

두껍아 두껍아 헌집 줄게 새집 다오!

Toad, Toad. I'll give you an old house. Then you have to give me a new house!

이창원 | 법무사 이창원 사무소 대표

“두껍아 두껍아 헌집 줄게 새집 다오.” 필자의 어린 시절, 휴장난을 하면서 친구들과 놀던 기억이 새롭다.

국내 부동산경기가 끝을 알 수 없는 불황의 늪에 빠져 있는 가운데 건설과 부동산시장의 한 축을 형성하고 있는 이른바 재건축, 재개발시장도 중대한 고비를 맞고 있다.

헌집을 주고 새집을 받는 재건축, 재개발사업을 규율하는 법률인 도시 및 주거환경정비법 개정안이 작년 말 국회를 통과하고 올해 2월 1일 공포되어 시행되고 있다. 개정된 도시 및 주거환경정비법은 몇 가지 중요한 사항을 담고 있어서 이를 살펴보고자 한다.

첫째로 다양한 정비사업제도를 마련하였다.

종래에는 광역적이고 획일적으로 일정한 지역 내에 있는 기존의 낡은 아파트나 단독주택 등을 철거하고 그 위에 새롭게 아파트나 상가 등을 건설하였으나, 이제는 이러한 전면철거나 광역적이고 획일적인 정비사업뿐만 아니라 각 지역의 지리적 특성과 주민의사를 최대한 반영하여 주거환경을 보전·정비·개량하거나 소규모로 개선할 수 있도록 주거환경관리사업과 가로주택정비사업이 새롭게 도입되었다. 이는 주거문화의 다양성확보라는 측면에서 바람직하다고 생각한다.

둘째로 일몰제를 도입하였다.

사업진행이 제대로 되지 않는 사업장에 대해서는 행정관청이 구역지정을 해제하도록 함으로써 주민 간 갈등과 소모적인 비용지출을 줄이도록 하였다. 이러한 일몰제는 사업성 등의 결여로 장기간 사업이 방치되는 것을 예방한다는 차원에서 그동안 입법의 필요성이 꾸준히 제기되어 왔던 차에 이번 법 개정을 통하여 새롭게 도입되었다. 다만, 이미 사업을 진행하면서 지출했던 비용의 부담 등과 관련하여 현행법 규정이 불완전하여 법의 시행과정에서 상당한 갈등과 분쟁이 발생하리라 보여지므로 이에 대한 깊이 있는 검토와 개선책 마련이 필요하다고 생각한다.

셋째로 세입자의 주거권보장을 강화하였다.

정비계획을 수립할 때 세입자의 주거대책을 세우도록 함으로써 경제적 약자인 세입자의 주거권을 보다 두텁게 보장하도록 하였다. 종래에도 주거세입자에 대하여는 임대주택의 우선 공급권과 주거이전비 등을 지급함으로써 세입자의 주거권을 보장하였으나 이에 더 나아가 계획수립단계부터 적극적이고 체계적인 세입자 주거대책을 수립하도록 한 것이다.

우리 헌법은 제10조에서 “모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리는 갖는다. 국가는 개인이 가지는 불가침의 기본적 인권을 확인하고 이를 보장할 의무를 진다.”고 규정하고 있다. 집은 존엄한 인간이 행복한 생활을 영위하기 위한 최소한의 공간적 기초이다.

재건축, 재개발사업의 목적은 사람이 안락하고 쾌적한 환경에서 거주하고 생활할 수 있도록 하는데 있다. 법과 제도를 만들고 운영하는데 있어서 이러한 목적이 달성될 수 있도록 우리 모두가 지혜와 힘을 모아야 할 때이다. ☞

필자는 현재 재건축·재개발과 경매·공매 전문법무사로 활동하고 있다.

연세대학교 법학과를 졸업하고 건국대학교 행정대학원 주거환경정비사업전문가과정을 수료했다. 현재 대한부동산학회 포럼위원으로 활동 중이며, 서울특별시 중부기술교육원 공경매사과장에서 부동산사법과 부동산등기법을 강의하고 있다.