

기관정기감사

감 사 보 고 서

- 주택도시보증공사 기관정기감사 -

2020. 11.

감 사 원

목 차

I. 감사실시 개요	1
II. 감사대상기관 현황 및 실태	3
III. 기존 감사결과 이행실태 점검	11
IV. 감사결과	13
1. 감사결과 총괄	13
2. 처분요구와 통보사항	15
(1) 보증료율 산정기준 미비 및 산정 부적정(주의·통보)	16
(2) 고분양가 사업장에 대한 분양보증 심사 및 협의업무 부당 처리(문책) ...	35
(3) 보증료 환불 및 지연손해금 지급업무 처리 부적정(시정·통보)	48
(4) 담보제도 운영 부적정(시정·통보)	60
(5) 관용차량 관리업무 등 처리 부적정[문책·주의·통보]	86
(6) 전세보증금반환보증 발급시스템 개선업무 태만 및 부당 처리(문책·주의) ...	107

I. 감사실시 개요

1. 감사배경 및 목적

감사원이 2016년 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)에 대해 기관운영감사를 실시한 이후 감사순기가 도래하였고, 최근 언론보도를 통해 고분양가 관리지역 선정, 전세보증금 등 보증사고 발생 증가, 방만경영 등에 대한 문제점이 지속적으로 제기됨에 따라 공사의 업무 전반에 대한 점검이 필요한 실정이었다.

이에 각종 보증사업, 기금운용 등 주 기능, 주 사업의 추진 실태와 예산 편성·집행, 조직·인력운영 등 공사의 업무처리 전반을 체계적으로 점검하여 기관운영의 효율성을 제고하고자 2020년 연간 감사계획에 반영하여 이번 감사를 실시하였다.

2. 감사중점 및 대상

이번 감사는 공사가 2016년 이후 수행한 업무 및 기관운영 전반을 대상으로 하면서, 보증료율 산정, 고분양가 관리지역 선정·운영 등 주요 사업 추진의 적정성과 계약·예산집행 등 경영관리의 적정성, 보증금지대상자에 대한 전세보증금반환보증 추가 발급의 적정성 등을 중점 점검하였다.

아울러, 공사에 대한 정례적 감사의 취지에 부합하도록 지난 2016년 기관 운영감사 결과의 이행상황도 함께 점검하였다.

3. 감사실시 과정

감사를 실시하기 전에 공사에 대한 기존 감사결과, 언론보도, 국회 논의사항 등 외부 공개자료와 공사에서 관리하는 내부 보증심사자료 등 관련 자료를 사전에 분석하여 이를 감사에 적극 활용하였다.

이와 같이 사전에 수집·분석한 자료를 바탕으로 취약 분야를 선정한 후 2020. 5. 25.부터 같은 해 7. 1.까지 25일간¹⁾ 감사인원 13명을 투입하여 실지감사를 실시하였다.

4. 감사결과 처리

감사결과 지적사항과 관련하여 공사로부터 업무처리 경위, 향후 처리대책 등에 대한 답변서를 받고, 2020. 8. 11. 공사 부사장 등이 참석한 가운데 감사마감회의를 실시하는 등 주요 지적사항에 대한 의견을 교환하였다. 이후 감사원에서는 감사마감회의에서 제시된 의견 등을 포함하여 지적사항에 대한 내부 검토를 거쳐 2020. 11. 26. 감사위원회회의의 의결로 감사결과를 최종 확정하였다.

1) 당초 감사기간: 2020. 5. 25.~6. 17.(15일), 감사기간 연장: 2020. 6. 18.~7. 1.(10일)

II. 감사대상기관 현황 및 실태²⁾

1. 설립목적 및 연혁

공사의 설립목적은 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업을 하고, 주택도시기금을 효율적으로 운용·관리하여 국민의 삶의 질 향상에 이바지하는 데 있다.

공사의 연혁을 살펴보면, 1993. 4. 24. 구 「주택건설촉진법」에 따라 주택사업 공제조합으로 설립되어 1999. 6. 3. 대한주택보증주식회사로 전환되었다가 2015. 7. 1. 「주택도시기금법」 제정에 따라 현 주택도시보증공사가 출범한 후 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 준시장형 공기업으로 지정되었다.

2. 조직 및 인력

공사는 2020년 6월 말 현재 4본부, 9실, 9처, 1연구원, 14지사, 17센터로 구성되어 있다.

공사의 인원은 [표 1]과 같이 2020년 6월 말 기준 정원 853명, 현원 817명으로서, 2016년 대비 2020년 정원이 357명 증가하는 등 2017년 이후 전세보증 실적 증가, 도시재생 기금사업 확대 등에 따라 조직·인력이 대폭 늘어났다.

[표 1] 정·현원 현황

(단위: 명)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 6월 말
정원	496	611	793	818	853
현원	488.5 ^{주)}	596.75 ^{주)}	780	792.25 ^{주)}	817

주: 단시간 근로자를 전일제 기준으로 환산하여 현원을 산정함으로써 소수점 이하 자리 발생
자료: 공사 제출자료 재구성

2) 이 부분은 감사결과 지적된 문제점의 종합적 이해를 돕기 위해 감사대상 업무의 현황을 기술한 것으로, 감사 대상기관이 제출한 자료를 바탕으로 작성되었으며 현장조사 등 감사의 방법으로 검증한 내용이 아님

3. 수입·지출 및 재무 현황

가. 수입·지출 현황

공사의 2020년 수입 예산은 [표 2]와 같이 분양보증료 3,108억 원 등 계 1조 1,924억 원이며, 지출 예산은 사업비 6,608억 원, 공통경비 1,159억 원 등 계 9,242억 원이다.

[표 2] 수입·지출 예·결산 현황

(단위: 억 원)

구분	2016년(결산)	2017년(결산)	2018년(결산)	2019년(결산)	2020년(예산)
수입(A)	13,331	10,427	11,925	12,285	11,924
▪ 사업수입(기타보증료, 구상채권회수 등)	7,955	6,522	8,037	7,917	7,007
▪ 독점수입(분양보증료)	4,016	2,428	2,120	2,585	3,108
▪ 위탁수입 등(용자수탁차입·회수, 이자수익 등)	1,360	1,477	1,068	1,783	1,809
▪ 출자금	-	-	700	-	-
지출(B)	4,533	6,101	8,393	9,603	9,242
▪ 사업비(대위변제, 용자상환 등)	3,324	4,027	6,583	7,451	6,608
▪ 공통경비(인건비, 경상운영비 등)	464	483	599	704	1,159
▪ 배당	745	1,591	1,211	1,448	1,475
잉여금(A-B)	8,798	4,326	3,532	2,682	2,682

자료: 공사 제출자료 재구성

나. 재무 현황

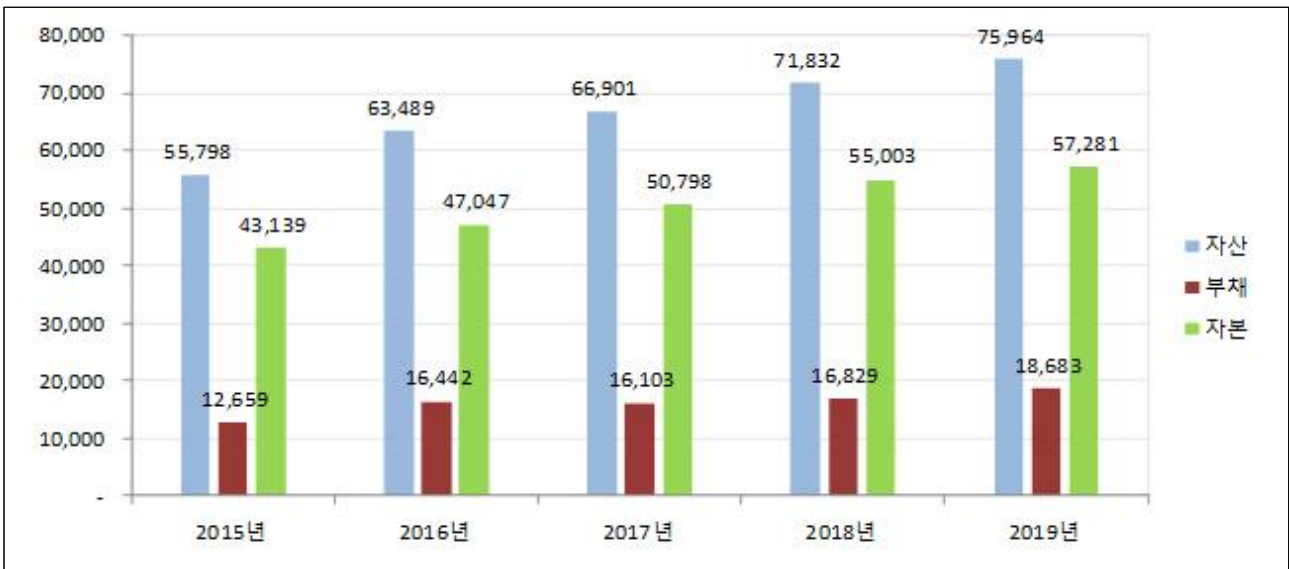
공사의 2019년 말 자산은 [도표 1]과 같이 7조 5,964억 원으로, 전년 대비 4,132억 원, 2015년 대비 2조 166억 원 증가하였는데, 이는 개인보증상품이 출시되고 보증 실적이 늘어나 예치금 등 금융자산이 증가한 데 따른 것이다.

공사의 2019년 말 부채는 [도표 1]과 같이 1조 8,683억 원으로 전년 대비 1,854억 원, 2015년 대비 6,024억 원 증가하였는데, 이는 보증 실적 증가에 따른 미경과보증료적립금 증가 등이 주요 원인이다.

또한 공사의 2019년 말 자본은 [도표 1]과 같이 5조 7,281억 원으로, 지속적인 당기순이익 실현 등에 따라 전년 대비 2,278억 원, 2015년 대비 1조 4,142억 원 증가하였다.

[도표 1] 최근 5년간의 재무 현황

(단위: 억 원)



자료: 공사 제출자료 재구성

다. 손익 현황

공사의 2019년 수익은 [표 3]과 같이 1조 658억 원으로 전년 대비 2,433억 원 증가하였는데, 주된 수익인 보증료수익은 전년 대비 344억 원 증가하는 데 그쳤으나, 대위변제 증가에 따라 구상채권³⁾이 증가하면서 구상이익⁴⁾이 전년 대비 1,715억 원 증가하여 전체 수익 개선에 기여하였다.

최근 5년간의 수익 변동 추이를 살펴보면 2015년 공사 전환에 따른 일시적 영향으로 1조 70억 원의 수익을 달성하였고, 2016년부터는 매년 8천억~9천억 원 수준을 유지하다가 2019년 1조 658억 원으로 수익이 증가하였다.

3) 대위변제 금액 중 담보자산의 매각 또는 구상권 행사 등으로 회수 가능한 금액

4) 구상채권의 전년 말 대비 증가 금액

[표 3] 최근 5년간의 수익 변동 현황

(단위: 억 원)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년(A)	2019년(B)	증감(B-A)
영업수익	10,060	8,755	8,172	8,190	10,596	2,406
보증료수익	6,581	7,246	5,963	6,451	6,795	344
이자수익	1,367	1,121	1,181	1,477	1,585	108
책임준비금환입액	-	-	565	-	-	-
보증금비용환입액	831	238	235	-	-	-
구상이익	-	-	-	43	1,758	1,715
기타 영업수익	1,281	150	228	219	458	239
기타수익	10	450	39	35	62	27
수익	10,070	9,205	8,211	8,225	10,658	2,433

자료: 공사 제출자료 재구성

공사의 2019년 비용은 [표 4]와 같이 6,822억 원으로 전년 대비 3,725억 원 증가하였는데, 보증사고 증가 등에 따라 보증금비용이 전년 대비 2,272억 원 증가하였고, 조직확대에 따른 인건비 및 경비가 245억 원 증가하여 전체 비용이 증가하였다.

최근 5년간의 비용 변동 추이를 살펴보면, 2015년 6,548억 원의 비용이 발생한 이후 보증사고 감소 등으로 2017년까지 지속적으로 줄어들다가 2018년부터 증가 추세로 전환되었다.

[표 4] 최근 5년간의 비용 변동 현황

(단위: 억 원)

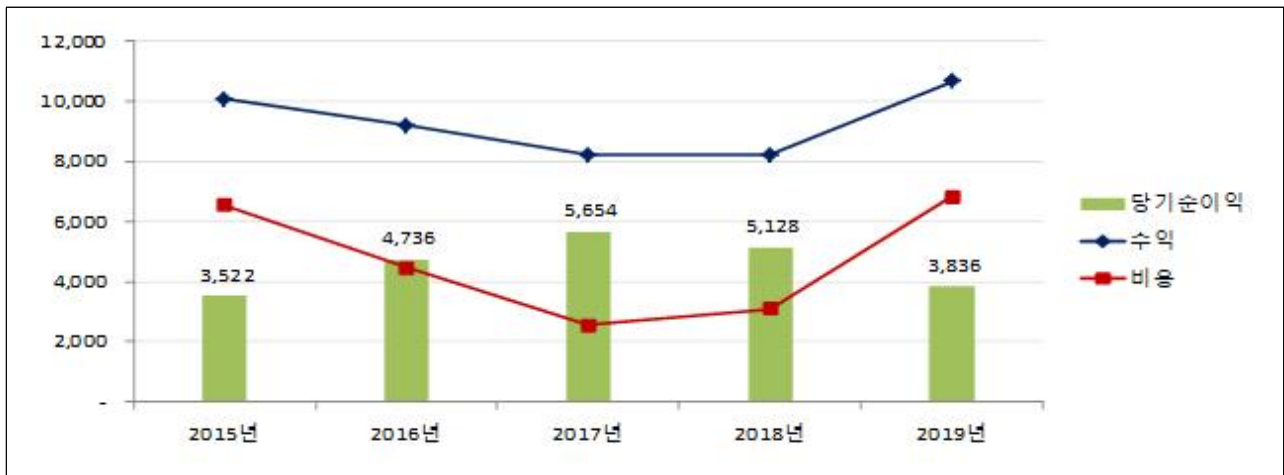
구분	2015년	2016년	2017년	2018년(A)	2019년(B)	증감(B-A)
영업비용	5,432	3,517	1,420	2,123	5,748	3,625
이자비용	21	20	49	49	71	22
책임준비금전입액	2,934	2,132	-	217	1,382	1,165
보증금비용	-	-	-	271	2,543	2,272
구상손실	709	213	40	-	-	-
인건비 및 경비	937	1,133	1,298	1,474	1,719	245
기타영업비용	831	19	33	112	33	△79
법인세비용	1,025	905	1,104	936	975	39
기타비용	91	47	33	38	99	61
비용	6,548	4,469	2,557	3,097	6,822	3,725

자료: 공사 제출자료 재구성

공사의 2019년 당기순이익은 [도표 2]와 같이 3,836억 원으로 전년 대비 1,292억 원 감소하였고, 2015년부터 2017년까지는 증가 추세를 보이다가 보증 사고가 늘어나면서 2018년부터 감소 추세로 전환되었다.

[도표 2] 최근 5년간의 손익 현황 변동 추이

(단위: 억 원)



자료: 공사 제출자료 재구성

4. 주요 사업 추진실태

공사는 [표 5]와 같이 보증업무와 주택도시기금 운용·관리 및 국가·지방자치단체 위탁업무를 수행하고 있다.

[표 5] 공사가 수행하는 주요 업무

보증업무	▪ 분양보증, 임대보증금보증, 하자보증 등 서민 보호를 위한 보증업무
	▪ 전세보증금반환보증, 전세금안심대출보증 등 정부정책 지원을 위한 보증업무
	▪ PF보증, 하도급대금지급보증 등 주택사업자 지원을 위한 보증업무
주택도시기금 운용·관리	▪ 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금 운용·관리에 관한 업무
국가·지방자치단체 위탁업무	▪ 정비사업 용자수탁업무, 공유형모기지 등 국가·지방자치단체 위탁업무

자료: 공사 제출자료 재구성

가. 보증의 개념 및 현황

공사가 수행하는 보증의 개념을 살펴보면, 보증은 채무자의 계약상 또는 법령상 채무불이행으로 채권자가 입게 되는 손해를 보상하는 것을 목적으로 하는 보증보험상품으로서, [그림 1]과 같이 보증 가입 주체에 따라 주택분양보증 등 채무자가 가입하는 상품과 전세보증금반환보증 등 채권자가 가입하는 상품으로 구분된다.

[그림 1] 가입 주체에 따른 보증상품 유형



자료: 공사 제출자료 재구성

국내 주택건설 관련 보증시장에서는 공사를 비롯한 보험회사(서울보증보험), 한국주택금융공사, 건설공제조합 등이 경쟁관계를 유지하며 부문별 보증서비스를 제공하고 있다.

2019년 말 기준 국내 주택건설 관련 보증시장의 규모는 [표 6]과 같이 1,024.1조 원으로 추산되며, 그중 공사의 보증잔액은 410.8조 원으로 국내 주택건설 관련 보증시장의 40.1%를 차지하고 있다.

[표 6] 국내 주택건설 관련 보증시장 구조

(단위: 조 원, %)

구분	주택도시보증공사	서울보증보험	한국주택금융공사	건설공제조합	기타공제조합	합계
보증잔액	410.8	341.6	89.9	102.9	78.9	1,024.1
점유율	40.1	33.4	8.8	10.0	7.7	100

자료: 공사 제출자료 재구성

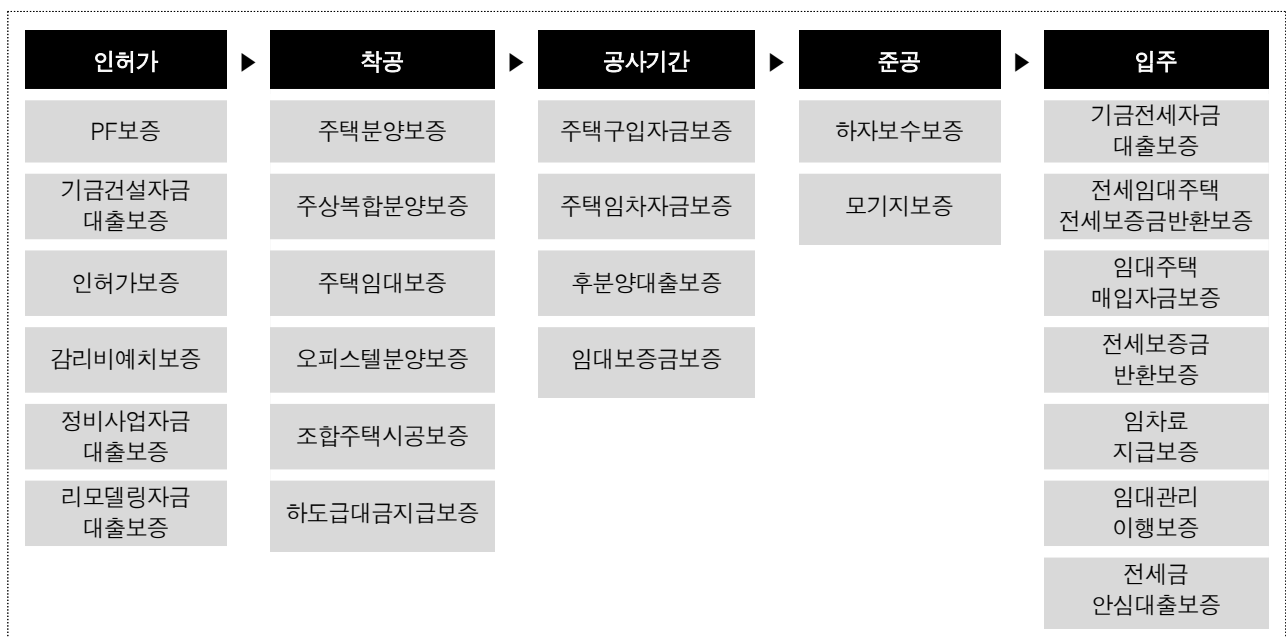
나. 공사의 보증 현황

공사는 분양계약자에게 주택을 완공하여 주거나 분양대금 환급을 책임지는 분양보증 등 20개의 기업보증상품과 임대인이 임차인에게 반환해야 할 전세보증금의 반환을 책임지는 전세보증금반환보증 등 10개의 개인보증상품을 운영하고 있다.

공사가 운영하는 보증상품 중 분양보증의 경우, 「주택공급에 관한 규칙」 제15조에 주택도시보증공사와 ‘국토교통부장관이 지정하는 보험회사’가 할 수 있도록 되어 있으나, 국토교통부는 2020년 현재까지 분양보증을 할 수 있는 보험회사를 지정하지 않아 사실상 공사가 독점적으로 분양보증을 하고 있다.

한편, 주택 관련 보증상품은 [그림 2]와 같이 주택건설사업계획 승인 등 인허가 단계부터 준공 후 입주까지 주택건설사업의 사업 추진 전 단계에 걸쳐 다음과 같이 운용된다.

[그림 2] 주택건설사업의 단계별 보증 흐름도



자료: 공사 제출자료 재구성

공사의 보증 발급 실적을 살펴보면, [표 7]과 같이 2019년에 기업보증 92조 384억 원, 개인보증 83조 2,828억 원 등 계 175조 3,212억 원의 보증을 발급하였는데, 기업보증에서는 분양보증, 개인보증에서는 전세보증금반환보증이 가장 큰 비중을 차지하며, 2019년 말 기준으로 발급된 보증금액 중 보증해지되지 않은 보증잔액은 410조 7,719억 원이다.

[표 7] 보증 실적 및 보증잔액

(단위: 억 원)

구분	보증 실적				보증잔액	
	2017년	2018년	2019년	2020년 상반기	2019년 말	2020년 6월 말
기업보증 소계	853,805	820,536	920,384	433,181	2,433,474	2,438,488
분양보증	567,591	528,949	613,617	254,055	1,842,344	1,618,782
주택사업금융보증	55,348	54,701	27,771	9,103	49,601	449,659
기타 기업보증	230,866	236,886	278,996	170,023	541,529	370,047
개인보증 소계	512,594	707,870	832,828	476,303	1,674,245	1,827,247
전세보증금반환보증	94,931	190,364	306,444	162,734	493,930	565,248
주택구입자금보증	264,774	271,810	227,099	157,083	560,578	288,750
정비사업자금대출보증	88,511	119,720	126,076	60,314	334,431	589,163
기타 개인보증	64,378	125,976	173,209	96,172	285,306	352,436
합계	1,366,399	1,528,406	1,753,212	909,484	4,107,719	4,265,735

자료: 공사 제출자료 재구성

Ⅲ. 기존 감사결과 이행실태 점검

1. 기존 감사결과 및 이행상황 총괄

2016년 실시한 ‘주택도시보증공사 기관운영감사’에서는 [표 8]과 같이 총 9건의 감사결과를 시행하였다.

[표 8] 기존 감사결과 지적사항

구분	합계	문책	시정	주의	통보
건수	9	1	1	4	3

감사원에서는 감사결과 이행상황을 회보 미접수⁵⁾, 정상이행⁶⁾, 미이행⁷⁾, 완결⁸⁾, 종결⁹⁾로 구분하여 관리하고 있으며, 이번 감사원 감사기간(2020. 5. 25.~7. 1.) 중 공사에 대한 위 처분요구 및 통보사항 9건 중 감사결과 시행과 동시에 이행이 완료되는 주의요구 4건을 제외한 5건의 이행실태를 점검한 결과, [표 9]와 같이 5건 모두 이행이 완결된 것으로 확인되었다.

[표 9] 처분요구 및 통보사항 이행상황

구분	회보 미접수	정상이행	미이행	완결	종결	합계
건수	-	-	-	9	-	9

5) 회보가 접수되지 않은 상황

6) 처분대로 이행 중

7) 처분대로 이행하지 않거나 정당한 이유 없이 미이행

8) 처분요구대로 이행되거나 사정변경 등 정당한 사유로 처분요구에 상응하는 내용대로 이행된 경우, 통보한 취지대로 이행된 경우

9) 일부 또는 전부가 처분요구 또는 통보 취지대로 이행하기 불가능한 사항

구체적인 이행 내역을 살펴보면, 공사는 감사원의 처분요구 등에 대하여 [표 10]과 같이 관련 업무를 부당하게 처리한 관련자를 징계처분하거나 관련 지침을 개정하는 등 모든 사항을 적정하게 이행한 것으로 확인되었다.

[표 10] 처분요구 및 통보사항 이행 내역

제목 및 내용	처분요구 등 종류	이행 내역(이행 시기)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 미환매주택 매각업무 부당 처리 및 수의계약 규정 불합리 <ul style="list-style-type: none"> - 미환매주택 매각을 위한 수의계약 대상을 상위 규정에는 매입신청인으로만 제한하였으나 하위 지침에서 매입 신청인과 시공사로 규정하여 미환매주택 70세대를 시공사에 수의계약으로 매각하고 - 규정상 환매가격 이상으로 매각하도록 되어 있다는 사유로 환매가격으로 매각하여 실거래가로 매각할 때 보다 2,755백만여 원 상당의 공사 수익 감소 초래 	문책	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 관련자에 대한 징계처분 완료(2016년 7월)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택구입자금보증 보증료율 결정 부적정 <ul style="list-style-type: none"> - 주택구입자금보증을 실제 운용한 결과 손실률이 보증상품 출시 당시 추정된 예상 손실률보다 낮아 보증료율을 인하할 필요가 있는데도 이를 조정하지 않고 있어 주택 분양계약자가 보증료를 과다하게 부담 	통보	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 「미환매주택 관리 및 처분에 관한 지침」 개정 (2016년 11월)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 보증료 환불업무 처리 부적정 <ul style="list-style-type: none"> - 주택구입자금보증 등 8개 보증의 환불보증료 68,065 백만 원을 보증 해지일부터 최장 1,298일이 지나 환불 하고 901백만 원은 미환불 	시정	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 보증료(901백만 원) 환불 완료(2016년 8월)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공사 여유자금 운용 부적정 <ul style="list-style-type: none"> - 중장기자금을 정기에금·국공채 등 신용위험이 낮은 금융상품으로 운용하는 것으로 자금운용계획을 수립 하고도 실제로는 정기에금으로만 운용 	통보	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 여유자금의 합리적 운용 방안 마련(2016년 12월)

IV. 감사결과

1. 감사결과 총괄

각종 보증상품에 대한 보증료 산정 등 공사의 주요 사업을 중심으로 감사를 한 결과, 보증료율 산출기준이 미비한 것에 대해 합리적인 산출기준을 마련하도록 통보하는 등 [표 11]과 같이 총 12건의 위법·부당사항을 지적하였다.

[표 11] 지적사항 총괄

(단위: 건, 명, 만 원)

합계			문책(인원)	시정(금액)	주의	통보
건수	금액	인원				
12	578,631	11	3(11)	2(578,631)	3	4

감사결과 확인된 주요 문제점은 다음과 같다.

- ① 보증료율 용역을 수행할 때마다 사고율 등 산출기초항목의 산출기준을 다르게 적용하여 보증료율 산정에 합리성 저하
 - 또한 2016년에 실제 발생한 비용으로 볼 수 없는 기타영업비용 644억 원을 보증료율 산정에 반영하여 주택분양보증 등 10개 상품에 대한 보증료 1,179억여 원 과다 수취
- ② 대전 유성구 소재 고분양가 사업장에 대한 분양가 심사업무를 처리하면서 1순위 비교 사업장은 제외하고 요건을 충족하지 않은 사업장을 비교사업장으로 부당 선정하여 업체에 3.3㎡당 325만 원 높은 분양가로 분양보증 발급
- ③ 보증해지 등 보증료 정산사유 발생 시 환불해야 할 보증료를 지연지급(1,950억 원) 또는 미지급(26.7억 원)하고, 환불보증료에 대한 지연손해금(4.2억 원)도 미지급
- ④ 현금담보를 반환하면서 167억 원 상당의 이자를 미지급하고, 하자보수보증에 대한 현금·예금 담보 32억 원을 보증기간 종료일부터 5년에서 20년이 지나도록 미반환
- ⑤ 기존 사장 전용차량(2대)이 있는데도 2018년 5월 업무용 차량으로 ㄱㄱ차를 임차한 후 미등록업체를 통해 불법 튜닝 및 일상감사 등 회피 목적으로 튜닝계약 부당 분할

- 이후 튜닝내용이 승인대상인지 제대로 확인하지 않은 채 2019년 8월까지 ㄱㄱ차를 사장 전용차량으로 운행하고, 국회에는 ㄱㄱ차가 사장 전용차량이 아닌 것으로 자료를 제출
- 또한 자체감사 시 계약심의위원회의 심의 등 절차를 회피할 목적으로 계약을 2건으로 나누어 체결한 사실을 확인하고도 이를 지적하지 않는 등 자체감사 부실 수행

⑥ 보증사고를 낸 임대인에 대하여 전세보증금반환보증 신규 발급이 제한되도록 보증발급시스템을 제때 개선하지 않아 보증이 나가서는 안 될 임대인에게 총 80건(보증금액 158.9억 원)의 보증이 추가 발급되어 보증사고 발생 위험이 높아지고 실제 1건의 보증사고(1.75억 원) 발생

이에 대하여 주택도시보증공사 사장에게 사고율 등 산출기초항목의 합리적인 산출기준을 마련하고, 과다하게 수취한 보증료 1,179억여 원에 대해서는 향후 해당 보증상품의 보증료율을 인하하는 등 보증수요자에게 환원하는 방안을 마련 하도록 하는 한편, 미지급한 환불보증료 26억여 원을 환불대상자에게 즉시 지급 하고 하자보수보증에 대한 담보금 31억여 원을 반환조치하도록 시정요구하며, 고분양가 사업장에 대한 분양보증 심사업무, 관용차량 튜닝업무 등을 부당하게 처리한 관련자를 문책하도록 요구하는 등 총 12건의 감사결과를 처분요구하거나 통보하였다.

2. 처분요구와 통보사항

명세: 별첨

감 사 원

주의요구 및 통보

제 목 보증료율 산정기준 미비 및 산정 부적정

소 관 기 관 주택도시보증공사

조 치 기 관 주택도시보증공사

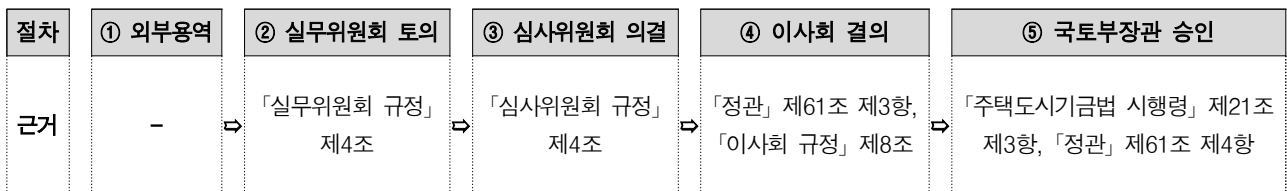
내 용

1. 업무 개요

주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)는 「주택도시보증법 시행령」 제21조 제3항 및 공사 「정관」 제61조 등에 따라 보증상품별 보증료율을 산정하여 국토교통부(이하 “국토부”라 한다)장관의 승인을 받아 보증수요자에게 보증료¹⁾를 부과·징수하고 있다.

공사의 보증료율 산정 절차를 구체적으로 살펴보면 공사는 [그림 1]과 같이 ① 외부용역을 통한 적정 보증료율 산정·검토, ② 실무위원회 토의, ③ 심사위원회 의결, ④ 이사회 결의, ⑤ 국토부장관 승인 등의 절차를 거치고 있다.²⁾

[그림 1] 보증료율 산정 절차



자료: 공사 제출자료 재구성

1) 보증료=보증금액×보증료율×보증기간

2) 공사는 일정 주기를 정하여 정기적으로 보증료율을 산정하지 않고 새로운 보증상품을 출시하거나 기존 보증상품의 보증료율을 조정할 후 일정 기간이 경과하여 보증료율을 재산정할 필요가 있다고 판단하는 경우 보증료율을 재산정

이와 관련하여 공사는 [표 1]과 같이 2016년부터 2020년 7월 현재까지 3차례에 걸쳐 주택분양보증 등 주요 보증상품의 보증료율을 재산정하기 위한 보증료율 산정 용역을 발주하였고, 용역 결과를 토대로 23개 보증상품의 보증료율을 조정하였다.

[표 1] 보증료율 산정 용역 수행 현황(2016년~2020년 7월)

(단위: 개)

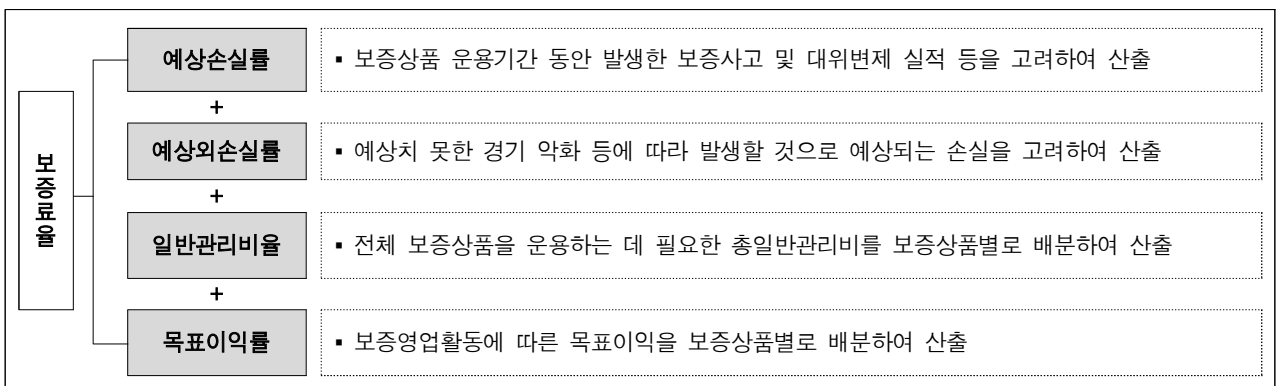
용역명	용역업체	계약기간	보증료율을 조정한 보증상품 수
보증료율 구성체계 개선 및 적정 보증료율 산정 (이하 “2016년 보증료율 용역”이라 한다)	○○ (대표자 A)	2016. 9. 7.~2016. 12. 30.	11
보증한도 및 보증료율 체계개선 (이하 “2018년 보증료율 용역”이라 한다)		2018. 5. 14.~2018. 12. 3.	10
보증상품 보증료율 개선 연구용역 (이하 “2020년 보증료율 용역”이라 한다)		2019. 10. 2.~2020. 2. 26.	2
합계			23

자료: 공사 제출자료 재구성

2. 보증료율 산정기준 미비

공사는 위 3차례의 용역 결과를 토대로 보증료율을 산정하면서 [그림 2]와 같이 보증상품별 ① 예상손실률, ② 예상외손실률, ③ 일반관리비율, ④ 목표이익률을 각각 산출한 후 이를 합산하는 방식을 적용하였다.

[그림 2] 보증료율 산정 방식



자료: 공사 제출자료 재구성

여기서 예상손실률은 공사가 일정 기간 보증상품을 운용하면서 발생한 보증 사고 및 대위변제 실적 등을 고려하여 산출³⁾하였고, 일반관리비율은 공사가 전체 보증상품을 운용하는 데 필요한 총일반관리비를 위험도⁴⁾ 등을 고려하여 보증 상품별로 배분한 후 이를 보증상품별 보증 실적으로 나누어 산출하였다.

위와 같이 공사는 사고율 및 정상화율, 위험도, 일반관리비용 및 보증 실적 등 (이하 “산출기초항목”이라 한다)을 기초로 예상손실률, 일반관리비율 등을 산출한 후 이를 합산하는 방식을 적용하여 보증료율을 산정하고 있다.

한편, 산출기초항목은 다음 예시와 같이 다양한 기준으로 산출할 수 있고, 보증금액·건수 등 산출기준에 따라 산출기초항목의 결과값이 다르게 산출되기 때문에 산출기초항목을 어떠한 기준으로 산출하는지에 따라 최종 보증료율도 달라진다.

산출기초항목 중 사고율 산출기준 예시

- 보증사고 현황의 보증금액·건수, 관찰기간 등을 어떤 기준으로 적용하느냐에 따라 사고율이 다르게 산출

【 보증사고 현황 】

(단위: 억 원, 건)

구분	보증금액	보증 건수	사고금액	사고 건수
2018년	1,000	90	10	2
2019년	1,200	100	10	1

【 사고율 산출값 】

(단위: %)

구분	관찰기간 1년 (2019년)		관찰기간 2년 (2018~2019년)	
	금액기준	건수기준	금액기준	건수기준
사고율	0.83	1.00	0.91	1.58

* 사고율: [금액기준] 사고금액÷보증금액, [건수기준] 사고건수÷보증건수

따라서 공사는 보증료율 산정 용역을 수행하는 용역업체가 보증료율을 산정할 때마다 산출기초항목의 산출기준을 다르게 적용함으로써 보증료율의 합리성이 저하되는 등의 일이 발생하지 않도록 산출기초항목에 대한 산출기준을 합리적으로

3) 예상손실률=사고율×(1-정상화율)×대위변제율×손실률

4) 위험도는 보증상품별 부도율[사고율×(1-정상화율)]을 구간별로 구분한 후 부도율이 낮은 구간부터 높은 구간까지 1~3점 사이에서 0.5점 단위(2020년 보증료율 용역의 경우 1~5점 사이에서 1점 단위)로 평점을 부여하여 산출하고, 위험도가 높은 상품은 위험도가 낮은 상품에 비해 일반관리비가 상대적으로 많이 배분

마련하고 특별한 사정이 없는 한 이를 일관되게 적용할 필요가 있다.⁵⁾

그런데 공사는 「정관」 제61조 등에서 보증료율 산정에 대한 내·외부 승인 절차 등에 대해서만 규정하고 있을 뿐 산출기초항목의 산출기준은 마련하지 않고 있다.

이에 이번 감사원 감사기간(2020. 5. 25.~7. 1.) 중 공사가 2016년 이후 보증료율을 산정하는 과정에서 산출기초항목의 산출기준을 어떻게 적용하였는지 검토하였다.

가. 일반관리비 및 보증 실적(일반관리비율 산출기초항목) 산출기준

2016년 이후 3차례에 걸쳐 공사의 보증료율 용역을 수행한 ○○은 [표 2]와 같이 일반관리비율 결정에 활용되는 일반관리비와 보증 실적을 산출하면서 2016년 보증료율 용역을 수행할 때에는 과거 실적치를 기준으로 일반관리비와 보증실적을 산출하였다가 2018년 보증료율 용역을 수행하면서는 객관적인 근거 없이 향후 추정치로 기준을 변경하였고, 2020년 보증료율 용역을 수행하면서 재차 과거 실적치로 기준을 변경하여 보증료율을 산정하였다.

[표 2] 일반관리비 및 보증 실적 산출기준 변경 현황

구분	2016년 보증료율 용역	2018년 보증료율 용역	2020년 보증료율 용역
일반관리비	과거 1년(2015년) 일반관리비	향후 3년(2018~2020년) 일반관리비 추정치	과거 3년(2016~2018년) 일반관리비
보증 실적	과거 3년(2013~2015년) 보증 실적	향후 3년(2018~2020년) 보증 실적 추정치	과거 3년(2016~2018년) 보증 실적

자료: 공사 제출자료 재구성

이와 같이 공사가 용역을 실시할 때마다 일반관리비와 보증 실적 산출기준을 다르게 적용한 결과, 2018년 PF보증⁶⁾의 경우 [표 3]과 같이 과거 실적치를 기준

5) 참고로 「보험업법」 제2조에 따른 보험회사는 같은 법 제129조 등에 따라 보험계약자별 형평성이 저해되지 않도록 보험요율 산출 절차 및 방법에 대한 내부통제기준을 마련하고 있고, 금융감독원은 보험회사가 내부통제기준에서 정한 방법에 따라 일관되게 보험요율을 산출하고 있는지에 대해 심사하는 등으로 보험요율이 적정하고 공정하게 산출되도록 유도

으로 보증료율을 산정했을 때보다 최대 6.6%(심사등급 1등급)에서 최소 3.3%(심사 등급 5등급) 높게 산정된 것으로 분석⁷⁾되었다.

[표 3] PF보증 보증료율 재산정 결과

(단위: %)

일반관리비 및 보증 실적	보증료율	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
추정치 기준(A)		0.563	0.697	0.848	0.982	1.104
실적치 기준(B)		0.528	0.662	0.813	0.947	1.069
실적치 기준(B) 대비 추정치 기준(A) 변동률		6.6	5.3	4.3	3.7	3.3

주: 변동률=[(A÷B)-1]×100

자료: 공사 제출자료 재구성

나. 위험도(일반관리비율 산출기초항목) 산출기준

○○은 일반관리비율 결정에 활용되는 위험도 평점을 부여하면서 [표 4]와 같이 2016년 및 2018년 보증료율 용역을 수행할 때에는 주택구입자금보증 및 주택임차자금보증의 위험도 평점을 상향(1.5→2.0)하였다가, 2020년 보증료율 용역을 수행하면서는 특별한 사유없이 위험도 평점을 상향하지 않고 산출된 위험도 평점을 그대로 적용하였다.

또한 ○○은 전세보증금반환보증에 대하여 2016년 및 2018년 보증료율 용역에서 정책보증 성격이라는 사유로 위험도 평점을 하향(2→1.5)하였는데, 2020년 보증료율 용역에서는 보증상품의 성격에 변화가 없는데도 위험도 평점을 하향하지 않고 산출된 위험도 평점을 그대로 적용하여 보증료율을 산정하였다.

6) 2016년 이후 3차례에 걸친 보증료율 용역 모두에서 보증료율을 재산정하였고, 일반관리비율 등을 사후에 조정하지 않은 PF보증을 분석대상으로 선정

7) 2016년 및 2020년 보증료율 용역의 경우 용역보고서상 향후 일반관리비와 보증 실적 추정치가 제시되어 있지 않아 향후 추정치를 기준으로 보증료율을 재산정할 수 없어 2018년 보증료율 용역에 대해서만 분석(과거 실적치 3년 기준)

[표 4] 위험도 평점 산출 및 적용 현황

구분	주택구입자금보증			주택임차자금보증			전세보증금반환보증		
	2016년	2018년	2020년	2016년	2018년	2020년	2016년	2018년	2020년
위험도 산출값	1.5	1.5	2.0	1.5	1.5	1.0	2.0	2.0	5.0
위험도 조정값	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.5	1.5	5.0

자료: 공사 제출자료 재구성

이와 같이 공사가 용역을 실시할 때마다 위험도 산출기준을 다르게 적용한 결과, 2016년⁸⁾ 주택구입자금보증, 주택임차자금보증, 전세보증금반환보증의 경우 [표 5]와 같이 위험도를 조정하지 않고 보증료율을 산정했을 때보다 주택구입자금 보증은 12.1%, 주택임차자금보증은 8.3% 높게, 전세보증금반환보증은 최대 5.9% (개인, 아파트)에서 최소 3.5%(법인, 기타주택) 낮게 산정된 것으로 분석되었다.

[표 5] 위험도 조정에 따른 주택구입자금보증 등의 보증료율 재산정 결과

(단위: %)

위험도	보증료율	주택구입 자금보증	주택임차 자금보증	전세보증금반환보증(임차인용)			
				개인		법인	
				아파트	기타주택	아파트	기타주택
조정값 기준(A)		0.130	0.130	0.128	0.154	0.205	0.222
산출값 기준(B)		0.116	0.120	0.136	0.162	0.213	0.230
산출값 기준(B) 대비 조정값 기준(A) 변동률		12.1	8.3	-5.9	-4.9	-3.8	-3.5

주: 변동률=[(A÷B)-1]×100

자료: 공사 제출자료 재구성

다. 사고율 및 정상화율(예상손실률 산출기초항목) 산출기준

○○은 예상손실률 결정에 활용되는 사고율·정상화율을 산출하면서 [표 6]과 같이 2016년 보증료율 용역을 수행할 때에는 주택구입자금보증 및 주택임차자금 보증, 전세보증금반환보증의 사고율·정상화율을 건수 기준으로 산출하였다가 2018년 및 2020년 보증료율 용역에서는 금액기준으로 변경하여 보증료율을 산정 하였다.

8) 2018년 보증료율 용역의 경우 산출된 보증료율이 기존 보증료율보다 높게 나오자 서민주거안정 정책을 지원한다는 이유로 용역 결과 산출된 보증료율을 실제 적용하지 않았음

[표 6] 사고율·정상화율 산출기준 변경 현황

구분	2016년 보증료율 용역	2018년 보증료율 용역	2020년 보증료율 용역
사고율	사고 건수 ÷ 보증 건수	사고금액 ÷ 보증금액	사고금액 ÷ 보증금액
정상화율	정상화 건수 ÷ 사고 건수	정상화금액 ÷ 사고금액	정상화금액 ÷ 사고금액

자료: 공사 제출자료 재구성

이와 같이 공사가 용역을 실시할 때마다 사고율·정상화율 산출기준을 다르게 적용한 결과, 2016년 주택구입자금보증 및 주택임차자금보증, 전세보증금반환 보증의 경우 [표 7]과 같이 금액기준으로 사고율·정상화율을 산출했을 때보다 주택구입자금보증 및 주택임차자금보증은 2.3% 낮게, 전세보증금반환보증은 최대 7.2%(법인, 기타주택)에서 최소 4.9%(개인, 아파트) 높게 산정된 것으로 분석되었다.

[표 7] 사고율·정상화율 조정에 따른 주택구입자금보증 등의 보증료율 재산정 결과

(단위: %)

사고율·정상화율	보증료율	주택구입 자금보증	주택임차 자금보증	전세보증금반환보증(임차인용)			
				개인		법인	
				아파트	기타주택	아파트	기타주택
건수 기준(A)		0.130	0.130	0.128	0.154	0.205	0.222
금액 기준(B)		0.133	0.133	0.122	0.146	0.192	0.207
금액 기준(B) 대비 건수 기준(A) 변동률		-2.3	-2.3	4.9	5.5	6.8	7.2

주: 변동률=[(A÷B)-1]×100

자료: 공사 제출자료 재구성

위 “가~다항”과 같이 ○○이 보증료율 산정 용역을 수행할 때마다 다른 기준을 적용하여 일반관리비 및 보증 실적, 위험도, 사고율 및 정상화율 등 산출 기초항목을 산출하고 있었는데도 공사는 이를 그대로 인정하여 보증료율을 산정하고 있었다.

그 결과 주택분양보증 등 공사가 운용하는 보증상품의 보증료율 산정에 합리성이 저하되고 있다.

3. 보증료율 산정 부적정

공사는 2016. 12. 30. 2016년 보증료율 용역을 검수하고 해당 용역 결과를 토대로 [표 8]과 같이 주택분양보증 등 10개 보증상품⁹⁾의 보증료율(이하 “2016년 보증료율”이라 한다)을 산정한 후 2017. 1. 23.과 같은 해 2. 1. 및 2. 23. 국토부의 승인을 받아 승인 다음 날부터 2018. 7. 26.까지¹⁰⁾ 보증료를 부과·징수하였다.

[표 8] 2016년 보증료율 산정 현황 및 적용기간

(단위: %)

보증수요자	보증상품명	보증료율	보증료를 적용기간
개인	전세보증금반환보증(임차인용)	0.128~0.222	2017. 1. 24.~2018. 7. 26.
	주택구입자금보증, 주택임차자금보증	0.130	2017. 2. 24.~2018. 7. 26.
기업	주택분양보증, 주상복합분양보증 오피스텔분양보증, 주택임대보증	대지비: 0.145 건축비: 0.166~0.494	2017. 2. 2.~2018. 7. 26.
	정비사업자금대출보증(사업비)	0.449~0.901	
	모기지보증	0.181~0.868	
	임대보증금보증	0.075~1.632	

자료: 공사 제출자료 재구성

그리고 공사는 “2항”에서 살펴본 바와 같이 2016년 보증료율을 산정하면서 예상손실률, 예상외손실률, 일반관리비율, 목표이익률을 각각 산출한 후 합산하는 방식을 적용하였고, 이 중 일반관리비율을 산출할 때 활용되는 일반관리비 총액은 1,445억여 원으로 결정하였는데, 이를 세부적으로 살펴보면 공사의 2015년 손익 계산서상 일반관리비 801억여 원과 기타영업비용 644억여 원으로 구성된다.

여기서 공사가 일반관리비 총액에 포함한 기타영업비용 644억여 원은 공사가 융자금 상환기간을 연장해주고, 잔여 상환기간 동안 이자를 감면해주는 과정 등

9) 공사는 2017. 2. 2. 주택분양보증 등 7개 보증상품의 보증료율을 재산정하면서 하자보수보증의 보증료율도 재산정 하였으나, 이는 2017. 1. 10. 「공동주택관리법 시행령」의 개정으로 사용승인 후 사용기간에 따른 보증금 예치금액이 증가함에 따라 보증료율을 조정한 것으로서, 보증금 예치금액의 증감을 고려한 실효 보증료율은 종전과 동일하기 때문에 보증료율을 새롭게 산정한 보증상품 내역에서 제외

10) 공사는 2018. 7. 27.부터 재산정한 보증료율로 보증료를 부과·징수

에서 발생한 비용인데, 해당 비용이 발생한 구체적인 경위는 다음과 같다.

기타영업비용 발생 관련 사건 내역

- ① 공사는 1993년 4월 주택건설사업자(이하 “회원사”라 한다)로부터 출자를 받아 설립
- ② 공사는 1993년 4월부터 2015년 6월까지 회원사를 대상으로 용자사업 시행(용자한도: 출자금의 80% 이내, 2015년 6월 이후 신규 용자는 취급하지 않고 기존 용자금에 대한 원리금 상환 업무만 수행)
- ③ 정부는 1999년 6월 공사 경영 악화로 공적자금(2조 8,999억 원) 투입 및 공기업인 대한주택보증 주식회사로의 전환 결정
 - 공기업 전환 시 회원사의 출자금을 무상감자(3조 2,500억 원→8,480억 원)하되, 무상감자 후 남은 출자금은 공사 주식으로 전환
 - 출자금을 담보로 대여된 용자금(2조 6,595억 원)은 그대로 유지하되, 용자금 거치기간을 연장하고 이자율을 인하하기로 합의하여 2001년부터 2014년까지 12차례에 걸쳐 용자금 거치기간 연장 및 이자율 인하(1999년 9월 용자금 이자율 5~6%→2015년 5월 용자금 이자율 1~1.15%)
- ④ 공사는 2014년 12월 용자금 조기 회수를 위해 회원사 용자금 만기 이전에 회원사가 보유하고 있는 공사 주식 전부를 공사에 양도하여 용자금을 상환하거나 용자금의 60% 이상을 현금으로 상환하는 경우 잔여용자금에 대해 상환조건을 완화

공사는 1993년 4월 회원사로부터 출자를 받아 설립된 이후 회원사를 대상으로 용자사업을 하던 중 2010년부터 2014년까지 4차례에 걸쳐 국회와 감사원으로부터 용자금을 조속히 회수하라는 지적¹¹⁾을 받자 이와 같은 지적사항을 해소하기 위해 2014. 12. 9. “주택업계 용자금 회수방침”을 수립하였다.

위 방침에 따르면 공사는 공사로부터 용자금을 차입하여 사용하고 있는 회원사 중 용자금 만기 이전에 ① 회원사가 보유한 공사 주식 전부를 공사에 양도하여 용자금을 상환하거나 ② 용자금의 60% 이상을 현금으로 상환¹²⁾할 의사가 있는 회원사로부터 신청을 받아 용자금을 조기에 회수하는 것으로 되어 있다.

그리고 공사가 용자금을 만기 이전에 회수하면 공사에 수익¹³⁾이 발생하기

11) 국회는 2013년 및 2014년 국정감사에서 주식 상계 등을 통해 용자금을 조속히 회수할 것을 지적하였고, 감사원은 2010년 12월 대한주택보증 기관운영감사 및 2014년 12월 공공기관 경영관리실태 감사에서 합리적인 사유 없이 용자금 상환기간을 연장하는 일이 없도록 하고 용자금을 회수하는 방안을 마련하라고 지적

12) 공사 주식을 보유하고 있지 않은 회원사 대상

13) 공사가 회원사에 대여한 용자금은 실제이자율이 시장이자율보다 낮아 만기 이전에는 액면가액이 현재가치보다

때문에 공사는 용자금과 상환 재원인 공사 주식 또는 현금의 실질가치를 동일하게 맞추기 위해 용자금 조기 상환을 신청한 회원사 중 용자금을 상환한 이후에도 용자금¹⁴⁾이 일부 남아 있는 회원사에는 잔여용자금의 상환기간을 향후 30년까지 연장해주고 상환기간 동안 이자를 전액 감면하는 등 상환조건을 완화해 주는 것으로 되어 있다.

이에 따라 공사는 2015. 5. 8. 자기주식취득에 관한 통지서를 공고하는 등 용자금 조기 회수 절차에 착수하여 2015년 12월 말까지 용자금을 공사 주식 또는 현금으로 회수하였고, 회수 후 발생한 잔여용자금 1,455억여 원에 대해서는 상환기간을 연장해주고 이자를 감면해주는 등 상환조건을 완화해 주었다.

위 과정에서 공사는 용자금을 만기 이전에 회수함에 따라 대출채권처분이익 874억여 원을 얻었고, 잔여용자금 1,455억여 원에 대해 상환조건을 완화해줌에 따라 공사가 회수해야 할 잔여용자금의 미래 현금 흐름이 감소하여 잔여용자금의 현재가치가 634억여 원 감소하게 됨으로써 같은 금액의 비용이 발생하였으며, 공사는 위 634억여 원에 기타비용 10억여 원¹⁵⁾을 합산한 644억여 원을 2015년 공사 포괄 손익계산서상 비용으로 계상함에 따라 기타영업비용이 발생하게 되었다.

여기서 공사가 기타영업비용으로 계상한 644억여 원은 비록 공사의 2015년 포괄 손익계산서상 비용으로 계상되어 있으나 오히려 공사가 용자금을 조기에 회수하는 일련의 과정에서 최종적으로 공사에 230억여 원의 이익이 발생하였으므로 해당 비용은 실질적으로 발생한 비용으로 볼 수 없다.

높게 형성되기 때문에 공사가 만기 이전에 용자금을 회수하면 공사에는 액면가액과 현재가치의 차액만큼 대출채권처분이익이 발생

14) 회원사가 공사 주식 보유금액을 초과하여 용자하였거나, 용자금의 일부만 상환한 경우 잔여용자금 발생

15) 미분양매입채권 현재가치할인차금으로 미분양매입채권의 실제이자율이 시장이자율보다 낮게 형성되어 있어 채권의 현재가치가 감소함에 따라 발생한 비용

따라서 공사는 위 기타영업비용 644억여 원을 보증료율의 구성 항목인 일반 관리비용 산출에 반영하여 보증료율을 산정하면 아니 된다.

그런데 공사는 ○○이 위 기타영업비용을 일반관리비용 산출에 반영하여 보증료율을 산정하였는데도, 기타영업비용 644억여 원이 어떠한 항목으로 구성된 비용인지, 일반관리비용 산출에 반영하는 것이 적절한지 등을 검토하지 않은 채 2016. 12. 30. ○○이 제출한 용역보고서를 그대로 인정하여 검사한 후 2017. 1. 5. 2016년 보증료율 용역에 대한 최종 결과물을 제출받았다.

이에 따라 공사는 2016. 12. 27.¹⁶⁾과 2017. 1. 24.¹⁷⁾ 국토부에 [별표] “기타영업 비용을 제외하고 산출한 보증료율 내역”과 같이 기타영업비용 644억여 원이 반영되어 보증상품별로 최대 33%¹⁸⁾에서 최소 0.7%¹⁹⁾ 높게 산정된 주택분양보증 등 10개 상품의 보증료율에 대한 승인을 요청하여 2017. 1. 23.²⁰⁾과 같은 해 2. 1.²¹⁾ 및 2. 23.²²⁾ 보증료율을 승인받았다.

그 결과 공사는 국토부의 승인을 받은 다음 날인 2017. 1. 24.과 같은 해 2. 2. 및 2. 24.부터 2018. 7. 26.까지²³⁾ 과대하게 산정된 보증료율을 기초로 주택분양 보증 등 10개 보증상품의 보증료를 부과·징수하여 [표 9]와 같이 총 31만여 건의 보증에 대해 정당하게 받아야 할 5,930억여 원보다 1,179억여 원 많은 7,109억여 원의 보증료를 수취하였고, 개인 및 기업 등 보증수요자는 1,179억여 원을 부당하게

16) 주택구입자금보증, 주택임차자금보증, 전세보증금반환보증, 임대보증금보증 등 개인보증상품

17) 주택분양보증, 주상복합분양보증, 오피스텔분양보증, 주택임대보증, 정비사업자금대출보증(사업비), 모기지보증 등 기업보증상품

18) 주택분양보증 중 대지비 보증료율(당초 0.145%, 재산출 0.109%)

19) 모기지보증 중 신용등급 C, D등급 보증료율(당초 0.868%, 재산출 0.862%)

20) 전세보증금반환보증, 임대보증금보증

21) 주택분양보증, 주상복합분양보증, 오피스텔분양보증, 주택임대보증, 정비사업자금대출보증(사업비), 모기지보증

22) 주택구입자금보증, 주택임차자금보증

23) 공사는 2018. 7. 27. 보증료율을 재산정하면서 기타영업비용을 제외하고 일반관리비용을 산출

부담하게 되었다.

[표 9] 기타영업비용을 제외하고 산출한 보증료 수입 내역

(단위: 건, 원)

보증상품명	보증 건수	당초 보증료 수입(A)	정당 보증료 수입(B)	보증료 수입 차액(A-B)
분양보증 ^{주)}	1,319	407,789,677,000	315,394,304,100	92,395,372,900
정비사업자금대출보증(사업비)	5,631	157,688,837,540	153,187,117,000	4,501,720,540
모기지보증	31	2,606,759,610	2,552,642,630	54,116,980
임대보증금보증	936	24,371,976,800	22,196,154,860	2,175,821,940
주택구입자금보증	209,165	77,984,820,390	61,842,307,490	16,142,512,900
주택임차자금보증	3,767	1,528,041,960	1,258,441,100	269,600,860
전세보증금반환보증(임차인용)	89,441	38,979,744,260	36,615,467,140	2,364,277,120
합계	310,290	710,949,857,560	593,046,434,320	117,903,423,240

주: 주택분양보증, 주상복합분양보증, 오피스텔분양보증, 주택임대보증

자료: 공사 제출자료 재구성

관계기관 의견 공사는 감사결과를 받아들이면서 앞으로 산출기초항목이 임의로 선택되지 않도록 산출기초항목의 합리적·객관적인 산출기준을 마련하여 보증료율 산정체계를 지속적으로 관리하고, 과다하게 수취한 보증료에 대해서는 향후 주택분양보증 등 10개 보증상품의 보증료율을 인하하는 등으로 환원하는 한편, 보증료율이 과대하게 산정되는 일이 없도록 보증료율 산정 업무를 철저히 하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 주택도시보증공사 사장은

- ① 보증료율 용역을 수행할 때마다 사고율, 위험도, 일반관리비용 등 보증료율을 산정하는데 사용되는 산출기초항목에 대한 합리적인 산출기준을 마련하고
- ② 과다하게 수취한 보증료 1,179억여 원에 대해서는 향후 과다하게 수취한

주택분양보증 등 10개 보증상품의 보증료율을 인하하는 등 보증수요자에게 환원하는 방안을 마련하며(통보)

③ 앞으로 기타영업비용 등 실제 발생한 비용으로 볼 수 없는 비용을 보증료율 산정에 반영하여 보증료율이 과대하게 산정되는 일이 없도록 보증료율 산정 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

[별표]

기타영업비용을 제외하고 산출한 보증료율 내역

(단위: %)

보증상품	중분류	세분류	당초 보증료율(A)			정당 보증료율(B)			보증료율 변동률 ²⁾ (정당 보증료율 대비 당초 보증료율)		
			건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄
분양보증 ¹⁾	1등급	AAA, AA	0.166	0.145	-	0.130	0.109	-	27.7	33.0	-
분양보증	1등급	A+	0.180	0.145	-	0.144	0.109	-	25.0	33.0	-
분양보증	1등급	A-, BBB+	0.201	0.145	-	0.165	0.109	-	21.8	33.0	-
분양보증	1등급	BBB-	0.216	0.145	-	0.180	0.109	-	20.0	33.0	-
분양보증	1등급	BB+~CC	0.236	0.145	-	0.200	0.109	-	18.0	33.0	-
분양보증	1등급	C, D	0.376	0.145	-	0.340	0.109	-	10.6	33.0	-
분양보증	2등급	AAA, AA	0.172	0.145	-	0.136	0.109	-	26.5	33.0	-
분양보증	2등급	A+	0.193	0.145	-	0.157	0.109	-	22.9	33.0	-
분양보증	2등급	A-, BBB+	0.209	0.145	-	0.173	0.109	-	20.8	33.0	-
분양보증	2등급	BBB-	0.230	0.145	-	0.194	0.109	-	18.6	33.0	-
분양보증	2등급	BB+~CC	0.257	0.145	-	0.221	0.109	-	16.3	33.0	-
분양보증	2등급	C, D	0.397	0.145	-	0.361	0.109	-	10.0	33.0	-
분양보증	3등급	AAA, AA	0.179	0.145	-	0.143	0.109	-	25.2	33.0	-
분양보증	3등급	A+	0.200	0.145	-	0.164	0.109	-	22.0	33.0	-
분양보증	3등급	A-, BBB+	0.215	0.145	-	0.179	0.109	-	20.1	33.0	-
분양보증	3등급	BBB-	0.237	0.145	-	0.201	0.109	-	17.9	33.0	-
분양보증	3등급	BB+~CC	0.275	0.145	-	0.239	0.109	-	15.1	33.0	-

보증상품	중분류	세분류	당초 보증료율(A)			정당 보증료율(B)			보증료율 변동률 ²⁾ (정당 보증료율 대비 당초 보증료율)		
			건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄
분양보증	3등급	C, D	0.429	0.145	-	0.393	0.109	-	9.2	33.0	-
분양보증	4등급	AAA, AA	0.189	0.145	-	0.153	0.109	-	23.5	33.0	-
분양보증	4등급	A+	0.210	0.145	-	0.174	0.109	-	20.7	33.0	-
분양보증	4등급	A-, BBB+	0.225	0.145	-	0.189	0.109	-	19.0	33.0	-
분양보증	4등급	BBB-	0.248	0.145	-	0.212	0.109	-	17.0	33.0	-
분양보증	4등급	BB+~CC	0.292	0.145	-	0.256	0.109	-	14.1	33.0	-
분양보증	4등급	C, D	0.460	0.145	-	0.424	0.109	-	8.5	33.0	-
분양보증	5등급	AAA, AA	0.206	0.145	-	0.170	0.109	-	21.2	33.0	-
분양보증	5등급	A+	0.219	0.145	-	0.183	0.109	-	19.7	33.0	-
분양보증	5등급	A-, BBB+	0.243	0.145	-	0.207	0.109	-	17.4	33.0	-
분양보증	5등급	BBB-	0.280	0.145	-	0.244	0.109	-	14.8	33.0	-
분양보증	5등급	BB+~CC	0.312	0.145	-	0.276	0.109	-	13.0	33.0	-
분양보증	5등급	C, D	0.494	0.145	-	0.458	0.109	-	7.9	33.0	-
정비사업자금 대출보증(사업비)	1등급	-	-	-	0.449	-	-	0.434	-	-	3.5
정비사업자금 대출보증(사업비)	2등급	-	-	-	0.538	-	-	0.523	-	-	2.9
정비사업자금 대출보증(사업비)	3등급	-	-	-	0.597	-	-	0.582	-	-	2.6
정비사업자금 대출보증(사업비)	4등급	-	-	-	0.805	-	-	0.788	-	-	2.2
정비사업자금 대출보증(사업비)	5등급	-	-	-	0.901	-	-	0.885	-	-	1.8
모기지보증	A-이상	-	-	-	0.181	-	-	0.175	-	-	3.4

보증상품	중분류	세분류	당초 보증료율(A)			정당 보증료율(B)			보증료율 변동률 ²⁾ (정당 보증료율 대비 당초 보증료율)		
			건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄
모기지보증	BBB-이상	-	-	-	0.261	-	-	0.255	-	-	2.4
모기지보증	B-이상	-	-	-	0.409	-	-	0.403	-	-	1.5
모기지보증	CC 이상	-	-	-	0.662	-	-	0.656	-	-	0.9
모기지보증	C, D	-	-	-	0.868	-	-	0.862	-	-	0.7
임대보증금보증	부채비율 60% 이하	AA 이상	-	-	0.075	-	-	0.058	-	-	29.3
임대보증금보증	부채비율 60% 이하	A+	-	-	0.085	-	-	0.068	-	-	25.0
임대보증금보증	부채비율 60% 이하	BBB+ 이상	-	-	0.090	-	-	0.073	-	-	23.3
임대보증금보증	부채비율 60% 이하	BBB-	-	-	0.102	-	-	0.085	-	-	20.0
임대보증금보증	부채비율 60% 이하	BB- 이상	-	-	0.110	-	-	0.093	-	-	18.3
임대보증금보증	부채비율 60% 이하	B- 이상	-	-	0.119	-	-	0.102	-	-	16.7
임대보증금보증	부채비율 60% 이하	CCC- 이상	-	-	0.123	-	-	0.106	-	-	16.0
임대보증금보증	부채비율 60% 이하	CC	-	-	0.133	-	-	0.116	-	-	14.7
임대보증금보증	부채비율 60% 이하	C, D	-	-	0.142	-	-	0.125	-	-	13.6
임대보증금보증	부채비율 70% 이하	AA 이상	-	-	0.079	-	-	0.062	-	-	27.4
임대보증금보증	부채비율 70% 이하	A+	-	-	0.094	-	-	0.077	-	-	22.1
임대보증금보증	부채비율 70% 이하	BBB+ 이상	-	-	0.111	-	-	0.094	-	-	18.1
임대보증금보증	부채비율 70% 이하	BBB-	-	-	0.145	-	-	0.128	-	-	13.3
임대보증금보증	부채비율 70% 이하	BB- 이상	-	-	0.170	-	-	0.153	-	-	11.1
임대보증금보증	부채비율 70% 이하	B- 이상	-	-	0.196	-	-	0.179	-	-	9.5
임대보증금보증	부채비율 70% 이하	CCC- 이상	-	-	0.209	-	-	0.192	-	-	8.9
임대보증금보증	부채비율 70% 이하	CC	-	-	0.240	-	-	0.223	-	-	7.6

보증상품	중분류	세분류	당초 보증료율(A)			정당 보증료율(B)			보증료율 변동률 ²⁾ (정당 보증료율 대비 당초 보증료율)		
			건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄
임대보증금보증	부채비율 70% 이하	C, D	-	-	0.267	-	-	0.250	-	-	6.8
임대보증금보증	부채비율 80% 이하	AA 이상	-	-	0.093	-	-	0.076	-	-	22.4
임대보증금보증	부채비율 80% 이하	A+	-	-	0.112	-	-	0.095	-	-	17.9
임대보증금보증	부채비율 80% 이하	BBB+ 이상	-	-	0.144	-	-	0.127	-	-	13.4
임대보증금보증	부채비율 80% 이하	BBB-	-	-	0.201	-	-	0.184	-	-	9.2
임대보증금보증	부채비율 80% 이하	BB- 이상	-	-	0.245	-	-	0.228	-	-	7.5
임대보증금보증	부채비율 80% 이하	B- 이상	-	-	0.294	-	-	0.277	-	-	6.1
임대보증금보증	부채비율 80% 이하	CCC- 이상	-	-	0.348	-	-	0.331	-	-	5.1
임대보증금보증	부채비율 80% 이하	CC	-	-	0.405	-	-	0.388	-	-	4.4
임대보증금보증	부채비율 80% 이하	C, D	-	-	0.466	-	-	0.449	-	-	3.8
임대보증금보증	부채비율 90% 이하	AA 이상	-	-	0.121	-	-	0.104	-	-	16.3
임대보증금보증	부채비율 90% 이하	A+	-	-	0.155	-	-	0.138	-	-	12.3
임대보증금보증	부채비율 90% 이하	BBB+ 이상	-	-	0.209	-	-	0.192	-	-	8.9
임대보증금보증	부채비율 90% 이하	BBB-	-	-	0.276	-	-	0.259	-	-	6.6
임대보증금보증	부채비율 90% 이하	BB- 이상	-	-	0.353	-	-	0.336	-	-	5.1
임대보증금보증	부채비율 90% 이하	B- 이상	-	-	0.439	-	-	0.422	-	-	4.0
임대보증금보증	부채비율 90% 이하	CCC- 이상	-	-	0.532	-	-	0.515	-	-	3.3
임대보증금보증	부채비율 90% 이하	CC	-	-	0.632	-	-	0.615	-	-	2.8
임대보증금보증	부채비율 90% 이하	C, D	-	-	0.738	-	-	0.721	-	-	2.4
임대보증금보증	부채비율 100% 이하	AA 이상	-	-	0.128	-	-	0.111	-	-	15.3
임대보증금보증	부채비율 100% 이하	A+	-	-	0.174	-	-	0.157	-	-	10.8

보증상품	중분류	세분류	당초 보증료율(A)			정당 보증료율(B)			보증료율 변동률 ²⁾ (정당 보증료율 대비 당초 보증료율)		
			건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄
임대보증금보증	부채비율 100% 이하	BBB+ 이상	-	-	0.247	-	-	0.230	-	-	7.4
임대보증금보증	부채비율 100% 이하	BBB-	-	-	0.339	-	-	0.322	-	-	5.3
임대보증금보증	부채비율 100% 이하	BB- 이상	-	-	0.442	-	-	0.425	-	-	4.0
임대보증금보증	부채비율 100% 이하	B- 이상	-	-	0.560	-	-	0.543	-	-	3.1
임대보증금보증	부채비율 100% 이하	CCC- 이상	-	-	0.686	-	-	0.669	-	-	2.5
임대보증금보증	부채비율 100% 이하	CC	-	-	0.822	-	-	0.805	-	-	2.1
임대보증금보증	부채비율 100% 이하	C, D	-	-	0.965	-	-	0.948	-	-	1.8
임대보증금보증	부채비율 110% 이하	AA 이상	-	-	0.137	-	-	0.120	-	-	14.2
임대보증금보증	부채비율 110% 이하	A+	-	-	0.199	-	-	0.182	-	-	9.3
임대보증금보증	부채비율 110% 이하	BBB+ 이상	-	-	0.297	-	-	0.280	-	-	6.1
임대보증금보증	부채비율 110% 이하	BBB-	-	-	0.419	-	-	0.402	-	-	4.2
임대보증금보증	부채비율 110% 이하	BB- 이상	-	-	0.558	-	-	0.541	-	-	3.1
임대보증금보증	부채비율 110% 이하	B- 이상	-	-	0.715	-	-	0.698	-	-	2.4
임대보증금보증	부채비율 110% 이하	CCC- 이상	-	-	0.882	-	-	0.865	-	-	2.0
임대보증금보증	부채비율 110% 이하	CC	-	-	1.065	-	-	1.048	-	-	1.6
임대보증금보증	부채비율 110% 이하	C, D	-	-	1.256	-	-	1.239	-	-	1.4
임대보증금보증	부채비율 120% 이하	AA 이상	-	-	0.150	-	-	0.133	-	-	12.8
임대보증금보증	부채비율 120% 이하	A+	-	-	0.230	-	-	0.213	-	-	8.0
임대보증금보증	부채비율 120% 이하	BBB+ 이상	-	-	0.360	-	-	0.343	-	-	5.0
임대보증금보증	부채비율 120% 이하	BBB-	-	-	0.522	-	-	0.505	-	-	3.4

보증상품	중분류	세분류	당초 보증료율(A)			정당 보증료율(B)			보증료율 변동률 ²⁾ (정당 보증료율 대비 당초 보증료율)		
			건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄	건축비	대지비	일괄
임대보증금보증	부채비율 120% 이하	BB- 이상	-	-	0.707	-	-	0.690	-	-	2.5
임대보증금보증	부채비율 120% 이하	B- 이상	-	-	0.914	-	-	0.897	-	-	1.9
임대보증금보증	부채비율 120% 이하	CCC- 이상	-	-	1.137	-	-	1.120	-	-	1.5
임대보증금보증	부채비율 120% 이하	CC	-	-	1.378	-	-	1.361	-	-	1.2
임대보증금보증	부채비율 120% 이하	C, D	-	-	1.632	-	-	1.615	-	-	1.1
주택구입 자금보증	-	-	-	-	0.130	-	-	0.104	-	-	25.0
주택임차 자금보증	-	-	-	-	0.130	-	-	0.108	-	-	20.4
전세보증금 반환보증	임차인용 (개인)	아파트	-	-	0.128	-	-	0.120	-	-	6.7
전세보증금 반환보증	임차인용 (개인)	기타	-	-	0.154	-	-	0.146	-	-	5.5
전세보증금 반환보증	임차인용 (법인)	아파트	-	-	0.205	-	-	0.197	-	-	4.1
전세보증금 반환보증	임차인용 (법인)	기타	-	-	0.222	-	-	0.214	-	-	3.7

주: 1. 주택분양보증, 주상복합분양보증, 오피스텔분양보증, 주택임대보증

2. 보증료율 변동률=[(A÷B)-1]×100

자료: 공사 제출자료 재구성

감 사 원

문 책 요 구

제 목 고분양가 사업장에 대한 분양보증 심사 및 협의업무 부당 처리
소 관 기 관 주택도시보증공사
조 치 기 관 주택도시보증공사
내 용

1. 사건 개요

주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다) ○지사는 고분양가 관리지역¹⁾으로 지정된 대전광역시 유성구 소재 ‘ㄱ’(816세대, 시행사: 주식회사 □□, 시공사: 주식회사 △△, 이하 “이 사건 사업장”이라 한다)의 분양보증 심사 업무를 하는 중 이 사건 사업장에서 0.2km 떨어진 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외 가능한지 여부에 대해 본사 □처와 2019. 8. 7.부터 같은 해 8. 12.까지 협의하였고, 이러한 협의 결과에 따라 ○지사는 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외하고 ‘ㄷ’을 비교사업장으로 선정하여 2019. 8. 29. 이 사건 사업장의 주택분양보증(보증금액: 2,005억여 원)을 발급하였다.

2. 관계규정 및 판단기준

가. 고분양가 관리사업장에 대한 분양보증 심사 관련

「주택공급에 관한 규칙」 제15조에 따르면 주택건설사업을 시행하는 사업주체는 공사로부터 「주택도시보증법 시행령」 제21조 제1항 제1호에 따른 분양보증을

1) 공사는 분양가 상승 우려가 큰 지역 등을 고분양가 관리지역으로 지정·관리(2020년 3월 현재 40개 시·군·구)

받아야 입주자를 모집할 수 있다고 되어 있다.

한편, 공사는 독점적²⁾으로 분양보증업무를 수행하고 있는데, 2016년 8월부터 공사 내부 규정³⁾에 따라 당해 지역의 분양가 상승이 전체 주택시장에 미치는 영향이 큰 지역 등을 고분양가 관리지역으로 선정한 후 고분양가 관리지역 내 분양보증 사업장의 보증신청인이 제시한 분양가가 보증신청사업장과 유사한 인근 비교사업장의 분양가를 초과하는 경우 보증을 거절하는 방법으로 고분양가를 통제하고 있다.

이와 같이 고분양가 관리지역 내에서 주택을 건설하는 경우 공사의 분양 보증을 받지 못하면 입주자를 모집할 수 없어 주택건설사업자는 사실상 공사가 제시한 상한액 이하로 분양가를 결정할 수 밖에 없으므로 공사는 공정하고 투명한 절차를 거쳐 비교사업장을 선정하는 등 분양보증을 심사하여야 한다.

나. 비교사업장 선정 관련

「고분양가 사업장 심사규정 시행세칙」(이하 “시행세칙”이라 한다) 제4조 제1호 및 제2호에 따르면 비교사업장은 ① 입지⁴⁾, ② 단지규모(세대수)⁵⁾, ③ 브랜드(시공사의 시공능력평가액 순위⁶⁾) 기준 중 두 개 이상을 충족하는 사업장 중에서 선정하되, 보증신청사업장으로부터 반경 1km 이내에 해당 사업장이 없는 경우에는 반경을 최대 2km까지 확장하고 1년 이내 분양사업장, 1년 초과 분양사업장, 10년 이내

2) 「주택공급에 관한 규칙」 제15조에 주택도시보증공사와 ‘국토교통부장관이 지정하는 보험회사’가 분양보증을 할 수 있도록 되어 있으나, 국토교통부가 분양보증을 할 수 있는 보험회사를 지정하지 않아 사실상 공사가 독점적으로 분양보증을 하고 있음

3) 「고분양가 사업장 심사규정」 및 「고분양가 사업장 심사규정 시행세칙」

4) ‘입지 기준’이란 보증신청사업장과 비교 시 생활권 등이 유사한 경우를 말함

5) ‘단지규모 기준’이란 보증신청사업장과 비교 시 단지규모가 유사한 경우를 말하고, 단지규모(세대수)는 300세대 이하/300세대 초과~1,000세대 이하/1,000세대 초과로 구분

6) ‘브랜드 기준’이란 보증신청사업장과 비교 시 브랜드가 유사한 경우를 말하고, 대한건설협회에서 매년 발표하는 ‘시공사의 시공능력평가액 순위’(토목건축업 기준)로 1~30위/31~100위/101위 이상으로 구분

준공사업장 순으로 선정하도록 되어 있으며, 비교사업장이 없는 경우에는 매 1km 범위로 확장하여 조사하도록 되어 있다.

그리고 시행세칙 제4조 제3호에는 위 제1호에서 규정한 입지, 단지규모(세대수), 브랜드(시공사 시공순위)에도 불구하고 영업부서장(지사장)은 현장방문을 통해 조사한 내용을 반영하여 비교사업장을 선정할 수 있도록 되어 있고, 시행세칙 제4조 제4호에는 “준공사업장 중 비교사업장은 준공 후 10년 이내 사업장을 원칙으로 한다”고 규정되어 있다. 여기서 제3호는 제1호의 예외를 규정하고 있으므로 정당한 사유가 없는 한 임의로 4호에 확대 적용하지 않는 것이 타당하다.

또한 시행세칙에는 한국토지주택공사가 시행사인 사업장(이하 “LH사업장”이라 한다)이라고 하여 비교대상에서 제외한다는 규정이 없으므로 특별한 사정 없이 입지·단지규모·브랜드 기준을 충족하는 비교사업장을 LH사업장이라는 이유로 비교대상에서 제외해서는 안 된다.⁷⁾

한편, 이 사건 사업장의 인근 반경 2km 이내에는 1년 이내, 1년 초과 분양 사업장이 없으므로 10년 이내 준공사업장인 ‘ㄴ’(2009. 9. 18. 준공, 990세대)이 입지, 단지규모 기준을 충족하여 1순위 비교사업장에 해당된다.

따라서 ○지사는 입지·단지규모·브랜드의 세 가지 기준 중 두 가지 이상을 충족하고 현장방문 등을 통해 비교사업장으로 선정하지 못할 다른 정당한 사유가 확인되지 않는 한 이 사건 사업장에서 거리가 0.2km로 제일 가까워 입지도 가장 유사한 1순위 비교사업장인 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외하여서는 안 된다.

그리고 본사 □처는 ○지사로부터 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외 가능한지에

7) □처 제도담당 B는 LH사업장(주공아파트)도 보증신청사업장과 입지·단지규모·브랜드가 유사한 경우는 비교사업장으로 선정 가능하고 LH사업장이란 사유로 비교사업장 선정에서 배제할 수는 없다고 진술

대한 협의요청을 받은 경우 비교사업장에서 제외할 정당한 사유가 있는지 확인하여 협의하여야 하고, 정당한 사유가 없다면 ‘ㄴ’을 시행세칙과 다르게 비교사업장에서 제외하는 것이 가능하다고 협의해 주어서는 안 된다.

3. ○지사 업무담당자들의 부당한 업무처리

○지사 △팀 차장 C는 2019. 1. 17.부터 2020년 8월 현재까지 담당자로서, ▷지사 지사장 D는 2019. 2. 28.부터 2020. 1. 1.까지 팀장으로서, ▽센터 전문위원 E는 2019. 2. 28.부터 2020. 1. 1.까지 지사장으로서 각각 기업보증 심사 및 발급 등의 업무를 담당하거나 총괄하면서 이 사건 사업장에 대한 비교사업장 선정이 적합한지 여부 등을 본사 □처와 협의하는 업무와 분양보증을 심사 및 발급하는 업무를 처리하였다.

가. C의 경우

C는 2019년 7월 말경(정확한 날짜 모름) 및 2019. 8. 5.에 이 사건 사업장의 분양보증발급 심사를 하면서 시행사인 주식회사 □□(이하 “□□”라 한다)로부터 ‘ㄴ’이 LH사업장이므로 비교사업장에서 제외⁸⁾하고 3.3㎡당 분양가를 1,050만 원 수준으로 책정하되 분양일정을 고려하여 2019. 8. 29.까지 빨리 분양보증이 발급되게 해달라는 요청을 받았다.

그리고 C는 2019. 8. 5. 오후에 □□로부터 이 사건 사업장 인근 3km 이내 비교사업장이 조사된 자료를 이메일로 받아 ‘ㄴ’이 1순위 비교사업장에 해당된다는 사실을 알고 있었고, 2019. 8. 7. ‘대전 유성 ㄱ 사업장 적정분양가검토서’(이하 “적정분양가검토서”라 한다)를 작성하면서 이 사건 사업장이 위치한 유성구 <동의 지역별 시세(평균매매가)가 3.3㎡당 710만 원이라는 것을 인터넷 검색⁹⁾을 통해

8) 시행세칙에 시행사에 따라 비교사업장을 제한하는 규정은 없음

확인하였으므로 □□에서 요청한 3.3㎡당 1,050만 원은 주변 시세보다 3.3㎡당 340만 원가량 높다는 것을 알고 있었다.

그런데 C는 이 사건 사업장의 비교사업장을 선정하면서 현장방문 등 조사를 하지 않은 채 2019. 8. 7.에 ‘ㄴ’은 준공 후 10년이 되는 시점까지 40일 정도 남아 시행세칙 제4조 제4호에 따라 당연히 비교사업장이 될 수 있다는 것을 알면서도 ‘ㄴ’을 준공 후 10년이 다 되어 간다는 이유로 해당 비교사업장에서 제외할 수 있는지를 본사 □처 차장 B에게 문의하였고, 같은 날 오후 B로부터 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외하는 것이 가능하다는 답변을 받았다.

그리고 C는 2019. 8. 9.에 B로부터 적정분양가검토서에 ‘ㄴ’을 비교사업장 후보군으로 포함하여 재검토해 보라는 의미가 담긴 파일을 받았으나, C는 이를 전인 8. 7.에 비교사업장이 ‘ㄷ’로 이미 결정된 사항이라고 여겨 ‘ㄴ’ 포함 여부를 더이상 검토하지 않았고 B에게 아무런 회신도 하지 않았다.

그런 후 C는 2019. 8. 12.(파일명으로 날짜 추정)에 B로부터 “다만, 200m 거리에 있는 ‘ㄴ’(입지·단지규모 기준 충족)의 경우, 2009년 9월에 준공하여 다음 달(2019년 9월)부터 ‘준공 후 10년 초과 사업장’에 해당될 예정이므로 비교대상에서 제외”하는 것이 가능하다는 제외 사유가 기입된 적정분양가검토서를 메신저로 받았다.

이에 C가 B로부터 받은 비교사업장 제외 사유를 근거로 2019. 8. 28.에 ‘ㄴ’을 다른 정당한 사유 없이 준공 후 10년이 초과되기까지 남은 기간이 짧다는 사유¹⁰⁾로 비교사업장에서 제외하겠다고 상급자인 팀장 D와 지사장 E에게 구두

9) Daum부동산 및 KB통계를 참조하여 조사

10) ○지사에서 본사 □처와 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외하는 것으로 협의하던 2019. 8. 7.을 기준으로 보면 ‘ㄴ’(준공일: 2009. 9. 18.)는 준공 후 10년이 초과되기까지 40일 정도 남아 있었음

보고를 하자 D와 E는 별다른 이견을 제기하지 않았고, 다음 날인 8. 29.에 이 사건 사업장의 비교사업장으로 ‘ㄴ’ 대신에 ‘ㄷ’¹¹⁾을 선정하는 내용의 “분양보증 심사조서”를 전자문서로 기안하여 상급자인 팀장 D와 지사장 E의 결재를 받아 보증 발급하였다.

한편, 이번 감사원 감사(2020. 5. 25.~7. 1.)에서 확인한 결과, ○지사가 이 사건 사업장으로부터 5.6km 떨어져 있는 ‘ㄷ’을 비교사업장으로 선정하였으나, [표]와 같이 ‘ㄷ’의 시공사는 시공능력평가액 순위가 22위인 주식회사 ▷▷(소재지: 서울특별시)¹²⁾과 52위인 주식회사 ▽▽이 컨소시엄으로 구성되어 있고, 이러한 경우 시공순위가 높은 업체를 기준으로 브랜드 순위를 비교¹³⁾하게 되어 있으므로 대한건설협회에서 발표하는 “2019년도 종합건설업자 시공능력평가액 공시” 순위가 22위인 주식회사 ▷▷(소재지: 서울특별시)은 65위인 이 사건 사업장의 시공사 주식회사 △△과는 브랜드 기준이 맞지 않는다.

또한 단지규모 기준으로 ‘ㄷ’은 1,142세대이고 이 사건 사업장은 816세대로 세대수에 차이가 있으므로 입지·단지규모·브랜드 중 단지규모 및 브랜드 두 개의 기준이 충족되지 않아 비교사업장으로 부적합한 것으로 확인되었다.

그런데도 C는 2019년 8월 심사 당시 대한건설협회 시공능력평가액 순위를 조회하였을 때 ‘ㄷ’의 시공사인 주식회사 ▷▷(소재지: 서울특별시)의 시공능력평가액 순위를 찾을 수 없자, 52위인 주식회사 ▽▽의 브랜드 순위와 이 사건 사업장의 시공사인 65위인 주식회사 △△의 브랜드 순위를 비교하여 동일한

11) ‘ㄷ’의 분양가 심사 상한액: 3.3㎡당 1,149만 원

12) ‘ㄷ’의 시공사인 주식회사 ▷▷(소재지: 서울특별시)의 건설사업 부문이 2018. 6. 4. <<주식회사로 승계됨

13) 시공사가 컨소시엄으로 구성된 경우 실무상 높은 순위 업체를 적용해 왔고, 2020. 2. 7. 개정된 시행세칙 제4조 관련 [별표 3]에 따르면 “브랜드는 시공자의 시공능력평가순위(토목건축업 기준)를 적용하며, 공동시공자 상호 간에 연대책임을 부담하는 경우에는 높은 순위를 적용”하도록 되어 있음

브랜드 기준으로 보고 두 가지 기준을 충족하는 것으로 여겨 심사하였다.

[표] 'ㄷ' 현황

사업장명		입지		단지규모		브랜드		비고
		O/X	거리(km)	O/X	세대수	O/X	시공사 순위	
본 사업장	이 사건 사업장	-	-	-	816	-	65 [㈜△△]	2019. 8. 29. (분양보증발급일)
비교사업장	ㄷ	○	5.6	×	1,142	×	22 [㈜▷▷]	2017년 4월 (준공일)

주: 'ㄷ'은 이 사건 사업장과는 단지규모, 브랜드가 다른 구간 값에 해당되어 단지규모, 브랜드 기준을 미충족
자료: 공사 제출자료 재구성

더군다나 'ㄷ'은 [표]와 같이 이 사건 사업장과 5.6km 떨어져 있는데 이 사건 사업장 이전까지 보증발급(2016년 8월~2019. 12. 31.)¹⁴⁾된 156개 고분양가 사업장 관련하여 검토된 200개 비교사업장의 경우 본 사업장과 비교사업장까지의 평균 거리는 1.27km이고 최대 5km를 초과하는 비교사업장은 한 건도 채택되지 않았다.¹⁵⁾

그 결과 ○지사는 'ㄴ'이 준공 후 10년이 초과되기까지 20일¹⁶⁾ 정도 남았는데도 기간이 짧게 남았다는 사유로 비교사업장에서 제외하고 'ㄷ'을 비교사업장으로 선정하여 2019. 8. 29.에 이 사건 사업장에 대하여 □□가 제시한 분양가 3.3㎡당 1,050만 원대로 분양보증(보증금액 2,005억여 원)을 발급함으로써 'ㄴ'을 비교사업장으로 선정했을 경우 분양가 심사 상한액인 3.3㎡당 725만 원(추정 보증금액 1,520억여 원¹⁷⁾)보다 3.3㎡당 325만 원 높은 분양가로 분양보증이 발급¹⁸⁾되었다.

14) 이 사건 사업장의 비교사업장인 'ㄷ'은 제외

15) C는 2019. 8. 7. 이 사건 사업장의 비교사업장으로 처음에 'ㄱ'(6.1km)과 'ㄴ'(12.2km) 2곳을 B에게 제시하였으나, B로부터 거리가 너무 머니 가까운 준공사업장을 찾아보라는 답변을 받았다고 진술

16) 이 사건 사업장에 대한 보증 발급일(2019. 8. 29.)을 기준으로 보면 'ㄴ'(준공일: 2009. 9. 18.)은 준공 후 10년이 초과되기까지 20일 정도 남아 있었음

17) 'ㄴ'을 비교사업장으로 선정하여 심사 상한액인 725만 원으로 분양가를 결정했을 경우 추정 보증금액: 816세대 × 25.7평 × 7,250,000원 = 152,041,200,000원

18) □□는 20일 빨리 보증 발급되어 PF대출 1개월 이자 1억 2,000만 원, 인건비 1,900만 원 등 비용을 적게 들임

나. D와 E의 경우

D는 ○지사의 △팀장으로서, E는 ○지사장으로서 각각 보증 심사 및 발급 등을 총괄하였으므로 시행세칙 제4조 등에 따라 고분양가 관리지역에 해당되는 이 사건 사업장의 보증 심사를 위해 작성된 “분양보증 심사조서”를 결재할 때 비교사업장의 선정이 정당한지를 확인하여야 했다.

D와 E는 2019. 8. 28. 담당자 C가 본사 □처와 협의를 통해 ‘ㄴ’은 다음 달(2019년 9월)부터 준공 후 10년 초과 사업장이라는 사유로 제외하고 ‘ㄷ’을 비교사업장으로 선정 가능하다고 구두보고 하였으므로 이 사건 사업장에 대한 1순위 비교사업장이 ‘ㄴ’이라는 사실을 알고 있었다.¹⁹⁾

그런데 D와 E는 2019. 8. 28. 담당자 C가 본사 □처와의 협의를 통해 ‘ㄴ’이 다음 달(2019년 9월)부터 준공 후 10년 초과 사업장이라는 사유로 1순위인 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외 가능하다고 구두보고를 하자 그러한 사유로 비교사업장에서 제외하는 것이 타당한지와 ‘ㄴ’과 이 사건 사업장이 지형지물(산·강)에 가로막혀 생활권이 달라지는 등 비교사업장에서 제외될 다른 정당한 사유가 있는지를 직접 검토하거나 C에게 검토하도록 지시하지 않았다.

또한 D와 E는 C가 ‘ㄷ’을 비교사업장으로 선정 가능하다고 구두보고를 하자 입지·브랜드 기준이 충족되는지를 제대로 검토하지도 않은 채 ‘ㄷ’을 비교사업장으로 하는 “분양보증 심사조서”를 2019. 8. 29. 결재하였다.

그 결과 “3항 가”와 같은 결과를 가져왔다.

19) D의 경우 C로부터 보고받은 기억이 없다고 주장하고 있으나 ㉔ 담당자 C가 D에게 ‘ㄴ’에 대한 보고를 했다고 일관되게 진술하고 있는 점, ㉕ 지사장 E는 2019. 8. 28. C로부터 ‘ㄴ’에 대한 보고를 받았다고 진술하여 D도 보고받았다고 보는 것이 타당해 보이는 점 등을 고려할 때 기억이 안 난다는 D의 주장은 받아들이기 어려움

4. 본사 □처 업무담당자의 부당한 업무 처리

본사 □처 차장 B는 2019. 4. 15.부터 2020년 8월 현재까지 고분양가 심사제도 개정 등의 업무와 ○지사가 고분양가 관리지역 내에 있는 이 사건 사업장의 비교사업장 선정이 적정한지 여부 등을 협의²⁰⁾요청한 데 대하여 회신하는 업무를 담당하였다.

B는 2019. 8. 7. ○지사로부터 2019년 8월 기준으로 준공 후 10년이 다 되어 가는 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외할 수 있는지 여부에 대한 문의를 받았고, 이에 대하여 같은 날 ‘ㄴ’을 제외하는 것이 가능하다는 답변을 하였다.

그런 후 B는 2019. 8. 12.에 ○지사에서 작성·검토해야 할 적정분양가검토서를 직접 작성하면서 시행세칙 제4조 제3호 “제1호(입지·단지규모·브랜드)에도 불구하고 영업부서장(지사장)은 현장방문을 통해 조사한 내용을 반영하여 비교사업장을 선정할 수 있다”라는 규정을 시행세칙 제4호 “준공사업장 중 비교사업장은 준공 후 10년 이내 사업장을 원칙으로 한다”에도 적용할 수 있다고 임의적으로 판단²¹⁾한 후 “다만, 200m 거리의 ‘ㄴ’(입지·단지규모 유사)의 경우, 2009년 9월에 준공하여 다음 달(2019년 9월)부터 ‘준공 후 10년 초과 사업장’에 해당될 예정이므로 비교대상에서 제외함”이라는 제외사유 문구를 적정분양가검토서에 직접 기입하여 ○지사 C에게 파일로 전달하였다.

그 결과 “3항 가”와 같은 결과를 가져왔다.

20) 본사 □처와 영업지사 간에 이루어지는 협의업무는 2016년 8월 고분양가 사업장 심사제도가 처음 도입된 당시부터 영업지사에서도 해당 규정에 대해 질의를 하면서 시작되어 관련 규정에는 없으나 관행화된 절차라는 것이 공사의 입장임

21) B는 ○지사 협의 내용을 상급자인 팀장 F와 처장 G에게 보고하지 않음

관계기관 등 의견 및 검토결과

① 관계기관 의견 및 검토결과

공사는 ① ‘ㄴ’은 LH사업장(공공아파트)이므로 민간아파트인 이 사건 사업장과 비교할 때 브랜드가 유사하지 않다는 점과 ② 준공 후 10년이 임박하여 20일 경과 시 비교대상에서 제외되는 점을 사유로 비교사업장에서 제외했다고 주장한다.

① 그러나 ㉠ 시행세칙에 LH사업장 등 공공아파트를 비교사업장에서 제외한다는 규정은 존재하지 않는다는 점, ㉡ 브랜드 기준은 시행사(LH 등)가 아닌 시공사의 시공능력평가액을 기준으로 순위를 선정하므로 시행사와는 무관하다는 점, ㉢ B는 LH사업장이 보증신청사업장과 입지·규모·브랜드가 유사한 인근사업장인 경우는 LH사업장을 비교사업장으로 선정이 가능하다고 진술한 점, ㉣ ‘ㄴ’의 시공사인 ◇◇주식회사의 2019년도 시공능력평가액 순위가 16위로 이 사건 사업장의 시공사인 주식회사 △△의 순위 65위보다 브랜드 순위도 오히려 높은 점 등을 고려할 때 첫 번째 주장을 받아들이기 어렵다.

② 또한, ㉤ 시행세칙 제4조 제3호는 입지 등 세 가지 기준 중 두 가지 기준을 충족하지 못하더라도 영업부서장이 현장확인을 통해 비교사업장으로 선정할 수 있다는 것을 의미하는 것이므로 상급자에게 보고도 없이 자의적으로 확대 적용해서는 안 되는 점, ㉥ 시행세칙 제4조 제4호에서 준공사업장 중 비교사업장은 준공 후 10년 이내 사업장을 원칙으로 하나 영업부서장이 적정하다고 판단하면 10년 초과 사업장도 비교사업장으로 선정할 수 있도록 되어 있는데 이는 10년을 초과해도 보다 적극적으로 비교사업장으로 선정할 수 있도록 하는 규정이라는 점 등을 고려할 때 두 번째 주장을 받아들이기 어렵다.

그리고 공사는 ‘ㄷ’은 비교사업장 선정기준인 입지·브랜드의 두 가지 기준이 충족되어 비교사업장으로 선정되었다고 주장하고 있다.

그러나 ㉠ ○지사의 C, D, E는 ‘ㄷ’의 시공사인 주식회사 ▷▷의 건설사업 부문이 2018년 6월에 ◁◁주식회사로 승계된 사실을 알지 못해서 브랜드 순위를 잘못 산정하였다고 인정한 점, ㉡ 본사 □처에서 작성한 “◁◁(주) 신용평가등급 조정 승인안”(의결연월일 2018. 8. 30.)에 따르면 ◁◁주식회사는 2018년 6월 주식회사 ▷▷의 건설사업 부문을 분할하여 설립되어 주택사업과 관련된 일체 지위를 포괄승계하고 주택사업 실적 및 영업경쟁력(시공능력평가액 순위)을 그대로 유지한다고 인정한 점, ㉢ 이 사건 사업장보다 3개월 정도 뒤인 2019. 11. 6.에 보증 발급된 다른 사업장 ‘ㄴ 주택재건축 정비사업’의 비교사업장으로 사용된 ‘ㄱ’의 경우는 주식회사 ▷▷에서 ◁◁주식회사로 시공사의 지위를 승계한 것으로 보아 ◁◁주식회사의 시공능력평가액 순위로 브랜드 순위를 산정한 사례가 있는 점 등을 고려할 때 이와 같은 주장은 받아들이기 어렵다.

또한 공사는 ‘준공 후 10년 초과가 임박한 아파트’는 신규 분양아파트와 비교하기 적절하지 않은 오래된 아파트로서 시행세칙 제4조 제3호에 따른 정성적 판단에 따라 비교사업장에서 제외할 수 있다고 주장하고 있다.

그러나 ㉠ 시행세칙 제4조 제3호는 영업부서장이 입지 등 세 가지 기준 중 두 가지 기준을 충족하지 못하더라도 현장확인을 통해 비교사업장으로 선정할 수 있다고 규정하고 있으므로 이를 준공 후 10년 경과 관련 규정인 제4호에 특별한 사유 없이 자의적으로 확대 적용해서는 안 되는 점, ㉡ 「법인세 시행규칙」 제15조 제3항 관련 [별표 5]에 따르면 철근콘크리트조 아파트의 경우 경제적으로 사용

할 수 있는 법정내구연한을 평균 40년 정도로 보고 있으므로 준공 후 10년 된 아파트를 노후화된 아파트로 보기 어렵다는 점을 고려할 때 이와 같은 주장은 받아들일 수 없다.

② 관련자 의견²²⁾ 및 검토결과

○지사 C, D, E는 본사 □처 B의 협의의견을 받아들여 보증을 발급하였으므로 자신들이 보증심사를 잘못 처리한 사항은 아니라고 주장하고 있다.

그러나 ㉔ ○지사는 보증 발급의 주체로서 본사 □처에서 잘못 판단하여 협의해 주었다 하더라도 시행세칙 등 관련 규정에 부합되는지를 검토하거나 현장조사 등을 통해 ‘준공 후 10년 초과 예정 사업장’이라는 사유 외에 비교사업장에서 제외할 다른 정당한 사유가 있는지를 검토했어야 하는데도 아무런 검토를 하지 않은 채 ‘ㄴ’을 1순위 비교사업장에서 제외한 점, ㉕ ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외하는 것은 1순위 비교사업장을 선정 대상에서 제외하는 중요한 문제인데도 그에 대한 검토결과나 근거자료 또는 본사 □처 협의 결과 등을 적정분양가 검토서나 분양보증 심사조서 등 관련 문서에 남기지 않고 불투명하게 처리한 점, ㉖ 설령 본사 □처 의견대로 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외할 수 밖에 없었다 하더라도 ‘ㄴ’의 선정 요건을 잘못 검토한 데 대한 책임은 면할 수 없는 점 등을 고려할 때 이러한 주장은 받아들이기 어렵다.

한편, 본사 □처 B는 자신의 협의의견은 참고사항일 뿐으로 ‘ㄴ’을 비교사업장에서 제외할지 여부는 ○지사에서 최종 판단할 사항이라고 주장하고 있다.

22) ① ‘ㄴ’은 LH사업장(공공아파트)이므로 민간아파트인 이 사건 사업장과 비교 시 브랜드가 유사하지 않다는 점과 ② 준공 후 10년이 임박하여 20일 경과 시 비교대상에서 제외되는 점을 사유로 비교사업장에서 제외하고, ③ ‘ㄴ’은 비교사업장 선정기준인 입지·브랜드의 두 가지 기준이 충족되어 비교사업장으로 선정했다는 관련자 의견은 관계기관 의견에서 설시함

그러나 ㉠ B는 2019년 6월 ‘관할 지사에서 고분양가 심사 시 별첨 양식을 작성하여 본사에 협의 요청’하라는 내용을 포함한 고분양가 사업장 심사 관련 교육자료를 작성하여 각 영업지사에 보내 영업지사에서는 이에 따라 본사와 협의할 수 밖에 없었을 것으로 보이고, B도 ‘자신이 근무하는 동안 지사에서 협의해 오지 않은 사업장은 없었던 것으로 알고 있다’고 진술한 점, ㉡ C가 문답과정에서 본사와의 협의는 실질적인 강제력이 있다고 진술하고 있고 다른 영업지사에서도 본사와 협의한 내용을 배제하기 어렵다고 진술하고 있는 점 등을 고려할 때 이와 같은 주장은 받아들일 수 없다.

이와 같은 점을 고려할 때 C, D, E, B의 주장은 모두 받아들이기 어렵다.

문책요구 양정 이 사건 사업장에 대한 비교사업장을 선정하면서 1순위 비교사업장을 제외하고 선정 요건을 충족하지 못한 사업장을 비교사업장으로 선정하는 등 주택분양보증 심사업무를 태만히 한 C, D, E와, ○지사의 협의 요청에 대하여 자의적으로 규정을 해석하여 답변하는 등 비교사업장 선정 관련 협의업무를 부당하게 처리한 B의 행위는 「취업규칙」 제4조에 위배된 것으로 「징계규정」 제2조 제1호, 제3호, 제11호, 제17호의 징계사유에 해당한다.

조치할 사항 주택도시보증공사 사장은 ‘ㄱ’의 주택분양보증 심사업무를 태만히 한 C, D, E와 ○지사와의 비교사업장 선정 관련 협의업무를 부당하게 처리한 B에 대해 주택도시보증공사 「징계규정」 제5조에 따라 징계처분(경징계 이상)하시기 바랍니다.(문책)

감 사 원

시정요구 및 통보

제 목 보증료 환불 및 지연손해금 지급업무 처리 부적정

소 관 기 관 주택도시보증공사

조 치 기 관 주택도시보증공사

내 용

1. 업무 개요

주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)는 「보증규정시행세칙」 제45조 등에 따라 보증해지 등으로 인한 보증료 정산사유가 발생하는 경우 그에 해당하는 보증료를 환불(이하 “환불보증료”라 한다)하고 있다.

2. 환불보증료를 지연 지급하거나 미지급

가. 판단기준

공사가 보증을 해지한 고객에게 환불보증료를 지급하지 않을 경우 이는 금전채무 불이행에 해당되므로 신속히 지급하여야 하고,¹⁾ 유사한 보증업무를 수행하는 SGI서울보증주식회사는 보험료 환불금이 발생할 경우 3일 이내에 이를 지급하도록 하고 있다.

더욱이 2016. 6. 23. 감사원은 공사 기관운영감사를 통해 보증을 해지한 고객에게 환불보증료를 신속히 지급하도록 시정요구²⁾한 바 있다.

1) 대법원이 2017. 5. 30. 선고 2015다223411 판결에서 국가가 확정된 형사보상금의 지급을 지체하는 것을 금전채무를 불이행한 것으로 보아 지급청구일 다음 날부터 민사 법정이율로 계산된 지연손해금을 가산하여 지급하도록 판결한 것에 비추어 환불사유가 생겨 공사에 환불보증료 지급의무가 발생하고도 지급을 지체하는 것은 금전채무 불이행으로 형사보상금 지급 지체와 마찬가지로 지연일수만큼 지연손해금을 가산하여 지급하는 것이 타당함

따라서 공사는 고객에게 환불보증료 지급이 지연되는 사유를 면밀히 파악하고 이에 따른 처리방안을 마련함으로써 같은 문제가 반복해서 발생되지 않도록 조치하여야 했다.

나. 감사결과 확인된 문제점

그런데 공사는 [별표 1] “보증종류별 환불보증료 지연 지급 및 미지급 현황”과 같이 감사원 시정요구 이후인 2016. 8. 1.부터 2020. 5. 25.까지 20개 기업보증³⁾에서 보증해지 등의 사유로 발생한 환불보증료 246,671,740,078원 중 48,982,241,660원(전체의 약 20%)만 보증해지 당일에 지급하고, 195,012,193,228원(전체의 약 79%)은 보증해지일로부터 최대 811일⁴⁾이 지나 지급하였으며, 2,677,305,190원(전체의 약 1%)은 [별표 2] “보증종류별·사업장별 환불보증료 미지급 명세”와 같이 보증해지일로부터 최대 1,341일⁵⁾이 지난 2020. 5. 25. 현재까지 지급하지 않고 있었다.

이와 관련하여 이번 감사원 감사기간(2020. 5. 25.~7. 1.) 동안 공사가 지연 지급하거나 미지급한 환불보증료 중 금액이 1,000만 원 이상이면서 지연일수가 30일 이상인 245건(금액 22,140,834,060원⁶⁾)을 대상으로 지연 지급 등의 원인을 분석하였다.

그 결과, 「보증규정시행세칙」 제45조 등에 환불보증료를 지급하도록 규정하면서

2) 시정요구 내용: 공사 사장은 미환불 보증료 901,397,100원을 환불조치하고, 환불보증료가 발생하는 경우 즉시 환불하는 등 관련 업무를 철저히 하시기 바람

3) 2020. 5. 25. 기준으로 개인보증(430억 원)에 비해 기업보증의 보증료환급금(2,461억 원)이 더 많아 기업보증을 대상으로 샘플조사

4) ‘ㅇ’ 사업장 주택분양보증의 경우 2017. 11. 24. 보증해지되어 환불보증료 37,541,000원이 발생하였으나 811일이 지난 2020. 2. 13. 지급

5) ‘ㅈ’ 사업장 모기지보증의 경우 2016. 9. 22. 보증 일부해지로 환불보증료 18,020원이 발생했으나 1,341일이 지난 2020. 5. 25. 현재까지 미지급

6) 2016. 8. 1.부터 2020. 5. 25.까지 발생한 전체 지연 지급 및 미지급액 1,977억 원의 약 11%

지급기한에 대해서는 별도로 규정하지 않아 같은 세칙 제47조 제2항에 따른 계좌입금의뢰서⁷⁾를 지연하여 제출(181건, 20,470,414,860원)받거나, 업무편의상 발생한 환불보증료를 일정 기간 모아두었다가 일괄 지급(64건, 1,670,419,200원)하면서 환불보증료를 지연 지급하고 있는 것으로 파악되었다.

환불보증료 지연 지급 사례

- <사례1> 2019. 5. 24. 주택분양보증 해지로 주식회사 ♡♡에 지급할 환불보증료가 33,365,000원 발생했으나
 - 보증 해지 처리를 먼저하고 이후 환불보증료 지급 처리를 별도로 수행하는 등으로 계좌입금의뢰서를 늦게 제출받아 보증 해지 후 125일 지연된 2019. 9. 26. 위 금액 지급
- <사례2> 2020. 4. 24. 주택분양보증 해지로 ♡♡주식회사에 지급할 환불보증료가 37,164,000원 발생했으나
 - 업무편의상 2020. 5. 21. 다른 사업장에서 발생한 환불보증료 15,276,000원과 일괄 지급하는 등의 사유로 28일 지연된 2020. 5. 25. 위 금액 지급

주: <사례2>에서 공사는 2020. 4. 24. 발생한 37,164,000원과 같은 해 5. 21. 발생한 15,276,000원을 합친 52,440,000원을 같은 해 5. 25. 일괄 지급

자료: 공사 제출자료 재구성

3. 환불보증료를 지연 지급하면서 관련된 지연손해금 미지급

가. 관계규정 및 판단기준

「보증규정」 제23조 제1항, 「보증규정시행세칙」 제44조 제2항에 따르면 공사가 받아야 할 보증료는 보증서 발급과 동시에 전액을 현금 등으로 납부받고, 보증 신청인이 보증료를 분할납부하는 경우 보증서 발급일로부터 납부기일까지 연 5%, 납부기일까지 납부되지 않는 경우 납부기일 다음 날부터 납부일까지 연 7%의 지연손해금을 납부받도록 되어 있으므로, 공사가 지급해야 할 환불보증료를 지연 지급하는 경우에도 환불대상자에게 지연손해금을 지급하도록 하는 것이 업무처리의 형평성에 부합된다.


한편, SGI서울보증주식회사의 경우 보험료 환불금을 지연 지급할 경우 보험

7) 「보증규정시행세칙」 제47조 제2항에 환불보증료 지급 시 반드시 계좌입금의뢰서를 징구하도록 규정

개발원이 공시한 보험계약대출이율에 따른 금액을 가산해서 지급하고 있다.

따라서 공사는 환불보증료를 지연 지급할 경우 지연에 따른 손해를 법정이율을 감안하여 환불대상자에게 지급하는 것이 타당하다.

나. 감사결과 확인된 문제점

그런데 공사는 2018. 3. 29. 주식회사 에 발급한 임대보증금보증을 해지 하면서 발생한 환불보증료 313,532,260원을 보증해지 후 274일이 경과된 2018. 12. 28. 지급하면서 환불보증료 지연 지급에 따른 지연손해금 산정 및 지급에 대한 규정이 없다는 사유로 환불보증료와 관련한 지연손해금 11,768,197원⁸⁾을 지급하지 않았다. 위 사례를 포함하여 공사는 2016. 8. 1.부터 2020. 5. 25.까지 지연 지급되거나 미지급된 환불보증료 1,977억 원에 대한 지연손해금 4억 2,000만 원²⁶⁾을 환불보증료 지연 지급에 따른 지연손해금 산정 및 지급에 대한 규정이 없다는 사유로 지급하지 않고 있었다.

관계기관 의견 공사는 감사결과를 받아들이면서 미지급 환불보증료 2,677,305,190원을 환불대상자에게 즉시 지급하고, 「보증규정시행세칙」 등 관련 규정에 환불보증료 지급기한을 마련하며, 환불보증료 지연 지급 시 지연손해금을 지급하는 방안을 마련하겠다는 의견을 제시하였다.

8) 「민법」 제379조(법정이율)에 따라 지연손해 이자율을 5%로 하여 추산

조치할 사항 주택도시보증공사 사장은

① [별표 2] “보증종류별·사업장별 환불보증료 미지급 명세”의 미지급 환불보증료 2,677,305,190원을 주택도시보증공사 「보증규정시행세칙」 제45조에 따라 환불 대상자에게 즉시 지급하고(시정)

② 「보증규정시행세칙」 등 관련 규정에 환불보증료 지급기한을 마련하고 환불 보증료 지연 지급 시 지연손해금을 지급하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

[별표 1]

보증종류별 환불보증료 지연 지급 및 미지급 현황

(단위: 원)

연번	보증종류	환불보증료 발생액	지급		미지급
			보증해지 당일 지급	지연 지급	
1	PF보증	111,208,631,160	798,343,090	109,766,572,740	643,715,330
2	감리비보증	5,867,000	-	5,867,000	-
3	도시재생PF보증	87,706,310	87,706,310	-	-
4	리츠회사채보증	1,637,216,430	1,637,216,430	-	-
5	모기지보증	4,049,890,220	103,941,340	3,701,456,070	244,492,810
6	수요자중심형 도시재생자금보증	233,458,922	14,407,580	190,824,192	28,227,150
7	수요자중심형 도시재생자금특례	2,032,500	-	2,032,500	-
8	오피스텔분양보증	3,391,389,000	398,599,000	2,958,241,000	34,549,000
9	인허가보증	1,225,806,000	73,348,090	1,143,895,910	8,562,000
10	임대리츠PF보증	16,816,012,950	1,589,845,800	15,218,697,400	7,469,750
11	임대보증금보증 (세대-사용검사 전)	1,139,244,420	355,226,190	729,839,950	54,178,280
12	임대보증금보증 (세대-사용검사 후)	9,377,743,690	2,651,369,830	6,361,990,960	364,382,900
13	조합주택시공보증	5,840,987,000	2,619,442,920	3,202,617,080	18,927,000
14	주상복합주택분양보증	8,372,290,000	2,941,250,000	5,342,341,000	88,699,000
15	주택도시기금건설 자금대출보증	2,629,489,650	49,161,080	2,580,302,600	25,970
16	주택분양보증	77,997,979,876	34,744,981,000	42,238,210,876	1,014,788,000
17	주택임대보증	1,102,327,000	212,226,000	881,538,000	8,563,000
18	하도급대금지급보증	297,368,000	34,049,000	263,088,000	231,000
19	하자보수보증	1,156,191,650	671,128,000	324,569,650	160,494,000
20	후분양대출보증	100,108,300	-	100,108,300	-
계		246,671,740,078	48,982,241,660	195,012,193,228	2,677,305,190

주: 2016년 8월부터 2020년 5월 사이에 해지처리된 보증 건 중 환불보증료가 발생한 건을 대상으로 작성

자료: 공사 제출자료 재구성

[별표 2]

보증종류별·사업장별 환불보증료 미지급 명세

(단위: 원)

연번	보증종류	사업장명	환불보증료	보증해지일	지급대상자
1	PF보증	-	17,009,040	2020. 5. 21.	-
2		-	42,547,390	2017. 9. 22.	-
3		-	584,158,900	2018. 4. 23.	-
-		소계	643,715,330	-	-
4	모기지 보증	-	4,147,120	2020. 2. 26.	-
				2020. 3. 25.	
				2020. 5. 6.	
				2020. 5. 11.	
5		-	1,258,500	2020. 2. 26.	-
6		-	7,864,510	2019. 1. 30.	-
				2019. 2. 8.	-
7		-	21,420	2020. 5. 14.	-
8		-	884,200	2017. 12. 8.	-
9		-	79,382,120	2020. 1. 16.	-
				2020. 1. 30.	
				2020. 2. 14.	
				2020. 2. 27.	
				2020. 3. 20.	
				2020. 3. 31.	
				2020. 4. 17.	
		2020. 4. 20.			
		2020. 4. 22.			
		2020. 5. 15.			
10	-	148,410,190	2017. 7. 4.	-	
11	-	536,020	2019. 10. 14.	-	
12	-	71,450	2020. 5. 25.	-	
13	ㅈ	18,020	2016. 9. 22.	-	
14	-	1,899,260	2020. 3. 11.	-	
			2020. 4. 7.		
-	소계	244,492,810	-	-	
15	수요자 중심형 도시재생 지원자금 보증	-	2,894,240	2020. 5. 21.	-
				2020. 1. 31.	-
16		-	7,185,150	2019. 6. 25.	-
17		-	9,910,820	2020. 5. 13.	-
18	-	1,361,360	2020. 5. 13.	-	

연번	보증종류	사업장명	환불보증료	보증해지일	지급대상자	
19	수요자 중심형 도시재생 지원자금 보증	-	1,014,080	2019. 5. 2.	-	
20		-	5,861,500	2019. 6. 25.	-	
-		소계	28,227,150	-	-	
21	오피스텔 분양보증	-	3,281,000	2020. 2. 5.	-	
22		-	9,770,000	2019. 8. 2.	-	
23		-	21,498,000	2019. 11. 19.	-	
-		소계	34,549,000	-	-	
24	인허가 보증	-	8,562,000	2020. 3. 31.	-	
-		소계	8,562,000	-	-	
25	임대리츠 PF보증	-	7,469,750	2019. 5. 30.	-	
-		소계		7,469,750		2019. 6. 24.
26	임대 보증금 보증 (사용검사 전)	-	24,000	2020. 4. 1.	-	
27		-	49,060,000	2020. 3. 17.	-	
28		-	117,000	2020. 4. 2.	-	
29		-		2019. 11. 12.		
29		-	159,000	2020. 5. 22.	-	
30		-	3,667,000	2020. 3. 17.	-	
31		-	1,151,280	2019. 6. 7.	-	
-		소계	54,178,280	-	-	
32		임대 보증금 보증 (사용검사 후)	-	4,921,420	2019. 6. 7.	-
33			-	8,279,810	2020. 4. 10.	-
34	-		448,960	2019. 10. 21.	-	
35	-		241,414,920	2019. 10. 2.	-	
36	-		9,672,310	2019. 10. 22.	-	
				2020. 4. 1.		
				2020. 4. 3.		
				2020. 4. 9.		
37	-		9,874,200	2019. 10. 29.	(주)○○○	
38	-		71,780,490	2019. 3. 15.	-	
39	-		381,890	2018. 11. 7.	-	
40	-		9,880	2019. 3. 6.	-	
41	-	3,500	2017. 1. 5.	-		
42	-	13,171,460	2020. 5. 15.	-		

연번	보증종류	사업장명	환불보증료	보증해지일	지급대상자
43	임대 보증금 보증 (사용검사 후)	-	88,220	2019. 5. 10.	-
44		-	5,960	2019. 7. 23.	-
45		-	9,660	2016. 11. 23.	-
46		-	114,670	2019. 12. 6.	-
		10	2016. 10. 20.		
47		-	4,088,310	2020. 5. 7.	-
48		-	117,230	2019. 4. 26.	-
-		소계	364,382,900	-	-
49	조합주택 시공보증	-	736,000	2020. 5. 6.	-
50		-	1,428,000	2020. 4. 28.	-
51		-	5,516,000	2019. 11. 14.	-
52		-	145,000	2020. 1. 31.	-
53		-	1,959,000	2019. 8. 29.	-
54		-	342,000	2019. 9. 24.	-
55		-	324,000	2019. 5. 17.	-
56		-	36,000	2020. 2. 18.	-
57		-	3,648,000	2020. 2. 4.	-
58		-	880,000	2019. 12. 27.	-
59		-	61,000	2020. 3. 31.	-
60		-	2,918,000	2019. 12. 17.	-
61		-	934,000	2020. 4. 10.	-
-		소계	18,927,000	-	-
62		주상복합 주택분양 보증	-	9,739,000	2017. 8. 9.
63	-		3,867,000	2018. 8. 27.	-
64	-		165,000	2018. 4. 27.	-
65	-		4,766,000	2020. 3. 30.	-
66	-		3,883,000	2020. 4. 29.	-
67	-		724,000	2020. 4. 29.	-
68	-		23,065,000	2020. 5. 22.	-
69	-		19,000	2019. 7. 31.	-
70	-		12,004,000	2017. 6. 5.	-
71	-		8,330,000	2020. 5. 25.	-
72	-		16,884,000	2020. 5. 21.	-

연번	보증종류	사업장명	환불보증료	보증해지일	지급대상자	
73	주상복합 주택분양 보증	-	5,238,000	2018. 12. 13.	-	
74		-	15,000	2020. 5. 20.	♠♠(주)	
-		소계	88,699,000	-	-	
75	주택도시 기금건설 자금대출 보증	-	25,970	2020. 4. 27.	-	
-		소계	25,970	-	-	
76	주택분양 보증	-	40,487,000	2020. 2. 5.	-	
77		-	114,847,000	2020. 5. 13. 2017. 5. 10.	-	
78		-	474,000	2020. 3. 31.	-	
79		-	3,514,000	2019. 8. 29.	-	
80		-	627,000	2020. 5. 22.	-	
81		-	34,558,000	2020. 5. 22.	-	
82		-	12,591,000	2020. 5. 22.	-	
83		-	42,632,000	2020. 5. 22.	-	
84		-	41,590,000	2020. 2. 26.	-	
85		-	58,000 39,000	2020. 3. 6. 2020. 2. 26.	-	
86		-	1,000	2017. 1. 5.	-	
87		-	135,941,000	2020. 3. 9.	-	
88		-	21,508,000	2018. 11. 8.	-	
89		-	14,364,000	2020. 4. 1.	-	
90		-	37,594,000	2020. 3. 31.	-	
91		-	541,000	2020. 4. 28.	-	
92		-	674,000	2020. 1. 23.	-	
93		-	83,309,000	2020. 4. 23.	-	
94		-	147,000	2020. 2. 26.	-	
95		-	4,059,000	2019. 11. 14.	-	
96		-	37,348,000	2019. 11. 20.	-	
97		-	13,000	2020. 3. 3.	-	
98		-	17,072,000	2018. 6. 21.	-	
99		-	-	208,000	2019. 12. 3.	-

연번	보증종류	사업장명	환불보증료	보증해지일	지급대상자
100	주택분양 보증	-	19,029,000	2017. 8. 22.	-
101		-	19,421,000	2020. 4. 29.	-
102		-	28,352,000	2020. 1. 31.	-
103		-	6,587,000	2019. 8. 6.	-
104		-	17,000	2020. 2. 28.	-
105		-	577,000	2019. 10. 30.	-
106		-	15,000	2020. 1. 30.	-
107		-	11,851,000	2020. 5. 25.	-
108		-	7,689,000	2020. 5. 22.	-
109		-	326,000	2020. 5. 22.	-
110		-	2,446,000	2020. 3. 11.	-
111		-	22,000	2019. 5. 2.	-
112		-	38,719,000	2020. 1. 7.	-
113		-	8,304,000	2020. 5. 4.	-
114		-	4,549,000	2019. 9. 10.	-
115		-	102,000	2019. 10. 11.	-
		-	30,279,000	2019. 10. 8.	
116		-	5,225,000	2020. 5. 22.	-
117		-	5,580,000	2020. 5. 22.	-
118		-	26,524,000	2020. 5. 22.	-
119		-	29,695,000	2019. 12. 30.	-
120		-	117,135,000	2019. 12. 31.	-
121		-	1,151,000	2017. 9. 22.	-
122		-	1,680,000	2017. 9. 22.	-
123		-	1,221,000	2017. 9. 22.	-
124		-	1,249,000	2017. 9. 22.	-
125		-	1,702,000	2017. 9. 22.	-
126	-	50,000	2020. 4. 24.	♠♠(주)	
127	-	1,095,000	2017. 9. 22.	-	
-		소계	1,014,788,000	-	-
128	주택임대 보증	-	8,563,000	2017. 6. 9.	-
-		소계	8,563,000	-	-

연번	보증종류	사업장명	환불보증료	보증해지일	지급대상자
129	하도급 대금 지급보증	-	193,000	2018. 11. 29.	-
130		-	38,000	2019. 11. 6.	-
-		소계	231,000	-	-
131	하자보수 보증	-	2,669,000	2018. 12. 7.	-
132		-	213,000	2019. 5. 31.	-
133		-	3,000	2020. 2. 25.	-
134		-	94,118,000	2018. 2. 13.	-
135		-	63,124,000	2018. 2. 9.	-
136		-	84,000	2020. 2. 10.	-
137		-	283,000	2020. 2. 10.	-
-		소계	160,494,000	-	-
총계			2,677,305,190	-	-

주: 환불보증료가 발생했으나 2020. 5. 25. 현재까지 미환불된 건을 대상으로 작성
 자료: 공사 제출자료 재구성

감 사 원

시정요구 및 통보

제 목 담보제도 운영 부적정

소 관 기 관 주택도시보증공사

조 치 기 관 주택도시보증공사

내 용

1. 업무 개요

주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)는 「보증규정시행세칙」 제57조 등에 따라 주택분양보증 등의 보증서를 발급할 때 소유권을 확보하지 못한 부지에 대해서 해당 부지 매매가액 이상에 해당하는 담보를 취득하는 등 담보 취득 사유가 발생하는 경우 현금 등의 담보를 취득하고 있다.

또한 「보증규정시행세칙」 제15조 등에 따라 보증 해지 등 담보를 반환해야 하는 사유가 발생하면 보증서를 발급할 때 취득한 담보를 반환하는데, 특히 하자보수보증의 경우 같은 세칙 제98조 등에 따라 보증기간이 종료하고 5년이 지나면 담보를 반환하고 있다.

2. 현금담보와 관련한 이자 미지급으로 보증신청인의 재산권 침해

가. 관계법령 및 판단기준

「약관의 규제에 관한 법률」(이하 “약관법”이라 한다) 제6조 제1항, 제2항 제1호에 따르면 고객에게 부당하게 불리한 조항은 공정성을 잃은 것으로 추정

되며, 공정성을 잃은 약관 조항은 무효라고 되어 있다.

또한 보증서를 발급할 때 취득하는 현금담보에 대한 소유권은 보증사고 발생으로 몰취되기 전까지는 담보제공자에게 있으므로 이에 대한 이자도 담보 제공자에게 귀속¹⁾되어야 하며, 담보로 취득하는 예금의 경우에는 질권 설정 기간 동안에 발생하는 이자가 담보제공자에게 귀속된다는 점을 고려할 때 현금 담보 역시 예치기간 동안에 발생하는 이자가 담보제공자에게 귀속될 수 있도록 하여야 예금담보와 형평에 맞는다.

나. 감사결과 확인된 문제점

그런데 공사는 「보증규정시행세칙」 제12조 제2항 및 개별거래용 보증채무 약정서 제5조²⁾에 현금을 담보로 받은 경우에는 그에 대한 이자를 지급하지 않고, 담보를 제공하는 자도 현금담보 예치에 대한 이자를 청구하지 않도록 규정하여 현금담보에 따른 이자를 담보제공자에게 지급하지 않고 있다.

이와 관련하여 ☆☆³⁾이 2012. 8. 23. ●●주식회사의 하자보수보증과 관련하여 공사에 제공한 현금담보 461,692,140원에 대한 이자를 지급해달라고 요청한 데 대해, 공사는 같은 해 9. 17. 현금을 취득하고 발급하는 보증에 대하여는 산출한 보증료의 50%를 할인하고 있는 등으로 현금담보에 대한 이자를 지급하지 않는 것이 불공정하지 않다고 판단하고, 개별거래용 보증채무약정서 제5조에 현금 담보에 대한 이자는 지급하지 않는 것으로 되어 있다는 사유로 이자를 지급할

1) 부산지법 2000. 7. 4. 선고 98가합18912 판결에 따르면 공사 차액보증금은 국가 등이 발주하는 공사에 관한 경쟁 계약에서 덤핑입찰을 방지하기 위하여 예정가격에 비해 현저히 저가로 입찰한 낙찰자로부터 징수하는 금액으로 부실시공 등에 따른 손해배상책임을 담보함을 목적으로 하는 만큼 공사가 아무런 하자 없이 이행, 완료되었을 경우 낙찰계약자에게 반환되어야 하고 이에 대해 발생하는 이자도 담보제공자에게 귀속되어야 함

2) 한도거래용 보증채무약정서의 제7조에 같은 내용이 약정

3) ☆☆은 ●●주식회사에 대한 채권자로서 2012. 6. 4. ●●주식회사가 ☆☆에 공사에 대한 현금담보 등 채권을 양도함

수 없다고 회신하였다.

이에 2012. 9. 28. ☆☆은 공정거래분쟁조정협의회⁴⁾(이하 “협의회”라 한다)에 ‘보증채무 전액을 공사에 현금으로 예치한 상황에서 이자까지 담보제공자에게 지급하지 않는 것은 공사가 우월적 지위를 이용하여 부당이득을 취하고 있는 것’이라고 주장하며 분쟁조정을 신청하였고, 협의회는 같은 해 12. 17. 공사의 해당 약관 조항은 고객에게 부당하게 불리한 조항으로서 신의성실의 원칙에 반하여 약관법에 위반되어 무효에 해당되므로 ☆☆에 현금담보에 대한 이자를 지급하는 것이 타당하다고 조정권고하였다.

이에 따라 공사는 위 조정권고에 따라 2013. 7. 9. ☆☆에 현금담보의 이자 4,106,328원을 지급하였으나, 개별거래용 보증채무약정서 제5조 등의 조항에 대해서는 현금담보 취득 시 보증료의 50%를 할인해주고 있으므로 현금담보에 대해 이자를 지급하지 않는 것이 고객에게 명확하게 불공정한 것이 아니라고 판단⁵⁾하여 이를 개정하지 않았다.

그리고 공사는 2020년 5월 현재까지 개별거래용 보증채무약정서 제5조 및 「보증규정시행세칙」 제12조 제2항에 현금담보에 대한 이자는 지급하지 않는 것으로 그대로 유지하여 협의회에 분쟁조정 신청한 ☆☆ 외에는 담보제공자가 현금담보에 대한 이자 지급을 요청하더라도 이를 지급하지 않고 있었다.⁶⁾

4) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제48조의3에 따라 불공정거래행위 관련 분쟁을 조정하기 위해 한국공정거래조정원에 설치된 기구

5) 공사는 2012. 12. 17. 협의회의 조정권고를 받은 후 조정권고의 내용이 적정한지에 대하여 사내 변호사와 법무법인 ■■■ 등 4개 법무법인(계 5개소)에 검토를 의뢰하였고, ① 사내변호사, 법무법인 ▲▲, 법무법인 ▶▶ 등 3개소에서 개별거래용 보증채무약정서 제5조 등 해당 조항이 고객에게 불리하여 무효가 맞다는 견해를, ② 법률사무소 ▼▼, 법무법인 ■■■ 등 2개소에서 현금담보 취득 시 보증료의 50%를 할인해주고 있으므로 명확하게 고객에게 불공정한 조항이라고 단정하기 어렵다는 견해를 제시함

6) 2015. 9. 7. ◀◀주식회사가 공사 ◇센터에 하자보수보증 현금담보금의 예치기간 중 발생한 법정이자 반환을 청구했으나, 공사는 같은 해 9. 8. 보증채무약정서 제5조에 따라 이자 지급은 불가하다고 회신

한편, 이번 감사원 감사기간(2020. 5. 25.~7. 1.) 중 협의회에서 조정권고(2012. 12. 17.)한 이후인 2013년부터 2019년 12월 말까지 현금담보를 통해 공사가 수익처리한 이자금액과 공사가 제공한 보증료 50% 할인⁷⁾혜택의 규모를 비교 분석한 결과, 공사가 수익처리한 금액은 [표 1]과 같이 167억 원에 달하는 반면, 보증신청인에게 제공한 보증료 할인혜택은 현금에 해당하는 담보부보증금액에 대한 50% 할인이어서 6억여 원에 불과한 것으로 나타나 보증신청인에게 귀속되어야 할 이자수익 167억여 원을 이자수익의 약 4%⁸⁾에 해당하는 소액의 보증료 할인혜택을 제공하였다는 등의 불합리한 사유로 공사의 수익으로 처리하고 있었다.

그 결과, 현금담보제도가 여전히 고객에게 불리하게 운영되면서 보증신청인의 재산권을 침해하고 있었다.

[표 1] 현금담보 이자 관련 공사의 수익처리 및 보증료 할인 현황

(단위: 억 원)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	합계
공사 수익처리	10	10	8	15	29	45	50	167
보증료 할인	0.66	0.83	0.15	2.65	1.24	0.01	0.49	6.03

주: 2012. 12. 17. 협의회 조정권고를 통해 현금담보에 대한 이자금액은 공사의 해당 연도별 자금운용수익률로 산정·지급하는 것으로 합의하였으므로, 이 건 이자금액도 공사의 자금운용수익률을 적용하여 추산

자료: 공사 제출자료 재구성

3. 보증기간 종료 후 5년이 지난 하자보수보증의 현금 등 담보 미반환

가. 관계규정 및 판단기준

공사는 「보증규정시행세칙」 등에 따라 하자보수보증서를 발급하면서 신용평가 등급이 BB+⁹⁾ 이하의 영세한 업체를 대상으로 현금 등 담보를 취득하고 있으며,

7) 현금담보 취득 시 보증료 할인액=[기본보증료(보증금액×보증료율×보증기간에 해당하는 일수/365)×현금담보액/보증금액]×0.5

8) 보증료 할인 6억 원/공사가 수익처리한 이자금액 167억 원=3.59%

보증기간이 종료되고 5년이 지난 보증의 경우 담보제공자에게 담보반환신청과 관련한 통지를 하고, 담보제공자의 담보반환신청을 받은 후 취득한 담보를 반환하고 있다.

「보증규정시행세칙」 제98조 제2항 제3호에 따르면 보증채무 이행청구가 접수된 경우를 제외하고 보증기간이 종료되고 5년이 지난 경우 하자보수 보증서 발급 시 취득한 담보를 반환하도록 되어 있다.¹⁰⁾

또한 「보증규정시행세칙」 제15조 제1항 및 제4항에 따르면 공사는 담보 반환사유가 발생한 경우 담보제공자로부터 반환신청을 받은 후 담보를 반환하여야 하며, 이를 위해 담보제공자가 담보반환신청을 하도록 담보 반환사유 발생일로부터 1개월 이내에 1차 통지를, 3개월 이내에 2차 통지를 하도록 되어 있다.

따라서 공사는 보증채무 이행청구가 접수되지 않은 채 보증기간이 종료되고 5년이 지난 하자보수보증과 관련한 담보가 있는 경우 담보제공자에게 담보반환 신청을 하도록 통지하고, 담보제공자로부터 담보반환신청을 받은 후 담보를 반환하여야 했다.

나. 감사결과 확인된 문제점

이번 감사원 감사기간(2020. 5. 25.~7. 1.) 동안 2020. 5. 25. 현재 담보를 받고 발급한 하자보수보증서 2,384건(담보금액 18,080,874,938원)을 대상으로 「보증규정시행세칙」 제98조 제2항 제3호에 해당되어 담보제공자에게 반환해야 할 담보가

9) 「신용평가규정」 [별표 1]에 따르면 AAA(초우량), AA~A-(우량), BBB+~BBB-(양호), BB+~B-(보통), CCC+~C(열약), D(부도)로 신용등급을 구분하고, 「보증규정시행세칙」 [별표 10]에 따르면 2020년 5월 현재 하자보수보증의 경우 보증신청인의 신용등급이 BB+~D인 경우 등 보증금액의 30~50%를 담보로 취득

10) 이와 관련하여 ♡부 질의회신(2011. 8. 22., 보증 R-Q&A)에 따르면 하자보수청구 등 소멸시효의 중단사유가 발생하지 않고 보증기간 종료 후 5년이 지난 경우 공사의 보증채무가 소멸되므로 보증채무소멸확인원 없이도 담보를 반환할 수 있고, ♣실 질의회신(2014. 4. 29.)에 따르면 보증기간이 종료되고 5년이 지난 이후 보증사고가 발생하는 경우는 극히 드물 것으로 판단되므로 위 경과시점을 현금담보금 반환기준으로 함이 적절하다고 검토

적정하게 반환되었는지를 점검하였다.

공사는 2004. 11. 20. 주식회사 ◆◆에 ‘츠’ 사업장¹¹⁾과 관련한 하자보수 보증서(보증기간: 2004. 11. 20.~2007. 11. 19.)를 발급하면서 당시 위 업체의 신용 등급이 E¹²⁾라는 사유로 2004. 12. 20. 보증금액 494,563,500원의 30%에 해당하는 현금 148,369,050원을 위 업체로부터 담보로 취득하였고, 2020. 5. 25. 현재 위 하자보수보증과 관련한 보증채무 이행청구가 접수되지 않은 채 보증기간이 종료되고 5년이 지났다.

그런데도 공사는 담보제공자에게 담보반환신청과 관련한 통지를 하지 않아 담보제공자로부터 담보반환신청을 받지 못하였고, 이에 따라 위 현금담보금 148,369,050원도 담보제공자에게 반환하지 않고 있었다.

공사는 주식회사 ◆◆에 하자보수보증서를 발급한 사례와 같이 하자보수 보증서 385건을 발급하면서 [별표] “담보(현금, 예금) 미반환 현황”과 같이 업체의 신용등급이 BB+~D¹³⁾에 해당된다는 사유로 3,196,671,257원의 담보를 취득(현금 2,382,640,677원, 예금 814,030,580원)한 후, [표 2]와 같이 2020. 5. 25. 기준으로 위 하자보수보증과 관련한 보증채무 이행청구가 접수되지 않은 채 보증기간이 종료되고 짧게는 5년부터 길게는 20년이 지나도록 담보제공자에게 담보반환신청과 관련한 통지를 하지 않는 등으로 담보제공자의 담보반환신청을 받지 못하여 보증서 발급 시 취득한 담보를 반환하지 않고 있었다.

11) [별표] 연번 218~222

12) 「신용평가규정」 부칙 제4조에 따르면 종전 신용등급 E는 현재 신용등급 D에 해당됨

13) 「신용평가규정」 [별표 1]에 따르면 신용등급 BB+는 “채무안정성과 경영전망이 보통인 기업으로 경기침체 시 부정적 영향을 받을 가능성이 있는 신용위험이 보통인 업체로 BB등급 중 상위의 업체”, 신용등급 D는 “경영내용, 재무상태 및 미래 현금흐름 등을 감안할 때 채무상환능력이 현저히 악화되어 채권회수에 심각한 위험이 발생하였거나 손실처리가 불가피한 것으로 판단되는 업체”로 정의

[표 2] 보증기간 종료 이후 담보 미반환 현황

(단위: 건, %, 원)

보증기간 종료 이후 담보 미반환기간	발급건수	비율 (건수 기준)	현금성 담보액		
			현금	예금	계
5년 이상~10년 미만	263	68	1,554,764,834	814,030,580	2,368,795,414
10년 이상~15년 미만	70	18	763,457,009	-	763,457,009
15년 이상~20년 1개월	52	14	64,418,834	-	64,418,834
계	385	100	2,382,640,677	814,030,580	3,196,671,257

자료: 공사 제출자료 재구성

더욱이 위 385건 중 45건의 경우 아래 [사례]와 같이 보증기간이 종료되고 5년이 지난 후 담보제공자가 폐업하는 등의 이유로 공사가 2020. 5. 25. 현재 위 3,196,671,257원 중 87,665,169원을 담보제공자에게 반환하기 어려운 실정이었다.

담보제공자가 폐업하여 담보 반환이 곤란한 사례

- 공사가 2010. 10. 15. 주식회사 &&에 'ㄱ' 사업장과 관련한 하자보수보증서(1년차, 보증기간: 2010. 10. 15.~2011. 10. 14.)를 발급하면서, 당시 업체의 신용등급이 D라는 사유로 현금담보 5,706,667원을 취득하였으나 보증기간이 종료되고 8년 1개월이 지난 2019. 12. 4. 위 업체가 폐업하여 2020. 5. 25. 현재 위 업체와 연락이 닿지 않는 등으로 위 현금담보 5,706,667원을 반환하기 어려운 실정임

자료: 공사 제출자료 재구성

관계기관 의견 공사는 감사결과를 받아들이면서 「보증규정시행세칙」 등 관련 규정에서 현금담보제도를 삭제하는 방안을 마련하고, 보증기간이 종료되고 5년이 지난 하자보수보증과 관련한 현금 등 담보 3,196,671,257원 중 업체가 폐업하여 즉시 반환가능하지 않은 담보를 제외¹⁴⁾ 3,109,006,088원을 담보제공자에게 신속히 반환하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 주택도시보증공사 사장은

① 주택분양보증 등 보증서 발급 시 취득한 현금담보에 대한 적정 이자분을

14) 신용담보제공자의 폐업으로 인하여 담보 반환이 불가능한 87,665,169원에 대해서 「보증규정시행세칙」 제15조 제5항 제2호에 따라 압수익처리하겠다는 의견을 제시

담보제공자에게 귀속하는 방안을 마련하고(통보)

② [별표] “담보(현금, 예금) 미반환 현황”의 보증기간이 종료되고 5년이 지난 하자보수보증과 관련된 담보금 3,109,006,080원을 주택도시보증공사 「보증규정 시행세칙」 제98조 제2항 제3호에 따라 반환조치하고, 앞으로 보증기간이 종료되고 5년이 지난 하자보수보증과 관련된 담보금이 있는 경우 이를 즉시 반환하는 등 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(시정)

[별표]

담보(현금, 예금) 미반환 현황

(단위: 원)

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
1	-	BB+	-	현금	2012. 2. 14.	2012. 2. 21.~ 2013. 2. 20.	1,849,700	-
2						2012. 2. 21.~ 2014. 2. 20.	4,624,250	-
3						2012. 2. 21.~ 2015. 2. 20.	3,699,400	-
4			-	현금	2013. 2. 20.	2013. 2. 27.~ 2014. 2. 26.	4,317,094	-
5						2013. 2. 27.~ 2015. 2. 26.	10,792,731	-
6			-	현금	2013. 2. 22.	2013. 3. 15.~ 2014. 3. 14.	3,114,606	-
7						2013. 3. 15.~ 2015. 3. 14.	7,786,515	-
8			-	-	현금	2013. 12. 17.	2013. 12. 27.~ 2014. 12. 16.	2,569,300
9	-	구 E	-	현금	2004. 7. 8.	2004. 7. 8.~ 2014. 7. 7.	10,200,000	-
10	-	BB+	-	예금	2017. 9. 21.*	2009. 9. 9.~ 2014. 9. 8.	78,804,465	-
11	-	BB+	-	현금	2012. 9. 17.	2012. 9. 19.~ 2013. 9. 18.	1,931,136	-
12						2012. 9. 19.~ 2014. 9. 18.	4,827,840	-
13		B-	-	현금	2013. 9. 4.	2013. 9. 11.~ 2014. 9. 10.	3,609,525	-
14	-	B+	-	현금	2011. 10. 17.	2011. 10. 20.~ 2012. 10. 19.	929,449	-
15						2011. 10. 20.~ 2013. 10. 19.	2,323,623	-
16						2011. 10. 20.~ 2014. 10. 19.	1,858,898	-
17			-	현금	2012. 11. 29.	2012. 11. 30.~ 2013. 11. 29.	1,635,973	-
18						2012. 11. 30.~ 2014. 11. 29.	4,089,933	-
19			-	C	-	현금	2000. 10. 26.	2000. 10. 28.~ 2001. 10. 27.
20	2000. 10. 28.~ 2002. 10. 27.	3,303,400						-

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일	
21	-	C	-	현금	2000. 10. 26.	2000. 10. 28.~ 2003. 10. 27.	4,955,100	-	
22						2000. 10. 28.~ 2005. 10. 27.	2,477,550	-	
23						2000. 10. 28.~ 2010. 10. 27.	2,477,550	-	
24	-	CCC+	-	현금	2012. 5. 15.	2012. 6. 5.~ 2013. 6. 4.	2,825,400	-	
25						2012. 6. 5.~ 2014. 6. 4.	7,063,500	-	
26		B-	-	현금	2012. 10. 30.	2012. 11. 2.~ 2013. 11. 1.	1,709,035	-	
27						2012. 11. 2.~ 2014. 11. 1.	4,272,587	-	
28		B-	-	현금	2012. 11. 30.	2012. 11. 30.~ 2013. 11. 29.	2,188,339	-	
29						2012. 11. 30.~ 2014. 11. 29.	5,470,848	-	
30		-	B+	-	현금	2012. 7. 27.	2012. 8. 22.~ 2013. 8. 21.	2,669,039	-
31							2012. 8. 22.~ 2014. 8. 21.	6,672,598	-
32		-	구 C	-	현금	2004. 3. 9.	2004. 3. 9.~ 2005. 3. 8.	654,000	-
33	2004. 3. 9.~ 2006. 3. 8.						654,000	-	
34	2004. 3. 9.~ 2007. 3. 8.						981,000	-	
35	2004. 3. 9.~ 2009. 3. 8.						490,500	-	
36	2004. 3. 9.~ 2014. 3. 8.						490,500	-	
37	구 C+						-	현금	2005. 5. 23.
38			2005. 5. 24.~ 2007. 5. 23.	1,011,180	-				
39			2005. 5. 24.~ 2008. 5. 23.	1,516,770	-				
40			2005. 5. 24.~ 2010. 5. 23.	758,385	-				
41			2005. 5. 24.~ 2015. 5. 23.	758,385	-				
42	-		CCC-	-	현금	2011. 9. 28.	2011. 9. 29.~ 2012. 9. 28.	1,675,404	-
43		2011. 9. 29.~ 2013. 9. 28.					4,188,510	-	
44		2011. 9. 29.~ 2014. 9. 28.					3,350,808	-	

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
45	-	CCC-	-	현금	2012. 9. 11.	2012. 9. 14.~ 2013. 9. 13.	848,710	-
46						2012. 9. 14.~ 2014. 9. 13.	2,121,776	-
47			-	현금	2013. 2. 20.	2013. 3. 14.~ 2014. 3. 13.	1,005,738	-
48						2013. 3. 14.~ 2015. 3. 13.	2,514,345	-
49	-	CCC+	-	현금	2012. 5. 24.	2012. 6. 1.~ 2013. 5. 31.	1,969,400	-
50						2012. 6. 1.~ 2014. 5. 31.	4,923,500	-
51	-	CCC-	-	현금	2011. 9. 28.	2011. 9. 29.~ 2012. 9. 28.	1,675,404	-
52						2011. 9. 29.~ 2013. 9. 28.	4,188,510	-
53						2011. 9. 29.~ 2014. 9. 28.	3,350,808	-
54	-	B-	-	현금	2012. 2. 3.	2012. 2. 6.~ 2014. 2. 5.	3,094,890	-
55						2012. 2. 6.~ 2015. 2. 5.	2,475,914	-
56		B-	-	현금	2012. 2. 16.	2012. 2. 17.~ 2014. 2. 16.	6,787,422	-
57						2012. 2. 17.~ 2015. 2. 16.	5,429,937	-
58		B-	-	현금	2012. 2. 27.	2012. 2. 27.~ 2014. 2. 26.	2,115,483	-
59						2012. 2. 27.~ 2015. 2. 26.	1,692,389	-
60		B-	-	현금	2013. 7. 11.	2013. 7. 17.~ 2014. 7. 16.	4,887,604	-
61		B-	-	현금	2014. 5. 13.	2014. 5. 15.~ 2015. 5. 14.	5,487,800	-
62	-	B+	-	현금	2012. 10. 11.	2012. 10. 24.~ 2013. 10. 23.	2,098,943	-
63						2012. 10. 24.~ 2014. 10. 23.	5,247,358	-
64	-	B+	-	현금	2012. 6. 19.	2012. 7. 4.~ 2013. 7. 3.	2,762,851	-
65						2012. 7. 4.~ 2014. 7. 3.	6,907,129	-
66	-	CCC-	-	예금	2013. 3. 14.	2013. 3. 28.~ 2014. 3. 27.	21,220,000	-
67						2013. 3. 28.~ 2015. 3. 27.	53,050,000	-

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
68	-	CCC-	-	예금	2013. 3. 14.	2013. 3. 27.~ 2014. 3. 26.	35,200,000	-
69						2013. 3. 27.~ 2015. 3. 26.	88,000,000	-
70		구 E	-	현금	2000. 12. 29.	2001. 1. 15.~ 2002. 1. 14.	491,384	-
71						2001. 1. 15.~ 2003. 1. 14.	491,384	-
72						2001. 1. 15.~ 2004. 1. 14.	737,077	-
73						2001. 1. 15.~ 2006. 1. 14.	368,538	-
74						2001. 1. 15.~ 2011. 1. 14.	368,538	-
75	-	구 E	-	현금	2004. 8. 26.	2004. 8. 26.~ 2014. 8. 25.	6,415,512	-
76	-	B+	-	현금	2013. 9. 3.	2013. 9. 13.~ 2014. 9. 12.	2,000,000	-
77	-	B+	-	예금	2018. 11. 27.*	2012. 12. 5.~ 2013. 12. 4.	15,000,000	-
78						2012. 12. 5.~ 2014. 12. 4.	15,000,000	-
79	-	BB+	-	현금	2012. 4. 18.	2012. 4. 27.~ 2013. 4. 26.	280,500	-
80						2012. 4. 27.~ 2014. 4. 26.	701,250	-
81						2012. 4. 27.~ 2015. 4. 26.	561,000	-
82			-	현금	2012. 4. 18.	2012. 4. 27.~ 2013. 4. 26.	1,817,600	-
83						2012. 4. 27.~ 2014. 4. 26.	4,544,000	-
84						2012. 4. 27.~ 2015. 4. 26.	3,635,200	-
85	-	BB+	-	예금	2014. 2. 5.	2014. 2. 28.~ 2015. 2. 27.	25,718,758	-
86		BB+	-	예금	2012. 11. 29.	2011. 7. 22.~ 2012. 7. 21.	24,884,550	-
87	-	CCC+	-	현금	2010. 2. 8.	2010. 2. 5.~ 2012. 2. 4.	30,795,500	-
88						2010. 2. 5.~ 2013. 2. 4.	24,636,400	-
89						2010. 2. 5.~ 2014. 2. 4.	18,477,300	-
90						2010. 2. 5.~ 2015. 2. 4.	18,477,300	-
91						2010. 2. 5.~ 2011. 2. 4.	12,318,200	-

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
92	-	CCC+	-	현금	2011. 12. 9.	2011. 12. 21.~ 2013. 12. 20.	6,484,125	-
93						2011. 12. 21.~ 2014. 12. 20.	5,187,300	-
94						2011. 12. 21.~ 2012. 12. 20.	2,593,650	-
95	-	BB+	-	현금	2013. 4. 29.	2013. 5. 3.~ 2014. 5. 2.	3,212,000	-
96						2013. 5. 3.~ 2015. 5. 2.	8,030,000	-
97		BB+	-	현금	2012. 9. 5.	2012. 9. 20.~ 2013. 9. 19.	3,290,438	-
98						2012. 9. 20.~ 2014. 9. 19.	8,226,095	-
99	-	B+	-	현금	2011. 2. 21.	2011. 3. 3.~ 2012. 3. 2.	4,182,726	-
100						2011. 3. 3.~ 2013. 3. 2.	10,456,813	-
101						2011. 3. 3.~ 2014. 3. 2.	8,365,450	-
102						2011. 3. 3.~ 2015. 3. 2.	6,274,087	-
103	-	D+	-	예금	2005. 2. 16.	2005. 2. 16.~ 2015. 2. 15.	12,400,000	-
104	-	BB+	-	현금	2012. 7. 19.	2012. 7. 20.~ 2013. 7. 19.	356,560	-
105						2012. 7. 20.~ 2014. 7. 19.	891,400	-
106		BB+	-	현금	2012. 7. 19.	2012. 7. 20.~ 2013. 7. 19.	2,211,760	-
107						2012. 7. 20.~ 2014. 7. 19.	5,529,410	-
108	-	구 D+	-	현금	2000. 8. 31.	2000. 8. 31.~ 2001. 8. 30.	800,000	-
109						2000. 8. 31.~ 2002. 8. 30.	800,000	-
110						2000. 8. 31.~ 2003. 8. 30.	1,200,000	-
111						2000. 8. 31.~ 2005. 8. 30.	600,000	-
112						2000. 8. 31.~ 2010. 8. 30.	600,000	-
113						구 D+	-	현금
114		2000. 10. 25.~ 2002. 10. 24.	560,000	-				

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
115	-	구 D+	-	현금	2000. 10. 24.	2000. 10. 25.~ 2003. 10. 24.	840,000	-
116						2000. 10. 25.~ 2005. 10. 24.	420,000	-
117						2000. 10. 25.~ 2010. 10. 24.	420,000	-
118	-	B+	-	현금	2003. 7. 30.	2003. 7. 30.~ 2013. 7. 29.	11,416,681	-
119	-	C+	-	현금	2005. 1. 6.	2005. 1. 6.~ 2006. 8. 8.	2,527,180	-
120						2005. 1. 6.~ 2011. 8. 8.	2,527,180	-
121	-	구 E	-	현금	2004. 9. 24.	2004. 9. 24.~ 2005. 9. 23.	33,242,480	-
122						2004. 9. 24.~ 2006. 9. 23.	33,242,480	-
123						2004. 9. 24.~ 2007. 9. 23.	49,863,720	-
124						2004. 9. 24.~ 2009. 9. 23.	24,931,860	-
125						2004. 9. 24.~ 2014. 9. 23.	24,931,860	-
126	-	BB+	-	예금	2015. 10. 23.*	2012. 10. 25.~ 2013. 10. 24.	3,050,513	-
127						2012. 10. 25.~ 2014. 10. 24.	7,626,282	-
128	-	BB+	-	현금	2009. 8. 24.	2009. 9. 1.~ 2011. 8. 31.	23,380,000	-
129						2009. 9. 1.~ 2012. 8. 31.	18,704,000	-
130						2009. 9. 1.~ 2013. 8. 31.	14,028,000	-
131						2009. 9. 1.~ 2014. 8. 31.	14,028,000	-
132						2009. 9. 1.~ 2010. 8. 31.	9,352,000	-
133	-	B+	-	예금	2011. 6. 2.	2011. 6. 28.~ 2014. 6. 27.	7,340,000	-
134	-	구 D+	-	현금	2007. 5. 25.	2007. 5. 25.~ 2011. 11. 25.	9,698,850	-
135	-	D	-	현금	2012. 12. 7.	2012. 12. 10.~ 2013. 12. 9.	1,851,300	-
136						2012. 12. 10.~ 2014. 12. 9.	4,628,250	-
137	-	C	-	현금	2011. 7. 29.	2011. 7. 29.~ 2012. 7. 22.	33,602,800	-
138	-	B+	-	예금	2013. 11. 4.	2013. 11. 4.~ 2014. 11. 3.	9,200,000	-

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
139	-	구 E	-	현금	2005. 5. 13.	2005. 5. 20.~ 2015. 5. 19.	10,512,000	-
140	-	B+	-	현금	2014. 1. 21.	2014. 1. 23.~ 2015. 1. 22.	200	-
141	-	BB+	-	현금	2012. 12. 5.	2012. 12. 5.~ 2013. 12. 4.	431,000	-
2012. 12. 5.~ 2014. 12. 4.						1,077,500	-	
143		BB+	-	현금	2012. 12. 5.	2012. 12. 5.~ 2013. 12. 4.	1,302,000	-
						2012. 12. 5.~ 2014. 12. 4.	3,255,000	-
145	-	C	-	현금	2009. 3. 19.	2009. 3. 20.~ 2010. 3. 19.	23,738,400	-
146						2009. 3. 20.~ 2011. 3. 19.	23,738,400	-
147						2009. 3. 20.~ 2012. 3. 19.	35,607,600	-
148						2009. 3. 20.~ 2014. 3. 19.	17,803,800	-
149	-	C	-	현금	2007. 11. 1.	2007. 11. 1.~ 2008. 8. 5.	11,413,565	-
150						2007. 11. 1.~ 2013. 8. 5.	11,413,565	-
151	-	B+	-	현금	2009. 12. 23.	2009. 12. 28.~ 2010. 12. 27.	10,260,000	-
152						2009. 12. 28.~ 2011. 12. 27.	10,260,000	-
153						2009. 12. 28.~ 2012. 12. 27.	15,390,000	-
154						2009. 12. 28.~ 2014. 12. 27.	7,695,000	-
155						구 D+	-	현금
156	2004. 6. 18.~ 2006. 6. 17.	5,720,000	-					
157	2004. 6. 18.~ 2007. 6. 17.	8,580,000	-					
158	2004. 6. 18.~ 2009. 6. 17.	4,290,000	-					
159	2004. 6. 18.~ 2014. 6. 17.	4,290,000	-					
160	-	CC	-	현금	2014. 1. 10.	2014. 1. 13.~ 2015. 1. 12.	1,531,500	-

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
161	-	CCC+	-	현금	2010. 5. 14.	2010. 5. 17.~ 2012. 5. 16.	609,000	-
162						2010. 5. 17.~ 2013. 5. 16.	487,200	-
163						2010. 5. 17.~ 2014. 5. 16.	365,400	-
164						2010. 5. 17.~ 2015. 5. 16.	365,400	-
165						2010. 5. 17.~ 2011. 5. 16.	243,600	-
166		B+	-	현금	2013. 2. 28.	2013. 3. 7.~ 2014. 3. 6.	1,170,072	-
167						2013. 3. 7.~ 2015. 3. 6.	2,925,180	-
168		BB-	-	현금	2012. 1. 9.	2012. 1. 10.~ 2013. 1. 9.	1,991,336	-
169						2012. 1. 10.~ 2014. 1. 9.	4,978,341	-
170						2012. 1. 10.~ 2015. 1. 9.	3,982,678	-
171	-	B-	-	현금	2013. 8. 6.	2013. 8. 1.~ 2014. 7. 31.	14,850	-
172	-	C	-	현금	2003. 5. 23.	2003. 5. 23.~ 2013. 5. 22.	5,880,750	-
173	-	CCC+	-	현금	2012. 6. 5.	2012. 6. 8.~ 2013. 6. 7.	4,713,400	-
174						2012. 6. 8.~ 2014. 6. 7.	11,783,500	-
175	-	D	-	현금	2007. 12. 31.*	1997. 3. 27.~ 2000. 3. 26.	4,410,000	-
176						1997. 3. 27.~ 2007. 3. 26.	4,410,000	-
177	-	BB-	-	현금	2009. 10. 20.	2009. 10. 20.~ 2013. 9. 25.	25,065,902	-
178	-	B+	-	현금	2012. 12. 18.	2012. 12. 24.~ 2013. 12. 23.	1,692,092	-
179						2012. 12. 24.~ 2014. 12. 23.	4,230,230	-
180	-	CCC	-	현금	2012. 11. 9.	2012. 11. 9.~ 2013. 11. 8.	1,620,650	-
181						2012. 11. 9.~ 2014. 11. 8.	3,974,650	-
182	-	CCC-	-	예금	2017. 7. 10.*	2012. 7. 16.~ 2013. 7. 15.	1,900,000	-
183						2012. 7. 16.~ 2014. 7. 15.	4,750,000	-

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일	
184	-	BB+	-	현금	2014. 4. 28.	2014. 4. 25.~ 2015. 4. 25.	2,285,190	-	
185		B+	-	현금	2012. 8. 1.	2012. 8. 3.~ 2013. 8. 2.	3,856,576	-	
186						2012. 8. 3.~ 2014. 8. 2.	9,641,440	-	
187		BB-	-	현금	2013. 8. 30.	2013. 9. 4.~ 2014. 9. 3.	1,690,047	-	
188		B+	-	현금	2013. 5. 21.	2013. 5. 27.~ 2014. 5. 26.	1,248,207	-	
189						2013. 5. 27.~ 2015. 5. 26.	3,120,517	-	
190		BB-	-	현금	2013. 11. 15.	2013. 11. 21.~ 2014. 11. 20.	1,437,200	-	
191		-	D	-	현금	2000. 3. 21.	2000. 3. 28.~ 2001. 3. 27.	713,314	-
192							2000. 3. 28.~ 2002. 3. 27.	713,314	-
193							2000. 3. 28.~ 2003. 3. 27.	713,314	-
194	2000. 3. 28.~ 2005. 3. 27.						713,314	-	
195	2000. 3. 28.~ 2010. 3. 27.						713,314	-	
196	-	BB+	-	예금	2012. 5. 16.	2012. 5. 16.~ 2013. 5. 15.	5,880,000	-	
197						2012. 5. 16.~ 2014. 5. 15.	14,700,000	-	
198						2012. 5. 16.~ 2015. 5. 15.	11,760,000	-	
199	BB+	-	예금	2013. 12. 4.	2013. 12. 4.~ 2014. 12. 3.	8,364,200	-		
200	-	B+	-	예금	2011. 3. 23.	2011. 3. 24.~ 2013. 3. 23.	111,165,000	-	
201						2011. 3. 24.~ 2014. 3. 23.	166,745,000	-	
202	-	CCC+	-	현금	2013. 11. 11.	2013. 11. 15.~ 2014. 11. 14.	3,686,000	-	
203	-	D	-	현금	2005. 5. 2.	2005. 5. 2.~ 2008. 12. 3.	652,550	-	
204		C	-	현금	2004. 4. 12.	2004. 4. 30.~ 2008. 11. 29.	435,000	-	

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일	
205	-	D	-	현금	2007. 5. 4.	2007. 5. 4.~ 2012. 2. 25.	6,094,000	-	
206						2007. 5. 4.~ 2012. 2. 25.	276,000	-	
207		D	-	현금	2005. 12. 19.	2005. 12. 19.~ 2007. 2. 25.	223,980	-	
208						2005. 12. 19.~ 2012. 2. 25.	223,980	-	
209		D	-	현금	2004. 12. 10.	2004. 12. 10.~ 2007. 2. 25.	150,005	-	
210						2004. 12. 10.~ 2012. 2. 25.	150,005	-	
211		D	-	현금	2005. 7. 15.	2005. 7. 15.~ 2007. 2. 25.	113,940	-	
212		D	-	현금	2005. 3. 16.	2005. 3. 16.~ 2012. 2. 25.	113,940	-	
213						2005. 3. 16.~ 2007. 2. 25.	91,548	-	
214						2005. 3. 16.~ 2012. 2. 25.	91,548	-	
215		-	CC	-	현금	2013. 10. 31.	2013. 11. 13.~ 2014. 11. 12.	6,710,000	-
216		-	D	-	현금	2017. 7. 13.*	2009. 10. 9.~ 2012. 10. 8.	75,431,570	-
217							2009. 10. 9.~ 2014. 10. 8.	75,431,570	-
218		(주)◆◆	구 E	ㄸ	현금	2004. 12. 20.	2004. 11. 20.~ 2005. 11. 19.	98,912,700	-
219	2004. 11. 20.~ 2006. 11. 19.						98,912,700	-	
220	2004. 11. 20.~ 2007. 11. 19.						148,369,050	-	
221	2004. 11. 20.~ 2009. 11. 19.						74,184,525	-	
222	2004. 11. 20.~ 2014. 11. 19.						74,184,525	-	
223	-	B+	-	현금	2014. 2. 6.	2014. 2. 7.~ 2015. 2. 6.	2,401,115	-	
224	-	B+	-	현금	2011. 11. 24.	2011. 11. 29.~ 2012. 11. 28.	1,247,833	-	
225						2011. 11. 29.~ 2013. 11. 28.	3,119,582	-	
226						2011. 11. 29.~ 2014. 11. 28.	2,495,666	-	

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
227	-	D	-	현금	2013. 4. 23.	2013. 5. 16.~ 2014. 5. 15.	1,402,500	-
228						2013. 5. 16.~ 2015. 5. 15.	1,402,500	-
229	-	D	-	현금	2008. 1. 25.	2008. 1. 30.~ 2013. 1. 29.	7,483,918	-
230	-	BB+	-	예금	2012. 5. 29.	2012. 8. 30.~ 2014. 8. 29.	16,652,250	-
231	-	BB+	-	현금	2012. 6. 19.	2012. 6. 19.~ 2013. 6. 18.	2,658,000	-
232						2012. 6. 19.~ 2014. 6. 18.	6,645,000	-
233	-	CCC-	-	현금	2010. 10. 25.	2010. 11. 19.~ 2011. 11. 18.	1,080,000	-
234						2010. 11. 19.~ 2012. 11. 18.	2,700,000	-
235						2010. 11. 19.~ 2013. 11. 18.	2,160,000	-
236						2010. 11. 19.~ 2014. 11. 18.	1,620,000	-
237		CCC-	-	현금	2010. 10. 25.	2010. 11. 19.~ 2011. 11. 18.	18,180,000	-
238						2010. 11. 19.~ 2012. 11. 18.	45,450,000	-
239						2010. 11. 19.~ 2013. 11. 18.	36,360,000	-
240						2010. 11. 19.~ 2014. 11. 18.	27,270,000	-
241	-	B+	-	현금	2012. 4. 17.	2012. 5. 8.~ 2013. 5. 7.	6,353,000	-
242						2012. 5. 8.~ 2014. 5. 7.	15,882,500	-
243						2012. 5. 8.~ 2015. 5. 7.	12,706,000	-
244	-	BB+	-	예금	2017. 2. 17.*	2014. 1. 28.~ 2015. 1. 27.	14,719,600	-
245			-			2014. 1. 28.~ 2015. 1. 27.	3,299,000	-
246	-	B+	-	현금	2013. 10. 17.	2013. 11. 18.~ 2014. 11. 17.	13,000,000	-
247	-	D	-	현금	2005. 4. 25.	2005. 4. 29.~ 2015. 4. 25.	20,356,000	-
248	-	D	-	현금	2006. 5. 17.	2006. 5. 17.~ 2008. 3. 30.	1,147,180	-
249						2006. 5. 17.~ 2013. 3. 30.	1,147,180	-

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
250	-	D	-	현금	2004. 5. 19. (임대주택으로 분양전환 이후 발급건)	2004. 5. 19.~ 2006. 9. 14.	759,150	-
251						2004. 5. 19.~ 2011. 9. 14.	759,150	-
252	-	BB+	-	예금	2013. 3. 25.	2013. 3. 18.~ 2014. 3. 17.	4,856,044	-
253						2013. 3. 18.~ 2015. 3. 17.	12,140,110	-
254		BB+	-	예금	2012. 11. 28.	2012. 12. 12.~ 2013. 12. 11.	3,956,355	-
255						2012. 12. 12.~ 2014. 12. 11.	9,890,889	-
256	-	구 E	-	현금	2001. 9. 19.	2001. 9. 20.~ 2002. 9. 19.	252,200	-
257						2001. 9. 20.~ 2003. 9. 19.	252,200	-
258						2001. 9. 20.~ 2004. 9. 19.	378,300	-
259						2001. 9. 20.~ 2006. 9. 19.	189,150	-
260						2001. 9. 20.~ 2011. 9. 19.	189,150	-
261	-	D	-	현금	2001. 1. 11.	2001. 1. 17.~ 2002. 1. 16.	490,000	-
262						2001. 1. 17.~ 2003. 1. 16.	490,000	-
263						2001. 1. 17.~ 2004. 1. 16.	490,000	-
264						2001. 1. 17.~ 2006. 1. 16.	490,000	-
265						2001. 1. 17.~ 2011. 1. 16.	490,000	-
266		D	-	현금	2000. 1. 25.	2000. 1. 25.~ 2001. 1. 30.	274,138	-
267						2000. 1. 25.~ 2002. 1. 30.	274,138	-
268						2000. 1. 25.~ 2003. 1. 30.	274,138	-
269						2000. 1. 25.~ 2005. 1. 30.	274,138	-
270						2000. 1. 25.~ 2010. 1. 30.	274,138	-
271	-	CCC-	-	현금	2012. 10. 24.	2012. 10. 31.~ 2013. 10. 30.	2,450,427	-
272						2012. 10. 31.~ 2014. 10. 30.	6,126,068	-

연번	업체명	신용 등급	사업장명	담보 종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
273	-	구 D	-	현금	2009. 7. 22.	2009. 7. 28.~ 2012. 12. 23.	41,692,085	-
274		구 D	-	현금	2006. 11. 21.	2006. 12. 20.~ 2007. 12. 19.	17,467,450	-
275						2006. 12. 20.~ 2008. 12. 19.	17,467,450	-
276						2006. 12. 20.~ 2009. 12. 19.	26,032,550	-
277						2006. 12. 20.~ 2011. 12. 19.	13,016,275	-
278	-					CCC+	-	현금
279	-	구 E	-	현금	2004. 4. 26.	2004. 4. 27.~ 2014. 4. 26.	2,312,186	-
280	-	구 E	-	현금	2006. 8. 29.	2006. 9. 11.~ 2011. 7. 22.	5,400,000	-
281	-	B+	-	예금	2014. 2. 5.	2013. 8. 7.~ 2014. 8. 6.	2,959,809	-
282	-	B-	-	현금	2012. 10. 10.	2012. 10. 15.~ 2013. 10. 14.	5,663,700	-
283						2012. 10. 15.~ 2014. 10. 14.	14,159,250	-
284		B-	-	현금	2012. 10. 10.	2012. 10. 15.~ 2013. 10. 14.	3,860,000	-
285						2012. 10. 15.~ 2014. 10. 14.	9,650,000	-
286		-	D	-	현금	2003. 11. 3.	2003. 11. 4.~ 2004. 11. 3.	2,148,942
287	2003. 11. 4.~ 2005. 11. 3.						2,148,942	-
288	2003. 11. 4.~ 2006. 11. 3.						2,148,942	-
289	2003. 11. 4.~ 2008. 11. 3.						2,148,942	-
290	2003. 11. 4.~ 2013. 11. 3.						2,148,942	-
291	-	구 E	-	현금	2003. 7. 22.	2003. 7. 28.~ 2008. 7. 27.	327,600	-
292						2003. 7. 28.~ 2013. 7. 27.	327,600	-
293	-	B+	-	현금	2013. 9. 27.	2013. 9. 27.~ 2014. 9. 26.	34,600,000	-
294		B+	-	현금	2013. 10. 31.	2013. 10. 31.~ 2014. 10. 30.	959,000	-

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
295	-	B+	-	현금	2013. 10. 31.	2013. 10. 31.~ 2014. 10. 30.	783,000	-
296	-	B+	-	현금	2013. 10. 15.	2013. 10. 15.~ 2014. 10. 14.	240,000	-
297	-	CCC-	-	현금	2011. 2. 11.	2011. 2. 14.~ 2015. 2. 13.	9,058,500	-
298	-	구 E	-	현금	2008. 9. 3.	2008. 9. 4.~ 2013. 9. 3.	11,495,142	-
299	-	BB-	-	현금	2014. 1. 6.	2014. 1. 3.~ 2015. 1. 2.	3,900,000	-
300	-	구 D+	-	현금	2007. 1. 29.	2007. 2. 1.~ 2012. 1. 31.	2,613,634	-
301	-	B+	-	현금	2013. 1. 28.	2013. 1. 28.~ 2014. 1. 27.	2,694,600	-
302	-	B+	-	현금	2013. 1. 28.	2013. 1. 28.~ 2015. 1. 27.	6,736,500	-
303	-	B+	-	현금	2013. 11. 22.	2013. 12. 5.~ 2014. 12. 4.	5,066,000	-
304	-	CCC+	-	현금	2011. 4. 12.	2011. 4. 20.~ 2013. 4. 19.	8,847,575	-
305	-	CCC+	-	현금	2011. 4. 12.	2011. 4. 20.~ 2014. 4. 19.	7,078,060	-
306	-	CCC+	-	현금	2011. 4. 12.	2011. 4. 20.~ 2015. 4. 19.	5,308,545	-
307	-	CCC+	-	현금	2012. 5. 7.	2012. 5. 14.~ 2013. 5. 13.	2,063,481	-
308	-	CCC+	-	현금	2012. 5. 7.	2012. 5. 14.~ 2014. 5. 13.	5,158,703	-
309	-	CCC+	-	현금	2012. 5. 7.	2012. 5. 14.~ 2015. 5. 13.	4,126,962	-
310	-	C	-	예금	2003. 4. 28.	2003. 4. 30.~ 2013. 4. 29.	9,231,200	-
311	-	구 E	-	현금	2000. 12. 27.	2000. 12. 27.~ 2010. 12. 26.	528,125	-
312	-	BB+	-	예금	2009. 11. 2.	2009. 11. 6.~ 2014. 11. 5.	7,639,799	-

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일				
313	-	B+	-	현금	2003. 12. 23.	2003. 12. 31.~ 2005. 11. 14.	233,333	-				
314						2003. 12. 31.~ 2010. 11. 14.	233,333	-				
315						2005. 11. 29.~ 2010. 11. 14.	233,334	-				
316		B	-	현금	2002. 12. 10.	2002. 12. 14.~ 2003. 12. 13.	3,263,013	-				
317						2002. 12. 14.~ 2004. 12. 13.	3,263,013	-				
318						2002. 12. 14.~ 2005. 12. 13.	4,905,454	-				
319						2002. 12. 14.~ 2007. 12. 13.	2,449,260	-				
320						2002. 12. 14.~ 2012. 12. 13.	2,449,260	-				
321						B	-	현금	2003. 12. 23.	2003. 3. 15.~ 2004. 8. 15.	233,333	-
322										2003. 3. 15.~ 2009. 8. 15.	233,333	-
323										2004. 9. 1.~ 2009. 8. 15.	233,334	-
324						-	B	-	현금	2004. 2. 19.	2004. 2. 19.~ 2005. 2. 18.	3,478,860
325	2004. 2. 19.~ 2006. 2. 18.	3,478,860	-									
326	2004. 2. 19.~ 2007. 2. 18.	5,218,290	-									
327	2004. 2. 19.~ 2009. 2. 18.	2,609,145	-									
328	2004. 2. 19.~ 2014. 2. 18.	2,609,145	-									
329	-	B+	-	현금	2009. 4. 10.	2009. 4. 28.~ 2010. 4. 27.	308,146	-				
330						2009. 4. 28.~ 2011. 4. 27.	308,146	-				
331						2009. 4. 28.~ 2012. 4. 27.	462,219	-				
332						2009. 4. 28.~ 2014. 4. 27.	231,110	-				
333	-	CCC+	-	예금	2011. 1. 12.	2011. 1. 21.~ 2012. 1. 20.	388,998	-				
334						2011. 1. 21.~ 2013. 1. 20.	972,497	-				
335						2011. 1. 21.~ 2014. 1. 20.	777,996	-				
336						2011. 1. 21.~ 2015. 1. 20.	583,497	-				

연번	업체명	신용등급	사업장명	담보종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
337	-	CCC+	-	예금	2011. 1. 13.	2011. 1. 28.~ 2012. 1. 27.	600,512	-
338						2011. 1. 28.~ 2013. 1. 27.	1,501,278	-
339						2011. 1. 28.~ 2014. 1. 27.	1,201,022	-
340						2011. 1. 28.~ 2015. 1. 27.	900,767	-
소계							3,109,006,088	-
341	-	D	-	현금	2002. 11. 20.	2002. 11. 23.~ 2003. 11. 22.	2,516,940	2008. 11. 27.
342	-	D	-	현금	2001. 12. 13.	2001. 12. 14.~ 2002. 12. 14.	1,500,000	2009. 9. 11.
343						2001. 12. 14.~ 2003. 12. 14.	1,500,000	2009. 9. 11.
344		D	-	현금	2002. 4. 8.	2002. 4. 10.~ 2003. 4. 9.	560,000	2009. 9. 11.
345						2002. 4. 10.~ 2004. 4. 9.	560,000	2009. 9. 11.
346	-	구 E	-	현금	2002. 2. 4.	2002. 2. 6.~ 2003. 2. 5.	4,763,233	2009. 9. 30.
347						2002. 2. 6.~ 2004. 2. 5.	4,763,233	2009. 9. 30.
348	-	구 E	-	현금	2004. 9. 15.	2004. 9. 21.~ 2005. 9. 20.	5,900,400	2011. 3. 17.
349	-	구 E	-	현금	2002. 12. 17.	2002. 12. 17.~ 2003. 12. 16.	756,200	2011. 9. 30.
350						2002. 12. 17.~ 2004. 12. 16.	756,200	2011. 9. 30.
351						2002. 12. 17.~ 2005. 12. 16.	1,134,300	2011. 9. 30.
352		구 E	-	현금	2002. 12. 17.	2002. 12. 17.~ 2003. 12. 16.	756,200	2011. 9. 30.
353						2002. 12. 17.~ 2004. 12. 16.	756,200	2011. 9. 30.
354						2002. 12. 17.~ 2005. 12. 16.	1,134,300	2011. 9. 30.
355	-	D	-	현금	2003. 12. 5.	2003. 12. 5.~ 2004. 12. 4.	1,695,746	2011. 10. 31.
356						2003. 12. 5.~ 2005. 12. 4.	1,695,746	2011. 10. 31.
357		D	-	현금	2002. 8. 30.	2002. 9. 10.~ 2003. 9. 9.	840,714	2011. 10. 31.
358						2002. 9. 10.~ 2004. 9. 9.	840,714	2011. 10. 31.
359						2002. 9. 10.~ 2005. 9. 9.	840,714	2011. 10. 31.

연번	업체명	신입종 이입종	사업장명	담보 종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
360	-	D	-	현금	2002. 12. 30.	2003. 1. 3.~ 2004. 1. 2.	756,900	2011. 10. 31.
361						2003. 1. 3.~ 2005. 1. 2.	756,900	2011. 10. 31.
362						2003. 1. 3.~ 2006. 1. 2.	756,900	2011. 10. 31.
363		D	-	현금	2002. 12. 30.	2003. 1. 3.~ 2004. 1. 2.	757,120	2011. 10. 31.
364						2003. 1. 3.~ 2005. 1. 2.	757,120	2011. 10. 31.
365						2003. 1. 3.~ 2006. 1. 2.	757,120	2011. 10. 31.
366	-	D	-	현금	2003. 4. 30.	2002. 11. 20.~ 2003. 11. 19.	720,000	2011. 12. 31.
367						2002. 11. 20.~ 2004. 11. 19.	720,000	2011. 12. 31.
368						2002. 11. 20.~ 2005. 11. 19.	720,000	2011. 12. 31.
369	-	D	-	현금	2012. 12. 18.	2012. 12. 20.~ 2013. 12. 19.	3,057,893	2014. 1. 31.
370	-	구 E	-	현금	2004. 8. 13.	2004. 8. 13.~ 2009. 8. 12.	3,007,640	2014. 12. 31.
371	-	구 E	-	현금	2006. 11. 30.	2006. 12. 4.~ 2009. 12. 3.	3,416,422	2015. 6. 10.
372	-	D	-	예금	2019. 4. 30.*	2010. 8. 13.~ 2011. 8. 12.	189	2016. 9. 30.
373	-	CCC+	-	현금	2012. 2. 20.	2012. 3. 19.~ 2013. 3. 18.	1,388,200	2018. 6. 30.
374	(주)&&	D	-	현금	2013. 5. 15.	2013. 5. 20.~ 2014. 5. 19.	5,833,333	2019. 12. 4.
375		D	ㄱ	현금	2010. 10. 12.	2010. 10. 15.~ 2011. 10. 14.	5,706,667	2019. 12. 4.
376						2010. 10. 15.~ 2012. 10. 14.	5,706,667	2019. 12. 4.
377						2010. 10. 15.~ 2013. 10. 14.	5,706,667	2019. 12. 4.
378						2010. 10. 15.~ 2014. 10. 14.	5,706,667	2019. 12. 4.
379		D	-	현금	2011. 11. 23.	2011. 11. 25.~ 2012. 11. 24.	152,057	2019. 12. 4.
380						2011. 11. 25.~ 2013. 11. 24.	152,057	2019. 12. 4.
381						2011. 11. 25.~ 2014. 11. 24.	152,057	2019. 12. 4.

연번	업체명	신용 등급	사업장명	담보 종류	담보취득일	보증기간	담보금액	폐업일
382	-	D	-	현금	2013. 11. 27.	2013. 11. 26.~ 2014. 11. 25.	1,333,333	2019. 12. 31.
383		D	-	현금	2011. 10. 31.	2011. 11. 4.~ 2012. 11. 3.	2,124,140	2019. 12. 31.
384						2011. 11. 4.~ 2013. 11. 3.	2,124,140	2019. 12. 31.
385						2011. 11. 4.~ 2014. 11. 3.	2,124,140	2019. 12. 31.
소계							87,665,169	-
총계							3,196,671,257	-

* 정기에금증서 만기에 따른 담보 교체 등 담보 신규취득

자료: 공사 제출자료 재구성

감 사 원

문책·주의요구 및 통보

제 목	관용차량 관리업무 등 처리 부적정
소 관 기 관	① 주택도시보증공사 ② 서울특별시 용산구
조 치 기 관	① 주택도시보증공사 ② 서울특별시 용산구
내 용	

1. 사건 개요

주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)는 2018년 3월 현임 사장이 취임하자 기존에 임차기간이 남아 있는 2대¹⁾의 사장 전용차량²⁾이 있었는데도 ㄱㄱ차를 추가 임차하여 사장 전용차량으로 이용하기로 하고 2018. 4. 10. ㄱㄱ차를 포함한 “업무용 차량 임차계획”을 수립한 후 같은 해 4. 27. 주식회사 ★★과 임차계약 (임차차량: 8대³⁾, 계약금액 273백만 원)을 체결하였다.

그리고 나서 공사는 2018. 5. 15. 및 7. 3. 두 차례에 걸쳐 주식회사 ○○ (대표이사 H, 서울특별시 용산구, 이하 “○○”라 한다)와 수의계약(계약금액: 계 12,430,000원)을 체결하여 임차한 ㄱㄱ차의 시트를 의전용 시트(의전용 세미 VIP 전동시트)로 교체하는 등 차량을 튜닝⁴⁾한 후 2019년 8월까지 서울지역에서 사장

1) ㄱㄱ차(사용지역: 부산, 임차기간: 2014. 4. 16.~2018. 6. 15.), ㄱㄱ차(사용지역: 서울, 임차기간: 2014. 4. 16.~2018. 12. 31.)

2) 공사 「차량관리규정」에 따르면 공사는 차량을 전용차량과 업무용 차량으로 구분하고 있으며 전용차량은 사장과 상임감사의 출퇴근, 출장 등에 전용되는 차량이며, 업무용 차량은 영업부서 직원 등의 출장에 이용되는 차량임

3) 사장(ㄱㄱ차→ㄱㄱ차)와 감사 전용차량 2대 교체, 업무용 차량 6대(사장이 이용할 ㄱㄱ차 9인승 1대 포함) 추가 임차

4) 튜닝 내용: 맨 뒷자석(3열 시트)을 후면 바닥에 숨겨서 고정, 2열 시트를 다른 차종(ㄱㄱ차)의 좌석 프레임에 편의 장치를 부착하여 만든 전동식 승차장치로 교체, 차량 바닥에 2열 시트가 이동하는 슬라이드 레일을 연장 시공

전용차량으로 운행하였다.

이후, 2018년 10월 공사에 대한 국정감사가 있고 나서 언론, 노조 등에서 ㄱㄱ차 임차 및 튜닝에 관한 문제가 계속 제기되자 국토교통부 ㉸실은 2019년 5월부터 8월까지 조사를 실시하여 ㄱㄱ차 튜닝이 불법이라는 사실을 확인하고 2019. 8. 16. 사장과 ☆처장에 대해 관용차량 임차 등과 관련한 비효율적인 경영 등에 대한 책임을 물어 경고 및 주의처분⁵⁾하였고, 공사는 국토교통부 감사결과에 따라 2019. 8. 28. 튜닝한 시트를 원상복구하였다.

또한 공사 ㉸실은 2019년 9월 종합감사 시 ㄱㄱ차 튜닝 관련 문제를 감사하여 튜닝 승인절차를 거치지 않았다는 이유로 ☆처 ●팀장과 실무자 2명에게 주의 처분을 하였다.

한편, 2018년과 2019년 국정감사 등과 관련하여 국회에서 사장 전용차량 운행 현황에 대한 자료제출 요구가 여러 차례 있었는데, 공사는 이에 대하여 ㄱㄱ차는 사장 전용차량이 아닌 것으로 자료를 제출하였고, 2019년 10월 국정감사에서 ㄱㄱ차 튜닝 문제에 대해 여러 위원들로부터 지적을 받기도 하였다.

이와 관련하여 이번 감사원 감사(2020. 5. 25.~7. 1.)에서 불법 튜닝 등에 대해 적정한 조치가 있었는지 감사한 결과, [표]와 같이 일상감사 등을 회피할 목적으로 2건으로 나누어 튜닝계약을 하거나, 튜닝 승인권자인 한국교통안전공단(이하 “교통안전공단”이라 한다)에 실제 튜닝내용과 다른 내용으로 승인대상 여부를 질의하고, 국회에 ㄱㄱ차가 사장 전용차량이 아닌 것처럼 사실과 다른 자료를 제출하는 등 국토교통부 조사내용 외에 다른 문제점도 확인되었는데, 그 구체적인

5) 지적내용: 기존 차량(ㄱㄱ차)의 임차기간이 만료되지 않았음에도 추가로 업무용 차량(ㄱㄱ차)을 임차하여 임차료 933만 원 상당 낭비, 신규 업무용 차량에 대한 내부 개조(비용 1,240만 원)도 관용차량임을 감안하면 과도한 측면이 있음, 국정감사와 관련한 국회 요구자료에 사실과 다른 내용을 포함하여 제출한 사실이 있음

내용은 다음과 같다.

[표] ㄱㄱ차 임차·튜닝 등 관련 잘못된 업무 처리 현황

관련부서(관련자)	업무처리 기간 ^{주)}	주요 지적내용	본문내용 관련 항목
☆처 ●팀 (담당 I, 담당 J, 팀장 K, 처장 L)	2018년 4월~ 2019년 4월	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 일상감사 등 회피 목적으로 튜닝계약 부당 분할 ▸ 튜닝 승인대상 여부 검토 태만 ▸ 튜닝 승인대상 여부 확인 부적정 <ul style="list-style-type: none"> - 교통안전공단에 실제 튜닝내용과 다른 내용으로 승인 대상 여부 질의 등 ▸ 국회 자료제출 및 답변 업무 부적정 <ul style="list-style-type: none"> - ㄱㄱ차가 사장 전용차량이 아닌 것으로 국회 등에 자료제출 	2항 나 1) 2항 나 2) 2항 다 1) 3항 나 1)
☆처 ●팀 (담당 J, 팀장 M, 처장 N)	2019년 5월~10월	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 튜닝 승인대상 여부 확인 부적정 <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부 감사 시 핵심 증거자료 미제출 ▸ 국회 자료제출 및 답변 업무 부적정 	2항 다 2) 3항
♻실 (담당 O, 팀장 P, 실장 Q)	2019년 8월~10월	<ul style="list-style-type: none"> ▸ ㄱㄱ차 튜닝 관련 조사결과 처리 부적정 	4항
사장 R	2018년 3월~ 2019년 10월	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 사장 전용차량 추가 임차, 튜닝을 지시하고 국회·언론 등으로부터 지적을 초래 	2~4항

주: 관련자의 근무기간이 아니라 감사결과 지적된 주요 업무가 처리된 기간을 의미함

2. 사장 전용차량 튜닝 관련 업무 처리 부적정

공사 ■센터 ♡팀 I는 2017. 4. 14.부터 2018. 7. 16.까지 공사 ☆처 ●팀에서 업무용 차량 임차 등 관용차량 관리업무를 담당하였다.

그리고 공사 ▲지사 지사장 K는 2017. 4. 14.부터 2019. 2. 27.까지, 공사 ►지사 △팀 M은 2019. 2. 28.부터 같은 해 12. 31.까지 공사 ☆처 ●팀 팀장의 직위에서 업무용 차량 임차 등 관용차량 관리업무를 총괄하였다.

아울러 공사 ▼센터 L은 2017. 12. 29.부터 2019. 4. 14.까지, 공사 ◀지사 N은 2019. 4. 15.부터 같은 해 12. 31.까지 공사 ☆처 처장의 직위에서 관용차량 관리 등 ☆처 소관 업무 전반을 총괄하였고, 사장 R은 2018. 3. 8.부터 2020. 7. 20. 현재까지

공사 사장의 직위에서 보증 업무, 사내 경영 업무 등 공사 업무를 총괄하고 있다.

가. 사장 전용차량을 업무용 차량으로 임차한 경위

ㄱㄱ차 차량 임차에 관한 사항은 국토교통부 감사에서 이미 지적된 사항이나 사건의 이해를 돕기 위해 임차 경위를 간략히 기술하고자 한다.

- 공사는 2018년 3월경 사장 전용차량으로 운행하던 차량 2대(ㄱㄴ차/ㄱㄷ차) 중 부산에서 운행한 ㄱㄴ차의 경우 2018. 6. 15. 임차기간이 만료되어 ㄱㄷ차로 교체할 예정이었고, 서울에서 운행한 ㄱㄷ차 차량은 임차기간이 2018. 12. 14.까지로 남아 있었음
- 그런데 사장 R이 취임 직후인 2018년 3월경 ◆팀장 N에게 “서울에서 ㄱㄱ차를 이용했으면 좋겠다”라고 얘기⁶⁾하자, N이 ☆처장 L에게 사장의 지시사항을 전달하였고, L은 다시 이를 ●팀장 K와 담당자 I에게 전달하면서 ㄱㄱ차를 추가 임차하라고 지시
- 그러자 I는 팀장 K, 처장 L과 상의하여 ‘이미 전용차량 2대⁷⁾가 있는데도 ㄱㄱ차를 전용차량으로 추가 임차하면 외부에 방만경영으로 비칠 소지가 있다’는 이유로 업무용 차량으로 임차하기로 결정하고, 2018. 4. 10. 9인승⁸⁾ ㄱㄱ차를 ‘출장 시 대중교통 이용이 불편한 영업부서의 업무용 차량’으로 임차하겠다는 내용의 “업무용 차량 임차계획(안)”을 수립하여 K와 L의 검토를 거쳐 사장 결재를 받아 시행
- 그리고 나서 I 등은 위 임차계획에 따라 주식회사 ★★과 “업무용 차량 신규임차” 계약⁹⁾을 체결하여 ㄱㄱ차를 임차하였고, 공사에서는 ㄱㄱ차를 임차한 후에는 단 한차례도 기존 전용차량(ㄱㄷ차)는 이용하지 않은 채¹⁰⁾ 2018. 5. 23.부터 2019. 8. 21.까지 ㄱㄱ차를 서울지역에서 사장의 출퇴근, 출장 등 전용차량 용도로 운행

6) 사장 R은 감사원 조사에서 서울과 부산에 임차기간이 남은 본인의 전용차량이 각각 1대씩 있다는 사실을 알고 있었으나 서울에 사장 전용차량이 있을 필요가 없고 서울 전용차량인 ㄱㄷ차를 반납하고 업무용 차량으로 ㄱㄱ차를 임차해 본인이 서울에 출장 갔을 때 쓰면 좋겠다는 생각이 들어 발걸이가 있는 고급시트가 장착된 ㄱㄱ차를 임차하면 좋겠다고 팀장 N에게 얘기했다고 진술함

7) 당시 한국토지주택공사, 한국도로공사 등 국토교통부 산하 주요 공기업 사장의 전용차량은 모두 1대였음

8) 공사 ☆처는 당초 7인승 ㄱㄱ차를 임차하기로 하였다가 고속도로 버스전용차로 운행이 필요하다는 이유로 최종 임차계획을 사장에게 보고하면서 9인승으로 변경하였으나, 관용차 운행기록상 ㄱㄱ차는 대부분 사장의 서울 은평구 자택과 여의도(서울 집무실, 국회)에서 운행하였고, 버스전용차로를 이용한 적은 한번도 없는 것으로 확인됨

9) 임차차량 중 ㄱㄱ차 임차료: 35,204,400원, 임차기간: 2018. 4. 27.~2021. 4. 26.

10) 공사는 2018. 5. 11. ㄱㄱ차를 인도받은 후 ㄱㄷ차는 같은 해 11. 9. 반납 시까지 한번도 이용하지 않고 매달 임차료만 지급함

나. ㄱ차 차량 튜닝업무 처리 부적정

1) 일상감사 등 회피 목적으로 튜닝계약 부당 분할

가) 관계법령 및 판단기준

공사 「계약규정」 제6조 제3항에 따르면 추정가격 1천만 원을 초과하는 물품·공사·용역의 수의계약은 계약심의위원회의 심의를 거쳐 추진해야 한다고 되어 있다.

또한 공사 「상근감사위원직무규정」에 따르면 1천만 원 이상 경비예산의 지출 원인행위에 대해서는 일상감사를 실시하여야 한다고 되어 있다.

나) 업무담당자의 부당한 업무 처리

그런데 차량관리 담당자 I는 처장 L로부터 ㄱ차를 임차할 때 “의자도 의전용 시트로 튜닝하라”는 지시를 받고 2018. 5. 9. ○○로부터 견적서(견적금액: 12,430,000원)를 받아 튜닝비용이 1천만 원을 초과한다는 사실을 확인하였다.

그러자 I는 팀장 K와 처장 L에게 튜닝 추진과정을 보고하면서 계약금액이 1천만 원을 초과하면 계약심의위원회와 일상감사를 거쳐야 하고 위임전결 규정상 부사장까지 결재를 맡아야 하기 때문에 외부에 튜닝 사실이 노출될 위험이 있으니 1천만 원 이하로 금액을 나누어 계약하자는 의견을 제시하였다.

이에 팀장 K 및 처장 L은 I의 의견을 그대로 받아들여 튜닝 사실이 알려지면 대외적으로 공사가 방만경영을 한다는 나쁜 이미지로 비칠 수 있고 사장의 차량을 1,200만 원이나 들여 튜닝하는 데 부사장 결재를 맡는 것도 부담스러우니 ☆처장 전결로 처리할 수 있게 계약을 나누어 하기로 결정하였다.

그에 따라 I는 2018년 5월경(날짜 모름) ○○의 실장 S에게 “작업은 한 번에 하고 대금 집행은 두 번에 걸쳐 나눠서 하고 싶다”라고 얘기하면서 견적서를

2개로 나눠주고 두 좌석을 각각 따로 시공한 것처럼 작업사진을 찍어 보내달라고 요구하여 견적서 2개(759만 원/484만 원)와 사진을 제출받았다.

그리고 나서 I는 2018. 5. 15. ○○로부터 받은 759만 원짜리 견적서를 첨부한 “업무용 차량 내부 개선작업” 의뢰문서를 작성하여 팀장 K와 처장 L의 결재를 받아 ○○에 시행하였고, 튜닝 작업이 끝나고 같은 해 5. 23. 검사조서(검사인: I)와 ○○로부터 받은 시트 1개의 작업사진 등을 첨부한 지출신청 문서를 기안하여 팀장 K의 결재를 받아 ○○에 759만 원을 지급하였다.

이후 I는 후임자인 J에게 나머지 484만 원에 대한 비용 지급건을 처리하도록 인계인수하여 J가 2018. 7. 3. “업무용 차량 내부 개선작업” 의뢰문서 및 같은 해 7. 11. 검사조서(검사인: J)와 나머지 시트 1개의 작업사진 등을 첨부한 지출신청 문서를 기안한 뒤 팀장 K와 처장 L의 결재를 받아 ○○에 2차로 484만 원을 지급하는 등 두 좌석 모두를 한 번에 시공하고도 마치 한 좌석을 먼저 튜닝하고 나머지 좌석을 나중에 따로 튜닝한 것처럼 사실과 다르게 계약업무를 처리하였다.

2) 튜닝 승인대상 여부 검토 태만

가) 관계법령 및 판단기준

공사 「계약규정」 제22조에 따르면 다른 법령의 규정에 의하여 허가·인가·면허·등록·신고 등을 요하거나 자격요건을 갖추어야 할 경우에는 당해 허가·인가·면허·등록·신고 등을 받았거나 당해 자격요건에 적합한 자에 한하여 경쟁 입찰에 참가하게 하여야 한다고 되어 있고, 같은 규정 제54조에 따르면 수의 계약의 경우도 제22조를 준용한다고 되어 있다.

또한 「자동차관리법」 제34조 제1항에 따르면 자동차소유자가 자동차의 구조·

장치를 튜닝하는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다고 되어 있고, 같은 조 제2항에 따르면 튜닝 승인을 받은 자는 자동차정비업자 또는 국토교통부령으로 정하는 자동차제작자 등으로부터 튜닝 작업을 받아야 한다고 되어 있으며, 시장·군수·구청장의 튜닝 승인에 관한 권한은 같은 법 제77조 제8항에 따라 교통안전공단에 위탁되어 있다.

한편, 「자동차관리법」 제53조 제1항에 따르면 자동차관리사업¹¹⁾을 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하여야 한다고 되어 있고, 같은 법 제79조 제13호에 따르면 제53조 제1항을 위반하여 시장·군수·구청장에게 등록을 하지 아니하고 자동차관리사업을 한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처한다고 되어 있다.

그리고 「자동차관리법 시행규칙」 제55조의2에 따르면 법 제34조 제2항 전단에서 “국토교통부령으로 정하는 자동차제작자 등”이란 자동차 튜닝 작업에 필요한 시설 등 요건을 모두 갖추어 교통안전공단의 확인을 받은 자를 말한다고 되어 있다.

따라서 관용차량을 튜닝할 때에는 승인권자인 교통안전공단에 법령에 따른 튜닝 승인대상에 해당하는지, 튜닝 업체가 튜닝 작업을 할 수 있는 자동차정비업자 또는 자동차제작자 등에 해당하는지를 확인하여 튜닝 승인대상에 해당할 경우 관계 법령에 따라 튜닝 승인을 받고 자격요건을 갖춘 업체와 튜닝 계약을 체결하여야 했다.

11) 「자동차관리법」 제2조 제6호에 따르면 자동차관리사업이란 자동차매매업·자동차정비업 및 자동차해체재활용업을 말한다고 되어 있음

나) 업무담당자의 부당한 업무 처리

차량관리 담당자 I는 2018년 5월경 ○○와 튜닝 계약을 체결한 전후로 「자동차관리법」과 「자동차 튜닝에 관한 규정」(국토교통부 고시)에 대해 검토하여 차량을 튜닝하는 경우 경미한 사항을 제외하고는 교통안전공단으로부터 튜닝 승인을 받아야 한다는 사실을 알고 있었다.

그런데 I는 2018년 5월경 ○○ 실장 S와 공사의 거래처인 ■■ 등 업체 직원¹²⁾들이 튜닝 승인을 안 받아도 된다고 하자¹³⁾ 팀장 K와 처장 L에게 ‘업체에서 승인 대상이 아니라고 했다’고 보고하고 승인권자인 교통안전공단에는 기차의 튜닝 내용이 승인대상인지 알아보지 않는 등 튜닝 승인대상 여부에 대한 검토를 태만히 하였다.¹⁴⁾

그리고 L과 K는 2018년 4월경 I로부터 보고를 받아 차량을 튜닝할 때 교통안전공단으로부터 승인을 받아야 하는 절차가 있다는 사실을 알고 있었으면서도 I가 ‘업체에서 승인대상이 아니라고 했다’고 보고하자 교통안전공단에 문의해 보도록 지시하지 않고 튜닝 계약을 그대로 진행하도록 하였다.

또한 I는 튜닝 업체로 선정한 ○○에 대하여 자동차정비업 등록증 등 자격요건 관련 서류를 징구하지 않은 채 튜닝 작업 견적서만 첨부하여 2018. 5. 15. “업무용 차량 내부개선 작업” 의뢰 문서를 상신하였고, K와 L은 필수 계약서류가

12) 당시 공사의 차량관리 담당자 차장 I는 교통안전공단에는 알아보지 않은 채 시트업체, 공사와 계약한 이력이 있는 렌터카 회사, ◆◆ 딜러 등에게만 기차에 대한 튜닝이 승인 대상인지 여부를 물어봤다고 진술하고 있음

13) I는 ■■ 등에 상세한 시공내역은 얘기하지 않고 단순히 시트만 좋은 것으로 교체하는 것처럼 문의하였다고 진술

14) I는 전문업체에서 튜닝 승인대상이 아니라고 하여 교통안전공단에 물어보지 않았다고 주장하나, I가 “언제인지는 정확히 기억나지 않지만 L 처장이 기차 임차와 튜닝을 은밀하게 진행해야 한다고 얘기한 적이 있다”라고 진술한 점, 튜닝 내용을 잘 알고 있었던 I가 업체에 상세한 튜닝 내용을 얘기하지 않고 단순히 시트만 교체하는 것처럼 문의한 점, I가 교통안전공단이 튜닝 승인권자라는 사실을 알고 있었던 점 등을 고려할 때 의도적으로 교통안전공단에 승인대상인지 여부를 확인하지 않은 것으로 보여짐

첨부되어 있지 않은데도 그대로 결재하여 위 업체와 계약을 체결하도록 하였다.

그 결과 ㄱㄱ차에 대한 튜닝은 ‘레일 추가시공’ 및 ‘타 승용차 프레임 사용’ 등의 시공이 수반되어 교통안전공단의 튜닝 승인대상이나 ○○는 등록된 자동차 관리업자 또는 국토교통부령으로 정하는 자동차제작자 등에 해당하지 않은 것으로 확인됨에 따라 공사는 튜닝 작업을 할 수 있는 자격요건을 갖추지 못한 미등록 업체¹⁵⁾를 통해 불법 튜닝을 하게 되었다.

다. 튜닝 승인대상 여부 확인 부적정

1) 교통안전공단에 실제 튜닝내용과 다른 내용으로 승인대상 여부 질의

가) 관계법령 및 판단기준

공사는 2018년 10월 국정감사 이후 언론 등에서 ㄱㄱ차 튜닝과 관련한 문제가 제기되자 2018. 11. 30. ○○에 ㄱㄱ차 튜닝 승인대행을 의뢰하였고, 같은 해 12. 14. 교통안전공단에도 ㄱㄱ차 튜닝이 승인대상에 해당하는지에 대해 온라인으로 질의 하였다.

「자동차관리법 시행규칙」 제55조에 따르면 튜닝의 승인대상은 승차장치 등의 구조·장치를 튜닝하는 경우를 말하고, 범퍼의 외관이나 인증받은 튜닝용 부품 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경미한 구조·장치로 튜닝하는 경우는 제외한다고 되어 있다. 그리고 「자동차 튜닝에 관한 규정」 제4조에 따르면 튜닝 승인을 받지 않아도 되는 경미한 구조·장치¹⁶⁾에는 이 건과 같이 레일 추가시공을 수반하는 시트 교체는 포함되지 아니한다.

15) 시장·군수·구청장에게 등록하지 않고 자동차관리사업(튜닝)을 한 ○○에 대한 「자동차관리법」 제79조에 따른 처분의 조치권자는 ○○의 사업장 소재지 관할 시·군·구인 서울특별시 용산구임

16) 「자동차 튜닝에 관한 규정」 제4조 [별표 1]에 따른 튜닝 승인대상이 아닌 ‘경미한 구조·장치’: 승차장치 및 물품 적재장치 중 화물자동차의 적재함 내부 칸막이 및 선반, 밴형 화물자동차 적재장치의 창유리, 픽업덮개 제거, 화물차 난간대 제거, 롤바(픽업형에 한함), 픽업형 난간대

한편, “2항 나 2)”에서 살펴본 바와 같이 튜닝 승인은 교통안전공단의 소관 업무로서 ㄱㄱ차에 대한 튜닝이 승인대상인지에 대해서는 교통안전공단에 질의하면 쉽게 알 수 있으므로 공사는 튜닝 업체가 아닌 교통안전공단에 승인대상인지 정확히 확인하여야 했다.

나) 업무담당자의 부당한 업무 처리

J는 2018. 12. 14. 교통안전공단에 온라인으로 불법 튜닝 여부에 대한 질의를 하면서, I에게서 들은 대로¹⁷⁾ “레일 연장 등의 작업을 진행하지 않았다”라고 사실과 다르게 질의¹⁸⁾하였고, 이에 대하여 교통안전공단이 “공사의 질의만으로는 불법 튜닝인지 여부에 대해 알 수 없으며 상세도면을 봐야 판단할 수 있다”라는 내용으로 회신하자 팀장 K와 처장 L에게 이러한 질의회신결과를 보고하였다.

이에 대하여 팀장 K와 처장 L은 질의회신 내용을 보고받아 교통안전공단이 승인대상이 아니라고 답변하지 않았다는 사실을 확인하고도 J에게 튜닝 상세도면을 가지고 교통안전공단에 추가 질의를 하여 승인대상인지 정확히 확인하도록 지시하지 않은 채 내버려 두었다.¹⁹⁾

또한 ○○에 의뢰한 승인대행과 관련하여, I는 ○○ 실장 S에게 전화하여 “ㄱㄱ차가 불법 튜닝이라면 여태까지 타고 다닌 것이 문제가 된다”라고 얘기하고 I 또는 J는 “튜닝 승인대상이 아니라고 결과가 나오는 것이 베스트다²⁰⁾”라고

17) I는 2018년 11월경 J에게 “ㄱㄱ차를 튜닝할 때 기존 시트를 ㄱㄱ차 프레임으로 교체하고 레일을 추가시공하였다고 알려주었다”라고 진술하고 있고 J는 “I로부터 레일 추가시공을 안 했다고 들었다”라고 진술하고 있어 두 사람의 진술이 서로 배치되나, J가 I로부터 구체적인 시공내역을 듣고 메모했던 정황까지 기억하면서 I에게 들은 대로 질의내용을 작성했다고 진술하고 있어 J의 진술 내용이 보다 구체적이고 신빙성이 있는 것으로 보임

18) J는 질의 내용을 팀장 K와 처장 L에게 보고한 적이 없다고 진술

19) J는 처장 L과 팀장 K가 업무를 매우 꼼꼼하게 챙기는 편이고 하나하나 명확히 지시를 하는 스타일이어서 평소 같았으면 공단의 답변에 대해 다시 한 번 알아보라고 했을 것인데 별도로 얘기가 없어 상세도면으로 확인할 생각을 하지 않았다고 진술

20) ○○ 실장 S는 “ㄱㄱ차가 불법 튜닝이라면 여태까지 타고 다닌 것이 문제가 된다”라는 말을 공사 직원으로부터 들은 기억은 있으나 그 직원이 I인지 J인지에 대해서는 기억이 명확하지 않다고 진술

얘기하는 등 I와 J는 2018년 12월경 ○○에 ㄱㄱ차에 대한 튜닝이 승인대상이 아니라는 취지의 답변을 요청하여 2019. 1. 6. ○○로부터 “주식회사 △△²¹⁾이 교통안전공단에 확인한 결과 구조변경 대상 차량이 아니라고 답변을 받았다”라는 사실과 다른²²⁾ 내용의 결과확인서를 제출받아 팀장 K와 처장 L에게 보고하였다.

그 과정에서 J가 처장 L에게 “○○에서도 교통안전공단에 구두로만 물어보았다고 하며 의뢰서는 없다고 하니 좀 더 알아보까요”라고 하자 L은 추가적인 확인 지시 없이 “이렇게 마무리하라”고 하며 위 업체에 ㄱㄱ차에 대한 튜닝이 승인대상인지 여부를 확인했다는 내용으로 공문을 기안하라고만 지시하였다.

그러자 J는 2018. 1. 15. 교통안전공단의 질의회신문은 빼고 ○○로부터 받은 결과확인서만 첨부하여 “승인대행 업무 결과 보고” 문서를 기안해 같은 날 K가 검토서명하고 L이 최종 결재하였고, 이후 L은 사장 R에게 “업체에 승인대행 의뢰를 맡겼더니 문제가 없다고 했다”라고 보고²³⁾하였다.

2) 국토교통부 감사 시 핵심 증거자료 미제출

공사 ☆처(담당 J, 팀장 M, 처장 N)는 2019년 6월경 ㄱㄱ차 튜닝과 관련하여 국토교통부 조사를 받으면서 국토교통부로부터 튜닝이 승인대상인지 여부에 대해 공사가 알아본 서류를 제출해 달라는 요구를 받고 관련 자료를 제출하였다.

그런데 공사 ☆처는 실제 튜닝내용과 다른 내용을 질의하여 상세도면을

21) ○○는 자동차정비 면허가 없어 튜닝 승인대행 관련 업무를 협력사인 주식회사 △△(자동차정비업자)을 통해 처리하였음

22) ○○ 실장 S는 I와 통화한 후 ㄱㄱ차 튜닝에 대해 승인대상이 아니라는 답변을 해야 하는 것으로 이해하고 공사의 ㄱㄱ차 튜닝에 문제가 없다는 답변을 받기 위해 주식회사 △△에 실제 시공내역인 ‘레일 추가시공’, ‘타 승용차 프레임 조립’ 등의 내용은 제외한 채 “단순 순정 제품으로 의자를 교체하려고 하는데 승인대상이 맞냐”라고 구두로 문의하였고, 주식회사 △△의 승인 담당자는 ○○로부터 단순히 시트교체만 했다고 들었기 때문에 승인대상이 아니라고 답변하였으며 교통안전공단에는 승인대상인지 여부에 대해 알아보지 않았다고 진술함

23) L은 사장 R에게 ○○의 결과확인서와 교통안전공단의 질의회신문 등을 대면보고했다고 진술하고 있으나 사장 R은 보고내용이 기억나지 않는다고 진술

제출해야 승인대상인지 알 수 있다고 답변받은 교통안전공단의 질의회신문은 국토교통부에 제출하지 않고 ○○로부터 받은 결과확인서만을 제출하였다.

그 결과 국토교통부는 공사에서 불법 튜닝인지 몰랐다고 판단하여 공사 직원들이 튜닝 승인대상인지 여부에 대해 부실하게 검토한 문제의 책임 유무에 대해서는 추가 조사를 하지 못하게 되었다.²⁴⁾

3. 국회 자료제출 및 답변 업무 부적정

가. 관계법령 및 판단기준

「국회에서의 증언·감정 등에 관한 법률」 제2조에 따르면 국회에서 안건 심의 또는 국정감사 등과 관련하여 서류 등의 제출을 요구받거나 증인·참고인으로서 출석이나 감정 요구를 받은 때에는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 다른 법률에도 불구하고 누구든지 이에 따라야 한다고 되어 있다.

따라서 국회로부터 공사의 관용차량 운행 현황 등 관련 자료를 요구받은 경우 실제 운행하고 있는 현황을 그대로 제출하여야 하고, 국회에 출석하여 사실과 다른 내용을 답변해서도 아니 된다.

나. 업무담당자의 부당한 업무 처리

1) ㄱ차가 사장 전용차량이 아닌 것으로 국회 등에 자료제출

공사는 [별표] “사장 전용차량 관련 자료제출 명세”와 같이 2018년부터 2019년 사이에 사장 전용차량과 관련하여 국회로부터 자료제출 요구를 받거나 정보공개청구를 받아 관련 자료를 제출하였다.

이와 관련하여 ☆처장 L은 J가 2018. 10. 1. 국회 U의원실에서 요구한 “사장이

24) 당시 조사 담당자인 국토교통부 T는 공사에서 ○○의 결과확인서만 제출하였기 때문에 공사 직원의 튜닝 절차 검토에 문제가 없다고 판단했고, 만약 2019년 6월 감사 당시에 교통안전공단의 질의회신문을 보았다면 공사가 2018년 12월경 튜닝승인 대상이 맞다는 사실을 알고 있었는지 추가 조사를 했을 것이라고 진술

1회 이상 탑승한 차량 현황” 자료에 대하여 사장 탑승 차량을 ㄱㄱ차와 ㄱㄴ차/ ㄱㄷ차로 작성하여 결재를 올리자 J에게 ㄱㄱ차를 제외하라고 지시²⁵⁾한 후 사장 R에게 “ㄱㄱ차는 업무용 차량으로 등록되어 있으니 제출자료에서 제외하겠다” 라고 보고하고 2019. 1. 23. V의원실 요구자료에 대해서도 위와 같은 내용을 사장 R에게 보고한 후 &실을 통해 ㄱㄷ차 차량정보만 제출하는 등 2018년 8월부터 2019년 1월까지 5회([별표]의 1~5번 사항)에 걸쳐 ㄱㄱ차가 사장 전용차량이 아닌 것처럼 국회에 자료를 제출하였다.

또한 ●팀장 M은 2019. 6. 17. 국회 W 의원이 요구한 “사장의 관용차량에 소요된 예산 내역” 자료에 대하여 ㄱㄱ차를 사장 관용차로 제출하게 되면 방만 경영으로 비칠 소지가 있다는 이유로 처장 N과 상의하여 사장의 관용차량이 마치 ㄱㄴ차만 있는 것처럼 자료를 작성·제출하거나, 2019. 6. 24. “사장이 사용하는 의전차량 내역”에 대한 정보공개청구와 관련하여 ㄱㄱ차를 제외한 정보를 공개하는 등 2019년 6월부터 같은 해 8월까지 6회([별표]의 6~11번 사항)에 걸쳐 사장 전용차량에 대한 국회 자료제출 요구(4회) 및 정보공개청구²⁶⁾(2회)에 대해 ㄱㄱ차를 제외하고 ㄱㄷ차 차량정보만 제출하였다.

한편, 사장 R은 위와 같이 L 등으로부터 2018년 10월 U의원실 요구자료, 2019년 1월 V의원실 요구자료 및 2019년 6월 정보공개청구사항에 대하여 보고를 받는 등으로 ㄱㄱ차가 업무용 차량으로 등록되어 외부에서 사장 전용차량을

25) L은 이미 전용차량이 2대 있었는데 튜닝한 ㄱㄱ차까지 목록으로 제출하게 되면 문제가 될 거라고 생각해서 조직 방어 차원에서 ㄱㄱ차를 제외하도록 J에게 지시하였다고 진술

26) M과 N은 [별표]의 7, 8번 사항에 대해서는 ㄱㄱ차를 제외한 자료를 공개하였으나 2019. 6. 12. 청구인이 “R 사장이 이용하는 차량 ㄱㄱ차 9인승의 이용횟수” 등에 대하여 정보공개를 청구하자 사장에게 “ㄱㄱ차를 찍어서 요구가 들어와 자료를 제출하겠다”라고 보고한 후 ㄱㄱ차 운행일지 자료를 공개하였고, 이후 2019. 7. 5. “ㄱㄱ차 중 좌석 교체 작업을 진행한 차량의 운행일지”에 대한 정보공개청구에 대해서도 ㄱㄱ차 자료를 공개하는 등 ㄱㄱ차를 명시한 경우에만 자료를 제대로 공개함

내라는 자료요구가 올 때 ㄱ차 차량정보만 제출한다는 사실을 알고 있었으면
서도 이에 대하여 그대로 자료를 제출하도록 하였다.

2) 적법하게 튜닝한 것처럼 국회 예상질의·답변자료 작성 및 출석 답변

● 팀장 M은 2019년도 7월 국회 임시회(제369회) 예상질의·답변자료를 작성
하면서 자동차관리법령을 제대로 검토하지도 않은 채 J가 작성하여 올린 예상
질의·답변 초안²⁷⁾에 대해 “ㄱ차 차량 시트 교체는 「자동차관리법 시행규칙」 상
경미한 구조·장치의 변경으로 승인대상에 해당하지 않음”이라고 사실과 다르게
수정하여 처장 N에게 보고하였고, 처장 N은 이에 대해 별다른 검토 없이 그대로
결재하여 &실에 예상질의·답변자료를 제출하였다.

또한 M은 2019년도 국정감사 예상질의·답변자료를 작성하면서도 ㄱ차
튜닝에 문제가 없다는 답변을 하기 위해 실제 교통안전공단의 질의회신문 내용과
다르게 “자동차 튜닝 승인 전문 업체 및 교통안전공단으로부터 튜닝 승인의
대상에 해당하지 않는다는 답변을 받아 적법한 교체로 판단하였음”이라고 사실과
다른 예상질의·답변자료를 작성하여 N의 결재를 받아 &실에 제출하였다.

한편, 사장 R은 2019. 8. 16. 국토교통부로부터 경고처분을 받고 나서 2019.
9. 16. 당시 ☆처장 N으로부터 교통안전공단의 질의회신문이 첨부된 국토교통부
감사결과에 대한 소명자료를 보고받아 &실로부터 보고받은 예상질의·답변자료가
사실과 다름을 충분히 알 수 있었는데도 2019. 10. 14. 국회(2019년도 국정감사²⁸⁾)에

27) J가 작성한 예상질의·답변 초안은 “시트 교체가 관련 법령상 위법한 것은 아닌지”에 대한 예상질의·답변으로
“당초 시트업체에 문의를 해보았는데 문제가 없었다”라는 식으로 작성되어 있었음

28) 사장 R은 2019. 7. 8. 국회 임시회(제369회)에 출석해서도 “자동차관리법상의 문제가 없는 상태로만 수리를 해서
했습니다”라고 사실과 다르게 답변하였음. 그러나 위 임시회에서의 답변은 전 ☆처장 L이 2019년 1월경 사장에게
“튜닝이 불법이 아니며 문제가 없다”라고 보고했다고 진술한 점, ☆처에서도 임시회 직전 ㄱ차 튜닝이 승인
대상에 해당하지 않는다는 내용의 예상질의·답변자료를 보고한 점, 위 임시회 전에 사장이 불법 튜닝 사실을
명확히 인지했다고 볼 만한 자료나 진술을 확인할 수 없는 점 등을 고려할 때 사장 R이 튜닝에 문제가 있다는
사실을 알고 발언했을 가능성은 낮은 것으로 판단됨

출석하여 ㄱ차 튜닝과 관련된 국회의원들의 질의에 대해 “교통안전공단에서는 불법이 아니라고 했는데요, 법으로는 문제가 없었다 그렇게 보고받았습니다.”라고 사실과 다르게 답변하였다.

4. ㄱ차 튜닝 관련 조사결과 처리 부적정

공사는 2019. 8. 29. 국토교통부의 감사결과 처분에 이어 업무용 차량 임차 및 개조와 관련하여 실제 행정업무를 처리한 실무자들의 책임에 대해 조사하기로 결정하고 2019. 9. 9.부터 같은 해 9. 17.까지 공사 ★본부 종합감사를 하면서 위 내용에 대한 감사를 실시하였다.

그런데 공사 ♣실 ○팀 O는 감사 과정에서 2018년 5월 ☆처에서 튜닝 계약을 하면서 계약심의위원회 심의절차 등을 회피하기 위해 편법적으로 금액을 나누어 계약한 사실을 알게 되었고, 당시 ☆처 ●팀장 K를 직접 대면조사하여 위 사실을 확인한 후 ○팀장 P 및 ♣실장 Q에게 조사내용을 보고하였다.

그러자 ♣실장 Q는 이 건 관련 처분 여부를 결정하기 위한 회의에서 상급 기관인 국토교통부보다 더 깊이 지적할 수 없고 사장과 부서장은 주의처분이 되었는데 실무자만 징계하는 것은 곤란하다는 등의 사유를 들어 계약 분할 문제를 지적하지 않기로 결정하여, 2019. 10. 8. 튜닝이 승인대상인지 여부에 대한 검토를 소홀히 했다는 내용에 대해서만 관련자 3명(담당 I, J, 팀장 K)에게 주의처분하고 종결하였다.

관계기관 등 의견 및 검토결과

① 관계기관 의견

공사는 감사원 감사결과를 수용하면서 적법하지 않은 업무 처리가 재발하지 않도록 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 계약업무를 철저히 관리하고, 대외 자료 제출 시 요구사항을 정확히 파악한 후 제출하며, 이 건 관련 튜닝 시트는 본래 용도로 사용이 불가능한 불용품에 해당하므로 공사 「물품관리 규정」에 따라 폐기처분하겠다는 의견을 제시하였다.

또한 서울특별시 용산구에서는 ○○의 경우 자동차관리사업과 자동차정비업을 등록하지 않은 업체로 「자동차관리법」 제79조 제13호를 위반한 것으로 판단되며 감사원의 처분결과에 따라 처리하도록 검토하겠다는 의견을 제시하였다.

② 관련자 의견 및 검토결과

관련자들 중 L, N, M은 자신들의 업무 처리가 부적절하였음을 인정하고 있다.

K는 “2항 다 1)”과 관련하여 자신이 J에게 교통안전공단에 서면 질의를 하도록 지시한 사실은 맞으나, 교통안전공단의 질의회신문을 보고받은 기억이 없다고 주장하고 있다.

그런데 J는 팀장 K와 처장 L에게 위 질의회신문을 보고하였다고 진술하고 있고, L은 질의회신문을 보고받은 사실을 인정하고 있는데 중간 검토자인 K가 보고를 받지 못했다고 하는 것은 사실로 보기 어렵고, K 본인이 교통안전공단에 서면 질의를 하라고 지시하여 놓고 질의 결과에 대한 보고를 받지 않았다는 주장도 사실로 보기 어려워 K의 주장은 받아들이기 곤란한 것으로 판단된다.

I는 “2항 다 1)”과 관련하여 ○○에 승인대행 의뢰와 관련하여 전화를 한 적이 없으며(①), J에게 레일을 추가시공하였다고 알려주었다고(②) 관련 사실을 부인하고 있다.

그러나 I의 상급자인 K는 2018. 11. 30. 공사가 ○○에 승인대행을 의뢰한 이후 I에게 ‘J가 신입사원이고, I가 직접 ○○와 계약을 했으니 도와주라’고 직접 전화를 하였다고 진술한 점, ○○ 실장 S는 2018년 12월경 I로부터 “튜닝 승인 대상이 아니라고 결과가 나오는 것이 베스트다”라는 얘기를 듣고 △△에 승인 대상이 아니라는 답변을 받기 위해 사실과 다른 내용으로 질의하였다고 일관되게 진술하고 있는 점 등 주변 인물들의 진술을 종합적으로 고려할 때 I의 주장은 신뢰하기 어려운 것으로 판단된다.(①)

또한 J는 2018년 11월경 I로부터 레일 추가시공이 없었다고 전달받았으며 이를 종이에 메모하면서 들었고, 들은 그대로 교통안전공단에 질의하였다고 일관되게 진술하고 있는 점, 당시 시공 내역을 알고 있었던 K는 시공 내역을 J 주임에게 얘기한 적이 없다고 진술하고 있고 J도 시공내역은 I로부터 들었기 때문에 따로 ○○에 시공내역과 상세도면을 요청하여 받은 적이 없다고 진술한 점 등을 고려해볼 때 I의 주장은 받아들이기 어렵다.(②)

R은 “2항 가”와 관련하여 ㄱㄱ차 임차와 고급 시트 장착을 ◆팀장인 N에게 지시했다는 사실은 인정하나 서울 전용차량인 ㄱㄷ차를 반납하고 업무용 차량으로 ㄱㄱ차를 임차해 쓰면 좋겠다고 생각해 ◆팀장 N에게 ㄱㄱ차를 임차했으면 좋겠다고 얘기하였고, ㄱㄱ차는 자신의 전용차량으로 임차한 것이 아니라 일반 직원 누구든지 이용할 수 있는 차량이라고 생각했다고 진술하고 있다.

그런데 당시 ☆처장 L은 사장으로부터 ㄱㄱ차를 업무용 차량으로 임차하라거나 ㄱㄷ차를 반납하라는 지시를 받은 적이 없다고 진술하고 있으며, 당시 ◆팀장 N도 ㄱㄱ차 임차에 대한 지시만 받았다고 진술하고 있는 점, L은 N으로부터 ‘사장님이

이용할 차량을 임차해야 한다’고 전달받았으며 I에게 ‘사장님이 이용할 ㄱㄱ차를 임차하라’고만 지시한 점, ㄱㄱ차는 2018. 5. 22.부터 국토교통부의 지적을 받아 원상복구한 2019. 8. 29.까지 사장의 출장 및 출퇴근 용도로 이용되었으며 사장과 동승한 사람을 제외하고는 사장 외의 임직원이 ㄱㄱ차를 이용한 내역이 없는 점 등을 고려해 볼 때 R의 주장은 받아들이기 어렵다.

또한 R은 “3항 나 1)”과 관련하여 자신은 여러 실, 처로부터 보고받기 때문에 사장의 관용차량 관련 국회자료를 제출할 때 ㄱㄱ차를 제외하고 제출한다는 내용을 보고받은 사실이 정확히 기억나지 않는다고 진술하나, ☆처장이었던 L과 N의 경우 사장의 관용차량 운행기록과 같은 사장의 신상과 관련된 사항은 전부 사장에게 보고한 후 국회자료를 제출하였다고 진술한 점, 특히 L이 사장에게 보고하였다고 진술하는 V 국회의원에 대한 제출자료(2019. 1. 23.)의 경우 &실에서 관리하는 “외부기관 제출자료 명세” 엑셀 파일의 비고란에 “사장님 보고로 제출 지연”이라고 기재되어 있는 점을 볼 때 R은 위 내용을 보고받은 것으로 판단된다.

그뿐만 아니라 R은 “3항 나 2)”와 관련하여 2019년 9월 국토교통부 소명 자료를 보고받으면서 교통안전공단의 질의회신문을 읽어본 기억이 없고, 2019년 10월 국정감사에 대비하여 &실로부터 보고받은 “교통안전공단으로부터 튜닝 승인의 대상에 해당하지 않는다는 답변을 받아 적법한 교체로 판단하였음”이라는 내용의 국회 예상질의·답변내용이 사실과 다르다는 것을 몰라 국회에서 잘못된 답변을 했다고 주장한다.

그러나 N은 평소 R이 보고받을 때 상당히 꼼꼼하게 보고서를 검토하고 의문이 드는 부분이 있으면 더 자세히 묻는 편인데 국토교통부 소명자료를 보고

할 때 사장이 본문 내용과 첨부자료를 꼼꼼히 검토하였기 때문에 교통안전공단에서 ㄱ차에 대한 튜닝이 승인대상이 아니라고 답변한 적이 없다는 사실을 알고 있었을 것이라고 진술한 점, 국토교통부 소명자료는 R 본인이 받은 경고처분에 대해 소명하기 위해 본인 이름으로 시행될 자료인데 이를 읽어본 기억이 없다고 하는 것은 상식적으로 이해하기 어려운 점 등을 고려할 때 R은 국토교통부 처분(2019. 8. 16.)을 받고 소명자료를 검토(2019. 9. 16.)한 이후인 국정감사(2019. 10. 14.) 시점에는 교통안전공단이 튜닝 승인대상이 아니라고 회신한 적이 없어 국회 예상 질의·답변내용이 사실과 다르다는 것을 알았다고 보여지며, 따라서 R의 주장은 받아들이기 어렵다.

문책요구 양정 관용차량 튜닝 계약업무를 위법·부당하게 처리하고, 튜닝 내용이 승인대상인지 제대로 확인하지 않은 채 불법 튜닝된 차량을 계속 운행하도록 한 I, K, L과, 국회 등에 사실과 다른 내용의 자료를 반복적으로 제출한 M, L, N의 행위는 공사 「취업규칙」 제4조에 위배된 것으로 공사 「징계규정」 제2조 제1호, 제3호, 제12호, 제13호, 제14호의 징계사유에 해당한다.

조치할 사항²⁹⁾

주택도시보증공사 사장은

- ① 관용차량 임차·튜닝 계약업무를 위법·부당하게 처리하고, 튜닝내용이 승인 대상인지 제대로 확인하지 않은 채 불법 튜닝된 차량을 계속 운행하도록 한 I,

29) 사장 R은 국회에 사실과 다른 자료를 제출하도록 하거나 국정감사에서 사실과 다른 내용으로 답변하는 등 비위가 있으나, 2019. 8. 16. 국토교통부가 사장 R의 ‘관용차량 임차 등과 관련한 비효율적인 경영과 불성실한 국회 자료 제출’에 대해 경고처분하고 이를 인사자료로 활용하도록 조치한 바 있어 별도로 처분요구하지 아니함

K, L³⁰⁾과 국회 등에 사실과 다른 내용의 자료를 제출한 M, N에 대해 주택도시보증공사 「징계규정」 제5조에 따라 징계처분(경징계 이상)하고(문책)

② 앞으로 국토교통부 등에 감사자료 제출 시 자료를 누락하거나, 자체감사 시 위법·부당사항을 확인하고도 이를 지적하지 않는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하며

③ 관련자에게는 주의를 촉구하시기 바랍니다.(주의)

서울특별시 용산구청장은 시장·군수·구청장에게 등록하지 않고 자동차관리사업(튜닝)을 한 주식회사 ○○에 대하여 「자동차관리법」 제79조 제13호에 따라 적정한 조치를 하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

30) L의 징계사유에는 국회에 사실과 다른 내용의 자료를 제출한 사항도 포함됨

[별표]

사장 전용차량 관련 자료제출 명세

연번	구분	요구자	요구자료	실제 제출자료	제출 일자
1	국회 요구자료	-(국회의원)	임원 관용차량 현황	ㄱㄱ차 제외	2018. 8. 6.
2	국회 요구자료	-(국회의원)	최근 5년간 임원 전용차량 현황	ㄱㄱ차 제외	2018. 10. 1.
3	국회 요구자료	U(국회의원)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사장이 1회 이상 탑승한 차량 현황 ▪ 차량 인테리어 비용 집행 내역 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ㄱㄱ차 제외 ▪ 인테리어 내역 없음 	2018. 10. 15.
4	국회 요구자료	-(국회의원)	사장 지급 관용차 현황	ㄱㄱ차 제외	2019. 1. 19.
5	국회 요구자료	V(국회의원)	최근 3개월간 관용차 운행 기록	ㄱㄱ차 제외	2019. 1. 23.
6	국회 요구자료	W(국회의원)	사장의 관용차량에 소요된 예산 내역	ㄱㄱ차 제외	2019. 6. 17.
7	정보공개 청구	-(기자)	사장이 사용하는 의전차량 내역	ㄱㄱ차 제외	접수일: 2019. 6. 11. 공개일: 2019. 6. 24.
8	정보공개 청구	-(기자)	사장 관용차량 운행일지	ㄱㄱ차 제외	접수일: 2019. 6. 24. 공개일: 2019. 7. 5.
9	국회 요구자료	-(국회의원)	임원·의전용으로 이용된 차량 내역	ㄱㄱ차 제외	2019. 8. 6.
10	국회 요구자료	-(국회의원)	임원 차량 운용 현황	ㄱㄱ차 제외	2019. 8. 9.
11	국회 요구자료	-(국회의원)	임원 전용차량 현황	ㄱㄱ차 제외	2019. 8. 13.

자료: 공사 제출자료 재구성

감 사 원

문책·주의요구

제 목 전세보증금반환보증 발급시스템 개선업무 태만 및 부당 처리

소 관 기 관 주택도시보증공사

조 치 기 관 주택도시보증공사

내 용

1. 사건 개요

주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)는 「전세보증금반환보증규정」 등에 따라 직접 또는 수탁은행에 위탁하여 전세보증금반환보증¹⁾을 발급하면서 보증 관련 전산시스템(이하 “차세대시스템”이라 한다)을 이용하여 주채무자 등이 보증금지 대상자인지 확인한 후 보증을 발급하고 있다.

한편, 공사 ©처는 수요부서로부터 보증제한 등과 관련하여 차세대시스템 개선을 요청받으면 공사 「정보통신규정」 등에 따라 이를 개선하여 주는 등 공사와 수탁은행이 보증업무를 차질 없이 수행할 수 있도록 지원하고 있다.

2. 관계규정 및 판단기준

공사 「정보통신규정」 제14조에 따르면 각 부서의 장은 정보시스템에 대한 요청사항이 있는 경우 정보화주관부서의 장에게 IT서비스요청서를 작성하여 의뢰하고, 정보화주관부서의 장은 특별한 사유가 없는 한 IT서비스요청서에 따라 작업하여 그 결과를 IT서비스처리서로 각 부서에 통보하도록 되어 있다.

1) 전세 계약 종료 시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증

또한 공사 「정보시스템 운영지침」 제11조 제1호에 따르면 응용프로그램 및 개별 데이터에 대한 변경 요청은 각 부서의 장이 IT서비스요청서로 처리하고, 같은 지침 제13조에 따르면 정보운영 업무담당자가 데이터의 변경 또는 데이터 베이스 구조변경 등 구성요소에 대한 변경이 필요한 경우 변경요청서를 작성하여 정보화부서의 장(◎팀장 전결)의 결재를 받은 후 이에 따라 변경하도록 되어 있다.

그리고 공사 「정보시스템 운영지침」 제14조에 따르면 IT서비스요청서에 따른 변경사항의 처리 시 정보화부서의 장은 IT서비스처리서로 그 결과를 해당 수요 부서에 통지하여야 하고, 같은 지침 제15조에 따르면 변경된 사항에 대하여는 실제 운영환경에서 적용하기 이전에 테스트 환경에서 변경 작업을 수행한 후 적용하여야 한다고 되어 있다.

한편, 공사 ◎처는 2018. 7. 31. 주식회사 ◎◎와 “ㄷ 사업” 계약(계약기간: 2018. 7. 31.~2019. 7. 31., 계약금액: 2,162,000,000원)을 맺어 공사 직원들의 IT서비스 요구사항을 공사 시스템담당자와 협의한 후 조치하도록 하고, 그 결과를 유지보수 업체로 하여금 월 또는 주 단위로 업무보고하도록 하고 있다.

3. 감사결과 확인된 문제점

공사 ●실은 그간 전세보증금반환보증 시 임대인에 대해서는 보증심사를 하지 않다가 [표]와 같이 전세보증금반환보증 발급금액이 2015년 7,221억 원(3,941건)에서 2018년 19조 367억 원(89,350건)으로 26.4배 증가하고 보증사고금액이 2015년 1억 원(1건)에서 2018년 792억 원(372건)으로 792배 증가하는 등 전세보증금반환보증 실적 및 보증사고가 급격히 증가하면서 2019년 1월경 다주택을 보유한 임대인에 대해 긴급히 보증금지조치를 해야 할 필요성이 제기되었다.

[표] 전세보증금반환보증 발급 및 사고 발생 현황

(단위: 건, 억 원, 배)

구분	보증발급			보증사고		
	건수	금액	증가배수 ^{주)}	건수	금액	증가배수 ^{주)}
2015년	3,941	7,221	-	1	1	-
2018년	89,350	190,367	26.4	372	792	792

주: 증가배수는 2015년 금액 기준 대비 산정한 값임

자료: 공사 제출자료 재구성

그러자 ●실은 2019. 2. 19. 전세보증금반환보증 신청 주택이 보증사고가 발생한 임대인 소유 주택이거나 임대인이 공사의 채무관계자인 경우 추가적인 보증을 금지한다는 내용의 “전세보증금반환보증 관련 업무지시”(●실-632) 문서를 각 영업지사에 시달하였다.

그리고 ●실은 위 업무지시를 시달하기 전에 차세대시스템에서 우선적으로 보증금지조치를 하기 위해 2019. 1. 29. 주채무자(임대인)와 관련된 전세보증금 반환보증 사고가 등록된 경우 신규 보증발급이 제한되도록 2019. 1. 31.까지 시스템을 수정해 달라는 IT서비스요청서(●실-407, 이하 “이 건 IT서비스요청서”라 한다)를 ◎처에 송부²⁾하였다.

그런데 ◎처는 이 건 IT서비스요청서를 받고도 2020년 4월까지 ●실의 차세대시스템 개선 요청을 이행하지 않았다. 오히려 ◎처는 시스템을 개선하지 않고도 단 하루 만에 개발(개발시작일 및 완료일: 2019. 4. 17.)을 완료하여 당일 실무현장에 적용한 것으로 되어 있는 사실과 다른 내용의 변경요청서(◎처-3717)를 작성하여 2019. 4. 17. 내부결재(◎팀장 전결)를 받은 후 같은 날 ●실에 시스템

2) 이 과정에서 ●실 담당자 선임주임 X는 ◎처 담당자 선임주임 Y와 해당 개선요청 관련 내용을 구두로 사전협의함

개선을 완료하였다고 IT서비스처리서(☉처-3732)를 송부하였다.

그 결과 보증사고가 해소되지 않은 임대인이 차세대시스템상에서 보증금지 대상자로 분류되지 못해 [별표] “보증금지 대상자에 대한 전세보증금반환보증 추가 발급 내역”과 같이 2019. 4. 27.³⁾부터 2020. 5. 15.⁴⁾까지 보증금지 대상자인 임대인 소유의 다른 전세목적물에 대하여 총 80건⁵⁾(보증금액 15,895,250,000원)의 전세보증금반환보증이 추가로 발급되었고, 그중 다음 사례와 같이 1건의 보증 사고가 발생하여 공사에서 임차인에게 대위변제(175,000,000원)를 하는 등 추가 보증발급사항에 대하여 보증사고에 따른 대위변제 위험이 발생하게 되었다.⁶⁾

보증금지 대상자에게 추가 보증하여 사고가 발생한 사례

- 2019. 7. 11. 보증사고가 접수등록된 임대인 Z에 대하여 차세대시스템상 보증금지 대상자로 설정되지 않아 수탁은행은 2019. 7. 12. Z 소유의 다른 전세목적물에 대하여 전세보증금반환보증을 추가 발급(175,000,000원)
- 추가 보증이 발급된 해당 보증 건에 대하여 2020. 1. 31. 보증사고가 발생하여 공사는 2020. 2. 14. 및 같은 해 4. 10. 175,000,000원을 임차인에게 대위변제
- * Z는 연락두절이라는 사유로 집중관리 다주택 채무자로 선정되었는데, 2020년 4월 말 기준 대위변제건수(금액)는 163건 (330억 원), 회수건수(금액)는 0건(0원)이고 보증잔액은 204억 원(101건)임

한편, 위 사항과 관련하여 업무담당자의 책임 소재를 가리기 위해 공사의 차세대시스템 개선업무 담당 부서에서 업무를 적정하게 수행하였는지 살펴본 결과, 공사 업무담당자들의 부당한 업무 처리가 확인되었는데, 그 구체적인 내용은 다음과 같다.

3) 공사 ●실은 2019. 4. 26. 개인인 주채무자의 보증사고 또는 보증채무이행의 청구가 접수된 후 해소되지 아니한 경우 등에 보증을 금지하는 내용의 「전세보증금반환보증규정」 제5조 제3항을 시행하여 위 규정이 시행된 다음 날인 2019. 4. 27. 이후에 추가 발급된 사항을 조사하였음
4) 공사는 2020년 5월 감사원 자료수집 기간 중 차세대시스템이 실제 개선되지 않은 사항을 지적받고 나서 곧바로 시스템을 개선한 후 2020. 5. 15.부터 적용하였음
5) 공사 영업부서 직접발급: 9건, 1,809,000,000원, 수탁은행 발급: 71건, 보증금액 14,086,250,000원
6) 공사는 해당 80건에 대하여 약 31억 원의 대위변제가 발생할 것으로 예상

4. 업무담당자들의 부당한 업무 처리

공사 ○처 ○팀 Y는 2018. 9. 3.부터 2020년 6월 현재까지, ▷지사 팀장 AA는 2018. 11. 20.부터 2019. 4. 14.까지⁷⁾ 각각 ○처 ○팀의 담당자 또는 팀장의 직위에서 수요부서에서 요청한 차세대시스템 개선업무를 담당하거나 총괄하였다.

가. Y의 경우

Y는 2019. 2. 1. ●실로부터 이 건 IT서비스요청서를 접수하였으므로 관련 규정에 따라 이를 유지보수업체에 전달하여 시스템을 변경하도록 하고, 변경사항에 대한 테스트를 거쳐 실무현장에 적용하는 데 이상이 없을 때 변경요청서를 작성하여 ○팀장의 결재를 받아 현장에 적용한 후 최종적으로 그 결과를 ●실에 IT서비스처리서로 통보하여야 했다.

그런데 Y는 이 건 IT서비스요청서를 접수하고도 시스템 유지보수업체에 전달하여 시스템을 개선하도록 하지 않았다.

그뿐만 아니라 Y는 이 건 IT서비스요청서 접수일 이후로도 IT서비스관리 시스템⁸⁾이나 유지보수업체의 업무일지, 월간보고서⁹⁾ 등을 주기적으로 확인하면서 위 요청사항이 미결로 남아 있는 것을 쉽게 알 수 있었고, 특히 2019. 4. 9.경 팀장 AA로부터 “팀장 본인이 인사이동¹⁰⁾하기 전에 미결된 IT서비스요청서를 처리하라”는 지시를 받아 IT서비스관리시스템에서 이 건 IT서비스요청서가 미결로

7) AA는 2017. 4. 14.부터 2018. 11. 19.까지 ○처 ●팀장으로 근무하면서 2018. 9. 5.부터 2018. 10. 31.까지 ○처 ○팀장을 겸직

8) IT서비스요청사항 등을 관리하는 내부전산망

9) 정보시스템 유지보수 관련 용역사에서 한 업무에 대해 대금을 정산하기 위해 월간보고서를 작성하여 ○처에 제출하고 있으며 ○처의 Y 등 파트별 담당자들은 월간보고서에 첨부된 업무일지 등 내용을 검수하고 담당자 확인 서명을 한 후 ○팀장의 결재를 받아 최종 월별정산을 함. 따라서 Y는 월간보고서 내역을 확인하면 용역사에 개선을 의뢰한 IT서비스요청서 목록을 확인할 수 있고, 필요시 보완 또는 재의뢰 등을 할 수 있음

10) 팀장 AA는 2019. 4. 15. ○처 ●팀장으로 인사이동하고 후임으로 팀장 AB가 보임함

되어 있는 사실을 확인하였는데도 유지보수업체에 시스템 개선을 의뢰하지 않는 등 약 2개월간 이 건 IT서비스요청서를 처리하지 않고 그대로 두었다.

그러다가 Y는 2019. 4. 16. 새로 보임한 팀장 AB에게 이 건 IT서비스요청서가 미결된 것에 대해 “이미 개선을 완료한 것인데 IT서비스처리서 등 문서 처리만 하지 않은 것”이라고 사실과 다르게 보고하였고, 이에 팀장 AB가 “개선 현황을 다시 한 번 정확하게 파악해서 변경요청서 등 문서를 빨리 결재 상신하라”라고 지시하자 다음 날인 2019. 4. 17. 실제 위 건 차세대시스템을 개선하지 않고도 당일 단 하루 만에 개발을 완료한 후 당일 실무현장에 적용한 것으로 되어 있는 사실과 다른 내용의 변경요청서(☉처-3717)를 작성하여 팀장에게 결재를 올렸다.¹¹⁾

그리고 나서 같은 날 ‘임대인이 보증사고 등록자인 경우의 보증제한에 대한 시스템 개선을 ●실의 요청대로 2019. 4. 17. 완료하였다’는 사실과 다른 내용의 IT서비스처리서(☉처-3732)를 작성하여 팀장 AB의 결재를 받아 ●실로 통보하였다.

그 결과 위 “3항”과 같은 결과를 가져왔다.

나. AA의 경우

AA는 2019. 2. 7. 이 건 IT서비스요청서를 공람하면서 당시 요청완료 의뢰 일자가 2019. 1. 31.로 이미 처리기한이 지난 것을 확인하였고, 해당 요청 건은 전국 지사의 보증사고를 예방하기 위한 것으로 규정 개정을 수반하는 중요한 개선사항이라는 사실을 알고 있었다.

그런데도 AA는 처리기한이 경과한 이 건 IT서비스요청서에 대하여 직접 또는 담당자에게 지시하여 수요부서와 처리기한 등을 다시 협의하도록 조정하거나

11) 팀장 AB는 Y가 올린 변경요청서에 구두 보고 내용과 다르게 이 건 IT서비스요청사항을 보고 당일 단 하루 만에 개발하여 테스트 없이 실무현장에 적용한 것처럼 되어 있었는데도 Y에게 테스트 결과를 달라고 요구하거나 유지보수업체의 업무일지 등을 통해 실제 시스템 개선이 이루어졌는지 사실관계를 확인하지 않은 채 그대로 결재하였음

유지보수업체에 해당 요청사항을 전달하여 시스템을 개선하도록 하지 않았다.

그뿐만 아니라 AA는 이후에도 유지보수업체로부터 업무일지, 월간보고서 등을 통해 IT서비스요청서 처리 현황을 보고받고 IT서비스관리시스템에서 IT서비스요청서 미결사항을 직접 확인할 수 있어 이 건 IT서비스요청서가 유지보수업체에 전달조차 되지 않았다는 것을 쉽게 알 수 있었는데도 아무런 조치를 하지 않는 등 담당 팀장으로서 미결사항을 제대로 관리하지 않았다.

더욱이 AA는 타 부서로 발령나기 전인 2019. 4. 9. 직원들에게 미결된 IT서비스요청서를 처리하도록 지시하면서 IT서비스관리시스템을 통해 IT서비스요청서 미결리스트를 점검하였고, 이 건 IT서비스요청서가 2개월 이상 처리되지 않은 채 미결로 남아 있는 것을 확인하고서도 미처리 사유, 요청내용 등을 파악하여 즉시 처리하도록 지시하지 않고 그대로 두었다.

한편, AA는 2019. 4. 15. 인사이동 다음 날 후임 팀장 AB에게 업무를 인수인계하면서 보증제한과 관련된 위 사항이 규정 개정을 수반하는 중요사항이고 미결상태인 것을 알고 있으면서도 업무인수인계서에 이를 명시하여 후임자에게 전달하지 않았다.

그 결과 위 “3”항과 같은 결과를 가져왔다.

관계기관 등 의견 및 검토결과

① 관계기관 의견 및 검토결과

공사는 ©처가 관련 규정에 따라 업무를 처리하지 않아 위와 같은 문제가 발생하였다는 것을 인정하는 등 감사결과에 별다른 이견을 제시하지 않았다. 다만,

Y의 경우 당시 입사 4개월차였고, 전세보증의 급증으로 업무가 과중한 상태에서 이 건 IT서비스요청서를 기처리한 다른 IT서비스요청서로 착각한 점을 정상참작하여 달라고 답변하였다.

그러나 이는 ② 관련자 의견 및 검토결과에서 기술한 Y의 의견에 대한 검토결과와 같은 사유로 해당 의견은 받아들이기 어렵다.

② 관련자 의견 및 검토결과

담당자인 Y는 차세대시스템 개선업무 검토 및 처리를 잘못하여 위와 같은 문제가 발생하였음을 인정하면서도 당시 업무가 과중하여 이 건 IT서비스요청서를 처리하지 못하였고, 이 건 IT서비스요청서와 ㉠실에서 보낸 다른 IT서비스요청서¹²⁾를 같은 것으로 혼동하였다고 답변하였다.

그러나 ㉠ 해당 시스템 개선이 어려운 일이거나 오랜 시간이 걸리는 사항이 아닌 점, ㉡ 유지보수업체에 단순히 해당 내용을 전달하기만 해도 되는 점, ㉢ 개인보증 시스템 개선업무로 1월 말 추가로 인력 1명이 투입된 점, ㉣ ㉠실 주임 X가 2019년 1월 Y와 이 건 IT서비스요청서에 대하여 유선 및 메신저로 협의하면서 “2019. 1. 22. 자 ‘임대인이 구상채권 채무자인 경우 보증금지 제한사항’과 달리 추가로 임대인이 보증사고 등록자인 경우도 보증금지하도록 차세대시스템을 보완해달라고 요청”한 사실을 분명하게 기억하고 있다고 진술하고 있는 점, ㉤ Y가 두 가지 IT서비스요청서를 각각 접수·확인하였고 IT서비스처리서도 각각 작성하여 ㉠실로 회신한 점 등을 고려할 때 다른 건과 혼동하였다는 Y의 주장은 받아들이기 어렵다.

12) “임대인이 구상채권 채무자인 경우 보증금지 제한”(2019. 1. 22., ㉠실-276)

팀장 AA는 해당 미결사항이 처리기한을 초과하였는데도 이를 처리하거나
수요부서와 협의 등을 통해 기한을 조정하지 않는 등 해당 건을 챙기지 못하였고,
이 건 중요한 개선사항인데도 후임자에게 적절하게 인수인계하지 못하여 위와
같은 문제가 발생하였음을 인정하면서도 관행적으로 IT서비스요청서에 대해서는
인수인계 시 제대로 검토하지 않는 경향이 있었다고 답변하였다.

그러나 IT서비스요청서 처리는 팀장 전결사항으로 전결자로서 책임을 갖고
관련 규정에 따라 해당 업무를 처리해야 하는 의무가 있는 점, 본인 인사이동 시
규정 개정과 관련된 중요한 시스템 개선사항이 미결로 남아 있었다는 것을 인지
하고 있었으면서도 후임자에게 해당 미결사항의 중요성 등에 대해 제대로 인수
인계하지 않은 점 등을 고려할 때 AA의 주장은 받아들이기 어렵다.

문책요구 양정 차세대시스템 개선업무 담당자로서 해당 업무를 태만히 하고,
시스템을 개선하지 않고도 개선한 것처럼 사실과 다르게 IT서비스처리서 등을
작성하여 처리한 Y의 행위는 공사 「취업규칙」 제4조에 위배된 것으로 공사 「징계
규정」 제2조 제1호, 제3호, 제12호, 제13호, 제14호의 징계사유에 해당한다.

본인이 중요하다고 판단한 IT서비스요청서를 관련 규정에 따라 처리기한
등을 협의하지 않은 채 그대로 두고, 해당 미결사항을 인지하였는데도 후임자에게
제대로 인계하지 않는 등 업무를 태만히 한 AA의 행위는 공사 「취업규칙」 제4조에
위배된 것으로 공사 「징계규정」 제2조 제1호, 제3호, 제11호의 징계사유에 해당한다.

조치할 사항 주택도시보증공사 사장은

- ① 전세보증금반환보증 발급시스템 개선업무를 태만히 하거나 부당하게 처리한 Y, AA에 대해 주택도시보증공사 「징계규정」 제5조에 따라 징계처분(경징계 이상) 하고(문책)
- ② 앞으로 전세보증금반환보증 발급시스템 개선 업무를 소홀히 하여 보증금지 대상자에게 보증이 발급되는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하며
- ③ 관련자에게는 주의를 촉구하시기 바랍니다.(주의)

[별표]

보증금지 대상자에 대한 전세보증금반환보증 추가 발급 내역

(단위: 원)

구분	영업점	보증 접수 번호	임대인 (주채무자)	임차인 (보증신청인)	보증금액	사고 접수일	임대인 보증금지 등재일	추가 보증 발급일	발급 사유
공사 직접보증	-	-	-	-	330,000,000	2019. 1. 29.	2019. 4. 27.	2019. 12. 4.	전산 미반영
"	-	-	-	-	260,000,000	2020. 3. 31.	2020. 3. 31.	2020. 4. 1.	"
"	-	-	-	-	185,000,000	2019. 3. 18.	2019. 4. 27.	2019. 10. 23.	"
"	-	-	-	-	130,000,000	2019. 4. 30.	2019. 4. 30.	2020. 2. 19.	"
"	-	-	-	-	125,000,000	2019. 3. 1.	2019. 4. 27.	2019. 8. 21.	"
"	-	-	-	-	204,000,000	2019. 12. 10.	2019. 12. 10.	2019. 12. 26.	"
"	-	-	-	-	235,000,000	2020. 3. 23.	2020. 3. 23.	2020. 4. 27.	"
"	-	-	-	-	140,000,000	2019. 2. 13.	2019. 4. 27.	2019. 10. 17.	"
"	-	-	-	-	200,000,000	2020. 4. 28.	2020. 4. 28.	2020. 5. 6.	"
공사 직접보증 계		9건			1,809,000,000				
수탁은행 발급	-	-	-	-	175,000,000	2019. 12. 6.	2019. 12. 6.	2020. 1. 2.	전산 미반영
"	-	-	-	-	280,000,000	2019. 1. 29.	2019. 4. 27.	2019. 5. 2.	"
"	-	-	-	-	280,000,000	2020. 3. 23.	2020. 3. 23.	2020. 3. 26.	"
"	-	-	-	-	60,000,000	2020. 3. 19.	2020. 3. 19.	2020. 5. 6.	"
"	-	-	-	-	162,000,000	2019. 3. 18.	2019. 4. 27.	2019. 8. 2.	"
"	-	-	-	-	100,000,000	2019. 4. 30.	2019. 4. 27.	2019. 6. 21.	"
"	-	-	-	-	220,000,000	2019. 4. 30.	2019. 10. 16.	2020. 3. 13.	"

구분	영업점	보증 접수 번호	임대인 (주채무자)	임차인 (보증신청인)	보증금액	사고 접수일	임대인 보증금지 등재일	추가 보증 발급일	발급 사유
수탁은행 발급	-	-	-	-	240,000,000	2019. 4. 5.	2019. 4. 27.	2019. 4. 29.	전산 미반영
"	-	-	-	-	205,000,000	2019. 9. 2.	2019. 9. 2.	2019. 12. 12.	"
"	-	-	-	-	295,000,000	2018. 8. 17.	2019. 4. 27.	2019. 5. 15.	"
"	-	-	-	-	120,000,000	2019. 5. 2.	2019. 5. 2.	2019. 5. 10.	"
"	-	-	-	-	240,000,000	2019. 7. 18.	2019. 7. 18.	2019. 8. 28.	"
"	-	-	-	-	220,000,000	2019. 7. 18.	2019. 7. 18.	2019. 12. 16.	"
"	-	-	-	-	330,000,000	2019. 7. 29.	2019. 7. 29.	2019. 8. 23.	"
"	-	-	-	-	285,000,000	2019. 6. 12.	2019. 6. 12.	2019. 10. 14.	"
"	-	-	-	-	170,000,000	2019. 5. 13.	2019. 5. 13.	2019. 6. 7.	"
"	-	-	-	-	95,000,000	2020. 3. 24.	2020. 3. 24.	2020. 4. 24.	"
"	-	-	-	-	180,000,000	2019. 7. 26.	2019. 7. 26.	2019. 7. 31.	"
"	-	-	-	-	195,000,000	2019. 6. 5.	2019. 4. 27.	2019. 6. 17.	"
"	-	-	-	-	175,000,000	2019. 6. 5.	2019. 4. 27.	2019. 6. 19.	"
"	-	-	-	-	230,000,000	2019. 6. 5.	2019. 4. 27.	2019. 6. 19.	"
"	-	-	-	-	140,000,000	2019. 6. 5.	2019. 4. 27.	2019. 6. 28.	"
"	-	-	-	-	185,000,000	2019. 5. 10.	2019. 5. 10.	2019. 5. 16.	"
"	-	-	-	-	380,000,000	2019. 6. 21.	2019. 6. 21.	2019. 7. 8.	"
"	-	-	-	-	140,000,000	2019. 3. 1.	2019. 4. 27.	2019. 5. 10.	"
"	-	-	-	-	80,000,000	2019. 3. 1.	2019. 4. 27.	2019. 6. 28.	"
"	-	-	-	-	130,000,000	2019. 3. 1.	2019. 4. 27.	2019. 8. 30.	"
"	-	-	-	-	155,000,000	2019. 3. 1.	2019. 4. 27.	2019. 10. 24.	"

구분	영업점	보증 접수 번호	임대인 (주채무자)	임차인 (보증신청인)	보증금액	사고 접수일	임대인 보증금지 등재일	추가 보증 발급일	발급 사유
수탁은행 발급	-	-	-	-	155,000,000	2019. 3. 18.	2019. 4. 27.	2019. 9. 20.	전산 미반영
"	-	-	-	-	285,000,000	2019. 4. 5.	2019. 4. 27.	2019. 4. 29.	"
"	-	-	-	-	275,000,000	2019. 7. 26.	2019. 7. 26.	2019. 9. 16.	"
"	-	-	-	-	300,000,000	2019. 6. 10.	2019. 6. 10.	2019. 7. 23.	"
"	-	-	Z	-	175,000,000	2019. 7. 11.	2019. 7. 11.	2019. 7. 12.	"
"	-	-	-	-	168,000,000	2019. 12. 10.	2019. 12. 10.	2019. 12. 16.	"
"	-	-	-	-	234,000,000	2019. 12. 10.	2019. 12. 10.	2019. 12. 27.	"
"	-	-	-	-	210,000,000	2019. 12. 10.	2019. 12. 10.	2020. 1. 23.	"
"	-	-	-	-	226,000,000	2019. 12. 10.	2019. 12. 10.	2020. 1. 29.	"
"	-	-	-	-	220,000,000	2019. 12. 10.	2019. 12. 10.	2020. 1. 31.	"
"	-	-	-	-	251,000,000	2019. 9. 24.	2019. 9. 24.	2019. 9. 30.	"
"	-	-	-	-	206,000,000	2019. 9. 24.	2019. 9. 24.	2019. 10. 8.	"
"	-	-	-	-	100,000,000	2019. 9. 24.	2019. 9. 24.	2019. 10. 11.	"
"	-	-	-	-	251,000,000	2019. 9. 24.	2019. 9. 24.	2019. 10. 14.	"
"	-	-	-	-	274,000,000	2019. 9. 24.	2019. 9. 24.	2019. 10. 16.	"
"	-	-	-	-	186,000,000	2019. 12. 30.	2019. 9. 24.	2020. 1. 2.	"
"	-	-	-	-	178,750,000	2019. 12. 30.	2019. 9. 24.	2020. 1. 3.	"
"	-	-	-	-	250,000,000	2019. 12. 30.	2019. 9. 24.	2020. 1. 10.	"
"	-	-	-	-	165,000,000	2020. 1. 16.	2019. 9. 24.	2020. 1. 20.	"
"	-	-	-	-	283,000,000	2020. 1. 16.	2019. 9. 24.	2020. 1. 31.	"
"	-	-	-	-	160,000,000	2020. 1. 16.	2019. 9. 24.	2020. 2. 3.	"

구분	영업점	보증 접수 번호	임대인 (주채무자)	임차인 (보증신청인)	보증금액	사고 접수일	임대인 보증금지 등재일	추가 보증 발급일	발급 사유
수탁은행 발급	-	-	-	-	260,000,000	2020. 2. 4.	2019. 9. 24.	2020. 2. 6.	전산 미반영
"	-	-	-	-	179,000,000	2020. 2. 4.	2019. 9. 24.	2020. 2. 10.	"
"	-	-	-	-	220,000,000	2020. 2. 4.	2019. 9. 24.	2020. 2. 14.	"
"	-	-	-	-	157,000,000	2020. 3. 4.	2019. 9. 24.	2020. 3. 10.	"
"	-	-	-	-	320,000,000	2020. 4. 2.	2020. 4. 2.	2020. 5. 6.	"
"	-	-	-	-	180,000,000	2019. 6. 24.	2019. 6. 24.	2019. 7. 8.	"
"	-	-	-	-	172,000,000	2020. 1. 3.	2020. 1. 3.	2020. 1. 10.	"
"	-	-	-	-	185,000,000	2020. 1. 3.	2020. 1. 3.	2020. 3. 3.	"
"	-	-	-	-	80,000,000	2019. 12. 12.	2019. 12. 12.	2019. 12. 20.	"
"	-	-	-	-	170,000,000	2019. 12. 12.	2019. 12. 12.	2020. 1. 10.	"
"	-	-	-	-	150,000,000	2019. 11. 18.	2019. 11. 18.	2019. 12. 19.	"
"	-	-	-	-	270,000,000	2019. 10. 31.	2019. 10. 31.	2019. 11. 1.	"
"	-	-	-	-	157,500,000	2019. 11. 22.	2019. 11. 22.	2020. 2. 27.	"
"	-	-	-	-	280,000,000	2019. 12. 6.	2019. 12. 6.	2020. 2. 28.	"
"	-	-	-	-	380,000,000	2020. 3. 10.	2020. 3. 10.	2020. 4. 3.	"
"	-	-	-	-	205,000,000	2020. 3. 11.	2020. 3. 11.	2020. 4. 6.	"
"	-	-	-	-	170,000,000	2019. 12. 27.	2019. 12. 27.	2020. 1. 31.	"
"	-	-	-	-	116,000,000	2020. 2. 25.	2020. 2. 25.	2020. 3. 20.	"
"	-	-	-	-	120,000,000	2020. 3. 9.	2020. 3. 9.	2020. 5. 6.	"
"	-	-	-	-	130,000,000	2019. 11. 4.	2019. 11. 4.	2019. 11. 22.	"
"	-	-	-	-	70,000,000	2019. 9. 10.	2019. 9. 10.	2019. 9. 26.	"

구분	영업점	보증 접수 번호	임대인 (주채무자)	임차인 (보증신청인)	보증금액	사고 접수일	임대인 보증금지 등재일	추가 보증 발급일	발급 사유
수탁은행 발급	-	-	-	-	95,000,000	2019. 10. 23.	2019. 10. 23.	2019. 11. 4.	전산 미반영
수탁은행 발급 계		71건			14,086,250,000				
총계		80건			15,895,250,000				

주: 1. 「전세보증금반환보증규정」 제5조 제3항을 신설하여 시행한 일자(2019. 4. 27.) 이전에 사고가 접수된 경우 임대인 보증금지 등재일은 해당 규정 시행일자(2019. 4. 27.)로 적용

2. 표에서 일부 임대인 보증금지 등재일 이후로 사고접수일자가 기재된 경우는 당초 임대인 보증금지 등재일 이후 임대인이 채무이행 등 보증금지 사유를 해소한 후 또 다른 사고가 발생한 경우에 해당

자료: 공사 제출자료 재구성