제53차 사규심의 위원회 회의록

〈 위원장 〉

○ 제53차 사규심의위원회를 시작하겠음. 간사는 성원 보고해주시기 바람.

〈 간사 〉

○ 위원 총 11분 중 8분 참석으로 성원이 되었음.

〈 위원장 〉

○ 먼저 민원사무처리에 관한 내규 개정(안)에 대해 설명을 듣겠음. 상위법 개정에 따른 규정 개정 사항은 심의 제외 사항이지만, 금년도에 사규 개정을 위하여 처음 만나는 자리이고 서로 공유하는 차원에서 발의부서에 제안 설명을 듣도록 하겠음.

〈 최○○ 차장 〉

【 민원사무처리에 관한 내규 개정(안) 설명 】

〈 위원장 〉

○ 심의 제외 사항이지만 그래도 민원사무처리에 관한 내규 개정(안)에 대해서 의견 있으신 분들은 말씀해주시기 바람.

〈 한○○ 대리 〉

○ 별지 제4호 서식으로 구별되어 있는데 작성을 해야 할 공란으로 되어있는 문서가 아니라 표로 기준을 주는 것이기 때문에 별표로 해야 될 것 같음.

〈 **기획조정실장** 〉

○ 지적 잘 해주셨음. 별표로 수정하겠음. 다른 의견 없으시면 제 2호 심의안건인 재산관리규정 일부 개정(안)에 대하여 상정하겠음.

〈 **이○○ 차장** 〉

【 재산관리규정 일부 개정(안)에 대하여 설명 】

〈 **기획조정실장** 〉

○ 이번에 가락몰 임대와 관련하여 개정안을 발의한 것인지?

【 재산관리규정 개정 요청(안) 】

현 행	개 정
제23조(임대료 등) ① 재산의 연간 임대요율은 당해 재산의 평가액의 1000분의 50이상으로 하고, 임대보증금은 재산평가액의 1000분의 100이상으로 한다. 다만, 다음 각 호 1에 해당하는 경우에는 재산심의회의 심의를 거쳐 이를 무상으로 하거나 임대 요율을 낮추어 대여할 수 있다.	제23조(임대료 등) ① 재산의 연간 임대요율은 당해 재산의 평가액의 1000분의 50이상으로 하고, 임대보증금은 재산평가액의 1000분의 100이상으로 한다. 다만, 다음 각 호 1에 해당하는 경우에는 재산심의회의 심의를 거쳐 이를 무상 또는 공인감정기관의 임대료 평가가격으로 하거나 임대요율과 임대보증금을 낮추어 대여할 수 있다.

〈 **김○○ 차장** 〉

○ 문구를 보니 규정 개정(안) 조항에 ‘무상으로 하거나 임대 요율을 낮추어 대여할 수 있다.’라고 나오고 그 앞에 ‘공인감정기관의 임대료 평가가격으로 하거나’ 가 들어가 있는데 문구가 매끄

럽지 않은 것 같음. ‘무상 또는 임대요율과 임대보증금을 낮추어 대여할 수 있다’라고 별도로 문구가 들어가야 할 것 같음.

〈 유○○ 대리 〉

○ 현행에도 1～5호의 경우에도 임대료를 낮출 수 있는데 굳이 임대료 평가가격을 넣는 이유가 궁금함. 이번 건의 경우도 기타 법령에 의하거나 임대시설 관리상 필요하여 사장이 정하는 경우로 해서 사장방침으로도 낮출 수 있는 것 아닌지?

〈 이○○ 차장 〉

○ 지금 현재는 재산가액에 임대요율로 결정을 하는 것인데 그것을 모두 포함하여 감정평가 기관에 맡기겠다는 것임. 사장방침으로 정하기보다는 개정(안)처럼 정하여 좀 더 합리적으로 업무를 진행할 수 있으면 좋겠다는 취지임.

〈 한○○ 대리 〉

○ 그렇다면 현재 임대가액 평가가격으로 할 수 있는 경우는 2호부터 5호까지 해당하는 경우만 임대료 평가를 직접 할 수 있는 것인지?

〈 이○○ 차장 〉

○ 그렇다고 볼 수 있음.

〈 한○○ 대리 〉

○ 그렇다면 어차피 사장님 방침을 받아야 하는 것은 아닌지?

〈 **이○○팀 차장** 〉

○ 지금도 사장님 방침은 다 받고 있음.

〈 **유○○ 대리** 〉

○ 어차피 사장님 방침에 의해서 하는 것이고 적정 가액으로 임대료를 산정할 수 있도록 명분을 마련하고자 하는 것인데 공인평가기관도 어차피 주변의 임대 실태 등을 반영할 것이고 그렇다면 과연 실익이 있을지 의문임.

〈 **한○○ 대리** 〉

○ '무상으로 하거나 임대요율을 낮추어 대여할 수 있다'는 것이 감면에 대한 규정인데 그 사이에 공인감정기관의 임대료 평가가격이 삽입되는 바람에, 이것이 일종의 재산가액 곱하기 요율은 원칙이고 감면이 예외였는데 하나의 감면이라는 예외조항 사이에 공인감정기관의 임대료 평가라는 예외사유가 또 하나 들어가면서 감경과 면제 둘을 갈라놓은 듯함. 그래서 이해하기 어려워짐. 규정의 원칙을 재산가액 곱하기 요율로 할 것이면 그 조항을 원칙으로 하고 단서를 1항, 2항으로 쪼개거나 또는 공인감정기관의 임대료 평가를 적용할 수 있는 사유를 명시하는 것이 맞지 않나 하는 생각임.

○ 현재 실무상 시설물운영관리규정과 재산관리규정상 임대료 감면의 정의가 충돌하는 부분이 있음. 현업에서는 재산심의에 올리기 때문에 임대료 감면은 시설물운영관리규정의 근거를 준용하고 있음. 그래서 임대요율을 감면하는 것이 아니라 임대요율

로 임대료를 산출한 후 그 임대료의 할인율을 적용하는 것임. 해당 팀에서 임대료를 감면하는 형태로 가져가는 이유는 상인들이 임대료 인하요구가 있을 때 우리가 1000분의 50은 양보할 수 없다는 취지임. 임대료에 대한 방어를 하기 위해 요율을 준수하는 측면이 있음. 실제로 재산심의를 상정할 때 규정을 적용하기도 함. 필요성을 감안할 때 차라리 임대료 감면은 극히 예외적인 부분이기에 시설물운영관리규정에 맞추기로 하고 임대료 평가하는 부분은 재산가액에 요율을 곱하거나 공인감정기관의 평가 가격 두 가지로 하는 것이 합리적임.

〈 이○○ 차장 〉

○ 그러니까 제23조 ①항 '다만' 뒷부분을 임대보증금 평가액으로 정할 수 있도록 보완하고, ②항은 각1~5호에 해당하는 부분을 포괄할 수는 조항을 신설하여 기존의 ②항은 ③항으로 변경하자는 말씀이신지?

〈 한○○ 대리 〉

○ 네. 그러함.

〈 김○○ 차장 〉

○ '공인감정기관의 임대료 평가가격으로 하거나'로 되어있는데 공인감정기관의 임대료 평가가 실제적으로는 재산가액의 1000분의 50 이하로 될 수도 있고 이상으로 나올 수도 있음. 지금 시점에서는 사무실 임대가 안 되니 감면 쪽으로 개념을 잡는 것인데 향후에 상황이 달라질 수 있음. 그래서 좀 전에 한○○ 대리가 이야기 하는 대로 뒤에는 무상 또는 임대료 요율과 임

대보증금을 낮추어 임대할 수 있다는 내용이 맞음. 그래서 1항 뒤에 2항을 신설하는 것이 맞다고 생각함.

〈 유○○ 대리 〉

○ 결국에는 23조①항이 임대요율에 대한 것인데 임대료를 정하는 것이 감정평가가격으로 나옴. 그래서 한○○ 대리의 의견대로 별도로 조항을 만드는 것이 맞다고 생각함. 결국에는 임대요율을 결정하는 것이 있고 뒤에는 요율을 낮추는 것과 무상으로 제공하는 조항이 있음. 그렇기에 별도의 조항을 두는 것이 좋을 듯함.

〈 한○○ 대리 〉

○ 본조의 2항,3항이 있는지? 제가 수정안을 발의하면 ②항, ③항이 있는 확인이 안 되지만 본 조의 1문을 원칙으로 하여 1항으로 하고, 2항은 '다음 각호에 해당하는 경우는 재산심의회의 심의를 거쳐 무상 또는 임대요율과 임대보증금을 낮추어 대여할 수 있다'로 1호 부터 5호 까지를 붙이는 것이 합리적이라 생각 함.

〈 이○○ 차장 〉

○ 제23조 ②항이 있음.

〈 한○○ 대리 〉

○ ②항은 별도의 내용이기 때문에 ③항으로 해도 관계가 없음.

〈 기획조정실장 〉

○ 현재 2항은 별개이니 3항으로 하는 것이 좋은 것 같음.

〈 한○○ 대리 〉

○ 재산심의회에 올라가면 주변시세가격도 고려를 하기 때문에 한 번 더 걸러져 안전성을 기대할 수 있게 됨.

○ 실제 금융기관은 그렇게 하고 있음. 거래사례비교법으로 감정평가를 받고 있음.

〈 총무팀장 〉

○ 가락몰의 청과·수산 2,3층·사무실도 마찬가지고 인근에 비해서 임대료가 높아 공실률이 많을 것으로 예측됨. 획기적으로 낮추지 않으면 임대자체가 불가능할 것임.

〈 한○○ 대리 〉

○ 임대료 감정을 직접 받으면 안 되는지? 어차피 시세 감정이 반영되기 때문에 우리공사에서 하는 것이 아니고 공인감정기관에 맡기는 것이 좋을 듯함

〈 총무팀장 〉

○ 우리가 임대요율을 못 낮추는 이유는 청과·수산·건어·축산상인들이 요율을 낮춰달라고 계속 요구하기 때문에 1000분의 50은 우리가 마지노선으로 책정한 것임. 이것은 못 건드리니 우리가 다른 항을 만들어 현실에 반영하는 것이 바람직해 보임.

〈 기획조정실장 〉

○ 그렇다면 기존의 2항은 3항으로 변경하고 2항을 신설하는 것으로 개정하겠음.

〈 한○○ 대리 〉

○ 그렇게 하는 것이 합리적으로 보임

〈 **기획조정실장** 〉

○ 그러면 지금 의견대로 수정의결 하겠음.

【 재산관리규정 수정 의결(안) 】

제23조(임대료 등)에 관한 제1항 수정, 제2항 신설, 제2항 신설로 인한 제2항을 제3항으로 조항을 변경한다.

① 재산의 연간 임대요율은 당해 재산의 평가액의 1000분의 50이상으로 하고, 임대보증금은 재산평가액의 1000분의 100이상으로 한다. 다만, 공인감정기관의 임대료 및 임대보증금 평가액으로 연간임대료 및 임대보증금을 정할 수 있다.〈개정 2016.3.〉

② 다음 각 호 1에 해당하는 경우에는 재산심의회의 심의를 거쳐 임대료 또는 임대보증금을 무상으로 하거나 그 요율을 낮추어 대여할 수 있다.

1. 국가 또는 지방자치단체, 공공단체(비영리법인 포함)가 직접 공용·공공용 또는 공익사업에 사용하기 위하여 필요로 하는 경우
2. 건물 등을 신축하여 기부채납 하고자 하는 자가 신축 기간 동안 그 부지를 사용하는 경우
3. 직원의 직접적인 복리후생을 위한 사업을 운영하는 자가 공사의 승인을 받아 재산을 사용하고자 하는 경우
4. 공사에서 정한 연간 임대료 또는 낙찰받은 시설의 연간 낙찰금액을 선납한 경우〈신설 2015.6.8〉
5. 기타 법령에 의하거나 임대시설 관리상 필요하여 사장이 정하는 경우

③ 건물을 임대함에 있어 재산 평가액은 건물 평가액과 부지 평가액을 합산한 것으로 하며, 부지의 경우 건물의 바닥면적으로 하되 바닥면적 이외에 당해 건물에 전용되는 인근 토지가 있을 때에는 그 토지를 부지면적에 포함한다.

〈 **기획조정실장** 〉

○ 시설물운영관리규정은 서울특별시도매시장 조례변경에 따라 준용 조항을 개정하는 것으로 심의 사항은 아니지만 시설물운영관리 규정 제15조③항에 대하여 검토하겠음.

【 시설물운영관리규정 개정(안) 의견 】

〈 **한○○ 대리** 〉

○ 제15조③항에 축협중앙회로 되어있는데 지금 축협중앙회가 있는지? 없으면 제외해야 하는 것이 아닌지?

〈 **기획조정실장** 〉

○ '축협중앙회'는 제외하는 것으로 하겠음. 농협과 축협은 합병되었기 때문에 축협중앙회는 없음.

○ 이것으로 53차 사규심의위원회를 마치겠음. 수고하셨음.