

분쟁 잦은 지역주택조합, 공사비 검증 의무화해야

광주 62개소 2만 4636세대·전남 35개소 1만 531세대 사업 진행
 잦은 공사비 분쟁·준공 직전 공사비 증액 등 조합원 피해 사례 속출
 국토연 “분쟁 중재기구 설치·과도한 증액 페널티” 재발 방지안 제시

무주택자의 내 집 마련 수단 중 하나인 지역주택조합 제도가 잦은 공사비 분쟁과 불투명한 사업비 등으로 시민의 고통을 가중하는 제도로 전락했다는 지적이 나오고 있다. 특히 준공 직전 시점에서 시공사가 대규모 공사비 증액을 요구하는 사례가 속출하면서 조합원 피해도 현실화되고 있다.

〈광주일보 7월 9일자 6면〉

10일 국토연구원(국토연)이 발간한 ‘국토이슈리포트 제89호’에 따르면 최근 전국에서 추진 중인 지역주택조합 사업은 총 618개소, 총 세대수 36만

세대 규모에 달한다. 광주·전남에도 각각 62개소·2만 4636세대, 35개소·1만 531세대의 주택조합 사업이 진행되고 있다.

그러나 전국적으로 절반 이상이 여전히 조합 설립 인가조차 받지 못한 채 이전 단계인 모집 신고에 머물러 있어 사업 지연이나 무산 가능성이 큰 상황이다.

갑동의 주 원인은 공사비다. 대구의 한 지역주택조합은 시공사가 준공 4개월을 앞두고 총 674억원(30%)에 달하는 공사비 증액을 요구한 바 있다.

조합원 1인당 평균 1억 8000만원의 추가 부담금이 발생할 수 있는 상황이라서 일부 조합원은 입주 거부와 법적 대응을 검토 중이다. 조합 측은 “계약에 명시된 금액 외 인상은 인정할 수 없다”고 반발한 것으로 알려졌다.

이 같은 대립은 조합의 구조적 취약성과도 연관돼 있다. 대부분의 지역주택조합은 주택사업에 대한 이해도가 낮은 일반 조합원 중심으로 구성돼 공사비 계약이나 물가 변동 조건 등과 관련한 정보 접근에 한계가 있다는 분석이다. 반면 시공사는 조합 설계 초기부터 사업에 깊숙이 관여하고 있어 다양한 이유를 근거로 공사비 조정을 요구할 수 있는 상태다.

국토교통부가 지역주택조합 제도 개편에 착수한 가운데 지역주택조합 사업의 공사비 검증을 의무화해야 한다는 제안이 나왔다.

지역주택조합 제도 개편은 이재명 대통령이 실행

조사와 개선 대책 마련을 지시한 데 따른 것이다. 이 대통령은 지난달 25일 열린 광주·전남 타운홀 미팅에서 “선거 운동을 다니다 보니 전국 지역주택조합에 문제가 있고, 특정 건설사의 비중이 압도적으로 높더라”면서 “이미 지시해서 실태조사와 대책을 검토하고 있다”고 밝혔다.

국토연도 “지역주택조합은 조합원이 주체가 돼 추진하는 사업 방식으로 비용 절감 효과로 주택을 저렴하게 취득할 수 있으나 공사비 증액을 둘러싼 갈등이 반복적으로 발생하고 있다”며 “공공기관의 공사비 검증을 의무적으로 실시하는 제도 도입이 시급하다”고 지적했다.

도시정비사업의 공사비 검증 제도처럼 공사비가 일정 수준 이상 증가하면 한국부동산원 등 공공기관의 검증을 의무화하는 가정 ‘공사비 검증제’를 도입하자는 취지다.

국토연은 또 공사비 분쟁을 조정할 중재기구 설

치, 과도한 증액을 요구한 기업에 페널티 부과, 지자체 주관 조합 운영 통합 심의 기구 설치 등을 총괄 재발 방지 방안으로 제시했다.

이 밖에도 업무 대행사의 사업 주도에 따른 책임 불명확, 허위·과장 광고를 통한 모집 행위, 조합원 대상 정보 부족, 토지 확보 지연 등도 지역주택조합의 구조적 문제로 거론되고 있다.

국토연은 사업 투명성 강화를 위한 업무 대행사 등록제, 정보공개 시스템 구축, 지자체의 감독 권한 확대 등도 함께 개선돼야 한다고 강조했다.

국토연 보고서는 “공사비 검증 의무화는 단지 비용의 적정성만을 따지는 문제가 아니라, 조합원 피해를 막고 제도 신뢰성을 확보하기 위한 최소한의 장치”라며 “지역주택조합이 주거 대안이 되기 위해서는 투명성과 예측 가능성을 높이는 정책적 개입이 절실하다”고 강조했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr



HUG, 취약계층 권익보호 앞장

주택도시보증공사(HUG)는 최근 정부 서울청사 대회의실에서 국민권익위원회 등 28개 기관과 취약계층 권익보호를 위한 협약을 체결했다. 윤명규(왼쪽에서 두번째) HUG 경영전략본부장과 기관·단체 대표 참여자들이 기념 촬영을 하고 있다.

(HUG 제공)

양도세 과세 기준 ‘주택 수’ 중심…형평성 논란·지방 역차별 지적

고가주택 1채는 비과세·지방 2채는 과세…주택 가액 기준 개편해야

다주택자에 대한 양도소득세 과세 체계가 서울과 지방 간 주택 시장의 불균형을 부추기고 있다는 분석이 제기됐다.

현행 세제는 ‘주택 수’를 중심으로 과세 여부와 세율을 정하고 있어 고가 주택 1채 보유자는 비과세 대상이 되는 반면 지방의 중저가 주택을 여러 채 보유한 경우 중과세가 적용되는 구조기 때문이다.

10일 국회예산정책처가 서울시립대 세무학과 박훈 교수팀에 의뢰한 연구용역 보고서 ‘주택 양도소득세의 문제점과 개선방안 연구’에 따르면 현행 양도소득세세제는 조세의 형평성과 예측 가능성, 납세 편의성을 모두 저해하고 있다.

특히 조정 대상 지역, 다주택 여부, 고가주택 여부, 비과세 요건 중 거주 기간 기준이 복합적으로 작용해 동일한 주택이라도 납세자의 거주·보유 형태나 양도 시점에 따라 과세 내용이 달라진다는 지적이다.

보고서는 “양도소득이 같아도 고가 1주택 보유

자는 적은 세금을 내고 주택 수가 많다는 이유만으로 양도소득이 적은 사람이 더 많은 세금을 부담하는 사례가 발생한다”며 “이러한 구조는 조세부담의 수평적·수직적 공평성을 모두 침해한다”고 분석했다.

연구진은 서울에 12억원짜리 아파트 1채를 보유한 A씨와 수도권에 각각 6억원인 아파트 두 채를 보유한 B씨가 10년간 보유한 아파트 한 채를 매도하는 사례를 가정했다.

집값 상승률이 50%로 같아 A씨는 6억원, B씨는 3억원의 차익을 봤다고 가정했을 때, A씨에게는 양도세가 부과되지 않는다. 1주택 비과세 요건(거래가액 12억원 초과부터 과세)을 충족하기 때문이다. 그러나 2주택자인 B씨에게는 먼저 판 주택에 일반과세가 적용돼 양도세 7000만원을 부담하게 된다. A씨가 3억원을 더 벌었지만 세금은 더 적게 내는 것이다.

8억원에 산 아파트를 20억원에 팔아 똑같이 12

억원의 차익을 얻은 경우도 주택 수에 따라 양도세 부담이 달라진다. 장기보유특별공제(보유기간 15년·거주기간 10년 가정)와 2주택 여부 등에 따라 양도세가 1800만원에서 7억 1400만원까지 벌어지는 것으로 나타났다.

보고서는 이로 인해 실거주 중심의 세제 취지가 왜곡되고 조세 회피 유인을 유발할 수 있다고 봤다.

현행 양도소득세는 기본세율(6~45%) 외에 조정대상지역 2주택 이상 보유자에게 최대 30%의 중과세율을 추가 적용하고 있으며, 장기보유특별공제 또한 1세대 1주택자와 다주택자 간 차등이 크다.

보고서는 “단기적으로 비과세·감면 규정의 체계 분리, 세대·주택 수 개념 정비 등을 통해 조문 해석의 혼란을 해소하고 법률과 시행령 간 충돌을 제거해야 한다”며 “1세대 1주택 비과세 요건에 포함된 ‘세대’, ‘주택’, ‘주택 수’ 개념은 명확히 재정 의돼야 하며 제도 간 상충을 방지하기 위한 명료한 조문 정비가 필요하다”고 제언했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

아파트값 상승세에 주택연금 가입 줄었다

5월 가입 1164건…전달보다 23.8%↓

수도권 아파트값 상승세에 지난 5월 주택연금 신규 가입이 넉 달 만에 감소했다.

10일 한국주택금융공사 주택금융통계시스템에 따르면 5월 주택연금 신규 가입은 1164건으로, 전달(1528건)보다 23.8% 줄었다.

주택연금 신규 가입은 올해 1월 762건, 2월 979건, 3월 1360건, 4월 1528건 등으로 매달 증가하다가 5월 들어 추세가 꺾였다.

반면 주택연금 중도 해지는 소폭 늘었다. 집값

이 더 오를 것이라는 기대가 커지면서 주택을 담보로 연금을 받는 것보다 매매 차익을 노리는 분위기가 확산된 것으로 분석된다.

서울지역 아파트 가격 추이를 나타내는 아파트 매매지수는 1년 넘게 상승 중이며, 5월에는 2년 5개월 만에 95선을 돌파했다. 집값이 더 오를 것이라는 기대 심리도 높아졌다.

한은이 집계하는 주택가격전망지수는 5월 111로, 4월보다 3p 올랐다. 이는 석 달 연속 상승세로 지난해 10월(116) 이후 7개월 만에 최고치다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

10명 중 5명 “하반기엔 집값 오를 것”

부동산R114 주택시장 전망 설문

정부의 대출 규제 정책이 계속되고 있는 가운데 올 하반기 집값이 오를 것이라는 낙관론이 절반에 육박했다.

10일 부동산R114가 최근 전국 961명을 대상으로 진행한 하반기 주택시장 전망 설문조사에 따르면 전체 응답자의 49%가 주택 매매가격 상승을 예상했다. 이는 2021년 하반기(62%) 이후 4년 만에 가장 높은 수치다.

이같은 낙관론은 이재명 정부 출범 이후 기대감이 반영된 것으로 보인다. 실제로 서울 고가 아파트와 한강벨트 지역을 중심으로 거래량이 늘었고 신고가 경신 사례도 나오고 있다.

응답자들은 상승 전망의 주요 이유로 ‘핵심 지역 아파트 가격 상승’(32.0%)과 ‘기준금리 추가 인하 가능성’(13.6%), ‘정부의 주요 규제 개선 전망’(9.8%) 등을 꼽았다.

반면 집값 하락을 점친 비율은 13%에 그쳤다. ‘대출 규제에 따른 매수세 약화’(34.1%)가 가장 큰 원인으로 지목됐으며 경기 침체 가능성과 금리

부담, 수요 감소 등도 이유로 언급됐다.

전셋값 역시 오를 것이라는 응답이 47.7%에 달했다. 응답자들은 매수 심리 위주로 전세 수요가 증가할 것으로 예상했다.

하락을 전망한 응답자는 ‘정부의 전세시장 안전 대책 효과’(23.1%)로 전셋값이 떨어질 것으로 내다봤다.

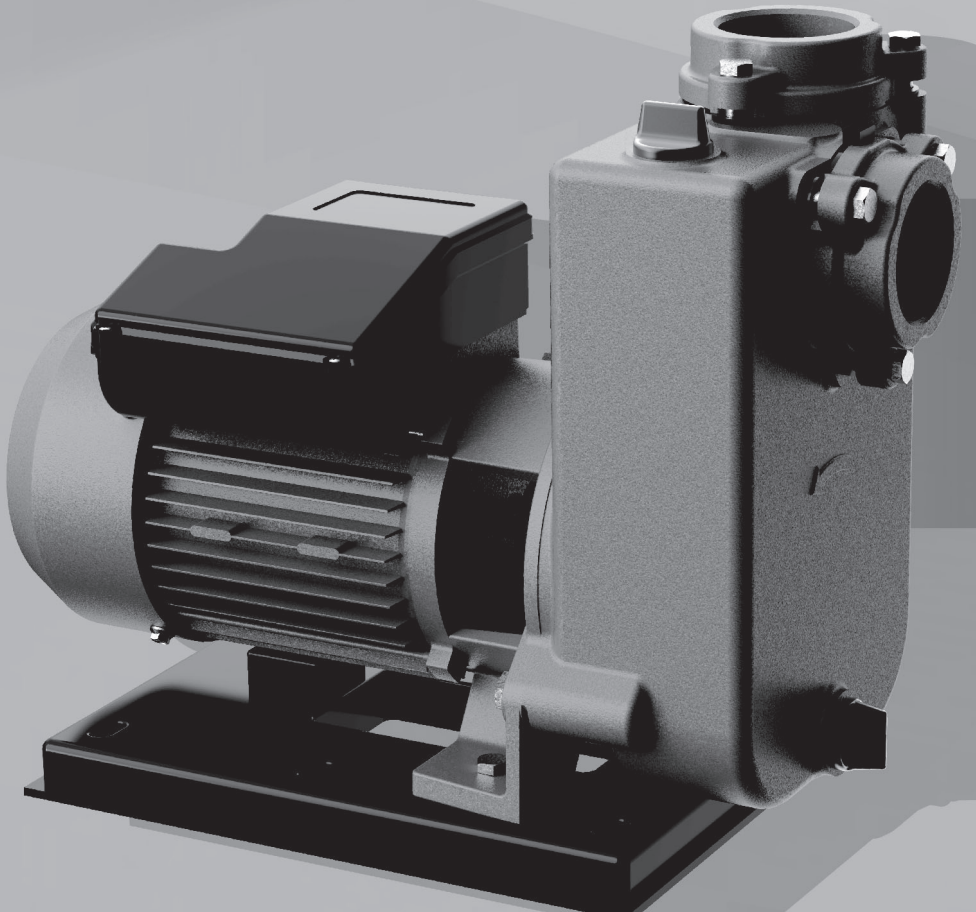
하반기 부동산 시장의 변수로는 ‘대의 경제 여건’(18.4%)과 ‘대출·세금 등 부동산 규제 환경 변화 여부’(16.5%), ‘한국은행 기준금리 동결·인하 여부’(14.7%)가 꼽혔다.

부동산R114는 매년 두 차례 주택시장 전망 조사를 실시하고 있다. 기사에 인용된 설문조사의 표본 오차는 95% 신뢰수준에 ±3.16%p다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr



광주일보 유튜브
2000만 뷰 돌파





대한민국 판매 1위 펌프 윌로펌프

강력한 성능! 합리적 가격!
 농사용 펌프도 역시 윌로펌프

전국 132개 서비스망