

고객의 소중한 생각 LOFA가 실천합니다.

2025 공유재산 질의회신 및 감사 사례집



CONTENTS



제1절 공유재산 일반

1. 임차권 등기의 공유재산의 해당 여부	질의회신	10
2. 무허가 건축물의 공유재산 해당 여부	질의회신	11
3. CCTV의 공유재산 또는 물품 구분 여부	질의회신	12
4. 리모델링시 공유재산 부합물 포함 여부	질의회신	13
5. 지방자치단체 청사의 범위	질의회신	15
6. 스마트쉼터의 공유재산 해당 여부	질의회신	17
7. 가로등의 공유재산 및 물품 구분 여부	질의회신	18
8. 하수도 관로의 공유재산 범위	질의회신	20
9. 공유재산 공작물 기준	질의회신	21
10. 유가증권 재산가격	질의회신	22

제2절 기부채납

1. 기부채납 기부자에 대한 무상사용 허가 범위	질의회신	24
2. 공유재산 취득 시 공유재산관리계획 의결 기한	질의회신	26
3. 기부채납 재산의 무상 사용허가 기간	질의회신	28
4. 기부채납 현금 납부 가능 여부	질의회신	30
5. 소유권이전등기	판례	31
6. 기부채납 재산의 매각 관련	질의회신	34
7. 기부채납 재산의 기부 목적 외 사용	질의회신	35
8. 기부채납 시 사용수익허가와 위탁·운영권 차이	질의회신	37

제3절 관리계획 및 심의회

1. 행정재산 용도폐지 시 공유재산심의회 필요여부	법제처 해석례	39
2. 공유재산관리계획 수립 전 심의회 필수 여부	질의회신	42
3. 사용료 감면 가부 관련	질의회신	44
4. 중기공유재산관리계획 관련 질의	질의회신	45
5. 공유재산관리계획 수립 후 재정투자심사 가능 여부	질의회신	47
6. 부당이득금	판례	49
7. 공유재산관리계획 수립 시 기준가격	질의회신	52
8. 레저단지 조성사업 추진 부적정	감사사례	53
9. 유스호스텔 건립업무 추진 미흡	감사사례	55
10. 공유재산관리계획 수립 대상 관련	질의회신	58
11. 중기공유재산관리계획 변경 관련	질의회신	59
12. 조형물 작품 기부 관련	질의회신	61
13. 공유재산관리계획 변경에 따른 공유재산심의회 심의 관련	질의회신	63

제4절 용도폐지

1. 매각을 전제로 하는 행정재산의 용도폐지 관련 질의회신 65
2. 도시계획시설이 폐지된 재산의 용도폐지 여부 질의회신 67
3. 체육시설인 행정재산의 용도폐지 가능 여부 질의회신 68
4. 사용허가의 대부계약 전환 관련 질의회신 69
5. 용도폐지 및 공유재산심의회 관련 질의회신 71
6. 일반재산 위탁개발 시 용도폐지 여부 질의회신 72

제5절 영구시설물 축조

1. 공유재산 매각대금 분납 및 영구시설물 축조 관련 질의회신 73
2. 국립대병원의 지방자치단체 공유지 영구시설물 축조 가능 여부 질의회신 75
3. 타 지방자치단체 주타차위를 설치하는 경우 질의회신 77
4. 대부받은 재산 매입 조건으로 영구시설물 축조 질의회신 79
5. 공유재산에 전신주 설치 관련 질의회신 81
6. 창고형 임시시설물의 원상복구명령 해당여부 질의회신 83
7. 전기차 충전시설 설치 관련 질의회신 85

제6절 취득

1. 임대주택 운영 목적의 건물 취득 질의회신 87
2. 지상권이 설정된 토지의 취득 질의회신 89
3. 공공용 비축용지 취득 관련 질의회신 90
4. 공익사업 추진과정에서 취득한 잔여지의 행정재산 여부 질의회신 91
5. 설정된 지상권의 해제없이 기부채납 가능 여부 질의회신 93
6. 사업비 부족 해소를 위한 불필요한 토지 매입 감사사례 95
7. 사업부지 일부 선취득 후 잔여 건물 취득 실패로 사업 지연 감사사례 97

제7절 기타

1. 수익계약 내용 공개 의무 관련 질의회신 100
2. 무허가 업체의 이행보증보험증권 수령에 따른 손해 감사사례 102
3. 공법상 부당이득금 반환 청구 판례 105
4. 공유재산 임대 이행보증보험 발급 관련 질의회신 107
5. 행정재산 관리위탁 시 보험료나 공제금 부과 관련 질의회신 109

제1절 **사용허가**

1. 공유재산 사용료 감경 사유 (행정재산 사용 제한)	법제처 해석례	112
2. 사용료 부과기준 잘못 적용으로 사용료 과소 징수	감사사례	116
3. 공원 주차장 운영업체 선정 관련	감사사례	118
4. 공무원 노조사무실 무상 및 수의 사용허가	질의회신	120
5. 사용허가 받은 행정재산의 지방자치단체 산하기관 임대	질의회신	122
6. 시설물 하자로 인한 사용료 감경 관련	질의회신	124
7. 일반입찰로 사용허가한 경우 사용료 계산	질의회신	125
8. 사인의 재산을 임차하여 제3자에게 사용하게 할 경우	질의회신	126
9. 공유재산 사용허가 주체 관련	질의회신	128
10. 사용료 징수 및 계산 관련	질의회신	130
11. 사용허가 일반입찰 시 입찰무효 사유 여부	질의회신	132
12. 임시사용승인 받은 공유재산의 사용허가 절차 이행 여부	질의회신	134
13. 공실 또는 영업부진을 사유로 사용료 감면 가능 여부	질의회신	136
14. 계약업체 직원에게 청사 내 공간을 제공하는 경우	질의회신	137
15. 체육공원의 일부 사용허가 관련	질의회신	138
16. 광역자치단체의 구유지 영구 무상사용 가능 여부	질의회신	140
17. 송전철탑 사용허가 행정행위 없이 사용하는 경우	질의회신	142
18. 지명경쟁 사용허가 관련	질의회신	143
19. 사용허가의 대부계약 전환 가능 여부	질의회신	145
20. 사용허가 신청 불허가	판례	147
21. 무상 사용허가 일부 거부 처분 취소	판례	148

제2절 **대부**

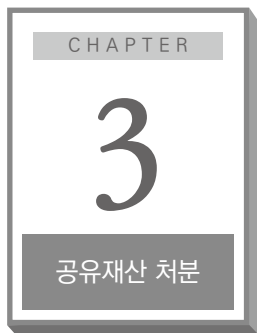
1. 전년도연간 대부료의 의미	법제처 해석례	150
2. 연구시설로 수의대부한 시유지에 대한 대부계약 체결	감사사례	153
3. 임대기간 중 면적 수정 관련	질의회신	155
4. 농지의 지명경쟁 입찰 시 대부계약 방법	질의회신	156
5. 부정당업자 제재 가능 여부	질의회신	158
6. 폐교재산의 전대 행위 판단 여부	질의회신	160
7. 공유재산 대부자 변경 관련	질의회신	162
8. 곤충산업에 대한 대부료를	질의회신	163
9. 지분으로 소유하고 있는 공유재산의 대부	질의회신	164
10. 공유재산 건물 테라스 면적 관련	질의회신	166
11. 경작용 대부 시 토지형질변경 조건 위반 여부	질의회신	167
12. 일반재산 전대 허용 대부계약 체결 가능 여부	질의회신	169
13. 대부계약기간 관련 질의	질의회신	170
14. 공유재산 대부기간 중에 대부면적 추가 가능 여부	질의회신	172
15. 지상물매수청구권 포기 약정 관련	판례	174
16. 대부료 반환	판례	176
17. 전기차 충전시설 대부료 산정	질의회신	178

제3절 관리위탁

1. 경쟁입찰 대상인 행정재산의 관리위탁을 수의계약으로 체결	감사사례	180
2. 행정재산을 관리위탁하는 경우로서 낙찰자 결정	질의회신	181
3. 관리위탁 행정재산의 전대 가능 여부	질의회신	183
4. 행정재산 관리위탁 계약 갱신 관련	질의회신	185
5. 공립학교 재산의 관리위탁 및 전대 관련	질의회신	188
6. 관리위탁 수탁자의 사용료 부과 등	질의회신	191
7. 행정재산 관리위탁 갱신 평가 관련	질의회신	193
8. 관리수탁자 선정 입찰 방식 관련	질의회신	194
9. 사회복지시설의 관리위탁 관련	질의회신	196
10. 관리위탁 재산의 사용허가 관련	질의회신	198

제4절 위탁관리, 개발

1. 위탁개발 토지매입비 관련	질의회신	200
2. 일반재산의 위탁 기간 관련	질의회신	202
3. 위탁관리와 관리위탁의 구분	질의회신	204
4. 일반재산을 위탁개발하는 경우 용도폐지 여부	질의회신	206
5. 위탁개발 총 건축원가 관련	질의회신	207



제1절 매각

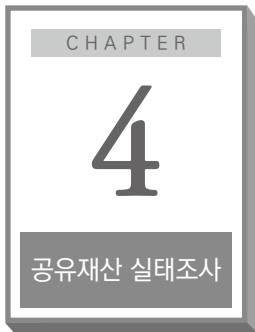
1. “상시 종업원의 수”의 의미	법제처 해석례	210
2. 상업시설용지 저가 매각 등	감사사례	213
3. 수의계약 대상이 아닌 기업에 산업시설용지 매각	감사사례	217
4. 매각 가격 결정 기준	질의회신	220
5. 개발사업 추진 시 수의매각 가능 여부	질의회신	221
6. 용도지정 매각 관련	질의회신	223
7. 의료부지 수의매각 가능 여부	질의회신	224
8. 지방자치단체가 출자 보유한 주식의 매각 관련	질의회신	226
9. 용도를 지정하여 매각한 공유재산 관련	질의회신	228
10. 위임 재산의 매각 귀속금 관련	질의회신	230
11. 고립된 토지 수의계약 매각 관련	질의회신	231
12. 일반재산의 수의계약 매각 가능 여부	질의회신	233
13. 지명경쟁 매각 해당 여부	질의회신	235
14. 공유지분 토지매각 가능 여부	질의회신	237
15. 사유건물이 존재하는 공유지 매각	질의회신	238
16. 매각 대금의 대물납부 관련	질의회신	240

제2절 교환

1. 자치단체 외의 자와 공유재산 교환 질의회신 242
2. 공입사업에 따른 공유재산 교환 질의회신 244
3. 미등록 재산의 교환 관련 질의회신 246
4. 국유재산과 교환 관련 질의회신 248
5. 사유지와 토지 교환 절차 질의회신 250
6. 자치단체 간 재산 교환 질의회신 252

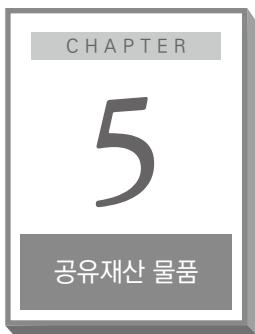
제3절 양여

1. 행정재산 양여 관련 질의회신 254
2. 양여계약 수정 가능 여부 질의회신 256
3. 양여재산의 특약 말소 등기 관련 질의회신 257
4. 불용품 양여 가능 여부 질의회신 258
5. 기부 대 양여 질의회신 260



제1절 실태조사

1. 공유재산 누락 방지 방안 마련 필요 감사사례 264
2. 공유재산 대부 및 지도·감독 부적정 감사사례 267
3. 공유재산 실태조사 및 변상금 부과 부적정 감사사례 269
4. 공유지분이 설정된 토지의 무임 사용·수익 방지 감사사례 271



제1절 물품

1. 신설 지방자치단체 물품 인계인수 관련 질의회신 275
2. 의료기기 처분 관련 질의회신 276
3. 물품수급관리 업무 소홀 감사사례 278
4. 토석 처분 관련 질의회신 280



제1절 변상금

1. 감정평가 비용 등 포함 여부	질의회신	284
2. 관리위탁 재산의 변상금 부과 기준	질의회신	286
3. 외국인 변상금 부과 가능 여부	질의회신	288
4. 공동상속인 변상금 부과 관련	질의회신	290
5. 무단점유자 사망 시 변상금 징수	질의회신	291
6. 임대보증금에서 변상금 공제 가능 여부	질의회신	292
7. 변상금 및 연체료 관련	질의회신	294
8. 부당이득금	판례	296
9. 변상금 부과처분 무효확인(1)	판례	299
10. 변상금 부과처분 무효확인(2)	판례	301

제2절 과오납금 반환

1. 사용료 등 과오납금 반환 시의 기준일	질의회신	302
2. 반환가산금 이자율 산정	질의회신	304

제3절 행정대집행

1. 대집행 계고 처분 무효 확인	판례	306
2. 건물 등 철거	판례	307
3. 건물명도	판례	309

CHAPTER

1

공유재산 총칙

- 제1절 공유재산 일반
- 제2절 기부채납
- 제3절 관리계획 및 심의회
- 제4절 용도폐지
- 제5절 영구시설물 축조
- 제6절 취득
- 제7절 기타

행안부 질의회신사례 - 01

임차권 등기의 공유재산의 해당 여부

질의회신



2024년

질의요지



회신내용



◆ 지방자치단체가 사유재산인 건물을 전세권 설정없이 임차권 등기로 임차한 경우, 「공유재산법」 제4조제1항제4호에 따른 공유재산으로 볼 수 있는지?

◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항제4호

- ◆ 「공유재산 및 물품 관리법(이하, 「공유재산법」)」 제2조제1호에서 ‘공유재산’이란 지방자치단체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 제4조제1항 각 호의 재산으로 정의하고 있고,
- 공유재산의 범위로서 같은 법 제4조제1항에서 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리를 포함하고 있으며,
 - 이는 공유재산의 범위를 소유권 이외에 용익물권을 인정함으로써 교환가치를 내용으로 하는 담보물권이나 채권은 제외하도록 한 취지라 할 것입니다.

◆ 따라서, 본 질의와 같이 임차권은 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대해 차임을 지급할 것을 약정함으로써 효력이 생기는 권리로서 채권으로 분류되는 바, 「공유재산법」 제4조제1항제4호에서 규정하고 있는 공유재산 범위에 포함되지 않을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

제1절

공유재산 일반

무허가 건축물의 공유재산 해당 여부

질의회신



2021년

질의요지



- ◆ 자치단체 소유의 무허가 건축물이 공유재산에 해당하는지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제1호
- ◆ 「공유재산법」은 공유재산을 보호하고 그 취득·유지·보존 및 운용과 처분의 적정을 도모함을 목적으로 하는 법률이며, 「건축법」은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 하는 법률로 그 입법취지가 다른 별개의 법률이라 할 것입니다.
- ◆ 따라서, 「건축법」의 위반 여부와 별개로 「공유재산법」 제2조제1호에 따른 지방자치단체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 부동산과 그 종물 등은 공유재산에 해당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 03

CCTV의 공유재산 또는 물품 구분 여부

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 건물에 부착된 CCTV와 토지에 기둥을 세워 설치한 CCTV가 「공유재산법」에서 정의하는 공유재산(부동산: 토지 및 그 정착물) 또는 물품 (공유재산을 제외한 동산)중 어느 것에 해당하는지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항제1호, 제8호
- ◆ 「공유재산법」 제4조제1항 제1호 내지 제8호에서 공유재산의 범위를 규정하고 있고,
 - 같은 법 시행령 제92조제2호에서 물품으로 취득하여 부동산에 고착한 경우 지방자치단체의 장은 법 제95조에 따라 공유재산과 물품을 상호 전환하여 관리하거나 처분할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 사안의 경우 CCTV는 물품으로 취득하여 물품으로 관리하는 것이 타당할 것으로 사료되나, 해당 물품을 부동산에 고착한 경우에는 시행령 제92조에 따라 공유재산으로 전환하여 관리할 수 있을 것이므로, 이 경우 「공유재산법」 제4조제1항제1호의 부동산과 그 종물에서 주물에 포함된 '그 종물'로 관리할 수 있을 것이나 해당 물품을 독립적인 공유재산으로 등록관리하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

제1절

공유재산 일반

리모델링시 공유재산 부합물 포함 여부

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 면적 증감 없이 학교 내 교실 내부의 마루 바닥재와 천장재 전면 교체를 포함하여 교실 내부 리모델링 하는 경우, 공유재산 부합물(또는 부속물)에 해당되어 공유재산 범위에 포함되는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제4조제1항제1호
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에 따라 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관하여는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있습니다.
 - 또한, 「공유재산법」 제4조제1항제1호에서 부동산과 그 종물을 공유재산의 범위로 규정하고 있으나, 물건의 소유자가 그 물건의 상용에 공하기 위하여 자기소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 종물이며, 종물은 주물의 처분에 따르므로, 종물은 거래 관념 상 주물과 하나의 물건으로 주물(부동산 등) 소유자에게 귀속된다고 보아야 할 것입니다.
 - 한편, 리모델링은 「건축법」 제2조제1항제10호에서 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다고 규정하고 있습니다.

- 따라서, 본 질의와 관련하여 리모델링이 재산의 증감이 수반되지 않은 경우이고, 단순히 건물 내부의 인테리어 변경 등을 하는 경우로서, 본 사안의 리모델링은 건물의 종물에 해당할 것이며, 그 종물은 별도의 공유재산으로 관리하기보다는 공유재산인 건물(주물)에 포함하여 관리하여야 할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

제1절

공유재산 일반

지방자치단체 청사의 범위

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 지방자치단체 청사의 범위가 「공유재산법」에서 정하고 있는 본청청사와 의회청사만 해당하는 것인지, 아니면 「지방자치법」에서 정하고 있는 직속기관 의 건물도 지방자치단체 청사의 범위로 보아야 하는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제94조의3, 제5조제2항제1호
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제95조제1항
「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표8]
- ◆ 「공유재산법」 제94조의3에서 지방자치단체의 장은 지방자치단체의 청사를 적정하게 관리하여야 한다고 규정하면서, 지방자치단체 청사의 적정한 관리 등을 위한 청사의 면적기준은 해당 지방자치단체의 주민 및 공무원 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제95조제1항에서 해당 지방자치단체의 주민 및 공무원 수 등을 고려하여 면적기준을 정하는 청사로 지방자치단체 본청 청사와 의회 청사를 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 [별표8] (지방자치단체 청사 관리·운영) 1. 나.에서 청사는 「공유재산법」 제5조제2항제1호에 따른 공용재산 중 지방자치단체가 직접 사무용으로 사용하는 재산을 의미한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「공유재산법」 제5조제2항제1호에 따른 공용재산 중 지방자치단체가 직접 사무용으로 사용하는 재산은 청사에 해당할 것으로 사료되며, 같은 법 시행령 제95조제1항에서 본청 청사와 의회 청사의 기준면적에 관해서만 규정하고 있습니다.

행안부 질의회신사례 - 06

제1절

공유재산
일반스마트쉼터의 공유재산
해당 여부

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 요즈음 지방자치단체들이 시내버스정류소에 설치하고 있는 스마트쉼터가 「공유재산법」 상 공유재산에 해당하는지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항제1호
- ◆ 「공유재산법」 제4조제1항제1호에서 부동산과 그 종물은 공유재산의 범위로 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 스마트쉼터(버스정류장)는 그 종류 및 형태, 현장여건, 활용계획 등을 고려하여 공유재산으로 등록 관리할 수 있을 것이나 이는 지방자치단체의 장이 관련법률, 재산의 가치·용도 및 목적 등을 종합적으로 검토하여 결정할 사항으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 07

가로등의 공유재산 및 물품 구분 여부

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 지방자치단체에서 설치한 가로등(보안등)이 「공유재산법」 상 공유재산(공작물)에 해당하는지, 아니면 물품에 해당하는지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제4조제1항에서 부동산과 그 종물 등 공유재산의 범위에 대하여 규정하고 있으며, 부동산과 그 종물은 토지, 건물(부동산)과 그 종물, 부동산의 부속물·부합물 중 물품이 아닌 재산을 의미한다고 할 것입니다.
- ◆ 한편, 공작물이라 함은 땅 위나 땅 속에 인공을 가하여 제작한 물건으로서 건축물과 분리되어 축조된 시설물, 정착물, 구축물, 부속물 등을 의미하며, 공작물의 공유재산대장 등록범위는 「건축법 시행령」 제118조제1항의 공작물 및 유사한 성격의 독립된 시설에 해당하는 지방자치단체 소유 공작물과 그 종물로 할 것입니다.

- ◆ 또한, 같은 법 제95조에서 지방자치단체의 장은 공유재산과 물품을 효율적으로 관리하기 위하여 필요하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 상호 전환하여 관리하거나 처분할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제92조 제1호 내지 제3호에서 지방자치단체의 장은 행정재산인 중요한 기계·기구를 용도 폐지한 경우, 물품으로 취득하여 부동산에 고착한 경우, 토지 또는 건물에서 분리되어 동산이 된 경우에는 공유재산과 물품을 상호 전환하여 관리하거나 처분할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 사안과 같이 가로등을 물품으로 구입하여 부동산에 고착한 경우라면 공유재산으로 관리할 수 있을 것으로 판단되나, 이런 경우 부동산의 종물은 별도의 공유재산으로 관리하기보다는 공유재산인 부동산에 포함하여 관리하여야 할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 08

하수도 관로의 공유재산 범위

질의회신



2025년

질의요지



회신내용



- ◆ 하수도 관로는 위의 토지의 정착물 또는 부합물 개념으로 이해하여 별도의 공유재산으로 인정해야 하는지, 아니면 토지의 종물로 봐서 관리를 해야 하는지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항제1호, 제95조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제92조제2호

- ◆ 「공유재산법」 제4조제1항제1호에서 부동산과 그 종물은 공유재산의 범위로 규정하고 있고,

- 같은 법 제95조 및 시행령 제92조제2호에 따르면 물품으로 취득하여 부동산에 고착한 경우에 지방자치단체의 장은 공유재산과 물품을 효율적으로 관리하기 위하여 필요하면 상호 전환하여 관리하거나 처분할 수 있다고 규정하고 있습니다. 또한, 「민법」 제100조에서 물건의 소유자가 그 물건의 상용에 공하기 위하여 자기소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 종물이고, 종물은 주물의 처분에 따른다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 하수도관로는 하수처리를 위한 시설의 건물 등에 공하기 위하여 부속한 것으로 볼 수 있을 것이므로 본 사안의 하수도관로 등은 주물인 하수처리시설의 종물로서 관리할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 09

제1절

공유재산 일반

공유재산 공작물 기준

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ OO지방자치단체에서 설치하는 3억원 정도의 교차로 조형물의 경우 높이 4미터를 초과하지 않아 「건축법 시행령」 제118조 제1항의 공작물에는 해당하지 않으나, 유사한 성격의 독립된 시설에 해당한다고 보아서 공작물로 판단하는 것이 옳은지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 대장가격 등록에 관한 기준(‘22.7.)」
- ◆ 「공유재산법」에서 공작물에 관한 정의를 별도로 명시하고 있지 않으나, 「공유재산 대장가격 등록에 관한 기준(‘22.7.)」에서 공작물의 등록범위는 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 공작물 및 유사한 성격의 독립된 시설 (토지·건물 등의 종물 제외)에 해당하는 지방자치단체 소유 공작물로 규정하면서, 공작물은 ‘땅 위나 땅 속에 인공을 가하여 제작한 물건으로서 건축물과 분리되어 축조되고 토지에 정착된 부동산 중 토지, 입목 건물 및 부속시설 등을 제외한 시설물’로 정의하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 해당 지방자치단체에서 설치하는 교차로 조형물의 경우 「공유재산 대장가격 등록에 관한 기준」에서 정의하고 있지는 않으므로, 공작물 관리 및 자산등록 여부는 관련법령, 해당 시설의 용도 및 목적, 가치, 현장여건 등을 종합적으로 고려하여 지방자치단체 장이 결정할 사항으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 10

유가증권 재산가액

질의회신

2024년



질의요지



공유재산 중 지방자치단체가 보유한 유가증권을 일정 기간마다 재평가를 해야 하는 관련 규정이 있는지? 또한 유가증권을 재평가하는 관련 규정이 없다면, 유가증권 처분 시에만 현재 가치로 평가하여 처분하면 되는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제46조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제50조
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제50조에서 공유재산을 새로 취득한 경우나 공유재산을 이미 취득했으나 아직 대장가액이 없는 경우 그 가격을 공유재산 대장에 기록할 때에는 법 제46조에 따른 금액으로 기록한다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 제46조에서 공유재산의 가격 평가 등 회계처리는 「지방회계법」 제12조에 따른 회계기준으로 정하는 바에 따른다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 「지방회계법」 제12조 및 「지방자치단체 회계기준에 관한 규칙」 제45조제1항에 따르면 재정상태표에 기록하는 자산의 가액은 해당 자산의 취득원가를 기초로 하여 계상함을 원칙으로 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산의 대장가격은 해당 재산의 취득원가로 기록할 수 있을 것이며 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우가 아니라면 일정 기간마다 재평가하여 기록하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.
- ◆ 더불어, 공유재산인 증권을 매각하는 경우 가격산정은 「공유재산법」 제29조제2항 및 같은 법 시행령 제26조제4항에 따라 「국유재산법 시행령」 제43조 및 제44조에 따른 계산방식을 고려하여 지방자치단체의 장이 정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 01

기부채납 기부자에 대한 무상사용 허가 범위

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 구유지에 건물을 신축하여 지방자치단체에 기부채납 후 「공유재산법」 제21조에 명시된 기간 동안 기부재산 전체에 대해 무상사용을 요구할 경우 기부채납 및 해당 재산의 전대 가능 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조, 제20조제1항
「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표1] 3
- ◆ 「공유재산법」 제5조 및 같은 법 시행령 제3조에서 행정재산은 해당 지방자치단체가 행정목적으로 사용하거나 5년 이내 사용하기로 결정한 재산으로 규정하고 있고,
 - 같은 법 제20조제1항에 따라 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있습니다.
- ◆ 또한, 「공유재산법」 제7조에 따라 지방자치단체의 장은 제4조제1항 각 호의 재산을 기부하려는 자가 있으면 기부를 받아들일 수 있고, 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우에는 기부를 받을 수 없으나 행정재산으로 기부하는 재산을 기부자에게 무상으로 사용허가하여 줄 것으로 하는 경우는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 않도록 규정하고 있으며,

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표1] 3.에서 기부자에 대한 무상사용 허가는 행정재산으로 직접 또는 장래 사용하기로 결정한 재산으로 한정하며 일반재산으로 기부채납하는 경우에는 무상사용허가 할 수 없다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 「공유재산법」 상 기부자의 무상사용허가 조건은 행정재산으로 기부하는 경우로 한정하고 있고 행정재산은 해당 지방자치단체가 직접 사용하거나 5년 이내 사용하기로 결정한 재산인 점을 고려할 때,
 - 본 질의와 같이, 기부자가 기부재산 전체의 무상사용을 요구하는 사항에 대해서는 해당 지방자치단체장이 기부받는 재산이 「공유재산법」 제5조의 행정재산에 부합하는지, 기부자의 사용허가 요구조건이 같은 법 제27조에 따른 관리위탁 대신에 해당하지는 않는지 등을 종합적으로 검토하여 사용허가 여부를 판단할 수 있을 것이며,
 - 기부자에 대한 제3자 전대가능 여부는 사용허가의 경우 같은 법 제20조제3항 단서 및 시행령 제5조제3항에 따라 지방자치단체장이 전대차사업계획서를 제출받아 승인을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

공유재산 취득 시 공유재산관리계획 의결 기한

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 지방자치단체가 민간사업자로부터 골프장 클럽하우스 등을 기부채납 받는 경우 공유재산관리계획은 언제까지 지방의회로부터 의결받아야 하는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제10조의2제1항에 따라 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 매년 다음 회계연도의 공유재산관리계획을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 하며,
 - 같은 조 제2항에 따라 광역자치단체는 회계연도 개시 50일 전까지, 기초자치단체는 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하는 것이 원칙이나, 같은 조 제3항에서 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있도록 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 지방자치단체가 기부채납으로 공유재산을 취득하는 경우는 지방의회의 예산의결이 수반되지 않을 수 있으나, 중요재산의 취득·처분에 관한 사항은 지방재정 및 주민의 삶에 큰 영향을 미치게 되는 중요 사항으로 주민의사를 대표하는 지방의회의 의결을 사전에 받도록 한 취지를 고려할 때,
 - 지방자치단체의 장이 기부채납으로 중요재산을 취득하려는 경우 그 취득의 가부는 공유재산관리계획을 수립하여 지방의회 의결을 통해 결정하여야 할 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 같이 지방자치단체가 민간사업자로부터 골프장 클럽하우스 등을 기부채납 받는 경우로서 그 금액·면적이 「공유재산법 시행령」 제7조제1항에 해당하는 중요재산인 경우라면 지방의회에서 공유재산관리계획이 의결된 이후 기부채납의 허용 및 건축 인·허가, 착공 등이 이행되어야 할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 03

기부채납 재산의 무상 사용허가 기간

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 「공유재산 운영기준」 [별표1] 제6호에 따라 계산한 건물의 무상 사용허가 기간이 15년으로 산출되었으나, 00군의 종합적인 검토 결과 사용허가 기간은 10년이 타당할 것으로 판단되어 최초 무상 사용허가 기간을 10년으로 정하여 기부자에게 허가하고자 하는 상황일 때, 무상사용허가 기간 산출이 궁금합니다.

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항제1호, 제21조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제21조제1항에서 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 하나, 제7조제2항제1호의 경우에는 무상사용을 허가 받은 날부터 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 하되, 그 기간은 20년(이하 이 조에서 “총 사용가능기간”이라 한다)을 넘을 수 없다고 규정하고 있고,
 - 또한, 같은 조 제3항 단서에 따르면 무상사용조건으로 기부채납한 경우에는 총 사용가능기간 내에서 1회로 한정하여 10년의 범위에서 갱신할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 기부채납과 관련한 사용허가의 경우 산출된 무상사용 허가기간이 15년임에도 불구하고 그 이내인 10년으로 무상사용허가기간을 정하여 기부한 자와 협의하여 사용허가한 경우라면 해당 무상사용 허가기간 종료 후에는 유상 사용을 원칙으로 10년의 범위에서 갱신을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

기부채납 현금 납부 가능 여부

질의회신



2023년

질의요지



회신내용



◆ 도시공원 민간특례사업의 민간공원추진자로 사업을 추진하고 있습니다. 공원시설을 기부채납하는 대신 현금으로 납부하는 것이 가능한지 궁금합니다.

◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제3호, 제4조

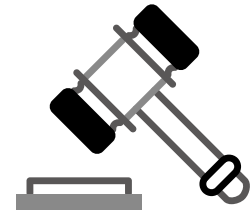
◆ 「공유재산법」 제2조제3호에서 “기부채납”이란 지방자치단체 외의 자가 제4조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전하여 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말한다고 규정하고 있고,

◆ 또한, 같은 법 제4조에 따르면 1. 부동산과 그 종물, 2. 선박, 부잔교, 부선거 및 항공기와 그 종물, 3. 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 중요한 기계와 기구, 4. 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리, 5. 지식재산, 6. 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권, 7. 부동산신탁의 수익권, 8. 제1호 및 제2호의 재산으로 건설 중인 재산, 9. 「온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 배출권을 공유재산의 범위로 규정하고 있습니다.

◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 현금은 「공유재산법」 제4조제1항 각 호의 어느 하나에 해당한다고 할 수 없을 것이므로 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 공원시설을 대신하여 현금으로 기부채납하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

대법원 판례 - 05

소유권이전등기 판례



제2절

기부채납

대법원 2022. 4. 28. 선고 2019다272053 판결

판시사항



◆ [1] 기부채납의 법적 성질(=증여계약) 및 지방자치단체와 상인인 기부자 사이에 체결된 기부채납 약정에 근거한 채권에 5년의 상사 소멸시효기간이 적용되는지 여부(적극)

◆ [2] 물건에 대한 점유의 의미 및 판단 기준

◆ [3] 갑 주식회사가 을 지방자치단체와 체결한 주차장에 관한 기부채납 약정을 이행하기 위해 주차장을 설치하였고 이후 주민들이 무상으로 주차장을 사용하고 있는데, 을 지방자치단체가 갑 회사를 상대로 주차장에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 구하자, 갑 회사가 을 지방자치단체의 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸하였다고 항변한 사안에서, 을 지방자치단체의 소유권이전등기청구권에는 5년의 상사 소멸시효기간이 적용되는데, 을 지방자치단체가 직접 또는 관리 위탁을 통해 주차장을 유지·관리함으로써 주차장을 지속적으로 점유해 온 것이라고 평가할 수 있는데도, 을 지방자치단체의 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸하였다고 본 원심판결에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례

판결요지



◆ [1] 기부채납이란 지방자치단체 외의 자가 부동산 등의 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전하여 지방자치단체가 이를 취득하는 것으로서, 기부자

가 재산을 지방자치단체의 공유재산으로 증여하는 의사표시를 하고 지방자치단체가 이를 승낙하는 채납의 의사표시를 함으로써 성립하는 증여계약에 해당한다.

- ◆ 당사자 쌍방에 대하여 모두 상행위가 되는 행위로 인한 채권뿐만 아니라 당사자 일방에 대하여만 상행위에 해당하는 행위로 인한 채권도 「상법」 제64조 에 정해진 5년의 소멸시효기간이 적용되는 상사채권에 해당한다. 이 경우 상행위에는 「상법」 제46조 각호 에 해당하는 기본적 상행위뿐만 아니라 상인이 영업을 위하여 하는 보조적 상행위(「상법」 제47조)도 포함되고, 상인이 영업을 위하여 하는 행위는 상행위로 보되 상인의 행위는 영업을 위하여 하는 것으로 추정된다.
- ◆ 따라서 기부자가 상인인 경우 지방자치단체와 그 기부자 사이에 체결된 기부채납 약정은 다른 사정이 없는 한 상인이 영업을 위하여 한 보조적 상행위에 해당하므로, 그러한 기부채납 약정에 근거한 채권에는 5년의 상사 소멸시효기간이 적용된다.
- ◆ [2] 물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람이 사실적으로 지배하고 있는 객관적 상태를 말하는 것으로서, 사실적 지배는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 그 인정 여부는 물건과 사람 사이의 시간적·공간적 관계와 본권 관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려해서 사회관념에 따라 합목적적으로 판단해야 한다.
- ◆ [3] 상인인 갑 회사가 을 지방자치단체와 체결한 기부채납 약정으로 을 지방자치단체가 취득한 소유권이전등기청구권에는 5년의 상사 소멸시효기간이 적용되는데, 위 주차장은 갑 회사가 기부채납을 한 것이나 주민을 위한 공용주차장으로 사용된 경위를 살펴보면 을 지방자치단체가 주민에게 주차장을 설치·제공한 것이라고 평가할 수 있으며, 을 지방자치단체는 직접 또는 도시관리공사를 통해 지속적으로 주차장을 관리하였고, 주차장이 장기간 공

영주차장으로 정상 운영될 수 있었던 것은 이러한 지속적 관리가 있었기 때문이라고 볼 수 있으며, 또한 을 지방자치단체가 지방자치단체라는 사정을 감안하면 주민으로 하여금 주차장을 자유롭게 사용하도록 한 것이 점유의 판단 기준으로서 '타인 지배의 배제 가능성'을 부정하는 요소라고 볼 수 없고, 오히려 을 지방자치단체가 직접 또는 관리 위탁을 통해 주민이 주차장을 자유롭게 사용할 수 있도록 유지·관리한 것은 합목적적 관점에서 을 지방자치단체가 주차장을 지속적으로 점유해 온 것이라고 평가할 수 있는데도, 을 지방자치단체의 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸하였다고 본 원심판결에 법리오해 등의 잘못이 있다.

행안부 질의회신사례 - 06

기부채납 재산의 매각 관련

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 현재 공유재산으로 관리 중인 시설(또는 건축물에 대하여) 기부채납의 경우 기부의 목적에 따라 유지를 하는 것이 맞는지와 용적률 등의 완화를 조건으로 받은 기부채납 시설에 대하여 향후 그 시설의 필요성이 무의미하여 지방자치단체가 매각이 가능한지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제3호, 제4조
- ◆ 「공유재산법」 제5조에 따르면 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다고 규정하고 있고, 또한, 같은 법 제11조에서 지방자치단체의 장은 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하는 조건으로 제공받은 공공시설 등의 용도는 기부채납받은 지방자치단체가 결정하여야 할 것이므로, 지방자치단체가 행정목적으로 사용하기 위하여 기부채납한 경우로서 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우에는 공유재산심의회를 거쳐 그 용도를 폐지하여 일반재산으로 매각을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 07

기부채납 재산의 기부 목적 외 사용

질의회신



제2절

기부채납

2023년

질의요지



◆ (배경) 사인이 학교 설립을 요청하며 학교부지 용도로 지방자치단체에 토지를 기부 채납하였으나 학교 설립 요건이 되지 않아 신설이 불가능한 상황임. 기부채납은 1980년에 이루어졌으며 기부채납원에 명기된 기부 목적은 ○○ 학교 설립 부지이고, 이에 해당 부지를 행정 목적 외 다른 용도로 사용하고자 함

◆ (질의) 사인이 기부 목적을 “학교 설립 부지”로 기재하여 기부채납한 공유재산의 기부 목적 외 사용 가능 여부

회신내용



◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항제1호, 제21조제1항

◆ 토지는 1980년에 학교설립을 요청하며 학교부지 용도로 기부채납한 경우로서 「지방재정법[법률 제2804호, 1975.12.31.(이하, 구 「지방재정법」)]」 제57조의9에 따르면 공유재산에 편입할 물건을 기부하고자 하는 자가 있을 때에는 이를 기부채납하도록 하면서,

- 같은 법 시행령[대통령령 제9224호, 1978.12.26.] 제70조의2제1항에서 기부채납을 하고자 할 때에는 1. 물건의 표시, 2. 거주자의 주소·성명 또는 명칭, 3. 기부의 목적, 4. 가격, 5. 도면을 명시한 기부서를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 구 「지방재정법」 및 「공유재산법」에 따르면 지방자치단체의 장은 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 기부 목적을 학교 설립 부지 용도로 하여 구 「지방재정법」에 따라 기부채납한 경우라면 지방자치단체는 해당 부지를 기부목적에 부합하게 활용하여야 할 것이나 사실상 학교 설립 요건이 되지 않는 경우라면 지방자치단체의 장은 관련법령, 재산의 활용계획, 현장여건, 기부목적 사용 가능 여부 등을 종합적으로 고려하여 재산의 효용성을 증대하는 방향으로 사용할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 08

기부채납 시 사용수익허가와 위탁·운영권 차이

질의회신



제2절

기부채납

2025년

질의요지



- ◆ 행정재산(예 박물관, 주차장 등)을 건설하고 기부채납할 경우에 사용허가란 무료로 박물관 관람·이용할 수 있는 허가 인지 아니면 박물관, 주차장을 직접 운영하고 이익을 챙길 수 있는 허가인지 여부
- ◆ 박물관, 주차장 등을 기부자가 운영하고 싶다고 하면 이를 기부에 조건이 수반된 위탁으로 보고 기부채납 받을 수 없는 것인지, 무상사용허가와 위탁·운영권 요구(조건이 수반되는 것으로 보는)의 차이는?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제7호, 제20조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제2조제7호에서 “사용허가”란 제5조제2항에 따른 행정재산을 지방자치단체 외의 자가 일정기간 유상이나 무상으로 사용·수익할 수 있도록 허용하는 것을 말한다고 규정하고 있고,
 - 또한 같은 법 제20조제1항에서 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다고 규정하고 있습니다.
 - 따라서 「공유재산법」 상 사용허가는 지방자치단체가 사용허가 받은 자에게 행정재산을 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 부여하는 행정행위로, 지방자치단체 외의 자가 행정재산을 배타적으로 사용하면서 수익활동을 할 수

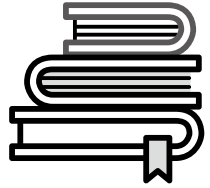
있도록 허가하는 행정처분적 성격에 해당한다고 할 것이며, 해당 행정재산의 행정목적에 위탁하여 자치사무의 수행과 재산의 관리·운영을 하도록 하는 것은 사용허가의 범위를 벗어난 법 제27조에 따른 관리위탁 대상으로 보는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

- ◆ 더불어, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 일부개정(행정안전부 고시 제 2025-22호, 2025.3.14.)에서 제5조제5항에 따른 ‘위탁·운영권’에 관한 해석상 모호한 용어 개선을 위하여 「공유재산법」 상 ‘관리위탁’으로 개정하였음을 알려드립니다.

법제처 해석례 - 01

행정재산 용도폐지 시 공유재산심의회 필요여부

법제처 해석례



2025년

제3절

관리계획 및 심의회

질의요지



- ◆ 「도시정비법」 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 행정재산인 공유재산에 대하여 별도로 「공유재산법」 제11조 및 제16조에 따라 공유재산심의회 심의를 거쳐 해당 행정재산의 용도를 폐지하여야 하는지?

회 답



- ◆ 「도시정비법」 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 행정재산인 공유재산에 대하여 별도로 「공유재산법」 제11조 및 제16조에 따라 공유재산심의회 심의를 거쳐 해당 행정재산의 용도를 폐지하여야 하는 것은 아닙니다.

이 유



- ◆ 먼저 「도시정비법」 제98조제5항에서는 같은 조 제4항에 따라 다른 사람에게 우선하여 매각 또는 임대될 수 있는 국유·공유재산은 「국유재산법」, 「공유재산법」 및 그 밖에 국·공유지의 관리와 처분에 관한 관계 법령에도 불구하고 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다고 규정하고 있는데, 이는 국유·공유재산의 처분에 관한 내용을 포함

하고 있는 정비사업의 사업시행계획에 대하여 미리 해당 국유·공유재산의 관리청과 협의를 거쳐(같은 조 제1항·제2항) 정비구역의 국유·공유재산을 정비사업 목적으로 사업시행자 등에게 우선하여 매각 또는 임대(같은 조 제4항)할 수 있도록 하면서, 국유재산법령 및 공유재산법령에 따른 용도 폐지 절차를 별도로 거치지 않더라도 사업시행계획인가의 고시가 있는 날에 정비구역의 국유·공유재산의 종전 용도를 폐지하는 법적 효력을 부여하기 위한 규정이라는 점을 고려하면, 시장·군수등이 정비구역 내 행정재산인 공유재산의 처분에 관하여 공유재산 관리청과의 협의를 거쳐 사업시행계획인가를 하게 되는 경우, 같은 조 제5항에 따라 그 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 용도폐지되어 일반재산으로 되므로 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 행정재산에 대하여 해당 지방자치단체의 장이 별도로 공유재산법령에 따른 공유재산심의회의 심의를 거쳐 용도를 폐지하여야 하는 것은 아닙니다.

◆ 그리고 「공유재산법」 제2조의2에서는 공유재산 및 물품의 '관리·처분'에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따른다고 규정하고 있고, 「도시정비법」 제98조제5항에서는 같은 조 제4항에 따라 다른 사람에 우선하여 매각 또는 임대될 수 있는 국유·공유재산은 「국유재산법」, 「공유재산법」 및 그 밖에 국·공유지의 '관리와 처분'에 관한 관계 법령에도 불구하고 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다고 규정하고 있는바, 「도시정비법」 제98조제5항의 규정은 정비구역의 우선 매각 등의 대상인 공유재산의 관리와 처분에 관하여 「공유재산법」에 우선하여 적용된다고 할 것이므로, 법령의 규정체계상 「도시정비법」 제98조제5항에 따라 이미 용도폐지의 법적 효력이 발생한 행정재산에 대하여 「공유재산법」 상 용도폐지와 관련된 규정이 적용된다고 보기는 어렵습니다.

◆ 더욱이 「도시정비법」 제98조제1항·제2항에서는 국유·공유재산의 처분에 관한 내용을 포함하고 있는 정비사업의 사업시행계획에 대해 미리 해당 국

유·공유재산의 관리청과 협의하도록 하면서, 같은 조 제5항에서는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다고 규정하여, 정비구역 안의 행정재산인 국유·공유재산에 대해서는 사업시행계획인가의 고시일부터 바로 용도폐지되어 일반재산이 되도록 정하였는바, 이처럼 「도시정비법」에서는 도시정비사업의 신속하고 원활한 추진을 위해 사전 협의를 거친 후 사업시행계획인가의 고시가 있으면 국유·공유재산의 용도가 폐지되는 것으로 보아 「국유재산법」 및 「공유재산법」 등에 따라 행정재산이 처분되는 절차를 간소화한 것인 점을 고려하면, 「도시정비법」 제98조제5항에 따라 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 행정재산에 대해 별도로 해당 지방자치단체장으로 하여금 「공유재산법」에 따른 공유재산심의회의 심의 등의 절차를 거쳐 용도폐지를 다시 하도록 하는 것은 행정 절차를 반복하도록 하여 정비사업의 신속한 진행을 지연시킬 수 있다는 점에서 해당 규정의 취지에 부합하지 않습니다.

- ◆ 따라서 「도시정비법」 제98조제5항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보는 행정재산인 공유재산에 대하여 별도로 「공유재산법」 제11조 및 제16조에 따라 공유재산심의회의 심의를 거쳐 해당 행정재산의 용도를 폐지하여야 하는 것은 아닙니다.

행안부 질의회신사례 - 02

공유재산관리계획 수립 전 심의회 필수 여부

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 공유재산관리계획 수립 전 공유재산심의회 심의가 필수 사항(강행규정) 인지 여부
- ◆ 공유재산심의회 심의 결과에 상관없이(적정 또는 부적정 등) 공유재산관리계획 수립이 가능한지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항, 제16조
- ◆ 「공유재산법」 제10조의2제1항에서 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 제16조에 따르면 공유재산의 관리 및 처분에 관하여 지방자치단체의 장이 자문하기 위하여 각 지방자치단체에 공유재산심의회를 두며, 공유재산심의회는 제10조 및 제10조의2에 따라 중기공유재산관리계획 또는 공유재산관리계획을 수립하거나 변경하는 경우에 대하여 심의한다고 규정하고 있는바,

- 이는 지방자치단체의 장이 공유재산을 취득 또는 처분하려는 경우 공유재산, 부동산, 도시계획 등에 관하여 전문지식이 풍부한 민간전문가로 구성된 공유재산심의회(이하 '심의회')의 자문을 구하여 결정할 수 있도록 한 입법취지일 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획 수립 대상에 해당하는 중요재산의 취득·처분에 관한 사항은 공유재산심의회(이하 '심의회')의 심의를 거치는 것이 타당할 것으로 판단되며, 공유재산심의회는 자문기구로서 지방자치단체장은 심의결과를 참고하여 공유재산의 취득·처분의 필요성, 지방재정 상태, 현장여건 등을 종합적으로 검토 후 지방의회에 해당 공유재산관리계획의 안건 제출 여부를 결정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 03

사용료 감면 가부 관련

질의회신



2023년

질의요지



회신내용



- ◆ 「공유재산법」 제16조제2항제5호의 ‘그 밖에 다른 법률’의 위임에 따라 조례로 사용료 또는 대부료를 감면하는 기준을 정한 경우에도 공유재산심의회 심의 대상인지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조제2항제5호

- ◆ 「공유재산법」 제16조제2항제5호에 따르면 제24조 또는 제34조 및 그 밖에 다른 법률에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우에는 해당 사항을 공유재산심의회에서 심의를 하도록 규정하고 있습니다.

- 이는 사용료 또는 대부료의 감면은 지방재정 수입의 감소와 직결되는 중요 사항이므로 감면 가부를 공유재산심의회에서 심의하도록 근거를 마련한 입법 취지일 것입니다.

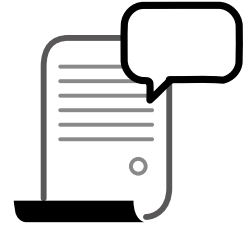
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 다른 법률에서 「공유재산법」에도 불구하고 사용료·대부료를 면제 또는 감면할 수 있다고 규정하면서 사용료 면제대상, 사용료 감면율 등을 조례로 정하도록 위임하고 있다 할지라도 사용료 감면 가부에 관한 사항은 공유재산심의회 심의를 거쳐야 할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

중기공유재산관리계획 관련 질의

질의회신

2025년



제3절

관리계획 및 심의회

질의요지



- ◆ 중기공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 재산의 취득·처분 사유가 발생한 경우에 대하여 공유재산관리계획의 수립 및 지방의회 의결, 추경 예산안 제출이 가능한지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조제1항
「2025년~2029년 중기공유재산관리계획 작성기준」 3. 다. 5)
- ◆ 「공유재산법」 제10조제1항에 따르면 지방자치단체의 장은 공유재산을 계획적으로 관리·처분하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 공유재산의 관리·처분에 관한 계획(이하 “중기공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 예산안과 함께 지방의회에 제출하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 또한, 「2025년~2029년 중기공유재산관리계획 작성기준」 3. 다. 5)에서 지방자치단체 중요재산의 취득·처분은 중기공유재산관리계획에 반영 후 공유재산관리계획을 수립함을 원칙으로 하나, 중기공유재산관리계획을 수립할 때에 반영하지 못할 불가피한 사유로서 ‘그 밖에 불가피한 사유로서

중기공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 긴급히 중요재산을 취득·처분할 필요가 있다고 해당 지방의회가 인정하는 경우에는 예외로 할 수 있다고 규정하고 있으며,

- 이는 중기공유재산관리계획을 수립할 때에 재산의 관리·처분 계획이 없었으나 긴급히 공유재산을 관리·처분할 필요가 있는 경우에는 주민들의 의사를 대표하는 해당 지방의회의 인정을 받아 공유재산을 관리·처분할 수 있도록 근거를 마련한 취지라 할 것입니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 중기공유재산관리계획에 포함되지 않았으나 불가피한 사유로서 긴급히 중요재산을 취득·처분할 필요가 있는 경우에 대해서는 해당 지방의회의 승인을 통해 공유재산관리계획 수립·의결 절차를 이행할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

공유재산관리계획 수립 후 재정투자심사 가능 여부 질의회신



2025년

제3절

관리계획 및 심의회

질의요지



- ◆ 지방재정 투자심사 전 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여 의결 받는 것이 가능한지 여부

회신내용

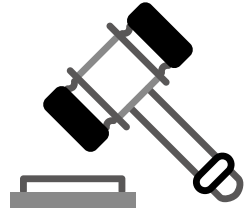


- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제10조의2제1항
「2025년 공유재산관리계획 작성기준」
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제10조의2제1항에서 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 공유재산관리계획을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하도록 하고 있고,
- 「2025년 공유재산관리계획 작성기준」에 따르면 공유재산관리계획 수립은 그 사업이 구체적으로 확정된 후 지방자치단체의 장이 지방의회에 제출하도록 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 「지방재정법」 제36조제4항 및 제37조제5항에서 지방자치단체의 장이 예산을 편성할 때에는 제33조에 따른 중기지방재정계획과 제37조에 따른 투자심사 결과를 기초로 하여야 하고, 지방자치단체의 장은 투자심사 결과가 재검토 또는 부정적인 경우에는 예산을 편성하여서는 아니 된다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 중요재산의 취득과 관련한 사업에 있어 그 사업예산 반영을 위한 절차로서 재정투자심사와 공유재산관리계획 의결은 각 사업의 규모와 기간 등에 따라 그 선후 절차가 다를 수는 있을 것이나,
 - 「지방재정법」 제36조제4항 및 제37조제5항 규정을 고려할 때, 공유재산관리계획에 따른 예산안이 지방의회에서 의결되기 전에는 반드시 재정투자심사가 선행되어야 할 것으로 사료됩니다.

대법원 판례 - 06

부당이득금 판례



대법원 2024. 7. 11. 선고 2024다211762 판결

제3절

관리계획 및 심의회

판시사항



- [1] 공법상 계약의 의미 및 공법상 계약에 해당하는지 판단하는 방법
- [2] 법률행위가 분할될 수 없거나 무효인 일부분을 제외한 나머지 목적물이 특정될 수 없는 경우, 「민법」 제137조가 적용될 수 있는지 여부(소극)
- [3] 지방의회 의결을 받아야 하는 중요 재산의 취득·처분에 해당하는데도 지방의회의 의결을 받지 않은 채 중요 재산에 관한 매매계약을 체결한 경우, 그 계약의 효력(무효)

판결요지



- ◆ [1] 공법상 계약이란 공법적 효과의 발생을 목적으로 하여 대등한 당사자 사이의 의사표시 합치로 성립하는 공법행위를 말한다. 어떠한 계약이 공법상 계약에 해당하는지는 계약이 공행정 활동의 수행 과정에서 체결된 것인지, 계약이 관계 법령에서 규정하고 있는 공법상 의무 등의 이행을 위해 체결된 것인지, 계약 체결에 계약 당사자의 이익만이 아니라 공공의 이익 또한 고려된 것인지 또는 계약 체결의 효과가 공공의 이익에도 미치는지, 관계 법령에서의 규정 또는 그 해석 등을 통해 공공의 이익을 이유로 한 계약의 변경이 가능한지, 계약이 당사자들에게 부여한 권리와 의무 및 그 밖의 계약 내용 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

◆ [2] 「민법」 제137조는 “법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다.”라고 규정한다. 위 조항은 일체로서 행하여진 법률행위의 일부분에만 무효사유가 존재하고 그 무효부분이 없더라도 나머지 부분이 독립된 법률행위로서 유효하게 존속할 수 있는 경우에 적용된다. 따라서 법률행위가 분할될 수 없거나 무효인 일부분을 제외한 나머지 목적물이 특정될 수 없다면 「민법」 제137조는 적용될 여지가 없다.

◆ [3] 구 「지방자치법」(2021. 1. 12. 법률 제17893호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방자치법'이라 한다) 제39조 제1항 제6호에서는 지방의회의 의결사항으로 '대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분'을 규정하고, 구 「지방자치법 시행령」(2021. 12. 16. 대통령령 제32223호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 지방자치법 시행령'이라 한다) 제36조 제1항에서는 위 '중요 재산의 취득·처분'이란 「공유재산법 시행령」 제7조 제1항에 따른 중요 재산의 취득·처분을 말한다.'고 규정한다. 구 「공유재산법」(2021. 4. 20. 법률 제18086호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공유재산법'이라 한다) 제10조 제1항 전문은 “지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 '관리계획'이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다.”라고 규정하고, 같은 조 제4항은 “관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.”라고 규정하며, 같은 조 제5항에서는 “관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조 제1항 제6호(구 「지방자치법」 제39조 제1항 제6호와 같다)에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.”라고 규정한다. 구 「공유재산법 시행령」(2022. 4. 20. 대통령령 제32601호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공유재산법 시행령'이라 한다) 제7조 제1항은 구 「공유재산법」 제10조 제1항에 따른 관리계획에 포함되어야 할 사항에 대해 규정하면서 제2호 (나)목으로 '토지 처분의 경우 1건당 토지 면적이 5천㎡

(시·군·자치구의 경우에는 2천㎡) 이상인 토지'로 정하고 있다. 다만 구 「지방자치법 시행령」 제36조 제2항, 구 「공유재산법 시행령」 제7조 제3항 제4호에 따르면 토지수용법에 따른 취득[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호 (가)목·(나)목 또는 (마)목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다]·처분은 중요 재산의 취득·처분에 포함되지 아니하고, 관리계획의 대상에도 포함되지 아니한다. 따라서 지방의회 의결을 받아야 하는 중요 재산의 취득·처분에 해당함에도 지방의회의 의결을 받지 아니한 채 중요 재산에 관한 매매계약을 체결하였다면 이는 강행규정인 지방자치법령에 위반된 계약으로서 무효가 된다.

제3절

관리계획
및
심의회

행안부 질의회신사례 - 07

공유재산관리계획 수립 시 기준가격

질의회신



2024년

질의요지



회신내용



- ◆ 공유재산관리계획 수립 대상에 해당하는 건물을 신축하는 경우, 신축 건물 안의 '상설 전시관' 구축 예산을 공유재산관리계획 건물 신축 기준가격에 포함해야 하는지?

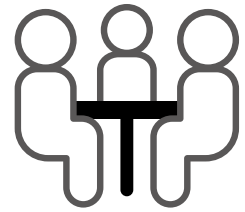
- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제6항
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제7조제6항에서 공유재산의 취득·처분에 따른 “1건”에 포함되는 경우로써 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우를 규정하고 있고,
 - 또한, 같은 조 제7항에 따르면 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비를 공유재산관리계획 수립 기준가격으로 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 건물을 신축하는 경우 해당 건물의 용도 및 목적, 건물 내부의 대강당, 영상회의실, 상설 전시관 등 활용계획 등에 따라 해당 건물에 대한 공사 설계가 이루어지고 이에 대한 건축비 및 시설비 등이 결정되어야 할 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 신축 예정인 건물의 내부 일부를 상설 전시관으로 활용할 계획이 수립된 경우라면 해당 전시관의 공사는 해당 건물 신축공사 설계단계에서 전체 공사에 포함하여 사업비를 책정하고 해당 건물 취득을 1건으로 공유재산관리계획을 수립하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

감사원 감사사례 - 08

레저단지 조성사업 추진 부적정

감사사례

2023년



제3절

관리계획 및 심의회

관련법령



- ◆ 「공유재산법」 제10조와 같은 법 시행령 제7조에 따르면 지방자치단체의 장은 매년 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 공유재산의 취득 등에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 하고, 공유재산관리계획을 수립할 때에는 사업목적 및 용도, 사업 기간, 소요예산, 사업규모, 기준가격 명세, 계약방법 등을 명확히 하여야 하며, 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 사업목적 또는 용도가 변경되거나 토지의 면적 또는 기준가격(건물 포함)이 30퍼센트를 초과하여 증감 되는 등의 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

- ◆ 「지방재정법」 제47조 제1항에 따르면 지방자치단체의 장은 세출예산에서 정한 각 정책사업 간에 서로 이용(移用)할 수 없고, 다만, 예산 집행에 필요하여 미리 예산으로서 지방의회의 의결을 얻었을 때에는 이용(移用)할 수 있다.

지적사항



- ◆ ○○군은 레저단지 조성사업을 추진하기 위하여 ㉠주식회사와 레저단지 조성 기본계획 및 타당성 조사 용역을 체결하였다. ○○군은 당초 관광지 부지를 레저단지 조성사업의 대상지로 계획하였으나, 3구역으로 나누어 23필지를 단계적으로 매입해 추진하는 것으로 대상지를 변경한 후 공유재산관리계획에 반영하였다.

- ◆ ○○군은 레저단지 조성사업에 대한 타당성 조사 용역도 완료되지 않은 상황에서 투자심사도 실시하지 않은 채 23필지를 ○○군이 취득하는 것으로 공유재산관리계획을 변경한 후, 추가경정예산에 부지 매입비 3,783,000,000원을 편성·확정하였다.
- ◆ ○○군은 위 23필지 중 14필지에 대한 감정평가를 실시한 결과 감정평가 금액이 4,255,715,350원으로 평가되었고, 추가경정예산 3,783,000,000원보다 많아 보상비가 부족하다는 것을 확인하였다.
- ◆ ○○군은 ○○군의회 의결도 받지 않은 채 레저단지 조성사업의 부족한 보상비를 확보하기 위해 복합커뮤니티센터 신축사업 보상비 예산(491,078,150원)을 이용(移用)하는 것으로 결정한 후 같은 해 위 14필지를 4,255,715,350원에 협의취득 하였다.
- ◆ 이후 ○○군은 해당 일대의 일부 토지만 매입한 상태에서 레저단지 조성사업에 대한 방향 미확정 등의 사유로 레저단지 조성사업 타당성 조사 용역을 3차례 중지하거나 과업기간을 6차례 연장하고, 2·3단계구역의 부지는 아예 매입 추진도 하지 않고 있다가, ○○군의회 공유재산관리계획 변경 의결도 받지 않은 채, 기매입한 부지 14필지 중 11필지를 기존에 추진해 오던 지방정원 조성사업과 ★★관광화사업의 대상지로 변경하고, 위 용역은 위 2개 사업과 내용만 중복되지않게 수정하여 준공처리 하였다. 그 결과 ○○군은 레저단지 조성사업에 대한 필요성과 타당성에 대한 검증도없이 토지를 취득하는 등 기본적인 절차도 거치지 않고 사업을 추진하여 현재 레저단지 조성사업이 사실상 백지화됨에 따라 위 사업을 위해 수행한 타당성 조사 용역비 83,246,000원만 낭비하였을 뿐만 아니라 매입한 14필지에 대하여 감사일 기준 유지 운영비 156,526,960원을 지출하였다.

조치사항



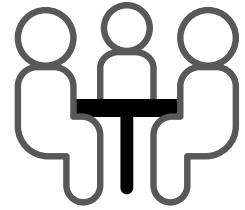
- ◆ 앞으로 사업을 추진하는 과정에서 투자심사를 누락하거나 의회 승인 없이 예산을 이용(移用)하는 일이 없도록 하시기 바랍니다.(주의)

감사원 감사사례 - 09

유스호스텔 건립업무 추진 미흡

감사사례

2023년



제3절

관리계획 및 심의회

관련법령



- ◆ 「공유재산법」 제10조의2 제1항에 따르면 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 지방의회의 의결을 받도록 되어 있고, 같은 법 시행령 제7조에 따르면 공유재산관리계획에 사·군·자치구의 경우 10억 원 이상인 재산의 매입, 기부채납, 무상귀속 등의 취득을 포함하도록 되어 있다.

지적사항



- ◆ ○○군은 발전사업자인 △△주식회사가 산업통상자원부로부터 ○○군 일대에 발전소 1, 2호기 건설을 위한 전원개발사업 실시계획을 승인받음에 따라 「발전소주변지역 지원에 관한 법률」 제1조 및 제13조에 따라 전력산업 기반기금(이하 “특별지원사업비”라 한다)을 지원받아 발전소 주변지역 지원사업(이하 “특별지원사업”이라 한다)을 시행하고 있다. 이에 ○○군은 △△주식회사와 발전소 건립에 따른 상생협약을 체결하고, 상생협약사업의 하나로 유스호스텔을 건립하여 ○○군에 기부채납하도록 △△주식회사에 사업추진 요청을 하고, 산업통상자원부로부터 국고보조금인 특별지원사업비를 교부받아 간접보조사업자인 △△주식회사에 유스호스텔 건립 사업비로 재교부하는 등 예산을 집행하였다.

- ◆ ○○군은 △△주식회사가 건립하여 기부채납하기로 협약한 유스호스텔은 유스호스텔 건립 사업비 예산을 의결받기 전에 유스호스텔 취득계획을 공유재산관리계획에 반영하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.
- ◆ 그런데 ○○군 <나>부서 업무담당자 D는 공유재산인 유스호스텔 취득을 「공유재산법 시행령」 제7조 제3항 제1호에 따라 공유재산관리계획 반영대상에 포함하지 않는 무상귀속 도로 등 공공시설 취득에 해당한다고 임의로 판단한 후 위 유스호스텔 취득에 관한 공유재산관리계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받는 내용을 포함하지 않은 채 “○○군과 △△주식회사의 청소년수련시설 건립 이행 협약 체결 계획”을 기안하였고 <나>부서장 E는 이에 대한 검토없이 그대로 결재하였다.
- ◆ 이후 ○○군은 공유재산관리계획 반영 없이 ○○군의회에 유스호스텔 사업비 24.95억 원의 예산 의결을 요청하여 같은 해 의결을 받았다. 더욱이 ○○군의회 행정사무 감사에서 유스호스텔 취득과 관련하여 공유재산관리계획 반영대상 여부에 대해 고문변호사에게 자문할 것을 주문하자 ○○군 <나>부서 업무담당자 F는 고문변호사에게 구두로 자문하여 유스호스텔 취득은 공유재산관리계획 반영 제외대상인 ‘공공시설의 무상귀속’에 해당하지 않으며, 「공유재산법 시행령」 제5조 및 제7조에 따른 ‘기부채납’에 해당되므로 공유재산관리계획 대상이 된다는 사실을 확인하였다. 그러나 F는 기부채납이 사법상 증여계약으로 증여계약이 이루어지는 시기에 관리계획에 반영하는 것이 일반적이라는 자문 의견과 달리 「공유재산법」에 따른 기부채납 취득계획이 아닌 기부받는 시점에 관리계획을 반영하는 것으로 잘못 판단하여 <나>부서장 E에게 보고하였고 부서장 E는 군수에게 보고하고, 같은 해에는 공유재산관리계획에 반영하는 것으로 의회에 보고하였다.

◆ 그리고 ○○군은 유스호스텔 취득계획을 공유재산관리계획에 반영하지 않은채 청소년수련시설 설치·운영 허가를 하고 같은 해에 위탁사업비 24.95억 원을 교부하여 △△주식회사가 같은 해 건축 및 토목공사 계약을 체결하고 안전펜스 설치 등에 예산을 집행하도록 하였다.

◆ 그 후 ○○군에서는 4차례에 걸쳐 유스호스텔 취득계획이 포함된 공유재산관리계획을 ○○군의회에 안건으로 상정하도록 요청하였으나 ○○군의회에서는 관내 숙박업소의 반대 의견이 해결되지 않는다는 사유 등으로 해당 안건을 본회의에 상정하지 않았다. 그 결과 공유재산관리계획과 100억 원의 추가 사업비 예산이 의회에서 승인되지 않아 감사일 기준 사업이 추진되지 않았다.

조치사항



◆ 공유재산을 취득하면서 해당 공유재산의 취득에 관한 계획을 지방의회의 의결을 받지 않은 채 예산을 집행하는 일이 없도록 하며, 간접보조사업자가 「산업통상자원부 국고보조금 통합관리지침」과 다른 방식으로 계약을 체결하는 일이 없도록 관리·감독업무를 철저히 하고 관련자에게는 주의를 촉구하시기 바랍니다.(주의)

행안부 질의회신사례 - 10

공유재산관리계획 수립 대상 관련

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 서로 연접한 여러 필지의 공유지 가운데 1개 필지의 공유지를 매각하려는 경우에 연접한 사유지까지 합하여 일단의 토지로 보아 관리계획 수립 대상이 되는지, 단지 처분 대상 1필지만 가지고 관리계획 대상 여부를 판단하는지 일단의 토지를 제가 임의로 설정하여 관리계획 대상 여부를 판단하는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제1항
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제7조제1항에 따르면 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산 또는 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지의 취득 및 처분은 공유재산 관리계획에 포함되어야 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체에서 매각하려는 토지와 연접한 공유지의 면적과 관계없이 처분하려는 1건 기준면적이 지방자치단체 조례로 정하는 기준면적 이상인 경우라면 공유재산관리계획 수립 대상에 포함하여야 할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 11

중기공유재산관리계획 변경 관련

질의회신

2023년



제3절

관리계획 및 심의회

질의요지



- ◆ 중기공유재산관리계획(이하 “중기계획”이라 함) 수립 이후 중기계획에 포함되지 않았으나 연도중에 새롭게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 발생하여 수시분 공유재산관리계획(이하 “수시분 관리계획”이라 함)을 수립하기 위해서 중기계획 변경을 선행해야 하는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제10조제1항에서 지방자치단체의 장은 공유재산을 계획적으로 관리·처분하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 공유재산의 관리·처분에 관한 계획(이하 “중기공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 예산안과 함께 지방의회에 제출하여야 한다고 규정하고 있습니다.
 - 이는 지방자치단체가 5년 단위 이상의 중기공유재산관리계획을 중장기적으로 수립하도록 하여 해당 지방자치단체 공유재산을 체계적으로 관리·개발할 수 있도록 규정을 마련한 입법취지일 것입니다.
- ◆ 또한, 「2023~2027년 중기공유재산관리계획 및 2023년 공유재산관리계획 작성기준(‘22.4.)」 [별표1] 3. 다. 단서에서 중기공유재산관리계획을 수립할 때에 반영하지 못할 불가피한 사유로서 1) 중기공유재산관리계획 수립 당시

예상치 못한 재난·재해와 관련한 사업, 2) 해당연도 국고보조사업이나 공모 사업 등이 추가되어 공유재산관리계획 수립을 요하는 경우를 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체 중요재산의 관리·처분은 중기공유재산관리계획에 반영 후 공유재산관리계획을 수립함을 원칙으로 하고 있으므로 상기에서 규정하고 있는 불가피한 사유에 해당되지 않는 경우 또는 당초 중기공유재산관리계획에 포함되지 않는 경우라면 차기 연도 중기공유재산관리계획에 포함하여 공유재산을 체계적으로 관리·처분하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 12

조형물 작품 기부 관련

질의회신

2023년



제3절

관리계획 및 심의회

질의요지



- ◆ 조형물을 지방자치단체에 기부하고자 하는데 기부시 지방자치단체마다 행정절차에 차이가 있습니다. 조형물을 기부할 때 「기부금품법」에 따른 기부심사위원회를 거치는지, 「공유재산법」에 따른 공유재산심의회 심의 대상인지 문의합니다.

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제2호, 제3호
- ◆ 「공유재산법」 제2조제2호에서 “물품”이란 지방자치단체가 소유하는 동산과 지방자치단체가 사용하기 위하여 보관하는 동산 중 가. 현금, 나. 유가증권, 다. 제4조에 따른 공유재산을 제외한 동산을 말한다고 규정하고 있고,
 - 같은 조 제3호에서 “기부채납”이란 지방자치단체 외의 자가 제4조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전하여 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 또한, 같은 법 제4조제1항제1호에서 부동산과 그 종물은 공유재산의 범위로 규정하고 있으며,

- ◆ 한편, 「민법」 제100조에 따르면 물건의 소유자가 그 물건의 상용에 공하기 위하여 자기소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 종물이며 종물은 주물의 처분에 따른다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 해당 조형물을 기부받아 지방자치단체 소유로 된 이후 해당 지방자치단체 부동산에 부착한 경우로서 그 부동산에 대한 종물의 요건을 충족하는 경우라면 조형물을 해당 부동산과 함께 공유재산으로 관리할 수 있을 것이나 기부받기 이전의 조형물은 같은 법 제4조제1항 각 호의 어느 하나에 해당한다고 할 수 없을 것이므로 「공유재산법」에 따른 기부채납 및 공유재산심의회 대상에 포함하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 13

공유재산관리계획 변경에 따른
공유재산심의회 심의 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 「공유재산법」 제16조 제1항 제6조에 따라 지방자치단체 조례에서 정하는 경우로 공유재산관리계획 제외되는 재산의 취득 계획을 심의회 의결 받았으나, 토지소유주의 단순변심으로 매각의사를 철회함에 따라 인근 위치로 계획이 변경되었을 경우 공유재산심의회 변경 심의 대상인지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항, 제16조제2항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제3항
- ◆ 「공유재산법」 제10조의2제1항에 따르면 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 공유재산관리계획을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다고 규정하면서,
- 같은 법 시행령 제7조제3항 각 호에서 공유재산관리계획에 포함하지 아니하는 재산의 취득·처분하는 경우를 규정하고 있습니다.

제3절

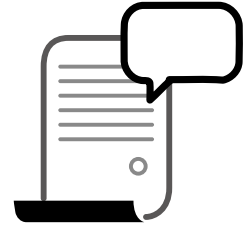
관리계획 및 심의회

- ◆ 한편, 같은 법 제16조제2항에서 제10조 및 제10조의2에 따라 중기공유재산관리계획 또는 공유재산관리계획을 수립하거나 변경하는 경우(제1호), 그 밖에 공유재산의 관리·처분 등에 대하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우(제6호)에는 공유재산심의회에서 심의하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산법령에서는 공유재산관리계획 수립 제외 대상에 해당하는 공유재산을 취득하는 경우에 대하여 「공유재산법」 제16조제2항제6호의 조례로 정하는 규정에 따라 공유재산심의회 심의를 받은 경우로써 해당 공유재산의 취득 계획이 변경되는 경우라면 변경된 취득 계획이 같은 법 제16조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 변경된 취득 계획에 대한 공유재산심의회 심의를 받아야 할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 01

매각을 전제로 하는 행정재산의 용도폐지 관련

질의회신



2025년

질의요지



회신내용



◆ (배경)

행정재산(제빵소, 음식점)을 무상사용 중인 주민협의회에서 해당 행정재산을 기존과 동일한 행정목적으로 사용하기 위해 매수하고자 함

◆ (질의)

1. 기존과 동일한 행정목적으로 계속 사용함에도 불구하고 매각을 전제로 용도폐지가 가능한지?
2. 용도폐지 이후 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률」에 따른 도시재생의 시행자에게 해당 재산을 수익의 방법으로 매각이 가능한지?

◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제1항, 제19조제1항, 제11조제1호

- ◆ (회신1) 「공유재산법」 제5조제1항에서 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다고 규정하고 있고,
 - 같은 법 제19조제1항에 따르면 행정재산은 매각의 대상이 되지 아니한다고 규정하고 있으며,
 - 또한, 같은 법 제11조제1호에서 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우에는 그 용도를 폐지할 수 있다고 규정하고 있습니다.

제4절

용도
폐지

- 한편, 법제처 법령해석례(13-0185, 2013.6.4.)에서 시행령 제8조제1호의 “사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우”에 해당하는지 여부는 용도폐지 당시 해당 공유재산이 행정목적으로 사용되고 있는지 여부를 기준으로 판단하여야 할 것이라고 회신하고 있습니다.
- 따라서, 본 질의와 관련하여 ‘매각을 전제’로 하여 용도폐지 가능 여부를 검토하는 것은 곤란할 것이며, 지방자치단체의 장은 해당 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우에 해당하는지 여부를 검토하여 용도폐지 여부를 결정하여야 할 것으로 사료됩니다.

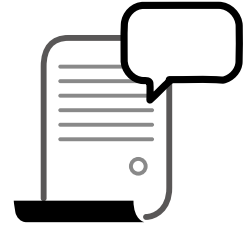
◆ (회신2) 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,

- 또한, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률」 제 30조제4항에서 도시재생사업의 시행자가 국유재산 또는 공유재산을 부득이하게 도시재생 목적으로 사용하려는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 「국유재산법」 또는 「공유재산법」에 따른 국유재산종합계획 또는 공유재산의 관리계획과 사용허가 및 계약의 방법에도 불구하고 도시재생사업의 시행자에게 이를 수의의 방법으로 사용허가 하거나 수의계약으로 처분 또는 대부할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체의 장은 본 사안이 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률」 제 30조제4항에 해당하는지 여부를 검토하여 수의매각 가능 여부를 결정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

도시계획시설이 폐지된 재산의 용도폐지 여부

질의회신



2024년

질의요지



회신내용



- ◆ 도시계획시설(공공공지)이 폐지된 재산이 실제로 광장으로 기능하고 있는 경우에 '사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우'에 대하여 용도 폐지 가능한지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조제1호
- ◆ 「공유재산법」 제11조제1호에서 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우에는 그 용도를 폐지할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 법제처 법령해석례(13-0185, 2013.6.4.)에서 「공유재산법 시행령」 제11조제1호의 “사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우”에 해당하는지 여부는 용도폐지 당시 해당 공유재산이 행정목적으로 사용되고 있는지 여부를 기준으로 판단하여야 한다고 해석하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 광장으로 사용 중인 행정재산을 용도폐지하려는 경우라면 광장으로서의 행정용도(보행자 통로, 주민 휴식공간 제공 등)를 제공하지 않게 된 경우에 한하여 용도폐지가 가능할 것입니다.

제4절

용
도
폐
지

행안부 질의회신사례 - 03

체육시설인 행정재산의 용도폐지 가능 여부

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 체육시설인 행정재산을 개인에게만 20여년간 사용수익허가를 내줬고, 기존에 군관리계획시설로 지정되어 있었던 행정재산을 앞으로 군관리계획시설이 해제되고, 대체시설이 있다고 한다면 해당 행정재산의 용도폐지가 가능한지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조, 제16조제2항제2호
- ◆ 「공유재산법」 제11조에서 1. 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우, 2. 행정재산인 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 일부를 원래 용도로 사용하지 아니하기로 한 경우, 3. 제43조의3에 따른 위탁개발을 위하여 필요한 경우, 4. 일반재산을 행정재산으로 용도 변경하려는 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 제16조제2항제2호에 따르면 공유재산심의회는 제11조에 따라 행정재산의 용도를 폐지하거나 변경하려는 경우를 심의하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 해당 체육시설이 같은 법 제11조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우라면 지방자치단체의 장은 해당 체육시설을 공유재산심의회 심의를 거쳐 용도폐지 할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

사용허가의 대부계약 전환 관련

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 현재, 공장에 둘러싸인 공유재산을 2024년까지 계약하여 사용허가 중으로 지방자치단체 부서에서 행정재산으로 가치가 없다고 판단하여 용도폐지하는 경우, 공유재산 허가기간이 24년까지인데 그 전에 변경허가를 득하여 허가기간을 만료하는 것이 가능한지 아니면 취소인지? 만료든 취소든 가능하다면, 허가기간을 만료하고 용도폐지를 진행하여 일반재산으로 변경 가능한지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제25조제2항, 제35조제1항제1호
- ◆ 「공유재산법」 제25조제2항에서 지방자치단체의 장은 사용허가한 행정재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요로 하게 된 경우에는 그 허가를 취소할 수 있다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 제35조제1항제1호에서 대부한 일반재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요하게 된 경우에는 그 대부계약을 해지하거나 해제할 수 있다고 규정하고 있습니다.

제4절

용도
폐지

- ◆ 한편, 「지방자치단체 공유재산 운영기준(’22.12)」 제13조에 따르면 사용허가 중인 행정재산이 용도폐지 되어 일반재산이 된 경우 기존의 사용허가는 잔여기간에 한해 대부계약으로 전환된 것으로 본다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요로 하게 된 경우에는 사용허가의 취소 또는 대부계약을 해지하거나 해제할 수 있을 것이나, 사용허가한 행정재산을 용도폐지하는 경우라면 계약의 내용은 신의성실의 원칙에 따라 이행하여야 할 것이므로 사용허가 잔여기간에 한해 대부계약으로 전환하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

용도폐지 및 공유재산심의회 관련

질의회신

2023년



질의요지



회신내용



- ◆ 사유지인 ○○극장을 매입하여 보존하려는 사업으로 공유재산관리계획을 수립하여 매입을 완료한 후 해당 행정재산의 철거 및 문화공간조성으로 변경 심의를 받아 의결된 사안입니다. 현 건물의 철거 및 문화공간조성으로 변경심의 의결을 받았는데 별도 용도폐지 절차가 필요한지요?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호, 제16조제2항제2호
- ◆ 「공유재산법」 제11조제1호에서 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 제16조제2항제2호에서 제11조에 따라 행정재산의 용도를 변경하거나 폐지하려는 경우에는 공유재산심의회에서 심의하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 극장의 보존 목적으로 행정재산으로 취득한 경우로서 해당 재산에 대한 공유재산관리계획을 보존에서 처분으로 변경 수립하여 심의 의결을 득한 경우라도 다른 법률에 특별히 규정하고 있는 경우 외에는 해당 재산의 처분(철거)을 위하여는 용도폐지 절차를 거쳐야 할 것으로 사료됩니다.

제4절

용도
폐지

행안부 질의회신사례 - 06

일반재산 위탁개발 시 용도폐지 여부

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 일반재산(행정재산) 위탁개발을 하려는 경우에 「공유재산법」 상 용도폐지를 해야 되는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호, 제11조제3호
- ◆ 「공유재산법」 제11조제1호, 제11조제3호에서 지방자치단체의 장은 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우 또는 제43조의3에 따른 위탁개발을 위하여 필요한 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 용도폐지는 행정재산에서 일반재산으로의 변경을 의미할 것이므로, 일반재산인 공유재산을 위탁개발하려는 경우에는 용도폐지 대상에 해당하지 아니할 것으로 판단되나, 행정재산인 공유재산을 위탁개발하려는 경우라면 「공유재산법」 제11조제3호에 따른 용도폐지 대상에 해당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 01

공유재산 매각대금 분납 및
영구시설물 축조 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발정비사업 대상지 내 유상매입 대상 공유지가 포함되어있어 매매계약을 체결하기로 하였는바, 「공유재산법」 제39조제1항제3호 및 조례에 따라 매각대금을 분할납부하게 하는 경우, 분납 중에 아파트 착공이 가능한지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제39조제1항제3호
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제1항제7호
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제41조에 따르면 일반재산 매각 시 소유권 이전은 매각대금이 완전히 납부된 후에 하여야 하나, 제39조제1항(제3호 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우)에 따라 매각대금을 분할납부하게 하는 경우에는 제1항에도 불구하고 매각대금이 완전히 납부되기 전에 소유권을 이전할 수 있고, 이 경우 저당권 설정 등 채권 확보를 위하여 필요한 조치를 하여야 한다고 규정하고 있습니다.

제5절

영구시설물

- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제9조제1항제7호에 따르면 대금을 나누어 내는 매각의 경우 그 매각 대금의 2분의 1 이상을 낸 경우로 한정하여 매각계약을 체결한 재산의 소유권을 이전하기 전에 그 사용을 승낙받아 영구시설물을 축조할 수 있다고 규정하고 있고,
 - 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 [별표2] 5. 나.에서 매각계약을 체결한 재산의 소유권을 이전하기 전에 사용승낙을 받아 축조하는 경우에 준수하여야 하는 사항으로 건축물이 2인 이상에게 분할되어 분양되는 아파트 등의 경우에는 매각대금 완납 후 착공 동의를 가능하다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 사안과 같이 공유재산의 매각계약을 체결한 경우로써 다수에게 분양되는 아파트 등의 영구시설물을 해당 공유재산에 축조하려는 경우라면 매각 대금을 완납한 이후에 영구시설물의 축조가 가능할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

국립대병원의 지방자치단체 공유지
영구시설물 축조 가능 여부 질의회신

2024년

질의요지



- ◆ 「공공보건의료에 관한 법률(이하, 공공보건의료법)」 제10조 및 동법 시행령 제6조에 따라 국립대학교 병원에서 지방자치단체 공유지에 영구시설물을 축조할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제13조
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
 - 같은 법 제13조에서 해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 「공공보건의료법」 제10조에 따르면 지방자치단체는 공공보건의료기관의 설립·운영을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 「공유재산법」에도 불구하고 공유재산을 공공보건의료기관에 무상으로 대부하거나 사용·수익하게 할 수 있고, 공유재산을 무상으로 대부하거나 사용·수익하게 하는 경우에는 「공유재산법」 제13조에도 불구하고 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있도록 규정하고 있습니다.

제5절

영구시설물

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「공공보건의료법」 제10조에 따른 영구시설물 축조 가능 규정은 공유재산에 관한 개별법률의 특례에 해당한다고 할 수 있을 것이므로 「공공보건의료법」 제10조에 따른 공공보건의료기관에 대해 공유재산을 무상 대부하는 경우라면 「공유재산법」 제13조에도 불구하고 공유재산에 영구시설물 축조를 허용할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 03

타 지방자치단체 주타차위를 설치하는 경우

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 도유지에 타 기초 지방자치단체에서 유료 주차타워를 설치하는 경우, 「공유재산법 시행령」 제9조제11호에 따라 영구시설물을 축조할 수 있는지? 또한 같은 법 제24조제1항제1호에 따라 사용료를 면제할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조, 제13조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제11호
- ◆ 「공유재산법」 제5조에 따르면 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분하면서,
 - 공공용재산은 해당 지방자치단체가 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산으로 규정하고 있고,
 - 「공유재산 업무편람(‘22.6.)」 8쪽에서 공공시설, 기반시설 등은 공공용재산으로 예시하고 있습니다.
- ◆ 또한, 같은 법 제13조에서 해당 지방자치단체의 장 외에 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없으나, 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 한다고 규정하면서,

제5절

영구시설물

- 같은 법 시행령 제9조제11호에서 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조제2항제1호에 따른 공용재산 또는 같은 항 제2호에 따른 공공용재산에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우에는 영구시설물을 축조할 수 있다고 규정하고 있으며,
- 같은 법 제24조제1항제1호에서 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 행정재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우에는 사용료를 면제할 수 있다고 규정하고 있습니다.

◆ 더불어, 법제처 법령해석례 안건번호 16-0501(2016.12.16.)에 따르면 국가와 지방자치단체는 자동차교통을 원활하게 하여 공중의 편의를 도모하기 위하여 주차장을 직접 설치하거나 설치비용을 보조하는 등 주차장을 확보해야 할 책무가 있다고 할 것이고, 이에 따라 지방자치단체의 장이 같은 법 및 해당 조례에 따라 공영주차장을 설치하여 운영하는 것은 업무의 목적 자체가 공공성 및 공익성이 있는 경우라고 보아야 할 것이므로 영리가 아니라 비영리를 주된 목적으로 하는 경우에 해당한다고 해석하였습니다.

◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 유료 또는 무료와 관계없이 기반시설에 해당하는 주차장은 공공용재산으로 볼 수 있을 것이므로 지방자치단체의 장은 관계법령, 재산의 용도, 장래 활용계획 등을 종합적으로 고려하여 영구시설물 축조 허용 및 사용료 감면을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

대부받은 재산 매입 조건으로 영구시설물 축조

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 「공유재산법 시행령」 제9조에서 “해당 대부기간이 끝났을 때” 그 대부받은 재산을 매입하는 조건으로 영구시설물을 축조할 수 있다고 규정하고 있는데, 이는 대부계약의 갱신까지 포함한 최종 대부계약의 종료시점인지, 아니면 최초 대부계약기간이 종료되는 시점인지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제1항, 제29조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제1항제5호, 제30조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제31조제1항 각 호 외의 부분에서 일반재산의 대부는 같은 항 각 호의 구분에 따른 기간을 초과할 수 없으나 같은 법 시행령 제30조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 20년까지 대부할 수 있고,
- 같은 법 제31조제2항에서 지방자치단체의 장은 제29조제1항 단서에 따라 수익계약의 방법으로 대부한 경우에는 대부기간이 끝나기 전에 대부계약을 갱신할 수 있다고 규정하고 있습니다.

제5절

영구시설물

- ◆ 한편, 「공유재산법」 제13조에서 해당 지방자치단체의 장 외에 자는 원칙적으로 공유재산에 영구시설물을 축조하지 못하도록 엄격히 제한하면서 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 허용하고 있고,
 - 같은 법 시행령 제9조제1항제5호와 제29조제1항제13호·제23호에 해당하여 일반재산을 수의계약으로 대부받은 자 또는 같은 항 제19호에 해당하는 경우로서 일반재산을 대부받은 자가 해당 대부기간이 끝났을 때 그 대부받은 재산을 매입하는 조건으로 축조하는 경우에는 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 위와 같이 공유재산에 영구시설물을 축조하는 것을 원칙적으로 금지하면서 예외적으로 허용하고 있는 「공유재산법」 제13조의 입법 취지를 고려할 때 같은 법 시행령 제9조제1항제5호는 대부기간이 끝났을 때 그 대부받은 재산을 매입하는 조건으로 일반재산에 영구시설물을 축조한 경우 최초 대부기간이 끝나면 그 일반재산의 소유권을 지방자치단체의 장 외에 자에게 이전할 것을 전제한 것이므로 대부받은 자는 최초 대부기간이 끝나면 그 일반재산을 매입해야 할 뿐 그 대부계약을 갱신할 수 없을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

공유재산에 전신주 설치 관련

질의회신

2023년



질의요지



◆ 공유재산에 전신주를 설치하는 것은 '9. 지방자치단체의 현재 또는 장래의 공유재산 사용 및 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 해당 공유재산의 공중·지상·지하에 공작물을 설치하는 경우로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 적합한 경우'에 해당하여 허가할 수 있는 것입니까?

◆ 공유재산에 전신주를 설치할 때 '3. 사용허가 또는 대부를 받은 자가 사용허가 기간 또는 대부기간 동안 사용하기 위하여 자진철거 및 철거비용의 예치 등을 조건으로 축조하는 경우. 이 경우 철거비용의 예치는 영구시설물의 착공 전에 하여야 한다.'의 조건을 붙인다고 가정할 때, '지방자치단체 공유재산 운영기준' 별표 2에 따라 '전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 요하는 시설물'은 자진철거 또는 철거비용 예치 등의 조건으로 축조하도록 허용할 수 없습니다. 그렇다면 전신주는 '전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 요하는 시설물'에 해당한다고 볼 수 있습니까?

회신내용



◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2

◆ 「공유재산법」 제2조의2에 따라 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관하여는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 이 법에서 정하는 바에 따라도록 규정하고 있고,

제5절

영구시설물

- ◆ 또한, 「전기사업법」 제92조에서 전기사업자는 국가·지방자치단체나 그 밖의 공공기관이 관리하는 공공용 토지에 전기사업용 전선로를 설치할 필요가 있는 경우에는 그 토지 관리자의 허가를 받아 토지를 사용할 수 있고, 이의 경우에 토지 관리자가 정당한 사유 없이 허가를 거절하거나 허가조건이 적절하지 아니한 경우에는 전기사업자의 신청을 받아 그 토지를 관할하는 주무부장관이 사용을 허가하거나 허가조건을 변경할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 전선로를 공유지에 설치하려는 경우라면 지방자치단체의 장은 관련법령, 사실관계, 현장여건, 재산활용계획 등을 종합적으로 고려하여 「전기사업법」 제92조에 따라 전선로의 설치를 검토하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.
- ◆ 참고로, 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 [별표2] 1. 나에서 시행령 제9조제1항제3호에 따라 영구시설물을 축조하게 하는 경우에는 가설건축물 등과 같이 사용·대부기간(5년) 이내 사용을 하고 철거가 가능한 시설물로 한정하여야 하고, 갱신 시에는 그 사용·대부 갱신기간 내 사용 후 철거를 이행하여야 명시하고 있는바, 본 질의와 관련하여 지방자치단체는 해당 전신주가 사용·대부기간 또는 갱신 기간 내 사용 후 철거가 가능한 시설물인지 여부를 검토하여 영구시설물 축조 허용 여부를 결정할 사항으로 사료되며,
 - 같은 운영기준 [별표2] 1. 다. 3)에서 ‘전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 요하는 시설물’은 자진철거 또는 철거비용 예치 등의 조건으로 축조하도록 허용하여서는 아니 되도록 명시한 사항은 주거·사업 등의 생활을 위한 영구시설물 설치를 제한하고자 하는 취지일 것이므로 전기 간선공급설비에 해당하는 전선주를 설치하면서 본 규정을 적용하는 것은 그 취지에 부합하지 않을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 06

창고형 임시시설물의 원상복구명령 해당여부

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 농지를 임대하여 농업을 하는 경우로서 농기계 등 보관 창고형 임시시설물을 설치하는 경우 해당 시설물이 「공유재산법」 제83조의 원상복구명령 등 조치가 필요한 시설물에 해당하는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제13조, 제83조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조
- ◆ 「공유재산법」 제13조에서 해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없다고 규정하면서,
 - 또한, 같은 법 시행령 제9조 각 호에서 예외적으로 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우를 규정하고 있습니다.
 - 이와 같이 공유재산법령에서 영구시설물 축조를 금지하고 있는 규정을 둔 것은 공유재산에 건물이나 기타 시설물이 축조되는 경우 지방자치단체의 소유권 행사와 장래 행정목적 사용 등에 장애가 발생할 것을 방지하기 위한 취지일 것입니다.

제5절

영구시설물

- 또한, 같은 법 제83조제1항에서 지방자치단체의 장은 정당한 사유 없이 공유재산을 점유하거나 공유재산에 시설물을 설치한 경우에는 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 명하거나 이에 필요한 조치를 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산법령 또는 다른 법률에서 예외적으로 영구시설물의 축조를 허용하고 있는 경우가 아니라면 지방자치단체 외의 자는 공유재산에 어떠한 시설물도 설치할 수 없을 것이므로 공유지를 경작용으로 사용하면서 무단으로 영구시설물을 축조한 경우라면 「공유재산법」 제83조에 따른 원상복구명령 대상에 해당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 07

전기차 충전시설 설치 관련

질의회신

2024년



질의요지



- ◆ 사용허가 받아 사용 중인 버스공영차고지 내에 사용허가 받은 자인 운송업체에서 전기자동차 충전시설을 설치하려는 경우, 「공유재산법」 제9조제1항 제3호를 근거로 지방의회 동의 없이 영구시설물 축조가 가능한지? 아니면, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률(이하, 「친환경자동차법」)」에 따라 지방의회 동의 절차가 필요한지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제9조제1항제3호, 제13조
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
 - 「공유재산법」 제13조에 따라 지방자치단체장 외의 자는 원칙적으로 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 없으나, 같은 법 시행령 제9조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외적으로 영구시설물을 축조할 수 있도록 허용하고 있습니다.
 - 이와 관련, 같은 법 시행령 제9조제1항제3호에서는 사용허가 대부 받은 자가 사용허가 기간 또는 대부기간 동안 사용하기 위하여 자진철거 및 철거비용의 예치 등을 조건으로 축조하는 경우를 포함하고 있으나, 동 규정

제5절

영구시설물

은 「공유재산 운영기준」〈별표2〉에 따라 가설건축물 등과 같이 사용·대부 기간(5년) 이내 사용을 하고 철거가 가능한 시설물로 한정하도록 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 「친환경자동차법」 제11조의3에서 지방자치단체는 환경친화적 자동차의 충전시설 보급·확대 사업을 위하여 필요하다고 인정하면 공유재산을 수익계약으로 사용허가·대부할 수 있고, 지방의회 동의를 받아 자진철거 또는 철거비용의 공탁을 조건으로 영구시설물을 축조할 수 있으며, 임대기간은 10년으로 하되 10년의 기간에서 연장할 수 있고, 조례로 정하는 바에 따라 임대료의 100분의 80 범위에서 경감을 할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의에 있어 해당 지방자치단체장은 어느 법령에 따라 사용허가하였는지를 기준으로 판단하여야 할 것인바, 「친환경자동차법」에서 정하는 바에 따라 사용허가 한 경우라면 지방의회 동의를 받아 영구시설물 축조를 허용해야 할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 01

임대주택 운영 목적의 건물 취득

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (배경) 사유재산인 원룸 등을 경매를 통해 행정재산으로 취득하여 리모델링 후 한부모가정 등 취약계층에게 주택을 유상 임대하는 사업 계획중
- ◆ (질의1) 기초 지방자치단체가 임대주택 운영을 목적으로 건물을 행정재산으로 취득할 수 있는지?
- ◆ (질의2) 「공유재산법」 제8조에서 법원의 판결에 따라 취득하는 경우에는 사권설정 재산의 취득 제한 규정을 적용하지 아니한다고 규정하고 있는데, 법원의 판결에 따라 취득하는 경우에 법원의 경매를 통한 방법으로 행정재산으로 사용할 건물을 취득하는 것도 포함되는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호, 제8조
- ◆ (답변1) 「공유재산법」 제5조제2항제1호에서 해당 지방자치단체가 사업용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산은 행정재산 중 공용재산으로 구분하고 있습니다.

제6절

취
득

- 한편, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에서 공공임대주택을 정의하고 있고, 같은 조 제1의3호에서 “공공매입임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택 사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말한다고 규정하면서, 같은 법 제4조제1항제1호에서 국토교통부장관이 지정하는 공공주택사업자로 지방자치단체를 포함하고 있습니다.
 - 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체가 취약계층 대상으로 주택을 임대하고자 하는 사항이 「공공주택 특별법」 제4조에 따라 사업시행자로서 공공임대주택 등을 취득하려는 경우에 해당한다면 행정재산 중 지방자치단체 사업용으로써 공용재산의 취득에 해당될 것으로 사료됩니다.
- ◆ (답변2) 「공유재산법」 제8조에서 사권이 설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못하나, 법원의 판결에 따라 취득하는 경우에는 이 조를 적용하지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 한편, 판결이라 함은 법원이 변론을 거쳐 소송 사건에 대하여 판단하고 결정하는 재판을 말하는 것으로, 「민사소송법」 제205조 및 제206조에 따르면 판결은 선고로 효력이 생기며 판결은 재판장이 판결원본에 따라 주문을 읽어 선고한다고 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 본 질의와 관련하여 법원의 경매는 경매청구권리자의 신청에 의하여 법원이 동산이나 부동산을 공매방법으로 매도하는 것으로써 재판장의 선고로 효력이 발생하는 경우에 해당한다고 할 수 없을 것으로 판단되므로 「공유재산법」 제8조에 따른 ‘법원의 판결에 따라 취득하는 경우’에 법원의 경매를 통한 취득을 포함하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

지상권이 설정된 토지의 취득

질의회신

2024년



질의요지



회신내용



◆ 지상권이 설정된 토지의 공유재산 취득 가능 여부

◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제8조

◆ 「공유재산」 제8조에서 사권이 설정된 재산은 법원의 판결에 따라 취득하는 경우를 제외하고는 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못하도록 규정하고 있고,

- 이는 강행규정으로, 사권으로 인하여 해당 재산의 사용·처분이 제한될 수 있는 가능성과 사권으로 인한 분쟁의 여지를 미연에 차단함으로써 공유재산의 적절한 보호와 효율적인 관리·처분을 위한 입법 취지라 할 것입니다.

◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 지상권 등 사권이 설정되어 있는 상태에서 해당 토지를 공유재산으로 취득하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

제6절

취
득

행안부 질의회신사례 - 03

공공용 비축용지 취득 관련

질의회신



2024년

질의요지



회신내용



◆ 「공유재산법」 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」을 근거로 장래 행정수요, 집단화 등을 위한 재산(비축용지)취득이 가능한지 여부

◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제3조의2제3호

◆ 「공유재산법」 제3조의2제3호에서 지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에 지켜야할 원칙으로 공공가치와 활용가치를 고려하도록 규정하고 있고,

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제3조제2호에서 지방자치단체의 장은 공유재산의 효율적인 관리·처분 업무에 있어 주민복지 수요 증가 등 장래 행정수요에 계획적으로 대비하도록 규정하면서 제4조제1호에서는 공유재산을 취득하고자 하는 경우 공용 또는 공공용지 및 도시개발 예정지 등 행정목적 실현을 위하여 현재 또는 장래에 필요한 경우를 고려하여야 한다고 규정하고 있습니다.

◆ 또한, 「공유재산법」 제5조 및 같은법 시행령 제3조에 따른 행정재산의 정의에서 '사용하기로 결정한 재산'이란 앞으로 5년 내에 사용하기로 결정한 재산이라고 규정하고 있습니다.

◆ 따라서, 위와같은 입법 취지에 따라 행정목적 및 용도로 사용하기 위해 필요한 재산을 장래 행정수요에 맞춰 계획적으로 대비할 수 있도록 비축목적의 행정재산을 취득할 수 있을 것이나 중기공유재산관리계획 등에 따른 5년 이내의 활용목적이 필요할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

공익사업 추진과정에서 취득한 잔여지의 행정재산 여부

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 도로개설 관련하여, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제74조에 따라 매수한 잔여지 중 현재 및 장래 행정목적이 부재하는 경우, 해당 토지의 행정재산 해당 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제2호
「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제4조제1호
- ◆ 「공유재산법」 제5조제2항제2호에서 해당 지방자치단체가 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산은 행정재산 중 공공용재산으로 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제4조제1호에서 공유재산을 취득하고자 하는 경우 고려하여야 할 사항으로 공용 또는 공공용지 및 도시개발 예정지 등 행정목적 실현을 위하여 현재 또는 장래에 필요한 경우를 규정하고 있습니다.

제6절

취
득

- ◆ 한편, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하, 「토지보상법」)」 제74조에 따르면 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 해당 토지소유자는 사업시행자에게 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며 이 경우 토지의 취득에 관하여는 제73조제3항(사업인정고시가 된 후 제1항 단서에 따라 사업시행자가 잔여지를 매수하는 경우 그 잔여지에 대하여는 제20조에 따른 사업인정 및 제22조에 따른 사업인정고시가 된 것으로 본다)을 준용한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「토지보상법」 제74조에 따른 잔여지의 매수는 지방자치단체가 도로개설이라는 사업인정고시된 1건의 사업을 위하여 도로에 포함되는 토지와 함께 지방자치단체 행정목적의 실현하기 위하여 취득한 재산인 점을 고려할 때 행정재산에 해당하는 공공용재산으로의 취득에 해당될 것이나, 사업 완료 후 해당 잔여지가 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 되는 경우라면 관련법률, 장래 활용계획, 현장여건 등을 종합적으로 고려하여 용도폐지를 검토할 수 있을것으로 판단됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

설정된 지상권의 해제없이 기부채납 가능 여부

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (배경) 개발제한구역 훼손지 정비사업의 일환으로 개인이 경관녹지를 조성하여 시에 기부하는 사항으로, 해당 부지에 △△의 지상권이 기 설정되어 있는 상황
- ◆ (질의) 「공유재산법」 제8조와 제19조제1항제3호의 사권설정 예외조항의 적용이 상충하는데, 현재 설정된 지상권의 해제 없이 기부채납 가능 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제8조, 제19조제1항제3호
- ◆ 「공유재산법」 제8조에서 사권이 설정된 재산은 법원의 판결에 따라 취득하는 경우를 제외하고는 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못하도록 규정하고 있고,
 - 이는 강행규정으로, 사권으로 인하여 해당 재산의 사용·처분이 제한될 수 있는 가능성과 사권으로 인한 분쟁의 여지를 미연에 차단함으로써 공유재산의 적절한 보호와 효율적인 관리·처분을 위한 입법 취지라 할 것입니다.

제6절

취
득

- ◆ 한편, 같은 법 제19조제1항제3호에 따르면 행정재산은 사권을 설정하지 못하나, 예외적으로 「토지보상법」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 해당 행정재산의 목적과 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 공작물의 설치 위한 지상권 또는 구분지상권을 설정할 수 있다고 규정하고 있는 바,
 - 이는 행정재산에 사권 설정이 금지되어 있어 공유지의 지하와 공중에 지하철, 송전선 등 공공시설물을 설치할 경우 일정기간마다 사용계약을 체결하고 사용료를 받는 등 관리에 불편을 초래함에 따라, 공익사업을 위한 지하 및 공중 시설물에 대하여는 지상권 및 구분지상권 설정을 허용함으로써 장기간 사용할 수 있도록 근거를 마련한 입법취지일 것입니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 상기 입법 취지를 고려할 때 「공유재산법」 제19조제1항제3호는 공유재산으로 취득한 이후 행정재산을 사용허가하는 경우에 적용하는 규정으로 보아야 할 것이며, 공유재산을 취득하는 경우라면 「공유재산법」 제8조에 따라 사권이 소멸된 후가 아니면 공유재산으로 취득하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

감사원 감사사례 - 06

사업비 부족 해소를 위한 불필요한 토지 매입

감사사례



2025년

관련법령



◆ 구 「공유재산법」 제10조(2021.4.20. 법률 제18086호로 개정되기 전의 것) 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따르면 공유재산의 취득과 처분에 관한 공유재산관리계획을 사업목적 및 용도, 사업기간, 소요예산, 사업규모 등을 명확히하여 수립한 후 예산을 의결하기 전에 지방의회의 의결을 받도록 되어있다.

◆ 「지방재정법」 제37조 제1항에 따르면 재정투자사업에 관한 예산안을 편성할 때에는 미리 그 필요성과 타당성을 심사(이하 '투자심사'라 한다)받아야 하고, 구 「지방재정투자사업 심사규칙」 제3조(2024. 3. 11. 행정안전부령 제464호로 삭제)에 따르면 청사와 문화시설 신축사업 등의 경우 전액 자체 재원으로 부담하여 시행하는 사업의 경우에도 상급기관의 투자심사를 받도록 되어 있다. 그리고 행정안전부의 「지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼」 II. 1. 심사대상과 3. 투자심사 의뢰 및 시기에 따르면 투자심사는 사업계획수립을 통해 사업목적, 규모, 소요예산 등을 구체화한 후 의뢰해야 하고, 총사업비는 보상비, 용역비, 공사비, 설비비 등 투자사업과 관련한 모든 경비를 포함하도록 되어 있다.

지적사항



◆ 그런데 ○○시(△△과)는 학교용지를 복합문화시설용지로 변경한 후 ○○시가 매입하라는 시장 K의 지시를 이행하기 위하여 복합문화시설용지 등으로의 용도변경 필요성, 부지매입 필요성, 향후 사업계획 등을 검토하지 않은

제6절

취
득

채 학교용지 중 6,900㎡를 복합문화시설용지 등 공공시설로 변경할 필요가 있다는 개발계획 변경 협의 의견을 □□과에 회신하고, 복합문화시설용지매입을 추진하였다.

◆ 이후 ○○시(△△과)는 같은 해 두 차례 복합문화시설 용지를 매입한 이후 활용할 계획이 있는지 전 부서에 조회하였으나 활용하겠다는 부서가 나타나지 않았고, 같은 해 “○○지구 복합문화시설용지 활용계획” 문서를 상신하였으나 구체적 사업계획이 없는데도 복합문화시설용지(6,900㎡)를 신속하게 매입하라는 K시장의 지시에 따라 해당 부지를 매입하기로 결정한 후, 시정전략회의(간부회의)에서 ○○지구 내 복합문화시설용지 매입 후 활용방안을 논의한 결과를 바탕으로 활용계획 마련 사업계획 수립 및 총사업비 산정 없이 부지 매입만을 사업 내용으로 하는 공유재산관리계획을 수립하고, 청사·문화시설 신축 시 거쳐야 하는 상급기관의 투자심사가 아닌 자체 투자심사를 거쳐 ○○지구조합으로부터 19,975,500,000원에 복합문화시설용지를 매입하였다.

◆ 그 결과, ○○시는 구체적 사업계획도 없이 공유재산법령과 지방재정법령을 위반하여 복합문화시설용지(6,900㎡)를 매입하고 감사종료일 현재까지 구체적인 활용계획을 마련하지 않은 채 공용 및 공공용 등 행정용으로 사용하기 위한 행정재산이 아닌 일반재산으로 관리하며 장기간 방치하고 있었다.

조치사항



- ◆ ○○지구도시개발사업조합으로부터 매입한 복합문화시설용지(6,900㎡)에 대한 활용방안 등을 마련하고(통보)
- ◆ 특정 도시개발사업조합 등의 사업비 부족을 해소하기 위해 개발계획을 변경하거나 불필요한 토지를 매입하지 않도록 하며, 관련자에게는 주의를 촉구하시기 바랍니다.(주의)

감사원 감사사례 - 07

사업부지 일부 선취득 후 잔여 건물 취득 실패로 사업 지연

감사사례



2025년

관련법령



- ◆ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호 나목 및 같은 법 시행령 제2조 제1항 제2호에 따르면 “광장”은 기반시설로서 지방자치단체장이 기반시설을 설치하려면 같은 법 제43조 제1항에 따라 위치·규모 등을 미리 도시관리계획(도시계획시설)으로 결정하여야 하고, 같은 법 제95조, 제96조에 따르면 도시계획시설사업에 필요한 토지, 건물 등을 「토지보상법」을 준용하여 수용하거나 사용할수 있으며, 실시계획을 고시한 경우에는 「토지보상법」에 따른 사업인정 및 고시를 한 것으로 본다
- ◆ 「토지보상법」 제4조 제3호에 따르면 지방자치단체가 설치하는 “광장” 시설에 관한 사업은 공익사업으로서 위 법에 따라 토지 등을 취득하거나 사용할 수 있고, 같은 법 제14조부터 제16조, 제26조에 따르면 공익사업시행자는 사업 인정고시 전이나 후에 토지조서 및 물건조서의 작성, 보상계획의 공고·통지 및 열람, 보상액의 산정 후 토지 등 소유자 등과 협의 절차를 거쳐야 하고, 보상액의 산정은 같은 법 제68조 및 같은 법 시행규칙 제16조 제6항에 따라 선정된 감정평가법인이 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 하며, 토지 등 소유자 등과 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없을 때는 같은 법 제28조 제1항에 따라 토지수용위원회에 재결을 신청하여 수용할 수 있도록 되어 있다.

제6절

취득

지적사항



- ◆ ○○구는 사업부지에 포함된 사유지 등을 도시계획시설 결정 후 「토지보상법」에 따라 감정평가액으로 협의취득 하거나 수용하는 것으로 추진하는 대신 「공유재산법(이하 “공유재산법”이라 한다)」에 따라 협의 매수하는 것으로 추진하였다.
- ◆ 그리고 ○○구는 2018년 7월까지 사업부지에 포함된 사유지 등의 소유자 등과 매수 협의를 진행한 결과, ㉠동(토지, 건물) 소유자가 30억 원을 요구하는 등 감정평가액(960백만 원)과의 격차가 너무 크다고 판단하고, ○○구 수요간부회의에서 ㉠동(토지, 건물)에 대한 매수 협의도 계속 진행하는 한편 사업부지가 ㉠동6주택재개발정비예정구역에서 해제되는 시점에 맞추어 도시계획시설 결정을 할 수 있도록 사전 준비를 하는등 도시계획시설사업으로의 추진을 검토하기로 결정한 이후에도 「공유재산법」에 따른 협의매수만 계속 추진하고 도시계획시설사업으로의 추진은 검토하지 않았다.
- ◆ 게다가 ○○구는 사업부지에 포함된 사유지 등의 소유자 등과 매수 협의를 진행한 결과, “㉠ 역사문화공간 조성사업 부지 매수 협의 결과”와 같이 ㉠동 토지 등의 소유자가 감정평가액(1,004백만 원)의 약 2배(1,895백만 원)에 매도하는 것에 동의하자 잔여 건물의 소유자는 매도 의사가 없거나 매도 의사가 있다 하더라도 요구금액이 감정평가액의 755%에서 1,613%에 달하는 등 협의매수가 불가능하여 도시계획시설 결정 후 「토지보상법」에 따른 협의취득 또는 수용 절차를 거쳐 사업을 추진할 수밖에 없으므로 ㉠동 토지 등을 우선 취득하더라도 잔여 건물을 취득할 때까지는 착공 등 사업을 추진할 수 없는데도, ㉠동 토지 등을 소유자 요구금액으로 매수하는 안을 1안으로 하여 ○○구 정책회의(이하“정책회의”라 한다)에 안건을 상정하였다.
- ◆ 그리고 위 정책회의에서 도시계획시설사업으로 추진하거나 행위제한구역으로 지정해 가격 협상력을 높이자는 일부 위원의 반대에도 불구하고 매도 의사가 있는 ㉠동 토지 등을 우선 매수하여 잔여 건물 소유자 등의 자발적 이주를 유도할 필요가 있고, ㉠동 일대 지가가 계속 상승하고 있어 2~3년 뒤 도시계획시설 결정 후 수용하더라도 취득가격에 큰 차이가 없을 것이라

는 사유로 1안으로 의결하였고, ○○구는 같은 해 ㉠동 토지 등을 1,879백만 원에 취득하였다.

- ◆ 이후 ○○구는 당초 예상과 달리 잔여 건물의 소유자 등이 자발적으로 이주하기는커녕 감정평가액과 소유자 요구금액 간 격차가 지나치게 커서 사실상 협의매수가 불가능하다고 판단하고 도시계획시설 결정 후 잔여 건물을 「토지보상법」에 따라 취득하는 것으로 결정하였다.

- ◆ 그리고 ○○구는 ㉠동 일대(819.6㎡)에 경관광장을 설치하는 것으로 도시계획시설 결정(안)을 수립하여 □□시 유관부서에 사전 협의를 요청한 결과, □□시에서 재검토가 필요하다는 취지로 회신을 하자 경관광장에서 공공공지(699.1㎡)로 변경하여 도시계획시설 결정, 같은 해 실시계획 고시, 이후 실시계획 변경고시를 하고 「토지보상법」에 따라 잔여건물의 협의취득 및 수용을 추진하였으나 보상가격에 대한 이견으로 잔여 건물의 소유자와 협의를 성립되지 않았고, 「토지보상법」에 따른 수용 또한 업무 미숙 등으로 이루어지지 않았다.

- ◆ 그 결과 ○○구는 ㉠동 토지 등을 감정평가액 평가금액 1,004백만 원 적용)보다 891백만 원만큼 더 비싸게 취득하게 되었고, 건물 철거까지 완료하였으나 현재까지 잔여 건물을 취득하지 못해 사업추진이 5년 이상 지연되고 있다.

조치사항



- ◆ ○○구청장은 「토지보상법」에 따라 감정평가액으로 협의취득하거나 수용할 수 있는 도시계획시설사업 부지를 도시계획시설 결정 전에 일부 부지만 취득하는 등으로 사업 추진이 지연되는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

제6절

취
득

행안부 질의회신사례 - 01

수의계약 내용 공개 의무 관련

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 「공유재산법」 제29조에 따른 '수의계약'의 경우 해당 지방자치단체가 「지방계약법」 제9조제4항에 따라 그 내용을 공개해야 할 의무가 있는지?

회신내용



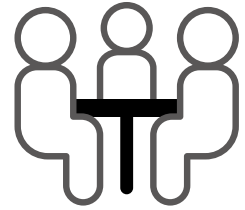
- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제97조1항
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
 - 같은 법 제97조제1항에서 공유재산 및 물품의 계약을 위한 입찰공고·계약서 작성 등 계약절차, 금전채권과 채무의 소멸시효, 부정당업자의 입찰참가 자격 제한 등에 대하여 이 법에서 정한 사항 외에는 「지방재정법」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(이하, 지방계약법)」을 준용하도록 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 법령을 해석함에 있어 예외규정을 적용하는 때에는 해당 규정의 해석을 문언에 충실하고 엄격하게 해석하여야 할 것이므로,
 - 「공유재산법」 제97조제1항에 따른 「지방계약법」의 준용 규정은 공유재산법령에서 정한 사항 외의 계약서 작성 등 계약절차와 부정당업자의 입찰참가 자격 제한 등에 대해 적용하여야 할 것입니다.
- ◆ 또한, 「공유재산법」 제29조에서 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 하나 대통령령으로 정하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 「공유재산법」 제97조제1항 준용 규정의 적용 범위는 한정적으로 적용해야 하는 점과 같은 법 제29조에서 공유재산의 관리·처분에 관한 계약 방법을 「지방계약법」에도 불구하고 별도로 규정하고 있는 점 등을 고려할 때,
 - 「지방계약법」 제9조제4항에서 제1항 단서에 따라 수의계약을 체결한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 수의계약 내용을 공개하도록 규정하고 있는 사항은 「지방계약법」에 따라 수의계약을 체결한 경우에 한해 적용하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

감사원 감사사례 - 02

무허가 업체의 이행보증보험증권 수령에 따른 손해

감사사례



2025년

관련법령



- ◆ 「공유재산법」 제32조 및 같은 법 시행령 제32조에 따르면 지방자치단체는 일반재산의 대부계약을 체결하였을 때 매년 대부료를 징수하고, 대부료 전액을 일시에 납부하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우에는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있으며 이 경우 100분의 50에 해당하는 금액 이하의 보증금을 예치하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험에 가입하게 하고 보험증권을 대부 전에 미리 내도록 하여야 하며, 「보험업법」 제2조 제6호와 같은 법 제4조 제1항 제2호 라목에 따르면 손해보험업의 보험종목인 보증보험을 경영하려는 자는 금융위원회의 허가를 받게 되어 있다.

지적사항



- ◆ ○○시는 주식회사 '가나'(이하 '가나')와 약 5년간 ○○종합시장 대규모 점포 대부계약(대부면적: 28,584㎡, 계약금액: 3,303,310,000원)을 체결하였고, '가나'가 3차 연도 대부료 분할 납부를 신청함에 따라 '가나'로부터 주식회사 ▲▲금융이 발행한 보증서를 수령하는 등 대부료 부과·징수 업무를 수행하였다.
- ◆ ○○시 업무담당자 A는 '가나'이사 G로부터 '가나'가 ★★보험에서 요구하는 담보조건을 충족하지 못하여 보험증권 발급에 어려움을 겪고 있다는 사실을 전해 들어 '가나'의 재정 상황이 좋지 않음을 알고 있었다. 그런데 A는 ▲▲금융이 보험증권을 발급할 수 있는 신뢰 가능한 보증업체인지 확인하

기 위해 ▲▲금융이 다른 공공기관을 보증처로 발급한 보험증권 사본 제출을 요구하여 '가나'로부터 ▲▲금융이 ◆◆도 및 □□시를 보증처로 하여 발행하였다는 보험증권 사본만 제출받은 채, ◆◆도 및 □□시가 실제 해당 보험증권을 수령하였는지는 확인하지 않았다. 더욱이, 보증금액이 고액(2,019,769,015원)이고 ▲▲금융이 보험증권을 발급할 수 있는 보증업체인지 여부를 파악하기 위해 「보험업법」 등 관계 법령 검토 및 법률자문을 하거나 금융위원회 등 유관기관에 확인하지 않고, 위 보험증권 사본을 확인하였다는 사실을 근거로 ○○시를 피보험자로 하는 금융 보험증권을 ▲▲금융으로부터 제출받았다. 이에 감사원 감사기간 중 금융위원회에 ▲▲금융이 보험증권을 발급할 수 있는 허가받은 보증업체인지 문의하고 ◆◆도 및 □□시에 ▲▲금융이 발행한 보험증권을 제출받은 사실이 있는지 확인한 결과, ▲▲금융은 보증보험업 허가를 받지 않아 보험증권을 발급할 수 없는 무허가 업체이며, ◆◆도 및 □□시는 ▲▲금융이 발급한 보험증권을 제출받은 사실이 없음을 확인하였다.

- ◆ 업무담당자 B는 A에게 ▲▲금융이 다른 공공기관에 보험증권을 발급한 사례가 있는지 알아보라고 한 후 A가 '가나'로부터 보험증권 사본을 제출받은 것만 확인하고 위 2개 기관에 해당 보험증권을 수령하였는지 확인하거나 확인하도록 지시하지 않았다. 더욱이 「보험업법」 등 관계 법령 검토 및 법률자문을 하거나 금융위원회 등 유관기관에 직접 확인하지 않았고, 이를 확인하도록 지시하지도 않은 채 ▲▲금융이 제출한 보험증권 사본만 확인한 채 ▲▲금융이 보험증권을 발급할 수 있는 업체라고 판단하였다.

- ◆ 또 다른 업무담당자 C는 A로부터 '가나'의 재정 상황이 좋지 않아 ●●보험에서는 보험증권을 발급받을 수 없어 보험증권 제출이 지연되고 있고, 같은 해 A로부터 ★★보험이 아닌 ▲▲금융에서 보험증권을 발급받아 제출할 수 있다는 것을 보고받고 B와 A에게 ▲▲금융이 들어보지 못한 회사이기 때문에 공공기관에 발급한 사례가 있는지 확인해 보라고 지시하는 등 ▲▲금융이 보험증권 발급이 가능한 업체인지 확인이 필요하다는 것을 알고 있

었다. 그러나 C는 B와 A에게 ▲▲금융이 「보험업법」 등 관계 법령 검토 및 법률자문을 하도록 하거나 금융위원회 등 유관기관에 확인하도록 지시하지 않고 ▲▲금융이 경기도 및 평택시를 보증처로 하여 발급한 보험증권 사본만 확인한 채 ▲▲금융이 보험증권을 발급할 수 있는 업체라고 판단하고 ‘가나’가 제출한 ▲▲금융 보험증권을 수령하였다.

- ◆ 그 결과 ○○시는 ‘가나’가 대부로 납부이행 독촉(총 13회)에도 불구하고 3차 연도 대부로 4,039,538,030원 중 3,424,266,600원(3회차~6회차)을 정당한 사유 없이 납부하지 않자 ‘가나’와의 대부계약을 해지하고 ▲▲금융에 보증채무금 청구 소송을 제기하여 같은 해 승소하였는데도 ▲▲금융이 ○○시에 보증금을 지급할 능력이 없다는 등의 이유로 보증채무를 이행하지 않고 있어 사실상 ○○시가 ○○종합시장 대부로 분할 납부 보증금 1,742,180,730원을 환수할 수 없는 손해가 발생하였다.

조치사항

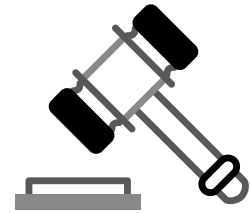


- ◆ ○○시장은 「보험업법」 제4조에 따라 허가받은 업체가 아닌 무허가 업체가 발행한 이행보증보험증권을 제출받아 ○○시에 손해를 발생시킨 A, B, C를 「지방공무원법」 제72조에 따라 징계처분(경징계 이상)하시기 바랍니다. (징계)

대법원 판례 - 03

공법상 부당이득금 반환 청구

판례



대법원 2009. 10. 29. 선고 2007두26285 판결

판시사항



- ◆ [1] 조례가 법률 등 상위법령에 위배된다고 하여 그 조례에 근거한 행정처분의 하자가 당연무효 사유에 해당하는지 여부(원칙적 소극)
- ◆ [2] 변상금연체료 부과처분의 근거인 '○○시 공유재산 관리 조례'의 관련 규정이 지방재정법 등 상위법령의 위임이 없어 효력이 없는지 여부가 명백하다고 할 수 없으므로, 위 부과처분이 당연무효에 해당한다고 판단한 원심판결을 파기한 사례

판결요지



- ◆ [1] 하자 있는 행정처분이 당연무효로 되려면 그 하자가 법규의 중요한 부분을 위반한 중대한 것이어야 할 뿐 아니라 객관적으로 명백한 것이어야 하므로, 행정청이 위법하여 무효인 조례를 적용하여 한 행정처분이 당연무효로 되려면 그 규정이 행정처분의 중요한 부분에 관한 것이어서 결과적으로 그에 따른 행정처분의 중요한 부분에 하자가 있는 것으로 귀착되고, 또한 그 규정의 위법성이 객관적으로 명백하여 그에 따른 행정처분의 하자가 객관적으로 명백한 것으로 귀착되어야 하는바, 일반적으로 조례가 법률 등 상위법령에 위배된다는 사정은 그 조례의 규정을 위법하여 무효라고 선언한 대법원의 판결이 선고되지 아니한 상태에서는 그 조례 규정의 위법 여부가 해석상 다툼의 여지가 없을 정도로 명백하였다고 인정되지 아니하는 이상 객관적으로

제7절

기
타

명백한 것이라 할 수 없으므로, 이러한 조례에 근거한 행정처분의 하자는 취소사유에 해당할 뿐 무효사유가 된다고 볼 수는 없다.

- ◆ [2] 변상금연체료 부과처분의 근거인 ‘○○시 공유재산 관리 조례’의 관련 규정이 지방재정법 등 상위법령의 위임이 없어 효력이 없는 지 여부가 해석상 다툼의 여지가 없을 정도로 객관적으로 명백하다고 할 수 없으므로, 위 부과처분이 당연무효에 해당한다고 판단한 원심판결을 파기한 사례

행안부 질의회신사례 - 04

공유재산 임대 이행보증보험 발급 관련

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 매점 및 자동판매기 공유재산 사용 수익 허가(임대기간 : 3년, 사용료 : 1년 치 선납) 3년 임대기간 중 1년치의 사용료만 선납이 되었는데 이때, 이행보증보험 증권은 나머지 2년치 금액으로 받아야 할지 아니면 1년치 선납한 내역을 선납으로 보고 이행보증보험증권발행을 하지 않아도 되는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조제3항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제10항
- ◆ 「공유재산법」 제22조제3항에 따르면 제2항 단서에 따라 분할납부하게 하는 경우 대통령령으로 정하는 금액 이하의 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험에 가입하게 하여야 한다고 규정하면서,
- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제14조제10항에서 법 제22조제3항에 따라 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 하는 경우 그 금액은 연간 사용료의 100분의 50에 해당하는 금액 이하로 한다고 규정하고 있으며,

제7절

기
타

- ◆ 한편, 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 제9조에서 공유재산을 사용하거나 대부 시 그 사용료와 대부료는 선납이 원칙이므로 사용허가 또는 대부계약을 체결하는 때에는 계약보증금을 징수하지 아니하나, 사용료 또는 대부료 납부기한이 1개월 이상인 경우 등 특별한 사유가 있는 경우 계약보증금을 징수할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 사안이 분할납부하는 경우에 해당하지 않는 경우로서 연간 사용료를 선납하는 경우라면 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 제9조에 따라 계약보증금을 징수하지 않는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

행정재산 관리위탁 시 보험료나 공제금 부과 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (질의1) 민간위탁(행정재산의 관리위탁)의 경우에도 지방자치단체가 부담한 보험료나 공제금에 해당하는 금액을 수탁자에게 부과할 수 있는지?
- ◆ (질의2) 만약 부과해야 한다면 자부담으로 해야하는지 위탁사업비에 포함하여도 되는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제4조
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제4조에서 지방자치단체의 장은 건물, 선박 및 대장가 격 1억원 이상인 중요 공작물·기계 및 기구에 대해서는 손해보험이나 공제에 가입하도록 하면서, 손해보험 또는 공제에 가입한 재산을 사용허가 또는 대부를 하는 경우에는 유상·무상 여부에 관계없이 지방자치단체가 부담한 보험료나 공제금에 해당하는 금액을 그 사용허가 또는 대부를 받은 자에게 부과할 수 있도록 규정하고 있습니다.
 - 이는 공유재산의 안정적 관리와 재해·사고 등에 따른 재정손실의 방지를 목적으로 해당 재산을 직접 사용하는 경우와 제3자에게 사용·수익허가 및 대부를 하는 경우에 상관없이 손해보험 및 공제가입 기간의 공백이 없도록 지방자치단체가 의무적으로 손해보험이나 공제에 직접 가입하도록 한 입법취지라 할 것입니다.

제7절

기
타

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 손해보험 및 공제가입 내용의 범위를 결정함에 있어 지방자치단체 외의 자가 이를 대신 판단하여 가입하도록 하는 경우에는 단지 보험료의 절감을 위해 공익적 예방 측면이 외면될 수 있다 할 것이므로 재난·재해 및 화재, 사고발생 가능성 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 지방자치단체가 직접 손해보험 및 공제가입 내용의 범위를 결정하여 가입하고 관리위탁을 받은 자가 해당 재산을 직접 사용·수익하는 부분 또는 제3자에게 사용·수익하게 한 경우에 대하여는 지방자치단체가 부담한 보험료나 공제금에 해당하는 금액을 부과할 수 있을 것으로 사료됩니다.

CHAPTER

2

공유재산 관리

제1절 사용허가

제2절 대부

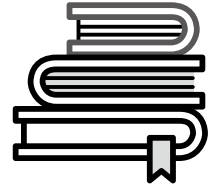
제3절 관리위탁

제4절 위탁관리, 개발

법제처 해석례 - 01

공유재산 사용료 감경 사유 (행정재산 사용 제한)

법제처 해석례



2024년

질의요지



◆ (전제) 행정재산의 유상 사용허가를 받은 경우로서 지방자치단체와 사용·수익자 간 체결한 협약 등에 지방자치단체의 귀책사유로 사용허가를 받은 행정재산의 사용 제한을 받은 경우의 처리에 관한 별도의 내용이 없고, 행정재산의 사용이 제한된 것에 대한 지방자치단체의 귀책사유는 존재하나, 사용·수익자의 귀책사유는 없는 경우를 전제함

◆ (질의) 「공유재산법 시행령」 제17조제6항제3호에 따른 행정재산의 사용료 감경 가능 사유인 “행정재산의 사용에 제한을 받은 경우”는 휴업 등으로 사용허가 받은 행정재산의 전부 또는 일부의 사용·수익을 중단하게 된 경우로 한정되는지?

회 답



◆ 「공유재산법 시행령」 제17조제6항제3호에 따른 “행정재산의 사용에 제한을 받은 경우”는 휴업 등으로 사용허가 받은 행정재산의 전부 또는 일부의 사용·수익을 중단하게 된 경우로 한정되지 않습니다.

이 유



◆ 「공유재산법 시행령」 제17조제6항제3호에서 규정한 “행정재산의 사용에 제한을 받은 경우”의 의미를 해석할 때에도 같은 규정의 문언 및 입법취지, 공유재산법령의 전체적인 체계 등을 종합적으로 고려하여 합리적이고 조화롭게 해석할 필요가 있습니다.

◆ 먼저 공유재산법령에서는 ‘행정재산의 사용 제한’의 의미나 범위에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않으나, 「공유재산법」 제5조제2항에서는 행정재산을 사용 목적에 따라 공용재산, 공공용재산 등으로 구분하면서, 같은 법 제20조제1항에서는 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다고 규정하고 있고, 일반적으로 ‘사용’은 ‘일정한 목적이나 기능에 맞게 쓰는 것’을 의미한다는 점에서 같은 법 시행령 제17조제6항제3호에서의 ‘행정재산의 사용’이란 ‘행정재산을 그 정해진 사용 목적에 부합하게 쓰는 것’으로서, 해당 행정재산의 성질 및 종류, 사용을 통해 달성하려는 목적, 일반적인 사용 관행 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 할 것이며, ‘제한’이란 일반적으로 ‘일정한 한도를 정하거나 그 한도를 넘지 못하게 막음’을 의미(각주: 국립국어원 표준국어대사전 참조)하는데, 구체적인 사안에서 이러한 행정재산의 사용이 제한되는 방식이나 그 범위 및 양태는 다양하여 행정재산의 사용은 하였더라도 지방자치단체의 귀책사유가 원인이 되어 해당 행정재산의 당초 목적대로의 사용을 방해받거나 그 사용에 있어 상당한 지장을 초래하여 실질적으로 사용·수익을 중단하게 된 경우에 준한다고 인정되는 경우에도 ‘행정재산의 사용 제한’에 해당될 수 있는 점(각주: 서울고등법원 2020. 9. 11. 선고 2019누57017 판결례 참조)에 비추어 보면, 같은 법 시행령 제17조제6항제3호에서의 ‘행정재산의 사용에 제한을 받은 경우’의 범위가 사용허가 받은 행정재산의 전부 또는 일부의 사용·수익을 중단하게 된 경우로 한정된다고 볼 수는 없습니다.

◆ 그리고 지방자치단체의 장이 공유재산 중 행정재산의 사용·수익을 허가하는 것은 관리청이 ‘행정처분’을 통해 특정인에게 행정재산을 사용할 수 있는 권리를 특별히 설정하여 주는 강학상 특허에 해당(대법원 2006. 3. 9. 선고 2004다31074 판결례 참조)하고, 행정재산의 사용료는 이러한 행정재산의 사용·수익에 대한 대가로 보아야 할 것(각주: 대법원 2015. 3. 20. 선고 2012두430 판결례 등 참조)인데, 사용·수익권자의 귀책사유 없이 행정재

산의 정당한 사용을 방해받고 있는 기간까지 온전한 사용·수익에 상응하는 사용료 전부를 징수할 수 있다고 보기는 어렵다는 점(서울고등법원 2020. 11. 13. 선고 2020누31424 판결례 참조)에 비추어 볼 때, 행정재산의 전부 또는 일부의 사용·수익을 중단하게 된 경우가 아니더라도 실질적으로 행정재산의 사용·수익자가 행정재산의 사용·수익과 관련해 받은 피해와 지방자치단체의 귀책사유와의 인과관계 등이 인정될 경우에는 지방자치단체의 장은 「공유재산법 시행령」 제17조제6항제3호에 따라 그 사용료의 감경여부를 판단할 수 있다고 보아야 할 것입니다.

◆ 또한 공유재산법령상 그 부과조건이나 요율 및 계산방법 등이 명확히 규정되어 있는 사용료의 부과와는 달리 그 감경 요건에 관해서는 사용료 부과권자에게 문언의 통상적인 의미를 벗어나지 않는 범위 내에서 일정 부분 재량권을 허용하는 방향으로 해석하여 개별 사안에서의 구체적 타당성을 확보할 수 있도록 하는 것이 합리적이라는 점, 「공유재산법 시행령」 제17조제6항제3호에서 ‘사용제한’에 대한 지방자치단체의 ‘귀책사유’가 있을 것을 사용료 감경 요건으로 규정하고 있어 해당규정을 엄격해석의 원칙이 적용되는 명백한 특혜규정이라고 보기도 어려운 점(법제처 2010.6. 14. 회신 10-0161 해석례 참조)에 비추어 볼 때에도, 같은 규정의 내용은 행정재산 사용허가 대상자의 여건 등을 반영한 효과적인 지원 및 보상이 이루어질 수 있도록 문언의 통상적 의미를 벗어나지 않는 한도 내에서 그 입법 취지와 목적 등에 부합되도록 해석할 필요가 있으므로, “행정재산의 사용 제한”은 휴업 등으로 사용·수익을 중단하게 된 경우만으로 한정되지 않는다고 해석하는 것이 타당합니다.

◆ 나아가 「공유재산법 시행령」 제17조제7항제3호에서 지방자치단체의 장은 같은 조 제6항제3호에 해당하는 경우 ‘사용·수익하지 못한 기간에 대한 사용료의 100분의 100 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 감경할 수 있다’고 규정하여 ‘행정재산 사용의 제한’으로 인한 사용료 감경의 구체적인 대상 및 범위를 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정하고

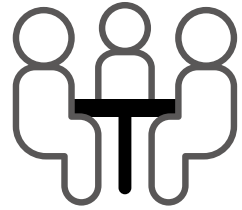
있고, 지방자치단체에 두는 공유재산심의회의 심의사항으로 '같은 법 제24조에 따라 사용료를 감면하는 경우'를 규정하고 있어 이 사안과 같이 「공유재산법」 제24조제1항 및 같은 법 시행령 제17조제6항제3호에 따라 사용료를 감경하려는 경우에도 공유재산심의회의 심의 대상이 되는 등 개별 사안에서 사용료의 감경에 대해 구체적 타당성 및 공정성을 확보할 수 있는 제도적 장치가 마련되어 있는바, 「공유재산법 시행령」 제17조제6항제3호에서의 '사용 제한'의 내용 및 범위에 대해서는 지방자치단체의 장이 해당 지방자치단체의 조례에서 정한 구체적인 내용, 해당 행정재산의 용도, 사용 제한으로 인한 피해 정도 및 그 감경 필요성 등에 대한 사항을 종합적으로 판단할 수 있도록 하여 합리적인 범위에서 사용료 감경이 이루어질 수 있도록 하는 것이 규정의 체계 및 취지에 부합한다고 할 것입니다.

- ◆ 아울러 행정재산의 사용료 감경 처분은 그 상대방에게 권리나 이익을 부여하는 수익적 행정처분이자 재량행위(대법원 1987. 12. 8. 선고 87누861 판결례 참조)로서, 「공유재산법 시행령」 제17조제6항제3호에 따른 '지방자치단체의 귀책사유'라는 감경 요건에 부합한다고 하더라도 지방자치단체의 장이 지방자치단체의 귀책사유로 인해 발생한 피해의 성격, 귀책사유와의 상당인과관계, 사용료 감경에 따른 효과 등을 비교형량하여 해당 사용료 감경 여부 및 그 감경의 정도를 구체적 사안에 따라 달리 판단할 수 있으므로, 해당 사용료 감경 대상이 지나치게 확대된다거나 자의적인 법 집행으로 인한 수범자의 권익이나 예측가능성을 심각하게 해치는 등의 부당한 결과가 초래된다고 보기 어렵다는 점, 해당 규정에 따른 사용료 감경이 행정재산의 사용과 관련한 지방자치단체와 사용·수익자 간의 법적 분쟁을 조기에 해결하는 기능을 가질 수도 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

감사원 감사사례 - 02

사용료 부과기준 잘못 적용으로 사용료 과소 징수

감사사례



2024년

관련법령



- ◆ 「공유재산법」 제21조 제1항과 제22조 제1항에 따르면 공유재산 사용허가와 관련하여 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 하도록 되어 있고, 매년 사용료를 징수하도록 되어 있다.

지적사항



- ◆ ○○시는 「공유재산법」 등에 따라 공유재산(행정재산)인 관내 △△구 ㉠동 902(면적: 2,313.4㎡, 이하“이 건 부지”라 한다)에 대해 ○○시 관내 시내버스 운영회사에 버스차고지 목적으로 사용허가를 한 후 현재까지 버스차고지로 사용하게 하면서 「공유재산법」 등에 따른 사용료가 아닌 「○○시 주차장 설치 및 관리 운영에 관한 조례」(이하 “주차장 조례”라 한다)에 따른 공영주차장 주차요금을 징수하고 있다.
- ◆ 관내 △△구 ㉠동에서 교통 혼잡과 소음 발생 등으로 인근 주민들의 민원이 지속적으로 제기되고, 노선버스의 운행간격 유지를 위한 대기공간이 없어 버스 운행에지장이 초래된다는 등의 사유로 이 건 부지에 대하여 ○○시 관내 시내버스 운영회사(2개)에 임시 사용허가를 하면서 사용기간, 사용료 등과 관련하여 아무런 내용을 명시하지 않았다.
- ◆ 이후 ○○시는 계속하여 이 건 부지에 대해 사용료를 징수하지 않고 있다가 자체감사에서 해당 부지는 버스회사에서 차고지로 독점적으로 사용하고 있으므로 사용료 징수대상이라고 지적하였다.

- ◆ 이에 ○○시는 징수기준에 대한 면밀할 검토 없이 이 건 부지에 대해 주차장 조례에 따른 공영주차장 주차요금을 징수하는 것으로 방침을 수립(시장 결재)하였고, 시내버스 운영회사(2개)에 월 계 192만 원의 주차요금을 납부할 것을 통보하는 등 시 공유재산인 이 건 부지에 대해 「공유재산법」 등에 따른 사용료가 아닌 주차장 조례에 따른 공영주차장 주차요금을 징수하고 있었다.
- ◆ 감사원 감사기간 중 「주차장법」 및 주차장 조례 적용(공영주차장 주차요금 징수)의 적정성을 검토한 결과 공유재산의 사용허가는 그 자체가 다른 사람을 배제하고 독점적으로 사용·수익하거나 일반인에게 허용되지 않는 방법으로 사용·수익하게 하는 것으로 해당 공유재산 사용에 대하여 일반의 이용에 제공되는 것을 전제로 하는 공영주차장 주차요금 징수가 성립하기 어렵고, ○○시에서 관리하는 노외주차장에도 포함되지 않는 것으로 확인되었다.
- ◆ 또한 ○○시를 통해 수행한 외부 법률자문(2건)에서도 이 건 부지에 대한 버스차고지 사용은 일반의 이용에 제공되는 것이 아니므로 공영주차장으로 보기 어려워 「주차장법」 및 주차장 조례를 적용할 수 없고, 「공유재산법」에 따른 사용료를 부과해야 하며, 사용료 감면 사유에 해당하지도 않는다고 하였다.
- ◆ 그 결과 ○○시는 주차장 조례 적용 대상이 아닌 이 건 부지에 주차장 조례를 적용한 공영주차장 주차요금을 징수함으로써 “공유재산 조례에 따른 사용료 징수와 주차장 조례에 따른 주차요금 징수 비교”와 같이 공유재산 조례를 적용한 경우에 비해 사용료를 2,206,069,220원 적게 징수하였다.

조치사항

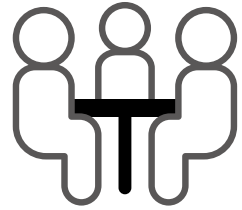


- ◆ ○○시장은 ① 버스차고지로 사용허가한 △△구 ☺동 902에 대해 「○○시 주차장 설치 및 관리 운영에 관한 조례」에 따른 공영주차장 주차요금이 아닌 「공유재산법」 등에 따라 사용료를 징수하는 방안을 마련하며 (통보)
- ◆ 앞으로 공유재산 사용허가를 하면서 「공유재산법」 등에서 정한 사용료가 아닌 공영주차장 주차요금 등을 징수하는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

감사원 감사사례 - 03

공원 주차장 운영업체 선정 관련

감사사례



2025년

관련법령



- ◆ 구 「공유재산법」 (2021. 4. 20. 법률 제18086호로 개정되기 전의 것, 이하 “구 「공유재산법」”이라 한다) 제20조 및 제22조에 따르면 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가할 수 있고, 사용허가는 허가의 목적·성질 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지명경쟁과 수의계약이 가능한 대통령령으로 정하는 경우와 같은 법 제7조 제2항 단서에 따른 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하는 경우 외에는 일반입찰로 하여야 하며, 행정재산을 사용허가하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수하도록 되어 있다.

지적사항



- ◆ ○○공원은 기존 부설주차장 운영자의 사용허가 기간이 종료됨에 따라 새로운 운영자를 선정하기 위하여 “신규 사업자 선정계획”을 수립한 후, 같은 해 낙찰자 부담으로 기존 주차장을 스마트주차장으로 조성·운영하여야 하고, 스마트주차장 시스템 구축능력과 주차장 운영업 등의 자격이 없으면 입찰참가를 제한하는 내용 등으로 주차장 신규운영자 선정을 위한 입찰공고를 하였다.
- ◆ 그리고 공원은 단독 응찰한 ▲▲(대표이사 A)를 낙찰자로 선정한 후, 위 업체에 부설주차장에 대한 사용허가(기간: 5년, 사용료: 2,205,000,000원 (부가가치세 미포함)/연)를 하였다.

- ◆ 공원은 “신규 사업자 선정계획”을 수립하면서 주차장이 관리위탁 대상 행정 재산인데도 「공유재산법」 등 관련 규정을 제대로 검토하지 않은 채, 공원 부설주차장을 2009년부터 계속해서 「공유재산법」 제20조에 따른 사용허가 해왔고, 다른 기관도 주차장 운영자를 사용허가 방식으로 입찰하여 선정한 사례가 많다는 사유로 관리위탁 방식이 아니라 종전과 같이 사용허가 방식으로 입찰하여 부설주차장의 운영업체를 선정하는 것으로 결정하였다. 이뿐만 아니라 사용허가 방식의 입찰은 입찰참가자격 제한이 허용되지 않는에도 주차장 운영업 및 위치기반서비스업 등을 영위하여야만 입찰참가가 가능하도록 입찰참가자격을 제한하기로 결정하였다.
- ◆ 이후 위 사람들은 사용허가 방식에 따라 작성한 예정가격 2,179,687,200 원(연간 사용료, 부가가치세 미포함)과 예정가격 이상으로 입찰한 업체가 1개인 경우에도 유찰시키지 않고 낙찰시키는 낙찰자 결정방법 및 주차장 운영업허가를 받는 등 자격을 구비한 업체만 입찰에 참여할 수 있는 입찰참가자격 제한에 관하여 입찰공고하였다. 그리고 단독 응찰한 ▲▲를 낙찰자로 선정한 후, 같은 해 위 업체에 부설주차장에 대한 사용허가[기간: 5년], 사용료: 2,205,000,000원(부가가치세 미포함)/연]을 하였다. 그 결과 관리위탁의 경우 단독 응찰로 유찰되었을 ▲▲가 재공고 없이 낙찰자로 선정되는 결과가 초래되었다.

조치사항



- ◆ ○○시장은 앞으로 관리위탁 대상인 부설주차장을 사용허가하는 일이 없도록 하고, 수입·지출 분석을 통해 위탁료를 산정하는 등 주차장 운영자 선정 업무를 철저히 하며, 주차요금은 원가, 시설 규모 등을 고려하여 적정하게 산정하는 등 관련 업무를 철저히 하도록 하고 관련자에게는 주의를 촉구하기 바랍니다.(주의)

행안부 질의회신사례 - 04

공무직 노조사무실 무상 및 수의 사용허가

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 「노동조합 및 노동관계 조정법」 제81조제1항제4호의 규정에 근거하여 지방자치단체의 장이 소속 공무직근로자의 노동조합사무실 공간을 원조하기로 결정하여 무상 및 수의의 방법으로 공유재산을 제공하는 사항이 「공유재산법」에 위반인지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제24조, 제34조
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
 - 사용료·대부료의 감면은 다른 법률에 특별한 근거가 있거나 이 법 제24조·제34조에 해당하는 경우에 한해 가능하다 할 것입니다.
- ◆ 한편, 「노동조합법」 제81조는 사업주 등 사용자가 근로자의 노동조합 조직·운영에 관한 부당행위에 대해 규정하면서 최소한 규모의 노동조합사무소의 제공 등은 부당노동행위로 보지 않도록 규정하고 있습니다.

- ◆ 다만, 다른 법률의 예외 규정은 문언에 충실하고 엄격하게 해석하여야 할 것으로, 공유재산의 관리·처분에 대하여 다른 법률에 특별히 규정된 특례를 예외적으로 적용하는 경우에는 해당 규정에 공유재산의 관리·처분과 관련한 특례를 직접적·명시적으로 규정한 경우로 한정하여야 할 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「노동조합법」 제81조 규정은 단지 사용자의 부당행위와 그 예외사항만을 규정한 것으로 해석하여야 할 것인바, 동 규정을 공유재산의 사용허가·대부계약 및 사용료·대부로 감면에 관한 특례로 보는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

사용허가 받은 행정재산의 지방자치단체 산하기관 임대

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ (배경) 광역자치단체 소유 행정재산인 농수산물시장을 「공유재산법」 제13조제3항에 따라 기초자치단체에 '98년부터 사용허가 및 사용허가 갱신중임. 기초자치단체는 해당 지방자치단체 조례에 따라 설립한 시설관리공단에 농수산물시장을 관리위탁하였고, 시설관리공단에서는 시장의 일부를 사무실 등 직접 사용, 점포는 상인에게 사용허가함
- ◆ (질의) 기초자치단체가 광역자치단체로부터 사용허가를 받은 행정재산을 기초자치단체 산하기관인 공단에 위탁하여 임대하는 행위가 「공유재산법」 제20조제3항에 위반되는지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제3항, 제25조제1항제1호
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제13조제3항
- ◆ 「공유재산법」 제20조제3항에 따라 사용허가를 받은 자는 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 없고,
 - 같은 법 제25조제1항제1호에서 사용허가를 받은 행정재산을 제20조제3항을 위반하여 다른 사람에게 사용·수익하게 한 경우에 그 허가를 취소할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 「공유재산법」 제14조제1항에 따르면 특별시장·광역시장 또는 도지사는 시장·군수 또는 구청장에게 위임하여 그 재산을 관리·처분하게 할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 행정재산을 사용허가 받은 자가 해당 재산을 다른 자에게 사용허가 또는 관리위탁하는 것은 「공유재산법」 제20조제3항에 위배될 것으로 판단되며, 이 경우 광역자치단체의 장은 「공유재산법」 제14조에 따라 공유재산의 관리와 사무를 기초자치단체에 위임하여 위임받은 지방자치단체가 해당 재산을 관리·처분하는 방식을 검토하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 06

시설물 하자로 인한 사용료 감경 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 지방자치단체 행정재산의 시설물 하자로 인해 사용허가 받은 자의 영업피해가 발생하여 사용허가 받은 자가 사용료 감경을 요청한 경우, 사용료 감경 기간을 지방자치단체의 공식적인 하자보수 계획 수립일부터 볼 것인지?
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제17조제7항제3호에 따른 실질적으로 사용·수익하지 못한 기간만 가능한지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제2항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조제6항제3호, 제7항제3호
- ◆ 「공유재산법」 제24조제2항에 따라 지방자치단체의 장은 지역경제의 활성화를 위하여 필요한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 감경할 수 있고,
 - 또한, 같은 법 시행령 제17조제6항제3호 및 제7항제3호에서 해당 지방자치단체의 귀책사유로 사용허가를 받은 행정재산의 사용에 제한을 받은 경우(법 제21조제4항제2호에 따라 허가기간을 연장받은 경우는 제외)에는 사용·수익하지 못한 기간에 대한 사용료의 100분의 100 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 감경할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「공유재산법 시행령」 제17조제7항제3호에 따라 사용료를 감면하려는 경우라면 해당 재산을 실질적으로 사용·수익하지 못한 기간에 대하여 사용료 면제를 검토하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

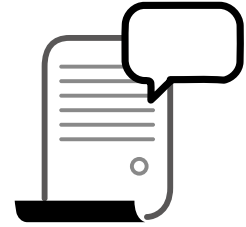
행안부 질의회신사례 - 07

제1절

사용허가

일반입찰로 사용허가한 경우 사용료 계산

질의회신



2024년

질의요지



회신내용



- ◆ 일반입찰의 방법으로 행정재산을 사용허가한 경우, 2차 연도 이후 사용료 계산은?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조제3항

- ◆ 「공유재산법」 제22조제1항에서 지방자치단체의 장은 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 계산방법에 따라 매년 사용료를 징수하도록 규정하고 있고,

- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제31조제3항에서 입찰로 대부하는 경우 첫째 연도의 대부료는 최고입찰가로 결정하고, 2차 연도 이후의 기간(대부계약을 갱신하지 아니한 대부 계약기간 중으로 한정한다)의 대부료는 계산식 [(입찰로 결정된 첫째 연도의 대부료) ÷ (제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산가격) ÷ (제2항에 따라 산출한 입찰 당시의 재산가격)]에 따라 계산한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 사안이 일반입찰의 방법으로 사용허가한 경우라면 첫째 연도의 사용료는 최고입찰가로 결정하고, 2차 연도 이후 기간의 사용료는 「공유재산법 시행령」 제31조제3항의 계산식에 따라 계산할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 08

사인의 재산을 임차하여 제3자에게 사용하게 할 경우

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (질의1) 지방자치단체가 청년 창업지원 사업을 위해 사인의 재산을 임차하여 제3자(청년 창업지원자)에게 사용하게 할 경우, 「공유재산법」을 적용하여 사용허가 및 사용료 부과 가능한지?
- ◆ (질의2) 「공유재산법」 및 동법 시행령에 따라 조례에 위임한 사항을 반영하여 조례 개정시 미취업 청년 등 미취업자의 창업을 위한 사용허가(대부)관련 규정을 신설하고자 할 때, 요율을 10/1000으로 규정하는 조항과 사용료(대부료) 감면(50/100) 규정을 동시에 조례로 정할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항제4호, 제24조제2항 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조제6항제2호, 제7항제2호
- ◆ (회신 1) 「공유재산법」 제4조제1항제4호에서 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리는 공유재산의 범위로 규정하고 있고,
 - 이는, 지방자치단체가 사인의 건물을 임차하면서 채권확보 수단으로 전세권을 설정한 경우 해당 전세권을 공유재산으로 관리하도록 규정한 취지라 할 것입니다.

- 한편 「민법」 제206조에서 전세권자는 전세권을 타인에게 양도 또는 담보로 제공할 수 있고 그 존속기간내에서 그 목적물을 타인에게 전전세 또는 임대할 수 있다고 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 본 질의와 같이 지방자치단체가 전세권 설정을 통해 사인의 재산을 임차하여 제3자에게 사용하도록 하는 것은 전세권의 양도나 담보제공이 아닌 목적물의 임대해당될 것으로 판단되는바, 이 경우 공유재산에 해당하지 않는 사인의 재산인 목적물의 임대 방법에 있어 공유재산법령에 따른 사용허가 및 사용료 부과 규정 등을 적용할 필요는 없을 것으로 사료됩니다.
- ◆ (회신 2) 「공유재산법」 제24조제2항, 같은 법 시행령 제17조제6항제2호 및 제7항제2호에 따르면 제13조제3항제21호(지방자치단체의 장이 수립한 일자리 정책에 따라 미취업 청년 등 미취업자의 창업을 위해 행정재산의 사용허가를 하는 경우)에 해당하여 수의의 방법으로 사용허가를 한 경우에는 사용료의 100분의 50범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 감경할 수 있다고 규정하고 있고,
- 같은 법 시행령 제14조제1항에 따르면 사용료율은 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 「공유재산법 시행령」 제13조제3항제21호에 따라 사용허가를 하는 경우에 대하여 시행령 제14조제1항에 따른 사용료 요율 및 시행령 제17조제2항에 따른 사용료 감경 범위를 조례로 위임하고 있으므로 해당 조례 개정 여부에 관하여는 지방자치단체장이 재정여건, 필요성 등을 검토하여 결정할 사항으로 판단됩니다.

행안부 질의회신사례 - 09

공유재산 사용허가 주체 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (질의1) 「지방자치법」 전부 개정(‘22.1.13.)에 따른 지방의회 인사권 독립과 관련하여 의회 소속 공무원에게 ‘재산관리관’ 지정이 불가한지?
- ◆ (질의2) 지방자치단체 행정재산인 의회 청사의 사용허가 주체는?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제5호, 제14조
- ◆ 「공유재산법」 제2조제5호에서 “해당 지방자치단체”란 공유재산 또는 물품을 소유한 지방자치단체를 말한다고 규정하고 있고,
 - 같은 법 제14조에 따르면 지방자치단체의 장은 소관 공유재산을 관리·처분 하되, 소속 공무원에게 위임하여 공유재산을 관리·처분하게 할 수 있고, 이 경우 위임을 받은 공무원을 “재산관리관”으로 규정하고 있습니다.
- ◆ 또한, 「지방회계법」 제46조에서 징수관·재무관·재산관리관·물품관리관·채권관리관·부채관리관·지출원 또는 출납원과 그 대리인·분임자 등(이하 “회계관계 공무원”이라 한다)의 임명 또는 위임은 지방자치단체의 장이 소속 기관에 철치된 직위를 지정하는 것으로 갈음할 수 있다고 규정하고 있고,

- 「지방자치단체 회계관리에 관한 훈령」 제3조제2항에서 지방자치단체의 장은 제1항의 규정에 따라 지정한 회계관직 이외에 특별히 필요하다고 판단되는 경우 본청, 의회 사무기구, 제1관서에 각각 추가로 동일한 회계관직을 설치하거나 제1항과 다르게 회계관직을 설치할 수 있으나 의회사무기구의 경우 지방의회 의장이 요구한 경우에 한한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 지방의회 의장이 요구한 경우 지방자치단체의 장은 의회 사무기구에 설치된 직위를 지방의회 청사의 재산관리관으로 지정할 수 있을 것이므로, 의회 청사의 사용허가는 해당 지방자치단체의 장이 관계법률 및 조례 등에 따라 의회청사의 재산관리관으로 지정된 자의 사무에 해당될 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 10

사용료 징수 및 계산 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (질의1) 「공유재산법」 제22조제1항, 제2항에 따라 사용료를 매년 징수하는 경우 그 전액을 한꺼번에 내야하는 것이 원칙인바, “매년징수”의 개념이 연간(1년) 사용료 징수를 의미하는지?
- ◆ (질의2) 같은 법 시행령 제14조제1항의 “연간 사용료는 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할 계산할 수 있다”의 규정이 사용료의 부과방법인지, 계산방법인지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제22조제1항 및 2항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제1항
- ◆ (회신1) 「공유재산법」 제22조제1항에서 지방자치단체의 장은 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 계산방법에 따라 매년 사용료를 징수한다고 규정하고 있고,
 - 같은 조 제2항에서 제1항에 따르면 제1항에 따른 사용료는 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 하나, 사용료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기에 금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다고 규정하고 있으며,

- 또한, 같은 법 시행령 제14조제1항에서 법 제22조제1항에 따른 연간 사용료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다고 규정하고 있습니다.
 - 한편, 대법원 선고 2006다81035(2009.4.23.) 판결요지에서 ‘가능한 한 법률에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고, 나아가 법률의 입법 취지와 목적, 그 제·개정 연혁, 법질서 전체와의 조화, 다른 법령과의 관계 등을 고려하는 체계적·논리적 해석방법을 추가적으로 동원함으로써, 앞서 본 법해석의 요청에 부응하는 타당한 해석이 되도록 하여야 한다’고 판시하고 있습니다.
 - 따라서, 본 질의와 관련하여 같은 법 시행령 제14조제1항에서 사용된 ‘법 제22조제1항에 따른 연간 사용료’의 문언의 의미를 볼 때, 이는 ‘법 제22조제1항에 의하여 산정된 연간 사용료’로 볼 수 있을 것인바, 법 제22조제2항 전단에 따라 연간 사용료는 그 전액을 한꺼번에 내는 것이 원칙으로 사료되며, 예외적으로 제22조제2항 단서에 해당하는 경우에는 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있을 것입니다.
- ◆ (회신2) 「공유재산법 시행령」 제14조제1항에서 법 제22조제1항에 따른 연간 사용료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 ‘계산할 수 있다’고 명시하고 있는바, 본 규정은 사용료의 계산방법으로 보는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 11

사용허가 일반입찰 시 입찰무효 사유 여부

질의회신



2024년

질의요지



◆ (배경) 사용허가 일반입찰 관련, 최고가 낙찰한 법인이 '농업회사법인 주식회사 ○○'에서 '주식회사 ○○'으로 상호가 변경되었음에도 입찰참가자격 변경등록(온비드 플랫폼의 이용자 상호 변경)을 하지 않고 입찰에 참여하여 낙찰받았으므로 「지방계약법 시행규칙」 제42조제5호가목에 따라 입찰무효 처리함

◆ (질의) 법인 상호를 변경하였으나 「지방계약법 시행규칙」 제15조제1항 후단에 따라 법인 상호를 변경등록 하지 아니하고 입찰서를 제출한 경우는 같은 규칙 제42조제5호가목에 따른 입찰무효 사유에 해당하는지?

회신내용



◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제97조제1항

◆ 「공유재산법 시행령」 제97조제1항에서 공유재산 및 물품의 계약을 위한 입찰공고·계약서 작성 등 계약절차, 금전채권과 채무의 소멸시효, 부정당업자의 입찰참가자격 제한 등에 대하여 이 법에서 정한 사항 외에는 「지방재정법」 및 「지방계약법」을 준용한다고 규정하고 있고,

- ◆ 또한, 「지방계약법 시행령」 제39조제4항에서 제13조와 제20조에 따른 입찰참가의 자격이 없는 자가 참가한 입찰이나 그 밖에 행정안전부령으로 정하는 사유에 해당하는 입찰은 무효로 한다고 규정하면서,
 - 같은 법 시행규칙 제42조제5호가목에서 제15조제1항에 따라 등록된 사항 중 상호 또는 법인의 명칭에 해당하는 등록사항을 변경등록하지 아니하고 입찰서를 제출한 입찰은 무효로 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 법제처 해석례 17-0208(2017.7.6.)에서 '대표자의 변경 없이 그 성명이 개명으로 인해 변경되었으나 지방계약법 시행규칙 제15조제1항 후단에 따라 대표자의 성명을 변경등록하지 아니하고 입찰서를 제출한 경우는 같은 규칙 제42조제5호나목에 따른 입찰무효사유에 해당하므로, 입찰자에게 책임이 없는 사유로 변경등록이 불가능한 경우가 아니라면 그 입찰은 무효입니다'라고 회답하였습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 입찰자의 상호 명칭이 변경되었음에도 그 변경된 등록 사항을 변경등록하지 아니하고 입찰서를 제출한 경우라면 「지방계약법 시행규칙」 제42조제5호가목에 따른 입찰무효 사유에 해당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 12

임시사용승인 받은 공유재산의 사용허가 절차 이행 여부

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 준공은 되었으나 임시사용승인만을 받은 신축 공공건축물(공유재산)에 대해 사용허가 공고 및 사용허가 가능 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호, 제20조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제3조
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제5조제2항제1호에 따르면 해당 지방자치단체가 사무용, 사업용 및 공무원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산은 공용재산인 행정재산으로 규정하고 있고,
 - 같은 법 시행령 제3조에 따르면 법 제5조제2항제1호부터 제3호까지의 규정에서 “사용하기로 결정한 재산”이란 앞으로 5년 내에 사용하기로 결정한 재산을 말하고, “사용을 목적으로 건설 중인 재산”이란 건설을 위하여 지급한 기성 대가에 해당하는 건물 및 그 밖의 시설물을 말한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 또한, 같은 법 제20조제1항에서 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체 소유 건물이 준공되었으나 임시 사용승인만을 받은 경우라 할 지라도 해당 재산은 「공유재산법 시행령」 제3조에 따른 행정재산에 해당될 것이므로, 지방자치단체장은 필요한 경우 해당 재산에 대해 사용허가를 위한 입찰공고 등의 절차를 이행할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 13

공실 또는 영업부진을 사유로 사용료 감면 가능 여부

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 일반입찰의 방법으로 40개 점포를 통합하여 (주)○○축산물도매센터에 사용 허가한 경우 점포 공실 또는 영업부진을 사유로 사용료 감면 가능 여부

회신내용



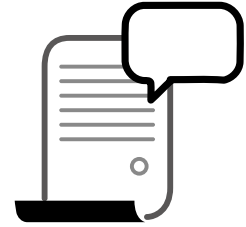
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
 - 같은 법 제22조제1항에서 지방자치단체의 장은 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 계산방법에 따라 매년 사용료를 징수하도록 규정하면서, 같은 법 제24조 및 시행령 제17조에서 예외적으로 사용료를 감면할 수 있는 경우를 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 본 질의와 관련하여 점포 공실 또는 영업부진의 사유가 다른 법률 또는 「공유재산법」 제24조 및 같은법 시행령 제17조에 따른 사용료 감면 규정의 어느 하나에 해당하지 않는 경우라면 그 사용료 감면을 검토하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 14

제1절

사용허가

계약업체 직원에게 청사 내 공간을 제공하는 경우

질의회신


2025년

질의요지



- ◆ 상수도 시설물의 효율적인 유지·관리를 위하여 상수도 긴급복구 공사를 체결하고, 평일 야간 및 공유일 긴급복구 등 상황 발생시 빠른 초동조치를 위해 계약업체 직원에게 청사 내 대기실을 제공하는 경우가 「공유재산법」 상 사용허가 대상인지 여부

회신내용

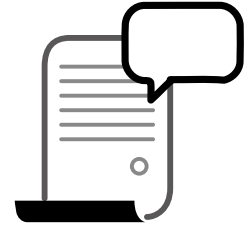


- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조
- ◆ 「공유재산법」 제20조에 따른 사용허가는 지방자치단체장이 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가 받은 자가 배타적 사용·수익할 수 있도록 권한을 부여하는 행정처분에 해당한다 할 것입니다.
 - 따라서, 본 사안이 「공유재산법」 상 사용허가에 해당하는지 여부에 대하여는 재산의 배타적 사용·수익 관계인지, 지방자치단체 용역 등 사업수행을 위한 필요 지원공간인지 등을 종합적으로 검토하여 지방자치단체의 장이 결정할 사항으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 15

체육공원의 일부 사용허가 관련

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 다수의 건물 및 시설로 구성된 체육공원의 일부를 사용허가 하는 경우,
 - (질의1) 사용허가 받은 재산에 대한 부지 공용면적 산출 시, 공원 전체 부지를 총 공용면적으로 할 수 있는지?
 - (질의2) 사용허가 받은 재산에 대한 건물 공용면적 산출 시, 사용하지 않는 복도나 공용공간을 총 공용면적에서 제외할 수 있는지?
 - (질의3) 사용허가 받은 재산에 대한 건물 공용면적 산출 시, 사용허가 받은 층의 공용면적만을 총 공용면적으로 할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표3]
- ◆ (회신1) 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표3]에서 사용료·대부료 산정 시 건물의 일부를 사용허가·대부하는 경우에는 건물과 토지의 전용면적에 공용면적을 합하여 산출하도록 규정하고 있고,
 - 부지의 공용면적 산출은 해당부지의 총 공용면적에 사용허가·대부받은 자의 건물면적(전용·공용면적 합계)을 해당 부지 내 건물의 연면적으로 나눈 값을 곱하여 산출하도록 규정하고 있습니다.
 - 한편, 부지가 넓은 공원의 매점 등과 같이 건물의 부지면적 산출이 곤란한 경우 「건축법」에 따른 건폐율을 역산하여 부지면적을 산출할 수 있도록 규정하고 있으며, 이는 공원 등과 같이 면적이 큰 일필지에 바닥면적이 작은

건물이 있고 해당 부지면적을 모두 공용면적으로 적용하기 불합리한 경우 건폐율 역산을 통해 부지면적을 산출할 수 있도록 한 취지라 할 것입니다.

- 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체의 장은 건물과 부지의 사용관계, 현장여건 등을 종합적으로 고려하여 체육공원의 전체 토지 면적을 사용허가한 건물(종합체육관)의 부지공용면적으로 적용하기 불합리한 경우라면 건폐율을 역산하는 방법으로 사용허가한 건물의 부지공용면적 산출을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

◆ (회신2) 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표3] 1. 다.에서 건물의 공용면적 산출 산식으로 [해당건물의 총공용면적 × 사용·수익허가 또는 대부 받은자의 건물 전용면적 / 해당 건물의 총 전용면적]을 규정하고 있고,

- 해당 부지의 총 공용면적은 특정인이 사용하는 부지전용면적을 제외한 건물을 사용하는 자들이 공용으로 사용하는 부지면적을 말한다고 명시하고 있습니다.
- 이는, 해당 건물의 총 공용면적 가운데 해당 건물의 총 전용면적에 대한 사용·수익허가 또는 대부 받은 자의 건물 전용면적 비율 만큼만을 사용료 또는 대부료에 반영하기 위한 취지일 것입니다.
- 따라서, 본 질의와 관련하여 상기 입법취지를 고려할 때 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우가 아니라면 사용허가 받은 총의 공용면적만을 총 공용면적으로 하는 것은 곤란할 것으로 판단되며, 건물 구조상 공용면적일지라도 잠금장치 등으로 출입이 제한되어 건물을 사용하는 자들이 공용으로 사용할 수 없는 경우라면 해당 폐쇄된 공용면적은 총 공용면적에서 제외하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 16

광역자치단체의 공유지 영구 무상사용 가능 여부

질의회신



2025년

질의요지



회신내용



- ◆ 광역자치단체 관내 자치구가 광역자치단체와 협약을 체결하여 공유지를 영구 무상사용하도록 할 수 있는지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제1호, 제16조제2항제5호

- ◆ 「공유재산법」 제24조제1항제1호에 따라 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 행정재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우에는 사용료를 면제할 수 있고,

- 같은 법 제16조제2항제5호에서 같은 법 제24조 또는 제34조 및 그 밖에 다른 법률에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우에는 공유재산심의회의 심의를 거치도록 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 「공유재산법」 제21조에 따르면 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 하고 사용허가를 갱신받으려는 자는 사용허가기간이 끝나기 1개월 전에 지방자치단체의 장에게 사용허가의 갱신을 신청하여야 한다고 규정하고 있는바,

- 사용허가 받은 자에 대한 사용료 면제 여부는 사용허가 갱신 시점마다 해당 지방자치단체 공유재산심의회의 심의를 거쳐 결정하여야 할 것입니다.

- ◆ 따라서, 기초자치단체가 소유한 공유재산을 광역자치단체에 사용허가함에 있어 「공유재산법」 제24조에 따라 사용료 면제가 가능하나, 이는 최초 사용허가 시점외에도 사용허가 갱신 시마다 공유재산심의회의 심의를 거쳐 결정될 사항이므로, 본 질의와 같이 무상사용과 관련한 상호 협약체결 시에는 위와 같이 법령에서 정한 절차 이행이 전제되어야 할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 17

송전철탑 사용허가 행정행위 없이 사용하는 경우

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ ▲▲공사는 사용허가 없이 지방자치단체 행정재산에 송전철탑을 설치하였고, 해당 재산의 사용허가를 신청하였으나 사용허가 업무처리는 없는 상태인 경우, 사용허가 신청 이후의 기간에 대하여 사용료를 부과할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제1호, 제16조제2항제5호
- ◆ 「공유재산법」 제2조에서 “변상금”이란 사용허가나 대부계약 없이 공유재산 또는 물품을 사용·수익하거나 점유한 자에게 부과하는 금액을 말한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 대법원 판례(2004다31074, 2006.3.9.)에 따르면 행정재산의 사용·수익에 대한 허가는 순전히 사경제주체로서 행하는 사법상의 행위가 아니라 관리청이 공권력을 가진 우월적 지위에서 행하는 행정처분으로서 특정인에게 행정재산을 사용할 수 있는 권리를 설정하여 주는 강학상 특허에 해당한다고 판시하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 사용허가를 신청하였다 하여 사용허가에 관한 행정처분의 효력이 발생한다고 할 수 없을 것인바, 사용허가에 관한 행정행위 없이 공유재산을 사용·수익하고 있는 경우라면 변상금 부과 대상에 해당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 18

제1절

사용허가

지명경쟁 사용허가 관련

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ (배경) 공설시장의 장육 18개동 가운데 16개동이 도로에 편입되어 기존 사용자 27명에 대해 사용허가 취소 및 보상 실시
- ◆ (질의) 공설시장 잔여지에 점포를 신축한 후 기존 사용자 27명을 대상으로 하여 지명경쟁의 방법으로 사용허가를 할 수 있는지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조2항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제13조제5항제3호
- ◆ 「공유재산법」 제20조2항에서 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용허가를 하려면 일반입찰로 하여야 하며, 예외적으로 법령에 근거가 있는 경우에 한해 제한경쟁 또는 지명경쟁이나 수의의 방법으로 허가할 수 있도록 규정하면서,
- 같은 법 시행령 제13조제5항제3호에서 '그 밖에 지방자치단체의 장이 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 사용허가를 받을 자를 지명할 필요가 있는 경우'에는 지명경쟁의 방법으로 사용허가를 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

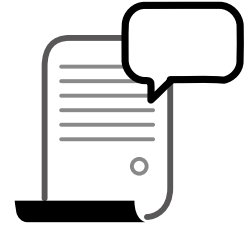
- ◆ 이는, 지방자치단체의 장이 행정재산의 사용허가를 함에 있어 재산의 위치·형태·용도 등이 인접 소유자 등과 같이 밀접한 이해관계에 있거나, 관계 법령 등에 따라 해당 재산의 사용허가 목적·성질이 특별한 관계에 있어 일반입찰로 사용허가 하는 것이 불합리한 경우에 지명경쟁입찰이 가능하도록 허용한 입법취지라 할 것으로,
 - 대법원 선고 2017두73693 판결(2020.5.28.)에서 일반적으로 예외 규정은 엄격하게 해석하여야 하며, 예외 규정의 해석이 명확하지 않는 경우에는 원칙으로 돌아가야 하고 예외 규정을 확장해서는 안 된다(대법원 2011.6.24. 선고 2011두2705 판결 등 참조)고 판시하고 있음을 고려해야 할 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체의 장은 위와 같은 입법 취지와 해당 행정재산의 위치·형태·용도 등이나 사용허가의 목적·성질 등이 특별한 관계에 있어 일반입찰에 부치기 곤란한지 등을 검토하여 지명경쟁 가능 여부를 직접 결정할 사안으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 19

제1절

사용허가

사용허가의 대부계약 전환 가능 여부

질의회신


2023년

질의요지



- ◆ 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제13조에 의하면 사용허가기간이 잔존하는 행정재산이 용도폐지되어 일반재산이 된 경우 기존 사용허가는 잔여기간에 한해 대부계약으로 전환된다고 되어있습니다. 이 조항에서 명시한 바 같이 사용허가기간이 남아있는 행정재산을 일반재산으로 용도폐지 시 기존 사용허가조건을 준용한다고 봐도 되나요?

회신내용

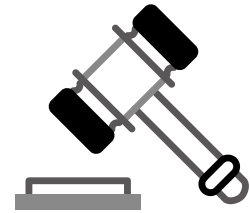


- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제25조제1항제1호, 제35조제1항제3호 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 제13조
- ◆ 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 제13조에 따르면 사용허가 중인 행정재산이 용도폐지 되어 일반재산이 된 경우 기존의 사용허가는 잔여기간에 한해 대부계약으로 전환된 것으로 본다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 「공유재산법」 제20조제3항에 따르면 사용허가를 받은 자는 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 하여서는 아니 되나, 예외적으로 행정재산의 사용허가를 받은 자가 제7조제2항제1호에 따른 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인인 경우에는 지방자치단체의 장의 승인을 받아 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있다고 규정하고 있으며,

- ◆ 또한, 같은 법 제25조제1항제1호에서 사용허가를 받은 행정재산을 제20조 제3항을 위반하여 다른 사람에게 사용·수익하게 한 경우에는 그 허가를 취소할 수 있다고 규정하고 있고,
 - 같은 법 제35조제1항제3호에서 대부받은 일반재산의 권리를 양도하거나 그 일반재산을 전대하는 경우에는 그 대부계약을 해지하거나 해제할 수 있다고 규정하면서 공유재산을 사용허가 받거나 대부계약을 체결한 자가 제3자에게 공유재산의 사용허가 또는 대부하는 것을 엄격하게 제한하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 무상사용조건으로 기부채납한 행정재산을 일반재산으로 용도폐지한 경우라면 그 잔여 기간에 한해 대부계약으로 전환된 것으로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 일반재산은 무상사용허가 조건으로 기부채납하는 대상에 해당하지 않고 행정재산과 달리 일반재산의 경우에는 예외적으로 제3자에게 대부할 수 있는 규정을 두고 있지 아니한 점, 공유재산을 제3자에게 사용허가 또는 대부하는 것을 엄격하게 제한하고 있는 점을 고려할 때 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 일반재산으로 용도폐지된 기부채납 재산을 제3자에게 대부하도록 승인하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

사용허가 신청 불허가 판례



대법원 2025. 2. 27. 선고 2024두47890 판결

판시사항



- ◆ [1] 행정재산의 사용허가에 관한 행정청의 재량행위가 사실오인 등에 근거한 경우, 재량권을 일탈·남용한 것으로서 위법한지 여부(적극)
- ◆ [2] 공법상 계약 체결에 따른 권리를 취득한 상대방이 권리의 실질적 보장을 위한 방법으로 공법상 계약의 상대방인 행정청을 상대로 수익적 행정행위를 신청한 경우, 행정청은 공법상 계약에 반하지 않는 범위에서 재량권을 행사해야 하는지 여부(원칙적 적극)

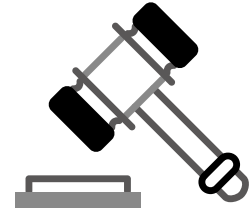
판결요지



- ◆ [1] 행정청이 행정재산에 대한 사용허가를 할 것인지는 재량행위로서, 재량행위에 대한 법원의 사법심사는 그 행위가 사실오인, 비례·평등의 원칙 위배, 해당 행위의 목적 위반이나 부정한 동기 등에 근거하여 이루어짐으로써 재량권의 일탈·남용이 있는지 여부만을 심사하게 되는 것이나, 법원의 심사 결과 행정청의 재량행위가 사실오인 등에 근거한 것이라고 인정되는 경우에는 이는 재량권을 일탈·남용한 것으로서 위법하여 취소를 면치 못한다.
- ◆ [2] 공법상 계약 체결에 따른 권리를 취득한 상대방이 그러한 권리의 실질적 보장을 위한 방법의 하나로 공법상 계약의 상대방 측인 행정청을 상대로 수익적 행정행위를 신청하였고 그러한 신청이 공법상 계약에 따른 권리·의무의 이행방식에 위배되는 것이 아니라면, 수익적 행정행위 형식으로 공법상 계약의 권리를 실현시키기 어려운 사정변경이 생겼거나 중대한 공익상의 필요가 발생한 경우와 같이 특별한 사정이 없는 이상, 행정청으로서는 수익적 행정행위에 관한 재량권을 공법상 계약에 반하지 않는 범위에서 행사해야 한다.

대법원 판례 - 21

무상 사용허가 일부 거부 처분 취소 판례



대법원 2001. 6. 15. 선고 99두509 판결

판시사항



- ◆ [1] 구 「지방재정법」 제75조의 규정에 따라 기부채납받은 행정재산에 대한 공유재산 관리청의 사용·수익허가의 법적 성질(=행정처분)
- ◆ [2] 기부채납받은 행정재산에 대한 사용·수익허가 중 사용·수익허가의 기간에 대하여 독립하여 행정소송을 제기할 수 있는지 여부(소극)

판결요지



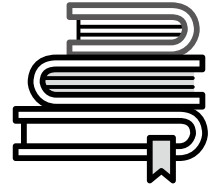
- ◆ [1] 공유재산의 관리청이 하는 행정재산의 사용·수익에 대한 허가는 순전히 사경제주체로서 행하는 사법상의 행위가 아니라 관리청이 공권력을 가진 우월적 지위에서 행하는 행정처분이라고 보아야 할 것인바, 행정재산을 보호하고 그 유지·보존 및 운용 등의 적정을 기하고자 하는 「지방재정법」 및 그 시행령 등 관련 규정의 입법 취지와 더불어 잡종재산에 대해서는 대부·매각 등의 처분을 할 수 있게 하면서도 행정재산에 대해서는 그 용도 또는 목적에 장애가 없는 한도 내에서 사용 또는 수익의 허가를 받은 경우가 아니면 이러한 처분을 하지 못하도록 하고있는 구 「지방재정법(1999. 1. 21. 법률 제5647호로 개정되기 전의 것)」 제82조 제1항, 제83조 제2항 등 규정의 내용에 비추어 볼 때 그 행정재산이 구 「지방재정법」 제75조의 규정에 따라 기부채납받은 재산이라 하여 그에 대한 사용·수익허가의 성질이 달라진다고 할 수는 없다.

- ◆ [2] 행정행위의 부관은 부담인 경우를 제외하고는 독립하여 행정소송의 대상이 될 수 없는바, 기부채납받은 행정재산에 대한 사용·수익허가에서 공유재산의 관리청이 정한 사용·수익허가의 기간은 그 허가의 효력을 제한하기 위한 행정행위의 부관으로서 이러한 사용·수익허가의 기간에 대해서는 독립하여 행정소송을 제기할 수 없다.

법제처 해석례 - 01

전년도의 연간 대부료의 의미

법제처 해석례



2024년

질의요지



- ◆ 「공유재산법」 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제34조에 따라 전년도에 대부료의 증가분이 감액 조정된 경우, 해당 연도 연간 대부료의 조정 기준이 되는 “전년도의 연간 대부료”가 전년도에 같은 법 제32조제1항에 따라 산정된 대부료로서 ‘감액 조정하기 전의 대부료’를 의미하는지, 아니면 전년도에 같은 법 제33조제1항에 따라 ‘감액 조정된 대부료’를 의미하는지?

회 답



- ◆ 이 사안의 경우, 해당 연도 연간 대부료의 조정 기준이 되는 “전년도의 연간 대부료”는 전년도에 「공유재산법」 제32조제1항에 따라 산정된 대부료로서 ‘감액 조정하기 전의 대부료’를 의미합니다.

이 유



- ◆ 먼저 「공유재산법」 제32조제1항 본문에서 일반재산의 대부계약을 체결하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 계산방법에 따라 매년 대부료를 징수한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제31조제1항 본문에서 같은 법 제32조제1항에 따른 일반재산의 대부료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다고 규정하고 있어 일

반재산을 대부받은 자는 원칙적으로 같은 법 제32조제1항 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 시가 등을 반영하여 산정된 대부료를 납부하여야 하나, 같은 법 제33조제1항에서 같은 일반재산을 1년을 초과하여 계속 대부하는 경우 ‘같은 법 제32조제1항에 따라 산정된 해당 연도의 연간 대부료’가 “전 년도의 연간 대부료”보다 100분의 5 이상 증가한 때에는 대통령령으로 정 하는 바에 따라 그 대부료의 증가분을 감액 조정할 수 있다고 규정하면서 같은 법 제32조제1항 및 같은 법 시행령 제31조제1항에 따라 산정된 해당 연도의 연간 대부료를 감액 조정할 수 있는 예외를 정하고 있는바, 같은 법 제33조제1항 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제34조와 같은 예 외규정은 엄격하게 해석하여야 하고 합리적 이유 없이 확장하여 해석해서 는 아니된다 할 것입니다.

- ◆ 그런데 해당 연도 연간 대부료의 감액 조정 기준이 되는 “전년도의 연간 대 부료”와 관련하여 「공유재산법 시행령」 제34조 괄호 부분에서 법 또는 다 른 법률에 따라 대부료를 ‘감경’받은 경우에는 변경 전 연간 대부료를 말한 다고 규정하고 있으므로, 전년도 대부료에 감액 변경되는 조정이 있었을 경 우, “전년도 연간 대부료”는 같은 법 시행령 제34조의 문언에 따라 변경 전 연간 대부료, 즉 조정이 있기 전의 연간 대부료를 의미한다 할 것이고, 만약 같은 법 시행령 제34조 괄호 부분에서의 ‘감경’이 같은 법 제34조제3항에 따른 ‘감경’만을 의미하며 같은 법 제33조에 따른 ‘감액 조정’이 포함되지 않는다고 보아, “전년도 연간 대부료”를 변경 후 연간 대부료, 즉 조정이 있 은 후의 연간 대부료를 의미한다고 해석하는 것은 감액 조정의 기준이 되는 “전년도의 연간 대부료”를 합리적 이유 없이 낮추어 연간 대부료를 감액 조 정할 수 있는 예외를 확장하여 해석하는 것으로서 타당하지 않습니다.

- ◆ 또한 구 「공유재산법 시행령」에서는 대부료의 조정과 관련하여 제34조에 서 같은 법 제33조에 따라 해당 연도의 연간 대부료가 “전년도의 연간 대부 료(제31조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경 전 연간 대부료를 말한다)”보다 100분의 5 이상 증가한 부분에 대하

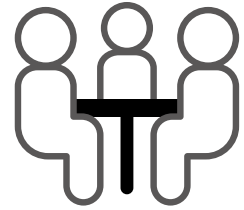
여 감액조정할 수 있다고 규정하고 있었으나, 같은 법 시행령이 2020년 12월 22일 대통령령 제31276호로 일부개정되면서 제34조에서 같은 법 제33조에 따라 해당 연도의 연간 대부료가 “전년도의 연간 대부료(법 또는 다른 법률에 따라 대부료를 감경받거나 제31조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경 전 연간 대부료를 말한다)”보다 100분의 5 이상 증가한 부분에 대하여 감액조정할 수 있다고 규정됨에 따라 전년도에 「공유재산법」 또는 다른 법률에 따라 대부료가 감경되어 그 대부료에 변경이 있었더라도 변경 전 연간 대부료를 대부료 조정의 기준으로 한다는 점을 명시하였는바, ‘감액 조정 하기 전의 대부료’가 “전년도 연간 대부료”를 의미한다고 해석하는 것이 「공유재산법」의 입법연혁 및 취지에 부합합니다.

- ◆ 아울러 공유재산법령은 공유재산 및 물품에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 공유재산 및 물품을 적정하게 보호하고 효율적으로 관리·처분하는 것을 목적으로 하고 있는데(「공유재산법」 제1조), 「공유재산법」 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제34조의 “전년도의 연간 대부료”가 전년도에 같은 법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제34조에 따라 ‘감액 조정된 대부료’를 의미한다고 해석한다면, 해당 공유재산의 가격이 지속적으로 상승하는 경우 장기간 공유재산을 대부 받은 자가 실제로 납부하는 대부료와 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 원칙적으로 납부하여야 하는 시가 등이 반영된 대부료와의 차이가 더욱 커지게 되어 공유재산을 적정하게 보호하고 효율적으로 관리하려는 「공유재산법」의 입법취지에 반하는 결과가 초래될 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.
- ◆ 따라서 이 사안의 경우, 해당 연도 연간 대부료의 조정 기준이 되는 “전년도의 연간 대부료”는 전년도에 「공유재산법」 제32조제1항에 따라 산정된 대부료로서 ‘감액 조정하기 전의 대부료’를 의미합니다.

감사원 감사사례 - 02

연구시설로 수의대부한 시유지에 대한 대부계약 체결

감사사례



제2절

대부

2024년

관련법령



- ◆ 「공유재산법 시행령」 제29조 제1항 제19호, 제30조 제1항 제3호 및 제38조 제1항 제28호에 따르면 지역경제를 활성화하기 위하여 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 10명 이상인 연구시설과 그 지원시설을 유치하기 위하여 대부하는 경우에는 수의계약으로 20년까지 대부할 수 있고, 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 적합한 시설로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우에는 수의계약으로 매각할 수 있도록 되어 있다.

지적사항



- ◆ ○○시는 ▲▲주식회사(이하 “▲▲”라 한다)와 ◆◆그룹의 연구개발센터(이하 “이 건 센터”라 한다) 건립 및 운영을 위해 시유지인 관내 □□구 ⊖동 4-5(면적: 23,866.1㎡, 이하 “이 건 시유지”라 한다)를 20년간 수의로 대부한 후 매각한다는 내용으로 공유재산 대부계약(이하 “이 건 대부계약”이라 한다)을 체결하였고, ▲▲가 이 건 시유지에 지하 5층, 지상 20층의 건축물을 건축하는 건축허가를 신청하자 관계 부서 간 협의를 거쳐 이를 허가하였으며, 건축물 준공 후 사용승인을 하였다.

◆ 그러나 이 건 사유지 대부계약을 체결하는 과정에서 이 건 사업 담당 부서 주무관 H는 팀장 I, 과장 J의 검토 및 결재를 거쳐 이 건 사유지 대부계약 조건으로 “〇〇시에 제출한 연구개발센터 사업계획에 따라 영구시설물을 건립·운영하도록 최대한 노력한다”는 문구를 포함하도록 하는 문서를 계약 담당 부서로 회신하였다.

◆ 그러자 계약담당 부서는 ▲▲와 위 문구를 포함하여 이 건 사유지를 20년간 대부하고 대부료를 재산평정가격의 1,000분의 15로 정하는 내용의 이 건 대부계약을 체결하고, 직업체험시설(991.7㎡ 이상), 디지털도서관(661.2㎡ 이상), 야외공연장 등을 구축하여 시민에게 개방하도록 하는 지역 사회 기여계획도 이 건 대부계약에 포함하였다.

◆ 이에 대하여 이번 감사원 감사기간 중 대부계약조건의 실제 이행내역 등을 검토한 결과 ▲▲는 이 건 센터에 연구인력 5,000명을 근무하게 한다는 계획을 지키지 않은 채 이 건 센터에 ▲▲ 및 16개 계열사 임직원 4,679명이 입주하였으나 연구인력은 2,484명만 근무하고 있고, 직업체험시설 및 야외 공연장을 설치하지 않는 등 사업계획을 제대로 이행하지 않고 있는데도 이에 대한 조치가 이루어지지 않고 있었다.

조치사항



◆ 〇〇시장은 수의대부 목적에 맞게 ▲▲주식회사와 협의하여 사업계획대로 연구인력 입주 및 지역사회 기여계획을 이행하도록 하고, 관련 규정에 맞지 않게 설치된 업무 시설에 대해 대부료를 조정하는 방안을 마련하며(통보), 업무를 잘못 처리한 관련자에게는 주의를 촉구하시기 바랍니다.(주의)

행안부 질의회신사례 - 03

임대기간 중 면적 수정 관련

질의회신

2023년



제2절

대
부

질의요지



- ◆ 공유재산 사무실에 대한 수의 임대계약을 진행했고(3년계약 + 3년 갱신 연장가능) 연면적의 총 공용면적 / 총 전용면적이 계약 이후 일정부분 잘못 산출이 됐음을 확인했습니다. 이로 인하여 연면적 산출을 수정하게 되면 금액 변동이 발생하게 되는데 계약 당시 그대로의 연면적을 수정해도 되는지 궁금합니다.

회신내용

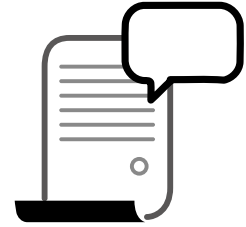


- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항, 제29조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제20조제2항 및 같은 법 제29조제1항에 따르면 공유재산을 사용허가하거나 대부하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰이 원칙이며 예외적으로 규정하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 본 질의와 관련하여 사용허가 또는 대부(이하, '임대') 기간 중에 임대면적을 조정하여 계약내용을 변경하는 것은 입찰 당시의 공고 내용과 달라 계약의 방법, 예정가격 등 낙찰자 결정에 영향을 주는 사항이며, 「공유재산법」 상 계약변경은 규정하고 있지 않으므로 해당 지방자치단체의 장이 계약기간 중에 당초 임대 계약 상의 면적을 정정하여 계약을 변경하는 것은 타당하지 않을 것으로 판단됩니다.
- ◆ 따라서, 본 사안이 임대 면적을 착오하여 계산하고 임대 계약을 체결한 경우라면 임대 면적 차이에 대한 임대료를 소급하여 정산하고 일반입찰을 원칙으로 새로운 임대계약을 검토하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

농지의 지명경쟁 입찰 시 대부계약 방법

질의회신



2023년

질의요지



◆ (배경) 농지(전)인 토지를 경작용으로 대부하고자 하는데, 대부신청이 2인 인 관계로 지명경쟁입찰로 진행하고자 합니다. 해당필지는, 1. 일단의 면적이 1만제곱미터 이하인 농경지를 경작의 목적으로 해당 지방자치단체에 거주하는 농업인에게 대부하는 경우와(시행령 제29조제1항제2호) 2. 재산가액 3천만원 이하(시행령 제29조제1항10호)에도 해당됩니다.

◆ (질의) 2명의 지명경쟁자 중에 1인은 제29조제1항제2호 농업인 규정을, 상대방은 제29조제1항제10호 재산가액 3천만원 이하 규정을 들어 대부를 원할 시, 두 조항 중 우선으로 적용해야 하는 조항이 있는지 궁금합니다.

회신내용



◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항제2호

◆ 「공유재산법」 제29조제1항에 따르면 일반재산의 대부 계약을 체결할 때에는 일반입찰이 원칙이며,

◆ 한편, 예외적으로 수의계약으로 대부할 수 있는 경우로서 같은 법 시행령 제29조제1항제2호에서 일단의 면적이 1만제곱미터 이하인 농경지를 경작의 목적으로 해당 지방자치단체에 거주하는 농업인에게 대부하는 경우와 같은

조 제1항제10호에서 대부계약 신청 당시 제31조제2항 각 호의 방법을 적용해서 산출한 가격(일반재산 중 일부를 대부하려는 경우에는 해당 일반재산 전체의 가격을 말한다)이 3천만원(특별시·광역시·자치구에 소재하는 재산인 경우에는 5천만원) 이하인 재산을 대부하는 경우를 규정하고 있습니다.

- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제29조제4항제2호에서 제1항에 따른 대부신청이 경합하는 경우에는 지명경쟁으로 대부할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 대부신청이 경합하는 경우에 지명경쟁으로 최고가격으로 응찰한 자와 대부계약을 체결할 수 있을 것이나
 - 시행령 제29조제1항제2호의 입법목적이 해당 지방자치단체가 소유한 재산을 그 지방자치단체에 납세의무를 지는 거주 농업인에게 농업을 장려하기 위해 수익계약으로 대부하려는 취지임을 고려할 때 본 사안과 같이 재산의 용도가 경작용인 공유재산을 대부하는 경우라면 시행령 제29조제1항제2호에 따른 농업인에게 대부하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

부정당업자 제재 가능 여부

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 현 임차인이 「공유재산법」 제31조 제3항에 따라 대부계약 갱신이 가능함에도 불구하고 대부계약 갱신을 하지 않았을 경우, 해당 동시설에 대하여 대부 입찰을 진행하여야 할 것인바, 갱신계약을 체결하지 않은 전 임차인이 해당 동 시설에 대하여 입찰에 참가하려는 경우에 지방계약법령 또는 타 법령에 근거하여 부정당업자로 지정하여 입찰참가를 제한할 수 있는지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제97조제1항, 제31조제5항
- ◆ 「공유재산법」 제97조제1항에서 공유재산 및 물품의 계약을 위한 입찰공고·계약서 작성 등 계약절차, 금전채권과 채무의 소멸시효, 부정당업자의 입찰참가자격 제한 등에 대하여 이 법에서 정한 사항 외에는 「지방재정법」 및 「지방계약법」을 준용한다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 「지방계약법」 제31조제1항에서 제1호 내지 제9호의 어느 하나에 해당하는 자에 대해서는 2년 이내의 범위에서 입찰 참가자격을 제한하여야 한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 「공유재산법」 제31조제5항에서 제2항 및 제3항에 따라 대부계약을 갱신하려는 자 또는 제4항에 따라 대부기간을 연장받으려는 자는 대부기간이 끝나기 1개월 전에 지방자치단체의 장에게 대부계약의 갱신 또는 대부기간의 연장을 신청하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 대부계약을 갱신할 수 있는 자가 갱신 신청을 하지 아니하고 새로운 입찰에 참가하는 경우가 「지방계약법」 제31조제1항 제1호 내지 제9호의 어느 하나에 해당하는지 여부를 검토하여 부정당업자의 입찰 참가자격 제한 여부를 결정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 06

폐교재산의 전대 행위 판단 여부

질의회신



2023년

질의요지



회신내용



- ◆ (질의1) 1개의 단체 대표가 폐교 1교를 대부받은 후 대표가 각기 다른 단체와 공동으로 해당 재산을 사용하는 경우가 전대에 해당하는지? 이 경우 계약을 해지하고 3개의 단체를 공동으로 대부계약을 체결하여야 하는지?
 - ◆ (질의2) 3개의 단체를 공동으로 2년간 대부계약을 체결한 경우 1년 후 어느 특정 단체의 대표자가 변경되면 다시 변경계약을 체결해야하는지?
-
- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제35조제1항제3호
 - ◆ 「공유재산법」 제35조제1항제3호에서 대부받은 일반재산의 권리를 양도하거나 그 일반재산을 전대하는 경우에는 대부계약을 해지하거나 해제할 수 있다고 규정하고 있습니다.
 - ◆ 한편, 본 사안의 경우 ○○배움터, ▲▲학교, □□도서관은 대표자와 단체명, 고유번호를 달리하는 법인격인 다른 주체로 볼 수 있을 것이므로 ○○배움터에 대부한 재산을 ▲▲학교와 □□도서관과 함께 사용하는 경우라면 「공유재산법」 상 전대로 볼 수 있을 것이므로 「공유재산법」 제35조제1항제3호에 따라 대부계약을 해지할 수 있을 것으로 사료됩니다.

- ◆ 또한, 본 질의와 관련하여 해당 폐교 건물을 3개의 단체에 대부하고자 하는 경우라면 해당 건물의 공간을 구분하여 공간별로 대부료를 산출하여 각 공간에 대하여 일반입찰을 원칙으로 대부계약을 체결할 수 있을 것으로 판단됩니다.
- ◆ 더불어, 공유재산을 대부받은 단체가 대부계약 기간 중에 단체명 또는 대표자를 변경하는 경우라면 대부받은 권리를 양도하는 것에 해당한다고 할 수 있을 것이므로 「공유재산법」 제35조제1항제3호에 따라 대부계약을 해지할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 07

공유재산 대부자 변경 관련

질의회신



2024년

질의요지



◆ (배경) 현재 공유재산을 대부하여 카페를 개인사업자 형태로 운영하고 있습니다. 운영중인 카페를 법인 합병으로 인한 포괄적 승계를 통해 법인으로 대부자를 변경하고자 합니다. 법인합병 후 개인사업자는 폐업처리 되며, 개인사업자와 법인사업자의 법인합병 포괄 승계부분은 세법 및 관련 법령에 맞추어 세무사와 함께 진행할 예정입니다.

◆ (질의) 업무편람에 대부자 명의 변경 법령 부분과 예외 조항이 일치하는지?

회신내용



◆ 참조조항 : 「공유재산 업무편람(‘24.12.)」 115쪽

◆ 「공유재산 업무편람(‘24.12.)」 115쪽에서 「공유재산법」은 사용허가 또는 대부를 받은 자에게 연고권을 인정하지 아니하나, 공유재산 사용허가·대부기간 중 대부받은 자가 사망한 경우이거나 법인 합병 등으로 인한 포괄승계의 경우에 한하여 예외적으로 잔여 대부기간 등을 제한적으로 승계할 수 있다고 명시하고 있습니다.

◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 개인사업자로 대부계약을 체결한 경우로서 법인이 해당 개인사업자를 합병하여 포괄승계가 증명된 경우라면 대부받은 자의 명의를 개인사업자에서 법인으로 변경하여 예외적으로 대부 잔여기간에 대하여 대부계약 변경을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 08

곤충산업에 대한 대부료율

질의회신

2024년



제2절

대
부

질의요지



- ◆ 곤충 관련 시설 임대 시 대부료율 등에 대하여 공유재산법령 및 타 법령 상 별도로 규정하는 바가 없습니다. 따라서, 「공유재산법 시행령」 제31조제1항과 같이 지방자치단체 조례 상 곤충산업 육성을 위한 부지 대부료율을 경작 시 대부료율(재산가격의 1%)에 준용한다고 명시할 경우, 곤충산업 육성 부지 대부료 산정 시 시행령 제31조제7항의 경작특례 조항을 준용하여 [대부면적*개별공시지가*대부료율]과 [대부면적*축산수입*10%] 중 작은 금액으로 대부료 산정이 가능한지 궁금합니다.

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제31조제1항에 따르면 대부료의 요율은 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정하고 있고,
 - 이는, 대부료율의 하한만을 규정하고 지방자치단체 조례로 지역특성에 맞게 자율적으로 요율을 정할 수 있도록 근거를 마련한 입법 취지일 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 조례는 해당 지방자치단체가 제·개정 등 관리·운영하는 자치법규로서, 자치법규는 법령에서 위임한 범위 내에서 해당 지방자치단체가 지방의회 의결 등을 거쳐 직접 운영하는 사항인바, 해당 지방자치단체는 곤충산업 육성 부지를 대부하는 경우에 대해 연 1천분의 10 이상의 범위에서 대부료율을 조례로 정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 09

지분으로 소유하고 있는 공유재산의 대부

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 공유재산을 시와 사인이 공유하고 있습니다. 지분은 시8.6, 사인91.4입니다. 해당 공유재산 전체 필지를 공유지분자인 사인이 주택으로 점유하고 있는 사항입니다. 이에 사인이 대부계약을 요청하여 대부계약을 체결하였고 매년 갱신하고 있습니다. 공유재산 업무편람에 보면 공유지분의 경우에는 사인이 무단점유를 한 부분에 대하여 변상금 부과는 불가한 것으로 나와있습니다. 하지만 변상금 미부과와는 별개로 이 무단점유한 부분에 대하여 원상복구 명령을 하여야 하는것 아닌가요? 공유지분이라고 하지만 영구건축물이 있는 상황에서 해당 점유자에게 대부계약이 가능한 것인지 문의합니다.

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제83조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제83조제1항에서 지방자치단체의 장은 정당한 사유 없이 공유재산을 점유하거나 공유재산에 시설물을 설치한 경우에는 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 명하거나 이에 필요한 조치를 할 수 있다고 규정하고 있으며,
- ◆ 또한, 대법원 판례(2000.3.24., 선고 98두7732 판결)에 따르면 국가와 사인이 공유하고 있는 토지를 공유자 1인인 사인이 공유토지의 사용·수익방법에 관하여 다른 공유자인 국가와 사이에 협의를 거치지 아니한 채 공유토지 중 자신의 지분비율을 넘어서는 부분을 사용·수익하고 있다고 하더라도

이는 공유지분권에 기한 점유사용이라고 봄이 상당하므로, 변상금 부과 대상이 되는 무단점유 내지 사용·수익이라고 볼 수는 없다고 판시하고 있습니다.

- ◆ 한편, 같은 법 시행령 제29조제1항제3호에서 재산의 성질상 또는 사회정책상 일반입찰로 매각하기가 곤란한 재산을 대부하는 경우에는 수의계약으로 대부할 수 있다고 규정하고 있고,
 - 같은 조 제2항제4호에서 제1항제3호에서 "재산의 성질상 또는 사회정책상 일반입찰로 매각하기가 곤란한 재산"으로서 공유재산의 지분을 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 상기 판례에 따라 지방자치단체와 토지를 공유한 자가 지방자치단체와 협의없이 지방자치단체 공유지분에 영구시설물을 설치한 경우에 대하여 무단점유로 볼 수 없을 것이므로 지방자치단체의 장은 시행령 제29조제1항제3호에 따라 수의의 방법으로 대부계약을 검토할 수 있을 것이며, 필요한 경우 시행령 제38조제1항제31호에 따라 수의매각의 검토도 필요할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 10

공유재산 건물 테라스 면적 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 현재 공공기관 재직중이며 공유재산 대부 예정이고, 대부로 산출과정에서 야외테라스 부분에 어떤 금액을 적용해야할지 모르겠습니다. 건물은 시가표준액을 적용하고, 부지는 개별공시지가 적용이 원칙인걸로 알고있는데 야외테라스를 건물로 보아 시가표준액을 적용해야 할지, 부지로 보아 개별공시지가로 적용해야 할지 궁금합니다.

회신내용

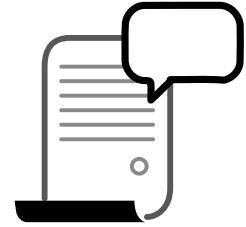


- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조제2항
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제31조제2항 따르면 대부료를 계산할 때 해당 재산의 가격은 1. 토지는 대부로 산출을위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가, 2. 주택은 대부로 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 주택가격, 3. 제1호 및 제2호 외의 재산은 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 하나 해당 시가표준액이 없는 경우에는 감정평가법인등의 감정평가액을 적용한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 본 사안은 테라스가 건물의 일부에 해당하는지 여부에 따라 테라스의 재산 가격을 계산할 수 있을 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 테라스의 면적이 해당 건축물의 연면적에 포함되지 않는 경우라면 대지의 일부로 보아 개별공시지가를 적용할 수 있을 것으로 판단되나, 테라스의 건축물 연면적 포함 여부와 관련한 자세한 내용은 관련법률 및 건축물 대장 등을 검토할 사항으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 11

경작용 대부 시 토지형질변경 조건 위반 여부

질의회신



제2절

대
부

2024년

질의요지



- ◆ (배경) 1. 지방자치단체로부터 공유재산 대부(지목 : 잡종지)시 경작의 조건으로 허가를 득함 2. 실제 경작을 위하여 대부토지를 원형지 상태로 사용하고자 하였으나 지력이 약하고 강우시 침수의 가능성이 예상되어 대부목적(경작)을 달성하기 어려운 상황이 확실시 되는바, 3. 대부당시 토지의 원형지 상태에서 지면으로부터 약 1미터 내외로 경작에 적합한 토사를 구매하여 별도의 경계(옹벽, 블럭, 펜스)없이 순수한 흙으로만 성토하여 실경작(1년내 수확가능한 작물)을 하고 있음. 4. 또한 일체의 영리 행위는 없는 상태임에도 단지 성토를 하였다는 이유만으로 해당청은 원상복구명령의 처분을 한 상황임
- ◆ (질의) 이러한 경우 경작을 위한 토지형질변경이 허가조건에 위반되는지 여부와 원상복구명령이 타당한지 여부

회신내용



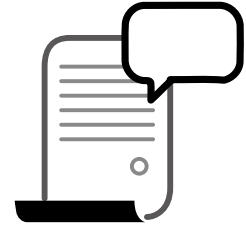
- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제35조제1항제4호
- ◆ 「공유재산법」 제35조제1항제4호에서 대부받은 일반재산의 원상을 지방자치단체의 장의 동의 없이 변경한 경우에는 그 대부계약을 해지하거나 해제할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산의 대부계약을 체결한 자가 대부받은 재산의 성토 및 토지형질변경 등을 하는 경우에는 지방자치단체장의 동의를 받는 것이 타당할 것으로 판단되는바, 대부받은 재산을 지방자치단체장의 동의없이 변경한 경우에 지방자치단체의 장은 해당 재산의 용도 및 목적, 활용계획, 현장여건, 원상회복 필요성 등을 종합적으로 고려하여 대부계약의 해지·해제 및 원상복구명령을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 12

일반재산 전대 허용 대부계약 체결 가능 여부

질의회신



제2절

대부

2024년

질의요지



- ◆ 「공유재산법」 제29조 제3항에는 대부를 받은 자는 그 일반재산을 다른 자에게 사용하게 하여서는 아니 된다고 규정되어 있음. <신설 2021. 4. 20.>
(질의 1) 위의 법 제29조 제3항의 금지규정에도 불구하고 일반재산을 대부받은 자는 해당 지방자치단체장으로부터 전부 또는 일부 전대 승인을 받으면 제3자에게 전대할 수 있다는 내용으로 대부계약 체결이 가능한지요?
- (질의 2) 위의 법 제29조 제3항의 금지규정에도 불구하고 일반재산을 대부받은 자는 해당 지방자치단체장으로부터 전부 또는 일부 전대 승인을 받으면 제3자에게 전대할 수 있다는 내용을 조례로 정할 수 있는지요?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제3항
- ◆ 「공유재산법」 제29조제3항에서 제1항에 따라 대부를 받은 자는 그 일반재산을 다른 자에게 사용하게 하여서는 아니 된다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 제35조제1항제3호에서 대부받은 일반재산의 권리를 양도하거나 그 일반재산을 전대하는 경우에는 그 대부계약을 해지하거나 해제할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산법령에서는 대부받은 재산의 전대를 엄격하게 금지하고 있으므로 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 전대를 허용하는 대부계약을 체결하거나 조례를 정하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 13

대부계약기간 관련 질의

질의회신



2024년

질의요지



◆ (배경) 판매시설 용도로 20년 대부를 받은 자가 20년 동안 탄탄하게 기득권을 형성하면 경쟁자가 없어서 일반경쟁입찰을 하여도 다시 낙찰을 받아 결국 40년간 대부를 받아 공유재산을 독점하게 되어 국민의 공유재산 사용 기회균등원칙에 위배됨

◆ (질의) 「공유재산법 시행령」 제30조(대부기간) 제1항에 따른 20년까지의 대부는 첫 1회에 한하는지, 아니면 횟수에 상관없는지?

회신내용



◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제30조제1항

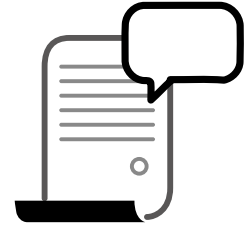
◆ 「공유재산법」 제31조제1항 일반재산의 대부는 토지와 그 정착물은 5년, 토지와 그 정착물 외의 재산은 1년의 기간을 초과할 수 없으나, 지역경제 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 않다고 규정하면서,
- 같은 법 시행령 제30조제1항에서 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 20년까지 대부할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 또한, 같은 법 제31조제2항에서 지방자치단체의 장은 제29조제1항 단서에 따라 수의계약의 방법으로 대부한 경우에는 대부기간이 끝나기 전에 제1항에 따른 대부기간의 범위에서 대부계약을 갱신할 수 있다고 규정하고 있고,
 - 같은 조 제3항에서 지방자치단체의 장은 제2항의 적용을 받지 아니하는 자에 대하여도 1회로 한정하여 대부계약을 갱신할 수 있고 이 경우 갱신하는 대부기간은 제1항에 따른 대부기간을 초과할 수 없다고 규정하고 있으며,
- ◆ 한편, 같은 법 시행령 제29조제8항에서 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 용도가 일부 폐지된 경우에 그 용도 폐지된 부분을 장기간 안정적으로 대부하는 것이 필요한 경우에는 예정가격 이상으로 일반입찰한 자 중에서 높은 가격으로 일반입찰한 자의 순서로 계약 이행능력, 대부로 납부 가능성 및 사업 수행능력 등을 심사하여 낙찰자를 결정하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 사안의 경우가 시행령 제29조제8항 및 제30조제1항제5호에 따라 대부계약을 체결한 경우로써 그 대부기간을 갱신하는 경우라면, 갱신하는 대부기간은 법 제31조제1항에 따른 대부기간을 초과할 수 없을 것으로 20년의 범위에서 1회로 한정하여 대부기간을 갱신할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 14

공유재산 대부기간 중에 대부면적 추가 가능 여부

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (배경) 2021년 11월경 「공유재산법 시행령」 제29조24호에 따라 「중소기업 창업 지원법」 제2조 및 제3조에 해당하는 창업자에게 공유재산을 창업공간으로 대부하는 경우에 해당되어 수의계약으로 대부 중임. "해당 조항에 따라 대부하는 경우 「공유재산법 시행령」 제31조8항에 따라 해당 대부료가 재산 평정가격의 연 1천분의 25를 초과하는 경우 해당금액을 대부료의 최고한도로 할 수 있다"에 따라 대부요율 2.5% 적용중임
- ◆ (질의) 같은 대부자에게 같은 조건(대부요율)으로, 현재 미대부중인 같은 층의 다른 면적을 추가하여 대부계약의 변경이 가능한지 여부

회신내용

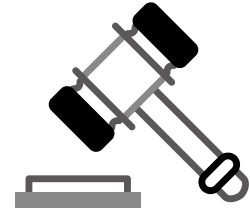


- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항제24호
- ◆ 「공유재산법」 제29조제1항에서 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 하나 예외적으로 규정하는 경우에는 제한 경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있다고 규정하고 있으며,

- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제29조제1항제24호에서 「중소기업창업 지원법」에 따른 창업기업에 공유재산을 창업공간으로 대부하는 경우에는 수익계약으로 대부할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 사안과 같이 같은 법 시행령 제29조제1항제24호에 해당하여 수익계약으로 대부한 경우로서 동일인에게 추가로 일반재산을 대부하려는 경우라면 일반입찰을 원칙으로 대부하거나 같은 법 시행령 제29조제1항제24호에 해당하는 경우 수익계약으로 대부할 수 있을 것이나,
 - 이는, 해당 지방자치단체의 장이 다른 자의 대부 수요, 특혜 시비 여부, 대부 필요성 등을 고려하여 판단할 사항으로 사료됩니다.

대법원 판례 - 15

지상물매수청구권 포기 약정 관련 판례



대법원 2011.5.26. 선고 2011다1231 판결

판시사항



- ◆ [1] 임차인의 매수청구권에 관한 「민법」 제643조를 위반하는 약정으로서 임차인 등에게 불리한 것인지에 관한 판단기준
- ◆ [2] 갑 지방자치단체와 임차인 을이 대부계약을 체결하면서 한 지상물매수청구권 포기 약정이 을에게 불리한 것인지가 문제 된 사안에서, 전체적으로 보아 일방적으로 을에게 불리한 것이었다고 단정할 수 없다고 한 사례

판결요지

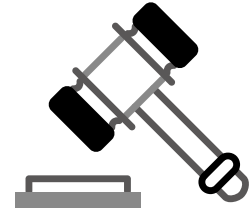


- ◆ [1] 임차인의 매수청구권에 관한 「민법」 제643조는 강행규정이므로 이를 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 효력이 없는데, 임차인 등에게 불리한 약정인지는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다.
- ◆ [2] 갑 지방자치단체와 임차인 을이 대부계약(실질은 식목을 목적으로 하는 토지임대차)을 체결하면서 한 지상물매수청구권 포기 약정이 을에게 불리한 것인지가 문제된 사안에서, 대부계약의 경우 대부료는 엄격히 법이 정

한대로 징수하게 할 뿐 아니라 대부료가 저렴한 경우가 일반적인 점, 공유재산은 언제든지 행정목적이 변경됨에 따라 다른 용도로 사용될 수 있기 때문에 대부계약에서는 공용·공공용 또는 공익사업에 필요할 때 언제든지 대부계약을 해지할 수 있다는 조항을 두는 것이 통상적이고 대부계약의 해제 및 원상회복의무와 「민법」 제203조 또는 제626조의 적용 배제에 관한 약정도 그러한 취지에서 포함된 것으로 보이는 점, 수목의 경우 지상 건물과 달리 이식으로 인한 가치 저하가 적고, 읍은 이를 이식해 당초 자신의 사업대로 활용할 수 있으나 갑 지방자치단체는 활용하기 어려운 점 등을 종합해 보면 위 지상물매수청구권 포기 약정이 전체적으로 보아 반드시 일방적으로 읍에게 불리한 것이었다고 단정할 수 없다고 한 사례

대법원 판례 - 16

대부료 반환 판례



대법원 2021. 7. 15. 선고 2019다269385 판결

판시사항



- ◆ [1] 주택재건축조합이 사업의 시행으로 용도가 폐지되는 기존 정비기반시설 부지를 점유·사용하는 경우, 대부계약에 따른 대부료를 지급하여야 하는지 여부(적극)
- ◆ [2] 이때 구 「도시 및 주거환경정비법」 제32조 제6항의 사용료 또는 점용료 면제 규정이 적용될 수 있는지 여부(소극)

판결요지



- ◆ [1] 구 「도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다)」 제32조 제1항 제3호는 ‘사업시행자가 사업시행인가를 받은 때에는 「도로법」 제61조의 규정에 의한 도로의 점용허가를 받은 것으로 본다.’라고 정하고, 같은 조 제6항은 “정비사업에 대하여 제1항이나 제2항에 따라 다른 법률에 따른 인허가 등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 시·도 조례에 따라 해당 인허가 등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제한다.”라고 정하고 있다.

- ◆ [2] 「도시정비법」 제32조 제6항의 문언 해석과 구 「도시정비법」 관련 규정들을 종합하면, 도로가 용도폐지로 일반재산이 된 경우에 용도가 폐지되기 이전에 의제된 점용허가의 효력은 소멸되어 대부계약 체결의 대상이 된다. 주택재건축조합이 사업의 시행으로 용도가 폐지되는 기존 정비기반시설 부지를 점유·사용하는 경우 대부계약에 따른 대부료를 지급해야 하고, 대부료에 대해서는 구 「도시정비법」 제32조 제6항의 사용료 또는 점용료 면제 규정이 적용될 수는 없다.

행안부 질의회신사례 - 17

전기차 충전시설 대부료 산정

질의회신

2023년



질의요지



- ◆ 「친환경자동차법」에 따라 충전소를 만들려고 하는데 업체에서는 대부료 산출 시 충전기 면적만 산정하였습니다. 하지만 「친환경자동차법」 제11조의2 제1호에서 대상시설에 대해서 전용주차구역 설치가 의무화되어있는 상황에서 주차장 면적을 제외하고 대부료를 산정하는 방식이 맞는지 궁금합니다.

회신내용



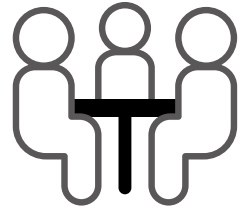
- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제31조
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
- ◆ 한편, 「친환경자동차법」 제11조의3에 따르면 지방자치단체는 환경친화적 자동차의 충전시설 보급·확대 사업을 위하여 필요하다고 인정하면 수익계약으로 임대할 수 있고, 자진철거 또는 철거비용의 공탁을 조건으로 지방의회의 동의를 받아 영구시설물을 축조할 수 있으며 「공유재산법」에도 불구하고 조례로 정하는 바에 따라 임대료를 100분의 80의 범위에서 경감할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「친환경자동차법」 제11조의3제5항의 조례 위임 규정에도 불구하고 조례로 임대료의 경감 범위를 정하지 않은 경우라면 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 그 임대료를 경감하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.
- ◆ 더불어, 「공유재산법」 제13조에서 해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없다고 규정하고 있는바,
 - 이와 같이 공유재산법령에서 영구시설물 축조를 금지하고 있는 규정을 둔 것은 공유재산에 건물이나 기타 시설물이 축조되는 경우 지방자치단체의 소유권 행사와 장래 행정목적 사용 등에 장애가 발생할 것을 방지하기 위한 취지일 것이므로 「친환경자동차법」에 따른 환경친화적 자동차 충전시설을 설치하는 경우라면 「친환경자동차법」 제11조의3제2항에 따라 지방의회의 동의를 받아 영구시설물을 설치할 수 있을 것으로 사료됩니다.
- ◆ 참고로, 본 질의에서 「공유재산법」 상 사용허가는 사용허가 받은 자에게 사용허가 받은 행정재산을 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 부여하는 것이므로 「친환경자동차법」에 따라 사용허가 받은 자가 자동차 충전시설을 설치하는 경우라면 사용허가 받은 자의 배타적 이용 면적, 충전시설 설치 현장 여건 등을 종합적으로 고려하여 지방자치단체의 장이 그 사용허가 면적을 직접 결정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

감사원 감사사례 - 01

경쟁입찰 대상인 행정재산의 관리위탁을 수의계약으로 체결

감사사례



2023년

관련법령



- ◆ 「공유재산법」 제27조 제2항, 같은 법 시행령 제19조의5, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제10조와 [별표 4] “행정재산의 관리위탁 세부 운영기준”에 따르면 지방자치단체의 장은 행정재산을 관리위탁하는 경우 일반입찰 등으로 하여야 하고, 다만 특허나 특수한 장비를 보유한 자가 아니면 해당 행정재산을 관리하기 곤란하여 사실상 경쟁이 불가능한 경우 등 「공유재산법」에 따른 수의계약 사유에 해당할 경우에만 수의계약으로 할 수 있도록 되어 있다.

지적사항



- ◆ ○○군은 ▲▲타워를 신축·개관하는 등 ▲▲일원의 토지와 건물에 대한 소유권을 취득하고 ▲▲를 관리위탁하기 위해 업체를 선정할 때 ★★출자회사인 위 업체가 특허나 특수한 장비를 보유한 자에 해당하지 않는 등 「공유재산법」에 따른 수의계약 대상에 해당하지 않는데도 위 업체가 산림청으로부터 주차장 부지를 대부받았다는 사유 등으로 위 업체와 수의계약을 체결하였고 이후에도 같은 사유로 매년 수의계약을 체결하고 있다.

조치사항

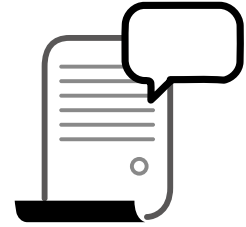


- ◆ ○○군수는 앞으로 「공유재산법」 제27조 등에 맞지 않게 수의계약으로 행정재산을 관리위탁하는 일이 없도록 하시기 바랍니다.(통보)

행안부 질의회신사례 - 02

행정재산을 관리위탁하는 경우로서 낙찰자 결정

질의회신



2024년

제3절

관리위탁

질의요지



- ◆ 행정재산의 관리위탁을 위하여 수입·지출의 원가를 계산한 결과 수입이 지출보다 많은 경우에 '협상에 의한 경우'로 낙찰자를 결정할 수 있는지?

회신내용



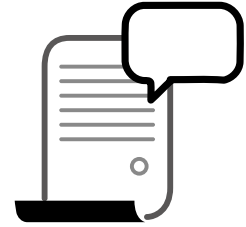
- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제2항
「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 [별표4] 6.가.4)
- ◆ 「공유재산법」 제27조제2항에 따르면 행정재산을 관리위탁하는 경우에는 일반입찰로 하여야 한다고 규정하면서, 계약의 목적·성질·규모 및 지역의 특수성 등을 고려하여 필요하다고 인정되면 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명하여 입찰에 부치거나 수의계약을 할 수 있다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 [별표4] 6.가.4)에서 수입의 원인이 되는 입찰에 있어서는 예정가격 이상으로서 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 결정하고, 재정지출의 부담이 되는 입찰에 있어 관리위탁 계약과 관련하여 전문성·기술성·창의성·긴급성, 공공시설물의 안전성 등이 인정되는 경우에 한하여 낙찰자를 결정할 때 제한적으로 협상에 의한 경우를 적용 가능하다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 행정재산을 관리위탁하는 경우로서 낙찰자를 결정할 때 ‘협상에 의한 경우’는 재정지출의 부담이 되는 입찰의 경우에 제한적으로 적용 가능하다고 규정하고 있으므로, 본 사안과 같이 위탁료 원가계산 결과 수입이 지출보다 많은 경우라면 일반입찰을 원칙으로 최고가 입찰을 낙찰자로 결정하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 03

관리위탁 행정재산의 전대
가능 여부

질의회신



2024년

제3절

관리위탁

질의요지



- ◆ 행정재산을 수탁받아 운영 중인 법인의 임원(전무)으로 있는 자가, 「공유재산법」 제27조제2항 중 “다른 다”에 해당되어, 수탁재산 중 일부를 전대 받을 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제2항, 제27조제4항
「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 [별표4] 7.가.4)
- ◆ 「공유재산법」 제27조제4항에 따르면 행정재산의 관리위탁을 받은 자는 제20조에 따라 해당 행정재산의 사용허가를 받은 자로 본다고 규정하고 있고,
 - 제5항에서 제4항에 따라 행정재산의 사용허가를 받은 것으로 보는 자는 관리위탁의 조건에 위반되지 아니하는 범위에서 제20조제3항 본문에도 불구하고 지방자치단체의 장의 승인을 받아 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

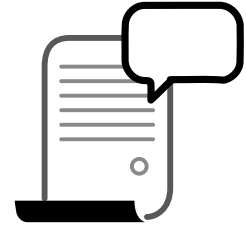
- ◆ 또한, 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 [별표4] 7.가.4) ④에서 수탁자가 다른 자에게 사용·수익하게 하는 경우 계약방법은 영 제13조에 따르고, 사용료는 영 제14조에 따라 계산하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 행정재산을 수탁받은 법인이 직접 사용·수익 하는 경우가 아니고 법인의 임원이 수탁재산을 일부 사용·수익하는 경우라면 ‘수탁자인 법인’과 ‘법인의 임원’은 법인격이 다른 주체이므로 “다른 자”에 해당할 것이고, 법인의 임원이 수탁재산 중 일부를 사용·수익하려는 경우에는 다른 법률에 따라 수익의 방법으로 사용허가를 받을 수 있는 경우가 아니라면 「공유재산법 시행령」 제13조에 따라 일반입찰을 원칙으로 사용허가 하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

행정재산 관리위탁 계약 갱신 관련

질의회신

2024년



제3절

관리위탁

질의요지



- ◆ (질의1) 행정재산을 관리위탁한 경우 위탁료 변경 및 위탁재산 추가 등 변동사항이 발생되었을 때 현 수탁기관의 계약갱신 요청 시 「공유재산법 시행령」 제19조에 따라 계약 갱신 가능 여부
- ◆ (질의2) 행정재산을 관리위탁한 경우 코로나19 사회적거리두기에 따른 영업제한 및 시설공사에 따른 휴관 시 수탁자를 「공유재산법」 제27조제4항에 따른 사용·수익허가를 받은 자로 보아 휴관기간 동안 위탁기간 연장 가능 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제1항, 제27조제4항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조, 제27조제2항
- ◆ (답변1) 「공유재산법 시행령」 제27조제2항에서 행정재산의 관리위탁은 일반입찰을 원칙으로 하고 있고,
 - 같은 법 시행령 제19조제2항에 따라 행정재산의 관리위탁기간은 5년 이내로 하되 한 번만 갱신할 수 있으며, 이 경우 갱신기간은 5년 이내로 하도록 규정하고 있습니다.

- 한편, 「공유재산법」 상 ‘갱신’은 계약기간이 끝났을 때 종전의 조건을 동일하게 유지하면서 그 기간을 연장하는 것을 의미한다 할 것인바,
- 본 질의와 관련하여 일반입찰로 행정재산을 관리위탁하는 경우 입찰에 참가하려는 자는 해당 재산의 용도 및 규모, 위탁료, 위탁재산 관리 범위 등의 조건을 검토하여 참가 여부를 결정할 것이므로, 본 사안과 같이 행정재산의 관리위탁 기간중에 종전 입찰 당시의 공고 내용과 다르게 위탁재산 추가 등 낙찰자 결정에 영향을 줄 수 있는 중요사항이 변경된 경우라면 지방자치단체의 장은 모든 주민에게 해당 재산의 관리위탁 기회를 제공할 수 있도록 일반입찰을 원칙으로 새로운 관리위탁계약 체결을 검토해야 할 것으로 사료됩니다.

- ◆ (답변2) 「공유재산법」 제27조제1항에 따라 지방자치단체의 장은 행정재산의 효율적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하면 특별한 기술과 능력을 갖추는 등 해당 행정재산을 관리하기에 적합한 자에게 관리를 위탁할 수 있고,
- 같은 조 제4항에서 행정재산의 관리위탁을 받은 자는 제20조에 따라 해당 행정재산의 사용허가를 받은 자로 본다고 규정하고 있습니다.
 - 또한, 같은 법 시행령 제19조제2항에서 관리위탁기간은 5년 이내로 하되 5년 이내에서 한번만 갱신할 수 있으며, 같은 조 제5항에서 관리수탁자가 수탁재산의 일부를 사용·수익하거나 다른 사람으로 하여금 사용·수익하게 하려는 경우에는 관리위탁기간 내에서 하도록 규정하고 있습니다.
 - 한편, 지방자치단체의 장은 「공유재산법」 제27조제1항에 따라 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있고,
 - 같은 법 제21조제1항에서 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 하며, 같은 조 제4항에 따라 사용허가를 받은 자가 재난으로 피해를 본 경우와 해당 지방자치단체의 귀책사유로 그 재산의 사용에 제한을 받은 경우에는 사용·수익하지 못한 기간의 범위 내에서 사용허가기간을 연장할 수 있도록 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 위와 같이 행정재산의 관리위탁과 사용허가는 법적 성격이 서로 다르고 「공유재산법」 상 그 절차와 방법 등을 각각 달리 규정하고 있는 바,
 - 「공유재산법」 제27조제4항에서 관리위탁을 받은 자를 법 제20조에 따라 사용허가를 받은 자로 보도록 규정하고 있으나 이는 관리위탁 받은 재산에 대한 사용·수익할 권리 부여 규정으로 보아야 할 것이며,
 - 같은 법 시행령 제19조제5항에서 관리수탁자가 수탁재산의 일부를 사용·수익하거나 다른 사람으로 하여금 사용·수익하게 하려는 경우 관리위탁 기간 내에서 하도록 규정하고 있는 점을 고려할 때,
 - 법 제21조제4항에 따른 사용허가 기간의 연장 규정을 관리위탁 받은 자에 대해 동일하게 적용하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

공립학교 재산의 관리위탁 및 전대 관련

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ (질의1) 효율적인 학교시설의 개방업무를 위해 공립학교 재산을 해당 지방자치단체외의 지방자치단체 또는 「지방공기업법」에 의해 설립된 도시공사에 수의계약으로 관리위탁 할 수 있는지?
- ◆ (질의2) 관리위탁이 가능하다면, 수입보다 지출이 클 것이 분명한 경우 위탁료를 지불하지 않도록 상호 협의한 경우에도 원가계산 등의 절차를 반드시 거쳐야 하는지?
- ◆ (질의3) 기초지방자치단체가 공립학교의 재산을 사용허가 받아 주민들에게 개방하는 경우, 「공유재산법」 제20조제3항에 위배되는지, 이 경우 기초지방자치단체가 주민들에게 해당 학교시설을 제공할 때 무상 또는 유상 여부에 따라 전대 행위 여부가 결정되는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제1항
「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표4] 2.
- ◆ (답변1) 「공유재산법」 제27조제1항에서 지방자치단체의 장은 행정재산의 효율적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁(이하 “관리위탁”이라 한다)할 수 있도록 규정하고 있고,

- 같은 법 시행령 제19조의5제1항제1호에서 다른 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체의 사무 또는 사업을 위탁 또는 대행할 수 있는 자에게 관리위탁을 하는 경우에 수의계약으로 행정재산을 관리위탁할 수 있다고 규정하고 있으며,
- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표4] 2.에서 관리 운영에 있어 공무원이 직접 수행할 때와 비교하여 특별한 기술과 능력을 가지고 있는 기관, 단체 등에게 위탁하는 것이 효율적인 행정재산을 관리위탁 대상으로 규정하면서, 민간이 운영하면 운영이 활성화되거나 관리가 효율적으로 이루어지는 유지관리 성격의 재산으로 명시하고 있습니다.
- 한편, 「지방자치법」 제13조제1항에서 지방자치단체는 관할 구역의 자치사무와 법령에 따라 지방자치단체에 속하는 사무를 처리한다고 규정하고 있고, 같은 법 제135조에서는 지방자치단체의 교육·과학 및 체육에 관한 사무를 분장하기 위하여 별도의 기관을 둔다고 규정하면서, 「지방교육자치에 관한 법률」 제2조에 따라 교육·학예에 관한 사무는 특별시·광역시 및 도의 사무로 하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서, 본 질의와 관련하여 관계 법률에 따라 지방자치단체 사무의 범위가 서로 구분되어 있고, 「공유재산법」 제27조제1항에서 관리수탁자의 대상을 '지방자치 외의 자'로 명시하고 있으며, 「공유재산 운영기준」 [별표4] 2.에서 '공무원이 직접 수행할 때와 비교'하여 특별한 기술과 능력을 가지고 있는 기관, 단체 등에게 관리위탁을 맡기도록 규정하고 있는 점을 고려할 때, 행정재산인 학교재산을 다른 지방자치단체에 관리위탁을 맡기는 것은 곤란할 것으로 판단되며,
- 다만, 「지방공기업법」에 따라 설립된 공사에 대하여는 「공유재산법 시행령」 제19조의5제1항제1호 및 「지방공기업법」 제71조제1항에 따라 수의계약으로 관리위탁이 가능할 것으로 사료됩니다.

- ◆ (답변2) 「공유재산법」 제27조제3항에서 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 행정재산을 관리위탁하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 위탁료를 산출하여 매년 징수할 수 있다고 규정하면서,
 - 같은 법 시행령 제21조제2항에 따라 위탁료는 수입과 지출을 기준으로 하여 계산한 예상수익을 고려하여 지방자치단체의 장이 결정하도록 하고 있고,
 - 「공유재산 운영기준」 [별표4] 4. 나.에서 원가계산을 하는 때에는 [별지 제1호 서식]에서 정한 원가계산서를 작성하고 비목별 산출근거를 명시한 기초계산서를 첨부해야 한다고 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 본 사안이 행정재산을 관리위탁하는 경우라면 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 [별지 제1호 서식]에서 정한 원가계산서를 작성하여 수입과 지출의 차액을 기준으로 예정가격을 작성하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

- ◆ (답변3) 「공유재산법」 제27조제7호에서 “사용허가”란 제5조제2항에 따른 행정재산을 해당 지방자치단체 외의 자가 일정 기간 유상이나 무상으로 사용·수익할 수 있도록 허용하는 것으로 정의하고 있고,
 - 같은 법 제20조제3항에서 사용허가를 받은 자는 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 하여서는 아니 된다고 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 본 질의와 관련하여 기초자치단체가 교육청 소관 공유재산을 사용허가 받아 직접 사용하지 않고 제3자에게 사용·수익하도록 하는 것은 「공유재산법」 제20조제3항에 위배될 수 있을 것이나,
 - 다만, 본 질의의 행정재산이 지역주민에게 개방할 목적으로 운영되는 시설이라면 해당 시설을 이용하는 지역주민은 배타적 사용·수익 관계로서의 사용허가 대상이 아닌 공공시설의 이용자로 보는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 06

관리위탁 수탁자의 사용료 부과 등

질의회신

2025년



제3절

관리위탁

질의요지



회신내용



- ◆ (질의1) 행정재산 관리위탁 수탁자의 사용료 부과 대상 여부
 - ◆ (질의2) 관리위탁 행정재산의 제3자 사용·수익허가 시 사용료 감면 가능 여부
-
- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호, 제21조제2항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제17조제5항제2의2호
- ◆ (질의1) 「공유재산법」 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제2의2호에 따르면 해당 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리 사업을 위한 경우에는 지방의회가 동의한 경우에 사용료를 면제할 수 있다고 규정하고 있고,
 - ◆ 한편, 같은 법 제21조제2항에서 위탁료는 수입과 지출을 기준으로 하여 계산한 예상수익을 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한다고 규정하면서, 같은 항 제1호나목에서 수입에 법 제27조제4항에 따라 관리위탁을 받은 자가 직접 사용·수익하는 경우 그가 납부하는 사용료 및 같은 조 제5항에 따라 전대받은 자로부터 받는 사용료를 규정하고 있으며,

- ◆ 또한, 같은 조 제4항에서 법 제27조제4항 또는 제5항에 따라 행정재산의 사용허가를 받은 것으로 보는 자 또는 전대받은 자로부터 받는 사용료는 제 14조에 따른 사용료율과 평가방법에 따라 산출된 금액을 기준으로 결정한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 행정재산을 관리위탁하는 경우라면 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 시행령 제21조제2항제1호나목에 해당하는 사용료는 위탁료에 포함하여 계산하는 것이 타당할 것이며, 관리위탁을 받은 자 또는 전대 받은 자가 공유재산법령 또는 다른 법률에 따라 사용료 감면 대상에 해당하는 경우에 한하여 사용료 감면을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 07

행정재산 관리위탁 갱신 평가 관련

질의회신

2025년



제3절

관리위탁

질의요지



회신내용



- ◆ 「공유재산법 시행령」 제19조제3항에 따라 행정재산의 관리위탁을 갱신하는 경우 수행실적 및 관리능력 등의 평가는 최초 갱신 시부터인지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조제2항, 제3항

- ◆ 「공유재산법 시행령」 제19조제2항에서 행정재산의 관리위탁기간은 5년 이내로 하되 한번만 갱신할 수 있고 이 경우 갱신기간은 5년 이내로 한다고 규정하면서,
- 같은 조 제3항에 따르면 제2항에도 불구하고 제19조의5에 따라 수익계약의 방법으로 관리위탁을 한 경우에는 갱신할 때마다 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 해당 관리위탁을 받은 자의 수행실적 및 관리능력 등을 평가한 후 그 기간을 두 번 이상 갱신할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 「공유재산법 시행령」 제19조제3항 규정은 제2항에 따라 한번만 갱신할 수 있는 관리위탁기간 갱신 횟수의 예외규정에 해당하며, 그 요건으로서 갱신시마다 수행실적 및 관리능력 등을 평가하도록 규정한 사항으로 보아야 할 것인바,
- 본 질의와 관련하여 같은 법 시행령 제19조의5에 따라 수익계약의 방법으로 관리위탁을 한 경우에는 두 번 이상 갱신하는 경우부터 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 해당 관리위탁을 받은 자의 수행실적 및 관리능력 등을 평가한 후 그 기간을 갱신할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 08

관리수탁자 선정 입찰 방식 관련

질의회신

2025년



질의요지



- ◆ (질의1) 수입을 원인으로 하는 행정재산의 관리위탁에 있어, 수탁자를 협상에 의한 계약 방식으로 선정하는 것이 「공유재산법」 및 관계 법령상 허용되는지 여부
- ◆ (질의2) 관리위탁 계약 체결 시, 「지방계약법 시행령」 제43조의 협상에 의한 계약 방식을 공유재산 민간위탁 계약에도 준용 적용할 수 있는지 여부
- ◆ (질의3) 수익형 행정재산으로서 운영에 전문성·기술성이 요구되는 경우, 제안서 평가 및 협상 절차에 따라 수탁자를 선정하는 방식이 허용되는지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제2항
「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표4] 6.
- ◆ 「공유재산법」 제27조제2항에서 행정재산을 관리위탁하는 경우에는 일반입찰이 원칙이나, 계약의 목적·성질·규모 및 지역 특수성 등을 고려하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명하여 입찰에 부치거나 수의계약을 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 또한, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표4] 6.에 따르면 수입의 원인이 되는 입찰은 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 규정하고, 재정지출의 부담이 되는 입찰은 적격심사의 방법으로 낙찰자를 결정하도록 규정하면서,
 - 재정지출이 부담이 되는 입찰에 있어 관리위탁 계약과 관련하여 전문성·기술성·창의성·긴급성, 공공시설물의 안정성 등이 인정되는 경우에 한하여 제한적으로 협상에 의한 경우를 적용 가능하고 입찰절차 및 계약체결 방법 등은 「지방계약법」 및 시행령과 예규에 따른다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 위와 같이 행정재산을 관리위탁하는 경우 공유재산법령과 공유재산운영기준에서 수입의 원인이 되는 입찰과 재정지출의 부담이 되는 입찰에 대해 각각 계약방법 및 절차를 명확히 규정하고 있으므로, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 이에 따라야 할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 09

사회복지시설의 관리위탁 관련

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 행정재산을 사회복지시설에 개별법령(장애인법, 아동복지법, 노인복지법 등)에 의거 무상 사용허가 하는 경우 '사회복지시설'은 사용허가의 주체가 될 수 없는게 맞는 것인지? 무상사용허가를 내주는 것은 개별법령에 의거해서 내줄 수 있는데 허가 사용을 사회복지시설로 주어야 하는건지 아니면 이를 운영하는 민간위탁법인에게 주어야 하는 것인지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조의5제1항제1호
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제19조의5제1항제1호에서 다른 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체의 사무 또는 사업을 위탁 또는 대행할 수 있는 자에게 관리위탁을 하는 경우에는 수익계약으로 행정재산을 관리위탁할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- 한편, 「사회복지사업법」 제2조 정의에서 “사회복지법인”이란 사회복지사업을 할 목적으로 설립된 법인을 말하고, “사회복지시설”이란 사회복지사업을 할 목적으로 설치된 시설을 말한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제34조에 따르면 국가나 지방자치단체가 설치한 사회복지시설은 필요한 경우 사회복지법인이나 비영리법인에 위탁하여 운영하게 할 수 있고, 위탁운영의 기준·기간 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 사회복지시설은 건물 등 재산을 의미할 것인바, 지방자치단체가 설치한 행정재산인 사회복지시설을 「사회복지사업법」 제34조에 따라 관리위탁하려는 경우에 ‘사회복지법인’이나 ‘비영리법인’을 주체로 하여 관리위탁할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 10

관리위탁 재산의 사용허가 관련

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 「공유재산법」 제27조제5항에서 수탁재산을 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있다고 규정하고 있는바, 지방자치단체의 장이 조례로 법인단체에 행정재산을 관리위탁 한 일부를 다시 다른 단체(ex 자활센터, 장애인단체 등)에게 사용·수익허가가 가능한지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제5항
「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」〈별표4〉 7. 가. 4)
- ◆ 「공유재산법」 제27조제5항에서 제4항에 따라 행정재산의 사용허가를 받은 것으로 보는 자는 관리위탁의 조건에 위반되지 아니하는 범위에서 제20조 제3항 본문에도 불구하고 지방자치단체의 장의 승인을 받아 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」〈별표4〉 7. 가. 4)에 따르면 「공유재산법」 제27조제4항에 따라 재산의 사용·수익허가를 받은 것으로 보는 자는 해당 관리위탁의 조건에 반하지 않는 범위에서 사용·수익 허가된 수탁재산 중 식당·매점 등과 같은 수익재산을 제3자에게 전대할 수 있

다고 규정하면서, 수탁자가 전대계획을 가지고 있는 경우 위·수탁계약 시 관리위탁의 조건에 반하지 않도록 전대사업계획서를 제출토록하여 심사하여야 한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 행정재산의 관리위탁을 받은 자가 관리위탁 행정재산의 일부를 다른 자에게 사용허가하는 경우라면 위·수탁계약에 따른 관리위탁의 조건에 위반되지 않는 범위에서 지방자치단체 장의 승인을 받아 사용허가할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 01

위탁개발 토지매입비 관련

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 지방자치단체가 위탁개발 방식을 검토하면서 사업예정지에 포함된 시유지를 매입하는 비용까지 수탁기관에서 조달하여 위탁개발이 가능한지?
- ◆ 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표6] 2. 나.에서의 “개발비용”에 수탁기관의 위탁개발 추진을 위한 토지매입비가 포함되는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의2제1항, 제43조의3제2항 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표6] 2. 나.
- ◆ 「공유재산법」 제43조의2제1항에서 지방자치단체의 장은 일반재산의 효율적인 관리·처분을 위하여 같은 법 시행령 제48조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 ‘수탁기관’)에게 해당 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁할 수 있고, 제43조의3제1항에 따라 일반재산의 효율적인 활용을 위하여 수탁기관에 해당 일반재산의 개발을 위탁할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 「공유재산법」 제43조의3제2항에서 지방자치단체의 장이 수탁기관에 위탁할 수 있는 일반재산의 개발 범위는 건축, 대수선, 리모델링 등의 행위와 법률에 따른 토지조성 행위로 한정하여 규정하고 있고,

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표6] 2. 나.에서 수탁기관이 개발비용을 부담하여 시설물 등을 축조한 후 시설물의 준공과 동시에 소유권을 지방자치단체에 귀속시켜야 한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「공유재산법」 상 위탁개발은 지방자치단체가 소유하고 있는 일반재산을 대상으로 수탁기관이 같은 법 제43조의3제2항 각 호의 행위를 하는 것을 의미한다고 할 것인바,
- 사유지를 공유재산으로 취득하는 사항은 위탁개발의 범위에 해당하지 않으므로 토지매입비 역시 수탁기관의 개발비용에 포함할 수 없을 것으로 사료됩니다.

제4절

위탁관리
·
개발

행안부 질의회신사례 - 02

일반재산의 위탁 기간 관련

질의회신

2024년



질의요지



- ◆ 일반재산의 경우에도 수탁재산의 일부를 다른 사람으로 하여금 사용, 수익하게 하려는 경우 관리위탁기간 내에서 하여야 하는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조, 제27조제1항, 제43조의2제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조제5항
- ◆ 「공유재산법」 제5조에 따르면 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 제27조제1항에서 지방자치단체의 장은 행정재산의 효율적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체 외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁(이하 "관리위탁"이라 한다)할 수 있다고 규정하면서,
 - 같은 법 시행령 제19조제5항에서 관리수탁자가 수탁재산의 일부를 사용·수익하거나 다른 사람으로 하여금 사용·수익하게 하려는 경우에는 관리위탁기간 내에서 하여야 한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 또한, 같은 법 제43조의2제1항에서 지방자치단체의 장은 일반재산의 효율적인 관리·처분을 위하여 특별법에 따라 설립된 법인으로서 대통령령으로 정하는 자에게 해당 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁할 수 있다고 규정하고 있으며,
 - 같은 법 시행령 제48조의3제3항에서 위탁관리기간, 위탁관리재산의 대부에 관하여는 제19조제2항부터 제5항까지의 규정을 준용하며, 이 경우 "행정재산"은 "일반재산"으로, "관리위탁"은 "위탁관리"로, "사용·수익"은 "대부"로 본다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「공유재산법」 제43조의2제1항에 따라 일반재산을 위탁하는 경우로써 관리수탁자가 수탁재산의 일부를 대부하는 경우라면 위탁관리기간 내에서 할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 03

위탁관리와 관리위탁의 구분

질의회신

2023년



질의요지



- ◆ 민간위탁 안에 세부적으로 위탁수수료 방식, 사용허가 방식, 일반 재산의 관리(위탁관리)/행정 재산의 관리(관리위탁)이 포함되어 있다고 이해하고 있습니다. 민간위탁을 큰 범위이고 관리위탁을 세부 범위라고 이해하면 될까요?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조
「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 제10조제5항
- ◆ 「공유재산법」 상 관리위탁은 「공유재산법」 제27조에 따라 행정재산의 효율적인 관리를 위하여 지방자치단체 외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁하는 것을 의미하며, 위탁관리는 같은 법 제43조의2에 따라 일반재산의 효율적인 관리·처분을 위하여 특별법에 따라 설립된 법인(한국자산관리공사, 한국토지주택공사, 한국지방재정공제회, 한국국토정보공사, 지방도시개발공사)에 해당 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁하는 것을 의미할 것입니다.
 - 한편, 사무의 민간위탁은 「지방자치법」에 따라 재산이 아닌 법률에 규정된 행정기관의 사무 중 일부를 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 맡겨 그 명의로 그의 책임 아래 행사하도록 하는 것을 의미할 것입니다.

- 따라서, 본 질의와 관련하여 관리위탁, 위탁관리 및 사무의 민간위탁은 그 적용 법령 및 입법 목적이 같다고 할 수 없을 것이므로 그 적용 범위의 크고 작음을 구분하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.
- 참고로, 「지방자치단체 공유재산 운영기준(‘22.12.)」 제10조제5항에 따라 사무의 민간위탁과 법 제27조의 행정재산의 관리위탁이 함께 혼용되는 경우에는 법 제27조 및 이 고시에 따라 관리수탁자 선정 후 사무와 재산을 동시에 위탁할 수 있을 것으로 사료됩니다.

제4절

위탁관리
·
개발

행안부 질의회신사례 - 04

일반재산을 위탁개발하는 경우 용도폐지 여부

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 일반재산을(또는 행정재산을) 위탁개발을 하려는 경우에 「공유재산법」 상 용도폐지를 해야 되는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조제1호 및 제3호, 제43조의3
- ◆ 「공유재산법」 제11조제1호 및 제3호에서 지방자치단체의 장은 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우 또는 제43조의3에 따른 위탁개발을 위하여 필요한 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 용도폐지는 행정재산에서 일반재산으로의 변경을 의미할 것이므로, 일반재산인 공유재산을 위탁개발하려는 경우에는 용도폐지 대상에 해당하지 아니할 것으로 판단되나, 행정재산인 공유재산을 위탁개발하려는 경우라면 「공유재산법」 제11조제3호에 따른 용도폐지 대상에 해당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

위탁개발 총 건축원가 관련

질의회신



2022년

질의요지



회신내용



- ◆ 「지방자치단체 공유재산 운영기준」에 따라, 총 건축원가는 위탁개발 사업에 소요되는 부대비용을 포함하여 산정하고, 여기에 4~5%를 개발보수로 수탁기관에 지급합니다. 위탁개발사업의 총 건축원가와 개발보수 산정 시 총 건축원가에 수탁기관의 부대비를 제외하고 사업수행의 대가인 개발보수에 부대비가 포함되어 있다고 보아야 하는지, 혹은 총 건축원가에 수탁기관의 부대비를 포함하여 개발보수를 산정해야 하는지 명확한 판단이 필요합니다.

- ◆ 참조조항 : 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표6] 5. 나. 1)

- ◆ 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [별표6] 5. 나. 1)에서 총 건축원가는 '지방자치단체 예산편성 기준'에 따른 시설비, 감리비, 시설부대비 등 위탁개발과 관련된 경비로 구체화하여 제시하고, 준공 후 수탁기관이 증빙자료를 첨부·제출하여 지방자치단체와 협의를 거쳐 최종 확정한다고 규정하고 있고,
 - 동 [별표6] 6. 바. 5)에서 총 건축원가는 위탁개발 사업에 소요된 설계비, 공사비(자재구입비 포함), 감리비, 부대비용뿐만 아니라 수탁기관이 조달한 자금에 대한 금융비용(건설중 이자)을 포함하여 산정한다고 규정하고 있습니다.
 - 여기에서, '총 건축원가'란 해당 위탁개발 사업을 추진함에 있어 소요되는 모든 사업비를 의미할 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 해당 위탁개발 사업을 위하여 수탁기관의 부대비(직접인건비, 판매비, 일반관리비)가 필요한 경우라면 총 건축원가에 해당 부대비를 포함하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

제4절

위탁관리
· 개발

CHAPTER

3

공유재산 처분

제1절 매각

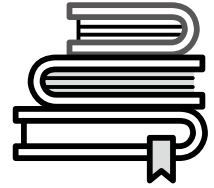
제2절 교환

제3절 양여

법제처 해석례 - 01

“상시 종업원의 수”의 의미

법제처 해석례



2025년

질의요지



◆ (배경) 이미 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상인 공장 또는 연구시설을 가지고 있는 자로서 지방자치단체의 일반재산인 토지를 취득하여 공장 또는 연구시설을 신축 또는 증축 등을 하려는자에게 해당 토지를 수의계약으로 매각하고자 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제28호를 적용하려는 경우

◆ (질의) 같은 호의 “상시 종업원의 수”는 매각에 관한 계약 체결 이후 공장 또는 연구시설에 새로 고용되는 상시 종업원의 수를 의미하는지, 아니면 매각에 관한 계약 체결 당시에 공장 또는 연구시설에 고용되어 있던 상시 종업원의 수를 의미하는지?

회 답



◆ 이 사안의 경우, 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제28호의 “상시 종업원의 수”는 매각에 관한 계약 체결 이후 공장 또는 연구시설에 새로 고용되는 상시 종업원의 수를 의미합니다.

이유



◆ 먼저 「공유재산법」 제29조제1항 단서의 위임에 따라 같은 법 시행령 제38조제1항 각 호에서 정한 사유에 해당하는 경우에 예외적으로 일반재산을 수의계약으로 매각할 수 있도록 한 취지는 상황상 수의계약으로 하는 것이 불가피하거나 일반재산의 위치·형태·용도 등 해당 재산의 성질상 일반입찰에 부치기 곤란한 경우에 이를 허용하기 위한 것으로, 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제28호에서는 지역경제를 활성화하기 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 적합한 시설로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우에는 지방자치단체의 장이 일반재산을 수의계약으로 매각할 수 있다고 규정하고 있는바, 해당 규정의 취지는 공장 등의 유치를 통해 지역경제의 활성화에 기여하기 위한 목적으로 일반재산의 매각을 하려는 경우에는 수의계약으로 할 수 있도록 허용하려는 것이라 할 것입니다.

◆ 그런데 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제28호의 규정을 살펴보면, “유치”란 사전적으로 사업 따위를 끌어들임을 의미하고, 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 “조달하려는” 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위해 일반재산을 매각하는 경우 수의계약으로 할 수 있다고 규정하여 원자재 비율은 수의계약을 통한 매각으로 달성하고자 하는 목표임을 명확하게 하고 있는바, 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제28호에서 정하고 있는 상시 종업원의 수에 관한 요건도 향후 달성하고자 하는 목표로서, 해당 지역으로 공장 또는 연구시설을 유치하여 지역경제 활성화라는 목적을 얼마만큼 달성하였는지를 확인하기 위한 판단 기준으로 해석하는 것이 해당 규정의 문언 및 취지에 부합한다고 할 것입니다.

◆ 또한 「공유재산법 시행령」 제38조제1항은 일반재산의 대부 및 매각에 관한 수의계약 근거가 되는 같은 법 제29조제1항의 위임에 따라 마련된 것으로, 같은 항의 위임에 따라 일반재산의 대부에 관한 사항을 규정하고 있는 같은 법 시행령 제29조제1항제19호에서는 지역경제를 활성화하기 위하여 해당

지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 10명 이상인 같은 호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 “유치”하기 위하여 대부하는 경우에는 일반재산을 수익계약으로 할 수 있다고 하여 같은 영 제38조제1항제28호와 유사하게 규정하면서, 대부 대상자의 세부 선정기준, 선정절차와 방법은 행정안전부장관이 정하여 고시한다고 규정하고 있는데, 그 위임에 따라 마련된 행정안전부 고시인 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제14조제2항에서 “해당 지역 거주 상시종업원의 수”는 유치하려는 시설의 일자리 창출 기여도를 심사하기 위한 평가요소를 명시하고 있는 점 등을 고려할 때, 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제28호의 상시 종업원의 수도 일자리 창출 정도를 확인하기 위한 것으로서 일반재산 매각 이후의 고용 증가를 살펴보기 위한 기준이라고 보는 것이 관계 조문의 체계 등을 고려할 때 타당한 해석입니다.

- ◆ 아울러 만일 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제28호 중 “상시 종업원의 수”를 매각 계약 체결 당시 이미 고용된 상시 종업원의 수로 본다면 ① 매각 계약 체결 당시 이미 해당 지역 거주 상시 종업원이 30명을 넘지만 하면 매각 이후에는 유치에 따른 지역주민 고용 창출 효과가 없어도 되고, 나아가 매각 후에 해당 지역에 거주하는 상시 종업원 수가 오히려 감소하여 지역 경제에 부정적인 영향을 미치게 되는 경우까지 일반재산을 기업에게 수익계약으로 매각하는 것을 허용하게 되는 문제가 발생할 수 있고, ② 매각 계약 전에는 해당 지역 거주 종업원이 없으나, 계약 후 해당 지역에 신축되는 공장 또는 연구시설을 통해 해당 지역의 고용을 창출하려는 기업 등이 수익계약 대상에서 제외되어 기업 유치를 통해 고용을 창출하고자 하는 해당 규정의 취지에 부합하지 않게 되는 점 등도 함께 고려할 필요가 있습니다.
- ◆ 따라서 이 사안의 경우, 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제28호의 “상시 종업원의 수”는 매각에 관한 계약 체결 이후 공장 또는 연구시설에 새로 고용되는 상시 종업원의 수를 의미합니다.

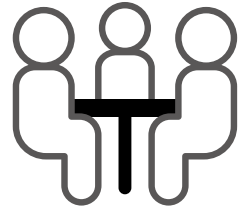
감사원 감사사례 - 02

제1절

매각

산업시설용지 저가 매각 등

감사사례



2025년

관련법령



- ◆ 구 「경제자유구역법 시행령(2021. 9. 14. 대통령령 제31983호로 개정되기 전의 것)」 제8조 및 제11조의4 제5항에 따르면 개발사업시행자가 조성토지를 공급하려는 경우 처분방법 및 가격에 관한 사항을 포함한 처분계획을 실시계획에 포함하여 경제자유구역청장의 승인을 받도록 되어 있으며, 산업시설용지는 조성원가 이하로, 상업시설용지는 감정평가액으로 가격을 정하도록 되어 있다. 그리고 ○○경제자유구역청으로부터 승인받은 본건 부지의 지구단위계획에 따르면 본건 부지 자체는 산업시설용지로 분류되나, 부지 연면적 중 70%는 산업시설용지에 입지할 수 있는 시설의 용도(이하 “산업시설용도”라 한다)로 활용하고, 30%는 상업시설용지에 입지할 수 있는 시설의 용도(이하 “상업시설용도”라 한다)로 활용할 수 있는 것으로 되어 있으며, 같은 날 ○○경제자유구역청으로부터 승인받은 본건 부지의 처분계획에 따르면 부지 면적 11,710㎡의 70%(8,197㎡)는 산업시설용지 가격기준인 조성원가로 매각하고, 30%(3,513㎡)는 상업시설용지의 가격기준인 감정평가액으로 매각하도록 되어 있다.

지적사항



- ◆ ○○시는 외국인투자기업인 주식회사 “가나”(이하 “가나”라 한다)에 신도시 도시개발구역 내 연구R&D 용지(전체 11,710㎡, 이하 “본건 부지”라 한다) 6,600㎡를 매각하는 것으로 방침(시장결재)을 정하였다. 이후 ○○

시는 신도시 일대(878,063㎡)가 경제자유구역으로 지정되자 같은 해 당초 6,600㎡보다 5,110㎡가 많은 약 11,710㎡의 부지를 감정평가액인 15,456,804,000원에 “가나”에 매각하면서 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」(이하 “경제자유구역법”이라 한다) 제9조 등에 따른 실시계획 및 처분계획이 수립된 이후 산업시설용지 70%는 조성원가를 적용하고, 상업시설용지 30%는 감정평가액을 적용한 매각금액으로 변경하는 특약조건을 포함하여 토지매매계약을 체결하였고, 같은 해 실시계획 및 처분계획을 수립하여 위 특약조건에 따라 본건 부지(11,710㎡) 가격을 11,708,493,900원으로 하는 변경계약을 체결하였다.

- ◆ ○○시 경제자유구역 용지 매각업무 담당 실무자 S, 팀장 T 및 담당관 U는 본건 부지가 지구단위계획상 산업시설용도(주용도)와 상업시설용도(부용도)로 구분되어 있고, 상업시설용도(부용도)의 부지는 경제자유구역법령에 따른 감정평가액으로 매각하여야 한다는 점을 잘 알고 있었다.
- ◆ 그런데도 S와 T는 경제자유구역의 부지를 처음 매각하여 관련 내용을 잘 몰랐다는 사유로 본건 부지의 30%인 상업시설용도(부용도) 부지(3,513㎡)를 ▲▲감정평가법인 및 □□감정평가법인에 상업시설용지로 감정평가해달라고 의뢰하지 않고, 지구단위계획에 있는 그대로 산업시설용지 70%와 상업시설용지 30%를 적용하여 감정평가를 해달라고 의뢰하는 문서를 기안하거나 검토결재하였고, U는 실무자와 팀장이 감정평가 의뢰업무를 제대로 처리했을 것이라고 판단했다는 사유로 그대로 최종결재하였다.
- ◆ 이후 ▲▲감정평가법인과 □□감정평가법인이 작성한 감정평가서에 따르면 상업시설용도(부용도) 부지 중 1,054㎡(30%)는 상업시설용지로 감정평가된 반면, 2,459㎡(70%)는 산업시설용지로 감정평가되어 본건 부지 11,710㎡의 매각금액이 감정평가 결과에 따라 11,708,493,900원으로 결정되었다.

- ◆ 이에 이번 감사기간 동안 위 감정평가를 실시한 2개 감정평가법인에 본건 부지의 30%(3,513㎡) 전부를 상업시설용지로 감정평가한 가액 산출을 요청한 결과 ○○시가 당초 매각가액에 비해 적게는 8억여 원부터 많게는 18억여 원까지 저가로 “가나”에 용지를 매각한 것으로 나타났다.
- ◆ “가나”는 “나다”전자 및 “나다”물산과 공동연구개발 등 협력사업 추진을 위해 기존 6,600㎡ 이외에 추가부지 5,110㎡가 필요하다는 내용의 공문을 ○○시에 제출하였고, 그 증빙으로 모바일 액세서리 제품 도입이라는 목적 사업을 추진하기 위해 “나다”전자와 체결한 비밀유지계약서 및 모바일 액세서리 제작·테스트라는 목적사업을 추진하기 위해 “나다”물산과 체결한 비밀유지계약서를 첨부하였다. 또한, “가나”는 “나다”전자 및 “나다”물산과 공동연구개발 등 협업을 통해 무선 이어폰 첫 발주가 이미 진행 중이라고 사업 계획서에 기재하여 ○○시에 제출하였다.
- ◆ 특히, “가나”는 ○○시가 비밀유지계약에 따른 본 목적사업 계약서 제출을 추가로 요청하자 비밀유지계약에 따라 원본을 제출할 수는 없다는 사유로 “나다”물산과 체결한 영문계약서를 모자이크 처리하여 ○○시에 제출하면서 해당 영문계약서가 비밀유지계약에 따른 공동연구개발 등 협력사업을 위한 계약서라고 하였다.
- ◆ 그러나 이번 감사원 감사기간 중 “나다”전자 및 “나다”물산에 확인한 바에 따르면 “나다”전자는 비밀유지계약 이외 그 어떤 계약도 “가나”와 체결한 사실이 없었고, “나다”물산의 경우 “가나”가 ○○시에 제출한 모자이크 처리된 영문계약서는 기존에 판매 중인 범용 이어폰을 공급받기 위한 계약으로서 연구개발 등 협력사업을 위한 비밀유지계약과는 무관한 별개의 계약이며, 비밀유지계약 체결 이후 그 후속 계약을 체결한 사실이 없음이 확인되었다.

- ◆ 이와같이 ○○시는 “가나”가 “나다”전자 및 “나다”물산과 공동연구개발을 통한 협력사업을 진행하고 있는 것처럼 사실과 다른 사업계획서 등을 ○○시에 제출하였는데도 이를 모른 채 기존에 합의된 6,600㎡ 이외 추가 5,110㎡의 부지를 매각하였다. 그 결과 “가나”는 “나다”물산과의 연구개발을 위한 계약이 체결되지 않은 것을 사실대로 알렸다면 매수할 수 없었던 5,110㎡의 부지를 추가로 매입함으로써 매각 당시 본건 부지 시세인 감정평가액과 비교할 때 16억여 원의 시세차익을 얻게 되는 것으로 나타났다.

조치사항



- ◆ ○○시장은 ① 추가부지(5,110㎡)를 매입하기 위해 사업계획서를 사실과 다르게 작성하고 사업계획과 무관한 계약서를 그 증빙으로 제시한 주식회사 “가나”(현 주식회사 “나라”)에 대해 매매계약서에 따른 적정한 조치방안을 마련하고(통보)
- ② 앞으로 경제자유구역 내 부지를 매각하면서 매각 용지에 상업시설용도를 허용하면서도 상업시설용지에 준하여 감정평가하지 아니함으로써 매각가액이 낮게 산정되는 일이 없도록 업무를 철저히 하고
- ③ 관련자(S, T, U)에게는 주의를 촉구하시기 바랍니다.(주의)

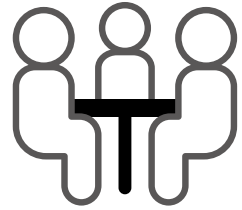
감사원 감사사례 - 03

제1절

매
각

수의계약 대상이 아닌 기업에 산업시설용지 매각

감사사례



2025년

관련법령



- ◆ 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조의7 및 같은 법 시행령 제11조의4에 따르면 조성토지를 공급하려는 경우 경쟁입찰의 방법으로 공급신청 10일 전에 공고를 해야 하며, 공고 시에는 조성토지의 면적, 공급가격 및 공급대상자의 자격요건과 선정방법을 포함하도록 하되, 외국인투자기업 등에 한해서는 수의로 조성토지를 공급할 수 있도록 되어있다.

- ◆ 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제33조 제2항에 따르면 입찰공고를 한 후 사업내용, 예정가격, 입찰 참가자격, 입찰 및 계약의 조건 등을 변경하려는 경우 원래의 입찰공고를 취소하고 새로 공고를 하도록 되어 있으며, 본건 당초 매각공고에 따르면 입주심의위원회를 거쳐 선정한 매각대상자에게 22,724㎡(공급대상 토지면적이 22,546.3㎡로 표시됨)의 용지를 공급하는 것으로 되어 있다.

지적사항



- ◆ ○○청은 ○○시 □□구 ⊕동 일대 22,724㎡의 '○○경제자유구역 바이오단지 내 지식기반서비스용지' 매각 절차를 진행하기 위해 공고를 실시(공급대상 토지면적이 22,546.3㎡로 표시됨)하였고, 같은 해 “나자”컨소시엄 및 “나차”대학교가 사업계획서를 제출하여 공급대상자 선정을 위한 공모에 참여하였다.

- ◆ 이후 ○○청은 “나차”대학교보다는 주식회사 “나자”(이하 “나자”이라 한다)에 유리한 평가항목이 많은 공모라는 기사가 언론에 수차례 보도되자 당시 ○○청장이 “나차”대학교(부총장 등)와 “나자”(사장 등)의 관계자들과 회의를 개최하여 매각대상 용지를 각각 나눠 활용할 방안을 제시하였으며, 이후 “나차”대학교 및 “나자”가 매각대상 용지를 나눠 활용하는 방안에 협력할 의사가 있다는 내용의 공문을 각각 보내오자 이를 받아들여 심의위원회 개최 등 공모 절차를 중단하였다.
- ◆ 그리고 나서 “나차”대학교 및 “나자”가 원하는 용지의 규모가 공고상 매각대상 용지를 초과하는 등 협상이 진전되지 않다가 “나자”가 자신의 기존 공장 용지와 매각대상 용지 사이에 위치한 도로부지(약 1,300평)를 포함하여 용지를 배분해 달라고 요청하였고, ○○청은 같은 해 “나자”의 요청을 받아들이는 것으로 방침을 정한 후 같은 해 “나자”와 토지매매를 위한 협약을 체결하였으며, “나차”대학교는 해당 방안에 대해 찬성한다는 내용의 공문을 같은 해 ○○청에 회신하였다.
- ◆ 이후 “나자”는 자신과 컨소시엄을 구성한 주식회사 “나카”가 특수목적법인인 “나아”를 설립했으므로 일부 부지를 “나아”에 매각해 달라고 ○○청에 요청하였으며, ○○청은 이를 받아들여 같은 해 당초 매각대상 용지 중 11,362㎡는 “나차”대학교에 매각하고 남은 용지 11,362㎡와 해당 용지와 접한 도로용지 3,745㎡를 합쳐 총 15,107㎡ 중 “나자”에 10,033㎡를, “나아”에 5,074㎡를 매각하였다.
- ◆ ○○청은 입주심의위원회를 거치지 않은 채 3개의 매각대상자에게 도로용지 3,745㎡를 포함하여 총 26,469㎡의 용지를 공급하는 것으로 공급대상자 선정방법 및 공급대상 토지의 면적을 변경하면서도 재공고하지 않았으며, “나자”가 일부 토지의 공급대상자로 요청한 “나아”가 외국인투자기업이 아닌데도 용지 5,074㎡를 5,012,377,280원에 수익로 매각하는 내용의 계약을 체결하였다.

조치사항



- ◆ ○○청장은 앞으로 수의계약 대상이 되지 않는 기업에 경제자유구역 내 산업시설용지를 수의로 매각하거나 산업시설용지에 허용되지 않는 공동주택인 임대형 기숙사의 용도를 허용하도록 지구단위계획을 변경하는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

행안부 질의회신사례 - 04

매각 가격 결정 기준

질의회신



2024년

질의요지



회신내용



- ◆ 시행령 제27조제1항을 근거로 우리구 자체방침으로 '○○시 가격사정 기준'을 준용한 복수안으로 공유재산심의회에서 매각가격을 결정하는 것이 위법한 것인지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제30조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조제1항

- ◆ 「공유재산법」 제30조 및 같은 법 시행령 제27조제1항에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 하고, 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법 인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다고 규정하고 있습니다.
 - 이와 같이 예정가격을 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 결정하도록 한 것은 매각하려는 재산에 대한 예정가격의 하한을 규정하여 지방자치단체의 이익을 보장하려는 것으로 볼 수 있을 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산심의회에서 매각가격을 결정함에 있어 기타 다른 방법으로 산정한 금액을 참고할 수는 있을 것이나, 이 경우 해당 금액이 공유재산법령에서 규정하고 있는 2개 이상의 감정평가액을 산술평균한 금액 이상인 경우에 한해 적용이 가능할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

제1절

매
각

개발사업 추진 시 수익매각 가능 여부

질의회신


2024년

질의요지



- ◆ 관광단지 개발사업의 원활한 추진을 위하여 지방자치단체가 취득한 사업구역 내 토지를 사업시행자에게 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제23호 및 「○○공유재산 관리 조례」 제40조제9호에 따라 수익매각을 할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조제1항제23호
- ◆ 「공유재산법」 제29조제1항에서 일반재산을 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반 입찰에 부치도록 하면서, 같은 법 시행령 제38조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수익계약으로 매각이 가능하도록 규정하고 있습니다.
 - 이와 관련, 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제23호에서 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수익계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우에는 수익계약으로 매각이 가능하도록 규정하고 있으며, 이는 지방자치단체가 재산의 위치·형태·용도로 보다 공유재산만으로 이용가치가 없거나 잔여지를 인접 토지 소유자에게 매각하여 토지의 효율성을 제고하는 것이 합리적이라고 인정되는 경우 등 재산의 가치, 보유 필요성, 활용성 등을 종합적으로 고려하여 수익매각이 불가피한 재산의 내용

및 범위에 대해 제한적으로 조례로 정할 수 있도록 근거를 마련한 입법취지로 보아야 할 것입니다.

- ◆ 따라서, 본 질의 「○○공유재산 관리 조례」 제40조제9호에서 수의계약에 의하는 것이 불가피한 경우로 천재지변, 재난 등 특정 목적을 위하여 조성한 재산을 그 재산의 용도에 맞도록 매각하는 경우를 규정하고 있는 사항에 대해서는, 예시적으로 규정하고 있는 천재지변, 재난 등의 특정목적과 유사한 범위로 한정하여 적용되어야 할 것으로 판단됩니다.
- ◆ 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제97조제1항에 따라 도시·군관리계획결정을 고시한 경우에는 공유지로서 도시·군계획 시설사업에 필요한 토지는 그 도시·군관리계획으로 정하여진 목적 외에 목적으로 매각하거나 양도할 수 없고
 - 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제16호에서 「국토계획법」 제97조에 따라 용도가 정해진 토지를 그 정해진 목적에 사용하도록 해당 도시·군계획 사업 시행자에게 수의계약으로 매각할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 각종 개발사업과 관련한 공유지의 처분 특례는 각 개별 법률에서 사업시행자에 대한 수의매각 근거가 있는 경우로 한정하여 허용되어야 할 것으로,
 - 본 질의 관광단지 개발사업의 경우 개별 법률에 사업시행자에 대한 수의매각 근거가 있거나 「국토계획법」에 따른 도시·군계획사업에 해당하여 사업시행자로 지정된 자에게 해당 목적에 맞도록 매각하는 경우에 한해 수의매각을 검토하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 06

제1절

매
각

용도지정 매각 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (질의1) 「공유재산법」 제36조제2항에 따라 일반재산의 용도를 지정하여 매각하는 경우, '용도'가 포괄적 의미의 용도를 뜻하는 것인지? 건축법·국토법 등 법에서 규정하고 있는 용도를 의미하는지?
- ◆ (질의2) 용도를 지정하는 범위는 계약상대자의 이익을 부당하게 제한하지 않는 한도에서 관련 법령, 활용목적, 사업의 공공성 등을 고려하여 지방자치단체 재량으로 정하는 것인지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제36조제2항
- ◆ 「공유재산법」 제36조제2항에서 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우에는 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있다고 규정하고 있는바,
 - 동 조항에서의 '재산의 용도'는 해당 지방자치단체 지역 발전 및 주민복지 향상에 기여하는 공공목적으로의 재산의 쓰임을 의미할 것입니다.
- ◆ 여기서 공공목적의 개념은 관련법령, 구성원과 업무의 성격, 그 지역에 필요한 시설인지 및 그 이익이 해당 지방자치단체에 직결되는지 여부 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 합니다.(행정안전부 공기업과-3083호('12.6.29.)).
- ◆ 따라서, 지방자치단체의 장은 매각재산의 용도지정 필요성, 해당 재산으로 인한 지역 발전 및 주민복지 향상 기여도, 공공성 등을 종합적으로 고려하여 매각재산의 용도 지정을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 07

의료부지 수의매각 가능 여부

질의회신

2024년



질의요지



회신내용



- ◆ 자치단체 행정재산인 의료부지를 의료기관 업무협약을 체결한 사업자에게 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제23호에 따라 조례로 수의계약 근거를 정하여 수의매각이 가능한지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조제1항제23호
- ◆ 「공유재산법」 제19조제1항에 따라 행정재산은 매각의 대상이 되지 아니하므로, 같은 법 제11조에 따라 용도폐지가 가능한 경우라면 일반재산으로 전환 후 매각을 검토할 수 있을 것입니다.
- ◆ 또한, 같은 법 제29조제1항에서 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 하나 예외적으로 정하는 경우에는 제한 경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있다고 규정하고 있고,
 - 같은 법 시행령 제38조제1항제23호에서 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수의계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우에는 수의계약으로 매각할 수 있도록 규정하고 있으며,

- 이는, 지방자치단체가 재산의 위치·형태·용도로 보아 공유재산만으로 이용가치가 없거나 잔여지를 인접 토지 소유자에게 매각하여 토지의 효율성을 제고하는 것이 합리적이라고 인정되는 경우 등 재산의 가치, 보유 필요성, 활용성 등을 종합적으로 고려하여 수의 매각 계약이 불가피한 재산의 내용 및 범위에 대해 조례로 정할 수 있도록 근거를 마련한 입법 취지로 보아야 할 것입니다.

◆ 따라서, 본 사안에 있어 지방자치단체가 의료부지 매각과 관련한 업무협약을 체결하는 경우 그 협약 내용은 법령에 위배되지 않는 범위 내에서 정하여야 할 것으로, 단지 업무협약을 체결하였다는 이유만으로 해당 사업자를 수익매각 대상으로 정하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

◆ 한편, 「공유재산법」 제36조제2항 및 같은 법 시행령 제37조제2호에서 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우에는 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 지명경쟁으로 매각할 수 있도록 규정하고 있는바,

- 본 질의와 관련하여 지방자치단체가 일반재산을 의료기관 건립 등 공공목적으로 매각하려는 경우라면 용도를 지정하여 지명경쟁의 방법으로 매각을 검토하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.

행안부 질의회신사례 - 08

지방자치단체가 출자 보유한 주식의 매각 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (질의1) 지방자치단체가 출자하여 보유한 주식을 공유재산으로 볼 수 있는지 여부
- ◆ (질의2) 공유재산이 맞다면, 관련법(「공유재산법」, 「국유재산법」) 절차에 따라 처분하여야 하는지 「상법」을 준용하여 처분하여야 하는지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항제6호, 제2조의2
- ◆ (회신 1) 「공유재산법」 제4조제1항제6호에서 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권은 공유재산의 범위로 규정하고 있으며,
 - 또한, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하, 「자본시장법」)」 제4조제4항에서 “지분증권”이란 주권, 신주인수권이 표시된 것, 법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 출자증권, 「상법」에 따른 합자회사·유한책임회사·유한회사·합자조합·익명조합의 출자지분, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 출자지분 또는 출자지분을 취득할 권리가 표시된 것을 말한다고 규정하고 있습니다.

- 따라서, 지방자치단체가 출자에 따라 취득한 주식은 「공유재산법」 제4조제1항 제6호에 따른 유가증권에 해당할 것이므로 이를 공유재산으로 관리할 수 있을 것으로 사료됩니다.
- ◆ (회신 2) 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
 - 같은 법 제29조제1항 단서에서 증권의 경우 매각 계약은 「자본시장법」 제9조제9항에 따른 증권매출의 방법으로 하도록 규정하면서, 같은 법 시행령 제26조제4항에서 법 제29조제1항 단서에 따라 증권을 매각하는 경우 그 예정가격의 계산방법은 「국유재산법 시행령」 제43조 및 제44조에 따른 계산 방식을 고려하여 지방자치단체의 장이 정한다고 규정하고 있는바,
 - 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우가 아니라면 공유재산인 주식을 매각하는 경우 공유재산에 관한 일반법인 「공유재산법」을 우선 적용하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 09

용도를 지정하여 매각한 공유재산 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 교육감이 기초지방자치단체에 용도(교육용시설 및 공공용)를 지정하여 매각한 공유재산의 사업변경 허용가능 여부
- ◆ 용도를 지정하여 매각(10년간 특약등기)한 경우 기초지방자치단체가 특약등기 해제 전에 동일한 매매 용도 및 기간 조건으로 제3자에게 매각 가능한지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제36조제2항
- ◆ 「공유재산법」 제36조제2항에서 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우에는 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있고,
 - 이 경우, 매수자가 용도 또는 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 지키지 아니한 경우에는 해당 매매계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하도록 규정하고 있으나 그 특약등기의 조건 및 내용에 대하여는 구체적으로 규정하고 있지 않습니다.

- ◆ 또한, 「민법」 제592조에서 “매매의 목적물이 부동산인 경우에 매매등기와 동시에 환매권의 보류를 등기한 때에는 제삼자에 대하여 그 효력이 있다”고 규정하고 있고, 「공유재산법」 상 일반재산 매각의 경우에도 행정청의 지위가 아닌 계약의 당사자로서 대등한 관계에서 매수인과의 계약을 체결하는 것임을 고려할 때, 「공유재산법」 및 「지방계약법」에 위배되지 않는 범위에서 계약 및 특약의 내용은 계약자유 원칙에 따라 자유롭게 정할 수 있다 할 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의에 있어 교육감이 용도를 지정하여 일반재산을 매각한 이후 기초지방자치단체의 사업변경 가능여부에 대해서는 매매계약서상의 특약조건을 기준으로 그 사업변경으로 인해 당초 지정 용도의 목적 달성에 지장을 주는지를 기준으로 판단하여야 할 것으로,
 - 공유재산법령에 근거한 환매특약이 등기된 경우 교육감이 이를 근거로 제3자에 대항하여 해당 매매계약을 해제할 수 있고, 매매계약서 및 특약조건 유지가 가능한 범위에서 당사자간 합의에 따라 교육감이 해제권을 불행사하는 결정 역시 가능할 것이나, 구체적인 사항은 매매계약서 및 특약조건 등을 근거로 교육감이 판단해야 할 사항으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 10

위임 재산의 매각 귀속금 관련

질의회신



2024년

질의요지



회신내용



- ◆ 공유재산에 대한 관리·처분 사무를 위임받은 시·군이 해당 재산을 직접 매입하는 경우 매각대금의 귀속금 발생 여부

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제14조제3항

- ◆ 「공유재산법」 제14조제3항에서 특별시장·광역시장 또는 도지사가 시장·군수 및 구청장에게 공유재산의 관리·처분에 관한 사무를 위임하여 집행하게 하는 경우에는 특별시·광역시 또는 도는 그 사무에 드는 경비를 보전하게 하기 위하여 대통령령으로 정하는 금액을 해당 시·군 및 자치구에 귀속시켜야 한다고 규정하고 있습니다.

- 이는, 광역자치단체 소유 공유재산을 기초자치단체가 위임받아 제3자에게 사용허가·대부·매각·변상금부과 등의 관리·처분 사무를 수행함에 있어 계약상대 선정 등을 위한 입찰공고, 계약체결 등의 사무에 드는 경비를 보전하도록 광역자치단체에 세입 처리되어야 하는 사용료·매각대금 등의 일부를 기초자치단체에 귀속하도록 한 입법 취지라 할 것입니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「공유재산법」 제14조제3항에 따라 광역자치단체 소유 공유재산을 위임받은 기초자치단체는 해당 매매계약의 관리·처분 수행 주체에 해당된다 할 것이나 제3자에게 매각하는 경우가 아니고, 위임받은 기초자치단체가 해당 재산을 직접 매입하는 경우에 대해 귀속금 규정을 적용하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 11

제1절

매
각

고립된 토지 수의계약 매각 관련

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 행정재산인 공동주차장의 주변 토지가 동일인 소유(일부 주차장 출입로 3m 도로는 46/60 지분만 동일인 소유)의 사유지로 둘러싸여 있는 경우, 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제27호의 고립된 토지로 보아 수의매각 가능한지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조제1항제27호
- ◆ 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제27호에서 동일인 소유의 사유지에 둘러싸여 고립된 토지를 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우에는 수의계약으로 매각할 수 있다고 규정하고 있고,
 - 이는 공유지를 둘러싸고 있는 토지의 소유주가 1인으로 동일한 경우에, 그 1인이 공유지를 둘러싸고 있는 토지와 함께 해당 공유지를 더 효율적으로 이용할 수 있도록 수의계약 근거를 마련한 입법취지일 것입니다.
- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제37조제1호에서 해당 재산에 연접한 토지의 소유자를 지명하여 입찰에 부칠 필요가 있는 경우에는 지명경쟁으로 매각할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 같은 법 제11조제1호에서 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우에는 그 용도를 폐지할 수 있다고 규정하고 있고,
 - 이와 관련, 법제처 해석사례(13-0185, 2013.6.4.)에서 “행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우”에 해당하는지 여부는 용도폐지 당시 해당 공유재산이 행정목적으로 사용되고 있는지 여부를 기준으로 판단하여야 할 것이라고 회답하였습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 해당 공동주차장을 사실상 주차장 등 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우라면 일반재산으로 용도폐지한 후에 매각을 검토할 수 있을 것이나 동일인 토지에 둘러싸여 있다는 이유만으로 일반재산으로 용도폐지는 곤란할 것으로 판단되며,
 - 상기 입법취지를 고려할 때 공유지를 둘러싸고 있는 주위 여러 토지 가운데 그 일부 토지에 대해 단독이 아닌 지분으로 소유하고 있는 경우로서 공동소유자 가운데 어느 1인에게 수익의 방법으로 매각하는 경우 다른 공동소유자는 공유지 취득 기회를 침해당할 수 있을 것이므로 일반입찰 또는 지명경쟁 등 입찰의 방법으로 매각을 검토하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 12

제1절

매
각

일반재산의 수의계약 매각 가능 여부

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ (질의1) 「공유재산법 시행령」 제38조제28호에 따라 수의계약으로 일반재산을 매각하는 경우, 상시종업원의 수가 30명 이상, 원자재의 30퍼센트 이상을 조달하려는 기업의 공장 둘 중에 하나만 해당하는 경우에도 수의계약 가능한지?

- ◆ (질의2) 질의1의 둘 중에 하나에 해당할 경우 제31조제2항 각 호의 방법에 따라 산출한 재산가격이 3천만원 이상이어도 매각이 가능한지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조제1항제28호
- ◆ (답변1) 「공유재산법 시행령」 제38조제1항제28호에서 지역경제를 활성화하기 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 적합한 시설로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우를 명시하고 있습니다.
 - 따라서, 본 질의와 관련하여 ① 지역경제를 활성화하기 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 적합한 시설로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상인 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우, ② 지역경제를 활성화하기 위하여 지방자치단체의 조례로 정

하는 기준에 적합한 시설로서 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우, 둘 중 어느 하나에 해당하는 경우라면 수의의 방법으로 일반재산을 매각할 수 있을 것으로 사료됩니다.

- ◆ (답변2) 더불어, 같은 법 시행령 제38조제1항에 따르면 지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약으로 매각할 수 있다고 규정하고 있으므로 매각 재산의 가격에 관계없이 같은 항 제1호 내지 제33조 어느 하나에 해당할 경우에 일반재산은 수의매각 할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 13

제1절

매
각

지명경쟁 매각 해당 여부

질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 공공목적으로 문화시설과 생활체육시설을 포함한 복합문화시설로 용도를 지정하여 매각하는 경우, 다수의 사업계획서를 제안받고 평가하여, 이 중 소수의 사업계획서를 선정(입찰대상자를 지명)하여 입찰에 참가하도록 한 후 최고가 낙찰자를 선정하는 것이 「공유재산법 시행령」 제37조에 따른 지명경쟁 매각으로 볼 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제36조제2항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제37조제2호
- ◆ 「공유재산법」 제36조제2항에서 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제37조제2호에서 법 제36조제2항에 따라 공공목적으로 용도를 지정하여 매각하는 경우에는 지명경쟁으로 매각할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 본 질의와 관련하여 '공공목적'으로 매각하는 경우란 재산의 용도가 해당 지역 경제의 활성화에 기여하고, 해당 지역발전 및 주민복지 향상에 필요하여 매각하는 경우로서 공공은 국가나 사회의 구성원에게 두루 관계되는 것으로 병원, 학교, 관공서 등을 의미할 것으로 사료됩니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 문화시설이나 체육시설은 도시·군계획시설로서 해당 지방자치단체에서 조성하는 것이 바람직할 것으로 판단되며, 용도를 지정하여 매각하는 재산이 사경제 주체로서 운영되는 상업적 성격의 시설인 경우라면 공공목적으로 보는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.
- ◆ 참고로, 지명경쟁이란 발주기관이 지명기준에 적합하다고 인정되는 자를 지명하여 경쟁하는 경우이므로 지방자치단체에서 매각하려는 재산의 용도를 지정한 경우라면 지방자치단체는 지명기준에 적합한 자를 지명하여 입찰에 참가하도록 하여 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 14

제1절

매
각

공유지분 토지매각 가능 여부

질의회신



2023년

질의요지



회신내용



- ◆ 「공유재산법」 제28조에 따라 일반재산을 매각할 때, 재산의 일부를 토지의 분할 없이 공유지분으로 매각할 수 있는지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제8조

- ◆ 「공유재산법」 제8조에서 사권이 설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못하도록 규정하고 있고,
- 이는, 사권으로 인하여 해당 재산의 사용·처분이 제한될 수 있는 가능성과 사권으로 인한 분쟁의 여지를 미연에 차단함으로써 공유재산의 적절한 보호와 효율적인 관리·처분을 도모하고자 함이 그 입법목적에 있을 것입니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유지를 지분으로 매각하여 공유지분으로 재산을 공동소유 하는 경우라면 매각한 공유지분에 대한 사권이 설정되어 해당 재산에 대한 사용·처분이 제한될 것이므로 「공유재산법」 제8조의 입법 취지를 고려할 때 공유재산을 공유지분으로 매각하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 15

사유건물이 존재하는 공유지 매각

질의회신

2023년



질의요지



- ◆ 현재 공원구역 내 사유지에 주거용으로 사용허가(토지)를 주고있는 건축물에 대하여 상속인이 해당 건축물에서 주거를 하지 않으면서 토지의 매도를 원하고자 할때 가능한지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제19조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 제6조제1항에서 누구든지 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법에 따르지 아니하고는 공유재산을 사용하거나 수익하지 못한다고 규정하면서,
- ◆ 한편, 같은 법 제19조제1항에서 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산법령에서 행정재산의 매각은 엄격히 제한하고 있는 바, 해당 공원이 행정재산인 경우라면 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 해당 재산의 매각은 곤란할 것으로 사료됩니다.
- ◆ 참고로, 「공유재산법」 제28조제1항 및 제29조에 따르면 일반재산은 매각할 수 있고, 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰이 원칙이며 예외적으로 정하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있다고 규정하고 있는바, 본 사안의 토지가 일반재산인 경우로서 같은 법 시행령 제38조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우라면 관련법령, 현장 여건, 재산의 활용계획 등을 종합적으로 고려하여 수의매각을 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 16

매각 대금의 대물납부 관련

질의회신

2023년



질의요지



◆ (질의1) 지방자치단체 공유재산(토지 및 건물_일반재산)을 매각하고자 온비드를 통한 입찰공고를 할 때 낙찰되는 매각 대금의 일부(계약금 및 분할납부금)는 현금으로 납부받고, 나머지 잔금은 낙찰자가 지방자치단체 소유의 지정 부지에 공공청사를 신축하여 해당 건물 준공 후 대물로 받는 조건의 입찰이 가능한지?

◆ (질의2) 위 조건으로 진행이 가능한 경우 아래와 같이 정산 가능한지?

- 1) 매각대금 > 현금납부액+대물변제(신축청사)금액 : 낙찰자가 정산 시 차액 납부
- 2) 매각대금 < 현금납부액+대물변제(신축청사)금액 : 지방자치단체가 낙찰자에게 차액 지급

회신내용



◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2

◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,

◆ 또한, 같은 법 제37조제1항에서 일반재산의 매각대금은 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 하나, 매각대금 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기에 금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 일반재산의 매각에 따른 매각대금은 현금으로 한꺼번에 전액 납부하거나 또는 분할납부하는 것이 타당할 것으로 다른 법률에서 특별히 규정하고 있는 경우 외에는 매각대금의 일부를 대물로 받는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 01

자치단체 외의 자와 공유재산 교환

질의회신



2024년

질의요지



회신내용



- ◆ 공공청사로 활용하기 위하여 민간소유 대학(건물+토지)과 지방자치단체 공유재산(토지)을 교환하려는 경우, 공공청사는 교환 제한 사유에 해당하는지?
- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항제2호, 제39조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제19조제1항제2호에 따라 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위한 경우 행정재산과 교환이 가능하고, 같은 법 제39조제1항제3호에서 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하기 위한 경우에는 일반재산과의 교환이 가능하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 다만, 같은 법 제39조제1항 단서 및 「공유재산 운영기준」 제18조제2항에서 「토지보상법」이 적용되는 경우는 교환을 제한하고 있으며,
 - 이는 「토지보상법」에 따라 공익사업 시행 대상에 해당되는 토지의 경우, 「토지보상법」에서 정하는 절차와 방법에 따라 협의·수용의 방법으로 취득하도록 한 취지라 할 것입니다.

- ◆ 따라서, 본 질의에 있어 지방자치단체가 청사건립 목적으로 「토지보상법」상 공익 사업시행자로서 사업인정고시를 받고 해당 법률에서 정하는 절차와 방법에 따라 해당 건립부지를 협의·수용의 방법으로 취득하는 경우라면 공유재산법령 상 교환제한 대상 토지에 해당될 것이나,
 - 지방자치단체 외의 자가 소유하고 있는 폐교대학(토지, 건물)을 공공청사로 활용하기 위한 목적으로 취득하려는 경우로서 「토지보상법」에서 정하는 절차와 방법을 따르지 않는 경우라면 「공유재산법」 제39조제1항제2호 및 제39조제1항제3호에 따라 교환이 가능할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

공입사업에 따른 공유재산 교환

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 자치단체가 공익사업을 위하여 「토지보상법」이 적용되는 사업지역 내의 다른 지방자치단체 소유 토지를 취득하려는 경우 사업지역 외에 위치하는 해당 지방자치단체 소유토지와 교환하여 취득할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제19조제1항제1호
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 또한, 같은 법 제19조제1항제1호에 따르면 행정재산의 교환의 대상이 되지 아니하나 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환할 수 있다고 규정하고 있고,
 - 같은 법 시행령 제39조제1항에서 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있으나, 「토지보상법」이 적용되는 경우는 제외한다고 규정하고 있으며,

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조제2항제1호에서 「토지보상법」을 적용받는 토지는 동 법률에 따라 손실보상 등으로 처리하는 경우에는 교환을 제한하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 법제처 법령해석례 22-0646(2022.11.1.)에서 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조는 법령의 위임에 따라 행정규칙의 형식으로 법령의 내용이 될 사항을 정한 것으로서 공유재산법령의 관계 규정들과 결합하여 대외적인 구속력이 있는 법규명령으로서의 효력을 갖는다고 할 것인바, 같은 조 제2항제1호에서는 행정재산의 교환을 제한하여야 하는 사유를 규정하면서 “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 적용받는 토지는 동 법률에 따라 손실보상 등으로 처리”하도록 명시하고 있으므로, 「토지보상법」이 적용되는 경우에는 지방자치단체의 행정재산과 개인이 소유한 재산을 「공유재산법」에 따라 교환하는 것이 제한됨은 문언상 명백합니다 라고 해석하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체가 취득하려는 재산이 「토지보상법」이 적용되는 토지라면, 다른 법률에서 특별한 규정이 있는 경우 외에는 해당 지방자치단체 공유재산과 교환할 수 없고 「토지보상법」에 따라 손실보상 등으로 처리하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 03

미등록 재산의 교환 관련

질의회신

2024년



질의요지



회신내용



- ◆ 민간(법인)은 교환계약 체결 즉시 법인재산의 제공이 가능하나, 지방자치단체는 향후 상당기간* 후에 공유재산의 제공이 가능한 경우 교환 가능 여부
* 매립공사 등으로 현 시점에 존재하지 않는 토지이거나, 다른 용도(유수지)로 사용중 이어서 용도 폐지 시점까지 제공이 불가능한 경우

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제30조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조, 제44조제2항
- ◆ 「공유재산법」 제30조 및 같은 법 시행령 제27조에서 공유재산을 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 시가를 고려하여 2인 이상의 감정평가법인 등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술 평균한 금액 이상으로 하며 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다고 규정하고 있고,
- 같은 법 시행령 제44조제2항에서 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유 재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 해서는 아니 된다고 규정하고 있습니다.

- 따라서, 본 질의와 같이 매립공사 등으로 현시점에 존재하지 않는 토지의 경우 매립준공 및 지적공부에 신규등록되기 전까지는 「공유재산법」 상 교환 대상 토지에 해당되지 않을 것으로 판단되며,
- 공유재산의 교환은 시가를 고려한 감정평가액을 기반으로 예정가격을 산출하여 계약하여야 함에도 아직 예정가격을 확정할 수 없는 미등록 재산에 대해 미리 교환계약을 체결하는 것은 향후 발생할 수 있는 교환의 제한 사유를 회피할 우려가 있고 불공정한 교환계약에 해당될 수 있으므로, 실제 교환 시점에서 공유재산의 교환계약을 체결하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

국유재산과 교환 관련

질의회신

2023년



질의요지



◆ (배경) 우리구 소유의 노인복지관을 건립하고자 관내 국유지를 취득하여 노인복지관 신축하는 내용으로 공유재산관리계획을 수립하였습니다. 이후 해당 국유재산을 관리하는 중앙관서의 장과 협의한 결과 중앙관서에서는 국유재산을 매각하여 처분하기보다는 이 기관 인근의 건물과 교환을 희망하고 있으나 이 기관은 우리구 관내가 아닌 다른 자치구에 위치하고 있습니다.

◆ (질의) 우리구에 위치하고 있는 국유재산과 교환할 목적으로 다른 자치구에 위치하고 있는 부동산을 우리구에서 공유재산으로 취득하여 국유재산과 교환할 수 있는지?

회신내용



◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항

◆ 「공유재산법」 제19조제1항에 따르면 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니한다고 규정하면서,
 - 같은 항 제2호에서 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환할 수 있다고 규정하고 있습니다.
 - 또한, 같은 법 제39조제1항에서 1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용 재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우, 2. 해당 지방자치단체에서 일반재산의

가치와 효용도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우, 3. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요하여 교환을 요청한 경우, 4. 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- 한편, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제4조에서 공유재산을 취득하고자 하는 경우 고려할 사항으로 1. 공용 또는 공공용지 및 도시개발 예정지 등 행정목적 실현을 위하여 현재 또는 장래에 필요한 경우, 2. 효율적 관리·활용을 위하여 공유재산 집단화가 이루어 질 수 있는 경우를 규정하고 있습니다.
- 따라서, 본 질의와 관련하여 법 제19조제1항제2호 및 같은 법 제39조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우라면 국유재산과 지방자치단체가 소유 중인 공유재산을 교환할 수 있을 것으로 사료되나, 공유재산을 취득하는 경우에는 운영기준 제4조 각 호의 사항을 고려하여야 할 것이므로 국유재산과 교환하기 위해 사유재산을 매입하여 공유재산으로 취득하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

사유지와 토지 교환 절차

질의회신



2023년

질의요지



회신내용



- ◆ 사유지와 연접한 토지(건물 포함) 매입(건물 철거 후 신축예정) 후, 매입토지와 연접한 사유지에서 경계를 명확히 하기 위해 소유자 토지 일부 교환 희망하고 있음. 공유재산심의회에서 교환 면적에 대해 행정재산 용도폐지 후 일반재산으로 전환 후 사유지와 교환해야 하는지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항

- ◆ 「공유재산법」 제19조제1항에 따르면 행정재산은 교환의 대상이 되지 아니하나, 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우에는 예외로 한다고 규정하고 있고,

- ◆ 또한, 같은 법 제39조제1항에서 1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용 재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우, 2. 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효용도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우, 3. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요하여 교환을 요청한 경우, 4. 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지

방의회가 동의한 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다고 규정하고 있으며,

- ◆ 한편, 같은 법 제16조제2항제2호에서 제11조에 따라 행정재산의 용도를 변경하거나 폐지하려는 경우에는 공유재산심의회에서 심의하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산의 교환은 재산의 활용계획, 재산의 용도 및 목적, 현장여건 등을 고려하여 지방자치단체가 필요한 경우로서 「공유재산법」 제19조제1항제2호 및 제39조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 가능할 것으로 사료되며, 본 사안과 같이 사인의 요청에 따른 교환은 신중한 검토가 필요할 것으로 판단됩니다.

행안부 질의회신사례 - 06

자치단체 간 재산 교환

질의회신

2024년



질의요지



- ◆ (배경) 사업시행을 위하여 광역지방자치단체 소유의 A부지(토지+건물), 기초지방자치단체 소유의 B부지(토지)를 교환하고자 함. A,B 교환시 부지가액의 차이가 있기에 해당 지방자치단체가 B부지와 더불어 건물을 신축하여 교환하고자 하며, 교환 시 차액은 지급하고자 함
- ◆ (질의1) 지방자치단체 간 교환의 경우에도 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조제2항제2호, 제3호가 적용되는지?
- ◆ (질의2) 지방자치단체간 기부채납이 가능한 것인지?(어떤 사업을 시행하기 위하여 교환으로 그 부지를 취득하고 기존 부지에 있었던 것을 원상복구해주는 개념으로 보통 민간에서 실시)

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제4항, 제39조제3항
「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조제1항
- ◆ (답변1) 「공유재산법」 제19조제4항 및 제39조제3항에 따르면 공유재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다고 규정하고 있고,

- 또한, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조제1항에 따르면 법 제19조 제1항제2호, 법 제39조 및 영 제11조의2제1항, 영 제44조제1항에 따라 교환하려는 경우 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말하며, 이 경우 국유재산 또는 다른 지방자치단체 소유 공유재산과의 교환 시에는 서로 유사한 재산이 아니어도 가능하다고 규정하면서,
 - 같은 조 제2항에서 지방자치단체의 장은 제1항에도 불구하고 교환을 제한 하여야 하는 경우로서 교환하고자 하는 상대방에게 건물을 신축하게 하고 그 건물을 교환으로 취득하려는 경우(제2호)와 교환으로 처분하려는 재산의 가액이 과다하여 교환차액 만큼 추가로 다른 재산을 교환의 방법으로 취득하려는 경우(제3호)를 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 본 질의와 관련하여 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조제2항은 다른 지방자치단체의 소유 공유재산과 교환하는 경우에도 적용되는 규정일 것이므로 교환 재산의 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 낼 수 있을 뿐 건물을 신축하게 하고 그 건물을 교환으로 취득하거나 교환차액 만큼 추가로 다른 재산을 교환의 방법으로 취득하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.
- ◆ (답변2) 「공유재산법」 제2조제3호에서 "기부채납"이란 지방자치단체 외의 자가 제4조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전하여 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말한다고 규정하고 있는바,
- 지방자치단체에서 다른 지방자치단체에 제4조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 이전하는 것이라면 「공유재산법」 상 양여 규정을 검토하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 01

행정재산 양여 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ 독립공원이 국립공원으로 승격되면서 지방자치단체 야영장 일부가 국립공원에 편입되는 경우, 야영장의 원활한 운영과 영구시설물 축조 등을 위해 편입구역에 대하여 무상양여를 요구하는 바, 「공유재산법 시행령」 제11조제1호에 따라 양여할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항제1호
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조제1호
- ◆ 「공유재산법」 제19조제1항제1호에서 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여할 수 있도록 규정하면서,
 - 같은 법 시행령 제11조제1호에서 다른 법령에 따라 해당 지방자치단체의 사무가 국가나 다른 지방자치단체로 이관됨에 따라 행정재산의 소유권이 변동되는 경우를 규정하고 있습니다.
 - 이는, 다른 법령에 따라 사무가 이관되는 경우 사무와 관련된 행정재산의 용도를 폐지하지 않고 그 성질을 계속 유지할 것을 내용으로 이관된 사무를 처리하는 국가 또는 다른 지방자치단체에 사무 이행에 필요한 재산을 양여할 수 있도록 지방자치단체에 재량권을 부여한 근거 규정으로 볼 수 있을 것입니다.

- ◆ 또한, 「자연공원법」 제4조제1항에서 국립공원은 환경부장관이 지정·관리하고, 도립공원은 도지사 또는 특별자치도지사가, 광역시립공원은 특별시장·광역시장·특별자치시장의 각각 지정·관리한다고 규정하면서,
 - 같은 법 제19조제1항에서 공원사업의 시행 및 공원시설의 관리는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공원관리청이 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 도립공원이 국립공원으로 지정된 경우 해당 공원 관리에 관한 사무는 국가로 이관된 것으로 볼 수 있을 것이나, 국립공원에 편입된 구역의 공유재산을 양여할지 여부는 지방자치단체의 장이 관련법률, 재산의 용도 및 목적, 장래 활용계획 등을 종합적으로 검토하여 결정할 사항으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

양여계약 수정 가능 여부

질의회신

2024년



질의요지



회신내용



- ◆ 10년 이상 양여목적에 부합하게 사용하여야 하고, 매각 불가 및 양여목적 외 용도로 사용하는 경우 양여 취소 조건으로 재산을 양여한 경우에 대해, 10년이 경과하지 않았음에도 양여한 토지의 일부를 처분할 수 있도록 양여 계약 수정이 가능한지 여부

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제2항, 제40조제2항

- ◆ 「공유재산법」 제19조제2항 및 제40조제2항에 따르면 공유재산을 양여하는 경우에는 양여받은 재산이 10년 이내에 그 양여 목적 외의 용도로 사용되면 양여 계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 한다고 규정하고 있습니다.

- 이는, 양여의 경우 아무런 대가없이 지방자치단체 외의 자에게 공유재산의 소유권을 무상으로 이전하는 사법상 증여에 해당하여 지방재정의 감소로 직결되므로 공공목적 등에 한해 일정기간 양여 목적대로 사용할 것을 담보하기 위한 입법 취지를 고려해야 할 것입니다.

- 따라서, 본 질의와 관련하여 양여 목적대로 사용하여야 할 의무기간 미이행은 양여계약 해제 사유에 해당함에도 양여한 토지의 일부를 처분할 수 있도록 양여계약을 수정하는 것은 특약등기를 강제한 입법 취지에 위배될 수 있고 당초 「공유재산법」 상 양여할 수 있는 요건에 부합하지 않아 공유재산법령 위반에 해당될 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 03

양여재산의 특약 말소 등기 관련

질의회신

2025년



제3절

양
여

질의요지



회신내용



- ◆ 「공유재산법」 제40조제1항제1호에 따라 ‘10년 사용’ 특약등기하였으나 「토지보상법」에 따라 토지수용 요구에 응한 경우 특약기한 만료 전 수용되는 토지에 대한 특약등기 말소 가능 여부

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제40조제1항제1호

- ◆ 「공유재산법」 제40조에서 특별시·광역시 또는 도의 구역에 있는 시·군 또는 자치구에서 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요한 경우에는 일반재산은 양여할 수 있고, 이 경우 양여받은 일반재산이 10년 이내에 그 양여목적 외의 용도로 사용되면 양여계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하도록 규정하고 있는바,

- 이는, 해당 재산을 양여받은 지방자치단체가 최소한의 기간(10년 이상)동안 그 재산을 공용·공공용의 양여목적 대로 사용하도록 의무를 부여하면서 이를 강제하기 위해 특약등기를 하도록 한 입법 취지로 보아야 할 것입니다.

- ◆ 따라서, 위와 같은 입법 취지에 따라 「공유재산법」 제40조제1항제1호에 따라 일반재산을 양여하면서 제2항의 특약 등기를 한 경우라면 그 특약 기한이 만료되기 전 양여목적대로 사용하지 않게 된 재산에 대해서는 양여계약을 해제함이 원칙이라 할 것이나, 구체적인 사항은 당초 양여계약서 및 특약 조건 등을 근거로 해당 지방자치단체장이 판단해야 할 사항으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

불용품 양여 가능 여부

질의회신

2025년



질의요지



- ◆ 장애인콜택시 운행 목적으로 국고보조금을 지원받아 지방자치단체에서 구매한 차량의 내구연한이 만료되어 불용결정하는 경우, 해당 차량을 사회복지법인에 양여할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제78조제1항제1호
- ◆ 「공유재산법」 제78조제1항제1호에 따르면 지방자치단체의 장은 대통령령으로 정하는 대상에게 용도가 지정된 국고보조금이나 기부금에 의하여 취득한 물품으로서 제75조에 따라 불용의 결정을 받은 물품을 그 용도에 따라 양여할 수 있다고 규정하면서,
 - 같은 법 시행령 제79조제1항제7호에서 법 제78조제1항 각 호외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 대상”으로 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인을 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 지방자치단체는 교통약자 특별교통수단으로 사용된 자동차의 내용연수 및 이용자 등의 안전을 고려하여 교체기준을 정해 특별교통수단 차량을 운영하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 장애인콜택시 용도로 국고보조금을 지원받아 구입한 자동차의 내구연한이 도래하여 폐차하는 경우로서 새로 취득한 자동차를 장애인콜택시의 용도로 사용함에 따라 불용결정한 자동차를 장애인콜택시 용도로 사용할 수 없는 경우라면,
 - 본 사안의 경우 '그 용도에 따라 양여'한다고 할 수 없을 것이므로 법 제78조제1항제1호에 따라 사회복지법인에 해당 차량을 양여하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

제3절

양
여

행안부 질의회신사례 - 05

기부 대 양여

질의회신

2024년



질의요지



- ◆ 「공유재산법」 기부채납 조항에 따라 기부채납이 선행되어야 양여가 가능한 것이 맞는지? 또한, 소유권 이전 되기 전 양여(무상)되는 학교부지에 아파트(영구시설물) 축조가 선행적으로 가능한지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항제2호, 제40조제1항제3호 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제7조제2항제2호에 따르면 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 제40조제1항제3호에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 아니하여 기부를 받을 수 있다고 규정하고 있고,
- ◆ 또한, 같은 법 제40조제1항제3호에서 행정재산의 용도를 폐지한 경우에 그 용도에 대신하여 다른 시설을 마련하여 제공한 자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인에게 양여할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- 이는, 용도폐지되어 양여 대상인 행정재산의 용도와 목적을 대체할 수 있는 다른 시설을 제공받아 해당 행정목적의 중단이 없도록 대체시설을 기부채납 후 행정재산을 용도폐지하여 양여하도록 한 입법취지일 것입니다.
- ◆ 한편, 「공유재산 업무편람('22.6.)」 207쪽에서 대체시설 제공에 따라 용도폐지되는 공유재산의 양여는 대체시설을 제공한 자로부터 그 대체시설의 기부를 채납한 후가 아니면 양여할 수 없도록 명시하면서 대체시설의 이전과 동시에 또는 이전 후 기존시설의 양여절차를 개시하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 더불어, 「공유재산법」 제13조에서 해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없도록 규정하면서,
 - 같은 법 시행령 제9조제1항 각 호에서 예외적으로 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우를 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「공유재산법」 제40조제1항제3호에 따른 양여의 경우로서 그 소유권이 이전되기 전인 경우라면 「공유재산법 시행령」 제9조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하거나 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에 한하여 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있을 것으로 사료됩니다.

2025 공유재산 질의회신 및 감사 사례집

CHAPTER

4

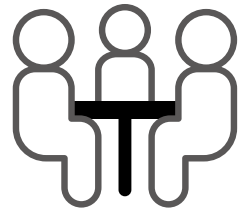
공유재산 실태조사

제1절 실태조사

감사원 감사사례 - 01

공유재산 누락 방지 방안 마련 필요

감사사례



2025년

관련법령



- ◆ 「공유재산법」 제44조에 따르면 재산관리관은 매년 소관 공유재산의 실태를 조사하여 재산관리 및 변동에 관한 사항을 기록·유지하여야 하고, 지방자치단체의 장에게 그 결과를 보고하여야 하며, 같은 법 시행령 제49조에 따르면 재산관리관은 그 소관 공유재산의 실태를 조사하려는 경우에는 공유재산의 이용 실태 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 실태조사 대상 공유재산을 선정하고, 해당 공유재산에 대해 1년에 한 번 이상 공유재산의 등기 및 지적 현황, 주위 환경, 이용 현황 등에 관한 실태조사를 하도록 되어 있다.

지적사항



- ◆ 감사원 감사기간 동안 ○○시 등 69개 수도권 지방자치단체의 최근 3년간 (2021~2023년) 실태조사로 확인한 공유재산(8,010필지)누락유형을 분석한 결과, 공적 장부(토지등기부등본, 토지대장 등)에는 등재되어 있으나 공유재산대장에 등재되어 있지 않은 누락재산이 7,476필지(93.3%)로 대부분을 차지하였다.
- ◆ 그리고 누락재산(8,010필지)의 누락 사유를 분석한 결과, 도시개발 등 각종 개발사업의 장기화에 따른 누락이 5,955필지(74.3%)인 것으로 확인되었다. 특히, 누락재산(8,010필지) 중 10년 이상 장기간 공유재산대장에 등재되지 않은 것도 2,361필지(29.5%)인 것으로 나타났다.

- ◆ 이에 이번 감사기간 중 감사원이 공유재산대장 누락 등으로 인해 관할 지방자치단체가 관리하지 못하고 있던 누락재산(8,010필지) 중 4,837필지에 대해 ▲▲공사에 무단점유 의심 여부에 대한 검토를 의뢰하였다.
- ◆ 이후 ▲▲공사가 무단점유가 의심되는 것으로 검토한 382필지를 대상으로 해당 지방자치단체를 통해 무단점유 여부를 점검한 결과, 현재 121필지가 무단점유되어 있는 것으로 확인되었고, 무단점유가 되는 경우 점유자의 자발적인 점유해제가 아니면 행정대집행을 완료해야 원상복구가 되는 등 공유재산을 취득 목적대로 활용하지 못할 우려가 있었다.
- ◆ 한편, ○○시(본청)와 □□도(본청)가 각각 구축한 ○○정보시스템과 □□포털시스템에서 토지대장과 공유재산대장 대조를 통해 재산 누락, 표시 불일치 등 자료를 자동 추출하여 누락재산 또는 불일치자료를 현행화하고 있는 반면, 그 외 지방자치단체는 이와 같은 시스템이 구축되어 있지 않아 공유재산을 담당하는 직원들이 수작업으로 토지대장과 공유재산대장을 대조해야 누락재산 및 불일치자료 등을 추출할 수 있으나 인력 부족, 전문성 미비 등으로 인해 실태조사를 통한 누락재산 확인 및 현행화에 한계가 있었다.
- ◆ 또한, 도시개발 등 각종 개발사업은 장기간 지속되고 그간 관할 지방자치단체의 사업담당자는 주기적으로 변동되나 공유재산관리시스템에 지방자치단체로의 무상귀속대상 필지 등 개발사업 관련 정보는 기록되지 않고 있었다. 이와 관련하여 아래와 같이 공유재산관리시스템 개선을 통해 누락재산 방지를 위한 방안을 마련할 필요가 있는 것으로 나타났다.
- ◆ 첫째, 공유재산대장 미등재를 해소하기 위해서 ○○시(본청)의 ○○정보시스템, □□도(본청)의 □□포털시스템과 같이 공유재산관리시스템에서 토지대장과 공유재산대장을 자동으로 비교하여 누락재산을 확인한 후 공유재산대장에 등재할 수 있도록 시스템을 개선할 필요가 있다.



- ◆ 둘째, 도시개발 등 사업의 장기화에 따른 누락을 방지하기 위해 공유재산관리 시스템 내에 개발사업 관련 정보(시행자, 사업 기간, 무상귀속대상 필지 등) 입력란을 신설하여 사업 기간이 길거나 총괄재산관리관(재산관리과, 회계과 등) 및 사업 담당 부서의 담당자 변경이 있더라도 재산이 누락되지 않게 시스템을 개선할 필요가 있다.

- ◆ 행정안전부장관은 지방자치단체가 공유재산관리시스템에서 토지대장과 공유재산대장을 자동으로 비교하여 누락 공유재산을 확인한 후 공유재산대장에 등재할 수 있도록 하고, 공유재산관리시스템 내에 개발사업 관련 정보 입력란을 신설하여 사업 장기화에도 재산이 누락되지 않게 공유재산관리시스템을 개선하는 등 공유재산 누락 방지 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

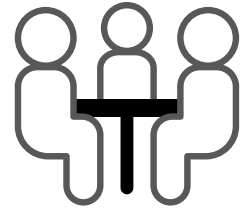
감사원 감사사례 - 02

제1절

실태조사

공유재산 대부 및 지도·감독 부적정

감사사례



2023년

관련법령



◆ [1] 「공유재산법」 제19조 제1항 및 제20조 제1항에 따르면 행정재산은 대부·매각의 대상이 되지 아니하고, 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다.

◆ [2] 「공유재산법」 제11조 및 제28조 제1항 등에 따르면 지방자치단체의 장은 행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우 등에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있고, 용도폐지된 행정재산은 일반재산이 되어 대부·매각 등을 할 수 있다.

지적사항



◆ □□도 소유 행정재산 관리 실태를 점검한 결과, □□도의 소유 공유재산인 ◇◇시의 경우 공유재산관리시스템을 확인하면 행정재산이라는 사실을 알 수 있는데도 행정재산인지 여부를 확인하지 않은 채 일반재산으로 판단하고 전임자의 계약을 갱신하여 20년 이상 사용허가가 아닌 대부계약을 체결하는 등 용도폐지가 불가한 총 9필지의 행정재산에 대해 대부계약을 체결하였다.

◆ 또한, ■■시 등 8개 시·군은 □□도로부터 위임받아 관리하는 총 36필지의 행정재산에 대해 대부계약을 체결하였고, 이 중 13필지의 경우 행정 목적으로 사용 예정 등의 사유로 용도폐지가 불가한데도 ■■시 등 4개 시·군은 13필지의 행정자산을 대부하였다.

- ◆ 그 결과 대부분 행정재산이 일반재산으로 잘못 인식되어 향후 매각 등의 방식으로 처분되어 본래 목적대로 사용·유지·보존되지 못하게 될 우려가 있다.
- ◆ 한편, ■■■시 등 4개 시·군은 위 36필지 중 10필지의 경우 행정재산이자 일반입찰 대상인데도 일반재산이자 수의계약 대상이라고 잘못 판단하여 10필지에 대해 수차례에 걸쳐 수의계약을 체결하였으며, 이 중 8필지의 경우는 일반재산이라 하더라도 수의계약 대상에 해당되지 않는데도 수의계약을 체결하였다.
- ◆ ■■■시 등 4개 시·군은 위 36필지 중 무허가시설물이 설치되어 있는 9필지의 행정재산 중 7필지에 대하여 원상복구명령 없이 계속 수의계약을 체결하였다.
- ◆ 이와 같이 □□도에서 관리를 위임한 행정재산에 대해 관련 법령에 위반된 대부·수의계약·무허가시설물 설치 사실 등이 있는데도 □□도는 이를 알지 못한 채 아무런 지도·감독을 하지 않았다.
- ◆ 그 결과 일반입찰 대상인 공유재산에 대하여 계속 수의계약을 체결하여 계약상대자에게 혜택을 제공하는 등 계약질서를 어지럽히고, 행정재산을 당초 행정 목적대로 사용하거나 보호·보존하지 못할 우려가 있다.

조치사항



- ◆ □□도지사는 「공유재산법」 등 관련 법령에 따라 용도폐지가 불가한 행정재산인데 대부계약을 체결한 9필지에 대하여는 사용허가 등 적절한 조치 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

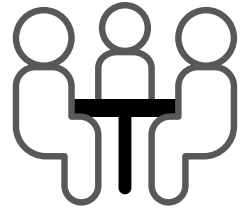
감사원 감사사례 - 03

제1절

실태조사

공유재산 실태조사 및 변상금 부과 부적정

감사사례



2023년

관련법령



- ◆ 「공유재산법」 제44조 제2항 및 제81조 제1항과 같은 법 시행령 제49조 제3항 및 제81조 제1항에 따르면 재산관리관은 1년에 한 번 이상 실태조사 대상 공유재산을 선정하고 해당 공유재산 이용 현황 등에 관한 실태조사를 한 후 그 재산을 무단으로 점유한 자에 대해서는 회계연도별로 산정한 사용료 또는 대부료 합계액의 100분의 120에 해당하는 금액의 변상금을 징수하도록 되어 있다.

지적사항



- ◆ ○○도는 「공유재산법」 제44조 제2항에 따라 매년 소관 공유재산의 실태조사를 하여 무단점유 등 위법사실에 대해 행정조치를 하고 있다.
- ◆ 그런데 ○○도는 공유재산 총괄부서인 도 회계과에서 매년 공유재산 실태조사 계획을 수립하여 각 재산관리부서에 배포하면서 재산관리부서가 실태조사를 하고 그 결과 보고서를 회계과에 제출하도록 요청하였고, 이후 결과 보고서를 제출하지 않은 부서에 제출을 촉구하는 공문까지 보냈는데도 40개의 공유재산 관리부서가 매년 1회 이상의 실태조사를 하지 않고 있었다.

- ◆ 이와 관련하여 감사원 감사기간 중 2개 연도 이상 실태조사를 하지 않은 공유재산 관리부서를 대상으로 무단점유 등 관리실태를 무작위로 점검한 결과, ▽▽외 6명이 공유재산인 ○○도 ◇◇시 △△을 무단점유하여 비닐하우스로 이용하는 등 4곳에서 공유재산 토지에 무허가 주택, 창고 등을 지어 무단점유하고 있는데도 관리부서에서는 이를 파악하지 못하고 그대로 방치하고 있었다.
-

- ◆ ○○도지사는 앞으로 각 재산관리관이 공유재산 이용 현황 등에 대한 실태조사를 매년 1회 이상 하도록 관련 업무를 철저히 하고, 공유재산을 무단점유한 자에 대하여 변상금 부과 등의 조치를 하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

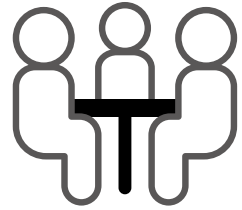
감사원 감사사례 - 04

제1절

실태조사

공유지분이 설정된 토지의 무임 사용·수익 방치

감사사례



2023년

관련법령



◆ 「공유재산법」 제6조에 따르면 누구든지 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법에 따르지 아니하고는 공유재산을 사용하거나 수익하지 못하고, 제32조에 따르면 일반재산의 대부계약을 체결하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 산출방법에 따라 매년 대부료를 징수하도록 되어 있으며,

◆ 「공유재산법 시행령」 제49조 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제25조 등에 따르면 재산관리관은 매년 소관 공유재산의 실태를 조사하여 재산관리 및 변동에 관한 사항을 기록·유지하여야 하고, 지방자치단체의 장에게 그 결과를 보고하여야 하며 소관 공유재산의 실태를 조사하려는 경우에는 다음 각 호의 주기에 따라 실태조사 대상 재산을 선정하도록 되어 있다.

1. 무단점유재산 : 1년 / 2. 타인의 건물로 점유된 공유지 : 1년 / 3. 유희재산 : 1년
4. 유상대부재산 : 1년 / 5. 무상대부재산 : 2년 / 6. 도서지역 : 2년 / 7. 직접 사용 중인 행정자산 : 3년 / 8. 대규모 임야 : 3년 / 9. 그 밖에 지방자치단체의 장이 지정하는 재산 : 1년

◆ 「공유재산법」 제8조에 따르면 사권(私權)이 설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못하나 법원의 판결에 따라 취득하는 경우에는 그러하지 아니하고, 같은 법 제43조의10에 따르면 지방자치단체의 장이 해당 지방자치단체 외의 자와 공동으로 창작하기 위한 계약을 체결하는 경우 그 결과물에 대한 저작권은 제8조에도 불구하고 공동으로 소유한다고 되어 있다.

지적사항



- ◆ 지방자치단체의 장(재산관리관)은 법원의 판결로 인한 경우가 아니면 사인과 공동으로 공유재산(토지)을 취득하거나 소유 할 수 없고, 공동으로 소유하고 있는 공유재산(토지)이 있는 경우 그 재산을 조속히 처분하도록 노력하여야 하며,
- ◆ 부득이 처분이 어려운 경우 타인과 공동으로 소유하고 있는 공유재산(토지)에 대해서는 그 실태를 조사하여 다수의 공유자 중 특정 공유자가 사용·수익하고 있을 시 그 간 무임으로 수익·향유한 토지에 대해 정상적인 대부계약을 체결하였을 경우에 해당하는 금액만큼의 부당이득을 징수하여야 하고,
- ◆ 재산이 처분될 때까지 가능한 대부계약을 체결하는 등의 조치를 통해 공유자가 수익·향유하고 있는 토지의 비율만큼 정당한 사용료가 확보될 수 있도록 했어야 한다.
- ◆ 그러나 ○○시 및 ◇◇구에서는 공유재산 실태조사 등을 통해 자신들의 소관 토지 또는 ○○시로부터 위임관리 된 ○○시 공유재산(토지)에 대해 공유자가 건축물을 축조하여 사용·수익 중인 것을 알 수 있었음에도, 해당 지분을 매각하거나 공유지분권자의 무임 사용·수익에 따른 사용료 확보 조치 등 없이 방치하였다.

조치사항



- ◆ ○○시장, ◇◇구청장은 소관 재산의 관리 실태를 조사하여 관련법이 정한 사유 외에 공동으로 소유하고 있는 공유재산에 대하여 매각계획을 수립하여 처분하는 등 관련법에 적합하게 재산을 운영하시기 바랍니다.(시정)
- ◆ 부득이 처분이 어려운 재산에 대해서는 공유지분 재산을 무임으로 사용·수익하고 있는 자에 대해 정당한 대가를 확보할 수 있는 방안을 마련·시행하시기 바랍니다.(통보)

2025 공유재산 질의회신 및 감사 사례집

CHAPTER

5

공유재산 물품

제1절 물품

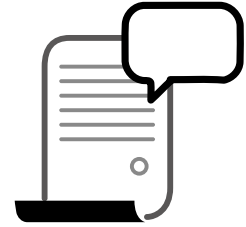
행안부 질의회신사례 - 01

제1절

물
품

신설 지방자치단체 물품 인계인수 관련

질의회신



2024년

질의요지



회신내용



◆ 기초자치단체 구역의 변경·폐지·분리되어 합병·신설되는 경우에 있어 물품을 양여할 수 있는지?

◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제78조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제79조

◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
- 같은 법 제78조 및 시행령 제79조에서 불용품의 양여에 해당하는 경우와 양여할 수 있는 대상을 규정하고 있습니다.

◆ 한편, 「지방자치법」 제8조에서 지방자치단체의 구역을 변경하거나 지방자치단체를 폐지하거나 설치하거나 나누거나 합칠 때에는 새로 그 지역을 관할하게 된 지방자치단체가 그 사무와 재산을 승계한다고 규정하고 있고,
- 여기서, 승계대상 재산의 범위는 공유재산과 물품을 포함하는 포괄적 의미로 해석하는 것이 합리적인 것입니다.

◆ 따라서, 본 질의의 경우와 같이 지방자치단체 구역의 변경·폐지·합병에 따른 재산 및 물품 처리와 관련한 사항은 「지방자치법」 제8조의 승계 규정에 따라 검토 처리할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

의료기기 처분 관련

질의회신

2024년



질의요지



회신내용



- ◆ 지방자치단체가 의료기기를 직접 매각하는 것이 의료기기법 위반인 경우, 의료기기의 폐기 가능 여부

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제75조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제78조제1항

- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,

- ◆ 또한, 같은 법 제75조에 따르면 지방자치단체의 장은 소관 물품 중 사용할 필요가 없거나 사용할 수 없는 물품이 있으면 그 물품에 대하여 불용의 결정을 하여야 하고, 지방자치단체의 장 또는 물품관리관은 불용의 결정을 한 물품(이하 “불용품”이라 한다) 중 매각하는 것이 지방자치단체에 불리하거나 부적합한 물품 또는 매각할 수 없는 물품은 폐기할 수 있다고 규정하고 있으며,

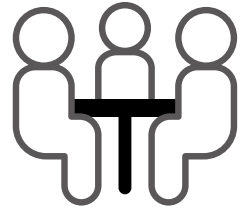
- 같은 법 시행령 제78조제1항에서 불용품을 일반입찰로 매각하는 경우에는 지정정보처리장치를 이용하여 입찰공고 및 개찰·낙찰 선언을 하여야 한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 식품의약품안전처 의료기기정책과-7276(2024. 10. 31.)에 따르면 「의료법」에 따른 의료기관이 아닌 지방자치단체에서 의료기기를 직접 처분(판매, 양도, 교환 등)하는 것은 「의료기기법」에 따라 허용되지 않는다고 회신하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 지방자치단체 불용품은 「공유재산법 시행령」 제78조제1항에 따라 일반입찰을 원칙으로 지정정보처리장치를 이용하여 직접 처분하는 것이 원칙일 것이나, 다른 법률에 따라 지방자치단체에서 의료기기를 매각할 수 없는 경우라면 「공유재산법」 제75조에 따라 폐기를 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.

감사원 감사사례 - 03

물품수급관리 업무 소홀

감사사례



2022년

관련법령



- ◆ 「공유재산법」 제57조(물품의 수급관리계획)에는 지방자치단체의 장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 회계연도마다 소관 예산과 사무 또는 사업의 예정에 맞추어 물품의 취득·사용 및 처분에 관한 수급관리계획을 세워야 하고,
- ◆ 같은 법 시행령 제57조(물품 수급관리계획)에 따라 물품의 취득·사용 및 처분에 관한 수급관리계획을 작성할 때에는 행정안전부장관이 정하는 지방자치단체의 물품 수급관리계획 작성지침에 따라야 하며, 해당 연도에 취득·사용 또는 처분하려는 예정 수량 및 소요 예산을 포함시켜야 한다고 규정하고 있다.
- ◆ 따라서 물품구매 담당자는 업무용 정수물품 구매를 위해서는 물품수급관리계획에 반영하여 공유재산 및 물품 관리부서에 승인을 받아야 한다.

지적사항



- ◆ ○○시는 소속 기관의 업무용 정수물품 등 취득·사용 및 처분에 대해 관리·감독을 하고 있다.

◆ ◆◆소방서(◇◇과)는 물품수급관리계획에 반영되어있지 않은 정수물품인 노트북 1대(1,540천원)를 구매하였으며, ■■■소방서(◇◇과)는 냉방기 등 2종 7점(6,650천원) 및 냉난방기 3점(3,534천원)을 물품수급관리계획에 반영하지 않고 구매하였고, ◎◎소방서(◇◇과)는 물품수급관리계획에 반영되어있지 않은 정수물품인 냉방기1대(720천원)를 구매하였다.

◆ 그 결과 ○○시 ●●동 등 3개 소방서에서는 당초예산 중 자산취득비 예산에 편성한 에어컨, 노트북 등 3종 12대(12,444천원)는 정수물품인데도 정수물품 책정 및 배정승인 없이 구매한 사실이 있다.

조치사항



◆ ○○시장은 향후 물품수급관리계획 반영 없이 구매하는 사례가 없도록 재발방지대책 마련·시행 및 재물관리에 만전을 기하시기 바랍니다.(시정)

행안부 질의회신사례 - 04

토석 처분 관련

질의회신

2024년



질의요지



- ◆ 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따라 공유재산(토지) 내에서 행해진 공사 과정에서 발생한 토석(사토)을 처분할 때 적용해야할 법령 질의

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제95조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제92조제3호
- ◆ 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
 - 같은 법 제95조 및 시행령 제92조제3호에 따르면 토지 또는 건물에서 분리되어 동산이 된 경우에는 공유재산과 물품을 상호 전환하여 관리하거나 처분할 수 있다고 규정하고 있으며,
 - 같은 법 제76조 및 시행령 제78조에서 물품의 매각방법 및 특례, 가격 결정방법 등에 관하여 규정하고 있습니다.

- ◆ 또한, 「건설기술 진흥법 시행령」 제77조제3항에서 발주청은 건설공사에서 발생하는 토석이 다른 건설공사에 효율적으로 활용될 수 있도록 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 토석을 관리하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 「공유재산법」은 공유재산 및 물품을 적정하게 보호하고 효율적으로 관리·처분하는 것을 목적으로 공유재산 및 물품에 관한 기본적인 사항을 정한 일반법으로, 다른 법률에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관하여 특별히 정하고 있는 경우에는 해당 법률이 특별법의 지위에서 우선적으로 적용될 수 있을 것입니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유지에서 건설공사를 추진하면서 발생하는 토석을 처분하는 경우에 해당 토석은 물품으로 관리할 수 있을 것인바, 「건설기술 진흥법」에서 건설공사에서 발생하는 지방자치단체 토석의 처분에 관하여 별도의 규정을 두고 있는 경우라면 해당 규정에 따라 처분할 수 있을 것이나, 그 외 해당 법률에서 정하고 있지 아니하는 방법과 절차에 관하여는 「공유재산법」을 적용하여야 할 것으로 사료됩니다.

CHAPTER

6

공유재산 보칙

제1절 변상금

제2절 과오납금 반환

제3절 행정대집행

행안부 질의회신사례 - 01

감정평가 비용 등 포함 여부

질의회신

2024년



질의요지



회신내용



- ◆ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제81조에 따라 변상금을 최초 부과 시에 측량 또는 감정평가 등에 든 비용을 포함할 수 있는지 여부

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조제2항

- ◆ 「공유재산법」 제81조제1항에서 지방자치단체의 장과 제43조의2에 따라 일 반재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁받은 자는 무단점유자에 대하여 대 통령령으로 정하는 바에 따라 공유재산 또는 물품에 대한 사용료 또는 대부 료의 100분의 120에 해당하는 금액(이하 “변상금”이라 한다)을 징수한다고 규정하고 있고,
 - 같은 법 시행령 제31조제2항에서 대부료를 계산할 때 첫째 연도에는 재산 의 가격에 측량 또는 감정평가 등에 든 비용을 포함할 수 있다고 규정하고 있는 바,
 - 이는, 사용허가를 받으려는 자 또는 대부계약을 체결하려는 자의 필요에 의 하여 측량 또는 감정평가를 실시한 경우 원인자 부담원칙에 따라 첫째 연도 에 한하여 측량 및 감정평가에 든 실제 비용을 대부료에 포함하도록 한 취 지일 것입니다.

- ◆ 따라서, 변상금은 무단점유 행위를 원인으로 사용료·대부료의 100분의 120에 해당하는 금액을 징수하는 것임을 고려할 때, 변상금의 기초가 되는 대부로 산정을 위해 측량 또는 감정평가 등을 실시한 경우라면 지방자치단체의 장은 첫째 회계연도의 변상금을 산정할 때 측량 또는 감정평가 등의 금액을 재산가격에 포함할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

관리위탁 재산의 변상금 부과 기준

질의회신

2025년



질의요지



회신내용



- ◆ 관리위탁을 받은 자가 위·수탁기간 종료 후 해당 행정재산을 반환하지 않고 무단점유하고 있는 경우, 변상금 산출 근거는 위탁료인지 또는 사용료인지?

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제81조제1항

- ◆ 「공유재산법」 제81조제1항에서 지방자치단체의 장과 제43조의2에 따라 일 반재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁받은 자는 무단점유자에 대하여 대 통령령으로 정하는 바에 따라 공유재산 또는 물품에 대한 사용료 또는 대부 료의 100분의 120에 해당하는 금액(이하 “변상금”이라 한다)을 징수한다고 규정하고 있고,

- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제81조제1항에 따르면 법 제81조에 따른 변상금은 그 재산 또는 물품을 무단으로 점유하거나 무단으로 사용·수익한 기간에 대하여 회계 연도별로 제14조·제31조 및 제74조에 따라 계산한 사용료 또는 대부로 합계액의 100분의 120에 해당하는 금액으로 한다고 규정하고 있 습니다.

- ◆ 한편, 같은 법 시행령 제14조제1항에서 법 제22조제1항에 따른 연간 사용료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다고 규정하면서,
 - 같은 법 시행령 제21조에 따르면 수탁재산의 위탁료는 다음 각 호의 수입과 지출을 기준으로 하여 계산한 예상수익을 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산법령에서 사용료 산출 방법과 위탁료 산출 방법을 구분하고 있고, 「공유재산법 시행령」 제81조제1항에서 변상금은 제14조·제31조 및 제74조에 따라 계산한 사용료 또는 대부로 합의액의 100분의 120에 해당하는 금액으로 한다고 명시하고 있으므로 위·수탁기간 종료 후 그 수탁재산을 무단점유하고 있는 경우라면 무단점유한 행정재산의 사용료를 기준으로 변상금을 부과하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 03

외국인 변상금 부과 가능 여부

질의회신

2025년



질의요지



- ◆ 공유재산을 무단점유하고 있는 건물의 공동소유자 중 한명인 출국한 외국인에게 변상금 부과가 가능한지 여부

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제9호
- ◆ 「공유재산법」 제2조제9호에서 “변상금”이란 사용허가나 대부계약 없이 공유재산 또는 물품을 사용·수익하거나 점유한 자(사용허가나 대부계약 기간이 끝난 후 다시 사용허가나 대부계약 없이 공유재산 또는 물품을 계속 사용·수익하거나 점유한 자를 포함한다. 이하 “무단점유자”라 한다)에게 부과하는 금액을 말한다고 규정하고 있고,
 - 같은 법 제97조제3항에서 변상금은 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」 제19조 본문 후단에서 지방행정제재·부과징수금에 대한 정정보류 등에 관하여는 「지방세징수법」 제106조를 준용하도록 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 공유재산법령에서 공유재산의 사용허가나 대부를 받을 수 있는 대상으로 자연인(개인), 법인, 외국인을 구분하여 제외하고 있지 않으므로 무단점유자에 대해서는 원칙적으로 변상금 부과 검토가 필요하며,
- 변상금 징수의 정리보류 여부에 대해서는 해당 지방자치단체장이 관계법령 및 제반사항 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 04

공동상속인 변상금 부과 관련

질의회신

2025년



질의요지



회신내용



◆ 무허가건물로 공유지를 점유한 무단점유자가 사망한 경우로서 해당 건물의 상속 분할이 되지 않은 경우에 공동상속인에 대한 변상금 부과 방법은?

◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조

◆ 「공유재산법」 제81조에 따르면 지방자치단체의 장은 무단점유자에 대하여 변상금을 징수하도록 규정하고 있고,

◆ 또한, 「민법」 제1005조에서 상속인은 상속개시된 때로부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계한다고 규정하고 있으며,

- 같은 법 제1007조에서 공동상속인은 각자의 상속분에 응하여 피상속인의 권리의무를 승계한다고 규정하고 있습니다.

◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 무단점유자가 사망한 경우 해당 무허가건물의 공동 상속인은 「민법」 제1007조에 따라 상속분에 응하여 피상속인의 권리의무를 승계한 것으로 볼 수 있을 것이므로 지방자치단체의 장은 공동상속인에게 각자의 상속지분에 해당하는 변상금을 부과할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 05

제1절

변상금

무단점유자 사망 시 변상금 징수

질의회신



2025년

질의요지



- ◆ 구유지를 건물로 점유 사용하며 변상금을 납부하던 건물 소유주가 사망한 경우, 변상금을 아직 부과하지 않은 기간에 대하여 사망자 또는 상속인에게 변상금을 부과할 수 있는지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제9호
- ◆ 「공유재산법」 제2조제9호에서 “변상금”이란 사용허가나 대부계약 없이 공유재산 또는 물품을 사용·수익하거나 점유한 자(사용허가나 대부계약 기간이 끝난 후 다시 사용허가나 대부계약 없이 공유재산 또는 물품을 계속 사용·수익하거나 점유한 자를 포함한다. 이하 “무단점유자”라 한다)에게 부과하는 금액을 말한다고 정의하고 있습니다.
- ◆ 한편, 대법원 판례(선고 97누2337 판결, 1998.11.27.)에 망자에 대한 변상금 부과 처분은 당연무효라고 판시하고 있으므로 공유재산을 무단점유한 자가 사망한 경우라면 망자에 대해 변상금을 부과할 수 없을 것이나, 무단점유자의 지위는 상속, 합병으로 상속인 등에게 포괄승계된다고 할 것이므로,
 - 본 질의와 관련하여, 무단점유자가 변상금 부과 전에 사망한 때에는 망자의 무단점유를 원인으로 상속인에게 변상금을 부과할 수 있을 것이며, 변상금 부과 후에 사망한 때에는 부과 확정된 변상금을 상속인으로부터 징수할 수 있을 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 06

임대보증금에서 변상금 공제 가능 여부

질의회신



2023년

질의요지



회신내용



- ◆ 시가 소유한 지하도상가의 점포를 임대차계약기간이 종료된 이후, 다시 사용허가나 대부계약 없이 일정기간 무단점유하여 부과된 변상금도 임대차계약 체결 시 납부한 임대보증금에서 공제가 가능한지 여부

- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제97조제3항

- ◆ 공유재산법령에 따르면 사용허가나 대부계약 기간이 끝난 후 다시 사용허가나 대부계약 없이 공유재산 또는 물품을 계속 사용·수익하거나 점유한 무단점유자에 대하여 사용료 또는 대부료의 100분의 120에 해당하는 금액을 징수하도록 규정하고 있고,

- ◆ 또한, 같은 법 제97조제3항에서 변상금은 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률(이하, '지방행정제재부과금법')」에 따라 징수한다고 규정하고 있으며,

- ◆ 한편, 「지방행정제재부과금법」 제7조에서 지방자치단체의 장은 100만원 이상의 지방행정제재·부과금을 체납한 체납자에 대해서는 그 체납액을 완납할 때까지 해당 지방자치단체가 체납자에게 지급하여야 하는 대금 중 체납액에 상당하는 금액의 지급을 정지할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 공유재산법령에서 임대보증금에 대하여 별도로 명시하고 있지 아니하므로 공유재산을 사용허가 또는 대부계약을 체결하면서 임대보증금을 납입한 경위에 대하여는 별론으로 하고, 「지방행정재무과금법」 제7조에 따라 체납한 변상금에 대하여는 지방자치단체에 지급하여야 하는 대금 중 변상금에 상당하는 금액의 지급을 정지할 수 있을 것이나 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우가 아니라면 무단점유자에게 지급할 임대보증금에서 변상금을 공제하는 것은 곤란할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 07

변상금 및 연체료 관련

질의회신



2024년

질의요지



- ◆ (질의1) 무단점유기간이 5년을 초과하여 지속될 경우에도 변상금은 최대 5년에 해당하는 기간에 대하여만 부과가 가능한 것인지?
- ◆ (질의2) 변상금 연체에 소멸시효가 있는지?
- ◆ (질의3) 변상금 연체료는 60개월을 초과한 기간에 대하여 부과할 수 없는지?
- ◆ (질의4) 연체료에 대한 소멸시효가 있는지?

회신내용

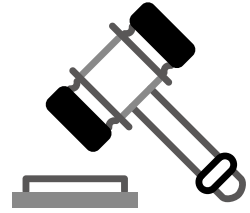


- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조의2, 제80조제1항
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제80조제1항
- ◆ (답변1) 「공유재산법」 제2조의2에서 공유재산 및 물품의 관리·처분에 관해서는 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있고,
 - 또한, 「지방재정법」 제82조에 따르면 금전의 지급을 목적으로 하는 지방자치단체의 권리는 시효에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 5년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성하며, 금전의 지급을 목적으로 하는 지방자치단체에 대한 권리도 제1항과 같다고 규정하고 있습니다.

- 따라서, 본 질의와 관련하여 변상금의 부과는 "부과고지일"로부터 최대 5년간 소급하여 부과할 수 있을 것으로 사료되며, 소급 부과 후에도 계속하여 무단점유가 진행되는 경우에는 그 기간에 대하여 변상금을 부과할 수 있을 것으로 사료됩니다.
- ◆ (답변2,4) 법제처 유권해석례 07-0221(2007.11.9.)에 따르면 「공유재산법 시행령」 제80조제1항을 통하여 사용료 등과 연체료에 대하여 납부고지와 독촉을 하는 경우에, 최초의 납부고지로서 연체료에 관한 부분을 제외하 나머지의 납부고지와 독촉은 이행을 촉구하기 위해 반복되는 절차일 뿐이라 할 것으로서, 「민법」 제174조와 같은 최고로서의 효력 외에 확정적인 소멸시효 중단효력은 없습니다. 그러므로, 공유재산의 사용료 등의 원금이나 연체료에 대하여 매년 독촉을 하더라도 6개월내에 압류 등의 처분을 취하지 아니하면 시효중단의 효력은 없다고 할 것입니다'라고 해석하였습니다.
- 따라서, 본 질의와 관련하여 변상금·연체료 등을 연체하는 경우 그 금전 지급에 대한 권리를 지방자치단체가 주장하지 아니하는 경우라면 「지방재정법」 제82조에 따라 소멸시효가 완성될 수 있을 것으로 사료됩니다.
- ◆ (답변3) 「공유재산법」 제80조제1항 단서에서 연체료 부과대상이 되는 연체 기간은 납기일부터 60개월을 초과할 수 없다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 본 질의와 관련하여 변상금을 내야할 자가 납부기한까지 변상금을 내지 아니한 경우라면 그 납기일부터 60개월의 범위 내 기간에 대한 연체료를 징수하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

대법원 판례 - 08

부당이득금 판례



대법원 2024. 10. 8. 선고 2023다210991 판결

판시사항



- ◆ [1] 국유재산 또는 공유재산에 대한 점유나 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있는 자에 대하여 이루어진 변상금 부과처분의 효력(당연무효)
- ◆ [2] 사업시행계획상 정비구역에 포함된 일반재산이 사업시행자에게 양도되는 것으로 예정되어 있는 경우, 사업시행자는 사업시행인가가 이루어진 때부터 그 일반재산에 대한 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있다고 보아야 하는지 여부(원칙적 적극)

판결요지



- ◆ [1] 「국유재산법」 제72조 제1항 본문, 제2조 제9호, 「공유재산법」 제81조 제1항 본문, 제2조 제9호가 사용허가나 대부계약 없이 국유재산 또는 공유재산을 사용·수익하거나 점유한 자에 대하여 그 재산에 대한 사용료 또는 대부료의 100분의 120에 상당하는 변상금을 징수하도록 규정한 것은, 국유재산 또는 공유재산에 대한 점유나 사용·수익 자체가 법률상 아무런 권원 없이 이루어진 경우에는 정상적인 사용료나 대부료를 징수할 수 없기 때문에 그 사용료나 대부료 대신에 변상금을 징수한다는 취지라고 풀이되므로, 점유나 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있는 자에 대하여는 그 규정이 적용되지 않고, 위와 같은 법적 지위에 있는 자에 대하여 이루어진 변상금 부과처분은 당연무효이다.

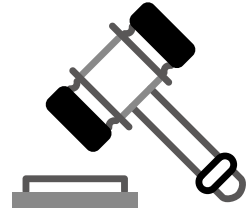
- ◆ [2] 사업시행계획상 정비구역에 포함된 일반재산이 사업시행자에게 양도되는 것으로 예정되어 있다면, 그 일반재산의 사용관계에 관하여 달리 정해진 내용이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 사업시행자는 사업시행인가가 이루어진 때부터 그 일반재산의 소유권을 취득하기에 상당한 기간 동안 자신의 사용·수익을 정당화할 법적 지위에 있다고 보아야 한다. 그 이유는 다음과 같다.
 - ① 국·공유재산의 무단점유가 있는 경우 대부 또는 사용·수익허가 등을 받은 경우에 납부하여야 할 대부로 또는 사용료 상당액 이외에도 징벌적 의미에서 국가나 지방자치단체가 일방적으로 20% 상당액을 추가하여 변상금을 징수하도록 하고 있다. 한편 국·공유재산의 무단점유자에 대해 변상금 부과처분을 할 수 없는 때에도 민사상 부당이득반환청구권은 성립하는 경우가 있으므로, 변상금 부과·징수의 요건과 민사상 부당이득반환청구권의 성립 요건이 일치하는 것도 아니다.
 - ② 구 「도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 구 「도시정비법」이라 한다)」에 따르면, 사업시행자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지이용계획 등이 포함된 사업시행계획서를 시장·군수 등에게 제출하여 시장·군수 등으로부터 사업시행인가를 받아야 하는데(제28조 제1항, 제30조), 시장·군수 등은 인가하고자 하는 사업시행계획서에 국·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 하고, 협의를 받은 관리청은 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다(제66조 제1항, 제2항). 이러한 사업시행인가 과정을 통해 인가권자와 관리청은 정비구역에 포함되는 국·공유재산의 현황을 확인하고 그 처분에 관한 사항을 결정하게 되고, 사업시행인가 후 사업시행자가 사업진행을 위하여 국·공유재산을 점유·사용할 것이라는 점을 충분히 예상할 수 있다.
 - ③ 사업시행인가에는 공익상 필요 등에 의하여 필요한 범위 내에서 여러 조건과 부담을 부과할 수 있으므로, 인가권자는 관리청과의 협의에 따라 사업시행자에게 양도하기로 예정된 일반재산에 대하여 소유권이 이전될 때까지의 사용관계에 관하여 여러 조건이나 부담을 정할 수도 있는바, 인가

권자가 일반재산의 사용관계에 관하여 아무런 조건이나 부담을 부과하지 않았고 달리 그 일반재산의 사용관계에 관한 법률관계도 존재하지 않는다면, 사업시행자가 사업시행인가 이후 소유권 취득이 예정된 일반재산을 점유·사용하였다고 하여, 사업시행자에 대하여 대부로 상당의 부당이득반환을 구하는 것을 넘어 통상의 무단점유자와 마찬가지로 징벌적 의미의 변상금을 부과하는 것은 부당하다.

- ④ 국·공유재산 중 행정재산에 대하여는 사업시행인가가 이루어지면 사용 등 허가가 의제되고(구 「도시정비법」 제32조 제1항 제12호, 제13호), 위 행정재산이 용도폐지되어 일반재산으로 되더라도 점유권원은 실효 또는 상실되지 않고 소유권 취득 시까지 유지된다고 해석되므로, 그에 관한 변상금 부과처분은 하자가 중대·명백하여 당연무효이다. 한편 국·공유재산 중 일반재산에 대하여는 행정재산과 같은 사용 등 허가 의제에 관한 규정이 없으나, 사업시행자의 사업진행을 위한 점유·사용의 필요성, 그에 관한 인가권자와 관리청의 인식과 예상의 측면에서는 행정재산과 본질적인 차이가 있다고 보기 어렵고, 행정재산도 사업시행인가의 고시일부터는 용도폐지되어 일반재산으로 되므로 적어도 무단점유 여부를 판단함에 있어서 취급을 달리할 합리적 이유가 있다고 보기 어렵다.
- ⑤ 정비구역 안의 국·공유재산은 정비사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없고(구 「도시정비법」 제66조 제3항), 사업시행계획의 인가가 이루어지면 이를 다른 사람에 우선하여 사업시행자에게 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있다(제66조 제4항). 이처럼 구 「도시정비법」은 사업시행인가 후 사업시행자로 하여금 정비구역 안의 국·공유재산의 소유권을 우선적으로 취득할 수 있도록 그 지위를 보장하고 있다.

변상금 부과처분 무효확인(1)

판례



대법원 2000. 1. 14. 선고 99두9735 판결

판시사항



- ◆ [1] 「지방재정법」 제87조 제1항에 의한 변상금부과처분이 기속행위인지 여부(적극) 및 위 처분에 대한 항고소송의 제1심 관할 법원(=피고의 소재지를 관할하는 행정법원)
- ◆ [2] 심급관할을 위배한 이송결정의 기속력이 이송받은 상급심 법원에 미치는지 여부(소극) 및 상급심 법원이 취할 조치(=관할 법원에 이송)

판결요지



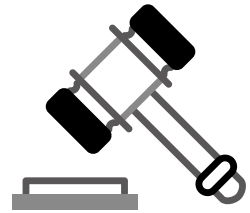
- ◆ [1] 다른 법률에 항고소송 관할에 대한 특별규정이 없는 한 그 제1심 소송 관할은 피고의 소재지를 관할하는 행정법원인바(「행정소송법」 제9조 제1항, 제38조), 「지방재정법」 제87조 제1항에 의한 변상금부과처분은 법률에 의한 대부 또는 사용·수익허가 등을 받지 아니하고 공유재산을 점유하거나 사용·수익한 자에 대하여는 정상적인 대부로 또는 사용료를 징수할 수 없으므로 그 대신에 대부 등을 받은 경우에 납부하여야 할 대부로 상당액 이외에 2할을 가산한 금원을 변상금으로 부과하는 행정처분으로 이는 무단점유에 대한 징벌적인 의미가 있는 것으로 법규의 규정형식으로 보아 처분청의 재량이 허용되지 않은 기속행위로서, 「지방자치법」 제127조 소정의 사용료 징수처분과는 그 근거 법령, 성립요건 등을 달리하는 것이므로 다른 특별

한 명문의 준용규정이 없는 한 위 사용료징수처분에 대한 불복절차를 규정
한 「지방자치법」 제131조의 각 규정은 변상금징수처분에 대한 불복절차에
준용 또는 적용될 수 없다 할 것이어서 위 변상금부과처분에 대한 항고소송
의 제1심 관할 법원은 피고의 소재지를 관할하는 행정법원이 된다.

- ◆ [2] 심급관할을 위배한 이송결정의 기속력은 이송받은 상급심 법원에는 미
치지 아니하므로, 이송받은 상급심 법원은 사건을 관할 법원에 이송하여야
한다.

변상금 부과처분 무효확인(2)

판례



대법원 2002. 4. 26. 선고 2002두1465 판결

판시사항



- ◆ [1] 등기 또는 등록상의 권리를 취득함이 없이 단순히 공유재산을 공유재산 아닌 것으로 오인하고 점유를 개시한 경우, 「지방재정법」 제87조 제1항 단서 제1호 소정의 '변상금 징수 예외사유'에 해당되는지 여부(소극)

- ◆ [2] 신의칙에 반하는 행정처분의 하자가 중대·명백한 것인지 여부(소극)

판결요지



- ◆ [1] 「지방재정법」 제87조 제1항 제1호 소정의 변상금 징수 예외사유는 등기 부 또는 지적공부상에 지방자치단체 외의 자의 명의로 등기 또는 등록되어 있는 은닉된 공유재산으로서 지방자치단체에 속하여야 하는 재산에 관하여 그 등기 또는 등록 명의인을 정당한 소유자로 믿고 상당한 대가를 지급하고 그 권리를 선의로 취득하였다가 후에 공유재산임이 밝혀진 경우를 말하는 것이고, 등기 또는 등록상의 권리를 취득함이 없이 단순히 공유재산을 공유 재산 아닌 것으로 오인하고 점유를 개시한 경우는 여기에 해당하지 아니한다.
- ◆ [2] 신의칙에 반하는 행정처분이라도 외관상은 적법한 행위로서 그 하자가 중대·명백한 것이라고 볼 수는 없다.

행안부 질의회신사례 - 01

사용료 등 과오납금 반환 시의 기준일 질의회신



2023년

질의요지



- ◆ 적법하게 납부된 후 감면으로 인한 사용료 환급 시, 이자 기산일이 감면 결정일이고, 이자 적용기간이 결정일 다음날부터 환부결정일까지라고 하는데 여기서 감면 결정일이 시스템상 감면하는 날짜인지 본청 방침이 나온 날인지, 환급결정일은 반환결정결의를 하는 날짜인지?

회신내용



- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제82조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제1항
- ◆ 「공유재산법」 제82조 및 같은 법 시행령 제82조에서 지방자치단체가 과오납된 공유재산의 사용료·대부료·매각대금 또는 변상금을 반환하는 경우에는 과오납된 날의 다음 날부터 반환하는 날까지의 기간에 대하여 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 가산하여 반환하여야 한다고 규정하고 있고,
 - 여기에서, '과납'이란 부과처분의 잘못으로 과대하게 결정된 뒤에 부과의 취소 등으로 감액되어 그 납부가 부적법인 것으로 된 경우로 볼 수 있고, '오납'이란 납부해야 할 금액이 없음에도 불구하고 잘못하여 납부한 경우를 의미할 것입니다.

- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제14조제1항에 따르면 사용허가를 받은 자가 재난(「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난을 말한다. 이하 제31조제1항 단서에서 같다)에 따른 피해를 입은 경우에는 공유재산심의회의 심의를 거쳐 기간을 정하여 한시적으로 인하한 요율(연 1천분의 10 이상이어야 한다)을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 한편, 「지방회계법 시행령」 제31조제3호에 따르면 적법하게 납부된 후 납입금이 감면되어 반환하는 경우 그 이자는 감면 결정일의 다음 날부터 반환하는 날까지의 기간에 「국세기본법 시행령」 제43조의3제2항에 따른 이자율을 적용하여 계산하도록 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 사안의 경우 과납 또는 오납으로 인한 환급금에 해당한다고 할 수 없고 적법하게 선납한 사용료를 사용료 감면에 따라 반환하는 경우에 해당할 것이므로 그 반환금의 이자는 「지방회계법 시행령」 제31조제3호에 따라 감면 결정일의 다음 날부터 반환하는 날까지의 기간에 대하여 계산하여 반환하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

행안부 질의회신사례 - 02

반환가산금 이자율 산정

질의회신

2023년



질의요지



- ◆ 3년전 임대료 과다징수로 과오납금 반환을 하고자 하는데, 3년간 가산금 이자율 적용 기준이 무엇인지? 코픽스 이율이 매 월별로 공시됨에 따라 3년동안 월별로 다른 이자율을 적용하여 산출하는 것인지 아니면 다른 기준이 있는 것인지?

회신내용



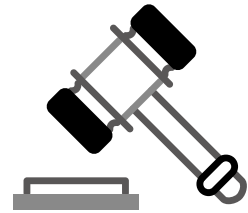
- ◆ 참조조항 : 「공유재산 및 물품 관리법」 제82조
「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제82조
- ◆ 「공유재산법」 제82조에서 지방자치단체가 과오납된 공유재산의 사용료·대부료·매각대금 또는 변상금을 반환하는 경우에는 과오납된 날의 다음 날부터 반환하는 날까지의 기간에 대하여 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 가산하여 반환하여야 한다고 규정하면서,
- ◆ 또한, 같은 법 시행령 제82조에서는 법 제82조에서 “대통령령으로 정하는 이자”란 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자를 말한다고 규정하고 있습니다.

- ◆ 한편, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제20조제2항에서는 제1항에서 영 제11조의3, 제14조, 제32조, 제39조, 제45조, 제81조 및 제82조에서 규정하는 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율은 월별 변동 이자율의 형태로 한다고 규정하면서,
 - 같은 조 제2항에서 제1항에 따라 매월 새로 적용하는 고시이자율은 전국 은행연합회에서 가장 최근에 공시한 "신규취급액기준 COFIX"로 한다고 규정하고 있습니다.
- ◆ 따라서, 본 질의와 관련하여 「공유재산법」 제82조에 따른 과오납금 반환가산금의 이자를 계산할 때 그 이자율은, 과오납된 날의 다음 날부터 반환하는 날까지의 기간에 있어서 매월 공시한 COFIX 구간별로 해당 기간에 가장 최근 공시한 COFIX를 적용할 수 있을 것으로 사료됩니다.

대법원 판례 - 01

대집행 계고 처분 무효 확인

판례



대법원 2001. 10. 12. 선고 2001두4078판결

판시사항



- ◆ 공유재산 대부계약 해지에 따른 원상회복으로 행정대집행의 방법에 의하여 그 지상물을 철거시킬 수 있는 지 여부(적극)

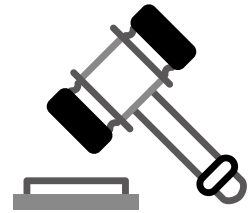
판결요지



- ◆ 「지방재정법」 제85조제1항은 공유재산을 정당한 이유 없이 점유하거나 그 에 시설을 한 때에는 이를 강제로 철거하게 할 수 있다고 규정하고, 제2항 은 지방자치단체의 장이 제1항의 규정에 의한 강제철거를 하게 하고자 할 때에는 「행정대집행법」 제3조 내지 제6조의 규정을 준용한다고 규정하고 있는 바,
- ◆ 공유재산의 점유자가 그 공유재산에 관하여 대부계약 외 달리 정당한 권원 이 있다는 자료가 없는 경우 그 대부계약이 적법하게 해지된 이상 그 점유 자의 공유재산에 대한 점유는 정당한 이유 없는 점유라 할 것이고, 따라서 지방자치단체의 장은 「지방재정법」 제85조에 의하여 행정대집행의 방법으 로 그 지상물을 철거시킬 수 있다.

대법원 판례 - 02

건물 등 철허 판례



대법원 2009. 12. 10. 선고 2006다19177 판결

제3절

행정대집행

판시사항



- ◆ [1] 구 「지방재정법」 상 공유재산에 대한 취득시효가 완성되기 위하여는 그 공유재산이 취득시효기간 동안 계속하여 시효취득의 대상이 될 수 있는 잡종재산이어야 하는지 여부
- ◆ [2] 토지의 점유자가 소유자를 상대로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 청구소송을 제기하였다가 패소하고 그 판결이 확정된 경우, 자주점유의 추정이 반복되어 타주점유로 전환되는지 여부(소극)
- ◆ [3] 취득시효 완성에 따른 시효이익 포기의 당사자

판결요지



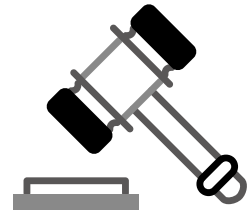
- ◆ [1] 구 「지방재정법(2005. 8. 4. 법률 제7663호로 전부 개정되기 전의 것)」 제74조 제2항은 “공유재산은 민법 제245조의 규정에 불구하고 시효취득의 대상이 되지 아니한다. 다만, 잡종재산의 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 규정하고 있으므로, 구 「지방재정법」 상 공유재산에 대한 취득시효가 완성되기 위하여는 그 공유재산이 취득시효기간 동안 계속하여 시효취득의 대상이 될 수 있는 잡종재산이어야 하고, 이러한 점에 대한 증명책임은 시효취득을 주장하는 자에게 있다.

- ◆ [2] 타인의 부동산을 점유하는 사람은 소유의 의사로 점유하는 것으로 추정되고 그 추정을 반복할 만한 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 타주점유로 인정할 수 있는바, 토지의 점유자가 이전에 토지 소유자를 상대로 그 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구소송을 제기하였다가 패소하고 그 판결이 확정되었다 하더라도 그 사정만을 들어서는 토지 점유자의 자주점유의 추정이 반복되어 타주점유로 전환된다고 할 수 없다.
- ◆ [3] 취득시효 완성으로 인한 권리변동의 당사자는 시효취득자와 취득시효 완성 당시의 진정한 소유자이므로, 시효이익의 포기는 특별한 사정이 없는 한 시효취득자가 취득시효 완성 당시의 진정한 소유자에 대하여 하여야 그 효력이 발생한다.

대법원 판례 - 03

건물명도

판례



대법원 2017. 4. 13. 선고 2013다207941 판결

제3절

행정대집행

판시사항



- ◆ [1] 공유 일반재산의 대부료의 지급을 민사소송으로 구할 수 있는지 여부(원칙적 소극)
- ◆ [2] 「공유재산법」 제83조에 따라 지방자치단체장이 행정대집행의 방법으로 공유재산에 설치한 시설물을 철거할 수 있는 경우, 민사소송의 방법으로 시설물의 철거를 구하는 것이 허용되는지 여부(소극)

판결요지



- ◆ 공유 일반재산의 대부료와 연체료를 납부기한까지 내지 아니한 경우에도 「공유재산법」 제97조제2항에 의하여 지방세 체납처분의 예에 따라 이를 징수할 수 있다. 이와 같이 공유 일반재산의 대부료의 징수에 관하여도 지방세 체납처분의 예에 따른 간이하고 경제적인 특별한 구제절차가 마련되어 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 민사소송으로 공유 일반재산의 대부료의 지급을 구하는 것은 허용되지 아니한다.
- ◆ 「공유재산법」 제83조 제1항은 “지방자치단체의 장은 정당한 사유 없이 공유재산을 점유하거나 공유재산에 시설물을 설치한 경우에는 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 명하거나 이에 필요한 조치를 할 수 있다.”라고 규정하

고, 제2항은 “제1항에 따른 명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 아니할 때에는 ‘행정대집행법’에 따라 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 하고 그 비용을 징수할 수 있다.”라고 규정하고 있다. 위 규정에 따라 지방자치단체장은 행정대집행의 방법으로 공유재산에 설치한 시설물을 철거할 수 있고, 이러한 행정대집행의 절차가 인정되는 경우에는 민사소송의 방법으로 시설물의 철거를 구하는 것은 허용되지 아니한다.



2025 공유재산 질의회신 및 감사 사례집

발행일	2025년 12월
발행인	한국지방재정공제회
편집	지방재산부

(04212) 서울특별시 마포구 마포대로 136, 15층
(공덕동, 지방재정회관) www.lofa.or.kr

한국지방재정공제회 홈페이지 업무정보방 E-book :
<https://www.lofa.or.kr/subList/10000003279>

본 내용의 무단 복제를 금함.



04212 서울특별시 마포구 마포대로 136 (공덕동, 지방재정회관)
T. 02) 3274-2435 F. 02) 3274-2303 www.lofa.or.kr