

2차 고발장

고발인 안진걸(참여연대 협동사무처장) : 참여연대 민생희망본부와 전국언론노조 공동 고발로 이 두 단체를 대표하여 안진걸이 고발. 지난 2.27일 1차 고발에 이어 2차 고발). 서울 종로구 통인동 132 참여연대 건물 4층 민생희망본부

피고발인 이석채(KT 회장) 성남시 분당구 정자동 206번지

고발취지

고발인은 피고발인을 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률상의 업무상배임죄로 고발하오니, 철저히 수사하시어 죄가 있다고 판단되시는 경우 엄히 처벌하여 주시기 바랍니다.

고발이유

1. 고발인 및 피고발인의 지위

가. 고발인은 국가기관을 비롯한 지방자치단체, 공기업, 대기업 등에 대한 적극적 감시와 참여를 통해 공정하고 투명한 직무집행을 담보하고, 결과적으로 위 기관·공기업 등의 활동이 국민전체의 이익이 되도록 노력하고 있는 시민단체의 상근자이며, 이 사건의 공동 고발단체인 참여연대 민생희망본부(본부장 : 이현욱 변호사)와 전국언론노조(위원장 : 강성남)를 대표하는 고발인입니다.

나. 피고발인은 주식회사 케이티(이하 **KT라고만 합니다**)의 경영을 대표하는 자로 2009. 1. 14. KT의 대표이사로 취임하여 2012. 3. 16. 중임된 사람으로, 아래와 같은 다수의 업무상 배임죄를 저질러 KT 및 그 주주, 그리고 국민경제에 온갖 피해와 큰 손해를 끼친 사람입니다.

2. 본 고발의 요지

가. 피고발인은 2012. 3. 제주 7대경관 국제전화투표 사기 사건(관련해서 감사원과 방통위에 의해 국제전화가 아니었다는 사실 확인됨)으로 고소된 한편으로 2012. 10. 부당노동행위와 관련 피소된 전력 등 KT의 경영과 관련하여 수많은 불법과 비리를 저지른 혐의가 있습니다. 또한 지난 2.27일에는 피고발인이 KT를 경영하면서 최종 의사결정권자로서 SMRT 애드몰 사업 관련한 출자 등에 있어서 저지른 배임의 점과 주식회사 오아이씨 랭귀지 비주얼 사업 등의 출자 등 의사결정 과정에 있어서 저지른 배임의 점, 주식회사 사이버 엠비에 이 사업 등에 관한 배임의 점 등에 관하여 본 고발인으로부터 고발당하여(1차 고발) 현재 수사가 진행 중인 것으로 알고 있습니다.

나. 이번에 고발인이 추가하여 고발할 바는 피고발인이 대표이사로 있는 KT가 2010년부터

2012년까지 총 39곳의 자기 소유 부동산을 매각했고 이중 2011년 노량진, 강동, 성남 등 20개 사옥, 2012년 고덕, 반포, 성북 등 8개 사옥을 KT AMC가 모집한 특정펀드에 '감정평가 대비율' 75~76%로 매각하였는데(이하 이 사건 부동산 매각이라고만 합니다), 이 부동산들은 유희부동산이 아니어서 KT는 이 부동산을 매각한 후 해당 건물을 KT가 임차하여 사용하는 조건으로 매각한 것이었는데 이 과정에서 매각가는 헐값으로, 임차료는 고가로 함으로써 회사에 커다란 손실을 입힌 점에 관한 것입니다.

다. 이하에서 상술하도록 하겠습니다.

3. 이 사건 부동산 매각에 관한 본 건 고발 내용

가. 이 사건 고발에 이르게 된 경위

1) 한겨레 2012. 5. 2.자 보도

- 한겨레 2012. 5. 2.자는 <KT, 부동산시장 자선사업가?> 제하의 기사에서 KT가 2011. 12. 말 서울 용산사옥 등 20개의 건물을 매각 후 재임대(세일앤리스백)하는 계약을 맺으면서 10년간 책임 임차를 조건으로 건물 매각가의 7.5%를 1년 임차료로 내기로 했다고 보도한바 있습니다(증 제1호증 2012. 5. 2.자 한겨레 보도문 출력물1)(뒷 부분에 첨부하였습니다)
- 이 기사는 계속하여 “KT가 새 건물주한테 내야 하는 임차료는 첫해인 2012년에만 352억 6700만원이다. 임차료는 해마다 3%씩 인상돼, 2013년엔 363억3400만원, 2014년엔 374억 2400만원으로 늘어나고 2021년에는 460억2700만원을 내는 구조다. 10년간 총 임차료가 약 4044억원에 이른다. KT는 지난해 말 20개 부동산을 4703억원에 매각했고, 이 실적 덕분에 KT는 4분기에 연결기준 2876억원의 흑자를 기록했다. 하지만 KT가 건물주에 내는 임차료인 매각금액의 7.5%는 지나치게 높다는 지적이 일고 있다. 용산빌딩은 연면적 8088평(1평=3.31㎡)에 월 임차료가 6억3600만원으로 관리비를 빼면 평당 7만8000원이다. 이는 주변 시세에 비해 높은 수준이다. 콜센터로 쓰이는 용산사옥은 외부 임대 공간이 없지만, 노량진사옥이나 강동사옥, 해운대사옥 등은 유희공간이 있어 이를 외부에 재임대하고 있다.”고 보도하였습니다.
- 즉 이 기사문의 요지는 KT가 건물 20개를 매각 후 재임대(세일앤리스백)방식에 따라 4703억에 팔고 10년간 4044억 내고 임대하였는데, 연간 임차료는 주변 시세보다 부담 높은 매각가 7.5%에 도달하여 단기 이익을 위해 투자자를 희생한다는 것이었습니다.

2) 미디어 오늘 2013. 9. 3. 보도

- 미디어 오늘 인터넷판 2013. 9. 3.자는 <KT, 사옥 27곳 감정가보다 '869억' 낮게 매각>이라는 제하의 기사에서 KT가 특정펀드에 감정평가의 75% 수준으로 부동산을 매각한 것으로 드러났다고 보도하였습니다(증 제2호증 2013. 9. 3.자 미디어오늘 보도문 출력물2)(뒷 부분

1) 기사 주소 링크 : KT, 부동산시장 자선사업가?(기사 제목)

http://www.hani.co.kr/arti/economy/it/530848.html?utm_source=dlvr.it&utm_medium=twitter

2) 기사 주소 링크 : KT, 사옥 27곳 감정가보다 '869억' 낮게 매각(기사제목)

<http://media.daum.net/economic/others/newsview?newsid=20130904100617308>

에 별첨하였습니다)

- 이 기사문은 계속하여 “KT는 2011년부터 2012년까지 2년 동안 계열사 KT AMC가 모집한 특정펀드에 28곳의 부동산을 감정평가대비율 기준 감정액의 75~76%로 매각했다. 또한 KT는 2010년부터 3년 동안 총 39곳의 부동산을 판 뒤 다시 임차했는데 매년 임대료를 최대 4%까지 올려주겠다는 임대차 계약을 맺었다. 특정 펀드 특혜와 배임 의혹이 제기된다. 미디어오늘이 입수한 2010년부터 3년치 KT ‘자산유동화 실적’ 자료에 따르면 KT는 2010년부터 2012년까지 총 39곳의 부동산을 매각했다. 이중 KT는 2011년 노량진, 강동, 성남 등 20개 사옥, 2012년 고덕, 반포, 성북 등 8개 사옥을 KT AMC가 모집한 특정펀드에 ‘감정평가 대비율’ 75~76%로 매각했다.”고 보도하였습니다.
- 그런데 KT는 2010년 Alpha Investment에 강남 사옥 4~7층, 장유 사옥, 팽성 사옥 등 3곳을 감정평가 대비율 106%에 매각했고, 같은 해 송인동 사옥, 충정 사옥, 의왕 사옥 등 7곳을 GE AMC가 모집한 펀드에 팔았는데, 감정평가 대비율은 103%였다고 위 기사문은 보도하였습니다. 또 2012년에는 목동정보 사옥을 아주 AMC 펀드가 모집한 펀드에 감정평가 대비율 100%에 넘겼다는것입니다.

3) 자산유동화 실적 자료

- 실제로 위 미디어 오늘 2013. 9. 3. 보도대로 KT의 2010년부터 2012년까지의 자산유동화 실적자료에 의하면(증 제3호증 2010년 자산유동화 실적 자료, 증 제4호증 2011년 자산유동화 실적자료, 증 제5호증 2012년 자산유동화 실적 자료), 이 사건 부동산 매각에 관하여 KT가 2010년부터 2012년까지 총 39곳의 부동산을 매각했다는 점, 이중 2011년 노량진, 강동, 성남 등 20개 사옥, 2012년 고덕, 반포, 성북 등 8개 사옥을 KT AMC가 모집한 특정펀드에 ‘감정평가 대비율’ 75~76%로 매각했다는 점이 나타나고 있습니다.

나. 이 사건 부동산 매각의 문제점

- 1) 우선 부동산 매각 가격이 감정가에도 못 미친다는 점입니다.
- 매각 부동산의 감정가 대비 매각가 현황은 아래와 같습니다. 39개 부동산 전체매각대금을 합계로 보면 감정가에 비해 최소한 495억 원이 미달하는 가격에 매각되었고 KT AMC가 모집한 펀드만을 계산하면 매각가가 감정가에 미달하는 부동산 거래의 차액의 합이 무려 869억 원에 달합니다.

구분	매각 부동산	감정가	매각가	감정평가 대비율
2010년	송인동 등 10개	1,304억	1,360억	104%
2011년	용산 등 20개	5,209억	4,703억	75%
2012년	목동정보	2,136억	2,320억	100%

	고덕 등 8개	1,670억	1,441억	76%
합계	39개 부동산	1조319억원	9,824억	

* 도표 중 굵은 글씨로 표시된 게 KT AMC 가 모집한 펀드 관련

*감정평가대비율 =(매각금액-감정임차료와 실지급 임차료의 차이)÷감정평가금액

- 매각 부동산 전체 현황은 다음과 같습니다(출처 증 제2호증 미디어오늘 기사 중).

	사옥명	감정가 (억원)	매각금액 (억원)	임차기간	보증금 (백만원)	월임대료 (백만원)	비고
2010년 Alpha Investment	강남4~6F	269	290	5년	395	39	임대료 인상률 연 4% 감정평가 대비율 106%
	강남7F						
	장유	116	116	7년(+3년)	75	75	
	팽성	38	44	7년(+3년)	29	29	
2010년 GE AMC 모집펀드	송인	432	438	5년	2888	259	임대료 인상률 연 4% 감정평가 대비율 103%
	충정	136	195	5년	1284	115	
	동아	141	171	5년	1128	101	
	조암	51	42	5년(+5년)	223	20	
	의왕	58	34	5년(+5년)	279	25	
	계룡	43	26	5년(+5년)	170	15	
	동송	20	4	5년(+5년)	28	3	
2011년 KT AMC 모집펀드	용산	885	1019	10년(+5년)	7796	637	임대료 인상률 연 3% 감정평가 대비율 75%
	노량진	643	585	10년(+5년)	4475	366	
	강동	561	521	10년(+5년)	3987	326	
	신촌	385	354	10년(+5년)	2710	221	
	해운대	383	356	10년(+5년)	2723	223	
	공릉	312	289	10년(+5년)	2210	181	
	성남	313	266	10년(+5년)	2033	166	
	청량	222	204	10년(+5년)	1564	128	
	중랑	241	181	10년(+5년)	1392	113	
	가좌	226	179	10년(+5년)	1370	112	
	공항	203	166	10년(+5년)	1267	104	
	동부천	145	122	10년(+5년)	934	76	
	울산성남	114	96	10년(+5년)	736	60	
	홍제	116	91	10년(+5년)	701	57	
	대구상동	121	79	10년(+5년)	602	49	
	안동	77	46	10년(+5년)	353	29	
	영도	78	45	10년(+5년)	343	28	
	진주	79	43	10년(+5년)	330	27	
마산내서	70	41	10년(+5년)	319	26		
동래청룡	35	20	10년(+5년)	155	13		
2012년 KT AMC 모집펀드	반포	456	418	5년(+2년)	3135	261	임대료 인상률 연 3% 감정평가 대비율 76%
	서면	352	310	5년(+2년)	2325	194	
	고덕	250	238	5년(+2년)	1785	149	
	청주	193	157	5년(+2년)	1178	98	
	성북	118	96	5년(+2년)	720	60	
	금정	100	78	5년(+2년)	585	49	
	북일산	111	76	5년(+2년)	570	48	
만수	90	68	5년(+2년)	510	42		
2012년 아주 AMC 모집펀드	목동정보	2136	2320	10년	14750	1474	임대료 인상률 연 2.5% 감정평가 대비율 100%

2) 특히 이러한 매각 과정은 KT로부터 부동산을 넘겨받은 자회사 KT estate가 GE AMC 등의 펀드에 부동산을 매각하는 방식으로 진행되었는데, 2011년부터는 앞서 본대로 KT 손자회사인 KT AMC(KT estate의 자회사)를 설립하여 이를 통해 직접 펀드를 모집하였는데, 이 KT AMC가 모집한 펀드가 관련된 부동산 매각의 경우 감정가 대비 현격하게 저가인 75% 내지 76%에 매각이 이루어졌습니다.

- KT AMC는 2011. 9. 27. 그룹 내 자산관리회사로 설립된 손자회사로, KT의 부동산전문개발 전문 자회사인 KT estate가 자본금 70억원을 100% 투자한 회사입니다.

- 이 KT AMC 설립 이전인 2010년에 두 차례에 걸쳐 부동산 매각이 이루어졌는데 이를 매수한 Alpha Investment와 GE AMC가 모집한 펀드에 대해서는 각각 감정가 대비 106%와 103%에 매각한 반면 2011년 KT AMC가 모집한 펀드에 대해서는 감정가 대비 75%라는 헐값에 매각하였던 것입니다.
 - 또한 2012년 부동산 매각도 두 차례에 걸쳐 이루어졌는데, 아주 AMC가 모집한 펀드에 대해서는 감정가 대비 100%에 부동산이 매각된 반면, 마찬가지로 KT AMC가 모집한 펀드에 대해서는 감정가 대비 76%에 매각이 이루어졌습니다.
- 3) 더구나 이 매각 부동산은 유휴 부동산이 아니어서 KT가 부동산 매각 후 해당 건물에 장기임대를 해야 하는 데, 그에 따른 임차료도 문제가 있습니다.
- 감정가 대비 헐값 매각이 가장 심했던 2011년 부동산 매각의 경우 20개 부동산을 4,703억 원에 매각한 후 KT가 해당 부동산들을 임차로 사용하는 방식으로 계약이 이루어졌는데, 그 임대조건은 임대보증금 360억 원, 월 임대료로 29억3천9백만원, 임대기간 최소 10년, 옵션이 행사될 경우 15년간 임차하는 조건이었고 여기에 매 해 임대료를 3% 올려주는 조건이었습니다.
 - 이를 수치로 환산하면 KT가 부동산 매각 후 4,043억(10년 기준) ~ 6,560억 원(15년 기준)에 달하여 사실상 건물 소유권을 10년에 걸쳐 넘겨준 것에 해당합니다.
- 4) 특히 부동산 임차료율(부동산 매각 대금 대비 임차료)을 대체로 7.5% 내외로 계약을 했는데, 이는 장기계약임을 감안하면 매우 비싼 것으로 한마디로 부동산은 헐값으로 매각하여 KT는 손실을 떠 안고 임차는 매우 비싼 값으로 함으로써 해당 펀드에 수익을 챙겨주는 비정상적인 계약을 한 것이라 하지 않을 수 없습니다.

다. 소결론

- 이상에서 본바와 같이 KT는 자사가 보유한 부동산을 감정가보다 낮게 매각하였다는 점이 드러났는바, 이러한 잘못된 의사결정에 당시 대표이사이던 피고발인이 개입하였음은 응당 당연하다고 할 것입니다.
- 그리고 이러한 잘못된 결정으로 인하여 피고발인은 KT에 막대한 손해를 끼쳤습니다.
- 항을 바꾸어 피고발인의 업무상 배임죄 성립의 점을 검토하도록 하겠습니다.

4. 피고발인의 업무상 배임죄의 성부 검토

가. 대법원 판례 검토

- 대법원의 다수의 판결은 “업무상배임죄가 성립하기 위해서는 타인의 사무를 처리하는 자가 그 임무에 위배하는 행위로서 재산상 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가함으로써 성립하고, 이 경우 그 ‘임무에 위배하는 행위’라 함은 사무의 내용, 성질 등 구체적 상황에 비추어 법률의 규정, 계약의 내용 혹은 신의칙상 당연히 할 것으로 기대되는 행위를 하지 않거나 당연히 하지 않아야 할 것으로 기대되는 행위를 함으로써 본인과 사이의 신임관계를 저버리는 일체의 행위를 포함한다.”고 하면서, “배임죄에 있어서 ‘재산상의 손해를 가한 때’라 함은 현실적인 손해를 가한 경우뿐만 아니라

재산상 손해 발생의 위험을 초래한 경우도 포함되고, 일단 손해의 위험성을 발생시킨 이상 사후에 피해가 회복되었다 하여도 배임죄의 성립에 영향을 주는 것은 아니다”고 판시하고 있습니다³⁾.

- 한편, 경영자의 경영상 판단과 관련된 업무상 배임죄의 성부에 관하여 대법원 은 “기업의 경영에는 원천적으로 위험이 내재하여 있어서 경영자가 아무런 개인적인 이익을 취할 의도 없이 선의에 기하여 가능한 범위 내에서 수집된 정보를 바탕으로 기업의 이익에 합치된다는 믿음을 가지고 신중하게 결정을 내렸다 하더라도 그 예측이 빗나가 기업에 손해가 발생하는 경우가 있을 수 있는바, 이러한 경우에게까지 고의에 관한 해석기준을 완화하여 업무상배임죄의 형사책임을 묻고자 한다면 이는 죄형법정주의의 원칙에 위배되는 것임은 물론이고 정책적인 차원에서 볼 때에도 영업이익의 원천인 기업이 정신을 위축시키는 결과를 낳게 되어 당해 기업뿐만 아니라 사회적으로도 큰 손실이 될 것”이어서 “문제된 경영상의 판단에 이르게 된 경위와 동기, 판단대상인 사업의 내용, 기업이 처한 경제적 상황, 손실발생의 개연성과 이익획득의 개연성 등 제반 사정에 비추어 자기 또는 제3자가 재산상 이익을 취득한다는 인식과 본인에게 손해를 가한다는 인식(미필적 인식을 포함)하의 의도적 행위임이 인정되는 경우에 한하여 배임죄의 고의를 인정하는 엄격한 해석기준은 유지되어야 할 것이고, 그러한 인식이 없는데 단순히 본인에게 손해가 발생하였다는 결과만으로 책임을 묻거나 주의의무를 소홀히 한 과실이 있다는 이유로 책임을 물을 수는 없다.”고 판시하면서⁴⁾,
- “배임죄에서 말하는 임무위배행위는 처리하는 사무의 내용, 성질 등 구체적 상황에 비추어 법령의 규정, 계약 내용 또는 신의성실의 원칙상 당연히 하여야 할 것으로 기대되는 행위를 하지 않거나 당연히 하지 않아야 할 것으로 기대되는 행위를 함으로써 본인과 맺은 신임관계를 저버리는 일체의 행위를 말하므로, 경영자의 경영상 판단에 관한 위와 같은 사정을 모두 고려하더라도 법령의 규정, 계약 내용 또는 신의성실의 원칙상 구체적 상황과 자신의 역할·지위에서 당연히 하여야 할 것으로 기대되는 행위를 하지 않거나 하지 않아야 할 것으로 기대되는 행위를 함으로써 재산상 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하고 본인에게 손해를 가하였다면 그에 관한 고의 내지 불법이득의 의사는 인정된다고 할 것이다.”라고 판시⁵⁾하여 경영자의 경영상 판단에 있어서 정책적인 견지에서 기업이 정신을 위축시키지 않도록 배려하면서도 본인과 맺은 신임관계를 저버리는 행위를 규제하는 기준을 제시하고 있습니다.

나. 이 사안의 경우

1) 피고발인의 배임행위

- 이 사안에서 피고발인의 배임행위는 다음과 같이 정리될 수 있을 것입니다.
- 즉 2010년부터 2012년까지 총 39곳의 부동산을 매각했고 이중 2011년 노량진, 강동, 성남 등 20개 사옥, 2012년 고덕, 반포, 성북 등 8개 사옥을 KT AMC가 모집한 특정펀드에 ‘감정평가 대비율’ 75~76%로 매각하였다가 이를 다시 임대하는 과정에서 주위 시세보다 임대

3) 대법원 2011.8.18. 선고 2009도7813 판결 등 다수의 판결

4) 대법원 2010.1.14. 선고 2007도10415 판결, 대법원 2004. 7. 22. 선고 2002도4229 판결 등

5) 대법원 2011.10.27. 선고 2009도14464 판결

료를 더 높게 책정한 것이 바로 배임행위인 것입니다.

- 앞서 본 제반 사정에 비추어 보면 피고발인은 앞선 판시가 지적하는 신의성실의 원칙상 당연히 하지 않아야 할 것으로 기대되는 행위를 함으로써 KT와 맺은 신임관계를 저버리는 행위, 즉 배임행위를 한 것이라 결론지을 수 있을 것입니다.

2) 피고발인의 배임행위로 인한 KT의 손실

- 피고발인의 배임행위로 KT가 본 손실은 정확하게 가늠하기 어려워 피고발인 조사와 감정평가기관에 의한 실사가 선행되어야 할 것입니다.
- 다만, 대법원 1986.09.23. 선고 86도618 판결은 “군청의 경리계원으로서 국공유재산관리업무를 담당하는 자가 국공유재산의 적법한 매수대상자가 아닌 자에게 업무상의 임무에 위배하여 감정가격보다 현저히 헐값에 수의계약하여 매도해 줌으로서 그에게 그 차액상당의 이익을 주고 국가에 같은 액의 손해를 가하였다면 업무상배임죄가 성립한다.”고 판시한바 있습니다.
- 이 판시의 취지에 따르면 이 사안의 경우 2010년부터 2012년까지 문제된 총 39곳의 부동산의 감정가와 실제 매각가 사이의 차액 상당의 돈이 KT에 끼친 손해가 된다고 할 것입니다. 증 제3~5호증 내부 자료에 따르면 KT는 매물 중 용산사옥을 제외한 27개 사옥을 감정가보다 싸게 팔았습니다. 감정가와 매각금액은 최대 60억 원(중랑 사옥)까지 차이가 납니다.
- 증 제2호증 미디어 오늘 기사의 표에 따라 감정가와 매각가 사이의 차액을 산정하면 KT가 KT AMC 모집 펀드에 넘긴 27개 부동산의 감정가와 매각금액의 차이는 총 869억 원에 달하고 있습니다. 해당펀드들에 투자한 KT AMC의 지분은 2011년 기준 6.4%에 불과하고, 2012년에는 아예 없었습니다. 이 펀드에 매각한 부동산 중 유일하게 감정가보다 높은 용산사옥을 포함하더라도 이 차이는 735억 원입니다.
- 이하에서 위 39곳의 감정가와 매각가 사이의 차액을 표로 정리하면 다음과 같습니다.

부동산	감정가(억원)	매각가(억원)	차액	매수자
강남4~7F	269	290	21	2010년
장유	116	116	0	Alpha
팽성	38	44	6	Investment
소계	423	450	27	
송인	432	438	6	2010년 GE AMC가 모 집한 펀드
동아	141	171	30	
충정	136	195	59	
조암	51	42	-9	

의왕	58	34	-24	
계룡	43	26	-17	
동송	20	4	-16	
소계	881	910	29	
용산	885	1,019	134	2011년 Kt AMC가 모 집한 펀드
노량진	643	585	-58	
강동	561	521	-40	
신촌	385	354	-31	
공릉	312	289	-23	
동부천	145	122	-23	
성남	313	266	-47	
해운대	383	356	-27	
마산내서	70	41	-29	
동래청룡	35	20	-15	
대구상동	121	79	-42	
안동	77	46	-31	
영도	78	45	-33	
울산성남	114	96	-18	
진주	79	43	-36	
청량	222	204	-18	
홍제	116	91	-25	
가좌	226	179	-47	
공항	203	166	-37	
중랑	241	181	-60	
소계	5,209	4703	-506('-'만계산 하면 총 -640)	
목동정보	2,136	2,320	184	2012년 아주 AMC가 모집한 펀드
소계	2,136	2,320	184	
고덕	250	238	-12	2012년 kt AMC가 모집한
반포	456	418	-38	
성북	118	96	-22	
만수	90	68	-22	
북일산	111	76	-35	

금정	100	78	-22	펀드
서면	352	310	-42	
청주	193	157	-36	
소계	1,670	1,441	-229	
합계	10,319	9,824	-495	

- 이상의 표에서 본바와 같이 2010년부터 2012년까지 문제된 총 39곳의 이 사건 부동산 매각에서 부동산의 감정가와 실제 매각가 사이의 차액 상당의 돈 495억 원 내지 KT AMC가 관계한 감정가 대비 저가로 매각된 차액 상당의 돈 869억 원(위 표 총 27개 사옥 매각에서)이 이 사건 피고발인의 업무상 배임행위로 인한 손해액이 된다고 할 것입니다. 또, 현저히 싸게 판 것 뿐만 아니라 그 건물을 다시 비싸게, 그것도 장기간을 보장해주며 재임대한 것도 큰 문제이므로 이 부분에 대해서도 철저한 수사가 이루어져야 할 것입니다.
- 따라서 본 건 피고발인의 죄책에 관하여는 특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률 제3조 제1항 제1호6)에 따라 무기 또는 5년 이상의 징역에 처해져야 할 것입니다.

5. 결론

이상에서 본바와 같이 피고발인은 업무상배임죄에 해당하는 범죄를 저질렀다고 할 것이므로, 철저히 수사하시어 죄가 있다고 판단되시는 경우 엄히 처벌하여 주시기 바랍니다.

증거자료

- 1. 증 제1호증 2012. 5. 2.자 한겨레 보도문 출력물
- 1. 증 제2호증 2013. 9. 3.자 미디어오늘 보도문 출력물
- 1. 증 제3호증 2010년 자산유동화 실적 자료
- 1. 증 제4호증 2011년 자산유동화 실적 자료
- 1. 증 제5호증 2012년 자산유동화 실적 자료

첨부자료

- 1. 위 증거방법 각 1통

6) 제3조(특정재산범죄의 가중처벌)

① 「형법」 제347조(사기), 제350조(공갈), 제351조(제347조 및 제350조의 상습범만 해당한다), 제355조(횡령·배임) 또는 제356조(업무상의 횡령과 배임)의 죄를 범한 사람은 그 범죄행위로 인하여 취득하거나 제3자로 하여금 취득하게 한 재물 또는 재산상 이익의 가액(이하 이 조에서 "이득액"이라 한다)이 5억원 이상일 때에는 다음 각 호의 구분에 따라 가중처벌한다.

- 1. 이득액이 50억원 이상일 때: 무기 또는 5년 이상의 징역
 - 2. 이득액이 5억원 이상 50억원 미만일 때: 3년 이상의 유기징역
- ② 제1항의 경우 이득액 이하에 상당하는 벌금을 병과(병과)할 수 있다.

[전문개정 2012.2.10]

2013. 10. .
고발인 안전걸

서울중앙지방법검찰청 귀중

※ 별첨 증 제1호증 2012. 5. 2.자 한겨레 보도문 출력물
등록 : 2012.05.02 08:32 수정 : 2012.05.02 16:22

건물 20개 4703억에 팔고 10년간 4044억 내고 임대
연간 임차료는 매각가 7.5%, 주변 시세보다 부담 높은 편, 단기 이익 위해 투자자 희생
KT “수익성 낮은 부동산을 고부가 자산으로 전환한 것”

케이티(KT)가 부동산 시장에서 ‘자선사업가’라는 평가를 받고 있다. 케이티가 보유하던 건물들을 매각하고 빌려쓰는 과정에서, 매각한 건물을 상대적으로 높은 임차료를 내고 통째로 빌린 뒤 사무실 공간의 상당 부분을 현저히 싼 가격에 재임대하고 있기 때문이다.

<한겨레>가 1일 케이티와 부동산 업체를 통해 확인한 바에 따르면, 케이티는 지난해 12월 말 서울 용산사옥 등 20개의 건물을 매각 후 재임대(세일앤리스백)하는 계약을 맺으면서 10년간 책임 임차를 조건으로 건물 매각가의 7.5%를 1년 임차료로 내기로 했다. 케이티가 새 건물주한테 내야 하는 임차료는 첫해인 2012년에만 352억6700만원이다. 임차료는 해마다 3%씩 인상돼, 2013년엔 363억3400만원, 2014년엔 374억2400만원으로 늘어나고 2021년에는 460억2700만원을 내는 구조다. 10년간 총 임차료가 약 4044억원에 이른다. 케이티는 지난해 말 20개 부동산을 4703억원에 매각했고, 이 실적 덕분에 케이티는 4분기에 연결기준 2876억원의 흑자를 기록했다.

하지만 케이티가 건물주에 내는 임차료인 매각금액의 7.5%는 지나치게 높다는 지적이 일고 있다. 용산빌딩은 연면적 8088평(1평=3.31㎡)에 월 임차료가 6억3600만원으로 관리비를 빼면 평당 7만8000원이다. 이는 주변 시세에 비해 높은 수준이다. 콜센터로 쓰이는 용산사옥은 외부 임대 공간이 없지만, 노량진사옥이나 강동사옥, 해운대사옥 등은 유희공간이 있어 이를 외부에 재임대하고 있다.

케이티 강동사옥의 사무실을 빌려 쓰겠다며 케이티 담당자에게 문의했더니 “2~4층의 사무실을 평당 월 임차료 3만8000원, 관리비 1만3000원에 임차할 수 있다”고 했다. 케이티가 강동사옥 4000여평을 521억원에 매각한 뒤 첫해에 매달 내는 임차료는 3억2600만원으로, 평당 8만1000원꼴이다. 비어 있는 사무실을 포함해 높은 값의 임차료를 내고 빌린 뒤, 절반도 안 되는 값에 재임대를 놓고 있는 상황이다. 케이티 노량진사옥은 평당 월 6만1000원, 해운대사옥은 평당 7만8000원을 내고 있지만, 케이티에 문의 결과 이들 사옥의 일부 사무실은 이보다 낮은 가격에 재임대 물건으로 나와 있는 상태다.

케이티가 지난해 12월 매각한 뒤
빌려 쓰고 있는 부동산

지사	매각가 (억원)	위치
용산지사	1018	서울 용산구 한강로2가 44-3
신촌지사	354	서울 마포구 동교동 157-1
강동지사	520	서울 강동구 길동 415-9
공릉지사	288	서울 노원구 공릉동 375-4
노량진지사	584	서울 동작구 노량진동 56-1
홍제지사	91	서울 서대문구 홍제동 287-255, 278-70
중랑지점	181	서울 중랑구 면목동 180-68
가좌지사	178	서울 서대문구 북가좌동 333-1
청량리지사	204	서울 동대문구 청량리동 368, 392-1
공항지사	165	서울 강서구 공항동 11-10, 11-2
해운대지점	355	부산 해운대구 우동 548
청룡지사	20	부산 금정구 청룡동 57-16, 57-24, 80-7
영도지사	44	부산 영도구 남항동1가 49
수성지사	78	대구 수성구 상동 8-1
울산지사	96	울산 중구 성남동 219-77, 219-183
마산 내서지사	41	경남 창원시 마산 회원구 내 서읍 중리 1043-1
진주지사	43	경남 진주시 계동 38
소사지사	122	경기 부천시 소사구 소사본 동 70-16
단대지사	265	경기 성남시 수정구 단대동 180
동안동전화국	46	경북 안동시 용상동 1093
누계	4703	토지 9만1288㎡, 건물 19만1271㎡

케이티는 지난해 국내외에서 회사채 2조1700억원을 4.27%의 금리로, 달러표시 회사채 2억달러를 1.27%로 발행하는 등 상대적 저리로 자금조달이 가능했지만, 부동산 매각 뒤 임대료 연 7.5%를 지불하는 선택을 한 것이다. 케이티 내부의 한 관계자는 “요즘 같은 저금리 시대에 10년간 매년 3%의 인상이 포함된 7.5% 확정금리 상품이 또 어디 있겠느냐”며 “사내에서는 회사 부동산을 인수한 부동산펀드에 가입했으면 대박이라는 말이 떠돌고 있다”고 말했다.

이름을 밝히지 말아달라는 한 통신업 애널리스트는 “투자자들은 케이티가 보유한 유희부동산을 활용하기를 기대했지, 필요한 사무공간을 단기적 이익을 위해서 매각하고 높은 임차료를 내는 구조는 예상하지 않았다”며 “이는 단기적 이익 실현을 위해서 장기투자자와 회사에 손해를 끼치는 행위로 보인다”고 말했다. 이 애널리스트는 “시장에서는 지난해 부동산 매각을 자금 조달 문제라기보다는 회장의 연임을 앞둔 실적 맞추기로 보고 있다”고 말했다.

케이티 측은 “단일 건물의 특정 공간이 아닌 부동산 전체를 하나의 패키지(묶음) 상품으로 보아 매각가의 7.5%를 임차료로 책정했기 때문에, 특정 건물을 주변 시세와 비교하는 것은 적정하지 않다”며 “사무실만이 아니라 창고, 기계실, 주차장, 야적장 등 부속토지 전체에 대한 사용권을 갖기 때문에 사무실만을 사용하는 것과 다르다”고 밝혔다.

케이티는 또 임차료는 리스백 방식으로 매각된 롯데쇼핑 등 타사의 유동화 사례와 비교해 유사한 수준이라고 덧붙였다. 아울러 “부동산 매각의 목적이 유동성 확보라기보다는 자산가치 상승”이라며 “유선 통신망이 광대역화하고 기술발달로 통신사업을 위해 필요한 부동산의 규모가 줄어드는 데 따라 수익성 낮은 부동산을 가치가 높은 자산으로 전환하려 하고 있다”고 밝혔다. 구분권 기자 starry9@hani.co.kr

※ 별첨 2 : 증 제2호증

[단독] KT, 사옥 27곳 감정가보다 '869억' 낮게 매각

미디어오늘 | 입력 2013.09.04 10:06

특정펀드에 감정평가대비율 기준 25% 낮게 매각, 이석채 회장 배임 논란 일 듯... KT "모두 감정가대로 팔 순 없다. 문제없다"

[미디어오늘 [박장준 기자](#)] KT가 특정펀드에 감정평가의 75% 수준으로 부동산을 매각한 것으로 드러났다. KT는 2011년부터 2012년까지 2년 동안 계열사 KT AMC가 모집한 특정펀드에 28곳의 부동산을 감정평가대비율 기준 감정액의 75~76%로 매각했다. 또한 KT는 2010년부터 3년 동안 총 39곳의 부동산을 판 뒤 다시 임차했는데 매년 임대료를 최대 4%까지 올려주겠다는 임대차 계약을 맺었다. 특정 펀드 특혜와 배임 의혹이 제기된다.

미디어오늘이 입수한 2010년부터 3년치 KT '자산유동화 실적' 자료에 따르면 KT는 2010년부터 2012년까지 총 39곳의 부동산을 매각했다. 이중 KT는 2011년 노량진 강동 성남 등 20개 사옥, 2012년 고덕 반포 성북 등 8개 사옥을 KT AMC가 모집한 특정펀드에 '감정평가 대비율' 75~76%로 매각했다.

반면 KT는 2010년 Alpha Investment에 강남 사옥 4~7층, 장유 사옥, 팽성 사옥 등 3곳을 감정평가 대비율 106%에 매각했다. 같은해 송인동 사옥, 충정 사옥, 의왕 사옥 등 7곳을 GE AMC가 모집한 펀드에 팔았다. 감정평가 대비율은 103%다. 2012년에는 목동정보 사옥을 아주 AMC 펀드가 모집한 펀드에 감정평가 대비율 100%에 넘겼다.

감정평가 대비율은 임차료까지 감정평가 대상에 포함시킨 개념으로 '매각 뒤 임대'(Sales & Lease Back) 방식에 활용할 수 있는 거래지표다. 내부자료에 따르면 KT는 매물 중 용산사옥을 제외한 27개 사옥을 감정가보다 싸게 팔았다. 감정가와 매각금액은 최대 60억 원(중랑 사옥)까지 차이난다. KT가 KT AMC 모집 펀드에 넘긴 27개 부동산의 감정가와 매각금액의 차이는 총 869억 원에 달한다. 해당펀드들에 투자한 KT AMC의 지분은 2011년 기준 6.4%에 불과하고, 2012년에는 아예 없었다. 이 펀드에 매각한 부동산 중 유일하게 감정가보다 높은 용산 사옥을 포함하더라도 이 차이는 735억 원이다.

	사옥명	감정가 (억원)	매각금액 (억원)	임차기간	보증금 (백만원)	월임대료 (백만원)	비고
2010년 Alpha Investment	강남4~6F	269	290	5년	395	39	임대료 인상률 연 4% 감정평가 대비율 106%
	강남7F						
	장유	116	116	7년(+3년)	75	75	
	팽성	38	44	7년(+3년)	29	29	
2010년 GE AMC 모집펀드	송인	432	438	5년	2888	259	임대료 인상률 연 4% 감정평가 대비율 103%
	충정	136	195	5년	1284	115	
	동아	141	171	5년	1128	101	
	조암	51	42	5년(+5년)	223	20	
	의왕	58	34	5년(+5년)	279	25	
	계룡	43	26	5년(+5년)	170	15	
	동송	20	4	5년(+5년)	28	3	
2011년 KT AMC 모집펀드	용산	885	1019	10년(+5년)	7796	637	임대료 인상률 연 3% 감정평가 대비율 75%
	노량진	643	585	10년(+5년)	4475	366	
	강동	561	521	10년(+5년)	3987	326	
	신촌	385	354	10년(+5년)	2710	221	
	해운대	383	356	10년(+5년)	2723	223	
	공릉	312	289	10년(+5년)	2210	181	
	성남	313	266	10년(+5년)	2033	166	
	청량	222	204	10년(+5년)	1564	128	
	중랑	241	181	10년(+5년)	1392	113	
	가좌	226	179	10년(+5년)	1370	112	
	공항	203	166	10년(+5년)	1267	104	
	동부천	145	122	10년(+5년)	934	76	
	울산성남	114	96	10년(+5년)	736	60	
	홍제	116	91	10년(+5년)	701	57	
	대구상동	121	79	10년(+5년)	602	49	
	안동	77	46	10년(+5년)	353	29	
	영도	78	45	10년(+5년)	343	28	
	진주	79	43	10년(+5년)	330	27	
	마산내서	70	41	10년(+5년)	319	26	
	동래청룡	35	20	10년(+5년)	155	13	
2012년 KT AMC 모집펀드	반포	456	418	5년(+2년)	3135	261	임대료 인상률 연 3% 감정평가 대비율 76%
	서면	352	310	5년(+2년)	2325	194	
	고덕	250	238	5년(+2년)	1785	149	
	청주	193	157	5년(+2년)	1178	98	
	성북	118	96	5년(+2년)	720	60	
	금정	100	78	5년(+2년)	585	49	
	북일산	111	76	5년(+2년)	570	48	
만수	90	68	5년(+2년)	510	42		
2012년 아주 AMC 모집펀드	목동정보	2136	2320	10년	14750	1474	임대료 인상률 연 2.5% 감정평가 대비율 100%

* 2010년부터 2012년까지 KT가 매각한 뒤 다시 임차한 부동산 39곳의 감정가와 매각금액, 그리고 보증금과 월임대료 자료. KT 내부자료를 미디어오늘이 재구성.

감정평가 대비율이 낮다는 것은 건물을 감정가보다 싸게 매각했거나, 임대료를 감정평가액보다 많이 지불했다는 이야기가 된다. 예를 들어 2011년에 매각된 감정평가 대비율 75%인 20개 사옥의 감정가 총합은 5209억 원인데 반해 매각금액 합은 4703억 원으로 나타났다. 이 경우, 매각대금은 감정평가액의 90%수준으로 감정평가 대비율인 75%보다 15%나 높다. 이 같은 차이는 감정 임차료에 비해 실지급임차료가 높게 책정됐음을 보여준다.

여기에 KT가 맺은 임대차계약의 임차기간은 모두 5~10년의 장기계약이며 여기에 2~5년의 추가옵션이 따라붙는다. 매년 임대료 인상률은 3~4%이며 인상률이 2.5%인 곳은 목동정보 사옥 한 곳에 불과했다. 2011년 매각 건만 따지더라도 KT는 임차기간 10~15년 동안 4043~6560억 원을 지불하게 된다. 이 임차 기간 동안 KT는 매각대금을 모두 임차료로 지급하게 되는 셈이다.

2010에서 2012년까지 3년 동안 매각한 부동산의 매각가와 감정가의 차이는 495억 원에 달하는 것으로 나타났다. 3년간 당해년도에 매각하고 다시 임차한 사옥의 연간 임차료는 각각 2010년 82억 원, 2011년 353억 원, 2012년 285억 원이다. 3년간 매각한 뒤 임차한 건물들의 임차료를 연간으로 총합하면, 700억 원에 달하며, 2.5%~4%인 임대료 인상률을 감안해 향후 10년간의 임차료를 계산하면, 1조 단위에 가까운 임대료를 지불하게 되는 셈이다.

KT내부의 한 핵심관계자는 "알짜 부동산을 감정가 대비 저가로 매각하고, 임차료는 감정임차료 대비 고가로 임차하면서 손실이 발생했다"며 경영진의 배임 의혹을 제기했다. 이 관계자는 "10~15년 동안 매각금액을 훨씬 상회하는 임차비용을 지불하고 중요 회사 부동산 소유권도 없어지게 된 셈인데 이는 저금리시대 기본 경영방향에 역행하는 것"이라고 비판했다.

KT새노조 이해관 위원장은 "7월 창사 이래 처음으로 통신분야에서 적자를 기록했는데 이 배경에는 부동산 임차비용 증가가 있다"면서 "이석채 회장이 '혁신'을 외치며 부동산을 매각하고 M & A를 외쳤지만 결과는 참담하다"고 말했다. 그는 '특정펀드' 투자자에 대한 특혜 의혹을 제기하며 KT가 투자자를 밝혀 해명해야 한다고 말했다. 이해관 위원장은 "KT 직원들 사이에는 이석채 회장이 퇴진도 퇴진이지만 후임 회장으로 누가 와도 그가 망쳐놓은 KT를 되살리기 쉽지 않다고 말할 정도로 위기감이 깊다"고 말했다. 그는 "이석채 회장은 하루 빨리 부실경영의 책임을 지고 물러나야 하며, KT새노조는 검찰에 자산 매각과 인수합병 관련 비리 의혹에 대한 수사를 의뢰할 것"이라고 밝혔다.

선대인경제연구소 정남수 자산경제팀장은 "부동산 매각금액은 시장상황에 따라 달라질 수 있지만 2010년 뒤 부동산 가격은 2008년 금융위기 이전 수준으로 복귀한 상황이었다는 점을 보면 (KT의 매각금액은) 문제가 있어 보인다"고 말했다. 정 팀장은 "부동산 시장이 정상적이라면 공시가격과 감정가가 매매의 가장 큰 기준이 된다"고 말했다.

정남수 팀장은 "감정을 하는데도 수억 원의 비용이 들어가는데 KT처럼 매각하려면 이 작업을 거칠 필요가 없다"며 "일반적으로 감정가는 시장에서 가격산정의 기준이 되는데 이걸 부

정한다면 공색한 변명이 된다"고 지적했다. 그는 "특히 특정펀드에만 싸게 판 점에 대해 KT의 해명은 앞뒤가 맞지 않다"고 말했다.

KT AMC는 2011년 9월 KT Estate가 70억 원을 출자해 설립한 부동산 금융회사로 KT는 그해 11월 계열로 편입했다. Estate의 한 관계자는 "AMC에서는 건별로 투자자를 모은 뒤 투자를 대행하는 일종의 자산운용사"라고 설명했다. 이 관계자는 투자자에 대해 묻는 기자에게 "사모펀드로 운용하는 경우가 있어서 투자자를 알기는 힘들다"고 말했다.

AMC 김경수 대표(Estate 사내이사 겸직)는 '감정가 대비 낮은 비율로 산 배경이 무엇이냐'는 기자의 질문에 "감정가보다 낮은 가격으로 사지 않았다"며 "감정가만큼 주고 매입했다"고 말했다. 김 대표는 '투자자를 알려줄 수 있느냐'는 질문에 "모두 기관투자자로 개인투자자는 한 명도 없다"고 말했다. 그는 미디어오늘이 '직접 만나 설명해 달라'고 요청하자 "홍보팀을 통해 인터뷰를 요청하라"고 말했다. KT는 감정평가 대비율이 낮게 분석됐다는 사실은 인정했으나 '시장 관습과 통념에 비춰 문제가 없는 거래'라고 반박했다. KT 언론홍보팀 관계자는 "감정평가 대비율은 부동산 시장에서 일반적으로 통용하는 거래 평가지표가 아니라 내부적 검토에 쓴 개념"이라며 "감정평가 대비율은 기계적으로 정산되는 면이 있어 거래 가부를 판단하는 개념은 아니다"라고 주장했다.

이 관계자는 "KT AMC는 자산유동화를 위한 대행사로 매매가를 포함한 거래조건에 영향을 행사할 수 없다"며 "거래는 KT와 투자자들 사이에서 이루어졌다"고 말했다. 이 관계자는 "감정을 받았지만 그 금액에 사려는 사람이 있어야만 의미가 있다"고 덧붙였다. '감정평가를 진행한 업체를 알려줄 수 있느냐'는 질문에 그는 "국내 유수의 감정평가 전문회사"라고만 말했다.

KT에스테이트 관계자는 매년 '2.5~4% 임대료 상승률 계약'에 대해 묻자 "다들 그렇게 물가 상승률 정도를 감안해 계약한다"며 "유통회사의 경우 사옥을 매각하고 10~20년 장기 임차하는 회사가 몇 군데 있다"고 말했다. 이 관계자는 "다 계산해서 매각했다"며 "비싸다고 볼 순 있지만 그렇진 않다"고 말했다.

KT 언론홍보팀의 또 다른 관계자는 "싸게 팔았다는 전제에 동의하지 않는다"고 말했다. 이 관계자는 "부동산을 팔아서 외국인 주주에게 (배당금을) 갖다 준다고 하는데 말이 안 된다"며 "예를 들어 광화문 사옥 뒤에 부동산을 사서 건물을 짓고 있는데 아무 문제가 안 된다. 이건 어떻게 설명할 수 있나"라고 말했다. 그는 "부동산을 사고파는 것 모두 합리적 경영행위"라고 말했다.