



아파트 재건축 시 일정 비율의 임대주택을 의무적으로 지어야 하는 '재건축 개발이익 환수제'가 5월 18일부터 시행된다. 이 제도의 시행에 따른 문제점과 향후 주택시장에 미치는 영향에 대해서 바른재건축실천전국연합회 김진수 회장으로부터 들어봤다.

Q 재건축사업 임대주택의무건설제도의 문제점은?

A 오는 5월 18일부터 시행되는 '재건축임대주택의무건설'은 '재건축 개발이익 환수' 차원에서 이루어지는 것입니다. 이에 따라 건축비로 가구당 평균 1~2천만원 내외를 추가 부담해야 하며, 특히 토지는 국가에 무상으로 기부채납해야 합니다.

그러나 이는 우리 헌법에서 보장하고 있는 사유재산권을 심대히 침해하고 있는 것이며, 노후·불량한 기존의 주택을 헐고 재건축하는 것이 개발사업이 아님에도 불구하고 유독 재건축사업에만 개발이익을 환수하여 형평성을 일탈하고 있고, 더구나 사업시행인가가 완료된 사업단지에도 임대주택 의무건설을 부과하는 것은 헌법상 소급입법금지원칙을 위반하는 등 위헌적인 법률인 것입니다.

뿐만 아니라 '재건축=개발이익발생'이라는 등식이 항상 성립하는 것도 아니고, 경우에 따라서는 손실이 발생되기도 하는데, 이와 같이 '미실현이익'을 환수한다는 측면에서 위헌성이 있는 것입니다.

그 외에도 임대주택의무건설(도시및주거환경정비법 제30조 2)이 입법됨에 따라 종전의 재건축결의를 다시 해야 하고, 지구단위계획이나 정비계획 등 도시계획을 변경수립해야 하며, 경우에 따라서는 (확정지분제의 경우) 시공사와의 계약 내용을 변경해야 하는 등 사업을 전면적으로 재검토해야 할 것입니다.

마지막으로 임대주택 공급은 기본적으로 정부나 지자체 등 공공부분의 역할임에도 이를 강제로 민간에게 전가시키는 것은 정부의 공공 책무를 방기한 것입니다.

Q 재건축사업의 임대주택 의무건설제도 도입이 향후 재건축사업 추진에 미칠 영향은?

A 서울시 주택건설실적 중 재건축으로 공급된 주택현황을 분석해 보면, 2000년의 경우 아파트 공급량 72,149세대중 43%인 31,354세대가 재건축사업을 통하여 공급되었으며, 2001년에는 35%, 2002년에는 34%, 2003년에는 52%로 매년 41%이상 꾸준하게 아파트 공급이 이루어졌는데 정부가 재건축조합원들의 반발에도 불구하고 '재건축임대주택의무건설'을 강제함으로써 재건축조합들이 재건축사업을 포기하거나, 설사 사업을 진행한다고 하더라도 (위에서 말씀드린 대로) 재건축(재)결의와 도시계획변경 등 상당한 시일이 요구되는 복잡한 사업 절차를 다시 거쳐야 하기 때문에 재건축사업이 일시적으로 중단 또는 순연될 것이 분명하여 향후 주택공급부족으로 인한 주택가격 상승이 우려되고 있습니다.

그 단적인 예로 2001년초부터 최근까지 정부에서 십수차례에 걸쳐 주택가격 안정대책을 수립·발표하였지만, 규제를 하면 할 수록 오히려 주택가격이 상승하였는데, 이는 주택공급 및 수요자 분산 등 실효성있는 대책을 마련하지 못하고 오히려 주택공급원을 차단함으로써 결과적으로 주택시장 불안을 지속시키고 있는 것입니다.

또한 재건축사업이 중단되거나 지연되면 주택건설경기가 냉각되고 이로 인해 실업자를 양산하여 서민경제에 어려움을 가중시킬 우려가 있습니다. 통계청에 따르면 2004년 8월 건설업계의 재건축·재개발 수주는 작년 같은달 대비 94%나 급감하여 경기 냉각화의 주요인이 되고 있으며 아울러 중

하층 서민의 실업률 급등은 서민 생존권을 위협할 만큼 심각한 사회문제로 대두되고 있습니다. 따라서 현재까지 지속되어 온 규제일변도의 재건축·재개발 정책은 주택시장 안정을 위하고, 경기활성화와 실업률 극복을 위해서라도 제고되어야 합니다.

또하나 간과해서는 안 될 사항은 재건축임대주택의 입주자 선정과 관련하여 현재 재건축주택 세입자들이 임대주택 입주권 보장과 임대조건 등 집단적 문제 제기가 예상되어 기존 재개발지역의 세입자 문제에 버금가는 또다른 사회적 갈등과 혼란이 야기될 것이 분명합니다. 실례로 지난 1995년 경 암사시영아파트(현 암사선사 H아파트)에서 세입자들이 이주대책비를 요구하며 벌인 전쟁터를 방불케하는 투쟁이 발생하여 장기간 사업이 지연되어 재건축조합원들의 피해가 발생하였습니다.

Q 재건축사업은 임대주택 의무건설제도 도입 이전에도 소형주택의무비율, 후분양제 시행 등으로 사업 추진에 많은 어려움이 있을 것으로 예상되는데 개선되어야 할 점은 무엇입니까?

A 현재의 재건축관련 규제는 전세계적으로 그 유례를 찾기 어려울 정도로 위험성 시비가 일고 있음에도 초강도 규제를 하고 있습니다.

지난 3월 17일 공포된 '재건축임대주택의무건설' 뿐만 아니라 '소형평형의무비율'을 적용함에 있어 주택수와 면적까지 규제하고, 특히 재건축조합원들의 재산권 행사를 사실상 제한한 '재건축조합원 지위·양도양수금지' 규정은 생계를 위해 매도를 해야 하는 서민들에게는 참으로 기가 막힌 잘못된 정책이라고 생각합니다. 이에 대한 개선이 시급합니다.

그리고 앞서 언급한 공급확대와 주택 수요분산, 서울 강남 집중을 막기 위한 강북 개발과 수도권 및 지방의 균형개발 등 종합적이고 실천적 처방이 이루어져야 할 것으로 사료됩니다.

최근 정부에서 잇따라 발표하고 있는 초고층 재건축 불허, 안전진단에 대한 직권 조사권 발동, 재건축 고분양 건설업체 세무조사 등이 재건축사업에 미치는 영향과 문제점은 무엇입니까?

최근의 정부 정책은 경제정의라는 이름으로 행정·권력을 이용한 경직된 규제를 통하여 정책목표를 달성하려 하는 과거 권위주의 시대의 극약 처방을 하고 있습니다.

행정력을 통한 경직된 규제는 오히려 다양성이 존재하는 시장을 왜곡시켜 시장의 실패를 가져 올 수 있으므로 단기적 극약 처방보다는 중·장기적인 계획을 수립하여 일관성있고 흔들림없이 실천해 나가야 한다고 생각합니다. 질문사항과 관련하여 몇가지만 말씀드린다면,

첫째, 수요에 맞는 지속적인 주택공급 방안이 강구되어야 합니다. 즉, 획일적인 용적률 규제나, 층수규제는 주택공급

을 제한하는 결과를 가져오므로 이에 대한 적절한 개선이 필요합니다. 물론 이로 인해 주택가격이 상승한다면 조세제도의 개선을 통하여 고가주택에 대한 적절한 세율을 정하여 일정부분 사회공동체에 환원될 수 있는 제도적 장치가 마련되어야 한다고 생각합니다.

둘째, 수요의 적절한 분산을 유도하여 주택시장의 안정화를 꾀해야 합니다. 즉, 지속적인 정부의 강경한 규제에도 서울 강남의 주택가격 강세가 꺾이지 않는 것은 강남지역의 주거환경이 도로, 학교, 문화시설, 각종 편리한 생활시설 등 각종 인프라가 타 지역에 비하여 우수하고 잘 구축되어 있기 때문에 강남 집중현상이 멈추지 않는 것입니다. 따라서 서울 강북이나 수도권, 지방도시에 강남에 버금가는 인프라를 선 구축하거나(최소한)재개발, 재건축완료시 동시에 구축될 수 있도록 각종 지원을 해야 합니다.

셋째, 우리 보다 도시화가 일찍 이루어진 선진 사회의 성공적 조세제도를 연구하여 예측가능하고 확고한 조세제도를 완비하여 더 이상 주택이 투기의 수단이 되지 않는 제도적 장치를 마련해야 할 것입니다.

마지막으로 최근 논란이 되고 있는 강남 일부지역의 일반분양가 문제와 재건축 비리문제에 대해서는 사실이 와전되거나 왜곡된 부분이 있습니다. 잠실지역의 일반분양가는 해당 지역의 주택가격과 비슷한 경우이어서 마치 조합과 시공사가 짜고 분양가를 터무니 없이 높게 책정한 듯한 일부 언론의 보도는 잘못된 것이고, 재건축비리와 주택가격 상승과는 아무런 관련이 없습니다. 물론 재건축·재개발사업의 비리문제는 우리 사회가 반드시 척결해야 할 과제입니다.

저희 '바른재건축실천 전국연합'(재건련)에서는 1998년 창립 이래 지속적으로 재건축·재개발사업의 비리척결운동을 전개하고 있으며, 이와 관련한 많은 교육과 세미나, 토론회를 개최하여 바른 재건축·재개발 실천운동을 전개해왔습니다. 그 결과 재건련 참여 추진위원회와 조합은 지금까지 단 한건의 불미스런 비리사건에 연루된 대표자들이 없습니다.

향후 저희 재건련은 각종 비리척결과 부실공사 척결을 통하여 아름답고 살기좋은 주민공동체를 만들어 갈 수 있도록 지속적인 실천적 운동을 전개할 뿐만아니라 이를 위한 사회(윤리)교육 및 법률 및 제도개선 운동 등을 보다 구체적이고 실질적으로 전개해 나갈 계획입니다. ☺



김진수
(바른재건축실천전국연합회 회장)