제17대국회 2006년 국정감사

대한주택공사 국정감사 정책질의

2006 년 10 월 17 일 (화)

열린우리당 인천 남구 갑

국 회 의 원 유 필 우

2006년 10월 17일 (화)	유 필 우	www.piru.net
788-2514 / 784-4467		대한주택공사 국정감사

공공임대주택 공급 사회경제적 효과를 극대화하기 위한 방안은 무엇인가?

■ 현 황

○ 2003년부터 2012년까지 국민임대주택 100만호 건설계획을 수립 추진 중에 있음. 이를 지원하기 위하여 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법을 제정('03. 12. 31)하였고, 공동주택 건설 기술과 경험을 가지고 있는 대한주택공사와 지역주민의 주거복지를 위해 노력하고 있는 지방자치단체에서 건설 공급하고 있음

○ 2004년 말을 기준으로 10년 이상 임대되는 장기공공임대주택 재고비율은 2.5%수준으로, 정부는 이를 선진국 수준인 15%까지 높여 무주택 국민의 주거불안을 해소하고 임대주택 주거문화를 확산시키는 계기를 마련하고자 노력 중임. 이는 국민임대주택 건설에 따른 지역경제 활성화와 고용창출 효과, 그리고 국민의 주거비 부담 경감으로 우리경제의 성장 잠재력을 강화하기 위함

○ 현재 공공임대주택 중 저소득층의 주거안정이라는 사회정책적 성격을 지니고 있는 공공임대주택은 정부의 재정을 건설재원으로 하며 분양 전환되지 않는 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택의 3가지[1]라 할 수 있음

---

1) 공공건설임대주택 중 건설재원을 정부의 재정지원 없이 국민주택기금 융자를 통하여 마련하는 사원임대주택과 5년 공공임대주택, 민간건설 중형국민임대주택의 경우 5년이 지나면 입주자들에게 주택을 분양하기 때문에 임대주택 재고로 기능하지 못하여 사회정책적 수단과 역할이 미흡함

■ 국민임대주택공급의 효과

○ 국민임대주택의 경제적 효과

(단위, 10억원, 명, %)

구 분		투자액 (10억원)	생산유발액 (10억원)	고용유발인원 (명)	취업유발인원 (명)	임금유발액 (10억원)
전국	합계	77,598	183,515	1,561,960	1,902,405	37,976
	평균	4,565	10,795	91,880	111,906	2,234
	투자대비		236%	20.1%	24.5%	49%
수도권	합계	37,773	80,002	735,001	878,451	17,522
	평균	2,222	4,706	43,235	51,674	1,031
	투자대비		212%	19.5%	23.3%	46%
비수도권	합계	39,825	103,513	826,959	1,023,954	20,454
	평균	2,343	6,089	48,645	60,233	1,203
	투자대비		**260%**	**20.8%**	**25.7%**	**51%**

*김용순, 권치홍, 국민임대주택건설의 경제적효과 분석, 2004 (주택공사 주택도시연구원)

*합계는 1998년부터 2014년까지 합계, 평균은 1998년부터 2014년 까지 평균임

- 1998년부터 2014년에 걸친 국민임대주택 100만호의 건설로 약 77.6조의 직접투자가 발생하며, 약 183.5조 원의 생산유발효과, 약 156만 명의 고용유발효과, 약 190만 명의 취업유발효과, 그리고 약 38조 원의 임금유발효과가 나타남

- 투자대비 비율을 통하여 수도권과 비수도권간의 투자효과를 비교해보면, 생산, 고용, 임금 유발효과가 모두 비수도권이 더 높게 나타남

- 그러나 주택보급률[2]과 수도권 비수도권의 임대주택수요를 보면 수도권에 더 많은 국민임대주택을 공급하여야 할 것으로 판단됨. 2005년 7월 임대주택건설 및 관리실태에 관한 감사원 감사에서도 임대주택에 관한 정확한

2) **2005년 지역별 주택보급률 현황**

(단위: 천가구, 천호, %)

구분	전 국	서 울	수도권	지 방
가구수	12,490	2,587	5,975	6,514
주택수	13,222	2,321	5,781	7,440
보급률	105.9%	**89.7%**	96.8%	**114.2%**

- 지역별로는 강원:126.8%. 충남:129.1%, 전남:135.4%, 경북:126.0%
- 13개 지방도시 중 2곳을 제외한 11곳이 100%를 넘고 있음

수요조사 없이 건설된 지방임대주택의 문제를 지적한 바 있음

- 이와 같은 문제를 고려하여 **수도권의 주택수요를 충족시키면서 국민임대주택의 경제적 효과를 극대화할 수 있는 주택공사의 방안은 무엇인가?**

○ 국민임대주택의 서민주거안정화 효과

- 현재 우리나라의 공공주택 비중은 전체 주택재고의 8.9% 수준임. 그러나 순수하게 사회 정책적 복지기능을 지닌 공공임대주택[3]은 **2.5% 수준**임.

	자 가	**공공임대**	민간임대	기 타
벨기에('98)	74	**7**	16	3
프랑스('96)	54	**18**	20	8
독일('98)	43	**9**	48	0
영국('98)	69	**20**	11	0
스웨덴('95)	39	**23**	23	15
네덜란드('99)	52	**36**	12	0
일본('98)	60.3	**6.8**	31.2	1.7

자료 : P. balchin(ed)2002. Housing Policy in Europe. London (단위: %)

- 그러나 이러한 공공주택재고로는 서민주거안정 및 서민주택시장의 안정에 크게 기여하기는 어려운 실정임. 아직도 23%의 가구가 최저주거기준미달이며, 비공식적 불량무허가 주택(비닐하우스, 쪽방등)을 합하면 상당수의 국민이 아직도 인간다운 주거생활을 하지 못하고 있다고 볼 수 있음.

- **국민임대주택의 사회 정책적 복지기능을 향상시키고 서민 주거안정화를 위한 주택공사의 역할은 무엇인가?**

○ 국민임대주택의 사회심리적, 정치적 효과

- 2005년도 대한주택공사, 국토연구원의 조사보고서에 따르면 국민임대주택

3) **사회 정책적 복지기능을 지닌 공공임대주택**은 정부의 재정을 건설재원으로 하며 분양 전환되지 않는 **영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택**의 3가지 이며 공공건설임대주택 중 건설재원을 정부의 재정지원 없이 국민주택기금 융자를 통하여 마련하는 사원임대주택과 5년 공공임대주택, 민간건설 중형국민임대주택의 경우 5년이 지나면 입주자들에게 주택을 분양하기 때문에 임대주택 재고로 기능하지 못하여 사회정책적 수단과 역할이 미흡함

입주자 가구조사(1.000가구) 결과 월평균 소득은 139.1만 원이며 소득분포에 따른 분류기준으로 최저주거기준미달가구[4]는 52.6%에 달하고 있음.

- 전국 일반차가가구 조사(3,000가구) 결과 국민임대주택에 대한 인식으로 66.2%가 필요성을 인식하고 있으며, 잘 알고 있는 경우는 26.5%에 불과함. 국민임대주택의 희망규모로는 23평 이상이 77.6%로 넓은 평수를 선호하며, 입주희망은 60%, 입주를 희망하는 거리는 생활근거지로부터 20㎞이내가 77.1%이었음.

- 국민임대주택을 잘 알고 있는 경우가 26.5%에 불과하여 주공의 국민임대주택에대한 적극적 홍보가 필요함을 알 수 있고, 일반차가가구의 60%가 입주를 희망하고 있음을 볼 때 집없는 일반서민들로부터 지지를 받고 있고 이를 통하여 국민임대주택이 가지는 사회적 기능, 정치적 기능은 비교적 잘 수행하고 있음을 알 수 있음

- 입주를 희망하는 거리가 생활근거지로부터 20㎞ 이내가 77.1%를 차지하여 근거리에 국민임대주택 건설이 필요하고 이를 위해서는 택지공급에 대한 정책적 고려가 필요함.

- 그러나 실제로 2005년 7월 감사원 자료에 의하면 서울도심으로 부터의 거리가 **안산 시흥권, 김포권의 경우 30㎞ 이상**, **동두천, 양주, 포천, 연천권, 수원, 용인, 화성권의 경우 35㎞ 이상**, **평택, 오산, 안성권의 경우 45㎞ 이상** 떨어진 것으로 조사되어 생활편의 시설의 부족과 교통비용의 증가 등 2중의 고통을 지고 있음. 뿐만 아니라 공공임대주택만 집중적으로 공급된 단지의 경우 지역사회의 슬럼화, 빈곤지역화를 들어 자치단체와 주민들의 반발이 심해 지고 있음

- 이에 대한 주택공사의 대책과 향후 계획은 무엇인가?

---

4) 최저주거기준은 가구원 수 대비 방 구성, 총 주거면적 등을 토대로 산출된 것으로 3인 가족의 경우 최저주거기준은 침실 2개, 부엌이 있는 공간으로 주거면적 8.8평 이상이어야 함

■ 대 안

○ 가장 중요한 과제로는 택지확보를 위한 전략이 조속히 수립되어 있어야 함 또한 국민임대주택의 차질없는 공급을 위해 추가적인 소요재원의 확보방안이 마련되어야 함. 그러나 현재와 같이 특정지역에서의 고가분양을 통한 교차보조 방식의 재원마련은 공기업으로서의 역할과 지위에 합당하지 않은 것으로 앞으로는 지양되어야 할 것임

○ 국민임대주택의 규모에도 현재와 같이 획일적 공급체계를 탈피하여 지역의 주택시장특성, 가구 특성 및 주택수요의 바탕위에서 규모의 신축적 운영이 필요함.

○ 지역간, 계층간 형평성을 유지하기 위하여 임대보증금, 월임대료를 조정하여 능력에 상응하는 임대료 체계를 만들어야 할 것임

○ 국민임대주택의 사회통합적 기능을 향상시키기 위하여 공간적 고립이나 사회적 편견을 최소화 하기 위해서는 임대와 분양주택의 혼합을 통하여 기능적 접근이 필요함

2006년 10월 17일(화)	유 필 우	www.piru.net
788-2514 / 784-4467		대한주택공사 국정감사

분양원가 공개와 주택시장 안정화

- 주공의 주택가격 안정화기능과 역할을 기대 -

■ 현 황

○ 현행 분양원가 공개대상 및 항목 : 공공택지

평형별	건설주체별	공 개 항 목
25.7평이하	공공건설	7개항목(택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비)
	민영주택	
25.7평초과	공공건설	
	민영주택	2개항목(택지비, 택지매입원가)

*2006 대한주택공사 국정감사자료

○ 분양원가 공개에 대한 주택공사의 입장

1 공사 설립목적 수행에 차질 초래

◦ 주택정책 수행기관으로서 임대주택사업 지속 투자 필요

◦ 교차보조 재원확보를 위해 분양주택의 적정이익 실현 필요

◦ 분양주택의 수익악화 및 사업수행 차질 발생

2 분양시점에서 원가산정 곤란

◦ 준공시점보다 2년이상 전에 공급되는 현행의 선분양제도하에서 분양시점에 정확한 원가산정 불가능

3 분양가 인하효과 불분명

◦ 단지 원가내역의 공개만으로는 분양가 인하효과 기대 곤란

④ 시장경제 원리와 배치

◦ 시장경제하에서 제품의 가격은 경제적 가치에 의해 결정

- 원가에 의해 가격이 결정될 경우 원가가 높은 비효율적인 기업이 오히려 높은 가격을 받게 되는 모순을 낳게 되며

- 원가절감 및 제품가치 향상을 위해 노력해야할 유인이 없어져 기업의 비효율과 도덕적 해이(Moral Hazard)를 초래

⑤ 지속적 분쟁과 갈등 야기

◦ 객관적인 공개 및 검증기준 마련이 어려운 상황에서 원가공개는 끊임없는 분쟁과 갈등만 야기

○ 그러나 2006년 9. 28 대통령의 원가공개에 대한 긍정적 검토 약속

■ 문 제 점

✔ 교차보조 재원확보를 위해 분양원가 공개를 할 수 없다는 것은 주택공사의 설립목적에 어긋나는 것

- 주택공사가 수도권 및 광역시의 분양주택사업에서 이익을 내 국민임대주택 건설재원, 영구임대주택 관리손실 보전 등으로 활용하므로 분양원가를 공개할 수 없다는 것은 설득력이 없음

- 국내 어떤 공기업도 교차보조 재원확보를 위해 다른사업에서 폭리를 취하도록 용인해주는 기업은 없으며, 더욱이 주택공사는 국민의 주거안정과 주택가격의 안정화를 위하여 기여 해야 할 공기업으로서 사명과 의무가 있음

- 주택공사에서도 인정한 바와 같이 교차보조에 대한 국민적 공감대 형성이 미흡한 상황에서 주공이 적정한 이익을 남기고 있는지에 대한 논란이 가중되는 것을 막기 위해서라도 분양원가는 공개되어야 함

✔ 단계적 후분양제 시행 그 후에는 분양원가 공개할 것인가

- 2007년부터 공공부문에 대한 후분양제가 단계적으로 시행되는바, 2007년 이후에는 분양원가를 공개할 것인가. 현재 이미 준공완료된 지역에 대한 주민들의 분양원가 공개요구에 대하여도 주택공사는 분양원가를 공개하지 않고 있음. 그 예로 양주 덕정주공아파트, 인천 삼산 주공2단지를 비롯한 원가공개소송에서 원가공개 판결이 수차례 내려졌음에도 주공이 여전히 원가 공개를 거부하고 있음.

- 법률적으로도 원가공개는 주택가격안정이라는 공익적 차원에서 인정되어 영업활동의 본질적인 침해라고 보기 어려우며 법원도 원가는 기업비밀이 아니라고 판시하고 있음

✔ 공공택지에서의 주택공급에는 순수한 시장원리가 적용될 수 없다

- 공공택지는 택지개발촉진법이나 도시개발법 등 근거법률을 제정하여 서민들의 내집마련이나 국토의 균형발전 등 공익적 목적을 위하여 개인들의 토지를 강제로 수용하여 조성한 택지여서 그 조성과정이 전혀 시장원리가 적용될 수 없음.

- 그 수용가격도 수용 당시의 가격이 아니라 수용하기 10여년 전 택지개발을 고시할 때의 가격으로 개발이익이 거의 반영되지 않은 헐값이어서 토지를 수용당하는 개인들의 저항이 필연적으로 따르고 있음

- 공공택지를 민간건설에 공급할 때에도 택지개발촉진법에 의하여 건교부장관이 승인한 가격으로 하게 되는 데, 통상 감정가격의 30%정도의 수준에서 싸게 공급하고 있음. 이와 같이 택지의 조성과 공급단계에서는 시장원리가 아니라 공익적 원리가 적용되고 있는데, 막상 아파트를 분양하는 단계에서는 시장원리에 따라 마음대로 가격을 받을 수 있다면 앞뒤가 맞지 않는 논리임

- 또한 공급받은 주택공사나 건설사들은 이러한 공급가격이 아니라 아파트를 건설함으로써 발생하는 개발이익이 반영되어 2~3배가 오른 토지가격을 반영하여 아파트를 분양함으로써 토지가격에서 이미 폭리를 취하게

됨.

✔ **현재의 분양가는 주변아파트시세에 맞추어 원가보다 과다산정 문제 발생**

- 현재의 분양가는 분양원가를 기준으로 적정이윤을 반영하여 산정되는 것이 아니라 주변 아파트 시세에 맞추거나 주변 시세보다 높게 산정됨. 따라서 분양가는 주변 시세보다 높게 책정되는 것이 일반적임.

- 실제로 한국토지공사 국토도시연구원 '정부의 주택가격 안정정책 지원 위해 택지공급가격 공개'라는 보도자료에 의하면 "아파트 분양가 책정이 원가와 이윤을 더한 차원에서가 아니라 주변시세에 맞춘 가격책정으로 주변의 기존 아파트 가격상승을 견인하고, 다시 신규아파트 분양가격 상승, 주변집값의 재상승 등의 악순환 현상이 발생"하는 것으로 분석함

■ 대 안

○ 주택공사의 공공성 회복을 위한 정책수립 필요

- 분양원가공개와 관련 주택공사가 부정적인 견해를 제시하는 것은 그 동안 공사가 설립목적과는 달리 이윤추구를 위하여 파행적으로 운영되어 왔음을 반증하는 것임

- 공기업으로서의 공공성을 강화할 수 있도록 제도적 보완이 따라야 할 것이며 향후 정부의 공기업 평가방식에서도 이윤 창출에 따른 경영성과 위주에서 공기업 본연의 임무 수행과 결부된 사업성과를 강화하는 방향으로 나가야 할 것임

○ 불합리한 분양가 책정관행 제도 변화가 필요

- 분양원가 공개 요구는 불합리한 주택시장에 대한 소비자와 시민들의 자연스런 요구로 정부가 근본적인 주택정책을 마련하고 공사와 건설업계가 불합리한 분양가 책정관행을 탈피하여 소비자의 권리를 제도적으로 보장하는 방향으로 나가야 할 것임

2006년 10월 17일 (화)	유 필 우	www.piru.net
788-2514 / 784-4467		대한주택공사 국정감사

임대주택공급확대 정책에 따른 소요재원 조달 방안은 무엇인가?

■ 현 황

○ 당 정 청 부동산 정책회의 결과 (2006. 8.31)

❶ 2006년부터 2012년까지 **116만 8000호**의 임대주택을 건설 및 매입

❷ 장기임대주택의 비율을 12%(**185만호**) 확보

이에 따라 이미 공급된 68만호 이외에 주공이 담당할 물량은 전체물량(116만8000호)의 82%인 **95만호**[5]임

○ 임대주택 116만호 건설에 필요한 자금

총 88조원의 공공자금이 필요	정부재정	10조 3000억원
	국민주택기금	39조
	주택공사 및 지방공사 자체자금	**38조 6000억원**

○ 주택공사의 연도별 부채비율[6]

연 도	2002	2003	2004	2005
부 채	9조7,663억	10조1,285억	17조1,646억	**21조9,936억**
자 본 금	5조6,369억	6조6,617억	7조6,928억	**8조7,623억**
부채비율	173%	152%	223%	**251%**

* 2006년 대한주택공사 국정감사 자료

5) 국민임대주택(**61만호**) 및 다가구 매입임대, 전세임대, 소년소녀 가정임대, 10년 임대주택(**34만호**) 등이 포함됨

6) 2006년 말 기준 부채비율 **298% 이상 추정**

○ 정부지원기준 및 실제 사업추진현황

구 분		'98년	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05
건설 평형 (평)	**정부기준**	18.0	18.0	20.0	20.0	19.0	17.3	17.3	17.8
	실제평형	21.4	20.8	18.5	20.0	20.9	21.3	20.7	19.7
	차이	+3.4	+2.8	-1.5	-	+1.9	+4.0	+3.4	+1.9
평당 단가 (천원)	**정부기준**	3,000	3,000	3,088	3,088	3,088	3,088	3,243	3,640
	실제단가	3,207	2,827	3,252	3,063	3,243	4,168	4,471	4,939
	차이	+207	-173	+164	-25	+155	+1,080	+1,128	+1,299
건설호수		2,501	20,226	10,009	35,227	48,617	63,501	84,812	75,455
재정지원율		30%	30%	30%	30%	30%	17.8%	20.2%	19.4%

✱ 2006년 대한주택공사 국정감사 자료

○ 재정지원 과부족액 (단위 : 억원)

구 분	계	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05
정부기준	45,812	405	3,291	1,854	6,527	8,565	6,040	9,627	9,503
실제건설	62,383	515	3,568	1,806	6,474	9,886	10,035	15,856	14,243
과부족	**-16,571**	**-110**	**-277**	**48**	**53**	**-1,301**	**-3,995**	**-6,229**	**-4,740**

✱ 2006년 대한주택공사 국정감사 자료

- 2005년 재정지원에 대한 정부기준 9,503억원('05년 기준)에 대하여 실제 건설비용 14,243억원으로 4,740억의 재정지원 과부족

○ 국민임대주택 건설로 인한 주택공사의 추가부담 (단위 : 억원)

구분		계	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05
건설호수		340,348	2,501	20,226	10,009	35,227	48,617	63,501	84,812	75,455
총사업비		282,658	1,717	11,895	6,031	21,631	32,969	56,381	78,524	**73,510**
주공 부담	계획	28,266	172	1,190	603	2,163	3,297	5,638	7,852	7,351
	실제	91,003	409	1,673	445	-	5,021	25,353	33,015	25,087
추가부담		-62,737	-237	-483	**158**	**2,163**	**1,724**	**19,715**	**25,163**	**17,736**

✱ 2006년 대한주택공사 국정감사 자료

- 2005년 기준으로 사업시행자는 사업비의 10%를 분담하도록 되어있으나 **실제 주택공사** 부담비율은 **34%**

■ 문 제 점

✔ 임대주택 116만호 건설계획에 따른 주공의 재원마련방안 현실성 없어

- 건교부의 재원마련 방안에 의하면 **재정**은 2007년도 예산에 이미 1조 4000억을 확보하여 연평균 증가율 5%가정시 2012년 까지 10조 7000억 마련이 가능하며, **국민주택기금**의 경우 융자원리금을 회수하고 국민주택채권 및 청약저축과 복권자금을 지원하면 40조 가량 확보가 가능하다고 함

- 문제는 **주택공사의 부담 부분**임. 주공은 현재 회사채발행과 분양주택공급 등 수익사업 활성화 및 회사채 발행이자의 재정보전등을 방안으로 제시하고 있음

- 그러나 회사채 발행은 현재의 어려운 주공의 재정상태를 감안할 때 재정부실화가 심화될 우려가 있고, 분양주택공급 등 수익사업의 경우는 단기적으로 택지개발사업이나 분양주택사업 등을 통해 얻은 수익을 임대주택사업에 투자할 수 있지만, 장기적으로는 투자원금의 회수기간이 길고 수익성이 떨어지는 임대주택사업의 성격상 자금조달의 어려움이 있음. 따라서 결과적으로 외부자금에 의존할 수 밖에 없으며 부채규모의 급격한 증가가 예상됨

✔ 국민임대주택 건설 평형 늘여 사업비 부담 가중

- 2005년을 기준으로 주택공사는 각 평형별 사업비 부담비율 기준 평균인 17.8평보다 더 큰 19.7평형으로 건설하여 정부기준보다 4,740억이 증가되어 재정지원 부족이 발생하게 됨

- 국민임대주택 건설 등에는 정부의 재정지원과 국민임대주택기금 지원이 이루어 짐에도 불구하고 실제로는 주공이 기준보다 넓은 평수를 건설함으로 인하여 사업비의 34%를 부담하는 결과가 됨.

✔ 정부제시 건설단가의 비현실화로 인하여 적자 누적

- 각종 개발사업에 따른 지가상승, 건설관계법령 개정으로 인한 건설기준의 강화 등으로 평당 건설단가가 큰 폭으로 상승하여 계속적 적자 누적 ('05년 정부기준 건설단가는 평당 364만원 이었으나 실제건설 단가는 평당 494만원으로 증가)

- 2005년 총 사업비 7조3,510억에서 주택공사가 부담한 사업비는 총 2조5,087억으로 1조7,736억을 추가로 부담하게 됨(사업시행자 분담비율 10%를 넘어 34%를 부담하고 있음)

✔ **중대형, 전월세형 임대주택 공급 확대를 위한 주공의 재원마련대책 시급**

- 10년 임대주택, 전월세형 주택, 매입 비축 사업등에는 재정지원이 전혀 없이 주공의 자체재원으로 임대주택 34만호를 추가적으로 담당하게 됨.

- 현재의 주택공사의 재정여건을 감안할 때 이와 같은 장기 중대형 임대주택 사업의 재원마련은 어려운 상태이며 이를 위한 정부차원의 장기적인 대안마련이 시급한 실정임.

■ 대 안

○ 주택공사는 국민임대주택 의무기준에 따라 중소형 임대주택 물량을 늘이고 정부재정지원과 지속적인 분양주택사업 및 자구노력을 통한 재무구조 개선 노력이 필요함

○ 중장기적으로 사업비 절감을 위한 노력과 함께 대규모 택지개발을 통한 분양사업의 확대 및 신규수익사업 발굴 등을 통해 안정적인 재무구조하에서 사업을 수행할 수 있도록 다각적 노력이 필요함

○ 중대형, 전월세형 임대주택 공급 확대를 위한 주공의 구체적인 재원마련대책을 세워야 할 것임

2006년 10월 17일 (화)	유 필 우	www.piru.net
788-2514 / 784-4467		대한주택공사 국정감사

저소득층 다가구 임대주택매입 사업 1/4 이상 지하방

-열악한 주거환경 입주율 감소-

■ 현 황

○ 다가구 주택 매입임대 사업[7)]

- 2004년 503호 보급하였으며 그 중 161채(32%)가 **지하방**
- 2005년 4,411호를 보급하였으며 그 중 846채(19.2%)가 **지하방**
- 2006년 4,200호를 매입추진 현재 2,853호 매입
- 2015년 까지 매년 4500채씩 매입 보급예정

○ 2005년 전국 다가구 임대주택 지하방 매입 현황

지역	서울	경기	인천	대전	부산	광주	대구	전주	울산
지하방	398 (28.0%)	253 (24.1%)	185 (24.8%)	16 (5.3%)	4 (1.9%)	0	0	0	0
매입실적	1420	1047	745	301	211	253	155	154	125

- 수도권 다가구 임대주택의 25.6%가 지하방
- 서울시(SH공사)는 1244채 모두를 전량 매각 추진

○ 2005년 전국 다가구 임대주택 미입주[8)] 현황

지역	서울	경기	인천	대전	부산	광주	대구	전주	울산
미입주율	28%	26%	20%	25%	11%	12%	20%	21%	17%
매입실적	1420	1047	745	301	211	253	155	154	125

* 2006년 대한주택공사 국정감사 자료

---

7) 도심내 저소득 빈곤층이 현 생활권에서 저렴한 조건으로 거주할 수 있도록 다가구 주택을 매입하여 임대하며 임대료는 영구임대주택 수준 (시중 전세가의 30%)

8) 입주대상: 기초생활수급자, 차상위계층/ 조건: 보증금350만원에 월8-10만원 / 최초임대기간 2년, 2년 단위로 2회연장가능

○ 다가구 임대주택 건축연도

구 분	2004매입(동수)	2005매입(동수)
계	75	605
1~5년	4	118
6~10년	37	231
11~15년	32	244
16년이상	2	12
평균연령	10.08	9.31

* 2006년 대한주택공사 국정감사 자료

■ 문제점

✔ 다가구 임대주택의 1/4이 지하방 (최저주거기준에 맞는 주택매입 필요)

- 일본의 경우 임대주택을 매입함에 있어서 거주를 목적으로 하는 지하방은 대상에서 제외됨. 우리나라의 경우도 지방은 지하층 누수문제와 열악한 주거환경등의 문제로 지하방은 매입대상에서 제외하고 있음

- 그러나 수도권의 경우 용적율 제한 없이 싼값에 임대가 가능하다는 점 때문에 전체 다가구 임대아파트의 25.6%가 지하방임

- 지하방은 환기와 채광이 거의 안되는 등 주거환경이 열악하고 여름철에는 침수 위험이 높아 주거지로 임대하기에는 문제가 있음. 따라서 다가구 임대주택의 매입시 **최저주거기준**을 적용하여 기준에 합당한 주택만을 매입하여야 할 것임

- 서울시는 다가구 임대주택 1,244채 모두를 민간에 매각하기로 결정함

✔ 건축한 지 10년 지난 주택이 42.6%

- 다가구 임대주택의 42.6%가 10년 이상 된 주택으로 다가구 주택의 평균연령은 9.7년에 이름.

✔ 다가구 임대주택 23%가 빈집

- 주공의 다가구 임대주택은 싸게 임대하는 대신 상당수가 낡거나 사용하기 불편해 저소득층에게서도 외면 받고 있음

- 이는 주공이 싼값으로 매입할 수 있는 다가구 주택을 찾다보니 주거생활에 적당하지 않을 정도의 질이 낮은 다가구주택이 많을 뿐만 아니라 교통이 좋지않은 변두리나 외딴 곳에 위치해 저소득 서민들도 살기 힘든 실정임

■ 대 안

○ 주택공사의 무주택 저소득층 서민을 위한 다가구 임대주택매입사업이 형식적 사업에 그쳐 서민들에게도 외면받고 있는 상황에서 진정한 무주택 서민들의 주거환경에 대한 주택공사의 배려가 필요함

○ 다가구 임대주택을 매입함에 있어서 주거환경에 대한 전문가의 의견을 반영할 필요가 있으며 너무 노후화된 주택의 매입을 지양하고 안전성과 접근성이 높은 지역의 주택을 매입할 필요가 있음

○ 현재의 지하방은 주거용으로 사용하기 보다는 입주민의 소득증대를 위한 공동작업장이나 지역별 AS센터로 활용하는 방안이 필요함

○ 최저주거기준 제도를 적용하여 미달가구에 대한 실태조사를 조속히 실행하고, 이에 근거하여 지하주거공간의 문제를 근본적으로 해결하기 위한 정책마련에 적극적으로 나서야 할 것임

2006년 10월 17일 (화)	유 필 우	www.piru.net
788-2514 / 784-4467		대한주택공사 국정감사

임대아파트 하자관리 시스템 부실

■ 현 황

○ 임대아파트 하자발생 현황

연 도	2002	2003	2004	2005	2006
하자건수	2,952	3,002	3,174	3,266	901
세 대 수	29,605	30,871	40,334	31,372	16,180

* 2006년 주택공사 국정감사 자료

○ 주택공사 관리 대상 아파트 하자전담 인원현황 (2006. 6 현재 보증기간 중)

지사명	가구 수	하자전담 인원		지사명	가구 수	하자전담 인원	
		직원	다기능공			직원	다기능공
서 울	16,237	24	13	충 남	9,383	13	10
경 기	24,622	25	10	전 북	4,830	11	6
부 산	1,848	13	7	전 남	10,826	15	7
인 천	10,186	17	2	경 북	3,864	16	11
강 원	4,680	12	6	경 남	7,973	14	7
충 북	6,236	11	5	제 주	1,834	4	4
				총합계	102,519	175	88

* 2006년 주택공사 국정감사 자료

○ 주택공사를 당사자로 하여 현재 진행 중인 소송 현황

사 건 명	소송 건 수	비 율
하자보수 청구	**92 건**	**47 %**
손해배상청구	19 건	9.74 %
기 타	84 건	43 %
계	195건	100 %

- 2006년 8월 현재 진행 중인 소송 - 195건
- 하자보수비 청구 92건 (47%)
- 손해배상청구 19건(9.74%)

■ 문제점

✔ 임대아파트 하자보수 제때 이루어지지 않아

- 현재 주공은 공공임대주택 관리에 있어서 임대업무는 직접 수행하고 주택관리업무는 민간 관리업자에게 위탁하는 방식을 취하고 있음.

- 하자보수에 걸리는 기간은 주택법에 의하면 3일 이내에 착수하도록 하고 있으나 실제로 지켜지는 경우는 거의 없음

✔ 주택공사 '임대아파트 하자관리'에 대한 감독기능 미흡

- 하자보증기간 중 발생하는 하자는 시공업체가 담당하고 하자보증기간 후 발생하는 하자는 입주자가 처리하도록 하고 있음

- 따라서 주택공사는 임대주택의 하자가 발생하는 경우 단지 하자접수사실을 시공업체에 FAX나 E- mail로 통보함에 그치고 있음.

- 처리지연 등으로 민원이 발생할 우려가 있는 경우 공사에서 직접 보수처리하도록 하고 있으나 보수를 위한 인원은 절대적으로 부족한 실정임. 주택공사가 관리하는 총 102, 519가구를 단 175명의 직원과 88명의 기능공이 하자 보수를 전담(**1가구 당 직원비율 0.17%, 기능공비율 0.085%**)하는 데에는 한계가 있음

- 이 때문에 관리감독기관인 주택공사는 아파트 시공 업체에게 하자보수관련 민원을 모두 떠넘기고 있음

- 실제로 주택공사가 파악하고 있는 '05년 이후 접수된 임대아파트 민원은 불과 14건에 불과하다고 함

✔ **현재 진행 중인 하자보수관련 소송 92건**

- 하자보수관련 소송진행 중인 건수가 92건(전체 소송 건 수의 47%)이 넘는 것을 감안할 때 주택공사의 시공업체에 대한 하자 관리감독기능을 보완할 필요가 있음

■ **대 안**

○ 광역관리 및 거점관리시스템 구축

- 정부의 국민임대주택 100만호 건설계획에 의하면 2017년 까지 주공은 108만호의 임대주택을 관리해야 함

- 현재와 같은 민간 업체에 관리위탁 시스템으로는 향후 늘어나는 수요에 대비할 수 없을 뿐만 아니라 주공의 공익적 역할을 다할 수 없음

- 이를 위하여 보다 전문적이고 신속한 하자보수처리를 위한 광역관리 및 거점관리 시스템의 네트워크망을 구축하는 것이 필요하고 하자의 신고부터 처리까지 관리시스템을 통하여 주민들이 자신의 신고내용과 처리상황을 모니터할 수 있도록 시스템 마련이 필요함

2006년 10월 17일 (화)	유 필 우	www.piru.net
788-2514 / 784-4467		대한주택공사 국정감사

주택공사아파트 설계도면과 다르게 편법시공 관행화

■ 현 황

○ 현재 진행 중인 하자보수청구 관련 소송 건 수

소송 건 수	하자보수청구 소송	설계도면과 다르게 임의, 변경시공
195 건	92 건	17 건

* 2006 주택공사 국정감사자료 재구성

○ 모델하우스 설치제품과 다른 제품설치[9]로 입주민 소송제기한 예

* **청주지법 2005가합 2872 판결**: 대한주택공사는 원고에게 4,432만원을 2006년 5월30 까지 지급함

○ 설계도면(모델하우스 등)과 달리 시공된 사례의 예

지 역	건수	주택공사가 분석한 사유[10]
서 울	3건	제조업체 부도 2건, 설계도면과 상이 1건
경 기	7건	도면표기오류 5건, 입주자의 오해 1건, 분양시점의 차이 1건
강 원	3건	판플렛 표기오류 1건, 입주자 오해 1건, 조제업체 부도 1건
경 북	2건	입주자 오해 2건

* 2006년 주택공사 국정감사자료 재구성

---

9) 원래는 주식회사 한샘 제품가구를 설치하기로 하였음에도 중소생산업체인 미래 MTK사 제품을 임의로 변경시공함으로써 차액을 남김

10) '제조업체의 부도'3건은 주공이 단가를 낮추기 위해 중소하청전문업체의 제품을 시공한 결과이며 '입주자의 오해'라고 분석한 4건은 주공의 설명의무를 다하지 못하고 임의로 입주자의 동의없이 변경시공한 결과임

○ 견본주택건축기준 (2005년 12월 개정)

- 민간 건설사가 사이버 모델하우스를 지을 때는 마감자재의 목록표를 만든 뒤 마감자재별로 제품명, 규격, 제조사명 및 모델명을 기재하여야 함

- 그러나 주택공사나 지방공사의 경우 목록표에 제조사 명이나 모델명 등을 기재하지 않아도 되도록 규정함(견본주택건축기준 제5조)

○ 대한주택공사 시방서(2006)

- 1.4.3 품질보증서(주방가구설치)
  다. 납품업체의 지명도 차이에 따른 민원발생에 대비하여 납품업체의 상표는 부착하지 않고 씽크조합의 공동상표를 부착하여 납품하여야 한다.(다만, 납품업체가 씽크조합의 소속업체가 아닌 경우 제외)

■ 문제점

✔ 설계도면과 다르게 임의시공, 변경시공에 대한 피해구제 대책 부재

- 주택공사의 아파트에서도 설계도면이나 견본주택에서는 대기업의 유명제품을 시공한다고 선전하고 실제로는 중소 하청전문업체의 제품으로 시공하여 차액을 남기는 사례가 발생하고 있음

- 실제로 주택공사에 접수된 피해사례도 15건이 있으며 현재 소송이 진행중인 사건도 17건[11]이 있음

- 현재 주택공사는 설계와 다른 임의시공, 변경시공으로 인한 피해 발생에 대한 피해구제 대책이 전무한 상태이고 민원이나 소송이 제기 되었더라도 견본주택건설기준이나 공사의 시방서 규정을 들어 설계도면과 다른 임의시공, 변경시공, 부실시공에 대한 책임회피가 가능한 실정임

11) 하자관련 소송의 18.5%를 차지함

✔ **설계도면과 다르게 편법시공 제도적 관행화 우려**

- 견본주택건설기준에는 주택공사나 지방공사의 경우 목록표에 제조사 명이나 모델명 등을 기재하지 않아도 되도록 규정함(견본주택건축기준 제5조)
- 주택공사 시방서에도 민원발생에 대비하여 납품업체의 상표는 부착하지 않고 씽크조합의 공동상표를 부착하여 납품하여야 한다고 규정함

- 실제로 주택공사를 상대로 많은 민원이 제기되고 있음에도 공기업이라는 이유로 견본주택건축기준에 마감자재 목록표를 준공검사승인권자에게 제출하거나 사이버견본주택에 게시하는 것을 생략하도록 규정하는 것은 입주자들의 피해를 가중시키는 요인으로 작용하고 있음.

- 뿐만 아니라 민원이 생긴다는 이유로 주택공사 시방서에 '납품업체의 상표는 부착하지 않고 씽크조합의 공동상표를 부착하여 납품하여야 한다'고 규정함은 공적기능을 수행하는 공기업으로서 올바른 자세라고 할 수 없음.

■ 대 안

○ **견본주택건축기준을 개정하여** 민간 건설사와 마찬가지로 주택공사도 마감자재의 목록표를 만든 뒤 마감자재별로 제품명, 규격, 제조사명 및 모델명을 기재하여 (사이버)견본주택에 게시하도록 의무화할 필요가 있음

○ **주택공사 시방서**도 납품업체의 상표를 부착하거나 제품명과 규격, 제조사등을 분명히 알 수 있도록 하여 설계도면과 다른 시공이나 임의시공으로 인한 소비자 피해를 방지할 수 있도록 주택공사의 적극적인 노력이 필요함

2006년 10월 17일 (화)	유 필 우	www.piru.net
788-2514 / 784-4467		대한주택공사 국정감사

주공 임대아파트 체납률 증가

- 체납가구 전체의 23%-

■ 현 황

○ 주공임대아파트 임대료 체납가구 현황

(단위. 가구)

	2003	2004	2005	2006. 6
체납가구	58,955(20.5%)	69,356(21.4%)	70,809(20.8%)	79,466(23%)
전체가구	287,504	324,239	339,919	346,034

* 2006 대한주택공사 국정감사자료

○ 주공임대아파트 임대료 체납금액

(단위. 억)

	2003	2004	2005	2006. 6
체납액	100(3.6%)	144(5.0%)	170(4.8%)	206(10.3%)
임대료	2,782	2,897	3,581	1,992

* 2006 대한주택공사 국정감사자료

○ 임대료 체납기간별 현황

	1-3개월	4-12개월	13개월이상
2003	51,373(87.1%)	7,137(12.1%)	445(0.8%)
2004	59,412(85.7%)	9,204(13.3%)	740(1.1%)
2005	59,042(83.4%)	10,011(14.1%)	1,756(2.5%)
2006. 6	66,040(83.1%)	11,359(14.3%)	**2,067(2.8%)**

* 2006 대한주택공사 국정감사자료

■ 문 제 점

✔ 임대료 체납가구 체납금액의 증가

- 2003년도 20.5%이던 임대료 체납가구가 지속적으로 증가하여 2006년에는 23%로 증가함

- 임대료 체납금액의 경우도 2003년 임대료의 3.6%이던 체납금액이 2006년에는 3배 가까이 되는 10.8%로 증가하였음

✔ 장기체납 증가

- 1~3개월의 단기체납의 경우는 2003년 87.1%에서 2006년 83.1%로 줄었음 에도 불구하고 13개월 이상의 장기체납의 경우는 오히려 0.8%에서 2.8%로 증가하고 있음

✔ 임대료체계 문제- 소득에 따라 차등 임대료 부과해야

- 현재의 임대료 체계로는 체납액이 쌓일 수 밖에 없으며 외국의 사례에서와 같이 소득수준에 따라 임대료를 달리 책정하는 정책이 필요함.

- 일본의 경우 1996년 공영주택법 개정으로 응능응익가임제(應能應益家賃制·가계 수입 규모만큼 집세를 부담)를 시행, 소득 규모에 따라 임대아파트의 임대료에 차등을 두고 있음. 이 제도는 소득 수준을 6단계로 나누어 가구 수입의 15~18% 범위에서 임대료 산정 기초액을 정하여 여기에 아파트 입지와 규모, 노후 정도를 더하면 최종 임대료가 됨.

- 이에 반해 우리나라는 영구임대의 경우 아파트 면적 ㎡당 일정 금액, 공공임대는 건설원가에서 일정 비율을 보증금과 임대료 산정기준으로 삼고 있음

■ 대 안

○ 임대아파트는 저소득층 주거안정을 위한 것인 만큼 처음부터 소득수준에 따라 임대료를 다르게 책정해야 하며 이를 위하여 법적 제도적 보완작업이 병행되어야 할 것임

2006년 10월 17일 (화)	유 필 우	www.piru.net
788-2514 / 784-4467		대한주택공사 국정감사

반복적 세금추징 공기업 신뢰성 저하우려

- 3번의 정기 세무조사에서 1,812억 추징

■ 현 황

○ 주택공사의 연도별 부채비율[12)]

연 도	2002	2003	2004	2005
부 채	9조7,663억	10조1,285억	17조1,646억	**21조9,936억**
자 본 금	5조6,369억	6조6,617억	7조6,928억	**8조7,623억**
부채비율	**173%**	**152%**	**223%**	**251%**

* 2006년 대한주택공사 국정감사 자료

○ 국세청 세금추징 현황

* 2006년 대한주택공사 국정감사 자료

연 도	납부세액	추징세액	사 유
1996	429억	593	잔금수령후 대지사용승락 분양대지 매각시기조정
		47	영구임대상가 임대수익 누락
		15	사옥, 연수원, 연구소 비업무용자산 해당
		30	건설원가금액차이로 인한 특별부가세 과세
		31	외국인 임대주택매각시 부가가치세, 특별부가세 미신고
		7	비용처리를 부인하고 자산원가로 간주 등
2001	484억	125	잔금수령후 대지사용승락 분양대지 매각시기조정
		161	자회사에 대한 고가도급, 자금지원 인정이자
		82	특별부가세 과소납부
		106	계산서 미교부 등 비용
		10	소득세 원천징수 미이행
2006	899억	748	연도간 진행기준에의한 대지매출 수익인식조정
		85	자회사에 대한 고가도급, 자금지원 인정이자
		20	회계상의 토지원가 조정
		21	사옥, 연수원, 연구소 비업무용자산 해당
		11	수익가산 및 비용부인
		14	특별부가세 과소납부

12) 2006년 말 기준 부채비율 **298% 이상 추정**

■ 문제점

✔ 22조에 이르는 적자상태에서도 자회사 부당지원 국세청 세금추징

- 2005년 말 기준 21조9.936억에 이르는 적자로 인하여 정부는 주택공사의 법정자본금을 8조에서 15조로 인상하는 방안을 추진중임

- 지금까지 정부가 공사의 부채를 줄여주기 위해 자본금 한도까지 자금지원을 했지만 부채규모의 증가로 인하여 금융자금 조달의 어려움이 예상되는 등 여러 가지 문제점으로 발생. 15조에 이르는 법정자본금 증액은 추가적인 국민의 세금지원을 의미하는 것으로 공사의 투명하고 건전한 경영노력이 어느 때 보다도 필요한 상태임

- 그러나 이와 같은 상황에서 자회사의 부당지원 등으로 인하여 수십억의 세금을 추징당하는 것은 공사의 부실경영의 단면을 보여주는 결과이며 공기업으로서 책임성 있는 경영자세가 아닐 것임

✔ 주택공사 반복되는 세금추징에도 달라진 것이 없어

- 주택공사는 지난 1996년부터 국세청으로부터 정기 세무조사 때마다 평균 450억이 넘는 세금을 추징당하고 있음. 2006년에도 899억에 달하는 세금을 추징당하였으며 아직도 조사가 진행 중임.

- 분양대지의 양도시기와 사용승낙 시점에 법인세와 특별부가세를 납부하지 않아 748억원을, 자회사에 대한 고가도급, 사무실 임대 재계산 등으로 85억을, 나머지 회계상의 토지원가 조정과 연구소 사옥부지의 비업무용자산 해당, 수익가산 및 비용부인, 특별소비세 과소납부 등으로 총 899억원을 납부하게됨

- 그러나 이러한 사유는 이미 1996년도 세금추징 사유와 별로 달라진 것이 없음. 분양대지 양도시기와 사용승낙 시점에 대한 차이로 인한 세금추징의 경우 정기 세무조사 때마다 지적되는 사항으로 기업회계기준과 법인세법과의 차이만을 강조할 뿐 이에 대한 개선의지나 필요성에 대한 인식은 전혀 없는 것으로 보임

- 뿐만 아니라 자회사에 대한 고가도급이나 연구소, 사옥부지의 비업무용 자산해당, 수익가산 및 비용부인, 특별소비세 과소납부 등은 계속적으로 지적당한 사항으로 반복적인 세금추징에도 개선되거나 달라진 것이 없음

■ 대 안

○ 주택공사는 공기업으로서 자회사에 대한 불법적 지원이나 특혜를 주어서는 안될 것이며 이와 같은 부당지원이나 특혜로 보일 수 있는 제도를 개선하도록 노력해야 할 것임

○ 세법과 차이가 있는 기업회계기준을 개정하여 세무조사 때마다 탈법으로 보일 수 있는 관행을 되풀이하지 말아야 할 것이며 공기업으로서 투명하고 건전한 경영노력이 필요함