

ISSUE • 계간 <비온드 로컬> ③ 성과 • Part 3. 자본 : 지역을 살리는 자본의 길

지역을 살리는 공유지와 공유자들

김지음 공동체은행 빈고 책임활동가 antiorder@naver.com

자본이 아닌 공유지를 추구하다

자본이 지역을 살릴 수 있을까? 불과 몇십 년 전 가난해도 1만 명 넘게 함께 살던 지역의 시골 먼 단위 마을이 인구수 3000명 아래로 떨어지고 지역소멸을 얘기하게 된 게 지역의 자본이 부족하기 때문이라는 말도 틀리지는 않을 테다. 하지만 그동안 지역의 자본이 줄어들었을까?

예를 들어 농지를 구입하기 위한 비용이 다섯 배 이상 늘었다면, 지역에서 농지를 가진 사람의 자본은 적어도 다섯 배 이상은 늘어났다고 볼 수 있다. 같은 말이지만 지역에 살고 싶은 사람에게 필요한 자본의 양도 다섯 배 이상 늘어났다. 당연한 얘기지만 지역의 자본이 줄어든 것이 아니라 수도권과 도시의 자본이 그보다 훨씬 많이 늘어난 것이다. 자본의 혜택을 기대하고 자본수익을 추구하는 사람들이 지역을 버리고 떠나는 것이 지역 소멸의 원인이다.

그렇다면 여기에 대한 해법으로 지역에도 더 많은 자본수익의 기회가 있으니 투자를 하라고 새로운 투자자를 설득하고, 지역에도 충분한 자본의 혜택이 있으니 이를 보고 새로운 주민들의 이주를 설득하는 것이 가능할까? 누구나 알겠지만 합리적인 자본가라면 수도권과 도시를 두고 지역에 투자할 이유는 없다. 어느 개인이나 가족 역시 마찬가지다. 결국 기밀 곳은 합리적이지 않지만 정의로운 선택을 할 가능성이 있는 '국가'를 설득해서 더 많은 세금을 끌어들이는 것뿐이다.

하지만 전국의 모든 지역이 같은 결론을 내기 때문에 세금을 둘러싸고 다른 모든 지역을 상대로 경쟁하지 않을 수 없다. 어느 한 지역에 세금이 집중된다면 그 지역은 괜찮아질지 모르겠지만 나머지 지역들의 상황은 더 나빠질 수밖에 없다. 그 사이에 더 많은 자본이 집중되고 합리적인 개인들 역시 자본이 집중된 그곳으로 물러간다. 실상 자본이 지역을 죽인 것이다. 이제 다시 자본에게 지역을 살려달라고 기대할 수 있을까?

지역과 공동체에서 사람이 살아가기 위해서 돈이 필요하다는 것은 당연한 얘기

다. 자본주의 사회에서 집을 구하는 것도 가게를 구하는 것도 돈이 없으면 안 된다. 하지만 그 돈이 지역을 살리고 생명을 살리는 돈이 된다면, 그 돈의 이름은 이미 자본이 아니라 공유지(communs)다. 여기에 돈을 출자한 사람은 이익을 추구하는 것이 아니라 지역과 생명을 위해서 돈을 사용하는 사람이다.

물론 그 돈으로 만들어진 공유지에서 살아가는 사람들이 그 돈에 기대어 혜택을만을 바라다면 애써 만들어진 공유지는 황폐해질 수밖에 없다. 하지만 이용하는 사람도 공유지에 기여하고 그다음에 올 사람들도 환대한다면 공유지는 살아나고 확장될 수 있다. 이렇게 출자자와 이용자가 모두 돈을 모으고 이용하고 관리하지만, 자본수익을 목적으로 하지 않는다면 이들은 공유자(commoner)다.

공유자들은 돈을 사용하는 목적부터 자본과 다르고, 운영 방법과 다루는 사람들도 자본과 다르다. 또 달라야만 가능한 일이다. 오히려 자본과는 정반대로, 자본에 반대해서, 자본은 할 수 없는 지역과 생명을 살리는 돈이라는 점에서 공유지라는 다른 이름으로 불리는 것이 마땅하다는 것이 빈고의 생각이다. 빈고는 우리의 돈이 자본이 아니라 공유지가 되기를 바라는 은행이다.

빈고에는 출자에 대해 보상을 바라지 않는 출자자, 시혜적인 대출을 바라지 않는 이용자, 자본수익을 거부하는 운영자가 모여 있다. 자본수익에 대해서 모두가 권리를 갖지만, 누구도 이를 추구하지 않고 사양함으로써 자본수익은 그것을 빼앗긴 외부의 사람들에게 흘러갈 수 있게 된다. 빈고는 이렇게 우리의 돈이 자본이 아니라 공유지가 되기를 바라고, 공유지를 만들면서 함께 살아가고자 하는 사람들의 모임이다.



해방촌 공유지 빈집/빈마을

이미 오래전에 사라져 버린 공동체를 성과라고 다시 언급하는 것은 민망한 일이지만, 빈고가 서울 해방촌에 만든 공유지 빈집은 대단히 특이한 현상이었고, 빈집이 사라진 후에도 공동체를 이루었던 돈이 여전히 빈고의 공유지로서 움직이고 있다는 점에서 사례로서 곱씹어 볼 만하다고 생각한다.

빈집은 세 사람이 자기 집 월세 보증금을 모으고 우호적인 대출금을 받아서 구한 1억 2000만 원짜리 전셋집에서 시작했다. 이 집은 주인 없는 손님들의 집, 게스트 하우스(guests' house)이니 누구든 필요한 비용을 분담하기 위한 최소한의 금액 이상을 내고 다 같이 주인으로서 살아가자고 선언했다. 여기에 응답한 수많은 사람이 모여들어 장기, 단기로 같이 살며 먹고 마시고 놀았다.

해방촌 빈집과 빈집들이 모여 만들어진 빈마을은 가장 규모가 컸을 때 집 6곳~7곳과 50여 명의 주민, 동네 이웃들을 포함한 100여 명의 카페 해방촌 조합원들과 300여 명의 빈고 조합원, 두세 개의 동네 사무공간, 30여 곳의 해방화페 가맹점 가게들까지 확장되어, 매년 해방촌에서 '해방절 축제'를 하기에 이르렀다. 빈마을은 10여 년간 약 20곳의 빈집이 만들어지면서 이어지다가, 2018년 열 번째 생일 잔치를 하고 마지막 빈집이 없어지며 해방촌을 떠났다.

기껏해야 다 합쳐서 2억 원 정도의 전월세 보증금을 모을 수 있었던 도시 청년 빈민들이 특별한 종교나 사상, 리더나 활동가 없이, 후원금이나 지원금도 없이, 서울 한복판에서 없던 마을을 새로 만들어 함께 살았던, 이 유례를 찾아보기 어려운 기묘한 이야기는 너무나도 비현실적이어서 이미 전설 속 이야기처럼 느껴진다. 빈집은 기획된 공동체라기보다는 말 그대로의 빈집으로, 주인을 없앴으로써 누구든 주인이 될 수 있는 텅 빈 공유지를 열고, 공유지의 가능성과 그걸 보고 모여든 사람들의 잠재력이 폭발했던 현상이라고 생각된다.

빈마을이 지속할 수 없었던 데는 여러 이유가 있겠지만, 그중 하나는 해방촌에 너무 많은 자본이 유입되어 임대료가 상승한 젠트리피케이션이었다. 많은 고급 상점이 생기고 관광지가 된 것이 행정에서는 성과인지 모르겠지만 장기적으로 해방촌이 더 살기 좋은 마을이 되었는가는 의문이다.

한편 빈마을의 자금을 공급하고 관리하기 위해 만들어진 공동체은행 빈고는 빈마을이 사라지면서 함께 문을 닫지 않고 여전히 단단하게 운영되고 있다. 빈집이 돈으로 집을 구하고 집을 공유하는 형태였다면, 빈고는 돈을 모아서 공동체와 공유공간에 공급하고 잉여를 모두와 공유하는 금융조합이다.

자본을 공유지로 바꾸는 은행

보통의 은행은 높은 이자를 추구하는 예금자, 낮은 이자로 대출을 받아 투자해서 차익을 추구하는 대출자, 자본수익을 추구하는 은행이 결합되어 있다. 모두가 자본수익을 추구하며 경쟁하고 있다. 모든 화폐가 자본이 되어 누군가의 몫을 빼앗아 오게 된다. 그러나 승자는 어느 누구도 아닌 자본 그 자체일 뿐, 사실 대부분의 사람은 경쟁의 희생자가 되고 있다.

빈고는 정반대다. 출자에 대해 보상을 바라지 않는 출자자, 시혜적인 대출을 바라지 않는 이용자, 자본수익을 거부하는 운영자가 모여 있다. 자본수익에 대해서 모두가 권리를 갖지만, 누구도 이를 추구하지 않고 사양함으로써 자본수익은 그것을 빼앗긴 외부의 사람들에게 흘러갈 수 있게 된다. 빈고에서는 각자가 모은 돈이 자본이 되는 것이 아니라 공유지가 된다. 공동체와 구성원 누구나 이용할 수 있고, 이용의 결과로 공유지가 늘어나고, 공유지에서 발생한 수익을 공동으로 관리하고 분배하고 외부와 연대한다는 점에서, 자본과는 정반대의 의미를 갖는다. 빈고는 이렇게 공유지를 만들면서 함께 살아가고자 하는 사람들의 모임이다.

빈고는 빈집들의 집 보증금을 모으고 관리하기 위한 '빈마을금고'로 시작했다. 손님들의 집이라는 이름대로 고정된 주인이 아니라 손님들이 함께 운영하는 집을 위해서는 손님들이 보증금을 모을 수 있는 구조가 필요했다. 출자와 반환이 자유로우면서도 공동체 공간의 보증금을 안정적으로 보유하고, 조합원들이 출자금의 많고 적음과 무관하게 평등한 관계를 갖고 자원을 공유하기 위한 구조를 고민했다. 또한 새로운 공동체와 손님을 맞이하기 위해 꾸준히 출자를 늘리고 잉여금을 적립하기 위한 활동을 계속해 왔다. 출자자는 이자나 혜택을 바라지 않고 출자하고, 동시에 이를 함께 이용하는 공동체들 역시 보증금의 혜택을 바라지 않고 다른 공동체와 새로운 손님들과 공유하기로 했다. 이후 새로운 공동체들과 조합원들이 결합하면서 지금의 빈고가 만들어졌다.

2024년 말일 기준으로 빈고 조합원 519명이 모은 출자금은 3억 6000만 원(빈고의 공유화페 단위)이다. 공동체가 모은 돈은 1억 원, 그동안 누적된 적립금이 1억 1000만 원, 이렇게 모인 공유자원의 총합계는 약 6억 원이다. 이렇게 모인 공유자원은 38곳의 공동체와 13곳의 공동체 공유지에 2억 원, 공동체 활동과 공동체 출자에 7000만 원이 쓰였으며, 공동체 구성원과 조합원들이 5000만 원을 이용하고 있고 나머지는 예치하고 있다.

2024년 잉여금은 약 2300만 원이고, 잉여금의 분배원칙은 대체로 다음과 같다.

출자자에게 적립하는 출자지지금은 신탁예금 이
율 이하로만 적립하는데 작년에는 3.0%였다. 이용
지지금과 지구분담금은 최소 잉여금의 10%를 적
립해 왔다. 잉여금이 많을 경우는 활동가 보너스
의 성격으로 활동가기금을 적립하기도 했다. 나머
지는 빈고적립금으로 적립하는데, 잉여금의 20%
정도는 적립할 수 있도록 하는 것을 목표로 한다.

빈고의 활동

: 출자=이용=연대=운영

빈고의 조합원의 활동은 출자, 이용, 연대, 운영
네 가지로 정리된다. 출자 활동은 은행과 투자에
들어가 금융자본과 한 몸이 되어 있는 우리의 돈
을 빈고로 옮겨오는 것이다. 출자자는 지금 자신
에게 필요하지 않은 돈을 다른 조합원이 사용할
수 있도록 사양하고 자본수익을 사양한다. 한편 빈고는 출자자가 다시 그 돈이 필
요해질 때 언제든지 돌려받을 수 있도록 하고, 출자자가 탈퇴한다면 그동안 사양
했던 자본수익마저도 받을 수 있도록 출자지지금을 적립하는 형태로 사양한다. 출
자 활동을 통해서 우리의 돈은 자본에서 공유지, 공유자원으로 변화한다.

이용 활동은 그동안 은행에서 대출을 받고 이자를 내던 것을 빈고로 옮겨오는
것이다. 이용자가 은행 대출 대신 빈고의 공유자원을 활용해서 공유지를 만든다
면, 이자나 월세로 빼앗기던 것을 공유수익으로 되찾아올 수 있다. 조합원 세 명
이상이 공동체를 구성하고 활동 계획을 작성하면 빈고의 공유자원을 이용할 수
있다. 이용자가 되찾아 온 공유수익을 사양하고 빈고에 전달한다면 빈고는 잉여금
이 발생하게 된다. 한편 빈고는 공유수익을 이용자가 분배할 수 있도록 하고, 이용
지지금을 적립해서 되돌려주고, 만약 이용 활동 중에 손실이 있을 수 있다면 이용
자를 지원할 수 있도록 대비하며 사양한다. 이용 활동을 통해서 공유자원은 실제
로 공동체의 풍요로운 공유지로 전환된다.

운영 활동은 조합원을 늘리고 연결하며 조합원의 출자 활동과 이용 활동을 돕
고 조합이 안정적이고 효과적으로 운영될 수 있도록 한다. 출자자나 이용자와 마

자본을 공유지로 바꾸는 멋진 금융 생활

**빈고
핸드북**



빈고의 조합원은 모두 출자자=이용자=연대자=운영자
로서 함께 활동하며 살아간다. 그래서 빈고의 구조는
다음의 두 문장으로 정리된다. “능력에 따라 출자하고,
필요에 따라 이용한다!” “기쁘게 연대하고, 재밌게 운영
한다!” 자본을 공유지로 바꾸는 빈고의 활동들과 구조,
발자취 등은 ‘빈고 핸드북’을 통해 만나볼 수 있다.

찬가지로 운영자도 자본수익을 사양한다. 이렇게 모두가 자본수익을 사양한다면
빈고에 적게나마 잉여금이 모이고, 이를 어떻게 분배하고 사용할 것인가를 논의하
고 결정하는 것 역시 조합원이 운영 활동에 참여해서 결정하게 된다. 빈고에는 조
합원 총회와 운영 회의가 꾸준히 열리고 있고 그 외에도 다양한 공동체 활동과 조
합원 모임들이 있어서 빈고를 함께 재밌게 운영하려고 노력하고 있다.

연대 활동은 출자 활동, 이용 활동, 운영 활동을 통해서 만들어진 빈고의 잉여
금이 외부로 흘러갈 수 있도록 하는 활동이다. 출자자, 이용자, 운영자가 모두 사
양하는 자본수익은 빈고 내에서 갈 곳을 잃고 머물러 있게 된다. 그러나 빈고는
우리가 만들어 낸 돈은 결국은 자본이 누군가를 수탈한 것을 다시 되찾아 온 것
이고, 이는 다시 수탈된 사람들에게 돌아가야 한다는 것을 알고 있다. 그렇기에 빈
고의 잉여는 외부와의 연대 활동에 쓰일 수 있도록 한다. 조합원 누구든 연대 활
동을 신청하면 적립된 잉여금(지구분담금)을 사용할 수 있게 된다.

이러한 빈고 조합원의 활동과 정체성은 분리된 것이 아니다. 금액과 정도의 차
이는 있을지라도 빈고의 조합원은 모두 출자자=이용자=연대자=운영자로서 함께
활동하며 살아간다. 그래서 빈고의 구조는 다음의 두 문장으로 정리된다. “능력에
따라 출자하고, 필요에 따라 이용한다!” “기쁘게 연대하고, 재밌게 운영한다!”

물론 빈고는 아직 작은 조합이고, 조합원도 가난해서 자산도 크지 않다. 그렇지
만 지금까지 15년 동안 60곳이 넘는 공동체 공간을 공동체들과 함께 만들어 왔
다. 빈고는 조합원들이 함께 가난하기 위한 조합이라서 조합원에게 별다른 이익을
주지는 못한다. 그렇지만 빈고는 조합원들에게 희생을 요구하지 않고, 패를 끼치지
않도록 노력해 왔고, 발생할 수 있는 위험에 대비해서 꾸준히 안정적으로 적립을
해왔다. 누적 잉여금이 1억 6000만 빈이고 그중 2000만 빈이 지구분담금으로 외
부의 연대 활동에 쓰여왔다.

빈고는 이미 충분히 효율적으로 기능하고 있지만, 더 확장되고 확산된다면, 또
는 빈고와 비슷한 시스템의 금융조합을 운영하게 된다면 훨씬 더 많은 공유지를
만들어 낼 수 있으리라고 확신한다. 그 과정에 빈고가 도움이 될 수 있는 부분이
있다면 얼마든지 함께할 것이다.

빈고 홈페이지 주소는 bingobank.org이고, 전용 전화번호는 010-3058-1968이
다. 언제든지 방문하시고 연락해 주시길, 우리가 함께해서 더 큰 공유지를 만들어 가
길 기다리고 있다. **㉠**