16. 2000年代 不動産政策에 관한 學術大 討論會

資料提供 : 大韓不動産學會

2000년대 부동산 정책에 관한 학술대토론회가 지난 11일 세종문화회관에서 대한부동산학회 주체로 열렸다.

이날 토론회의 주제 발표내용을 한국경제신문에서 발췌게재한다.

〈편집자주〉

정책의 기본 방향

吳鎭模〈國開研 委員〉

앞으로의 부동산정책은 토지를 통한 부의 불균형내지 왜곡현상을 시정하는 방향으로 전개돼야 한다.

부동산정책은 그동안 부동산투기억제를 위한 임시조치적 성격이 강했다.

이로인해 문제의 근본원인을 제거하지 못해 그 효과가 일시적이었다.

90년대 들어와 다행히 토지공개념관련법령이 제정돼 근본적이고 장기적인 효력이 나타날 조짐을 보이고 있다.

이에따라 앞으로 부동산 정책은 부동산투기억제와 물가안정, 그리고 분배구조의 개선이라는 목표아래 자본주의의 기틀을 깨뜨리지 않는 범위내에서 근본적이고 지속적으로 추진돼야 한다.

우선 토지공개념을 확대도입하면서 개발이용측면에서 보완책이 강구돼야 한다.

다음으로 정책의 수립보다 운영의 묘를 살리고 강력하고 신뢰성있는 실천의지를 보여야 한다. 사후관리를 강화하고 투기예고지표를 최대한 활용할 필요가 있다.

셋째로는 생산활동으로 인한 부를 존경하고 불로소득을 수치로 여기는 사회분위기를 조성하도록 유도해야 한다.

이를 우선 토지와 관련한 기존의 토지세제를 정비, 지가상승으로 인한 자본이득의 환수장치를 보완해야 한다.

또 경직적인 토지이용규제를 선별적으로 완화하고 토지개발제도를 다양화, 토지의 공급을 확대해야 한다.

주택분야에서는 인구분산책으로 대도시에서의 주택수요를 줄여야한다. 또 저소득층을 위해 소형 및 임대주택 위주로 공급을 늘려야 한다.

전반적으로는 시장기능에 맡기되 저소득층이 필요한 주택에는 정부개입이 필요하다.

공개념 평가 · 전망

金相容〈漢陽大 교수〉

토지공개념은 토지를 소유중심주의에서 이용중심주의로의 이행을 강조하고 공적재화인 자원으로서의 성격을 부각시키는 것이다.

따라서 그내용은 토지자원배분의 형평성실현, 토지이용의 효율성제고, 토지거래질서의 정상화등을 담고있다.

토지공개념제도의 시행이후 전반적인 경기침체와 함께 땅값의 하락현상이 일어나고 투기가 진정되는 국면이 지속되고 있다.

아직 토지공개념 실천법률의 실효성여부에 관해 속단하기는 어려우나 전반적인 구도는 대체로 잘 짜여져 있다고 생각된다.

투기억제를 위한 공법적인 규제강화는 정상적인 토지거래까지 위축시켜 동결효과가 적지 않고 결과적으로 탈법행위를 조장하는 부작용까지 낳고 있다. 또 개발이익의 환수를 선별적으로 함으로써 건축과열현상이 초래되고 개발부담금 양도소득세의 부과와 중과는 매수인에게 전과시키는 현상도 나타났다.

앞으로의 과제는 토지공개념을 개량주의적인 토지사상으로 정착시키고 실천해나가는 토지철학으로 확립하는 일이다.

개발이익을 적극적으로 사회에 환원시키기 위해서는 토지의 용도지정·변경으로 인한 개발이익도 환수하는 방법이 강구돼야 한다.

일반회계재원으로 삼는 양도소득세를 특별회계수입으로 잡아 토지자원배분의 형평성 실현을 위해 활용해야 한다.

검인계약서의 결함을 보충하고 명의신탁 중간생략등기를 무효화하며 임차기간의 장기화, 이용권설정의 용이화등 보완조치도 필요하다.

씨앗뿌린 2백만호 열매맺는 내집의꿈