

◆ 질의와 회신 ◆

공유재산관련 제도운영 질의·회신

- 행정자치부 공기업과 -

1. 공유재산의 매각대금 완납전 소유권이전 가능 여부

【질 의】

<질의 1>

·지방재정법시행령 제100조의2(소유권이전등)
“~분할납부하게 할 경우에는 매각대금을 완납하
기전에 소유권을 이전할 수 있다. 이 경우 저당
권설정 등 채권의 확보를 위하여 필요한 조치를
하여야 한다”의 규정에 의거 당해 토지상에 저당
권을 설정함에 있어서 다수의 매수자로부터 저당
권설정으로 인한 담보제약에 따른 사업자금(건축
비 등) 조달 및 분양등에 어려움이 있으므로 이
를 금융기관의 지급보증서 및 이행보증보험증권
으로 대체하여 달라는 민원요구와 함께 법조문
해석에 이의를 제기하고 있는 바

·지방재정법시행령 제100조의2의 규정에 의한
“저당권설정 등 채권확보를 위하여 필요한 조치”
를 행함에 있어 “저당권설정 등”이라는 용어를
볼 때 저당권설정을 대신하여 금융권의 지급보증
서 또는 보증보험증권의 이행도 채권확보를 위한
조치로 가능한지 여부

- 갑 설 : 반드시 저당권설정을 하여야 하며
채권확보를 위하여 필요한 조치로서 저당권설정
외에 지급보증서, 보증보험증권등의 이행은 불가
함

- 을 설 : 저당권설정을 대신하여 금융권의 지
급보증서 또는 보증보험증권의 이행도 채권확보
를 위한 필요한 조치로 볼 수 있음

※ ○○시 의견 : <을설> 타당

<질의 2>

·공기13330-203('95. 3.21)호에 의거 민법 제

567조는 “매매는 당사자간 일방이 재산권을 상대방에게 이정할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다”라고 규정함에 따라 매매의 효력이 계약일로부터 발생한다라고 할 때

· 모델하우스 용도의 대부계약을 체결하고 사용중인 시유재산 토지를 입찰을 통해 제3자에게 매각하여 매수자와 매매계약을 체결하고 계약금 또는 중도금을 납부한 경우 계약체결된 재산을 ①기존 수대부자가 재대부를 원할 경우 ②제3자가 대부하고자 할 경우 매수자 또는 ○○시중 누가 대부로 부과 권한이 있는지

- 갑 설 : 매매의 효력은 계약체결일로부터 발생함에 따라 매수자에게 대부권한이 있다
- 을 설 : 매매의 효력은 계약체결일로부터 발생하나 동 재산에 대하여 매도자인 시에게 매매대금 완납을 이행치 않았기 때문에 매수자는 제3자에게 전대할 수 없으므로 매도자인 ○○시에 대부권한이 있다

※ ○○시 의견 : <을설> 타당

회 신

<질의 1>에 대하여

- 지방재정법시행령 제100조의2 규정상 “저당권설정 등 채권확보를 위하여 필요한 조치”라 함은 저당권설정 또는 금융권의 지급보증, 보증보험증권과 같은 채권확보 수단이 이에 해당된다 할 것이므로 이를 선택 적용할 수 있다 할 것임. 다만, 금융권의 지급보증, 보증보험증권 내용에는 보증한도액, 보증기간, 잔금납부기간 동안의 이자, 연체이자 등 필요한 사항이 명시되어야 하며 지방자치단체의 장의 재량행위에 의거 집행되기 때문에 차후 문제소지가 없도록 어느정도 매각대금이 납부되는 시점에서 보증내용을 정밀하게 검토하여 신중하게 적용하는 것이 바람직함

<질의 2>에 대하여

- 을설이 타당함
 - 이러한 이유로서는 당해 공유재산은 매각대금이 완납되기전까지는 소유권이 부천시에 있기 때문에 소유권이전전까지는 ○○시가 대부권한이 있다 할 것임

2. 체육시설의 종류중 테니스장, 배구장, 농구장등 부대시설의 기부채납이 가능한지 여부

【질 의】

○○광역시에는 ‘88년도에 시민위락·정서공간 확충을 위하여 우치공원 조성사업을 추진

케 되었으며, 공원시설중 유희시설 및 체육시설은 민자유치에 의하여 시행하되 민자투자자는 공모에 의한 방법으로 선정하였음

당시 투자조건은 시설 후 기부채납하여 20년이내에 무상사용하는 조건으로 투자자를 선정하여 ○○광역시와 민간투자자가 협약(시설위탁과 수탁협약서)을 체결하고 1단계 사업인 유희시설 조성사업은 '92년도에 완료, 기부채납 후 무상사용중에 있음

민자유치 2단계 사업은 공유지내 체육시설지구에 대한 사업을 금년도에 시행코자 하는 바, 위 민자투자 협약에 의하여 시설(도시공원시설)코자 하는 체육시설의 종류중 테니스장·배구장·농구장·배드민턴장 및 도로·주차장의 부대시설등에 대한 기부채납 가능 여부

회 신

지방재정법 제75조제1항은 “공유재산에 편입할 재산을 기부하고자 하는 자가 있을 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 채납한다”라고 규정되어 있고 동법 제72조 및 동법시행령 제77조는 공유재산의 범위를 규정하고 있음

따라서 이건의 경우는 시설별로 상기 요건에 해당하는 물건의 증가, 즉 ○○광역시가 새로 취득하는 토지·정착물의 종물로서 공유재산에 해당하는 재산만 기부채납 할 수 있다 하겠음

3. 특별회계 재산의 회계간 이관 또는 양여 가능 여부

【질 의】

○○시 도시서민의 주거안정을 위해 주택건설촉진법 제11조 규정에 따라 국민주택사업 특별회계를 설치하고 '80년대 중반까지 공공주택을 건설·공급하였으며 입주민의 치안유지와 행정·복지서비스를 위해 단지내 시소유 상가나 인접지 건물 또는 부지를 관련기관(부서)에서 장기간 사용해 오고 있음

이는 특별회계 설치·운용규정에 맞지 않고 재산의 관리와 사용주체가 서로 달라 정리가 불가피한 실정인 바, 국민주택사업 특별회계재산으로 공용·공공용으로 사용되고 있는 재산에 대해서 회계간 이관 또는 양여가 가능한지 여부

〈질의 1〉

- 지방재정법 제81조에 의한 회계간 재산이관의 경우 무상으로 하여야 하는지
 - 갑 설 : 동일한 자치단체내에서는 소유자가 하나이기 때문에 매각이 발생하지 않아 회계간 이관하여야 하며, 공용·공공용으로 사용하기 위한 재산은 무상이관하여야 함
 - 을 설 : 운용(세출)이 제한된 특별회계로 구성된 재산은 무상이관이 불가함

〈질의 2〉

·국민주택사업 특별회계 재산으로 공용·공공용으로 사용되고 있는 재산에 대해서도 지방재정법 제82조제1항제2호에 따라 양여가 가능한지 여부

- 갑 설 : 공유재산은 지방재정법령에 따라 관리하여야 하므로 법규정에 의거 양여가 가능함
- 을 설 : 운용(세출)이 제한된 특별회계로 구성된 재산은 양여가 불가함

회 신

〈질의 1〉에 대하여

지방재정법 제81조의 규정은 공용 또는 공공용에 사용하기 위하여 이관하는 경우는 공유재산심의회의 심의를 거쳐 회계간에 재산을 이관할 수 있기 때문에 이러한 요건에 해당되는 때에는 회계간에 재산을 무상으로 이관할 수 있음

〈질의 2〉에 대하여

지방재정법 제82조제1항제2호의 규정은 행정재산으로서 성질을 유지할 것을 조건으로 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여할 수 있도록 되어 있는 바, 당해 행정재산이 현재 동청사경찰과출소청사소방청사로 사용하고 있고, 양여 이후에도 동일한 용도에 계속 사용되는 경우는 특약조건으로 양여할 수 있음

4. 행정재산 사용·수익허가 조건에 따라 허가를 취소한 경우 행정대집행 및 고발조치가 가능한지 여부

【질 의】

△△시 종합복지센터는 2000. 8.11 입찰방식에 의하여 여성회관내 수영장을 2000. 8.21부터 2003. 8.20까지 사용·수익허가 하였으나 피허가자가 사용허가 재산에 대한 사용료 및 공공요금을 장기 체납하여 사용·수익허가 조건에 따라 2001.11.19 동 허가를 취소 하였는 바 여성회관 수영장내 피허가자의 시설물과 피허가자에 대하여 지방재정법 제85조제86조의 규정을 적용 행정대집행 및 고발조치가 가능한지 여부

회 신

△△시 여성회관은 지방자치법 제135조 규정에 의한 공공시설이고 지방재정법 제72조 규정에 의한 행정재산으로서 그 성질상 불특정 다수인의 공공의 목적을 위하여 존재하는 재산이며 지방재정법 제82조제1항 규정에 따라 대부를 하지 못하고 그 용도 또는 목적에 장애가 없는 한도내에서 사용 또는 수익을 허가하고 있는 재산임

따라서 우월적 권한 있는자의 행정행위로서 사용·수익허가 처분이 취소되는 경우에는 피허가자는 시설물을 철거하여 동 수영장을 반환하여야 하는 바, 이를 이행하지 않고 공익을 해친다고 판단하는 때에는 지방재정법 제85조·제86조를 적용하여 행정대집행법에 따라 시설물을 강제철거 할 수 있으며 불법행위를 제재할 수 있다 하겠음

5. 일단의 경계구역안에 여러동의 건물이 있는 경우 사용·수익허가한 구내식당의 면적 산출시 건폐율 적용 여부

【질 의】

일단의 경계구역안에 3동(○○구청, 보건소, 수위실)의 건물이 있고 각각의 건물간에 경계가 없으며 ○○구청 건물(지상8층, 지하1층)의 지하1층 일부를 구내식당으로 사용·수익허가한 경우로서 부지면적 산출시 건폐율 적용 여부

〈답 설〉

- ○○광역시 ○○구청은 일단의 토지안에 구청, 보건소, 수위실 3동의 건물이 있고 각각의 건물간에는 경계가 없으므로 구청건물 지하1층 일부를 사용·수익허가할 경우 부지면적 산출시 ○○광역시○○구공유재산관리조례 제25조(건물대부료 산출 기준) 규정에 경계가 불명확하여 전용면적 산출이 불가능한 경우에는 건축법에 의한 현재의 건폐율을 역산하여 건물이 속한 부지면적을 산출함이 타당

〈을 설〉

- ○○광역시 ○○구청은 일단의 토지안에 구청, 보건소, 수위실 3동의 건물이 있고 각각의 건물간에는 경계가 없으나 보건소는 구청 산하기관이므로 공용부지면적을 건폐율을 역산한 총부지면적이 아니라 일단의 토지전체면적 - 건물바닥면적으로 산출함이 타당

※ ○○시 ○○구 의견 : 〈갑설〉 타당

회 신

〈갑설〉이 타당함

이러한 이유로서는 동 조례 제25조 규정에 의거 경계가 불명확한 경우는 사용허가 받은 건물의 건폐율을 적용하여 부지면적을 산출토록 되어 있기 때문임

6. 특약조건에 따라 10년간 계속 사용할 것을 목적으로 양여코자 하나 건물노후로 인해 철거후 신축코자 하는 경우 양여가 가능한지 여부

【질 의】

○○시에서 행정재산으로 관리하고 있는 “아파트상가 건물”을 관할 자치구에서 구립 어린이집으로 사용하고 있으나, 이 재산이 포함된 아파트단지의 주민이 주거향상을 위해 재건축사업을 하기로 결정 하였던 바, 해당 자치구에서는 동 재건축 아파트단지와 인근 서민 아파트 단지내에 보육시설이 없는 점을 우려하여 재건축아파트 단지상가내에 보육시설을 확보하고자 동 재산을 양여요청 하였음

지방재정법 제82조제1항제2호 및 동법시행령 제102조제1항제1호에 행정·보존재산은 그 성질을 유지하는 조건으로, 잡종재산은 공용·공공용으로 사용하기 위하여 필요한 경우에는 양여할 수 있고, 양여할 때에는 지방재정법령과 행정자치부의 “2000년도 공유재산관리 지침”에 양여받은 재산이 10년 이내에 그 양여 목적외의 목적으로 사용될 때에는 이를 취소할 수 있는 조건을 붙여야 한다라고 규정하고 있으며, 이를 계약서상의 특약으로 명시토록 되어 있음

〈질의 1〉

·지방재정법 제82조제1항제2호의 규정에 의하여 재산을 사용하고 있는 자치구에서 양여 받아 동일용도로 시설을 확충하기 위하여 건물을 철거하고 3년간 공사하여 신축 후 계속 사용할 계획이 있는 경우 양여할 수 있는지 여부

- 갑 설 : 양여받은 건물을 동일용도로 시설을 확충하기 위하여 철거한 후 신축하는 것으로 양여가 가능함
- 을 설 : 양여받은 재산은 그 목적으로 10년간 사용하여야 하나 건물 철거로 재산이 소멸되어 양여목적에 사용할 수 없어 특약(조건)에 의하여 양여 계약이 해제 또는 해지되어 양여가 불가함

〈질의 2〉

·용도폐지후 지방재정법시행령 제102조제1항제1호의 규정에 의하여 재산을 사용하고 있는 자치구에서 양여 받아 동일용도로 시설을 확충하기 위하여 건물을 철거하고 3년간 공사하여 신축 후 계속 사용할 계획이 있는 경우 양여할 수 있는지 여부

- 갑 설 : 양여받은 건물을 철거한 후 신축한 건물을 동일용도로 사용하기 위한 것으로 양여가 가능함
- 을 설 : 양여받은 재산은 그 목적으로 10년간 사용하여야 하나 건물 철거로 재산이 소멸되어 양여목적에 사용할 수 없어 특약(조건)에 의하여 양여 계약이 해제 또는

해지되어 양여가 불가함

〈질의 3〉

· 위의 질의에서 양여가 가능하다면 특약(조건)의 10년이(이내)라는 기간은 어떻게 명시하는 것이 타당한지

- 갑 설 : 건물 공사기간을 제외하고 실 사용기간만으로 기간을 명시하여야 함
- 을 설 : 동일용도로 사용하기 위하여 시설을 확충하는 것이므로 양여받은 시점부터 기간을 명시하여야 함

회 신

〈질의 1〉에 대하여

· 을설이 타당함

- 이러한 이유로서는 양여의 효력은 양여 물건이 존재하는 경우만 발생한다 할 것이므로 건물 철거 후 재건축을 목적으로 할 때는 행정재산의 양여가 불가하다 하겠음

〈질의 2〉에 대하여

· 을설이 타당함

- 이러한 이유로서는 행정재산을 용도폐지하여 잡종재산인 상태에서 양여를 할 때에도 질의 1 회신내용과 같은 사유가 발생되기 때문임

〈질의 3〉에 대하여

· 질의 1·2 회신내용과 같이 본건 재산은 양여가 불가하기 때문에 특약기간 적용이 불가함

7. 학교시설사업촉진법에 의거 교사를 증축코자 하나 공유지를 착공전에 매입토록 조건이 부여된 경우 타당성 여부

【질 의】

○○시교육청에서 ○○여고 교사확충사업을 위하여 학교시설사업촉진법 제4조제3항에 의거 ○○구청과 협의, 사업부지내(건축위치가 공유지를 저촉하지 않음) 미매입 공유지를 착공전에 매입토록 조건부 협의되었으나 학교법인 ○○학원은 ○○시교육청에서 재정보조를 받고있는 법인으로 단기간내에는 조건이행이 어려워 2002학년도 학생수용에 차질이 예상되는 바 동조건에 대하여 ○○구 의견은 지방재정법 제83조제1항 및 동법시행령 제89조에 의거 허가 또는 대부받은 재산에 건물 기타의 영구시설물을 축조하지 못한다는 규정으로 사업구역 전체를 일단의 대지로 보아 건축물이 공유지를 침범하지 않더라도 착공전 공유

지 매입이 우선되어야 한다는 의견이나 증축건물이 미매입 공유지를 침범치 않으므로 공유지 매입 후 착공토록 함은 조건이 너무 가혹하고 지방재정법 제83조제1항 및 동법시행령 제89조를 확대해석한 것으로 영구시설물 축조금지에는 해당되지 않는 것으로 사료되며 더욱이 같은 경우로 ○○구 관내 학교법인 △△학원의 공유지 매입 후 착공조건도 국민고충처리위원회의 시정권고를 수용하여 착공전 매입조건을 취소한 전례가 있는 바, 착공전 공유지 매입조건 부여의 타당성 여부

회 신

○○여고 교사확충사업부지내 공유지(○○시 ○○구소유)는 도시계획법상의 학교시설용지로서 사업시행자가 매입해야 할 토지임. 따라서 토지소유자인 ○○시와 ○○구로서는 동 교사확충사업과 관련 재산권 행사를 못하고 있는 이해당사자로서 사업부지내 공유지 관리상 문제가 발생할 수 있으므로 매입 의무이행을 위해 착공전 공유지 매입조건을 제시할 수 있다 할 것임

8. 공유재산을 관리위탁시 손해보험계약체결은 누가 하여야 하는지 여부

【질 의】

질의자는 ○○시 소유 하수종말처리시설의 운영관리에 대하여 위·수탁협약을 체결하고 수탁운영중에 있는 민간회사로서 동 시설(○○시 소유 하수종말처리시설)에 대한 손해보험료(공제금)를 누가 납부해야 하는지 여부

〈갑 설〉

- 수탁운영자가 부담 한다

〈을 설〉

- 위탁자인 시가 부담한다

회 신

지방재정법시행령 제93조제1항은 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 때에는 대부를 받은 자 또는 사용·수익허가를 받은 자에게 그 재산에 대한 손해를 보상하기 위하여 손해보험계약을 체결하게 하여야 한다고 규정하고 있어 소유자인 ○○시가 부담해야 마땅할 것임. 이와 같은 이유로서는 행정재산의 관리·위탁은 행정재산을 사용·수익하는 관계가 아니고 위탁자의 업무를 대신하는 관계이기 때문에 위탁자가 손해보험계약을 체결하여야 할 것임

9. 토지매각시 과거 무단점유자 체납금을 전액 납부완료 하는 조건으로 매매계약을 체결 할 수 있는지 여부

【질 의】

○○구에서는 ○○시로부터 위임받아 관리하고 있는 토지구획정리사업지구내 토지(체비지)를 민영주택사업조합에게 매각(수의계약)하려는 시점에서 재산 조회결과 재산이 없어 압류처분을 실행하지 못한 ‘93~’98년 사이 무단점유하고 이주한 체납자의 변상금(31,000천원)이 현재까지 체납되어 남아있는 상태로서 체납된 변상금 처리방안에 대하여

〈질의 1〉

- ○○구에서 매수인인 민영주택사업조합에게 토지를 매각시 과거 무단점유자 체납금을 전액 납부완료 하는 조건으로 매매계약을 체결할 수 있는지 여부

〈질의 2〉

- 질의회신(공기13330-723, 2000.10.17)에 따라(공유재산 무단점유에 따른 독촉고지는 지방재정법령상에 이에 관한 규정이 없기 때문에 재량으로 여러번 독촉고지를 할 수 있으며 이에 따라 시효중단의 효력이 있기 때문에 소멸시효가 완성될 수 없음) 본 토지에 대한 체납 변상금은 소멸시효가 성립되지 않으므로 매수인에게 과거점유자의 체납금액에 대한 체납금액에 대한 매각조건 없이 매각하고 체납된 변상금에 대하여는 ○○구에서 계속 관리를 해야 하는지 여부

〈질의 3〉

- 변상금 체납자중 무단전출직권말소자 및 사망자에 대하여는 지방세법 제30조의3(결손처분), 동법시행령 제14조제1항(체납자의 행방이 불분명하거나 재산이 없다는 것이 판명된 때)에 의하여 결손처분이 가능한지 여부

회 신

〈질의 1〉에 대하여

과거 무단점유자의 변상금 체납액은 당초 납입고지서상의 납입자가 납부하여야 할 것임. 따라서 민영주택사업조합은 동 변상금 체납액을 납부해야 할 의무가 없으므로 공유재산 매매계약체결시에 체납액에 대한 납부조건을 동 조합에 부과할 수 없다 할 것임

〈질의 2〉에 대하여

납부고지의 독촉은 체납처분에 앞서 1회에 한하여 소멸시효 중단의 효력을 갖는다고 할 것임. 다만, 1회독촉 이후에 다시 독촉하는 독촉은 즉시 소멸시효의 중단의 효

력을 갖는 독촉으로서 효력은 없지만 민법 제174조 소정의 최고로서의 효력이 있다 할 것이므로 1회독촉 이후에 다시 독촉고지를 하는 경우에는 6월내에 재판상 청구 압류등의 조치를 취하면 소멸시효 중단의 효력을 가짐(법제처 행법11240-240, 2001. 6. 1) 따라서 채납된 변상금은 ○○구에서 계속 관리되어야 할 것임(2002년 공유재산 관리지침 2-15, 107페이지 이하 참고)

※ 2001. 6. 1이전에는 납입고지에 의한 독촉고지를 할 때마다 시효중단의 효력이 발생한다는 입장이었으나 법제처 유권해석 이후는 이러한 입장을 변경한 바 있으니 착오없도록 유의)

〈질의 3〉에 대하여

2002년 공유재산관리지침 2-15, 107페이지 이하 참조

10. 지방자치단체에서 토지를 매입하여 국가에 무상제공할 수 있는지 여부와 부지 매입에 따른 현금을 국가에 제공할 수 있는지 여부

【질 의】

노동부에서는 광산지역의 진폐환자 건강회복을 위하여 요양시설을 설치하고자 하는 바, 동 요양시설설치 부지를 ○○시에서 매입하여 노동부에 무상 제공 할 수 있는지 여부

회 신

지방자치단체가 사유지를 매입하는 경우에는 공유재산에 해당되는 바, 지방재정법상 국가에 공유재산을 양여하거나 공유지상에 영구시설물을 축조할 수 있는 근거가 없기 때문에 부지제공이 불가하고 국가시설(노동부)에 지방자치단체가 재정을 부담하는 것도 지방자치법 제113조제2항에 “국가부담을 지방자치단체에 전가하지 않도록” 규정되어 있는 등 시에서 재원부담도 어려울 것으로 사료됨

11. 지방자치단체에서 경영수익 목적의 공유재산으로 취득이 가능한지 여부와 동 재산을 법인단체에서 위탁관리 또는 수익허가가 가능한지 여부

【질 의】

○○군에 기반을 둔 송엽주조영농조합법인은 민속주로 지정된 송엽주 생산업체로서 소수의 가족단위 경영체로 1996년 농림사업(농산물 가공사업)으로 보조 및 융자금을 지원받아

설립되어 운영중이며 경영악화로 인하여 사업영위에 어려움을 겪고 있던중 군에서 사업체를 인수하고 인수 후 조합법인에서 위탁관리를 희망하고 있는 바 지방자치단체에서 경영수익 목적의 공유재산으로 취득이 가능한지 여부와 지방자치단체에서 인수 후 유상 또는 무상으로 상기 법인단체에 위탁관리 또는 수익허가가 가능한지 여부

회 신

○○군은 경영수익사업을 위하여 필요한 경우 지방재정법시행령 제79조 규정에 따라 사권이 설정된 물건이 아닌 토지·건물 등 재산을 잡종재산으로 취득할 수 있으나 당해 재산이 행정재산의 범위에 해당되지 아니하기 때문에 사용·수익허가는 불가하고, 동법시행령 제88조제1항 단서규정에 따라 경쟁입찰 방식으로 잡종재산을 대부할 수 있으며, 송업주 생산시설중 물품에 해당하는 동산의 취득에 대하여는 동법시행령 제121조의 규정에 따라 조례를 제정하여 당해 물품을 유상으로 대부할 수 있음

또한, 송업주 생산시설등 재산은 지방자치법 제135조, 지방재정법 제109조 규정에 의한 공공시설에 해당되지 아니할 뿐 아니라 재산의 성질상 잡종재산에 해당하는 재산이기 때문에 관리위탁을 할 수 없는 재산임

12. 공유재산 대부시 이행보증금등을 받을 수 있는 근거를 조례 및 규칙으로 제정 할 수 있는지 여부

【질 의】

공유지를 2~5년으로 대부할 때 대부료는 첫째 당해연도분만 부과하여 징수하고 있는 바, 수대부자(피허가자)가 다음해부터 계속 체납시 대부료 징수에 따른 행정력을 낭비하고 있는 실정임

이러한 경우 공유지를 대부할 때 대부료 체납을 방지하기 위하여 국가를당사자로하는계약에관한법률시행령 제52조에 규정되어 있는 이행보증금 및 보증보험증서 등을 받을 수 있는 근거를 조례 및 규칙으로 제정할 수 있는지 여부

회 신

국가를당사자로하는계약에관한법률시행령 제52조의 내용에 준하는 사항을 필요한 경우 지방재정법시행령 제107조의2의 규정에 따라 공유재산관리조례를 개정하여 규정할 수 있다 하겠음

13. 광역자치단체 소유 공유재산인 건물을 자치구에서 경로당 시설로 활용코자 할 경우 무상대부가 가능한지 여부

【질 의】

○○광역시 소유 공유재산인 경찰서 폐파출소(건물과 부지)를 용도폐지하여 소재지 관할 구청에 위임관리하고 있는 바, 일부 구청에서 이를 보수 수리하여 경로당 시설로 활용하기 위하여 무상대부 신청을 해온 바 대부 가능 여부

〈답 설〉

- 경로당 시설의 활용은 지방재정법시행령 제88조제2항에서 규정하고 있는 “지방자치단체가 직접 공용·공공용 또는 공익사업에 사용하기 위해 필요한 경우”라고 볼 수 없으므로 무상대부는 할 수 없음

〈을 설〉

- 경로당은 노인복지법 제36조제1항제2호의 규정에서 정한 노인여가 복지 시설로서 공익시설이며 행정재산에 해당되므로 무상사용이 가능함

※ 질의자 의견 : 〈갑설〉이 타당함

회 신

〈갑설〉이 타당함

이러한 이유로서는 잡종재산의 무상대부를 신청한 자치구에서 공용·공공용 또는 공익사업으로 “직접 사용”하기 위하여 신청한 것이 아니고 제3자(지역의 노인들)의 “간접 사용”을 목적으로 신청을 하였기 때문에 지방재정법시행령 제88조제1항제1호·제2항제1호의 적용대상이 아니라 할 것임. 그러나 당해 자치구에서 지방자치법 제135조 규정에 의하여 경로당 설치조례를 제정하고 당해 자치구에서 직접 경로당을 운영(공무원 배치, 예산편성 집행, 공적프로그램 운영 등) 할 목적으로 사용을 신청한 경우는 당해 자치구가 공익사업에 직접 사용한다 할 것이므로 이때는 잡종재산을 행정재산으로 변경하여 무상사용 허가를 할 수 있다 할 것임

14. 공유재산 매매당사자가 아닌(원매자 사망 또는 전매) 현 소유자에 소유권이전이 가능한지 여부

【질 의】

1950년대 매각한 공유재산에 대하여 당초 매매당사자인 원매자가 아닌(원매자 사망 또는 전매) 현 소유자에게 이전이 가능한지 여부

〈갑 설〉

· 매각한 사실이 인정되므로 원매자가 아닌 현 소유자에게 공동지분 등기로 소유권을 인정해 주어야 한다는 주장

〈을 설〉

· 매각한 사실은 인정되나 현 소유자는 원매자(매매계약서상)가 아니므로 현 소유자에게 이전이 불가, 법원의 판결에 의해 해결해야 한다는 주장

회 신

〈을설〉이 타당함

이러한 이유로서는 원매자가 사망시 법적 상속 또는 전매의 정당성 여부 확인과 이에 따른 세금문제 등이 수반된다 할 것이므로 본건과 같은 경우는 현재 소유권을 주장하는 자가 법원에 소유권이전 청구소송을 제기토록 하여 그 결과에 따라 조치할 사항이기 때문임

15. 사립대학교 설립 및 공익사업을 유치할 목적으로 부지를 제공코자 할 경우 사업자에게 수의계약으로 매각이 가능한지 여부

【질 의】

〈질의 1〉

· 지역경제 발전에 도움이 되는 사립대학교 설립 및 공익사업을 유치하기 위한 부지 제공을 목적으로 관할 시장이 도시계획시설결정을 사전에 하여 그에 해당하는 사업자(학교 법인, 대학교 설립을 추진중인 사람)에게 시소유 토지를 수의계약으로 매각이 가능한지, 또 이런행위가 선심행정 및 특혜성에 해당되는지 여부

〈질의 2〉

· 만약 질의 1의 목적에 해당하는 업무를 원활히 수행할 목적으로 관할 시장이 시소유 토지를 도시계획시설결정을 했고 또 모든 일들이 사실대로 이행되었다면 감사의 대상에 해당되는지 여부

〈질의 3〉

· 지역경제 발전에 도움이 되는 대학시설 부지 제공을 목적으로 수의계약한 시 소유의 토지를 제22조에 근거하여 시 조례를 마련, 토지대금을 분할납부토록 한다면 이에 대한 문제는 없는지 여부

〈질의 4〉

· 지역경제 발전에 도움이 되는 사립대학교를 설립키 위해 개인이 소유하고 있는 사유

지와 대학교 설립에 필요한 시유지(공유지)를 지방재정법시행령 제101조에 근거하여 교환코자 한다면 가능한지 여부

회 신

〈질의 1〉에 대하여

· 지방재정법시행령 제95조제2항제20호의 규정은 “도시계획법 제69조의 규정에 의하여 용도가 정하여진 토지를 그 정하여진 목적에 사용하도록 도시계획사업시행자에게 매각할 때”는 시유 잡종재산을 수의계약으로 매각할 수 있다고 규정하고 있고, 매각 결정은 당해 지방자치단체가 재량으로 판단할 사항이며, 이러한 매각 행위가 선심행정 또는 특혜성이냐 여부는 당해 지방자치단체의 장의 집행에 관한 사항으로 행정행위의 적법한 집행여부에 따라 결정할 사항임

〈질의 2〉에 대하여

· 시소유 토지에 대한 도시계획시설 결정이 감사의 대상에 해당되는지 여부는 감사기관이 당해 행정행위가 법을 위반하지 않고 정당하게 이루어 졌는가를 판단하여 결정할 사항임

〈질의 3〉에 대하여

· 지방재정법시행령 제100조제1항의 규정은 지방자치단체의 조례가 매각대금의 분할납부 대상을 정하는 때에는 매각대금을 분할납부 할 수 있음

〈질의 4〉에 대하여

· 지방재정법시행령 제101조 규정상의 요건을 구비한 경우는 공유재산과 사유재산을 교환할 수 있음

16. 공유지상의 농지를 고령토 채굴을 위해 대부가 가능한지 여부

【질 의】

고령토 채굴을 위하여 소유자인 ○○도에 토지(농지)의 일시 사용승락을 협의요청 하였으나 법적근거가 없다는 이유로 요청이 거부된 바, 농림부장관의 질의 회신에 의하면 농지법 제38조제1항제3호 및 동법시행령 제43조제3항의 규정은 고령토 채굴을 위하여 농지의 사용권을 입증하는 서류를 첨부하면 농지의 일시 사용허가가 가능하다는 입장인 바

〈질의 1〉

· 도지사명의로 등기되어 있는 공유재산은 국토이용관리법 규정에 의한 국토의 최유효활용을 위한 지역지구지정에서 예외적으로 관리되는 것인지와 예외적으로 관리할 수 있다면 그 법적근거는

〈질의 2〉

- 도지사명의로 등기되어 있는 공유재산인 농지는 농지법 적용이 배제되는 것인지와 농지법 적용이 배제된다면 그 법적근거는

회 신

〈질의 1〉에 대하여

국토이용관리법상의 지역지구지정 대상에 공유재산이 포함되는지 여부는 소관부처인 건설교통부가 판단할 사항임. 다만, 공유재산의 사용에 대하여는 국토이용관리법상의 지역지구지정에 관계없이 공유재산관리의 기본법인 지방재정법상의 대부에 관한 규정을 적용받아야 할 것임

〈질의 2〉에 대하여

농지법 제38조제1항제3호의 규정에 의한 농지의 일시사용 허가는 사전에 농지의 소유권 또는 사용권을 입증하는 서류를 첨부토록(농림부 농지51311-118, 202. 1.22)하고 있는 바, 토지소유자인 당해 지방자치단체는 토지사용 승낙을 하기전에 지방재정법상 수익계약 대부의 가능성, 영구시설물 축조에 해당 하는지 여부, 원상회손과 복구의 승인여부 등을 종합검토하여 대부가 가능한 경우 토지사용 승낙을 하고 있음. 따라서 농지법상의 농지 일시사용허가와 지방재정법 제83조 규정상의 공유재산 대부계약은 별개의 사안임

17. 지방재정법시행령 제95조제2항제25호의 규정에 의한 좁고 긴모양으로 되어 있는 폐도·폐구거·폐제방의 폭이나 기준 및 수익계약 매각 여부

【질 의】

○○광역시 ○구 ○○동 655-156(대지254㎡), 657-3(대지 140㎡)는 ○○광역시 ○구소유의 공유재산인 구유지는 매수를 희망하는 (주)△△백화점의 사유지 사이에 위치한 재산인 바 지방재정법시행령 제95조제2항제25호 및 ○○광역시○구공유재산관리조례 제31조제4항제2호규정은 “좁고 긴모양으로 되어 있는 폐도·폐구거·폐제방으로서 동일인 소유의 사유지 사이에 위치한 경우 수익계약이 가능하다”고 명시되어 있는 바, 이 경우 좁고 긴 모양으로 되어 있는 폐도·폐구거·폐제방의 폭이나 기준이 무엇이며, 상기 물건의 경우 수익계약에 의한 매각이 가능한지 여부

〈답 설〉

- 2002년 국유재산관리계획 제7조제1항제3호의 규정을 준용하여 토지의 최대폭이 5m 이하로서 건축이 부적합하여 공유재산이외의 토지와 합필이 불가피한 토지는 수익

계약으로 매각이 가능하나 폭이 5m를 초과하는 경우에는 수익계약이 불가능함(상기 건물의 경우 최대폭이 17m정도이며 최장길이는 80m정도임)

〈을 설〉

- 매각하고자 하는 공유재산이 폐도·폐구거·폐제방으로 동일인 소유의 사유지 사이에 위치하여 토지 경계선의 2분의 1이상이 동일인 소유의 사유토지에 접하고 있으며 제방과 도로이외에는 이해당사자가 없으므로 인접사유대지의 소유자에게 수익계약으로 매각 가능함

회 신

〈답설〉 이 타당함

이러한 이유로서는 공유재산 매각은 지방재정법시행령 제95조제2항의 규정에 의하여 일반경쟁입찰을 원칙으로 하고 있고, 예외적으로 수익계약을 허용하고 있는 좁고 긴 모양의 폐도·폐구거·폐제방의 경우에도 최대폭 기준을 5m이하로 하고 있는 공유재산관리계획기준의 준용(○○광역시○구공유재산관리조례 제52조)이 가능하고, 2002년 공유재산관리지침 4-1. 마. 3)③에서도 좁고 긴모양의 토지는 최대폭을 5m이하로 규정하고 있는 취지와 같기 때문임

18. 도시계획구역 지정으로 협의 취득한 토지가 사업이 보류되어 협의 취득전 소유주가 수익계약 대부(사용허가)를 요구할 경우 수익계약이 가능한지 여부

【질 의】

○○시는 1999년도에 ○○구 ○○동1가 685-139일대를 △△지구 시가지조성사업을 위한 도시계획구역으로 지정·고시하여 사인의 토지를 협의취득 하였으며 현재에도 도시계획은 유지되고 있고 현재 토지는 공유재산중 보존재산으로 분류되어 있으며 ○○구가 직접 사용하고 있는 등 대부(사용허가) 가능한 토지는 없는 상태 인 바

〈질의 1〉

- 협의취득전 토지 소유주가 대부(사용허가)를 요구하는 경우 수익계약에 의한 대부(사용허가)가 가능한지 여부

〈질의 2〉

- 수익계약에 의한 대부(사용허가)가 가능한 경우 본인이 요구하면 반드시 대부(사용허가)하여야 하는지 여부

〈질의 3〉

- 지방재정법 제82조 및 동법시행령 제88조의 규정에 협의취득한 공유재산에 대하여

전 소유자에게 수의계약에 의하여 대부(사용허가)를 할 수 있는 명문규정이 없으므로 수의계약에 의한 대부(사용허가)는 불가능한지 여부

회 신

공공용지로 취득한 당해 토지에 대하여는 취득전 소유자에게 수의계약으로 대부대부사용허가 할 수 있는 법적근거가 없기 때문에 수의계약 대부사용허가가 불가함

19. 공유재산을 국가(국방부)에 기부채납이 가능한지 여부

【질 의】

민간단체의 군부대 해안초소 이전 건의에 따라 ○○ 소재 △△공원내 국유지(국방부소관)에 ○○구에서 “관광개발을 위한 전망대를 설치하고 군부대와 민간이 겸용 사용토록 국유재산법 제9조에 의거 국가(국방부)에 기부채납할 경우 국방부에서 동 건물을 확보하여 현초소 부지에 연건평 50평 규모의 전망대를 건립(1층은 해안초소로 군에서 사용, 2층은 해안전망대), 국방부에 양여한 후 국방부로부터 사용허가를 받아 시민들에게 개방토록 할 경우

〈갑 설〉

- 지방재정법 제82조제1항제2호, 동법시행령 제85조제2항 및 제102조의 규정에 의거 신설할 전망대는 행정재산으로서 지방자치단체 구역안에 있고 공용 또는 공공용으로 사용하기 위함으로 국가(국방부)에 양여할 수 있다는 의견

〈을 설〉

- 국방부 부지에 시비보조금으로 신설할 전망대는 잡종재산으로 국방부에 양여하는 것은 곤란하다는 의견

회 신

지방재정법 제82조제1항제2호 규정에 의한 행정재산의 양여는 양여 당시의 행정재산의 사용목적과 용도를 그대로 유지하는 경우(예 : 지방도에서 국도 승격시)에 적용하고 있는 바, 이건의 경우에는 동 규정에 해당하는 ○○구 소유의 행정재산인 기존 건물이 존재하는 것도 아니고 국유지상에 새로이 신축 예정인 건물일 뿐만아니라 사용목적과 신축목적 역시 국가 사무인 해안초소가 주된 시설이고, 전망대 신축은 수익을 목적으로 하는 잡종재산에 해당되기 때문에 공유재산으로서는 양여가 불가하다 할 것임

20. 공유재산과 사유재산을 교환코자 할 경우 지방재정법시행령 제96조 규정에 의한 시가감정가격을 의뢰하여 성과품에 의한 관리계획을 수립할 경우 행정절차의 적합 여부

【질 의】

공유재산관리계획은 지방재정법 제77조제1항의 규정에 의거 “지방자치단체의 장은 예산을 편성하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하여 당해 지방의회의 의결을 얻어야 한다”로 규정되어 있고 지방재정법시행령 제84조는 공유재산관리계획에 포함하여야 할 중요재산의 취득·처분에 관한 범위 및 작성기준을 규정하였는 바 지방자치단체의 장이 지방재정법시행령 제101조의 규정에 의거 잡종재산인 공유재산과 사유재산의 토지를 교환하고자 관리계획을 수립하는 단계에서 정확한 가격평정 및 소요판단을 위하여 교환대상 토지의 도시계획법상 도로편입 용지의 분할 측량 및 지방재정법시행령 제96조 규정에 의거 시가감정가격을 의뢰하여 성과품에 의한 관리계획을 수립하고자 함에 있어 행정절차의 적합 여부

〈갑 설〉

- 교환대상 토지의 시가감정 의뢰와 공공용지 분할측량 의뢰의 행정행위는 관리계획의 의회 승인 후에 의뢰되어야 할 시점으로 이를 위반할 때는 절차상 하자로 무효임

〈을 설〉

- 교환대상 토지의 시가감정 의뢰와 공공용지를 제척 할 분할 측량 의뢰는 자치단체의 장이 관리계획을 작성하는데 필요한 기본 사항이라고 보며 지방재정법시행령 제101조의 교환조건을 충족하기 위한 행정행위이므로 절차상 하자없는 행정행위임

※ ○○군의회 의견 : 〈을설〉 타당

회 신

지방재정법시행령 제96조제1항 규정상의 잡종재산을 교환하는 경우 재산의 예정가격은 시가로 결정토록 되어 있는 바, 이때 시가 결정을 위한 감정평가의 절차는 당해 재산에 대한 교환방침과 관리계획 수립, 지방의회의 의결을 거쳐 교환을 최종 확정하는 다음에 감정평가 법인에 감정평가를 하는 것이므로 감정평가는 반드시 관리계획을 수립하고 지방의회 의결을 얻은 후에 의뢰하여야 함

그러나 당해 토지에 대한 분할측량 의뢰 행위는 관리계획을 수립하기전에 조치하여야 할 사항임