3·30 부동산 후속대책

의미와 배경

"집값 꼭 잡겠다" 초강수

재건축 개발이익 불로소득 간주 환수
거래허가제등 고강도 후속책 나올수도

정부가 8·31부동산 종합대책을 내놓은지 7개월만에 후속조치를 발표했다. 8·31대책에서 미진했던 재건축 시장 안정화를 통해 작년말부터 불안조짐을 보이는 강남지역 집값을 다잡기 위한 것이다.

정부는 필요하다고 판단될 경우 또 다른 대책을 준비하겠다고 밝혀 시장 간의 힘겨루기에서 패퇴할 뜻이 없음을 분명히 했다.

◇**후속조치 배경**=정부는 작년 상반기 수도권을 중심으로 집값이 급등세를 나타내자 '부동산 정책 전면 재검토' 카드를 빼어들었다. 그리고 두달뒤 세제강화, 공급확대, 서민주거안정 등을 담은 8.31 부동산 종합대책을 마련했다.

8·31의 효과는 빠르게 나타나 집값은 하향세로 돌아섰다. 하지만 서울시와 시의회가 재건축 단지에 대한 용적률 및 층고 완화 움직임을 보이자 재건축을 시작으로 집값은 상승전환했다.

작년 11월부터 8.31대책에서 미흡했던 주택·토지 공공비축 강화방안, 전세시장 안정화 방안 등을 강구하던 정부와 여당은 결국 '재건축 시장의 안정없이는 집값 불안을 해소할 수 없다'는 결론을 내리고 논의방향을 지난 1월부터 재건축 정책 보완으로 선회했다.

◇**의미**=이번 조치는 그동안 정부가 방치해왔던 재건축 조합원의 불로소득에 대해 직접 칼을 댔다는데 큰 의미가 있다.

정부는 지금까지 재건축 개발이익을 환수하기 위해 임대주택 건설 의무비율(25%)을 작년 5월부터 도입했고 이전부터 중소형평형을 60%(전용 18평이하 20%)까지 채우도록 한 소형평형 건설 의무제를 시행해 왔다.

개인의 불로소득을 환수하는 방안도 검토한 적이 있지만 적용시점 문제와 미실현 이익의 징수범위 등으로 중도 포기했었다. 여당이 초기에 개발이익 환수방안을 논의 테이블에 올리자 정부가 난색을 표명했던 것도 이 때문이다.

이번 조치는 또 비리와 부패의 온상으로 치부되던 재건축 사업의 투명성 확보방안이 담겼다는 점에서도 의미를 찾을 수 있다.

당정은 이번 기회에 허울뿐인 재건축 안전진단, 비리가 끊이지 않는 조합 운영방식, 재건축을 노린 주민들의 고의성 주택수선 기피 등을 차단할 수 있는 다양한 대책을 마련했다.

이외 고분양가 논란을 잠재우기 위한 택지조성비 절감, 공급가격 조정 등 방안도 의미있는 작업으로 분류된다.

◇**추가 대책은**=최근 노무현 대통령은 '국민과의 인터넷 대화'에서 "부동산 격차는 양극화의 심각한 원인이며 핵심적 결과"라면서 "남은 임기동안 4, 5단계의 대책을 마련할 수 있다"고 말했다.

8·31대책과 재건축 후속조치에도 불구, 시장 불안이 지속되면 남은 임기와 상관 없이 시장 안정을 위한 강도높은 추가 대책을 마련할 수 있음을 내비친 것이다. 전문가들은 이 때 나올 정책은 어느 것보다 강도가 셀 것으로 내다보고 있다.

한 부동산 전문가는 "정부 정책에 대한 신뢰가 깨질대로 깨진 상태이기 때문에 올 하반기나 내년초에 추가 대책이 나온다면 시장을 강하게 옥죄는 정책이 될 것"이 라고 지적했다.

일각에서는 10·29 대책때 정부가 검토했던 주택거래허가제, 1가구 1주택 양도세 비과세 철폐 등의 시행가능성을 전망하고 있다.

/최경호기자 choice@kwangju.co.kr

한덕수 경제부총리가 30일 오전 국회에서 열린 부동산 정책관련 건교부 고위당정협의에서 김한길 열린우리당 원내대표, 김병준 청와대 정책실장 등과 인사를 나누고 있다. /연합뉴스

한나라 "위헌 소지"…법안 통과 난항 예고

8·31 후속 대책의 핵심인 가칭 '재건축 초과이익 환수법'의 4월 국회 처리를 앞두고 벌써부터 적신호가 켜졌다.

정부와 열린우리당이 30일 '재건축 아파트발' 부동산시장 불안을 잠재우기 위한 '회심의 카드'로 재건축 이익환수법을 꺼내들었으나 한나라당이 법안 처리에 반대 입장을 밝혔기 때문이다.

우리당 부동산기획단장인 이강래 의원은 이날 8.31 후속대책 브리핑을 통해 "재건축 이익환수법을 마련, 4월 국회에서 처리할 계획"이라고 말했다.

재건축 이익환수법은 우리당의 입장에선 반드시 통과시켜야 할 법이다. 그러나 한나라당은 재건축 이익환수법의 4월 국회 처리에 반대한다는 입장을 명백히 했다. 재건축 이익환수법이 오히려 집값 상승을 부추기고 위헌 소지가 있다는게 반대 이유다.

이방호 정책위의장은 "정부는 재건축 아파트에 부담금을 물리면 재건축을 하지 않을 것이라고 생각하나 본데, 그래도 재건축은 발생하고 여기에 여러 부담금이 원가에 포함돼 가격은 또 올라갈 것"이라고 주장했다.

그는 또 "개인 소유 아파트를 재건축해 이익이 난다면 이는 많든 적든 개인 소유이고 이를 환수하는 것은 사유재산 침해로 위헌 소지가 있다"며 "재건축 이익환수법이 국회에 제출될 경우 한나라당은 이에 반대할 것"이라고 말했다. 심지어 우리당 내부에서조차 재건축 이익환수법의 대폭 수정이 필요하다는 얘기가 나오고 있어 법안 처리에 험로를 예고하고 있다. /임동욱기자 tuim@kwangju.co.kr

탈세·외환 반출 등 환부 '메스'

외환은행 헐값매각 의혹도 조사

론스타 사무소 압수수색

해외자본과 정부부처, 금융기관 등이 복잡하게 얽혀있는 외환은행 헐값매입 의혹 등 론스타 관련 환부를 도려내려는 검찰의 대수술이 시작됐다.

검찰은 앞으로 ▲국회 재정경제위원회가 이달 초 고발한 외환은행 헐값 매각 ▲국세청이 작년 10월 고발한 탈세사건 ▲금융감독위원회가 검찰에 통보하면서 수사가 시작된 외환 불법반출 등 3곳에 메스를 들이댈 방침이다.

◇**외환은행 헐값 매각**=금감위와 재정경제부가 통계수치를 조작해 외환은행을 부실기관으로 둔갑시켰고, 은행법도 확대 해석해 주주자격이 없는 미국계 펀드인 론스타에 외환은행을 헐값에 팔았다는 것이 이 사건의 핵심이다.

론스타는 외환은행 매입 당시 금융기관이 아닌 단순 펀드로 대주주 자격이 없었다는 점에서 대주주 자격심사와 적정매매가격 결정 과정의 하자가 있다는 의혹이 끊이지 않았다.

◇**탈세**=스티븐 리(37·이정환) 전 론스타코리아 대표 등 전직 임원 4명과 자회사 2개, 자산유동화전문회사(SPC) 14개사가 수사 대상이다.

과세 자료를 은닉하고 국내투자 소득을 조세피난처 소재 은행계좌로 직접 송금하며 147억5천만원 가량의 세금을 내지 않았다는 게 이 사건의 핵심이다.

탈세수법은 조세피난처 활용, SPC의 가공용역 처리, 결손법인에 소득 떠넘기기 등이 동원된 것으로 검찰은 의심하고 있다.

◇**외환 반출**=이 사건은 론스타 자회사인 허드슨어드바이저코리아와 론스타어드바이저코리아가 용역을 수행하지도 않고 론스타 임원이 설립한 해외법인에 6차례에 걸쳐 860만달러의 용역비를 불법지급했다는 게 요지다.

금감위가 올해 2월 허드슨코리아와 론스타코리아의 외국환거래법 위반 및 재산 국외도피 혐의 등 내용을 검찰에 통보하면서 수사가 시작됐다.

두 회사는 허위·가공 계약을 통해 론스타 임원이 설립한 해외법인 등에 SPC 등의 자금을 불법으로 반출하는 수법을 쓴 것으로 추정된다.

/장필수기자 bungy@kwangju.co.kr

검찰이 외환은행 헐값매입과 탈세 등 혐의를 받고 있는 서울 역삼동 스타타워 빌딩 론스타 한국 사무소를 압수수색해 서류 박스를 옮기고 있다. /연합뉴스

광주 북·광산·서구청장 후보 전략공천

민주당, 동구·남구청장후보는 '여론조사' 선출

민주당이 광주 북구청장·광산구청장·서구청장 후보를 전략공천을 통해 선출키로 결정, 이들 지역에서 공천을 받을 가능성이 높은 후보들에 대한 관심이 높아지고 있다.

민주당은 30일 공직후보자자격심사특별위원회를 열고 광주지역 5개 구청장 후보 가운데 북구청장과 광산구청장, 서구청장 후보를 각각 전략공천을 통해 내기로 했다. 민주당은 두 차례에 걸친 여론조사 결과 광산구 등 3개 지역 민주당 구청장 예비 후보들이 타당 예비후보에 비해 지지도가 낮아 전략공천지역으로 분류했다고 밝혔다.

전략공천 대상에서 제외된 동구청장 후보는 '일반시민 50%+후원당원 50%'의 여론조사를 통해 선출하고 남구청장 후보는 시민 배심원제 후 여론조사를 통해 선정한다.

민주당은 또 전남지역에서도 열세를 보이고 있는 2~3개 지역 기초단체장 후보 및 광역의원 후보도 전략공천하는 방안을 적극 검토하고 있다.

유종필 민주당 광주시당 위원장은 "기존에 거론되고 있는 인물들보다는 예상 외의 인물이 등장할 가능성이 높다"고 말했다.

광주 광산구의 경우 전갑길 전 의원이 본인의 의사와는 관계없이 전략공천 후보자로 제기돼왔다. 따라서 전 전 의원이 시장선거 출마를 포기하고 구청장 선거에 출마하기로 밝힐 경우 자연스럽게 광산구의 전략공천을 마무리될 것으로 보인다.

북구청장 후보에는 이병화 광주시 정무부시장, 손기정 민주당 전남도당 상임부위원장, 지대섭 전 국회의원, 송광운 전남도 행정부지사, 이병훈 행정중심복합도시건설청 주민지원본부장 등이 거론되고 있다. 강력한 전략공천 후보자였던 이개호 전남도 기획관리실장은 불출마 뜻을 밝혔다.

그동안 출마를 거부해온 이병화 부시장은 출마 쪽으로 마음을 굳히고 30일에는 김동신 민주당 북갑 지역운영위원장과 최경주 북을 지역운영위원장을 만나 협조를 부탁한 것으로 알려지고 있다. 또 손기정 부위원장과 지대섭 전 의원도 갑자기 후보로 대두되고 있어 당의 선택이 주목된다.

서구는 임내규 전 산자부 차관, 이만의 환경관리공단 이사장 등이 거론되고 있으나 고사하는 것으로 알려지고 있다. /임동욱기자 tuim@kwangju.co.kr /박지경기자 jkpark@kwangju.co.kr