

민변 민생경제위원회·참여연대 민생희망본부

수 신 각 언론사 정치부·사회부·국토부 담당
발 신 민변 민생경제위원회 (담당 : 서성민 변호사, 010-7251-6063)
참여연대 민생희망본부 (담당 : 박효주 간사 02-723-5303 min@pspd.org)
제 목 [논평] LH 직원 땅투기 의혹 제기 2년, 부동산 투기 근절을 위한 노력 멈춰선 안 돼
날 짜 2023. 03. 23. (총 3 쪽)

논 평

한국토지주택공사 땅투기 의혹 제기 2년,
부동산 투기 근절을 위한 노력 멈춰선 안 돼
몇몇의 형사처벌보다는 근본적인 제도개선 여부 평가해야
이해충돌방지법 제정 등 성과, 농지투기 문제는 해결 안 돼
투기 예방·적발·환수 위한 범정부 규제시스템 마련 멈추지 말아야

1. 민변 민생경제위원회와 참여연대 민생희망본부가 한국토지주택공사(이하 LH) 임직원들의 부동산 투기를 폭로한 지 2년이 지났다. 당시 수많은 제보를 통해 LH 임직원들 뿐만 아니라 정치인을 포함한 공직자들에 대한 수사가 이뤄졌고, 지금까지 법원에서 형사재판이 진행 중이다. 지난 2023년 3월 15일, 법원은 일부 LH 임직원 및 일반인 투기자들에 대하여 징역형 선고가 있었으며 공공주택특별법, 이해충돌방지법 등 7가지 이상의 법안이 제정·개정되는 것은 물론 공직자, 공공기관 임직원들의 내부통제가 강화되고 우리 사회의 투기 감시역량이 강화되는 등 상당한 성과가 있었다. 다만 공직자를 넘어 우리 사회에 광범위하게 퍼진 부동산 투기를 근절하기 위한 토지초과이득세법 재도입, 농지법 개정, 과잉대출규제법 제정 등 구조적인 개혁은 여전히 지지부진하다. 제2, 제3의 LH사태를 막기 위해서는 사후적, 국지적 핀셋 규제가 아니라 선제적, 포괄적인 규제 정책으로 전환해 투기 규제 방식을 전면 개편해야 한다.
2. 2022년 3월, 정부합동 특별수사본부의 부동산 투기사범에 대한 수사결과를 살펴보면, LH 직원들과 같이 내부 정보를 부정하게 이용한 사례 외에도 자경의사 없이 투기 목적으로 농지를 취득한 경우나 위장결혼 등 방식으로 아파트 분양권을 공급받는 등 주택투기 사례, 기획부동산을 통한 투기 등 다양한 방법을 사용하고 있었다. 게다가 여기에는 공직자, 일반인 가리지 않고 많은 사람들이 투기에 가담했음을 알 수 있었고, 가장 많은 투기 유형이 농지투기(1,693명, 27.8%)였던 것으로 드러났다. 일각에서는

LH를 포함한 일부 공직자들의 형사처벌 여부만을 가지고 우리 사회에 만연한 부동산 투기 문제가 어느 정도 개선되었는지 평가하고 있지만 이는 적절하지 않다. 오히려 LH 사태 이후 부동산 투기 근절을 위한 제도적 장치가 얼마나 마련되었는지를 점검하는 것이 더 중요하다.

3. 법제도의 개선 현황을 살펴보면 투기 의혹이 제기된 2021년 3월 2일부터 2021년 7월 23일까지 공직자들의 부동산 투기 관련 법안이 100건 이상 발의되었고, 이 중 공공주택 특별법, 한국토지주택공사법, 도시개발법, 공직자의 이해충돌 방지법, 국회법, 공직자윤리법, 농지법 등 7가지 이상의 법안이 제정 또는 개정되었다. 특히 공직자가 청렴하게 공직을 수행해야 함에도 불구하고 이해충돌이 발생하는 비공개 정보를 활용해 투기를 일삼는 행위에 대해 형사 처벌하는 입법을 마련해야 한다는 여론이 높아져, 지난 8년간 잠자고 있던 「이해충돌방지법」이 제정된 것은 큰 의미를 갖는다. 투기에 대한 감시와 감독 시스템 개선과 관련해서도 LH 등 부동산 개발업무를 하는 공공기관 내부의 윤리와 이해충돌 사안에 대한 내부통제가 강화되었다. 이후 여러 언론사들은 민변과 참여연대가 공직자들의 투기를 분석했던 방법과 유사하게 부동산등기부나 항공사진을 통해 부동산 소유나 영농 여부 등을 전문적으로 분석하고 있어 우리 사회 전반적으로 공직자의 부동산투기에 대한 감시 역량이 한층 강화되었다고 평가할 수 있다.
4. 다만, 다양한 유형의 부동산 투기를 예방하기 위한 준비가 잘 갖추어져 있는지는 다시금 의문을 던지지 않을 수 없다. LH 임직원들의 부동산 투기 의혹을 제기한 이후로 LH 임직원들 뿐만 아니라 국회의원, 지자체장, 판사, 공무원 등의 공직자, 실제 농지를 경작하지 않음에도 농지를 취득한 일반인, 기획부동산 등 광범위한 부동산 투기의 문제가 계속적으로 드러나고 있다. 그러나 2021년 서울·부산시장 보궐선거 이후로 제도개혁에 대한 논의가 줄어들면서 투기의 온상인 농지와 관련하여 근본적인 농지개혁을 논의하기 보다는 일부 절차 개선과 처벌을 강화하는 수준에 그치고 말았다. 특히 농지법에 따라 농지를 관리해야 할 권한을 가진 각 지자체가 영농을 하지 않은 채 장기간 농지를 보유하는 사례들을 적발하여 영농하지 않는 농지를 매각하도록 하는 등의 행정처분을 하는데 여전히 미온적이어서 농지에 관한 행정 개선되지 않은 점은 큰 문제다.
5. 참여연대가 부동산 투기 근절을 위해 정부와 국회에 요구해온 토지초과이득세법 부활, 농지법 개정, 토지보상법 개정, 과잉대출규제법 제정, 부동산 실명법 개정 등 5대 과제는 2년이 지난 지금까지 논의조차 이뤄지지 않고 있다. 부동산 투기를 근절하기 위해서는 투기 규제 방식을 전면 개편하여 사후적, 국지적 핀셋 규제가 아니라 선제적, 포괄적인 규제 정책으로 전환하여야 하며, 투기 예방·적발·처벌·환수가 유기적으로

이루어질 수 있도록 범정부적 투기 규제 감시 및 관리 시스템을 구축하도록 해야 한다. 아울러 토지 투기를 유발하는 농지법의 농지 소유 제도를 농업인 중심의 보유제도로 강화하고, 농지 전용 억제를 강화하여 농지를 농업인이 농업에 이용하도록 이용 규제를 강화해야 하며, 지방자치단체 합동으로 대대적인 실태조사와 농지대장 재정리, 위반 농지에 대한 고발 및 처분명령 등 농지 관리 감독을 강화하는 행정의 필요하다. 부동산 투기가 만연한 사회에서 민간영역을 포함한 광범위한 투기규제 시스템 구축을 미뤄둔 채 공직자들의 이해충돌 방지제도만 일부 개선하고 끝낸다면 이것이야말로 반쪽짜리 개혁이다. 부동산 투기를 통해 떼돈을 버는 구조가 유지되는 한 제2, 제3의 LH 사태는 또 다시 반복될 것이다. 끝.