

'아파트 값 부녀회 담합' 형사처벌 가능한가?

정부, 집값 담합 규제 제정되도 집행시 난점 많아

아파트 값을 높이려는 '부녀회의 집값 담합'에 정부가 칼을 들었다. 하지만 정부의 규제 일변도의 정책에 대한 반감도 만만찮다. 또한 앞으로 이러한 담합에 대해 형사처벌까지 가능하도록 한 개정안에 대해 법리상 문제가 있다는 논란도 끊이지 않고 있다. 아파트 값 담합의 법리적 논쟁에 대해 알아보았다. 글 이현 법무법인 렉스 변호사

필자는 정부가 얼마 전 이르면 오는 9월부터 '집값 담합'을 시도하다 적발되는 부녀회 회원에 대해 형사처벌하는 내용을 법에 반영기로 했다는 기사를 읽었다. 그기사의 제목부터 재미있었는데 '정부, 부녀회와 전쟁?'이라고 기재되어 있었다. 필자는 이번에 집값, 특히 아파트 가격을 담합하는 행태와 이들에 대한 세간의 시각 그리고 이를 형사처벌까지 고려하고 있는 정부측의 입장에 대해 개인적인 생각을 늘어놓고자 한다.

우선 인터넷에 떠도는 어떤 아파트의 게시물에 기재된 내용은 대략 이렇다. 우리 아파트의 시세는 현재 000원인데, 주민들께서는 재산을 소중히 여기시고 위 시세 이하로는 절대로 거래하지 말고 정히 급하면 아파트발전위원회 또는 부녀회 등의 단체에 연락해달라는 내용이다. 이러한 담합 행위는 아파트 복도의 안내 게시물, 관리사무소 안내방송, 부녀회 모임, 또는 중개업소에 대한 공지 등의 방법으로 확대 재생산되고 있다고 한다. 더욱이 정부가 지목한 7곳의 부동산 버블 지역이 아닌 상대적으로 박탈감을 느낀 서울 강북지역이나 외곽 지역에서 이러한 담합 행위가 더 많다고 한다.

이에 대해 세입자나 주택을 보유하고 있지 않은 서민들의 시선은 곱지 않다. 결국 정부는 부녀회의 집값 담합 행위가 주택 시장 안정을 저해하며 이에 대한 규제가 필요하다는 데 의견을 모으고, 8월 임시국회에서 개정안이 통과되면 빠르면 올가을부터 부녀회의 담합 행위에 대한 형사처벌이 가능하게 될 것이라고 했다. 물론 정부는 형사처벌이 따르는 만큼 애매하거나 억울한 사례가 생기지 않도록 불법행위를 객관화·유형화시키기 위해 입법 차원에서 법률 검토는 물론 자문을 거치고 있다고 한다.

영리를 목적으로 '사업자들'의 담합 행위만을 규제하고 있는 공정거래위원회의 입장에서 이 문제에 대해 관여하고 싶지 않은 것은 어쩌면 당연하다. 전통적인 담합이론에서 바라볼 때 공급 물량을 조절할

수 없고 부녀회 등의 행위를 담합 행위로 규정하는 것도 어려운 일이다. 그래서 정부는 이러한 법률 개정의 대상으로 공정거래법 대신 부동산중개사법을 개정해 대처하겠다는 입장이다.

요즘의 아파트 값 급등에 대해서는 일부 반기는 계층도 있지만 우리나라의 경제 규모나 상황에 비추어 볼 때 주거용 집합 건물 중 특히 일부 지역의 대단위 아파트의 가격이 기형적으로 높은 것은 분명하다. 그리고 그것이 장기적인 경제 성장과 안정 그리고 시민 사회 결속에 부정적인 영향을 준다는 것은 굳이 경제 전문가가 아니더라도 수긍할 수 있으리라 본다.

부동산 안정 대책의 일환으로 위와 같은 법률 개정을 시도하려는 정부의 교육지책을 이해 못하는 것은 아니다. 그리고 아직 구체적인 법률안이 공개된 것도 아니어서 정부의 입장을 정확하게 평가할 수도 없다. 하지만 모든 것을 법으로 규제할 수 있다는 발상은 조금 지나친 것이 아닌가 싶다.

모두가 알다시피 법률도 헌법의 테두리 내에서만 가능하다. 이 글에서 복잡한 헌법이론을 소개하는 것은 아니지만 어떠한 법률도 명확해야 하고 규제하고자 하는 목적과 방법이 형평성에 맞아야 한다는 점이다.

부녀회 담합은 건전한 주택 공급 시장을 저해한다 먼저, 담합 행위를 어떻게 정의할지 궁금하다. 일단 정부가 제재 대상으로 삼고 있는 행위는 인터넷, 아파트 게시물, 방송을 통해 담합을 조장하거나 중개업자의 가격 보장 매물 유치, 특정 중개업자 물건 몰아주기 등이라고 하지만, 이를 형사처벌을 위해 유형화하는 것은 쉽지 않을 듯싶다. 뿐만 아니라 행위의 주체(처벌받을 자)를 누구로 규정할 지도 막연하다. 정부가 고려하고 있는 행위자는 부녀회와 이에 동조한 중개업자라고 한다. 그러나 부녀회는 형사처벌의 대상이 될 수 없고, 그 구성원인 부녀자를 특정하기도 어려우며, 부녀회 내에 소속된 자들만이 담합하라는 보장도 없고 이를 중개사 관련 법령에 삽입하는 것이 적절한지도 의문이다. 그리고 실거래가보다 높게 거래된다 해도 반드시 그것이 담합 행위로 인한 것인지 입증되기도 어렵다. 즉 담합 행위는 그 유형, 대상 그리고 주체를 특정하기 어렵고 인과 관계마저 입증하기도 만만치 않다. 설사 법률에 규정한다 하더라도 형사처벌을 위한 명확성의 대원칙을 만족시키기는 쉽지 않다.

다음으로, 과연 이러한 담합 행위를 형사처벌하는 것이 합당하냐는 것이다. 사회에 부정적인 영향을 미친다고 해서 반드시 그것을 형사처벌해야 하는 것은 아니다. 행위의 가벌성 및 비례의 원칙에 대해서는 좀 더 심각한 검토를 거쳐야 한다.

필자는 정부의 집값 담합에 대해서 형사처벌을 구상하는 것이 다소 무리이고 제정된다고 하더라도 집행하는 데 어려움이 많으리라 보지만, 그렇다고 해서 부녀회 등의 집값 담합을 두둔하거나 정당하다는 입장은 아니라는 것을 명확히 해두고 싶다. 필자는 경제 전문가는 아니지만, 시장 경제는 그 경제 주체의 합리적이고 이기적인 행동이 아름답게 조화될 때 잘 돌아간다고 이해하고 있다. 어떻게 해서 마련한 아파트인데 보유자들이 재산권의 수호 차원에서 노력하는 것을 마구잡이로 비난할 수 있겠는가. 그러나 주거용 주택 가격의 급등은 일부 지역에서 그것도 단지 아파트에 한정된 실상이어서 다른 지역이나 다른 형태의 주택 보유자들에게는 큰 의미가 없다. 더욱이 아직도 엄청난 숫자의 무주택자들이 상존하고 있다. 집값 담합 행위는 이러한 무주택자들의 생활을 더욱 어렵게 하고 상처를 남긴다는 것을 잊어서는 안 될 것이다.

주거용 주택은 단순한 일반 재화가 아니다. 우리나라와 같은 좁은 국토에 그것도 대도시 지역에 밀집되어 거주하고 있는 현실에서 적어도 주거용 주택으로 재산을 증식하거나 투기하는 것은 바람직하지 않다고 필자는 생각한다. 지금은 투기를 막고 건전한 주택 공급 시장이 제도적으로 정착될 때까지 약간의 윤리적 양심이 요구되는 상황이 아닐까? ☹