

검 토 보 고 서

안 건 명	부서명	페이지
1. 2015년도 제1차 구유재산 관리계획안	재무과	1

(2015. 9. 3)

마포구의회 행정건설위원회

[전문위원 김 은 모]

[검토보고]

2015년도 제1차 공유재산 관리계획안

1. 안 건 명

- 2015년도 제1차 공유재산관리계획안

2. 제출일자 및 제출자

- 제출일자 : 2015년 8월 21일(금)
- 제 출 자 : 마포구청장

3. 의안 회부일자

- 회부일자 : 2015년 8월 25일(화)

4. 관련근거

- 「지방자치법」 제39조 제1항 및 같은 법 시행령 제36조 제1항 및 제3항
- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조

5. 제출이유

동 관리계획안은 「지방자치법」 제39조 제1항 및 같은 법 시행령 제36조 제1항, 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 중요재산 취득·설치 대상인 ‘아현3구역 공공청사-3(지구대부지) 교환 계획’ 및 ‘서울서부지방법원 광역등기소 신축부지 변경 매각 계획’을 수립하고 구의회 의결을 받고자 제출된 것임.

6. 사업 주요내용

1) 아현3구역 공공청사-3(지구대부지) 교환 계획(안)

(1) 행정재산 교환 배경

- 아현3구역 내 지구대부지로 계획된 공공청사-3부지(445㎡)중 일부 210㎡는 2012. 11. 16. 1차로 마포구와 경찰청간 교환되었고, 이번에 2차로 잔여부지인 235㎡을 경찰청 재산과 교환하기 위한 것임.

(2) 교환 대상 재산 현황

- 마포구(구유지) 토지 1필지 235㎡ ⇔ 경찰청(국유지) 토지 6필지 605.5㎡

구분	소유	구분	지 번	면적(㎡)	비 고
처분대상	마포구(구유지)	대지	마포구 아현동 785	235	공공청사-3
취득대상	경찰청(국유지)	소계		605.5	
		도로	마포구 합정동 61-1	10	서울화력발전소 내
		대지	마포구 합정동 63-2	14	
		대지	마포구 당인동 1-27	173	
		전	마포구 합정동 94-2	298	합정빛물펌프장 내
		임야	마포구성산동275-44	86.7	구소유거주자우선주차장 담장위녹지
		대지	마포구도화동224-17	23.8	도화동팔각정심터내

(3) 관련근거

- 공유재산 및 물품관리법 제39조제1항제3호
- 아현3구역 공공청사-3(지구대 부지)교환 계획(재무과-13469,2015.7.14)

(4) 추진 현황 및 향후 계획

【 1차 교환 】 - 완료, 210㎡

- 2007.11.06 : 도로 확장공사 통보(우리 구=>마포경찰서)
- 2007.11.23 : 진입도로 확장사업 관련 협의·이전요청(마포경찰서=>마포구)
- 2011.09.08 : 재정비촉진계획(변경)결정고시(지구대 부지 확보: 445㎡)
- 2012.05.01 ~ 2012.06.07 : 감정평가 실시
- 2012.07.25 : 공유재산심의회(심의결과 : 적정)

- 2012.08.20 : 아현3구역 공공청사-3(지구대부지)교환 계획(구청장방침)
- 2012.09.17 : 제171회 마포구의회 임시회 구유재산관리계획 원안 의결
- 2012.11.15 : 아현3구역 공공청사-3(지구대부지) 교환계약 체결
- 2012.11.16 : 마포구와 경찰청간 토지교환으로 분할 등기 완료
- 2012.11.19 : 아현3구역 공공청사-3부지 교환에 따른 교환차액 정산

【 2차 교환 】 - 추진 중, 235㎡

- 2014.08.04 : 지구대 잔여부지 교환 협조 요청(마포경찰서경무과-8583호)
- 2014.08.08 : 아현뉴타운 구역 내 지구대 부지 교환대상 통보(주택과-29444호)
- 2015.06.18 : 아현3구역 경찰청사(지구대)신축부지 교환을 위한 협의 회신
(마포경찰서경무과-6871, 2015.06.18)
- 2015 9월말 : 마포구 ⇔ 경찰청 교환계약 체결 및 소유권 정리
- 2012. 10월~11월 : 서울화력발전소내 구유지와 한국중부발전(주)소유토지와 교환 추진

(5) 재산가액 산정 기준

- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조 제3항에 의거 개별공시지가 기준교환

(6) 교환대상 재산 가액

- 마포구 1,046,925,000원 - 경찰청 1,054,617,000원 = 7,692,600원
- 교환차액 정산 : 교환차액 7,692,600원을 공유재산 및 물품관리법 제39조 및 동법시행령 제45조에 따라 계약 체결후 60일 이내에 금전으로 정산
- 재산가액 산정 결과

소유	지 번	구분	면적 (㎡)	공시지가(2015.5.29기준)		비 고
				단 가(원)	재산가액(원)	
마포구	아현동 785	대지	235	4,455,000	1,046,925,000	
	소계		605.5		1,054,617,600	
경찰청	합정동 61-1	도로	10	2,882,000	28,820,000	서울화력발전소내
	합정동 63-2	대지	14	2,882,000	40,348,000	
	당인동 1-27	대지	173	255,000	44,115,000	
	합정동 94-2	전	298	2,017,000	601,066,000	합정동 빗물펌프장 내
	성산동 275-44	임야	86.7	3,178,000	275,532,600	구소유 거주자 우선주차장 답장위 녹지
	도화동 224-17	대지	23.8	2,720,000	64,736,000	도화동 팔각정 쉼터 내

(7) 취득재산 관리계획

취득재산	향후 관리계획
합정동 61-1[도로 10㎡], 합정동 63-2[대지 14㎡], 당인동1-27 [대지 173㎡]⇒ 총 197㎡	-서울화력발전소 내 산재되어 있는 국유지로서 아현동 785 (공공청사-3부지 : 235㎡)구유지와 교환후, 발전소내 기존 국유지 442㎡와 함께 한국중부발전(주)토지와 교환을 추진 하여 주민편익 시설 건립부지를 확보 할 계획임.
합정동 94-2[전, 298㎡]	-합정동 빗물펌프장내 장비설치 및 관사로 사용하고 있는 토지 이고 빗물펌프장 운영에 반드시 필요한 부지임
성산동 275-44[임야, 86.7㎡]	-舊 청사 제3별관 뒤편 거주자 우선주차장(상산동 275-61) 담장위 녹지로서 향후 개발 시 활용가치가 높은 토지임
도화동 224-17[대지, 23.8㎡]	-도화동 팔각정으로 주민들의 쉼터임

[검토의견]

- 동 계획안은 2007년 11월 아현뉴타운 진입도로 확장공사(6M=>20M) 시행에 따라 공사구간에 저촉된 아현2치안센터를 철거하면서, 경찰청과 아현뉴타운 구역내 공공청사 부지에 지구대 신축부지 확보를 협의 하였고, 2011. 9. 8. 서울특별시 아현3구역 재정비촉진계획 결정고시에 따라 아현3구역에 공공청사-3부지(445㎡)가 지구대 부지로 확보되었으나, 2011년 3월에 2014년 9월 준공예정인 아현3 구역내에 치안수요의 증가가 예상되어 지구대 신축이 요구됨에 따라 마포경찰서에서 지구대 신축부지의 소유권 이전을 요청 해옴에 따라, 지구대 부지로 계획된 공공청사-3부지 445㎡ 중에서 2012. 11. 16. 1차로 210㎡를 마포구와 경찰청간 토지를 교환하였고, 이번에 2차로 잔여부지인 235㎡를 경찰청 재산과 교환하기 위하여 2015년도 제1차 국유재산관리계획안을 수립하고 구의회 의결을 받고자 제출된 것임.
- 검토의견으로는 2012. 6. 19. 아현3구역 경찰청사 신축부지 교환 계획(도시계획과-6269호)에 따라 마포구와 경찰청간 1차로 국유지(마포구 소유) 아현3구역 공공청사-3부지 445㎡중 교환가격에 상응하는 210㎡와 국유지(경찰청 소유) 토지 2필지(82.6㎡), 건물 2동(250.72㎡)에 대하여 상호 교환하고, 행정재산간 감정평가 결과 마포구 소유 국유지는 아현동 785번지 토지 1필지 210㎡/ 평가액 11억 985만원이고, 경찰청 소유 국유지는 토지 아현동 326-15외 1필지(82.6㎡), 건물 아현동 617-44외 1동/ 평가액 11억 993만

1,780원으로 교환차액은 81,780원이 발생하여 마포구가 경찰청에 지급하고 2012. 11. 16. 토지에 대한 등기를 완료하였으며, 2014. 8. 4. 마포경찰서에서 지구대 잔여부지(235㎡)에 대하여 부지교환을 요청 해움에 따라 이번에 부지 교환절차를 밟고 있는 중임.

- 이번에 2차로 교환하고자 하는 부지는 마포경찰서와 2015. 6. 18. 아현3구역 경찰청사(지구대)신축부지 교환을 위한 협의회신(마포경찰서 경무과-6871)에 따라 2015. 5. 29. 기준 결정공시 공시지가를 적용하여 교환 후 차액을 정산하기로 한바, 마포구 소유 구유지는 아현동 785번지 토지 1필지 235㎡/ 평가액 10억 4,692만 5천원이고, 경찰청 소유 국유지는 합정동 61-1 외 5필지 (605.5㎡)/ 평가액 10억 5,461만 7,600원으로 교환차액은 7,692,600원이 발생하여 교환차액은 공유재산 및 물품관리법 제39조 및 동법시행령 제45조에 따라 계약 체결 후 60일 이내에 금전으로 정산하기로 하여 관련법에 따라 적정한 가격산정 방법으로 정산한 것으로 판단됨.
- 교환 후 취득부지 활용계획은 구유지 아현동 785(토지 1필지- 235㎡)와 경찰청 국유지(토지 6필지-605.5㎡)와 토지를 상호 교환하여
 - 합정동 61-1(도로, 10㎡), 합정동 63-2(대지, 14㎡), 당인동 1-27(대지, 173㎡) 총 197㎡는 발전소내 기존 구유지 442㎡와 함께 한국중부발전(주) 소유토지와 교환을 추진하여 주민편익 시설 건립부지를 확보 할 계획이고,
 - 합정동 94-2[전, 298㎡]는 합정동 빗물펌프장내 장비설치 및 관사로 사용 중이며,
 - 성산동 275-44[임야, 86.7㎡]는 舊 청사 제3별관 뒤편 거주자 우선주차장(상산동 275-61) 담장위 녹지로서 향후 개발 시 활용가치가 높아 구유지로 교환할 가치가 있고,
 - 도화동 224-17[대지, 23.8㎡]는 도화동 팔각정으로 주민들의 쉼터로 이용중으로 현재 상기 부지는 사실상 마포구가 점유하여 주민을 위한 부지로 이용하고 있는 실정이므로, 이번에 우리구에서 국유지를 교환 매입하여 이용하는 것이 타당하다고 사료됨.

- 다만, 관련부서에서 유의할 사항으로는 이번에 마포구와 경찰청 간 교환되는 공공청사-3 잔여부지 235㎡에 대한 교환부지는 마포구와 경찰청 그리고 한국중부발전(주)간 행정재산을 상호 교환하는 것으로 교환계약 체결 시부터 교환 대상 부지에 대한 행정적인 절차와 정산처리 및 마포구 소유권 이전 등 구유 재산 관리에 만전을 기함으로써 향후 공공청사 부지교환 계획 이행에 차질이 없도록 행정지원에 최선을 다 하여야 할 것임.

2) 서울서부지방법원 광역등기소 신축부지 변경 매각 계획안

(1) 사업의 필요성

2013. 10.22자로 선수공급 계약한 아현3구역 내 공공청사④부지에 서울서부광역등기소 건립사업을 추진하면서 인근 주민과 학교 등의 반대로 공사 진행이 어려운 상황을 맞아 지역주민의 복리와 원활한 등기소건립 사업을 위해 공공청사②부지로 변경매각이 필요하게 됨.

(2) 매각재산 현황

구분	소재지	면적(㎡)	지목	지정용도	비고
변경 전	아현동 770	3,181.4	대지	공공청사④	아현제3구역 주택재개발정비사업구역 내
변경 후	아현동 783	2,200.6	대지	공공청사②	

(3) 추진경위

- 2013. 02. 27 : 서부광역등기소 예정부지 매각계획 수립 【주택과】
- 2013. 10. 22 : 선수공급계약 체결
 - 계약금액 : 13,839,090천원(계약보증금 : 3,000,000천원)
 - 납부내역

년도	2013	2014	2015	2016	2017
납부금액	30억(완납)	40억(완납)	30억	10억	잔금(2,839,090천원)

※ 2017년 잔금수입은 추후 본 계약 체결시 매각결정금액에 따라 결정

- 2015. 03. 21 : 아현3구역 주택재개발 정비사업 이전고시

- 2015. 05. 01 : 소유권이전등기 완료(마포구 소유)
- 2015. 07. 09 : 감정평가 실시(감정평가 : 13,588,705천원)
- 2015. 07. 15 : 서울지방법원광역등기소 신축부지 변경을 위한 업무협약 체결
- 2015. 07. 17 : 구유재산매각(변경)계획 방침

【아현3구역內공공청사②부지 : 서부광역등기소】

- 2015. 07. 20
 - 아현3구역 ②부지 용도폐지 공유재산심의회 심의(적정 의결)
 - 광역등기소 신축부지 변경매각의 적정여부 공유재산심의회 심의(적정 의결)

(4) 추진 현황 및 향후 계획

- 2015. 03. 21 : 아현3구역 주택재개발 정비사업 이전고시
- 2015. 05. 01 : 소유권이전등기 완료(마포구 소유)
- 2015. 07. 09 : 감정평가 실시결과(공공청사 ②부지)=> 13,588,705천원
- 2015. 07. 17 : 구유재산매각(변경)계획 방침 【아현3구역內공공청사 ②부지: 서부광역등기소】
- 2015. 07. 20 :
 - 행정재산(아현3구역 ②부지)용도폐지 적정여부 공유재산심의회 심의(적정 의결)
 - 광역등기소 신축부지 변경매각의 적정여부 공유재산심의회 심의(적정 의결)
- 2015. 08. 20 : 제198회 임시회 안건 상정
- 2015. 10월중 : 토지변경 매매계약 체결
 - 법원과 선수공급 계약해지 후 기존 공공청사④부지 납입금액은 상계 처리하고, 공공청사②부지로 변경 매매계약 체결함

(5) 법적 근거

- 공유재산 및 물품관리법 제29조 및 동법시행령 제26조(계약의 방법)
- 공유재산 및 물품관리법 제30조(처분재산의 가격결정)
- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조(일반재산가격의 평정)
- 공유재산 및 물품관리법 제36조(일반재산의 매각)
- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제38조(수의매각으로 매각할 수 있는 경우 등)제1항제1호

[검토의견]

- 동 계획안은 당초 공공청사-4부지(3,181㎡)를 서울서부지방법원 광역등기소로 매각하였으나, 서울서부광역등기소 건립사업 추진 중 아현제3구역 주택재개발 정비사업이 완료되어 2014. 9월부터 입주한 아파트 입주자 및 인근주민과 학교 등의 반대로 공사 진행이 매우 어려운 상태로 지역주민의 복리증진 향상을 위한 민원해소 및 원활한 광역등기소 건립 사업을 위해 공공청사-2부지(2,200㎡)를 서부광역등기소 부지로 변경하여 매각하기 위해 2015년도 제1차 공유재산관리계획안을 수립하고 구의회 의결을 받고자 제출된 것임.
- 서울지방법원 광역등기소 건립부지 매각관련 추진사항으로는 마포구와 서울서부지방법원간 2013. 10. 22.에 138억 3,909만원에 선수공급계약을 맺고 2013년에 계약금으로 30억 원, 2014년에 40억 원 총 현재까지 70억 원을 납부한 상태이고, 2015년에 30억 원을 납부할 예정이었음.
- 그러나 지난 2015. 7. 15. 마포구와 서울서부지방법원간에 지역주민 민원 해소와 원활한 공사추진을 위해 「서울서부지방법원 광역등기소 신축부지 변경을 위한 업무협약」 체결하였고, 협약사항 이행을 위해 현재 아현동 주민편익 시설로 건립 계획 중인 아현3구역 공공청사-2부지(2,200.6㎡)와 서울서부지방법원 광역등기소 신축부지간 상호변경을 위한 절차를 이행하고자 공유재산(공공청사-2부지)인 행정재산을 용도폐지하고 일반재산으로 용도변경을 통한 매각을 추진하고 있음.
- 검토의견으로는 이번에 용도폐지 후 매각하려는 아현3구역 내 공공청사-2부지는 「공유재산 및 물품관리법」 제7조제4항제2호에 따라 ‘처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우’에 해당되며, 또한 「공유재산 및 물품관리법」 제30조 규정에 따라 2015. 7. 9. 서부지방법원과 마포구가 각각 1곳씩 선정한 감정평가법인의 감정평가 결과 매각예정금액이 135억 8,870만 5천원으로 평가되어, 관련규정 및 절차상 별다른 문제는 없는 것으로 사료됨.
- 다만, 모든 건물은 위치와 용도에 적합해야 효율성이 높고 이용하는 주민의

만족도도 클 수 밖에 없으므로 건물 위치와 관련하여 다음과 같은 장점을 살펴볼 필요가 있음.

1) 광역등기소는 사실상 등기업무 특성상 마포주민보다도 인근 타 자치구에서 등기업무를 보러 찾아오는 민원인이 더 많아 지하철이나 대중교통을 이용할 수 있도록 함으로써 교통체증을 분산시킬 수 있어 현재 아파트 단지 내 공공청사-4부지 보다는 대로변에 위치한 공공청사-2부지로 변경하였을 때 효율성이 더 클 수 있음.

2) 주민편익시설은 현재 공공청사-2부지 면적보다 공공청사-4부지 부지면적이 넓어 향후 주민편익시설 내 어린이집, 육아종합센터 및 정보화교육장 등 이외에도 주민이 원하는 다용도의 편익시설을 유치할 수도 있고, 또한 주위 인근 아현3구역에는 쌍용근린공원과 쌍용어린이공원이 위치해 있고, 영리3구역에는 근린공원 조성지가 예정되어 있으며, 한서초등학교와 한세사이버보안고등학교 등 주민편익시설의 용도와 적합한 자연친화적인 공원과 정보통신 등 정보를 공유할 수 있는 학교 등이 위치하고 있어 주민편익시설을 이용하는 인근주민들의 주민복지 증진에 크게 기여할 것으로 사료됨.

○ 그러나 관련부서에서 유의할 사항으로는 당초 공공청사-2부지에 건립하려고 했던 아현동 주민편익시설은 지역주민에게 아현제3주택재개발 지구 내에 주민편익 복합시설을 건립하겠다고 한 행정행위로서 이미 설계용역 예산까지 투입되어 현재 사업을 진행되고 있는 상태에서 주민의 복지증진 및 민원발생을 해소하는 방안으로 광역등기소를 공공청사-4부지에서 공공청사-2부지로 변경할 때 또 다른 민원은 발생할 소지가 없는 지, 광역등기소 부지를 변경하려는 계획이 공익을 위해서 필요한 것인지 등 부지변경 매각에 보다 신중한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

관 계 법 규

지방자치법

[법률 제12844호, 2014.11.19. 타법개정]

제39조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

1. 조례의 제정·개정 및 폐지
2. 예산의 심의·확정
3. 결산의 승인
4. 법령에 규정된 것을 제외한 사용료·수수료·분담금·지방세 또는 가입금의 부과와 징수
5. 기금의 설치·운용
6. 대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분
7. 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치·처분
8. 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기
9. 청원의 수리와 처리
10. 외국 지방자치단체와의 교류협력에 관한 사항
11. 그 밖에 법령에 따라 그 권한에 속하는 사항

② 지방자치단체는 제1항의 사항 외에 조례로 정하는 바에 따라 지방의회에서 의결되어야 할 사항을 따로 정할 수 있다.

지방자치법 시행령

[대통령령 제25751호, 2014.11.19. 타법개정]

제36조(중요 재산, 공공시설의 취득·설치 및 처분의 범위 등) ① 법 제39조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분”이란 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조제1항에 따른 중요 재산의 취득·처분을 말한다.

② 제1항에도 불구하고 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제3항에 해당하면 중요 재산의 취득·처분에 포함하지 아니한다.

③ 법 제39조제1항제7호에서 “대통령령으로 정하는 공공시설의 설치·처분”이란 법 제144조에 따라 조례나 다른 법령에 따라 설치하는 공공시설의 신·증설, 용도폐지·변경 및 공공시설로서의 성질을 유지할 것을 조건으로 국가나 다른 지방자치단체에 양여하는 경우를 말한다.

④ 법 제39조제1항제6호 및 제7호에 모두 해당하는 경우에는 그 중 어느 하나의 규정에 따

라 지방의회의 의결이 있으면 법 제39조제1항제6호 및 제7호에 따른 지방의회의 의결이 있는 것으로 본다.

⑤ 법 제39조제1항제6호 및 제7호에 따른 지방의회의 의결사항 중 중요 재산의 취득·처분이나 공공시설의 설치·처분에 관하여 다른 법령에 따라 지방의회의 의결을 받거나 의견을 청취한 경우에는 법 제39조제1항제6호 및 제7호에 따른 지방의회의 의결이 있는 것으로 본다.

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2015.7.21.] [법률 제13017호, 2015.1.20., 일부개정]

제10조(공유재산의 관리계획) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 관리계획을 변경할 때에도 또한 같다.

② 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.

- 관리계획 : 취득에 관한 계획, 처분에 관한 계획
- 관리계획 변경 : 취득에 관한 변경, 처분에 관한 계획 변경
- 취득 : 매입, 기부채납, 무상 양수, 환지, 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득
- 처분 : 매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분

제29조(계약의 방법) ① 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 그 뜻을 공고하여 일반입찰에 부쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제9항에 따른 증권매출의 방법으로 하며, 이 법 제4조제1항제2호 및 제3호의 일반재산을 매각하는 경우에는 제76조제2항을 준용한다. <개정 2010.2.4., 2015.1.20.>

② 제1항 단서에 따라 증권을 매각하는 경우 가격산정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제30조(처분재산의 가격 결정) 일반재산을 처분할 때 그 가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가(時價)를 고려하여 결정한다.

제36조(일반재산의 매각) ① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 매각할 수 있다.

1. 지방자치단체의 장이 행정목적으로 사용하기 위하여 제11조제2호에 따라 일반재산을 행정재산으로 용도 변경하려는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우
 3. 장래 행정목적의 필요성 등을 고려하여 제94조의2제1항의 운영기준에서 정한 처분제한 대상에 해당하는 경우
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산으로서 지방자치단체가 관리할 필요가 있다고 지방자치단체의 장이 지정하는 재산인 경우
- ② 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있다.

공유재산 및 물품 관리법 시행령

[시행 2015.8.17.] [대통령령 제26103호, 2015.2.16., 일부개정]

제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득(매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)

나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)

2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)

나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

② 제1항에 따라 관리계획을 수립하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 하여야 한다.

1. 사업목적 및 용도 2. 사업기간 3. 소요예산 4. 사업규모

5. 기준가격 명세 6. 계약방법

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

1. 「공유재산 및 물품 관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속

2. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지

3. 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량

하는 경우만 해당한다)·처분

5. 「도시 및 주거환경정비법」 제68조에 따른 무상양여
6. 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각
7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분
8. 「지방세법」 제117조에 따른 물납
9. 다른 법률에 따라 관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분
10. 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분
11. 다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득
12. 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득

제26조(계약의 방법) ① 법 제29조에 따라 일반입찰로 대부 또는 매각하는 경우에는 지정정보처리장치를 이용하여 입찰공고 및 개찰·낙찰 선언을 하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정되면 일간신문 등에 게재하는 방법을 병행할 수 있다.

- ② 법 제29조 본문에 따른 일반입찰은 예정가격 이상으로 입찰한 1개 이상의 유효한 입찰이 있는 경우에 최고가격으로 응찰한 자를 낙찰자로 한다
- ③ 제1항에도 불구하고 지명경쟁의 방법으로 매각하는 경우에는 현장입찰을 실시할 수 있다.
- ④ 법 제29조제1항 단서에 따라 증권을 매각하는 경우 그 예정가격의 산정방법은 「국유재산법 시행령」 제43조 및 제44조에 따른 산정방식을 고려하여 지방자치단체의 장이 정한다.

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

- ② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정자치부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다. <개정 2013.3.23., 2014.11.19.>
- ③ 국가나 다른 지방자치단체와 토지를 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 개별공시지가를 기준으로 하여 교환할 수 있으며, 해당 토지에 대한 개별공시지가가 없을 때에는 그 토지와 연접(連接)한 토지의 개별공시지가를 우선적으로 적용할 수 있다.
- ④ 재산가격이 1천만원(특별시, 광역시와 인구 50만 이상인 시의 경우에는 3천만원) 미만으로 추정되는 재산은 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략할 수 있다. 이 경우 토지의 가격은 개별공시지가(해당 토지에 대한 개별공시지가가 없을 때에는 그 토지와 연접한 토지의 개별공시지가를 우선적으로 적용한다)를 기준으로 할 수 있고, 건물의 가격은 「지방세법」에 따른 시가표준액을 기준으로 할 수 있다.
- ⑤ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 재산가격을 결정할 때에는 가격평

평조서를 작성하여야 한다. 이 경우 그 가격평정조서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 평정의 근거가 되는 감정평가업자의 감정서
2. 해당 재산의 위치를 명확하게 그린 도면
3. 그 밖에 참고가 될 수 있는 매매 사례 등 관계 서류
- ⑥ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 공유재산을 해당 공익사업의 사업시행자에게 매각할 때에는 제1항에도 불구하고 해당 법률에 따라 산정한 보상액을 해당 재산의 매각가격으로 할 수 있다.
- ⑦ 법 제12조에 따라 회계 간에 재산을 이관할 때에는 제1항에도 불구하고 해당 공유재산의 대장가격으로 정할 수 있다.
- ⑧ 지방자치단체의 장은 일반재산의 매매·교환을 신청한 자가 감정평가 실시 후에 정당한 사유 없이 그 신청을 철회한 경우에는 감정평가 및 측량에 든 비용의 일부를 그 신청자(국가 또는 지방자치단체가 신청자인 경우는 제외한다)로 하여금 부담하게 할 수 있다.

제38조(수익계약으로 매각할 수 있는 경우 등) ① 지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제29조제1항 단서에 따라 수익계약으로 매각할 수 있다.

1. 국가나 다른 지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우
2. 제29조제5항제3호에 따른 대부계약의 조건에 따라 대부재산을 대부받은 자에게 매각하는 경우
3. 예정가격이 1건당 3천만원 이하인 재산을 매각하는 경우
4. 「건축법」 제57조제1항에 따른 최소 분할면적에 못 미치는 건물이 없는 토지의 인접 토지소유자가 1인인 경우 그 토지를 그 인접토지 소유자에게 매각하는 경우
5. 지방자치단체가 건립한 아파트·연립주택·공영주택 및 그 부지를 국가보훈처장이 지정하는 국가유공자 또는 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자에게 매각하는 경우
6. 「관광진흥법」에 따른 개발사업의 시행으로 조성된 재산을 입주계획에 따라 정해진 지구에 입주하는 실수요자에게 매각하는 경우
7. 「농어촌정비법」에 따른 생활환경정비사업을 지원 또는 권장하기 위하여 주택 또는 공공이용시설 부지로 사용하게 될 재산을 마을주민에게 매각하는 경우 및 주민 공동이용시설을 설치하기 위하여 주민단체에 매각하는 경우
8. 외교상 또는 국방상의 이유로 재산의 매각을 비밀리에 할 필요가 있는 경우
9. 천재지변이나 그 밖의 재해가 발생하여 재해복구 또는 구호의 목적으로 재산을 처분하는 경우
10. 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 해당 시설을 이전하는 자에게 재산을 매각하는 경우
11. 주식의 매각을 투자매매업자·투자중개업자에게 위탁하는 경우
12. 지방자치단체가 취급하던 업무를 해당 지방자치단체 외의 자에게 포괄하여 이관하면서 이관되는 업무에 제공되고 있던 재산을 이관받는 자에게 매각하는 경우

13. 지방자치단체가 유아교육 또는 아동복지사업을 지원하기 위하여 유아교육 또는 아동복지 사업을 하는 사회복지법인 또는 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」을 적용받는 어린이육영단체에 재산을 매각하는 경우
14. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관에 그 목적사업에 필요한 재산을 매각하는 경우
 - 가. 지방공기업법」에 따라 설립된 법인
 - 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 기관 중 기획재정부장관이 공공기관으로 지정한 기관(이하 “공공기관”이라 한다)
 - 다. 「공무원연금법」에 따라 설립된 공무원연금관리공단
 - 라. 「대한지방행정공제회법」에 따라 설립된 대한지방행정공제회
 - 마. 「방송법」에 따른 한국방송공사
 - 바. 「한국교육방송공사법」에 따른 한국교육방송공사
 - 사. 「전자정부법」에 따라 설립된 한국지역정보개발원
15. 다른 법률에 따라 해당 재산을 양여하거나 무상으로 대부할 수 있는 자에게 그 재산을 매각하는 경우
16. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제97조에 따라 용도가 정해진 토지를 그 정해진 목적에 사용하도록 해당 도시·군계획사업시행자에게 매각하는 경우
17. 국가보훈처장이 지정하는 국가유공자 집단복지공장이 직접 사용할 업무용 토지를 매각하는 경우
18. 「농어촌정비법」 제82조에 따른 농어촌 관광휴양단지로 조성된 재산을 농어민에게 매각하는 경우
19. 「농어촌정비법」 제78조제1항에 따른 농공단지사업을 시행하는 자에게 해당 사업에 사용할 토지를 매각하는 경우
20. 재공고 일반입찰에 부쳤으나 입찰자 또는 낙찰자가 없는 경우
21. 「도시·벽지 교육진흥법」에 따른 도시·벽지에 있는 학교를 폐지하는 경우 그 학교재산을 청소년교육과 지역주민의 복리증진사업을 위하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 매각하는 경우
 - 가. 「사립학교법」 제2조제2항에 따른 학교법인
 - 나. 「사회복지사업법」 제2조제3호에 따른 사회복지법인
 - 다. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공익법인
 - 라. 그 밖의 비영리법인
22. 제21호에 따른 도시·벽지 외의 읍·면 지역에 있는 학교를 폐지하고 그 학교재산을 학교 법인에 매각하는 경우
23. 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 경우
24. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 시장정비사업을 위하여

사업시행자, 점유자 또는 사용자에게 사업 시행에 필요한 재산을 매각하는 경우

25. 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대하여 필요한 재산을 매각하는 경우
 26. 「장사 등에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 봉안시설의 설치를 위하여 재산을 매각하는 경우
 27. 동일인 소유의 사유지에 둘러싸여 고립된 토지를 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우
 28. 지역경제를 활성화하기 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 적합한 제조업체로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우
 29. 「주택법」에 따른 주택건설사업에 편입되는 토지를 행정자치부장관이 정하는 기준에 따라 매각하는 경우
 30. 「사립학교법」 제2조제2항에 따른 학교법인에 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 또는 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 설립에 필요한 부지를 매각하는 경우
 31. 지방자치단체와 해당 지방자치단체 외의 자가 공유하고 있는 재산을 그 재산을 공유하고 있는 자에게 매각하는 경우
 32. 사유지에 건축되거나 설치된 지방자치단체 소유의 건물이나 공작물로서 그 건물이나 공작물의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려하여 해당 재산을 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우
 33. 지식재산의 내용상 그 실시(「특허법」 제2조제3호, 「실용실안법」 제2조제3호 및 「디자인보호법」 제2조제7호에 따른 실시를 말한다. 이하 같다)에 특정인의 기술이나 설비가 필요하여 일반입찰에 부치기 곤란한 경우
- ② 상반된 이해관계인 사이에 장기간에 걸쳐서 해결하기 극히 곤란한 사실상 또는 소송상 분쟁이 있는 재산이나 수의계약으로 매각하기가 곤란하다고 인정되는 재산은 제1항에도 불구하고 일반입찰로 매각하여야 한다.

참 고 자 료

위 치 도

