

골든타워 개발사업 박성호/박재영 관련 민사소송 전략

고소인 김민수의 민사소송 전략 및 증거 확보 방안

분석일: 2026년 2월 27일 | 분석 문서: 3건 | Minbly AI

목 차

- 민사소송 전략 개요
- 사건 핵심 구조 정리
- 적용 가능한 민사 쟁점 및 법정형
- 박성호에 대한 민사 쟁점 상세 분석
- 박재영(대성건설)에 대한 민사 쟁점 상세 분석
- 공범 관계 및 공모 입증 전략
- 대한신탁사/저축은행 관련 고발 및 민사 전략
- 피해금액 총정리
- 고소장 구성 및 형사소송 진행 순서
- 증거 확보 체크리스트
- 주의사항 및 리스크

1. 민사소송 전략 개요

본 사건은 박성호와 박재영(대성건설)가 시행사 김민수를 기망하여 골든타워 개발사업 자금을 횡령한 범죄 사건입니다. 현재 박성호는 사문서위조 및 사문서위조행사로 검찰 조사를 받고 있으며, 추가 민사소송을 통해 혐의를 확장하는 것이 핵심 전략입니다.

핵심 전략: 민사소송을 최우선으로 진행합니다. 수사기관의 강제수사권(압수수색, 통장추적, 통신조회)을 활용하여 증거를 확보하고, 민사 승소 판결을 받은 후 민사소송(손해배상)으로 이어가는 것이 가장 효과적인 경로입니다.

민사소송 대상 및 죄명 요약

피고소인	적용 죄명	핵심 범죄사실
박성호 (주범)	사기, 특경법상 횡령, 배임, 사문서위조/행사, 사인등위조	시행사 기망, 사업자금 횡령, 문서 위조
박재영 (공범)	사기 공동정범, 횡령 공동정범/방조, 범죄수익 은닉	자금세탁 통로 제공, 공사비 부풀려 편취

형사소송 후 병행할 추가 절차

절차	상대방	근거
민사소송 - 손해배상	박성호, 박재영	불법행위 손해배상 (민법 제750조, 제760조)
민사소송 - 부당이득반환	박성호, 박재영	법률상 원인 없이 취득한 이익 반환 (민법 제741조)
민사소송 - 손해배상	대한신탁사	선관주의의무 위반 (신탁법 제32조)
민사소송 - 손해배상	저축은행들	예금주 보호의무 위반
금감원 민원	저축은행들	여신업무 기본절차 위반

2. 사건 핵심 구조 정리

당사자 관계

구분	당사자	역할
고소인(시행사)	김민수(80%), 정수진, 김태호(20%)	골든타워 개발사업 시행자
시공사	(주)골든종합건설	시공사 (박성호가 이사, 2023.12.31. 폐업)
신탁사	대한신탁	관리형토지신탁 수탁자 (2022.03.30~2024.03.30)
대주단	한빛저축은행 외 5개	사업비 대출 (약 240억원)
피고소인 1	박성호	(주)골든종합건설 이사, 사기/횡령/문서위조의 주범
피고소인 2	박재영 (대성건설)	박성호의 친형, 자금세탁 공모 및 횡령 가담

범죄행위의 핵심 흐름

- 기망행위:** 박성호는 시행사 김민수를 속여 농협통장, 막도장, 인감도장을 "잠시 사용하겠다"며 취득하였습니다.
- 권한 사칭:** 시행사 김민수로부터 어떠한 서면 위임도 받지 않은 채, 시행사를 대리하여 자금집행요청서, 공사계약서, 인출요청서 등에 도장을 임의 날인하였습니다.
- 자금 횡령:** 박재영(대성건설)의 신탁 통장을 자금세탁 통로로 활용하여 사업자금을 빼돌렸습니다.
- 문서 위조:** 김민수의 막도장을 별도 제작하고, 위임장을 위조하며, 변경계약서를 무단 작성하여 신탁사와 저축은행에 제출하였습니다.
- 증거 은폐:** (주)골든종합건설을 2023.12.31. 폐업시켜 증거를 은폐하고, 도급업체 미지급 공사비(약 8.77억원)를 시행사에 전가하였습니다.

3. 적용 가능한 민사 쟁점 및 법정형

죄명	형법 조항	해당 범죄사실	법정형
사기	형법 제347조	시행사 김민수를 기망하여 시행 권한을 사실상 탈취하고, 사업 자금을 편취	10년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금
특경법상 사기	특경법 제3조	편취 금액이 5억원 이상인 경우 가중처벌	3년 이상 유기징역 (5억 이상), 무기 또는 5년 이상 (50억 이상)
횡령	형법 제355조 제1항	위탁받은 사업자금을 박재영(대성건설) 통장으로 이체하여 횡령	5년 이하 징역 또는 1,500만원 이하 벌금
특경법상 횡령	특경법 제3조	횡령 금액이 5억원 이상인 경우 가중처벌	3년 이상 유기징역 (5억 이상)
배임	형법 제355조 제2항	시행사 이익에 반하여 불법 변경계약서 작성, 시공사 폐업으로 피해 전가	10년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금
사문서위조	형법 제231조	자금집행요청서, 공사계약서, 위임장 등을 김민수 명의로 위조	5년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금
위조사문서행사	형법 제234조	위조된 서류를 대한신탁, 저축은행에 제출하여 행사	5년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금
사인등위조	형법 제239조	김민수의 막도장을 별도 제작하여 사용	3년 이하 징역

특경법 적용 시 핵심: 횡령/사기 금액이 5억원 이상이면 특정경제범죄가중처벌등에관한법률이 적용되어 최소 3년 이상의 징역형에 처해집니다. 본 사건의 횡령/편취 금액은 약 20억원 이상으로 특경법 적용이 확실합니다.

4. 박성호에 대한 민사 쟁점 상세 분석

4-1. 사기죄 (형법 제347조 / 특경법 제3조)

범죄사실:

- 기망행위:** 박성호는 어떠한 근거 없이 "말"로 시행사 김민수를 속여, 농협통장, 막도장, 인감도장을 "잠시 사용하겠다"며 취득하였습니다.
- 처분행위:** 김민수는 박성호의 기망에 의해 시행사 통장과 도장을 제공하였습니다.
- 재물편취:** 박성호는 취득한 통장과 도장을 이용하여 사업자금을 박재영(대성건설) 신탁통장 등으로 이체하여 편취하였습니다.
- 편취 규모:** 약 20억 2,652만원 이상 (특경법 적용 대상)

4-2. 횡령죄 (형법 제355조 / 특경법 제3조)

범죄사실:

- 김민수 명의 농협통장에서 박재영(대성건설) 신탁통장으로 약 13.09억원 이체
- (주)골든종합건설로 10억원 이체 (골든타워 공사와 무관한 시기)
- 도급업체 투입 대가로 현금을 빼돌린 행위 (도급업체들 진술)
- 박재영(대성건설)를 골든타워 공사에 투입시켜 공사비를 부풀려 편취

4-3. 사문서위조 및 행사죄 (형법 제231조, 제234조)

위조 문서 목록:

위조 문서	위조 방법	행사 대상
자금집행요청서	김민수의 인감도장/막도장 임의 날인	대한신탁사에 제출
인출요청서	김민수의 도장 임의 날인	저축은행들에 제출
공사계약서	김민수의 막도장 임의 날인, 이중 계약서 작성	신탁사/도급업체에 제출
변경계약서 (2023.10.19.)	4자 동의 없이 추가공사비 명목 위조	대한신탁에 제출
김태호 위임장	20% 지분권리자 본인확인 없이 위조	대출약정식에서 행사
사용인감계	시행사 승인 없이 위조	저축은행에 제출

4-4. 사인등위조죄 (형법 제239조)

김민수의 막도장을 별도로 제작하여 도급업체 공사계약서(직발주) 건들에 무단 날인하였습니다. 심지어 시행사 김민수의 막도장을 추가로 만들어 사용한 정황도 확인됩니다.

4-5. 배임죄 (형법 제355조 제2항)

- 시행사의 이익에 반하여 불법 변경계약서를 작성하여 추가 공사비를 편취
- (주)골든종합건설을 2023.12.31. 폐업시켜 도급업체 미지급 공사비 약 8.77억원을 시행사에 전가
- 폐업 후(2024.01.23.)에도 공사계약을 체결하는 비정상 행위

5. 박재영(대성건설)에 대한 민사 쟁점 상세 분석

5-1. 사기/횡령 공동정범 (형법 제30조)

박재영은 박성호와 공모하여 다음과 같이 범죄에 가담하였습니다:

- 자금세탁 통로 제공:** 대성건설 명의 신탁 통장을 박성호가 사용하도록 제공하여, 시행사 김민수의 자금을 세탁하는 통로로 활용하게 하였습니다.
- 출금전표 위조 가담:** 대성건설 여직원 한수정을 시켜 김민수 명의 농협통장의 출금전표를 작성하게 하였습니다. 이는 단순 통장 대여가 아닌 적극적 범행 가담입니다.
- 공사비 부풀리기:** 박성호가 박재영(대성건설)를 골든타워 공사에 투입시키고, 공사비를 부풀려 차액을 편취하였습니다.

5-2. 박재영 관련 자금 흐름

항목	금액	성격
시행사 운영비 → 박재영(대성건설)	230,000,000원	횡령
김민수 → (주)골든종합건설 이체 (공사무관)	1,000,000,000원	편취
김민수 → 박재영(대성건설) 이체	1,309,370,650원	횡령/편취
이건호(새빛건축) 관련 → 박재영(대성건설)	139,150,000원	횡령
박재영(대성건설) → 김민수 반환	-652,000,000원	일부 반환
순 피해액	약 2,026,520,650원	

5-3. 범죄수익은닉규제법 적용 가능성

박재영이 박성호의 범죄로 인한 수익을 대성건설 신탁통장에서 수수하고 은닉한 행위는 "범죄수익은닉의 규제 및 처벌 등에 관한 법률" 위반에도 해당할 수 있습니다.

6. 공범 관계 및 공모 입증 전략

6-1. 박성호-박재영 공모 입증 핵심

박재영가 단순히 "통장을 빌려준" 것이 아니라 적극적으로 공모에 가담했음을 다음과 같이 입증합니다:

- 통장 제공의 의도성:** 박재영는 본인 통장을 사용하지 않고, 사업체(대성건설) 명의 신탁통장을 박성호에게 제공 - 개인 거래가 아닌 사업체를 이용한 조직적 자금세탁
- 여직원 동원:** 대성건설 여직원 한수정가 김민수 농협통장 출금전표를 직접 작성 - 박재영 측의 인력까지 범행에 투입
- 이체 금액 규모:** 13억원 이상이 박재영 통장으로 이체 - 단순 차명 수준이 아닌 핵심 공범 수준
- 공사 투입:** 박재영(대성건설)가 골든타워 공사에 직접 투입되어 공사비를 부풀림 - 범행 이익의 직접적 분배
- 형제 관계:** 박성호의 친형으로서 긴밀한 공모 관계가 추정됨

6-2. 대한신탁 사업비계좌 내역 분석

2022.04.28. 대한신탁 사업비계좌에서 박재영(대성건설) 신탁통장으로 2번에 걸쳐 이체된 이건호(새빛건축) 관련 139,150,000원은, 실제 공사 대금이 박재영를 경유하여 지급된 것으로 자금 흐름의 비정상성을 보여줍니다.

주의: 기존 OO경찰서 횡령 고소건에서 법무법인 윤재원 변호사의 계산 실수, 시행사 운영비 관련 착오 기재 등의 문제가 있었습니다. 고소장 작성 시 통장 거래내역 원본을 기반으로 건별 금액을 정확히 특정해야 합니다.

7. 대한신탁사/저축은행 관련 고발 및 민사 전략

7-1. 대한신탁사 - 선관주의의무 위반 (민사소송)

관리형토지신탁 수탁자인 대한신탁사의 다음과 같은 의무 위반을 민사소송으로 추궁합니다:

1. **시행사 패싱**: 자금집행요청서를 시행사 김민수가 아닌 박성호로부터 수령하고, 시행사에 확인 없이 자금 집행
2. **도장 검증 실패**: 인감도장(2022.03.28.)과 막도장(2022.03.30.) 혼재를 확인하지 않음
3. **비정상 자금집행 방지**: 국민은행 비정상 출금(70억+10.9억), 동일 금액 이중계약서 등 미확인
4. **특약사항 위반**: 토지신탁계약서 특약사항 제14조의 자금집행순서 무시
5. **변경계약서 수리 과실**: 4자 동의 없는 변경계약서(2023.10.19.) 수리
6. **시공사 관리 실패**: 대표이사 변경, 폐업 등 중대 변동을 시행사에 미고지
7. **148억원 지출 관리 부실**: 공사계약금액 초과 지출에 대한 검증 미이행

7-2. 한빛저축은행 - 형사고발 검토 대상

- 자금집행요청서, 인출요청서 양식을 영업4팀 최동훈이 제작 - 시행 업무 직접 관여
- 서류 원본을 화이트로 지우고 복사하여 위조본 제공 - **사문서위조 (형법 제231조)**
- 사용인감계 및 위임장 양식도 최동훈이 출력 제공
- 담당 직원 퇴사 주장 - 증거 인멸 의도 의심

7-3. 6개 저축은행 출금전표 위법 유형

저축은행	위법 행위
한빛저축은행	예금주 사인 없이 직원 작성, 수신처 미표시, 서류 원본 위조
새빛저축은행	계좌번호, 사인, 도장 없이 임의 출금전표 작성 (통장 발행 없음)
동양저축은행	사인/도장 빈 전표 대량 확보 후 직원이 건별 작성
예은저축은행	사인/도장만 있고 나머지 공란인 전표로 출금
대명저축은행	사인/도장 전표 미리 확보하여 직원 임의 작성 출금
미래저축은행	"보내는 이: 한준혁(직원)" 기재 - 직원 임의 출금의 직접 증거

금감원 민원을 병행하여 저축은행에 대한 행정제재(업무개선명령, 과태료)를 유도하면, 이는 민사소송에서 과실 입증의 보조 증거로 활용됩니다.

8. 피해금액 총정리

8-1. 박성호/박재영 직접 피해 (민사소송 피해금액)

항목	금액	비고
시행사 운영비 횡령	230,000,000원	박재영(대성건설) 경유
(주)골든종합건설 이체 (공사무관)	1,000,000,000원	공사 시작 전 이체
박재영(대성건설) 이체	1,309,370,650원	김민수 통장에서 직접
이건호(새빛건축) 관련	139,150,000원	박재영 경유
박재영 반환분	-652,000,000원	일부 반환
소계 (민사소송 피해금액)	약 2,026,520,650원	

8-2. 간접 피해

항목	금액
도급업체 미지급 공사비	788,000,000원
소방업체 미지급 공사비	89,000,000원
김민수 자택 담보대출/매도 손해	별도 산정 필요
소계	877,000,000원+

사업 전체 피해 규모: 채무부존재가 인정될 경우, 대출금액 약 240억원이 총 피해 규모입니다. 이는 박성호/박재영의 범죄행위 + 대한신탁의 관리부실 + 저축은행들의 절차 위반이 복합적으로 작용한 결과입니다.

9. 고소장 구성 및 형사소송 진행 순서

9-1. 고소장 구성

- 고소인:** 김민수 (정수진, 김태호 공동 고소 권장)
- 피고소인:** 박성호 (주범), 박재영 (공범 - 형법 제30조 공동정범 또는 방조)
- 고소 죄명:** 사기(특경법), 횡령(특경법), 배임, 사문서위조, 위조사문서행사, 사인등위조
- 범죄사실:** 각 죄명별로 구체적 행위, 일시, 금액을 특정

9-2. 사건 경위 (시간순 - 고소장 핵심)

일자	사건	관련 죄명
2022.03.28.	대출약정식 - 김태호 불참, 박성호 임의 대리 (위조 위임장 사용)	사문서위조/행사, 사기
2022.03.30.	국민은행에서 비정상 출금 (70억 + 10.9억)	횡령, 사기
2022.04~2024.04	대한신탁 사업비계좌 지출 148억원	횡령, 배임
2022.04.28.	사업비계좌에서 박재영(대성건설) 신탁통장으로 이체	횡령
2023.10.19.	4자 동의 없는 불법 변경계약서 작성	사문서위조/행사, 배임
2023.12.31.	(주)골든종합건설 폐업	배임
2024.01.23.	폐업 후에도 공사계약 체결 (비정상)	사문서위조
2024.03.06.	골든타워 준공	-

9-3. 형사소송 진행 순서

1단계: 증거 확보 (최우선, 즉시 착수)

- 정보공개청구 결과 수령 (박성호/박재영 횡령건 - 접수 완료)
- 각 저축은행별 출금전표, 통장 거래내역 원본 확보
- 대한신탁 사업비계좌 내역서 전체 확보
- 도급업체들의 진술서 확보 (박성호 리베이트 관련)

2단계: 민사소송 접수

- 박성호, 박재영을 사기(특경법), 횡령(특경법), 배임, 사문서위조/행사로 고소
- 현재 진행 중인 사문서위조 검찰 조사에 추가 혐의 병합 요청
- 수사기관의 압수수색을 통한 추가 증거 확보

민사소송 선행의 이점: 수사기관이 강제수사권(압수수색, 계좌추적, 통신조회)을 행사하여 피고소인의 은닉 재산과 추가 범행 증거를 확보할 수 있습니다. 민사 승소 판결은 이후 민사소송에서 불법행위 입증을 대폭 수월하게 합니다.

3단계: 가압류 신청 (민사소송과 동시)

1. 박성호, 박재영의 부동산, 예금, 차량 등에 대한 가압류 신청
2. 재산 은닉 방지를 위해 민사소송 접수와 동시에 진행

4단계: 민사소송 제기 (형사 수사 진행 후)

1. 박성호, 박재영에 대한 손해배상 및 부당이득반환 소송 (공동 피고)
2. 대한신탁사에 대한 선관주의의무 위반 손해배상 소송
3. 한빛저축은행 및 기타 저축은행에 대한 손해배상 소송

5단계: 금감원 민원 + 채무부존재 확인 소송

금감원 민원(저축은행 행정제재 유도) 및 대출 유효성을 다투는 채무부존재 확인 소송을 병행합니다.

10. 증거 확보 체크리스트

핵심 증거 (고소장 첨부 필수)

No.	증거	입증 대상	확보 방법
1	대한신탁 사업비계좌 내역서 전체	자금집행 규모 및 비정상 지출	신탁사 요청 / 문서제출명령
2	자금집행요청서, 인출요청서 원본 전건	도장 위조, 양식 제작자 확인	대한신탁 / 한빛저축은행
3	2022.03.30. 국민은행 출금 2건 관련 서류	비정상 경로 자금집행	국민은행 / 신탁사
4	김민수 농협통장 거래내역	박재영로의 이체 내역	농협 직접 요청
5	박재영(대성건설) 신탁통장 거래내역	자금 수수 및 사용처	민사조사 / 법원 조회 촉탁
6	6개 저축은행 출금전표 원본 전건	직원 임의 작성, 예금주 확인 미이행	각 저축은행 요청
7	관리형토지신탁계약서	신탁사 의무범위, 자금집행순서	김민수 보관본 / 신탁사
8	변경계약서 (2023.10.19.)	4자 동의 없는 불법 변경	대한신탁 보관본
9	도급업체 공사계약서 전건	막도장 날인, 이중 계약	대한신탁 / 도급업체
10	한빛저축은행 화이트 처리 서류 원본	사문서위조 증거	보전 요청 / 수사기관 압수

보강 증거 (수사기관 협조로 확보)

- 도급업체 대표들의 진술서 - 박성호가 투입 대가로 현금을 요구한 사실
- 건축소장 조영민의 진술서 - 도급업체 계약서 작성 경위
- 금융브로커 새한증권 장현우의 역할 관련 자료
- 박성호/박재영 간 통신 기록 (수사기관 통신조회)
- 김태호 명의 위조 위임장 원본
- (주)골든종합건설 폐업 신고서, 대표이사 변경 등기사항
- 책임준공확약서 원본

11. 주의사항 및 리스크

11-1. 공소시효 확인 (긴급)

죄명	공소시효	만료 시점 (추정)	긴급도
----	------	------------	-----

사문서위조/행사	5년	2027년~ (임박!)	긴급
사인등위조	5년	2027년~	긴급
횡령 (5억 이상 특경법)	7년	2029년~	주의
사기	10년	2032년~	여유
배임	10년	2032년~	여유

긴급: 2022년 사문서위조 행위의 공소시효(5년)가 2027년부터 순차 만료됩니다. 지금 즉시 고소를 접수해야 합니다. 사문서위조는 현재 검찰 조사 중이므로 추가 혐의 병합이 시급합니다.

11-2. 금액 산정 정확성

기존 OO경찰서 횡령 고소건에서 계산 실수와 착오 기재가 있었습니다. 이번 고소장에서는 통장 거래내역 원본을 기반으로 건별 금액을 정확히 산출하고, 회계사 또는 전문가 검증을 거치세요. OO경찰서 이수연의 수사 결과에 대해서도 정보공개청구로 정확한 내용을 확인하세요.

11-3. 역공(맞고소) 대비

- "구두 위임 받았다" 주장: 서면 위임장이 단 한 건도 없다는 점을 명확히 입증
- "정당한 사업 운영비" 반박: 구체적 사용처 소명을 요구하되, 고소인 측에서도 정상 지출분과 횡령분을 명확히 구분
- 무고죄 맞고소: 통장 거래내역 등 객관적 증거에 기반한 고소 내용으로 구성하여 대비

11-4. 재산 은닉 방지

박성호, 박재영가 판결 전에 재산을 처분할 수 있으므로, 민사소송 접수와 동시에 민사 가압류를 신청하여 부동산, 예금, 차량 등을 보전해야 합니다.

11-5. 변호사 선임 시 유의점

- 형사소송(사기/횡령/문서위조)과 민사소송(손해배상)을 동시에 다룰 수 있는 로펌 선임
- 부동산 개발사업 분쟁, 금융 소송 경험이 있는 변호사 권장
- 기존 OO경찰서 건의 결정문을 반드시 확인하여 동일 실수 방지
- 금액 산정은 반드시 통장 거래내역 원본 기반으로 재검증

본 분석은 AI 법률 분석 도구에 의해 작성되었으며, 법률 자문이 아닙니다.

실제 소송 진행 시에는 반드시 변호사와 상담하시기 바랍니다.

