

대장동 개발사업 Q&A

2021년 9월 22일

이재명 더불어민주당 대선 경선후보 열린캠프



이재명의 열린...

2021.09.22. 21:06 | 1,034 읽음

대장동 개발사업 Q&A

[대장동 개발사업 개요 및 경과]

Q1 최근 논란이 되고 있는 성남 대장동 개발사업이 뭔가요?

A1 성남 대장동 개발사업하면 대장동 택지개발사업만을 떠올릴 수 있는데, 사실은 **대장동 택지개발사업에 구 시가지(원도심)에 공원을 조성하는 사업이 결합된 2개의 사업**입니다. 즉, 성남시 분당구 대장동 210번지 일원에 5,903세대의 공동주택 등을 신축하기 위한 920,467㎡(약 278,440평)의 택지를 개발하고, 이외 연계하여 구 시가지에 위치한 수정구 신흥동의 구 제1공단 56,022㎡(약 16,946평) 부지를 공원화하는 1조 5,000억원 규모의 민관공동 도시개발사업입니다.

이재명 당시 성남시장은 당시 수정구 신흥동에 위치한 구 제1공단을 주민의 휴식을 위한 번듯한 공원으로 조성하고, 이를 통해 신 시가지와 균형발전을 도모하는 사업을 구상하고 있었습니다. 제1공단의 공원화는 당시 성남시민의 숙원이었으나 시의 막대한 재정 부담으로 시행이 어려웠던 상황이었지요.

이재명 시장은 당시 대장동 택지개발사업의 개발이익을 환수하여 제1공단 공원화 사업에 투입하는 구상을 현실화하였고, **대장동 개발이익 환수와 구 시가지 숙원사업을 동시에 해결**하고자 하였던 것입니다. 결국, 대장동 개발사업은 제1공단 공원화와 함께 그 지하에 400면 가량의 주차장 또한 대장동 개발이익으로 짓도록 하여 **구 시가지의 주차난도 해소하는 일거삼득의 효과를 거둔 사업**입니다.

이재명 시장은 서로 다른 지역(대장동 사업지와 제1공단은 다른 구에 위치하고 거리도 10km나 떨어져 있음)의 사업을 묶는 **당시까지만 해도 매우 생소하였던 “결합개발방식”이라는 도시개발방식을 창의적이고 획기적으로 도입하고 실천해 낸 것**입니다.

Q2 대장동 개발사업은 원래부터 공영개발이었나요?

A2 중요한 질문입니다. 대장동 개발사업은 처음에는 LH(한국토지주택공사)가 공영개발로 진행하고 있었는데, **국민의힘 전신인 한나라당 소속 신 모 국회의원측이 개입해서 민간개발로 바뀌었어요.** 신 모 의원 동생 등 관련자 여러 명이 구속돼서 처벌받았습니다.

이재명 지사가 2010년 6월 지방선거에서 성남시장에 당선된 후 **다시 공영개발로 바뀌서** 성남시에 5,503억원의 엄청난 수익을 환수한 것입니다. 정확하게 말하면, 민관공동 도시개발사업으로서 ‘부분 공영개발’입니다 (다만, 이하에서는 이를 민간개발과 구별하는 의미에서 ‘공영개발’이라 합니다).

민간개발을 그대로 뒀다면, 민간사업자가 개발이익을 100% 독식하게 되어 있었습니다. 이걸 이재명 당시 시장이 막고 공익으로 환수한 겁니다. 그래서 **모범적인 공익사업**이라고 하는 것입니다.

Q3 성남시가 성남도시개발공사를 통해 독자적인 공영개발을 할 수도 있지 않나요?

A3 이제명 당시 성남시장은 대장동 개발사업 시행 이전인 2011년 위례신도시의 일부 부지를 LH로부터 매입하여 이주자를 위한 아파트 건립사업을 독자적으로 추진하고자 하였습니다. 그러나, 당시 성남시 의회를 장악한 새누리당(한국의힘 전신) 소속 시의회 의원들이 성남시 재정이 파탄난다고 이에 반대하여 사업이 무산된 바 있습니다.

그리고 대장동 택지개발사업은 1조 5,000억원이 넘는 사업비가 들어갈 것으로 예상되었습니다. **성남시와 성남도시개발공사는 이런 막대한 사업자금을 투자할 능력도 없고, 조직도 없고, 대규모개발 경험도 없었어 요.** 그래서 이에 대한 타협책으로 이 **3가지의 위험은 민간사업자가 모두 부담**하나, 성남시는 위험 부담 없이 상당한 개발이익을 환수할 수 있는 민관공동개발사업을 추진한 것입니다.

Q4 대장동 개발사업이 공영개발과 민영개발 사이에서 왔다갔다한 이유가 무엇인가요?

A4 대장동 개발사업은 2005년에 LH의 **공영개발사업**으로 확정되어 추진되고 있다가, 2010년에 이명박 대통령의 발언 및 국민의힘 전신인 한나라당 신영수 전 국회의원의 압력 등으로 **민간개발**로 바뀌었다가, 이제명 후보가 2010년 6월 성남시장에 당선된 후 **공영개발**로 다시 바뀐 이력이 있습니다. 그 자세한 이유는 다음과 같습니다.

성남시 대장동 일대는 LH 공공개발에서 민간개발로 전환되기 전부터 개발계획 소문이 돌며 대부분의 대지가 팔렸습니다. 2005년 11월에는 토지수용 보상수익을 노리고 불법으로 토지를 사들인 공무원과 업자 총 22명이 경찰에 적발되기도 했습니다.

이명박 대통령은 2009년 10월 7일 “LH는 민간회사와 경쟁할 필요가 없다. 민간기업이 이익이 나지 않아 하지 않겠다는 분야를 보완해야 한다”고 말했고, 다음 날인 2009년 10월 8일 **이지송 당시 LH 사장**은 기자회견에서 “민간과 경쟁하는 부분은 폐지하겠다”고 발언했습니다.

신영수 당시 한나라당(국민의힘 전신) 국회의원은 2009년 10월 20일 LH 국정감사에서 이명박 대통령의 발언을 인용하며 대장동 개발사업을 포기하라고 압박했습니다. 결국, 다음해인 2010년 6월 **LH는 대장동 공영개발사업을 철회**했습니다. 이명박 대통령과 국민의힘 전신 한나라당이 나서서 LH에게 이권이 보장된 사업을 포기하라고 강요했습니다.

이재명 후보는 2010년 6월 지방선거에서 성남시장에 당선되면서 이상하게 공영개발에서 민간개발로 사업이 변경된 것을 지적했습니다. 이 후보는 자신의 페이스북과 트위터, 언론인터뷰 등에서 한나라당의 부정한 커넥션 의혹을 제기했습니다.

그리고 당시 한나라당 의원과 관련된 비리가 드러났습니다. LH의 공영개발을 압박한 신영수 국회의원의 동생이 수억대 뇌물을 받는 등 부동산업자의 ‘대장동 로비사건’이 있었고, LH 간부 등이 이에 연루되어 6명이 구속되고 9명이 기소됐습니다.

대장동 개발사업은 이재명 후보가 성남시장에 취임한 후 넉 달만에 성남시 **공영개발로 전환**되었고, ‘블로소득은 시민에게’라는 원칙 아래 성남시에 가장 많은 공공이익을 보장할 사업체를 공모했습니다. 그 중 하나은행 컨소시엄의 조건이 가장 안정적인 확정이익을 담보할 수 있어 최종 낙점을 받았습니다.

이재명 시장은 성남시민의 숙원이나 시의 재정적 부담이 컸던 **1공단
공원 조성 사업을 대장동 사업의 개발이익으로 해결하는 묘수**를 찾아
냈고, 최초 사업계약까지 변경하여 성남시가 부담하여야 하는 공사비를
사업자가 추가로 부담하게 하였습니다. 이재명 시장은 또 법률가로서의
장점을 살려 민간사업자가 나중에 탄 소리를 하지 못하도록 추후 '성남
시를 상대로 소송을 제기하지 않겠다'는 부제소특약까지 하게 하는 등
성남시의 개발이익 환수를 보장하기 위한 이중 삼중의 안전장치를 마
련하였습니다.

이재명 후보는 민간사업자가 개발이익을 100% 독식할 뻔한 것을 막고
성남시민에게 5,503억 상당의 이익이 환수되도록 했습니다. **특혜를 준
것이 아니라 '특혜를 환수'한 것입니다.**

**Q5 대장동 개발사업이 공영개발로 최종적으로 바뀐 후에는 순조롭게 진행
되었나요?**

A5 그렇지 않습니다. 이재명 당시 성남시장이 민간개발에서 공영개발로 다
시 변경한 이후에도, 당시 성남시의회 다수당이었던 한나라당 시의원들
은 대장동 개발을 위해 필수조건인 성남도시개발공사 설립 조례안에 반
대하면서 난항을 겪었습니다. 결국 예산안이 가결되지 않아 준예산 사
태까지 갔다가 시민들의 적극적인 참여로 한나라당 시의원들 내부에서
반란표가 발생하여 가까스로 위 조례안을 가결시켰습니다.

여기서 또 신영수 당시 한나라당(국민의힘 전신) 전 국회의원이 등장합
니다. 신영수 전 의원은 2009년 LH의 공영개발을 포기하도록 국정감사

등을 통해 압박한 장본인인데, 2014년 1월 대장동 택지개발 이익으로 1 공단을 공원화하겠다는 것은 '선거용 기만 정책'이라면서 즉각 취소해야 한다고 주장했습니다. 신영수 전 의원은 대장동 사업에 유난히 집착을 보이면서 2014년 6월 지방선거에서 한나라당 성남시장 후보로 출마까지 하였으나, 낙선하였습니다.

결국 이제명 시장이 2014년 6월 지방선거에서 신영수 후보를 누르고 재선됨으로써 비로소 본궤도에 오를 수 있게 되었습니다.

그러나 최근 일부 토건세력과 국민의힘 관련 인사가 대장동 개발사업에 옷만 갈아입고 깊숙하게 들어와 있는 것을 알고는 깜짝 놀라지 않을 수 없었습니다.

[민간사업자 공모 및 선정]

Q6 사업자선정은 어떤 절차로 이루어졌나요?

A6 성남도시개발공사는 공영개발의 취지를 철저히 살리기 위해 2015년 2월 13일 민간사업자 공모 공고를 내고 공개경쟁으로 선정하도록 했습니다. 성남도시개발공사는 같은 해 2월 24일에 사업설명회를 거치고 질의 회신 기간을 가진 후, 같은 해 3월 26일에 사업계획서를 접수하도록 했습니다. 모든 절차는 미리 일반에 공개된 공모지침서에 따라 공정하고 투명하게 이루어졌습니다.

Q7 민간사업자 공모에 참여한 업체는 어떻게 되고, 하나은행 컨소시엄이

선정된 이유는 무엇인가요?

A7 총 3개 컨소시엄이 참여했는데, 하나은행 주관, 산업은행 주관, 베리츠증권 주관 컨소시엄 등입니다. 그중 성남도시개발공사에게 **5,503억원 상당의 개발이익 환수를 보장**하고, **자금조달능력이 가장 우수**하였던 하나은행 주관 컨소시엄이 민간사업자로 선정되었습니다.

대장동 개발사업은 약 1조 5,000억원의 사업비가 소요될 것으로 예상되어 이러한 막대한 자금 조달능력이 가장 중요한 심사기준이었고, 하나은행, 국민은행, 기업은행 등 우리나라의 대표적인 은행이 구성원으로 참가한 하나은행 컨소시엄이 자금조달 능력과 경험을 인정받아 선정된 것입니다.

Q8 민간사업자 공모에서 성남의뜰 컨소시엄을 우선협상대상자로 선정하는 심사가 단 하루만에 끝나서 졸속심사 또는 내정심사라는 문제제기가 있는데요?

A8 의혹이랄 게 없습니다. **신속한 심사는 심사과정에 입찰참가자의 입김이 작용할 수 없도록 차단하는 가장 효과적인 방법입니다.** 절차적으로도 전혀 문제가 없었습니다. 공모지침서에 심사기간 제한도 두지 않았어요. 심사위원들 명부에서 누가 실제로 심사위원이 되는지 아무도 알 수가 없습니다. 심사 당일인 2015년 3월 27일 오전 7시에 심사위원들에게 전화를 해서 참석이 가능한 심사위원들을 모셔서 심사를 진행했습니다. 심사위원들이나 성남시 공무원, 성남도시개발공사의 관계자에 대한 **로비나 압력, 청탁을 원천차단**한 것이죠. 전혀 문제가 없습니다.

그리고 공모지침서에 평가 항목이 이미 제시되어 있습니다. 시간이 많이 걸릴 이유가 없어요. 심사 당일에 심사를 모두 끝내고 오후 6시 넘겨서 우선협상대상자를 발표했습니다. 모든 절차는 **투명하고 공정하게 진행**되었습니다. 선정되지 못한 다른 2개 컨소시엄도 전혀 이의제기가 없었습니다.

이와 관련하여, 성남도시개발공사 관계자 A씨는 대장동 개발사업의 추진과정을 소상히 알 수 있는 위치에 있는 인물로 9월 22일 언론 인터뷰 보도에서 “공모 접수 마감 날 사업자 로비를 막고 보안을 유지하기 위해 공사 사무실에서 종이 상자를 깔고 밤을 보냈다. 보통 공공기관이나 공기업이 하는 대부분의 심사가 하루만에 끝난다. 시간을 길게 두면 오히려 로비를 받을 가능성이 있다. 하나은행 컨소시엄은 탈락한 2개의 컨소시엄이 경쟁이 안 될 정도로 높은 점수를 받았다. 평가위원들 사이에서도 이견이 없었고, 탈락한 컨소시엄도 이의제기를 하지 않았다.”라고 말했습니다.

Q9 일부 언론이 자산관리회사 동반 시행사에 ‘특혜점수’ 또는 ‘가산점수’를 주었다고 보도하였는데, 이 점에 대한 견해는?

A9 **한마디로 오보입니다.** 심사기준과 점수는 이미 공모지침서에 공개되어 있었습니다. 공모지침서를 보면, ‘프로젝트의 자산관리회사의 경우에는 공모공고일 이후에 설립되는 경우라 하더라도 사업신청자의 구성원으로 참여하는 것이 가능하다’고 기재되어 있어요.

공모지침서의 배점표를 보면, 사업계획서 평가 점수 총점이 1,000점인데, 사업계획의 평가 650점, 운영계획 평가 350점으로 구성되어 있어요.

자산관리회사 설립 및 운영계획에 20점을 부여하고 있는데, 그중 자산관리회사의 설립 및 운영계획 10점, 조직편성 및 인력운영 계획 10점입니다.

일부 언론에서는 화천대유가 참가한 하나은행 컨소시엄만 20점을 더 받아 특혜라고 합니다. 그런데, 공모지침서의 내용과 점수 구성을 종합하면, 자산관리회사를 사전에 설립한 경우뿐만 아니라 미설립 상태에서 향후 설립계획 및 운영계획만 제출해도 평가점수를 받을 수 있게 되어 있습니다. **원래 배정되어 있는 점수**를 주는 것인데, 왜 특혜점수이고, 가산점입니까?

언론보도 내용대로 라면, 다른 컨소시엄이 자산관리회사 참여를 시키지 않았다면 그 점수를 포기한 컨소시엄 책임이지요. 정당한 점수를 받은 컨소시엄을 비난하는 것은 상식에 맞지 않습니다.

Q10 대장동 개발사업에 아무런 실적도 없는 화천대유를 미리 내정하여 두고 심사를 하였다는 말이 있는데요?

A10 이는 전혀 사실이 아닙니다. 성남도시개발공사는 민간사업자 선정에 관하여 **일반에 공개 모집**하여 이에 응한 신청자에 대하여 이미 사전에 공개한 심사기준에 따라 심사를 하여 우선협상대상자를 선정하였습니다.

대장동 개발사업은 총 사업비가 약 1조 5,000억원에 이르는 막대한 재원이 조달되어야 하는 사업으로 **민간사업자의 핵심적 자격요건은 안정적인 자금조달능력**입니다. 따라서 민간사업자의 대표는 금융기관이 되어야 한다고 하였으며, 사업자 선정 기준도 전체 배점에서 자원조달계획,

출자자의 재무건전성, 부동산 PF대출 실적 등 자금조달 관련 항목이 전체 1,000점 중 420점에 달하고, 화천대유가 관련되는 자산관리회사와 관련된 항목은 겨우 20점에 불과합니다.

결론적으로, 대장동 개발사업의 공모 결과 화천대유가 속한 컨소시엄이 선정된 이유는 화천대유가 아니라 하나은행을 비롯한 금융기관이 높은 점수를 받아 그에 소속된 화천대유가 덩달아 선정이 된 것입니다. 심사 기준과 과정, 결과는 화천대유에 특혜를 주고 싶어도 그럴 수 없는 구조입니다.

Q11 화천대유는 어떤 회사이며, 어떤 역할을 하였나요?

A11 화천대유의 전체 명칭은 주식회사 화천대유자산관리(이하 '화천대유')입니다. 화천대유는 성남의뜰 주식회사(이하 '성남의뜰')의 지분 1%를 가지고 있는데, 보통주 기준으로는 14.28%입니다. 구조를 보면, **성남의뜰은 법인세법상 프로젝트금융투자회사(PFV)**이고, PFV는 직원을 둘 수 없게 되어 있어요. 그래서 실질적으로 사업 실무와 자산관리업무를 수행할 회사가 필요하게 되는데 그 **자산관리회사(AMC)가 바로 화천대유**입니다.

그리고 화천대유 자본금이 5,000만원밖에 안돼냐고 그러는데, 원래 PFV는 특수목적법인으로서 법인세법상 최소자본금이 50억원입니다. 화천대유와 같은 자산관리회사(AMC)는 최소자본금 규정이 없어요. 사업기간 동안만 운영되고 사업이 끝나면 청산될 법인인데, 굳이 자본금을 크게 할 아무런 이유가 없습니다.

그리고 성남시가 5,503억원을 먼저 가져가는 구조이기 때문에, 민간영역

은 자신들이 자율적으로 결정하는 것이지, 특별히 불법사항이 적발되지 않는 한 간섭할 수가 없는 겁니다. 투자자가 10명이든 100명이든 그들이 알아서 결정하면 되는 것이죠.

[민관공동사업(공영개발)의 구성 및 운영]

Q12 민관공동사업체는 어떻게 구성하였고, 그 구조는 어떻게 되나요?

A12 공모지침서에 대장동 개발사업을 수행하기 위하여 특수목적법인(SPC)인 법인세법상 프로젝트금융투자회사(PFV)를 설립하여 시행하는 것으로 명시되어 있습니다. 대장동 개발사업의 시행사인 그 PFV가 성남의 딸입니다. PFV는 특정한 사업만을 위해 설립하는 특수목적법인(SPC)의 한 종류입니다. 성남도시개발공사는 성남의딸의 지분 50%+1주를 갖고, 민간사업자는 50%-1주를 가지기로 하였습니다.

성남의딸은 페이퍼 컴퍼니(Paper Company)로서 직원을 둘 수 없게 되어 있기 때문에, 자산관리 및 수탁업무를 관리해 줄 자산관리회사(AMC)가 필요한데 그 자산관리회사가 바로 화천대유입니다. 자산관리회사는 PFV의 설립에 앞서 설립될 수도 있고, PFV가 설립된 후 PFV가 100% 출자하거나 투자자 및 이해관계자들이 출자하여 설립될 수도 있습니다.

Q13 성남의딸의 주주 구성은 어떻게 되나요?

A13 주주 구성은 다음과 같습니다.

출자자		출자금(천원)	주식 수	지분율	비 고
공공사업자	성남도시개발공사	2,500,005	500,0001	50%+1주	1종 우선주
민간사업자	하나은행	700,000	140,000	14%	2종 우선주
	국민은행	400,000	80,000	8%	
	기업은행	400,000	80,000	8%	
	동양생명	400,000	80,000	8%	
	하나자산신탁	250,000	50,000	5%	
	화천대유자산관리	49,995	9,999	1%-1주	보통주
	SK증권	300,000	60,000	6%	
합 계		5,000,000	1,000,000		

주주구성을 보면, 기본적으로 성남도시개발공사가 50%+1주를 갖고, 민간사업자는 50%-1주를 가집니다.

주식은 우선주와 보통주로 구성되고, 우선주는 또 1종우선주와 2종우선주로 구성되어 있습니다. 우선주도 의결권이 있는 것이 특징입니다. 성남시는 1종우선주를, 금융기관은 2종우선주를 각 가지는 것으로 되어 있고, 보통주는 화천대유와 SK증권이 가지는 것으로 구성되어 있습니다.

Q14 성남시와 금융기관은 왜 우선주를 가지게 되었나요?

A14 우선주는 보통주에 앞서 이익을 배당받을 수 있는 특혜가 있는 주식을 말합니다. 사업이 예상대로 잘 진행되지 않아 수익이 일부밖에 발생하지 않는 경우에도 우선주를 보유한 주주는, 보통주를 가진 주주에 앞서 그 수익을 가져갈 수 있습니다. 그래서 부동산 개발사업에서 발생

하는 위험을 부담하지 않으려는 경우 우선주를 선호합니다. 반대로, 민간사업자는 사업에 대한 위험을 부담하는 대신에 우선주에 대한 배당을 제외한 나머지 수익을 가져갈 수 있습니다. 이른바 high risk, high return이지요.

성남시가 대장동 개발사업을 민관공동개발사업으로 추진한 이유는 자금조달과 PF 대출금 보증 등의 사업 위험을 부담하지 않으면서도 일정한 개발이익을 환수하기 위한 것이기 때문에 당연히 우선주를 선택한 것입니다. 금융기관 역시 민간사업자이기도 하나 사업위험을 부담하지 않으려고 우선주를 선택한 것입니다.

성남시는 우선주를 선택하여 투자 한 푼 하지 않고 5,503억원 상당액의 확정수익을 1순위로 확보했습니다. 보통주를 가진 민간사업자는 성남시에 1순위로 배당하여야 할 5,503억원 상당액 및 2순위 우선주를 보유한 금융기관에 배당할 수익, 즉 1, 2 순위 우선주에 배당할 수익 함께 금액을 넘기지 못하면, 민간사업자는 투자원금도 건지지 못하는 일이 발생할 수 있습니다.

만약 민간사업자가 5,503억원 훨씬 상회하는 수익을 얻는 경우, 그 초과 수익은 모두 보통주를 가진 주주의 수익이 됩니다.

한편, 2014년 7월, 박근혜 정부 당시 최경환 경제부총리는 ‘빚내서 집사라’고 할 정도로 부동산 경기가 얼어붙은 상황이었어요. 금리까지 내렸죠. 국내에서 민간이 참여하는 신도시개발사업이 거의 없었기 때문에 대장동 개발사업에 7,000억원의 PF를 하기 위해 30여개 금융기관을 접촉했지만 10여개의 금융기관만 참여했습니다. 이러한 사정에서도, 금융기관이 우선주를 선택한 배경을 이해할 수 있습니다.

Q15 컨소시엄 구성시에 건설회사를 배제한 특별한 이유가 있나요?

A15 대장동 개발사업은 택지개발사업이므로 그 공사를 담당할 시공사는 건설회사가 됩니다. 만일 건설회사가 사업시행자인 PFV에 지분 참여를 하게 되면 사업시행자와 시공사 사이에 이해상충 문제가 발생할 수 있어 제외된 것입니다. 공모지침서에도 그렇게 기재되어 있습니다.

또 건설회사가 배제된 금융기관 중심의 PFV는 낮은 금리로 사업비를 조달할 수 있으며, 경쟁입찰을 통해 공사비를 낮출 수 있다는 점에서 성공 가능성이 높아집니다. 최근 GTX-A노선 사업에서도 신한은행 컨소시엄이 현대건설 컨소시엄을 누르고 사업권을 확보한 사례가 있는데, 조달 금리와 건설 공사비를 낮추었다는 점에서 우위를 점한 것으로 평가받고 있습니다.

그리고 이재명 후보는 성남시장 시절에 건설회사들이 최대이익을 남기려도 경쟁할 경우 공영개발의 공익성이 저해될 수 있다고 본 겁니다. 개발사업에서 가장 큰 부분이 건설입니다. 건설회사들이 자신 또는 타인의 명의로 토지를 사들인다는가 하면 건설회사의 이익이 시공비 이외에도 지가 상승 등으로 엄청난 이익을 보게 됩니다. 이것을 사전에 차단하기 위해 건설회사를 배제한 것으로 알려져 있습니다.

Q16 대장동 개발사업은 아무런 위험(리스크)이 없는 땅 짚고 헤엄치기 사업이었다고 하는 말이 있는데요?

A16 **전혀 그렇지 않습니다.** 그런 말을 하는 분은 부동산 개발사업의 기본을

모르시는 것입니다. 일부에서는 부동산 개발사업의 3대 리스크는 토지 확보, 인허가, 분양인데, 대장동 사업의 경우 인허가권자인 성남시장이 사업을 추진한 것이고, 사업부지를 수용할 수 있어 토지확보 리스크도 없으며, 관교 밑에 위치하여 분양에 대한 리스크도 전혀 없었다고 주장합니다.

그러나 이는 사업 초기의 사정을 무시하고, 사후적으로 결과만을 보고 평가하는 것입니다. 도시개발법에 따른 사업의 경우 토지를 수용할 수 있습니다. 그러나, 토지수용을 한다고 토지확보가 바로 되는 것이 아니라 끊임없는 보상협의를 보상분쟁이 있기 때문에 장기간 시일이 소요됩니다. 만약 주민들의 의사를 무시하고 사업을 추진할 경우, 주민들의 반대에 부딪쳐 사업이 중도에 좌초하거나 한정없이 지연되는 사례가 많은데, 대장동 역시 마찬가지로 토지확보가 쉬운 것만은 아니었습니다.

인허가 역시 성남시가 참여를 하고 있어서 무조건 되는 것이 아니라 도시개발법을 비롯한 여러 법적인 요건을 충족시키는 노력을 하지 않으면 아무리 성남시라도 되게 할 수가 없는 것입니다.

분양 역시 당시에는 부동산 경기가 지금과 달리 좋지 않았으며, 택지개발사업이 장기간에 걸친 사업이라는 점을 고려하면, 2008년과 같은 금융위기로 부동산 가격 폭락사태가 벌어질지 여부를 아무도 장담할 수 없었습니다. 부동산 개발에서 이러한 사정을 무시하고 부동산 가격이 폭등한 현 시점을 기준으로 사후적으로 리스트가 없었다고 말하는 것은 온당하지 못한 것입니다.

Q17 대장동 사업에서 위험(리스크) 부담은 어떻게 분담했나요?

A17 성남도시개발공사는 PFV인 성남의뜰에 25억원을 주금으로 출자하였고, 나중에 사업기간 종료시에 돌려받기로 했습니다. 공사는 위험(리스크)을 전혀 부담하지 않으면서도 확정수익으로 5,503억원 상당액을 확보했습니다. 공사는 1종우선주로서 1,822억원까지 최우선적으로 배당받도록 설계했습니다. 우선주를 가진 금융기관은 합계 21억 5,000만원을 출자했고, 위 금융기관은 2종우선주로 공사 다음 순서로 배당을 받습니다.

이에 반해, SK증권과 화천대유는 각각 3억원과 5,000만원을 보통주로 출자했는데, 1, 2종 우선주가 배당을 받아간 다음 남는 이익금이 있어야만 배당을 받습니다.

화천대유 이성문 대표는 이에 대해 “성남시는 대장동 개발사업에서 자기들이 절대 손해 안 보고 사업이 망하든 흥하든 원하는 수익을 다 뽑아가는 구조를 만들어 놔다. 성남시 입장에선 단 1원도 투자하지 않고 5,000억원 넘는 이익을 가져가는 셈이다. 만약 수익이 제대로 나지 않았다면 화천대유는 단 한 푼도 건질 수 없는 위험부담을 안고 시작한 사업이다.”라고 말했습니다.

결국, 성남시가 화천대유 등 민간사업자에게 특혜를 준 것이 아니라 민간개발로 그대로 두었으면 민간사업자가 가져갈 특혜를 성남시로 환수하였다는 것을 명징하게 증명하고 있습니다.

Q18 당시 성남의뜰과 화천대유의 입장에서 감당해야했던 위험(리스크)는 무엇인가요?

A18 성남의뜰은 성남도시개발공사와 민간사업자 등이 공동으로 출자하여 법인세법에 따라 설립한 프로젝트금융투자회사(PFV)이고, 대장동 개발 사업의 시행자입니다. 성남의뜰은 사업 시행자로서 인·허가, 보상, 공사시행, 준공, 분양 등 사업수행 전체에 대한 책임과 권한을 가지고 있으며, 금융기관과의 PF대출약정에 따른 지급보증을 했을 가능성이 큼니다. 성남의뜰은 이와 같은 위험(리스크)을 부담하고 있습니다.

성남도시개발공사가 성남의뜰 발행주식 중 50%+1주를 갖고, 민간사업자는 50%-1주를 가지고 있습니다. 성남도시개발공사의 주식은 우선주이지만 의결권까지 가지고 있기 때문에 성남의뜰을 지배한다고 볼 수 있습니다. 당시 성남시의 중요한 관심은 대장동 사업이 중단되지 않고 종결되는 것이었는데, 중단되면 5,503억원 확보가 어려워질 수 있기 때문입니다.

성남의뜰은 페이퍼 컴퍼니로 직원을 둘 수 없기 때문에, 자산관리·운용 및 처분에 관한 업무를 자산관리회사(AMC)인 화천대유에게 위탁하도록 하였습니다. 화천대유는 자산관리회사로서의 역할과 성남의뜰 주주로서의 역할을 겸하고 있었던 것으로 보입니다.

화천대유는 우선협상대상자 선정 이후 금융기관 PF 대출금이 확정될 때까지 운영비, 보상협의를 위한 지주작업비용, 각종 용역비 등에 엄청난 자금을 조달하여야 합니다.

9월 19일 언론에 보도된 내용을 보니까, 화천대유 이성문 대표가 대장동 사업을 위해 2015년 5월부터 2016년 12월까지 즉, 우선협상대상자 선정 이후 금융기관 프로젝트 파이낸싱(PF) 7,000억원이 성사될 때까

지 순차적으로 투입한 금액만 350억원이라고 말했지요. 사업협약이행 보증금 약 72억원, 각종 인허가 용역비 125억원, 자산관리 및 사업관리 수수료 약 95억원, 기타 58억원 등을 사용했다고 했어요.

화천대유 입장에서는, PF 소요자금 350억원에 대한 위험(리스크)를 부담하고, 금융기관 PF 대출금 7,000억원에 대한 연대보증까지 한 경우에는 그에 대한 상환 리스크를 부담하고, 회사 주식까지 담보로 제공하고, 사업이 잘 안 될 경우를 가정하여 시행권포기각서를 징구당하게 됩니다. 화천대유는 대장동 사업에 대한 모든 리스크를 부담하였습니다. 대장동 사업에 대한 무한책임을 진 것입니다.

한마디로 사업이 잘 안 되면, 초기 사업비로 투입한 350억원을 모두 날리는 것 이외에도 PF 대출금 7,000억원을 상환하지 못하는 경우, 화천대유와 그 대표는 완전히 망하고 신용불량자가 됩니다. 그리고 집도 경매에 넘어가고 가족도 길 거리에 나 앉게 되는 것입니다.

Q19 사실상 성남의뜰의 보통주 지분 100%를 소유한 것으로 알려진 자산관리회사 화천대유 대표 A씨가 있는데요. 사실상 부동산 개발 경력이 전무한 전직 언론인이 세운 신생업체가 1조원 규모의 도시개발사업에 참여하게 된 경위에 대해서 지적하는 목소리가 나옵니다. 어떻게 생각하시나요?

A19 우선 질문에서 잘못된 부분이 있습니다. 언론인 출신 김 모 씨는 PFV (프로젝트금융투자회사)인 성남의뜰의 보통주 100%를 가진 것은 아닙니다. 법인세법상 PFV는 직원을 둘 수가 없게 되어 있습니다. 그래서 PFV는 반드시 자산관리회사 즉 AMC를 만들게 되어 있어요.

김 씨는 화천대유의 지분 100%를 가지고 있다고 알려져 있지요. 김 씨 혼자서 사업을 하는 것이 아닙니다. 각계의 부동산개발 전문가들을 영입해서 운영한 것으로 알려져 있어요.

실제로 화천대유 이성문 대표는 서해안 고속도로 행담휴게소 운영사인 행담오션파크 대표이사분 역임한 인물로 성균관대 선배인 대주주 김 씨로부터 제안을 받고 대장동 사업에 참여하게 되었다고 말했습니다.

그 다음 신생업체가 도시개발사업에 참여했다고 하는데, 대부분의 부동산개발은 그 사업만을 위한 특수목적법인(SPC)를 설립합니다. 당연히 그 특정사업에 임박하여 새로운 법인을 설립하게 되지요. 그건 부동산 개발 실무상 전혀 문제가 되지 않습니다.

Q20 화천대유는 5,000만원을 투자하여 500억원이 넘는 배당을 받아 1,000배 또는 100,000% 이상의 수익을 냈다고 하는데요?

A20 **한마디로 이는 투자금과 자본금을 구별하지 못해서 생기는 오해입니다.** 부동산 개발사업에 투입되는 **투자금은 자본금과는 비교할 수 없이 큰 엄청난 금액**입니다. 화천대유에 투자하였다는 5,000만원은 화천대유의 설립 자본금임과 동시에 화천대유가 성남의뜰에 주주로서 출자한 자본금입니다.

민간사업자 중 하나은행 등 금융기관은 사실상 대출을 해 주는 역할만을 담당하기 때문에, 사업 초기 비용은 모두 화천대유가 부담을 하여야 하고, 화천대유 대표의 언론 인터뷰에 의하면 그 비용이 350억원 정도

라고 합니다. 즉, 화천대유는 자본금으로는 5,000만원을 투자하였지만, 사업 초기 비용으로 약 350억원을 투자한 것입니다.

따라서 자본금만을 투자금이라고 전제하고 1,000배 또는 100,000% 이상의 수익을 냈다고 하는 것은 완전히 잘못된 계산입니다. 화천대유는 초기 사업비 약 350억원에 대한 리스크, 금융기관 PF 대출금 7,000억원에 대한 연대보증까지 한 경우에는 그에 대한 상환 리스크, 그밖의 각종 보증 리스크 등을 부담하는 것을 전부 고려하여 수익률 계산을 해야만 하는 것입니다.

Q21 결과론적이긴 하지만 약 4억원을 투자한 화천대유 관계자들은 지난 3년간 4,040억원의 배당금을 얻었습니다. '하이 리스크 하이 리턴'으로 볼 수 있을까요?

A21 화천대유는 대장동 사업에 약 350억원을 투자하였으므로, 약 4억원을 투자했다는 것은 전제부터 잘못된 것입니다. 또 4억원은 화천대유 출자금 5,000만원과 SK증권 출자금 3억 5,000만원을 합하여 말하는 것으로 보이는데, SK증권의 출자금은 3억원입니다. 화천대유의 투자금 350억원은 해당 연도 감사보고서 등의 자료에서 차입금 등을 통해 충분히 확인됩니다.

이재명 지사는 당시 경기도지사 출마를 위해 2018년 3월 2일에 성남시장직을 사임했습니다. 배당은 이재명 지사가 성남시장직을 사직한 이후에 현 시장 때에 진행된 일입니다.

2015년에는 부동산 경기가 지금처럼 좋지 않았어요. 2008년경 세계 금

음위기로 인하여 부동산 경기가 좀처럼 살아나지 않았지요. **2015년 3월경 민간사업자의 기대 수익은 1,800억원 정도로 지금처럼 크지 않았어요.** 최근에 부동산 가격 폭등으로 수익이 크게 늘어나게 된 것이지요. 민간사업자가 운이 좋았다고 봐야 겠지요. 그야말로 결과론적인 것이지요. 부동산 경기가 좋지 않았으면 폭박을 칠 수도 있었어요.

성남시가 먼저 5,503억원을 확보하고, 민간은 그 다음에 남는 것이 있으면 가져가는 구조입니다. 화천대유는 수익이 5,503억원에 미치지 못하면 손해를 보는 것이고, 또 부동산경기가 악화되면 엄청난 손해를 입게 되는 것입니다. 굳이 말하자면, ‘하이 리스크 하이 리턴’이라고 할 수 있겠지요.

Q22 성남도시개발공사는 민간사업자보다 더 많은 지분을 가지고 있는데, 민간사업자보다 더 적은 배당을 받은 것인가요?

A22 이는 성남도시개발공사에 주어진 배당을 잘못 이해한 것입니다. 일부 언론에서는 그중 성남도시개발공사가 배당을 받아간 금액이 1,822억원인데, 지분 50%를 넘게 가지고도 배당은 38%밖에 받지 못해서 민간에 특혜를 주었다고 주장하고 있습니다. 그러나 이는 민간사업자가 성남도시개발공사에 무상으로 부담한 제1공단 공원조성비와 복측 터널공사비 등 실제 성남시의 이익으로 귀속되는 금액을 간과한 결정적인 오류가 있습니다.

민간사업자는 사업비로 성남도시개발공사에 제1공단 공원조성비 2,761억원(= 공원조성비 2,561억원 + 지하주차장 200억원) 및 복측 터널공사비 등 920억원 총 3,681억원을 배당금 1,822억원 이외에 지출하였으

로, 대장동 개발사업에서 성남시가 받은 이익은 총 5,503억원입니다.

이를 고려하여 실질적으로 이루어진 실질 배당분을 계산하면 아래와 같습니다.

구 분	배당금액	배당률
성 남 시	5,503억원	57.7%
민간사업자	4,040억원	42.3%

결론적으로, 성남시는 대장동 사업에 지분 50%+1주를 투자하고, 배당은 지분율을 초과한 57.7%를, 그것도 민간사업자보다 우선하여 받은 것입니다. 성남시가 지분보다 더 많은 배당을 받았는데, 민간사업자에게 특혜를 주었다고 할 수는 없는 것입니다.

Q23 이제명 지사는 9월 14일에 긴급 기자회견을 열고 '대장동 개발이익 5503억원은 성남시가 환수한 대표적인 모범개발행정 사례다'라고 주장 하셨습니다. 성남시가 이 사업으로 얻은 소득은 무엇이라고 보십니까?

A23 성남시가 얻은 소득은 엄청나지요. 구체적인 내역을 보면, ① 사업자가 2,761억원으로 추산된 성남시 1공단 공원조성사업을 책임지고, ② 1,822억원으로 추산된 대장동 A11블럭 임대주택부지를 제공하고, ③ 920억원으로 추산된 사업지 인근 터널공사 등을 책임지는 것 등등입니다.

이제명 지사는 당시 성남시장으로서 성남시 원도심에 분당처럼 큰 공원이 없는 것으로 안타깝게 생각하고, 반드시 시민의 휴식공간이 될 큰 공원을 만들기로 결심하였습니다.

그리고 이제명 당시 성남시장이 그후에 지가 상승 등으로 민간 사업자에게 수익이 너무 많다고 생각하고 터널공사를 포함하는 인가조건을 변경한 후에, 성남시 예산으로 해야 할 사업구역 외 기반시설을 시공하도록 한 것입니다.

공영개발에서 성남시처럼 5,503억 원 상당의 공공 이익을 우선적으로 보장받은 사례가 없는 것으로 알고 있습니다. 이제명 지사가 당시 시장이었기 때문에 가능했던 것입니다. 그래서 대표적인 모범개발행정사례라고 하는 것입니다.

Q24 성남시는 민간사업자가 어마어마한 이익을 챙겨가는 것을 가만 두었다고 하는데, 어떤가요?

A24 이는 대장동 사업의 추진 과정에서 성남시가 개발이익 환수를 위해 기울인 노력을 간과한 오해입니다. 그중 특혜와 거리가 먼 성남시 개발이익 환수 노력 4가지는 다음과 같습니다.

첫째, 대장동 사업은 택지개발뿐만 아니라 제1공단 공원조성사업을 결합한 도시개발사업입니다. **만일, 성남시가 대장동 사업에서 민간사업자에게 특혜를 주고자 하였다면, 대장동 택지개발과는 전혀 관련이 없어 법적 문제가 발생할 수도 있는 제1공단 공원조성사업을 처음부터 결합시키지 않았을 것입니다.** 그러나 성남시는 구 시가지 주민의 숙원사업이지만 재정적으로 큰 부담인 제1공단조성사업을 대장동 사업에서 민간에 돌아갈 개발이익으로써 시행하려고 하였습니다. 성남시는 이를 민간사업자와의 사업협약을 통해 대장동 사업에서 제1순위로 제1공단

공원조성비를 부담하는 것으로 못박아 두었습니다. 제1공단 공원조성비는 2,761억원(= 공원조성비 2,561억원 + 지하 주차장 200억원)입니다.

둘째, 성남시는 대장동 사업 중간인 2017년 6월 **민간사업자에게 최초 사업약정에도 없던 대장동 사업부지 복측 터널공사와 배수지 신설 비용 등 920억원 상당액을 부담하게 하였습니다.** 원래는 성남시가 시 예산으로 공사를 하게 되어 있었는데, 이제명 당시 시장은 화천대유 대표로부터 “공산당”이라는 말까지 들어가면서 해낸 것입니다. 성남시가 민간사업자에게 특혜를 주고자 하였다면, 최초 사업자에게 최초 사업협약에도 없는 920억원 상당액을 추가로 부담시키는 결정을 하지 않았을 것입니다.

셋째, 성남시는 주주로서의 이익뿐만 아니라 대장동 사업에서 사업관리위탁자로서 2020년 말까지 위탁수수료로 246억원을 받았습니다. 사업위탁관리는 인허가 준비나 토지보상에 대한 업무로서 이는 보통 민간사업자가 비자금을 만드는 수단으로도 활용되기 눈 번 돈으로 여겨지기도 하는 것인데, 성남시는 개발이익 환수를 위해 법적으로 주어진 최대한의 조치를 취하고자 사업관리업무까지 맡아 수수료 수입을 올린 것입니다. 민간사업자가 눈 번 돈으로 활용할 수 있는 사업까지를 봉쇄하였는데, 이는 특혜와는 어울리지 않는 조치입니다.

넷째, 성남시는 민간사업자와 **부계소독약으로 나중의 소송을 봉쇄**하였습니다. 대장동 사업 시행 도중 이와 결합된 제1공단 공원조성사업이 소송에 휘말리게 되어 사업지연 우려가 발생하였습니다. 이로 인하여 민간사업자가 공원조성사업에 대한 사업협약상의 의무이행을 하지 않을 가능성이 있어 이를 방지하고자 실시계획 인가조건 변경을 통해 제1공단 근린공원 조성사업을 인가조건으로 추가하고, 이에 더하여 민간

사업자가 향후 이에 대해 법적인 문제제기를 하지 못하도록 부제소득 약확약서까지 인감증명서를 첨부해서 받았습니다.

이재명 당시 성남시장이 민간사업자에게 특혜를 주고자 하였다면, 이렇게까지 성남시의 이익을 확보하기 위한 법적인 장치를 2중, 3중으로 하는 수고를 할 필요가 없었을 것입니다.

Q25 이재명 당시 성남시장이 대장동 개발사업에서 환수한 이익이 처음부터 5,503억원이었나요?

A25 그렇지 않습니다. 이재명 당시 시장의 노력으로 환수 금액이 증가하였습니다. 성남도시개발공사와 성남의뜰 컨소시엄은 2017. 6. 15.경 사업협약을 체결하였는데, 공공의 이익 환수 금액은 1) 제1공단 공원조성비로 2,561억원, 2) 임대주택부지 상당액인 사업배당이익 1,822억원 계 4,383억원으로 확정하였습니다.

그후 이재명 시장은 2017년 3월 이후 토지 가격이 상승하자 성남의뜰 등 민간사업자에게 공공의 이익을 더 부담하도록 하였는데, 3) 제1공단 공원 지하 주차장 약 400면 추가 건립 비용 약 200억원, 4) 대장동 인근 배후시설 920억원(복측터널 600억원, 대장IC 확장 260억원, 배수지 60억원) 계 1,120억원이 그것입니다.

이재명 시장이 확보한 공공의 이익은 합계 5,503억원(= 4,383억원 + 1,120억원)입니다. 하나의 사업에서 이렇게 엄청난 5,503억원을 환수한 것은 전례가 없는 일로서 이재명 시장이기 때문에 해낸 것입니다.

Q26 그런데 김계승 회계사는 “5,503억원 중에 공원조성이나 인근 터널공사 같은 것은 일반 민간개발사업에서도 하는 기부채납이고, 기부채납액 3,680억원을 빼면 실질적인 성남시 배당액은 1,820억 원에 불과하다. 어느 개발사업에서나 이루어지는 기부채납을 수익이라고 생색낸다”라는 취지의 주장을 합니다. 어떻게 생각하시나요?

A26 그렇지 않습니다. 이 주장에는 중대한 오류가 있습니다. 김 회계사가 말하는 민간개발사업에서의 기부채납은 보통 그 사업과 관련된, 그 사업부지 내에서의 공공시설, 예컨대, 도로, 학교, 주민센터 등 사업부지 내 주민들의 편의시설을 말하는 것입니다.

그런데, 김 회계사가 보통하는 기부채납이라는 제1공단 공원은 대장동 택지개발사업 부지에 위치한 공원이 아니라 그로부터 약 10km 떨어진 다른 행정구역인 수정구 신흥동 구 시가지에 위치해 있고, 이는 대장동 택지개발지구 주민을 위한 공공시설도 아닙니다. 따라서 **이제명 당시 성남시장이 이를 대장동 택지개발사업에 묶어 추진하지 않았다면 기부채납이 이루어질 수 없는 것**이며, 성남시가 자체 예산을 사용하여 설치하여야만 하는 사업입니다. 이제명 당시 성남시장이 대장동 사업에 특혜를 주고자 하였다면, 그냥 대장동 택지개발사업만을 하면 되었을 것이고, 무리를 해가면서까지 제1공단 공원을 대장동 사업에 묶어서 결합개발방식으로 추진할 필요가 없었을 것입니다. 즉, 제1공단 공원은 개발이익의 공익으로의 환수라는 이제명 당시 시장의 의지와 신념의 결실이며, 그냥 **보통 개발사업에서 이루어지는 기부채납이 아님**을 분명히 인식해야 할 것입니다.

따라서 김 회계사는 도시개발에서 통상 이루어지는 기부채납의 의미

를 제대로 이해하지 못하고, 진실을 호도하려고 하는 것입니다.

Q27 화천대유가 1% 지분으로 대장동 개발사업의 모든 권한을 가지고 있나요?

A27 화천대유가 PFV인 성남의뜰의 전체 지분 1%를 가지는 것은 맞습니다. 성남의뜰은 우선주와 보통주로 나누어 주식을 발행하였는데, 성남도시개발공사가 50%+1주를 우선주로 가지고 있고 의결권도 있기 때문에 성남의뜰의 의사결정을 화천대유가 주도할 수는 없습니다.

화천대유의 총괄 임원이라고 밝힌 A씨는 지난 9월 15일 중앙일보와의 인터뷰 보도에서 “성남도시개발공사와 금융기관이 가진 우선주도 의결권을 가지고 있기 때문에 주주총회에 가면 우리는 발언 하나도 못한다. 이사 추천도 못했다.”고 말했습니다. A씨의 발언은 많은 것을 시사한다고 할 것입니다.

다만, 화천대유가 성남의뜰이 사업자로 선정되기 전후해서 PF 대출금이 확정될 때까지 투입한 비용이 약 350억원에 이른다고 한만큼, 대장동 사업의 모든 위험(리스크)을 부담하고 있었기 때문에 어느 정도의 영향을 미쳤다고는 추측할 수는 있을 것입니다. 더 이상 자세한 내용은 알 수가 없습니다.

Q28 이 사업시기에 기획부동산의 토지조개기도 성행했다, 이런 보도도 추가로 나왔거든요?

A28 그런 자세한 사항은 아는 게 없습니다. 그리고 토지를 쪼개면 뭐 합니까. 어차피 공영개발로 가면 수용할 것인데, 앞뒤가 안 맞는 말씀입니다. 물론 토지 소유자 숫자가 늘어나면, 수용절차에서 보상협상에 시간이 많이 소요되는 단점은 있을 수 있습니다.

[이재명 후보가 특혜를 준 것인지 여부]

Q29 화천대유 소유주가 언론인으로 이재명 후보를 인터뷰했던 경력이 있다, 이걸 들어 후보와 연관성을 묻던데요?

A29 이재명 지사는 성남시장 재임 중 1,000여건의 인터뷰를 했다고 해요. 그러면 1,000명 중의 한 명인데, 인터뷰 한 번 했다고 연관성이 있을리가 없지요. 실제로도 이재명 지사는 그 언론인과 만나는 사이도 아니고 친분이 있는 것도 아닙니다.

Q30 이재명 지사가 단군이래 최대규모 공익환수사업이라고 하는데, 지금 문체부의 핵심은 2015년 당시 사업을 진행한 성남의뜰 컨소시엄 주주 중 한 곳인 화천대유와 소유주 등 투자자 7명이 막대한 배당금을 챙겼다, 여기에 화천대유는 알짜배기 땅 분양시행권까지 무임승차해 어마어마한 이익을 봤다, 이거데요? 반박해 주신다면?

A30 성남 대장동 사업은 전체 흐름에 대한 이해가 전제돼야 합니다. 일부분만 보서는 안되지요. 대장동 사업은 원래 LH가 2005년부터 공영개발로 진행하다가, 국민의힘 전신인 한나라당 신 모 국회의원측이 로비와 압력을 넣어서 2010년 6월 민간개발로 변경됐죠. 이재명 지사가 2010년 6

월 지방선거에서 성남시장에 당선된 후에 닷 달만에 다시 공영개발로 바꾼 겁니다. 그후 2011년 3월 성남시가 도시계획위원회를 열어 공영개발방식에 대해 심의의결을 하였습니다.

민간개발로 그대로 놔뒀으면 민간사업자가 개발이익을 독식하게 되지요. 이제명 당시 성남시장이 이걸 막은 거예요. 이제명 성남시장이 공영개발로 전환한 후 5,503억원이라는 막대한 수익을 환수해서 성남시민에게 돌려드린 겁니다. 모범적인 공익사업이지요. 칭찬을 해도 모자랄 텐데, 그 반대로 한다면 문제입니다.

화천대유가 대장지구 15개 블록 중 5개블록을 직접 시행해 큰 이익을 올린 것은 사실인 것으로 보입니다. 그러나 박근혜 정부는 2012년 8월부터 공공·민간 공동출자법인이 조성한 주택용지를 출자기관에 우선 공급해 민간의 참여를 활성화한다는 내용의 '보급자리주택법 시행령'과 '주택공급에 관한 규칙'을 개정하여 시행했는데, 법인에 출자한 공공시행자에게는 보급자리주택용지를, 민간사업자에게는 민간출자자 총 지분(50% 미만)의 범위안에서 민영주택용지를 우선 공급하도록 했습니다. 이러한 출자자 우선공급제도에 따라 성남도시개발공사와 화천대유는 각각 토지를 우선 공급받았고, 화천대유가 우선 공급받은 토지는 85㎡ 이하여서 당연히 입찰대상이 아니므로 감정가격으로 인수한 것입니다.

2008년경 세계 금융위기의 여파가 계속 영향을 미치고 있던 2015년 당시에 부동산 경기가 좋지 않은 상황에서, PF 대출을 해 주는 금융기관 입장에서는 위와 같은 우선공급은 '책임매입약정'처럼 대출심사에서 긍정적으로 작용할 수가 있습니다.

화천대유 이성문 대표는 "우리가 (2015년 2월) 사업계획서를 제출할 때

일부 토지는 출자자가 직접 사용하겠다고 제안했고, 이게 받아들여져 계획대로 이행한 것뿐이다. 화천대유는 감정가격으로 매수했으므로 부당한 특혜를 받은 게 하나도 없다.”라고 밝혔습니다.

한편, 민간사업자 선정에 참여한 3개 컨소시엄 중 다른 하나는 대장지구 내 공동주택을 모두 직접 시행하겠다고 제안하였다고 하므로, 화천대유가 특혜를 받았다는 주장은 사안의 본질은 외면한 일방적인 것입니다.

그리고 이재명 후보는 경기도지사 출마를 위해 2018년 3월 2일 성남시장직을 사직했기 때문에, 그 이후의 일은 후임 시장이 판단할 사항이라고 보아야 합니다.

Q31 공영개발로 진행되는 사업인데, 화천대유가 경쟁입찰없이 5개 부지 시 행권 확보를 했으니, 성남시가 살폈어야 한다, 이런 주장이 있던데요?

A31 공영개발에서 공공 부문에서는 인허가권에 대한 행정적인 지원, 토지수용권 발동이 핵심입니다. 그래서 성남의뜰 지분 50%+1주를 성남도시개발공사가 갖고, 5,503억원을 환수하는 겁니다. 그것도 우선적으로 확정 수익을 갖는 거죠.

경쟁입찰을 하든 다른 방식으로 하든 사업협약이나 인가조건, 법률 위반 사항이 없으면 특별히 간섭하기 어려운 측면이 있습니다. 이재명 후보는 2018년 3월 2일 성남시장직을 사직했기 때문에, 그것은 후임 시장인 현 시장님이 판단해야 할 사항인거죠.

다만, 위에서 말씀드린 바와 같이, 화천대유가 5개블럭을 직접 시행한 것은 박근혜 정부 시절 추진된 민영주택용지 출자자 우선공급제도에 따른 것이고 불법적인 사항이 있다는 말은 듣지 못하였습니다.

Q32 통상의 다른 개발사업과 비교해도 이권 특혜가 아닙니까?

A32 반대죠. 민간에게 특혜를 준 것이 아니라 민간개발의 특혜 중 절반 정도를 가져온 거지요. 그것도 우선순위로 확정받은 것이죠. 이제명 당시 성남시장이 공영개발로 전환해서 민간사업자의 이익 중 엄청난 5,503억 원을 성남시로 환수시킨 겁니다.

현재 민간사업자가 예기치 않은 부동산 가격 폭등으로 큰 수익을 올린 것은 결과론적인 겁니다. 2015년 공모와 계약 당시에는 지금처럼 부동산 경기가 좋지 않았어요. 부동산 가격이 2배 가량 폭등하다보니 덩달아 민간사업자의 이익이 커진 뿐입니다.

Q33 화천대유가 지분 1%, 자본금 5,000만원을 넣고 어마어마한 수익을 쟁기는 것을 성남시가 방조하였다는 주장이 있는데, 이에 대해 어떻게 생각하는가요?

A33 이는 대장동 사업이 민관공동개발방식으로 진행된 것을 간과한 것에서 비롯된 오해입니다. 만일, 이를 민간개발로 그대로 놔두었다면, 화천대유와 같은 민간사업자도 성남시가 환수한 5,503억원도 그대로 쟁겼을 것입니다. 그러나 성남시는 이를 그대로 두지 않고 공영개발로 전환하여 5,503억원이라는 막대한 개발이익을 1순위로 환수하도록 설계하였

습니다.

일부에서는 또 민간사업자가 가져간 이익 역시 수 천억원이라거나 성남시가 ‘완전 공영개발’을 했어야 한다는 식으로 비판합니다.

그러나 당시 성남시는 1조 5,000억원에 달하는 막대한 사업비를 감당할 능력이 없었고, 미니신도시급 대규모 개발경험이 없었기 때문에, 위와 같은 완전 공영개발 주장은 현실적으로 불가능한 것입니다. 성남시는 민간사업자에게 자금조달과 사업 진행에 대한 위험을 전부 부담시키면서도 최대한 개발이익을 환수하는 방식을 취할 수밖에 없었던 것입니다.

대장동 사업에서 민간사업자가 얻은 이익은 4,040억원 정도입니다. 하나은행을 비롯한 국내 유수의 금융기관은 PF로 대출이자 수익을 올리고 있었으므로 지분 투자금에 연 25%의 이자를 받는 것으로 하고, 보통주 주주들은 지분대로 배당을 받는 구조에 합의하였습니다. 이는 금융기관과 화천대유 등 민간사업자들이 자율적으로 정한 것으로 성남시가 관여할 수 있는 부분이 아닙니다. 그럼에도 불구하고 성남시가 민간사업자들 사이의 배당에 관여하는 것은 당사자 사이의 계약자유의 원칙을 위반하여 행정재량권의 남용으로 위법이 될 소지가 큰 것입니다.

민간사업자들의 배당방법에 성남시가 개입했어야 한다는 주장은 대장동 사업을 민관공동개발방식으로 추진할 수밖에 없었던 사정을 외면하는 것이고, 성남시가 취할 수 있는 행정관청으로서의 법적 한계를 무시한 비현실적인 주장입니다.

Q34 이제명 후보가 직접 기자회견을 열어서 사업이후 발생한 이익이 어떻게 나든, 시가 관여한 바도 없고 관여해서도 안된다고 하던데, 예초 분양 시행권까지 얻은 건, 혹시 특혜가 있나 없나 사업 과정에서 살펴볼 수도 있었던 거 아닌가요?

A34 대장동 사업은 이제명 후보가 성남시장 시절 순수 민간개발을 공영개발로 전환해서 5,503억원이라는 막대한 이익을 성남시로 환수한 사업입니다. 성남시는 당시에 확정수익을 최우선순위로 보장받은 겁니다. 역대 공영사업에서 이처럼 막대한 이익을 보장받은 사례가 없어요. 성남시는 5,503억원을 보장받는 대신, 민간영역은 투자유치, 분양, 토목, 배당 등을 자기들이 알아서 할 일이죠. 민간사업자에게 특혜를 준 것이 아니라 특혜를 환수한 것이 핵심이지요.

박근혜 정부의 출자자 우선공급제도에 따라 성남도시개발공사와 화전대유는 각각 토지를 우선 공급받았고, 화전대유는 그 토지에 시행을 한 것뿐입니다. 성남시와 성남도시개발공사는 민간사업자에게 사업협약서 및 인가조건 등 위반이나 불법적인 사항이 확인되지 않는 한, 350억원 이상의 막대한 자금을 투입한(PF 대출금 7,000억원에 연대보증까지 한 경우에는 그 상환 의무도 포함하여) 모든 위험(리스크)을 부담한 민간사업자에게 개입할 명분은 약합니다.

다만, 이제명 당시 성남시장은 2017년경 대장지구 토지 가격이 크게 상승하자 민간사업자에게 인근의 터널공사 등을 추가로 요구하여 관철시켰는데, 그 추정가액이 920억원에 이릅니다. 그러나 이제명 시장이 2018년 3월 2일 경기도지사 출마를 위해 성남시장직을 사임한 이후에는 본인의 소관 업무가 아니라서 관여할 수 없었습니다.

Q35 대장동 특혜 의혹에 대해, 이재명 지사는 화천대유가 사업에 참여한 과정에 특혜는 없었다고 설명했습니다. 이재명 캠프 측의 입장은 어떤 겁니까?

A35 이재명 지사가 성남시장 당시 오히려 민간에 특혜를 준 것이 아니라 민간의 수익을 환수해서 성남시민에게 돌려준 것이 핵심입니다. 그 금액이 무려 5503억원 상당액입니다. 공영개발 역사상 이런 막대한 금액을 환수한 사례가 없는 것으로 알고 있습니다.

성남 대장동 사업은 전체 흐름에 대한 이해가 전제돼야 합니다. 일부 분만 봐서는 안돼지요. 대장동 사업은 원래 LH가 공영개발로 진행하다가, 국민의힘 전신인 한나라당 신 모 국회의원측이 로비와 압력을 넣어서 민간개발로 변경됐죠. 이재명 지사가 이후 기적적으로 성남시장에 당선된 후에 다시 공영개발로 바꾼 겁니다. 민간개발로 그냥 놔뒀으면 민간사업자가 개발이익을 100% 독식하게 되어 있어요.

이재명 당시 성남시장이 이걸 막은 거예요. 이재명 성남시장이 공영개발로 전환한 후 5503억원이라는 막대한 수익을 환수해서 성남시민에게 돌려드린 겁니다. 모범적인 공익사업이지요. 칭찬을 해도 모자랄텐데, 그걸 문제삼는 것은 어불성설입니다.

그리고 지금 언론의 보도를 보면, 화천대유에 관한 인물과 이익을 잔뜩 서술한 다음에 마치 이재명 후보가 관련이라도 있는 것처럼 연결하려고 시도하고 있지만, 이는 전혀 사실이 아닙니다.

보도 내용을 자세히 보면, 이재명 후보가 관련이 조금이라도 있는 내용이 전혀 없는데도, 선정적인 제목을 달아서 적절하지 않은 보도를 하고 있는 것입니다. 클릭 장사를 하고 있는 언론도 다수 있어요.

Q36 이 의혹을 제기한 김경을 회계사는 “화천대유는 성남의뜰 지분 3%만의 위험을 지고, 수익은 특정 개인 7명한테 간 것”이라고 설명했는데요. ‘위험은 공공이, 수익은 사유화’된 것이라는 겁니다. 이 지적에 대해선, 어떻게 보십니까?

A36 성남시와 성남도시개발공사는 성남시의 수익 5,503억원을 확보하면 되는 것이지, 민간영역이 어떻게 되는지에 대해서 명확한 불법이 있다든지 그런 제보가 있다든지 하지 않는 한 원칙적으로 관여할 수가 없지요.

그리고 최근에 언론보도 이후 파악한 것인데, 화천대유는 성남의뜰 지분 보통주 기준으로 14.28%이고, 전체의결권 기준으로 1% 정도 되는 것으로 확인됩니다. 민간의 배당이 문제되었으면, 내부적으로 고소 고발, 민사소송이 엄청나게 제기됐을 겁니다. 아직 그런 얘기는 없는 것 같아요.

그 다음 ‘위험은 공공이 수익은 사유화된 것’이라고 주장하고 있는데, 그것은 완전히 반대입니다. 성남시는 성남의뜰에 출자한 자본금 25억 원 이외에는 지출한 것이 없어요. 그 출자금도 청산시에 돌려받아요. 그럼 성남시와 성남도시개발공사 즉 공공은 위험이 전혀 없어요.

민간사업자는 모든 위험을 부담하는 구조입니다. 성남의뜰이 2015년 2

월 사업자 공모에서 우선협상대상자로 선정된 후, 화천대유는 금융기관의 PF 대출금 7,000억원이 결정된 2016년 12월 28일까지 약 350억원을 투입했다고 합니다. 화천대유와 그 대표가 PF 대출금 7,000억원에 대한 연대보증을 섰을 경우에는 그에 대한 상환을 부담해야 합니다. 개발사업이 잘 안되면, 본인도 망해서 신용불량자가 되고, 가정도 망가지게 됩니다. 대장동 사업은 최근 부동산 가격 폭등으로 수익이 대폭 올라간 것이지, 공모 당시인 2015년에는 부동산 경기가 지금처럼 좋지 않았어요.

따라서 '위험은 공공이 수익은 사유화된 것'이라는 주장은 완전히 잘못된 주장으로, 오히려 '위험은 민간이, 수익은 공공 우선'이 실질에 맞는 것입니다.

Q37 민간사업자로부터 기부채납을 받아도 그 정도는 받을 수 있다고 하는데, 이제명 후보는 너무 과장하는 것은 아닌가요?

A37 민간사업자가 허가권자로부터 인허가를 받을 때, 시설 등을 기부채납하는 경우가 많이 있습니다. 그것은 단지 주변 도로 신설 또는 확장용으로 부지를 제공하거나 지하철 연결 통로, 아파트 연결 다리 등 주민 편의시설을 일반 공용으로 설치하는 등이 대부분입니다.

주택법 제17조는 기반시설의 기부채납을, 도시 및 주거환경정비법 제51조는 기반시설의 기부채납 기준을 규정하고 있습니다. 이에 따라 제정된 국토교통부 고시 '주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준'은 주택건설사업 관련 기반시설 기부채납 부담기준에 관하여 "주택건설사업의 사업계획을 수립할 경우 기반시설 기부채납 부담수준은 해당 사업

부지 면적의 8% 범위 내로 한다.”라고 규정하고 있습니다.

이재명 당시 성남시장은 국토교통부 고시 기준을 훨씬 상회하는 무려 5,503억원 상당액을 성남시로 환수했기 때문에, 기부채납 규정과는 비교조차 할 수 없습니다. **화천대유 이성문 대표는 이재명 후보의 재판에 증인으로 나와서 “이건 공산당식”이라고 비난한 바 있습니다.**

그래서 이재명 당시 성남시장은 민간사업자가 나중에 성남시나 성남도시개발공사를 상대로 과도한 금액을 환수했다는 이유로 그중 일부를 돌려달라는 소송을 제기할 것을 우려하여, 그것을 못하도록 민간사업자로부터 부제소확약서까지 받아서 안정장치를 이중삼중으로 마련했습니다. 이재명 당시 성남시장이 변호사 출신이라서 가능했던 일입니다.

[화천대유의 실 소유자는 누구인가]

Q38 야당이 계속 묻고 있으니 단도직입적으로 여쭙게요. 화천대유 누구입니까?

A38 화천대유는 그 회사의 주주명부에 나와 있는 분들의 소유이지요. 화천대유는 이제 언론인 출신 김 모씨가 대주주인 것이 밝혀졌습니다. 이재명 지사는 화천대유의 대주주로 알려진 김 모 대표와 친분이 전혀 없습니다. 분명히 말씀드리지만, 화천대유는 이재명 지사와 전혀 관련이 없습니다.

화천대유 이성문 대표는 9월 19일 언론보도에서 “이재명 후보와는 모르는 사이이고, 법정에서 (증인으로 나가서) 딱 한 번 봤다”고 분명히

말했습니다.

국민의힘 박상도 국회의원 아들이 최근 7년간 화천대유 핵심부서인 도시개발팀에서 근무했다고 박 의원 스스로 인정했어요. 그러면 야당은 이미 화천대유가 이재명 지사와 전혀 관련이 없다고 알고 있다고 봐야죠.

KBS는 지난 9월 17일 성남 대장지구 관련 화천대유와 천화동인의 주주명부와 주식보유내역을 확보해서, 민간개발업체 화천대유와 천화동인 3호까지는 화천대유의 대주주는 김 모씨와 그 가족들이, 화천동인 4호부터 6호까지는 개발업체 측이 주주로 절반씩 공동투자한 것으로 확인해 주었습니다. 그리고 화천대유 대주주와 천화동인 주주들은 KBS에 민주당 이재명 대선경선후보와 무관하며, 어디에도 금품을 제공한 적이 없다고 분명히 밝혔습니다.

이렇게 보면, 국민의힘 국회의원들이나 일부 언론이 “화천대유 누구입니까?”라는 질문에 더 이상 의문의 여지 없는 확실한 답변이 되었을 것입니다.

Q39 막대한 배당금을 받은 투자자 7명도 누군지 명단을 밝히라고 하는데요?

A39 대장동 개발사업에서 민간영역의 투자자나 주주는 잘 알지 못하고 정도도 없었습니다. 성남시는 5,503억원을 우선적으로 확실하게 보장받으면 되는 것입니다.

KBS는 지난 9월 17일 화천대유와 천화동인의 주주들 모두 밝혔습니다. 화천대유의 대주주는 언론인 출신 김 모씨이고, 민간투자자는 SK 증권을 통해 지분 참여한 천화동인 1호부터 7호까지 모두 7명이라고 밝혔습니다.

천화동인 1호 주주는 화천동인 대주주인 김 모씨이고, 2호와 3호는 김 씨 부인과 누나로 각각 확인됐습니다. 4호는 공영개발로 전환되기 전에 개발을 진행하던 회사 대표 남 모 변호사이고, 5호는 같은 회사 회계사 A씨이고, 6호는 같은 회사 변호사 조 모씨입니다. 7호는 김 모씨와 같은 언론사에서 근무했던 동료 배 모씨로 확인됐습니다.

이제 화천대유와 천화동인이 이재명 후보와 어떠한 관련도 없다는 사실이 명명백백하게 밝혀진 이상, 더 이상의 마타도어나 흑색선전, 허위사실유포는 중단해야 할 것입니다.

Q40 성남의플 지분을 보유한 SK증권이 개인 투자자 7명으로 구성된 '특정 금전신탁'인 것으로 확인되었는데, 실제 소유자는 SK증권이 아니라 투자자 7명인가요?

A40 특정금전신탁은 불법이 아닙니다. 특정금전신탁은 고객이 직접 자산운용 방법을 지정하는 신탁상품으로서 모든 금융기관이 취급하는 합법적인 상품입니다. 언론이 마치 특정금전신탁이 문제가 있는 것처럼 보도하고 있지만, 전혀 그렇지 않습니다.

위에서 살펴보았듯이, 성남의플의 SK증권 보통주 지분은 '특정금전신탁'을 통해 투자한 개인 7명의 소유로 보이고, 그 7명은 천화동인 1호

부터 7호의 각 소유자인 것으로 보입니다.

Q41 국민의힘 김기현 원내대표는 '화천대유는 누구 것이냐'며 공세를 이어 왔습니다. 여기에 대해 이 지사 측은 오히려 "국민의힘 폭상도 의원이 해명하라"며 역공에 나섰는데요?

A41 이제 위 KBS 보도와 한국일보 인터뷰 등을 통해, 화천대유의 실 소유자가 누구인지 분명히 밝혀졌습니다.

이재명 캠프는 9월 19일 서울중앙지점에 성남시 대장동 개발사업에 관하여 허위사실을 유포한 국민의힘 김기현 원내대표, 윤창현 의원, 장기표 전 경선 예비후보를 공직선거법 제250조 제2항의 낙선 목적 허위 사실공표죄, 정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률 제70조 제2항의 허위사실 적시 명예훼손죄의 혐의로 고발했습니다.

이재명 후보는 9월 19일 "1원이라도 부당 이익 취했다면 대선후보와 공직을 다 사퇴하겠다"고 밝혔습니다. 국민의힘 등 야당은 이와 관련한 정치공세를 즉시 중단해야 합니다.

[허위사실로 밝혀진 것과 진실로 입증된 것]

Q42 지금까지 국민의힘측의 주장이나 언론보도에서 허위사실로 밝혀진 것은 어떤 것이 있나요?

A42 야당인 국민의힘 국회의원 등과 언론이 이재명 후보와 관련하여 주장

한 4가지가 모두 거짓으로 밝혀졌습니다.

▲국민의힘 장기표 예비후보가 9월 12일 기자회견에서 “이재명 지사의 아들이 ‘대장동 개발사업’ 화천대유 계열사에 직원으로 근무하고 있다.”고 주장했고, ▲“만약 이 지사가 대장동 개발을 추진하며 신생업체로 수의계약으로 사업을 몰아주었다면”이라고 말했습니다. 그러자 일부 언론이 아무런 검증없이 그대로 받아서 보도했습니다. 그러나 모두 허위주장과 허위보도였습니다.

▲일부 언론은 9월 13일 “이재명 캠프 정책본부장인 이한주 전 경기연구원장의 친형제가 화천대유 계열사 임원이다”라고 보도했습니다. 그러나 이 또한 허위보도였습니다. 이한주 원장은 남자 형제는 없고, 누나와 여동생만 있는데, 누나는 아르헨티나 등에서 거주하고 있고, 여동생은 강원도 춘천시에 사는 주부로 확인되었습니다.

▲또 국민의힘 김기현 원내대표는 9월 16일 “대장동 공영개발 기획자인 유동규 전 경기관광공사 사장이 이재명 캠프에서 활동중이다”고 주장하자, 언론이 또 그대로 받아냈습니다. 그러나 이 또한 허위보도로 밝혀졌습니다.

야당인 국민의힘 국회의원이나 언론의 허무맹랑한 주장과 보도가 모두 거짓으로 판명되었습니다.

Q43 지금까지 국민의힘측의 주장이나 언론보도에서 진실로 입증된 것은 어떤 것이 있나요?

A43 국민의힘 국회의원 등과 관련하여 증대한 사실 3가지가 입증되었습니다. ▲대장동 사업은 2005년에 이미 LH의 공영개발로 확정돼 추진되고 있었습니다. 그런데, 국민의힘 전신 한나라당 신영수 전 국회의원이 이명박 대통령을 등에 업고 국정감사 등을 통해 LH에 압력을 넣었고, LH는 결국 2010년 6월 공영개발을 포기하고 민간개발로 변경했습니다. 신영수 전 의원의 동생과 관련자들은 뇌물죄 등으로 구속되어 처벌을 받았습니다.

이재명 지사는 2010년 6월 지방선거에서 성남시장으로 당선된 지 겨우 1달만에 다시 공영개발로 바꿨습니다. 이재명 지사가 당시 성남시장으로서 민간개발로 그대로 놔 두었으면, 한나라당 신영수 전 의원 동생과 그 일당이 막대한 개발이익을 100% 독식했을 것이 명백합니다. 그랬다면, 이재명 당시 성남시장이 공영개발로 환수한 5,503억원 상당액도 민간업자의 먹이가 되었을 것입니다.

▲국민의힘 소속 광상도 국회의원의 아들이 2015년부터 최근까지 7년간 화천대유 핵심부서인 도시개발실에 근무했다는 사실은 광 의원이 스스로 인정했습니다. 무려 7년을 근무했습니다. 화천대유 회사 관련 사항을 다 알 수 있는 위치에 있습니다. 이재명 지사가 대장동 개발사업과 단 한돌이라도 관련이 있었다면, 지금까지 온전할 수가 절대 없습니다.

▲국민의힘 등 소속으로 5선을 지낸 원유철 전 국회의원은 화천대유 법률고문을 지냈습니다.

신영수 전 국회의원, 광상도 국회의원, 원유철 전 국회의원이 등장하고, 모두 국민의힘 또는 그 전신과의 관련성이 이제 명백해졌습니다.

이재명 후보는 이처럼 국민의힘 관련 인사가 대장동 공영개발사업에
웃만 갈아입고 깊숙하게 들어와 있는 줄은 꿈에도 몰랐습니다.

**Q44 일부 언론은 허위사실로 밝혀진 이후에도, '대장동 개발 수익금, 주민
에게 반환하라'는 사진설명에 기사에서 '이재명 지사의 아들이 계열사
에 취직해 있었다.'라는 기사를 냈는데, 견해는?**

A44 조선일보는 9월 17일 "이재명 지사의 아들이 대장동 사업 관련 계열사
에 취직해 있었다"고 보도했습니다. 5일 전에 이미 허위보도로 밝혀졌
는데도, 악의적 허위보도를 했습니다. 조선일보는 이후 허위보도를 정
정하고 이재명 후보에 대한 사과문을 게재했습니다.

[화천대유가 막대한 수익을 얻은 이유]

**Q45 일각에선 이 지사가 성남시장 시절 추진했던 성남 본당의 대장동 개발
사업으로 특정 민간업체가 수백억원대의 이득을 챙겼다고 하면서 초기
자본금 5,000만원(3억1,000만원으로 증액)에 불과한 신생업체가 어떻게
이 사업에 참여해 500억원 넘는 배당금을 받아 갔는지 의문을 제기하
기도 했는데요?**

A45 이재명 당시 성남시장은 경기도지사 출마를 위해 2018년 3월 2일 사임
했어요. 배당은 그 후임 시장 때 진행된 일이며, 이재명 후보도 언론보
도를 보고 안 것일 뿐이고 자세한 내용을 알 수도 없어요. 마치 이재
명 후보가 성남시장 재임시절 민간사업자가 배당을 받은 것처럼 얘기

하면서 뭔가 부당한 특혜나 연결이 있는 것처럼 보도하는 것은 분명 잘못된 것입니다.

원래 부동산 개발사업은 특정 사업만을 수행하기 위해서 특수목적법인 (SPC)을 신설합니다. 신생업체가 배당금을 받았다고 문제제기 하는 것 자체가 잘못된 것입니다.

그리고 성남시가 우선적 확정수익 5503억원을 먼저 확보한 후에 민간 사업자가 수익을 가져가게 이제명 당시 성남시장이 설계를 한 겁니다. 최근 부동산 가격이 유례없는 폭등해서 민간사업자의 수익이 크게 늘어난 것이고, 그건 결과론적인 것입니다. 반대로 부동산 경기가 안 좋아졌으면, 민간사업자는 쪽박을 차고 투자금도 못건졌을 수도 있어요. 잘 아시다시피, 부동산 경기가 좋아질지 악화될지 전문가들조차도 예측하기 어렵습니다.

Q46 화천대유가 자본금이 5,000만원밖에 안되는데, 배당을 1,000배가 넘는 577억원을 받은 것이 정상적인 것인가요?

A46 **이 또한 투자금과 자본금을 구별하지 못해서 생기는 오해입니다.** 부동산 개발사업에 투입되는 투자금은 자본금과는 비교할 수 없이 큰 엄청난 금액입니다. 5,000만원은 화천대유의 설립 자본금임과 동시에 화천대유가 성남의뜰에 주주로서 출자한 자본금입니다.

화천대유 이성문 대표는 9월 19일 언론 인터뷰에서 “자본금이 5,000만원일 뿐이고, 화천대유가 2015년 5월부터 2016년 12월까지 금융기관 프로젝트 파이낸싱(PF) 7,000억원이 성사될 때까지 순차적으로 투입한 자

금만 약 350억원이다”라고 분명히 밝혔기 때문에, 자본금 5,000만원밖에 안들어간 것처럼 말하는 것은 잘못된 것입니다.

언론보도를 기준으로 하면, 350억원을 투자해서 577억원을 배당으로 가져한 경우, 언론의 수익률 계산은 처음부터 틀린 것이 됩니다. 따라서 단순히 자본금만을 기준으로 1,000배의 수익이다 뭐다라는 선정적인 보도를 하는 것은 부동산개발의 ABC를 모르는 것입니다.

성남도시개발공사는 대장동 개발사업에서 성남의뜰에 출자한 자본금 25억원을 사업기간 종료시에 전액 돌려받도록 했기 때문에, 위험부담이 전혀 없이 5,503억원을 1순위로 확보하였습니다. 2015년 당시에는 부동산 경기가 지금처럼 좋지 않았고 거의 모두가 부동산 가격이 폭락한다고 봤기 때문에, 성남시는 선순위로 보장받는 방법을 선택한 것입니다.

Q47 그러면 부동산 개발업계에서는 수익률을 어떻게 계산하는가요?

A47 **부동산 개발 수익률**은 요즘 언론에서 보도하는 것과는 완전히 다릅니다. **“수익률 = (매출합계 - 지출합계) ÷ 매출합계”** 공식으로 계산합니다. 매출합계에는 아파트 등 공동주택 및 상가 등 분양가가 포함되고, 지출합계에는 토지비, 건축비, 판매비, 부대관리비, 금융비 등이 포함됩니다.

예를 들어, 특정 사업의 매출합계가 2,000억원이고, 지출합계가 1,800억원이면, (2,000억원 - 1,800억원) ÷ 2,000억원 = 10%이고, 수익률은 10%가 되는 것입니다.

따라서 요즘 언론에서 보도하는 수익률 계산은 부동산 개발실무의 ABC도 모르고 국민의 관심을 끌기 위한 것에 불과합니다.

Q48 최근 입주가 시작되자 정치권과 부동산 업계에서는 “소수가 수천억대 이익을 챙겼다”, “이익의 공공 환수 취지가 퇴색했다”는 비판이 제기 됐는데요. 이런 사례가 흔한 건 아니지 않습니까. 민간 업체의 막대한 수익률에 대해선, 김부겸 국무총리도 “상식적이진 않다”라고 말하기도 했고요.

A48 이재명 당시 성남시장이 민간사업자가 100% 독식하려던 대장동 사업을 공영개발로 바꿔서, 성남시에 5,503억원을 환수한 것이 핵심입니다. 숲을 보아야지 나무만 보면 안되는 거지요. 가만 놔 뒀으면 민간사업자가 5503억원까지도 챙겨갔겠지요. 이재명 지사니까 그래도 엄청난 회유와 압력을 물리치고 성남시민에게 5503억원 상당의 수익을 돌려드린 것으로 봐야 합니다.

민간사업자는 부동산 가격 폭등으로 운이 좋았던 것이지요. 결과적으로 큰 이익을 본 것은 맞지요. 그런데, 부동산 경기가 침체되었을 경우에는 본전도 못찾는 겁니다. 그래서 민간사업자가 운이 좋았다고 말하는 겁니다.

물론 결과론적으로 보더라도, 수익이 큰 것은 사실입니다. 이에 대해 화천대유 이성문 대표도 “국민정서상 납득하기 힘들다는 건 어느 정도 수긍한다. 그러나 우리도 이번 사업을 하며 성남시 요구에 따라 당초 사업계획에 없던 920억원 상당을 기부채납 명목으로 지출했다.”고 말했

습니다.

이성문 대표의 말에 전적으로 수긍할 수는 없지만, 화천대유가 앞으로 예측할 수 없는 엄청난 수익을 거둔 사정과 국민정서를 감안하여 사회 기여 또는 공공기여를 추가적으로 통크게 하기를 바랍니다.

[법조계 관련 인사 문제]

Q49 권순일 전 대법관이 이재명 지사의 대법원 공직선거법위반 사건에서 무죄의견을 낸 후, 대법관 퇴직 후에 화천대유 고문변호사를 한 것은 우연인가요?

A49 말도 안되는 이야기이지요. **권순일 대법관은 박근혜 정부 때인 2014년 9월에 임명**됐어요. 권순일 대법관이 이재명 후보와 가까울 수가 없지요. 오로지 법관의 양심에 따라 무죄의견을 낸 것이지요.

그리고 이재명 후보가 사기업의 고문변호사 활동에 대해서 알 수가 없지요. 아무런 관계도 없는데, 뭔가가 있는 것처럼 연결시키는 것 자체가 악의적인 것이고, 그런 느낌을 주는 기사를 작성하는 것 자체가 후색선전이고 마타도어입니다. 일자순으로 나열해 놓고 마치 무슨 관련이 있는 것처럼 냄새를 풍기는 것은 언론의 정도가 아닙니다.

이재명 지사는 2018년 3월 2일 성남시장직에서 물러났기 때문에 **성남시 대장동 사업은 더 이상 소관업무가 아닙니다.**

화천대유 이성문 대표는 9월 20일 언론 인터뷰에서 “권순일 전 대법

관은 화천대유 대주주 김 모씨가 법조기자로 출입할 때 생긴 인연으로 대장지구 북측 송전탑 지하화 문제를 해결하기 위해 안목 있는 대법관 출신을 영입하기로 하면서 모시게 된 것이다”라고 말하면서 일부 언론의 추측을 일축했습니다.

Q50 박영수 전 특별검사 등이 화천대유의 법률고문 등으로 활동한 것에 대한 의견은?

A50 마찬가지로입니다. 이재명 후보가 사기업의 고문변호사 활동에 대해서 알 수가 없습니다. 그리고 이재명 후보는 경기도지사 출마를 위해 2018년 3월 2일 성남시장직에서 물러났기 때문에 성남시 대장동 사업은 더 이상 소관업무가 아니었습니다.

화천대유 이성문 대표는 9월 20일 언론 인터뷰에서 “박영수 전 특별검사 등도 법조기자로 오랫동안 활동했던 화천대유 대주주 김씨와의 인연 때문이다”라고 말했습니다.

[대장동 게이트가 아닌 국힘 게이트]

Q51 일각에서, 대장동 개발은 ‘야당 게이트’ 또는 ‘국힘 게이트’라고 주장하고 있는데, 캠프의 견해는 어떤가요?

A51 이번 대장동 관련 허위주장과 허위보도를 걷어내면, 국민의힘과의 연결고리가 점점 선명하게 드러나고 있습니다. 당초 주장하거나 보도하던 이재명 후보와의 연결고리는 단 하나도 없음이 확인되고 있습니다.

<대장동 관련 허위보도 및 허위사실공표 일지>

- ▲ 9월 12일, 국민의힘 장기표 전 예비후보, 이재명 후보 아들이 화천 대유 계열사 직원 근무한다고 기자회견하여 허위사실유포, 조선일보 등 허위 보도
- ▲ 9월 13일, 이한주 전 경기연구원장 친형제가 화천대유 사내이사 이모씨라는 허위 보도
- ▲ 9월 15일, 유동규 전 경기관광공사 사장이 이재명 캠프 정책본부장으로 활동중이라는 허위 보도
- ▲ 9월 16일, 국민의힘 김기현 원내대표, 유동규 전 경기관광공사 사장이 이재명 캠프에서 활동중이라고 허위 발언
- ▲ 9월 17일, 조선일보, 이재명 지사의 아들이 대장동 사업 관련 계열사에 취직해 있었다고 허위 보도 후 기사 정정과 이 지사에 대한 사과문 게재

오히려 국민의힘 전신 한나라당 신영수 전 의원 동생과 관련된 민간개발업자들, 국민의힘 광상도 의원 아들, 국민의힘 등에서 5선을 지낸 원유철 전 의원이 각각 투자자이고 직원이었고 고문이었다는 것으로 확인되었습니다.

성남도시개발공사 설립 등 대장동 공영개발 추진과정에서 성남시의회 소속 한나라당 의원들이 왜 그렇게 극렬하게 반대하고 사사건건 발목을 잡았는지 퍼즐이 맞춰집니다. 캐면 캘수록 '국힘 게이트'의 근거가 줄줄이 달려 올라오고 있습니다.

화천대유의 실질을 파 보니 이재명이 아닌 국힘이 나왔습니다. 대장동 사건은 국민의힘 부패세력과 토건세력이 이재명 후보에게 일격을 당하

며 부동산개발 사업권을 빼앗겼다가, 금융기관의 외피를 쓰고 다시 나타난 ‘국힘 게이트’입니다.

Q52 대장동 사건을 “국힘 게이트”라고 하는데, 증거가 있는가요?

A52 대장동의 개발 역사를 보면, 이명박 대통령과 한나라당(국민의힘 전신) 신영수 전 의원이 등장하여 LH의 공영개발을 포기하게 하고, 민영개발로 전화하는 과정이 나옵니다. 이 과정에서 신영수 전 의원의 동생은 뇌물을 받고, 화천대유와 함께 들어온 주주 중 한 사람은 당시 신영수 의원 동생에게 뇌물을 줘서 구속이 된 바 있습니다.

화천대유의 설립 초기부터 최근까지 7여년 동안 국민의힘 곡상도 의원의 아들이 근무를 하였으며, 원유철 의원도 화천대유 고문으로 재직하였다고 합니다. 대장동은 오래 전부터 민간개발을 노린 토건비리세력들의 은상이었고, 그 과거와 현재가 모두 국민의힘에 닿아 있습니다.

국민의힘 전현직 의원들 몇몇이 대장동에 토지를 소유하고 있다고 합니다. 국민의힘 손가락은 이제명 후보를 향하고 있지만, 점점 파면 팔수록 국민의힘 전현직 의원들이 줄줄이 나오고 있습니다. 그래서 “국힘 게이트”인 것입니다.

Q53 현재 대장동 개발사업 관련해서 캠프의 종합적인 입장은 무엇인가요?

A53 한 마디로 터무니없는 주장입니다. 이제명 지사가 단 한가지라도 비위에 관련되어 있는 내용이 없어요. 선정적인 제목을 달고, 그 내용을 읽

어 보면 아무것도 없어요. 자꾸 뭔가 있지 않을까 하는 느낌을 줄려고 하는 의도가 보여요. 흑색선전과 마타도어이지요.

처음에는 국민의힘 장기표 예비후보와 유력 언론이 “이재명 지사의 아들이 화천대유에 근무한다”고 주장한 것에서 시작되었는데, 이어서 이한주 경기연구원장 친형제가 화천대유 계열사 임원으로 근무한다고 주장했어요. 유동규 전 경기관광공사 사장이 이재명 캠프에서 활동중이라고 주장했습니다. 모두 사실이 아닌 것으로 밝혀졌죠.

그러니까 이제는 화천대유가 특혜를 받은 것 아니냐고 하고 있습니다. 특혜를 준 것이 아니라 민간개발을 공영개발로 바꿔서 민간의 특혜를 환수해서 성남시민에게 돌려준 것이 대장동 사업의 핵심입니다. 방화범을 잡아서 불끈 소방관을 비난할 수는 없는 것입니다.

화천대유 이성문 대표는 9월 19일 언론 보도에서 “이재명 후보와는 모르는 사이이고, 법정에서 (증인으로 나가서) 딱 한 번 봤다”고 분명히 말했습니다.

이재명 지사가 대장동 건과 단 하나의 연결고리도 없고, 국민의힘은 시간이 갈수록 점점 연결고리가 많아지고 있습니다. 정치적 이해득실이 아니라 진실을 제대로 보아야 합니다.

[향후 조사와 수사에 대한 입장]

Q54 이재명 지사는 의혹과 관련해서 몇몇한 입장이시고, 언제든지 수사에도 적극적으로 응하실 생각이십니까?

A54 이미 이재명 지사가 성남시장 재직시에 대장동 개발 등과 관련해서 수사와 재판에서 문제가 없다고 확인됐어요. 검찰과 경찰이 여러 차례 내사를 했는데, 아무런 문제가 없었습니다. 의혹은 전혀 근거가 없습니다.

예를 들어, 검찰은 윤석열 당시 검찰총장의 특명까지 받아서 이재명 후보의 비리를 탈탈 털었다고 하면서 공직선거법위반 등의 혐의로 기소를 하였습니다. 그중에는 대장동 사업 관련 부분도 있는데, 여기서 재미있는 부분이 있습니다. 즉, 대장동 사업을 모두 들여다 본 검찰이 마침내 대장동 사업과 관련하여 기소한 내용은 '이재명 후보가 대장동 사업 수익이 아직 실현되지 않았는데, 마치 실현된 것처럼 과거형으로 말하였으므로 이는 허위사실을 공표한 것이다'라는 것이었습니다. 만일, 현재 대장동 사업에 국민의힘이나 일부 언론이 제기하는 비리나 특혜가 있었다면 당시 검찰이 이와 같이 어찌보면 어이가 없는 혐의로 기소를 하지는 않았을 것입니다. **이재명 후보는 물론 법원에서 무죄를 선고받았습니다.**

이재명 후보의 말처럼 만일 특혜나 비리가 있었다면 이미 윤석열 검찰총장에게 가루가 되었겠지요. 이재명 후보는 수사에 100% 동의한다고 말했습니다.

한편, 성남도시개발공사 관계자 A씨는 대장동 개발사업의 추진과정을 소상히 알 수 있는 위치에 있는 인물로 9월 22일 언론 인터뷰 보도에서 "감사원에서 1~2년에 한번씩 관련 자료를 제출받아 살펴봤다. 또 이재명 경기지사 선거법위반 혐의 수사과정에서 **경찰과 검찰이 대장동 사업 내용을 자세히 들여다봤다.** 문제가 있었으면 그때 벌써 터졌을

것이다.”라고 말했습니다.

Q55 야당에서 진상조사 TF 꾸렸고요, 공수처 수사까지 거론합니다. 어떤 조사든 수사든 수용할 의사인가요?

A55 이제명 후보는 수사에 대해 100% 동의했어요. 사실 이제명 후보는 검찰과 경찰의 내사도 여러 번 받은 것으로 알고 있어요. 아무런 문제가 없었죠.

그리고 5,503억원 환수와 관련해서 “환수했다”는 과거형을 썼다고 해서 공직선거법상 허위사실공표죄로 기소되었지만, 무죄를 선고받았죠. 기가 막힌 일이지요. 그 사건에서 검찰은 다 대장동 사업을 다 들여다 봤다고 봅니다. 수사든 조사든 모두 100% 환영합니다.

[대장동 개발사업의 정책적 의미]

Q56 대장동 개발사업은 다른 지자체가 벤치마킹을 할 정도로 화제가 되었다고 하는데, 사실인가요?

A56 대장동 사업은 유명해지면서 경기도 관내 여러 지자체와 도시개발공사들이 성남시나 성남도시개발공사를 방문하여 노하우를 알려 달라고 수도 없이 요청하였습니다. 심지어 중국의 영성시까지 벤치마킹을 하러 왔습니다.

성남도시개발공사 자료에 의하면, 2016년 1월부터 2018년 2월까지 2년

이라는 짧은 기간임에도 불구하고 다른 지자체로부터 총 16회의 벤치마킹 실적을 보여주고 있습니다.

Q57 대장동 개발사업이 지자체 내 지역균형발전의 모범사례라고 하는데, 그런가요?

A57 성남시가 2014년에 대장동과 제1공단 결합도시개발구역을 지정할 때, 지정목적은 결합개발을 통해 계획적이고 체계적인 개발로 지역주민의 숙원사업을 해소하고 성남시 내 지역균형발전을 도모하는 것으로 설정하였습니다. 이를 보면, 대장동 사업은 사업시작 시점부터 지역균형발전을 사업목적으로 하고 있었으며, 결과도 낙후된 본시가지 제1공단 공원조성이라는 성과를 통해 그 같은 목표를 달성했다고 볼 수 있습니다.

중간에 결합도시개발구역을 해제하는 우여곡절을 겪었지만 사업시행자인 성남의들의 개발이익을 환수하여 제1공단 공원을 도시계획시설사업으로 잘 추진하여 완공을 가까이 두고 있습니다. 대장동 사업지와 제1공단은 10km나 떨어져 있을 정도로 멀리 있음에도 불구하고 결합개발 방식을 사용해서 공원을 설치했는데, 이는 도시개발법에 따른 **도시개발사업에서 최초의 일**이라고 할 수 있습니다. 그 누구도 시도하지 않았던 획기적인 도시개발사업이었습니다.

동상 사업지와 그 사업지 내 또는 그 주변에 기반시설을 설치하는 것이 관행인데, 대장동 사업의 경우 사업지 주변은 더 좋아지겠지만 이로 인해 구 시가지와의 지역격차가 더 커진다는 점에서 문제가 되어 왔습니다. 이재명 후보는 대장동 사업에서 기존의 관행을 과감하게 극복하

는 **창의행정**을 선보였고 이를 통해 구 시가지 최대 민원 사업인 1공단 공원 조성 문제를 해결했다는 점에서 높이 평가될 수 있습니다.

이재명 후보는 경기도지사에 취임한 후에도 경기 남부와 북부의 균형 발전을 위해 꾸준히 노력해 왔는데, 그 동안 국토교통부와 수차례 업무 협의를 거쳐 2021년 2월 드디어 '산업입지의 개발에 관한 통합지침' 개정을 이끌어 내고, **균형개발 확대를 통한 경기 북부지역 산업단지 인프라 확충을 목표로 전국 최초로 산업단지 결합개발 방식을 도입하였습니다.**

이재명 후보는 경기도지사로서 이에 앞서 2019년 12월 평택시, 파주시, 경기도시공사와 함께 '경기도형 지역균형개발 산업단지'로 최종 선정하 바 있는데, 2021년내에 산업단지 결합개발 방식으로 경기 북부 손실산단인 파주법원1산단과 경기 남부 이익산단인 평택진위산단을 착공할 예정입니다.

Q58 대장동은 민간의 개발이익을 공익으로 환수한 모범 사례라고 하는데, 그런가요?

A58 대장동 사업은 민간사업자에게 전액 귀속될 수 있었던 개발이익을 성남시가 공영개발을 추진하여 5,503억원에 달하는 막대한 개발이익을 환수했다는 점에서 모범사례라고 할 수 있습니다.

환수한 개발이익 5,500억원은 성남시의 2021년 한해 세입예산 3조 5,000억원의 16%에 달할 정도로 매우 큰 규모입니다. PFV를 자본금으로 25억원을 투입하였지만 청산 시점에서 전액 돌려받는다는 점에서

성남시는 사업비 투입 없이 5,503억원의 개발이익을 환수했습니다. 개발이익의 안정적 환수를 위해 성남시가 취한 방법도 높이 평가받을 수 있습니다.

특히, 환수금액은 PFV 성남의뜰 출범 전에 사업협약으로 대부분 확정하고 이후 변경된 부분도 확약서 등을 통해 보완했다는 점입니다. **사전이익 확정방식은 사업위험을 최소화하고, 배당정산 과정에서 있을 수 있는 출자자들과의 갈등을 피할 수 있었다는 점에서 높이 평가될 수 있습니다.** 끝.