

공유재산관련
제도운영
질의·회신

- 행정자치부 공기업과 -

1. '81. 4.30이전부터 사유건물이 점유하고 있는 경우 수의계약 매각 범위는

【질 의】

○○광역시 ○○구 ○○동 541-15번지 소재 ○○광역시소유 토지 201㎡중에서 90.4㎡를 '81. 4.30이전부터 사유건물이 점유하고 있으며 이 건물을 인접토지 소유자가 매입한 후 당해 사유지의 매수를 신청한 바, 수의계약 매각가능 여부

〈갑 설〉

·건물소유자(매수신청자가)가 비록 90.4㎡에 대해서만 매수신청을 하였다 하더라도 이는 건축법 제49조제1항의 최소 분할면적에 미달되므로 해당 부지전체를 매수할 의사가 있다면 지방재정법시행령 제95조제2항제25호 및 ○○광역시공유재산관리조례 제39조의2제5항제3호의 규정을 준용하여 전체 201㎡를 수의계약으로 매각할 수 있음

〈을 설〉

·지방재정법시행령 제95조제2항제25호 및 ○○광역시공유재산관리조례 제39조의2제5항제3호의 규정에 의하여 최고 200㎡만 수의계약으로 매각하고 1㎡는 잔여지로 분할하거나 공유지분으로 하여야 함

〈병 설〉

·매수신청자가 소유건물의 2배정도에 해당하는 90.4㎡만 매수를 신청하였으나 이는 건축법 제49조제1항의 최소분할면적에 미달하므로 90.4㎡의 분할매각은 불가(지분매각은 가능)함

〈정 설〉

·매수신청자가 소유건물의 2배정도에 해당하는 90.4㎡만 매수를 신청하였으므로 신청면적만으로

는 건축법 제49조제1항의 최소분할면적에 미달하나 이는 541-7번지(297.9㎡)가 매수신청자 소유 토지이므로 매수 후 이 부지와와의 합병을 조건으로한 90.4㎡의 분할 매각은 가능하다 하더라도 재산의 규모와 형상등을 검토하여 매각제한이 가능함

※ 질의자 의견 : <갑설> 과 <을설> 타당

회 신

○○광역시공유재산관리조례 제39조의2제5항제1호·제3호의 규정에 의한 수의계약 매각대상은 1981년 4월30일 이전부터 사유건물(합법적인 건물에 한하고 등기미필 건물은 제외)이 있는 경우 그 건물소유자에게 200㎡범위내에서 점유 사유지를 수의계약으로 매각할 수 있으나 ○○광역시 ○○구 ○○동 541-15번지 소재 사유지를 점유하고 있는 사유건물은 확인 결과 등기미필된 건물로서 동조례 규정상의 사유건물에 해당되지 않는다 할 것이므로 각설 모두 동조례 규정을 적용한 수의계약 매각은 불가함.

아울러 당해 필지상의 원래 면적은 201㎡임에도 확인결과 동조례 규정상의 200㎡이하의 기준을 적용시키기 위하여 90.4㎡와 110.6㎡로 분할한 것은 잘못이 있다 할 것이므로 원래대로 합병조치가 필요하다 할 것임.

2. 업무이관으로 인한 행정재산의 양여 가능 여부

【질 의】

상수원보호구역내 주민지원사업추진지침(‘98.11월, 환경부)에 의하면 공공시설 및 마을공동시설 설치사업 등은 시·군·구 또는 읍·면에서 직접 사업비를 집행하도록 되어 있어 동 지침에 따라 시행한 마을회관, 공동창고, 저온창고 등 건물과 부지는 지방재정법 제72조(공유재산 종류)에 의거 당해 재산을 그동안 시 수도사업본부에서 공유재산으로 관리하고 있는 실정임.

그러나 수도법 개정(2001. 3.28 법률 제6449호)에 따라 동법 제6조의2(주민지원사업)의 업무가 시·도지사 업무에서 시·군·구청장 고유업무로 이양됨에 따라 기 시행된 사업에 대한 재산을 현행과 같이 수도사업본부에서 지속적으로 관리할 때는 지방공기업법 제14조(독립채산)에 적합하지 않으며 또한 지방재정법시행령 제89조(영구시설물 축조금지)에 의거 현재 수도법에 의거 추진중인 지원사업의 집행에 상당한 어려움이 발생하고 있어 주민지원사업의 원활한 추진을 위해서는 지방공기업법의 적용을 받아 취득한 재산(상수도 재산)을 다른 법인 지방재정법 제82조(행정재산 및 보존재산의 관리처분)제1항제2호에 의한 자치단체에 무상양여 가능 여부

〈갑 설〉

상수원보호구역내 주민지원사업은 보호구역 지정에 따른 피해보상차원에서 수도법 제6조의2(주민지원사업)에 의거 실시되는 사업으로 지방재정법 제82조제1항제2호의 규정에 의하여 지방자치단체에 무상양여 가능

〈을 설〉

수도사업은 지방공기업법 제5조에 의하여 운영되는 기관으로서 동법 제14조(독립재산) 제2항의 규정에 의하여 "지방자치단체의 일반회계나 다른 특별회계"로부터 재정적 지원을 받을 수 있도록 되어 있으나 일반회계로의 무상지원할 수 있는 근거가 없으므로 보아 독립재산의 원칙에 따라 무상양여는 불가

〈병 설〉

수도사업은 지방공기업법의 적용을 받아 운영하므로 지방공기업법에 양여할 수 있는 근거가 없으므로 지방재정법을 적용한 무상양여는 불가

※ 질의자 의견 : 〈갑설〉 타당 [사업주관부서(환경부) 의견은 주민공동소유 재산으로 양여 가능]

회 신

상수원보호구역내 주민숙원사업으로 설치(설치중인 시설물 포함)된 당해 마을회관·공동창고·저온창고 등 건물과 부지는 ○○광역시 소유의 행정재산으로서 수도법상의 주민지원사업 업무가 자치구에 이관됨에 따라 당초 설치목적에 계속 사용을 전제로 한 경우에는 지방재정법 제82조제1항제2호의 규정을 적용하여 행정재산인 상태에서 용도폐지 없이 자치구에 양여가 가능함.

아울러 환경부 주장과 같이 당해 행정재산을 주민공동소유 재산으로 양여할 수 있는 가에 대하여는 지방재정법상 근거가 없기 때문에 양여가 불가함.

3. 기부채납된 유희지구내 가설건축물을 한시적으로 설치코자 할 때 점용료 부과 여부

【질 의】

○○광역시에서 '87년 시민의 위락공간 확보를 위하여 ○구 ○○동 138번지 일원의 ○○공원내 동물원과 유희시설물을 설치키로 하고 동물원은 공공사업으로, 유희시설은 민자유치에 의한 방법으로 사업을 추진키로 결정하여, 민자유치부분인 유희시설은 △△고속(주)에서 210억원을 투자하여 기부채납 후 동 시설을 무상사용토록 허가하였고, □□산업(주)에서 유희시설지구내 61.35㎡를 가설건축물허가 신청을 하여 설치 승인절차중인 바, □□

산업(주)에서 기부채납된 유희지구내 가설건축물을 한시적으로 설치코자 할 때 공원점용료 부과 여부

〈답 설〉

·민자시설지구에 기 허가 받은 무상사용토지는 그 인근에 설치된 시설물을 이용하기 위하여 허가된 토지이며, 한시적으로 사용하기 위하여 시설한 가설건축물은 당초 협약 체결('88. 8.10)에 의한 민자시설과는 무관한 시설로서 공원점용료 부과가 타당함

〈을 설〉

·민자시설지구에 기부채납재산은 지방재정법시행령 제83조의 규정에 의하여 시설물 및 토지를 무상사용허가 받았고, 기 무상허가 받은 유희시설지구내의 토지(147,427.5㎡)에 ○○공원을 찾는 고객의 즐거움을 위해 설치하는 가설건축물이므로 공원점용료 부과는 부당함

회 신

○○광역시가 민자유치사업으로 놀이시설을 기부채납 받아 무상사용·수익허가한 토지위에 기부자가 다시 철거를 전제로 한시적 가설건축물을 설치코자 할 때 도시공원법 및 건축법상 허가대상인지는 별개로 하고, 다만 당해토지는 무상사용·수익허가 기간 산정당시 토지사용료를 계산하였기 때문에 동일한 토지를 가지고 이중으로 점·사용료를 부과하는 것은 타당치 않다 할 것임

4. 공유재산 무단점유자에 대한 변상금 소급부과 기산일 산정

【질 의】

공유재산 무단점유자에 대한 변상금 최초부과시 소멸시효관계로 5년간을 소급부과 하는 바, 그 소급부과의 기산일에 대해

〈갑 설〉

·공유재산이 점유 또는 사용·수익된 사실을 당해 지방자치단체가 인지한 때로부터 5년간 소급 부과(예 : 측량일 등)

〈을 설〉

·변상금을 고지하고자 하는 경우 당해 점유자에게 사전통지서를 발송하여야 하는 바, 그 사전통지서 발송일로부터 5년간 소급 부과

〈병 설〉

·변상금 고지일로부터 5년간 소급 부과

회신

〈병설〉이 타당함

·이러한 이유로서는 당해 지방자치단체의 장이 공유재산의 무단 점·사용 사실을 인지하고 청문 등의 사실확인 절차를 거쳐 무단 점·사용자에게 변상금을 납입고지한 날이 지방자치단체가 무단점유 사실에 대한 의사표시를 상대방에게 한 행정처분일이기 때문에 납입고지일로부터 소급 적용하여야 마땅함

5. 공유재산의 재산관리관 지정 여부

【질의】

○○시 ○○동 430번지 일원에 위치한 (구)○○시장은 1996. 4.13 재래시장으로서의 기능을 상실하여 용도폐지된 상태로 총괄재산관리부서(회계과)에서 시유(토지)재산으로 관리하고 있으나, 현재는 노후화된 장옥 및 창고 등 건축물을 철거하여 나대지 상태로 있으며, 장날(4일, 9일)에 약 20명 정도의 상인(오리, 닭, 개 등)들이 시민을 상대로 상행위를 하고 있으며, 평소에는 이용객이 거의 없는 상태로써, 시에서 주민들의 요구에 따라 상인 및 시민의 편의를 위하여 전기, 상·하수도, 비가림시설 등 환경개선사업을 추진하고자 하는데 사업주체인 재산관리관 지정은

〈답설〉

·본 사업은 용도폐지된 (구)○○시장을 이용객의 편의를 위하여 장옥, 건축물 및 부대 시설을 건설하는 특정 목적(시장현대화사업)사업이 아니라, 단순하게 장날에는 상인 및 시민을, 평소에는 일반시민이 이용하는 생활편의시설을 설치하는 사업이며 현재에는 시장형태를 찾아볼 수 없는 나대지 상태로 평소에는 토지를 이용하는 시민도 없고, 또한 기능을 상실한 시장으로 상기재산을 현 관리부서 및 잡종재산부서(회계과)에서 사업을 시행하고 관리함이 타당하다고 사료됨

〈을설〉

·현재는 시장으로서의 기능이 상실되어 잡종재산으로 관리하고 있으나, 앞으로 추진할 사업은 예산을 투입하여 상인 및 시민을 위한 비가림시설 등을 설치하는 사업으로 행정재산으로 보아야 하므로 사업부서(지역경제과)를 지정 추진함이 타당하다고 사료됨

회 신

〈을설〉이 타당함

·이러한 이유로서는 시에서 설치하는 전기, 상·하수도, 비가림시설 등 환경개선사업의 이용대상이 불특정다수인이고 이용목적이 공공적이므로 행정재산으로 관리하여야 마땅함

6. 폐교재산을 교육청과 사인간에 대부계약을 체결하여 사용중인 바, 동 재산에 대해 군에서 직접 사용코자 할 경우 교육청소관 재산의 대부계약 가능 여부

【질 의】

○○초등학교 ○○분교는 전형적인 농촌지역에 위치하고 있으며 학생수의 격감으로 1999년 2월28일자로 폐교되어 2001년 1월30일 공개경쟁입찰에 의거 ○○군교육청과 천연염색연구소 이△△간에 2001. 2. 5 ~ 2004. 2. 4까지 대부계약을 체결 하였음.

수대부자 이△△은 2001.12월28일 여성관련 유물 675종 1,623점으로 여성생활사 박물관(1종 전문박물관)으로 등록 하였으며, 유물 일체를 ○○군에 기부채납 하겠다는 의사가 있어 ○○군에서는 ○○군교육청으로부터 대부계약을 체결받아 여성생활사 박물관을 ○○군에서 직영할 계획임.

〈질의 1〉

·여성생활사 박물관장 이△△이 대부계약 기간중이라도 계약을 포기하면 지방재정법 제83조 및 동법시행령 제88조제1항제1호의 규정에 의거 ○○군이 직접 사용하고자 할 경우 ○○군에 수의계약으로 대부가 가능한지 여부와 동법시행령 제88조제2항제1호 규정에 의거 무상대부가 가능한지

〈질의 2〉

·대부계약 기간중이라도 수대부자 이△△이 1종 박물관으로 등록 하였다면 대부료를 감면 받을 수 있는지

회 신

〈질의 1〉에 대하여

·수대부자인 이△△이 당해 공유재산 대부계약을 아무런 조건없이 해지요청 하는 경우에는 동 계약을 해지하고, ○○군에 여성생활사 박물관 개설용으로 직접 사용을 전제로 지방재정법시행령 제88조제1항제1호 및 제2항제1호 규정에 따라 수의계약으로 무상대부가 가능하다 할 것임. 다만, ○○군이 여성생활사 박물관을 개설한 후 직접

사용하지 않고 제3자로 하여금 사용케 할 경우에는 ○○군의 직접 사용으로 볼 수 없기 때문에 유상이 원칙이고 사전에 ○○군이 ○○군교육청과 당초 대부계약 조건에 따라 협의를 요하는 사항임

〈질의 2〉에 대하여

· 공유재산 대부료의 감면은 지방재정법시행령 제92조의2의 규정에 해당하는 경우에만 감면할 수 있으나 본건 질의사안은 이에 해당되지 아니하므로 감면이 불가하다 할 것임

7. 기부채납 재산에 대한 연간임대료를 잘못산정하여 사용허가된 경우 10여년 이상이 지난 현시점에서 재계산할 수 있는지 여부

【질 의】

○○시는 서울특별시 △△구 △△동 2-22 김○○외 1인과 ○○시 □□동 334번지의 7필지(1,358평)를 골프연습장 용도로 대부계약을 체결('88.11. 8 ~ 2004. 5.16, 15년 6개월) 하였는 바, 당초 계약당시 대부료 산정과 대부기간 적용에 있어

〈질의 1〉

· 계약당시('89. 5. 8) 공유재산관리조례 제23조에 의하면 연간임대료는 재산가액의 10%임에도 대부계약서상의 연간임대료가 토지평가액만 가지고 산출되어 있는데 그대로 적용이 가능한지와 현시점에서 계약서에 기재된 연간임대료를 재계산할 수 있는지 여부

※ 당초 대부기간 산출내역

- 기부채납액(161,441천원) - 토지평가액(62,849천원) = 나머지(98,292천원) ÷ 연간임대료(6,284천원) = 15년 6개월

〈질의 2〉

· 현시점에서 대부계약 제4조를 해석하여 적용할 경우 예시 ①②와 같이 산출될 수 있다고 보는데 대부기간을 달리 적용할 수 있는지 여부

가) 예시① : 제4조에 의한 임대기간은 10년임

- 기부채납건물 및 시설물평가액(161,441천원)

- 점용면적토지평가액(62,849천원)

※ 산출 : 224,290천원(총평가액) ÷ 22,429천원(총가액의 10%인 연간임대료) = 10년

나) 예시② : 당시 공유재산관리조례에 의한 임대기간은 7년 1월임

- 건축물 및 시설물평가액 : 161,441천원

- 점용면적토지평가액 : 62,849천원

- 총평가액 : 224,290천원
- 연간임대료 : 22,429천원(총평가액의 10%)
- 기부채납액 : 161,441천원

※ 산출 : 161,441천원(기부채납액) ÷ 22,429천원(연간임대료) = 7년 1개월

〈질의 3〉

· 질의 2의 예시 ①②에 의하여 임대기간이 결정된다고 보면 대부계약서 제3조의 대부기간(15년 6월)은 계약자와 이행하되 대부계약 제4조의 규정에 의하여 잔여기간의 임대료를 “을”에게 받을 수 있다고 보는데 적법한지 여부

회 신

본건 골프연습장 설치와 관련한 대부계약은 그 목적이 시민의 체력향상에 있다 할 지라도 성질상 공공시설물로 보기가 어렵고 수익적 목적이 더 크다 할 것이므로 지방재정법시행령 제83조의 규정에 의한 행정재산으로 할 목적으로 기부채납한 재산의 무상사용·수익허가의 대상이 아니라 할 것임. 따라서 이 조항을 적용하여 대부계약을 체결한 원인행위가 잘못이 있고,

대부료 산정시에도 여수시소유의 토지평가액과 기부채납한 건물등의 평가액을 합산하여 연간대부료를 산정하고, 기부채납한 재산만을 감정평가하여 그 평가액에 연간대부료를 나누어 나온 연수를 무상사용·수익허가하여야 함에도 불구하고 기부채납한 재산가액에서 토지평가액을 잘못 공제한 금액에 잘못산정한 대부료를 적용하여 무상대부기간을 장기간으로 산출 대부계약을 체결한 행위는 지방재정법시행령 제83조를 위반하였다 할 것임.

따라서 현시점에서 치유할 수 있는 방법으로는 수대부자와 협의하여 적법하게 대부료와 무상대부기간을 재산정하고 이에 따라 대부계약을 변경하는 계약을 체결하거나 법원에 위법한 대부계약의 무효 또는 변경을 요하는 소를 제기하여 최종적으로는 법원의 판결에 따르도록 하고, 한편으로는 당시 담당공무원과 상기와 같은 불법사항이 존재함에도 이를 묵인하고 방조한 그동안의 담당공무원에 대해 책임을 물어 ○○시에 손해를 끼친만큼 변상조치 하는 방안등을 적극적으로 강구 할 수 있을 것임