

감 사 원

통 보

제 목 국유재산 사용허가 계약방법 부적정

소 관 기 관 대통령비서실

조 치 기 관 대통령비서실

내 용

1. 업무 개요

대통령비서실은 청사건물을 국유재산으로 관리하면서 [표 1]과 같이 위 건물의 일부를 매점과 카페 용도로 사용하도록 허가하고 사용료를 부과하고 있다.

[표 1] 국유재산 사용허가 내역

업체	대표자	업종	소재지 (면적)	최초 계약	계약방식
□□	A	매점	▷▷ (28.75㎡)	2003년 5월	수익
		자동판매기(2대)	▽▽ (1.86㎡)		
		자동판매기(2대)	◁◁ (1.86㎡)		
		자동판매기(1대)	◇◇ (0.93㎡)		
△△	B	카페	♡♡ (25.94㎡)	2009년 2월	수익

자료: 대통령비서실 제출자료 재구성

2. 관계법령 및 판단기준

「국유재산법」 제31조의 규정에 따르면 행정재산의 사용허가는 일반경쟁에 부치
되, 사용허가의 목적, 성질, 규모 등을 고려하여 필요한 경우 참가자의 자격을 제한
또는 참가자를 지명하여 경쟁에 부치거나 수익의 방법으로 할 수 있도록 되어 있다.

이와 관련, 이번 감사원 감사기간(2018. 3. 12.~3. 28.) 중 국세청에 신고된 부가

가치세 자료를 통해 매출액을 확인한 결과, [표 2]와 같이 최근 3년간(2015~2017년) 매점은 0백만 원 내지 0백만 원, 카페는 0백만 원 내지 0백만 원에 이르고 있는 것으로 나타났다.

[표 2] 매점, 카페의 최근 3년간 연도별 매출액 현황

(단위: 백만 원)

구 분	3개년 평균	2015년	2016년	2017년
매 점	0	0	0	0
카 페	0	0	0	0

자료: 국세청 부가가치세 신고자료 재구성

따라서 위와 같은 매출이 있는 매점, 카페를 운영하는 데 필요한 국유재산에 대해 장애인복지, 보안과 같은 수의계약 사유가 있더라도 특정인이 장기간 사용허가를 받는 등 특혜시비가 발생하지 않도록 지명경쟁, 제한경쟁 등과 같은 경쟁입찰의 방법을 통해 사용허가 대상자를 선정하는 방안을 마련할 필요가 있었다.

3. 감사결과 확인된 문제점

이와 관련, 위 관서는 매점에 대해 장애인 복지를 이유로 2003년 5월부터 14년 넘게, 카페에 대해서는 일반인의 출입이 제한되는 공간적 특수성을 이유로 2009년 2월부터 9년 넘게 [표 1]과 같이 국유재산의 일부를 특정인이 계속 사용할 수 있도록 수의 계약을 통해 허가하고 있었다.

또한 위 관서는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제22조의 규정에 따른 임대 사례비교법을 바탕으로 사용료를 산정하면서 공공청사 내 매점, 카페와는 여건이 전혀 다른 인근지역의 일반 카페 임대사례(♠♠ 소재 카페)를 기준으로 하였다.

더욱이 위와 같은 일반 카페 임대사례를 업종이 상이한 매점, 카페에 대해 동일하

게 적용한 결과 [표 3]과 같이 2017년 매점과 카페의 매출액은 15배 정도(매점 0백만 원, 카페 0백만 원) 차이가 나는 반면에 연간사용료 차이는 809,000원에 불과하였다.

[표 3] 2017년 사용료 산출 관련 감정평가 현황

(단위: 원)

구분	인근지역 임대 사례	사례임료(㎡당)	비준임료 ^{주)} (㎡당)	사용면적(㎡)	연간 사용료(비준임료×사용면적)
매점	■ ♠♠ 카페(60㎡)	450,000	253,623	33.40	0
카페	■ 임대료: 연 27백만 원	450,000	295,364	25.94	0

주: 비준임료=사례임료×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교

자료: 대통령비서실 제출자료 재구성

위와 같이 여건이 전혀 다른 임대사례를 기준으로 사용료를 산정하고, 이를 업종이 상이한 매점과 카페에 동일하게 적용하는 등 불합리한 사용료 산정으로 특혜시비의 소지가 있었다.

관계기관 의견 대통령비서실은 감사결과에 동의하면서 일반인의 출입이 제한되는 특수성 등을 감안하여 수의계약을 체결하고 갱신하여 왔으나 기존 사용허가 계약기간이 만료된 이후에는 경쟁입찰의 방법으로 사용을 허가하겠다고 답변하였다.

조치할 사항 대통령비서실장은 매점, 카페를 운영하는 데 필요한 국유재산에 대해 장애인복지, 보안과 같은 수의계약 사유가 있더라도 특정인이 장기간 사용허가를 받는 등 특혜시비가 발생하지 않도록 지명경쟁, 제한경쟁 등과 같은 경쟁입찰의 방법을 통해 사용허가 대상자를 선정하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)