

대장동 개발 특혜 의혹 총정리

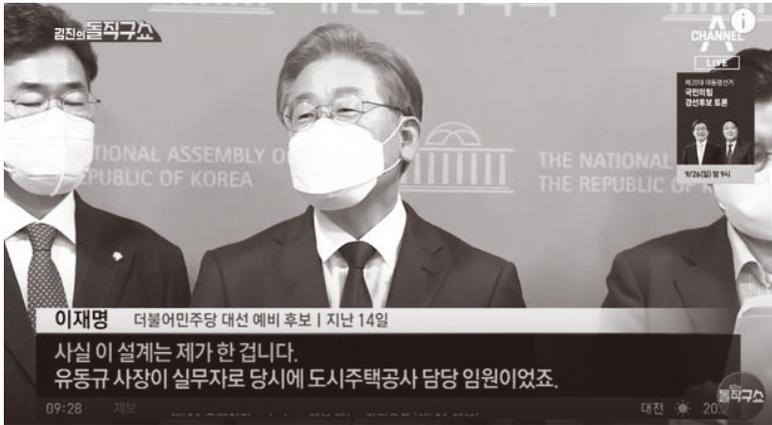
이재명 후보의 자가당착, 적반하장

장명호(조직국장)

1. 들어가며: 자가당착에 빠진 이재명 후보

단군 이래 최대 규모의 공익 환수냐, 최대 비리냐. 민주당 이재명 후보가 성남시장 재직 시절 진행한 대장동 개발사업을 두고 양극단의 주장이 엇갈리고 있다. 이 후보 측은 대장동 개발사업이 “민간개발 특혜사업을 막고 5503억 원을 시민 이익으로 환수한 모범적 공익사업”이라고 주장했다. 반면 비리라고 주장하는 측에서는 적은 돈을 투자한 민간이 수천억 원대 비상식적인 규모(배당금 4천억 원, 분양 수익 2300억 원+a)의 특혜를 받았다고 문제 제기하고 있다.

이 후보 역시 대장동 개발 특혜 의혹의 핵심 공모자로 지목되고 있는 상황에서 관련 발언을 계속 반복하여, 의구심은 더욱 커져만 가고 있다. 이 후보는 논란이 제기된 9월 무렵에는 자신의 최대 치적 사업으로 대장동 개발사업을 내세웠다. 9월 14일 인터뷰에서는 “(유 전 시장은) 퇴직했고… 사실 이 설계는 제가 한 겁니다. 유동규 사장이 실무자로 당시에 도시주택공사 담당 임원이었죠”라고 했다. 하지만 논란이 커지



지난 9월 14일 인터뷰에서 이재명 후보는 대장동 개발사업의 설계를 자신이 했다고 밝혔다. (출처: 《채널A》)

자 10월 18일 진행된 행정안전위원회 경기도 국정감사에서 “대장동 설계자는 제가 맞다”면서도 “성남시 내부의 이익 환수 등에 대한 설계를 했다는 것”이고 “민간에 대한 ‘이익 몰방’은 국민의힘 설계”라고 교묘히 주장을 바꿨다. 이에 더해 사건의 핵심 인물인 유동규 전 성남도시개발공사 기획본부장은 자신의 측근이 아니라며 꼬리 자르기에 나서기도 했다. 또 지난 10월 8일 경기도가 대장동 개발사업에 참여한 화천대유·천화동인 등 민간업체의 추가 이익금 배당을 중단하고 자산을 동결 조치하라고 성남시에 공식 요청한 것으로 확인됐다. 대장동 개발사업이 개발이익 환수의 모범사례라더니, 여론이 좋지 않자 급격히 태세를 전환한 것이다.

특히 핵심 쟁점인 초과이익 환수조항 관련 발언을 번복하며 자가당착에 빠진 모습을 보였다. 이 후보는 10월 9일 자신의 페이스북에 “초과이익 환수조항 논의가 있었는지 모르겠다”고 했다. 하지만 10월 18일 국

정감사에서는 “초과이익 조항을 삭제한 게 아니고 추가하자고 하는 일선 직원의 건의를 받아들이지 않았다. 이게 팩트입니다”라고 했다. 논의가 있었는지조차 모르겠다고 했던 것과는 완전히 배치되는 발언이다.

또 9월 14일 기자회견에서는 “나중에 추가로 개발사업 참여자들 측 개발이익이 너무 많은 거 같으니까, 더 우리가 확보해야 되겠다 해가지고, 1000억 원을 더 받아라 제가 시켰는데, 결국 920억 원 정도 추산되

초과이익 환수조항 관련 이재명 지사 발언

“나중에 추가로 개발사업 참여자들 측 개발이익이 너무 많은 거 같으니까, 더 우리가 확보해야 되겠다 해가지고, 1000억 원을 더 받아라 제가 시켰는데, 결국 920억 원 정도 추산되는 사업을 그들이 하기로 해서 인가조건을 바꿨습니다.” (9.14. 기자회견)



“초과이익 환수조항 논의가 있었는지는 모르겠지만, 사실이라 해도 배임은 어불성설입니다. 당초 성남시 방침이 ‘성남시 뚝은 비율 아닌 고정액 확보’였고, 공모조건도 성남시 뚝은 고정이었으며, 이를 전제로 사업자들이 응찰했습니다.” (10.9. 이재명 지사 페이스북)



“초과이익 환수 규정을 삭제했다 이렇게, 또 나한테 보고했을 거다 이렇게 주장을 하시는데요. 정확하게 말씀드리면 초과이익 조항을 삭제한 게 아니고 추가하자고 하는 일선 직원의 건의를 받아들이지 않았다. 이게 팩트입니다. (중략) 그러면 초과이익 조항을 왜 안 만들었냐, 이거는 제가 고정으로 이익을 확보하라는 성남시의 지침 때문에 생긴 일이라서 거기에 반하는 주장을 하면 제 지시 위반이 돼서 안 되는 것이고요.” (10.18. 경기도 국정감사 - 박완수 의원 질의 답변)



“이것은 계약의 단계이기 때문에 이미 상대는 확정이익을 최대치로 준다는 전제에서 계획을 짰고 그 전제로 응모를 해서 우선협상 대상자가 됐기 때문에 거기다 대고 나중에 이익이 더 늘어나면 늘어나는 것에 대해서 일부를 더 내놓으라고 하는 것은 공모조건에 위반되기 때문에 일단 부당한 주장이고 상대가 받아들일 리도 없고.” (10.18. 경기도 국정감사 - 이해식 의원 질의 답변)

는 사업을 그들이 하기로 해서 인가조건을 바꿨다”고 했다. 하지만 10월 18일 국정감사에서는 “확정이익을 최대치로 준다는 전제에서 계획을 짰고 그 전제로 응모를 해서 우선협상 대상자가 됐기 때문에 거기다 대고 나중에 이익이 더 늘어나면 늘어나는 것에 대해서 일부를 더 내놓으라고 하는 것은 공모조건에 위반이기 때문에 일단 부당하다”고 했다. 개발이익이 많아지자 이미 920억 원 규모의 추가 환수를 지시했음에도 불구하고, 공모조건 위반이기 때문에 추가이익을 환수할 수 없었다는 앞뒤가 맞지 않는 말을 늘어놓은 것이다.

“부동산 문제로 국민이 고통받지 않게 할 것”이라던 이 후보는 자신이 내뱉은 말과는 모순되는 대장동 개발 특혜 의혹에 대해 제대로 답하지 못하고 있다. 억제해야 할 대상이 자신과 그 측근이 되자, 억강부약으로 대동 세상을 열겠다던 결의는 자취를 감췄다. 오히려 어떻게든 책임을 회피하기 위해 얇은 피를 부리다가 자가당착에 빠진 모습, 대장동 논란에 대한 해명은 제쳐놓은 채 부동산 불로소득 환수 입법을 촉구하는 적반하장의 염치없는 모습을 보이고 있다.

이번 정세초점에서는 대장동 의혹의 핵심 쟁점인 초과이익 환수와 업무상 배임 혐의를 집중적으로 살펴본다. 대장동 개발사업의 문제점과 함께 핵심 관계자 및 이 후보의 업무상 배임 혐의 여부를 검토하며 대통령 후보 이재명이 한국 사회에 득보다 실이 될 수밖에 없는 이유를 밝혀보고자 한다.

2. 대장동 사업의 개요

대장동은 성남시 판교 남쪽에 위치한 지역으로, 분당과 판교가 개

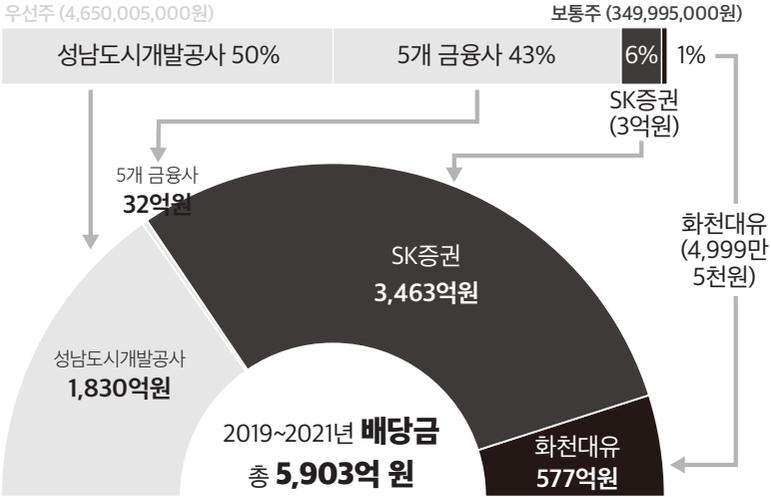
발되며 마지막 노른자위 땅으로 불렸다. 2015년 당시 성남시장으로 재직 중이던 이재명 후보가 민관 합동 방식으로 개발사업을 추진했으며, 개발사업은 택지 조성과 함께 제1공단 도시계획시설(공원)과 대장지구 인근 도시계획시설(터널, 도로개설 등)을 포함했다. 추정사업비는 사업협약 기준 1조 4700억 원이었다.

2015년 개발사업 공모(2015.03.26) 이후 하나은행 컨소시엄이 우선협상대상자로 선정됐고(2015.03.27), 사업협약체결(2015.06.15) 이후 성남도시개발공사와 하나은행 컨소시엄이 출자하여 특수목적법인 성남의뜰을 설립했다(2015.07.28). 성남의뜰의 자산관리 회사가 논란의 중심에 서 있는 화천대유자산관리(이하 화천대유)다. 이후 사업시행자 지정 및 실시계획(변경)승인 등을 거쳐 현재까지 개발사업을 영위하고 있으며, 11월 1일 기준으로 2021년 12월 말 준공을 계획하고 있다.

특수목적법인 성남의뜰의 납입자본금은 50억 원이다(우선주 46억 5천만 5천 원, 보통주 3억 499만 5천 원). 우선주의 경우 (1종 우선주) 성남도시개발공사 50%+1주, (2종 우선주) 하나은행 14%·국민은행 8%·기업은행 8%·동양생명보험 8%·하나자산신탁 5%의 지분으로, 보통주의 경우 SK증권 6%, 화천대유 1%의 지분으로 구성됐다.

계약 당시 1종 우선주주였던 성남도시개발공사는 배당금 1822억 원을 포함해 개발이익 5503억 원을 보장받기로 했다. '대장동 개발사업 Q&A'에서 공개한 5503억 원의 내역을 살펴보면 다음과 같다. 제1공단 공원 조성비 2561억, 임대주택 부지 사업배당이익 1822억, 제1공단 지하주차장 400면 200억, 대장동 인근 배후시설(북측터널·대장IC 확장·배수지) 920억이다, 2종 우선주주였던 하나은행 등 5개 금융사는 사업연도 별로 지분 투자금에 연 25%의 이자를 받았다.

대장동 개발을 위한 특수목적법인(SPC) **성남의뜰 지분율**



성남시 대장동 개발 '성남의뜰' 지분 및 배당금 규모

보통주를 보유한 화천대유와 SK증권은 1종과 2종 우선주주 배당 뒤 남은 금액 전액을 배당받는 수익구조였다. 그 결과 화천대유와 SK증권의 신탁자인 천화동인 1~7호가 3년 동안 4040억 원(각각 577억 원, 3463억 원)의 배당을 받았다. 이와 별개로 화천대유는 대장지구 15개 블록(공동주택 12개, 연립주택 3개) 가운데 5개 블록(공동주택 4개, 연립주택 1개)을 직접 시행했는데, 금융감독원 전자공시시스템에 따르면 작년까지의 누적 분양수익은 2350억 원에 달하며 추가 분양수익 또한 예상되는 상황이다. 언론 보도에 따르면 화천대유는 2019년 대장동에 아파트 4029억 원어치를 분양해 원가를 제외하고 821억 원의 수익을 올렸으며, 2020년에는 6953억 원어치를 분양해 1530억 원의 수익을 거뒀다. 화천대유에는 여전히 분양계약 잔액이 3190억 원어치가 남았으며, 이 금액에 2019·2020년의 분양수익률(분양계약액의 약 20~21%)을 적용하면 638억

~667억 원의 분양수익이 추가로 예상되는 상황이다.

이와 같은 수익구조를 설계한 것으로 지목받고 있는 인물은 유동규 전 성남도시개발공사 기획본부장이다. 성남시 분당구의 아파트 리모델링 추진위원회 조합장이던 유 씨는 이 후보와의 인연으로 성남도시개발공사 기획본부장과 사장 직무대행, 2018년에는 경기관광공사 사장까지 역임한 이 후보의 최측근 인물로 분류된다. 유 씨는 성남도시개발공사 부임 직후 전략사업팀을 신설해 민간업자 공모, 심사, 수익 배분 등 대장동 개발사업의 주요 업무 전반을 담당하며 민간사업자가 막대한 개발이익을 가져갈 수 있는 수익구조를 설계했다. 현재 유 씨는 화천대유 등으로부터 뇌물을 받은 혐의로 10월 21일 기소됐으며, 11월 1일 특정경제범죄가중처벌법상 배임 혐의로 추가 기소됐다. 민간개발의 핵심 인물로 꼽히는 화천대유의 김만배 씨, 천화동인 4호 소유주 남욱 변호사 역시 11월 22일 특정경제범죄가중처벌법상 배임·뇌물공여 등 혐의로 구속기소 됐다.

3. 어떻게 민간이 그 많은 이익을 가져갈 수 있었나?

- 업무상 배임을 중심으로

대장동 개발 특혜 논란에 대한 쟁점은 수없이 많지만, 가장 핵심적인 질문은 '어떻게 민간사업자에게 과도한 이익이 돌아갈 수 있도록 개발사업이 설계될 수 있었는가?'이다.¹ 본 파트에서는 민간사업자에게 과

¹ 대장동 개발 특혜 의혹과 관련한 다양한 쟁점은 다음 글을 참고하라. 「대장동 의혹, 제대로 조사하고 제대로 책임져라」, 《사회운동포커스》, 2021.10.16.

대장동 사업추진 절차



도한 이익이 돌아갈 수 있도록 사업을 설계한 책임자들의 업무상 배임 혐의를 중심으로 살펴본다. 특히 유동규 씨가 의도적으로 초과이익 환수조항을 삭제한 것인지, 이에 대해 이재명 후보 역시 인지 또는 개입했는지 여부 등이 중요한 쟁점일 것이다. 관련하여 11월 1일 성남도시개발공사가 발표한 자체 진상조사 결과(「관교대장 도시개발사업 대응방안에 대한 보고」)를 중심으로 확인해보자.

보고서는 우선 대장동 사업추진 절차에 대해서 명시하고 있다. 도시개발법에 의거하여 특수목적법인 설립을 통한 도시개발사업을 추진하기 위해서는, ‘다른 법인 출자승인’, ‘민간사업자 공모 및 우선사업자 선정’, ‘사업협약’, ‘주주협약’, ‘특수목적법인 설립’의 절차를 밟게 된다.

이 중 ‘다른 법인 출자승인’ 절차 전체는 유동규 씨가 신설한 기획본부 전략사업팀에서 수행했다. ‘민간사업자 공모 및 우선사업자 선정’ 중 공모지침서 작성은 기획본부 전략사업팀에서, 나머지 모든 절차는

개발사업본부에서 수행했다. 규정상 공식 절차에 따르면 성남시장은 '다른 법인 출자승인'을 최종 승인하는 것이며, 이하 모든 과정은 공사 사장의 전결 사항이다. 그러나 사업추진과 관련하여 공사 사장은 시장에게 (서면을 포함해) 보고할 수 있다.

1) 공모지침서 질의 회신 과정에서 배임의 소지

공모지침서 제29조 사업계획서 평가방법은 1차 이익배분으로 1공단 공원조성비를 전액 사업비(2561억 원)로 부담하고, 2차 이익배분으로 임대주택용지 제공을 제시하고 있다. 그런데 (공식 문서는 아니지만) 전략사업팀에서 개발사업1팀, 2팀으로 공모지침서 내용을 논의하는 과정에서, 개발사업1팀 개발지원파트장이 1차, 2차 이익 외에 추가이익 제안 시 추가배점을 부여하는 방안을 전략사업팀 투자사업파트장에게 전달했으나 반영되지 않았다. 개발사업2팀장이 '향후 경제상황을 알 수 없기 때문에 플러스 알파에 대한 검토를 요한다'는 내용으로 당시 개발사업본부장에게 메모를 전달했다는 성남시의회 증언도 있다.² 그러나 공사 내부의 초과이익 관련 문제제기는 모두 묵살됐으며, 사업자 공모 질의응답 관련 문서 23번 항목을 보면 '공사의 이익은 제시한 1차, 2차 이익배분에 한정합니다'라고 공사가 응답한 것을 확인할 수 있다.

[23] 제29조 (사업계획서 평가방법) ⑦항 '사업이익의 배분' 관련. 1차 사업이익배분으로 1공단 조성비를 전액 사업비 부담하고, 이를 제외한 개발이익에서 2차 사업이익으로 임대주택용지를 제공(공사

2 “대장동 개발 초과이익 환수” 2차례 건의 묵살됐다”, 《동아일보》, 2021년 10월 20일.

의 출자지분 50.1% 상당)한 이후 추가로 성남도시개발공사에 제공하는 개발이익 배당은 없는 것으로 판단하면 맞는지요?

- 공사의 이익은 제시한 1차, 2차 이익배분에 한정합니다. (36쪽)

하지만 공모지침서에 따라 민간사업자가 제출하는 사업계획서(제안서) 내용에 수익과 비용, 이익 항목이 포함되기 때문에 민간사업자가 제시하는 금액 이상으로 수익이 발생할 경우 생기는 추가이익을 어떻게 배분할 것이냐는 문제는 당연히 제시될 수 있다. 나아가 추가이익 배당을 하지 않도록 단정적으로 배제할 필요는 전혀 없다. 성남도시개발공사는 공모지침서의 작성과 질의응답 과정에서의 이러한 답변은 배임의 소지가 있다고 판단했다.

2) 사업협약서 내용 중 추가이익금 배제

(1) 사업협약서 초과이익 환수조항 삭제

사업협약서의 가장 중요한 문제는 공모지침서에서 제시했던 '사업기간 종료 시점의 총 수익금' 계산을 배제한 것이다. 공모지침서에는 "③ 공사와 민간사업자는 사업기간 종료시점의 총 수익금에 대하여 사업협약 시 정한 방법으로 배분한다. ④ 수익배분과 관련된 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 상세히 정한다"라고 명시했다. 그렇기에 사업협약을 체결하는 경우에는 우선 사업기간 종료시점의 총수익금이 얼마인지를 추정하는 작업부터 해야 한다. 개발사업1팀에서는 아래와 같은 내용으로 사업협약서(수정안)를 마련하여 2015년 5월 27일 전락사업팀과 경영지원팀에 검토를 요청했다.

“성남도시개발공사는 본조 5항에 따라 확정으로 배당(1822억)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 발생하는 추가이익금은 출자지분율에 따라 별도 배당하기로 하며, 계획분양가(3.3㎡당 1400만 원) 대비 하락된 분양가가 형성되어 민간사업자가 주택건설의 공동사업을 요청할 경우 공사는 협의 하에 공동으로 주택 건설사업에 참여할 수 있다. 이때 개발 수익은 출자지분율에 따르기로 한다.”

제출된 사업협약서에 따르면 총 1조 8393억 원의 분양대금 수입을 전제로 전체 사업이익 3595억 원에서 공사 이익 1822억 원을 제외하면 민간사업자 이익은 1773억 원이었다. (성남도시개발공사의 보고서에 따르면, 당초 사업제안서에서 제시한 총매출은 1조 8393억 원인데 비해 실제 매출액은 2조 2243억 원으로 3849억 원이 증가했다) 민간사업자가 제시한 분양 아파트용지 기준 계획분양가는 3.3㎡당 1400만 원이었는데, 부지가격이 상승하여 감정가액이 상승할 경우 전체 사업이익은 증가하게 되고, 따라서 추가이익은 당연히 고려해야 하는 사항이었다. 위 사업협약서는 상식적으로 이러한 상황을 고려하여 제시된 것으로 볼 수 있다.

그런데 개발사업1팀에서는 같은 날 사업협약서를 재수정하여 동일한 부서들에 검토 요청했다. 당시 문서를 발송한 개발사업1팀장은 정확히 기억나지 않지만, 전략사업팀의 요청으로 재발송한 것 같다고 진술했다.

성남도시개발공사는 사업협약을 하는 과정에서 추가이익 분배조항

을 삭제한 적법하고 타당한 이유는 찾을 수 없다고 결론을 내렸다. 초과이익 상당의 재산상의 이익을 민간사업자가 독점으로 취득하게 하고, 그에 반하여 공사에 동액 상당의 손해를 가하여 업무상 배임의 범죄가 성립한 것으로 판단한 것이다.

(2) 초과이익 삭제 관련 민간사업자 관여 의혹

공모지침서의 해석과 관련하여 공모지침서 제41조(사업자공모지침의 해석)는 다음과 같이 기술하고 있다.

공모지침서 제41조 (사업자공모지침의 해석)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 사업설명회 자료, 질의답변서가 상이한 경우 질의답변서, 사업설명회 자료, 공모지침서, 공고문 순으로 우선하여 해석한다.
- ② 본 공모지침 등 공모와 관련하여 이의가 있거나 명기되어 있지 않은 사항에 대하여는 공사의 해석 및 의견에 따라야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

민간사업자 측에서는 위에서 제시한 '공모사업자 공모 질의응답 관련 문서 23번 항목을 근거로 사업협약서가 작성됐으므로 적법하고 타당하다고 주장한다. 그러나 질의응답에서 답변 내용은 공모지침서에 포함되지 않은 부분이기 때문에, 민간사업자 측이 이 사건 업무상 배임 혐의의 공범임을 알려주는 정황증거가 될 수 있다. 성남도시개발공사의 유동규 씨와 민간사업자들이 초과이익을 독점하기 위해 사전 교감을 통해 진행한 근거 만들기 작업의 일환일 수 있다는 것이다. 실제로 나온행 컨소시엄에서는 위 답변 내용을 적극 활용했고, 다른 컨소시엄

들의 경우 위 답변 내용을 전혀 인식하지 못했던 것으로 보이는 단서가 있다.

하나은행 컨소시엄은 자신들이 제출한 사업계획서 4) 출자자 간 의결권/지분율/배당율' 표에서 공사와 은행들이 받을 우선주와 관련하여 '의결권 있는 비참가적, 누적적 우선주'라는 표현을 삽입했다. 이 표현의 법적 의미가 중요한데, '비참가적'은 결국 우선주 몫의 배당이 끝나면 나머지 추가이익에 대하여는 참가하지 않는다는 것을 의미한다. 추가이익의 배당 부분에 대해서는 오로지 하나은행 컨소시엄만이 위와 같은 제안을 했다.

결국 하나은행 컨소시엄은 공모지침 단계에서 질의와 답변을 통하여 단초를 마련했고, 사업제안서에도 그 내용을 삽입한 것으로 보인다. 민간사업자 측 관련자들의 주도하에 공사의 담당자들이 가담하는 형식을 띠고 있으며, 이는 업무상 배임죄의 공동정범에 해당한다고 볼 수 있다.

3) 소결

대장동 개발사업은 배임 혐의 소지가 다분하며, 당시 성남도시개발공사 기획본부장이었던 유동규 씨와 민간사업자인 김만배 씨와 남욱 변호사의 경우 현재 배임 혐의로 구속기소 됐다. 하지만 태풍의 눈이라고 할 수 있는 이재명 후보의 연관성에 대해 아직까지 명확히 밝혀진 내용은 없다. 다만 정황 증거는 충분하다. 성남시가 국민의힘 이종배 의원실에 제출한 '이재명 시장 결재 문서' 목록을 보면 대장동 사업과 관련해 당시 성남시장이던 이 후보에게 올라간 결재 문건이 10여 건에 달

생산등록번호	예산범무과-
등록일	2015. 1.
결재일	2015. 1.
공개구분	비공개(5)

과	담당자	경영투자팀	예산범무과	행정기획팀	부시장	시장
재	[Redacted]				이재경	
협조	비서실장 정책비서관					

- 대장동·제1공단 결합도시개발사업 추진에 따른 -
다른 법인에 대한 출자승인 검토보고

이재명 후보가 성남시장 재직 시절 서명한 '다른 법인에 대한 출자승인 검토보고'

한다. 2014년 1월부터 2016년 11월까지 대장동 개발계획 입안부터 사업 방식 결정, 배당금을 어떤 용도로 사용할지까지 이 후보가 직접 세세히 보고받고, 승인했던 것이다.

특히 문제가 되는 것은 2015년 '다른 법인에 대한 출자승인 검토보고'인데, 결재 문건의 특수목적회사 출자 필요성을 설명하는 부분에서 '민간의 수익이 지나치게 우선시되지 않도록'이라는 내용이 들어가 있다. 하지만 이로부터 석 달 만에 초과이익 환수조항이 사업협약서에서 빠졌다. 초과이익 환수조항 삭제는 성남시에 수천억 원의 피해를 준 배임에 해당하는 것으로 볼 수 있는데, 성남도시개발공사 정관 및 조례에는 사업 관련 시장에 대한 '의무 보고' 조항이 들어있다.³ 이 후보가 환

3 「성남도시개발공사 정관」 제7조(사업계획서) 공사는 매 사업연도의 사업계획서를 작성하여 해당 사업연도 개시 전

수조항 삭제에 대해 모를 수 없었다는 것이다. 따라서 책임 또한 회피할 수 없다.

이 후보는 자신에게 제기된 배임 의혹을 부인하고 있다. 이 후보는 10월 5일 자신의 페이스북에 “LH가 예측한 수익의 12배를 환수한 제가 배임죄라면, 겨우 459억 원 수익을 예상해 사업을 철회하여 회사에 막대한 손해를 끼친 LH 관계자들에게는 무슨 죄를 적용해야 하는 거냐”라고 썼다. 하지만 이와 같은 변명은 성남시민에게 돌아갔어야 할 막대한 규모의 수익을 민간사업자가 가져갈 수 있도록 만든 것, 즉 이 후보의 업무상 배임 혐의에 대한 해명이 될 수 없다.

이 후보가 대장동 개발사업을 통해 개인적으로 이익을 편취했다는 명확한 증거는 아직 나오지 않았다. 다만 관련하여 여러 의혹들이 제기되고 있는데, 대표적으로 원희룡 전 제주지사는 이 후보가 2018~2020년 직권남용권리행사방해·공직선거법위반 등으로 재판을 받으면서 꾸린 수십 명으로 구성된 초호화 변호인단의, 수십억 원에 이를 것으로 추정되는 수임료를 화천대유 김만배 씨가 대납했다는 의혹을 제기했다. 이 후보는 10월 18일 국정감사에서 자신의 변호사비 대납 의혹과

까지 이사회 의결을 얻어 이를 시장에게 보고하여야 하며, 이를 변경하는 경우에도 또한 같다.

제8조(사업의 집행) 공사는 다음 각 호의 사항에 대하여는 사전에 시장에게 보고하여야 한다.

1. 중요한 재산의 취득 및 처분에 관한 사항
2. 예산 외 채무부담 및 의무를 수반하는 사항
3. 요금, 사용료, 분양가격 등 결정에 관한 사항
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

「성남도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례」

제25조(사업계획 및 예산)

- ② 공사의 사장은 예산이 성립 또는 변경된 때에는 지체 없이 시장에게 보고하여야 한다.

관련해 “변호사비는 농협과 삼성증권 계좌로 송금했고 그 금액은 2억 5000만 원이 조금 넘는다”고 밝혔다. 하지만 전 대법관·헌법재판소 재판관·지검장 등 고위 전관이 다수 포진한 초호화 변호인단의 수입료 치고는 2억 5000만 원의 금액은 터무니없이 적은 게 명백한 사실이다. 다만 아직까지 관련하여 명쾌히 밝혀진 바는 없는데, 앞으로 화천대유와 이 후보 및 그 주변세력의 자금 흐름을 추적하며 이 후보 역시 대장동 개발사업의 이익을 직접적으로 편취했는지에 대한 수사가 필요하다.

4. 나아가며: 자격 미달 대통령 후보 이재명

1) 최근 동향: 이재명 후보의 적반하장

대장동 개발 특혜 의혹의 핵심 공모자로 지목되는 이재명 후보는 자신이 마땅히 해야 할 의혹 해명에는 관심이 없어 보인다. 오히려 본인 이야말로 공정의 담지자인 양 행세하며 부동산 불로소득 환수 입법을 요구하는 염치없는 모습을 보이고 있다. 또 윤석열 후보와의 쌍방 특검을 요구하는 등 특검 회피를 위한 수작을 부리고 있다. 대장동 의혹 해명을 위해서는 유동규 씨의 윗선인 이 후보에 대한 수사가 절실하지만, 지난 11월 22일 검찰의 중간수사 결과 발표를 봤을 때 이 또한 전망이 불투명한 상황이다.

(1) 면죄부를 위한 이재명 후보의 「개발이익환수법」

이 후보는 10월 27일 부동산 불로소득 환수 입법을 민주당에 요구했다. 이 후보는 “이번 선거에서 가장 중요한 쟁점은 누가 뭐래도 부동



지난 9월 28일 열린 개발이익 환수 법제화 긴급토론회 '개발이익 환수 어떻게 할 것인가?'에서 발언하는 이재명 후보. (출처: 《뉴스1》)

산이다. 실망하고 분노한 부동산 민심을 설득하지 못한다면 4기 민주 정부 창출도, 과감한 개혁의 길도 요원한 일"이라며 "개발이익 환수 제도화의 물꼬가 트인 만큼, 개혁 국회에서 의견을 잘 모아 사회적 합의를 만들어주실 것으로 믿는다"고 얘기했다. 또 "누가 시민의 편에서 망국적 부동산 문제를 해결할 현실적 대안과 해법을 갖고 있는지, 국민께서 냉철하게 판단하실 것"이라고 얘기했다.

민주당은 도시개발법·주택법·개발이익환수법 개정안을 내용으로 하는 '개발이익 환수3법'의 상정을 추진했고, 12월 9일 국회 본회의에서 개발이익환수법 개정안을 제외한 도시개발법·주택법 개정안이 통과

됐다.⁴ 이에 대해 국민의힘 김은혜 의원 등은 “대장동 사태 몰타기 셀프 면죄부 법안”이라고 비판했다. 이 후보는 11월 22일 “개발이익환수법을 막는 자는 ‘화천대유’를 꿈꾸는 공범”이라며, “개발이익 환수를 제도화하는 것이야말로 ‘화천대유’ 문제로 국민께 허탈한 마음을 안겨드린 데에 대해 진심으로 반성하는 방법이자, 민주당이 국민의 요구와 시대적 과제에 기민하게 반응할 수 있음을 입증하는 길이라 생각했다”고 말하며 적반하장의 모습을 보였다.

(2) 이재명 후보 측, 윤석열 후보와의 동시 특검 요구

대장동 특검 추진은 교착 상태에 빠져있으며, 특히 특검 대상이 쟁점이 되고 있다. 윤석열 후보는 11월 5일과 8일 진행한 인터뷰에서, 대장동 개발 특혜 의혹과 고발사주 의혹에 대한 동시 특검을 수용할 의사가 있음을 밝혔다. 하지만 민주당 측은 대장동 개발 특혜 의혹에 대한 특검을 받는 대신, 부산저축은행 부실 수사 의혹에 대하여 동시 특검이 필요하다는 식으로 말을 교묘히 바꿨다.⁵ 윤 후보 측에서는 12월

4 첫째, 도시개발법 개정안의 핵심은 공공시행자와 민간참여자가 공동출자법인을 설립하여 추진하는 민간 공동 도시개발사업에서 민간참여자에게 개발이익이 과도하게 귀속되지 않도록, 민간참여자의 이윤을 상한을 대통령령으로 정하도록 규정한 것이다. 둘째, 주택법 개정안은 정부·지자체·공사 등 공공이 총 지분의 50%를 초과 출자하여 설립되는 법인이 도시개발사업을 시행하여 개발·조성하는 용지 중 공동주택 용지를 공공택지에 포함한다. 이에 따라, 해당 택지에서 공급되는 주택은 분양가상한제가 적용되며, 택지비·공사비 등 62개 항목의 분양가격 공시의무 등이 부여된다. 셋째, 개발이익환수법 개정안은 현행 20~25%인 민간의 개발부담금(투기를 방지하기 위해 국가가 개발이익을 사업 시행자나 토지 소유자로부터 부담금 형태로 환수) 부담률을 최대 50%까지 올리는 내용이 핵심이다.

5 부산저축은행 부실 수사 의혹은 2011년 부산저축은행 부실 대출 사건을 수사하던(윤석열 후보가 주임검사였던) 대검찰청 중앙수사부가 1100억 원대 대장동 대출과 관련해 10억 3000만 원의 알선 수수료가 오간 사실을 파악하지 못한 것에 대한 문제 제기이다.

8일 “10년 전 철저한 수사를 통해 처리한 부산저축은행 사건을 가지고 황당한 소리를 해도, 부산저축은행까지 포함해 특검을 받으라는 얘기를 벌써 이미 오래전에 했다”며 “당장 오늘이라도 여당이 (대장동 개발 특혜 의혹 관련) 특검을 받길 바란다”고 밝혔다. 하지만 민주당에서는 이에 대한 언급이 특별히 없는데, 사실상 특검 회피를 위한 꼼수로 동시 특검을 요구했던 것으로 해석할 수 있다.

(3) 검찰의 중간수사 결과 발표

서울중앙지검은 11월 22일 성남시 대장동 특혜·로비 의혹 중간 수사결과를 발표했다. 서울중앙지검 전담수사팀은 이날 김만배 씨와 남욱 변호사를 특정경제범죄가중처벌법상 배임, 뇌물공여 등의 혐의로 구속기소했으며, 정영학 회계사는 불구속기소됐다.

검찰은 이들 재판에 대비하면서 당시 성남시장이던 이재명 후보 등 윗선 관여 의혹과 광상도 전 의원의 금품수수 의혹 등 각종 정관계 로비 의혹의 사실관계도 살펴볼 방침이라고 밝혔다. 하지만 검찰이 대선에 미칠 파장을 감안해 제대로 된 윗선 수사를 하지 못할 것이라는 예상이 중론이다. 특검에서 수사의 결말이 날 것으로 보는 전망이 우세하다. 다만, 여야 논의가 교착된 상태를 감안하면 대장동 특검이 출범해도 내년 3월 대선 전까지 수사 마무리는 힘들 것이며, 윗선 수사는 계속해서 난항을 겪을 것으로 보인다.

(4) 유한기 전 성남도시개발공사 개발사업본부장 자살

지난 12월 10일 유한기 씨가 유서를 남기고 자살했다. 유한기 씨의

죽음으로 대장동 개발 사업의 윗선 개입 의혹에 대한 수사가 어려워졌다. 유한기 씨는 대장동 개발 추진 당시 성남도시개발공사 사장이었던 황무성 씨에게 물러나라고 압박했다는 혐의로 수사를 받고 있었다. 황무성 씨가 사장에서 물러났기 때문에 당시 기획본부장이던 유동규 씨가 사장 직무대리를 맡아 대장동 사업을 주도할 수 있었다. 황무성 씨가 유한기 씨와의 대화를 녹취한 파일이 공개됐는데, 여기서 유한기 씨가 사퇴 요구는 자기 혼자 뜻이 아니라 “시장님 이야기”라는 말을 한다. 즉, 황무성 전 사장이 물러나라는 요구는 윗선인 당시 성남시장 이재명의 뜻이라는 취지로 해석할 수 있다. ‘누가 황무성 사장 사퇴를 압박했느냐’, 좀 더 나아가면 대장동 개발 사업에서 ‘화천대유 측에 특혜를 주는 일에 걸림돌이 됐던 인물 제거 작업을 책임진 사람이 누구였느냐’, 이 진상을 규명할 핵심적인 연결고리가 유한기 씨의 죽음으로 사라진 것이다.

2) 자격 미달 대통령 후보의 ‘이재명은 합니다’

이재명 후보는 11월 2일 선거대책위원회 출범식에서 “집권 후에는 최우선으로 ‘강력하고 대대적인 부동산 대책’에 나서겠습니다. 국민이 맡긴 인허가권 행사로 생기는 개발이익, 국민의 세금을 집행하며 생기는 불로소득은 토건세력과 부패한 정치인이 아니라 바로 우리 국민 모두가 가져야 합니다. 그게 바로 정의입니다. 여러분.”이라며 “부동산 불로소득 공화국”이라는 오명을, 이재명 정부의 명운을 걸고 확실하게 청산하겠습니다. 국민의 삶의 터전인 집과 땅이 투기소득의 원천이 되는 일, 없도록 하겠습니다. 집값을 하향안정화시키고, 누구도 주택 때문에

고통받지 않게 하겠습니다.”라고 말했다.

하지만 대장동 개발 특혜 의혹의 핵심 공모자로 지목되고 있는 이 후보의 위와 같은 발언은 기만적인 수사에 불과하다. 대장동 개발 특혜 의혹의 본질은 성남도시개발공사의 토지수용권, 사업 인허가권 등 막강한 권한을 활용해 민간사업자의 이익을 보장해준 것이다. 지난 11월 15일 서울주택도시공사 사장에 취임한 경제정의실천시민연합 출신 김현동 씨는 그의 저서 『부동산 대폭로』에서 한국토지주택공사(LH), 서울주택도시공사(SH), 경기주택도시공사(GH)가 가진 토지수용권, 용도변경권, 독점개발권은 세계 어느 나라에도 없는 막강한 권력이며, 오직 서민의 주거 안정만을 위해 사용해야 한다고 주장한 바 있다. 하지만 ‘이재명은 합시다’라는 슬로건에 걸맞게, 이 후보는 이와는 정반대로 민간사업자의 이익 보장을 위해 기꺼이 공공의 막강한 권력을 사용한 것으로 보인다. 강제로 토지를 수용당한 사람들을 고려했을 때, 대장동 개발사업은 모범적인 공익환수 사업이 아니라 공권력을 악용하여 시민의 재산을 탈취하고 사익을 추구한 대표적 문제 사례이다.

연일 언론에서는 한국의 부동산 문제가 심각하다며 대서특필하고 있다. 천정부지로 오른 집값에 박탈감을 느끼는 무주택자들이 많아지며 벼락거지라는 신조어가 만들어지기도 하고, 집값과 함께 오른 전월세로 인해 서민들의 주거 안정이 위협받기도 했다. 지난 5년 동안 문재인 정부와 민주당이 만들어놓은 쓸쓸한 현실이다. 얽히고 꼬인 부동산 문제의 근본적인 해결책이 무엇일지에 대해서는 신중한 논의와 검토가 필요할 것이다. 하지만 무엇이 대안이 될 수 없는지는 명확하다. 바로 이재명 후보다.

기본주택과 같은 그의 공약만이 문제가 아니다. 그 이전에, 말로는

서민을 위한다며 실상은 공권력을 활용해 시민의 주머니를 털어 사익을 챙기고, 이를 공익환수로 포장했다면 이재명 후보는 부동산 문제를 해결할 위치에 설 자격조차 없다. 한국의 부동산 문제를 해결하고 공정한 사회를 건설하기 위한 사회운동의 첫 번째 스텝은, 이재명 후보의 주변 세력과 같이 공익을 가장하여 사익을 추구하려는 세력을 분별해내고 막아내는 것이 되어야 한다. ●