공유재산 이용자



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[공유재산 이용자]

공유재산은 지방자치단체가 소유하고 있는 재산이며, 물품이란 현금과 유가증권, 공유재산을 제외한 지방자치단체가 소유하는 동산과 지방자치단체가 사용하기 위해 보관하는 동산을 말합니다. 『공유재산 이용자』 콘텐츠에서는 공유재산의 사용 방법 및 처분 및 관리, 공유 물품의 이용 등에 관하여 자세한 법령 정보를 제공합니다.

공유재산 이용자 1
1. 공유재산 알아보기 4
1.1. 공유재산에 대한 이해 4
1.1.1. 공유재산의 범위 4
1.1.2. 공유재산의 관리기관 5
2. 행정재산 8
2.1. 행정재산의 사용·수익 8
2.1.1. 사용·수익 허가 및 기부채납 8
2.2. 행정재산의 관리 및 처분 13
2.2.1. 행정재산의 관리 13
2.2.2. 행정재산 처분의 제한 16
3. 일반재산 18
3.1. 일반재산의 사용·수익 18
3.1.1. 일반재산의 대부계약 18
3.2. 일반재산의 관리 및 처분 26
3.2.1. 일반재산의 신탁, 위탁관리 및 개발 26
3.2.2. 일반재산의 매각 28
3.2.3. 일반재산의 교환, 양여 34
4. 그 밖의 사항 37
4.1. 공유재산의 보호 및 관련 특례 37
4.1.1. 제한사항 및 무단점유에 대한 제재 37
4.1.2. 공유재산 관련 특례 40
4.2. 공유물품의 이용 44
4.2.1. 관리계획의 수립 및 물품 관리 44
4.2.2. 물품의 이용 47

1. 공유재산 알아보기

1.1. 공유재산에 대한 이해

1.1.1. 공유재산의 범위

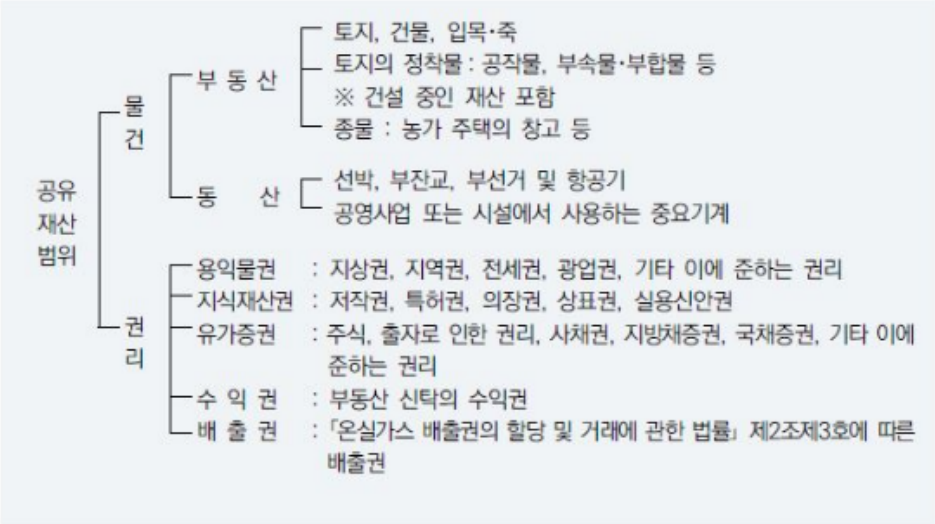
공유재산의 구분

"공유재산"이란?

▪ "공유재산"이란 지방자치단체의 부담, 기부채납(寄附採納)이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 다음의 재산을 말합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제1호 및 제4조제1항).

1. 부동산과 그 종물(從物)
2. 선박, 부잔교(浮船渠) 및 항공기와 그 종물
3. 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 중요한 기계와 기구
4. 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리
5. 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권
6. 저작권, 저작인접권 및 데이터베이스제작자의 권리 및 그 밖에 「저작권법」에 따라 보호되는 권리로서 한국저작권위원회에 등록된 권리
7. 「식물신품종 보호법」 제2조제4호에 따른 품종보호권
8. 위 5.부터 7.까지에 따른 지식재산을 제외한 나머지 지식재산권(다만, 「저작권법」에 따라 등록되지 않은 권리는 제외함)
9. 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권
10. 부동산신탁의 수익권
11. 위 1. 및 2.에 따른 재산으로 건설 중인 재산
12. 온실가스 배출권

<공유재산 체계도>



<출처: 행정안전부, 『2024 공유재산 업무편람』, 5면>

용도에 따른 구분

▪ 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분하며, 각 재산은 다음과 같이 분류됩니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제5조).

▹ 행정재산

√ 공용재산: 해당 지방자치단체가 사무용, 사업용 및 공무원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산

√ 공공용 재산: 해당 지방자치단체가 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산

√ 기업용 재산: 해당 지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산

√ 보존용 재산: 법령·조례·규칙이나 그 밖에 필요에 따라 지방자치단체가 보존하고 있거나 보존하기로 결정한 재산

▹ 일반재산: 행정재산을 제외한 모든 공유재산

1.1.2. 공유재산의 관리기관

행정안전부

행정안전부의 직무

▪ 행정안전부는 지방자치제도와 지방자치단체의 사무지원·재정·세제 등에 관한 사항을 관장하며, 지방재정경제실을 통해 지방자치단의 공유재산 및 물품 관리에 관련된 직무를 수행합니다(「행정안전부와 그 소속기관 직제」 제3조 및 제14조제3항제22호 참조).

▪ 중앙행정기관의 장은 공유재산의 관리 및 처분에 관련된 법령을 제정, 개정 또는 폐지하려면 미리 행정안전부장관과 협의해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제17조).

▪ 행정안전부장관은 지방자치단체의 물품을 효율적이고 적정하게 관리하기 위해 물품관리기준 정보 등을 조달청장과 공유하는 등 상호 협조할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제56조).

지방자치단체

지방자치단체의 사무

▪ 지방자치단체는 관할 구역의 자치사무와 법령에 따라 지방자치단체에 속하는 사무를 처리하며, 공유재산의 관리에 관한 사무는 지방자치단체의 사무에 속합니다(「지방자치법」 제13조제1항·제2항제1호자목).

▪ 지방자치단체의 장은 소관 공유재산을 관리·처분하되, 공유재산의 관리·처분의 위임을 받은 재산관리관에게 공유재산을 관리·처분하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제14조제1항 및 제2항).

▪ 지방자치단체는 공유재산과 물품의 관리·처분·수입 및 지출을 통일적으로 운영하기 위해 「지방자치단체 공유재산 운영기준」에 따라 공유재산과 물품의 관리·처분·수입 및 지출에 관한 사항을 조례로 제정·운영합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제94조의2 참조).

▪ 특별시장·통합특별시장·광역시장 또는 도지사는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)에게 위임해 그 재산을 관리·처분하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제14조제1항).

▪ 위에 따라 특별시장·통합특별시장·광역시장 또는 도지사가 시장·군수 및 구청장에게 공유재산의 관리·처분에 관한 사무를 위임해 집행하게 하는 경우에는 특별시·통합특별시·광역시 또는 도는 그 사무에 드는 경비를 보전하게 하기 위해 관리·처분의 방식에 따라 다음의 구분에 따른 금액을 해당 시·군 및 자치구에 귀속시켜야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제14조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제10조제1항 참조).

구분		귀속 금액
사용허가 또는 대부의 경우		그 사용료 또는 대부료의 100분의 50
변상금 징수의 경우		그 변상금의 100분의 50
매각의 경우		그 매각대금의 100분의 20 이상 100분의 30 이하의 범위에서 특별시장·통합특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사가 전년도 특별시·통합특별시·광역시·도 또는 특별자치 소유 공유재산의 관리실적을 고려해 시·군·자치구별로 정하는 비율의 금액 ※ 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상금을 받는 경우 그 보상금의 100분의 10
관리위탁의 경우		관리위탁수입의 100분의 20
신탁 또는 위탁관리의 경우	분양형 신탁과 위탁재산의 분양형 개발	신탁수입 또는 위탁관리수입(이하 “수입액”이라 함)의 100분의 20
	임대형 신탁과 위탁재산의 임대형 개발	수입액의 100분의 50
	혼합형 신탁과 위탁재산의 혼합형 개발	분양형의 경우 수입액의 100분의 20, 임대형의 경우 수입액의 100분의 50
	위탁관리(매각의 경우는 제외)	수입액의 100분의 20

공유재산심의회의 구성 운영

▪ 지방자치단체는 관할 구역의 자치사무와 법령에 따라 지방자치단체에 속하는 사무를 처리하기 위해 각 지방자치단체에 공유재산심의회를 둡니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제16조제1항).

▪ 공유재산심의회는 다음의 사항을 심의합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제16조제2항).

- 중기공유재산관리계획 또는 공유재산관리계획을 수립하거나 변경하는 경우
- 행정재산의 용도를 변경하거나 폐지하려는 경우
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제12조 단서에 따른 회계 간 재산의 무상 이관에 관한

- 「공유재산 및 물품 관리법」(「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제4호 및 제34조제1항제2호의 경우 제외) 및 다른 법률에 따른 사용료 또는 대부료 면제에 관한 사항
- 그 밖에 공유재산의 관리·처분 등에 대해 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

2. 행정재산

2.1. 행정재산의 사용·수익

2.1.1. 사용·수익 허가 및 기부채납

행정재산의 사용허가

사용허가 방법

▪ 지방자치단체의 장은 행정재산에 대해 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 않는 범위에서 다음의 경우 사용허가를 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제1항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제12조 참조).

- 행정 목적 또는 보존 목적의 수행에 필요한 경우
- 공무원의 후생 목적을 위해 필요한 경우
- 그 밖에 해당 재산의 용도 또는 목적에 장애가 되지 않는 경우로서 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우

▪ 사용허가는 원칙적으로 일반입찰로 해야 하며, 일정한 사유가 있는 경우에만 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의의 방법으로 허가할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제13조제3항·제4항·제5항 참조).

구분	사유

제한경쟁	1. 지역경제의 활성화를 위해 해당 지방자치단체에 주소를 둔 자로 한정해 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우 2. 재산의 위치·형태·용도나 계약의 목적·성질 등을 고려해 해당 지방자치단체에 주소를 둔 자로 한정해 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우 3. 다음의 자로 한정해 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우(이 경우 위 1. 또는 2.의 사항과 중복하여 제한할 수 있음) 가. 소상공인 나. 19세 이상 34세 이하인 청년 또는 「중소기업창업 지원법」 제2조제11호에 따른 청년창업기업 다. 18세 미만의 자녀(가족관계등록부 기록을 기준으로 하고, 양자 및 배우자의 자녀를 포함하되, 입양된 자녀는 친생부모의 자녀 수에는 포함하지 않음) 3명 이상을 양육하는 사람
지명경쟁	1. 토지의 용도 등을 고려할 때 해당 재산에 인접한 토지의 소유자를 지명해 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우 2. 수의에 따른 사용허가의 신청이 경합하는 경우 3. 그 밖에 지방자치단체의 장이 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 사용허가를 받을 자를 지명할 필요가 있는 경우

사용허가 기간

▪ 행정재산의 사용허가 기간은 다음과 같이 구분됩니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제21조제1항·제2항·제3항 참조).

구분	사용허가 기간	비고
일반입찰	▪ 사용허가를 받은 날부터 5년 이내 ※ 다만, 행정재산으로 기부하는 재산을 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가해 줄 것을 조건으로 하는 경우에는 무상사용허가를 받은 날부터 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 하되, 그 기간은 20년(이하 “총 사용 기간”이라 함)을 넘을 수 없음	-
수의의 방법		▪ 사용허가 기간이 끝나기 전에 5년 이내의 범위 내에서 사용허가 갱신 가능 ※ 다만, 수의의 방법으로 사용·수익할 수 있는 경우가 아니면 한 차례만 갱신 가능
그 밖의 경우		▪ 1회로 한정해 5년의 범위에서 사용허가 갱신 가능 ※ 다만, 행정재산으로 기부하는 재산을 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가해 줄 것을 조건으로 하는 경우 총 사용기간 내에서 1회로 한정해 10년의 범위에서 갱신 가능

▪ 사용허가를 받은 자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 사용·수익하지 못한 기간의 범위 내에서

사용허가가 기간을 연장할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제21조제4항).

- 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 피해를 본 경우
- 해당 지방자치단체의 귀책사유로 그 재산의 사용에 제한을 받은 경우

Q1. 사용허가를 받은 후 지방자치단체가 해당 행정재산을 공공용으로 사용하게 되었음을 이유로 사용허가가 취소되었습니다. 법률적으로 근거가 있는 건가요? 만약 있다면 보상받을 방법은 없을까요?

A. 네, 지방자치단체의 장은 사용허가한 행정재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위해 필요로 하게 된 경우에는 그 허가를 취소할 수 있으며, 이 경우 해당 허가를 받은 자에게 그 취소로 손실이 발생한 경우 다음과 같은 비용을 보상합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제25조제2항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제18조제1항).

1. 사용허가의 취소 당시를 기준으로 남은 허가기간에 해당하는 시설비
2. 시설의 이전이나 수목의 옮겨심기에 필요한 경비
3. 사용허가가 취소되어 이전하거나 수목을 옮겨 심거나 새로운 시설을 설치하게 되는 경우 그 이전·설치기간 동안 영업을 할 수 없게 됨으로써 발생하는 손실에 대한 평가액

Q2. 사용허가 중인 행정재산이 용도폐지가 되면 어떻게 되나요?

A. 사용허가 중인 행정재산이 용도폐지 되어 일반재산이 된 경우 기존의 사용허가는 잔여기간에 한해 대부계약으로 전환된 것으로 봅니다(행정안전부, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제13조제1항). 대부계약으로 전환되어 대부기간이 만료된 경우에는 새로운 대부계약 절차에 따라 대부해야 합니다(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제13조제2항).

행정재산 사용료의 납부

▪ 지방자치단체의 장은 행정재산을 사용허가한 때에는 다음의 요율과 계산방법에 따라 매년 사용료를 징수합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제22조제1항 본문, 제23조 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제1항 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제8조 및 별표 3 제1호 참조).

사용료 산정 방법(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표 3 제1호)

1. 건물 전체를 사용하는 경우: 건물평가액과 부지평가액을 합산한 금액을 재산의 평가액으로 함
2. 건물의 일부를 사용하는 경우: 건물과 토지의 전용면적에 공용면적을 합해 산출함

가. 건물의 공용면적 산출 산식: 해당 건물의 총 공용면적×(사용허가 받은 자의 건물 전용면적÷해당 건물의 총 전용면적)

나. 부지의 공용면적 산출 산식: 해당 부지의 총 공용면적×[사용허가 받은 자의 건물면적(전용·공용면적 합계)÷해당 부지 내 건물의 연면적]

※ 사용자의 부지전용면적은 배타적으로 사용하는 부지를 말하고, 해당 부지의 총 공용면적은 특정인이 사용하는 부지전용면적을 제외한 건물을 사용하는 자들이 공용으로 사용하는 부지면적을 말함(특정인이 사용하는 부지전용면적이 없는 경우 부지공용면적은 해당 토지 전체 면적이 됨)

※ 건물의 부지면적 산출이 곤란한 경우 「건축법」에 따른 건폐율을 역산(건물 바닥면적÷건폐율)해 부지면적 산출 가능

▪ 다만, 연간 사용료가 50만원 이하인 경우에는 사용허가 기간의 사용료를 일시에 통합징수할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제22조제1항 단서 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제4항).

기부채납에 따른 사용

"기부채납"이란?

▪ "기부채납"이란 지방자치단체 외의 자가 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항 각 호에 해당하는 공유재산 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전해 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제3호).

기부채납 방법

▪ 지방자치단체의 장은 기부를 받을 경우에는 기부자로부터 다음의 사항을 분명하게 적은 기부서와 권리 확보에 필요한 서류를 받아야 하며, 필요한 경우 해당 재산의 건물등기사항증명서 또는 토지등기사항증명서, 건축물대장, 토지대장, 임야대장, 지적도나 임야도 등을 확인해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제5조제1항).

- 기부할 물건의 표시
- 기부자의 명칭, 성명(법인의 경우 그 대표자의 성명) 및 주소
- 기부의 목적
- 기부할 물건의 가격
- 기부할 물건의 도면

기부채납 제한사유

▪ 기부하려는 재산이 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 받아서는 안 됩니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항 본문 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제5조제4항).

- 무상 사용허가 기간이 지난 후에도 해당 지방자치단체가 직접 사용하기 곤란한 경우
- 재산 가액(가액) 대비 유지·보수비용이 지나치게 많은 경우
- 지방재정에 이익이 없는 것으로 인정되는 경우
- 기부에 조건이 붙은 경우

▪ 다만, 기부하는 재산이 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 않습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항 단서).

- 행정재산으로 기부하는 재산을 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용해줄 것을 조건으로 하는 경우
- 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 「공유재산 및 물품 관리법」 제40조제1항제3호에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우

> **Q. 기부자가 기부한 부동산을 무상으로 사용하는 경우 입장료를 받을 수 있나요?**
>
> A. 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조에 따라 지방자치단체에 기부하려는 자가 있을 경우 기부에 조건이 붙어있다면 지방자치단체의 장은 그 재산을 받아서는 안 되지만, 행정재산으로 기부하는 재산에 대해 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가해 줄 것을 조건으로 그 재산을 기부하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로

보지 않아 그 재산을 기부받을 수 있습니다. 또한, 「공유재산 및 물품 관리법」에서는 사용·수익허가를 받은 자가 구체적으로 어떤 방식으로 수익활동을 할 수 있는지에 관해 전혀 규율하고 있지 않으므로, 기부자가 사용·수익허가를 받아 운영하는 시설 등에 적용되는 개별 법령 및 해당 기부자가 받은 사용·수익허가에 기재된 내용상 별다른 제한이 없는 이상, 기부자가 수익활동의 방식을 자유롭게 선택하는 것이 허용된다고 보아야 하는 바, 무상사용·수익허가를 받은 기부자는 그 허가받은 시설에 대해 입장료를 받는 방법으로 사용·수익할 수 있습니다.

<출처: 법제처 법령해석례, 21-0041, 2021. 6. 8., 감사원 참조>

기부채납에 따른 사용허가 기간

▪ 기부채납 재산의 무상사용 허가기간의 산출 방법은 다음과 같습니다(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표 1 제6호 참조).

구분		산출 계산식
건물을 기부채납 하는 경우	부지사용료를 연간사용료에 합산하는 경우	기부건물의 재산가액÷(기부건물의 연간 사용료+부지사용료)
	부지사용료를 따로 받는 경우	기부건물의 재산가액÷기부건물의 연간 사용료
토지를 기부채납하는 경우		기부토지의 재산가액÷기부토지의 연간 사용료

※ 비고
- 기부 재산가액은 기부자의 부담액만 해당되며, 국비, 지방비, 기금(국가, 지방자치단체, 공공기관(국가나 지방자치단체가 50% 이상 출자·출연한 공공기관을 말함)에서 지원해 조성된 금액에 한함)이 지원된 시설물의 경우, 해당 지원 금액만큼 기부 재산가액에서 공제해야 함
- 무상사용 부지의 범위는 시설물이 점유한 부지와 동 시설물 사용에 필요한 공용부지를 포함함
- 무상사용허가 기간 산출 시 기부재산가액은 1개 감정평가법인등이 평가한 감정평가액으로 하고, 기부재산의 연간사용료는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조에 따라 산출

2.2. 행정재산의 관리 및 처분

2.2.1. 행정재산의 관리

행정재산의 관리위탁 사유 및 기간

행정재산의 관리위탁 사유

▪ 지방자치단체의 장은 행정재산의 효율적인 관리를 위해 필요하다고 인정하면 지방자치단체 외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁(이하 “관리위탁”이라 함)할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제1항 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제10조제1항).

▪ 행정재산의 관리위탁기간은 5년 이내로 하되, 한 번만 갱신할 수 있습니다. 이 경우 갱신기간은 5년 이내로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조제2항).

※ 관리위탁기간 갱신 불가 사유(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조제4항)

- 관리위탁한 행정재산을 국가나 다른 지방자치단체가 직접 공용이나 공공용으로 사용하기 위해 필요한 경우
- 관리위탁을 받은 자가 관리위탁을 받을 자격을 갖추지 못한 경우
- 관리수탁자가 관리위탁 조건을 위반한 경우
- 관리위탁이 필요하지 않게 된 경우

관리위탁의 대상 및 위탁 방법

관리위탁의 대상

▪ 행정재산의 관리위탁 대상은 관리 운영에 있어 공무원이 직접 수행할 때와 비교해 특별한 기술과 능력을 가지고 있는 기관, 단체 등에게 위탁하는 것이 효율적인 다음의 행정재산을 말합니다(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표 4 제2호).

▹ 유지관리 성격의 재산

√ 문화예술회관, 체육시설 등 주민이용 개발시설과 같이 민간이 운영하면 운영이 활성화되는 재산

√ 복지회관, 도서관, 박물관, 청소년수련시설 등 민간이 운영하면 관리가 효율적으로 이뤄지는 재산

▹ 주차장 등과 같이 특별한 기술을 요하지 않고 수익을 창출(수익목적)하는 성격의 재산

▹ 유지관리 및 수익 목적의 혼합형 재산은 그 용도별로 구분해 적용

※ 관리위탁에서 제외되는 경우

- 공권력에 의한 강제성이 수반되는 권력적 사무 또는 재량적인 가치판단을 요하는 사무 등은 관리위탁에서 제외
- 시설관리 기능 등 민간참여로 전문성을 높일 수 있는 기능은 행정재산 관리위탁 대상이 아닌 아웃소싱(용역) 임(예시: 환경기초시설, 청사관리 등).

관리위탁 방법

▪ 행정재산을 관리위탁하는 경우 일반입찰로 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제2항 본문).

※ 다만, 계약의 목적·성질·규모 및 지역 특수성 등을 고려해 필요하다고 인정되면 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명해 입찰에 부치거나 수의계약을 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제2항 단서 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제19조의3부터 제19조의5까지 참조).

구분	사유
제한경쟁	1. 관리위탁에 따른 위탁료 추정가격이 3억원 이상인 경우 2. 위탁하는 행정재산의 관리를 위해 특수한 기술 또는 관리능력이 필요하다고 인정하는 경우 3. 지방자치단체의 장이 관리위탁 계약 이행의 부실화를 방지하기 위해 특별히 필요하다고 인정하는 경우
지명경쟁	1. 관리위탁의 업무 성질 또는 목적에 비춰 특수한 관리기술 또는 실적이 있는 자가 아니면 관리위탁의 수행 목적을 달성하기 곤란한 경우로 입찰대상자가 10인 이내인 경우 2. 수의계약에 따른 관리위탁을 수탁받기 위해 신청을 한 자가 2인 이상인 경우
수의계약	1. 다른 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체의 사무 또는 사업을 위탁 또는 대행할 수 있는 자에게 관리위탁을 하는 경우 2. 관리위탁의 업무 성질상 시설과 장비, 기술 보유 정도, 책임능력 등 특별한 기술과 능력이 필요해 일반입찰에 부치기 곤란한 경우로서 행정안전부장관이 그 내용 및 범위를 정한 경우 3. 2회에 걸쳐 유효한 일반입찰이 성립되지 않은 경우

Q. 관리위탁을 받았는데 해당 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있나요?

A. 네, 행정재산의 관리위탁을 받은 자는 해당 행정재산의 사용허가를 받은 자로 보며, 관리위탁의 조건에 위반되지 않는 범위에서 지방자치단체의 장의 승인을 받아 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제4항·제5항).

위탁비용의 산출

위탁료의 산출

▪ 지방자치단체의 장은 행정재산을 관리위탁하는 경우 위탁료를 산출해 매년 징수할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제21조제1항).

▪ 매년 산출하는 위탁료는 다음의 수입과 지출을 기준으로 하여 계산한 예상수익을 고려해 지방자치단체의 장이 결정합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제21조제2항).

구분	위탁료 산출방법
수입	▪ 위탁재산으로부터 발생하는 입장료 등 이용료 ▪ 관리위탁을 받은 자가 직접 사용·수익하는 경우 그가 납부하는 사용료 및 전대받은 자로부터 받은 사용료 ▪ 그 밖에 위탁재산을 관리·운영하면서 발생하는 수입으로서 행정안전부장관이 정하는 수입
지출	▪ 위탁재산의 관리와 관련된 인건비, 경상경비 또는 수선유지비 ▪ 위탁재산의 관리와 관련된 세금, 공과금 또는 보험료 등

▪ 관리위탁을 받은 자가 미리 해당 지방자치단체의 장의 승인을 받은 경우에는 이용료를 관리위탁받은 행정재산의 관리에 드는 경비에 충당하거나, 그 행정재산의 효율적 관리 등으로 인해 증대된 이용료 수입의 전부 또는 일부를 관리위탁을 받은 자의 수입으로 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제6항).

▪ 지방자치단체는 관리위탁을 받은 자에게 관리에 드는 경비를 지원할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제27조제7항).

2.2.2. 행정재산 처분의 제한

행정재산 처분 제한 사유

제한 사유

▪ 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 않으며, 이에 사권을 설정하지 못합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항 본문).

▪ 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항 단서 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조).

- 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우
- 다른 법령에 따라 해당 지방자치단체의 사무가 국가나 다른 지방자치단체로 이관됨에 따라 행정재산의 소유권이 변동되는 경우
- 기존 도로의 확장·축소로 인해 도로 관리청 또는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 관리청이 지방자치단체 간에 변경되는 경우
- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제35조제1항에 따라 협의하거나 승인을 받은 지방자치단체가 다른 지방자치단체에 공유수면 매립에 관한 권리를 양도하는 경우
- 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위해 교환하는 경우

※ 위에 따라 행정재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환해야 하며, 양쪽 가격이 같지 않으면 그 차액을 금전으로 내야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제4항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조의2제1항).

※ 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 해서는 안 됩니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조의2제2항).

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위해 해당 행정재산의 목적과 용도에 장애가 되지 않는 범위에서 공작물의 설치를 위한 지상권 또는 구분지상권을 설정하는 경우

Q. 행정재산은 처분이 제한되는데, 그럼 개인재산과 교환하는 것은 가능할까요?

A. 네, 가능합니다. 행정재산은 원칙적으로 대부·매각·교환·양여 등의 처분을 제한하고 있으나, 예외적으로 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위한 경우에는 교환이 가능하도록 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항 본문 및 제2호). 이 경우 '해당 지방자치단체 외의 자'란 문언상 교환하려는 행정재산을 가진 해당 지방자치단체를 제외한 다른 모든 소유권자를 말한다고 할 것이고, 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항 어디에서도 행정재산과의 교환 대상자를 국가 또는 다른 지방자치단체 등 공공단체로 한정하고 있지 않으므로, 처분이 제한되는 행정재산이라고 해서 국가 또는 다른 지방자치단체와의 교환만 가능한 것으로 보거나 '해당 지방자치단체 외의 자'에 '개인'이 배제되는 내용이라 보기 어렵습니다.

<출처: 법제처, 법령해석례 09-0356, 2009. 11. 27., 부산광역시 기장군 참조>

3. 일반재산

3.1. 일반재산의 사용·수익

3.1.1. 일반재산의 대부계약

대부계약에 따른 사용

일반재산 "대부계약"이란?

▪ 일반재산의 "대부계약"이란 일반재산 또는 물품을 해당 지방자치단체 외의 자가 일정 기간 유상이나 무상으로 사용·수익할 수 있도록 체결하는 계약을 말합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제8호).

대부계약의 체결 절차

▪ 일반재산을 대부하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항 본문).

※ 다만, 다음의 경우 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항 단서, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항·제3항·제4항 및 제13조제4항).

구분	사유
제한경쟁	1. 지역경제의 활성화를 위해 해당 지방자치단체에 주소를 둔 자로 한정해 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우 2. 재산의 위치·형태·용도나 계약의 목적·성질 등을 고려해 해당 지방자치단체에 주소를 둔 자로 한정해 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우
지명경쟁	1. 토지의 용도 등을 고려할 때 해당 재산에 인접한 토지의 소유자를 지명해 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우 2. 대부신청이 경합하는 경우 3. 그 밖에 지방자치단체의 장이 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 대부를 받는 자를 지명할 필요가 있는 경우
	1. 국가·지방자치단체·공법인·공익법인이 직접 사용하려는 경우 2. 일단의 면적이 1만제곱미터 이하인 농경지를 경작의 목적으로 해당 지방자치단체에 거주하는 농업인에게 대부하는 경우 3. 재산의 성질상 또는 사회정책상 일반입찰로 매각하기가 곤란한 재산을 대부하는 경우 4. 임야를 목축·광업·채석 등의 목적으로 대부하는 경우 5. 청사의 구내재산을 공무원의 후생 목적으로 사용하기 위해 대부하는 경우 6. 법률에 따라 해당 재산을 양여하거나 무상으로 대부할 수 있는 자에게 그 재산을 유상으로 대부하는 경우 7. 동일인의 사유지에 둘러싸인 부지를 대부하는 경우 8. 「건축법」 제57조제1항에 따른 최소 분할면적에 미달하는 건물이 없는 토지를 해당 토지와 이해관계가 있는 인접 사유지의 소유자에게 대부하는 경우 9. 대부계약 신청 당시 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조제2항을 적용해서 산출한 가격(일반재산 중 일부를 대부하려는 경우에는 해당 일반재산 전체의 가격을 말함)이 3천만원(특별시·광역시의 자치구에 소재하는 재산인 경우에는 5천만원) 이하인 재산을 대부하는 경우 10. 2회에 걸쳐 유효한 일반입찰이 성립되지 아니한 경우

수의계약	11. 지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 12. 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 해당 시설을 이전하는 자에게 재산을 대부하는 경우 13. 지방자치단체가 시행하는 사업을 위하여 이전하는 공익시설의 소유자가 그 공익시설과 직접 관련된 재산을 그 공익시설을 이전하는 기간 동안 사용하려는 경우 14. 건물 등을 신축하여 기부하려는 자가 신축기간 동안 그 부지를 사용하는 경우 15. 재난의 복구 및 구호 목적을 위해 대부하는 경우 16. 해당 지방자치단체가 출자·출연한 비영리 공공법인에 대부하는 경우 17. 공익사업을 위하여 자진철거를 전제로 임시로 사용하는 경우 18. 지역경제를 활성화하기 위하여 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 10명 이상인 공장 또는 연구시설 등을 유치하기 위해 대부하는 경우. 19. 지방자치단체의 장이 수립한 일자리정책에 따라 미취업 청년 등 미취업자가 창업을 위해 사용하도록 대부하는 경우 20. 다른 법률에 따라 공유재산을 우선 임대할 수 있는 자에게 그 재산을 대부하는 경우 21. 다른 법률에 따라 특정사업 외의 목적으로 사용하는 것이 제한된 재산을 그 사업의 시행자에게 대부하는 경우 22. 정부출연연구기관등 또는 전문생산기술연구소를 유치하기 위하여 대부하는 경우 23. 「중소기업창업 지원법」에 따른 창업기업에 공유재산을 창업공간으로 대부하는 경우 24. 행정안전부장관이 정하여 고시하는 취약계층 고용비율을 충족하는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제13조제3항제22호 각 목의 기업 또는 조합에 대부하는 경우 25. 「고용보험법」 제19조제2항에 따른 우선지원 대상기업으로서 청년 친화적 근로조건을 갖추고 있다고 고용노동부장관이 정하여 공고하는 기업에 대부하는 경우 26. 대부료 면제의 대상이 되는 자에게 대부하는 경우 27. 그 밖에 일반재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우

※ 일반재산 온라인 입찰 사이트(OnBid) 이용 방법

1. 대부계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 하며, 이 경우 한국자산관리공사가 관리·운영하는 온라인 공매입찰 전문 사이트 온비드(www.onbid.co.kr)를 통해 입찰을 진행해야 합니다. 이 경우 입찰은 다음의 절차를 통해 진행됩니다.

구분	절차
공고확인	입찰서 제출마감일의 전일부터 기산해 7일 전까지 온비드 사이트를 통해 공고되며, 해당 입찰공고 확인
입찰 참가	대부대상 재산별로 입찰(필요시 여러 개의 재산을 일괄 입찰 가능)신청서를 제출하며, 대리인 또는 여러 명이 공동으로 입찰하는 경우에는 입찰 마감시간까지 대리입찰신청서 또는 공동입찰신청서를 제출해야 함
보증금 납부	입찰금액의 5% 이상(현금, 전자보증서)을 입찰 보증금으로 납부하며, 인터넷 입찰의 경우 지정된 가상계좌로 입금함 ※ 낙찰 후 계약 체결 시 입찰보증금은 계약보증금으로 대체
낙찰자 결정	낙찰자가 결정되면 유효한 입찰(관계법령에서 정함에 따라 1인 또는 2인 이상이 참가한 경우)로 성립하며, 다음 전부에 해당하는 자로 결정함 가. 대부예정가격 이상인 최고액의 입찰자 나. 입찰서에 기재한 입찰보증금으로 납입한 자 다. 입찰참가 제한 규정에 따라 제한된 자가 아닌 자 라. 공유재산 대부의 일정자격 또는 요건 필요시 해당 자격 구비자 ※ 동일한 최고가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우 추첨 방법으로 낙찰자를 결정함
입찰보증금 반환	낙찰 후 다음의 경우 입찰보증금이 반환됨 가. 낙찰자 이외의 자가 납부한 것 나. 예정가격 이상의 입찰자가 없어 유찰된 경우 입찰자가 납부한 것 다. 낙찰자에게 대부불허 결정하는 경우 낙찰자가 납부한 것

2. 온비드를 이용하는 기관은 등록수수료 및 낙찰수수료를 납부해야 하며, 각 수수료별 부과 기준은 다음과 같습니다.

구분		부과 수수료
등록수수료	현장입찰	물건별 100,000원
낙찰수수료	낙찰금액이 1백만원 이하	면제
	1백만원 초과 ~ 5백만원 이하	(낙찰금액 – 1백만원)×1.7%+30,000원
	5백만원 초과 ~ 1천만원 이하	(낙찰금액 – 5백만원)×1.2%+98,000원
	1천만원 초과 ~ 3천만원 이하	(낙찰금액 – 1천만원)×0.8%+158,000원
	3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	(낙찰금액 – 3천만원)×0.7%+318,000원
	5천만원 초과 ~ 1억원 이하	(낙찰금액 – 5천만원)×0.6%+458,000원
	1억원 초과 ~ 3억원 이하	(낙찰금액 – 1억원)×0.2%+758,000원
	3억원 초과 ~ 5억원 이하	(낙찰금액 – 3억원)×0.1%+1,158,000원
	5억원 초과 ~ 25억원 이하	(낙찰금액 – 5억원)×0.04%+1,358,000원

<출처: 행정안전부, 『2024 공유재산업무편람』, 376쪽 및 380쪽부터 383쪽까지 참조>

대부계약의 해지·해제

▪ 지방자치단체의 장은 일반재산을 대부받은 자가 다음 중 어느 하나에 해당하면 그 대부계약을 해지하거나 해제할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제35조제1항).

- 대부한 일반재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위해 필요하게 된 경우
- 대부받은 일반재산의 관리를 게을리했거나 그 대부 목적에 위배되게 사용한 경우
- 대부받은 일반재산의 권리를 양도하거나 그 일반재산을 전대하는 경우
- 대부받은 일반재산의 원상을 지방자치단체의 장의 동의 없이 변경한 경우
- 거짓 진술, 거짓 증명서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 그 계약을 체결한 사실이 발견된 경우
- 납부기한까지 대부료를 내지 않은 경우

▪ 지방자치단체의 장은 계약을 해지하거나 해제하면 지체 없이 그 권리의 회복에 필요한 조치를 해야 합니다(

「공유재산 및 물품 관리법」 제35조제2항).

▪ 대부한 일반재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위해 계약을 해지·해제함에 따라 그 상대방에게 손실을 발생하게 하였을 경우에는 그 재산을 사용할 국가 또는 지방자치단체는 다음의 손실을 보상해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제35조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제36조제1항).

- 대부계약의 해제 또는 해지 당시를 기준으로 해 남은 대부기간에 해당하는 시설비
- 시설의 이전이나 수목의 옮겨심기에 필요한 경비
- 대부계약이 해제 또는 해지되어 시설을 이전하거나 수목을 옮겨 심거나 새로운 시설을 설치하게 된 경우 그 이전·설치기간 동안 영업을 할 수 없게 됨으로써 발생하는 손실에 대한 평가액

▪ 보상액의 계산을 위한 평가에 관하여는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제18조제2항 및 제36조제2항).

▪ 자신의 귀책사유로 인해 대부계약이 해지 또는 해제된 자는 해지 또는 해제된 날부터 3년간 해당 재산을 대부받지 못할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제7항).

> **※ 대부계약 해제·해지 시 원상복구명령 등**
>
> - 지방자치단체의 장은 정당한 사유없이 공유재산을 점유하거나 공유재산에 시설물을 설치한 경우에는 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 명하거나 이에 필요한 조치를 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제83조제1항).
> - 지방자치단체의 장은 원상복구명령 등을 받은 자가 그 명령을 이행하지 않은 때에는 「행정대집행법」에 따라 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 하고 그 비용을 징수할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제83조제2항).

일반재산의 대부 기간

대부 기간

▪ 일반재산의 대부는 다음의 기간을 초과할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제1항 본문).

- 토지와 그 정착물: 5년
- 토지와 그 정착물 이외의 재산: 1년

※ 대부기간은 1회로 한정해 갱신할 수 있으며, 이 경우 갱신하는 대부기간은 위 대부기간을 초과할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제3항).

▪ 다만, 지역경제의 활성화를 위하여 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 20년까지 대부할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제1항 단서 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제30조제1항).

- 벤처기업에 토지와 그 정착물을 대부하는 경우
- 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위해 대부하는 경우
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항제19호에 해당하는 시설을 유치하기 위해 대부하는 경우
- 정부출연연구기관등 또는 전문생산기술연구소를 유치하기 위해 대부하는 경우

▹ 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 용도가 일부 폐지된 경우에 그 용도 폐지된 부분을 대부하는 경우

※ 수의계약의 방법으로 대부한 경우에는 대부기간이 끝나기 전에 5년(토지와 그 정착물이 아닌 경우 1년)의 범위에서 대부계약을 갱신할 수 있고, 수의계약의 방법이 아닌 경우 한 차례만 갱신할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제1항 본문 ·제2항 참조).

▪ 지방자치단체의 장은 대부를 받은 자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 대부기간을 연장할 수 있고, 이 경우 연장기간은 다음의 사유로 이용하지 못한 기간의 범위로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제31조제4항).

▹ 재난으로 피해를 본 경우

▹ 해당 지방자치단체의 귀책사유로 그 재산의 이용에 제한을 받은 경우

일반재산의 대부료

일반재산 대부료의 납부

▪ 일반재산의 대부계약을 체결했을 때에는 매년 대부료를 징수하며, 대부료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제32조제1항 본문 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조 제1항 참조).

대부료 계산 시 재산가격 산출방법

▪ 위에 따라 대부료를 계산할 때 해당 재산의 가격은 다음의 방법으로 산출합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조제2항 전단).

구분		산출 방법
1. 토지		대부료 계산을 위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가를 말하며, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 표준지공시지가를 기준으로 계산한 금액을 말함) ※ 다만, 하나의 필지로서 그 필지의 주된 용도와 다른 용도로 이용되는 일부분의 토지거나 위치에 따라 지가(地價)를 달리 적용해야 할 필요가 있는 토지 등 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 감정평가업자에게 의뢰해 평가한 감정평가액 이상의 금액으로 함
2. 주택	단독주택	「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격
	공동주택	「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격
	개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 않은 주택	「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액
3. 토지나 주택 외 재산		「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액 ※ 다만, 해당 시가표준액이 없는 경우에는 감정평가법인등의 감정평가액을 적용함

※ 다만, 위 표에서 산출 방법에 따른 재산가격은 대부기간동안 연도마다 결정하고, 재산가격은 감정평가일부터 3년 이내에만 적용할 수 있으며, 첫째 연도에는 측량 또는 감정평가 등에 든 비용을 포함할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조제2항 후단).

▪ 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음의 구분에 따른 요율을 적용할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조제1항 단서).

구분	대부료율
대부를 받은 자가 재난에 따른 피해를 입은 경우	공유재산심의회의 심의를 거쳐 기간을 정해 한시적으로 인하한 요율(연 1천분의 10 이상이어야 함)
소상공인 또는 중소기업이 경영하는 업종(「중소기업창업 지원법」 제5조제1항 단서에 해당하는 업종은 제외함)	공유재산심의회의 심의를 거쳐 해당 기간 동안 합리적으로 인하한 요율

대부료 산정 방법(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표 3 제1호)
1. 건물 전체를 사용하는 경우: 건물평가액과 부지평가액을 합산한 금액을 재산의 평가액으로 함 2. 건물의 일부를 사용하는 경우: 건물과 토지의 전용면적에 공용면적을 합해 산출함 가. 건물의 공용면적 산출 산식: 해당 건물의 총 공용면적×(대부받은 자의 건물 전용면적÷해당 건물의 총 전용면적) 나. 부지의 공용면적 산출 산식: 해당 부지의 총 공용면적× [대부받은 자의 건물면적(전용·공용면적 합계)÷해당 부지 내 건물의 연면적] ※ 대부받은 자의 부지전용면적은 배타적으로 사용하는 부지를 말하고, 해당 부지의 총 공용면적은 특정인이 사용하는 부지전용면적을 제외한 건물을 사용하는 자들이 공용으로 사용하는 부지면적을 말함(특정인이 사용하는 부지전용면적이 없는 경우 부지공용면적은 해당 토지 전체 면적이 됨) ※ 건물의 부지면적 산출이 곤란한 경우 「건축법」에 따른 건폐율을 역산(건물 바닥면적/건폐율)해 부지면적 산출 가능

대부료 납부 방법

▪ 대부료를 납부하는 경우 그 전액을 대부 전에 미리 한꺼번에 내야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제32조제2항 본문 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제32조제1항).

※ 다만, 연간 대부료가 50만원을 초과하거나 벤처기업으로 대부료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려해 이자를 붙여 연 12회의 범위에서 대부료를 분할납부 할 수 있으며, 이 경우 연간 대부료의 100분의 50에 해당하는 금액 이하의 보증금을 예치하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험에 가입해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제32조제2항 단서·제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제32조제2항·제5항 참조).

대부료의 조정 및 감면

▪ 동일인(상속인과 그 밖의 포괄승계인은 피승계인과 동일인으로 본다)이 같은 일반재산을 1년을 초과해 계속

대부하는 경우 위에 따라 산정된 해당 연도의 연간 대부료가 전년도의 연간 대부료보다 100분의 5 이상 증가한 때에는 그 증가한 부분에 대하여 그 일부 또는 전부를 지방자치단체의 조례로 감액조정할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제33조제1항 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제34조).

▪ 일반재산의 대부계약을 체결할 때 다음 중 어느 하나에 해당하면 그 대부료를 면제받을 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제34조제1항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제35조제1항).

- 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 일반재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우
- 재난을 입은 지역주민에게 복구 및 구호 목적으로 일정 기간 대부하는 경우
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항제12호에 해당해 수의계약으로 대부하는 경우로서 지방자치단체의 장이 지역경제의 활성화를 위해 필요하다고 인정하는 경우
- 천재지변이나 그 밖의 재해를 입은 지역주민에게 일정 기간 대부하는 경우
- 해당 지방자치단체가 출자·출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리사업을 위해 대부하는 경우

▪ 일반재산의 대부료는 다음의 구분에 따른 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일부 또는 전부를 감면할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제34조제2항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제35조제2항 참조).

<table>
<tr><th>구분</th><th>감면 범위</th></tr>
<tr><td>1. 해당 지방자치단체의 귀책사유로 대부받은 일반재산의 이용에 제한을 받은 경우
※ 위의 경우로서 대부기간을 연장받은 경우에는 대부료를 감면하지 않음</td><td>이용하지 못한 기간에 대한 대부료의 100분의 100</td></tr>
<tr><td>2. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항제19호에 해당하는 시설을 유치하기 위해 대부한 경우</td><td rowspan="3">대부료의 100분의 50</td></tr>
<tr><td>3. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항제20호·제25호 또는 제26호에 해당해 수의계약으로 대부한 경우</td></tr>
<tr><td>4. 「지역 산업위기 대응 및 지역경제 회복을 위한 특별법」 제10조제1항에 따라 지정된 산업위기대응특별지역, 「고용정책 기본법」 제32조의2에 따라 선포된 고용재난지역 또는 「고용정책 기본법 시행령」 제29조에 따라 고용노동부장관이 지정·고시하는 지역에 있는 일반재산을 대부한 경우</td></tr>
<tr><td>5. 위 1. 및 2. 외의 경우</td><td>대부료의 100분의 30</td></tr>
</table>

▪ 해당 지방자치단체가 다른 사람의 재산을 점유하는 동시에 해당 재산 소유자가 일반재산을 점유하는 경우 해당

지방자치단체가 점유하고 있는 다른 사람의 재산을 일반재산으로 보아 계산한 대부료의 범위에서 대부료를 감면받을 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제34조제4항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제35조제3항).

3.2. 일반재산의 관리 및 처분

3.2.1. 일반재산의 신탁, 위탁관리 및 개발

일반재산의 신탁

"일반재산의 신탁"이란?

▪ 일반재산(토지와 그 정착물로 한정함)은 부동산신탁을 취급하는 신탁업자에게 다음의 신탁을 신탁해 개발할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제42조제1항·제3항·제4항).

구분	정의	신탁 기간
분양형 신탁	신탁받은 일반재산을 개발한 후 그 재산을 분양해 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 신탁	분양 종료시까지로 하되, 5년 이내
임대형 신탁	신탁받은 일반재산을 개발한 후 그 재산을 일정기간 임대해 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 신탁	30년 이내
혼합형 신탁	신탁받은 일반재산을 개발한 후 그 재산의 일부는 분양하고, 일부는 일정기간 임대해 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 신탁	

※ 신탁기간은 갱신할 수 있고, 갱신기간은 갱신할 때마다 위의 신탁기간을 초과할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제42조제5항).

▪ 신탁을 할 때에는 무상대부·교환 또는 양여의 효과를 달성하기 위한 목적으로 신탁하거나 해당 지방자치단체 외의 자를 신탁의 수익자로 할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제42조제2항).

신탁업자의 선정

▪ 일반재산을 신탁하는 경우 신탁업자의 선정은 수의계약으로 할 수 있으며, 지방자치단체의 장은 둘 이상의 부동산 신탁업자로부터 사업계획서를 제출받아 그 적정성을 평가해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조제1항).

신탁수익의 납부

▪ 일반재산을 신탁받은 신탁업자는 신탁기간 동안 매년도 말일을 기준으로 신탁 사무의 계산을 하고, 신탁으로 발생한 수익을 다음 연도 2월 말일까지 해당 지방자치단체의 장에게 납부해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조제3항).

▪ 신탁업자는 신탁기간이 끝나거나 신탁계약이 해제된 경우 신탁 사무의 최종 계산을 해 해당 지방자치단체의 장의 승인을 받고, 해당 신탁재산은 다음의 방법에 따라 그 지방자치단체로 이전해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조제4항).

- 토지와 그 정착물: 신탁등기를 말소하고 해당 지방자치단체로 소유권 이전등기를 함(다만, 등기가 곤란한 정착물은 현재 상태대로 이전함)

- 그 밖에 신탁에 따라 발생한 재산: 금전으로 해당 지방자치단체에 납부

신탁업자의 신탁보수

- 지방자치단체가 신탁업자에 지급하는 신탁보수는 다음 중 어느 하나의 보수 기준에 따릅니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조제5항).
  - 유사한 민간부동산 신탁 사례를 조사하여 산정한 보수
  - 둘 이상의 신탁업자로부터 제안된 보수금액과 예상되는 실현가능한 신탁 배당액과의 비율에서 가장 낮은 신탁업자의 보수
  - 둘 이상의 신탁업자로부터 제안된 사업계획에 따라 선정된 신탁업자의 보수
  - 신탁보수에 관한 용역 결과 산출된 보수

일반재산의 위탁관리

“일반재산의 위탁관리”란?

- 지방자치단체의 장은 일반재산의 효율적인 관리·처분을 위해 다음 중 어느 하나에 해당하는 자에게 해당 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의2제1항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조의2제1항).
  - 한국자산관리공사
  - 한국토지주택공사
  - 「지방공기업법」 제2조제1항제7호 및 제8호의 사업을 목적으로 설립된 지방공사
  - 한국지방재정공제회
  - 한국국토정보공사
- 위탁을 받은 자(이하 “수탁기관”이라 함)는 위탁재산을 관리·처분할 때 선량한 관리자로서 주의의무를 다해야 하며, 수탁기관은 지방자치단체의 승인 없이 다음의 행위를 하지 못합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의2제2항·제3항).
  - 위탁재산을 위탁 목적 외의 용도로 사용하는 행위
  - 위탁재산의 원상을 변경하는 행위

위탁계약의 체결 및 관리방법

- 일반재산을 위탁해 관리할 때에는 위탁의 목적, 위탁 수수료, 위탁기간 및 그 밖에 위탁 업무의 수행에 필요한 사항을 포함한 위탁계약을 위탁을 받은 자와 체결해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조의2제2항).
- 수탁기관은 위탁받은 일반재산을 관리·처분할 때 위탁의 근거 규정과 위탁기관을 표시하고 수탁기관의 명의로 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제48조의3제1항).

위탁의 해지

- 지방자치단체의 장은 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 위탁재산의 전부 또는 일부에 대해 위탁을 해지할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의2제4항).
  - 공용·공공용으로 필요한 경우

▹ 수탁기관이 「공유재산 및 물품 관리법」을 위반한 경우

일반재산의 위탁개발

일반재산의 위탁개발

구분	정의	신탁 기간
분양형 개발	위탁받은 재산을 개발한 후 그 재산을 분양하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 개발	분양 종료시까지로 하되, 5년 이내
임대형 개발	위탁받은 재산을 개발한 후 그 재산을 일정기간 임대하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 개발	30년 이내
혼합형 개발	위탁받은 재산을 개발한 후 그 재산 중 일부는 분양하고, 일부는 일정기간 임대하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 개발	분양형 개발부분은 분양 종료시까지로 하되, 5년 이내로 하고, 임대형 개발 부분은 30년 이내

▪ 지방자치단체의 장은 일반재산의 효율적인 활용을 위해 수탁기관에 다음의 개발을 위탁할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의3제1항부터 제4항까지).

※ 위탁기간은 갱신할 수 있고, 위탁기간은 갱신할 때마다 위의 위탁기간을 초과할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의3제5항).

※ 일반재산의 “개발”의 의미

- 일반재산의 “개발”이란 다음의 행위를 말합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의3제2항).

1. 건축, 대수선, 리모델링 등의 행위
2. 「공공주택 특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「주택법」, 「택지개발촉진법」 및 그 밖에 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」으로 정하는 법률에 따라 토지를 조성하는 행위

3.2.2. 일반재산의 매각

일반재산의 매각 절차

일반재산의 매각사유

▪ 일반재산은 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 매각할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제36조제1항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제37조의2).

▹ 지방자치단체의 장이 행정목적으로 사용하기 위해 일반재산을 행정재산으로 용도 변경하려는 경우

▹ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우

- 장래 행정목적의 필요성 등을 고려해 공유재산 및 물품 운영기준에서 정한 처분제한 대상에 해당하는 경우
- 신탁 또는 위탁이 필요한 재산
- 장래의 행정수요에 대비하기 위해 비축할 필요가 있는 재산
- 사실상 또는 소송상 분쟁이 진행 중이거나 예상되는 등의 사유로 매각을 제한할 필요가 있는 재산

※ 지방자치단체의 장이 매각을 제한할 수 있는 사유(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제17조제1항).

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 개별 법률에서 공유재산 처분을 제한하고 있는 경우
2. 「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의3에 따른 위탁개발이 필요한 경우
3. 사실상 또는 소송상 분쟁이 진행 중이거나 예상되는 등의 사유로 매각을 제한할 필요가 있는 경우
4. 상수원관리지역(상수원보호구역과 수변구역 및 상수원수질보전을 위한 특별대책지역을 말함)이나 금강·낙동강·영산강·한강수계관리기금으로 토지를 매수할 수 있는 지역의 공유지로서 상수원의 수질개선·오염방지 및 자연환경 훼손 방지를 위해 필요한 경우

※ 위에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역과 환경부가 정한 「상수원지역 국·공유지 매각제한 기준」에 따라 매각이 불가피하다고 인정되는 경우에는 매각할 수 있습니다(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제17조제2항).

5. 장래의 행정수요에 대비하기 위해 비축할 필요가 있거나 보존의 필요성이 인정되는 경우
6. 해당 공유재산의 매각으로 남겨지는 잔여 공유재산의 효용이 감소되는 경우

※ 위 5. 및 6.에도 불구하고 해당 공유재산이 공익사업에 필요하게 되었거나 다른 법률에 따라 특정한 사업목적 외의 처분이 제한되거나 그 사업목적을 달성하기 위해 일정한 자격을 갖춘 자에게 매각이 필요하다고 인정되는 경우에는 매각할 수 있습니다(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제17조제3항).

7. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조 및 제92조에 따른 환매대상 토지로서 관련 법률에서 정한 환매권자에 대한 통지절차를 이행하지 않은 경우

▪ 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용해야 할 기간을 정해 매각할 수 있습니다. 이 경우 매수자가 용도 또는 그 용도대로 사용해야 할 기간을 지키지 않은 경우 해당 매매계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제36조제2항·제3항).

※ 지방자치단체의 장은 부기한 특약등기의 효력이 소멸한 경우에는 토지 소유자의 요청이 있으면 말소등기신청에 필요한 정보와 자료를 제공해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제37조의3제3항).

▪ 용도를 지정해 매각하는 경우에는 그 재산의 매각일부터 10년 이상 정해진 용도로 활용해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제37조의3제1항).

매각 방법

▪ 일반재산을 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 참가해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항 본문).

▪ 다만, 다음의 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제29조제1항 단서, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제37조 및 제38조 참조).

구분	사유
지명경쟁	1. 해당 재산에 연접한 토지의 소유자를 지명해 입찰에 부칠 필요가 있는 경우 2. 공공목적으로 용도를 지정해 매각하는 경우 3. 수의계약에 따른 매각을 신청한 자가 2인 이상인 경우
	1. 국가나 다른 지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우 2. 대부계약의 조건에 따라 대부재산을 대부받은 자에게 매각하는 경우 3. 산출한 재산가격이 3천만원 이하인 재산을 매각하는 경우 4. 「건축법」 제57조제1항에 따른 최소 분할면적에 못 미치는 건물이 없는 토지의 인접 토지 소유자가 1인인 경우 그 토지를 그 인접토지 소유자에게 매각하는 경우 5. 지방자치단체가 건립한 아파트·연립주택·공영주택 및 그 부지를 국가보훈부장관이 지정하는 국가유공자 또는 국민기초생활수급자에게 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 위해 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. 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위해 해당 시설을 이전하는 자에게 재산을 매각하는 경우 11. 주식의 매각을 투자매매업자·투자중개업자에게 위탁하는 경우 12. 지방자치단체가 취급하던 업무를 해당 지방자치단체 외의 자에게 포괄해 이관하면서 이관되는 업무에 제공되고 있던 재산을 이관받는 자에게 매각하는 경우 13. 지방자치단체가 유아교육 또는 아동복지사업을 지원하기 위하여 유아교육 또는 아동복지사업을 하는 사회복지법인 또는 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」을 적용받는 어린이육영단체에 재산을 매각하는 경우 14. 다음 중 어느 하나에 해당하는 기관에서 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 다. 공무원연금공단 라. 대한지방행정공제회 마. 한국방송공사 바. 한국교육방송공사 사. 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. 국가보훈부장관이 지정하는 국가유공자 집단복지공장이 직접 사용할 업무용 토지를 매각하는 경우

수의계약	18. 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. 도서·벽지에 있는 학교를 폐지하는 경우 그 학교재산을 청소년교육과 지역주민의 복리증진사업을 위하여 학교법인, 사회복지법인, 공익법인 또는 그 밖의 비영리법인에 매각하는 경우 22. 위 21.에 따른 도서·벽지 외의 읍·면 지역에 있는 학교를 폐지하고 그 학교재산을 학교법인에 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 위해 사업시행자, 점유자 또는 사용자에게 사업 시행에 필요한 재산을 매각하는 경우 25. 봉안시설의 설치를 위하여 재산을 매각하는 경우 26. 동일인 소유의 사유지에 둘러싸여 고립된 토지를 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우 27. 지역경제를 활성화하기 위해 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 위해 매각하는 경우 28. 「주택법」에 따른 주택건설사업에 편입되는 토지를 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 매각하는 경우 ※ 즉, 매각대상이 되는 재산을 해당 사업시행자에게 매각하는 경우 매각대상 공유지의 면적이 주택건립부지 전체면적의 50% 미만에 해당하는 경우로 한정합니다(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제16조제1항). 29. 「사립학교법」 제2조제2항에 따른 학교법인에 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 또는 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 설립에 필요한 부지를 매각하는 경우 30. 지방자치단체와 해당 지방자치단체 외의 자가 공유하고 있는 재산을 그 재산을 공유하고 있는 자에게 매각하는 경우로서, 지방자치단체가 소유한 지분의 면적이 특별시·광역시 지역에 소재하는 경우에는 300제곱미터 이하, 특별자치시, 도 또는 제주특별자치도의 동지역에 소재하는 경우에는 500제곱미터 이하, 특별자치시, 도 또는 제주특별자치도의 읍·면 지역에 소재하는 경우에는 1천제곱미터 이하인 토지이고, 지방자치단체 외의 자의 공유지분율이 50퍼센트 이상인 경우 31. 사유지에 건축되거나 설치된 지방자치단체 소유의 건물이나 공작물로서 그 건물이나 공작물의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려하여 해당 재산을 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우 32. 지식재산의 내용상 그 실시(「특허법」 제2조제3호, 「실용실안법」 제2조제3호 및 「디자인보호법」 제2조제7호에 따른 실시를 말한다. 이하 같다)에 특정인의 기술이나 설비가 필요해 일반입찰에 부치기 곤란한 경우 33. 지방자치단체가 자금을 출자한 대상의 주주 등 출자자에게 그 대상의 지분증권을 매각하는 경우 34. 지방자치단체가 자금을 출자한 대상 중 주식회사에 그 목적사업에 필요한 재산을 행정안전부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 매각하는 경우 ※ 위 34.에 따라 수의계약으로 매각하는 경우에는 해당 재산 매각 후 3년 이내에 사업

	미착공 또는 사업준공 후 10년 이내 다른 용도로 사용 시 해당 매매계약을 해제하는 환매특약의 조건을 부여해야 합니다(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제16조제2항).

▪ 증권의 경우 증권매출의 방법으로 하며, 다음의 일반재산을 매각하는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제76조제3항을 준용합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항제2호·제3호 및 제29조제1항 단서).

- 선박, 부잔교, 부선거 및 항공기와 그 종물
- 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 중요한 기계와 기구

▪ 일반입찰, 제한경쟁 또는 지명경쟁은 예정가격 이상으로 입찰한 1개 이상의 유효한 입찰이 있는 경우에 최고가격으로 응찰한 자를 낙찰자로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제26조제2항).

▪ 위에도 불구하고 지명경쟁의 방법으로 매각하는 경우에는 현장입찰도 실시할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제26조제3항).

▪ 지방자치단체의 장은 매각을 위한 일반입찰을 실시했으나 낙찰되지 않은 경우 다음에서 정한 금액을 최저한도로 매각 예정 가격을 낮출 수 있고, 매회 매각 예정가격은 그 최초 매각 예정가격의 100분의 10 이내의 금액만큼 낮출 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제40조).

- 일반입찰을 두 번 실시했으나 낙찰되지 않은 경우: 최초 매각 예정가격의 100분의 80
- 다음의 요건을 모두 갖춘 경우: 최초 매각 예정가격의 100분의 50
  - √ 지방자치단체가 활용할 가치가 없는 재산일 것
  - √ 매각 예정가격을 최초 매각 예정가격의 100분의 80까지 낮췄으나 낙찰되지 않았을 것
  - √ 최초 매각 예정가격의 100분의 80보다 낮추기 위해 지방의회의 의결을 받을 것

> ※ 일반재산 매각 시 원칙적으로 일반입찰에 참가하는 방식으로 매각절차가 진행해야 하며 대부와 마찬가지로 온비드(OnBid) 사이트를 통해 진행할 수 있습니다. 이에 대한 자세한 사항은 이 콘텐츠의 <일반재산-일반재산의 관리 및 처분-일반재산의 대부계약>에서 확인할 수 있습니다.

매각대금의 납부

▪ 일반재산을 매수한 자는 계약체결 후 60일을 초과하지 않는 기간에 일반재산의 매각대금 전액을 한꺼번에 내야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제37조제1항 본문 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제3항 본문)

▪ 일반재산을 매수한 자가 외국인투자기업인 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 납부기간을 따로 정할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제3항 단서).

> **※ 매각기준의 특례**
>
> - 지방자치단체의 장은 직접 경영수익사업으로 조성한 일반재산에 대해 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조 및 제39조에도 불구하고 해당 지방자치단체의 조례로 매각기준 등을 따로 정할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제42조 전단).

- 매각기준 중 매각가격을 정할 때에는 인건비, 토지 매입비(보상비 포함)와 그 밖에 개발에 든 비용을 합한 조성원가를 매각가격의 최저한도로 정해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제42조 후단).

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 일반재산의 매각대금을 한꺼번에 전액 납부하기가 곤란한 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려해 행정안전부장관이 정해 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제37조제1항 단서 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제1항 본문).

- 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용할 재산을 매각하는 경우
- 매각대금을 납부할 자가 재해 등으로 재산에 큰 손실을 입은 경우
- 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

▪ 다만, 해당 지방자치단체가 매각재산을 일정기간 계속해 점유·사용하는 경우 이자는 매수자가 매각재산을 인도받거나 점유·사용을 시작한 때부터 납부하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제1항 단서).

▪ 그 밖에 동산(動産)의 매각대금에 대해서는 분할납부 할 수 없으며, 매각대금의 잔액에 대해서도 위와 동일한 이자율을 적용합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제37조제2항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제5항).

▪ 지방자치단체의 장은 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려해 행정안전부장관이 정해 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제2항).

- 지방자치단체가 영세주민을 위해 건립한 아파트·연립주택·공영주택 및 그 부지를 매각하는 경우
- 전원 개발 또는 다목적댐의 건설과 관계되는 재산을 매각하는 경우
- 천재지변이나 그 밖의 재해로 인해 특히 필요하다고 인정되는 경우
- 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위해 매각하는 경우
- 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대하여 필요한 재산을 매각하는 경우.

※ 이 경우 분할납부기간에 적용되는 이자는 연 100분의 4를 초과할 수 없으며, 그 외국인투자기업에 대한 투자사업계획이 승인되기 전에 매각하는 경우에는 투자사업계획이 승인된 날을 기준으로 하여 이자를 납부하게 할 수 있습니다.

- 지방자치단체의 장이 지역경제의 활성화를 위해 정하는 기준에 적합한 제조업체로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 100분의 30 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위해 매각하는 경우

※ 이 경우 매각대금의 잔액에 대해서도 위와 동일한 이자율을 적용합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제5항).

▪ 지방자치단체의 장이 직접 공영개발 또는 경영수익사업을 해 조성한 재산을 매각하는 경우에는 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 이자를 붙이지 않고 분할납부하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조제4항).

매각 후 소유권의 이전 등

소유권의 이전 등

▪ 일반재산 매각 시 소유권 이전은 매각대금이 완전히 납부된 후에 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제41조제1항).

▪ 매각대금을 분할납부하게 하는 경우와 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일반재산의 매각대금을 분할납부하고 있거나 분할납부하게 하는 경우에는 위에도 불구하고 매각대금이 완전히 납부되기 전에 소유권을 이전할 수 있으며, 이 경우 저당권 설정 등 채권 확보를 위해 필요한 조치를 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제41조제2항).

매각계약의 해지·해제

▪ 지방자치단체의 장은 일반재산을 매수한 자가 다음 중 어느 하나에 해당하면 그 매각계약을 해지하거나 해제할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제38조제1항).

- 거짓 진술, 거짓 증명서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 그 계약을 체결한 사실이 발견된 경우
- 공공목적으로 매각한 경우 매수자가 용도 또는 그 용도대로 사용해야 할 기간을 지키지 않은 경우
- 납부기한까지 매수대금을 내지 않은 경우

▪ 지방자치단체의 장은 계약을 해지하거나 해제하면 지체 없이 그 권리의 회복에 필요한 조치를 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제38조제2항).

3.2.3. 일반재산의 교환, 양여

일반재산의 교환

일반재산을 교환할 수 있는 경우

▪ 지방자치단체의 장은 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제39조제1항 본문).

- 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용 재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우
- 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효용도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우
- 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용 재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요해 교환을 요청한 경우
- 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위해 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

교환할 수 없는 경우

▪ 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우 또는 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 교환할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제39조제1항 단서 및 행정안전부, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조제2항 참조).

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용받는 토지는 해당 법률에 따라 손실보상 등으로 처리
- 교환하고자 하는 상대방에게 건물을 신축하게 하고 그 건물을 교환으로 취득하려는 경우
- 해당 재산의 교환으로 인해 인근재산의 효용을 현저히 감소하게 하는 경우

- 장래 도로 등과 같이 공용·공공용 시설로 활용할 수 있는 재산으로 보존관리에 필요성이 있는 경우
- 교환 후 남는 공유재산의 효용이 뚜렷하게 감소되는 경우

교환차금의 납부 등

▪ 일반재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환해야 하나, 양쪽의 가격이 같지 않을 때에는 그 차액을 금전으로 내야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제39조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제44조제1항).

※ 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환해서는 안 됩니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제44조제2항).

> **※ "유사한 재산"의 의미(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조제1항 전단)**
>
> - 토지를 토지와 교환하는 경우(전, 답, 구거, 도로 등의 지목을 망라해 유사한 재산으로 봄)
> - 건물을 건물과 교환하는 경우(단독건물, 집합건물 등을 망라해 유사한 재산으로 봄)
> - 양쪽 또는 어느 한쪽의 재산이 건물(공작물·임야 포함)이 있는 토지인 경우에는 주된 재산(그 재산의 가액이 전체 재산가액의 2분의 1 이상의 재산을 말함)이 서로 일치하는 경우
>
> ※ 다만, 국유재산 또는 다른 지방자치단체 소유 공유재산과의 교환시에는 서로 유사한 재산이 아니어도 교환이 가능합니다(「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조제1항 후단).

▪ 교환차금은 한꺼번에 전액을 납부하는 것이 원칙이며, 일시 전액 납부기간은 계약 체결 후 60일을 초과하지 못합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제45조제1항 본문 및 제4항).

▪ 교환차금의 전액을 한꺼번에 전액을 납부하기 곤란한 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제45조제1항 단서).

▪ 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위해 교환하는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려해 행정안전부장관이 정해 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할 납부하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제45조제2항).

▪ 일반재산 교환 시 소유권 이전은 교환차금이 완전히 납부된 후에 해야하나, 교환차금을 분할납부하는 경우에는 교환차금이 완전히 납부되기 전에 소유권을 이전할 수 있되, 저당권 설정 등 채권 확보를 위해 필요한 조치를 취해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제45조제5항).

일반재산의 양여

일반재산을 양여할 수 있는 경우

▪ 일반재산은 다음 중 어느 하나에 해당하면 양여할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제40조제1항).

1. 해당 특별시·통합특별시·광역시 또는 도의 구역에 있는 시·군 또는 자치구에서 공용 또는 공공용으로 사용하기 위해 필요한 경우

※ 위 1.에 따라 양여할 수 있는 경우는 해당 특별시·통합특별시·광역시 또는 도에서 해당 구역에 있는 시·군

또는 자치구로 양여하는 경우를 말하며, 양여하는 경우 공유재산 대장가격을 해당 재산의 가격으로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제46조제1항 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제19조 참조).

2. 용도가 지정된 국고보조금·지방교부세 또는 기부금으로 조성된 일반재산으로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우

√ 해당 일반재산이 재난대비용, 재난복구용, 구호사업용 재산인 경우, 그 밖에 이와 유사한 용도의 재산에 해당하는 경우

√ 국가 또는 다른 지방자치단체의 토지 위에 있는 공유건물(부대시설을 포함함)로서 그 공유건물을 그 용도에 따라 그 토지의 소유자인 국가 또는 지방자치단체에 양여하는 경우

3. 행정재산의 용도를 폐지한 경우에 그 용도에 대신해 다른 시설을 마련해 제공한 자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인에게 양여하는 경우

※ 위 3.에 따른 양여는 제공받는 시설의 가액 범위로 하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따라 용도지역, 용적률, 건폐율 및 층수를 완화해 적용받은 경우에는 그 상당액을 제외한 금액 이내로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제46조제3항 본문).

※ 토지의 경우에는 면적으로 계산합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제46조제3항 단서).

4. 도시계획사업 집행을 부담한 지방자치단체에 그 도시계획사업시행지구에 있는 토지를 양여하는 경우

5. 그 밖에 자산가치가 하락하거나 보유할 필요가 없는 경우로서 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우

√ 공유산림 보호에 공로가 있거나 공유산림을 보호하기 위해 필요한 조치에 협조한 현주민에게 그 산림의 산물 중 일부를 양여하는 경우

√ 해당 지방자치단체의 소유가 아닌 토지에 있는 건물로서 대부 또는 매각이 곤란하고, 철거비용이 건물의 재산가액보다 많이 들며, 토지 소유자가 건물의 철거를 요구해 불가피하게 토지 소유자에게 그 건물을 양여하는 경우

√ 해당 지방자치단체의 소유가 아닌 토지에 있는 용도 폐지된 마을회관을 마을주민이 공동으로 사용할 수 있게 하기 위해 마을주민 과반수의 동의를 받아 공동대표 또는 마을회에 양여하는 경우

▪ 위 1. 및 2.에 해당하는 사유로 일반재산을 양여하는 경우에는 양여받은 일반재산이 10년 이내에 그 양여목적 외의 용도로 사용되면 양여계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제40조제2항).

▪ 지방자치단체의 장은 위에 따라 부기한 특약등기의 효력이 소멸한 경우에는 토지소유자의 요청이 있으면 말소등기신청에 필요한 정보와 자료를 제공해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제46조제6항).

양여계약의 해제

▪ 지방자치단체의 장은 일반재산을 양수한 자가 다음 중 어느 하나에 해당하면 그 양여계약을 해제할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제41조제1항).

▹ 일반재산의 용도를 지정해 양여한 경우에 양수자가 지정된 날이 지나도 그 용도에 사용하지 않거나, 지정된 용도에 이를 제공했더라도 지정된 기간에 그 용도를 폐지한 경우

▹ 거짓 진술, 거짓 증명서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 계약을 체결한 사실이 발견된 경우

▪ 지방자치단체의 장은 위에 따라 계약을 해제한 경우에는 지체 없이 그 권리의 회복에 필요한 조치를 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제41조제2항).

4. 그 밖의 사항

4.1. 공유재산의 보호 및 관련 특례

4.1.1. 제한사항 및 무단점유에 대한 제재

공유재산 관련 제한사항

공유재산 시효취득의 제한

▪ 공유재산 중 행정재산은 「민법」 제245조에도 불구하고 시효취득의 대상이 되지 않습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제6조제2항).

사권설정 재산의 취득 제한

▪ 사권(私權)이 설정된 재산은 법원의 판결에 따라 취득하는 경우가 아닌 한 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제8조).

영구시설물의 축조 금지

▪ 해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제13조 본문).

▪ 다만, 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 다음의 경우에는 예외로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제13조 단서 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제1항).

축조 금지 예외 사유

1. 영구시설물의 준공과 동시에 그 시설물을 해당 지방자치단체에 기부하는 조건으로 축조하는 경우
2. 사용허가 또는 대부를 받은 자가 사용허가 기간 또는 대부기간 동안 사용하기 위해 자진철거 및 철거비용의 예치(영구시설물의 착공 전에 해야 함) 등을 조건으로 축조하는 경우
3. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제29조제1항제13호·제23호에 해당해 일반재산을 수의계약으로 대부받은 자 또는 제19호에 해당하는 경우로서 일반재산을 대부받은 자가 해당 대부기간이 끝났을 때 그 대부받은 재산을 매입하는 조건으로 축조하는 경우
4. 다른 법률에 따라 지방자치단체에 소유권이 귀속되는 공공시설을 축조하는 경우
5. 매각·양여·교환 등의 계약을 체결한 재산의 소유권을 이전하기 전에 그 사용을 승낙받아 축조하는 경우(다만, 대금을 나눠 내는 매각 또는 교환의 경우에는 그 매각 또는 교환 대금의 2분의 1 이상을 낸 경우로 한정함)
6. 일반재산을 신탁 또는 위탁해 개발하는 경우
7. 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
8. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 공립학교에 학생과 주민이 공동으로 이용할 수 있는 문화 및 복지시설, 생활체육시설 등의 복합시설을 설치하는 경우
9. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 공용재산 또는 공공용재산에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

▪ 위에 따라 영구시설물을 축조하는 자는 그 영구시설물의 축조 또는 원상회복 등에 관한 계획서를 해당 지방자치단체의 장에게 제출해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제2항).

▪ 지방자치단체의 장은 해당 지방자치단체 외의 자에게 영구시설물 축조를 허용할 경우 그 설치하는 시설물로 인해

사용용도·목적 등에 장애가 발생하지 않는 범위 내에서 허용해야 합니다(행정안전부, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제7조제1항).

> ※ 그 밖에 지방자치단체의 영구시설물 축조 기준에 대한 자세한 사항은 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표 2에서 확인할 수 있습니다.

재산관리관 등의 행위제한

- 재산관리관이나 그 밖에 공유재산을 관리하는 사무에 종사하는 공무원은 그 관리하는 공유재산을 취득하거나 자기의 소유재산과 교환할 수 없고, 이를 위반한 행위는 무효로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제15조제1항 본문 및 제2항).
- 다만, 그 지방자치단체의 장의 허가를 받은 경우에는 예외로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제15조제1항 단서).
- 행위의 제한을 받지 않는 해당 지방자치단체 소속 공무원이 공유재산을 취득하거나 자기 소유재산과 교환하는 경우에는 미리 다음의 사항을 소속 지방자치단체의 장에게 신고해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제15조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제10조의2).
  - 취득하거나 교환하려는 사유
  - 취득하거나 교환하려는 재산의 목록
  - 취득하거나 교환하려는 시기

공유재산 무단점유자에 대한 제재

사용·수익의 제한

- 누구든지 「공유재산 및 물품 관리법」 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법에 따르지 않고는 공유재산을 사용하거나 수익하지 못합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제6조제1항).
- 만약 이를 위반해 행정재산을 사용하거나 수익한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제99조).

불법점유 또는 불법 시설물 설치자에 대한 원상복구명령 등

- 지방자치단체의 장은 정당한 사유 없이 공유재산을 점유하거나 공유재산에 시설물을 설치한 경우에는 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 명하거나 이에 필요한 조치를 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제83조제1항).
- 지방자치단체의 장은 원상복구명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 않을 때에는 「행정대집행법」에 따라 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 하고 그 비용을 징수할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제83조제2항).

변상금의 징수 및 납부

- “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 포함함. 이하 “무단점유자”라 함)에게 부과하는 금액을 말합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제9호).
- 무단점유자에게 공유재산 또는 물품에 대한 사용료 또는 대부료의 100분의 120에 해당하는 금액을 변상금으로 징수할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제81조제1항 본문).

※ 변상금이 50만원을 초과하는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려해 행정안전부장관이 정해 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 3년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제81조제1항 단서).

▪ 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 변상금을 징수하지 않습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제81조제1항 단서).

▹ 등기부나 그 밖의 공부(公簿)상의 명의인을 정당한 소유자로 믿고 상당한 대가를 지급하고 권리를 취득한 자(취득자의 상속인과 그 포괄승계인을 포함함)의 재산이 취득 후에 공유재산 또는 물품으로 판명되어 지방자치단체에 귀속된 경우

▹ 국가나 지방자치단체가 재해대책 등 불가피한 사유로 일정 기간 공유재산 또는 물품을 점유하게 하거나 사용·수익하게 한 경우

▪ 변상금의 납부기한은 변상금 납부 통지일부터 60일 이내로 하고, 납부기한까지 변상금을 내지 않으면 지방세 체납처분의 예(「지방세기본법」 제5장 규정 준용)에 따라 징수할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제97조제2항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제81조제3항 참조).

▪ 변상금을 징수하는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제23조 및 제33조에 따른 사용료 및 대부료의 조정은 하지 않습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제81조제3항).

Q. 변상금의 산정기준이 되는 "공유재산에 대한 사용료"는 어떻게 산정하나요?

A.네, 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제2항에 따라 일반입찰을 통해 공유재산의 사용·수익허가를 받았으나, 그 사용·수익허가기간이 끝난 후 다시 사용·수익허가를 받지 않고 해당 공유재산을 계속 사용·수익하거나 점유한 자에 대해 변상금을 징수하는 경우, 그 변상금 산정의 기준이 되는 "공유재산에 대한 사용료"는 종전의 일반입찰에 따른 사용·수익허가기간 중에 납부한 사용료의 결정기준에 따라 산정해야 합니다. 이에 따라 그 변상금은 최고 입찰가로 결정된 첫째 연도의 사용료에 입찰 당시와 무단점유 당시의 재산가격 비율을 반영한 사용료에 100분의 120을 곱해 산정해야 합니다.

나아가, 행정재산에 대한 무단점유는 처음부터 권원 없이 무단점유하는 경우와 허가기간이 끝난 후 다시 사용·수익허가를 받지 않고 무단점유를 하는 경우로 구분할 수 있는 바, 허가기간이 끝난 후 다시 사용·수익허가를 받지 않고 무단점유하는 경우는 처음부터 권원없이 무단점유하는 경우와는 그 계기 및 형태가 다르다고 할 것이므로, 이 경우 변상금 산정의 기준이 되는 공유재산의 사용료는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제1항에 따라 재산 평정가격을 기준으로 납부할 것이 아니라 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제3항 및 제31조제3항에 따라 종전에 허가기간 중에 실제 납부하던 경쟁입찰에 따른 사용료와 같은 수준으로 결정되어야 한다고 보는 것이 변상금제도의 입법취지에 부합하는 해석이라 할 수 있습니다.

<출처: 법제처 법령해석례, 13-0265, 2013. 11. 4., 안전행정부 참조>

▪ 지방자치단체가 과오납된 공유재산의 사용료·대부료·매각대금 또는 변상금을 반환하는 경우에는 과오납된 날의 다음 날부터 반환하는 날까지의 기간에 대해 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려해 행정안전부장관이 정해 고시하는 이자를 가산해 반환해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제82조 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제82조).

변상금 연체·미납 시 제재

▪ 지방자치단체의 장은 변상금이 납부기한까지 납부되지 않은 경우에는 납부되어야 할 금액(징수를 미루거나 나누어 내는 경우 이자는 제외)에 대하여 연체료를 징수할 수 있습니다. 다만, 연체료의 부과대상이 되는 연체기간은 납기일부터 60개월을 초과할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제80조).

▪ 지방자치단체의 장과 일반재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁받은 자는 연체료를 징수할 때에는 다음의 구분에 따른 연체료율로 계산한 연체료를 붙여 납부고지일부터 15일 이내의 납부기간을 정해 납부고지를 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제80조제1항 전단 및 제1호부터 제4호까지).

구분	연체료율
연체기간이 1개월 미만인 경우	연 7퍼센트
연체기간이 1개월 이상 3개월 미만인 경우	연 8퍼센트
연체기간이 3개월 이상 6개월 미만인 경우	연 9퍼센트
연체기간이 6개월 이상인 경우	연 10퍼센트

▪ 고지한 납부기한까지 납부하지 않으면 연 2회의 범위에서 다시 납부고지를 하되, 그 중 마지막으로 고지한 납부기한은 위에 따른 납부고지일부터 3개월 이내가 되도록 해야 하며, 이후 1년에 1회 이상 독촉해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제80조제1항 후단).

▪ 지방자치단체의 장은 위에도 불구하고 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제1항 단서 및 제31조제1항 단서에 따라 기간을 정해 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우 해당 기간 동안의 사용료 및 대부료에 대한 연체료는 제1항 각 호의 구분에 따른 연체료율의 100분의 50을 정해 계산할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제80조제2항).

※ 고지한 납부기한까지 고지한 금액을 납부한 경우에는 고지한 날부터 납부한 날까지의 연체료는 징수하지 않습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제80조제3항).

4.1.2. 공유재산 관련 특례

지식재산 관리·처분의 특례

지식재산의 사용허가 방법

▪ 지식재산의 사용허가 또는 대부(이하 “사용허가등”이라 함)를 받은 자는 해당 지방자치단체의 장의 승인을 받아 그 지식재산을 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의5제1항).

▪ 저작권 등에 대해 사용허가등을 받은 자는 해당 지식재산을 관리하는 지방자치단체의 장의 승인을 받아 그 저작물의 변형, 변경 또는 개작을 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의5제2항).

▪ 지식재산의 사용허가등을 하려는 경우에는 수의의 방법으로 하되, 다수에게 일시에 또는 수회에 걸쳐 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의6제1항).

▪ 사용허가등을 받은 자는 다른 사람의 이용을 방해해서는 안 되며, 이를 위반해 다른 사람의 이용을 방해한 자는 사용허가등이 철회될 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의6제2항 및 제3항).

지식재산의 사용허가 기간

▪ 지식재산의 사용허가 기간 또는 대부 기간은 3년 이내로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의9제1항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제52조의6제1항).

▪ 위에 따른 사용허가 기간 또는 대부기간이 끝난 지식재산에 대해서는 다음의 경우를 제외하고는 사용허가 기간

또는 대부기간을 초과하지 않는 범위에서 종전의 사용허가등을 갱신할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의9제2항 본문 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제52조의6제2항).

- 해당 지식재산을 실시하는 데에 필요한 준비기간이 1년 이상 걸리는 경우: 그 준비기간
- 해당 지식재산의 존속기간이 계약일부터 4년 이내에 만료되는 경우: 그 존속기간 만료 시까지의 남은 기간

※ 다만, 이 경우에도 최초의 사용허가등의 기간과 연장된 사용허가등의 기간을 합산한 기간은 5년을 초과할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제52조의6제2항 후단).

▪ 지방자치단체의 장은 사용허가등의 기간 동안 신청자 외에 사용허가등을 받으려는 자가 없거나 지식재산의 효율적인 관리를 위해 필요하다고 인정하는 다음의 경우에는 특정인에 대해서만 사용허가등을 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의6제4항 전단 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제52조의3제1항 참조).

- 지식재산의 내용상 그 실시나 사용에 특정인의 기술이나 설비가 필요하다고 인정되는 경우
- 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 해당 지역의 특산품 또는 생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는 데 필요한 경우로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경우
- 천재지변이나 그 밖의 재해로 인해 특별히 사용허가등을 할 필요가 있다고 인정되는 경우

※ 위에 따른 사용허가등의 경우에는 이를 한 번만 갱신할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의9제2항 단서).

> ※ **사용허가등이 갱신된 경우의 사용료 산정기준(**「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제52조의7**)**
>
> 1. 「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의9제2항 본문에 따라 사용허가등을 갱신하는 경우: 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제52조의4제1항 및 제2항에 따름
> 2. 「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의9제2항 단서에 따라 사용허가등을 갱신하는 경우: (갱신하기 직전의 사용료등 × 위 1.에 따라 산정한 갱신되는 기간의 사용료등) ÷ 위 1.에 따라 산정한 갱신되기 이전 기간의 사용료 등

지식재산 사용료 및 대부료의 징수

▪ 지식재산의 사용허가등을 한 때에는 해당 지식재산으로부터의 매출액 등을 고려해 다음의 구분에 따라 사용료 또는 대부료를 징수합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의7제1항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제52조의4제1항).

구분	산정기준
1. 「특허법」·「실용신안법」·「디자인보호법」 및 「상표법」에 따라 등록된 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권	「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 별표 4
2. 저작권, 저작인접권 및 데이터베이스제작자의 권리 및 그 밖에 같은 법에서 보호되는 권리로서 「저작권법」 제53조 및 제112조제1항에 따라 한국저작권위원회에 등록된 권리	「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 별표 5
3. 「식물신품종 보호법」 제2조제4호에 따른 품종보호권	「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 별표 6
4. 위 1.부터 3.까지에 따른 지식재산 외에 「지식재산 기본법」 제3조제3호에 따른 지식재산권. 다만, 「저작권법」에 따라 등록되지 않은 권리는 제외함	위 1.부터 3.까지의 기준 중 해당 지식재산과 가장 유사한 지식재산에 적용되는 기준

사용료 및 대부료의 감면

▪ 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 사용허가서 또는 대부계약서에 그 이용방법 및 조건의 범위를 명시함으로써 그 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의8 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제52조의5).

구분	감면기준
「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호에 따른 어업인의 소득 증대, 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업의 수출 증진, 「중소기업창업 지원법」 제2조제3호 및 제6호에 따른 창업기업·재창업기업에 대한 지원 및 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제2조제1항에 따른 벤처기업의 창업 촉진, 그 밖에 이에 준하는 시책을 추진하는 경우	면제
그 밖에 지식재산을 공익적 목적으로 활용하기 위해 필요하다고 인정하는 경우 ※ 이 경우 국가 또는 다른 지방자치단체에 사용허가등을 하는 경우에는 사용료등이 면제되고, 그 밖의 경우는 사용료등의 100분의 50의 비율로 감경됩니다.	감면

저작권의 귀속 등

▪ 지방자치단체의 장은 해당 지방자치단체 외의 자와 저작물 제작을 위한 계약을 체결하는 경우 그 결과물에 대한 저작권 귀속에 관한 사항을 계약내용에 포함해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의10제1항).

▪ 지방자치단체의 장이 해당 지방자치단체 외의 자와 공동으로 창작하기 위한 계약을 체결하는 경우 그 결과물에 대한 저작권은 공동으로 소유하며, 별도의 정함이 없으면 그 지분은 균등한 것으로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의10제2항 본문).

▪ 다만, 그 결과물에 대한 기여도 및 국가안전보장, 국방, 외교관계 등 계약목적물의 특수성을 고려해 협의를 통해 저작권의 귀속주체 또는 지분율 등을 달리 정할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의10제2항 단서).

※ 위에 따라 계약을 체결하는 경우 그 결과물에 대한 저작권의 전부를 해당 지방자치단체 외의 자에게 귀속시키는 내용의 계약을 체결해서는 안 됩니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의10제3항).

은닉된 공유재산 자진 반환자에 대한 특례

은닉된 공유재산의 범위

▪ "은닉된 공유재산"이란 다음 중 어느 하나에 해당하는 재산으로서 지방자치단체에 속해야 하는 재산(법령에 따라 지방자치단체에 귀속되어야 할 재산을 포함함)을 말합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제83조제1항).

- 등기부나 지적공부에 지방자치단체 외의 자의 명의로 등기 또는 등록되어 있는 재산
- 등기부나 지적공부에 등록되어 있지 않은 재산

▪ 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 재산은 은닉된 공유재산에서 제외됩니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제83조제2항).

- 국가 또는 지방자치단체의 국유재산 대장이나 공유재산 대장에 등록 또는 등재되어 있는 재산
- 지방자치단체와 소유권을 다투는 소송이 계류(繫留)되어 있거나 그 밖의 분쟁이 계속되고 있는 재산
- 지방자치단체에서 이미 인지해 공유화하는 절차를 이행하기 시작한 재산

은닉된 공유재산의 신고에 대한 보상

▪ 은닉된 공유재산을 발견해 신고한 자에게는 해당 재산가격의 100분의 10 범위에서 보상금을 지급할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제84조 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제84조제1항).

※ 해당 재산가격의 결정은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조를 준용합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제84조제4항).

▪ 보상금은 3천만원을 한도로 해 은닉된 공유재산의 종류별로 그 보상률과 최고금액을 조례로 정합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제84조제2항).

▪ 은닉된 공유재산을 신고한 자가 2인 이상인 경우에는 최초의 신고자에게 보상금을 지급하며, 신고한 면적이 서로 다른 경우 최초의 신고자가 신고한 면적이 아닌 면적에 한정해 이를 신고한 자에게 보상금을 지급할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제84조제3항).

은닉된 공유재산의 자진 반환자에 대한 특례

▪ 은닉된 공유재산을 선의로 취득한 후 그 재산을 자진 반환, 재판상의 화해 또는 그 밖에 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」으로 정하는 원인에 따라 지방자치단체에 반환한 자에게는 이를 수의매각할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제85조 전단).

▪ 이 경우 다음과 같이 반환의 원인별로 차등을 두고 그 매각대금을 이자 없이 12년 이하의 기간에 걸쳐 분할납부하게 하거나 매각가격에서 8할 이하의 금액을 뺀 잔액을 그 매각대금으로 해 전액을 한꺼번에 내게 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제85조 후단 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제85조제1항).

구분	특례
자진 반환하거나 제소 전 화해로 반환한 경우	12년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격에서 80퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 해 한꺼번에 납부
제1심의 소송 진행 중의 화해 또는 청구의 인낙(認諾)으로 반환한 경우	10년 이하의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격에서 70퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 해 한꺼번에 납부
항소 제기 전의 항소권의 포기 또는 항소 제기기간의 경과로 인한 항소권 소멸로 반환한 경우	8년 이하의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격에서 60퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 해 한꺼번에 납부
항소의 취하, 항소심의 소송 진행 중의 화해 또는 청구의 인낙으로 반환한 경우	6년 이하의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격에서 50퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 해 한꺼번에 납부
상고 제기 전의 상고권의 포기 또는 상고 제기기간의 경과로 인한 상고권의 소멸로 반환한 경우	4년 이하의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격에서 40퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 해 한꺼번에 납부
상고의 취하, 상고심의 소송 진행 중의 화해 또는 청구의 인낙으로 반환한 경우	2년 이하의 기간에 걸쳐 분할납부하거나 매각가격에서 30퍼센트를 뺀 금액을 매각대금으로 해 한꺼번에 납부

4.2. 공유물품의 이용

4.2.1. 관리계획의 수립 및 물품 관리

물품의 관리계획(기준)의 수립

“물품”이란?

▪ “물품”이란 지방자치단체가 소유하는 동산과 지방자치단체가 사용하기 위해 보관하는 동산 중 현금, 유가증권 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조에 따른 공유재산을 제외한 동산을 말합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제2호).

물품의 분류 방법

▪ 지방자치단체의 장은 그 소관에 속하는 물품의 관리·처분의 적절성을 도모하기 위해 물품을 그 사용과 처분의 목적에 따라 기능별·성질별·기관별·품목별로 분류해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제49조제1항).

▪ 분류는 지방자치단체의 예산에서 정한 물품 관계 경비의 목적에 위배되지 않아야 하나, 특별한 사유로 예산에서 정한 목적에 따라서 분류하기 곤란한 경우에는 따로 이를 분류할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제49조제2항).

▪ 물품의 효율적인 관리를 위해 다음의 방법에 따라 물품을 분류합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제49조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제53조).

1. 소관 물품에 대해 물품 분류번호를 부여함(이 경우 물품목록번호의 체계, 번호를 매기는 방법 등에 관해 「물품목록정보의 관리 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따름)
2. 물품분류번호를 매길 수 없는 경우에는 조달청장에게 물품분류번호의 지정을 요청하고 그 결과에 따라 물품분류번호를 부여함

물품수급관리계획의 수립

▪ 지방자치단체의 장은 다음의 방법에 따라 회계연도마다 소관 예산과 사무 또는 사업의 예정에 맞춰 물품의

취득·사용 및 처분에 관한 수급관리계획을 세워야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제57조제1항 본문).

1. 수급관리계획을 작성할 때에는 행정안전부장관이 정하는 지방자치단체의 물품 수급관리계획 작성지침에 따라야 하며, 해당 연도에 취득·사용 또는 처분하려는 예정 수량 및 소요 예산을 포함시켜야 함(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제57조제1항)

※ 물품 수급관리계획을 작성해야 하는 물품은 「공유재산 및 물품 관리법」 제58조에 따라 해당 지방자치단체의 장이 정수를 정한 물품으로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제57조제3항).

2. 위 1.에 따라 다음연도의 물품 수급관리계획 작성지침을 매년 7월 31일까지 지방자치단체의 장에게 알려야 함(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제57조제2항)

물품관리기준의 설정

▪ 지방자치단체의 장은 주요 물품의 정수와 사용기준을 정해야 하며, 이 경우 행정안전부장관이 대상 물품의 선정, 정수의 책정 및 배정, 내용기간, 대체성 및 소모감모율 등에 관해 정하는 바에 따릅니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제58조 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제58조제1항).

▪ 정수관리대상물품 중에서 정수가 배정된 물품의 구입을 정수관리대상물품이 아닌 구입보다 우선해 예산에 반영해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제58조제2항).

▪ 지방자치단체의 장은 정수관리대상물품 중 정수가 배정되지 않은 물품은 취득할 수 없으며, 그 구입 및 유지·관리에 필요한 소요 경비를 예산에 반영할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제58조제3항).

※ 출자 및 양수 제한

- 지방자치단체의 장은 법률 또는 조례에 따르지 않고는 물품을 출자의 목적으로 하거나 물품의 사권을 설정할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제50조).

- 또한, 물품의 관리 사무에 종사하는 공무원은 다음의 경우를 제외하고는 그 취급하는 물품을 지방자치단체로부터 양수할 수 없으며, 이를 위반한 행위는 무효로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제67조 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제68조).

  √ 증지 또는 증표류

  √ 매각을 목적으로 하는 물품으로서 그 가격이 법령이나 고시로 정해져 있는 물품

  √ 그 밖에 지방자치단체의 장이 행정안전부장관과 협의해 지정하는 물품

물품의 관리 방법

재고관리

▪ 지방자치단체의 장은 사용 빈도가 높거나 재고를 적정하게 유지할 필요가 있는 물품의 경우에는 재고관리기준을 정해 관리해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제59조).

재물조사

▪ 지방자치단체의 장은 관리하는 물품에 대해 다음의 기준에 따라 1년마다 재물조사를 실시해야 하며, 필요한 경우 수시로 재물조사를 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제60조제1항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제59조).

- 매 1년단위의 조사(이하 “정기재물조사”라 함)를 할 때 행정안전부장관이 정하는 재물조사지침에 따라야 함
- 정기재물조사를 한 후 그 결과를 행정안전부장관에게 제출하며, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·통합특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사를 거쳐서 제출해야 함
- 행정안전부장관은 정기재물조사 결과를 제출받은 경우에는 그 내용을 조달청장에게 통보해야 함

▪ 지방자치단체의 장은 재물조사 결과 물품의 증감이 발견되더라도 그 원인이 사무상 착오라는 것이 명백한 경우에는 다음의 사항을 관계 장부 또는 카드에 현재 수량 및 가액을 조정하고 그 증감 발생 원인을 확인해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제61조 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제60조).

- 재물조정을 하려는 물품의 분류번호·품명 및 규격
- 재물조정일 현재 장부상의 수량 및 가액
- 재물조사 결과 발견된 수량 및 가액의 증감
- 재물조정 후의 장부상의 수량 및 가액
- 재물조정을 하려는 사유

물품의 현황 작성

▪ 지방자치단체의 장은 주요 물품(정수관리대상물품)에 대해 전년도 및 해당 회계연도 간 증감보고서와 매년 12월 31일을 기준으로 한 현재액보고서를 작성해 해당 지방의회에 보고해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제62조 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제61조제1항).

물품의 정비

▪ 지방자치단체의 장은 주요 정비대상 물품을 선정해 다음의 정비기준에 따라 정비해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제64조 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제65조).

1. 주요 정비대상 물품을 선정하고 그 물품에 대해 매년 정비방법, 부속품 수급계획 등을 포함하는 정비계획 수립
2. 위 1.의 정비계획에 따라 정비를 할 때에는 미리 정비기준을 정해야 함(이 경우 행정안전부장관이 정한 정비기준지침이 있을 때에는 그 지침에 따라 정비기준을 정해야 함)

물품의 보관

▪ 물품은 언제든지 사용하거나 처분할 수 있도록 선량한 관리자의 주의로써 해당 지방자치단체의 시설에 보관해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제69조 본문).

▪ 다만, 물품관리관이 그 지방자치단체의 시설에 보관하는 것이 물품의 사용 또는 처분에 부적당하거나 그 밖에 특별한 사유가 있다고 인정하는 경우는 예외로 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제69조 단서).

> **※ 법령용어해설**
>
> · “물품관리관”이란 지방자치단체의 장이 물품을 관리할 수 있도록 소관 물품의 관리 사무를 위임한 공무원을 말합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제52조 참조).

▪ 물품관리관은 물품을 출납하게 하려면 물품출납공무원에게 출납해야 할 물품의 분류를 명백히 해 그 출납을

명해야 하고, 이에 따른 명령 없이는 물품을 출납할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제70조).

▪ 물품출납공무원은 그 보관중인 물품(「공유재산 및 물품 관리법」 제73조제2항에 따른 명령에 따라 반납된 물품은 제외함) 중 사용할 수 없거나 수선 또는 개조가 필요한 물품이 있으면 그 사실을 물품관리관에게 보고해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제71조제1항).

> ※ **법령용어 해설**
>
> · "물품출납공무원"이란 물품관리관이 관리하는 물품의 출납 및 보관에 관한 사무를 위임한 물품관리관 소속 관서의 공무원을 말합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제53조 참조).

▪ 물품관리관은 보고에 따라 수선 또는 개조가 필요한 물품이 있으면 계약담당공무원이나 그 밖의 관계 공무원에게 그 수선 또는 개조를 위해 필요한 조치를 할 것을 청구해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제71조제2항).

4.2.2. 물품의 이용

물품의 대부

대부 대상 물품

▪ 지방자치단체의 장은 대부를 목적으로 한 물품 또는 대부하여도 지방자치단체의 사업 또는 사무에 지장이 없는 물품은 대부할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제74조제1항).

대부료의 산정

▪ 물품의 연간 대부료는 그 물품을 대부하는 지방자치단체의 장이 정하되, 그 물품 평가액의 6퍼센트에 해당하는 금액 이상으로 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제74조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제74조제1항) .

▪ 물품 평가액은 대부하는 물품의 장부가격과 내용연수 등을 고려해 해당 지방자치단체의 장이 정합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제74조제3항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제74조제2항).

> ※ 그 밖에 대부료의 납입 기한 및 무상대부할 수 있는 사항은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제74조제3항 및 제75조에서 자세히 확인할 수 있습니다.

물품의 매각

불용의 결정

▪ 지방자치단체의 장은 소관 물품 중 사용할 필요가 없거나 사용할 수 없는 물품이 있으면 그 물품에 대해 불용(不用)의 결정을 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제75조제1항 본문).

▪ 다음에 해당하는 물품의 경우 물품관리관이 불용 결정을 할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제75조제1항 단서 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제77조).

1. 취득 단가가 500만원 미만인 물품

2. 사용이 불가능한 물품

3. 사용할 필요가 없게 된 물품으로서 앞으로도 사용할 전망이 없는 물품

4. 정수를 초과하는 물품과 예측할 수 있는 일정 기간의 수요를 초과해 재고로 보유하고 있는 물품

5. 원장비의 사용이 불가능하거나 원장비가 없어진 경우로서 이를 새로 취득할 필요성이나 가능성이 없는 경우의 그 부속품

6. 규격 또는 모형이 달라져 수리가 곤란하거나 수리해도 본래의 목적에 사용할 수 없는 물품

7. 시설물에서 제거된 물품으로서 활용할 수 없는 물품

8. 훼손되거나 마모되어 수리해도 본래의 목적에 사용할 수 없는 물품

9. 수선이 필요한 물품으로서 수선을 하는 것이 비경제적인 물품

10. 위 1.부터 9.까지의 규정에 준하는 사유가 있다고 각 지방자치단체의 장이 인정하는 물품

물품의 매각 방법

▪ 지방자치단체의 장은 매각을 목적으로 한 물품이거나 불용품이 아니면 매각할 수 없습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제76조제1항).

▪ 물품을 매각할 때에는 일반입찰에 부쳐야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제76조제2항 본문).

▪ 지방자치단체의 장 또는 물품관리관은 불용품 중 매각하는 것이 지방자치단체에 불리하거나 부적합한 물품 또는 매각할 수 없는 물품이 있을 때에는 폐기할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제75조제2항).

▪ 지방자치단체의 장은 불용품 중 매각에 따라 처분되지 않는 불용품이 있으면 조달청장에게 그 처분을 요청할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제77조 본문).

▪ 불용품의 경우 다음의 방법에 따라 매각합니다.

1. 불용품은 일반입찰로 매각하는 것을 원칙으로 함(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제78조제3항 참조)

2. 매각하는 경우 지정정보처리장치를 이용해 입찰공고 및 개찰·낙찰 선언(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제78조제1항)

3. 위 2.에 따라 일반입찰로 불용품을 매각하는 경우에는 예정가격 이상으로 입찰한 1개 이상의 유효한 입찰이 있는 경우에 최고가격으로 응찰한 자를 낙찰자로 함(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제78조제2항)

4. 지방자치단체의 장은 2회 이상 일반입찰로 매각되지 않은 불용품에 대해서는 세 번째 입찰부터 최초 매각 예정가격의 100분의 50을 최저 한도로 해 그 최초 매각 예정가격의 100분의 10 이내의 금액만큼 그 예정가격을 순차적으로 낮추는 일반입찰의 방법으로 매각 가능(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제78조의2)

불용품 매각의 특례

▪ 2회 이상 일반입찰로 매각되지 않은 불용품은 경매나 수의계약으로 매각할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제76조제2항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제78조제3항 본문).

▪ 다만, 다음의 경우에는 처음부터 일반입찰을 하지 않고 수의계약으로 매각할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제78조제3항 단서).

▹ 처분단가가 10만원 이하이며 처분총액이 500만원 이하인 불용품을 매각하는 경우

- 처분단가가 500만원 이하이며 처분총액이 1천만원 이하인 불용농기계를 해당 지방자치단체에 거주하는 농업인에게 매각하는 경우
- 국가나 다른 지방자치단체에 매각하는 경우

▪ 불용품을 매각하는 경우의 예정가격은 감정평가법인등에게 의뢰해 평가한 감정평가액으로 하나, 다음의 불용품의 경우에는 각각 정하는 자로부터 견적서를 받아 예정가격을 정할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제78조제4항).

구분	예정가격을 정하는 자
1. 취득단가가 10만원 이하인 불용품	계약대상자 또는 제3자
2. 감정비용이 예정가격을 초과할 것으로 예상되는 불용품	
3. 감정평가법인등의 감정이 곤란한 불용품	
4. 「자동차관리법」에 따른 자동차인 불용품	「자동차관리법」 제58조의5에 따른 자동차가격의 조사·산정에 관한 자격을 갖춘 자

※ 위에 따라 결정한 예정가격은 예정가격을 제시하면 쉽게 매각할 수 있다고 인정되는 경우가 아닌 한 해당 불용품을 사려는 자에게 제시해서는 안 됩니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제78조제5항).

불용품의 양여

불용품의 양여 방법

▪ 지방자치단체의 장은 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 불용품을 국가, 다른 지방자치단체, 공공기관 등 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제79조제1항에 따른 대상에게 양여할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제78조제1항 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제79조제2항).

1. 용도가 지정된 국고보조금이나 기부금에 따라 취득한 물품으로서 불용의 결정을 받은 물품을 그 용도에 따라 양여하는 경우
2. 민방위용, 재난재해 대비용이나 그 밖에 이에 준하는 용도에 사용할 목적으로 취득한 물품을 그 목적에 맞게 양여하는 경우
3. 물품 소관의 전환(「공유재산 및 물품 관리법」 제63조)이 되지 않거나 물품 소관의 전환이 될 가능성이 없는 물품을 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우
4. 매각하는 것이 지방자치단체에 불리하거나 매각비용이 매각대금을 초과하는 경우
5. 「공유재산 및 물품 관리법」 제75조제2항에 따라 폐기할 수 있는 물품으로서 양여하는 것이 유익하다고 인정되는 경우
6. 「공유재산 및 물품 관리법」 제76조제3항에 따른 매각되지 않은 물품인 경우
7. 다른 법률에 따라 지방자치단체가 사용하거나 보유할 수 없는 물품인 경우
8. 지역주민에게 제공할 목적으로 취득한 물품이거나 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자에게 필요한

물품이어서 지역주민에게 양여하는 경우

▪ 지방자치단체의 장은 위에 따라 물품을 양여할 때에는 다음의 사항을 명백히 해야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제79조제4항).

1. 양여받는 자의 명칭·성명(기관인 경우 그 대표자의 성명) 및 주소
2. 물품의 분류번호·품명·규격·수량 및 가액
3. 물품의 사용 경위
4. 물품의 상태
5. 무상양여하는 사유
6. 계약서 및 수령증

물품의 교환

물품의 교환 방법

▪ 지방자치단체는 물품을 효율적으로 관리하기 위해 특히 필요한 경우에는 그 물품을 그 지방자치단체 외의 자가 소유한 물품과 교환할 수 있습니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제79조제1항).

▪ 물품을 교환하는 경우 양쪽의 가격이 같지 않을 때에는 그 차액을 금전으로 내야하고, 그 차액은 전액을 한꺼번에 내야 합니다(「공유재산 및 물품 관리법」 제79조제2항).