

# 서민주거안정 연석회의

서민주거안정 대책 마련을 위한 전국 주거·시민·사회·노동단체 연석회의

수 신 각 언론사 사회부·경제부·정치부·사진부  
민달팽이유니온 ( 담당: 임경지 위원장 010-4185-2228 )  
발 신 서울세입자협회 ( 담당: 고석동 대외협력국장 010-2767-8973 )  
참여연대 민생희망본부 ( 담당: 홍정훈 간사 010-2059-1886 )  
제 목 '뉴스테이 3법' 졸속 처리하며 국민 기만한 국회  
날 짜 2015. 8. 11. (총 3 쪽)

## 논 평

### '뉴스테이 3법' 졸속 처리하며 국민 기만한 국회

청와대 입김 아래 여야 원내대표 합의로 하루 만에 통과  
박근혜 정부 공약 무주택 서민 대상 공공임대주택 14만호 확충이 우선  
세입자 보호 안중에도 없던 국회 서민주거복지특위 재구성 의미 없어

1. 서민주거안정 연석회의는 민간 건설기업을 임대주택사업으로 끌어들이, 온갖 특혜와 규제완화는 물론 국고로 일정 수익 보전까지 보장하는 '뉴스테이 3법'을 통과시킨 국회를 규탄한다. 국회는 청와대의 강력한 의지에 따라, 법안 내용에 대한 세부적인 검토·토론도 없이 여야 원내대표 합의로 하루 만에 법사위와 본회의를 거쳐 졸속 처리했다. 무주택 서민들을 위해 박근혜 정부가 공약한 공공임대주택 14만 호 공급을 성실히 이행하기도 모자란 판에, 정부·공기업 주도의 기존 임대주택 사업을 오히려 축소·철회하여 경기 불황에 빠진 대형 건설사들에게 유례없는 특혜를 안겨주는 것은 명백히 국민들을 기만하는 행위다.

2. 2015년8월11일 오전 국회 법제사법위원회는 전체회의에서 기업형 임대주택 활성화를 위한 이른바 '뉴스테이 3법'인 임대주택법 전부개정안·공공주택건설 특별법 일부개정안·도시 및 주거환경정비법 일부개정안을 통과시켰고, 오후 본회의를 열어 통과시켰다. 박근혜 대통령이 7월1일 청와대 핵

심개혁과제 점검회의 주제에서 기업형 임대주택 활성화의 필요성을 직접 언급하자마자, 국토위에 계류 중이던 법안이 한 달 만에 통과된 것이다. 국회 입법조사처의 2015 국정감사 정책자료에 따르면, 기업형 임대사업자에 대한 각종 지원이 과도함에도 불구하고 최소한의 공적 규제도 없고, 월 임대료 산정 결과 역시 현실적이지 못하며 임차인의 입장을 고려하는 방안이 마련되지 않았다고 지적하고 있다. 그러나 국회는 법안 토론 과정에서 이와 비슷한 문제제기를 한 흔적조차 없다.

3. '뉴스테이 3법'의 주요 내용은 다음과 같다. 현행 임대주택법을 민간임대주택 특별법과 공공주택 특별법으로 분리하고, 기업형 임대사업자에게 각종 규제를 완화하는 동시에, 파격적인 택지·금융·세제 지원과 세후 5% 수익률까지 보장해준다. 이에 맞춰, 국토부가 중산층의 주거 불안을 해소하겠다고 발표한 수도권 첫 '뉴스테이'의 "저렴한 임대료"는 서울 신당동 기준(전용면적 59㎡) 최고 보증금 1억원, 월세 100만원이다. 실제로 국회 입법조사처는 서울 지역에 들어설 뉴스테이의 경우, 소득 8분위 이상이어야 월 임대료를 지불할 수 있다고 분석했다. 정부·국회 기준의 '중산층' 개념은 보편적 인식과 완전히 다른 차원에 있는 것이 분명하다.

4. 박근혜 정부는 2017년까지 행복주택 14만호를 공급하겠다는 공약을 내 걸었으나, 2014년 사업 승인지구는 3만호에도 못 미쳐 목표치의 약 18%에 불과한 실정이다. 이 와중에 정부·여당이 공공임대주택 사업에 활용될 기금과 택지 등을 민간 임대사업자에게 몰아주는 '뉴스테이법'을 밀어붙였다. 지속적으로 축소되어 온 공공임대주택 사업으로부터 이제 완전히 손을 떼겠다는 의지를 천명한 셈이다. '뉴스테이법'에 의하면 민간 임대사업자에게 국가·지자체와 지방공사의 택지를 우선적으로 공급하고, 리츠(REITs) 방식을 통해 축진 지구를 지정할 수 있는 권한까지 준다. 임대인의 담보권 설정 권한을 크게 완화하여, 세입자의 보증금이 보호받지 못할 위험성이 커졌다. 이처럼 공공성이 결여된 정책을 정부가 직접 추진하고, 국회마저 이를 승인하는 참담한 현실이 벌어졌다.

5. 새누리당과 새정치민주연합은 지나치게 높은 보증금과 대출이자에 시달

리는 대다수 서민들의 주거 안정을 위한 정책 마련을 약속했다. 그러나 계약갱신청구권·전월세상한제·표준임대료 등의 제도를 논의하기 위해 구성했던 국회 서민주거복지특별위원회는 아무런 성과도 없이 6월을 끝으로 해산됐다. 8월 중순이 되어서야 특위 재구성 안이 본회의를 통과했으나, 특위 소속 위원들의 무성의하고 진정성 없는 상반기 활동을 미루어봤을 때 기간을 연장한다고 해서 세입자 보호 대책이 마련될 거라 기대하기 어렵다. 지난 상반기 특위 내에서 대다수 서민들을 위한 주택임대차보호제도 개선을 시급히 논의하는 대신, 오히려 국토위 차원에서 ‘뉴스테이법’을 우선적으로 처리하려 했던 것이 이를 증명한다. 게다가 서민주거복지특위 활동기간 연장사유에서 계약갱신청구권 도입 등을 제외한 상태로, 하반기 특위에서 세입자 보호대책 중 도대체 무엇을 논의할 수 있을 지 매우 우려스럽다.

6. 서민들의 주거 문제는 날이 갈수록 심각해지고 있다. 극심한 고통에 시달리는 세입자들은 더 이상 울분을 토로할 곳도 없다. 정부·여당이 총공세로 나서 반세입자·반서민 정책을 추진하는 데도, 야당은 아무 문제의식도 없이 이에 동조하는 추세다. 공공임대주택 확충이야 말로 전월세 난에 시달리는 서민들이 기댈 수 있는 최후의 보루와도 같은 정책이다. 이마저도 가로막는 기업형 임대주택 ‘뉴스테이’ 정책을 시행한다면, 서민들의 주거권이 무너지는 것은 불 보듯 뻔하다. 정치권은 하루빨리 ‘뉴스테이법’의 심각성을 깨닫고, 국회 서민주거복지특위를 당장 재구성해 세입자 보호 대책을 시급히 마련해야 한다. 끝.