

민변 민생경제위원회 · 참여연대 민생희망본부

수 신 각 언론사 정치부·사회부
발 신 민변 민생경제위원회 (담당: 서성민 변호사, 02-522-7284)
참여연대 민생희망본부 (담당: 이미현 간사 02-723-5303 min@pspd.org)
제 목 [공동논평] LH 감사결과, 부동산 투기 전면조사로 이어져야
날 짜 2022. 07. 27. (총 4 쪽)

공 동 논 평

LH 감사결과, 부동산 투기 전면조사로 이어져야

대대적 경찰 수사에도 감사결과 새로운 공직자 땅투기 사실 확인돼
허술한 개발정보 관리가 광범위한 공직자 부동산 투기 원인의 하나
농림부 '비농업인 농지취득 규제·관리 의무' 지자체에만 미뤄선 안돼
윤석열 정부, 부동산 투기 근절할 근본적 제도개혁 나서야

1. 7월 26일 감사원이 ['국토개발정보 관리 및 농지법 위반 감독실태' 특정감사 결과](#)를 발표했다. 이는 지난해 3월 민변 민생경제위원회와 참여연대가 한국토지주택공사(LH) 직원들의 광명·시흥 신도시 투기 의혹과 관련해 업무상 비밀이용 금지 위반 가능성 등에 대하여 감사원에 공익감사를 청구한 지 1년이 훨씬 지나서야 나온 결과이다. 감사결과 LH의 허술한 개발정보 관리 및 양심을 저버린 투기행위로 전현직 공직자들이 사적 이익을 몰래 챙기고 농지법 위반을 아무렇지도 않게 저질러 왔다는 사실에 개탄을 금할 수 없다. 정부가 합동조사를 벌이고도 찾아내지 못한 투기 사례, 농지법 위반 사례들이 LH와 국토교통부 직원들을 상대로 한 감사원 감사를 통해 추가로 밝혀진만큼 타 부처, 지방자치단체, 개발사업을 수행하는 다른 공공기관으로 넓혀 조사하면 더 많은 사례들이 나올 것이 분명하다. 감사원 감사결과 이전에 이미 참여연대와 민변의 LH 임직원 등 공직자 투기폭로 이후 부패방지권익위법, 농지법 등을 위반한 세종시, 포천시 등 전국의 여러 지자체 공무원의 투기행위, 전라북도 도의원, 시흥시 시의원 등 기초의원의 투기행위, 대전교도소 교도관의 투기행위 등 공직자로 포섭되는 전분야에 걸친 투기행위가 적나라하게 드러났다. 또한, 최근 언론 보도를 통해 판사의 가족들, 지자체장과 가족들의 법령을 위반한 투기행위도 드러났고 이에 대한 수사가 진행중임을 감안해보면, 감사원의 감사결과는 공직자의 부동산 투기에 관한 마침표적 결과물이 아니라 대한민국의 과거부터 현재까지의 공직자 투기행위를 전면적으로

들어다보고 조사를 할 이유이다. 민변 민생경제위원회와 참여연대 민생희망본부는 정부와 지방자치단체, 경찰 등 수사기관이 나서 공직자, 개발업무에 관계된 공공기관들을 상대로 추가적인 조사 및 필요시 수사를 재차 진행할 것과 조사 대상과 지역을 넓혀 부동산 투기, 농지법 위반 등을 전면 재조사하여 우리 사회에 만연한 부동산 투기를 뿌리 뽑는 데에 나설 것을 촉구한다.

2. 이번 감사원의 감사결과에 의하면 LH 내 특정 개발사업을 직접 주관하는 담당자가 부동산투기에 직접 가담하지 않았더라도 LH 내부 결재, 보고 과정에서 작성되는 회의자료에 부주의하게 개발정보를 기재하는 등 개발정보 취급 및 관리를 허술하게 처리해온 것이 밝혀졌다. 그 결과, 결재 절차나 보고 과정에서 이러한 개발정보를 취득한 업무 관련자들은 물론 비밀 정보를 담은 회의자료 등을 통해 개발 정보를 알게 된 해당 개발업무와 무관한 직원들이 개발대상 지역 토지거래를 하는 불법사태가 7건(8명) 적발되었다. 지난해 감사청구할 당시 투기 가담의 의심을 받았던 LH직원들은 대출까지 받아 100여억 원대에 이르는 토지를 함께 투자한 정황 등이 있었으나 개발사업을 직접 관장하는 직원들이 아니라 주로 보상업무 등을 하던 직원들이어서 개발정보를 어떻게 취득했는지, 이를 이용해 이득을 취득한 것인지 여부를 직접 알 수 없었다. 이에 당시 참여연대는 수사기관에 이 문제를 직접 형사 고발하지 못하고 감사원에 감사 청구를 했던 것이다. 그러나 이번 감사 결과를 통해 그 동안 LH가 다른 개발 정보들도 부실하게 관리해왔다는 사실이 드러났고, 그런 개발정보를 LH 직원들이 취득해 부동산 투기를 할 수 있었다는 것이 밝혀졌다. 계속 강조하듯이, LH 임직원의 투기행위 뿐만 아니라 전분야의 공직자에 걸쳐 투기행위가 만연해왔음이 드러난만큼, LH 뿐만 아니라 각 공공기관과 지자체 등 역시 LH와 마찬가지로 부동산 개발정보의 취급 및 관리가 허술하였을 가능성이 높다고 볼 수 밖에 없다.
3. 이번 감사원 감사는 광명·시흥 신도시 대상지역만이 아니라 2016년부터 2021년 4월까지 진행된 공공부문 개발사업 지구 106개를 감사 대상으로 확장하여 국토교통부와 LH임직원이 연루된 부분을 점검했다. 그 결과 지난 3월 정부합동 특별수사본부의 대대적인 수사결과에서도 드러나지 않았던 투기 사례가 추가적으로 밝혀졌다. 감사원 감사결과 중 농지법 위반과 관련하여 인적범위를 국토부, LH의 임직원 중심으로, 지역적 범위를 감사청구 대상인 경기도, 시흥시 등을 중심으로 한 한정적 결과로서 이를 전국적으로 확대하면 더욱 심각한 공직자 농지법 위반 사례들이 다수 있을 것임을 쉽게 예상할 수 있다. 이번 감사에서 추가적으로 밝혀진 것만 보더라도 공직자의 부동산 투기가 문재인 정부만이 아니라 박근혜 정부 시기에도 광범위하게 발생했다는 것을 알 수 있다. 따라서 윤석열 정부와 시·도 자치단체들은 중앙정부의 타부처 공무원들과 개발 관련 사업들이 벌이고 있는 공공기관들, 지자체와

지방공기업 등으로 그 조사 대상을 확대할 것을 촉구한다. 개발대상 지역만이 아니라 그 인근 필지까지 조사 범주를 넓힌다면 투기에 가담한 공직자들의 수는 훨씬 많아질 것이 분명하다.

4. 이번 감사원 감사결과 비농업인의 농지 취득을 규제하고 관리해야 할

농림축산식품부가 그 책임을 방기한 것이 농지 투기를 가능케 한 또 다른 원인이라는 점도 밝혀졌다. 농림축산식품부가 기초지자체로 하여금 농지를 취득한 자가 실제 농지를 경작하고 있는지, 놀리고 있는지 이용현황을 조사하도록 하고는 있다. 그러나 감사결과에 따르면 기초자치단체들이 이용 현황 조사를 통해 경작 여부를 확인할 수 있어도 실제 경작이 이루어지고 있다면 그 경작이 농지 소유자의 자경인지, 불법 임대차인지 여부는 제대로 확인하지 못하고 있었다. 여기에는 농림축산식품부의 ‘농지이용실태조사 지침’이 경작 현황 조사에 대한 제대로 된 지침으로 기능하지 못하는 점도 작용하고 있다. 시흥시 사례에서도 확인되듯이 일선 동주민센터, 읍면사무소 직원을 동원해 농지이용실태를 조사하고 수많은 위반 사례를 단속하는데는 한계가 있을 것이 분명하다. 결국 이와 같은 농림축산식품부의 농지 관리 행정의 방치와 기초자치단체의 의지 부족 등이 결합하여 농지관리 행정의 공백을 만들어내고 있다는 점을 명확히 확인할 수 있었다.

5. 이번 감사결과 보고서의 주문대로 농림축산식품부가 지침 하나 개정하고

기초지자체가 좀 더 엄격하게 법적용을 한다고 해서 농지 관리 행정의 난맥상이 쉽게 해결되지 않을 것으로 보인다. 농지법 위반은 범죄가 아니라는 안일한 의식이 공직사회나 일반인들 사이에 널리 퍼져 있고, 민간의 부동산 땅투기와 농지법 위반 사례 역시 광범위하다. 따라서 농지 취득과 농지 행정에 대한 근본적인 개혁이 선행되어야 한다. 우선, 농업인이 아니고는 원칙적으로 농지를 취득할 수 없게 하는 농지 취득 자격에 대한 근본적 변화, 농업법인을 통한 농지투기 방지, 방만한 농지 전용허가 제도의 개혁을 통한 농지 전용 억제, 실제와 부합하도록 농지 원부의 대대적인 재정비 및 농지위원회의 강화 등을 통해 비농업인의 농지 취득 억제 및 농지관리 행정의 대대적인 변화를 수반하지 않고 농지투기는 쉽게 근절될 수 없다. 이를 위해 정부와 국회가 머리를 맞대고 농업인들의 의견, 시민단체와 각계 전문가들의 의견을 수렴해야 한다. 아울러 윤석열 정부 역시 농지 투기가 발생하지 않도록 조속히 농지 전수 조사를 실시하고 이를 바탕으로 철저한 부동산 투기 예방과 농지관리 행정 정비에 나서야 한다.

6. 부동산 투기는 이익이 있을 때 발생한다. 투기적 이익을 원천 차단하는 가장 좋은 방법은 투기 행위에 강한 과세를 하는 것이다. 이를 위해서는 부동산 보유세와 개발이익에 대한 환수를 강화하고 단기 부동산 매매에 대한 양도 차익을 강하게

과세하는 것이 가장 좋은 방법이다. 정권이 교체되었다고 공직사회와 일반 국민들 사이에 만연한 토지와 주택 투기가 사라지지 않는다. 그럼에도 불구하고 이번 윤석열 정부에 들어와 부동산 보유세, 특히 종합부동세를 허물고 재건축 초과이익 환수제도를 무력화시키는 데에 기획재정부와 국토교통부가 총대를 메고 나섰다. 정권 초기부터 이미 투기 억제를 위한 제도를 강화할 생각은 전혀 없는 모양이다. 그러나 문재인 정부가 토지와 주택 투기가 만연하고 대대적인 가격 인플레이션이 일어나는데도 이를 방치한 결과 선거에서 정권을 잃은 것처럼 바로 몇년 뒤 윤석열 정부에 대해서도 국민들은 같은 잣대를 들이댈 것이다. 나라의 근간인 토지와 주택에 대한 제도를 뒤흔드는 부동산 투기를 방치해서는 국정이 제대로 운영될 수 없다. 이에 정부와 국회가 투기 억제를 위한 대대적인 투기 조사, 세제 개혁과 농지 제도 개혁에 조속히 나설 것을 촉구한다. 아울러 투기 근절을 위해 부패방지법, 농지법 등을 위반한 부동산 투기와 관련하여 현재 수사 및 재판중인 사안 뿐만 아니라 감사원에서 수사요청 한 사안들에 대해서도 수사기관의 신속한 조사와 사법부의 엄한 처벌이 이루어지도록 해야 할 것이다. 이에 그치지 말고 투기 억제를 위한 세제 개혁, 대대적인 투기 조사와 농지 제도 개혁도 조속히 실시할 것을 촉구한다. 끝.