보도자료를 통해 공개되는 범죄사실은 재판을 통해 확정된 사실이 아님을 유의하여 주시기 바랍니다.

검찰 PROSECUTION SERVICE

창원지방검찰청

공보담당관 차장검사 조재연

전화 055-266-3311 / 팩스 055-239-4381

보 도 자 료

2019. 1. 23.(수)

자료문의 : 형사3부장실
전화번호 : 055-239-4315
주책임자 : 부장검사 윤병준

제목 **다중·서민 피해 '김해 율하이엘 지역주택조합 부동산개발 사업 비리 사건' 수사결과**

창원지방검찰청 형사3부(부장검사 윤병준)는 **다중·서민 피해가 발생한** '지역주택조합' 방식의 **'김해 율하이엘 지역주택조합' 부동산개발 사업 비리 사건**을 수사하여

- 필요 없는 계약을 체결하거나, 대금을 부풀려 계약을 체결하는 등 수법으로 조합에 **340억 상당**의 손해를 가한
  - 업무대행사 대표(조합과 '업무지원 컨설팅 용역계약' 체결), 용역업체 대표(조합과 '조합원모집 및 분양광고 계약' 체결), 건축사무소 대표(조합과 '설계용역 계약' 체결) 등 **3명**,
  - 이들과 공모하여 조합에 손해를 끼치는 계약 체결을 승인한 조합장과 이사 등 **2명**을 각 특정범죄가중처벌등에관한법률위반(배임)죄로 기소(**총 5명 기소, 2명 구속**)하였음
- 또한, 범행 과정에서 허위거래를 통해 부풀려진 용역대금을 업무대행사 대표 등에게 반환하는 등 범죄수익의 취득 또는 처분을 가장한
  - 위 배임행위 가담자 5명 중 **4명**, 그 외 용역 하청업체 대표 **4명**, 업무대행사 이사 **1명** 등을 각 범죄수익은닉규제및처벌등에관한법률위반죄로 기소(**총 9명 기소**)하였음

  ※ 총 **10명** 기소(**2명 구속, 8명 불구속**)
- 위 과정에서 **피해자인 조합원들의 실질적인 피해회복**을 돕기 위해 관련 법령과 대법원 판례를 적극적으로 해석하여
  - 위와 같은 범행으로 불법수익을 취득한 자들이 보유 중인 **재산(가액 합계 225억 상당)**에 대해 추징보전 조치를 완료하였음

Ⅰ 사안 개요(피고인 및 공소사실 요지)

- '김해 율하이엘 지역주택조합' 부동산개발 사업은 대지 22,442평, **조합원 3,334명**(4,398세대), 사업비 **4,000억**, 사업 규모 **1조 5,000억**, 공사 규모 **9,000억** 상당
  - **사업비** 조달 현황

조합원 납입 분담금	대출금(브릿지론)	상가 판매 수익금	합계
2,410억	**1,460억**	134억	**4,004억**

  - 2015. 6. 조합설립인가, 2017. 6. 사업계획승인 등 사업진행 → 본건 범행으로 2017. 6.경부터 조합 집행부 직무집행정지 신청 등 분쟁 발생(**사업 중단 및 좌초 위기**) → 2018. 12. 조합 총회 개최 및 새로운 조합 집행부 구성(**사업 재개**)
- 피고인들은 '지역주택조합 방식'으로 부동산개발 사업을 주도하며 조합집행부, 용역계약 상대방들과 공모하여,
  - ① 필요 없는 용역계약을 중복하여 체결하거나, ② 금액을 부풀려 계약을 체결한 후 돌려받는 수법, ③ 토지매입 과정에서 저가로 매수한 토지를 조합에 고가로 매도하는 수법으로 개인적 이익을 취득하고 조합에 막대한 손해를 가함
- 상세한 내용은 **'별첨 2'**(※ **'피고인별 공소사실 요지 및 처분결과'**) 참조

Ⅱ 주요 수사 경과

- '17. 5.~'18. 7. 비상대책위원회(**조합원 350명** 상당) 고소장 접수, 경찰 및 당청 수사과에 지휘(기초 수사진행)
- '18. 8.~11. 신설된 기업·다중피해범죄 전담부(형사3부, 종전 '특수부') 재배당, 관련 회사(총 **10여개**) 등에 대한 계좌추적, 현장 압수수색(총 **5회**, **30여 곳**) 등 집중적인 수사 전개

- ‘18. 11. 불법수익 및 재산 추적 → **133억** 재산에 대한 **1차** 추징보전
- ‘18. 12. 업무대행사 대표 및 조합집행부, 용역대행사 대표 등 **5명** 기소(**2명** 구속) / 추가 불법수익 및 재산 추적 → **92억** 재산에 대해 **2차** 추징보전
- ‘19. 1. 하도급업체 대표 등 범죄수익 은닉에 가담한 **5명** 추가 인지 및 불구속 기소(자금세탁범죄 총 **9명** 인지)

Ⅲ ‘지역주택조합 방식’ 개발사업의 특징 및 문제점

- 지역주택조합은 해당지역에 일정기간 이상 거주하는 무주택 등 서민들의 주거마련을 돕기 위한 제도로서, 통상 일반분양주택보다 가격이 저렴하여 서브프라임 사태(2007년) 이후 **국내 주택시장에서 큰 비중**을 차지

- ‘**전국**’ 지역주택조합 설립인가 현황(※ **2013년~2017년**)

	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	합계
건수(건)	20	27	106	104	94	351(건)
조합원(명)	6,492	11,911	46,819	48,679	42,294	107,516(명)
세대(세대수)	10,189	17,522	67,239	69,150	64,015	158,965(세대)

- ‘**창원시, 김해시**’ 지역주택조합 설립인가 현황(※ **2018. 10. 기준**)

	건수	가입 조합원(명)	총 세대(세대수)	합계
창원시	6	2,282	3,434	**총 15건 (조합원 총 9,715명)**
김해시	9	7,433	9,467	

- 부동산개발업자(추후 ‘**업무대행사**’로 역할)가 특정지역을 사업구역으로 선정한 후 광고를 통해 조합원을 모집하게 되므로 사업구역 內에 있는 연고자들로 구성되는 통상의 재건축·재개발 사업에 비해 **조합원들 사이에 유대감이나 결속력**이 **약함**
  - 이러한 이유로 **업무대행사**가 조합을 대신하여 조합 설립부터 토지매입, 인허가, 주택건축 등 **사업 전반**을 **주도**

  - 반면, 지역주택조합 통한 공동주택 건립 장려 국가정책으로 **조합의 결성, 운영** 등에 **광범위한 사적자치 영역 인정**
- 업무대행사는 **측근으로** 허수아비에 불과한 집행부를 전면에 내세우거나 이들과 공모하여 사업과정에서 **불법적인 사익 추구** 가능성 등 각종 문제점 발생(**조합집행부**는 조합재산의 관리·감독자자가 아닌 **업무대행사의 조력자**로 역할)
  - **관내** 지역주택조합 관련 **수사 중**인 사건 다수 있음

Ⅳ 주요 수사결과

1 구체적 배임 행위

- 각종 계약체결 과정에서의 배임
  - 토지매입은 업무대행사의 업무범위에 포함되어 별도의 용역계약을 체결할 필요가 없음에도 ‘토지매입 용역계약’을 중복 체결하여 조합에 **58억** 상당의 손해를 가함
  - 금액을 부풀려(**세대 당 5만원 → 9만원**) ‘조합원모집 용역계약’을 체결하고, 불필요한 ‘광고 용역계약’을 체결하여 조합에 합계 **206억** 상당의 손해를 가함
  - 금액을 부풀려(**평당 5만 5천원 → 8만원**) ‘설계용역계약’을 체결하여 조합에 **30억** 상당의 손해를 가함
  - 업무대행사가 사업 부지를 저가로 매수한 후 조합에 고가로 매도하는 등 수법으로 조합에 합계 **48억** 상당 손해를 가함
- 불법수익 취득
  - 조합에 합계 **343억** 상당의 피해를 야기하고, 업무대행사 대표, 용역업체 대표가 취득한 불법수익은 합계 **240억** 상당

⇒ ‘지역주택조합 방식’ 부동산개발 사업의 **구조적 문제점 및 비리** 확인

2 불법수익에 대한 추징보전(범죄수익 박탈 및 피해회복 도모)

- 수사과정에서 업무대행사 대표 등이 용역계약 상대방, 하청업체 등과 공모하여 배임행위를 통해 **막대한 범죄수익을 취득**하고, **상당액**을 **보유중**인 사실 확인

- **재산범죄로 취득한 불법수익**(**범죄피해재산**)이라도 **일정한 경우**에는 몰수·추징할 수 있다는 **관련 규정**과 **대법원 판례**를 **적극적으로 해석**

※ 대법원은 재산범죄로 취득한 불법수익이라도 범죄피해자의 피해회복이 심히 곤란한 것으로 인정되는 등 일정한 요건을 충족한 경우에는 추징보전이 가능하다는 입장 (2015도8319)

- 철저한 자금추적 및 재산조사를 통해 피의자들이 취득한 범죄수익을 특정(**합계 240억**)하고, 그 유래재산(토지, 건물, 예금 등 **확보된 現 재산가액 225억 상당**)을 추적하여 두 차례에 걸쳐 추징보전 조치

※ 추징판결이 확정되면 검찰에서 **불법수익**을 **환수**하여 보관, 그 후 절차에 따라 **피해자인 조합에 전액 환부**될 예정

⇒ ① 추징보전 예외에 해당하는 재산범죄에서 발생한 **범죄피해재산**에 대한 **적극적인** 추징보전, ② 불법수익 및 재산을 철저히 추적하여 **피의자 조사 및 신병처리 이전**에 보유재산에 대한 **신속한** 추징보전

V 향후계획

- 기소 이후 추징판결 확정시까지 **철저한 공소유지**를 통해 보전 조치된 **피해재산**이 최종적으로 **조합원들에게 반환**될 수 있도록 최선의 노력을 다할 예정

- '지역주택조합 방식' 본건 부동산개발 사업에서 업무대행사의 불법적 사익추구가 가능했던 것은 **조합재산을 관리·감독**해야 하는 **조합집행부**(조합장, 이사, 감사)가 사실상 **업무대행사의 피고용인**에 불과하여 아무런 역할도 하지 못했기 때문임

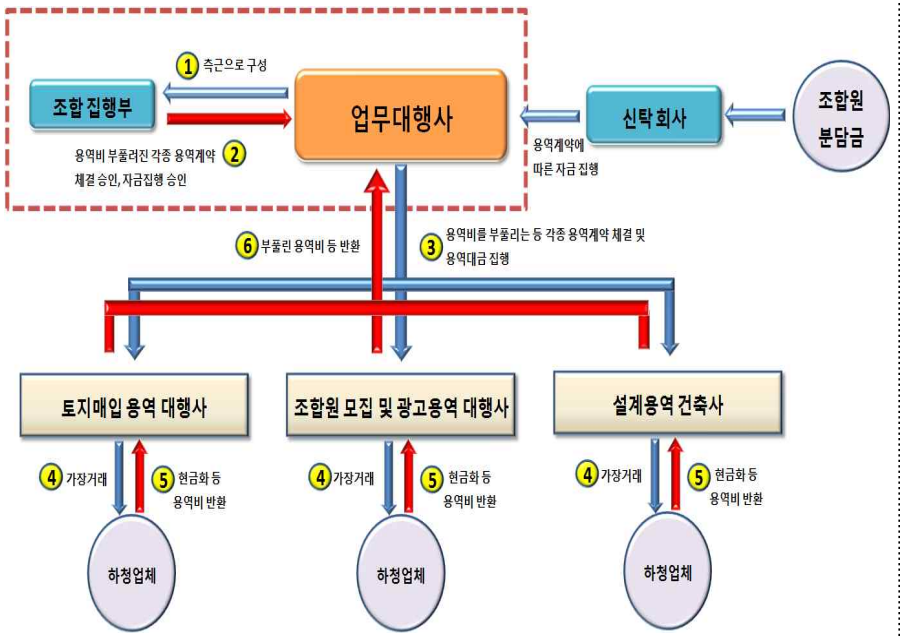
  - 이는 업무대행사가 추진위원회 단계부터 조합설립을 위한 업무까지 대행하면서(주택법 제11조의 2 제2항), 얼마든지 조합집행부를 자신들의 측근으로 구성할 **위험성**이 상존함에도,

  - 관련 법률에서는 '업무대행사의 임직원'을 조합임원의 결격사유로 규정할 뿐(주택법 제13조 제1항 제7호) 이를 위반했을 경우 처벌 등 제재 규정이 전혀 없고, 업무대행사가 자신의 측근 등으로 조합 임원을 구성하는 것을 막을 수 있는 실질적인 장치도 마련되어 있지 아니함

- 따라서 '지역주택조합 방식'의 부동산개발 사업에서 **업무대행사를 실질적으로 감시하고 견제할 수 있는 조합집행부 구성 방안**을 조속히 마련하도록 관련 부처에 **입법개선**을 건의할 예정 ▨

[별첨 1]

〈 비리 유형 구조도 〉



[별첨 2]

[피고인별 범죄사실 및 처분결과]

순번	피고인	직업	주요 범죄사실	처리결과
1	A (53세)	업무대행사 대표	**[사업권 양수도 계약 및 토지매입 용역계약 관련]** ○ (A, D, E) '16. 5.경 실체가 없는 A 운영의 별개의 부동산개발업체 명의로 진행한 율하이엘 지역주택조합 방식의 부동산개발 사업을 하나의 '사업권'으로 평가하여 지역주택조합으로 하여금 양수받게 함으로써 조합에 30억 상당의 채무를 부담하게 하고, ○ (A, D, E) '15. 7.경부터 '17. 1.경까지 '토지매입 협의 및 매매계약체결지원' 업무는 업무대행사에서 수행해야 함에도 조합으로 하여금 A 운영의 별개의 부동산개발업체와 '토지매입 용역계약'을 체결하게 하고 용역비로 위 A 운영의 부동산개발업체에 66억을 지급하게 함으로써 조합에 실제 토지용역비로 사용하지 않은 58억 상당의 손해를 가함**[특경법위반(배임)]** **[조합원모집 용역계약 및 광고대행계약 관련]** ○ (A, B, D, E) '15. 6.경부터 '17. 1.경까지 50,000원인 조합원 모집 용역비를 90,000원으로 부풀려 계약을 체결하여 조합에 그 차액인 153억 상당의 손해를 가하고, ○ (A, B, D, E) '15. 6.경부터 '17. 8.경까지 불필요한 광고용역계약을 체결하여 조합에 집행된 109억 원 중 실제 광고용역비로 사용하지 않은 53억 상당의 손해를 가함**[특경법위반(배임)]** **[설계용역계약 체결 관련]** ○ (A, C, D, E) '15. 6.경 평당 용역비를 부풀려 설계용역계약을 체결하는 수법으로 조합에 30억 상당의 손해를 가함**[특경법위반(배임)]** **[사업부지 매입 후 고가 매도 관련]** ○ (A, D, E) '16. 1.경 조합의 사업을 위하여 필요한 4필지 토지를 A 운영의 업무대행사 명의로 654,260,000원에 매입한 후 조합에 3,000,000,000원에 매도함으로써 그 차액 상당인 2,345,740,000원의 이익을 취득하고 조합에 동액 상당의 손해를 가함**[특경법위반(배임)]**	구속 기소 ('18. 12. 20)
2	B (49세)	조합원 모집대행사 대표		구속 기소 ('18. 12. 20)
3	C (55세)	건축사사무소 대표		불구속 기소 ('18. 12. 20)
4	D (45세)	조합장		불구속 기소 ('18. 12. 20)
5	E (58세)	조합이사		불구속 기소 ('18. 12. 20)
6	F (39세)	토지매입 용역 하청업체 대표		불구속 기소 ('19. 1. 23)

7	G (56세)	광고용역 하청업체 대표	**[학교부지 매입 관련]** ○ (A, D, E) '16. 5.경 조합이 매입하는 학교부지 중 조합이 매수하는 임야의 매매대금은 높게, 업무대행사가 매수하는 임야의 매매대금은 낮게 책정하여 조합으로 하여금 그 차액 2,406,503,246원을 추가로 부담하게 하여 손해를 가함**[특경법위반(배임)]** **[자금세탁 관련]** ○ (A, E, F) '15. 9.경부터 '17. 7.경까지 허위의 토지매입용역 하도급계약을 체결하고, 합계 4,147,000,000원을 토지매입용역대금을 가장함 **[범죄수익은닉법위반]** ○ (A, B, G) '15. 7.경 허위의 광고용역 하도급계약을 체결하고, 3,480,000,000원을 광고용역대금으로 가장함**[범죄수익은닉법위반]** ○ (A, B, H) '15. 9.경 허위의 광고용역 하도급계약을 체결하고, 809,181,818원을 광고용역대금으로 가장함**[범죄수익은닉법위반]** ○ (A, C, I) '15. 8.경 허위의 설계용역 하도급계약을 체결하고, 330,000,000원을 설계용역대금으로 가장함**[범죄수익은닉법위반]** ○ (J) '15. 7.경부터 '15. 8.경까지 부풀려진 설계용역대금 중 현금 10억을 C로부터 수수**[범죄수익은닉법위반]**	불구속 기소 ('19. 1. 23)
8	H (48세)	광고용역 하청업체 대표		불구속 기소 ('19. 1. 23)
9	I (39세)	설계용역 하청업체 대표		불구속 기소 ('19. 1. 23)
10	J (36세)	업무대행사 이사		불구속 기소 ('19. 1. 23)