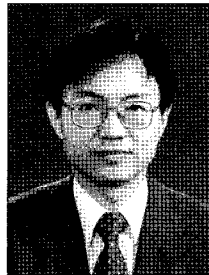


아파트 분양원가 공개 논란에 대한 경쟁법적 접근



윤 세 리

법무법인 율촌 변호사

원가를 공개한다면 사실상 건설사들의 가격담합을 조장하는 결과가 되고 말 것이다. 왜냐하면 서로 경쟁사의 원가구조를 알게 되고 여기에 사회적으로 허용되는 이윤율을 알면 분양가가 얼마나 될 것인지를 짐작할 수 있어 경쟁사의 가격도 알 수 있게 된다. 그렇다면 구태여 경쟁사가 자기의 가격보다 낮은 가격으로 경쟁을 할까봐 두려워서 원가를 절감하고 나아가 가격을 낮추려는 압력이 줄어들 수밖에 없을 것이다. (중략) 이처럼 원가공개는 담합의 성공요인 중의 하나인 담합위반의 감시를 매우 쉽게 해 주고 마는 셈이다. 이런 이유로 공정거래법은 경쟁사업자들 간의 가격정보 교환을 담합의 한 수단 내지 정황증거로 보고 있다. 그런데 법령으로 가격정보의 가장 중요한 부분인 원가를 공개하라는 것은 결국 담합을 조장하여 가격경쟁을 감소시키는 결과가 될 뿐일 것이다.

최근 일부 시민단체들과 아파트 입주자들의 아파트 분양원가 공개 요구가 거세지는 가운데 대통령께서는 원가의 공개가 시장경제논리에 반하므로 적절하지 않다고 천명했음에도 불구하고 여당 일부에서조차 공개해야 한다는 주장이 나와서 결국 중간 지대에서 타협하는 모양을 취하고 말았다. 이런 가운데 과연 누구 주장이 소비자인 입주자 내지는 사회의 복지를 극대화할 수 있는 방안인지가 불확실하여 많은 시민들이 우왕좌왕하고 있는 것 같다.

우선 공급자인 건설회사들과 주무부서인 건설교통부를 비롯한 경제부처 및 경제단체들이 시장경제논리를 들어 원가 공개에 반대하고 있지만 소비자들은 그 반대 이유가 원가를 비밀로 한 채 폭리를 취하려는 것이 아닌가 하는 의구심 때문에 이를 믿지 못하고 있다. 반면에 일부

시민단체들이나 입주자들은 원가를 공개해야 여론을 통하여 폭리를 취하지 못하도록 감시할 수 있다는 단순논리에 의존하여 공개를 강력히 요구하고 있다. 이 문제에도 시장경제논리를 기본으로 하는 공정거래법을 적용해 보면 해답은 매우 간단히 나온다.

일반적으로 아파트 건설시장에 참여하고 있는 모든 건설사들은 최대이익을 추구하고 있지만 경쟁이 있기 때문에 가격을 마음대로 올리지 못한다. 따라서 소비자의 입장에서는 건설사들의 경쟁을 극대화하는 것이 소비자복지를 극대화하는 방안이라고 할 수 있다. 따라서 공정거래법은 사업자 사이의 경쟁을 하지 말자는 담합(부당한 공동행위)을 금지하고 있는 것이다. 그런데 담합이 성공하기 위해서는 누가 이를 위반하는지 여부를 감시하여 위반자에 대하여 불이익을 줄 수 있어야 한다. 일반적으로 사업자 간의 경쟁수단 중에는 가격이 가장 효과적인 것이므로 가격경쟁을 제한한다면 건설사들의 담합이 가장 효과적으로 성공할 수 있을 것이다. 여기서 아래에서 보는 바와 같이 원가공개의 허점이 나온다.

일시적으로만 본다면 원가가 공개될 경우 각 건설사는 폭리를 취하지 못할 것이고, 따라서 아파트 분양가가 하락할 것이라고 생각할 수 있다. 그러나 원가가 공개된다면 중장기적으로 다음과 같은 두 가지 문제가 발생할 것이다.

첫째, 건설사가 신기술을 도입하거나 신소재를 개발하여 분양원가를 낮추어 봤자 그 비용감소분은 소비자들에게 돌아 갈 공산이 크므로 원가절감의 동기가 없어질 것이다. 도리어 원가를 낮추어 이익을 많이 내는 것보다는 원가의 일부로 들어갈 수 있는 비용에서 자기가 원하는 효용을 얻고자 할 유인이 커질 것이다. 예를 들면, 어차피 이익을 많이 내서 많은 배당을 받아 가는 것이 어려워질 것이므로 건설사 임직원들이나 지배주주들은 사무실을 크게 쓰고 업무용 차량도 고급차를 쓰며 비싸더라도 편한 공법을 사용함으로써 분양원가는 상승하더라도 임직원들이나 지배주주들에게 간접적으로 더 많은 효용이 돌아오도록 회사를 경영할 것이다. 이것은 바로 건설사를 사실상 국영기업처럼 만들어 경제적 효율과 생산성을 떨어뜨리는 것이다. 왜냐하면 아무리 원가를 절감하더라도 어차피 일정비율 이상의 이익은 허용되지 않을 것이기 때문이다.

둘째, 이렇게 원가를 공개한다면 사실상 건설사들의 가격담합을 조장하는 결과가 되고 말 것이다. 왜냐하면 서로 경쟁사의 원가구조를 알게 되고 여기에 사회적으로 허용되는 이익율을 알면 분양가가 얼마나 될 것인지를 짐작할 수 있어 경쟁사의 가격도 알 수 있게 된다. 그렇다

면 구태여 경쟁사가 자기의 가격보다 낮은 가격으로 경쟁을 할까봐 두려워서 원가를 절감하고 나아가 가격을 낮추려는 압력이 줄어들 수밖에 없을 것이다. 또한 자기의 원가내역을 공개하면 경쟁사도 이를 분석하여 동일한 원가로 생산하는 방안을 찾아 낼 것이므로 원가절감에 따른 자기의 경쟁력을 유지하기가 어려워지고 따라서 원가절감 유인도 그만큼 줄어들 수밖에 없을 것이다. 그렇다면 건설사들은 굳이 고생하면서 결과적으로 자기에게는 큰 도움도 되지 않을 원가절감과 이에 기초한 가격경쟁을 위하여 노력하느니 경쟁사들의 원가와 이윤율을 예상하여 자기도 같은 원가와 가격을 유지하는 것이 낫겠다는 생각을 하게 될 것이다. 이처럼 원가 공개는 담합의 성공요인 중의 하나인 담합위반의 감시를 매우 쉽게 해 주고 미는 셈이다. 이런 이유로 공정거래법은 경쟁사업자들 간의 가격정보 교환을 담합의 한 수단 내지 정황증거로 보고 있다. 그런데 법령으로 가격정보의 가장 중요한 부분인 원가를 공개하라는 것은 결국 담합을 조장하여 가격경쟁을 감소시키는 결과가 될 뿐일 것이다.

그렇다면 이러한 건설사들의 가격담합을 공정거래법 위반으로 처벌하면 되지 않느냐는 반론이 나올 수도 있을 것이다. 그러나 법령상 원가가 공개된 것이고 사회적 요청에 의하여 같은 수준의 이윤율이 정해진 나머지 분양가가 비슷해졌다면 이것을 부당한 공동행위로 처벌하기는 어려울 것이다. 여기에 원가공개의 또 하나의 맹점이 있는 것이다.

물론 건설사들의 위와 같은 사고방식과 기업행태는 비윤리적이고 반사회적이라고 공격할 수는 있겠지만 그렇다고 해서 모든 사람들이나 기업은 이러한 이기적 동기에 따라 활동한다는 사실을 바꿀 수는 없다는 사실을 직시해야 할 것이다. 인간은 이기적 동물이다. 시장경제논리의 묘미는 이를 사실로 받아들이고 그 이기적 동기를 활용하자는데 있다. 건설사들의 폭리를 막고 입주자들에 싼 값으로 아파트를 공급하지는 고상한 목적은 좋으나 이러한 목적을 현실세계에서 달성하려면 사업자들의 이기심을 활용해야지 이러한 목적에 맞추어 사업을 해 달라는 도덕률에 의존해서는 안 된다. 공산주의가 “능력에 따라 일하고 필요에 따라 소비하자”는 고상한 목적 아래 이상적 사회의 건설을 시도했지만 실패한 이유는 바로 여기에 있다. 인간의 이기심 때문에 인간은 “필요에 따라 일하고 능력에 따라 소비하는” 존재라는 사실을 무시하였으니 말이다. 분양원가 공개문제도 같은 논리로 접근하지 않는다면 결국 모든 건설사들로 하여금 국영기업처럼 사업하도록 할 것이고, 그 결과는 경제효율의 저하로 인한 분양원가의 상승을 유발할 것이고 나아가 분양가의 상승이라는 원가공개를 주장하는 사람들의 목적과는 정반대 되는 결과를 낳고 말 것이다. 