

화순군공유재산관리조례중개정조례안 심사보고

1. 심사경위

- 가. 제안일자 및 제안자 : '99. 10. 14 화순군수
- 나. 회 부 일 자 : '99. 10. 23
- 다. 상 정 일 자 : '99. 10. 23 (제79회 임시회 총무위원회 제5차 회의)

2. 제안설명 요지

- 가. 제안설명 : 재무과장 노양현
- 나. 개정사유
 - 지방재정법 시행령이 개정 공포됨에 따라 조례로 위임된 사항등을
우리군 실정에 맞게 화순군 공유재산 관리조례를 개정하기 위함.
- 다. 주요내용
 - 생활보호대상자 등에게 재산매각시 분할납부 이자 부담완화
(안 제22조 제1항 제5호·제6호)
 - 10년 분할납부 연 8% 이자 → 10년 분할납부 연 5%이자
 - 경작목적의 대부료 산정 (안 제23조 제2항)
 - 농지소득금액의 1000분의 50 또는 토지시가표준액 1000분의 8중
저렴한 금액 → 재산평정가격의 1000분의 10
 - 생활보호대상자 주거용 대부료 요율 완화 (안 제23조 제6항)
 - 재산평정가격의 1000분의 10
 - 생활보호대상자 주거용 대부료 요율 완화 (안 제23조 제6항)
 - 재산평정가격의 1000분의 25 → 재산평정가격의 1000분의 10
 - 외국인 투자사업 범위를 확대하여 대부료 또는 사용료 감면
(안 제23조의 3)
 - 제조업인 사업 → 사업

- 수의계약 매각범위를 확대 (안 제39조의 2)
 - 농업진흥구역 안의 농지를 5년이상 계속 대부받아 실경작중인자에게는 10,000㎡이하까지 범위확대
 - 폐천부지 양여받기 이전부터 계속 대부받아 사용하고 있는자에게는 6,600㎡이하까지
- 공유재산 취급에 있어 조례 이외 사항 준용규정을 명백히 함 (안 제62조)
 - 공유재산에 관한 규정 → 공유재산의 질의회신·지침·편람 등 예규

3. 검토보고 요지 (전문위원 양정열)

- 본 개정 조례안은 지난 '99. 4. 30 지방재정법 시행령이 개정 공포 시행됨에 따라, 조례로 위임된 사항과 시행령이 규정한 내용에 부합되지 않는 부분 등을 개선 보완기 위한 개정조례안임.
- 본 조례의 개정으로 재정법 시행령에서 규정하고 있는 유사 내용은 대폭 삭제하고 민원인의 편의 입장을 최대한 존중하여 행정간소화 및 규제완화 차원에서 자구를 과감히 손질함으로써 공유재산관리의 효율성을 제고하였음.
- 특히, 잡종재산의 매각시 대금납부와 연납에 관하여는 영세민, 철거주민 등 생활보호 대상자에게 관련법의 범위내에서 분할 납부 및 이자 부담을 완화 조치하고, 외국인 투자기업자에 대한 규제 완화 조치로 투자범위를 확대 하였으며, 또 경작목적의 대부료 산정시는 공시지가의 1000/10으로 조정하였으며 실경작 중인자에게는 수의계약 매각범위를 확대조치하여 향후 공유재산의 대부 사용이 상당히 촉진되는 효과가 기대될것으로 전망됨.
- 입법 예고 및 조례규칙심의회 심의 의결을 거쳤으며 상위법에 저촉되거나 개정절차상의 문제점은 없는 것으로 사료됨.

4. 질의 답변 요지

“ 생 략 ”

5. 토론요지

“ 생 략 ”

6. 심사결과

“ 생 략 ”

첨 부 : 화순군공유재산관리조례중개정조례안

화순군공유재산관리조례중개정조례안

화순군공유재산관리조례중 다음과 같이 개정한다.

제5조를 다음과 같이 한다.

제5조 (공공시설의 위탁관리) 군수는 지방자치법 제135조 제1항의 규정에 의한 공공시설의 효율적인 관리를 위하여 필요한 때에는 공공시설의 관리사무를 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 수 있다. 이 경우 수탁자가 영업수익을 목적으로 직접 사용하거나 전대사용하는 공공시설에 대하여는 영 제92조의 규정에 의하여 사용료를 부과하여야 한다.

제6조제1항제1호중 “조정”을 “지급”으로 하고, 제3항을 다음과 같이 한다.

③보상금은 신고자의 은닉재산신고서 접수 후 담당공무원의 현지조사 결과에 의하여 신고인에게 지급하며 지급기한은 공유재산으로 확정된 연도의 말일까지로 한다.

제7조제2항제2호를 삭제하고, 제3호를 다음과 같이 하며, 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- 3. 기타 공유재산에 관하여 재산관리관이 중요하다고 인정하는 사항
- ③제2항의 심의사항중 영 제84조제3항의 규정에 해당하는 재산의 취득·처분에 대하여는 공유재산심의회의 심의를 생략할 수 있다.

제8조를 삭제한다.

제11조제3항제3호를 다음과 같이 한다.

- 3. 군지역(광역시의 군지역 포함) : 900제곱미터이하 토지

제14조제15호를 삭제한다.

제15조중 “공유재산관리 담당공무원”을 “법 제73조제2항 규정에 의한 재산관리관”으로 한다.

제17조를 삭제한다.

제18조를 다음과 같이 한다.

제18조 (잡종재산의 현황 파악) 재산관리관은 영 제80조제2항에 의한 공유재산관리 실태조사시 다음 각호의 사항을 파악하여 그 내용을 공유재산관리대장에 기록 하여야 하며 재산 매각 및 대부시에는 특별히 유의하여 공유재산 관리에 철저를 기하여야 한다.

1. 장래에 행정재산으로 활용하기 위하여 확보할 가치가 있다고 인정되는 재산
2. 도시계획 및 재개발지구의 재산
3. 영세하여 재산보존 가치가 없는 재산
4. 타인의 토지안에 위치하여 활용 불가능한 재산
5. 소송 등 재산소유권상 분쟁이 있는 재산

제19조의 2중 “제100조제2항제5호 규정에 의한 외국인 투자기업의 범위는 외국인 투자및외자도입에관한법률”을 “제100조제2항제5호·제4항 규정에 의한 외국인 투자 기업의 범위는 외국인투자촉진법”으로 한다.

제19조의 3제6호중 “인정하는 지역의 공유재산”을 “인정하는 공유재산”으로 한다.

제22조제1항제5호 및 제6호를 다음과 같이 신설한다.

5. 영 제95조제2항제8호의 규정에 의하여 매각하는 때
6. 생활보호법에 의한 보호대상자·영세농가 또는 저소득층에게 400제곱미터 이하의 토지를 매각하는 때

제22조제2항제1호를 삭제하며, 제2호중 “제39조의 2제1호”를 “제39조의2제5항 제1호”로 하고, 제3호를 삭제하며, 제3항제1호중 “영 제95조제2항제6호”를 “영 제95조제2항제2호, 제6호”로 하고, “제11호, 제16호”를 “제11호 및 제16호로 하며, 제5호를 다음과 같이 신설하고, 제4항제5호중 “외국인 투자 기업의 공장건설에 필요한”을 “외국인 투자기업의 사업목적상 필요한”으로 한다.

5. 공업배치및공장설립에관한법률 제29조의 규정에 의한 아파트형 공장용지, 산업입지및개발에관한법률 제27조의 규정에 의한 산업단지개발사업용지, 기업

활동규제완화에 관한 특별조치법 제14조의 규정에 의한 중소기업자의 공장용지 및 지방자치단체가 조성한 농공단지, 지방자치단체가 직접 유지한 공장용지에 필요한 토지를 당해 사업시행자에게 매각하는 경우

제23조제1항중 “사용요율”을 “사용료의 요율”로 하며, 제2항을 다음과 같이 한다.

②농경지를 실경작자에게 경작의 목적으로 사용토록 한 토지의 대부료는 당해 토지 평정가격의 1000분의 10으로 한다.

제23조제3항중 “영 제92조제3항제2호 규정에 의한 광업채석”을 “광업채석”으로 하고, 제4항중 “영 제92조제3호 및 제4호의 규정에 의한 다음 각호”를 “다음 각호”로 하며, 제6항중 “1000분의 25로 한다”를 “당해재산 평정가격의 1000분의 25로 한다”로 하고, 후단에 단서조항을 다음과 같이 신설한다.

다만, 생활보호법에 의한 보호대상자의 경우는 당해재산 평정가격의 1000분의 10으로 한다.

제23조제8항중 “공장건설을 목적으로 공유재산”을 “사업목적상 필요하여 공유재산”으로 하고, 제9항중 “벤처기업전용단지, 기술연구집단지 및 벤처기업 집적시설”을 “벤처기업전용단지, 벤처기업집적시설”로 하며, “기술연구집단지 지정의 지정을 받은자 또는 벤처기업집적시설의 설치자가 사용하는 경우”를 “또는 벤처기업집적시설의 설치자가 사용하거나 지방자치단체가 벤처기업 창업지원을 위하여 설치한 공유재산을 사용하는 벤처기업 창업자 또는 지원관련 개인·단체 법인·기관에서 사용하는 경우”로 하고, “1000분의 10 이상으로 하되, 월할로 계산할 수 있다”를 “1000분의 10 이상으로 할 수 있다”로 한다.

제23조의 2를 다음과 같이 한다.

제23조의 2(대부료 등에 관한 특례) ①공유재산을 계속해서 2개년도 이상 점유하거나 사용·수익하는 경우에 제23조의 규정에 의하여 산출한 연간대부료(사용료를 포함한다. 이 조에서 이하같다)가 전년도에 납부하였거나 납부하여야 할 연간대부료보다 10퍼센트이상 증가한 때에는 당해연도의 대부료 인상율은

제23조의 규정에 불구하고 다음과 같이 적용한다.

증가율	대부료인상율
10%이상 20% 미만	$10\% + (\text{증가율} - 10\%) \times 0.3$
20%이상 50% 미만	$13\% + (\text{증가율} - 20\%) \times 0.1$
50%이상 100% 미만	$16\% + (\text{증가율} - 50\%) \times 0.06$
100%이상 200% 미만	$19\% + (\text{증가율} - 100\%) \times 0.03$
200%이상 500% 미만	$22\% + (\text{증가율} - 200\%) \times 0.01$
500%이상	$25\% + (\text{증가율} - 500\%) \times 0.005$

②영 제92조의 규정에 의한 연간대부료 또는 사용료가 부동산 가격의 급격한 변동으로 인근지역의 사유재산 임대료에 비해 현저히 차이가 나서 불가피하게 조정할 필요가거나 대부 또는 사용희망자가 없어 2회이상 경쟁입찰이 유찰된 경우에는 제23조제1항·제2항·제4항 및 제6항의 규정에 의하여 산출한 대부료 또는 사용료의 20퍼센트 범위내에서 일정기간에 한하여 이를 가감조정할 수 있다.

③제23조의 규정에 의하여 대부료 또는 사용료가 당해 재산평정가격의 1000분의 10분을 적용 받는자인 경우에는 제2항을 적용하여 대부료 또는 사용료를 감액 조정할 수 없다.

제23조의 3 본문중 “영 제13조제7항”을 “외국인투자촉진법 제13조제7항”으로 하며, 제1호 가목중 “외국인투자및외자도입에관한법률(이하 외·투법이라한다)”을 “외국인투자촉진법”으로 하고, 나목중 “2천만달러 이상으로 제조업인 사업”을 “2천만달러 이상인 사업”으로 하며, 다목을 “1일평균 고용 인원이 300명이상인 사업”으로하고, 마목중 “수출지향형 외국인”을 “외국인”으로 하며, 제2호가목중 “2천만달러 미만으로 제조업인 사업”을 “2천만 달러 미만인 사업”으로 하며, 라목중 “수출지향형 외국인”을 “외국인”으로 하고, 제3호가목중 “1천만달러 미만으로 제조업인 사업”을 “1천만달러 미만인 사업”으로 하며, 나목을 “1일평균 고용인원이 100명이상 200명 미만인 사업”으로 하고, 라목중 “수출지향형 외국인”을 “외국인”으로 한다.

제25조를 다음과 같이 한다.

제25조 (건물대부료 산출기준) 제23조의 규정에 의한 건물의 대부료 산출은 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 건물전체의 대부에 있어서는 건물평가액과 부지평가액을 합산한 금액을 재산의 평가액으로 한다. 이 경우 부지평가액은 당해 건물의 바닥면적이외에 건물의 사용자가 전용으로 사용하는 토지를 대상으로 산출한다. 다만, 경계가 불명확하여 전용면적 산출이 불가능한 경우는 건축법에 의한 현재의 견폐율을 역산하여 건물이 속한 부지면적(이하 같다)을 산출하여 평가하여야 한다.
2. 건물의 일부를 대부하는 경우의 건물평가액 및 부지평가액은 대부를 받은 자가 전용으로 사용하는 면적에 다른 사람과 공용으로 사용하는 면적을 합한 평가액으로 결정하여야 한다. 이 경우 공용으로 사용하는 면적은 다음의 산식에 의하여 산출한다.

$$\begin{array}{l}
 \text{대부를 받은자가 다른사람과} \\
 \text{공용으로 사용하는 총면적} \\
 \text{(건물의 경우에는 해당층의} \\
 \text{총면적)}
 \end{array}
 \times
 \frac{\text{대부를 받은자가 전용으로} \\
 \text{사용하는 면적}}{\text{공용으로 사용하는자들이 전용으로} \\
 \text{사용하는 총면적(건물의 경우에는} \\
 \text{해당층의 총면적)}}$$

3. 제1호·제2호의 규정에 의하여 2층 건물의 전부 또는 일부를 대부하는 경우에는 건물평가액과 다음 각호의 금액을 합산한 금액을 당해 재산의 평가액으로 한다.
 - 가. 1층은 부지평가액의 3분의 2
 - 나. 2층은 부지평가액의 2분의 1
 - 다. 지하층은 제4호를 적용한다.
4. 제1호·제2호의 규정에 의하여 3층 이상의 건물 전부 또는 일부를 대부하는 경우에는 건물평가액과 다음 각호의 금액을 합산한 금액을 당해 재산의 평가액으로 한다.
 - 가. 1층은 부지평가액의 2분의 1
 - 나. 2층은 부지평가액의 3분의 1

- 다. 3층은 부지평가액의 4분의 1
 - 라. 4층이상은 부지평가액의 5분의 1
 - 마. 지하 1층은 부지평가액의 3분의 1
 - 바. 지하 2층은 부지평가액의 4분의 1
 - 사. 지하 3층 이하는 부지평가액의 5분의 1
5. 지하에 단독으로 있는 건물 등에 대하여는 건물평가액과 다음 각호의 금액을 합산한 금액을 당해 재산의 평가액으로 한다.
- 가. 지하 1층은 부지평가액의 2분의 1
 - 나. 지하2층은 부지평가액의 3분의 1
 - 다. 지하 3층 이하는 부지평가액의 4분의 1
6. 재산관리관이 대부 건물의 특수한 사정으로 공용면적의 산출이 심히 불합리하다고 인정할 때에는 제2호의 규정에 불구하고 다른 기준을 적용하여 공용면적을 산출할 수 있다. 이 경우 불합리하다고 인정하는 사항에 대하여 구체적인 증빙서류와 공용면적 산출기준을 대부로 산정조서에 첨부하여야 한다.

제26조제3항을 삭제하며, 제4항중 “제1항 내지 제3항”을 “제1항 및 제2항”으로 하고, “유예할 수 있다.”을 “유예하거나 따로 정할 수 있다.”로 한다.

제27조를 다음과 같이 한다.

제27조 (대부로 등의 사용) 재산관리관이 관리하는 재산의 유지관리비는 대부로 (사용료·변상금을 포함한다) 수입으로 우선 충당하여야 한다.

제29조제1항중 “공유재산 재산관리관”을 “재산관리관”으로 하고, “대부 및 사용허가 정리부”를 “대부정리부”로 한다.

제31조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제31조의 2 (신탁의 종류) 영 제102조의 4의 규정에 의하여 잡종재산을 신탁하는 경우에 있어서 신탁의 종류는 금융감독위원회의 신탁업감독규정 제12조에 의한

부동산 관리신탁·부동산 처분신탁 및 토지신탁(임대형 토지신탁과 분양형 토지신탁으로 구분한다)으로 한다.

제39조의 2를 다음과 같이 한다.

제39조의 2(수의계약 매각 범위 등) ①영 제95조제2항제2호 규정에 의하여 수의 계약으로 매각할 수 있는 농경지는 농지법 제30조의 규정에 의하여 농업진흥 지역안의 농지를 10,000㎡ 이하까지 매각하는 때

②제1항의 규정에 의하여 매각할 수 있는 농경지는 5년이상 동일인에게 계속 대부하여 실경작중인 농지로서 당해 경작인에게 매각하는 때로 한다.

③영 제95조제2항제6호의 규정에 의하여 국가로부터 양여받은 폐천부지는 읍·면지역은 6,000㎡ 이하까지 그 점유자(하천법 제25조에 의하여 점용허가를 받은자가 양여 이후 계속 대부 계약으로 사용하고 있는자를 말한다.)에게 매각할 수 있다. 다만, 군수가 보존의 가치가 없다고 인정한 재산으로서 다음 각호의 경우에는 위 매각면적 기준을 초과하여 매각할 수 있다.

1. 도시계획상 도로·공공주차장·공원 등이 공공시설용지가 아닌 재산(장래 공공시설용지로 예정되어 있거나 적합하다고 판단되는 경우를 포함한다)으로 매입자가 향후 10년간 매각 목적대로 사용할 염려가 없는 경우
2. 군수가 특히 필요하다고 판단되어 군의회의 의결을 얻어 매각하는 경우
3. 폐천부지 안에 농경지가 있는 경우, 다만 매각 면적은 제1항의 규정을 준용한다.

④ 제3항 단서의 규정에 의하여 매각하는 경우에는 영 제95조의 2제1항의 규정에 의하여 특약등기를 하여야 한다.

⑤영 제95조제2항제25호에 의한 수의계약에 의하는 것이 불가피한 경우의 내용 및 범위는 다음 각호와 같다.

1. 1981년 4월 30일 이전부터 군 소유가 아닌 건물이 있거나 특정건축물정리에 관한특별조치법의 규정에 의하여 준공인가를 필한 건물이 있는 일단의 소규모 토지(특별시 및 광역시 지역에서는 200㎡ 이하, 시지역에서는 300㎡

- 이하, 기타지역에서는 700㎡ 이하의 토지)를 그 건물 소유자에게 매각할때
2. 좁고 긴 모양으로 되어 있는 폐도, 폐구거, 폐제방으로 동일인 소유의 사유 토지 사이에 위치하거나 동일인 사유지에 둘러싸인 부지 또는 기존 산업단지 등 산업시설 부지상에 위치한 토지를 사유토지 소유자나 산업시설 소유자에게 매각할때, 이 경우 토지의 경계선의 2분의 1 이상이 동일인 소유의 사유지와 접한 경우에 한한다.
 3. 일단의 토지 면적이 특별시, 광역시 및 시지역에서는 1,000㎡ 이하, 기타 지역에서는 2,000㎡ 이하로서 1981. 4. 30 이전부터 지방자치단체 소유이외의 건물이 있는 토지 (특정건축물정리에관한특별조치법의 규정에 의하여 준공인가를 받은 건물이 있는 토지 포함)의 경우에는 동 건물 바닥 면적의 2배이내 토지 (건물바닥면적의 2배를 제외한 잔여면적이 건축법시행령 제80조의 규정에 미달하는 경우에는 동 잔여면적도 포함)을 동 건물의 소유자에게 매각할때, 다만, 다수의 군 소유이외의 건물이 밀접하여 점유된 토지로서 지방자치단체가 활용가치가 없는 경우에는 일단의 면적이 본호의 1,000㎡ 또는 2,000㎡를 초과하는 경우에는 집단화된 부분에 한하여 위 매각 범위 안에서 매각할 수 있다.

제39조의 4제1항제4호중 “조성한 업종별 공장용지 또는 개별공장”을 “조성한”으로 하고, 제3항제2호중 “대형 공장건설사업”을 “대형사업”으로 하며, 제3호중 “공장용지내의 재산”을 “사업장내의 재산”으로 하고, 제4항제1호중 “외·투법시행령”을 “외국인투자촉진법시행령”으로 하며, 제3호중 “공장용지내의 재산”을 “사업장내의 재산”으로 하고, 제4호중 “수출지향형 외국인”을 “외국인”으로 하며, 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑥제3항 및 제4항의 규정에 의하여 재산을 감액 매각하는 경우에는 매각목적이 달성될 수 있도록 하여야 하고 매각재산을 담보로 근저당설정 등을 하거나 매각을 하지 못하도록 하여야 하며, 이러한 조건을 이행하지 않을 때에는 매각 재산을 환수한다는 것을 영 제95조의 2제1항의 규정에 의하여 특약등기를 하여야 한다.

제45조제1항중 “군·읍·면”을 “당해 군의”로 하고, “고려하여 청사신축계획서를 작성하고”를 “고려하여”로 하며, 단서를 삭제한다.

제49조제1항중 “경찰관서, 농촌지도소, 보건소 등을”을 “유관 행정관서들”으로 한다.

제50조중 “공용주택과 동 목적을 위하여 전세로 사용하고 있는 공용전세택”을 “공용주택”으로 한다.

제60조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제60조의 2(준용) 채권인 공용전세주택에 대하여는 제50조 내지 제60조의 규정을 준용한다.

제62조중 “국유재산에 관한 규정”을 “국유재산의 질의희신·지침·편람 등 예규”로 한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(매각대금 분할납부 등의 적용례) 제22조제1항제5호·제6호, 제2항제2호, 제3항의 개정 규정에 의한 매각대금의 분할납부와 제23조제2항·제6항 단서, 제9항의 개정규정에 의한 대부료 또는 사용료의 요율 및 제25조의 개정규정에 의한 건물대부료 산출기초는 이 조례를 공포한 날 이후에 최초로 매매계약을 하거나 기존의 대부계약·사용허가에 의하여 계속대부·사용증인자로서 다음 연도의 대부료·사용료를 다시 부과하는 경우 및 최초로 대부계약 또는 사용허가(변상금 부과를 포함한다)를 한 재산부터 적용한다.