



김 상 경

- 동국대학교 법대 교수(헌법학)
- 한국토지공법학회 부회장

LH투기 의혹사건과 검찰수사의 필요성

우리나라는 지난 수 십년 간 여러 차례 부동산 가격이 폭등하는 경험을 하였다. 물론 건국 이래 최대의 경제위기라고 하였던 IMF 시절에 부동산 가격은 경제만큼 추락하였다. 이때 건물을 중심으로 무차별적으로 부동산을 매입 하였던 외국 자본은 우리나라 경제가 회복된 후 부동산을 매각하여 엄청난 차익을 남겼다. 이런 쓰라린 경험 속에서 부동산 불패의 신화는 정권이 바뀌어도 수많은 부동산 투기 억제대책이 나와도 변함없이 상승을 이어갔다.

정부의 부동산 투기 억제대책이 강화되면 될수록 부동산 가격은 이를 비웃듯이 끝을 모르고 상승하였고, 재산세, 종합부동산세 비율을 올리면 올릴수록 부동산 가격도 올라가는 기이한 현상을 보여주고 있다. 일본의 부동산 거품의 결과를 아무리 보여주어도 우리나라 부동산 시장은 굳건하게 자신만의 영역을 구축하고 있다. 이는 무엇보다도 부동산의 재산적 가치를 맹신하는 우리나라 국민적 성향에 기인하는 바가 크다고 본다.

부동산 불패신화에 대한 국민적 믿음과 부동산에 집착하는 국민적 성향이 결합하면서 오직 일확천금을 꿈꾸며 수익의 대상으로만 부동산을 보는 상황 속에서 여러 부작용과 부정적 현상이 나타나고 있다. 이번 한국토지주택공사(LH) 일부 직원에 의한 신도시 투기의혹사건은 그동안 우리나라에서 발생하였던 부동산투기사건의 결정체라고 할 수 있다. 국

가의 부동산 사업을 위임받아 이를 집행하는 기관의 투기의혹은 충격적이라 할 수 있다.

LH공사는 2009년 한국토지공사와 대한주택공사가 통합하여 발족하였다. 양 공사를 통합하는 것에 대하여 당시 정부는 국가의 부동산정책을 효율적으로 추진하고 실행하기 위한 것이라고 하였다. 그렇지만 당시에도 양 기관의 통합에 대하여 부정적 의견이 많았다. LH공사가 발족되면서 토지와 주택이 한 곳으로 통합되면서 사업의 효율성보다도 국가의 개발정보를 이용한 사익추구의 부정적인 위험이 더 커졌다.

LH공사는 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무를 수행하여 국민주거생활의 향상 및 국토의 효율적 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 기여함을 목적으로 설립되었다. 이것을 보면 LH공사가 국가의 부동산사업의 중심에 있다는 것을 알 수 있다. 이렇게 부동산에 관하여 많은 업무를 한 기관이 수행하면 문제가 발생할 수밖에 없다.

국가권력을 권력분립원칙에 따라 분산하고 권한을 배분하는 것은 오랜 역사적 경험 때문이다. 이번 정부에 들어오면서 가장 눈에 띄는 것은 부동산 가격의 폭등과 부동산세의 급증이다. 거의 전국적으로 주택 가격이 두 배 이상 상승하면서 다수 국민의 주택마련의 꿈을 빼앗아 갔다. 이제 정상적인 소득활동으로 주택을 마련하는 것은 거의 불가능하다. 이런 상황에서 LH공사의 부동산 투기의혹이 터진 것이다.

신도시 건설과 관련하여 투기사건이 발생한 것은 이번만은 아니다. 과거 1·2기 신도시 건설 때도 부동산 투기사건이 발생하여 사회문제화 되었다. 역사는 반복된다고 하지만, 부동산 투기는 예외 없이 발생하고 있다. 이런 문제에 대하여 계획을 세운 정부가 몰랐을 리 없다. 그럼에도 투기사건이 발생하는 것은 받을 불이익보다 얻을 수 있는 이익이 너무 크기 때문이다.

부동산 투기근절대책에도 투기가 성행하는 것을 보면 투기로 인하여 발생하는 이익이 너무 크기 때문일 것이다. 그리고 부동산 투기의혹사건이 발생해도 투기자를 끝까지 추적하여 불법이익을 제대로 환수하지 못하기 때문에 투기는 계속되는 것이다. 이번 사건의 경우 아직 수사가 제대로 진행되지 않은 상황이기 때문에 투기의혹의 실체가 완전하게 밝혀질 수 있을지 아무도 모른다. 그리고 수사가 제대로 진행되기도 전에 의혹을 받은 사람들이 극단적 선택을 하고 있어서 실체를 완전히 밝히기가 쉽지 않을 것이라 생각한다.

이렇게 국가의 건설계획에 관한 정보를 사전에 입수하여 부동산 투기를 일삼는 일이 매년 발생하고 있다면, 이에 관하여 근본적인 대책이 필요하다고 본다. 신도시 건설 등 국토개발은 국민을 위한 것으로 국가발전에 필요하다. 부동산 투기문제 때문에 국토개발이나 신도시를 건설 안할 수는 없다. 그렇다면 이런 계획에 대한 사전정보를 이용하여 부동산투기로 사욕을 채우는 행위를 원천적으로 차단할 방법을 강구해야 할 것이다.

이번 사건을 보면 토지개발과 주택의 공급 등을 주 업무로 하는 LH공사에서 발생했다는 점이다. 이는 마치 생선가게를 어디에 맡기는 것과 같은 것이다. 먼저 이런 일이 발생하면 철저한 수사를 통하여 법적 책임을 지우는 것이 필요하다. 국민을 위한 국가 건설계획을 이용하여 사욕을 채우는 행위는 국가의 중대범죄라고 보아야 할 것이다. 독일은 범망을 피하여 비자금을 조성했던 대기업의 연루자 전원을 형사처벌하였다. 심지어 독일은 탈세했던 대기업의 임원 전원을 형사처벌하고 상장폐지를 통하여 기업을 퇴출시켰다.

범법행위에 대하여 형사처벌만인 능사는 아니다. 그렇지만 토지개발, 주택건설 등의 업무를 수행하는 기관에서 부동산 투기의혹사건이 발생하였다면 부동산에 대한 국가정책의 국민 신뢰는 추락할 수밖에 없다. 그래서 의혹을 밝히고 책임을 묻기 위한 철저한 수사가 필요하다. 그리고 모든 의혹에 대하여 끝까지 추적하여 법적 책임을 묻는 것이 필요하다. 과거처럼 용두사미로 수사가 끝나게 된다면 부동산 투기는 반복될 것이다.

나아가 주어진 업무를 수행하면서 준수해야 할 의무를 이행하지 못하였다면 그 기관에 문제가 있는 것이다. 독일처럼 기관의 존폐여부 및 대체할 새로운 기관의 설립도 모색할 필요가 있다. 이 정도로 강력한 의지와 대책을 세워야만 반복되는 부동산 투기를 잠재울 수 있을 것이다. 그리고 불법으로 얻은 수익은 그 이자까지 환수하는 법적 보완이 필요하다. 그리고 그 수익을 공유한 사람들도 공범임을 인식할 수 있도록 법을 개선해야 한다.

언론보도에 따르면 이번 사건은 정부 합동조사단이 국토교통부와 LH공사를 전수조사한 후 투기의심자 등을 대상으로 경찰청 국가수사본부가 중심이 된 정부합동특별수사본부가 수사를 한다고 한다. 국가적 의혹사건은 국가의 역량을 최대한 발휘하여 수사하고 의혹을 해결해야 한다. 합수본의 수사를 지켜보아야겠지만, 과거 1·2기 신도시 투기 의혹사건을 수사한 경험을 갖고 있는 검찰을 투입하는 것이 필요하다.

부동산투기사건은 해당 부동산뿐만 아니라 인근 부동산을 전부 조사하고 관련 자금을 신속하게 추적·수사해야 한다. 부동산투기는 차명투기도 많아서 투기의혹을 밝히려면 수사의지만으로는 안 되고 다양한 수사기법과 축적된 경험 및 관련 법과 제도에 대한 이해 등 폭넓고 체계적인 수사역량이 필요하다. 이런 점에서 시민단체들도 수사의 신속성을 필요로 하는 투기사건의 특성을 보면 전문 수사기관인 검찰이 주도하고 경찰이 참여하는 것이 효율적이라고 주장하고 있다.

이번 사건은 합수본이 수사하고 있지만, 부동산 투기 수사 경험이 많은 검찰이 배제되어 있어서 많은 사람들이 우려하고 있다. 심지어 여당일각에서도 이번 수사에 검찰투입 또는 특검을 실시해야 한다는 등 의견을 제시하고 있다. 이번 사건은 단순한 부동산투기의혹사건이 아니라 국가계획을 도둑질해서 사욕을 채우는 국가범죄사건이다. 이번에는 정말 제대로 수사하여 투기자들을 엄벌하고 불법이익을 전부 환수해야 한다.