

우리나라의 土地問題와 政策方向

洪 元 卓*

<目 次>

- I. 序 論
- II. 土地所有偏在와 資本利得의 集中
- III. 不勞所得을 最優待하는 稅制
- IV. 企業의 土地投機
- V. 土地政策의 原則
- VI. 土地의 政治經濟
- VII. 土地政策方向
- VIII. 結 論

I. 序 論

世界에서 가장 人口가 조밀한 國家中の 하나인 우리나라에서의 持續的인 工業化와 高度成長은 供給이 限定된 土地의 價格을 빠른 速度로 上昇시키고 있다. 土地需給上 提起되는 중요한 問題點은 都市化・工業化에 따라 垜地, 公共用地, 工場用地 및 기타 業務用土地의 需要가 繼續 增加하고 있을 뿐 아니라 土地에 대한 投機的 需要가 격증하고 있다는 것이다. 全國土中 宅地比率이 1.8%, 工場用地比率이 0.2%에 불과하므로 宅地나 工場用地의 경우 合理的인 土地政策만 實施한다면 總量的인 需要 供給上的 隘路要因은 없다고 볼 수도 있으나 經濟活動의 實質的인 地方分散政策이 不在하는 現實을 감안해 보면 首都圈 등 大都市 周邊에서의 供給不足은 더욱 더 深化될 것으로 예상된다. 本 論文은 우리나라의 土地問題를 分析해보고 不勞所得을 追求하는 土地投機的 根本的 解消를 위한 土地政策方向을 모색한다.

II. 土地所有偏在와 資本利得의 集中

우리나라에서는 土地가 財産增殖의 가장 손쉬운 手段이 되었기 때문에 土地에 대

* 서울大學校 國際經濟學科

한 投機的 買占現象이 深化되어, 全國土의 66%를 차지하는 民有土地의 77%를 1988年 經濟活動人口 基準으로 上位 6.2%계층 (民有地 所有者 1千 80萬名만을 基準으로 할때는 上位 10%계층)이 占有하는등 所有의 偏在現象이 深刻한 狀態에 이르렀다.¹⁾ 1988年 現在 우리나라 土地分財產稅 納付者 816萬名 중 90%가 課稅基準으로 1,184萬원 未滿의 土地를 保有하면서 年 4萬원 未滿의 財產稅를 納付하였고 4.7%만이 2,324萬원 以上の 土地를 가지고 年 7萬원 以上の 財產稅를 納付했다.²⁾

每年 地價上昇을 통해 民間所有土地가 얼마만한 不勞所得의인 資本利得 (Capital Gain)을 創出했는가를 年度別로 大體 試算해보면, 최소한 1985년에는 10.9兆원 (GNP 대비 15%), 1986년에는 12.3兆원 (GNP 대비 15%), 1987년에는 34.8兆원 (GNP 대비 36%), 1988년에는 67.9兆원 (GNP대비 55%)에 달했던 것으로 나타난다.³⁾ 1987年 1月 1日 현재 民有地의 時價總額은 최소한 181兆원 (그해 GNP 106兆원의 1.7倍)에 달했고 그해 發生한 資本利得 總額은 최소한 35兆원에 달했는데 1987年 土地와 建築物에 대한 (法入稅 特別附加稅, 住民稅, 防衛稅를 포함한) 讓渡所得稅 賦課總額은 0.36兆원에 불과했다.⁴⁾

法人의 地目別 土地所有比率을 勘案하여 法人에게 發生하는 資本利得을 計算해보면 最少한 1985년에 1兆 800億원, 1986년에 1兆 3,200億원, 1987년에 3兆 4,200億원에 달했던 것으로 나타난다. 全國土의 4%에 달하는 (民有地에 包含안된) 法人所有 總土地중 67.4%를 50萬坪 이상 所有法人(403名)이 차지하고 있고 88.0%를 5萬坪以上 所有法人(2,714名)이 차지하고 있음을 勘案하면 일부 大土地所有 法人들의 경우 生産活動의 잘되고 잘못되고에 관계없이 土地로부터 많은 不勞所得을 올리고 있음을 쉽게 짐작할 수 있다.

土地로부터 發生하는 資本利得의 절대액수가 크다는 것도 問題가 있지만 누가 그 不勞所得을 享有하는가의 問題가 더욱 重要하다. 所得의 分配構造를 改善시키기 위

- 1) 1987年 現在 도로와 공원 등 公共用地가 2%, 山林地가 66.2%, 農耕地가 22.6%, 하천부지와 잡종지 등 其他가 7.2%임. [土地公概念研究委員會(1989.5., pp.1, 4, 241)].
- 2) 과표기준으로 4,271만원 이상의 토지를 가지고 년 20만원 이상의 재산세를 납부한 사람수는 1.3%에 해당하는 10.7만명 뿐이었다. [康奉均(1989, p.163)].
- 3) 土地開發公社 推計資料를 이용한 김태동·이근식(1989, pp.58~59)의 계산에 의하던 1988年 10月 1日 現在 全國土地市價總額이 981.6兆원 (GNP 123.6兆원의 7.9倍)이었고 1988年中 資本利得總額이 211.7兆원에 달한 것으로 나타났다. 이 計算에 의하던 우리나라 地價總額이 1989年 7月 1日 現在 1,300兆원에 달한다.
- 4) 1987年 現在, 讓渡所得課稅에 있어 稅額控除과 減免稅額의 規模가 算出稅額의 44.1%에 달했음. [全國經濟人聯合會 (1988.8(a), p.22)]. 예컨대 30萬坪 以上の 宅地開發事業, 2萬坪 以上の 國民住宅建設事業, 50萬坪 以上の 發電所建設事業등에 必要한 土地를 讓渡할 때에는 讓渡所得稅를 全額 免除받게 된다.

해서 여러 政策手段이 論議되고 있지만 엄청난 規模의 不勞所得이 소수 대규모 土地所有者에게 偏重되어 每年 累積의으로 發生하고 있는 現象이 교정되지 않고는 어떤 종류의 分配政策도 成功할 수 없을 것이라고 말할 수 있다.⁵⁾

Ⅲ. 不勞所得을 最優待하는 稅制

1987年을 基準으로 볼 때 우리나라 總租稅收入 (GNP의 17.6%)중 各種 資產稅 (財産保有稅, 讓渡所得稅, 資產所得稅 등)를 모두 합한 규모가 9%에 불과했고 直接稅比重 자체가 30%밖에 안되었다. (〈附表 3〉參照) 臺灣경우 1987年 現在 農地稅, 地價稅, 土地增加稅, 家屋稅 등 不動產 관련 課稅收入 合計가 總租稅收入의 21%에 達했는데 우리나라에서는 財産稅, 都市計劃稅, 讓渡所得稅, 法人稅特別附加稅(防衛稅, 住民稅 包含)의 合計가 總租稅收入의 4.8%밖에 안되었다. 財産稅 基本稅率이 0.3%인데 課標現實化率이 全國 平均 32.9%라고 하니 實質財産稅率이 時價 基準으로 0.1%를 초과할 수 없다. 실제로 1987년말 民有土地 市價總額이 最少限 216兆원 以上이 되는데 그해 土地分 財産稅賦課額이 1,520億원 (0.07%)에 불과했다.^{6), 14)} 全國平均地價는 1988年中 27.5%, 1989年中 31.9% 上昇하여 1990年 1月 現在 全國民有地總價格이 最少限 364.1兆원 (89年 GNP 137兆원의 2.7倍)에 달하게 되었는데 土地分 財産稅賦課額은 상대적으로 계속 減少되었다.

讓渡所得稅도 防衛稅와 住民稅를 포함해서 名目上 47%에서 70.5%에 達하는 累進稅率로 되어 있으나 實效稅率은 實質 讓渡差益의 15.5%~23.2%를 초과할 수 없게 되었는데, 6천만원을 초과하는 所得에 대한 綜合所得稅率은 63.75%에 이르고 있지만 1987年 現在 課稅對象으로 捕捉된 利子所得의 99%와 配當所得의 64%가 16.75%의 比例稅로 分離課稅되고 있으며, 그나마 賃貸所得의 11.8%, 利子所得의 33.4%, 配當所得의 36~54%만이 課稅對象으로 捕捉이 된다고 한다.⁷⁾ 뿐만 아니라 1988年

5) 우리나라에서는 年間 所得金額이 所得控除額에 未達되는 者, 分離課稅 所得者, 源泉徵收 勤勞所得만 있는 者는 綜合所得稅 課稅申告對象에서 除外된다. 1987年 現在 綜合所得稅 申告對象 課稅人員 66萬名中 年間 課稅標準 所得이 1千9百萬원 以上이 된다고 申告한 者가 5.3%인 3萬 5千여명인데 이들 申告所得總額이 약 1.5兆원이었고 算出稅額이 약 0.5兆원이었다. [資料: 國稅統計年報(1988, p. 62)].

6) 全國經濟人聯合會(1988. 8(a). pp. 26, 47) 資料에 의하면 總租稅收入中 財産(保有)稅 比重이 우리나라는 1986년에 1.7% (GDP의 0.3%), 英國은 1985년에 10.5%(GDP의 4.0%), 日本은 1985년에 5.7%(GDP의 1.6%), 美國은 1985년에 9.1%(GDP의 2.7%)였다. 財務部 資料에 의하면 臺灣은 1988년에 6.1%(GDP의 1.1%)였다. 直接稅 比率는 韓國이 30%, 日本이 75%, 英國이 57%, 美國이 91%였으며 租稅負擔率은 韓國이 18%, 日本이 28%, 英國이 37%, 美國이 29%였다.

7) 自家所有 歸屬賃料를 包含하는 個人的 事業所得(農業所得除外)의 課稅所得 捕捉率은

上場되어있는 株式들의 價格上昇을 통해 發生한 資本利得이 19兆원을 초과하는데 이는 모두 非課稅 對象이다.⁸⁾ 資本利得의 規模를 推計조차 할수 없는 非上場株式의 讓渡差益도 勿論 非課稅 對象이다.⁹⁾ 金融機關의 預金, 保險, 國公債, 株式, 會社債 等 金融資産의 假名借名所有制를 維持함으로써 相續稅, 贈與稅 制度를 有名無實하게 만들고, 金融資産所得 課稅捕捉率을 極小化시켰을 뿐 아니라 脫法的 政治資金去來와 不法의 政經癒着을 制度化시켰다. 또 金融假名制는 大株主 保有株式의 偽裝分散을 조장시켰다.¹⁰⁾ 美國, 英國, 獨逸, 프랑스 등 日本을 제외한 모든 선진국과 臺灣, 홍콩, 싱가포르 등 韓國을 제외한 모든 Asian NICS가 實施하고 있는 金融實名去來制度를 우리 政府가 계속 忌避함으로서 國民들로 하여금 富의 正當性과 分配의 公正性은 물론 經濟體制的 道德性 自體마저 疑心케 만들었다.¹¹⁾ 아주 시급한 現實문제를 생각해본다면 92년으로 豫定된 資本自由化가 金融假名制下에서 實現되었을 때 國民經濟를 沮害하는 커다란 攪亂要因이 될 것이라는 事實이다. 더 큰 問題는 이들 土地, 株式 등의 資産保有를 통해 發生하는 資本利得이란 國民所得統計에도 包含되지 않는 存在이며 이들 規模가 經濟全般에 어떠한 영향을 미치고 있는

1987年 現在 47.2%로 推定되어 있다. [郭泰元·李啓植(1988.10., pp.192~198); 全國經濟人聯合會 (1988.8(a). p.21)]. 錢主와 借主 사이의 直接私債, 仲介人을 통한 間接私債, 企業主가 自己 企業에 대여하는 偽裝私債 등의 합계 총액은 1989年 現在 3兆 내지 7兆원으로 추계 된다.

- 8) 年初 時價總額에 綜合株價指數 上昇率을 곱해서 구함. 康奉均(1989, p.79)의 計算方式에 의하면 38.4兆에 달했음.
- 9) 어느 法人의 株主 1인이 全體 株式의 50% 이상을 所有하는 동시에 總資産의 50% 이상이 不動産인 法人의 株式讓渡差益이 個人에게 歸屬하는 경우에는 資本利得稅가 賦課됨. 어느 쪽이든 50% 미만인 경우엔 非課稅 처분됨. 新規公開企業의 大株主들이 公開前 大規模 有償增資로 配定받은 株式를 上場後 賣却해서 時勢差益을 본 것도 非課稅됨. 上場企業이 公開要件에 未達하는 系列非上場企業을 흡수합병하기 直前に 被合併 企業의 大株主들이 大規模 有償增資를 실시한 다음 合併後 이 株式를 賣却해서 엄청난 資本利得을 볼 수 있는데 이 合併差益도 非課稅 대상임. 1990년에 와서 資産總額中 不動産比率이 80% 이상이고 골프場·스키場·休養콘도미니엄·전문휴양시설 등을 경영 또는 賃貸하는 事業을 영위하는 法人의 株式를 讓渡所得稅 課稅對象으로 만들었음.
- 10) 公式의으로 金融資産 實名化率이 1989年 12月말 現在 計座別로는 98.2%, 金額基準으로는 98.4%로 發表되고 있으나, 1989年말 銀行預金 52兆원 중 10% 정도가 借名預金이고, 證券市場의 借名口座 株式保有額이 15兆 정도는 될 것이라고 推測하고 있음. 財務部, 『財政金融統計』資料에 의하면 1989年말 貯蓄性預金이 44兆원, 讓渡性預金證書(CD)가 1.7兆원, 非銀行貯蓄이 105兆원, 國·公金融債가 11.6兆원, 會社債가 15.8兆원, 株式이 28兆원 등 우리나라 金融貯蓄 純計가 180兆원이었다.
- 11) 土地投機와 金融假名制를 방지해둔 日本이 치명적인 社會不安을 경험하지 않고 있는 것은 2次大戰直後 美政經당국에 의해 財閥이 해체되었다는 特異한 與件 때문이라고 할 수 있다. 臺灣은 金融實名制 뿐 아니라 36만 NT\$ (약 9백만원)을 초과하는 利子·配當所得에 6% 내지 50%의 綜合課稅를 하고 있다.[金融實名去來 實施準備團(1990.1, pp.6.10.)].

가가 經驗의으로나 理論의으로 제대로 分析이 안되고 있다는 事實이다.

特惠와 官僚的規制를 수반하는 命令經濟的 要素를 拂拭하고 自由民主主義에 바탕을 둔 競爭의 市場經濟體制를 確立해서 빠른 시일내에 經濟先進國을 달성하는 것이 우리의 目標라고 할 수 있다. 그렇다면 民主化와 더불어 分配의 公正性에 대한 신뢰를 기반으로 勤勞者의 勤勞意慾을 고취하고 純粹한 企業活動을 적극 支援할 수 있는 租稅制度가 우선적으로 확립되었어야 했을 것이다. 그런데 어찌된 셈인지 우리나라는 정반대로 選擇的으로 特惠를 부여하고 不勞所得의인 성격이 강한 資產所得을 가장 優待해 주는 租稅制度를 계속 유지하고 있다.

Ⅳ. 企業의 土地投機

持續的인 地價上昇은 資本利得을 追求하는 企業들의 土地投機行爲를 誘導해 왔다. 즉 많은 企業들이 대규모의 土地를 業務用으로 위장하여 買入하고 保有함으로써 實質的인 土地投機를 하고 있으며 이는 정상적인 企業活動을 爲主로 하는 企業들이 相對的으로 不利하다는 不合理한 結果를 야기했다. 게다가 少數企業이 可用 土地의 大部分을 占有하고 있기 때문에 新生企業 특히 中小企業의 用地購得이 힘들어져 經濟力集中이 심화될 뿐 아니라 全國的으로 工場用地 價格上昇이 가속화되고 있다. 더구나 不動產擔保貸出 爲主의 銀行與信償行은 企業의 土地保有편향을 制度的으로 提高시키는데 반하여 現行稅制에는 企業의 土地節約的 生産方法 채택을 誘導하는 要素가 거의 없다. 一部 企業은 業務用으로 認定되는 土地의 大量구입 및 保有를 容易케 하기위해 林業, 牧畜業, 레저(leisure)産業과 같은 業種에 새삼스럽게 진출하는가 하면, 金融, 保險, 建設, 開發業등, 業種의 性格上 土地의 取得・賣買가 頻繁하거나 大量的 土地保有가 可能的 部門에 종사하고 있는 企業들은 合法的으로 대규모 土地投機行爲를 자행하고 있다. 더욱 심각한 것은 外國人이 個人으로서 土地所有가 不可能한 法的制約이 있지만 國內投資法人을 통해서서는 얼마든지 土地投機利益을 추구할 수 있다는 것이다.¹²⁾ 특히 經濟의 開放化가 진행됨에 따라 內國人대우를 받게 되는 外國人企業의 진출이 活發해지는 時點에서 外國法人의 土地投機를 근절시킬 수 있는 制度가 未備한 것이다.

12) 財務部가 90年 3月 6日字로 國會에 提出한 資料에 依하면 89年 8月말 現在 與信管理 對象 外國人投資企業(外國人 持分率 50% 以上) 69個社가 土地 359.3萬坪, 建物 60.3萬坪등 장부가격 基準으로 5,034億원 상당의 不動產을 保有하고 있다.

V. 土地政策의 原則

土地政策의 當面課題는 경직적이고 非合理的인 規制일변도의 現行 國土利用制度를 全面的으로 再調整하여 全國적으로 土地의 活用度を 높이고 土地供給을 擴大하여 家計所得向上과 企業成長에 따른 需要를 充足시켜 주는 동시에 土地에 대한 投機的 需要를 除去하여 地價의 安定을 기하는데 있다고 하겠다. 따라서 土地政策은 다음과 같은 原則下에서 樹立되어야 한다.

i) 土地는 住居의 手段으로서 또 直接的인 生産手段으로서 使用되어야 하며 個人이나 企業을 막론하고 土地 그 자체가 財産增殖의 手段이나 不勞所得을 追求하는 投機的 對象이 되도록 許容해서는 안된다. (土地公概念의 意味)

ii) 土地는 生産性이 가장 높은 部門에서 使用되도록 해야 하나 土地政策의 結果로 창출된 開發利益이 投機對象化되거나 이미 土地를 保有한 계층에 돌아가게 해서는 안된다. 예컨대 用途變更(地目變更)에서 發生하는 차익은 政府收用後 公營開發하는 形態로, 혹은 開發利益還收制의 形態로 政府에 歸屬되어야 한다. 즉 地價上昇으로부터 發生하는 不勞所得의인 資本利得이 私有化되지 못하도록 하는 裝置를 確立하여야 한다.

iii) 耕者有田의 原則에 의하여 農地는 실제로 直接 農業活動에 종사하고 있는 者만이, 林野는 실제로 直接 造林을 하고 있는 者만이 所有할 수 있어야 한다.

社會, 經濟 一般的인 要因에 의한 地價上昇利益의 還收問題는 一元화된 地價體系와 現實화된 課稅를 基礎로한 累進의인 綜合土地稅를 現在 立法화된 것보다 훨씬 더 強化하는 方法으로 接近하여 해결하여야 한다. 政府는 90年 後半부터 讓渡所得稅 부과에 있어 市價의 80%에 상당하는 公示地價를 적용키로 했기 때문에 讓渡差益에 대한 實效稅率이 56%에 達할 수 있게 되었다. 하지만 讓渡所得稅率만을 높히게 되면 우선적으로 土地供給凍結效果가 發生하고 結果적으로 價格移轉效果가 유발되어 稅負擔增加분에 相應하는 土地價格上昇을 초래하기 때문에 讓渡差益뿐만 아니라 保有에 대해서도 同時に 稅率을 높혀야만 凍結效果와 移轉效果를 수반하지 않는 土地投機抑制效果를 實現할 수 있다.¹³⁾ 特히 土地保有課稅 稅率引上은 未來의 追加의 租稅負擔의 現在화된 價值만큼 土地의 財産價値를 下落시키는 效果를 期待할 수 있게 한다.

가장 중요한 것은 土地去來實名制가 定着될 수 있도록 必要的 法的根據를 마련해

13) Kim, Jaang and Kim(1989, pp.37~44)과 金明淑(1989, pp.3-22) 參考.

야 한다는 것이다. 즉 土地登記를 義務化하고 名義信託, 假登記, 中間省略登記등을 利用한 假名去來를 源泉的으로 不法化해야 한다.

VI. 土地의 政治經濟

土地投機를 抑制하기 위한 수단으로서 綜合土地稅制를 導入했다고 전제할때 1989年 5월에 國會를 通過하고 1990年 3월에 改正된 地方稅法에는 많은 問題點들이 있는데 그 중 두가지만 例示해보면 다음과 같다. 첫째는 시가 10億원인 林野田畝를 投機目的으로 보유할 때 平均課標現實化率이 33%정도 밖에 안되는 現實에서는 시가 10億원의 0.21%인 208萬원만 每年 稅金으로 내면 되고, 정부가 계획한대로 93년까지 課標現實化率이 48%가 되더라도 시가의 0.36%만 稅金으로 내면 되도록 한 내용이다.¹⁴⁾ (〈附表 2〉 參照) 이런 내용의 綜合土地稅는 땅 投機를 汎國民的으로 擴散시키기 위해 작성한 投機指針書 역할 밖에 못할 것이다. 둘째는 營業用 建築物價額이 附屬土地價額의 10%만 超過하면 얼마나 많은 땅을 業務用으로 偽裝해서 所有하고 있더라도 (課標基準) 50億원 超過分에는 0.8%, 100億원 超過分에는 (300億원까지) 1.2%의 土地分 財產稅를 내면 되도록 만든 내용이다. 이 發想은 土地의 高密度 利用을 促進하기 위한 容積率 概念을 완전히 排除시켰다. 뿐만 아니라 꼭 必要하다면 建築物에 대한 課稅增加로 都心밀딩에 대한 稅負擔을 쉽게 增加시킬 수 있는데도不拘하고 論理의 一貫性도 없이 土地분배에 問題를 이전시키는 形態로 혼란을 가중시킨 다음, 營業用建物附屬으로 偽裝된 土地에 대해서도 50億원 초과분에 대한 5%의 最高稅率을 0.8% 내지 1.2%로 각아서 (300億원까지) 별도로 분리 課稅하게 한 교묘하게 偽裝된 특혜 조치인 것이다. 反面 投機와 관련이 없는 純粹한 서비스産業을 生産活動으로 認定하지 않은것도 커다란 問題이다. (〈附表 1〉 參照)

土地投機問題를 接近하는 우리 政府의 方法은 첫째로, 根本的인 解決策이 될 수 있는 保有課稅와 讓渡差益課稅의 획기적 引上을 忌避하고, 둘째로 지극히 限定된 效果밖에 기대할 수 없는 六大都市 200坪 以上 垡地所有者 6萬 3千名을 對象으로

14) 土地政策에서 完全失敗한 日本만 해도 固定財產稅나 特別土地保有稅의 標準稅率이 1.4%이고 臺灣의 경우도 地價稅의 基本稅率은 1.5%이며 建物用에 대한 稅率은 住民用이 1.38%, 業務用이 3%, 기타 建物이 1.5%이다. 미국(뉴욕주) 재산세의 실효세율은 1.42%에 달한다. 日本과 臺灣의 課標現實化率은 각 30%, 50% 정도이다. (우리나라 경우 1989年 現在 財產稅 基本稅率 0.3%에 防衛稅 0.06%, 都市計劃稅 0.2%를 합하면 0.56%가 되지만 日本의 경우도 都市計劃稅 0.3%를 합하면 固定資產稅가 1.7%가 된다.) [沈相達·李啓植(1989.10., p.156); 全國經濟人聯合會(1988.8(b), p.106)].

한 宅地上限制, 지극히 限定된 地域의 未實現 資本利得에 대한 超過利得稅制, 少數 開發業者를 對象으로 하는 有名無實한 開發負擔金制 등으로 國民의 關心을 集中시키고,¹⁵⁾ 세제로, 官吏의 恣意的 決定權과 不正腐敗의 機會만을 極大化하는 土地去來許可制를 全國의으로 擴大하고, 네제로, 企業의 土地投機抑制等 綜合的이고 體系的인 解決方案의 모색을 忌避하는 것이라고 要約될 수 있다.

具體적인 問題點들을 追加해서 例示해 볼 수 있다. 서울特別市 宅地 129.6萬 筆地中 86.5%가 50坪 未滿의 크기라는 事實에 비추어 보아 (生産活動에 直接 使用되는 土地에 追加해서) 1家口 1住宅에 상응하는 100坪 未滿의 宅地를 基礎控除形式으로 低率分離課稅해 주었다면 國民의 95% 以上이 綜合土地稅 課稅對象에서 除外되었을 텐데도 불구하고 이들을 모두 包含시킴으로써 租稅抵抗을 極大化시켰다.

都心地 宅地는 業務用 建築物 附屬土地로 쉽게 偽裝할 수 있게 만든 다음 이들을 高密度 서비스産業用 建築物附屬土地와 한데 섞어 별도로 취급함으로써 都心地 投機用 土地의 稅率引上에 대한 抵抗支援勢力을 極大化시켰다. 名義信託을 통해 假名으로 土地去來 및 所有를 可能케 하는 民法制度를 존속시킴으로서 大規模 土地所有者에게는 綜合土地稅制 自體를 源泉의으로 有名無實하게 만들었다. 用途變更(地目變更)에서 發生하는 差益을 國家가 還收하는 安全裝置 (例컨대 政府收用後 公營開發)를 마련하지 않고 非農業振興區域을 設定하여 首都圈地域 自然綠地의 開發制限을 緩和하고 地方都市 周邊 相對農地 轉用節次基準을 大幅 簡素化함으로써 林野田畝에 대한 投機를 極大化시켰다.¹⁶⁾ 이러한 몇가지 事例를 보아도 政府와 國會가 얼마나 改革意志가 없다는 것을 잘 알 수 있을 것이다.

VII. 土地政策方向

1989年 5月 27日 立法화된 綜合土地稅制 (地方稅法 改定案에 포함)는 최소한의 住居面積, 生産活動에 직접 必要的 최소의 業務用 土地面積, 農民의 農地等만을 낮은 稅率로 分離課稅 처리해준 다음 最低稅率(課稅基準) 1%부터 最高稅率 10%로

15) 土地超過利得稅는 1年間 地價上昇率이 (定期預金利率과 平均地價上昇率을 감안해 고지한) “正常地價上昇率”의 1.5倍 以上으로 上昇한 土地中 “國稅廳長이 특별히 投機地域으로 告示한 地域에 한하여” 1年마다 부과하고 3年間 地價上昇率이 正常地價上昇率以上으로 上昇한 地域의 土地에 대해서는 매 3년마다 地價上昇分의 50%를 부과하게 되어 있다. 開發負擔金을 부과하는 課標인 開發利益金은 開發業者가 실제로 土地를 買入한 金額이 아니라 開發着手日 現在의 地價와 開發完了日의 地價差額을 基準으로 50%가 부과된다.

16) 政府는 1990年 勤勞者 福祉住宅을 建設하기 위해 民間企業등 建設主體가 相對農地 및 自然綠地를 宅地로 轉用해 줄 것을 요청하면 심의를 거쳐 許可해 주기로 했음.

급상승시키는 방향으로 조속히 改定되어야 한다. (〈附表 2〉參照) 分離低率課稅 對象인 土地가 用途 변경될 때에는 國家收用・公營開發이나 開發利益還收制度를 통해 資本利得이 모두 政府에 귀속될 수 있도록 만들어야 한다. 新規不動產去來에 대한 登記를 義務化하는데 그치지 말고 名義信託에 의한 不動產의 假名所有를 源泉의으로 不法化시켜야 한다.

土地去來許可制 등과 같은 個別的이고 物量的인 規制는 綜合土地稅制가 定着되는 대로 즉시 撤廢해야 한다. 1984년에 導入된 土地去來許可制의 趣旨는 讓渡所得稅制, 綜合土地稅制, 開發利益還收制, 耕者有田 등의 原則에 입각한 直接規制等에 의하여 充分히 살릴 수 있다. 土地購買希望者가 그럴듯하게 제시하는 將來土地使用意思에 근거해서 個別的인 土地去來에 대한 許可를 해준다는 전근대적이며 官僚萬能的인 制度를 撤廢함으로써 土地去來가 관련 公務員의 自意的인 判斷에 依存하게 되는 폐단과 土地去來를 둘러싼 不正腐敗의 소지를 源泉의으로 除去시킬 수 있다.¹⁷⁾

經濟活動에 대한 規制에 있어서 一般的으로 量的規制가 가져오는 歪曲效果는 價格規制가 가져오는 歪曲效果보다 더 크다. 劃一的인 土地所有上限制는 上限을 넘어야 할 必要性이 있을 수 있는 經濟活動을 더리 源泉의으로 禁止하는 것이기 때문에 豫期치 않은 效率性的 損失이 매우 클 수 있다.

한편으로는 大企業뿐만 아니라 모든 中小企業이 필요할 때 必要한 面積의 用地需要를 힘들지 않게 充足할 수 있도록 해주고 다른 한편으로는 企業들이 土地投機보다는 生産活動을 통해 競爭하고 利潤을 追求하도록 유도해야 할 것이다. 政府는 地價上昇에 의한 資本利得追求를 企業活動에서 배제시킬 수 있는 政策手段開發에 초점을 맞추어야 한다. 예컨대 새로 造成되는 工團의 用地는 분양을 하지 말고 賃貸트록 해야 한다. 不動產關聯 稅法上的 業務用土地 判定基準을 實際 生産活動規模(例컨대 附加價值規模)에 直結시킬 수 있는 方法으로 대폭 強化하고 產業別 平均值以上으로 土地를 使用하는 企業에 대해 稅負擔을 획기적으로 늘려 企業의 過多한 土地保有誘因을 제거하는 동시에 課標現實化등 制度改善이 이루어질 때 상당한 效果가 있으리라고 豫想할 수 있다.

現行 工業用建築物의 附屬土地는 該當企業의 生産活動規模와 전혀 관계없이 地上 工場建築物 크기에 비례해서 部門別로 算出되고 있다. 基準工場面積率에 대한 改善方向으로는 各 部門別로 附加價值에 해당 敷地原單位의 目標值를 곱해주는 方法을

17) “土地去來許可制나 申告制가 急行料만 내면…담당 공무원이 許可를 받을 수 있는 편법을 친절히 가르쳐 준다고 해서…土地去來指導制라는 비아냥까지 나오고 있다.” [東亞日報, 1990年 4月 15日字 3面].

考慮해 볼 수 있다. 즉, (附加價值)×(數地原單位の 目標値)=(工場の 所要地地面積), 혹은 (附加價值)×(建物原單位目標値/目標容積率)=(工場の 所要地地面積)와 같은 算定方式을 産業別로 생각해 볼 수 있다. 實施 초기에는 目標數地原單位率이나 目標建物原單位率을 部門別 平均値의 概念으로 접근할 수 밖에 없었으나, 곧 理想的인 長期目標値概念으로 轉換시켜야 할 것이다.

建築物 附屬土地는 住居用이거나 業務用이거나를 막론하고 전반적으로 土地利用 密度를 제고시켜야 하는데도 불구하고 이제까지 建蔽率을 根據로 한 判定基準을 適用할 수 있도록 함으로 말미암아 土地가 低密度, 低收益 用途로 浪費되는 것을 용인하는 結果를 가져왔다. 1990년에 와서 政府는 新築되는 建築物의 附屬土地에는 容積率을 根據로 한 非業務用土地 判定基準을 적용할 수 있게 만들었다. 즉 (非業務用土地)=(地地面積)-(建築物의 延面積/建築法上 容積率)×(一定倍數) 같은 算定方式을 만들었는데 現在 우리나라 平均의 土地利用이 워낙 低密度인 것을 감안해서 “一定倍數”를 5로 정했다. 하지만 土地의 高密度利用을 促進하기 위해서는 이 “一定倍數”를 계속 빠른 속도로 낮추어 가야 하며 增築이 可能的 既存建物의 附屬 土地에도 이 判定基準을 적용해야 할 것이다.

分離課稅對象 牧場用地 산정에는 購入飼料 使用比率을 勘案해야 하며 땅값이 싼 地域으로 移轉할 때 舊牧場 매각대금중 同一面積의 新牧場 購入費用을 제외한 差額에 대해 讓渡所得稅 또는 法人稅 特別附加稅를 賦課해야 한다. 其他의 農地는 물론 地方으로 移轉하는 工場の 用地도 마찬가지로 (同一面積基準) 代替取得差額에 대해 法人稅 特別附加稅를 賦課해야 한다.¹⁸⁾ 現在 25%의 比例稅로 부과되는 法人의 不動產讓渡所得에 대한 特別附加稅도 最高稅率 70.5%의 現行 讓渡所得稅로 統一시켜야 할 뿐 아니라 上記 要件以外에는 一切 減免 조치를 許容해서는 안될 것이다.

金融機關들은 巨額의 資金動員力을 가지므로 規制가 未洽할 경우 大規模 土地投機가 可能하다. 金融業에 대하여는 本然의 資金仲介機能을 圓滑하게 遂行토록하기 위해서라도 不動產投資로 인한 資金의 固定化, 非生産的 資金化를 抑制할 必要가 있다.

18) 改正租稅減免規制法 施行令에 따르면 2年以上 가동한 工場에 사용한 토지를 팔아 그 금액으로 3年 以內에 工場 및 機械裝置 등을 대체 취득했을 때 法人稅 特別附加稅를 免除함. (即 土地保有에서 發生하는 資本利得으로 企業이 生産規模를 擴大해 가는 것을 獎勵하는 꼴이 됨.) 社員用住宅을 新築 또는 取得하여 無住宅 從業員에게 賃貸 또는 分讓할 目的으로 2年 이상 業務用으로 直接使用한 土地를 讓渡하는 경우도 免除함. 90年初 大法院 判決에 의하면 取得以後 8年以上 直接 또는 自己責任 아래 다른 사람을 고용해서 農事를 짓던 農地를 賣却하고 1年 以內에 판 農地의 2분의 1이 넘는 다른 農地를 취득할 경우의 農地讓渡로 인해 發生하는 所得은 非課稅됨.

數年內로 推進될 資本市場 自由化 및 金融・保險 등 서비스市場 完全開放時 日本을 비롯한 外國의 金融企業이 國內에 進出하면서 內國企業과 동등한 대우보장을 요구할 것으로 豫想되는데 金融業에 대한 不動產保有規制를 嚴格히 하지 않을 경우 不動產投機를 통한 資本利得을 노리는 日本 등 外國의 資本이 대거 유입될 가능성이 크다. 따라서 金融業의 不動產保有는 業務遂行에 꼭 必要하다고 判斷되는 範圍以外에는 嚴格히 制限하여야 할 것이다. 金融機關이 保有할 수 있는 業務用 不動產은 建築物 위주가 되도록 하여 建築物에 最小限으로 必要한 土地(容積率基準) 以外의 土地所有를 最小限으로 抑制해야 한다. 뿐만아니라 保有建築物에 必須의으로 수반되는 最小限의 土地 以外에는 어떤 形態의 土地도 “投資用”으로 所有하는 것을 禁止해야 한다. 外國直接投資 企業體가 必要로 하는 工場用地는 賃借의 形式(國家 先買後 賃借)으로만 供給해 주어야 한다.

명백한 投機行爲라고 인정할수 있는 土地所有에 대해서는 最高稅率을 부과해야 한다. 예를들어 一定規模를 초과하는 宅地, 不在地主의 農耕地와 林野등에 대해서는 奢侈性土地・遊休地와 같이 5%이상의 稅率을 適用해야 하고 課標를 우선적으로 現實化해야 할 것이다. 다만 賣買가 안되는 脫農希望者의 農地, 林野는 政府가 收買해서 專業農家에 長期賃貸할 수 있을 것이다.(國營企業體 政府保有株式 賣却에서 造成되는 거대한 資金을 政府의 農地・林野 購入資金으로 사용할 수 있을 것이다.) 명백히 土地投機라고 分類하기 힘들더라도 居住와 生産에 直接的으로 必要한 최소限 以上의 土地에 대해서는 그 判定基準을 엄격히 하여 合算累進課稅해야 할 것인데 이때 서비스産業도 製造業과 마찬가지로 生産活動에 必要한 최소한의 土地面積을(容積率基準) 分離課稅對象으로 認定해 주어야 한다.

VIII. 結 論

1988년 現在 土地課標 現實化率이 全國 平均해서 32.9%에 불과한 것을 앞으로 3年정도 期間을 두고 年次的으로 모두 시가의 60%水準으로 提高시켜야 한다¹⁹⁾. 우리나라 民有地의 77% 가량을 上位 6.2%國民이 所有하고 있다는 事實에 비추어 全體 國民의 輿論을 바탕으로 大規模 土地所有者들의 저항을 극소화한다는 취지에서,

19) 土地開發公社가 推計한 地價資料를 使用하면 課標現實比率이 1988年 現在 10%정도 밖에 안된다. 政府는 1993년까지 課標를 一元화된 公示地價의 60% 수준으로 만들겠다고 발표했다. 外國의 例를 보아도 公示地價는 실제 土地價格의 80%를 넘기 힘들기 때문에 政府案대로 된다고 해도 課標現實比率은 1993년에 가보아야 市價의 48% 밖에 안될 것이다.

綜合土地稅 실시 初期에는 각종 分離課稅對象 土地面積規模를 적절히 조정해서 國民의 95%는 별로 影響을 받지 않도록 하고, 나머지 상위 5%만 큰 影響을 받도록 해야 할 것이다. 土地投機問題는 “實質” 讓渡差益의 50%가 넘는 讓渡所得稅 (法人의 경우는 法人稅 特別附加稅), “時價” 1%에서 5%에 이르는 綜合土地稅, 開發利益還收制, 耕者有田原則에 의한 直接規制, 土地去來實名制 등을 잘 調和시키면 根本적으로 解決할 수 있을 것이다. 結局 問題의 核心은 政府和 政治 指導者들의 改革意志가 얼마나 確固한가에 있는 것이다.

60年代 以來 韓國政府는 輸出擴大를 통한 高度成長을 追求하면서 分配의 衡平性과 公正性を 無視한 政策手段들을 많이 使用했다. 生産側面에서는 經濟力을 小數 大企業群에 集中시켰으며 租稅側面에서는 不勞所得의인 성격이 강한 資產所得을 가장 우대해 주는 稅制를 維持했다. 政府의 財政支出 또한 所得再分配效果를 크게 하는 內容이 결여되었었다. 結果적으로 富의 蓄積을 特惠의 結果로 보려는 國民一般의 視覺과 分配構造上的 脆弱點들이 階層間的 葛藤을 심화시켜 韓國經濟의 成長潜在力을 크게 잠식하게끔 만들었다. 이제부터는 勞使間, 나아가 全國民들 사이의 一體感의 造成을 통한 階層間的 葛藤解消가 바로 高度成長의 前提條件이 될 것이다. 따라서 各種制度의 改革을 통해 現代的 社會正義개념에 크게 위배되지 않는 分配秩序를 조속한 시일내에 確立하는 것이 필요한 것이다

〈附 錄〉

〈附表 1〉 1989年 5月 27日 國會本會議議를 통과한 綜合土地稅 內容

토지과표 총액	단계별 세율*	추가세액 (만원)	과세총액 (만원)	시 가 총 액 (33% 현실화)	실효세율 (%)	시 가 총 액 (60% 현실화)	실효세율 (%)
0.05억원	0.2%	1	1	0.15억원	0.067	0.083억원	0.12
0.3 억원	0.3%	7.5	8.5	0.9 억원	0.094	0.5 억원	0.17
0.5 억원	0.4%	8	16.5	1.5 억원	0.11	0.83 억원	0.20
1 억원	0.5%	25	41.5	3 억원	0.138	1.7 억원	0.24
2 억원	0.7%	70	111.5	6 억원	0.186	3.3 억원	0.34
3 억원	0.7%	70	181.5	9 억원	0.2	5.0 억원	0.36
5 억원	1.0%	200	381.5	15 억원	0.254	8.3 억원	0.46
7 억원	1.5%	300	681.5	21 억원	0.325	11.7 억원	0.58
10 억원	1.5%	450	1,131.5	30 억원	0.377	16.7 억원	0.678
30 억원	2.0%	4,000	5,131.5	90 억원	0.57	50.0 억원	1.026
50 억원	3.0%	6,000	11,131.5	150 억원	0.742	83.3 억원	1.336
이 상	5.0%				(1.65)		(3.0)

建築物 附屬土地에 대한 1990年 3月 改正案*

1억원	0.3%	30	30	3억원	0.10	2.08억원	0.14
5억원	0.4%	160	190	15억원	0.13	10.4 억원	0.18
10억원	0.5%	250	440	30억원	0.15	20.8 억원	0.21
30억원	0.6%	1,200	1,640	90억원	0.18	62.5 억원	0.26
50억원	0.8%	1,600	3,240	150억원	0.22	104.2 억원	0.31
100억원	1.0%	5,000	8,240	300억원	0.28	208.3 억원	0.40
300억원	1.2%	24,000	32,240	900억원	0.36	625.0 억원	0.52
500억원	1.5%	30,000	62,240	1,500억원	0.42	1,041.7억원	0.60
이 상	2.0%				(0.66)		(0.96)

註 : * 1989년 5월에 국회를 통과한 원안에는 일반 영업용건물 부속토지는 5천만원 이하분 0.3%, 1억원 이하분 0.4%, 5억원 이하분 0.5%, 10억원 이하분 0.7%, 30억원 이하분 1.0%, 50억원 이하분 1.5%, 100억원 이하분 2.0%, 300억원 이하분 3.0%, 300억원 초과분 5.0%로 되어 있었음.

〈附表 2〉 1990年 3月에 改正된 綜合土地稅 內容

토지과표 총액	단계별 세율*	추가세액 (만원)	과세총액 (만원)	시 가 총 액 (33% 현실화)	실효세율 (%)	시 가 총 액** (48% 현실화)	실효세율 (%)
0.2억원	0.2%	4	4	0.6억원	0.066	0.042억원	0.095
0.5억원	0.3%	9	13	1.5억원	0.087	1.04 억원	0.125
1 억원	0.5%	25	38	3 억원	0.127	2.08 억원	0.18
2 억원	0.7%	70	108	6 억원	0.18	4.2 억원	0.26
3 억원	0.7%	70	178	9 억원	0.20	6.3 억원	0.28
5 억원	1.0%	200	378	15 억원	0.25	10.4 억원	0.36
7 억원	1.5%	300	678	21 억원	0.323	14.6 억원	0.46
10 억원	1.5%	504	1,128	30 억원	0.376	20.8 억원	0.54
30 억원	2.0%	4,000	5,128	90 억원	0.57	62.5 억원	0.82
50 억원	3.0%	6,000	11,128	150 억원	0.742	104.2 억원	1.07
이 상	5.0%				(1.65)		(2.4)

綜合土地稅 改正案***

0.5억원	1%	50	50	1.5억원	0.33	1.04억원	0.48
1 억원	2%	100	150	3 억원	0.5	2.08억원	0.72
2 억원	3%	300	450	6 억원	0.75	4.16억원	1.08
3 억원	4%	400	850	9 억원	0.94	6.25억원	1.36
5 억원	5%	1,000	1,850	15 억원	1.23	10.4억원	1.78
7 억원	6%	1,200	3,050	21 억원	1.45	14.6억원	2.1
10 억원	7%	2,100	5,150	30 억원	1.72	20.8억원	2.5
50 억원	8%	32,000	37,150	152 억원	2.44	104.2억원	3.6
이 상	10%				(3.3)		(4.8)

註: ** 시가의 80%로 일원화된 공서지가의 60%를 과표로 한 것으로 가정.

*** 1가구 1주택 보유에 상응하는 100평 정도의 택지, 생산활동에 직접 사용되는 최소한의 토지 (자경농지, 실제로 조립사업에 사용되는 임야, 사료자급물을 감당한 목장용지, 생산활동규모에 비례한 최소한의 기준공장면적, 용적률에 입각한 최소한의 업무용 건축물 부속토지) 등은 기초공제형식으로 분리과세 (0.1~0.3%) 할 것을 전제로 했음. 특히 시랭초기단계에서는 기초공제형식의 분리과세제도를 통해 국민의 95% 정도는 종합토지세 과세대상에서 제외되도록 해야 할 것임. 서울특별시 경우 땅을 한 평이라도 가진 가구수의 비중은 28.1%(270만 가구중 76만 가구)이고 택지 129.6만 필지중 86.5%가 50평 미만의 크기이다. [김태동·이근식 (1989, p.40, p.197 참조)].

〈附表 3〉 1987年 租稅總額中 財産稅 및 間接稅額 單位: 億圓 (%)

直接稅 總計	55,764(30.0)	財産所得稅 總計	16,776(9.0)
直接稅	39,245(21.1)	財産稅(地)	2,851(1.5)
財産稅(地)	2,851(1.5)	防衛稅	570(0.3)
農地稅(地)	166(0.1)	都市計劃稅(地)	1,344(0.7)
住民稅(地)	2,761(1.5)	相續稅	697(0.4)
都市計劃稅(地)	1,344(0.7)	防衛稅	139(0.1)
防衛稅(直) ¹⁾	7,350(4.0)	讓渡所得稅	2,272(1.2)
教育稅(直) ²⁾	2,047(1.1)	住民稅 ³⁾	170(0.1)
間接稅 總計	130,917(70.5)	防衛稅 ⁴⁾	454(0.2)
間接稅	57,358(30.9)	法人稅 特別附加稅	886(0.5)
印紙收入	998(0.5)	防・住 ⁵⁾	288(0.2)
過年度收入	2,520(1.4)	利子所得稅(源泉)	3,464(1.9)
專賣益金	9,043(4.9)	防・教・住 ⁶⁾	2,338(5.4)
關稅	26,965(14.5)	配當所得稅(源泉)	778(0.4)
防衛稅(間)	16,325(8.8)	防・教・住 ⁷⁾	525(0.3)
教育稅(間)	2,066(1.1)	甲種勤勞所得稅	10,066(5.4)
地方稅(間)	14,543(7.8)	申告分所得稅 ⁸⁾	4,905(2.6)
過年度收入	258(0.1)	法人稅 ⁹⁾	15,938(8.6)
租稅總額	185,839(100.0)	防・教・住(直) ¹⁰⁾	8,079(4.4)
		直接稅總計	55,764(30.0)

資料: 韓國銀行, 『經濟統計年報』, 1989; 國稅廳, 『國稅統計年報』, 1988; 財務部, *Korean Taxation 1987, 1988*.

註: 1) 推計된 直接稅分 防衛稅: 所得稅의 10% (2,159 億圓), 相續稅의 20% (139 億圓), 住民稅의 10% (276 億圓), 財産稅의 20% (570 億圓), 法人稅의 25% (4,206 億圓).

2) 利子, 配當所得 課稅標準의 5%.

3) 讓渡所得稅의 7.5%.

4) 讓渡所得稅의 20%.

5) 法人稅率을 30%로 보고 防衛稅率 7.5%, 住民稅率 2.25%를 適用

6) 賦課稅額 (3,464億圓) × (0.675).

7) 賦課稅額 (778億圓) × (0.675).

8) 申告分所得稅總額 (7,177億圓)中 讓渡所得稅 (2,272億圓), 後者의 7.5%인 住民稅 (170 億圓), 10%인 防衛稅 (227億圓) 除外.

9) 法人稅總額 (16,824億圓)中 法人稅特別附加稅 (886億圓) 除外.

10) 直接稅分 防衛稅 (7,350億圓), 直接稅分 教育稅 (2,047億圓) 住民稅 (2,761億圓) 合計額中 利子所得에 賦課된 防衛稅, 教育稅, 住民稅 (2,338億圓), 配當所得에 賦課된 防衛稅, 教育稅, 住民稅 (525億圓), 讓渡所得稅에 賦課된 住民稅 (170億圓), 防衛稅 (454億圓), 法人稅 特別附加稅에 賦課된 防衛稅, 住民稅 (288億圓), 相續稅에 賦課된 防衛稅 (139億圓), 財産稅에 賦課된 防衛稅 (570億圓), 을 除外한 金額 7,674億圓에 資産再評價稅 (135億圓), 農地稅 (166億圓), 其他 誤差分을 包含한 源泉徵收所得稅 (104億圓)를 合算한.

參 考 文 獻

1. 康奉均, 『韓國의 經濟開發戰略과 所得分配』, 韓國開發研究院, 政策研究資料 89-90, 1989.
2. 郭泰元・李啓植 編, 『國家豫算과 政策目標: 1988』, 韓國開發研究院, 1988. 10.
3. 金融實名去來實施準備團, 『主要外國의 金融實名制 實施現況』, 1990. 1.
4. 金明淑, “讓渡所得稅의 供給凍結效果와 改善方向,” 『韓國開發研究』, 제11권 14호, 1989 겨울, pp. 3-22.
5. 金泰東・李根植, 『땅－투기의 대상인가 삶의 터전인가』, 비봉출판사, 1989.
6. 沈相達・李啓植 編, 『國家豫算과 政策目標: 1989』, 韓國開發研究院, 1989. 10.
7. 財務部, 『國稅統計年報: 1988』, 1989.
8. 財務部, *Korean Taxation 1987*, 1988.
9. 全國經濟人聯合會, 『黑字經濟下の 稅制改編方向(上)』, 研究報告 60, 1988. 8(a)
10. 全國經濟人聯合會, 『黑字經濟下の 稅制改編方向(下)』, 研究報告 61, 1988. 8(b)
11. 土地公概念委員會, 『土地公概念 研究委員會 研究報告書』, 國土開發研究院, 1989. 5.
12. 韓國銀行, 『經濟統計年報: 1989』, 1990.
13. Kim, W.T., D. Jaang and K.S. Kim, “On the Effectiveness of Capital Gains Tax as a Stabilizer of Real Estate Prices,” *International Economic Journal*, Winter 1989.