

감 사 보 고 서

학교법인 동명문화학원 이사장 귀하

우리는 사립학교법 제19조 제4항 및 사학기관재무·회계규칙 제41조의 규정에 의하여 학교법인 동명문화학원(동명대학교)의 2025회계연도 이사회 운영과 그 업무에 관한 사항 및 2026년 02월 28일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 자금계산서·운영계산서 및 각 부속명세서를 감사하였습니다.
이 감사를 실시함에 있어 우리는 일반적인 감사기준을 준용하였습니다.

우리의 의견으로는(다음 사항을 제외하고는) 학교법인 동명문화학원(동명대학교)의 이사회 운영과 그 업무에 관한 사항은 적절하며 별첨 재무제표는 사학기관재무·회계규칙에 따라 학교법인 동명문화학원(동명대학교)의 2026년 02월 28일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 자금수지 및 운영성과의 내용을 적정하게 표시하고 있습니다.


(다음 : 지적사항 있으면 나열 또는 별첨함)

2026년 04월 15일

학교법인 동명문화학원

감 사 설 재 원 

(공인회계사 등록번호 제 2226호)

감 사 김 한 응 

(공인회계사 등록번호 제 4127호)

피감사자(입회인)

직 명 법인사무국 사무국장

성 명 강 정 수 

직 명 동명대학교 사무처장

성 명 박 현 정 

동명대학교 감사지적사항 및 시정조치계획

2025회계연도 2025년 3월 1일부터 2026년 2월 28일까지

· 지적사항(내용) : 교비회계

감사결과 지적사항(내용)	피감사 기관장의 시정조치계획
<p>1.가온누리 BTO 방식 학생휴게점</p> <p>1)협약서의 개요 2015.1 (학)동명문화학원, 동명대학교, 파로스동명대학교 대학급식소(개인기업,대표자 신연자, 이하 대학급식소)등 3자는 학교법인소유의 부지에 대학급식소(사업시행자)가 학생휴게점(이하 가온누리)을 BTO방식으로 신축하는 협약을 체결. 사업시행자는 가온누리의 신축준공 즉시 소유권을 대학교에 기부채납하고 대학교는 사업시행자에게 20년간 무상운영 실시기간을 부여</p> <p>시설의 용도:편의점, 베이커리 및 카페테리아, 식음료 및 물품의 판매</p> <p>2)임대계약서의 개요 2015.8 동명대학교와 사업시행자(대학급식소)는 20년간 임대계약 체결 임대기간: 2015.8.1.~2035.7.31. 무상임대기간: 2025.8.1.~2032.7.31.(17년) 유상임대기간: 2032.8.1.~2035.7.31.(3년) 사용용도:학내 학생복지시설,2층은 학생과 교직원의 회의 및 세미나등의 용도로 자유롭게 사용가능</p> <p>3)쟁점사항 (1)협약서 27조 1항: 무상운영기간 중 사업시행자의 대표변경,상호변경,법인전환등 사유가 발생한 경우 사업시행자는 변경예정사항을 변경 60일전 대학교에 제출하여 대학교의 승인을 요청하여야 한다. (2)사업시행자는 가온누리에 신연자 명의로 2개의 개인사업자등록증을 발급받아 영업(모두 협약서상 규정된 편의시설) 씨유동명대학교 본점(개업일 2015.8.1.) 편의점 맘스터치앤이디아(동명대점)(개업일 2015.8.15.) 햄버거,커피 파로스동명대학교 대학급식소는 2020.6.30. 폐업 (3)협약서상 27조 1항에 사업시행자의 상호변경의 경우 60일전에 대학교에 상호변경예정사항을 승인받아야 하나 이 절차를 누락함</p> <p>4)향후 조치 본 조항의 취지는 <u>사업시행자의 실체가 변경이 되는 것에 대한 학교의 사전승인</u>을 구하는 것으로 보임.</p>	<p style="text-align: center;">【총무팀】</p> <p>1. 정보수집: BTO 협약 및 임대차계약 관련 법률 검토, 유사사례 조사, 관련 질의(변호사 자문, 교육부 등) 진행(2026년 5월)</p> <p>2. 시행계획 수립(2026년 5월)</p> <p>3. 임차인 요청사항 전달 및 수집 (2026년 6월) - 임차인에게 사업자 폐업에 대한 경위서 및 승인 절차 미이행 사유서 제출 요청 → 대학 검토 후 승인 - 기존 협약 체결 당시 사업시행자와 현재 운영주체 간 동일성 여부 재확인(확인완료) - 향후 운영 관련 행정절차 이행 협조 요청(사업자 변경/폐업/상호변경 발생 시 사전 통보 의무 재안내)</p> <p>4. (검토)임대차계약 재체결 (2026년 6월) - 검토 및 자문 결과 등에 따라, 필요시 임대차계약 재체결(임주 업체 상호 건별 체결 검토) - (필요시)BTO협약서 수정</p> <p>5. 계약관계 및 행정절차 정비 (2026년 6~7월) - 사업시행자 폐업, 상호변경 승인절차 등 당시 누락됐던 행정절차 사후 정비</p>

<p>협약서상 사업시행자가 파로스동명대학교 대학급식소 대표자 신연자라 되어 있음.대학급식소는 개인기업이므로 동 협약은 신연자와 체결한 것이고 가온누리에 입점하여 영업중인 사업체는 모두 신연자의 개인사업자(법인이 아님, 급식소를 법인전환한것도 아님)로서 사업시행자의 실체는 변경이 되지 아니한 것으로 보임.</p> <p>그러나 협약서의 문구상 향후 발생할 수 있는 절차상 하자에 대한 문제 제기 가능성에 대비하여 관련경위와 사후 승인절차 등 적절한 조치를 취할 것을 권고함.</p>	<p>6. 결과 보고 및 재발 방지 대책 수립(2026년 7월)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 감사 지적사항 조치결과 보고 (법률검토, 임차인 협의 및 각종 행정조치 결과 등) - 내부 교육, 인수인계철저 등 재발방지 대책 수립
<p>2. 장기임대계약</p> <p>1)학교의 계약에 관한 규정 3조에 교비예산의 경우 동 규정을 적용하고 명시되지 않은 사항은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(국가계약법),시행령,시행규칙을 준용하게 규정되어 있음</p> <p>2)학교는 7개 업체에 대하여 10년 장기 임대계약을 체결하였으며 주요 임차인은 아래 3개임</p> <p>CU동명대 2호점(2020.3.1.~2030.2.28. 대표자 최길호) CU동명대 3호점(2020.3.1.~2030.2.28. 대표자 신연자) (주)파로스식품(동명생활관 1호관 식당,대표이사 신연자) (2020.3.1.~ 2030.2.28.)</p> <p>3)국가계약법상 임대계약의 수의계약한도는 임대총액이 5천만원이하임 (임대기간 동안의 부가가치세를 제외한 임대료와 간주임대료(임대보증금에 대해 일정이자율(현재 3.1%)를 곱한 금액)를 합하여 5천만원이하 이어야 함)</p> <p>4)상기 3건의 경우 모두 10년간 임대료가 5천만원을 초과하여 수의 계약 대상이 아님</p> <p>5)학교는 당시 감정을 통하여 임대료를 대폭 인상함에 따라 임차인의 요구로 10년 장기계약을 하였음.</p> <p>6)통상 10년 장기계약은 흔하지 않은 계약으로서 타 임차인과 같이 2년단위로 계약을 하되 <u>방학이 있는 학교의 특성상 장기계약이 학교에게 유리한 경우</u> 이러한 장기계약사유와 그 경위를 공식문서로 작성보관할 것을 권고함.</p> <p>7)또한 수의계약한도를 초과한 사항은 국가계약법 시행령 26조(수의계약에 의할수 있는 경우)의 규정이 적용 가능한지 검토하고 가능한 경우 수의계약한 근거를 문서화 할 것을 권고함.</p>	<p>【총무팀】</p> <p>1. 장기 계약 현황 등 재검토 (2026년 6월)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지적 건 外 현재 학교 임대차계약 중 감사지적사항 유사 또는 동일 계약 건 유무 파악. 계약 건 별 사유와 그 경위 파악 <p>2. 변호사 법률 자문 진행 및 조치 (2026년 5월)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 수의계약 한도를 초과한 계약 등에 대해 법률 자문. 자문 및 점검 결과에 대한 조치 진행 <p>3. 기존 계약 보완 사항 점검 및 계약 원칙 설정 (계약 기간 내 주기적 점검)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기존 계약 보완 사항 점검 및 개선 - 향후 계약 시 임대계약은 2년 설정을 원칙으로 계약(단, 2년 이상의 사유가 있을 경우, 해당 공문 등에 필수적으로 사유 기재) - 담당부서는 향후 계약 시 수의 계약 및 입찰에 대한 명확한 이해로 계약(단 합리적인 사유로 예외사항이 있는 경우 필수적으로 그 사유 기재) <p>4. 결과 보고 및 재발 방지 대책 수립(2026년 7월)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 감사 지적사항 조치 결과 보고 - 향후 동일한 사안이 발생하지 않도록 내부교육, 인수인계 철저

<p>3. 수의계약</p> <p>1) ㈜파로스식품(대표이사 신연자)와 산학협력관식당 임대계약</p> <p>임대기간: 2026.1.1.~2027.12.31. (임대기간 2년) 보증금 2천만원, 월임대료 3,638천원</p> <p>2) 대학교는 동사와 2013.1.1.부터 임차를 하였으나 2020.1.1. 임대면적을 축소하고 보증금을 20백만원(기존 5백만원), 월임대료 330만원(기존 85만원)으로 크게 인상하여 3년간 임대계약을 함.</p> <p>3) 3년간 임대료가 5천만원을 초과하므로 2020.1. 계약 당시 수의계약 대상이 아니지만 학교는 국가계약법상 한도를 연간금액(12개월)으로 오인하여 수의계약을 한 것으로 추정됨</p> <p>4) 2013.1.부터 임대하였지만 2020.1.1. 계약조건이 종전계약과 비교하여 현저하게 변경되는 등 새로운 합의의 성격이 강하면 신규임대차계약으로 볼수 있음(창원지방법원 2023.6.22, 2022나55375판결) 따라서 상가건물임대차보호법상 10년의 계약갱신요구권이 보장이 되므로 2028.1. 계약 역시 동사와 체결될 가능성이 높음</p> <p>5) 따라서 학교는 2020.1.1. 수의계약 체결에 대하여 국가계약법시행령 26조에서 규정하는 수의계약가능조항을 검토하여 수의계약이 불가피한 사유와 수의계약경위를 정리한 내부문서를 작성하여 향후 문제제기에 대비할 것을 권고함.</p>	<p>【총무팀】</p> <p>1. 계약 경위 파악 및 내부 문서화 시행(2026년 6월)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2020.1.1. 학교 식당 수의계약에 대한 사유 및 경위에 대한 내용 재확인 - 2026.1.1. 계약 시 상가건물임대차 보호법에 의거, 임차인의 갱신요구권 주장으로 수의계약한 경위와 관련 근거 자료 파악 (진행완료) - 관련한 법률 검토 및 변호사 자문, 교육부 등 질의 진행 (2026년 5월) - 학교식당 계약에 대해 최초계약부터 최근 2026.1.1.자 계약까지의 경위 등 내부 문서화 진행 <p>2. 결과 보고 및 재발 방지 대책 수립(2026년 6월)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 감사 지적사항 조치 결과 보고 - 향후 동일한 사항 발생하지 않도록 담당자 변경 시 인수인계 철저히 진행하도록 할 것 - 임대차 계약 업무 매뉴얼 구비 노력
<p>4. 기타</p> <p>1) 중요 업무의 문서화: 규정을 벗어난 계약이나 업무처리의 경우 그 경위와 사유를 문서화하고 책임자의 결재를 득한 공식 문서로 보관하여 향후 업무인수인계나 분쟁에 대비할 것을 권고함.</p> <p>2) 업무인수인계의 철저: 업무의 인수와 동시에 본인이 인수한 업무는 인수자의 책임임. 인수시 전임자 업무의 오류나 규정위반사항이 있는지 철저히 확인하고 업무를 조기에 숙지하여 반복된 오류나 법규위반을 계속하는 일이 없도록 하여야 함. 이를 위하여 본인이 업무 관련 지식을 습득하는등 업무능률 향상을 위하여 노력하여야 함.</p> <p>3) 우수한 조직문화의 확립 조직구성원의 성과 및 업적을 공정하게 평가하고 신상필벌을 확실하게 하여 개개인의 업무역량향상과 조직전반에 적극적이고 긍정적인 조직문화를 형성하도록 노력하여야 함.</p>	<p>【총무팀】</p> <ul style="list-style-type: none"> - 감사지적사항에 대해 개선요청사항을 정리하여 대학 구성원들에게 충분히 안내 - 인사 이동 시기 등에 인수인계 철저 안내 - 인수인계서 내용 변경 - 개개인 업무 역량강화를 위한 직원교육훈련 강화 - 신입직원 교육, 마인드셋업 교육, 직원 멘토링 제도 도입, 워크숍 시 교육 등 긍정적 조직문화가 형성될 수 있도록 교육 강화 <p>【교무팀】</p> <p>1. 업무인수인계 철저 보직교원 인사발령 시 업무인계 인수지침에 근거한 상세 안내</p>

	<p>2. 우수한 조직문화의 확립</p> <ul style="list-style-type: none"> - 확대 교수회(연 4회_6월,8월,12월,2월) 개최 시 긍정적 조직 문화 형성을 위한 안내 실시 - 교원 재임용, 승진, 정기업적 평가를 위한 업적관리시스템 고도화(개정 규정 평가항목 반영, 온라인 평가 추가 개발, 교내시스템 추가 연계 등) - 신규임용 교원 OT 시(연 2회_3월, 9월) 타 대학의 사례를 참고하여 우리대학에 맞는 OT 프로그램 개발 등
--	--

피감사기관장

동명대학교 총장 이상천



직인 (자인)

