

수신	각 언론사 경제,사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터(운영위원장 이계선, 연세대학교 도시공학과 교수)
문의	경실련 도시개혁센터(국장 남은경 010-3730-1275, 간사 김정훈)
일자	2017. 10. 17(화)
제목	[성명] 재건축사업의 불법·비리 근절대책을 제시하라 (총 2매)

재건축사업의 불법·비리 근절대책을 제시하라

- 건설사의 불법행위 전면 수사하고 사업참여 제한해야 -
- 개발이익 환수하고 사업의 공공성·투명성을 강화하라 -

언론에 의하면 GS건설이 재건축사업 시공사 선정과정에서 금품제공 등 롯데건설의 불법행위를 폭로했다. 재건축 시공사 선정 과정에서 건설사의 금품과 향응 제공은 업계의 공공연한 비밀로, 재개발·재건축사업의 막대한 개발이익을 둘러싼 불법과 비리의 민낯을 그대로 드러낸 것이다. 검찰과 경찰은 일회적인 수사에 그칠 것이 아니라 건설사의 불법 행위에 대해 전 방위로 수사하고, 국토부는 건설사의 불법행위가 드러나면 향후 사업참여를 제한해야 한다. 개발이익환수 등 재개발·재건축사업의 공공성 강화를 위한 근본대책을 마련해 고질적인 비리와 부패의 꼬리를 끊어야 한다.

재발방지를 위해 불법행위에 대해 철저히 수사하고 처벌해야 한다.

GS건설의 폭로로 불법 금품제공이 드러난 서울 강남 반포 한신4지구 재건축사업의 예상 공사비는 1조원에 육박해, 단위사업으로는 사업비가 큰 규모다. 건설사는 안정적인 사업권 확보와 기업이미지 제고 측면에서 사업자로 선정되기 위해 관행처럼 불법행위를 자행해왔다. 더욱이 불법행위가 적발되더라도 '5년 이하 징역과 5천만원 이하의 벌금'만 내면 되는 솜방망이 처벌은 실효성이 없다. 업체 간 폭로를 통해 그 불법행위의 실태가 일부 드러났지만 이는 빙산의 일각에 불과하고, 이마저도 상대방 업체의 폭로가 없었으면 드러나지 않았을 것이다.

업체선정을 위한 금품제공은 불법 리베이트 행위로 공정한 시장경쟁 질서를 교란하고 아파트 분양가 인상을 조래한다. 비판 여론을 잠재우기 위한 일회성 수사에 그칠 것이 아니라 이번 실태폭로를 계기로 재건축사업 전반에 대한 불법·비리행위에 대해 철저히 수사하고, 불법행위가 드러난 건설사는 재개발·재건축사업 참여 제한 등 재발방지를 위해 강력한 처벌조치가 있어야 한다. 아울러 업체 간 묵인해왔던 관행을 근절하기 위해서는 내부 제보에 대한 신고포상금제 도입 등도 검토해야 한다.

재건축사업의 개발이익을 철저히 환수해야 한다.

재건축사업의 개발이익은 용적률 완화 등 공공의 계획을 통해 발생되나 관련 제도의 미비로 환수되지 못하고 사유화되고 있다. 참여정부 때 도입된 재건축초과이익환수제도는 업계와 주민의 반발로 부가가 유예된 상태로 방치되고 있다. 반면 소형주택 멸실로 인해 서민 전세난은 심화되고 아파트 분양가 인상으로 인한 주거비 부담은 상승해 주거불안은 심화되고 있다. 그러나 이에 대한 대책은 전무해 재건축 사업 추진에 따른 사회적 비용은 회피되고 있다. 따라서 정부는 비리 복마전으로 불리는 재건축사업의 개발이익 사유화를 원천적으로 차단하고 서민주거안정을 위해 개발이익을 철저히 환수해야 한다.

사업의 공공성과 투명성을 강화해야 한다.

재건축사업은 노후한 주거환경 개선을 위한 공공사업으로, 주민의 75%만 동의하면 나머지 소유자의 의사와 상관없이 사업을 추진할 수 있다. 그러나 주거환경 개선이라는 본래의 목적보다는 민간의 수익사업으로 변질됐고, 공공의 관리감독은 최소화되었다. 전문성이 없는 조합원이 수천억에 이르는 대형 사업의 시공사를 직접 선정하는 방식은 불합리하며 업체의 비리와 불법을 부추길 수밖에 없는 사업구조이다. 주거환경개선이라는 공공사업으로 정상화하기 위해서는 사업과정을 투명하게 공개하고 공공관리자제도의 실효성 제고 등 정부의 관리감독을 보다 강화해야 한다.

재개발·재건축사업은 노후한 주거환경을 개선하는 공익적 목적을 위해 개인의 사유재산권을 제한하는 공공사업이다. 그러나 주택건설을 통한 민간의 수익사업으로 변질됐고, 개발이익 극대화를 위해 특혜와 비리로 얼룩진 사업으로 전락했다. 이번 재건축 사업과정에서 드러난 건설사의 불법 금품 제공은 재건축사업 문제의 일부에 지나지 않는다. 도시와 주택을 개발의 대상으로 삼는 현행 재건축 사업방식을 개선하지 않는다면 고질적인 비리와 불법을 근절할 수 없다. 국토부는 '정밀 모니터링과 불법 건설사 입찰 배제' 등 립서비스에 그칠 것이 아니라 개발이익환수와 사업의 공공성강화방안을 제시해야 한다. 끝