

정의당·서기호 국회의원·민달팽이유니온·전국세입자협회·참여연대·토지주택공공성네트워크

수 신 각 언론사 사회부·경제부·정치부·사진부

발 신 정의당 (최현 기획홍보실 국장 010-9576-0990, gramsci77@naver.com)

전국세입자협회 (김영준 사무국장 010-9027-4965 a_major@daum.net)

참여연대 민생희망본부 (최인숙 민생팀장 02-723-5302 imon@pspd.org)

장동엽 선임간사 010-4220-5574 taijist@pspd.org)

제 목 주거·시민단체와 정의당, 부동산 3법 개악 저지와 전월세 상한제·계약갱신청구권 도입 촉구 기자회견

날 짜 2014. 12. 16. (총 5 쪽)

보 도 자 료

주거·시민단체와 정의당, 부동산 3법 개악 저지와 전월세 상한제 및 계약갱신청구권 도입 촉구 공동기자회견

기자회견 일시 및 장소 : 12월 16일(화) 오전 9시40분 / 국회 정론관

1. 12월 16일(화) 오전 9시 40분, 국회 정론관에서 주거·시민단체들, 정의당과 서기호 국회의원이 부동산 3법 개악 저지 및 전월세 상한제 도입 공동기자회견을 가졌습니다.
전국세입자협회, 토지주택공공성네트워크, 민달팽이유니온, 참여연대 등 주거 관련 시민단체들, 정의당과 서기호 국회의원은 새누리당과 새정치민주연합이 임시국회 전 합의한 부동산 3법 개악에 대해 유감을 표명하고 다가오는 2015년 봄 전세 대란을 막아내기 위한 전월세 상한제 및 계약갱신청구권 도입을 위해 주택임대차보호법 개정을 촉구했습니다.

■ 기자회견 진행

- 참가자 및 기자회견 취지 소개 : 정의당 김종민 대변인
- 2015년 전세 대란을 막기 위한 전월세 상한제 및 계약갱신청구권 도입의 필요성 : 서기호 국회의원
- 여야 부동산 3법 합의 규탄 및 세입자에 대한 실질적 대책 수립 촉구 : 전국세입자연대 최창우 대표
- 임대주택 도입 확대와 서민주거대책 마련 촉구 : 토지주택공공성네트워크 이강훈 운영위원장
- 청년 주거 문제 해결 및 전월세상한제 도입 촉구 : 민달팽이유니온 권지웅 위원장
- 기자회견문 낭독 : 안진걸 참여연대 사무처장

**정부 · 새누리당 · 새정치민주연합은
부동산 3법 개악 중단하고 전월세 상한제 및 계약갱신청구권 도입 등
적극적인 전월세 대책을 도입하라!**

이번 임시국회를 앞두고 새누리당과 새정치민주연합 두 교섭단체가 부동산 3법 개악에 합의했다고 한다. 지난 12월 10일 김무성 새누리당 대표와 문희상 새정치민주연합 비상대책위원장 등 여야 지도부는 분양가 상한제 폐지, 재건축 부담금 폐지, 재건축시 1가구 1주택 분양 폐지를 위한 부동산 3법에 대해 임시국회에서 처리하기로 합의했다.

우리는 주택임대차보호법 등 전월세 대책 법안 처리에 대한 합의 없는 이 부동산 3법 연내 처리를 합의한 여야 지도부에 대해 강한 유감을 표명한다.

먼저 우리는 정부와 새누리당의 분양가상한제 무력화에 대해 반대한다.

지금 정부와 새누리당은 부동산 경기가 위축되어 있는 현 상태에서 분양가 상한제 자체가 큰 의미가 없다고 말한다. 그리고 이번에 불필요한 규제를 풀게 됨으로서 부동산 시장에 긍정적인 시그널을 주게 되면 부동산 경기가 활성화될 것이라고 한다. 하지만 우리는 분양가 상한제가 폐지되고 분양가 자율화를 시행하였던 지난 1995년부터 2005년까지의 서울지역 평당(3.3㎡) 분양가가 98년 512만 원에서 2006년 1,546만 원으로 급상승한 사례를 망각해서는 안 된다. 새정치민주연합은 합의를 통해 상한제 폐지 대상을 민간택지에 지어지는 주택으로 한정하겠다고 말하지만 결국 시장에 잘못된 '정책적 시그널'을 보낸다는 점에서는 내용적으로는 폐지와 별다른 차이가 없다. 입법 당시에도 많은 저항을 받고 어렵사리 제정한 분양가상한제를 한순간에 되돌리는 과오를 반복해선 안 된다.

둘째, 우리는 재건축 초과이익 환수제도 폐지를 반대한다.

재건축 초과이익 환수제도는 시행된 뒤로 이익금의 대부분이 각 지방자치단체의 기반시설 설치 기금으로 조성되어 낙후된 재개발 지역의 도로, 상하수도, 공원, 학교 등의 설치재원으로 사용되는 등 긍정적인 소득 재분배 효과를 담당해왔다. 이대로 재건축초과이익환수제도가 폐지된다면 낡고 영세한 주거환경에 놓인 시민들의 주거 환경개선 재원이 크게 감소하여 서민들의 주거 환경은 크게 악화될 것이다. 더구나 현행 제도의 경우 재건축 입주 시에 이익이 크지 않을 경우 부담금이 부과되지 않으며 조합원 1인당 평균 개발 이익이 3,000만 원 이하면 대상에서 제외되도록 되어 있어 과도한 규제라는 정부 지적도 적절하다고 볼 수 없다. 당초 폐지에서 5년 유예로 완화하겠다는 대안이 나오고 있는데 굳이 무리해서 좋은 제도에 손을 대는 것이 올바른 것인지에 대해 여야는 숙고해야 할 것이다.

셋째, 우리는 수도권 과밀억제권 1가구 1주택 분양을 의무화하는 정책 폐기에 대해서도 반대한다.

현재의 도시및주거환경정비법에서는 수도권 과밀억제권역 내 재건축 사업 때는 소유한 주택 수와 상관없이 '1가구 1주택'만 분양받을 수 있다. 하지만 정부와 새누리당은 소유 주택 수만큼 신규 주택을 분양받도록 하는 방향으로 법 개정을 추진하고 있다. 원래 이 제도의 취지는 1가구 1주택 원칙을 유지하여 무분별한 투기를 막고자 하는 것인데 정부는 부동산 경기가 바닥인 현 상황에서 이 제도의 존속은 무의미하다고 말한다. 또한 새정치민주연합 국토교통위원회 위원들도 3~5가구 분양을 허용하는 방향으로 절충 하고 있다고 한다. 하지만 우리는 매번 부동산 경기가 안 좋다는 이유로 이런 제도를 폐지하고 난 뒤에 정작 이 법이 필요해질 때에는 투기 세력의 입법 저항으로 인해 매번 개정 타이밍을 놓여 골머리를 앓는 경우를 많이 봐왔다. 실제적인 부동산 경기 부양 효과에 대한 검증이 되지 않은 상태에서 이러한 무분별한 규제 완화를 추진하는 것에 대해 우린 용납해서는 안 된다.

정부의 매매 활성화 중심의 부동산 정책이 가계 부채 대란을 불러온다.

박근혜 정부는 출범 이후 줄곧 주택매매시장 활성화 중심의 부동산 경기부양책에만 골몰하고 있다. 지난 해 발표했던 전세 대책이나 올 해 최경환 장관이 추진하고 있는 부동산 정책의 핵심은 '전세 가구에게 빚을 내서 집을 사게 하는 정책'이었다. 하지만 정부의 이러한 노력에도 불구하고 현 정부 출범 이후 지난 9월까지 19개월간, 전국 아파트 평균 매매가격은 2억5946만 원에서 2억6672만 원(2.8%, 726만 원)으로 소폭 상승한 반면, 평균 전셋값은 1억5650만 원에서 1억8135만 원으로 15.9%(2385만 원)나 폭등했다고 한다. (출처 : 기획재정부 외, 서민 주거비 부담 완화 방안, 2014.10.30.) 가격으로는 전세가 매매보다 3.4배, 증가율로는 5.7배 올라서 부동산 매매는 그대로인데 전세난만 심해지는 악순환이 반복되고 있다.

문제는 이러한 매매 활성화 중심의 부동산 정책이 전체적인 가계부채 규모를 기하급수적으로 늘려가는데 있다. 올 상반기만 해도 가계부채 규모가 1,242조 원에 달했고, 9.1 부동산 대책으로 DTI, LTV 규제까지 풀리면서 지난 두 달 동안 가계부채는 11조 원이나 늘었다. 이 기간 늘어난 가계부채가 이전 7개월간 증가한 가계부채(2조 8000억 원)의 4배에 달한다고 한다. 한마디로 부동산 규제 완화로 인해 대대적인 신용 대란이 발생할 위기에 처한 것이다.

이번에 추진되는 부동산 3법 규제 완화 역시 억지로 대출 받아 집을 사게 만드는 정책의 일환이라고 할 수 있다. 정부와 새누리당은 부동산을 통한 경기 활성화가 가계부채 신용 대란을 야기할 수 있다는 사실을 명심해야 한다.

전세 대책은 전월세 상한제와 계약갱신청구권 도입으로 시작해야 한다.

우리나라의 전체 가구의 43%가 전월세 임차가구인 상황에서 전월셋값의 폭등은 국민 대다수

에게 심각한 문제로 다가오고 있다. 현재의 부동산 시장은 전셋값 폭등, 급격한 월세전환으로 인해 서민들의 주거비 부담은 심각한 수준에 이르렀다. 현 정부 출범 이후 지난 9월까지 19개월간 평균 전셋값이 15.9% 오르면서 전셋값이 집값의 70%를 넘어섰다. 또한 저금리에 따른 임대인의 월세 전환이 가속화되면서 전세 물량이 더욱 줄어들고 있는 악순환이 되풀이되고 있어 월세 부담도 심각한 수준이다.

만약 정부의 예측대로 전세가 사라지고 월세 중심으로 주택임대시장이 개편되더라도 전월세 인상률 상한제와 계약갱신청구권 도입을 통해 월세로 전환하는 서민들의 주거 안정이 담보될 수 있도록 제도적 안전장치를 갖추어야 한다. 이미 독일, 영국, 프랑스, 뉴욕 등 주요 국가에서 이와 유사한 제도를 실시하고 있다. 정부는 전월세 인상률 상한제 도입을 추진하면 도입 직전에 전셋값이 한꺼번에 오를 수 있다며 반대해 왔지만, 법안 공포와 동시에 효력이 생기도록 하면 법안 시행으로 발생하는 충격을 일부 완충하는 효과를 볼 수 있다.

특히 계약갱신청구권 도입은 전세대란을 막아내는데 중요한 역할을 한다. 현재 시행되는 임대료 상한 규정(5%)은 주인이 계약을 일방적으로 취소할 수 있어서 실효성이 없는 정책으로 비판받아 왔다. 이 제도가 도입되어야 만이 전월세 상한제가 효력을 발휘할 수 있다. 상가임대차보호법에서도 5년간의 계약갱신을 보장하고 있는 만큼 주택임대차에도 같은 방식을 도입해야 할 필요가 있다.

중장기적으로는 지역별 임대료 차이와 시세를 감안한 제도 도입이 필요하다. 지방자치단체별로 임대시장 조사와 관련 정보 공개를 확대해 지역별 공정임대료 제도를 추진할 수 있도록 개정 법안을 추진할 필요가 있다. 지난 18대 국회에서도 공정임대료 제도 도입을 위한 법안(공정임대료 법안, 조승수 국회의원 발의)이 제출된 바가 있다. 당시에는 논의조차 안 된 채 사장되었는데 이제 본격적인 도입 논의를 시작해야 한다.

정부와 여당은 부동산 규제 완화를 얘기하기에 앞서 서민주거대책부터 수립해야 한다.

최경환 부총리와 새누리당은 서민주거 문제 해결은 등한시 하고 오직 부동산 투기 활성화에만 열을 올리고 있다. 민생입법이라는 거짓된 수사로 포장하여 부동산 3법 개악을 추진하는 것은 추운 겨울에 거리로 내몰리게 된 서민들의 피눈물을 외면하고 부동산 재벌만을 살찌우는 반 서민적인 행보다.

결국 2015년 봄에 예고되어 있는 전·월세 대란을 막아내기 위해서는 오직 공공임대주택을 늘리고, 계약갱신청구권과 전·월세 인상률 상한제를 도입하는 길 밖에 없다. 정부와 새누리당이 지금이라도 부동산 투기로 인한 가계 부채 전월세 대란을 막아내고 서민주거대책 마련을 위해 올바른 선택을 하길 바란다.

2014년 12월 16일

정의당 · 서기호 국회의원 · 민달팽이유니온 · 전국세입자협회 · 참여연대 · 토지주택공공성네트워크

[토지주택공공성네트워크 참여단체 : 민변민생경제위원회/(사)주거연합/참여연대/환경정의/나눔과미래/희년사회/새로운사회를여는연구원/대학생주거권네트워크/도시재생주거환경시민연대/민달팽이유니온/넝마공동체/노점노동연대/경제민주화2030연대/불교인권위원회/한국진보연대민생위원회/민주언론시민연합/전국세입자협회/민생연대/토지정의시민연대/함께사는서울연대/전국유통상인연합회/전국지하도상가상인연합회/주거복지센터연합]