

수 신 각 언론사 경제부·정치부·사회부
발 신 참여연대 민생희망본부 (담당 : 박효주 간사 010-9918-1720 min@pspd.org)
제 목 [보도자료] 참여연대, 최정호 국토부장관 후보자에 공개질의
날 짜 2019. 3. 21. (총 8 쪽)

보 도 자 료

참여연대, 최정호 국토부장관 후보자에 공개질의

다주택 보유, 자녀 꿈수 증여 논란 등에 대한 해명 필요
계약갱신청구권, 전월세상한제 도입 등 주거안정 정책과
부동산가격공시제도, 임대소득과세 등 현안에 대한 입장 질의

1. 참여연대 민생희망본부(본부장:조형수 변호사)는 3월 25일로 예정된 최정호 국토교통부 장관 인사청문회를 앞두고 문재인 정부의 주거·부동산 정책 방향과 기본적인 정책기조, 주요 정책 현안, 국토부장관 업무 적격성과 정책수행 의지 등에 대한 후보자의 견해와 입장을 요구하는 공개질의서를 전달하였습니다.
2. 참여연대는 질의서를 통해 최정호 후보자가 △문재인 정부의 주거·부동산 정책 방향, △국토부 장관 후보자로서의 적격성과 정책 수행 의지, △공공임대주택 확대와 주거복지정책, △계약갱신청구권·전월세 상한제 등 주택임대차 안정화 정책, △상가임대료신고제 도입, 임대료 정보 공개 등 상가임대차 안정화 정책, △부동산가격공시제도 개선, △도시재생뉴딜사업 등에 대한 입장과 이행계획 등을 구체적으로 밝혀줄것을 요구했습니다. 끝.

▣ 별첨자료 1. 최정호 국토부장관 후보자에 대한 정책질의서

- 질의서 -

1. 문재인 정부의 주거, 부동산 정책 방향

▣ 기본 정책기조에 대한 견해

○ 현황 및 문제점

문재인 정부는 “서민이 안심하고 사는 주거 환경 조성”을 국정 과제로 선정하고 ▲공적임대주택 공급 확대, ▲공공임대주택 운영운영·관리 개선, ▲주거복지 사각지대 해소 ▲ 주거비용 지원 강화 등의 정책을 추진하였음. 정부가 주택 금융 규제 강화, 공시지가 현실화, 보유세 인상 등 주택가격 상승을 억제하기 위한 선제적인 조치를 취하는 대신 부동산 가격 폭등 지역에 대해서 뒤늦게 핀셋 규제를 하거나 예상보다 낮은 종합부동산세율 인상 등 뒷북 행정을 추진해왔다는 비판이 적지 않음.

정부 규제가 강하지 않다고 판단한 투기세력은 갭투자에 적극 나서, 서울 지역 등의 주택가격이 급등하는 부작용이 발생함. 정부가 작년 9.13 부동산 대책을 통해 금융 규제를 강화한 이후 집값 급등세는 멈춘 상황임. 하지만 여전히 높은 부동산 가격은 내려가지 않지만, 일부 지역에서는 산업구조 조정과 경기 후퇴가 겹쳐 부동산 가격 하락세가 지속되고 있음 .

○ 질의사항

(1) 문재인 정부는 주택 가격 폭등에 국지적이고 소극적인 대처를 거듭하며, 당초 표방한 주택 정책 방향과 달리 서울 등 일부 지역의 주택 가격 급등을 억제하는데 실패했다는 평가에 대한 후보자의 견해를 밝혀주시기 바랍니다.

(2) 일부 지역의 산업구조 조정과 경기 후퇴 등으로 경기 활성화를 위해 정부가 부동산 금융, 대출 규제를 완화해야한다는 요구가 있는 반면 이를 우려하는 입장도 있습니다. 이에 대한 장관 후보자의 입장을 밝혀주시기 바랍니다.

2. 국토부 장관 후보자로서의 적격성과 정책 수행 의지

○ 현황 및 문제점

후보자 부부는 1996년, 분당구 정자동 상록마을 아파트를 구입한 후, 2005년 재건축이 진행중인 잠실 엘스아파트를 구입했으나 10년간 한번도 거주하지 않고 임대함. 전용면적 59㎡, 잠실 엘스아파트는 2008년 5~6억원에서 거래되었는데 현재 12~15억원으로 2배 이상 상승함. 그리고 후보자는 국토교통부 제2차관으로 재직하면서 세종시 반곡동에 있는 전용면적 155제곱미터의 펜트하우스 아파트를 2016년에 특별분양 받음. 최근 장관 인사청문회를 앞두고, 후보자가 거주하는 분당 아파트를 딸 부부에게 각 1/2 씩 증여했음. 잠실 아파트를 매각하지 않고, 잠실보다 시세가 낮은 분당 아파트를 딸 부부에게 증여하는 묘수로 다주택자 양도세 중과를 피하고, 이사하지 않고 월세로 거주함. 언론에서 후보자를 "기막힌 투자", "부동산 투자의 귀재"라고 보도하고 있으며, 재건축 아파트로 큰 수익을 얻었는데 재건축을 규제하는 국토교통부 수장으로 신뢰할 수 없다는 비판이 많음.

○ 질의사항

(1) 세종시에 관사가 지원되고, 이미 2주택을 보유한 후보자는 세종시에 특별분양을 신청할 이유가 없습니다. 세종시 특별분양 신청이 부동산 투기와 관련성이 없다는 것을 입증해 주십시오. 후보자가 세종시로 이주할 계획이었다면, 잠실 엘스아파트는 왜 처분하지 않고 보유하고 있었는지 밝혀주시기 바랍니다.

(2) 후보자의 배우자는 재건축 아파트를 구입한 후 단 한번도 거주하지 않고 잠실 엘스아파트를 보유해 왔는데, 이것은 전세를 낀 갭투자와 다를 바가 없습니다. 전세를 끼고 하는 부동산 갭투자에 대한 후보자의 견해를 밝혀주시기 바랍니다. 그리고 재건축 초과이익 환수정책을 적극적으로 추진할 의지가 있는지도 밝혀주시기 바랍니다. 잠실 엘스아파트를 계속 보유할 계획인지, 처분할 생각이라면 언제까지 처분할 계획인지 구체적으로 밝혀주시기 바랍니다.

(3) 후보자 부부의 과거 주택 거래 이력을 살펴보면 다주택자들의 추가 주택구매를 규제하는 정책에 대해 후보자가 찬성하지 않을 것이 우려됩니다. 정부의 주택 시장 안정화, 주택 소유 불균형, 무주택 실수요자 위주의 주택 분양, 다주택자들에게 금융 규제 및 부동산 보유세 강화 등을 추진할 기관장으로 후보자가 적절하다고 생각하는지, 직무수행과 이해가 충돌한다고 생각하지는 않는지 밝혀주시기 바랍니다.

3. 공공임대주택 확대와 주거복지정책

○ 현황 및 문제점

문재인 정부가 발표한 주거복지로드맵에서는 매년 공공임대주택을 13만호 공급 계획을 발표했으나, 박근혜 정부보다 연 1~2만호 많은 정도의 공공임대주택 공급 물량으로 서민들이 공급 확대를 체감하기 힘들. 문재인 정부가 저소득층, 무주택 서민들의 주거권을 강화에 큰 관심이 없다는 비판을 받음. 정부는 2018년 공공임대주택 공급이 역대 최대치라고 발표했지만, 매입임대주택은 공급 목표(2만호→ 1만9천호)에 미달하고, 장기공공임대주택으로 보기 어려운 전세임대주택 (4만호→ 5만9천호) 공급이 확대됨. 장기공공임대주택 재고율은 소득 1분위 절반에도 미치지 못함. 그럼에도 저소득층을 위한 공공임대주택 공급물량은 매년 줄어듦. 신혼부부와 청년을 위한 공급물량만 늘어나 주거권이 개선되고 있다고 평가하기 힘들.

부양의무제도 폐지에도 불구하고 월 평균 11만원대에 그치는 주거급여로는 인간다운 주거생활을 할 수 없음. 공공임대주택 공급 확대는 더디고, 주거급여마저 부족해서 저소득층의 주거비 부담이 가중되는 실정임.

문재인 정부의 공공지원 민간임대주택은 박근혜 정부의 뉴스테이 정책을 약간 개선한데 그치고, 공공기여 몫으로 받는 공공임대주택 외에 특별공급분은 가격이 너무 높아 저소득층이 입주할 수 없음. 이런 이유로 공공지원임대주택의 낮은 공공성에 대한 청년, 주거시민단체들은 지적이 계속되고 있음.

○ 질의 사항

(1) 과거 노무현 대통령이 집권 후반기에 공공임대주택 150만호 공급 확대를 꾀했듯이 문재인 정부도 집권 후반기에 공공임대주택 공급을 획기적으로 확대(현 정부 계획을 조기 달성 및 공급 추가 확대)하는 정책을 제시하는 것이 필요하다고 생각하는데, 이에 대한 후보자의 견해를 밝혀주시기 바랍니다. 그리고 현 정부가 추진하는 경기 활성화 정책의 일환으로 주거복지로드맵에서 발표한 공공임대주택 100만호 공급 목표를 조기 달성하거나 추가로 공급을 확대하는 방향에 대한 의견을 밝혀주시시오.

(2) 인간다운 주거생활을 위해서는 주거급여가 상향되어야 하고, 지급 대상도 확대해야 한다는 주장에 대해 후보자는 어떤 견해를 가지고 있는지 밝혀주시기 바랍니다.

(3) 청년 단체 및 주거 시민단체들은 고가 임대료 등 공공성이 낮은 공공지원주택은 ‘뉴스테이’ 변형된 것으로 공적자금을 지원해서는 안되며, 첫 단추부터 잘못 입안된 정책이라고 비판하고 있습니다. 이에 대한 후보자의 입장과 이후 개혁방안에 대한 견해를 밝혀주시기 바랍니다.

4. 계약갱신청구권, 전월세 상한제 도입 등 전월세안정화 대책

○ 현황 및 문제점

2017년 주거실태조사에 따르면, 자가가구의 평균 거주기간이 11.1년인 반면에 임차가구는 절반에도 미치지 못하는 3.4년이고, 주거비 부담도 자가가구는 절반 정도인 49.3%가 부담을 느끼는 반면에 전세가구는 70.5%, 월세가구는 82.8%가 부담을 느끼는 등 전체가구의 약 38.5%를 차지하는 전월세 가구의 주거안정성은 여전히 낮은 상황임.

문재인 정부는 2017년 12월 임대차 안정화 대책의 일환으로 임대주택 등록 활성화 방안을 발표함. 위 방안은 임대사업자에게 조세감면, 금융지원 등의 혜택을 제공함으로써 임대무기간(4년 또는 8년) 및 임대료 상한율(연 5%)의 적용을 받는 등록민간임대주택을 확충하겠다는 것임. 또한 향후 시장 상황 등을 감안하여 2020년 이후 등록 의무화를 단계적으로 추진하고 이와 연계하여 계약갱신청구권 및 전월세상한제를 도입하겠다고도 밝힌 바 있음.

위 방안으로 실제 등록민간임대주택이 2019년 2월 현재 약 138.8만 채까지 급증하였으나, 등록임대주택 임차인의 권리에 대한 안내행정 및 임대사업자의 의무준수에 대한 관리,감독 체계 부재로 실제 임차인의 주거안정에 기여하지 못함. 또한 임대주택 등록의무화, 계약갱신청구권 및 전월세인상율 상한제 도입에 대한 추가 논의도 이뤄지지 않고 있음. 최근에서야 임대소득 과세와 관련하여 전월세신고제가 논의되고 있는 상황임.

○ 질의 사항

- 1) 2019년부터 2천만원 이하 주택임대소득 과세가 시행되는 것과 관련하여, 후보자는 정상과세를 위해 어떻게 준비할 것인지 밝혀주시기 바랍니다.
- 2) 최근 논의되고 있는 전월세신고제 내지 임대차등록제 도입 여부에 대한 후보자의 입장을 밝혀주시기 바랍니다.
- 3) 임대주택 등록 활성화 방안에서 언급된 임대주택 등록의무화 및 계약갱신청구권, 전월세인상율 상한제 도입에 대한 로드맵을 제시해주시기 바랍니다.

5. 상가임대료 신고제 도입, 임대료 정보 공개 등 상가임대차 안정화 대책

○ 현황 및 문제점

부동산 매매계약을 체결한 경우 거래당사자는 그 실제 가격 등을 거래계약의 체결일로부터 60일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하고(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조제1항), 국토교통부에서는 “국토교통부 실거래가 공개시스템”을 통해 부동산 매매 실거래가 자료를 공개하고 있고, 읍·면·동주민센터 및 일부 공개 가능한 대법원 등기소의 주택(아파트, 연립/다세대, 단독, 다가구, 오피스텔) 확정일자 자료를 바탕으로 주택 전월세가 실거래가를 공개하고 있음.

그러나 상가임대차 계약 체결의 경우, 임대료 신고 의무도 없을 뿐만 아니라 임대료 정보가 극히 제한적이어서, 최초 입점할 때 시세보다 높은 임대료로 계약하거나 임대인의 과도한 임대료 요구로 인해 임차상인들의 피해가 빈번하게 발생하고 있음. 국토교통부 통계누리의 상업용부동산 임대동향조사의 임대료는 단위 상권(광화문, 동대문 등)이 너무 커서 활용도가 매우 떨어짐.

○ 질의 사항

- 1) 상가임대차 계약 체결 시에 임대료를 신고하는 상가임대료신고제도 도입에 대한 후보자의 견해를 밝혀주시기 바랍니다.
- 2) 상가임대료신고제 도입 전, 임차인이 실제 활용할 수 있는 상가임대료 정보 제공 계획은 있는지 밝혀주시기 바랍니다.
- 3) 그 외에 상가임대차 안정화 추진 계획을 밝혀주시기 바랍니다.

6. 부동산가격공시제도 개선

○ 현황 및 문제점

국토교통부의 <2017 부동산가격 공시에 관한 연차보고서>에 따르면, 부동산 공시가격은 복지, 부담금, 행정목적, 조세, 부동산 평가 등 59개 항목에서 활용되는 중요한 지표임. 따라서

국토부가 매년 공시하고 있는 부동산 공시가격은 시세를 반영한 정확한 가격을 책정해야 하나 시세 대비 공시가격의 비율인 현실화율이 많이 낮다는 문제가 제기됨.

작년 국토부 관행혁신위원회는 2차 권고안을 통해 부동산(토지·단독·공동주택) 공시가격의 낮은 현실화율, 공시가격의 유형·지역·가격대간 낮은 형평성, 공시가격(안) 도출 및 심사 과정의 불투명성, 조사자의 전문성 확보와 부실 조사자에 대한 제재가 미흡하다는 문제점을 지적함. 문재인 정부의 공시지가와 부동산 세제 정책은 집값이 떨어지지 않을까 우려하여 소극적으로 낸 대책이라는 평가되며, 2019년 시작된 공시지가제도 개선은 지역별, 가격대별 형평성을 제고하는 수준에 머무르고 있으며, 공시지가의 현실화율은 아직도 50-60%대인 경우가 많음.

○ 질의 사항

(1) 국토부는 공시가격의 현실화율 제고를 위해 지속적이고 일관되게 노력하겠다고 밝혔는데, 후보자는 향후 부동산공시지가제도와 부동산 세제 개혁을 어떻게 추진해나갈 계획인지 구체적인 실천방안과 로드맵을 밝혀주시기 바랍니다.

(2) 국토부가 공시지가제도의 형평성 문제를 속도 있게 대응하지 못하면, 공시가격에 대한 불만과 불복이 속출할 수 있는데, 후보자는 공시가격의 형평성을 어떤 속도로 개선해나갈 계획인지 밝혀주시기 바랍니다.

(3) 비정상적인 공시가격으로 세금특혜를 받고 있는 일부에서 부동산 공시가격의 정상화에 대한 부정적인 여론을 주도하고 있는데 후보자는 이에 대해 어떻게 대처할 계획인지 밝혀주시기 바랍니다.

7.도시 재생 뉴딜사업

○ 현황 및 문제점

문재인 정부 핵심공약인 도시재생뉴딜사업은 전국 500곳의 낙후 지역에 매년 재정 2조 원, 주택도시기금 5조원, 공기업 사업비 3조 원 등 5년간 총 50조 원을 투입하는 대규모 사업임.

도시재생사업의 절반 이상은 1000가구 이하 소규모 지역(우리동네살리기)에서 추진되는 계획임. 작년 8월, 1차로 전국 99곳(우리동네살리기 17곳, 주거지지원형 28곳, 일반근린형 34곳, 중심시가지형 17곳, 경제기반형 3곳) 도시재생 뉴딜사업지(경기 9곳, 전남·경북·경남 각

8곳, 서울 부산·대구·강원·전북 각 7곳, 충남 6곳, 인천과 광주 각 5곳, 울산과 충북 각 4곳, 대전 3곳, 제주와 세종 각 2곳)를 선정함.

○ 질의 사항

1) 지방소멸론이 나올 정도로 지역의 도심 인구 유출이 심각한데, 도시재생사업이 지역 인구유출을 방지하는 효과가 있는지, 지역 경제를 살려 인구를 유입하는 효과를 가져 올 수 있는지 등 도시재생사업에 대한 후보자의 견해를 밝혀주십시오.

2) 후보자는 임기중에 집값 상승의 진앙지인 서울지역에서 도시재생사업을 진행할 계획이 있는지, 계획이 있다면 어떻게 진행할 것인지 구체적으로 밝혀주시기 바랍니다.