

서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의 안 번 호	1610
------------	------

2017. 2. 21
도시계획관리위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2017년 2월 6일 서울특별시장
- 나. 회부일자 : 2017년 2월 7일
- 다. 상정 및 의결일자
 - 제272회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2017.2.21. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지 (진희선 도시재생본부장)

- 가. 제안이유
 - 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」이 개정('16.7.12.시행)됨에 따라, 이와 관련된 「서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례」를 일부 개정하고자 함.
- 나. 주요내용
 - 공유재산의 매각대금·대부료·변상금 등을 분할납부하는 경우의 이자율 조정(안 제8조제1항제2호부터 제5호, 제20조제1항 및 제2항)
 - 구청장에게 위임한 체비지 변상금의 징수교부율 조정(안 제25조제2항)

3. 참고사항

- 가. 관계법령
 - 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음
- 다. 협의사항
 - (1) 법무담당관(규제심사) : 신설(강화) 규제 없음
 - (2) 예산담당관(비용추계) : 해당사항 없음
 - (3) 감사담당관(부패영향평가) : 원안동의
 - (4) 여성정책담당관(성별영향분석평가) : 원안동의
 - (5) 갈등조정담당관(갈등영향분석평가) : 갈등사항 없음
 - (7) 그 밖에 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본부·국 협의 사항 : 해당사항 없음
- 라. 기타
 - (1) 입법예고(2016. 12. 29. ~ 2017. 1. 18.) 결과 : 의견 없음

(2) 신·구조문 대비표 : 별도 붙임

(3) 비용추계 등 자료 : 별도 붙임

4. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 관련법령 개정사항을 반영하려는 것으로 2017년 2월 6일 서울특별시장이 제출하여 2월 7일 우리위원회에 회부되었음.
 - 주요 내용은 ‘공유재산 및 물품관리법 시행령’(이하, 공유재산 시행령) 개정에 따라 (‘16.7. 붙임1), 체비지의 매각대금·대부료·변상금¹⁾ 등의 분할납부 이자율을 종전 연 3퍼센트에서 행정자치부장관이 고시하는 이자율을 적용토록 하고, 구청장에 위임한²⁾ 체비지 변상금의 징수교부율을 종전 40%에서 50%로 상향조정하는 것임.
 - 행정자치부 고시(제2016-30호, ‘16.8.)³⁾에 의하면, **분할납부 이자율** 등은 월별 변동 이자율의 형태로 전국은행연합회에서 가장 최근에 공시한 “신규취급액기준 코픽스⁴⁾”를 매월 새로 적용·고시토록 하고, 이 고시이자율을 분할 납부고지 시점마다 적용토록 함.
- 금융시장의 변동성을 감안하여 체비지 매각대금·대부료·변상금 등에 변동금리를 적용토록 한 것으로 이해되며, 그 동안 시장금리가 비교적 낮았던 반면 서울시 이자율은 연 3% 고정금리로 서울시의 금리가 시장 금리보다 높다는 불만이 제기되어 왔던 상황에서 다소 늦은 감은 있으나 변동금리의 적용은 타당하다고 사료됨.
- 참고로, 최근 신규취급액기준 코픽스를 살펴보면 1.56% 이하로서 서울시 종전 이자율 3%의 절반 수준임.

-
- 1) 통상적으로, 대부료는 납부하는 사용료를 의미하고, 변상금은 사용하거나 대부계약 없이 국공유재산을 사용·수익하거나 점유한 자에게 부과하는 금액을 말함
 - 2) **이 조례 제25조(권한의 위임)** ① 시장은 체비지관리에 관한 다음 각 호의 사무를 체비지의 소재지를 관할하는 구청장에게 위임한다.
 3. 체비지의 대부 및 대부료·변상금의 부과·징수. 다만, 제15조제3호부터 제6호까지에 따라 대부하는 경우에는 제외한다.
 - 3) **행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율**(행정자치부 고시 제2016-30호, ‘16.8.3.)
 1. 지방자치단체 공유재산 운영기준 제20조(고시이자율의 산정)
 - ① 영 제11조의3, 제14조, 제32조, 제39조, 제45조, 제81조 및 제82조에서 규정하는 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율은 **월별 변동 이자율**의 형태로 한다.
 - ② 제1항에 따라 매월 새로 적용하는 고시이자율은 **전국은행연합회에서 가장 최근에 공시한 “신규취급액기준 COFIX”**로 한다.
 - ③ 제1항에 따라 적용하는 사용료, 대부료, 매각대금, 교환차금 및 변상금의 분할납부 이자율은 **분할 납부고지 시점마다 제2항의 고시이자율을 적용**한다.
 - 4) **코픽스(COFIX, cost of funds index, 자금조달비용지수)**는 ‘10.2.16. 처음 도입된 주택담보대출 기준금리를 말함. 은행연합회가 시중 9개 은행의 자금조달 금리를 취합한 뒤, 은행별 조달잔액을 참작해 가중평균 금리를 구하는 방식으로 산출되어 매달 15일 발표됨. 코픽스 산출 기준이 되는 은행의 자금조달원에는 정기에·적금, 주택부금, 양도성예금증서(CD), 금융채 등이 포함되고, 금리가 낮은 요구불예금과 수시입출식 예금은 제외됨. 코픽스는 은행의 월말 자금잔액을 기준으로 한 ‘잔액 기준 COFIX’와 한 달 동안 신규로 조달한 자금을 기준으로 금리를 계산한 ‘신규취급액 기준 COFIX’ 두 가지로 나뉘고, 은행들은 고객들에게 대출할 때 코픽스를 기준으로 일정한 가산금리를 더한 금리를 고객들에게 적용함(출처: 시사상식사전, 박문각)

공시일	신규취급액기준코픽스
2017- 1-15	1.56
2016-12-15	1.51
2016-11-15	1.41
2016-10-17	1.35
2016- 9-19	1.31

- 이 개정조례안 외에도 공유재산 시행령을 반영하여 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 개정이 추진 중이어서(제272회 임시회 제출), 개정이 되면 서울시 전반적으로 일반재산 매각대금 등의 분할납부 이자율은 종전 연 3%에서 행정자치부장관이 고시하는 이자율로 변경될 예정이다.
- 다만, 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」에서 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」에 따른 교지의 임대료 또는 매각대금의 분할납부 이자율을 연 3%로 적용하고 있는데⁵⁾, 해당 규정도 일관되게 개정을 추진하여 통일된 이자율을 적용하는 것이 필요하다고 판단됨.
- 한편, 체비지의 변상금 징수는 구청장에 위임되어 있고 변상금 징수액의 40%가 자치구에 귀속되나, 대부받지 아니하고 체비지를 점유하거나 사용 수익한 자에 대해 부과하는 변상금의 징수 어려움을 감안하여 **변상금 징수교부율**을 종전 40%에서 50%로 상향 조정한 것으로 이해됨.
- 분할납부 이자율 조정에 따라 6천 1백만원의 수입 감소가 예상되고, 변상금 징수교부율 조정에 따라 약 3천만원 정도의 추가 지출이 예상되나, 금융시장 상황의 반영 및 자치구 세입 증대 등의 효과가 기대되므로 이 개정조례안은 타당하다고 사료됨.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 생략

7. 심사결과 : 수정 가결 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

5) 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제26조(교지의 임대료 또는 매각대금의 감면 등) ①법 제25조제8항에 따라 지방자치단체가 소유하는 토지등을 임대 또는 매각하는 경우에는 조성원가를 기준으로 하여 임대 또는 매각할 수 있다.

② 법 제25조제8항에 따라 토지등의 매각대금은 20년의 범위 안에서 분할 납부하게 할 수 있다.

③ 교지의 임대료 또는 매각대금의 분할 납부와 관련하여 필요한 사항은 제1항 및 제2항의 범위 안에서 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

서울특별시 주택사업특별회계 조례

제7조의2(교지의 임대료 요율 또는 매각대금의 분할납부 등) ② 특별법 영 제26조제3항에 따라 교지를 매각하는 경우 매각대금은 20년 이내의 기간으로 조성원가에 연 3퍼센트의 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있다.

③ 교지의 임대료 및 매각대금의 분할 납부 등과 관련하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」에 따른다.

서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	관련 1610
----------	---------

제안일자 : 2017. 2. 21
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 분할납부 이자율 관련 규정을 보다 체계적으로 정리함

2. 수정 주요내용

- 안 제8조제1항 및 안 제20조의2에 해당하는 이자율은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제1항을 준용토록 함

서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제8조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “있다.”를 “있으며, 이 경우 이자율은 「공유 재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제1항을 준용한다.”로 한다.

안 제8조제1항제1호 중 “기간과 이자는”을 “기간은”으로 하고, 같은 항 제2호부터 제5호까지 각 호 중 “하며 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙인다.”를 “한다.”로 한다.

안 제20조의2 제1항 및 제2항 중 “행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한”을 “제8조제1항 각 호외의 본문 중 후단에 따른”으로 한다.

수정안 조문대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
제8조(매각대금의 납부) ① 체비지의 매각대금은 계약 일로부터 60일 이내에 일시 에 납부하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분할 납 부하게 할 수 있다.	제8조(매각대금의 납부) ① ----- ----- ----- ----- -----.	제8조(매각대금의 납부) ① ----- ----- ----- ----- ----- 있으며, 이 경우 이자율은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제3 9조제1항을 준용한다.
1. 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」 제36조에 해당하는 때. 이 경우 분할 납부 기간과 이자는 「서울 특별시 공유재산 및 물품 관 리조례」에서 정한 바에 따 른다.	1.----- ----- ----- ----- -----.	1.----- ----- ----- 기간은 ----- -----.

<p>2. 서울특별시가 공용 또는 공공용지로 사용하려는 때. 이 경우 10년 이내의 기간으로 하며 연 3퍼센트의 이자를 붙인다.</p>	<p>2. ----- ----- ----- 하며 행정자치부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙인다.</p>	<p>2. ----- ----- ----- 한다.</p>
<p>3. 「사립학교법」에 따른 학교법인이 서울특별시교육감의 추천을 받아 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 설립을 위한 부지로 사용하려는 때. 이 경우 10년 이내의 기간으로 하며 연 3퍼센트의 이자를 붙인다.</p>	<p>3. ----- ----- ----- 하며 행정자치부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙인다.</p>	<p>3. ----- ----- ----- 한다.</p>
<p>4. 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 공공사업으로 인하여 철거되는 지역의 상인들이 설립한 조합에 시장용지를 매각하는 때. 이 경우 5년 이내의 기간으로 하며 연 3퍼센트의 이자를 붙인다.</p>	<p>4. ----- ----- ----- 하며 행정자치부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙인다.</p>	<p>4. ----- ----- ----- 한다.</p>
<p>5. 제4조제1항제4호 및 제5호에 해당하는 체비지를 매각하는 때. 이 경우 5년 이내의 기간으로 하며 연 3퍼센트의 이자를 붙인다.</p>	<p>5. ----- ----- 하며 행정자치부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙인다.</p>	<p>5. ----- ----- 한다.</p>
<p>제20조의2(분할납부) ① 연간 대부료가 100만원을 초과하는 경우에는 연 4회 이내의 범위에서 연 3퍼센트의 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있다.</p>	<p>제20조의2(분할납부) ① ----- ----- 행정자치부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 -----.</p>	<p>제20조의2(분할납부) ① ----- ----- 제8조제1항 각 호외의 본문 중 후단에 따른 -----.</p>
<p>② 변상금이 100만원을 초과하는 경우에는 연 3퍼센트의 이자를 붙여 3년 이내의 기간에 걸쳐 분할 납부하게 할 수 있다.</p>	<p>② ----- ----- 행정자치부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 -----.</p>	<p>② ----- ----- 제8조제1항 각 호외의 본문 중 후단에 따른 -----.</p>

서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “있다.”를 “있으며, 이 경우 이자율은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제1항을 준용한다.”로 한다.

제8조제1항제1호 중 “기간과 이자는”을 “기간은”으로 한다.

제8조제1항 제2호부터 제5호까지 각 호 중 “하며 연 3퍼센트의 이자를 붙인다.”를 “한다.”로 한다.

제20조의2 제1항 및 제2항 중 “연 3퍼센트의”를 “제8조제1항 각 호외의 부분 중 후단에 따른”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제8조(매각대금의 납부) ① 체비지의 매각대금은 계약일로부터 60일 이내에 일시에 납부하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분할 납부하게 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」 제36조에 해당하는 때. 이 경우 분할납부 <u>기간과 이자</u>는 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」에서 정한 바에 따른다. 2. 서울특별시가 공용 또는 공공용지로 사용하려는 때. 이 경우 10년 이내의 기간으로 하며 연 3퍼센트의 이자를 붙인다. 3. 「사립학교법」에 따른 학교법인이 서울특별시교육감의 추천을 받아 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 설립을 위한 부지로 사용하려는 때. 이 경우 10년 이내의 기간으로 하며 연 3퍼센트의 이자를 붙인다. 4. 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 공공사업으로 인하여 철거되는 지역의 상인들이 설립한 조합에 시장용지를 매각하는 때. 이 경우 5년 이내의 기간으로 하며 연 3퍼센트의 이자를 붙인다. 5. 제4조제1항제4호 및 제5호에 해당하는 체비지를 매각하는 때. 이 경우 5년 이내의 기간으로 하며 연 3퍼센트의 이자를 붙인다. <p>② ~ ④ (생략)</p> <p>제20조의2(분할납부) ① 연간 대부료가 100만원을 초과하는 경우에는 연 4회 이내의 범위에서 연 3퍼센트의 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있다.</p> <p>② 변상금이 100만원을 초과하는 경우에는 연 3퍼센트의 이자를 붙여 3년 이내의 기간에 걸쳐 분할 납부하게 할 수 있다.</p>	<p>제8조(매각대금의 납부) ① ----- ----- ----- ----- -- <u>있으며, 이 경우 이자율은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제1항을 준용한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ----- ----- - <u>기간은</u> ----- -----. 2. ----- ----- <u>한다.</u> 3. ----- ----- ----- ----- <u>한다.</u> 4. ----- ----- ----- ----- <u>한다.</u> 5. ----- ----- ----- <u>한다.</u> <p>② ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>제20조의2(분할납부) ① ----- ----- ----- <u>제8조제1항 각 호외의 본문 중 후단에 따른</u> -----.</p> <p>② ----- <u>제8조제1항 각 호외의 본문 중 후단에 따른</u> -----.</p>