

주거권네트워크

발행일 2022. 04. 28.

원희룡
국토교통부장관
후보자
정책질의서

목차

목차	2
주거·부동산 정책 방향	2
부동산 투기 근절 및 자산불평등 완화	4
1. 부동산 가격 공시제도 개선	4
2. 토지초과이득세 부활, 개발이익환수 강화	5
재건축·재개발 사업의 공공성 강화	6
공공임대주택 공급 확대와 관리 강화	8
주택임대차 안정화	9
1. 계약갱신청구권·전월세 상한제	9
2. 등록임대주택	10
주거복지 강화	11
1. 주거취약계층 주거지원사업 및 주거급여 확대 등	11
2. 쪽방촌 공공주택 사업 등 주거환경 개선	12
3. 고시원 등 다중생활시설 주거 및 안전기준 개선	13

주거·부동산 정책 방향

최근 집값과 전월세 가격 상승이 계속되는 가운데 LH 사태와 대장동 사태 등을 거치면서 주거·부동산 문제는 이번 대통령 선거의 당락에 큰 영향을 미쳤습니다. 문재인 정부 출범 이후 주택 공급이 꾸준히 늘었지만 장기간의 저금리와 과도한 유동성 공급으로 집값과 전월세 가격이 치솟았습니다. 높은 집값, 개발이익의 사유화, 부동산과 관련한 투기와 부정부패 문제 등을 고려했을 때 새정부가 부동산 투자를 뿌리뽑고 서민 주거 안정을 위해 해결해야 할 과제가 한 둘이 아닙니다. 새정부의 부동산 정책에 대한 국민들의 기대와 관심은 매우 크다고 할 수 있습니다.

올해 들어 안정세를 보이던 서울 아파트 매매가격이 대선 이후 재건축 단지를 중심으로 들쭉인다는 보도가 잇따르고 있습니다. 규제 완화에 대한 기대심리가 주택가격 불안정에 영향을 미치고 있습니다.

대통령직인수위에서 3기 신도시 외에도 재개발·재건축 등 도시정비사업 활성화를 위한 용적률 완화(국토계획법 시행령 개정을 통한 4종 일반주거지역 신설 등), 재건축 안전진단 규제 완화, 공정시장가액비율 인하, 종합부동산세·재산세 통합 및 통합 이전 세 부담 완화조치, 다주택자에 대한 양도소득세 중과세율 적용 한시적 배제, 취득세 부담 인하, 생애최초 주택 구매가구의 LTV 상한 80% 상향 등 규제 완화를 예고하고 있습니다.

이에 세입자·종교·청년·시민단체들로 구성된 주거권네트워크는 부동산 투기 근절과 서민 주거 안정을 안정과 관련한 원희룡 국토교통부장관 후보자의 철학과 정책에 대해 질의하고자 합니다. 질의에 대한 후보자의 답변은 시민들에게 공개하여, 이를 토대로 국토교통부장관으로서 후보자가 적합한지 판단하는 근거로 삼도록 할 것입니다. 후보자의 성실한 답변을 부탁드립니다.

부동산 투기 근절 및 자산불평등 완화

1. 부동산 가격공시제도 개선

1) 현황

- 국토부가 매년 공시하고 있는 부동산 공시가격은 시세를 정확히 반영해야 합니다. 그러나 부동산 공시가격의 낮은 현실화율, 유형·지역·가격대별 격차, 심사 과정의 불투명성, 조사자의 낮은 전문성, 부실 조사자에 대한 미흡한 제재 등의 문제점이 지적되었습니다. 문재인 정부는 공동주택 공시가격은 **2030년까지**, 단독주택 공시가격은 **2035년까지** 시세의 **90%** 수준까지 현실화하는 내용 등을 담은 로드맵을 수립하고 **2021년부터** 추진했습니다.
- 부동산 가격공시제도의 심각한 문제를 바로잡기 위해서는 **2020년** 수립한 로드맵의 달성시기를 앞당기거나, 적어도 기존 계획을 흔들림 없이 추진해야 함에도 불구하고 윤석열 당선자는 계획을 뒤흔들어 올해 주택 공시가격을 **2020년** 수준으로 환원해야 한다는 공약을 제시한 바 있습니다.

2) 질의 사항

- 부동산 가격공시제도의 문제를 속도있게 개선하지 못하면 제도에 대한 신뢰가 무너질 우려가 큼니다. 후보자께서는 부동산 가격공시제도 개혁을 어떻게 추진해나갈 계획인지 구체적으로 밝혀주시기 바랍니다.

2. 토지초과이득세 부활, 개발이익환수 강화

1) 현황 및 문제점

- 토지 및 주택 개발사업에 지속적으로 투기가 일어나고 부패 사건이 이어지고 있습니다. 그 배경에는 공공성이 현저히 부족하고 개발이익이 과도하게 발생하는 사업에서도 공공이 개발이익을 충분히 환수하지 않으며 세금도 충분히 걷지 않는데 있습니다.
- 또한 급격한 지가 상승에도 불구하고 유헴 토지 등에서 지가가 정상지가 상승분을 초과하여 상승하는 것을 방지하여 일부 사업시행자나 토지 소유자가 막대한 이익을 챙기는 시스템을 유지하고 있습니다.

2) 질의 사항

- 부동산 투기 억제와 개발이익 환수 강화 요구에 대한 후보자의 견해를 밝혀주시기 바랍니다.
- 윤석열 정부는 개발사업과 관련해 용적률 등 각종 인센티브를 강화한다는 입장입니다. 반면 부동산 시장 안정을 위해 종전보다 개발이익을 더 철저하게 환수해야 한다는 의견도 제기되고 있습니다. 개발이익환수의 기준·원칙·절차, 환수한 개발이익의 사용 등에 관한 후보자의 입장을 구체적으로 밝혀주시기 바랍니다

재건축·재개발 사업의 공공성 강화

1) 현황 및 문제점

- 올해 들어 안정세를 보이던 서울 아파트 매매가격이 대선 이후 재건축 단지를 중심으로 들쭉인다는 보도가 잇따르고 있습니다. 규제 완화에 대한 기대심리가 주택가격 불안정에 영향을 미치고 있습니다. 대통령직인수위에서 재개발·재건축 등 도시정비사업 활성화를 위한 용적률 완화, 재건축 안전진단 규제 완화, 공정시장가액비율 인하 등 규제완화를 예고했습니다.
- 기존 재개발·재건축 등 정비사업은 저렴주택의 멸실을 불러와, 사업완료 이후 주거부담능력이 부족한 선주민이 재정착하지 못하고 타 지역으로 이주하는 문제가 발생했습니다. 또한 과거 은평뉴타운 및 파주신도시 분양가가 주변 시세보다 높게 책정되면서 주변 주택가격 상승을 불러왔습니다. 세입자의 주거권보다 개발이익을 우선시하는 민간 주도 정비사업은 주택공급 효과가 크지 않으며, 주택시장에 혼란을 가중시킬 것이 우려됩니다.
- 현행 정비구역 지정의 법적 요건은 노후도 등 물리적 기준만 있어 과거 뉴타운 사례처럼 구역 지정이 남발될 가능성이 높습니다. 2009년 용산참사를 겪었음에도 세입자 대책이 크게 개선되지 않고, 강제퇴거 문제가 여전히 심각합니다.. 재건축사업은 세입자 대책이 전무하고, 공공임대주택의 의무공급 규정마저 없습니다.

2) 질의 사항

- 과거 이명박·박근혜 전 대통령이 추진했던 뉴타운 사업 등 재개발·재건축 규제완화 정책은 이미 실패가 확인된 문제적 정책입니다. 재건축·재개발 등 정비사업에 대한 후보자의 구체적인 견해와 재건축·재개발 사업의 규제완화에 따른 부작용을 해결할 방안에 대해 밝혀주시기 바랍니다.
- 시민단체들은 정비사업에서 투기를 방지하고 세입자들의 정착을 제고하는 방안으로 재개발 사업에서 공공임대주택 공급 비율을 상향하고, 재건축 사업에서도

공공임대주택 공급을 의무화할 것을 요구해왔습니다. 이에 대한 후보자의 입장을 밝혀주시기 바랍니다.

- 과거 재개발·재건축 사업 추진시 높은 분양가가 주변 집값을 높여 결국 지역 주택가격을 동반 상승시키는 결과를 초래했습니다. 이러한 문제를 해소하기 위해서는 현재 서울과 수도권 일부지역에서 시행하는 민간택지 분양가상한제의 전면적인 시행이 요구되고 있습니다. 이와 관련해 윤석열 정부가 민간주택 공급 강화를 위해 민간택지의 분양가상한제 적용 범위를 현행보다 더 후퇴시킬 경우 분양가격 상승이 우려됩니다. 이에 대해 후보자의 견해와 구체적인 계획을 밝혀주시기 바랍니다.
- 현행 정비사업에서 주거·상가 세입자들을 너무 협소하게 규정하게 있으며, 특히 재건축 사업에서 주거·상가 세입자가 보호받지 못한다는 문제점이 제기되고 있습니다. 이와 관련하여 후보자의 견해와 구체적인 계획을 밝혀주시기 바랍니다.

공공임대주택 공급 확대와 관리 강화

1) 현황 및 문제점

- 우리나라의 공공임대주택 공급 호수는 꾸준히 증가하고 있으나 여전히 장기공공임대주택 재고량은 119만 호(2020년)로 전체 주택 재고의 5.5%에 불과합니다. 반면 공공임대주택에 대한 모집 경쟁률 및 입주 의향이 높고(전체 가구의 35.6%, 2020 주거실태조사), 입주자들의 만족도(94.4%, 2020 주거실태조사)가 매우 높은 편입니다.
- 민간의 전월세 임대주택 시장에서 적절한 주거비를 부담할 수 없어 열악한 거처에 거주하는 저소득층 뿐만 아니라 소득정체와 집값 상승, 전월세 문제가 심화되면서 무주택 가구 전반적으로 주거불안이 심각한 상황입니다. 이는 공공임대주택이 사회적 수요에 비해 부족하게 공급되면서 전월세 시장의 안정에 큰 영향을 주지 못하고 있기 때문이기도 합니다.

2) 질의 사항

- 윤석열 당선자의 공공임대주택 공급 목표(연 10만호)는 문재인 정부(주거복지로드맵 연 13만호)보다 많이 작습니다. 장기공공임대주택을 포함한 공공임대주택의 공급 확대 목표를 어떻게 잡을 것인지, 장기공공임대 주택 공급과 관리 강화를 위한 재원을 어떻게 늘릴 것인지, 그 방안에 대한 후보자의 견해와 구체적인 계획을 밝혀주시기 바랍니다.

주택임대차 안정화

1. 계약갱신청구권·전월세 상한제

1) 현황 및 문제점

- 대통령직 인수위원회가 '임대차3법'을 폐지·축소하고, 등록임대사업자와 민간등록임대주택(뉴스테이)를 활성화하겠다고 밝혀 세입자들의 불안이 커지고 있습니다. 언론 보도에 따르면 벌써부터 임대인들이 임대차법이 바뀐다며 갱신청구권을 사용하려는 세입자들에게 임대료를 과도하게 올려달라거나, 임대료를 올려주지 않으면 자신이 들어와 살겠다고 엄포를 놓는 등 임대차법의 사각지대로 인한 피해가 커지고 있는 것으로 확인되고 있습니다. 특히 올해 8월 이후, 이미 1회 갱신청구권을 사용해 신규 계약해야 하는 세입자들은 임대료 인상에 노심초사하고 있는 상황입니다.
- 임대차법 개정 이후 갱신청구권 사용으로 세입자들의 갱신율이 높아졌으나, 여전히 세입자 보호에 미흡한 점이 없는 것은 아닙니다. 개정된 주택임대차보호법에 따라 임차인에게 계약갱신요구권(1회, 2년)을 부여했지만 갱신 횟수가 지나치게 적고 상당수 임대인이 실거주라는 갱신 거절 사유를 남용함에 따라 임차인들이 갱신권을 충분히 보장받지 못하고 있습니다.

2) 질의 사항

- 실거주를 이유로 한 갱신 거절과 관련해 임대인과 임차인의 갈등이 빈번합니다. 임대인이 실거주 사유를 입증하도록 제도화하는 방안에 대한 후보자의 입장을 밝혀주시기 바랍니다.
- 인수위에서 임대차3법의 폐지·축소 방침만 발표했는데도, 임대차 시장의 불안이 가시화되고 있습니다. 이에 대한 후보자의 입장을 밝혀주시기 바랍니다.
- 후보자는 작년 당내 경선에서 임대차3법을 폐지해야 한다는 입장을 발표했습니다. 그러나 주거세입자와 시민단체들은 임대차3법을 폐지하면 임대료 폭등, 주거 불안 등의 부작용이 발생할 것을 크게 우려하고 있습니다. 임대차3법을 폐지하지 않고

임차인의 권리를 강화하는 방향으로 제도를 개선할 계획은 없는지, 후보자의 입장을 밝혀주시기 바랍니다.

2. 등록임대주택

1) 현황 및 문제점

- 문재인 정부가 2017년 12월에 ‘임대등록 확대 정책’을 발표한 이후 민간임대 사업자의 의무에 비해 혜택이 과도하다는 지적이 계속되었습니다. 이에 정부가 2020년 ‘4년 단기임대 등록제도’를 폐지하고, 일부 혜택을 축소했으나 여전히 임대사업자에게 적용되는 조세 감면 특혜(양도소득세 특례, 중부세 합산 배제 등)가 과도합니다. 이에 과도한 조세 감면 특혜를 폐지하는 등 임대주택에 대한 조세 체계를 바로 잡고, 모든 주거용 임대 건물에 대해 임대등록을 의무화해야 한다는 요구가 커지고 있습니다. 이와 달리 새정부는 민간 등록임대사업자 제도를 활성화할 것을 예고했습니다.

2) 질의 사항

- 아파트 등록임대는 조세 회피 수단, 매물잠김 등의 시장 부작용으로 인해 폐지했는데, 새정부가 이를 다시 부활한다고 밝혀 우려되는 상황입니다. 이에 대한 후보자의 입장과 더불어 과거 발생한 문제점을 해결할 방안을 가지고 있는지 밝혀주시기 바랍니다.
- 등록임대사업자들이 짧은 임대기간에 비해 금융, 세제, 사회보험료 등 과도한 혜택을 받고 있어 이를 축소해야 한다는 주장이 계속되고 있습니다. 이와 관련한 후보자의 입장을 구체적으로 밝혀주시기 바랍니다.
- 세입자들의 주거 안정을 위해 등록임대사업자들에게 혜택을 제공함에도 불구하고, 그 의무를 이행하는지 여부는 관리·감독이 제대로 이뤄지지 않고 있습니다. 등록임대사업자의 의무 이행에 대한 정기적인 실태조사와 관리·감독을 강화해야 한다는 주장에 대한 후보자의 입장을 구체적으로 밝혀주시기 바랍니다.

주거복지 강화

1. 주거취약계층 주거지원사업 및 주거급여 확대 등

1) 현황 및 문제점

- 국토부가 추진하는 주거취약계층 주거지원사업의 고질적인 문제는 공급 물량 부족에 있습니다. ‘기존주택 매입·전세임대주택 공급물량의 **15%**를 취약계층에게 공급’하도록 규정하고 있으나, 공급은 여기에 미치지 못합니다.
- 이마저도 대부분 민간 전월세주택에 대해 보증금을 지원하는 전세임대주택입니다. 매입임대주택은 수요에 비해 공급량이 매우 부족하고, 지역 편중 현상이 심각합니다.
- 현행 주거급여 대상 가구를 선정하는 소득기준이 기준 중위소득 **46%** 이하여서 노동 빈곤층과 차상위계층 조차 포괄하지 못하는 수준입니다. 또한 주거급여의 기준임대료 역시 실제 지불하는 임대료 수준과 차이가 있고, 관리비를 포함하지 않고 있어 취약계층의 주거비 부담 문제를 해소하는 데 한계가 많습니다.

2) 질의 사항

- 주거취약계층에게 건설·매입임대주택 공급을 활성화하기 위한 대책 마련과 지역 편중 현상을 해소하기 위한 제도 개선이 필요합니다. 이에 대한 후보자의 의견과 구체적인 공급 계획을 밝혀주시기 바랍니다.
- 주거급여의 지급 대상 확대와 기준임대료의 현실화, 관리비 포함 필요성에 대한 후보자의 견해와 개선 방안에 대해 구체적으로 밝혀주시기 바랍니다.
- 취약계층의 주거복지를 강화하려면 민·관 영역에서의 주거복지 전달체계 강화가 동시에 이루어져야 합니다. 주거복지 전달체계 강화에 대한 후보자의 생각과 계획을 밝혀주시기 바랍니다.

2. 쪽방촌 공공주택 사업 등 주거환경 개선

1) 현황 및 문제점

- 쪽방촌 주거환경 개선을 위해, 지자체의 리모델링 사업이나 저렴쪽방사업¹, 취약지구 도시재생사업인 새뜰마을사업 등이 추진되었으나, 공동 편의시설 확충 외에 민간 소유의 건물이라는 한계로 근본적인 주거의 개선 효과는 미미했습니다.
- 쪽방촌 일대의 민간주도의 도시정비형 재개발사업은 쪽방 주민들에 대한 이주 및 재정착 대책 수립이 부족해 강제퇴거 문제를 낳았고, 개발로 밀려난 쪽방 주민들은 인근의 다른 쪽방촌으로 옮겨가는 악순환이 반복되었습니다.
- 한편 쪽방 주민은 주거취약계층 주거지원사업을 통해 매입·전세임대주택으로 이주할 수 있지만 절대적인 공급 물량이 적고, 원하는 지역에서 주택을 구할 수 없는 문제가 있어 주거 상황에 어려움을 겪고 있습니다.
- 이에 국토교통부는 2020년 1월 20일 영등포 쪽방촌을 시작으로 부산, 대전 쪽방촌, 그리고 2021년 2월 5일에는 전국 최대규모 쪽방촌인 ‘서울역 동자동 쪽방촌 공공주택 및 도시재생사업’ 추진계획을 발표했습니다. 그러나 동자동의 경우 사업 계획이 발표된지 1년이 지난 현재까지 사업 시행을 위한 첫 단계인 ‘공공주택지구 지정’을 하지 않고 있어, 쪽방 주민들은 사업 지연으로 인한 불안을 호소하고 있습니다.

2) 질의 사항

- 쪽방촌 공공주택 사업에 대한 후보자의 구체적인 입장과 계획을 밝혀주시기 바랍니다.
- 민간 개발 계획이 수립된 쪽방밀집 지역에 대한 주민들의 주거권 보호 대책도 필요합니다. 이에 모든 쪽방 밀집지역의 개발 시 ‘선(先)이주 선(善)순환’의 임시이주와 재정착을 보장하는 방식을 도입하는 것에 대한, 후보자의 구체적인 입장과 계획을 밝혀주시기 바랍니다.

¹ 민간의 쪽방건물을 지자체가 임차해 수리후, 쪽방주민들에게 재임대하는 사업

3. 고시원 등 다중생활시설 주거 및 안전기준 개선

1) 현황 및 문제점

- 2018년 11월, 7명이 사망한 서울 종로 관수동 고시원 화재참사에 이어 지난 4월 11일 영등포시장역 인근 고시원 화재로 2명이 사망하는 사건이 발생했습니다. 화재참사가 난 고시원을 비롯해 대부분의 노후 고시원들은 창문이 없는 소위 ‘먹방’이거나 외부로 난 창문조차도 일부는 극히 좁아 탈출이나 유독가스 배출이 불리한 구조입니다. 이렇듯, 과밀한 방과 좁은 복도, 유사시 환기나 탈출이 어려운 창 등 고시원의 열악한 환경은 스프링클러가 작동했음에도 생명을 앗아간 원인으로 작용하였습니다. 소방청에 따르면 고시원 화재는 2018년 58건, 2019년 65건, 2020년 56건 등 매해 50~60건씩 발생했습니다.²

2) 질의 사항

- 고시원 참사를 막으려면 영국 등 선진국에서 운영하는 ‘다중주거시설(Houses in Multiple Occupation : HMO)’에 대한 허가제도 도입의 필요성이 제기되고 있습니다. 이에 대한 후보자의 입장과 계획은 무엇인지 구체적으로 밝혀주시기 바랍니다.
- 정부가 주거와 안전 면에서 열악한 노후 고시원을 매입후 리모델링하여 주거취약계층에게 공급해야 한다는 방안이 제시되고 있습니다. 이에 대한 후보자의 입장과 계획은 무엇인지 구체적으로 밝혀주시기 바랍니다.
- 2011년 개정된 최저주거기준은 10년이 지난 지금까지 개정되지 않았으며, 최저주거기준 위반시 제재수단이 없어 개선이 시급한 상황입니다. 이에 대한 후보자의 생각과 구체적인 개선 계획에 대해 밝혀주시기 바랍니다.

² 소방청, 각연도(2018~2020), 화재통계연감

주거권네트워크
원희룡 국토교통부장관 후보자 정책 질의서

발행일 2022. 4. 28.
발행처 주거권네트워크
담당 박효주 간사 02-723-5303 min@pspd.org

※ 본 자료는 [참여연대 웹사이트](#)에서 다시 볼 수 있습니다.