

민변 민생경제위원회·참여연대 민생희망본부

수 신 각 언론사 경제부·사회부·주거부동산 담당
발 신 민변 민생경제위원회 (담당 : 김대진 변호사 kdj0227@daum.net)
참여연대 민생희망본부 (담당 : 박효주 간사 02-723-5303 min@pspd.org)
제 목 [논평] 임대주택 등록제도에 면죄부 준 감사원 규탄한다
날 짜 2021. 2. 8. (총 3 쪽)

논 평

임대주택 등록제도에 면죄부 준 감사원 규탄한다

감사원, 임대주택 등록제도에 대해 아무 문제없다고 결론 내려
임대사업자 임대 의무기간, 임대료 상한 등 의무 위반 심각
세입자 권리 보호를 위한 절차나 관리, 감독 장치는 부재
에당초 정책설계 과정에서의 직무유기 내지 위법, 부당행위 의심
임대사업자 특혜제도 재조사를 통한 철저한 진상 규명 필요해

1. 감사원은 지난 2월 3일 참여연대가 기획재정부와 국토교통부를 상대로 제기한 [등록임대주택 공익감사청구](#)에 대하여 각하 및 기각 결정을 통보하였다.

등록임대주택의 경우 공익감사 청구 이전부터 다주택자들에게 과도한 세제 및 금융혜택을 제공하는 문제로 사회적 비난이 컸었다. 게다가 그러한 혜택을 받았음에도 임대 의무기간이나 임대료 인상률 제한을 위반한 임대사업자가 부지기수였고 그동안 감독관청이 이를 방치해 왔다는 사실이 최근 조사 결과를 통하여 확인되기도 하였다. 실상이 이러함에도 이번 감사원 감사 결과는 해당 사무처리가 있었던 날 또는 종료된 날로부터 5년이 지났다거나, 법률 규정에 따른 것이라는 형식적인 이유로 제대로 된 조사조차 하지 아니한 채 등록임대주택 제도를 설계한 관계당사자들에게 면죄부를 준 것이나 다름없다. 이에 민변 민생경제위원회와 참여연대는 감사원이 등록임대주택제도 도입과정에서 임대인에게 과도한 혜택을 준 것에 아무런 문제가 없다는 식의 면죄부 결정을 한 것에 대하여 규탄하며 재감사를 할 것을 강력히 촉구한다.

2. 정부는 2017년 12월 13일 관계부처 합동으로 ‘임대주택 등록 활성화 방안’을 발표하였다. 그 주요내용은 민간임대주택 등록을 한 임대사업자에게 조세감면 및 금융지원 등의 혜택을 제공하여 4년 또는 8년의 임대의무기간 및 5%의 임대료 상한을 적용을 받는 등록임대주택을 2020년까지 200만 호 확충함으로써 민간임대시장 안정 및 세입자의 주거불안을 해소하겠다는 것이었다. 실제로 2017년말 총 98만호였던 임대주택은 2020년 3월까지 총 156.9만호까지 늘어났다.
3. 그러나 위 활성화 방안은 임대사업자에게 지방세(취득세, 재산세) 감면, 양도소득세 중과배제 및 장기보유특별공제 70% 적용, 종합부동산세 합산배제, 건강보험료 감면 등 각종 특혜를 제공하였는 바, 이를 통해 다주택자들에게 조세회피의 길을 열어줘 투기 수요를 부추겼고, 8년 이상 장기 보유하는 임대사업자가 늘어나면서 매물 잠김 현상이 일어나 집값 급등의 주범으로 지목되기도 하였다. 정부도 위 활성화 방안 발표 이후 주택가격 상승 등 여러 부작용이 나타나자 일부 혜택을 축소하기는 하였으나, 이를 소급적용을 하지 않아 여전히 상당수의 임대사업자들이 임대의무기간 만료 시 양도세 감면 혜택 등을 통해 투기적인 수익을 실현할 수 있는 상황이다.
4. 반면 위 활성화 방안이 목표로 한 세입자 주거 안정은 제대로 이뤄지지 아니하였다. 등록임대주택에 거주하는 세입자들에게 등록 사실을 통지하는 절차조차 제대로 마련되지 아니하여 세입자들은 자신이 등록임대주택에 거주한다는 사실조차 모른 채 자신의 권리를 제대로 행사하지 못하였다. 또한 등록임대주택의 임대사업자는 4년 또는 8년의 임대의무기간 동안에는 특별한 사정이 없는 한 계속 임대를 하여야 하고 임대료도 1년에 5% 이상을 초과하여 증액할 수 없음에도 이러한 기본적인 의무조차 제대로 지키지 아니한 경우가 상당수였다. 이를 관리, 감독하여야 할 관할 지자체도 등록업무를 처리하기에만 급급하여 제대로 된 절차 안내나 임대사업자에 대한 의무 준수에 대한 관리, 감독에는 거의 손을 놓다시피 하였다.
5. 이러한 문제가 심각해지자 2020년 하반기에 이르러서야 처음으로 합동점검을 실시하였는데, 국토교통부가 발표한 바에 의하면 2020년도 등록 임대사업자 공적의무 준수 여부에 대한 관계기간 합동점검 결과 3,692건의 의무위반 사례를 적발하였다고 한다. 이번 점검은 임대의무기간 준수에 대해서만 중점적으로 조사를 한 것이라고 하니 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 등 아직 확인되지 않은 다른 의무 위반 또한 상당할 것으로 예상된다.

6. 이러한 사정으로 위 ‘임대주택 등록 활성화 방안’이 애당초 임대사업자 양성화와 세입자 권리보호 강화를 위한 것이 아니라 임대사업자에게 조세회피 및 투기 수단을 제공하려는 것이 아닌지, 그 과정에서 관계부처의 위법 또는 부당한 행위가 있었던 것은 아닌지 의심을 할 수밖에 없는 상황이었다. 이에 정책 설계상의 문제점을 파악하고 민간임대시장 안정화와 세입자 권리보호라는 본래의 목적을 달성하기 위한 제도 개선 차원에서 본건 공익감사청구를 하게 되었던 것이다. 그런데 이번 감사원 감사결과는 해당 사무처리가 있었던 날 또는 종료된 날로부터 5년이 지났다거나 법률 규정에 따른 것이라는 형식적인 이유로 제대로 된 조사조차 하지 아니한 채 위 제도를 설계한 관계당사자들에게 면죄부를 준 것이나 다름없다. 이에 민변 민생경제위원회와 참여연대는 이번 감사원 감사결과에 대하여 강하게 규탄하며 재감사를 통하여 정책설계 및 검증절차 과정을 철저히 조사할 것을 촉구한다. 또한 감사원의 재조사 과정에서 관계담당자의 직무유기나 위법, 부당한 행위가 있었는지 반드시 밝혀져야 한다. 끝.

▣ 별첨1. [공익감사청구 검토결과](http://bit.ly/39PqfnQ) <http://bit.ly/39PqfnQ>