



부동산거래분석원의 문제점과 대안

일시

2020.9.18(금) 오전10시

장소

프란치스코 교육회관 220호

주최



※ 본 토론회는 **바른사회TV**에서 다시 볼 수 있습니다.

순서

■ 사회

- 안재욱 (경희대 경제학과 명예교수)

■ 주제발표

- 양준모 (연세대 경제학과 교수)

■ 토론

- 김정호 (서강대 경제대학원 겸임교수)
- 전삼현 (송실대 법학과 교수)

■ 종합토론 및 질의·응답

■ 폐회

■————— 목 차 —————■

■ 주제발표

부동산거래분석원의 문제점과 대응	9
- 양 준 모 (연세대 경제학과 교수)	

■ 토 론

- 김 정 호 (서강대 경제대학원 겸임교수)	21
- 전 삼 현 (숭실대 법학과 교수)	23



■ 정책토론회

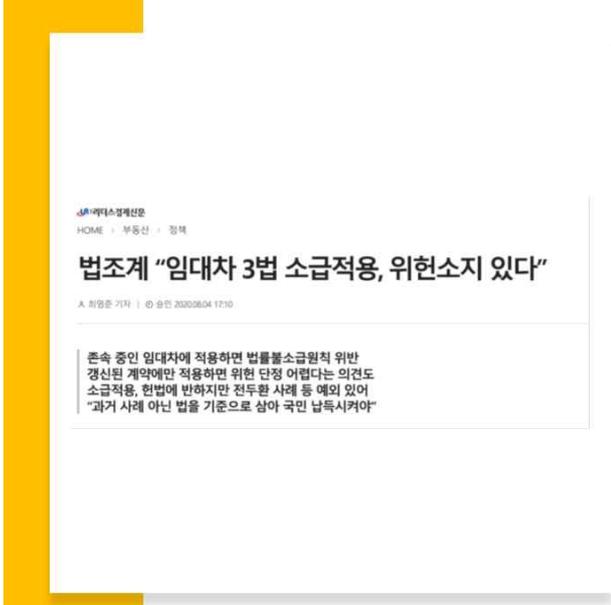
발제

■ 양준모 연세대 경제학과 교수

부동산거래분석원의 문제점과 대응

발표: 양준모 연세대 (경제학)

대한민국의 헌법은?



법조계 “임대차 3법 소급적용, 위헌소지 있다”

존속 중인 임대차에 적용하면 법률불소급원칙 위반
경신된 계약에만 적용하면 위헌 단정 어렵다는 의견도
소급적용, 헌법에 반하지만 전두환 사례 등 예외 있어
“과거 사례 아닌 법률 기준으로 삼아 국민 납득시켜야”

제13조 ② 모든 국민은 소급입법에 의하여 참정권의 제한을 받거나 재산권을 박탈당하지 아니한다.

자유 시장 경제를 보장하는 헌법



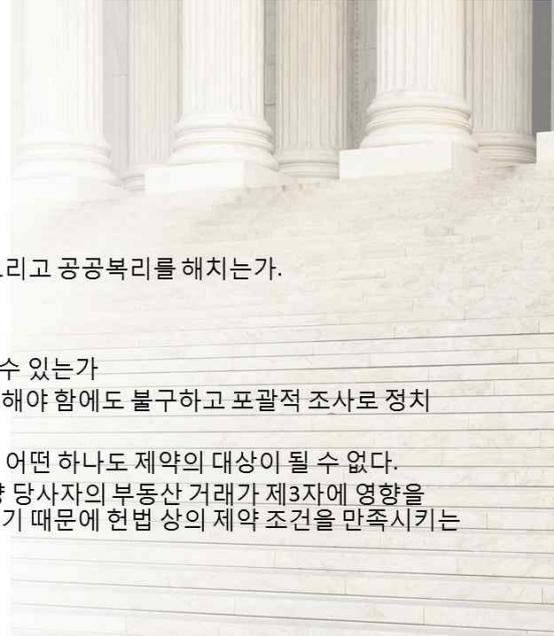


재산권의 본질적 내용의 침해

- 제37조 ① 국민의 자유와 권리는 헌법에 열거되지 아니한 이유로 경시되지 아니한다.
- ② 국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있으며, 제한하는 경우에도 자유와 권리의 본질적인 내용을 침해할 수 없다.

사적 부동산 거래는 재산권의 본질적 권리

- 사적 부동산 거래가 국가의 안전보장, 질서유지, 그리고 공공복리를 해치는가.
 - 사적 부동산 거래가 시장 지배력의 남용인가.
 - 사적 부동산 거래가 시장을 교란할 수 있는가.
- 행정부가 모든 거래를 감시할 수 있는 권한을 가질 수 있는가
 - 탈세는 개별적이고 구체적인 사건에 대해서만 해야 함에도 불구하고 포괄적 조사로 정치 세무 조사 예비 음모의 가능성 의혹
- 재산권은 사용, 수익, 처분의 모든 권리를 포괄하며 어떤 하나도 제약의 대상이 될 수 없다.
 - 거래는 거래 당사자들에게 모두 이익을 주며 양 당사자의 부동산 거래가 제3자에 영향을 시장경제적 기본틀 밖에서 영향을 미치지 못하기 때문에 헌법 상의 제약 조건을 만족시키는 법률은 있을 수 없음



부동산거래분석원에 대한 의혹 제기

정치적 행보?

오래나만 >

[사실] 집값 급등시켜놓고 '감시 기구' 검토, '빅 브라더' 흉내 내나

조선일보

입력 2020.08.12 03:24

최근 권병표 금융 속에서도 '주택 시장이 안정화되고 있다'는 비현실적 인식을 보였던 문재인 대통령이 '부동산 시장 감시 기구'를 검토하겠다고 밝혔다. 물론 국민의 힘을 시그리노는 것, 주택을 임대해 전 월세교를 받는 것 등을 감시 감독하는 정당 조처를 만들겠다는 것이다. 문제가 될지라도 감찰-국세청에 넘겨 수사나 세무조사를 하고 형사처벌까지 받게 되겠다고 한다. 국민을 '실재적 범죄자' 취급하는 셈이다. 주택 거품에 대해 정부가 한마디도 불어대지 않는 것은 전세주의 포퓰리즘 국가로 최악화 배내수열자를 제외하면 전 세계에서 유례없는 일이다.

dongA.com

2020-09-03 03:00:00 편집

양쪽 모두 | 0/0/0

부동산 거래 전반 상시 감독하는 기구 만든다

'부동산거래분석원' 내년초 출범 정부, 투기성 거래 강력 단속 취지 개인 금융정보 조회권한 논란 예고

[이슈엔워치]정치가 된 부동산대책, 시장 대란 불렀다

공급대책 없이 시장원리 무시
다주택자 '이분법 논리'로 규제
관료 대신 與 '실익은 입법' 양산
10일 중부세 5-6%상향 대책 발표

황정원,한재영 기자 2020-07-09 16:55:58 | 정책

부동산거래분석원에 대한 의혹

1. 屋上屋?
2. 국토부 산하 기관이 개인 금융정보 취득?
3. 실거래 조사결과 발표가 성과?
4. '부동산 거래신고 등에 관한 법률'이 공익?
 1. 신고
 2. 허가
 3. 개정안에서 개인정보, 주민등록전산정보, 등기 기록, 각종 세금 증명자료, 법인의 재무상태표, 포괄손익계산서, 이익잉여금처분계산서, 사업자등록정보, 국민건강보험, 국민연금, 고용보험, 기초연금, 금융사산, 금융거래, 신용정보 등 열람권?
5. 무엇을 얻을 수 있는가. 무엇을 위해 국민을 처벌하는가.

옥상옥

- 부동산거래분석원이 모든 정보를 보아서 무엇을 할 수 있는가
 - 부동산거래분석원은 여러 기관과 협력하여 적발하고 관계기관 통보 시 협조하는 데에 시간이 많이 걸리기 때문에 대응반 대신에 부동산거래분석원이 필요하다?
 - 세무 조사를 부동산거래분석원이 대신한다?(법 개정 필요)
 - 조사에서 처벌까지의 시간이 과도하게 길면서 불법 행위자들의 법망을 피한다?
 - 세무 신고의 문제는 시간이 지나도 시정 가능, 부녀회, 복덕방의 담합을 부동산 시장 관행으로 처벌하는 것이 바람직한가도 논란
- 대응반이 한 것은?
 - 부동산거래분석원이 세무 당국인가, 금융당국인가, 국정원인가, 아니면 부동산 관련 한 정책당국자들을 처벌하는 기구인가.
 - 향후 국토부, 금감원, 국세청, 검찰, 경찰 등에서 전문 인력이 파견되어 만들어서 무엇을 결국 시간만 지체시킬 듯.
 - 내사?
 - 국토부 실거래 조사 결과 발표... 1,705건의 조사를 완료하고, 탈세의심 555건 국세청 통보, 대출규정 미준수 의심사례 37건은 금융위 등 통보
 - 진감담합, 무등록중개, 부정청약 등 부동산 범죄수사 결과도 발표... 30건(34명) 형사입건, 395건 수사 진행 중

국민의 개인정보는 사전적으로 아무나 볼 수 있나?

- 문재인 정권은 국민을 범죄인으로 취급하는가? 범죄혐의 없이 무차별적으로 개인정보를 수집하려는 이유가 의심
 - 지금도 세금관련 신고를 전수 조사하는 등 과잉 대응을 하고 있는 상황에서 부동산거래분석원의 목적은?
 - 법률로 규정된 범죄를 입증하고 기소하는 데에는 부동산거래분석원은 불필요.
- 국민의 개인정보로 부동산 시장의 안정이 도모되는가.
- 국민의 개인정보 수집으로 부동산거래분석원이 달성할 수 있는 정책 목표도 불명확
 - 빨리 처벌할 수 있다?
 - 개인정보를 수집해서 무엇을 할 수 있을 지에 대한 법률적 근거도 없음

실거래가 조사결과가 성과?

부동산거래정보원 없이도 실거래 분석은 문제가 없음

The screenshot shows the 'Real Estate Transaction Price Public System' website. It features a header with navigation links like '연필/사채대', '단독/다가구', '오피스텔', etc. The main content area includes a cityscape image with the text '리한 부 실거래가 공개시스템' and '공개시스템을 통하여 실거래가 조회를 쉽고 편리하게 이용하실 수 있습니다.' Below this, there are several data visualization elements: an FAQ section, two line charts titled '전국 주택 매매거래량 추이' and '전국 주택 전월세거래량 추이', and a table titled '단자상세' showing transaction details for '시흥/구미동'. The table has columns for '연월', '거래건수', and '거래금액'.

‘부동산 거래신고 등에 관한 법률’이 공익?

- 거래는 세무신고때, 신고하지만 동 법률에 의거하여 신고의무를 국민이 부담하고 이를 근거로 처벌
 - 신고로 인해 얻고자 하는 공익의 근거는 매우 미약
- 토지거래허가의 실익은 있는가?
 - 토지거래가 지가 상승을 막을 수 있는지도 의문
- 동 법의 개정으로 개정정보 취득 및 부동산거래분석원의 근거를 확보하기 어려움.
 - 개정안에서 개인정보, 주민등록전산정보, 등기 기록, 각종 세금 증명자료, 법인의 재무상태표, 포괄손익계산서, 이익잉여금처분계산서, 사업자등록정보, 국민건강보험, 국민연금, 고용보험, 기초연금, 금융사산, 금융거래, 신용정보 등의 열람권을 확보하는 것은 부동산을 방자한 국민탄압기구를 목적으로 한다는 의혹제기가 가능

중앙일보

홍준표 "정부, 잘못된 부동산 정책 호도하려 감시원 만들어"

[중앙일보] 입력 2020.09.07 13:08

무엇을 얻고자
하는가.

- 집값이 감독대상인가.
- 감독으로 집값이 잡히는가.
- 개인정보와 부동산 정책의 관계는 있는가



대응방안

부동산 정책의 올바른 방향부터 점검해야

- 정책 실패의 원인
 - 주택가격 결정요인(주택수급(flow variables), 소득, 부, 인구, 인프라, 유동성 등등)과 관계없는 대책
 - 가격보다는 통제를 우선하는 정책
 - 정치적 관점에서 입안된 투기꾼 몰이 정책
 - 증세 의혹
 - 전문성 부족인가 사리사욕인가
- 시장을 읽고 정부가 할 수 있는 일을 해야

연말뉴스

"올때 국장 용돈증..." 국토부 직원 21명, 업자 뇌물·향응 연루

홍기안 | 2016-04-04 16:21

신호봉 기자

기소 구속에 자제 감사 중징계까지... 뇌물 1천120만원 호형의사자 등 202만원
 변호명 의뢰 "국토부 구조적 문제... 공직기강 부패정산 내재 여전해다"



연말뉴스

"팬이라 금금해서"...복지공무원, 개인정보 불법열람 속출

홍기안 | 2016-04-04 16:47

서연기 기자

[최근 5년간 2천61건 적발...정책요구에 지자체 계 식구 감싸기]

우연인가? 필연인가? 사는 땅마다 '도시계획선'

김영환 기자 | © 승인 2016.04.04 08:07

부동산거래정보원?

- 공무원의 세상
- 국민은 죄인.
- 설립하지 않는 것이 답이다.

지금도 많은 규제, 규제가 수급을 교란한다

부동산에 자유를 許하라

안하가 버리 잡고 보니...시-도-중앙정부 공무원 줄줄이 입건

5도6청문 기자
04-2016-2524 88-55 | 010-2016-2524 88-55



경기도 용인의 수도권 공동주택승변의를 둘러싼 안하가 버리가 드러나 용인시 전 부서장 등 안하가 공무원 7명이 입건에 당했습니다.

경기남부지방검찰청 지능범죄수사대는 직권남용 관리형사팀에, 허위공문서 작성 등 혐의로 용인시 전 부서장 A 씨 등 공무원들과 부동산계 발집에 대위 등 9명을 불구속 입건해 송치했다고 밝혔습니다.

A 씨를 비롯한 용인시 공무원 5명은 각각 부서장, 간혹 관련 부서장 등으로 재직하던 2012~2013년 부동산 개발을 하는 B 업체의 청탁을 받고 안하가 편의를 받은 혐의를 받고 있습니다.

산업

기업

대한항공 "서울시 송원동당 공원화에 심각한 피해 입어" 권역위에 민원

조선비즈 | 한지희 기자

입력 2020.06.12 10:33

서울시 문화공원 지정 종료 후 관성업체 모두 불합... 취입한 열람

부동산거래분석원이
아니라, 부동산 정책
정상화가 필요하다

부동산거래분석원의 문제점과 대응 (요약)

양준모 연세대 경제학과 교수

문재인 정권은 부동산거래분석원을 설립하여 부동산거래를 감독·감시하겠다는 의지를 표명하여 국민의 우려를 낳고 있다. 기본적으로 개인들의 거래를 하나하나 감독하고 개인의 금융 거래를 전부 감시하겠다는 발상은 대한민국의 헌법적 가치를 부정하고 있다.

개인 간의 부동산거래는 그 자체가 재산권의 본질적 내용이며 재산권 행사를 이유로 개인의 금융 정보 등 개인의 행위를 감시당할 수 없다. 현재 세무당국에서 부동산거래 등을 아무런 이유 없이 조사하고 있는 상황에서 부동산거래분석원을 설립하여 추가 조사하는 것은 사적 거래와 계약의 자유를 근본적으로 침해하는 행위다.

정부가 주장하는 부동산거래분석원의 설립 근거는 타당성이 없다. 첫째, 사전적으로 부동산거래 자체를 불법으로 보고 있어, 거래 감시 그 자체가 전체주의적 행위며, 불법이다. 금융감독원은 국민을 대신해 금융기관을 모니터링하는 것이나, 부동산거래분석원은 법률에 의해 특권이 부여된 기관이 아닌 국민의 본질적 권리를 감시하는 행위다.

둘째, 옥상옥으로서 불필요하다. 현재 운영되고 있는 부동산거래대응팀의 업무는 부동산 실거래·자금조달계획서 분석, 부동산 시장 범죄행위 수사, 부동산 관련 불법행위 정보 수집·분석 등 업무이지만, 실제 개별적 업무는 대응팀이 아니라 각 부처에서 수행해야 할 업무다. 결국 분석원을 설립하면 각 부처의 업무와 중첩되고 있고 처벌도 각 부처에서 관련된 법령에 의해 수행될 수 밖에 없다. 특히 대응팀의 조치 내용을 보더라도 업무통합의 시너지조차 없다.

세무조사는 세무조사이며, 부동산 시장 질서와는 관련이 없다. 부동산 시장 질서 훼손 행위의 전제는 시장 지배력을 남용이다. 몇몇 부동산중개사들의 담합 행위가 처벌 대상인지도 논란이 있지만, 이미 실거래가 정보가 공개되는 상황에서 담합이 가능한지도 의문이다. 국토부 소관 부처에서 타 부처의 고유 업무를 지시하는 것도 문제를 야기한다. 새로운 분석원이 할 일은 국민을 겁박하는 일밖에는 없다.

셋째, 부동산거래분석원의 설립 의도는 실패한 정책에 대한 국민의 분노를 잠재우고 희생양을 만들기 위한 정치 행위에 불과하다. 문재인 정권이 필요도 없고 예산만 낭비하며 오히려 건전한 부동산거래를 방해하는 부동산거래분석원을 설립하려는 의도는 정치적인 수밖에 없다. 문재인 정권은 정책 실패의 원인을 왜곡하기 위해 국민의 혈세를 낭비하려 한다.

부동산거래분석원을 설립하기보다는 불합리한 부동산정책부터 개혁해야 한다. 부동산 시장을 정상화하기 위해서는 부동산 관련 세금의 정상화, 부동산 관련 규제의 합리화, 국민이 수긍하고 따를 수 있도록 부동산 관련 정책의 단순화가 필수적이다. 부동산거래분석원과 같이 정권이 국민 위에 군림하려는 입법 시도는 폐기되어야 하며, 무책임한 정권은 국민에게 사과해야 한다.

■ 정책토론회

토론

- 김 정 호 서강대 경제대학원 겸임교수
- 전 삼 현 송실대 법학과 교수

부동산거래분석원이라는 발상을 폐기하라

김 정 호

서강대 경제대학원 겸임교수

문재인 정부가 부동산거래분석원이라는 것을 만든다고 한다. 아마도 집 사고 팔 때 일일이 공무원들의 심한 감시를 받아야 할 것 같다. 안 그래도 이미 자금조달계획서, 취득 목적 등 시시콜콜 감시를 받고 있는 데 감시가 더욱 강화될 것 같다. 이 정부는 코로나도 부동산도 국민을 감시하고 통제하는 수단으로 삼고 있다.

명분은 불법적인 투기를 잡아야 한다고 집값을 잡겠다는 것이다. 결론부터 말하자면 탈세 등 불법행위를 더 잘 잡아낼 수는 있을지 몰라도 집값을 잡지는 못할 것이다. 불법행위가 집값을 올리는 것이 아니기 때문이다.

문재인 출범 이후 3년간 주택 가격 변화를 보면 비싼 주택이 더욱 많이 올랐다. 연립이나 오피스텔 지방의 아파트 등은 평균적으로 값이 떨어졌다. 이렇게 된 큰 이유 가운데 하나가 소위 푹푹한 한 채에 대한 수요 때문이다. 한국인은 재산의 80% 이상을 부동산으로 보유하려 하는데 여러 채를 가지면 죄악이 되어 버리니 1채를 최대한 비싼 것으로 사게 된다. 한국의 주택 가격 상승은 가수요 때문이 아니다. 안 그래도 비싼 주택들의 가격이 더욱 오르는 이유는 푹푹한 한채에 대한 실수요 때문이다. 실수요가 가격을 올리는 것이다. 다주택에 대한 규제, 다주택을 금기시하는 사회 분위기가 가격을 올린다고 보면 된다. 불법적인 거래와는 무관하다.

다주택 소유에 대한 규제와 종과세가 심해질수록, 또 다주택자를 범죄자 취급하는 사회 분위기가 강해질수록 한국인들의 비싼 1채의 주택에 수요는 더욱 강해질 것이고, 그런 주택의 값은 더욱 오를 것이다.

부동산거래정보원이 다주택 소유를 줄인다면 그것 역시 한국인들의 삶에 치명적 타격을 가하게 될 것이다. 다주택을 처분할 경우 우선순위가 가장 높은 것은 미래가치가 높지 않은 연립주택, 다세대 다가구주택, 소형 오피스텔, 지방주택들이 될 것이다. 그런데 이들의 상당수는 1인가구들을 위한 것이다. 우리나라 전체 무주택 가구가 875만 가구 중 1인 가구가 415만가구, 2인 가구가 206만 가구, 3인 이상 가구는 284만 가구다. 그런데 우리나라의 공공임대주택이 300만호이다. 공공주택 입주자의 가구 특성에 대한 자료가 없어서 불확실하지만 식구가 많은 가구일수록 우선권이 주어질 것이 확실해 보인다. 그렇다면 3인 이상 무주택 가구의 상당수는 공공임대주택에서 살 것이고 아마 2

인 무주택 가구의 상당수도 그럴 것으로 보인다. 대부분 민간 임대주택에 거주하고 있는 가구는 대부분 415만에 달하는 1인 가구들이다. 이들은 젊은 청년이거나 독거노인일 가능성이 높다. 1인 가구의 특성이 그러하다면 이들은 주택을 구입할 능력도 없고 의사도 크지 않을 것으로 보인다. 그 1인 가구들에게 거주할 집을 제공하는 사람들이 다주택 보유자라고 봐야 할 것이다. 이들이 보유한 다주택을 처분할수록 1인 가구가 거주할 공간도 그만큼 줄어들게 될 것이다. 무엇을 위해서 부동산 소유를 막는 것인가.

부동산거래분석원이라는 존재는 국민을 괴롭히는 일만 하게 될 것이다. 탈세 같은 불법행위는 국세청이 세무조사를 하면 되고, 다른 불법행위가 있다면 경찰과 검찰이 재판으로 해결하면 된다. 부동산거래분석원이라는 조직은 공무원들 밥그릇을 늘리고 국민을 감시하겠다는 것 말고는 어떤 좋은 효과도 기대할 수 없다. 음험하거나 허망한 아이디어다. 부동산거래분석원 설립 시도를 폐기하라.

하지만 불법적인 것과 투기는 구분해야 한다. 탈세 같은 불법적인 행위라면 그 자체로 해결하면 된다. 그런 행위는 세무조사의 대상도 되고 영장을 받아 수사를 할 수도 있다. 거래 분석원이라는 것은 아마도 영장 없이 거래자의 계좌나 뒤지는 권한을 갖게 될 듯하다. 내놓지 않으면 거래를 취소할 지도 모른다.

하나의 거래가 투기인지 아닌지는 아무도 모른다. 본인조차도 자기가 투기를 하는지 아닌지 판단하기 어렵다. 특히 1주택을 구입할 때는 그렇다. 누구라도 값이 떨어질 것 같으면 집을 사지 않는다. 오를 것 같을 때 산다는 것은 자본 이익을 염두에 둔다는 것이고 그것은 소위 투기라는 것과 다를 바 없다.

아마도 국민에게 겁을 주는 기관이 될 것으로 보인다.

불법거래가 가격상승 원인 아니다.

똥똥한 한 채 실수요가 원인이다.

분석원 국민감시 수단이다.

불법거래는 영장을 가지고 수사하라.

이상거래만 감시?

휴대전화 접속기록. 영장도 없이 마구 뒤진다. 수단이 생기면

금융감독원. Imf 권고 불구. 거대기구 됐다. 모든 은행 거래 감시.

이젠 통장개설도 쉽지 않다.

분석원. 결국 감시기구 될것. 그 음흉한 꼼수를 거두라.

부동산거래분석원의 문제점과 대응 토론문

전 삼 현
승실대 법학과 교수

1. 문제제기

지난 2일 흥남기 부총리 겸 기획재정부 장관 주재로 개최한 '5차 부동산시장 점검 관계장관회의'에서 '부동산거래분석원'(가칭)을 연내 설립한다는 발언을 한 바 있다.

언론보도에 따르면 이 분석원의 주된 기능은 법인은 물론 개인의 부동산 거래 관련 은행계좌 심지어 보험료 및 각종 세금 증명자료를 분석하여 상시 감독하고 불법 거래 사실이 밝혀지면 처벌하는 일이라고 한다.

이는 부동산거래분석원이 부동산거래와 관련한 모든 정보를 법원의 영장없이도 조사할 수 있다는 것을 의미한다. 모든 금융정보를 모두 상시 분석하고 감독하고 의심이 가면 언제든지 소환하여 조사하고 형사고발하겠다는 것이다.

외견상 이 부동산거래분석원의 역할은 모든 부동산거래 정보를 분석하여 감독하고 불법사실이 의심되면 조사하고 형사조치를 할 수 있다는 점에서 테러자금거래로 의심되는 것만 분석하고 조사할 수 있는 금융정보분석원 (Financial Intelligence Unit; FIU)보다 더 강력한 권한을 갖게 될 것으로 예상된다.

이와 관련해 의문스러운 것은 금융정보분석원의 설립취지를 고려해 볼 때 부동산거래분석원을 설치할 만큼 부동산 거래가 공공의 적인가 하는 점이다. 이하에서는 이러한 점들을 중심으로 검토해 보고자 한다.

2. 금융정보분석원과 부동산거래분석원과의 설립취지 비교

금융정보분석원 (FIU)은 「특정 금융거래정보의 보고 및 이용 등에 관한 법률 (특정금융정보법)」 및 「공중 등 협박목적을 위한 자금조달행위의 금지에 관한 법률 (테러자금금지법)」에 따른 업무를 수행하기 위해 2001년 설립된 기구이다.

특정금융정보법은 외국환거래(外國換去來) 등 금융거래를 이용한 자금세탁행위와 공중협박자금조달행위를 규제하는 데 필요한 특정금융거래정보의 보고 및

이용 등에 관한 사항을 규정함으로써 범죄행위를 예방하고 나아가 건전하고 투명한 금융거래 질서를 확립하는 데 이바지함을 목적으로 제정된 법률이다. 테러자금금지법은 공중(公衆) 등 협박목적을 위한 자금조달행위의 금지에 필요한 사항을 정함으로써 「테러자금 조달의 억제를 위한 국제협약」을 이행하는 것을 목적으로 제정된 법률이다.

이는 자금세탁과 테러리스트들의 자금조달을 억제하기 위해 설치된 국제적 기준의 정부기관인 것이다.

특히, 테러자금금지법은 ‘국제연합 안전보장이사회결의(1999년)’에 의거 알카에다 및 탈레반과 그 관련자 및 단체의 자금거래를 금지시키기 위해 제정된 법률이다.

이 법률은 국제평화와 안전유지를 위한 국제적 노력에 동참하고자 제정된 법률인 것이다. 그리고 금융정보분석원 소속 공무원은 위의 2개 법률에 따른 업무외에 다른 업무에 종사하지 못하도록 금지하고 있다.

그럼에도 FIU는 이러한 입법취지와는 달리 점차 그 적용범위를 확대하고 있으며 외환거래와는 관계없는 특정금융거래정보를 수사기관 등에게 제공하는 것이 있다. 즉, 자금세탁용 외환거래가 아닌 금융거래에 대해서도 정보를 제공하는 것이다. 이와 관련해 국세청은 조세범처벌법에 의거 비교적 자유롭게 정보취득이 가능한 것으로 추정된다. 그러나 타 기관들은 법원의 영장없이 이 정보를 취득할 수 없는 것이 원칙이다. 즉, 원칙적으로 FIU는 마약거래나 테러 등 반인류적 범죄에 해당하는 악행을 예방하기 위해 설치된 명분이 분명한 정부기관임에도 비공개적으로 개인 사생활 침해에 대한 의혹이 제기되고 있는 것이다.

문제는 이러한 FIU에 추가적으로 부동산거래분석원이 설립된다고 하면 국가가 국민의 모든 거래를 모두 통제할 수 있는 경찰국가로 전락해 국민의 자유와 프라이버시가 존재하지 않는 국가가 될 수 있다.

또한 입법정책상으로도 부동산거래분석원이 설립되면 부동산투기를 외환 자금세탁 사범이나 테러리스트와 동일하게 보고 이를 통제한다는 점에서 문제가 있다고 본다.

이는 본질적으로 향후 부동산거래 자체가 범죄시 되며, 추가로 기타 국민 개인의 정보도 국가가 관리감독한다는 것을 의미하기도 한다.

이는 헌법 제37조 제2항에서 규정하고 있는 과잉금지의 원칙 중 입법목적이 정당하지 않는 것으로서 위헌 논란을 야기할 것으로 예상된다.

3. 부동산 시장의 폭락 우려

부동산거래분석원이 설립되면 부동산시장 위축으로 인한 경제위기를 초래할 우려가 높다. 당장 부동산거래분석원이 설치되면 부동산거래가 중단될 것으로 예상된다. 부동산거래를 하기만 하면 부동산거래분석원의 정보를 근거로 조사나 수사가 진행될 수 있기 때문이다. 이는 부동산시장의 폭락을 의미하며 국가 경제는 예상하기 어려울 정도로 위기에 직면할 수 있다는 것을 의미하기도 한다.

물론, 정부는 이러한 부작용을 최소화하기 위한 정책들을 모색할 것으로 예상된다. 그러나 현실적으로 이것이 가능할지는 미지수이다.

당장, 코로나19사태 이후 긴급재난지원금 등과 같이 소비진작을 통한 경제살리기를 위한 유례없는 양적 완화를 실시하고 있음에도 여전히 경제성장률은 마이너스 대를 유지하고 있는 상황이다. 여기에 추가로 부동산거래마저 위축된다면 부작용 최소화 정책은 아무런 역할을 못할 것으로 예상된다.

4. 입법론적 문제점

향후 부동산거래분석원이 설치되는 경우 부동산 투기거래 사범을 처벌하기 위해서는 조세범처벌법과 유사한 투기범처벌법을 제정해야 할 것으로 예상된다. 투기범처벌법을 제정하지 않고는 형사처벌할 근거를 찾기 어려울 것으로 예상된다. 문제는 투기범처벌법이 제정되면 부동산을 거래해서 수익을 내는 순간 모든 행위는 국가의 수사대상이 된다는 점이다. 그리고 투기와 투자를 입법적으로 구분하기 어렵다는 점에서 죄형법정주의의 핵심원칙인 명확성의 원칙에 위배되어 법치주의가 크게 훼손될 것으로 예상된다.

입법론적으로는 투기와 투자를 법률이 과연 정의를 할 수 있을지 의문이 든다. 주택 한 채를 갖고 있으면 투자고, 그 이상을 가지면 투기라고 정의하는 것이 어렵기 때문이다. 또한 농지는 몇 제곱미터를 미만을 소유해야 투자고, 그 이상을 투기라고 정의하는 것 자체가 어렵기 때문이다. 그리고 임야거래 역시 이러한 딜레마에 빠질 수 있다.

5. 결어

이번에 정부가 발표한 부동산거래분석원은 일부지역의 부동산가격 폭등이라는 현실 앞에서 사실상 이성적 판단보다는 포퓰리즘의 덫에 빠져 헤어나오지 못하고 있는 것은 아닌지 의심이 든다.

부동산가격의 인상은 수요와 공급의 법칙에 의한 자연스러운 현상으로서 정부가 통제할 수 없는 현상일수도 있다.

그럼에도 정부는 정치적 목적을 위해 국민들에게 부동산을 통제하는 모습을 보여 신뢰를 받겠다는 단순한 정치공학적 계산에 의거해 부동산거래분석원 설치방안을 제시한 것으로 이해된다.

그러나 일각에서는 이러한 단순한 목적이 아니라 오히려 대한민국을 독재적 내지는 사회주의화하려는 의도로 바라보고 있다.

지금부터라도 문재인 정부는 좀 더 냉철한 입장에서 대한민국의 헌법과 시장 원리를 좀더 고민한 후 신중한 정책을 제시해야 할 것이다.



서울시 마포구 마포대로196,
고려아카데미텔 824호