

15억 원 초과 아파트 주택담보대출 금지정책 합헌결정은 헌법정신에 반한다.

지난 2일 헌법재판소는 문재인 정부가 2019. 12. 16. 투기지역 및 투기과열지구 내 시가 15억 원을 초과하는 아파트에 대한 주택담보대출을 금지한 조치에 대하여 5대 4로 합헌 결정을 하였다.

유남석, 이석태, 이영진, 김기영, 이미선 5인의 재판관은 위 금지조치가 은행법 34조 등에 근거한 행정지도이므로 법률유보원칙에 위반되지 않고, 수요억제를 통해 주택가격 상승을 완화하는데 적절한 수단이어서 과잉금지원칙에도 위반되지 않으므로 합헌이라고 하였다.

반면 이선애, 이은애, 이종석 재판관은 이 건 금지조치 당시에는 은행업 감독규정에는 투기지역·투기과열지구 내 초고가 아파트에 대한 주택담보대출 금지는 물론 초고가 아파트를 정의하는 규정조차 없었으므로 법령의 근거가 없는 이 건 조치로 인하여 청구인의 재산권과 계약의 자유가 침해되어 위헌이라고 하였다.

한편은 지난달 검수완박법 합헌결정에 이은 이번 결정을 보면서 헌법재판소의 존재이유를 또다시 묻지 않을 수 없다. 두 사건 모두에서 합헌결정을 한 5인의 재판관 전원이 공교롭게도 문재인 정부에서 임명된 인사들이다.

문재인 정부는 출범 직후인 2017. 6. 19.부터 집값 안정이라는 명분으로 무려 20여 건의 부동산 정책을 내놓았다. 심지어 정책을 발표한 지 한 달이 지나지 않아 또 정책을 내놓기도 하였다. 주택담보대출비율(LTV), 총부채상환비율(DTI) 조정과 적용대상의 확대를 통한 대출규제강화, 투기지역 및 조정대상지역 추가지정, 부동산임대업자 규제강화, 임대주택등록제 확대, 민간택지 분양가상한제, 종합부동산세율 인상, 토지거래허가제 등이 그것이다.

이러한 부동산 정책의 남발은 서울을 비롯한 수도권 전역에 집값 폭등을 불러오고 하우스 푸어를 양산하여 빈부격차를 키웠던 것은 부인할 수 없는 사실이다. 집 한 채 외에 별다른 소득이 없는 가구 중에는 폭등한 집값으로 인한 세금 부담을 견디지 못해 오랜 삶

의 터전을 떠나야했던 경우도 적지 않았다.

문형배 재판관이 소수의견에서 지적한 대로, 2021년 서울 한강 이남 11개 자치구의 30평대 아파트 평균가가 14억 원을 넘고, 최근 분양된 한강 이북 11개 자치구는 15억 원 이상인 것이 현실이다. 이는 명백히 정부의 정책 실패가 불러온 결과이고, 그러한 정책 실패의 정점에 있었던 것이 바로 이 건 담보대출 금지정책이다.

상황이 이러함에도 헌법재판소는 합헌결정으로 문재인 정부의 정책 실패에 면죄부를 준 것이다. 국민의 재산권과 계약의 자유가 이런 식으로 침해되면 국가 공동체의 안정과 발전은 요원해진다. 헌법재판소의 존재 이유는 헌법을 수호하는 데 있지 정권을 수호하는 것에 있지 않다는 사실을 5인의 재판관은 명심하기 바란다.

2023. 4. 4.

한반도 인권과 통일을 위한 변호사모임

회장 이재원