

민변 민생경제위원회·참여연대 민생희망본부

수 신 각 언론사 경제부·사회부·국토부 담당
발 신 참여연대 민생희망본부 (담당 : 박효주 간사 02-723-5303 min@pspd.org)
제 목 [보도자료] LH사태 1년, 부동산 투기 뿌리뽑기 위한 근본적인 방안 마련해야
날 짜 2022. 03. 15. (총 6 쪽)

보 도 자 료

LH사태 1년, 부동산 투기 뿌리뽑기 위한 근본적인 방안 마련해야

공직자 투기 방지 및 이해충돌방지 시스템 구축은 긍정적
LH혁신, 주거복지 강화·재무적 지속가능성 등 충분한 검토 필요
투기 근절토록 농지 소유 및 전용 관련 추가적인 법 개정 추진해야
투기이익 최소화 위해 토지초과이득세 도입·개발이익환수 강화 필요
새정부, 국정과제로 투기 억제와 자산 불평등 완화 방안 제시해야

일시·장소 : 2022.03.15.(화) 10:00, 참여연대2층&[유튜브 생중계](#)

1. 취지와 목적

- 지난해 3월 2일, 참여연대와 민변이 제기한 한국토지주택공사(LH) 직원들의 광명·시흥 땅 투기 의혹은 공직자들이 업무상 알게 된 정보를 이용해 투기를 일삼고 있었고, 이를 가능하게 하는 우리 사회의 구조적 문제가 뿌리깊게 존재한다는 사실을 드러내어 많은 이들을 공분케 했음. 지난 1년 동안 대규모의 수사 진행에 더해 정부와 국회는 공직자들의 투기 방지를 위한 제도 개선도 추진함.
- LH 사건 이후 정부 관계부처 합동으로 ‘부동산 투기 근절 및 재발방지대책’(3/29) 마련을 위한 각 영역별(예방·적발·처벌·환수) 과제를 발표했으며, 정부 합동수사본부 등은 총 1,670건, 6,652명을 단속한 결과(3/4 기준) 4,200명을 기소 송치(구속 62명)하고 범죄수익에 대해 몰수·추징보전 조치했다고 밝혔음. 농림축산식품부도 ‘농지관리 개선방안’을 내놓았고 국회 역시 농지취득자격 심사 강화 등 농지법(7/23)을 개정했으나 여전히 농지 투기를 막기에는 역부족으로 평가됨.
- 또한 공직자들의 투기 근절을 위해 국회가 공공주택특별법·한국토지주택공사법·공직자윤리법을 개정하고, 이해충돌방지법을 제정하는 등 제도개선 측면에서 일부 진전이 있었다고 평가할 수 있음. 반면 민변과 참여연대가 작년 3월 감사원에 제기한

공익감사청구 2건에 대한 감사결과는 1년이 지난 지금까지도 나오지 않고 있고, LH 혁신 방안에 대한 정부와 국회 논의도 중단된 상황임.

- 정부와 국회가 LH 사건 직후에 집중적인 수사를 촉구하고 제도 개선을 추진했지만, 시간이 지나고 분노의 목소리가 사그라들면서 이들의 개혁 의지 역시 시들해지고 있음. 부동산 투기 행위에 대한 수사과 처벌이 미온적이라는 우려도 제기되고 있으며 투기 근절과 투기 이익 환수를 위한 보다 근본적인 제도 개선 방안 마련도 요원한 상태임. 특히 참여연대가 부동산 투기 근절 및 투기이익 환수를 위해 △토지초과이득세법, △농지법, △토지보상법, △부동산실명법, △과잉대출규제법 등 5대 과제를 제시했으나, 이와 관련한 법 제도 개선 논의는 이뤄지지 않고 있음.
- 이에 민변 민생경제위원회와 참여연대 민생희망본부는 오늘(3/15) 오전10시 LH 사태 1년을 즈음한 좌담회를 개최하여 부동산 투기 사건의 재발 방지와 투기 근절을 위해 지난 한해 동안 진행된 수사와 제도 개선, LH 개혁 등을 종합적으로 평가하고 남은 과제와 해결 방안을 모색하고 이를 새정부에 제안함.

2. 발제 주요 내용

1) LH 등 투기 사건의 수사와 처벌 / 서성민 변호사, 민변 민생경제위원회

- 최근의 LH 등 투기 사건 수사에 대한 경찰청 집계 현황(3/4일 기준)에 따르면 부동산 투기 조사대상은 1,670건 6,652명이고, 그 중 4,200명 송치, 62명은 구속함. 수사 이후 재판 상황에 관하여 알려진 것은 LH 직원들에 대한 전주지방법원에서의 2021. 10. 18. 유죄판결(2022. 1. 30. 대법원 확정), 2021. 11. 9. 수원지방법원 안산지원에서의 무죄판결(항소심 진행중)임. 나머지 사건들은 현재 공판 진행 과정에서 증인 신문절차에 많은 기일이 소요되면서 기존 구속되었던 피고인들이 구속 기간 만료로 석방된 상태에서 재판이 진행 중임.
- LH 사건이 불거진 이후 정부는 합조단을 통해 정부 차원의 신속한 조사를 시행했음에도 불구하고 단발성의 조사에 그침. 특별한 제보나 의혹 제기가 없더라도 상시적으로 정부 차원의 부동산 조사가 이루어져서 수사와 상시적 조사를 병행할 수 있는 시스템을 마련해야 함.
- 경기도, 대구시 등 지자체별로 부동산 투기에 대한 정밀조사를 벌이고 있으나 대부분 주택청약이나 매매, 기획부동산의 토지거래에 한정되고, 농지 소유 실태조사를 기반으로 한 농지법 위반 여부에 관하여는 여전히 조사가 미흡한 상태로 보임. 향후 각 기관별로 부패감시기구를 마련하고 상호 유기적으로 정보를 교류하여 시시각각 부동산 투기상황을 적발하기 용이한 규제환경을 조성하여야 할 것임.

2) 투기 근절 및 재발 방지 대책 / 이강훈 변호사, 참여연대 민생희망본부 실행위원

- 그간 LH 사태를 계기로 한 법률 제·개정 노력은 절반의 성공이라고 평가할 수 있음. LH 사태를 계기로 공직자 투기 방지 및 이해충돌 방지를 위한 제도적 시스템을 구축한 점은 긍정적이나, 투기의 온상이 된 농지 관련 제도 개혁이 농지 소유 제도와 농지 전용 제도의 근본적인 개혁으로 나아가지 못하고 일부 절차적 개선, 처벌 강화, 기구 설치 등에 그쳐 아쉬움이 큼. 농지 소유제도와 농지 전용제도 개혁에 대한 추가적인 논의를 통해 농업인의 농지 보유 및 이용을 촉진하고 농지 투기를 근절할 수 있는 추가적인 법개정이 필요함.
- LH 사태를 계기로 드러난 토지 투기에 대한 문제점을 개선하기 위한 토지초과이득세법 부활, 종부세 토지분 강화 등 세제 개혁에 관한 본격적인 논의가 필요함. 그러나 이번 대선에서 거대 정당들이 투기 방지 관점에 역행하는 부동산 세제 완화 공약을 내놓은 상황이라 이런 논의가 쉽지 않을 것으로 예상됨. 또한 LH 개혁의 방향도 정하지 않고 있음.
- 지난 수년간 소득 분위 및 연령별로 자산 불평등이 더욱 심화되고 있음. 이러한 추세를 역전시키려면 새 정부의 국정 초기부터 투기 억제와 자산 불평등 완화에 더 강한 개혁 드라이브를 걸어야 함. 그렇지 않으면 문재인 정부 시기의 부동산 투기 실태와 별반 다르지 않거나 더 후퇴되는 결과를 가져올 수 있음.
- 새정부는 투기 억제와 자산 불평등 완화를 국정 과제로 명확히 해야 함. ①개발이익 환수 및 부동산 불로소득 환수 강화, ② DSR 40% 기준을 모든 차주로 확대·시행해 가계부채와 주택담보대출의 부동산 시장 유입 억제, ③ 서울과 수도권 집중 제한, 국토균형 발전 청사진 제시 및 구체적인 실천과제 발굴, ④공공택지 민간 매각 최소화 등 공공임대주택과 공공분양주택 정책 개혁, ⑤ 주택가격 상승 우려가 높은 용적률이나 각종 도시계획, 관련 입법 등 부동산 규제 완화 정책 전면 재검토, ⑥ 선제적·포괄적 투기 규제 방식에서 예방·적발·처벌·환수가 유기적으로 이루어질 수 있도록 투기 규제 시스템 개혁 등의 과제가 필요함.

<참고> LH 사태를 계기로 개정된 법률 개요

항목	제·개정 법률	주요 내용
개발관련 미공개 정보이용 행위등 금지	공공주택특별법	주택지구 지정 등 관련 미공개정보 이용 금지 등과 위반행위 처벌 강화
	한국토지주택공사법	공사 임직원(임직원 퇴사 후 10년 이내 포함) 등의 미공개정보 이용 금지 관련 처벌 강화
	도시개발법	도시개발구역 지정 등 관련 보안 대책 및 구역지정 관련 미공개 정보 목적 외 사용 누설 처벌 신설
국회의원·공직자의 이해충돌방지	공직자의 이해충돌방지법	이해 충돌 상황 신고 등 의무, 이해충돌 우려 행위의 제한, 이해충돌 방지 업무를 국민권익위원회가 관장

및 부동산 관련 업무 관련 공직자의 재산 등록	국회법	상임위원회 등 위원회 배정 및 활동과 관련하여 위원 선임 이후 이해충돌을 방지하기 위해 스스로 신고·회피하는 등 이해충돌 방지 규정 강화. 윤리특위 소속 윤리심사자문위원회를 국회 직속으로 함
	공직자윤리법	한국토지주택공사 등 부동산 관련 업무 취득하는 공직 유관단체 직원 재산 등록 등 및 국가기관 등 재산등록의무자 본인 및 그 이해관계자 등의 부동산 취득 제한
토지 등의 투기 방지를 위한 그 밖의 입법들	농지법	농업진흥지역 내 농지의 주말·체험 영농 목적 취득 제한 및 농지취득자격증명 심사요건 강화, 농지위원회 및 농지대장 등, 농지처분명령 강화
	농어촌공사법	농어촌공사 산하에 농지은행관리원 설치, 체계적 농지 데이터베이스 관리
	범죄수익 은닉의 규제 및 처벌 등에 관한 법률	사형, 무기 또는 장기 3년 이상의 징역이나 금고에 해당하는 죄에 범죄수익은닉규제법 적용
	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	대토보상 규제 강화 및 전매금지 위반자, 토지 관련 각종 위반 행위자들에 대한 대토보상, 이주자 택지·주택 등의 공급을 제한 등

3) LH 혁신안에 대한 비판적 검토 / 임재만 교수, 세종대 부동산학과

- LH 혁신을 위해 기본적으로 1) 공공임대주택 공급, 주거급여, 생활서비스 등 주거복지 강화, 2) 자산관리, 토지와 주택 개발, 주택관리와 거주자 관리, 주거복지 등 계획과 집행, 관리를 분리하고 정보 집종을 차단해 개별 단위의 전문성 강화, 3) 재무적 지속가능성 등을 고려해야 함.
- 우선 LH 혁신은 신중하고 충분한 검토가 요구됨. 과거 주택공사와 토지공사 통합 당시 오랜 기간 논의한 것을 비추어볼 때, 기능 분리 역시 신중하고 충분한 논의가 필요함. 환경의 변화 방향에 대해서도 고려해야함. 무엇보다 재무적 지속가능성 확보방안에 대한 검토가 중요함. 교차보조 방식 활용 시에 공기업 적자 보전 또는 교차보조 방식 대체를 어떻게 할지, 교차보조 방식(내부화, 외부화)을 지속할지, 재정 책임성을 어떻게 강화할지 등에 대한 충분한 논의가 필요함. LH 기능을 분리할 경우 개별 기능의 전문성을 높이고, 기존 사업의 지속성을 어떻게 강화할지, 각 기능 간의 정합성과 연계성을 어떻게 강화할지 등을 검토해야 함.

4) 부동산 투기 근절을 위한 세제 개편 방안 / 이상민 나라살림연구소 수석연구위원

- 개발정보를 미리 입수하여 지목이 변경되는 토지를 미리 매매한다면 말 그대로 ‘인생역전’까지도 가능한 커다란 부를 얻을 수 있음. LH 사태 이후 잠깐 토지공개념 강화를

요구하는 사회적 요구가 커졌으나 1년이 지난 지금까지 토지공개념 강화를 위한 세제는 거의 바뀐 것이 없음.

- 토지공개념 강화 3법은 토지초과이득세(이하: 토초세), 택지소유상한에관한법(이하: 택지소유상한법), 개발이익환수에관한법(이하: 개발이익환수법)으로 지난 1990년부터 급격한 지가상승을 막고 토지분배의 효율성과 형평성을 높이기 위해 도입되었음. 토초세는 유휴토지가 일정기간 내에 정상지가 상승분보다 초과해 오른 상승분에 30%~50%의 세금을 부과하는 것임. 현재 토초세와 택지소유상한법은 시행되고 있지 않으나 개발이익환수제는 과거보다 낮은 세율로(50% -> 25%) 부과되고 있음.
- 개발이익환수제와 토초세가 강화되거나 재도입되는데 가장 커다란 걸림돌은 법제도에 대한 오해라고 보임. 개발이익환수제의 ‘개발이익’이란 중앙정부나 지방정부의 인허가 또는 지목변경에 따른 이득으로 사적 투자 등 개발행위에 따른 이익은 개발이익환수제의 개발이익에 포함되지 않음. 즉, 사인이 자신 소유의 토지를 열심히 개발해서 얻은 이익은 환수 대상이 아닌 것임.
- 우리나라 헌법재판소도 1994년 토초세 헌법 불합치 결정 당시에도 미실현 이익에 대한 과세에 대해서는 입법자가 채택할 수 있는 정책수단임을 명확히 인정하고 있음. 토초세는 헌법재판소에 헌법불합치 이후 헌법불합치적 요소를 모두 제거한 법안이 개정되어 폐지되기 전까지 지속됨. 폐지된 이유는 위헌적요소가 있기 때문이 아니라 IMF 경제 위기에 따른 경제적 실익이 없기 때문이며 실제로 수차례 위헌소송에서도 모두 합헌 결정을 받았음. 이에, 폐지된 토초세의 기본을 유지하고 이를 지방세로 바꾸어 시행하면 재도입도 가능함.
- 부동산 투기를 통한 개발이익을 애초에 성립불가능하게 할 수 있는 근본적 방안 마련도 필요함. 열사람이 한명의 도둑을 못 잡는 ‘울타리 지키기’보다 토지공개념 강화가 정답임. 첫째, 토지공개념을 강화하여 주택단지 개발 및 지목변경 등의 이익의 상당부분을 환수하는 개발이익환수제 강화 등의 근본적 개혁이 필요함. 미공개 정보를 이용해서 땅을 사서 지목이 변경되어도 어차피 지목변경에 대한 개발이익을 환수한다면 미공개 정보를 통한 투기는 미연에 방지할 수 있음. 둘째, 유휴 토지(나대지) 지가 상승분의 상당부분을 회수하는 토초세를 부활하는 것도 고려 가능함. 사용하는 땅이 아니라 투기 위해 매대한 유휴 토지의 시세차익 상당부분을 회수한다면 투기가 근원적으로 없어질 수 있음.

3. 개요

- 행사명 : LH 투기 사건 1년, 무엇이 바뀌었나?
- 일시 : 2022년 3월 15일 화요일 오전 10시
- 장소 : 참여연대 2층 아름드리홀, 유튜브 생중계 <https://bit.ly/3tQZF6E>

- 공동주최 : 참여연대 민생희망본부, 민변 민생경제위원회
- 사회 : 김남근 변호사, 참여연대 민생희망본부 실행위원

패널1 : LH 등 투기 사건의 수사와 처벌 / 서성민 변호사, 민변 민생경제위원회

패널2 : 투기 근절 및 재발 방지 대책 / 이강훈 변호사, 참여연대 민생희망본부 실행위원

패널3 : LH 혁신안에 대한 비판적 검토 / 임재만 교수, 세종대 부동산학과

패널4 : 부동산 투기 근절을 위한 세제 개편 방안 / 이상민 나라살림연구소 수석연구위원

▣ 자료집[[원문보기/다운로드](#)]

▣ 보도자료[[원문보기/다운로드](#)]