

문재인 정부 부동산 정책에 대한 오해와 진실

전 강 수 (대구가톨릭대학교 교수)

■ 요약 ■

문재인 정부는 부동산 조세정책에 관한 한 처음부터 끝까지 잘못된 길을 걸었다. 4년 동안은 미온적이었고 임기 말에는 무리하고 과격했기 때문이다. 일부 정치인들과 언론은 그 정체성을 세금폭탄 정책으로 규정하지만, 1/4은 맞고 3/4은 틀렸다. 공급부족론자들은 문 정부가 주택공급을 등한히 해서 집값이 폭등했다고 주장한다. 이는 논리적으로도 현실적으로도 아무 근거도 없는 주장이다. 문재인 정부의 부동산 정책이 노무현 정부의 정책을 답습했다고 주장하며 둘 다 헨리 조지의 영향을 받았다고 보는 사람들도 있다. 그러나 두 정부의 부동산 정책에는 뚜렷한 차이가 있다. 노무현 정부의 정책이 헨리 조지 사상의 영향을 받았다는 것은 사실이지만, 문재인 정부도 그렇다는 것은 사실이 아니다.

※ 이 글은 필자의 개인적 견해로, 본 연구소의 입장과 일치하지 않을 수 있습니다.

백약이 무효인 듯했던 부동산값 폭등세가 갑자기 반전됐다. 자고 나면 수천만 원씩 수 억 원씩 오르던 집값이 이제는 정반대 양상을 보인다. 지난 몇 년 사이 집값이 폭등했던 지역일수록 하락 폭도 크다. 문재인 정부가 그토록 염원하던 정책 목표가 정권이 교체되고 나자 바로 달성되는 형국이다. 그렇다고 윤석열 정부가 집값을 잡기 위해 뭔가 특별한 정책을 실시한 것도 아니다. 오히려 윤 정부의 부동산 정책은 전반적으로 시장을 적극 부양하는 쪽이다. 지금 한국 부동산 시장에서 전개되는 상황은 ‘거품의 붕괴’ 바로 그것이다. 지난 몇 년간 불어닥친 투기 광풍으로 대형 부동산 거품이 생성되었고, 그것이 급격한 금리 인상을 계기로 터지기 시작한 것이다.

혹자는 이 사태를 지켜보며 정부의 정책은 부동산값의 변동에 유의미한 영향을 끼치지 못하는 것 아닌가 하는 의문을 제기한다. 정부가 부동산값을 정책 목표로 삼는 것 자체가 잘못이라는 견해를 피력하는 사람도 있다. 이런 견해들은 일말의 진실을 담고 있기는 하지만, 완전히 타당하다고 보기는 어렵다. 투기적 가수요가 급격히 팽창하는 상황에서 그것을 억제하는 정책을 펼치는 경우 부동산값 폭등세는 완화될 수 있다. 실제로 역대 정부는 부동산 투기가 발발할 때면 이런 정책으로 대응해 여러 번 ‘성공’했다. 2000년대 들어 정책을 처음 실시한 후 효과가 발휘되기까지의 시차가 길어지기는 했지만 말이다. 또 부동산값이 국민 생활에 미치는 압도적 영향을 고려하면, 정부가 가격 안정을 도모하는 것을 두고 잘못이라고 비판하는 것은 경솔하다. 관건은 정부가 적기(適期)에 얼마나 유효적절하면서도 부작용이 없는 정책을 펼치는가이다.

문재인 정부의 부동산 정책에 대해서는 ‘완전한 실패작’이라고 하는 평가가 압도적이다. 필자도 이 평가에 동의한다. 그런데 결론은 같아도 논거는 영터리인 경우가 있어서 문제다. 현 여권이나 보수언론의 평가가 여기에 해당한다. 이 글은 이들이 문재인 정부 부동

산 정책에 대해 가하는 영터리 비판에 대해 팩트체크를 하는 것이 목적이다.

문재인 정부의 부동산 정책을 실패로 보는 이유

우선, 필자가 문재인 정부의 부동산 정책을 실패로 보는 이유에 대해서 간단히 밝혀 두자 (이에 대해서는 수년 전부터 여러 지면에서 필자의 견해를 피력했으므로, 여기서 다시 상론할 필요는 없겠다).

첫째, 문재인 정부 인사들은 부동산 문제가 한국 사회에서 얼마나 큰 질곡인지 이해하지 못했다. 단기 시장 조절 정책으로 시장을 적당히 ‘마사지’하면서 약간의 주거 복지 정책을 더하면 충분하다고 생각했다.

둘째, 부동산 불로소득을 차단해 투기를 근절할 근본 대책을 마련하는 대신에, ‘핀셋 증세’와 ‘핀셋 규제’ 그리고 사후약방문식 대책으로 일관했다. 결과는 역대 정부 최고의 부동산값 폭등과 역대 정부 최다의 풍선효과 발발이었다.

셋째, 입으로는 집값을 잡겠다고 큰소리치면서도 오히려 부동산 투자를 자극하는 이율배반적 정책을 펼쳤다. 임기 중 총 50조 원을 투입해 도시 재생 사업을 대대적으로 추진한 것과 다주택자의 임대주택 등록에 대한 인센티브를 강화해 투기꾼에게 ‘꽃길’을 깔아준 것이 대표적인 사례다.

넷째, 임기 4년 차에 부동산값 폭등세가 걷잡을 수 없는 양상으로 전개되자 문재인 정부는 태세를 전면 전환했다. 다주택자 중심으로 취득세·양도세·보유세 등 모든 부동산 조세를 중과하는 쪽으로 정책 방향을 틀었다. 그 결과 세 부담을 둘러싸고 형평성 시비가 분출했고, 종부세 과세인원과 세액의 급격한 증가에 대한 비판이 쏟아졌다. 임대주택 등록제의 상당 부분(4년 임대와 8년 아파트 장기임대)을 폐지하고, 규제지역을 중심으로 대출 규제를

대폭 강화하는 정책도 추진했다. 마치 오른쪽 끝에 있던 시계추를 반대 방향으로 밀어버린 것과 같은, 무리하고 과격한 정책이었다.

다섯째, 투기 장세에서는 오히려 새로운 투기를 부추기고, 시장 상황이 반전될 무렵에는 부동산값 폭락을 초래할 경기불안정화 정책, 즉 공급확대 정책을 적극 추진했다. 2018년에는 한참 동안 중단되었던 신도시 개발사업을 재개했고, 2021년에는 역대 최대 수준의 주택 공급 계획을 수립해 발표했다.

이처럼 문재인 정부의 부동산 정책은 철학·내용·타이밍 면에서 졸작이다. 문 정부가 임기 초반 하늘을 찌르던 지지율을 까먹고 마침내 정권까지 넘겨준 데는 부동산 정책의 오류가 결정적으로 작용했다. 하지만 아무리 허점이 많은 정책일지라도 허위 사실을 가지고 비판해서는 곤란하다. 문재인 정부 부동산 정책이 실패했다는 사실이 완전히 드러나자, 국민의힘과 보수언론 그리고 부동산 시장 만능주의자들은 몇 가지 메뉴를 정해서 집중적으로 공격했다. ‘문재인 정부 부동산 조세정책은 세금폭탄 정책이다’, ‘문 정부가 주택 공급을 게을리하는 바람에 부동산값이 폭등했다’, ‘문재인 정부의 부동산 정책은 노무현 정부 정책의 재판(再版)이다’, ‘문재인 정부의 부동산 정책을 주도했던 인사들은 헨리 조지를 추종하는 조지스트이다’ 등등. 이런 비판은 지금도 언론 지면을 장식하고 있어서 일반 시민 가운데 그것을 사실로 받아들이는 사람이 많다.

그러나 꼼꼼히 검토해보면 이 주장들은 모두 사실이 아니다. 아래에서는 이 네 가지 주장에 대해 팩트체크를 해보려고 한다.

문재인 정부 부동산 조세정책은 세금폭탄 정책일까?

2022년 12월 4일 국민의힘 조경태 의원은 기자회견을 열어 종부세 폐지를 주장하면서 “투기를 잡겠다며 종부세를 도입했지만 오히려 집값은 폭등했고, 고액 자산가에게만 부과하겠다는 세금은 중산층에게 세금폭탄이 돼 돌아왔다”고 주장했다. 12월 2일 홍준표 대

구시장은 페이스북을 통해 헌법재판소에 종부세 위헌 소송을 제기했다고 밝히며, 종부세가 징벌적 과세제도로 운영되고 있다고 비난했다. 2021년 11월에도 홍 시장은 “단일 부동산에 대한 종부세 과세는 세금이 아니라 약탈”이라고 원색적으로 성토했다. 비슷한 시기에 주호영 원내대표도 “집값이 오르고, 오른 집값의 공시지가를 올리고, 종부세 폭탄까지 터뜨리는 문재인 정권에 국민들이 많이 분개하고 있다”고 주장했다. 이들의 주장을 종합하면, 문재인 정부가 종부세를 강화해 국민에게 세금폭탄을 날렸다는 이야기가 된다. 정치인들만이 아니다. 보수언론도 사설이나 기사로 이런 유의 이야기를 적극 유포했다. 문재인 정부의 부동산 조세정책을 세금폭탄 정책으로 규정하는 것은 과연 사실에 부합할까?

문재인 정부는 출범 전부터 그리고 출범 후 약 3년 반 동안 보유세 강화 정책에 미온적이었다. 출범 직전 문재인 대선 캠프는 기자회견을 열어 부동산 불로소득을 차단하는 효과가 큰 보유세 강화 정책을 시행할 계획이 없다고 발표함으로써 투기를 잠재울 의지가 없음을 알리는 신호를 부동산 시장에 보냈다. 출범 2년 차인 2018년 보유세 강화 정책으로 투기를 막으라는 사회적 압력이 강해지자, 문 정부는 ‘재정개혁특별위원회’라는 민간위원회를 만들어 정책 설계의 책임을 떠넘겼다. 위원회가 최종 보고안으로 올린 것은 종부세를 기껏 1조 원 정도 더 걷는 내용이었고, 당시 기획재정부는 이 방안조차도 수용하지 않은 채 7천억 원 증세안을 정부안으로 확정했다. 그야말로 ‘찔끔 증세’의 전형이었다. 이 찔끔 증세 정책은 2020년까지 효력을 발휘했다. 이상의 사실에 비추어 볼 때, 임기 4년 동안 문재인 정부의 부동산 조세정책은 결코 세금폭탄 정책이라고 할 수 없다.

문재인 정부가 부동산 조세정책의 방향을 크게 전환한 것은 2020년 후반이었다. 7.10 대책을 발표해 취득세·양도세·종부세 등 부동산 조세의 다주택자 가산세율을 크게 높이는 동시에, 11월 3일에는 공시가격 현실화 계획을 발표해 보유세 과표 산정의 기초인 공시가격을 시가의 90%까지 높이기로 한 것이다.

이는 부동산 정책 실패에 대한 비난이 폭주하자 허겁지겁 만든 정책이었다. 보유세 강화 정책은 한국 부동산 정책의 오래된 숙제이지만, 아무렇게나 보유세를 높이기만 해서 되는 일이 아니다. 보유세를 강화하되 거래세는 완화하고, 가액 기준의 일률 누진 과세 방식을 적용하며, 세 부담이 급증하지 않도록 하는 장치를 마련해야만 성공을 기대할 수 있다. 임기 말 문재인 정부의 부동산 조세 정책은 이 세 가지 원칙을 하나도 지키지 않았다. 보유세와 거래세 심지어 양도소득세까지 모조리 강화했으며, '1주택자 = 실수요자, 다주택자 = 투기꾼'이라는 프레임을 더욱 공고히 하면서 다주택자에게 과중한 세율을 적용했고, 공시가격 급등¹⁾으로 세 부담이 급증하는 것을 막지 않았다. <표 1>은 2021년부터 다주택자 대상 중부세 가산세율이 대폭 올라갔음을 보여준다.

<표 1> 연도별 주택분 중부세 세율(%)

과세표준	'05년	'06~'08년	'09~'18년	'19~'20년		'21~'22년	
				일반	다주택*	일반	다주택*
3억원 이하	1.0 (5.5억원 이하)	1.0	0.5	0.5	0.6	0.6	1.2
3~6억원	2.0 (5.5~45.5억원)	1.5 (3~14억원)		0.7	0.9	0.8	1.6
6~12억원			0.75	1.0	1.3	1.2	2.2
12~25억원	2.0 (14~94억원)	1.0	1.4	1.8	1.6	3.6	
25~50억원							1.5
50~94억원	3.0 (45.5억원 초과)	3.0	2.0	2.7	3.2	3.0	6.0
94억원 초과							

* 3주택 이상(조정대상지역 2주택 포함)
출처: 기획재정부, '중부세는 정부안으로 정상화되어야 합니다.', 2022. 11. 27.

주택 중부세에 한정해서 말하자면, 2020~2022년에 세액은 1.5조 원 → 4.4조 원 → 4.1조 원²⁾으로 급증했다. 과세인원도 66.5만 명 → 93.1만 명 → 122만 명으로 대폭 늘어났다. 실제로 2021년 대폭 강화된 중부세가 고지되자 수도권 곳곳에서 세 부담의 폭증과 불공평성에 대한 시비와 불만이 분출했다. 서울에 공시가격 15억 원짜리 아파트와 13억 원짜리 아파트 두 채를 가진 소유자의 경우, 중부세가 2020년 2,650만 원에서 2021년 6,856만 원으로 폭증했다. 세 채를 가진 경우 세 부담 증가는 더 심했다. 더욱이 보유 가액은 같은데도 보유 호수에 따라 세 부담에 큰 차이가 발생해 곳곳에서 형평성 시비가 일었다.

여기에서 취득세와 양도소득세도 함께 무거워졌으니 한마디로 다주택자에게 '부동산세 폭탄이 투하되었다'고 비난하더라도 지나친 일은 아니다. 부동산값이 오를 대로 오른 상태에서 무리하게 추진된 과세 강화 정책은 격렬한 조세저항을 불러왔고, 마침내 수도권 민심이 돌아섰다. 보유세 강화가 올바른 정책 방향이기는 해도 이처럼 일부 계층에게 '폭탄'을 퍼붓듯이 무리하게 추진할 일은 아니었다.

요컨대 문재인 정부는 부동산 조세정책에 관한 한 처음부터 끝까지 잘못된 길을 걸었다. 4년 동안은 미온적이었고 임기 말에는 무리하고 과격했기 때문이다. 배가 아프다고 찾아온 중환자에게 줄곧 소화제와 진통제를 처방하다가, 나중에 견딜 수 없다고 고통을 호소하니 개복(開腹)해서 엉뚱한 장기를 건드려 버린 돌팔이 의사와 같다고나 할까. 하지만 문 정부의 부동산 조세정책이 오류투성이라고 해서 보수언론이나 국민의힘 인사들이 하듯이 그 정체성을 세금폭탄 정책으로 규정하는 것이 정당화될 수는 없다.

1) 부동산값 폭등에 따라 공시가격이 자동적으로 급등했을 뿐 아니라, 공시가격 현실화 계획에 의해 2021년부터 시가 대비 공시가격의 비율이 올라가기 시작했다.

2) 2022년에는 약 9조 원으로 늘어나게 되어 있던 것을, 윤석열 정부가 공정시장가액비율을 100%에서 60%로 낮추는 바람에 4.1조 원으로 감소했다.

문재인 정부가 주택 공급을 게을리해서 부동산값이 폭등했을까?

투기 광풍이 불어 부동산값이 폭등할 때 원인을 주택 공급 부족에서 찾는 견해는 제법 오랜 역사를 갖고 있다. 공급부족론 또는 공급확대론이라고 불리는 이 견해는 노무현 정부가 부동산 불로소득을 차단·환수해 투기를 근절하려는 정책을 펼칠 때 이를 방해하기 위해 시장 만능주의자들이 고안해낸 창작물이다. 공급부족론은 집값 폭등의 원인을 주택 공급 부족에서 찾고, 해결책을 주택 공급 확대에서 찾는다. 상품의 가격은 수요와 공급의 상호작용으로 결정되는데도 이 견해의 주장자들은 주택 수요에 대해서는 철저히 함구한다. 외견상의 공급 부족은 수요 팽창에 의해 일어날 수도 있고, 공급 축소에 의해 일어날 수도 있다. 그러나 공급부족론자들은 이 두 경우를 구분하지 않는다. 후자, 즉 공급 축소에 의해 발생하는 공급 부족이 집값 폭등의 원인이라고 주장하려면, 수요 쪽에는 거의 변화가 없는 상태에서 주택 공급이 뚜렷하게 감소했다는 증거를 제시해야만 한다. 하지만 그들은 어떤 증거도 제시하지 않는다.

공급부족론자들은 문재인 정부가 주택 공급을 제대로 안 해서 집값이 폭등했다고 주장한다. 그들은 노무현 정부 때도 마찬가지였다. 사실 최근 몇 년간 공급부족론이 주장하는 바와는 정반대의 현상이 한국 부동산 시장을 지배했다. 투기 억제 장치가 전면 해제된 상태에서 금리가 떨어지고 시중 유동성이 유례없이 증가하자, 부동산 투기가 발발해 주택 수요를 급속히 팽창시켰다. 한편, 문재인 정부는 임기 초반부터 줄곧 주택 공급을 확대하는 정책을 펼쳤다. 2018년 9.13대책으로 3기 신도시 개발이 시작됐고, 2020년 8.4대책에서는 2028년까지 수도권 지역에서 총 127만 호를 공급하겠다는 계획을 발표했다. 2021년 2.4대책에서는 127만 호에 61.6 만호를 추가하는 역대 최대 수준의 주택 공급 계획을 밝혔다. 그 결과, 노무현 정부 이후의 정부들과 비교할 때, 문재인 정부의 수도권 주택 공급 물량은 역대 최고치를 기록했다. 수요측 요인과 공급측 요인을 종합해 판단할 때 지난

몇 년간의 집값 폭등은 투기적 가수요의 급팽창으로 인한 것이었다. 본질을 정확히 표현하자면 ‘수요 초과’라 함이 마땅한데도 공급부족론자들은 주야장천 공급 부족을 노래했다.

천정부지로 올라가던 부동산값이 갑자기 꺾여 버린 현재, 공급부족론자들의 주장이 아무 근거도 없다는 사실이 백일하에 드러났다. 집값 폭등이 공급부족 때문이라면, 집값 하락은 공급이 풍족해져서 생기는 일이라고 주장해야 할 것이다. 하지만 근래 주택 공급이 눈에 띄게 늘었다는 증거는 어디에도 없다. 부동산값이 꺾인 이유에 대해서는 삼척동자도 알고 있다. 한마디로 말해 급격한 금리 인상으로 투기적 가수요가 갑자기 소멸했기 때문이다. 최근 사태의 본질은 ‘수요 축소’에 있다.

사실 금리 하락이 부동산값을 상승시킨다는 것은 경제학 교과서에 나오는 이야기이고, 지난 몇 년간 한국에서 집값을 폭등시킨 최대 원인은 낮은 금리였음을 입증하는 실증 분석도 이미 나와 있었다. 그런데도 공급부족론자들은 명백한 원인을 애써 무시하고 가짜 원인을 반복적으로 주장했다. 공급부족론의 영향은 광범위했고 위력은 강력했다. 극소수를 제외하고는 이 견해가 진실인 양 보도하는 언론사들이 태반이었으며, 부동산 시장 전문가들도 대부분 이에 의거해 시장을 진단하고 대책을 제시했다. 정치인들도 예외는 아니었다. 국민의힘 소속 정치인들은 말할 것도 없고, 더불어민주당의 유력 정치인들까지 공급부족론을 받아들였다. 차제에 이 견해의 문제점을 분명히 해두지 않으면 다음번 부동산값 상승기에 다시 등장해서 여론을 오도하는 여처구니없는 일이 또 발생할 수 있다.

지난 몇 년간의 부동산값 폭등은 문재인 정부가 주택 공급을 등한히 해서 발생한 일이 아니다. 낮은 금리와 넘치는 유동성으로 인해 투기적 가수요가 급격히 팽창한 것이 직접적인 원인이었다. 그러므로 주택 공급을 빌미로 문재인 정부 부동산 정책을 비난하는 것은 전형적인 허수아비치기라고 해야 한다.

문재인 정부 부동산 정책은 노무현 정부를 답습했을까?

문재인 대통령이 노무현 정부 청와대에서 요직에 있었고, 노무현 정부 부동산 정책의 실무 책임을 맡았던 인사가 문재인 정부 부동산 정책의 방향타를 잡았다는 이유로 두 정부의 부동산 정책이 유사할 것이라 여기는 사람들이 많다. 하지만 외견상 드러난 것과는 달리, 두 정부의 부동산 정책에는 뚜렷한 차이가 있다.

첫째, 노무현 정부는 부동산 문제를 근본적으로 해결하려는 정책 의지가 확실했던 반면, 문재인 정부는 그런 생각은 없이 부동산 시장에서 ‘소란’이 일어나지 않게 적당히 관리하는 일에 매달렸다. 노무현 정부는 장기적이고 근본적인 부동산 정책을 수립해 한국의 부동산 제도를 정의롭고 효율적으로 개혁하고자 노력한 반면, 문재인 정부는 오로지 집값 동향에만 신경을 쓰는 단기 조절 정책에 몰두했다. 두 정부의 부동산 정책은 장기주의와 단기주의로 극명히 대별된다.

둘째, 노무현 정부의 보유세 개편은 가액을 기준으로 일률 누진과세하는 것을 원칙으로 삼은 반면, 문재인 정부는 ‘다주택자 징벌주의’에 입각해 지역, 주택 수, 소유자 성격에 따라 차등과세하는 방식을 채택했다. 2021년에 종부세 세 부담과 관련해 쏟아져 나온 각종 형평성 시비는 바로 이 차등과세 방식에서 비롯되었다. 또 노무현 정부는 보유세 강화의 장기 목표를 구체적으로 제시한 상태에서 그것을 실현할 장기 로드맵을 법률에까지 명기한 반면, 문재인 정부는 보유세 강화의 장기 목표를 제시한 적이 없다.

셋째, 노무현 정부의 부동산 정책에는 ‘시장친화적 토지공개념’이라는 철학이 깔려 있었던 반면, 문재인 정부의 부동산 정책에는 철학이라고 할 만한 것이 들어 있지 않았다. 그저 수단 방법 가리지 않고 시장을 안정시켜야

한다는 정도의 인식이 깔려 있었다고나 할까. 문재인 정부가 부동산 정책을 펼치면서 우왕좌왕했던 데는 철학 부재라는 요인이 결정적으로 작용했다. 시장친화적 토지공개념의 사상적 원조는 19세기 후반 미국의 경제학자 헨리 조지(Henry George, 1839~1897)였다. 따라서 노무현 정부의 부동산 정책이 헨리 조지의 영향을 받았다고 주장하면 틀린 이야기가 아니다. 하지만 문재인 정부의 부동산 정책이 헨리 조지의 영향을 받았다고 주장하면 틀린 이야기가 된다. 일부 언론에서는 그와 같이 틀린 이야기를 아무렇지 않게 보도했고, 정책 수립에 관여했던 인사들을 조지스트로 묘사하기도 했다. 이에 대해 필자는 2021년 1월 29일 <영남일보>에 기고한 칼럼에서 이렇게 항변했다.

“보유세의 보편적 강화 없이 투기를 막겠다고 고집하다가 역대 최고의 가격 상승과 역대 최다의 풍선효과를 초래한 인물을 조지스트로 분류하는 것은 어불성설이다. 그의 압도적 영향력 아래 추진된 부동산 정책을 헨리 조지 방식에 따른 것이라 평가하는 것도 마찬가지로 틀렸다. 사실 필자를 포함해 한국의 진짜 조지스트들은 문재인 정부가 보유세 강화 정책을 회피하는 데 대해 맹렬히 비판해왔다. 부동산 투기는 보유세로 불로소득을 차단하지 않으면 근절할 수가 없고, ‘찔끔 증세’ ‘핀셋 증세’로는 한 곳을 잡으면 다른 곳에서 문제가 생기는 풍선효과가 불가피하다는 경고도 꾸준히 해왔다. 작금의 부동산 투기 광풍과 전국을 들썩이게 만드는 풍선효과는 헨리 조지 학파의 권고를 무시한 대가다. 사실관계가 이러함에도 언론은 정책 실패의 책임을 헨리 조지 학파에 돌리고 있으니 억울한 마음이 생기지 않을 수 없다.”

문재인 정부의 부동산 정책에 아무리 문제가 많다고 해도 거짓말로 비난하는 것은 피해야 한다. 유감스럽게도 한국의 많은 정치인과 언론인이 문 정부의 정책을 거짓말로 비난하는 주장을 마구 쏟아내고 있으니 걱정스럽기

짜이 없다. 이 상태라면 장차 시장 상황이 다시 반전될 때 똑같은 혼란을 겪을 수밖에 없어서 하는 말이다. 한 번 실수는 병가지상사(兵家之常事)이지만, 두 번 실수를 용납할 수는 없다. **SIES**

| 약력 | 서울대학교 경제학과를 졸업하고 동 대학원에서 경제학 박사학위를 받았다. 경실련 토지구획위원장, 토지정의시민연대 정책위원장, 토지+자유연구소 소장을 역임했으며, 1987년부터 대구가톨릭대학교 경제금융부동산학과 교수로 재직하고 있다.