

건설·부동산 분야 국정감사… 전세난, 뉴스테이, SOC·안전 등 쟁점으로

조철현 | 이데일리 사회부동산부장

19대 국회의 마지막 국정감사가 한창이다. 올해 국감은 추석 연휴를 전후로 1차(9월 10~23일)와 2차(10월 1~8일)로 나뉘어 진행되고 있다. 전반전 성격의 1차 국감 평가가 추석 차례상 민심에 고스란히 반영된 뒤 후반전 국감이 이어지는 것이다.

특히, 이번 국감은 내년 4월 총선의 전초전 성격까지 띠고 있어 정국 주도권 쟁탈을 위한 여야의 경쟁이 그 어느 때보다 치열하다. 또 내년 총선에 대비 지역구 관리 차원에서 민원 해결성 질의도 강도 높게 제기되는 상황이다. 게다가 이제 막 임기 반환점을 돈 박근혜

정부에 대한 정책 평가까지 더해지면서 국감장 열기는 갈수록 뜨거워지는 양상이다. 야당은 박근혜정부 전반기 실정을 집중 부각시키며 비판의 날을 세우고, 여당은 이를 적극 방어하면서 ‘창과 방패의 대결’이 펼쳐지고 있다.

올해 건설·부동산 분야 국감에서는 상승세가 꺾일 줄 모르는 전셋값 상승 등 서민 주거 안정 문제와 건설사 특별사면, 건설업계의 불공정 거래, 민간 사업자에게 임대주택을 허용하는 이른바 ‘뉴스테이(기업형 임대주택) 3법’에 대한 특혜 논란 등이 주요 이슈로 등장했다.

전세난 놓고 날선 공방

우선 ‘초이노믹스’(최경환 경제팀의 경제 정책)의 핵심 정책인 부동산시장 활성화가 최대 쟁점으로 떠오른 상태다. 전·월세 가격의 급격한 상승으로 인한 대책 마련에 대해선 여야가 한 목소리를 내고 있다. 서민 주거 안정을 위해 정부가 좀 더 적극적으로 나서야 한다는 것이다.

야당 의원들은 정부가 서민의 주거 복지를 외면한 채 부동산시장 활성화에만 주력하고 있다고 지적했다. 이는 부동산시장의 정상화가 아닌 과열화를 불러일으켰고, 1년도

안 돼 정책이 오락가락하면서 국민들에게 혼란만을 부추겼다는 것이다. 또 ‘초이노믹스’로 인해 전셋값이 급등했고, 이를 견디다 못한 서민들은 빚을 지면서까지 주택을 구매하고 있다고 강조했다.

이미경 의원(새정치민주연합)은 정부가 주택 정책을 내놓을 때마다 전셋값이 급등했다고 주장했다. 지난해 나온 ‘2·26 대책’ 빼고는 2013년 발표된 ‘4·1 대책’부터 올해 1월 나온 ‘기업형 임대주택(뉴스테이)’ 정책까지 6개 정책이 나올 때마다 발표 이후 1~5개월 간 서울 지역 전셋값이 3~9% 올랐다는 것이다. 이언주 의원(새정치민주연합)은 국토교통부 국정감사에서 “전세 계약할 때 전월세 전환율을 투명하게 공개해야 한다”며 “정부가 서민 주거비 부담을 덜어주려는 의지가 있다면 전월세 전환율을 대폭 인하해야 한다”고 말했다.

김태원 의원(새누리당)은 ‘무피 투자’와 ‘전세 깡패’라는 신조어를 등장시키며 전셋값 상승으로 투기 세력이 이득을 얻고 있다고 지적해 눈길을 끌었다. 무피 투자는 피 같은 내돈을 거의 들이지 않고 집을 매입한다는 의미이고, 전세 깡패는 높은 전셋값을 이용해 적은 돈으로 집을 사들이는 것을 뜻한다.

국토교통위원들이 상당수 포함되어 있는 서민주거복지특별위원회의 야당 의원들은 전월세상한제와 계약갱신청구권 도입 등 강력한 대책이 필요하다고 주장하고 나섰다. 또 7%가 넘는 전월세 전환율을 끌어내릴 해법도 촉구했다. 반면, 여당은 거래 활성화 정책에 힘입어 부동산시장이 이제 성과를 보이는데 갑작스레 정책을 변환하기보다 부작용을 사전에 제어하는 게 필요하다는 입장이다.

뉴스테이 사업 특혜 논쟁

최근 국회를 통과한 ‘뉴스테이(기업형 임대주택) 3법’도 논쟁 거리다. 임대료 상승률과 민간 주택 임대사업자에 대한 특혜 논란 등이 핵심으로 떠올랐다. 법은 통과됐지만 실효성과 특혜 여부 등에 대해서는 따져 봐야 한다는 게 야당의 입장이다.

천정배 의원(무소속)은 이번 국감에서 “현재 기업형 임대주택 사업을 시행하는 기업에 대한 특혜가 과다하다”며 “기업형 임대주택보다 공공 임대주택을 늘려야 한다”고 주장했다. 천정배 의원에 따르면 기업형 임대 사업자가 일정 규모 이상 건설사업을 하는 경우 촉진 지구 지정을 받을 수 있고, 개발 대상 토지의 소유권 2분의 1 이상을 확보하면 토지 수용권도 부여받을 수 있다. 각종 세금

감면 혜택 및 주택 공급에 관한 규칙 적용 배제, 용적률 상한 완화, 층수 제한 완화, 판매·업무시설 설치 허용, 분양 전환시 임차인의 선취특권 배제 등 무형의 혜택도 적지 않다.

지나치게 비싼 뉴스테이 월세도 논란이 되고 있다. 김희국 의원(새누리당)은 서울 용산구 뉴스테이 예정 지구의 전용면적 84㎡ 주택 임대료는 보증금 7,000만원에 월세 186만원이라고 주장했다. 김희국 의원은 “용산 84㎡의 임대료 산정의 근거가 되었던 주변 월세 시세가 171만원(브라운스톤 용산)에서 202만원(용산 e편한세상)인 점을 감안하면 부동산 시세에 따라 월 200만원에 이를 수도 있다”고 말했다. 국토교통부는 “뉴스테이 공급 촉진지구 예정지는 확정된 바 없으며, 임대료 역시 책정된 바 없다”고 반박했다.

불공정 하도급 거래 ‘도마’ 올라

건설사의 불공정 하도급 거래 문제도 쟁점이다. ‘갑-을’로도 불리는 하도급 문제는 지난해 국감에 이어 올해도 쟁점이 되고 있는 사안이다. 중소 건설사 자금난의 한 원인으로 지목되는 하도급 대금 지급 관련 불공정 사례가 개선되지 않고 여전하다는 지적이다.

박수현 의원(새정치민주연합)이



올해 건설·부동산 분야 국감에서는 전셋값 상승 등 서민 주거 안정 문제와 건설사 특별사면, 건설업체의 불공정 거래, '뉴스테이 3법'에 대한 특혜 논란 등이 주요 이슈로 등장했다. 사진은 한국도로공사에 대한 국토교통위 국정 감사.

국토교통부에서 제출받은 자료에 따르면 2011년부터 2015년까지 국내 건설업체의 공사에서 하도급 대금 미지급으로 적발된 사례가 1,224건에 달했다. 이를 연도별로 살펴보면 2011년 248건, 2012년 333건, 2013년 289건, 2014년 249건으로 지난해 소폭 감소했지만 여전히 한 해 평균 245건이 적발되고 있는 실정이다. 올해는 6월 현재까지 105건이 적발됐다.

처분 내용을 보면 시정명령이 1,002건(81.8%)으로 가장 많았고, 영업정지 184건(15%), 과태료 34건, 과징금 4건 순이다. 박수현 의원은 “하도급 대금 지급 위반 상습 업체에 대해서는 입찰 참여시 감점이나

참여 제한 등 제재를 강화해야 한다”며 “국토부는 하도급업체와 건설 현장 노동자들이 피해를 보는 일이 더 이상 발생하지 않도록 제도적인 대안을 찾아야 한다”고 강조했다.

건설사 입찰 담합 특별사면에 대한 논란도 거세다. 건설사에 과도한 규제를 풀어줬다는 여당과, 비리를 저지른 건설사에 대한 특혜라는 야당의 입장이 크게 엇갈리고 있다. 국토교통부는 지난 8월 13일 광복 70주년 특별사면에 맞춰 건설업체가 받고 있는 입찰참가 자격 제한 조치를 해제했다. 건설업계에 대한 4번째 사면이다. 특히, 아직 적발되지 않은 담합 행위에 대해 특정 시점까지 자진 신고를 하면 사면 혜택

을 부여하겠다는 ‘미래 사면’ 계획도 포함돼 논란이 일었다.

야당에서는 부당한 특혜라고 지적하고 있다. 변재일 의원(새정치민주연합)은 입찰이 제한된 건설사 2,200개를 포함하여 총 220만 건의 행정제재를 정부가 감면 조치한 것은 심각한 법치주의 훼손이라고 지적했다. 범죄 사실이 확인되지 않은 미래 행위까지 사면 대상에 포함시킨 것은 과도한 특혜를 주기 위해 원칙과 정도를 무시했다는 게 변재일 의원의 설명이다.

SOC·안전 투자 효율화 방안 제시해 눈길

건설산업을 명들게 한 최저가낙찰제 등도 주요 의제다. 김태원 의원(새누리당)은 정부가 국책사업 예산 절감을 위하여 300억원 이상 공공공사 발주 때 적용하는 최저가낙찰제의 폐해를 꼬집어냈다. 공사비를 제한하다 보니 품질이 낮아지는 동시에 건설사의 입찰 담합 조장, 그리고 공사 과정에서 예산이 오히려 증가하는 문제가 심각하다는 지적이다.

구체적으로 2010년 1월부터 올 6월까지 국토관리청과 한국토지주택공사(LH), 철도시설공단 등 7개 기관과 공기업에서 발주한 최저가 낙

찰 공사 현장에서 무려 1조 2,867억 원에 달하는 사업비가 증가했다는 분석도 제시했다.

김태원 의원은 “최저가낙찰제는 예산 절감이 가능한 반면 부실 시공의 우려가 있다”며 “최저가낙찰제를 폐지하고 적정 낙찰률을 유도하는 방안이 요구된다”고 말했다. 그러면서 “당초 설계와 현지 여건이 현저하게 맞지 않는 등 부실 설계를 한 설계사에 대한 패널티를 부과하는 방안도 마련해야 한다”고 덧붙였다. 같은 당의 이현승 의원은 최근 5년간 건설 현장에서 근로자가 하루 평균 1.4명꼴로 숨지고 60명이 다쳤다면서 안전관리비 확보를 통한 안전 조치 강화를 촉구했다.

한편, 국토교통부가 주요 SOC 사업을 담당하는 부처인 만큼 의원들은 국감을 민원 제기 창구로 활용할 태세다. 특히, 내년 4월엔 총선이 예정돼 있어 과거보다 노골적으로 지역구 현안을 들고 나올 것으로 보인다. SOC 사업의 조기 착공, 타당성 조사 결과 재촉 등이 대표적이다.

김성태 의원(새누리당)은 지난해 정부의 전체 도로 투자 7,672억원 가운데 14.9%인 1,145억 원만이 수도권에 배정되었는데, 이는 인구가 밀집된 지역 특성을 고려하지 못한 처사라고 지적하였다. 김성태 의원

은 이어 SOC 투자 효율 방안을 주문하고 나섰다. 인구 밀집 지역인 수도권 지역에 대한 간선도로 투자 실적은 △2012년도 2,069억원, △2013년도 1,994억원, △2014년 1,145억원으로 줄었고, 총투자비 대비 수도권 지역 투자비 비율도 △2012년 23.8%, △2013년 22.4%, △2014년 14.9%로 떨어지면서 교통 혼잡 등 사회적 비용이 증가한 데 따른 대안이 필요하다는 주장이다.

강동원 의원(새정치민주연합)은 교량과 육교, 옹벽 등 소규모 시설의 안전 문제를 수면 위로 꺼냈다. 세월호 참사 등 대형 사고에 이어 소홀히 할 수 있는 우리 주변의 소규모 시설물에 대한 안전 불감증 문제를 방치해선 안 된다는 주문이다.

같은 당 김경협 의원은 전국 100여 곳 이상에서 땅 꺼짐 우려가 예상된다고 주장하면서, 지역(위치) 공개와 함께 지자체·시설안전공단 등의 지반 탐사 역량을 높이는 등 종합 대책 마련이 필요하다고 강조했다.

정부, 증여 세제 만지작

정부는 부모가 자녀에게 종잣돈을 증여할 경우 한시적으로 세금을 면제하는 제도를 검토하기로 했다.

부자만을 위한 제도라는 비판에 올해 세법 개정안에서 빠졌던 내용이 다. 고령층이 소유한 자산이 청년층으로 이전되는 것을 촉진하기 위한 조치라는 게 정부의 설명이다.

기획재정부는 이 같은 내용이 포함된 ‘중장기 조세정책 운용계획’을 최근 국회에 제출했다. 기재부는 “고령화의 진전으로 구조적인 소비 부진이 우려되고 있는 상황에서 젊은 세대로의 부(富)의 이전이 필요하다”며 “젊은 세대로의 부의 이전을 통한 경제 활력 제고를 위해 자녀 세대에 대한 증여 관련 제도를 개선할 것”이라고 방향을 제시했다.

현재 우리나라의 상속증여세 최고 세율은 50%로 경제협력개발기구(OECD) 국가 중 최고 수준이다. 이에 따라 부모의 여윌돈을 자식 세대의 주거비 등으로 이전하는 경우 세제 혜택을 주는 방안 등이 검토될 것으로 보인다.

정부는 또 양도소득세 등 주택 비과세 제도를 손질하겠다는 계획도 내놨다. 부동산시장 상황 등을 고려해 주택 비과세 제도를 공제해 감면 제도로 개편을 검토하겠다는 것이다. 이에 따라 1가구 1주택 비과세 제도도 급물살을 탈 가능성이 커졌다. CERIK