영등포구의회
제167회 임시회

『서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례 일부개정조례안』

檢 討 報 告 書

【영등포구청장 제출】

2012. 6. 7

行 政 委 員 會
專門委員 盧相沃

『서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례 일부개정조례안』

檢 討 報 告 書

1. 경　　과

의안 제132호로 2012년 5월 31일 영등포구청장으로부터 제출되어 2012년 6월 4일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

서민의 경제적 부담 경감 및 일자리 창출지원을 위해 『서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례』일부가 개정·시행됨에 따라 이를 적극 반영하고 효율적인 공유재산 관리를 위해 우리 구 조례를 일부 개정하고자 함.

3. 주요내용

가. 구민의 경제적부담 및 일자리창출지원을 위해 사회적기업에 대한 대부료의 요율을 1,000분의 10이상으로 인하

나. 구유재산의 매각대금 분할납부 이자율을 연 6퍼센트에서 연4퍼센트로 인하하여 국유재산 및 시유재산과의 형평성

문제를 해소하고 구민의 경제적 부담을 완화

다. 주택재개발구역 내의 구유재산 점유·사용자에 대한 매각대금 분할납부 기간을 10년으로 하고, 그 승계자에 대하여는 5년 이내에 분할납부가 가능토록 규정

라. 기타 상위법령 등 관계규정 개정사항 등을 반영하여 수정

마. 법제처의 「알기 쉬운 법령 정비기준」에 따라 일부 용어 정비

4. 참고사항

○ 관계법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 제32조, 제37조
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제31조, 제39조
- 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」

5. 검토의견

○ 이 개정 조례안은 사회적기업에 구유재산을 저렴하게 임대하여 일자리 창출을 지원하고 구유재산 매각대금의 분할납부 이자율을 인하하는 등 구민의 경제적 부담을 덜어주며,

주택재개발구역내의 점유자·사용자와 승계자에게도 기간을 정하여 분할납부 할 수 있는 규정을 신설 하는 등 재산관리의 효율성을 제고하고 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

○ 주요내용을 살펴보면

- 안 제27조제4항제9호에 지역사회 공헌도가 높은 사회적 기업, 지역형 예비사회적기업, 서울형 사회적기업에 대해 구유재산을 대부·사용 수익할 때 그 요율을 해당 재산 평정가격의 1,000분의 50이상에서 1,000분의 10이상으로 인하하여 사회적 기업이 취약계층의 일자리 창출 등 사회적 순기능 역할을 수행하고 있다는 점을 고려할 때, 중소기업·외국인투자기업·벤처기업 등에 준하는 혜택(구유재산 사용·대부료 요율 1,000분의10이상)을 부여하여 사회적 기업의 자생력 제고 및 확산을 도모하려는 것으로 보임.

※「**사회적 기업**」: 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하거나 지역사회에 공헌함으로써 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서

재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업으로서 「사회적기업 육성법(이하 '법')」에 따라 인증 받은 기업.

※ **「지역형 예비사회적 기업」**: 「법」 개정(2010년 6월)에 따라 광역자치단체장이 지역별 전략육성분야를 중심으로 발굴·지정한 기업으로서 사회적 기업 인증을 위한 최소한의 법적 요건을 갖추고 있으나, 수익구조 등 일부 요건을 충족하지 못하고 있는 바, 향후 사회적 기업 인증이 가능한 기관.

※ **「서울형 사회적 기업」**: 사회적기업으로 발전가능한 조직 중 서울시에서 법 제8조 및 「사회적기업 육성법 시행령」 제9조의 요건을 완화한 기준을 따로 정하여 예비사회적기업으로 지정한 기업

- 안 제36조제2항에 구유재산의 매각대금 분할납부 이자율을 연 6퍼센트에서 연4퍼센트로 인하 함. 이는 「공유재산 및 물품관리법」 제37조에 공유재산 매각대금 분할납부 이자율을 정함에 있어서 1년 만기 정기예금 금리 수준을 고려하도록 규정하고 있는 바, 4% 이하에서 머물고 있는 시중은행의 수신금리 수준과 국유재산의 분납이자율이 4.1%에 불과하다는 점 등을 반영한 개정으로 국유재산

및 시유재산 분납이자율과의 형평성 문제를 해소하고 시중은행의 정기예금 수신금리 수준을 반영하여, 구유재산 대금을 분납하는 일반 서민들의 경제적 부담 완화 등을 고려한 적절한 개정으로 특별한 문제점은 없다고 사료됨.

- 안 제36조제1항제8호 및 제36조제2항제5호는 주택재개발구역 내의 구유재산 점유·사용자와 그 승계자의 분납기간과 분납이자율을 규정한 것으로 재개발구역 내 구유지를 점유·사용하고 있는 자에게 재산을 매각할 때 분납기간을 10년 이내 하고 분납이자율도 연 4%로 조정하고 원주민으로부터 조합원 지위를 승계받은 자에게는 5년 이내의 기간으로 매각대금의 잔액에 연 4%의 이자를 붙여 분할납부 할 수 있도록 개정하였는바 이는 재개발지역내 원주민과 그 승계자를 보호하기 위한 취지로 보여짐.

- 그 밖에 상위법령 등 관계규정 개정사항 등을 반영하고 법제처의 알기 쉬운 법령 정비기준에 맞게 조문을 정비함.

○ 전반적으로 볼 때, 본 개정 조례안은 사회적 기업에 대한 사용·대부료 요율을 인하하고 구유재산 매각대금 분납 이자율을 조정하고 재개발구역내 점유자 등에게 분할납부 확대를 위한 방안을 마련하는 등 현행 제도 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하기 위한 개정으로 검토결과 법체계나 자구에 별다른 문제점은 없는 것으로 보여짐.

참 고 자 료

1 공유재산 및 물품관리법

제32조(대부료) ① 일반재산의 대부계약을 체결하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 산출방법에 따라 매년 대부료를 징수한다.

② 제1항의 대부료는 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 한다. 다만, 대부료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

③ 제2항 단서에 따라 분할납부하게 하는 경우 일정한 금액 이하의 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 할 수 있다.

제37조(매각대금의 납부) ① 일반재산의 매각대금은 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 한다. 다만, 매각대금 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

② 일반재산 중 동산(動産)의 매각대금에 대하여는 제1항 단서를 적용하지 아니한다.[전문개정 2008.12.26]

2 공유재산 및 물품관리법 시행령

제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ① 법 제32조제1항에 따른 일반재산의 대부료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다.

② 법 제32조제1항에 따라 대부료를 계산할 때에 해당 재산의 가격은 다음 각 호의 방법으로 산출한다. 이 경우 재산의 가격 결정은 대부기간 동안 연도마다 하되, 건물이 아닌 구조물 등으로서 경과연수 및 잔존가치율의 평가가 불가능한 재산의 경우에는 첫째 연도의 가격 결정을 한 후 5년 이내에는 가격 결정을 하지 않을 수 있다. <개정 2010.9.20>

1. 토지의 경우: 개별공시지가를 사용하여 산출한다. 다만, 하나의 필지로서 그 필지의 주된 용도와 다른 용도로 이용되는 일부분의 토지이거나 위치에 따라 지가(地價)를 달리 적용하여야 할 필요가 있는 토지 등 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액 이상의 금액으로 하며, 첫째 연도에는 측량 또는 감정평가 등에 든 비용을 포함할 수 있다.

2. 토지 외의 재산이나 집합건물의 구분소유권(대지사용권을 포함한다)의 경우: 다음 각 목의 방법으로 그 가격을 산출한다. 다만, 재산의 규모 및 형태 변동, 특수한 부대설비, 증축·개축, 주변 부동산가격의 상승 등 여건 변동으로 재산의 가격

이 현저히 증감한 경우에는 다시 가목의 방법으로 가격을 산출한 후 그 다음 연도부터는 나목의 방법으로 산출한다.

가. 첫째 연도는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가금액 이상의 금액으로 하며, 감정평가 또는 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다. 다만, 건물을 10제곱미터 이하의 면적으로 대부할 경우에는 「지방세법」에 따른 시가표준액으로 할 수 있다.

나. 둘째 연도 이후에는 가목에 따라 산출한 재산의 가격에 「지방세법 시행령」 제4조제1항제1호나목에 따른 건물의 경과연수별 잔존가치율을 적용하여 산출한다.

③입찰로 대부하는 경우 첫째 연도의 대부료는 최고입찰가로 결정하고, 둘째 연도 이후 기간(대부계약을 갱신하지 아니한 대부계약기간 중으로 한정한다)의 대부료는 다음의 계산식에 따라 산정한다. <개정 2010.8.4>

제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산 가액 × 입찰로 결정된 첫째 연도의 대부료 ÷ 입찰 당시의 재산 가액

④ 지방자치단체의 장은 공유재산의 위치·형태·용도 및 재산 조성의 성질상 특히 필요하다고 인정될 때에는 해당 재산에 대한 전세금을 받는 것으로 공유재산을 대부할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 일반재산을 효율적으로 관리하기 위하여 특별히 필요할 때에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일수·시간 또는 횟수별로 해당 재산을 대부할 수 있다. 이 경우 해당 재산을 대부한 일수·시간 또는 횟

수별로 그 사용료를 납부하게 할 수 있다.

⑥ 공유재산인 토지의 공중과 지하 부분을 사실상 영구적으로 사용하는 경우 해당 공간에 대한 대부료는 해당 토지의 가격에 그 공간을 사용함으로 인하여 토지의 이용이 저해되는 정도에 따른 적정한 비율(이하 이 항에서 "입체이용 저해율"이라 한다)을 곱하여 산정한 금액으로 평가한다. 공유재산인 토지의 지하 또는 지상 공간을 일정 기간 사용하는 경우 그 공간에 대한 대부료는 제1항에 따라 산출된 대부료에 입체이용 저해율을 곱하여 산정한 금액으로 평가한다.

⑦ 농작물의 경작을 목적으로 농경지를 대부하는 경우로서 제1항에 따라 산출한 대부료가 최근 공시된 해당 특별시·광역시·도 및 특별자치도의 농가별 단위면적당 농업총수입(서울특별시·인천광역시는 경기도, 대전광역시는 충청남도, 광주광역시는 전라남도, 대구광역시는 경상북도, 부산광역시·울산광역시는 경상남도의 통계를 각각 적용한다)의 10분의 1을 초과할 경우에는 그 대부료를 대부료의 최고한도로 할 수 있다.

⑧ 「중소기업창업 지원법」 제2조 및 제3조에 해당하는 창업자에게 공유재산을 창업공간으로 대부하는 경우로서 제1항에 따라 산출한 대부료가 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 25를 초과하는 경우에는 해당 금액을 대부료의 최고한도로 할 수 있다.

제39조(대금의 납부 및 연납) ① 일반재산의 매각대금을 한꺼번에 전액(全額) 납부하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 연 4퍼센트 이상 6퍼센트 이하의

이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 연 3퍼센트 이상 6퍼센트 이하의 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다.

1. 지방자치단체가 영세주민을 위하여 건립한 아파트·연립주택·공영주택 및 그 부지를 매각하는 경우

2. 전원 개발 또는 다목적댐의 건설과 관계되는 재산을 매각하는 경우

3. 천재지변이나 그 밖의 재해로 인하여 특히 필요하다고 인정되는 경우

4. 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 매각하는 경우

5. 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대하여 필요한 재산을 매각하는 경우. 이 경우 분할납부기간에 적용되는 이자는 연 4퍼센트를 초과할 수 없으며, 그 외국인투자기업에 대한 투자사업계획이 승인되기 전에 매각하는 경우에는 투자사업계획이 승인된 날을 기준으로 하여 이자를 납부하게 할 수 있다.

6. 지방자치단체의 장이 지역경제의 활성화를 위하여 정하는 기준에 적합한 제조업체로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치

하기 위하여 매각하는 경우

③ 법 제37조제1항에 따른 매각대금의 일시 전액 납부기간은 계약체결 후 60일을 초과하지 못한다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대해서는 해당 지방자치단체의 조례로 납부기간을 따로 정할 수 있다.

④ 지방자치단체의 장이 직접 공영개발 또는 경영수익사업을 하여 조성한 재산을 매각하는 경우에는 제1항에도 불구하고 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 이자를 붙이지 않고 분할납부하게 할 수 있다.

⑤ 매각대금의 잔액에 대해서는 제1항 및 제2항에 따른 이자율을 적용한다.