

도시에 대한 권리와 주택 사회화를 위한 투쟁(1)*

- 베를린 사례를 중심으로 -

Über die Berliner Kämpfe um das Recht auf Stadt und die Vergesellschaftung von Wohnraum(1)

이 계 수**

Yi, Kyesoo

목 차

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| I. 격변의 베를린 주택 사정(事情) | IV. 주택 사회화 운동의 전사(前史)로서의 |
| II. 도시, 사회의 부(富)인가 상품인가? | 주택점거 투쟁 |
| III. 도시에 대한 권리 - 이론과 실제 | V. 소결 |

베를린은 세입자의 도시였다. 이 말은 임대료가 싸고 세입자라도 살던 집에서 쫓겨나지 않는다는 의미였다. 그러나 이것은 옛말이 되고 있다. 도시와 도시공간이 사회의 부에서 상품으로 빠르게 전락하고 있기 때문이다. 베를린의 젠트리피케이션은 파리, 뉴욕, 런던 등 다른

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2022..24.185>

투고일: 2022. 1. 23. / 심사완료일: 2022. 2. 9. / 게재확정일: 2022. 2. 15.

* 이 논문은 2021년도 건국대학교 KU학술연구비 지원에 의한 논문임.

** 건국대학교 법학전문대학원 교수

Professor, School of Law, Konkuk University

대도시의 그것과 비교할 때 특별할 게 없지만, 베를린의 원래 모습을 생각하면 매우 우려스럽다. 분단으로 인해 베를린의 중심지는 오랫동안 ‘비어’ 있었다. 그 비어 있음은 ‘아무도 살지 않음’의 의미가 아니라, 소유권 ‘독재’와 관료주의적 도시개발로부터 ‘잠정적’으로 ‘해방되어 있음’을 뜻했다. 터키계 외국인 노동자와 저소득층 주민, 기성세대와 불화한 청소년들과 가난한 노인들이 이 ‘빈’ 공간을 전유(專有)하며 살았다. 즉, ‘도시 생활’을 위한 자유공간을 창조하였다. 그러나 1990년 통일 이후 상황은 변했다. 원주민들은 도심=도시 중심지에서 밀려나고 있다. 물리적 축출은 도시정치의 모든 수준에서 배제되는 결과를 낳는다. 이는 베를린의 도시민들이 ‘중심성에 대한 권리’를 쟁취하기 위해 다시 나서게 되는 배경이 되기도 한다. 구체적으로 그들은 이 논문의 후반에서 자세하게 다루게 될 주택 사회화 운동을 전개하고 있다. 이 운동은 1970년대 이후 독일에서 활발했던 주택점거 투쟁을 계승하고 있다. 도심에 빈집이 상대적으로 많았던 베를린-크로이츠베르크는 이 투쟁의 중심지였다. 이 논문은 ‘도시에 대한 권리와 주택 사회화를 위한 베를린 주민의 투쟁’을 다룬 2부작 중 전편(前篇)에 해당하는 글이다. 여기서는 먼저, 베를린 주민 다수가 주택 사회화를 지지할 정도로 악화한 베를린의 주택 사정을 젠트리피케이션의 관점에서 비판적으로 들여다보았다. 이것은 주택 사회화 운동이 촉발될 수밖에 없는 객관적 토대이다. 그러나 운동이 활성화되려면 주관적 역량도 필요하다. 이 주관적 조건에 해당하는 부분이 주택 사회화 운동의 전사(前史)에 해당하는 주택점거 투쟁이다. 이 글에서 필자는 이를 ‘도시에 대한 권리’, 특히 ‘중심성에 대한 권리’와 연계하여 검토하였다. 베를린에서 주택점거 투쟁은 도시공간의 본성인 중심성, 즉 사회의 부를 공유하기 위한 운동으로서의 의미를 선명하게 드러낸다. 이런 투쟁의 전통 위에서 베를린 지역 정치의 제도들(근린 보호지구, 선매권)이 작동했고, 이들 제도의 빈틈과 한계를 메우기 위해 아래로부터의 주택 사회화 운동이 시작될 수 있었다. 소결에서는 후반(後篇)에서 다룰 쟁점을 미리 간략히 소개하는 것으로 글을 마무리하였다.

[주제어] 베를린, 크로이츠베르크, 젠트리피케이션, 르페브르, 도시에 대한 권리, 중심성에 대한 권리, 주택점거 투쟁, 수리점거, 주거침입죄, 주택 사회화

I. 격변의 베를린 주택 사정(事情)

1990년 독일 통일 이후 30년 동안 베를린 주택 사정은 격변했다. 자본 중심의 도시재개발이 도시 전역에서 전개되었다. 시(市)¹⁾는 재정적 부담(구동독 시절의 노후 주택들을 유지, 관리하는 비용을 떠안지 않으려 함)을 이유로 공공임대주택(공영+사회주택)을 민간에 매각했다. 특히 2000년부터 2011년까지 베를린 시장이었던 사회민주당의 보베라이트는 수십만 채의 공영주택을 부동산 임대자본에게 헐값으로 넘겼다.

젠트리피케이션 반대 운동가이기도 한 도시사회학자 안드레이 홀름이 2016년에 추산한 바에 따르면 통일 직후 베를린의 총 공공임대주택은 482,000채였다. 이는 베를린 전체 주택의 28%에 해당하는 수치이다. 서베를린지역이 236,000채(서베를린 전체 주택 중 24%), 동베를린지역이 246,000채(동베를린 전체 주택 중 39%)였다. 동베를린 주민 10인 중 4인은 공영주택, 사회주택 생활자였다. 이후 사유화(Privatisierung), 즉 탈사회화(Entsozialisierung)의 광풍이 불면서 이들 주택 중 절반 가까이인 209,000채가 민간에 매각되었다. 불과 4반세기만의 일이다.²⁾ 이미 2005년에 공공임대주택은 273,000채에 불과했다. 그런데 매각된 주택 중 절반 이상인 120,000채(57%)가 보베라이트가 집권한 2001년 이후 민간으

1) 베를린은 ‘자유 한자 도시 브레멘’(Freie Hansestadt Bremen), ‘자유 한자 도시 함부르크’(Freie und Hansestadt Hamburg)와 함께 시(市)면서 동시에 주(州)라는 독특한 성격을 갖는 도시이다. 베를린은 주이므로, 베를린에는 별도의 헌법(Verfassung von Berlin)도 있고 헌법재판소(Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin)도 있다(베를린 헌법 제84조). 따라서 베를린 시장(Regierender Bürgermeister, 베를린주 헌법 제55조 제2항)은 정확히는 베를린 주지사이지만, 통상 베를린 시장으로 불린다. 이하에서는 베를린시 혹은 베를린 시장부라고 표기했지만, 그 의미는 베를린주(州) 혹은 베를린 주정부를 지칭하는 것임을 미리 밝혀둔다.

2) Andrej Holm, *Privatisierung der Berliner Wohnungsgesellschaften: Verlauf-Umfang-Folgen*, <<https://www.bmgev.de/praesentation-andrej-holm>>, 검색일: 2022.1.23.; 또한 홀름의 통계를 인용한 다음 기사를 참고할 것. Susanne Ehlerding, “Kommunale wollen klotzen”, *der Tagesspiegel*, 2016.2.29.

로 넘어갔다.³⁾ 대규모로 매각된 이들 주택을 매수한 건 도이체보넨(Deutsche Wohnen), 보노비아(Vonovia)와 같은 종합부동산기업이었다.

베를린은 임차인의 도시이다. 영국, 미국 등 주요 국가와 비교했을 때 독일은 (공공이든 민간이든) 임대주택의 비율이 자가 주택의 비율보다 높은 나라이다.⁴⁾ 그런 나라이지만 베를린의 임차인 비율은 독일 내에서도 단연 높다.⁵⁾ 베를린 임차인들은 ‘서울의 세입자들’과는 비교할 수 없는 거주(점유)의 안정성을 누려왔다.⁶⁾

그런데 이런 상황은 2000년대 말 금융위기 이후 급격히 변했다. 무엇보다 임대주택이 자가 주택으로 전환되는 일이 빈번히 일어났다. 2020년

3) Andrej Holm, Verlauf, Umfang und Folgen der Privatisierung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften 1995-2005. Teilstudie 2: Entwicklung in Privatisierungsbeständen, Berlin, 2005(PPT 자료).

4) 주요 국가의 주택점유 형태 추이로는 우선 다음 자료를 참고할 것. 김수현, “외국의 주거복지 어떻게 볼 것인가?”, 한국도시연구소 기획, 주거복지의 새로운 패러다임, 사회평론, 2011, 282쪽. 한편 통상 임대주택에 대응하는 용어로 자가 주택이라는 말이 사용되고 있으나, 필자는 이것보다는 ‘자가 소유권 주택’ 혹은 ‘소유권 주택’(Eigentumswohnung)이라는 용어가 더 낫지 않나 생각한다. ‘자가=자기 소유’의 의미이기는 하지만, 용어 자체에 소유권을 집어넣으면 사람들이 집에 대해 갖는 소유 욕망을 더 선명하게 부각할 수 있을 것으로 보기 때문이다.

5) 지난 20년간(1998-2018) 독일의 자가 주택 비율의 추이를 살펴보면, 독일 전체로 볼 때 자가 주택 비율은 40.9%에서 46.5%로 상승했다. 그러나 아직은 미국, 영국에 비하면 자가 비율이 조금 낮다. 그런데, 1998년 당시 전국 평균이 40.9%일 때 베를린은 자가 주택 비율이 11%였다. 그것이 20년 만에 거의 두 배로 올랐으니(17.4%), 세입자 도시 베를린이 얼마나 출렁이고 있는지를 알 수 있다. Eigentümerquote in Deutschland im Zeitraum von 1998 bis 2018 nach Bundesländern, <<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/?fbclid=IwAR2NfpV-3CVPUCVBuB9DRjVS7lPjbm8ujwKYthlPQcQEFrAygUxG2V7nNU>>, 검색일: 2022.1.23.

6) 독일의 거주 정치 내에서 베를린의 특수성이 있듯이, 한국의 거주 정치에서 서울이 갖는 의미도 나름 특수하다. 예컨대 서울의 경우 자가 소유 비율이 최근 줄어들었지만, 전국적인 통계는 이것과는 다른 방향을 보여준다. 신현방, “안티 젠트리피케이션, 무엇을 할 것인가?”, 신현방 엮음, 안티 젠트리피케이션 - 무엇을 할 것인가?, 동녘, 2017, 25쪽. 따라서 필자가 이 글에서 베를린 사례를 선택한 것은 결국 ‘서울’과의 비교를 염두에 둔 측면이 있다.

에만 19,189채의 집이 임대주택에서 자가 주택으로 변경되었다. 이 비율은 전년 대비 51%가 늘어난 것이고 지난 6년간의 통계 중 최고치이다. 2015년 이래 91,000채의 집이 임대주택에서 자가 주택으로 바뀌었다. 구(區)별 통계를 보면 프리드리히스하인-크로이츠베르크가 18,000채, 샬롯텐부르크-빌머스도프가 14,000채이다. 반면 슈판다우는 1,500채이다. 이 통계는 이 논문이 초점을 맞추고 있는 크로이츠베르크 지역의 젠트리피케이션 상황을 잘 보여준다.⁷⁾

임대 주체가 공공에서 임대기업으로 바뀌면서 임대료도 크게 올랐다. 연방의 임대료 통제 법제는 여러 ‘예외적 사례’⁸⁾에서 한계를 드러내고 있고, 베를린이 별도로 시행하려고 했던 차임(借賃) 통제에는 제동이 걸렸다.⁹⁾ 베를린에 사는 대다수 주민의 삶은 거주 문제로 인해 힘들어졌다.

독일은 네덜란드, 오스트리아, 스웨덴 등과 달리 공공임대주택보다는 민간임대주택의 비중이 높으며,¹⁰⁾ 임대료 통제로 주택시장을 ‘관리’해 온 나라이다. 에스핑앤더슨은 복지국가 체제(레짐)라는 개념을 동원하여, 보수주의, 자유주의, 사회민주주의 레짐 하에서 복지국가가 각각 어떻게 다른 양상으로 전개되는지를 설명했다.¹¹⁾ 토지 및 부동산 연구

7) “Boom der Umwandlung: Fast 20.000 Mietwohnungen wurden 2020 zu Eigentumswohnungen - viele in Milieuschutzgebieten. Nun soll Schluss damit sein”, *taz*, 2021.8.15.

8) 예컨대 임대인은 기후변화 대처라는 명분 아래 주택을 ‘현대화=대수선’하고 이것을 근거로 임대료를 올릴 수 있는 합법적인 수단을 갖고 있다. 이것이 거대 임대기업이 임대료 상승을 위해 즐겨 사용하는 이른바 주택의 현대화 조치(Modernisierungsmaßnahme)이다. 현대화=대수선=개량조치란 2013년 독일 민법 개정으로 완전히 새롭게 정의된, 건축상의 변경을 말한다(제555b조). 에너지 절약을 통해 기후변화에 대응한다는 취지의 법 개정이었다. 주택의 개량조치가 행해지면, 임대인은 집을 위해 지출한 비용의 8%를 매년 월세로 더 건을 수 있다(제559조 제1항). 이 조항의 실제 적용과 관련하여, 세입자 단체들은 개량조치가 임대료 상승의 수단으로 이용되고 있다고 비판한다. “Vermieter modernisieren sich reich - zu Lasten der Mieter”, *Berliner Morgenpost*, 2018. 5. 4자.

9) 이 부분은 이 글의 후반에서 자세히 다룰 예정이다.

10) 김수현, 앞의 논문, 281쪽.

11) 에스핑앤더슨, 박시중 옮김, 복지 자본주의의 세 가지 세계, 성균관대학교출판부, 2007, 29쪽 이하.

자들은 에스핑앤더슨의 이런 논의를 응용하여 토지시장에 대한 복지 자본주의의 대응이 ‘세 가지 레짐’에서 각각 달라질 수 있다고 설명한다.¹²⁾ ‘보수주의’ 레짐의 독일 복지국가는 임대주택을 자가 주택보다 더 중시한다는 점에서 영국, 미국 등의 자유주의 레짐과 다르다. 또한 독일은 정책의 초점을 공공임대주택 보유 확대보다는 민간임대주택의 관리 강화에 둔다는 점에서 네덜란드, 스웨덴과 같은 북유럽 사회민주주의 체제와도 구별된다.¹³⁾

이런 정책적 기조하에서 통일 후 베를린 시정부는 동베를린의 사회주택을 위시하여 공영주택을 민간에게 넘겨도 주택시장을 충분히 통제할 수 있을 것으로 생각했을 것이다. 순진한 생각이었다. 혹은 무능한 태도였다.

2000년대 말의 세계적 금융위기 이후 갈 곳 없는 유휴자본은 (금융위기로부터 교훈을 얻어) 더 적극적으로 부동산에 투자하였다. 주요 국가들이 금리를 계속해서 내리고 양적 완화 정책을 시행하자 시중에 풀린 돈은 부동산으로 흘러갔다. 2010-2019년 사이 주택가격은 독일(54.0%), 미국(52.8%), 영국(38.5%) 등에서 치솟았다.¹⁴⁾ 베를린 부동산 시장을 대상으로 한 최근의 실증연구는 지난 30년, 특히 2008년 금융위기 이후

12) 대표적으로 케메니의 연구를 들 수 있다. 그는 각국의 주택 점유형태 분포와 복지체제, 임대시장의 특성 분석 등을 통해 독특한 임대시장 유형론을 제기하고 있다. 김수현, 앞의 논문, 284쪽. 또한 남기철, “주거복지와 사회복지”, 한국도시연구소 기획, 주거복지의 새로운 패러다임, 사회평론, 2011, 110-111쪽.

13) 한국의 자가 주택 비중은 2015년 56.0%로 자유주의 레짐의 수준보다 낮다. 이점은 독일과 유사하지만, 민간임대 주택의 대부분이 법인이나 조합이 아닌 개인이나 가족 단위 다주택자의 소유물이라는 점에서 독일과 다르다. 김명수, 내 집에 갇힌 사회 - 생존과 투기 사이에서, 창비, 2020, 17쪽 참고.

14) “‘중력 거스르는’ 세계 집값, 한국은 거품 우려 더 크다는데...”, 한겨레신문, 2021.5.24. 집값 상승은 전 세계적 현상이다. 이는 2009년 글로벌 금융위기 이후 전 세계적으로 꾸준히 금리가 낮아진 환경과 맞물린다. 집값 상승은 2012년부터 본격화한다. OECD 국가들의 집값 추이는 ‘OECD 국가 주택가격지수 변화’를 통해 확인할 수 있다. 마강래, 부동산, 누구에게나 공평한 불행, 메디치미디어, 2021, 87-91쪽.

부동산 기업의 힘이 얼마나 커졌는지를 보여준다.¹⁵⁾

2018년 현재 독일 내에는 저소득층도 쉽게 들어가 살 수 있는 ‘지불 가능한 저렴’(bezahlbar, affordable) 주택이 약 200만 채가 부족하다.¹⁶⁾ 취약그룹이 베를린 내에서 자신들이 감당할 수 있는 주택을 구하는 일은 점점 더 어려워지고 있는 것이다.¹⁷⁾

II. 도시, 사회의 부(富)인가 상품인가?

1. 사회의 부 vs 상품

이러니 베를린은 더는 과거의 베를린이 아니다. 베를린은 가난하지만 더불어 사는 문화가 존재하는 곳, “자유로운 인간들의 공동체”(Verein freier Menschen)에서 ‘매력적인 주택시장’으로 변하고 있다. 매매든 임대든 비정규의 노동자계급, 가난한 연금수급자, 미혼모나 한 부모 가정의 베를린에서 ‘거주공간’¹⁸⁾을 얻는 일은 점점 더 어려워진다. 그들만이 아니다. ‘주거비’는 이제 중산층도 감당하기 힘든 수준에 도달하여, 베를

15) Christoph Trautvetter, *Wem gehört die Stadt? - Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt*, Rosa Luxemburg Stiftung, 2020 참고.

16) Andrej Holm et al., *Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße*. Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf, 2018, 84쪽.

17) Barbara Schöning, “Sechs Thesen zur wieder mal ‘neuen’ Wohnungsfrage - Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch”, Barbara Schöning/Justin Kadi/Sebastian Schipper(Hrsg.), *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, Bundeszentrale für politische Bildung, 2018, 16쪽.

18) 필자는 주거라는 표현보다는 거주라는 표현을 선호한다. 전자가 주택이라는 물질명사와 더 깊게 연결되는 느낌이라면, 후자는 머문다, 거하여 산다는 동사적 의미를 더 강하게 드러낸다고 생각하기 때문이다. 따라서 주거권이 아니라 거주권이며, 주거공간이 아니라 거주공간인 것이다.

린에 거주하는 거의 모든 사람의 문제가 되고 있다.¹⁹⁾

왜 이렇게 되었을까? 무엇보다 ‘우리’는 ‘사회의 부’로서의 도시와 ‘거주공간’²⁰⁾이 점점 더 상품, 그것도 금융상품과 결합한 부동산상품으로 전환되는 현상에 주목해야 한다.²¹⁾ 마르크스는 <자본론>의 첫 문장에서 다음과 같이 말한다.

“자본주의적 생산방식이 지배하는 사회의 부는 하나의 ‘거대한 상품더미’로 나타난다. 이 상품더미를 구성하는 각각의 상품은 이러한 부의 기본형태로 나타난다. 따라서 우리의 연구는 상품에 대한 분석으로 시작한다.”²²⁾

<자본론>의 분석은 상품에서 시작하지만 <자본론> 그 자체는 ‘부’에서 시작한다. 자본론 첫 문장의 주어가 ‘부’(der Reichtum), “사회의 부”이다. 사회의 부란 무엇일까? 푸른 숲, 누구나 언제든지 가서 쉴 수 있는 공원, 지역 도서관 같은 것, 이런 것이 사회의 부이다. 지식과 문화, 예술,

19) Yara Andree, *Die (Re-)Politisierung des Rechts auf Wohnen: Über die Kämpfe von lokalen Mieter*innenbewegungen gegen Gentrifizierung und für bezahlbares Wohnen in Berlin*, Opusculum Nr. 151, April 2021, 6쪽.

20) ‘거주공간’을 여기서는 주택과 주택 주변의 거주 환경을 모두 포괄하는 개념으로 썼다. 예컨대 대학생들이 밀집해서 사는 곳이면 ‘대학가’만의 ‘힙’한 거주 환경이 존재한다. 이 환경을 만든 것은 건축물만이 아니다. 그곳에 사는 사람들이 오랜 시간 형성한 것이다. 그러므로 이런 거주공간을 보호하는 것은 매우 중요하다. 독일 건설법전(Baugesetzbuch)이 ‘근린 보호지구’(soziale Erhaltungsgebiete) 지정 등을 통해 특정 지구(地區)의 공간과 인간(주민)을 보호하려는 것도 도시와 도시 거주공간을 단순히 상품으로 보지 않기 때문이다. 이에 대해서는 후편에서 자세하게 다룰 예정이다.

21) 이를 앙리 르페브르식으로 표현하면 ‘사용가치’, 작품으로서의 도시 혹은 ‘거주지’가 ‘교환가치’, 상품으로서의 도시 혹은 투자대상(Renditeobjekt)으로 전환되는 것이라고 말할 수 있겠다.

22) Karl Marx, 황선길 옮김, *자본 I-상*, 라움, 2019, 59쪽. 원문은 다음과 같다. “Der Reichtum der Gesellschaften, in welchen kapitalistische Produktionsweise herrscht, erscheint als eine ‘ungeheure Warensammlung’, die einzelne Ware als seine Elementarform. Unsere Untersuchung beginnt daher mit der Analyse der Ware.” Karl Marx, Friedrich Engels, *Werke(MEW)*, Band 23, *Das Kapital*, Bd. I, S. 49.

커뮤니케이션 능력, 수공업자의 기술도 마찬가지이다. 언제나 화폐로 제촉되는 것은 아니지만 한 사람 한 사람이 풍요롭게 살아가는데 필요한 것이 풍부(豊富)하게 있는 상태, 이것이 사회(들)의 부이다.²³⁾ 마르크스는 이러한 부가 자본주의 사회에서는 모두 상품화된다고 보고 있다. 도시공원을 아파트단지로 만들어버리면 우리는 더는 그곳에 가서 쉴 수 없다.²⁴⁾ 공원이 일부의 사람만 누릴 수 있는 상품으로 바뀌었기 때문이다. 누군가가 수원지(水源地)를 매입하여 개발한 뒤 그곳에서 솟는 물을 병에 넣어 상품화한다면 우리는 더는 그 물을 공짜로 마실 수 없다. 이런 것을 마르크스는 사회의 부가 자본주의적 상품으로 바뀌는 과정으로 파악했다.²⁵⁾ 마르크스는 이런 자본주의적 프로세스를 원래의 사회의 부로 되돌려야 한다는 인식하에 <자본론>에서 그 방법을 제시하려고 했다.

이것은 칼 폴라니가 노동, 토지, 화폐는 상품이 아니라고 한 것과 같은 맥락이다. 폴라니는 다음과 같이 말한다. 매매되는 것들은 모두 판매를 위해 생산된 것일 수밖에 없다는 공준(公準)을 이 셋에 결코 적용할 수 없다. 노동, 토지, 화폐를 상품으로 보는 것은 완전히 허구, 의제(fiction)일 뿐이다. 그는 노동, 토지, 화폐조차도 상품으로 의제하여 시장에서 매매되도록 하고, 이들 시장에 대해서도 고스란히 시장 메커니즘을 적용한다면, 그럼으로써 그것이 인간과 그 자연환경의 운명을 좌우하는 유일한 지배자가 되게 방치한다면 사회는 파멸하고 만다고 일갈한다.²⁶⁾ 이러한 상태에서 벗어나려면 노동, 토지, 화폐라는 의제상품 -그중에서도

23) 齋藤幸平, NHK 100分 de 名著 カール・マルクス <資本論>, NHK出版, 2020, 17쪽.

24) 도시공원 일몰제가 시행되면서 이런 면이 확연하게 드러났다. 도시공원 일몰제에 대한 필자의 비판 및 대안으로는 다음 논문을 참고할 것. 이계수, “장기 미집행 도시공원에 대한 보상입법으로서의 실효제에 대한 비판적 검토”, 일감부동산법학 제21호, 건국대학교 법학연구소, 2020, 263-298쪽.

25) 齋藤幸平, 앞의 책, 18-19쪽.

26) 칼 폴라니, 홍기빈 옮김, 거대한 전환, 길, 2009, 243-244쪽.

특히 토지, 주택, 나아가 도시·을 어떻게 탈상품화할 것인가 하는 논의를 시작해야 한다.

2. 공물로서의 도시

왜냐하면 도시는 공물(公物)이기 때문이다.²⁷⁾ 도시에 거주하는 사람들이 함께 만들고 가꾸어온 도시공원, 자유로운 그라피티가 넘쳐나는 거리, 누구에게나 열린 광장도 공물이지만, 그것의 집합체인 도시 그 자체도 하나의 공물이다. ‘도시국가’ 로마를 표현하는 말이 레스 푸블리카(res publica)이다. 이 말은 공화국(republic)의 어원이 되지만, 의미상으로는 ‘공적인 것=공물’, ‘민중의 것’이라는 뜻이다.²⁸⁾ 1970년대 신자유주의가 등장하기 이전에, 60년대 70년대 도시사회학이 도시를 집합적 소비의 장이자, 사회적 재생산의 장으로 파악했던 점도 아울러 상기할 필요가 있다.²⁹⁾

공물이라는 것은 그 소유권자가 누구든,³⁰⁾ 공물로 포섭된 이상 그것

27) 일본의 행정법학자 이소베는 도시 공간 전체를 하나의 환경공물로서 파악하는 독특한 견해를 제시한 바 있다. 磯部力, “公物管理から環境管理へ: 現代行政法における「管理」の概念をめぐる一考察”, 国際化時代の行政と法, 良書普及会, 1993, 46쪽. 자세한 것은 필자의 다음 글을 참고할 것. 이계수, “도시민의 불복종과 도시법의 도전”, 민주법학 제56호, 민주주의법학연구회, 2014, 159쪽 이하.

28) 레스 푸블리카는 키케로에 의해서 확고하게 정의된 개념이다. 레스 푸블리카(공적인 것)는 레스 포풀리(res populi, 민중의 것)이다. 레스 푸블리카는 다소 모호하지만, 기본적으로 제도 전체를 가리키며, 모든 사람의 이익을 추구하는 제도를 유지하는 모레스(mores, 도덕과 사회적 관행)를 향한다. 그렇기 때문에 레스 푸블리카는 레스 포풀리, 즉 민중의 국가다. 민중이 공화정을 ‘소유’하지 않는다면 공화정은 없다. 앨런 라이언, 남경태, 이광일 옮김, 정치사상사- 헤로도토스에서 현재까지, 문학동네, 2017, 201-202쪽.

29) 酒井隆史, “「都市への権利」が問うもの - 法・権利の主体とその変容について”, 法社会学会 64号, 2006, 78쪽. 전후 복구 과정에서 케인즈주의적 복지국가가 보편적 복지를 제공하던 시절엔 주택 역시 투기적 대상이 아니라 자가 거주나 공공임대주택 거주를 통해 노동력 재생산을 꾀하던 집합적 소비의 대상으로 이해되었다. 즉, 교환가치보다는 사용가치로 간주되었다. 신현방, “안티 젠트리피케이션, 무엇을 할 것인가”, 19쪽.

30) ‘사유공물’이라든가 ‘타유공물’이라는 법 개념이 보여주는 바와 같이 공물은 원리적으로 그 물의 사법적인 권원(타이틀)의 소재 여하에 관계없이 공물로서 존재할 수 있다.

에 대한 관리는 공물 관리가 되고, 그것의 사용은 공물 사용 관계가 된다. 또한 공물의 사용은 그 원칙이 자유사용(보편적 사용)이므로 누구든지 도시로부터 배제되지 않아야 한다.

고대 그리스 시대 이래 실현되지 못했던 도시의 약속 -“온갖 개성들의 무한한 다양성 속에서 완전히 만개한 개성”과 “자유 사회의 자유로운 개인”의 터전이 되겠다는 을 도시 스스로 실현하려면 도시는 공물로서의 본성을 잃지 말아야 한다.³¹⁾ 그런데, 이렇게 말하면, 주류 (법)학계는 당장에 하딩(Hardin)의 <공유지의 비극>을 들고 와서 ‘비극’으로서의 공유지의 파괴를 지적하며, 현실성 없는 주장이라고 반박할지도 모르겠다.³²⁾ 그러나 누가 현실을 직시했는가? 경제학자 월은 이런 말을 했다. “하딩은 자본주의의 눈가리개를 쓰고 세계를 바라보았다. 그 결과 하딩은 눈앞에 진실이 있었는데도 공동체가 관리하는, 비극이 아닌 공유지를 인식할 수 없었다.”³³⁾ 도시민 전체의 노력으로 형성된 도시와 도시의 자원을 사적 소유권자 및 지대(地代) 추구자가 독식함으로써 공물이 파괴되는 것, 이것을 공유지의 ‘비극’이라고 한다면,³⁴⁾ 이것은 아리스토텔레스가 말한 바 있는 그런 의미에서의 비극, 즉 “필연적이지만 계획되지 않은 인간 행동의 결과로 나타나는 극적인 결과”, 이기적이고 바뀔 수 없는 인간 본성의 결과가 아니라, 도시를 소유의 독재에 넘겨준 법과

磯部力, 앞의 논문, 동일쪽.

- 31) Marcel Schmidt, “Zur Entstehung und Bedeutung des »Recht auf Stadt« im Werk Lefebvres”, *sozialraum.de*, <<https://www.sozialraum.de/zur-entstehung-und-bedeutung-des-recht-auf-stadt-im-werk-lefebvres.php>>, 검색일: 2022.1.23. 인용문은 Henri Lefebvre, *Der Dialektische Materialismus*, Suhrkamp, 1971, 134쪽.
- 32) 이안 앵거스, “‘공유지 비극’의 신화”, 이안 앵거스 엮음, 김현우 외 옮김, 기후정의, 이매진, 2012, 99-101쪽 참고.
- 33) 이안 앵거스, “다시 한번 - ‘공유지 비극’의 신화”, 이안 앵거스 엮음, 김현우 외 옮김, 위의 책, 113쪽.
- 34) 조정찬, “내쫓김을 극복하기 위한 새로운 도전: 토지가치 공유형 지역자산화”, 신현방 엮음, 앞의 책, 281쪽 참고.

제도의 설계에서 유래하는 비극일 뿐이다.³⁵⁾

그래서 공물의 ‘자유’사용의 급진적인(radical) 의미를 도시의 영역에서 주장하는 것은 신자유주의 도시정책에 저항하는 중요한 의미가 있다. “물, 대기, 일조, 그리고 토지 또는 도시 공간 등의 환경자원을 일종의 공물처럼 파악하게 되면, 일반주민의 환경 이용을 공물의 일반사용에, 사업자의 기업 활동 등에 수반하는 막대한 환경 이용을 공물의 특허사용에 비유해 볼 수 있고, 이로써 전자가 요구하는 환경이익(환경권)의 보호와 후자에 대한 특별한 규제와 부담의 필연성을 정당화하는 것이 가능하다. 또한 환경관리자로서의 행정, 특히 지방자치단체의 환경관리 권한을 근거 짓는 것도 훨씬 더 쉬워진다.”³⁶⁾

반면, 도시공원과 거리와 광장, 그리고 (공공) 주택으로 상징되는 사회의 부가 상품으로 변하면, 즉, 국가의 복지적, 사회적 기능에 의해 어느 정도로 보장되어 온 커먼즈(common)에 대한 대규모 ‘인클로저’가 일어나면, 도시라는 공물 혹은 ‘사회적 (공통) 자본’³⁷⁾에 의해 살아가던 노동자, 노점상, 이주민, 소수자 등은 공물의 자유로운 사용에서 배제된다. 이 공물과 ‘사회적 자본’을 대체하고 있는 것은 계급주의, 장애인 차별주의, 인종주의를 기반으로 삼는 차별과 축출이다.

사회의 부가 상품으로 변환되는 과정은 항상 자연스럽게 혹은 시장 질서에 따라 정연하게 일어나는 것은 아니다. 데이비드 하비가 말한 ‘강탈에 의한 축적’(accumulation by dispossession)이 토지수용권의 발동, 공공자산에 대한 전반적인 약탈의 방식으로 일어난다.³⁸⁾ 세계 전역의 수많은 도시 지역에서 대기업이 재개발을 명목으로 큰 규모의 땅을 거의 공짜로 손에 넣는 역사상 최대 규모의 토지수용이 이루어졌다. 이를

35) 이안 앵거스, “‘공유지 비극’의 신화”, 99쪽 참고

36) 磯部力, 앞의 논문, 42쪽.

37) 우자와 히로후미 외 편저, 이창기 외 옮김, 사회적 자본으로 읽는 21세기 도시, 미세음, 2013, 25쪽 참고.

38) 앤디 메리필드, 김병화 옮김, 마주침의 정치, 이후, 2015, 58쪽 참고.

뒷받침하는 수단이 토지 수용권, 즉 국가에 의한 토지의 강제 매입이다. 이것은 정부에 의한 토지의 강제 격리 조치로, 흔히 저소득층을 퇴거시킨다. 과거에는 이런 공적인 수탈행위가 공공 업무 및/혹은 공적 효용이라는 더 큰 공동선을 행한다는 명분 아래 실행되었다. 그러나 이제 토지 수용권이라는 단어는 공적 부문이 토지를 장악한 다음, 평균 상위 계층이 이를 사적으로 재소유할 수 있게끔 할인가격으로 분배하는 것을 가리킨다. 그리하여 사적인 경제적 세력이 효과적으로 합법화된 공적 보조를 통해 돈을 벌어들인다.³⁹⁾

공물로서의 도시를 주장하려면 위와 같은 강탈과 축적에 저항하는 예컨대 가난한 자들의 거주권을 박탈하고, 사적 토지는 헐값 매입하고 공적 재산은 자의적으로 용도 변경하는 금융과 기업과 국가의 이익(체)에 맞서, 공물로서의 도시를 되찾기 위한 ‘대항 점유’(adverse possession) 운동을 전개하는 일부터 시작해야 한다. 그러려면 먼저 “전통적인 도시에서 축출되고, 현재의 도시 생활 혹은 미래에 누릴 수 있었던 도시 생활을 탈취당한, 분리의 희생자가 된 노동자계급”⁴⁰⁾ 등 도시민에게 과연 어떤 ‘힘’이 남아 있는가 질문해야 한다. 자본이 형성하고 독점하는 자유와 소유 질서에 저항(젠트리피케이션과 그에 대한 저항)하면서, “도시를 완전히 다른 모습의 정치체로 재건설하고 재창조하는 권리”⁴¹⁾ 같은 것을 말할 수 있는가? 혹은 커먼즈를 주장하거나 총유의 논리를 도시에 적용하는 것은 가능한가?⁴²⁾ 공물로서의 도시를 주장하는 이라면 바

39) 앤디 메리필드, 김병화 옮김, 위의 책, 333쪽, 각주 28번.

40) Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), *Das Recht auf Stadt*, Edition Nautilus, 2016, 147쪽.

41) David Harvey, *Rebel Cities: From the right to the city to the urban revolution*, Verso, 2012, 138쪽; 데이비드 하비, 한상연 옮김, 반란의 도시, 도시에 대한 권리에서 점령운동까지, 에이도스, 2014, 235쪽.

42) 필자는 도시에 대한 권리와 총유의 관점에서 ‘공물로서의 도시’를 법리적으로 검토하는 시론적 논의를 이미 한 바 있다. 이계수, “도시민의 불복종과 도시법의 도전”, 137쪽 이하.

로 이런 질문을 던지고 그것에 답해야 한다.

미리, 밝혀두지만, 이 글에서는 위 세 가지 담론 중 ‘도시에 대한 권리’를 중심으로 논의를 전개하였다. 베를린 사례, 특히 젠트리피케이션과 그에 대한 저항을 검토하는 데는 ‘도시에 대한 권리’ 담론이 가장 적합하다고 생각했기 때문이다.⁴³⁾

3. 젠트리피케이션과 그에 대한 저항

통일 직후 베를린의 도시 상황을 돌아해보면, 전쟁으로 파괴되고 분단으로 방치된 도심지역의 재생이 필요했던 것은 사실이다. 예컨대 동베를린의 프렌츨라우어 베르크(Prenzlauer Berg) 지역은 완전히 부서지고 쇠락한 상태에서 통일을 맞았다. 화장실은 아파트 혹은 집 밖에 있었고, 난방은 실내에서 석탄 오븐으로 겨우 하는 실정이었다.⁴⁴⁾ 문제는 시당국이 도시재생을 위한 ‘대수선’ 프로젝트를 공적 자금이 아닌 민간자본을 끌어들어서 진행하려고 한 순간부터 생기기 시작했다.

자본주의 사회에서는 누구든 이윤에 대한 전망이 없이는 자본을 투자하지 않는다. 투자자들은 도시재생⁴⁵⁾을 통해 거주 환경조건을 개선함과

43) 실제로 독일에서는 위 세 담론 중에서도 특히 ‘도시에 대한 권리’가 비판적 도시 담론의 중심을 구성하고 있다. 반면, 독일의 도시정치·도시법 이론과 실무는 커먼즈에 대해 ‘무관심’한 듯하다. 그 이유가 무엇일까? 총유론을 연구한 민법학자는 다음과 같은 흥미로운 설명도 한다. “독일에서 총유 개념을 거의 말하지 않는 것은 총유에 전체주의적 소유의 이미지가 있기 때문이다. 기르케의 독일단체와 단체적 소유에 대한 강조는 독일 민족주의를 거쳐 나치스의 국가사회주의와 결부되었다. (...) 독일이 20세기 후반에 세계적으로 확대된 공유운동(communs)에 적극적으로 참여하지 못하는 것도 비슷한 이유에서다.” 김영희, “의용민법 시대와 합유와 총유의 혼동”, 민사법학 제90호, 한국민사법학회, 2020, 81-82쪽.

44) Michael Sontheimer/Peter Wensierski, *Berlin, Stadt der Revolte*, Ch. Links Verlag, 2018, 232쪽. 2차 대전 이후 1980년대까지 동독 지역의 주택 사정에 관한 일반적인 설명으로는 Alexander Vasudevan, *Metropolitan preoccupations: The spatial politics of squatting in Berlin*, Wiley Blackwell, 2015, 138쪽 이하를 참고할 것.

45) 젠트리피케이션의 긍정적 효과에 주목하는 이들은 통상 젠트리피케이션이라는 개념

동시에 임대료를 대폭 올림으로써 투자금을 회수한다. 이로 인해 엄청난 임대료 폭등이 일어난다. 임대료는 저소득층은 물론이고 널리 중산층도 감당하기 힘든 수준으로 치솟는다.⁴⁶⁾ 특히 독일에서는 1970년대까지 이어진 도시 외곽 건설 붐이 서서히 막을 내리고, 그때까지 방치되었던 도심에 대한 투자가 늘어나면서 도시 중심지는 이러한 변화의 직격탄을 맞았다.⁴⁷⁾ 이렇게 임대료가 아주 극소수의 원주민들만 감당할 수 있는 수준으로 상승하면 대다수 원주민은 살던 곳에서 축출되기 시작한다. 젠트리피케이션의 시작이다.⁴⁸⁾

젠트리피케이션은 한마디로 축출이다.⁴⁹⁾ 어떤 특정 지역을 예컨대 중산층 지역으로 만들겠다는 정치적 경제적 의지는 당연히 가난한 자들의 축출을 전제로 한다.⁵⁰⁾ 가난한 사람들이 많은 지구(地區)에서 그들을

대신 도시재생(Revitalisierung, Reurbanisierung oder städtische Regeneration)이라는 말을 쓴다. 따라서 이들에게 도시재생은 젠트리피케이션을 분식(粉飾)하는 말인 셈이다. Andrej Holm, “Zeitschleife Kreuzberg: Gentrification im langen Schatten der ‘Behutsamen Stadterneuerung’”, *Zeithistorische Forschungen* 11, 2014, 302쪽.

- 46) “주택난이 이렇게 떠들썩하게 화제가 되는 것은, 그것이 노동자계급에 국한되지 않고 소부르주아 층에게도 해당되었기 때문이다.” 1872년 엥겔스의 이와 같은 평가는 오늘날의 베를린에도 딱 들어맞는다. 칼 맑스 프리드리히 엥겔스, “주택문제에 대하여”, 저작선집 4, 박종철출판사, 2002, 180쪽.
- 47) MediaWiki, “Recht auf Stadt - mehr als eine griffige Parole?”, <http://wiki.rechtaufstadt.net/index.php/Recht_auf_Stadt_-_mehr_als_eine_griffige_Parole%3F>, 검색일: 2020.1.23.
- 48) YouTube, “Andrej Holm im Gespräch(Teil 2): Stadt und Kapital”, <<https://www.youtube.com/watch?v=ObGFgkjkx6I>>, 검색일: 2022.1.23.
- 49) 신현방, “재개발, 젠트리피케이션, 그리고 축출의 시공간성”, 한국도시연구소 엮음, 도시재생과 젠트리피케이션, 한울, 2018, 307-310쪽. 아울러 사스키아 사센, 박슬라 율김, 축출 자본주의 - 복잡한 세계 경제가 낳은 잔혹한 현실, 글항아리, 2016, 48쪽 참고. 한편 2016년 3월 국립국어원은 젠트리피케이션을 표준 용어로 ‘동지 내몰림’으로 의역하였다. 이삼수, 정광진, “도시재생과 젠트리피케이션의 개념과 현실”, 한국도시연구소 엮음, 같은 책, 41쪽.
- 50) 영국 지리학자인 루스 글래스는 부동산개발로 런던의 도심지구에서 노동자 가족이 축출되는 현상을 묘사하기 위하여 젠트리피케이션이라는 개념을 처음으로 사용하였다. Andrej Holm, “Zeitschleife Kreuzberg: Gentrification im langen Schatten der ‘Behutsamen Stadterneuerung’”, 302쪽.

쫓아내지 않고 부동산으로 돈을 벌 수는 없기 때문이다.⁵¹⁾ 젠트리피케이션은 가난하지만 다양한 구성의 도심(=도시 중심지) 빈민가 원주민들이 새로운 전입자인 ‘젠트리=신사’(gentry)에 의해 대체되는 과정이다.⁵²⁾ 가난한 이들의 축출은 젠트리피케이션의 부작용이 아니라 도시정치의 목표가 되고 있다. 도시발전의 어두운 측면이다.⁵³⁾ 축출되는 이들의 시각에서 볼 때 젠트리피케이션은 도시형 ‘재난’이다.⁵⁴⁾ 원주민들이 축출되면 일부 중산층과 상류층이 그 자리를 차지하기 시작한다. 새롭게 진입한 이들은 기존 주민들과는 다른 욕구, 욕망을 가진 집단이다. 그들은 ‘도시에서의 멋진 삶’을 갈구하고 이를 관철한다. 그 결과 현재의 플렌츨라우어 베르크는 완전히 중산층화한 세계로 변모했다.⁵⁵⁾ 지역의 다양한 문화는 동질적인 부르주아 중산층 문화로 대체되었다.⁵⁶⁾

젠트리피케이션은 전적으로 의도된 정치 경제학적 과정으로서의 도시변경 프로세스이다. 젠트리피케이션은 도시를 발전시키는 과정이 아니라 도시를 바꾸는, 그것도 가난한 자들을 패배자로 만드는 사회적

51) Andrej Holm, “Private heißt Rauben - Zur Ökonomie von Wohnungsprivatisierungen”, *Zeitschrift marxistische Erneuerung*, Jg. 21, H. 83, 2010, 46쪽 이하.

52) 이런 점에 착안하여 중국에서는 젠트리피케이션을 ‘신사화(紳士化)’ 또는 ‘중산계층화’라고 번역한다. 신현방, “재개발, 젠트리피케이션, 그리고 축출의 시공간성”, 307쪽.

53) YouTube, “Andrej Holm im Gespräch(Teil 1): Gentrification heißt Verdrängung”, <<https://www.youtube.com/watch?v=Omt033zLNA>>, 검색일: 2022.1.23.

54) 신현방, 앞의 책, 16쪽.

55) Hartmut Häußermann, Andrej Holm, Daniela Zunzer, *Städterneuerung in der Berliner Republik: Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg*, Leske+Budrich, 2002, 41쪽 이하는 플렌츨라우어 베르크 지역의 거주자 구조의 변화를 소득수준과 대학입학자격(Abitur) 취득 여부를 통해 살펴보고 있다. 1991년과 1999년 사이에 고소득자와 대학입학자격 취득자의 수는 거의 두 배 가까이 증가한 것을 확인할 수 있다.

56) 서구에서 관찰된 젠트리피케이션을 한국 상황에 적용하는 것에 대해 이견도 있지만, 이 개념을 수용하는 이들, 특히 젠트리피케이션 반대운동은 개발주의와 신자유주의에 기반을 둔 도시개발 정치의 불공정성을 인식하고 이에 대한 저항과 대안을 찾아가는데 이 개념이 유용하다고 본다. 이선영/최병두, “한국의 젠트리피케이션과 닐 스미스 이론의 함의”, 한국도시연구소 엮음, 앞의 책, 95-96쪽. 즉, 젠트리피케이션이라는 개념은 ‘젠트리’에 의한 도시 재구조화라는 계급적 측면을 드러낼 수 있다.

결과를 낳는 프로세스이다.⁵⁷⁾ 젠트리피케이션이 일어나면 도시, 마을의 건축적 구성만이 아니라 인구 구성, 상업적 구성의 변경(구멍가게가 축출되고 스타벅스가 들어오는 식의)이 일어난다.⁵⁸⁾

젠트리피케이션이 발현하는 양상은 나라와 지역에 따라 다르다. 따라서 그 과정을 미시적으로 세밀하게 들여다볼 필요는 있다.⁵⁹⁾ 다만, 저개발 국가가 개발 도상국 혹은 선진자본주의 국가로 ‘발전’하는 과정에서는 가난한 도시민의 축출이 일상적으로 일어나는데, 이때 올림픽과 같은 국제행사나 자연재해 등이 명분으로 동원되기도 한다. 예컨대 서울올림픽 준비과정에서 상계동 도시 빈민이 쫓겨났고, 북경 올림픽 준비과정에서 북경의 후통(胡同)이 철거되었듯이, 2014년 브라질 월드컵을 앞두고 리우데자네이루에서도 가난한 자들의 축출이 폭력적으로 진행되었다.⁶⁰⁾ 터키정부는 ‘지진 위험’을 내세워 도심에서 가난한 주민들을 축출하고 있다. 이스탄불에서는 게체콘두(=판자집, 터키의 달동네)를 밀어버리고 달동네를 중산층 거주지역으로 만드는 과정이 진행 중이다.⁶¹⁾ 그

57) YouTube, “Andrej Holm im Gespräch(Teil 1): Gentrification heißt Verdrängung”, <<https://www.youtube.com/watch?v=-Omt033zLNA>>, 검색일: 2022.1.23.

58) 독일의 건설법전에는 이러한 변경을 막을 법적 장치(예: 근린 보호지구)가 마련되어 있다. 그러나 이러한 법적 장치들이 젠트리피케이션을 막을 수 있다고 단정할 수 없다. 자세한 것은 후편에서 다룬다.

59) 한국 안에서도 서울과 부산의 양상이 다르고, 서울 안에서도 난곡과 용산과 한남동이 각각 다른 방식의 젠트리피케이션 과정을 겪는다. 한국도시연구소 엮음, 앞의 책, 213-368쪽 참고.

60) 올림픽, 월드컵과 같은 메가 스포츠 행사에 수반하는 ‘폭력적인 도시 정비=빈민 축출’에 저항한 대표적 사례로 2010년 남아공 월드컵 당시 판자집 거주자(shack dwellers)들이 조직한 ‘Abahlali baseMjondolo 운동’을 들 수 있다. Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), *Initiativen für ein Recht auf Stadt: Theorie und Praxis städtischer Aneignung*, VSA-Verlag, 2011, 7쪽.

61) 2013년 현재, 이스탄불에서 가장 오래된 게체콘두 지역은 철거위험에 놓여 있었다. 이곳엔 2천 채 이상의 달동네 집이 있다. 게체콘두는 1950년대 말부터 형성되었다. 중앙정부와 시 행정 당국은 1999년의 터키 대지진 이후 이스탄불의 70%를 지진위험지구로 지정한 뒤, 안전기준 미충족을 이유로 게체콘두를 불도저로 밀어버리고 거기에 중산층 아파트를 짓고 있다. 특히 에르도간 정권은 2013년에 도시계획법을 개정하여

어떤 명분과 방식으로 진행되건, 젠트리피케이션은 지구 전체에서 전개 되는 ‘자본주의적 도시화’, 글로벌 차원에서 자본 유치 입지 경쟁을 하는 개별 도시들 사이를 자유롭게 이동하는 ‘금융자본’을 전제로 한다.

이러한 전 지구적 현상을 배경으로, 많은 이들이 베를린에서 일어나 는 도시에 대한 권리 및 주택 사회화 운동을 주목하고 있다. 젠트리피케 이션이 자본의 전 지구적 전략이 되면서, ‘그곳’에서의 문제가 ‘이곳’에 서의 문제이기도 하기 때문이다.⁶²⁾ 젠트리피케이션은 베를린만이 아니 고 독일의 대도시라면 어디서나 나타나는 현상이다.⁶³⁾ 나아가 이것은 전 세계 중요 대도시에서 동시다발적으로 일어난다. 문제가 동시에 발생 하는 이상, 그 해결책도 동시에 마련해야 한다. 2000년대 이후 도시문제 의 특수성이 여기에 있다.⁶⁴⁾ 주택 투기에 뛰어드는 글로벌 금융자본이 점점 더 강한 영향력을 개별 국민국가의 부동산 시장에 미치게 되자, 일부 국가는 외국인의 주택 및 토지 구입을 금지하거나 제한하고 있다. 그러나 대다수 국가에서 이러한 규제의 도입은 여전히 쉽지 않은 정치적 결정으로 남아 있다.⁶⁵⁾ 나아가 일국만의 규제로 글로벌 투기 자본을

계체콘두를 합법적으로 수용, 축출, 이주시키는 작업을 하고 있다. 그러나 2013년 귀지 공원 데모 이후 시민들의 분노와 불만은 극에 달하였다. YouTube, “Wem gehören unsere Städte?”, <<https://www.youtube.com/watch?v=6FPUBoLbtKU>>, 검색일: 2022.1.23.

62) 그리고 사실 이곳의 문제는 더 심각하다. ‘이곳’에서는 심지어 쪽방을 이용한 약탈적 임대행위가 너무나 자연스럽게 버젓이 이루어지고 있고, “청년의 피를 빨아 먹는 임대 업자”가 판을 친다. 이혜미, 착취도시, 서울 - 당신이 모르는 도시의 미궁에 대한 탐색, 글항아리, 2020, 59, 145쪽.

63) 서울의 쪽방에 대한 탐사 기록인 <착취도시>에서 김용창 교수는 다음과 같이 말한다. “오늘날 쪽방은 빈부 격차가 심해지는 상황에서 정부가 신자유주의 정책을 펼친 결과”이다. “금융위기 이후 빈민들이 자구책으로 쪽방을 마련해 사는 건 전 지구적으로 드러나는 현상이죠. 프랑스, 스페인, 호주 할 것 없이 말이예요 (...) 적절한 주거 자원이 있고 규제를 하고 있는 영국 런던에도 템스강에는 보트에서 생활하는 하우스보트(houseboat)족이 많습니다.” 이혜미, 위의 책, 39-40쪽.

64) YouTube, “Andrej Holm im Gespräch (Teil 3): Recht auf Stadt”, <https://www.youtube.com/watch?v=8_5GVcIxa6g>, 검색일: 2022.1.23.

65) 최근의 사례로는 뉴질랜드의 개정 ‘해외투자법’(2018)을 들 수 있다. 이 법은 특별

통제하기란 쉽지 않다.

베를린에서의 도시정치와 투쟁, 특히 도시에 대한 권리 및 주택 사회화 운동을 들여다보는 일은 ‘우리’의 삶과도 연결되어 있고, 또한 연결되어야 한다. 원인이 글로벌 하다면, 대응도 글로벌 해야 하기 때문이다.⁶⁶⁾ 집 없는 자, 부동산을 갖지 못한 민국의 도시 및 농촌 빈민들이 단결해야 (글로벌) 규제가 만들어지고 작동할 수 있다.⁶⁷⁾ 노동자만이 아니라 민국의 ‘도시민’은 단결해야 한다. 도시민은 그가 세계 어디에서 살아가고 있건, 사회적 불평등을 제거할 정의로운 정치를 ‘요구’해야 하고, 모든 사람의 이익을 대변하는 도시정치에 ‘호소’해야 한다.⁶⁸⁾ 제도정치가 주장하는 도시의제(예컨대 2016 유엔-해비타트 III의 도시의제⁶⁹⁾)나 ‘주거

중요지(sensitive land, 일정 면적 이상의 농지 등)를 외국인이 매입하려면 특별한 ‘허가’ 절차가 필요하다고 규정한 2005년 해외투자법을 수정한 것으로 특별 중요지에 모든 거주지(residential land)를 포함시켜 외국인의 기존 주택을 매입을 사실상 금지하였다. 뉴질랜드는 이로써 오래전부터 외국인의 토지 매입을 규제해온 덴마크나 스위스의 사례를 벤치마킹했다. 최근에는 이런 규제를 취하는 나라(호주, 캐나다 온타리오주)들이 조금씩 나오고 있다. V. L. Hendrickson, “New Zealand Locks the Doors From the Inside”, *The New York Times*, 2019. 2. 22.

- 66) 데이비드 하비는 르페브르의 논지를 이어받아, 도시에서의 일상의 전복은 모든 도시의 글로벌한 생산 관계가 구조적으로 변혁될 수 있을 때에만 성공할 수 있다고 보았다. 이것은 그의 2014년 저작의 논지이기도 하다. Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, “Es liegt auf der Straße, es hängt in Bäumen und versteckt sich unter Pflastersteinen - Das Recht auf Stadt in Theorie und Praxis”, *Kritische Justiz*, 2016, Heft. 1, 21쪽.
- 67) 2021년 7월 1일, 130개 국가가 2023년부터 글로벌 최저법인세를 도입하는 데 합의했다. 이러한 합의의 의의, 의도와 효과에 대해서는 별도의 평가가 필요하다. 다만, 이 사례는 글로벌 차원의 자본 규제가 불가능하지 않음을 보여준다.
- 68) 이 글에서는 도시민과 시민이라는 개념을 의식적으로 구분해서 사용하였다. 시민 혹은 공민(公民) 개념에서는 국민국가의 시터즌십을 전제로 한 국민에 초점이 놓이지만, 도시민은 그와 같은 국적 혹은 주권개념을 전제로 하지 않는다. 도시민은 르페브르식으로 말하자면 도시에 깃들여 ‘거주한다는 것’(l’habiter, das Wohnen)에 대한 권리를 주장할 수 있는 모든 사람을 말한다.
- 69) 이에 대해서는 다음을 참고할 것. 여경수, “국제연합 해비타트 III의 새로운 도시의제에 비추어 본 도시재생법제의 과제”, 일감부동산법학 제23호, 건국대학교 법학연구소, 2021, 263-301쪽.

권'에 만족하면 안 된다. 도시민 스스로가 전 지구적 차원의 국제 연대를 만들어가면서 도시민 투쟁을 계속해나가는 것이 중요하다.

Ⅲ. 도시에 대한 권리 - 이론과 실제

1. 크로이츠베르크, 변방에서 중심으로

베를린-크로이츠베르크는 1970년대 이래 '도시에 대한 권리'(right to the city, Recht auf Stadt) 투쟁의 아성(Hochburg)이다. 1980년대 주택점거 투쟁의 본산이었던 이곳은 2000년대 들어 베를린 세입자 투쟁의 중심이 되었다. 특히 2008년 금융위기 이후 다수의 임대주택이 (고급) 자가 주택으로 변모하면서, 주택 사회화 주장이 그 어느 곳보다 높은 곳이다. 도시민 투쟁의 중심으로서 크로이츠베르크라는 지위는 20세기 베를린이라는 도시가 맞닥뜨려야 했던 역사적 경험과도 연결된다.

1961년에 베를린 장벽이 도시 한 가운데를 관통하면서 도시는 큰 변화를 겪는다. 그곳은 줄지에 분단이 만든 변방이 되었다. 동독 당국은 동독인들이 서베를린으로 넘어가는 것을 차단하기 위해 장벽 앞 '중심지'들, 특히 프리드리히스하인(Friedrichshain) 지역의 낡은 집들을 그냥 빈집으로 방치했다.⁷⁰⁾ 베를린 외에도 동독의 대도시 도심지역의 주택은

70) 통일 직후 권력의 공백이 발생하자, 몇 달 사이에 미테, 플렌츨라우어 베르크, 프리드리히스하인, 그리고 리히텐베르크 지역에서만 130채가 넘는 이들 빈집이 점거되었다. Alexander Vasudevan, 앞의 책, 144쪽. 바스테이벤은 이 상황을 설명한 항목의 제목을 "빈 곳을 점령하기: 베를린 장벽 붕괴 후의 스퀴팅(Occupying a vacuum: squatting after the fall of the Berlin wall)"이라고 표현하고 있다. 다만, 이 시기의 광범위한 주택점거를 동독 정권에서 일어난 최초의 사건으로 오해하면 안 된다. 동독 지역에서도 몰래 들어가 살기(Schwarzwohnen, illegal living) 혹은 빈집 점거는 1970년 및 80년대 내내 베를린, 할레, 드레스덴, 라이프치히, 포츠담, 에어푸르트, 예나와 같은 대도시의 일상이 되었다. 1970년대 초반에 이미 주택점거는 동독 전역에 퍼져 있었다. 같은 책, 138쪽.

대체로 낡고, 부서진 채 방치된 경우가 많았는데, 그 이유는 동독 정권이 도시 외곽에 대규모 산업화 단지를 만드는 데 이데올로기적 우선권을 두었기 때문이다. 그 결과 도심 주택은 상대적으로 노후화했고, 도심 내 살만한 주택 수는 줄어들고 있었다. 이에 1960년대 중반부터 동독인들도 국가의 공식적인 배당절차를 기다리지 못하고, ‘방치된’ 주택을 암암리에 점거하며 살았다.⁷¹⁾ 다만, 동독에서의 주택점거 동기는 서독(서베를린)의 그것과 달리, 정치적 저항이라기보다는, 모두에게 적정한 거주를 약속했지만 이를 지키지 못하는 국가의 무능을 보면서 감행한 자구책의 성격이 강했다.⁷²⁾

서베를린 쪽 ‘도심’, 그러나 분단 시대에는 한 발만 더 내디디면 죽음의 선인 장벽이 서 있던 크로이츠베르크도 사정이 비슷했다. 이곳은 원래 도심에서 약간 빗겨나 있는 ‘변두리’였지만 분단 이후 말 그대로 ‘변방’이 되었다.⁷³⁾ ‘세상의 끝’⁷⁴⁾인 이곳에는 터키계 외국인 노동자(Gastarbeiter)와 저소득층 주민, 가난한 대학생, 기성세대와 불화한 청소년들이 다수 거주했다.⁷⁵⁾ 철거 직전의 저렴한 임대주택이 많은 이곳에서 이들은 주택점거 투쟁을 전개하고, 시당국의 도시정책에 저항했다. 거리의 예술가들은 빈집과 공적 공간에 그래피티를 그려 넣음으로써

71) Alexander Vasudevan, 위의 책, 138쪽.

72) Alexander Vasudevan, 위의 책, 139쪽.

73) 1950년대 말 이후 크로이츠베르크 지역의 분위기는 다음을 참고할 것. Michael Sontheimer/Peter Wensierski, 앞의 책, 63-65쪽.

74) 당시 크로이츠베르크 지역을 두고 사람들은 “여기서 세상은 끝났다.”(Hier war die Welt zu Ende)고 말했다. Michael Sontheimer/Peter Wensierski, 위의 책, 63쪽.

75) 1980년대 크로이츠베르크의 외국인 비중은 공식통계로도 1/3에 달했다. 여기에 마더록 외국인의 수를 추가하면 그 수는 더 많았을 것으로 추정된다. Karl Christian Führer, *Die Stadt, das Geld und der Markt - Immobilienspekulation in der Bundesrepublik 1960-1985*, De Gruyter Oldenbourg, 2016, 194쪽. 이곳의 주민 구성이 이렇게 된 이유에 대한 설명으로는 필자의 다음 글을 참고할 것. 이계수, “어느 법 연구자의 도시관찰: 베를린에서 바라본 도시의 법과 정치”, 일감법학 제44호, 건국대학교 법학연구소, 2019, 53-55쪽.

도시 공간의 규칙과 소유권을 무시했고, 활동가들은 기존의 사회 및 공간 질서에 도전했다.⁷⁶⁾

이들은 스스로 집을 고쳐가며 살았고 자본주의적 삶과는 다른 방식의 생활도 실험했기 때문에 사람들은 크로이츠베르크 지역을 “대안적인 삶과 거주와 노동의 형태를 현실화시킬 수 있는 곳”이자 “서독의 규범 저편에 있는 유토피아”라고 평가했다.⁷⁷⁾ 이곳에서는 가난한 노인과 젊은 주택점거자들이 만나고 연대하는 일이 자연스럽게 일어났다.⁷⁸⁾ 따라서 (후술하듯이) 이곳의 주택점거 투쟁은 ‘도시의 변용(變容)’을 통해 잉여를 흡수하는, 창조적 파괴⁷⁹⁾에 대항하면서, 철거 직전의 집을 지키고 고쳐가며 함께 만들어온, 지구(地區=마을)의 모습과 주민 구성을 보존하려는 운동의 성격이 강했다.

크로이츠베르크의 이러한 ‘주민 및 마을 구성’은 1990년 독일 통일 이후에도 한동안 유지되었다.⁸⁰⁾ 이것은 포츠담 광장 주변의 급격한 변화와도 대비된다. 자본가들은 <베를린 천사의 시>가 흑백의 필름으로 노출한 공터를 ‘창조적으로 파괴’하여(creative destruction), 그곳에 소니 센터와 같은 마천루들을 세웠다. 그러나 크로이츠베르크 지역의 가난한 이들은 쉽게 쫓겨나지 않았다. 예나 지금이나 베를린에서 가장 가난한 지역, 변방이었다가 새롭게 ‘힙한’ 거리로 떠오르면서, 젠트리피케이션의 중심, 도시의 새로운 중심이 되고 있는 이곳에서 주민들은 도시의 중심성을 지키기 위해 계속해서 싸운다. 그 점에서 나는 이들의 투쟁을

76) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 26쪽, 각주 51번 참고.

77) Barbara Lang, *Mythos Kreuzberg: Ethnographie eines Stadtteils(1961-1995)*, Campus Verlag, 1998, 120쪽. 이흥경, “유희공간에서 피어난 청년문화 공간 - 베를린의 ‘젊은 세입자들’ 프로젝트”, 독일문학 제58권 제3호 제143집, 한국독어독문학회, 2017, 122쪽에서 재인용.

78) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 29쪽.

79) David Harvey, 앞의 책, 16쪽; 데이비드 하비, 한상연 옮김, 앞의 책, 46쪽.

80) Andrej Holm, “Zeitschleife Kreuzberg: Gentrification im langen Schatten der ‘Behutsamen Stadterneuerung’”, 303쪽 이하.

도시에 대한 권리 투쟁의 한 전범(典範)으로 이해한다.

여기서 중심성은 르페브르가 1960년대에 생각했던 방식, 즉 코뮌주의자들이 파리 중심부를 장악했던 것처럼 되찾아야 할 도시의 절대적 중심의 의미가 아니라, 도시적인 것의 세포 형태, 그 분자적 구조, 그것의 필수 조건인 어떤 것이다.⁸¹⁾ 구체적으로 이것은 르페브르가 1970년대 작업에서 표명한 “어떤 주어진 공간 안에 공존하는 모든 것의 회합이자 함께 만나는 것, (...) 이런 식으로 공존하는 것”이고, “그 자체로는 비어 있지만, 내용을 요구하는 형태”⁸²⁾이다. 중심성(centrality)은 집중화(centralization)를 분쇄해야 한다. 집중화는 부와 지식, 정보와 권력을 집중시켜 통제와 지배라는, ‘전체화하는’ 임무를 완수한다. 반면 중심성은 새로운 민주주의의 논리와 전략을 탄생시켜야 한다.⁸³⁾ 이는 결국 베를린, 특히 도심에서 토지 사용 권리 -후술하듯이 르페브르는 이를 전유의 권리라 표현한다- 를 중심에 놓고 마을을 만들어왔던 각양각색의 주민들에게 도시 공간을 재차 자신들의 일상적인 사용 및 필요에 맞게 재조직하고 변형할 수 있게끔 하는 이론적, 실천적 도구를 부여하는 일이 된다.

2. 도시에 대한 권리 = 중심성에 대한 권리

도시에 대한 권리는 프랑스 철학자 앙리 르페브르가 1968년의 파리 봉기의 맥락에서 이미 정식화했던 ‘구호’(slogan)였다.⁸⁴⁾ 1960년대 후반에 도시에 대한 권리가 급진적인 요구이자 호소로 표출되었을 때, 르페브르는 이 민주적 권리를 처음으로 개념화했다.⁸⁵⁾ 르페브르는 도시 계

81) 앤디 메리필드, 앞의 책, 123쪽.

82) Henri Lefebvre, *The Production of Space*, Oxford: Blackwell, 1991, 102쪽. 앤디 메리필드, 위의 책, 124쪽에서 재인용.

83) 앤디 메리필드, 위의 책, 124쪽.

84) 강현수, 도시에 대한 권리: 도시의 주인은 누구인가, 책세상, 2010, 28쪽.

85) 앤디 메리필드, 앞의 책, 80쪽.

획상의 잘못된 발전을 비판하면서, 일종의 ‘도시적인 것’에 대한 선언 (Manifest der Urbanität)으로 생각하고 <도시에 대한 권리, Le droit à la ville>를 썼다.⁸⁶⁾

이 책의 기초를 이루는 생각은 마르크스의 이론에까지 거슬러 올라가는 르페브르의 다음과 같은 тезис이다.⁸⁷⁾ 도시와 도시 현실은 사용가치에 속하며, 또한 속해야 한다. 그러나 도시와 도시 현실을 지배하는 것은 교환가치이며, 이것이 도시를 파괴한다.⁸⁸⁾ 여기서 르페브르는 도시혁명을 통하여 사회적 실천의 변화를 가져와야 한다고 주장한다. 이는 수 세기에 걸쳐 교환가치에 종속되어왔던 사용가치가 재차 우위에 놓일 수 있게끔 만드는 것을 의미한다.⁸⁹⁾ 구체적으로 이 권리와 함께 도시민은 공간의 단순 이용자에서 공간에 대한, 그리고 공간 내에서의 욕구를 스스로 정의하는 행위자가 될 수 있다. 르페브르는 이를 해방적·정치적 구상으로서의 수평적 자주관리(*autogestion*) 개념으로 설명했다.⁹⁰⁾

이러한 목표를 달성하기 위해 르페브르는 주민들이 도시에 대해 갖는 여러 권리, 즉 자유에 대한 권리, 사회화 속에서의 개인화의 권리, ‘거주지’에 대한 권리 및 ‘거주한다는 것’에 대한 권리(*das Recht auf das Wohngebiet und das Wohnen*)의 상위 형태로 도시에 대한 권리를 제시했다.⁹¹⁾ 도시에 대한 권리는 (자본주의적 상품이 아닌) ‘작품’으로서의 도

86) Andreas Sonntag, *Hamburg-Hafen City und das Recht auf Stadt: Urbanität unter dem Eindruck von technischer und sozialer Beschleunigung - Plädoyer für eine neue Idee von Nachhaltigkeit*, Diss., 2018, 64쪽.

87) Andreas Sonntag, 앞의 책, 65쪽.

88) Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), 앞의 책, 33쪽.

89) Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), 위의 책, 180쪽.

90) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 20쪽.

91) Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), 앞의 책, 189쪽. 르페브르는 ‘거주한다는 것’(l’habiter)과 거주지(l’habitat)를 구분한다. 사카이 타가시(酒井隆史)는 르페브르가 양자를 구분하면서 ‘거주한다는 것’에서 도출되는 점유의 권리와 ‘거주지’에서 도출되는 소유의 권리 사이의 이론적이며 동시에 실천적인, 변증법적이며 동시에 갈등적인 운동에 주목했다고 지적한다. 酒井隆史, 앞의 논문, 81쪽.

시와 그것의 제작에 참여할 권리, 소유에 대한 권리와 확실하게 구분되는 전유(專有)의 권리(Recht auf Aneignung)를 포괄한다.⁹²⁾

르페브르는 <도시에 대한 권리>에서 도시의 통합적 기능을 강조했다. 그는 ‘도시’ 혹은 도시 공간이라는 개념을 통해, 중심성에 대한 권리(Recht auf Zentralität)를 도시에 대한 권리의 주요 내용으로 포섭했다.⁹³⁾ 그가 보기에 중심성은 도시공간의 근본적 특성이다.⁹⁴⁾ “도시의 삶은 만남, 차이들의 대면, 도시 내에서 공존하는 삶의 방식들, ‘패턴들’의 상호적 인식 및 승인(이데올로기적, 정치적 대결을 포함하여)을 전제로 한다.”⁹⁵⁾ 따라서, 중심성에 대한 권리에서 핵심은 물리적 공간으로서의 도시 중심에 구체적인 몸을 갖고 머무는 것이 아니라, 도시 공동체의 모든 구성원이 정치적, 전략적 토론에 접속하는 것, 도시정치의 모든 수준에서 발생하는 충돌과 대결, 논쟁에 참여하는 것이다.⁹⁶⁾ 중심은 “결

92) Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), 위의 책, 189쪽. 전유의 권리는 “도시공간에 대한 집단적 재전유”(kollektive Wiederaneignung des städtischen Raumes)와 “도시의 사용가치에 초점이 맞추어진 재생된 도시적 삶”(ein erneuertes städtisches Leben, das am Gebrauchwert des Stadt orientiert ist)을 요구한다. Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), 앞의 책, 8쪽. 한국에서는 이러한 전유의 권리에 대한 요구가 ‘강제퇴거금지법’ 제정 운동으로 표출되었다. 인권운동사랑방 상임활동가 미류는 다음 글에서 이 점을 간략하게 요약하고 있다. 미류, “문제는 강제퇴거: 인간의 존엄을 박탈하는 폭력”, 신현방 엮음, 앞의 책, 37-51쪽. 강제퇴거금지법에 대한 필자의 글로는 다음을 참고할 것. 이계수, “주거권의 재산권적 재구성: 강제퇴거금지법 제정운동에 붙여”, 민주법학 제46호, 민주주의법학연구회, 2011, 13-55쪽.

93) Yara Andree, 앞의 책, 12쪽. Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), 앞의 책, 169쪽 이하. 또한 18쪽(이 책에 붙인 Christoph Schäfer의 서문 중).

94) 강현수, 앞의 책, 32쪽.

95) Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), 앞의 책, 45쪽. 그런데 19세기 내내, 그 이데올로기가 혁명가들을 고무했던, 농민적 기원의 민주주의가 도시 민주주의로 변모해가자, 이것이 자신들의 특권을 위협한다고 생각한 신흥 지배계급은 도시의 중심으로부터 그리고 도시 그 자체로부터 프롤레타리아트를 축출하여 도시성을 파괴함으로써, 도시 민주주의가 생명력을 갖는 것을 방해했다. 같은 책, 동일쪽.

96) Andreas Sonntag, 앞의 책, 66쪽. 중심성에 대한 권리에서는 서로 다른 사회 집단 간의 만남, 그들과의 커뮤니케이션 및 정보 및 관점의 교환, 그리고 이 ‘공간’을 완전하고 전면적으로 사용할 수 있게 허용하는 ‘시간’의 사용이 중요하다. 같은 논문, 동일쪽.

정의 중심, (사회·필자 추가) 부의 중심, 권력의 중심, 정보의 중심”을 의미하며, 정치적 특권을 갖지 못한 이들은 이런 중심에 들어가지 못하고 외곽으로 밀려난다.⁹⁷⁾ 칼 슈미트가 말한 ‘갈채’(Akklamation) 민주주의는 중심성에 대한 권리가 담보되어야 비로소 ‘민주주의’로 기능할 필요조건을 갖춘 것이 된다.⁹⁸⁾

“도시에 대한 권리를, 전통적인 도시들을 방문하거나 그 도시들로 회귀할 단순한 권리로 이해할 수는 없다. 그것은 변용되고, 쇄신된 형태의 도시적 생활에 대한 권리로만 표현될 수 있다. ‘도시적인 것’이 만남의 장소가 되고, 사용가치의 우선성을 보장하고, 제반 재화 중 최고의 재화의 지위로 고양된 시간을 기입하고 있는 공간으로서 그 형태학적 기초와 그 실제적·감각적 현실을 유지하는 한, ‘도시적인 짜임새’(das städtische Gewebe)가 시골을 잠식하고, 농민 생활 가운데 살아남은 것을 옥죄다고 하더라도 문제가 될 건 없다.”(강조는 필자)⁹⁹⁾

중심성 없이는, 역동적인 핵심 없이는 도시도 도시성도 있을 수 없다. 활기 넘치고 개방적인 공공 포럼, 생기 있는 순간과 마주침으로 가득한 곳, 교환가치와 무관한 그런 장소가 있어야 한다.¹⁰⁰⁾

중심성에 대한 권리는 도시의 창의적이고 창조적인 자원에서 생겨난 잉여물을 공동체적으로 전유할 수 있는 권리, 이로써 그 잉여물을 ‘이윤을 추구하는 개별집단’에서 빼내어(den Profitinteressen zu entziehen) 일반 대중에게로 귀속시킬 수 있는 권리를 포함한다.¹⁰¹⁾ 이렇게 보았을 때

97) Henri Lefebvre, “Raum und Politik”, Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), 앞의 책, 216쪽. “Raum und Politik”(원제는 Espace et politique, 공간과 정치)는 르페브르가 1972년에 발표한 논문 모음집이다. 위 독일어 번역에는 이 논문 모음집의 서문에 해당하는 르페브르의 글을 후기를 대신하여 실고 있다.

98) Carl Schmitt, *Verfassungslehre*, Dunck & Humblot, 1928/1994, 243쪽 이하 참고.

99) Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), 앞의 책, 165-166쪽.

100) 앤디 메리필드, 앞의 책, 87쪽.

101) Andreas Sonntag, 앞의 책, 66쪽.

‘우리’는 중심성에 대한 권리를 주변화된 인구집단도 “사회의 부의 장소, 도시적 인프라의 장소, 지식의 장소로 접근할 수 있는”(Zugang zu den Orten des gesellschaftlichen Reichtum, der städtischen Infrastruktur und des Wissens)¹⁰²⁾ 권리로 재정의할 수 있다.¹⁰³⁾ 중심성에 대한 권리는 노동자와 빈민, 외국인과 소수자, 성노동자¹⁰⁴⁾가 도심으로부터 축출되는 모든 도시에서 주장될 수 있지만, 베를린-크로이츠베르크라면 그 의미는 더욱더 각별하다.

3. 도시에 대한 권리의 형식화-제도화-법제화?

르페브르의 구호인 도시에 대한 권리가 프랑스 외부에서도 수용되기 시작한 것은 1990년대 이후이다. 그의 <공간의 생산, La Production de l'espace, 1972>이 영어로 새로 번역되어 나온 해가 1992년이다. 이 번역은 공간을 사유의 카테고리 재발견해내는 패러다임 변화를 가져왔다.¹⁰⁵⁾ 코프만과 레바스는 1996년에 르페브르의 글과 인터뷰를 묶어 “도시에 관한 글들”(Writings on Cities)을 펴냈다(여기에 르페브르의 <도시에 대한 권리>도 포함되었다). 이어 2000년대가 시작되자 이 권리를 다룬 출판물이 ‘말 그대로’ 쏟아졌고, 도시에 대한 권리는 (비판적) 도시

102) Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), 앞의 책, 8쪽.

103) 여기서 말하는 ‘지식의 장소로 접근할 수 있는 권리’는 오늘날의 도시 생활과 관련하여 여러 가지를 생각해 한다. 필자는 이와 관련하여 제일 먼저 마을 한가운데 도서관을 두는 북유럽 사례를 떠올렸다. 윤송현, 모든 것은 도서관에서 시작되었다 - 북유럽 도서관과 복지국가의 비밀, 학교도서관저널, 2022. 참고.

104) ‘홍등가’(Rotlichtmilieu)가 도심에서 축출되는 상황에서, 가능한 연대의 대상을 모색하며 더 많은 인정과 수용(Anerkennung und Akzeptanz)을 위해 투쟁하는 스페인 마드리드의 성노동자 사례를 참고할 것. Jenny Künkel, “Soziale Kämpfe von SexarbeiterInnen gegen städtische Neoliberalisierung - Das Beispiel Madrid”, Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), 위의 책, 141-164쪽.

105) Henri Lefebvre, Birgit Althaler(Übersetzung), 앞의 책, 9쪽(이 책에 붙인 Christoph Schäfer의 서문 중).

연구의 주류로 자리 잡았다.¹⁰⁶⁾

그런데 도시에 대한 권리는 학문의 상아탑 내에서만 논쟁의 대상이 된 개념이 아니다. 어떤 이는 이 개념이 2001년 이탈리아의 제노바에서의 반세계화 투쟁이 폭력적으로 진압된 이후 생긴 ‘침묵’을 메우며 등장했다고 말한다.¹⁰⁷⁾ 그렇게 보면 신자유주의적 세계화= ‘도시적인 것의 신자유주의화’가 본격화하면서 등장한 사회운동과 이를 부분적으로 수용하려고 한 제도권의 대응이 이 개념의 ‘세계적 유행’에 공헌했다고 볼 수 있다.¹⁰⁸⁾ 이제, 도시에 대한 권리는 현재의 도시 투쟁에서 발생하는 각양각색의 논쟁을 포괄하는 개념(umbrella term)이 되었다.¹⁰⁹⁾ 사람들은 도시에 대한 권리를 쟁취하기 위해서 싸웠을 뿐만 아니라, 이 권리의 의미를 두고도 투쟁해왔다.¹¹⁰⁾

다소 도식적인 설명이 될 수 있지만, 이 개념의 수용과 활용은 크게 보아 두 개의 흐름으로 정리할 수 있다. 미국과 서유럽의 비판적·학문적 논의들이 르페브르 계수(繼受)라는 큰 틀 아래, 현존(사회) 질서에 대한 근본적 비판을 시도하는 모습을 보인다면, 글로벌 사우스(Global South)의 운동단체와 비정부기구들(NGOs)은 이 권리를 앞세워 도시의 실제적 변화를 추구하고 있다.¹¹¹⁾ 이를 두고 르페브르의 혁명적 계승 혹은 개혁적 계승이라는 식으로 설명할 수도 있겠지만,¹¹²⁾ 이 문제는 그렇게 단순

106) Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), 앞의 책, 9쪽.

107) MediaWiki, “Recht auf Stadt - mehr als eine griffige Parole?”, <http://wiki.rechtaufstadt.net/index.php/Recht_auf_Stadt_-_mehr_als_eine_griffige_Parole%3F>, 검색일: 2022.1.23.

108) Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), 앞의 책, 10쪽.

109) Sonja Buckel/Tino Petzold, “Einleitung in den Schwerpunkt”, *Kritische Justiz*, 2016, Heft 1, 14쪽. 또한 프랑스 68운동과 당시의 도시 상황에 대해서는 다음을 참고할 것. 강현수, 앞의 책, 24-27쪽.

110) David Harvey, 앞의 책, xv쪽; 데이비드 하비, 한상연 옮김, 앞의 책, 18쪽; 또한 Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 29쪽.

111) Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), 위의 책, 10-11쪽.

112) 강현수, 앞의 책, 42-47쪽 참고.

하지 않다. 서유럽과 달리, 기본적이고 보편적인, 따라서 모두에게 공평하게 공급되는 도시 인프라(예컨대 수도공급)가 구축되어 있지 않은 라틴아메리카 등지에서 사회운동의 관심이 ‘실용적’ 요구 쪽으로 경도되리라는 건 어느 정도 납득이 된다.

이 후자와 이들의 요구를 받아 안으려는 (지방자치단체를 포함한) 정부 기구들은 도시에 대한 권리를 형식적, 제도적 맥락에서 이해하려는 태도를 강화해왔다. 이들은 ‘권리’ 개념에 착안하여 이 개념을 법률적으로 제도화하는 데 힘썼다. 이 권리를 국가의 법규로 제도화하려는 세계 도시 포럼(World Urban Forum)이나, 국제 비정부기구(NGO)인 국제 거주 연맹(Habitat International), 그리고 도시 정부들이 이런 맥락에서 도시에 대한 권리개념을 이해했다. 예컨대 2004년 세계 도시 포럼은 도시에 대한 권리(the right to the city)를 숙소 및 깨끗한 물에 대한 권리로 정의했다.¹¹³⁾ 2001년에 성립한 브라질 도시 법(das sogenannte Stadtstatut)도 이런 흐름 위에 있다.¹¹⁴⁾

도시적 편익으로부터 배제되지 않을 개인들의 요구라는 주관적 개별적 권리 담론에서 출발하여, 그러한 요구를 객관적 법이라는 보편적 심급으로까지 일반화하는 운동이 필요한 것은 사실이다.¹¹⁵⁾ 상가 임차인들이 임대료 인상, 공공공간으로부터의 축출 혹은 국가적 억압에 맞서 그들의 주관적 권리를 주장하고, 쟁취한 권리를 객관적인 법으로까지 끌어올리는 운동을 전개하면서, 이를 도시에 대한 권리 투쟁으로 명명하는 일은 흔히 있는 일이다. 문제는 이러한 운동이 법제화로 끝이 나버리거나 혹은 법제화만을 최종적인 목표로 상정하면서 발생하는 이론과 현실의 괴리 혹은 운동의 ‘제도적 포획(捕獲)’이다.

도시에 대한 권리의 제도화, 형식화에서 도시 정부, 인도주의 조직

113) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 27쪽.

114) 브라질 도시법에 대한 개괄적인 소개는 강현수, 앞의 책, 52-55쪽.

115) Sonja Buckel/Tino Petzold, 앞의 논문, 15쪽 참고.

및 비정부 기구들은 도시에 대한 권리 전략을 추구하면서 자신들의 목표를 분명히 한다. 즉, 그들은 사람들에게 도시에 대한 권리를 부여하더라도, 그 사람들이 특정 정치 행정 단위에 귀속되어 있음을 전제로 -예컨대 도시에 등록된 주민 혹은 선거권을 가진 공민으로서- 한다. 그러나 도시에 대한 권리의 이와 같은 형식적 법률적 제도화는 르페브르의 원래의 급진적 개념 구상, 비판적 도시연구자들의 개념 이해와 결을 달리한다.¹¹⁶⁾ 르페브르에게 도시에 대한 권리는 소구(訴求) 가능한 법적 권리 (ein einklagbares juristisches Recht)도 아니고, 자연권도 아니다.¹¹⁷⁾

첫째, 도시에 대한 권리의 법제화가 이루어지면서 주민의 일부는 이 권리에서 배제된다. 르페브르는 도시에 대한 권리는 도시 공간의 생산에 참여하는 것을 통해 정당화된다고 보면서, 이를 위해 제도적 형식화가 필요한 게 아니라고 말한다. 참여는 제도화 이전에 이미 일상 활동 모두에서 행해지는 것인데, 제도적 형식화가 오히려 참여를 제한하기 때문이다. 그러므로 도시공간에 대한 통제는 소유관계 혹은 형식적 시민권과 무관하게, 이 공간의 모든 주민(도시민)에게 맡겨져야 한다. 이것은 국민국가 혹은 국가연합의 공민의 권리에 기초하여, 법적 자격을 가진 사람들이 제도적으로 결정에 참여할 수 있는 ‘시민참여’와 구별되는 구상이다.

둘째, 도시에 대한 권리의 제도화는 이 권리구상의 (반자본주의적) 기본 사고를 의심스럽게 만든다. 도시에 대한 권리의 법제화를 주장하는 제도화론자들은 대부분 자원의 신자유주의적 배분 논리를 거부하지만, 자본주의 체제 그 자체를 의심하지는 않는다. 그들은 도시 공간을 돈으로 평가하는 자본주의적 시장 논리를 조직 원리로 맞지 않다고 보아 기각하는 것이 아니라, 그것을 순치할 수 있으며, 더 인간적인 방식으로 만들 수 있다고 믿는다. 도시에 대한 권리의 제도화는, 해방된 사회의

116) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 27쪽.

117) Marcel Schmidt, 앞의 논문, 동일쪽.

변화된 삶이라는 근본적으로 다른 미래를 그리며 도시의 현재 상태를 급진적으로 비판하는 대신, 현상(status quo)을 개선하는 개혁을 추구할 뿐이다. 이를 두고 도시에 대한 권리라는 슬로건의 (정신) 분열적 해석이라고 비판하는 견해도 있다.¹¹⁸⁾

셋째, 도시에 대한 권리의 과정적 성격은 참여를 제도적 형태로 만드는 것과 부합하지 않는다. 지금까지의 제도적 시도에서 참여는 대부분 도시계획절차에 시민이 단순히 자문하는 것으로 끝나고 만다. 대의제 민주주의가 ‘이런’ 참여적 절차를 통해 개선되기는 하지만, 국가 및 대표자들의 권력은 온존된다. 르페브르가 원한 것은 대의제 민주주의가 필요로 하는 정치적 위임의 보강, ‘개선된’ 대의제 민주주의하에서의 ‘더 인간적인’ 삶이 아니라 도시의 삶을 변화시키기 위한 일상적 투쟁을 가능케 할 무기였다. 이것은 도시계획절차에 시민이 참여하는 구상을 뛰어넘는다. 르페브르는 민주주의적 의사결정을 제도적 절차에 한정하지 않고, 도시 공간의 생산에 공헌하는 모든 결정으로 확대한다. 그것은 사람들이 매일 자신의 자전거를 세워두는 벽을 그라피티로 채우겠다는 결정일 수도 있고, 빈집을 점거하자는 결정일 수도 있다.¹¹⁹⁾

결국 르페브르가 말한 도시에 대한 권리는 부르주아 사회에 익숙한 법의 범주로는 파악하기 힘든, 사회적 삶의 급진적 전환을 향한 집단적 요구로 이해해야 한다.¹²⁰⁾ 그러나 현실은 도시에 대한 권리의 형식화-제

118) 수자의 해석이다. 수자는 이러한 해석은 이 권리가 갖는 원래의 급진적 요구를 “식민화”한다고 비판한다. De Souza, “Which right to which city?”, in: *Defence of political-strategic clarity, Interface: a journal for and about social movements*, 2010, 2/1, 319쪽. 식민지에는 식민지 구성원의 계층화가 존재한다. 따라서 ‘식민화’란 도시에 대한 권리에 의해 보호되는 국가의 공식적인 시민과 그렇지 않은 일반 거주자 사이의 차등적 대우를 의미한다고 일단 이해하면 될 것이다.

119) 이상 세 가지 비교는 Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 27-28쪽을 요약한 것임.

120) Sonja Buckel/Tino Petzold, 앞의 논문, 14쪽. 또한 David Harvey, 앞의 책, 4쪽; 데이비드 하비, 한상연 옮김, 앞의 책, 26쪽.

도화·법제화가 압도하는 상황이다. 이런 모습을 목격하면서 르페브르의 ‘도시에 대한 권리’ 구상을 영어권에 처음 소개했던 하비¹²¹⁾는 점차 이 권리가 텅 빈 기표(시니피앙)로 전락하고 있다고 비판했다.¹²²⁾

브라질의 흙리스 운동단체(MTST)의 활동가들도 2001년 브라질 도시법의 한계를 지적한다. 그들은 이 법률이 강제퇴거 절차로부터 거주자들을 제대로 보호하지 못하며, 자본주의적 도시화의 기초에 놓여 있는 소유권 논리를 일소하려는 의지를 담고 있지 않았다고 비판한다.¹²³⁾ 2001년 도시법은 도시행정의 민주화, 소유권에 대한 정당한 과세, 도시 불평등과의 투쟁, 지속 가능한 도시를 위한 권리의 보장을 위한 여러 법적 수단들을 포함하고 있었다. 그러나 도시에 대한 권리, 주택에 대한 권리가 제도적으로 보장되었다고는 하나, 도시에 대한 헤게모니를 행사하는 세력들은 도시의 구획 및 공유재산(도시 재산)에 대한 법적 규율의 현재 모습을 유지하면서, 그로부터 계속하여 이윤을 뽑아내기 위한 그들의 전략을 이 권리 안에 집어넣는 데 성공했다.¹²⁴⁾

121) 데이비드 하비는 <Social Justice and the City, 1973=최병두 옮김, 사회정의와 도시, 1983>에서 르페브르의 ‘도시에 대한 권리’ 구상을 영어권에 처음 소개했다. 하비의 르페브르 수용은 도시에 대한 권리가 국제적인 차원에서 학문적 논쟁의 대상으로 되는 데 공헌했다. Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 20쪽.

122) David Harvey, 앞의 책, 15, 136쪽; 데이비드 하비, 한상연 옮김, 앞의 책, 18, 232쪽. 또한 앤디 메리필드, 김병화 옮김, 앞의 책, 90쪽. 한편, 권리는 좌파만이 아니라 우파에게도 동기 부여를 한다. 우파는 그들 자신의 권리를 사법 권력을 통해 관철할 수 있는 많은 자원을 동원하여 실제로 ‘권리를 위한 투쟁’에서 승리한다. 하비는 이러한 모습에 주목하여 도시에 대한 권리는 “우리들의 도시가 만들어지고 다시 재생되는 방식, 도시공간 형성 프로세스에 대한 모종의 형성적 권력”을 말하지만 실제로 이 권리를 주장하는 이들은 금융투자가와 개발업자들이다. 그래서 “우리가 점점 목격하게 되는 건 도시에 대한 권리가 사적이거나 그와 유사한 이권의 손아귀에 떨어진다는 사실이다. 지금 형성되고 있는 도시에 대한 권리는 대부분 한 줌의 정치적·경제적 엘리트들에게만 너무나 협소하게 한정·제한되어 있고, 이들은 도시를 점점 자신의 욕구에 맞춰 만들어낼 위치에 올라서고 있다.”고 비판한다. 데이비드 하비, “도시에 대한 권리”, 뉴레프트리뷰 2, 도서출판 길, 2010, 348-349쪽.

123) Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), 앞의 책, 16쪽.

124) Marcelo Eibs Cafrune, “Das Recht auf Stadt in Brasilien. Genese, Anspruch und

베를린, 특히 크로이츠베르크에서 전개된 도시에 대한 권리 투쟁(후편에서 설명할 주택 사회화 운동을 포함)은 위의 두 흐름 중 어느 것에 가까울까? 사실 이 질문에 답하는 건 쉽지 않다. 여러 다양한 투쟁 현장과 국면을 두 개의 방향성으로만 이해할 수 있을까 하는 의문도 든다. 그럼에도 불구하고 이하의 논의를 위해 나름 정리를 하자면 이렇게 말할 수 있다. 크로이츠베르크의 투쟁에는 현존(사회) 질서에 대한 근본적 비판이 빠진 적이 없었다. 그러나 다른 한편 이 투쟁은 제도정치와 상호보완적인 관계를 맺어왔다. 이 투쟁의 주체들은 도시에 대한 권리의 제도화, 법제화를 위해 노력하면서도 도시에 대한 권리가 형식화되는 것은 경계했다.

도시에는 경제적 불평등 외에도 다른 권력관계도 아울러 작동하고 있다. 노동자계급의 해방적 역량을 고려할 때는 자본주의적 도시와의 대결이 중심이 되지만, 인구의 나머지 부분을 생각하면 인종주의적, 가부장적 혹은 이성애 규범적(heteronormativ) 도시와 도시의 이런 면모와 결합된 불평등과의 대결에도 눈을 돌려야 한다. 인종적으로 타자인 이들(대표적으로 이민자들은) 인종주의적-가부장적-이성애 규범적 도시 내에서, 도시에 대한 권리를 갖지 못한다. 노동정책과 이민정책을 분리하고 위계화하는 것은 이러한 현실에 일조한다. 이런 상황에서, ‘급진적 변혁을 위한 사회적 힘’(soziale Kraft der radikalen Transformation)을 오로지 노동계급에서만 찾을 수는 없다. 오히려 모든 도시민을 도시의 변혁에 참여시키는 시각이 필요하며,¹²⁵⁾ 이민자의 시각에서 볼 때 도시에 대한 권리는 과연 어떤 의미인지를 질문해야 한다.¹²⁶⁾ 크로이츠베르크는 그러한 질문을 놓치지 않은 곳이다. 난민과 이방인이 혐오의 대상이 되는 곳에서 도시에 대한 권리를 말하는 것은 어불성설이기 때문이다.

Wirklichkeit des Rechts”, *Kritische Justiz*, 2016, Heft 1, 49-54쪽.

125) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 22쪽 참고.

126) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 위의 논문, 24쪽.

“도시의 존엄은 그곳을 찾아온 새 이주민들을 대우하는 방식에서 드러난다.”¹²⁷⁾

IV. 주택 사회화 운동의 전사(前史)로서의 주택점거 투쟁

1. 독일-베를린-크로이츠베르크의 주택점거 투쟁과 그 양상

1970년대 이래 크로이츠베르크 지역 운동을 대표하는 말은 주택점거 투쟁이다. 주택점거(Hausbesetzung, squatting)는 독일과 유럽에 고유한 투쟁이 아니다. 미국과 캐나다는 물론이고, 남미 대륙을 포함, 전 세계에서 일어나는 운동이다.¹²⁸⁾ 역사도 꽤 오래되었다. 19세기에 이미 이 투쟁의 선례가 나타났다.¹²⁹⁾ 주택점거자의 다수는 과거는 물론 현재도 브라질 등 남반부(Global South)에 살고 있다.¹³⁰⁾

역사적으로 주택점거는 ‘68혁명’(르페브르, 상황주의자¹³¹⁾)들을 포함

127) “Tausende Menschen fordern mehr Rechte für Flüchtlinge”, *Welt*, 2015.2.2.

128) 마이크 데이비스의 다음 책은 이에 대한 포괄적인 사회학적 보고서이다. 마이크 데이비스, 김정아 옮김, 슬럼, 지구를 뒤덮다 - 신자유주의 이후 세계 도시의 빈곤화, 돌베개, 2007 참고.

129) Reinhild Kreis, “Heimwerken als Protest. Instandbesetzer und Wohnungsbaupolitik in West-Berlin während der 1980er-Jahre”, *Zeithistorische Forschungen/Studies in Contemporary History*, 14(2017), Heft. 1, 41쪽. 한편 1871년의 파리코뮌은 오스만의 파리 대개조 사업에서 배제된 사람들이 자신들의 도시를 되찾으려는 열망에서 봉기한 사건이라는 성격도 갖고 있으므로 20세기 주택점거 투쟁의 선구로 볼 수 있다. David Harvey, 앞의 책, 8쪽 참고; 데이비드 하비, 한상연 옮김, 앞의 책, 34쪽 참고.

130) Alexander Vasudevan, 앞의 책, 12쪽.

131) 당시 대표적인 상황주의자의 글로는 다음을 참고할 것. 기 드보르, 유재홍 옮김, 스펙타클의 사회, 울력, 2014. 특히 도시에 대한 권리와 관련하여 중요한 대목은 이 책 167-176쪽에 서술되어있는 “영토의 구획”이다.

과 닮아 있고, 전유의 권리, 중심성에 대한 권리를 현장에서 실천한 운동이라는 점에서 이념적으로도 도시에 대한 권리와 연결된다. “도시에 대한 권리가 품은 대안적 전망을 봉쇄하기 위한 신자유주의 질서(neo-liberal order)의 노력에도 불구하고 주택점거의 역사는 여전히 진행형이다.”¹³²⁾ 하이델베르크와 런던에서 최근 새롭게 소생한 주택점거 운동은 도시에 대한 권리 운동으로부터 직접 영향을 받은 것으로 평가되고 있다.¹³³⁾

유럽에서 주택점거는 전후 자본주의가 위기 국면으로 접어들던 1960년대 말에 시작되었다. 당시 주택점거는 여러 나라에서 거의 동시다발적으로 일어났는데, 그중에서도 선도적인 투쟁은 이탈리아에서 벌어졌다. 1969년 북부 이탈리아에서는 수천 건의 주택점거가 있었다. 남부지역에서 이주해온 노동자들이 토리노, 밀라노 등지에서 거주공간을 점거했다.¹³⁴⁾ 이탈리아에서는 “1951년부터 1971년까지 농업노동력 비율이 43.9%에서 18.8%까지 급락했다. 4백만 명의 사람들이 남부를 떠났고 시골에서 북부 도시들로 이주했다. 1951년에서 1966년 사이에 이탈리아 대도시들의 인구는 5백만 명 이상이 증가했다. 같은 시기에 사회적 서비스를 개선하거나 그러한 대량이주를 수용하는 데 필요한 기반시설을 확충하는 일은 거의 이루어지지 않았다. 로마, 토리노, 밀라노 그리고 나폴리는 너무나 급격하게 성장해서 가족들이 인간다운 삶에 부합하는 거주(decent housing)를 찾지 못했다. 사람들은 단칸방에서 잤고 판자촌이 퍼져나갔으며, 점거자들이 빈 건물을 점거하는 일도 확산했다. 대략 1969년부터 1975년 사이에 이탈리아에서 점거자들의 수는 2만 명으로 추정됐다. 1977년 밀라노에서만 핵심 점거자들 2천 명과 3만 5천 명의

132) Jeff Hayton, “Book Review - Metropolitan Preoccupations: The Spatial Politics of Squatting in Berlin”, *German history*, 제35권 제1호, 2017, 180쪽.

133) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 19쪽.

134) Michael Sontheimer, “Erste westdeutsche Hausbesetzung: Das ist unser Haus”, *Spiegel Online*, 2020. 9. 19.

일시적인 참가자들이 약 50채의 건물을 점거했다.”¹³⁵⁾

“이탈리아 동지들의 주택점거와 임대료 파업”은 독일의 주택점거자들에게도 영감을 주었다. 독일에서는 1960년대 내내 토지 투기에 대한 대중들의 불만이 쌓여가고 있었다. 당시 집권당인 기독교민주연합/기독교사회연합(CDU/CSU)이 1960년 6월 23일에 제정한 ‘주택통제경제의 폐지와 사회적 임차법·주택법에 관한 법률’(Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet-und Wohnrecht), 즉 일명 뤼케법은 주택의 수급 조절에 대한 공적인 통제를 폐지하고, 주택 임차료를 자유화하며, 주택임차인에 대한 해약고지 보호를 약화한 내용을 담고 있었다.¹³⁶⁾ 이 법률의 부정적 효과는 1960년대 중반 이래 분명해졌다. 토지(부동산) 투기꾼은 당시 독일의 정치, 경제적 위기 국면에서 부정의 아이콘으로 통했다. 그런데도 정치권은 적극적 조치를 취하지 않았으며, 토지 소유자들에 대한 조세 특례는 지속되었다.¹³⁷⁾ 1969년에 수상에 취임한 빌리 브란트가 토지개혁의 서곡을 울리고 있었지만,¹³⁸⁾ 도시민들은 자신들의 방식으로 도시에 대한 권리를 주장하기 시작했다. 그 결과 1970년대 초에 활동가들은 뮌헨, 쾰른, 함부르크와 괴팅겐, 서베를린에서 첫 번째 점거를 조직할 수 있었다.¹³⁹⁾

1970년대 전반기 점거 투쟁에서 특히 주목할 도시는 프랑크푸르트였다.¹⁴⁰⁾ 2차 대전 패전 후 프랑크푸르트는 베를린을 대신하여 서독의

135) Georgy Katsiaficas, *The Subversion of Politics: European Autonomous Social Movements and the Decolonization of Everyday Life*, AK Press, 2006, 21-22쪽.

136) 이계수, “어느 법 연구자의 도시관찰: 베를린에서 바라본 도시의 법과 정치”, 56쪽.

137) Karl Christian Führer, 앞의 책, 77-97쪽.

138) 이계수, “어느 법 연구자의 도시관찰: 베를린에서 바라본 도시의 법과 정치”, 57쪽.

139) 함부르크, 특히 하펜슈트라세(Hafenstrasse)에서의 주택점거 투쟁에 대한 개략적 소개로는 다음 문헌을 참고할 것. 정현백, *주거 유토피아를 꿈꾸는 사람들: 독일과 오스트리아의 주거개혁 정치와 운동*, 당대, 2016, 197-203쪽. 또한 Georgy Katsiaficas, 앞의 책, 124-128쪽.

140) Georgy Katsiaficas, 위의 책, 63쪽.

수도 기능을 상당 부분 떠안았다. 특히 경제적 관점에서 프랑크푸르트의 중요성이 커지면서 도시개발에 대한 수요가 커졌다. 도시의 확장은 19세기 말에 지어진 서쪽 끝(베스트엔트) 주택 단지의 재개발을 부추겼다.¹⁴¹⁾

1970년 9월 19일, 프랑크푸르트의 몇몇 대학생들과 이민자들이 철거를 앞둔, ‘베스트엔트’의 빈집을 점거했다. 이들은 1908년에 지어진 유겐트슈틸(아르누보) 풍의 고급빌라에 의도적으로 ‘침입’하여 바리케이드를 쳤다. 그들은 이 건물을 헐고 고층 사무 빌딩을 지으려는 부동산 투자자에 맞서 싸웠다.¹⁴²⁾ 이 ‘투자자’에게는 뒷배가 있었다. 바로 사회민주당 시정부였다. 그들은 ‘자동차에 최적화된 도시’(autogerechte Stadt)를 만들려고 했다.¹⁴³⁾ 정치가와 도시계획가들은 도심을 투자자들에게 매력적인 곳으로 만드는 일에 골몰했다.¹⁴⁴⁾ 이에 맞선 주택점거는 도시 중심지구가 기업가적 결정과 프로젝트에 의해 급격히 변모하는 데 대한 광범위한 두려움을 새롭고 분명한 방식으로 표현하고 상징화한 행동으로 평가되었다.¹⁴⁵⁾ 프랑크푸르트에서는 1973년 초까지 모두 17채의 주택이 점거되었으며, 그 중 베스트엔트 지구의 점거는 1970년대 중반까지 ‘토지투기꾼’을 둘러싼 논쟁에 주된 계기를 제공했다.¹⁴⁶⁾

141) Wikipedia, “Frankfurter Häuserkampf”, <de.wikipedia.org/wiki/Frankfurter_Häuserkampf>, 검색일: 2022.1.23.

142) Karl Christian Führer, 앞의 책, 99-100쪽. ‘베스트엔트’(Westend) 지구의 엡슈타이너 슈트라세(Eppsteiner Strasse) 47번지는 통상 독일 최초의 주택점거지로 소개된다. 정현백, 앞의 책, 193쪽. 그러나 필자가 보기에 어느 지역에서 제일 먼저 주택점거가 발생했는가 하는 ‘논의’는 그렇게 중요하지 않다. 1960년대 말 1970년대 초의 주택점거는 독일 전역에서 거의 동시다발적으로 일어났기 때문이다. 내가 주목하고 싶은 것은 본문에서도 설명하듯이 프랑크푸르트와 베를린에서 각각 다르게 나타난 주택점거의 동기와 맥락이다.

143) Michael Sontheimer, “Erste westdeutsche Hausbesetzung: Das ist unser Haus”, *Spiegel Online*, 2020. 9. 19.

144) Sarah Klein, “Hausbesetzer: Als in Deutschland Steine flogen”, <<https://www.goethe.de/ins/fr/de/kul/dos/liv/21259694.html>>, 검색일: 2022.1.23.

145) Karl Christian Führer, 앞의 책, 100쪽.

146) Karl Christian Führer, 위의 책, 100, 102쪽.

한편, 프랑크푸르트의 점거 투쟁이 소강 국면에 접어들자, 1970년대 중후반 이후에는 운동의 소멸을 점치는 목소리도 나오기 시작했다. 좌파 주택정책을 위해 싸웠던 어떤 이는 “1973/74년을 기점으로 주택점거는 점진적으로 그 정치적 의미를 상실했다”고 말했다. 그는 “현 상태의 보존”이라는 방어적 내용으로는 거주와 생활 조건의 개선을 원하는 대중들을 장기적으로 동원하기 어려울 것이라고 내다봤다.¹⁴⁷⁾ 그러나 이런 그의 전망은 몇 년도 안되 현실에 의해서 뒤집혔다. 1980년부터 독일에서는 점거 운동의 새로운 물결이 밀려왔고, 프랑크푸르트에서의 투쟁은 마치 전초전과 같은 양상이 되었다. 전국적 주목을 받은 투쟁이 쾰른, 뒤셀도르프, 슈트트가르트, 뉘른베르크, 괴팅겐, 그리고 재차 함부르크(하펜슈트라세)에서 발생했지만, 이 새로운 흐름의 중심지는 누가 뭐래도 서베를린, 그것도 크로이츠베르크였다.¹⁴⁸⁾ 점거된 주택의 규모와 점거에 참여한 사람들 수만 놓고 이런 얘기를 하는 것이 결코 아니다.¹⁴⁹⁾

베를린-크로이츠베르크에서의 주택점거는 ‘금융 메트로폴리스’인 프랑크푸르트에서의 그것과는 그 동기를 달리했다. 베를린에서는 ‘낡은’ 주택을 빈집으로 방치하다가 철거 후 사무실 전용 건물을 짓는 식의 투기적 개발은 그렇게 많지 않았다. 당시 동독 지역 한가운데 위치했던 서베를린은 경제적 투자의 관점에서 볼 때 여타의 메트로폴리스와는

147) Michael Grüttner, *Wem die Stadt gehört. Stadtplanung und Stadtentwicklung in Hamburg 1965-1975*, Hamburg, 1976, 178, 180쪽; Karl Christian Führer, 위의 책, 187쪽에서 재인용.

148) Karl Christian Führer, 위의 책, 187쪽.

149) 서베를린에서는 1979년 가을에서 1982년 봄까지 적어도 239채의 주택을 대상으로 265건의 주택점거 행동이 실행되었다. 조금 더 길게 보면 160에서 170채가 점거되었고, 경찰은 이들 건물에서 총 3,106명의 신원을 확인했다. 그러나 확인되지 않은 점거자의 수는 더 많을 것으로 추정된다. 점거자 수는 일시적으로 1만 명에 달하기도 했다. 여기에 주택 밖에서 적극적으로 동조했던 사람들까지 합치면 그 수는 2만 명에 이른다. Karl Christian Führer, 위의 책, 187-188쪽.

상황이 완전히 달랐기 때문이다.¹⁵⁰⁾ 오히려 도시개발 자체가 충분한 공적 보조금이 지원되어야 가능한 상황에서, 크로이츠베르크 지구의 개발은, 정부 주도하에, 터키계 외국인 노동자, 반항적인 젊은이와 예술가, 가난한 사람들이 주류인 구역을 재차 독일인 중심의 ‘건전한’ 중산층 마을로 만드는 ‘재개발’을 중심으로 진행되었다.¹⁵¹⁾

이 ‘재개발’은 프랑크푸르트에서처럼 (전면) 철거 및 신축 프로젝트 형태가 아니라 구옥(舊屋)의 임대주택을 정비(Sanierung)하고 대수선(Modernisierung)하는, 그러면서도 오래된 거리의 모습은 보존하는 식으로 진행되었다. 말 그대로 개축(Umbauten)이었다. 이런 재개발은 오늘날 우리가 ‘젠트리피케이션’이라 부르는 도시의 변화를 가져올 것이었기 때문에, 주택점거자들은 이러한 투기적 행위를 반대한다는 구호와 함께 ‘애써 가꾼 소중한 마을공동체의 몰락’(Verfall kostbarer Heimatlichkeit)에 반대한다는 구호를 내걸었다. 그들은 지역·지구의 재정비가 임대료 상승과 저소득 임차인의 축출로 이어질 것이라고 보아, ‘토착의 생활환경’ 혹은 ‘토착의 사회구조’를 보존하는 것이 투쟁의 목표가 되어야 함을 분명히 했다.¹⁵²⁾

이를 실천하기 위해 베를린-크로이츠베르크의 주택점거자들이 선택한 수단 중의 하나가 바로 수리 점거 혹은 수복적(修復的) 점거(Instandbesetzung)이다. 수리 점거란 (투기적) 소유권자가 개발을 위해 방치하여 폐허 수준이 된 집을 점거자들이 고쳐가면서 점거 행위를 계속하는 것을 말한다.¹⁵³⁾

150) Karl Christian Führer, 위의 책, 194쪽.

151) Karl Christian Führer, 위의 책, 194-195쪽.

152) Karl Christian Führer, 위의 책, 188-189쪽. 대다수가 세입자인 베를린의 주민들이 ‘불법적’인 주택점거 행위를 압도적으로 지지한 것은 위와 같은 운동의 방향성과 무관하지 않다. 1981년의 한 조사에 의하면, 서베를린 주민 82%, 나머지 서독 주민 62%가 ‘불법’ 빈집 점거를 지지했다고 한다. Karl Christian Führer, 위의 책, 188쪽.

153) 이 투쟁은 주택을 점거(Besetzung)하면서 수리노동(Instandsetzungsarbeit)을 이어가므로 이 두 행위를 결합한 신조어로 수리 점거(Instandbesetzung)라는 말이 만들어졌다.

네덜란드의 사회학자 한스 프루이지트는 주택점거, 20세기 후반기의 스콧을 다섯 유형으로 구분한다(교집합도 가능). 무주택과 주택 부족에 대한 대응으로서의 스콧(①), 대안적 생활 형식/방식으로서의 스콧(②), 대안적 사업 운영 및 사회적 만남의 장소로 공간을 사용하는 ‘기업가적’ 스콧(③), 건물의 유지를 목적으로 하는 스콧(④), 마지막으로 사회 질서의 극복을 위한 전투적 전략의 한 부분으로서의 스콧(⑤)이 그것이다.¹⁵⁴⁾ 1980년대 서베를린의 주택점거에서는 이 다섯 유형 모두가 나타났는데, 수리 점거는 이 중에서도 ①~④ 유형에 속한다. 이런 여러 유형의 주택 점거자들은 각기 다른 목표와 전략을 추구하면서 합치고 헤어졌다.¹⁵⁵⁾

점거자들의 면면은 무지개색이었다. 그 스펙트럼은 노동자계급 출신의 록가수에서 페미니스트까지, 터키 출신 이민자에서 노인까지, 학생에서 미혼모까지, ‘새로 태어난’ 기독교인에서 이데올로기적 아나키스트들까지 다양했다. 그들은 다수가 학생인 신좌파처럼 자기 규정적 집합체(collectivity)라기보다는 각양각색의 무리(collection)였다. 그들 중에는 수동적 비폭력, 대규모 교육 프로젝트, 공동체 생활, 모든 삶에서의 조화롭고 자유로운 감수성의 개발을 지향했던 긴 머리의 생태 지향적 활동가들도 있었고, 이들보다 더 과격하고 전투적인 사람들도 있었다.¹⁵⁶⁾ 점거자들은 마치 “반항적인 갈리아 사람들의 다채로운 무리”처럼 결코 단일한 대오가 아니었다.¹⁵⁷⁾

주택점거 현장에서는 시정부와 협상해야 하는지, 사안별 해결을 추구해야 하는지 아니면 모든 점거주택 문제를 한꺼번에 해결해야 하는지,

Reinhild Kreis, 앞의 논문, 42쪽 참고.

154) Hans Pruijt, The Logic of Urban Squatting, *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, 2013, 19-45쪽, Reinhild Kreis, 위의 논문, 46쪽에서 재인용.

155) Reinhild Kreis, 위의 논문, 46-47쪽.

156) Georgy Katsiaficas, 앞의 책, 91쪽.

157) Barbara Sichtermann/Kai Sichtermann, *Das ist unser Haus. Eine Geschichte der Hausbesetzung*, Aufbau Verlag, Berlin, 2017; “Als Gentrifizierung noch unbekannt war”, *Mitteldeutsche Zeitung*, 2017.6.13.에서 재인용.

지원프로그램에서 나오는 돈을 받아야 하는지, 그리고 주택점거를 거주 및 생활 관계를 바꾸는 데 복무하는 수단으로 쓸 것인지 아니면 ‘체제’에 대항하는 투쟁을 위한 출발점으로 삼아야 할지를 둘러싸고 갈등이 폭발하기도 했다.¹⁵⁸⁾

1980년 12월의 역사적인 크로이츠베르크 점거 운동 이후 당시 여당인 베를린 사회민주당은 주택점거를 수인한다는 노선을 취하였지만, 경찰과 사법(司法)의 대응은 상대적으로 강경했다. 당연히 이들의 억압적 태도에 점거자들은 강력하게 저항했고, 이것이 사회민주당 시정부를 정치적 위기에 빠뜨렸다.¹⁵⁹⁾ 이에 시정부는 최소한의 임대료를 내는 조건으로 점거자들의 점거주택 생활을 용인하는 타협안을 제안했다. 보수주의자들은 이것이 빈 건물의 ‘불법 점거’를 용인하는 것이라며 사회민주당을 격렬히 비난했다. 반면, 점거자 내부에서는 이를 체제내화 시도로 보는 측과 자신들의 개별적 주택문제에 대한 단기적 해결 기회로 보는 측 사이에 몇 번의 격렬한 논쟁이 발생했다.¹⁶⁰⁾ 1981년에는 연방 정부 차원에서도 이러한 합법화 시도가 전술적 차원에서 진지하게 제안되기 시작했다. 즉 베를린, 함부르크와 같은 ‘대도시’의 점거주택을 합법화함으로써 정부는 운동의 중심을 흐트리고 현존질서와 싸운다는 투쟁 감각을 제거하려고 했다. 당연히 합법화를 반대하는 측은 이러한 제안의 의도를 간파했다. 그들은 합법화는 억압적 질서에 맞서 일상적 저항을 실천하며 살던 사람들을 갑자기 낮은 임대료의 집뿐만 아니라 집수리 비용까지 대주는 ‘빅 브러더’의 손님으로 바꾸는 것을 의미한다고 보았다.¹⁶¹⁾

158) Reinhild Kreis, 앞의 논문, 47쪽.

159) Karl Christian Führer, 앞의 책, 188-189쪽. 주택점거는 1981년에 베를린시의 정권이 사회민주당에서 기독교 민주연합(CDU)으로 넘어가는데 결정적으로 일조했다. Reinhild Kreis, 위의 논문, 43쪽.

160) Georgy Katsiaficas, 위의 책, 93쪽.

161) Georgy Katsiaficas, 위의 책, 96쪽. 이 책의 저자는 1984년까지 독일의 모든 점거주택은

한편, 낡은 건물을 수리해서 사용하려 했던 사람들이 모두 주택점거자는 아니었다. 거주공간을 합법적으로 임대 혹은 점유한 사람 중에도 수리 점거자들과 비슷한 생각을 하는 이들이 있었다. 이들을 자력구제자(Selbsthelfer)라 한다. 비록 법률적 조건은 달랐으나 이들 모두는 크로이츠베르크와 같은 대안적 환경에서 살면서, 시정부의 ‘관료주의적’ 도시계획(Kahlschlagsanierung)에 맞서 자력으로 낡은 주택을 완전히 고치거나 부분 수리하려고 했다. 주택점거자 중에는 이후 시정부와 정식 임대차계약을 체결하여 합법적으로 거주권을 보장받은 이들도 생겨났으므로 나중에는 주택점거자나 자력구제자나 하는 건 그렇게 중요하지 않았다.¹⁶²⁾

폭력의 사용 문제는 점거자들 내부에서도 매우 논쟁적인 주제였다. 미디어와 정치가 중 일부는 주택점거자들을 폭력적이며 테러 그룹에 가까운 사람들로 낙인찍고 그들의 정당성을 부정하려고 했지만, 급진적인 점거자들은 오히려 소수였다.¹⁶³⁾

그런데 폭력의 사용 문제보다 더 중요한 것은 주택점거가 추구한 목표라고 하겠다. 예컨대 다른 유럽 국가와는 달리, 영국의 주택점거자 다수는 주택시장 및 주택정책의 본질에 의문을 제기하지 않았다. 그들의 주류적 관심사는 무주택자들의 구체적인 어려움을 해결하는 것이었다. 영국에서 이 운동은 유럽 대륙의 대안적-학생 운동적 투쟁과 비교할 때 부르주아적 특성이 상대적으로 강했다.¹⁶⁴⁾ 반면, 베를린-크로이츠베

합법화되었다고 서술하고 있으나, 이러한 통계 혹은 서술은 검증이 필요하다(그는 특별히 통계의 근거를 제시하지 않았다). Georgy Katsiaficas, 같은 책, 107쪽 참고. 또 다른 연구에 의하면 1980년대 시정부와 계약을 체결한 점거주택은 전체 점거주택 중 겨우 60%를 넘긴 수준이라고 한다. Andrej Holm, Amin Kuhn, “Squatting and Urban Renewal: The Interaction of Squatter Movements and Strategies of Urban Restructuring in Berlin”, *International Journal of Urban and Regional Research* 제3권 제3호, 2011, 651쪽.

162) Reinhild Kreis, 앞의 논문, 48쪽.

163) Reinhild Kreis, 위의 논문, 43쪽, 각주 7번.

르크에서 주택점거자들은 집단적인 자기 실험이라는 의미에서 주거 ‘프로젝트’로 진행하고자 했다. 이 프로젝트는 값싼 거주공간의 확보만이 아니라 주거 공동체 및 도시 공동체에서의 공동생활을 만드는 것을 중요시했다. 또한 도시 공동체는 토착의 사회구조와 이민자, 홈리스 혹은 정신장애인과 같은 사회의 소수집단을 통합할 수 있어야 한다고 보았다. 이것은 수리 점거자와 자력구제자 모두가 공유하는 도시 투쟁의 목표였다.¹⁶⁵⁾

이것은 르페브르식으로 말하면 19세기 말 이래 그 고유한 가치가 상실된, 도시에서 거주한다는 것, 산다는 것의 의의를 적극적으로 주장하는 것이 된다. 르페브르는 도시(고유한 사물 혹은 정의 가능한 대상으로서의 그것)에 대한 권리는 도시 생활에 대한 권리 -그것이 무엇인가는 다소 막연하지만- 에게 자리를 내주어야 한다고 말했다.¹⁶⁶⁾

“지금까지 ‘산다는 것’(프랑스어로 *habiter*)은 사회생활에, 공동체에, 마을에 혹은 도시에 참여한다는 것을 의미하였다. 도시 생활은 무엇보다, 이런 특질, 속성을 소유하고 있었다. 도시 생활은 거주하는 곳을 제공하고, 도시민에게 거주하는 것을 허용했다. (...) 19세기 말 귀족들(*die Notabeln*)은 하나의 기능을 분리해냈다. 원래 고도의 복잡한 총체였고, 또한 현재도 그러한 총체인 도시에서 하나의 기능을 떼 내어, 그것을 토지 위에 투사(投射)하였다. 게다가 그들이 이데올로기와 실천을 제공하는 사회는 이런 식으로 굴러가야 한다는 것을 분명하게 지적하고 표현했다.”¹⁶⁷⁾

164) John Marsland, “Squatting: The Fight for Decent Shelter, 1970s-1980s”, *Britain and the World* 11(1), 2018, 33-35쪽.

165) Reinhold Kreis, 앞의 논문, 48쪽.

166) David Harvey, 앞의 책, 15쪽; 데이비드 하비, 한상연 옮김, 앞의 책, 17쪽.

167) Henri Lefebvre/Birgit Althaler(Übersetzung), 앞의 책, 46-47쪽. 르페브르가 여기서, 19세기 말 귀족들, 신흥 지배계급이 따로 떼어내었다고 생각하는 도시의 기능은 모든 도시민의 참여를 배제하는 토지에 대한 독점적 소유의 권리를 지칭한다.

이러한 투쟁 방향은 베를린 시정부를 압박하여 베를린 주택정책의 변화에도 영향을 주었을 뿐만 아니라, (후편의 논문에서 서술할) 근린 보호지구 제도의 실행을 강제하는 뒷배가 되었다. 신중한 도시재생 (behutsame Stadterneuerung), 즉 폭력적 철거를 단념하고, ‘지금 여기 거주하는 주민의 이해와 욕구를 반영하고, 주민과 함께 구상하고 실행하는’ 도시재생 계획의 수립이라는 원칙이 크로이츠베르크를 거점으로 수립될 수 있었던 것은 주택점거 투쟁(특히 수리점거 투쟁)을 빼놓고는 설명하기 어렵다.¹⁶⁸⁾

1970년대 프랑크푸르트 주택점거 투쟁에 참여한 요쉬카 피서는 이렇게 말했다. “우리는 사회주의를 기약 없는 미래로 밀쳐두지 않고, 지금 이곳에서 지배자에게 복종하지 않는 삶의 형식을 발전시키려고 노력했다.”¹⁶⁹⁾ 베를린-크로이츠베르크에서의 투쟁은 위와 같은 결심과 다짐을 어느 한순간에 끝내지 않고, 긴 시간에 걸쳐 일상적으로 실천하였다. 이 점이 베를린에서의 ‘도시에 대한 권리’ 투쟁, 크로이츠베르크에서의 주택점거 투쟁을 특별한 것으로 만들었다.

2. 주택점거에 대한 법적 대응

필자가 독일과 유럽에서의 주택점거 투쟁을 우호적으로 설명할 때면 다수의 ‘법조인’들은 그와 같은 불법적인 행동을 ‘법학자’가 지지하는 것을 이해할 수 없다는 반응을 보인다. 그러나 이렇게만 접근하면, 독일 정부의 ‘합법화 전술’을 이해할 수 없으며, 주택 위기에 대처하는 정치투쟁은 헌법적 상상력을 발휘할 수 없다.

사람들은 항상 체계화된 생각을 선호하고, 그 체계에 따라 무언가를

168) 신중한 도시재생 원칙의 기원, 내용에 대한 자세한 설명은 필자의 다음 글을 참고할 것. 이계수, “어느 법 연구자의 도시관찰: 베를린에서 바라본 도시의 법과 정치”, 54쪽 이하.

169) Alexander Vasudevan, 앞의 책, 91쪽 이하.

판단하려고 한다. 르페브르는 이 체계들을 깨부수려고 했다. 다만, 그것을 분쇄하고자 한 이유는 하나의 체계를 또 다른 체계로 대체하기 위해서가 아니었다. 그가 관심을 가진 것은 가능성을 모색하는 사유와 행동에 ‘문을 열어주기’였다. 왜냐하면 체계는 사유를 봉쇄하고 새로운 가능성에 문을 닫아버리는 경향성을 갖고 있기 때문이다.¹⁷⁰⁾

독일에서 주택이 ‘불법’ 점거되었을 때 대도시 경찰은 이를 쉽게 진압하지 못했다. 반면, 운동의 거점이 작은 소도시나 소읍에서는 결코 이러한 관용이 허용되지 않았다. 점거자들은 곧바로 경찰에 의해 강제퇴거되었다.¹⁷¹⁾ 합법과 불법의 문제를 ‘이것이냐 저것이냐’의 문제로만 접근해서는 이런 사태를 이해할 수도, 설명할 수도 없다. 영국은 주택점거에 대한 대응에서 상대적으로 자유주의적인 법률이 통용되는 나라이며, 네덜란드식 관용은 1980년대 이후 상황이 주택점거자들에게 불리하게 바뀌었을 때, 법적 처벌과 보복적인 폭력이라는 새로운 칼날로 버려졌다.¹⁷²⁾ 법(제도)의 설계와 운용은 시대, 사회적 구성(social formation), 주택점거에 대한 대중의 지지에 따라 달라질 수 있다.¹⁷³⁾

170) Henri Lefebvre, Birgit Althaler(Übersetzung), 앞의 책, 27쪽.

171) Georgy Katsiaficas, 앞의 책, 96쪽. 기록에 의하면 1981년에만 독일 전역에서 153개 도시에서 595건의 주택점거가 이루어졌고 참여자는 13,000명에 달했다. 베를린 크로이츠베르크, 프랑크푸르트 베스트엔드, 쾰른, 함부르크와 같은 대도시만이 아니라, 프라이부르크, 튀빙겐, 괴팅겐과 같은 소도시(이들은 모두 대도시이기도 하다)에서도 주택점거가 이루어졌다. Joachim Göres, “Einen Mieter schmeißt man raus. Fünfzig nehmen sich ein Haus”, *Süddeutsche Zeitung*, 2018.1.4.

172) Georgy Katsiaficas, 앞의 책, 112쪽.

173) 예컨대 미국인들은 함부르크 ‘하펜슈트라세’가 어떻게 경찰에 저항할 수 있었는지 이해하기 어렵다. 같은 시기(1985년 5월 13일)에 경찰은 필라델피아의 유사 집단(MOVE) -그리고 그들이 살았던 동네 전체- 을 대량의 소이탄으로 쓸어버렸다는 사실, 그리고 미국에서 점거자들은 압도적인 경찰력에 의해 일상적으로 잔인하게 축출되고 있다는 사실을 지적해줄 필요가 있겠다. 그래서 불행하게도, (필요하다면) ‘격렬한 물리력의 사용’(deadly force)도 정당화된다고 생각하는 ‘분별력 있는 마음’(delicate nature) 같은 것을 미국에서는 찾아보기 어렵다. Georgy Katsiaficas, 위의 책, 127쪽.

예컨대 영국과 웨일즈의 경우, 2012년 전까지는 빈집 혹은 이용하지 않는 주택을 점거해도 형사상 처벌되지는 않았고, 민사상의 문제만 생기는 걸로 되어 있었다. 또한 비거주용 부동산의 점거는 여전히 민사문제로만 다루어진다.¹⁷⁴⁾ 1970년대 중반 이래 강화되고, 2012년에 완전히 억압적으로 바뀌기 전, 주택점거 관련 영국 법제는 비교적 자유주의적이었다. 이런 영국 법제는 주택점거를 형법이 아닌 민법의 문제로 다루고, 주택점거자들을 강제퇴거로부터 보호했던 1381년 강제침입법(1381 Forcible Entry Act)에 그 기원을 두고 있다.¹⁷⁵⁾

네덜란드의 경우, 주택점거는 특정한 조건이 -예컨대 점거된 주택이 최소한 1년 이상 빈집 상태를 유지했으며, 소유주가 해당 주택을 조만간 사용하거나 임대할 예정임을 입증하지 못하면- 충족되면 수인(受忍)되었다. 1년 이상 빈집 상태로 두면 합법적 점거가 가능했다는 말은, 네덜란드법이 주택의 소유권보다도 집의 사용을 더 두텁게 보호했다는 의미이다.¹⁷⁶⁾ 그러다가 1994년에 1년 미만의 빈집을 점거하면 형사 처벌하는 것으로 법이 개정되었고, 2010년 1월 1일 이후로는 모든 주택점거를 금지하는 법률이 시행되었다.¹⁷⁷⁾

오스트리아의 경우, 주거침입죄의 구성요건(오스트리아 형법 제109조)은 거주지(Wohnstätte)에, 그것도 폭력(상해)이나 폭행 협박(Gewaltandrohung)을 사용하여 들어가는 경우에만 충족된다.¹⁷⁸⁾ 반면, 독일의 경우 폭력을

174) John Marsland, 앞의 논문, 48쪽.

175) John Marsland, 위의 논문, 30쪽.

176) John Marsland, 위의 논문, 30쪽. 1968년과 1981년 사이에 암스테르담에서만 1만 채가 넘는 주택과 아파트가 점거되었으며, 네덜란드의 나머지 지역에서 추가로 1만 5천 채의 주택 및 아파트가 점거자들(kraakers)에 의해 접수되었다. Georgy Katsiaficas, 앞의 책, 112쪽.

177) Sarah Tekath, “Ein Stück Kultur: In Amsterdam war das »Kraken« seit den 60er Jahren eine Tradition, doch heute werden Hausbesetzer kriminalisiert”, *Neues Deutschland: Journalismus von links*(월간), 2020.

178) “Wer den Eintritt in die Wohnstätte eines anderen mit Gewalt oder durch Drohung mit

동반하지 않아도 주거침입죄로 처벌된다(독일 형법 제123조).

독일에서도 ‘주택의 목적 외 사용’(das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum)을 규제한다. 거주용 주택을 ‘에어 비엔비’와 같은 초단기 임대차 주택으로 전용하는 것이 대표적인 유형이지만, 거주용 주택을 일정 기간 이상 빈집으로 방치하는 것도 목적 외 사용에 해당한다.¹⁷⁹⁾ 즉, 각 주의 법률 혹은 게마인데의 조례에 따르면, 대체로 소유자가 3개월 이상 주택을 빈집 상태로 두는 경우, 특별한 허가를 받지 않는 한, 그러한 방치 자체가 ‘위법’이 된다.¹⁸⁰⁾ 이런 경우라 하더라도 빈집을 점거하면 형사 처벌의 대상이 되는지는 논의의 여지가 있으나, 지배적 견해는 이를 긍정한다.¹⁸¹⁾ 대표적인 주석서는 이 부분을 다음과 같이 설명한다.

“따라서 이른바 ‘수리 점거’(Instandbesetzungen)도 주거침입죄에 해당한다. 기본법 제14조 제2항은 이러한 판단에 영향을 주지 않는다. 동 조항이 (주택의 목적 외 사용 금지와 같은-필자 추가) 관련 법적 조치의 근거가 될 수는 있지만, 법으로부터 자유로운 공간을 만들고, 형법 제123조에 열거된 목적물을 아무나 공취(攻取, Zugriff=제멋대로 접근하여 장악함)할 수 있게끔 넘겨주는 데 이용될 수는 없다. 만약 후자가 가능하다면 이는 재산권 질서에 엄청난 결과를 초래하게 될 것이다.”¹⁸²⁾

점거자들은 다음과 같이 주장하지만, 즉 자신의 능력에 맞는 집을

Gewalt erzwingt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe bis zu 720 Tagessätzen zu bestrafen.”(오스트리아 형법 제109조 제1항)

179) 주택의 목적 외 사용 금지는 제1차 대전 시기부터 등장한 오래된 규제 수단이다. Heleg Sodan, *Verfassungs- und andere Rechtsprobleme von Berliner Regelungen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum*, Duncker & Humblot, 2015, 15쪽 이하. 이에 대해서는 후편에서 자세히 다룰 예정이다.

180) 베를린 사례에 대해서는 Helge Sodan, 위의 책, 32쪽 이하.

181) *Leipziger Kommentar StGB*, 2009, § 123, Rn. 19.

182) Schönke/Schröder, *Strafgesetzbuch - Kommentar*, 27판, C. H. Beck, 2006, §123, Rn. 6a.

구하지 못해 힘들어하는 사람들이 즐비한 상황에서 집주인이 자기 소유의 집을 오랜 시간 빈집으로 방치하여 소실되게 만드는 것은 재산권의 사회적 구속(기본법 제14조 제2항)에 반한다고 하지만, 주석서들은 이런 반론을 수용하지 않는다. 아울러, 주택점거는 공적 주체의 의무(예컨대 청소년센터를 만들어 점거자들과 같은 ‘청소년들’이 유익한 여가활동을 할 수 있는 공간을 제공하는 것)를 대중에게 환기하는 사회적으로 정당한 수단(ein sozialadäquates Mittel)이라는 논거도 배척한다. 또한 주택점거는 주택문제의 심각성을 ‘시위’하기 위한 긴급피난 행위(독일 형법 제34조)라는 주장에 대해서도, 세입자들이 겪는 곤궁은 우월한 법익으로 주장될 수 있는 구체적 위험에 해당하지 않는다고 하여 기각한다. 점거자들이 그들의 행위를 시민불복종이라고 말한다고 하더라도, 시민불복종은 법 위반을 전제로 하므로 이것도 또한 받아들일 수 없다고 한다. 그래서 현행법상 가능한 해석은 양형(量刑)상 고려, 형 유보로서의 경고(독일 형법 제59조), 자율적 범행 원상회복(독일 형법 제46a조), 혹은 ‘편의주의’(재량)에 따른 형사절차의 중단뿐이라고 한다.¹⁸³⁾

3. 주거침입죄 논쟁 - 법 물신주의 비판의 관점에서

그러나 이런 주류적 해석에 대항하는 학설과 실무도 존재한다. 초기에 독일 법원은 빈집 점거는 집회의 자유를 행사하는 과정에서 이루어진 경우에도 정당화되지 못한다고 보았는데, 이러한 실무는 대체로 지지되고 있었다. 그러다가 1980년의 베를린 크로이츠베르크 투쟁 이후 이를 비판하는 학설, 판결, 공론(公論)이 등장했다. 주택점거자들을 주거침입자로 무조건 ‘범죄화’하는 것은 정치적으로 위험할 뿐만 아니라 법 도그마틱 측면에서도 오류라는 것이다. 이들은 점유자 혹은 소유자가 의도적으로 빈집(空家)으로 방치한 공간은 형법상 주거침입죄의 보호법익(=보

183) *Leipziger Kommentar StGB*, 2009, § 123, Rn. 19.

호객체, Schutzobject)인 ‘울타리가 쳐진 토지’(befriedetes Besitztum), 즉 ‘위요지’(圍繞地)가 되지 않으며, 이 경우 주택점거와 관련한 법적 문제는 형법이 아니라 민사법적으로 해결해야 할 문제로 보았다.¹⁸⁴⁾

1981년 4월 이후 노르트라인-베스트팔렌 지역 사회민주주의 법률가 활동 그룹이 이 문제에 관한 일련의 결의문을 발표하여 크게 주목을 받았다. 이에 대한 반론도 강했다. 다만, 이러한 분위기 속에서 몇몇 연구자들(Heribert Ostendorf, Dieter Engels 등)이 논문을 발표했는데, 이들의 논문 외에 뷔케부르크 구(區)법원 판사인 귄터 빌케는 주거침입죄의 혐의를 받고 있는 주택점거자들의 인적 사항 확인에 필요한 수색 영장 발급을 거부하였다. 이것을 ‘뷔케부르크 노선’(Bückerburger Linie)이라고 한다. 이 결정은 뷔케부르크 주 법원의 소년부에 의해 파기되었지만, 그 내용은 다음과 같았다.

“점거자들은 -지금까지의 조사에 의하면- 울타리가 쳐진 토지(ein befriedetes Besitztum)에 침입한 것이 아니다. (...) 빈집이 흔히 그렇듯이, 문과 창문은 부서져 있었고, 따라서 앞마당을 거치지 않고도 바로 거리에서 해당 집으로 자유롭게 접근할 수 있어서, 해당 주택은 울타리가 쳐진 토지라는 법적 성격을 상실했다. (...) 나아가, 사용하지 않는 주택의 점거는 형법 규정의 보호 목적에 의해 포착되는 행위가 아니다. 보호되어야 하는 것은, 그것이 지금껏 사적으로 이용된 거주공간인 한에서, 공간적으로 구분되는 사적 영역이다. (...) 이용되지 않는 주택에는

184) Erich Küchenhoff, “Hausbesetzer vor Gericht. Neue Tendenzen in der strafrechtlichen Beurteilung von Hausbesetzungen”, Kritische Justiz, 1982, Heft. 2, 156쪽 이하. 물론 민사법적 대응이 쉬운 것은 아니다. 집행명령의 확보를 위해서는 집행의 상대방이 충분히 확정되어야 하지만, 해석상 집행대상자가 누군지가 확정될 수 있으면 된다. 연방대법원에 따르면 이 경우 점거된 공간만 적시해서는 안 된다. 성명불상의 상대를 대상으로 집행명령을 얻는 것은 허용되지 않는다. 다만, 민사법적 대응으로 소유권자를 충분히 보호하지 못한다면 경찰법에 따른 강제퇴거가 가능하다고 본다. 이 경우 경찰 개입의 보충성 원리는 부정된다. Jonathan Schaub, “Acceptable in the 80s? - Der Schutz privater Rechte bei Hausbesetzungen”, <<https://www.juwiss.de/62-2018>>, 검색일: 2022.1.23.

사적 영역이 존재하지 않는다.”¹⁸⁵⁾

이 결정 이후 본안에서 주거침입죄에 대한 무죄판결 혹은 본안절차 개시 중지 결정이 다수 내려졌다. 뮌스터 구(區)법원 자비네 슈타히비츠 (Sabine Stachwitz) 판사의 무죄판결은 동일한 사안에 대한 동 법원 다른 재판부의 유죄판결과 대비되었다. 유죄판결들은 기존 도그마틱을 신중하게 재검토해보려는 그 어떤 시도도 하지 않았다. 유죄판결들은 특정 행위가 어떠한 범죄 구성요건에 해당하는지를 명확히 밝히지 않거나, 점거된 장소가 객관적 구성요건 표지들(예컨대 거주용 집, 사무공간, 위요지, 공공공간) 중 어디에 해당하는지도 언급하지 않았다. 유죄판결을 내린 판사들은 세입자를 내쫓는 투기적인 거주공간 파괴 혹은 잘못된 도시계획에 의한 거주공간 파괴가 초래하는 사회적 부정의에 눈감았다.¹⁸⁶⁾

뮌스터 구법원 무죄판결의 사실관계는 다음과 같았다. 1980년 1월과 2월에 다수의 주택점거자가 시 소유의 4채의 연결된 거주용 주택을 점거했다. 이 주택들에는 이미 상하수도 시설 연결 차단, 차단벽 설치 등의 조치가 취해져 있었다. 여기 살던 임차인들은 1979년 하반기에 모두 퇴거당했다. ‘서부 간선 도로’ 건설을 위해 수용되어 시 소유가 된 이 주택들은 곧 철거될 예정이었다. 뮌스터 시장(Oberstadtdirektor)은 1980년 2월 1일, ‘공익적으로 중요하고 긴급한 건설 사업’을 위해 점거자들이 즉각 퇴거해야 한다고 요구하였다. 이에 대해 점거자들은 다음과 같이 자신들의 점거 동기를 밝히고 있다.

“(당신은) 합법적인 거주를 방해하기 위해, 뮌스터시의 비호 아래 폭력적이고 독단적으로 (...) 집을 부수고 집마다 빗장을

185) Beschluß des AG Bückeburg vom 1. 10. 1981 - Az.: 4 Gs 533/81. Erich Küchenhoff, 위의 논문, 157쪽에서 재인용.

186) Erich Küchenhoff, 위의 논문, 156-157쪽.

걸어버렸습니다. 우리는 이러한 위법한 행동을 철저히 규탄합니다. 우리는 당신에게 긴급히 요청합니다. 우리가 왜 주택철거에 반대하는지 귀 기울여 주십시오. 그리고 철거를 멈춰주십시오. (...) 당신은 윈스터시민이 어디에서 살아야 하는지, 아무 관심이 없습니다(이천 명가량의 사회적 약자들이 윈스터시 그 어디서도 살 곳을 찾지 못하고 있는데도 말입니다). 당신에게는 사람이 먼저가 아니라 자동차가 먼저인 도시가 더 중요합니다. 충분한 거주공간을 확보하는 일은 사회 유지를 위해 공익적으로 매우 중요하고 긴급한 임무입니다. 당신은 앞으로 우리에게 이런 약속을 틀림없이 하게 될 것입니다. 빈집들이 (...) 사회적 약자, 노동자, 학생들에게 2년간의 거주공간으로 남게 될 것이라고. 또한 제2서부간선도로는 지속적인 교통 혼란과 구 병원지구의 소음증대를 초래하게 될 것입니다. (...) 우리는 대중들과 긴밀히 소통하여 이 강제퇴거를 막을 것입니다. 점거로 확보한 이 거주공간은 다수의 윈스터시민에게 유익하게 사용될 것입니다. (...)”¹⁸⁷⁾

이들의 주장은, 주택점거 운동이 사회적 약자의 거주권을 보장하고, 시의 일방적인 도시계획 조치에 이의를 제기하는 것을 목표로 하고 있음을 분명하게 보여준다. 이들의 주장에는 도시에 대한 권리에서 중요한 것은 소유의 권리가 아니라 사용의 권리임이 통주저음(通奏低音)¹⁸⁸⁾으로 깔려 있다. 이러한 주장과 행동을 국가권력, 자치행정 당국이 주거침입죄 등으로 단죄하려고 했을 때, 일부 판사들은 ‘낡은 도그마틱’에 도전하는 방식으로, ‘주거침입죄 무죄’를 논증하려고 했다. 1970년대와 80년대 독일의 사회운동에 ‘공감’한 이들 무죄판결은 당시에 주류적 해석과는 거리가 멀었지만, 소유권 질서의 굳건한 수호에 자신의 역할을

187) Erich Küchenhoff, 위의 논문, 158쪽에서 재인용. 1980년 2. 15일에 경찰은 점거자들을 강제 퇴거시키고 집을 바로 허물어버렸다. 이후 곧바로 도로 건설을 위한 임시작업이 개시되었다. 그러나 판결 당시까지도 본 건설은 시작되지 못했는데, 추가로 확보해야 하는 토지가 필요했기 때문이다.

188) 원래는 음악 용어이다. 비유적으로 사물의 저류(低流)에 있으면서 알게 모르게 전체에 영향을 줄 것 같은 분위기를 표현하는 말이다.

가두는 법률가 상(像)에 이의를 제기하고 있는 점에서 여전히 소중한 선례가 된다.

슈타히비츠 판사는 ‘마우라흐-슈뢰더’¹⁸⁹⁾의 형법 교과서를 인용하면서, 독일 형법 제123조가 보호하는 법익이 “재산권 그 자체가 아니라, 인신의 자유의 중요 부분인 ‘특정한 사람과 관련된 가택권’ (personenbezogenes Hausrecht)”이므로, “위요지”라는 개념 표지도 바로 “이 법익”에 맞춰 판단해야 한다고 실시했다.¹⁹⁰⁾

‘남’의 주택을 점거하면, 그것이 (1년 이상) 투기의 의도로 방치한 빈집이든 아니든, 당해 행위는 곧바로 사적 소유권을 침해하는 범죄가 된다고 논증하는 것이 아니라, 즉 그 어떤 경우에도 빈집 점거는 범죄가 된다는 식의 법 물신주의적 사고에서 벗어나, 주거침입죄의 보호법익을 생각하며, 행위의 형법적 가벌성의 근거를 진지하게 되묻는 법원의 판결은 주택점거 운동의 정당성을 뒷받침한 든든한 우군이 되었다.¹⁹¹⁾

독일 형법의 주류적 이론과 실무가 주택점거 행위를 주거침입죄로 엄격하게 처벌하는 가운데 -가령 “외부에 대하여 울타리(äußere Einfriedung)를 쳐놓은 것이 아무나 들어오면 안 된다는 권한 있는 자의 의사 표명으로 간주 될 수 없는 경우에만 철거가 결정된 빈집은 위요지에 해당하지 않는다”¹⁹²⁾ - 나온 이러한 해석이 용산참사와 같은 도시 재난이 발생해도 소유권 질서에 대한 도전을 철저히 실정법 물신주의의 관점에서 기각하는 한국의 판사들에게 하나의 ‘각성’이 될 수 있을까? 분명한 것은 위와 같은 ‘논쟁’ 과정을 거쳐 왔기에 베를린 시민들은 도시

189) Maurach/Schroeder, *Strafrecht Besonderer Teil. Teilband 1*, 252쪽. 마우라흐-슈뢰더 교과서는 2019년 현재 제11판이 발간되어 있다.

190) Erich Küchenhoff, 앞의 논문, 161쪽.

191) 반면 한국에서 철거민들의 저항= ‘불법점거농성’으로만 이해되고 있다. 단지 한국 정부만 이렇게 보는 것이 아니라, 보통의 ‘도시민’들도 이런 시각을 공유하고 있다. 미류, 앞의 논문, 40쪽 참고.

192) Schönke/Schröder, 앞의 책, §123, Rn. 6a.

문제, 주택문제를 오로지 사적 소유권을 중심으로 놓고 사유하는 태도를 비판적으로 성찰할 수 있었다는 사실이다. “사적 소유권과 그 가치관을 신자유주의적으로 보호하는 것이 정치의 헤게모니적 형태가 된(하층 중류계급도 여기에 포획되어 있다)”¹⁹³⁾ 이 시대에 이러한 ‘대항 헤게모니’는 주택 사회화 운동이라는 헌법투쟁(법률투쟁)에도 중요한 이데올로기적 기반이 된다.

V. 소결

이 논문은 베를린의 ‘도시에 대한 권리 및 주택 사회화 투쟁’의 전편(前篇)에 해당하는 글이다. 여기서는 우선, 베를린 유권자의 다수(59%)가 국민표결(Volksbescheid)로 주택 사회화를 지지할 정도로 악화한 베를린의 주택 사정을 젠트리피케이션의 관점에서 살펴본 뒤, 주택 사회화 운동의 전사(前史)에 해당할 주택점거 투쟁과 그것의 함의를 ‘도시에 대한 권리’와 연계하여 검토하였다.¹⁹⁴⁾

한국에서는 ‘도시에 대한 권리’ 논의가 제대로 시작도 하지 못한 채 소멸하는 느낌이다.¹⁹⁵⁾ 독일 등 유럽과 미국에서는 도시에 대한 권리

193) David Harvey, 앞의 책, 15쪽; 데이비드 하비, 한상연 옮김, 앞의 책, 45쪽.

194) 한국의 법학계는 유럽과 미국에서의 주택점거 투쟁에 아무런 관심도 보이지 않았다. 만약, 누군가가 이에 대해 글을 쓴다면 그것의 실정법적 외피에만 주목할 뿐 그 투쟁이 지향하는 새로운 법 공동체에 대해서는 무관심할 것 같다.

195) 도시에 대한 권리를 한국에 제일 먼저 소개한 이는 강현수이다. 그의 연구를 이어 몇몇 공간 환경 연구자들이 2010년대 초반까지 이 권리를 소개하거나 개별 사례에 적용하여 논증하였다. 예컨대, 황진태, “신자유주의 도시에서 ‘도시에 대한 권리’의 실현 해치맨 프로젝트를 사례로”, 공간과 사회 통권34호, 한국공간환경학회, 2010, 33-59쪽. 황진태, “도시권의 측면에서 바라본 광장의 정치”, 공간과 사회 통권35호, 한국공간환경학회, 2011, 42-69쪽. 김준호, “공공공간에 대한 소수자의 권리를 위한 시론: 거리노숙인의 ‘도시에 대한 권리’를 중심으로”, 공간과 사회, 통권36호, 한국공간환경학회, 2011, 35-65쪽 등. 이들의 글을 묶은 책으로는 강현수, 황진태 엮음, 도시

논의가 여전히 풍성하고, 이 권리의 한계를 둘러싼 비판과 토론(특히 제도화-법제화-형식화에 대한 비판)이 활발하지만, 한국 법학계는 그런 비판적 논의가 무색할 정도로 이 권리에 대해 무관심했다. 한국의 법학자 및 법 실무가들은 전유의 권리를 주택 투쟁, 도시에 대한 권리의 맥락에서 진지하게 검토하는 일을 등한시켰을 뿐만 아니라,¹⁹⁶⁾ 도시민 모두가 ‘인간의 존엄에 부합하는’(decent) 거주 권리를 보장받을 수 있게끔 소유권 독재를 제어할 법리를 상상하는 일에 소극적이었다.¹⁹⁷⁾

와 권리: 현대 도시 권리 담론, 라움, 2012. 그러나 이들의 작업 이후 도시에 대한 권리에 관심을 보인 연구는 거의 나오지 않았다.

- 196) 대표적으로 ‘대항 점유’(adverse possession) 논의가 그러하다. 한국 문헌에서는 adverse possession을 ‘불법점유’로 번역하거나, 번역하지 않고 그냥 원어 그대로 표기하는 경우가 대부분이다. 주지홍, “미국법상 adverse possession doctrine(불법점유원칙)의 비교법적 연구”, 강원법학 제35권, 강원대학교 비교법학연구소, 2012; 진도왕, “부동산 점유취득시효와 등기의 조화 - 영국 점유취득시효법제의 개혁 과정으로부터의 시사점”, 민사법학 제95호, 한국민사법학회, 2021, 138쪽은 이를 “적대적 점유”(possession inconsistent with the true owner's interest: ‘adverse possession’)로 번역한다. adverse possession은 전통적인 보통법(common law)에서 유래하는 긴 전통을 갖는 법률 용어로, 토지의 사실상의 사용에 의해, 그 토지에 대한 권원 획득을 가능하게 하는 권리를 표시한다. 그런데 이를 불법점유 혹은 불법점거로 번역하는 것은 옳은가? adverse라는 말에 과연 ‘불법’이라는 뉘앙스가 있는가? 실제로 사용하고 있는 권리(점유 혹은 영유)를 서류상의 권리(소유)에 대항시킨다는 뉘앙스를 illegal로 표현하는 것은 문제라고 생각한다. 酒井隆史, 앞의 논문, 80쪽.

- 197) 어떤 민법 연구자는 경의선 공유지 운동을 평가하면서 다음과 같이 말하기도 했다. “이것은 결국 재화에 대한 타인의 사소유권을 부정하고, 기존의 소유권제도의 근간을 흔드는 것으로 보인다. (...) 경의선 국유지 운동 관련 시민단체가 자신들이 국유지를 무단점유하여 사유화하였음에도 ‘경의선 공유지를 활용하는 우리가 어떤 피해를 주었는가?’고 항변한 것도 자신들의 사유화는 커먼즈 혹은 공(共)이라고 규정하면서 합리화하면서, 타인의 사소유권을 부정하는 태도에서 비롯된 것으로 보인다. (...) 근대 사회는 이러한 전근대적인 모습에서 벗어나 개인을 긍정하고 개인의 소유를 보장함으로써 개인의 자유를 이루고자 하였는데, 커먼즈 운동은 이러한 근대의 성취를 뒤로하고 개인을 다시 집단에 예속시키려는 퇴행적 운동이라고 할 것이다.” 김성은, “커먼즈 개념의 민사법적 소고”, 토지법학 37권 1호, 한국토지법학회, 2021, 92-94쪽. 이 논문의 저자도 밝히고 있듯이 경의선 공유지는 명목상 국유지이다. 국유지를 모든 사람이 나눠서 사용하자고 하는 것이 왜 무단점유의 논리가 되는가? 시민단체들이 국유지를 “사유화”하기 전에 한국 사회에서 국유지는 이미 “공적-사유화”되어

도시 커먼즈의 실현을 위해 필자도 진지하게 검토한 바 있는 ‘총유’를¹⁹⁸⁾ 대하는 민법의 주류적 입장도 언급할 만하다.¹⁹⁹⁾

다른 한편, 필자는 이 권리에서 그 ‘이름’ 혹은 ‘헛된 구호’만 뽑아서 쓰는 제도정치와 행정실무, 그리고 이를 비판하는 측(시민운동, 공간 환경 연구자들)의 부정적 시선이 도시에 대한 권리 담론의 퇴조에 영향을 주고 있는 것이 아닌가 생각한다. 특히 후자는 제도정치가 이해하는 방식으로 이 권리를 수용하면, 도시에 대한 권리는 내용이 없고 모호한 것이 되거나,²⁰⁰⁾ 자유주의 권리 담론으로 전락할 뿐이라고 본다.²⁰¹⁾ 나아가 이 권리를 “사회적 삶의 급진적 전환을 향한 집단적 요구”로 파악한다면, 굳이 “부르주아 사회에 익숙한 법의 범주로는 파악하기 힘든” 이 개념 대신에 ‘커먼즈’ 혹은 ‘커먼즈 운동’²⁰²⁾과 같은 개념을 사용하는

있는 것이 아닌가? 법학자들은 이런 질문에 답해야 한다. “국유지는 국가 소유의 사유지가 아니다.” 박배균 외, 커먼즈의 도전 - 정의선 공유지 운동의 탄생, 전환, 상상, 빨간소금, 2021, 45쪽 및 뒷표지 참고. 필자는 국유지가 국가 소유의 사유지가 되어버린 현실을 이미 비판한 바 있다. 이계수, “도시민의 불복종과 도시법의 과제”, 142, 171쪽 이하.

198) 이계수, “도시민의 불복종과 도시법의 과제”, 151쪽 이하.

199) 한국의 민법개정위원회들은 민법상 특수지역권 규정과 총유 규정을 전근대적 요소로 평가하면서 이를 삭제 대상으로 검토하였다. 현재 개정 작업은 2016년에 있었던 2013년 민법개정 시안의 폐기에 멈추어 있지만, 이들 규정의 삭제는 향후 다시 논의될 가능성이 높다. 김영희 교수는 이러한 흐름에 대해 비판적 입장을 취한다. 김영희, “민법의 현대화와 민법에 사회적 공유 규정 두기”, 서울법학 제27권 제4호, 서울시립대학교 법학연구소, 2020, 101-176쪽. 같은 취지로 이가라시 다카요시 외, 최현 외 옮김, 현대총유론, 진인진, 2016, 273쪽(역자 후기).

200) 앤디 메리필드는 한때 도시에 대한 권리를 옹호했지만, 현재는 ‘도시’에 대한 ‘권리’의 모호성, 불확실성 혹은 무용성을 이야기하고 있다. 그는 이 권리가 “정치적 지렛대 역할을 거의 해주지 않을 것”이라고 말한다. 메리필드는 도시이론가이자 계획자인 피터 마쿠스가 “도시에 대한 권리”(The Right to the City)라는 말에서 문제가 없어 보이는 유일한 단어는 “에 대한(to)” 뿐이라고 한 농담도 인용하고 있다. 앤디 메리필드, 김병화 옮김, 앞의 책, 88쪽 이하.

201) 박배균 외, 앞의 책, 256쪽 참고. 이런 비판이 무색하지 않게 최근에는 도시에 대한 권리를 ‘응용’하여 국토에 대한 권리라는 개념까지 등장하였다. 변필성, 국토에 대한 권리 보장을 위한 시론적 연구, 국토연구원, 2019.

것이 유용하다고 생각하는 것 같다.²⁰³⁾

그러나 필자는 ‘도시에 대한 권리’ 개념을 폐기하거나 망각의 늪에 던져 놓기보다는 -이 ‘권리’가 소구(訴求) 가능한 법적 권리가 아니라고 해서, 권리로서의 자격을 잃는 것은 아니므로- 이 개념의 정치화(精緻化)와 정치화(政治化)를 위해 더 노력할 필요가 있다고 생각한다. 도시에 대한 권리를 강조하면 “누구의 정당한 요구가 대변되지 않고 있는지 하는 질문을 해 볼 수 있다.”²⁰⁴⁾ 그 점에서 도시에 대한 권리 개념은 (도시)커먼즈론이나 ‘현대총유론’에 비해 주체의 문제를 더욱더 선명하게 부각할 수 있는 장점을 갖고 있지 않을까? 커먼즈론도 주체의 문제를 제기하고 있지만, 개별 공동체의 특수한 조건을 더 깊이 들여다보려고 하는 커먼즈론으로 혹은 현대총유론으로 글로벌 자본주의 현상으로서의 젠트리피케이션에 맞설 담론을 만들어낼 수 있을까? 커먼즈론이나 총유론이 선진자본주의와 글로벌 사우스를 아우르는 국제주의 운동을 만들어낼 수 있을까?

202) 이승원은 다음과 같이 적고 있다. “커먼즈 운동의 중요성이 최근 주목받기 시작한 것은 불평등과 민주주의 훼손 문제와 관련해서, 무엇보다 발전주의의 사각지대 속에서 인식되지 못한 배제된 자들의 새로운 권리 담론이자 투쟁으로 커먼즈 운동이 발전하고 있기 때문이다. (...) 도시 커먼즈 운동은 ‘도시에 대한 권리’ ‘모두를 위한 도시’라는 구상을 중요하게 여기며, ‘누가 도시를 소유하는가?’라는 질문을 끊임없이 사회에 던지면서 도시를 구성하는 도시적인 것을 소수가 배타적으로 사유화하지 못하도록 노력한다.” 이승원, “포퓰리즘 시대, 도시 커먼즈 운동과 정치의 재구성”, 문화과학 제101호 2020년 봄호, 88-89, 92-93쪽. 그러나 내가 보기에, ‘도시 커먼즈 운동’에 ‘도시에 대한 권리’를 기입하고, ‘도시에 대한 권리’에 ‘도시 커먼즈 운동’을 집어넣어도 문장은 아무 문제 없이 논리적으로 성립한다.

203) 최근 커먼즈와 관련한 논의들이 ‘쏟아지고’ 있다. 박배균 등이 편집한 위의 책(커먼즈의 도전) 외에, 커먼즈 특집호로 편집한 문화과학 제101호(2020년 봄), 그리고 이미 2012년에 출간된, 연구공간 L 엮음의 <자본의 코뮤니즘 우리의 코뮤니즘: 공통적인 것의 구성을 위한 에세이> 등을 참고할 만한 하다. 또한 안토니오 네그리/마이클 하트, 정남영/윤영광 옮김, 공통체: 자본과 국가 너머의 세상, 사월의책, 2014년도 참고할 것.

204) Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), 앞의 책, 22쪽.

나는 이런 부분을 포함하여 세 개의 개념 혹은 담론이 상호 어떻게 다르며, 운동의 구호와 전략으로서의 유용성에서 어떠한 차이가 있는지 세밀하게 들여다볼 필요가 있다고 생각한다. 르페브르는 적당하지 않거나 효과가 없는 개념은 내버리거나 포기하거나, 아니면 적에게 던져 주어야 한다고 말했다. 그는 어떤 개념의 정치적 효용성은 그것이 현실에 상응하는지 여부가 아니라 그것으로 현실을 실험할 수 있는가에 달려 있다고 보았다.²⁰⁵⁾ 이 개념을 내버리거나 포기하기 전에 이 개념과 함께 현실을 실험하고 현실에 도전해보는 일을 조금 더 해 볼 필요가 있다.

글을 맺기 전에 잠시 통계 하나를 보자. 2018년 독일 통계청 자료 중 건설 시기별 주택 현황(Wohnungen nach Baujahr)이다. 이에 따르면, 전체 4,198만 채의 주택 중 1979년 이전에 건축된 주택이 2,800만 2천 채(1948년 이전 1,072만 7천 채+1949년에서 1978년까지 1,727만 5천 채)이다. 이는 전체 주택 중 66.7%에 달하는 수치이다. 정확히 현존하는 독일 주택의 2/3가 1978년 이전 시기에 건축되었다는 뜻이다. 주택점거 운동이 가장 조직적이고 지속적이었던 베를린의 경우 전체 주택 중 1978년 이전에 건축된 주택의 비율은 평균을 상회한다. 즉, 베를린 전체 193만 3천 채의 주택 중 1979년 이전에 건축된 주택은 147만 3천 채(1948년 이전 79만 5천 채+1949년에서 1978년까지 67만 8천 채)로 전체 주택의 76.2%이다. 베를린 현존 주택의 3/4이 1978년 이전에 건축되었다는 사실은 놀랍다. 나는 이 수치를, 베를린의 주택점거 운동이 옛 건물의 철거를 막고, 공동체를 보존하는데 어떤 역할을 했는지를 방증하는 통계로 보아도 무방하지 않을까 생각한다.²⁰⁶⁾ 1980년 초 통계를 보면, 옛 건물들의 상태가 결코 ‘안락’하지 않았음을 알 수 있다. 54만 채의 주택은 여전히 석탄으로 개별 난방(Ofenheizung)을 하고 있었고, 14만 채의 집에는 샤워

205) 앤디 메리필드, 김병화 옮김, 앞의 책, 104쪽.

206) Wohnungen nach Baujahr und Bundesländern 2018, <<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohneinheiten-nach-baujahr.html>>, 검색일: 2022.1.23.
이 통계는 동베를린과 서베를린의 주택을 모두 포함한 것이다.

시설이 없었다. 심지어 9만 채는 집 안에 화장실(샤워+변기) 자체가 없었다.²⁰⁷⁾ 그런데도, 구옥(舊屋)을 전면 철거하고 새집을 대량 공급하는 정책이 관철되지 않았던 데에는 다 까닭이 있다. 앞서 보았듯이 주택점거(특히 수리점거) 투쟁이 없었다면 가난한 사람들이 밀집해 사는 낡은 집, 특히 1860년대 이후 다수 건설된 막사형 임대아파트(Mietskasernen)²⁰⁸⁾의 보존은 쉽지 않았을 것이다.²⁰⁹⁾

이 글에 이어지는 글에서는 1970년대 이후 베를린의 주택점거 투쟁을 잇는 현재의 주택 사회화 운동을 다루게 될 터인데, 바로 위와 같은 통계가 보여주듯이, 베를린 도시민의 투쟁이 있었기에 젠트리피케이션에 대응하는 제도적 장치들 -독일 건설법전 상의 근린 보호지구(近隣保護地區, soziale Erhaltungsgebiete)²¹⁰⁾ 및 선매권(Vorkaufsrecht)²¹¹⁾ 제도가 설계되고 집행되었다는 사실을 잊지 말아야 한다. 물론 베를린 도시민의 투쟁은 이러한 제도화에서 멈추지 않았다. 그들은 제도적 대응의 한계를 지적하면서 젠트리피케이션에 맞서기 위해, 드디어 주택 사회화, 정확히는 거주공간의 사회화(Vergesellschaftung von Wohnraum) 운동을 시작했다. 이 운동은 현재 진행형이다. 사회화 운동은 도시에 대한 권리 운동의 한 구현으로서 국가와 시장 양자 모두를 넘어서는 길을 보여준다.

이글의 후반에서는 도시민들이 주택 사회화를 ‘기본권’으로 주장하기 시작한 배경 -제대로 작동하지 않는 혹은 중간에 좌절된 차임(借賃) 통제 정책과, 일부 성과를 내고 있으나 한계도 뚜렷한 근린 보호지구

207) Karl Christian Führer, 앞의 책, 190쪽. 당시 서베를린의 전체 주택 수는 대략 110만 채였고, 이 중 1914년 이전에 지어진 집은 61만 채였다. 같은 책, 190쪽, 각주 346번.

208) 막사형 임대아파트에 대해서는 필자의 다음 글을 참고할 것. 이계수, “어느 법 연구자의 도시관찰: 베를린에서 바라본 도시의 법과 정치”, 42-43쪽.

209) Karl Christian Führer, 앞의 책, 191-192쪽.

210) 다른 말로 Milieuschutzgebiet라고도 한다(독일 건설법전 제172조). 제 172조의 표제는 “지구의 건축적 시설 및 특성의 유지(유지령)”(Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung))이다.

211) 독일 건설법전 제24-28조에 규정되어 있다.

및 선매권 제도- 을 소개하고, 주택 사회화를 둘러싼 헌법 논쟁(독일 기본법 제15조)을 자세히 서술한다. 또한 이 헌법 논쟁에 대한 필자의 견해를 분명히 제시할 것이다. 독일연방공화국 초기의 기본법 제15조 논의를 들여다보면, 국가주의자인 보수 법학자 한스 페터 입센(Hans-Peter Ipsen)조차도 기본법의 “경제 정책적 결단”의 핵심에 해당하는 사회화 권한 덕에 법적 계속성의 단절 없이도 자본주의적 질서의 해체가 가능하다는 견해를 제시하고 있었다.²¹²⁾ 따라서 주택 사회화 운동은 자본주의적 주택시장에 대한 근본적이고 급진적인 전환을 담고 있다는 점에서 르페브르의 도시에 대한 권리를 잇고 있으며, 이를 구체적인 제도와 법 속에서 녹여내려고 한다는 점에서 베를린다운 운동이자 투쟁이라는 것이 필자의 생각이다.

끝으로 두 편으로 예정된 이 글 전체의 결론으로 공물(公物)로서의 도시, 탈상품화한 주택을 쟁취하기 위한 투쟁과 전략으로서의 뉴-뮤니시팔리즘(Neuer Munizipalismus)을 제시하고자 한다. 베를린의 도시에 대한 권리 투쟁을 추적하다 보면, 제도 정당과 정치가 어쨌건 그 투쟁에 반응하는 프로세스를 접하게 된다. 2013년의 독일 민법 개정 이후 강화된 전국 단위의 차임(借賃), 즉 임대료 규제 외에 2020년 베를린시가 별도의 차임 상한 규제를 시행한 것도 그 한 예로 볼 수 있다. ‘베를린 주택 차임 제한법’(Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, MietenWoG Bln)이 그것인데,²¹³⁾ 이 주 법률은 연방헌법재판소 제2재판부에 의해 2021년 3월 25일, 위헌 판정을 받았다.²¹⁴⁾ 위헌 이유 및 그에 대한 반론 등은 후편에서 설명하겠다. 다만, 글을 맺으면서 필자가

212) John Philipp Thurn, “Vergesellschaftung als sozialstaatliche Entprivatisierung und als Grundrecht”, *Kritische Justiz*, 2020, Heft. 2, 184쪽.

213) 이 법률에 대한 소개로는 우선 다음 논문을 참고하라. 이도국, “최근 독일에서의 주택임대차 차임 규정과 시사점 - ‘Berliner Mietendeckel’을 중심으로 -”, 법학논총 제37집 제1호, 한양대학교 법학연구소, 2020, 185-209쪽.

214) Beschluss vom 25. März 2021; 2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20.

주목하고 있는 부분을 미리 한마디로 언급해 두고 싶다. 그것은 베를린 ‘지역’ 정치가 만들어내는 가능성과 한계이다. 베를린 독자의 차임 규제 외에, 구 동베를린 지역의 프리드리히스하인과 구 서베를린 지역의 크로이츠베르크가 통합된 프리드리히스하인-크로이츠베르크(friedrichshain-kreuzberg) 구(區)의 마을 정치는 이 글의 전체 맥락에서도 아주 중요하다. 앞서도 지적했지만, 이 지역은 베를린 장벽이 지나던 곳으로 지금은 베를린의 중심부에 해당한다. 이곳에서 밀려나는 도심의 원주민들을 지키는 법과 정치가, 지역 단위, 마을 단위에서 어떻게 작동하고 있는지,²¹⁵⁾ 또한 그것이 어떻게 ‘중심성에 대한 권리’=도시에 대한 권리와 연결되고 있는지를 칼-마르크스-알레(Karl-Marx-Allee) 지구 사례연구²¹⁶⁾ 등을 통해 살펴볼 것이다. 이런 구체적인 “진보적 지방정치의 역사적 경험들”²¹⁷⁾을 토대로 뉴-뮤니시팔리즘을 고민해보는 것은 중앙집권적-서울 중심적 한국 정치를 깨나가는 데도 도움이 될 것이다.

도시라는 건 원래가 무수히 많은 서로 다른 인간들이 서로 몸을 맞대고 살아가는 곳이며, 서로 다른 욕망과 이해관계를 가진 주민들이 가용 공간 안에서 혹은 그것을 둘러싸고 갈등하고 투쟁하는 곳이다. 도시민은 다양하고, 도시에 사는 각 주체는 자신들의 입지를 위해 협상에 나서므로, 도시 공간은 사회적 실험실이 된다. 도시에는 경제적, 정치적 권력이 집중한다. 이것은 도시를 변혁적 사회 개입의 적절한 목표로 만든다. 도시에서는 또한 사회적 통제가 특정한 방식으로 -비디오 감시에서 집회 시위에 대한 경찰의 새로운 전술 시험에 이르기까지- 행사된다. 도시

215) Martin Samow, “‘Wir kaufen den Kiez zurück’ - Milieuschutz und Vorkaufsrecht als Ansätze einer postneoliberalen Wohnraumversorgung in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg?”, *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 7(1/2), 2019, 115-136쪽.

216) Yara Andree, 앞의 책, 35-44쪽 등.

217) 장석준, “진보적 지방정치의 역사적 경험들 - 시기별 특징과 그 함의”, 도시인문학연구 제6권 제2호(통권 제12호), 서울시립대학교 도시인문학연구소, 2014, 189-218쪽 참고

는 사회-정치적 대립과 항쟁을 항상 그 속에 품고 있다.²¹⁸⁾ 그 대립과 항쟁을 가시화하고, 지금까지는 어쩔 수 없이 따라야 할 질서로 생각해 온 것에 대해 대안을 제시하는 것, 이것이 바로 ‘정치적인 것’을 가시화한다.²¹⁹⁾ 이런 것에 눈감고, 권력자와 법률가와 행정가의 위에서 내려다 보는 관점이 도시문제를 재단(裁斷)하고 도시민이 저항 없이 이를 받아들이게 될 때, 도시의 민주주의, 나아가 정치공동체의 민주주의는 곱돌기 시작할 것이다.

218) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 앞의 논문, 19쪽.

219) Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, 위의 논문, 26쪽.

참고문헌

1. 단행본

- 강현수, 도시에 대한 권리: 도시의 주인은 누구인가, 책세상, 2010.
- 강현수/황진태 엮음, 도시와 권리: 현대 도시 권리 담론, 라움, 2012.
- 김명수, 내 집에 갇힌 사회 - 생존과 투기 사이에서, 창비, 2020.
- 데이비드 하비, 한상연 옮김, 반란의 도시, 도시에 대한 권리에서 점령은
동까지, 에이도스, 2014.
- 마강래, 부동산, 누구에게나 공평한 불행, 메디치미디어, 2021.
- 마이크 데이비스, 김정아 옮김, 슬럼, 지구를 뒤덮다 - 신자유주의 이후
세계 도시의 빈곤화, 돌베개, 2007.
- 박배균/이승원/김상철/정기환 편, 커먼즈의 도전 - 경의선 공유지 운동의
탄생, 전환, 상상, 빨간소금, 2021.
- 변필성, 국토에 대한 권리 보장을 위한 시론적 연구, 국토연구원, 2019.
- 사스키아 사센, 박슬라 옮김, 축출 자본주의 - 복잡한 세계 경제가 낳은
잔혹한 현실, 글항아리, 2016.
- 신현방 엮음, 안티 젠트리피케이션 - 무엇을 할 것인가, 동녘, 2017.
- 연구공간 L 엮음, 자본의 코뮤니즘 우리의 코뮤니즘: 공통적인 것의 구
성을 위한 에세이, 난장, 2012.
- 우자와 히로후미 외 편저, 이창기 외 옮김, 사회적 자본으로 읽는 21세기
도시, 미세움, 2013.
- 이가라시 다카요시 외, 최현 외 옮김, 현대총유론, 진인진, 2016.
- 이안 앵거스, 김현우 외 옮김, 기후정의, 이매진, 2012.
- 이혜미, 착취도시, 서울 - 당신이 모르는 도시의 미궁에 대한 탐색, 글항
아리, 2020.
- 정현백, 주거 유토피아를 꿈꾸는 사람들: 독일과 오스트리아의 주거개혁

정치와 운동, 당대, 2016.

칼 맑스 프리드리히 엥겔스, 저작선집 4, 박종철출판사, 1995.

칼 폴라니, 홍기빈 옮김, 거대한 전환, 길, 2009.

斎藤幸平, NHK 100分 de 名著 カール・マルクス 『資本論』, NHK出版, 2020.

アンリ ルフェーヴル, 森本和夫, 都市への権利, 筑摩書房, 1969.

Alexander Vasudevan, *Metropolitan preoccupations: The spatial politics of squatting in Berlin*, Wiley Blackwell, 2015.

Andreas Sonntag, *Hamburg-Hafen City und das Recht auf Stadt: Urbanität unter dem Eindruck von technischer und sozialer Beschleunigung - Plädoyer für eine neue Idee von Nachhaltigkeit*, Diss., 2018.

Andrej Holm et al., *Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße*, Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf, 2018.

Barbara Sichtermann/Kai Sichtermann, *Das ist unser Haus - Eine Geschichte der Hausbesetzung*, Aufbau Verlag, 2017.

David Harvey, *Rebel Cities: From the right to the city to the urban revolution*, Verso, 2012.

Dirk Gebhardt/Andrej Holm(Hrsg.), *Initiativen für ein Recht auf Stadt: Theorie und Praxis städtischer Aneignung*, VSA-Verlag, 2011.

Georgy Katsiaficas, *The Subversion of Politics: European Autonomous Social Movements and the Decolonization of Everyday Life*, AK Press, 2006.

Hartmut Häußermann, Andrej Holm, Daniela Zunzer, *Stadterneuerung in der Berliner Republik: Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg*, Leske+Budrich, 2002.

- Henri Lefebvre, Birgit Althaler(Übersetzung), *Das Recht auf Stadt*, Edition Nautilus, 2016.
- Karl Christian Führer, *Die Stadt, das Geld und der Markt - Immobilienspekulation in der Bundesrepublik 1960-1985*, De Gruyter Oldenbourg, 2016.
- Karl Marx, 황선길 옮김, 자본 I-상, 라움, 2019.
- Michael Sonthheimer/Peter Wensierski, *Berlin, Stadt der Revolte*, Ch. Links Verlag, 2018.
- Yara Andree, *Die (Re-)Politisierung des Rechts auf Wohnen: Über die Kämpfe von lokalen Mieter*innenbewegungen gegen Gentrifizierung und für bezahlbares Wohnen in Berlin*, Opusculum Nr. 151, April 2021.

2. 학술지

- 김영희, “민법의 현대화와 민법에 사회적 공유 규정 두기”, 서울법학 제27권 제4호, 서울시립대학교 법학연구소, 2020, 101-176쪽.
- 이계수, “도시민의 불복종과 도시법의 도전”, 민주법학 제56호, 민주주의법학연구회, 2014, 137-178쪽.
- _____, “어느 법 연구자의 도시관찰: 베를린에서 바라본 도시의 법과 정치”, 일감법학 제44호, 건국대학교 법학연구소, 2019, 27-80쪽.
- _____, “장기 미집행 도시공원에 대한 보상입법으로서의 실효제에 대한 비판적 검토”, 일감부동산법학 제21호, 건국대학교 법학연구소, 2020, 263-298쪽.
- _____, “주거권의 재산권적 재구성: 강제퇴거금지법 제정운동에 붙여”, 민주법학 제46호, 민주주의법학연구회, 2011, 13-55쪽.
- 이도국, “최근 독일에서의 주택임대차 차임 규정과 시사점 - ‘Berliner

- Mietendeckel'을 중심으로 -", 법학논총 제37집 제1호, 한양대학교 법학연구소, 2020, 185-209쪽.
- 이흥경, "유휴공간에서 피어난 청년문화 공간 - 베를린의 '젊은 세입자들' 프로젝트", 독일문학 58권 3호 제143집, 한국독어독문학회, 2017, 115-133쪽.
- 장석준, "진보적 지방정치의 역사적 경험들 - 시기별 특징과 그 함의", 도시인문학연구 제6권 제2호(통권 제12호), 서울시립대학교 도시인문학연구소, 2014, 189-218쪽.
- 주지홍, "미국법상 adverse possession doctrine(불법점유원칙)의 비교법적 연구", 강원법학 제35권, 강원대학교 비교법학연구소, 2012, 387-424쪽.
- 진도왕, "부동산 점유취득시효와 등기의 조화 - 영국 점유취득시효법제의 개혁 과정으로부터의 시사점", 민사법학 제95호, 한국민사법학회, 2021, 131-168쪽.
- 酒井隆史, "「都市への権利」が問うもの - 法・権利の主体とその変容について", 法社会学 64号, 日本法社会学会, 2006, 77-85쪽.
- Andrej Holm, "Privare heißt Rauben - Zur Ökonomie von Wohnungsprivatisierungen", *Zeitschrift marxistische Erneuerung*, Jg. 21, H. 83, 2010, 46-59쪽.
- Catarina Gomes de Matos/Alissa Starodub, "Es liegt auf der Straße, es hängt in Bäumen und versteckt sich unter Pflastersteinen - Das Recht auf Stadt in Theorie und Praxis", *Kritische Justiz*, 2016, Heft. 1, 18-30쪽.
- De Souza, "Which right to which city?", in: *Defence of political-strategic clarity, Interface: a journal for and about social movements* 2/1 (2010), 315-333쪽.
- Erich Küchenhoff, "Hausbesetzer vor Gericht. Neue Tendenzen in der strafrechtlichen Beurteilung von Hausbesetzungen", *Kritische Justiz*,

1982, Heft. 2, 156-173쪽.

John Marsland, “Squatting: The Fight for Decent Shelter, 1970s-1980s”,
Britain and the World, 11(1), 2018, 27-50쪽.

John Philipp Thurn, “Vergesellschaftung als sozialstaatliche Entprivatisierung
und als Grundrecht”, *Kritische Justiz*, 2020, Heft. 2, 183-188쪽.

Marcelo Eibs Cafrune, “Das Recht auf Stadt in Brasilien. Genese, Anspruch
und Wirklichkeit des Rechts”, *Kritische Justiz*, 2016, Heft 1, 47-60쪽.

Reinhild Kreis, “Heimwerken als Protest. Instandbesetzer und
Wohnungsbaupolitik in West-Berlin während der 1980er-Jahre”,
Zeithistorische Forschungen/Studies in Contemporary History,
14(2017), Heft. 1, 41-67쪽.

Sonja Buckel/Tino Petzold, “Einleitung in den Schwerpunkt”, *Kritische
Justiz*, 2016, Heft 1, 14-17쪽.

3. 웹자료

Andrej Holm, “Privatisierung der Berliner Wohnungsgesellschaften:
Verlauf-Umfang-Folgen”, <<https://www.bmgev.de> > praesentation-
andrej-holm>, 검색일: 2022.1.23.

Christoph Trautvetter, “Wem gehört die Stadt? - Analyse der
Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner
Immobilienmarkt”, <[https://www.rosalux.de/publikation/id/43284/
wem-gehoert-die-stadt](https://www.rosalux.de/publikation/id/43284/wem-gehoert-die-stadt)>, 검색일: 2022.1.23.

Jonathan Schaub, “Acceptable in the 80s? - Der Schutz privater Rechte bei
Hausbesetzungen”, <<https://www.juwiss.de/62-2018>>, 검색일:
2022.1.23.

Michael Sontheimer, “Erste westdeutsche Hausbesetzung: Das ist unser

Haus”, *Spiegel Online*, 2020. 9. 19. <<https://www.spiegel.de/geschichte/erste-hausbesetzung-der-brd-beginn-des-frankfurter-hauserkampfes-1970-a-28225cce-2e47-4089-bac0-9af8570dbde1>>, 검색일: 2022.1.23.

Sarah Klein, “Hausbesetzer: Als in Deutschland Steine flogen”, <<https://www.goethe.de/ins/fr/de/kul/dos/liv/21259694.html>>, 검색일: 2022.1.23.

[Zusammenfassung]

Über die Berliner Kämpfe um das Recht auf Stadt und die Vergesellschaftung von Wohnraum(1)

Yi, Kyesoo*

Berlin war die Stadt der Mieter. Das bedeutet, dass die Miete billig war und die Mieter nicht aus dem Haus vertrieben werden konnten, in dem sie lebten. Aber das gilt nicht mehr weiter so. Denn die Stadt und der Stadtraum werden schnell vom gesellschaftlichen Reichtum zu Waren. Die Gentrifikation in Berlin ist im Vergleich zu anderen Großstädten wie Paris, New York und London nichts Besonderes, aber angesichts des eigentlichen Milieus von Berlin ist es sehr beunruhigend.

Wegen der Teilung Deutschlands war das Zentrum von Berlin lange Zeit "Leere". Diese Leere bedeutete nicht, dass "niemand lebt", sondern "frei von der kapitalistischen Eigentumsordnung" war. Türkische Gastarbeiter und einkommensschwache Bewohner lebten und aneigneten in diesem "leeren" Raum für den Alltag. Aber seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 hat sich die Situation geändert. Die Eingeborenen werden aus dem Zentrum der Stadt vertrieben. Der physische Vertreibung führt zu einem Ausschluss von allen Ebenen der Stadtpolitik. Dies ist auch der Grund, warum die Berliner Stadtbewohner wieder auf die Suche nach dem "Recht auf Zentralität" gehen. Konkret führen sie eine Vergesellschaftungskampagne für Wohnraum durch, die im Nachhinein ausführlich behandelt werden. Diese Bewegung folgt dem Hausbesetzungskampf, der seit den 1970er Jahren in Deutschland aktiv war. Berlin, wo es relativ viele leere Häuser im Zentrum gab, war das Zentrum

* Professor, School of Law, Konkuk University

des Kampfes.

Dieser Aufsatz ist Teil 1 der Berliner Kämpfe von Hausbesetzungen und Vergesellschaftung von Wohnraum. Zuerst habe ich die Berliner Wohnungssituation aus der Perspektive der Gentrifikation betrachtet, die sich verschlechtert hat, sodass die Mehrheit der Bürger von Berlin die Vergesellschaftung für Wohnraum unterstützt. Dies ist eine objektive Grundlage, auf der die Vergesellschaftungsbewegung ausgelöst werden muss. Aber das allein schafft keine Bewegung. Es ist eine subjektive Fähigkeit erforderlich. Ein Teil dieser subjektiven Bedingung ist der Hausbesetzungskampf, der der vorherigen Geschichte des Berliner Bewohnerkampfes entspricht.

In diesem Aufsatz habe ich diesen Kampf in Verbindung mit dem “Recht auf Stadt” und insbesondere dem “Recht auf Zentralität” untersucht. Auf der Tradition dieses Kampfes funktionierten die Institutionen der Berliner Regionalpolitik(Milieuschutzgebiet, Kaufrecht) und eine Vergesellschaftungsbewegung von unten konnte beginnen, um die Lücken und Grenzen dieser Systeme zu schließen. In der Schlussfolgerung habe ich kurz die Themen vorgestellt, die im folgenden Artikel behandelt werden sollen.

[Schlüsselwörter] Berlin, Kreuzberg, Gentrifikation, Henri Lefebvre, Recht auf Stadt, Recht auf Zentralität, Hausbesetzungskampf, Instandbesetzung, Hausfriedensbruch, Vergesellschaftung