



**AgEcon** SEARCH  
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library*

**This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.**

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search  
<http://ageconsearch.umn.edu>  
[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

## 농지임대차 증대에 대한 거래비용적 접근

강창용\* 박현태\*\*

1. 서론
2. 기존연구의 검토
3. 농지임대차 증대요인 분석
4. 결론

### 1. 서론

농지의 유동화를 촉진시켜 대규모 영농을 유도하는 방법은 크게 농지의 소유권이동을 통하는 경우와 농지의 임대차를 통하는 경우로 대별된다. 최근까지도 경자유전의 원칙에 충실한, 농지의 소유권이동에 의한 농지의 유동화가 많은 연구자들에 의해 주장되어 왔으며, 1980년대 중반 이후에는 농지의 임대차를 통한 농지의 유동화가 오히려 더 적절한 방법이라는 주장이 꾸준히 제시되어 왔다.<sup>1</sup> 그리고 이러한 논의에 대한 종합적인 비판과 결론이 이정환(1994)의 연구에 정리되어 있다. 즉, 이 부분과 관련

하여 그는 “소유권이전방식보다 임대차방식에 의하여 농지유동과 규모화를 도모하는 것이 더 효율적이고 현실적이다.” 라고 결론을 짓고 있다.

농지임대차 촉진을 통한 농지의 유동성제고와 이를 통한 규모화를 위해서는 먼저 농지임대차가 활성화될 가능성이 우리 농촌과 농업 내·외에 어느 정도인가에 대한 사전검토가 필요하다. 여기에 대해서는, 약간의 방법상의 차이에도 불구하고, 지대 부담능력의 계층간 계층을 통해 농지유동화의 가능성을 검증하여 왔다. 이러한 방법들을 이용한 연구들은 이정환(1983, 1984A, 1984B), 이정환·김은순(1984), 강창용(1991) 등을 들 수 있다. 이들 연구의 기본적인 골자는 농가 계층간에 임차료로 지불할 수 있는 능력과 임대료로 요구할 수 있는 수준의 비교를 통해 농지임대차의 가능성을 검증하고 있는 것이다.

\* 책임연구원

\*\* 초청연구원

<sup>1</sup> 이러한 주장에 대응하여 1986년 농지임대차 관리법이 제정되고, 1991년에는 구체적인 시행령이 완비되었다.

그런데 이 연구에서는 이와는 다른 접근 방법에 의해 농지의 임대차 가능성을 분석하고자 한다. 즉, 거래비용적 접근을 이용하여 농지의 임대차 가능성을 분석하고자 하는 것이 이 연구의 목적이다. 이를 위해서 이 연구에서는 먼저 이와 같은 연구에 관련된 이론을 검토하고, 이를 기초로 하여 연구의 목적을 달성하기 위한 모델을 설정한 다음 마지막으로 현실자료를 이용하여 현재 우리 나라 농촌에서 농지의 임대차가 활성화 될 수 있는가에 대한 가능성을 검증하고자 한다.

## 2. 기존연구의 검토

농지 임대차면적의 증대 혹은 감소에 영향을 끼치는 요인은 여러 가지가 있을 것이다. 그러나 이러한 여러 가지 변수를 어떻게 이론적으로 정립하여 농지 임대차면적의 변화를 설명하는가는 어려운 문제이다. 1970년대 이래 국내보다는 외국에서 이 부분에 대한 연구가 오히려 활발한 데, 그것은 다름아닌 거래비용적 접근을 통한 연구이다.

거래비용이론은 제도의 변화를 설명하는 한 줄기이다. 이 이론은 요소가격이외에 자원의 유동성을 제약하는 가장 큰 요인으로써 거래비용을 들고 있으며, 이는 결국 지금까지 신고전학파에서의 거래비용이 없다는 전제를 부정하는 데서 출발하는 이론이다.

거래비용을 도입하고 있는 연구는 크게 두 가지 방향으로 진전되고 있다. 하나는

주어진 시장에서 거래비용이 발생할 때, 일반균형론적 입장에서 파레토균형(효율성)문제와 시장거래에 있어서 중개, 중재의 인과관계를 조명하는 부류이다. 이러한 연구자들은 Niehans(1969), Hahn(1971), Kurz (1974), Frenkel & Levich(1975), Smiley (1976), Benston & Smith(1976), Phillips & Smith(1980), Litzenger & Rolfo (1984) 등을 들 수 있다.

또 다른 부류로서는 계약형태의 변화와 거래비용과의 관계를 조명하고 있는 부류이다. 특히, 이들은 농촌의 계약형태 변화와 거래비용과의 관계를 분석하고 있다. 이와 같은 부류의 연구는 Cheung(1969), Higgs (1974), Williamson(1979, 1981), Alston- Higgs(1982), Murrell(1983), Alston- Datta-Nugent(1984), Matoussi-Nugent (1989) 등을 들 수 있다.

Higgs(1974)는 남북전쟁 후 남부농업의 재조직 과정에서 왜 임금노동자를 이용한 지주의 자영이 임대차의 형태로 크게 변화하는가의 문제를 검토하고 있다. 여기서 그는 임금계약에 의한 임금노동자의 고용은 보유토지가 클 때 흔치 않는데, 그 이유는 고용노동에 대한 감독비용이 높게 발생되기 때문이라는 Cheung(1969)의 가정을 현실 자료를 이용하여 증명하고 있다. 즉, 그는 임금노동자를 고용하여 지주가 직접 농지를 경영하는 형태에서 임대차계약형태로의 농촌계약형태의 변화를 가져오는 요인으로써 거래비용, 특히 감독비용(Supervising Cost)의 상대적 저위를 들고 있으며, 그의 변화를 분석하고 있다.

Alston-Higgs(1982) 역시 강제비용과 감시비용<sup>2</sup>을 포함한 거래비용이 농촌계약의 선택에 있어서 중요한 결정요소라 보는 견해이다.

Alston-Datta-Nugent(1974)도 농촌 계약형태의 변화를 설명하기 위해서는 거래비용의 도입없이는 현실적인 설명력이 매우 부족하다는 면을 지적하고 있다. 그리고 경험적으로 볼 때, 거래비용 가운데에서도 노동에 대한 감독비용이 설명력면에서 가장 우위라는 Higgs(1974)의 가설을 받아들여 농촌계약형태의 변화에 따른 요인분석을 시도하고 있다.

Matoussi-Nugent(1989)도 Tunisia에 있어서 1970년대를 전후한 급격한 농촌 노동계약형태의 변화에 주목하고 있다. 그는 가장 큰 비중을 보인 농촌계약형태 변화요인으로써 거래비용을 들고 있다. 예컨대 분할지대계약은 임금계약에 비해 자기유인적(the incentive creating)이며, 고용 노동력에 대한 감독비용의 절감, 임금상승 완화 등의 요인들이 있다는 것이다. 나아가 이것들은 모두 거래비용으로 분류될 수 있기 때문에 근본적인 농촌계약 변화의 원인은 이들 변수에 관련되어 발생하는 거래비용을 줄이기 위한 지주들의 대응책으로 볼 수 있다는 것이다.

Murrell(1983)은 간과되기 쉬운 토지의 질에 관련된 거래비용의 차이도 고려하여 농촌계약형태의 변화를 분석해야 한다고 말하고 있다. 이러한 견해는 Williamson

(1979, 1981)에 의해 이미 지적된 내용이나 Murrell은 그런 내용을 보다 발전시키고 있다.

강창용(1993)의 연구에서도 거래비용의 발생과 관련된 4가지 변수를 이용하여 한국의 임대차면적의 증대를 설명하고 있다. 위험에 대한 근사변수로서 쌀 생산량과 가격의 변동률을 이용하여 임대차면적의 증감관계를 조명하고 있다.

이상에서 검토된 기존 연구들을 통해 나타난 농촌계약형태 변화의 요인은 농촌노동력과 관련된 변수와 농지의 중요도와 관련된 변수, 그리고 기술과 관련된 변수로 분류될 수 있다. 먼저 노동에 관련된 변수로는 농업임금률, 노동집약적 재배작물의 면적, 개량된 농지면적당 노동 감독자의 수 등이 이용되고 있다. 농지관련 변수로는 논의 상대지가, 농가호당 소유면적 등이며, 기술관련 변수로는 경지정비의 정도가 이용되고 있다.

한편 우리 나라의 경우 농외소득문제가 농촌의 구조개선사업의 차원에서 검토되고 있다. 즉, 농외소득원의 확대와 다양화는 지주의 직접적인 농지경영에서 소유농지를 임대하도록 촉진하는 본래역할을 할 수 있다고 보기 때문이다. 그런데 이 부분에 대한 이론적 합리화과정이 아직은 결여되어 있다.

따라서 이 연구에서는 강창용(1993)의 연구를 확장하여 농지 임대차면적의 증감에 영향을 끼칠 수 있는 5개 변수 -농외소득 포함- 를 이용하여 그들 변수와 농지임대차와의 관계를 검증하려고 한다.

<sup>2</sup> 강제비용은 계약 상대방이 계약의 모든 조건을 따르도록 관찰하는 비용이며, 감시비용은 약속된 투입물의 양과 질이 시간에 맞춰 투입되도록 관찰하는 비용이다.

### 3. 농지임대차 증대요인 분석

#### 3.1 모델 설정

농업에서 지주가 농지를 이용하여 소득을 얻는 방법은 크게 2가지로 구분될 수 있다. 첫째는 고정된 시장임금으로 노동자를 고용하여 직접 자경하는 경우이고, 둘째는 소유토지를 남에게 경작토록 하고 일정률(규모)에 따라 생산량을 분배하는 형태, 즉 임대차형태이다.

임금노동자를 이용하여 지주 자신이 농지를 경영할 때, 고용된 노동자는 일정 작업시간에 대해 주어진 임금률을 지급받는다. 따라서 노동감시의 거래비용이 가장 많이 요구된다. 지주에게는 경영적 노력(Bell-Zusman: 1979)과 감시적 노력(Reid: 1976)이 동시에 요구되기 때문이다. 이러한 경우는 생산과 시장이 안정적이고 그에 관한 정보를 지주가 쉽게 얻을 수 있을 때 많이 나타나는 것이다. 나아가 노동대체적인 기술(Bardhan: 1979)이 도입되어 거래비용이 감소하고 임금노동자의 유동성이 적을 때에는 자연히 지주는 이러한 계약형태를 선호하게 될 것이다. 그러나 지주가 부재형(부재지주)일 때에는 경영과 감시에 투하할 수 있는 노력이 상대적으로 많이 필요할 뿐만 아니라(Eswaran-Kotwal: 1985) 거래비용도 더 높아진다. 따라서 지주는 임금노동자를 이용한 지주 자신의 경영형태를 기피하게 될 것이다.

농지의 상대적 중요성이 높게 되면 지주의 잘못된 경영으로부터의 손실이 크다. 따라서 토지의 중요성이 크면 클수록 지주의

자경하려는 의지가 더욱 강하게 될 것이다(Alston-Higgs:1982). 그러나 농지개량에 의한 노동집약화가 필요할 때, 보다 많은 임금노동자의 고용은 지주에게 과중한 거래비용을 부과하게 될 것이다. 따라서 자경은 재고의 대상이 된다(Higgs: 1974).

지주의 대안적 소득기회가 많게 되면 점차 임금노동자의 고용에 의한 지주의 자경에서 다른 형태로 변화를 추구하게 될 것이다(Eswaran-Kotwal: 1985).

따라서 이 연구에서는 농지임대차에 영향을 주는 거래비용발생 변수로서, 첫째 농촌노동력 감소에 따른 농촌노임 상승, 둘째 농지의 상대적 중요도 감소, 셋째 농지개량의 확대, 넷째 자본기술적 변수로서 자본집약도의 증가, 마지막으로 농외소득의 증대를 가정하였다.

실증적인 분석에 이용된 추정식 및 변수는 아래 식과 같으며, 양대수식을 이용하여 추정하였다. 한편 해당년도의 임대차 규모의 결정은 전년도 관련변수의 변화에 영향을 받는다고 볼 수 있다. 왜냐하면 대부분의 농민은 차기 영농계획을 전년도 말기와 당해년도 초기의 여건을 고려하여 세우는 경우가 많기 때문이다. 따라서 이용된 추정식에서는 독립변수와 종속변수 사이에 시차를 적용하였다.

$$\ln Y_t = A + B \ln W_{t-1} + C \ln P_{t-1} + D \ln I_{t-1} + E \ln K_{t-1} + F \ln F_{t-1} + et$$

단. Y = 차용지 면적 비율

W = 농촌노임(원/성인 남자 1일)

P = 논외 상대지가 지수(1970=100)

I = 수리안전답률(%)

- K = 자본집약도(원/10a)
- F = 농외소득률(%)
- t = 시간변수(연도)
- e = 오차항

### 3.2 분석 자료 및 결과

앞에서 제시한 이론적 모델과 현실적 관련변수의 변화를 살펴볼 때, 논외의 임대차 면적과 상대지가와는 Negative의 관계로 나타나야 하며, 농촌노임 및 수리안전담률과 농외소득률과는 Positive이어야 할 것이다. 그리고 농업자본의 경우 농기계가 대부분일 것이다. 따라서 이 변수와는 역의 관계가 나타나리라 기대할 수 있다.

추정에 이용된 자료는 농림수산부 「농가 경제생산비결과보고」의 1970~90년 자료이며, 그 결과를 계속 요약한 것이 아래 <표 1>이다.

회귀식 추정에서 나타난 결과를 <표 1>에서 보면, 앞에서 제시한 이론적 가설을 상당히 뒷받침하고 있는 것으로 보인다. 다시 말하면 농업노동력의 부족에 따른 농촌노임의 상승, 그리고 농업노동력의 질적인 저위는 거래비용을 증가시켜 지주로 하여금 임금노

동자를 이용한 자경보다는 논지의 임대를 선호하게 하고 있다. 여기에 논지의 상대지가 하락은 논지의 임대를 더욱 가속화시키고 있는 것으로 보인다. 논지의 개량 정도가 높아짐에 따라 임대차 면적이 늘어나는 것은 논지 개량이 완료된 논외의 경우 노동집약적 이용이 요구되는데, 그럴 경우는 그렇지 않은 경우에 비해서 상대적으로 높은 거래비용이 발생되기 때문이다. 그리고 농기계의 급속한 보급은 역시 지주로 하여금 자경을 하도록 유인하고 있는 것으로 보인다. 반면 농외소득 증대기회의 확대는 지주로 하여금 논지의 임대를 촉진하도록 하는 방향으로 작용하고 있는 것으로 보인다.

한편 논지의 임대차에 영향을 끼치는 위 5개 변수의 변화추세를 보면, 향후 논지의 임대차는 더욱 활성화될 것으로 판단된다. 왜냐하면 논지의 임대차와 정의 관계가 있는 농촌노임, 수리안전담률, 농외소득률은 계속 증가하고 있으며, 이와 반대의 영향을 끼치는 논외의 상대지가는 낮아지고 있기 때문이다. 물론 자본집약도가 증가되고 있지만 다른 요인의 영향이 상대적으로 더욱 크기 때문에 농촌의 계약형태를 지주의 임금노동자

표 1 파라메타 추정치

Coefficient	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob >  T
A	-5.5670	14.5360	-0.383	0.7068
B	0.2828	0.2613	1.083	0.2950
C	-0.1518	0.1725	-0.880	0.3919
D	1.9880	3.9534	0.503	0.6219
E	-0.1070	0.2082	-0.514	0.6141
F	0.2833	0.3693	0.767	0.4542

$R^2 = 0.9083$

를 이용한 자경의 형태로 유인하기에는 미약한 것으로 보인다.

#### 4. 결 론

이 연구는 거래비용적 접근을 통해 농지 임대차의 가능성을 분석하고 있다. 비록 정확한 거래비용의 측정이 어려워 관련된 근사변수로서 측정한 결과이지만 향후 우리 농촌내에서 농지의 임대차는 증가할 것으로 판단된다. 다시 말하면 농지 임대차를 촉진하는 변수들이 긍정적인 방향으로 계속 변화하고 있다는 것이다. 따라서 농지유동화의 한 방향으로 농지의 임대차에 초점을 맞추는 것이 바람직할 것으로 보인다. 다시 말해 농업경영규모의 확대를 위해서 시행하고 있는 농지 소유권 이동정책보다는 농지의 임대차촉진정책이 오히려 효과적일 것이라는 것이다.

끝으로 농지 임대차의 증대에는 앞에서 열거한 부존자원이나 기술요인들 이외에도 사회적, 제도적 요인도 유관할 것이다. 따라서 이러한 부분까지를 포함하여 조명할 수 있는 방법이 앞으로 꾸준히 연구되어야 할 것으로 생각된다.

#### 참 고 문 헌

- 강창용, "농지임대차를 통한 경영규모확대 가능성 분석," 「농촌경제」, 제14권 제3호, 1991.
- 강창용, 「한국 농촌계약형태의 변화에 관한 연구」, 전북대학교 박사학위 논문, 1993.
- 이정환, "농지문제에 대한 인식의 일곱가지 쟁점," 「농촌경제」, 제17권 제3호, 한국농촌경제연구원, 1994B.
- 이정환, 「두 부문 모형에 의한 농업구조 변화 전망」, M34, 한국농촌경제연구원, 1994A.
- 이정환, 김은순, 「농지 및 노동의 유동성과 농업구조정책」, 연구보고 86, 한국농촌경제연구원, 1984.
- Alston, Lee J. and Robert Higgs, 1982, "Contractual Mix in Southern Agriculture since the Civil War : Facts, Hypotheses, and Tests," *Journal of Economic History*, Vol. 42.
- Alston, Lee J., Samar K.Datta and Jeffrey B. Nugent, 1984, "Tenancy choice in a Competitive Framework with Transaction Costs A Theoretical and Empirical Analysis," *Journal of Political Economy*, Vol. 92, Dec..
- Bardhan, Pranab K., 1979, "Agricultural Development and Land Tenancy in a Peasant Economy : A Theoretical and Empirical Analysis," *American Journal of Agricultural Economics*, Vol. 61, No. 1.
- Bell, Clive and Pinhas Zusman, 1976, "A Bargaining Theoretic Approach to Cropsharing Contracts," *American Economic Review*, Vol. 66.
- Benston, G. J. and Smith, C. W., 1976, "A transactions cost approach to the theory of financial intermediation," *Journal of Finance*, Vol. 31, No. 2.
- Cheung, Steven N. S., 1969, "Transaction

- Costs, Risk Aversion, and The Choice of Contractual Arrangement," *Journal of Law and Economics*, Vol. 12, April.
- Eswaran, M. and Ashok Kotwal, 1985. "A Theory of Contractual Structure in Agriculture," *American Economic Review*, Vol. 75, June.
- Frenkel, J. A. and Levich, R. M., 1975. "Covered interest arbitrage: unexploited profits?," *Journal of Political Economy*, Vol. 83, No. 2.
- Hahn, F. H. , 1971, "Equilibrium with transaction costs," *Econometrica*, Vol. 39, No. 3.
- Higgs, Robert, 1974, "Patterns of Farm Rental in the Georgia Cotton Belt: 1880 - 1990," *Journal of Economic History*, Vol. 34, June.
- Kurz, M., 1974, "Equilibrium in a finite sequence of markets with transaction cost:," *Econometrica*, Vol. 42, No. 1.
- Litzenberger, R. H. and Rolfo, J., 1984, "Arbitrage pricing, transaction costs and taxation of capital gains: a study of government bonds with the same maturity date," *Journal of Financial Economics*, Vol. 13.
- Matoussi, Mohamed and Jeffrey B. Nugent, 1989, "The switch to sharecropping in Medjev-el-bab," *The New-Institutional Economics and Development: Theory and Application to Tunisia*, Edited by: Mustapha K. Nabli and Jeffrey B. Nugent, North-Holland.
- Murrell, Peter, 1983, "The economics of sharing: a transactions cost analysis of contractual choice in Farming," *The Bell Journal of Economics*, Vol. 14, Spring.
- Niehans, J. , 1969, "Money in a static theory of optimal payment arrangement," *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol. 1, No. 4.
- Phillips, S.M. and Smith, C. W., 1980, "Trading costs for listed options: the implications for market efficiency," *Journal of Financial Economics*, Vol. 8.
- Reid, Joseph D., Jr., 1976, "Sharecropping and Agricultural Uncertainty," *Economic Development and Cultural Change*, Vol. 24, April.
- Smiley, R., 1976, "Tender offers, transactions costs and the theory of the firm," *Review of Economics and Statistics*, Vol. 58, No. 1.
- Williamson, Oliver E, 1979, "Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations," *Journal of Law and Economics*, Vol. 22, No. 2, Oct. .
- Williamson, Oliver E, 1981, "The Modern Corporation: Origins, Evolution, Attributes," *Journal of Economic Literature*, Vol. 19, No. 4, Dec..