[처분요구서 : 04]

△△△△△△ 상임감사

△△, 시정, 통보

제 목	**숙사 보전조치 관련 조치 이행 소홀**
소 관 기 관	△△△△△△△△△△△△△△
조 치 기 관	△△처 △△△△부, △△△△△△△△△△△△△△
조 치 기 한	처분(요구)일로부터 각 2, 2, 1개월 이내
내 용	

1. 업무개요

△△△△△△(이하 “△△”이라 한다) 직원의 주거를 목적으로 소유 또는 관리하는 주거용 건물 및 그 부대시설을 숙사라고 말하며 △△△△ △△의 임직원용 숙사와 장기대여금에 관한 사항을 규정함을 목적으로「숙사 및 장기대여금 운영규칙」을 제·개정하여 숙사를 운영하고 있다.

△△△△△△△△△△△△△△(이하 “△△△”라 한다)에서는 원격지에서 전입한 직원들의 정주여건 개선 및 지원을 위하여 △△△와 분소 인근 △△시 및 △△시 일원에 직원 숙사를 마련하여 운영 중이며, 세부 현황은 아래 [표 1]과 같다.

[표 1] △△△ 직원 숙사 현황

(2026. 6. 기준)

구분	주소	건물형태	소유 형태	취득(임차) 가액	전 세 권 기간
1	△△ △△시 △△△△로 △△ △△△△△△△ △△△△호	아파트	취득	49,178,000	-
2	△△ △△시 △△△△길 18 △△△△ △동 △△△호	빌라	취득	40,412,890	-
3	△△ △△시 △△△△길 △△-△△ △△△△ 2차 △△△호	빌라	취득	43,327,860	-

4	△△ △△시 △△리 △△△△-△△ △△△ △△△호, △△△호	다가구	전세권	80,000,000	2024.4.23.~2026.4.22.
5	△△ △△시 △△동 △△△-△ △△△△ △△△호	다가구	전세권	50,000,000	2025.8.10.~2027.8.9.
6	△△ △△시 △△면 △△리 △△△-△ △△△△ △동 △△△호	빌라	취득	53,864,800	-
7	△△ △△시 △△면 △△△길 △△-△△ △△△△△ △△△호, △△△호, △△△호, △△△호	다가구	전세권	136,000,000	2025.9.21.~2027.9.20.
8	△△ △△시 △△동 △△△-△, △△△△ △△△호	다가구	전세권	60,000,000	2024.11.1.~2026.10.31.
9	△△ △△시 △△동 △△△-△△, △△△△△△△ 제△층 △△△호	오피스텔	전세권	50,000,000	2025.9.8.~ 2027.9.7.
10	△△ △△시 △△동 △△△-△△, △△△△△△△ △△△호	아파트	전세권	50,000,000	2025.11.27.~2027.11.26.
11	△△ △△시 △△로 △△△	부속시설	-	-	-
12	△△ △△시 △△면 △△리 △△-△	부속시설	-	-	-

※ 자료: △△△ 제출자료 재구성

2. 관계법령 및 판단기준

△△ 「감사시행규칙」제16조(지적사항 처분 등)에 따르면, 동일 · 유사업무를 처리하면서 같은 위법 · 부당행위를 반복하는 경우 등에는 가중처분하도록 하였다.

△△ △△부(現△△△△부)에서는 「직원 숙사 임대차 계약업무 철저 지시[△△부-7376호(2020.09.14.)]」를 통하여 주택임대차보호법 개정됨에 따라 개정내용(계약갱신청구권, 전월세상한제 등)을 반드시 숙지하여 직원 숙사 임대차 계약업무에 철저를 기하고 감사원의 관사 임차보증금 망실 관련 판정사례를 전파하여 유사사례가 발생하지 않도록 숙사 임차보증금 보전에 특단의 조치를 취하도록 하였다.

또한「직원 숙사 특정감사 결과 행정상 권고에 대한 조치사항 알림[△△부-2538호(2021.03.24.)]」을 통하여 아래와 같이 직원 숙사 임차보증금 보전을 위한 특단의 조치사항을 알렸다.

첫째, 직원숙사 임대차계약(신규 또는 갱신)을 체결 할때는 임차건물 등기사항전부증명서(말소사항포함)를 면밀히 확인(부동산 정보, 부동산 소유관계, 부동산을 담보로한 채무액 등)하고 임차보증금 전액을 환수하지 못할 경우를 대비하여

해당 건물의 재산평가액과 이미 설정된 선순위 근저당권 채권최고액, 소액임차인의 최우선변제금 등을 비교하는 방법으로 임차보증금 손실 문제가 있는지 반드시 검토하여야 하며, 임차보증금 전액 회수가 가능한 건물에 대해 임대차 계약 체결(전세보증금 반환보증 가입)을 해야한다.

둘째, 특히 다가구주택 임차숙사 신규계약 및 갱신계약의 경우 건물 소유자의 파산, 법원 경매 등의 사항이 발생할 시 법인인 우리 △△보다 개인이 최우선 소액 임차인으로서 우선 변제가 되기 때문에 전세권 설정은 실효성이 없으므로 전세보증금 반환보증을 반드시 가입하여야 하며, 가입요건이 되지 않아 보증금 전액 회수가 불가할 경우 즉시 임대차계약 해지 및 임차보증금 반환청구(내용증명)를 통하여 보증금 손실방지를 해야한다.

그리고 「2024년 △△△△△△ 소관부서 종합감사 결과에 대한 조치사항 알림 [△△부-1034호(2025.02.05.)]」을 통하여 임대차계약(신규・갱신) 시 검토 사항에서 ① 임차 건물의 등기사항전부증명서(말소사항 포함) 확인을 통해 부동산 정보, 소유 관계, 선순위 근저당권, 채무액 등을 면밀히 검토하고, ② 임차보증금 회수 가능성을 검토하여, 전액 회수가 가능한 건물에 대해서만 계약 체결(전세권 설정 포함)하도록 알렸다.

3. 감사결과 확인된 문제점

가. 사실관계

1) 2024년 종합감사 지적 및 조치 이행 결과 제출

[표 2] △△△△△△△△△△△△△△ 직원 숙사(다가구) △△△ 임차 현황('24. 10. 기준)

구분	주소	건물내역	권리권 등 설정 현황		
			권리자	설정일자(기간)	설정금액

구분	주소	건물내역	권리권 등 설정 현황		
			권리자	설정일자(기간)	설정금액
1	△△△△ △△시 △△면 △△리 △△△△-△△, △△△ △△△호	철근콘크리트구조 싱글지붕 3층 단독주택(다가구)	△△△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지)	2006. 9. 6. (‘06. 9. 6.~현재)	172,800천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△호	2020. 4. 22. (‘20. 4. 22.~현재)	40,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△호	2020. 4. 22. (‘20. 4. 22.~현재)	40,000천원
			△△△ (전세권) 제△△△△호	2024. 3. 27. (‘24. 3. 27.~’26. 3. 26.)	35,000천원
2	경상남도 △△시 광도면 죽림리 1585-45, △△△ △△△호	철근콘크리트구조 싱글지붕 3층 단독주택(다가구)	△△△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지)	2006. 9. 6. (‘06. 9. 6.~현재)	172,800천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△호	2020. 4. 22. (‘20. 4. 22.~현재)	40,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△호	2020. 4. 22. (‘20. 4. 22.~현재)	40,000천원
			△△△ (전세권) 제△△△△호	2024. 3. 27. (‘24. 3. 27.~’26. 3. 26.)	35,000천원

※ 자료: △△△ 제출자료 재구성

[표 3] △△△△△△△△△△△△△△ 직원 숙사(다가구) △△△△△ 임차 현황(‘24. 10. 기준)

구분	주소	건물내역	권리권 등 설정 현황		
			권리자	설정일자(기간)	설정금액
1	△△△△ △△시 △△면 △△리 △△△-△ △△△△△ △층 △△△호	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(다가구)	△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지 2건)	2018. 9. 27. (‘18. 9. 27.~현재)	351,000천원
			△△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지 1건)	2015. 9. 9. (‘18. 9. 27.~현재)	80,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. (‘23. 9. 21.~’25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. (‘23. 9. 21.~’25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. (‘23. 9. 21.~’25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제25472호	2023. 9. 21. (‘23. 9. 21.~’25. 9. 20.)	34,000천원
2	△△△△ △△시 △△면 △△리 △△△-△ △△△△△ △층 △△△호	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(다가구)	△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지 2건)	2018. 9. 27. (‘18. 9. 27.~현재)	351,000천원
			△△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지 1건)	2015. 9. 9. (‘18. 9. 27.~현재)	80,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. (‘23. 9. 21.~’25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. (‘23. 9. 21.~’25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. (‘23. 9. 21.~’25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. (‘23. 9. 21.~’25. 9. 20.)	34,000천원
3	△△△△ △△시 △△면 △△리 △△△-△ △△△△△ △층 △△△호	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(다가구)	△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지 2건)	2018. 9. 27. (‘18. 9. 27.~현재)	351,000천원
			△△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지 1건)	2015. 9. 9. (‘18. 9. 27.~현재)	80,000천원
			△△△△△△	2023. 9. 21.	34,000천원

구분	주소	건물내역	권리권 등 설정 현황		
			권리자	설정일자(기간)	설정금액
			(전세권) 제△△△△△호	('23. 9. 21.~'25. 9. 20.)	
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. ('23. 9. 21.~'25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. ('23. 9. 21.~'25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. ('23. 9. 21.~'25. 9. 20.)	34,000천원
4	△△△△ △△시 △△면 △△리 △△△-△ △△△△△ △층 △△△호	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(다가구)	△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지 2건)	2018. 9. 27. ('18. 9. 27.~현재)	351,000천원
			△△△△△△△△ (근저당, 공동담보 토지 1건)	2015. 9. 9. ('18. 9. 27.~현재)	80,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. ('23. 9. 21.~'25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. ('23. 9. 21.~'25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. ('23. 9. 21.~'25. 9. 20.)	34,000천원
			△△△△△△ (전세권) 제△△△△△호	2023. 9. 21. ('23. 9. 21.~'25. 9. 20.)	34,000천원

※ 자료: △△△ 제출자료 재구성

위 [표 2]의 △△△과 [표 3]의 △△△△△의 경우 다가구 주택임에 따라 건축물 소유자의 부도·파산 등으로 법원 경매 시 △△△△△△(△△△△△△△△△△△△△)은 법인이기에 전세권 설정을 하더라도 우선순위인 개인 소액 임차인이 최우선변제금을 수령하고 권리 설정일자가 앞서있는 권리자(타 법인 등)가 배당되기 때문에 △△은 후 순위로 임차보증금 손실 우려가 있음에도 숙사 임차보증금 손실을 예방하기 위하여 전세권 설정 이외의 다른 조치는 취하지 않아 2024년에 실시한 △△△△△△△△△△△△△△ 종합감사 시 지적한 사례가 있으며, 향후 전세보증금 반환보증, 토지 담보 등 기타 직원 숙사 임차보증금 보전을 위한 조치를 강화하도록 하였다.

△△△△△△△△△-8560(2024.11.26.)호 「2024년 종합감사 처분요구 이행결과 제출」에 따르면, △△△에서는 종합감사 수감 이후 임차보증금 보전을 위한 보증보

험인 △△△△△△△△△△△의「전세금반환보증보험(법인임차인용)」가입 및 토지 담보 등을 실시하고자 하였으나, △△△△△△△△△△△의 가입조건을 미충족하여 전세금반환보증보험에 가입하지 못하였고, 토지 담보는 숙사 임대인의 부동의로 불가함에 따라 기존 숙사 계약건의 계약해지 등을 통하여 보증보험 가입 가능한 물건으로 재계약 한다는 계획을 조치이행 사항으로 제출하였다.

2) 2026년 직원 숙사(다가구) △△△ 및 △△△△△ 임차현황

경상남도 △△시에 소재한 직원 숙사 △△△(△△△호, △△△호)의 경우 보증금 각 사천만원(40,000,000원), 임대차 기간 2024. 4. 23. ~ 2026. 4. 22.의 조건으로 2024. 4. 16. 연장 계약체결하였으나, 2026. 4. 22.부로 임대차 계약이 만료되었음에도 △△△에서는 직원 퇴거 및 전세금 반환요청 등 별도의 조치없이 감사일 현재(2026. 6. 1.)까지 직원 숙사로 사용하고 있으며, 전세보증금 반환보증 보험 가입 상태도 미가입 상태인 것으로 확인되었다.

△△△△△△△△△-6359(2025.9.15.)호 「거제지구 관사(△△△△△) 전세 연장계약 체결 결과보고」에 따르면, △△△는 기존에 직원 숙사로 사용하던 △△△△△(△△△△시 동부면) △△△호, △△△호, △△△호, △△△호에 대하여 보증금 각 삼천사백만원(34,000,000원), 임대차 기간 2025. 9. 21. ~ 2027. 9. 21. 조건으로 부동산 2025. 9. 15. 임대차연장계약을 체결하였으며, 특약사항으로 보증보험가입이 불가할 경우 임대차 기간이 만료되지 않아도 즉시 계약을 해지하는 조건을 추가하였다.

그러나 △△△에서는 계약 특약사항인 전세보증금반환보증보험의 가입이 불가함에 따라 임대인에게 계약사항 미이행에 따른 계약 해지 및 전세보증금 반환요청을 지속적으로 하고 있으나, 임대인은 반환 날짜를 차일피일 미루는 등 감사일 현재

(2026. 6. 1.)까지 보증금 반환이 원활하지 않은 것으로 확인되었다.

[표 4] △△△ 직원 숙사 현황

(2026. 6. 기준)

구분	주소	건물형태	소유형태	취득(임차)가액	전 세 권 기간	보증보험
1	△△ △△시 △△△△로 52 동산2차아파트 1707호	아파트	취득	49,178,000	-	-
2	△△ △△시 선금산2길 18 서광빌라 1동 203호	빌라	취득	40,412,890	-	-
3	△△ △△시 선금산2길 28-26 태영빌라 2차 101호	빌라	취득	43,327,860	-	-
4	△△ △△시 죽림리 1585-45 △△△ △△△호, △△△호	다가구	전세권	80,000,000	2024.4.23.~2026.4.22.	미가입
5	△△ △△시 도남동 479-5 포세이돈 △△△호	다가구	전세권	50,000,000	2025.8.10.~2027.8.9.	가입
6	△△ △△시 동부면 산양리 872-4 양지빌라 가동 203호	빌라	취득	53,864,800	-	-
7	△△ △△시 동부면 산양2길 18-14 △△△△△ △△△호, △△△호, △△△호, △△△호	다가구	전세권	136,000,000	2025.9.21.~2027.9.20.	미가입
8	△△ △△시 고현동 474-1, 서정주택 △△△호	단독주택	전세권	60,000,000	2024.11.1.~2026.10.31.	미가입
9	△△ △△시 고현동 978-10, 골든아틀란티스 제5층 520호	오피스텔	전세권	50,000,000	2025.9.8.~ 2027.9.7.	가입
10	△△ △△시 마수동 382-10, 현대그랜드맨션 406호	아파트	전세권	50,000,000	2025.11.27.~2027.11.26.	가입
11	△△ △△시 도남로 117	부속시설	-	-	-	-
12	△△ △△시 한산면 하소리 29-1	부속시설	-	-	-	-

※ 자료: △△△ 제출자료 재구성

나. 문제점

△△△에서는 종합감사 수감 이후 임차보증금 보전을 위한 보증보험인 △△△△△△△△△△△의 「전세금반환보증보험(법인임차인용)」 가입 및 토지 담보 등을 실시하고자 하였으나, △△△△△△△△△△△의 가입조건을 미충족하여 전세금반환보증보험에 가입하지 못하였고, 토지 담보는 숙사 임대인의 부동의로 불가함에 따라 기존 숙사 계약건의 계약해지 등을 통하여 보증보험 가입 가능한 물건으로 재계약 한다는 계획을 2024. 11. 26. 감사실에 조치이행 사항으로 제출하였다.

그러나, △△△에서는 전세금반환보증보험이 가입이 거절되어 임차보증금 손실 우려가 있었던 △△시 소재의 숙사 △△△(△△△호, △△△호)과 △△시 소재의 숙사 △△△△△(△△△호, △△△호, △△△호, △△△호)를 조치이행 사항의 계약

건의 계약해지 등을 통하여 보증보험 가입 가능한 물건으로 재계약 한다는 계획과 다르게 전세금반환보증보험 가입 등 별도의 임차보증금 보전조치 없이 감사일 현재(2026. 6. 1.)까지 직원 숙사로 사용하고 있는 등 감사 처분에 따른 조치이행을 소홀히 한 사실이 있다.

그 결과 △△시 소재의 숙사 △△△△△(△△△호, △△△호, △△△호, △△△호)의 경우는 임대인에게 전세금반환보증보험 미가입에 따라 계약사항 미이행에 따른 계약해지 및 전세보증금 반환을 지속적으로 요청하고 있으나 임대인이 반환 날짜를 차일피일 미루는 등 감사일 현재(2026. 6. 1.)까지 보증금 반환이 원활하지 않아 향후 임차보증금 손실 문제까지 우려되고 있는 실정이다.

또한 △△시 소재의 숙사 △△△(△△△호, △△△호)의 경우는 2026. 4. 22. 부로 임대차 계약이 만료되었음에도 △△△에서는 직원 퇴거 및 전세금 반환요청 등 별도의 조치없이 감사일 현재(2026. 6. 1.)까지 직원 숙사로 사용하고 있으며, 여전히 전세금반환보증보험이 가입되어 있지 않아 임차보증금 손실 우려가 있는 실정으로 직원 숙사 임차보증금 보전을 위한 조치를 소홀히 한 사실이 있다.

관련부서 의견

△△△△△△△△△△△△△는 복무감사 결과를 수용하며, 관련 규정 숙지 및 직원 교육 등을 통해 재발 방지 대책을 마련하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항

이사장(△△처 △△△△부장)에게 보증보험회사의 가입조건을 미충족하여 전세금반환보증보험에 가입하지 못하였고, 토지 담보는 숙사 임대인의 부동의로 불

가함에 따라 기존 숙사 계약건의 계약해지 등을 통하여 보증보험 가입 가능한 물건으로 재계약 한다는 계획을 2024. 11. 26. 감사실에 조치이행 사항으로 제출하였음에도, 조치사항을 이행하지 않고 기존 숙사를 연장 계약한 **△△직 △급 △△△, △△직 △급 △△△, △△직 △급 △△△**에 대하여 **△△처 △△△△부**에 **"신분상 △△"** 처분 요구합니다.(△△ △)

〔관련자〕

구분	직 급	성 명	담당업무	소속(현 근무처)	처분요구	비고 (담당기간)
1	△△직 △급	△△△	△△△ 업무 총괄	△△△△△△△△△△△△△ (現 △△△△△△△△△△△△)	신분상 △△	2025. 1. 1. ~ 2025. 12. 31.
2	△△직 △급	△△△	△△△ 업무 총괄	△△△△△△△△△△△△△ (現 △△처 △△△△부)	신분상 △△	2025. 1. 1. ~ 2025. 12. 31.
3	△△직 △급	△△△	용도	△△△△△△△△△△△△△ (現 △△△△△△△△△△△△△)	신분상 △△	2025. 1. 1. ~ 2025. 12. 31.

이사장(△△△△△△△△△△△△△장)은 직원 숙사 △△△△ △△△호(△△시 소재)의 경우 전세금반환보증보험이 미가입되어 있는 실정으로 계약 종료기간이 도래함에 따라 △△부-1217(2026.3.12.)호 「직원 숙사 운영시 준수사항 재강조」에 따른 숙사 임차보증금 보전조치를 이행하도록 조치하시기 바랍니다.**(시정)**

이사장(△△△△△△△△△△△△△장)은 관련 규정 숙지 및 직원교육 등을 통한 재발 방지 대책을 마련하시기 바랍니다.**(통보)**