

정교모/한변 공동세미나

주제 : 대장동 개발의 문제점과 책임 소재

- ☐ 일시: 2021년 11월 4일 목요일 14:00-16:00
- ☐ 장소: 변호사교육문화관 지하1층 세미나실2
(서울 서초구 서초대로45길 20)
- ☐ 주최: 사회정의를 바라는 전국교수 모임(정교모)
한반도 인권과 통일을 위한 변호사 모임(한변)
- ☐ 사회: 이미현 연세대 법학전문대학원 교수
- ☐ 축사 : 이재원(한변 회장)/ 조성환(정교모 공동대표)
- ☐ 발제
 - 성남 대장동 대해부 보고서-도시개발사업 특혜비리의 끝은?
 - 이한준 한선재단 국토교통연구회 회장(전 경기도시공사 사장)
 - “이재명의 대장동개발과 관련한 형사책임”
 - 이충상 경북대학교 법학전문대학원 교수(전 대법원 형사실무연구회 간사)
- ☐ 지정토론
 - 석동현 변호사(한변 부회장)
 - 이현 변호사(한변 부회장, 대장동 부동산 특혜개발 진상규명조사단 단장)
 - 이호선 교수(정교모 공동대표, 대장동 부패수익 국민환수단 실무단장)



성남 대장동 대해부 보고서

도시개발사업 특혜비리의 끝은?

이한준(한선재단 국토교통연구회 회장) | 2021.11.04.

前 경기주택도시공사 사장
前 한국교통연구원 부원장

1. 판교대장도시개발 사업이란?

- 사업개요
- 진행과정 및 추진현황
- 우선협상자(하나 컨소시엄) 지분율 및 배당금

2. 판교대장동 도시개발 사업의 쟁점

- 사업자 선정의 공정성?
- High Risk High Return?
- 특정집단에 편중된 개발이익?
- 토지 매각의 공정성?
- 보고 체계에 따른 책임소재?
- 진행과정에서 설계변경 특혜?
- 추가로 조사되어야 할 사항?
- 단군 이래 최대 환수 실적?(5,511억)

3. 종합정리

- 왜 화천대유인가?
- 성남시 도시개발사업의 비리는 “대장동”이 끝일까?

목차

1. 판교대장도시개발 사업이란?

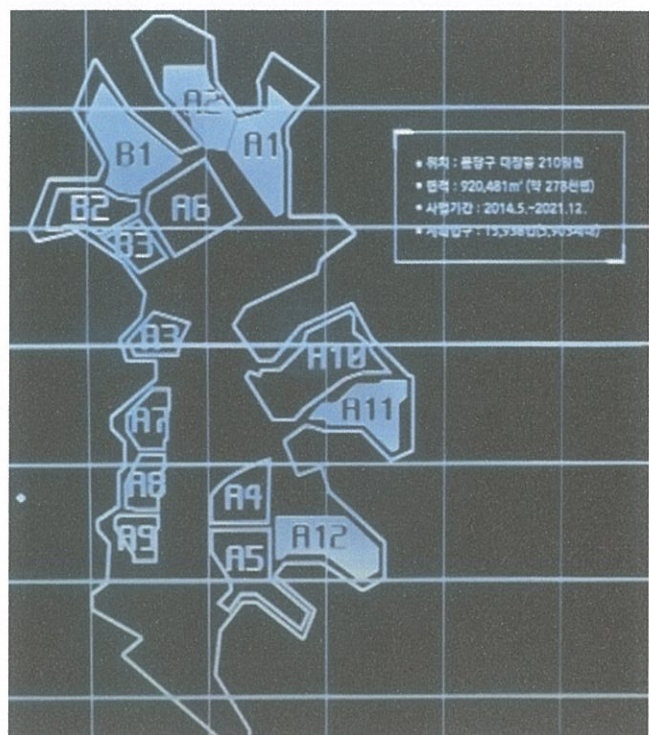
[2015년 대장동 사업 상세 추진일지]

일시	주요내용	비고
2월 13일	대장지구 투자자 공개모집	
2월 24일	설명회	
2월 25~26일	질의접수	
2월 27일	질의에 대한 회신	
3월 26일	사업계획서 접수(공모기간 41일) (산업은행, 메리츠증권, KEB하나)	
3월 27일	우선 협상자 발표(하룻만에 평가?) (KEB하나은행, "성남의 돌" 컨소시엄)	
6월	대장동 제1공단 결합 도시개발구역 개발계획 수립	
7월	성남의 돌 PFV로 전환	
7월 9일	2대 황호양 사장 취임 (전 성남시 공무원)	

1. 판교대장도시개발 사업이란?

[개발계획 평면도와 추진상황]

- A1, A2, A3, A4, A6, A11, A12 등은 2021년 5, 6월에 입주 시작
- A5, A7, A8 은 2021년12월 예정
- A9 (공공임대 / 2022년12월)
- A10 (공공임대→공공분양전환 / 2023년5월)
- B1은 2023년 6월 예정 (2021.10 SK뷰 테라스분양 중)
- B2와 B3는 미정
- 임대주택(A10)과 연립주택(B1, 2, 3)를 제외한 공동주택은 마무리단계.



자료 출처: KBS

1. 판교대장도시개발 사업이란?

이재명 시장은 설립자본금이 부족해
성남도시개발공사 독자적 추진이 어렵다는
사실을 알면서도 공사 설립(공사채 발행한다:
자본금의 300%이내)

이재명 시장은 후보시절
민간개발지지 당선 후 공공개발로
선회.“성남도시개발공사”설립
(2014년 1월)

공공개발 의지가 있었다면
성남시가 LH나 GH에
협조 요청하여 추진가능

성남시는 LH나 GH는
개발업무 경험이 많아
통제하기가 어려운 반면
민·관 공동으로 구성되는
SPC는 성남도시개발공사를
이용하여 통제 가능



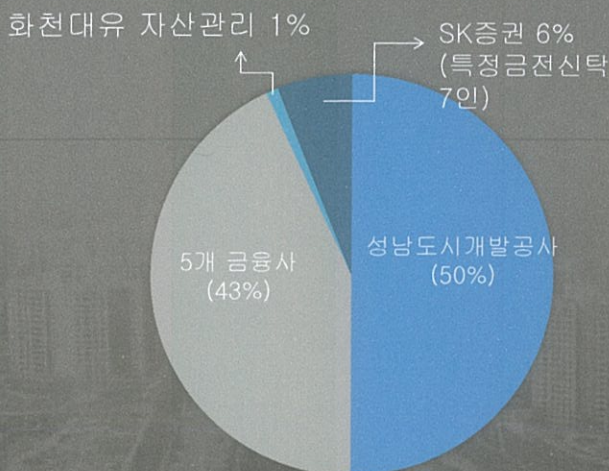
설립자본금 50억
→ 2013년 9월(600억)
→ 2020년말(1,166억)

300억의 이익금 중 150억을
공단 수익으로 취득한
경험(2013년11월)

이재명 시장은 대장동 도시개발 사업을 당초부터 “민 관 공동으로 SPC를 설립”
추진하는 방안을 미리 결정하고 단계적 절차를 이행한 것?

1. 판교대장도시개발 사업이란?

우선협상자 (하나 컨소시엄) 지분율과 배당금



※ 화천대유자산관리(2015년 2월 설립, 자본금 4,999만원, 김만배)

[성남의 뜰 지분 및 배당금 구조]

구분	소유주	지분	배당금
우선주 (46억5천만5천원)	성남도시개발공사	50%+1주	1,830억
	5개금융사	43%	32억
보통주 (3억4999만5천원)	화천대유자산관리	1%	577억
	SK증권 (특정금전신탁7인)	6%	2,483억
	1호 화천대유 김만배	1억 465만	1,208억
	2호 김만배 부인	872만	101억
	3호 김만배 누나	872만	101억
	4호 남 옥 변호사	1,007만	1,007억
	5호 정영학 회계사	5,581만	644억
	6호 조현성 변호사 (남옥, 박영수 지인)	2,442만	282억
	7호 김만배 지인 (언론인)	1,046만	121억

1. 판교대장도시개발 사업이란?

SK증권, 화천대유 예상 배당금 규모

현재까지 발표된
배당금 규모
4,040억 원

주택건설 분양

5개 필지 직접시행에
따른 분양수익(**약 3,000**억)
경실련 주장(4,513억)

당초 예산에서
미집행된 예산

토지보상비 미 집행 잔액
3,958억 (10142=6,184)

건설사 선정
리베이트

5개 주택건설업체 선정
부지조성공사 업체선정
분양대행사 등

분양중인
B1블록

연립주택 292가구
분양가 (3,440만원/평)

분양수입 포함
민간참여자 배당액

최소 **1**조원

2. 판교대장도시개발 사업의 쟁점

8개의 쟁점

성남시
도시개발
사업특혜
비리의
끝은?

사업자
선정의
공정성?

High Risk
High
Return?

특정집단에
편중된
개발이익?

토지매각의
공정성?

보고체계와
책임 소재?

설계변경
특혜?

추가조사
되어야 할
사항?

단군 이래
최대 환수
실적?

2. 판교대장도시개발 사업의 쟁점

쟁점 1. 사업자 선정의 공정성?

1. 절차의 정당성

공모 기간의 과도적인 단축

90일 이상의 기간 → 41일로 단축
도시개발법 시행령 제6조2항에
공모시간은 최소 90일 이상

참가 의향서 제출절차 생략

참가의향서를 제출한 업체를
대상으로 질의응답 후 일정기간
경도기간을 갖고 보완하여 최종
공모지침서를 확정발표
(통상 1개월 이상)

황우성사장 강제사퇴 후
사장 직무대리(유동규)가
업체선정 및 실시협약주도?

2. 평가 위원 선정의 공정성

평가위원단 공개
및 부적격자 배제 절차

절대평가 (내부직원)
및 상대평가위원
(내부직원+외부전문가)
선정의 공정성

절대평가에 참여한 위원이
상대평가에도 참여 중복평가

3. 평가 방법의 합리성

하루만에 사업자 선정

사업자의 PT 기회 생략

평가위원 별 평가 점수 공개

컨소시엄 참여업체 평가 방식
불합당(25점)

내정 가능성?

2. 판교대장도시개발 사업의 쟁점

쟁점 2. High Risk, High Return? – No Risk, High Return!

개발사업의 3대 리스크

1 토지매입

토지매입은 “성남의 뜰”(성남도시개발공사 50%+1주)을 만들어
공공개발 사업으로 포장하여 수용권을 행사할 수 있어서 **토지매입 리스크 제로**

2 인허가

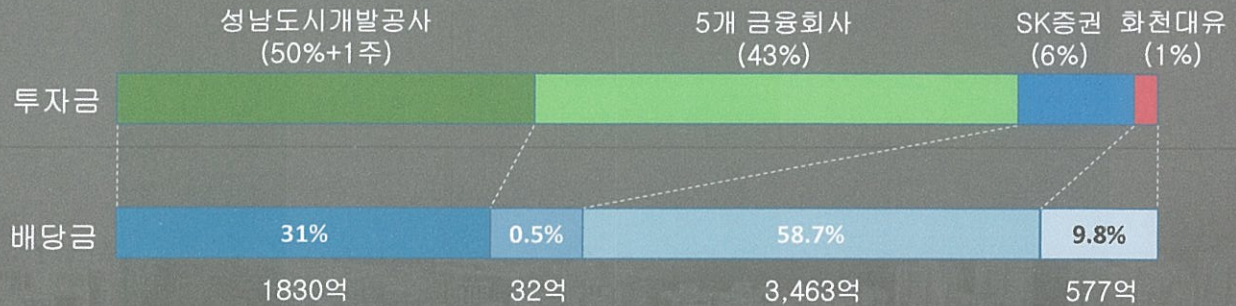
인·허가는 성남시장이 모든 권한을 갖고 있고 성남도시개발공사가 공동 참여 사업으로
인·허가 지연 리스크 제로

3 분 양

판교지역의 주택분양이 어려우면 대한민국 부동산 경기는 폭망 상태
한국주택금융공사 : **분양보증 심사 시, 사업하기 매우 쉬운 사업지로 평가**
경기개발연구원 : 상당한 수익이 발생할 것으로 분석보고
→ 2015년 5월은 최경환부총리가 “초이노믹스”를 추진하면서
부동산 토지 담보대출 강화 등 경기부양책 추진으로 부동산 경기 회복단계

2. 판교대장도시개발 사업의 쟁점

쟁점 3. 특정집단에 편중된 개발이익?



➡ SK증권, 화천대유 7% 투자금으로 전체 배당금 68.5% 편식

- 참가적 우선주가 아니고 왜 비참가적 우선주?
- 확정이익방식이라도 적정한도초과시 환수조항 가능!

2. 판교대장도시개발 사업의 쟁점

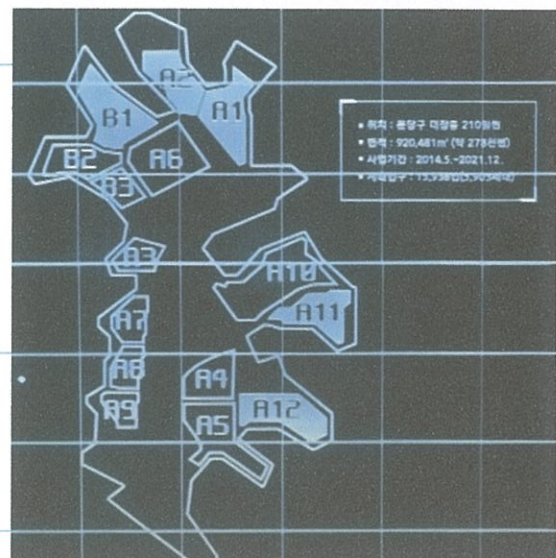
쟁점 4. 토지매각의 공정성 ?

15개 필지 중

- 5개 필지는 화천대유에 수의계약
- 85㎡ 이하 3개 필지는 추첨결과(182업체) '영우홀딩스'
- 85㎡ 이상 3개 필지는 가격경쟁 결과 '제일건설'
- 제일건설 관계사가 6개 필지를 독점
(영우홀딩스는 제일건설 출자회사)

공정한 추첨과 경쟁이 이뤄졌는가?

화천대유에 5개 필지를 수의 계약 공급 필요성?



2. 판교대장도시개발 사업의 쟁점

쟁점 5. 보고 체계에 따른 책임 소재?

2012년 8월 “사무전결규정”을 개정하여 시장이
“대장동개발에 관한 최종결정권” 행사

대장동개발 사업은 이재명 시장의 가장 중요한 핵심
사업으로 **시장의 승인 없이 성남도시개발공사가
독자적으로 결정할 수 있는 사업이 아님**

사장직무대리가 **독단적**으로
업체선정과 실시협약을 체결한다?

임기가 남은 **황무성 사장을
강제 사퇴**시키고 일사천리로 사업자선정 진행

2. 판교대장도시개발 사업의 쟁점

쟁점 6. 진행과정에서 설계변경?

1

토지이용계획의 적정성 → 가용면적 분석

타 택지개발사업에 비해 도로, 주차장 등 기반시설 사업, 학교, 공공시설의 규모가 적고
공동주택의 비중은 높음.

가용 면적 1% 증가는 분양 수익(토지 417억, 주택 250억) 증가 효과

2

임대주택 공급 규모 변경(약 3,300억)

국토부 도시개발업무지침에 공공이 개발하는 사업지구에서 임대주택은 25% 이상 건설하게
되어있고 시장이 판단하여 10%내에서 가감할 수 있음.

이재명 시장은 청년, 서민을 대변한다고 하면서 실제로는 **임대주택을 최대 35%까지 공급할 수
있었으나 15%로 결정. 이후 임대주택부지공급가격을 높게 책정하고 유찰을 빚미로 6.7%확보.**

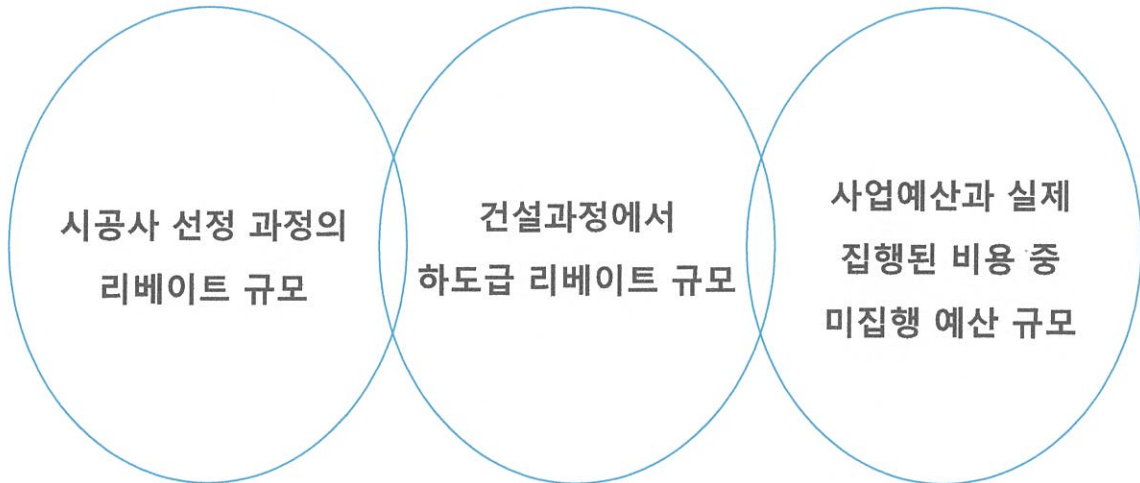
3

용적률을 상향시켜 공동주택의 공급가구수 증가(약 470억)

공동주택 용적률(180~195%) → (185~195%)로 변경 (179가구 증)
화전대유 부지 (186가구 증). 임대주택부지 감.

2. 판교대장도시개발 사업의 쟁점

쟁점 7. 추가 조사가 필요한 사항?



2. 판교대장도시개발 사업의 쟁점

쟁점 8. 단군 이래 최대 환수 실적? (5,511억)

1

“임대주택부지” (1,830억) 환수

임대주택 부지면적 축소 혜택?

19.3%(25%→6.7%) **축소된 임대주택부지**(약21천평)의 **매각가격 차이**(공동주택-임대주택 / 1,300억)와
동 부지에 **공동주택 건설시 분양수익**(2,000억)을 합하면 1,830억을 상회 (**3,300억원 > 1,830억원**)

2

주변 터널 등 주변 환경개선 사업비 (920억) 환수

기본계획 및 실시계획 승인, 교통 및 환경영향평가심의, 건축심의

사업시행자는 성남시에 **기반시설개선사업 이행계획서** 제출 필요.

유사 개발사업(광고신도시 등)의 기반시설개선사업비는 총 사업비의 20% 이상(**3,000억**)

3

결합개발에 의한 제1공단 공원사업비 (2,761억) 환수

결합개발 사업비부담을 명분으로 당초 사업예산에 포함되어야 할 **도로신설 및 확장,**

송전탑 지중화 사업 등 주변지역의 교통, 환경개선을 위해 반듯이 필요한 사업을 제외시켜 줬고

용적률 상향, 임대주택 축소, 등 제1공단 공원사업비를 초과하는 혜택 제공.

3. 종합 정리

왜 화천대유(김만배) 인가?

관, 검, 법, 언, 정
부패 완판

무능하고 부패한 일부 공직자 (성남시청, 시의회, 성남도시개발공사) +
프로 시행업체 (남옥, 정영학, 정재창) + **브로커 역할을 한 언론인 (김만배)**가
고위 법조인 (권순일, 박영수, 박상도 등)을 뒷 배삼아
성남시의 약점 (이재명 후보 선거법 위반사건)을 이용하여 이권을 취득한 부패사업

치밀하게 준비된
사전계획

개발수법 변경 : 민간개발 → 공공개발 → 민관 공동개발 (SPC)
공공개발 명분으로 "성남도시개발공사" 설립 (자본금 50억)
위례 주택사업(예행연습) → 대장동 사업 추진 → 평택 현덕지구(산업단지 70만평)도..?

조직적 역할분담

발주기관(유동규)과 시행업체(남옥, 정영학)의 부적절한 결탁
시행업체 측근(정민용, 김민걸)을 발주기관에 위장 취업시키고 각종 정보, 공모지침서,
평가위원 선정 및 심사, 유리한 실시협약체결 등에 이용

**결론: 성남시와 성남도시개발공사는 화천대유(김만배)로부터 1,830억원의 확정이익금만 받고
신설 시행업체(화천대유)가 마음껏 개발이익을 취하도록 온갖 특혜를 제공
비리로 얼룩진 대한민국 역사상 최대 부정부패 도시개발사업!!**

3. 종합 정리

성남시 도시개발사업 비리는 "대장동"이 끝일까?



화천대유의 역할?

급조된 시행업체에게 지주 작업과
인허가 업무를 수월하게 하기 위해
공공이라는 명목 아래 온갖 특혜 제공



단군 이래
최대의 부정부패개발사업



한국식품연구원 공동주택사업

김인섭(이재명시장 후보 선대본부장 출신)이
등장하면서 4단계 중 상향된 준 주거지
(용적률 400%)로 변경승인 등 부정행위 남발.



성남시 변경승인 의혹

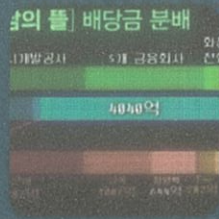


정자동 한국가스공사부지

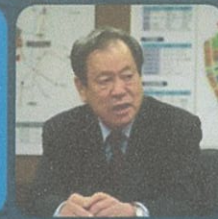
상업업무시설을 주·상복합개발사업을
승인하면서 용적률을 당초 400%에서
560%로 상향 승인
(아파트 506, 오피스텔 165)



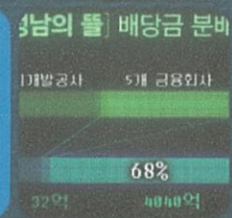
용적률 상향 승인



성남시
특혜 의혹



대장동 개발



THANK YOU

성남 대장동 대해부 보고서

성남시에

우리가 알지 못한 도시개발 사업 **특혜비리**는 없을까?

이재명의 대장동개발과 관련한 형사책임

이충상 경북대 법학전문대학원 교수, 前 대법원 형사실무연구회 간사

I. 서론

대장동 택지개발 사업시행자인 성남의뜰(주식회사)의 자본금이 50억원인데,¹⁾ 그 중 4999만 5천원을 출자한 주식회사 화천대유(자산관리)가 현재까지 577억원을, 3억원을 출자한 천화동인 1호~7호가 3463억원을 각 배당받아²⁾ 각 이익배당금만으로도 수익률이 천 배를 넘고 그밖에도 화천대유의 4531억원의 아파트 분양수익이 더 있어서 화천대유와 천화동인이 차지한 총 수익이 8571억원(=577억원+3463억원+4531억원)이다. 성남의뜰에서 성남도시개발공사³⁾는 우선주주이고 지분율이 50%를 초과함에 비하여 화천대유와 천화동인은 보통주주이고 합계 지분율이 7% 미만이기 때문에 성남공사가 화천대유와 천화동인보다 이익배당을 7배 넘게 받았어야 하는데 오히려 5분의 1쯤인 1830억원만 받았다. 따라서 이익분배구조를 성남시 내지 성남공사의 관계자가 잘못 설계해서 화천대유와 천화동인으로 하여금 과도한 이득을 취득하게 하고 그만큼 성남공사로 하여금 손해를 입게 한 배임행위를 한 것이라는 생각이 상식적으로 든다.

특히 대장동 택지개발 사업에서 그린벨트의 임야, 논, 밭을 싸게 수용하여 택지로 형질변경함으로써 가치가 엄청나게 높아진 후에 아파트를 분양가상한제의 적용 없이 비싸게 분양하였기 때문에 엄청나게 이익이 날 수밖에 없었고, 따라서 성남공사가 마땅히 훨씬 더 이익을 배당받았어야 하는데 제대

1) 이 글에서 '억원, 만원, 천원'이라고 띄어 쓰지 않고 실용적으로 '억원, 만원, 천원'이라고 붙여 쓰기로 한다. 언젠가는 '억원, 만원, 천원'의 붙여 쓰기를 병행하든가 붙여 쓰기만 하는 것으로 맞춤법이 바뀔 것으로 필자는 예상한다. 많은 국민이 '외로와'라고 하지 않고 '외로워'라고 하니까 모음조화라는 문법을 없애고 '외로워'만 쓰는 것으로 바뀐 것과 같은 맥락이다. 문법을 위하여 국민이 존재하는 것이 아니라 국민의 편의를 위하여 문법을 바꿔야 한다.

2) 화천대유와 천화동인이 이미 받은 배당금만 하여도 합계 4040억원(=577억원+3463억원)임.

3) 성남시가 100% 출자한 공기업이며, 이하 '성남공사'라고 쓴다.

로 못 받은 것에 대한 책임을 엄중하게 추궁해야 한다.

그런데 이재명은 교묘하게 변명을 하고 있으므로 이 글에서 이재명 前 성남시장의 대장동개발과 관련한 배임죄의 성립 여부를 중심으로 하여 그의 직권남용죄와 뇌물수수죄의 성립 여부도 살펴보기로 한다.

II. 이재명의 배임죄 성립 여부⁴⁾

1. 이재명의 임무위배 여부

가. 아파트 미분양 위협의 존재 여부

“타인의 사무를 처리하는 자가 그 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이득을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때”에 배임죄가 성립하는데(형법 제355조 제2항), 대법원판례는 배임죄에서 ‘임무에 위배하는 행위(배임행위)’라 함은 처리하는 사무의 내용, 성질 등 구체적 상황에 비추어 법률의 규정, 계약의 내용 혹은 신의칙상 당연히 할 것으로 기대되는 행위를 하지 않거나 당연히 하지 않아야 할 것으로 기대하는 행위를 함으로써 본인과 사이의 신임관계를 저버리는 일체의 행위를 포함한다고 본다.⁵⁾

대장동 개발사업에서는 서론에서 언급한 사실관계만으로도, 특단의 사정이 없는 한, 유동규와 이재명이 법률의 규정, 계약의 내용 혹은 신의칙상 당연히 할 것으로 기대되는 행위를 하지 않거나 당연히 하지 않아야 할 것으로 기대하는 행위(배임행위)를 하였기 때문에 성남공사가 마땅히 배당받았어야

4) 유동규와 이재명의 배임죄가 성립할 경우 배임액이 50억원 이상이므로 그들의 정확한 죄명은 ‘특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(배임)죄’가 되는데 이 글에서는 간명하게 배임죄라고 쓴다.

5) 대법원 2003. 2. 11. 선고 2002도5679 판결 등 다수.

할 엄청난 이익을 화천대유와 천화동인에게 내준 것이라는 생각을 건전한 상식을 가진 일반인이 갖게 된다.

이런 상황에서 이재명은 대장동 민간사업자들(화천대유와 천화동인)이 높은 위험을 떠안았기 때문에 높은 수익을 가져간 ‘high risk, high return’ 이었고 자신의 배임행위는 없었다고 주장한다. 그러나 사실은 ‘no risk, high return’ 이라고 할 수 있을 정도로 대장동 민간사업자들이 위험 없이 엄청나게 많은 이익을 가져가는 구조로 유동규(2015. 3. 11.부터 성남공사 사장직무대리를 맡았음)와 이재명이 사업설계를 하였다.

택지개발 사업의 실패 위험은 ① 사업을 위한 토지취득 상의 위험, ② 인허가 위험, ③ 미분양 위험으로 나눌 수 있는데, 대장동 개발사업에서는 토지수용을 했으므로 토지취득 상의 위험이 없었고, 성남시가 대장동 사업을 적극 추진했으므로 인허가 위험도 없었으며(이 덕택에 통상 10년 안팎 걸리는 개발사업을 5년 안팎에 거의 마쳤음), 남은 검토사항은 미분양 위험의 유무뿐이다.

그런데 사업시행자인 성남의뜰이 아파트를 지어 분양한 것이 아니라, 그린벨트의 임야, 논, 밭 등의 토지를 평당 평균 222만원에 싸게 수용하여 택지로 형질변경함으로써 가치가 엄청나게 높아진 후에 15개 블록으로 나누어 시행사들에게 택지를 평당 평균 1,553만원에 분양하는 것 까지만 역할을 했고,⁶⁾ 시행사들이 시공사와 계약하여 아파트를 분양하는 형태였으므로, 아파트 미분양의 위험은 성남의뜰이 부담하는 것이 아니라 시행사들과 건설회사들이 부담하는 것이었다. 즉, 성남의뜰은 땅을 싸게 수용하여 가격을 엄청나게 올려서 파는 ‘땅 짚고 헤엄치기’ 식의 ‘땅장사’를 했던 것이고, 유일한 위험인 아파트 미분양도 시행사들이 떠안은 것이다.

구체적으로 살펴보면 더욱 실감난다. 대장동 사업지구의 토지 조성원가 총

6) 경제정의실천연합의 2021. 10. 19. 기자회견 보도자료(이 글을 쓰는 2021. 10. 말에도 경제정의실천연합의 홈페이지에 이 보도자료가 올라있다).

액이 조사비 16억원, 설계비 38억원, 토지 등 보상비 6184억원(평당 222만원), 공사비 1292억원, 제1공단 공원조성 사업비 2561억원, 부대비와 제세공과금 등 3278억원, 합계 1조 3371억원인 것이 성남시의회 2020년도 행정사무감사 자료에 나타나 있다.⁷⁾ 토지보상기준이 대장동은 공시지가의 1.5배로서 판교의 1.8배보다 싸서 보상리스크가 적다고 유한기 성남공사 개발사업본부장이 성남시의회 도시건설위원회에서 발언하였다.⁸⁾ 그런데 성남의뜰이 시행사들에게 택지를 분양한 가격은 평당 평균 1,553만원인 것이 심상정 의원의 요구로 제출된 국정감사자료에 의하여 명백하다. 성남의뜰은 대장동 부지 조성원가를 밝히지 않고 있다. 화천대유와 천화동인이 싸게 수용하여 제1공단 공원조성비 등을 지출하고도 대장동 원주민의 희생으로 리스크 없이 엄청난 이득을 취한 것이고 이익분배구조의 설계시에 화천대유와 천화동인의 이렇게 엄청난 이득이 거의 정해진 것이다.

대장동 택지를 분양받은 시행사들은 에이치엠하우징, 영우홀딩스, 하이아트, LH였다.⁹⁾ 85㎡ 이하 아파트 용지의 추첨분양에서 경쟁율이 182대 1일 정도로 인기가 높았다. 게다가 화천대유는 위 15개 블록 중 5개 블록을 수의계약으로 싸게 분양받아 그 택지에 아파트와 연립주택을 지어 분양하여 거기에서도 안정적으로 막대한 이익을 추가로 거두었다.

만약 대장동 아파트의 미분양 개연성이 예상되었다면 위 택지에 대한 미분양이 발생할 가능성이 있었다고 할 수 있으므로, 성남의뜰 주주들 사이의

7) 정부의 기관지인 서울신문 2021. 10. 1.자가 성남시의회 2020년도 행정사무감사 자료에 따른 내용을 보도한 기사이니까 이재명을 지나치게 비판했을 리가 없다. 이 기사는 ‘도시개발업무지침’에 따라 공사비 1292억원 중 재료비, 노무비 등을 구체적으로 제시해야 하는데 제시하지 않았고, 특히 대장동 사업은 관민합동사업이라서 예상 못한 사업지연으로 인한 이자 등의 부대비가 제로에 가까웠을 텐데 부대비와 제세공과금이 3278억원이나 된 것이 의문스럽다고 보도하였다.

경제정의실천연합은 이재명 캠프가 토지 조성원가 총액을 정확히 발표하지 않으면서 1조 5000억원이라고 주장하니까 그 1조 5000억원을 전제로 하여 민간업자의 이익을 추정하였는데, 이재명 캠프가 주장하는 1조 5000억원은 부풀린 금액이고 사실은 위 1조 3371억원 이하이고 이 금액에는 제1공단 공원조성 사업비 2561억원과 부대비와 제세공과금 등 3278억원이 포함되어 있는 것이다.

8) 매경이코노미 제2130호에 김경민, 반진욱 기자가 쓴 “대장동 주민들의 눈물 ...”.

9) 경제정의실천연합의 위 보도자료.

이익분배구조가 결정된 2015년 상반기에 대장동 아파트의 미분양 개연성이 예상되었는지도 살펴본다.

이재명은 2021. 10. 18. 국회 행안위의 경기도에 대한 국정감사에서 “2015년은 여러분 아시다시피 부동산 경기가 엄청 나쁠 때입니다. 그러니까 미분양이 막 속출할 때였는데 그 자료 한번 보여주시면 좋겠어요. 그때는 이 정도 저희가 환수했는데 그 후에 2017년이 되니까 부동산가격이 올라간 기미가 있어서 이것도 있고 그래프 하나 주세요. 보시면 2015년부터 2016년까지 미분양이 속출할 때입니다. 이 시점에서 저희가 했는데 2017년이 되니까 줄어들기 시작하는 거죠. 그래서 보시면 2017년 6월에 저희가 1100억을 추가환수했습니다.” 라고 답변하면서¹⁰⁾ ‘경기도 미분양(공영+민영) 물량 변화’라는 막대그래프를 제시하였다. 그 그래프에 미분양 물량이

2012. 1. 23,539; 2013. 1. 25,732; 2014. 1. 22,525; 2015. 1. 14,201;

2016. 1. 24,276; 2017. 1. 15,092; 2018. 1. 8,611; 2019. 1. 6,769 로 되어 있다.

그러나 2014년 하반기와 2015년에 경기도의 미분양아파트는 성남시보다 서울에서 멀거나 입지가 나쁜 고양, 파주, 김포, 서수원(수원시 원천구), 용인, 화성(동탄은 제외) 등에서 있었지¹¹⁾ 성남시에는 미분양아파트가 없었다. 성남시 분당구 대장동보다 입지가 좋지 않은 화성시 동탄2기 아파트에도 2014년 하반기와 2015년에 미분양이 없었다. 2013년도가 미분양의 피크였고 2014년에 부동산3법이 입법되고 최경환 부총리가 부양책을 쓴 이래 미분양의 감소추세가 확실하였다. 전국 아파트 평균 청약경쟁률이 2013년에는 2.84대 1이었는데 2014년에는 7.14대 1로 많이 올랐고 2015년에도 수도권 청약제도의 간소화(청약 1순위 자격조건이 2년 가입에서 1년 가입으로 되는 것 등)와 분양가상한제의 탄력 운영 등 때문에 수도권 아파트의 분양열기가 지속

10) TV로 생중계된 이재명의 답변내용 그대로이며 인터넷에 그 동영상도 올라있다.

11) 매일경제가 2014. 12. 18.에 보도한 “뜨뜻 미지근 ‘서수원 주택시장’, 연내 반등할 까”, 조선일보가 2015. 7. 2.에 보도한 “사라지는 미분양...경기도는 예외”.

될 것으로 예상되었고,¹²⁾ 2014년에 전국 아파트 매매가격이 3년 만에 상승세로 돌아섰고 거래량도 2006년 이후 최고치를 기록했다.¹³⁾ 2014년 4월부터 2015년 6월의 대장동 사업협약 체결시까지 및 그 후로도 65.7% 내지 73%로 오른 서울의 높은 아파트 전세가율과¹⁴⁾ 금리인하 때문에 서울의 전세금과 대출금으로 성남시를 비롯한 서울 인근 수도권의 아파트를 분양받으려는 사람들이 많아서 서울 인근 수도권의 아파트 분양경기가 좋았고, 같은 기간에 대장동이 속한 분당구의 아파트 매매평균가가 꾸준히 올랐으며(성남시의 아파트 매매평균가가 2014년 4월 대비 2015년 4월에 3.90% 올랐음) 같은 기간에 의왕시, 안양 동안구와 만안구, 수원 장안구와 팔달구 모두 아파트 매매평균가가 꾸준히 올랐고,¹⁵⁾ 미국 금융위기의 여파로 2009년에 일어난 아파트 값 약가 2013년을 바닥으로 다지고 2014년과 2015년 이후에 견조한 상승세로 전환하였고, 서울에서 대장동보다 가까운 곳에 대장동 규모로 택지개발할 땅이 없었던 점 등에 비추어 2015년 상반기 이후에 대장동 아파트의 미분양 개연성이 예상되지 않았다.

다만, 2015년에 경기도에서 아파트를 분양받으려는 수요가 몰리고 종전에 분양을 미루었던 물량도 분양하여 분양물량이 급증하였기 때문에(경기도의 아파트 분양가구가 2011년 65,979, 2012년 55,196, 2013년 74,740, 2014년 83,030이었는데 2015년에는 133,683으로 급증하였음) 2016. 1. 기준의 경기도 분양물량이 24,276가구로 증가하였던 것이고, 그것도 2016. 1. 이후 급감하였다. 2015년에 성남시장으로서 대장동사업의 설계를 잘못된 이재명이 성남시

12) 매일경제TV가 2014. 12. 31.에 보도한 “[현장탐사] 2014년 부동산열기가 뜨거웠던 지역은?”; 뉴스1이 2014. 12. 26.에 보도한 “아듀 2014 … 내년에도 분양열기 지속될 것”.

13) 아시아경제 2014. 12. 22. 기사 “2014 부동산시장 결산 … 올 한 해 ‘핫플레이스’는 어디?”.

14) 시사저널이 2015. 1. 14.에 보도한 “내집 마련 꿈 올해는 이뤄보세요”에 아파트 전세가율 65.7%가 보도되었고, 연합뉴스가 2015. 12. 23.에 보도한 “<2015 부동산 결산> 주택거래 규제완화 힘입어 10년만에 최대”에 아파트 전세가율 73%가 보도되었다.

15) 국민은행의 부동산시세 인터넷사이트인 kbland.kr에 들어가서 지도의 크기를 적절하게 조절하여 화면에 “분당구”가 뜨게 한 후 분당구를 클릭하면 왼쪽 아래의 창에 “분당구 시세트렌드”가 뜨고 그 창을 클릭하면 분당구 아파트의 역대 월별 매매평균가가 뜬다.

매일경제가 2015. 5. 10.에 보도한 “서울 엑소더스 심화, 경기권 신도시 몸값 상승가”도 같은 취지.

의 통계를 제시하지 않고 경기도의 인기 없는 지역들을 포함한 경기도 전체의 통계를 제시함으로써 국정감사에서 진실을 호도하는 답변을 한 것이다.¹⁶⁾

이재명은 2015. 상반기에 향후 대장동을 포함한 분당구의 집값이 떨어질 경우에 대비하여 고정이익으로 잘 설계하였다는 취지로 주장하나, 2009년부터 떨어졌던 분당구의 집값이 2013년에 바닥을 치고 2014년 이후 전조한 상승세를 탔기 때문에 2015년 이후 떨어질 가능성은 없었다.

대장동 개발사업에 굳이 위험이 있다고 하면(대장동을 포함한 분당구의 집값이 2015년 이후에 떨어질 경우가 굳이 있다고 하면) 천재지변이나 세계경제위기가 닥치는 것뿐인데 그런 아주 이례적인 위험은 무시하고 그 사업을 진행할 만한 것이다.

대장동 개발사업은 위와 같이 위험이 원천적으로 없다고 할 수 있는 프로젝트이기 때문에 성남의 땅의 50억원에 불과한 자본금에도 불구하고 약 1조원(토지보상비와 공사비 등)의 프로젝트 금융이 가능했던 것이다. 금융기관은 사업성을 평가하여 사업성이 좋으면 물적 담보 없이 이자수익을 바라보고 거액의 대출을 한다.

나. 5503억원의 이익을 환수했으니까 배임이 아닌가?

이재명은 성남시가 5503억원이나 이익을 환수했으니까 배임이 아니라 단군 이래의 최대의 공익환수요 자신의 치적이라고 자랑을 반복하고 있다. 제1공단 공원조성 2561억원, 제1공단 공원 지하 주차장 400면 추가 건립 200억원, 북측터널·대장IC 확장·배수지 920억원, 임대주택부지 상당액인 배당이익 1822억원의 합계 5503억원이나 되도록 이익을 많이 환수했으니까 배임죄

16) 2021. 10. 18.의 경기도에 대한 국정감사에서 국민의힘 의원들이 “그분은 기업에서 돈 뜯어 쓰는 시대는 가라. 이제 나는 만들어 쓴다. 그분의 시대는 대장동, 위례, 백현, 성남 FC 등을 통해서 알 수 있듯이 인허가권과 작업조를 이용해서 1조원이라는 돈도 만들어 쓰는 시대로 만들었다. 돈을 가진 자 위에서 돈을 지배하는 자입니다. 그분은 돈을 자기 주머니에 가지고 있는 것이 중요하지 않습니다.”, “그분이 청와대보다 감옥과 가까운 이유에 대해서 보겠습니다.”라고 비범하고 신랄한 발언을 하였지만 자료 내지 통계의 제시가 없었기 때문에 보수적인 언론기관조차도 그날의 공방에서 국민의힘이 이재명에게 패했다고 평가하였다.

가 성립할 여지가 없다는 것이다.

그러나 위 여러 항목 중 사업배당이익 1822억원 외의 3681억원 상당의 공사는 개발업자가 토지의 수용과 지목변경 등의 여러 엄청난 특혜를 받는 대가 내지 비용으로 부담하는 기부채납 성격의 공사항목들이지 이익이라고 하기 곤란하다. 성남시나 성남공사가 위 3681억원을 받는 것이 아니라 성남의 딸이 비용을 들여서 공사를 하기로 한 것이기도 하다. 이재명의 논리대로라면 분당을 개발하면서 지은 분당수서도시고속화도로 공사비 수조원이 이익 환수라는 웃기는 얘기로 된다.¹⁷⁾ 이재명은 성남의 딸로 하여금 2017. 3. 30. 성남시에 “향후 제1공단 공원조성사업 시행 후 그 공원을 성남시에 기부채납할 때 성남시를 상대로 민·형사상 일체의 소송을 제기하지 않겠다”는 부제소특약확약서를 제출하게 하였다. 이재명 내지 성남시가 성남의 딸로 하여금 일방적으로 작성하게 한 부제소특약확약서에도 제1공단 공원의 “기부채납”으로 기재된 것이다.

이재명은 제1공단 공원이 대장동 사업지 자체에 있지 않고 대장동 사업지로부터 약 10km 떨어져 있는 것을 자랑거리로 내세우나, 공원을 대장동 사업지 자체에만 조성하든 사업지 밖에도 조성하든 그 모든 조성비가 사업자에게 부담 내지 비용으로서 실질적으로 기부채납인 것은 마찬가지이다. 특히 이재명이 시장선거의 공약으로 제1공단 공원조성을 내세우고 당선되었는데 3000억원 가까이 드는 재원을 마련할 수 없기 때문에 자신의 공약이행을 위하여 제1공단 공원조성과 대장동 택지개발을 결합시켜서, 대장동 택지개발사업을 따내려는 업자에게 필수적으로 제1공단 공원조성을 할 것을 요구한 것이다(이재명 스스로가 위 2021. 10. 18.의 국감에서 “문제는 재원이 3000억 가까이 들기 때문에 도저히 할 수 없는 상태에서 대장동 개발이익이 최하 6000~7000억 정도가 예상됐기 때문에 이걸 전부 환수해서 이 공원을 만드는 그런 기획을 하고 있었습니다.”라고 실토했다). 그러니 화천대유 등의 컨

17) 민간 단독개발인 강남구 삼성동 현대자동차 신사옥(GBC) 건축사업에서도 현대자동차가 1조 7000억원의 기여금을 내놓았는데, 현대자동차가 강남구청장으로부터 고층건물의 건축허가를 받아 강남의 중심으로 개발하는 큰 이익을 누리는 대신에 위 기여금을 내놓은 것이기 때문에, 위 기여금을 받은 것이 강남구청장의 치적이라고 말할 수 없다.

소시업뿐만 아니라 대장동 택지개발사업을 따내려는 다른 경쟁 컨소시엄들도 모두 제1공단 공원조성을 약속할 수밖에 없었던 것이고, 유동규와 이재명은 화천대유 등의 컨소시엄에게 제1공단 공원조성과 임대주택부지 상당액만 부담하면 개발이익이 1조원이 되든 얼마가 되든 나머지는 다 가져가라고 한 것이다.

이재명이 위 국감에서 “최대 1조원에 이를 수 있는 개발이익” 이라고 말하였는데 사실은 개발이익이 최대 1조원을 넘을 개연성이 이익분배설계를 한 2015년 상반기에 이미 높았던 것이다. 이재명이 변호사를 할 때에는 대장동의 민영개발을 주장하다가 시장이 된 후로는 공영개발을 주장하다가 재원 마련 대책 없이 내세웠던 제1공단 공원조성 선거공약을 이행하기 위하여 민관합동으로 바꾸어 민간업자가 제1공단 공원조성과 임대주택부지 상당액만 부담하면 위와 같이 엄청난 이익을 가져가라고 한 것이다.

위 200억원과 920억원 상당의 공사는 이재명이 보기에든 민간업자에게 너무 많은 이익이 가니까 위 설계시부터 불과 1년 후인 2016년부터 추가부담을 추진하여 2017년에 도시개발구역·개발계획의 변경 및 실시계획인가 고시단계에서 이재명이 민간업자에게 추가부담을 시킨 것이다. 이것은 이재명의 자랑거리가 못 되고 애초인 2015년에 출자지분대로 이익분배를 하기로 설계했어야 함을 보여준다.

위 5503억원을 ‘실질적 기부채납’ 이라고 표현하지 않고 ‘이익의 환수’ 라고 표현하더라도, 따라서 성남공사가 위 1822억원(내지 1830억원)만이 아니라 5503억원의 이익을 거두었다고 보더라도, 근본적으로 중요한 것은, 성남의뜰에 대한 출자지분율이 7%에 불과한 화천대유와 천화동인 1호~7호가 아래에서 보는 바와 같이 8571억원의 이익을 차지하고 출자지분율이 50%를 넘는 성남공사는 5503억원만을 가지도록 이재명이 설계한 것이 큰 잘못이라는 것이다.

경제정의실천연합은 대장동 개발이익을 1조 8천억원으로 산출하였다.¹⁸⁾ 심

상정 의원의 요구에 의하여 제출된 국정감사자료에 의하여 대장동의 143,160평의 택지매각금액이 2조 2243억원인 것이 명백하다.¹⁹⁾ 경제정의실천연합은 이재명 캠프가 토지 조성원가 총액을 정확히 발표하지 않으면서 1조 5000억원이라고 주장하니까 그 1조 5000억원을 전제로 하여 민간업자의 택지 매각 이익을 위 2조 2243억원에서 1조 5000억원을 뺀 7243억원으로 추정하였는데, 위에서 본 바와 같이 이재명 캠프가 주장하는 1조 5000억원은 부풀린 금액이고 사실은 앞에서 언급한 위 1조 3371억원 이하이다.²⁰⁾ 따라서 민간업자의 택지 매각이익을 위 2조 2243억원에서 1조 3371억원을 뺀 8872억원 이상으로 추정하는 것이 타당하다. 경제정의실천연합은 대장동 13개 블록의 공동주택(이미 분양완료된 11개 블록의 자료에 기하여 2개 블록은 추정하였음)의 분양매출액을 3조 9400억원으로 산출하고, 택지매입가, 금융비용 및 제세공과금, 건축비(평당 700만원²¹⁾) 등을 고려하여 공동주택의 추정원가를 2조 8천억원으로 산출하여 민간업자의 공동주택 분양이익을 1조 968억원으로 추정하였는데 이를 수궁할 수 있다. 따라서 대장동 개발이익은 위 8872억원 이상과 1조 968억원을 합한 1조 9840억원 이상이다. 이 1조 9840억원에 제1공단 공원조성 사업비 2561억원을 더하면²²⁾ 대장동 전체 개발이익이 2조 2401억원이 된다. 2조 2401억원의 4분의 1도 안 되는 5503억원만을 성남공사 내지 성남시가 가지고 4분의 3 이상인 1조 6898억원을 민간업자들(화천대유와 천화동인 1호~7호 외에 시행사들도 포함)이 가지게 한 것은 분명히 큰 잘못이다.

더구나 대장동 택지개발사업은 ‘수도권 시민들의 허파인 그린벨트를 해제하는 무형의 엄청난 손실을 입히는 사업’ 이고 ‘싸게 토지를 수용하는

18) 경제정의실천연합의 2021. 10. 19. 기자회견 보도자료.

19) 이 금액은 대장동 개발지 내의 공원, 학교용지, 도로로 들어간 면적(전체 개발지의 약 절반)을 제외하고 택지만 매각한 금액이다.

20) 더구나 이 1조 3371억원의 비용에는 제1공단 공원조성 사업비 2561억원과 부대비와 제세공과금 등 3278억원이 포함되어 있는 것을 거듭 강조한다.

21) 2018년 경기도가 공개한 경기도시공사 아파트의 건축원가 평균 평당 543만원, 2020년 기본형건축비 평당 627만원을 고려하여 적용함.

22) 각주 21에서 언급한 바와 같이 1조 3371억원의 비용에 제1공단 공원조성 사업비 2561억원이 포함되어 민간업자의 개발이익을 줄였으니까 전체 개발이익의 산출에 있어서는 민간업자의 개발이익에 위 2561억원을 더하여야 한다.

것’과 ‘기존의 대지를 재개발하는 것이 아니라 거의가 임야, 논, 밭을 대지로 형질변경하여 토지의 가치가 엄청나게 높아지는 것’과 ‘아파트 분양가상한제는 피하여 최대한 비싸게 아파트를 분양하는 것’ 등 여러 특혜를 민간업자가 부여받은 사업이다. 위와 같은 사업에서 발생하는 이익 중에서 민간업자는 절반 훨씬 못 되게 분배받고, 성남시는 절반 훨씬 넘게 분배받아서 대장동 인근 토지의 쾌적화에 사용하는 것이 마땅한 일이지²³⁾ 이재명처럼 제1공단 공원조성에 사용하였으니 치적이라고 자랑할 일이 아니다. 다른 지방자치단체에 모범사례로 전파할 일은 더더욱 아니다.

어느 모로 보나 성남의뜰의 주주들이 출자지분대로 이익분배를 받도록 설계했어야 하는 것이다. 성남공사가 우선주주이니까 보통주주보다 유리하게 이익분배를 받도록 설계해야 하지(우선주주라는 것이 이익배당에 있어서 우선권을 갖는 주주이지 의결권 행사에 있어서 우선권을 갖는 주주가 아님) 우선주주가 보통주주보다 불리하게 이익분배받는 것은 결코 용인될 수 없는 것이다. 보통주주인 민간업자들이 대장동 아파트 미분양의 위험을 부담하였기 때문에 보통주주가 우선주주보다 이익분배를 더 받게 설계할 수 있다는 이재명의 주장이 틀린 것은 대장동 택지나 아파트의 미분양 위험이 없었다는 것을 앞에서 언급함으로써 확실하게 밝혔다.

요컨대, 이재명 성남시장은 자신의 선거공약의 이행을 위하여 민간업자들에게 1조원을 훨씬 넘는 이득을 취득하게 하여 성남시에게 엄청난 손해를 가한 것이며, 위 엄청난 이득과 손실에 비추어 볼 때 위 5503억원을 이익의 환수로 보더라도 배임죄의 성립에 지장이 없다. 유동규도 그 공동정범이다.

2. 배임 고의의 존부

배임죄에 있어서 배임의 범의(고의)는 배임행위의 결과 본인에게 재산상의 손해가 발생하거나 발생할 염려가 있다는 인식과 자기 또는 제3자가 재산상

23) 이 지적을 필자는 본 일이 없다.

의 이득을 얻는다는 인식이 있으면 족하고 본인에게 재산상의 손해를 가한다는 의사나 자기 또는 제3자에게 재산상의 이득을 얻게 하려는 목적은 요하지 않으며, 이러한 인식은 미필적 인식으로 족하고 확정적 인식을 요하지 않는다.²⁴⁾

유동규가 대장동의 사업자가 정해지기 전에 남욱 변호사에게 “대장동 구획계획도 니네 마음대로 다 해라” 면서 뇌물을 요구하여 3억 5200만원의 뇌물을 수수하였다고 공소제기되었다. 검찰이 자신 있는 부분만 공소제기하였기 때문에 이 사실은 확실하게 인정되는 것으로 보이고 이에 따라 유동규의 배임의 고의를 인정함에 아무런 문제가 없다. 친민주당인 경향신문조차도 대장동 사업의 이익분배에 관하여 밀고 당기기가 전혀 없었다고 보도하고 있는 점에 비추어 보아도 유동규의 배임의 고의는 움직일 수 없다.

이재명은 ‘나는 몰랐다’, ‘나에게는 배임의 고의가 없었다’ 고 변명할 것이다. 그러나 앞에서 본 바와 같이 개발업자의 위험부담이 없는 개발사업에서, 재원 마련 대책 없이 내세웠던 이재명 자신의 제1공단 공원조성 선거공약을 이행하기 위하여 민간업자가 제1공단 공원조성과 임대주택부지 상당액만 부담하면 개발이익이 1조원이 되거나 넘어도 나머지를 다 가져가라고 한 것 등에 비추어 이재명의 배임의 고의를 인정할 수 있다. 개발업자의 위험이 없는 사업에서 우선주주가 종국적으로 지분율 이상으로 이익을 분배받도록 설계했어야지 비참가적 고정이익분배로 설계하여 우선주주가 종국적으로 지분율에 훨씬 못 미치게 이익을 분배받도록 설계할 것이 아니었다.

설령 설계를 탄 사람이 잘못 했더라도, 결재권과 지휘감독권을 가지고 있는 시장이 결재를 하지 말고 시정시켰어야 한다. 시정시켰어야 하는 것을 하지 않은 것도 엄연히 배임행위이다. 배임행위는 당연히 하지 않아야 할 것으로 기대하는 행위를 하는 것만이 아니라 당연히 할 것으로 기대되는 행위를 하지 않음으로써 본인과 사이의 신임관계를 저버리는 일체의 행위를 포함한

24) 대법원 2004. 7. 9. 선고 2004도810 판결 등 다수.

다는 것이 대법원판례라고 앞에서 언급하였다. 성남시민은 이재명을 성남시장으로서 성남시 내지 성남시민을 위하여 일하라고 선출해 주었는데 이재명은 성남시민의 기대를 배신하여 화천대유와 천화동인을 위하여 대장동 사업 설계를 한 것이므로 비난가능성이 크다.

성남공사 투자심의위가 2015. 1. 26. 출자 비례 수익분배를 가결했고 성남공사 투자심의위 시행세칙에 심의회 개최 뒤 특별한 사유가 없는 한 심의결과를 사업 추진에 반영한다고 되어 있는데도, 불과 18일 뒤인 2. 13.의 공모지침서에서 고정이익만 받는 것으로 바뀌었는바,²⁵⁾ 그 경위가 아주 의심스러우므로 철저히 수사해야 한다. 이재명도 “시장실에서 공사 실무자들과 최소 2~3번 합동회의를 했다” 며 “내가 확정(이익)으로 하라고 정해줬다” 고 2021. 10. 25.에 밝혔다.²⁶⁾

그리고 성남공사 개발사업1팀 주 모 지원팀장이 2015. 2. 11. 제1공단 공원 조성비를 제외한 나머지 수익 중 성남사의 수익을 70% 보장하겠다는 컨소시엄에게 만점을 주고 그보다 보장수익이 낮으면 평가점수를 단계별로 낮추자는 내용으로 공모지침서 검토안을 전략사업팀의 정 모 변호사에게 보냈는데, 유동규가 주 팀장을 불러서 강하게 질책하고 대장동 업무에서 배제한 것으로 알려졌다, 주 팀장의 의견대로 하였으면 성남공사가 위 1830억원에 더해 2300억원 가량의 수익을 얻을 수 있었다.²⁷⁾

위와 같이 사업자의 위험부담이 없는 ‘땅 짚고 헤엄치기의’의 대장동 개발사업에서 고정이익을 전혀 넣지 말고 전적으로 출자지분대로의 분배로 설계하는 것이 합리적이었다(성남공사의 출자지분을 50%가 아니라 60% 이상으로 하는 것이 바람직하였고 그렇게 해도 대장동 개발사업에 참여하는 민간업자가 나왔을 것이지만 그것은 더 이상 논하지 않는다).

25) 민주당에 우호적인 한겨레의 2021. 10. 22.자의 보도이다.

26) 중앙일보의 2021. 10. 26.자의 보도이다.

27) 민주당에 우호적인 한겨레의 2021. 10. 25.자의 보도이다.

이재명의 선거공약이었고 이재명이 계속 집착하고 있었던 제1공단 공원조성을 고정적으로 대장동 개발사업자에게 부담시키고 1830억원을 고정적 이익으로 배당받기로 하더라도, 위 사업에서 그 이상으로 많은 이익이 예상되었고, 하나은행 컨소시엄(그 컨소시엄의 의사결정권자가 화천대유)이 사업제안서에서 아파트 평당 분양가를 1400만원으로 책정해서도 위 두 가지를 고정적으로 부담하겠다고 하였고 메리츠증권 컨소시엄은 아파트의 적정 평당 분양가를 85㎡ 이하 1,650만 원, 85㎡ 초과 1,600만원으로 책정하여 위 두 가지를 고정적으로 부담하겠다고 하였고 아파트 분양가가 1400만원을 초과하게 될 가능성이 희박하지 않았던 것은 틀림없으므로, 우선협상 대상자로 선정된 하나은행 컨소시엄이 제시한 평당 분양가 1400만원을 상회할 경우에는 지분율에 따른 분배한다는 조항 내지 초과이익 환수조항을 넣는 것만큼은 성남공사와 성남시도 거부할 이유가 전혀 없었고 하나은행 컨소시엄도 거부할 이유가 없었다. 그런데도 유동규가 이를 거부한 것에 대하여, 그리고 이재명도 그 거부상태를 유지하여 위와 같은 초과이익 환수조항이 없는 채로 결재를 한 것에 대하여, 유동규와 이재명이 최소한 미필적 인식에 의한 배임죄의 책임을 면할 수 없다. 이재명은 택지 분양가나 아파트 분양가가 3.3㎡당 1400만원을 넘어가든 2000만원을 넘어가든 아무튼 성남공사는 위 고정이익(2015년을 기준으로 4383억원)만 분배받으라고 하였으니 분양가가 3.3㎡당 1400만원을 넘어가고 2000만원을 넘어가서 지분율이 7%에 불과한 화천대유와 천화동인이 지분율이 50%를 넘는 성남공사보다 이익을 더 많이 차지하게 되어도 인용하겠다는 미필적 고의가 있었다고 볼 수밖에 없는 것이다. 위에서 본 화천대유와 천화동인 1호~7호의 택지 매각이익 8872억원만을 기준으로 하여 보더라도 지분율이 7%에 불과한 화천대유와 천화동인이 지분율이 50%를 넘는 성남공사보다 이익을 더 많이 차지하게 되었으니 이재명의 미필적 고의가 있었다고 보지 않을 수 없다. 바꿔 말하면, 대장동 아파트값이 3.3㎡당 1400만원보다 오를 가능성이 전혀 없다는 확신과 그 확신을 뒷받침하는 객관적 사정이 없었던 이상에는 이재명의 미필적 고의를 인정해야 하는

것이다. 실제로 아파트 분양가가 평당 1400만원을 넘어서 평당 2,000만원대였다.

그리고 성남공사의 공모지침서의 내용과 성남공사가 하나은행 컨소시엄에게만 보낸 답변내용과 세 컨소시엄의 사업제안서상의 차이와 하나은행 컨소시엄이 성남공사에게 보낸 사업협약서 초안과 성남공사가 하나은행 컨소시엄에게 보낸 사업협약서 수정안과 최종 협약서의 차이를 종합해서 보면 배임죄의 고의가 더욱 명백히 인정된다.²⁸⁾

공모지침서 제11조 (출자금의 회수 및 수익금 배분)

① 공사는 사업기간 종료 시 출자금을 현금으로 회수한다.

② 공사의 출자금회수시기 등 기타 세부적인 사항은 제36조에 의한 사업협약에서 상세히 정한다.

③ 공사와 민간사업자는 사업기간 종료시점의 총 수익금에 대하여 사업협약 시 정한 방법으로 배분한다. 성남 기존 시가지 중심지역인 신흥동 역세권지역에 부족한 근린공원 조성을 위한 제1공단 공원조성 재원으로 공사의 개발이익을 활용한다.

④ 수익배분과 관련된 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 상세히 정한다.²⁹⁾

위 공모지침서 발표 후에 하나은행 컨소시엄이 성남공사에게 사업협약서 초안을 보냈고 성남공사는 아래와 같은 내용으로 사업협약서 수정안을 마련하여 하나은행 컨소시엄에게 보냈다.

“제13조 ⑥ 성남도시개발공사는 본조 5항에 따라 확정으로 배당(1,822억

28) 법무법인 상록(담당변호사 천낙봉, 김성훈)이 성남공사의 법률자문 요청에 대하여 이렇게 회신하였고, 그 회신문이 성남공사의 홈페이지에 공시되어 있다.

29) 이 공모지침서의 공표 후 하나은행 컨소시엄만이 ‘공원조성비를 부담하고 임대주택용지를 제공한 이후 추가로 성남도시개발공사에 제공하는 개발이익 배당은 없는 것으로 판단하면 맞는지요?’라고 성남공사에 질문하여 성남공사가 맞다고 답변하였는데 이 답변 내용은 공모지침서에 없던 내용이다. 경쟁하던 다른 컨소시엄들은 위 답변내용을 전혀 알지 못하였고, 그리하여 하나은행 컨소시엄은 사업제안서에 ‘의결권 있는 비참가적, 누적적 우선주’라고 명시하여 공사가 추가배당 받을 수 없다는 점을 분명히 하였으나 다른 컨소시엄들의 사업제안서에는 그러한 내용이 없었다.

원)을 요구하며 이에 추가 배당을 요구하지 않기로 한다. 단, 민간사업자는 본 사업의 진행 중 추가비용이 발생할 경우에는 민간사업자의 책임으로 부담하여 시행하여야 한다. 또한 민간사업자가 제시한 분양가를 상회하여 발생되는 추가이익금은 출자지분율에 따라 별도 배당하기로 하며, 계획분양가(3.3㎡당 14,000천원) 대비 하락된 분양가가 형성되어 민간사업자가 주택건설의 공동사업을 요청할 경우 공사는 협의 하에 공동으로 주택건설사업에 참여할 수 있다. 이때 개발수익은 출자지분율에 따르기로 한다.”

공원조성비와 임대주택용지에 관한 사항이 합의되었으니 당연히 가장 중요한 추가배당 문제가 논의되고 합의되었어야 하고, 추가배당 문제를 논의하기 위해서는, 그 전제요건으로서 사업기간 종료시점의 총수익금을 사업 시작시점에서 추정하고 이후 종료시점에 다시 수정하여 계산하여야 한다. 공기업이 주도적으로 시행하는 사업에서 총수익금을 산정하여 예상 순이익을 산정하는 일 없이 막무가내로 사업을 기획하고 실행하는 예는 없을 것이다.

따라서 대장동 개발에 관한 사업협약서의 가장 심각한 문제는, 공모지침서에서 제시하였던 ‘사업기간 종료시점의 총 수익금’을 계산하고 총수익금이 변할 경우의, 즉 초과이익이 발생할 경우의 분배항목을 확정해야 하는 과정을 배제한 것이다. 남이 아닌 성남공사의 사업협약서 수정안에서 제기하였던 추가배당에 관한 합리적인 내용들이 아무런 근거 없이 사라지고 사업협약서가 다음과 같이 체결되었다.

사업협약서 제13조 ⑥ 성남도시개발공사는 인·허가 지원시 계획된 분양주택지 건축물 총 분양면적이 감소하지 않도록 감소되는 가처분면적에 대한 용적률 제고 등 적법한 방법으로 최선을 다하여야 하며, 공사의 이익은 1차, 2차 이익배분에 한정한다.

이로써 택지분양가가 얼마로 오르든 아파트 분양가가 얼마로 오르든 이익을 민간업자가 모두 차지하게 되었고 성남공사 내지 성남시는 위 고정이익 외에는 한 푼도 분배받을 수 없게 되었다.

위와 같이 공모지침서 발표 후부터 사업협약서 체결시까지의 과정을 보면,

위 초과이익 분배 조항을 삭제한 적법하고 타당한 이유를 전혀 찾을 수 없다. 따라서 위 초과이익 분배 조항을 삭제함으로써 초과이익 상당의 재산상의 이익을 하나은행 컨소시엄(그 중에서도 화천대유와 천화동인)으로 하여금 모두 취득하게 하고 성남공사에 동액 상당의 손해를 가할 배임죄의 범의가 충분히 인정되는 것이다.

이재명은 초과수익 환수조항을 넣는 것은 공모지침서 위반이라서 넣을 수 없었다는 주장도 하지만, 위에서 본 바와 같이 공모지침서에 초과수익 환수 금지조항이 없었다.

또한 이재명은 출자 비례 이익분배로 하면 민간업자가 비용을 부풀리는 것이 일도 아니기 때문에 성남공사가 고정이익만을 받는 것으로 하였고 그렇게 한 것에 배임의 고의가 없었다는 주장도 하지만, 제1공단 공원조성 사업비가 2561억원으로 정해져 있었고 매년 경기도시공사 아파트의 건축원가와 기본형건축비가 공개되는 것과 성남시는 공사발주 경험(이 사건 직전의 위례지구 아파트 공사발주를 포함)이 많은 것과 성남시와 성남공사에 공사비를 비롯한 비용을 검증할 수 있는 인원이 있는 것 등에 비추어 성남시와 성남공사가 민간업자의 비용 부풀리기를 통제할 수 있기 때문에, 성남공사가 고정이익만을 받는 것으로 하고 초과이익을 포기한 것에 적어도 배임의 미필적 고의를 인정해야 하고 이재명의 위 주장은 받아들여질 수 없다.

3. 유동규 등의 배임죄만 성립하고 이재명의 배임죄는 성립하지 않는 것으로 볼 수 있을까?³⁰⁾

30) 이와 관련하여 이재명은 한국전력 직원의 일탈행위에 대하여 대통령이 책임을 지느냐고 주장한다. 그러나 한국전력 직원과 대통령의 관계와 유동규와 성남시장의 관계는 현저히 다르다. 우선 유동규는 단순한 직원이 아니라 성남공사 사장 직무대리였으므로 비교를 하더라도 한국전력 사장과 비교했어야 했다. 그리고 한국전력 사장에 대하여는 산업자원통상부 장관이 감독을 하지 대통령이 감독을 하는 것이 아님에 비하여, 성남공사 사장 직무대리에 대하여는 성남시장의 감독을 한다. 성남시장은 광역자치단체장도 아니고 기초자치단체장에 불과하며 성남시는 산하에 자치구가 1개도 없고 원고적격도 없고 피고적격도 없는 3개의 비자치구(수정구, 중원구, 분당구)를 두고 있을 뿐이다. 필자가 근무했던 성남지원이

이와 관련하여 무엇보다도, 성남시 대장동 택지개발사업과 관련하여 이재명의 직접적 지휘를 받는 유동규 및 유동규와 결탁한 김만배·남옥·정민용의 배임행위는 있는데 대장동 택지개발사업의 결재권자이며 유동규를 직접적으로 지휘하는 성남시장 이재명의 배임행위는 없다는 것은 상식에 배치된다.

이재명은 자신의 시장선거 공약이었는데도 2500억원 이상의 재원이 없어서 도저히 이행할 수 없었던 제1공단 공원조성을 대장동 개발에 의존해야만 했기 때문에 대장동 개발에 큰 관심을 가질 수밖에 없었고 대장동 개발이 역점사업이었다. 그래서도 이재명 스스로가 대장동 개발사업의 설계를 자신이 했다고 공언했던 것이다.

또한 이재명이 성남시장 재직시에 ‘사무전결처리규칙’을 개정하면서 대장동 사업과 관련한 주요 결정에 대한 전결권을 자신에게 귀속시켰고 이재명이 대장동 사업과 관련하여 결재한 서류로 이제까지 드러난 것만 하여도 10개 이상이다.

그리고 이재명 스스로 ‘(건설전문가로서) 상당히 역량이 있는 분’이라고 했던 황무성 성남공사 사장에게 황 사장의 직속부하인 유한기 개발사업본부장이 2015. 2. 6. “시장님 명을 받아서 한 것 아닙니까. 시장님 애깁니다.”라고 말하면서 오늘 중으로 사표를 쓰라고 압박하여 실제로 황 사장이 그날 중으로 사표를 썼는데(녹취록이 공개되어 움직일 수 없는 사실임) 이것은 성남공사 사장에 대한 임명권을 가지고 있던 이재명의 뜻에 기한 것으로 보인다. 출자지분대로의 이익분배를 주장해 온 황 사장이 화천대유에게 출자지분보다 많이 이익을 분배해 주려는 이재명에게 눈엣가시여서 쫓아낸 것으로 보인다. 위 사표를 쓴 날이 바로 화천대유의 설립일이고 그날로부터 1주일 후에 사업공모지침이 정해졌다. 건축사무소의 운전사와 리모델링 조합장 경력밖에 없었던 유동규를 이재명이 성남공사에 입사시키고 파격적으로 성남

성남시와 광주시와 하남시 3개 시를 관할하는데 성남시는 그 3개 시 중의 1개의 시에 불과하다. 그런 성남시장을 대통령에 건준 것은 부적절했다.

공사 사장 직무대리로 삼음으로써 화천대유와 천화동인에게 출자지분보다 많이 이익을 분배해 주고라도 이재명 자신의 위 선거공약이 이행되도록 대장동 개발사업을 진행하라고 한 것으로 보인다.

위와 같은 여러 가지에 비추어 대장동 개발사업에 관한 배임죄의 몸통을 이재명으로 보아야 한다. 배임죄의 고의는 미필적 인식만으로 충분하다는 것이 판례이기 때문에, 이재명이 유동규를 믿고 관련서류가 중요한 서류인데도 슬쩍만 보고 결재했기 때문에 자신은 몰랐고(몸통은 몰랐고) 배임죄의 고의가 없었다고 주장해 봐야 소용없다. 선거공보, 선거벽보에 허위사실이 기재되어 있는데도 아랫사람이 한 일이지 후보 자신은 선거공보, 선거벽보 초안을 슬쩍만 보고 알아서 하라고 했기 때문에 허위사실의 기재를 몰랐고 자신이 한 일이 아니라고 변명해 봐야 그런 변명을 받아들여서 무죄를 선고하는 법관이 없는 것과 맥락을 같이 한다.

이재명은 대장동 사업의 설계가 성남공사의 사무이지 성남시의 사무는 아니기 때문에 이재명 자신은 대장동 사업의 설계와 관련하여 배임죄의 주체인 “타인의 사무를 처리하는 자”라는 신분이 없다고 주장할지도 모르므로 살펴본다.

성남시와 성남공사는 2014. 4. 1. 위·수탁 협약을 체결하였는데 성남시가 할 대장동 도시개발사업을 성남공사에게 위탁한다는 내용이다. 그러나 당시 시행되던 지방공기업법 제73조는 “지방자치단체의 장은 공사의 업무를 감독한다.”고 규정하고 있었고³¹⁾ 이 감독권은 시정명령권을 포함하는 것으로 해석되고 있으며,³²⁾ 성남도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례 제25조에 “사업 예산이 성립된 때 시장에게 보고해야 한다.”라고 규정되어 있고, 성

31) 2015. 12. 15. 개정되고 시행된 지방공기업법 제73조 제1항은 “지방자치단체의 장은 공사의 설립·운영 등 공사의 업무를 관리·감독한다.”라고 더욱 분명하게 지방자치단체의 장의 관리·감독권을 규정하고 있다.

32) 예컨대, 중앙선거관리위원회는 선거관리위원회법상의 지휘·감독권에 기하여 대선과 총선만이 아니라 지방선거와 관련해서도 시·도 선거관리위원회와 구·시·군 선거관리위원회에 대하여 지시와 시정명령을 한다.

남공사의 정관 제8조에 “공사의 중요한 재산의 취득 및 처분에 관한 사항, 분양가격 등 결정에 관한 사항은 사전에 시장에게 보고하여야 한다.” 라고 규정되어 있고, 이재명이 ‘사무전결처리규칙’을 개정하면서 대장동 사업과 관련한 주요 결정에 대한 전결권을 자신에게 귀속시켰기 때문에, 대장동 사업의 이익분배를 비롯한 대장동 사업의 설계는 성남공사의 사무이면서 성남시의 사무이기도 하다. 그렇기 때문에 이재명 스스로가 대장동 개발사업의 설계를 자신이 했다고 말한 것이다. 그리고 성남공사는 성남시가 100% 출자한 공기업이라서 성남공사의 이익이 성남시의 이익으로 100% 고스란히 직결되므로 성남공사를 잘 감독하는 것이 성남시의 이익이기도 하고 성남시의 사무이기도 하다.³³⁾

따라서 대장동 개발사업(설계는 물론이고 그 후의 변경과 진행도 포함)과 관련하여 유동규는 성남공사의 사무를 처리하는 자이고 이재명은 성남공사와 관련된 성남시의 사무를 처리하는 자이므로 둘 다 배임죄의 주체인 “타인의 사무를 처리하는 자”에 해당하며, 유동규의 배임죄만 성립하고 이재명의 배임죄는 성립하지 않는 것으로 볼 수 없다.

그리고 유동규의 배임죄의 피해자는 성남공사이고 이재명의 배임죄의 피해자는 성남시로 보는 것이 타당하다. 이재명이 유동규와 공동하여 성남공사에게 피해를 입혔다고 볼 수도 있기는 하지만, 성남시장인 이재명이 성남시

33) 참고로, 대법원 1982. 4. 27. 선고 81도2383 판결은, 지방재정법에 의하면 지방자치단체의 지출의 원인이 되는 계약 기타의 행위는 지방자치단체의 장이 하는 것이나 필요하다고 인정되는 경우에는 소속 공무원(경리관)에게 위임할 수 있다고 규정되어 있고 ○○군 재무회계규칙은 부군수를 경리관으로 지정하고 있음이 명백하니 ○○군의 위 상수도공사에 소요되는 물품의 구입에 관한 계약은 부군수의 권한에 속하는 사무임은 소론과 같으나, 한편 지방자치법에 따르면 지방자치단체의 장은 당해 자치단체를 통할하고 대표하며 당해 자치단체의 사무와 법령에 의하여 그 자치단체에 위임된 사무를 관리 집행하며 소속 공무원을 지휘 감독하도록 규정하고 있으므로 ○○군수인 피고인 2는 ○○군에서 실시하는 위 상수도공사 전반에 관한 사무를 관리 집행하고 또 담당공무원을 지휘 감독한 지위에 있다 할 것이며 만약 동 공사에 소요되는 구입자재에 불량품이 있어 상수도공사에 지장을 가져올 것을 알았다면 이를 제지할 권한과 책임이 있다고 할 것이니 자재구입계약체결권이 부군수에 있다 하여도 자재구입에 관한 사무는 군수의 사무라 할 것이니 이런 취지에서 한 원심의 판단은 정당하고 거기에 소론과 같은 배임죄의 주제에 관한 법리오해였다고 할 수 없다고 판시하였다.

에게 피해를 입혔다고 보는 것이 타당하다. 대장동 개발사업은 성남시가 할 일을 편의상 성남공사에게 맡기면서 그 사업의 승인권, 사업계획의 변경인가권, 성남공사의 주요업무에 대한 감독권 내지 변경권을 이재명이 가지고 있었던 것이다. 대장동 개발사업을 성남시가 성남공사를 통하여 하지 않고 직접 하면서 실무를 성남시의 특정 국장에게 맡겼을 경우를 생각해 보면 이재명의 배임죄의 피해자가 성남시인 것에 의문의 여지가 없는바, 실무를 성남공사의 사장 직무대리에게 맡긴 경우에도 이재명의 배임죄의 피해자가 성남시인 것에서 다를 바가 없다.³⁴⁾

수서택지 특혜분양에 대한 1991년의 수사에서 검찰이 장병조 청와대 비서관, 민주자유당의 이태섭 의원, 평화민주당의 이원배 의원과 김태식 의원, 정태수 회장 등을 구속기소하면서 장 비서관의 압력으로 특혜분양이 이루어졌다고 발표하였지만 상식을 가진 국민은 그 발표를 믿지 않고 일개 비서관의 뒤에 몸통이 있을 것으로 생각하였다. 불과 4년 후에 제대로 된 수사에서 그 몸통이 노태우 대통령인 것으로 밝혀졌다.

검찰이 유동규, 김만배, 남욱, 정민용을 배임의 공범으로 기소하는 공소장에 공범으로 이재명은 전혀 쓰지 않은 것 등에 비추어 위 4명으로 ‘꼬리자르기’를 하고 대장동 사건의 몸통인 이재명은 기소하지 않을 것으로 보인다. 기소는커녕 소환조사 한 번도 하지 않을 것으로 필자는 예상한다. 그러나 검찰이 몸통에 대해서는 소환조사 한 번도 하지 않을 정도로 별별 기고 꼬리들은 여럿을 기소해 봐야 검찰은 조롱을 받는다. 그리고 검찰이 2021년에 이재명을 불기소해봤자 불과 수 개월 후에 정권교체되면 또는 5년 수 개

34) 성남시가 직접 대장동 개발사업을 하면 직업공무원인 국장, 과장 등이 민간업자들에게 엄청난 이익을 주는 큰 비리를 범하려고 할 가능성이 희박하고, 자격과 경력 미달의 유동규를 성남시의 국장이나 과장 또는 국장 직무대리나 과장 직무대리로 임명하는 것이 절대 불가능하므로 유동규를 통하여 민간업자들에게 엄청난 이익을 주는 쪽으로 위 사업을 하는 것도 불가능하다. 그래서 이재명은 자신의 심복(‘측근’보다 ‘심복’이라고 하는 것이 더 진실에 가까움)인 유동규에게 대장동 개발사업을 맡겨서 민간업자들에게 엄청난 이익을 주고 이재명 자신과 유동규도 이익을 누리기 위하여 위 사업을 성남시가 직접 하지 않고 성남공사에게 맡긴 후 투자지분대로의 이익분배를 주장하는 황무성 성남공사 사장을 사직하게 하고 유동규를 성남공사 사장 직무대리로 앉힌 것으로 보인다. 이재명과 유동규 모두 배임죄의 미필적 고의를 넘어서 확정적 고의가 있었던 것으로 보인다.

월 후에 정권교체되면 이재명이 몸통인 것으로 드러나고, 이재명에 대한 2021년의 부실한 수사와 불기소는 검찰의 역사에 오점으로 남고 관련 검사들은 평생 손가락질을 받는 검사가 될 것이다.³⁵⁾

4. 이재명이 정책적 판단을 하였고 뇌물을 수수하지는 않았으니 배임죄가 아니다?

검찰이 2021. 11. 1. 유동규, 김만배, 남욱, 정민용을 배임의 공범으로 기소하는 공소장에 공범으로 이재명은 전혀 쓰지 않았고 이재명에 대하여는 배임혐의를 적용하기 어렵다고 잠정 판단을 내렸다고 하며 그 이유는 이재명이 고정이익만 확보하기로 한 것은 정책적 판단을 한 것이고 뇌물을 수수하지는 않았기 때문이라고 한다.³⁶⁾

그러나 위와 같은 잠정 판단은 크게 잘못되었다.

공직자의 ‘정책적 판단’ 보다는 경영자의 ‘경영상 판단’과 관련하여 대법원판례가 여러 개 있는데 다음과 같은 내용이다.

경영상의 판단과 관련하여 기업의 경영자에게 배임의 고의가 있었는지 여부를 판단함에 있어서도 위와 마찬가지로 법리가 적용되어야 함은 물론이지만, 기업의 경영에는 원천적으로 위험이 내재하여 있어서 경영자가 아무런 개인적인 이익을 취할 의도 없이 선의에 기하여 가능한 범위 내에서 수집된 정보를 바탕으로 기업의 이익에 합치된다는 믿음을 가지고 신중하게 결정을 내렸다 하더라도 그 예측이 빗나가 기업에 손해가 발생하는 경우가 있을 수 있는바, 이러한 경우에까지 고의에 관한 해석기준을 완화하여 업무상배임죄의 형사책임을 묻고자 한다면 이는 죄형법정주의의 원칙에 위배되는 것임은 물론이고 정책적인 차원에서 볼 때에도 영업이익의 원천인 기업가 정신을 위축시키는 결과를 낳게 되어 당해 기업뿐만 아니라 사회적으로도 큰 손실

35) 이 관련 검사들은 심재철 대검 반부패강력부장이 조국 전 장관에 대하여 무혐의 의견을 냈다가 직속부하인 양석조 선임검찰연구관으로부터 탄 검사의 장인상 빈소에서 손가락질을 받으며 “조 전 장관이 어떻게 무혐의냐”, “그런 의견 낸 사람이 검사냐”라고 망신을 당하고 언론에 보도된 것을 남의 일로 생각하지 말아야 한다.

36) 중앙일보 2021. 11. 2.자 1면 톱기사.

이 될 것이다. 따라서 현행 형법상의 배임죄가 위태범이라는 법리를 부인할 수 없다 할지라도, 문제 된 경영상의 판단에 이르게 된 경위와 동기, 판단대상인 사업의 내용, 기업이 처한 경제적 상황, 손실발생의 개연성과 이익획득의 개연성 등 제반 사정에 비추어 자기 또는 제3자가 재산상 이익을 취득한다는 인식과 본인에게 손해를 가한다는 인식(미필적 인식을 포함)하의 의도적 행위임이 인정되는 경우에 한하여 배임죄의 고의를 인정하는 엄격한 해석기준은 유지되어야 한다.³⁷⁾

그런데 대장동 개발사업에 있어서 이재명은 ① 아무런 개인적인 이익을 취할 의도 없이 선의에 기하여 결정을 내린 것이 아니라, 재원 없이 내걸었던 자신의 시장선거 공약인 제1공단 공원조성을 꼭 하기 위하여 민간업자들이 위 공원조성비보다 여러 배 되는 엄청나게 많은 이익을 가져가도 된다고 하는 의사(성남시민을 배신하는 의사)에 기하여 결정을 내린 것이고, ② 가능한 범위 내에서 수집된 정보를 바탕으로 성남시의 이익에 합치된다는 믿음을 가지고 신중하게 결정을 내린 것이 아니라, 정보를 제대로 수집하지 않거나 수집된 정보를 무시한 채로 성남시의 이익에 배치되는데도 고정이익을 고집하면서 초과수익 환수조항을 넣자는 아랫사람들의 의견을 무시하였고, ③ 이재명을 배임죄로 처벌하면 판 사람들이 만연히 고정이익을 고집하지 않고 초과수익 환수조항을 넣어서 자치단체 내지 기업의 이익을 증가시킬 것이므로 영업이익의 원천인 기업가 정신을 위축시키는 것이 아니라 고양시키기 때문에, 이재명에게 경영판단의 원칙을 적용하여 불기소할 것이 아니라 반드시 기소하여야 한다.

그리고 검찰이 대선 전에 이재명의 뇌물수수의 증거를 제대로 수집하지 않고 그에 따라 이재명의 뇌물수수의 점은 드러나지 않고 기소되지 않더라도 그것 때문에 이재명의 배임행위가 성립하지 않는 것으로 될 이유가 전혀 없다. 뇌물을 받지 않고 배임행위를 하는 것이 이론적으로 가능할 뿐만 아니라 실제로도 많이 존재하며 대장동 택지개발사업에서 이재명의 배임행위가

37) 대법원 2004. 7. 22. 선고 2002도4229 판결 등 다수.

이미 드러났기 때문이다. 박근혜 대통령은 잔인할 정도로 철저한 수사를 받았어도 본인이 1원의 뇌물도 받지 않은 것이 틀림없지만 탄핵되고 구속되고 중형을 선고받았다.

5. 소결론

요컨대 이재명의 배임죄가 확실히 성립한다.

이재명은 이익분배 설계를 잘못해서 성남시민의 이익을 침해하는 배임죄를 저질러 놓고도, 그리고 수도권 시민들의 허파인 그린벨트를 없애는 무형의 엄청난 손실 아래에서 화천대유와 천화동인으로 하여금 싸게 토지를 수용하게 해서 대장동 원주민들에게 피해를 입히고 아파트 분양가상한제를 피하여 최대한 비싸게 아파트를 분양하게 해서 화천대유와 천화동인에게 엄청난 이익을 부여해 해놓고도, 뻔뻔하게 ‘결재 한 번으로 5,503억원을 벌었다’, “5,503억원을 벌어가지고 신나게 썼다’ 고 자랑하여 국민의 공분을 사고 있다.

Ⅲ. 이재명의 직권남용죄의 성립 여부와 기소 여부

앞에서 본 바와 같이 황무성 성남공사 사장에게 그의 직속부하 유한기 개발사업본부장이 2015. 2. 6. “시장님 명을 받아서 한 것 아닙니까. 시장님 애깁니다.” 라고 말하면서 오늘 중으로 사표를 쓰라고 압박하여 실제로 황사장이 그날 중으로 사표를 썼는데 이것은 성남공사 사장에 대한 임명권을 가지고 있던 이재명의 뜻에 기한 것으로 보이므로 이재명의 직권남용죄가 성립할 가능성이 있다.

그러나 필자는 이재명을 ‘특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(배임)죄’와 ‘특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(뇌물수수)죄’라는 아

주 무거운 죄명으로도만 기소하고 직권남용죄로는 기소하지 않았으면 한다.³⁸⁾ 여러 가지로 강한 혐오감을 주는 ‘이재명’ 이 ‘이 죄명’ ‘저 죄명’ 의 여러 죄명으로 기소되기를 바라는 사람이 적지 않겠지만 직권남용죄로 기소되는 것에는 반대한다.

필자가 서울고등법원 판사 재직시에 전두환, 노태우 前 대통령을 재판했는데 두 前 대통령이 ‘내란수괴죄’, ‘특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(뇌물수수)죄’ 등의 아주 무거운 죄명들로 기소되었지 치사하게 직권남용죄로 기소된 것은 없었다. 이와 마찬가지로 문재인 대통령과 이재명 대통령 후보도 기소를 하려면 아주 무거운 죄가 있는 경우에 한하여 그 아주 무거운 죄명으로 기소를 해야지 직권남용죄로 기소할 것은 아니라고 필자는 생각한다. 직권남용죄는 귀에 걸면 귀걸이고 코에 걸면 코걸이인 죄로서 정치적 보복을 위한 죄로 남용되어 왔기 때문이다. 민주당이 2021. 10. 18. 윤석열 대통령 예비후보가 검찰총장 재직시에 직권을 남용하여 검언유착 의혹에 대한 감찰과 수사를 방해하였다고 고발하였는데 이재명이 대통령에 당선될 경우에 윤석열 대통령 예비후보가 직권남용죄로 기소되는 사태가 발생해서야 되겠는가? 정치보복적 기소의 반복을 막기 위하여 형법 제123조(직권남용)를 멀지 않은 장래에 독일과 같이 “폭행 또는 협박으로” 범한 경우에 한하여 처벌하도록 형법을 개정할 필요가 있다. 폭행도 협박도 없이 직권을 남용한 경우에는 처벌하지 않는 것이다.³⁹⁾ 우리나라의 직권남용죄는 일본의 바람직하지 못한 직권남용죄를 무비판적으로 답습하여 폭행 또는 협박을 요건으로 하지 않고 있는데 형법을 개정해서 극일을 해야 한다.⁴⁰⁾

38) 필자는 김명수 대법원장을 강력히 비판해 왔고 내년에 정권교체가 되면 그가 대법원장의 임기만료 전에 마땅히 불명예 퇴진해야 한다고 생각하지만, 그가 직권남용죄로는 기소되지 않았으면 한다. 2명의 대법원장이 연속하여 직권남용죄로 기소되어 각각 여러 해씩 피고인으로서 후배 법관으로부터 형사재판을 받으면 국격이 떨어진다.

39) 백운규 산업자원부 장관이 월성 원전 1호기를 가동하자는 부하에게 “너 죽을래?”라고 말했다면 협박을 한 것이니까 형법이 개정되어도 직권남용죄가 성립한다.

40) 황 사장은 당시 사기죄로 재판을 받고 있었는데 이 재판을 황 사장의 배우자도 몰랐다고 하기 때문에 이재명 측이 황 사장에게 사직을 요구한 이유가 이 재판이었을 같지는 않다.

Ⅳ. 대장동게이트에 대한 특별검사 수사의 필요성

1. 검찰의 부실수사와 능장수사

검찰은 이재명 前 성남시장에 대한 수사에서 성남시청에 대한 압수수색을 수사착수 후 20일 넘어서야 하였고 이메일에 대한 압수수색은 더 미루었다. 성남시청을 뒤늦게 네 번 압수수색하면서 시장실과 시장부속실은 압수수색하지 않다가 다섯 번째의 압수수색에서야 했다. 계좌추적을 별로 하지 않고 있는 것으로 보도되고 있다. 유동규가 창밖으로 던진 핸드폰이 지면에 떨어지는 장면이 CCTV에 나오지 않아서 검찰이 그 핸드폰을 찾지 못했다고 발표했는데 경찰이 CCTV에서 위 핸드폰이 지면에 떨어지는 장면을 보고 바로 다음날 그 핸드폰을 찾았고 그 장면이 TV에 생생하게 방영되었다. 그리고 검찰이 김만배에 대한 구속영장청구가 기각되기를 바라는지 의심될 정도의 부실수사와 부실한 구속영장청구를 한 결과 실제로 기각되었다.

검찰은 이재명의 범죄에 대한 증거가 나와서는 안 된다는 태도로 수사에 임하는 것으로 보인다. 그러므로 검찰은 유동규와 이재명의 공범관계 내지 이재명의 범행에 대하여 끝내 수사를 제대로 하지 않고 이재명을 단 한 번도 소환함이 없이 불기소할 가능성이 높다. 검찰은 기껏해야 막판에 유동규만을 배임죄로 기소함으로써 꼬리자르기를 하고 이재명이라는 몸통은 보호할 가능성이 높은 것이다.⁴¹⁾

2. 배임죄가 경제범죄의 오수종말처리장인 것에 비추어

배임죄를 독일에서 경제범죄의 오수종말처리장이라고 하며 필자도 이에 공감한다. 이재명은 대장동 비리, 백현동 비리, 조폭과의 연루, 형수에 대한

41) 다만 11월 5일에 국민의힘 대선 후보가 결정되고 그 후의 여론조사에서 국민의힘 대선 후보가 이재명 후보를 많이 앞서면 검찰이 돌변하여 이 후보를 적극 수사하고 기소할 가능성이 아주 없다고는 할 수 없다.

십수 회의 쌍욕(유튜브로 들어보니 기가 막혔음), 친형을 정신병원에 강제입원시킨 것, 검사 사칭죄와 前 성남시장에 대한 무고죄의 전과(필자가 그 사건의 제1심 재판장이었음), 음주운전죄, 특수공무집행방해죄, 공용물건손상죄의 전과, 여배우와의 스캔들 등등 汚水(오수)와 같은 존재이다. 이래저래 이재명과 같은 오수는 경제범죄의 오수종말처리장인 배임죄로 처벌받아야 한다. 汚水 이재명을 배임죄로 처벌해서 汚水를 처리해야 하는 것이다. 그런데 검찰총장이 ‘김오수’ 인바, ‘오수’가 ‘오수’를 제대로 처리할 수 없다. 이런 점에서도 대장동게이트는 특별검사가 수사해야 한다. 그리고 배임죄에 있어서 배임액수를 밝히는 것이 어려운데 특별검사가 철저히 수사를 해야만 제대로 배임액수를 밝힐 수 있다.

3. 이재명의 거액 뇌물수수 개연성에 비추어

더구나 이재명이 거액의 뇌물을 수수했을 개연성이 높다. 사람의 보통의 심리가 ‘내가 나의 표나는 봐주기 덕에 수천억원의 이익을 차지하였어도 나에게는 마음속으로만 고마움을 간직해라’로 되지 않고 ‘내가 나의 표나는 봐주기 덕에 수천억원의 이익을 차지하였으면 나에게 고마움을 표시해라’이다. 계좌추적영장을 발부받아 수 주일 동안 돈의 흐름과 차명계좌를 철저히 추적하고 공여자 및 전달자를 설득하고 그들과 협상(그들에 대해서는 구속영장을 청구하지 않기로 하는 것 등)하면 뇌물수수를 밝힐 수 있다. 전두환·노태우 前 대통령에 대해서도 그와 같이 수사하니까 거액의 뇌물수수가 밝혀져서 두 前 대통령이 법정에서 거액의 수수 자체는 인정하지 않을 수 없었고 대가관계는 없었다는 주장을 했을 뿐인데 그 주장을 법원이 받아들일 수 없었다.⁴²⁾ 철저히 수사하니까 前 대통령이 대우그룹과 한보그룹에 거액을 보관시키고 있던 것이 밝혀진 것과 같이 철저히 수사하면 이재명이 친지에게가 아니라 상상하기 어려운 곳에 보관시키고 있는 것이 밝혀질 수

42) 필자가 전두환·노태우 전 대통령의 항소심 판사로서 대가관계가 없다는 주장을 받아들일 수 없는 이유를 판결문에 판시하였다.

도 있다. 몇백만원은 철저히 수사해도 그 흐름이 추적되지 않을 수 있지만 몇백억원은 그 흐름이 추적될 가능성이 높다. 유동규가 700억원의 뇌물을 받기로 약속했는데 그 700억원이나 되는 거액을 유동규 혼자서 중국적으로 차지할 수 있는 금액이라고 생각되지 않는다.

뇌물을 이재명 본인이나 가족이나 비서나 운전사가 받아서 보관하지 않고, 유동규·정진상 등의 측근이 받아서 보관하고 있다가 이재명에게 주지는 않고 대선 자금으로 제3자에게 지출할 가능성도 있는데, 후자의 경우에는 박근혜 대통령과 최순실을 경제공동체로 본 것과 마찬가지로 이재명과 유동규·정진상 등의 측근을 경제공동체로 보아서 이재명을 뇌물수수죄로 처벌할 수 있는 가능성이 있다.

다만, 이재명이 아주 특이한 사람이라서 이례적으로 뇌물은 안 받았을 가능성이 아주 없지는 않다. 그러나 그 경우에도 배임죄는 엄연히 성립한다. 개발업자에게 굉장히 비상식적인⁴³⁾ 거액의 이익을 취득하게 하여 성남시에게 거액의 손해를 가한 배임죄가 뇌물수수죄보다 중요하다. 뇌물을 받고도 성남시에게 아무런 손해를 입히지 않은 경우(업자의 정당한 이익 중 일부를 뇌물로 나눠받으면 이런 경우가 있을 수 있음)보다 뇌물을 안 받고 성남시에게 큰 손해를 입힌 경우가 더 무거운 죄이다.

만의 하나 이재명이 뇌물은 받지 않았다고 하더라도 특별검사가 철저히 수사한 끝에 이재명의 뇌물수수의 점은 혐의 없다고 해야 건전한 상식을 가진 국민이 수궁할 수 있지, 지금의 검찰처럼 부실수사를 한 후에 이재명의 뇌물수수의 점은 혐의 없다고 하면 건전한 상식을 가진 국민이 수궁할 수 없다.

한국갤럽이 10. 26.부터 28.까지 실시한 1,000명을 대상으로 실시한 여론조사에서, 대장동 사건 특검 도입에 대하여 ‘도입해야 한다’가 65%, ‘그럴 필요 없다’가 25%, ‘모름, 무응답’이 10%였고, 대장동 사업 추진 당시 이재명 시장의 역할에 대하여 ‘민간 업체에 특혜를 주기 위해 의도적으로 개

43) 유명민 대통령 비서실장이 2021. 10. 26. 청와대에 대한 국정감사에서 대장동 민간사업자들이 얻은 이득에 대하여 “굉장히 비상식적으로 보고 있다”고 답변하였다.

입했을 것' 이 55%, '특혜를 주려는 의도는 없었을 것' 이 30%, '모름, 무응답' 이 15%였다.

4. 수서택지 특혜분양사건과 BBK 사건에 비추어

지금의 이재명에 대한 녹장수사와 부실수사를 보니 노태우 대통령의 재임시기와 이명박 대선후보의 당선이 확실한 시기에는 둘 다 수서택지 특혜분양사건이나 BBK 사건으로 기소되지 않았다가 둘 다 대통령 퇴임 후 기소되어 중형을 선고받은 것이 연상된다.

수서⁴⁴⁾ 개발택지가 정태수 한보그룹 회장의 요구대로 특혜분양되었는데, 평화민주당이 야당인데도 위 분양과 관련하여 서울시에 협조공문을 보낸 것 등이 1991년에 신문에 보도되자 검찰이 수사하여 장병조 청와대 비서관, 민주자유당의 이태섭 의원, 평화민주당의 이원배 의원과 김태식 의원, 정태수 회장 등을 구속기소하면서 장 비서관의 압력으로 특혜분양이 이루어졌다고 발표하였다. 그러나 이런 큰 특혜분양이 일개 비서관의 압력으로 이루어졌다는 것을 상식적으로 수궁하기 어려웠다. 여야 모두 구속자가 나와서 난처했고 원외정당인 민중당만 특별검사의 임명을 주장하였으나 실현되지 못하였다. 당시의 여당인 민주자유당이 야당인 평화민주당의 이원배 의원이 정 회장으로부터 뇌물을 수수한 것과 평화민주당이 위 분양과 관련하여 서울시에 협조공문을 보낸 것을 묶어서 수서 사건을 '평화민주당게이트' 라고 부르지 않았다. 그와 대조적으로 현재의 여당인 민주당과 민주당의 대통령 후보인 이재명은 국민의힘의 곽상도 의원의 아들이 퇴직금으로 50억원을 받은 것을 근거로 하여 대장동 사건을 '국민의힘게이트' 라고 부르고 '돈 받은 자가 도둑이다' 라는 팻말을 내세워 이재명의 범죄를 상당히 희석시키고 있다.

44) 현재 수서역 바로 앞의 신동아파트 등의 부지이다.

1995년에 노 전 대통령의 비자금에 폭로된 것을 계기로 검찰이 완전히 새로 수사하여 노 전 대통령이 정 회장으로 부터 150억원의 뇌물을 받고, 특혜 분양을 거부하는 고건 서울시장을 박세직으로 경질하였고 박 시장이 특혜 분양을 하였다고 발표하였다(필자가 노 전 대통령과 정 회장의 제2심 판사였다).

BBK 주가조작과 관련하여 2007년 대선 직전에 검찰이 이명박 후보에 대하여 혐의없음 결정을 하였고 2008년 2월 대통령 취임 직전에 특별검사도 이명박 당선자에 대하여 혐의없음 결정을 하였으나, 이명박 당선자의 종전의 언행 등에 비추어 상식적으로 수궁하기 어려웠다. 결국 정권교체된 후에 이명박 전 대통령이 구속기소되고 중형이 확정되었다.

이재명도 노 전 대통령과 이 전 대통령처럼 대통령을 지낸 후에 구속기소되든가 대통령을 해보지 못하고 구속기소되든가 둘 중의 하나일 것이다.

5. 특별검사를 임명하기에 너무 늦었는가?

내년의 대선까지 4개월 남아있으므로 늦지 않았다. 특별검사 임명에 필요한 시간을 빼고도 특별검사가 수사의 성과를 낼 수 있는 기간이 있다. 그리고 필요하면 특별검사의 수사기간을 연장하면 된다.

오히려 금년 중으로 특별검사를 임명하지 않으면, 지금까지는 이재명이 차기 대통령에 당선되지 못할 가능성이 꽤 있기 때문에 정영학, 황무성, 박철민 등이 녹취록이나 사실확인서를 제출하고 제대로 진술을 하는 등으로 진실을 어느 정도 밝혀왔지만, 만약 이재명이 4개월 후 대통령으로 당선되면 그 후로는 위 사람들을 포함하여 많은 사람이 진실을 밝히지 못하고, 이미 했던 말조차도 권력 측의 사주에 따라 교묘하게 바꿀 수 있다. 이런 측면에서도 내년의 대선 전에 특별검사가 대장동게이트를 수사해야 할 필요성이 크다.

그리고 특별검사를 임명하기로 하면 그 자체만으로도 검찰로 하여금 이재

명의 대통령 당선가능성은 없다는 생각을 가지게 하여 특별검사의 수사 개시 전까지 1~2개월 동안 수사를 웬만큼은 하게 만드는 효과가 있다.

6. 소결론

이상 살펴본 바와 같은 여러 이유로 대장동게이트는 특별검사가 수사해야 할 필요성이 크다. 수사를 제대로 하면 대장동게이트에서의 ‘그분’은 이재명인 것으로 드러날 개연성이 높다. 이것이 국민의 건전한 상식이다.

V. 결론

이상 살펴본 것을 종합하면, 성남시의 대장동 택지개발사업과 관련하여 이재명의 직접적 지휘를 받는 유동규 및 유동규와 결탁한 김만배·남욱·정민용의 배임행위는 있는데 대장동 택지개발사업의 결재권자이며 유동규를 직접적으로 지휘하는 성남시장 이재명의 배임행위는 없다는 것은 상식에 배치되고 이재명의 특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(배임)죄가 확실히 성립하며, 이재명의 직권남용죄가 성립할 가능성이 있고, 이재명의 특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(뇌물수수)죄가 성립할 개연성이 높다.

검찰이 대선 전에 이재명의 뇌물수수의 증거를 제대로 수집하지 않고 그에 따라 이재명의 특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(뇌물수수)의 점은 기소하지 않더라도 그것 때문에 이재명의 배임행위가 성립하지 않는 것으로 될 이유가 전혀 없다. 뇌물을 받지 않고 배임행위를 하는 것이 이론적으로 가능할 뿐만 아니라 실제로도 많이 존재하며 대장동 택지개발사업에서 이재명의 배임행위가 이미 드러났기 때문이다. 이재명에게 경영판단의 원칙을 적용할 여지도 없다.

필자는 이재명을 무거운 죄명인 특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률

위반(배임)죄와 특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률 위반(뇌물수수)죄로 기소하고 처벌하는 것에는 적극 찬성하지만, 정치적 보복으로 사용되어 왔고 일본의 잘못된 입법을 무비판적으로 도입한 직권남용죄로 기소하는 것에는 반대한다.

이재명이 대선 전에 구속기소되지 않더라도 내년 봄에 정권교체되면 신속히 구속기소될 가능성이 높고,⁴⁵⁾ 내년 봄에 정권교체되지 않더라도 6년 후에 정권교체되면 구속기소될 가능성이 높다. 대통령 재직기간에는 내란죄와 외환죄 외에는 공소시효가 정지되기 때문에 이재명이 대통령이 되더라도 그 재직기간에 공소시효가 완성되지 않는다. 어차피 구속기소될 사람은 빨리 구속기소될 수록 좋으며 검찰의 이제까지의 노골적인 늑장수사와 부실수사 등에 비추어 특별검사의 수사가 꼭 필요하다.

이재명이 대장동 개발사업에서 엄청난 배임죄를 저질렀는데도 영원히 처벌받지 않고 오히려 단군 이래의 최대의 치적을 올린 공직자로 추앙받는다면 대한민국은 망한다.

이재명이 여당의 대통령 후보 내지 대통령이었던 것 등을 고려하여 조기에 사면하게 되면 그것을 필자는 사면권남용이라고 생각하지 않는다. 이재명에 대한 형기의 장단보다 여당의 대통령 후보 내지 대통령도 배임죄를 범한 이상에는 형사처벌을 받는 것 자체가 매우 중요하고, 이재명이 너무 불쌍하게 될까봐 그에 대한 처벌을 반대할 것이 아니다.

45) 홍준표 대통령 예비후보는 자신이 대통령에 당선되면 이재명을 구속하겠다고 공언하였고, 윤석열 대통령 예비후보는 검찰에게 '수사를 이 따위로 하느냐'고 호통을 쳤다.

지정토론	2021. 11. 4.
------	--------------

대장동 비리 관련 검찰 수사의 문제점과 특검 도입 여부

- 석동현 변호사 -

1. 검찰의 처분내용 (2021. 11. 2. 내용을 기준으로 작성)

검찰은 1일 전 성남도시개발공사 기획본부장 유동규를 ‘651억 원+ α ’ 배임 혐의로 추가 기소하고, 화천대유 대주주 김만배(56), 천화동인 4호 소유주 남옥 변호사(48), 전 성남도공 투자사업팀장 정민용(47)에 대해 사전구속영장을 청구하면서 유 전 본부장의 배임 혐의 공범으로 적시하였다고 함

또한, 유동규에 대한 추가 기소 공소장에 따르면 천화동인 5호 소유주 정영학 회계사(53)에 대해서도 대장동 사업에서 초과이익 환수조항을 삭제하는 것에 관여한 점에서 배임의 공범으로 적시하면서도 반면에, 대장동 도시개발 사업의 최종 인허가 및 결정권자인 이재명 후보(당시 성남시 시장)는 배임의 공범에서 제외함

이재명 후보의 배임 혐의에 대하여 검찰은 현재로선 이재명 후보가 성남시장 시절 대장동 사업에서 했던 ‘고정 이익 확보’라는 정책적 판단의 결과를 두고 그가 금전 기타 이익을 개인적으로 취하지 않은 이상, 배임의 공범으로 단정하기 어렵다는 입장인 듯하며, 아직 속단하기는 이를 수 있으나 일단 그러한 연유로 유동규의 배임 혐의 추가 공소장 등에서도 이재명 후보는 배임의 공범에서 제외시켰고, 향후 수사도 진행되지 않을 것으로 예상됨

2. 검찰 처분의 문제점

검찰은 배임의 공범이 되려면 유동규처럼 관련자로부터 뇌물을 받거나 다른 화천대유·천화동인 소유주(김만배, 정영학, 남욱)처럼 천문학적 배당금을 챙기는 등 사적 이익 추구가 있어야 하는데, 그런 사실이 드러나지 않은 상태에서 순전히 ‘정책적 판단’에서 비롯됐다면 배임죄 적용이 어렵다는 입장을 취하는 것으로 보이는 바,

황무성 전 성남도공 사장도 28일 “(성남도공에) 대장동 사업 수익 50% 이상을 보장한다는 내용이던 공모지침서가 (내가 사퇴한 뒤) 1,822억 원의 고정수익을 받는 것으로 변경됐다.” 고 밝힌 바 있고,

특정 업자들에게 수천억 원의 이익을 몰아주고 그만한 손해를 성남시(도시개발공사)에 끼친 것이고, ‘변호사비 대납 의혹’과 대법원 본인 재판 로비 및 관련된 상장사의 전환사채(CB) 발행·인수와 관련된 회사에 화천대유 대주주 김만배 씨의 장기 대여금 일부가 흘러간 정황 등으로 비추어 볼 때, 이재명 후보의 관여 정도나 자금흐름 등에 대한 검찰 수사가 진행되지 않는다면 국민적 의혹은 해소하기 어려움

지자체장의 판단이 배임이 안 되는 경우는, 지자체에 설사 손해가 나더라도 정책적으로 감수할 수 있다고 볼 수 있는 경우로 한정될 뿐임에도, 검찰이 이재명 후보의 하급자 유동규를 배임죄로 공소 제기를 하면서 어떻게 그러한 정책적 결정을 한 이재명 후보에게는 성남시장으로서 정책적 판단을 한 것이기에 배임죄에 적용되지 않는다는 취지의 모순되는 판단을 할 수 있는지 의문임

특히 월성원전 조기폐쇄에 관한 한수원 사장 및 산업부 장관의 사안에서 보듯이 결정권자들의 개인적 사익 추구가 없었다 하더라도, 부당한 목적을 위하여 부정한 방법으로 업무처리를 하였다면 배임 혐의가 성립할 수 있음에도 검찰에서는 벌써부터 수사 자체를 하지 않겠다고 하는 것은 성급한 결론임

3. 특검 도입 여부 검토

대장동 사건의 경우에는 특정 민간인들에 대한 특혜성 정책의 결정자가 누구인지, 그리고 자금이 어떻게 들어와서 어떻게 나갔는지에 대한 사항 등 수사를 할 자료들이 많은 사건 중에 하나라고 보임

따라서 명의가 중요한 게 아니라, 누구의 의사에 의해서, 누구에게 돈이 쓰였느냐를 조사하는 것이 필수적인 사항

최근 여론조사 결과 국민들 대장동 검찰 수사 신뢰하지 않는다는 게 68.1%, 이재명 후보의 책임이라고 생각하는 사람이 56.5 프로에 달하고 있으므로 결국 검찰 수사에 이어 특검으로 갈 수밖에 없는 사안

내년 3월 초 대통령 선거를 녀 달 앞두고 대장동 비리에 대한 특검도입이 과연 가능하겠냐고 하지만, 이명박 대통령이 당선된 2007년 대선 당시의 BBK 특검 도입 사례를 보면 얼마든지 가능함

2007년 12월 19일 대선 당시, 선거 두세 달 전까지 제일 큰 이슈는 후보들의 무슨 공약이나 정책이 아니라 한나라당(지금 국민의 힘) 후보 MB가 BBK와 관련이

있는지 여부였는 바, 그해 7월 검찰이 수사결과 MB와 BBK는 무관하다고 결론을 내렸음에도 결국 대통령 선거 치른 이후에 BBK 관련 의혹을 본격 수사하기로 하고, 대선일 약 2주 전인 2007년 12월 5일 여야 합의로 BBK 특검법('한나라당 대통령 후보 이명박의 주가조작 등 범죄혐의의 진상규명을 위한 특별검사의 임명 등에 관한 법률') 발의 후, 12월 7일 동 법안이 본회의를 통과하였으며, 대선(12. 19) 이후인 같은 달 28일에는 법률로서 공포됨

그리고 MB가 취임하기 전인 2008년 1월 8일 정호영 특별검사를 임명하고 1월 15일 현판식을 가진 뒤 바로 당선자 MB를 상대로 수사에 착수함

이재명 후보의 성남시 대장동 비리에 관해 국민적 공분이 이토록 높기에 특검이 필요하다면 얼마든지 상설특검법 등으로 특검수사가 가능함

대장동 개발의 문제점과 책임 소재 토론

이 헌 변호사

한반도 인권과 통일을 위한 변호사 모임(한변) 부회장

토론자는 펜앤드마이크의 칼럼에서 지난 9월 24일 <‘화천대유·천하동인’에 관한 법조인 단상>, 지난 달 26일 <대장동게이트 배임 등 법리논란>을 통해 법조인 및 법리적 측면에서 대장동 개발의 문제점과 책임에 관한 입장을 개진하였다.

토론자는 1991년 변호사 개업 초기 10여년간 교류하던 대학후배 법조인인 이재명 더불어민주당 대선 후보, 1년간 우리금융지주의 사외이사를 함께 지낸 박영수 특검, 토론자의 대한법률구조공단 전임 이사장을 지낸 곽상도 의원 등 대장동게이트와 관련한 주요인물과의 인연을 가지고 있다. 특히 대한주택공사 비상임이사 이후 2009년 LH 초대 비상임이사를 지내면서 대장동지구 사업포기 등 의결에 참여하였던 바가 있어 대장동 게이트에 관하여 남다른 관점을 가지게 되었다.

이에 토론자는 우파 시민단체가 연합한 ‘대장동 개발사업 특혜 의혹사건 시민사회 진상조사단’의 조사단장, 국민의힘의 ‘이재명비리 국민검증특별위원회’에서 외부위원으로 참여하고 있고, 한변은 ‘대장동 부패수익 국민환수단’에 참여하고 있다. 이 국민환수단과 함께 국민이 기소하여 대장동게이트의 범법자를 국민법정에 세우고자 하는 ‘부동산비리 국민특검’도 활동을 개시하였는데, 이 단체에 두루 참여하고 있는 토론자는 시대적 사명과 개인적 운명이라는 각오로 야당 정치권과 우파 시민사회단체 뿐만 아니라, 대장동 비리에 대하여 문제를 제기하는 모든 세력이 연합하는 데에 조정자의 역할에 나서고자 한다.

토론자는 이러한 활동을 통해 결국 대장동 게이트에 대한 특검 도입을 요구하는 국민들의 목소리를 드높이는 한편, 진상조사 등을 통하여 복잡하고 비틀어진 그 진상을 올바르게 규명하여 국민들에게 알리고, 이를 설계한 책임자와 특혜를 입은 당사자를 처벌하도록 하며, 단군 이래 최대비리라는 천문학적 부당이익을 환수하도록 하는 실질적인 법적·제도적 시도를 강구하려고 한다.

대장동의 개발이익에 관한 경실련 발표에 의하면, 그 개발이익은 택지판매이

익 7,243억원(사업부지 평당 1,553만원 매각금액 2조 2,243억원 - 이재명 후보 측 주장 개발사업비 1조 5,000억원)과 공동주택지 분양수익 1조 968억원[1호당 분양수익 2억5,000만원(1호당 분양매출 9억1,000만원 - 택지판매가 및 적정건축비 6억6,000만원) X 13개블록 4,340세대]을 합한 1조 8,211억원(7,243억원 + 1조 968억원)에 달하는데, 이중 10%인 1,830억원이 공공환수되었고, 나머지 1조 6,000억원은 민간개발업자에게 돌아갔다는 것이다.

토론자의 추산에 의하면, 이 후보가 주장하는 공공환수 금액이 5,503억원이므로, 개발이익 1조 8,211억원에서 이 후보 주장의 공공환수 금액을 공제한 1조 2,708억원(1조 8,211억원 - 5,503억원)이 순수 민간수입이고, 여기에 화천대유측의 배당 및 분양수입인 8,500억원을 공제한 4,208억원(1조 2,708억원 - 8,500억원)의 행방이 묘연하다. 이는 화천대유측의 수입과 함께 보이지 않은 세력의 수입(이른바 그분의 저수지?)으로 보인다는 강한 의구심이 든다.

이 후보는 지난해 대법원에서 무죄취지의 판결을 선고한 공직선거법위반 사건의 대부분 변호사들이 무료변론하였다고 주장한다. 이에 관하여 민변 출신인 정치인인 전현희 국민권익위원장은 “친하면 무료변론할 수 있다”고 발언하였으나, 이는 경기도지사인 이 후보가 2016년 9월부터 시행하는 청탁금지법의 적용을 받아 무료변론을 포함한 금품수수가 제한되는 것일 뿐만 아니라 고위 공직자의 비리범죄에 대한 무료변론이 사회상규에도 해당될 수 없다는 점을 아예 도외시한 청탁금지법의 주무장관으로서 개탄스런 발언이다.

게다가 야당 측은 물론이고 친여권 인사들은 이 후보의 주요 변호인들이 조폭이 연루되었다는 S회사 계열사의 사외이사가 되었고, 그 계열사의 CB(전환사채)인수 후 수십억원의 시세차익을 얻었다는 주장을 제기되었다. 또한 화천대유의 소유주 김민배가 S회사 계열사의 전 대표이사에게 20억원의 수상한 자금거래를 하였고, 박영수 특검의 친척으로 통하여 S회사 계열사에 100억원의 역시 수상한 자금거래를 하였다는 의혹도 제기되었다. 이 금전거래 등의 시기와 김민배의 의심스런 권순일 대법관에 대한 수차례 대법원 방문의 시기가 지난해 7월 10일경 박원순 서울시장의 성추행 건으로 자살한 후 이 후보가 여권의 독보적인 유력주자가 되었고 그로부터 몇일 후 대법원에서 이 후보에 대한 판결을 선고하던 시기에 즈음한다는 사실에 주목한다.

지난해 10월 이명박 대통령의 소송비용 대납에 관한 대법원의 유죄 확정판결과 마찬가지로 변호사비 대납 사안은 대장동의 화천대유측과 관련되면서 부

정청탁법 위반의 문제를 넘어 대장동 사업이나 향후 사안에 관한 뇌물죄 성립에 관한 논란이 제기될 수 있고, 그 금액의 규모로 보아 단순히 변호사비를 넘어 다른 용도의 불순한 자금이 유입되었다고 볼 수도 있다. 이 후보는 몰랐다고 주장하겠지만 변호사이던 이 후보가 본인의 일생일대를 좌우하는 형사사건을 변호한 변호사비에 관련되는 내용을 모를 리 없을 것이다.

한편 이 후보측은 국민의힘 전신인 한나라당 때 대장동의 공공개발을 반대하고 그 개발이익을 민간에게 주려고 한 사실에 기인한다면서 '국민의힘 게이트'라고 주장한다. 그러나 2009년 LH 설립 당시에 비상임이사로 재임했던 토론자로서는 이 후보측의 주장이 사실을 호도하는 터무니없는 주장이라는 생각이다. 대한주택공사와 한국토지공사의 통합으로 출범한 LH는 2009년 10월 출범 당시 부채가 100조원이고 하루 이자만 100억원일 정도로 '부채공룡'이었다. 이는 김대중 정부시절 국민임대주택 정책과 노무현 정부 시절 혁신도시개발 정책에 의한 정권적 압박으로 LH가 수익 없이 비용만 지출하는 '밑 빠진 독에 물 붓기' 식의 사업을 수행할 수 밖에 없었기 때문이다. 그래서 LH는 출범하자마자 대장동 지구 뿐만 아니라 전국 138곳 사업 중단과 포기를 포함한 사업 축소로 부채를 절감하는 정책에 주력하였던 것인데, 우파성향의 MB정부가 정부 주도가 아닌 민간의 시장경제에 우선하는 작은 정부를 추구하고 또 건축경기 활성화 등의 정책적 차원에서 부동산의 공공개발을 민간개발로 전환한 것을 두고 민간특혜이라거나, 한나라당을 전신으로 둔 국민의힘 게이트라고 볼 수는 없을 것이다.

요즘 토론자는 거의 매일, 어떤 날은 거의 매시간 대장동 개발 의혹에 관한 언론보도에 접할 때마나 과거 인연과 경험이 소환되는 일로 놀라고 있다. 얼마 전 성남도시개발공사의 초대 황무성 사장이 부하직원으로부터 “오늘 사직서를 써라. 아니면 박살난다. 시장님 얘기입니다”는 등의 사퇴압박을 받고 임기 3년을 채우지 못하고 사직서를 제출하였고, 그 이후 사장 직무대행을 맡은 유동규 본부장이 대장동 사업 추진을 주도하였다고 하는 일도 그러하다. 토론자는 세월호 특조위 부위원장과 대한법률구조공단 이사장 등 두차례 어공 시절에 정권으로부터 사퇴 요구받아 3개월을 버틴 끝에 사퇴하기도 했고, 정권으로부터 사퇴 요구받았으나 거부하였다가 끝내 해임당했던 경험이 있다. 두 번 모두 부하직원들이 토론자에게 사퇴에 관한 언급을 하였고, 이에 관해 임명권자인 대

통령측의 의중이나 지시 등 관여에 기인한 것으로 밝혀졌거나 그렇게 알고 있다,

황 사장의 사퇴는 그 임명권자인 당시 성남시장이던 이 후보의 의중이나 지시 등 관여가 있었음이 상식일 것이고, 임명권자이던 이 후보가 몰랐다고 한다면 명백한 거짓일 것이다. 정말 몰랐다면 황 사장에 대한 사퇴압박은 최순실(서원)의 국정농단 보다 극심한 시정농단이고, 이러한 상황을 방치한 이 후보는 대통령은커녕 시장 자격도 없는 무능 기관장이라고 할 것이다. 정부 산하기관 임원들에게 물러나라고 요구하고 그 자리에 친정부 인사를 채용하도록 개입한 범죄사실로 현 정부의 김은경 전 환경부장관은 제1심과 항소심에서 실형을 선고받고 현재 복역 중인 바와 같이, 이 후보는 대장동 사업을 추진하기 위하여 그 사업에 방해되는 인물인 황 사장에 대해 사퇴 압력을 가하는 등의 직권남용권리행사방해죄를 저질렀다는 의혹이 제기된다.

국민을 위해 봉사하는 전체 공무원의 모범이 되어야 하고 준법과 법치의 상징이어야 할 대통령이 되겠다는 이 후보에게는 대장동게이트와 관련된 배임죄의 주범이거나 뇌물죄의 경제공동체에 해당하는 이외에도 변호사비 대납에 관한 뇌물죄, 그리고 산하기관장의 사퇴압박에 관한 직권남용권리행사방해죄 등 악질 공직자에게 전형적으로 적용되는 공직비리 범죄를 거듭하여 저질렀다는 의혹이 제기되고 있는 상황이다.

무엇보다 이 후보에게는 친형의 정신병원 감금, 형수 욕설, 여배우와 스캔들, 조폭 자금수수 등 다른 의혹들과 추문들이 제기되었을 뿐만 아니라, 변호사사무실 사무장이던 최측근과 조폭이 연루된 백현동 한국식품연구원 등 공공기관 이전 부지의 매각과 용도변경 등 개발 특혜에 관한 의혹도 제기되는 등 그 의혹이 꼬리에 꼬리를 물고 있다. 이 후보가 이 비리사실을 알고 있었다면 단군 이래 최고의 권력비리이고, 몰랐다면 도무지 대통령의 자격이 없는 극단적인 무능·무지인 것이다. 현재 구속되어 있는 2명의 전직 대통령들의 망국적인 사례에 의하더라도, 이 후보는 이 시점에서 본인이 대통령이 되겠다는 헛된 야망을 포기하는 것이 국가적으로나 개인적으로나 미래의 파국을 피하는 일이다. 이는 한때 그와 친교하던 대학 선배 법조인의 순진한 바램이기도 하다.

토론문

대장동 사건의 책임은 ‘부패설계의 원죄’에 있다.

2021. 11. 4.

이호선

정교모 공동대표/ 대장동 부패수익 국민환수단 실무단장

대장동 부패설계와 집행의 문제점에 관하여는 수많은 언론보도와 심층취재, 전문가들의 분석이 있었습니다만, 오늘 이한준 박사님과 이충상 교수님의 발제는 그 어떤 내용보다 경험과 경륜, 통찰에서 우러난 깊이 있는 말씀이었습니다. 오늘의 이 발제는 대장동 게이트를 바라보는 하나의 중요한 접근 기준, 대안을 위한 토대가 될 것으로 생각합니다. 현재 대장동 부패수익국민환수단의 실무단장을 맡아 배당결의무효확인소송, 화천대유와 천화동인 7개사에 대한 회사해산명령신청, 공정위에 대한 조사 촉구 등을 하고 있는 저 역시 많은 것을 배울 수 있었습니다.

이 사건의 본질은 무엇인가? 저는 지금까지 드러나 사건의 성격, 그리고 오늘 발제를 통하여 제 나름대로 대장동 게이트는 “불의에 불의를 더하고, 비리에 비리를 더하며, 위선에 위선을 쌓은 부패의 총체”라고 규정하고자 합니다.

일단 이 사건의 본질을 제대로 보기 위해서는 ‘공공개발’이라는 용어의 기만성에서 벗어나야 합니다. 이한준 박사님이 말씀하신 것처럼 이재명 성남시장에게 공공개발의지가 있었다면 성남시가 LH나 GH에 협조 요청하여 추진하면 될 일이었습니다. 또 제가 어느 유력 일간지 칼럼에서 지적한 적이 있습니다만, 만일 성남도시개발공사의 역량이 부족하다면 성남도개공이 100% 지분을 갖는 자회사를 만들고, 유상증자를 통해 투자자가 들어오도록 했으면 부패를 보장하는 설계가 불가능하였을 것입니다.

대장동 개발은 ‘공영개발’이 아닙니다. ‘공영’이라는 말 속에 있는 긍정적 뉘앙스를 차용한 사기성 짙은 속임수이고, 실제로는 ‘반관반민’개발이었습니다. 그 중에서도 ‘민’은 상식적인 선량한 사람들이 아닌 ‘꾼’들, 생선가게를 호시탐탐 노리는 도둑고양이들이었습니다. 대장동 사건의 본질은 반관반민 개발 설계가 무슨 의도로, 누구의 이익을 위한 것이었는지 보는데서 부터 출발한다고 생각합니다.

대장동 설계자임을 자임하는 이재명 후보는 생선을 물어간 고양이들에게 핑계를 대지만 모든 고양이가 생선을 도둑질하지는 못합니다. 이 설계도면에 고양이들을 위한 방이 있었고, 이 방과 생선 창고 사이에 통로를 만들어 놓고, 문이 있어야 한다는 실무자들의 말을 무시하고 문짝을 떼 낸 설계를 한 탓에 마음 놓고 생선을 훔쳐간 것입니다. 대장동에 '꾼'들이 가져간 생선의 규모가 경실련의 계산에 의하면 누적 수익 1조 6천억원이 될 것이라는 전망입니다. 화천대유, 천화동인 7개사 3억 5천만원 출자로 따지면 4,570배의 수익입니다. 이 액수는 10억짜리 아파트 1,600세대, 최근의 금시세로 치면 약 24톤(1g=67,000원), 돌 반지 3.75g 한 돈짜리 약 6,368,000개로 우리나라 신생아들 한 명에게 31년씩 줄 수 있는 규모입니다. 김만배가 현금 등으로 이미 다 찾아갔다는 473억원은 5만원권으로 채울 경우 007가방 157개 분량입니다.

이런 천문학적 도둑질은 설계의 원죄에 그 집행 과정에서의 불법성이 짝을 맞춰 이뤄졌기에 가능했습니다. 성남도시개발공사는 2015. 2. 13. 대장동 사업 공모지침서를 공고하면서 00일 이상 두도록 되어 있는 공모기간을 41일로 단축하면서 참가의향서 제출 절차를 생략하고, 부적격평가위원을 골라내지 않았으며, 공고 일주일 전인 2015. 2. 6. 급조된 화천대유를 핵심으로 하는 컨소시엄을 사업시행자로 선정하였습니다. 이것은 고양이들이 생선을 훔쳐가도록 방관한 불량, 부실 설계의 원죄를 넘어, 특정 고양이들에게 주기 위한 의도가 설계와 집행에 반영된 것이 아닌가 하는 합리적 의혹을 사기에 충분합니다.

'핑 먹고 알 먹고 등지 뜯어 볼 땐다'는 말이 있습니다. 이 사건에서 설계자인 이재명 당시 성남시장이 '공영개발을 통한 환수'라는 본인의 정치적 선전거리를 챙긴 것은 확실합니다. 그런 점에서 설계자는 이미 핑을 먹은 것입니다. 그것만으로 이충상 교수님께서 지적하신 미필적 고의에 의한 배임을 더욱 확실하게 뒷받침하기 위한 정황은 뚜렷하다고 할 수 있습니다. 알까지 먹었는가? 이것은 수사로 밝혀져야 하겠지만, 이 점에 관한 수사와 진실 규명은 별개로 하더라도 이미 드러나 있는 관련 법규들, 다시 말해 지방공기업법, 성남도시개발공사설립조례 등에 있는 성남시장의 책무와 권한, 그리고 이재명 본인이 시인한 관련 회의 주재, 지시, 결재 등을 보면, 그 자체로 이미 이재명 전 성남시장에 대한 배임의 혐의는 충분하다고 보여집니다. 저는 개인적으로 검찰이 현재 드러난 사실만 제대로 정리하여 이재명 전 시장을 기소한다고 해도 법리상 무리가 없다고 생각합니다.

검찰은 2021. 11. 1. 유동규를 배임 혐의로 추가기소하면서, 이재명 전 시장에 대하여는 고정이익 확보라는 ‘정책적 판단’을 하였기 때문에 배임혐의를 적용하기 어렵다고 하였는데¹⁾, 이것은 검찰 스스로 직무를 유기하는 것에 다름 아닙니다. 검찰이 말하는 ‘정책판단’은 이른바 배임죄에서 기업 경영자들의 의사결정에서 배임인가, 경영판단인가 하는 문제를 차용한 것으로 보이는 바, 정책적 판단으로 인정받기 위하여는 그간 경영판단에 관한 대법원의 판례나 경영판단에 관하여 선도적으로 이론을 정립해 온 미국의 판례 취지를 감안하면 1) 당사자가 그 판단의 대상에 관하여 이해관계를 갖고 있지 않을 것, 2) 그 상황에서 적절한 것이었고 합리적이라고 통상 믿을 수 있는 정도의 충분한 정보를 확보하고 있었을 것, 3) 그 판단이 조직에 대해 최상의 이익이 되는 것이라고 믿는 과정에 주의의무를 다했을 것을 요합니다.

이재명 전 시장의 경우 대장동이 본인의 정치적 선전거리였기 때문에 그 판단의 대상에 대하여 명백하게 이해관계를 갖고 있었고, 본인 입으로 대장동 개발 전에 수천억의 수익이 가능하다고 공언한 바 있고 실제로 당시 각종 언론 기사를 검색하면 판교 노른자 땅으로서의 가치에 대한 많은 정보가 있었음에도 이를 고려의 대상에 넣지 않았으며, 초과이익환수장치를 두어야 한다는 실무자들이 보는 성남시의 이익을 명백히 본인 스스로 거부하였기 때문에 주의의무를 다하기는커녕 의도적으로 이를 무시하였습니다. 어느 모로 보나 정책판단으로서 면책될 수 있는 사안이 아닐 뿐 더러, 설령 정책판단의 문제라 하더라도 이것은 검찰이 “알아서 기어 갖다 바칠 것이 아니라” 기소하여 사법부의 판단을 받아야 하는 것이기에, 검찰은 명백히 기소권을 남용한 것입니다.

공영개발이라는 가면, 공익환수라는 속임수 속에 실제로는 국민들이 큰 피해를 입었습니다. 원주민들은 수용이라는 권력 앞에 재산을 후려치기 당했고, 아파트 수분양자들은 공영개발의 혜택은 한 톨도 받지 못하고 상한선 없는 분양가를 지불하지 않으면 안 되었습니다. 거기에 대장동 설계자가 자랑하는 1,830억원의 현금 회수는 이한준 박사님 지적대로 임대주택 비율을 25%에서 15%로, 그리고 다시 최종 6.7%로 낮춰서 민간에게 수익을 남겨준 댓가였습니다. 이 과정에서 화천대유에게는 통상 가격의 65% 수준에서 수익계약으로 토지를 주어 직접 개발사업도 하게 하였고, 추가적으로 임대주택 부지를 줄여주는 혜택을 부여했습니다. 불의에 불의를 더하고 위선에 위선을 더한 것이 대장동 게이트의 본질임을 단적으로 보여주는 것입니다. 대장동 부패설계의 문제는 성남시에 국한된 문제가 아니라 대한민국 온 나라의 문제이고, 지금의

1) 중앙일보 2021. 11. 2. 이재명에 선그은 검찰 “정책판단, 배임 적용 어렵다”
<https://news.naver.com/main/read.naver?mode=LSD&mid=shm&sid1=102&oid=025&aid=0003147368>

문제를 넘어 미래의 문제입니다.

이재명 민주당 대통령 후보는 특유의 궤변과 어깃장을 통해 대통령이 되면 대장동 모델을 전국적으로 시행할 수도 있다고 한 바 있습니다. 국민에 대한 노골적인 조롱이며, 도전입니다. 실제로 대장동 뿐만 아니라 이한준 박사님 말씀처럼 백현동, 위례, 평택 현덕 지구, 포천(성남도개공 황무성 사장에게 사퇴를 압박했던 부하직원 유한기가 사장으로 있는 포천도개공에서 시행) 등 이미 대장동 부패 설계의 수탈모델은 곳곳에 스며들고 있습니다. 이곳에 대한 국민과 언론의 감시, 사정기관의 수사 등이 필요합니다. 대한민국 전체가 부패천국이 될 것인지, 아니면 말끔하게 정리하여 전화위복의 기회로 삼을지는 오늘을 사는, 여기 이 자리에 있는 우리의 몫입니다. 그런 점에서 지금이라도 특검을 도입해야 한다는 발제자들의 의견에 전적으로 동의하며, 검찰 뿐만 아니라 대장동과 관련한 사건을 맡고 있는 법원, 공정거래위원회 등이 정의가 숨쉴 수 있는 사회를 만드는 소명을 잊지 않기를 촉구합니다.

감사합니다.