

기도응답 간증 _230628

1. 답답한 상황

저는 "시너지타워"라는 부동산 개발업체에서 공간기획과 시공관리를 담당하는 부서장으로 근무하고 있습니다. 공사비 100억원 규모의 신축현장을 1년에 2~3개씩 기획하고 책정된 예산과 기간 내에 실행되도록 관리하고 있습니다. 많은 금액이 책정이 되기 때문에 작은 실수도 큰 손실을 가져오는 일들이 많습니다. 제가 담당하는 현장 중에 하나가 남구 진월동에 있으며, 110억원의 공사비가 투입되는 3,700여평의 신축공사 현장입니다. 2021년 09월, 이곳의 건축허가 협의 과정에서 불분명한 의사표현들이 오갔고, 남구청은 회사에 폭 10미터 길이 60미터 구간의 도시계획도로에 대한 개설 및 기부채납 조건을 부여하였습니다. 회사로서는 구매입한 토지비 8억원과 토지추가매입비 2억원, 도로개설공사비 10억원 등 최소 20억원의 손실이 발생하는 것이었습니다. 또한 관련인허가에 3개월 이상의 추가시간이 소요되기 때문에 건축물의 준공이 늦어지게 되고 수분양자와 예비임차인에게 준공지연에 대한 손해배상 청구를 받게 될 수도 있어 추가 손실액이 발생할 수 있었습니다.

* 도로포장되어 20여년 동안 사용하고 있던 현황도로를 인접부지에 건축하는 회사의 소유부지라는 이유로 신규개설 후 기부채납하라는 조건이었음

과도한 허가조건에 이의제기의 과정이 있었으나, 철거 및 신축공사 진행을 위해서는 허가권자와의 원만한 관계 유지도 필요했기에 문제는 해결하되 관계는 유지되도록 지혜가 필요했습니다. 남구청과의 협의는 진척이 없었기에 담당자로서 저는 고통스러운 시간들이었습니다.

2022년 11월, 준공이 10개월 정도 남은 시점에 광주광역시 행정심판위원회에 제소를 하게 되었습니다. 사업계획에서는 위험요소 제거가 중요하기 때문에 불확실한 요소로 남겨두기 보다 빨리 결론을 받아 없애든지, 도로공사를 해서 기부하든지 확정되는 것이 중요했습니다.

2022년 11월 접수 이후 2023년 3월 1차심리까지 5개월동안 여러차례의 서면공방이 이루어졌으나 뾰족한 결론이 나지 않았습니다. 1차심리에서 조정결정하였으나 남구청 비동의로 조정결렬되었습니다. 6월 28일 2차 심리에서 승소에 해당하는 "청구인용" 결정을 받았습니다.

2. 부정적인 환경

구청의 실책을 상급기관인 시청의 행정심판위원회에서 판단한다 하더라도 같은 행정청이기 때문에 행정위주의 판결이 나온다는 의견도 많았습니다. 하지만 행정소송을 진행하기에는 시간이

여유롭지 않았고 행정심판은 우리로서는 유일한 선택지였습니다.

통상 개발이익이 많다고 비춰지는 민간 시행사와 지자체의 행정심판은 치명적인 문제사유가 없다면 지자체의 손을 들어주는 경우가 많습니다. 그중에서도 저희는 가장 승소율이 낮은 무효 확인 청구심판을 제기한 상태였습니다.

회사의 자문변호사도 “공공의 이익”을 앞세운 기부채납 조건은 청구인에게 매우 불리한 상황 이라고 합니다. 법무팀장도 여러 변호사 선배들에게 물어보니 행정심판에서 무효확인 청구로 이겼다는 얘기를 들어보지 못했다며 부정적으로 얘기합니다. 원천적 무효를 입증해야 하기 때문에 취소심판, 의무이행심판보다 승소하기 훨씬 어렵다는 것입니다.

경영진도 감리단장도 건축사도 “이길 수 있을 것 같나요?” 라고 물어봅니다. 저 자신도 법조문을 보면 볼수록, 법조인의 자문을 받으면 받을수록 승소가 쉽지 않을 것 같습니다. 시간이 갈수록 초조함만 늘어났습니다.

하지만 제가 맡고 있는 현장이 약속된 시간에 준공되려면, 제가 속한 회사가 안정적으로 운영 되려면 행정심판에서 이겨야만 했습니다.

3. 나와 기도하는 사람들

나는 믿음의 고백을 굳게 붙들기로 작정하고 부정적인 환경에 맞서거나 대응하지 않았습니다. 행정심판에 대해서 누군가가 물어보면, 나는 “잘 됩니다. 이길 겁니다.”라고 대답했습니다. 과거 행정심판에서의 경험담을 들며 부정적으로 얘기하는 사람들에게도 그러냐고 조언 감사하다고 말하면서도 “잘 될거다 걱정하지 마셔라”고 말했습니다. 함께 행정심판을 준비하는 법무팀장이 초조해하거나 부정적으로 반응할 때도 “잘 될거다, 이길거다”라고 말했습니다. 진월동의 감리 단장님이 이 사건의 결과를 매우 부정적으로 예단하는 분이신데, 덜 만나는 방법을 택해서 부정적인 환경을 멀리하려고 했습니다.

응답의 확신이 있어서 될 거라고 고백했던 것은 아니었습니다. 일상적인 말에서 밀리면 진다는 생각으로 “고백”에서 지지 않으려 애썼습니다. 걱정이 올라올 때마다 “하나님, 행정심판에서 이기게 해주셔서 감사합니다. 하나님이 하셨습니다. 감사합니다.”를 고백했습니다. 마음은 초조 하고 걱정이 많았지만 부정적으로 고백하지 않기로 작정했습니다. 걱정되어서 잠에서 깨도 “하나님, 행정심판에서 이기게 해주셔서 감사합니다. 하나님이 하셨습니다. 할렐루야! 하나님 감사합니다. 감사합니다. 감사합니다.”

믿음의 고백을 굳게 붙잡고, 상황과 환경보다 크신 하나님의 일하심을 고백했습니다.

하나님, 제가 맡고 있는 현장들이 주님의 도우심으로 안전하게 하여 주옵소서.

하나님, 수치를 면하게 하여 주옵소서. 주의 이름을 위하여 행하시옵소서.

은혜와 긍휼을 베풀어 주옵소서.

하나님, 사람들의 호의를 받게 하여 주옵소서. 행정심판위원들의 호의를 받게 하여 주옵소서.

교회의 많은 지체들이 저를 위해서 중보기도 해 주셨습니다. 감사합니다. 저와 저희가정, 교회 뿐만 아니라 법무팀장의 아내도 결과가 나올 때까지 기도했다는 얘기를 들었습니다.

행정심판만 8개월이 걸린 일이었고, 낙심할 때마다 다시 마음을 세울 수 있는 힘이 중보기도에 있었습니다. 저는 분주해서, 낙심해서, 피곤해서 기도하지 못한 때가 많았지만, 중도기도는 계속 하나님께 올라가고 있었습니다. 접수하고도 3개월째 심리일을 배정받지 못했을 때도, 1차 심리 때도, 2차 심리 때도 기도가 항상 돌파를 가져왔습니다.

4. 일을 행하시는 하나님

2022년 11월 21일에 접수하고 4개월 후인 2023년 3월 29일 행정심판 1차 심리가 있었습니다. 부정적인 얘기를 많이 듣고 들어갔던 터라, 법무팀과 자문변호사를 통해 자료를 잘 준비했어도 마음이 초조했습니다. 10여명의 심리위원들이 질의를 시작합니다. 주심안건이라서 자세히 살펴 보고 온 듯 질의답변이 계속됩니다. 청구인과 피청구인의 주장이 첨예하게 대립되는 상황이라서 심리석상에서 갑론을박이 이어지면 저희에게 유리하지 않고, 원안유지로 결론나기 쉽기 때문에 일방적인 방향이어야 합니다. 위원장은 아니지만 심리위원 중 한분이 저희에게 유리한 방향으로 심리를 진행해 갑니다. 과도해 보이는 허가조건이 적절한 합의절차도 없이 이루어진 것으로 판단한 것입니다. 하지만 일방적으로 이루어지는 법이 없습니다. 남구청의 허가조건이 적절치 않아 보이지만 공공의 이익을 위해 합의가능한 수준의 인센티브만 있다면 허가조건을 수용할 수 있겠냐는 것입니다. 회사와는 8억원 상당에 매입한 도로부지의 소유권은 포기할 수 있다고 내부합의한 상태였습니다. 심리위원에게 회사에서는 도로부지의 소유권이전 의사는 있으나, 도로개설은 불가하다고 말했습니다. 회사가 요구하는 조건도 산책로 개설 같은 아주 작은 사항이었으나, 남구청과 합의가 이루어지지 않았습니다.

하나님께서 저를 선대해 주셨기 때문에 심리위원들의 호의를 받았습니다. 1차 심리 중간부터는 대다수가 우리의 의견에 공감해주어 승소(인용)를 기대해보게 되었습니다. 하지만 최종결과는 "조정을 전제로 한 보류"였습니다. 공공의 이익을 위해서 양측이 조금씩 양보하는 공식적인 절차를 거쳐보자는 겁니다. 일부승소와 같은 성격이었기 때문에 조정에서 합의된다면 회사로서는 나쁘지 않은 결과였습니다.

2023년 4월 중 개시하려고 했던 조정절차는 남구청의 비동의로 개시조차 되지 않았습니다. 적절한 합의로 마무리되는가 싶었던 사건은 6월 2차 심리로 넘어가게 되었습니다. 회사로서는

아까운 시간을 3개월이나 허비하게 되어 6월 행정심판에서 패소(각하)할 경우, 준공이 2-3개월 지연되어 손해배상청구를 받을 수 밖에 없는 벼랑 끝 상황에 내몰리게 되었습니다.

2023년 6월 28일 행정심판 2차 심리가 열렸습니다. 1차 심리에서 호의적으로 대해줬던 다수의 심리위원들이 있었고 심리위원 배정이 변경되더라도 일부는 1차 심리위원이 들어올 것이라고 알고 있었기에 사람에 기대하는 마음도 있었습니다. 하지만 심리석상에 앉은 저와 법무팀장은 조금 당황했습니다. 2차 심리위원은 1차 심리에 참여하지 않은 대부분이었습니다. 공정성을 기하기 위해 심리위원 전체가 교체된 것입니다. 당황스런 마음을 뒤로하고 겸손하되 당당하게 주장하려고 했습니다. 하나님께서 저를 선대해 주셨기 때문에 심리위원들의 호의를 받았습니다. 심리 초반 당황스러운 몇 번의 질문이 끝난 이후에는 일방적으로 심리가 진행되었습니다. 청구인은 합리적인데 남구청은 상식적이지 않고 양보가 없다는 평가까지 오고 같습니다. 제가 발언권을 요청할 때마다 위원장의 승인을 받을 수 있었습니다.

2차 심리가 끝나고 결과를 듣기 위해 바깥 대기석에서 1시간을 기다리는 동안 감사가 왔습니다. "할렐루야! 하나님, 감사합니다. 하나님이 하셨습니다. 내안에 계신 이가 상황보다 크십니다. 환경보다 크십니다. 하나님 감사합니다. 감사합니다. 감사합니다."

결과는 "무효확인 청구 인용" 이었습니다. 하나님께 영광을 돌립니다.

행정심판 결과로 회사는 기존 토지매입비 8억원 뿐만 아니라 추가 지출이 예상되었던 12억원을 보전하게 되었습니다. 협상안으로 기부채납하려고 했던 도로부지의 소유권도 유지할 수 있게 되었습니다. 통행방해 지장물 및 주차면 제거, 산책로 개설 등 회사가 도로의 소유권을 이전하면서까지 해결하려고 했던 건축물 운영 장애물이 있었는데 행정심판 과정에서 몇 차례 협의를 통해 자연스럽게 해결방법을 알게 되었습니다.

하나님께서 나의 수치를 면해주셨습니다.

하나님께서 제게 은혜와 긍휼을 베푸셨습니다.

하나님께서 저를 선대하셔서 심의위원과 이 일에 관계된 자들에게 호의를 받았습니다.

하나님께서 제가 기도하는 것보다 넘치게 역사하셨습니다.

할렐루야! 하나님께서 하셨습니다. 감사합니다. 감사합니다. 감사합니다.

하나님께 영광을 드립니다.

2023년 7월 2일

정재원