

---

공항을 넘어, 세상을 바꿉니다.

# 「민자사업 운영 및 관리 실태 점검」 성과감사 결과보고

---

2024. 12.

# I

## 감사실시 개요

### □ 관련근거

- 감사실-3906호('23.12.29.) 「2024년 연간 감사 및 업무계획(안)」
- 감사실-2760호('24.9.25.) 「민자사업 운영 및 관리 실태 점검 성과 감사 시행계획(안)」

### □ 감사목적

- 글로벌 리딩 공항(스키폴·샤를드골·창이 등)은 여객/화물 운송이라는 공항 고유의 역할에서 벗어나, 인근에 대규모 연관 산업(비즈니스·관광·물류 등) 생태계를 조성하여 새로운 부가가치를 창출하고 있음

[그림1] 공항의 진화단계 및 주요역할<sup>1)</sup>

[Level 1] 공항운영	[Level 2] 인접사업 개발	[Level 3] 인접사업 확대	[Level 4] 연계산업 촉진					
<table border="1"> <tr><td>여객 운송</td></tr> <tr><td>화물 운송</td></tr> </table>	여객 운송	화물 운송	<table border="1"> <tr><td>공항 역내상업(쇼핑, 요식, 기념품 등)</td></tr> <tr><td>공항 역외상업(숙박, 문화, 미디어 등)</td></tr> <tr><td>한국 발착 중심 물류(터미널 등 부지 임대 중심)</td></tr> </table>		공항 역내상업(쇼핑, 요식, 기념품 등)	공항 역외상업(숙박, 문화, 미디어 등)	한국 발착 중심 물류(터미널 등 부지 임대 중심)	항공 운송을 중심으로 공항이 기존에 없던 가치를 산업 생태계 조성 등을 통해 외부에 제공하는 단계
여객 운송								
화물 운송								
공항 역내상업(쇼핑, 요식, 기념품 등)								
공항 역외상업(숙박, 문화, 미디어 등)								
한국 발착 중심 물류(터미널 등 부지 임대 중심)								
<table border="1"> <tr><td>관광 및 MICE 산업</td></tr> <tr><td>항공 MRO, 국제 물류 허브</td></tr> </table>		관광 및 MICE 산업	항공 MRO, 국제 물류 허브					
관광 및 MICE 산업								
항공 MRO, 국제 물류 허브								

- 우리 공항 또한 공항시설을 중심으로 민간 자본 투자를 유치(이하 '민자사업'이라 함)하여 리조트, 업무·관광시설, 물류단지, 항공지원 시설 등의 주변지역 개발을 추진하고 있음

1) 수감 대상 부서 제출 자료 참고

[표1] 민자사업을 통한 인천공항 주변지역 개발현황

구분	물류·항공산업 부문	업무·관광산업 부문
개발 컨셉	항공정비(MRO), FBO, MICE 등 필수 공항기능과 물류인프라 구축	대규모 복합리조트와 호텔 및 업무용 시설 등을 활용한 수요 창출
주요 시설	(항공산업) MRO, FBO, MICE (물류) 화물터미널, 물류단지	(리조트) □□, □□ (레저/관광) □□, □□ 등

- 그러나, '15년도 「인천공항 민자사업 관리실태 특정감사」가 이뤄진 이후 신규 민자사업(골프장·호텔 등)이 다수 시행됐음에도 장기간 관련된 감사가 이뤄지지 않았고,
- 이에 민자사업의 성과를 확인하고 개선 필요사항 및 발전방향 등을 점검하고자 하였음

[표2] '15년 이후 민자사업 관련 감사실시 현황

연도	감사명	주요처분사항
2015	인천공항 민자사업 관리실태 특정감사	사전에 토지사용료 면제(또는 감면) 기준 및 범위 수립, 실시협약 관리 부적정에 따른 부서주의 처분
2016	민자시설 실시협약 이행실태 점검 특정감사	일상감사를 이행하지 않은 관련자에 대한 처분 및 정상 부과되지 않은 토지사용료를 추징

## □ 감사 대상 부서 및 범위

- (대상부서) A처, B처
- (감사범위) 현재 실시협약이 유효한 민자사업 및 추진 중인 사업

## □ 감사기간 및 인원

- (기간) '24.10.14.(월) ~ 18.(수), 5일 간
- (인원) 감사반장 외 3인

[표3] 감사투입인력

연번	직위	성명	관련 업무 경력
1	감사반장	a	○ 공인회계사, 감사경력 7년, 전문내부감사사
2	감사반원	b	○ B처 근무(약 3년), 現 A처 일상감사 담당(정) ○ 법무팀 근무(약 7년)로 민자사업 분쟁 등에 대해 이해 높음
3		c	○ 공인회계사, 감사경력 약 3년 ○ B처 근무(약 1년), 前 B처 일상감사 담당(정) ○ A처 근무(약 15년), 前 A처 일상감사 담당(부)
4		d	○ 現 A처 일상감사 담당(부)

## II 감사결과

### □ 예비조사기간 발굴사항의 처분여부

- 예비조사기간 중 확인된 사항을 실지감사 계획 수립 시 중점 감사 사항으로 정하였고, 그 결과 모두 처분으로 연결됨

[표4] 예비조사기간 중 발굴사항의 처분결과

연번	감사중점사항 (예비조사기간 중 발굴사항)	처분결과
1	<b>【2단계 사업 관련】</b> 향후 사업의 확장이 예정되어 있는 협약의 관리 실태를 점검하고, 개선방안 모색	통보(일반) 2, 권고 1
2	<b>【제안사업 관련】</b> 제안사업 최초제안서 작성 가이드라인 등의 제공 필요성을 점검하고, 제안사업의 절차를 검토하여 공정성·객관성·투명성 제고방안 도출	통보(일반) 1, 개선 1
3	<b>【제안사업 평가 공정성/객관성 점검】</b> 제안사업으로 추진되는 사업들 중 제3자 공고가 이뤄지지 않았거나, 제안 가점을 최대로 부여한 사업의 적정성 확인	* 동일한 처분요구 서로 처분

연번	감사중점사항 (예비조사기간 중 발굴사항)	처분결과
4	<p><b>【부동산심의위원회 운영 관련】</b> 부동산임대사업 심의 위원회에 정책 결정사항이 광범위하게 위임되어 있어, 그 적정성을 검토하고 공정성 제고 등을 위한 개선 방안 모색</p>	<p>통보(일반) 1, 권고 1</p>
5	<p><b>【협약 불이행 점검】</b> 민자 사업 관련 협약서 및 사업 계획서 등 계약서류에 기재된 각종 이행사항(토지임대 보증금 갱신 관리, 출자자 및 전대 등 사전 승인, 시설 유지보수 점검, 원상회복 담보방안, 운영자료 제출, 공항 이용객 대상 우대정책 시행, 각종 도서 제출 등)들이 정상적으로 이행되고 있는지 점검하여, 협약이행의 실행력을 확인</p>	<p>통보(일반) 1, 부서경고 1, 시정(일반) 1, 개선 1</p> <p>* 관련 처분요구서 3건</p>
6	<p><b>【할인율 적정성 검토】</b> 사업 수익 등을 분석하는데 사용하고 있는 할인율의 적정성 및 타당성을 확인하여, 민자사업 수익성 분석 등의 업무를 개선하고자 함</p>	<p>통보(일반) 1</p>
7	<p><b>【재정보증보험 가입 여부】</b> 민자사업 협약 체결은 부서 직접계약 형태로 계약업무를 직접 수행하므로 「국가계약법」 제6조에 따른 업무 수행자의 재정보증 보험 가입 여부를 점검하여 법규 준수 여부 등을 확인</p>	<p>개선 1</p>
8	<p><b>【계약특례 주관부서 부재 관련】</b> 부동산임대사업 계약특례 주관부서가 부재하여 일어나는 비효율을 개선하기 위해 주관부서 지정 필요성 검토</p>	<p>개선 1</p>
9	<p><b>【제안서, 협약서 관리 점검】</b> 협약서, 사업계획서 등 계약서류에 해당되는 서류의 관리 적정성 점검</p>	<p>통보(일반) 1</p>

## □ 감사 총평

- 성과감사 대상인 민자사업은 공사 비전·전략과제(그림2) 상 2-1·3-1 및 3-2와 관련이 있으며, 각 수감부서는 성과목표 및 환류체계(PDCA)에 대해 표5와 같이 답변함

[그림2] 공사 비전·전략과제

2040 비전				
공항을 넘어, 세상을 바꿉니다 Beyond an Airport, Changing the World				
4대 전략	디지털 공항 혁신	초연결 모빌리티 허브 완성	융복합 혁신 생태계 조성	공항전문그룹 도약
전략과제 (핵심키워드)	1.1 디지털 공항 전환 가속화 <small>빅데이터, 디지털 트윈, TAM, 로봇, AI, 자동화</small>	2.1 메가포트 허브 네트워크 강화 <small>여객·화물 네트워크, 슬롯, 수도권 공항 효율화</small>	3.1 인재·산업 중심의 공항복합도시 완성 <small>AI 혁신허브, R&amp;D 생태계, 랜드마크, 관광자원화</small>	4.1 공항전문그룹 구조 확립 <small>사업구조, 자회사 개편, 글로벌공항그룹</small>
	1.2 친환경 수소공항 구현 <small>전기, 수소, SAF, 자원순환, RE100, 탄소중립</small>	2.2 고객경험가치 극대화 <small>Seamless 출입국, 오프 에어포트, CX, 아트포트</small>	3.2 글로벌 No. 1 물류·MRO 거점 구축 <small>스마트화물터미널, 복합운송, GDC, MRO, FBO</small>	4.2 경영혁신 및 생산성 향상 <small>재무건전성, 생산성, 업무방식 혁신</small>
	1.3 하이퍼스케일 인프라 구현 <small>Full BIM, 통합 시설관리, T1 섹터종합개발, 5단계</small>	2.3 미래형 교통망 혁신 <small>MaaS, 광역철도, 자율주행, UAM, 하이퍼루프</small>	3.3 커머스 플랫폼 비즈니스 혁신 <small>온리재널, 브랜딩, 리테일러 진출</small>	4.3 지속가능한 ESG경영 실천 <small>ESG 국제표준, 이해관계자 협력, 상생, 내부통제</small>
	1.4 첨단 통합 운항 플랫폼 구축 <small>공역최적화, 지상조업 혁신, 디지털 관제</small>	2.4 지능형 항공보안 및 무결점 안전 구현 <small>Walk-through 검색, 온오프라인 통합 안전보안</small>	3.4 융복합 경쟁력 기반 K-공항 수출 확대 <small>대규모·투자사업 확대, 수출형 서비스·기술개발</small>	4.4 창의적 미래 인재육성 강화 <small>직무중심, 조직문화, 인재육성, 종합항공전문교육</small>

[표5] 성과목표 및 환류체계에 대한 수감부서 별 답변2)

구분	A처	B처
성과목표	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 융복합 산업 생태계를 조성하여 지속가능한 미래 성장동력 확보</li> <li>• 지역경제의 구심적 역할 수행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세계 1위 물류허브로 도약</li> <li>• 지속가능한 수익 창출하는 新 성장동력으로 물류사업 안착</li> </ul>
성과지표	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (계량) 투자유치 달성도</li> <li>• (계량) 개발사업 추진건수</li> <li>• (계량) 임대수익(공항주변지역)</li> <li>• (비계량) 공항경제권 활성화 노력</li> <li>• (비계량) 사업의 안정적 운영/관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (계량) 국제선 화물량 / 환적화물량</li> <li>• (계량) 실시협약 체결건수</li> <li>• (계량) 화물기 운항수익 / 임대수익</li> <li>• (비계량) 화물 증대 위한 마케팅 추진</li> <li>• (비계량) 자유무역지역 입주환경 개선 등</li> </ul>

2) 감사실 질문서에 대한 A처, B처의 답변서 재구성, 전체내용은 별첨(증거서류) 참고

환류활동	<p>전략수립(롤링) → 투자유치 및 사업모니터링(인허가 협의, 기획 보도 등) → 분석·보완점 발굴 → 개선시행 및 신규 투자유치 계획 반영</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분야별 환류 활동 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인프라 : 운영사 설문조사, 정책 간담회, 중장기 수요 분석</li> <li>- 마케팅 : 세미나 개최, 통계 분석</li> <li>- 운영 : 입주기업 협의회 구성</li> </ul> </li> <li>• 연간 성과분석 및 실적점검 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계량지표 성과분석, 시장 상황 모니터링 및 대응노력</li> </ul> </li> </ul>
------	---	---

- 한편, 성과감사란 경제성, 능률성, 효과성에 대한 검토와 평가를 위주로 특정사업이나 정책에 대하여 수행하는 감사로(공공감사 기준 제2조) 각 사항에 대해 아래와 같은 검토 및 평가를 거쳤으며,

[표6] 효과성, 능률성, 경제성 검토·평가사항

구분	정의 및 검토·평가사항
<p>효과성 (Effectiveness)</p>	<p><b>정의</b> 당초에 의도한 ‘결과’를 달성하는 것</p> <p>⇒ ① 공항물류단지 사업계획서 상 물동량 처리계획 및 2023년도 실제 물동량 처리실적, ② 공항주변지역 및 항공지원 시설 개발사업 협약 이행현황, ③ 부동산심의위원회 운영현황</p>
<p>경제성 (Economy)</p>	<p><b>정의</b> 해당 업무수행에 투입하는 인적, 물적 자원의 비용을 최소화 하는 것</p> <p>⇒ ① 일부 협약의 불가항력에 의한 협약 해제·해지 시 공사의 양수 의무 명시 사항, ② 단계별 개발 사업의 관리방안(부지 반환, 사업이행보증금 납부 등)</p>
<p>능률성 (Efficiency)</p>	<p><b>정의</b> 주어진 자원으로 최대 산출 생산, 동일한 산출을 최소 자원으로 생산</p> <p>⇒ 적정 임대료 산정 시 할인율 적용 방식</p>

- 그 결과 ‘민자사업 운영 및 관리’의 효과성·경제성에 대한 성과감사는 충실히 이행되었으나, 능률성에 대한 부분은 향후 추가 평가가 가능할 것으로 판단됨

### Ⅲ

## 처분요구사항

### □ 지적건수 총 11건, 처분건수 총 16건

구분	행정상					계
	시정	개선	권고	부서경고	통보(일반)	
건수(개)	1	4	2	1	8	16

### □ 지적사항 요지

연번	지적요지	관련부서	처분요구
1	단계별 개발사업 관리방안 강구 필요	A처(aa팀, bb팀)	통보(일반) 2건 권고 1건
2	제안사업 시행 관련 개선 필요	A처(aa팀, bb팀, cc팀), B처(dd팀)	통보(일반) 1건 개선 1건
3	부동산임대사업 심의 위원회 운영 개선 필요	A처(aa팀, bb팀, cc팀), B처(dd팀)	통보(일반) 1건 권고 1건
4	공항주변지역 및 항공지원 시설 개발사업 협약 내용 관련 개선 필요	A처(bb팀, cc팀)	통보(일반) 1건
5	공항주변지역 및 항공지원 시설 개발사업 협약 이행 관리 미흡	C실(ee팀), A처(bb팀, cc팀)	부서경고 1건 시정(일반) 1건



6	적정 임대료 산정 시 할인을 적용 관련 개선 필요	A처(cc팀), B처(ff팀)	통보(일반) 1건
7	계약업무 및 임대료 산정 업무 담당자의 재정보증 보험 가입 미흡	A처(bb팀, cc팀), B처(dd팀)	개선 1건
8	공항물류단지 사업 별 사업계획서 상 물동량 이행 관련 개선 필요	B처(dd팀, ff팀)	통보(일반) 1건
9	인천국제공항공사의 부동산 임대사업 계약특례 등의 소관부서 지정 필요	D실(gg팀)	개선 1건
10	민자사업 관련 문서관리 부적정	A처(bb팀)	통보(일반) 1건
11	일부 협약의 불가항력에 따른 협약 해제 또는 해지 시 양도 관련 규정 변경 필요	B처(ff팀)	개선 1건

## □ 지적사항 세부내용

### ① 단계별 개발사업 관리방안 강구 필요

[A처]

[현 황] ① ☆☆ 호텔은 단계별 개발사업이 진행될 예정이었는데, 호텔 공급과잉 등으로 사업자가 2차 개발 부지의

반환을 요청하였고 공사가 이를 받아들인('17년도) 이후 현재까지 개발계획을 세우지 않고 있으며, ② ★★ 호텔 사업 또한 코로나 등으로 2단계 사업이 정상 추진되지 않았으나, 부지반환 강제조항이 존재하지 않아 이를 반납받지 못 하는 문제 등이 발생

[원 인] 담당부서의 관리소홀, 관행적 업무처리

- [조치계획] ① A처에 “통 보” (☆☆ 호텔 반환부지에 대한 개발계획을 수립)
- ② A처에 “권 고” 및 “통 보” (단계별 사업이 정상진행 되지 않는 위험에 대비한 제도적 안전장치를 포함한 단계별 협약 표준안을 마련하고, 단계별 사업 관리방안을 강구)

## ② 제안사업 시행 관련 개선 필요

[A처 등]

- [현 황] ① 사업자의 최초제안 이후 이를 공사가 수정하여 공고했을 시 가점부여 기준 등이 민간투자법령과 다르고,
- ② 사업자의 제안사업에 대한 충실한 검토 등을 고려할 때 투자의향서 및 최초제안 표준양식이 존재해야 하나 관련 양식이 부재함

[원 인] 기준 마련 및 양식 필요성에 대한 담당부서의 인식 부족

- [조치계획] ① A처에 “개 선” (민간투자법령을 반영하여 최초제안자 수정제안에 대한 가점 운영기준 마련)
- ② A처 및 B처에 “통 보” (제안사업 시행 관련 절차의

투명성 제고를 위해 투자의향서 및 최초 제안에 대한 표준양식을 마련하여 공고)

**③ 부동산임대사업 심의위원회 운영 개선 필요** [A처 등]

---

[현 황] ① 심의위원회 개최 전 의결에 필요한 자료의 종류(기준) 및 배포시기 등이 의무화 되어 있지 않음. ② 최근 5년간 진행된 심의위원회는 총 28건인데 평균 1.9시간 동안 심의가 진행되는데 그침

[원 인] 담당부서의 관행적 업무 처리

[조치계획] ① A처 및 B처에 “통 보” (사전심사 및 자료제공 강화 방안을 마련)  
② A처 및 B처에 “권 고” (부동산심의위원회 운영 내실화 방안 마련)

**④ 공항주변지역 및 항공지원시설 개발사업 협약** [A처]  
내용 관련 개선 필요

---

[현 황] 민자사업과 관련된 실시협약에 임대보증금 관련 조항이 없거나, 일부 민자사업의 경우 협약 종료 후 원상회복 기간이 다른 민자사업에 비해 지나치게 긴 경우 등 부적절한 협약 내용이 확인됨

[원 인] 담당부서의 협약 체결 당시 주의 부족 및 관리 소홀

[조치계획] A처에 “통 보” (실시협약 체결 및 이행관리에 있어 부적정한 조항들이 발생하지 않도록 실시협약 체결 및 이행관리 업무를 개선)

⑤ 공항주변지역 및 항공지원시설 개발사업 협약 [C실 등]  
이행 관리 미흡

---

[현 황] 협약에 따른 공항이용액 등에 이용편의 제공 이행을 부실하게 하거나, 임대보증금 보증보험증권 접수가 미흡하는 등의 협약 이행 관리에 소홀한 사항이 확인됨

[원 인] 담당 부서의 관리 소홀

[조치계획] ① C실은 A처(bb팀 및 cc팀)에 “부서경고”  
② A처에 “개 선” (실시협약과 관련하여 미이행된 업무 이행)

⑥ 적정 임대료 산정 시 할인율 적용 관련 개선 필요 [A처 등]

---

[현 황] 적정 임대료를 검토할 때에는 해당 사업의 고유 위험과 자본비용에 따른 할인율이 적용되어야 하는데, ○○시설, ●●시설, ◎◎ 사업 등은 추가 리스크를 가산하지 않아 과소 계산된 임대료가 산정됨

[원 인] 담당부서의 관행적 업무 처리

[조치계획] A처 및 B처에 “통 보” (주변지역 개발사업 및 자유무역지역 운영관리 시 사업성 분석, 적정 임대료 산정 등 업무를 수행함에 있어 업무 수행 시점의 인천국제공항 공사의 가중평균자본비용에 대상 사업의 리스크를 반영하여 시행)

㉗ 계약업무 및 임대료 산정업무 담당자의 재정  
보증 보험 가입 미흡 [A처 등]

---

[현 황] 국가계약법 및 공사 규정 등에 따르면 계약에 관한 사무를 담당하는 자 또는 수입에 관한 사무를 담당하는 자는 재정보증보험에 가입해야 하나 일부 직원은 이를 가입하지 않은 사항이 확인됨

[원 인] 담당부서의 주의 소홀

[조치계획] A처, B처에 “개 선” (사업시행자와 협약 체결업무를 수행하거나 사업별 임대료를 산정하는 직원은 재정보증보험 가입이 누락되지 않도록 조치)

㉘ 공항물류단지 사업 별 사업계획서 상 물동량  
이행 관련 개선 필요 [B처]

---

[현 황] 자유무역지역 내 사업시행자의 사업계획서 상 물동량 처리계획과 2023년도 실제 물동량 처리실적을 확인한 결과 총 44건 중 61%(27건)이 계획을 달성하지 못 함

[원 인] 담당부서의 관심 부족

[조치계획] B처에 “통 보” (사업시행자가 사업계획서 상 제시한 물동량이 최대한 달성될 수 있도록 사업자 선정 및 협약 이행관리 업무를 개선)

---

⑨ 「인천국제공항공사의 부동산 임대사업 계약특례」 [D실]  
등의 소관부서 지정 필요

---

[현 황] 사규에 준하는 「인천국제공항공사의 부동산 임대사업 계약특례」 등의 소관부서가 지정되지 않아, 개정 시 이전 개정사항이 반영되지 않는 등의 문제가 확인됨

[원 인] 관리 사각지대 발생

[조치계획] D실 “개 선” (계약특례 및 그 세부기준을 담당하는 소관부서를 지정)

---

⑩ 민자사업 관련 문서관리 부적정 [A처]

---

[현 황] 민자사업은 그 특성 상 제안요청서·공고문·제안서·최초협약·변경협약 등이 문서로 생성 또는 접수되며, 이러한 문서는 전자문서시스템 내에서 처리되어야 하고, 관련 기준에 따라서 보관년수가 정해져 있는데, 현재 그 소재가 파악되지 않는 문서 및 전자문서시스템 내

에서 관리되지 않는 문서가 확인됨

[원 인] 담당부서의 관리 소홀

[조치계획] A처에 “통 보” (민자사업 관련 문서가 전자문서시스템 내에서 처리될 수 있도록 하고, 관련 문서가 분실되지 않게끔 개선 방안 마련)

㉡ 일부 협약의 불가항력에 따른 협약 해제 또는 [B처]  
해지 시 양도 관련 규정 변경 필요

---

[현 황] B처에서 체결한 다른 협약과 달리 3건의 협약서에는 불가항력에 따라 협약을 해제 또는 해지 시에도 사업시행자에게 입주자시설의 양도권한이 있음을 전제로 양도가격을 정하는 방법을 규정하고 있음

[원 인] 담당부서의 주의 소홀

[조치계획] B처에 “개 선” (관련 사항을 다른 협약서와 동일하게 변경)

## IV 기타사항

### □ 이행관리계획

- 감사규정 제39조에 따라 처분요구일로부터 60일 이내에 조치결과를

不 제출 시 경우 ‘집행독촉장 발부’ 예정(이행관리 책임자 : d)

□ 수감부서 건의사항 등 : 없음

□ 향후 추진계획

- 처분요구서 통보 : '23. 12월 중순
- 감사원 보고(공공감사시스템) 및 경영공시 : '24. 1월 중순
- 조치결과 확인 및 보고 : '24. 3월 중순

- 별 첨
1. 감사결과 처분요구서
  2. 내부감사협의회 심의결과
  3. 독립성 저해요인 점검표
  4. 증거서류(확인서, 답변서) 및 감사일지. 끝.



# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-095	처분요구일자	2024-12-17
처분종류	통보(일반)(2), 권고		
관계부서	☆☆처(◇◇팀, ★★팀)		
제목	단계별 개발 사업 관리방안 강구 필요		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

☆☆처는 공항 주변지역에 공항의 본질적 기능(항공운송)과 시너지를 낼 수 있는 융복합 산업 생태계(관광·문화, 물류, 항공지원 등) 조성을 통해 공항이 관련 산업의 성장을 주도하고 능동적 수요를 창출함으로써 지속가능한 미래 성장 동력을 확보하는 것을 성과목표로 하고 있다. 세부적으로는 공항경제권 투자유치 달성도, 주변지역 개발사업 추진건수, 임대수익을 계량 목표로 공항경제권 조성 및 활성화 노력, 공항경제권 사업의 안정적 운영·관리를 비계량 목표로 하고 있다.<sup>1)</sup>

☆☆처(◇◇팀, ★★팀)는 인천국제공항공사(이하“공항공사”라 한다) 「직제규정」에 따라 공항경제권 투자유치와 공항주변지역 투자유치 업무를 수행하고 있는 데, 인천공항 주변지역 개발 사업 중 대규모 복합 시설의 개발 등 단계별 개발이 필요한 경우 사업의 단계를 구분하여 개발을 진행하고 있다.

### 2. 관계법령(규정) 및 판단기준

공항경제권 투자유치와 공항주변지역 투자유치 업무는 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제2조 제2항에 따라 기획재정부로부터 승인받은 「인천국제공항공사 부동산 임대사업 계약특례 및 계약특례세부기준」(이하 “계약특례 및 세부

1) 질문서번호 2024-005에 대한 ☆☆☆처의 답변서(2024.10.28.)

기준”이라 한다)을 적용하며, 투자유치, 공항 운영의 특수성을 감안하여 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조 또는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」(이하 “민간투자법”이라 한다)제9조 및 제13조를 준용하여 계약을 체결한다.

계약특례 및 세부기준에 따라 공항공사는 기본계획 등 개발계획을 마련하여 사업시행자를 모집하는 공고방식의 민간투자 사업과 민간사업자의 사업제안에 따라 사업을 추진하는데, 단계적 개발방식은 공고 시 투자유치를 위한 단계별 개발허용 필요<sup>2)</sup>, 사업자 제안에 따른 필요<sup>3)</sup>, 대규모 복합리조트 개발의 필요<sup>4)</sup> 등의 경우 적용되었다. 계약특례 및 세부기준에는 단계적 개발방식의 사업 진행 시 준수해야 하는 특별한 제한 규정이 존재하지는 않고, 개별 사업에 따라 사업자와의 협상 단계를 거쳐 실시협약으로 세부내용을 규정하고 있다.

단계적 개발방식으로 사업을 추진할 경우 목적인 성과목표를 달성하기 위해서는 추진체계를 적절하게 구성하여 사업이 안정적으로 추진될 수 있도록 제도적 안전장치를 충분히 확보하고 사업을 추진하여야 한다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

#### 가. ■■ 반환부지 개발계획 미수립

☆☆처(★★팀)는 2011. 12. 9. 「인천국제공항공사 OO유수지 2단계 개발사업 실시협약<sup>5)</sup>」(이하 “■■실시협약”이라 한다)을 체결하였다. ■■실시협약 제6조 제1항에 따라 사업대상지는 OO유수지 2단계 지역 42,060㎡로 개발계획 수립의 의무가 부여되었고, 제9조 제1항에 따라 건설기간은 협약 체결일로부터 5년이 부과되었으며, 제13조 제3항에 따라 건설기간 이후 운영개시와 상관없이 토지 사용료가 납부되도록 규정되었다.

2) ■■처-###호(2010. 10. 29.) 인천공항 IBC- I 2단계 개발사업 사업시행자 선정계획(안)

3) \$\$11-05(2011. 10. 13.) 사업자제안서

4) 문체부 복합리조트 ☞☞ 선정에 따라 공항공사와 사업자간 협상을 거쳐 전체 지역을 총 5단계 단계적 개발 진행키로 실시협약 체결

5) \$\$((주)를 사업시행자로 협약을 체결하였고, 이후 회사명 변경 등을 반영하여 협약 상대방을 ■■ 주식회사로 변경하였다.

2016년 사업시행자는 □□호텔 운영개시 이후의 호텔 공급과잉, 메르스 사태 등에 따른 경영상태 악화를 이유로 개발이 완료되지 않은 2차 부지의 반납을 요청하였고, 공항공사는 이미 유치한 민자 시설의 안정적 운영과 잔여부지에 대한 조속한 개발(대체사업자 모집 등)을 위해 잔여부지를 반납받는 것이 바람직하다 판단<sup>6)</sup>하여 2017. 2. 28. 실시협약 1차 변경을 통해 사업대상지를 OO유수지 2단계 지역 25,107m<sup>2</sup><sup>7)</sup>으로 축소·변경하였다.

그러나 ☆☆처(★★팀)는 □□가 반환한 2차 사업부지에 대한 투자유치나 개발계획을 2017. 2. 28. 이후 현재까지 수립하지 않았고, 2024. 7. 22.에는 반납 받은 2차 부지인 운서동 0000-6번지 일부<sup>8)</sup>에 대하여 □□ 주식회사에 6개월간 추가 주차장부지로 임시사용 조건부 부지사용을 승인하는 등의 임시적인 활용만 진행한 바 있다.<sup>9)</sup>

사업대상지 반납 결정에 따른 공항공사의 토지활용도 증대를 위해 ☆☆처(★★팀)는 반납부지에 대한 신속한 개발계획 수립 및 투자유치를 통해 공항 주변 지역 투자유치 업무를 효과적으로 수행하고, 주변지역 개발 사업을 적정하게 추진할 할 필요성이 있었다고 판단된다.

### 나. 단계별 개발 사업 관리방안 강구 필요

인천공항 주변지역 개발사업 중 대규모 사업 등 단계별 개발의 필요에 따라 단계별 개발이 계획되어 운영 중인 사업은 [표 1]과 같다.

[표 1] 운영 중인 단계별 개발 사업

연번	사업명	2단계 개발 현황
1	♀♀호텔	▲▲ 개발 중(2단계 담당: ◇◇팀)
2	♀♀복합리조트	사업계획서 제출완료/ 1B구역 사업이행 보증계약서 부속합의에 따른 보증신용장 제출

6) □□처-8105호(2016. 12. 27.) OO유수지 2단계 개발사업(□□호텔) 실시협약 변경 시행(안)

7) □□ 실시협약서(2017. 2. 28.) 제6조 제1항 및 붙임1, 2 면적변경

8) ☆☆처-1589호(2024. 7. 22.) □□호텔 추가 주차장부지 임시사용 조건부 승인 알림

9) 특히 추가 주차장 부지로 임시사용 조건부 부지사용 승인 시 해당 부지는 반납부지로 □□ 실시협약 대상 부지가 아님에도 불구하고 기존 협약조건을 준용하여 공시지가의 5%를 적용한 임대료를 산출하여 토지 활용을 저해하는 활용을 진행하였다.

♣♣호텔 사업의 경우 2012년 9월 「인천국제공항 IBC- I 2단계 개발사업 실시협약」(이하“♣♣ 실시협약”이라 한다)이 체결되어 총 2단계로 개발추진 되었 으며, 2017년 4월부터 1단계 사업 주요시설(호텔·카지노 등)은 개발이 완료되 어 운영 중이었으나 2단계 사업은 코로나19 등의 영향으로 개발계획이 정상 추진되지 못하였다. ♣♣ 실시협약에는 2단계 미개발 시 부지반환에 대한 강제 조항은 존재하지 않으며, 2단계 부지에 대한 사업이행보증금은 2단계 실시계획 승인 신청 전까지 납부토록 규정되어 있다.

☆☆처(◇◇팀)는 2021년 ◎◎에서 ▲▲제안서를 제출함에 따라 ♣♣ 2단계 부지를 적합부지로 사업을 추진기로 결정하였으나 ♣♣ 실시협약에 2단계 부 지 반납을 요구할 근거가 불충분한 점과 ♣♣의 1단계 부지 내 증축계획 등 장 기사업계획을 고려하여 ♣♣ 2단계 부지 내 전대차 구조의 스마트 레이스파크 개발을 위한 사업계획변경 및 실시협약 변경<sup>10)</sup> 업무를 수행하였다.

사업계획 변경 및 ▲▲ 건축에 따라 전대차 승인 통보 시점으로부터 5년의 건 설기간 연장을 추가로 부여하기 위해 기존 실시협약의 건설기간 만료시점을 4 년 연장하였는데 세부내용은 [표 2]와 같다.

[표 2] ♣♣ 2단계 부지 건설기간 연장

연번	사업명	2단계 부지 건설기간(실시협약서 제9조)
1	♣♣호텔	(변경 전) 1단계: 실시협약 체결일로부터 6년 2단계: 4년 연장하여 총 10년 (변경 후) 1단계: 실시협약체결일로부터 6년 2단계: 8년 연장하여 총 14년

코로나19 등의 사정변경 사항을 반영하고, 공항주변지역 개발의 활성화 등 사업목적 달성을 위하여 전대차 구조의 사업추진을 결정하고 추가 건설기간 연장조치를 하는 등 경영상 결정이 진행된 점은 인정되나, 최초 개발계획 수립 당시 건설기간이 6년 부여되었던 사업인 점<sup>11)</sup>을 고려할 때 장기간 사업이 정

10) ☆☆☆처-2726호(2021. 11. 23.) IBC- I 2단계 개발 사업계획 및 실시협약 변경(3차) 시행계획(안)

11) ▲▲처-462호(2010. 10. 29.) 인천공항 IBC- I 2단계 개발사업 사업시행자 선정계획(안) 건설기간 6년(2단 계 내 단계별 개발허용) 및 최초협약 건설기간 6년 부여

상 진행되지 않았음에도 임대료 부과가 개시되는 건설기간 종료(연장<sup>12)</sup>)되었으며, ♣♣ 실시협약에 반납 강제조항이 존재하지 않기 때문에 전대차 구조라는 추가 법률관계가 형성되었다.

♣♣호텔 사업을 단계적 개발방식으로 추진하면서 추진체계를 적절하게 구성하여 사업이 정상진행 되지 않는 경우에 대비한 제도적 안전장치(예: 부지 반환 강제조항 및 사업이행보증금 등)를 충분히 확보하고 사업을 추진하였어야 할 필요성이 있다고 판단된다.

♣♣복합리조트 사업의 경우 정부의 복합리조트 추진 결정에 따라 사업제안서 접수, 협상 등을 거쳐 2016. 8. 1. 「인천국제공항 국제업무지역(IBC-III)개발사업 실시협약서」(이하 “♣♣ 실시협약서”라 한다)가 체결되었다.

♣♣복합리조트 사업은 대규모 개발사업으로 전체지역을 총 5단계 이내로 단계적 개발을 추진 중인데 현재는 1A단계(리조트, 462천㎡) 개발이 완료되어 운영 중이고, 1B단계(테마파크, 412천㎡)에 대한 사업계획서 초안 제출이 완료되었다.

♣♣ 실시협약서에 따르면 합리적 사유 없이 장기간 사업을 진행하지 않는 경우 사업이행을 촉구하여 잔여 부지 반환을 촉구할 수 있고 사업이행보증금은 총사업비의 1%를 단계별 사업의 실시계획 승인 신청 전까지 납부토록 규정하고 있다. 단 1B단계의 경우 별도의 이행보증계약이 존재하여 사업이행보증계약서 부속합의에 따른 보증신용장 제출이 2024년 1월경 완료되었다. 다만, 대규모 사업으로 사업비 증액에 따른 개장일 변경, 코로나19 영향에 따른 재원조달의 어려움 등으로 사업계획 및 실시협약 변경 사례가 존재하고, 기반시설에 대한 공항공사의 자본 투자 등이 진행된 점 등을 고려할 때 당초 목적인 대규모 복합리조트의 성공적 추진을 위한 사업관리 및 제도적 안전장치에 대한 추가 확보가 필요하다고 판단된다.

---

12) ♣♣ 실시협약 2차변경으로 2단계 부지 건설기간이 총 10년으로 2022년 9월경 건설기간 만료로 임대료 부과가 개시 예정이었고, ▲▲ 유치에 따른 실시협약 3차 변경으로 2026년 9월 경 까지 추가 4년의 건설기간 연장이 결정되었다.

## 관계부서(관련자) 등 의견 및 검토결과

☆☆처 ◇◇팀은 특별한 의견을 제시하지 않았고, ★★팀은 ■■ 반환부지 개발계획 미수립과 관련하여 해당부지에 대한 개발계획은 2025년 ☆☆☆(◇◇팀)에서 수행 예정인 '공항경제권 MP 수립용역' 과업내용에 포함하여 수립하도록 하겠다고 의견제시하였다.

그러나 ■■ 반환부지 개발계획 미수립과 관련하여서는 ■■ 실시협약 사업부지로 건설기간 종료 후 임대료 부과 대상이던 2차 부지에 대하여 반환 결정을 한 2017년 이후 장기간 개발계획이 수립되지 않았으며, 반환 이후 협약을 준용할 근거가 부재함에도 협약을 준용한 임시사용승인을 하였던 점이 인정된다.

이에, ■■ 반환부지에 대한 개발계획을 장기간 수립하지 않고 부지활용도를 저해하는 주차장 임시사용승인을 진행한 ★★팀에 대한 부서주의 조치도 필요하나, 처분요구서(2024-099) 공항주변지역 및 항공지원시설 개발사업 협약 이행관리미흡에서 ★★팀에 대하여 부서경고가 진행되는 점을 고려하여 본 처분에서는 부서주의는 조치하지 않기로 한다.

☞☞ 호텔과 ☞☞복합리조트의 단계별 사업은 사정변경 사항의 반영, 건설사업 기간 연장 등 지원사항의 확대, 개장일 변경, 사업계획 변경의 승인 등을 진행하며 성공적 융복합 관광단지 조성 등 성과목표 달성을 위해 노력한 점이 인정되나 기반시설에 대한 공항공사의 자본 투자, 임대수익 미발생, 보유세 부담 등을 고려하여 단계별 사업이 정상진행 되지 않는 위험에 대비한 제도적 안전장치(예: 부지 반환 강제조항 및 사업이행보증금 확대 조치 등) 추가 등 사업의 성공적 추진을 위한 사업관리 방안 강구가 필요하다.

## 조치할 사항

- ① 사장(☆☆처장)은 ■■ 반환부지에 개발계획을 수립하시기 바랍니다. [통

**보(일반)]**

② 사장(☆☆처장)은 단계별 사업이 정상진행 되지 않는 위험에 대비한 제도적 안전장치(예: 부지 반환 강제조항 및 사업이행보증금 확대 조치 등)를 포함한 장기적인 관점의 단계별 사업 협약 표준안을 마련하시기 바랍니다. (권고)

③ 사장(☆☆처장)은 진행 중인 단계별 사업에 대한 향후단계 개발 추진을 정기적으로 점검하여 진행일정, 개발내용 등이 성과목표에 부합되도록 추진될 수 있는 단계별 개발 사업 관리방안을 강구하시기 바랍니다. [통보(일반)]

## **인천국제공항공사 상임감사위원**

**직인생략**

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-096	처분요구일자	2024-12-17
처분종류	개선, 통보(일반)		
관계부서	☆☆처(◇◇팀, ★★팀, ◆◆팀), ○○처(●●팀)		
제목	제안사업 시행 관련 개선 필요		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

☆☆처는 공항연관산업 생태계 조성을 통한 공항의 미래 성장동력 확보를 성과목표로 민간투자사업을 시행하고 있으며, ○○처는 화물네트워크 강화로 물류수요를 견인하여 물류허브 도약, 지속가능한 수익을 창출하는 신성장 동력으로서 물류사업 안착을 성과목표로 민간투자사업을 수행하고 있다.<sup>1)</sup>

### 2. 관계법령(규정) 및 판단기준

☆☆처와 ○○처가 수행하는 민간투자사업은 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제2조 제2항에 따라 기획재정부로부터 승인받은 「인천국제공항공사 부동산 임대사업 계약특례」(이하 “계약특례”라 한다) 및 「인천국제공항공사 부동산 임대사업 계약특례 세부기준」(이하 “세부기준”이라 한다)을 적용, 투자유치, 공항 운영의 특수성을 감안하여 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조 또는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」(이하 “민간투자법”이라 한다) 제9조 및 제13조를 준용하여 계약을 체결한다.

계약특례 및 세부기준에 따라 인천국제공항공사(이하 “공항공사”라 한다)는 기본계획 등 개발계획을 마련하여 사업시행자를 모집하는 공고방식의 민간투자사업과 민간사업자의 사업제안에 따른 제안방식으로 사업을 추진하는데, 세

1) 질문서번호 2024-005에 대한 ☆☆☆처의 답변서(2024. 10. 28.) 및 질문서 번호 2024-006에 대한 ○○○처 답변서(2024. 10. 29.)



부기준 제22조에 따르면 제안사업자가 공항공사에 사업계획서 또는 제안서를 제출하는 경우에 공항공사는 부동산임대사업심의위원회의 심의를 거쳐 사업 시행 여부를 결정하여야 하며, 제안사업을 추진하기로 결정한 경우에는 제3자가 당해 제안사업을 변경하여 제안할 수 있도록 위원회의 결정에 따라 이를 공고를 진행하여야 한다.

또한 제3자가 변경사업계획서 또는 변경제안서를 제출한 경우에는 제안사업자의 사업계획서 또는 제안서와 함께 평가하고 협상을 거쳐 낙찰자를 결정토록 규정하고 있고, 제안사업자(최초 제안사업자에 한함)에게 평가점수 합계(총점)의 100분의 10 범위 내에서 가점을 부여할 수 있음이 규정되어 있다.

제안사업방식과 관련하여 세부기준 제22조 및 제23조에서 규정되지 아니한 사항에 대해서는 민간투자법 및 그 부속법령을 준용하도록 규정하고 있다. 민간투자법 제9조 제4항에 따르면 최초제안자에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 우대할 수 있고, 같은 법 시행령 제7조 제13항에 따르면 최초제안자가 변경제안서를 제출하지 아니한 경우는 총평가점수의 10퍼센트 범위에서 우대할 수 있으며, 주무관청이 최초제안자의 제안내용과 다른 내용을 공고하여 최초제안자가 이에 따른 변경제안서를 제출하는 경우는 총평가점수의 5퍼센트를 우대할 수 있다고 규정되어 있다.

민간투자법 제9조 제2항 및 같은 법 시행령 제7조에 따르면 민간투자 제안서에는 제안사업에 대한 타당성조사의 내용, 사업계획 내용, 총사업비의 명세 및 자금조달계획, 무상사용기간 또는 소유·수익기간 산정 명세, 시설의 관리 운영계획, 사용료 등 수입 및 지출계획, 부대사업을 시행하는 경우 그 내용 및 사유, 그 밖에 제안자가 해당사업의 시행을 위하여 필요하다고 인정하는 사항이 기재되어 있어야 한다고 되어 있다. 또한 주무관청은 기재사항이 누락되거나 분명하지 아니한 경우에는 일정기간을 정하여 제안자에게 보완을 요구할 수 있고, 정책에 부합하지 않거나 동일한 내용으로 시행중인 사업이 있는 경우 등에는 제안서를 반려할 수 있다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

### 가. 최초제안자 수정제안에 대한 가점기준 수정 필요

☆☆처는 제안사업 방식으로 추진한 사업과 관련하여 최초제안자에 대하여 부동산임대사업 심의위원회 의결을 통해 가점부여 여부를 결정하고 대체로 평가점수 합계(총점)의 100분의 10을 가점으로 부여하였다.

다만, 공항공사가 제3자 공고 진행과정에서 토지임대료 등 최초제안서와 다른 내용의 공고를 진행하고 최초제안자가 이에 따른 변경제안서를 제출하더라도 가점은 제한 없이 평가점수 합계(총점)의 100분의 10점이 가점으로 부여되었는데 대상사업 및 세부내역은 [표]와 같다.

[표] 제안사업 최초제안자 수정제안 관련 가점부여 세부사항

사업명	최초제안서	제안서 수정	가점사항
ㄱ 개발사업	2021. 9. 28 (☆☆처-2287)	- 2022. 2. 22(☆☆처-362) - 제3자 공고에 따른 수정제안서 제출 (토지임대료 포함)	- 가점 10% 부여 - 제안서 수정에 따른 가점 수정 없음
제2국제업무지역 ㄴ 개발사업	2023. 5. 12 (☆☆처-1076)	- 2024. 7. 12(☆☆처-1458) - 제3자 공고에 따른 수정제안서 제출 (토지임대료 포함)	- 가점 10% 부여 - 제안서 수정에 따른 가점 수정 없음 * 규모축소시만 가점 축소 소기로 부동산임대사업 심의위원회 의결
ㄷ 개발사업	2023. 8. 31 (☆☆처-1888)	- 사업자제안서내 토지임대료 제안 없음 * 의향서(23. 8. 31) 및 사업계획서 (1차 접수(23. 10. 16) 사업자에 보완요청(23. 10. 25)하여 보완한 사업계획서(23. 11. 9 ☆☆처-2308)로 부동산심의위원회(23. 11. 30) 및 평가위원회 개최하였으나 사업자 제안서내 토지임대료 제안 없음	- 가점 10% 부여

☆☆처(◇◇팀)는 ㄱ 개발사업과 관련하여 사업자의 최초제안서 제출 이후 적정임대료 산정용역<sup>2)</sup>을 시행하였으며, 부동산임대사업 심의위원회<sup>3)</sup>를 통해 실시협약 주요사업 조건으로 적정 임대료 산정 용역결과를 반영한 토지사용료

2) 인천공항 ㄱ 적정임대료 산정용역(2024.11.08.)준공

3) ☆☆처-2706호(2021.11.17.) 부동산임대사업 심의위원회 결과보고

를 결정<sup>4)</sup>하고, 최초제안사업자 가점부여 및 비율을 10%<sup>5)</sup>로 의결하였다.

ㄱ 최초제안자는 인천공항 ㄱ 개발사업 제3자 제안공모에 따라 공항공사가 별도용역을 통해 결정한 토지임대료를 포함한 제3자 제안공모 지침내용을 준수한 수정제안서를 제출하였으며, 제안서 수정에 따른 가점은 수정되지 않았다.

☆☆처(★★팀)는 제2국제업무지역 ㄴ 개발사업과 관련하여 사업자의 최초제안서 제출 이후 부동산임대사업 심의위원회<sup>6)</sup>를 통해 기존유사사업 대비 조건 변경에 대하여 의결하여 임대료(율)를 공시지가의 5% 이상으로 결정하고, 최초 제안자에 총점의 10% 이내 가점부여를 의결하였다. 다만, 제3자 공고 중 최초 제안자가 축소 제안 시 가점부여 없음을 조건으로 하였고, 축소 제안이란 총사업비 금액, 시설 규모, 토지사용료율의 축소 제안 시로 한정하였다.

제2국제업무지역 ㄴ 개발사업 최초제안자는 제3자 공고에 따라 공항공사가 결정한 기존유사사업 조건인 공시지가의 5%를 토지사용료로 제시하는 내용을 포함한 수정제안서를 제출하였으며, 축소 제안 사항은 아니므로 제안서 수정에 따른 가점은 수정되지 않았다.

☆☆처(◆◆팀)는 ㄴ 개발사업과 관련하여 사업자의 최초제안서 제출 이후 부동산임대사업 심의위원회<sup>7)</sup>를 통해 실시협약 주요사업 조건으로 토지임대료를 공시지가의 10% 이상(협상에 의해 결정) 하는 것으로 결정<sup>8)</sup> 하고, 최초제안자에게 총점의 10%의 가점부여를 의결하였다.

ㄴ 개발사업은 2023년 12월 제3자 제안공모<sup>9)</sup>를 시행하였으나 최초제안자는 제3자 공모에 따른 수정제안서를 제출하지는 않았으며, 제3자의 추가제안이 있

4) 부동산임대사업 심의위원회 진행 시 심의위원에게 용역결과보고서 세부내용을 제공하지는 않음

5) ☆☆처-2706호(2021. 11. 17.) 결과보고에 따르면 \*\* 사무관이 기타의건으로 가점3% 의견 제시 하였으나 심의위원 9명 중 8명 원안(10%) 의견으로 원안가결 되었음

6) ☆☆처-1130(2023. 5. 22.) 부동산임대사업 심의위원회 결과보고

7) ☆☆처-2446호(2023. 12. 1.) 부동산임대사업 심의위원회 결과보고

8) 실시협약 주요조건 중 토지임대료를 공시지가의 10% 이상(협상에 의해 결정)으로 결정하였는데, 토지임대료 결정기준에 대한 세부판단기준이 부동산심의위원회에 제공되지는 않았음

9) ☆☆처-2589호(2023. 12. 19.) ㄴ 개발사업 제3자 제안공고 시행계획(안)

지는 않아 제3자 공모지침<sup>10)</sup>에 따른 토지사용료율이 제안이 되지 않았으나 최초제안서로 평가를 진행하였으며, 이후 최초제안자와의 협상<sup>11)</sup>과정을 통해 토지임대요율을 최종 공시지가의 10.5%로 합의하였다. 최초제안자 가점은 총점의 10%가 부여 되었다.

최초제안자 가점부여와 관련하여서 공항공사가 사업기간, 토지임대요율 등 최초제안자의 제안내용과 다른 내용을 공고하여 최초제안자가 이에 따른 변경제안서를 제출하는 경우 혹은 최초제안자가 공항공사의 공고에 따른 변경제안서를 제시하지는 않았으나 최초제안 당시 사업성 분석 등의 과정이 생략된 경우 민간 투자법 시행령 등을 고려할 때 우대범위 등에 대한 재검토가 필요하다고 판단된다.

#### 나. 제안사업 시행관련 절차의 투명한 공개 및 운영 필요

☆☆처는 제안사업 방식의 민간투자사업과 관련하여 투자의향서 및 최초제안 표준양식 등을 마련하여 공고하여 운영하고 있지는 않다.

○○처는 제안사업 방식의 민간투자사업과 관련하여 홈페이지에 제2공항물류 단지 사업시행자 모집관련 안내를 게시하여 일부 절차를 안내하고 있으나 투자의향서 및 최초제안 표준양식 등을 마련하여 공고하여 운영하고 있지는 않다.

☆☆처는 융복합 산업 생태계(관광·문화, 물류, 항공지원 등) 조성<sup>12)</sup>을 성과 목표로 다양한 종류의 민간투자사업에 대한 투자유치사업을 진행하는데, 제안사업 방식의 민간투자사업의 경우 제안사업의 절차나 표준양식 등이 공고되어 운영되지 않으므로 사업자의 투자의향서와 최초제안서는 사업별로 다른 양식으로 접수되고 담당자 검토에 따른 보완요청을 통해 최초제안서의 형식을 갖추거나, 제3자 공고 시행계획에서 작성지침이 확정되어 수정되는 형태로 운영되어 진다.

10) ☆☆☆처-2589호(2023. 12. 19.) □ 개발사업 제3자 제안공고 시행계획(안) 붙임1-3 사업제안서 작성지침

11) ☆☆☆처-497호(2024. 3. 12.) □ 개발사업 1차 협상 결과 보고

12) 질문서번호 2024-005에 대한 ☆☆☆처의 답변서(2024. 10. 28.)

민간투자사업과 관련하여 기본계획이 존재하여 적정투자비용 및 운영이익 검토에 따른 토지사용기간 산정 등이 사전에 결정되어 진행되는 공고방식의 사업진행과 달리 제안사업 방식의 사업을 진행할 경우 사업자 제안의 타당성 검토가 진행되어야 한다. 또한 사업자 제안에 대한 타당성 조사를 진행하기 위해서는 총사업비, 비용 및 운영이익 검토를 통한 투자비 회수에 따른 적정 토지사용기간 등이 검토되어야 한다. 그런데 최초제안서 표준양식 등을 마련하지 않고 사업별로 달리 이를 진행하면서 사업에 따라서는 해당내용이 포함되지 않고 사업에 대한 평가가 진행<sup>13)</sup>되는 등의 위험이 존재한다.

따라서 제안사업을 진행할 경우 제안사업에 대한 타당성 조사내용, 사업계획의 내용, 총사업비 명세 및 자금조달계획, 비용 및 운영이익, 토지사용료 및 토지사용기간 등 충실한 사업성 분석을 위한 표준양식 등을 미리 마련하여 공고하고, 누락되거나 분명하지 아니한 최초제안서에 대한 충실한 검토가 진행되어야 할 필요성이 인정된다.

○○처는 화물네트워크 강화로 물류수요를 견인하여 물류허브도약, 지속가능한 수익을 창출하는 신성장 동력으로서 물류사업안착을 성과목표로 화물터미널 및 물류단지에 대한 투자유치사업을 진행하는데, 제안사업 방식으로 진행되더라도 기존 공고사업 방식의 사업 조건 등을 반영한 최초제안서를 접수하고, 제3자 공고를 진행하고 있다. 그러나 투자의향서 및 최초제안 표준양식 등을 마련하여 공고·운영하고 있지는 않아 제안사업 시행 관련 절차의 투명성 제고를 위해 투자의향서 및 최초제안 표준양식을 마련하여 공고할 필요가 있다.

최초제안의 부담을 완화하고 성과목표에 부합하는 사업에 대한 충실한 검토가 진행되어야 하는 점 등을 고려할 때 제안사업 시행관련 절차의 투명성 제고를 위해 투자의향서 및 최초제안 표준양식을 마련하여 공고할 필요가 있다 판단된다.

---

13) ▷ 개발사업의 경우 실시협약 체결단계에서 2024-005번으로 일상감사 의견서 발부

## 관계부서(관련자) 등 의견

☆☆처 ★★팀은 투자의향서 및 최초제안에 대한 표준양식은 별도로 없으나 민간투자법 시행령 제7조에서 규정하고 있는 내용이 사업제안서에 포함되어야 함을 제안자에게 고지하고 있다는 의견을 제시하였다. ☆☆☆처 ◇◇팀 및 ◆◆팀, ○○처 ●●팀은 별다른 의견을 제시하지 않았다.

## 조치할 사항

① 사장(☆☆처장)은 민간투자법령을 반영하여 최초제안자 수정제안에 대한 가점 운영기준을 마련하시기 바랍니다. (개선)

② 사장(☆☆처장, ○○처장)은 제안사업 시행관련 절차의 투명성 제고를 위해 투자의향서 및 최초제안 표준양식을 마련하여 공고하시기 바랍니다. [통보 (일반)]

# 인천국제공항공사 상임감사위원회

직인생략

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-097	처분요구일자	2024-12-17
처 분 종 류	통보(일반), 권고		
관 계 부 서	☆☆처(◇◇팀, ★★팀, ◆◆팀), ○○처(●●팀)		
제 목	부동산임대사업 심의위원회 운영 개선 필요		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

☆☆처는 공항연관산업 생태계 조성을 통한 공항의 미래 성장동력 확보를 성과목표로, ○○처는 물류허브도약, 신성장 동력으로서 물류사업안착을 성과목표로 민간투자사업을 시행하고 있다.<sup>1)</sup>

☆☆처와 ○○처는 민간투자사업을 시행할 때 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제2조 제2항에 따라 기획재정부로부터 승인받은 「인천국제공항공사(이하 “공항공사”라 한다) 부동산 임대사업 계약특례 및 세부기준」(이하 ‘계약특례 및 세부기준’이라 한다)을 적용하며, 계약특례 및 세부기준 제23조에 따라 부동산임대사업과 관련한 중요한 방침의 결정 및 변경에 관한 사항, 제안사업의 추진 여부 결정 및 내용변경에 관한 사항 등을 부동산임대사업 심의위원회(이하 “심의위원회”라 한다)에서 심의하고 있다. 최근 5년간 ☆☆☆처와 ○○처에서 운영한 심의위원회는 [별표] “최근 5년 부동산임대사업 심의위원회 운영 현황”과 같다.

### 2. 관계법령(규정) 및 판단기준

세부기준에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항은 다시 「부동산임대사업심의위원회 운영지침서」(이하 “지침서”라 한다)<sup>2)</sup>에서 정하고 있는데, 세부기

1) 질문서번호 2024-005에 대한 ☆☆☆처의 답변서(2024. 10. 28.) 및 질문서 번호2024-006에 대한 ○○처 답변서(2024. 10. 29.)

준 제3조에서 입찰참가자격제한, 사전심사 사항 및 사업방식, 기간, 임대료 등 사업의 조건, 사업제안서 등의 평가항목 및 배점의 적합성 등을 심의위원회가 심의·의결한다고 규정하고 있다.

정부가 민간투자사업을 진행할 때 적용하는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에서는 제5조에 민간투자사업 심의위원회 설치☆를 규정하고 있고, 「민간투자사업 기본계획」 제38조 제1항은 민간투자사업 대상시설 적정성에 관한 사항, 시설사업기본계획 수립·고시 및 민간제안사업의 대상사업지정·제3차 제안공고 등을 심의위원회의 사전심의를 거쳐야 하는 사항으로 규정하고 있다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

#### 가. 사전심사 및 자료제공 강화 필요

☆☆처는 세부기준 및 지침서에 따라 사업의 추진 여부, 최초제안자 가점, 사업방식, 사업기간, 임대료, 입찰보증금, 사업이행보증금, 임대보증금 등 주요 사업시행 조건 등에 대하여 심의위원회의 의결을 진행하고 있다.

☆☆처가 최근 5년간 진행한 심의위원회 중, 2021. 11. 9. 진행된 B사업 심의위원회에서는 제안사업 추진 및 사업조건이 결정되었는데, 임대료 용역 결과를 활용하여 토지사용료를 결정하였으나 용역결과보고서 등 세부내용은 심의위원회에 제공되지 않았다.

2019. 10. 21. 진행된 D사업 심의위원회에서는 제안사업 추진 여부, 최초제안가점 여부 등이 심의되었는데, 사업자의 제안서에 토지사용료율 제안이 없었고 심의위원회에서 토지사용료율을 5% 이상으로 결정하였으나, 심의위원회에는 효율관련 「국유재산법」 등 관련법령만 제공되었다. 2023. 5. 18. 심의 진행된 I사업 역시 최초제안서에는 토지사용료율 제안이 없었고, 심의위원회에는 효율관련 국유재산법 등 관련법령만 제공되었다.

---

2) ○○처-4111호(2024. 9. 5.) 내부방침으로 ☆☆☆, ○○처 중 소요가 있는 부서에서 방침을 변경하고 두 부서가 동일하게 적용



2023. 1. 17. 진행된 M사업 심의위원회에서는 사업내용 결정 및 사업계획서 심의기준이 결정되었는데 임대료 산정체계 안건이 포함되었으나 투자비 회수 등 적정성을 평가할 수 있는 자료가 심의위원회에 제공되지 않았다.

2023. 11. 30. 진행된 N사업 심의위원회에서는 사업내용 결정 및 사업계획서 심의기준이 결정되었는데 사업자의 제안서에 토지사용료율 제안이 없었고, 심의위원회에서 토지사용료율을 10% 이상으로 결정하였으나 심의위원회에는 요율관련 자료가 추가 제공되지 않았다.

심의위원회에서 사업의 추진 여부 및 사업의 경제성, 주요조건을 심의하기 위해서는 사업추진여건, 사업시행효과, 사업의 재무적인 안정성 등이 충분히 고려되어 심의가 진행되어야 하는데, 토지사용료율이나 임대료, 사용기간 등 사업의 주요요건을 심의·의결함에 있어 사업의 종류에 따른 적정투자비용, 적정투자비용 및 운영이익 비교에 따른 임대기간 산정 등에 대해 심의위원회에서 판단할 수 있는 기초자료 및 사전자료가 충분하게 제공되지 않았다 판단된다.

○○처는 세부기준 및 지침서에 따라 사업의 추진 여부, 사업자 모집방식별 (경쟁입찰, 제안사업) 주요 조건(자기자본비율, 전대비율, 임대기간, 임대료, 평가항목) 등에 대하여 심의위원회의 의결을 진행하고 있다. ○○처는 화물터미널 및 물류 단지 내 사업자 모집 등의 민간투자사업을 진행하고 있어 사업별 적용하는 조건에 큰 차이가 존재하지 않고 변경사항 있을 경우 심의위원회를 통한 기본계획 변경 의결을 진행하고 있으나, 심의위원회에 제공되는 별도 설명 자료가 존재하는 경우라도 이를 내부결재에 포함하고 있지는 않아 심의위원회가 ○○처의 사전심사 내용이나 의결사항의 근거가 되는 충분한 자료를 제공받았는지 명확하지는 않다.

심의위원회의 신뢰성을 제고하기 위해 위원회가 의결할 내용에 대한 충분한 자료를 제공받고, 이를 토대로 합리적 기준으로 심의가 진행될 수 있도록 업무의 개선이 필요하다 판단된다.

특히, 민간투자사업 전반에 대하여 심의위원회에서 사전심의를 진행하고 있고, 위원회 심의·의결 이후 진행되는 민간투자사업의 단계를 고려할 때 실시협약이 체결되지 않더라도 상대방에게 신뢰가 형성되는 등의 위험이 있어 심의위원회에서 객관적이고 전문적이며, 신뢰성과 공정성을 확보하여 심의의 질을 높이는 것이 사업의 성과목표를 달성하기 위해 필수적 요소라 할 수 있다.

그러므로 심의위원회의 심의 전 의결에 필요한 자료의 제공을 의무화 하고, 관련 자료의 형식과 기준을 명확히 규정하여 심의위원회가 충분한 정보에 기반하여 의결을 진행할 수 있도록 **사전심사 및 자료제공 강화**가 필요하다 판단된다.

#### 나. 심의위원회 운영 내실화 방안 마련 필요

최근 5년 ☆☆처와 ○○처에서 진행한 심의위원회는 총 28건으로 평균 1.9시간 동안 심의가 진행되었다. 지침서 제5조에 제1항에 따르면 심의위원회의 구성은 총사업비에 따라 5인에서 9인의 외부위원 및 내부위원으로 구성되는데 외부위원의 경우 지침서 제5조 제3항에 따라 관련분야(물류, 부동산, 도시계획 등)의 대학교수 또는 조교수 이상의 자, 연구기관의 연구원, 공공기관의 3급 이상의 임직원, 5급 이상의 공무원으로서 당해분야 및 직무경력자 등으로 구성하고 있다.

다만, 지침서 제5조의 제5항에 따라 각 5배수 이상의 후보위원을 선정하여 같은 조 제6항에 따라 계약부서 전자입찰시스템을 통하여 부여받은 우선순위에 따라 심의위원을 선정하기 때문에 최근 5년 동안 공항공사에서 시행한 심의위원회에 참석한 외부위원 96명 중 약 80.2%인 77명의 외부위원은 심의위원회에 단 1회만 참석하여 개별사업을 심의하였다. 외부위원의 심의위원회 참석횟수 세부내역은 [표]와 같다.

#### [표] 최근 5년 외부위원 부동산임대사업 심의위원회 참석횟수 현황

구 분	위원수(명)	백분위(%)
1회 참석자	77명	80.2%
2회 참석자	14명	14.6%
3회 이상 참석자	5명	5.2%
총	96명	

자료: ☆☆☆처, ○○○처 제출자료 재구성

특히, 건축, 회계, 물류, 도시계획 등 각 분야별 전문가가 1인 내지 2인이 참석하여 약 2시간의 심의시간 동안 타 분야에 대한 심의도 진행하고 있는 현황을 고려할 때 사업에 대한 전문적이고 충실한 심의가 진행되기가 현실적으로 어려움이 있을 것으로 판단된다. 심의의 신뢰성을 높이기 위하여 사업에 대한 충분한 이해를 바탕으로 심의위원회가 운영될 수 있도록 **심의위원회 운영 내실화 방안 마련**이 필요하다.

## 관계부서(관련자) 등 의견

☆☆☆☆처와 ○○○처는 심의위원회 운영과 관련하여 특별한 의견을 제시하지는 않았다.

## 조치할 사항

① 사장(☆☆☆☆처장, ○○○처장)은 부동산임대사업 심의위원회 신뢰성 제고를 위하여 사전심사 및 자료제공 강화 방안(예: 사전심사 시행 후 자료제공 및 의결에 필요한 자료제공 의무화, 자료의 형식 규정마련 등)을 마련하시기 바랍니다. **[통보(일반)]**

② 사장(☆☆☆☆처장, ○○○처장)은 부동산임대사업 심의위원회 운영의 내실화 방안을 마련하시기 바랍니다. **(권고)**

# 인천국제공항공사 상임감사위원

직인생략

[별표]

- 생 략 -

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-098	처분요구일자	2024-12-17
처 분 종 류	통보(일반)		
관 계 부 서	☆☆처(★★팀, ◇◇팀)		
제 목	공항주변지역 및 항공지원시설 개발사업 협약 내용 관련 개선 필요		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)는 인천공항 주변지역 개발사업 및 인천공항 항공지원시설 개발사업에 대한 실시협약 이행관리 업무를 수행하고 있으며, 사업시행자와 체결한 협약서에 따르면 협약서는 협약 및 사업계획서 등으로 구성된다.

### 2. 불가항력 중도해지 시 지급금 지급 조항 부적정

#### 가. 관계규정 및 판단기준

인천국제공항공사(이하 “공항공사”라 한다)와 사업시행자 간의 실시협약 중 [표 1]의 경우 불가항력 중도해지 시 공항공사가 사업시행자에게 지급금을 지급하도록 하고 있다.

#### [표 1] 협약상 불가항력 중도해지 시 지급금을 지급하는 사업

- 생략 -

자료: ☆☆☆처(★★팀, ◇◇팀) 자료 재구성

#### 나. 감사결과 확인된 문제점

불가항력에 의한 중도해지는 정치적 폭력사태(전쟁, 사변, 내전, 테러 등), 천재지변 및 재해(지진, 홍수, 태풍, 화재 등) 등 공항공사나 사업시행자의 고의 또는 과실이 없는 사유로 협약이 중도해지가 이뤄지게 된다.

이러한 경우 일반적으로 어느 한 일방의 귀책이 없이 중도해지 되기에 중도해지에 따른 지급금은 쌍방 모두 부담하지 않는 것이 불가항력적인 사업 위험에 대한 각 협약 당사자들의 합리적인 부담이다.

그러나 상기 [표 1]의 경우 어느 한 일방의 귀책이 없음에도 불구하고 공항공사가 사업시행자에게 중도해지 지급금을 지급하도록 하고 있으며, 이러한 지급금의 지급 사유 또는 근거 및 지급금의 산정근거에 대해 확인 하였으나, 지급금의 지급 사유 또는 근거 및 지급금의 산정근거는 확인되지 않았다.

다만, ☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)는 불가항력 사유로 인한 중도해지 시 지급금은 「사회기반시설에 대한 민간투자법」의 해지 시 환급금 규정을 준용하여 투자자 입장에서 사업영위가 불가능 할 경우 투자비 회수에 대한 최소한의 안전장치이며, 협약 체결 당시 해당 조항에 대해 ■■팀에서 검토 의견을 제시하지 않았다는 의견을 제시하였다.

그러나 상기 [표 1]의 8개 사업의 해지 시 지급금 조항은 「사회기반시설에 대한 민간투자법」의 해지 시 환급금 산정방식과 상이할 뿐만 아니라, ☆☆처 소관 개발사업 중 상기 [표 1]의 8개 사업 외에는 불가항력적인 사유로 중도해지 시 지급금을 지급하는 사업이 없는 점을 고려할 때 ☆☆처의 의견과는 다르게 처리해오고 있는 사실이 확인되었다.

그리고 불가항력에 의한 중도해지가 발생할 경우 정치적 폭력사태(전쟁, 사변, 내전, 테러 등), 천재지변 및 재해(지진, 홍수, 태풍, 화재 등) 등의 중도해지 사유 성격상 시설물의 정상적 운영이 불가능할 것으로 예상되며, 협약에 의거하여 토지 원상회복을 위해 시설물을 철거하게 될 것으로 예상되는 상황에서 중도해지 지급금을 사업시행자에게 지급하는 것은 공항공사가 과도한 사업 위험을 부담하는 것으로 판단된다.

따라서 과거 특정시점에 ‘불가항력 사유로 중도해지 시 공항공사가 사업시행자에게 지급금을 지급하도록 하는 조항’이 협약서에 반영된 이후 지급금의

지금 사유 또는 근거 및 지급금의 산정근거가 확인되지 않음에도 ☆☆☆ (★★팀 및 ◇◇팀)는 이후 지속적으로 해당 조항을 적용하여 협약을 체결 해왔으며, 그 결과 공항공사가 과도한 사업 위험을 부담하는 결과를 초래 하였다.

### 3. 사업이행보증금 대체 납부 조항 부적정

#### 가. 관계규정 및 판단기준

☆☆☆(◇◇팀)가 ♣♣와 체결한 ‘ㄱ시설 개발사업 실시협약’은 「인천국제공항공사 부동산 임대사업 계약특례 세부기준」(이하 “계약특례 세부기준”이라 한다)에 의거하여 협약이 체결되었다.

「계약특례 세부기준」 제20조에 따르면 공항공사는 투자유치사업의 적정한 이행을 보증하기 위해 사업시행자로 하여금 실시협약 체결 전까지 총사업비의 100분의 10 이상에 해당하는 금액을 현금 또는 보증서 등으로 공항공사에 납부하게 하여야 하되, 당해 투자유치사업의 규모, 총사업비 등을 고려하여 사업이행보증금율과 납부시기를 달리 정할 수 있게 하고 있다.

그리고 공항공사 「부동산임대사업심의위원회 운영지침서」 제3조 2호에 의거 사업이행보증금 납부조건의 결정 및 변경은 부동산임대사업심의위원회에서 심의·의결하도록 하고 있다.

한편 ☆☆☆(◇◇팀)가 ♣♣와 체결한 ‘ㄱ시설 개발사업’의 실시협약 제26조 제4항에 따르면 사업이행보증금은 매 1년마다 건설사업관리기술인이 확인한 공정률에 따라 잔여공사비를 기준으로 대체하여 납부할 수 있다.

#### 나. 감사결과 확인된 문제점

「계약특례 세부기준」 제20조에서는 사업이행보증금율을 총사업비의 100분의 10 이상, 납부시기를 실시협약 체결 전까지로 정하고 있으나, 당해 투자유치사업의 규모, 총사업비 등을 고려하여 달리 적용할 수 있도록 하고 있다.

그런데 ☆☆☆(◇◇팀)가 ♣♣와 체결한 ‘ㄱ시설 개발사업’의 실시협약은 「



계약특례 세부기준」에서 허용하고 있는 재량 범위인 사업이행보증금을 및 납부시기가 아닌, 매 1년마다 건설사업관리기술인이 확인한 공정률에 따라 잔여공사비를 기준으로 대체하여 납부할 수 있도록 하여 「계약특례 세부 기준」에서 정하고 있는 사업이행보증금과 달리 정하고 있다.

또한 ☆☆처(◇◇팀)는 「계약특례 세부기준」에서 정하고 있는 사업이행보증금 내용과 달리 실시협약을 체결하면서, 공항공사 「부동산임대사업심의위원회 운영지침서」 제3조 2호에 의거 사업이행보증금 내용을 부동산임대사업심의위원회에서 심의·의결 되도록 하였어야 했으나 그러하지 않았다.

그 결과 ☆☆처(◇◇팀)가 ♡♡와 ‘ㄱ시설 개발사업’ 실시협약을 체결하면서 사업이행보증금이 잘못 체결되었고, 그로 인하여 공항공사는 투자유치사업의 적정한 이행을 위한 보증을 사업기간 동안 충분히 받지 못하는 결과를 초래하였다.

#### 4. 협약 종료 시 원상회복기간 조항 부적정

##### 가. 관계규정 및 판단기준

☆☆처가 사업시행자와 체결한 실시협약에 따르면 기간만료, 중도해지 등의 사유로 협약이 종료될 때 사업시행자는 협약종료일로부터 아래 [표 2]와 같은 철거 이행 기한 내에 자기비용으로 시설물을 철거하고 원상회복해야 한다.

#### **[표 2] 사업별 협약 종료 시 원상회복 이행 기한**

- 생략 -

자료: 협약서 내용 재구성

##### 나. 감사결과 확인된 문제점

그런데 ☆☆처(◇◇팀)는 다른 공항주변지역 및 항공지원시설 개발사업의 협약 종료 후 시설 철거 이행 기한을 6개월 제공한 것과는 달리 ‘ㄴ시설 개발사업’ 및 ‘ㄱ시설 개발사업’의 경우 1년 더 연장된 1년 6개월로 실시협약을 각각 2024. 5. 31., 2022. 12. 15. 체결하였다.

☆☆처(◇◇팀)는 ‘ㄴ시설 개발사업’의 경우 타 사업과 달리 공항 필수 지원시설로 무중단 항공지원을 위한 대체시설 확보기간이 필요하며, 에어사이드 내 위치하여 철거기간도 장기간 소요된다는 의견을 제시하였다. 그리고 ‘ㄱ시설 개발사업’의 경우에도 공항 필수 지원시설로서 기능의 연속성(사업자의 대체 시설 확보 시간, 스케줄링된 정비일정) 및 에어사이드에서의 원상회복 어려움, 정비산업 및 정비시설의 특수성(정비사업 가능한 회사의 한정성, 정비기계의 존재, 건물과 부합한 시설 등) 등을 종합적으로 고려한 것이라는 의견을 제시하였다.

그러나 ☆☆☆처(◇◇팀)에서 앞서 체결한 동일한 ㄴ시설 또는 ㄴ시설 개발사업의 경우 ‘협약 종료 또는 해지 시 조건 없이 철거’하거나, ‘종료일로부터 6개월 이내 철거’하도록 하고 있으며, ☆☆☆처(★★팀)에서 추진하고 있는 ㄱ사업의 경우 더 넓은 부지에서 대규모 사업비로 추진되는 사업임에도 ‘종료일로부터 6개월 이내 철거’하도록 하고 있다.

특히 ☆☆☆처(◇◇팀)에서 앞서 체결한 ‘ㄴ시설 개발사업’ 실시협약 제10조 제4항을 살펴보면 공항공사가 토지사용기간 만료 12개월 전에 시설의 철거를 요구할 경우, 사업시행자는 조건 없이 자신의 비용으로 철거하여 임대 토지를 원상회복시켜야 하며, 이때 사업시행자는 토지사용기간 6개월 전까지 철거에 대한 세부계획을 수립하여 공항공사와 협의하도록 하고 있다.

이는 공항에 필수적인 지원시설이라 할지라도 대체시설의 확보 및 운영, 대상시설의 철거계획을 수립하는 것은 토지사용기간이 만료되기 전에 해야 하는 것임을 확인할 수 있다.

그럼에도 불구하고 ☆☆☆처(◇◇팀)는 과거 ☆☆☆처에서 체결되었던 동일하거나 유사한 시설의 원상회복 이행 기한(6개월)과 달리 1년이나 더 많은 원상회복 이행 기한을 ‘ㄴ시설 개발사업’ 및 ‘ㄱ시설 개발사업’ 사업시행자에게 제공하였으며, 이는 타 사업시행자 대비 과도하게 완화된 이행 기한을 제공하는 부당한 결과를 초래하였다.

## 5. 임대보증금 조항 부적정

### 가. 관계규정 및 판단기준

☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)가 사업시행자와 체결한 [표 3]의 실시협약에 따르면 기간만료, 중도해지 등의 사유로 협약이 종료될 때 사업시행자가 시설물 철거를 이행하지 않아 공항공사가 시설물 철거를 전시행하는 경우 공항공사가 우선 지출한 철거 비용을 임대보증금에서 차감할 수 있다.

### [표 3] 임대보증금에서 전시행 철거비용 차감이 가능한 사업 현황

- 생략 -

자료: ☆☆처(★★팀, ◇◇팀) 자료 재구성

한편 임대보증금이란 임대차 계약에서 임차인의 채무불이행(임차료 지급의 이행지체, 불능 등) 등으로 인한 위험을 담보하기 위해서 임차인 또는 제3자가 임대인에게 교부하는 금전을 의미한다.

### 나. 감사결과 확인된 문제점

상기 [표 3] 사업의 경우 실시협약 종료 시 사업시행자가 시설물 철거를 이행하지 않아 공항공사가 시설물 철거 전시행하는 경우 공항공사가 우선 지출한 철거 비용을 임대보증금에서 차감할 수 있도록 실시협약에서 정하고 있다. 이는 사업시행자의 원상복구 의무를 이행하지 않아 공항공사가 전시행할 경우 발생하는 채권에 대해 사업시행자의 채무불이행 위험을 임대보증금을 통해 담보 받는 것이다.

그러므로 임대보증금이 이러한 사업시행자의 채무불이행 위험을 담보할 수 있는 규모의 임대보증금인지 확인이 필요하여 상기 [표 3] 사업에 대한 예상철거비용을 확인하고자 하였으나, 이를 확인할 수 있는 자료는 확인되지 않았으며, ☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)에서 검토한 바도 없었다.

☆☆처(★★팀)는 ‘스시설’, ‘ㅇ시설’, ‘ㅈ시설’, ‘ㅊ시설’의 경우 현재의 임대보증금으로는 철거비용을 감당할 수 없다는 의견을 제시하였다.

한편 ☆☆처(◇◇팀)는 ‘ㄱ시설’, ‘ㄷ시설’의 경우 현재의 임대보증금으로 철거비용을 감당할 수 있으며, ‘ㄹ시설’, ‘ㅎ시설’, ‘ㄱㄱ시설’의 경우 철거에 따른 최소한의 간접강제를 위한 조항으로서, 철거비용을 보전하기 위함이 아니며, 철거 시 실제 손해액은 별도 구상권 청구 예정이라는 의견을 제시하였다.

그러나 ☆☆처(◇◇팀)는 예상되는 철거비용 및 그 산정근거를 제시하지 못하였다. 따라서 임대보증금으로 철거비용을 감당할 수 있다는 의견은 근거가 확인되지 않은 의견이다. 또한 임대보증금의 성격에 대해 철거를 위한 간접 강제 조항으로만 보는 것은 임대보증금에서 철거비용으로 인해 발생될 수 있는 채무불이행을 담보에서 제외하는 것으로, 임대보증금이 임차인의 채무불이행으로 인한 위험을 담보하기 위해 임차인으로부터 받는 것임을 고려할 때 임대보증금의 취지를 벗어나는 의견으로 판단된다.

따라서 현재 상기 [표 3] 사업의 경우 임대보증금이 사업시행자의 채무불이행으로 인한 위험을 담보하기 위한 수단임에도 불구하고, ☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)가 철거비용 발생 시 대규모 비용이 소요될 수 철거비용에 대한 검토를 충분하게 하지 않아, 현재 사업시행자로부터 제공받은 임대보증금이 위험을 충분히 담보하고 있는 지 알 수 없는 결과를 초래하였다.

## 6. 임대보증금 미수취

### 가. 관계규정 및 판단기준

☆☆처(★★팀)는 공항주변지역 개발사업 추진 시 「계약특례 세부기준」에 의거하여 협약을 체결하고 있다.

「계약특례 세부기준」 제21조에 따르면 공항공사는 투자유치사업의 경우에 민간투자시설이 준공되면 사업시행자로 하여금 최초년도 토지임대료의 12분의 3 이상에 해당하는 임대보증금을 현금 또는 보증서 등으로 납부하게 하도록 하고 있다.

그리고 공항공사 「자산관리규정」 제55조 제1항에 따르면 공항공사는 부

동산을 임대할 때 임대료, 관리비, 원상회복비용, 위약금 등 채무를 담보하기 위하여 임차인에게 같은 규정 제54조에 의한 임대료의 3개월분 이상에 해당하는 금액을 임대보증금으로 납부하게 하도록 하고 있다. 다만, 국가 및 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」이 정하는 공공기관, 기타 사장이 필요하다고 인정하는 자 중 어느 하나에 해당하는 자는 임대보증금의 지급을 약속하는 문서를 제출함으로써 보증금의 전부 또는 일부의 납부를 면제 할 수 있다.

☆☆처(★★팀)가 사업시행자와 체결한 실시협약 중 [표 4]의 사업의 경우 임대료가 존재하나 실시협약에 임대보증금 조항이 없다.

#### **[표 4] 임대료가 존재하나 임대보증금이 없는 사업 현황**

- 생략 -

자료: ☆☆☆처(★★팀) 자료 재구성

한편 임대보증금이란 임대차 계약에서 임차인의 채무불이행(임차료 지급의 이행지체, 불능 등) 등으로 인한 위험을 담보하기 위해서 임차인 또는 제3자가 임대인에게 교부하는 금전을 의미한다.

#### 나. 감사결과 확인된 문제점

상기 [표 4] 사업의 경우 임대료가 있음에도 불구하고 실시협약에는 임대보증금 조항이 없으며, 각 사업시행자로부터 수취한 임대보증금도 없는 것으로 확인되었다.

사업시행자의 임대료 지급 이행 지체 또는 불능 등의 사업시행자의 채무불이행으로 인한 위험을 담보하기 위해 「계약특례 세부기준」 제21조 및 공항공사 「자산관리규정」 제55조에 의거 임대보증금을 수취했어야 했으나 ☆☆☆처(★★팀)는 그러하지 않았으며, 현재까지 공항공사 「자산관리규정」 제55조 제3항에 따른 ‘임대보증금의 지급을 약속하는 문서’를 수취 받지 않은 점이 확인되었다.

그 결과 사업시행자의 임대료, 관리비, 원상회복비용, 위약금 등 채무를

담보 받지 못하여, 공항공사가 채무불이행에 대한 위험을 부담하게 되는 결과를 초래하였다.

## 7. 사업시행자의 출자자 관리 부적정

### 가. 관계규정 및 판단기준

「계약특례 세부기준」 제11조에 따르면 공항공사는 투자유치사업의 경우에 제출된 사업계획서를 평가하기 전에 최대 출자자의 지분율 등 기본요건을 심사하여 부적합한 사업계획서는 평가대상에서 제외할 수 있다.

또한 「계약특례 세부기준」 제2조에 따르면 「계약특례 세부기준」에서 정하지 않은 사항은 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에서 정하는 바에 의한다. 그리고 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제7조에 따라 기획재정부는 「민간투자사업기본계획」을 수립하여 공고하고 있다.

기획재정부 공고 「민간투자사업기본계획」 제26조에 따르면 주무관청은 100분의 5이상 출자지분을 소유한 출자자가 출자지분을 제3자에게 양도하고자 하는 경우 사전 승인을 받도록 해야 하며, 출자자 변경으로 인해 사업시행자의 재무상태 또는 신용도가 악화될 것으로 예상되거나 출자자 변경이후 시설물의 관리운영이 원활하게 이루어 질 수 없을 것으로 예상되는 경우 심의위원회의 심의를 거쳐 출자자 변경을 승인해야 한다.

### 나. 감사결과 확인된 문제점

그런데 ☆☆처(◇◇팀)가 ☞☞와 체결한 ‘ㄴㄴ시설 개발사업’의 경우 사업시행자의 출자지분 변경과 관련하여 사전 승인을 받도록 하거나 통지하도록 하는 조항이 실시협약에 반영되어 있지 않다.

☆☆처(◇◇팀)는 실시협약 상 출자자에 대한 통제조항은 없으나, ‘ㄴㄴ시설 개발사업’의 특성상 개조기술 이전 기업의 출자 변경 가능성이 적으므로 사업운영 과정에서 관리 가능한 요소라는 의견을 제시하였다.

그러나 ‘ㄴㄴ시설 개발사업’의 사업시행자는 신설법인으로 자체 사업역량

이 없으며, 사업의 성공여부는 사업시행자의 출자자가 가지고 있는 사업역량에 따라 크게 좌우될 수 있다. 또한 다른 공항주변지역 또는 항공지원시설 개발사업에서 출자자 변경이 발생되고 있는 사례에 비취볼 때 출자자의 변경이 발생할 가능성이 존재하므로 이에 대한 대비를 하는 것이 합리적이다.

이렇듯 사업시행자의 출자자가 가지는 사업역량이 사업에서 차지하는 중요성이 클수록 사업의 원활한 수행, 추진의 안정성, 사업계획의 이행능력을 확인하기 위해 출자자의 출자지분 변동에 대한 적절한 통제활동이 필요하다.

그럼에도 불구하고 ☆☆처(◇◇팀)는 ‘L L 시설 개발사업’ 실시협약 체결 시 사업시행자의 출자자에 대한 출자지분 변경과 관련하여 적절한 통제수단을 확보하지 않았고, 그로 인하여 출자자 변경에 따른 사업 이행능력이 담보되지 않는 위험을 부담하는 결과를 초래하였다.

## 관계부서(관련자) 등 의견

☆☆처(★★팀)는 최대한 자료 제출을 성실히 이행하기 위해 노력하였으나 10년 이상 경과한 자료의 경우 일부 확인이 불가하여 제출하지 못한 점이 있다는 의견을 제시하였다.

한편 ☆☆처(◇◇팀)는 의견을 제시하지 않았다.

## 조치할 사항

사장(☆☆처장)은 실시협약 체결 및 이행관리에 있어서 부적정 조항들이 발생하지 않도록 실시협약 체결 및 이행관리 업무를 개선하시기 바랍니다.

[통보(일반)]

# 인천국제공항공사 상임감사위원회

직인생략

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-099	처분요구일자	2024-12-17
처 분 종 류	부서경고, 시정(일반)		
관 계 부 서	▣▣처(▣▣팀), ☆☆처(★★팀, ◇◇팀)		
제 목	공항주변지역 및 항공지원시설 개발사업 협약 이행 관리 미흡		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)는 인천공항 주변지역 및 항공지원시설 개발사업에 대한 실시협약 이행관리 업무를 수행하고 있으며, 사업시행자와 체결한 협약서에 따르면 협약서는 협약 및 사업계획서 등으로 구성된다.

### 2. 관계규정 및 판단기준

☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)는 인천공항 주변지역 및 항공지원시설 개발사업의 성공적인 운영을 위해 사업시행자와 체결한 실시협약이 이행되도록 업무를 점검하고 이행되지 않고 있는 부분에 대해서는 적절한 조치를 취해야 한다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

그런데 ☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)가 관리하고 있는 인천공항 주변지역 및 항공지원시설 개발사업에 대한 실시협약 이행여부에 대해 확인한 결과 [별표 1] “공항 주변지역 개발사업 실시협약 이행관리 확인 결과” 및 [별표 2] “항공지원시설 개발사업 실시협약 이행관리 확인 결과”와 같이 이행되지 않거나 적절하게 처리되지 못한 사례가 확인되었다.

#### 가. 인천공항 주변지역 개발사업 관련<sup>1)</sup>

1) 상세내용은 [별표 1] “공항 주변지역 개발사업 실시협약 이행관리 확인 결과” 참조



### (1) 협약에 따른 각종 문서 접수 및 확인 미이행

☆☆처(★★팀)는 사업시행자들로부터 각 협약서에 의거한 ‘시설물 유지관리계획’, ‘관리운영계획’, ‘운영자료’ 등의 문서를 기한 내에 제출 받고, 문서 접수 및 승인 처리 등의 업무를 수행했어야 했으나 미이행한 사례가 확인되었다.

### (2) 부지사용 승인 및 사용료 부과업무 미흡

그리고 ‘ㄷㄷ시설 개발사업’ 실시협약에 따르면 사업시행자가 중앙공원, 역사광장 부지에서 문화체육활동, 기타 영업활동 등을 진행할 경우 인천국제공항공사(이하 “공항공사”라 한다)는 토지사용료를 부과할 수 있으며, 중앙공원과 역사광장의 운영 및 유지관리 활동에 대한 관리감독 업무와 사업시행자가 제출한 연간운영계획의 승인 및 운영결과에 대한 검토 업무를 공항공사가 수행해야한다.

그러나 ☆☆처(★★팀)는 부지 사용 승인 및 사용료 부과를 처리하고 있으나, 사용료 면제기준 없이 일부 사용료에 대해 면제를 하고 있으며, 일부 부지승인건의 경우 사용기간 이후 승인이 처리된 사례가 확인되었다. 또한 중앙공원과 역사광장의 연간운영계획을 사업시행자로부터 제출받지 않았으며, 관리감독 업무도 이행된 바 없음이 확인되었다.

### (3) 협약에 따른 공항이용객 등 이용 편의 제공 이행 부실

한편 공항공사의 공항 주변지역 개발 목적에는 공항이용객들에게 이용의 편리성 및 다양성을 제공하는 등 시너지 효과를 극대화하여 새로운 항공수요 창출 및 연계산업의 발전을 도모하는 점이 있다.

이에 따라 ☆☆처(★★팀)는 사업시행자의 사업계획서(또는 사업제안서 등) 및 실시협약을 통해 공항이용객(환승객 포함), 공항종사자 등에 대해 시설물 이용에 따른 최대한의 편의를 제공하도록 하고 있으나, 대부분 그 실적이 확인되지 않거나, 실적이 존재하더라도 매우 저조한 상태이다. 특히 ☆☆처(★★팀)에서 개발사업의 목적을 고려할 때 적극적으로 실적을

관리해야할 필요성이 있음에도 불구하고 실적 점검, 사업시행자에 대한 이행 독려 등 적절한 후속조치가 이행된 바 없음이 확인되었다.

#### (4) 임대보증금 보증보험증권 접수 미흡

그리고 ☆☆처(★★팀)는 ‘스시설’, ‘즈시설’, ‘츠시설’ 각 사업별 실시협약에 따라 임대보증금을 보증보험증권으로 수취하고 있으나, 보증보험기간이 이미 시작된 이후 보증보험증권을 제출받은 사실이 확인되었다.

#### (5) 제소전화해조서 미수취

또한 ☆☆처(★★팀)는 ‘르르시설’ 실시협약 제10조에 따라 철거의무가 기재된 제소전화해조서를 제출받아야한다. 그러나 그 간 제소전 화해신청이 기각되어 현재 ☆☆처(★★팀)는 제소전화해조서를 제출받지 못하였으며, 현재 상황에서 대상 시설물은 근저당권이 설정된 상태임이 확인되었다.

#### (6) 사업시행자 출자자 변경 관리업무 미흡

그리고 ‘스시설’ 실시협약 제19조에 따르면 사업시행자는 5% 이상의 지분을 양도할 경우 사전에 공항공사 승인 받도록 하고 있다. 이와 관련하여 2013. 8. 1. 사업시행자의 출자자는 기존 ▼▼에서 ■■■로 변경되었으며, 실시협약에 따라 ☆☆처(★★팀)는 사업시행자의 지분변경 요청 문서 접수, 이에 대한 검토 및 승인이 이뤄져야하나, 이를 확인할 수 있는 문서가 제출되지 않았다.

### 나. 항공지원시설 개발사업 관련<sup>2)</sup>

#### (1) 협약에 따른 각종 문서 접수 및 확인 미이행

☆☆처(◇◇팀)는 ‘ㄱㄱ시설’ 실시협약 제27조에 의거 사업시행자로부터 관리운영계획과 ‘ㅂ시설’ 실시협약 제30조에 의거 시설 유지보수 관련 분기별 평가결과를 제출 받고, 문서 접수 등 후속업무가 수행했어야 했으나 미이행한 사례가 확인되었다.

2) 상세내용은 [별표 2] “항공지원시설 개발사업 실시협약 이행관리 확인 결과” 참조

## (2) 사업이행보증금 보증보험증권 접수 미흡

그리고 ☆☆처(◇◇팀)는 ‘ㄴ시설’ 실시협약 제24조에 의거 사업시행자로부터 사업이행보증금을 협약 체결일(2024. 5. 31.)까지 납부 받아야 하나, 사업시행자의 사업이행보증보험증권은 2024. 6. 20. 발급되었고, 2024. 7. 3. 접수되었고 이에 대한 사유 및 내부방침이 확인되지 않았다.

## (3) 임대보증금 보증보험증권 접수 미흡

또한 ‘ㄱ시설’ 실시협약 제21조에 의거 임대보증금(토지임대로 6개월분)은 매 3년마다 토지임대로 변동률에 따라 보증금액을 조정하여 차액을 납부 반환해야하나, ☆☆처(◇◇팀)는 보증보험 보험기간(2024. 6. 23.~2027. 6. 22.)이 시작된 이후 발급(2024. 6. 24.)된 보증보험증권을 2024. 6. 24. 제출받았다.

## (4) 협약에 따른 공동 마케팅 이행 부실

한편 ‘프시설’ 실시협약 제20조, ‘ㅎ시설’ 실시협약 제20조에 의거 공항공사는 매출증대, 고객서비스 향상, 공항시설 활성화 등을 위해 사업시행자에게 공동 마케팅 프로그램 개발 및 시행 요구할 수 있으며, 사업시행자는 이에 적극 응해야 한다. 그런데 ☆☆처(◇◇팀)는 공동 마케팅 프로그램 개발 및 시행을 요구한 적이 없으며, 그에 따라 실적도 없음이 확인되었다.

## (5) 사업시행자 출자자 변경 관리업무 미흡

그리고 ‘ㅎ시설’ 제안요청서 II.5.에 따르면 사업제안자 입찰자격으로 자기자본비율은 총투자사업비의 10% 이상이어야 하며, 컨소시엄 형태의 경우 최소지분율은 10% 이상이고, 최대출자자 지분율은 25% 이상이어야 한다. 이와 관련하여 현재 사업시행자의 출자자는 ●●(57.9%), ▲▲(8.77%), ㉠㉠(33.33%)으로 최소지분율 10%가 충족되지 못하고 있는 상태이나, 이에 대한 ☆☆처(◇◇팀)의 승인 또는 협의를 확인할 수 있는 문서가 제출되지 않았다.

## (6) 협약에 따른 사업시행자의 외국인투자비율 관리 미흡

또한 ‘ㄴㄴ시설’ 실시협약 제6조에 따르면 외국인투자기업은 임대차기간 동안 외국인투자비율 ##% 이상을 유지해야 하고, 이때 외국인투자비율이라 함은 「외국인투자 촉진법」 등 관련규정에 명시된 외국인투자기업의 주식 등에 대한 외국투자가 소유 주식 등의 비율을 말한다. 그런데 ☆☆처(◇◇팀)는 사업시행자로부터 외국인투자비율을 확인할 수 있는 자료를 제출 받지 못하고 있는 점이 확인되었다.

상기 이러한 점들을 종합해보건데 현재 실시협약 이행관리가 미흡하게 이뤄지고 있으며, 그 결과 인천공항 주변지역 및 항공지원시설 개발사업의 기대효과가 감소되고 효과적으로 운영되지 못하는 결과를 초래하였다.

## 관계부서(관련자) 등 의견

☆☆처(★★팀)는 최대한 자료 제출을 성실히 이행하기 위해 노력하였으나 10년 이상 경과한 자료의 경우 일부 확인이 불가하여 제출하지 못한 점이 있다는 의견을 제시하였다.

한편 ☆☆처(◇◇팀)는 의견을 제시하지 않았다.

## 조치할 사항

① 사장(㉹㉹처장)은 인천공항 주변지역 및 항공지원시설 개발사업에 대한 실시협약 이행관리 업무를 소홀히 한 ☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)에 「부서경고」 조치하시기 바랍니다. (부서경고)

② 사장(☆☆처장)은 인천공항 주변지역 및 항공지원시설 개발사업실시협약과 관련하여 미이행된 업무를 이행하시기 바랍니다. [시정(일반)]

# 인천국제공항공사 상임감사위원

직인생략

[별표 1] 공항 주변지역 개발사업 실시협약 이행관리 확인 결과

-생략-

[별표 2] 항공지원시설 개발사업 실시협약 이행관리 확인 결과

-생략-

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-100	처분요구일자	2024-12-17
처분종류	통보(일반)		
관계부서	☆☆처(◇◇팀), ◆◆처(■■팀)		
제목	적정 임대료 산정 시 할인을 적용 관련 개선 필요		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

☆☆처(◇◇팀)는 항공지원시설 중 정부 소유의 민자시설 인수 및 운영 방안이 포함된 개발계획을 수립하고 시행하고 있으며, 이에 따라 ‘□□시설’, ‘▣▣시설’, ‘△△시설’, ‘○○시설’, ‘ㄴㄴ시설’의 적정 임대료를 산정하여 이를 토대로 임대차 계약을 체결하였다.

◆◆처(■■팀)는 자유무역지역 임대료를 관리하고 있으며, 이에 따라 ‘ㄷㄷ시설’의 적정 임대료를 산정하여 이를 토대로 임대차 계약을 체결하였다.

### 2. 관계규정 및 판단기준

인천국제공항공사(이하 “공항공사”라 한다) 「자산관리규정」 제53조에 따르면 건축물을 임대할 경우 임대료는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 감정평가액으로 하되, 「인천국제공항공사 부동산 임대사업 계약특례세부기준」 적용대상 및 공항 상업시설의 임대 등 공사업무의 원활한 수행을 위하여 필요하거나 부득이하다고 인정될 경우에는 사장이 부동산 임대기준 및 임대료를 따로 정하여 시행할 수 있다.

그리고 적정 임대료 산정 시 시설별 임대사업과 관련한 미래현금흐름의 순현재가치로 산정할 경우 미래현금흐름을 현재가치로 할인하기 위한 할인이 필요하며, 이러한 할인은 ○○처에서 재무적 의사결정을 위해 산



정하고 있는 공항공사 가중평균자본비용을 토대로 반영해야 한다.

공항공사의 연도별 가중평균자본비용은 [표 1]와 같으며, 이를 적용할 때, 공항 건설 및 운영과 같은 공항공사의 고유사업의 경우 ●●처가 산정한 가중평균자본비용을 그대로 사용하되, 복합도시개발, 해외사업 등 기타 사업은 별도 사업리스크를 반영하여 ●●처가 산정한 가중평균자본비용에 추가 가산하여 적용하도록 하고 있다. 특히 공항공사 고유사업보다 높은 리스크를 내재하는 사업일 경우 ●●처가 산정한 가중평균자본비용보다 높은 할인율 적용하도록 하고 있다.

### [표 1] 공항공사 연도별 가중평균자본비용

-생략-

한편 ‘□□시설’, ‘ㄷㄷ시설’, ‘ㅅㅅ시설’, ‘ㅇㅇ시설’, ‘ㄴㄴ시설’, ‘ㅈㅈ시설’는 「공항시설법 시행령」 제3조에 따른 공항 지원시설로, ‘□□시설’ 및 ‘ㄷㄷ시설’는 기내식 제조·공급 사업, ‘ㅅㅅ시설’ 및 ‘ㅇㅇ시설’는 지상조업장비 점검·정비 사업, ‘ㄴㄴ시설’은 항공기 개조·정비 사업, ‘ㅈㅈ시설’는 항공화물을 보관하기 위한 창고사업을 목적으로 운영되는 시설이다.

기내식 제조·공급 사업, 지상조업장비 점검·정비 사업, 항공기 개조·정비 사업, 항공화물을 보관하기 위한 창고사업은 공항공사가 그동안 직접 영위해온 사업에 속하거나 동일한 사업으로 볼 수 없는 사업이므로 ☆☆처(◇◇팀) 및 ◆◆처(■ ■팀)는 각 시설별 사업리스크 등을 반영하여 ●●처가 산정한 가중평균자본비용에 추가 가산하여 적용해야 한다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

적정 임대료를 검토할 때에는 해당 사업의 고유 위험과 자본비용에 따른 할인율이 적용되어야 하며, 이를 토대로 가중평균자본비용에 추가적인 위험 프리미엄을 가산하여 계산되어야 한다.

특히 기존의 사업과 다른 사업일 경우, 새로운 사업에 대한 체계적 위험은 기존 사업의 체계적 위험과 다르다. 그럼에도 불구하고 기존 가중평균

자본비용을 그대로 사용하여 평가한다면, 잘못된 평가결과를 도출되게 된다.

이와 관련하여 기내식 제조·공급 사업, 지상조업장비 점검·정비 사업, 항공기 개조·정비 사업, 항공화물을 보관하기 위한 창고사업은 일반적으로 공항공사가 직접 영위하고 있는 사업과는 성격이 다르며, 시장 위험, 규제 위험, 기술 위험, 운영 위험 등 다양한 추가적인 위험 요인들이 존재한다. 그러므로 이러한 위험을 반영하여 적절한 추가적인 위험 프리미엄을 산출해야 한다.

그런데 ☆☆처(◇◇팀) 및 ◆◆처(■ ■팀)는 ‘□□시설’, ‘ㅂㅂ시설’, ‘ㅅㅅ시설’, ‘ㅇㅇ시설’, ‘ㄴㄴ시설’, ‘ㅈㅈ시설’의 적정 임대료를 산정하면서 해당 사업의 고유 위험과 이를 토대로 추가적인 위험 프리미엄을 검토하여 ●●처가 산정한 가중평균자본비용에 가산하지 않고 [표 2]와 같이 그대로 사용하여 적정 임대료를 산정한 사례가 확인되었다.

#### **[표 2] 사업별 적정 임대료 산정 시 적용된 할인율**

-생략-

공항공사가 직접 수행하고 있는 공항 건설 및 운영사업은 공공성과 안정성 등을 고려하여 상대적으로 낮은 리스크가 있을 수 있지만, 이외의 경우 규제, 시장 수요 변동, 기술 및 운영 리스크 등이 더 크기 때문에 높은 리스크를 내포할 가능성이 높다.

그럼에도 불구하고 이에 대한 면밀한 분석 없이 공항지역 내에서 이뤄지는 사업이라는 판단만으로 공항공사 고유사업의 가중평균자본비용을 그대로 사용하여 각 시설별 적정 임대료를 산정하였고, 이를 토대로 계약상대방과 임대차 계약을 체결하였다.

그 결과 ●●처에서 산정한 가중평균자본비용에 각 사업별 추가 리스크를 가산한 할인율을 적용하였다면 더 높은 임대료를 기준으로 임대차 계약을 체결할 수 있었음에도 불구하고 그러하지 못하여 공항공사의 수익

중대 기회를 상실하는 결과를 초래하였다.

## 관계부서(관련자) 등 의견 및 검토결과

☆☆처(◇◇팀)는 의견을 제시하지 않았다.

◆◆처(■■팀)는 가중평균자본비용에 대한 ○○처 방침문서에 ◆◆처가 대상부서로 명시되어 있지 않았고, 공항공사의 소유시설이 된 ‘ㄱㄱ시설’의 운영사업자를 선정한다는 점에서 해당 사업이 공항의 운영으로 해석되었기에 공항공사의 고유사업으로 적용하였으며, '21년 9월에 ‘ㄱㄱ시설’의 적정 임대료 산정 용역이 완료된 후, '21년 10월 ○○처가 가중평균자본비용을 재산정하면서 ##%로 하락되었기 때문에 결과적으로 방침을 준수하였다는 의견을 제시하였다.

그러나 이와 관련하여 가중평균자본비용에 대한 아래 ○○처 방침문서를 살펴보면 부서명이 열거된 부분이 존재하나 사용부서를 특정한 것이 아니며, 사업의 특성에 따라 검토하여 적용하도록 하고 있다.

-생략-

또한 ‘ㄱㄱ시설’은 항공화물을 보관하기 위한 창고사업을 목적으로 운영되는 시설로서, 일반적으로 공항공사가 직접 건설하고 운영하고 있는 시설과는 성격이 다르다.

그리고 ‘ㄱㄱ시설’의 적정 임대료 산정 용역 직후 ○○처가 산정한 가중평균자본비용이 하락하여 결과적으로 가중평균자본비용보다 높은 할인율로 적정 임대료 산정이 이뤄졌다고는 하나, 적정 임대료를 산정하는 시점에는 적절하지 못한 할인율이 적용된 건 달라지는 사실이 아니며, ○○처가 산정한 가중평균자본비용에 얼마만큼의 추가 가산이 필요한지에 대해서는 전혀 검토된 바가 없어 사후적으로도 방침을 준수하였다는 점이 확인되지 않으므로 상기 ◆◆처(■■팀)의 의견은 받아들이기 어렵다.

## 조치할 사항

사장(☆☆처장 및 ◆◆처장)은 향후 주변지역 개발사업 및 자유무역지역 운영관리 시 사업성 분석, 적정 임대료 산정 등 업무를 수행함에 있어서, 업무 수행 시점의 인천국제공항공사 가중평균자본비용에 대상 사업의 리스크를 반영하여 시행하시기 바랍니다. [통보(일반)]

## 인천국제공항공사 상임감사위원

직인생략

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-101	처분요구일자	2024-12-17
처분종류	개선		
관계부서	☆☆처(★★팀, ◇◇팀), ◆◆처(◎◎팀)		
제목	계약업무 및 임대료 산정업무 담당자의 재정보증 보험 가입 미흡		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀)는 주변지역 및 항공시설 개발사업 추진 시 계약사무인 사업시행자와 협약 체결업무를 직접 수행하고 있으며, 운영이 개시된 개별사업에 대해서는 임대료를 산정하는 업무를 수행하고 있다.

그리고 ◆◆처(◎◎팀)는 화물터미널지역 및 물류단지 개발사업 추진 시 계약사무인 사업시행자와 협약 체결업무를 직접 수행하고 있다.

### 2. 관계법령(규정) 및 판단기준

「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(이하 “국가계약법”이라 한다) 제6조 및 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제2조에 따르면 계약에 관한 사무를 담당하는 자는 재정보증이 없으면 그 직무를 담당할 수 없도록 하고 있다.

그리고 인천국제공항공사(이하 “공항공사”라 한다) 「회계규정」 제6조 및 제8조에 의거 수입에 관한 업무를 담당하는 자는 회계관계직원으로서 재정보증보험에 가입해야 한다.

따라서 ☆☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀) 및 ◆◆처(◎◎팀)의 계약사무인 사업시행자와 협약 체결업무와 사업별 임대료를 산정하는 업무를 수행하는 직원은 재정보증보험에 가입해야 한다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

그런데 ☆☆처(★★팀 및 ◇◇팀) 및 ◆◆처(◎◎팀)의 계약사무인 사업시행자와 협약 체결업무와 사업별 임대료를 산정하는 업무를 수행하는 직원에 대한 재정보증보험 가입 여부에 대해 확인한 결과 [별표] “계약업무 및 산정업무 수행 직원 중 재정보증보험 미가입 현황”와 같이 재정보증보험에 가입하지 않은 사례가 확인되었다.

그 결과 「국가계약법」 및 공항공사 「회계규정」을 준수하지 못하였을 뿐만 아니라, 해당 업무에서 장래 발생될 수도 있는 공항공사의 손해 예방과 손해의 귀책사유가 있는 직원에 대한 사후적 치유 및 보전할 수 있는 기회를 상실하는 결과를 초래하였다.

### 관계부서(관련자) 등 의견

☆☆처(★★팀)는 감사결과를 받아들이면서 향후 관련 업무를 수행하는 직원들의 재정보증보험 가입을 성실히 처리하겠다는 의견을 제시하였다.

☆☆처(◇◇팀) 및 ◆◆처(◎◎팀)는 의견을 제시하지 않았다.

### 조치할 사항

사장(☆☆처장 및 ◆◆처장)은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 인천국제공항공사 「회계규정」에 따라 계약사무인 사업시행자와 협약 체결업무와 사업별 임대료를 산정하는 업무를 수행하는 직원에 대한 재정보증보험 가입이 누락되지 않도록 조치하시기 바랍니다. (개선)

## 인천국제공항공사 상임감사위원

직인생략

[별표] 계약업무 및 산정업무 수행 직원 중 재정보증보험 미가입 현황

-생략-

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-102	처분요구일자	2024-12-17
처 분 종 류	통보(일반)		
관 계 부 서	◆◆처(◎◎팀, ■■팀)		
제 목	공항물류단지 사업별 사업계획서상 물동량 이행 관련 개선 필요		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

◆◆처(◎◎팀)는 공항물류단지지역 내 물류기업 유치 및 실시협약 체결 업무를 수행하고 있다. 그리고 ◆◆처(◎◎팀)의 모집안내서에 따라 공항물류단지 내 사업시행자는 사업시행자의 향후 물동량 처리계획을 포함한 사업계획서를 제출해오고 있으며, ◆◆처(◎◎팀)는 입찰참가업체의 향후 물동량 확보 및 처리계획에 대한 평가항목이 포함된 사업계획서 평가를 거쳐 최종 낙찰자와 실시협약을 체결해오고 있다.

한편 ◆◆처(■■팀)는 공항물류단지지역 내 사업시행자와 체결한 협약 및 사업시행자가 제출한 사업계획서 등으로 구성되는 실시협약 이행관리 업무를 수행하고 있다.

### 2. 관계규정 및 판단기준

「인천국제공항공사 부동산 임대사업 계약특례」 및 「인천국제공항공사 부동산 임대사업 계약특례 세부기준」에 의거하여 인천국제공항공사(이하 “공항공사”라 한다)는 공항물류단지지역 내 사업자 선정 시 사업계획서 평가를 통해 선정하며, 입찰참가자들에게 안내된 모집안내서에 따르면 물동량에 대해 [별표 1] “공항물류단지 사업자 모집 평가항목 중 물동량 관련 배점 현황”과 같이 평가를 해오고 있다.

그리고 각 사업시행자와 체결한 실시협약에 따르면 협약서는 협약 및



사업계획서 등으로 구성되며, 공항공사 「직제규정시행세칙」 제4조 및 “별표 3”에 의거하여 ◆◆처(●●팀)는 이러한 실시협약이 이행되도록 관리하여야 한다.

한편 사업시행자의 사업계획서상 물동량 처리계획 및 2023년도 실제 물동량 처리량은 [별표 2] “사업시행자별 사업계획서상 물동량 및 2023년 기말 물동량 처리실적”과 같다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

인천국제공항 공항물류단지는 항공물류 경쟁력을 강화하여 인천공항의 동북아 항공물류 허브공항으로 위상을 제고하고, 이를 통해 국가 항공물류 경쟁력에 이바지하기 위해 조성된 단지로서, 공항물류단지 내 사업시행자들의 물동량 계획 이행 점검은 공항물류단지 조성 목적 달성에 있어서 중요한 지표이다.

그런데 사업시행자의 사업계획서상 물동량 처리계획 및 2023년도 실제 물동량 처리실적을 확인한 결과 [표]와 같이 총 ##건 중 사업계획서의 제시 물동량 대비 초과 달성한 건은 ##건(##%)이며, 미달 ##건(##%), 사업계획서가 확인되지 않는 ##건(##%), 사업계획서 내 물동량 계획이 없는 ##건(##%), 그리고 현재 영업이 개시되기 전인 건이 ##건(##%)으로 확인되었다.

#### [표] 사업별 사업계획서상 물동량 계획과 '23년도 처리실적 요약

-생략-

자료: ◆◆처(●●팀 및 ■■팀) 자료 재구성

그리고 사업계획서 대비 미달하여 처리하고 있는 사업들의 경우 사업계획서상 ##톤의 물동량을 계획하였으나, 2023년 기말 기준 ##톤을 처리하였으며, 이는 계획 대비 ##% 수준으로 실제 처리하고 있는 물동량이 사업계획서 대비 크게 미달되고 있다는 사실이 확인되었다.

한편 ◆◆처(●●팀)는 모집안내서를 통해 입찰참가업체들이 향후 물동량 처리계획을 포함한 사업계획서를 제출하도록 하고 있으며, 입찰참가업

체의 ‘향후 물동량 확보 및 처리계획’에 대한 평가(총 배점 대비 ##%)를 해오고 있으나, 높은 물동량 처리계획에 대해 사업시행자 선정을 위한 평가만 이뤄질 뿐 ‘향후 물동량 확보 및 처리계획’에 대한 사후 점검 수단에 대해서는 고려 없이 협약을 체결해 왔다.

또한 ◆◆처(■■■팀)는 공항물류단지 내 사업시행자들의 물동량 실적을 수집하고 있으나, 협약서상 이행의무가 명확하지 않다는 사유로 사업계획서 대비 물동량이 미달되고 있는 사업시행자들에게 이행을 요구하거나 독려한 바가 없었다.

특히 제1공항물류단지의 입주수요 대비 가용 부지 부족으로 추가 개발된 제2공항물류단지의 경우 ‘환적 물동량 창출’, ‘신성장화물 유치’, ‘중소기업 육성’을 목적으로 구성되어 현재 신규 사업시행자들을 모집하고 있는 상황에서 물동량과 관련된 사업시행자의 사업계획 이행은 그 중요성이 더욱 커지고 있다.

이러한 점들을 고려할 때, 물동량과 관련된 협약 체결 이후 이행을 담보할 수 있는 적절한 수단 확보 및 사업계획서 이행 점검은 공항물류단지 조성 목적을 달성하기 위해 필요한 사항임에도 불구하고 적절하게 이행되지 않았다.

그 결과 공항물류단지 내 사업 중 약 ##%는 사업계획서 상 물동량 계획을 달성하지 못하고 있으며, ##%는 물동량 계획이 확인되지 않는 실정이다. 그리고 물동량 계획 대비 미달한 사업의 경우 그 물동량이 계획 대비 약 ##% 밖에 달성되지 못하는 결과를 초래하였다.

## 관계부서(관련자) 등 의견 및 검토결과

◆◆처(◎◎팀)는 의견을 제시하지 않았다.

◆◆처(■■■팀)는 사업시행자 선정 시 제출되는 사업계획서에는 인천공항 기여도를 파악하기 위해 최대 5개년 예측 물동량이 작성되나, 물동량은

세계 경제, 사회 등에 민감하여 5년 이후 물동량을 예측하는데 한계가 존재한다는 현실 하에서 물동량 기여도에 따른 입주계약 관리 강화 등 입주자가 물동량 창출에 기여하고자 노력하고 있다는 의견을 제시하였다.

그러나 사업계획서 제출 시점에서 미래 물동량 예측의 불확실성이 존재한다는 점은 인정되나, 그러한 점을 고려하더라도 사업계획서의 제시 물동량 대비 실제 처리하고 있는 물동량이 큰 폭으로 미달되고 있다. 또한 ◆◆처(■■■팀)에서 추진하고 있는 입주계약 관리 강화 방안은 인천공항 자유무역지역에 신규 또는 변경사항이 발생한 입주업체의 입주계약에 한정된 것으로 기존 실시협약 사업시행자가 직접적인 영향을 받는지는 불분명하며, 물동량 창출 기여도 여부를 검토하는 것으로 사업시행자의 사업계획서상 제시한 물동량을 달성 여부에 대해 검토가 이뤄지는 것은 아니다.

## 조치할 사항

사장(◆◆처장)은 인천공항 자유무역지역 내 실시협약별 이를 구성하는 각 사업계획서상 사업시행자가 제시한 물동량이 최대한 달성될 수 있도록 사업자 선정 및 협약 이행관리 업무를 개선하시기 바랍니다. [통보(일반)]

# 인천국제공항공사 상임감사위원회

직인생략

[별표 1] 공항물류단지 사업자 모집 평가항목 중 물동량 관련 배점 현황

-생략-

[별표 2] 사업시행자별 사업계획서상 물동량 및 2023년 기말 물동량 처리실적  
-생략-

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-103	처분요구일자	2024-12-17
처분종류	개선		
관계부서	☆실(★팀)		
제목	「○○의 부동산 임대사업 계약특례」등의 소관부서 지정 필요		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

●●공사(이하 “●●공사”라 한다)는 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제2조 제2항1)에 따라 「○○의 부동산 임대사업 계약특례」(이하 “계약특례”라 한다) 및 「○○ 부동산 임대사업 계약특례 세부기준」(이하 “세부기준”이라 한다)을 ◇◇부 및 ◎◎부의 승인을 받아 개정하고 있으며, 관련 업무는 이에 근거하여 처리하고 있다.

한편, ☆실(★팀)은 ●●공사 「직제규정시행세칙」 [별표 3]에 따라 ‘단위조직 기능 및 업무분장 갈등 조정, 전사 업무유형별 위임전결 권한 관리 등’을 담당하고 있다.

### 2. 관계규정 및 판단기준

●●공사 「사규관리규정」 제3조에 따르면 법령상 또는 전사적으로 필요하거나 ●●공사 임직원이 공통적으로 준수해야 할 사항은 사규로 정하여야 한다고 명시되어 있으며, 같은 규정 제4조에 따르면 ‘소관부서장’은 「직제규정」에 의해 해당 사규와 관련된 업무를 담당하는 부서의 장을 말한다고 되어 있다.

1) 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제2조(다른 법령과의 관계 등) ② 공기업·준정부기관의 장(이하 “기관장”이라 한다)은 계약의 기준·절차 등과 관련하여 해당 공기업·준정부기관의 업무의 특성, 계약의 공정성 및 투명성 확보, 그 밖에 불가피한 사유가 있는 경우에는 ◎◎부장관의 승인을 받아 이 규칙에서 정하는 내용과 다른 내용의 계약의 기준·절차를 정할 수 있다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

그런데, 계약특례 및 세부기준은 관련 업무 처리 시 ●●공사 임직원이 공통적으로 준수해야 하는 점에서 사규와 유사한 성격을 띠고 있으나, 소관부서가 지정되지 않았음이 이번 실지감사 기간 중 확인되었다.

그 결과 2017년도에 ○○부로부터 계약특례 변경 승인을 받아 계약특례 별표1 하단에 상업시설 중 A, B그룹 임대사업에 ‘◆◆기관’이 추가됐음에도 그 이후 계약특례 개정 시 이를 반영하지 않고 진행한 점<sup>2)</sup>이 확인되었다.

또한, ●●공사의 협업플랫폼(I-Drive)상 계약업무와 관련된 각종 법령·사규·매뉴얼 등이 게시되어 있는 ‘계약업무’ 폴더에도 2023년도에 개정한 가장 최신의 계약특례 및 세부기준<sup>3)</sup>이 아닌 2022년도 개정본이 게시<sup>4)</sup>되어 있음이 확인되었다.

### 관계부서(관련자) 등 의견

☆실(★팀)은 별도 의견을 제시하지 않았다.

### 조치할 사항

사장(☆실장)은 「○○의 부동산 임대사업 계약특례」 및 「○○ 부동산 임대사업 계약특례 세부기준」을 담당하는 소관부서를 지정하시기 바랍니다.  
(개선)

## ●●공사 상임감사위원

직인생략

- 
- 2) □처-6159호(2019. 5. 27.) 「○○의 부동산 임대사업 계약특례 개정 승인 요청」상 기 승인된 ‘◆◆기관’을 반영하지 않은 상태로 ◇◇부에 승인 요청 문서 발송  
3) ■처-2528호(2023. 5. 4.) 「○○ 부동산 임대사업 계약특례 및 계약특례 세부기준 개정 알림」  
4) 실지감사 기간, 확인서 발송 전, 그리고 2024. 11.15. 현재 계약특례 및 세부기준 모두 최신본이 게시되어 있지 않음

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-104	처분요구일자	2024-12-17
처분종류	통보(일반)		
관계부서	☆처(★팀)		
제목	민자사업 관련 문서관리 부적정		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

☆처는 ○○공사(이하 “○○공사”라 한다) 「●●규정시행세칙」 [별표 3]에 따라 ‘공항주변지역 투자유치, 공항주변지역 개발사업의 실시협약에 대한 이행관리 등’을 담당하고 있다.

○○공사의 주변지역 개발사업은 「○○공사법」(법률 제20297호, 시행 2024. 8. 14.)이 개정<sup>1)</sup>되기 전까지는 직접 참여가 불가능하여, 주로 민간사업자와 토지임대계약 형태의 민간투자사업(이하 “민자사업”이라 한다)으로 시행하여 왔다.

### 2. 관계법령(규정) 및 판단기준

○○공사는 주변지역 개발사업 시 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 절차를 준수해야 하는데 사업추진 절차는 [그림]과 같으며, 부동산임대사업 심의위원회의 의결이 있는

1) ○○공사법 신구조문대비표

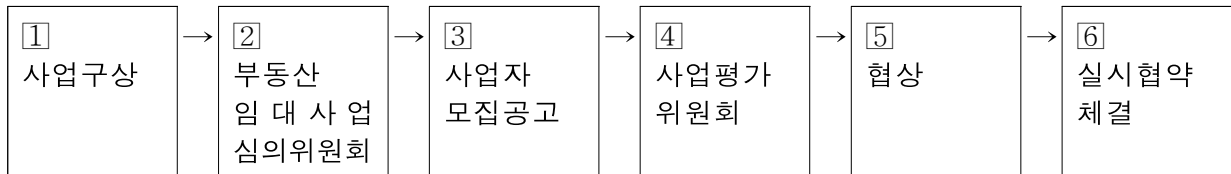
○○공사법 [법률 제15117호, 2017. 11. 28., 일부개정]	○○공사법 [법률 제20297호, 2024. 2. 13., 일부개정]
제10조(사업) ① 공사는 제1조의 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 사업을 한다.	제10조(사업) ① 공사는 제1조의 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 사업을 한다.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 인천국제공항의 관리·운영 및 유지·보수	2. 인천국제공항의 관리·운영 및 유지·보수와 이에 필요한 그 주변지역의 개발사업
3. 삭제	3. 인천국제공항과 연계된 도로의 관리·운영



경우와 같이 특별한 경우를 제외하고는 ‘민자사업 제안요청 등 공고 → 사업자 제안서 접수 → 사업자 선정 → 협약서 체결 → 사업 시행’의 순으로 이뤄진다.

### [그림] 주변지역 개발사업 추진 절차

**[CASE1]** ○○공사의 계획에 따라 개발사업을 진행하는 경우



**[CASE2]** 민간업체의 제안사업의 경우



따라서, 민자사업은 그 절차적 특성에 따라 ‘제안요청서·공고문·제안서(협약 당사자 또는 제3자)·최초실시협약·변경실시협약’이 문서로 생성 또는 접수되며, 이러한 문서는 ① ○○공사의 「○○규정」 제7조<sup>2)</sup>에 따라 전자문서 시스템 상에서 전자적으로 처리하도록 하여야 하고, ② 같은 규정 제39조<sup>3)</sup>에 따라 문서별 특성에 따른 보관 연수에 맞게끔 보존해야 한다. 또한 ③ 「◇◇절차서」 상 법적 근거기록과 영구보존 기록은 종이문서 원본 1부를 기록보존소에 보관해야<sup>4)</sup> 한다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

그런데, ○○공사에서 시행한 민자사업의 관련 문서 접수 및 보관 현황을

- 2) ‘제7조(문서의 전자적 처리) 공사는 문서의 기안·검토·협조·결재·등록·시행·분류·편철·보관·보존·이관·접수·배부·공람·검색·활용 등 처리절차를 전자문서시스템 상에서 전자적으로 처리하도록 하여야 한다.’고 명시되어 있으며, 해당 내용은 「○○규정」 제정 당시(‘07.1.10.)부터 규정됨
- 3) 제39조(기록물의 관리 등) ① 처리부서의 장은 기록물의 보존기간, 공개 여부, 비밀 여부 및 접근권한 등을 분류하여 관리하여야 한다. 기록물의 분류기준은 별표 1, 그 보존기간은 별표 2에 의하며 공사 기록관리기준표(기록물분류기준표)는 붙임을 따른다. <개정 2022. 2. 10.>
- 4) 「◇◇절차서」 6.3.1. 법적 근거기록과 영구보존 기록은 종이문서 원본 1부를 기록보존소에 보관한다.’고 명시되어 있으며, 「○○규정」 별표2에는 토지 등과 같이 장기간 존속되는 물건 또는 재산의 관리, 확인, 증명에 필요한 중요 기록물은 영구보존 기록물로 정해짐

조사한 결과 표와 같은 문제점이 드러났다.

[표] 민자사업별 문서 접수 및 보관 현황

연번	사업명	담당팀	제안요청서 및 공고문	사업자 제안서	최초 협약서	개정 협약서
1	◆◆	★팀	보유	없음	보유	해당사항 없음
2	□□	★팀	없음	보유	보유	보유
3	■ ■	★팀	보유	없음	보유	해당사항 없음
4	△△	★팀	보유	보유 * 전자문서 접수 안 됨	보유	보유

사업자 제안서는 협약서를 구성하는 문서이며, 협약서와 사업자 제안서 간의 모호함 또는 불일치가 있는 경우에는 협약서에서 정한 우선순위에 따르게 되어 있어 이를 보관해야 하나, 현재 ‘◆◆ 및 ■ ■’ 민자사업의 사업자 제안서는 기록보존소 등 어디에서도 그 소재가 확인되지 않고 있다.

또한, ‘□□’ 사업의 경우 제안요청서 및 공고문을 보관하지 않고 있으며, ‘△△’의 사업자 제안서는 전자문서시스템으로 접수되지 않아 소관부서에서 주의를 소홀히 하여 전자파일이 분실될 경우 이를 복원할 수 없다.

한편, ★팀에서는 ① 감사반의 요구에도 불구하고 ▲▲와 관련된 자료는 일체 제출하지 않았으나 문서 검색 등을 통해 ▲▲ 실시협약은 제출할 수 있는 상황임을 확인하였고, ② 감사반에서 요청한 민자사업별 사업자 제안서·협약서 등을 상당수 찾지 못 했다<sup>5)</sup>고 하였으나, 이후 감사반에서 각 사업별로 제출하지 않은 문서를 명시하여 재확인 요청하자 38개의 자료를 별도로 제출하여 관련 자료를 분석·검토하는데 차질을 빚게 하였다.

## 관계부서(관련자) 등 의견

☆처(★팀)는 담당자의 잦은 교체, 과거 업무자료의 체계적 관리가 부재(▽

5) 2024. 9. 12. ★팀에서 ○○공사 협업포털로 감사반 요청자료를 회신하는 메일 본문에 명시

▽는 협약이 해지되어 不제출)하여 일부 과거 자료를 적기 제출하지 못 한 사항이 있었으나, 고의적인 감사업무 방해 등의 의도가 있었던 것은 아니었음을 양지하여 주시기 바란다는 의견을 제시하였다.

## 조치할 사항

사장(☆처장)은 민간투자사업 관련 문서가 전자문서시스템 상에서 처리(접수·등록·보관 등)될 수 있도록 하고, 제안요청서·공고문 등 협약서를 구성하는 문서가 분실되지 않게끔 개선 방안을 마련하시기 바랍니다. [통보(일반)]

## ○○공사 상임감사위원

직인생략

# 감사결과 처분요구서

처분요구 번호	2024-105	처분요구일자	2024-12-17
처분종류	개선		
관계부서	☆처(★팀)		
제목	일부 협약의 불가항력에 따른 협약 해제 또는 해지 시 양도 관련 규정 변경 필요		

## 지 적 내 용

### 1. 업무 개요

○○공사(이하 “○○공사”라 한다) ☆처는 「●●세칙」 [별표 3]에 따라 ‘자유무역지역 및 신규 물류 인프라 개발 계획 수립 시행, 자유무역지역 입주 기업 관리 등’을 담당하고 있다.

한편, ○○공사는 물류단지 내에 입주할 사업자(이하 “시행자”라 한다)를 모집할 때 토지는 ○○공사에서 소유하고 시행자는 이를 임대하여 시행자의 책임·비용으로 입주자시설을 건설하여 사업을 운영하는 방식으로 하고 있다.

### 2. 판단기준

협약서는 ○○공사와 시행자 간 입주자시설을 건설·운영함에 있어 필요한 제반사항을 정한 것으로 양자의 권리의무를 규정하고 있는데, 이 협약서 상에는 ○○공사 또는 시행자의 귀책사유 및 전쟁 등 불가항력에 의한 협약의 해제·해지에 관해서도 명시되어 있다.

이 중 시행자의 귀책에 의해 협약이 해제 또는 해지될 경우에는 시행자는 ○○공사의 선택에 따라 1) 입주자시설을 원상회복하거나 2) ○○공사의 사전승인을 받아 자유무역지역 입주가격이 있는 제3자에게 양도하거나 3) ○○공사가 지정하는 제3자에게 입주자시설을 양도해야 함이 협약에 명시되어 있다.

이 때 양도가격에 대해 ○○공사와 시행자 간 합의가 이뤄지지 않았을 경우에는 협약에서 정하는 방법<sup>1)</sup>으로 양도가격을 정한다고 명시되어 있다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

그런데, 표의 3개 협약은 ☆처에서 체결한 통상의 협약서<sup>2)</sup>와는 달리 협약 당사자가 전쟁·지진 등과 같이 불가항력에 의해 6개월 이상 협약 상 권리를 행사할 수 없거나 의무를 이행할 수 없어 협약을 해제·해지하는 때에도 시행자에게 ○○공사에 대한 양도권한이 있음을 전제로 양도가격을 정하는 방법을 규정하고 있다.

[표] 불가항력에 의한 협약의 해제·해지에도 공사에 양도할 수 있는 조항이 있는 협약

연번	사업자	협약체결일	관련 조항
1	(주)○○○	2020. 11. 3.	제16조 제6항
2	(주)◇◇◇		
3	(주)◆◆◆	2021. 8. 9.	

그러나, 이는 ○○공사의 귀책이 없음에도 불구하고 필요 이상의 보상의무를 지운 것으로 협약의 변경이 필요하다.

### 관계부서(관련자) 등 의견

☆처(★팀)에서는 12월까지 실시협약서를 변경 체결할 계획이라는 의견을 제시하였다.

- 
- 1) 양도가격에 대하여 합의가 이루어지지 않는 때에는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의거 ○○공사 및 시행자가 지정한 감정평가기관 2개소(○○공사 및 시행자가 각자 1개소의 감정평가기관을 지정함)의 평가가격을 산술평균한 가격을 양도가격으로 한다. 단, 최고평가가격이 최저평가가격의 1.1배를 초과하는 경우에는 ○○공사 및 시행자가 다른 감정평가기관 2개소(○○공사 및 시행자가 각자 1개소의 감정평가기관을 지정함)를 추가로 지정하여 그 평가가격을 산술평균한 가격을 양도가격으로 한다. 이 때 일방이 감정평가기관 지정 및 평가절차에 협력하지 않는 경우에는 다른 일방이 감정평가기관을 모두 지정할 수 있다.
  - 2) ☆처에서 제출한 전체 48개 협약서 중 본 처분요구서에서 개정의 필요성을 지적한 3개를 제외한 다른 45개 협약서

## 조치할 사항

사장(☆처장)은 전쟁 등 불가항력에 따른 협약의 해제 또는 해지 시에도 시행자가 입주자시설을 ○○공사에 양도할 수 있게끔 해석될 수 있는 협약서의 내용을 다른 시행자들과 체결한 협약서와 같이 변경하시기 바랍니다. (개선)

## ○○공사 상임감사위원

직인생략