

지방재정법시행령 개정내용 해설

(공유재산의 생산적 활용 관련)

김 두 수

행정자치부 공기업과 서기관

I. 改正背景 및 理由

지방자치단체가 보유하는 공유재산은 공공재와 수익재로서 사용되고 있으나 토지의 경우 국토면적의 6.4% 밖에 되지 않아 규모면의 영세성을 가지고 있으며, 활용면에서도 공공성을 지나치게 강조하다보니 각종 제도가 규제적이고 경직된 운영으로 활용이 부진하다 하겠다.

따라서 공공성을 저해하지 않는 범위내에서 공유재산을 적극 활용함으로써 사회적 낭비를 최소화하고 지방재정력을 보강하는데 공유재산관리제도 개선이 시급한 과제라 할 수 있다.

공유재산의 적극적 활용을 위해서는 민간부동산시장의 경영마인드를 도입하여 민간 기업적인 유연한 사고방식등의 도입이 필요하다 하겠다.

더욱이 민간부동산시장의 침체에 따른 공유재산의 대부여건이 취약할 수밖에 없는 상태에서 제일 시급한 문제는

첫째, 공유재산관리제도의 경직성으로 인한 제한이다. 예컨대 행정재산중에서 공공성과 수익성을 함께 추구하는 공공터미널, 지하도로상가, 관상복합건물, 각종 운동장, 회관 등은 공법상 허가처분에 의하여 사용을 해야 하는 관계로 각종 제한사항에 묶여 수익재활용에 한계가 있다. 그러나 민간부동산은 전세보증금, 장기임대 보장등 다양한

임대제도를 운영하고 있는 바, 이러한 여건하에서 공유재산은 상대적으로 취약할 수밖에 없다 하겠다.

둘째, 공공정책 지원기능이 미흡하고 아직까지도 불합리한 제도가 잔존하여 공공사업의 장해요인이 되고 있는 것이 사실이다.

셋째, 부동산시장 여건에 맞는 제도의 미비와 행정편의 위주의 재산관리로 다수민원이 발생하고 있는데 대한 문제이다.

이와 같은 실태하에서는 민간부동산시장의 경영마인드를 과감히 도입하고 부동산시장 침체에 따른 공유재산의 활용을 적극적으로 강구하기 위해서는 활력을 불어 넣는 제도보강이 필요하였다.

이에 따라 정부는 지방재정법시행령을 개정(2000. 10. 20)하여 수도권내의 기업등 인구집중유발시설의 지방이전을 촉진하고 지역경제의 활성화를 도모하기 위하여 동 시설을 이전하는 자에게 지방자치단체의 잡종재산을 수의계약에 의하여 20년 동안 대부할 수 있도록 하였으며 행정재산의 일부에 대하여도 용도폐지가 가능하도록 함으로써 월드컵경기장등 대형 복합공공시설물의 경제적 활용도를 높이고, 공유재산의 대부등을 위한 경쟁입찰이 유찰되는 경우 그 예정가격의 단계적 인하를 통하여 당해 재산에 대한 대부등이 원활하게 이루어지게 하는 등 현행 공유재산제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하였다.

II. 主要 改正 內容 및 解説

1. 행정재산의 범위 확대(제78조제1항·제2항)

가. 개정내용

- 현행 규정상 행정재산은 지방자치단체가 “사용 또는 사용하기로 결정한 재산”만을 정의하고 있으나
- 개정된 행정재산은 “사용 또는 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산”으로 그 범위를 확대하였다.

나. 내용해설

- 현행 규정은 행정재산의 취득을 목적으로 건설이 완료되면 준공처리하여 건물등의 소유권을 등기한 후 공유재산관리대장에 등재함으로써 비로소 공유재산인 행정재산이 된다.
- 그러나, 현행 규정상 문제점은 공공시설인 복합 수익시설물(예 : 관상복합건물, 월드컵축구경기장, 지하도로상가 등)의 경우 건설중에는 임대·분양 즉, 행정재산의 사용·수익허가가 불가함. 따라서, 건설중에 자금조달이 불가하고 시설완공 후 사용·수익허가함으로써 사용자가 인테리어등 내부시설을 다시 해야 하는 문제가 있다.
- 따라서, 앞으로는 지방자치단체의 장이 복합 수익시설물중에서 특히 필요한 시설물의 공정이 50%이상인 경우 미리 사용·수익허가하여 공사비를 조달하고 내장공사를 하지 않고도 임대를 촉진할 수 있으며, 행정재산으로 등재한 후 용도폐지하여 잡종재산화 함으로써 다양한 임대권을 확보하고 사용자는 건물준공에 맞추어 인테리어를 미리 할 수 있는 효과를 가져온다.

2. 공유재산관리 공무원에 대한 성과급 지급(제80조의2)

가. 개정내용

- 지방자치단체의 장은 공유재산의 관리에 관한 사무를 위임받거나 그 사무의 일부를 분장하고 있는 공무원이 은닉 공유재산을 발굴하거나 변상금의 징수, 공유재산의 효율적인 대부·사용·신탁등으로 예산상의 수입을 증대시키거나 지출을 절약하는데 기여한 때에는 지방재정법 제38조의2 규정에 따라 예산성과금을 지급할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 개정 규정의 입법배경은 국유재산관리 공무원에 대한 예산성과금 지급(국유재산

법시행령 제65조)제도 도입과 같이 공유재산관리 공무원에 대하여도 이를 적용토록하는 데 있으며

- 예산성과금 제도를 운용함에 있어 공유재산에 관한 성과금을 제도화함으로써 공유재산관리를 적극적으로 할 수 있는 장치로서 이 제도를 도입한 것이다.

3. 공유재산 가격의 재평가기준 명정(제81조제3항)

가. 개정내용

- 현행 규정은 공유재산의 가격평가기준이 없으나 개정규정은 공유재산의 재평가와 수시평가는 국유재산법시행령 제53조제1항의 가격개정에 관한 규정을 준용하도록 하였다.

나. 내용해설

- 5년마다 시행하는 공유재산의 가격재평가의 경우도 국유재산의 가격개정지침을 준용할 수 있게 되었다.
- 따라서, 앞으로는 시가에 소요되는 가격에서 경과연수에 따라 상각하여야 할 금액을 공제한 금액에 의하여 공유재산 가격을 재평가할 수 있도록 하였다.

4. 기부채납에 의한 무상사용허가시 전대 허용(제82조제3항)

가. 개정내용

- 공유재산에 편입할 재산을 기부하고자하는 자가 기부재산을 무상사용하는 기간 중에 당해 기부재산을 전대하고자하는 경우에는 기부서에 전대에 관한 사업계획서를 첨부하도록 하였다.

나. 내용해설

- 규정 개정전에는 기부채납재산을 지방재정법시행령 제83조제1항에 의거 무상사용·수익허가하는 경우에는 허가조건에 따라 재산관리청의 승인을 받아 전대를 허용하였으나
- 앞으로는 기부서를 제출할 때 전대차 사업계획서를 첨부토록 하여 무상사용·수익허가시에 허가받은 자가 제3자에게 전대가 가능토록 하였다.
- 따라서, 무상사용·수익허가를 할 때 전대범위·대상·내용 등을 미리 정하여 줌으로써 추후 제3자 전대에 따른 승인절차를 간소화 하고 적정한 자가 적정용도로 당해 공유재산을 사용할 수 있도록 하였다.

5. 중요재산의 취득·처분 종류 명정(제84조제2항)

가. 개정내용

- 공유재산관리계획에 포함하여야 할 중요재산의 취득·처분의 경우 취득은 매입, 기부채납, 무상양수, 환지, 무상취득, 교환, 건물의 신·증축 및 공작물의 설치·출자 등으로 인한 취득으로 하고, 처분은 매각, 양여, 교환, 무상귀속, 건물의 멸실, 출자 등으로 그 종류를 명정하였다.

나. 내용해설

- 공유재산관리계획 대상인 중요재산의 취득·처분종류를 열거하여 공유재산에 편입되는 것은 취득으로 하고 공유재산의 소유권을 상실하는 것은 처분으로 명확히 규정함으로써 일선 공유재산관리담당 공무원의 혼동을 방지하려는 데 있다.

6. 공유재산관리계획 수립 대상범위 축소(제84조제3항)

가. 개정규정

- 공유재산관리계획 수립이 배제되는 대상에 아래 내용을 추가하였다.
 - ① 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의한 환매
 - ② 지방의회의 의결을 얻은 2년이상의 장기 추진사업에 의한 재산의 취득·처분
 - ③ 다른 법률에 의하여 지방의회의 의결을 얻은 재산의 취득·처분
 - ④ 지방세법에 의한 물납
 - ⑤ 다른 법률에 의하여 법 제77조제1항의 규정에 의한 관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분

나. 내용해설

- 중요재산 취득·처분시에 공유재산관리계획을 수립하여 지방의회의 의결을 얻어야 하나
 - ① 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 의거 취득한 재산을 당해목적에 사용하지 않는 경우 원래의 소유자에게 환매하여야 하는 바, 이 경우에는 공공용지의 손실보상과 같이 관리계획의 배제가 마땅하고
 - ② 관리계획에 반영하여 지방의회의 의결을 얻은 사업이 2년이상인 경우는 다시 의회의결을 얻어야 하는 행정낭비를 줄이기 위해서는 이 경우도 관리계획의 배제가 마땅하며
 - ③ 지방자치법 제35조제1항제6호와 같이 다른 법률에 의하여 지방의회의 의결을 얻은 경우에는 중복해서 의회의결이 불필요하므로 이와 같은 경우에도 관리계획을 배제토록 하고
 - ④ 지방세법에 의한 물납의 경우 물납결정이 지방세법에 의거 결정되는 사항을 다시 의회의결 과정을 통해 승인을 하도록 할 경우 물납제도 도입취지가 훼손되고 행정처리가 번잡하게 되므로 이와 같은 경우는 관리계획에서 배제하였으며

- ⑤ 도시재개발법 제57조제2항과 같이 재개발구역내 공유재산을 처분하는 경우에는 이 법에서 관리계획이 배제되는 바, 이와 같은 경우에도 행정낭비가 있으므로 관리계획에서 배제하는 것이 마땅하다.

7. 공공시설물 관리위탁시 사용·수익허가와 전대(제84조의2)

가. 개정내용

- 공공시설물을 지방재정법 제109조제2항에 의거 관리위탁시에는 동법 제82조제1항제1호의 사용·수익허가를 받은 것으로 보며
- 사용·수익허가를 받은 자는 당해 관리위탁조건에 반하지 아니한 범위내에서 사용·수익허가된 재산을 제3자에게 전대할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 공공시설물을 관리위탁하는 경우 지방재정법 제82조제1항 규정에 의한 사용·수익허가도 받지 않고 사용하거나 별도 사용·수익허가를 받아야하는 불편을 해소하기 위하여 관리위탁시에는 사용·수익허가를 받은 것으로 같음하였으며
- 수탁자는 사용·수익허가받은 재산에 대해 제3자에게 전대할 수 있는 근거가 마련되어 별도 전대승인절차 없이도 동 시설물의 활용을 증진할 수 있게 되었다.
- 다만, 실무적으로는 관리위탁시에 재산관리부서와 반드시 협의하고 재산관리부서는 지방재정법상의 행정재산 사용·수익허가를 받아야 할 면적과 사용용도, 사용료등을 미리 관리위탁부서에 통보하여 관리위탁 조건에 포함되도록 하여야 할 것이다.

8. 행정·보존재산 사용·수익허가 처분취소시 잡종재산 준용 범위 추가 (제85조)

가. 개정내용

- 행정·보존재산의 사용·수익허가를 취소하는 경우에는 잡종재산 대부계약의 해지와 계약해지로 인한 손해보상 기준을 준용하도록 하였다.

나. 내용해설

- 현행 규정은 행정·보존재산을 사용·수익허가하는 경우 잡종재산의 대부계약 방법과 무상대부에 관한 사항만 준용하도록 되어 있고 허가취소에 관한 사항에 대한 언급이 없는바
- 동 허가취소시에도 잡종재산의 대부계약 해지와 계약해지시 손해보상기준을 그대로 준용하여 손해보상을 할 수 있는 근거를 마련하였다.

9. 행정·보존재산의 용도폐지 범위 확대(제88조)

가. 개정내용

- 행정·보존재산을 행정·보존재산으로 계속 존치할 필요가 없는 때에는 재산의 일부 또는 전부를 용도폐지할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 현행 행정·보존재산을 용도폐지하는 경우는 당해 재산의 전부가 행정·보존재산으로서 계속 존치할 수 없는 때에만 용도폐지를 하여 왔으나

- 행정재산인 공공시설물 특히, 복합 수익시설물(예 : 월드컵축구경기장, 지하도로 상가, 관상복합건물등)은 사용·수익허가를 하는 관계로 잡종재산의 대부에 비해 사용기간 제한등 많은 문제가 내포되어 있는바
- 동 수익시설의 일부를 용도폐지토록하여 잡종재산의 활용도를 제고하는 데 기여토록 행정·보존재산의 용도폐지 범위를 확대하였다.

10. 잡종재산의 수익계약 대부 및 무상대부 범위 확대(제88조제1항)

가. 개정내용

- 잡종재산의 수익계약 대부대상을 아래와 같이 추가하였다.
 - ① 건축법 제49조제1항 규정에 의한 최소분할면적에 미달하는 토지를 당해토지와 이해관계가 있는 인접사유지의 소유자에게 대부하는 때
 - ② 특별시·광역시의 자치구에 소재하는 재산인 경우는 3천만원이하의 재산을 대부하는 때
 - ③ 수도권정비계획법 제2조의 규정에 의한 수도권내 인구집중유발시설의 지방이전을 위하여 대부하는 때
- 잡종재산의 무상대부 대상을 아래와 같이 추가하였다.
 - ① 지방의회의 동의를 얻어 천재·지변 기타재해를 입은 지역주민에게 일정기간 대부하는 경우
 - ② 지방의회의 동의를 얻어 당해 지방자치단체가 출자·출연한 법인에 대부하는 경우

나. 내용해설

- 잡종재산 수익계약 대부대상 추가관련
 - ① 종전에는 건축이 불가능한 소규모 자투리부지를 이해관계가 있는 인접 사유지의 소유자에게 그 부지를 대부하였으나 건축법상 건축이 불가능한 부지 면

적기준이 삭제됨에 따라 건축법상 최소 분할면적에 미달하는 토지를 인접 사유지 소유자에게 대부할 수 있도록 하고

② 특별시·광역시의 자치구의 경우는 다른 지역에 비해 재산가격이 비교적 높기 때문에 수의계약 대상범위를 확대하여 재산평가액 1천만원을 3천만원으로 상향 조정하였으며

③ 서울·인천·경기지역의 인구집중유발기업(학교·공장·공공시설물 등)이 다른 지역으로 이전하는 경우에는 공유재산을 수의계약으로 대부할 수 있도록 하였다.

○ 잡종재산의 무상대부 대상 추가관련

① 지방의회 동의를 얻어 천재·지변 기타재해를 입은 지역주민에게 일정기간(복구가 완료되는 기간까지)을 무상으로 대부할 수 있도록 규정을 새로 신설하였다. 이와 같은 이유는 현재도 재해가 발생하면 학교시설등에 일정기간 재해지역주민을 수용하는 등 조치를 취하고 있으나 법적근거가 없이 이를 행하고 있는바 이와 같은 문제를 해소키 위함이며 다만, 이 조항이 기존의 대부자에게까지 재해가 발생하였다는 이유로 일정기간을 무상대부할 수 있다는 규정으로 오해하여 잘못 적용하는 일이 없도록 주의가 필요하다.

② 또한 지방자치단체가 출자·출연한 법인에게 지방의회의 동의를 얻어 무상으로 대부할 수 있도록 잡종재산의 무상대부 대상을 추가하였다. 따라서, 앞으로 지방공사의료원등이 법적 근거없이 공유재산을 무상사용하고 있는 문제가 새로운 사용·수익허가 또는 대부계약을 통하여 해소할 수 있으므로 이와 관련되는 지방자치단체에서는 필요한 조치가 요망된다.

11. 수도권내 인구집중유발시설의 지방이전시 영구시설물 축조허용(제89조제4호)

가. 개정내용

○ 수도권정비계획법 제2조의 규정에 의한 수도권내 인구집중유발시설이 지방이전

을 위하여 공유재산을 대부받은 자가 당해 대부기간의 종료시 그 대부받은 재산의 매입을 조건으로 영구시설물을 축조할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 수도권(서울·인천·경기)내 인구집중유발시설(학교·공장·공공기관 등)이 지방의 공유지에 이전하는 경우에는 영구시설물의 축조가 불가피하다.
- 이러한 이유로서는 당해 대부재산은 수도권이전기업의 용도에만 사용할 수밖에 없고 다른 용도로의 사용이 제한되기 때문에 지방이전을 촉진하기 위해서는 영구시설물의 축조를 허용하지 않고는 동 제도의 실효성이 없다하였다.
- 따라서, 대부기간이 종료되면 피대부자는 당해부지를 매입하여야 할 의무가 발생하고 대부자는 이러한 내용을 반드시 대부계약서에 명시하여야 하며 필요한 경우에는 공증등의 방법을 통하여 계약을 이행할 수 있도록 강제를 하는 것이 바람직하다 할 것이다.

12. 잡종재산 대부기간 조정(제90조제1항제1호)

가. 개정내용

- 잡종재산중 토지와 그 정착물중에서 ① 지방재정법 제88조제1항제6호의 규정에 의하여 수도권내의 인구집중유발시설의 지방으로의 이전을 위하여 대부하는 때, ② 국제경기장·국제회의장·국제전시장 등 규모가 큰 복합 수익시설로서 그 용도가 일부폐지된 경우 당해 용도폐지된 부분을 대부하는 때는 20년까지 대부할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 잡종재산중 토지와 그 정착물의 대부기간은 5년이 원칙이나

- 수도권내 인구집중유발시설(수도권정비계획법상의 학교·공공기관·공장등이 이에 해당됨)이 지방에 이전하는 경우에는 지방이전을 촉진할 수 있도록 20년동안 장기간 대부할 수 있도록 하였고
- 행정재산중에서 대형복합 수익시설물이 일부가 용도폐지된 때는 잡종재산이 되는 바 대부계약의 대상이 되는 수익시설부분의 활용을 촉진하고 수대부자가 투자금액을 안정적으로 회수할 수 있도록 20년동안 장기간 대부를 허용하였다. 따라서 대형복합 수익시설물의 예를 든다면 월드컵축구경기장·국제전시장·국제회의장 등 비교적 규모가 크고 공공성과 수익성을 함께 추구하는 시설물로서 수익부분에 대한 용도폐지가 선행되어야 이를 적용할 수 있다.

13. 공유재산 대부·사용허가시 재산평가방법 일부 개선(제92조)

가. 개정내용

- 토지대부료·사용료 산정시 재산가액기준을 해당토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 지가공시및토지등의평가에관한법률의 규정에 의한 공시지가를 기준으로하여 산정하되, 해당토지와 경계를 접한 인근토지의 공시지가를 우선적으로 적용하도록 하였다(제91조제2항제1호).
- 토지외의 재산 즉, 건물등의 대부료·사용료 산정시 재산가액기준을 적용함에 있어 건물을 10제곱미터이하의 소규모면적으로 그 사용·수익을 허가할 경우에는 지방세법에 의한 시가표준액으로 하도록 하였다(제91조제2항제2호).

나. 내용해설

- 토지에 대한 재산가액 기준은 개별공시지가를 적용하는 것이 원칙이나 개별공시지가가 없는 경우에는 표준지 지가를 적용하여야 한다. 그러나 표준지 지가를 결정함에 있어 인근지의 유사한 기능을 참고하여 지가를 정하여야 하나 그 기준이 모호하고 적용범위가 광범위한 바, 이와 같은 경우 공유재산인 토지와 경계가 접

한 인근 토지의 표준지 지가를 우선적으로 적용하여 적용에 명확을 기하였다.

- 또한, 건물중에서 10제곱미터이하의 면적을 사용하는 경우 1개 감정평가법인에 감정을 해야하는 불편과 낭비를 없애기 위해서 자판기등 소규모면적을 사용하는 경우에는 지방세법에 의한 시가표준액으로 재산가액을 정하도록 하였다.

14. 공유재산을 사용한 자에 대해 보험료·공제금 상당액을 부과할 수 있는 근거 마련(제93조제2항)

가. 개정내용

- 지방자치단체가 이미 손해보험계약을 체결하였거나 화재로인한채해보상과보험 가입에관한법률시행령 제2조제12호 단서의 규정에 의하여 한국지방재정공제회에 가입한 공유재산은 대부 또는 사용·수익허가를 하는 경우
- 지방자치단체가 이미 체결한 손해보험계약의 체결에 갈음하여 보험료 또는 공제금에 상당하는 금액을 당해 대부 또는 사용·수익허가를 받은 자에게 부과할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 지방자치단체가 건물등을 사용·수익허가 또는 대부계약을 체결하는 경우 당해 재산을 사용하는 자에게 그 재산에 대한 손해를 보상하기 위한 손해보험계약을 체결하도록 하고 있으나 미리 지방자치단체가 손해보험계약이나 공제에 가입한 경우는 이중으로 보험계약을 체결하는 문제가 있는 바, 이러한 문제를 해결하기 위해서는
- 지방자치단체가 이미 체결한 손해보험계약 또는 공제금상당액을 당해 재산을 사용한 자에게 부과하는 경우 재산사용자도 보험계약을 체결한 것과 같은 효과를 가져올 수 있기 때문에 현행 행정낭비 등 불합리한 제도를 현실에 맞게 개선하였다

15. 잡종재산의 수의계약 매각대상 추가(제95조제2항)

가. 개정내용

- 잡종재산의 수의계약 매각대상을 아래와 같이 추가하였다.
 - 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 최소분할면적에 미달하는 토지를 그 인접 토지 소유자에게 매각할 때(제7호)
 - 수도권정비계획법 제2조제1호 및 제3호의 규정에 의한 수도권내 인구집중유발 시설의 지방이전을 위하여 당해시설을 이전하는 자에게 재산을 매각할 때 (제14호)
 - 동일인 소유의 사유토지에 둘러싸여 고립된 토지를 해당토지의 소유자에게 매각할 때(제29호)

나. 내용해설

- 종전에는 건축법의 규정에 의한 대지면적의 최소한도에 미달하는 토지 또는 위치와 형태가 건축부지로 적합하지 아니한 토지를 그 인접토지 소유자에게 매각할 때는 수의계약으로 매각을 하였으나 건축법 개정으로 당해 조항이 삭제되어 본 규정이 사문화된 바, 개정된 규정은 건축법 제99조에 따라 건축물이 있는 대지로서 최소분할면적(주거지역 60㎡, 상업지역 150㎡, 공업지역 150㎡, 녹지지역 200㎡, 기타지역 60㎡)에 해당하는 때는 수의계약 매각이 가능하다.
- 수도권정비계획법에 따라 서울·인천·경기지역내 공장·공공시설·학교등의 인구집중유발시설이 지방으로 이전하는 경우 그 지역내 자치단체 소유의 토지에 대해서는 당해 사업시행자에게 수의계약 매각이 가능하다.
- 지방자치단체 소유의 토지가 동일인 소유의 사유토지에 둘러싸여 고립된 맹지를 해당 사유토지 소유자에게 매각할 때는 수의계약 매각이 가능하다.

16. 감정평가수수료를 매매·교환을 신청한 자에게 부담하게 할 수 있는 근거 마련(제96조제12항)

가. 개정내용

- 지방자치단체의 장은 국가 또는 지방자치단체외의 자가 잡종재산의 매수·교환을 신청한 경우로서 ① 잡종재산의 매매·교환의 원인등을 고려하여 그 신청자로 하여금 당해 감정평가수수료를 부담하게 하는 것이 타당하다고 판단되는 경우, ② 잡종재산의 매매·교환을 신청한 자가 정당한 사유없이 당해 신청을 철회하는 경우에는 감정평가에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 당해 재산의 매매·교환을 신청한 자에게 부담하게 할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 그동안 잡종재산을 매각하거나 교환하는 경우로서 그 원인이 신청자에 의한 경우에는 매각·교환이 반드시 성립되어야 함에도 불구하고 매수 또는 교환을 철회할 때는 감정평가수수료만 낭비하는 문제점이 발생하고 있다.
- 따라서, 앞으로는 매각이나 교환의 원인에 따라 또는 정당한 사유 없이 매수 또는 교환을 철회하는 경우에는 철회내용에 따라 이미 지출한 감정평가수수료의 전부 또는 일부를 신청자에게 부과할 수 있도록 되어 있는바, 감정평가를 할 때는 이러한 내용을 신청자에게 사전에 공지하는 것이 바람직하다 할 것이다.

17. 현물출자 및 유가증권의 가격평가 기준 명정(제96조의2)

가. 개정내용

- 지방자치단체가 지방재정법 제15조의 규정에 의거 현물출자하는 경우 당해 출자 재산에 대한 평가방법은 국유재산의현물출자에관한법률 제4조의 규정에 의한 출

자가액 결정방법을 참작하여 지방자치단체의 장이 정하도록 하였으며

- 지방자치단체 소유의 유가증권을 매각하는 경우에는 그 예정가격의 산정방법은 국유재산법시행령 제38조의 규정에 의한 산정방식을 참작하여 지방자치단체의 장이 정하도록 하였다.

나. 내용해설

- 지방자치단체가 지방공사·지방공단 등을 설립할 때 공유재산을 현물출자하는 경우 지방재정법상에 출자재산의 평가에 관한 규정이 없어 그 적용이 제각기 다르고
- 지방자치단체가 소유 주식등 유가증권을 매각하는 경우 국가는 예정가격 산정기준이 있으나 공유재산은 예정가격 산정기준이 없어 그동안 문제로 대두되어 왔다.
- 따라서, 앞으로는 지방자치단체의 장이 공유재산을 현물출자를 할 때에는 국유재산의 출자가액 결정방법을 참작하여 출자가액을 평가할 수 있도록 하였고
 - ※ 국유재산 현물출자시 가격기준(『국유재산의현물출자에관한법률』 제4조)
 - 시가를 기준 재정경제부장관이 결정(시가기준은 재정경제부장관이 고시하는 가격기준에 의하여 산출한 평가액 이상)
 - 재정경제부장관이 현물가액 결정시는 2개이상의 금융기관의 평가액을 참작
 - 주식을 현물출자하는 경우는 평가기준일 전 1년내의 최근에 거래된 30일간의 증권거래소 실물가격을 가중 산술평균한 금액
- 지방자치단체가 공유재산인 주식등 유가증권을 매각하는 경우에는 국유재산의 유가증권을 매각할 때 적용하고 있는 예정가격 산정기준을 참작하여 정하도록 하였다.
 - ※ 국유재산중 유가증권의 매각시 예정가격 산정기준(국유재산법시행령 제38조)
 - 비상장주식의 경우 : 재정경제부장관이 산정한 자산가치·수익가치·상대가치를 고려 산정한 금액
 - 상장주식 또는 협회등록 주식 : 평가기준일 전 1년이내의 최근에 거래된 30일간의 증권거래소에서의 최종시세가격을 가중 산술평균한 금액

18. 전세금 방식의 공유재산 대부 또는 사용·수익허가제도 도입(제100조의3제2항)

가. 개정내용

- 지방자치단체의 장은 공유재산의 위치·형태·용도 및 재산조성의 성질상 특별히 필요하다고 판단되는 때에는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 의하여 공유재산의 대부로 또는 사용료 대신에 전세금을 받을 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 공유재산은 연간 방식으로 사용·수익허가 또는 대부를 하고 있으나 민간부동산 시장에서 건물 임대시 임대료는 대부분 전세금방식이다.
- 따라서, 지방자치단체의 공유재산도 필요한 경우에는 사용료 또는 대부로 대신에 전세금을 받을 수 있는 제도적 장치를 마련하였다.
- 다만, 전세금을 받기 위해서는 지방자치단체의 조례에 적용대상과 전세금액, 전세금의 관리등에 관한 사항을 먼저 규정하고 적용을 해야할 것이다.

19. 행정재산의 사용·수익허가방법을 다양화(제100조의3제3항)

가. 개정내용

- 지방자치단체의 장은 행정재산의 효율적인 관리를 위하여 특별히 필요하다고 판단되는 때에는 일수·시간 또는 횟수별로 당해 재산의 사용·수익을 허가할 수 있으며
- 이 경우 사용료 또는 대부로 규정에 불구하고 당해 재산을 사용·수익허가한 일수·시간 또는 회수별로 그 사용료를 납부하게 할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 지방자치법 제127조의 규정에 의하면 지방자치단체는 공공시설의 이용에 대하여 사용료를 징수할 수 있으며 동법 제130조에서는 사용료는 조례로 정하도록 하고 있는바, 지금까지는 각 지방자치단체에서 공공시설을 설치할 때 설치 및 관리조례를 제정하여 시간당 사용료 또는 1일당 사용료를 정하거나 공연장의 사례와 같이 공연을 할 때마다 사용료를 정하여 부과하여 왔으나
- 현행 지방재정법 제82조제1항제1호 및 동법시행령 제91조·제92조의 규정에서는 연간 사용·수익허가방식으로 사용료 제도를 운영하고 있어 지방자치법과 지방재정법간에 서로 사용제도가 달라 혼동할 수 있는 소지가 있다.
- 이에 따라 지방재정법시행령상에도 행정재산의 사용·수익허가의 특례를 허용하여 연간사용료방식과 함께 따른 형태로서 조례로 정하여진 경우에는 시간당·1일당·횟수별로 행정재산을 사용·수익허가할 수 있도록 하여 양법률상의 문제를 해소토록 하였다.

20. 지적재산권의 대부·사용·매각시 예정가격 산정(제100조의4)

가. 개정내용

- 공유재산으로서 지적재산권인 특허권·의장권·실용신안권에 대한 전용실시권의 설정과 통상실시권의 허락의 경우로서 “대부료와 사용료의 산정” 및 “매각시의 예정가격의 산정”은 공무원직무발명의처분·관리및보상등에관한규정을 준용하도록 하였으며
- 저작권·상표권 등 잔여 지적재산권에 대한 대부료 또는 사용료와 매각시의 예정가격 산정은 민간기업의 관행과 당사자간의 약정에 의하도록 하였으며
- 상기 지적재산권의 대부·사용·수익허가 또는 매각의 경우 “계약방법”은 공무원직무발명의처분·관리및보상등에관한규정을 준용하도록 하였다.

나. 내용해설

- 특허권 · 저작권 · 상표권 등 지적재산권은 공유재산으로서 현재까지는 권리를 사용 · 매각할 경우 토지 · 건물의 평가와 같은 방법을 사용해 왔으나
- 지방자치단체의 지적재산권의 권리취득 추세와 이용상황을 고려할 때 지적재산권의 사용과 처분에 관한 합리적인 기준 제정이 필요함에 따라
- 지적재산권의 사용 및 처분에 관한 기준을 상기와 같이 제정한 것임. 요약하면 아래와 같다.
 - 특허권 · 의장권 · 실용신안권의 경우
 - 계약의 방법, 매각 및 전용실시권 설정, 통상실시권 허락시 예정가격 산정 등은 “공무원직무발령의처분 · 관리및보상등에관한규정”을 준용
 - 저작권 · 상표권등 기타 지적재산권의 경우
 - 계약의 방법은 상기 특허권의 기준을 준용
 - 사용료 · 매각대의 예정가격 산정등에 관하여는 민간기업의 관행과 약정(선수금, 매출액 기준, 정액제 등)에 의하도록 함
- ※ 국가소유의 특허권 · 의장권 · 실용신안권은 특허청이 공무원직무발령의처분 · 관리및보상등에관한규정(대통령령 제16451호)에 의거 관리
 - 국유특허권의 통상실시권 허락은 수의계약, 매각 및 전용실시권의 매각은 경쟁입찰이 원칙임
 - 예정가격 산정기준
 - 매각의 경우 : 국유특허권의 존속기간중의 실시료 추정 총액 또는 추정가격을 정할 수 없는 경우 유사특허권의 매매실례가격
 - 전용실시권 설정 또는 통상실시권 허락의 경우 : 『실시료예정가격』 = 국유특허권을 이용한 제품의 총 판매예정수량 × 제품의 판매단가 × 점유율 × 기본율

21. 공유재산 대부료 · 사용료 및 매각대금의 체감제도 도입(제100조의5)

가. 개정내용

- 지방자치단체의 장은 대부 또는 사용을 위한 경쟁입찰을 2회 실시하여도 낙찰되지 아니한 공유재산에 대하여는 3회차 입찰부터 최초대부료 또는 사용료 예정가격의 100분의 50을 하한으로 최초 예정가격의 100분의 10에 해당하는 금액만큼 매회 그 예정가격을 낮출 수 있도록 하였으며
- 공유재산 매각의 경우에도 매각을 위한 경쟁입찰을 2회 실시하여도 낙찰되지 아니한 잡종재산에 대하여는 3회차 입찰부터 최초 매각예정가격의 100분의 80을 하한으로 최초 예정가격의 100분의 10에 해당하는 금액만큼 매회 그 예정가격을 낮출 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 공유재산의 사용 · 수익허가 및 대부의 경우
 - 현행 사용료 · 대부료는 재산가액에 사용료 · 대부요율을 곱하여 예정가격을 산정하고 입찰실시후 최고 가격으로 사용료와 대부료를 써 넣은 자를 낙찰방식으로 결정하여 왔으나
 - 일부 사례에 있어 예정가격이 시가에 비해 지나치게 높은 경우에는 공유재산의 사용허가 또는 대부가 이뤄지지 않고 있는 실정이다
- 공유재산 “매각”의 경우
 - 매각대의 예정가격은 시가(2개 감정법인이 평가한 금액의 산술평균액)가 원칙으로 일부 사례에서는 예정가격이 시장가격에 비해 높은 경우에는 매각이 안되는 실정이다.
 - 이로 인하여 활용가치가 없는 부동산이 미활용 상태로 방치되어 관리가 부실해지고, 무단점유로 이어지는 요인으로 작용
- 이러한 문제를 해결하기 위하여 상기와 같이 공유재산 사용료 · 대부료 및 매각

대에 대한 체감제도를 도입하여 공유재산 사용과 매각을 촉진토록 하였다.

구 분	사용료 · 대부료	매 각 대
대 상	2회까지 입찰을 하여도 사용 · 대부되지 않는 재산	2회까지 입찰을 하여도 매각되지 않는 재산
체감한도액	최초 사용료 · 대부료 예정가격의 50%	최초 매각대 예정가격의 80%
체감방법	3회차부터 최초 예정가격을 매회 10%씩 체감(5회까지 매회 10%씩)	3회차부터 최초 예정가격을 매회 10%씩 체감(2회까지 매회 10%씩)

22. 공유재산의 교환요건 개선(제101조제1항 · 제3항)

가. 개정내용

- 지방자치단체는 잡종재산을 교환코자하는 경우 어느 한 쪽의 가격이 다른 쪽의 가격의 4분의 3이상인 때에는 교환이 가능하도록 하였으며
- 지역경제 활성화 또는 지역주민의 복지증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회의 동의를 받은 경우에는 교환이 가능하도록 하였으며
- 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과의 교환의 경우를 제외하고는 토지와 토지간의 교환 또는 건물과 건물간의 교환등과 같이 그 재산의 종류가 서로 같은 경우에만 교환을 할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 개정전의 규정은 잡종재산을 국가 · 다른 지방자치단체 또는 사유재산과 교환할 때에는
 - 당해 지방자치단체에서 직접 공용 · 공공용에 필요하여야 하고
 - 한 쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3이상인 때와 취득하고자하는 토지의 면적이 처분하고자하는 토지면적의 2분의 1이상을 모두 충족해야 교환이 가능하

였다.(지방재정법시행령 제101조제1항).

- 또한, 국가기관이나 공공법인등을 자치단체가 그 지역에 유치하고자 재산을 교환하고 싶어도
 - 지방자치단체측면에서 보면 교환코자하는 국유지 또는 사유지가 직접 공용·공공용에 사용하는 재산이 아니기 때문에 교환이 성립되지 않아 지역발전의 저해요인이 되어 왔다.
- 아울러 공유재산과 사유재산간에 교환시에도 가격조건과 면적조건을 모두 충족하여야만 교환이 가능하였으며 자치단체 상호간 또는 자치단체와 국가간에 토지와 건물을 교환코자 할 때에도 상호 유사한 재산이 아니기 때문에 교환을 할 수 없는 현상이 발생하여 왔다.
- 그러나 앞으로는 지역발전과 복리증진을 위해 교환의 목적범위를 확대하여
 - “공용·공공용”에다 “지역발전과”과 “공공복리 증진”을 포함하여 각종 시설(대학, 공장, 국가기관 등)유치를 촉진토록 하였고
- 교환요건도 완화하여
 - 가격조건과 면적조건중 면적조건을 없애고, 등가교환토록하여 차액이 발생할 때에는 금전으로 보충토록 하였으며
- 교환 상대방이 국가 또는 다른 지방자치단체인 경우 상호 유사한 재산이 아니더라도 토지와 건물간에도 교환이 가능하도록 하였다.

23. 잡종재산 신탁시 신탁회사 보수기준 명정(제100조제5항)

가. 개정내용

- 지방자치단체가 부동산신탁회사에 지급하는 신탁보수를
 - 유사한 민간부동산 신탁사례를 조사하여 산정한 보수
 - 2이상의 신탁회사로부터 제안된 보수금액과 예상되는 실현가능한 신탁배당액과의 비율에서 가장 낮은 신탁회사의 보수
 - 2이상의 신탁회사로부터 제안된 사업계획에 의하여 선정된 신탁회사의 보수

- 신탁보수에 관한 용역결과 산출된 보수
상기 기준중에서 어느 것 하나를 선택하여 적용토록 하였다.

나. 내용해설

- 개정전 규정은 지방자치단체가 부동산신탁회사에 신탁을 하고 신탁보수를 지급하는 때에는 신탁업법 제10조의 규정에 의하여 금융감독위원회가 정하는 부동산 신탁의보수에관한규정을 준용하여 지급토록 하였으나 동 규정이 폐지되어
- 신탁보수에 관한 기준을 지방자치단체가 독자적으로 정할 수 있는 기준범위를 따로 정한 것이며 이와 같은 기준을 선택코자 할 때에는 각각의 기준을 면밀하게 검토하여 자치단체에 실익이 되는 방향으로 운영을 하여야 할 것이다.

24. 잡종재산 대부계약 해지시 보상범위 확대(제104조)

가. 개정내용

- 지방자치단체가 필요하여 이미 체결한 잡종재산의 대부계약을 해지하는 경우에는 영업손실액을 보상할 수 있도록 하였다.

나. 내용해설

- 개정전의 규정은 대부계약을 해지할 때에는 계약해지 당시를 기준으로 하여 미경과 대부기간에 해당하는 시설비로 하거나 그 시설의 이전 또는 이식에 필요한 경비만을 보상하여 왔으나
- 앞으로는 국유재산의 대부계약 해지와 같이 공유재산의 대부계약을 해제 또는 해지하는 경우는 시설을 이전하거나 새로운 시설을 설치하게 되는 경우 그 기간 동안 영업을 할 수 없게 됨으로써 발생하는 손실에 대한 평가액을 시설비와 이전비에 포함하여 보상할 수 있도록 하였다. ☺