
토지+자유연구소

2024년도 연간보고서

2025. 3.

목 차

I. 2024년 사업보고		1
1. 2024년 수입 /지출		1
2. 2024년 후원금 현황		1
3. 주요 사업 보고		2
II. 2024년 결산 보고서		9
1. 재무상태표		9
2. 운영성과표		10
3. 감사보고서		12

I

2024년 사업 보고

1

2024년 수입 / 지출

제 2 (당)기: 2024-01 ~ 2024-12

수입	125,278,382
지출	137,806,182
당기 운영이익	-12,527,800

2

2024년 후원금 현황 (1~12월)

년 월	개인후원금	단체후원금	합계
2024-01	8,757,500	1,080,000	9,837,500
2024-02	8,807,500	1,280,000	10,087,500
2024-03	9,305,000	1,080,000	10,385,000
2024-04	8,825,000	1,230,000	10,055,000
2024-05	8,985,000	1,130,000	10,115,000
2024-06	8,790,000	1,030,000	9,820,000
2024-07	12,990,000	1,230,000	14,220,000
2024-08	8,385,000	1,130,000	9,515,00
2024-09	8,405,000	1,130,000	9,535,000
2024-10	9,175,000	1,030,000	10,205,000
2024-11	8,140,000	1,030,000	9,170,000
2024-12	8,985,000	1,380,000	10,365,000
합 계	109,550,000	13,760,000	123,310,000

1. 2024년 연구소 주요 활동

1) [2024 정책세미나] 민주개혁세력의 부동산 필승전략 (총 3강)

- 일시 : 2024년 5월 13~27일 매주 월요일 저녁 7:00~9:00, 오프라인으로 진행
- 내용 : 22대 국회 개원에 발맞추어 토지공개념에 기반한 부동산 정책 세미나를 외부강사와 함께 진행
- 참여인원 : 20여명 (22대 국회의원 및 보좌진 포함)

토지+자유연구소 2024 정책 세미나

민주개혁세력의 부동산 필승 전략

5/13
1강 이광수 광수네,책덕방 대표
고령층의 부동산 유동화와 新소득창출 전략

5/20
2강 임재만 세종대 부동산학과 교수
창조적 재개발&재건축 솔루션

5/27
3강 남기업 토지+자유연구소 소장
낡은 중부세 리모델링 전략

■ 2024년 5/13~5/27 매주 월요일 저녁 7:00~9:00 (발제 및 토론 각 1시간)
■ 장소 : 카페바인 필동 (충무로역 부근)
■ 참가비 : 1강 2만원, 전체 5만원 (후원회원 50% 할인)
■ 문의 : 토지+자유연구소 02-736-4906
land-liberty@daum.net

등록하기
<https://t.ly/eQzet>



2) [2024 토지+자유 아카데미] 대격차 시대의 헨리 조지 사상과 새로운 정의론 탐색

- 일시 : 2024년 11월 5~19일 총 3회. 비대면 zoom 온라인으로 진행
- 내용 : 헨리조지의 진보와 빈곤을 2회에 걸쳐 다루고 마지막 회는 헨리조지 사상의 비판적 검토와 한국적 적용에 관해 다룸. 참여 접근성 확대를 위해 온라인으로 진행
- 참여인원 : 54명이 등록하여 강의와 자유토론 진행

2024 토지+자유 아카데미

대격차 시대의 헨리조지 사상과 새로운 정의론 탐색

2024. 11. 5. ~ 11.19 오후 8~10시, 온라인 zoom

11.5

헨리 조지의 정치경제학
- 불평등과 경기불황 이론

「진보와 빈곤」 1~6권

11.12

헨리 조지의 대안 검토
- '머물림과 평등'으로 가는 길

「진보와 빈곤」 7~9권

11.19

헨리 조지를 넘어
새로운 대안으로

「새로운 분배정의론 구성」

길잡이 : 남기업 박사
토지+자유연구소 소장

등록 : bit.ly/토지아카데미
등록비 : 3만 원 (후원회원 1만 원)

토지+자유연구소
INSTITUTE OF LAND AND LIBERTY

3) 국회사무처 정책연구용역 수행

- 연구명 : “전 국민 주거권 실현을 위한 입법·정책 과제 연구”
- 기간 : 2024년 10월~12월
- 내용 : 주거 체제 전환의 관점에서 상호보완적 종합적 주거 정책 패키지 제시

- 목 차 -

I. 연구 개요	9	3) 최경호의 주거공동성 모델 검토	53
1. 연구의 필요성	9	3. 기본주거체제의 네 가지 기둥	56
2. 연구의 목적	11	IV. 기본주거를 위한 상호 보완적 정책 패키지	60
3. 연구 방법	12	1. 기본주거를 위한 세제 정책	60
II. 대한민국의 주거 현실 : 기본주거의 필요성	14	1) 기본주거의 관점에서 본 부동산 세제의 목표	60
1. 높은 주거비 부담	14	2) 기본주거의 관점에서 본 부동산 세제의 원칙과 방향	61
1) GDP 대비 토지 시가총액과 부동산 시가총액	14	2. 기본주거를 위한 금융정책	71
2) 소득 대비 집값 (PIR)	18	1) 주택 금융화란 무엇이고 왜 중요한가?	71
3) 소득 대비 임대료(RIR)	23	2) 외환위기 이전의 주택 금융화	73
4) 주거 관련 대출의 상환부담	24	3) 외환위기 이후의 주택 금융화	74
2. 주거취약가구 현황	26	4) 금융위기 이후의 주택 금융화 과정	76
1) 최저주거기준 미달 가구	26	5) 주택 금융화의 문제점과 기본주거를 위한 정책 대안	78
2) 주거비 파부담 가구	28	3. 기본주거를 위한 민간임대주택 정책 및 주거복지정책	82
3) 주택 이외의 처처에 거주하는 가구	30	1) 기본주거를 위한 민간임대시장 정책	84
3. 자가보유율과 주택공급 현황	32	2) 주거복지 확대방안	88
4. 공공임대주택 현황	41	4. 기본주거를 위한 택지 공급 및 분양주택 정책	93
5. 소결	42	1) 기본주거를 위한 택지공급 정책	94
III. 기본주거의 이론 및 방향 : 기본주거체제론의 관점에서	44	2) 기본주거 실현을 위한 주택공급 방안	99
1. 헌법정신과 ‘기본주거’	44	V. 요약 및 정책적 고려사항	105
2. 기본주거체제론의 필요성과 기존 주거체제론 검토	46	1. 요약	105
1) 김수현의 ‘균형우주형’ 주거체제론 검토	47	2. 정책적 고려사항	110
2) 신진숙의 국가주의-발전주의 모델 검토	50	보론 : 기본주거 실현과 기후위기와와의 관계	113

2. 남기업 소장 활동

1) 연구 보고

- 2024년 2월 “주민참여형 협동조합 주택건설에 관한 연구 : 토지임대부 협동조합주택을 중심으로”
발주처 : 모두같이협동조합

2) 유튜브 출연

- 9월 2일 “기본주거, 실현 가능할까?” <https://www.youtube.com/watch?v=q1I3IUR4v4E&t=2125s>
- 11월 28일 “더 이상 미룰 수 없는 부동산 문제, 해법은?”(국민주권당 정책위 대담)
<https://www.youtube.com/watch?v=ifRSzsYj9Mg&t=2362s>

3) 강연 및 발표

① 2월 20일 : “지공주의와 제주도의 미래” <제주미래디자인포럼>에서 발표	② 3월 6일 “윤석열 정부, 재건축 규제완화 이대로 괜찮은가?” 경실련 토론회
	

- ③ 3월 21일. 연세대학교 국제캠퍼스 강의 “하나님의 마음, 회년, 공평한 사회”
- ④ 5월 21일 연세대학교 채플 설교 “땅에서 온 기본소득, 토지배당”
- ⑤ 6월 28일 양평 ‘책보고 가게’ 강의 “땅에서 온 기본소득, 토지배당”
- ⑥ 9월 12일 충남 도청 “아파트 민주주의, 어떻게 가능한가?”
- ⑦ 11월 29일 기본소득당 안산지구당 “대한민국 부동산 문제의 해법”
- ⑧ 12월 5일 파주시 “기본주거, 왜, 무엇을, 어떻게”

3) 칼럼 기고

① 오마이뉴스

- 10월 21일 - “다주택자 상위 1천 명, 무슨 돈으로 4만 1721채 구입했나”
- 8월 3일 - “윤석열 정부의 부동산 정책, 이러다간 '땅국'으로 간다”
- 6월 28일 - “'종부세 폐지' 외치는 성태윤과 김은혜, 이것 때문인가”
- 6월 4일 - “민주당에서 시작된 기괴한 동맹, 이재명 그 길은 가지마라”
- 5월 27일 - “'종부세 폐지' 고민정 의원께 질문합니다”
- 4월 15일 - “'고위공직자부동산백지신탁제'가 첫 법안이 돼야 하는 까닭”
- 4월 3일 - “대한민국을 망쳐 놓은 '이 욕망'... 우리에게 주어진 과제”
- 2월 15일 - “이승만 농지개혁 상찬한 한동훈의 이율배반”

② 찌넬리즘

- 25년 1월 6일 “토지배당, 땅에서 기본소득의 재원을 마련하는 획기적인 방법”
- 11월 29일 “고위공직자의 투기용 부동산을 백지로 신탁한다고?”
- 11월 4일 “다주택자 상위 1천 명은 무슨 돈으로 41,721채를 사들인 걸까?”
- 9월 27일 “전국민 주거권 실현, 어떻게 가능한가?”
- 8월 29일 “망국亡國으로 몰고 가는 윤석열 정부의 부동산 정책”
- 5월 28일 “전세 사기 급증, 전세대출 확대와 보증보험 확대가 주범이다!”

4) 대외활동

- ① 더불어민주당 민생연석회의 주거분과 위원(2025.1.15.~)
- ② 사단법인 기본사회 기본주거 분과장(2023.1~현재)
- ③ “쿠팡 택배 노동자 고 정슬기와 함께하는 기독교와 시민사회 대책위원회” 공동집행위원장 (2024.9.24.~2025.2.17.)
- ④ 수원오산화성촛불행동 공동대표(2022.12~현재)

3. 이태경 부소장 활동

1) 칼럼 기고

- ① 시민인론 민들레, 민중의 소리, 비즈니스 포스트, 오마이뉴스, 뉴스M, 민언련 등에 칼럼 180여 회 게재

2) 유튜브 방송 출연

- ① 미디어알릴레오, 위클리민들레, 스피크 등에 패널로 출연



3) 위원회와 학회 참여

- ① [경기도] 투자심사위원회 참여
- ② <부동산대 전환포럼> 매월 참석, 간사역할 수행

4. 이진수 연구위원 활동

1) 연구 활동

① [토지+자유리포트 제26호] “2023년 토지 소유 불평등 현황-2023년 국토교통부 토지소유현황”

② 연구용역 수행

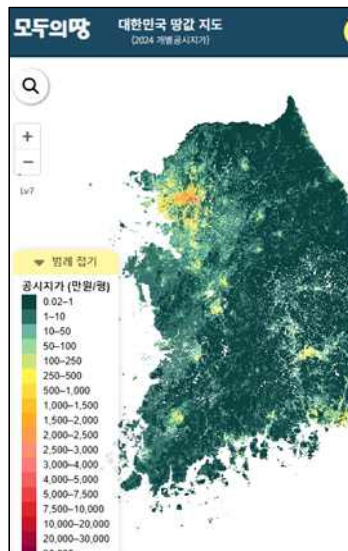
- <전 국민 주거권 실현을 위한 입법·정책 과제 연구>, 국회사무처 (10~12월)
- <2025년 민주연구원 불평등보고서 - 자산부문> (9~10월)

③ 통계자료 업데이트

- GDP대비 토지 시가총액 OECD 비교
- GDP대비 부동산 시가총액 OECD 비교
- 2023년 서울시 땅값 지도 (개별공시지가 히트맵)
- 토지소유 불평등도 추이 (지니계수, 상위점유율)

④ 땅값지도 사이트 제작 (landforall.kr)

- 전국의 땅값을 한눈에 볼 수 있는 개별공시지가 시각화 지도 “모두의 땅” 제작 및 서비스, 2023년 공시지가로 제작 후 2024년 공시지가로 업데이트



2) 연구지원 업무

- ① 후원자 관리 업무 - 신규 및 해지 후원자 등록 및 관리, 계좌이체 후원액 입력, 기부금 영수증 안내 및 발급, 월별 후원실적 취합 및 게시
- ③ 홍보, 홈페이지 관리 업무 - 연구소 관련 소식 및 행사 홈페이지/SNS 등 홍보, 정기 뉴스레터 및 신규 발간물 안내메일 작성 및 발송, 홈페이지 콘텐츠 업로드 및 유지보수
- ④ 기타 행정업무 : 경비처리 및 구매, <부동산대전환 포럼> 실무 지원

3) 칼럼 기고

- ① 오마이뉴스 9월 3일 - “지주와 노인의 나라, 대한민국”

5. 연구소 2024년 활동 평가

- 1) 연구소 재정 안정
- 2) 사안에 대한 적절한 해석 및 논평을 통해 영향력이 확대되고 있음
- 3) 국회 연구용역 프로젝트(기본주거)를 통해 종합적 주거정책 제시 및 연구역량 증대
- 4) 땅값지도 제작을 통한 사회적 기여 및 활동영역 확대

재무상태표

제 2 (당)기: 2024년 12월 31일 현재

제 1 (전)기: 2023년 12월 31일 현재

계정과목	제2(당)기		제1(전)기	
	금 액		금 액	
I. 자산				
1. 유동자산		8,523,424		22,505,095
당좌자산		8,523,424		22,505,095
보통예금	8,523,424		22,448,409	
부가세대금	0		56,686	
2. 비유동자산		20,000,000		20,000,000
투자자산		20,000,000		20,000,000
정기예금	20,000,000		20,000,000	
자산총계		28,523,424		42,505,095
II. 부채				
1. 유동부채		904,460		2,358,331
예수금	904,460		548,150	
소득세예수금	3,280		3,280	
지방소득세예수금	340		340	
국민연금예수금	396,000		274,500	
건강보험예수금	456,240		243,930	
고용보험예수금	48,600		26,100	
부가세예수금	0		1,810,181	
부채총계		904,460		2,358,331
III. 순자산				
1. 보통순자산		27,618,964		40,146,764
잉여금		27,618,964		40,146,764
잉여금	27,618,964		40,146,764	
이월잉여금(부족액)	40,146,764		0	
당기운영이익(손실)	-12,527,800		40,146,764	
순자산총계		27,618,964		40,146,764
부채와순자산총계		28,523,424		42,505,095

운영성과표

제 2 (당)기: 2024-01 ~ 2024-12

제 1 (전)기: 2023-04 ~ 2023-12

계정과목	제2(당)기		제1(전)기	
	금 액		금 액	
사업수익		125,145,000		128,742,575
기부금수익		123,310,000		110,560,756
일반기부금		123,310,000		110,560,756
개인후원금	109,550,000		98,479,903	
단체후원금	13,760,000		12,080,853	
회비수익		1,835,000		0
참가회비	1,835,000		0	
기타사업수익		0		18,181,819
연구프로젝트 수입	0		18,181,819	
공익목적사업비용		137,623,167		87,800,252
사업수행비용		123,613,179		78,876,375
인력비용		121,262,294		66,932,270
급여(사)	81,400,000		43,650,000	
상여금(사)	500,000		400,000	
수당(사)	18,000,000		11,250,000	
근속수당(사)	16,000,000		11,250,000	
자녀보육수당(사)	2,000,000		0	
사회보험부담금(사)	9,296,360		4,879,440	
복리후생비(사)	3,492,134		2,027,000	
퇴직급여(사)	8,473,800		4,725,830	
인건비(사)	100,000		0	
강사료(사)	100,000		0	
기타비용		2,350,885		11,944,105
여비교통비(사)	0		316,000	
회의비(사)	128,492		290,450	
도서인쇄비(사)	54,750		0	
통신비(사)	204,600		0	
운반비(사)	2,750		0	
우편료(사)	3,800		2,080	
지급수수료(사)	21,100		162,600	
홍보비(사)	724,503		20,000	
회의문자메일발송비(사)	0		20,000	
홈페이지제작관리비(사)	660,000		0	
기타홍보비(사)	64,503		0	
활동비(사)	0		439,300	
외주용역비(사)	0		9,090,910	
제세공과금(사)	62,500		62,500	

소모품비(사)	11,290		25,665	
행사비(사)	506,600		0	
행사소모품비(사)	14,300		0	
행사시설이용료(사)	198,000		0	
기타행사비(사)	294,300		0	
연대참여활동비(사)	590,000		1,460,000	
도서구입비(사)	40,500		12,600	
외부경조비(사)	0		62,000	
일반관리비용		8,412,870		5,182,026
인력비용		4,812,600		3,735,033
복리후생비(관)	12,600		135,033	
인건비(관)	4,800,000		3,600,000	
행정관리인건비(관)	4,800,000		3,600,000	
시설비용		2,600,000		12,400
시설수선비(관)	0		12,400	
시설지급임차료(관)	2,600,000		0	
기타비용		1,000,270		1,434,593
사무용품비(관)	0		122,550	
통신비(관)	408,820		364,643	
운반비(관)	0		25,000	
지급수수료(관)	541,800		455,500	
홍보비(관)	28,000		72,300	
인쇄물제작비(관)	28,000		72,300	
활동비(관)	0		50,000	
소모품비(관)	21,650		199,200	
행사비(관)	0		118,200	
기타행사비(관)	0		118,200	
도서구입비(관)	0		27,200	
모금비용		5,597,118		3,741,851
기타비용		5,597,118		3,741,851
우편료(모)	624,965		0	
지급수수료(모)	4,412,953		2,535,833	
홍보비(모)	0		893,118	
기타홍보비(모)	0		893,118	
활동비(모)	420,000		312,900	
업무추진비(모)	49,500		0	
외부경조비(모)	89,700		0	
사업외수익		133,382		204,441
수입이자	19,492		8,282	
잡수입	113,890		196,159	
사업외비용		183,015		1,000,000
기부금	100,000		1,000,000	
잡지출	83,015		0	
당기 순자산의 증(감)		-12,527,800		40,146,764

회 계 감 사 보 고 서

제 2 기 (2024년 1월 1일- 2024년 12월 31일)

토지+자유연구소
임원 및 운영-자문위원 귀중

2025년 2월 10일

감 사 : 이 종 옥



본 감사인은 '토지+자유연구소' 제2기 (2024년 1월 1일 부터 2024년 12월 31까지) 회계연도의 지출 및 수입에 대해서 회계장부와 예금통장 및 영수증을 토대로 감사하였습니다.

감사결과, 2024년 12월말 현재 장부상 잔액과 예금 및 현금 잔액이 일치하였으며, 수입 및 지출과 관련한 증빙서류가 정확하게 갖추어져 있음이 확인됩니다.

전반적으로 수입 및 지출이 정확하고 항목 등도 적정하게 작성되었음을 보고 드리면서 제 2기 회계감사보고를 마치겠습니다.