

서울특별시교육청 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

검 토 보 고

I. 회부경위

1. 의안번호 : 제2165호
2. 제 출 자 : 서울특별시교육감
3. 제출일자 : 2017. 10. 16.
4. 회부일자 : 2017. 10. 24.

II. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

III. 주요내용

1. 취득 : 5건

- 증축 : 4건

- 급식실, 특별교실 증축 : 1건

(목적) 다양한 교육활동을 위한 특별교실 확충 및 급식환경 개선

(대상교) 중화중

- 체육관, 급식실, 학생식당 증축 : 3건

(목적) 실내체육활동 활성화 및 급식환경 개선

(체육관 증축) 대청초

(체육관, 급식실, 학생식당 증축) 당곡초, 양명초

○ 기부채납 1건

- 목적 : 고덕4~7단지 재건축에 따른 증가학생 배정 및 교육환경 개선

- 대상교 : 고일초

2. 처분 : 1건

- 매각 대상지 : 염리동 17-68외 55필지 4,047㎡

- 매각 사유 : 염리3주택재개발사업구역 내 교육감 소유지에 대한 조합 매수 신청

3. 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상재산

(단위 : ㎡, 천원)

| 구분 | | 내역 | | | 세부내역 | |
|----|------|----|--------|------------|------------|---|
| | | 건수 | 면적 | 금액 | | |
| 합계 | | 6 | 17,613 | 32,980,296 | | |
| 취득 | 계 | 건물 | 5 | 13,566 | 26,407,504 | |
| | 증축 | 건물 | 4 | 5,393 | 12,091,912 | ○ 급식실, 특별교실 증축 1건 ○ 체육관, 급식실, 학생식당 증축 3건 |
| | 기부채납 | 건물 | 1 | 8,173 | 14,315,592 | ○ 고일초 부대시설 증축 1건 |
| 처분 | 매각 | 토지 | 1 | 4,047 | 6,572,792 | |

IV. 검토 의견(수석전문위원 김창범)

1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2017년 10월 16일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제 2165호로 제출되어 2017년 10월 24일 우리 위원회로 회부되었습니다.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”) 제10조 및 같은 법 시행령(이하 “공유재산법 시행령”) 제7조에 따라 급식실 및 특별교실 증축 1건, 체육관 증축 1건, 체육관과 급식실 및 학생식당 증축 2건, 기부채납 1건의 공유재산 취득과 토지매각 1건의 처분에 대해 서울시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

2. 주요 검토의견

가. 급식실 및 특별교실 증축의 건(중화중)

- 중화중 급식실 및 특별교실 증축의 건은 학생들의 오케스트라 활동¹⁾을 위한 특별교실을 증축하고 노후화된 급식시설을 개선하기 위한 것으로,

중화중의 학교 본관동과 후관동 사이를 연결할 수 있도록 별동건물을 증축하여 1층에 급식실과 2,3,4층에 일반학급 2개 규모의 특별교실 3실을 증축하고자 하는 것입니다.

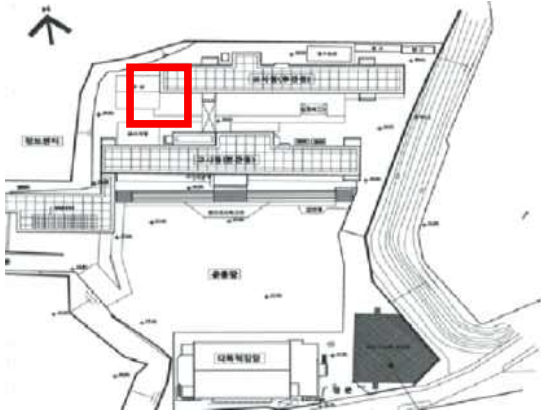
1) 중화중학교는 2012학년도부터 모든 학생이 참여하는 학급별 오케스트라를 통한 지역사회 봉사활동을 진행하고 있음.

- 서울시교육청은 지난 2017년도 2차 추경예산을 통해 중화중의 급식실 증축비 7억 9백만원의 예산을 편성하면서, 향후 특별교실 증축을 위해 교육부로부터 17억 2천 6백만원의 특별교부금을 교부받을 예정이었으나, 실제로 교육부로부터 교부받은 특별교부액은 10억 7천 6백만원에 불과하여(교육시설안전과-9670)2), 당초 계획을 축소하거나 또는 별도의 추가 예산 지원책을 마련할 필요가 있는 것으로 생각되고, 이에 대한 서울시교육청의 설명이 필요할 것으로 생각됩니다.
- 또한 특별교실 증축 대상지가 인접지대 보다 높은 성토지반으로 이루어져 있어 동 증축을 위해서는 지반보강 및 부지경계 석축 조성 등 부대토목 공사가 선행되어야 하는바, 동 토목공사를 위한 추가비용의 규모와 재원 마련에 대한 검토가 추가로 이루어져야 할 것으로 생각됩니다.
- 한편 동 증축의 건은 증축대상지가 본관동 및 후관동 사이에 위치하고 있고, 본관동과 후관동 2층간 연결통로가 조성되어 있어, 증축을 위해서는 연결통로의 철거가 필요하고 증축 공사 추진시 소음 및 안전사고의 위험과 함께 학생들의 교육활동에 지장을 초래할 우려가 있는바, 서울시교육청은 학생들의 안전사고 예방에 만전을 기하는 동시에 학생들의 교육활동에 피해가 발생하지 않도록 최선의 노력을 다해야 할 것입니다.

2) 2017년도 특별교부금(지역교육현안수요) 교부통지(2차)

(단위 : 백만원)

| 기관명 | 사업명 | 요구액 | 교부액 | 검토의견 |
|-----|---------|-------|-------|---|
| 중화중 | 특별교실 증축 | 1,726 | 1,076 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 요구액 조정 1,726 → 1,076 - (특별교실) 540㎡*1,319천원 - (연결통로) 52.5㎡*6,937천원(399㎡→52.5㎡) |



<중화중 급식실 특별교실 증축 대상지>

나. 체육관 증축(대청초)

- 대청초등학교 체육관 증축의 건은 학생들의 우천시 체육활동 및 다양한 교육활동을 위한 공간 마련과 지역사회에 문화 및 생활 체육편의 시설을 제공할 목적으로 운동장 남측에 별도로 증축하는 것입니다.
- 동 증축의 건은 본래 ‘체육관 증축 재정투자 중·장기 추진계획’에 따라 2018년도 증축대상이지만 선순위의 삼릉초 체육관 증축과 함께 이번 2018년도 정기분 공유재산 관리계획안에 포함되었는바, 우선 순위 상으로는 문제가 없다 하겠습니다.
- 다만 대청초 체육관 증축은 1층에 필로티를 설치할 것으로 예상되는바, 최근 우리나라에서 발생되고 있는 지진으로 인해 필로티 건물에 대한 안전성의 문제가 지적되고 있음을 고려할 때, 서울시교육청은 체육관 증축시 1층에 필로티를 설치하는 것이 건물의 안전성에 문제가 없는지 종합적인 검토가 필요할 것으로 생각합니다.

다. 체육관, 급식실 및 학생식당 증축(양명초, 당곡초 2건)

- 금번 공유재산 관리계획안에 포함된 양명초등학교, 당곡초등학교의 체육관, 급식실 및 학생식당 증축의 건은 위생적인 급식환경 제공과 우천시 체육활동 및 학생들의 다양한 교육활동을 위해 추진되는 것입니다.
- 먼저 양명초 체육관, 급식실 및 학생식당 증축의 건은 학교내 운동장 동쪽에 체육관 및 급식실을 별동으로 증축하려는 것으로, 양명초는 체육관 증축 순위가 2020년으로 아직 도래하지 않았으나, 선순위 학교 중 강신초는 학교운영위원회에서 체육관의 증축을 반대하여 증축 순위에서 제외되었고(강서양천교육지원청 학교시설지원과-4694, 강신초-9811), [표-1]에 제시된 바와 같이, 강신초를 제외한 선순위 학교들이 2018년도 공유재산 관리계획안에는 반영됨에 따라 양명초도 우선 순위에 따라 포함된 것입니다.
- 양명초는 체육관 증축을 위한 특별교부금 16억원과 동 사업을 위해 양천구청으로부터 4억 4천 4백만원의 예산을 지원받는 바, 우선순위와 관계없이 사업추진이 가능³⁾하여 별도 문제는 없어 보입니다.

[표-1] 체육관 증축 우선순위 현황

| 구분 | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 |
|-------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 대상 학교 | 등현초 신곡초(2018 정기분) 양동초(2018 정기분) | 방화초(2018 정기분) 등명초(통폐합검토) 월촌중 | 강신초(제외) 등명중(2018 정기분) | 양명초 등서초(2018 정기분) 신화중 |

3) 서울시교육청 교육시설과-3721(2013.06.10.), ‘체육관 증축 재정투자 중·장기 추진계획 변경(안)’ “지자체 등의 외부기관 지원 활성화 유도(복합화사업이 확정된 학교는 순위에 관계없이 우선지원)”

[표-2] 양명초 세부 사업별 예산편성 현황

(단위 : 천원)

| 연도 | 확보 현황 | 자체재원 | 특별교부금 | 서울시 전입금 | 구청 전입금 | 기부채납 | 합계 |
|------|----------|-----------|-----------|------------|-----------|------|-----------|
| 2017 | 예정 | | 1,600,000 | | | | 1,600,000 |
| 2018 | 예정 | 1,273,555 | | | 443,600 | | 1,717,155 |
| 합계 | | 1,273,555 | 1,600,000 | | 443,600 | | 3,317,155 |

○ 그러나 동 관리계획안에 포함된 양명초 급식실 및 학생식당 증축예산 산출내역에 따르면 급식실 6억 5백만원과 학생식당 3억 9천4백만원 등 총 10억원이 소요예산으로 잡혀 있으나, 2018년도 교육비 특별회계에는 양명초 급식실 및 학생식당 신증축으로 15억 2천 6백만원이 편성되어 5억 2천6백만원의 차이가 발생하고 있습니다.

○ 이는 강서양천교육지원청의 공유재산관리계획을 주관하는 사업부서와 급식실 및 학생식당 증축을 담당하는 사업부서 간의 부실한 업무협의로 2018년 교육비특별회계 예산안에 예산이 과대편성된 것으로 보이는바,

서울시교육청은 향후 사업예산을 편성할 때 각 부서간 긴밀한 업무협조를 통해 같은 사업에 대한 예산 편성에 착오가 발생하지 않도록 각별한 주의가 필요할 것으로 생각합니다.

[표-3] 양명초 예산편성 산출내역

(단위 : 천원)

| 실명 | 기준면적 | 사업비 및 산출근거 | 예산액 | 비고 |
|-----|------|--|-----------|----|
| 급식실 | 230 | - 급식실 : 230 x 2,630=604,900 | 604,900 | |
| 식당 | 313 | - 학생식당 : 313 x 1,260=394,380 | 394,380 | |
| 체육관 | 883 | - 체육관 : 883 x 2,111=1,864,013 - 필로티 : 883 x 400=353,200 - 신재생에너지 : 883 x 114=100,662 | 2,317,875 | |
| 합 계 | | | 3,317,155 | |

- 다음으로 당곡초 체육관, 급식실 및 학생식당 증축의 건은 학교운동장의 남측에 설립예정인 체육관에 급식실과 식당을 병행해서 증축하려는 것으로, 체육관 증축은 2012년 11월 22일에 공유재산 관리계획안에 포함되어 시의회의 승인을 받았고 그 후 2017년 추경예산을 통해 체육관 설계비 1억 7천4백만원이 편성된바 있습니다.

그러나 급식시설 및 학생식당이 노후화되고 교실배식에 따른 급식 위생 안전에 문제가 있어 기존의 체육관 증축 계획을 변경하여 급식시설과 학생식당을 병행하여 증축하고자 하는 것입니다.

- 급식실 및 학생식당의 경우에는 ‘학교급식환경개선 중장기 계획’에 따라 학교급식시설에 대한 점검을 실시한 후 우선순위를 정하여 추진되고 있는 바, 당곡초 급식실 증축은 2017년 급식환경개선사업 증축순위 1순위로 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.
- 다만 체육관, 급식실 및 학생식당의 증축 예정지가 정문 바로 옆에 위치하고 있으므로, 학생들의 등하교시 증축공사로 인해 안전사고가 발생하지 않도록 각별한 주의가 필요할 것으로 생각됩니다.

라. 부대시설 증축(고일초)

- 강동구 상일동에 위치한 고일초등학교는 현재 급당인원이 13.7명으로 소규모학교이나, 고덕주공 4~7단지 재건축아파트 입주가 완료되는 시기(2019.9)에는 약 1,910명의 학생이 증가될 것으로 예상⁴⁾되어 부대시설(교실, 다목적 강당, 식당, 조리실 등) 증축을 통해 이를 수용하고 교육환경을 개선하고자 하는 것입니다.

4) 고덕주공 4~7단지는 주거여건 개선과 세대수 증가(3,070→6,115세대, 증3,045세대)와 초등학교 유발률이 높은 평형조정(5,702세대, 전세대의 93.2% 중소형)으로 학생수 증가가 예상

- 동 증축의 건은 현재 운동장 부지에 기존 교사동 A, B를 연결하는 지하1층 지상4층 규모의(일반교실 18실, 특별교실 9실, 특수학급 1실, 학생식당 및 조리실, 다목적 강당 등) 복합화 시설을 증축하려는 것으로,
- 고일초 증축의 건은 학생증가에 따른 교실 증축의 필요성 증대와 체육관 우선순위(2015년)의 도래, 그리고 주택재건축정비사업조합으로부터 증축비용 기부채납 협약이⁵⁾ 체결됨에 따라 추진되는 것으로, 사업추진에 별도 문제는 없을 것으로 생각됩니다.

[표-4] 고일초 학생배치계획

| 년도 | 총 학생수 | 증축 전(39학급) | | 증축 후(57학급) | | 비고 |
|------|-------|------------|------|------------|------|----------|
| | | 학급 수 | 급당인원 | 학급 수 | 급당인원 | |
| 2017 | 219 | 16 | 13.7 | - | - | ※ 특수 1포함 |
| 2018 | 휴교 | | | | | |
| 2019 | 1,500 | 39 | 38.4 | 57 | 26.3 | |
| 2020 | 1,910 | 39 | 48.9 | 57 | 33.5 | |
| 2021 | 1,900 | 39 | 48.7 | 57 | 33.3 | |
| 2022 | 1,920 | 39 | 49.2 | 57 | 33.6 | |

- 다만 고일초는 지난 2017년 서울특별시교육비특별회계 제1차 추경 예산을 통해 고덕 4단지 기부채납액 12억 7천 4백만원을 이미 세입조치하였고, 2018년 서울특별시교육비특별회계 본예산에도 고덕 5~7단지 기부채납액 118억원이 이미 편성되어 있습니다.

5) 강동송파교육지원청과 고덕주공 4-6단지아파트 주택재건축정비사업조합은 학교용지부담금 면제를 조건으로 하는 서울고일초등학교 학교시설 리모델링 및 증축비용 기부채납 협약을 2016년 12월과 2017년 1월에 각각 체결

- 그러나 기부채납 사업의 경우 「지방재정법」 제33조⁶⁾에 따라 「17~21년 중기서울교육재정계획」에 재정투자사업을 반영한 후 같은 법 제37조에 따라 투자심사를 거쳐 공유재산 관리계획⁷⁾을 수립하여 서울특별시회의의 심의를 받아 제출예산으로 편성해야 함에도 불구하고,

서울시교육청은 이러한 절차를 생략한 채 동 증축을 위한 건설비를 2017년 예산에 편성하였는바, 이와 같은 행정절차를 위반한 예산 편성이 다시는 발생하지 않도록 각별한 주의를 기해야 할 것으로 생각됩니다.

- 한편 고일초는 현재 보유교실 중 일반교실을 최대 39실로 편성하고 새롭게 증축되는 18실을 합쳐도 2020년부터 급당 인원이 33.5명(서울시교육청 학급당 인원)에 달하는 과밀학급이 될 것으로 판단되는 바, 동 증축사업 추진에 있어 이에 대한 개선책도 마련하여야 할 것으로 생각됩니다.

마. 토지 매각(염리동 17-68외 58필지)

- 금번 수시분 공유재산 관리계획안으로 제출된 토지매각 대상지는 마포구 염리동 17-68 외 55필지(4,047㎡)로, 염리제3구역 주택재개

6) 「지방재정법」

제33조(중기지방재정계획의 수립 등) ③ 중기지방재정계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

9. 투자심사와 지방채 발행 대상사업

제37조(투자심사) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전에 그 필요성과 타당성에 대한 심사(이하 "투자심사"라 한다)를 하여야 한다.

1. 재정투자사업에 관한 예산안 편성

2. 다음 각 목의 사항에 대한 지방의회 의결의 요청

가. 채무부담행위

나. 보증채무부담행위

다. 「지방자치법」 제39조제1항제8호에 따른 예산 외의 의무부담

7) 「공유재산 및 물품관리법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

발정비사업 시행인가에 따른 정비사업 지역에 포함되어 있는 곳입니다.

- 현재 동 매각대상지는 행정재산인 학교용지가 일부 포함되어 있으나 사업시행인가의 고시로 인해 행정재산의 용도가 폐지되었으며(마포구 제2014-101호)8), 나머지 일반재산은 학교용지로의 활용이 불가능할 뿐만 아니라, 관련 법령 및 지침에 따른 매각 제외대상에도 해당하지 않으므로, 토지매각을 위한 처분대상으로서는 문제가 없을 것으로 생각됩니다9).

8) 「도시 및 주거환경정비법」 제66조(국유·공유 재산의 처분 등) ①시장·군수는 제28조 및 제30조의 규정에 의하여 인가하고자 하는 사업시행계획 또는 직접 작성하는 사업시행계획서에 국·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 한다. 이 경우 관리청이 불분명한 재산중 도로·하천·구거 등에 대하여는 국토교통부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다.

②제1항의 규정에 의하여 협의를 받은 관리청은 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

③정비구역안의 국·공유재산은 정비사업외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다.

④정비구역안의 국유·공유 재산은 「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획과 「국유재산법」 제43조 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에게 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있다.

⑤제4항에 따라 다른 사람에게 우선하여 매각 또는 임대할 수 있는 국유·공유 재산은 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」 및 그 밖에 국유지·공유지의 관리와 처분에 관하여 규정한 관계 법령에도 불구하고 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다

9) 「공유재산 및 물품관리법」 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙)지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

「공유재산 및 물품관리법」제36조(일반재산의 매각) ① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 매각할 수 있다.

1. 지방자치단체의 장이 행정목적으로 사용하기 위하여 제11조제2호에 따라 일반재산을 행정재산으로 용도 변경하려는 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우
3. 장래 행정목적의 필요성 등을 고려하여 제94조의2제1항의 운영기준에서 정한 처분제한 대상에 해당하는 경우
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산으로서 지방자치단체가 관리할 필요가 있다고 지방자치단체의 장이 지정하는 재산인 경우

「지방자치단체 공유재산 운영 기준」(행정자치부)

제16조(매각 제한) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각을 제한할 수 있다.

- 또한 토지매각을 위한 계약 방식에 있어서도 **염리제3구역주택재개발 정비사업조합은 현재 매각대상지의 사용자로서 「도시 및 주거환경 정비법」 제66조제4항에 따라¹⁰⁾ 수의계약이 가능한 대상인 바, 수의 계약 방식에 따른 토지 매각도 문제가 없을 것으로 생각됩니다.**

[표-5] 토지 지목별 세부내역

(단위 : 천원)

| 지목 | 면적 | 재산가액 ¹¹⁾ |
|------|-------|---------------------|
| 대지 | 1,362 | 1,943,960 |
| 도로 | 1,355 | 1,583,074 |
| 묘지 | 273 | 315,315 |
| 전 | 227 | 260,129 |
| 학교용지 | 830 | 2,470,314 |
| 합계 | 4,047 | 6,572,792 |

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 개별 법률에서 공유재산 처분을 제한하고 있는 경우
2. 법 제43조의 3에 따른 위탁개발이 필요한 경우
3. 사실상 또는 소송상 분쟁이 진행 중이거나 예상되는 등의 사유로 매각을 제한할 필요가 있는 경우
4. 상수원관리지역(상수원보호구역과 수변구역 및 상수원수질보전을 위한 특별대책지역을 말한다)이나 금강·낙동강·영산강·한강수계관리기금으로 토지를 매수할 수 있는 지역의 공유지로서 상수원의 수질개선·오염방지 및 자연환경 훼손 방지를 위하여 필요한 경우
5. 장래의 행정수요에 대비하기 위하여 비축할 필요가 있거나 보존의 필요성이 인정되는 경우
6. 당해 공유재산의 매각으로 남겨지는 잔여 공유재산의 효용이 감소되는 경우
- ② 제1항제4호에도 불구하고 「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 있다.
- ③ 제1항제5호 및 제6호에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각할 수 있다.
 1. 해당 공유재산이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업에 필요하게 된 경우
 2. 다른 법률에 따라 특정한 사업목적 외의 처분이 제한되거나 그 사업 목적을 달성하기 위하여 일정한 자격을 갖춘 자에게 매각이 필요하다고 인정되는 경우
- 10) 「도시 및 주거환경정비법」제66조(국유·공유 재산의 처분 등)
 - ④ 정비구역안의 국유·공유 재산은 「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획과 「국유재산법」 제43조 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에게 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있다.
- 11) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」제7조(공유재산의 관리계획)
 - ⑦ 이 조에서 "기준가격"이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.
 1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다]

○ 다만 동 매각지는 전체 매각 면적 4,047㎡ 중 73.2%인 3,226㎡가 현재 도로로 사용되고 있어, 현재 진행 중인 ‘가재울뉴타운3구역 부당이득금반환 청구 소송’¹²⁾에서 서울시교육청이 패소할 경우 조합측에서 유상매수 한 토지에 대한 부당이득금반환소송을 제기할 가능성이 있는바, 서울시교육청은 이에 대한 면밀한 검토가 필요할 것으로 생각됩니다.

□ 이상으로 「서울특별시교육청 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안」에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

12) 가재울뉴타운3구역 부당이득금반환 청구 소송

- 제1심 판결은 도시계획사업(도로) 실시계획인가 고시의 토지조성에 소유자와 지번이 명시되어 있는 2필지(북가좌동 144-273 200㎡ 391,000,000원, 북가좌동 144-646 106㎡, 195,570,000원)에 대해서만 ‘정비사업으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설’에 해당한다고 인정하였고, 나머지 31필지에 대해서는 그 현황이 도로일 뿐 도시관리계획으로 결정되었거나 도로법에 의한 도로노선 인정 및 도로구역결정이 있었다고 볼 증거가 부족하다고 판시하고 원고의 나머지 청구를 기각함(2014가합5173)

- 그러나, 제2심(항소심)은 이 사건 도로가 법적 근거에 의하여 설치된 도로구역 내에 위치하고 있으므로 서대문구청장의 노선인정공고나 도시계획사업(도로) 실시계획인가 고시의 토지조서에서 직접적으로 확인할 수 없어도 도로에 포함되어 편입된 것으로 추정하고, 인접 토지(도로)의 사례(서울시, 서대문구청 등이 원고에게 무상양도 함)를 들어 원고의 청구를 인용함(2015나2018693)

관계 법령

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2017.7.26.] [법률 제14839호, 2017.7.26., 타법개정]

제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 지방자치단체의 장은 관리계획을 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일 전까지, 시·군·구(자치구를 말한다)는 회계연도 시작 40일 전까지 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제46조에 따른다.

④ 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.

⑤ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

제39조(교환) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우는 제외한다.

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

② 제1항에 따른 교환을 할 때 교환하는 일반재산의 종류·가격 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.

③ 제1항에 따라 교환하는 경우 양쪽의 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

공유재산 및 물품 관리법 시행령

[시행 2016.11.30.] [대통령령 제27621호, 2016.11.29., 타법개정]

제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득(매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)

나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)

2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)

나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

② 제1항에 따라 관리계획을 수립하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 하여야 한다.

1. 사업목적 및 용도

2. 사업기간

3. 소요예산

4. 사업규모

5. 기준가격 명세

6. 계약방법

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

1. 「공유재산 및 물품 관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속

2. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지

3. 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다)·처분

5. 「도시 및 주거환경정비법」 제68조에 따른 무상양여

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

7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

8. 「지방세법」 제117조에 따른 물납

9. 다른 법률에 따라 관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분

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

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

12. 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득

④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우

2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우

3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

⑤ 법 제10조제2항에 따른 관리계획의 작성기준은 행정자치부 장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다.

⑥ 제1항제1호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제2호 각 목 외의 부분에서 "1건"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우

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

3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우

4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우

5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

⑦ 이 조에서 "기준가격"이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

1. 토지: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제9조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다]

2. 건물

가. 단독주택: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조제2항에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격

나. 공동주택: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격

다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

라. 가목부터 다목까지 외의 건물: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

제44조(교환) ① 법 제39조에 따라 일반재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정자치부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.

② 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한 쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 해서는 아니 된다.