

일관성(一貫性)에 대하여

On Consistency

흔히 의지가 결연하고 자신이 세운 원칙(보편적인 부분뿐만 아니라 개개인의 주관적인 부분을 포함한다.)에서 벗어나지 않는 행동을 하는 사람을 우리는 흔히 '대쪽같은 사람' 이라고 표현한다. 과거 모 대선주자에게 따라다니던 수석어이기도 한 이 '대쪽' 이라는 표현은 유연성보다는 완고함을, 원칙에 예외가 없이 충실함을 비유하는 것으로 낭만적인 표현과는 다소 거리가 있다고 볼 수 있다.

그러다보니 상황에 대한 공공적 판단이나 규정에 의거한 행위를 요구하는 부분에서 많이 언급되고 있으며, 사회정의 실천을 외치는 이들에게는 최고의 찬사일 수도 있고, 그 반대로 유연성이 부족한 딱딱한 사람이라는 혹평이 될 수도 있는 것이 바로 '대쪽' 을 일컫는 '일관성(一貫性)' 이라고 하겠다.

이러한 일관성의 유무는 국가, 사회, 특정 단체 등 집단의 정책이나 정체성 등에서 드러나게 되며, 그 집단에 소속된 많은 사람들에게 영향을 미쳐 해당 집단의 근성으로 자리 잡기도 하는데 그에 대한 좋고 나쁨의 평가는 엇갈린다.

즉 집단이 일관성이 없는 경우 정체성 없는 집단으로 폄하되기도 하지만 유연성이라는 미사여구로 표현되기도 하고, 일관성을 유지하는 집단의 경우 강직함과 꾸준함, 공정성은 높은 평가를 받겠으나 개인으로는 인간다움이, 조직으로는 유연성 부재에 의한 협상력이 부족하다는 평가를 받기도 한다.

이러한 평가에서 보듯이 '일관성' 의 유지만이 꼭 좋은 것은 아니다. 하지만 국가정책의 경우 그 일관성이 반드시 담보되어야 하는데, 이는 국가의 구성원 모두에게 해당 정책과 관련된 사회의 변화를 예측 가능함으로써 시장상황의 흐름을 파악할 수 있는 기회를 주기 때문이다.

이러한 기회의 공정성이 확보될 때 국가에 대한 국민들의 신뢰가 지속적으로 유지될 수 있으며, 이는 국가에 대한 자국민의 보편적인 정서로 표현된다고 볼 수 있다. 그렇다면 우리나라 국민들의 이러한 정서는 어떠한가?

'4,855 대 1'

2007년 4월 6일 공개된 I광역시 S국제도시의 K건설사의 P오피스텔 최종 경쟁률이다. 고작 123실 모집에 36만 명이 몰렸으며 사흘 동안 들어온 청약증거금만 5조 2,899억 원에 달했다.

정부가 이중 삼중 규제로 주택청약시장을 틀어막자 엉뚱하게 오피스텔 시장이 과열된 것이다. 이에 대하여 '신드롬' 이라는 진단도 나왔으며 최근 부동산으로 돈을 번 사람이 많아지면서 상대적 박탈감을 느끼던 일반인의 조급증이 청약 광풍으로 이어진 것으로 분석하기도 했다.

주택 청약은 온갖 규제에 묶여 있으나 오피스텔은 규제로부터 비교적 자유롭다. 주택이 아니라 사무실이기 때문이며 만 20세 이상이면 세 채까지 청약할 수 있고, 청약증거금만 있으면 청약이 가능하고, 당첨 후 바로 전매할 수도 있다.

최근 들어 시행되고 있는 일련의 부동산 정책들은 어느 정도 일관성 있게 추진되고 있음에도 국민들은 이러한 규제에서 자

얼마 전 신도시 후보지로 지정된 지역 인근에
또다시 '로도텔' 광풍을 우려하는 신문기사가 제시되었다.
더 늦기 전에 정부는 오피스텔의 현황을 철저히 파악하여
정상적인 용도를 유지할 수 있도록 규정을 '대쪽' 같이 일관성 있게 적용,
이에 따른 조치를 취하기 바라며, 아울러 건축물의 유지관리와 관련된 법령을 조속히 제정,
국민들이 정상적이고 공정한 부동산 투자를 할 수 있는 토양을 조성해 주길 바란다.

유로운 오피스텔을 새로운 투자대상으로 판단한 것이며, 이러한 상황은 우리 사회의 부동산을 통한 재산증식이라는 가치수준을 적나라하게 보여주는 것이다.

국민들이 왜 일개의 사무공간에 지나지 않는 오피스텔을 적합한 투자대상으로 판단한 것일까? 일반건축물의 사무소 용도의 공간도 오피스텔과 마찬가지로 투자대상으로 판단하는 것일까?

이 질문에 대해서는 간단하게 답변할 수 있다. 즉, 오피스텔 자체를 주택의 용도로 전용하여 사용할 수 있기 때문이다. 욕실 설치의 제한, 바닥난방 방식의 제한, 업무부분 전용면적 비율의 제한 등 건설교통부의 오피스텔 건축기준에 의하여 오피스텔의 주택용도로의 전환은 일견 어렵게 보인다.

하지만 사용승인 후 주택으로의 변경이 가능하도록 공사를 진행한 건설사의 '눈 가리고 아웅' 식 행위(시공자), 이러한 상황의 현실을 나 몰라라 하고 있는 행정부서(허가권자), 주택 용도로의 변경사용이 당연하다고 생각하는 건축주(발주처, 시행자) 등 건축행위와 관련된 주체들의 합작품으로 이름만 오피스텔이고 실제로는 공동주택과 다름없고 주택 관련 부동산 규제를 교묘히 피해가는, 기형적인 투자대상이 나타나게 된 것이다.(물론 주택 용도로 변경이 용이하도록 설계한 설계자와 도면과 현황의 일치여부를 확인하지 않은 현장의 감리자도 책임이 있다.)

또한 정부의 오피스텔 관련 규정의 변경고시 또한 일조를 했다. 2004년 강화했던 오피스텔 건축기준 중 바닥난방 제한규정의 일부(전용면적 50제곱미터 이하)를 2006년 말 일부 완화한 것이다. 일반적으로 입식 생활을 주로 하는 사무소의 바닥에 난방을 하는 경우는 거의 없다.

이에 대한 완화는 주택에서의 좌식 생활을 고려한 결과로 결국 오피스텔의 주택용도의 사용을 정부에서 인정한 꼴 아닌가? 이는 건설경기 부양을 목적으로 정책의 일관성을 저버린 결과의 대표적 부작용이라고 볼 수 있다.

사실 오피스텔의 주택용도 사용문제는 어제 오늘의 이야기가 아니다. 서울을 비롯하여 서울근교의 신도시는 물론 전국 각지에 건설된 기존의 상당수 오피스텔이 공동주택 용도로 당당하게 사용되고 있는 것이 현실이다.

현행 규정을 위반해도 별다른 제재가 없는 현실에서 누가 그 규정을 지키겠는가?

정부에서 강력한 의지를 가지고 사용승인 후 용도점검이라도 했더라면 이와 같이 오피스텔 소유자의 대부분을 범법자로 만들지는 않았을 것이다.

얼마 전 신도시 후보지로 지정된 지역 인근에 또다시 '로도텔' 광풍을 우려하는 신문기사가 제시되었다. 더 늦기 전에 정부는 오피스텔의 현황을 철저히 파악하여 정상적인 용도를 유지할 수 있도록 규정을 '대쪽' 같이 일관성 있게 적용, 이에 따른 조치를 취하기 바라며, 아울러 건축물의 유지관리와 관련된 법령을 조속히 제정, 국민들이 정상적이고 공정한 부동산 투자를 할 수 있는 토양을 조성해 주길 바란다. ■