

여 수입증지 판매인으로 지정된 자는 시장과 계약을 체결한 것으로 본다는 부칙규정은 문제가 있다 할 것이며, 경과조치로 계약을 체결할 수 있는 시간적 기간을 두는 것이 필요하다고 사료됩니다.

서울특별시공유재산관리조례중개정조례안
검토보고서

1. 제안경위

- 가. 제출자 : 서울특별시
- 나. 의안번호 : 제401호
- 다. 제출일자 : 1999년 10월 5일
- 라. 회부일자 : 1999년 10월 9일

2. 제안이유

지방재정법시행령 개정에 따라 동법시행령에서 조례로 위임한 사항을 정하고, 기타 현행 규정의 운영상 나타난 미비점을 보완·정비코자 하는 것임.

3. 주요골자

- 가. 공공시설을 법인·개인 등에 위탁하여 관리하는 경우 수탁자가 당해 시설을 수익 목적으로 직접 또는 전대 사용하는 때 사용료를 부과토록 함.(안 제5조)
- 나. 행정간소화와 규제완화 차원에서 공유재산심의회의 심의사항을 일부 폐지 또는 심의를 일부 생략할 수 있도록 함.(안 제7조, 제11조).
 - 폐지 : 대부료, 사용료 및 임차료의 적정여부, 관리계획 적정여부 등
 - 생략할 수 있는 경우
 - 법원의 판결 또는 개별법률에 의하여 의무화된 재산의 취득·처분
 - 행정재산의 용도변경이나 용도폐지시 특별시·광역시 지역은 330제곱미터 이하, 일반 시 지역은 660제곱미터이하의 토지 등의 경우
- 다. 외국인 투자유치를 촉진하기 위하여 공유재산의 매각대금 및 대부료 감면대상 외국인투자기업의 범위를 확대(안 제20조, 제23조의3, 제39조의2)
 - 인정하는 지역의 공유재산 ⇒ 인정하는 공유재산
 - 제조업인 사업 또는 공장건설사업 ⇒ 사업

○ 공장용지 내의 재산 ⇒ 사업장 내의 재산

- 라. 영세서민의 부담을 덜어주기 위하여 공공사업 시행으로 발생한 철거주민 및 생활보호법에 의한 보호대상자에게 공유재산을 매각시 분할납부에 따른 이자율 인하(안 제22조)
 - 10년 이내의 기간으로 연 8% ⇒ 10년 이내의 기간으로 연 5%
- 마. 주택재개발구역 내 토지를 분할매각 후 당초 계약체결자로부터 매매계약서상의 모든 권리·의무를 승계한 자가 변경계약을 체결하는 경우 당초 계약자가 적용받던 매각대금의 분할납부 및 이자율 적용을 승계할 수 있도록 함.(안 제22조의2)
- 바. 농경지를 실경작자에게 대부할 경우 대부료를 사전에 정수토록 하고, 대부료 산정방식을 현실에 맞게 개선(안 제23조제2항)
 - 농지소득금액의 1000분의 50 또는 토지시가표준액의 1000분의 8 중 저렴한 가격 ⇒ 당해토지 평정가격의 1000분의 10
- 사. 주거용건물이 있는 공유재산의 대부료 산정에 있어, 영세서민의 부담을 덜어 주고자 생활보호법에 의한 생활보호대상자의 경우 대부요율을 최저요율로 완화(안 제23조제6항)
 - 당해재산 평정가격의 1000분의 25 ⇒ 1000분의 10
- 아. 벤처기업 창업에 대한 공유재산 지원대책의 일환으로 벤처기업에 대한 공유재산 최저 사용요율(재산 평정가격의 1000분의 10) 적용대상 범위를 확대(안 제23조제9항)
 - 벤처기업 집적시설 설치자 등 ⇒ 창업자 또는 개인, 단체, 법인, 기관 포함
- 자. 우리 시가 자본금을 출자 또는 출연한 법인으로서 시장이 지정한 법인에 대한 공유재산의 대부료 또는 사용료의 요율을 당해재산 평정가격의 1000분의 10이상으로 할 수 있도록 함.(안 제23조제11항)
- 차. 공유재산의 대부·사용을 공개입찰하였으나 사용희망자가 없어 2회 이상 유찰된 경우에는 공유재산의 대부·사용촉진을 위하여 공유재산심의회의 심의를 거쳐 산출한 대부료 또는 사용료의 20퍼센트 범위 내에

서 일정기간 동안 감액 조정할 수 있도록 함.(안 제23조의2)

카. 건물을 포함한 토지의 대부료 산출기준에 있어 경계가 불명확하여 토지의 전용면적 산출이 불가능한 경우에는 건축법에 의한 현재의 건폐율을 역산하여 산출한 부지면적을 기준으로 부지평가액을 산출토록 함.(안 제25조제1호)

타. 국유재산제도와 같이 공유재산도 신탁제도를 도입함에 따라 잠종재산을 신탁하는 경우에 있어서 신탁의 종류를 정함.(안 제31조의3)

- 신탁의 종류 : 부동산관리신탁, 부동산 처분신탁, 토지신탁(임대형 토지신탁과 분양형 토지신탁으로 구분)

파. 국유재산법령의 규정을 준용할 수 있는 상위법령의 위임이 없는데도 이를 준용하는 사례가 있어, 이를 방지하기 위하여 국유재산제도의 준용범위를 명확히 함.(안 제61조)

- 준용범위 : 국유재산의 질의회신·지침·편람 등

4. 참고사항

가. 관계법령

- 지방재정법 제73조제2항
- 지방재정법시행령 제80조제2항
- 지방재정법시행령 제83조의2
- 지방재정법시행령 제84조제3항
- 지방재정법시행령 제92조
- 지방재정법시행령 제95조제2항제8호
- 지방재정법시행령 제95조의2제1항
- 지방재정법시행령 제99조
- 지방재정법시행령 제100조제2항제5호
- 지방재정법시행령 제100조제4항
- 지방재정법시행령 제102조의4
- 지방자치법 제135조제1항
- 외국인투자촉진법 제9조
- 조세특례제한법 제121조의1제1항

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음.

5. 주요개정내용 및 검토결과

- 안 제3조의 관리사무위임규정은 자치구에서 공유재산을 관리·처분하는 경우 그 대상을 사용료, 대부료, 매각대금에서 가산금, 변상금으로 확대하고, 해당 소요경비를

보전하기 위하여 해당금액의 30%를 자치구에 「귀속시킬 수 있다」라는 임의규정을 「귀속시켜야 한다」라는 강제규정으로 변경한 것이며,

- 안 제5조의 위탁재산의 관리규정은 노인회관, 마을회관 등의 위탁관리시 무상사용할 수 있다는 규정을 삭제하고, 공공부분을 수탁받은 자가 영업수익을 목적으로 사용할 경우에는 해당 사용료를 납부토록 하는 것으로서 자치구 실시에 따른 불합리한 부분을 조정한 것이고,

- 안 제7조 및 제11조의 공유재산 심의 관련 규정은 심의대상 중 심의의 실효성이 없는 대부료, 사용료, 임대료 등의 적정성여부나 일정규모 이하의 경미한 사항, 또는 다른 법령이나 법원의 판결 등으로 확정된 사항 등을 삭제 또는 생략할 수 있도록 하여 행정의 간소화와 규제완화 차원에서 심의회의 합리적 운영을 도모한 것입니다.

- 안 제20조(외국인 투자기업의 범위), 제23조의3(대부료 또는 사용료), 제39조의2(매각대금의 감면) 등의 규정은 외국인 투자기업에 대하여 매각대금, 대부료, 사용료 등을 특정지역이나 제조업, 공장건설업, 공장용지 등 특정업종으로 국한하고 있는 것을 모든 사업분야로 확대하여 외국인 투자유치를 촉진토록 완화한 것이며,

- 안 제22조의 매각대금 분할납부의 규정은 공공사업 시행에 따른 철거주민과 생활보호자에게 일정규모 이하의 공유재산을 매각할 경우 현행 10년 분할에 8% 이자를 5%로 낮추었고, 기존 무허가건물의 점유자에게도 임대료를 최저비율인 1000분의 10으로 하여 영세서민의 부담을 덜어 주도록 하였고,

- 안 제22조의2의 매각대금 분할납부의 특례 규정은 도시재개발법 제4조의 규정에 의거 재개발사업지구 내의 토지매각의 경우 서울시와 최초 계약한 당사자와 권리승계(매매계약) 받은 자에 대하여는 일시불로 납부하지 않고 최초 계약당사자와 동일하게 20년 분할에 5% 이자로 납부할 수 있도록 허용하는 것으로써 이는 서울시와 최초 계약한 당사자가 영세서민으로서 계속 납부능력이 없는 점과 원활한 재개발추진의 촉

진을 위한 부득이한 조치라고 사료됨.

- 안 제23조제11항의 대부료또는사용료의요율에관한규정은 서울특별시지하철공사설치조례 등과 같은 개별조례에서 서울시 산하 출자 또는 출연 법인이 공유재산을 시장의 승인을 얻어 무상으로 사용할 수 있다고 하는 규정을 삭제하는 것으로서, 이는 이들 출자·출연 법인의 무상사용에 대한 적법성 여부를 행정자치부에 질의회신한 결과를 반영한 것이며, 현재 체비지 또는 시유지를 무상사용하고 있는 법인으로는 4개의 출자기관과 2개의 출연기관이 있는데,

출자기관 : 지하철공사, 도시철도공사, 강남병원, 농수산물도매시장관리공사
 출연기관 : 세종문화회관, 시정개발연구원

- '99.3.4 시장이 시달한 공유재산관리지침의 통보에 따라 시 산하 출자·출연기관의 각각의 조례에서 공유재산의 무상사용과 관련된 규정이 '99.7.26부로 모두 삭제되었는바, 7월 26일 이후 본 개정조례안의 시행일까지는 조례 제23조제1항에 의거 해당되는 대부료 또는 사용료(1000분의 25)가 부과되어야 할 것임.
- 안 제25조의 건물대부료 산출기준의 규정은 건물의 복층화, 용도 및 가격의 다양화 등으로 공정하고 형평성 있는 임대료 기준을 설정하여 분쟁이나 오해의 소지를 명확히 하는 것으로서 매우 바람직한 기준으로 사료됨.
- 안 제31조의3에서는 잡종재산의 신탁에 대하여 부동산관리신탁, 처분신탁, 토지신탁 등 3종류로 한다고 규정하고 있는바, 이는 지방재정법 제83조의2(잡종재산의 신탁) 및 동법시행령 제102조의4제6항의 규정에 의거 신탁운영에 토지 및 그 정착물의 잡종재산의 신탁에 대하여 필요한 사항을 정하도록 한 것으로서 보다 구체적인 신탁운영규정이 필요하다 하겠습니까.
- 기타 안 제39조(매각대상재산의 범위 등), 제43조(부당한 소건 배제) 등 나머지 조항 등은 지방재정법령과의 중복이나 불합리한 부분을 정비한 것임.

따라서 본 개정조례안은 지방재정법시행령의 개정부분을 행정자치부의 조례개정표준안에 따라 조례에 반영한 것으로써 공유재산의 관리·처분을 효율적으로 하는 한편, 외국인투자촉진법위 확대, 영세서민 보호 등 상위법령 등에 저촉되는 것은 없습니

6. 검토의견

- 서울특별시공유재산관리조례중개정조례안에 대한 검토결과를 보고드리겠습니다.
- 먼저, 제안이유와 그 동안의 개정경위를 개괄적으로 말씀드리고, 이어서 종합의견을 말씀드리겠습니다.
- 동 개정조례안은 '99.10.5 서울특별시장으로부터 제출되어 '99.10.9 우리 위원회에 회부되었습니다.
- 제안이유는 지방재정법시행령 개정에 따라 조례로 위임한 사항을 정하고, 기타 현행규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 보완·정비코자 하는 것입니다.
- 동 조례안의 개정경위는
 - '99. 4.30 : 지방재정법시행령 개정
 - '99. 5.31 : 행정자치부 공유재산관리조례표준안 시달
 - '99. 6.11 : 자치구 및 시 산하 부서 재산관리 담당공무원 의견수렴을 위한 회의 개최
 - '99.8.25~9.14 : 공유재산관리조례개정안 입법예고
 - '99. 9.28 : 재산관리과 실무자 회의에서 최종 개정안 검토작업 완료
 - '99.10. 4 : 개정안 방침결정(부시장)
 - '99.10. 5 : 조례·규칙심의회 심의에서 원안대로 의결(시장)후 시의회에 제출
 - '99.10. 9 : 의장으로부터 우리 위원회에 되었습니다.
- 다음은 주요 개정내용을 간략하게 보고드리겠습니다.
- 공유재산심의회 심의사항 중 일부를 폐지하거나 생략할 수 있도록 하였고,
- 공유재산의 매각·대부대상 및 매각대금감면대상 외국인투자기업의 범위를 확대 하였습니다.
- 철거주민 및 생활보호대상자에 대하여

공유재산 매각대금 분할납부 규정을 10년 이내 8% ⇒ 10년 이내 5%로 완화하였습니다.

- 주택재개발구역 내 점유토지를 당초계약자로부터 매입한 자에게도 분할납부규정을 승계하여 매매계약을 1회에 한하여 변경할 수 있도록 하였고,
- 주거용 건물이 있는 공유재산의 대부시 생활보호대상자에 대하여 최저요율을 적용토록 완화(1000분의 25 ⇒ 100분의 10) 하였습니다.
- 또한 시가 자본금을 출자 또는 출연한 법인에 대한 대부료 또는 사용료의 요율을 최저요율인 1000분의 10을 적용토록 신설하고,
- 공유재산을 대부 희망자가 없어 2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우에는 산출한 대부료의 20% 범위 내에서 감액 조정할 수 있도록 하였으며,
- 부동산 관리신탁, 부동산 처분신탁, 토지 신탁 등 신탁의 종류를 신설하였습니다.

□ 끝으로 검토의견을 말씀드리겠습니다.

- 동 개정조례안은 상위법인 지방재정법의 개정에 근거하여 행정자치부에서 “조례표준안”을 각 시·도에 시달함에 따라 서울특별시에서도 그 동안 운영상 일부 미비점을 보완하고 우리 실정에 맞도록 개정코자 하는 것은 동 조례 개정안은 때늦은 감은 있으나 타당하다고 사료됩니다.
- 특히, 제114회 임시회의시 김길원 의원님께서 발의하시고 우리 위원회 안으로 채택되어 개정되었던 재개발지역의 시유지에 대한 분납조건, 이자율 등에 대하여 그동안 야기되었던 많은 민원이 발생되었으나 이를 해소하게 되었고, 재개발지역 주민들로부터 감사와 환영을 받았습니다.
- 그러나 영세한 재개발 주민들의 민원은 또 다시 시작되었습니다. 그것은 승계자에게 분납조건과 이자율 등이 적용되지 않아 매매를 할 수 없어 주민들의 어려움은 물론 재개발사업조차도 어려움에 처하게 된 조합이 많이 발생하게 된 현실을 감안하여 원매인들로부터 승계한 승계자에게도 1회에 한하여 20년 분할조건에 연리 5%의 이자율을 적용하도록 개정코자 하

는 것은 매우 고무적이고 타당하다 아니 할 수 없습니다.

- 다만, 지방재정법시행령 83조의2(재산매각대금의 용도 등)의 규정에 의하면 지방자치단체장은 공유재산을 매각하는 때에는 그 매각대금을 매각재산에 상용하는 새로운 재산 조성비에 충당하도록 노력하여야 한다 라고 강제규정 하고 있습니다. 그러나 동 조례에는 재산 조성에 관한 규정은 규정하고 있지 않으며, 그 동안 우리 서울시가 과연 시유재산 조성을 위하여 얼마나 노력하였는지, 또한 조성비는 어느 정도였는지 아쉬움이 있다 할 것입니다.

.....
 서울특별시수입증지조례개정조례안에 대한 수정안

서울특별시수입증지조례개정조례안중 다음과 같이 수정한다.

안 제4조제3항중 “계약절차 등에”를 “계약절차, 계약기간 등에”로 한다.

안 제9조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②수입증지 판매공무원 또는 판매인으로서 수입증지를 구입한 자로서 사용하고 남은 수입증지를 판매인에게 교환 또는 환매(오손 또는 훼손되어 판매에 부적합하다고 인정되는 것은 제외한다)를 청구할 수 있다. 이 경우 환매가격은 액면금액의 100분의 95에 상당하는 금액으로 하고, 10원 미만은 계산하지 아니한다.

안 제10조를 제11조로 하고, 제10조를 다음과 같이 신설한다.

제10조(변상책임) 수입증지를 출납·보관하는 직원으로 임명된 자에 대하여는 손·망실의 경우 회계관계직원등의책임에관한법률 제4조 내지 제7조의 규정을 준용한다.

안 부칙 제2항을 다음과 같이 한다.

②(판매인에 대한 경과조치) 이 조례 시행 전에 수입증지 판매인으로 지정받은 자가 계속하여 수입증지를 판매하고자 하는 경우에는 2000년 3월 31일까지 이 조례에 의하여 계약을 체결하여야 한다.

서울특별시수입증지조례개정조례안