

iH공사 사장 재심의 신청에 따른 심의 결과

[재 심 의 결 정]

인천광역시

재심의 결정

[제 목] 외국인 전용 임대주택 매각 부적정 등

[재심의 청구인] 인천도시공사 사장 이승우

[관 계 기 관] 인천도시공사

[주 문] 사택 관리비 부담 지원에 대한 환수처분을 1,388,470원에서 346,616원으로 변경하고 관리비 지원범위를 구체적으로 정하여 관련 규정을 개정할 것을 권고하며, 그 외의 청구는 기각한다.

[이 유]

1. 원 처분요구의 요지

인천도시공사(이하 “iH공사”라 한다)는 ‘핵심사업 정상화 및 재정건전화를 위한 2016년 하반기 리스크관리위원회 운영계획안(□□□□처-2727, 2016.7.26.)’을 수립하여 외국인 임대 아파트 3개 단지(◇◇◇◇ 3단지, ◇◇-2, ◇◇-4) 중 1개 단지를 2016년 내에 매각하고자 추진하였고, ‘재정건전화 및 핵심사업 강화를 위한 2017년 리스크관리위원회 운영계획안(□□□□처-563, 2017.1.25.)’을 수립하여 ◇◇◇◇ 외국인 전용 임대주택(◇◇ 3단지, ◇◇-2, ◇◇-4) 매각을 추진하였으며, [표1]과 같이 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지(◇◇ 3단지) 외국인 전용 임대주택을 매각하였다.

【표1】 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각현황

(단위:백만원)

지번	주택명	세대수 (세대)	감정가 (’16년)	매각가 (감정가 대비 7% 인하)	매각방법	매수자	계약일 (소유권 이전)
◇◇동 9-6	◇◇ ◇◇◇◇ 3단지	120	55,432	51,552	경쟁입찰	(주)▲▲▲ ▲▲▲▲1)	’17.6.30. (’17.12.1.)

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

이에 따라 2021. 4월 현재, ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 120세대에 대한 현황은 [표2]와 같고, 그 중 기타 세대에 대한 현황은 [표3]과 같다.

[표2] ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 세대 현황

(단위:세대)

계	●●● 교직원	경제자유구역 내 설립된 교육기관 및 외국인 투자기업 등	경제자유구역 내 사업지등록이 되어 있는 법안에 근무하고 있는 외국인	공실(空室)	기타*
120	105	5	3	3	4

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

[표3] ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 기타 세대 현황

연번	동/호수	매각 전(인천도시공사 관리)		매각 후(주▲▲▲▲▲ 관리)	
		계약자	계약일	계약자	계약일
1	*** / ****	공실(空室)	-	☆☆☆	2018.01.15.
2	*** / ****	★★★★	2010.11.10.	★★★	2018.10.16.
3	*** / ***	○○○	2013.01.29.	○○○	2018.10.16.
4	*** / ****	●●●	2017.05.02.	●●●	2017.05.02.

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

또한 iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 일반임대주택에 대해 [표4]와 같이 조기 분양 하였으며, 임직원의 안정된 생활환경 제공 및 업무효율성 향상을 도모하고자 [표5]와 같이 사택을 운영하고 있다.

【표4】 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 조기 분양전환 추진현황

구분	제 목	내 용	비 고
'09. 8.	◇◇ ◇◇◇◇ 입주자 모집계획	- 분양전환가격 산정기준 : 분양하기로 결정한 날을 기준으로 2인의 감정평가업자가 평가한 당해 주택의 감정평가금액의 산술평균금액으로 산정	■■■ -8729
'15. 6.	1차 합의서 작성 (도시공사-분양전환추진위)	- 분양전환가격 : 감정평가 2곳의 산술평균금액으로 산정 - 분양전환 대금 납부 : 30일 이내	
'15. 7.	조기분양 전환계획 안	- 분양전환가격 : 감정평가 2곳의 산술평균금액으로 산정 - 분양전환 대금 납부 : 30일 이내	☆☆☆☆ -5139
'15. 9.	2차 합의서 작성 (도시공사-분양전환추진위)	- 재감점평가 결과가 나온 후 선납할인 재협의 (분양전환 가격에 관한 내용 없음)	
'15. 11.	분양전환 계약체결 및 소유권 이전계획	- 분양전환가격 : 감정평가금액 기준으로 대금납부조건을 감안하고 재감정평가 수수료를 차감하여 결정 - 분양전환 대금 납부 : 30일 이내	☆☆☆☆ -10812

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

1) 부산 소재 임대사업자(부동산 매매·임대·컨설팅·분양·분양대행업 등 자본금 5천만원 범위)

【표5】 사택 운영현황(2021. 4월 기준)

구분	◇◇ ○○○○ 더퍼스트		◇◇ ◇◇◇◇ 3단지		□□ ◇◇◇◇ 19단지
동호수	1**-3**	1**-3**	3**-6**	3**-1**	2**-1**
규모	113㎡(46평형), 침실 3		97㎡(29평형) 침실3	109㎡(33평형) 침실3	188㎡(56평형) 침실5
사용 승인일	2017.7.17.	2020.7.17.	2020.7.17.	2020.7.17.	2020.8.1.
사용인원 (명)	1 (사장사택)	4	3	4	1
주택 종류	외국인 전용 임대주택		내국인 공공임대주택		분양주택
주소	연수구 ◇◇◇◇로 84번길 84		연수구 ☆☆로30번길 19		서구 ○○○○○로 12
공사 청사와 (왕복)거리	29km		33.4km		40.6km

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 위반 매각

舊 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법(이하 “경자법”이라 한다)」 제24조의2(외국인 전용 임대주택에 관한 특례) 제2항에 따르면 “ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항 및 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에도 불구하고 외국인 전용 임대주택은 임대개시일 부터 10년이 지나지 아니하면 이를 매각 할 수 없다.”고 규정되어 있다.

또한 iH공사는 ◇◇동 9-6의 외국인 전용 임대주택 대지 지분에 따라 토지공급 가격을 조성원가의 60%로 정산(■ 처-9158, 2009.8.31)하였으며, 2010.2.17. 인천 경제자유구역청으로부터 ‘외국인 전용 임대주택 공급조건 변경승인(건축지적과-2361)’을 받았으므로, 「경자법」 상 외국인 전용 임대주택에 관한 특례조항을 적용받아 임대 개시일 부터 10년이 지나지 아니하면 매각할 수 없음에도 불구하고 [표1]과 같이 위법하게 매각하였다.

나. 「공공주택 특별법」 위반 부적격자 매각

◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용임대주택은 「경자법」 제24조의2, 「공공주택 특별법(이하 “공특법”이라 한다)」 제2조제1의2호 규정에 따른 공공임대주택으로,

「공특법」 제50조에 따라 임대 의무기간이 지나지 아니하면 매각 할 수 없고, 예외적으로 임대 의무기간의 2분의1이 지나 임차인 등에게 분양전환 하는 경우와 다른 공공주택사업자²⁾에게 기존 공공주택사업자의 지위를 포괄적으로 승계하는 조건으로 매각이 가능하다.

그러나 iH공사는 「공특법」 제4조제1항에서 정하고 있는 공공주택사업자가 아닌, 민간사업자에게 [표1]과 같이 위법하게 매각하였다.

다. 입찰참가 부적격자 낙찰

iH공사가 시행한 '◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각(권리의무 포괄승계) 입찰 공고(인천도시공사 공고 제2017-94호, 2017.6.2.)'에 따르면, 입찰참가자격은 “ 「부동산 투자회사법」에 따른 부동산투자회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구, 입주자모집 승인 당시 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간 임대주택 및 「공특법」에 따른 공공임대주택을 단독주택은 20호 이상, 공동주택은 20세대 이상 임대하는 자”이거나, 「공특법」 제4조에 의한 공공주택사업자이다.

그러나 iH공사와 매매계약을 체결한 (주)▲▲▲▲▲는 자본금 50,000,000원, 부산 소재 임대주택 2세대에 대한 임대사업자로, 입찰 공고상 입찰참가자격이 없음에 따라 입찰 공고문 제11호에 따라 입찰을 무효로 하여야 함에도 불구하고 부당하게 매각하였다.

라. 매각절차 이행 부적정

iH공사는 「경영회의 운영내규」에 따라 경영에 관한 중요사항을 심의하기 위하여 경영회의를 두고 있으며, 「재산관리규정」 제5조에 따라 재산의 관리와 처분에 관하여 사장의 자문에 응하기 위하여 재산심의회를 두고 있다.

iH공사는 ◇◇◇ ◇◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각과 관련하여, 2016년 ‘현금유동성 위기극복을 위한 외국인전용임대주택 매각계획’ 방침을 결정(◎◎◎◎처-10367, 2016. 9.13)하고 ‘경영회의’와 ‘재산심의회’에서 매각가격 및 대금 납부방법 등에 대해 심의를 득한 후 2회 매각을 추진하였으나 모두 유찰되었다.

2) 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 등

이에 iH공사는 2017년 4월 할인매각을 추진하면서 매각금액과 대금 납부방법 등에 대해 '경영회의'와 '재산심의회' 심의는 득했으나, '경영회의'와 '재산심의회' 전·후로 할인매각에 대한 별도 방침 결정 없이 매각을 추진하였고, 2회 모두 유찰되자, 2017년 6월 주요사항인 대금 납부방법을 변경³⁾하면서 '경영회의'와 '재산심의회' 심의 없이 사업개발본부장 전결로 방침을 결정한 후 입찰 공고하여 매각하였다.

마. 매각가격 인하 부적정

iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택에 대하여 2017.2.2. 現 사업자인 (주)▲▲▲▲▲로부터 당초 매각예정가격 55,432,000,000원 대비 5% 인하된 52,660,400,000원(계약금 10%는 계약 시, 잔금 90%는 계약일로부터 3개월 이내)으로 매입의향서를 접수받았다.

그러나 iH공사는 최초 매각예정가격의 5% 낮은 가격에 매입하고자 하는 자가 있으므로 이를 근거로 하여 5% 인하한 가격으로 입찰하여 좀 더 높은 가격에 매각이 가능할 수 있었음에도, 타당한 근거 없이 7%를 인하하여 매각하였다.

바. 외국인 전용 임대주택 내국인 임대 부적정

◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택은 舊 「경제자유구역개발지침(이하 "지침"이라 한다)」 제50조제1항에 따라 외국인에게 우선 임대하여야 하고, 임대 공고 후 6월이 되는 날까지 임대되지 않은 주택이 있는 경우에는 당해 외국인 임대주택 수의 100분의 5부터 100분의 10을 재고량으로 유지하는 범위 내에서 내국인에게 임대할 수 있는 바, iH공사의 권리의무를 포괄 승계하는 조건으로 '계약서'를 체결한 (주)▲▲▲▲▲도 「지침」에 규정된 바에 따라 임대할 의무가 있다.

그러나 (주)▲▲▲▲▲는 임대공고 없이 인근 부동산에만 외국인 임차인 모집을 의뢰한 후 외국인 임차인이 없다는 사유로 내국인에게 임대하였고, 외국교육기관의 직원이었던 당초 계약자가 계약해지를 요구하며 같은 학교 교직원으로 現 계약자를 소개했다는 사유만으로 재직증명서 등 별도의 검토 없이 자격 요건에 해당되지 않는

3) (당초) 계약금 10%, 중도금 30%(1개월 단위) 2회, 잔금 30% 계약일로부터 3개월 이내 납부
(변경) 계약금(10%), 잔금 90% 계약일로부터 5월 이내에 납부

자에게 임대하는 등 [표3]과 같이 부적정하게 임대하였으며, iH공사는 '계약서'상 '권리의무 포괄승계 조건' 이행에 대한 관리 감독의 의무가 있음에도 불구하고, 이에 대한 관리 감독을 소홀히 하였다.

사. 일반임대주택 분양전환 가격 할인 부적정

舊 「임대주택법 시행규칙」 제5조제3호에 따르면 “공공건설임대주택의 입주자 모집을 공고할 경우에는 분양전환가격의 산정 기준을 포함하여야 한다.”라고 규정되어 있으며, 같은 규칙 제9조 [별표1] 「공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정 기준」 1. 분양전환 가격의 산정 가목에 의하면 “임대의무기간이 10년인 경우 분양전환가격은 감정평가 금액을 초과할 수 없다.”라고 규정되어 있다.

또한 iH공사 「분양규정」 제87조제1항에 따르면 “분양계약자가 중도금 및 잔금을 선납하고자 할 경우에는 할인하여 받을 수 있다.”라고 규정되어 있으며, 「분양규정 시행내규」 제63조제1항에 따르면 “매수인이 매매대금을 당초 납부약정일보다 선납하는 경우에는 그 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.”라고 규정되어 있다.

그러나 iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 일반임대주택 395세대에 대한 조기 분양을 [표4]와 같이 추진하며, 2015.6.23. 분양전환 추진위원회와 최초 입주 시 공고대로 분양전환 가격을 산정하고 대금 납부는 30일 이내에 모두 납부하는 것에 합의하였음에도, 민원 폭주를 이유로 대금 납부기한을 30일에서 2년으로 부당하게 변경하였으며, 선납일수에 관계없이 분양가격에 선납할인율을 먼저 적용⁴⁾하여 당초 분양가격 대비 세대별 3.3㎡당 평균 585천원을 부당하게 할인하였다.

아. 사택 운영 부적정

iH공사는 「공특법」 등 관계법령에서 정하는 입주자 자격요건을 충족하는 자의 주거안정을 위해 임대 또는 임대한 후 분양전환을 목적으로 공공주택을 공급하여야 하고 정당한 사유 없이 공공주택을 목적 외로 사용해서는 아니 된다.

그러나 iH공사는 ◇◇ ◎◎◎◎ 더퍼스트 1**동 3***호 등 5세대에 대해 사택으로 부당 사용하였다.

4) 3.3㎡당 8,999천원(평균)

한편, iH공사 「사택관리예규」 제3조에 따르면 “사택은 사장이 사용하는 1급 사택과 사장 외의 임직원이 사용하는 2급 사택으로 구분한다.”라고 규정되어 있고, 같은 예규 제4조에 따르면 “사택을 사용하려는 자는 별지 제1호 서식의 신청서를 갖추어 사장의 허가를 받아야 한다.”라고 규정되어 있고, 같은 예규 제5조에 따르면 “사택을 사용하는 임직원은 사택의 청결유지와 각종 공공요금의 절약과 사용자가 부담하여야 할 모든 공과금의 성실한 납부를 준수하여야 한다.”라고 규정되어 있으며, 같은 예규 제7조제4호에 따르면 “사택이 아파트인 경우 1급 사택에 한하여 공동관리비는 공사가 부담”하도록 규정되어 있다.

이와 관련 iH공사는 임직원의 안정된 생활환경과 업무효율성 향상을 도모하고자 ‘공사 사택운영 계획’(○○○○처-9507, 2020.7.14.)을 수립하고, 사택 입소자를 2020년 신규입사자로 정하여 20명 내외의 입소자를 모집하여 1차 입소자 8명(2020. 7.17.)과 2차 입소자 4명(2020.8.1.)에게 [표5]와 같이 사택을 사용하게 하였다.

그러나 사택 운영의 목적을 감안하면 본사와 근거리에 위치한 주택을 소유 또는 임차하여야 하나 現 사택은 원거리(왕복 출퇴근 거리 최저 29km에서 최고 40km)에 위치하고 있어 사택제도 취지에 부적합하고, 2급 사택 입소자 1차 선발 시 「사택관리예규」 제4조에 따른 [별지 1호]의 신청서를 받지 않고 2020년 iH공사 신규자 교육 중 구두접수를 하였으며, 신청자에 대한 사용 허가 결정 없이 사택을 사용하게 하였다.

또한 사택의 청결유지는 사용자의 관리의무임에도 불구하고 1급 사택의 경우 2020.1.23. 사택 입주청소(비용 620천원) 실시 후 2020.8.13. 사택 입주청소(550천원) 및 2020.12.3. 코로나19 대비 청결유지 명목으로 청소를 실시⁵⁾하였고 주기적인 청소를 위하여 연간 용역(금액 3,300천원)계약(○○○○처-712, 2021.1.18.)을 체결하였으며, □□ ◇◇◇◇ 19단지 2**동 1***호는 2급 사택이므로 사용자 부담 원칙에 따라 사용자가 아파트 공동관리비 및 공과금(전기, 수도, 가스 등)을 부담하여야 하나, 188㎡(56평형) 규모의 대형 아파트에 1명의 직원만 배정하였다는 사유로 근거규정 없이 1,388,470원을 iH공사 예산으로 지원하였다.

위와 같이 「경자법」 및 「공특법」 위반, 입찰 참가자격 부적격자 낙찰 등 iH공사의

5) 1급 사택 청소비 지출 : 275,000원(바닥, 창틀, 싱크대, 화장실 등 청소)

업무상 중대한 과실과 매각가격 인하 부적정 및 매각절차 이행 부적정 등 기타 절차적 하자 등에 대해 기관경고, 당시 업무 담당자 및 담당 팀장에 대해서 iH공사 「훈계 등 처분에 관한 규정」 제3조 및 제4조에 따른 경고 처분 요구, 재산 매각 관련 규정 준수 및 관련 업무 연찬에 만전을 기하도록 주의 요구, ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 분양전환 등과 관련한 민원 방지 대책을 강구하도록 권고하였고, ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 임차인 적정 선정 및 (주)▲▲▲▲▲에 대한 관리 감독에 만전을 기하도록 주의 요구, 부적정한 선납 할인 사례가 재발되지 않도록 주의 요구, 사택 관리비 지원 금액 환수, 사택사용자 선정 관련 절차에 따라 승인 하도록 주의 요구, 재산관리 업무 관련 규정 개정 및 사업용 재산을 당초 목적과 공급계획에 적합하게 매각 또는 임대하도록 개선 요구 처분을 하였다.

2. 재심의 청구의 취지와 이유

가. 청구취지

이 건 청구의 취지는 처분내용에 대해 이의가 있다는 것이다.

나. 청구이유

이 건 청구 사유는 다음과 같다.

1) 외국인 전용 임대주택 매각규정 및 부적격자 매각

- 2013년 12월 기획재정부에서 중앙공공기관 정상화 정책이 발표되고, 연이어 안전행정부에서 지방공기업 공공기관 정상화 정책을 발표함.
- 주요 내용으로는 첫째, 재정건전성계획 의무화로, 지방자치단체가 지방공기업의 부채를 통합 관리하고 지방자치단체별로 재정건전성관리계획을 수립하여 지방의회 의결을 거치도록 의무화 하였고,
- 둘째, 부채를 감축하지 못하면 채권발행을 제한하기로 하여, 부채비율을 2013년 360%에서 매년 40%씩 감축하여 2017년 말 200%까지 줄여야 하며, 이를 달성하지 못하면 채권을 발행하지 못하여 신규 사업을 하지 못할 뿐 아니라 신용도 하락으로 자금조달 유동성에 문제가 발생하는 상황이었으며,

- 셋째, 경영평가 2년 연속 최하위 등급을 받거나 과도한 부채가 있는 곳은 건전화 대상 공기업으로 지정관리하고 사장을 임기 중이라도 해임할 수 있도록 함.
- 인천시에서는 iH공사 부채감축을 위해 관리감독 하였고, 신규 및 대체 출자를 하였으며, 부족한 부분은 강도 높은 자산매각을 통해 해결할 것을 요구하여 우선 매각이 가능한 ◇◇ 및 ★★지구의 공동주택용지 등을 부득이 매각 추진함.
- ◇◇ 3단지(120세대), △△2(119세대), △△4(154세대) 외국인 전용 임대주택은 공실(286세대)이 발생하여 유지관리에 많은 부담을 주는 자산이었으며, 당시 법률 개정 요구에 노력하였음.
- 또한 인천시가 2015년 7월 재정위기 주의단체로 지정되어 시와 iH공사의 부채 감축이 더욱 절실했으나, 부동산 불경기로 자산매각이 어려워 저가라도 매각할 수 밖에 없는 상황이어서 유동화 할 수 있는 자산을 중심으로 매각을 추진함.
- ◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 역시 3회의 유찰과 7% 할인 후 2회 유찰, 그리고 대금납부조건을 조정하고 6번째 입찰이 되는 등 어렵게 매각한 자산이며, 인천시와 iH공사가 공동으로 노력한 결과 인천시는 2018년 2월 재정위기 주의단체에서 해제되고 iH공사는 매년 부채목표비율을 달성하는 성과를 이룸.
- 법령 위반 및 부적격자 매각 지적은 재정적으로 어려운 상황에서, 그 시기에 「경자법」상 외국인 전용 임대주택 의무조항이 삭제되어, 행안부 부채감축 목표와 인천시의 통합부채관리목표 달성 등 재정건전화를 위해 법률자문을 통해 민간사업자에게 매각이 가능하다는 판단 하에 진행된 적극행정 사안 이므로 당시 상황을 감안해 주기 바람.

2) 외국인 전용 임대주택 매각절차 이행 부적정

- ◇◇ 3단지 매각 관련, 경영회의와 이사회를 통해 2016.10.21. 매각 결정된 이후 3차례 유찰되어, 재산심의회(2017.4.6., 위원장 : □□□ 기획조정실장)와 경영 회의(2017.4.11., 사장 대행 : ●●● 마케팅본부장)를 거쳐 7% 할인매각을 결정 하고, 당시 건축사업처장(○○○○) 전결로 입찰 공고를 실시함.
- 4차, 5차 할인매각 입찰 역시 유찰되어 매각촉진을 위해 대금 납부방법을

변경한 것은 매각 방침이 기 결정된 상황에서, 2017.4.6. 재산심의회에서 결정된 매각금액을 유치한 채 분할납부 방법을 조정한 것으로, 「재산심의회 운영 시행내규」 제3조제1항과 「경영회의 운영내규」 제3조제3항의 심의대상에 해당되지 아니하여, 「사무전결처리규정」에 따라 본부장 전결로 처리된 것임.

3) 외국인 전용 임대주택 매각가격 인하와 관련해서

- (주)▲▲▲▲▲는 ◇◇ 3단지 매각 공고가 2차례 유찰된 후 3차 수의계약 매각을 준비하던 시기에 2017.2.2. 5% 할인된 금액으로 매수의향서를 제출하였으나, 「재산관리규정」상 동일 재산이 2회 이상 유찰되었을 경우 최종 매각 예정 가격 이상으로만 수의계약이 가능하도록 되어 있어 사실상 (주)▲▲▲▲▲가 제시한 가격으로는 입찰절차 없이 수의계약 체결이 불가능한 상황이었음.
- 이후 할인 없는 3차 수의계약 역시 유찰되어, 「재산관리규정」상 최대 20% 한도 내에서 1회 10% 만큼 할인매각이 가능한 점과 당시 부동산 시장, 타 업체의 매입희망가격 등을 종합적으로 감안하여, 재산심의회위원회에서 7% 할인으로 결정하였고, 경영회의에서 가격, 납부조건을 결정 후 할인매각을 추진하였음.
- 7% 할인된 금액으로 4차 입찰공고(2017.4.18.) 하였음에도 (주)▲▲▲▲▲는 응찰하지 않았고, 동일 조건의 5차 입찰에도 응찰하지 않아 유찰되었음.
- 2017.2.2. (주)▲▲▲▲▲에서 제출한 매수의향서보다 낮은 가격으로 두 차례 입찰 공고했음에도 유찰된 상황으로, 좀 더 높은 가격에 매각이 가능할 수 있었다는 감사처분 결과는 사실과 다름.

4) 일반임대주택 분양전환 가격할인 부적정

- 분양전환가격을 감정평가금액으로 하고, 잔금납부기간을 2년으로 하여 납부시마다 선납할인을 하는 방법을 적용할 수도 있으나, 분양추진위와 협의하여 1달 이내에 계약체결과 잔금 납부를 동시에 하기로 합의하고, 분양전환가격을 감정가격에서 2년 선납 할인액을 차감한 금액으로 정하고 추진한 것으로, 분양추진위 요구를 수용하면서 분양대금 회수를 최대한 앞당겨 iH공사 사업 수지를 개선시킨 분양전환 사례임.

- 결국 계약체결 이후 한달 이내에 잔금 전부를 납부하게 하여 사실상 일시납 계약이 이뤄진 것이며, 1달 초과 시 4.5%의 지연이자를 물리고 잔금 미납 2년 초과 시 계약해제를 하도록 하여 계약이 성실히 이행되도록 담보하였으므로, 2년간 납부 방식과 비교하더라도 iH공사가 불이익을 입지 않도록 하였음.

5) 사택 운영 부적정

- 감사결과 환수액은 1,388,470원이나, 감사 결과 통보 전 추가 지출액(2021.3~4월) 480,970원을 포함하면 감사결과에 따른 환수 예정액은 1,869,440원임.
- □□19단지 사택은 입소 가능 인원(5명) 대비 입소자 1명으로, 관리비에 대해 방 1개만 쓰고 있는 입소자는 연간 1/5, 비어있는 공간에 해당하는 4/5는 iH공사가 관리비를 분담한 내용임.
- 이는 iH공사 「사택관리예규」 제7조 “사택운영비는 사용자가 부담하는 것을 원칙으로 한다.”라는 사용자부담원칙을 세밀하게 적용하여 분담한 사항으로 해석을 달리할 여지가 있음.
- 세대사용료는 입소자 전액 부담, 공동사용료는 사용자부담원칙에 따라 n/5 (입소자 수/입소 가능 인원)로 부담하게 하는 게 타당하고 여겨지므로, 표와 같이 환수금액 조정이 필요함.

구 분	청구총액(원)	입소자 부담액(원)	비 고
관리비 계(A)	2,347,986	825,162	
세대분	444,456	444,456	입소자 100%
공동분	1,903,530	380,706	입소자 1/5
입소자 기 납부액(B)	478,546	478,546	
환수예정액(A-B)	1,869,440	346,616	

3. 재심의 판단

가. 다툼

이 건의 다툼은 새로운 사실이나 이를 증명할 객관적 자료 제출이 없는 상황에서, (1) ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각과 관련하여, iH공사의 법령 위반 및 입찰 참가자격 부적격자 낙찰에 대해 iH공사가 재정건전화를 도모하고자 법률자문을 통해 추진한 적극행정 사안으로 인정할 수 있는지 여부, (2) 매각대금 납부조건 변경 관련 재산심의회 및 경영회의 심의 없이 사업개발본부장 전결로 처리한 것에 대한 적정성, (3) 매각가격 7% 할인의 적정성, (4) ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 내국인 임대주택 조기분양 전환 가격할인의 적정성, (5) 사택관리비 환수금액이 적정한지 여부이다.

나. 인정사실

이 건 관련 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택과 관련하여, 「경자법」 및 「공특법」을 위반하여 매각하였고, iH공사가 시행한 ‘◇◇3단지 외국인 전용 임대주택 매각(권리의무 포괄 승계) 입찰 공고(인천도시공사 공고 제2017-94호, 2017.6.2.)’에 따르더라도 입찰참가 자격이 없는 부적격자에게 낙찰하여 부당하게 매각하였다.

한편, ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택을 매입한 (주)▲▲▲▲▲는 2017.6월 iH공사의 입찰 공고에 응찰할 당시, 자본금 50,000,000원, 부산 소재 임대주택 2세대에 대한 민간임대사업자였다.

iH공사는 2016.9.13. ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택에 대한 매각 계획 방침을 수립한 후, ‘재산심의회(2016.10.5.)’ 및 ‘경영회의(2016.10.7.)’ 심의를 통해 매각가격 및 대금 납부방법 등을 결정하였고, 입찰공고가 3차례 유찰되자, ‘재산심의회(2017.4.6.)’ 및 ‘경영회의(2017.4.11.)’ 심의를 거쳐 할인매각을 위한 매각가격 및 대금 납부방법을 결정하였으나 재산심의회 및 경영회의 전·후로 할인매각에 대한 별도의 방침 결정 없이 매각을 추진하였으며, 입찰공고가 2차례 유찰되자, 주요 변경사항인 대금 납부방법을 변경하면서 ‘재산심의회’ 및 ‘경영회의’ 심의 없이 사업개발본부장 전결로 방침을 결정한 후 입찰 공고하여 매각하였다.

iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택에 대하여 2017.2.2. (주) ▲▲▲▲▲▲로부터 매각가격을 당초 매각예정가격 55,432,000,000원에서 5% 할인된 52,660,400,000원으로 하는 매입의향서를 접수받았으나, 2017. 4월 타당한 근거 없이 7% 할인매각을 결정하고 매각하였다.

iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 일반임대주택 395세대에 대한 조기 분양을 추진 하며, 대금 납부기한을 30일에서 2년으로 부당하게 변경하였으며, 선납일수에 관계 없이 분양가격에 선납할인율을 먼저 적용하여 당초 분양가격대비 세대별 3.3㎡당 평균 585천원을 부당하게 할인하였다.

iH공사는 정당한 사유 없이 공공주택을 목적 외로 사용해서는 아니 되나, ◇◇ ◎◎◎◎ 더퍼스트 1**동 3***호 등 5세대를 사택으로 부당 사용하였고, 2급 사택 1차 선발 시 「사택관리예규」에 따른 절차를 이행하지 않았으며, □□ ◇◇◇◇ 19단지 2**동 1***호 사택은 2급 사택이므로 사용자가 공동관리비 및 공과금을 부담해야 하나, 근거규정 없이 예산으로 1,388,470원을 부당하게 지원하였다.

다. 관계법령 등

이 건 관계법령 등은 [별지] 기재와 같다.

라. 판단

- 1) ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각은 iH공사의 재정건전화를 위해 법률자문을 통해 진행한 적극행정 사안으로, 당시 상황을 감안하여야 한다는 주장과 관련하여

2016~2017년 매각 당시 iH공사의 재정 상황에 대하여 살펴보면

iH공사 당기순손익은 [표6]과 같이 2011년 361억 원 적자, 2012년 333억 원 적자, 2013년 2,140억 원 적자였으나, 2014년 242억 원의 흑자를 시작으로 2015년 401억 원, 2016년 223억 원, 2017년은 370억 원으로 지속 흑자를 기록하였으며, 부채비율 또한 [표6]과 같이 2012년 356.3%를 정점으로 지속 감소하여 2016년 말 기준 244.7%, 2017년 말 기준 219.5%까지 감소하였다.

【표6】 iH공사 재무구조, 당기순손익 및 부채비율 현황

(단위 : 억원)

연도	재무구조			당기순손익	부채비율	부채비율 목표 (행안부)
	자산(A+B)	부채(A)	자본(B)			
2020	88,187	61,977	26,210	761	236.5%	300%
2019	88,280	62,805	25,475	527	246.5%	300%
2018	99,437	66,834	32,603	258	205.0%	250%
2017	98,733	67,834	30,899	370	219.5%	230%
2017 (매각 제외)	98,481	67,834	30,647	118	221.3%	230%
2016	98,115	69,655	28,460	223	244.7%	260%
2015	103,005	73,794	29,211	401	252.6%	290%
2014	109,792	80,981	28,811	242	281.1%	320%
2013	104,329	78,188	26,141	△2,140	299.1%	360%
2012	101,520	79,272	22,248	△333	356.3%	400%
2011	96,233	73,645	22,588	△361	326.0%	400%

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

청구인은 2013년부터 부채비율을 40%씩 감축하여 2017년 말까지 200%로 줄여야 했다고 주장하나, 이는 2014년 2월 안전행정부에서 시달한 ‘지방공기업 부채감축 계획 작성지침’에 따른 것으로, 이후 2015년 8월 행정자치부에서 부채비율 한도를 유형별로 차등하여 도시개발공사 부분의 2017년 말 부채비율 목표치는 230%로 변경되어 2015년부터 부채비율을 30%씩 감축하도록 하향 조정되었으며, iH공사에서 인천시 재정관리담당관실로 제출한 ‘인천도시공사 2015년 중장기재무관리계획 제출(★★처-6247, 2015.9.10.)’, ‘인천도시공사 2016년 중장기재무관리계획 제출(★★★★처-3366, 2016.9.9.)’, ‘인천도시공사 2017년 중장기재무관리계획 제출(★★★★처-6516, 2017.9.18.)’ 문서에서도 3개 연도 계획 모두 2017년 말 부채비율 목표치는 230%로 기재되어 있는 등 청구인의 주장은 사실과 다르다.

또한 iH공사는 [표6]과 같이 행정안전부의 지방공기업 부채비율 목표치를

지속 달성해 왔고, ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각이 부채 비율에 미치는 영향은 1.8%p 감소에 불과하며, 매각하지 않았더라도 부채비율은 221.3%임에 따라 iH공사에서 정한 목표치를 달성함과 함께 행정안전부 부채 비율 목표치도 달성할 수 있던 상황임을 감안하면, 당시 자산매각이 어려워 저가라도 매각할 수밖에 없는 상황에서 재정건전화를 위해 이 건 매각을 추진했다는 청구인의 주장은 이유 없다 할 것이다.

2016~2017년 외국인 전용 임대주택의 공실 현황에 대하여 살펴보면

청구인은 ◇◇ 3단지(120세대), △△2(119세대), △△4(154세대) 외국인 전용 임대주택에 대해 실질적으로 외국인 입주수요가 거의 없어 공실이 286세대 발생하여 유지관리에 많은 부담을 주는 자산이라고 주장한다.

그러나 청구인이 주장하는 공실 현황은 2016.9월 기준이며, 공실 286세대 중 이 건 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지(◇◇ 3단지)는 15세대, △△2 118세대, △△4 153세대로, △△2와 △△4는 각 1세대만 임대하고 나머지 세대는 모두 공실인 반면, ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지는 105세대를 임대하고 있었고 특히 2017년 매각 당시에는 총 120세대 중 공실은 4세대에 불과했으며, 연간 약 16억 9천여 만 원의 임대수익이 보장된 우량자산임에 따라 청구인의 주장은 사실과 다르다.

iH공사에서 2016.6월 의뢰한 법률자문의 적정성에 대하여 살펴보면

iH공사 ○○○○처 에서는 '경제자유구역 내 외국인전용임대주택 분양전환에 관한 법률자문 의뢰(○○○○처-6565, 2016.6.15.)' 공문을 ○○○○처로 제출하였고, ○○○○처는 법무법인(유) ■■■■로 법률자문을 의뢰하였으며, ■■■■에서는 2016.7.6. 법률자문 결과를 회신하였다.

법률자문 결과에 따르면 질의내용은 2가지로, ① ◇◇ 3단지의 경우 분양전환이 가능하다고 판단하고 있는 바, 분양전환 시 개발계획 및 실시계획의 변경승인이 필요한지 여부, ② △△-2와 △△-4의 경우는 10년간 임대운영 조건으로 외국교육기관·비영리단체·임대사업자 등에 매각이 가능한지 여부를 질의한 것이며, ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지(◇◇ 3단지)에 대한 매각 가능 여부는 질의내용에 포함되어 있지 않다.

다만, ◇◇ 3단지에 대한 법률자문 결과 내용 중 iH공사가 분양전환이 가능하다고 판단하고 있는 사항에 대해서 “2009.7.31. 신설된 「경자법」 제24조의2 제1항은, 당시 개정법률 부칙 제4조에 제24조의2제1항의 규정은 이 법 시행 후 최초로 실시계획승인을 신청한 자부터 적용한다고 정하고 있고, ◇◇ 3단지는 2005.7.에 실시계획승인을 받은 지구이므로, ◇◇ 3단지에 관하여는 외국인을 위한 임대주택용지 공급의무는 존재하지 않는다고 할 것입니다. 따라서 원칙적으로 귀 공사가 ◇◇ 3단지에서 운영하던 외국인 전용임대주택을 최소 10년 이상 임대하여야 할 의무도 없는 것으로 판단됩니다.”라고 회신했으나, 부칙 제4조는 제24조의2제1항 외국인 전용 임대주택 건설용지 공급 의무에 대해서만 경과규정을 둔 것이므로 제2항 10년간 매각금지 조항은 경과규정에 적용받지 아니하고, 10년간 임대하여야 할 의무 또한 유효하므로 이는 「경자법」 부칙 제4조에 대한 해석 오류이며, 자문결과에 따르더라도 「경자법 시행령」 제21조의2제4항에 의거 분양전환은 “해당 임대주택에 입주하고 있는 자를 우선 고려한 분양계획서를 작성하여 해당 행정기구의 장의 승인을 받아야 하는 것”임에 따라, 이와 같은 법률자문 결과에 대해 매각이 가능하다고 판단할 수 있는 여지는 없다 할 것이다.

또한 iH공사는 「경자법 시행령」 제21조의2제4항에 따라 임대개시일 부터 10년이 경과하지 아니하면 분양할 수 없음에도 불구하고, ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택에 대해 분양전환이 가능하다는 자의적 해석을 전제로 자문하였고, 2009.8.26. 인천경제자유구역청으로부터 외국인 전용 임대주택으로 공급조건을 승인받은 것과, 2009.8.27. 토지대금 정산을 변경한 것에 대해서는 질의내용에 포함하지 않는 등 주요사항을 누락한 채 법률자문 하였으며, 특히 매각 가능 여부에 대해 질의하고자 했다면 이 건 임대주택이 「공특법」에 따른 공공임대주택임을 반드시 질의내용에 포함시켜야 함에도 누락하는 등 법률자문을 부실하게 하였다.

이와 같이 iH공사는 주요사항을 누락한 채 부실하게 법률자문 하였고, 이에 따른 법률자문 결과에 대해서도 타당한 근거 없이 매각이 가능한 것이라고 자의적으로 판단하여 매각한 것임에 따라 청구인의 주장은 이유 없다 할 것이다.

이 건 매각 관련, 적극행정 사안 해당 여부에 대하여 살펴보면

「인천광역시 적극행정 면책 및 공무원 경고 등 처분에 관한 규정」 제5조 제1항에 따르면 적극행정 면책을 받기 위해서는 ① 업무처리가 불합리한 규제의 개선, 공익사업의 추진 등 공공의 이익을 위한 것일 것, ② 대상 업무를 적극적으로 처리하였을 것, ③ 행위에 고의나 중대한 과실이 없을 것을 모두 충족하여야 하고, 같은 규정 제6조제2호 및 제3호에 따르면 고의·중과실, 무사안일 및 직무태만의 경우와 자의적인 법 해석 및 집행으로 법령의 본질적인 사항을 위반한 경우는 면책대상에서 제외하도록 하고 있다.

그러나 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각과 관련해서는 법령 위반 및 입찰 참가자격 부적격자 낙찰 등 당시 행위에 중대한 과실이 있어 적극행정 면책을 받기 위한 조건에 충족되지 않으며, 「경자법」 및 「공특법」 등 법령에 대한 자의적 해석으로 법령을 위반하여 매각한 사안임에 따라 적극행정 면책대상에서 제외함이 타당하므로, 청구인의 주장은 이유 없다 할 것이다.

2) ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각 대금 납부조건 변경은 사업개발본부장 전결사항이라는 청구인의 주장과 관련하여

사업개발본부장 전결사항이므로 재산심의회 및 경영회의 심의는 불필요하다는 주장에 대하여 살펴보면

iH공사 「재산심의회 운영 시행내규」 제3조제1항제1호에 따르면 업무용재산 및 사업용재산 취득·처분 및 교환가격의 적정 여부와 조정에 관한 사항은 재산심의회 심의를 득해야 하고, 「경영회의 운영내규」 제3조제3항에 따르면 이사회 부의대상, 경영기본방침, 사업추진 기본방향 등 정책결정사항, 시책사업 추진 상 업무조정이 필요한 사항, 당초 계획대로 추진하기에는 여건상 불가능하여 방침변경이 불가피한 주요 업무, 공사의 손익에 중대한 영향을 미치는 사항, 기타 사장이 필요하다고 인정하는 사항은 경영회의 심의를 득하여야 한다.

iH공사는 2016.9.13. ‘현금유동성 위기 극복을 위한 외국인전용임대주택 매각 계획수립(○○○○처-10367)’을 통해 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대

주택에 대한 매각 방침을 결정하고, 2016.10.5. 재산심의회를 개최하여 매각 가격을 55,432,000,000원으로 결정하였으며, 2016.10.7. 경영회의를 개최하여 매각가격은 재산심의회 결정대로 하고, 대금납부조건은 '1순위는 계약금 10% · 잔금은 계약일로부터 30일 이내 90% 전액 납부, 2순위는 계약금 10% · 중도금은 계약일로부터 30일 이내 30% 및 60일 이내 30% · 잔금은 90일 이내 30% 납부'로 결정하였고, 이에 따라 2차례에 걸쳐 입찰 공고하였으나 모두 유찰되었다.

또한 iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택에 대한 할인매각 결정을 위해 2017.4.6. 재산심의회를 개최하여 매각가격을 51,552,000,000원으로 할인하는 것으로 결정하였고, 2017.4.11. 경영회의를 개최하여 매각가격은 재산심의회 결정대로 하고, 대금납부조건은 '계약금 10% · 중도금은 계약일로부터 30일 이내 30% 및 60일 이내 30% · 잔금은 90일 이내 30% 납부'로 결정하였고, 이에 따라 2차례에 걸쳐 입찰 공고하였으나 모두 유찰되었다.

이후 iH공사는 2017.6.2. '◇◇3단지 외국인전용임대주택 매각 계획(안)(◎◎◎◎처-6226)'을 사업개발본부장 전결로 처리하면서 경영회의를 통해 결정된 대금납부조건을 '계약금 10% · 잔금은 계약일로부터 5월 이내 90%'로 변경하였고, 변경된 조건으로 입찰 공고하여 (주)▲▲▲▲▲에게 매각하였다.

한편 iH공사 「사무전결처리내규(내규 제404호, 2016.4.4.)」 [별표] 사무전결처리사항 '2. 부서별 사무'에 따르면, '토지(용지) 및 주택, 상가 공급 업무'와 관련하여 '매각대금 수납방법 등 공급조건 변경'은 결재권자가 본부장으로 되어 있는 바, 이는 마케팅본부의 판매처에 해당되는 것이고 사업개발본부 사무에는 이와 관련된 사항이 없으며, 사업개발본부에서 이를 준용하여 처리했다 하더라도, 이는 내부 방침을 결정하는 내부결재에 대한 전결권에 불과하므로, 별도의 심의가 필요한 사안까지 심의 없이 전결권자의 결재로 의사결정이 종료된다는 것은 아니다.

그렇다면 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각 관련 사무는 2016.9.13. 매각계획 수립 후 재산심의회 · 경영회의 · 이사회까지 거쳐 매각을 추진한 iH공사의 주요 업무인 점, 매각대금의 납부조건은 2016.10.7.(최초 납부

조건) 및 2017.4.11.(할인매각에 대한 납부조건) 등 경영회의를 통해 결정된 점, 2016~2017년 총 5회에 걸쳐 매각을 위한 입찰 공고를 하였으나 모두 유찰되어 당초 계획대로 추진하기에는 여건상 불가능하여 방침변경이 불가피했던 상황임을 감안하면, 매각대금의 납부조건 변경은 재산심의회 심의대상에는 해당되지 않다 할 수 있으나, 「경영회의 운영내규」 제3조제3항제4호에 해당됨에 따라 경영회의 심의는 득해야 함이 타당하므로, 청구인의 주장은 이유 없다 할 것이다.

3) ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각가격 할인 관련, 더 높은 가격에 매각이 가능할 수 있었다는 감사처분 결과는 사실과 다르다는 청구인의 주장과 관련하여

매각가격 인하의 적정성에 대하여 살펴보면

「지방공기업법」 제3조제1항에 따르면 “지방직영기업, 지방공사 및 지방공단(이하 “지방공기업”이라 한다)은 항상 기업의 경제성과 공공복리를 증대하도록 운영하여야 한다.”고 규정되어 있고, iH공사 「재산관리규정」 제29조제2항에 따르면 “매각을 위한 입찰을 두 번 실시하여도 낙찰되지 않은 재산에 한해서는 세 번째 입찰부터 최초 매각예정가격의 100분의 80을 최저한도로 하여 매회 최초 매각예정가격의 100분의 10의 금액만큼 그 예정가격을 낮출 수 있다.”라고 규정되어 있다.

iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택 매각을 위해 2016.10월~11월 매각예정가격을 55,432,000,000원으로 하여 2차례 입찰 공고하였으나 모두 유찰되었고, 2017.3월 수의계약 입찰 공고 역시 유찰되어 할인매각을 검토하였으며, 2017.4.6. 재산심의회를 개최하여 당초 매각예정가격 대비 7% 할인한 51,552,000,000원으로 매각가격을 결정하고 2차례 입찰 공고하였으나 모두 유찰되었고, 2017.6월 납부조건을 변경하고 입찰 공고하여 (주)▲▲▲▲▲▲에 매각하였다.

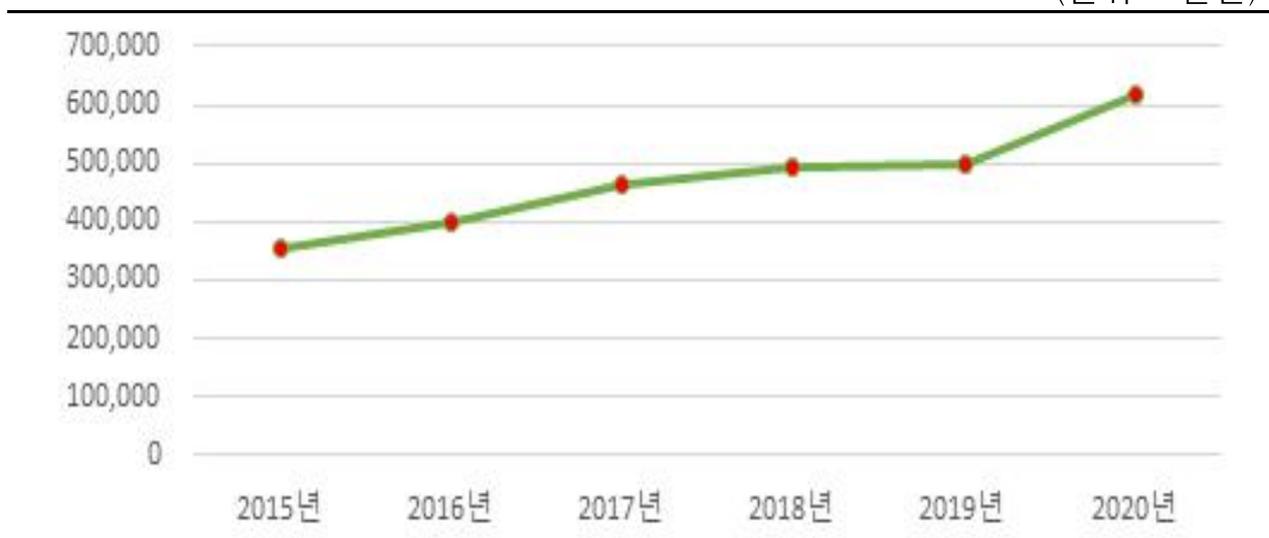
한편 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택을 매입한 現 사업자 (주)▲▲▲▲▲는 2017.2.2. 당초 매각예정가격 대비 5% 할인된 52,660,400,000원, 계약금은 10% · 잔금 90%는 계약일로부터 3개월 이내 납부하는 조건으로 한 매입의향서를 iH공사에 제출하였다.

이에 대해 iH공사는 매각 당시의 부동산 시장 및 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택에 대한 타 업체의 매입희망가격 등을 종합적으로 감안하여 7% 할인을 결정한 것이라고 주장하고 있다.

그러나 [표7]과 같이 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 실거래가는 2016~2017년 완만한 오름세를 나타내는 등 당시 부동산 경기는 점차 회복되고 있는 상황이었으며, (주)▲▲▲▲▲를 제외하고는 매입의향서를 접수받은 바 없고, 청구인의 주장과 달리 타 업체의 매입희망가격 관련 자료를 제시하지 못하는 등 이에 대한 객관적인 자료 또한 없으며, 2017년 당시 업무 담당자는 시 감사관실과의 문답 조사에서 “(주)▲▲▲▲▲로부터 당초 매각가격 대비 5% 할인된 금액으로 매입의향서를 접수받았는데 이와 동일하게 5%로 할인하게 되면 업체와의 유착 의혹이 있을 것을 우려하여 7%로 인하한 것이다.”라고 진술한 바, 업체와의 유착 의혹을 우려했다면 매입 희망가격보다 높은 가격으로 매각을 추진하는 것이 일반적이라 할 것이나, 유착 의혹을 피하기 위해 (주)▲▲▲▲▲의 매입 희망가격보다 1,108,400,000원 낮은 가격으로 할인매각을 결정했다는 것은 인정될 수 없으며, 또한 「지방공기업법」 제3조제1항에 따라 iH공사는 기관의 경제성이 증대되도록 운영해야 함에도 매입 희망가격보다 낮은 가격으로 할인매각 가격을 결정한 것은 타당하지 않다 할 것이다.

【표7】 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 33평형 연도별 평균 실거래가 현황

(단위 : 천원)



※ 국토교통부 아파트 실거래가 자료 재구성

더 높은 가격에 매각할 수 있었다는 감사처분 결과는 사실과 다르다는 주장에 대하여 살펴보면

iH공사가 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 외국인 전용 임대주택에 대한 할인매각을 검토한 시기는 2017.3월~4월이나, (주)▲▲▲▲▲에서 매입의향서를 제출한 시기는 2017.2.2.이므로, iH공사는 매입의향서를 기준으로 할인매각을 검토하는 것이 보다 타당하다 할 것이다.

또한 iH공사에서 2017.4월 7% 할인매각을 결정하고 납부조건을 '계약금 10% · 중도금은 계약일로부터 30일 이내 30% 및 60일 이내 30% · 잔금은 90일 이내 30% 납부'로 하여 2차례 입찰 공고하였으나 모두 유찰된 반면, 2017.6월 매각 가격은 동일함에도 납부조건을 '계약금 10% · 잔금은 계약일로부터 5월 이내 90%'로 변경하여 입찰 공고하자 (주)▲▲▲▲▲가 바로 응찰하여 낙찰된 사정을 감안하면, 이 건 매각에 있어 매각가격보다는 납부조건 변경이 보다 결정적인 사안이었다고 판단할 수 있으며, 결국 (주)▲▲▲▲▲는 매입의향서⁶⁾보다 가격은 낮고 납부기간은 2개월 연장된 조건으로 매입하게 되었다.

이에 따라 iH공사는 매수의향서를 기준으로 5% 할인 매각 공고 후 유찰 시에 7% 할인 매각을 추진하는 것이 보다 타당함에도 불구하고, 이에 대한 검토와 타당한 근거 없이 매입의향서보다 낮은 가격으로 부당하게 매각하였으므로, 청구인의 주장은 이유 없다 할 것이다.

4) ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 일반임대주택 분양전환 가격과 계약기간은 적정하게 추진한 사항이며, 2년 납부방식과 비교하여 불이익을 입지 않도록 한 것이라는 청구인의 주장과 관련하여

분양전환 가격과 계약기간은 적정하다는 주장에 대하여 살펴보면

「지방공기업법」 제3조제1항에 따르면 “지방직영기업, 지방공사 및 지방공단 (이하 “지방공기업“이라 한다)은 항상 기업의 경제성과 공공복리를 증대하도록 운영하여야 한다.”고 규정되어 있고, 舊 「임대주택법 시행규칙」 제5조제3호에

6) 매입희망가격 : 52,660,400,000원, 납부조건 : 계약금 10% · 잔금 90%는 계약일로부터 3개월 이내 납부

따르면 “공공건설임대주택의 입주자 모집을 공고할 경우에는 분양전환가격의 산정 기준을 포함하여야 한다.”라고 규정되어 있고, 같은 규칙 제9조 [별표1] 「공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정 기준」 1. 분양전환 가격의 산정 가목에 따르면 “임대의무기간이 10년인 경우 분양전환가격은 감정평가 금액을 초과할 수 없다.”라고 규정되어 있다.

또한 iH공사 「분양규정」 제87조제1항에 따르면 “분양계약자가 중도금 및 잔금을 선납하고자 할 경우에는 할인하여 받을 수 있다.”고 규정되어 있으며, 「분양규정 시행내규」 제63조제1항에 따르면 “매수인이 매매대금을 당초 납부 약정일보다 선납하는 경우에는 그 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.”라고 규정되어 있다.

한편 iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 일반임대주택 입주자 모집시(2009.9.1.) 분양 전환가격 산정기준을 “분양하기로 결정한 날을 기준으로 2인의 감정평가업자가 평가한 당해 주택의 감정평가금액의 산술평균금액으로 산정”하도록 공고하였다.

이와 관련 iH공사는 2015.6.23. ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 분양전환 추진위원회 (이하 “추진위”라 한다.)와 최초 입주 시 공고(2009.9.1.)대로 분양전환 가격을 산정하고 대금의 납부는 30일 이내에 모두 납부하는 것에 합의하였음에도, 민원 폭주를 이유로 추진위와 기 합의했던 대금의 납부기한을 30일에서 2년으로 부당 하게 변경하여 할인일수가 과다하게 늘어난 채로 선납할인율을 적용할 수 있게 하였으며, 「분양규정 시행내규」 제63조제1항에 따른 선납할인은 매매대금을 당초 납부약정일보다 선납하는 시점에 따라 선납할인을 적용해야 함에도 불구하고, 선납일수에 관계없이 추진위와의 합의로 확정된 분양가격에 선납할인율을 먼저 일괄 적용⁸⁾하여 당초 분양가격 대비 세대별 3.3㎡당 평균 585천원을 부당하게 할인하였으므로 청구인의 주장은 이유 없다 할 것이다.

2년 납부방식과 비교하여 불이익을 입지 않도록 한 것이라는 주장에 대하여 살펴보면

7) 2015년 선납할인율 : 연 4.5%할인(납부기한 2년→9%할인)

8) 3.3㎡당 8,999천원(평균)

iH공사는 ◇◇ ◇◇◇◇ 3단지 일반임대주택 조기 분양전환과 관련하여 무주택자에게 내 집 마련의 기회를 조금이라도 빨리 제공한다는 공공복리 증대와 함께 「지방공기업법」 제3조제1항에 따라 기관의 경제성 증대에도 노력해야 함이 타당하다 할 것이다.

이와 관련 청구인은 분양전환가격을 감정평가금액으로 하고, 잔금납부기간을 2년으로 하여 납부 시마다 선납할인 하는 방법을 적용할 수 있지만, 추진위와 협의하여 30일 이내에 계약체결과 잔금 납부를 동시에 하는 것으로 합의하고, 분양전환가격을 감정가격에서 2년 선납할인액을 차감한 금액으로 정하여 추진한 사항으로 추진위 요구를 수용하면서 대금 회수를 앞당겨 사업수지를 개선시킨 것이라 주장하나, 이는 당초 합의한 대금 납부기한 역시 30일임에 따라 대금 회수를 앞당겼다는 주장은 타당하지 않으며, 대금 납부기한을 부당하게 2년으로 변경하여 선납할인 일수만 과다하게 늘어나게 한 결과만을 초래하였다.

또한 청구인은 잔금 납부 관련 한 달 초과 시 4.5%의 지연이자를 부과하고 잔금 미납 2년 초과 시 계약해제를 하도록 하여 계약이 성실히 이행되도록 담보하였으므로 2년간 납부방식과 비교하더라도 iH공사가 불이익을 입지 않도록 했다고 주장하나, 이는 대금 납부기한 변경에 따른 부당한 선납할인을 지적한 감사결과와 전혀 무관한 사안이며, 대금 납부기한을 30일에서 2년으로 부당하게 변경함으로써, 당초 분양가격대비 세대별 3.3㎡당 평균 약 585,000원, 총 규모로는 약 6,245,994,000 원을 부당하게 할인한 것임에 따라 청구인의 주장은 이유 없다 할 것이다.

5) □□ ◇◇◇◇ 19단지 사택 관리비 지원 관련, 환수금액을 재산정해야 한다는 청구인의 주장과 관련하여

사택 관리비 환수금액을 재산정해야 한다는 주장에 대하여 살펴보면

「공기업·준정부기관 예산집행지침」(2020, 기재부)에 따르면 “각 기관이 소유 또는 임차하고 있는 주택의 관리비(공용관리비 포함)는 입주한 임직원이 부담하도록 한다. 다만, 재산세, 보험료 등의 제세공과금과 건물 및 부대시설의 보존을 목적으로 하는 보수비는 각 기관이 부담할 수 있다.”라고 규정되어 있고, iH공사 「사택관리에규」 5조에 따르면 “사택을 사용하는 임직원은 사택의 청결유지와

각종 공공요금의 절약과 사용자가 부담하여야 할 모든 공과금의 성실한 납부를 준수하여야 한다.”라고 규정되어 있으며, 제7조제4호에 따르면 “사택이 아파트인 경우 1급 사택에 한하여 공동관리비는 공사가 부담”하도록 규정되어 있다.

한편 iH공사는 □□ ◇◇◇◇ 19단지 2**동 1***호는 2급 사택으로 사용자 부담 원칙에 따라 사용자가 아파트 공동관리비 및 공과금(전기, 수도, 가스 등)을 부담하여야 함에도 불구하고, 188㎡(56평형)규모의 대형 아파트에 1명의 직원만 배정하였다는 사유로 [표8]과 같이 1,388,470원을 부당하게 지원하였다.

【표8】 2급 사택 관리비(□□ ◇◇◇◇ 19단지) 지원 현황

(단위 : 원)

구분	계	2020.8.	2020.9.	2020.10	2020.11.	2021.1.	2021.2.
관리비 지출액	1,388,470	202,040	191,550	234,940	235,330	256,000	268,610

※ 인천도시공사 제출자료 재구성

이에 대해 청구인은 「사택관리예규」 제7조 “사택운영비는 사용자가 부담하는 것을 원칙으로 한다.”는 규정을 세밀하게 적용하여 세대사용료는 입소자 부담으로 하되 공동사용료는 ‘사용자 부담원칙’에 따라 입소가능인원 대비 입소자 수로 나눠 부담하여야 한다고 주장하나, 사택에 입주한 직원의 순수한 개인 생활비 성격인 관리비는 「공기업·준정부기관 예산집행지침」(2020, 기획재정부) 및 iH공사 사택운영계획(○○○○처-9507, 2020.7.14.)에 따라 입주 직원이 부담하게 하고, 만일 사택 등의 유지·관리상 특별히 필요하다고 인정되는 관리비에 대해서는 그 지원범위를 구체적으로 정하여 운영하는 것이 타당하다 할 것이다.

다만, iH공사에서 사택입소자 모집 시, 모집인원이 미달된 경우의 관리비 부과에 대해서는 명확히 공지하지 않고 입소시킨 점, iH공사에서 관리비 지원 범위 등에 대한 구체적인 지원기준 등을 별도로 마련하지 않은 채 ○○○○처에서 임의로 입소 직원에게 관리비의 일부만을 납부 하도록 안내한 점, 현재의 입소직원은 관리비 부담 범위에 대해 전혀 인지하지 못한 상태로 입소하여 ○○○○처의 납부 안내를 신뢰한 점, 자체 규정 미비로 입소 직원에게 큰

부담을 부과하게 되는 제반사정 등을 감안하면, 공동사용료를 입소가능인원 대비 입소자 수로 나눠서 부담하도록 해야 한다는 사유로 재심의를 요구한 청구인의 주장은 이 건에 한하여 일부 이유가 있다 하겠다.

이에 따라 188㎡(56평형)규모의 입소가능인원이 5명인 사택에 1명의 직원만 배정하였다는 사유로 부당하게 집행한 사택 관리비 지원 금액 1,869,440원⁹⁾ 중 관리비 세대분 전액(444,456원)과 공동분(1,903,530원)의 1/5(380,706원)을 합하여 총 825,162원을 환수하여야 한다는 청구인의 주장을 일부 인정하여, 입소자의 관리비 기 납부액(478,546원)을 제외한 346,616원을 환수하도록 하고, 향후 사택 등의 유지·관리상 특별히 필요하다고 인정되는 관리비에 대해서는 그 지원범위를 구체적으로 정하여 관련 규정을 개정할 것을 권고한다.

4. 결론

그렇다면 이 건 재심의 청구는 일부 이유 있다고 인정되므로 「인천광역시 감사규칙」 제20조제4항에 따라 주문과 같이 결정한다.

9) 원 처분 환수 금액 : 1,388,470원(2020.8. ~ 2021.2.) / 감사처분전 추가 관리비 지원 금액 : 480,970원(2021.3. ~ 4.)

[별지]

관계법령 등

□ 舊 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법(법률 제9366호)」

제24조의2(외국인 전용 임대주택에 관한 특례) ① 개발사업시행자는 해당 단위 개발사업지구 안 총주택공급세대수의 100분의 1부터 100분의 10까지에 해당하는 주택의 건설용지를 외국인을 위한 임대주택(이하 “외국인 전용 임대주택”이라 한다)의 건설용지로 공급하여야 한다.

② 「임대주택법」 제16조제1항에도 불구하고 외국인 전용 임대주택은 임대개시일 부터 10년이 지나지 아니하면 이를 매각할 수 없다.

③ 「임대주택법」 제20조 및 제21조에도 불구하고 외국인 전용 임대주택에 관한 임차인의 선정방법, 임대보증금, 임대료 및 우선 분양전환에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 외국인 전용 임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여는 「임대주택법」, 「주택법」 및 「주택임대차보호법」을 적용한다.

<본조 신설 2009. 1. 30.>

부칙 제4조(외국인 전용 임대주택에 관한 적용례) 제24조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 제9조에 따라 실시계획의 승인을 신청한 자부터 적용한다.

□ 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 시행령」

제21조의2(외국인 전용 임대주택의 공급기준 등) ④ 임대사업자가 임대개시일 부터 10년이 경과하여 외국인 전용 임대주택을 분양전환할 경우에는 분양전환 당시 해당 임대주택에 입주하고 있는 자를 우선 고려한 분양계획서를 작성하여 해당 행정기구의 장의 승인을 받아야 한다.

□ 「경제자유구역개발지침(산업통상자원부고시 제2015-185호)」

제50조(외국인임대주택의 공급) ① 법 제24조의2제1항에 따라 외국인 전용 임대 주택 건설용지를 공급받은 임대사업자(임대주택법 제2조제4호의 자를 말한다.

이하 "임대사업자"라 한다)는 외국인 임대주택을 건설한 후 외국인에게 우선 임대하여야 한다. 다만, 외국인 임대주택의 임대공고 후 6월이 되는 날까지 임대되지 않은 주택이 있는 경우에는 당해 외국인 임대주택수의 100분의 5부터 100분의 10을 재고량으로 유지하는 범위 내에서 이를 내국인에게 임대할 수 있다.

- ② 임대사업자는 제1항에 의하여 체결된 외국인 전용 임대주택에 대한 내국인의 임차계약 기간이 만료된 때에는 외국인에게 임대계약의 우선순위를 부여하는 등 외국인의 주거안정에 노력하여야 한다.
- ③ 주택사업승인권자는 임대사업자가 제1항에 의하여 주택용지를 공급받아 건설한 주택에 대하여 최초 임대공고 후 10년 이내에는 분양전환 승인을 하여서는 아니 된다. 다만, 경제자유구역의 지정 등 분양전환이 불가피한 경우에는 산업통상자원부장관과 협의를 거쳐 분양전환을 승인할 수 있다.
- ④ 개발사업시행자는 직접 외국인 임대주택을 건설·공급하거나 제1항에 따른 주택 건설용지 공급 범위 내에서 주택건설용지의 출자를 통하여 경제자유구역내의 외국인투자기업 또는 임대사업자와 외국인 임대주택 건설·운영을 목적으로 하는 특수목적법인(SPC)을 설립하여 당해 특수목적법인으로 하여금 외국인임대주택을 건설·운영하도록 할 수 있다. 이 경우 주택용지의 공급, 외국인임대주택의 공급·운영 등에 관하여는 제1항부터 제3항을 적용한다.

□ 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의2. “공공건설임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

제50조의2(공공임대주택의 매각제한) ① 공공주택사업자는 공공임대주택을 5년 이상의 범위에서 대통령령으로 정한 임대 의무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대 의무기간이 지나기 전에도 공공임대주택을 매각할 수 있다.

1. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우. 이 경우 해당 공공임대주택을 매입한 공공주택사업자는 기존 공공주택사업자의 지위를 포괄적으로 승계한다.

2. 임대무기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 임차인 등에게 분양전환하는 경우

舊 「임대주택법 시행규칙(국토해양부령 제144호)」

제5조(분양전환가격 등의 공고) 법 제16조제1항제3호 및 같은 항 제4호에 해당하는 임대주택 중 공공건설임대주택의 입주자 모집을 공고할 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함시켜야 한다. 다만, 영 제13조제5항 각 호의 주택인 경우에는 제1호 및 제3호의 사항을 공고하지 아니할 수 있고, 영 제22조제3항에 따른 임대주택(이하 “분납임대주택”이라 한다)의 경우에는 제5호 및 제6호의 사항을 제외한다.

3. 분양전환가격의 산정 기준. 다만, 분납임대주택의 경우에는 분납금의 납부 시기 및 산정 기준을 말한다.

제9조(분양전환가격의 산정 기준) ① 영 제13조제5항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격의 산정 기준은 별표 1과 같다. 다만, 분납임대주택의 경우에는 별표 1의2와 같다.

[별표 1]

공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준(제9조 관련)

1. 분양전환가격의 산정

- 가. 임대무기간이 10년인 경우 분양전환가격은 감정평가금액을 초과할 수 없다.

「지방공기업법」

제3조(경영의 기본원칙) ① 지방직영기업, 지방공사 및 지방공단(이하 “지방공기업”이라 한다)은 항상 기업의 경제성과 공공복리를 증대하도록 운영하여야 한다.

iH공사 「재산관리규정」

제5조(재산심의회) ① 재산의 관리와 처분에 관하여 사장의 자문에 응하기 위하여 재산심의회를 둘 수 있다.

- ②제1항의 재산심의회 구성과 운영에 관하여는 내규로 정한다.

제29조(매각조건) ① 재산은 일반경쟁입찰에 의하여 매각한다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우는 수의계약으로 매각할 수 있다.

5. 동일 재산을 2회 이상 입찰에 부쳤으나 입찰자 또는 낙찰자가 없을 때 최종 매각예정가격 이상으로 수의계약을 체결하여 매각할 수 있다. 이 경우 수의 계약 기간은 최초 매각공고일로부터 1년 이내로 한다.

□ iH공사 「재산심의회 운영 시행내규」

제3조(심의대상 등) ① 심의회는 재산의 목적 또는 용도에 장애가 되지 않는 범위에서 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 업무용재산 및 사업용재산 취득·처분 및 교환가격의 적정 여부와 조정에 관한 사항
2. 업무용재산 및 사업용재산 유상대부의 적정 여부와 조정에 관한 사항
3. 기타 사장이 공사 재산과 관련하여 심의가 필요하다고 인정하는 사항

□ iH공사 「경영회의 운영내규」

제3조(심의대상 등) ① 회의는 사장과 본부장으로 구성하며, 사장은 회의의 의장이 된다.

②의장의 유고 시에는 직제규정에 기재된 순위에 따라 그 직무를 대행한다.

③회의는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 이사회 부의대상
2. 경영기본방침, 사업추진 기본방향 등 정책결정사항
3. 시책사업 추진 상 업무조정이 필요한 사항
4. 당초 계획대로 추진하기에는 여건상 불가능하여 방침변경이 불가피한 주요업무
5. 공사의 손익에 중대한 영향을 미치는 사항
6. 기타 사장이 필요하다고 인정하는 사항

□ iH공사 「분양규정」

제87조(분양대금의 선납할인 분할납부) ① 분양계약자가 중도금 및 잔금을 선납하고자 할 경우에는 할인하여 받을 수 있다.

② 분양계약자가 중도금 및 잔금을 분할하여 납부하고자 할 경우에는 분할하여 받을 수 있다.

□ iH공사 「분양규정 시행내규」

제63조(선납할인) ① 매수인이 매매대금을 당초 납부약정일보다 선납하는 경우에는 그 선납일수에 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.

□ iH공사 「사무전결처리내규」

제5조(전결처리의 방법) ① 공사의 본부장 및 실장·처장·단장·팀장의 전결 사항은 별표에 정한 바와 같다. 다만, 사장이 특히 필요하다고 인정하는 사항에 대하여는 이 내규에도 불구하고 따로 지시하여 처리하게 할 수 있다.

[별표] 사무전결처리사항(제5조)

2. 부서별 사무

가. 마케팅본부

부서명	사무내용	결재권자			
		팀장	처장	본부장	사장
판 매 처 (판매기획팀) (판매1팀) (판매2팀)	3. 토지(용지) 및 주택, 상가 공급 업무 아. 매각대금 수납방법 등 공급조건 변경			○	

□ iH공사 「사택관리에규」

제3조(사택의 구분) 사택은 사장이 사용하는 1급 사택과 사장 외에 임직원이 사용하는 2급 사택으로 구분한다.

제4조(사용허가) 사택을 사용하려는 자는 별지 제1호 서식의 신청서를 갖추어 사장의 허가를 받아야 한다.

제5조(사용자 준수사항) 사택을 사용하는 임직원(이하 “사용자”라 한다)은 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

4. 각종 공공요금의 절약과 사용자가 부담하여야 할 모든 공과금의 성실한 납부

제7조(사택운영비의 부담) 사택운영비는 사용자가 부담하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공사가 부담할 수 있다.

1. 건물의 신축비·개축비·증축비, 공작물·구축물의 시설비, 보일러·에어컨 등

- 대규모 기계·기구의 설치비, 통신가설비, 수도시설비 및 조경시설비 등 기본시설비
- 2. 건물의 유지수선비 및 화재보험료 등 재산의 유지관리비
- 3. 응접세트, 커튼 등 기본장식물과 비품의 구입비 및 유지관리비
- 4. 사택이 아파트인 경우 공동관리비(1급 사택으로 한정한다)

□ 「인천광역시 적극행정 면책 및 공무원 경고 등 처분에 관한 규정」

제5조(적극행정 면책요건) ① 감사를 받는 공무원등이 적극행정면책을 받기 위해서는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

- 1. 공무원등의 업무처리가 불합리한 규제의 개선, 공익사업의 추진 등 공공의 이익을 위한 것일 것
- 2. 공무원등이 대상 업무를 적극적으로 처리하였을 것
- 3. <삭제>
- 4. 공무원등의 행위에 고의나 중대한 과실이 없을 것

제6조(면책대상 제외) 제5조의 규정에도 불구하고 업무처리 과정에서 기본적으로 지켜야할 의무를 다하지 않았거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 면책대상에서 제외한다.

- 1. 금품을 수수한 경우
- 2. 고의·중과실, 무사안일 및 직무태만의 경우
- 3. 자의적인 법 해석 및 집행으로 법령의 본질적인 사항을 위반한 경우
- 4. 위법·부당한 민원 수용 등 특혜성 업무처치를 한 경우
- 5. 그 밖에 위 각 호에 준하는 위법·부당한 행위를 한 경우