닥뜨리기 때문일 것이다. 또한 좁은 공간을 합판 재질의 얇은 목재로 분리해 놓은 고시원의 특성상 방음이 잘 되지 않아 친구가 오거나, TV를 볼 때에도 옆방에 방해가 되지 않게 신경을 곤두세워야 한다. 나 또한 처음 3개월이 힘들었다. 어머니는 더 좋은 곳을 구해주지 못하는 본인의 처지를 자책하셨던지, 내가 사는 내내 고시원을 궁궐이라고 불러주셨다. 그나마 고시원 아주머니가 친절하셔서 방세가 늦어지더라도 이해해 주시곤 했다. 그래서인지 물가가 한참 오른 지금에도 그 아주머니는 학생들이 안타까워 여전히 같은 값으로 고시원을 운영하고 계신다고 한다. 방학 때 학생들이 많이 빠져나간 달에는 본전도 얻지 못할 만큼의 재정 운영이 될 때도 있다고 하셨다.

지금은 시설을 세련되게 갖춘 원룸텔이나 고시텔에 평균 월 35만원~ 50만원 정도의 세를 내고 청년들이 생활을 이어가고 있다. 청년들이 밀집되어 있는 대학가나 고시촌에는 어디나 고시원이라는 주거형태가 존재하고 있다. 가끔 뉴스에 보도되는 고시원 화재사건을 볼 때마다 신림, 노량진, 관악 등지의 그 작은 공간에서 숨 쉬고 있는 청년들을 생각하면 지난 나의 블랙홀 같은 시간이 떠올라 가슴이 먹먹해진다. 대부분의 고시원의 모습은 좁은 공간에 다닥다닥 붙어있는 방, 좁고 구불구불한 복도, 제 구실을 하지 못하는 비상구, 미흡한 소방시설로 자칫하면 대형 참사로 이어지기 쉬운 화재 및 재난의 위험에 무방비로 노출돼 있는 것이 사실이다. 2008년에 조사된 자료를 보면 서울의 3451개의 고시원에 10만 8428명이 사는 것으로 보고되어 있다. 고시원 거주자 유형군은 회사원(24.1%) 무직(20.5%) 학생(23.3%) 취업준비생(19.5%) 단순노무직(12.7%)으로 대부분 20~30대의 청년들이 고시원에 거주하고 있다는 사실을 확인할 수 있다.

고시원 생활에 이골이 난 나는 선배언니의 도움으로 전세로 옥탑방을 얻어 함께 이사하게 되었다. 선배언니도 서울에 가격대비 마땅한 집을 얻기가 어려워 경기도에서 통학

을 하며 학교에 다녔는데, 아버지께서 암으로 돌아가셔서 생긴 보험금으로 집을 얻게 된 것이었다. 고시원보다는 넓고 일단 전세이기 때문에 관리비 정도로 언니에게 월 15만원을 주면서 함께 살게 되었다. 흔히 누구나 갖는 '옥탑방'에 대한 기대가 내게도 있었다. 옥상을 마음대로 사용할 수 있고 햇빛을 마음껏 볼 수 있다는 장점만 생각했던 것일까. 기대와 달리 여름이면 방문을 다 열어놓아도 집안에는 열기가 후끈했고, 겨울에는 방바닥을 빼고는 모든 곳이 뽕뽕 어는 매우 불편한 곳이었다. 심지어 아랫집에 사는 주인아저씨가 수시로 들락날락거리며 사생활까지 온통 노출된 공간이었다. 집을 나오게 될 때쯤 알고 보니 주인아저씨가 대학생들을 상대로 돈을 벌기 위해 기존 주택의 옥상에 컨테이너를 붙여 개조해서 만든 방이었던 것이었다. 주인아저씨는 이후에 전세 500만원을 더 올려 내놓았다고 했다. 내가 그 곳을 떠나 다시 이사 나올 때 쯤 또 나와 같은 대학생 청년이 새로 계약을 맺었다. 나는 속으로 '너무 살기 불편한 곳이다'라고 이야기를 해주고 싶었지만 할 수 없었다. 왜냐하면 그 돈으로 그와 같은 집을 얻는 것이 하늘의 별 따기였기 때문이다.

난 또 한 번의 이사를 하게 된다. 다시 월세방인 고시원이 아니면 도저히 집을 얻을 수가 없던 나의 상황을 딱하게 여겼던 선배언니가 보증금을 빌려주어 전세 2500의 반지하방으로 이사를 하게 된 것이다. 타지생활을 하면서 이사를 한 게 몇 번째인지 매번 정착할까 싶으면 1년이 채 되지 않아 다시 집을 꾸리게 되고 새로 이사한 방에 들어가지 못하는 내 짐들은 버려지게 된다. 이사를 할 때마다 '이 넓은 서울 땅에 내 한 몸 누일 곳이 없구나.'란 서러운 생각이 마구 몰려오기도 했다. 창문을 열면 주인집 앞마당이 바로 보이는 반지하방은 생각보다 괜찮았다. 무엇보다 겨울에 따뜻하고 여름에 시원한 곳이라 당분간은 지낼 만 했다. 그런데 워낙 건물이 오래되었고, 더군다나 반지하이다 보니 습한 것을 어찌할 방법이 없었다. 그 해는 유독 장마가 심했던 해이었기에 건잡을 수 없는 곰팡이 때문에, 여름에도 보일러를 계속 틀고 살았었다. 손님이 오거나 하면 집 모습을 보여주기만 망할 정도로 곰팡이가 집 전체를 둘러싸서 나중에는 피부병까지 생기게 되었다. 오죽했으면 그 때 곰팡이가 주인인 집에 내가 세 들어 산다고 이야기 했을까. 사태가 심각해 주인할머니께 말씀드려도 '환기를 잘 시켜라'는 말밖에 들질 못했다. 결국 내가 그 집을 나오고 나서야 주인할머니는 심각성을 깨달았는지 도배를 다시 한다고 했다. 하지만 걸치장을 다시금 하더라도 그와 같은 문제가 생길 텐데. 할아버지 혼자 사신다고 들었는데 걱정이 되었다. 아무리 주거공간이 부족하다 하더라도 이런 반지하라는 개념을 만들어, 건강과 복지를 책임져야 할 국가에서 개인에 선택과 사정에 맞게 알아서 살라는 무책임한 태도는 고쳐져야 하지 않을까 생각한다.

집은 '사는 것'이 아니라, '사는 곳', 이 말을 들은 것이 아마 2009년 겨울 용산참사 집회에서였을 것이다. 그 때까지만 해도 그들의 집과 나의 집이 다르다고 생각했었는데, 시

간이 지나고 보니 내가 사는 집 또한 그 집과 다를 바 없음을 깨달았다. 개발자와 자본가들은 집은 '사는 것'이라는 논리를 끊임없이 만들어내고, 우리는 여전히 '사는 곳'인 집을 찾아 헤매고 있다. 앞서 이야기한 개인의 단편적인 이야기만 보아도, 오늘 날 집구하며 살아 가게 전전공공한 20대의 삶이 얼마나 처량한지 알 수 있을 것이다.

대학교 내의 경찰과 군인이 사라지는 민주화는 이루어졌을지라도 대학생과 취업준비생 더 나아가 사회초년생 청년들의 주거문제는 등록금과 함께 학생과 그 학부모의 개인의 능력 탓이라고 방치한 결과가 아닐까.

3. 수지타산이 맞지 않은 청년들의 삶

오늘날 한국 고용형태의 보편이 되어버린 주5일 8시간 근무의 비정규직 청년들은 4대 보험과 세금을 제외하고 약 88만원을 받는다. 그중에서 월마다 30-40만원을 주거비용으로 지불하면 나머지 40여만원으로 통신, 의료, 식사, 학원, 교재, 여가, 학자금을 충당해야 하는 현실이다. 한국은행 금융경제연구원에서 각종 통계 자료를 분석한 결과 임시직 비율이 1% 상승하면 결혼 건수는 330건이나 줄어드는 것으로 나타났다. 마찬가지로 실업률이 1% 높아지면 결혼은 835~1040건 줄었다. 청년층이 감당하기 어려울 만큼 높은 집값도 혼인을 감소의 주요 원인으로 지적된다. 설사 번듯한 직장이 있다 할지라도, 결혼을 하게 되는 낮은 연차의 직장인이 서울 기준 1억 원이 훌쩍 넘는 전세금을 마련하기엔 역부족이기 때문이다. 설상가상으로 직장인들은 도심의 전세난을 피해 비교적 저렴한 대학가로 몰려든다. 이 현상으로 인해 오히려 대학가의 전월세 값이 오르는 현상으로 대학생들은 '월세폭등'으로 신음을 앓고 있는 현실이다. 학자금 대출을 통해 등록금도 겨우 충당하는 현실에서 전월세대란으로 학업을 이어갈 수 없는 대학생들이 늘어나는 것 뿐 아니라, 실업률 또한 갈수록 높아져 폭등한 집값을 감당하기란 쉽지 않다. 이로 인해 결혼시기가 늦어질 뿐만 아니라 출산율 저하의 문제로까지 이어지게 된다. 이렇게 볼 때 청년층 또한 전월세대란의 가장 큰 피해자 중 하나인 것은 분명하다.

인터뷰1) 지방출신의 서울소재 대학을 다니기 위해 자취하는 청년

인터뷰2) 경기도권에서 통학을 하다 취업문제로 결국 서울에서 자취하는 청년

인터뷰3) 졸업 후 사회생활을 하면서 결혼 준비를 하는 청년

4. 그렇다면 한국교회는 무엇을 할 수 있을까

전월세대란이 해가 갈수록 심각한 사회문제로 대두되자, 정부, 여당에서도 전월세 대란에 대한 해결책을 하나 둘 제시하고 있다. 전월세에도 주택 공개념을 도입해 5% 이내로 전월세 인상을 억제토록 하는 '전월세 인상제한법'을 국회에 발의하기도 했으나, 이는 이미 과도하게 상승해 있는 전월세의 가격을 안정화시킬 수 있는 대안이 되지 못할뿐더러, 당연히 주거문제와 관련한 청년들의 당면한 문제들 또한 해결할 수 없는 미봉책에 불과하다. 청년들은 자신의 등록금과 달마다 집 주인에게 월세를 꼬박꼬박 내기위해 부모님께 용돈을 타기도 미안해 스스로 돈 벌기에 여념이 없다. 결국은 내가 살기 위해 돈을 버는 것인지, 돈을 위해 내가 사는 것인지 알 수 없는 지경에 다다른 이 문제를 해결해 줄 수 있는 대안이 여전히 미미한 것이다. 그렇다고 이 부분에 대해 그저 안타까움만 지닌 채 한국교회가 안일하게 손 놓고 있을 수는 없을 것이다. 이러한 때에 정부나 개개인이 해결할 수 없는 전월세대란과 같은 문제를 한국교회가 협력하여 청년들의 고통과 부담을 덜어줄 수 있는 실제적인 해결책들을 보여주었으면 한다. 예수님이 아프고 가난한 자들을 위하여 마음을 쓰셨듯이, 한국교회가 이런 청년들의 어려움을 외면하지 않았으면 한다. 그리고 보다 적극적으로 그들의 보급자리 안정을 돕고 보살피 주는 긍정적인 교회의 역할을 통해 전월세대란의 부담을 조금 이나마 덜 수 있었으면 한다. 그래서 한국교회와 그리스도인들이 동참할 수 있는 몇 가지 제안들을 나누고자 한다.

드리는 제안 하나. 그러므로 하나의 사례로서, 각각의 개교회가 가시적으로 드러나는 교회 건물을 넓히는 데에만 치중할 것이 아니라 청년들의 영과 육을 키울 수 있는 학사관을 건립해 청년들의 신앙생활과 학업을 유지할 수 있는 '주거'의 문제를 보장해주었으면 한다. 이미 너무도 화려해져 버린 한국교회의 성전에서 예배를 드리고 돌아가는 우리 청년들이 거주하는 집의 모습은 교회의 모습과 한참 동떨어져 있는 것이 사실이다. 한 교회가 할 수 없다면 지역의 교회나 같은 교단의 교회가 연합하여 청년들이 생활할 수 있는 삶의 터전을 지원해 주었으면 한다. 학사관을 통해 청년들의 생활고가 덜어지는 문제 뿐 아니라, 교회 안에서의 청년들의 공동생활을 통해 더욱 신앙적으로 견고히 설 수 있는 계기가 될 수 있을 것이다.

인터뷰4) 서현교회 학사담당 목사님

인터뷰5) 본 학사관에서 생활하는 학생

드리는 제안 둘. 정부에서는 법이라는 잣대로 전월세대란의 폭을 제한한다고 이야기한다. 하지만 하나님의 법이 지배하는 교회 안에서의 작은 결단으로부터 그리스도인들의 실천이 일어났으면 한다. 정확한 통계자료가 나와 있지 않지만 개인적 경험에 빗대어보면 주거목적 이외의 집 소유를 하고 있는 한국교회의 기독교인, 장로님, 권사님들의 모습은 전월세를 과도하게 인상하여 전월세대란에 동참하고 비기독교인의 모습과 크게 다르지 않은 것 같았다. ‘남들도 올리니 뭐.’ ‘일단 타지생활을 시작했으니, 집 값 정도는 각오했겠지.’ 또는 ‘그 정도는 학생 부모들도 생각하고 있는 부분들이 아닐까.’라는 태도로 전월세대란의 문제를 개인과 그 학부모에의 사정으로 돌리는 경우가 대부분인 사실이다. 하지만 유대인들 안에서 고리대금업을 금지했듯이, 그리스도인으로서 이 문제에 대해 적극적으로 생각해 교회마다 집 문제로 어려움에 처해있는 본 교회 청년들의 어려움을 분담했으면 좋겠다. 물론 이 제안을 개인이 할 수 없는 부분까지 무리하게 강요할 수는 없겠지만, 주거목적이 아닌 수익 창출을 목적으로 두 채 이상의 집을 소유를 하고 있는 기독교인들이 청년들의 어려움을 공감하여 기꺼이 결단한다면 직접적으로 청년들에게 큰 도움은 물론 세상에 선한 충격을 줄 것이라 생각한다. 사실 지금 당장 전월세를 인상하지 않는다고 해서, 소유한 집의 재산적 가치가 하락하거나 크게 손해를 보는 문제는 아니다. 그리고 몇 년 후 이러한 전월세대란으로 인해 예상되는 역전월세대란을 생각해보다도 오히려 현명한 방법이 될 수 있을 것이다.

드리는 제안 셋. 청년층의 전월세대란은 이후 청장년층의 문제로까지 고스란히 이어지게 되어있다. 청년층에서 대출받은 학자금을 모두 해결할 수 없고, 현재 달마다 마련하기 어려운 주거비용은 물론 결혼을 계획한다 하더라도 집을 마련하기는 굉장히 어려운 일이다. 이런 부분에 대해 교회에서 재정적으로 지원해줄 수 있는 폭이 더욱 넓혀졌으면 좋겠다. 청년대상 장학금(월세, 교통비, 교재비, 학원비 등)이나 결혼 초기의 신혼부부에게 일정기간 월세를 지원해주는 형태로 지원의 폭을 넓혀간다면 실제적인 도움이 될 수 있으리라 생각한다. 한국교회가 지역사회 안에서 사회적 약자를 위해 구제하는 것 뿐 아니라, 교회 안의 청년들의 어려움을 분담하는 역할을 할 수 있다면 청년들이 생활비를 마련하는데 투자하는 노력과 시간을 본인의 신앙생활과 학업에 더 효율적으로 쏟을 수 있을 것이다.

인터뷰6) 한국교회에 바라는 청년의 이야기

한국교회가 전월세대란의 문제에 대하여 당장의 법이나 제도의 개혁을 이룰 수 없는 것이 사실이다. 하지만 청년들의 부담을 덜어줄 수 있는 작은 부분의 실천은 교회의 연합이나 성도의 연합만으로도 충분히 가능할 것이다. 물론 앞서 제시했던 제안들이 사회 전

반적인 전월세대란의 근본적인 모순과 문제를 해결할 수는 없을 것이다. 그러나 기독교인들의 작은 실천을 통하여 전월세대란의 고통이 분담되고, 또한 많은 사람들이 이 문제로 일어나는 사회 뒤편의 어려움에 대해 다시금 생각할 수 있는 새로운 관점을 던져줄 수 있을 것이다. 오늘 이 포럼을 통한 우리의 작은 결단을 시작으로 더 많은 기독교인들이 이 제안에 연합하고, 기독교인들의 선한 헌신과 결단을 통해, 전월세대란의 고통을 조금이나마 나눌 수 있는 귀한 경험을 기대해본다.

전·월세대란 원인분석과 기독교인의 대응자세

조 성 찬 | 토지+자유 연구소 토지주택센터장

1. 전월세대란 원인분석¹⁾

‘시장의 수요공급 자동조절 기능’이 제대로 작동하지 못하여 수요와 공급의 비대칭이 일순간에 심각해지면 대란이 발생한다. 여기에 ‘정부의 수요공급 인위조절 기능’ 실패가 결합하면 문제가 더 심각해진다. 바로 전세대란을 두고 하는 말이다. 본고는 이러한 문제의식을 기초로 전세대란 발생 원인을 시장실패와 정부실패로 나누어 살펴본다. 시장실패는 ‘부동산투기 파생시장’인 아파트 전세시장의 작동원리를 통해 살펴보고, 정부실패는 거품에 의존하여 주택소유를 확대하고, 이를 통해 경기부양과 ‘보수 정치세력 강화를 통한 정권 재창출’을 추구하는 “오너십 소사이어티(ownership society) 전략”을 통해 살펴본다.

‘부동산 투기 파생시장’인 아파트 전세시장의 작동원리

미래 지대를 자본화한 지가에 투기적 가수요가 결합하면 지가는 근본적으로 불안정해지며, 토지와 결합된 주택 역시 동일한 상황에 처하게 된다. 그런데 여기에 투기적 가수요가 실제 구매력을 갖도록 하는 주택담보대출이 다시 결합하면 주택 가격 거품, 정확히 말해서 지가 거품이 생성된다. 지가 거품의 주기적인 확대 및 붕괴는 금융위기 등 각종 문제를 초래하는데, 한국은 독특한 전세제도로 인해 대신 전세대란이 발생하였다.

한국 고유의 전세(傳賃)제도는, 조선 중기부터 서울지역에서 곡물창고 등을 빌릴 때 이미 존재했다고 한다. 또한 1910년 조선총독부가 작성한 관습조사보고서(慣習調査報告書)에

1) 조성찬 “전세는 부동산 투기 ‘파생시장’”, 『이코노미 인사이트』, 2010년 12월호, 64-65쪽의 원고를 중심으로 하였음.

따르면 전세제도는 이미 가장 일반적인 주택임대차 제도였다는 것이다. 조선시대에 왜 전세 제도가 발생했는지 분명하지 않지만, 오늘날의 전세제도는 1970년대 다가구주택 공급 및 1980년대 아파트 공급이 본격화되면서 제도금융을 이용하지 못한 개인이 목돈을 마련할 수 있는 사(私)금융 수단이었음은 분명하다. 그런데 2004년에 장기주택자금대출이 도입되었고, 은행이 대출확대를 애쓰는 현재에도 이 제도는 여전히 위력을 발휘하고 있다. 왜 그럴까?

우선, 전세주택 공급자의 입장에서 살펴보자. 투기 목적의 아파트 구입자는 담보대출로 구입한 후 시세차익 실현 전까지 보유하고 있는 아파트를 잠시 전세주택으로 공급하고, 매매가의 30~70%에 달하는 전세금으로 대출금 일부를 갚아 금융부담을 줄인다. 이 때 '아파트 가격의 지속적인 상승'이 투기 성향의 '아파트 구입-전세주택 공급 메커니즘'의 전제가 된다. 다음으로 전세주택 수요자의 입장에서 살펴보자. 아파트 가격이 지속적으로 오르는 때에, 목돈을 보유한 실거주 목적의 수요자는 담보대출을 이용해 아파트를 구입한다. 그런데 가격이 하락하는 시기에는 상황이 달라진다. 동일한 수요자는 자산손실을 피하기 위해 가격이 저점에 이를 때까지 기다리면서 전세주택에 거주하고자 한다. 이들 역시 간접적인 투기 성향을 보이게 된다.

결국 아파트 전세시장을 '부동산 투기 파생시장'으로 볼 수 있다. 전세수요가 있어서 전세공급이 따라온 것이 아니라, 아파트를 투기 목적으로 구입하여 잠시 전세로 공급하면서 전세수요가 따라온 것이다. 이런 점에서 아파트 전세시장은 '임대자 우위 시장(Lessor's Market)'에 해당한다. 이러한 특성은 지금 전세수요가 급증한다고 해서 민간 전세공급이 늘지 않는다는 사실을 통해 알 수 있다.

전세대란 발생의 시장실패 요인

부동산 투기 파생시장인 아파트 전세시장은 투기 성향을 보이는 매매시장에 민감하기 때문에 시장으로서의 독립성이 부족하다. 전세대란이 구조적으로 어떻게 발생했는지를 아래 전세수요 식을 통해 살펴보자.

$$\begin{aligned} \text{주택수요} &= \text{매입수요} + \text{임차수요} = (\text{실거주 수요} + \text{투기적 가수요}) + (\text{월세수요} + \text{전세수요}) \\ \text{전세수요} &= \text{주택수요} - (\text{실거주 수요} + \text{투기적 가수요}) - \text{월세수요} \end{aligned}$$

위 전세수요 식에서 주택수요와 월세수요가 단기간 일정하다고 가정하면 전세수요는 실거주 수요와 투기적 가수요에 영향을 받는다. 이 때 전세대란이 발생한 첫째 요인은, 주택가격 상승을 기대할 수 없는 상황에서 실거주 목적의 매입수요가 줄고 전세수요가 크게

늘어나는 '수요의 이동'(shift of demand)이 발생했기 때문이다. 둘째 요인은, 투기적 가수요의 감소로 인해 민간 전세주택 공급이 감소했기 때문이다. 결과적으로 미분양 아파트와 전세수요는 급증하지만 서로 연결되지 못하는 현상이 발생하게 된다. 이 때 기존 전세주택 공급자는 금융비용을 줄이려고 전세주택 수요-공급의 비대칭 상황을 이용하여 전세금을 올리기에 급급하다.

전세대란 발생의 정부실패 요인

미국에서 오너십 소사이어티라는 용어는 부시 대통령이 2002년 2월 28일 사회보장 제도에 관한 연설에서 처음 사용한 후, 2004년 대선 승리 후 새로운 아젠다로 채택하였다. 오너십 소사이어티 지지자들은 시민들이 자산을 소유하게 되면 자산 가치에 영향을 주는 국가에 대해 더 많은 관심을 가지게 되며(정치적 보수화), 보유 자산을 적극적으로 이용하여 이익을 얻으려 하기 때문에 국가 전체의 후생이 증대되는 효과(부동산 경기부양)를 유발한다는 것이다. 그러나 거품에 의존한 이 전략은 서브프라임 모기지 사태를 일으키고 정권 재창출에 실패하면서 '오너십 소사이어티의 역설'에 빠졌다.

새로 집권한 이명박 정부가 '오너십 소사이어티 전략'을 명시하지는 않았지만 출범 초기부터 일관되게 매매주택 공급확대 및 수요확대 정책을 펼쳐왔다. 특히 <2008.9.19 도심 공급 활성화 및 보금자리 주택 건설 방안>에서 서민 주거정책이 기존의 공공임대주택에서 공공분양주택으로 자가보유를 확대하는 방향으로 전환하고, 이전 정부의 공공임대주택 150만호 공급 계획을 소형 분양주택 90만호 공급(10년간 임대 후 분양 전환되는 20만호 포함), 임대주택 60만호 공급으로 바꾸었다. 실제로 공공임대주택 공급은 2009년도에 7만 7,028호로 2007년 대비 절반으로 감소한 반면, 공공분양주택 공급은 2009년도에 9만 8,655호로 2007년 대비 2배 가까이 증가하였다(강기갑 의원 국정감사 보도자료). 그런데 공공임대주택 공급감소로 주택가격 하락기에 증가한 전세수요를 흡수하지 못하게 되면서 전세대란이 더욱 확대되었고 상당 기간 지속될 것으로 보인다. 여기에 더해 현재 문제화된 뉴타운 사업의 무리한 추진으로 인한 저가 주택의 급격한 멸실도 중요한 원인이 된다. 그런데 뉴타운사업 추진 동기가 개발이익 사유화라는 점에서 주택투기의 틀에서 벗어나지 못한다.

전세대란은 '거품 의존형' 주택 오너십 소사이어티 전략의 필연적 결과

현 정부가 거품에 의존하여 공급확대-수요확대라는 악성 구조를 강화하려는 주택 오너십 소사이어티 전략이 주택가격 상승기에는 잘 들어맞는 것처럼 보인다. 거품을 진정한

부의 증가로 착각하게 되며, 심각한 전세문제는 발생하지 않는다. 그런데 주택가격 하락기에는 상황이 전혀 달라진다. 거품이 가라앉고 주택가격이 하락하면서 단기적으로 전세수요가 급증한 반면 민간 전세공급이 감소하였다. 이로 인해 시장의 수요공급 자동조절 기능이 실패하여 전세대란이 발생하였다. 여기에 정부가 실시한 보금자리주택 정책은 공공분양주택을 늘린 대신 전세수요를 흡수할 수 있는 공공임대주택 공급을 크게 감소시켰다. 이로 인해 정부의 수요공급 인위조절 기능이 실패하여 중장기적으로 전세대란이 상당기간 지속될 수밖에 없게 되었다. 이처럼 전세대란은 거품에 의존한 주택 오너십 소사이어티 전략의 필연적 결과인 것이다. 따라서 전세대란에 대한 올바른 처방은 이러한 견지에서 내려져야 한다. 한가지 특기할 것은, 파생 금융상품이 최고로 발달해 있는 미국 주택시장에서는 동일한 전략으로 금융위기가 초래된 반면 전세제도가 발달한 한국 주택시장에서는 금융위기의 발생을 예방하는 대신 전세대란이 발생하였다는 점이다.

처방의 핵심 기조는 '거품 탈피형 주택소유 정책'과 공공임대주택 정책의 균형이다. 먼저 주택소유 정책이 거품에 의존하지 말아야 한다. 이를 위해서는 현 정부가 폐기한 토지 불로소득 환수장치를 다시 복귀시키고, 주택담보대출을 잘 관리해야 한다. 진정한 해결책은 투기적 가수요뿐만 아니라 간접적으로 투기적 요소를 내포하고 있는 실거주 수요의 추구 대상인 불로소득, 즉 지대를 토지보유세로 환수하여 아파트 가격의 거품을 빼 시민들이 구입 가능한 가격수준이 되도록 유도하는 것이다. 이렇게 되면 실거주 수요자는 낮은 가격으로 주택을 구입하면 되고, 전세 수요자도 투기적 가수요에 따른 전세주택 공급에 의존하지 않아도 된다. 여기서 토지 불로소득(개발이익)이 건설업자와 주택투기자에게 돌아가지 않을 경우 민간 신규주택 공급이 멈출 것이라는 의견이 있을 수 있는데 이러한 주장은 지나치다. 다만 신규주택 공급 규모가 감소하게 될 것은 분명하다. 여기서 부족한 공급은 우선 제도변화로 인해 시장에 나오게 되는 기존 주택의 공급으로 충당할 수 있으며, 부족한 부분을 정부가 공공임대주택 공급을 통해 보충해야 한다. 즉, 무분별한 공공임대주택 확대 공급이 아니라, 주택 총량이 안정적인 수준을 유지하면서 민간 분양주택 공급과 공공임대주택 공급이 새로운 균형을 이루도록 하는 것이다. 이렇게 하면 매매시장을 통해 해소되고 남은 전세수요는 공공임대주택과 민간 임대시장을 통해 해결할 수 있게 된다.

2. 성서가 말하는 집과 기독인이 가져야 할 태도

성서에 나와 있는 집이나 주택의 의미를 살펴봄으로써 기독인이 집에 대해 가져야 할 마음 자세와 삶의 태도를 알 수 있다. 성서를 보면 집, 가옥, 주택이라는 용어 중에서 '집'

이라는 용어가 가장 많이 사용되고 있다. 그리고 집과 주택(가옥)의 의미가 구분되어 사용되고 있는데, 주택(가옥)은 주로 물리적인 건물을 의미하며, 특히 구약의 토지법 및 성읍 안의 주택과 밀접한 관련성을 가진다. 반면 집은 추상적인 의미와 구체적인 의미를 포괄적으로 나타낸다. 개역개정을 기준으로 집과 주택(가옥)이라는 용어가 들어가는 성서 구절을 검색하여 그 의미나 활용처에 따라 분류한 결과 4가지 대분류와 그 하위의 소분류로 나누어 볼 수 있었다.²⁾

대분류를 중심으로 살펴보면 집은 첫째, ‘거주 공간과 부(재산)를 의미한다. 집은 거주기능을 제공(시편 128:3)할 뿐만 아니라 부(재산)를 담은 그릇(마 24:17)이다. 둘째, (가족) 공동체와 지도자를 의미한다. 이는 집의 독특한 의미로, 하나님이 이스라엘 민족을 “야곱의 집과 이스라엘의 집”(렘 2:4)이라고 불렀으며, 불의한 지도자 그룹을 “아합의 집”(대하 22:4)으로 불렀다. 셋째, 하나님이 거하시는 곳, 성전(시편 65:4) 및 우상숭배가 이루어진 곳(렘 19:13)을 의미한다. 신약에 와서 집이 천국을 의미하기도 한다(고후 5:1). 넷째, 정의와 공흠을 의미한다. 집은 모든 이들이 누려야 할 영원한 소유이자 기업(레 25:29-33)으로, 독점의 대상이 되어서는 안 된다(사 5:8). 이러한 질서가 무너지면서 심판이 왔다(사 6:11). 신약에 와서 예수와 초대교회는 집을 공흠의 관점에서 ‘자원적 희년’의 실천 대상으로 보았다(눅 22:11, 행 4:34).

위에서 제시한 4가지의 대분류 속에서 집을 중심으로 하는 3가지의 대비 구도를 발견할 수 있다. 첫째, 건강한 공동체 V.S. 불의한 공동체. 둘째, 하나님의 현존 V.S. 바알숭배. 셋째, 공의의 대상 V.S. 독점의 대상. 이처럼 집은 동전의 양면처럼 이중적인 성격을 가지고 있어서 건강한 기능을 감당하도록 지켜내지 못하면 너무나 자연스럽게 불의한 기능을 수행한다. 따라서 집에 대한 기독교인의 태도는 분명해진다. 첫째, 불의가 가득한 공동체가 되지 않도록, 안전하고 평화로운 삶을 누리는 건강한 공동체가 되도록 노력해야 한다. 둘째, 바알숭배가 이루어지는 곳이 아닌 하나님의 거룩한 영이 함께 하는 공간으로 정화해야 한다. 셋째, 집을 투기 목적으로 독점하지 않고 오히려 희년을 선포하여 모든 이의 토지권과 주거권을 회복하는 공간이 되어야 한다.

3. 전월세대란 해결을 위한 기독교인 실천 방안

구체적인 실천방안을 논하기에 앞서 기독교인에게 5가지의 인식 전환이 필요하다. 첫째, 하나님 나라가 죽어서 가는 나라가 아닌 이 땅에 임하는 나라라는 인식의 전환, 둘째, 영

2) 자세한 내용은 부록을 참고할 것

의 구원과 육의 구원을 통합적으로 이루려는 삶으로의 전환, 셋째, 하나님은 자비보다 정의를 더 우선하였으며, 정의의 핵심은 토지정의라는 인식의 전환, 넷째, 주택문제는 토지문제라는 인식의 전환, 다섯째, 토지문제의 핵심은 토지 불로소득 추구라는 인식의 전환이다. 이러한 인식의 전환을 기초로, 전월세대란 해결을 위한 구체적인 실천방안을 단기, 중기, 장기로 나누어 제시하면 다음과 같다.

□ 단기 : 문제 해결을 위한 개인 차원의 접근(자원적 회년 I)

- 토지투기와 주택투기를 하지 않음(실수요 목적으로 구입)
- 다주택 보유자는 전월세 동결 또는 인상 제한 운동에 동참

□ 중기 : 문제 해결을 위한 교회 차원의 접근(자원적 회년 II)

- 교회가 교회 내 전월세 동결운동 동참자와 무주택 서민을 연결시켜 줌
- 납부하지 않은 토지 불로소득으로 '회년기금'을 조성
- 회년기금³⁾으로 저리/무이자 대출기관을 설립하여 무주택 서민에게 전월세자금 대출
- 회년기금으로 무주택 서민과 지방 대학생이 (임시) 거주할 수 있는 주택 마련

□ 장기 : 제도화를 위한 적극적인 정치 참여(제도적 회년)

- 토지보유세 실효세율이 1.5% 수준까지 올라가 투기가 사라지고 집값이 하향 안정화되도록 토지보유세 인상 정책 지지
- 주거복지정책의 틀을 새롭게 하여 공공임대주택 확대 정책(20% 이상), 공공토지임대제를 확대 적용한 '토지임대부 건물분양' 정책 지지
- 정규직/비정규직 차별 철폐로 비정규직 노동자가 스스로 주택자금을 확보할 수 있도록 함

3) 제도적 회년이 아닌 자원적 회년을 기독교인과 교회가 실천할 수 있는 중요한 방안으로 회년함께는 '회년기금'을 제안한다. 구약 토지법에서는 모든 사람이 평등한 토지권과 주거권을 누리며 이러한 질서 회복을 위해 매 50년마다 회년을 선포하여 토지와 주택을 회복하고, 부채를 탕감하며 노예를 자유케 하였다. 이러한 회년은 오늘날에도 최소한 기독교계 내에서 먼저 선포되어야 한다. 그 방안의 하나인 회년기금은 평등한 토지권 이상을 향유하는 기독교인으로 하여금 자발적으로 기금을 조성하여 평등한 토지권과 주거권을 누리지 못하는 이들의 권리를 평균케 하는데 의의가 있다.

<부록> : 성서에 나오는 집과 주택 개념의 대분류 및 소분류

분류 1. 거주 공간, 재산 및 권력

- 가장 기본적인 기능으로 한 가족이 행복하게 살며 거주하는 공간
 - 네 집 안방에 있는 네 아내는 결실한 포도나무 같으며 네 식탁에 둘러앉은 자식들은 어린 감람나무 같으리로다(시편 128:3) 외 이사야 65:21

- 개인(왕) 재산이자 다른 재산의 저장 공간
 - 지붕 위에 있는 자는 집 안에 있는 물건을 가지러 내려가지 말며(마태복음 24:17) 외, 누가복음 17:31, 열왕기상 13:8.

- 청지기(집 주인)가 선하게 관리해야 할 대상
 - 천국은 마치 품꾼을 얻어 포도원에 들여보내려고 이른 아침에 나간 집 주인과 같으니(마태복음 20:1) 외, 마태복음 24:45, 마태복음 21:33
 - 너희도 아는 바니 집 주인이 만일 도둑이 어느 때에 이를 줄 알았더라면 그 집을 뚫지 못하게 하였으리라(누가복음 12:39) 외, 마태복음 24:43, 마가복음 13:35

분류 2. (가족) 공동체 및 지도자

- 가족을 의미
 - 예수를 배척한지라 예수께서 그들에게 말씀하시되 선지자가 자기 고향과 자기 집 외에서 존경을 받지 않음이 없느니라 하시고(마태복음 13:57) 외, 열왕기상 16:3

- 민족, 지파, 공동체를 상징
 - 야곱의 집과 이스라엘의 집 모든 족속들이 여호와와 말씀을 들으라(예레미야 2:4)
 - 그 외, 창세기 24:38, 사무엘상 2:31, 사무엘하 3:6, 창세기 46:27, 누가복음 2:4, 사무엘하 3:1, 레위기 17:8, 예레미야 23:8, 창세기 17:23, 레위기 17:10, 역대하 22:3

- 악한 지도자(아합의 집)를 의미
 - 도둑이 붙들리면 수치를 당함 같이 이스라엘 집 곧 그들의 왕들과 지도자들과 제사장들과 선지자들이 수치를 당하였느니라(예레미야 2:26) 외, 역대하 22:4, 열왕기하 8:27

분류 3. 성전, 우상숭배

하나님의 거하시는 곳, 성전, 장막

- 주께서 택하시고 가까이 오게 하사 주의 뜰에 살게 하신 사람은 복이 있나이다 우리가 주의 집 곧 주의 성전의 아름다움으로 만족하리이다(시편 65:4)
- 그 외, 히브리서 10:21, 역대상 6:48, 열왕기상 9:10, 시편 135:2, 시편 55:14, 여호수아 6:24, 예레미야 19:14, 예레미야 7:2, 스가랴 8:9

천국을 의미

- 만일 땅에 있는 우리의 장막 집이 무너지면 하나님께서 지으신 집 곧 손으로 지은 것이 아니요 하늘에 있는 영원한 집이 우리에게 있는 줄 아느니라(고린도후서 5:1)

하나님의 말씀이 선포(집 위)되고 기록(집 문설주)되는 공간

- 내가 너희에게 어두운 데서 이르는 것을 광명한 데서 말하며 너희가 귓속말로 듣는 것을 집 위에서 전파하라(마태복음 10:27) 외, 신명기 11:20

바알숭배가 이루어진 공간

- 예루살렘 집들과 유다 왕들의 집들이 그 집 위에서 하늘의 만상에 분향하고 다른 신들에게 전제를 부음으로 더러워졌은즉 도벳 땅처럼 되리라 하셨다 하라 하시니(예레미야 19:13) 외, 예레미야 32:29

분류 4. 정의와 긍휼

영원한 소유, 기업

- 성 내의 가옥은 판 지 일 년 안에 무를 수 있으며, 일 년이 지나면 산 자의 소유로 영원히 속함(레위기 25:29-30)
- 성벽이 돌리지 않은 촌락의 가옥은 토지에 속하여 토지처럼 처리됨(레위기 25:31)
- 레위지파 소유 성읍의 주택은 언제든지 무를 수 있으며 희년에도 돌려보내야 하는 기업임(레위기 25:32-33).

□ 독점의 대상

- 가옥에 가옥을 이으며 전토에 전토를 더하여 빈틈이 없도록 하고 이 땅 가운데에서 홀로 거주하려 하는 자들은 화 있을진저(이사야 5:8)

□ 심판

- 내가 이르되 주여 어느 때 까지니이까 하였더니 주께서 대답하시되 성읍들은 황폐하여 주민이 없으며 가옥들에는 사람이 없고 이 토지는 황폐하게 되며(이사야 6:11)
- 그 외, 여호수아 2:19, 출애굽기 12:7, 욥기 27:18, 이사야 5:9, 예레미야 33:4, 이사야 13:21, 신명기 19:1, 스가랴 14:2

□ 필요한 자(예수, 가난한 이들, 혼인잔치)와 함께 나누어 자원적 희년의 실천

- 그 중에 가난한 사람이 없으니 이는 밭과 집 있는 자는 팔아 그 판 것의 값을 가져다가 (사도행전 4:34)
- 그 집 주인에게 이르되 선생님이 내게 하는 말씀이 내가 내 제자들과 함께 유월절을 먹을 객실이 어디 있느냐 하시더라 하라(누가복음 22:11) 외, 마가복음 14:14, 누가복음 14:21, 마가복음 2:19

성경적 관점에서 본 전·월세대란

김 회 권 | 송실대 기독교학과 교수

성경의 경제사상 대강은 땅은 하나님의 창조물이요 선물이라는 사상이다. 모든 인간과 피조물은 땅의 임차인이요 거류민(게르)이다. 땅의 수익권은 땅에 태어난 사람들에게 주어 진 선물이다. 아무도 허공중에 태어나 허공에 매달려 살지 않는다. 따라서 인간은 땅에 태어나서 땅을 일구고 경작하도록 부름 받았다. 아담은 땅의 경작인이요 관리자요 하나님이라는 지주에게 속한 소작인이었다. 인간은 하나님의 신유토지를 불하받은 소작인이자 마름이다. 그런데 땅의 사적 사유를 정당화하고 그 사유재산권을 신성불가침이라는 이름으로 보호하는 체제가 나타났으니 그것이 유럽에서 발달해서 온 세상으로 퍼져나가는 자본주의, 자유주의 경제 체제(땅을 매매 가능한 재산으로 보는 찬탈자들의 정사와 권세)다. 19세기 중반의 헨리 조지에게나 영국 존 러스킨 등에서 발견되는 기독교적 경제사상(김회권, 물신숭배를 넘어서, 복음과 상황, 2009년 5월)은 땅의 무제한적인 영유와 남용, 개발 등에 대한 심각한 반명제들을 제시했다. 이런 전통에 더하여 최근의 기독교생태사상가들은 땅은 하나님의 것이며 그것은 하나님의 피조물들에게 고루 향유되는 창조주의 선물임을 강조하기에 이르렀다. 땅은 인간의 보금자리일 뿐만 아니라 모든 피조물의 보금자리라는 것이다(김회권, 생태계 보전과 하나님 나라 운동, 복음과 상황 2010년). 하나님의 선물인 땅은 피조물 가족들의 안온하고 평화로운 보금자리라는 것이다. 그런데 땅이 탐욕적 소주지주들에게 독점되어 배타적으로 향유되어 있어서 땅의 가난한 자들은 조금도 줄어들지 않고 그들의 불행과 고독은 하늘에 상달된다. 주택권, 땅권은 자유의 일부다. 보금자리 향유권은 인권의 일부다. 천부불가양의 인권이 공간사용권, 땅사용권, 공기 흡입권, 물과 음식 향유권 등이다. 사람들이 자기 집을 가지고 살겠다는 것은 자기 인신의 자유를 실현하려는 의지 외에 다름 아니다. 성경은 보금자리, 땅을 하나님의 구원과 복에 포함된 선물임을 천명한다. 따라서 홀로 땅과 주택, 임야와 강, 하천, 하늘공기를 독점하여 배타적으로 사용하는 사람들을 찬탈자들, 정사와 권세들이라고 부른다.

우리 시대의 전월세 대란은 하나님의 선물인 땅을 홀로 차지하는 지극히 작은 숫자의 지주들과 그들에게 빌붙어 사는 지식인들, 중간관리자들(마름들-맹상군의 마름보다 못한 공무원들. 돈을 희생시켜 의를 산 맹상군의 지혜로운 마름!)들의 탐욕과 배제논리에서 발생한 인재지변이다. 악한 윤리와 도덕, 악한 정책과 제도, 악한 운영자들인 인간들의 탐욕과 배제욕 때문에 집 없는 천사들이 대거 출현한 것이다. 땅과 주택, 아파트를 상품처럼 파고 사는 체제아래서 가난한 자들은 항상 나오기 마련이다. 토지보유세, 주택보유세 등 탐욕적 토지소유나 주택과다 소유, 가수요 조장 및 투기자금 유입 등을 조장하는 인위적 경제상황이 바로 전월세 대란의 원인이다. 106% 이상 주택이 이미 존재하고 65% 정도는 자기 집을 소유하고 있으나 35%의 보금자리 없는 자들의 아우성은 집과 아파트, 토지 등을 통해 막대한 부를 획득하던 사람들의 “진리에 저항하는 아우성”에 뒤섞여 버렸다. 참여정부의 국민주택 정책도 현 정부의 보금자리 주택 정책, 수도권 주택공급 물량확보 정책도, 아파트 분양비나 전월세비를 인하하는 데 아무런 효험이 없다. 불순종하기로 결단하며 부당이익을 누리려는 결의에 찬 사람들의 완강한 이기심을 이길 법이 없고 제압할 도덕권위와 영적 권위가 없기 때문이다. 지금은 정사와 권세들이 활개 치는 시간이다. 하나님의 역동적인 임재, 심판자적 임재를 촉발시키는 상황이다.

이런 상황에서 우리는 우리 시대의 탐욕과 배제의 논리에 쟁변해 볼 필요가 있다. 성문과 광장으로 달려가는 아모스와 이사야, 미가의 발자취를 주목해 볼 필요가 있다.

이 발제는 성경의 보금자리 사상을 간략하게 살펴보는 글이다. 인간의 주택권과 땅경작권을 다루어보자는 것이다. 구약과 신약의 보금자리 옹호사상은 하나님 나라 사상의 중심골격이기도 하다. 구원은 하나님의 장막과 사람의 장막이 함께 있는 신-인공생공영체다. 이웃과 함께 땅을 나눠 쓰는 것이 하나님 나라시민의 교양이다.

1. 모세오경의 땅과 보금자리

- (1) 하나님은 땅 없이 방황하는 외톨이들의 하나님이다. 아브라함, 이삭, 야곱의 하나님이 라는 말은 하나님은 보금자리 없는 떠돌이들의 하나님이다(창 12:1-3; 창 12-16장).
- (2) 히브리 노예들에게 보금자리를 찾아주시는 하나님이다(출 3:6-13).
- (3) 하나님의 땅 선물 하사 목적은 그 땅에서 야웨의 율례를 행하게 하기 위함이다(시

105:44-45; 참조. 레위기 18:24-28 거민을 토해 내는 땅의 인격적 반응)

- (4) 신약에서 맥락 없이 인용된 신명기 15:11(가난한 자들은 땅에서 항상 그치지 않겠고[막 26:11; 막 14:7; 눅 12:8]의 바른 해석
- (5) 신명기 15장의 안식년, 면제년 법에 얽힌 보금자리 옹호 사상

소결론 : 천지창조-하나님이 만들어주신 온 피조물 가족의 보금자리. 하나님께 창조되었다는 말은 땅의 경작자, 관리자가 되었다는 말임.

신약성도들의 성경이었던 구약성경은 오늘날 한국 그리스도인들에게 여전히 성경이다. 한국사회는 위에서 말한 성경의 보금자리와 땅 가르침과 충돌한다. 앞에서 잠깐 보았듯이 국가공동체를 구성할 때 지침이 되는 성서적 진리는 대부분 구약성경 모세오경에 있다. 모세오경이 말하는 이상적인 국가공동체의 구성과 생활에 대한 강령들과 율법들은, 출애굽 구원과 가나안 땅 정복이라는 하나님의 선행적(先行的)인 구원에 대한 이스라엘의 응답차원에서 실행되기로 예정된 가르침들이다. 이스라엘에게 주어진 국가공동체의 삶에 대한 모든 율법들은 하나님께서 파라오의 압제에서 자신들을 해방시키시고 가나안 땅을 선물로 주신 하나님에 대한 감사의 응답으로 지켜질 것들이었다. 모세오경은 가나안 땅이 원천적으로 하나님의 땅이요 이스라엘 백성은 땅의 거류민(일시적 경작자)이라고 선포하며 땅의 영구적 사적 소유를 금지했다. 그 결과 나온 율법이 레위기 25장의 희년법이다. 이것은 구체적으로 땅의 수익권을 49년만 보장했고 50년이 되는 해에는 모든 팔린 땅들이 원래의 주인에게로 되돌아가게 된다. 가난이 50년 이상, 즉 두 세대 이상 세습될 수가 없었다. 따라서 이스라엘에서 계약 공동체의 일원으로 태어나는 사람은 누구나 하나님의 땅 선물을 누릴 자격을 갖게 된다. 어떤 가난한 이스라엘 국민도 땅의 소출로부터 영구적으로 소외될 수는 없도록 한 것이다. 희년법이 대표적으로 잘 보여주듯이 모세오경이 상정하는 이스라엘 사회는 자발적인 계약 공동체사회다. 그들은 하나님과 맺은 언약으로 동포와 이웃과 자신을 결박시켰다. 하나님께 속한 계약백성은 동포들과 이웃들과 계약관계에 들어가는 것이다. 모세오경의 국가생활 관련 법령들은 철저한 상호부조와 친절을 법제화하고 있다. 그것이 상정하는 이상적인 국가공동체는 우애와 협동, 상호 돌봄과 지지가 전제된 공동체다. 이 이상적인 성서적 국가공동체는 어떤 파라오의 압제도 허용하지 않는 자유사회이면서 동시에 어떤 특정 계급이나 계층의 절대적 지배 권력의 소유도 인정하지 않는 균등적인 우애공동체였다. 그것은 전체주의나 압제, 독재정치, 노예화를 금지하며, 사유재산을 보유할 자유나 거주 이전의 자유가 보장되지만 그 개인의 자유는 공동체의 공공선을 해치지 않는 범위 안에서 보장된 자유다. 결국 모세오경이 설정하는 이상적인 국가공동체는 하나님과의 계약적 친밀성 안에서 수평적인

동포와 이웃과 결속되는 공동체적인 인애주의 사회다. 인애는 계약 공동체의 의리와 친절을 가리킨다. 따라서 3일 굶은 장발장이 고대 이스라엘에 태어났다면 그는 절도죄로 감옥에 가지 않는다. 모세오경의 법에 의하면 굶은 자의 생존권은 사유재산권보다 더 신성한 권리였기 때문이었다. 아주 거칠게 말하면 모세오경이 설정하는 이상적인 국가는 개인의 자유와 형제자매적 우애 의무를 절묘하게 길항시키며, 빈부격차의 영구적 세습을 금지하는 사회다. 이런 사회는 법적 강제와 외적 규제를 통해서가 아니라, 하나님의 은혜에 대한 응답으로서의 자발적인 헌신과 우애로 유지되기로 기대되었다. 이런 면모가 좌파 정치경제이데올로기와 기독교사상의 결정적인 차이이다. 하나님 나라의 정치경제학은 하나님의 은혜로운 통치와 선행적 구원에 감격에 응답한 천국시민들의 자발적인 양도와 겸허와 이웃사랑에서 실현되기 때문이다. 현실정치권력을 장악하지 않아도 대부분 실천할 수 있는 강령들이 모세오경의 강령들이다.

2. 예언자들의 보금자리 옹호사상

- (1) 이사야 5장의 포도원 노래-공평과 정의의 열매를 맺어야 하는 포도원. 전토와 주택을 독점하는 지주들에게 선포된 화와 저주들
- (2) 이사야 58장- 종교적 절기와 금식의 참된 의미는 유리하는 빈민 집에 들이는 환대실천
- (3) 아모스 5장-종교와 정의는 탄젠트적 상응성이 있으며 자비(체데크)를 하수처럼 흘려보내는 세상이 오래 존속
- (4) 미가서 6장-아웨게서 바라는 바는 오므리의 율례(지주비알제도) 파기하고 공평 정의 수립하는 일상생활
- (5) 예레미야 34장 -면제년 법 미시행 도성의 종말

3. 신약성경의 보금자리 사상

- (1) 예수님의 가난과 머리 둘 곳 없는 빈곤의 실체-하나님 나라 선포(마 19:28; 마 4:17-22). 여우의 굴과 새 둥지에도 못 미치는 예수님의 가난이 하나님 나라 운동의 모멘텀.
- (2) 사도들의 전토포기와 하나님 나라 영토 획득(막 3장)
- (3) 예루살렘 토지신탁 회사(?) 설립과 가난한 자들의 복음 경험
- (4) 사도 바울의 토지신탁사상과 국제적 가난 구제펀드 조성 엔지오 운동의 창시자(빌 4:17; 고후 8:9)

(5) 히브리서와 요한이삼서의 나그네 현대사상-초대교회는 보금자리 공유사상의 실현자들

소결론 : 구약성경 강령의 중간 공리적 실천 사례로서의 신약 교회와 바울 공동체

예수는 헬레니즘화된 개인주의가 유대사회를 지배하던 당시에 아주 보수적인 원칙을 선포한 신앙인이었다. 그는 오래 전 열두 지파 시대의 모세 율법을 존중하였고 모세율법을 어긴 동시대인들을 향해 예언자적 비판을 서슴지 않았다. 나사렛 예수가 선포한 하나님나라는 모세오경과 예언자들이 가르친 하나님께 순종하는 백성들의 공동체로서 하나님을 지극 정성으로 사랑하고 이웃을 자기 몸처럼 사랑하는 우애공동체였다. 부재지주들에게 땅을 빼앗기고 광범위한 유민들과 소작인으로 전락한 팔레스타인 농민들에게 이런 하나님나라를 선포했다. 메시아 취임설교로 알려진 나사렛 회당 설교에서 그는 청중들에게 오랫동안 잊혀 있던 회년법을 구현하라고 촉구했다가 큰 반발을 샀다. 회년을 선포하는 이사야 61:1~4을 인용하면서 청중들에게 “회년실천을 촉구하는 이사야 말씀이 오늘 여러분의 귀에 응했습니다”라고 선포했다. 듣는 자들에게 실천 의무를 일깨운 것이다. 하지만 구약성경의 토라 말씀은 정치와 경제, 종교와 문화의 권력 상층부로 진입한 엘리트들에게는 실천하기가 어려운 계명들로 가득 차 있다. 7년에 한 번씩 종들을 풀어주고, 채무를 탕감하고, 50년에 한 번씩은 땅의 원소유자들에게 땅을 넘기라고 요구하는 것은, 힘써 부를 일군 성실한 지주들에게나 부당한 방법으로 지주가 된 자들에게나 모두 지난한 과제였다. 하나님의 압도적인 은혜에 사로잡힌 자들만이 모세오경의 율법의 강령들을 실천할 수 있었다. 오순절 성령강림 때 성령의 첫 열매인 원시 예루살렘교회가 탄생했고, 압도적인 성령의 감동으로 초대교회는 물질적 유무상통의 공동체를 이루어낼 수 있었다.

그런데 이런 나사렛 예수의 하나님나라 메시지가 바울에게 오면 개인구원의 메시지가, 자신이 전하는 나사렛 예수가 주와 그리스도가 되셨다는 말을 믿으라는 복음초청의 메시지로 바뀐다. 가장 큰 이유는 토라의 가르침을 실천할 사회정치적 맥락이 사라졌기 때문이다. 주후 70년 이후 모세오경을 산출했던 팔레스타인의 영토적 국가적 실체인 이스라엘은 사라져 버렸다. 바울 서신들과 신약의 기타 책들은 팔레스타인의 이스라엘을 상대로 쓰인 글들이 아니라 그레코-로만 제국의 헬레니즘화된 도시공동체에 흩어져 살던 소수의 이주민 공동체에게 보내진 글들이었다. 이런 상황에서 유대교인들이 가장 중요하게 생각하는 모세오경의 토지법·재판법·가정법·민법·상법 등을 지중해 일대의 유대인 디아스포라에게 적용하는 데는 무리가 있었다. 하지만 바울이 회년정신 안에 담긴 이상적인 모듬살이의 원칙, 모세오경이 상징한 강력한 상호 돌봄적인 계약공동체주의를 포기한 것은 아니다. 오히려 그는 그것을 팔레스타인적 무대를 넘어 국제주의적인 영적 공동체의 구성 원리로 활용했다. 그는

이방교회의 물질적인 기부로 기근을 당한 예루살렘 성도들을 돕는 일을 자신의 필생의 선교 사명 중 하나로 설정했다. 이것은 단지 일과성 구제활동이 아니라 모세오경이 설정한 이상적인 공동체 정신을 디아스포라 교회공동체 안에 접목하려고 한 시도로 보여 진다. 비록 그는 모세오경법을 자신의 이방교회공동체에 문자적으로 적용하지는 못했으나 모세오경이 그토록 강조한 계약공동체주의나 나사렛 예수의 가난한 자들을 위한 복음실천을 포기하지는 않았다. 다른 신약성경의 문헌들도 마찬가지다. 신약성경의 많은 책들이 비록 과도한 종말론과 임박한 재림신앙으로 채색되어 있지만 이 세상에 어떤 모습살이를 펼칠 것인가에 대한 전망도 제시하고 있다. 야고보서와 요한복음, 요한서신들, 그리고 대부분의 바울서신들은 한결 같이 종말에 나타날 하나님나라의 완성시점에 실현될 과격한 사랑과 돌봄을 과시하도록 격려하고 촉구하고 있다. 바울은 지극히 조밀한 종말론적인 형제자매 공동체를 구성하는 것을 목표로 사역에 매진했다. 형제우애가 구현된 사랑의 공동체를 지중해 여러 거점도시들에 형성하여 예루살렘의 성도들과 교제(신 코이노니아, 물질적 유무상통)하는 데까지 성장하도록 도왔다. 이렇게 함으로써 바울은 가난한 자들의 구제와 물질적 유무상통까지 포함하는 복음의 교제를 이방교회에 가르침으로써, 팔레스타인의 이스라엘 국가공동체를 떠나서도 실천 가능한 신앙의 중간공리를 개발해 낸 것이다. 여기에 우리들이 배울 점이 있다.

요약하면 국가를 재구성하고자 할 때 우리가 주목해야 하는 성서적 진리는, 압제주의에 대한 자유주의, 원자화된 개인주의를 초극하는 계약공동체주의, 무한양극화로 고착되는 빈부격차 대신에 주기적인 희년적 형평주의, 고도로 조밀한 형제자매돌봄주의다. 이런 모세오경적 계약공동체주의와 나사렛 예수 안에서 선포된 하나님나라의 진리를 과연 무한경쟁주의적 신자유주의를 채택한 오늘의 한국사회가 어느 정도 감당할 수 있을까? 무한경쟁을 동력으로 삼아 개인을 동력화 시키고 생산성을 높이려는 한국사회에, 어떻게 상호돌봄적인 인애와 계약공동체주의라는 성서적 진리가 접목될 수 있을까? 어떻게 이 일이 가능할까? 바울처럼 근본정신을 살리되 적용상의 변화를 가미한 중간실천공리의 개발이 필요할 것이다. 우리는 이런 국가공동체의 구성과 운영에 관한 성서적 진리를 먼저 세속적인 국가를 향해 외칠 것이 아니라 하나님의 선행적인 구원을 경험한 교회 공동체에 외쳐야 한다. 하나님의 선행적인 구원을 경험한 교회 공동체 안에서 그 성서적 진리가 먼저 적용되고 실험되어진 후에 세속사회로 그 파급력을 확장해가야 한다는 것이다. 요즘 복음주의 청년들 일각에서 일어나는 토지공개념운동이나 희년사상 운동은 세속국가에게 그냥 그대로 적용되기에는 무리가 있다. 그러므로 하나님의 선행적인 구원을 경험한 교회공동체에게 우선적으로 실천을 요구한 후, 그 실천의 성과 위에서 일반적인 입법운동을 기획할 수 있을 것이다.

결론

우리가 예수 그리스도를 주와 구세주로 고백하여 구원을 받아도 이 땅의 질서를 순식간에 박차고 영적인 천국으로 직행하거나 순간이동하지 않는다. 상당히 긴 시간 동안 땅의 질서 안에서 살아야 한다. 기독교 구원은 이 세상으로부터의 도피, 정치적 책임과 시민적 의무의 방기나 그것으로부터의 도피가 아니다. 우리가 하고자하는 운동은 하나님나라, 즉 인류사의 마지막 단계에 가서야 꽃필 수 있는 종말론적 사랑, 우애를 앞당겨 맛보고 실천하는 운동이다. 그것은 정책적 특혜나 여론의 영향력을 통해 일시에 기독교적 영향력을 행사할 수 있는 고관대작의 자리를 기독교인들이 차지하는 운동이 아니며 특정도시를 하나님께 봉헌하겠다고 선언하는 조야한 선교열정의 방출이 아니라, 성서적 진리를 일반인들이 알 수 있게 실천하는 운동이다. 그것은 그리스도인들의 자기희생적 이웃사랑과 기독교적 영성 실천을 통해서만 가능하다. 사장이 기독교인이라고 해서 직장을 미끼로 종교의 자유나 양심을 침해하는 무리한 직장신우회 운동은 바람직하지 않다. 타 종교인들에게 극한 경계심을 자아내는 대규모 종교세력 과시 집회나 공격적인 전도행위는 기독교인들의 압도적인 선행으로 미리 감동된 사람들이 아닌 한 외인들에게는 큰 반발을 자아낼 것이다. 성서적 진리가 한국사회 일반에 통용되는 진리임을 증명하기 위해서는 먼저 교회 공동체 안에서 실험해보고 실증해보는 일이 중요하다. 교회 안에서는 빈부격차가 형제우애와 돌봄의 계기가 되고, 사회적 신분 차이가 적대의 담벼락으로 더 이상 기능하지 못할 때, 세상은 교회 공동체 안에 역사하는 진리에 비상한 관심을 집중시킬 것이다. 기독교회가 모세오경과 공관복음서, 바울서신과 사도행전이 묘사하는 물질적 영적 유무상통의 코이노니아를 실현할 때, 기독교인들이 세상을 설득할 수 있을 것이다.

오늘날 한국교회가 개발해 낼 수 있는 모세오경의 진리의 중간실천공리는 많다. 토지의 자발적공여로 대규모 희년토지신탁운동, 삶의 조건(땅, 생산수단)이 없는 사람들에게 직장을 만들어 나누는 일, 장학운동, 집지어주기 운동, 생계비가 없어 돈을 빌려야 하는 사람들에게 이자 없이 돈을 빌려주는 마이크로크레딧 운동, 기독교적 자애로 가득 찬 의료보험 운동 등 얼마든지 중간실천공리들이 개발될 수 있다. 이 교회공동체의 실천을 통해 검증된 성서적 진리는 반드시 외부적으로 파급력을 갖게 될 것이다. 그럴 때 우리는 고착된 기득권 권력을 견제하고 가난한 자들의 인권을 보증하는 법과 제도를 구축하는 운동을 벌일 수 있고, 장애인들과 외국인들 등 사회경제적 약자들의 아우성이 들리지 않는 나라, 가난한 자들에게 복음이 전파되는 나라를 건설할 수 있을 것이다. 물론 이런 과정에서 이런 법과 제도를 운영할 그리스도인의 인격을 가진 기독교인을 만들어 내는 일의 중요성은 조금도 훼손되어서는 안 될 것이다. 개인적 회심이나 구원을 무시하는 사회선교는 뿌리 없는 나무처럼

럼 시들 수밖에 없다. 법과 제도의 성서적 변화와 더불어 기독교적 영성과 덕을 갖춘 인물들을 사회 각 분야 요소요소에 파견하여 신적 인애와 정의를 구현한 그 법과 제도를 운영하게 하는 일이 중요한 것이다.

우리는 성경과 기독교신앙이 경칭되기만 하면 보금자리 전월세대란 진정시킬 수 있다고 믿는다. 그러기 위해 기독교회의 실천의지, 순종의지, 천국참여의지가 갱신되어야 한다.

전·월세대란 시대의 교회의 역할 모색

김 영 철 | 새민족교회 담임목사

1. 전월세 대란과 교회

먼저 '전월세대란'은 본질적으로 지난 40여년 간 세계를 주도해 온 신자유주의경제정책의 결과로 가중되어 온 '가난과 부의 양극화'라는 관점에서 보아야 한다고 생각한다. 한국에서는 지난 97년 IMF위기 이후 본격화 된 노동유연화정책과 무한경쟁, 구조조정의 결과로 사회적 양극화가 심화되었고, 이 과정에서 다수 서민들의 삶은 더욱 피폐해졌다. 오늘날에는 물가대란과 더불어 전월세대란 등의 부동산대란으로 나타난 것으로 그런면에서 '전월세대란'은 '총체적인 서민들의 삶의 대란의 한 단면이라고 볼 수 있다.

그런데 전월세대란이 촉발된 것은 현 이명박 정부의 부동산정책에도 일정 정도 책임이 크다. 부자감세정책이나 기업친화적정책을 추구하며 서민들의 생활은 더욱 어려워졌고, 부동산정책에서도 이러한 정책 기조가 그대로 반영되었기 때문이다. 예를 들어 이명박 정부가 야심차게 추진했던 '보금자리주택' 정책도 본래 서울 등 수도권 요지에 저렴한 양질의 주택공급을 위해 시작했지만 지금은 사업주체도 빛이 많은 주택토지공사(LH)에서 민간업체로 넘어갔고, 물량의 대부분이 임대가 아닌 분양방식인데 이는 공공임대주택 건설이란 본래의 목적에서 벗어난 것이다.

아무튼 폭등한 전월세값 때문에 서민들이 고통받고, 학생들이 학교 앞에서 살기 힘들어졌고, 청년들은 결혼을 미루고 있는 현실에서 정부의 대책은 미흡하고 허술하기 짝이 없기에 교회가 무엇인가 해야되지 않을까 하는 차원에서 이 자리가 마련되었고 제가 맡은 발제가

“과연 교회가 무엇을 할 수 있을까?”라는 것이지만, 솔직히 교회에 이러한 문제에 대해 무엇을 할 수 있을까에 대해서는 회의적이다. 왜냐하면 전월세문제가 결국 부동산문제인데 부동산 문제에 대해 교회가 결코 자유롭지 못하기 때문이다. 더구나 필자가 보기에는 교회 자체도 전월세대란의 당사자들이다. 한국교회의 대부분을 차지하는 소형교회나 개척교회 등은 대부분 전월세 교회이기 때문이다. 정확하게 통계를 내보지 않았지만 짐작으로 60-70%가 넘지 않을까 생각된다. 한국교회 안의 부의 편중의 문제나 부동산 문제도 심각한 실정이다.

2. 부동산 투기에 앞장 서는 한국교회

한국사회는 토지와 주택의 불균형으로 인한 부의 양극화현상이 심각한 실정이다. 대체로 우리나라 토지는 상위 1%가 전체 45%를 차지하고 있으며, 전체 세대의 절반에 해당하는 50.3%가 무주택자인데 반해 1세대 다주택은 전체 세대의 16.7%로 이들이 차지한 집은 전체 아파트의 71%에 이른다고 한다. 말하자면 투기적 목적의 가수요가 부동산문제의 주범인 것이다.

부유층이 부동산 투자를 통해 재산을 늘려갈 때, 무주택 서민들은 부동산 투기로 인한 집값과 전·월세 값의 폭등으로 큰 고통을 당해왔다. 그리고 부동산투기 광풍은 집값과 전·월세 값 폭등으로 이어져, 심지어 폭등한 전·월세값을 감당할 수 없어 당장 길거리에 나왔게 된 세입자들이 귀중한 생명을 스스로 끊은 비극적 사건도 있었다. 그 중에는 아내와 두 자녀와 함께 동반 자살한 기독교인의 가정도 있었다.

그런데 한국교회와 그리스도인들도 이러한 부동산투기를 통한 불로소득으로부터 자유롭지 못하다. 지금까지 많은 중대형 교회들이 예배당과 수련관, 기도원, 교인묘지 건축을 빙자하여 부동산 투자를 하면서 교회를 성장시켜 왔다는 말이 들린다. 기독교인들은 부동산 투자를 자행하면서 번 돈을 하나님이 주신 복으로 간주하고 그 일부를 십일조와 감사헌금으로 드렸고, 일부 목회자는 부동산 매입을 통한 시세 차익이 하나님의 축복이라 설교하기도 한다. 어찌면 교회가 부동산투기의 첨병이 되고 있는 현실이다.

부동산투기하는 교회의 모습은 이제는 교회와 교인 사고팔기로 발전하고 있다. “교인 10명을 포함해 시설비와 권리금을 합쳐 1,000만원에 교회를 팝니다.” 지난 4월 20일<한겨레>가 보도한 교회 매매 글의 한 대목이다. 이렇게 교회 건물은 물론 교인들까지 사고파는 일이 성행하고 있다. 보도에 따르면, 교회 매매 건수는 금융 위기가 있었던 2008년을 제외하고 꾸준히 오르는 추세다.

대형교회들의 교회건축과 재산을 둘러싼 갈등과 도덕성 문제도 심각하게 제기되고 있다. 최근에 강남의 '사랑의교회'의 교회건축은 실정법을 어기면서 상상 못할 특혜를 받았다는 보도가 나왔고, 교계일각에서도 2000억 이상이나 드는 호화건축에 대해서 많은 문제제기가 있었다. 뿐만 아니라 여의도순복음교회, 소망교회 등의 대형교회 안에서 일어나는 갖가지 추문과 도덕성 타락과 세습논란은 바로 한국교회가 부와 땅을 교회에 계속 쌓아 놓고 이를 둘러싸고 벌어지는 결과이다. 초대교회는 재산과 땅을 '나눔'으로 성장했다면, 오늘날 한국교회는 재산과 땅을 '불림'으로 성장하려한다. 그러기에 한국교회가 세상으로부터 칭송은 커녕 경원시당하는 것인지도 모른다.

3. 전월세대란 시대의 한국교회의 역할모색

비록 문제는 많지만 전월세대란 시대에 한국교회가 할 수 있는 역할도 적지 않다. 또한 많은 뜻있는 교회들이 음으로 양으로 이웃과 지역사회를 위한 목회를 통해 나눔과 섬김의 사역을 감당하며 이러한 일을 모색하고 있다.

그런데 이러한 일을 하기 위해서는 무엇보다도 한국교회가 부동산문제에 대한 신앙적 원칙을 세우는 것이 필요할 것이다. 이를 위해 지난 2005년에 발표된 <토지정의를 위한 기독교인 선언>이 중요한 참고자료가 될 것이다.

“부동산 투기를 한 교회와 기독교인들은, 이제 그를 중단하고 참회하는 마음으로 토지 불로소득을 자발적으로 지역사회의 가난한 사람들에게 나눠주어야 한다. 그리고 부동산을 소유하고 있는 기독교인들이 앞장서서, '부동산 투기를 막을 수 있다면 우리가 부동산 보유세를 더 내겠다, 보유세를 더 올려서라도 부동산 투기를 근절하라고 할 수 있어야 한다. 또 기독교인들이 앞장서서 정부가 부동산 투기를 근절할 수 있는 공의로운 부동산 정책을 펼치도록 견인해야 한다.”

이 선언은 계속해서 한국교회와 그리스도인들에게 드리는 다섯가지 권면을 드리고 있다.

하나, 무주택 서민에게 피눈물을 강요하며 한국 경제를 크게 해치는 부동산 투기를 결코 하지 말자!

둘, 지금까지 부동산 투기를 하였거나 의도하지 않은 부동산 불로소득을 얻은 교회와

기독인은 그 불로소득을 자발적으로 가난한 사람들에게 환원하자!

셋. 부동산을 소유한 기독인들이 앞장서서 부동산 투기 근절과 토지 정의 실현을 위해서 부동산 보유세를 기꺼이 더 낼 테니 부동산 보유세를 대폭 강화하라고 정치권에 촉구하자!

넷. 정치권이 통일을 준비하는 큰 정치를 위해 공의롭고 개혁적인 부동산 정책을 실행할 수 있도록 교회와 기독인이 견인하자!

다섯. 축복된 통일을 위해 북한에 토지를 남겨 두고 월남한 기독인은 그 토지를 자발적으로 포기하자!

이러한 선언을 통해 한국교회가 부동산문제에 대해 입장을 분명히 밝히는 것이 필요하고, 이에 대해 많은 교회들이 서명하고 함께 참여하며 나아가 교회들이 자발적인 “희년운동”을 일으켜 가야 한다.

그리고 이러한 선언에 기초하여 현재의 전월세대란에 대한 한국교회와 그리스도인의 실천방안을 모색해 보아야 한다. 간단하게 생각할 수 있는 것은 교인들이 전세 가격을 올리지 않거나 월세를 바꾸지 않는 일을 하도록 교회가 촉구하는 것이다. 사실 부동산문제나 주택임차문제는 다양한 경우가 있어서 일률적으로 방법을 제시하는 것도 어폐가 있지만 어쨌든 이웃에 대한 배려라는 측면에서 실천 가능한 방법을 제시할 수 있다. 그런데 당산동의 모 교회 목사님이 설교 중에 이런 말을 했다고 한다. “성도들은 전세금 동결을 넘어서 전세금을 낮추어야 합니다. 성도들은 투기를 목적으로 부동산을 가지면 안됩니다. 교회가 연합해서 이것을 선언하는 집회를 크게 한다면 우리교회 성도들을 다 참석하게 하겠습니다”

이 설교에 은혜를 받은 그 교회 성도가 <희년함께> 홈페이지에 두 가지 제안을 했다.

첫째, 시청 앞 광장에서 취지에 공감하는 성도들이 함께 모여 찬양하고 격려하며 실천을 다짐하는 실천대회 같은 집회를 열면 좋겠다는 것이다. 자라나는 청소년들에게는 나도 커서 이런 일을 실천하겠다는 다짐의 자리가 되고 어른들에게는 지금 실천하기로 결단하는 자리를 함께 만들어 축제와 같은 분위기로 진행하면 좋을 것 같다. 함께 찬양도 하고 말씀도 듣고 실천문을 외치는 여러 세대가 어우러지는 축제를 통해 실천의 의미를 되새기며 서로 격려하는 자리를 만들어 보자는 취지이다.

둘째, 교회에서 전세자금을 무이자로 대출 지원하는 프로그램을 제시하면 좋겠다. 20억원 규모의 펀드로 1가정에 2,000만원씩 100가정에 3년간 전세자금을 무이자로 대출 지원하는 프로그램을 진행하면 좋겠다. 이듬하여 “전세자금 무이자대출지원 프로그램” 각 교회에서 1대1 매칭으로 대출금을 지원하고 동참한 금액만큼 펀딩금액으로 합산하면 개별 관리도 되고

전체 진행상황도 알 수 있고 교회에 참여를 격려할 수도 있을 것 같다. 50%는 성도들 가정에서 선정하고 50%는 일반 가정에서 선정하면 성도를 돌아보고 이웃사랑도 실천하는 형태가 될 수도 있다. 운영형태는 다양하게 조정이 가능하겠습니지만 이런 형태의 교회 지원 프로그램을 만들면 개인 가정에서 전세금을 동결하는 형태 뿐만 아니라 교회가 주도적으로 참여해야 할 부분을 만들어 주므로 교회의 참여가 좀더 구체적이고 적극적이 될 것이다.

이 성도의 제안도 상당히 구체적이는데 이를 위한 실제적인 토의가 더 필요하다 하겠다.

전월세문제의 해결은 결국 부동산문제의 해결이라고 볼 때 한국교회의 예배당 사용이나 건축에 대한 사고를 전환할 필요가 있다. 이를 위해 필자가 캐나다에서 목회할 때 경험을 나누고자 한다.

토론토지역에 한인교회에 거의 250개 있었다. 그런데 그 중에 자기 건물을 가지고 목회하는 한인교회는 사실 25개 정도 거의 10% 지나지 않았다. 그렇다고 건물을 세들어 하는 교회는 캐나다에는 없다. 그렇다면 대부분의 교회는 캐나다교회를 빌려서 오후에 예배드리는 형태이다. 이것은 미국도 마찬가지이다. 캐나다에서 제일 큰 개신교단인 캐나다연합교회(United Church of Canada)는 교회를 '소유의 개념'으로 보지 않고 '사용의 개념'으로 보고 있다. 우리나라에서도 교회가 건물을 공동으로 사용하는 방안을 모색해 보아야 한다. 워낙 개교회 소유 또는 한교회 사용에 익숙해져 있어서인데 두 교회가 공동으로 사용할 수 있는 방안도 있다.

캐나다교회에서 또 하나 배울 수 있는 것은 교회의 새로운 공간전용이다. 과거 대도시 도심지(downtown)에는 교회가 많지만 이제 인구가 줄어 교회가 통폐합되는 경우가 적지 않다. 이러한 경우 교회를 사회복지기관으로 전용하여 양로원이나 공동주택 등으로 사용하거나 아예 부지를 더 확보하여 작은 서민 임대아파트를 짓는 경우도 있다. 이는 도시서민들이나 이민자들에게 좋은 쉼터나 정착지 역할을 하곤 한다. 물론 이러한 방안이 한국교회에서는 당장에 현실적이지 않을 수도 있지만 장기적으로 검토해야 될 사항일 것이다.

한국교회에서도 건물 짓기에 매몰되지 않고 기존의 시설을 활용하면서도 서로간의 도움이 되는 방향으로 교회를 운영하는 곳이 많아졌다. 학교 특히 미션스쿨을 활용하여 교회는 건축 대신에 학교건물이나 강당을 지어주고 평일에는 학교가 이용하고 주일에는 교회가 이용하는 경우이다. 잘 알려져 있듯이 '주님의 교회'나 최근에 네 교회로 분할하여 목회하고 있는 '높은뜻송의교회(높은뜻연합선교회)'가 대표적인 경우이다.

그런데 이러한 교회 스스로의 자구적인 노력도 중요하지만 전월세대란의 해결은 무

엇보다도 중앙정부나 지방정부의 제도적인 장치가 중요하다 하겠다. 그러기에 정부와 지방자치단체에게 법이나 제도를 바꾸어서 세입자의 주거 안정을 위한 조치를 마련하고 제도화해야 하도록 요구해야 한다. 서민들을 위한 부동산 정책 즉 소형주택의무화 임대주택의무화, 앞에서 지적했던 보금자리주택 공급에서 분양주택 비중을 줄이고 공공임대주택의 비중을 확대하는 방안, 부동산 보유세 강화, 세입자의 전세금지원 확대, 월세납부금에 대한 소득공제 등 다양한 정책들을 시행하거나 강화하도록 국회나 지방의회에 청원해야 한다. 이를 위해 다양한 기독교 NGO기관들의 정책대안 마련이 필요할 것이다. 현재 정치권에서도 전월세대란에 대해서 다양한 제도가 논의되고 있는 현실이기에 가능한 대책이 마련될 수 있으리라 희망한다.

기고글 모음

정부의 전월세 대책과 '공리주의의 저주'

조성찬(토지+자유 연구소 토지주택센터장)

토지 불로소득 사유화로 인해 가격법칙이 적용되지 않는 주택가격

경제의 핵심 지표는 가격이다. 시장참여자들은 가격신호에 따라 의사결정을 내린다. 가격이 오르면 소비는 줄고 공급은 늘며, 탐색기간이 지나 새로운 가격에서 수요와 공급이 균형을 이루게 된다. 이것이 수요-공급 법칙 또는 가격법칙이다. 그런데 이 가격법칙이 적용되지 않는 상품이 존재한다. 바로 토지와, 토지와 한 몸이 된 주택이다. 우리나라 주택은 매매가격이 오르면 수요가 줄어드는 것이 아니라 오히려 증가한다. 미래에 매매차익을 기대할 수 있기 때문이다. 반대로 매매가격이 내려가면 수요가 증가하는 것이 아니라 감소한다. 미래에 매매차익을 전혀 기대할 수도 없고 오히려 재산상의 막대한 손실을 입기 때문이다. 우리는 한국 경제가 급격히 성장하기 시작한 70년대 이래 이러한 모든 원리들을 몸으로 체득하였다. 그런데 매매차익은 바로 토지 불로소득에서 발생한다는 것은 이미 상식이 되었다. 다만 관련법들이 상식을 따라가지 못하고 있을 뿐이다.

주택가격 관리 회피는 정부의 책임 방기

가격을 주어진 신호로 새로운 의사결정을 내리는 주체는 주로 시장참여자들에게 해당한다. 정부는 가격이 왜 오르는지 또는 내리는지를 잘 살펴야 할 가격관리 책임이 있다. 운전면허시험료 경감을 위해 기능시험을 폐지하는 방안을 발표하고, 기름값이 급등하자 기름값에 문제가 없는지 살펴보라고 주문하고, 생필품 가격이 오르자 관리품목을 정해서 가격통제를 실시하고 이제는 학생들의 그 어떤 저항에도 전혀 굴복하지 않던 대학등록금마저 동결시키려 하는 현 정부의 자세에서 나름 가격관리자로서의 의무를 잘 감당하려 애쓰고 있는 모습을 볼 수 있다. 그런데 왜 정작 관리해야 할 주택가격에 대해서는 전혀 상반된 태도를 취할까?

백문일답(百問一答)식의 주택공급 확대 및 금융지원 확대 정책과 전월세 대책

전세문제에 대해 정부가 무대책으로 일관하자 여론의 질책이 다가왔는지 정부가 드디어 1월 13일에 전월세 대책을 내놓았다. 그런데 이번 전월세 대책에 대해 언론과 시민단체들이 정부가 전세문제를 핑

계로 건설사 퍼주기를 하려는 것이 아니냐는 의혹을 제기하였다. 이 대책에서 분양가 상한제 폐지, 오피스텔·도시형 생활주택 등에 국민주택기금 지원 세제혜택 확대, 5년 임대주택 공공택지 공급 등 건설사 지원책이 핵심이었기 때문이다. 그런데 우리나라 부동산대책의 역사를 살펴보면 이러한 의혹은 사실로 드러난다. 주택가격이 오르면 오르는 대로 주택가격을 안정시켜야 한다는 명분으로 신도시 등 대규모 주택공급 사업을 실시하였고, 주택가격이 하락하면 하락하는 대로 이를 부동산시장 침체로 인식하고 경기부양과 주택가격 회복이라는 명분으로 주택공급 및 거래활성화를 위해서 각종 규제완화와 금융지원 정책을 시행하였다. 정부는 그동안 부동산시장과 주택가격에 상관없이 주택공급 확대 및 금융지원 확대라는 백문일답(百聞一答)식 정책을 펼쳐 왔던 것이다. 한국에서 토지가격이 지속적으로 상승한다는 신화 뒤에는 바로 이러한 정부의 정책지원이 자리하고 있었다. 그런데 우리나라 특유의 전세 시장은 투기적인 주택매매시장에 종속되어 움직이는 성격이 강하기 때문에, 전세대책이 주거복지대책임에도 불구하고 주택공급 확대 및 금융지원 확대라는 상위 정책과 궤를 같이 하여 왔다.

공리주의에 모두 충실한 정부의 전세대란 무대책과 전월세 대책

“최대 다수의 최대 행복”을 핵심 원리로 하는 제레미 벤담의 공리주의는 ‘결과적으로 다수가 행복해지면 선(善)이라는 “결과론적 도덕추론”의 철학적 근거가 된다. “결과론적 도덕추론”에 따르면 원칙을 묻지 않고도 결과적으로 많은 이들이 행복해지는 정책을 시행하면 이는 도덕적인 정책이 되는 것이다. 얼핏 신자유주의를 강하게 추진하고 있는 것처럼 보이는 이명박 정부가 뜬금없이 ‘공정사회’를 표방한 배경에는 신자유주의의 철학적 기반인 공리주의조차 결과로라도 도덕적이다 라는 평가를 받을 수 있다는 이론을 학습했기 때문인지도 모른다. 어쨌든 이명박 정부가 ‘공정사회’를 표방하였기에 우리는 이번의 전월세 대책이 도덕적인지 아닌지를 판단할 수 있는 ‘근거’를 갖게 되었다. 공정사회는 말 그대로 공평하고 정의로운 사회를 추구한다. 따라서 공정사회가 추구하는 시장경제 역시 ‘공정가격’을 중심으로 움직여야 한다는 결론을 얻게 된다. 그런데 결과로서의 도덕성을 추구하는 공리주의와 출발(원칙)로서의 도덕성을 추구하는 공정사회가 이명박 정부에서 과연 온전한 조화를 이룰 수 있을 것인지는 확신이 가지 않는다.

거품 의존형 주택소유자 사회(Ownership Society)를 추구해온 이명박 정부는 그동안 전세대란에 대해 무대책으로 일관하는 모습을 보여주었다. 정부가 무대책을 보인 이유는 부동산시장이 가라앉은 상황에서 전세대란 무대책이 주택매매가격을 인상시키고 주택거래를 촉진시킬 수 있는 효과적인 복안이었기 때문이다. 이는 전세가격이 가파르게 상승하면서 전국 아파트 값이 16주 연속 상승하는 등 매매시장이 꿈틀대고 있는 것을 보아서도 알 수 있다. 전세가격의 지속적인 급등이 결국 아파트가격을 끌어올릴 것이라는 기대가 현실로 나타나고 있는 중이다. 결국 그동안 소수 전월세주택 세입자의 행복보다는 다수 주택소유자의 행복을 선택한 이명박 정부는 ‘결과적으로 다수가 행복해지는’ 공리주의를 충실하게 따라왔다고 볼 수 있다.

그런데 이번 소수 전월세주택 세입자를 위한 전월세 대책 발표 이후에도 이명박 정부는 큰 그림에서

공리주의를 추구하는 것으로 보인다. 왜냐하면 이명박 정부가 전세가격의 공정성을 고민하지 않고 오히려 떨어진 주택매매가격이 올라야 정상이라는 인식들에서 나온 전월세 대책은 정부가 민간 건설사를 통해 공급을 늘리고, 전월세주택 공급과 수요를 뒷받침하기 위해 금융대출을 확대하는 것을 핵심으로 하기 때문이다. 이러한 대책은 위에서 말한 백문일답식 주택공급 및 금융지원 확대라는 상위 정책과 궤를 같이 한다. 그래서 정부의 대책대로라면 민간 건설사는 주택건설사업을 진행할 수 있어서 좋고, 금융권은 건설자금 및 전세자금 대출서비스를 제공하고 수익을 창출할 수 있어서 좋고, 정부는 좋은 정부라는 평가를 받을 수 있어서 좋다. 물론 전월세주택 수요자도 일정정도 주택문제를 해결할 수 있어서 좋다. 게다가 쌍뚝맞게도 분양가 상한제 폐지를 담은 이번 전월세 대책은 향후 아파트 분양가격이 급등할 수 있는 문을 열어주었다. 따라서 전월세 대책 역시도 공리주의에 충실한 선택이다.

‘공리주의의 저주’에 빠지기 쉬운 정부의 전월세 대책

정부의 전월세 대책이 시장에서 형성된 높은 전세가격의 공정성을 평가하지 않고 주어진 것으로 받아들였다는 점에서 우선 주택가격을 관리해야 할 정부의 책임을 방기했다는 문제가 있다. 토지 불로소득을 추구하려는 기대심리가 반영하여 가격법칙이 적용되지 않는 주택매매가격으로 인해 전세가격이 높게 형성되었다는 인식을 하게 되면 가격을 관리할 책임이 있는 정부는 당연히 주택매매가격 및 전세가격을 정상화하는 정책을 중심으로 해야 하는 것이 당연하다. 그러나 “토지 불로소득을 사유화하지 말라”는 공정가격의 명령을 따르지 않았을 때 결국 가계대출의 팽창과 거품붕괴로 인한 여파는 경제 전체에 미치게 될 것이다. 통계청이 지난 해 12월 29일에 발표한 ‘2010년 가계금융조사’에 따르면 작년 2월말 기준 전국 가구의 59.5%가 평균 7165만원의 부채를 가지고 있었다. 또한 올해 1월 6일 금융감독원의 집계에 따르면 지난해 12월 한달의 주택담보대출 증가액이 4조9000억원 늘어나 부동산 거품 논란이 거셌던 2006년 11월의 5조1000억원을 기록한 이후 최대 규모이다. 이에 따라 금융권의 주택담보대출 잔액이 379조3000억원으로 사상 최고치이며, 가계부채 잔액은 780조원에 이른다. 이로 인해 가계와 금융권의 부실을 가속화할 수 있다는 우려가 나오고 있다. 최근 한국은행이 기준금리를 인상하면서 대출이자 역시 인상되어 이러한 우려를 더해주고 있다.

또한 정부가 기존 주택거래 활성화 대책 및 이번 전월세대책으로 최대 다수의 최대 행복이라는 공리주의의 원칙을 충실하게 추구하는 것처럼 보이지만 결국에 가서는 오히려 “공리주의의 저주”에 빠질 가능성이 점점 커지고 있다. 이러한 원인은 정부가 주택가격 및 전세가격의 투기성 여부를 전혀 따지지 않고 단기적인 결과로서의 효용 극대화만을 추구하는 정책을 구사하고 있기 때문이다. 이러한 정책은 ‘결과적으로 다수가 행복해지는’ 진정한 공리주의를 달성할 수 없다. 주택가격 및 전세가격의 투기성을 따져 토지 불로소득을 환수할 수 있는 장치를 포함하는 정책을 추진해야만 장기적인 결과로서 다수가 행복해지는 진정한 공리주의를 달성할 수 있게 된다.

※ 본 글은 프레시안(2011년1월21일)에 기고한 글입니다.

전세대란에 대해서

방선기 목사(이랜드 사목)

요즘 전세가가 많이 올랐고 전세를 구하기도 쉽지 않아 어렵다는 이야기를 많이 듣는다. 전세를 월세로 바꾸는 임대인들이 많다고 한다. 집이나 건물을 가지고 있는 사람들에게는 큰 문제가 아니지만 대다수의 집 없는 사람들은 점점 살아가기가 팍팍해지는 심각한 어려움이다. 이런 상황에서 문제를 완전히 해결할 수 있는 길은 없어 보인다. 그렇지만 상황을 개선하는 길은 두 가지 방법이 있다.

첫째로 정부가 법이나 제도를 바꾸어서 전세가를 낮추거나 전세를 월세로 바꾸지 않도록 유도하는 것이다. 이 방법은 바람직한 제도적 장치이지만 시간이 오래 걸리고 복잡하다. 그리고 개인이 어떻게 하기도 힘들다.

주택 전문가들은 세입자의 주거 안정을 위한 특단의 조치를 마련하고 이를 제도화해야 한다고 주장한다. 이를 위해서는 우선 세입자의 임대차 현황을 신고하고 임대차등록부에 등록하도록 의무화하는 제도를 도입해야 한다고 말한다. 또 저금리 상황에서 집주인들의 월세 전환을 근본적으로 막기는 힘들지만 그 속도는 늦출 수 있다고 한다. 세입자의 월세 납부금에 대해 소득공제를 확대해주는 것도 한 방안이다. 또한 집주인의 임대 소득을 합산과세하여 소득이 높은 집주인의 월세 전환을 주저하게 하는 방안도 있다.

소형주택 의무화나 임대주택 의무화 제도를 원상 복원하는 것도 고려해야 하며 아울러 보금자리주택 공급에서 분양 주택 비중을 줄이고 공공임대 주택의 비중을 확대하는 방안도 바람직한 정책 방향이다. 정부가 빨리 이런 방안을 구체화시켰으면 좋겠다. 이런 일을 개인이 어떻게 할 수는 없지만 이 문제를 안타깝게 생각하는 성도들이라면 이런 일들이 빨리 이루어지도록 기도할 수 있다. 또한 국회의원이나 지방자치단체 의원들에게도 다양한 방법으로 이런 주택 정책이 시행되도록 청원과 요구를 할 수 있다.

두 번째 방법은 이보다는 간단한 해결책이다. 집주인이 전세가를 올리지 않거나 전세를 월세로 전환하지 않는 것이다. 이것은 집주인이 마음만 먹으면 되는 것이므로 매우 간단하다. 그러나 집주인이 그런 결단을 할 것이라고 기대하기 어렵다는 문제가 있다. 그렇기 때문에 이것은 간단하지만 역시 쉬운 방법은 아니다.

이런 상황에서 크리스천들이 앞장서서 전세대란을 완화시킬 수는 없을까 생각해본다. 세례요한이 무리들에게 회개의 열매를 맺으라고 했을 때 무리들이 어떻게 해야 하느냐고 물었다. 이때 요한은 “옷 두 벌 있는 자는 옷 없는 자에게 나눠 줄 것이요 먹을 것이 있는 자도 그렇게 할 것이니라”고 답했다(눅 3:11). 만약 오늘 세례 요한이 우리에게 말한다면 “집이 두 채 있는 자들은 집 없는 자들에게 나눠주라”고 할 수도 있겠다는 생각이 든다.

이 말을 좀 더 현실적으로 적용한다면 집이 있는 사람은 집이 없는 사람에 대해 배려하라는 것이며 전세 가격을 올리지 않거나 월세로 바꾸지 않는 것으로 그 배려를 구체화할 수 있다. 물론 주택 임대인들의 상황이 동일하지는 않다. 한 지역에서 자기 집을 임대하고 다른 지역에서 자신도 임대한 집에서 사는 1주택 소유자도 있을 것이다. 그러나 자기가 사는 집 외에 다른 집을 한 채 이상 가지고 있으면서 임대 수익을 얻는 사람이라면 우리 크리스천들만이라도 세든 사람들에게 이런 배려를 해줄 수 있기를 바란다. 그러면 전세대란을 조금은 완화시킬 수 있지 않겠는가.

종종 전세로 사는 사람들 중에 집주인이 전세를 올리지 않아서 고맙다고 말하는 것을 듣는다. 그 집주인은 대단한 일을 했다고 생각하지는 않을지 모르지만 어려운 이웃에게 사랑을 베푼 셈이다. 크리스천 으로서는 그것이 바로 '이웃을 사랑하라'고 하신 주님의 계명에 순종한 것이다. 그리고 어떤 의미에서는 추수할 때 어려운 이웃과 나그네들을 위해 모퉁이까지 다 추수하지 말고 떨어진 이삭도 남겨두라는 율법의 규정을(레 19:9, 23:22) 현대 사회에서 적용하는 것일 수도 있다. 직접적으로 구제를 하는 것은 아니지만 어려운 이웃에게 실제적인 도움을 줄 수 있다는 면에서 매우 바람직한 사역이 아닐 수 없다. 크리스천들이 이런 일에 모범을 보여준다면 사회적으로 매우 심각한 어려움을 완화시킬 수도 있으며 결국 세상에서 빛과 소금의 역할을 할 수도 있다.

그렇지만 이것을 모든 크리스천에게 기대하거나 요구할 수는 없다. 위에서 언급한 1주택 소유자뿐만 아니라 나이 들어 일하기 힘든 사람이 자기 소유의 집에서 나오는 월세나 전세 이자로 생활을 해야 한다면 이런 요구가 과도한 부담이 될 수도 있고 경우에 따라서는 쓸데없는 죄책감을 갖게 할 수도 있다. 그런 사람들 자신이 이웃의 배려가 필요한 사람들이기 때문이다.

그렇더라도 교회가 이 일에 마음을 모아서 실천가능한 성도들을 통해서 이 일을 실천한다면 우리 사회에 작은 충격을 줄 수 있을 것이다. 이웃을 내 몸과 같이 사랑하는 주님의 계명이나(마 22:39) 남에게 대접받고자 하는 대로 남을 대접하라고 하신 말씀(마 7:12), 자기 일을 돌아볼 뿐만 아니라 다른 사람의 일을 돌아보라는 바울의 권면을(빌 2:4) 실천해보자. 나보다 힘이 없고 여유가 적은 이웃을 배려해 약간의 물질을 양보한다면 얼마든지 전세대란 속에서 생활신앙인의 아름다운 모습을 보여줄 수 있다.

※ 본 글은 기독교신문(2011년3월27일)에 기고한 글입니다.

기사 모음

※ 본 기사는 각 신문사의 허락을 받아 전재한 것입니다.

[특집] '월세로의 대이동' 빈부 양극화 심화

[주간경향] 2011.02.24 / 조득진 기자 chodj21@kyunghyang.com

중산층 교육바생활비 감소.. 전월세 인상 상한제 도입해야

최근 전세난이 계속되면서 전세 물건이 월세로 전환되는 사례가 빠르게 늘고 있다. 지난 1월 전국의 자가 소유가 아닌 주택 중 전세 비중은 57% 나머지 43%는 보증부 월세인 이른바 '반전세'와 순수 월세였다. 특히 '반전세'는 지난해 같은 시기보다 14%가량 늘어났다. 문제는 집값이 하락 조짐을 보이면서 이런 반전세를 포함한 월세 전환 추세가 급격히 빨라진다는 점. 집 없는 자는 지출이 생기고 집 있는 자는 소득이 생기게 되면서 그렇지 않아도 심각한 양극화 현상이 더 심화될 것이라는 우려가 나오고 있다.

저금리 탓에 수익 높은 월세로 전환

2월 중순 서울 봉천동 대규모 아파트단지의 한 상가에서 만난 주부 한모씨(42)는 최근 전세를 전월세로 전환했다. 지난 2009년 초 114㎡(34평형) 아파트에 전세 1억8000만원으로 이사한 한씨는 올해 초 집주인이 8000만원을 올려달라는 통에 한바탕 홍역을 겪었다. 맞벌이라고는 하지만 아이들 교육비 탓에 모아 놓은 돈이 없었던 것. 게다가 전세 들어오면서 은행에서 빌린 대출금도 아직 다 갚지 못한 상태였다. 한씨는 "여기저기서 다 끌어 모아도 3000만원 정도여서 결국 나머지 5000만원은 월세로 돌려 2억1000만원에 월세 40만원으로 계약을 연장했다"며 "올해 둘째까지 초등학교에 입학하기 때문에 월세를 좀 내더라도 학교 가깝고 학원도 많은 이 동네에서 사는 것이 더 나을 것이라고 판단했다"고 말했다. 전세대금을 올려 줄 수 없어 이른바 '반전세'를 선택한 것이다.

한씨는 "나는 그나마 다행"이라고 말했다. 중소형 평수의 경우 집주인들이 무조건 월세로 전환하려고 해서 결국 좀더 평형이 작은 아파트나 다세대를 찾아 떠난 이웃들이 많다는 것. "전세 대출 이자가 월세보다는 적어 빚을 내어서라도 전세금을 올려주려 하지만 요즘엔 집주인들이 온통 월세만 선호해 그마저도 힘든 세상"이라고 말했다.

최근 전세난 심화엔 집주인의 월세 선호현상도 한몫을 하고 있다는 분석이다. 저금리 탓에 월세 이율

이 은행 예금이자를 웃돌면서 전세에서 월세로 전환하려는 경향이 늘고 있는 것이다. 지난 2월 9일 KB국민은행의 전국 주택가격 동향조사에 따르면 전국 임대차 계약 구성비는 1월 기준 전세 57% 보증부 월세(반전세) 40.2% 순수 월세(사글세) 2.8%로 파악됐다. 이는 3년 전인 2008년 같은 달에 비해 전세는 2.4%포인트 낮아진 반면 보증부 월세는 2.3%포인트 높아진 것이다. 국토부에서는 전국적으로 640만여 전월세 가구가 있는 것으로 파악하고 있다.

봉천동 한마음부동산의 김모 소장은 "옛날이야 전세금 받아 은행에 맡기거나 이를 가지고 또 다른 집을 사들이는 데 투자했지만 최근 금리나 부동산시장이 예전만 못하다"며 "집주인 입장에서는 돈 굴릴 곳도 마땅치 않으니 차라리 매달 꼬박꼬박 월세를 받는 것이 더 낫다고 생각하는 것"이라고 분석했다. 시중 예금이자가 연 3~4%에 불과한 상황에서 연 10% 안팎의 수익률은 굉장히 높다는 설명이다.

이 때문에 전세 중심의 우리나라 주택임대차 시장이 외국과 같은 월세 중심으로 전환될 것이라는 전망도 나오고 있다. 2월 16일 서울시정개발연구원은 '2020 서울주택종합계획'을 통해 "10년 후에는 서울 지역의 주택임대차시장이 전세에서 월세 위주로 재편될 것"이라며 "전월세 임대료는 꾸준히 오르고 월세가구 수가 전세가구 수를 앞지르게 된다"고 내다봤다. 조주현 건국대 부동산학과 교수 역시 "전세제도는 우리나라에만 존재하는 독특한 개념으로 집값 상승에 대한 기대를 바탕으로 하고 있다"며 "앞으로는 월세가 임대차계약의 보편적 형태로 자리잡을 가능성이 높다"고 전망했다.

월세 전환율이 높아지면 서민들의 고통은 더욱 커질 것이라는 분석이다. 현재 우리나라의 평균 가처분 소득 중 주거비로 나가는 비용은 20% 수준. 하지만 1:2분위 저소득 계층은 40%에 이르는 것으로 파악되고 있다. 급격한 월세 전환이 양극화 현상을 더욱 고착화시킬 것이란 우려가 나오는 이유다.

전세체제 무너지면 서민중산층 붕괴

사실 우리나라 전세는 고금리주택투기 시대의 산물이다. 그러나 전문가들은 전세시장이 급격히 무너지면 서민과 중산층의 소득과 지출구조도 크게 악화될 것으로 보고 있다. 특히 자녀를 둔 가정의 경우 교육비에 타격을 받을 수밖에 없을 것으로 보인다. 교육비 지출이 많게는 전체 소득의 절반까지 차지하는 현실에서, 도저히 월세를 감당할 수 없다는 것이다.

이 때문에 전문가들은 "전세에서 월세로의 전환을 마냥 손놓고 보아서는 안 된다"고 지적한다. 남철관 나눔과미래 주거사업국장은 "그동안 전세가 한국사회에서 부동산 파이 키우기의 도구로 이용되기도 했지만 저소득층이 빈곤을 벗어나는 일종의 적금 역할을 해왔다"며 "일정액 이하의 전세에 대해 월세로 전환치 않는 건물주에게 세제혜택을 주는 방법도 고려해 볼 필요가 있다"고 주장했다. 정창무 서울대 건설환경공학부 교수도 "이게 깨지면 소득 하위층은 물론이고 중산층도 무너진다"며 "전세체제 붕괴를 시장에만 맡겨둘 것이 아니라 정부가 개입하고 나서야 한다"고 주장했다.

한편 전세제도가 사라지지도, 월세시장이 쉽게 부상하지도 않을 것이라는 전망도 있다. 집주인들은 선

호할지 몰라도 세입자들이 원치 않기 때문이다. 오동훈 서울시립대 도시행정학과 교수는 "저금리 기조가 유지되면서 건물주에 의한 월세로의 전환은 예상됐던 것이지만 시장의 흐름은 늦다"며 "세입자들이 사교육비 지출 탓에 전세를 올려주더라도 월세 전환을 꺼리기 때문"이라고 말했다.

한편 정치권에서도 전월세 상한제 도입에 대한 목소리가 높다. 최근 전월세 상한제 도입을 위해 299명 국회의원 전원을 대상으로 서명운동에 나선 민주당 조경태 의원은 "정부의 대책이 전세자금 대출요건 완화 등 금융지원에만 매달리다보니 서민들에게 오히려 빚을 내어 전셋값을 올려주라는 식이 됐다"며 "다른 대책보다 임대차 등록제 및 전월세인상상한제의 법제화가 시급하다"고 강조했다. 현재 임대차상한제 관련 법률안은 강기갑·박영선·이용섭·강용석 의원 등이 발의하여 국회에 계류 중인 상태. 조 의원은 임대차계약이 갱신되는 경우뿐만 아니라 새로 체결되는 임대차계약에서도 임대인에 의한 차임 및 보증금 증액 가능 범위를 기존 임대료의 5% 이내로 제한하는 법안을 발의한 바 있다. 현재 영국과 프랑스, 독일 등에서는 임대료 인상 상한선을 정하고 있다.

주택임대시장서 사라지나... 傳貰의 운명

[국민일보] 2011.02.24 / 태원준 기자 wjtae@kmib.co.kr

1998년 서강대에서 사회학 석사과정을 밟은 일본인 한도 지즈코는 전세(傳貰)제도에 관한 논문을 썼다. '저소득층 전세제도의 사회적 합리성에 관한 연구'. 전세는 한국에만 있는 독특한 주택 임대 방식이다. 해외에선 일본 오사카 한인 거주지에서나 비슷한 거래 형태를 찾아볼 수 있다고 한다.

일본인 유학생에게는 참 이상한 제도였던 모양이다. 이렇게 적었다. "돈을 내면서 마음대로 이사도 못하고 잘 모르는 집주인에게 고액 보증금을 맡겨야 한다. 불합리한 요소가 너무 많다. 세입자가 생면부지 집주인과 주저 없이 맺는 전세계약서에는 단지 7~8행의 문장이 있을 뿐이다."

그는 서민들이 사는 동네를 찾아다니며 세입자와 집주인을 심층 면접했다. 왜 한국에서만 이렇게 오래도록 이 제도가 유지되고 있는가. 그가 찾아낸 답안 중 하나는 "한국인은 전세를 가장 안정적인 저축 수단으로 인식해왔다"는 거였다.

"재원이 부족한 한국 서민들은 서로 돈을 융통하며 도와야 하는 관계다. 친구나 친척이 돈을 빌려달라면 가능한 한 응해야 하고, 그러지 않으면 서민들의 큰 자산인 인간관계에 문제가 생긴다. 이런 난감한 상황을 원만히 해결해주는 게 전세였다. 최소한의 생활기반인 집을 위한 전세금이라면 친지의 부탁을 거절해도 의리가 상하지 않는다. 돈을 모으는 좋은 핑계를 전세제도가 제공해주는 것이다."

이 논문을 준비할 때 우리나라 1300만 가구 중 44%(95년 인구센서스)가 세 들어 살고 있었다. 세입자

가운데 전세는 67% 이 비율이 2000년 인구센서스에서 65%로, 2005년엔 52%로 줄었다. 아직 집계 중인 지난해 인구주택총조사에선 월세가 전세를 추월했을 수도 있다는 전망이 나온다.

국민은행은 부동산 중개업자를 상대로 매월 주택 임대차계약의 전·월세 비율을 조사한다. 지난달 체결된 계약 중 월세는 43%였다. 2008년 1월의 40.6%보다 증가한 것은 기존 전세를 월세로 바꾸거나 반전세(보증부 월세)로 전환하는 집주인이 크게 늘었기 때문이다.

외국인들이 신기해하는 한국의 독특한 전세제도, 과연 수명이 다한 것일까.

전세 스스로 설계한 주거복지

60~70년대 서울역을 상상해보자. 먹고 살기 힘든 시골에서 일자리 찾아 상경한 사람들이 처음 서울과 만나는 곳. 가족을 이끈 가정의 집 보따리 제일 깊숙한 자리에는 전답 몇 마지기 팔아 마련한 전 재산이 들어 있었을 것이다.

이 돈의 액수는 너무 작았고, 동시에 너무 컸다. 서울에서 변변한 집을 사기엔 턱없이 부족했지만 도시에서 살아갈 유일한 밀천이기에 결코 쉽게 써버릴 수 없는 돈이다. 이런 사정을 절묘하게 헤아려준 것이 전세였다. 종잣돈을 지키면서 살 집을 구할 수 있도록.

1910년 조선총독부가 작성한 관습조사보고서에 전세제도 관련 기록이 처음 나온다. '전세는 조선에서 가장 일반적인 가옥 임대차 방법이다. 차주(借主)가 일정한 금액(가옥 가격의 반액 내지 7, 8할)을 소유자에게 기탁하며 별도의 차임(借賃)을 지불하지 않고 반환 시 기탁금을 돌려받는다.'

전세는 원래 서울의 곡물창고 임대 방식에서 시작됐다고 알려져 있다. 곡물뿐 아니라 사람이 서울로 몰려들면서 주택 임대 방식이 됐고, 6.25전쟁 이후 급속한 도시화·산업화가 진행되면서 전국에 확산됐다고 한다. 그런데, 먼저 산업화 과정을 겪은 외국에는 이런 제도가 없다.

조성찬 토지+자유연구소 토지주택센터장은 "유럽은 산업화 과정에서 도시로 몰려드는 노동자를 위해 정부가 공공임대주택을 건설해 제공했지만, 한국은 단기간에 산업화가 진행되다보니 그러지 못했다"고 말했다.

18세기 영국에서 산업혁명이 일어나 농민들이 도시로 대거 유입됐다. 런던과 맨체스터에는 이들이 무허가주택을 짓고 사는 '도시 불량촌'이 형성됐다. 마땅한 화장실도 없어 전염병 등 위생문제가 심각해지자 정부는 공공임대주택을 보급했다. 국가가 국민의 주거복지를 챙기는 '사회주택'이 등장한 것이다. 1.2차 세계대전으로 도시의 집들이 파괴되면서 유럽의 공공주택 건설은 더욱 확대됐다.

권주안 주택산업연구원 선임연구위원은 “경제개발 단계에서 가장 중요한 건 값싼 노동력인데, 그게 확보되려면 노동자들이 도시로 진입해 살 집이 있어야 한다. 6·25전쟁을 겪고 난 한국 정부는 공공주택을 보급할 여력이 없었다. 전세는 한국 사람들이 스스로 설계한 일종의 주거복지”라고 했다.

전세는 집주인들의 이해관계와도 맞아떨어졌다. 80년대 이전만 해도 개인이 금융기관에서 돈 빌리기가 쉽지 않았다. 가용 자원을 최대한 산업개발에 투입하던 시절 가계대출 문턱은 높았고, 금리도 감당하기 어려운 수준이었다. 목돈을 마련하려면 집을 빌려주는 게 가장 쉬웠다.

전세 거주이전의 자유

회사원 이모(38)씨는 2007년 서울 강북구에서 경기도 일산으로 이사했다. 강북구에 갖고 있던 아파트는 전세 주고, 일산에서 전세로 산다. 초등학교 딸의 교육을 위해 신도시로 가는 게 더 낫겠다고 생각했다. 이씨의 언니도 일산 외곽에 아파트를 갖고 있지만 사는 곳은 일산 도심이다. 아파트를 산 곳은 이제 막 개발된 동네여서 주거 환경이 갖춰진 곳에 전세로 살고 있다.

이씨 자매와 같은 사례는 무수히 많다. 서울 강남 등 좋은 학군을 찾아 이사하는 현대판 ‘맹모(孟母)’ 현상이 가능했던 것은 전세라는, 세입자 입장에서 매우 ‘값싼’ 주택 임대 방식이 있었기 때문이다. 이씨는 “집을 사서 옮길 형편은 못 됐고, 월세를 내야 했다면 매달 수입에서 나가는 지출이 너무 커서 이사를 생각하지 못했을 것”이라고 했다.

통계청은 지난 17일 ‘2010년 국내 인구이동 통계’를 발표했다. 지난해 읍면동 경계를 넘어 이사한 사람은 822만명. 인구 100명 당 이동자 수인 인구이동률은 16.5%로 36년 만에 최저였다. 전세난과 주택경기 침체가 원인으로 꼽혔다. 전셋값 급등에 살고 싶은 곳으로 이주하는 행렬도 줄어들었다.

강미나 국토연구원 주거복지센터장은 “긍정적으로 보면 전세는 계층간 상향 이동을 가능케 한 사다리, 또는 디딤돌이었다. 서민에게 전세금은 일종의 강제저축 효과를 가져다줬고, 잘사는 동네와 못사는 동네 사이의 거리를 좁혀주는 역할도 했다”고 말했다.

건국대 부동산학과 손재영 교수는 전세를 “주택 임대차 거래의 바겐세일”이라고 말한다. 전셋값을 은행에 맡겼을 때 받을 수 있는 이자만큼만 기회비용을 포기하면 되고, 원금도 보장된다. 가계대출이 원활해진 80년대 이후에도 집주인들이 이렇게 저렴한 임대를 수용한 것은 집값 상승 때문이다.

손 교수는 “집이 남아서 빌려주는 게 아니라 집을 사려고 빌려준다. 집값이 계속 올랐기 때문에 전세끼고 집을 사면 적은 비용에 훌륭한 투자를 할 수 있었다. 월세 수입보다 집값 상승 차익이 훨씬 커서 전세제도가 유지돼온 것”이라고 설명했다.

서울올림픽이 열린 80년대 말과 IMF(국제통화기금) 외환위기 직후인 90년대 말, 전세대란이 벌어졌다. 그런데 양상이 정반대였다. 올림픽을 앞두고 부동산 개발 붐이 일면서 집값이 뛰자 전셋값도 함께 치솟았다. 비싸진 전셋값을 감당하지 못해 가장들이 목숨을 끊는 사건까지 잇따랐다.

90년대 말에는 세입자와 집주인의 갑을관계가 뒤바뀌었다. 외환위기로 부동산 가격이 폭락하면서 전셋값도 떨어지자 계약이 만료된 세입자들은 더 싼 전세를 찾아 이동했고, 집주인들이 그들에게 내줄 전세보증금을 마련하지 못해 애를 먹었다. 지금 벌어지는 전세대란에서 갑은 다시 집주인이다.

전세 존폐의 공식

회사원 채모(43)씨는 2007~2008년 해외연수를 떠나며 서울 서초구 집을 전세로 임대했다가 낭패를 봤다. 전세금을 받아 불러보려는데 은행 금리가 성에 차지 않아 주식형 펀드에 맡겼다. 연수에서 돌아오니 글로벌 금융위기로 펀드는 거의 반토막이었다. 집값과 전셋값도 폭락해 전세보증금 내줄 방법이 없어서 결국 집을 팔았다. 그는 “다시 그런 상황이 생기면 무조건 월세를 주겠다”고 한다.

반세기 이상 한국인 경제생활의 핵심에 자리 잡고 있던 외국인들이 신기해하는 한국만의 독특한 전세 제도가 과연 사라질까. 전문가들은 5년, 10년 안에 그렇게 되지 않겠지만 서서히 줄어들다가 소멸될 것이라고 예상했다. 정부 정책이 아니라 시장에서 수요와 공급에 의해 탄생한 제도여서 그 시기도 시장이 결정할 것이라고 한다.

권주안 선임연구위원은 “국민소득 2만 달러 수준에선 (전세가) 사라질 수 없다. 도시근로자 월평균 소득이 300만원 정도인데, 70~80만원 월세 내면 삶의 질이 너무 떨어진다. 월세가 지출에서 차지하는 비중이 훨씬 낮아질 정도로 소득이 증가하거나 그런 월세를 내고도 삶의 질이 유지될 만큼 사회보장이 이뤄져야 가능할 것”이라고 말했다.

김근용 국토연구원 주택토지건설경제연구본부장은 임대인 수익률 분석 모델을 이용해 전세 존폐의 공식을 제시했다. “집주인의 수익률을 시뮬레이션 해보면 집값 상승률이 소비자물가 상승률인 연 3~5% 수준일 경우 집주인의 수익은 전세나 월세나 큰 차이가 없습니다. 이게 10% 정도로 커지면 전세 주는 게 더 낫고, 2% 이하면 월세가 유리해요. 지금 집주인들이 월세로 바꾸는 건 집값 상승률이 2% 이하이기 때문입니다. 전세의 운명은 결국 집값에 달렸어요”

조성찬 선임연구위원은 “전세는 서민들에게 굉장히 유리한 제도여서 시장이 버리더라도 정부는 버리면 안 된다. 정부가 제공하는 공공임대주택에선 전세 시스템을 살릴 필요가 있다”고 말했다.

치솟는 방값... 쫓겨나는 대학생들 "잘 곳이 없어요"

[뉴스시스] 2011-03-14 / 박성환 기자 sky0322@newsis.com

'전세대란' 대학가 직격탄... 방구하기 '별따기' 비싼 등록금-고물가-전세난에 '3중고'

"개강한지 일주일이나 지났는데 자취방을 아직 구하지 못해 친구집에 얹혀 살고 있어요 방 구하기 전쟁으로 몸살이 날 지경입니다."

서울 동작구 흑석동 중앙대 인근에서 보증금 1000만원에 월세 40만원을 내고 자취하던 김종호(26)씨는 지난해 말 집주인에게 "월세 10만원을 올려 달라"는 통보를 받았다.

생활비 부담이 커진 김씨는 '전세 보증금을 더 드릴 테니 월세를 올리지 말 것'을 집주인에게 수차례 부탁했지만 그때마다 "안 된다"는 대답만 돌아왔다. 결국 김씨는 개강을 한달여 앞두고 방을 뺄 수밖에 없었다.

10일 대학가와 부동산 업계에 따르면 서울과 수도권을 중심으로 확산되고 있는 '전세대란'의 여파가 대학가까지 미쳐 학교 주변에는 전세 물량이 줄어들고 월세마저 가파르게 상승하고 있다.

비싼 등록금과 입학금, 물가상승 등으로 경제적 부담이 커진 학생들은 학교 주변 원룸이나 하숙집, 자취방 등을 막론하고 거주비용까지 상승한 탓에 애꿎은 숙만 태우고 있다.

부동산 업계는 '1년 만기 정기예금 1000만원짜리 들어보야 이자소득이 연 40~50만원도 안 되는데 집주인들이 전세집을 월세로 바꾸고 더 올려 받는다'고 귀뜸했다.

인근 J부동산 서모(35) 대표는 "주변 전세 보증금이 지난해보다 500만~1000만원 가량 오른데다 전세 매물도 월세로 대부분 전환되고 있다"며 "치솟는 방값에 전세 매물조차 자취를 감추면서 학생들이 곤혹스러워 한다"고 말했다.

서울 동대문구 회기동에서 월세 35만원(보증금 1000만원) 자취방에 살던 박모(30·경희대 대학원)씨의 사정도 별반 다르지 않았다.

박씨는 지난 1월부터 집주인이 월세 5만원을 올려달라고 요구해 새 집을 찾아 한 달 넘게 발품을 팔았지만 방을 구하는 것은 '하늘의 별따기'만큼이나 어려웠다. 결국 박씨는 40만원 이상의 월세를 감당

하기 어려워 3평 남짓한 고시원으로 거처를 옮겨야 했다.

박씨는 "학교 주변에 전세가 거의 없고 월세도 너무 많이 올라 부담 되는게 사실"이라며 "거주비용에 부담을 느낀 학생들이 대학에서 2~3정거장 떨어진 곳에 집을 구하거나 고시원에서 생활할 수 밖에 없다"며 한숨을 내쉬었다.

경희대 인근에서 10년째 부동산 중개업을 하고 있는 서모(56·여)씨는 "회기동과 휘경동을 중심으로 전 세값이 평균 500만원 정도 올랐고 덩달아 월세도 폭등했다"며 "휘경동 일대에 신축 원룸이 많이 들어 섰지만 최근 직장인과 신혼부부 수요까지 몰려 월세가 계속 오르고 있다"고 전했다.

지방에서 자식을 서울로 '유학'을 보낸 학부모들은 서울의 비싼 거주비용에 은행 대출까지 받아야 할 정도다.

학부모 이성혜(56·여)씨는 "등록금(입학금)으로 500만원 넘게 쓰다보니 전세 자금을 감당할 방법이 없어 은행 대출을 받을수 밖에 없었다"고 하소연 했다.

이어 "등록금만으로 허리가 휠 지경인데 돈 없으면 자식 대학 공부 시키지 말라는 것인지 정부가 뒷 짐만 지고 모른 척 하고 있는게 아니냐"고 불만을 토로했다.

치솟은 방값에 전세 매물조차 찾기 힘들어져 학생들이 대학 기숙사로 몰리고 있지만 기숙사는 밀려드는 학생들을 감당하기에 역부족인 상황이다.

실제 서울 주요 대학의 경우 고려대 9%, 서강대 13%, 연세대 6%, 중앙대 4.6% 등 대부분 대학들의 학생 수용률이 10%로 안팎에 불과하다.

이에 대해 시민단체는 학교가 학생들의 기본적 교육환경을 제공할 의무가 있는데도 이를 소홀히 하고 있다고 지적했다.

참여연대 안전길 민생희망 팀장은 "전세대란에 제대로 대처하지 못한 정부의 1차적인 책임이 있지만 전세대란을 해결한다고 해서 근본적인 문제가 해결되는 것은 아니다"며 "학교가 쌓아 놓은 전입금 등으로 기숙사를 건립해 학생 수용률을 높여야 한다"고 말했다.

이어 "정부는 세제혜택 등 다양한 인센티브를 제공해 학교가 기숙사 건립에 적극 나설 수 있도록 유도해야 한다"고 덧붙였다.

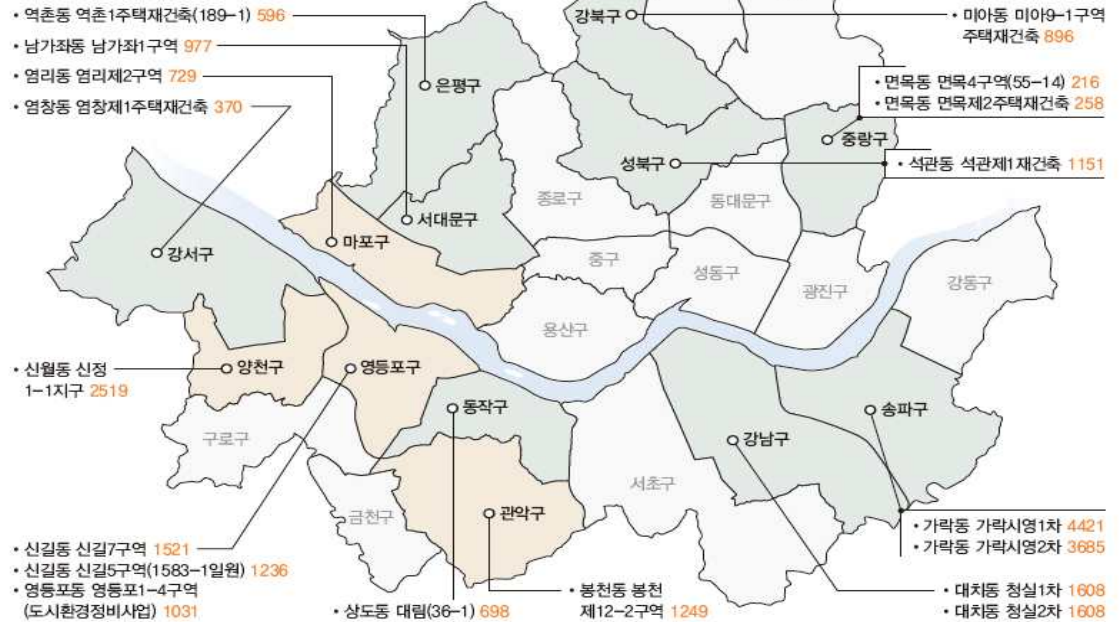
하반기 이주수요 집중...서울 '가을 전세대란' 예고

[한겨레신문] | 2011-03-29 / 박영률 기자 ylpak@hani.co.kr

올해 하반기 서울 재개발·재건축 이주계획 사업장

(단위: 가구)

자료: 부동산114 □ 재건축 □ 재개발



>>올해 하반기 서울 재개발 재건축 이주계획사업장

서울의 대규모 재개발·재건축 사업장들의 이주계획이 올해 하반기에 몰려있어 가을 이사철을 맞아 전 세대란이 재발될 우려가 커지고 있다.

29일 부동산정보업체인 부동산114의 조사 결과를 보면, 사업시행인가나 관리처분인가를 받은 서울 시내 재개발·재건축 사업장은 모두 33곳으로 이 중 18곳이 조합원 이주 시기를 올해 하반기로 잡았다. 게다가 현재 이주를 하고 있거나 상반기 안에 이주에 나설 사업장이 7곳으로 올해 이주할 사업장이 모두 25곳에 이른다. 내년엔 이주하기로 한 사업장이 3곳, 아직 이주 시기를 확정하지 못한 사업장이 5곳으로 집계됐다.

하반기에 이주할 계획인 재개발·재건축 사업장 18곳 가운데 절반이 넘는 10곳의 건립예정 가구 수가 각각 1000가구를 넘는다. 18곳의 이주 가구수는 재건축 1만6484가구, 재개발 8285가구 등 총 2만

4769가구에 이른다. 작은 수요-공급 변화에도 민감한 전세시장의 특성을 감안하면 시장에 충격을 줄 수 있는 상황이다.

재개발·재건축 이주 계획이 올 하반기에 몰린 것은 2008년 글로벌 금융위기로 인한 경기침체와 용적률 상향 추진 등의 이유로 사업이 지연된 곳이 많았기 때문이다.

하반기 이주에 나설 1000가구를 넘는 재건축 단지로는 강남구 대치동 청실1·2차(3216가구), 송파구 가락동 가락시영1차(4421가구)와 가락시영2차(3685가구), 성북구 석관동 석관제1재건축구역(1151가구) 등이 있다. 대규모 재개발 사업장 중에서는 관악구 봉천동 봉천제12·2구역(1249가구), 양천구 신월동 신정1-1지구(2519가구), 영등포구 신길동 신길7구역(1521가구)과 신길5구역(1236가구) 등도 이 시기에 이주에 나설 것으로 예상된다.

지난주 아파트 전셋값은 오름세를 이어갔지만 봄 이사철이 마무리돼 가면서 전주에 견줘 조금 주춤하는 모양새다. 국민은행이 밝힌 지난주 전국 아파트 전셋값은 전주보다 0.5% 올라, 직전 2주간의 0.6% 상승률보다 약간 낮아졌다. 서울지역 아파트 전셋값은 지난주 0.3% 올라, 첫째주 0.5%, 둘째주 0.4%에 비해 낮았다.

하지만 전셋값이 진정국면에 접어든다 해도 만약 이들 18개 재개발·재건축 조합이 계획대로 올해 하반기 이주를 시작하면 가을 이사철과 맞물려 전·월세 수요가 급등해 전세대란이 다시 불거질 가능성이 높다.

정부는 이를 우려해 1.13 전월세 안정화 대책에서 사업시행 인가 이후 단계의 이주예정시기를 분산조치하겠다고 밝혔다. 하지만 사도지사가 사업시행 인가나 관리처분 인가 시점을 조정할 수 있도록 하는 내용을 담은 도시 및 주거환경정비법 개정안은 아직 국회에 계류 중이다. 법이 통과되더라도 사업 지연으로 불편을 겪어온 해당 사업지 조합원들의 반발을 무마하기도 쉽지 않다. 3년 이후에 신규 아파트로 공급될 단지의 사업을 지연시키면 신규공급 물량 감소로 장기적인 전세난의 원인이 될 수도 있다.

부동산114 김규정 본부장은 “이주시기 분산 조치의 실효성을 얻기 위해선 관련법안이 상반기 내 빠르게 통과돼야 한다”며 “정부와 지자체 및 조합이 서로 긴밀하게 협력해 이주계획을 세워야 한다”고 강조했다.

김남근 참여연대 민생희망본부장은 “구청장이 민원에 쫓기지 말고 관리처분계획을 엄격히 심사해야 하고 장기적으로는 주거환경 복지의 측면에서 기존의 재개발 방식을 전면 재검토할 필요가 있다”고 말했다.

기독교윤리실천운동



기윤실은 하나님의 말씀인 성경과 정통적 기독교신앙을 기본이념으로 복음에 합당한 윤리적 삶을 살아가는 정직한 그리스도인과 신뢰받는 교회가 되도록 섬기며, **정의롭고 평화로운 사회**를 만드는 것을 사명으로 합니다.



‘기독교윤리실천운동’은 민주화에 대한 열기가 절정을 이루던 1987년 12월, 손봉호, 김인수, 이만열, 장기려, 원호택, 이장규, 강영안 등 함께 성경공부를 하던 기독교인들이 뜻을 모아 시작한 기독교시민운동입니다.



“아무리 정치·경제적으로 발전해도, 도덕적 수준도 낮다면 살만한 좋은 사회가 아니죠. 먼저 우리 기독교인이 앞장서서 사회의 도덕적 수준을 높이는 운동을 펼쳐보자는 뜻에서 기독교윤리실천운동을 시작하게 되었죠.” 이장규 공동대표(창립발기인)

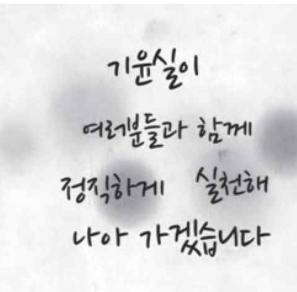


기윤실은 지난 20여년 간 좋은교사운동, 기독교법률가회, 공명선거운동, 국정감사모니터시민연대, 공의정치실천연대, 교회개혁실천연대, 놀이미디어교육센터, 크리스천라이프센터, 대한민국교육봉사단 등 우리 시대에 필요한 다양한 운동을 만들어냈습니다.



이제 기윤실은 다시 하나님 앞에, 한국 사회 앞에 서서 묻습니다. **‘앞으로 기윤실은 어떤 운동을 펼쳐나가야 하는가?’**

- “처음 정신으로 열심히 일하겠습니다” 손봉호 자문위원장
- “하나님의 나라가 드러나도록 심부름하겠습니다” 이동원 이사장
- “건강한 교회를 세우는 일에 함께 열심히 섬기겠습니다” 박은조 공동대표
- “언제나 한결같이 주님만 따르겠습니다” 백종국 공동대표
- “교회의 회복은 신앙인다운 결단과 실천을 할 때 시작됩니다” 임성빈 공동대표
- “이 시대의 절박함을 품고 나아가겠습니다” 전재중 공동대표



다시 하나님의 말씀 앞에 서서 우리가 해야 할 일을 함께 해나가는 것, 이것이 바로 ‘기독교윤리실천운동’입니다. 기윤실이 여러분과 함께 정직하게 실천해 나가겠습니다.



기윤실 소개영상 바로보기

- **이사장** : 이동원(지구촌교회 원로목사) ■ **공동대표** : 이장규(상임, 서울대 전기컴퓨터공학부 교수), 박은조(분당샘물교회 담임목사), 백종국(경상대 정치외교학과 교수), 임성빈(장신대 기독교와문화 교수), 전재중(법무법인 소영 대표변호사)

기윤실 운동은 정부나 기업에 일정 의지하지 않고, 개인/단체 회원 여러분의 후원을 통해서 이루어집니다. 후원문의_ 02-794-6200 / 후원계좌_ 국민은행 037-01-0504-979(예금주:기독교윤리실천운동)

서울시 용산구 한강로1가 217 세대빌딩 401호 Tel_ 02-794-6200 E-mail_ cemk@hanmail.net

복음적사회선교를 위한 새벽이슬



새벽이슬은 지난 세기의 분열된 복음을 뛰어넘어 21C 민족과 열방에 온전한 복음을 전하는 기독교학생운동입니다. 예수 그리스도의 복음 안에서 분열과 갈등을 겪었던 지난 세기를 마감하고 들어선 새로운 세기 가운데 기독교청년들에게 새로운 비전을 제시하고 탁월한 리더들을 세우는 것이 **새벽이슬**의 목표입니다. 정치, 경제, 사회, 문화 등 모든 영역에서 예수 그리스도의 복음으로 세상을 조명하고 이끌어 가는 사역이 바로 **새벽이슬**의 사역입니다. **새벽이슬** 운동은 다음과 같은 부분에서 한국 교회에 몇 가지 새로운 도전을 제시하고자 합니다.

첫째, 새벽이슬은 90년대 이후 일어난 유일한 청년학생자원운동입니다.

둘째, 새벽이슬은 한국교회를 개혁하는 운동입니다.

셋째, 새벽이슬은 복음에 기초한 사회참여운동입니다.

넷째, 새벽이슬은 기독교 지성운동입니다.

현재 **새벽이슬**은 고려대, 국민대, 명지대(서울, 용인), 서울대, 서울신대, 서울여대, 연세대, 홍익대에서 캠퍼스모임을 진행하고 있으며, 매주 금요일 망원동 **새벽이슬교회**에서 금요 연합철야모임을 진행하고 있습니다. 관심 있는 기독교청년들의 많은 참여를 부탁드립니다.

- 홈페이지 : www.dawndews.com
- 사이월드클럽 : <http://club.cyworld.com/dawn-dew1103>
- 금요 연합철야모임 : 매주 금요일 늦은 7:30, 새벽이슬교회(6호선 망원역 2번출구)
- 연락처 : 02)322-0519 / 임왕성 총무 010-4615-6718, 정다정(학생대표) 010-2804-9262

희년함께

(Jubilee & Land Justice Association)



‘희년함께’는 공의로운 하나님께서 성경을 통해 가르쳐 주신 희년 말씀을 토지/경제 제도에 구현하는 운동을 전개하기 위해 1984년 창립한 ‘성경적 토지정의를 위한 모임’(1984~1996년까지의 명칭은 한국헨리조지협회)과 교회에 성경의 희년법을 전파할 목적으로 희년정신의 현대적 실천에 동의하는 교회와 기독교단체들이 연합하여 2007년 5월 14일에 창립한 ‘희년토지정의실천운동’이 지난 2010년 7월 13일 통합하여 새롭게 출범한 운동입니다.

성토모와 희년운동은 운동 영역 확장과 재도약, 통합으로 인한 시너지효과를 위해 2010년 7월 13일 희년함께(Jubilee & Land Justice Association)라는 이름으로 통합하여 새롭게 출범하였습니다. 희년함께의 목적은 성령님의 힘으로 희년을 실천하여 공평하고 정의로운 사회공동체를 세우는 것입니다. 또한 희년함께는 온 세상 모든 그리스도인들이 희년을 실천하도록 전하고 가르치면서 교회가 희년실천주일을 지키도록 힘을 기울이고 있습니다.

희년함께는 모두에게 평등한 토지권을 보장하는 지공주의(地公主義)에 기초한 토지가치세제(Land Value Taxation)를 실현하여 더불어 사는 사회공동체를 세우고, 남과 북이 평화롭게 통일하도록 자본주의와 사회주의를 희년에 기초한 공정국가 대안체제로 통합하도록 힘쓰는 운동을 전개하고 있습니다. 희년함께는 이 모든 일을 이루시는 분은 바로 삼위일체 하나님이라고 믿으며, 성령님의 인도하심을 좇아 기도하고 우리의 모든 힘을 다하면서 결과는 하나님께 맡기는 순종의 정신을 가장 우선순위로 삼고 있습니다.

- 홈페이지 : www.landliberty.org / 이메일 : hgakor@hanmail.net / 전화 : 02-736-4907
- 주소 : (140-846)서울시 용산구 원효로1가 48-10 헨리조지센터
- 후원계좌 : 국민은행 012501-04-212047 (예금주:희년함께)
- 공동대표: 김경호(들꽃향린교회 담임목사), 김영철(새민족교회 담임목사), 방인성(함께여는교회 담임목사), 이대용(대한성공회 은퇴주교), 이해학(성남주민교회 담임목사), 전강수(대구가톨릭대 경제금융부동산학과 교수), 허문영(통일연구원 선임연구위원), 현재인(예수원 원장)



Recycled Paper

본 자료집은 지속가능한 미래를 위해 환경을 생각하여
재생종이(양코르지, 그린라이트)로 만들었습니다.



(사)기독교윤리실천운동
www.trusti.kr



새벽이슬
www.dawndews.com



희년함께
www.landliberty.org