

문서번호 : 13-12-민생-01

수 신 : 언론사 및 사회단체

발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회 (담당 : 김종보 변호사)

제 목 : [논평] 여야는 껌데기 전월세상한제와 다주택자 양도세중과 폐지 '뒷거래'를 중단하라.

전송일자 : 2013. 12. 30. (월)

전송매수 : 3매

[논 평]

여야는 껌데기 전월세상한제와 다주택자 양도세중과 폐지 '뒷거래'를 중단하라.

어제 여·야가 다주택자 양도소득세 중과 폐지와 계약갱신청구권 및 전월세상한제 부분 도입에 대해 상당한 합의에 이르렀지만, 정부의 반대로 '거래'가 무산되었다고 한다. 보도에 따르면 임대차계약 갱신시 임대료 인상률을 제한하는 전월세상한제는 일부 급등 지역에 대해서 적용하며, 계약갱신청구권은 기존 2년에 갱신 시 1년을 더 보장하는 방향으로 논의된 것으로 전해졌다. 우리는 국회가 계약갱신청구권과 같은 실질적인 세입자 보호방안을 신속히 입법하길 추구하고, 껌데기뿐인 계약갱신청구권 등을 도입해 국민들에게 조삼모사 식으로 생색내려 했던 이 같은 해프닝이 다시 재발하지 않길 바란다.

전월세난은 2009년 이래 5년간 지속되고 있고, 서울 아파트 전세가는 지난주까지 69주 연속 상승해 최고 기록을 경신했다. 전체 임차주택 중 월세 비중이 빠르게 높아져 주거비 부담도 현저히 증가하고 있다. 상황이 이런데도 정부여당은 계약갱신청구권 등과 같은 임차인들 권리 강화엔 등돌린 채 빗내서 집사라는 엉뚱한 대책과 목돈 안드는 전세 같은 실효성이 전혀 없는 대책만 쏟아 냈다. 집값을 띄우기 위해 임차인들을 고통스럽게 팔을 비틀어 매매 수요를 증가시키려는 의도라고 밖에 볼 수 없다. 이런 가운데, 계약갱신청구권 도입 등을 논의하려 여야가 머리를 맞댔다는데 의의가 있지만, 부동산 투기를 막기 위한 다주택자 양도세 중과 제도를 폐지하려 한 점, 그 대가로 고작 껌데기뿐인 계약갱신청구권 등을 내주려 했다는 점은 심히 유감이다. 청와대와 정부가 껌데기뿐인 계약갱신청구권 조차도 강력히 반

대했다니 기가 찰 노릇이다.

불순한 ‘거래’가 무산되어 다행이지만, 다시 불순한 ‘거래’가 다시 추진되면 안 될 것이다. 그 이유는 이렇다.

첫째, ‘부분적’ 전월세상한제 도입하겠다는 것이 정부가 전월세상한제를 시장 상황에 따라 급등지역을 지정해 일시적으로 적용하겠다는 건지, 아니면 법으로 시행 당시 급등 지역에 한해 계속적으로 적용하겠다는 것인지 명확치 않지만, 두 방법 모두 문제다. 전자는 사후약방문이 될 확률이 크고, 급등지역을 지정할 때마다 임대인의 저항에 부딪히게 될 것이며, 정부는 매번 부작용을 우려해 급등지역 지정을 주저하게 될 것이다. 후자는 시장 상황 변화를 반영하지 못하는 문제가 있다.

둘째, 전월세상한제 없는 계약갱신청구권은 이름뿐인 권리가 된다. 계약갱신청구권이 없는 지금도 대부분 주택 임대차는 임대기간이 끝나더라도 임대료 인상 수준만 서로 맞는다면 협의를 통해 갱신된다. 반면에 임대인이 세입자가 감내할 수 없는 인상을 요구하면 이사를 갈 수 밖에 없다. 이런 이유로, 전월세상한제가 적용되지 않는 대부분 지역은 계약갱신청구권이 있더라도, 세입자가 임대료를 인상해줄 능력이 없는 한 계약갱신청구권이 아무런 의미가 없게 된다. 실례로 상가 임대차 중 환산보증금이 일정액 이상인 계약에도 올해 5년간 계약갱신청구권이 도입되었지만, 임대료인상률상한제가 도입되지 않아 계약갱신청구권이 무용지물이 되었다.

셋째, 계약갱신청구권을 도입해 보장하려는 임대차 기간 3년은 너무 짧다. 주택임대차보호법이 81년 제정된 이래 현재까지 32년간 임대기간이 겨우 1년 연장되었다(’89, 1년→2년). 그 바람에 세입자들은 평균 3년에 한번 꼴로 이사를 해야 하고, 전체 세입자의 절반이 2년 내에 이사해야 했다. 반면에 주요 선진국은 기간 제한 없이 임대차 기간을 보장하고 있다. 우리나라도 상가임대차에 대해서는 계약갱신청구권을 통해 임대차기간을 5년간 보장하고 있다. 그런데, 전체 가구의 절반 가까이 살고 있는 전월세주택에 대해서 임대차기간을 3년만 보장 한다는 것은 형평과 체계에도 맞지 않고 세계적 추세와도 어긋난다. 적어도 임대차기간을 4년 이상 보장해야 한다.

넷째, 다주택자 양도세 중과 폐지 절대 안 된다. 다주택자 양도세 중과 제도는 부동산 투기방지하고, 필수재인 주택 소유의 집중을 방지해 국민들에게 고루 주택을 소유할 기회를 제공하는 기능을 하고 있다. 그리고, 정부가 2013. 9. 30.에 발의한 조세특례제한법 개정안에는 10년 이상 임대한 준공공임대주택에 대한 양도소득세와 관련한 장기보유특별공제액을 100분의 60으로 적용하여 양도소득세를 대폭 감면해주고, 매입임대주택을 비롯한 기타 장기임대주택에 대해서도 기존의 장기보유

특별공제액에 더해 임대 6년 이후부터 기간 별로 추가 공제율을 적용받아 매입임대 주택도 10년 이상 임대하면 100분의 40의 장기특별공제율을 적용받게 되므로 양도소득세가 대폭 감면되도록 하였다. 현재 기존 주택도 매입임대주택으로 임대사업자 등록이 가능하다. 따라서 이 제도를 임대차등록제와 함께 잘 활용한다면 민간임대주택을 활성화 할 수 있는 주요한 수단이 될 수 있고 다주택자 양도소득세 중과 제도를 폐지할 필요가 없게 된다. 그렇게 되면, 각종 세제혜택을 대가로 다주택자들이 적어도 5년 이상 계약갱신청구권이 보장되고 인상률 상한이 제한되는 임대주택을 공급하게 되어 전월세난 해소에 크게 기여할 것이다. 아무런 공적 기여도 하지 않는 다주택자들에게 아무런 조건 없이 양도세를 중과를 폐지하는 것은 부동산 투기를 조장하고, 전월세난을 해소할 중요한 수단을 잃게 되는 것이어서 절대 좌시할 수 없다.

다섯째, 계약갱신청구권 등을 도입하면 전월세난을 가중할 것이라는 부작용론은 실증적 근거가 없다. 정부여당은 부작용론을 내세우며 전월세난 5년간 무대책으로 일관했다. 부작용론은 실증적으로도 근거가 없다. 주장의 핵심은 89년 임대차기간을 1년에서 2년으로 연장하자 임대료가 대폭 인상했다는 것인데, 임대료는 그 전후 3년간 연속 2자리 수 인상되었고 시행 당시를 전후해 인상률의 유의미한 변화가 없었다. 오히려 시행 후인 91년 인상률은 1.9%로 안정을 보였다. 이미 계약갱신청구권이 도입되어 5년간 보장하고, 임대료 인상률도 9%로 제한되는 상가임대차도 부작용이 없다. 그리고, 공포 즉시 종전 임대차까지 포함해 적용되도록 시행한다면, 혹시 모를 부작용도 막을 수 있다. 정부 주장이 맞더라도, 89년 한해 부작용이 있었지만, 사반세기 지난 현재까지 세입자들이 1년마다 이사해야 하는 고통은 피했지 않는가.

정부여당은 지난 5년간 전월세난을 해결하지 못한 직무유기를 청산하고, 4년까지의 계약갱신청구권 보장, 전월세상한제의 전면 도입 등을 내용으로 하는 주택임대차보호법 개정에 나설 것을 주문한다. 그리고 민주당은 알맹이 내주고 껍데기 가져오는 불순한 ‘거래’에 들러리 서지 않길 촉구한다.

2013. 12. 30

민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

위원장 강 신 하