

검 토 보 고 서

안 건 명	부 서 명
서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례 일부개정조례안	재무과

(2017. 1. 23.)

마포구의회 행정건설위원회
[전문위원 유 준 상]

서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

1. 안 건 명

- 서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례 일부개정조례안

2. 제출일자 및 제출자

- 제출일자 : 2017년 1월 10일 (화)
- 제 출 자 : 마포구청장

3. 의안 회부일자

- 2017년 1월 11일 (수)

4. 관계법규

- 「공유재산 및 물품 관리법」 및 같은 법 시행령
- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 (행정자치부 고시 제2016-30호)

5. 개정이유

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 개정 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 고시에 따른 용어 및 인용 조항의 정비 등 상위법령 개정 사항을 반영하고, 현행 규정상의 미비점을 정비하고자 함.

6. 주요 개정 내용

가. 사용료, 대부료, 매각대금, 교환차금, 변상금 등 분할납부하는 경우의 이자율 조정

(안 제21조제2항, 제31조의2, 제34조, 제34조의2, 제88조, 제88조의2)

▶ 행정자치부 장관이 정하여 고시하는 이자율

- 전국은행연합회에서 가장 최근에 공시한 “신규취급액기준 COFIX”로 함.

나. 일자리 창출시설에 대한 대부료 감면 (안 제28조제4항)

▶ 대부료 50퍼센트 감액

- 지역경제를 활성화하기 위하여 해당 지역에 거주하는 상시 종업원 10명 이상 인 공장 또는 연구시설과 그 지원시설 등을 유치하기 위하여 대부하는 경우

다. “수의계약으로 매각할 수 있는 내용과 범위를 지방자치단체 공유재산

▶ 운영기준 (행정자치부 고시 제2016-30호) 등에 따라 일부 내용을 정비하고 추가 신설함(안 제36조제1호·제4호·제8호·제9호·제10호)

라. 기타 법령사항 등을 반영한 미비점 보완

7. 검토의견

○ 본 개정조례안은

「공유재산 및 물품 관리법」 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 개정과 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 고시에 따른 용어 및 인용조항의 정비 등 상위법령 개정사항을 반영하고, 법제처 「알기 쉬운 법령 정비기준」에 따라 용어 순화를 반영하고자 하는 것임.

○ 검토의견으로는

사용료, 대부료, 매각대금, 교환차금, 변상금 등 분할납부하는 경우의 이자율을 연 2퍼센트 이상 6퍼센트 이하에서 지방자치단체의 조례로 정하는 이자율을

붙였으나, 그 기준을 시중은행 1년 만기 정기에금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부 장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용하도록 규정하였으며

지역경제를 활성화하기 위하여 해당 지역에 거주하는 상시 종업원 10명 이상인 공장 또는 연구시설과 그 지원시설 등을 유치하기 위하여 대부하는 경우, 즉 일자리 창출시설에 대한 대부료를 50퍼센트 감액하도록 한 것은 향후 우리 구 일자리창출 및 지역경제 활성화에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 사료됨.

또한, 행정자치부 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 고시에 따라 수익계약으로 매각할 수 있는 내용과 범위를 정비·추가 신설하고, 법제처 「알기 쉬운 법령 정비기준」에 따라 용어 및 인용 조항의 정비 등 현행 조례의 미비점을 정비하는 내용으로 조례 개정의 필요성이 있다고 사료됨.

관 계 법 령

공유재산 및 물품 관리법 시행령 (약칭: 공유재산법 시행령)

[시행 2017.1.13.] [대통령령 제27328호, 2016.7.12., 일부개정]

제7조(공유재산의 관리계획) 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.

제11조의3(교환차금의 납부) ① 행정재산의 교환차금은 한꺼번에 전액을 납부하여야 한다. 다만, 교환차금을 납부할 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 한꺼번에 교환차금의 전액을 납부하기가 곤란한 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2016.7.12.>

1. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용할 재산을 교환하는 경우
2. 교환차금을 납부할 자가 재해 등으로 재산에 큰 손실을 입은 경우
3. 한꺼번에 교환차금의 전액을 납부하기가 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

② 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 교환하는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2013.6.21., 2016.7.12.>

③ 행정재산 중 동산의 교환차금에 대해서는 제1항 단서를 적용하지 아니한다.

④ 제1항에 따른 교환차금의 일시 전액 납부기간은 계약 체결 후 60일을 초과하지 못한다.

[본조신설 2010.8.4.]

제14조(사용료) ① 법 제22조제1항에 따른 연간 사용료는 시가(時價)를 반영한 해당 재산 평정가격(評定價格)의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할(月割) 또는 일할(日割)로 계산할 수 있다. 다만, 다른 법령에서 행정재산의 사용료에 대하여 특별한 규정을 두고 있는 경우에는 그 법령에 따른다.

② 지방자치단체의 장은 대중의 이용에 제공하기 위한 시설인 행정재산에 대해서는 그 재산을 효율적으로 관리하기 위하여 특별히 필요하다고 판단되는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 시간별이나 횟수별로 그 재산의 사용료를 정할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 사용료를 계산할 때 해당 재산의 가격평가, 전세금의 산정, 일시 사용 등에 관하여는 제31조제2항부터 제8항까지의 규정을 준용한다. <개정 2013.6.21.>

④ 법 제21조제2항 및 제3항에 따라 사용·수익허가를 갱신하는 경우 갱신된 사용·수익허가 기간의 연간 사용료에 관하여는 제31조의2를 준용한다. <신설 2013.6.21.>

⑤ 제13조제5항에 따라 일수별 또는 시간별로 행정재산을 사용·수익하게 하는 경우 그 일수별 또는 시간별 사용료의 산정은 행정자치부장관이 정하는 기준에 따른다. <신설 2016.7.12.>

⑥ 사용료의 납부기한은 사용·수익허가를 받은 날부터 60일 이내로 하되, 사용 전에 미리 내야 한다. <개정 2013.6.21., 2014.7.7., 2016.7.12.>

⑦ 법 제22조제2항 단서에 따라 사용료를 분할납부하게 하려는 경우에는 사용료가 100만원을 초과하는 경우에 한정하여 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 연 4회의 범위에서 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2010.8.4., 2013.6.21., 2016.7.12.>

⑧ 법 제22조제3항에 따라 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 하는 경우 그 금액은 연간 사용료의 100분의 50에 해당하는 금액 이하로 한다. <신설 2010.8.4., 2013.6.21., 2016.7.12.>

[전문개정 2009.4.24.]

제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가업자에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다. <개정 2015.2.16.>

제32조(대부료의 납부기한) ① 공유재산의 대부료는 대부 전에 미리 내야 한다.

② 법 제32조제2항 단서에 따라 연간 대부료가 100만원을 초과하는 경우와 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 따른 벤처기업의 경우에는 제1항에도 불구하고 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 연 4회의 범위에서 대부료를 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2010.8.4., 2013.6.21., 2016.7.12.>

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업의 경우에는 최초로 준공된 건물 등의 준공일로부터 60일 이내에 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한

이자를 붙여 대부료를 납부하게 할 수 있다. <개정 2013.6.21., 2016.7.12.>

④ 법 제32조제3항에 따라 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 하는 경우 그 금액은 연간 대부료의 100분의 50에 해당 하는 금액 이하로 한다. <신설 2010.8.4.>

[전문개정 2009.4.24.]

제35조(대부료의 감면) ② 법 제34조제2항에 따라 일반 재산을 대부하는 경우에는 다음 각 호의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 대부료의 일부를 감액할 수 있다. <개정 2011.11.16., 2016.7.12.>

1. 제29조제1항제19호에 해당하는 시설: 대부료의 100분의 50 이내

제39조(대금의 납부 및 연납) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 일반재산의 매각대금을 한꺼번에 전액(全額) 납부하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다. 다만, 해당 지방자치단체가 매각재산을 일정기간 계속하여 점유·사용하는 경우 이자는 매수자가 매각재산을 인도받거나 점유·사용을 시작한 때부터 납부하게 할 수 있다. <개정 2013.6.21., 2014.7.7., 2016.7.12.>

1. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용할 재산을 매각하는 경우

2. 매각대금을 납부할 자가 재해 등으로 재산에 큰 손실을 입은 경우

3. 한꺼번에 매각대금 전액을 납부하기가 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2013.6.21., 2016.7.12.>

1. 지방자치단체가 영세주민을 위하여 건립한 아파트·연립주택·공영주택 및 그 부지를 매각하는 경우

2. 전원 개발 또는 다목적댐의 건설과 관계되는 재산을 매각하는 경우

3. 천재지변이나 그 밖의 재해로 인하여 특히 필요하다고 인정되는 경우

4. 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 매각하는 경우

5. 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대하여 필요한 재산을 매각하는 경우. 이 경우 분할납부기간에 적용되는 이자는 연 4퍼센트를 초과할 수 없으며, 그 외국인투자기업에 대한 투자사업계획이 승인되기 전에 매각하는 경우에는 투자사업계획이 승인된 날을 기준으로 하여 이자를 납부하게 할 수 있다.

6. 지방자치단체의 장이 지역경제의 활성화를 위하여 정하는 기준에 적합한 제조업체로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센

트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우

③ 법 제37조제1항에 따른 매각대금의 일시 전액 납부기간은 계약체결 후 60일을 초과하지 못한다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대해서는 해당 지방자치단체의 조례로 납부기간을 따로 정할 수 있다.

④ 지방자치단체의 장이 직접 공영개발 또는 경영수익사업을 하여 조성한 재산을 매각하는 경우에는 제1항에도 불구하고 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 이자를 붙이지 않고 분할납부하게 할 수 있다.

⑤ 매각대금의 잔액에 대해서는 제1항 및 제2항에 따른 이자율을 적용한다.

[전문개정 2009.4.24.]

제45조(교환차금의 납부 등) ① 일반재산의 교환차금은 한꺼번에 전액을 납부하여야 한다. 다만, 제11조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 한꺼번에 전액을 납부하기가 곤란한 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기에금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2013.6.21., 2016.7.12.>

② 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 교환하는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기에금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2013.6.21., 2016.7.12.>

③ 일반재산 중 동산의 교환차금에 대해서는 제1항 단서를 적용하지 아니한다.

④ 제1항에 따른 교환차금의 일시 전액 납부기간은 계약 체결 후 60일을 초과하지 못한다.

⑤ 일반재산 교환 시 소유권 이전은 교환차금이 완전히 납부된 후에 하여야 한다. 다만, 제1항 단서 및 제2항에 따라 일반재산의 교환차금을 분할납부하는 경우에는 교환차금이 완전히 납부되기 전에 소유권을 이전할 수 있되, 저당권 설정 등 채권 확보를 위하여 필요한 조치를 하여야 한다. <신설 2014.7.7.>

[전문개정 2009.4.24.]

[제목개정 2014.7.7.]

제81조(변상금) ① 법 제81조에 따른 변상금은 그 재산을 무단으로 점유하거나 무단으로 사용·수익한 기간에 대하여 회계연도별로 제14조 및 제31조에 따라 산정한 사용료 또는 대부료(지식재산의 경우 제52조의4제1항에 따라 산출한 사용료등을 말한다) 합계액의 100분의 120에 해당하는 금액으로 한다. 다만, 변상금이 100만원을 초과하는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기에금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 3년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2010.8.4., 2013.6.21., 2015.7.20., 2016.7.12.>

② 제1항에 따른 변상금을 징수할 때에는 그 금액, 납부기한, 납부장소 및 변상금의

산출 근거를 분명하게 적은 문서로 알려져 한다.

③ 제2항의 납부기한은 변상금 납부 통지일부터 60일 이내로 한다.

④ 지방자치단체의 장은 법 제81조제1항에 따른 무단점유를 한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 변상금의 최초 납부기한부터 1년의 범위에서 그 징수를 미룰 수 있다. <신설 2014.7.7.>

1. 재해나 도난으로 재산에 심한 손실을 입은 경우

2. 무단점유를 한 자 또는 그 동거 가족의 질병이나 중상해로 장기 치료가 필요한 경우

3. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자인 경우

4. 그 밖에 제1호 및 제2호에 준하는 사유로 인정되는 경우

⑤ 제1항 및 제3항에 따라 납부기한까지 변상금을 내지 않은 경우에는 제80조를 준용한다. <개정 2014.7.7.>

[전문개정 2009.4.24.]

제82조(과오납금 반환가산금) 법 제82조에서 “대통령령으로 정하는 이자”란 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자를 말한다. <개정 2013.6.21., 2016.7.12.>

[전문개정 2009.4.24.]

지방자치단체 공유재산 운영기준

[시행 2016.12.29] [행정자치부고시 제2016-50호, 2016.12.29, 일부개정]

제16조(수익매각) ① 지방자치단체의 장은 영 제38조제1항제23호에 따라 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수익계약으로 하는 것이 불가피한 경우에는 해당 자치단체 조례로 그 내용 및 범위를 구체적으로 정하여 한다.

② 지방자치단체의 장은 다음 각 호에 해당하는 경우를 포함하여 제1항에 따라 해당 지방자치단체 조례로 수익매각 대상 범위를 정할 수 있다.

1. 2012년 12월 31일 이전부터 지방자치단체 이외의 자가 소유한 건물로 점유된 공유지를 그 건물 바닥면적의 두배 이내에서 그 건물의 소유자에게 수익매각을 할 수 있다. 이 경우 분할매각 후 잔여지가 건축법 제57조제1항의 규정에 의한 최소 분할 면적에 미달하는 경우 이내이거나, 건축면적이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조에 따라 자치단체 조례로 정하는 건폐율에 미달하는 경우에는 그 건폐율이 정하는 면적범위 내에서 일괄 매각을 할 수 있다.

2. 2012년 12월 31일 이전부터 종교단체가 직접 그 종교용으로 점유·사용하고 있는 재산을 그 점유·사용하고 있는 자에게 수익매각을 할 수 있다

3. 농지법에 따른 농지로서 광역시·도의 시·군 및 세종시의 읍면지역에 위치한 공유지

를 사용허가 또는 대부를 받아 직접 5년 이상 계속하여 경작하고 있는 자에게 1만 제곱미터 범위에서 매각하는 경우

4. 좁고 긴 모양으로 되어 있는 폐도·폐구거·폐제방으로서 서로 맞닿은 사유토지와 합필이 불가피한 토지. 이 경우 그 토지 경계선의 2분의 1이상이 동일인 소유의 사유토지와 접한 경우
5. 기존 산업단지 등 산업시설 부지 상에 위치한 토지를 생산시설 소유자에게 매각하는 경우로서 토지 경계선의 2분의 1이상이 동일인 소유의 사유토지와 접한 경우
6. 농어촌지역에서 마을회 등 주민단체가 마을회관, 경로당 등 주민 공동이용시설을 설치하기 위하여 1,000㎡를 한도로 그 주민단체에 매각하는 경우
7. 「사도법」 제4조에 따라 개설되는 사도에 편입되는 공유지를 그 사도를 개설하는 자에게 매각하는 경우
8. 공유지의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려할 때 공유지만으로는 이용가치가 없는 경우로서 그 공유지와 서로 맞닿은 사유지가 1인인 경우 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우

③ 제2항제1호 후단에 따라 분할매각 대상이고 그 재산의 매각 후 잔여지가 그 위치와 형태 및 용도 등을 고려할 때 그 건물 소유자에게 매각하는 것이 합리적이라고 인정되는 경우에는 일괄매각을 할 수 있다.

④ 영 제38조제1항제29호에서 행정자치부장관이 정하는 기준이라 함은 「주택법」 제15조, 제19조 및 제30조의 규정에 의하여 매각대상이 되는 재산을 당해 사업시행자에게 매각하는 경우를 말한다. 이 경우 매각대상 공유지의 면적이 주택건설부지 전체면적의 50% 미만에 해당하는 경우로 한정한다.

⑤ 영 제38조제1항제31호에서 지방자치단체와 해당 지방자치단체 외의 자가 공유하고 있는 재산을 그 재산을 공유하고 있는 자에게 수익계약으로 매각하는 경우는, 해당 지방자치단체 이외의 자가 공동으로 소유한 일단의 토지로서 지방자치단체가 소유한 지분의 면적이 특별시·광역시 지역에 소재하는 경우에는 300제곱미터 이하, 일반 시의 동(洞)지역에 소재하는 경우에는 500제곱미터 이하, 읍면지역에 소재하는 경우에는 1천 제곱미터 이하인 규모에 해당하는 토지를 공유지분권자에게 매각하는 경우로서, 지방자치단체 외의 자의 공유지분율이 50퍼센트 이상이어야 한다.

⑥ 기타 수익에 의한 매각은 영 제38조제1항 어느 각 호에 해당하거나 개별 법률에서 특별히 수익매각에 대하여 구체적으로 규정하고 있는 경우 가능하다.

벤처기업육성에 관한 특별조치법 (약칭: 벤처기업법)

[시행 2016.12.2.] [법률 제14363호, 2016.12.2., 일부개정]

제 19조(국공유 재산의 매각 등) ① 국가나 지방자치단체는 벤처기업집적시설의 개발 또는 설치와 그 운영을 위하여 필요하다고 인정하면 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 에도 불구하고 수익계약에 의하여 국유재산이나 공유재산을 벤처기업집적시설의 설치·운영자에게 매각하거나 임대할 수 있다.