

82. - 시내버스 유개승강장 광고판 임대차계약 질의 -
시 정 질 문 (서 면) 답 변 서

2022. 8. 26. 대구광역시의회 윤권근 의원님께서
서면으로 질문하신 사항에 대한 답변자료입니다.



대구광역시
DAEGU METROPOLITAN CITY

[답 변]

1. 해당 업체는 5년의 개인사업자 형태이고 입찰 참가 조건에는 경력이나 규모 등 제한 없이 최고 입찰가를 써내면서 낙찰 받을 수 있음. 하지만 업계에서는 시설공단이 수십억원의 공공사업 입찰을 진행하면서 업체의 자본력이나 업무 수행 능력을 제대로 검증하지 않은 것을 문제점으로 지적하고 있음. 업체 검증도 없는 허술한 입찰 방식이 결국 수십억원의 대규모 연체 사태를 초래했다는 비판이 나오고 있음. 최고가 입찰에는 문제가 없다고 주장하지만 업체의 자본력이나 업무 수행 능력을 제대로 검증하지 않은 것에 대해 어떻게 생각하는지 밝혀 주시기 바랍니다.

- 임대차계약은 「공유재산 및 물품관리법」 제20조 및 동법 시행령 제13조에 따라 입찰을 진행하였으며, 관련 규정에 예정가격 이상으로 입찰한 최고가격으로 응찰한 자를 낙찰자로 규정하고 있으며 입찰참가 제한에 관한 별도 규정은 없어, 임의로 제한할 경우 공정성에 위배됨
(타시도 사례 및 대구도시철도공사 등의 광고 입찰도 동일 입찰조건으로 시행)
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제13조에도 수입의 원인이 되는 입찰에서는 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 한다고 명시, 입찰참가자를 대상으로 매출실적, 자본금 등 일정 수준 이상의 재무상태 등 입찰 참가 제한 조건을 붙이는 것은 법에 저촉되고 특정 업체의 입찰 참가를 막게 되어 또 다른 민원 소지가 존재함

2. 위탁업체 선정 때마다 비리 의혹과 부실 운영은 물론, 연체 소송까지 발생하고 있는 상황임. 이 때문에 대구시는 2019년부터 공단에 승강장 유지관리 업무를 위탁하고 승강장 광고판은 민간에 임대하는 대책을 마련하여 내놓았음. 공단의 경우 내부에 공유재산 심의위원회라고, 외부인사와 내부인사가 참여하는 위원회가 구성되어 있지만 어떤 활동을 하였는지 의문임. 시설 공단의 관리 부실과 손해 배상 부분을 문제 삼은 만큼 임차인 보호 대책이 필요하다고 생각하는데 이에 대한 대책이 있으면 밝혀주시기 바람.

- 임대차 계약은 2019. 8. 13.일자로 체결되었으며, 공유재산심의위원회는 2020. 12. 1.일자로 시행되고 있는 「대구시설공단 공유재산관리내규」에 따라 설치·운영되고 있음
- 차기 계약 시에는 사전에 계약 내용에 관련된 사항의 공유재산심의위원회의 심의·의결 및 다방면의 충분한 검토를 통해 계약 중 발생할 수 있는 분쟁 요소를 최소화하겠음

3. 시설공단은 1월 임대료 관련 소송에서는 승소했지만 업체의 광고물을 철거하기 위해서는 법원의 추가 결정이 필요한 사항임. 공단은 법률 자문을 통해 계약상 문제는 없지만 임차인이 영업 손실을 이유로 임대료를 깎아달라고 주장하고, 공단도 승강장 광고판 유지의무 위반 소지가 있는 만큼 피해 해결 방안이 필요함. 시설공단이 안이한 대처가 결국 20억원이 넘는 세금 손실을 초래했다는 비판과 함께 공단의 관리·감독이 소홀했다는 지적이 나오고 있는데 이에 대해 어떻게 생각하는지 밝혀 주시기 바랍니다

- 대구시 전역에 2,000여개소 이상 설치되어 많은 시민이 이용하고 있는 버스승강장의 특성상, 승강장의 이설이나 형태 변경은 시의 정책에 따라 수시로 발생할 수 있는 사항으로, 관련된 사항은 계약서 제17조(계약물량의 조정)에 명시되어 있으며, 소송 1심 판결 결과에도 경제 사정 변동, 영업 환경 변화는 임차인이 감수하여야 하는 사항으로 판결하고 있음
- 임차인이 주장하는 피해액의 근거가 불충분하고, 임의로 임대료를 감면하는 것은 배임행위에 해당될 수 있어 계약서를 근거로 승강장 당 평균 단가를 보상액으로 제시하였으나 임차인이 거부함
- 연체 임대료 2,310백만원('20. 9월 ~ '22. 8월분)에 대하여 보증보험금 1,001백만원 중 556백만원을 기확보했으며, 채권압류 및 추심명령결정('22. 3. 7.)에 따라 채권압류 진행으로 예금채권 95백만원을 기확보한 상황으로 소송 종결 시 보증금 잔액 및 연체 임대료를 청구할 예정임

4. 계약상 문제가 없는지 다시 한번 면밀히 검토하고 승강장을 이설하거나 철거할 때 보상방안을 검토하는 것이 필요함. 시민의 재산인 버스승강장 광고판 위탁 문제가 되풀이되지 않도록 구조적인 점검과 재발 방지책이 필요하다고 생각하는데 이에 대해 밝혀주시기 바람. 또한 6개 업체의 입찰금액, 지급보증금 관련 서류 및 보험, 임대료 지급내역 등에 관한 서류를 제출해 주시기 바람

○ 차기 계약 시에는 민원이 예상되는 승강장은 사전에 계약대상에서 제외하고, 계약기간 중 승강장이 이설되거나 철거될 때는 임차인에게 실질적인 보상이 이루어지도록 평균단가가 아닌 감정평가액의 비율로 보상하는 방안을 검토하도록 하겠음

○ 입찰결과

연번	구분	입찰 참가자	입찰금액(원)	비고
1	개인	위드인커뮤니케이션즈	4,448,400,000	낙찰
2	법인	주식회사 대선	3,447,777,000	
3	법인	케이알씨(주)	3,432,000,000	
4	법인	(주)글로벌에스피	3,307,200,000	
5	법인	화성이엔에이 주식회사	3,024,384,000	
6	법인	주식회사 엠앤에스	2,410,000,000	

※ 입찰 기초금액 : 2,133,612,800원

○ 지급이행보증금 : 556,050,000원 ※ 관련 서류 【붙임 1】 참조

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제32조 5항

- 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 하는 경우 그 금액은 연간 대부료의 100분의 50에 해당하는 금액 이하로 한다.

○ 임대료 납부내역 : 693,709,969원 ※ 세부내역 【붙임 2】 참조

【붙임 2】

임대료 납부내역

(단위 : 원)

납기분	합 계	임대료	부가세	비 고
합 계	693,709,969	631,131,721	62,578,248	
'19. 10월	58,694,170	53,358,336	5,335,834	
'19. 11월	92,675,000	84,250,000	8,425,000	
'19. 12월	92,440,400	84,036,727	8,403,673	
'20. 1월	95,120,860	86,473,509	8,647,351	
'20. 2월	95,180,267	86,527,515	8,652,752	· 코로나로 인한 임대료 54.55% 감면 ('20. 2~7월) · 기 납부된 2월분 임대료에서 3~4월분 임대료 상계 처리
'20. 3월	—	—	—	
'20. 4월	35,512,959	32,284,508	3,228,451	
'20. 5월	42,473,397	38,651,022	3,822,375	
'20. 6월	42,879,172	39,056,565	3,822,607	
'20. 7월	42,876,577	39,054,202	3,822,375	
'20. 8월	95,857,167	87,439,337	8,417,830	