
토지+자유연구소

2025년도 연간보고서

2026. 2

목 차

I. 2025년 사업보고	.....	1
1. 2025년 수입 /지출	.....	1
2. 2025년 후원금 현황	.....	1
3. 2025년 후원자 명단	.....	2
4. 주요 사업 보고	.....	3
II. 2025년 결산 보고서	.....	11
1. 재무상태표	.....	11
2. 운영성과표	.....	12
3. 감사보고서	.....	14

I

2025년 사업 보고

1

2025년 수입 / 지출

제 3 (당기): 2025-01 ~ 2025-12

수입	152,938,483
지출	147,511,885
당기 운영이익	5,426,598

2

2025년 후원금 현황 (1~12월)

년 월	개인후원금	단체후원금	합계
2025-01	5,367,298	1,230,000	6,597,298
2025-02	14,380,000	1,180,000	15,560,000
2025-03	8,240,000	1,380,000	9,620,000
2025-04	8,075,000	1,280,000	9,355,000
2025-05	7,885,000	1,280,000	9,165,000
2025-06	7,895,000	1,380,000	9,275,000
2025-07	8,775,000	1,280,000	10,055,000
2025-08	8,345,000	1,380,000	9,725,000
2025-09	9,565,000	1,380,000	10,945,000
2025-10	8,675,000	1,380,000	10,055,000
2025-11	8,400,000	1,380,000	9,780,000
2025-12	11,840,000	1,380,000	13,220,000
합 계	107,442,298	15,910,000	123,352,298

○ 개인 (413명)

강*섭	김*희	김*수	김*수	박*진	봉*식	인*권	윤*식	이*선	임*영	정*목	최*현
강*훈	김*향	김*영	김*주	박*영	서*석	인*희	윤*호	이*섭	임*우	정*숙	최*석
강*익	김*혁	김*주	김*지	박*영	서*원	인*걸	윤*보	이*관	임*철	정*연	최*리
강*미	김*남	김*면	김*준	박*규	서*만	양*규	윤*진	이*훈	장*남	정*재	최*성
강*춘	김*원	김*미	김*순	박*환	서*영	양*환	윤*식	이*선	장*	조*경	최*성
강*훈	김*대	김*석	김*영	박*섭	서*혁	양*	윤*인	이*우	장*인	조*중	최*성
강*하	김*환	김*선	김*동	박*재	서*일	양*승	윤*화	이*문	장*현	조*곤	최*룡
강*희	김*영	김*순	김*선	박*한	서*희	염*선	윤*민	이*욱	장*덕	조*민	최*수
강*태	김*형	김*준	남*욱	박*현	서*연	예*열	윤*철	이*혁	장*택	조*수	추*식
강*규	김*식	김*진	남*권	박*희	서*덕	오*호	이*인	이*교	장*덕	조*우	하*권
강*숙	김*완	김*태	남*선	박*준	석*준	오*익	이*현	이*민a	장*재	조*하	한*상
고*태	김*완	김*민	남*우	박*운	선*인	오*길	이*수	이*민b	장*수	조*민	한*욱
고*현	김*현	김*환	노*	박*희	성*준	오*성	이*호	이*석	전*신	조*훈	한*호
고*천	김*호	김*	노*호a	박*	성*애	오*환	이*규	이*선	전*복	조*연	한*수
고*신	김*환	김*승	노*호b	박*호	성*혁	오*욱	이*백	이*욱	전*훈	조*희	한*희
고*숙	김*욱	김*희	노*희	박*언	성*제	오*환	이*희	이*태	전*홍	조*원	함*진
고*근	김*수	김*실	다*엘	박*숙	손*정	오*석	이*재	이*재	정*승	조*학	현*원
고*숙	김*주	김*진	도*태	박*호	손*진	오*신	이*형	이*용	정*석	조*진	형*준
고*철	김*훈	김*균	류*명	박*규	손*환	오*영	이*용	이*수	정*탁	조*균	홍*화
공*표	김*근	김*철	류*갑	박*규	손*영	오*녕	이*호	이*한	정*구	조*식	홍*명
공*선	김*구	김*화	문*영	박*구	송*균	오*재	이*수	이*민	정*호	주*민	홍*표
공*준	김*근	김*구	문*민	박*호	송*호	오*림	이*구	이*민	정*구	주*현	홍*표
구*권	김*우	김*길	문*영	박*규	송*환	옥*호	이*준	이*우	정*영	지*구	홍*선
구*명	김*천	김*명	문*근	박*원	송*준	온*원	이*현	이*재	정*은	지*형	홍*현
구*동	김*호	김*철	민*인	박*웅	송*영	웅*권	이*훈	이*재	정*민	진*희	황*영
권*형	김*환	김*현	민*홍	박*성	송*원	우*택	이*희	이*경	정*희	차*순	황*역
권*형	김*중	김*수	박*숙	박*	송*근	우*학	이*남	이*윤	정*권	차*주	황*욱
기*경	김*영	김*태	박*아	박*운	신*준	원*미	이*노	이*윤	정*영	채*동	황*정
김*	김*우	김*연	박*철	박*진	신*임	원*한	이*철	임*열	정*원	채*애	
김*미	김*권	김*숙	박*호	반*운	신*연	유*철	이*훈	임*환	정*익	천*운	
김*화	김*천	김*영	박*재	배*호	신*일	유*연	이*영	임*욱	정*영	최*자	
김*호	김*환	김*승	박*정	배*진	심*균	유*선	이*은	임*준	정*구	최*창	
김*선	김*훈	김*길	박*균	백*호	심*우	유*명	이*수	임*만	정*송	최*윤	
김*유	김*훈	김*경	박*유	백*영	안*희	유*호	이*윤	임*욱	정*욱	최*규	
김*중	김*현	김*로	박*진	변*흠	안*진	윤*자	이*영	임*호	정*관	최*영	

○ 단체 (17개)

(주)비티에스	나드림교회	연리지교회	하늘꿈연동교회
(주)카나	나들목일산교회	예수길벗교회	후평성서모임
GBS선교회	디자인어스	카타콤교회	
거고교회	셀럽스프수원화서점	포도나무교회	
골대교회	수원성교회	풍경이있는교회	

4 주요 사업 보고

1. 2025년 연구소 주요 활동

1) 집값 폭등 대응 긴급 부동산 집담회

- 일시 : 2025년 6월 30일 월 오후 7:30 희년평화빌딩, 온라인 동시
- 내용 : 희년함께와 공동주최. 급등하는 수도권 집값에 대응하고자 채상욱 대표, 조정흔 감정평가사, 남기업 소장이 발제하고 시민들이 토론으로 참여
- 참여인원 : 온오프라인 50여명 참여



2) [국회 정책 세미나] LH의 택지매각 방식, 어떻게 개혁할 것인가 : 임대형 택지공급 제도 탐색

- 일시 : 2025년 8월 18일 월 오후 3:00~6:00 국회의원회관 10간담회실
- 내용 : LH의 임대형 택지공급 제도를 마련하기 위한 세미나를 국회에서 개최. 하나누리 동북아연구원, 희년함께, 더불어민주당 추미애·진성준·박주민·신정훈·복기왕·염태영·김남근·김우영·박민규 의원, 기본소득당 용혜인 의원, 조국혁신당 차규근 의원 공동주최
- 참여인원 : 언론사 기자, 국회의원, 지방의회 의원, 시민 등 50여명이 참여하여 열띤 토론 진행

 <p>LH의 택지매각 방식, 어떻게 개혁할 것인가 - 임대형 택지공급 제도 탐색 -</p> <p>2025. 8. 18. (월) 오후 3시 국회의원회관 10간담회실</p> <p>○ 프로그램 & 순서</p> <p>좌장 : 최은영 소장 한국도시연구소</p> <p>발표</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 임대형 택지공급 제도 탐색 : 공공토지임대제의 이론 및 사례 소개 조성찬 원장 하나누리 동북아연구원 2. LH 택지매각 방식의 문제와 개혁 방안 남기업 소장 토지+자유연구소 <p>토론</p> <p>임재만 교수 참여연대 민생희망본부 실행위원, 세종대 부동산대학원 조정훈 위원장 권실현 토지주택위원장, 강중평기사 배문호 박사 前 LH 토지주택대학교 교수, 現 권역부리재단 이사장 박준형 정책관 국토부 토지정책관</p> <p>공동주최 더불어민주당 추미애·진성준·박주민·신정훈·복기왕·염태영·김남근·김우영·박민규, 기본소득당 용혜인, 조국혁신당 차규근 공동주관 토지+자유연구소, 하나누리 동북아연구원, 희년함께</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

3) [긴급 정책세미나] 보유세 강화로 한강 벨트를 잠재우라

- 일시 : 2026년 12월 4일 목 오후 7:30 Zoom, Youtube 동시 온라인으로 진행
- 내용 : 이재명 정부의 부동산 정책 평가와 보유세 강화 로드맵, 조세저항 극복 전략 등에 대해 남기업 소장이 발제하고 참여자들의 질의와 토론 진행
- 참여인원 : 30여명

긴급 정책 세미나 토지+자유연구소 INSTITUTE OF LAND AND LIBERTY

보유세 강화로 한강 벨트를 잠재우라

이재명 정부의 부동산 정책 골든타임

보유세 강화 로드맵과 조세저항 극복 전략

발제 남기업 토지+자유연구소 소장

일시 2025.12. 4. (목) 오후 7:30

방식 온라인 (Zoom, YouTube 동시송출)

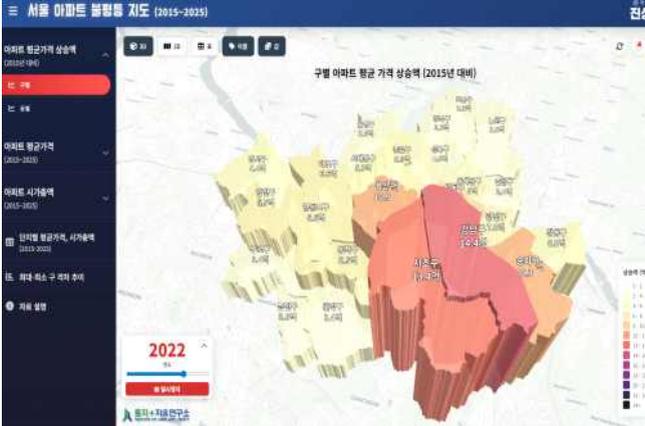
참가비 무료

참가신청QR



4) 진성준 의원실 연구용역 수행

- 연구명 : “부동산 불평등 완화와 생산적 경제로의 전환 - 개인과 법인의 부동산 과다 보유 현실과 진단, 그리고 해법 모색”
- 기간 : 2025년 11월~12월
- 내용 : 개인과 법인의 부동산 불평등 현황과 대안 제시, 서울시 아파트 아파트 불평등 지도를 제작하여 2015~2025년 기간동안의 불로소득 시각화 (seoul2025.landliberty.or.kr)

<p>[진성준 의원실 정책연구보고서]</p> <h2 style="text-align: center;">부동산 불평등 완화와 생산적 경제로의 전환</h2> <p style="text-align: center;">- 개인과 법인의 부동산 과다 보유 현실과 진단, 그리고 해법 모색 -</p> <p style="text-align: center;">2025. 12.</p> <p style="text-align: center;">  </p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

2. 남기업 소장 활동

1) 연구 보고

- 2025년 6월 “ 『기본사회 정책개발 연구』 ” 발주처 : 기본사회지방정부협의회

2) 유튜브 출연

- 9월 4일 “LH개혁 가능할까?”(홍사훈 쇼 <https://www.youtube.com/watch?v=z-5NG1m0ksI>)
- 11월 20일 “보유세 vs 공급”(홍사훈 쇼 : <https://www.youtube.com/watch?v=q648yIVi3v4>)

3) 강연 및 발표

<p>① 3월 18일 : “토지, 한국 경제의 근본 문제” <강서목민관학교>에서 강의</p>	<p>② 5월 18일 “한국의 땅과 집 문제, 현실 진단과 해법” 고양 기본사회 본부</p>
	

- 5월 13일. 가톨릭농민회 “희년, 땅은 누구의 것인가?”
- 6월 30일. 희년함께. “집값 폭등 대응 부동산 긴급 집담회.”
- 8월 18일. 국회 정책세미나. “LH의 택지매각 방식, 어떻게 개혁할 것인가 : 임대형 택지공급 제도 탐색.”
- 9월 24일. 가톨릭 농민회. “땅은 누구의 것인가, 토지정의.”
- 9월 25일. 전남 NCC “제2의 토지개혁, 토지배당제”
- 11월 20일. 정의당. “10.15 부동산 대책에서 빠진 것 - 보유세, 그리고 세입자”
- 11월 30일. 서울기본사회. “주거권을 기본권으로 누리는 사회.”
- 12월 4일. “보유세 강화로 한강 벨트를 잠재우라.”

3) 칼럼 기고

- 씨알의소리 3·4월호 “제2 촛불혁명과 제2의 토지개혁”(씨알의소리 3.4월호)
- 짜날리즘 3월. “새 정부의 부동산 정책 방향.”
- 짜날리즘 4월 “요셉과 토지공개념.”
- 짜날리즘 6월. “위성락 실장과 부동산백지신탁제.”
- 씨알의소리 7·8월호 “이재명 정부의 부동산 정책은 무엇이어야 하는가”

- 복음과 상황 9월호 “희년과 주거권”
- 오마이뉴스 8월 25일 - “기로에 선 이재명 정부의 부동산 정책”
- 오마이뉴스 10월 20일 - “집값, 제대로 된 보유세 강화 정책에 달려 있다”
- 녹색평론 11·12호 “이재명 정부가 가야 할 부동산 정책의 길”
- 오마이뉴스 11월 3일 “민주당 의원들에 ‘부동산 생각’에 드러난 치명적 오류”

4) 대외활동

- ① 더불어민주당 민생연석회의 주거분과 위원(2025.1.15.~5.)
- ② 사단법인 기본사회 기본주거 분과장(2023.1~현재)
- ③ 이재명 후보 직속 기본사회위원회 정책단 기본주거교통분과 분과장
- ④ 수원오산화성축북행동 공동대표(2022.12~현재)
- ⑤ LH 개혁위원회(2025.8.28.~)

3. 이태경 부소장 활동

1) 칼럼 기고

- ① 시민인론 민들레, 민중의 소리, 비즈니스 포스트, 오마이뉴스, 뉴스M, 씨알의 소리 등에 칼럼 300여 회 게재

2) 유튜브 방송 출연

- ① 위클리민들레 등에 패널로 출연



3) 학회 참여

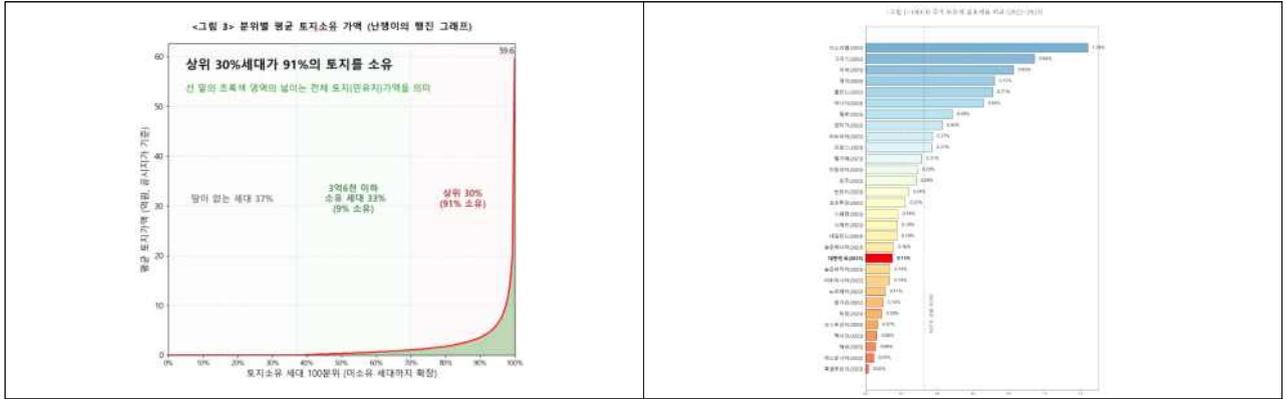
- ① <부동산대전환포럼> 매월 참석, 간사역할 수행

4) 진성준 의원실 프로젝트 참여

4. 이진수 연구위원 활동

1) 연구 활동

- ① [토지+자유리포트 제27호] 2024년 개인 소유 토지의 불평등 현황 - 국토교통부
- ① [토지+자유리포트 28호] OECD 국가 부동산 보유세 실효세율 분석 (전년 대비 비교대상국 확대)



- ② 연구용역 수행
 - 진성준 의원실 연구용역 참여, 2015-2025 서울아파트 불평등 지도 제작

3) 칼럼 기고

- ① 오마이뉴스 7월 30일 - “상위 10%가 87%를 차지하고 있는 대한민국 토지소유 현황 - 토지소유 100분위 자료를 통해 본 2024 토지 불평등 현황”

2) 행정 업무

- ① 홈페이지 이전 - 홈페이지 관리업체 가격인상(월 5-> 8만원)에 따라 직접 홈페이지 제작해 이전 완료. 홈페이지 및 도메인 운용 자율성 증대. 연간 약 100만원 예산 절감. 추후 디자인 및 UI 자체 고도화 계획



- ① 후원 관리 업무 - 2025년 12월 26일부터 후원 모금 캠페인 진행(이메일, 문자, SNS). 후원자 등록 및 관리, 기부금 영수증 발급
- ③ 홍보, 홈페이지 관리 업무 - 연구소 관련 소식 및 행사 홈페이지/SNS 등 홍보, 뉴스레터 발송, 신규 후원자 도서발송, 발간물 안내메일 작성 및 발송, 홈페이지 유지보수.
- ④ 기타 행정업무 : 연구소 지출관련 문서 작성, 구매, <부동산대전환 포럼> 실무 지원

5. 연구소 2025년 활동 평가

- 1) 사안에 대한 적절한 해석 및 논평을 통해 영향력 유지(이태경 부소장)
- 2) LH 개혁위원회 참여로 정부 정책에 영향력 증대(남기업 소장)
- 3) 보유세에서 정책적 우위 확보(이진수 연구위원)
- 4) 다만, 연구소가 부동산 세제에 특화되어 있는 까닭에 영향력 제한적

II

2025년 결산 보고서

재무상태표

제 3 (당)기: 2025 년 12 월 31 일 현재

제 2 (전)기: 2024 년 12 월 31 일 현재

계정과목	제 3(당)기	제 2(전기)
	금 액	금 액
I.자산		
1.유동자산	33,711,972	8,523,424
당좌자산	33,711,972	8,523,424
보통예금	33,711,972	8,523,424
2.비유동자산	0	20,000,000
투자자산	0	20,000,000
정기예금	0	20,000,000
자산총계	33,711,972	28,523,424
II.부채		
1.유동부채	666,410	904,460
예수금	666,410	904,460
소득세예수금	-8,720	3,280
지방소득세예수금	-860	340
국민연금예수금	372,230	396,000
건강보험예수금	253,360	456,240
고용보험예수금	50,400	48,600
부채총계	666,410	904,460
III.순자산		
1.보통순자산	33,045,562	27,618,964
잉여금	33,045,562	27,618,964
잉여금	33,045,562	27,618,964
이월잉여금(부족액)	27,618,964	40,146,764
당기운영이익(손실)	5,426,598	-12,527,800
순자산총계	33,045,562	27,618,964
부채와순자산총계	33,711,972	28,523,424

운영성과표

제 3 (당기): 2025-01 ~ 2025-12

제 2 (전기): 2024-01 ~ 2024-12

계정과목	제 3(당기)		제 2(전기)	
	금 액		금 액	
사업수익	152,152,298		125,145,000	
기부금수익	123,352,298		123,310,000	
일반기부금	123,352,298		123,310,000	
개인후원금	107,442,298		109,550,000	
단체후원금	15,910,000		13,760,000	
회비수익	0		1,835,000	
참가회비	0		1,835,000	
기타사업수익	28,800,000		0	
연구프로젝트 수입	28,800,000		0	
공익목적사업비용	142,711,465		135,223,167	
사업수행비용	132,397,189		123,613,179	
인력비용	129,304,160		121,262,294	
급여(사)	85,800,000		81,400,000	
상여금(사)	600,000		500,000	
수당(사)	20,400,000		18,000,000	
근속수당(사)	18,000,000		16,000,000	
자녀보육수당(사)	2,400,000		2,000,000	
사회보험부담금(사)	9,720,670		9,296,360	
복리후생비(사)	3,867,090		3,492,134	
퇴직급여(사)	8,916,400		8,473,800	
인건비(사)	0		100,000	
강사료(사)	0		100,000	
기타비용	3,093,029		2,350,885	
회의비(사)	45,558		128,492	
도서인쇄비(사)	98,100		54,750	
통신비(사)	613,220		204,600	
운반비(사)	0		2,750	
우편료(사)	95,600		3,800	
지급수수료(사)	10,780		21,100	
홍보비(사)	614,361		724,503	
홈페이지관리비(사)	429,000		660,000	

기타홍보비(사)	185,361	64,503	
제세공과금(사)	193,110	62,500	
소모품비(사)	91,300	11,290	
행사비(사)	0	506,600	
행사소모품비(사)	0	14,300	
행사시설이용료(사)	0	198,000	
기타행사비(사)	0	294,300	
연대참여활동비(사)	601,000	590,000	
도서구입비(사)	730,000	40,500	
일반관리비용		5,576,950	6,012,870
인력비용		4,581,880	4,812,600
복리후생비(관)	181,880	12,600	
인건비(관)	4,400,000	4,800,000	
행정관리인건비(관)	4,400,000	4,800,000	
시설비용		0	200,000
시설지급임차료(관)	0	200,000	
기타비용		995,070	1,000,270
사무용품비(관)	375,020	0	
통신비(관)	0	408,820	
지급수수료(관)	548,700	541,800	
홍보비(관)	0	28,000	
인쇄물제작비(관)	0	28,000	
제세공과금(관)	62,500	0	
소모품비(관)	8,850	21,650	
모금비용		4,737,326	5,597,118
기타비용		4,737,326	5,597,118
회의비(모)	46,300	0	
우편료(모)	0	624,965	
지급수수료(모)	4,648,026	4,412,953	
활동비(모)	43,000	420,000	
업무추진비(모)	0	49,500	
외부경조비(모)	0	89,700	
사업외수익		786,185	133,382
수입이자	786,185	19,492	
잡수입	0	113,890	
사업외비용		4,800,420	2,583,015
기부금	4,800,000	2,500,000	
잡지출	420	83,015	
당기 순자산의 증(감)		5,426,598	-12,527,800

회 계 감 사 보 고 서

제 3 기 (2025년 1월 1일- 2025년 12월 31일)

토지자유연구소
임원 및 운영-자문위원 귀중

2026년 1월 22일

감 사 : 이 종



본 감사인은 '토지자유연구소' 제 3 기 (2025년 1월 1일 부터 2025년 12월 31까지) 회계연도의 지출 및 수입에 대해서 회계장부와 예금통장 및 영수증을 토대로 감사하였습니다.

감사 결과, 2025년 12월말 현재 장부상 잔액과 예금 및 현금 잔액이 일치하였으며, 급여와 퇴직급여 및 기타 경비에 대하여 급여대장과 퇴직연금 납입확인서 및 기타 증빙을 검토한 결과, 수입 및 지출과 관련한 증빙서류가 정확하게 갖추어져 있음이 확인됩니다.

전반적으로 수입 및 지출이 정확하고 항목 등도 적정하게 작성되었음을 보고 드리면서 제 3기 회계감사보고를 마치겠습니다.