
1991年度行政事務監査 都市整備委員會會議錄

서울特別市議會事務局

被監査機關 都市開發公社

日時 1991年12月7日(土)

場所 都市開發公社會議室

(10時 25分 監査繼續)

○委員長 禹炅仙; 지금으로부터 都市開發公社에 대한 監査를 계속하도록 하겠습니다.

제가 한 말씀 올리는데요. 어제 아침부터 저희들이 資料準備를 우리 事務局 職員들을 시켜서 했는데, 어제 심지어 여기서 한 時間餘 以上하고 現場을 가 가지고 우리가 要求한 자료를 준비한 것을 보니까, 전혀 태도가, 이것은 복덕방에 어느 손님이 가서하는 이런 식으로 準備가 안 되어 있고, 資料가 안 되어 있으니까 오히려 現場에서 급적급적 만들어 가지고, 앞으로 계획한 도면 全 現장은 하나도 없는 이러한 圖面 가지고 說明이나 하려고 하는 이런 태도는 앞으로 정말 是正해 주어야지, 어제 가서 時間을 얼마나 浪費했습니까? 全 委員들이 가 가지고, 여기서 通報까지 하고 現場에 갔으면 어느 현장이나 全 現場事項 圖面이 있는 것으로 알고 있습니다. 그런데 우물쭈물하니, 더군다나 보이지도 잘 앓고 地域 파악이 전혀 안 되는 그런 圖面 가지고 委員님들한테 說明하려고 하는 자세가 아주 불쾌했습니다.

앞으로 그런 점은 꼭 是正해 주고, 우리가 資料를 要請하는 것은, 어제 당일 아침에 책상에 깔려있는 것이 이게 도대체 우리보고 뭘 보라는 얘기입니까? 이 圖面을 가지고 傍花地域

의 뭘 보고 水西地域의 뭘 보라는 얘기입니까? 이러한 태도로 자료 준비를 해준다는 것은 좀 앞으로 생각을 해 가지고, 우리 委員들이 지금 다 일주일 동안 새벽부터 나와 가지고 本業에 전혀 참견하지 않고 있습니다. 자료 要請했으면 성의껏 만들어 가지고 說明을 성의껏 해 주고 또 우리가 성의껏 파악하고 알고 이럴 정도로 자료를 해 주셔야지, 이런 자료를 전부 책상에 놔두면 뭘 보라는 얘기에요? 用地部長, 보면 알겠어요?

○總務理事 林景善; 어제 저희들이 식사한 다음에 金吉原 委員께서 이것을 조그맣게 한 종이로 된 게 없느냐 해 가지고 어제 책상에 金吉原 委員님만 드릴까 하다가 전부다 드린 것입니다.

○委員長 禹炅仙; 그래서 앞으로 좀더 저희 委員들의 물음에 성실하게 答辯해 주시고 또 자료 要請했을 때 정말 誠意라도 보여 줘야지, 전혀 이것은 성의가 내가 볼 때는 전혀 안보이고 여기서 全 委員들이 현장에 갔을 때 地籍圖 한 장 만들어 놓지 않고 現況事項 하나 만들어 놓지 않고, 이것은 도대체 제가 볼 때는 社長님께 말씀드리지만 이해가 안갔습니다. 앞으로는 그런 점은 是正해 주실 것을 부탁드립니다 質疑에 들어갈까 합니다.

金錫判 委員님 質疑해 주십시오.

○金錫判 委員; 金錫判 委員입니다.

꽤적인 住居環境과 서울 首都建設에 일익을 담당해서 연일 수고하시는 公社 任職員께 監査에 앞서 노고를 치하드립니다. 지금 公社의 執行하는 豫算이 今年에 1조 3,000億원이 넘고 또 明年度 計劃書를 보면 2兆원에 육박하는 그런 거대한 豫算을 여러분들이 執行하고 계십니다. 그런데 여기서 한 가지

老婆心에서 우려가 되는 것은 이런 식으로 해서 事業이 확장되다 보면 그 다음에는 2兆 5,000억원 추산할 수가 있고 또 다음에는 3兆원도 넘지 않을까 이런 생각이 들어서 방만한 經營에 솔직히 말씀드리면 좀 우려를 표하고 싶습니다. 정말로 여러분들에게 그만큼 막중한 서울시 豫算의 거의 1/4이 넘는 그러한 豫算을 執行하게 되는데 責務가 아울러 附與되어 있다고 本委員은 느낍니다.

어제도 말씀드렸듯이, 저희 委員들이 의욕만 앞서 있지, 솔직히 말해서 여러분들이 하고 있는 일에 대해서 잘 모릅니다. 監査가 아니라 무엇을 지적해서 是正을 요구하기 전에 알고 싶은 몇 가지를 質問하겠습니다.

土地取得節次에 대해서 말씀해 주시고 집단적 住宅建設 改良供給管理에 있어서 福利施設建設 또는 改良, 管理에 대하여 실적과 現況을 좀 말씀해 주셨으면 고맙겠습니다.

다음은 遊休地의 買受 土地先買에 대한 現況과 方法, 價格, 選定基準, 向後計劃에 대하여 말씀해 주시고, 首都圈 整備計劃에 의하여 행하는 買受청구를 받은 移轉適地 買入에 대한 實績現況과 앞으로의 計劃이 있다면 말씀해 주시기 바랍니다. 일괄 對答을 듣겠습니다.

다음은 事業計劃을 市로부터 승인 받아 執行함에 있어서 事業決算에 대하여 서울시로부터 부당하다고 지적받은 事項이 있으시면 그 內譯과 措置事項에 대하여 말씀해 주시기 바랍니다. 서울시가 부담하는 事業이 있는 것으로 알고 있는데 서울시가 부담한 事業經費가 있다면 그 事業內譯과 市가 부담한 經費明細書를 말씀해 주시기 바랍니다.

다음은 市長의 승인을 받아 公社債를 發行한 금액의 규모와 外國借款을 導入한 금액에 대한 이자 및 償還節次, 서울시가

보증한 금액의 明細書를 말씀해 주시기 바랍니다.

다음은 私有財産을 有償 또는 無償으로 사용하고 있다면 그 규모와 目的에 대하여 말씀해 주시기 바랍니다. 公社가 事業의 일부를 民間에게 위탁할 수 있는 것으로 本委員은 알고 있는데 民間에게 위탁한 사업이 있다면 그 사업의 규모와 委託事業者의 選定基準 및 事後管理를 어떻게 하고 계신지 말씀해 주셨으면 좋겠습니다.

다음은 公報室의 주된 業務 目的은 公社의 對外的 弘報를 하는 것으로 생각하는데 公報室의 구체적 홍보 실시 내역을 말씀해 주시고, 지난 3日에 水西 大峙地區의 市營아파트 請約接受 창구에서 벌어진 소동은 對國民 弘報 부족에 기인한다고 해도 과언이 아닌데 향후 이에 대한 改善方案에 대하여 社長님의 견해를 듣고 싶습니다. 지금껏 公社의 소송사무는 몇 件이나 發生하였는지 말씀하여 주시고, 소송내용, 원고, 피고, 소송가액, 勝·敗訴에 대한 判決文에 대하여 서면으로 報告해 주셨으면 합니다.

다음은 用地買受 계획과 수용보상 계획에 대해서 말씀드리겠습니다. 지상물 철거와 이주 대책에 관하여 간략한 社長님의 答辯을 듣고 싶습니다.

한 가지만 더 묻겠습니다.

土木 및 造景工事의 계획과 인·허가 내역에 대한 基準과 종류를 말씀해 주세요.

이상입니다. 정리해서 다음에 答辯해 주십시오.

○委員長 禹炅仙; 金錫判 委員님 質疑에 대해서 準備하시는 동안에 權寧斌 委員님 質疑해 주십시오.

○權寧斌 委員; 陽川出身 權寧斌입니다. 사람이 살아가는데 가장 必要한 것이 衣食住입니다. 그 중에서도 가장 힘들고 어

려운 住宅供給을 都開公에서 이렇게 施工, 監督, 供給하느냐에 따라 서민들의 평생 소원인 내집마련의 무지개 꿈이 빨리 이루어지느냐 아니면 못 이루어지느냐의 關鍵이라고 本委員은 생각합니다. 감사자료에 나타난 職員 報酬規程을 보니 다른 業種에 비해서 어려운 박봉에 建設現場이라는 가장 어렵고 힘든 열악한 여건에서 오로지 市民의 아늑하고 편리한 보금자리를 만들기 위해 불철주야 努力하는 社長 以下 都開公 全 職員의 노고에 이 자리를 빌어 감사의 뜻을 표합니다. 그러나 얼마 전 水資源公社의 始華埋立工事 현장에서 이 工事に 참여한 11個 建設業體가 4年 8個月 동안 28億원의 뇌물 및 향응성 금품을 定期的으로 상납하여 水資源公社 幹部 3명이 구속되는 不幸한 일이 있었습니다. 이러한 사건은 동종의 建設業에서 不文律처럼 행해지는 악어와 악어새 같은 慣行의 하나입니다. 이러한 構造的인 병폐는 施工者와 執行者들의 무사안일과 勤務者들의 拜金思想, 勤務紀綱 解弛, 本社의 현장에 대한 非現實的 支援 등이 그 근원이라고 생각합니다. 이러한 사건에 접하면서 本委員은 都開公도 이러한 事件의 개연성이 농후하다고 생각합니다. 따라서 이러한 事件을 社長은 他山之石으로 삼고 산하의 모든 現場의 責任者들에게 어떠한 教育計劃 사정 및 監查活動計劃 아니면 기강확립 대책을 가지고 있는지 答辯해 주시기 바랍니다. 아울러 만일 향후 이러한 사건이 都開公에서 發生한다면 社長은 어떠한 자세로 임할 것인지 答辯해 주시기 바랍니다.

다음 두번째 質問드리겠습니다. 최근 住公이나 都開公에서 賃貸하는 永久賃貸아파트가 작은 坪數때문에 임대계약 未達 事態가 일어나고 있습니다. 이렇다면 서민住宅 마련에 선봉의 역할을 하고 있는 都開公에서 需要者가 없는 住宅을 짓게 되

는 그런 결과가 나옵니다. 이러한 결과에 대한 貴 公社의 대책은 무엇인가 社長은 答해 주시고요. 따라서 賃貸아파트 평형을 지금과 같은 劃一的인 평형에서 벗어나서 여러 평형으로 다양화해서 所得水準과 가족수에 따라 取捨選擇할 수 있도록 하는 방안은 없는가 答辯바랍니다.

세 번째 質疑를 드리겠습니다. 貴 公社의 91年度 住宅建設業務現況報告 中 新內地區에 3,070戶가 未執行되고 있는데, 아까 우리 金錫判 委員도 얘기했지만, 지난 12月 3日 大峙아파트 分讓 時 일어난 事件과 같이 지금 住宅請約加入者가, 어제 業務報告에서 들은바와 같이, 57萬名이 무려 5年 내지 10年 賦金을 붓고도 機會가 없어서 애타게 내집마련의 機會를 못가지고 있습니다. 그러나 그동안 報告에 나타난 바와 같이 陸軍士官學校와 意見調整이라고 그랬는데, 陸軍士官學校는 國家에서 國民이 낸 稅金으로 無料로 教育시키고 또 가장 아늑하고 조용한 분위기 속에서 國民의 犧牲을 바탕으로 많은 特惠를 받아들인 代表的인 教育機關입니다. 우리나라와 같이 이렇게 좁은 國土에서 한정된 서울의 宅地 事情과 市民과 함께 呼吸하는 市民속에 教育機關으로써의 陸士를 생각할 때에도 都市開發公社의 아파트 建立計劃은 필히 時急히 施行되어야 할 重且大하고 時急한 事業이라고 本委員은 생각합니다. 이에 대한 社長의 見解를 밝혀주시기 바랍니다.

네번째 質疑를 하겠습니다. 既存 住居地域에 대한 再開發 再建築 住居環境改善 등의 事業으로 좋은 環境의 住宅事業이 활발히 進行되고 있음은 우리 모두 慶賀할 일입니다. 그러나 既存 住居地域 撤去시 항상 擡頭되는 問題가 한시적인 假移住團地라고 本委員은 생각합니다. 組立式 假建物이나 콘셋트 幕舍 등으로 一定地域에 集團住居施設을 常設적으로 運營하

여 住宅團地가 完成될 때까지 入住豫定市民들의 생활상 不便을 덜어주는 對策이 時急히 要請되는바, 이에 대한 社長의 見解를 얘기해 주시기 바라며, 만일 이에 대한 對策이 없다면 向後 建設部나 기타 關係當局에 建議할 用意는 없는가 묻고 싶습니다.

다섯번째 質疑를 드리겠습니다. 최근 人件費의 上昇, 資材값 昂騰, 工期遲延 등으로 建設公社에서 原價節減이나 工期短縮, 人件費節約 등의 理由로 組立式아파트 建設이 일반화되고 있습니다. 貴公社도 向後 아파트建設을 豫算節減이나 工期短縮, 管理費 節減을 위해서도 필히 組立式 工法으로 轉換해야 된다고 本委員은 생각합니다. 貴 公社의 이에 대한 計劃이나 對策을 이야기해 주시기 바랍니다.

여섯번째 質問드리겠습니다. 貴 公社에서 造成하는 宅地開發에 있어서 말씀을 드리겠습니다. 최근 國民所得 5,000불이라고 하지만 실상 우리의 教育環境은 劣惡하기 그지없습니다. 過密學級과 過大學級 解消를 위해서 教育廳에서 노력을 하고 있습니다만, 가장 近間이 되는 學校敷地 確保가 가장 深刻한 문제로 擡頭되고 있습니다. 限定된 豫算에 學校敷地를 마련 못하고 있는 이런 教育問題를 解決하기 위해서 本委員의 생각으로는 宅地造成을 하는 貴公社에서 이러한 學校敷地에 대한 無償供給으로 이러한 教育問題 解決하는데 最善을 다 해야 된다고 생각을 합니다. 물론 收益性도 問題겠지만 이러한 制度的인 方針을 세우는데 貴公社에서 國庫支援이라든지 아니면 어떤 制度的인 問題에 대해서 앞장을 서서 이러한 學校敷地 供給에 대한 上部에 대한 建議라든가, 어떤 自體的인 프로그램을 가져야 된다고 本委員은 생각합니다. 이에 대한 社長의 見解를 묻고 싶습니다.

일곱번째 資料提出件에 대해서 말씀드리겠습니다. 貴公社에서 管理하는 아파트團地 중 直營으로 管理하는 아파트團地 管理指針이나 規約을 書面提出해 주시기 바라며, 아울러 永久 賃貸, 勤勞福祉, 社員賃貸, 賃貸住宅, 分讓 이렇게 5가지 유형의 아파트를 貴公社에서 供給하고 있는데 이에 대한 契約書 내용과 樣式을 일괄해서 書面提出해 주시기를 바랍니다. 以上입니다.

○委員長 禹炘仙; 다음은 金孝善 委員 質問해 주십시오.

○金孝善 委員; 本委員會가 6日 바로 어제입니다. 오후 現場에 가서 踏査한 傍花地區에 대하여 都市開發公社가 土地評價를 依賴한 件에 대해서 몇 가지 質問을 하겠습니다. 土地評價를 하기 전에 이루어지는 經緯를 자세하게 말씀해 주십시오. 즉 土地評價를 依賴하기 위해서 評價士가 選定되기까지의 背景을 특히 자세하게 說明해 주시기 바랍니다. 一問一答式으로 하겠습니다.

○都市開發公社社長 李光夏; 앉아서 말씀드리겠습니다. 諒解해 주시기 바랍니다.

저희들이 土地評價 依賴하는 方法을 말씀드리겠습니다. 지금 89年度에 土地評價事務所가 서울에 6個所가 있었습니다. 그리고 鑑定院이 있고 이렇게 해서 7個所가 있었습니다. 그런데 그 이후에 90年度에 들어와서 22個 評價事務所로 늘어났습니다. 그래서 당초에 89年度에 저희들이 水西地區하고 加陽地區에 대한 評價를 依賴할 때는 6個 評價事務所에다 공통적으로 2個 評價事務所씩 나누어서 전체를 다 評價하도록 이렇게 措置를 취했습니다.

그 이후에 22個 評價事務所로 늘어나므로 이 評價를 시키는 데 있어서의 公正性을 기하기 위해서 우리 자체의 SOP를 정

했습니다. 22個 評價事務所의 代表를 불러다가 앞으로 評價를 하는데 누구를 社長 마음대로 누구에게 주겠다 이것은 불공평하니까 추첨을 해 가지고 順位를 정하자 이렇게 決定을 했습니다. 그래서 전부가 同意를 해 가지고 1번부터 22번까지 추첨에 의한 等數가 等位가 나왔습니다. 그 대신 저희들은 또한 한 가지 市民들의 評價를 받는, 소위 收用이 되는 土地에 대한 土地主들의 또는 地장물을 가지고 있는 사람들의 不平을 解消하기 위해서 그 분들에게도 評價事務所를 推薦하도록 그렇게 해서 우리가 1個 評價事務所를 推薦하고, 對策委員會에서 1個 評價事務所를 推薦하도록 이렇게 해 가지고 2個 評價事務所로 하여금 評價하도록 이렇게 措置를 취했습니다. 그래서 만약의 경우에 住民이 評價를 원하는 評價事務所가 3등에 들어갔을 때 우리는 1등하고 3등을 주고, 그 3등은 그 다음에 다른 評價를 할 때는 빠지게 하자 이러한 節次를 밟아서 評價를 依賴하고 있습니다. 그런데 지금 또 評價事務所가 法人化되어 가지고 12個로 줄어들었습니다. 今年 7월로?

그렇게 해서 12個하고 鑑定院하고 이렇게 해서 13個가 지금 되어 가지고 있습니다. 그래서 여기에 대해서도 지금 저희들 나름대로 앞으로 評價에 어떠한 方法을 쓸 것인가 하는 問題를 檢討 中에 있습니다.

○金孝善 委員; 그러면 土地評價事務所에서 土地評價書를 완료한 후에 都市開發公社 측에서 納品을 받지요?

○都市開發公社社長 李光夏; 그렇습니다.

○金孝善 委員; 받고 난 후에는 擔當職員들이 우선 檢討를 해 보고 그 다음에 最終 決裁는 理事께서 하시도록 內部方針으로 되어 있는 것으로 있는데 그렇습니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 일단 評價事務所에서 兩側 두 군데 評價書가 저희들한테 接受가 되면 우리 用地部에서 그 評價書를 가지고 査定을 합니다. 査定이라고 하는 것은 다시 말씀드리면, 2個의 評價事務所에서 들어온 것을 가지고 算術平均을 내고 있습니다. 算術平均을 내서 結果를 決裁를 받도록 되어있습니다. 決裁를 받는데 일단 그 決裁는 理事의 專決이라기 보다는 밑에서 전반적으로 査定을 해서 評價가 算術平均을 낸, 그러니까 筆地가 수천筆地가 되니까 상당한 양이 됩니다. 그래서 일단 供覽形式으로 해서 理事決裁를 받고, 또 社長에게는 거기에 대한 내용을 具體的으로는 報告를 할 수가 없습니다. 社長 자신이 그 評價書를 일일이 檢討를 할 수 없는 입장이기 때문에 일단 社長에게도 供覽이 올라옵니다. 나중에 評價에 대한 手數料를 支給할 때는 社長이 決裁를 하도록 되어 있습니다.

○金孝善 委員; 지금 말씀하신 대로 세부적인 것 한 가지 한 가지 檢討는 안 하시더라도 最終決裁는 都市開發公社 社長이 하게 되어있지요?

○都市開發公社社長 李光夏; 그렇습니다.

○金孝善 委員; 혹시 都市開發公社 業務에 대해서 職員들이 業務가 너무 많아가지고 檢討하는 過程에서, 아까 말씀하신 用地部에서 檢討하는 그런 過程에서, 사람이 하는 일이기 때문에 실수도 할 수 있으리라고 생각을 합니다. 그러나 中堅幹部인 理事께서는 다른 業務보다도 개인의 財產權에 대해서 충분한 檢討를 하여야 될 것으로 보는데 만약에 잘못이 있다면 전적으로 理事께서 잘못이 있는 것으로 보는데 이에 대해서 答辯해 주시기 바랍니다.

○都市開發公社社長 李光夏; 지금 指摘을 해주신 그 사항에

대해서는 사람이 하는 일이기 때문에 실수가 있을 수 있을 것이라고 말씀을 하십니다만, 제가 생각하는 것은 評價에 대한 査定이라든가 거기에 따르는 여러 가지 問題는 개인의 財產權에 지대한 關係가 있다고 이렇게 저는 判斷을 하고 있습니다. 그래서 社長의 立場으로서는 하부의 用地部에서 여기에 대한 査定과 審査를 하는 데 있어 최선을 다하고, 또 무슨 잘못된 점이 있으면 摘出을 해내서 評價事務所에다 그에 대한 이의를 제기할 수 있도록 指示를 내려놓고 있습니다. 그러나 그 結果를 綜合적으로 理事나 社長이 일일이 앉아서 어느게 잘됐다 잘못되었다 하는 것을 챙길만큼 그러한 시간적인 餘裕는 事實上 없습니다. 그래서 전적으로 用地部에서 밤을 새우는 한이 있더라도 이것은 充分한 檢討를 거쳐서 공람 결재를 올리도록 이렇게 措置를 하고 있습니다.

○金吉原 委員; 거기에 연관되어서 補充質問 하나만 하겠습니다. 評價를 하는 데 있어서 算術評價를 한다고 그랬습니다. 우리가 %를 낼 때도 100개 이상의 표본이 있어서 %가 나와야 뜻이 있는 것입니다. 그렇다면 두 評價士의 算術平均으로 決定한다는 것은 어떤 統計的인 입장에서 볼 때는 正確성이 없는 것입니다. 그래서 社長님께서서는 이것을 評價士를 좀 늘려서 5個, 6個 해서 綜合해서 地價에 대한 價値基準을 마련했으면 오히려 이것이 민원의 素地가 더 적어지지 않을까 생각하는데 社長님 見解는 어떠십니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 아주 좋은 말씀이신데요. 지금 저희들만이 그렇게 하는 것이 아니고 土地開發公社나 住宅公社나 모든 機關들이 두 군데에 評價士를 指定을 해서 거기에 따르는 評價를 해 가지고 算術平均을 내고 있습니다. 지금 指摘해 주신 대로 6個社 정도나 4個社 정도를 한다면 더 좀더

正確性을 기할 수가 있을지는 모르겠습니다. 그 問題는 앞으로 橡討를 한 번 해 보도록 하겠습니다.

○用地部長 金英珍; 제가 補充說明을 드리겠습니다. 그것은 2個機關으로 限定이 되어 있습니다. 저희들이 指針을 받고 있고, 어떤 問題가 또 있냐 하면 鑑定評價 手數料 問題가 상당히 額數에 따라서 나오기 때문에 豫算의 浪費가 있습니다. 그러니까 實務者들이 鑑定評價를 2個 機關에서 해오면 그 筆地別로, 例를 들면, 對照를 합니다. 30%의 差異가 있는 것에 대해서는 저희가 再評價하는데 그런 것은 지금 현재 差異가 나타나지 않고 있습니다. 그런 問題點이 있다는 것을 參考로 말씀드립니다.

○金吉原 委員; 手數料 問題는 제가 봐서는 아까 社長님이 20個의 評價士를 順番的으로 돌아가면서 한다고 그랬으니까, 여섯이나 다섯으로 묶어서 하면 그만큼 順番이 많이 오기 때문에 手數料에 대해서 또 調整할 수 있는 問題가 아니겠습니까? 또 아울러서 그렇게 많은 評價士가 참여해서 評價를 했을 때 역시 주민들도 그 신뢰도가 높아지는 것입니다.

○都市開發公社社長 李光夏; 結果的으로 말씀드리면 手數料를 우리가 全般的으로 한 地區를 6個所에다 맡기게 되면 두 군데 나갈 手數料가 여섯 군데 나가게 되는 것입니다. 그러면 手數料에 대한 相當한 額數가 支給이 되는데 만약에 6個所를 맡긴다고 할 경우에라도 한 地區 內에서 團地別로 區分을 해서라도 2個社씩 주어야 된다는 이런 結論밖에 안 내립니다. 그래서 지금 우리 管理理事가 말씀드린 대로 6個所나 4個所를 주었을 때는 우리가 2個所에다 주는 手數料보다는 그 2배를 支給을 해야 됩니다. 이런 豫算上 問題도 있습니다.

○金錫浩 委員; 그 問題에 대해서 제가 補充質疑하겠습니다.

設計用役은 어떻게 주고 있습니까? 管理理事님 한번 말씀해 보세요.

○管理理事 孫相殷; 그것은 제가 모르겠습니다.

○金錫浩 委員; 建築設計나 土木設計 用役은 어떻게 주고 있습니까?

○施設理事 張基燦; 入札로 주고 있습니다.

○金錫浩 委員; 그러면 鑑定評價는 지금 어떻게 주고 있습니까? 管理理事 한 번 말씀해 보세요.

○管理理事 孫相殷; 아까 社長님이 말씀하셨습니다.

○金錫浩 委員; 그러면 設計用役도 建設部 用役 標準품셈이 있습니다. 있는데도 設計는 入札을 주고 鑑定評價는 그런 告示價에 주고 안 맞잖아요? 내부 行政業務에 衡平이 안 맞잖아요?

○管理理事 孫相殷; 鑑定手數料는 建設部에서 告示한 指定價格이 나와 있습니다.

○金錫浩 委員; 그러니까 제가 質問하는 것입니다. 土地評價는 建設部에서 指定한 評價대로 주고 用役費를 手數料를 주고 設計도 똑같이 建設部에서 告示하였습니다. 왜 그거 안맞나 이거지요. 똑같이 해야지 業務를..... 그렇다면 잘못이 있지요. 設計用役은 入札하고 있지요? 그러면 土地評價도 입찰해야 할게 아닙니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 金委員님 말씀이 지금 현재 20 個所 같으면 20 個所에다 入札을 붙여 가지고 2 個所를 만드는 것이 原則아니냐?...

○金吉原 委員; 그렇지요. 建築設計도 入札을 준다 그러면 入札 주는 것, 導入했다는 것 처음 들었어요. 그 業務도 一括性 있게 앞으로 對處를 하세요.

○金孝善 委員; 土地評價書는 土地主 各자에게 各자의 財産權을 다루기 때문에 中堅幹部인 理事들께서는 充分히 檢討를 잘해서 決定을 했어야 함에도 불구하고 充分히 하지 않고 잘못이 이루어진 것으로 지금 저희 監査에 指摘이 되고 있습니다. 만약에 이러한 業務에 실수가 있다면 여러 職員들을 위해서 우리 理事께서 責任을 질 수 있겠습니까?

本委員이 이러한 質問을 하는 理由는 현재 監査資料上 懸隔히 評價書가 잘못이 있는 것으로 되어 있습니다. 그래서 우선 잘못의 責任을 묻고자 이 質問을 하는 것입니다. 이에 대해서 答辯을 해 주시기 바랍니다.

○都市開發公社社長 李光夏; 評價에 懸隔한 差異가 생겨가지고 이것이 우리 關係官이 査定이나 또는 거기에 대한 充分한 檢討가 되지 않았다고 한다면 이것은 責任을 져야지요. 責任을 지고 역시 다시 評價를 한 對象業體에도 評價를 再評價를 依頼를 하더라도 是正이 되어야 된다고 생각합니다. 그런데 아까 管理理事께서 말씀이 계신 바와 같이 30% 이상의 懸隔한 差異가 생기는 것은 再鑑定依頼를 할 수 있도록 이렇게 되어 있기 때문에 그 査定과 審査의 過程에서 그러한 問題가 나왔을 때, 그것을 그냥 묵인하고 넘어갔다고 한다면 그것은 再評價의 對象이 된다 이렇게 생각이 됩니다.

○委員長 禹炘仙; 金東洙 委員 補充質問해 주십시오.

○金東洙 委員; 九老 金東洙 委員입니다.

金孝善 委員님의 質問에 本委員은 金孝善 同僚委員 質疑가 事實이라고 생각하는데, 傍花宅地開發2地區의 533-1 田에 지금 評價가 92萬원으로 나와 있습니다. 그리고 528-16 114萬원이 나와 있습니다. 兩筆地를 보면 價格差異가 많이 나고 있습니다. 兩筆地가 地目이 다 같은 田입니다. 또 地籍

을 보면 533-1號와 오히려 道路에 접해 있는 部分도 아주 좋고 地籍模樣도 상당히 더 좋습니다. 그런데 아주 좋은데에도 528-16보다 價格이 상당히 적게 評價가 되어 있습니다. 528-16은 골목길이 있고 또 地籍上에도 相當히 좋지 않은 狀態로 되어 있습니다. 이렇게 地籍上에 좋지 않은 狀態에도 價格이 엄청나게 差異가 났다는 것은 本委員이 보기에 는 잘못이 確實하다 이렇게 생각을 합니다.

물론 土地評價는 지금 말씀한 대로 評價士가 한다고 합니다. 그러나 納品을 하고 內部決裁를 하는 過程에서 評價가 잘 되었는지의 檢討는 하였을 것으로 봅니다. 또 決裁도 한 것으로 봤는데, 아까 社長님께서 供覽만으로 이러한 엄청난 것을 供覽으로 끝난다고 하는데 本委員이 보기에 는 相當히 잘못된 것이 아닌가 묻고 싶습니다. 우리 社長님께서 는 是認을 하시는지요.

○都市開發公社社長 李光夏; 供覽이라는 것도 하나의 決裁입니다.

○金東洙 委員; 그러면 責任을 지셔야 되겠지요?

○都市開發公社社長 李光夏; 물론 그렇습니다. 이러한 問題에 대해서 다만 한 가지 제가 말씀을 드릴 수 있는 것은 社長の 立場에서 數千筆地의 評價된 價格을 일일이 앞서서 체크할 수는 事實上 없습니다. 現實적으로 그렇기 때문에 責任은 제가 져야 되겠지만, 그 下部職員들의 査定과 審査에 公正性을 항상 指示하면서 그 査定과 審査의 結果를 믿고 저는 決裁를 할 수밖에 없는 그런 立場에 있습니다. 물론 이러한 問題가 發生되어가지고 만약에 아까 말씀드린 대로 30% 以上の 差異가 생겼는데도 불구하고 鑑定이 그대로 評價가 되어서 되었다고 한다면 그에 대한 責任은 社長이 져야 되겠지요.

그러나 일단 下部職員을 믿지 않을 수 없는 그런 立場이라는 것은 分明하게 제가 말씀을 드릴 수가 있습니다.

○金錫判 委員; 補充質疑하겠습니다. 鑑定評價書を 代行해서 한 것 말씀이에요. 한번 봐주시겠어요. 社長님! 傍花地區입니다. 代行해서 한 것 세 번째 장에 보면 一連番號 199番이 垞地입니다. 93萬 8,000원/m²당 207番을 보면 145萬원입니다. 무려 50萬원 以上 差異가 납니다.

○委員長 禹炅仙; 整理를 해 주시고 一括答辯해 주세요. 意見調整을 위해서 잠시 停會를 하고자 합니다.

停會를 宣布합니다.

(議事棒 3打)

(11時 13分 監査中止)

(11時 27分 監査繼續)

○委員長 禹炅仙; 議席을 整頓해 주십시오. 監査를 續開하겠습니다.

(議事棒 3打)

○委員長 禹炅仙; 繼續 質疑하여 주십시오.

○金孝善 委員; 監査質疑를 하기 전에 城東區副區廳長님 이 자리에 參席하셨습니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 아닙니다.

○金孝善 委員; 되었습니다. 조금전 都市開發公社 社長께서는 答辯에 土地評價가 잘못되었다면, 再評價를 한다고 答辯을 하셨습니다. 만약에 再評價를 했을 때 그 後遺症이 있으리라고 本委員은 생각합니다. 그 後遺症이 야기되는 모든 것을 社長님께서 對策을 가지고 계신지 이에 대해서 말씀해 주시기 바랍니다.

○都市開發公社社長 李光夏; 실질적으로 말씀을 드려서 土地

評價라는 것은 國家에서 자격을 附與한 土地評價士가 評價를 하는 것이기 때문에 우리로서는 土地評價에 대해서 이렇게 해라 저렇게 해라하는 이러한 아무런 權限이 없습니다. 評價士에다 依賴를 한다면 國家가 認定한 評價士가 評價를 해오는 것을 우리는 全體的으로 믿을 수밖에 없습니다. 그래서 아까도 말씀드린 바와 같이 어떠한 土地에 한 개의 筆地에, 예를 들어서 두 개의 評價士가 評價를 했는데 30% 以上の 差異가 났을 때, 그 때는 그 問題를 다시 再調整을 할 수 있도록 우리가 얘기는 할 수가 있습니다만, 全體的으로 再評價를 한다는 것은 事實상 不可能합니다. 率直히 말씀드리어서.....

○金孝善 委員; 本委員이 監査 始作하기 전에 傍花地區 일부에 대한 향측圖面과 콘타圖面, 對物補償臺帳을 監査場에 要求를 했습니다. 가져왔습니까? 우리 常任委員會에서 調査한 바에 의하면 현재 江西區 傍花洞 山164-1林野로 되어 있습니다. 18萬 2,000원으로 評價調査 되어 있는 것으로 되어 있습니다. 그런데 바로 그 位置가 비슷한 거기 近接해서 붙어있는 165-11부터 12, 13, 166-7, 167-5 이 5筆地만 유난히 45萬 4,000원으로 되어 있습니다. 이것이 位置的으로 전혀 다른쪽에 位置한 土地냐 하면 그렇지 않고 바로 그 옆에 隣接해서 같이 붙어 있습니다. 어떻게 해서 이렇게 같은 地域에 用途 또한 같은 이러한 土地가 約 3倍 程度의 價格差異로 評價가 되었는지 이에 대해서 答辯해 주시기 바랍니다.

○都市開發公社社長 李光夏; 土地評價事務所에서 評價價格 算出根據 및 決定에 관한 評價概要를 제가 잠깐 說明을 드리겠습니다.

여기에 보면 土地의 評價는 本件 土地는 地價 公示및土地등의 評價에 關한 法律, 公共用地取得 및 損失補償에 관한 特例

法 등의 關係法令에 의거 公示地價 地價變動率, 都賣物價上昇率 및 其他事項 등을 考慮하고 각 筆地別로 街路條件, 規模, 形態, 利用度 등의 個別的인 諸 要因을 勘案하여 基準評價하였다. 이렇게 되어 있습니다.

○金孝善 委員; 물론 여기 土地評價를 하는데 充分한 基準點이 있으리라 생각합니다. 그렇지만 本委員이 圖面上으로나 서류상으로 봤을 때 전혀 두 地域이 이러한 懸隔한 價格 差異가 있을 수가 없는 地域으로 되는데, 本委員 생각에는 우리 都市開發公社側에서 일부 特定人에게 土地評價를 上向調整하여서 特惠를 준 것이 아닌가 이렇게 생각이 됩니다. 이 點에 대해서는 잘못되었다면 아까 答辯하신 대로 우리 社長께서 責任을 充分하게 지셔야 될 것이라고 本委員은 思料됩니다. 끝으로, 土地評價가 懸隔히 잘못되었다면, 土地評價士들에게 어떠한 規制나 또는 處罰을 할 수 있는 對策이 없는지 이에 대해서 答辯해 주시기 바랍니다.

○都市開發公社社長 李光夏; 土地評價士에 대한 規制 또는 處罰이라는 것은 저희들은 할 수가 없습니다. 분명하게 말씀드립니다. 그것은 그 사람들의 固有의 權限입니다. 그것을 評價 自體를 우리 非專門家인 公社가 그 評價가 잘 되었다 잘못되었다 하는 것을 評價하기는 어렵습니다. 그렇기 때문에 그것은 제가 이 자리에서 분명히 말씀을 드립니다만, 處罰을 한다든지 制限을 한다든지 하는 問題에 대해서는 法上 어떤 큰 瑕疵가 발생하지 아니하는 한 評價業務의 固有의 業務를 侵害하는 이러한 行爲는 할 수가 없다고 저는 判斷하고 있습니다.

○金孝善 委員; 法上 瑕疵라고 말씀하시는데 만약에 關係公務員과 土地評價士들하고의 어떠한 默契하에서 잘못되었다고

그러면 틀림없이 같이 處罰을 받아야 되겠지요?

○都市開發公社社長 李光夏; 물론 그렇게 되겠지요. 그것이 만약에 그러한 問題가 發生되었다면 司法的인 問題가 될 것 입니다.

○金吉原 委員; 그렇기 때문에 評價에 대한 固有한 그런 權限 이기 때문에 어떻게 얘기할 수가 없겠습니다. 그러나 評價를 하는 데 있어서 制度的인 方法 이것은 社長님이 採擇해서 調整할 수 있는 일이 아닙니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 制度的인 方法이라는 것이 아까도 말씀드렸습시다만, 지금까지 慣例와 또 他 機關에서 하고 있는 事項이 지금 현재 두 개의 評價事務所에다 依賴를 해서 算術平均에 의한 評價 價格을 가지고 確定을 하기 때문에 그 制度 自體를 制度上으로 저희들이 어떤 制度를 마련할 수가 없습니다.

○金吉原 委員; 그렇습니까? 그러나 本委員의 생각으로는 두 사람이 보는 것하고 다섯 사람이 보는 것하고는 懸隔한 差異가 날 수 있습니다. 또한 두 評價士가 서로 談話해서 어떤 評價基準을 마련할 수도 있는 것입니다. 그래서 좀더 制度的인 改善方策으로 해서 5個社의 評價가 參與한다고 할지, 그 이상 參與해서 할 수 있는 方法을 강구하는 것도 좋은 方法이라고 생각하는데 어떻게 생각하십니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 네, 指摘해 주신 事項에 대해서는 저도 상당히 共感이 갑니다만, 현재 狀況으로써는 제가 어떻게 하겠다는 結論은 答辯드릴 수는 없습니다.

○金錫浩 委員; 社長님께 補充質問 하겠습니다. 停會 前에 評價書가 잘못이 있다면 再評價를 한다고 하셨습니다.

○都市開發公社社長 李光夏; 할 수 있다고 했습니다.

○金錫浩 委員; 지금에 와서는 事實上 不可能하다고 答辯을 했습니다. 어느쪽이 맞는 答辯이십니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 實質的으로 아까도 말씀드렸습니 다만, 例를 들어서, 그 뜻은 무엇이나 하면 한 筆地를 두 個의 評價士가 評價를 했는데 그것이 30% 以上の 差異가 생겼다고 했을 경우에 그렇다면 그것은 評價 報告書를 받아 가지고 査定하고 算術平均을 낸 實務者가 그것은 錯誤를 일으켰기 때문에 그 筆地에 한해서는 再評價를 할 수가 있다 이런 뜻을 제가 말씀드린 것이지 全體的으로 다 再評價를 하겠다는 것은 아닙니다.

○金錫浩 委員; 기이 評價를 해서 補償이 나갔다면 다시 評價를 해서 調整하면 돈 더나갔다면 받아들일 수 있다고 생각하십니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 還收를 해야지요.

○金錫浩 委員; 法的으로 되어 있습니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 法的으로라기보다는 그것은 評價를 再評價를 했다면 再評價 自體가 還收의 要件이 될 수가 있습니다.

○金錫浩 委員; 여기 評價書를 지금 具體的으로 관련 근거서류를 보면 아까 金東洙 委員께서도 番地數까지 말씀을 드리고 質問을 하셨는데 그것뿐이 아니고 江西區 傍花洞 164-4 號 林野입니다. m²당 18萬 2,000원으로 되어있습니다. 또 江西區 傍花洞 1165-13 林野입니다. 連結되어 붙어있습니다. 이것은 또 45萬 4,000원으로 되어 있습니다. 물론 鑑定評價를 하는 데에 따라서 地形이나 또 形態 또 高低差 이에 따라서 價格差異는 있다고 생각해 보지만 이 關係 때문에 우리가 現場을 踏查했습니다. 어제 社長님과 같이 가본 結果, 어떤

形態가 다를 일이 지금 없는 것으로 判斷되었습니다. 몇 가지 보면..... 그렇다면 確實하게 어저께 저희가 같이 現場踏査한 結果 또 書類上 評價書를 본 結果, 確實하게 잘못했다는 根據가 立證이 되고 있습니다. 이렇게 確實하게 잘못되었다는 立證이 되었습니다. 그렇다면 여기에 대해서 對策은 어떻게 할 것인지 거기에 대해서 答辯해 주십시오.

○都市開發公社社長 李光夏; 그러니까 말씀입니다. 지금 현재 어제 現場을 가 보셨고 또 지금 거기에는 開發 중에 있습니다. 이미 구릉지도 흙이 메워진 데도 있고 平地로 바뀐 데도 있습니다. 그렇기 때문에 지금 그 現場을 가 가지고 이것이 價格이 差異가 생기는 것이 잘못되었다고 이렇게 判斷하기는.....

○金錫浩 委員; 그렇게 答辯하시면 안됩니다. 여기는 아직 毀損狀態도 아니고 現狀態대로 그냥 保存이 된 狀態라고 봅니다. 그렇다면 現場과 關係없이 本委員이 質疑한 그 내용대로 라면 社長께서는 어떤 對策이 있으십니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 만약 그렇다면 우리가 評價士에 다 다시 한 번 確認을 해가지고 어떻게 해서 그렇게 나왔는지를 確認하겠습니다.

○金錫浩 委員; 일단은 書類化는 된 것이 아닙니까? 書類化되어서 本委員들이 일단은 監査 도중에 摘出한 以上 일단 民願化된 것입니다. 그렇다면 民願化되었다면 이후의 對策에 대해서 質問하는 것입니다. 다시 어떻게 된 거냐 물어보는 것보다도 거기에 대한 對策措置 그런 것 있을 거 아닙니까? 原本을 가져와 보세요. 契約 당시에.....

그리고 評價士의 정해진 評價法도 있을 것입니다 가져와 보세요. 그리고 이것뿐이 아닙니다. 그 開發地域일대에 全體的

인 圖面을 놓고 어제 봤습니다. 누가 봐도 理解가 안갈 정도로 評價를 했습니다. 그렇다면 아까 金孝善 委員께서 서두에 質問을 하셨습니다. 擔當職員들은 일에 시달리다보니까 評價士의 評價를 믿고 決裁를 했다고 칩시다. 실수를 했다고 칩시다. 그러면 最終決裁者는 理事입니다. 社長님도 안 하시고 理事는 그냥 時間이 많습니다. 다른 職員보다도..... 그러면 남의 財産을 엄청난 財産을 다루고 있습니다. 그 理事께서는 充分히 檢討를 해서 職員들이 決裁를 하고 檢討를 한 部分에 대해서는 걸러주었어야 되지 않겠느냐 하는 생각이 듭니다. 그러니까 最終 決裁權者인 그 擔當理事한테 전적인 責任이 있다고 봅니다. 그렇게 생각이 안드십니까? 거기에 대해서 한번 答辯해 주십시오.

○都市開發公社社長 李光夏; 責任은 져야 되겠지요.

○金錫浩 委員; 그렇다면 적게 받은 자와 많이 받은 자, 적게 받은 자는 充分한 協議補償이 있기 때문에 充分한 補償을 받았다고 認定이 되지요. 異意를 안 달으니까 그렇죠? 적게 받은 자가 異意申請이 없지요. 補償받았지요. 異意를 안 달았습니다. 많이 받은 사람도 異意를 안달고 그렇다면 많이 줄 사람 것도 적게 주었으면 그만큼 都市開發公社 돈이 축이 안 날 것입니다. 더 주었다 그러면 正確한 國庫損失을 보인 게 아닙니까? 서울市의 財政損失을..... 보인게 아닙니까? 거기에 대해서 還收, 그 責任者인 擔當理事한테 損失을 본 만큼 還收를 할 그런 措置는 되어있는지 묻고 싶고 이후에 理事한테 그 財産損失만큼 財産을 請求할 意向은 없으신지 거기에 대해서 答辯해 주십시오.

○都市開發公社社長 李光夏; 그것은 아까도 몇 번 말씀을 드렸습니다만, 評價士가 評價를 해 온 것을 갖다가 여기에서 우

리가 評價가 잘못되었다 우리는 土地에 대한 評價에 대한 專門技術者가 아닙니다. 評價士가 評價해 온 것을 算術平均해서 나온 그 數字를 거기에 依存할 수밖에 없는 것이지, 우리가 어떻게 그것을 評價하는데 評價 잘못되었다. 같은 番地에 있고 이웃에 있는 것인데 이것은 왜 10萬원이고 이것은 왜 20萬원이나 하고 이렇게 따질 수는 事實上 저희들은 없습니다.

○金錫浩 委員; 좋습니다. 그렇다면 本委員도 여기 어저께 나왔습니다. 어저께 나와 卽興的으로 圖面을 보고 評價書를 보고 現場가서 봐도 卽興的으로 잘못되었다는 것을 指摘할 수가 있습니다. 그러면 그 擔當理事께서는 처음부터 여기를 開發을 하는데 어떤 過程을 거쳐서 어떻게 해서 宅地開發해서 어떻게 해서 집을 짓겠다는 數次에 걸쳐서 決裁를 하고, 또 밑의 職員들이 報告를 하고 한 후에 納品받아서 決裁를 했습니다. 그렇다면 결재는 왜 하는 것입니까? 最終的으로 잘못되었나 하는 것을 살펴보는 게 아닙니까? 그 程度의 理事라면 일을 시켜서는 안 되는 거 아닙니까?

○都市開發公社社長 李光夏; 結論的으로 말씀드리어서 土地評價는 評價士의 固有의 專門分野 業務입니다. 그런데 金委員님이 指摘한 物件에 대해서 지금 相當한 疑懼心을 가지고 계시는 것 같은데 여기에 대해서는 우리가 다시 한 번 再檢討를 하겠습니다. 해 가지고 妥當한 事由가 있는지를 分析을 해 가지고 별도로 書面으로 報告를 하겠습니다. 그런데 만일에 明白하게 瑕疵가 있다면 어떤 나름대로의 措置를 한 번 講究하도록 努力하겠습니다.

○金錫浩 委員; 本委員이 봐서는, 서울시의 財政損失 엄청나게 봤다고 判斷이 들어서 그 最終 決裁權者인 擔當理事의 財産에 대해서 社長께서는 移動 못하도록 制裁措置를 할 것을

促求하고, 그 후의 講究 對策을 해 주시기를 促求합니다.

○金孝善 委員; 傍花地區 圖面을 앞으로 좀 가져와 주시기 바랍니다.

○金錫判 委員; 이 問題를 書面報告하겠다니까 時間이 쫓기는 모양인데 終結하고 書面報告받도록 합시다.

○金孝善 委員; 江西區 傍花洞 164番地의 일대를 좀 指摘해 주시기 바랍니다. 164-1부터 164-4 2地域이지요. 그리고 167-5 지금 현재 圖面에서 나타나듯이 바로 境界를 접해 있는 그러한 筆地가 똑같이 地目도 林野로 되어 있습니다. 그런데 한 筆地는 16萬 6,000원/m²당 그리고 또 한 筆地는 45萬 4,000원으로 評價가 되어 있습니다. 지금 이러한 現狀은 어떤 누가 봐도 이것이 잘 評價가 되어 있다고 本委員은 생각이 들지 않습니다. 그리고 또한 지금 價格이 높게 策定된 다섯 筆地가 거의 本委員 생각에도 學校에 인접한 土地로써 宅地開發을 해야 될 그런 效率的인 값어치가 별로 없는 地域입니다. 이地域이 넓은 面積의 일부로 되어 있다면 다른 問題겠지만, 한쪽 귀퉁이에 기다랗게 나가있는 그러한 土地가 이것이 어떻게 다른 主要部分보다 높게 土地評價가 되어 가지고 이루어져 있는지 이점에 대해서는 本委員도 疑心을 하지 않을 수 없는 그러한 實情입니다.

이에 대해서 社長께서 充分한 答辯과 이에 대한 대책을 말씀해 주시기 바랍니다.

○都市開發公社社長 李光夏; 諒解해 주신다면 用地部長이 報告하도록 하겠습니다.

○用地部長 金英珍; 지금 말씀하신 167-5番地는 學校施設用地로 指定이 되어 있습니다. 그리고 위에 있는 164-4는 그냥 林野로 되어 있습니다. 그래서 이것은 評價를 할 때 都市

計劃상 學校用地로 묶여져 있기 때문에 價格差異가 나겠습니다.

○金錫浩 委員; 어떻게 씩니까?

○用地部長 金英珍 ; 學校用地 敷地地域은 45萬 4,000원이고 위에 林野인 그냥 林野로 되어 있는 것은 16萬 6,000원입니다. 그래서 學校用地로 指定되어 있기 때문에 評價를 할 때 그 價格이 用途에 따라서 差異가 나는 것입니다.

○金錫浩 委員; 그렇지요? 傍花2地區 보세요. 傍花2地區는 學校用地가 싸게 되어 있습니다. 一括性이 없잖아요? 鑑定이?

○用地部長 金英珍; 다시 말씀드리겠습니다. 어제 제가 드린 地圖를 드린게 있을 것입니다. 물론 學校用地있는 地域하고 그 주변 것을 比較하셔야 됩니다.

○金錫浩 委員; 똑같이 學校뒤에 지장물이 하나도 없게 나와 있습니다. 똑같이 하나 없게 나와 있어요.

○委員長 禹炅仙; 用地部長님 말이죠. 誠實하게 말씀해 주세요. 우리 委員님들한테 얘기할 때는 아까도 말씀드렸지만 변명하려는 것보다는 언제나 謙虛한 마음으로 誠實한 答辯을 해 주셔야지. 그 옆에 또 學校敷地로 되어 있는 게 있지요? 그 評價書 가져와 보세요. 金委員에게 갖다 주세요.

○金孝善 委員; 한 가지 더 質問하겠습니다. 本委員이 알기로는 지금 현재 指摘하고 있는 그 土地가 다른 土地보다 늦게 地區指定에 들어와 있지요?

○用地部長 金英珍; 지금 指定은 같이 되어있습니다.

○金孝善 委員; 같이 되어 있습니까? 그러면 지금 현재 그 土地는 補償協議가 이루어지지 않고 있지요?

○用地部長 金英珍; 學校用地는 補償을 하지 않고 있습니다.

○金孝善 委員; 그 옆의 土地는 補償했습니까?

○用地部長 金英珍; 學校用地로 指定된 部分은 지금 현재 補償을 하지 않고 있습니다. 하지 않고 있는 理由는 計劃變更 때문에 學校에서 學校用地로 쓰지 않겠다 이런 얘기가 나온 것으로 알고 있습니다.

○金錫浩 委員; 잘라서 쓰지도 못하는 것을 왜 사가지고 그러세요?

○金孝善 委員; 지금 關係되시는 職員들이 보시기에도 그것이 우리 宅地開發에 必要한 部分이라고 생각하십니까, 不必要한 部分이라고 생각하십니까? 本委員이 보기에 지금 問題時 되고 있는 土地가 전혀 우리 宅地地區내에 不必要한 地域인데 이것을 다른 宅地地區안에 必要한 地區 土地안에 들어가 있는 土地보다 約 3倍 정도 價格을 더 주고 서울市에서 買入을 한다고 그러면 問題가 있는 거겠지요. 그렇게 생각 안하십니까?

○金錫浩 委員; 지금 地區境界 左側에는 地目이 됩니까?

○用地部長 金英珍; 純粹한 林野 그린벨트입니다.

○金吉原 委員; 그 밑은 학교입니까? 그러면 그게 宅地開發地區로 指定하는데 꼭 必要한 땅이라고 생각했습니까?

○開發理事 崔胄夏; 開發理事입니다. 學校用地에 대한 말씀이 나왔기 때문에 거기에 대해서 잠깐 報告드리겠습니다. 아까 地區開發計劃에 따른 圖面은 提示하겠습니다. 그런데 지금 말씀하신 學校用地는 當初에 學校에서 必要로 해서 教育委員會에서 必要로 해서 學校에서 마당을 늘린다고 해서 했는데 學校에서 必要없다는 얘기가 나왔습니다. 그래서 다시 이것을 저희가 아파트 用地로 確保를 하려고 지금 현재 서울市에 計劃을 變更 중에 있습니다. 그래서 必要없는 땅은 아니고 지금 그것은 학교에서 쓰지 않겠다고 할 때 저희로 봐서는 相當히

利益입니다. 그래서 돈 더 줄 필요가 없다 그래서 그것은 우리가 아파트 用地로 追加로 確保해서 그래서 그런 計劃을 해서 서울시에 變更 중에 있습니다.

○委員長 禹炅仙; 거기에 民願이 많습니다.

저한테 거기에 區議員 市議員님들이 저희 事務室에 와서 거기에 대해서 굉장히 抗議가 많이 있습니다. 제가 또 都市整備을 하고 있기 때문에 심지어 그 地域의 市議員이 나한테 直接 찾아와서 이야기 한 데입니다. 거기만은 좀 살려주었어야 될텐데 거기를 깎아 가지고 그쪽 市議員들이 綠地局에 가서, 거기는 아파트 한 동을 더 짓기 위해서 정말 樹木이 좋고 管理를 꼭 해야 될 데를 잘라서, 해서 綠地局長한테 거기 綠地局長이 綠地造成을 하면서 집 한 동을 안 짓는 방향으로 研究하겠다고 答辯했어요. 그런데 판이야기로 辨明을 하시면 됩니까?

○開發理事 崔胄夏; 제가 辨明드리는 말씀이 아니고 지난번에도 말씀을 드려서 綠地가 들어가는 部分이 最高가 10m 程度, 5m 程度 들어갑니다. 그래서 그런 것을 말씀을 드렸고 지금 제가 말씀드리는 것은 學校用地가 아파트 用途로 되어 있다 이 말씀입니다.

○金錫浩 委員; 評價에 대해서 원하고 있으니까 다른 게 아닙니다. 評價書가 그렇다면 잘못된 게 뭐냐 하면, 都市開發法에 보면 그린벨트와 住居地域과 隣接된 土地는 開發할 수 없도록 딱 못이 박혀있습니다. 그렇다면 無用之物이에요. 開發할 수가 없어요. 그렇다면 評價의 原則에 따라서 하더라도 그 價格은 다른 地域보다 상당히 떨어져야 됩니다. 그럼에도 불구하고 남들보다 3倍 以上 주었다고 하면 크게 잘못된 것입니다. 그래요 안 그래요? 이번 얘기가 맞아요 안 맞아요?

○用地部長 金英珍; 그 問題는 저희들이 鑑定士에 再照會를 해서 그 내용을...

○金錫浩 委員; 本委員이 質問하는 데에서 내 말이 맞는 얘기냐 틀리냐 그런 얘기입니다.

○用地部長 金英珍; 그 原因 問題를 저희들이 鑑定士에 의뢰를 해서 그 내용을 解明을 받아서 報告를 하겠습니다.

○片奉國委員; 主務部長은 거기에 대한 所見도 없습니까? 맨날 鑑定士에만 밀고 나중에 答辯하겠다는 것은 무슨 不誠實한 態度입니까?

○金錫浩 委員; 그러면 거기 잘못된 것에 대해서 專門機關 찾고 있는데 그러면 專門機關에 依賴하지요. 依賴할까요? 우리도 專門機關에 依賴할까요? 잘못된 것은 어디서 바로 잡는 것입니까? 警察廳이나 檢察廳이 調査하는 것이지요? 答辯을 그렇게 하면 안됩니다. 그것을 土地評價를 해서 納品받으면 잘못되었는지 잘 되었는지를 여기서 檢討를 하게끔 되어있잖아요? 그래가지고 결재하잖아. 順序에 의해서 그랬으면 그 決裁者들이 責任을 져야 되는 것입니다. 거기에 대해서 우리가 摘出해서 이것이 잘못되었지 않느냐 그러면 잘못되었다고 하면 되는 것이지 무엇을 자꾸 評價士 찾고 專門機關 찾습니까? 당신이 말이야 決裁하는데 몰랐다 이거야. 제가 評價는 評價原則에 대해서 다시 또 本委員이 말씀했지 않습니까? 都市開發法에 보면 開發制限區域과 住居地域 내의 境界에 붙은 土地는 開發할 수 없도록 되어 있습니다. 다 開發한다면 道知事 내지 市長의 決裁를 받게끔 되어 있습니다. 承認을 받게 되어 있습니다. 그렇게 까다로운 土地는 살 사람도 없습니다. 그렇다면 그 土地는 다른 土地보다도 相當히 越等히 싸야 됩니다. 評價가 적게 나와야 됩니다.

그림에도 불구하고 逆으로 3倍 以上 나왔다고 하는 것은 잘못된 것입니다. 그래요 안그래요? 그리고 地籍 모양새를 보세요 일자로 딱 잘랐으면 林野라고 하면 林野를 存置를 시켜놔야 될 그런 地域입니다. 그림에도 불구하고 그것을 사들였고 또 價格도 越等히 비싸고 이것은 疑惑이 있다고 저는 생각이 듭니다. 거기에 대해서 解明해 주세요. 答辯해 줘 봐요.

○委員長 禹炅仙; 答辯을 우리 部長님 責任있는 答辯 못 하지요? 擔當理事 나와서 說明을 正確하게 해 주세요.

○管理理事 孫相殷; 제가 今年度 9月 1日 管理理事로 發令을 받았기 때문에 이 地域의 鑑定이나 이런 것에 대해서는 現場을 제가 確認은 그 이후에 工事が 다 始作한 뒤에 가 봤습니다. 그 過程을 아까 社長님께서 누누이 말씀을 하셨습시다만, 저 역시 마찬가지입니다. 예를 들면 鑑定이라는 것이 鑑定評價士가 專門的인 知識을 가지고 評價를 하는데 사람에 따라서 보시는 각도가 다 다르실 것입니다. 예를 들면 委員님께서 옆에 땅과 이렇게 되어 있는데 이것은 45萬원인데 이것은 18萬원이다 그러니까 그것에 대해서는 저희 왜 그렇게 되었느냐 이런 것은 나중에 저희가 鑑定한 機關이 있기 때문에 그 鑑定士한테 개개의 筆地에 대해서 그것이 나와 있을 것입니다. 正確히 나와 있고 그렇게 報告드리고 현재 우리가 잘못했다 이런 것은 저희가 是認을 할 수가 없습니다. 분명히.....

○金錫浩 委員; 좋습니다. 本委員이 質疑한 過程 들으셨지요? 그렇다면 다시 한 번 再質問하겠습니다. 그린벨트입니다. 흔히 말하는 그린벨트 그린벨트와 住居地域과 隣接한 土地라 하더라도 開發을 하고자 할 적에는 서울特別市長 또는 道知事한테 承認을 받아야 된다고 法規定이 되어 있습니다. 그러면 그러한 土地와 承認을 받지 않은 土地와는 價格 差異가

있다고 생각이 되시지요?

○管理理事 孫相殷; 承認을 받는 土地와 받지 않은 土地와 價格 差異가 있냐는 것은 專門的인 평가에 대해서 말씀을 하시는 것인데 저는 一般市民은 많은 經驗을 통해서 對話를 했는데 事實上 政府에서 그린벨트를 묶었다 해서 땅값을 싸게 준다고 하는 것은 도저히 容納할 수가 없는 것입니다. 예를 들면 그린벨트를 묶어서 市長의 承認을 받든 누구의 것이든 간에 그것은 政府가 一方的으로 해서 公共의 目的으로 해서 制限하는 것이지..... 그렇기 때문에 땅은 똑같은 값을 주어야 됩니다. 예를 들어서.....

○金錫浩 委員; 좋습니다. 똑같이 주어야 됩니다. 그렇다면 돈을 더 주었다면 어떻게 되는 것입니까?

○管理理事 孫相殷; 돈을 더 주었다 하는 것은 明白한 瑕疵가 있다면 그 잘못이, 糾明이 예를 들면 司法이라든지 이런 것에서 糾明이 되어서 잘못되었다 하면 그것은 瑕疵있는 行政으로써 우리가 다시 예를 들면 鑑定을 한다든가 해서 나왔을 적에 그것은 處理가 될 것으로 생각합니다.

○金錫浩 委員; 그렇지요. 擔當理事 되시니까 鑑定評價를 일단 納品을 받습니다. 받으면 評價書 決裁는 最終 決裁者는 擔當理事 되시는데 決裁할 적에는 왜 決裁합니까? 잘못되었나 살펴보는 게 아닙니까? 그런 것을 살펴보는거 아닙니까? 안 살펴봅니까?

○管理理事 孫相殷; 개개의 筆地가 評價가 잘못되었느냐 하는 것을 제가 專門家가 아니기 때문에 우리가 할 수가 없습니다.

○金錫浩 委員; 專門家하고 關係없이 擔當理事로서는 納品받으면 살펴봐야지요?

○管理理事 孫相殷; 살펴봐야지요. 제가 살펴볼 적에 어떤 差

異를 보느냐?

○金錫浩 委員; 살펴보는 것은 틀림없는 것이 아닙니까? 그러면 決裁를 했을 거 아닙니까? 決裁한 이후에 잘못이 없다라고 일단 잘 되었다라고 決裁를 했으면 잘못이 있다 라면 이것을 반려했을 것이 아닙니까?

○管理理事 孫相殷; 잘못이 있다고 判斷되면 안 할 수도 있는 것입니다.

○金錫浩 委員; 그렇지요. 받아주었다면 最終 決裁權者가 責任을 져야 되지요?

○管理理事 孫相殷; 네.

○金錫浩 委員; 좋습니다.

○홍진구 委員; 제가 말씀드릴까요. 지금 根本적으로 한 가지가 조금 잘못된 것 같습니다. 제가 보기에 原則 鑑定評價를 하면 그 評價士가 그 자리를 사진을 찍어서 證據物을 確保하고 남이 보더라도 이것은 얼마짜리고 이것과 差異가 있다고 明示가 되어야 되는 것이고 또 그 價格에 대해서 어째서 이 土地는 얼마다 하는 그런 基準을 說明書를 붙여서 鑑定評價가 提出할 때는 그것이 分明히 들어오는 거 아닙니까?

○管理理事 孫相殷; 네.

○홍진구 委員; 지금으로는 그런 게 나타나 있지도 않고 없어요. 지금 그게 없지 않습니까? 사유서가 筆地 筆地마다 있는 것이 아니고 어느 몇 番地는 얼마고 어느 몇 番地는 坪당 얼마고 이런式으로 밖에 안나오는 거 아닙니까? 그러면 구옥의 建물이 있으면 建物도 寫眞 찍어서 鑑定評價士는 그렇게 하도록 되어 있는 것으로 本委員은 알고 있습니다. 그런데 그런 것도 없고 그러면 좀 비싸게 나온 데는 그것은 建물이 좀 있었으니까 그렇다. 또 다 整理되어 버린 뒤에 그러니까 그것이

안 나오는 거지요.

○管理理事 孫相殷; 여기 鑑定評價概要 例를 들면 支障物의 設置는 어떻게 한다. 地域 및 地域의 特性 地價分布狀況…….

○金錫浩 委員; 어린애 놓고 말씀하시는 것입니까? 지금! 우리 委員들이 理事님보다 더 많이 압니다. 現場까지 갔다 와서 잘못되었다 그러는데 무슨 말씀이십니까?

○管理理事 孫相殷; 이 땅이 例를 들면…….

○金錫浩 委員; 잘못되어 있는 것이…….

○管理理事 孫相殷; 여기 關係官한테 確認해 보니까 한쪽편 있지 않습니까? 이것은 地目事項으로 垞地로 되어 있다 그래요. 그러니까 그것은 저희들이…….

○金孝善 委員; 지금 辨明을 하시는데…….

○管理理事 孫相殷; 辨明은 아닙니다.

○金孝善 委員; 여기 보니까 현재 野球場으로 되어 있네요. 166-7號를 보세요. 野球場하고 關聯이 되어 있는 土地인가, 별도로 따로 떨어져 있는 土地인가…….

○管理理事 孫相殷; 野球場이 있는지는 잘 모르기 때문에…….

○金孝善 委員; 航測圖面을 가져오라고 그러는데 왜 안 가져와요?

○委員長 禹炘仙; 理事님 들어가십시오.

○金孝善 委員; 지금 이 土地는 圖面으로 봐도 167-6은 전혀 關係가 없습니다. 野球場하고……. 이 土地는 전혀 關係가 없지요. 野球場이 여기 있지요?

(場內騷亂)

○委員長 禹炘仙; 아까 우리 金錫判 委員님께서 質疑하신 것에 대해서 答辯이 아직 안되었습니다. 그리고 우리 權寧斌 委員님께서 質疑하신 것에 대해서 答辯이 안되었는데 事實 週末

에 우리 關係公務員 여러분들께서도 여러 가지 개인적인 일이 많이 있으신 것으로 생각이 되고, 또 우리 同僚委員들도 午後에 主禮도 있고 서로 바쁘니 書面으로 우리 金錫判委員님이 質疑한 것은 社長님께서 誠實하게 내용을 理解하셔서 가지고 書面으로 答辯해 주시고 우리 權寧斌 委員님 質疑하신 것도 誠實하게 書面으로 答辯을 해 주시고, 오늘 事實은 傍花洞件이 제가 아까 말씀을 드렸습시다만 地方議員들이 굉장한 關心을 가지고 있습니다. 저기에 들어간데 대해서 왜 그러냐 하면 지금 바로 綠地局長님한테 社長님이 連絡해 봐도 알겠지만 저기다 아파트 좀 짓지 않도록 거기를 좋은 樹木을 잘라버리고 問題가 있지만 그 옛날부터 傳統있는 名山이고 거기만은 좀 保存을 했으면 하는데 너무 住民들이 怨聲이 많다 그래서 거기를 좀 開發하는데 도와달라고 저한테도 찾아왔습니다. 그래 事實 제가 現場을 그 地域 議員하고 같이 돌아봤습니다. 며칠전에..... 그런데 저런 것은 앞으로 社長님께서도 計劃할 때 물론 實務責任者들도 相當히 重要的 것으로 생각합니다만, 學校敷地로 잡혀있어도 나무가 있는 산을 學校에서 마음대로 나무를 잘라 가지고 開發하지 못하게 되어 있는 것으로 알고 있습니다. 그런데 거기를 어떠한 事業計劃上 꼭 거기에 들어가 가지고 해야 된다는 것이 된다 할지라도 그 주위에 여러 가지 與件을 살펴보아야 할 텐데 더군다나 同僚委員께서 조금 전에 말씀하셨습니다만, 開發制限地域하고 隣接되어 있는 住居地域도 아니고 綠地地域으로 되어 있는 地域을 똑같은 與件에 오히려 그보다 宅地와 隣接되어 있는 垜地나 같은 林野는 18萬원 鑑定을 하고 거기는 45萬원 鑑定을 해서 어느 개인에게 特定利益을 줄 수 있는 行政을 해서는 鑑定評價士도 역시 그 동안에 많은 實力을 쌓아가지고 專門

職입니다. 또 여기에 계신 公務員 여러분들께서도 훌륭한 분으로 내가 알고 있습니다. 다 한 번 쳐다보면 다 實務者들로부터 최고 責任者까지 보면 알 수 있는 것으로 알고 있습니다. 저도 내용은 몰랐었습니다만, 어제 同僚委員이 指摘해서 보니까 한눈에 보입니다. 擔當主務係長, 課長, 部長, 理事님 最終적으로 社長님이 사인하여 몇 분이 거쳐갔는데 그것을 하나 제대로 챙기지 못하고 住民에게 被害를 주었다고 하는 것은 정말 앞으로 그러한 슬픔이 없도록 꼭 해 주실 것을 부탁드립니다, 오늘 여러 가지로 수고들 많이 하셨습니다.

우리 同僚委員님들께서도 정말 수고 많이 하셨습니다. 長時間동안 그 동안 1991年度 서울特別市議會 行政事務監査를 誠實하게 受監한 都市開發公社 社長 이하 關係任職員 여러분께 感謝의 말씀을 드립니다.

오늘 監査에서 指摘된 事項에 대해서는 都市開發公社 關係者 여러분께서는 早速히 是正措置를 하여 주시고 試行錯誤에 의한 市民의 不便과 怨聲을 사는 일이 없도록 앞으로 業務執行에 慎重을 기하여 주시기 바랍니다.

委員 여러분! 그리고 公社 關係官 여러분! 대단히 수고 많으셨습니다. 그러면 以上으로 都市開發公社에 대한 서울特別市議會 行政事務監査를 모두 마치도록 하겠습니다.

監査終了를 宣布합니다.

(議事棒 3打)

(12時 17分 監査終了)

○出席監査委員

| | | | |
|-----|-----|-----|-----|
| 禹炅仙 | 金禹仲 | 金錫判 | 許洹 |
| 李載鎬 | 金錫浩 | 金東沫 | 片奉國 |
| 權寧斌 | 金吉原 | 金孝善 | 홍진구 |

○被監查機關參席者

社長 李光夏

監事 權善溶

總務理事 林景善

管理理事 孫相殷

開發理事 崔胄夏

施設理事 張基燦

總務部長 安克洙

企劃調整室長 李一聖

管理部長 李鍾國

用地部長 金英珍

開發部長 金文學

土木部長 金良經

設計監理部長 李昇求

建築部長 崔祥根

設備部長 崔成三

監查室長 崔聖雄

公報室長 尹政堦

○出席專門委員

宋在璫