가 직접 공용·공공용 또는 공익사업에 사용할 때와 서울시가 출자·출연한 법인이 목적사업에 사용할 때를 추가로 대상에 편입한 것은 지방재정법시행령을 준용한 것으로 합당한 조치라고 판단되고

○ 대부료의 면제대상에 서울시의회의 동의를 얻어 서울시가 출자·출연한 법인에 대부하는 경우를 추가한 것도 지방재정법시행령을 준용한 것으로 바람직하다고 보며

○ 대부기간은 현행 1년이나 국가·지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하거나 지방공기업, 공사, 공무원연금관리공단이 직접 사업목적으로 사용할 때에는 5년까지 가능토록 하였으며, 이는 공익사업의 경우 대부기간을 탄력적으로 운용토록 하기 위한 것으로 타당한 조치라고 사료되고

○ 대부료가 연간 50만원을 초과하는 경우에는 4회 이내 연 8%의 이자를 붙여 분할납부 가능토록 한 것은 지방재정법시행령을 준용한 것으로 타당하다고 보며

○ 체비지를 신탁에 의하여 관리하거나 처분할 수 있도록 신설한 것은 도시개발법에 근거하였으며 재산을 전문기관이나 회사 등에 맡겨 효율적으로 관리하고 처분하기 위한 것으로 바람직하다고 사료됨.

○ 결론적으로 본조례안의 내용에 대해서는 법령에 위임된 사항이 많지 않고 기존의 체비지대부료 등 부과·징수조례와 체비지 관리 및 처분규칙을 통합 보완하였고 체비지의 매각대상, 방법, 대부대상, 대부요율 등에 대하여는 지방재정법시행령과 서울특별시공유재산관리조례를 준용하고 있어 조문수정 여지는 좁다고 보나 일부 수정, 보완 여지가 있는 사항은 위치와 형태가 부적합한 체비지 및 공익법인과 사회복지법인 등의 수의계약 대상 포함여부, 시장상인조합에 대한 수의계약 및 분할납부 가능여부, 지장물의 대소에 따른 할인율 폭의 조정, 현실이율에 적합한 대부 및 연체이율의 하향조정 등의 여지는 있다고 사료되고, 또한 현재 남아 있는 체비지는 대부분 매각이 잘되지 않는 토지인 바 매각대금을 일괄 납부시 할인제도를 도입하는 등 매각을 촉진시킬 수 있는 대책의 보완이 필요하다고 사료됨.

6. 질의 및 답변요지 : 생략
7. 토론요지 : 없음
8. 소위원회 심사보고의 요지 : 소위원회 구성 없음
9. 심사결과 : 원안가결
10. 소수의견의 요지 : 없음
11. 기타 필요한 사항 : 없음

서울특별시도시개발체비지관리조례안

제1장 총 칙

제1조(목적)이 조례는 서울특별시가 시행하는 도시개발사업 등에서 지정된 체비지의 관리 및 처분에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례의 적용을 받는 체비지는 다음 각호의 1과 같다.

1. 서울특별시가 시행하는 도시개발사업에서 도시개발법(이하"법"이라 한다) 제33조의 규정에 의하여 지정된 체비지
2. 토지구획정리사업법폐지법률에 의하여 서울특별시도시개발특별회계에 귀속된 체비지

제2장 체비지의 매각

제3조(매각결정) 시장은 사업지구의 환지가 지정된 후 매각이 가능한 체비지는 매각하여야 한다.

제4조(매각방법) ①시장은 체비지를 일반경쟁입찰에 의하여 매각하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 수의계약으로 매각할 수 있다.

1. 지방재정법시행령 제95조제2항 각호의 1에 해당하는 때
2. 서울특별시장이 공용 또는 공공용으로 사용하고자 하는 때
3. 사립학교법에 의한 학교법인이 서울특별시교육감의 추천을 받아 초·중·고등학교의 설립 부지로 사용하고자 하는 체비지를 당해 법인에게 매각하는 때
4. 도시개발구역지정 이전부터 건물 또는 시설이 있는 체비지를 그 건물 또는 시설의 소유자에게 매각하는 때
5. 건축물관리대장에 등재되어 있는 허가건축물 또는 서울특별시도시재개발사업조례 제2조제1호의 규정에 의한 기존무허가건축물이 점유하고 있는 체비지를 건물소유

자에게 매각하는 때

6. 학교·공장·회사·주택 또는 기타 시설이 점유하고 있거나 그 경내에 위치한 체비지로서 이를 타에 매각하기가 불가능하거나 타에 매각하는 것이 현저히 불합리하다고 인정하는 때

②시장은 상반된 이해관계인끼리 사실상 또는 소송상 분쟁 중에 있거나 분쟁이 우려되는 체비지 또는 수의계약에 의하여 매각하는 것이 불합리하다고 인정되는 체비지는 제1항 단서의 규정에 불구하고 일반경쟁입찰에 의하여 매각하여야 한다.

제5조(매각가격의 결정) ①일반경쟁입찰에 의하여 매각하는 체비지의 예정가격은 지방재정법시행령 제96조제2항의 규정에 의하여 산정한 시가를 기준으로 시장이 결정하되, 서울특별시공유재산관리조례 제7조의 규정에 의한 서울특별시공유재산심의회(이하"심의회"라 한다.)의 심의를 거쳐 결정한다.

②수의계약으로 매각하고자 하는 체비지의 가격은 제1항의 시가를 기준으로 하여 심의회(자치구의 경우에는 구공유재산심의회를 말한다)의 사정가격으로 정한다. 다만 제4조제1항제1호의 규정에 의하여 재공고 입찰에 붙인 경우에 입찰자 또는 낙찰자가 없어 수의계약으로 매각하는 체비지의 가격은 제1항의 규정에 의한 입찰예정가격으로 한다.

제6조(매각공고)시장은 일반경쟁입찰에 의하여 체비지를 매각하고자 하는 때에는 국가를당사자로하는계약에관한법률시행령 제33조에서 정하는 바에 따라 이를 공고한다.

제7조(입찰 등) ①체비지매각의 일반경쟁입찰은 1인 이상의 유효한 입찰로서 성립한다.

②제1항에 규정된 사항 이외에 입찰에 관한 사항, 낙찰자의 결정, 계약에 관하여는 지방재정법 및 동법시행령과 서울특별시공유재산관리조례에 의한다.

제8조(매각대금의 납부)①체비지의 매각대금은 계약일부터 60일 이내에 일시에 납부하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 분할 납부하게 할 수 있다.

1. 서울특별시공유재산관리조례 제22조 각항 또는 제22조의2 각호의1에 해당하는 때. 이 경우 분할납부 기간과 이자는 서울특별시공유재산관리조례에서 정한 바에 의한다
2. 서울특별시가 공용 또는 공공용지로 사용하고자 하는 때. 이 경우 10년 이내의 기간으로 하며 연 5%의 이자를 붙인다.
3. 학교법에 의한 사립학교법인이 서울특별시교육감의 추천을 받아 초·중·고등학교 설립을 위한 부지로 사용하고자 하는 때. 이 경우 10년 이내의 기간으로 하며 연 5%의 이자를 붙인다.
4. 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 공공사업으로 인하여 철거되는 지역의 상인들이 설립한 조합에 시장용지를 매각하는 때. 이 경우 5년 이내의 기간으로 하며 연 8%의 이자를 붙인다.
5. 제4조제1항의 제4호 및 제5호에 해당하는 체비지를 매각하는 때. 이 경우 5년 이내의 기간으로 하며 연 8%의 이자를 붙인다.

②체비지의 매각대금을 납부기한 내에 납부하지 아니한 경우에는 연리 15%의 연체이자를 가산하여 징수한다. 다만, 분납의 경우에는 분납매각대금에 대하여만 연체이자를 징수한다.

③제1항의 단서 규정에 의한 분할납부는 총매각대금에서 계약금액을 제외한 잔액에 대하여 균등 분할하여 납부하도록 하여야 한다.

④시장은 제1항의 규정에 의하여 매각대금 잔액을 납부하는 경우에는 과세자료를 작성하여 관할구청장과 세무서장에게 통보하여야 한다.

제9조(지장물 점유 체비지의 매각)①시장은 제4조제1항제5호에 해당하는 건축물을 제외한 신발생무허가건물 등의 지장물로 인하여 매각하기가 어렵거나 매수자가 이용하는데 제약을 받을 것이 예상되는 체비지를 매수자가 지장물을 처리하는 조건으로 매각대금의 일부를 할인하여 매각할 수 있다. 이 경우 할인금액은 매각대금의 5%를 초과하여서는 아니 된다.

②제1항의 규정에 의하여 매각대금을 할인하여 매각하고자 하는 때에는 제6조의 규정에 의한 매각공고에 대상체비지, 지장물의 종류·규모 및 할인금액 등을 함께 공고하여야 하며, 할인금액의 산정방법은 규칙으로 정한다.

제10조(매수자의 명의변경 및 체비지 사용승인)①시장은 매수자가 매각대금을 완납하고

환지처분 전에 당해 체비지를 담보로 하여 금융기관 등으로부터 융자를 받은 후에 체비지 명의변경을 요청하는 경우에는 이를 승인할 수 있다.

②매수자가 제1항의 규정에 의하여 명의변경을 요청하고자 하는 때에는 융자를 받은 금융기관의 동의서를 첨부하여야 한다.

③시장은 매수자가 제8조제1항 단서의 규정에 의하여 매각대금을 분할납부 하는 체비지의 매각대금을 1회 이상 납부하고 그 체비지를 사용하고자 하는 때에는 이를 승인할 수 있다.

제11조(대토)①시장은 체비지의 매각계약을 체결한 후 환지변경이나 기타의 사유로 인하여 계약이행이 불가능하게 된 때에는 당초 계약을 해제하고 그에 상당하는 다른 체비지로 대토할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 대토하는 경우 계약이 해제되는 체비지의 가액은 해제하는 때의 가액으로 하고, 대토할 체비지의 가액은 대토하는 때의 가액으로 한다. 이 경우 가액의 차액은 고액인 체비지가액의 25%를 초과하여서는 아니되며 이를 금전으로 정산하여야 한다.

제12조(계약의 해제)①시장은 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 체비지의 매매계약을 해제할 수 있다.

1. 매수자가 허위진술 또는 허위증빙서류를 제출하였거나 기타 부정한 방법으로 재산을 매수한 것이 발견되는 때
2. 용도가 지정된 체비지를 매수자가 당해 용도 이외의 목적으로 사용한 때
3. 매수자가 매각대금의 납기 전에 포기서를 제출한 때
4. 매각한 체비지가 실측결과 현저하게 지적이 감소하여 매수자가 계약의 해제를 요청하는 때

②제1항의 규정에 의하여 계약이 해제되는 때에는 계약보증금은 시에 귀속된다. 다만, 제1항제4호의 사유로 인하여 해제되는 때에는 그러하지 아니하다.

③제1항의 규정에 의하여 계약이 해제되는 경우 시장은 당해 체비지관리자에게 계약해제 내용을 통보하고, 계약자에게는 계약해제 내용과 계약보증금의 귀속에 관한 내용을 함께 통지하여야 한다

제13조(소유권의 이전) ①매수자는 도시개발사업 환지처분 후에 다음 각호의 서류를 구비하여 시장에게 소유권 이전 신청을 하여야 한다.

1. 매도증서
2. 위임장 교부신청서
3. 기타 필요한 서류

②시장은 제1항의 규정에 의한 신청서를 접수한 때에는 청산여부를 확인한 후 매도증서 및 위임장을 교부하여야 한다. 다만, 소송이 제기된 체비지는 그러하지 아니하다.

③제2항의 규정에 불구하고 시장은 체비지의 매각대금을 분할 납부하게 하는 경우에는 매각대금이 완납되기 전에 소유권을 이전할 수 있다. 이 경우 저당권설정 등 채권의 확보를 위하여 필요한 조치를 취하여야 한다.

④제2항의 규정에 의하여 매도증서 및 위임장을 교부하는 때에는 매도일자는 잔금납부일자로 하고, 등기 원인일은 계약일로 한다.

⑤소유권이전에 따른 제반비용은 매수자의 부담으로 한다

제14조(지적의 증감처리)①시장은 환지처분으로 매각체비지의 지적증감이 발생하는 경우에는 매매계약서의 약정조항에 의하여 정산한다.

②시장은 제1항의 규정에 의하여 지적이 증가된 면적에 대한 매각대금을 정산한 때에는 증가면적분에 대한 과세자료를 관할구청장 및 세무서장에게 통보하여야 한다.

제3장 체비지의 대부 등

제15조(대부의 대상)시장은 제3조의 규정에도 불구하고 다음 각호의 1에 해당하는 체비지는 대부할 수 있다.

1. 건축물관리대장에 등재된 허가건축물이 점유하고 있는 체비지
2. 서울특별시도시재개발사업조례 제2조제2호의 규정에 의한 기존무허가건축물이 점유하고 있는 체비지
3. 국가 또는 지방자치단체가 직접 공용·공공용 또는 공익사업에 사용하고자 하는 체비지
4. 농업협동조합법 제2조의 규정에 의한 농업협동조합, 축산업협동조합, 수산업협동조합법 제2조의 규정에 의한 수산업협동

조합이 농산물·축산물 또는 수산물의 가격안정과 유통개선을 위하여 직거래판매장을 직접 설치·운영하고자 신청하는 체비지

5. 중소기업협동조합법 제3조의 규정에 의한 중소기업협동조합이 중소기업제품의 구매촉진 또는 판로확대를 위하여 전시판매장을 직접 설치·운영하고자 신청하는 체비지

6. 서울특별시가 설치한 공기업법 또는 출자·출연한 법인이 목적사업에 사용하고자 신청하는 체비지

7. 도시개발사업 완료 공고일까지 미매각된 체비지로서 규칙으로 정하는 경우

제16조(대부료의 부과·징수) ①시장은 제15조의 규정에 의하여 체비지를 대부하고자 하는 때에는 대부계약을 체결하고, 서울특별시공유재산관리조례 제23조 및 제23조의2의 규정에서 정하는 대부요율에 의하여 산정한 대부료를 부과·징수한다

②시장은 다음 각호의 규정에 따라 제1항의 규정에 의한 대부료를 면제하거나 감면할 수 있다.

1. 전액 면제 : 다음 각목의 1에 해당하는 경우

가. 서울특별시공유재산관리조례 제23조의3제1호각목의 1에 해당하는 사업에 사용하도록 대부하는 경우

나. 국가 또는 지방자치단체가 직접 공용·공공용 또는 공익사업에 사용하도록 대부하는 경우

다. 지방자치단체가 시행하는 사업을 위하여 이전시키는 공익시설의 소유자가 이전에 소요되는 기간동안 당해 시설과 직접 관련된 체비지를 사용하도록 대부하는 경우

라. 서울특별시가 설치한 공기업 또는 출자·출연한 법인의 목적사업에 사용하도록 서울특별시의회의 동의를 얻어 대부하는 경우

2. 일부 감면 : 서울특별시공유재산조례 제23조의2제2호 및 제3호에서 정한 사업에 사용하도록 대부하는 경우로써 감면비율은 당해 조례에서 정한 바에 의함.

제17조(변상금의 부과·징수) ①시장은 대부받지 아니하고 체비지를 점유하거나 사용·수익한 자에 대하여는 지방재정법 제87조의 규정에 의한 변상금을 부과·징수한다.

제18조(대부기간)대부기간은 체비지를 점유하는 기간으로 하되 점유기간이 1년을 초과하는 경우에는 1년 단위로 계약을 체결한다. 다만, 다음 각 호의1에 해당하는 경우에는 5년 이내의 기간을 정하여 대부계약을 체결할 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하고자 하는 때

2. 지방공기업법, 정부투자기관관리기본법에 의하여 설립된 법인 또는 공무원연금법에 의하여 설립된 공무원연금관리공단이 직접 사업목적에 사용하고자 하는 때

제19조(대부료 등의 징수시기)①대부료는 매 회계년도별로 부과·징수한다.

②변상금은 매 회계년도별로 부과·징수하되 다음년도 2월 말일까지 부과하여야 한다. 다만, 당해 체비지의 매각 등 특별한 사유가 있는 경우에는 수시로 부과·징수할 수 있다.

제20조(납부기한)대부료 또는 변상금의 납부기한은 납입고지서 발부일부터 60일 이내로 한다. 다만 연간 대부료가 50만원을 초과하는 경우에는 4회 이내에서 연 8%의 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있다.

제21조(대부료 등의 징수방법)①시장은 제16조의 규정에 의한 대부료 또는 변상금을 징수하고자 하는 때에는 납입고지서를 발부하여야 한다.

②시장은 대부료 또는 변상금을 제20조의 규정에 의한 납부기한 내에 납부하지 아니하는 때에는 지방세징수의 예에 의하여 체납처분할 수 있다.

제22조(연체이자의 징수)시장은 대부료 또는 변상금을 납부기한 내에 납부하지 아니한 경우에는 연리 15%의 연체이자를 가산하여 징수한다.

제23조(관리대장의 비치)①시장은 대부료 및 변상금의 징수 등에 관한 대장을 비치하여야 한다.

②시장은 매년 1회 이상 체비지에 대한 현장을 조사하여 관리대장에 그 내용을 기록하여야 한다

③시장은 제2항의 규정에 의한 조사결과 시정을 요하는 사항이 있는 경우에는 이에 대한 시정조치계획을 수립·시행하여야 한다.

제24조(체비지의 신탁)①시장은 체비지를 신탁하고자 하는 때에는 서울특별시공유재산관리조례의 관련규정을 준용한다.

제4장 보 칙

제25조(권한의 위임)①시장은 체비지관리에 관한 다음 각 호의 사무를 체비지의 소재지를 관할하는 구청장에게 위임한다.

1. 체비지의 관리대장비치 및 기록유지, 무단점유예방, 지장물철거 등 개별 체비지의 관리
2. 제4조제1항제4호 내지 제6호(학교용지 제외)의 규정에 해당하는 체비지의 매각
3. 체비지의 대부 및 대부료·변상금의 부과징수. 다만 제15조제3호 및 제6호의 규정에 의하여 대부하는 경우에는 제외한다.

②제1항의 규정에 의하여 구청장에게 관리사무를 위임한 체비지의 대부료·변상금 또는 매각대금의 30%에 해당하는 금액은 당해 자치구에 귀속된다.

제26조(준용)이 조례에 규정되지 아니한 체비지의 매각, 대부료 또는 변상금 부과·징수절차 등에 관하여는 서울특별시공유재산관리조례 및 지방재정법시행령의 해당 규정을 준용한다.

제27조(규칙)이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 2002년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(종전의 계약 등에 관한 경과조치)①이 조례에서 폐지되는 서울특별시체비지대부료등부과·징수조례에 의하여 이루어진 대부계약 또는 변상금의 처분 등에 관하여는 종전의 규정에 의한다.

②이 조례 시행당시 서울특별시체비지관리및처분규칙에 의하여 매각계약이 이루어진 체비지에 대하여는 서울특별시체비지관리및처분규칙에 의한다. 다만, 서울특별시체비지관리및처분규칙의 규정이 이 조례의 규정에 비하여 불리한 경우에는 이 조례의 규정에 의한다.

제3조 (다른 조례의 폐지)서울시체비지대부료등부과·징수조례는 이를 폐지한다.

.....

2001년도시유재산관리계획변경계획안 심 사 보 고 서

의안 번호	939

2001년 9월 일
행정자치위원회

1. 심사경과
 가. 제안자 및 제안일자 : 2001년 8월 20일, 서울특별시장 제출
 나. 회부일자 : 2001년 8월 22일
 다. 상정일자 : 제128회 서울특별시의회 임시회 제1차 행정자치위원회 (2001년 9월 4일 상정)
 제128회 서울특별시의회 임시회 제3차 행정자치위원회 (2001년 9월 12일 의결)
2. 제안설명의 요지
 (제안설명자 : 행정관리국장 김건진)
 가. 제안이유
 ○정신지체장애자 재활을 위한 공간마련을 목적으로 노원구 공릉동 656-3 대지 998㎡를 사회복지법인 다운회에 수의계약으로 매각하고,
 ○주택공급을 위하여 중랑구 산본동 및 양천구 신월동, 신정동 일대 대지 1,854㎡를 재건축조합과 우정건설에 수의계약으로 매각하고자 하는 것임.
3. 전문위원 검토보고 요지
 (전문위원 : 김태호)
 가. 수의계약의 법적근거
 ○장애인복지법 제43조
 "국가와 지방자치단체는 장애인복지시설의 설치 또는 장애인복지단체의 장애인복지사업 관련시설의 설치를 위하여 필요한 자에게 국·공유지 및 시설 등을 우선 매각하거나 임대 또는 무상으로 대부할 수 있다.
 ○주택건설촉진법 제24조
 "국가 또는 지방자치단체는 국민주택규모 이하의 주택을 건설하는 주택과 주택조합이 건설하는 주택을 위하여 국·공유지를 매수나 임대를 원하는 자가 있을 때에는 타에 우선하여 그에게 매각하거나 임대할 수 있다. 이와 같은 근거에 의거 수의계약에는 문제가 없음.
 나. 사후관리