

# 공유재산 업무편람

본 편람은 공유재산의 관리·처분에 관한 업무의 이해를 돕기  
위함에 그 목적이 있으므로, 공유재산 업무 처리 시 최종적인  
판단 기준은 「공유재산 및 물품 관리법」 및 「지방자치단체  
공유재산 운영기준」을 우선적으로 따라야 함을 알려드립니다.

# 목 차

## 제 1 장

## 총 칙

제1절 공유재산 일반 .....	3
1. 정의 및 범위 .....	3
2. 용어의 정의 .....	6
3. 구분과 종류 .....	8
제2절 공유재산의 보호 .....	9
1. 관리처분의 기본원칙 .....	9
2. 공유재산의 보호 .....	9
3. 다른 법률과의 관계 .....	12
4. 조례의 제정 및 운영 등 .....	13
제3절 기부채납 .....	17
1. 정의 및 대상 .....	17
2. 제외 기준 .....	17
3. 방 법 .....	19
4. 무상사용·수익 허가 .....	20
5. 유의사항 .....	21
제4절 공유재산 관리계획 .....	23
1. 개 요 .....	23
2. 수립 범위 .....	23
3. 관리계획 수립 시 작성 방법 .....	25
4. 관리계획 수립 제외 .....	26
5. 관리계획 변경 수립 .....	31
6. 관리계획 상 “1건”의 의미 .....	33
7. 관리계획(변경) 수립시점 .....	35
8. 유의사항 .....	39



- 제5절 용도의 변경 및 폐지 ..... 41
  - 1. 의의 및 절차 ..... 41
  - 2. 대상재산 및 재산의 인계·인수 ..... 42
  - 3. 유의사항 ..... 43
- 제6절 영구시설물 등 축조 ..... 44
  - 1. 개 요 ..... 44
  - 2. 영구시설물 축조 허용 범위 ..... 44
  - 3. 가설건축물 축조 허용 기준 ..... 50
- 제7절 공유재산 관리와 사무의 위임 등 ..... 51
  - 1. 관리자의 주의의무 ..... 51
  - 2. 위임관리 등 ..... 51
  - 3. 위임관리에 따른 귀속금 ..... 54
- 제8절 회계간의 재산이관 등 ..... 56
  - 1. 의의 및 유형 ..... 56
  - 2. 이관 방법 ..... 58
- 제9절 공유재산심의회 ..... 59
  - 1. 구 성 ..... 59
  - 2. 심의사항 ..... 60
- 제10절 공유재산 경비부담 제한 ..... 61
  - 1. 의의 및 내용 ..... 61
  - 2. 검토사항 ..... 61
- 제11절 공유재산의 취득 ..... 62
  - 1. 의 의 ..... 62
  - 2. 필요성 ..... 62
  - 3. 취득대상 ..... 62
  - 4. 취득가액 결정 ..... 63
- 제12절 공유재산의 관리 ..... 64
  - 1. 손해보험 및 공제계약 ..... 64
  - 2. 교통 관련 부담금 등 납부 ..... 64
  - 3. 재산관리자 선임 ..... 65

제1절 의 의 .....	69
1. 개 요 .....	69
2. 다른 법률과의 관계 .....	70
3. 허가·계약 방법 .....	70
4. 허가 및 계약시 고려할 사항 .....	81
제2절 사용·수익허가/대부 .....	83
1. 사용·수익허가/대부 기간 .....	83
2. 사용료 및 대부로 .....	85
3. 보증금의 예치 등 .....	93
4. 대부자 명의 변경 .....	94
5. 예정가격의 체감 .....	95
6. 사용료 등의 조정 .....	96
7. 사용료 등의 감면 .....	98
8. 사용료 등의 감경 .....	101
9. 사용·수익허가 등의 취소 .....	102
10. 허가 및 계약 체결시 유의사항 .....	105
11. 부가가치세 부과 .....	106
제3절 행정재산의 관리위탁 .....	108
1. 법적 근거 .....	108
2. 개 념 .....	108
3. 관리위탁 대상 .....	109
4. 용어의 정리 .....	110
5. 위탁료 산정 및 예정가격 작성 .....	110
6. 관리수탁자 선정 .....	113
7. 위·수탁 계약 .....	117
8. 관리위탁 기간 .....	120
9. 수탁재산의 관리 .....	121
제4절 일반재산의 신탁관리 .....	125
1. 대상 및 종류 .....	125
2. 방법 및 기간 .....	125
3. 신탁보수 등 .....	126



**제5절 일반재산의 위탁관리** ..... 127

1. 근 거 ..... 127
2. 개 요 ..... 127
3. 주요 내용 ..... 128
4. 추진 절차 ..... 129
5. 재산의 인계·인수 ..... 130
6. 운영 방안 ..... 131
7. 수입과 지출의 정산 ..... 132
8. 사후 관리 ..... 132

**제6절 일반재산의 위탁개발** ..... 133

1. 법적 근거 ..... 133
2. 위탁개발 제도 ..... 133
3. 신탁개발과 위탁개발 제도 비교 ..... 134
4. 위탁개발 기간 ..... 135
5. 수익의 귀속 및 위험부담 ..... 136
6. 위탁 수수료 ..... 138
7. 추진 절차 ..... 141
8. 위탁개발사업 추진 ..... 146
9. 위탁개발 재산 관리 및 운영 ..... 150
10. 위탁개발 사례 ..... 151

제 3 장

공유재산 처분

**제1절 행정재산 처분** ..... 157

1. 처분의 제한 ..... 157
2. 사권설정 금지 ..... 159

**제2절 일반재산 처분** ..... 160

1. 개 요 ..... 160
2. 계약 방법 ..... 161
3. 계약절차 ..... 163
4. 처분재산의 가격결정 ..... 164
5. 매각대금의 납부 ..... 167
6. 소유권 이전 ..... 169

7. 매각의 제한 .....	171
8. 유의사항 .....	172
9. 부동산 거래의 신고 .....	175
<b>제3절 교환 .....</b>	<b>176</b>
1. 의 의 .....	176
2. 기 준 .....	176
3. 제 한 .....	178
4. 절 차 .....	179
5. 가격의 평가 .....	180
6. 교환차금의 납부 .....	181
7. 권리확보에 필요한 서류 .....	181
<b>제4절 양 여 .....</b>	<b>182</b>
1. 의 의 .....	182
2. 요 건 .....	182
3. 절 차 .....	185
4. 조건과 시기 .....	185
5. 재산의 평가 .....	186
6. 계약의 해제 .....	186

## 제 4 장

## 공유재산 대장과 보고

<b>제1절 대장의 관리 .....</b>	<b>189</b>
1. 대장의 정리 .....	189
2. 장부의 비치 .....	189
3. 대장가격 등 .....	190
4. 공유재산 운영상황의 공개 .....	191
5. 예산성과금 등 지급 .....	191
6. 공유재산 및 물품의 상호 전환 .....	192
<b>제2절 재산 실태조사 .....</b>	<b>193</b>
1. 의 의 .....	193
2. 조사 내용 .....	194
3. 실태조사 후속 처리 .....	195
4. 결과 조치 .....	197



**제3절 재산가격의 보고 등** ..... 199

    1. 재산가격의 보고 ..... 199

    2. 손해 보고 ..... 200

**제4절 권리 보전** ..... 201

    1. 의 의 ..... 201

    2. 대상 재산 ..... 201

    3. 추진 절차 ..... 202

    4. 대상재산별 처리절차 ..... 203

**제 5 장**

**보칙**

**제1절 연체료** ..... 207

    1. 연체료의 징수 ..... 207

    2. 연체료율 ..... 208

**제2절 변상금** ..... 210

    1. 의의 및 법적 성질 ..... 210

    2. 부 과 ..... 211

    3. 면 제 ..... 212

    4. 산 정 ..... 213

    5. 부과 절차 (「행정절차법」을 준용) ..... 214

    6. 분할 납부 ..... 219

    7. 징수 유예 ..... 220

    8. 변상금 관련 판례 등 ..... 220

**제3절 과오납금 반환** ..... 222

    1. 개 요 ..... 222

    2. 적용 시점 및 방법 ..... 222

**제4절 행정대집행** ..... 223

    1. 의 의 ..... 223

    2. 절 차 ..... 224

    3. 이의신청 및 행정심판 ..... 225

    4. 대집행 비용 징수 ..... 226



제5절 은닉재산 .....	227
1. 의 의 .....	227
2. 보상금 지급 및 한도 .....	227
3. 은닉재산의 제외 .....	228
4. 은닉재산의 수의매각 .....	228
5. 은닉된 재산 발굴 및 조치 .....	229

## 제 6 장

## 지방자치단체 청사·관공선 관리

제1절 청사면적 관리 개요 .....	233
1. 지방자치단체의 청사 운영 .....	233
2. 지방자치단체의 청사면적 관리 개요 .....	233
제2절 청사 면적관리 적용기준 .....	237
1. 분청·의회청사 .....	237
2. 지방자치단체장 집무실 .....	239
3. 기준면적 적용 시점 .....	239
4. 기준면적 산정 방법 .....	241
5. 기타사항 .....	241
제3절 청사·관공선 정비기금 배정 .....	249
1. 청사정비기금 .....	249
2. 관공선 건조비 기금 .....	249
3. 지원 절차 .....	250
4. 승인 기준 .....	250
5. 제출 서류 .....	251
제4절 지방자치단체 청사 신축비용 공개 .....	255
1. 공개대상 .....	255
2. 공개기준 .....	255
3. 공개시점 및 공개방법 .....	256
4. 재정패널티 .....	256



제 7 장

법령해석 사례

제1절 법제처 법령해석 사례 ..... 267

제2절 질의회신 사례 ..... 364

참고 자료

● 참고자료 1 : 공유재산 업무관련 참고 서식 ..... 525

● 참고자료 2 : 온비드(OnBid) 사용 안내 ..... 569

공유재산 업무편람

# 제1장

## 총칙



## 제1절 공유재산 일반

01

총

칙

### 1 정의 및 범위

#### 가. 정의 : 지방자치단체 소유 또는 건설 중에 있는 재산

- 예산부담, 기부채납, 교환 등으로 소유권을 이전받은 재산을 말함

#### 나. 범위 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조 각 호에 해당하는 재산

##### 1) 부동산과 그 종물

- 토지, 건물(부동산)과 그 종물, 부동산의 부속물·부합물 중 물품이 아닌 재산

##### ◆ 부동산·동산 : 토지 및 그 정착물은 부동산이며, 부동산 이외의 물건은 동산(민법 제99조)

- “토지의 정착물”이란 토지에 계속하여 고착되어 용이하게 이동할 수 없고 거래관념상 그러한 상태에서만 사용될 수 있는 것으로 보는 물건을 말하며, 그 정착물은 토지와 별개의 부동산으로 취급하여야 함
- 건물, 입목을 법률에 의해 토지외는 별도로 부동산으로 취급

##### ◆ 주물·종물 : 물건의 소유자가 그 물건의 상용에 공하기 위하여 자기소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 종물이며, 종물은 주물의 처분에 따름(민법 제100조)

- 종물의 요건은 ① 주물의 상용(常用)에 이바지하는 것일 것. 즉, 사회관념상 공물의 경제적 효용을 계속해서 다하게 하는 작용이어야 함 ② 주물·종물이 모두 독립된 물건일 것 ③ 주물·종물 모두 동일 소유자에 속해 있을 것 등이며, 이는 소유자가 다른 것을 인정하면 주물의 처분으로 제3자의 권리가 침해될 우려가 있기 때문임

\* 주유소와 주유기, 건물과 전화교환설비, 본채 건물에서 떨어진 방·창고·주차장 등

- ※ 종물은 주물의 상용에 이바지하는 관계에 있어야 하고, 주물의 소유자나 이용자나 이용자의 사용에 공영되고 있더라도 주물 그 자체의 효용과 직접 관계가 없는 물건은 종물이 아님(대법원 판례, 1997.10.10. 선고 97다3750 판결)

##### ◆ 부합물 : 부동산과 별개의 물건이지만 부동산에 결합하여 거래 관념상 부동산과 하나의 물건으로 부동산 소유자에게 귀속되는 물건

- 훼손하지 않으면 분리할 수 없거나 분리에 과도한 비용이 드는 경우, 분리할 경우 경제적 가치가 감소되는 경우 등
- ※ 토지의 부합물(정원수·정원석·도랑·건설중인 건물 등), 건물의 부합물(바닥의 타일, 보일러 배관, 급수용 물탱크 등)

##### ◆ 부속물 : 부합물과 유사하나, 부착의 정도가 약한 것을 의미

- ※ 중앙난방식 보일러, 조명, 음향설비, 건물과 태양열 설비 등



2) 선박, 부잔교, 부선거 및 항공기와 그 종물

- 선박은 「선박법」 제8조에 따라 등록된 지방자치단체 소유 선박과 그 종물
- 항공기는 「항공기등록령·규칙」에 따라登記·등록된 지방자치단체 소유 항공기와 그 종물

- ◆ 부잔교 : 해저에 교각을 교착시키지 아니하고 선박에 닿기 위해 물위에 뜰 수 있도록 만들어진 다리모양의 구조물
- ◆ 부선거 : 선박 수선용으로 선체를 물위에 올려놓고 작업할 수 있게 된 함선

3) 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 기계와 기구

- ◆ 지방자치단체가 「지방공기업법」상 직영기업(예 : 상수도, 지하철 등)에 설치된 기계시설 등이거나 이에 준하는 시설로서 가치가 상당히 커야하며 기업회계 방식의 고정자산으로서 관리되어야 할 기관차·전차·객차·화차·기동차 등 궤도차량

(기계와 기구의 범위(시행령 제2조))

1. 기관차·전차·객차·화차·기동차 등의 궤도차량
  2. 그 밖에 지방자치단체의 장이 행정안전부장관의 승인을 얻어 정하는 기계와 기구
- ※ '18.3월 현재 행정안전부장관이 승인한 기계·기구는 없음

4) 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리

- ◆ 지상권 : 타인의 토지를 이용해서 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리 (민법 제279조)
  - 지상권은 토지의 사용권을 말하므로 지상권자는 점유권에 의한 점유보호청구권을 갖으며, 토지의 일부에 지상권을 설정하는 경우에는 그 범위를 특정하여登記하여야 하고 그 범위는 토지의 상하에 미칠 수도 있음
- ◆ 지역권 : 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용하는 권리(민법 제291조)
- ◆ 전세권 : 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 사용·수익하는 것을 내용으로 하는 물권(민법 제303조)
  - 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 발생하는 채권계약임
  - ※ (대법원 판례, 2007.6.28. 선고 2004다69741 판결) 전세권은 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며 그 부동산 전부에 대하여 후순위권자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 내용으로 하는 물권
- ◆ 회원권 : 특정 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반 이용자에 비하여 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 시설물의 이용권(콘도회원권 등)을 말하며, 등기제(오너쉽)회원권만 공유재산으로 관리
  - 등기를 하지 않고 보증금을 무이자로 환급받을 수 있는 회원제(멤버십)회원권은 공유재산에서 제외
- ◆ 광업권 : 등록을 한 일정한 광구에서 등록을 한 광물과 이와 동일 광산 중에 부존하는 다른 광물을 채굴 및 취득하는 권리(광업법 제3조)

5) 특허권·실용신안권·디자인권·상표권 및 저작권 등 지식재산권

- ◆ 특허권 : 「특허법」에 기초를 둔 권리로서, 산업에 이용할 수 있는 신규의 발명을 한 자가 그 발명에 대하여 특허를 얻어 특허권으로써 설정등록을 한 것을 말하고, 발명품을 제작·사용, 판매 또는 확보할 권리를 독점하는 것을 내용으로 하는 것
- ◆ 실용신안권 : 「실용신안법」에 기초를 둔 권리로서, 산업상 이용할 수 있는 물품의 형상·구조 또는 조합에 관한 신규의 기술고안을 한 자가 실용신안으로 등록한 것을 말하고, 그 등록된 실용신안의 물건을 제작, 사용, 판매 또는 확보하는 권리를 독점하는 것
- ◆ 디자인권 : 「디자인보호법」에 기초를 둔 권리로서, 물품의 형상·모양·색채 또는 이들을 결합한 것으로 시각을 통하여 미감을 일으키게 하는 디자인의 등록권리
- ◆ 상표권 : 「상표법」에 기초를 둔 권리로서, 상표 즉 “상품을 생산·가공·증명 또는 판매하는 것을 업으로 영위하는 자가 자기의 업무에 관련된 상품을 타인의 상품과 식별되도록 하기 위하여 사용하는 표장(기호·문자·도형·입체적 형상·색채·홀로그램·동작 또는 이들을 결합한 것)과 그 밖에 시각적으로 인식할 수 있는 것(상표법 제2조)”을 사용할 권리
- ◆ 저작권 : 「저작권법」에 따른 저작권, 저작인접권, 데이터베이스 제작자의 권리 및 그 밖에 같은 법에서 보호되는 권리로서 같은 법 제53조 및 제112조제1항에 따라 한국저작권위원회에 등록된 권리
- ◆ 품종보호권 : 「식물신품종 보호법」에 따른 권리

6) 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권

- ◆ 주식 : 주식회사의 자본으로서 민간기업(회사)가 발행하고 주주가 이를 인수하는 것
- ◆ 출자로 인한 권리 : 지방자치단체가 법령·조례로 정한 기업에 자본(현금·현물)을 출자하고 그 대가로 유가증권으로 표상되는 것
- ◆ 사채권 : 주식회사가 발행하는 채권을 표시한 증권(상법 제478조)
- ◆ 지방채·국채증권 : 자치단체 또는 정부가 채권을 발행하고 표시한 증권
- ◆ 유가증권 : 재산적 가치를 표상하는 증권으로서 권리의 발생·이전·행사 등의 전부 또는 일부가 증권으로 이루어진 권리

7) 부동산 신탁의 수익권

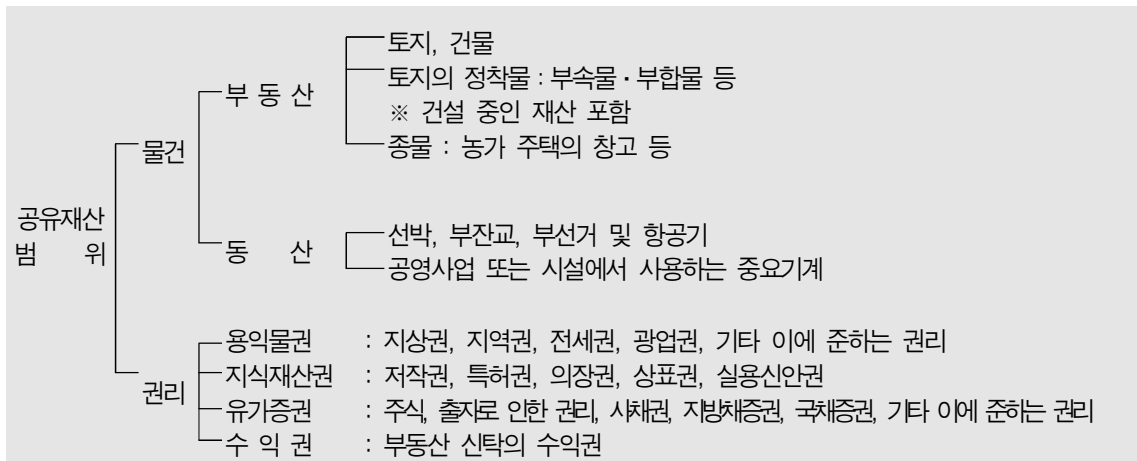
- ◆ 수익자인 지방자치단체가 신탁계약에 따라 신탁재산에서 이익을 받을 수 있는 권리와 함께 신탁사무 처리에 관한 서류 열람청구권 및 수탁자에 대한 설명청구권, 법원에 대한 신탁재산관리방법 청구권, 법원에 대한 수탁자 해임청구권, 수탁자 경질에 따른 사무인계 인수권과 승인권, 수익자를 특정하지 않을 때 법원에 대한 신탁관리인 청구권, 법원에 대한 신탁해지 명령권, 신탁위반행위 취소권의 권리를 포함한 포괄적 권리



### 8) 건설 중인 재산(부동산, 선박, 부잔교, 부선거, 항공기)

- ◆ 건설 중인 재산은 지방자치단체 복식부기 제도의 도입(07.1.1)과 연계하여 건물, 선박, 항공기 등에 대해 공사(건설)가(이) 준공되기 이전까지 임시적으로 관리하는 것임
  - 건설 중인 재산은 지출행위 즉, 예산의 집행과정 중 회계적으로 의미를 가지는 선급금 등의 지출 시점부터 준공시점까지 『지방재정관리시스템(e-호조)』에 등록하여 관리
    - ※ 복식부기 제도는 거래가 발생한 시점(발생주의)에 거래의 인과관계를 대차평균의 원리에 기반하여 처리하는 회계처리방식
- ◆ 따라서, 선급금, 기성금 등이 지급된 경우 공유재산 대장에 등재 또는 “e-호조”와 연계한 “시도, 서울내부 행정시스템” 등에 의해 공유재산으로 관리

## ■ 공유재산의 범위



## 2 용어의 정의

- 공유재산 : 지방자치단체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지방자치단체의 소유로 된 법 제4조제1항 각 호의 재산을 말함
- 기부채납 : 지방자치단체 외의 자가 법 제4조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전하여 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말함(법 제7조)
- 취득 : 매입, 기부채납, 무상양수, 환지, 무상귀속, 교환, 건물의 신·증축 및 공작물의 설치 등의 방법으로 자치단체로 소유권을 이관하는 것을 말함



- 관리 : 공유재산 및 물품의 취득·운용과 유지·보존을 위한 모든 행위를 말함
- 해당 지방자치단체 : 공유재산 또는 물품을 소유한 지방자치단체를 말함
- 처분 : 공유재산 및 물품의 매각, 교환, 양여, 신탁, 현물 출자 등의 방법으로 공유재산 및 물품의 소유권이 해당 지방자치단체 외의 자에게 이전되는 것을 말함
- 사용·수익허가 : 법 제5조제2항에 따른 행정재산을 해당 지방자치단체 외의 자가 일정 기간 유상이나 무상으로 사용·수익할 수 있도록 허용하는 것을 말함
- 대부계약 : 법 제5조제3항에 따른 일반재산을 해당 지방자치단체 외의 자가 일정 기간 유상이나 무상으로 사용·수익할 수 있도록 체결하는 계약으로 민법상 “임대차계약”과 유사한 의미임
  - 공유재산 대부계약은 「공유재산 및 물품 관리법」이 적용되며, 임대차계약 관련 법령이 적용 되지 않음
- 관리위탁 : 행정재산을 민간 또는 법인에게 지방자치단체를 대신하여 그 재산의 사용과 관리를 맡기는 것(법 제27조)
- 위탁관리 : 일반재산의 관리·처분에 대한 사무를 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조의2에 따른 수탁기관이 관리하는 것(법 제43조의2)
- 위탁개발 : 일반재산을 자치단체의 승인을 받아 「건축법」 상 신축, 증축, 리모델링 등을 하는 것을 말함(법 제43조의3)
- 영구시설물 : 일반적으로 공유지에 고착되어 용이하게 이동할 수 없는 시설을 의미하는 것으로, 그 시설물이 해체·철거 또는 운반 등이 용이하지 아니하는 것으로 보아야 함 (건물, 도랑·교량, 공작물, 구축물, 입목 등)



### 3 구분과 종류

가. 구분 : 공유재산의 사용 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분

나. 종류 : 행정재산은 공용·공공용·기업용·보존용 재산으로 나누고, 그 외 재산은 일반재산으로 분류

#### 1) 행정재산

가) 공용재산 : 해당 지방자치단체가 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나, 사용하기로 결정한 날부터 5년이 되는 날까지 사용하기로 결정한 재산

예시 > 청사, 시·도립학교, 박물관, 도서관, 시민회관, 관사 등

나) 공공용재산 : 해당 지방자치단체가 공공용으로 사용하거나, 사용하기로 결정한 날부터 5년이 되는 날까지 사용하기로 결정한 재산

예시 > 도로, 제방, 하천, 시도립 공원, 구거, 유수지 등(공공시설, 기반시설 등)

다) 기업용재산 : 해당 지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 날부터 5년이 되는 날까지 사용하기로 결정한 재산

예시 > 상·하수도, 건설중인 지하철, 공영개발 사업 등

라) 보존용재산 : 법령, 조례, 규칙 또는 필요에 의하여 지방자치단체가 보존하고 있거나 보존하기로 결정한 재산

예시 > 문화재, 보존림, 민속자료 등

#### 2) 일반재산

○ 행정목적으로 사용하지 않거나 사용할 계획이 없는 행정재산 이외의 모든 재산

예시 > 행정재산의 용도폐지된 재산, 매각하기 위해 취득한 재산 등

#### ◆ 법제처 법령해석 07-0287, 2007.10.12

00도 00시가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시계획시설로 결정된 「도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제56조의 유원지 부지를 유원지로 사용할 목적으로 취득하는 경우, 그 유원지 부지는 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제2호에 따른 공공용재산으로 분류되어야 할 것임

## 제2절 공유재산의 보호

### 1 관리처분의 기본원칙(법 제3조의2)

- 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
- 취득과 처분이 균형을 이룰 것
- 공공가치와 활용가치를 고려할 것
- 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

### 2 공유재산의 보호(법 제6조)

#### 가. 공유재산 보호

- 누구든지 「공유재산 및 물품 관리법」 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법에 따르지 아니하고는 공유재산을 사용하거나 수익하지 못함(법 제6조제1항)
- 이를 위반하여 행정재산을 사용하거나 수익한 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제99조)

#### 나. 사권설정 금지

- 사권이 설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못함
  - 다만, 법원의 판결에 따라 취득하는 경우에는 그러하지 아니함(법 제8조)

◆ 국가·다른 지방자치단체, 사인과 공동 소유로 취득(공유지분)하는 것은 관리·처분에 제한을 받을 수 있음

#### 다. 등기·등록

- 지방자치단체의 장은 공유재산으로 취득하는 경우 법령에서 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 소관에 속하게 된 날부터 60일 이내에 등기·등록이나 그밖에 권리 보전에 필요한 조치를 하여야 함(법 제9조제1항)



## 라. 권리자 명의

- 1) 공유재산 등기·등록 명의를 해당 지방자치단체장으로 함
  - 시·도, 시·군·구는 해당 지방자치단체명
- 2) 교육비특별회계 재산의 관리청(법 제98조)
  - 「공유재산 및 물품 관리법」에서 교육·과학 및 체육에 관한 사항 또는 교육비특별회계에 관한 사항에 대하여는 “지방자치단체의 장” 또는 “특별시장·광역시장 또는 도지사”는 “교육감”으로 보고, “행정안전부장관”은 “교육부장관”으로 봄
- 3) 교육감의 표시
  - 부동산이나 그 밖의 권리에 해당하는 공유재산으로서 등기 또는 공부에 등록이 필요한 공유재산의 권리자 명의를 해당 지방자치단체로 함
    - 다만, 「지방교육자치에 관한 법률」에 따른 교육비특별회계 소관의 공유재산은 그 소관청의 명칭인 “교육감”을 덧붙여 적어야 함

### ◆ 법제처 법령해석 10-0417, 2010.12.9.

먼저 교육청이 관리하고 있는 토지가 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지에 해당하는지를 살펴보면, 교육청이 관리하고 있는 토지의 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제9조제2항 단서에 따라 공부상에 ‘○○광역시(교육감)’로 등록하도록 되어 있는데, 같은 항 본문에 따르면 부동산으로서 등기에 등록이 필요한 공유재산의 권리자 명의를 해당 지방자치단체를 원칙으로 하도록 하고 있고, 다만 교육비특별회계 소관의 공유재산의 경우 교육감을 덧붙여 적도록 한 것으로 미루어볼 때, 결국 교육감이 관리청인 재산은 공유재산이라고 할 것이므로 「도시 및 주거환경 정비법」 제68조제1항 본문에 따른 ‘국가 또는 지방자치 단체가 소유하는 토지’에는 교육감이 관리하는 토지도 포함된다 할 것임

## 마. 전대 금지

- 사용·수익 허가, 대부를 받은 자는 그 공유재산을 다른 자에게 사용·수익하게 하여서는 아니 됨
  - 전대를 하는 경우 사용·수익 허가와 대부의 취소 대상이 됨
  - 다만, 사용·수익의 허가를 받은 자가 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인인 경우에는 지방자치단체의 장의 승인을 받아 다른자에게 사용·수익하게 할 수 있음

### ◆ 행정안전부 공기업과-1518(13.3.21)호

전대라 함은 지방자치단체장과 대부 계약체결한 당사자가 직접 그 재산을 관리·운영을 하지 아니하고 제3자에게 사용하도록 하는 것으로 이는 그 재산의 사용 용도와 목적에 장애 발생을 방지하고, 계약체결의 신뢰문제, 계약 당사자의 경제적 이익 등을 보호하기 위한 동법에서 엄격히 제한하고 있음

## 바. 원상복구 의무

- 사용·수익허가 또는 대부를 받은 자는 그 계약기간이 끝나거나 취소가 된 경우에는 그 공유재산을 원상태로 반환하여야 함
  - 사용·수익 허가 종료 또는 취소 이후에도 계속하여 점유한 경우 무단점유에 해당되어 변상금 등 처분 대상임
  - 다만, 지방자치단체의 장이 미리 원상의 변경을 승인한 경우와 사용목적의 성질상 재산의 원상회복이 불필요한 경우(이 경우 시설물 포기각서 징구 필요)에는 변경된 상태로 반환할 수 있음

### ◆ 행정안전부 2011.4.22

공유재산(도매시장 건축물)을 사용·수익허가 받아 옥상에 경비건 건사를 임의로 설치한 사항과 관련하여, 위 행위가 지방자치단체의 사용·수익허가 목적에 위배하여 사용한 경우라면, 해당 지방자치단체가 「공유재산 및 물품 관리법」 제25조 및 제83조에 따라 사용·수익허가 취소, 시설물의 철거 등의 조치가 가능할 것으로 판단됨

### ◆ 안전행정부 공기업과-6680(13.12.24)호

건물 소유자가 적법하게 허가를 받아 건축물을 축조한 경우라 하더라도 그 건물은 자기 소유토지 내에서 신축하여야 하는 것인 바, 자치단체의 승인을 받지 아니하고 점유하여 신축한 경우라면 무단점유에 해당하므로 「공유재산법」에 따른 변상금 부과, 원상복구 명령 등의 조치를 하여야 할 것임

- 사용수익 또는 대부재산을 인도받을 시에는 원상변경 및 제공과금의 미납 여부 등을 면밀히 조사하여야 하며, 원상변경된 경우 원상회복 조치를 하고 미납 제공과금이 있을 시에는 재산 인도일까지 정산토록 함



### 3 다른 법률과의 관계

#### 가. 법 적용

- 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관하여는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공유재산 및 물품 관리법」에서 정하는 바에 따라야 함(법 제2조의2)
- 공유재산의 관리·처분 등에 관한 일반적인 사항은 「공유재산 및 물품 관리법」에서 규정하고 있으나, 도로·하천 등 특별한 관리가 필요한 공유재산은 「도로법」, 「하천법」 등 각 개별법에서 별도로 규정하고 있음

◆ 대법원 판례 1997.11.11. 선고 97도1841 판결

노상주차장에 관한 「주차장법」의 규정은 도로의 노면 중 일정한 구역에 설치된 노상주차장의 설치 및 관리에 관하여 특별히 규율하는 것이어서 「도로법」에 대한 특별규정이라 할 것이므로 노상주차장에 관하여는 「주차장법」의 규정이 우선 적용되고, 「주차장법」이 적용되지 아니하는 범위 안에서 「도로법」이 적용된다고 보며 「도로법」 및 「주차장법」이 적용되지 아니하는 범위 안에서 「공유재산 및 물품 관리법」이 적용된다고 할 것임

◆ 행정안전부 2011.2.21

「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제3조와 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2에 따라 폐교재산은 일반적 공유재산과 달리 취급하도록 규정하고 있으므로 폐교재산에 대한 사항은 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」에 따라야 할 것임

◆ 행정안전부 2016.9.15.

「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」에는 폐교재산의 교환 규정이 없으므로 폐교재산의 교환은 「공유재산 및 물품 관리법」을 적용하여야 할 것임

#### 나. 법령안의 협의

- 중앙행정기관의 장은 공유재산의 관리와 처분에 관련되는 법령을 제정, 개정 또는 폐지하려면 미리 행정안전부장관과 협의하여야 함(법 제17조)
- 지방자치단체는 공유재산의 관리·처분에 관련되는 조례가 제·개정되는 경우, 행정안전부장관에게 보고하여야 함(지방자치법 제28조)

#### 다. 「지방재정법」 등의 준용

- 공유재산 계약, 금전채권과 채무의 소멸시효, 부정당업자의 입찰참가자격 제한 등에 대하여 「공유재산 및 물품 관리법」에서 정한 사항 외에는 「지방재정법」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」을 준용함(법 제97조제1항)

◆ 다른 법령을 준용하더라도 「공유재산 및 물품 관리법」에서 규정하고 있지 않은 행정 절차 등을 준용하여야 하며, 「공유재산 및 물품 관리법」에서 명백히 규정한 사항까지 준용하는 것은 아님에 유의  
 ※ 예시 : 「공유재산 및 물품 관리법」에서 행정재산의 사용·수익 허가의 방법으로 일반경쟁입찰, 지명 경쟁, 수의계약을 명백히 규정하고 있으므로 「지방계약법」에 의한 제한경쟁 입찰 등의 다른 계약 방법은 준용은 불가함

**라. 시효취득의 예외**

- 행정재산은 「민법」 제245조에도 불구하고 시효취득의 대상이 되지 아니함
- 일반재산에 대하여는 「민법」 제245조에 따른 시효취득의 대상이 됨

**마. 체납처분**

- 사용료, 대부료, 연체료, 변상금을 납부기한까지 내지 아니하면 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있음(법 제97조제2항)

**4 조례의 제정 및 운영 등**

**가. 지방자치단체는 법령의 범위 내에서 공유재산의 관리·처분·수입 및 지출에 관한 사항을 조례 또는 규칙으로 제정·운영 할 수 있음(법 제94조의2제2항)**

- 「공유재산 및 물품 관리법」에서 조례로 위임한 사항

조 문	위임한 사항	세부 내용
제16조	공유재산심의회	• 공유재산 심의회 구성, 운영, 그외 필요한 사항
제34조	대부료의 감면	• 외국인투자기업에 대부하는 경우 대통령령이 정하는 바에 의하여 대부료의 일부를 감면
제92조	공유재산 및 물품운영 상황의 공개 등	• 회계연도마다 1회 이상 공유재산의 증감 및 현황, 중요물품의 증감 및 현재액, 그 밖의 재정운영에 관한 중요한 사항을 주민에게 공개

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에서 조례로 위임한 사항

조 문	위임한 사항	세부 내용
제7조의2 제1항제3호	공유재산심의회 민간위원 요건	• 지방재정, 부동산, 건축 또는 도시계획에 관한 학식과 전문지식이 풍부한 사람으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정한 자격요건을 갖춘 사람



조 문	위임한 사항	세부 내용
제7조의2 제4항	공유재산심의회 구성 및 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>공유재산심의회의 구성 및 운영에 필요한 사항</li> </ul>
제11조제2호	처분 등의 제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로의 관리청 또는 자치단체 조례로 정하는 관리청이 자치단체간에 변경되는 경우 양여 가능</li> </ul>
제1조의2제1항 제39조제1항	분할납부 사유	<ul style="list-style-type: none"> <li>한꺼번에 교환자금의 전액을 납부하기가 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경우</li> <li>한꺼번에 매각대금 전액을 납부하기가 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경우</li> </ul>
제13조	사용·수익허가의 방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당 지역생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우</li> <li>지방자치단체의 조례로 정하는 국제기구 또는 비영리민간단체가 사용하도록 허가하는 경우</li> <li>그 밖에 행정재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우</li> <li>이동용 음식판매 용도의 자동차를 이용하여「식품위생법 시행령」제21조제8호기목의 휴게음식점영업 또는 같은 호 바목의 제과점 영업을 하려는 사람에게 사용·수익하도록 허가하는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 모집방법과 우선 대상자 선정기준 등을 정함</li> </ul>
제14조 제31조	사 용 료 대 부 료	<ul style="list-style-type: none"> <li>사용료, 대부료 요율</li> <li>필요한 경우 조례로 정하는 바에 따라 시간대별, 횡수별로 사용료 정함</li> </ul>
제16조 제34조	사용료의 조정 대부료의 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>전년도 사용료보다 5% 이상 증가한 부분에 대하여 70% 이내의 범위에서 자치단체 조례로 감액 조정</li> </ul>
제17조 제35조	사용료의 감면 대부료의 감면	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 사용료 감면</li> <li>법제24조제2항에 따라 행정재산의 사용료를 100분의 30 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 감경</li> </ul>
제19조	관리위탁 행정재산의 수탁 자격 및 기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>수익계약의 방법으로 관리위탁을 한 경우에는 갱신할 때마다 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 해당 관리위탁을 받은 자의 수행실적 및 관리능력 등을 평가</li> </ul>
제21조	수탁재산의 위탁료	<ul style="list-style-type: none"> <li>이용료는 예상수익을 고려하여 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 결정</li> </ul>



조 문	위임한 사항	세부 내용
제23조	일반재산의 사권 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>자치단체의 조례로 정하는 외국인 투자기업이 사회간접자본시설 설치하고 자치단체가 매입하는 조건으로 투자협약을 체결한 후 그 이행 담보를 위해 저당권을 설정하는 경우</li> </ul>
제29조	일반재산의 대부 계약 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우</li> </ul>
제32조	대부료의 납부기한	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업의 경우에는 최초로 준공된 건물 등의 준공일부터 60일 이내에 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 적용한 이자를 붙여 대부료를 납부</li> </ul>
제38조	수익계약으로 매각할 수 있는 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반입찰에 부치기 곤란하거나 성질상 수익계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 자치단체의 조례로 정하는 수익계약의 내용 및 범위</li> <li>지역경제를 활성화하기 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 적합한 시설로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우</li> </ul>
제39조	대금의 납부 및 연납	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대하여 필요한 재산을 매각하는 경우</li> <li>조례로 정하는 외국인투자기업에 대해서는 해당 지방자치단체의 조례로 매각대금의 납부기간을 따로 정할 수 있음</li> <li>지자체의 장이 직접 공영개발 또는 경영수익사업을 하여 조성한 재산을 매각하는 경우에는 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 이자를 붙이지 않고 분할납부하게 할 수 있음</li> </ul>
제41조	소유권의 이전	<ul style="list-style-type: none"> <li>매각대금 분할납부, 매각대금 완납전 소유권 이전</li> </ul>
제42조	일반재산의 매각에 관한 특례	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방자치단체가 직접 경영수익사업으로 조성한 일반재산의 매각 기준을 정할 수 있음</li> </ul>
제43조	일반재산 매각시 중개수수료	<ul style="list-style-type: none"> <li>자치단체의 조례로 정하는 매각기준에 따라 매각하는 경우 중개 수수료 지급</li> </ul>
제48조	일반재산의 신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반재산의 신탁 운영에 관한 필요한 사항</li> </ul>
제49조	공유재산의 대장 관리 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>공유재산 각종 서식 작성 비치</li> </ul>
제52조의3	지식재산 사용허가 등의 방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역경제 활성화에 기여할 수 있는 해당 지역의 특산품 또는 생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는 데 필요한 경우로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경우</li> </ul>



조 문	위임한 사항	세부 내용
제81조	변상금	• 조례로 정하는 바에 따라 변상금의 최초 납부기한부터 1년의 범위에서 그 징수를 미룸
제84조	은닉된 공유재산의 신고에 대한 보상	• 보상금 한도, 은닉된 공유재산의 종류별 보상률과 최고 금액
제96조	조례의 제정·운영	• 공유재산의 관리와 처분, 법령에서 위임한 사항, 그 밖에 필요한 사항

### 나. 운영 기준

- 행정안전부장관은 지방자치단체가 공유재산의 관리·처분·수입 및 지출을 통일적으로 운영할 수 있게 하기 위하여 공유재산의 운영기준을 정할 수 있음(법 제94조의2제1항)

## 제3절 기부채납

## 1 정의 및 대상

## 가. 정 의

- 해당 지방자치단체 외의 자가 공유재산의 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전하여 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말함

## 나. 대 상

- 지방자치단체는 행정재산 또는 일반재산으로 기부 받을 수 있음
- 공유재산으로 편입(증가)되는 재산이어야 함
  - 현금은 「공유재산 및 물품관리법」 제4조에 의한 공유재산에 해당하지 않으므로 금전의 투자를 기부채납 대상으로 보는 것은 곤란함

## ◆ 행정안전부 2011.1.20

「공유재산 및 물품 관리법」 제7조의 기부채납 대상은 법 제4조제1항 각 호의 재산이므로 동 조항에 의하여 물품인 교통 단속 장비에 대한 기부채납은 곤란할 것임

## 2 제외 기준

## 가. 지방자치단체가 관리하기 곤란한 재산

- 무상 사용·수익허가 기간이 지난 후에도 해당 지방자치단체가 직접 사용하기 곤란한 경우
- 기부재산 가액 대비 유지·보수비용이 지나치게 많은 경우

## 나. 지방자치단체가 필요하지 아니한 재산

- 무상 사용·수익허가 기간이 20년을 초과하는 경우
- 지방재정에 이익이 없는 것으로 인정되는 경우



### 다. 기부에 조건이 수반된 재산

- 행정재산으로 기부하는 재산에 대해 그 기부자와 그 상속인, 또는 그 밖의 포괄승계인이 무상 사용·수익 허가를 요청하는 경우에는 조건이 수반된 것으로 보지 아니함
  - 무상 사용·수익 허가를 전제로 기부채납하는 재산은 당해 지방자치단체가 행정재산 용도에 사용하거나 장래 사용하기로 결정한 재산이어야 함
  - 특히, 지방자치단체 사무에 해당하지 아니하고 사경제 주체로서 운영되어야 하는 상업적 성격의 시설은 일반재산으로 기부채납은 가능하나, 무상사용수익허가 대상이 아님
- 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 제40조제1항제3호에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우에는 조건이 수반된 것으로 보지 아니함

◆ 기부채납 조건에 해당하는지 여부는 해당 재산에 대한 지방자치단체의 배타적 이용 및 처분의 자유를 제한하는 경우인지에 따라 판단할 사항으로, 기부채납의 목적을 수행하지 못한 경우, 반환에 관한 특약을 요구하거나 기부채납의 해제 등을 요청한 경우에는 '기부에 조건이 붙은 경우에 해당됨.

#### ◆ 행정안전부 2010.12.22

토지소유자로부터 등기 금지 조건이 부여된 토지를 기부채납 받고자 등기 금지 조건의 해제를 위하여 주택을 공급받은 자에게 동의를 받았으나 주민들이 종합스포츠클럽 건립을 전제로 동의할 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조에 규정된 기부에 조건이 수반된 경우에 해당하는 것으로 사료됨

### 라. 사권이 설정되어 있는 재산

#### ◆ 행정안전부 2011.3.24

지상권이 설정된 재산은 지상권을 말소하기 전에는 공유재산으로 취득할 수 없다고 할 것이므로 지방자치 단체가 매수할 토지의 지상에 송전설비 확보를 위한 지상권이 설정되어 있는 경우에는 지상권을 말소한 후에 취득하여야 할 것임

## 3 방 법

01

총  
칙

## 가. 재산기부서 작성 시 필수적으로 확인할 사항[참고서식 예시2 참조]

- 1) 재산의 표시(위치·지목·면적·가액 등)
- 2) 기부목적, 기부자 성명·주소(법인명), 기부일시·장소
  - ※ 법인 명의로 기부하는 경우 대표자임을 증명하는 서면 첨부
- 3) 기부하는 시기(구체적으로 작성)
  - 기부를 조건으로 영구시설물을 축조하는 경우에는 그 시설물의 준공과 동시에 반드시 채납을 하여야 하며,
    - 즉시 소유권 이전 등 권리보전 조치 완료

◆ 등기·등록 등 권리보전을 하여야 하는 시점 : 당해 지방자치단체의 소관에 속하게된 날부터 2월 이내 (공유재산 및 물품 관리법 제9조, 같은 법 시행령 제6조)

- 여러 개의 건물을 연차적으로 신축하여 기부하기로 하는 경우에는, 각각의 건물이 준공될 때마다 소유권 등기 절차를 이행하여야 함
- 4) 무상사용 요청시 직접사용 또는 전대

◆ 지방자치단체의 장의 승인을 받아 기부재산을 전대하는 경우 사용·수익허가 기간 이내에 전대차 사업계획서를 제출하여야 함(공유재산 및 물품 관리법 시행령 제5조제3항)

## 나. 권리확보에 필요한 서류

- 소유권 증명서류(부동산권리증·등기부등본 등)
- 지적공부등본(토지대장·건축물대장), 필요한 도면 등



## 4 무상사용·수익 허가

### 가. 대상

- 기부채납 재산가액 범위 내에서 행정재산을 기부한 자(상속인 포함)에게 무상으로 사용·수익허가 가능

### 나. 산출 계산식

#### 1) 건물을 기부채납 하는 경우

- 부지사용료를 연간사용료 합산하는 경우 =  $\frac{\text{기부건물의 재산가액}}{\text{기부건물의 연간사용료} + \text{부지사용료}}$
- 부지사용료를 따로 받는 경우 =  $\frac{\text{기부건물의 재산가액}}{\text{기부건물의 연간사용료}}$

#### 2) 토지를 기부채납하는 경우

- 토지를 기부채납하는 경우 =  $\frac{\text{기부토지의 재산가액}}{\text{기부토지의 연간사용료}}$

### 다. 기부채납 재산 무상사용시 부지와 건물의 평가

- 기부 재산가액은 1개 감정평가업자가 평가한 감정평가액으로 하고, 기부재산의 연간 사용료는 영 제14조에 따라 산출하여야 함

#### ◆ 행정안전부 2011.1.16

「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항 및 같은 법 제20조제2항제2호에 따라 기부하는 재산에 대한 수의 계약에 의한 사용·수익허가가 가능하며, 같은 법 시행령 제17조에 따라 기부하는 행정재산인 건물 및 시설의 사용·수익에 필요한 부지를 포함할 수 있을 것임

- 기부 재산가액은 기부자의 부담액만 해당됨

◆ 국비, 지방비, 기금(국가, 지자체, 공공기관\*에서 지원하여 조성된 금액에 한함)이 지원된 시설물의 경우, 해당 지원 금액만큼 기부 재산가액에서 공제하여야 함.

\* 국가나 지방자치단체가 50%이상 출자·출연한 공공기관

- 무상사용 부지의 범위는 시설물이 점유한 부지와 동 시설물 사용에 필요한 공용 부지를 포함하여야 함

**라. 기부채납 재산 무상사용 기간**

- 무상사용 기간은 20년을 초과하지 않도록 하여야 함
  - 기부채납 계약 시 무상사용 기간 종료 이후 갱신 가능 여부에 대한 약정을 하는 것은 향후 분쟁이 발생할 수 있으므로 신중히 처리하여야 함
  - 기부자에게 무상사용 갱신 여부는 갱신하여야 하는 당시의 법령 등에 따라 판단하여야 함

**마. 기타**

- 기부자가 무상 사용기간 종료 후 공유재산법 등 법률에 따른 수의계약 대상이 아닌 경우 일반입찰에 의하여야 하는 것을 기부계약(협약) 전에 명시하여야 함
- 기부자가 무상사용 기간 종료 후에는 공유재산법 등 법률에 따른 사용료 면제 대상이 아닌 경우 유상 사용이 원칙임을 기부결정 전에 기부자와 분쟁이 발생하지 않도록 각별히 유의

**5 유의사항****가. 기부채납 대상 재산의 내구연한 고려**

- 기부대상 재산 중 영구시설물의 내구연한이 무상 사용·수익허가 기간보다 장기인 경우에 한해 채납하여야 함

**나. 건물이 아닌 기계·기구 등으로서 시설물의 철거·분해·운반 등이 용이한 시설물은 기부채납에서 제외**

- 내장 및 건물마감공사(벽체·창호·형광등 설치 등)의 시설은 부동산의 종물로 보기 곤란하여 기부채납 대상 아님

**다. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제1항 각 호 금액이상의 중요재산인 경우에는 기부채납을 결정하기 전에 공유재산 관리계획을 수립하고 지방 의회의 의결을 득한 후 채납하여야 함**



라. 민간자본보조금으로 조성되는 시설물은 원칙적으로 기부채납 대상이 아니나, 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조 및 「보조금 관리에 관한 법률」 제35조, 「지방재정법」 제32조의9 등 관련 법령에 위배되지 않는 경우에 대해서는 예외적으로 기부를 받아들일 수 있음(운영기준 제5조)

- 「지방재정법」, 「보조금 관리에 관한 법률」 등 관련 법률과 보조 조건에 따라 민간자본보조사업자가 직접 소유·관리하는 것이 원칙임
- 다만, 건축하고자 하는 해당 시설물이 민간보조사업자가 국비 등 보조금 지원을 받아 조성된 경우에는 원칙적으로 지방자치단체의 장이 기부를 받아들여서는 아니될 것이나, 「보조금 관리에 관한 법률」 제35조 및 「지방재정법」 제32조의9 등 개별 법률에 따라 재산 처분의 승인을 받은 경우 등에 대해서는 예외적으로 지자체가 기부를 받을 수 있다는 취지이므로 이를 고려하여 기부여부를 판단
- 지방자치단체가 민간자본보조금으로 지원하고 그 보조금으로 조성한 재산을 기부채납을 하고자 하는 경우에는 자치단체가 직접 예산편성하여 사업추진
- 다만, 보조조건에서 정하는 기간이후 기부채납 등은 그 재산의 관리의 필요성, 조건이 수반되는지 여부 등을 고려하여 결정하여야 함

◆ 안전행정부 공기업과-1901(14.3.17)호

민간자본보조금은 민간보조사업자가 직접 관리·운영하여야 하는 점을 고려할 때, 민간자본보조를 지원한 자치단체가 기부받는 것은 곤란함

마. 해당 지방자치단체에 사인의 재산을 아무 조건없이 기부채납한 재산은 반환 곤란

- 기부채납한 재산은 공유재산으로 그 재산의 반환은 법령에 의하지 아니하고는 할 수 없음
  - 무상으로 기부자에게 반환하는 것은 공유재산 및 물품 관리법상 양여에 해당하므로 반드시 법령에서 정한 양여규정에 따라야 함

◆ 안전행정부 공기업과-5693(13.10.31)호

기부받아 자치단체 소유로 된 공유재산을 반환할 수 있다고 「공유재산 및 물품 관리법」 또는 다른 개별 법률에서 특별히 규정하고 있지 않는 한 곤란



## 제4절 공유재산 관리계획

01

총  
칙

## 1 개요

## 가. 정 의

- 공유재산 관리계획(이하 ‘관리계획’이라 함)은 지방자치단체가 공유재산의 취득과 처분을 결정하기 전에 지방의회의 의결을 받는 것을 말함

◆ 공유재산 관리계획은 반드시 취득·처분에 대해 의결로 처리하고 공공시설의 관리는 제외됨(행정안전부 선거의회과, 2012 지방의회 운영 가이드북 p.37 참조)  
- 사용·수익허가 및 대부, 회계간이관 등은 공유재산의 관리에 관한 사항임

## 나. 법적성질

- 공유재산의 취득·처분에 관하여 주민의 대표기관인 지방의회의 사전에 의결을 받는 법령 사무로 강행성과 구속력이 있음

## ◆ 공유재산 관리계획 수립 근거

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 (공유재산의 관리계획) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획을 세워 그 지방의 의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

## 2 수립 범위

## 가. 근거 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제1항

## 나. 대상 : 지자체가 중요재산을 취득 또는 처분하는 경우

- 1) 공유재산 관리계획은 소유권의 변동이 있는 경우에 대해 적용함
  - 사용수익허가, 대부, 회계간 이관, 증·감축 없는 리모델링 등 소유권의 변동없이 재산을 관리·운영하는 경우는 관리계획 수립 대상이 아님
- 2) 지방자치단체가 시행하는 사업계획 수립시 중요재산에 해당하는 경우



- 3) 당초 계획수립시 취득·처분하는 재산이 중요재산에 해당하지 않았으나, 사업진행 중 사업규모 확대 등 계획의 변경으로 중요재산 범위에 해당하는 경우
  - 사업계획 수립 단계부터 취득·처분하는 공유재산의 범위를 구체적으로 확정하고 중요 재산에 포함되는지 여부를 검토하여 사업계획 변경이 발생하지 않도록 추진하여야 함
  - 다만, 불가피하게 사업계획 변경으로 중요재산의 취득·처분이 발생하는 경우에는 지방 의회의 심의·의결 결과에 따라 사업추진 진행을 하여야 함

**다. 중요재산의 범위 : 공유재산으로의 취득 또는 관리·이용 중인 재산을 처분하는 재산 중 다음 기준에 해당하는 중요재산**

- 1) 근거 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제1항제1호·제2호
- 2) 금액기준(제1호)
  - 가) 기준금액
    - 취득 : 시도는 20억원 이상, 시군구는 10억원 이상
    - 처분 : 서울시·경기도 20억원, 그 외 시도와 시군구는 10억원

◆ **법제처 법령해석 11-0430, 2011.9.29**

20억원 이상인 전세권의 취득도 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조제1항에 따라 관리계획에 포함하여 지방의회의 의결을 받아야 하는 중요 재산의 취득에 해당한다고 할 것임

나) 기준금액 결정방법

- 토지 : 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」)
  - 개별공시지가가 없는 경우 표준지공시지가를 기준
- 건물
  - 단독주택 : 공시된 해당 주택의 개별주택가격
  - 공동주택 : 공시된 해당 주택의 공동주택가격
  - 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택 : 시가표준액
  - 그 외 건물 : 시가표준액
- 그 외 재산 : 시가표준액

- 다만, 건물의 신·증축, 공작물 등 시설물의 설치는 토지보상비 등 토지를 취득하는데 드는 비용을 제외한 건축비, 시설비 등 사업비로 함

※ 감정평가는 시가를 반영된 가격으로 사업의 최종 확정이 안된 단계에서 감정평가를 하는 것은 측량 수수료 지급, 부결시 사업추진 중단 등 예산낭비 등의 사유로 적용 않음

다) 면적기준(제2호, 토지만 해당)

- 취득 : 1건당 시도는 6천㎡ 이상, 시군구는 1천㎡ 이상
- 처분 : 1건당 시도는 5천㎡ 이상, 시군구는 2천㎡ 이상

**3** 관리계획 수립 시 작성 방법

가. (근거) 영 제7조제2항 각 호

나. (주요내용) 공유재산 관리계획 수립 서식에 포함하여야 할 내용

1) 사업목적 및 용도

- (목적) 공유재산 취득 또는 처분 등 구체적 사업내용 작성
  - 사업 추진에 따른 배경, 필요성과 취득·처분 사유 등
- (용도) 취득·처분하는 재산의 구체적인 사용용도 작성
  - ○○산업단지 조성 취득, ◇◇문화센터 건립, △△공장용지 처분 등

2) 사업기간

- (취득) 기본계획 수립부터 취득 재산의 준공하는 시점까지
- (처분) 처분계획 수립부터 소유권을 이전하는 시점까지

\* 주의) 다년간 취득·처분을 하는 사업인 경우 그 사업의 시작하는 연도부터 종료하는 연도기간까지로 하여야 함

▶ 기본계획('14.2), 측량 등 수수료 지급('14.5), 손실보상(부지매입, '14.11~'15.12), 건물신축('16.5 ~ '18.2)인 경우, 그 사업기간은 '14.2 ~ '18.2월로 하여야 함

3) 소요예산 : 총사업비, 재원조달, 연도별 사업비 내역 등 포함



- 총사업비 : 연도별 사업비 등 총 사업에 소요되는 금액
    - 각 연도별 세부 사업비 내역 포함
  - 재원조달 : 국비, 지방비(시도비·시군구비), 기금, 기타 등
  - 재원별 사업비 : 부지매입비, 건축비, 용역비, 기타 등
- 4) 사업규모 : 부지면적, 건물 연면적, 층수, 건물 동수, 주요 부대시설 설치 규모 등
- 5) 기준가격 명세 : 영 제7조제7항에 따라 산정된 기준가격을 작성
- 토지는 공시지가, 주택은 공시된 주택가격, 그 외 주택과 재산은 시가표준액
    - ※ 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시가격 적용
- 6) 계약방법
- 다른 법률 또는 공유재산 및 물품 관리법 제29조에 따른 계약방법
    - 일반입찰, 지명경쟁, 용도지정매각, 수의계약으로 구분
    - 증권의 경우 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 증권매출 방법
  - 선박·항공기, 기계기구 등은 법 제76조제2항에 따른 경매, 수의계약 가능

#### 4 관리계획 수립 제외

##### 가. (근거) 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제3항

##### 나. (적용) 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제3항 어느 각 호에 해당하거나, 다른 법률에서 관리계획 제외 규정이 있는 경우

###### ◆ 대법원 판례 2010.9.9. 선고 2010두11917 판결례 참조

공유재산을 보호하고 그 취득·유지·보존 및 운용과 처분의 적정을 도모함을 목적으로 하는 공유재산법의 입법목적과 공유재산의 취득·처분이 지방재정 및 주민의 삶에 큰 영향을 미치게 되므로 주민의사를 대표하는 지방의회의 의결권은 가급적 존중되어야 한다는 점을 고려할 때, 공유재산법 시행령 제7조제2항 각 호가 정하는 관리계획에 포함하지 않는 예외 사유는 되도록 엄격하게 해석하여야 할 것임

**다. (세부내용) 영 제7조제3항 각 호에 해당하는 경우 제외**

① 공유재산 및 물품 관리법이 아닌 다른 법률에 따른 무상귀속

- ◆ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조제1항과 같이 개별 법률에 따라 새로 설치하는 공공시설 무상으로 귀속(취득)되는 경우
  - 무상귀속 : 무상으로 자치단체 또는 사업시행자에게 소유권 이전을 하도록 하는 행위, 즉, 법령에 따라 무상으로 취득·처분하는 것
  - \* 공공의 이익 및 목적에 제공하는 공공시설의 효율적 유지관리, 공공시설의 취득절차 간소화를 위한 개별 법률에서 정하고 있는 경우

② 도시개발법 등 다른 법률에 따른 환지

- ◆ 도시개발법, 농어촌정비법 등 개별법률에서 정하는 환지방식으로 사업을 시행하는 경우

③ 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실

- ◆ 손실보상 등 공유재산의 취득·처분에 따른 분쟁으로 법원의 판결·조정 등에 따라 소유권을 취득하거나 처분되는 경우
  - 이 경우 법원의 조정·판결에 따라 수용을 하는 경우 관할 검찰의 지휘를 받아 처리

④ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 취득(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제6호 가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다.)·처분

- ◆ (취득) 아래 기반시설\*을 설치하는 경우 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 손실보상으로 취득하는 경우
  - \* (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제6호) "기반시설"이란 다음 각 목의 시설을 말함.
    - 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설,      나. 광장·공원·녹지 등 공간시설
    - 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
- ◆ (처분) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따르는 경우 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 6호와 관계 없음)

⑤ 도시 및 주거환경정비법 제68조에 따른 무상양여

- ◆ 주거환경개선구역안에 공유지를 해당 사업시행자에게 무상으로 양여하는 경우



⑥ 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각

- ◆ (관련규정 예시) 중소기업자가 폐도(廢道)나 그 밖에 이와 유사한 공유재산을 부득이하게 공장용지로 사용하려는 경우로서 폐도·폐하천·폐도랑·폐제방 또는 그 밖에 행정재산으로서의 용도가 폐지된 국유재산 또는 공유재산으로서 공장용지에 편입되는 면적이 전체 공장용지 면적의 100분의 50 이하인 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 제1항에 따른 공유재산의 관리계획에도 불구하고 이를 처분할 수 있음

⑦ 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

- ◆ (유권해석 사례) ◇◇시의 지방의회 의결로 도시계획시설을 결정한 것은 토지의 용도를 지정한 것에 불과하므로, 도시계획으로 결정한 것 만으로는 『공유재산법』에 의한 관리계획 수립이 배제된 것이 아님 (행자부 회계공기업과-84호, '08.06.17)

- ◆ (관련규정 예시) 지방자치법 제39조제1항제6호에 따른 중요재산의 취득·처분에 관하여 미리 지방의회의 의결을 받은 경우 관리계획 수립 대상 제외

- 지방자치법상 중요재산과 「공유재산 및 물품 관리법」상 중요재산은 같은 의미(지방자치법 §35①16, 같은 법 시행령 §15의3①)
- 공유재산관리계획을 의회에 상정하여 의결을 받으면 지방자치법 상의 의회의결을 받은 것으로 간주 처리됨(지방자치법 시행령 §15의3①, 공유재산 및 물품 관리법 §10③)

- ◆ (지방의회 동의, 同意)는 공법상 승인과 같은 개념으로 법령에서 직접 동의(同意)로 규정된 경우에 한하여 상정안건의 가부만을 결정하는 것임

- 이 경우 동의안에 대해 수정이나 변경 또는 원안과 다른 대안결정과 다른 대안결정을 할 수가 없음

- ◆ (지방의회 의결, 議決)은 지방자치단체의 중요사항에 대한 의사와 정책을 결정하는 권한으로서 지방의회 의 가장 본질적인 기능임

- 지방자치단체의 장이 주된 의결사항을 문서로 작성하여 의회에 반드시 회기중에 제출하여야 하며
- 의회는 공유재산 취득·처분 대상 일부를 제외시키거나 수정·변경 또는 원안과 다른 대안결정이 가능함
- 따라서, 공유재산 관리계획 처리는 반드시 의결로 처리하되 공공시설의 관리 등은 의결사항은 아님에 유의

- ◆ (유권해석 사례 1) 지방의회의 조건부 의결은 법률적 효과를 수반하는 것이 아닌 정치적 의사표시에 해당
  - 지방의회가 지방자치단체의 재산관리 및 운영 등을 제한하는 조건을 달아 공유재산관리계획에 대하여 의결하는 것은 지방자치단체장의 집행권한에 속하는 사항에 대하여 사전에 적극적으로 관여하는 것으로 지방자치법령에 위반된다고 할 것임
  - 다만, 지방의회가 의안을 의결하면서 ‘부대조건’ 또는 ‘부대결의’라 하여 별도의 결의를 할 수는 있다고 보아야 할 것이나, 이는 집행기관을 구속하는 법률적 효과를 수반하는 것이 아니라 ‘정치적인 의미’ 있다고 할 것임(행자부 선거의회과 2011.3.22.)
- ◆ (유권해석 사례 2) 지방의회 의결은 법률행위의 효력요건에 해당
  - 예산을 수반하는 중요재산의 취득 등에 관한 사항에 대하여 집행부가 이에 관한 예산을 지방의회로부터 일부 또는 전부 승인·확정 받았다는 이유로 동 사항에 대하여 지방의회의 별도 의결을 받지 않는다면 지방의회의 의결권을 심각하게 훼손하는 것이며, 경우에 따라서는 필요적 의결 흠결로 무효인 행위가 될 수도 있음(행자부 선거의회과 2010.6.20)

⑧ 지방세법 제117조에 따른 물

- ◆ (관련규정 예시) 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 부동산에 대하여만 물납 취득하는 경우(지방세법 제117조)
  - 이 경우 물납금액이 공유재산법 시행령 제7조제1항 각호에 해당하는 중요재산인 경우에 한함

⑨ 다른 법률에 따라 관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분

- ◆ (관련규정 예시) 「도시 및 주거환경정비법」제66조제4항(2018.2.9.이후 제98조) 등과 같이 관리계획 배제를 규정한 경우 해당



⑩ 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분

- ◆ (관련규정 예시) 개별법률에서 지방자치단체가 공유재산으로서의 취득하는 것과 지방자치단체의 장이 그 사업시행자 등에게 처분하도록 법률로서 그 의무를 부여한 경우 즉, 법률로 그 재산의 취득·처분에 대해 기속행위로 정하고 있는 경우를 의미함
- ◆ (관련규정 예시) 「온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률」 제12조에 따라 배출권을 할당받는 경우 (유·무상 포함)와 제27조에 따라 이행연도 종료 후 배출권을 주무관청에 제출하는 경우
  - ※ 다만, 할당받은 배출권에 대하여 시행령 제7조제1항제1호의 기준가격 이상을 이행연도 중 처분하거나 추가 취득하는 사항은 관리계획 수립대상임
- ◆ (법제처 유권해석) 종합운동장 건립사업이 「체육시설의 설치·운영에 관한 법률」에 따라 지방자치단체가 설치하여야 하는 전문체육시설의 건립사업으로서 ① 구 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 개발행위허가 제한 고시가 이루어진 상황이고, ② 지방자치단체가 도시계획시설사업의 실시계획 인가를 받아 시행하려는 사업(현재는 같은 법 제28조제5항에 따른 도시관리계획에 대한 지방의회 의견을 듣기 전인 상황임)이라는 사유만으로, 종합운동장 건립사업 부지의 매입이 구 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제2항제12호에 따른 “다른 법률에 의하여 당해 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분”에 해당한다고 볼 수는 없음
  - 또한, 지자체가 종합운동장 건립사업 부지의 매입을 위하여 「지방재정법」 제11조제2항에 따른 지방채 발행, 「지자체 기금관리기본법」 제8조제2항에 따른 기금운용계획안 및 「지방자치법」 제39조제1항제2호에 따른 예산에 대하여 지방의회에 충분히 설명한 후 지방의회의 의결 또는 동의를 받았다는 사유만으로, 종합운동장 건립사업 부지의 매입이 구 「공유재산법 시행령」 제7조제2항제9호에 따른 “다른 법률에 의하여 지방의회의 의결 또는 동의를 얻은 재산의 취득·처분”에 해당한다고 볼 수는 없음(법제처 11-0019, 2011.2.24)

⑪ 다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득

- ◆ (관련규정 예시) 주된 사업대상물에 딸린 공공시설로 취득하는 경우라 함은 개별법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 주된사업이 아닌 부대조건으로 공공시설을 설치하는 경우(공장설립의 경우 진입도로 설치 등)

⑫ 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득

- ◆ (예시) 기존 건물 또는 공작물 등을 동일 부지에 동일한 목적·규모로 취득하는 경우
  - ※ 부지 위치를 이전하여 취득하는 재산은 관리계획 수립대상임



## 5 관리계획 변경 수립

01

총  
칙

## 가. (근거) 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제4항

## 나. (적용대상) 당초 공유재산의 취득·처분에 대한 관리계획을 수립한 후 영 제7조 제4항 각 호에 해당하는 경우 변경계획을 수립하여야 함

## 1) (제1호) 사업목적 또는 용도가 변경된 경우

- 당초 공유재산의 취득·처분에 대해 지방의회의 의결을 득한 사업의 목적이나 용도가 변경된 경우

예) 목적변경 : (당초) 공유재산 매입 → (변경) 공유재산 교환 등  
 용도변경 : (당초) 청소년 수련관 건립 → (변경) 자연휴양림 조성

## 2) (제2호) 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우

- 사업구역이 당초 계획과 달리 다른 장소로 변경\*된 경우를 말함

\* A지역 → B지역, a·b·c·d지번 → e·f·g지번

- 동일 사업구역 내에서 일부 지번이 인접한 지번으로 확대\*되거나 일부지번이 제외\*\*되는 경우는 위치변경으로 보지 아니함

\* a·b·c·d 지번 → a·b·c·f·g 지번

\*\* a·b·c·d 지번 → a·b·c 지번

※ 위치 일부 변경으로 기준금액 또는 면적이 종전 관리계획에 30퍼센트를 초과하여 증감한 경우에는 위치변경과 관계없이 관리계획변경 수립을 하여야 함

## 3) (제3호) 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우

- 당초 수립된 관리계획 사업구역 내에서 사업구역 확대 또는 축소로 토지면적이 30% 초과 증감된 경우 적용
- 영 제7조제4항제2호에 따른 위치 변경으로 당초 면적에 30%를 초과하여 증감된 경우는 위치변경으로 관리계획 변경 수립
- 취득·처분하는 면적이 30퍼센트 미만으로 증감이 있으나, 기준금액이 30퍼센트 초과하여 증감된 경우 제4호에 따라 변경계획 수립을 하여야 함

## 4) (제4호) 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30%를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외



○ 적용방법

① 토지 또는 건물 등 시설물에 대해 당초 관리계획을 수립 후 그 개별공시지가 등 기준가격이 30% 초과 증감한 경우

- 기준가격은 영 제7조제7항 각 호의 가격을 말함

◆ 기준가격은 관리계획 수립 및 변경 여부를 판단하는 주요 요소이므로 그 가격은 반드시 영 제7조제7항 각 호에 해당하는 공시가격으로 하여야 함

② 토지만 취득 또는 처분하는 경우

- 당초 관리계획 수립한 토지의 공시지가 가격이 30% 초과하여 증감이 있는 경우

③ 건물 또는 시설물을 설치·처분하는 경우(토지는 기존 공유지 사용)

- 건물 등 시설물의 각 개별 기준가격 합계를 기준으로 30% 초과 여부 판단

- 토지는 당초 관리계획 수립 대상이 아니므로 변경계획 제외

④ 토지와 건물 등 시설물을 당해연도 또는 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우

- 토지, 건물 등 시설물의 기준가격을 각각 산출하여 초과 여부 판단

※ 건물 등 시설물을 설치하는 것 중 건물만 설치하는 경우 그 건물 가격으로 하고, 건물과 시설물 등을 함께 설치하는 경우에는 그 재산의 합계가격이 30% 초과하여 증감된 경우

- 당초 기준가격이 30% 초과하여 증감하는 아래 사항은 관리계획 변경대상임

· 토지의 기준가격은 초과되고 건물 등 시설물의 기준가격이 초과하지 않는 경우

· 토지의 기준가격은 초과하지 않았으나, 건물 등 시설물의 기준가격이 초과하는 경우

· 토지와 건물 등 시설물의 기준가격이 모두 초과인 경우

○ 유의사항

① 토지, 건물과 그 밖의 시설물(공작물·조경수 등 부대시설 포함) 등 사업계획에 포함된 모든 재산이 대상임

② 다만, 설계 후 공사지연 또는 장기계속 사업으로 인해 물가변동으로 기준가격 보다 30%를 초과한 경우 제외\*

\* 기준가격은 공시가격으로 정하고 있으므로 실질적인 공사비를 적용하는 것이 아님에 유의

③ 건물 및 시설물의 면적이 30%를 초과하여 증감된 경우에는 계획변경 대상이 아님

④ 기준금액이 30% 미만으로 증감되었다 하더라도 그 증감 내역이 토지면적이 30% 초과 증감된 경우 그 면적에 대해 변경 수립을 하여야 함

6 관리계획 상 “1건”의 의미

가. (근거) 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제6항

나. (적용대상) 공유재산 관리 또는 변경계획 수립 시 포함하여야 할 사업범위를 정하는 기준

다. (1건 범위)

- 1) 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우
  - 해당 지방자치단체의 당해연도 사업계획에 따라 공유재산의 취득·처분을 위해 동시에 회계절차를 이행하는 경우
    - 동시에 회계절차를 하는 것은 당해연도에 예산편성되어 계약하고 집행하는 일련의 회계절차를 말함
  - 다만, 동시에 회계절차를 이행하는 경우라 하더라도 그 사업 위치가 서로 다른 경우에는 1건으로 보지 아니함

☞ (예시) 당해연도(2014년)에 읍면동 주민센터(복합건물인 경우 포함) 5개소에 신축 예산을 편성하는 경우, 그 관리계획 수립 여부의 판단은 각각의 주민센터가 중요재산에 해당하는 주민센터만 관리계획 수립 대상임

- 동일한 사업계획을 수립한 경우 취득·처분하는 시점을 분리하여 계약하는 일이 없도록 유의하여야 함

☞ 예시) 당해연도에 토지 매입비 및 건축비 등을 모두 편성하는 경우 그 사업 전체를 1건으로 처리

2) 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우

- 영 제3조에 따른 5년 이내 사용(취득) 또는 처분하기로 결정된 재산
  - 동일한 사업계획에 따라 연차적으로 취득·처분하는 재산 전체를 의미함

☞ 예시) 당해연도(2014년)에 토지 매입, 다음연도(2015)에 건물 신축, 이후년도에 조경사업 등을 추진하는 경우 관리계획 수립 시 그 사업 전체를 1건으로 처리



- 해당 자치단체 사업계획에 따라 5년 이상에 걸쳐서 사용(취득) 또는 처분하기로 결정한 재산
- 3) 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우
  - 공유재산의 취득·처분을 함에 있어 그 계약상대자가 동일한 경우를 말함
  - 이 경우, 매수 상대방과 매각 상대방을 동시에 충족하여야 하는 것이므로 교환에 해당됨
- 4) 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우
  - 해당 지방자치단체의 사업계획에 따라 당해연도 또는 중·장기 계획에 따라 함께 취득·처분하는 경우
  - 이 경우, 중·장기 계획에 따라 토지와 건물을 취득하여야 하는 경우에도 그 사업 전체를 1건으로 처리하여야 함
- 5) 해당 재산에 인접하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
  - 공유재산의 취득·처분을 하고자 하는 재산의 부대시설이거나 맹지, 그 재산의 부대 시설인 경우 일괄 취득·처분하는 경우
- 6) 분필되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
  - 공유지 필지가 서로 달라하고는 있으나, 동일한 사용 목적으로 관리·운영되는 경우
 

☐ 예시) 취득·처분하는 공유지가 분필되어 있는 경우에도 그 사용 목적이 같고 일단의 토지로 관리·운영 되어야 할 경우 해당
  - 서로 다른 장소에 분산되어 있고, 동일한 사용목적으로 관리·운영되는 재산을 취득·처분하는 경우
 

☐ 예시) 해당 지자체가 당해연도에 여러채의 직원 관사를 취득·처분하는 경우 그 총 소요예산액이 중요재산에 해당하는 경우 1건으로 처리
- 7) 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득승인이나 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

## 7 관리계획(변경) 수립시점

01

총  
칙**가. (기본원칙) 공유재산으로 취득 또는 공유재산을 처분하기 위하여 예산을 지방의회의 의결을 득하기 전까지 받아야 함(법 제10조제1항)**

- 지방자치단체의 장이 관리계획(변경) 수립은 그 사업이 구체적으로 확정(변경)된 후 지방의회에 제출하도록 하고 있음
- 다만, 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 관리계획(변경)을 세워 지방의회의 의결을 받아야 하므로
  - 지방자치단체가 지방자치법 제127조에 따른 예산편성 및 의결하기 위한 지방의회 제출기한 등 절차 참고

☞ 예시) 기본설계·실시설계 전, 사업 시행자 선정 이전 등 관련법령, 그 사업의 추진여건 등을 고려하여 지방의회 의결 전에 지방의회의 의결을 득하면 됨

- 사업추진 의사결정을 위한 타당성 조사 및 기본계획수립 용역 등은 관리계획 수립 대상인 취득·처분에 해당하지 않으므로 관리계획과 별개로 예산편성을 할 수 있음

**나. (시기별 수립시점) 지방자치단체의 장은 다음 기준에 따라 정기분과 수시분으로 구분하여 관리계획을 지방의회에 제출하여야 함**

## 1) 정기분

- (적용) 공유재산의 취득·처분을 위해 다음연도 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 공유재산의 취득·처분에 관한 계획을 세워 그 지방의회의 의결을 득하는 것을 말함
- (지방의회 제출시기) 매년 다음연도 예산을 심의·의결하기 위하여 지방의회가 개최하는 시기
  - 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 : 회계연도 시작 50일전까지
  - 시·군·구(자치구) : 회계연도 시작 40일 전까지

## 2) 수시분

- (적용) 공유재산의 취득·처분을 위해 당해연도에 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 공유재산의 취득·처분에 관한 계획을 세워 그 지방의회의 의결을 득하는 것을 말함



- 정기분 수립 이후 당해연도에 새로운 사업계획 추진 결정 또는 천재·지변 발생, 국비, 시·도 보조금, 기금 등 예산확정 지연에 따른 사업추진계획 수립 시 수립
- (지방의회 제출시기) 당해연도 정기회 및 임시회 시 관리계획(변경) 또는 예산을 심의·의결하기 위하여 지방의회가 개최하는 시기

**다. (예산안 편성) 예산부서 및 사업부서는 영 제7조제1항 및 제2항 각 목에 해당하는 규모에 대해 관리계획 수립 대상인지 여부를 반드시 재산관리부서와 협의**

1) 부서별 협의사항

- ① (사업부서) 당해 사업으로 인해 취득·처분하는 재산이 있는 경우 관리계획 수립 대상 여부를 반드시 재산관리부서와 협의
  - 관리계획 수립을 위한 취득·처분 재산의 현황 및 목록, 사업개요 등을 작성
    - ※ 각 자치단체별로 사업목적·용도, 재산가격, 면적 등 조서작성 관리
  - 재산관리관과 협의결과, 관리계획 수립 대상이 아닌 경우 사업계획에 따라 예산 요구를 할 수 있음
  - 수립 대상\*의 경우 지방의회의 의결을 거쳐(정기분·수시분) 예산 요구
    - \* 토지 매입·처분, 건물·지장물 등 손실보상, 건물 등 철거비, 건물 신·증축비, 공작물·구축물 매입·처분, 유가증권의 취득·처분, 현물출자는 현물처분과 유가증권 취득, 현금출자는 유가증권의 취득, 전세권 설정 등
- ② (재산관리부서) 사업부서에서 관리계획 수립 여부에 대해 의견요구 시 관련법령과 관리계획 수립 기준 등 관련규정에 따라 처리
  - 사업부서에서 예산요구 전에 관리계획 수립 기준 등 관련규정을 사업부서 및 예산부서에 통보하여 관리계획이 누락되는 일이 없도록 조치
- ③ (예산부서) 사업부서에서 토목 및 건축사업 또는 자치단체 소유로 취득·처분하는 예산요구 시 재산관리부서에 관리계획 수립여부 확인

2) 세부내용

- ① 사업기본계획 수립
  - 사업부서는 사업기본계획이 수립되면 그 사업계획에 따른 취득·처분하는 재산을 분류
    - 사업추진 근거, 추진배경·용도, 사업기간, 취득·처분하는 재산의 현황, 기준가격, 취득·처분방법, 사업기간 등 명시

- 관리계획 수립 여부에 대한 법적검토
  - 사업부서에서 재산관리부서에 협의 처리
  - 사업추진 근거·관리계획 수립 관련 법적 규정, 목적·용도·사업기간 등 확인 처리
- ② 예산편성(안)
  - 사업부서에서 요구한 예산 중 법 제4조제1항 각 호에 해당하는 재산의 취득·처분 목록 확인
    - 사업명, 사업기간, 재산의 종류, 용도, 취득·처분면적, 기준가격 등
  - 영 제7조제1항제1호 및 제2호 각 호에 해당하는 기준가격 또는 면적에 대해 관리계획 수립 여부 확인
    - 관리계획 수립 여부 확인 시 정기분 또는 수시분 대상인지 등을 검토
- ③ 관리계획(변경)을 미수립한 경우(지방의회 의결을 득하지 않음)
  - 예산안 편성을 할 수 없음
  - 다만, 다음사항은 예산안 편성을 하여 지방의회에 제출하여야 함
    - 관련법령 등에 따라 관리계획(변경) 제외 대상인 경우
    - 동일 지방의회 회기 내에 예산안 편성과 동시에 제출되는 경우. 이 경우 정기분 또는 수시분으로 처리하여야 하는 지 면밀히 검토
    - 종전 지방의회 회기에 제출되어 지방의회에 계류중인 경우
- ④ 예산안 편성을 수반하지 않는 관리계획 수립의 경우
  - 기부채납과 같이 현물을 취득하거나 관리계획을 우선 수립 후 그 결과에 따라 예산을 편성하는 경우 등이 해당
  - 관리계획(변경)의 지방의회 의결 여부에 따라 다음 지방의회 회기 때 예산안을 편성하여 지방의회에 제출
- ⑤ 지방자치단체의 장은 관리계획(변경)이 수립된 사업에 대하여는 특별한 사정이 없는 한 예산편성(안)에 반영을 하여야 함

☞ 지방의회의 의결권은 지방자치단체의 중요사항에 대한 의사와 정책을 결정하는 권한으로서 지방의회의 가장 본질적인 기능임을 고려하여 지방자치단체의 장은 가급적 지방의회의 의결사항을 존중하여야 함



3) (지방의회 제출·심의) 지방자치단체의 장은 공유재산의 취득·처분을 하기 위해 관리계획을 의결을 받기 위해서는 지방의회에 제출하여야 함

① 해당 사업으로 공유재산의 취득·처분을 위한 예산심의·의결을 하기 전에 지방의회에 제출하여야 함

② 공유재산 관리계획 수립(안)과 예산편성(안)을 동시에 제출하는 경우

- 지방자치단체의 장은 관리계획 수립(안)과 예산편성(안) 심의를 위한 소관 상임위원회가 서로 다를 경우 각 상임위원회와 상호 연계처리 할 수 있도록 노력하여야 함
  - 즉, 관리계획(안)과 예산편성(안)을 서로 다른 상임위원회에서 심의를 하여 관리계획은 부결되고, 예산안은 가결되어 예산편성 전에 관리계획을 지방의회에 의결을 받도록 한 공유재산법을 위반하는 사례가 없도록 하여야 함

☑ 관리계획(안)과 예산편성(안)의 심의하는 상임위원회 선정은 지방의회 운영과 관련된 사항으로 지방의회와 협의 등 필요

- 특히, 지방의회는 각 상임위원회에서 관리계획(안)과 예산편성(안)이 상호 보완적으로 심의될 수 있도록 노력하여야 함

○ 또한, 공유재산 관리(변경)계획(안)을 제출한 재산관리관은 지방의회 상임위에서 심의 결과를 예산담당과장과 총괄재산관리관에게 지체 없이 통보하여야 함

- 예산담당과장과 총괄재산관리관은 상임위원회에서 관리계획(안)이 부결 또는 가결 여부를 예산안 편성 심의 상임위원회에 보고하여 관리계획(안)과 예산편성(안)이 상호 보완적으로 심의 될 수 있도록 노력하여야 함

○ 지자체장은 지방의회 상임위원회에서 심의·통과된 관리계획(안)은 예산편성(안)보다 우선하여 의결처리 될 수 있도록 노력하여야 함

4) (관리계획 유효기간) 지방의회의 의결을 받은 관리계획(변경)은 그 사업의 취소 또는 완료될 때까지 효력이 있음

○ 공유재산 관리계획 수립 후 사업 완료 전 그 내용이 취소되는 경우에도 지방의회 의결을 받아야 함



## 8 유의사항

01

총  
칙

- 가. 관리계획은 예산편성 전에 그 사업계획성 및 필요성 등을 예산의결 전에 주민 대표기관인 의회에 보고하는 예정 준칙이며,
- 기준금액은 공유재산법령에 따라 토지는 개별공시지가, 건물 등 그 밖의 재산은 시가 표준액을 적용하여야 함(강행규정)
- 나. 기부채납인 경우 재산관리관은 미리 총괄재산관리관과 기부채납 가능 여부를 협의하여야 함
- 중요재산에 해당하는 경우에는 관리계획을 수립하여 지방의회의 의결을 득하여야 함
  - 특히, 민간자본보조금으로 조성한 재산을 기부채납으로 취득하는 경우
    - 그 보조사업 목적에 따라 보조사업자의 책임 하에 관리·운영하도록 하여야 하므로 기부채납은 신중히 검토하여야 함
- 다. 공유재산 처분의 경우, 총괄 재산관리관은 해당 재산에 대한 향후 행정수요, 해당 일반재산의 취득 목적 및 경위, 재정상황 등 제반사정을 고려하여 관리계획 수립
- 라. 부지매입과 연계된 건물 신축 등 부대시설을 설치하는 경우 그 시설 전체를 1건으로 처리하여야 함
- 마. 공용·공공용지 확보는 도시계획 등 개별 법률에 따라야 하며, 해당 사업의 목적·규모·시기에 적합하도록 계획 수립
- 바. 당초 계획수립 시 취득·처분하는 재산이 중요재산에 해당하지 않았으나, 사업 진행 중 사업규모 확대 등 계획의 변경으로 중요재산 범위에 해당하는 경우
- 사업계획 수립 단계부터 취득·처분하는 공유재산의 범위를 구체적으로 확정하고 중요 재산에 포함되는 지 여부를 검토하여 사업계획 변경이 발생하지 않도록 추진하여야 함
  - 다만, 불가피하게 사업계획 변경으로 중요재산의 취득·처분이 발생하는 경우에는 지방의회의 심의·의결 결과에 따라 사업추진 진행을 하여야 함



#### 사. 재산의 취득 시에는 다음 사항을 고려하여야 함

- 지방자치법 제122조의 건전재정의 운영 목적에 위배되는지 여부
  - 국가 또는 공공기관 유치를 위하여 토지매입이나 건물을 신축하는 것은 곤란
- 지방자치단체가 행정목적으로 사용하거나 또는 장래 필요한 토지인지, 장래 활용에 장애가 있는지 여부
- 교환으로 취득하는 재산에 대해 구체적인 사용계획이 있는지 여부
- 교환을 목적으로 건물을 신축 · 처분하는 경우는 지양
- 주민들의 민원 해소 목적을 위한 불필요한 재산의 취득 지양
- 입지여건, 향후 인근지 개발 가능성 또는 추가 비용 소요여부 등을 종합적으로 검토하여 취득 여부 결정

## 제5절 용도의 변경 및 폐지

01

총

칙

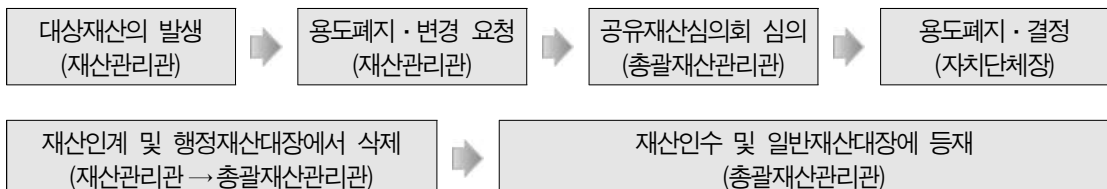
### 1 의의 및 절차

#### 가. 의의

- 1) 용도폐지 : 행정목적 본래의 기능을 상실한 공용재산, 공공용재산 등 행정재산에 대하여 기존 용도를 폐지하여 일반재산으로 전환하는 것을 말함
  - 청사·도로·공원 등 공용·공공용 재산인 행정재산이 사실상 사용되지 아니하거나 행정 목적으로 사용할 필요가 없게 된 경우
- 2) 용도변경 : 일반재산을 행정재산으로 전환하거나 행정재산을 다른 행정목적으로 바꾸는 경우를 말함
  - 공용재산을 공공용 재산으로, 공공용 재산을 보존용 재산으로의 전환 등

#### 나. 절차

- 용도폐지와 변경은 공유재산 심의회 심의를 거쳐 자치단체의 장이 결정하는 것임
- 처리절차도(예시)



#### ◆ 안전행정부 공기업과-5552(13.10.23)호

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 처분으로 공공시설이 아닌 행정재산을 일반재산으로 용도폐지 할 경우 특별히 법률로 제외하도록 하고 있지 않는 한, 공유재산 심의회의 심의를 받아야 할 것임



## 2 대상재산 및 재산의 인계·인수

### 가. 대상재산

- 도로, 하천, 제방, 구거 등 공공용재산이 사실상 공공용으로 사용되지 아니하게 된 때
- 공용재산 또는 기업용재산이 해당 행정목적에 사용할 필요가 없게 된 때
- 위탁개발을 하기 위하여 필요한 경우
- 보존용 재산이 당해 보존목적에 사용할 필요가 없게 된 때

◆ **법제처 법령해석 13-0185, 2013.6.4**

주민센터 용도의 행정재산인 건물이 주민센터 이전이 확정되어 장래에 행정목적으로 사용되지 않을 것이 명백히 예상되는 경우에도 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제8조제1호의 “행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우”에 해당한다고 보아 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호에 따라 주민센터 용도의 행정재산인 건물을 용도폐지하고 이전 전까지 주민센터로 사용할 수는 없다고 할 것임

### 나. 용도폐지 등에 따른 재산의 인계·인수

- 1) 용도폐지 결정 후 기존 재산관리관으로부터 필요한 서류 등을 인계·인수한 때
- 2) 재산의 인계·인수 시 그 재산의 사용료·대부료, 변상금 체납액, 채권 등의 관리는 인계 받는 재산관리관으로 하는 것이 바람직함
  - 다만, 용도폐지 후 매각 등 장래 관리의 필요성이 없는 경우에는 인계전 재산관리관이 징수 관리
- 3) 용도폐지 결정된 재산은 그 재산의 목적·용도 등을 고려하여야 하므로 공유재산심의회 심의를 거쳐 결정된 경우 특별한 사정이 없는 한 인수를 거절할 수 없음
  - 공유재산의 관리부서 지정 시 재산관리가 곤란하다는 사유 등으로 거절하는 것은 곤란
- 4) 용도폐지하여 재산을 인계하여야 하는 부서는 민원사항이나, 체납액 등을 완료 후 이관
- 5) 도시계획시설 저축 등 관련 법령상 재산의 처분이 제한될 경우 토지분할 등을 통하여 처분제한 사항이 없도록 정리한 후 인계
- 6) 공공용 지목(도로, 하천 등)은 실제 상황에 맞게 지목 변경한 후 인계
- 7) 용도폐지 대상 토지에 불법 건축물이나 지장물이 있는 경우 용도폐지하여 일반재산으로 변경하지 말고 행정재산 상태에서 불법사항을 정리 후 일반재산으로 변경 처리

### 3 유의사항

- 행정재산을 용도폐지·변경할 경우에는 명확한 사유가 있어야 하며, 장래 사용목적 또는 활용계획 등을 종합적으로 고려하여 결정
- 행정재산인 공공시설물 중 복합 수익시설물(예 : 월드컵축구경기장, 국제전시장 등 대규모 시설 등)은 수익시설 일부를 용도폐지하고 일반재산화하여 관리 가능
- 재건축, 주택조합 등 사업승인을 하는 경우 사업시행부서는 그 사업승인 전에 반드시 재산관리관과 그 행정재산의 용도폐지 여부를 사전협의하여야 함
- 도시계획시설 변경을 수반하는 용도폐지를 하는 경우 그 용도폐지 결정 이전에 도시계획 시설 변경 등의 사전검토 필요

01

총  
칙



## 제6절 영구시설물 등 축조

### 1 개요

#### 가. 의의

- 지방자치단체의 장이 공유재산인 토지에 국가·다른 지방자치단체·사인 등이 건물과 같은 영구적으로 사용할 수 있는 시설물 축조 여부를 규정

#### 나. 영구시설물

- 영구시설물이란 일반적으로 공유지에 고착되어 용이하게 이동할 수 없는 시설을 의미하는 것으로 시설물의 해체가 물리적으로 심히 곤란하여 재사용이 불가능하거나 해체비용이 막대하여 해체시 오히려 손실이 올 수 있는 시설물임
- 공유토지 상에 건물이나 영구시설물이 축조되는 경우 지방자치단체의 소유권 행사와 장래 행정 및 기타목적 사용에 장애를 초래할 수 있으므로, 「공유재산 및 물품관리법」 제13조 규정에 의거 해당 지방자치단체의 장외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·교량 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못하도록 금지하고 있음

### 2 영구시설물 축조 허용 범위

#### 가. 영구시설물의 준공과 동시에 그 시설물을 해당 지방자치단체에 기부하는 조건으로 축조하는 경우

- 1) 독지가인 사인(私人) 등이 지방자치단체에 기부의사를 표시할 때에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항에 따라 지방자치단체가 채납 의사를 결정한 후 기부자에게 토지사용 승낙을 하는 때에 축조 가능

◆ 지방자치단체는 공유재산을 국가, 다른 지방자치단체, 법인 등에 기부하는 근거가 없으며, 이는 법 제40조 양어로 보아야 함

- 2) 기부는 조건이 없는 기부이기 때문에 건물 등을 준공과 동시에 기부채납하여야 하고, 기부채납 재산은 향후 기부자에게 반납, 사용 등 아무런 연고권이 발생하지 아니함

3) 기부를 조건으로 영구시설물을 축조하는 경우에는 건축물의 준공과 소유권 이전 등 권리보전 조치를 완료 후 공유재산으로 관리하여야 함

※ 등기·등록 등 권리보전을 하여야 하는 시점 등 당해 지방자치단체의 소관에 속하게 된 날부터 60일 이내 (공유재산 및 물품 관리법 제9조, 같은 법 시행령 제6조)

◆ 안전행정부 공기업과-4918(13.10.10)호

사용 또는 대부를 받은 자가 사용·수익허가 기간 또는 대부기간 동안 사용하기 위하여 자진철거 및 철거비용의 예치 등을 조건으로 축조하는 경우는 공유지내에 설치하는 시설물이 사용·대부 기간 이내로 한정하고 있고, 또한 해체에 특별한 기술을 요하지 아니하고 철거 등 원상회복이 용이한 시설물 등으로 보아야 할 것이므로, 건축물, 콘크리트 구조물 등과 같은 영구시설물을 철거를 조건으로 사용·수익허가 또는 대부계약을 하는 것은 적용 대상이 아님

**나. 기부할 재산의 무상 사용·수익허가를 받기 위해 축조하는 경우**

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조 규정에 의하여 기부채납 재산을 평가하여 그 재산 평정가격을 연간 사용료로 나눈 연수 범위 내에서 당해 기부채납 재산을 무상 사용·수익허가 하는 조건으로 협약을 체결한 경우 축조 가능

**다. 사용·수익 허가 또는 대부를 받은 자가 사용·수익허가 기간 또는 대부기간 동안 사용하기 위하여 자진철거 및 철거비용의 예치 등을 조건으로 축조하는 경우**

- 1) 공유재산에 영구시설물의 축조가 불가피한 사유가 발생하는 때에는 그 사용·대부기간 내에 사용을 하고 철거이행을 확약하여야 하며, 계약체결 또는 가설건축물 허용 신청시 가설건축물 투자예상액과 실제 철거 등 원상회복에 소요되는 예상비용(공무원가계산서 상 총 공사비의 10% 이상)을 이행보증금으로 예치하여야 함
- 2) 또한, 이 경우 가설건축물 등과 같이 사용·대부기간(5년) 이내 사용을 하고 철거가 가능한 시설물로 한정하여야 하며,
  - 사용·수익허가 또는 대부기간은 갱신하는 기간을 포함하여 영구시설물 축조를 허용하는 것이 아님에 유의
  - 사용·수익허가 또는 대부기간 갱신 시 그 사용·대부 갱신기간 내 사용 후 철거를 이행하여야 함

◆ 행정안전부 회계공기업과-6522(09.11.15)호

공유재산의 사용·수익 허가 또는 대부는 사용기간 중 원형의 변경없이 사용하는 것을 의미하는 것으로 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제1항제3호에 따라 영구시설물을 축조하고자 하는 경우, 사용·대부자가 건물 등 지상권 설정이 되지 않는 시설물 사용·대부기간 동안만 사용하기 위하여 설치하고 사용·대부기간 만료시 철거가 가능한 시설로 한정된다 할 것임



3) 건축물 등과 같은 영구시설물을 자진철거 또는 철거비용 예치 등을 조건으로 축조하는 행위 금지

※ 사용·대부 계약시 계약내용을 충분히 숙지하도록 하고, 무단전대 행위나 불법건축물 등의 설치를 하지 않겠다는 내용을 자필로 받아야 함

◆ 행정자치부 회계공기업과-109(08.2.19)호

「공유재산 및 물품 관리법」에서 사용·수익허가와 영구시설물 축조 허용은 별개의 사안으로서, 사용·수익허가를 득하였다 하여 공유재산 부지에 영구시설물 축조를 허용한 것은 아님

◆ 행정안전부 회계공기업과-6522(09.11.15)호

공유재산의 사용·수익 허가 또는 대부는 사용기간 중 원형의 변경없이 사용하는 것을 의미하는 것으로 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제3호에 따라 영구시설물을 축조하고자 하는 경우, 사용·대부자가 건물 등 지상권 설정이 되지 않는 시설물을 사용·대부기간 동안만 사용하기 위하여 설치하고 사용·대부기간 만료시 철거가 가능한 시설로 한정된다 할 것임

라. 수도권 내 인구집중유발시설의 지방이전, 일정 기준 이상의 공장, 관련 법률에 의한 정부출연·특정연구기관을 유치하기 위하여 축조하는 경우

1) 대부기간 만료 시 그 대부받은 재산을 매입하는 조건으로 공장·연구소 등을 축조할 수 있도록 토지 사용 승낙

※ 수의계약으로 대부를 할 때는 영구시설물의 축조를 하여야 할 시설물이 어떤 것인지를 사전에 파악하여 처리

2) 대부기간 만료 시 당해 시설물을 매입해야 한다는 조건을 대부계약서에 명시하여야 하고, 이를 이행하도록 하는 특약등기 또는 공증 등 안전장치를 확보해야 함

마. 도시계획사업 등 다른 법률에 따라 지방자치단체에 소유권이 귀속되는 공공시설을 대체시설로 축조하는 경우

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 등에 따라 개발행위를 하는 경우 개발행위허가를 받은 자에게 공공시설의 무상귀속 또는 양도하는 공공시설의 대상 목록을 사업시행 승인 신청시 제출토록 하여야 하며,

2) 무상 귀속될 목록을 사전에 확정된 후 새로운 공공시설을 소유·관리할 관리청이 보유한 기존의 공공시설 중 사업시행자에게 무상귀속하기로 결정된 부분에 대하여는 착공 동의



## ◆ 법제처 법령해석 11-0158, 2011.5.12

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항 및 제88조제2항 등에 따라 도시계획시설사업의 실시 계획인가를 받은 행정청이 도시계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치한 경우, 새로 설치한 공공 시설에 의하여 대체되는 기존의 공공시설이 없는 경우에도 새로 설치한 공공시설은 그 시설의 관리청에 무상귀속됨

### 바. 매각·양여·교환계약 체결한 재산의 소유권을 이전하기 전에 사용승낙을 받아 축조하는 경우

- 1) 매각 또는 교환 대금의 2분의1이상을 낸 경우로서 잔금에 대한 채권확보장치(은행의 지불보증 또는 보증 보험증서 제출 등) 마련 후에는 소유권을 이전하기 전이라도 토지사용 승낙 후 영구시설물 축조를 허용할 수 있음
- 2) 건축물이 2인 이상에게 분할되어 분양되는 아파트 등의 경우는 매각대금 완납 후 착공 동의
- 3) 다만, 국가나 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용으로 사용하기 위해 시행하는 사업의 경우는 계약금 납부 후 별도의 채권확보 없이 상호 협의 후 착공 동의 가능

### 사. 매각전 건축물·구조물 등 사전 착공금지

- 1) 매매계약을 체결하기 전에 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조에 해당되는 경우를 제외하고는 건축허가에 필요한 토지 사용승낙 또는 영구시설물 축조를 동의하여 주어서는 안됨
- 2) 특히, 재개발사업 시행시에 토지사용 승낙 또는 동의를 먼저 해 주고 공유재산을 매각하지 않은 상태에서 아파트를 착공하는 일이 없도록 유의
- 3) 택지개발 및 아파트사업 승인시 공유지가 포함된 경우, 사업부서에서는 총괄재산 관리부서와 반드시 협의를 실시하고, 사업승인 조건시 매매계약체결 전에는 착공이 불가하다는 조건을 명시하고 승인하여야 함
- 4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적용대상인 경우, 도시계획시설사업으로 인해 새로운 공공시설의 설치에 필요한 토지와 종래의 공공시설이 설치되어 있는 토지가 동일한 경우 그 토지가격을 뺀 설치비용만 계산하므로 공유지상 영구시설물 축조 허용(개별 법령 확인)

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제15조제6호 등



### 아. 공중·지상·지하에 공작물을 설치하는 경우

- 1) 해당 지방자치단체가 당해 공유재산의 사용 및 이용(처분 등)에 지장이 없는 범위로 한정하며,
- 2) 지상권이 설정되는 건물 등이 아닌 공작물(송전철탑, 공중선로, 건물에 부착하는 휴대전화 기지국 등) 설치의 경우로 보아야 함

◆ 공유재산법상 공작물은 토지에 정착한 시설물 중 건물을 제외한 시설로서 재산으로 분리되는 시설을 의미

◆ 안전행정부 공기업과-599(13.4.19)호

공유지에 오·우수관 매설을 허가할 경우 장래 행정목적 및 관리·처분 등에 제한을 받는 등 향후 지속적으로 사용할 것이 예상되는 시설용도로 사용·수익 허가를 하는 것은 곤란할 것으로 보이나, 이에 대한 판단은 해당 지방자치단체 장이 그 재산의 공공·활용 가치와 자치단체 전체 이익에 부합되는 지, 재산권 행사 제한 여부 등을 종합적으로 고려하여 판단·처리하여야 할 것으로 사료됨

◆ 행정자치부 회계공기업과-109(08.2.19)호

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제9호는 당해 전체 부지의 이용에 지장이 없는 범위 안에서 극히 일부분의 토지를 사용하고, 시권(지상권 등이 발생하지 않는 경우에 해당하는 것으로, 지하매설관로, 송전철탑 등이 이에 해당한다 할 것인 바, 본 건의 경우 재단에서 공유재산 부지에 건물을 신축하는 것은 불가함

### 자. 지방자치단체가 공립학교에 복합시설을 설치하는 경우

- 1) 지방자치단체가 문화·복지행정을 수행하고 있고, 교육청은 교육·과학·기술·체육 그 밖의 학예에 관한 사무를 수행하며 당해 지방자치단체의 주민에게 행정서비스를 제공하고 있으므로
  - 교육청 소유 부지에 지방자치단체가 단독 또는 교육청과 공동으로 문화·복지 시설 등 복합시설을 설립할 수 있도록 하여 주민에 대한 공공서비스 제고
- 2) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자사업으로 추진하는 경우에는 기획재정부에서 “학교복합시설 활성화 방안”에 따라 학교복합시설 사업 추진
- 3) 지방자치단체 자체계획에 의해 추진하는 경우에는 먼저 부지 소유주인 당해 교육청과의 협의를 통해 추진
  - 이 경우 문화·복지시설 등 복합시설 설치에 한정되므로 주차장 등 단독 시설을 건립하는 것은 해당 안 됨
  - 또한, 지방자치단체가 교육청으로 소유권 이전을 하는 것은 양여에 해당하므로 「공유재산 및 물품 관리법」 등 법령의 근거가 없으면 불가함

**차. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이(국가 제외) 공용 건축물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간의 합의와 해당 지방의회의 동의를 있는 때**  
예시) 시·도가 지역균형발전 등 정책적 차원에서 시·군·구 소유의 부지내에 공공시설물을 설치하는 경우

- 영구시설물을 축조하고자 하는 지방자치단체의 장은 토지 소유권자인 해당 지방자치단체장과 문서상 합의가 있어야 하며, 중요재산에 해당하는 경우 공유재산 관리계획을 수립하여야 함
- 토지 소유권자인 지방자치단체의 장은 합의내용을 바탕으로 지방의회의 동의를 얻어야 함
- 공용 건축물(청사, 관사, 예술회관, 시·도립학교·박물관·도서관 등)이 아닌 공공용 시설물(도로, 제방, 하천, 공원, 구거, 유수지, 전용 노외 주차장, 주차빌딩 등) 등의 영구시설물을 해당되지 않음에 유의

◆ 안전행정부 공기업과-3280(13.8.7)호

지방자치단체가 직접 사용하지 않는 건축물인 임대주택은 행정재산으로 볼 수 없고 공용건축물에 해당하지 않는 것으로 사료됨

◆ 안전행정부 공기업과-1726(14.3.10)호

공유재산 운영기준(13.12.31 개정)〈별표 2〉, 가. 11호에서는 공용건축물의 예시를 청사, 관사, 예술회관, 시·도립 학교, 박물관, 도서관 등과 같이 자치단체가 행정목적으로 설치한 건축물을 의미하는 것으로, 본 사안의 유소년축구장은 주된 시설이 건축물로 볼 수 없어 공용건축물로 보기 곤란함

**카. 일반재산을 신탁 또는 위탁개발하는 경우**

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제42조에 따라 신탁하거나 제43조의3에 의하여 수탁 기관이 개발하고자 할 경우 영구시설물 축조 허용 가능

**타. 기타 「공유재산 및 물품 관리법」 이외의 법률에서 영구시설물의 축조를 허용하는 경우**

- 1) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 등 각종 개별 법률에서 공유재산인 토지상에 영구 시설물의 축조를 허용하고 있는 규정이 있을 때는 그 필요성 여부를 검토하여 토지 사용승낙 가능
- 2) 토지 사용승낙을 할 때는 공익적 이익이 큰 경우에 승낙하여야 하며, 대부 종료시 기부·원상복구·매입조건 등이 전제되어야 하며,
  - 장기간에 걸쳐 권리가 행사되기 때문에 특별한 공부상 관리와 별도의 특약 등 안전장치 마련 필요



### 3 가설건축물 축조 허용 기준

가. 「건축법」 제20조 및 같은 법 시행령 제15조에서 정한 가설건축물로서 그 존치 기간이 임대기간 이내일 것

나. 시설물의 경우는 해체에 특별한 기술을 요하지 않고 과다한 비용이 소요되지 않아 철거 등 원상회복이 용이한 시설물로서 래 어느 하나에 해당되지 않아야 됨

- 1) 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조
- 2) 주거용 시설물 및 전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 요하는 시설물
- 3) 설치 시 토지환경을 침해하거나 토지가치를 감소시킬 수 있는 시설물
- 4) 국민의 일반 정서에 부합하지 않거나 미풍양속을 저해할 수 있는 영업행위에 제공되는 시설물

다. 「건축법」 등 관련 법령에서 정한 가설건축물 축조에 필요한 절차는 임차인 책임 하에 필하도록 하여야 함

※ 계약기간 만료 또는 계약 해제 시 가설건축물은 임차인의 비용으로 철거토록 하고 완벽하게 원상회복 시킨 후 이행보증금 등을 반환

라. 설치되어 있는 가설시설물로 인하여 공유재산의 가치가 오히려 증대되는 등 적절한 사유에 의해 당해 재산의 관리기관이 원상회복할 필요가 없다고 판단되는 경우에는 철거하지 않고 기부채납을 받을 수 있음

## 제7절 공유재산 관리와 사무의 위임 등

### 1 관리자의 주의의무

- 가. 「공유재산 및 물품 관리법」 등의 법령을 준수하고 선량한 관리자의 주의로써 사무에 종사하여야 함(법 제3조)
- 나. 지방자치단체의 장의 허가를 득하는 경우 외에는 그 처리하는 공유재산을 취득하거나 자기의 소유재산과 교환하지 못함

### 2 위임관리 등

#### 가. 위임 근거

- 1) 「지방자치법」 제104조(사무의 위임 등)
  - 지방자치단체의 장은 조례나 규칙으로 정하는 바에 따라 그 권한에 속하는 사무의 일부를 보조기관, 소속 행정기관 또는 하부행정기관에 위임할 수 있음
  - 지방자치단체의 장은 조례나 규칙으로 정하는 바에 따라 그 권한에 속하는 사무의 일부를 관할 지방자치단체나 공공단체 또는 그 기관(사업소·출장소를 포함함)에 위임하거나 위탁할 수 있음
- 2) 「공유재산 및 물품 관리법」 제14조
  - 지방자치단체의 장은 소관 공유재산을 관리·처분하되, 소속 공무원(재산관리관)에게 위임하여 공유재산을 관리·처분하게 할 수 있음
  - 특별시장·광역시장 또는 도지사는 시장·군수 또는 자치구의 구청장에게 위임하여 그 재산을 관리·처분하게 할 수 있음

#### 나. 관계공무원의 임명과 위임

- 1) 관리자의 임명(법 제93조)
  - 가) 재산관리관과 그 대리자 및 분임자(“회계관계공무원”)의 임명 또는 회계관계공무원에 대한 사무의 위임은 지방자치단체의 장이 소속 기관에 설치된 관직을 지정함으로써 갈음할 수 있음



나) 총괄재산관리관

- 지방자치단체의 장은 공유재산관리에 대한 당해 자치단체의 총괄기능을 수행하기 위하여 “총괄재산관리관”을 지정(지방자치단체 조례로 규정)
- 재산의 성질에 따라 재산의 종류를 분류하고 재산관리관 및 분임재산관리관을 지정·관리하도록 명할 수 있음
- 공유재산의 관리와 처분에 적정을 기하기 위하여 재산관리관에 대하여 그 소관에 속하는 공유재산의 관리상황에 관한 보고 또는 자료제출을 요구할 수 있음
- 소속 공무원으로 하여금 재산관리에 대한 상황을 조사하게 하거나 기타 필요한 조치를 명할 수 있음
- 재산관리관에 대하여 그 소관에 속하는 공유재산의 용도를 폐지 또는 변경할 것을 명할 수 있으며, 그 공유재산을 다른 재산관리관으로 변경지정 또는 회계를 이관하게 하거나 총괄재산관리관에게 인계하게 할 수 있음
- 행정재산의 용도를 폐지함으로써 일반재산에 편입되는 공유재산을 재산관리관에게 인계하여 재산관리관이 직접 재분류 및 관리를 하게 할 수 있음
- 공유재산으로 귀속되는 주식, 증권 등을 취득하며 이 경우 재산관리관을 따로 지정할 수 있음

다) 재산관리관

- 지방자치단체의 장은 그 소관에 속하는 공유재산을 관리하되 소속 공무원에게 위임하여 공유재산을 관리하는 공무원
- “재산관리관”은 회계공무원으로서 지방자치단체의 장이 소속기관에 설치된 관직을 지정함으로써 성립함(법 제93조)
- 총괄재산관리관이 재산관리관을 지정·관리 명령을 하면 그 재산관리 등을 수행하여야 함
- 해당 소관 관리재산의 유지보존 및 취급에 대하여 책임을 짐
- 위임 또는 소관 재산을 시·도, 시·군·자치구 명의로 등기등록 기타 권리보전에 필요한 조치를 취하여야 함
- 소관재산이 실지와 등기부 또는 지적공부 및 공유재산 대장상 기재사항이 상이하지 않도록 그 실태를 조사하여 정리하여야 함
- 소관재산에 대해 매년 실태조사를 실시하고 그 결과를 총괄재산관리관에게 보고하여야 하며 무단점유나 훼손이 되지 않도록 관리하여야 함

2) 사무의 대리(법 제94조)

가) 지방자치단체의 장이나 그 위임을 받은 공무원은 필요하다고 인정하면 회계 관계공무원 사무의 전부를 대리하거나 그 일부를 분장하는 공무원을 임명할 수 있음

나) 분임재산관리관

- 재산관리관의 사무 전부를 대리하게 하거나 그 일부를 분장하는 분임재산관리관을 임명할 수 있음
- 분임받은 업무 범위 내에서 재산관리관의 권한과 책임이 함께 부여됨
- 재산관리관이 분임재산관리관을 지정하고자 할 때에는 당해 재산의 표시(위치, 지목, 면적, 장부가격 등)와 분임 관리를 시키고자 하는 공무원의 직·성명, 분임사유, 도면 기타 필요한 사항을 갖추어 당해 지방자치단체의 장에게 신청하여야 함
- 재산관리관이 분임재산관리관을 지정·관리 명령을 하면 그 재산의 분임 관리 등을 수행하여야 함

〈 재산관리관 지정 예 〉

재산관리관	재산의 유형	비 고
회계·재무과장 (총괄재산관리관)	일반재산(특정재원의 조성을 목적으로 관리하는 재산 제외) 및 과 본청에서 사용하는 행정재산	
소속기관의 장	소속기관에서 사용하는 행정재산 또는 일반재산	
업무부서 주관 과장	소속기관의 장이 사용하는 이외의 행정 또는 일반재산, 일반재산 중 특정재원의 조성을 목적으로 관리하는 재산	도로·공원·임야 등 폐천 부지 등
지방의회	지방의회에서 사용하는 행정 또는 일반재산	
기타 총괄재산 관리관이 지정한 재산관리관	재산관리자가 없거나 분명하지 아니한 재산으로 총괄재산관리관이 지정하는 재산을 관리하는 재산관리관	해당 자치단체 조례 또는 총괄재산관리 관이 정하는 재산



### 다. 위임관리 유형

- 1) 시·도 소관 공유재산을 시·군·자치구에 위임하여 관리
- 2) 위임받은 재산관리관은 위임받은 범위 내에서 관련 법률에 따라 처리
  - 「공유재산 및 물품 관리법」에서 위임의 범위를 관리·처분에 대해 규정하고 있으나, 구체적으로 조례 등에서 위임 범위를 별도로 정하고 있는 경우 그 조례에 따라야 함

### 라. 재산관리관 등의 재산취득 금지(법 제15조)

- 1) 재산관리관이나 그 밖에 공유재산에 관한 사무에 종사하는 공무원은 그 처리하는 공유재산을 취득하거나 자기의 소유재산과 교환하지 못함
- 2) 이를 위반한 행위는 무효로 함
- 3) 다만, 그 지방자치단체의 장의 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니함

◆ 법제처 법령해석 10-0022, 2010.4.2

광역시 소유이나 도로관리청은 광역시 구의 구청장인 도로에 구청장이 노상주차장을 설치하여 그 관리를 위탁하고 수탁자로부터 납부받은 주차장 사용료를 그 관리를 위탁한 구의 수입으로 하는 경우에도, 구청장이 광역시 소유의 도로에 대한 적법한 도로관리청이라면, 구청장은 광역시 소유의 도로를 노상주차장으로 사용함에 따른 대가를 광역시에 납부할 의무는 없다 할 것임

## 3 위임관리에 따른 귀속금

### 가. 귀속금

- 시·도지사는 해당 공유재산을 사용·수익허가, 변상금, 매각 등 관리·처분에 관한 사무를 시·군·구청장에게 위임하여 집행하게 한 경우 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제10조제1항 각 호의 구분에 따른 금액을 위임받은 기관에 귀속하도록 하고 있음
- 특별시·광역시 또는 도의 공유재산의 관리·처분에 관한 사무를 위임받은 시군 및 자치구에 그 공유재산을 직접 사용·수익하게 하거나 대부 또는 매각하는 경우는 제외함

### 나. 귀속금의 범위

- 1) 사용·수익허가 또는 대부의 경우 : 그 사용료 또는 대부료의 100분의 50
- 2) 변상금 징수의 경우 : 그 변상금의 100분의 50



- 3) 매각의 경우 : 그 매각대금의 100분의 20 이상 100분의 30 이하의 범위에서 특별시장·광역시장 또는 도지사가 전년도 특별시·광역시 또는 도 소유 공유재산의 관리 실적을 고려하여 시·군·자치구별로 정하는 비율의 금액(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상금을 받는 경우에는 그 보상금의 100분의 10)
- 4) 관리위탁의 경우 : 관리위탁수입의 100분의 20
- 5) 신탁 또는 위탁관리의 경우 : 다음의 구분에 따른 금액
  - 가) 분양형 신탁과 위탁재산의 분양형 개발 : 신탁수입 또는 위탁관리수입의 100 분의 20
  - 나) 임대형 신탁과 위탁재산의 임대형 개발 : 수입액의 100분의 50
  - 다) 혼합형 신탁과 위탁재산의 혼합형 개발 : 분양형의 경우에는 수입액의 100분의 20, 임대형의 경우에는 수입액의 100분의 50
  - 라) 위탁관리(매각의 경우는 제외) : 수입액의 100분의 20

#### 다. 귀속금 처리

- 1) 시·군·구는 위임받은 재산의 관리비용을 부과·징수한 경우에는 시·도 세외수입 계정으로 입금되도록 하여야 함
  - 시·군·구는 시·도지사로부터 세입조치된 귀속금은 공유재산(시·군·구유재산) 관리·운영에 소요되는 비용으로 처리되도록 우선하여 예산에 편성하여야 함
    - 예산편성 시 재산관리관 직무 연찬에 필요한 관련 경비, 실태조사 등 위탁비 또는 연구용역비 등 예산 반영
- 2) 시·도지사는 시·군·구에 위임한 재산에 대한 관리비용은 시·도비 세외수입 계정으로 입금되도록 하여야 함
  - 시·도지사는 시·군·구에 위임받은 재산의 관리비용의 세외수입에 대해 해당 시·군·구에 귀속금 비율에 따라 배분하여야 함
- 3) 시·군·구는 위임받은 재산의 관리비용을 부과하는 경우, 그 고지서는 1장을 발부하여 징수하여야 함
  - 고지서 발부를 시·도분과 시·군·구분을 각각 분리하여 부과하는 것은 공유재산 이용 주민의 불편, 제납시 처리 문제(분납 또는 분납이자 포함 여부 등) 발생



## 제8절 회계간의 재산이관 등

### 1 의의 및 유형

#### 가. 의의

- 근거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제12조
- 동일 지방자치단체의 각 회계 중 어느 하나의 회계에 속하는 재산을 다른 회계의 재산으로 이관할 때 처리하는 것을 말함
  - ※ 회계간 이관은 소유권 이전이 수반되지 않는 자치단체 내부거래로 처분이 아님에 각별히 유의
- 회계간 이관은 그 회계의 설치목적과 용도, 법률에 의한 처리절차 등을 면밀히 검토하여 처리하여야 함

◆ 지방공기업의 직영기업은 지방자치단체 소속기관으로 그 재산은 공유재산에 해당하나, 그 재산의 관리·운영, 처분은 「지방공기업법」을 우선 적용된다 할 것임. 또한, 「지방공기업법」에서 직영기업은 독립 재산체로 운영하도록 하고 있어 그 재산을 일반회계로 이관하는 경우 그 비용의 처리는 공기업법 적용을 하여 적정 가격으로 하여야 함

#### ◆ 행정안전부 공기업과-3040(12.6.26)호

공유재산의 회계 간의 재산 이관은 동일 자치단체 내에서 회계간(일반회계↔특별회계↔다른 특별 회계)에 상호 이관하는 것인 바, 본 사안과 같이 서로 다른 자치단체인 교육청과 구청(기초 자치단체)간에는 회계간의 재산이관은 적용대상이 아님

#### ◆ 행정안전부 회계공기업과-6520(09.11.15)호

특별회계는 특정목적을 위해 설치하는 것으로 그 운영의 성과 및 재무상태를 명백히 하여야 할 것인 바, 타 회계로의 무상이관은 특별한 경우로 한정하여 운영하여야 할 것이며, 일반회계 사업에 충당하기 위하여 특별회계 자산을 이용하는 것은 바람직하지 않음

◆ 법제처 12-0690, 2013.1.14

교육감은 「지방자치법」과 「지방교육자치에 관한 법률」에 따라 교육·학예·체육에 관한 행정사무를 담당하기 위해 설치된 지방자치단체의 집행기관의 하나일 뿐만 아니라(법제처 2010.7.12.10-0160) 지방자치단체로서의 시·도는 1개의 법인이 존재할 뿐이고, 다만 사무의 영역에 따라 시·도지사과 시·도교육감이 별개의 집행 및 대표기관으로 병존한다고 할 것임(대법원 99다69341)

「지방교육자치에 관한 법률」 제38조에 따르면 교육비특별회계는 시·도의 교육·학예에 관한 경비를 따로 경리하기 위하여 당해 지방자치단체에 두는 것이므로 교육비특별회계에 속하는 재산은 당해 지방자치단체의 재산이라고 할 것이고, 「공유재산 및 물품관리법」 제9조제2항에서 부동산이나 그 밖의 권리에 해당하는 공유재산으로서 등기 또는 공부에 등록이 필요한 공유재산의 권리자 명의를 해당 지방자치단체로 하도록 규정되어 있는 것을 보더라도 결국 교육비특별회계 소관의 공유재산은 해당 지방자치단체의 재산이라고 할 수 있을 것임

따라서, 시도지사과 시도교육감은 하나의 지방자치단체 내의 서로 다른 집행기관들이고, 동일한 지방자치단체 내에서 회계 간의 재산이관을 전제로 한 「공유재산 및 물품관리법」 제12조가 적용될 수 있음

◆ 행정안전부 회계공기업과-6520(09.11.15)호

특별회계는 특정목적을 위해 설치하는 것으로 그 운영의 성과 및 재무상태를 명백히 하여야 할 것인 바, 타 회계로의 무상이관은 특별한 경우로 한정하여 운영하여야 할 것이며, 일반회계 사업에 충당하기 위하여 특별회계 자산을 이용하는 것은 바람직하지 않음

나. 유형

1) 일반회계의 재산 이관 : 일반회계 재산과 특별회계 재산과 상호 이관

예시 → 일반회계 ⇄ 교통특별회계

2) 특별회계간 재산 이관 : 특별회계 재산과 다른 특별회계 재산과 상호 이관

예시 → 교통특별회계 ⇄ 도로특별회계, 상수도 특별회계 ⇄ 수질개선특별회계

3) 법률에 의한 특별회계 재산의 이관 : 「경제자유구역특별법」 또는 「지방공기업법」상 특별회계 재산을 일반회계로 이관하는 경우

○ 법률에 의한 특별회계 재산은 그 법률에 의한 재산처리 방법을 우선 적용하여야 함

예시 → 일반회계 ⇄ 교육특별회계



## 2 이관 방법

### 가. 절차

- 회계 상호간 유상으로 이관하고자 하는 경우에는 지방자치단체의 장이 결정하여 이관
  - 무상으로 이관하여야 하는 때에는 반드시 해당 자치단체 공유재산심의회 심의를 거쳐 지방자치단체의 장이 결정하여야 함
  - ※ 공유재산의 소유권 이전을 하기 위한 행정행위인 관리계획 수립 대상은 아님

### 나. 가격평가

- 회계간 이관을 하는 경우 그 이관하는 재산의 가격은 유상 또는 무상으로 할 수 있음
  - 유상으로 하는 경우, 그 가격평가는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제50조에 따른 대장가격으로 하여야 함
  - 무상으로 하는 경우, 재산을 이관받아 사용하고자 하는 회계에서 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 경우로, 반드시 공유재산심의회 심의를 거쳐 결정하여야 함

#### ◆ 행정안전부 공기업과-785(11.3.24)호

지방자치단체인 시·도에 교육·과학·기술·체육 그 밖의 학예에 관한 사무를 담당하는 기관인 시·도 교육감이 설치되어 있지만, 동일한 지방자치단체의 기관이기 때문에 지방자치단체의 회계에 교육비 특별회계도 포함되므로 회계간의 재산이관이 가능할 것임

## 제9절 공유재산심의회

01

총

칙

## 1 구성

가. 근 거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조 및 같은법 시행령 제7조의2

나. 목 적 : 공유재산의 관리 및 처분에 관한 자치단체장의 자문

다. 구 성 : 7명 이상 15명 이하의 위원으로서(위원장 1명, 부위원장 2명 포함) 민간 위원이 전체위원 정수의 과반수가 되도록 성별을 고려하여 구성

- (위원장) 해당 지방자치단체의 부단체장
- (부위원장) 해당 지방자치단체 소속 재산관리 담당 국장과 민간위원 1명으로 하되, 민간위원인 부위원장은 공유재산심의회에서 호선하여 선정
- (위원) 해당 지방자치단체 소속 공무원과 공유재산 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 지방자치단체의 장이 임명 또는 위촉
  - 공무원 : 해당 지방자치단체 소속 공무원
  - 민간위원 : 관청이나 정부 기관에 속하지 않는 자로서,
    - 변호사, 공인회계사, 세무사, 감정평가사 또는 법무사 자격을 취득한 후 해당 분야에서 3년 이상 활동한 경력이 있는 자
    - 국유·공유재산의 관리 또는 회계업무 담당 공무원으로 근무한 경력이 풍부한 자
    - 그 밖에 지방재정, 부동산, 건축 또는 도시계획에 관한 학식과 전문지식이 풍부한 자로서 해당 지방자치단체의 조례 정한 자격요건에 부합하는 자

라. 임 기 : 민간위원 2년

- ◆ 공유재산법령에서 민간위원의 임기를 2년으로 정하면서 연임에 관한 제한규정을 두고 있지 않으므로, 조례에서 위원임기 횟수를 제한하도록 규정하는 것은 법의 취지에 맞지 않음

마. 기 타

- 민간위원에게는 예산의 범위 내에서 수당, 여비 또는 그 밖의 필요한 경비 지급 가능



## 2 심의사항

가. 법 10조에 따라 관리계획을 수립하거나 변경하는 경우

나. 법 제12조 단서에 따라 무상으로 회계 간의 재산 이관을 하는 경우

- 회계간 이관은 그 회계의 설치목적과 용도, 법률에 의한 처리절차 등을 면밀히 검토하여 처리

다. 법 제24조 또는 제34조에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우

◆ 다만, 다른 법령에 의한 사용료 등에 대한 감면에 대하여 공유재산 심의회에서 심의할지 여부는 지방 자치단체의 장이 같은 법 제16조제2항제4호에 의거하여 조례로 정할 수 있을 것이나, 공유재산 심의회 운영목적·법의 취지 등을 고려할 때 다른 법령에 의한 사용료·대부료 감면에 관한 사항도 심의회를 거치는 것이 바람직함

라. 법 제11조에 따라 재산의 용도를 변경 또는 폐지하는 경우

◆ 재산의 용도 변경 또는 폐지에 대한 공유재산심의회 심의는 재량사항이 아니므로 특정 조건의 경우 조례로 공유재산심의회를 생략하거나, 조례에서 용도폐지시 공유재산심의회 생략조항을 제정·운영하는 것은 곤란

마. 그 밖에 공유재산의 관리·운영 및 처분 등에 대하여 해당 자치단체의 조례로 정하는 경우

## 제10절 공유재산 경비부담 제한

01

총

칙

### 1 의의 및 내용

#### 가. 의의

- 지방자치단체 자주재원인 공유재산의 보호를 위해 국가가 관리·운영하는 재산과 관련된 비용부담을 자치단체로 전가하는 것을 제한

#### 나. 내용

- 국가는 국가의 부담을 지방자치단체에 넘겨서는 아니되며, 국가와 국가가 설립하는 공공기관·재단의 신설·확장·이전·운영과 관련된 비용을 지방자치단체에 부담시켜서는 아니된다고 규정하고 있음(지방자치법 제122조)

※ 지방자치단체가 국가·공공기관 사용을 위해 자치단체 재원으로 부지매입·건물 신축을 하는 것은 국가의 지방재정 부담 전가 행위에 해당함(지방자치법 제122조 취지와 배치)

- 국가는 공유재산을 사용할 때에는 그 공유재산 관리에 드는 경비를 부담하여야 함(법 제18조)

※ 다만, 그 지방의회가 동의한 경우 그러하지 아니함

◆ 국가사무에 소요되는 비용은 국가가 직접 부담하는 것이 원칙이므로 공유재산 관리에 드는 경비를 자치단체가 부담하는 경우는 지방의회의 동의를 받아야 하나, 다른 국가기관(경찰·국가소속기관 등)과의 지원 형평성, 자치단체가 국유재산 사용에 따른 경비지원 여부, 자치단체 재정부담 필요성 등을 면밀히 검토하여야 함

### 2 검토사항

- 국가기관의 신설·이전, 운영과 관련하여 공유재산 사용수익허가·대부, 매입, 영구시설물 축조 가능 여부
  - 「지방자치법」, 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 국가가 부담하는 것을 원칙으로 함
  - 중요재산에 해당하는지 여부에 따라 공유재산 관리계획을 수립하여야 함

◆ 「2018년도 지방자치단체 공유재산 관리계획 수립기준」에서는 국가·다른 지방자치단체, 재단·법인(사인 포함) 등 해당 지방자치단체의 장 외의 자에게 사용 또는 처분하기 위해 재산을 취득하는 행위를 금지하고 있음에 유의하여야 함

- 지방자치단체가 부동산을 소유하고, 국가·공공기관에 무상 임대하는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」에 위배되는지 여부



## 제11절 공유재산의 취득

### 1 의의

- 현재 행정목적 또는 장래 공공건물의 수요를 예측하여 실제 토지수요가 발생하기 전에 필요로 하는 토지를 취득하여 관리

### 2 필요성

- 지방자치단체는 토지이용계획 등 공공사업을 효율적으로 추진하고 바람직한 도시계획 수립 필요
- 공공사업 등 개발사업으로 공시지가의 급등 예상지역에 대한 토지를 사전에 취득하여 공공 목적 활용 및 계획적인 기반시설 확충 기여

### 3 취득대상

- 지방자치단체가 행정목적으로 사용하거나 또는 장래 필요한 경우
- 공유재산으로 집단화하여 재산적 가치 증대가 필요한 경우
- 새로운 개발사업 등으로 공공용지로 활용할 예정지
- 생산목적에 직접 사용되고 있지 않은 유휴지로 비축용으로 관리할 필요성이 있는 토지
- 기타 지방자치단체가 지역주민 복리, 행정목적상 자치단체의 장이 필요하다고 인정되는 경우 등



## 4 취득가액 결정

### 가. 협의 매입

- 사인의 재산을 취득하는 경우 그 취득가액은 법적인 평가기준에 따라 매입하는 것이 아니라 협의에 의하여 결정하여야 함
  - 그 가격은 인근지 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 토지 소유자와 협의하여 취득
  - 필요에 따라 객관적인 가격협상을 위한 감정평가를 할 수 있으나 법령에 규정된 절차는 아님

### 나. 법률에 의한 취득

- 취득하는 평가방법이 손실보상 등 법률에 따라 정해진 경우 그 법률에 따라 결정할 수 있음
  - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 개별법률 검토



## 제12절 공유재산의 관리

### 1 손해보험 및 공제계약

#### 가. 가입 대상

- 공유재산 중 건물, 선박
- 공유재산 대장에 기록된 가격이 1억원 이상인 것으로서 지방자치단체의 장이 중요하다고 인정하는 공작물·기계 및 기구(시행령 제4조)

#### 나. 가입 금액

- 사고발생시 보상받을 금액을 고려하여 재산관리에 문제가 발생하지 않도록 보험가입 금액을 산정

#### 다. 사용·수익허가 및 대부시 보험료 등 처리

- 손해보험 또는 공제에 가입한 재산을 사용·수익허가 또는 대부를 하는 경우에는 유상·무상 여부에 관계없이 지방자치단체가 부담한 보험료나 공제금에 해당하는 금액을 그 사용·수익허가 또는 대부를 받은 자에게 부과 가능
  - ※ 시행령에서 지방자치단체장이 공유재산에 대한 손해보험이나 공제에 가입하도록 하고 있고, 그 공유재산을 사용(대부)하는 자에게 해당 보험료 및 공제금을 부과할 수 있도록 하고 있으므로, 지방자치단체장이 사용(대부)자에게 해당 공유재산에 대한 보험가입을 하도록 하는 것은 곤란

### 2 교통 관련 부담금 등 납부

#### 가. 교통 유발부담금

- 교통혼잡을 완화하기 위하여 교통혼잡을 유발하는 원인자 원칙에 따라 교통 혼잡을 유발하는 시설물에 부과하는 경제적 부담금으로, 「도시교통정비 촉진법」에 의해 매년 1회씩 7.31일을 기준으로 부과하며, 매년 10.16일~30일에 납부(도시교통정비 촉진법 제36조)

## 나. 환경개선 부담금

- 오염 원인자 부담의 원칙에 따라 오염물질을 배출하는 자가 그에 상응하는 오염물질 처리비용을 부담토록 하여 오염저감을 유도하고 하수 처리시설 등의 건설을 위한 환경투자 재원을 확충하는 목적으로 부과하는 부담금이나, 2015.7.1. 환경개선비용부담법 개정으로 폐지

## 3 재산관리자 선임

### 가. 소방안전관리자

- 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제20조제2항에 따른 특정 소방대상물에 대해서는 소방안전관리자 선임 필요
- 「공공기관의 소방안전관리에 관한 규정」 제2조에 따라 국가, 지방자치단체, 국공립학교, 지방공기업, 공공기관의 장은 건축물·공작물 및 물품 등을 화재로부터 보호하기 위하여 화재예방, 자위소방대의 편성, 소방 시설 등의 자체점검과 소방훈련 등의 방화관리를 위해 공공기관 소방안전관리자 선임 필요
- 이 경우, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제29조에 따라 소방시설관리업을 등록한 자에게 소방안전관리업무를 대행하게 할 수 있으며 해당 공공기관의 방화관리자는 소방안전관리업무를 대행하는 소방시설관리업자의 업무를 감독

### 나. 전기안전관리자

- 「전기사업법」 제73조제1항(전기안전관리자의 선임 등)에 의해 아래의 설비시설을 갖춘 건물에는 전기안전관리자 선임 필요
  - 자가용 전기설비 : 저압(660V 미만)으로서 용량 75KW 이상 또는 고압(600V 초과) 이상인 전기설비
  - 20KW 이상인 위험물 제조소 및 시장, 영화관, 집회장 등
  - 화재취약시설은 20KW 이상
    - ※ 상세 사항은 「전기사업법시행규칙」 제3조 참조
- 이 경우, 「전기사업법」 제73조제2항에 따라 자격요건을 갖춘 자 또는 대행업체를 선임하여 업무를 대행하게 할 수 있음



공유재산 업무편람

## 제2장

# 공유재산 관리



## 제1절 의 의

## 1 개요

02

관  
리

## 가. 사용·수익 허가(법 제20조)

- 행정재산을 지방자치단체 외의 자에게 일정기간 유상 또는 무상으로 사용·수익하도록 허가하는 것을 의미함
- 행정재산을 지방자치단체 외의 자에게 일정기간 유상 또는 무상으로 사용·수익하도록 허가하는 사용·수익 허가는 순전히 사경제주체로서 행하는 사법상의 행위가 아니라 관리청이 공권력을 가진 우월적 지위에서 행하는 행정처분으로서 특정인에게 행정재산을 사용할 수 있는 권리를 설정하여 주는 강학상 특허임
  - 사법상 계약을 가지고 있는 대부계약과 차이가 있음

## ◆ 대법원 판례 1998.2.27. 선고 97누1105, 판결

- [1] 공유재산의 관리청이 행정재산의 사용·수익에 대한 허가는 순전히 사경제주체로서 행하는 사법상의 행위가 아니라 관리청이 공권력을 가진 우월적 지위에서 행하는 행정처분으로서 특정인에게 행정재산을 사용할 수 있는 권리를 설정하여 주는 강학상 특허에 해당한다.
- [2] 행정재산의 사용·수익허가처분의 성질에 비추어 국민에게는 행정재산의 사용·수익허가를 신청할 법규상 또는 조리상의 권리가 있다고 할 것이므로 공유재산의 관리청이 행정재산의 사용·수익에 대한 허가 신청을 거부한 행위 역시 행정처분에 해당한다.

- 사용·수익이 그 목적 또는 용도에 장애가 되거나 행정재산의 원상회복에 어려움이 있다고 인정하는 경우에는 그 사용·수익을 허가하여서는 아니됨

## ◆ 대법원 판례 2006.3.9. 선고 2004다31074 판결

행정재산의 사용·수익 허가는 순전히 사경제 주체로서의 행하는 사법상의 행위라 할 수 없고, 관리청이 공권을 가진 우월적 지위에서 행하는 행정처분으로 판시하고 있어 대법원에서도 행정재산의 사용·수익 허가의 법적 성질을 공법상의 법률적 성격으로 인정하고 있음



### 나. 대부(법 제29조)

- 일반재산을 지방자치단체 외의 자에게 일정기간 유상 또는 무상으로 사용·수익하도록 계약하는 것을 의미하며, 민법상 임대차<sup>1)</sup> 또는 사용대차와 유사한 개념임
- 대부하는 재산의 목적 또는 용도에 장애가 되거나 대부로 인해 원상회복에 어려움이 있다고 인정하는 경우에는 그 계약을 체결하여서는 아니됨
- 일반재산의 대부계약은 당사자간에 계약을 체결하는 것으로, 계약의 무효 등 계약에 관해서는 관련 법령 적용 철저
  - 「공유재산 및 물품 관리법」 또는 다른 법률에서 공유재산에 관하여 별도로 정하는 경우를 제외하고는 당사자가 협의하여 정할 수 있음

## 2 다른 법률과의 관계

- 공유재산 중에서 「도로법」, 「농어촌정비법」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 등 개별법률에 따른 점용료는 그 법률에 따라 부과·징수를 하여야 함
- 그 밖의 용도의 재산에 대하여는 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따라 사용·수익 허가 또는 대부계약 대상임
  - 다만, 지방자치단체 소유 도시공원 내 판매시설 및 공유수면 등은 「도시공원법」, 「공유수면 관리법」 등의 적용대상이 아니므로 사용·대부료를 징수
    - ※ 법정 도로가 아닌 사실상 또는 지목상 도로의 점용에 대하여는 도로법상의 점용료가 아닌 공유재산 및 물품 관리법상 사용·대부로 부과 대상임

## 3 허가·계약 방법

구 분	기본원칙	예 외	비고
사용·수익 허가(행정재산)	• 일반입찰	• 지명경쟁, 수의에 의한 방법	
대부계약(일반재산)	• 일반입찰	• 지명경쟁, 수의계약	

1) 민법 제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.



- ◆ (일반입찰) 경쟁을 통해 최고가격 제시한 자를 선정하는 방식으로 계약의 원칙임
- ◆ (지명경쟁) 계약에 있어서 지방자치단체의 장이 지명한 자가 입찰서를 제출하여 계약체결하는 방식
- ◆ (수의계약) 계약에 있어서 지방자치단체의 장이 입찰에 의하지 아니하고 특정인과 계약체결하는 방식

**계약방법의 구분**

- 계약
  - ① 입찰
    - 일반입찰: 동등한 조건에서 경쟁
    - 지명경쟁: 일정 조건으로 대상자를 지명하여 경쟁
  - ② 수의계약: 특정인을 지정하여 계약체결

◆ **법제처 법령해석 11-0584, 2011.12.1**

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항 각 호 외의 부분 단서에서는 대부신청자가 2명 이상일 때에는 입찰로 대부하여야 한다고 규정하고 있는바, 여기서 “입찰”은 원칙적으로는 “일반(경쟁)입찰”로 보이지만 제한적으로는 “지명(경쟁)입찰”도 포함하는 의미라고 할 것임

**가. 일반입찰**

1) 관련 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항, 같은 법 시행령 제13조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항, 같은 법 시행령 제26조
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제13조

2) 적용재산

- 사용·수익 허가와 대부계약 모두 해당

3) 적용방법

- 행정재산은 그 재산의 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위 내에서 사용·수익 허가를 하여야 함

◆ **재산의 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위**

- 행정목적 또는 보존목적의 수행에 필요한 경우
- 공무원의 후생 목적을 위하여 필요한 경우
- 그 밖에 해당 재산의 용도 또는 목적에 장애가 되지 않는 경우로서 해당 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우



◆ **법제처 법령해석 12-0284, 2012.7.19**

「장사 등에 관한 법률」 제14조제3항을 위반하여(허가 없이 묘지조성) 같은 법 제31조에 따라 불법 묘지 이전명령을 받았으나 불이행하고 있는 자가 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조의 사용·수익허가 또는 같은 법 제27조의 행정재산의 관리위탁을 받을 수 있는지와, 같은 법 제28조에 따른 일반재산 대부계약이나 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따른 계약의 상대방이 될 수 없다고 할 수는 없음

- 수입의 원인이 되는 입찰에서는 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 하여야 함

◆ **안전행정부 공기업과-50(14.1.3)호**

지방자치단체의 계약에 대한 일반법인 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제41조에서 수입의 원인이 되는 입찰에서의 낙찰자 결정은 예정가격 이상으로서 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 한다고 규정하고 있음

- 사용·수익허가 및 대부는 그 사용자가 공유재산을 사용하는 대가로 사용료 또는 대부료를 지방자치단체에 납부하는 것으로 수입의 원인이 되는 행위임
- 일반입찰 방법 중 제한입찰, 적격심사 등의 방법으로 할 수 없음에 유의

◆ **행정안전부 회계공기업과-2703(08.12.2)호**

「공유재산 및 물품 관리법」에서는 경쟁입찰, 지명경쟁, 수익계약 방법에 대하여만 규정하고 있을 뿐이며, 본 사안의 경우와 같이 여객터미널 부지를 매각하면서 사업계획서, 자금조달계획 등 적격심사를 한 후 입찰에 참가하도록 하는 사전적격심사(Pre-Qualification)에 대하여는 규정하고 있지 않음

- 1개 이상의 대부료 및 매각대금의 예정가격 이상으로 입찰한 자가 있는 경우 최고 가격으로 응찰한 자를 낙찰자로 함

◆ **행정안전부 공기업과-5835(12.11.6)호**

- ① 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제13조제2항은 행정재산의 사용·수익허가 시 입찰에 의하는 경우 1인이 입찰하더라도 예정가격 이상 즉, 최고가격의 입찰자가 있다면 그 재산의 사용료 입찰은 유효한 입찰로 인정하고 있음
- ② 1인이 입찰하더라도 예정가격 이상 즉, 최고가격의 입찰자가 있다면 그 재산의 사용료 입찰은 유효한 입찰로 인정하고 있는 법령의 취지를 감안해 볼 때, 공유재산 입찰에 있어 특별히 입찰 참가자 수를 제한할 필요성이 없는 한 지방자치단체가 재량으로 입찰참가자 수를 제한하는 것은 바람직하지 않음

## ◆ 안전행정부 공기업과-2703('14.4.11)호

당초 기존 사용수익 허가를 받은 자(A)가 사용·수익 허가 기간이 만료되어 새로운 사용·수익 허가자(B)를 선정하였으나, 기존 사용자인 A가 계속 무단 점유하여 새로 낙찰된 B가 사용을 못하고 그 계약체결을 하지 않은 경우 입찰에 참가하기 위해 납부한 입찰 보증금 반환은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제12조제3항에 따라 자치단체로 귀속되어야 할 사항으로 판단됨

## ◆ 행정자치부 지방공기업팀-486('07.9.27)호

낙찰자가 지정한 기한내 계약을 체결하지 아니하였다면 동법에 의거 입찰보증금을 교육비 특별회계로 귀속되어야 할 것임

## 나. 지명경쟁

## 1) 관련 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항, 같은 법 시행령 제13조제4항
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항, 같은 법 시행령 제26조, 제29조제3항

## 2) 적용재산

- 사용·수익 허가와 대부계약 모두 해당

## ◆ 행정안전부 공기업과-6497('12.12.5)호

입찰 또는 수익계약에 의한 방법으로 할 수 없는 특수성과 인접한 토지의 소유자 또는 재산의 용도에 따라 매수자의 범위 등을 특별히 지정할 필요가 있다면 제한적으로 지명경쟁 입찰을 하여야 할 것임

## 3) 적용방법

- 지명경쟁도 입찰의 한 방법임
- 토지의 용도 등을 고려할 때 해당 재산에 인접한 토지의 소유자를 지명하여 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우
- 그 밖에 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 대부계약을 받은 자를 지명할 필요가 있는 경우
- 사용·수익허가 또는 대부신청이 경합하는 경우



### 다. 수의계약

#### 1) 관련 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항, 같은 법 시행령 제13조제3항
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항, 같은 법 시행령 제29조제1항
- 다른 법률에서 공유재산에 대한 수의계약 등을 규정하고 있는 경우

#### ◆ 안전행정부 공기업과-1541(14.3.3)호

수의계약은 다른 법률에서 특별히 규정하고 있지 않으면 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항 각 호에 해당하는 경우 가능하다 할 것이므로 일반재산을 법적 근거 없이 수의계약은 곤란

#### 2) 적용재산

- 사용·수익허가와 대부계약 모두 해당
  - 그 재산의 목적·성질 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우로서 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제13조제3항 각 호 및 같은 법 시행령 제29조제1항 각 호에 해당하는 경우

#### 3) 수의계약 절차



※ 법 제24조 또는 제34조에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우와 그 밖에 공유재산의 관리 운영 및 처분 등에 대하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우의 수의계약은 공유재산심의회를 거쳐야 함

#### 4) 적용방법

가) 행정재산 수의에 의한 방법 요건(시행령 제13조제3항)

(1) 국가·지방자치단체·공법인·공익법인이 직접 사용하려는 경우

◆ 국가라 함은 「정부조직법」 상의 중앙행정기관(부·처·청)과 그 산하 소속·부속기관을 의미하며, 지방자치단체는 「지방자치법」 제2조의 특별시, 광역시, 특별자치시, 도, 특별자치도, 시, 군, 구, 특별지방자치단체를 의미함(지방의회 포함)

#### ◆ 안전행정부 공기업과-403(13.1.22)호

공익법인이라 함은 특정한 공공목적을 위하여 법적근거에 따라 설립된 법인을 의미한다 할 것이고, 공익법인 또한 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 의하여 설립된 법인 등으로 보아야 할 것임

◆ 안전행정부 공기업과-1249(14.2.20)호

공법인은 독립된 권리주체로서 특별한 공공목적을 달성하기 위하여 설립된 법인으로써 그 목적이 법률로 정해져 있는 법인을 의미하는 것

- (2) 일단의 면적이 1만제곱미터 이하인 농경지를 경작의 목적으로 해당 지방자치단체에 거주하는 농업인(「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인을 말한다. 이하 같다)에게 사용·수익하도록 허가하는 경우
  - 1명의 실경작자가 대부받고자 하는 농경지의 일단의 전체면적이 1만제곱미터 이하인 경우는 수의계약으로 대부가 가능함
  - 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호 및 같은법 시행령 제3조제1항에 따른 ‘농업인’이란 농업을 경영하거나 이에 종사하는 자로서 다음의 기준에 해당하는 자를 말한다.
    1. 1천㎡ 이상의 농지(「농어촌정비법」 제98조에 따라 비농업인이 분양받거나 임대 받은 농어촌 주택 등에 부속된 농지는 제외한다)를 경영하거나 경작하는 사람
    2. 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 사람
    3. 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 사람
    4. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조제1항에 따라 설립된 영농조합법인의 농산물 출하·유통·가공·수출활동에 1년 이상 계속하여 고용된 사람
    5. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제19조제1항에 따라 설립된 농업회사법인의 농산물 유통·가공·판매활동에 1년 이상 계속하여 고용된 사람
- (3) 청사의 구내재산을 공무원 후생목적으로 사용하기 위하여 그 재산의 사용·수익을 허가하는 경우
  - 해당 재산이 공무원의 후생 목적인지 여부는 설치하는 시설의 성격과 운영방법, 공익목적 및 이용 대상의 형평성, 보편타당성 등을 검토
- (4) 법률에 따라 해당 재산을 무상으로 사용하도록 허가할 수 있는 자에게 그 재산을 유상으로 사용하도록 허가하는 경우
- (5) 법 24조(사용료의 감면)와 그 밖의 다른 법률에 따라 사용료 면제의 대상이 되는 자에게 사용을 허가하는 경우



- (6) 대장가격이 1천만원(특별시·광역시의 자치구에 소재하는 재산인 경우에는 3천만원) 이하인 재산의 사용·수익을 허가하는 경우

◆ 대장가격이라 함은 그 사용·수익허가 또는 대부를 하려고 하는 토지의 전체 대장가액을 의미하는 것임을 유의하여 수익계약 대상에 해당하는 지를 판단하여야 할 것임

- (7) 2회에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 아니한 경우

- 일반입찰을 실시하였으나 두 번에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 않은 경우 수익계약 체결이 가능한 기간은 개찰일부터 차기 입찰일 전까지로 보는 것이 타당하며, 예정가격에서 감액된 유찰금액 이상으로 수익계약이 가능할 것임

- ※ 예정가격이 변경되는 경우에는 신규입찰로 보아야 할 것으로 대부로 체감적용 불가

- 2회 유찰에 따라 수익계약 하는 경우 1회 갱신가능하나, 2회이상 갱신사유로 볼 수 없음

- (8) 지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

- 지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에 적용하는 것으로 조례로 해당 사항을 구체적으로 정하여야 하며, 무분별한 제품선정 시 다른 제품과의 형평성, 특허, 제도의 실효성 등의 문제가 발생할 수 있으므로 이를 고려하여 엄격하게 적용

◆ 행정안전부 회계공기업과-6224(09.10.29)호

지역경제 활성화를 위하여 지역특산품 또는 지역생산제품을 공동으로 생산·전시 또는 판매하는 경우 수익매각을 할 수 있도록 한 것인 바, '국화의 재배'는 지역특산품 또는 지역생산제품에 해당하지 않는다 할 것이므로 수익계약은 곤란할 것임

- (9) 지방자치단체가 시행하는 사업을 위하여 이전하는 공익시설의 소유자가 그 공익시설과 직접 관련된 재산을 그 공익시설을 이전하는 기간 동안 사용하려는 경우
- (10) 건물 등을 신축하여 기부하려는 자가 신축기간 동안 그 부지를 사용하는 경우
- (11) 천재지변이나 그 밖의 재해를 입은 지역주민에게 임시로 사용을 허가하는 경우
- (12) 공익사업을 위하여 자진철거를 전제로 하여 임시로 사용하는 경우
- (13) 다른 법률에 따라 공유재산을 우선 임대할 수 있는 자에게 그 재산의 사용을 허가하는 경우
- (14) 정부출연연구기관 등 연구기관, 전문생산기술연구소 등에 사용을 허가하는 경우(「정부

출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 정부출연연구기관, 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 과학기술분야 정부출연연구기관, 「특정연구기관 육성법」 제2조에 따른 특정연구기관 또는 「산업기술혁신 촉진법」 제42조제1항에 따른 전문생산기술연구소)

- (15) 지방자치단체와 재산을 공유하는 자에게 지방자치단체의 지분에 해당하는 부분을 사용·수익하도록 허가하는 경우

◆ 행정안전부 공기업과-7094(12.12.31)호

「민법」 제264조에서는 “공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.”고 규정하고 있는 바, 공유지분은 공유물에 대한 소유의 비율로서 어느 특정부분을 지칭하는 것이 아니라 공유물 전부에 그 효력이 있다고 할 것인 바, 지방자치단체와 국가간 공유지분으로 건물을 취득하는 것은 재산의 효율적 관리·처분 등에 있어 바람직하지 않음

- (16) 지방자치단체의 현재의 사용 및 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 해당 공유재산의 공중·지하에 건물이 아닌 공작물을 설치하는 경우

- 공유재산의 지상에 공작물을 설치하는 경우를 포함하지 아니한 것은 지상에 공작물 설치를 허용하는 경우에는 해당 면적은 향후 지속적으로 그 목적대로 사용할 수밖에 없으므로 해당 필지 전체의 활용에 제약이 발생할 수 있기 때문

◆ 행정자치부 ○○시 환경과 질의(08.2.22) 답변

‘공중·지상·지하에 설치하는 공작물을 설치하는 경우라 함은 지하매설관로, 송전철탑, 공중선로 등 건물이 아닌 시설을 설치하는 것을 의미하는 것인 바, 공유지상에 자동차대여업체 차고지를 설치하는 것은 적용 대상이 아니라 할 것임

- (17) 공유재산을 「중소기업창업 지원법」 제2조 및 제3조에 해당하는 창업자에게 창업을 위한 사무실 또는 사업장 등 창업공간(창업보육센터 제외)으로 사용·수익하도록 허가하는 경우

- (18) 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기구 또는 단체로서 지방자치단체의 조례로 정하는 기구 또는 단체가 사용하도록 허가하는 경우

- 국제기구(국제연합과 그 산하기구·전문기구, 정부간 기구, 준정부간 기구를 말함)
- 50개국 이상의 서로 다른 국가의 회원을 보유한 비영리민간단체

- (19) 이동용 음식판매 용도의 자동차를 이용하여 「식품위생법 시행령」 제21조제8호가목의 휴게음식점영업 또는 같은 호 바목의 제과점영업을 하려는 사람에게 사용·수익하도록 허가하는 경우



- (20) 그 밖에 행정재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 일반 입찰에 부치기 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우
- (21) 해당 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리사업을 위하여 사용·수익하도록 허가하는 경우

나) 일반재산 수의계약 요건(시행령 제29조제1항)

- (1) 국가·지방자치단체·공법인·공익법인이 직접 사용하려는 경우

◆ 국가라 함은 「정부조직법」상의 중앙행정기관(부·처·청)과 그 산하 소속·부속기관을 의미하며, 지방자치단체는 「지방자치법」제2조의 특별시, 광역시, 특별자치시, 도, 특별자치도, 시, 군, 구, 특별 지방자치단체를 의미함(지방의회 포함)

- (2) 일단의 면적이 1만제곱미터 이하인 농경지를 경작의 목적으로 농업인에게 대부하는 경우

◆ 1명의 실경작자가 대부받고자 하는 농경지의 일단의 전체면적이 1만제곱미터 이하인 경우는 수의계약으로 대부가 가능함

- 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호 및 같은법 시행령 제3조제1항에 따른 ‘농업인’이란 농업을 경영하거나 이에 종사하는 자로서 다음의 기준에 해당하는 자를 말한다.

1. 1천제곱미터 이상의 농지(「농어촌정비법」 제98조에 따라 비농업인이 분양받거나 임대받은 농어촌 주택 등에 부속된 농지는 제외한다)를 경영하거나 경작하는 사람
2. 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 사람
3. 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 사람
4. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조제1항에 따라 설립된 영농조합법인의 농산물 출하·유통·가공·수출활동에 1년 이상 계속하여 고용된 사람
5. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제19조제1항에 따라 설립된 농업회사법인의 농산물 유통·가공·판매활동에 1년 이상 계속하여 고용된 사람

- (3) 재산의 성질상 또는 사회정책상 일반입찰로 매각하기가 곤란한 재산을 대부하는 경우

- 사유 토지에 위치한 건물



◆ 행정안전부 계약제도과-76(08.4.2)호

공유지상에 사유건물이 점유하고 있는 공유지의 대부분은 사유건물 소유자와 계약하는 것이 사회통념상 일반적이라 할 것임

- 사유 건물이 있는 부지, 다만, 경계에 구축물이 없는 것은 660제곱미터 이하의 것으로 한정함
- 허가를 받아 설치한 공작물이 있는 재산
- 공유재산의 지분
- 재해복구용 또는 그 밖의 구호사업용으로 시설한 재산
- 법률이나 법원의 판결로 매각대상자가 특정되어 있는 재산

◆ “지방자치단체의 장이 매수를 요구하면 지방자치단체의 장이 요구하는 가격으로 매수할 것”의 조건 추가 가능 (시행령 제29조제5항)

- (4) 임야를 목축·광업·채석 등의 목적으로 대부하는 경우
- (5) 청사의 구내재산을 공무원의 후생 목적으로 사용하기 위하여 대부하는 경우

◆ 해당 재산이 공무원의 후생 목적인지 여부는 설치하는 시설의 성격과 운영방법, 공익목적 및 이용 대상의 형평성, 보편타당성 등을 검토

- (6) 법률에 따라 해당 재산을 양여하거나 무상으로 대부할 수 있는 자에게 그 재산을 유상으로 대부하는 경우
- (7) 동일인의 사유지에 둘러싸인 부지를 대부하는 경우
- (8) 「건축법」 제57조제1항에 따른 최소 분할면적에 미달하는 건물이 없는 토지를 해당 토지와 이해관계가 있는 인접 사유지의 소유자에게 대부하는 경우
- (9) 대장가격이 3천만원(특별시·광역시의 자치구에 소재하는 재산인 경우에는 5천만원) 이하인 재산을 대부하는 경우

◆ 대장가격은 공유재산법 시행령 제50조에서 규정하는 해당 재산의 취득가격이나 평정가격 등을 의미하는 것이므로, 일부 면적을 대부계약 하는 경우라도 대장가격은 토지의 전체 면적을 기준으로 보는 것이 타당함

◆ 안전행정부 국민신문고 1AA-1404-058630(14.4.11)호

대장가격이라 함은 그 사용수익허가 또는 대부를 하려고 하는 토지의 전체 대장가액을 의미하는 것임을 유의하여 수의계약 대상에 해당하는 지를 판단하여야 할 것임



- (10) 2회에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 아니한 경우
  - 일반입찰을 실시하였으나 두 번에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 않은 경우 수의계약 체결이 가능한 기간은 개찰일부터 차기 입찰일 전까지로 보는 것이 타당하며, 예정가격에서 감액된 유찰금액 이상으로 수의계약이 가능할 것임
    - ※ 예정가격이 변경되는 경우에는 신규입찰로 보아야 할 것으로 대부로 체감적용 불가
  - 2회 유찰에 따라 수의계약 하는 경우 1회 갱신가능하나, 2회이상 갱신사유로 볼 수 없음
- (11) 지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산· 전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

◆ 지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산· 전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에 적용하는 것으로 조례로 해당 사항을 구체적으로 정하여야 하며, 무분별한 제품선정 시 다른 제품과의 형평성, 특혜, 제도의 실효성 등의 문제가 발생할 수 있으므로 이를 고려하여 엄격히 적용

- (12) 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 해당 시설을 이전하는 자에게 재산을 대부하는 경우
- (13) 지방자치단체가 시행하는 사업을 위하여 이전하는 공익시설의 소유자가 그 공익시설과 직접 관련된 재산을 그 공익시설을 이전하는 기간 동안 사용하려는 경우(무상대부 가능)
- (14) 건물 등을 신축하여 기부하려는 자가 신축기간 동안 그 부지를 사용하는 경우(무상대부 가능)
- (15) 천재지변이나 그 밖의 재해를 입은 지역주민에게 임시로 대부하는 경우
- (16) 해당 지방자치단체가 출자·출연한 비영리 공공법인에 대부하는 경우
- (17) 공익사업을 위하여 자진철거를 전제로 임시로 사용하는 경우
- (18) 지역경제를 활성화하기 위하여 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 10명 이상인 다음의 어느 하나에 해당하는 시설을 유치하기 위하여 대부하는 경우
  - 가. 공장 또는 연구시설과 그 지원시설
  - 나. 「관광진흥법」 제3조에 따른 관광시설 또는 「문화예술진흥법」 제2조에 따른 문화시설 중 행정안전부장관이 일자리창출 효과가 크다고 판단하여 지정하는 시설. 이 경우 대부대상자의 세부 선정기준, 선정절차와 방법은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.
  - 다. 그 밖에 행정안전부장관이 지역경제 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 시설

- (19) 지방자치단체의 장이 수립한 실업대책에 따라 일정 수 이상의 미취업자들이 창업을 위하여 공동으로 건물을 사용하는 경우
- (20) 다른 법률에 따라 공유재산을 우선 임대할 수 있는 자에게 그 재산을 대부하는 경우
- (21) 다른 법률에 따라 특정사업 외의 목적으로 사용하는 것이 제한된 재산을 그 사업의 시행자에게 대부하는 경우

◆ 사업 시행자가 다른 법률에서 정한 특정사업을 수행하기 위한 경우가 아닌 다른 목적으로 이용하는 경우에는 수익계약으로 대부하는 것은 곤란함

- (23) '정부출연 연구기관 등' 또는 「산업기술혁신 촉진법」 제42조제1항에 따른 전문생산 기술연구소를 유치하기 위하여 대부하는 경우
- (24) 「중소기업창업 지원법」 제2조 및 제3조에 해당하는 창업자에게 공유재산을 창업 공간으로 대부하는 경우

◆ 통상적으로 '창업공간'이라 함은 창업을 하기 위해 필요한 인적·물적 설비를 갖추고 계속하여 사업 또는 사무가 이루어지는 장소를 가리키므로 창업에 필요한 토지 또는 건축물을 창업공간에 포함할 수 있을 것임

#### 4 허가 및 계약시 고려할 사항

- 가. 국가 또는 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 지방자치 단체의 장이 그 대부재산의 반환을 요구하는 때에는 즉시 이에 응하도록 할 것(법 제35조)
- 나. 사용·수익허가 및 대부계약일부터 허가·대부 목적으로 사용하여야 하며, 그 허가 및 대부 목적 이외에 절대 사용하지 아니할 것
- 다. 사용·수익허가 및 대부시 영구시설물 축조를 할 수 없음
  - 예외적으로 영구시설물을 축조하는 경우 지방자치단체의 장의 승인을 받아야 하며, 영구시설물 축조가 가능하더라도 원상회복 조치 등에 대한 담보를 반드시 확약하여야 함
- 라. 사용·수익허가 또는 대부를 받는 자에게 연고권을 인정하지 아니함
- 마. 건물, 선박 중요한 공작물 및 기계기구의 대부시에는 유상·무상을 불문하고 사용·수익 허가 및 대부받은 자에게 보험료나 공제금에 해당하는 금액을 징수



**바. 사용·수익허가 및 대부재산의 성질에 따라 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 사항을 조건으로 부여할 수 있음**

◆ 대법원 판례 1997.7.9. 선고 누20724 판결

국유재산 사용허가와 관련하여 공공단체가 행정재산 등을 비영리공익사업용에 사용하는 것을 조건으로 하여 관리청으로부터 무상사용·수익허가를 받아 영리목적의 수익사업을 함으로써 당초의 허가조건을 위배하였다고 하더라도 이로써 국유재산에 대한 당초의 무상사용·수익허가 처분이 소급하여 유상사용·수익허가 처분으로 변경되었다고 볼 수는 없고, 국유재산의 관리청으로서 그 사용목적에 위배하였음을 이유로 「국유재산법」 제28조제1항제2호를 적용하여 무상사용·수익허가처분을 취소 또는 철회할 수 있을지언정, 국유재산의 유상사용·수익 허가시 징수할 사용료에 관한 규정인 같은 법 제25조의 규정을 적용하여 당초의 허가 처분시에 소급하여 사용료를 부과할 수는 없음

**사. 자신의 귀책사유로 인하여 대부계약이 해제 또는 해지된 자에게는 해제 또는 해지된 날부터 3년간 해당 재산을 대부하지 않을 수 있음**



## 제2절 사용·수익허가 / 대부

### 1 사용·수익허가 / 대부 기간

02

관  
리

#### 가. 근 거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제21조, 제31조
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제30조
- 다른 법률로 공유재산 사용 및 대부기간을 정하고 있는 경우

#### 나. 사용·수익허가 및 대부 기간

##### 1) 행정재산 사용·수익허가 기간

- 사용·수익허가 기간은 그 허가를 받은 날부터 5년 이내로 함
- 다만, 기부채납의 경우에는 공유재산으로 받아들인 후 무상사용을 허가받은 날 부터 기부채납된 재산의 가액을 연간 사용료로 나눈 기간 이내로 함
  - 이 경우 무상사용 기간은 갱신을 포함하여 총 20년을 초과해서는 아니됨

##### 2) 일반재산 대부계약 기간

가) 토지와 그 정착물 : 5년

나) 그 외의 재산 : 1년

다) 대부계약기간 특례 : 20년

- 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 따른 벤처기업에 토지와 그 정착물을 대부하는 경우
- 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중 유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 대부하는 경우
- 법 제19조제1항제19호에 따라 공장 또는 연구시설 등을 유치하기 위하여 대부하는 경우
- ‘정부출연연구기관 등’ 또는 「산업기술혁신 촉진법」 제42조제1항에 따른 전문 생산기술 연구소를 유치하기 위하여 대부하는 경우
- 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 용도가 일부 폐지된 경우에 그 용도 폐지된 부분을 대부하는 경우



## 다. 사용·수익허가 및 대부계약의 갱신

### 1) 사용수익허가기간 갱신

- 입찰로 사용·수익 허가를 한 경우 1회 5년의 범위 내에서 갱신을 할 수 있음
- 수의에 의한 방법으로 사용·수익허가는 그 기간이 도래하는 시점에 법률로서 수의 허가 대상이 되는 경우 가능, 이 경우 갱신하는 허가 기간은 갱신할 때마다 이전 허가 기간을 초과할 수 없음
- 기부채납 재산을 기부받는 경우 채납된 재산의 가액을 고려하여 1회로 한정하여 10년의 범위 내에서 갱신 가능

#### ◆ 사용·수익허가의 갱신 횟수

- 수의에 의한 허가인 경우 : 갱신시마다 법률로 수의에 의한 방법이 가능한 경우에 한함
- 입찰에 의한 허가인 경우 : 1회만 갱신, 이후 새로운 입찰 실시

### 2) 대부계약기간 갱신

- 입찰로 대부계약을 한 경우 1회 5년의 범위 내에서 갱신을 할 수 있음
- 수의계약의 방법으로 대부한 경우에는 대부기간이 끝나기 전에 대부계약을 갱신할 수 있으며, 이 경우 갱신하는 대부기간은 갱신할 때마다 기존 대부기간을 초과할 수 없음

#### ◆ 대부계약의 갱신

- 수의계약인 경우 : 갱신시마다 법률로 수의계약으로 가능한 경우에 한함
- 입찰에 의한 계약인 경우 : 1회로 한정 갱신 가능

## 라. 허가 및 대부기간 연장(법 제21조제4항, 제31조제4항)

- 사용·수익허가 또는 대부를 받은 자가 실제로 사용·대부하지 못한 기간이 있는 경우 그 연장의 사유를 명확히하여 실제 사용하지 못한 기간 이내로 하여야 함
  - 천재지변이나 그 밖의 재난으로 피해를 본 경우
  - 해당 지방자치단체의 귀책사유로 그 재산의 사용에 제한을 받은 경우

◆ 재난은「재난 및 안전관리 기본법」제3조제1호에 의거 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 낙뢰, 가뭄, 지진, 황사(黃砂), 조류(藻類) 대발생, 조수(潮水), 화산활동, 그 밖에 이에 준하는 자연 현상으로 인하여 발생하는 재해인 자연재난과 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 에너지·통신·교통·금융·의료·수도 등 국가기반체계의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병예방법」에 따른 가축전염병의 확산 등으로 인한 피해인 사회 재난이 있으며, 국가나 지방자치단체의 차원에서 대처가 필요한 경우를 말함

마. 허가 및 대부 갱신 등의 신청기한법 제21조제5항, 제31조제5항)

- 사용·수익허가 및 대부기간을 갱신 또는 연장 받으려는 자는 그 기간이 끝나기 1개월 전에 지방자치단체의 장에게 사용·수익허가의 갱신 또는 연장을 신청하여야 함

2 사용료 및 대부료

가. 근 거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조, 제32조
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조, 제31조

나. 산정기준

1) 산정방법

- 연간 사용료(대부료) = 재산가격(시행령 제31조에 따라 산출한 재산가격) × 사용료율 (대부요율)

예) 토지면적 300㎡, 재산가액 결정당시의 개별공시지가 10,000원, 사용용도에 따른 대부요율 5%  
⇒ (산출) 해당연도 산출가액 (300 × 10,000) × 5% = 150,000원

2) 일반입찰시 사용료 및 대부료

가) 최초연도 : 최고 입찰가

나) 2차연도 이후의 기간 (대부기간을 갱신하지 아니한 대부기간 중으로 한정)

$$\text{입찰로 결정된 첫째연도의 대부료} \times \frac{\text{시행령 제31조제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산가격}}{\text{시행령 제31조제2항에 따라 산출한 입찰 당시의 재산가격}}$$



3) 갱신하는 경우 사용·대부료

○ 다음 각 호의 금액 중 큰 금액

- (1) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조에 따라 산출한 대부료
- (2) 다음의 계산식에 따라 산출한 대부료

$$\text{갱신하기 직전 연도의 연간 대부료} \times \frac{\text{시행령 제31조제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산가격}}{\text{시행령 제31조제2항에 따라 산출한 갱신하기 직전 연도의 재산가격}}$$

4) 사용료율(대부료율)

- 기본원칙은 해당 재산액에 1천분의 10 이상(월할 또는 일할 계산 가능)
- 사용료율·대부료율은 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례 적용
- 공유재산의 사용료율은 사용목적에 따라 정해지는 것이며, 그 사용목적은 실제적으로 그 공유재산이 이용되고 있는 상태를 고려하여야 함

다. 재산가격 평가

1) 토지 : 사용·대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가 적용

- 개별공시지가가 없는 경우 표준지공시지가 적용하고, 지방자치단체의 장이 인정하는 경우 감정평가 적용
  - 감정평가를 적용하는 경우 첫째 연도에는 측량 또는 감정평가 등에 든 비용을 포함할 수 있음

◆ 개별공시지가가 없는 경우 : 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가 (토지 가격비준표) 기준으로 산정한 금액  
→ 지역별 토지가격비준표는 한국감정원 홈페이지 참조

- ◆ 사용료 산출 시 적용하는 공시지가(표준지가 및 개별지가)는 공시일자와 사용료 결정(징수)일자와의 시점 수정없이 최근에 공시한 공시지가를 불변가격으로 하여 산출하여야 하며, 또한 연도에 대한 별도의 제한을 두고 있지 않으므로 당해 연도의 공시지가가 공시되지 아니하였을 경우에는 가장 최근 전년도 공시지가를 적용하여 재산가액을 산출.
- ◆ 사용·수익허가 도중 공시지가가 새로 공시되었다 하더라도 사용·수익허가일 현재 가장 최근의 개별공시지가를 기준하여 사용료를 산출한 경우라면, 공시된 공시지가의 의해 새로 산출하거나 추가 징수하여야 하는 것은 아님.



## 2) 주택 : 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 주택가격

- 단독주택 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제2항에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격

## ◆ 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조제1호

- 「주택법」 제2조제1호에 의한 주택(단독·공동주택)

- 공동주택 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택 가격
  - 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택 : 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액
- 3) 토지 및 주택 외의 재산 : 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액, 다만, 해당 시가표준액이 없는 경우에는 하나의 감정평가법인의 평가액 적용

※ 상가 및 오피스텔, 신축 건물 등

- 4) 토지, 주택외의 재산으로 시가표준액이 없는 경우 감정평가액을 적용하며, 감정평가일로부터 3년마다 결정할 수 있음

## ◆ 법제처 법령해석 08-0176, 2008.7.30

도로 위에 설치하는 전주와 전주사이의 전선에 대하여 「도로법」에 따른 점용료를 부과할 수 없다는 법제처 해석(법제처 2006.7.11. 회신 06-147 해석례)에 의하여 해당 전선에 대한 도로 점용료는 부과할 수 없을 것이나, 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조에 따르면 지방자치단체의 장은 행정재산 등의 사용·수익을 허가한 때에는 매년 사용료를 징수하도록 하고 있는 바, 행정재산인 도로 위에 설치되는 전선에 대하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조에 따른 사용료를 부과할 수는 없음



### 참고 : 건물 재산가액 산출 예시

#### ◆ 건물을 대부하는 경우 재산가액 (산출기준)

① 재산가액 = 건물가액 + 부지가액

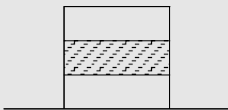
② 건물가액 = 건물면적\* × (시행령 제31조제1항의 건물공시가격, 시가표준액 등)

\* 건물면적 = 사용허가 받은 자의 건물 전용면적 + 해당 건물의 총 공용면적 ×  $\frac{\text{사용허가 받은 자의 건물 전용면적}}{\text{해당 건물의 총 전용면적}}$

③ 부지가액 = 부지면적\*\* × (시행령 제31조제1항의 개별공시지가 등)

\*\* 부지면적 = 사용허가 받은 자의 부지 전용면적 + 해당 부지의 총 공용면적 ×  $\frac{\text{사용허가 받은 자의 건물(전용+공용) 면적}}{\text{해당 부지내 건물의 연면적}}$

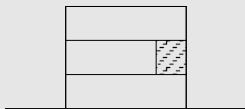
#### <2층 전체 허가>



- ▶ 2층 건물면적 : 600㎡
- ▶ 건물 층별 공용면적 : 0
- ▶ 공시된 건물가격 또는 시가표준액, 감정평가액(㎡) : 100,000원
- ▶ 부지면적 : 1,000㎡
- ▶ 부지 공시지가(㎡) : 150,000원

- 재산가액 = 60,000,000 + 49,950,000 = 109,950,000원
- 건물가액 = 600㎡ × 100,000원 = 60,000,000원  
※ 건물면적 = 600 + 0×(600/1800) = 600㎡
- 부지가액 = 333㎡ × 150,000원 = 49,950,000원  
※ 부지면적 = 0 + 1,000×(600/1,800) = 333㎡

#### <2층 일부 허가>



- ▶ 2층 건물면적 : 600㎡
- ▶ 허가된 전용면적 : 200㎡
- ▶ 층별 전용면적 : 500㎡
- ▶ 층별 공용면적 : 100㎡
- ▶ 공시된 건물가격 또는 시가표준액, 감정평가액(㎡) : 100,000원
- ▶ 부지면적 : 1,000㎡
- ▶ 부지 공시지가(㎡) : 150,000원

- 재산가액 = 24,000,000 + 19,950,000 = 43,950,000원
- 건물가액 = 240㎡ × 100,000원 = 24,000,000원  
※ 건물면적 = 200+300×(200/1500) = 240㎡
- 부지가액 = 133㎡ × 150,000원 = 19,950,000원  
※ 부지면적 = 0+1,000×(240/1,800) = 133㎡

※ 사용·대부 받은 자의 부지전용면적은 배타적으로 사용하는 부지를 말하고, 해당 부지의 총 공용면적은 특정인이 사용하는 부지전용면적을 제외한 건물을 사용하는 자들이 공용으로 사용하는 부지면적을 말함 (특정인이 사용하는 부지전용면적이 없는 경우 부지공용면적은 해당 토지 전체 면적이 됨)

※ 건물의 부지면적 산출이 곤란한 경우 「건축법」에 따른 건폐율을 역산(건물비다면적 ÷ 건폐율)하여 부지면적 산출가능

**예시** → 부지가 넓은 공원의 매점 등

## 라. 기타 산정방법

### 1) 전세금

- 지방자치단체의 장은 공유재산의 위치·행태·용도 및 재산조성의 성질상 특히 필요하다고 인정될 때에는 해당 재산에 대한 전세금을 받는 것으로 공유재산을 대부할 수 있음

### 2) 일수·횃수별 대부

- 지방자치단체의 장은 공유재산을 효율적으로 관리하기 위하여 특별히 필요할 때에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일수·시간 또는 횃수별로 해당 재산을 대부할 수 있음

### 3) 입체이용 저해율을 산정한 평가

#### 가) 산정기준

- 토지의 공중과 지하부분을 사실상 영구적으로 사용하는 경우
  - 당해 토지의 가격에 당해 공간을 사용함으로 인하여 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적정한 비율(입체이용 저해율)을 곱하여 산정한 금액으로 평가
- 토지의 지하 또는 지상공간을 일정한 기간동안 사용하는 경우
  - 시가를 반영하여 산출된 대부료에 입체이용 저해율을 곱하여 산정한 금액으로 평가

#### 나) 산정방법

- 입체이용 저해율 산정은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」, 「토지보상평가지침」에 따라 산정하되 평균치를 적용하여 아래 참고표의 공중·지하 저해율을 적용할 수 있음

※ 대부료 : 토지대부료(선하지 면적 × 개별공시지가 × 대부기간 × 대부요율) × 입체이용 저해율(기본율)

- 입체이용 저해율 산정이 적절하지 않은 경우에는 「토지보상평가지침」 상의 ‘입체이용 저해율 적용표’에 따라 산정



※ 지방자치단체가 직접 산정하기 어려운 경우 감정평가 의뢰가 가능하며, 입체이용 저해율은 한국감정평가 협회가 정한 기준으로 법적기속력은 없으나 재판 등에 인용되고 있음

[참고 표] 공중·지하 입체이용 저해율

구 분	고층시가지	중층시가지	저층시가지	주택지	농지,임지
기타이용률	5%	15%	15%	15%	10%
상하배분비율	1:1~2:1	1:1~3:1	1:1~3:1	1:1~3:1	1:1~4:1
<b>공중부분</b>					
최 고 비	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
최 저 비	0.67	0.75	0.75	0.75	0.8
평 균 비	0.58	0.63	0.63	0.63	0.65
<b>공중저해율</b>					
공중저해율	2.9%	9.4%	9.4%	9.4%	6.5%
<b>지하저해율</b>					
지하저해율	2.1%	5.6%	5.6%	5.6%	3.5%

다) 농업 총수입에 의한 대부료

- 경작용으로 대부하는 경우의 대부료는 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례에 따라 산출한 대부료와 최근 공시된 해당 시·도의 농가별 단위면적당 농업 총수입(서울·인천은 경기도, 대전·세종은 충남도, 광주전남도는 전남도, 대구는 경북도, 부산·울산은 경남도의 통계를 각각 적용)의 10분의 1에 해당하는 금액 중 적은 금액으로 할 수 있음

4) 건물 옥상의 사용료 산출방법

- 공유재산의 옥상을 사용·대부하는 경우\*에 있어 재산평가액은 부지를 기준으로 층 효용 및 용도를 고려하여 아래 산식에 따라 산정(건물평가액은 없는 것으로 봄)한 금액 이상으로 한다.

\* 태양광발전시설, 통신중계기 등의 시설물을 설치하는 경우를 말함

(1) 재산평가액 = 공시지가(원/㎡) × 건축부지면적(㎡) × 옥상지수

※ 건축부지면적은 실제 사용하는 건물의 수평투영면적을 적용



(2) 옥상지수 : 건물의 층 효용 및 용도를 반영하여 아래 산식에 따라 산정

$$\frac{\text{옥상(층효용비} \times \text{용도비} \times \text{사용허가면적)}}{\sum_{\text{최상층}}^{\text{최하층}} \text{건물(층연면적} \times \text{층효용비} \times \text{용도비}) + \text{옥상(층효용비} \times \text{용도비} \times \text{사용허가면적)}}$$

- ① 층별 효용비 : 행정안전부 「건축물 시가표준액 조정기준」 별표4 지수 적용  
 ※ 옥상의 층 효용비는 최상층 지수 적용(예: 3층 건물은 3층 효용비 적용)
- ② 용도비 : 옥상은 30%를 적용
- ③ 사용허가 면적 : 사업허가를 득한 면적을 말함

**층효용비**

층 효용비는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 상의 용도지역을 기준으로 아래 기준에 따라 차등 적용한다.

층	도시지역 (주거·상업·공업·녹지지역)	관리지역	농림지역 자연환경보전지역
5층 이상	35		
4층	40	42	80
3층	50	45	100
2층	60	60	100
1층	100	100	100
지하 1층	44	44	48
지하 2층 이상	38	40	

\* 「건축물 시가표준액 조정기준」상의 구분지상권에 대한 시가표준액 산출요령 <별표4>

**용도비**

용도비는 『부동산가격공시에 관한 법률』에 따라 국토교통부가 매년 제공하는 주택가격비준표를 준용하여 적용하되 옥상은 30을 적용한다.

구분	주용도 (교육시설, 주거 등)	부속용도 (기계실, 창고, 주차장)	옥상
용도비	100	60	30



## 마. 사용료 및 대부료 납부방법 등

### 1) 사용료 등 납부

- 사용료 및 대부료는 그 전액을 사용시작 전에 한꺼번에 납부하는 것이 원칙임
  - 사용료는 사용수익허가를 받은 날로부터 60일 이내에 납부(시행령 제14조제5항)
  - 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대한 대부료의 경우에는 최초로 준공된 건물 등의 준공일부 60일 이내 납부(시행령 제32조제3항)

### 2) 사용료 등 분납

- 사용료는 사용료가 100만원을 초과하는 경우에 한정하여 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 적용한 이자를 붙여 연 4회의 범위에서 분할납부 가능 (시행령 제14조제6항)
- 대부료의 경우 연간대부료가 100만원을 초과하는 경우와 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 따른 벤처기업의 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 연 4회의 범위에서 분할 납부하게 할 수 있음 (시행령 제32조제2항)
  - 분납하는 경우 일정한 금액 이하의 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 할 수 있으며 그 금액은 연간 사용료 또는 대부료의 100분의 50에 해당하는 금액 이하로 함

#### ◆ 법제처 법령해석 07-0244, 2007.8.31

「주차장법」 제13조제2항에 따라 지방자치단체의 장이 노외주차장을 제3자에게 관리를 위탁한 경우, 그 수탁자가 위탁자인 지방자치단체의 장에게 납부하는 수탁금이 그 명목에 상관없이 실질적으로는 수탁자가 노외주차장을 사용·수익함에 따른 대가라고 볼 수 있다면, 이는 노외주차장에 대한 사용료라 할 것이고, 그렇다면 행정재산의 사용료에 대하여 「주차장법」에서 특별한 규정을 두고 있지 않는 한 「공유재산 및 물품 관리법」이 적용되어야 하므로 이를 분할납부하게 하고자 하는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조제2항 단서 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제5항에 따라 연 6%의 이자를 붙여 분할 납부하도록 하여야 함



### 3 보증금의 예치 등

#### 가. 적용대상

- 1) 철거를 이행조건으로 하는 영구시설물 축조
- 2) 사용·수익허가 및 대부료 분납에 따른 보증금 예치

#### 나. 보증금(현금 및 기타이행보증조치)의 납부

- 1) 1차 연도 연간 사용료 등을 기준으로 그 금액을 정하여 사용·대부 계약일까지 납부하게 하여야 함
- 2) 이행보증제도는 최대 연간 사용료 등의 100분의 50에 해당하는 금액을 사전에 확보하고자 하는 것이므로 현금뿐만 아니라 기타 이행보증조치의 경우에도 연간 대부료의 100분의 50의 범위 내에서 납부
- 3) 징수한 보증금은 계약종료일을 만기일로 하는 금융기관 정기에금으로 예탁하여 별도로 관리하고 이를 보증금 납부자에게 통보

#### 다. 이행보증보험증권을 제출하는 경우

- 보증기간의 초일은 계약기간 개시일로, 만료일은 계약기간의 종료일 다음날로부터 보험청구 가능한 기간을 고려하여 정하는 날로 함

#### 라. 연간 사용료 등 변동시 보증금 조정

- 사용기간 중 연간 사용료 등이 변동되더라도 그에 따른 보증금을 추가로 납부하게 하거나 반환하지 않음

#### 마. 보증금의 반환

- 1) 사용료 등을 완납한 경우 즉, 마지막 연도 최종 분납금을 납부하거나 사용기간 동안의



모든 사용료 등을 중도에 선납하는 경우 이행보증금과 이행보증금 예치로 발생한 이자도 함께 반환

2) 대부료 연체 등으로 대부계약을 해제 또는 해지한 경우, 체납된 대부료 및 연체료, 공과금 등을 정산한 후 반환

3) 정산을 실시하는 경우에는 지체없이 피사용·대부자에게 통지

◆ 보증금 또는 이행보증보험증권의 반환은 피사용·대부자가 사용재산의 명도확인 및 보증금 반환신청을 받은 날로부터 적정 기한(15일) 이내에 반환

### 바. 이행보증보험증권의 반환 등

1) 보증기간 만료 이전에 사용료 또는 대부료가 완납된 경우 피보험자(사용자, 대부받은 자)가 보험회사로부터 잔여 보증기간에 대한 이행보증료를 환급받을 수 있도록 대부재산의 인도 확인 후 지체 없이 이행보증보험증권을 반환함

2) 사용료 또는 대부료 연체 등으로 대부계약을 해지된 경우에는 보험회사에 보험금을 청구·수령하여 체납 사용료 또는 대부료에 충당

## 4 대부자 명의 변경

### 가. 사용수익허가, 대부계약시 원칙적으로 명의변경 곤란

- 「공유재산 및 물품관리법」은 사용·수익허가 또는 대부를 받는 자에게 연고권을 인정하지 아니하며, 공유재산 대부기간 중 대부받은 자가 사망한 경우 원칙적으로 상속권을 보장하지 않으나, 대부내용, 대부받은 자가 그 상속자에게 승계하여야 할 사유 (경작용의 경우 작물 등의 추수 등), 잔여 대부기간 등을 종합적으로 고려하여 제한적으로 승계

나. 개인(자연인) 명의로 사용수익허가·대부받았다가 동일인이 법인을 설립한 경우  
개인과 법인은 서로 다른 법률 주체이므로 법인 명의로 변경하는 것은 곤란



**5** 예정가격의 체감

**가. 근거**

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제15조, 제33조

**나. 적용**

1) 입찰을 두 번 실시하여도 낙찰되지 않은 경우

가) 행정재산

- 세번째 입찰부터 최초 사용료 예정가격의 100분의 50을 최저한도로 하여 최초 사용료 예정가격의 100분의 10의 금액만큼 그 예정가격을 낮추어 조정

나) 일반재산

- 세번째 입찰부터 최초 대부료 예정가격의 100분의 20을 최저한도로 하여 최초 대부료 예정가격의 100분의 10의 금액만큼 그 예정가격을 낮추어 조정

- ◆ 2회 걸쳐 입찰을 한 결과 유찰된 후, 사용 희망자(수익계약)가 있는 경우에는 예정가격 이상으로 수익계약을 하여야 함
  - 수익계약은 반드시 해당 회차 입찰이 유찰된 이후 적용하여야 함
- ◆ 2회 걸쳐 입찰을 한 결과 유찰된 후 사용 희망자가 없는 경우 3회차 부터는 최초 예정가격을 체감하여 입찰 실시
  - 이 경우 매회차 마다 입찰을 한 결과 유찰된 후 사용희망자가 있는 경우 해당 회차의 체감하여 산정한 예정가격 이상으로 수익계약이 가능함
- ◆ 매 1회 체감시 마다 최초 예정가격의 10%이내의 금액만큼 체감하여 최고 50%까지 할 수 있음
  - ※ (사용수익허가 예시) 최초 예정가격이 5,000만원인 경우 매 1회 체감시 마다 최초 매각 예정가격에서 500만원 범위 내에서 체감하여야 함(1회 4,500만원, 2회 4,000만원, 3회 3,500만원, 이하 동일)

구 분		회 차	경쟁입찰 시	수익매각 시	비 고
예정가격	5,000만원				
		1회	5,000만 원	해당없음	100%
		2회	5,000만 원	5,000만 원 이상	100%
		3회	4,500만 원	4,500만 원 이상	90%
		4회	4,000만 원	4,000만 원 이상	80%
		⋮	⋮	⋮	⋮
		마지막회(7회)	2,500만 원	2,500만 원 이상	50%

- ◆ 3회차부터 체감을 하여 낙찰자가 결정이 된 후 그 낙찰자가 계약이행을 하지 아니(포기)한 경우, 낙찰된 당시의 체감된 예정가격으로 하는 것이 아니라 새로운 계약 절차를 이행하여야 함



◆ 안전행정부 공기업과-6078(13.11.25)호

공유재산 재공고 입찰 등으로 유찰되어 예정가격이 체감된 경우 그 체감된 가격으로 중개업자에게 의뢰할 수 있을 것임

6 사용료 등의 조정

가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제23조, 같은 법 시행령 제16조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제33조, 같은 법 시행령 제34조

나. 적용

1) 적용사유

- 사용료·대부료의 급격한 상승에 따른 부담을 완화하기 위하여 조정

2) 적용대상

- 동일인(상속인이나 그 밖의 포괄승계인은 피승계인과 동일인으로 봄)이 공유재산을 1년을 초과하여 계속하여 사용 중인 경우 적용
- 사용·대부료가 전년도보다 5% 증가한 부분에 대하여 100분의 70 이내의 범위에서 조례로 정하는 금액을 감액
- 전년도보다 하락하였거나 5% 미만으로 증가한 경우 그 산출한 금액대로 징수

3) 적용대상 예외

- 신규 허가 또는 계약의 경우 적용 대상이 아님
- 동일인이 계속 사용하는 경우라도 사용·수익허가 및 대부의 목적이 변경되거나 사용 재산의 위치가 변경된 경우는 신규 계약으로 보아야 하므로 적용 대상이 아님
- 동일 필지라도 다른 법령(국유재산법 등)에 대부료 납부하던 중 교환 등으로 공유재산 대부료를 납부하는 경우 적용 대상이 아님  
(다만, 법 제33조제2항에 따른 대부료 납부대상의 경우 조정가능)
- 기타, 입법취지와 달리 조정대상으로 보기 곤란한 경우 등



#### 다. 산출요령

- 1) 해당 연도의 연간 사용료가 전년도에 비해 100분의 5 이상 증가한 때에는 100분의 5 이상 증가한 부분에 대하여 100분의 70 이내의 범위에서 지방자치단체의 조례로 감액 조정

$$\text{산출 사용료 등의 증가율} = \frac{\text{산출한 사용료 등} - \text{전년도 사용료 등}}{\text{전년도 사용료 등}} \times 100$$

- 전년도 사용료 등의 산정 : 전년도에 납부한 연간 사용료 · 대부료
- 산출 사용료 등의 산정 : 당해 연도의 연간 사용료 · 대부료



## 7 사용료 등의 감면

### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조, 같은 법 시행령 제17조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제34조, 같은 법 시행령 제35조

### 나. 사용료 및 대부로 면제할 수 있는 경우

#### 1) 행정재산 사용료 감면

가) 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 행정재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익 사업으로 사용하려는 경우

##### ◆ 법제처 법령해석 11-0443, 2011.9.8

민주평화통일자문회의는 설치근거, 직무범위, 조직 등에 관한 규정을 종합적으로 고려할 때 국가 기관으로서의 성격을 갖고 있다 할 것이므로 「민주평화통일자문회의법」에 따른 민주평화통일자문회의 및 같은 법 제29조에 따른 지역협의회가 지방자치단체의 장으로부터 행정재산의 사용·수익을 허가받아 직접 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우, 지방자치단체의 장은 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제1호에 따라 그 사용료를 면제할 수 있다고 할 것임

##### ◆ 법제처 법령해석 10-0485, 2011.2.10

광역지방자치단체 소유의 행정재산인 체육시설에 대하여 기초지방자치단체가 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조 및 제24조에 따라 무상으로 사용·수익허가를 받아 운영하는 경우, 다른 법령이나 사용·수익허가 조건으로 정함이 없다면 해당 체육시설의 이용료에 관한 사항은 광역지방자치단체의 조례로 정하여야 함

##### ◆ 행정안전부 2011.5.24

「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제1호는 “국가나 다른 지방자치 단체가 직접 해당 행정재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우”로 사용료 면제 대상을 한정하고 있으므로, 다른 법령에 특별한 규정이 없는 한, 정부투자·출연기관에 대한 공유재산 사용료 면제는 곤란할 것임

##### ◆ 행정안전부 2010.12.7

시 의회청사의 전면 무료개방과 관련하여, 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조에 의하면, 사용료 면제에 대하여 한정적으로 열거하고 있으므로 이에 부합하지 않는 사용료 감면은 타당하지 않을 것임

##### ◆ 안전행정부 공기업과-3338(13.8.8)호

○ ○ 시에서 기반시설인 빗물저류 배수시설 등 방재시설 확충 공사를 공고 발주한 경우에는 ○ ○ 시가 직접 공공용으로 사용하는 경우로 볼 수 있을 것으로 보이나, 사용료 면제를 할 지 여부는 귀 자치단체에서 사업 시행 목적 등 제반사항을 종합적으로 판단하여 처리하여야 할 것으로 사료됨

◆ 안전행정부 공기업과-4816(13.9.17)호

‘공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우’라 함은 자치단체 청사·관사 등 공용재산과 제2호의 도로·하천 등의 공공용 재산에 해당하는 것 즉, 자치단체가 직접적으로 행정목적 달성에 제공되는 것을 의미하는 것으로 보아야 할 것임

◆ 행정안전부 국민신문고 민원답변(2009)

국가기관인 국립현대미술관이 직접 공유재산을 사용하는 경우 사용료의 면제는 가능하다 할 것이나, 주차장은 수익적 사업으로서 영리사업에 해당하므로 사용료 면제는 불가함

- 나) 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받아들인 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용·수익을 허가하는 경우
  - 이 경우 사용료 총 면제기간은 기부채납된 재산의 가액을 연간 사용료로 나눈 연수를 초과할 수 없음
  - 건물이나 그 밖의 시설물(부지 제외)을 기부채납한 경우에는 공유재산인 부지의 사용료를 연간 사용료에 합산할 수 있음
    - ※ 무상사용 기간을 최소화하여 지방자치단체에서 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 관리
  - 기부채납된 재산의 가액과 연간 사용료에 합산할 부지 사용료를 계산할 때 기준이 되는 부지 가액은 최초의 사용·수익허가 당시를 기준으로 산정하며, 사용료는 예상 수익을 고려하여 결정할 수 있음
- 다) 건물 등을 신축하여 기부채납을 하려는 자가 신축기간에 그 부지를 사용하는 경우
  - 이 경우 기부채납 협약서, 관리계획 등이 최종 확정된 경우 적용
- 라) 천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역 주민에게 일정 기간 사용·수익을 허가하는 경우로 지방의회가 동의한 경우
  - 천재지변이나 그 밖의 재해를 입은 지역주민에게 일정 기간 사용을 허가하는 경우
  - 지방자치단체가 시행하는 사업을 위하여 이전하는 공익시설의 소유자가 그 공익시설과 직접 관련된 재산을 그 공익시설을 이전하는 기간 동안 사용하려는 경우
  - 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 지방공단의 비영리사업을 위한 경우
  - 해당 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리 사업을 위한 경우
  - 지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우



- 정부출연연구기관 등 연구기관, 전문생산기술연구소 등에 사용을 허가하는 경우  
 (「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 정부출연연구기관,  
 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 과학  
 기술분야 정부출연연구기관, 「특정연구기관 육성법」 제2조에 따른 특정연구기관 또는  
 「산업기술혁신 촉진법」 제42조제1항에 따른 전문생산기술연구소)

2) 일반재산 대부료 감면

가) 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 일반재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익  
사업으로 사용하려는 경우

◆ 안전행정부 공기업과-4816(13.9.17)호

‘공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우’라 함은 자치단체 청사·관사 등 공용재산과 제2호의 도로·  
하천 등의 공공용 재산에 해당하는 것. 즉, 자치단체가 직접적으로 행정목적 달성에 제공되는 것을 의미  
하는 것으로 보아야 할 것임

◆ 행정안전부 국민신문고 민원답변(2009)

국가기관인 국립현대미술관이 직접 공유재산을 사용하는 경우 사용료의 면제는 가능하다 할 것이나,  
주차장은 수익적 사업으로서 영리사업에 해당하므로 사용료 면제는 불가함

나) 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 등의 경우로서 지방의회가  
동의한 경우 전액 또는 감액 가능

- 해당 특별시·광역시·도 및 특별자치도, 시·군 및 자치구를 대표하고 지역 경제의  
활성화에 기여할 수 있는 지역특산품 또는 지역생산제품을 공동으로 생산·전시 또는  
판매하는데 필요한 재산을 관련 단체 또는 법인에 대부하는 경우로서 지방자치단체의  
장이 지역경제 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우
- 천재지변이나 그 밖의 재해를 입은 지역 주민에게 일정 기간 대부하는 경우
- 해당 지방자치단체가 출자·출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리사업을  
위하여 대부하는 경우
- ‘정부출연연구기관 등’에 대부하는 경우

다) 다른 법률에 의하여 대부료를 감면하는 경우

- 다음 각 호에 해당하는 경우 지방자치단체 조례로 정하는 외국인투자기업에 대한  
대부료 감면

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호나목부터 라목까지의 규정에 따른 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지의 공유재산
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조의4제2항에 따라 지방자치단체가 분양받은 국가산업단지의 전부 또는 일부의 공유재산
- 지방자치단체의 조례로 정하는 대부분 감면대상지역의 공유재산
- 「장애인복지법」 등 개별법률로 면제를 규정하고 있는 경우

◆ **법제처 법령해석 09-0152, 2009.06.22**

지방자치단체가 장애인복지시설을 설치하는 자 등에게 공유재산 중 일반재산을 대부하는 경우, 「공유재산 및 물품 관리법」 제34조에 따른 일반재산의 대부로 감면 사유에 해당하지 않아도 「장애인복지법」 제48조 제1항에 따라 무상으로 대부할 수 있음

## 8 사용료 등의 감경

### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조, 같은 법 시행령 제17조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제34조, 같은 법 시행령 제35조

### 나. 사용료 및 대부분 감경할 수 있는 경우

- 1) 지방자치단체의 장은 지역경제의 활성화를 위하여 필요한 경우에는 그 사용료를 100분의 30 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 감경할 수 있음
- 2) 다른 법률에서 감경비율을 정하고 있는 경우 그 비율 범위 내에서 가능
- 3) 지방자치단체의 장은 사용·수익 허가 또는 대부분 받은 자가 천재지변이나 그 밖의 재난으로 그 재산을 일정 기간 사용하지 못하였을 때에는 복구 완료기간의 사용료 또는 대부분을 일할 계산하여 감경할 수 있음

◆ **판례[대법원 1999.7.9., 선고, 97누20724, 판결]**

공공단체가 행정재산 등을 비영리공익사업용에 사용하는 것을 조건으로 하여 관리청으로부터 무상사용·수익 허가를 받아 영리목적의 수익사업을 함으로써 당초의 허가조건을 위배하였다고 하더라도 이로써 공유재산에 대한 당초의 무상사용·수익허가처분이 소급하여 유상사용·수익허가처분으로 변경되었다고 볼 수는 없고, 공유재산의 관리청으로서 그 사용목적에 위배하였음을 이유로 공유재산법 제28조 제1항 제2호를 적용하여 무상사용·수익허가처분을 취소 또는 철회할 수 있을지언정, 공유재산의 유상사용·수익허가시 징수할 사용료에 관한 규정인 같은 법 제25조의 규정을 적용하여 당초의 허가처분시에 소급하여 사용료를 부과할 수는 없다.



## 9 사용·수익허가 등의 취소

### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제18조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제35조, 같은 법 시행령 제36조

### 나. 취소사유

- 1) 사용·수익 허가 및 대부한 재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요하게 된 경우
- 2) 해당 공유재산의 관리를 게을리 하였거나 그 사용 목적에 위배되게 사용한 경우
- 3) 지방자치단체의 장의 승인 없이 사용·수익의 허가를 받은 행정재산의 원상을 변경한 경우
- 4) 사용·수익허가 또는 대부받은 재산을 전대하거나, 지방자치단체의 장의 동의없이 원상을 변경한 경우

- ◆ 공유지를 경작목적으로 대부받은 자가 해당 공유지를 주말농장의 형태 등으로 제3자에게 임대하여 경작(사용·수익)하게 한 경우에는, 농장운영 과정에서 피 대부자인 농장운영자가 일정부분 직접 경작을 하더라도 이는 제3자의 작물을 돌봐주는 것에 불과한 바, 임대에 따른 관리의 일환으로 보아야 할 것으로 경작목적으로 보기 어려워 대부 해약사유에 해당할 수 있음
- ◆ 경작목적으로 대부하는 것은 실경작(자경)함을 전제로 하는 것인 바, 피대부자가 다른 지역으로 거주를 옮겨 사실상 경작하기 곤란한 경우는 대부 해약사유에 해당할 수 있음
- ◆ 대부받은 자가 제3자에게 위탁경작을 한 경우도 대부해약사유에 해당할 수 있음

- 5) 거짓 진술, 거짓 증명 서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 그 허가를 받은 사실이 발견된 경우
- 6) 납부기한까지 사용료를 내지 아니한 경우

### 다. 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 취소 시 손실 보상 등

- 1) 대상
  - 가) 사용·수익허가 및 대부계약의 취소 당시를 기준으로 하여 남은 계약기간에 해당하는 시설비
  - 나) 시설의 이전이나 수목의 이식에 필요한 경비



다) 사용·수익허가 및 대부계약이 취소되어 시설을 이전, 수목을 이식하거나 새로운 시설을 설치하게 되는 경우 그 이전·설치기간 동안 영업을 할 수 없게 됨으로써 발생하는 손실에 대한 평가액

## 2) 보상액의 산정 방법

가) 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가업자에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 함

나) 감정평가업자가 없는 지역의 경우 해당 지역에 있는 「은행법」에 따른 은행·농업·수산업협동조합에 의뢰하여 평가한 평가액을 포함

◆ 공유재산의 사용·수익허가를 철회함으로써 당해 허가받은 자에게 발생한 손해를 그 재산을 사용할 기관이 보상하는 경우에 그 보상액은 사용·수익허가 철회당시를 기준으로 하여 미경과 허가기간에 해당하는 시설비로 하거나 그 시설의 이전 또는 이식에 필요한 경비를 하는 것이며, 보상대상이 되는 시설은 당해 재산관리청의 승인을 얻어 사용·수익허가를 받은 자가 설치한 것으로 당해 재산에 대한 유지·보수 이외의 시설이어야 함.

## 라. 사용수익허가의 취소시 유의사항

- 1) 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익허가를 취소하려면 반드시 청문 등 의견진술을 실시하여야 함
- 2) 지방자치단체의 장은 사용·수익허가를 취소한 경우 그 행정재산이 기부채납된 행정재산으로서 이를 사용·수익하고 있는 자가 있을 때에는 그 사용·수익자에게 취소의 사실을 알려야 함

## 마. 대부계약의 해지 또는 해제

- 1) 대부계약의 해지사유는 법률에 의한 해지(법35조)와 대부 받은 자의 신청에 의한 해지 두 가지 종류가 있음
- 2) 대부받은 자의 신청에 의한 해지는 대부계약서에 명시된 바에 따라 효력이 발생함
- 3) 지방자치단체의 장은 계약을 해지하거나 해제하면 지체없이 그 권리의 회복에 필요한 조치를 하여야 함
- 4) 자신의 귀책사유로 인하여 대부계약이 해제 또는 해지된 자에게는 해제 또는 해지된 날부터 3년간 해당 재산을 대부하지 않을 수 있음(시행령 제29조제7항)



◆ 해제, 해약, 해지의 구분

① 해제(解除) : 해제할 수 있는 권리(해제권)를 갖고 있는 계약당사자의 일방적 의사 표시에 의해 이미 유효하게 성립한 계약을 소급적으로 해소하여 처음부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 법률효과를 발생하게 하는 것

예 민법 제548조 등

② 해약(解約) : 유효하게 성립된 계약의 효력을 당사자가 소멸시키는 일. 해지(解止)에 해당하는 구 민법상 용어

예 상법 제374조 등

③ 해지(解止) : 당사자의 일방적 의사표시로 계약의 「장래에 대하여 효력을 소멸」 시킴

예 민법 550조 등

◆ 법제처 법령해석 10-0377, 2010.11.18

지방자치단체의 장이 대부분 일반재산을 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하는데 필요하여 해당 일반재산에 대한 대부계약을 해지한 경우로서 그 대부계약의 해지로 인해 해당 재산을 대부받은 사람에게 손실이 발생한 경우에, 그 손실은 해당 재산을 사용할 지방자치단체의 장이 보상하여야 함

◆ 서울고등법원 판례 1994.5.27. 선고 93나38910 판결

임차인이 임대차계약 해제로 인하여 목적물을 반환함에 있어서 그 점유기간 동안에 설치한 시설물을 철거하고 원상복구하지 않은 이상 그 비용 상당액을 지급할 의무가 있고, 이러한 비용의 청구가 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 수 없음

◆ 대법원 판례 1999.7.9. 선고 97누20724 판결(대지 사용료 부과처분 취소)

원고가 이 사건 국유재산을 비영리공익사업용에 사용하는 것을 조건으로 하여 피고로부터 무상사용·수익허가를 받아 이 사건 국유재산 중 대지 일부에 노외주차장을 설치하여 영리목적의 수익사업인 유료주차장업을 함으로써 당초의 허가조건을 위배하였다고 하더라도 이로써 이 사건 국유재산에 대한 당초의 무상사용·수익허가 처분이 소급하여 유상사용·수익 허가처분으로 변경되었다고 볼 수 없고, 국유재산의 관리청인 피고로서는 원고에 대하여 그 사용목적에 위배하였음을 이유로 「국유재산법」 제28조제1항제2호를 적용하여 무상사용·수익허가처분을 취소 또는 철회할 수 있을지언정, 국유재산의 유상사용·수익허가시 징수할 사용료에 관한 규정인 「국유재산법」 제25조의 규정을 적용하여 원고에 대하여 당초의 허가 처분시에 소급하여 사용료를 부과할 수는 없다고 할 것이고, 따라서 「국유재산법」 제25조를 적용하여 부과한 이 사건 처분들은 근거법령 없이 발하여진 위법한 처분이라 할 것임

10 허가 및 계약 체결시 유의사항

가. 사용·수익허가, 대부계약을 체결하는 경우에는 다음 사항에 각별히 유의하여야 함

- 계약기간, 이용의 제한(전대 행위금지 포함) 등 계약조건에 대하여 본인이 충분히 숙지할 수 있도록 주지시킬 것
- 신분증(주민등록증, 운전면허증 사본 징구 등) 확인하여 본인 여부를 파악하며, 대리인이 계약을 체결하는 경우에는 계약체결 권한이 있는지를 확인할 것

나. 계약조건을 주지시킨 경우에는 계약서(약정서) 마지막에 계약자의 자필로 계약 내용을 확인받도록 함

**예시** → 계약 내용을 충분히 숙지하였으며, 전대 행위나 불법건축물 등의 설치를 하지 않겠음  
 계약자(을) ○ ○ ○ (서명 또는 인)

◆ 계약서 작성시 방법 예시

- ① 본인이 직접 서명 날인토록 함(계약서의 내용 숙지 할 수 있도록 설명)
- ② 법인의 경우 서명시 법인명 뿐만 아니라 대표자 직위·성명도 함께 기재  
 예 : 0000 주식회사 대표이사 000 (인)  
 0000 조합 조합장 000 (인)
- ③ 대리인이 계약 체결시 위와 같이 기재하고 아래에 대리인 성명 등 인적사항을 기재(대리인이 대리인의 인감을 날인토록 함)  
 예 : 0000 주식회사 대표이사 홍길동 (인)  
 위 대리인 김갑동(000000-00000000) (인)  
 ※ 대리인에 의한 계약체결시 계약자 본인의 인감날인을 요하지 않으나 위임행위의 진정성을 확보하기 위하여 날인하는 것이 일반적임

다. 주거용 건물의 사용·대부시 참고사항

- 1인이 1건의 주거용 건물에 대한 대부계약으로 제한(법인은 주거용으로 사실상 사용하는 것이 맞지 않으므로 제외)
- 1인이 수개의 주거용 건물을 낙찰받은 경우 : 본인의 의사를 확인한 후 1개의 건물만 유효한 입찰로 낙찰 처리(나머지 건물은 무효 처리)
- 이 경우 일정한 시간을 주고 의사를 확인하였으나, 의사를 명확히 표시하지 않는 경우 전부를 무효 처리하고 해당 내용을 기록으로 보존



- 주거용 재산의 경우 그 목적에 맞게 사용하도록 하여야 하며, 목적 외로 사용시 사용·수익허가 및 대부계약 취소 등 조치
- 주거목적 이외의 용도로의 사용을 금지하기 위하여 대부계약 체결일로부터 3월 이내에 주민등록 이전된 내용이나 거주를 입증하는 서류를 제출하도록 조치

### 라. 사용·수익허가의 대부계약 전환

- 사용·수익허가 중인 행정재산이 용도폐지 되어 일반재산이 된 경우 기존의 사용·수익허가는 잔여기간에 한해 대부계약으로 전환된 것으로 간주함
- 대부계약으로 전환되어 대부기간이 만료된 경우에는 새로운 대부계약 절차에 따라 대부하여야 함

## 11 부가가치세 부과

### 가. 과세대상 : 사용료·대부료

- 「부가가치세법 시행령」 제38조제3호(현행 제46조제3호) 개정에 따라 그동안 면세되던 공유재산 사용수익허가 및 대부에 대해서 2007.1.1부터 부가가치세 과세전환(2007.1.1. 이후)

### 나. 면제대상

- 1) 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 염전(※ 공부상 지목이 아닌 실제 사용용도 기준)
- 2) 상시 주거용 주택과 이에 부수되는 토지

◆ 국가 또는 지방자치단체의 소유 토지위에 개인이 주택을 신축하여 주거용으로 사용하면서 당해 토지에 대한 대부료를 납부하는 경우 당해 대부료에 대하여는 부가가치세를 면제함(기획재정부 부가가치세 세제과-306, 2007.4.25).

- 3) 「부가가치세법 시행령」 41조(주택과 이에 부수되는 토지의 임대용역의 범위)
  - (가) 면세적용 받게 되는 부수되는 토지는 아래 면적 중 넓은 면적을 초과하지 아니하는 토지의 임대를 말하며, 초과되는 부분은 토지의 임대로서 부가가치세 과세 대상

- ① 주택의 연면적[지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 사용되는 면적 및 주민공동 시설의 면적을 제외]
- ② 건물정착(바닥)면적에 5배 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 6조의 규정에 따른 도시지역 밖(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역, 용도미지정)의 토지의 경우에는 10배)를 곱하여 산정한 면적

(나) 임대주택에 부가가치세가 과세되는 사업용건물이 함께 설치되어 있는 경우에는 주택과 이에 부수되는 토지의 임대 범위는 다음 규정에 의한다.

구분	건물	부수토지
주택면적 > 사업용건물면적	전부 주택	전부를 주택의 부수토지로 본다
주택면적 ≤ 사업용건물면적	주택부분 외의 사업용 건물부분은 주택으로 보지 않는다	전체 부속토지를 건물면적비율로 인분하여 주택부수토지를 계산한다.*

\* 이 경우에 당해 주택에 부수되는 토지의 면적은 총 토지면적에 주택부분의 면적이 총 건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산하며, 그 범위는 (1)과 같다

◆ 매각대금, 변상금 및 확정된 대가의 지급지연으로 인하여 발생하는 연체료, 가산금 등은 계약상 법률상의 원인에 의한 재화 또는 용역의 공급에 해당하지 아니하므로 과세대상 제외

#### 다. 대부보증금의 부가가치세 처리

- 과세표준 = 당해 기간의 대부보증금 × 과세대상기간의 일수 / 계약기간 1년의 정기에금이자율 / 365(윤년의 경우 366)

◆ 대부보증금의 경우 부가가치세 부담주체[부가가치세법 기본통칙12-34-2]  
과세되는 부동산을 임대하고 받은 전세금 또는 임대보증금의 이자상당액(이하 간주임대료)에 대한 부가가치세는 원칙적으로 임대인이 부담하는 것이나, 임대인과 임차인간의 약정에 의하여 임차인이 부담하는 것으로 할 수 있습니다. 이 경우 임차인이 부동산임차의 대가로서 월세 등의 형태로 지급하는 금액이 있는 때에는 임차인이 부담하는 간주임대료 대한 부가가치세와 월세는 별도로 구분하여 지급하여야 합니다.

- ① 2011.1.1.부터 모든 법인사업자 전자세금계산서 발행 의무화
- ② 전자세금계산서는 거래시기가 속하는 달의 다음달 10일까지 발급  
[부가가치세법 기본통칙 16-57-1]  
부동산임대에 따른 간주임대료 대한 부가가치세를 임대인이나 임차인 중 어느 편이 부담하는지에 관계없이 부가가치세법 시행령 제57조에 따라 세금계산서를 발급하거나 발급받을 수 없다(신고로 같음)



## 제3절 행정재산의 관리위탁

### 1 법적 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조 내지 제22조
- 「지방자치법」 제104조제3항
- 「지방자치단체의 행정기구와 정원기준 등에 관한 규정」 제5조제2항
- 기타 각 개별법령 또는 조례로 규정하고 있는 경우

### 2 개념

- 「공유재산 및 물품 관리법」상의 관리위탁은 공유재산 중 행정재산을 관련 단체 또는 법인에게 위탁하여 당해 지방자치단체가 직접 관리·운영하는 것과 같은 효과를 얻기 위한 목적으로 수탁자가 위탁자를 대신하여 재산을 관리·운영하는 업무형태라고 할 수 있음
  - ※ 일반재산의 위탁(이하 “위탁관리”라 함) 방법 및 절차 등은 행정재산의 위탁(이하 “관리위탁”이라 한다)과 상이하며, 행정재산을 위탁개발하고자 하는 경우에는 일반재산으로 용도폐지 후 개발 가능함
  - ※ 사무의 민간위탁은 각종 법률에 규정된 행정기관의 사무 중 일부를 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 맡겨 그의 명의로 책임 하에 행사하도록 하는 것을 말함
- 지방자치단체는 공공시설을 민간 등에게 위탁을 하는 경우 그 위탁공공시설의 관리·운영에 대해 조례로 정하여야 함(지방자치법 제144조)
- 지방자치단체의 장은 조례나 규칙으로 정하는 바에 따라 그 권한에 속하는 사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 주민의 권리·의무와 직접 관련되지 아니하는 사무를 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 수 있음(지방자치법 제104조제3항)



### 3 관리위탁 대상

◆ 관리 운영에 있어 공무원이 직접 수행할 때와 비교하여 특별한 기술과 능력을 가지고 있는 기관, 단체 등에게 위탁하는 것이 효율적인 행정재산

#### 가. 유지관리 성격의 재산

1) 민간이 운영하면 운영이 활성화되는 경우

예 문화예술회관, 체육시설 등 주민이용 개방시설 등

2) 관리가 효율적으로 이루어지는 경우

예 복지회관, 도서관, 박물관, 청소년수련시설 등

#### 나. 특별한 기술이 요하지 않고 수익을 창출(수익목적)하는 성격의 재산

예 주차장 등

#### 다. 유지관리 및 수익목적으로 하는 재산

- 유지관리 및 수익목적 재산의 혼합형으로 그 용도별로 구분하여 지방자치단체가 정하여 적용하는 것임

#### 라. 시설관리 기능 등 민간참여로 전문성을 높일 수 있는 기능은 아웃소싱(용역)으로 공유재산 및 물품 관리법상 관리위탁 적용대상이 아님

◆ 관리위탁 제도는 효율적인 행정을 실현하고 공공서비스에 경쟁환경을 확보함으로써 효율적·효과적으로 공공 서비스를 제공하기 위해 도입되었으며, 단순히 청사관리, 청소노무, 보안업무 또는 특정 시설의 전문적인 관리 중 특별한 기술이 부분적으로 요구하는 경우에는 아웃소싱(용역)을 통해 해결할 수 있음



#### 4 용어의 정리

가. 위탁료 : 지방자치단체가 원가분석을 통하여 산출한 수입과 지출비용의 차액을 말함

◆ 「공유재산 및 물품관리법」제27조제3항에 의거하여 지방자치단체의 장은 행정재산을 관리위탁하는 경우에는 원가분석을 통해 위탁료를 산출하여 매년 징수할 수 있으며, 재산에서 발생하는 수입보다 지출이 많은 경우에는 위탁료를 징수하지 아니하고, 같은 조 제7항에 따라 지방자치단체의 장은 관리에 드는 경비를 지원할 수 있음

나. 사용료 : 수탁재산 중 일부 수익재산에 대하여 법 제20조 및 영 제14조에 따른 사용요율과 평가방법에 따라 산출된 금액을 기준으로 징수하는 금액을 말함

다. 이용료 : 수탁기관이 재산을 이용하는 자에게 조례 등에서 정하는 바에 따라 징수하는 금액을 말함 (수영장 입장료, 문화회관 관람료 등)

라. 추정가격 : 지출을 원인으로 하는 계약의 경우 산출된 위탁료를 기준으로 부가가치세법에 따른 부가가치세와 관급자재로 공급될 부분의 가격을 제외하고 산정된 가격을 말함

마. 예정가격 : 지방자치단체가 계약을 체결함에 있어 낙찰자, 계약상대자 또는 계약 금액을 결정하는 기준으로 삼기 위하여 입찰이나 계약 체결 전에 미리 작성 비치해 두는 가격을 말함

#### 5 위탁료 산정 및 예정가격 작성

가. 위탁료 산정

- 1) 지방자치단체의 장은 관리위탁 계획 수립을 통해 수입·지출의 원가를 계산하여야 하며, 필요한 경우 전문기관에 의뢰할 수 있음

◆ 전문기관 : 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제6조제3항, 같은법 시행규칙 제9조제2항에서 규정하는 원가계산용역기관

- 2) 원가계산을 하는 때에는 【별지 제1호 서식】에서 정한 원가계산서를 작성하고 비목별 산출근거를 명시한 기초계산서를 첨부해야 함



## 3) 원가계산 비목

- (지출항목) 인건비, 경상경비(수선유지비 포함), 공과금(세금, 보험료 포함)
- (수입항목) 입장료·이용료, 사용료, 기타수입

## 4) 비목별 가격결정의 원칙

가) 수입에 대한 원가는 해당 재산의 최근 3년간(3년 이내인 경우 그 기간)의 평균 수입액으로 결정한다. 단, 신축건물 등 적용사례가 없는 경우는 인근 유사재산의 최근 3년간(3년 이내인 경우 그 기간) 실례가격을 기준으로 산출할 수 있다.

나) 인건비는 재산의 관리하기 위하여 직접 종사하는 종업원이 제공하는 노동력의 대가로서 다음 항목의 합계액으로 한다. 다만, 상여금은 기본급의 년 400%, 제수당과 퇴직급여충당금은 「근로기준법」이 인정하는 범위를 초과하여 반영할 수 없다.

- (1) 기본급 : 「통계법」 제4조에 따른 지정기관이 조사·공표한 단위당 가격이나 기획재정부 장관이 결정·고시하는 단위당 가격으로서 그 단가에는 기본급의 성격을 갖는 정근수당·가족수당·위험수당 등을 포함한다.

◆ 원가계산 기준이 정해지지 않은 경우에 대한 인건비의 기준단가는 「통계법」 제17조에 따라 중소기업중앙회가 발표하는 제조부문 직종별 평균 조사노임 중 보통인부 노임으로 하고, 제수당, 상여금, 퇴직급여충당금의 합계액으로 한다. 다만, 상여금은 기준단가의 년 400%, 제수당과 퇴직급여충당금은 「근로기준법」에서 인정되는 범위를 초과하여 반영할 수 없음.

- (2) 제수당 : 기본급의 성격을 가지지 않는 시간외 수당·야간수당·휴일수당 등 통상적으로 지급되는 금액을 말한다.

(3) 상여금

(4) 퇴직급여충당금

다) 경상경비 = 재산의 관리 등에 소요되는 아래 항목별 경비의 합계액 + 인건비 및 아래 경비의 합계액에 일반관리비율(100분의 5)을 곱한 금액

- (1) 수리수선비 : 재산을 직접 관리하는데 사용되거나 제공되고 있는 건물, 기계장치, 구축물, 선박차량 등 운반하는데 쓰는 기구, 내구성 공구, 기구제품의 수리수선비. 다만, 자본적 지출에 해당하는 대수리 수선비는 제외한다.

- (2) 복리후생비 : 해당 재산을 직접 관리하는데 종사하고 있는 종업원 등에게 지급되는 공상치료비, 건강진단비, 급식비 등 근무조건유지에 직접 관련되어 소요된 비용을 말한다.



- (3) 소모품비 : 재산관리에서 발생하는 문방구, 장부대 등 소모품을 말하며 보조재료로서 재료비에 반영되는 것은 제외한다.
- (4) 여비·교통비·통신비 : 재산 관리 시 직접 소요되는 여비와 차량유지비, 전신전화사용료, 우편료를 말한다. 여비는 「공무원여비규정」에 따른 국내여비와 국외여비로 구분하여 반영하되 이를 인정하지 아니하고는 사업목적을 달성하기 곤란한 경우에 한하며 관계 공무원의 여비는 반영할 수 없다. 또한 시외여비만을 반영하되 관리에 필요불가피한 경우 외에는 월 15일을 초과할 수 없다.
- (5) 도서인쇄비 : 재산 관리를 위한 참고서적구입비, 각종 인쇄비, 사진제작비(VTR 제작비를 포함한다) 등을 말한다.
- (6) 그 밖의 법정경비 : 위에서 열거한 항목 외에 법령에 따라 의무적으로 지급해야 하는 경비를 말한다.

라) 공과금 = 재산의 관리 등에 소요되는 공과금의 총 합계액

- (1) 세금과 공과금 : 관리위탁자가 해당 재산의 관리와 관련하여 부담할 차량세 등의 세금과 공공단체에 납부하는 공과금을 말한다.
- (2) 보험료 : 산업재해보험, 고용보험, 국민건강보험 및 국민연금보험 등 법령이나 계약 조건에 따라 의무적으로 가입이 요구되는 보험의 보험료를 말한다.

마) 입장료·이용료, 사용료, 기타수입

- (1) 입장료·이용료 : 지방자치법 제136조 및 제139조에 따라 제정된 조례를 근거로 공공시설에 대해 징수한 수입액을 의미한다.
- (2) 사용료 : 공유재산법 제20조 및 시행령 제14조에 따른 사용요율과 평가방법에 따라 산출된 금액
- (3) 기타수입 : 재산관리 시 일시적으로 발생하는 광고비 등을 말한다.

## 나. 예정가격 작성

- 1) 예정가격은 원가계산으로 산정된 수입과 지출의 차액을 기준으로 작성한다.
  - 수입이 지출보다 많은 경우 그 차액이 예정가격 (최고가 입찰)
  - 지출이 수입보다 많은 경우 지방자치단체의 장은 예정가격을 작성함에 있어
    - ① 원가분석 → ② 기초금액 작성 → ③ 복수예비가격 작성 → ④ 예정가격조서 작성 → ⑤ 예정가격 결정 절차를 따른다.

- 기초금액은 원가분석 한 금액을 해당 비목의 반영기준에 따라 산정하고 부가가치세액 등을 합산하여 작성한다. 작성된 기초금액을 입찰서 제출 마감일부터 5일전까지 지정 정보처리장치나 그 지방자치단체가 설치·운영하는 인터넷홈페이지에 공개해야 한다.
  - 기초금액에  $\pm 3\%$  상당금액의 범위 안에서 서로 다른 15개의 가격(이하 “복수예비 가격”이라 한다)을 작성하되, 이 경우 특별한 사유가 없는 한  $0\% \sim +3\%$  범위 안에서 7개,  $0\% \sim -3\%$  범위 안에서 8개의 복수예비가격을 작성해야 한다.
  - 입찰을 실시한 후 참가자 중에서 4인을 선정하여 복수예비가격 중에서 4개를 추첨토록 한 후 이들의 산술평균가격을 예정가격으로 확정하고 입찰종료 후 복수예비가격 15개, 추첨된 복수예비가격 4개와 예정가격을 입찰참가자에게 공개해야 한다.
- 2) 예정가격은 원칙적으로 입찰에 부칠 사항 또는 수의계약의 목적이 되는 사항의 가격 총액에 대하여 결정한다.
  - 3) 부가가치세 포함 여부는 「부가가치세법」 제26조 및 같은법 시행령 제46조에서 규정하는 면세의 범위를 검토하여 판단
  - 4) 이용료를 운영경비와 상계처리하여 그 차액에 대하여 입찰하고, 수익시설에 발생하는 사용료는 관리수탁자에게 별도 징수하는 것도 가능함

## 6 관리수탁자 선정

### 가. 관리수탁자의 자격(법 제27조제1항, 시행령 제19조제1항)

- 행정재산을 관리위탁할 때 해당 행정재산의 관리를 위하여 특별한 기술과 능력이 필요한 경우에는 그 기술과 능력을 갖추는 등 해당 행정재산을 관리하기에 적합한 자료 하여야 함

◆ 행정재산 관리위탁은 특수 시설물(병원, 청소년 수련관 등 대부분 특별한 기술·장비 및 능력을 요하는 시설물)을 그 용도에 맞게 운영을 위탁하는 방식

### 나. 관리수탁자 선정방법

- ◆ 일반입찰이 원칙이며, 예외적인 경우에 제한경쟁, 지명경쟁, 수의계약이 가능
- ◆ 개별법률 등에 수의계약에 대하여 규정하고 있으면 그 법률을 적용



1) 입찰에 의한 방식

가) 입찰방법 기준

(1) 수입의 원인이 되는 입찰 : 최고가낙찰

- 원가분석 결과 수입이 지출보다 많은 경우
- 전자자산처분시스템(onbid)을 활용

(2) 재정지출의 부담이 되는 입찰 : 적격심사

- 원가분석 결과 지출이 수입보다 많은 경우
- 국가종합전자조달시스템(g2b)을 활용

나) 입찰참가자격

(1) 공통사항

- 다른 법령에 따라 허가·인가·면허·신고 등을 필요로 하거나 자격요건을 갖추어야 하는 경우에는 해당 허가·인가·면허·신고 등을 받았거나 해당 자격요건에 적합할 것
- 「소득세법」 제168조, 「법인세법」 제111조 또는 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록증을 발급 받았을 것

(2) 제한입찰

- 위탁료 추정가격이 3억원 이상인 경우
  - 관리실적으로 제한할 경우 규모·양에 따라 제한하는 것을 원칙으로 하되, 계약의 성격상 규모·양을 적용하는 것이 곤란한 경우에는 위탁료를 기준으로 그 범위를 제한할 수 있다.
  - 재산의 규모·양 또는 금액으로 제한하는 경우 입찰에 부칠 해당 재산의 규모 또는 예정가격(추정위탁료)의 1/3을 원칙으로 하되, 재산의 특성, 경쟁성, 관리의 난이도, 계약방법 등을 고려하여 조정할 수 있다.
  - 실적으로 제한하는 경우 특별한 사유가 없는 한 입찰공고일 전일까지 위탁관리가 완료된 최근 10년 이내 실적으로 제한해야 한다.
- 특수한 기술 또는 관리능력이 요구되는 계약의 경우의 기술제한
  - 기술 도입이나 외국업체 기술제휴방법, 신기술·특허공법 등으로 해당 재산을 관리하거나 운영에 필요한 기술을 보유하고 있음이 객관적으로 인정되는 경우에 한하여 제한할 수 있다.

## (3) 지명입찰

- 특수한 관리기술 또는 실적이 있는 자가 아니면 관리위탁의 수행목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰대상자가 10인 이내인 경우
  - 사전에 계약심사를 의뢰하여 신기술 등의 반영 필요성과 효율성을 검토
- 수의계약에 의한 관리위탁을 수탁받기 위하여 신청을 한 자가 2인 이상인 경우

## 다) 입찰공고

- (1) 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제35조 및 제36조에 따라 입찰공고를 하여야 함
  - 세부심사기준 열람, 심사에 필요한 서류와 제출기한, 계약방법, 그밖에 심사에 필요한 사항 등을 입찰공고에 명시
- (2) 입찰공고 시에는 예정가격 결정시 산출된 수입·지출의 예측원가를 자세히 공개하여 입찰참가자가 손익 분석을 할 수 있도록 하여야 함

## 라) 낙찰자 결정

## (1) 최고가 낙찰

- 수입의 원인이 되는 입찰에 있어서는 예정가격 이상으로써 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 결정함.

## (2) 적격심사

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제42조에 따라 해당 지방자치단체에서 정한 적격심사기준에 따른다.
- 관리위탁을 위한 적격심사기준을 별도로 정하고자 하는 경우에는 행정안전부장관과의 협의를 거쳐야 함

## (3) 협상에 의한 경우

- 관리위탁 계약과 관련하여 전문성·기술성·창의성·긴급성, 공공시설물의 안전성 등이 인정되는 경우에 한하여 제한적으로 적용 가능함
- 입찰절차 및 계약체결 방법 등은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 시행령과 예규에 따른다.



마) 입찰보증금

- (1) 입찰보증금은 입찰금액의 100분의10 이상으로 한다.
- (2) 낙찰자가 계약을 체결할 경우 입찰보증금은 계약보증금으로 처리한다.
- (3) 정해진 기간 내에 계약 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 지방자치단체에 귀속한다.

2) 수의에 의한 방식

가) 수의계약 대상

- (1) 다른 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체의 사무 또는 사업을 위탁 또는 대행할 수 있는 자에게 관리위탁을 하는 경우

- ◆ 법령은 국회에서 제정한 법률과 그 하위규범인 대통령령·총리령·부령 등의 시행령을 의미하므로 조례는 이에 해당하지 않음
- ◆ 지방출자출연법 제21조제1항에 의거하여 지방자치단체 출자출연기관이 지방자치단체의 사업을 대행하는 경우 - 단, 관리위탁 대상 행정재산의 용도 및 성격과 출자·출연기관의 설립목적, 사업능력 등을 고려하여 수의 계약 대상여부 판단
- ◆ 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」, 「청소년활동 진흥법」 등과 같이 개별법령에 따라 사무 또는 사업을 위탁하는 경우

- (2) 시행령 제19조의5제1항제2호에서 행정안전부 장관이 정하도록 한 수의계약에 의할 수 있는 경우는 다음과 같다.

- 특허 또는 신기술을 보유한 자가 아니면 해당 행정재산을 관리하기 곤란한 경우로서 사실상 경쟁이 불가능한 경우
- 특수한 장비를 보유한 자가 아니면 해당 행정재산을 관리하기 곤란한 경우로서 사실상 경쟁이 불가능한 경우
- 마을 공동이용시설 등의 관리·운영을 위해 해당지역 마을회 등 마을공동체에 위탁하고자 하는 경우

- ◆ 지방자치단체가 마을공동체 사업을 추진하면서 지역 주민으로 구성된 마을공동체에 행정재산을 위탁하여 관련 사업을 운영토록 하는 경우 등이 해당됨

- (3) 2회에 걸쳐 유효한 일반입찰이 성립되지 아니한 경우

나) 평가기준

- (1) 수의계약으로 관리위탁을 하려는 경우에는 아래의 결격사유에 해당하지 않는 자를 대상으로 하여야 한다.

- 견적서 제출 마감일 현재 부도·파산·해산·영업정지 등이 확정된 경우
  - 입찰참가자격 제한기간 중에 있는 자
  - 견적서 제출 마감일 기준으로 부정당업자 제재 처분을 받고 그 종료일로부터 6개월이 지나지 아니한 자
  - 견적서 제출 마감일 기준 최근 6개월 이내에 해당 지방자치단체와의 계약 및 그 이행과 관련하여 정당한 이유 없이 계약에 응하지 아니하거나 포기서를 제출한 사실이 있는 자
  - 수의계약 체결일 현재 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제33조에 해당하는 자
  - 그밖에 지방자치단체의 장이 계약이행능력이 없다고 판단되는 명백한 증거가 있는 자
- (2) 지방자치단체의 장은 결격사유가 없는 자 중에서 관리위탁 수행능력, 사업수행계획 등을 고려하여 수의계약으로 관리수탁자를 선정하되, 평가심사에 필요한 세부항목 등은 자치단체의 장이 직접 정한다.

## 7 위·수탁 계약

### 가. 계약체결

- 1) 수탁기관이 선정되면 수탁기관과 계약을 체결하여야 함
  - 지방계약법에 따라 계약서를 작성
- 2) 계약체결 시에는 위탁내용, 위탁기간, 위탁료에 관한 사항, 수탁자의 의무, 계약내용 위반 시 의무이행 등 필요한 사항을 포함하여야 함
 

◆ 행정재산을 관리위탁하기 위해서는 관리위탁 계획수립을 하여야 하며, 계획 수립 시에는 관리방법, 수입·지출 비용을 산출하여 위탁료와 보조내용, 수탁기관이 수입이 증대된 경우 납부금액, 납부방법 등을 계약 전에 미리 정하고 계약체결시 반영하여야 함
- 3) 지방자치단체의 장은 수탁재산의 원형이 변경되는 대규모 수리나 보수는 직접 처리하되, 수탁기관이 관리·운영에 필요한 시설개선은 수탁기관의 부담으로 하도록 할 수 있음
- 4) 관리위탁 행정재산의 전대
  - 가) 관리위탁 행정재산의 수탁자가 다른 사람으로 하여금 사용·수익하게 하려는 경우에는 관리위탁 기간 내에서 하여야 함



나) 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제4항에 따라 재산의 사용·수익허가를 받은 것으로 보는 자는 해당 관리위탁의 조건에 반하지 않는 범위에서 사용·수익 허가된 재산을 제3자에게 전대할 수 있음

※ 수탁재산 중 식당·매점 등과 같은 수익재산이 해당함

다) 수탁자가 전대계획을 가지고 있는 경우 위·수탁계약 시 관리위탁의 조건에 반하지 않도록 전대사업계획서를 제출토록 하여 심사하여야 함

라) 수탁자가 제3자에게 전대하는 경우 계약방법은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제13조를 준용하고, 사용료는 같은 법 시행령 제14조에 따른 사용요율과 평가방법에 따라 산출된 금액을 기준으로 함

5) 관리위탁을 받은 자는 미리 해당 지방자치단체의 장의 승인을 받아 이용료를 징수하여 이를 관리에 드는 경비에 충당하거나, 그 행정재산의 효율적 관리 등으로 인하여 이용료 수입이 증대된 경우 그 증대된 수입의 전부 또는 일부를 관리위탁을 받은 자의 수입으로 할 수 있으며, 지방자치단체는 관리위탁을 받은 자에게 관리에 드는 경비를 지원할 수 있으므로 이를 위·수탁계약서에 명확히 반영하여야 함

6) 향후 발생하는 수영장 입장료, 문화회관 관람료, 주차요금 등과 같이 공공시설에 대해 조례로 정하여 이용자에게 징수하는 이용료는 지방자치단체가 지원하는 위탁료와 상계 처리가 가능할 것이므로 자체수입이 위탁비용을 대신하도록 하는 입찰을 통한 계약체결도 가능 함

## 나. 계약금액 조정

1) 계약금액의 조정은 지방자치단체가 경비를 보존하는 재정지출의 부담이 되는 경우에만 적용한다.

2) 재산관리 위탁내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정

가) 지방자치단체의 장은 관리위탁 대상 재산의 목적상 필요하다고 인정될 경우에는 아래의 재산 관리내용을 관리수탁자에게 지시할 수 있다.

- 추가업무 및 특별업무의 수행
- 특정 재산관리 항목의 삭제 또는 감소



- 나) 지방자치단체의 장은 계약금액을 조정하는 경우에는 관리수탁자의 계약금액 조정 청구를 받은 날로부터 30일 이내에 계약금액을 조정해야 한다. 이 경우 예산배정의 지연 등 불가피한 경우에는 관리수탁자와 협의하여 그 조정기한을 연기할 수 있으며, 계약금액을 조정할 수 있는 예산이 없는 때에는 업무량 등을 조정하여 그 대가를 지급할 수 있다.
- 다) 지방자치단체의 장은 관리수탁자의 계약금액조정 청구내용이 부당함을 발견한 때에는 지체없이 필요한 보완요구 등의 조치를 해야 한다.
- 라) 지방자치단체의 장이 재산관리 위탁내용의 변경을 지시하거나 승인한 경우에 계약금액 조정은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제74조제1항부터 제7항까지의 계약금액의 조정을 준용한다.
- 3) 물가변동으로 인한 계약금액의 조정
- 가) 물가변동으로 인한 계약금액의 조정은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제73조와 시행규칙 제72조에 정한 바에 따른다.
- 나) 계약금액을 증액하는 경우에는 관리수탁자의 청구에 의하고, 조정된 계약금액은 직전의 물가변동으로 인한 계약금액 조정기준일로부터 90일 이내에 이를 다시 조정할 수 없다. 다만, 천재지변이나 원자재의 가격급등으로 해당 기간 안에 계약금액을 조정하지 아니하고는 재산의 관리가 곤란하다고 인정되는 경우에는 계약을 체결한 날이나 직전 조정기준일로부터 90일 이내에도 계약금액을 조정할 수 있다.
- 다) 관리수탁자가 계약금액의 증액을 청구하는 경우에는 계약금액 조정내역서를 첨부해야 한다.
- 라) 지방자치단체의 장은 계약금액을 증액하는 경우, 계약상대자의 청구를 받은 날부터 30일 이내에 계약금액을 조정해야 한다. 이 경우 예산배정의 지연 등 불가피한 경우에는 관리수탁자와 협의하여 그 조정기간을 연장할 수 있으며 계약금액을 증액할 수 있는 예산이 없는 때에는 업무량 등을 조정하여 그 대가를 지급할 수 있다
- 4) 그 밖에 계약내용의 변경으로 인한 계약금액의 조정
- 지방자치단체의 장은 관리위·수탁계약에 있어서 재산관리 위탁내용의 변경 또는 물가변동으로 인한 계약금액의 변동 외 그 밖에 계약내용의 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있는 경우에는 그 변경된 내용에 따라 실비를 초과하지 아니하는 범위 안에서 이를 조정하고, 이 경우에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제74조 제7항을 준용한다.



### 다. 계약의 해지

- 1) 지방자치단체의 장은 행정재산의 관리위탁 계약체결 시 다음 어느 하나에 해당하면 계약을 해지하는 내용을 계약서에 명시하여야 한다.
  - 가) 관리수탁자가 위탁재산의 관리를 게을리 하였거나 그 사용 목적에 위배되게 사용한 경우
  - 나) 지방자치단체의 장의 승인 없이 위탁재산의 원상을 변경한 경우
  - 다) 거짓 진술, 거짓 증명 서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 계약한 사실이 발견된 경우
  - 라) 그 밖에 계약 내용에 포함된 계약해지 사유가 발생한 경우
- 2) 지방자치단체의 장은 관리수탁자가 정당한 이유 없이 계약상의 의무를 이행하지 아니하면 계약을 해지하고 계약보증금을 지방자치단체에 세입 조치하여야 한다.
- 3) 지방자치단체의 장은 관리위탁 계약이 해지된 경우 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 위탁료 정산, 부정당업자 제재 등의 필요한 조치를 취하여야 한다.

## 8 관리위탁 기간

### 가. 계약기간 : 5년 이내

### 나. 갱신

- 일반입찰의 방법으로 관리위탁을 한 경우는 5년 이내에서 한번만 갱신 가능
- 수의의 방법으로 관리위탁을 한 경우는 갱신 횟수제한 없음
  - 단, 갱신 시점마다 공유재산법 시행령 제19조의5에 해당하는 수의의 자격을 유지하여야 하고, 두 번째 갱신 시부터는 조례로 정하는 바에 따라 평가 후 갱신여부 결정
- 특히, 기존 관리수탁자에게 계속하여 수탁을 맡길 경우에는 그 관리수탁자 자격 여부, 그간 수탁재산 관리 또는 경영성과 평가 등을 엄격히 심사하여 결정하여야 함(시행령 제19조제3항)
  - 즉, 지방자치단체가 직접 관리·운영하는 것보다 민간이 운영하는 것이 예산절감, 인력 감축, 공공성 확보 등 더 효과적인지 여부 등을 면밀히 분석하여 결정

다. 갱신제한 : 지방자치단체의 장은 위탁기간이 만료되어 갱신하는 경우 그 위탁재산이 국가 또는 지방자치단체가 직접 공용·공공용으로 사용 또는 사용할 계획이 있거나 관리수탁자의 자격미달 등의 사유가 있는 경우 제한할 수 있음(시행령 제19조제4항)

라. 기부채납하는 경우 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항 후단에 따라 무상 사용을 조건으로 기부한 자에게 무상사용 허가(관리위탁 성격의 재산을 말함)를 하는 경우에는 무상사용 허가받은 기간을 관리위탁 기간으로 하고,

- 무상사용허가(관리위탁 성격의 재산을 말한다) 기간이 만료된 후 갱신을 하고자 하는 경우에는 위 가), 나)에서 정하는 기간 이내로 하여야 함

◆ 법제처 법령해석 07-0082, 2007.4.13

지방자치단체가 설치한 주민복지시설을 사인에게 위탁하여 운영하고자 하는 경우, 다른 법령에 개별적인 규정이 없는 한, 「공유재산 및 물품 관리법」 및 같은 법 시행령의 규정에 따라야 하고, 같은 법 및 같은 법 시행령의 규정에 반하는 조례가 정하는 바에 의하여 위탁기간을 갱신할 수 없음

## 9 수탁재산의 관리

### 가. 주의와 의무

- 관리수탁자는 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여 공익 목적에 맞게 수탁재산을 관리하여야 하며, 수탁재산에 피해가 발생한 경우에는 지체없이 지방자치단체의 장에게 보고하여야 함

### 나. 재산의 수리

- 관리위탁 행정재산의 원형이 변경되는 대규모의 수리 또는 보수는 해당 지방자치단체가 직접 시행함
  - 다만, 긴급한 경우에는 관리수탁자가 필요한 최소한의 조치를 한 후 지체 없이 그 내용을 지방자치단체의 장에게 보고하여야 함



### 다. 관리상황 보고

- 관리수탁자는 수탁재산의 연간 관리상황을 다음 연도 1월 31일까지 지방자치단체의 장에게 보고하여야 함
- 지방자치단체가 필요하다고 인정하는 경우에는 관리위탁 행정재산의 관리상황을 확인·조사하거나 관리수탁자로 하여금 그 상황을 보고하게 할 수 있음

◆ 법제처 법령해석 08-0315, 2008.12.30

진료업무의 수행 및 수탁재산인 병원시설의 관리 등을 포괄하는 내용의 서울특별시립병원 운영을 민간에게 위탁하는 경우는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 행정재산의 관리위탁에 해당하며, 그 위탁기간 및 위탁기간 연장에 관하여는 같은 법 제27조 및 같은 법 시행령 제19조제2항에 따라야 합니다. 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조에 따르면 공유재산 및 물품의 취득·유지·보존 및 운용과 처분에 관하여는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 같은 법에 따르도록 규정하고 있는 것과 같이 같은 법은 행정재산의 관리에 관한 일반법이라고 할 것이므로, 같은 법에 따른 행정재산의 관리위탁에 해당하는 경우라면, 해당 관리위탁의 기간 및 그 연장에 대해서도 개별 법령에서 달리 정하고 있지 않는 한, 같은 법 및 같은 법 시행령이 정하는 바에 따라야 할 것이며, 조례로 위 법령의 내용과 달리 위탁기간 및 그 연장에 관한 사항을 정하여 운영할 수는 없다 할 것임

◆ 법제처 법령해석 07-0001, 2007.3.9

「공유재산 및 물품 관리법」의 목적은 공유재산 및 물품을 보고하고 그 취득·유지·보존 및 운용과 처분을 적정하게 하도록 하는 것이고(같은 법 제1조) 같은 법 제2조에서는 공유재산 및 물품의 취득·유지·보존 및 운용 등의 관리와 처분에 관하여는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 동법에 따른다고 규정하고 있습니다. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제2조제4호에 따른 공원시설은 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항제1호 및 제5조제2항제2호에 따른 공공용 재산으로서 행정재산에 해당하므로 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 공원시설에 대해서는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 뿐만 아니라 「공유재산 및 물품 관리법」도 적용됩니다. 공원관리청이 공원 관리청이 아닌 자에게 공원관리청이 속한 지방자치단체가 소유하는 공원시설의 관리를 위탁하면서 공원 수탁관리자에게 공원시설을 사용·수익할 수 있는 권리까지 주는 경우 공원관리청은 공원 수탁관리자에게 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조에 따라 사용료를 징수할 수 있고, 사용료를 체납하는 경우 같은 법 제80조에 따라 연체료를 징수할 수 있음

◆ 법제처 법령해석 07-0004, 2007.3.9

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제20조제1항에 따라 공원관리청으로부터 공원관리청이 속한 지방자치단체가 소유하는 도시공원 및 공원시설의 관리를 위탁받은 공원수탁관리자가 공원관리청이 아닌 제3자에게 공원시설의 일부를 관리위탁계약을 체결하는 방법으로 사용·수익하게 하는 경우 공원수탁관리자는 그 계약의 내용에 따라 공원시설을 사용·수익하는 제3자에게 사용료를 징수할 수 있으나, 사용료의 납부가 지연되더라도 「지방세법」에 따라 체납처분을 할 수는 없음

## ◆ 행정안전부 2011.1.17

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제20조제2항의 ‘원형이 변경되는 대규모의 수리 또는 보수는 건축법의 건물 증축, 대수선 뿐 만이 아니라 관리위탁한 행정재산의 내부설비(보일러, 엘리베이터 등)를 설치 또는 교체하는 등 통상적인 유지·보수 개념을 넘어서는 경우를 말하는 것으로 이에 해당할 경우에는 지방자치단체가 직접 시행하여야 할 것임

## ◆ 행정안전부 2011.3.11

공유재산 관리위탁과 관련하여, 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제3항은 ‘관리위탁의 조건에 위반되지 아니하는 범위에서 해당 행정재산을 제3자에게 전대할 수 있다.’고 규정하고 있으므로 제3자에 대한 전대는 가능할 것임

**라. 위탁기관의 감독**

- 지방자치단체의 장은 관리위탁 계약 시 아래의 사항을 계약내용에 명시하여야 한다.
  - 지방자치단체장의 위탁재산에 대한 관리·감독 권리(운영기준 제10조의2)
  - 관리수탁자의 위탁재산 운영에 있어 선량한 관리자로서의 주의 의무 및 사회질서에 반하거나 정치활동 등 관리위탁의 본래 목적 외의 활용 금지

**마. 부정당업자 제재**

- 입찰에 참가하여 낙찰자로 결정된 자가 정당한 이유 없이 계약을 이행하지 아니하는 경우
- 위·수탁 계약을 체결한 이후 정당한 이유 없이 계약이행을 하지 아니하거나 계약서에 정한 조건을 위반한 경우
- 부정당업자에 대해서는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조에 따라 입찰참가자격을 제한하여야 함



### 〈 사무의 민간위탁과 행정재산 관리위탁 비교 〉

구 분	사무의 민간위탁	행정재산 관리위탁
정 의	법률에 규정된 행정기관의 사무 중 일부를 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 맡겨 그 명의로 그의 책임 아래 행사하도록 하는 것	행정재산의 효율적인 관리를 위하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 기술과 능력을 갖춘 지방자치단체 이외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁 하는 것
근 거 법	지방자치법 제104조(사무의 위임 등) 행정권한의 위임 및 위탁에 관한규정 시 사무의 위탁관리 조례 등	공유재산법 제27조 공유재산법 시행령 제19조 내지 제22조 공유재산 운영기준 제10조
위 탁 대 상	소관사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 주민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 사무 - 단순 사실행위인 행정작용 - 공익성보다 능률성이 현저히 요청되는 사무 - 특수한 전문지식 및 기술을 요하는 사무 - 기타 시설관리 등 단순행정 관리업무	관리운영에 있어 특별한 기술과 능력을 가지고 있는 기관, 단체 등에게 위탁하는 것이 효율적인 행정재산 - 민간운영이 활성화되는 경우 / 문화예술회관, 체육 시설 등 - 관리가 효율적으로 이루어지는 경우/ 복지회관, 도서관, 박물관, 청소년수련시설 등 - 특별한 기술없이 수익을 창출하는 경우 / 주차장 등
갱 신 기 간	3년, 재위탁가능, 재위탁 시 수탁기관선정심의 위원회 심의	5년 이내로 한번만 갱신, 수의대상인 경우 수탁자 평가 후 두 번 이상 갱신가능
위 탁 방 법	공개모집을 원칙으로 부득이한 경우 수의계약	일반입찰, 예외적으로 제한입찰, 지명입찰, 수의계약 (입찰절차 및 계약체결 방법은 지방계약법령과 예규적용)
수탁자 선 정	수탁기관선정심의위원회 심의	- 수입이 원인이 되는 입찰 : 최고가 낙찰 - 재정지출의 부담이 되는 입찰 : 적격심사 * 관리위탁 계약과 관련 전문성, 기술성, 창의성, 긴급성 등이 인정되는 경우 제한적으로 '협상에 의한 경우' 적용 가능
위탁료 산 정	수입과 지출 사후정산, 차액지원 등	비목별 가격결정 원칙 및 원가계산 서식을 적용하여 산정 (지방자치단체 공유재산 운영기준 제10조 적용)
조례외의 관 계	개별조례 필요	공유재산법 및 관련 법령에서 조례로 위임한 사항에 대한 조례 필요

※ 사무의 민간 위탁과 행정 재산의 관리 위탁이 혼용 되는 경우  
: 공유재산법령에 따라 관리 수탁자 선정 후, 사무와 재산을 동시에 위탁

## 제4절 일반재산의 신탁관리

### 1 대상 및 종류

#### 가. 신탁대상

- 일반재산(토지와 그 정착물로 한정)은 부동산신탁을 취급하는 신탁업자에게 신탁할 수 있으며, 신탁을 할 때에는 「공유재산 및 물품 관리법」에 위반되는 무상 대부·교환 또는 양여의 효과를 달성하기 위한 목적으로 신탁할 수 있으며, 해당 지방자치단체 외의 자를 신탁의 수익자로 하여서는 아니됨

#### 나. 신탁의 종류

- 분양형 신탁 : 신탁받은 일반재산을 개발한 후 그 재산을 분양하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 신탁
- 임대형 신탁 : 신탁받은 일반재산을 개발한 후 그 재산을 일정기간 임대하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 신탁
- 혼합형 신탁 : 신탁받은 일반재산을 개발한 후 그 재산의 일부는 분양하고, 일부는 일정기간 임대하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 신탁

### 2 방법 및 기간

#### 가. 수의계약

- 일반재산을 신탁하는 경우 신탁업자의 선정은 수의계약으로 할 수 있으며, 이 경우 지방자치단체의 장은 둘 이상의 부동산 신탁업자로부터 사업계획서를 제출받아 그 적정성을 평가하여야 함
  - 일반재산을 신탁할 때에는 해당 지방자치단체의 규칙으로 정하는 신탁계약서로 하여야 함

#### 나. 신탁기간

- 신탁기간은 갱신할 수 있으며, 갱신할 때마다 기준 신탁기간을 초과할 수 없음
  - 분양형 신탁 : 분양 종료 시까지로 하되, 5년 이내
  - 임대형 신탁 및 혼합형 신탁 : 30년 이내



### 다. 정산

- 일반재산을 신탁받은 신탁업자는 신탁기간 동안 매년도 말일을 기준으로 신탁 사무의 계산을 하고, 신탁으로 발생한 수익을 다음 연도 2월 말일까지 해당 지방자치단체의 장에게 납부하여야 함

### 라. 해제시 사무처리

- 신탁기간이 끝나거나 신탁계약이 해제된 경우 신탁업자는 신탁 사무의 최종 계산을 하여 해당 지방자치단체의 장의 승인을 받고, 해당 신탁재산은 다음의 방법에 따라 그 지방자치단체로 이전하여야 함
  - 토지와 그 정착물 : 신탁등기를 말소하고 해당 지방자치단체로 소유권 이전등기를 하며, 다만, 등기가 곤란한 정착물은 현재 상태대로 이전함
  - 그 밖에 신탁에 따라 발생한 재산 : 금전으로 해당 지방자치단체에 납부함

## 3 신탁보수 등

### 가. 신탁보수

- 유사한 민간부동산 신탁 사례를 조사하여 산정한 보수
- 둘 이상의 신탁업자로부터 제안된 보수 금액과 예상되는 실현가능한 신탁 배당액과의 비율에서 가장 낮은 신탁업자의 보수
- 둘 이상의 신탁업자로부터 제안된 사업계획에 따라 선정된 신탁업자의 보수
- 신탁보수에 관한 용역 결과 산출된 보수

### 나. 기타사항

- 이 외의 일반재산의 신탁 운영에 필요한 사항은 해당 지방자치단체 조례로 정함





## 제5절 일반재산의 위탁관리

### 1 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의2
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조의2, 제48조의3
- 「지방자치법」 제104조제3항
- 기타 각 개별법령에서 규정하고 있는 경우

### 2 개요

#### 가. 의의

- 공유재산 관리·처분의 주체인 해당 지방자치단체의 장이 실질적으로는 해당 사무의 전부 또는 일부를 소속공무원 등에게 위임·위탁 가능
  - 위임 : 소속 공무원, 특별시장·광역시장·도지사의 경우 시장·군수·구청장이 관리·처분의 사무를 수행
  - 위탁 : 지방자치단체 외의 자가 공유재산 관리·처분 사무의 전부 또는 일부를 수행

◆ 공유재산에 대한 위탁은 행정재산의 관리위탁 및 일반재산의 위탁(위탁관리)로 구분

‘관리위탁’은 공유재산에 대한 ‘관리’ 업무만을 위탁하는 것임에 비해 ‘위탁관리’는 ‘관리’와 ‘처분’ 업무를 위탁함



## 나. 관리위탁 및 위탁관리 비교

관리위탁	구 분	위탁관리
행정재산	대상재산	일반재산
관 리	대상업무	관리 및 처분
제한없음 ※ 특수한 기술이 요구될 경우 그 기술을 갖춘 자	수탁자격	KAMCO, LH공사, 지방공사
법 제27조	관련근거	법 제43조의2

### ◆ 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 ‘관리’ 및 ‘처분’의 정의(법 제2조제4호 및 제6호)

- 관리 : 공유재산의 취득·운용과 유지·보존을 위한 모든 행위
- 처분 : 공유재산의 매각, 교환, 양여(讓與), 신탁, 현물 출자 등의 방법으로 공유재산의 소유권이 해당 지방자치단체 외의 자에게 이전되는 것

## 3 주요 내용

### 가. 일반재산의 위탁에 한정

- 행정재산 이외의 모든 공유재산에 대하여 위탁관리가 가능

### 나. 일반재산 관리·처분 사무의 전체 또는 일부 위탁

- 위탁관리는 일반재산의 관리·처분에 관한 전반적인 행정사무를 위탁계약을 통해 관리하고 회계연도별로 수익과 비용을 정산하는 방식으로,
- 일반재산 관리·처분 사무 전체를 위탁할 수 있으며, 필요에 따라 일반재산의 일부를 위탁하여 관리 가능

### 다. 행정재산의 경우 관리위탁이 가능하며 위탁관리를 위해서는 용도폐지 후 일반재산으로 전환

- 행정재산이 행정목적으로 사용되지 아니하는 경우, 공용·공공용 시설 건립을 목적으로 취득한 부지를 시설건립사업 착수 전까지 위탁관리 하고자 하는 경우 등 용도폐지 후 일반재산으로 위탁관리하여야 함

- 위탁관리 중인 재산을 행정목적으로 활용하고자 하는 경우에는 위탁관리를 종료하고 행정재산으로 용도전환

## 라. 재위탁의 금지

- 수탁기관은 위탁받은 재산의 관리에 필요한 청소, 시설공사, 경비 또는 실태조사 등 단순 사무의 용역을 제외하고는 관리·처분에 관한 위탁사무를 전체를 제3자에게 다시 위탁할 수 없음

02

관  
리

## 4 추진 절차

### 가. 수탁기관

- 「금융회사 부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 의하여 설립된 한국자산관리공사
- 「한국토지주택공사법」에 의하여 설립된 한국토지주택공사
- 「지방공기업법」 제49조에 의하여 설립된 지방공사로서 같은 법 제2조제1항제7호 및 제8호의 사업을 목적으로 설립된 지방공사

\* 주택사업(제7호) 및 토지개발사업(제8호)

◆ 지방공사의 경우는 지방자치 발전과 지역 주민 복리증진이라는 지방공사 설립취지에 부합하도록 해당지역 지방공사를 대상으로 함

※ 지방공사가 없는 지방자치단체의 경우는 관할 시도 지방공사 등에 위탁 가능

◆ 해당지역 지방공사가 없는 지방자치단체는 한국자산관리공사와 한국토지주택공사를 위탁 상대방으로 함

### 나. 선정방법

◆ 지방자치단체 조례에서 정하는 공유재산심의회 심의 사항과 관련하여 필요한 경우 수탁기관 선정방법 등에 대한 심의 필요여부 등은 별도 확인

#### 1) 공개모집

- 수탁기관을 선정하고자 할 때에는 공개모집을 원칙으로 하며, 공개모집에 응하고자 하는 자는 수탁기관 지정 신청서와 사업계획서를 위탁기관에게 제출하여야 함
- 수탁기관의 선정에 공정성과 객관성을 도모하기 위하여 해당분야의 전문가로 구성된 「수탁기관 선정심사위원회」의 심사를 거쳐 선정함



2) 수의계약

- 수탁의사를 표명하는 자가 1인밖에 없을 경우에는 「수탁기관 선정심사위원회」의 심사를 거쳐 수의계약의 방법으로 수탁기관을 선정할 수 있음

**다. 수탁기관 선정기준**

- 수탁기관을 선정할 때에는 수탁신청기관의 관련분야에 대한 전문성 등을 종합적으로 판단하여 선정함

**라. 계약체결**

- 수탁기관이 선정되면 수탁기관과 계약을 체결하여야 함
- 계약내용에는 위탁내용, 위탁기간, 예산지원액, 수탁자의 의무, 계약내용을 위반했을 경우 의무이행 등 필요한 사항을 포함하여야 함
- 수탁기관과 계약을 체결하였을 때에는 사무위탁 사실을 해당 지방자치단체 홈페이지 및 게시판에 게시하여야 함

**5. 재산의 인계·인수**

**가. 위탁재산의 인계**

- 수탁기관은 위탁기관으로부터 통지받은 재산을 종전의 재산관리기관으로부터 그 재산의 관리에 필요한 서류를 수령한 때에 당해 재산이 수탁기관에 인계된 것으로 봄
- 시·도지사가 일반재산을 위탁하는 경우에는 시·군·자치구에 위임중인 재산을 수탁기관에 인계하도록 통보

※ 시·군·자치구에 위임한 재산의 재위탁 형태가 아니라 위임관리를 철회한 후 시·도가 직접 위탁하는 것임

**나. 미징수된 사용료·변상금 등 관련 채권(債權)의 처리**

- 채권 회수기관 일원화를 위하여 위탁재산의 관리·처분 연속선상에 있는 채권은 수탁기관에서 포괄승계
  - 미징수 채권은 수탁기관에서 일괄징수

- 종전의 재산관리기관의 변상금 부과조치가 있는 경우, 이전에 고지한 변상금(연체료 포함)에 대한 독촉 및 동 고지 이후의 점유기간에 대한 변상금 추가 고지
- 단순 채권만 존재하는 대부료, 변상금 및 사용료 등의 징수에 관한 사항은 해당 지방자치단체의 장과 협의하여 위탁 여부를 결정

## 6 운영 방안

### 가. 수입과 지출의 관리

- 수탁기관은 위탁재산의 관리·처분업무를 수행함에 있어서 발생하는 모든 수입과 지출을 명확히 구분·관리
- 재산관련 주요 수입·지출 항목

재산관련 수입	재산관련 지출경비
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위탁재산의 매각대금·대부료·변상금</li> <li>• 수입과 관련하여 발생한 연체료·예금이자 등의 제수입</li> <li>• 기타 위탁재산으로부터 발생한 제수입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위탁재산의 관리·처분과 관련된 수탁기관의 인건비</li> <li>• 출장여비·전산업무비·소모품비·통신비·사무실 임차료 등 위탁관리 업무에 소요되는 직·간접 경비</li> <li>• 감정평가비·용역비·측량비·공매공고료·온비드 이용 수수료·수리비 등 일체의 재산 경비</li> <li>• 위탁 수수료</li> </ul>

- 위탁재산의 원형이 변경되는 대규모 수리나 보수는 위탁기관의 승인을 얻어 시행하며, 이에 따른 제 비용은 위탁기관에 납입하는 금액에서 지급

### 나. 위탁수수료

- 위탁기관은 일반재산의 관리·처분 사무에 관한 경비를 보전하게 하기 위하여 재산관련 지출 경비를 지원할 수 있음
- 위탁기관은 수탁재산의 성공보수 성격으로 다음 각호에 해당하는 금액의 범위 내에서 수탁기관과 협의하여 위탁수수료를 지급함

- ◆ 1. 매각대금의 1,000분의 17 이상 1,000분의 20 이하
- 2. 대부료 수납액의 1,000분의 100 이상 1,000분의 200 이하
- 3. 변상금 징수액의 1,000분의 100 이상 1,000분의 200 이하
- 4. 예금이자 등 기타 위탁재산으로부터 발생한 제수입의 1,000분의 100 이상 1,000분의 200 이하
- 5. 유지 관리 비용의 1,000분의 100 이상 1,000분의 200 이하



## 7 수입과 지출의 정산

- 수입과 지출은 1년을 단위로 정산하고 수입·지출의 명세 및 증빙서류를 위탁기관에 제출함
- 재산관련 지출 경비는 실집행 금액으로 정산하며, 수탁기관은 재산수입에서 제반 경비를 제외한 금액을 위탁기관이 지정하는 방법으로 인계(입금) 처리
- 재산관련 지출 경비중 수탁기관의 인건비·경비는 위탁재산의 수량 및 특성 등을 감안 수탁기관과 협의하여 매년 결정하며, 위탁재산의 관리·처분과 관련된 지출 경비가 수입의 범위를 초과하는 경우에는 그 차액을 수탁기관에 지원함
- 위탁계정의 효율적인 운용을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 수탁기관과 협의하여 월별, 분기별 또는 반기별로 예비정산을 할 수 있음

## 8 사후 관리

### 가. 지휘·감독

- 위탁기관은 수탁기관을 지휘·감독하며, 필요한 경우 위탁한 사무에 관한 지시를 하거나 조치를 명함
- 위탁기관은 수탁기관에 대하여 필요한 사항을 보고하게 할 수 있고, 수탁기관의 수탁 사무 처리가 위법 또는 부당하다고 인정될 때에는 그 처분을 취소하거나 정지 또는 시정을 명함

### 나. 업무처리 규정 및 사무편람 작성·비치

- 수탁기관은 공유재산 및 물품 관리법령, 지방자치단체 조례 등을 참작하여 수탁기관 자체의 업무처리 규정과 사무편람을 작성·비치하여야 함
- 수탁기관의 업무처리 방법은 위탁기관의 조례를 준용함



## 제6절 일반재산의 위탁개발

### 1 법적 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의3
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조의4

### 2 위탁개발 제도

#### 가. 위탁개발 대상재산

- 1) 위탁개발제도는 일반재산의 가치제고 등을 도모하기 위하여 개발을 하고 발생하는 수익은 해당 지방자치단체에 귀속되며 개발비용 상환 등을 위하여 수탁기관이 위탁 수수료를 수취
  - 가) 위탁개발 대상은 위탁관리가 가능한 일반재산으로 한정되며 위탁개발을 통해 개발된 시설물도 일반재산으로 위탁관리
  - 나) 다음과 같은 사유가 있을 경우 행정재산을 일반재산으로 용도폐지 후 수탁기관에 개발을 위탁할 수 있음
    - 건물의 노후화, 사용면적 협소 및 타 용도로의 사용 등을 위해 개발이 필요한 경우
    - 행정재산의 개발(신축, 증축, 개축, 재축 등)이 필요하나 당해 지방자치단체의 재정 여건 등을 감안하여 위탁개발이 필요한 경우
    - 기타 행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 되는 경우
- 2) 위탁개발을 통해 개발된 시설물을 공용·공공용으로 활용할 수 있으며 공용·공공용 시설과 수익시설이 복합된 건물 등으로 개발 가능

#### 나. 사업구조

- 공유지 위탁개발 사업은 지방자치단체가 수탁기관에 공유지 개발 및 개발재산의 분양 및 임대·관리업무를 위탁하고, 수탁기관은 그 업무를 수탁받아 대행하는 ‘위·수탁계약’ 사업구조



- 수탁기관이 개발비용을 부담하여 시설물 등을 축조한 후 시설물의 준공과 동시에 소유권을 지방자치단체에 귀속
- 지방자치단체는 일정기간 동안 수탁기관에 관리운영을 위탁하고 수탁기관은 위탁기간 동안 지방자치단체를 대리하여 임대·분양사업을 수행
- 임대·분양수입 등 위탁개발에 따른 모든 수입은 지방자치단체에 귀속되며, 수탁기관은 개발·분양·관리업무에 따른 대가와 개발비용 상환을 위한 원금과 이자를 받게 됨

〈 공유지 위탁개발 추진 구조 〉



### 3. 신탁개발과 위탁개발 제도 비교

신탁개발제도	구분	위탁개발제도
• 공유재산 및 물품 관리법(제42조)	근거법령	• 공유재산 및 물품 관리법(제43조의3)
• 신탁회사	사업추진주체	• 지방자치단체(수탁기관은 자치단체를 대리하여 업무 수행)
• 임대형 : 최대 30년 • 분양형 : 최대 5년 • 신탁기간 연장 가능	사업기간	• 임대형 : 최대 30년 • 분양형 : 최대 5년 • 위탁기간 연장 가능
• 신탁을 통해 소유권이 이전됨에 따라 사업구조 간단	장점	• 공공기관 활용에 따라 사업추진 절차가 투명하고 조달금리가 낮음 • 자치단체 필요에 따른 탄력적 사업계획 변경 가능
• 신탁법에 따른 비용상환 청구권으로 토지 손실 가능	단점	• 사업비 조달을 위한 수탁기관 부채비율 증가
• '04년 부천 아파트형 공장 분양형 신탁개발 1건	사례	• 서울 중구 민관복합청사 • 서울 성동구 시군동 공공복합청사 • 창원시 상남동 복합공영주차타워 등

◆ 「공유재산 및 물품 관리법」상 개발제도는 '신탁개발'과 '위탁개발'제도로 구분

- 신탁개발제도를 통한 공유재산 개발의 어려움 등으로 공공기관을 활용하는 위탁개발제도 도입



## 4 위탁개발 기간

### 가. 위탁기간의 산정

- 1) 법에서 정한 개발 종류별 위탁기간의 범위\*에서 시설물의 축조와 관련된 개발비용(건축 기간 동안의 이자 및 준공 후 원금상환 완료시까지의 기간이자 포함) 등 위탁수수료의 회수시점을 감안하여 산정

\* 분양형 : 5년 이내 / 임대형 : 30년 이내 / 혼합형 : 분양형 개발부분은 5년 이내, 임대형 개발 부분은 30년 이내

- 이자비용 절감을 위해 임대보증금을 개발원리금 상환 재원으로 선활용한 경우, 이를 재적립할 수 있는 기간을 포함
- 2) 최초 개발사업계획서에 근거하여 개발사업의 사업성 평가 및 사업추진 여부에 대한 의사결정이 이루어지므로, 위탁기간은 지방자치단체가 승인한 최초 개발사업계획서에서 정한 바에 따름
    - 위탁개발은 장기간의 위탁기간 동안 많은 불확실성이 존재하므로, 변동요인이 발생할 때마다 위탁기간을 조정하기는 곤란
  - 3) 당해 시설물에 대한 사용승인(준공)일 다음날부터 위탁기간이 개시되며, 필요시 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 따로 정할 수 있음

### 나. 위탁기간의 연장 및 조기 종료

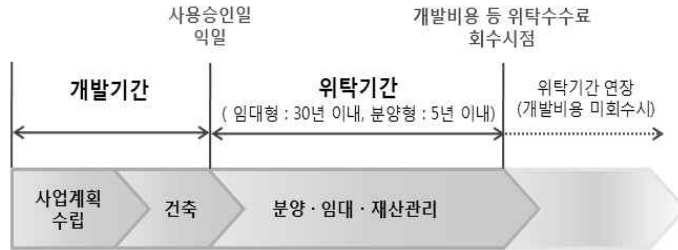
- 1) 수탁기관의 책임없는 사유로 실제수익이 예상수익에 미치지 못하여 개발사업계획서에서 정한 위탁기간 내에 개발원리금 상환이 어려운 경우 위탁기간 연장 가능

※ 「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의3제3항의 위탁기간 이내로 갱신

- 2) 지방자치단체의 필요, 천재지변, 부동산경기의 악화 및 금리의 급격한 상승 등 불가피한 사유 발생시 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 잔여 개발원리금 상환 후 사업 조기 종료



### 〈공유지 위탁개발 사업의 위탁기간〉



#### 다. 계약해지 시 수수료 및 비용정산 처리

- 개발사업 계획 승인 후 준공 전 위·수탁계약을 해지하게 되는 경우에는 수수료 및 비용에 대하여 아래 기준에 따라 정산 처리
  - 수수료는 총 건축(예정)가의 4~5%를 적용하여 총 사업기간(계약일로부터 준공예정일까지) 중 실 사업기간(계약일로부터 계약 해지일까지)의 비율에 해당하는 금액을 지급
  - 해지일까지 발생한 제경비(측량비, 설계비, 용역비 등은 포함하되 수탁기관의 인건비, 출장비 등 제외)는 실비 정산

## 5 수익의 귀속 및 위험부담

### 가. 수익의 귀속

- 준공 후 시설물과 개발에 따른 수익은 모두 지방자치단체에 귀속(재산가액 증가 및 임대·분양 수익)
- 수탁기관은 개발·임대·분양·재산관리 업무에 대한 대가와 개발비용 상환을 위한 원금과 이자를 지방자치단체로부터 수취

### 나. 위험 부담

- 위탁개발 사업에 따른 위험부담은 원칙적으로 수익귀속의 주체인 지방자치단체에 있으며, 수탁기관이 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하지 않은 귀책사유로 인하여 발생한 위험은 수탁기관이 부담

〈 위탁개발사업의 위험부담 〉

구 분		내 용	위험부담 및 대처방안
평사 가 전	사 업 계 획	개발 컨셉, 비용계획, 임대(분양)가 책정 등 사업성 검토의 부적정	계획의 유동성 확보 및 내외부 전문인력 활용으로 계획의 적정성 제고
평사 가 전	수탁자	수탁자 파산, 청산 및 우발채무 발생 등 위탁 곤란사유 발생	수탁자 선정시 엄격한 평가기준 적용 위험발생시 수탁자를 변경하여 업무 이관
준공 전 위험	인허가 위험	착공전 도시계획변경, 건축인허가 등의 법률적 위험	수탁기관에 귀책사유가 없는 경우 설계변경 등의 방법으로 지방자치단체가 위험 부담
	공 사 위 험	착공-준공시점까지의 건설기간 중에 시공사의 부도, 민원발생(일조, 조망권 등), 물가 상승, 지질구조(암석, 수맥), 문화재 출토 등으로 완공 지연 또는 공사를 더 이상 계속할 수 없게 될 위험	발생비용은 총건축원가에 반영 • 시공사의 부도위험은 연대보증, 계약이행 보증보험 증권 징구 등의 방법을 통해 위험 최소화 • 민원발생 위험은 설명회 강화 및 보상계획 수립 등의 방법을 통해 위험 최소화 • 문화재 출토 등으로 인한 사업 중단 위험 보험 가입을 통해 위험 최소화
준공 후 위험	시 장 위 험	준공이후 임대료하락, 공실률증가, 재산관리비용 증가 등에 따라 예상수익에 미달할 위험	수탁기관에 귀책사유가 없는 경우 위탁기간 연장 등의 방법으로 지방자치단체가 위험 부담
	금 융 위 험	금리상승, 자금수급불균형 등으로 개발비용의 원리금 상환이 곤란하게 될 위험	

◆ 위탁개발 사업에 따른 수익귀속 및 위험부담의 주체는 지방자치단체임

- 수탁기관은 지방자치단체를 대신하여 사업을 수행하는 것에 대한 수수료만을 수취하고 별도 사용 수익권이 부여되지 않음
- ※ 신탁개발의 경우도 신탁을 통한 사업의 효과는 동일하게 지방자치단체에 귀속되고 신탁회사는 신탁 보수만을 수취



## 6 위탁 수수료

가. 위탁개발 사업에 따라 수탁기관이 투입한 개발비용(사업비) 및 개발·분양·임대·재산관리업무 수행에 대한 대가로, 당해 개발사업의 수입 범위 내에서 수탁기관에 지급

구분		내용	수수료 기준	지급 시기
개발 수수료	개발 보수	개발업무 수행에 따른 대가 (물건발굴, 사업성검토, 개발 계획수립, 시공지휘·감독)	총건축원가 <sup>1)</sup> 의 4~5%	준공 후 1차년도 중
	개발 비용	수탁기관이 투입한 개발비용	개발 원리금	매사업년도
분양 수수료 <sup>2)</sup>		개발 후 분양업무에 따른 대가 (분양계획, 광고·홍보 계획 수립, 분양대행사 선정 및 지휘·감독)	분양가액의 2~3%	분양기간 종료 후 즉시
관리 수수료 <sup>3)</sup>		개발 후 임대·시설관리 및 자금관리에 따른 대가(임대마케팅, 임대차관리, 시설 유지·관리, 금융조달·상환)	총재산가액 <sup>4)</sup> 의 0.5~1%	매사업년도 (매월 또는 분기별)
성과 수수료		최초 개발사업계획서에서 정한 위탁기간내에 개발원리금을 상환하고 초과수익 발생시	초과수익의 50% 이내	개발비용 상환 후 위탁기간 종료시까지 매사업년도

- 1) 총건축원가 : 시공관련 제반비용 및 이와 관련된 자문비용, 금융비용 등으로 구성되며 준공 후 수탁기관 이 증빙자료를 첨부하여 지방자치단체에 제출, 지방자치단체와 협의를 거쳐 최종 확정
- 2) 분양수수료 : 사업의 특성에 따라 전문 분양대행업체를 활용할 경우 업체의 분양대행수수료는 별도
- 3) 관리수수료 : 임대관리 업무는 수행하지 않고 시설 및 자금관리 업무만 수행하는 경우 총재산가액의 0.2~0.5%
- 4) 총재산가액 : 건물가액+공시지가(건물가액은 총건축원가+개발보수, 공시지가는 관리수수료 산정 시점에 적용 가능한 최근 연도분을 적용)

◆ 위탁수수료 산정원칙 : 민간의 개발·관리수수료보다 낮은 수준에서 사업별 규모나 특성, 경기상황 등을 고려하여 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 결정

## 나. 개발 수수료

- 개발 수수료는 개발업무 수행에 따른 대가인 개발보수와 수탁기관이 조달한 개발 비용의 원리금 상환액으로 구성
- 개발 보수는 물건 발굴, 사업성 검토, 개발계획 수립, 시공 관련 지휘·감독 등 개발업무 수행에 대한 대가로서 건축원가의 일정비율을 준공 후 1차 년도에 지급

◆ 총건축원가의 4~5%로 확정개발사업계획 승인 이후 1차년도에 일시불로 지급하되, 사업의 규모나 특성, 경기상황 등을 고려하여 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 결정

- 개발 비용은 수탁기관이 조달한 개발 비용에 대한 이자 및 원금 상환 금액으로 매 사업년도 정산시점에서 산정하여 지급

## 다. 분양 수수료

- 분양계획 및 광고·홍보 계획 수립, 분양대행사 선정 및 지휘·감독 등 분양업무 수행에 대한 대가로서 분양가액의 일정비율을 분양기간 종료 후에 지급

◆ 총분양가액의 2~3%로 준공 후 분양기간 종료 후 즉시 일시불로 지급하되, 사업의 규모나 특성, 경기상황 등을 고려하여 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 결정

## 라. 관리 수수료

- 개발 후 임대마케팅, 임대차관리, 시설의 유지·관리 등 임대·시설관리 업무와 금융 조달·상환 등 자금관리 업무에 대한 대가로서 총재산가액의 일정비율을 위탁기간 중 매년 지급

◆ 연간 총재산가액(건물가액+공사지가)의 0.5~1%로 사업기간 동안 매월 또는 매분기 분할하여 지급하되, 사업의 규모나 특성, 경기상황 등을 고려하여 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 결정

※ 단, 개발 후 일부를 공공청사로 사용하는 경우와 같이 수탁기관의 임대관리 업무가 불필요한 일부 재산에 대하여는 총재산가액의 0.2~0.5%로 관리수수료를 지급



## 마. 성과 수수료

- 최초 개발사업계획서에서 정한 위탁기간 내에 개발비용을 상환하고 초과 수익 발생시 잔여 위탁기간 동안 초과 수익의 일정 비율을 매년 지급
- 위탁개발사업은 개발비용 원리금 회수가능성을 감안하여 위탁기간을 최소화하고 있어 대규모 초과 수익 발생 가능성은 낮음
- 적절한 성과수수료 지급을 통해 임대수익률 제고와 개발비용 조기회수를 위한 수탁기관의 노력 유도 가능

◆ 초과수익의 50% 범위 내에서 매년 결산 이후 지급하되, 사업의 특성, 경기상황 등을 고려하여 지방자치 단체와 수탁기관이 협의하여 결정

**7 추진 절차****가. 사전 검토사항**

## 1) 개발 대상 재산의 선별

가) 공유재산에 대한 개발가능 여부는 개별 재산별로 도시관리계획 등에 대한 검토를 통해 확인 필요

- 교통여건, 입지여건 등이 우수한 중심지역에 위치하고 있고,
- 토지 규모가 개발사업을 할 수 있는 일정 규모 이상(도시지역 기준 500㎡ 이상)의 재산으로,
- 별도 건물이 없거나, 건물이 있을 경우 노후화(준공 후 20년 이상) 되고 법적용적률 대비 현재 건물의 용적률이 현저하게 낮은 경우 우선적으로 개발에 대한 검토 가능

※ 상기 조건은 절대적인 기준이 아닌 예시로서 세부적인 재산 현황을 종합적으로 고려하여 개발여부 판단 필요

나) 공용·공공용 시설에 대한 개발사업 추진시 공유재산 활용도 증대 재정절감, 지역경제 활성화 및 이용객 편의 등을 위하여 잉여 용적률을 수익시설로 활용하는 복합개발 가능성 검토

- '05년 「국공유재산 관리실태 감사보고서」에 따르면 국가 행정청사 874개소의 토지 활용률은 법적용적률 대비 16%에 불과

◆ 공유재산 활용도 증대 도모가 가능한 저활용 또는 미활용 공유재산을 중심으로 개발가능 여부 검토  
 - 공용·공공용 시설 개발과 관련하여 용적률 등의 여유가 있을 경우 수익시설과의 복합개발 가능성 검토

## 2) 필요 시설 검토

공유재산의 개발은 공공성과 수익성의 조화를 목적으로 추진되어야 함에 따라 대상 공유재산의 공적 활용방안에 대한 우선 검토 요구

- 공용·공공용 시설을 개발하고 남은 용적률을 활용하여 수익시설의 개발을 검토



- 공용·공공용 시설에 대한 수요가 없을 경우 수익시설만에 대한 개발도 가능하나 향후 공용·공공용 시설 전환 가능성을 고려하여 계획 수립

### 3) 수탁가능기관 사전협의

가) 일반재산 수탁가능기관이 한정되어 있고 대규모 투자가 동반되는 개발사업 특성상 사업참여 의사에 대하여 사전 확인 필요

- 실제 위탁개발 사업추진으로 이어지기 위해서는 참여의사에 대한 1회성 확인이 아닌 사업추진 선결조건 등에 대한 지속적 협의 필요

나) 위탁개발사업 추진에 대한 지방자치단체 및 수탁가능기관 사이의 공감대가 있을 경우 양해각서(MOU, memorandum of understanding) 체결 등을 통해 위탁개발 사업추진 기반 조성

- 양해각서 체결은 구속력 없는 신뢰구축 수준의 “일반적 MOU”로 수탁기관 선정 과정에 영향을 주어서는 안됨

\* 일반재산 위탁을 위한 수탁기간 선정 공고를 통해 타기관의 참여의사가 없음이 확인된 후 수의 계약 체결 가능

- 위탁개발 사업추진을 위한 사업비 투입은 위탁계약 체결 이후에만 가능하며 사전에 수탁가능기관이 부담한 비용은 매몰비용 처리

**참고** 공유재산 위탁개발 추진관련 비용의 처리 방안

- 수탁기관과 위탁개발 계약 체결 이후 발생한 비용에 대해서만 총건축원가에 반영 가능
- 계약체결전 발생하는 용역비 등에 : 타당성조사용역비, 도시관리계획 변경관련 용역비 등은 지방자치단체의 별도 예산 수립을 통해 지출

**◆** 위탁개발사업은 지방자치단체 추진 결정뿐만 아니라 수탁기관의 참여의사도 필요

- 대규모 자금이 필요한 부동산 개발사업 특성상 수탁기관 선정 전 사업추진에 대한 수탁가능기관과 사전협의



## 나. 사전 준비

### 1) 도시관리계획 변경 등

가) 저활용·미활용 중인 공유재산이라 하더라도 도시관리계획 확인을 통해 개발가능 여부 확인 필요

- 도시관리계획 관련 사항은 토지이용계획확인원 등을 통해 확인 가능
- 특히, 도시관리계획에 대한 변경이 필요할 경우 사전에 관련 부서 협의 등을 통해 도시관리계획 변경 가능여부 등 확인

나) 도시관리계획 변경이 필요한 주요 사례

구 분	현 황	변경 방안
도시계획시설 지정	대상 공유재산이 도시계획시설(예, 공공청사, 주차장, 공공공지 등)로 지정되어 있는 경우	도시계획시설의 해제 또는 도시계획시설의 공간적 범위결정 등을 통하여 개발관련 제약사항 해소
지구단위계획을 통한 용도지정	지구단위계획을 통해 대상부지를 특정용도(예, 공익시설 등)로만 활용 가능하도록 지정	지구단위계획 변경입안을 통하여 용도 등 관련 제약 해소
용도지역 등 제한	주거지역의 경우 3,000㎡ 이상의 업무시설 개발이 불가	지구단위계획 입안 등을 통해 제약 해소

\* 상기 사항은 예시사항으로 실제 도시관리계획 변경 필요 여부는 개별 사안별로 별도 검토 필요

◆ 공유재산에 대한 개발사업 추진을 위해서는 사전적으로 도시관리계획에 대한 변경 필요여부 등에 대한 검토 필요

- 지방자치단체는 수탁기관과의 사전협의 과정 등을 통해 필요한 도시관리계획 변경 사항 등을 확인 후 관련계획 변경 등 추진

### 2) 타당성 조사 및 지방재정 투자심사

가) 위탁개발사업 관련 사업비를 수탁기관이 조달하여도 사업주체는 지방자치단체로서 일정규모 이상의 사업비가 필요한 경우 관련 행정 절차의 이행 요구

나) 타당성 조사 및 지방재정 투자심사 대상 사업



구 분	사업비 규모	추진시기	비 고
타당성조사	• 총 사업비가 500억원 이상인 경우 : 행정안전부장관이 고시하는 전문기관에 타당성 조사	투자심사 전 실시	「지방재정법」 제37조제2항
지방재정 투자심사	<자체심사> • 시/군/자치구 : 총사업비 60억원 미만 • 특별시/광역시/도 : 총사업비 300억원 미만	사업추진 직전년도 시행	「지방재정법 시행령」 제41조제1항 및 「지방재정투자사업 심사규칙」 제3조
	<시도의뢰심사> • 시/군/자치구 : 총사업비 60억원 이상 200억원 미만		
	<중앙의뢰심사> • 시/군/자치구 : 총사업비 200억원 이상 • 특별시/광역시/도 : 총사업비 300억원 이상		

◆ 지방자치단체는 개발 사전절차로 「지방재정법」 등 관련 제도에 따른 행정절차 이행 요구  
 - 사업비 규모 등을 고려하여 타당성 조사 및 지방재정 투자심사 필요  
 - 상세절차는 「지방재정 투자사업 심사규칙」 및 「지방재정 투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼」 참조

### 다. 승 인

#### 1) 수탁기관 모집공고 및 선정

- 가) 위탁개발은 수탁받은 재산을 수탁기관이 재산활용도 증대 등을 위하여 개발사업을 추진하는 제도로서 위탁개발 및 위탁관리 수탁기관 선정은 동일한 절차로 진행
  - 수탁기관 선정 심사기준 및 계약서 세부 사항 등은 사업 특성 등을 고려하여 수정 가능
- 나) 수탁기관 선정은 기존에 수탁가능기관과 체결한 양해각서와는 별개 사안으로 수탁기관 미선정 및 지방자치단체의 과실없는 책임 등을 사유로 지방자치단체에 손해 배상 등을 요구하는 것은 불가

◆ 위탁개발 수탁기관 모집은 「지방자치단체 공유재산 운영기준」[별표5] 5. 수탁기관 선정방법으로 진행

#### 2) 위·수탁계약 체결 및 사업계획 제출

- 가) 위·수탁계약 체결 이후 개발사업 추진과 관련하여 개발방향, 예상 총 건축원가 및 사업수지, 위탁수수료 등 세부 사항을 협의
  - 지방자치단체가 적극적으로 사업계획을 검토하여 사업추진 책임 도모

- 나) 개발사업계획서는 단순 계획이 아닌 위·수탁계약을 통해 정하기 곤란한 사업의 세부 사항을 결정하는 문서로서 위탁개발과 관련하여 필요한 중요사항 등을 반드시 포함
- 개발사업계획서는 개발사업 준공 후 확정 개발사업계획서 작성 전까지 위·수탁 계약서를 보완하여 사업추진 세부 사항 등 결정
  - 개발사업계획서 세부사항 및 미정사항은 이후 지방자치단체와 수탁기관 사이의 협의를 통해 변경하거나 정할 수 있음
  - 다음의 사항은 개발사업계획서에 반드시 포함하여야 함

- ◆ 1. 재산의 표시
- 2. 개발의 종류 (임대형, 분양형, 혼합형)
- 3. 시설물의 용도
- 4. 총 건축원가
- 5. 추정 수익 및 비용
- 6. 위탁기간
- 7. 위탁보수
- 8. 위험분담 및 수익의 귀속
- 9. 자금차입의 한도 및 개발비용의 조달·상환 방법
- 10. 회계처리
- 11. 임대방법(임대료 산출 및 납부방법, 임차인 선정 등) 또는 분양방법(분양가산출 및 납부방법, 분양 대상자 선정 등)
- 12. 그 밖에 지방자치단체와 수탁기관이 협의한 사항

- 다) 지방자치단체는 수탁기관이 제출한 개발사업계획서에 대하여 심의회 심의 등을 거쳐 심의의견 등을 반영, 개발사업계획서 확정
- 개발사업계획서 심의는 원칙적으로 공유재산심의회를 통해 추진하되, 동 심의회의 구성원 특성상 개발 관련 민간 전문가가 필요할 경우 별도의 심의회를 구성하여 심의
  - 심의회 심의의견 등이 타당한 것으로 판단될 경우 동 의견을 개발수탁기관과 협의하여 사업계획서에 반영

- ◆ 위·수탁계약 체결 이후 수탁기관은 지방자치단체와 협의를 통해 개발 관련 중요사항을 정하고 동 사항을 반영한 개발사업계획서를 작성하여 지방자치단체에 제출
  - 지방자치단체는 제출된 개발사업계획서에 대하여 공유재산심의회 등을 통한 심의 추진



### 3) 공유재산 관리계획 반영 및 사업계획 승인

가) 지방자치단체의 장은 중요재산을 취득하는 경우 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 관리계획 수립하여야 하며, 위탁개발은 건물의 취득 등이 수반되는 사안이므로 관리계획 수립여부 검토 필요

- ‘공유재산 관리계획 작성기준’에 따라 관리계획 수립 후 공유재산심의회 심의\*를 거쳐 지방의회를 통한 관리계획 의결

\* 필요시 개발사업계획에 대한 심의와 관리계획에 대한 심의를 동시에 추진 가능(개발사업계획에 대한 별도심의회 심의시 관리계획은 별건으로 공유재산심의회 심의 추진)

- 관리계획 심의시 개발사업계획서, 심의회 심의의견 등 관련 자료를 첨부하여 위탁개발에 대한 지방의회의 충분한 이해 도모

나) 공유재산 관리계획에 대한 지방의회 의결 이후 지방자치단체는 수탁기관에 사업계획 승인을 통보하고 수탁기관은 사업계획에 따라 개발사업 수행

**참고** 개발사업 계획 미승인 시 위·수탁계약 해지 및 비용정산 방안

- 지방자치단체가 관리계획 미승인 등에 따라 개발사업계획에 대한 승인을 할 수 없는 경우 기 체결한 위·수탁계약을 해지 후 관련비용 정산

**◆** 위탁개발을 통해 개발되는 재산은 공유재산의 취득에 해당하는 사안으로서 공유재산 관리계획에 반영하여 지방의회의 의결 추진

- 위탁개발 사안이 포함된 관리계획 의결 후 지방자치단체는 수탁기관에 사업계획 승인 통보

## 8 위탁개발사업 추진

### 가. 개발사업 착수 및 관리

1) 위탁개발 사업구조상 사업주체는 지방자치단체이고 수탁기관은 이를 대리하는 관계임에 따라 관련 인·허가 및 자금집행의 주체는 지방자치단체

- 건축인허가와 관련하여 「건축법」 제29조에 따른 공용건축물에 대한 특례\* 적용이 가능하며,

- \* 국가 또는 지방자치단체가 건축물의 건축 등과 관련하여 허가권자와 협의한 경우에는 건축허가를 받았거나 또는 신고를 한 것으로 봄
- 부가가치세 처리를 위한 세금계산서 관련 업무도 지방자치단체 명의로 처리
- 2) 개발사업 추진과 관련하여 세부적인 사안은 수탁기관이 수행하나 지방자치단체도 사업 추진의 주체로서 수탁기관을 통하여 총괄적인 사업관리 수행 등이 요구
- 수탁기관은 개발사업 추진 과정에서 발생하는 주요사항(예 : 설계 · 공사 · 감리 용역 계약 체결 등)에 대하여 지방자치단체와 협의
- 지방자치단체는 위탁개발 사업관리 등을 위해 필요한 사항들을 수탁기관에 요청할 수 있으며 효율적 사업 추진 등을 위해 수탁기관 요청 사항에 대하여 신속한 협업 처리
- \* 사업추진과 관련하여 의사결정 등이 지연될 경우 금융비용 등으로 지방자치단체의 부담이 증가할 수 있음

◆ 수탁기관은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 위탁개발 관련 용역 등의 계약 체결 - 지방자치단체는 사업추진 사항 등에 대하여 지속적으로 관리하며 사업 관련 주요사항은 수탁기관과 지방자치단체와 협의하여 결정

## 나. 사업준공 및 총건축원가 확정

- 1) 개발사업이 준공되면 위탁기간이 개시가 되며 총건축원가의 확정, 확정 개발사업계획서의 작성 등의 사항은 후속적으로 진행
  - 개발재산의 효율적 관리를 위해 준공과 동시에 위탁기간이 개시되도록 하여 재산관리 공백 최소화
  - 위탁기간 개시와 관련하여 개발사업계획서에서 정하지 않았거나 변경이 필요한 사안의 경우(예 : 개발재산 임대 · 분양 관련 기본계획 등)는 위탁기간 개시 전 별도 협의를 통해 확정
- 2) 수탁기관은 건물 준공에 따른 소유권 보존등기 완료 이후 제반 증빙자료(청구서, 영수증, 세금계산서, 내부 결재서류 등)를 첨부하여 지방자치단체에 총 건축원가를 보고
  - 지방자치단체는 필요시 외부 전문기관(회계법인 등)을 통해 총건축원가 내역 검토 후 수탁기관과 협의를 통해 총 건축원가 확정



**참고** 총 건축원가 구성

- 총 건축원가는 위탁개발 사업에 소요된 설계비, 공사비(자재구입비 포함), 감리비, 부대비용뿐만 아니라 수탁기관이 조달한 자금에 대한 금융비용(개발사업 기간 중 이자)을 포함하여 산정
- 총 건축원가는 위수탁계약 체결이후 건물 준공시까지 발생한 비용을 기준으로 산출하되 준공이후 발생하는 비용 중 총 건축원가 산입이 가능한 금액(예 : 총 건축원가 검증비용 등)은 협의를 통해 반영 가능

- ◆ 개발사업이 완료되면 시용승인(준공)일 다음날 또는 지방자치단체와 수탁기관이 협의한 날로부터 위탁기간 개시
  - 수탁기관은 위탁개발 사업에 지출된 총 건축원가에 대하여 제반 증빙자료와 함께 지방자치단체에 보고하고 지방자치단체는 이를 검증하여 총 건축원가 확정

### 다. 개발사업계획서 확정 및 승인

- 1) 최초개발사업계획과 비교하여 변동된 총 건축원가 및 임대수입 등을 반영하여 사업수지 및 예상손익을 재분석하여 개발사업계획서 확정

○ 주요 변동사항

구 분	최초 개발사업계획서	확정 개발사업계획서
총건축원가	사업추진과정에서 지출 가능한 한도금액의 개념으로 수탁기관은 동 금액의 범위 내에서 사업비 지출	실제 사업추진 과정에서 지출된 총건축원가 금액으로 수탁기관과 지방자치단체 협의를 통해 확정
건축계획	별도 기본설계 없이 대상 부지 개발 가능 용적률 등을 고려하여 개략적으로 산정된 건축 규모계획	기본설계 이후 건축협의 과정 및 사업진행과정에서 변동 사항 등을 반영하여 실제 개발된 건축물에 대한 건축규모계획
기타사항	개발사업 수행과 관련하여 고려가 필요한 사항을 중점적으로 검토	위탁기간 개시에 따른 운영과정에서 필요한 사항을 중점적으로 검토

- 사업수지 재분석 결과 위탁기간이 변동되는 것으로 파악되어도 최초 개발사업계획서에서 정한 위탁기간은 고정
  - 최초 개발사업계획서는 사업추진여부를 결정하는 근거로서 지방자치단체와 수탁기관이 협의한 사업 관련 세부사항 등을 반영
  - 확정 개발사업계획서는 준공에 따라 확정된 총건축원가 등을 확인하고 동 사항을 반영하여 위탁기간 개시 시점에서의 사업수지 등을 중간 점검

**참고** 사업수지의 재분석

- 위탁기간이 장기인 개발사업의 경우 사업수지 재분석을 통하여 사업계획 대비 실적에 대한 주기적인 검토가 필요
- 사업수지 등에 대한 검토주기는 사업 특성 등을 고려하여 지방자치단체와 수탁기간 상호간에 협의를 통해 결정

2) 개발사업 특성상 최초 개발사업계획에서 정한 사항 중 일부는 사업추진과정에서 변동이 가능하며 변동사안의 중요도 등을 고려하여 사업계획 수정 등 추진

- 사업수지 등에 영향을 주지 않는 시설면적 증감 등 경미한 변경 사안은 준공 후 작성하는 확정 개발사업계획서를 통해 일괄 반영
- 일정 규모 이상의 시설면적 변경, 총 건축원가 증가 등 사업수지에 영향을 주는 중요 사안은 최초 개발사업계획서를 수정하여 개발사업계획서 재승인 절차 진행

3) 최초 개발사업계획서를 수정하여 재승인 절차 진행시 최초 개발사업계획서 승인절차와 동일하게 공유재산심의회 심의를 거쳐 지방자치단체가 수탁기관에 승인 통보

- 변동사항이 공유재산 관리계획에 대한 변경계획 수립이 필요할 경우\* 의회 승인 등 관련 절차 이행 필요

\* 취득·처분 목적이 변경되거나 해당 토지 또는 시설물의 면적이나 기준가격이 30%를 초과하여 증감된 경우 (공사 중 물가변동으로 인하여 계약금액이 변동된 경우는 제외)

◆ 수탁기관은 확정된 총 건축원가 및 실제 임대료 등을 반영하여 확정 개발사업계획을 제출하고 지방자치 단체는 이를 승인

- 개발사업 특성상 발생하는 변경사항 중 경미한 사안은 준공 후 작성하는 확정 개발사업계획서에 일괄 반영하고 중요한 사안은 사업 추진 과정 중에 수정된 개발사업계획서를 작성하여 재승인 절차 진행



## 9 위탁개발 재산 관리 및 운영

### 가. 수입과 지출의 관리 및 정산

- 1) 위탁개발된 재산은 위탁기간 개시와 함께 수탁기관을 통해 위탁관리 되는 것으로 대상 재산에서 발생하는 수입과 지출은 수탁기관이 아닌 지방자치단체에 귀속
  - 수탁기관은 자신의 회계와는 별도로 위탁기간 동안 개발재산에서 발생하는 임대료 (분양대금), 관리비, 제세공과금 등 제반 수입 및 비용 관리
  - 개발재산에서 발생하는 수입범위 내에서 관련 지출이 발생하도록 자금운용계획 수립
- 2) 매년 수탁기관은 개발사업별 수입·지출 정산 등을 증빙하기 위한 필요서류를 작성하여 정산을 실시

◆ 개발재산에서 발생하는 수입과 지출은 지방자치단체에 귀속되며 수탁기관은 지방자치단체를 대신하여 수입·지출 관련 사무 수행

- 매년 수탁기관은 수입과 지출을 정산하여 지방자치단체에 그 결과를 보고하고 지방자치단체에 귀속되는 순수익을 활용하여 개발비용 상환

### 나. 예산계획 등의 수립

- 1) 개발재산에 대한 수입·지출은 지방자치단체에 귀속됨에 따라 관련 세입·세출 사항에 대한 예산 반영 필요
  - 수탁기관은 예산계획 수립에 필요한 자료를 지방자치단체에 제출하고 지방자치단체는 이를 근거로 예산계획 수립
- 2) 수탁기관은 예산계획 수립을 위한 수입·지출 계획을 포함하여 위탁개발된 재산의 관리·운영에 대한 계획을 사전에 수립하여 지방자치단체에 제출

◆ 지방자치단체 예산계획 수립 시 개발재산에서 발생하는 수입과 지출에 대한 반영 필요

- 수탁기관은 개발재산 관리·운영에 대한 계획을 수립하고 지방자치단체 예산계획 수립과 관련하여 필요 사안 등을 지방자치단체에 제출

### 다. 개발재산 임대(분양)·시설 관리

- 1) 개발사업계획서 작성시 개발재산의 특성을 고려한 수탁기관 관리업무 범위 등에 대한 검토 필요



- 공용·공공용시설로 지방자치단체가 직접 활용·관리하여야 하는 경우 수탁기관에 위탁하는 관리업무 대상에서 제외
  - 2) 수탁기관은 위탁기간 중 임차인 모집·변경 및 시설 관리(건물관리, 청소, 보안, 주차관리 등) 등 위탁받은 업무의 일부를 아웃소싱 할 수 있음
  - 아웃소싱은 관리비 수입 범위 내에서 운영상 효율성, 비용 절감 등을 종합적으로 감안하여 판단
- ◆ 수탁기관의 개발재산에 대한 관리업무의 범위는 개발사업계획서 또는 별도 협의를 통하여 결정  
 - 효율적인 재산관리를 위하여 수탁기관에 위탁된 업무 일부는 전문업체 등을 활용한 아웃소싱이 가능

10 위탁개발 사례

가. 중구 민관복합구청사

- 예산투입 없이 신청사를 건립하면서도, 순차적인 청사 본관 리모델링 및 별관 증축 착공으로 청사이전 비용 절감 및 구민 불편 최소화

개발 전	구 분	개발 후
23,698㎡ (6F & B1F)	규 모	52,535㎡ (21F & B3)
공공청사, 근린시설 (중구청)	시설용도	공공청사, 오피스, 근린시설
34.4%/245.4%	건폐율/용적률	35.0%/472.56%
0.7억원	연 임대수입	73억원
951억원	재산가치	1,960억원



\* 중구 민관복합구청사 개발사업계획서 기준



### 나. 성동구 공공복합청사(사근동)

○ 공사 중인 재정사업을 위탁개발로 변경하여 청사와 근린생활시설을 복합개발

개발 전	구 분	개발 후
-	규 모	3,701.46㎡ (3F & B2F)
나대지	시설용도	청사, 근린생활시설
-	건폐율/용적률	48.94%/106.58%
-	연 임대 · 운영수입	4백만원
41억원	재산가치	139억원



\* 성동구 사근동 공공복합청사 확정 개발사업계획서 기준

### 다. 창원시 상남동 복합공영주차타워

○ 재정부담 없이 주차난이 극심한 도심지 102면의 노외주차장을 457면의 주차타워로 근린생활시설과 복합개발

개발 전	구 분	개발 후
2,755.9㎡ (나대지)	규 모	20,043.5㎡ (7F & B2)
주차장	시설용도	주차장, 근린생활시설
-	건폐율/용적률	79.86%/553.92%
4억원	연 임대 · 운영수입	20억원
34억원	재산가치	353억원

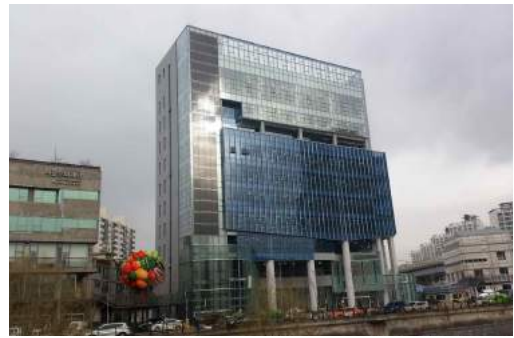


\* 창원시 상남동 복합공영주차타워 개발사업계획서 기준

### 라. 서울 동대문구 다사랑 행복센터

- 나대지 형태의 저활용 토지(재활용센터)를 개발하여 지역주민을 위한 복지시설을 집적하고 민간 임대를 유치

개발 전	구 분	개발 후
-	규 모	8,160.86㎡ (10F & B4F)
나대지(재활용센터)	시설용도	노유자시설, 업무시설
-	건폐율/용적률	59.98%/594.91%
-	연 임대 · 운영수입	2억원
63억원	재산가치	248억원



\* 서울 동대문구 다사랑 행복센터 확정 개발사업계획서 기준

#### 참고 국유지 위탁개발사례 : 나라키움 저동빌딩

- 저활용 노후 재산을 예산지원 없이 청사 및 민간임대 첨단복합빌딩으로 개발

개발 전	구 분	개발 후
2,495.8㎡ (3F & 1B)	규 모	26,937.8㎡ (15F & 4B)
공공청사 (남대문세무서)	시설용도	공공청사, 오피스, 근린시설
32%/57%	건폐율/용적률	50%/598.8%
-	연 임대수입	51억원
267억원	재산가치	928억원





## 제3장

# 공유재산 처분



## 제1절 행정재산 처분

### 1 처분의 제한

#### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조

#### 나. 기본원칙

- 행정재산은 매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못함
- 다만, 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항 각 호에 해당하는 양여 또는 교환은 제한적으로 가능

#### 다. 처분이 가능한 재산

##### 1) 양여

- 법령에 따라 해당 자치단체의 사무가 국가·다른 지방자치단체로 그 재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 이관되는 경우
  - 이 경우, 국가·다른 지방자치단체로만 가능하고 다른 공공기관이나 사인은 적용 대상이 아님

##### ◆ 법제처 법령해석 12-0567, 2012.11.23

지방자치단체가 「국유재산법」에 따라 국유재산인 토지에 행정재산 용도의 건물을 축조하여 등기하고 이를 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 국가에 기부채납(寄附採納)하는 것은 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항에 따른 행정재산의 양여(讓與) 제한규정에 따라 가능하지 않다고 할 것임

##### ◆ 법제처 법령해석 13-0461, 2013.12.27

「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제11조제1호에 따라 해당 지방자치단체의 사무가 다른 지방자치단체로 이관하는 경우, 위 조항을 근거로 도가 위 업무와 관련하여 소유한 해당 행정재산을 인구 100만이상 대도시에 반드시 무상양여해야 하는 것은 아님

- 기존 도로의 확장·축소로 인하여 「도로법」 제23조에 따른 도로 관리청 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제3항에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 관리청이 지방자치단체 간에 변경되는 경우



◆ 도로관리청이 법령이나 조례로 그 관리청이 변경된 경우에 한함

- 양여하는 지방자치단체는 양여받은 재산이 10년 이내에 그 양여 목적 외의 용도로 사용되면 양여 계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 함

2) 교 환

가) 행정목적으로 사용하기 위하여 국가·다른 지방자치단체, 사인(이하 국가 등)의 재산을 취득하고, 해당 지방자치단체 재산을 국가 등에게 처분하는 것을 동시에 하는 행위

나) 교환하는 행정재산의 종류·가격 등은 일반재산 교환하는 조건과 같으며, 그 세부적인 기준은 공유재산 운영기준을 적용

- 재산의 종류 : 유사한 재산으로서 토지는 토지(이 경우 지목 등은 관계없음), 건물은 건물 등 재산으로 함
- 가격 평가 : 공유지를 교환하는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제30조, 같은 법 시행령 제27조에 따라 둘 이상의 감정평가 산술평균 금액으로 함
  - 다만, 국가와 자치단체가 교환을 하는 경우 각 기관과 협의하여 공시지가로 할 수 있음
- 교환 조건 : 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 할 수 없음
  - 다만, 국·공유지와 교환을 하는 경우 동 조건과 관계없이 가능
- 교환 차액 : 행정재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 함
  - 다만, 교환차금을 한꺼번에 전액을 납부하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분납 가능
  - 특히, 교환차금을 받지 않는 계약을 하는 것은 공유재산법령을 위반한 것이므로 지방자치단체의 장이 임의로 교환차금을 감면 또는 대납하는 것은 불가함에 유의



## 2 사권설정 금지

### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제8조

### 나. 사권의 의미

- 1) 공법관계에서 인정되는 권리인 공권에 대응되는 것으로 사법관계에서 인정되는 권리를 말함
- 2) 재산에 대한 사권은 물건을 직접 지배하여 이익을 얻는 배타적인 권리를 의미

### 다. 사권의 종류

- 1) 기본적으로 민법상 물건으로 함
  - 소유권, 점유권, 지상권, 지역권, 전세권, 유치권, 질권, 저당권 등
- 2) 취득하는 재산이 사인에게 인정되는 반사적 이익으로 인해 지방자치단체가 배타적으로 사용·처분의 제한을 받은 경우도 사권으로 볼 수 있음
  - 인·허가, 면허 등에 따라 사인이 이익을 보는 권리, 공유지분으로 취득하는 행위, 임차인이 있는 재산 등을 취득하는 경우 등과 같이 행정목적, 사용용도에 지장을 초래하는 것도 사권으로 볼 수 있음

### 라. 행정재산의 지상권 및 구분지상권 허용

- 1) 근거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항제3호
- 2) 적용 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 해당 행정재산의 목적과 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 공작물의 설치를 위한 지상권 또는 구분지상권을 설정하는 경우
  - 송전선로 또는 송유관 등 공익사업을 하는 경우로서 공작물 설치시 지상권 또는 구분지상권을 설정할 수 있는 근거가 있을 경우
  - 이 경우 행정재산의 사용목적과 용도에 장애가 없어야 하므로 모든 공익사업에 대해 지상권 설정을 허용하여야 하는 것은 아님

#### ◆ 법제처 법령해석 13-0637, 2014.2.12

「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항에 따르면 행정재산은 매각하지 못하는 바, 3개의 지방자치단체가 각기 지분율을 달리하여 공유하고 있던 행정재산에 대하여 협약에 따라 일정한 금액을 지급하면서 지분율을 조정할 수 없다고 할 것임



## 제2절 일반재산 처분

### 1 개요

#### 가. 일반재산의 성격

- 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있음

#### 나. 사권의 설정

- 일반재산에 사권을 설정할 수 있는 경우(시행령 제23조)
  - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업을 시행하기 위하여 공중 또는 지하에 지상권을 설정하는 경우
  - 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인 투자기업이 사회간접자본시설을 설치하고 이를 그 지방자치단체가 매입하는 조건으로 투자협약을 체결한 후 그 이행을 담보하기 위하여 저당권을 설정하는 경우

#### 다. 매각계약의 의미

- 지방자치단체의 장이 공유재산의 일반재산을 상대방에게 이전하고, 상대방은 이에 대한 매각대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 발생하는 사법상 계약임

#### 라. 매각 제외 대상

- 지방자치단체의 장이 행정목적으로 사용하기 위하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조 제2호에 따라 일반재산을 행정재산으로 용도 변경하려는 경우
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우
- 장래 행정목적의 필요성 등을 고려하여 공유재산 운영기준에서 정한 처분제한 대상에 해당하는 경우
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산으로서 지방자치단체가 관리할 필요가 있다고 지방자치단체의 장이 지정하는 재산인 경우

#### ◆ 법제처 법령해석 11-0287, 2011.8.19

일반재산의 규모·형상 등으로 보아 활용할 가치가 없거나 일반재산의 매각이 불가피한지 여부는 해당 일반재산에 대한 향후의 행정수요, 해당 일반재산의 취득 목적 및 경위, 해당 지방자치단체의 재정상황 등 제반 사정을 고려하여 지방자치단체의 장이 개별적으로 판단할 수 있다고 할 것임

## 2 계약 방법

### 가. 개요

구분	기본원칙	예외	비고
행정재산	처분 불가	처분 불가	
일반재산	일반입찰	지명경쟁, 용도지정, 수의계약	

### 나. 일반입찰

#### 1) 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항, 같은 법 시행령 제26조

#### 2) 참가대상

- 공유재산 매각 수입계약에 있어서 입찰에 참가하고자 하는 모든 자격자가 입찰서를 제출할 수 있는 입찰

#### 3) 적용방법

- 수입을 원인이 되는 입찰에서는 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 하여함
- 일반입찰 방법 중 제한입찰, 적격심사 등의 방법으로 할 수 없음에 유의
- 1개 이상의 대부료 및 매각대금의 예정가격 이상으로 입찰한 자가 있는 경우 최고 가격으로 응찰한 자를 낙찰자로 함
- 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정되면 일간신문 등에 게재하는 방법을 병행할 수 있음

### 다. 지명입찰

#### 1) 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항, 같은 법 시행령 제37조

#### 2) 적용대상

- 계약의 성질 또는 목적에 적합한 자에게 입찰대상자를 지명하여 입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법
- 지명입찰은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제37조에 따른 다음 사항으로서 2인 이상이 직접적으로 이해관계가 있는 경우 실시할 수 있음

03  
처  
분



1. 해당 재산에 연접(連接)한 토지의 소유자를 지명하여 입찰에 부칠 필요가 있는 경우
2. 법 제36조제2항에 따라 공공목적으로 용도를 지정하여 매각하는 경우
3. 제38조제1항에 따른 수의계약에 의한 매각을 신청한 자가 2인 이상인 경우

◆ 행정안전부 공기업과-4589(12.9.6)호

- ① 자치단체가 공공목적으로 매각하는 경우 그 재산의 용도에 대하여 지정을 하도록 하고 있을 뿐, 현재 대부받아 사용하고 있는 자를 지명하도록 한 취지는 아님
- ② 공유재산 매각시 입찰, 지명경쟁, 수의계약에 대하여만 규정하고 있을 뿐, 지역제한에 대하여 규정하고 있지 아니하므로 적용하는 것은 곤란함

### 라. 용도지정 입찰

#### 1) 근 거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제36조제2항, 같은 법 시행령 제37조의3

#### 2) 적용대상

- 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우
- 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있음
  - 이 경우 그 재산의 매각 일부터 10년 이상 정해진 용도로 활용하도록 하여야 하며, 용도의 사용시 매매계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 함
- ※ 「공유재산 및 물품 관리법」 제36조 및 같은 법 시행령 제37조의3에 의하여 매각용도를 지정한 경우라면 특약등기를 하여야 할 것이며, 「특별법에 의한 특약사항 등의 등기에 관한 예규」(대법원 등기예규 제1319호)에 특약 등기를 할 수 있는 명시적 근거가 없어도 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제37조의3에 의하여 특약등기가 가능함

◆ 행정안전부 공기업과-3083(12.6.29)호

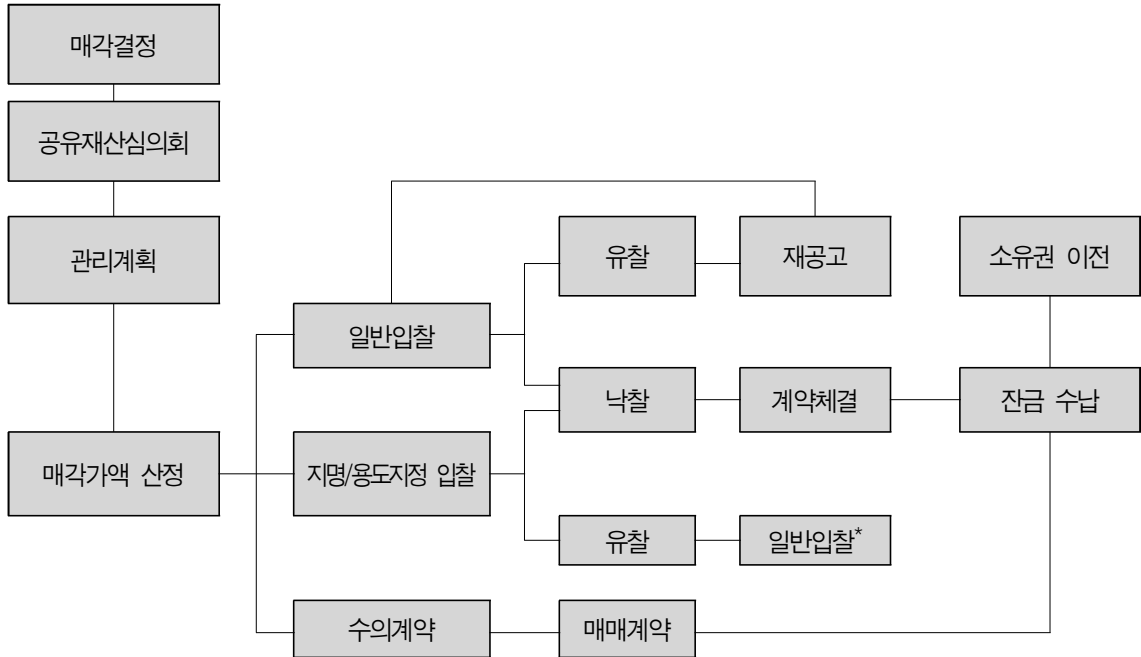
- ○군에서 병원용도 지정을 통해 매각이 가능한 기준이 되는 공공목적의 개념은 관련법령, 구성원과 업무의 성격, 그 지역에 필요한 시설인지 및 그 이익이 ○○군에 직결되는 지 여부 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것으로 사료되며, 만약, 용도를 지정하여 매각을 하고자 하는 경우에는 용도대로 활용할 기간 및 특약등기 등의 조치를 하여야 함

### 마. 증권의 계약방법

- 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제9항에 따른 증권 매출의 방법으로 하며, 그 예정가격의 산정방법은 「국유재산법 시행령」 제43조 및 제44조에 따른 산정방식을 고려하여 지방자치단체의 장이 정함

### 3 계약절차

#### 가. 매각 흐름도(예시)



\* 지명 또는 용도를 지정하여 입찰에 부쳤으나 입찰에 참가하지 않은 경우는 일반입찰로 전환

#### 나. 기본원칙

- 일반재산을 매각하는 계약을 체결할 때에는 그 뜻을 공고하여 입찰에 부쳐야 함
- 공고사항은 지정정보처리장치를 이용하여 입찰공고, 개찰, 낙찰선언을 하여야 함
- 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정되면 일간신문 등에 게재하는 방법을 병행할 수 있음
- 일반입찰·지명·용도지정 입찰은 수입의 원인이 되는 입찰로서 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 하여야 함
  - 이 경우 최고가격의 입찰방식이 아닌 제한경쟁입찰, 입찰 후 매수의무부담 행위 계약, 계약금 환불 조건 등으로 계약은 불가



## 4 처분재산의 가격결정

### 가. 가격결정 방법

#### 1) 일반재산의 매각

##### 가) 시가를 고려하여 결정(시행령 제27조제1항)

- 시가는 2인 이상의 감정평가업자에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 함

◆ 감정평가 산술평균액에 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있음(시행령 제27조제1항)

◆ 지방자치단체의 장은 국가나 지방자치단체 외의 자가 일반재산의 매매·교환을 신청한 경우로서 감정평가의 실시 후 정당한 사유 없이 해당 신청을 철회한 경우에는 감정평가 및 측량에 드는 비용의 일부를 해당 재산의 매매·교환을 신청한 자에게 부담하게 할 수 있음(시행령 제27조제8항)

##### ◆ 안전행정부 공기업과-2848(14.4.22)호

공유재산 및 물품 관리법상 매각시 그 매각에 든 측량 수수료 등의 비용은 예정가격에 포함할 수 있도록 규정하고 있는 점을 비취볼 때 원인자 부담원칙에 따라 부과할 수 있도록 규정하고 있다고 볼 수 있을 것임

##### 나) 감정평가액은 평가일로부터 1년 동안만 적용(시행령 제27조제2항)

- 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우 그 기간을 연장할 수 있음

##### ◆ 지방자치단체 공유재산 운영기준(행정안전부 고시 2017-24호, '17.12.27)

제15조(매각 시 감정평가액의 유효기간 연장) 영 제27조제2항 후단의 행정안전부장관이 정하는 경우라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 공유재산의 처분재산 가격에 현저한 변동이 없는 경우. 이 경우, 기 평가된 금액이 현저하게 변동이 없다는 것을 객관적인 자료로 입증된 경우에 한한다.
2. 감정평가수수료가 매각 예정가격에 60% 이상 소모되는 경우

##### ◆ 안전행정부 국민신문고 2014.4.17

공유재산의 처분재산 가격의 현저한 변동이 없음을 객관적으로 입증하는 방법은 해당 재산의 부동산 공시 가격, 실거래 가격, 탁상 감정한 경우 그 자료 등을 비교하여 변동 사항을 고려하여 종합적으로 판단하여야 할 것으로 사료됨

다) 재산가액 산정시 감정평가 생략 가능(시행령 제27조제4항)

- 재산가격이 특별·광역시, 인구 50만 이상의 시는 3천만원, 그 외 자치단체는 1천만원 미만인 경우 생략 가능
- 이 경우 토지의 가격은 개별공시지가, 건물의 가격은 「지방세법」에 따른 시가 표준액으로 할 수 있음

라) 재감정평가 실시

- 평가액 중 최고평가액이 최저평가액의 110퍼센트를 초과하는 경우
- 보상평가서를 검토한 결과 그 평가가 관계 법령에 위반하여 평가되었거나 부당하게 평가되었다고 인정하는 경우

◆ 근거 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제17조  
 ◆ 참고로 당해 감정평가업자에게 평가를 요구할 수 없는 특별한 사유가 있는 경우 다른 감정평가 업체에 의뢰할 수 있음

2) 일반재산 매각에 관한 특례

가) 다른 법률에서 정하고 있는 경우

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 공유재산을 해당 공익사업의 사업시행자에게 매각하는 경우(시행령 제27조제6항)

◆ 행정안전부 공기업과-5908(12.11.8)호  
 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조제1항에 따라 시가를 반영한 가격평가를 적용하는 것을 원칙으로 하고, 동조 제6항에 따라 공익사업에 의한 보상 감정평가를 적용할 수 있도록 하고 있으므로 주택사업이 공익사업으로 시행되고 「토지보상법」에 따른 협의·수용 등의 적용을 받은 경우에 해당된다면 제6항에 따라 「토지보상법」에 따른 평가 방법을 적용하여 가격을 정할 수 있을 것임

- 「택지개발촉진법」 등 개발사업으로 인한 조성원가로 매각하는 경우 등

나) 지방자치단체의 장은 직접 경영수익사업으로 조성한 일반재산에 대하여는 해당 지방자치단체의 조례로 매각기준 등을 따로 정할 수 있음(시행령 제42조)

- 이 경우 매각기준 중 매각가격을 정함에 있어서는 인건비, 토지매입비(보상비를 포함함) 그 밖에 개발에 소요된 비용을 합한 조성원가를 매각가격의 하한으로 정하여야 함



### 3) 출자재산의 평가방법

- 일반재산 현물출자를 하는 경우 해당 출자재산에 대한 평가방법은 시행령 제27조를 준용함 (시행령 제24조제1항)

### 4) 공유재산 개량시의 가격평정

- 공유재산을 개척·매립·간척 또는 조립하거나 그 밖에 정당한 사유에 의하여 점유하고 개량한 자(공익사업의 사업시행자 포함)에게 해당 재산을 매각하는 경우에는 매각 당시의 개량한 상태의 가액에서 개량비 상당액을 공제한 금액을 매각대금으로 함
  - 다만, 매각을 위한 평가일 현재 개량하지 아니한 상태의 가액이 개량한 상태의 가액에서 개량비 상당액을 공제한 금액보다 높을 때에는 그 개량하지 아니한 상태의 가액 이상으로 매각대금을 결정하여야 함
- 개량비의 범위는 형질변경·조립·부속시설 설치 등에 드는 인건비·시설비·공과금 및 그 밖에 해당 재산을 개량하기 위하여 지출한 실제의 비용으로 함
- 개량비 결정은 매수하려는 자의 신청에 의하여 지방자치단체의 장이 심사·결정함

#### ◆ 안전행정부 공기업과-2170(14.3.27)호

개량비 공제의 대상 여부를 판단하기 이전에 대부자가 점유하여 사용중인 공유재산을 매수하는 경우라면 다른 특별한 사정이 없는 한 허가조건에 따라 원상회복을 하여야 하는 점을 고려할 때, 대부받은 재산을 매입하는 경우 개량비를 공제하는 것은 곤란할 것으로 사료됨

#### ◆ 안전행정부 국민신문고 2014.5.7

해당 토지를 직접적으로 개량한 것이 아니라 해당 사업구역 내 개발로 인하여 대부분 공유재산이 반사이익을 얻어 지가가 상승한 경우라면 이는 개량으로 인해 가치가 증가된 것으로 볼 수는 없을 것으로 사료됨

## 나. 매각대금의 체감

### 1) 입찰을 두 번 실시하여도 낙찰되지 않은 경우 적용

- 세 번째 입찰부터 최초 매각 예정가격의 100분의 80을 최저한도로 하여 매회 그 최초 매각 예정가격의 100분의 10의 금액만큼 그 예정가격을 낮추어 조정
- 다만, 지방자치단체가 활용할 가치가 없는 재산으로서 관리계획에 따라 일반재산을 매각하는 경우에는 100분의 50을 최저한도로 체감



- ◆ 2회에 걸쳐 입찰을 한 결과 유찰된 후, 매수자가(수의계약)가 있는 경우에는 예정가격 이상으로 수의계약을 하여야 함
  - 수의계약은 반드시 해당 회차 입찰이 유찰된 이후 적용하여야 함
- ◆ 2회에 걸쳐 입찰을 한 결과 유찰된 후 매수자가 없는 경우 3회차 부터는 최초 예정가격을 체감하여 입찰 실시
  - 이 경우 매회차 마다 입찰을 한 결과 유찰된 후 매수자가 있는 경우 해당회차의 체감하여 산정한 예정가격 이상으로 수의계약이 가능함

◆ 매 1회 체감시 마다 최초 예정가격의 10% 이내의 금액만큼 체감하여 최고 50%까지 할 수 있음

**예시** - 최초 예정가격이 50,000만원인 경우 매 1회 체감시 마다 최초 매각 예정가격에서 5,000만원 범위내에서 체감하여야 함

구 분		회 차	경쟁입찰 시	수의매각 시	비 고
예정가격	5,000만 원				
		1회	50,000만 원	해당없음	100%
		2회	50,000만 원	50,000만 원 이상	100%
		3회	45,000만 원	45,000만 원 이상	90%
		4회	40,000만 원	40,000만 원 이상	80%

◆ 3회차 부터 체감을 하여 낙찰자가 결정이 된 후 그 낙찰자가 계약이행을 하지 아니(포기)한 경우, 낙찰 된 당시의 체감된 예정가격으로 하는 것이 아니라 새로운 계약절차를 이행하여야 함

03  
처  
분

## 5 매각대금의 납부

### 가. 매각대금 납부(법 제37조)

- 일반재산의 매각대금은 그 전액을 한꺼번에 내야하며 매각대금의 일시 전액 납부기간은 계약체결 후 60일을 초과하지 못함
  - 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대해서는 해당 지방자치단체의 조례로 납부기간을 따로 정할 수 있음(연 4퍼센트 이하)

### 나. 분할 납부(시행령 제39조)

- 1) 적용
  - 매각대금을 한꺼번에 전액 납부하기가 곤란하다고 인정되는 경우
  - 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라야 함



2) 이자율 : 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율

◆ 행정안전부 2010.11.30

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제1항은 일반재산의 매각대금을 10년 이내의 기간을 걸쳐 분할 납부할 수 있도록 규정하고 있으나, 분할납부 기간의 연장에 대하여는 특별한 근거를 두지 않고 있으므로 분할납부 기간의 연장은 곤란할 것임

3) 분할납부 기간 : 10년 이내

- 다만, 해당 지방자치단체가 매각재산을 일정기간 계속하여 점유·사용하는 경우 이자는 매수자가 매각재산을 인도받거나 점유·사용을 시작한 때부터 납부하게 할 수 있음

4) 20년 이내 장기분할 납부

- 가) 지방자치단체가 영세주민을 위하여 건립한 아파트·연립주택·공영주택 및 그 부지를 매각하는 경우
- 나) 전원 개발 또는 다목적댐의 건설과 관계되는 재산을 매각하는 경우
- 다) 천재지변이나 그 밖의 재해로 인하여 특히 필요하다고 인정되는 경우
- 라) 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 매각하는 경우
- 마) 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대하여 필요한 재산을 매각하는 경우, 이 경우 분할납부기간에 적용되는 이자는 연 4퍼센트를 초과할 수 없으며, 그 외국인투자기업에 대한 투자사업계획이 승인되기 전에 매각하는 경우에는 투자사업계획이 승인된 날을 기준으로 하여 이자를 납부하게 할 수 있음
- 바) 지방자치단체의 장이 지역경제의 활성화를 위하여 정하는 기준에 적합한 제조업체로서 해당지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우

5) 무이자 분할납부

- 지방자치단체의 장이 직접 공영개발 또는 경영수익사업을 하여 조성한 재산을 매각하는 경우
- 이 경우에도 해당 지방자치단체 조례로 정하는 바에 따라야 함

◆ 행정안전부 2010.12.7

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제42조의 '지방자치단체의 장이 직접 경영수익사업으로 조성한 일반 재산'이란 지방자치단체의 장이 직접 사업시행자가 되어 조성한 일반재산을 의미하는 것으로 제3자로부터 취득한 재산은 이에 포함되지 않을 것임

다. 분할납부에 따른 잔금에 대한 이자

- 매각대금의 잔액에 대해 분할납부에 따른 이자율을 적용함

◆ 법제처 법령해석 11-0451, 2011.9.1

지방자치단체로부터 부동산인 일반재산을 매수하면서 「공유재산 및 물품 관리법」 제37조 제1항 단서에 따라 일반재산의 매각대금을 분할하여 납부하려는 경우, 매수인은 일반재산의 소유권이전등기 또는 인도 여부와 관계없이 잔금에 대한 이자를 납부하여야 할 것임

6 소유권 이전

가. 소유권이전 시기(시행령 제41조)

- 원칙 : 일반재산 매각시 소유권 이전은 매각대금이 완전히 납부된 후에 하여야 함
- 예외 : 일반재산의 매각대금을 분할납부하게 하는 경우에는 매각대금이 완전히 납부되기 전에 소유권을 이전할 수 있음
- 채권확보 조치 : 이 경우 저당권 설정 등 채권 확보를 위하여 필요한 조치를 하여야 함

나. 매각대금 완납 전 소유권 이전

- 1) 매각대금 완납 전에 매수자에게 소유권을 이전하고자 하는 경우에는 매각대상 공유재산에 대하여 지방자치단체를 저당권자로 하는 1순위 저당권을 설정함

03  
처  
분



- 2) 이 경우 저당권이 설정되는 재산의 가액이 매각대금 잔액에 미달하는 경우에는 매수자는 그 차액을 미리 납부하여야 함
- 3) 매각대상 공유재산에 대하여 지방자치단체를 저당권자로 하는 1순위 저당권을 설정하여 매수자에게 소유권을 이전하는 경우에는 다음 각호의 사항을 준수하여야 함
  - 등기소에 소유권이전 서류와 저당권설정계약서를 제출시에는 권리이전과 저당설정 관계가 연번으로 접수되도록 하여 타권리 관계가 양자 사이에 존재치 않도록 함
  - 소유권이전 및 저당권 설정이 완료된 때에는 등기부등본을 징구하여 채권 확보에 차질이 발생하지 않도록 하여야 함

〈 매각대금 완납 전 소유권 이전 절차 〉

매매계약 체결 (분납)	• 매각대금의 10% 이상의 계약보증금 납부하여 매매계약 체결
매매계약 체결 (분납)	• 매각대금 완납후 소유권이전이 원칙 • 매각대금 완납전 저당권 설정등 채권보전 조치를 취한 경우 소유권 이전 가능(1회 분납금 납부조건)
근저당권 설정계약 체결	• 근저당권 설정조건부 소유권이전등기 요청서 징구 • 지방자치단체를 1순위 근저당권자로 설정 • 채권최고액은 매각대금 잔금의 130%로 설정
근저당권 설정 (또는, 지상권)	• 근저당권 : 건물 및 부속 토지 매각의 경우 • 지상권 : 나대지의 경우
근저당권설정 등기 및 소유권 이전등기	• 지정 법무사에게 소유권이전등기 및 근저당권설정 위임 • 소유권 이전등기와 근저당권 설정 등기 동시 수행 • 매수자 준비서류 : 인감증명서1통, 주민등록초본1통(주소이력포함), 인감도장, 등기관리증 • 매도자 준비서류 : 매매계약서(원본), 매도용 인감, 법인등기부 초본, 법인인감증명
등기비용 지급	• 소유권이전 및 근저당권설정 비용은 매수자 부담

※ 매매목적물이 나대지인 경우 향후 지상에 건물이 축조되었을 때 그 건축물에 대해서도 제1순위 근저당권이 설정될 수 있도록 채권보전 조치 강구(근저당권설정조건부 소유권이전 등기요청서상 명시, 각서, 공증 등)

## 다. 소유권이전 서류 교부

- 1) 대금 완납일로부터 60일 이내에 소유권이전등기가 완료될 수 있도록 다음 서류를 매수인에게 교부
  - 가) 등기의무자의 권리에 관한 등기필증 1부(생략가능)
  - 나) 공유 일반재산 관리·처분 위탁통지서 사본 1부
  - 다) 토지거래협의를서 1부(해당 재산의 경우에만)
  - 라) 매각대금완납증명서 1부(매각대금 완납전 소유권을 이전하는 경우 제외)
  - 마) 등기신청 위임장(매도용 인감증명 포함) 1부
- 2) 매수인이 소유권이전 서류를 수령하지 않을 때에는 조속히 수령하도록 최고
- 3) 소유권이전에 관한 서류를 교부한 때에는 영수증을 징구

03

처  
분

## 7 매각의 제한

### 가. 매각 제한

- 1) 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각을 제한할 수 있음
  - 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 개별 법률에서 공유재산 처분을 제한하고 있는 경우
  - 나) 법 제42조 또는 법 제43조의3에 따른 신탁 또는 위탁개발이 필요한 경우
  - 다) 장래의 행정수요에 대비하기 위하여 비축할 필요가 있거나 보존의 필요성이 인정되는 경우
  - 라) 사실상 또는 소송상 분쟁이 진행 중이거나 예상되는 등의 사유로 매각을 제한할 필요가 있는 경우
  - 마) 상수원관리지역(상수원보호구역과 수변구역 및 상수원수질보전을 위한 특별대책지역을 말함)이나 금강·낙동강·영산강·한강수계관리기금으로 토지를 매수할 수 있는 지역의 공유지로서 상수원의 수질개선·오염방지 및 자연환경 훼손 방지를 위하여 필요한 경우
  - 바) 당해 공유재산의 매각으로 남겨지는 잔여 공유재산의 효용이 감소되는 경우



- 2) 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역과 환경부가 정한 「상수원지역 국·공유지 매각제한 기준(환경부 유제 67400-186호, 2003.5.16)」에 따라 매각이 불가피하다고 인정되는 경우에는 매각할 수 있음
- 3) 장래의 행정수요에 대비하기 위하여 비축할 필요가 있거나 보존의 필요성이 인정되는 경우 또는 당해 공유재산의 매각으로 남겨지는 잔여 공유재산의 효용이 감소되는 경우에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각할 수 있음
  - 가) 해당 공유재산이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업에 필요하게 된 경우
  - 나) 다른 법률에 따라 특정한 사업목적 외의 처분이 제한되거나 그 사업목적을 달성하기 위하여 일정한 자격을 갖춘 자에게 매각이 필요하다고 인정되는 경우

### 나. 매각재산에 대한 심사 철저

- 재산관리관은 공유재산 관리계획 수립시 각 재산관리관으로부터 제출된 재산 처분계획을 일괄 취합하여 매각의 적정성 여부를 신중 검토·조치

## 8 유의사항

### 가. 가격평정조서의 작성(시행령 제27조제5항)

- 지방자치단체의 장은 재산가격을 결정하는 때(토지보상 및 회계간 이관의 경우 제외)에는 가격평정조서를 작성함
- 그 평정조서에는 평정근거가 되는 감정평가업자의 감정서와 해당 재산의 위치를 명시한 도면 그 밖에 참고가 될 수 있는 매매 사례 등 관계서류를 첨부하여야 함

### 나. 각 개별법령에서 매각가격 기준을 별도로 규정하고 있는 경우에는 당해 법령 적용

◆ 「도시 및 주거환경정비법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등

#### 다. 중개수수료 지급

- 시행령 제38조제1항제20호에 따른 매각되지 않은 재산을 중개업자에게 중개를 의뢰하여 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 또는 지방자치단체의 조례로 정하는 매각기준에 따라 매각하는 경우
  - 해당 중개업자에게 「공인중개사법」 제32조에 따른 중개수수료를 지급할 수 있음

#### 라. 대물변제를 할 수 있는 경우

- 일반재산의 대물변제를 할 수 있는 경우는 다음과 같으며, 이 경우 대물변제를 할 때 해당 재산에 대한 평가에 관하여는 일반재산가격의 평정에 따름(시행령 제25조)
  - 1) 지방자치단체의 장이 직접 공영개발이나 경영수익사업을 시행하고 그 결과 조성된 일반 재산으로 그 사업 시행에 든 용지대와 공사비를 갈음하여 변제하려는 경우
  - 2) 지방자치단체의 장이 청사 등 공용재산을 이전하여 설치하고 그 결과 용도가 폐지되는 기존의 공용재산인 일반재산으로 그 이전 설치에 든 용지대와 공사비를 갈음하여 변제하려는 경우
  - 3) 지방자치단체의 장이 도로·공원 등 공공용재산을 이전하여 설치하고 그 결과 용도가 폐지되는 기존의 공공용재산인 일반재산으로 그 이전 설치에 든 용지대와 공사비를 갈음하여 변제하려는 경우
  - 4) 지방자치단체의 장이 기업용재산을 이전하여 설치하고 그 결과 용도가 폐지되는 기존의 기업용재산인 일반재산으로 그 이전 설치에 든 용지대와 공사비를 갈음하여 변제하려는 경우

#### 마. 매각대금의 분할납부 재산 소유권 이전 철저

- 1) 매각재산의 소유권 이전은 매각대금이 완납된 후에 하여야 함
  - 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일반재산의 매각대금을 분할 납부하고 있거나, 일반재산의 매각대금을 분할 납부하게 하는 경우에는 매각대금이 완전히 납부되기 전에 소유권을 이전할 수 있음
    - 이 경우 저당권 설정 등 채권확보를 위하여 필요한 조치를 하여야 함



- 2) 대금 완납 전 소유권이 이전된 재산에 대해서는 매각대금 완납 전에 별도의 관리대장을 비치하고 매각대금 납부와 소유권 변동사항을 기록하여 매각대금 완납하는 때까지 관리

**바. 매각 전 건축물·구조물 등 사전 착공금지**

- 1) 매매계약을 체결하기 전에 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조에 해당되는 경우를 제외하고는 건축허가에 필요한 토지 사용승낙을 하거나 동의를 해주어서는 안됨
- 2) 특히, 재개발사업 시행 시에 토지사용 승낙 또는 동의를 먼저해주고 공유재산을 매각하지 않은 상태에서 아파트를 착공하는 일이 없도록 재산관리에 철저
- 3) 택지개발 및 아파트사업 승인 시 공유지가 포함된 경우
  - 사업부서에서는 총괄재산관리부서와 반드시 협의를 실시하고, 사업승인 조건시 매매 계약체결 전에는 착공이 불가하다는 조건을 명시하고 승인
- 4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적용대상인 경우
  - 도시계획시설사업으로 인해 새로운 공공시설의 설치에 필요한 토지와 종래의 공공시설이 설치되어 있는 토지가 동일한 경우 그 토지가격을 뺀 설치비용만 계산하므로 공유지상 영구시설물 축조 허용(개별 법령 확인)

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제15조제6호 등



**9 부동산 거래의 신고****가. 부동산 거래의 신고**

- 계약체결일로부터 60일 이내 신고

가) 매매계약을 체결하는 경우에 거래당사자는 계약체결일로부터 60일 이내에 그 실제 매매가격 등을 공동으로 신고하여야 함. 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고 가능<sup>2)</sup>

※ 근거 : 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조

나) 신고장소 : 당해 부동산의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장

다) 신고의무 위반시 : 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조, 같은 법 시행령 제6조 및 별표 참조

**나. 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되는 경우의 신고**

- 부동산거래 계약 해제 등 신고서를 등록관청에 제출

※ 근거 : 「부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙」 제4조

2) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정(법률 제13797호, 2016.1.19., 제정, 2017.1.20.시행)에 따라 2017.1.20.부터는 “부동산 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 “국가등”이라 한다)에는 국가 등이 신고를 하여야 함



### 제3절 교환

#### 1 의의

- 국가·지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용이 불가피한 재산을 다른 방법으로 취득하기 곤란한 경우에는 행정목적 수행을 위한 최소한의 범위 내에서 공유재산 상호간에 또는 공유재산과 사유재산 간에 쌍방 합의에 의하여 교환하는 사법상의 계약임
- 교환의 대상이 되는 공유재산은 일반재산이 가장 전형적임
- 다만, 행정재산의 경우에 제한된 범위 내에서 교환이 허용됨

#### 2 기준

##### 가. 행정재산의 교환(법 제19조제1항제2호)

- 행정재산은 당해 행정 목적에만 사용하는 재산으로 원칙적으로 처분이 금지된 재산임
- 다만, 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환할 수 있음

##### 나. 일반재산의 교환(법 제39조제1항)

지방자치단체의 장은 다음에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있으며, 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우에는 제외함

- 1) 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우
- 2) 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효용도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우

- 3) 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요하여 교환을 요청한 경우
- 4) 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

◆ 자치단체 사례

○○도 산림개발연구원의 대체 시험부지 확보를 위한 시유지와 ○○시의 도심개발을 위한 구 캠프 페이지 내 도유지 간의 토지 교환(9필지 1,251692㎡, 9,522백만원과 4필지 32,505㎡, 9,572백만원)

03

처  
분

**다. 행정재산·일반재산의 교환 요건**(시행령 제11조의2, 제44조제1항)

- 1) 행정재산·일반재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산이어야 함
- 2) 행정안전부장관이 정하는 다음 각 호의 기준에 맞는 재산과 교환하여야 함
  - 가) 토지를 토지와 교환하는 경우(전, 답, 구거, 도로, 잡종지 등의 지목을 망라하여 유사한 재산으로 봄)
  - 나) 건물을 건물과 교환하는 경우(단독건물, 집합건물 등을 망라하여 유사한 재산으로 봄)
  - 다) 양쪽 또는 어느 한 쪽의 재산이 건물(공작물·임야 포함)이 있는 토지인 경우에는 주된 재산(그 재산의 가액이 전체 재산가액의 2분의 1 이상인 재산을 말함)이 서로 일치하는 경우
  - 라) 다만, 국유재산 또는 다른 지방자치단체 소유 공유재산과의 교환시에는 서로 유사한 재산이 아니어도 가능함



### 3 제한

#### 가. 가격의 제한(교환시 가격 기준)

- 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 해서는 아니됨 (시행령 제11조의2, 제44조제2항)

#### 나. 교환 취득 금지

- 사권이 설정된 재산
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」 등에 의하여 공법상 처분의 제한을 받고 있어 취득목적에 적합하게 사용할 수 없는 재산
- 교환으로 취득하고자 하는 재산이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우

#### 다. 교환 처분 제한

- 당해 재산의 교환으로 인하여 인근재산의 효용을 현저히 감소하게 하는 경우 또는 장래에 도로, 항만, 공항 등 공공용시설로 활용할 수 있는 재산으로 보존관리의 필요가 있는 재산은 교환 불가
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」 등에 의하여 공법상 처분의 제한을 받고 있어 취득 목적에 사용할 수 없는 재산은 원칙적으로 교환으로 취득할 수 없음
- 사권이 설정된 재산은 그 사권을 해제하지 않고는 교환이 불가함

#### ◆ 지방자치단체 공유재산 운영기준(행정안전부 고시 제2017-24호, '17.12.27)

제18조(교환) ② 지방자치단체의 장은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 교환을 제한하여야 한다

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용받는 토지는 동 법률에 따라 손실보상 등으로 처리
2. 교환하고자 하는 상대방에게 건물을 신축하게 하고 그 건물을 교환으로 취득하려는 경우
3. 교환으로 처분하려는 재산의 가액이 과다하여 교환차액 만큼 추가로 다른 재산을 교환의 방법으로 취득하려는 경우
4. 당해 재산의 교환으로 인하여 인근재산의 효용을 현저히 감소하게 하는 경우
5. 장래 도로 등과 같이 공공·공공용 시설로 활용할 수 있는 재산으로 보존관리에 필요성이 있는 경우
6. 교환 후 남는 공유재산의 효용이 뚜렷하게 감소되는 경우

◆ 법제처 법령해석 11-0384, 2011.9.29

지방자치단체가 사업시행자로서 「항공법」에 따라 공항개발사업 허가를 받은 경우, 지방자치단체 소유의 일반재산인 토지와 공익사업인 공항개발사업을 위해 필요한 국가 소유의 일반재산인 토지를 「공유재산 및 물품 관리법」 제39조제1항에 따라 교환할 수는 없음

◆ 행정안전부 2011.10.17

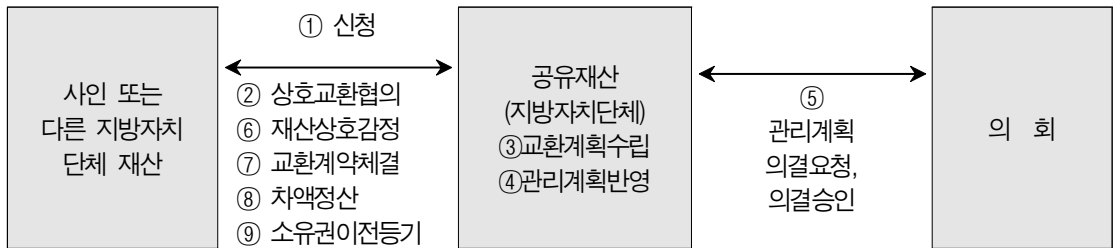
법률행위가 이루어지지 않은 공유재산 교환 계약 전에 상대방에게 개발행위 허가를 위한 사용 동의 등 공유지에 대한 사용 권리를 부여하는 것은 곤란할 것임

◆ 행정안전부 2010.11.23

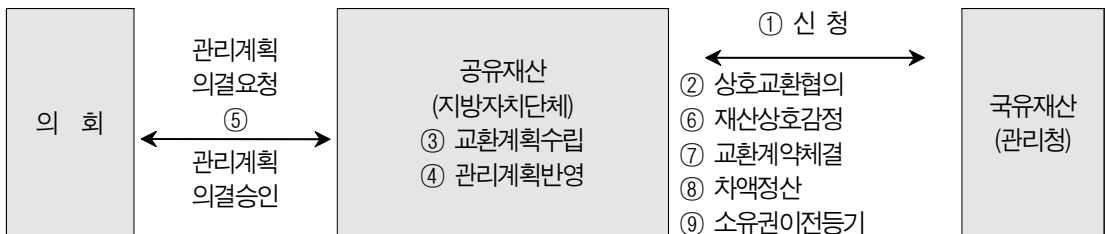
「공유재산 및 물품 관리법」 제39조 단서조항에 따라, 추진사업이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제39조에 따른 교환은 곤란할 것임

4 절 차

가. 공유재산과 사유재산간의 교환



나. 공유재산과 국유재산간의 교환





## 5 가격의 평가

### 가. 행정재산의 가격 평가는 일반재산의 교환 기준을 준용

#### 나. 일반재산 매각기준 평가기준 준용

- 일반재산을 교환하는 경우 해당재산의 예정가격은 일반재산 매각시 가격평가 방법을 준용함

#### 다. 재산가격이 1천만원 이상일 경우

- 공유재산을 교환할 때에는 그 재산의 가액이 1천만원(특별시·광역시와 인구 50만 이상의 시의 경우는 3천만원) 이상일 때에는 2개 이상의 감정평가법인에게 평가를 의뢰하여 그 평가액을 산술평균한 금액으로 교환함
  - 단, 재산가격이 1천만원 미만일 경우는 감정평가 생략 가능, 토지는 개별공시지가를, 건물은 시가표준액을 기준으로 함

#### 라. 개별공시지가 기준

- 국가나 다른 지방자치단체 상호간에 토지를 교환하고자 하는 경우에는 감정평가를 생략하되 가장 최근에 공시한 개별공시지가를 기준으로 교환할 수 있고, 해당 토지에 대한 개별공시지가가 없을 때에는 그 토지와 연결한 토지의 개별공시지가를 우선적으로 적용할 수 있음

◆ 건물의 경우 시가표준액을 적용할 수 있음

#### 마. 교환 쌍방의 가격이 동일하지 않을 시에는 그 차액은 금전으로 대납함

#### 바. 공유재산 중 행정재산을 교환하는 경우에는 일반재산의 가격평가방법을 준용함

**6 교환차금의 납부****가. 교환차금의 납부(시행령 제45조제1항)**

- 일반재산의 교환차금은 한꺼번에 전액을 납부하여야 하며, 교환차금의 일시 전액 납부 기간은 계약 체결 후 60일을 초과하지 못함
- 다만, 한꺼번에 전액을 납부하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 시중은행의 1년만기 정기예금 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 10년 이내의 기간을 걸쳐 분할납부하게 할 수 있음(동산의 교환차금에 대해서는 적용 금지)

**나. 교환차금의 장기분납(시행령 제45조제2항)**

- 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구 집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 교환하는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있음

**7 권리확보에 필요한 서류(공유재산 운영기준, '17.12.27.)**

**가. 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 재산의 등기사항증명서, 건축물 대장, 토지대장, 임야대장, 지적도, 임야도 등 관련 공부**

**나. 재산의 표시, 교환의 목적, 교환대상자의 성명 및 주소, 같은 시점의 평정가격과 그 평정조서**

**다. 교환차금과 그 결제방법, 교환조건, 교환으로 취득할 재산의 토지이용계획 확인서, 건축물현황도 등 필요한 도면**

**라. 교환으로 취득하려는 재산이 환지 예정인 경우에는 환지에정지로 확정된 것을 증명하는 서류**

**마. 기타 권리에 필요한 관련 서류 등**



## 제4절 양여

### 1 의의

#### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조, 같은 법 시행령 제11조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제40조, 같은 법 시행령 제46조

#### 나. 정의

- 양여란 무상으로 아무런 대가 없이 지방자치단체 이외의 자에게 공유재산 중에서 일반재산의 소유권을 이전하는 사법상의 계약임

#### 다. 법적 성질

- 양여는 민법상 증여에 대응하는 개념임
- 양여는 공유재산의 처분에 해당하는 것으로서 무상으로 증여하는 것이기 때문에 그 대상이 매우 제한적이며 양여의 목적과 용도에 대하여 특약을 하는 등 특수성이 있음
  - 또한 양여 자체가 금전적 보조와 같은 효과를 가져옴
    - ※ 일반재산의 양여는 대가없는 공유재산의 처분이라는 점에서 실질적으로 보조금의 교부와 같은 효과를 가져올 수 있고, 행정관청이 그 재량을 행사함에 있어서 국민에게 불공평한 결과를 초래할 수 있기 때문에 특별한 경우에 예외적으로 적용

### 2 요건

#### 가. 행정재산의 양여

- 행정재산은 당해 행정 목적에만 사용하는 재산으로 원칙적으로 처분이 금지된 재산임
  - 다만, 양여 당시의 재산이 같은 용도에 사용하는 행정재산으로서 당해 행정목적, 용도 등의 성질 등을 그대로 유지한 것을 조건으로 다른 법률의 규정에 따라 당해 지방자치단체의 사무가 국가 또는 다른 지방자치단체로 이관됨에 따라 이관받는 기관으로 소유권을 이전시켜줄 필요가 있는 경우



- 기존 도로의 확장·축소로 인하여 「도로법」 제23조 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 제3항에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 관리청이 지방자치단체 간에 변경되는 경우
- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제35조제1항에 따라 협의하거나 승인을 받은 지방자치단체가 같은 조 제2항 단서에 따라 다른 지방자치단체에 공유수면 매립에 관한 권리를 양도하는 경우에 가능
- 행정재산의 양여는 용도폐지의 절차 없이도 양여 전의 동일한 목적과 용도로 사용되는 경우에 한하여 허용
  - ※ 국가기관 또는 시·도의 공공기관을 유치하기 위한 수단으로 목적과 용도가 다른 행정재산으로서의 양여는 불가함

## 나. 일반재산의 양여

- 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 양여할 수 있음
  - 1) 해당 지방자치단체의 구역(특별시·광역시 또는 도의 구역)안에 있는 지방자치단체(시·군 또는 자치구)에서 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요한 경우
    - 시·도에서는 시·군·구로 양여할 수 있으나, 시·군·구는 시·도에 양여가 불가하고, 시·도/시·군·구 모두 국가로의 양여도 불가함
  - 2) 용도가 지정된 국고보조금·지방교부세 또는 기부금으로 조성된 일반재산으로서 그 용도에 따라 이를 양여하는 경우
    - 해당 일반재산이 재해복구용, 구호사업용, 재난재해 대비용 재산인 경우, 그 밖에 이와 유사한 용도의 재산에 해당하는 경우
    - 국가 또는 다른 지방자치단체의 토지 위에 있는 공유건물(부대시설을 포함)로서 그 공유건물을 그 용도에 따라 그 토지의 소유자인 국가 또는 지방자치단체에 양여하는 경우
  - 3) 행정재산의 용도를 폐지한 경우에 있어서 그 용도에 갈음할 다른 시설을 제공한 자와 그 상속인 기타의 포괄승계인에게 양여하는 경우(제공받은 시설의 가액 범위로 하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따라 용도지역, 용적률, 건폐율 및 층수를 완화하여 적용받은 경우에는 그 상당액을 제외한 금액 이내로 함. 다만, 토지의 경우에는 면적으로 산정)
  - 4) 도시계획사업집행의 부담을 한 지방자치단체에 그 도시계획지역 안에 소재하는 토지를 양여하는 경우
  - 5) 그 밖에 자산가치가 하락하거나 보유할 필요가 없는 경우



- (1) 공유산림 보호에 공로가 있거나 또는 보호상 필요한 조치에 협조한 현주민에게 그 산림의 산물 중 일부를 양여하는 경우
- (2) 해당 지방자치단체의 소유가 아닌 토지에 있는 건물로서 대부 또는 매각이 곤란하고, 철거비용이 건물의 재산가액보다 많이 소요되며, 토지소유자가 건물의 철거를 요구함에 따라 불가피하게 토지소유자에게 그 건물을 양여하는 경우
- (3) 해당 지방자치단체의 소유가 아닌 토지에 있는 용도폐지된 마을회관을 마을주민이 공동으로 사용할 수 있도록 하기 위하여 마을주민 과반수의 동의를 얻어 공동대표 또는 마을회로 양여하는 경우

◆ 법제처 법령해석 12-0623, 2013.1.14

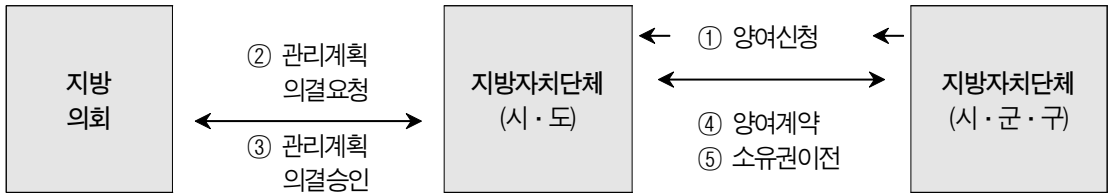
개발사업지구 내 폐교되는 기존의 학교용지·시설을 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제4조제3항 제1호, 제4조의2제1항에 따라 학교용지·시설을 무상공급할 의무가 있는 공영개발사업시행자에게 「국유재산법」 제55조제1항제3호, 「공유재산 및 물품 관리법」 제40조제1항제3호에 따라 양여할 수 없다고 할 것임

**다. 일반재산 양여시 확인사항**

- 지방자치단체의 장은 일반재산을 양여할 때에는 다음의 사항을 명백히 기록하여 관리하여야 함
  - 1) 양여받는 자의 명칭·성명(법인인 경우에는 대표자의 성명) 및 주소
  - 2) 양여하는 일반재산의 가격
  - 3) 양여하는 재산의 상태
  - 4) 양여하는 사유 및 조건(조건이 있는 경우에 한정)
  - 5) 계약서 및 수령증

### 3 절차

#### 가. 시·도가 시·군·자치구에 양여할 때



#### 나. 지방자치단체가 대체시설 제공자에 양여할 때



03  
처  
분

### 4 조건과 시기

가. 양여시에는 양여 목적대로 사용할 것을 확약하기 위하여 양여받은 재산을 10년 이내에 양여 목적 외의 목적으로 사용할 때에는 이를 취소할 수 있음을 계약서에 명시하고 특약등기를 하여 양여의 목적대로 사용되도록 조치하여야 함

- 따라서, 10년 이내에 양여 목적대로 사용하지 않을 때에는 양여를 취소하여야 할 것임

나. 대체시설 제공에 따라 용도폐지되는 공유재산의 양여는 대체시설을 제공한 자로부터 그 대체시설의 기부를 채납한 후가 아니면 양여할 수 없음

- 기부재산과 양여재산을 동일시점 내지는 가장 근사한 시점에 평가한 후 이전과 동시에 또는 이전후 기존시설의 양여 절차를 개시하여 대체시설 제공자에게 재산상 불이익이 없도록 하여야 함



## 5 재산의 평가

- 해당 특별시·광역시 또는 도의 구역에 있는 시·군·자치구에서 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요로 양여하는 경우에는 공유재산 대장가격을 당해 재산의 가격으로 함(시행령 제46조제1항)

## 6 계약의 해제

### 가. 양여 계약의 해제

지방자치단체의 장은 일반재산을 양수한 자가 다음에 해당하면 그 양여계약을 해제할 수 있음

- 1) 일반재산의 용도를 지정하여 양여한 경우에 양수자가 지정된 날이 지나도 그 용도에 사용하지 아니하거나, 지정된 용도에 이를 제공하였더라도 지정된 기간에 그 용도를 폐지한 경우
- 2) 거짓 진술, 거짓 증명 서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 계약을 체결한 사실이 발견된 경우

### 나. 조치사항

- 지방자치단체의 장이 양여 계약을 해제한 경우에는 지체없이 그 권리의 회복에 필요한 조치를 하여야 함

공유재산 업무편람

## 제4장

# 공유재산 대장과 보고





## 제1절 대장의 관리

### 1 대장의 정리

#### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제44조, 같은 법 시행령 제49조

#### 나. 의의

- 공유재산으로서 등기 또는 공부에 등록을 요하는 재산은 당해 지방자치단체 소유임을 등기 또는 등록이나 그 밖의 권리 보전에 필요한 조치를 하고 공유재산 대장에 도면 및 이에 관련되는 증명서류를 첨부하여 갖추어 놓아야 함
- 이 경우 공유재산의 대장은 전산자료로 대신할 수 있으며, 대장은 그 구분과 종류에 따라 조례로 정하는 서식에 따라 작성하여 갖추어 두어야 함

### 2 장부의 비치

#### 가. 구비대장

- 공유재산 대장 : 토지, 건물, 공작물, 기계기구, 입목죽, 선박별로 각각 대장을 비치
- 대부재산 대장
- 공유재산 대부 및 사용정리부
- 관사관리대장
- 기타서류 : 토지대장 등본, 지적도 사본, 위치도, 취득 근거 등

#### 나. 전산자료의 대체

- 각 재산 종류별 공유재산관리대장은 토지·건물·공작물·입목죽·선박 등 재산 종류별로 각각 구분하여 작성 관리하여야 함
- 다만, 재산관리업무를 전산화하여 전산입력 처리하는 경우에는 장부를 비치하지 아니하고 전산입력으로 갈음할 수 있음



### 3 대장가격 등

#### 가. 공부의 발급(법 제45조)

- 공유재산의 사무를 취급하는 공무원 또는 일반재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁받은 자는 공유재산을 관리(체납처분 포함)하기 위하여 필요한 경우에는 등기소나 그 밖의 관계행정기관의 장에게 무료로 필요한 서류의 열람·복사를 요구하거나 그 등본 또는 초본의 발급을 청구할 수 있음

#### 나. 회계처리의 규정(법 제46조)

- 공유재산의 가격 평가 등 회계처리는 「지방재정법」 제53조에 따른 회계기준으로 정하는 바에 따름

#### 다. 대장가격(시행령 제50조)

- 공유재산을 새로 취득한 경우나 공유재산을 이미 취득하였으나 아직 대장가격이 없는 경우에 그 가격을 공유재산 대장에 기록할 때에는 다음의 구분에 따른 금액으로 기록하되, 취득에 든 수수료 및 설치비 등의 부대비용을 포함하여 금액을 산출함

- 1) 구입한 것 : 구입가격
- 2) 교환한 것 : 교환가격
- 3) 수용한 것 : 보상금액
- 4) 그 밖의 것

(가) 토지 : 개별공시지가 또는 감정평가금액(시행령 제31조제2항제1호)

(나) 입목·죽 : 시가로 정한 단가에 수목의 부피를 곱하여 산정한 금액(정원수 등 부피를 기준으로 산정하기 곤란한 것은 시가를 고려하여 평정한 금액)

(다) 건물 및 그 밖의 공작물과 선박 및 그 밖의 동산 : 건축비, 제조비 또는 시가를 고려하여 평정한 금액

(라) 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권 : 납입금액, 출자금액 또는 액면금액

(마) 부동산신탁의 수익원 : 해당 수익권 취득 당시를 기준으로 재산별로 산출한 금액(구입가격, 교환가격, 보상금액)



## 4 공유재산 운영상황의 공개

### 가. 현황 공개(법 제92조)

- 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 회계연도마다 1회 이상 공유재산의 증감 및 현황, 그 밖에 재정운영에 관한 중요 사항을 주민에게 공개하여야 함

### 나. 공개 사항(시행령 제91조의2)

- 행정안전부장관은 공유재산 관리의 제도개선 등 정책상 필요한 경우에는 지방자치단체의 공유재산 관련 전산자료를 활용할 수 있으며, 행정안전부장관이 지정·고시하는 정보처리장치 등을 통하여 다음의 사항을 이를 공표할 수 있음
  - 1) 공유재산의 취득, 처분 및 보유 규모
  - 2) 사용·수익허가, 대부 또는 매각이 가능한 공유재산 현황
  - 3) 지방자치단체의 청사 운영 현황

## 5 예산성과금 등 지급

### 가. 근거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제96조제1항, 같은 법 시행령 제93조

### 나. 지방자치단체의 장은 공유재산에 관한 사무를 위임받거나 그 사무의 일부를 분장하고 있는 공무원이 은닉된 공유재산의 발굴, 변상금의 징수, 공유재산의 효율적인 대부·사용·신탁·매각 등으로 예산상의 수입을 증대시키거나 지출을 절약하는데에 기여한 경우에는 「지방재정법」 제48조에 따라 예산성과금을 지급할 수 있음(최고 지급한도는 1인당 2천만원)

- 1) 은닉된 공유재산을 발굴한 경우 : 취득재산 가격(취득할 때 든 경비 제외)의 5퍼센트 이내에 해당하는 금액
- 2) 사용료 또는 대부료 수입을 증대시킨 경우 : 수입 증대액의 10퍼센트 이내에 해당하는 금액
- 3) 체납액(연체료 포함)을 징수한 경우(한 건당 30만원 이내 및 1인당 월 1백만원 이내)
  - 가) 1년차 분 : 징수액의 1퍼센트 이내에 해당하는 금액



- 나) 2년차 이상 : 징수액의 5퍼센트 이내에 해당하는 금액
- 4) 변상금을 부과하여 징수한 경우 : 그 징수액의 5퍼센트 이내 금액
- 5) 매각대금 수입을 증대시킨 경우 : 수입 증대액의 10퍼센트 이내 금액
- 6) 사업비를 절약한 경우 : 절약액의 10퍼센트 이내에 해당하는 금액

**다. 관재활동비 지급(법 제96조제2항)**

- 지방자치단체의 장은 공유재산을 담당하는 공무원에게 예산의 범위에서 관재활동비를 지급할 수 있음

**6 공유재산 및 물품의 상호 전환**

**가. 근거 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제95조 및 같은 법 시행령 제92조**

**나. 물품과의 상호 전환**

- 지방자치단체의 장은 다음에 해당하는 경우에는 공유재산과 물품을 상호 전환하여 관리하거나 처분할 수 있음
  - 행정재산인 중요한 기계·기구를 용도 폐지한 경우
  - 물품으로 취득하여 부동산에 고착한 경우
  - 토지 또는 건물에서 분리되어 동산이 된 경우



## 제2절 재산 실태조사

### 1 의 의

#### 가. 근 거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제44조, 같은 법 시행령 제49조

#### 나. 개 요

- 공유재산을 효율적으로 관리하기 위하여 유희재산과 무단 점유재산을 발굴하고 대부재산의 전대, 타목적 사용, 무단 형질변경 등의 제반 문제를 매년 정기적으로 파악하여 대책을 강구하기 위함
- 실태조사를 통하여 관리되지 않는 재산을 발굴하고 관리재산의 적법관리, 무단 점유, 유희상태 여부와 대부재산의 불법사용 여부 및 행정재산의 일반재산화 실태 등을 확인하여 공유재산의 효율적인 관리를 도모함

#### 다. 실태조사표

- 재산관리관은 매년 그 소관에 속하는 공유재산의 실태를 조사하여 재산관리 및 변동에 관한 사항을 기록·유지하여야 하고, 지방자치단체의 장에게 그 결과를 보고하여야 함
  - 지방자치단체의 장은 공유재산 실태조사 결과 장부상의 지목과 현재의 이용 상태가 서로 다른 경우에는 공유재산 실태조사표(사진 포함)를 첨부하여 지목 변경을 신청할 수 있음

#### 라. 실태조사 주기

- 재산관리관은 그 소관 공유재산의 실태를 조사하려는 경우에는 1년에 한 번 이상 다음 사항에 관한 실태조사를 하여야 함
  - 공유재산의 등기 및 지적 현황
  - 주위 환경, 이용 현황
  - 그 밖에 공유재산 보존·관리 등에 필요한 사항



## 마. 실태조사의 위탁

- 지방자치단체의 장은 공유재산을 효율적으로 관리하기 위하여 필요하면 조사대상 재산의 범위, 조사기간, 조사내용 및 조사 비용 등을 정하여 전문기관에 의뢰하여 공유재산의 실태를 조사하게 할 수 있음

## 2 조사 내용

### 가. 조사방법

#### 1) 재산의 현황

- 제공부와 재산의 현황이 일치하는지 여부
- 대부 또는 매각에 장애사유가 있는지 여부
- 무허가 건물, 불법건축물 및 소유자 불명의 건물이 존재하는지 여부
- 기타 재산의 관리상태

#### 2) 인근 주위 환경

- 교통 여건
- 주변지역의 학교, 관공서 등 공공시설 및 편의시설

#### 3) 점유현황 및 대부가능성

- 점유자(무단점유자 포함) 현황 및 점유 부분
- 재산의 활용 및 대부가능성(인근 주민, 부동산중개업소의 탐문 등을 통하여 용도 등을 조사함)

#### ◆ 점유자 조사내용

- 점 유 자 : 점유자 성명, 주민등록번호, 주소, 연락처
- 점유부분 : 실제점유부분(점유면적 및 현황사진)
- 점유기간 : 점유자 상담, 인근주민 탐문내용
- 점유증빙서류 확인 : 임대차계약서 등

#### 4) 공부 확인

- 부동산 공시가격(공시지가, 주택가격 등)
- 도시계획 및 공법상 이용제한

- 부동산 등기부등본 : 소유자, 수량, 기타 권리설정여부 확인
  - 건축물관리대장 또는 토지(임야)대장 : 소유자 및 수량 등
- 5) 사실 확인이 어려운 경우
- 건축물의 규모나 토지의 경계가 불명확한 경우에는 경계 측량 실시
  - 점유자 현황이 불명확하거나 직접 조사가 어려운 경우에는 탐문조사 등을 통하여 점유 기간 등을 확인

## 나. 조사내용

단계	항목	확인사항	참고사항
준비 단계	재산관리 공부의 정리 상태	1. 공유재산대장과 관련공부의 일치여부 2. 등기부상 권리보전조치여부 3. 전산시스템으로 검색	• 공유재산대장 • 등기부, 토지대장, 건축물대장 • 지적도, 토지이용계획확인원
실시 단계	공부와 사실의 현지조사	1. 공부와 실제의 비교 2. 필지별 재산상태와 공부의 일치여부 3. 관리권의 경합 여부 4. 경계측량, 경계확정	• 측량도면 • 지번, 지목, 면적, 소유자(관리청) 등 확인
	이용 상태의 실사	1. 점유사용자와 허가자 확인 2. 점유사용 목적·유형의 정당 여부 3. 재산의 관리상태 및 활용 4. 방치된 재산의 조사	• 사용허가, 대부 무단점유 여부 • 재산대장 • 변상금 부과대장
정리 활용	대장정리	1. 재산의 증감 여부 2. 등기·토지대장 정리 3. 매각·대부·변상금 부과 4. 미등기 재산의 등기 5. 용도폐지 및 용도변경 6. 시효중단 조치 7. 결과보고	• 공유재산대장 • 대부·변상금 대장 • 등기부

### 3 실태조사 후속 처리

#### 가. 공유재산 관리대장 정리 철저

- 1) 실태조사 결과를 기초로 내부보고 및 공유재산 관리대장 정리 등 전산시스템 등재 철저
  - 공유재산의 위치·면적·용도 등의 조정을 위해 행정적 조치가 필요한 경우 관련 조치를 취한 후 수정 등록
- 2) 현장사진, 측량도 등 증거 자료 별도 정리·보관



## 나. 실태조사 결과에 대한 행정적 조치 철저

### 1) 권리보전 등 조치

- 권리 누락된 재산 발견 즉시 권리보전에 필요한 조치를 취하고 관련 공부를 정리
  - ※ 관리누락 재산에 대한 목록을 작성하여 반드시 주민에 공고하고, 이의신청을 받아 처리함으로써 재산분쟁을 사전에 예방

### 2) 무단점유 재산 발견 즉시 변상금 부과 등 조치

#### ◆ 유의사항

- 실태조사시 공유재산을 무단으로 점유하고 있다는 사실을 공지하고, 무단사용 기간에 대하여 법령에 따라 변상금이 부과된다는 사실 고지 및 원상회복 조치 촉구
  - 필요시 무단점유자에게 사용기간·사용면적 등을 현장에서 무단점유 사실확인서 징구를 하여야 함
- 재산관리관은 사용기간·사용면적 등 공부를 최종 확인하는 즉시 변상금 사전통지 및 자진명도 촉구 공문 통보
  - 변상금 사전통지 후 이의가 없는 경우, 재산을 무단으로 점유하거나 무단으로 사용·수익한 기간에 대하여 회계연도별로 산정한 사용·대부로 합계액의 100분의 120에 해당하는 금액을 부과
    - ※ 변상금 부과시에는 고지 전에 부과예고(의견청취 등) 후 부과고지서를 발송하고, 등기우편으로 고지

### 3) 목적외 사용, 불법시설물 설치, 전대 등 위법한 사례에 대하여는 사용·대부 취소, 원상 복구 명령 등 행정조치

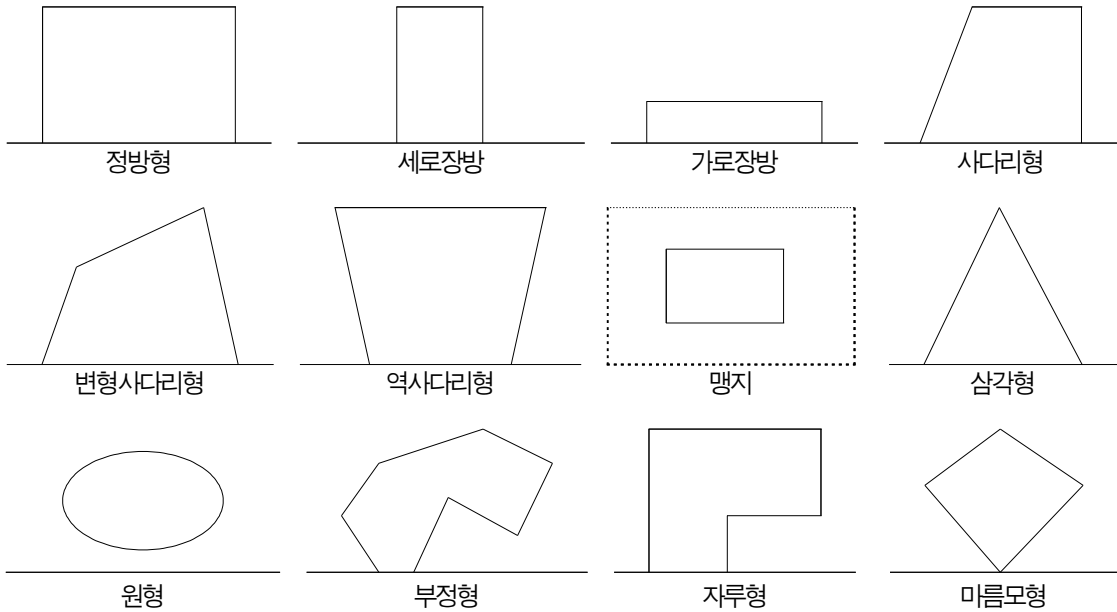
- 행정대집행을 하고자 하는 경우 사전에 원상복구 명령을 반드시 이행하여야 함

### 4) 공부상 지목과 현재의 이용 상태가 서로 다른 경우 지목변경 절차 이행

## 다. 유휴재산의 조치

- 1) 누락 등 새로이 발견된 공유지 중 보존부적합 재산은 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관련 규정에 따라 처분 등 신속 추진
- 2) 나대지 등 활용 가능한 재산은 사용·대부 등 활용방안 강구
- 3) 도심지 내 대규모 유휴재산 등에 대해서는 신탁·위탁개발 등 검토 추진

〈 토지 형태에 따른 분류 〉



※ 일단의 토지 : 동일 용도로 사용되고 있는 2필지 이상의 연접한 토지

4 결과 조치

가. 권리보전 등 조치

- 1) 관리누락 재산에 대한 목록을 작성하여 주민에 공고
  - 이의신청을 받아 재산분쟁을 사전에 예방
  - 관리 누락된 재산에 대해서는 권리보전 등 관련공부를 정리
- 2) 무단점유재산의 시효중단조치 및 변상금 징수
  - 무단 점유재산에 대해서는 대부계약 체결·승인, 시효이익 포기 유도, 최고 및 가처분 등 조치

◆ 시효취득의 성립요건(「민법」 제245조)

- 평온·공연한 자주 점유(소유 의사를 가지고 점유)
- 점유 시효취득은 20년 이상, 등기부 시효취득은 10년 이상 동안 계속 점유



- 발굴된 공유지 중 보존부적합 재산은 처분
- 보존이 요구되는 재산은 대부계약 체결·환수 등 조치

#### 나. 발굴 유류재산에 대한 조치

- 1) 지목변경, 도시계획 용도지역 변경 등 재산 가치를 향상시킬 수 있는 방안 강구
- 2) 사용허가 및 대부대상자를 물색 대부 확대방안 강구

#### 다. 사용허가 및 대부재산의 불법사용 제거

- 1) 목적외 사용, 불법시설물, 판매·전대 등 사례를 적발하여 계약해제·원상복구 등 행정조치
- 2) 시정 지시 불이행시는 철거 등 강제집행과 사용취소 및 계약해지 등 강력한 행정조치를 취함

#### 라. 사실상 일반재산이 된 행정재산의 용도폐지 등

- 1) 지목과 실제 현황이 다른 경우 용도폐지
- 2) 용도폐지 재산의 분류(행정재산 ⇒ 일반재산) 공유재산 관리대장에 등재
- 3) 재산관리관간에 용도에 부합하게 인수·인계





## 제3절 재산가격의 보고 등

### 1 재산가격의 보고

#### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제44조, 같은 법 시행령 제49조

#### 나. 증감 및 현재액 보고서 작성·보고

- 1) 지방자치단체의 장은 공유재산에 대한 전년도 및 해당 회계연도 간 증감보고서와 매년 12월 31일 현재를 기준으로 개정된 가격에 의한 현재액보고서를 작성하여 해당 지방의회에 보고함
  - 공유재산의 증감 및 현황을 작성하면 증감의 원인별·명세별로 전년도와 비교하여 심사·분석하여야 함
- 2) 증감 및 현재액 보고서는 다음 연도 5월 말까지 주민에게 공개하고 행정안전부장관에게 통보하여야 함

#### 다. 적용방법

- 1) 다음연도 5월 31일까지 전년도 공유재산의 증감 및 현황을 작성하여 주민에게 공개하고 증·감의 원인별·내역별로 전년도와 비교하여 심사분석을 하여야 하는 바,
  - 이에 따라 “증”의 원인별 예를 든다면 매입·교환취득·양여취득·기부채납·환지취득·건물신증축 등 유형별로 분석하고,
  - “감”에 있어서는 매각·교환처분·양여처분·건물 등 멸실, 이하 처분에 대한 원인별 내역을 심사·분석하여야 함
- 2) 전년도 공유재산관리계획 수립을 하여 지방의회 의결을 받은 중요재산의 취득처분에 대하여도 「공유재산 및 물품 관리법」 제47조제2항 규정에 의하여 심사분석을 하여야 하는 바, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제52조 규정에 의하여 심사분석한 때는 같은 법 제47조제2항 규정에 의한 심사분석을 한 것으로 같음



## 라. 작성 서식

- 1) 00년도 공유재산 증감 및 현황 심사분석 개요
- 2) 00년도 공유재산 증감 및 현황보고서
- 3) 00년도 공유재산 증가사유별 명세서
- 4) 00년도 공유재산 감소사유별 명세서
- 5) 증가사유별 세부명세서
- 6) 감소사유별 세부명세서

## 2 손해 보고

### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제4조

### 나. 손해보고

- 재산관리관은 화재, 그 밖의 사고로 인하여 공유재산에 손해가 발생한 경우에는 지체없이 지방자치단체의 장에게 보고하여야 함
- 제1항의 경우에 긴급한 처리를 요할 때에는 미리 필요한 조치를 하고 이를 지방자치단체의 장에게 보고하여야 함

### 다. 공유건물 및 시설물 재해복구 공제사업 등(한국지방재정공제회)

- 「공유재산 및 물품관리법」 및 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」 등 관련 법령에 따른 연면적 1천㎡ 이상인 건물 및 이 건물과 같은 용도로 사용하는 부속 건물은 건물의 손해 및 손해배상책임을 담보하는 특약부화재보험에 의무가입. 단, 한국지방재정공제회에 가입한 지방자치단체 및 지방공기업 소유 건물은 특약부화재보험 가입의무가 면제됨
  - 「재난 및 안전관리 기본법」에 따라 재난배상책임보험에 의무가입해야 하는 시설 중 한국지방재정공제회에 가입한 경우 재난배상책임보험 가입의무가 면제됨
- ※ 가입대상 : 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 별표 3 참조



## 제4절 권리 보전

### 1 의 의

#### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제9조, 같은 법 시행령 제6조

#### 나. 의 의

- 지방자치단체가 소유권을 확보할 수 있음에도 소유 또는 관리하지 않는 재산을 발굴, 이를 등기·등재하기 위함

### 2 대상 재산

#### 가. 소유권 이전등기 미필재산

- 지방자치단체가 매입, 기부채납, 양여, 교환, 무상귀속의 방법 등으로 취득하고도 등기를 미필한 재산
- 행정구역 개편 등에 의하여 개편된 지방자치단체로부터 승계가 확정된 재산으로서 등기를 미필한 재산
- 리·동 소유재산으로 시·군에 귀속해야 할 재산으로서 소유권 이전등기를 하지 아니한 재산 등

#### 나. 등록정보 오류 재산

- 시·도 교육비특별회계소관의 공유재산으로 “교육감”으로 그 소관청의 명칭을 “교육감”으로 첨기 등기되지 않은 재산
- “지방자치단체” 소유 재산으로서 등기부, 지적공부 등 관련 공부 및 대장상 소유자 사항이나 토지표시사항(지번, 지목, 면적 등)이 잘못 등록되어 있는 재산

#### 다. 중복등기 재산

- 동일 부동산에 대하여 2개 이상의 등기 용지가 존재하는 재산
  - 이미 보존등기가 종료되어 있는 부동산과 다시 중복하여 보존등기된 부동산이 동일한 부동산, 소유권 보존등기가 중복되어 있는 경우



### 3 추진 절차

#### 가. 추진 대상재산 확인

#### 나. 실태조사

- 공유재산대장 등재여부, 등기부, 토지(임야)대장, 지적도 등의 등재 유무 및 소유자란의 기재사항 조사
- 현지조사

#### 다. 소관청 분류 및 이관

- 교육비특별회계 소관의 공유재산은 그 소관청으로 실태조사표 사본 및 기타 필요한 서류를 첨부하여 인계
- 그 외의 경우에는 해당 재산 관리기관으로 인계

#### 라. 소유권보존(참기) 등기, 토지대장 등록·변경, 시효중단 조치

- 시·도에 관리청(또는 소관청) 지정 신청, 관리청(또는 소관청) 지정서를 교부받아 참기 등기
- 권리보전 추진과정에서 지방자치단체로 확정되는 재산 중 무단점유 재산에 대해서는 시효중단 조치
  - 승인, 대부계약, 변상금 징수, 소송 제기 등
  - 시효중단 조치 대상 재산은 권리보전조치 대상 재산과 별도로 관리하여 소송에 대비

#### 마. 관련공부 정리 및 비치

- 공유재산대장, 등기부등본, 토지(임야)대장 등본, 지적도 등본 등



## 4 대상재산별 처리절차

### 가. 지적오류 재산의 정리

- 1) 토지대장상 소유권이 정리되지 않은 재산
  - 재산관리관이 지적부서에 등기부등본을 첨부하여 토지대장상의 소유권 변경 신청
- 2) 공부상 지목과 현황이 다른 재산
  - 공부상 지목과 현황지목이 상이하여 지목변경의 필요성이 있는 경우 재산관리관이 지적부서에 지목변경 신청
  - 다만, 공부상 도로·하천·구거 등 공공용으로 되어 있는 재산의 지목 변경시에는 「도로법」·「하천법」 등 다른 법률에 의한 관리부서에 공공시설로 존치여부 조회 후 지적부서에 지목변경 신청
- 3) 지적공부가 말소된 토지로서 존재하지 않는 지번에 대한 소유권 보존등기가 되어있는 재산
  - 지적공부가 등록되지 않은 토지에 관한 소유권 보존등기는 등기로서의 아무런 효력이 없으므로 지적공부 소관청의 확인 서면을 첨부하여 당해 토지에 관한 멸실 등기 촉탁을 신청
    - ※ 해당 필지의 토지이동 연혁을 확인하여 지적공부 '신규등록'이 필요한 사항인지 여부를 면밀히 검토 후 멸실 등기 신청

### 나. 중복등기 재산

- 1) 중복등기 용지 중 1등기용지의 최종소유권의 등기명의인은 등기관의 직권정리 사유에도 불구하고 자기명의의 등기용지를 폐쇄 신청할 수 있음
  - 따라서, 1필지에 2개의 등기부가 존재하지 않도록 관리
- 2) 중복등기의 처리에 관한 사항은 「부동산등기법」 및 「부동산등기규칙」을 참고하여 처리



공유재산 업무편람

## 제5장

## 보칙





## 제1절 연체료

### 1 연체료의 징수

#### 가. 근 거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제80조, 같은 법 시행령 제80조

#### 나. 개 요

##### 1) 적용대상

- 공유재산의 사용료, 대부료, 매각대금, 교환차금 및 변상금 미납자

##### 2) 적용방법

- 분할 납부 가능
- 연체 기간은 납기일부터 60개월을 초과할 수 없음

##### 3) 부과시점

- 납부기한이 경과한 날부터 연체료 부과시점이 됨

#### 다. 의 의

- 공유재산의 사용료, 대부료, 변상금 등을 체납한 자에 대해서는 관련 법령의 규정에 따라 연체료를 징수할 수 있는데 이는 납부기한 내에 납부하지 아니한 데에 대한 지연 이자의 성격으로 징수하는 금원(金員)이라 할 수 있음
- 체납처분을 하기 위해서는 사용료 등 원금 이외에 법령에 정해진 체납 이후 징수하는 연체료를 확정하여 함께 징수하여야 함
- 연체료가 확정 계산되면 원금과 합하여 독촉장을 발부하거나 연체료를 합하여 부과 고지를 하고, 독촉기한 내에 납부하지 아니하면 재산조사를 거쳐 압류를 하여야 함



### 라. 절 차



## 2 연체료율

### 가. 연체료율

- 1) 지방자치단체의 장은 연체료를 징수할 때에는 다음의 구분에 따른 연체료율로 계산한 연체료를 붙여 납부고지일부터 15일 이내의 납부기한을 정하여 납부고지를 하여야 함
- 2) 이 경우 고지한 납부기한까지 납부하지 않으면 2회 이내의 범위에서 다시 납부고지를 하되, 그 중 마지막으로 고지한 납부기한은 전단에 따른 납부 고지일부터 3개월 이내가 되도록 하여야 하며, 이후 1년에 1회 이상 독촉을 하여야 함

- 연체기간이 1개월 미만인 경우 : 연 12퍼센트
- 연체기간이 1개월 이상 3개월 미만인 경우 : 연 13퍼센트
- 연체기간이 3개월 이상 6개월 미만인 경우 : 연 14퍼센트
- 연체기간이 6개월 이상인 경우 : 연 15퍼센트

## 나. 기타사항

- 고지한 기한 내에 변상금 및 연체료를 납부하지 아니한 때에는 계속적인 납부를 독촉하되, 연체기간은 납부기한을 경과한 날부터 60월을 초과할 수 없음
- 연체료 납부기한까지 고지한 금액을 납부한 경우에는 고지한 날부터 납부한 날까지의 연체료는 징수하지 아니함

### ◆ 연체료 산정방법 예시

행정기관이 2013.9.10일자로 사용료 1,000,000원을 부과하면서 그 납부기간을 9.21 ~ 9.30까지로 하여 고지하였음에도 납부의무자가 이를 체납한 경우, 2013.10.1일 이후에 연체료를 가산하여 부과할 사용료는 다음 예시와 같음

① 2013.10.11일자로 연체료를 가산하여 부과할 금액(납부기간 : '13.10.21~10.31)  
 : 1,000,000원+(1,000,000원×0.12×10일/365일)=1,003,280원

※ 이 경우 고지한 납부기한 내에 납부하면 고지일부터 납부일까지의 기간에 해당하는 연체료는 징수하지 아니하므로(공유재산 및 물품 관리법 시행령 제80조제2항) 연체료를 가산하는 체납일수는 납부기한이 경과한 10월 1일부터 10월 10일까지의 10일간이 됨

② 2013.12.11일자로 연체료를 가산하여 다시 부과할 금액(납부기간 : '13.12.21~12.31)  
 : 1,000,000원+(1,000,000원×0.13×71일/365일)=1,025,280원

※ 체납일수는 10월 1일부터 12월 10일까지 계산하므로 71일이 됨

※ 연체료율은 체납일수가 1월 이상 3월 미만이므로 연리 13%를 적용함

③ 위 사용료에 대하여 2014.3.31일까지도 납부하지 않아 2014.4.11.자로 연체료를 가산하여 다시 부과할 금액 : 1,000,000원+(1,000,000원×0.15×192일/365일)=1,078,900원

※ 체납일수는 2013.10.1부터 2014.4.10까지 계산하므로 192일이 되며, 연체료율은 체납일수가 6월 이상이므로 연리 15%를 적용함

### ◆ 법제처 법령해석 07-0221, 2007.11.9

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제80조제1항에 따라 공유재산 사용료 등과 연체료에 관하여 매년 1회 이상 이루어지는 독촉은 시효중단 사유이기는 하지만, 「민법」 제174조에 따른 최고로서의 효력만 가짐



## 제2절 변상금

### 1 의의 및 법적 성질

#### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조, 같은 법 시행령 제81조

#### 나. 의의

- 공유재산을 대부 또는 사용·수익허가 등을 받지 아니하고 점유·사용하였을 경우 해당 재산의 사용료나 대부료의 100분의 120에 상당하는 금액을 부과하는 일종의 징벌적 행정 처분임
- 대부 또는 사용·수익허가 기간이 끝난 후 다시 대부 또는 사용·수익허가 등을 받지 아니하고 공유재산을 계속 점유하거나 사용·수익한 자를 포함함

◆ 「도로법」이나 「하천법」의 경우 무단점유자에 대해서 개별법령에서 별도로 규정하고 있으므로 공유재산법을 적용하여 변상금을 부과할 수 없으나, 「도시공원법」 등과 같이 개별 법률에 별도로 규정이 없는 경우에는 공유재산법에 따라 변상금을 부과함

#### 다. 법적 성질

- 변상금은 공유재산에 대한 점유나 사용·수익의 개시 그 자체가 법률상 아무런 권한 없이 이루어진 경우에는 정상적인 대부료 또는 사용료를 징수할 수 없으므로 그 대부료나 사용료 대신에 변상금을 징수한다는 취지로 볼 수 있음
- 공유재산의 무단점유로 인한 변상금징수권은 공법상의 권리채무를 내용으로 하는 것으로서 사법상의 채권과는 그 성질을 달리하는 것이므로 변상금의 징수권의 성립과 행사는 공유재산법의 규정에 의하여서만 가능한 것이고 제3자와의 사법상의 계약에 의하여 그로 하여금 변상금 채무를 부담하게 하여 이로부터 변상금징수권의 종국적 만족을 실현하는 것은 허용될 수 없음. (대법원 1989.11.24 선고 89누787 판결)
- 변상금 부과는 해당 재산의 사용료나 대부료 상당액 외에도 그 징벌적 의미에서 일반적으로 그 2할 상당액을 추가하여 징수토록 하고 있으며, 변상금의 체납시 강제적으로 징수토록 하고 있는 점 등에 비추어 보면, 지방자치단체의 장이 무단점유자에 대하여 하는 변상금부과처분은 행정청이 공권력을 가진 우월적인 지위에서 행하는 것으로서 행정소송의 대상이 되는 행정처분으로 봄

◆ 대법원 판례 2000.11.24. 선고 2000다28568, 판결

국유재산법 제51조 제1항에 의한 변상금 부과처분은 국유재산을 무단으로 사용하는 자에 대하여 그 관리청이 부과하는 행정처분이고, 구 국유재산법(1999. 12. 31. 법률 제6072호로 개정되기 전의 것) 제51조 제2항, 제25조 제3항 및 현행 국유재산법 제51조 제3항에 의하면, 국유재산의 무단사용자가 국유재산법 제51조에 의한 변상금을 체납한 경우에는 관리청은 관할 세무서장 또는 지방자치단체장에게 위임하여 국제징수법의 체납처분에 관한 규정에 의하여 징수할 수 있도록 되어 있으므로, 국유재산법 제51조 제1항에 의한 변상금 부과처분을 근거로 한 변상금의 청구를 민사소송의 방법에 의할 수는 없다

- 공유재산의 무단점유자에 대한 변상금 징수의 요건은 법 제81조에 명백히 규정되어 있으므로 변상금을 징수할 것인가는 처분청의 재량을 허용하지 않는 기속행위임(대법원 2000.1.28 선고 97누4098 판결)

2 부 과

가. 변상금 부과 요건

- 「공유재산 및 물품 관리법」 또는 다른 법률에 의하여 대부 또는 사용·수익허가 등을 받지 아니하고 공유재산을 점유하거나 이를 사용·수익하는 경우
- 지방자치단체의 장은 사용·수익허가나 대부계약 없이 공유재산을 사용·수익하거나 점유한 자

◆ 대법원 판례 1996.9.10. 선고 96다19512, 판결

물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보여지는 객관적 관계를 말하는 것으로서 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다.

나. 부과대상자

- 해당 지방자치단체 이외의 자
- 대부계약 종료 후 당초 피대부자가 계속하여 제3자에게 전대한 경우 변상금 납부 의무자는 공유재산을 실제 사용하고 있는 제3자(전차인)
- 공유재산을 건물로 무단점유한 자가 사망한 경우는 상속인에 부과하고, 건물소유자와 사용자가 상이한 경우에는 건물소유자



◆ 법제처 법령해석 06-0007, 2006.3.10

「공유재산 및 물품 관리법」 제81조 또는 「도로법」 제80조의2의 규정에 의하여 피상속인에게 부과되거나 피상속인이 납부할 변상금을 피상속인이 납부하지 아니한 채 사망한 경우 상속인이 단순승인을 한 경우에는 상속재산을 초과하는 경우에도 이를 납부하여야 하나 한정승인을 한 경우에는 상속재산을 한도로 이를 납부할 의무가 있음

- 공유지를 본인의 토지로 알고 점유한 자
- 분묘를 무단으로 설치한 자
- 사유건물 입주자가 주차장으로 인접 공유지를 사용하는 경우 동 건물소유자

**다. 부과시점**

- 공유재산을 무단으로 점유하거나 무단으로 사용·수익한 사실을 확인한 시점

**라. 징 수**

- 회계연도별로 산정한 공유재산에 대한 사용료 또는 대부료의 100분의 120에 해당하는 금액

**3 면 제**

**가. 등기부나 그 밖의 공부상의 명의인을 정당한 소유자로 믿고 상당한 대가를 지급하고 권리를 취득한 자(취득자의 상속인과 그 포괄승계인을 포함)의 재산이 취득 후에 공유재산으로 판명되어 지방자치단체에 귀속된 경우**

◆ 대법원 판례 2002.4.26, 선고 2002두1465, 판결

지방재정법 제87조 제1항 제1호 소정의 변상금 징수 예외사유는 등기부 또는 지적공부상에 지방자치단체 외의 자의 명의로 등기 또는 등록되어 있는 은닉된 공유재산으로서 지방자치단체에 속하여야 하는 재산에 관하여 그 등기 또는 등록 명의인을 정당한 소유자로 믿고 상당한 대가를 지급하고 그 권리를 선의로 취득하였다가 후에 공유재산임이 밝혀진 경우를 말하는 것이고, 등기 또는 등록상의 권리를 취득함이 없이 단순히 공유재산을 공유재산 아닌 것으로 오인하고 점유를 개시한 경우는 여기에 해당하지 아니한다.

**나. 국가나 다른 지방자치단체가 재해대책 등 불가피한 사유로 일정 기간 공유재산을 점유하게 하거나 사용·수익하게 한 경우**

## 다. 공유지분권자

- 지방자치단체의 장이 공유자 1인인 사인에 대하여 그가 사용·수익하는 면적 중 공유 재산의 지분비율에 해당하는 부분에 대하여 공유재산법 제81조의 규정에 의한 변상금 부과처분은 할 수 없으나, 공유지분권자가 아닌 제3자가 공유재산에 대해 무단 점유시에는 변상금 부과할 수 있음

◆ 대법원 판례 2000.3.24. 선고, 98두7732, 판결

민법 제263조 후단의 규정에 의하면, 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있다고 규정하고 있으므로, 국가와 사인이 공유하고 있는 토지를 공유자 1인인 사인이 공유토지의 사용·수익 방법에 관하여 다른 공유자인 국가와 사이에 협의를 거치지 아니한 채 공유토지 중 자신의 지분비율을 넘어서는 부분을 사용·수익하고 있다고 하더라도 이는 공유지분권에 기한 점유사용이라고 봄이 상당하므로, 공유자 1인인 사인이 그 공유토지를 전혀 사용·수익하지 아니하고 있는 다른 공유자인 국가에 대하여 자신이 사용·수익하는 면적 중 국가의 지분에 해당하는 부분에 대하여 민법상의 부당이득을 반환하는 것은 별론으로 하고, 국유재산법 제51조 제1항의 규정에 의한 변상금 부과대상이 되는 무단 점유 내지 사용·수익이라고 볼 수는 없고, 따라서 국가가 공유자 1인인 사인에 대하여 그가 사용·수익하는 면적 중 국가의 지분비율에 해당하는 부분에 대하여 국유재산법 제51조 제1항의 규정에 의하여 변상금부과 처분을 할 수는 없다.

## 4 산 정

05

보  
칙

### 가. 대부료 또는 사용료 합계액의 100분의 120

#### 나. 산정방법 : 재산가액×대부(사용)요율×120%×점유기간(최장 5년)

- 무단점유자의 “점유 개시일”로부터 연간 사용료 또는 연간 대부료의 100분의 120에 상당하는 금액
- 산식 : 재산가액×대부(사용)요율×120%×점유기간

### 다. 점유한 기간이 1회계연도를 초과하는 때에는 각 회계연도별로 산출한 변상금을 합산하여 계산

- 변상금 산출을 위해서는 당해 무단점유자의 “점유개시일”로부터 일차적으로 산출하고, 각 년도별 산출 대부료 중 소급 부과기간(5년)에 해당하는 대부료를 합산한 금액을 대상으로 변상금을 산출



라. 변상금 부과는 “부과 고지일” 로부터 5년간 소급하여 부과가능

- 변상금은 「민법」상의 부당이득과 같은 성질의 것이나, 「지방재정법」 제82조에 의거 소멸시효 기간이 5년이므로 변상금은 5년간 소급하여 부과

마. 점유한 기간이 1회계연도를 초과하고 해당연도의 대부료(사용료)가 전년도 대부료보다 10% 이상 증가해도 변상금 징수를 위한 대부료는 조정하지 아니함

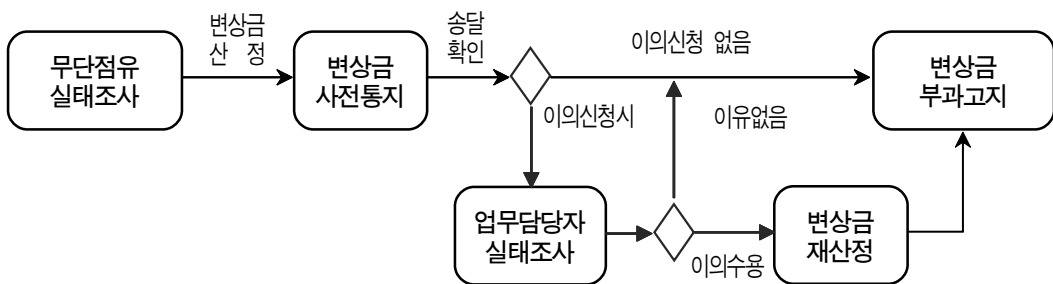
바. 일반입찰에 의하여 대부를 받았으나 대부기간이 만료된 후 무단점유하고 있는 경우 실제 낙찰받은 가격을 기준으로 산정한 변상금을 부과

◆ 법제처 법령해석 13-0265, 2013.1.14

「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항에 따라 일반입찰을 통하여 공유재산의 사용·수익허가를 받았으나, 그 사용·수익허가 기간이 끝난 후 다시 사용·수익허가를 받지 아니하고 해당 공유재산을 계속 사용·수익하거나 점유한 자에 대해서 변상금을 징수하는 경우, 그 변상금 산정기준이 되는 “공유재산에 대한 사용료”는 종전의 일반입찰에 따른 사용·수익허가 기간 중에 납부한 사용료의 결정기준에 따라 산정하여야 할 것임

5 부과 절차 (「행정절차법」을 준용)

가. 처리 개요도



절 차	세부 내용	비 고
① 무단점유 사실 주지	무단점유 및 변상금이 부과된다는 사실 고지 및 명도 촉구	
② 점유 실태조사	점유목적, 사유, 기간, 면적 등을 상세히 조사	
③ 현황·경계 측량	경계가 불분명한 경우 측량 의뢰	필요시
④ 무단점유 실태보고	무단점유 실태조사 보고서 작성	
⑤ 변상금 사전통지	변상금 사전예고 통지서 발송	
⑥ 변상금 확정 부과	변상금 확정 부과(최장 5년간 소급 부과)	



## 나. 변상금 사전통지

- 변상금을 부과고지하기 전에 사전통지서를 발송하도록 하고, 통지내용에 의견이 있는 경우에는 점유자가 의견을 제출할 수 있도록 할 수 있는 기회를 부여
  - 이는 변상금에 대한 국민들의 이해와 자진납부를 유도하기 위한 것임
- 금액, 납부기한, 납부장소와 변상금의 산출근거를 명시하여 문서로 통지
  - 사전통지서(납부고지서 포함)에 그 산출 근거를 명시하지 아니한 변상금 부과는 그 효력이 없음
- 변상금 분할납부 신청서와 함께 발송함
- 변상금 납부기한은 변상금 납부통지일로부터 60일 이내

### ◆ 대법원 판례 2001.12.14. 선고 2000두86 판결(변상금 부과처분 취소)

국유재산 무단점유자에 대하여 변상금을 부과함에 있어서 그 납부고지서에 일정한 사항을 명시하도록 요구한 동법시행령의 취지와 그 규정의 강행성 등에 비추어 볼 때, 처분청이 변상금 부과처분을 함에 있어서 그 납부고지서 또는 적어도 사전통지서에 그 산출근거를 밝히지 아니하였다면 위법한 것이고, 구「국유재산법 시행령」(2000.7.27개정 이전) 제26조, 제26조의2에 변상금 산정의 기초가 되는 사용료의 산정방법에 관한 규정이 마련되어 있다고 하여 산출근거를 명시할 필요가 없거나, 부과통지서 등에 동 시행령 제56조를 명기함으로써 간접적으로 산출근거를 명시하였다고는 볼 수 없음

## 다. 변상금 부과에 대한 이의가 있는 경우의 처리

- 1) 변상금 사전통지서에 대하여 점유자가 변상금 부과가 부당하다는 의견서를 제출한 경우 다음과 같이 처리함
  - 가) 의견서의 내용과 1차 조사내용의 차이를 파악
  - 나) 제출 의견서에서 주장하는 사실과 1차 조사 내용을 2인 이상이 공동조사
  - 다) 제출 의견서 내용에 대한 조사과정에서 점유자가 추가로 입증할 수 있는 자료가 있는 경우 이를 징구
  - 라) 입증서류나 공동 조사내용 등에 대하여 필요한 경우 행정기관에 사실여부를 조회하거나 점유 내용을 재조사
- 2) 변상금 부과에 대한 제출의견서의 사실 확인 결과 제출의견이 정당한 경우에는 변상금을 수정하여 통지하고, 제출의견이 이유 없는 것으로 판단되는 때에는 “이유없음”을 문서로 통보
- 3) 이 경우 등기우편으로 통보함을 원칙으로 함



## 라. 부과 시기

- 1) 변상금 부과는 매년 12월 말을 기준으로 연 1회 정기적으로 부과 고지
- 2) 다만, 다음 각 호의 경우에는 수시로 부과하도록 하되, 이 경우 당해연도 재산가액이 산정될 수 있도록 부과시점 적용에 유의하여 되도록 당해연도 개별공시지가 결정 확인 후 부과
  - 가) 최초 무단점유가 발견되어 행정처분(변상금 사전통지) 절차가 진행 중인 재산의 경우
  - 나) 명도완료 등 정상화가 진행 중인 재산의 경우
  - 다) 압류축탁 등기 등 채권보전조치가 필요한 경우
  - 라) 기타 재산의 유형·관리상 불가피한 재산의 경우
- 3) 변상금은 후납함을 원칙으로 함

## 마. 부과시 유의사항

- 1) 변상금 부과 고지서는 반드시 등기우편에 의하여야 함
  - 일반우편으로 할 경우, 고지서를 받지 못했다고 주장하면 수취했다는 증명을 할 수 없어 향후 소송 등이 제기되면 불리
  - 읍·면·동사무소 직원을 통하여 전달할 경우에는 반드시 수취인 도장을 받도록 해야 함

### ◆ 법제처 법령해석 08-0214, 2008.9.16

지방자치단체의 장이 납부의무자에 대한 변상금 부과 사전통지서 및 부과처분서를 보통우편으로 발송하였는데 해당 납부의무자에게 처분서가 도달되지 못하였다면 해당 부과처분은 효력을 발생할 수 없다 할 것이고, 그 처분이 있었던 것을 전제로 하여 납부의무자의 재산을 압류하였다면 해당 압류처분 역시 무효라고 할 것이므로 해당 지방자치단체의 장은 압류처분을 해제하여야 할 것임

- 2) 변상금 부과시 아래 내용을 조사하여 사전에 신중히 검토하여야 함
  - 무단점유자의 인적사항
  - 점유 목적, 사유 및 기간
  - 점유 면적 및 현황
  - 개별공시지가

◆ 변상금을 징수 결정할 때에는 납부방법·납부시기·불납시의 채권확보 대책 등이 사전에 신중히 검토되어야 하며, 특히 당해 재산의 매매계약과 동시에 변상금을 부과하는 경우에 매매계약시의 조건부 계약, 즉 소유권이전의 유보, 근저당설정 또는 지불보증 등 채권확보 방법을 강구하여 불납으로 인한 결손이 발생하지 않도록 조치하여야 함

- 변상금 징수를 위한 채권확보 대책으로서 소유권이전이 유보된 경우에는 변상금 완납 후에 매도증서를 발행하여야 할 것임

3) 대부재산을 피대부자가 일부 또는 전부를 전대한 후 계약 해지된 경우에는 해지일 이후부터 점유자를 상대로 변상금을 부과

◆ 대법원 판례 1994.10.25. 선고 94누4318 판결

공유재산을 직접 점용하고 있는 자가 대부 또는 사용·수익허가를 받지 아니하여 공유재산을 점용할 아무런 권한이 없는 제3자로부터 이를 임차하여 점용하였다 하더라도 이는 직접점유자와 제3자 사이에 효력이 있을 뿐이고, 공유재산의 관리청에 대하여는 아무런 효력이 없는 것이므로, 관리청으로서 「지방재정법」 제87조제1항에 의하여 직접점유자에게 변상금 전액을 부과할 수 있음

4) 무단점유자가 변경된 경우 점유자별로 점유기간을 구분하여 부과

5) 변상금 부과를 위한 대부료 산정은 토지 용도와는 별개로 점유자가 점유를 개시할 당시의 상태를 기준으로 함

◆ 대법원 판례 1994.9.9. 선고 94누2510 판결

국유재산의 무단점용에 대하여 부과하는 변상금 및 그 기준이 되는 사용료의 산정을 위한 국유재산가액의 평가는 특별한 사정이 없는 한 점유자가 점유를 개시할 당시의 상태를 기준으로 하여야 하고 점유 개시 이후에 점유자가 원래의 토지용도와 다른 용도로 형질변경한 경우라 하더라도 변경된 상태를 기준으로 하여서는 아니됨

- 6) 특별법에 의하여 무상대부가 가능한 자가 허가를 받지 아니하고 점유한 경우에도 변상금을 부과함
- 7) 무단 사용 중 일부기간에 대하여 사용을 허가한 경우 당해 기간을 제외하고 변상금을 부과함
- 8) 취득시효 완성일 이전의 변상금 부과처분은 취소대상이 아님
- 9) 면적 오류로 변상금이 부과된 경우 당해 변상금은 반환 대상임
- 10) 건물로 무단점유한 경우 건물 거주 여부와 관계없이 철거 시까지 변상금 부과 대상임
- 11) 무단점유한 자에게 변상금을 부과하였으나 사망한 경우 그 상속인에게 부과할 수 있으나, 민법에 따른 상속이 확정된 것인 지를 확인하여야 할 것임



- 12) 변상금을 납부 기일 내에 납부하지 않으면 연체료를 부과하여야 함
- 13) 변상금 부과고지와 사전통지는 내용 및 준비사항에서 차이점은 없음. 다만, 확정부과는 현실적인 행정처분이며, 변상금 채권소멸시효의 기준이 된다는 점에서 사전통지와는 차이가 있으며, 확정부과 이후에는 이의신청이나 분할납부 신청이 불가능하며 확정부과 이후 이의제기는 행정소송을 통해 가능함

### 바. 기타 무단점유자에 대한 조치

- 1) 원상복구명령 및 불법시설물 철거
  - 정당한 이유없이 공유재산을 점유하거나 시설물을 설치한 경우에는 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 명하거나 필요한 조치를 할 수 있으며,
  - 원상복구나 철거명령 등을 이행하지 않을 때에는 「행정대집행법」에 따라 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 하고 그 비용을 징수할 수 있음(법 제83조)
- 2) 불법행위 제재(행정재산만 해당) : 고발
  - 지방자치단체의 장의 허가없이 행정재산을 사용 또는 수익한 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원(법 제99조)

#### ◆ 대법원 판례 1992.12.22. 선고 91타22094 판결

「도시재개발법」 제12조에 의한 사업시행인가는 감독관청이 재개발사업을 시행하고자하는 자에 대하여 재개발사업을 시행할 수 있는 지위나 권리를 부여함에 불과하고 그로 인하여 사업시행자가 재개발구역안의 토지나 지상물을 사용·수익하는 등의 권리를 직접 취득하는 것이 아니라 종전 토지나 지상물의 소유자가 여전히 그에 대한 사용·수익권을 가지므로 재개발사업시행인가만 있고 관리처분계획의 인가고시가 없는 상태에서 사업시행자가 재개발구역내의 토지를 사용·수익하고자 할 때에는 위 법 소정의 수용 또는 사용절차를 밟아야 하고 이러한 절차를 밟지 아니하는 한 재개발사업실시계획의 시행을 위한 점용이라 하더라도 적법한 점유·사용이라 할 수 없음

#### ◆ 법제처 법령해석 07-0144, 2007.6.15

지방자치단체장이 「공유재산 및 물품 관리법」에서 규정된 세외수입인 행정재산 등 사용료에 대한 체납을 이유로 체납자의 부동산에 대하여 압류를 하였다면 그 압류를 한 그 과목에 한하여 효력이 있을 뿐이고, 별도의 압류 없이 다른 세외수입 과목(어느 한 과목을 압류한 후 그 뒤에 추가로 발생한 동일과목에 대한 체납액 포함)에까지 압류의 효력이 미친다고는 할 수 없음

**6 분할 납부**

**가. 변상금은 대통령령으로 정하는 바에 따라 나누어 내게 할 수 있음**(법 제81조제2항)

**나. 분할납부 대상**(시행령 제81조)

- 변상금이 100만원을 초과하는 경우에는 시중은행의 1년만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 3년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있음
- 변상금을 징수할 때에는 그 금액, 납부기한, 납부 장소 및 변상금의 산출 근거를 분명하게 적은 문서로 알려야 하며, 납부기한은 변상금 납부 통지일로 부터 60일 이내로 함

**다. 분할납부 방법**

- 변상금 잔액에 대하여 시중은행의 1년만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 3년 이내의 기간으로 해당 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 분할납부
- 이 경우에 최초로 변상금을 부과 고지하는 때에는 분할납부할 변상금, 납부기한 및 산출근거를 기재한 문서로 통지하여야 함
- 변상금이 확정 부과고지된 이후의 분할납부는 불가함
- 변상금 분할납부 허용 후 분납기일 도래 전 잔여 분납 변상금을 모두 납부한 경우 잔여기간에 대한 분납이자 납부를 면제함

**라. 분할납부시 각 분납금에 대한 소멸시효**

- 변상금 분납의 경우 각 기한이 도래하는 때부터 소멸시효가 진행



## 7 징수 유예

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 변상금의 최초 납부기한으로부터 1년의 범위에서 그 징수를 유예할 수 있음 (법제81조제2항, 시행령 제81조제4항)
  - 1) 재해나 도난으로 재산에 심한 손실을 입은 경우
  - 2) 무단점유자 또는 그 동거 가족의 질병이나 중상해로 장기 치료가 필요한 경우
  - 3) 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자인 경우
  - 4) 그 밖에 제1호 및 제2호에 준하는 사유로 인정되는 경우

## 8 변상금 관련 판례 등

### ◆ 대법원 판례 1996.6.11. 선고 96누1160 판결

전 소유자인 대한주택공사가 한국전력공사에게 이 사건 토지 중 송전철탑 부지 부분 363㎡에 대한 무상사용의 허락 및 지상권 설정의 약속을 하였더라도, 지방자치단체가 별도로 한국전력공사에게 무상사용의 허락 및 지상권설정 약속을 하였거나 대한주택공사의 위와 같은 허락 및 약속을 승계하였다고 볼 아무런 자료가 없는 이상, 한국전력공사는 지방자치단체에 대한 관계에서 위 송전철탑 부지 부분에 대한 점유나 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있는 자라고 할 수 없고, 따라서 구청이 그러한 한국전력공사에 대하여 「지방재정법」 제87조제1항의 규정에 따라 변상금을 부과한 것은 적법함

### ◆ 대법원 판례 1999.12.21. 선고 97누8021 판결

지방자치단체가 국유지를 무상대부받아 이재민이 자립할 때까지 그 곳에 무허가 건물을 지어 무상으로 거주하도록 한 경우, 최초 이재민 등으로부터 무허가 건물 및 그 부지를 양수 또는 전전 양수한 자에 대한 변상금 부과처분은 적법함

### ◆ 대법원 판례 1996.3.8. 선고 95누12804 제2부판결

소멸시효의 중단은 소멸시효의 기초가 되는 권리의 불행사라는 사실 상태와 맞지 않는 사실이 생긴 것을 이유로 소멸시효의 진행을 차단케 하는 제도인 만큼, 납입고지에 의한 변상금 징수권자의 권리행사에 의하여 이미 발생한 소멸시효중단의 효력은 그 부과처분이 취소(쟁송취소에 의한 것이든 또는 직권취소에 의한 것이든 불문함)되었다 하여 사라지지 아니함

◆ 대법원 판례 2007.11.29. 선고 2005두8375 판결

「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에서 정한 절차에 따라 준공검사필증이 교부되어 건축물관리대장 등에 등재됨으로써 대상건축물의 점유면적에 해당하는 토지 부분에 관하여 사용을 승낙하였다고 보는 경우에도, 위 법의 입법목적 및 「국유재산법」과 「지방재정법」이 국·공유지의 사용·수익허가 기간이나 대부 기간을 일정기간으로 제한하고 있는 점 등에 비추어 기간의 제한없이 그 사용을 승낙하였다고 볼 수는 없으므로, 그 후 지방자치단체장이 점유면적에 해당하는 토지 부분에 대하여 변상금을 부과하였다면 이로써 그 사용 승낙을 철회하였다고 보아야 함

◆ 대법원 판례 2009.12.10. 선고 2007두21853 판결

점용허가를 받지 않고 도로를 점용하는 자에 대해 부과하는 변상금은 무단점용에 대한 징벌적 성격도 아울러 갖는 것이어서 허가받은 도로점용자에 대해 부과되는 점용료와는 그 입법 취지와 목적을 달리하므로 허가받은 도로점용자에게 공익사업 등 제44조에서 정하는 일정한 사유가 있어 도로점용료를 감면할 수 있다고 하더라도 그러한 사정이 허가받지 않은 무단점용자에 대한 변상금을 감면하여야 할 근거가 될 수는 없는 점 등을 종합적으로 고려하여 보면, 변상금 부과규정인 제80조의2에서 말하는 ‘점용료’란 제43조에서 규정하는 ‘점용료’ 즉, 제44조에 의해 감면되기 전의 점용료를 의미한다고 풀이하여야 함

◆ 대법원 판례 2008.5.15. 선고 2005두11463 판결

「국유재산법」 제51조제1항이 대부계약 등을 맺지 아니하고 국유 잡종재산을 무단 점유한 자에 대하여 통상의 대부료에 20%를 할증한 변상금을 부과·징수하도록 하고 있는 데에는 국유재산의 효율적인 보존·관리라는 합리적인 이유가 있다고 할 것이므로 「헌법」 제11조제1항의 평등원칙에 반한다고 볼 수 없고, 이 사건 법률조항으로 인하여 잃게 되는 무단 점유자의 재산권이라는 사익보다 그로 인하여 얻게 되는 국유재산의 효율적인 관리·보존이라는 공익이 크다고 할 것이므로 「헌법」 제23조제1항 및 제37조제2항에 위반하여 재산권을 과도하게 침해하였다고 볼 수도 없음

◆ 법제처 법령해석 10-0313, 2010.10.28

도로점용허가 면적을 초과하여 점용한 경우 과태료 외에 변상금을 부과할 수 있는지 여부

부과 할 수 있음. 변상금은 부당이득금 환수의 성격을 가진 것에 반하여, 과태료는 행정법상 의무위반행위에 대해 책임을 묻는 행정질서벌로서 과하는 금전적 제재이어서 변상금과 과태료는 그 목적·기능이 달라 비록 행정법규 위반행위에 대한 금전적 제재수단이라는 점에서 양자가 외형상 유사하다고 하더라도 이를 병과한다고 하여 이중제재라고 볼 수는 없음

◆ 법제처 법령해석(연도 미상)

「국유재산법」 제51조의 규정에 의하면 “정당한 사유 없이 국유재산을 점유하거나 이를 사용·수익한자에 대하여는 변상금을 징수한다”고 되어 있는 바, 무단점유의 사실이 주인사이에 승계되어 계속된 경우에는 모든 점유자에 대하여 각자의 점유기간에 같은 법 시행령 제26조제1항의 규정에 의하여 산정한 대부료 상당액을 곱한 금액을 변상금으로 징수하여야 하는 것으로서, 모든 점유자에게 각자의 점유기간에 대한 변상금을 징수하여야 하며, 현점유자가 전점유자의 변상책임을 승계하는 것은 아님



## 제3절 과오납금 반환

### 1 개요

#### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제82조, 같은 법 시행령 제82조

#### 나. 의의

- 지방자치단체가 과오납된 공유재산의 사용료·대부료·매각대금 또는 변상금을 반환하는 것임

### 2 적용 시점 및 방법

#### 가. 적용 시점

- 과오납된 날의 다음 날부터 적용

#### 나. 적용 방법

- 과오납금이 반환하는 날까지의 기간에 대하여 시중은행의 1년 만기 정기에금의 평균 수신 금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자를 가산하여 반환하여야 함

#### ◆ 대법원 판례 2000.2.11. 선고 99다61675 판결

피고의 행정기관이 납부고지한 대부료의 금액이 대부계약이나 그 계약에서 정한 관계 법령의 규정에 따라 산정된 정당한 대부료의 금액보다 많게 납부고지되었다 하더라도 그와 같은 사유만으로 바로 납부고지가 이행청구로서 부적법하다고 할 수는 없어, 원고로서도 이를 이유로 납부고지된 대부료 중 정당한 금액 부분에 대하여는 납부를 거부할 수 없다고 할 것이므로, 대부료를 납부하지 아니한 채 납부고지서에서 정한 기간이 경과한 이상 납부고지된 대부료 중 정당한 금액 범위 내에서는 지체책임을 면할 수 없고, 그 후 그 대부료의 금액이 정당한 금액으로 감액되었다 하더라도 정당한 금액에 대하여 이미 발생한 대부료 지체의 효력에는 아무런 영향이 없음



## 제4절 행정대집행

### 1 의 의

#### 가. 근 거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제83조제2항
- 「행정대집행법」

#### 나. 의 의(행정대집행법 제2조)

- “행정대집행”이라 함은 법률(법률의 위임에 의한 명령, 지방자치단체의 조례를 포함)에 의하여 직접 명령되었거나 또는 법률에 의거한 행정청의 명령에 의한 행위로서 타인이 대신하여 행할 수 있는 행위를 의무자가 이행하지 아니하는 경우 다른 수단으로써,
  - 그 이행을 확보하기 곤란하고 또한 그 불이행을 방치함이 심히 공익을 해할 것으로 인정될 때 당해 행정청이 스스로 의무자가 하여야 할 행위를 하거나 또는 제3자로 하여금 이를 하게 하여 그 비용을 의무자로부터 징수하는 것을 말함

#### 다. 다른 법률과의 관계

- 행정대집행(이하 “대집행”이라 함)에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법이 정하는 바에 따라 대집행을 시행
- 대집행의 대상이 되는 의무에 대하여 다른 법률에서 대집행 외의 다른 강제수단을 규정하고 있는 경우에는 그 다른 강제수단을 우선 적용

#### 라. 대집행 요건

- 관할 행정청은 의무자가 법령상 의무를 이행하지 아니하는 경우 다른 수단으로써 그 이행을 확보하기 곤란하고 또한 그 불이행을 방치하면 크게 공익을 해칠 것으로 인정하는 때에는 대집행에 착수



## 2 절차

### 가. 계고(행정대집행법 제3조제1항)

- 관할 행정청이 대집행을 하는 경우에는 상당한 이행기한을 정하여 의무자에게 그 기한까지 이행되지 아니할 때에는 대집행을 한다는 뜻을 미리 문서로써 계고(戒告)하여야 함(문서양식은 행정대집행법 시행령 제2조~제6조 참조)
- 계고의 기한을 정함에 있어서는 의무의 성질이나 내용 등을 고려하여 사회통념상 당해 의무를 이행하는데 필요한 기간이 확보되도록 함

### 나. 통지(행정대집행법 제3조제2항)

- 의무자가 계고를 받고 지정된 기한까지 의무를 이행하지 아니한 때에는 관할 행정청은 미리 의무자에게 대집행영장으로써 대집행을 할 시기, 대집행을 시키기 위하여 파견하는 집행책임자의 성명과 대집행에 요하는 비용의 개산에 의한 견적액을 통지

### 다. 송달 방법(행정대집행법 시행령 제5조)

- 대집행과 관련된 서류의 송달은 「행정절차법」이 정하는 바에 의하되, 「행정절차법」 제14조제2항의 규정에 의한 교부의 방법에 의하는 것을 원칙으로 하며, 수령증을 받아야 함
  - 교부에 의한 송달은 수령확인서를 받고 문서를 교부함으로써 하며, 송달하는 장소에서 송달받을 자를 만나지 못한 경우에는 그 사무원·피용자(被傭者) 또는 동거인으로서 사리를 분별할 지능이 있는 사람에게 문서를 교부할 수 있음
  - 다만, 문서를 송달받을 자 또는 그 사무원 등이 정당한 사유 없이 송달받기를 거부하는 때에는 그 사실을 수령확인서에 적고, 문서를 송달할 장소에 놓아둘 수 있음(행정절차법 제14조제2항)

### 라. 대집행의 실행(행정대집행법 제4조)

- 관할 행정청은 대집행의 집행책임자를 지정하고, 대집행을 집행할 때 집행책임자임을 증명하는 서류를 의무자 그 밖의 이해관계인 등에게 제시
  - 집행책임자는 대집행영장에 따라 대집행을 함에 있어 대집행을 통하여 달성하려는 공익과 의무자의 재산상 손실을 합리적으로 비교하여 의무자의 재산상 손실과 비용의 부담이 최소화되도록 노력

※ 즉시 집행(행정대집행법 제3조제3항) : 비상시 또는 위험이 절박한 경우에 있어서 당해 행위의 급속한 실시를 위하여 계고나 대집행 통지를 규정한 수속을 취할 여유가 없을 때에는 그 수속을 거치지 아니하고 대집행을 할 수 있음

**마. 대집행 보고(행정대집행법 시행령 제6조)**

- 대집행관서의 장은 전월중의 대집행 상황을 익월 5일까지 상급관청에 보고하여야 함

**바. 잔존물건의 처리**

- 관할 행정청은 대집행을 실행한 후 물건이 잔존한 경우에는 이를 즉시 의무자 그 밖의 이해관계인에게 인도하여야 함
- 관할 행정청은 물건을 인도할 의무자 그 밖의 이해관계인을 알 수 없거나 의무자 등의 주소를 알 수 없을 때 또는 의무자 그 밖의 이해관계인이 잔존물건의 수령을 거부한 때에는 당해 물건을 보관하고, 그 보관사실을 공고하여야 함
  - 이 경우 공고는 일간신문·관보·공보 또는 관할 행정청의 게시판에 하되, 7일 이상 관할 행정청의 홈페이지 등 인터넷을 통하여 게시하여야 함
- 관할 행정청은 보관하는 물건이 멸실·훼손 등의 우려가 있거나 보관에 과다한 비용이 드는 경우 그 밖에 관리·기술상 어려움 등이 있다고 인정하는 경우에는 법원의 허가를 얻어 이를 매각하거나 폐기하고 그 매각대금을 관할법원에 공탁하여야 함(민법 제490조)
- 관할 행정청이 보관한 물건을 반환할 경우 보관에 소요된 비용을 징수할 수 있음
- 공고한 날부터 6월이 경과하여도 의무자 그 밖의 이해관계인이 당해 물건에 대하여 권리를 주장하지 아니하는 경우에는 국가, 지방자치단체 그 밖에 법률에 의하여 설치된 공공기관이 당해 물건에 대한 권리를 취득함(민법 제252조, 253조)
  - 다만, 당해물건을 매각하여 법원에 공탁하는 경우에는 공탁금을 회수하여 관할 행정청이 공탁금에 대한 권리를 취득함

**3 이의신청 및 행정심판**

**가. 이의신청**

- 의무자는 계고, 통지 또는 비용징수에 대하여 불복이 있는 때에는 계고가 있는 날, 통지를 받은 날 또는 납부고지서를 발부받은 날부터 10일 이내에 관할 행정청에 서면으로 이의 신청을 할 수 있음
  - 이의신청은 처분의 효력이나 그 집행 또는 절차의 속행에 영향을 주지 아니함



- 이의신청을 받은 기관은 10일 이내에 그 이의신청에 대하여 결정하고 그 결과를 지체없이 이의신청인에게 서면으로 통지

## 나. 행정심판

- 대집행에 대해서는 행정심판을 제기할 수 있음(행정대집행법 제7조)
  - 의무자는 처분에 대하여 이의가 있는 경우에는 「행정심판법」 제27조에 따라 처분이 있음을 알게 된 날부터 90일 이내에 행정심판을 청구할 수 있음
  - 의무자는 이의신청절차를 거쳤는지 여부와 관계없이 「행정심판법」 또는 「행정소송법」이 정하는 바에 따라 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음
  - 당해 행정청에 행정심판을 제기할한 자는 다시 행정심판을 제기할 수 없음

## 4 대집행 비용 징수

- 관할 행정청은 대집행이 종료된 후 대집행에 실제 소요된 비용액과 그 납기일을 정하여 문서로서 청구하여야 함(행정대집행법 제5조)
- 의무자가 납부기한까지 대집행 비용을 납부하지 아니한 때에는 관할 행정청은 납부기한 경과 후 독촉장을 발부
- 관할 행정청은 의무자가 독촉에도 불구하고 납부기한까지 대집행 비용을 납부하지 아니한 때에는 「국세징수법」의 예에 의하여 징수(행정대집행법 제6조)
  - 대집행 비용은 국세 및 지방세를 제외한 다른 채권에 우선하여 징수함
  - 다만, 대집행 비용의 납부기한 전에 전세권·질권 또는 저당권의 설정을 등기 또는 등록한 사실이 증명되는 재산의 매각에 있어서 그 매각대금 중에서 대집행 비용을 징수하는 경우의 그 전세권·질권 또는 저당권에 의하여 담보된 채권에 대하여는 그러하지 아니함

## 제5절 은닉재산

### 1 의 의

#### 가. 근 거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제84조, 제85조
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제83조, 제84조, 제85조

#### 나. 의 의

- 은닉된 공유재산이란 다음에 해당하는 재산으로서 지방자치단체에 속하여야 하는 재산을 말함(법령에 따라 지방자치단체에 귀속할 재산 포함)
  - 1) 등기부나 지적공부에 지방자치단체 외의 자의 명의로 등기 또는 등록되어 있는 재산
  - 2) 등기부나 지적공부에 등록되어 있지 않은 재산

### 2 보상금 지급 및 한도

#### 가. 보상금 지급

- 은닉된 공유재산을 발견하여 신고한 자에게는 보상금을 지급할 수 있으며, 신고된 은닉된 공유재산이 지방자치단체로 귀속되는 것이 확정되었을 때에는 그 신고자에 대하여 해당 재산가격의 100분의 10의 범위에서 보상금을 지급함

#### 나. 보상금의 한도

- 보상금은 3천만원을 한도로 하여 은닉된 공유재산의 종류별로 그 보상율과 최고 금액을 지방자치단체 조례로 정함
- 은닉된 공유재산을 신고한 자가 2인 이상인 경우에는 최초의 신고자에게 보상금을 지급함
  - 다만, 신고한 면적이 서로 다른 경우 최초의 신고자가 신고한 면적이 아닌 면적에 한정하여 이를 신고한 자에게 보상금을 지급할 수 있으며, 이 경우 해당 재산가격에 관하여는 일반재산가격의 평정 조항(시행령 제27조)을 준용



### 3 은닉재산의 제외

- 국가 또는 다른 지방자치단체의 국유재산 대장이나 공유재산 대장에 등록 또는 등재되어 있는 재산
- 지방자치단체와 소유권을 다투는 소송이 계류되어 있거나 그 밖의 분쟁이 계속되고 있는 재산
- 지방자치단체에서 이미 인지하여 공유화하는 절차 이행을 시작한 재산

### 4 은닉재산의 수의매각

#### 가. 은닉재산의 수의매각

- 은닉된 공유재산을 선의로 취득한 후 그 재산을 다음에 해당하는 이유로 지방자치단체에 반환한 자에게는 이를 수의매각할 수 있음
  - 1) 자진 반환
  - 2) 재판상의 화해
  - 3) 그 밖에 이에 준하는 원인(화해, 청구의 인낙(認諾), 항소권의 포기 등)

#### 나. 은닉재산 매각대금의 분할납부

- 이 경우 반환의 원인별로 차등을 두어 그 매각대금을 이자없이 12년 이하의 기간에 걸쳐 분할납부하게 하거나 매각가격에서 80퍼센트를 뺀 금액을 그 매각대금으로 하여 전액을 한꺼번에 납부하게 할 수 있음
  - 1) 자진 반환하거나 제소전화해로 반환한 경우 : 12년 이내의 기간에 걸쳐 분할 납부하거나 매각가격에서 80퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 하여 한꺼번에 납부
  - 2) 제1심의 소송 진행 중의 화해 또는 청구의 인낙으로 반환한 경우 : 10년 이하의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격에서 70퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 하여 한꺼번에 납부
  - 3) 항소 제기 전의 항소권의 포기 또는 항소 제기기간의 경과로 인한 항소권 소멸로 반환한 경우 : 8년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격에서 60퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 하여 한꺼번에 납부

- 4) 항소의 취하, 항소심의 소송 진행 중의 화해 또는 청구의 인낙(認諾)으로 반환한 경우 : 6년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격에서 50퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 하여 한꺼번에 납부
- 5) 상고 제기 전의 상고권의 포기 또는 상고 제기기간의 경과로 인한 상고권의 소멸로 반환한 경우 : 4년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격의 40퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 하여 한꺼번에 납부
- 6) 상고의 취하, 상고심의 소송 진행 중의 화해 또는 청구의 인낙(認諾)으로 반환한 경우 : 2년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격의 80퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 하여 한꺼번에 납부

#### 다. 자진반환일자

- 자진 반환의 경우에 그 반환일은 반환하려는 은닉된 공유재산의 소유권 이전을 위한 등기 신청서의 접수일로 함

### 5 은닉된 재산 발굴 및 조치

#### 가. 누락재산 발생 유형

- 1) 도로 개설 등 공공용지를 취득하고도 등기·등재를 미필한 경우
- 2) 기부채납재산의 등기·등재를 미필한 경우
- 3) 토지구획정리에 따른 환지, 분할·합병 및 양여·귀속 등에 따른 재산의 등기·등재를 미필한 경우
- 4) 은닉중인 재산이거나 은닉신고를 받고도 아직까지 등기·등재를 미필한 경우
- 5) 토지기록 전산망 대조 확인 결과 공동지분 등으로 재산을 식별할 수가 없어 등기·등재하지 않은 경우
- 6) 건물을 신·증축하고도 등기·등재하지 않은 경우
- 7) 항공기, 선박, 기계기구시설을 구입·설치하고도 공유재산대장에 등재하지 않는 경우
- 8) 사인 등이 허위서류의 작성 등 부정한 방법으로 공유재산을 이전등기 한 경우
- 9) 기타 불인지, 업무착오 등으로 재산의 등기·등재를 미필한 경우 등



## 나. 재산 발굴 및 조치

### 1) 토지 전산자료 확인 및 등기 추진

가) 토지대장, 등기부등본 등 전산자료를 대조하여 관리 누락된 공유재산 발굴, 미관리 재산 목록작성 및 현장 확인

나) 확인된 누락재산에 대하여는 경계측량을 실시하여 지적공부 등 관련공부의 기록을 확정·등재하고, 경계측량에 소요되는 경비 등은 전액 예산 조치

다) 최종적으로 등기를 완료하고 토지대장 등 공유재산 관련 공부를 완전하게 정비

### 2) 미 관리재산 중 지방자치단체 소유가 확실한 은닉된 공유재산(국유재산 성격의 무주 부동산이 아닌 재산)에 대해서는 일정기간 공고하여 이해 당사자의 소명 기회를 부여하고 재산 분쟁을 사전에 예방

## 다. 은닉재산 신고제도 홍보 및 보상금 지급

- 은닉재산의 신고제도(「공유재산 및 물품 관리법」 제84조)를 주민에게 적극 홍보하여 재산을 발굴하고, 신고자에 대해서는 지방자치단체 「공유재산 관리조례」에 의거 보상금을 지급

## 라. 공유재산으로 인지하고도 등기 미필한 재산의 등기

- 환지·분할·합병·기부(농로, 마을안길 등), 기부채납, 신·증축 등의 사유로 재산을 사실상 취득하고도 등기가 유보되어 있거나 등기를 못한 재산을 조사하여 등기 완료 조치

※ 재산관리관은 공유재산을 취득, 처분하는 등 변동사항이 있는 경우 즉시 총괄재산관리관에 그 사실을 통보해야 하며, 총괄재산관리관은 공유재산을 항상 정확한 통계를 바탕으로 효율적으로 관리해야 함



## 제6장

# 지방자치단체 청사·관공선 관리





## 제1절 청사면적 관리 개요

### 1 지방자치단체의 청사 운영

#### 가. 청사 운영(법 제94조의3제1항, 시행령 제95조)

지방자치단체의 장은 지방자치단체의 청사를 적정하게 관리하여야 함

- 지방자치단체의 본청 청사 : 지방자치단체의 장의 집무실(비서실, 접견실 포함) 용도로 사용하거나 지방자치단체의 장을 보조·보좌하는 기관(의회사무기구·소속기관·합의제 행정기관·하부행정기관 제외)이 그 업무를 처리하기 위하여 해당 지방자치단체가 소유하거나 사용(임차 포함)하는 건축물
- 지방자치단체의 의회 청사 : 지방의회(의회사무기구 포함)가 그 업무를 처리하기 위하여 해당 지방자치단체가 소유하거나 사용하는 건축물

#### 나. 청사의 면적(법 제94조의3제1항)

- 지방자치단체 청사의 적정한 관리 등을 위한 청사의 면적기준은 해당 지방자치단체의 주민 및 공무원 수 등을 고려하여 별표의 면적기준으로 해당 지방자치단체의 조례로 정함(해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 지하주차장 면적은 제외함)

### 2 지방자치단체의 청사면적 관리 개요

#### 가. 근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제94조의3, 같은 법 시행령 제95조

#### 나. 용어 정의

- 1) 청사 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호에 따른 공유재산 중 지방자치단체가 직접 사무용으로 사용하는 재산을 의미함
- 2) 본청 청사 : 영 제95조제1항제1호에서 정하는 건축물을 의미함
  - 본청과 지방자치단체의 장을 보조 및 보좌하는 기관이 업무를 처리하기 위하여 소유하거나 임차 등으로 사용하는 건축물



「지방자치단체의 행정기구와 정원기준 등에 관한 규정」

- ◆ (의회사무기구) 지방의회의 사무를 처리하기 위하여 설치된 의회사무처·의회사무국과 의회사무과 등의 기구(제2조제2호)
- ◆ (본청) 지방자치단체 장을 직접 보조하는 기관(제2조제3호)
  - 다만, 의회사무기구·소속기관·합의제행정기관과 하부행정기관은 제외
- ◆ (소속기관) 직속기관·사업소와 출장소를 말함(제2조제4호)
  - (직속기관) 「지방자치법」 제113조에 따른 직속기관\*으로 지방농촌진흥기구·지방공무원교육훈련기관·보건환경연구원·보건소·지방소방학교·소방서와 공립의 대학·전문대학을 말한다(규정 제2조제5호)
    - \* 공무원교육원, 농업기술센터, 보건환경연구원, 소방서, 보건소 등
  - (사업소) 「지방자치법」 제114조에 따른 사업소(규정 제2조제6호)
    - \* 농촌지도소, 수도사업소, 환경관리사업소, 시·도·군립공원관리사무소 등
  - (출장소) 「지방자치법」 제115조에 따른 출장소(규정 제2조제7호)
- ◆ (보조기관) 지방행정기관의 의사 또는 판단의 결정이나 표시를 보조함으로써 행정기관의 목적달성에 공헌하는 기관(제2조제8호)
- ◆ (보좌기관) 지방행정기관이 그 기능을 원활하게 수행할 수 있도록 그 기관장이나 보조기관을 보좌함으로써 행정기관의 목적달성에 공헌하는 기관(제2조제9호)
- ◆ (합의제행정기관) 「지방자치법」 제116조에 따른 합의제행정기관(제2조제10호)

- 3) 의회 청사 : 시행령 제95조제1항제2호에서 정하는 건축물을 의미함
  - 지방의회가 사무를 처리하기 위하여 소유하거나 임차 등으로 사용하는 건축물
- 4) 지방자치단체장의 집무실 : 지방자치단체장의 집무하는 전용공간과 부속공간을 말함
- 5) 면적기준 : 법 제94조의3제2항에서 정한 해당 지방자치단체의 주민 및 공무원 수 등을 고려하여 영 제95조제2항 각호, <별표 1, 2, 3>에서 정하는 기준면적 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정한 기준\*을 의미함
  - \* 자치단체 청사 면적을 영 제95조제2항 <별표 1, 2, 3> 범위 내에서 별도로 지방자치단체 조례로 정한 기준을 말하며, 이 경우 임대공간·주민편의 공간, 지하주차장 등 제외면적은 제외됨
- 6) 기준면적 : 영 제95조제2항 각 호에서 정한 지방자치단체 본청 청사<별표 1>, 본청 청사 중 지방자치단체의 장의 집무실<별표 2>, 의회 청사<별표 3>에서 정한 면적을 의미함
  - 기준면적 산정은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 지하주차장 면적은 제외한 면적을 의미함
- 7) 공간별 범위 : 지방자치단체 청사 내 공간별 용어는 다음 각 목에 내용으로 하며, 이외 용어는 행정안전부장관이 정하는 것으로 함



가) “사무공간”이란 지방자치단체 소속 직원이 업무와 관련한 사무를 보는 공간을 의미함

**예** 단체장실, 부단체장실, 실·국·과장실, 사무실, 민원실 등

나) “사무지원공간”이란 지방자치단체 소속 직원이 업무와 관련한 사무를 지원하는 공간이나 직원편의공간 등을 의미함

**예** 대강당 등 회의실, 자료실, 체력단련실, 의무실, 식당, 법률자문실, 휴게실 등

다) “건물설비공간”이란 지방자치단체 청사에 설치된 건축·기계·전기·통신·전산 등 기기와 장비가 설치된 공간을 의미함

**예** 공조실, 기계실, 물탱크실, 중수처리시설, 오수처리시설, 쓰레기 처리장, 신재생에너지설비 등

라) “공용공간”이란 지방자치단체 청사 면적 중에서 여러 사람이 함께 쓰는 곳의 면적을 의미함

**예** 현관, 복도, 계단, 로비, 홀, 라운지, 화장실, 엘리베이터 등

마) “주민편의공간”이란 지역주민 등 다양한 사람들이 청사시설을 편리하게 상시적으로 이용할 수 있도록 설치한 전용공간을 의미함

**예** 북카페, 스포츠 센터, 전시실, 공연장, 노인복지회관, 청소년수련관, 문화강좌실 등

바) “법적의무 설치 공간”이란 법령에 따라 자치단체 청사 내에 의무적으로 설치를 규정하고 있거나, 행정안전부장관이 인정한 공간을 의미함

**예** 어린이집, 충무시설, 민방위경보통제소, 소방상황실 등

8) 사용·수익허가 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조 또는 개별법률에 따라 청사를 해당 지방자치단체장 외의 자에게 사용·수익 허가서를 작성하여 사용하게 하는 것을 의미함

9) 관리위탁 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조 또는 해당 지방자치단체 조례에 따라 시설의 일부 또는 전부를 민간법인 등에 계약을 통해 대행을 맡긴 경우를 의미함

10) 외부기관 : 국가기관, 다른 지방자치단체, 해당 자치단체 소속기관 등이 사용하는 공간을 의미함



#### 다. 청사 기준면적 적용건물

1) 지방자치단체 본청 청사 및 의회 청사

※ 문화·복지·체육시설, 사업소, 읍면동사무소 등은 해당되지 않음

2) 지방자치단체 본청 청사 및 의회 청사 용도로 사용하는 임차건물

3) 지방자치단체장 집무실



## 제2절 청사 면적관리 적용기준

### 1 본청·의회청사

#### 가. 기준면적 대상공간

- 1) 청사를 소유하여 사용하고 있는 경우
  - 기준면적은 건물 연면적을 기준으로 하되, 지하주차장 면적은 제외
  - 청사 건물 내 사무공간, 사무지원공간, 건물설비공간, 공용공간을 합한 면적으로 함
- 2) 민간건물을 임차하는 경우
  - 민간건물 일부를 사용하는 경우
    - 본청·의회청사 건물이 부족하여 일부 본청 부서 또는 기관이 민간건물에서 사무를 보는 경우를 말함
    - 다만, 이 경우 본청·의회청사 일부면적을 기 외부기관에 임대한 공간 회수·활용 가능 여부, 재정여건 등을 면밀히 검토 필요
    - ※ 본청 등을 민간·법인·단체 등에 사용허가로 인해 청사건물이 부족한지 등 검토
  - 외부의 민간건물을 임대하기 위해 계약한 면적은 본청·의회청사 기준면적에 포함하여야 함
- 3) 민간건물 전체를 사용하는 경우
  - 가) 본청 또는 의회청사 건물을 매각하였거나 멸실 등으로 청사를 민간건물을 사용하는 경우(신축을 하지 않기로 한 경우)
    - 기준면적은 건물 총 연면적을 기준으로 하되, 지하주차장 면적은 제외
    - 임차건물 내 사무공간, 사무지원공간, 건물설비공간, 공용공간을 합한 면적으로 함
    - 임차건물을 제3자에게 임대하거나 주민편의 공간으로 활용하는 경우에는 기준면적에 포함
      - 민간건물의 임차는 효율적 청사 사용 및 예산절감 차원에서 순수 사무공간 및 사무 지원공간 등 기준면적 대상으로 한정



- 나) 신축 등으로 그 기간 동안 민간건물을 임차하는 경우(일시적으로 사용)
  - 신축 건물 준공 전까지는 준공 전 본청 또는 의회청사 면적을 기준면적으로 하되, 새로운 기준면적은 신축 건물의 준공 일부터 적용
  - 임차건물은 순수 사무공간과 사무지원공간으로 한정함
    - 민간건물의 임차는 효율적 청사 사용 및 예산절감 차원에서 순수 사무공간 및 사무 지원공간 등 기준면적 포함 대상으로 한정

**주의** 지방자치단체의 장은 민간건물을 임차하는 경우, 전세권 설정을 의무화하여야 하며, 그 전세금에 대해 우선변제 받을 권리·노력을 하여야 함

#### 나. 기준면적 제외공간(세부예시 「붙임 2」 참조)

- 1) 임대공간 : 민간·외부기관에 사용·수익허가 또는 관리위탁 계약 등을 통해 유상 또는 무상으로 사용하도록 한 경우
  - 다만, 구내식당, 매점, 편의점 등은 제3자에게 사용, 임대, 관리위탁 하였다라도 임대공간이 아니라 직원편의시설로 청사 기준면적에 포함
    - ※ 구내식당, 매점 등과 같이 직원 편의공간을 임대공간으로 확대 해석 금지
- 2) 주민편의 공간 : 지역주민 등이 청사시설을 편리하게 상시적으로 이용할 수 있도록 설치한 전용공간
  - 예** 북카페, 스포츠 센터, 전시실, 공연장, 노인복지회관, 청소년수련관, 문화강좌실 등
  - ※ 체력단련실 등 직원·지방의회 의원 편의공간을 주민편의공간으로 확대 해석 금지
- 3) 법적의무설치 공간 : 법령으로 설치를 의무화하거나 행정안전부장관이 특별히 인정한 공간
  - 법령으로 설치를 의무화한 공간 : 개별법·령·규칙에 기속행위로 규정하고 있는 공간. 다만, 조례·지침 등 행정규칙으로 규정한 것은 적용대상이 아님
    - 예** 재난상황실(재난 및 안전관리 기본법 제19조), 소방종합상황실(소방기본법 제4조), 기록관(공공기록물관리에 관한 법률 제13조), 어린이집(영유아보육법 제4조) 등
  - 행정안전부장관이 인정하는 공간 : 개별법령에서 재량으로 설치하도록 한 시설 중 행정안전부에 승인을 받은 공간
    - 예** 모자휴게실(모자보건법 제10조) 등
- 4) 주차장 : 건물 연면적 중 지상·지하에 설치된 주차장을 말함





## 2 지방자치단체장 집무실

- 지방자치단체장의 집무하는 공간과 부속된 공간을 말함
    - 집무공간 : 지방자치단체의 장이 집무를 보는 전용공간 및 집무실 내에서 전용으로 사용하는 부대공간
      - 예) 집무실, 세면실, 수면실 등
    - 부속공간 : 지방자치단체의 장을 보좌하기 위하여 사용하는 전용공간
      - 예) 비서실, 접견실, 대기실, 탕비실, 자료실, 회의실\* 등
- \* 회의실은 단체장이 집무공간과 부속공간이 연결되어 출입이 가능한 공간 또는 일반직원이 자유롭게 사용이 제한되는 공간 등

## 3 기준면적 적용 시점

### 가. 인구기준

- 인구기준은 전년도 12.31일 기준으로 함
  - 1) 지방자치단체 청사 기준면적은 인구기준으로 분류하고 있으므로 당해연도 기준면적 초과 여부는 전년도 12.31일 인구기준을 적용
    - ※ 종전에는 인구적용 시점이 없어, 기준면적 초과여부가 상황에 따라 유동적이었음
  - 2) 당해연도 인구가 전년도 12.31일 인구보다 감소되어 기준면적을 초과하게 된 경우에는 감소되기 전년도 12.31일 인구기준을 적용

**예시** 기초단체인 B 광역시 자치구 인구가 '12.12월 16만명, '13.8월 14만명으로 감소된 경우  
 ☞ '14. 8월 현재 기준면적은 '12.12월 인구 16만명 기준인 14,061㎡ 반영

- 다만, 인구 감소되기 전에 기준면적을 초과한 경우에는 자체노력으로 해소를 하여야 함

**예시** 기초단체인 B 광역시 자치구 인구가 '12.12월 16만명으로 기준면적이 14,061㎡, 청사면적이 15,000㎡로 939㎡를 초과하였고, '13.8월 인구가 14만명으로 감소된 경우  
 ☞ '14. 8월 현재로 기준면적은 '12.12월 인구 16만명 기준인 14,061㎡ 반영하되, 초과된 면적 980㎡는 해소하여야 함



- 3) 당해연도 인구가 전년도 12.31일 인구보다 증가되어 기준면적이 상향된 경우
  - 당해연도는 전년도 12.31일 인구기준을 적용하고, 상향된 인구기준은 다음연도 기준면적 적용시 반영

**예시** - 기초단체인 C 광역시 자치구 인구가 '12.8월 14만명, '12.12월 인구가 16만명으로 증가된 경우 인구기준  
 ☞ '13년도 이후에는 '12.12월 인구 16만명 기준인 14,061㎡ 적용

### 나. 기준면적 제외대상 시점

- 1) 외부기관 등에 사용·수익허가 또는 관리위탁 계약 기간 만료 후 재허가·계약체결이 안된 경우,
  - 계약기간 만료 시점부터 6개월까지 임대공간으로 인정하고, 그 이후에는 사무공간으로 전환하여야 함
    - ※ 사용수익허가 또는 관리위탁 재계약 등 입찰공고 절차 기간을 고려하여 6개월의 기한을 둠
  - 다만, 주민편의 공간 또는 법정의무설치 공간으로 전환할 경우 계속하여 기준면적 제외대상으로 인정

**예시** - ○ ○단체에 '10.1.1~'13.12.31일까지 허가 후 '14.6월까지 재허가가 안되거나 주민편의 공간 등으로 미전환시  
 ☞ '14.6월까지의 임대공간으로 제외가 가능하나, '14.7월부터는 제외공간면적으로 전환하기 전까지는 사무공간 면적에 반영하여야 함

- 2) 주민편의 공간 또는 법정의무 설치공간 활용 등이 상실된 경우 그 상실된 일자를 기준으로 기준면적에 포함
  - 다만, 임대공간 등으로 전환한 경우 계속하여 기준면적 제외대상으로 인정
- 3) 기준면적 초과기관에 대해 페널티 적용을 위한 면적산정은 행정안전부장관이 별도로 정할 수 있음
  - 면적 산정을 위한 인구기준은 전년도 12.31일 기준으로 산정하되, 청사면적 현황은 그 페널티를 산정하는 시점을 기준으로 함



## 4 기준면적 산정 방법

### 가. 본청·의회청사

- 건물 연면적에서 기준면적 제외공간 총면적을 제외한 면적을 기준면적 대비 초과 여부 판단

#### ◆ 산출식

기준면적-청사면적(건물연면적-기준면적 제외공간 총면적) = 초과(-) 또는 기준이내(+)

### 나. 지방자치단체장 집무실

- 집무공간과 부속공간을 합한 면적에 기준면적을 대비하여 초과여부 판단

#### ◆ 산출식

기준면적-단체장 집무실 면적(집무공간 면적+부속공간 면적) = 초과(-) 또는 기준이내(+)

## 5 기타사항

### 가. 지방자치단체는 기준면적 제외 대상 현황을 연도별로 관리·보관(최근 5년)

- 사용자, 사용허가 기간, 주용도, 법적근거, 허가서 및 계약서 등

### 나. 행정안전부는 지방자치단체 청사면적 현황을 공개(매년 8월)

- 본청·의회 청사, 단체장 집무실 등 미준수 기관명, 초과면적 등

※ 행정안전부 홈페이지, 재정고 등

### 다. 지방자치단체 청사 면적현황 제출 - 면적관리시스템 입력(매년 2.28일까지) - 시도 및 새울 내부행정시스템을 통한 입력

### 라. 지방자치단체 청사 초과면적을 해소한 경우는 해당 자치단체장은 해소일로부터 1개월 이내 행정안전부장관에게 제출하여야 함

※ 관련 임대계약서, 사진 등을 첨부하되, 시군구는 시도를 경유하여 제출



## 붙임 1 자치단체 본청·의회 청사 및 단체장 집무실 기준면적

### ① 지방자치단체의 본청 청사의 기준 면적(영 제95조제2항제1호 「별표 1」관련)

#### 1. 특별시, 광역시, 특별자치시·도 및 특별자치도의 본청 청사

구 분		기준면적
특별시		127,402㎡
광역시	인구 300만명 이상 500만명 미만	68,333㎡
	인구 200만명 이상 300만명 미만	52,784㎡
	인구 200만명 미만	37,563㎡
특별자치시		35,383㎡
도	경기도	77,633㎡
	인구 300만명 이상 400만명 미만	44,974㎡
	인구 200만명 이상 300만명 미만	43,376㎡
	인구 100만명 이상 200만명 미만	39,089㎡
특별자치도		32,223㎡

#### 2. 시·군 및 자치구의 본청 청사

구 분		기준면적	
시	인구 10만명 미만	11,893㎡	
	인구 10만명 이상 20만명 미만	13,965㎡	
	인구 20만명 이상 30만명 미만	17,759㎡	
	인구 30만명 이상 50만명 미만	18,907㎡	
	인구 50만명 이상 70만명 미만	19,098㎡	
	인구 70만명 이상 90만명 미만	20,214㎡	
	인구 90만명 이상 100만명 미만	21,968㎡	
인구 100만명 이상		22,319㎡	
군	도의 군	인구 3만명 미만	7,525㎡
		인구 3만명 이상 5만명 미만	8,385㎡
		인구 5만명 이상 10만명 미만	9,406㎡
		인구 10만명 이상 15만명 미만	11,829㎡
		인구 15만명 이상	13,582㎡
	광역시의 군	인구 10만명 미만	11,861㎡
		인구 10만명 이상 15만명 미만	12,020㎡
		인구 15만명 이상 50만명 미만	14,061㎡
인구 50만명 이상		18,206㎡	
자치구	특별시의 자치구	인구 50만명 미만	26,368㎡
		인구 50만명 이상	27,484㎡
	광역시의 자치구	인구 10만명 미만	11,861㎡
		인구 10만명 이상 15만명 미만	12,020㎡
		인구 15만명 이상 50만명 미만	14,061㎡
		인구 50만명 이상	18,206㎡

**비고**

1. 기준 면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 다음 각 목에 해당하는 용도로 사용되는 면적은 제외한다.
  - 가. 지하주차장·주차시설 등에 사용되는 면적
  - 나. 도서관, 청소년활동시설 등 주민편의에 사용되는 면적
  - 다. 재난상황실, 직장어린이집 등 법령에 따라 의무적으로 설치되어 사용되는 면적
  - 라. 법 제20조에 따른 사용·수익허가를 받고 해당 지방자치단체 외의 자가 사용·수익하는 면적
2. 제1호에 따라 제외되는 면적의 산정기준은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.



2 지방자치단체의 장의 집무실 기준 면적(영 제95조제2항제2호 「별표 2」관련)

구 분	특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도	시		군	자치구
		행정구가 설치된 시	행정구가 설치되지 않은 시		
면 적	165.3㎡	132㎡	99㎡	99㎡	99㎡

비고 : 기준 면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 비서실과 접견실로 사용되는 면적을 포함한다.



### ③ 지방자치단체의 의회 청사의 기준 면적(영 제95조제2항제3호 「별표 3」 관련)

#### 1. 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도의 의회 청사

구 분		기준면적
특별시		24,930㎡
광역시	인구 300만명 이상 500만명 미만	11,054㎡
	인구 200만명 이상 300만명 미만	7,291㎡
	인구 200만명 미만	5,174㎡
특별자치시		4,889㎡
도	경기도	29,164㎡
	인구 300만명 이상 400만명 미만	12,700㎡
	인구 200만명 이상 300만명 미만	11,524㎡
	인구 100만명 이상 200만명 미만	9,878㎡
특별자치도		8,467㎡

#### 2. 시, 군 및 자치구의 의회 청사

구 분		기준면적	
시	인구 10만명 미만	1,853㎡	
	인구 10만명 이상 20만명 미만	2,257㎡	
	인구 20만명 이상 30만명 미만	3,351㎡	
	인구 30만명 이상 50만명 미만	3,429㎡	
	인구 50만명 이상 70만명 미만	4,713㎡	
	인구 70만명 이상 90만명 미만	4,851㎡	
	인구 90만명 이상 100만명 미만	6,209㎡	
인구 100만명 이상		6,597㎡	
군	도의 군	인구 3만명 미만	1,358㎡
		인구 3만명 이상 5만명 미만	1,506㎡
		인구 5만명 이상 10만명 미만	1,787㎡
		인구 10만명 이상 15만명 미만	1,830㎡
		인구 15만명 이상	1,996㎡
	광역시의 군	인구 10만명 미만	1,358㎡
		인구 10만명 이상 15만명 미만	1,698㎡
인구 15만명 이상 50만명 미만		2,581㎡	
자치구	특별시의 자치구	인구 50만명 이상	4,172㎡
		인구 50만명 미만	2,961㎡
		인구 50만명 이상	4,172㎡
	광역시의 자치구	인구 10만명 미만	1,358㎡
		인구 10만명 이상 15만명 미만	1,698㎡
		인구 15만명 이상 50만명 미만	2,581㎡
인구 50만명 이상		4,172㎡	



비고

1. 기준 면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 다음 각 목에 해당하는 용도로 사용되는 면적은 제외한다.
  - 가. 지하주차장·주차시설 등에 사용되는 면적
  - 나. 도서관, 청소년활동시설 등 주민편의에 사용되는 면적
  - 다. 재난상황실, 직장어린이집 등 법령에 따라 의무적으로 설치되어 사용되는 면적
  - 라. 법 제20조에 따른 사용·수익허가를 받고 해당 지방자치단체 외의 자가 사용·수익하는 면적
2. 제1호에 따라 제외되는 면적의 산정기준은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.





## 붙임 2 기준면적 적용공간 및 제외공간 예시

### 1 본청 청사 면적

- 본청청사 기준면적 적용대상
  - (사무공간) 단체장, 부단체장실, 실국장(급)실, 과장(급)실, 계장(급), 직원 등이 사무를 보는 공간
  - (사무지원공간) 대강당, 회의실, 영상회의실, 자료실, 문서고, 체력단련실, 동아리방, 샤워/탈의실, 휴게실, 의무실, 식당, 매점, 문구점, 이발소, 법률자문실, 숙직실, 경비실, 민원실, 민원콜센터, 안내실, 창고, 민방위대피실, 민방위교육장, 전산실, 직원 전산교육장, 방송실, 통신실, 중앙관제실, 방재센터, 상황실, 영상실, 사진실, 편집실, 고시편집실, 발간실, 열람실, 인쇄실, 기자실, 브리핑실, 지가조사실, 통계작업실, 감사실, 홍보관, 기타 시설
  - (건물설비공간) 공조실, 기계실, 전기실, 발전기실, UPS실, 코아설비, 가스정압실, 유류탱크실, 물탱크실, 중수처리실, 오수설비실, 쓰레기처리장, 신재생설비실, 기타 시설
  - (공용공간) 현관, 복도, 계단, 로비, 홀, 라운지, 화장실, 엘리베이터, 기타 시설
- 본청청사 기준면적 제외면적 대상
  - (외부기관) 자치단체 하부행정기관·소속기관, 특별사법경찰관리 사무실·조사실, CCTV 관제센터 등
  - (임대공간) 국가기관, 공사·공단, 법인·단체, 이북5도, 민주평통, 예비군중대, 기동대/지역대, 상공회의소, 자원봉사센터, 위원회, 협의회, 공무원연금매장, 직원공제회, 상담센터, 기타 시설
  - (주민편의공간) 도서관, 독서실, 체육관, 수영장, 전시실, 공연장, 노인복지회관, 청소년수련관, 문화강좌실, 스포츠센터 등
  - (법적의무설치공간) 어린이집, 충무시설, 재난상황실, 기록관, 민방위경보통제소, 재해구호물자창고, 소방상황실, 모자휴게실 등



## 2 의회 청사 면적

- 의회청사 기준면적 적용대상
  - (사무공간) 의장실, 부의장실, 위원장실, 의원실, 사무처장(국과장급)실, 전문위원실, 담당관(과장급)실, 계장(급), 직원·지방의원 등이 사무를 보는 공간
  - (사무지원공간) 본회의장, 방청석, 지방의원·위원회 사무실, 대강당, 회의실, 영상회의실, 자료실, 문서고, 의원대기실, 의원휴게실, 체력단련실, 체력단련실, 동아리방, 샤워/탈의실, 휴게실, 의무실, 식당, 매점, 문구점, 이발소, 법률자문실, 동시통역실, 속기사실, 기사실, 브리핑실, 통계작성실, 감사실, 숙직실, 경비실, 방청객휴게실, 민원실, 민원콜센터, 안내실, 창고, 전산실, 방송실, 통신실, 음향조정실, 조명조정실, 편집실, 발간실, 열람실, 인쇄실, 영상실, 사진실, 중앙관제실, 방재센터, 지가조사실, 홍보관, 기타 시설
  - (건물설비공간) 공조실, 기계실, 전기실, 발전기실, UPS실, 코아설비, 가스정압실, 유류탱크실, 물탱크실, 중수처리실, 오수설비실, 쓰레기처리장, 신재생설비실, 기타 시설
  - (공용공간) 현관, 복도, 계단, 로비, 홀, 라운지, 화장실, 엘리베이터, 기타
- 의회청사 기준면적 제외면적 대상
  - (외부기관) 자치단체 하부행정기관·직속기관, 특별사법경찰관리 사무실·조사실, CCTV 관제센터 등
  - (임대공간) 국가기관, 공사·공단, 법인·단체, 이북5도, 민주평통, 예비군중대, 기동대/지역대, 상공회의소, 자원봉사센터, 위원회, 협의회, 공무원연금매장, 직원공제회, 상담센터, 기타 시설
  - (주민편의공간) 도서관, 독서실, 체육관, 수영장, 전시실, 공연장, 노인복지회관, 청소년수련관, 문화강좌실, 스포츠센터, 기타 시설
  - (법적의무설치공간) 어린이집, 충무시설, 재난상황실, 기록관, 민방위경보통제소, 재해구호물자창고, 소방상황실, 모자휴게실 등

## 3 단체장 집무실 면적

- 단체장 집무실, 세면실, 수면실, 비서실, 접견실, 대기실, 탕비실, 자료실, 회의실(단체장 집무실과 연결되어 출입하는 공간 등) 등



## 제3절 청사·관공선 정비기금 배정

### 1 청사정비기금

#### 가. 개요

- 설치목적 : 지방청사정비 지원
- 기 금 명 : 지방자치단체 청사정비기금
- 기금관리 : 한국지방재정공제회
- 대여조건 : 지원시점의 한국은행 기준금리+0.5% 가산, 2년 거치 10년 분할상환

#### 나. 지원대상 및 기준

- 1) 지원대상 : 전국 시·도, 시·군·구 자치단체
  - ※ 단, 서울특별시와 그 자치구는 대상이 아님
- 2) 지원기준
  - 지원대상
    - 지방청사 신축, 재축, 리모델링(증·개축, 대수선) 등
    - 지방청사 에너지 절약시설 설치 사업비
- 3) 지원규모 : <붙임 1 자료 참조>

### 2 관공선 건조비 기금

#### 가. 개요

- 설치목적 : 지방자치단체 관공선의 신축 건조 및 대수선 지원
- 기 금 명 : 지방자치단체 관공선 건조 등 정비기금
- 기금관리 : 한국지방재정공제회
- 대여조건 : 지원시점의 한국은행 기준금리+0.5% 가산, 2년 거치 5년 분할상환



### 나. 지원대상 및 기준

1) 지원대상 : 자치단체 관공선 건조 및 보유하고 있는 지방자치단체

2) 지원기준

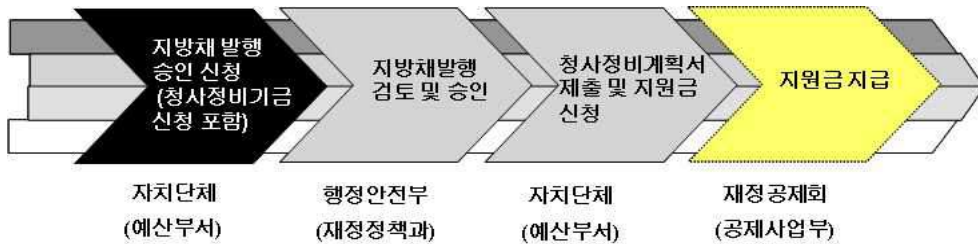
가) 지원대상

- 관공선 건조비(신체·기관·의장품 등)
- 관공선 대수선비(성능개선·수리비 등)

나) 지원규모 : <붙임 1 자료 참조>

- 한 도 액 : 1척당 50억원
- 지원조건 : 1척당 총 건조비의 50% 이내 배정

### 3 지원 절차



### 4 승인 기준

가. 지방자치단체 청사정비(행정안전부 재정정책과, 회계제도과)

- 안전진단 결과 붕괴위험 등으로 낮은 등급 판정을 받은 경우
- 지방채 발행 승인 신청시 안전진단 실시 결과 제출
- 임시가건물 또는 임대건물을 사용 중인 경우
- 청사신축 부지를 확보한 경우
- 기존 청사 활용방안
  - 기존 청사의 리모델링 추진 곤란 사유 등
- 건물 에너지 효율 등급 획득 방안



- 지방청사 신·증축 등과 관련하여 타당성 조사 용역시 과업지시서에 기존청사의 리모델링 및 활용방안 등 포함 여부
  - 기존청사의 활용방안 등의 검토가 형식적인 경우 미승인을 원칙으로 함

## 나. 지방자치단체 관공선 건조비 등

- 신축 건조를 하는 경우
- 기존 선박의 노후 정도가 심하거나 유지관리비 과다 등으로 대체건조를 하는 경우
- 목선 등과 같이 선박의 재질 특성상 부식이 빨리되어 교체가 필요한 경우

## 5 제출 서류

### 가. 지방자치단체 청사정비

- 「지방채발행계획 수립 기준」에 의한 별첨 서식 “6. 지방청사정비사업” 참조
- 지방채 발행 승인 신청시 타당성 조사결과(요약) 첨부
  - 리모델링 불가 사유 등 타당성 조사 과업지시서 요약
- 기타 행정안전부장관이 판단하여 요구하는 서류
  - 신·증축하는 청사의 사업 및 규모 비교(부지면적, 청사 연면적 사업비, 연도별 사업 추진 내역 등)
  - 건물 에너지 효율 1등급 획득 추진 방안 등
  - 에너지절약시설 설치 사업의 경우 설치 계획서 및 수량 산출서 등
  - 기타 신·증축과 관련한 자료 등

### 나. 지방자치단체 관공선 건조비 등 정비

- 지방자치단체 관공선 건조비 및 정비사업 서식
  - 건조톤수, 사업비, 연도별 추진내역 등
- 기타 신규 또는 대체 건조, 정비 사업 관련 자료 등

#### ◆ <관련 문의> 한국지방재정공제회

- 청사정비기금 : 공제사업본부 고객협력부 ☎ 02-3274-2052
- 자치단체 관공선 정비기금 : 공제사업본부 공제사업부 ☎ 02-3274-2043

**붙임****시·도, 시·군·구별 청사정비기금 지원 규모(제2장제8절1, 2), 나)****1. 지방청사 건축 지원 한도액****가. 신축 또는 재축**

(동별/억원)

구 분	시·도	시·군·구	비 고
본청(의회포함)	500	100	
공무원교육원	50	-	
소방서(본청)	50	-	
119안전센터	10	-	
문화·복지·예술·체육 등 회관	80	80	
주민자치센터	-	10	출장소 등 포함
기타 사업소	20	20	

\* 기존의 보건소(16억), 벤처기업지원센터(56억)는 기타 사업소에 포함

**나. 리모델링**

(동별/억원)

구 분	시·도		시·군·구		비 고
	증·개축	대수선	증·개축	대수선	
본청(의회포함)	150	전액	100	전액	
공무원교육원	20	전액	-	-	
소방서(본청)	20	전액	-	-	
119안전센터	10	전액	-	-	
문화·복지·예술·체육 등 회관	30	전액	30	전액	
읍·면·동 주민센터	-	-	10	전액	출장소 등 포함
기타 사업소	20	전액	20	전액	

**다. 지원기준**

- (1) (신축·재축) 당해 건축비의 50% 이내에서 위 표 가. 한도액 범위 내 지원 가능
- (2) (증축·개축) 당해 건축비의 50% 범위 내에서 위 표 나. 한도액 범위 내 지원 가능



- (3) (대수선) 당해 건축비(공사비) 전액을 지원 가능
- (4) 청사건립 부지내에 다수 용도의 청사를 건립하는 경우 주된 용도 청사의 건립을 대상으로 우선 지원
  - 이외 청사의 지원은 주된 용도 건물을 제외한 1개의 청사에 대하여 위 한도액의 20% 범위 내에서 추가 지원 가능
- (5) 청사정비기금 지원액은 신청한 자치단체의 재정여건, 청사정비기금 가용 재원 등을 고려하여 지원 금액 조정이 가능

## 2. 에너지 절약시설 설치 사업 지원

### 가. 에너지 절약시설 정의

- 신·재생에너지시설이나 열사용기자재 등을 이용하여 연료, 열 및 전기 등을 절약하는 시설(부대시설 포함)

#### ◆ 주요 지원시설 예시

- 신·재생에너지, 에너지절약형 조명제어시스템, LED 조명시설
- 고기밀 창호 등 단열성능(단열창문, 회전문 설치 등)
- 에너지절약형 고효율기기 설치(고효율전동기, 인버터 등)
- 기타 냉동기, 냉온수기, 전열열교환기, 전력감시시스템 등 에너지절약시설 교체
- 기타 행정안전부장관이 인정하는 에너지 절감시설 등

### 나. 지원범위

- 자치단체 소유 재산으로서 공용·공공용 건물 전체
  - 본청(의회포함), 공무원교육원, 소방서, 문화·복지·예술·체육 등 회관, 자치센터, 기타 사업소 등

### 다. 지원규모

- 에너지 절약시설 설치비는 최대 50억원까지 지원 가능
- 청사정비기금 지원액은 신청한 자치단체의 재정여건, 청사정비기금 가용 재원 등을 고려하여 지원 금액 결정



## 라. 신청방법 : 기존 기금 지원 절차와 동일

### ◆ 관련 용어 정리

- 가. 청사(廳舍) : 지방자치단체 소유로서 직접 사무용 또는 공공용으로 사용하는 건축물(시도, 시군구 본청, 문화·예술·체육시설, 사업소 등)
- 나. 신축(新築) : 건축물이 없는 대지나 기존 건축물이 철거 또는 멸실된 대지에 새로이 건축물을 축조하는 것(건축법 시행령 제2조제1호)
  - 다만, 부속건축물만 있는 대지에 주된 건축물을 새로이 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축에 해당하는 경우 제외
- 다. 재축(再築) 건축물이 천재·지변 기타 재해에 의하여 멸실된 경우 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 행위(건축법 시행령 제2조제4호)
- 라. 리모델링(증축·개축·대수선) : 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상을 위하여 증축·개축·대수선을 행하는 행위(건축법 시행령 제2조제10호)
  - 다만, 건축법에서 정하고 있는 조경, 건축선, 건폐율, 용적률, 공공용지 확보 등 일부규정 배제
- ① (증축/增築) 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키는 행위(건축법 시행령 제2조제2호)
- ② (개축/改築) 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 셋 이상이 포함)를 철거하고 그 대지 안에 종전 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 행위(건축법 시행령 제2조제3호)
- ③ (대수선/大修繕) 건축물의 주요 구조부를 수선 또는 변경하거나 건축물의 외부형태를 변경하는 행위(건축법 제2조제1항제9호)
  - 에너지 절약 시설 설치로 인한 내·외부 시설을 변경하는 경우 포함
    - ※ 대수선의 유형 : 「건축법 시행령」 제3조의2 참조
- 마. 에너지 절약시설 : 신·재생에너지시설이나 열사용기자재 등을 이용하여 연료, 열 및 전기 등을 절약하는 시설
- 바. 건축비 : 건축·토목·기계·전기·조경·통신 등 시설설치비를 말함
  - 토지 취득비, 설계용역비, 기타 부대비용은 제외





## 제4절 지방자치단체 청사 신축비용 공개

### 1 공개대상

#### □ 자치단체가 사무 등의 처리를 위해 사용하는 건물

- 본청·의회, 직속기관, 사업소, 출장소, 읍면동사무소 등 공무원이 사무를 전용으로 사용하기 위해 신축·증축, 재축하는 건물(기부채납 취득 청사도 포함)
  - ※ 지방재정법 제60조, 같은 법 시행령 제68조 내지 제72조(지자체 장은 회계연도마다 한 번 이상 주민에게 공시하여야 함)
  - \* 세입·세출예산의 집행상황, 지방채, 채권, 공유재산 증감 및 현재액 등 주민에게 공시할 필요가 있다고 인정하여 행정안전부장관이 정하는 사항

### 2 공개기준

#### □ 신축 기본계획 수립부터 준공시까지 각 단계별로 공개

(1단계) 기본계획 수립 → (2단계) 계약 → (3단계) 설계변경 → (4단계) 준공

- ※ 청사신축 절차(예시) : 기본구상 → 타당성 조사 → 기본계획 수립 → 투자 심사 → 설계 및 수행방식 결정 → 입찰·계약 → 공사수행 → 준공 → 운영·관리
- ① 기본계획 단계는 청사 신축 투자심사(타당성 조사) 및 기본계획 수립 후 공개하고, 그 보고서 원문 등을 함께 공개
  - ※ 타당성조사 연구용역 시 청사 신축 유지관리비 분석결과도 같이 공개
- ② 계약 단계는 낙찰자 결정 후 계약체결 전까지 공개
  - 기본 또는 실시설계 후 그 주요장비 등 설치 세부내역 공개
  - ※ 설계·시공 일괄발주 시 계약, 기본설계, 실시설계 등 각 공정별로 그 결과를 수시 공개
- ③ 설계변경 단계는 당초 계획 대비 설계변경을 하는 경우 공개
- ④ 준공 단계는 공사를 완료하고 준공 후 3개월 이내 공개



### 3 공개시점 및 공개방법

가. (공개시점) 기본계획 수립 이후 투자 심사, 사업수행 방법, 설계·계약, 공사 중, 준공 시점의 면적·사업비 등 변동 사항을 수시 공개 【별지 제7호 서식】

나. (공개방법) 지방자치단체는 각 단계별로 지방자치단체 홈페이지에 공개하고, 1주일 이내 행정안전부에 공개자료 제출 【별지 제7호 서식】

다. (재정공시) 지방자치단체는 전년도 공개대상 중 준공청사를 매년 8월까지 지자체 홈페이지 등에 개별공시하고 9월까지 행안부에 공시자료 제출

\* 공개 : (근거) 공유재산 및 물품관리법 제92조의2 (대상) 금년도 공개대상 청사

\*\* 공시 : (근거) 지방재정법 제60조 (대상) 전년도 결산 준공 청사

→ 사업방식 및 설계변경에 따른 과도한 사업비 증가 등 방지

### 4 재정패널티

가. (지방채 발행) 청사원가를 사업 추진 단계별로 공개하는 경우에는 초과 승인을 원칙

- 청사원가 미공개사업에 대하여 정부자금(공자기금 등) 차입을 신청한 경우 배정을 제한할 수 있음

※ (1단계) 기본계획 수립 → (2단계) 계약 → (3단계) 설계변경 → (4단계) 준공

나. (청사정비기금) 청사원가 미공개 사업에 대하여 신규차입을 신청한 경우 신청일로부터 2년간 배정 제한

- 기 배정 후 차입이 이루어지지 않은 경우 차입 중단 조치 가능

【참고서식】

**[청사신축 사업명] ○ ○ ○**

**- 단계 : 기본계획 -**

부서명, 담당자, 연락처

구 분		내 용					비 고
일반 현황	○ 소 재 지						
	○ 인 구 수	명(2020.12.31.기준)					
	○ 공무원 수	명/ 명					현원/정원
	○ 재정자립도						
사업 개요	○ 기존청사						
	용도	준공연도	부지면적	기준면적	건물연면적	층수 (지하/지상)	비고
	합계						
	본청						
	의회						
	기타						
	○ 청사신축 필요성		( 필요성 및 기대 효과 등)				
	○ 사업기간		~ ( 년)				
	○ 사업수행방식		설계시공 일괄 :		설계시공 분리 :		
	○ 추정(예정)가격			계약금액		낙찰율	%
	○ 청사신축 계획(안)						
	용도	준공연도	부지면적	기준면적	건물연면적	층수 (지하/지상)	비고
	합계						
	본청						
	의회						
기타							
소요 예산액	○ 사업비 조달 현황(백만원)						
	구분	합계	국비	시도비	시군구비	지방채	
	합계						
	당해연도(H)						
	H+1						
	H+2						
	H+3 이후						
	○ 총사업비(백만원)						
	1) 토지매입비					비고	
	2) 설계비						
	3) 감리비						
	4) 공사비						
5) 기타부대비							
향후 계획 및 일정	구 분	년월	결과	관련기관	비고		
	중기재정계획			자체			
	타당성 조사			자체	원문 공개 ※ 기본계획서 원문 포함		
	투융자심사			중앙			
	공유재산관리계획			지방의회			
	설계			자체			
	착공			자체			
준공			자체				



[청사신축 사업명] ○ ○ ○

- 단계 : 계약체결 -

부서명, 담당자, 연락처

1. 일반현황

구 분		내 용					비 고
일반 현황	○ 소 재 지						
	○ 인 구 수	명(2020.12.31.기준)					
	○ 공무원 수	명/ 명					현원/정원
	○ 재정자립도						
사업 개요	○ 기존청사						
	용도	준공연도	부지면적	기준면적	건물연면적	층수 (지하/지상)	비고
	합계						
	분청						
	의회						
	기타						
	○ 청사신축 필요성		( 필요성 및 기대 효과 등)				
	○ 사업기간		~ ( 년)				
	○ 사업수행방식		설계시공 일괄 :		설계시공 분리 :		
	○ 추정(예정)가격			계약금액		낙찰율	%
	○ 청사신축 계획(안)						
	용도	준공연도	부지면적	기준면적	건물연면적	층수 (지하/지상)	비고
	합계						
	분청						
의회							
기타							
소요 예산액	○ 사업비 조달 현황(백만원)						
	구분	합계	국비	시도비	시군구비	지방채	
	합계						
	당해연도(H)						
	H+1						
	H+2						
	H+3 이후						
	○ 총사업비(백만원)						
	1) 토지매입비					비고	
	2) 설계비						
	3) 감리비						
4) 공사비							
5) 기타부대비							
향후 계획 및 일정	구 분	년월	결과	관련기관	비고		
	중기재정계획			자체			
	타당성 조사			자체	원문 공개 ※ 기본계획서 원문 포함		
	투융자심사			중앙			
	공유재산관리계획			지방의회			
	설계			자체			
	착공			자체			
준공			자체				



## 2. 공종별 공사비

(부가가치세, 관급자재비 포함)

공 종	사업(공사)비	주요시설·장비	비고
합계	금액(원)		
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )		
	점유율(%)		
건 축	금액(원)		
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )		
	점유율(%)		
기 계	금액(원)		
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )		
	점유율(%)		
전 기	금액(원)		
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )		
	점유율(%)		
통 신	금액(원)		
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )		
	점유율(%)		
소 방	금액(원)		
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )		
	점유율(%)		
부대시설 (토목,조경)	금액(원)		
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )		
	점유율(%)		

## 3. 주요 장비내역

구분	주요 사업설계내용(예시)	비고
건축 · 토목	<ul style="list-style-type: none"> <li>골조 : 철근콘크리트+철골조 등</li> <li>외부 : THK24 로이복층유리, THK2 AL 슈트, 세라믹판넬 등</li> <li>내부 : 바닥, 벽, 천정 등               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 바닥 : 바닥강화재, 비닐무석면타일, 비닐슈트 등</li> <li>- 벽 : 친환경수성페인트, 친환경비닐페인트, Dry Wall 등</li> <li>- 천정 : AL천정재, 암면텍스, 친환경수성페인트, 흡음뽀칠 등</li> </ul> </li> <li>토목 : 토공사, 우수공사, 오수공사, 포장공사, 상수공사, 블록식보강토옹벽공사, 흙막이공사(SCW, ANCHOR), 식재공사, 시설물공사(생태연목, 목재데크 등) 등</li> </ul>	
기계 · 설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요장비 : 약취제거필터유닛(19,500CMH), 냉각수순환펌프(37KW), SCRUBBER, FUME HOOD, 폐수조, 엘리베이터, AIR COMPRESSOR UNIT 등</li> <li>환기설비 : 아연도덕트, STS, 알루미늄복합덕트</li> <li>배관 : 옥외, 기계실, 공조, 위생, 급수급탕, 오배수, 가스배관 등</li> <li>기타 : 우수중수, 조절전바닥난방, 연도, 열선, VAV/CAV, 냉방기, TAB, 기계소방 등</li> </ul>	
전기 · 통신 · 소방	수변전, 전력간선, 전등전열, 케이블트레이, 자동화재탐지, 유도등, 무선통신설비 등 통합배선, TV, 출입통제, 방송설비공사 등	
특이 사항	건축물에너지효율등급인증(1등급), 친환경건축물인증(최우수), 지능형건축물인증서(1등급) 초고속 정보통신건물인증(1등급) 대지면적 : 32,314m <sup>2</sup> , 건축면적 : 6,672m <sup>2</sup> , 건축물최고높이 : 80.85m, 옥외시설 : 테니스코트(2면), 생태공원, 쉼터, 산책로, 옥외주차장	



[청사신축 사업명] ○ ○ ○

- 단계 : 설계변경 -

부서명, 담당자, 연락처

1. 일반현황

구 분		내 용					비 고
일반 현황	○ 소 재 지						
	○ 인 구 수	명(2020.12.31.기준)					
	○ 공무원 수	명/ 명					현원/정원
	○ 재정자립도						
사업 개요	○ 기존청사						
	용도	준공연도	부지면적	기준면적	건물연면적	층수 (지하/지상)	비고
	합계						
	본청						
	의회						
	기타						
	○ 청사신축 필요성		( 필요성 및 기대 효과 등)				
	○ 사업기간		~ ( 년)				
	○ 사업수행방식		설계·시공 일괄 :		설계·시공 분리 :		
	○ 추정(예정)가격			계약금액		낙찰율	%
	○ 청사신축 계획(안)						
	용도	준공연도	부지면적	기준면적	건물연면적	층수 (지하/지상)	비고
	합계						
	본청						
의회							
기타							
소요 예산액	○ 사업비 조달 현황(백만원)						
	구분	합계	국비	시도비	시군구비	지방채	
	합계						
	당해연도(H)						
	H+1						
	H+2						
	H+3 이후						
	○ 총사업비(백만원)						
	1) 토지매입비					비고	
	2) 설계비						
	3) 감리비						
	4) 공사비						
5) 기타부대비							
향후 계획 및 일정	구 분	년월	결과	관련기관	비고		
	중기재정계획			자체			
	타당성 조사			자체	원문 공개 ※ 기본계획서 원문 포함		
	투융자심사			중앙			
	공유재산관리계획			지방의회			
	설계			자체			
	착공			자체			
준공			자체				



## 2. 공사개요

구 분	내 용	비 고
○ 공 사 명		
○ 공사규모		
○ 현장위치		
○ 공사기간		
○ 계약금액		

## 3. 설계변경 현황(계약금액 10% 이상 증가 시)

구 분	내 용	비 고
○ 설계변경 사유		
○ 설계변경 내용		
○ 공사기간	당 초	
	변 경	
○ 계약금액	당 초	
	변 경	

※ 공사이행기간 연장 발생 시 사유서 첨부

## 4. 공종별 공사비

(부가가치세, 관급자재비 포함)

공 종		사업(공사)비	주요시설·장비	비고
합계	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
건 축	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
기 계	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
전 기	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
통 신	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
소 방	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
부대시설 (토목,조경)	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			



[청사신축 사업명] ○ ○ ○

- 단계 : 준공 -

부서명, 담당자, 연락처

1. 일반현황

구 분		내 용					비 고	
일반 현황	○ 소재지							
	○ 인구 수	착공일	준공일				현원/정원	
		명(2020.12. 기준)	명(2020.12. 기준)					
	○ 공무원 수	착공일	준공일				현원/정원	
명/          명		명/          명						
○ 재정자립도	착공일	준공일						
사업 개요	○ 기존청사							
	용도	준공연도	부지면적	기준면적	건물연면적	층수 (지하/지상)	비고	
	본청/의회/기타							
	:							
	○ 청사신축 필요성		( 필요성 및 기대 효과 등)					
	○ 사업기간	착공 당시	~ (    년)					
		준공	~ (    년)					
	○ 사업수행방식		설계시공 일괄 :			설계시공 분리 :		
	○ 추정(예정)가격			계약금액		낙찰율	%	
	○ 청사 규모							
용도	준공연도	부지면적	기준면적	건물연면적	층수 (지하/지상)	비고		
본청/의회/기타								
:								
소요 예산액	○ 사업비 조달 현황(백만원)							
	구분	합계	국비	시도비	시군구비	지방채		
	합계							
	Y-3 이전							
	Y-2							
	Y-1							
	준공연도(Y)							
	○ 세부 내역별 사업비(백만원)							
	구분	연도별 사업비				비고		
		Y-3 이전	Y-2	Y-1	준공연도(Y)			
1) 토지매입비								
2) 설계비								
3) 감리비								
4) 공사비								
5) 기타부대비								
추진 일정	구 분	년월	결과	관련기관	비고			
	중기재정계획			자체				
	타당성 조사			자체				
	투용자심사			중앙				
	공유재산관리계획			지방의회				
	설계			자체				
	착공			자체				
준공			자체					





## 2. 공종별 공사비 현황

(부가가치세, 관급자재비 포함)

공 종		사업(공사)비	주요시설·장비	비고
합 계	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
건 축	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
기 계	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
전 기	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
통 신	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
소 방	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			
부대시설 (토목,조경)	금액(원)			
	단위비용(원/m <sup>2</sup> )			
	점유율(%)			

