

## 고 발 장

고소인: 김명호

피의자: 1. 임상현, 은평구 10 단지-1 관리소장(02-385-1551),

입주자 대표: 2. 김정희(회장), 3. 박상숙(감사), 4. 심현석(감사), 5. 김수정(동대표),  
6. 홍은하(이사)

제목: [주택관리업자 및 사업자 선정지침]의 수의계약 대상, [공동주택 관리법] 제 90 조(부정행위 금지 등), [형법] 제 355 조 356 조(배임), 제 32 조(중범)

피의자 임상현은 은평구 뉴타운 10 단지-1 관리소장에 2023년 2월 임명된 자로서

[공동주택관리법] 제 64 조(관리사무소장의 업무 등)

② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.

④ 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.

에 의하여, 입주자들 권리 보호하여야 할 의무가 있음에도 불구하고

입주자 권리 보호는커녕 업자들 배부리는 관리비 집행, 관리 수리 제품값과 공임을 부풀려 지불함으로써, 입주자들의 재산상 손해 끼치는 행위를 저지르고 있다. 이는

[형법] 제 355 조(배임) ② 타인의 사무를 처리하는 자가 그 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제삼자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때에도 전항의 형과 같다.

에 저촉되는 범죄

### 피의 사실- 위법한 수의계약

업자 선정의 기본원칙은 경쟁 입찰임에도 불구하고,

입찰은 거의 없고 소위 뒷돈(리베이트) 해먹기 쉬운 "수의계약" 대유행, 즉 관리소장이 제멋대로 업자 선정하여 부풀린 가격 지불하는 [형법] 제 355 조(배임) 횡행하고 있다.

다음은 배임을 위한 임상현이 저지른 위법한 수의계약 일부다

#### 1. 입주자 대표들과의 공모

(1) 터무니 없는 임금

입주자 대표회의(2026.2.20)에서

피의자가 견적대로 관리비 집행했다며 제출한 견적서에(자료 1) 따르면, 인건비가 1백 1 십만원이고 그 인원은 1 명으로 되어 있다. 터무니 없는 가격인 것이다

자격증 소지해야 하는 전문 기능공 포함하여 “최소 8 시간 작업” 일당이 30 만원 넘는 건 없기 때문이다(자료 2)

## (2) 계약서 조작 및 입주자 대표와의 공모 자백

3.12 일 게시판에 올라온 사기 계약서(자료 3)에 의하면,

① 계약서는 작업 전에 작성 원칙임에도 불구하고, 작업 끝난 2.19 일로부터 18 일이나 지난 3.9 일 작성하였고

② 작성 기본인 임금(110 만원, 자료 1), 소정근로시간에 대하여 명시하지 않았다. 이는 작성 원칙 규정한 [근로기준법] 제 17 조 위반

③ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제 4 조 제 3 항 위반:

수의계약 이유를 "입주자대표회의 의결"이라고 기재하였는데(자료 4), 수의계약 대상(자료 5)에는 그에 해당되는 경우가 없을 뿐만 아니라 [공동주택 관리법] 제 90 조에서 명백하게 금지하고 있는 "관리소장과 입주자대표회의 공모" 스스로 자백한 것

## 2. 은평구청과의 공모 -탈세 계획

수의계약(5 백만원) 등 위법 계약 견제 목적의 계약금 상한선 규정하였더니, 그를 피해가기 위한 "분할/쪼개기" 계약이 난무하기에

국가와 지방자치단체는

가. [주택관리업자 및 사업자 선정지침] 수의계약 대상 제 6 호의 단서 조항과

나. [국가지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령] 제 68, [지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령] 제 77 조에 쪼개기 계약 금지 규정하였고

대법원조차도

"동일한 공사 쪼개기 계약은 총액으로 법 위반 판단해야'한다는 "아주 희귀한 합법적" 판결(자료 6) 내놓는 등

모처럼 범국가적으로 비리 근절에 총력 기울이고 있는데...

은평구청은, 그에 협조하기는커녕 임상현이 그 위법한 쪼개기 계약을 탈세에 적용하도록 권고하였단다.

(1) 지난 2.20 일 입주자 대표회의에, 대청그린웍스의 기존계약(방역관리+수목방제) 재계약 의결 주문하면서, 방역관리와 수목방제를 "분할" 계약하겠다고 임상현이 제출한 [안건 4](자료 7, 자료 8)에 의하면

자료 7 에는 "구청주무관 권고사항", 대청그린웍스 제출 자료 8 에는 버젓이 "면세"라고 기재되어 있고 [수의계약 대상] 제 9 호에 해당된다며 수의계약을 의결했다.

대청그린웍스가 기존사업자이니(자료 9), 언뜻 보면 모든 게 합법적인 것으로 보이는데, **아니다**

(2) 문제점: 분할/쪼개기 계약

① 재계약이 아니라 **새로운 계약**

재계약이란 기존계약과 동일한 대상(이 경우는 방역관리+수목방제)에 대한 것이어야 한다. 일반 상식적으로 임대차 계약 등 같은 대상에 대하여 금액, 기간 등이 변경되는 것으로 계약서는 **하나다**.

그 반면에, 쪼개기 계약은 2 개이므로 재계약이 아니라 새로운 계약인 것이다. 따라서 [수의계약 대상] 제 9 호를 적용할 수 없다.

② 더 심각한 위법

임상현과 대청그린웍스와의 위법을 방조한다면,

방역관리, 수목방제 2 건 중 **하나만** 대청그린웍스보다 경쟁력 갖춘 업체의 참여 기회는 **2024 년에 이미 원천봉쇄되었고 앞으로도 없다**.

왜냐하면 대청그린웍스는 [수의계약 대상] 제 9 호의 기존사업자 자격으로 "수의계약 독점"할 수 있기 때문이다.

국가적으로 분할 계약 금지가 공포되었음에도 불구하고, 임상현과 대청그린웍스는 위법 쪼개기로 탈세까지 계획한 것.

3. 피의자 김정희(회장), 박상숙(감사), 심현석(감사), 김수정(동대표), 홍은하(이사) 등은 입주자 대표들로서 위에서 설명하였듯이, [공동주택 관리법] 제 90 조 위반하며 임상현의 범죄를 방조하였다

이는

[형법] 제 32 조(종범) ① 타인의 범죄를 방조한 자는 종범으로 처벌한다

에 저촉되는 범죄일 뿐만 아니라 임상현과 함께 [형법] 제 357 조(배임수증죄)를 저지르고 있을 가능성을 보여주는 것으로,

임상현과 거래사의 서류 및 영수증 등 적격증빙([공동주택 회계처리기준] 제 17 조 제 7 호) 서류들 대조하면 입증될 수 있다.

수정/보완 자세한 것=> <https://seokgung.com/eunpyung10/corrupt9x.htm#02252026>

4. 기타: 엄벌의 필요성

피의자의 행태는 서로 정보 교환하는 아파트 관리소장들의 담합으로 이어지고

그에 길들여진 업자들은 그 부풀린 가격을 공정 가격으로 정착시켜 은평 전구민에게 재산상 피해를 끼치기 때문이다.

2026.2.25

김명호

첨부 자료

1. 승강기 도르래 교체 임금 견적서
2. 건설업자 일당표(2023 년도 자료, 약 10% 인상 추정)
3. 조작된 승강기 도르래 교체 계약서
4. 입주자 대표와의 공모
5. 수의계약 대상
6. 대법원 판결, 동일한 공사 분할 수주 받았다면, 총금액으로 법 위반 판단해야
7. 구청주무관 권고사항, 쪼개기 계약 의결 주문
8. 면세 표시한 대청그린웍스 재계약 신청서
9. 2024 년도 대청그린웍스 기존계약