



알기쉬운 공유재산 활용 가이드북



행정안전부



한국지방재정공제회
LOCAL FINANCE ASSOCIATION

알기쉬운 공유재산 활용 가이드북

contents

활용방법

1 공유재산의 이해	05
2 공유재산 대부	09
3 공유재산 매매	15
4 공유재산 보호	19
5 입찰참가 하기	23
6 자주하는 질문	27

활용 방법

먼저, 본 가이드북의 효과적인 활용을 위하여 제1장 공유재산의 이해에 나오는 기본 개념들을 차근차근 살펴보는 것이 좋습니다.

제2장과 제3장에서는 일반재산의 대부와 매각에 대한 방법과 절차를 국민의 눈높이에 맞춘 시각으로 알기 쉽게 설명하였으므로, 이를 읽어 보신다면 공유재산의 대부 및 매각을 위한 계약을 보다 수월하게 진행하실 수 있을 것입니다. 다만 본 가이드북에 수록된 내용은 여러 실제 상황과 재산의 유형, 지방자치단체 개별 조례 등에 따라서 판단이 다소 달라질 수 있으므로, 정확한 판단이 어려울 경우에는 해당 지방자치단체 공유재산 담당과로 문의하시거나 법률전문가의 상담을 받아보시기를 권장해 드립니다.

제4장에서는 공유재산의 재산권 보호에 해당되는 사항들을 담았기에 이를 준수하신다면 향후 대부계약을 둘러싼 상호 신뢰관계를 지속적으로 유지하실 수 있을 것이며, 제5장은 계약을 위한 입찰참가 방법을 알기 쉽게 안내하였으므로 본 내용을 이해하신다면 앞으로 큰 어려움 없이 공유재산 대부 또는 매각을 위한 입찰에 참가하실 수 있을 것입니다.

마지막으로 제6장에서는 자주 나오는 질문과 답변을 정리하였습니다. 이를 천천히 읽어보신다면 공유재산을 한층 더 깊이 이해하고, 효과적으로 활용하시는 데에 도움이 될 것입니다.

알기쉬운 공유재산 활용 가이드북

1장

공유재산의 이해

- 공유재산이란
- 공유재산 분류
- 공유재산의 범위
- 공유재산 찾아보기

1장 | 공유재산 이해

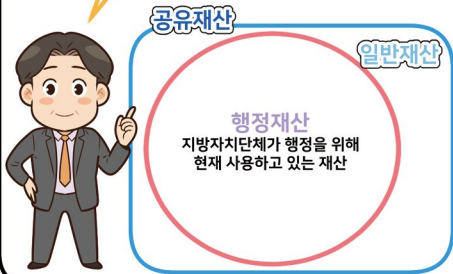
- ▶ 공유재산 : 지방자치단체가 소유하고 있는 일체의 재산
- ▶ 국유재산 : 국가가 소유하고 있는 일체의 재산



- ▶ 공유재산의 범위 : 공유재산은 건물부터 토지, 도로, 지하철, 공원까지 매우 다양하게 존재하고 있습니다.



공유재산의 분류



1장 공유재산의 이해

| 공유재산이란

지방자치단체가 매입, 교환, 기부채납 등을 통해 법령에 따라 소유하고 있는 일체의 재산을 말합니다.

🔍 공유재산과 국유재산의 차이점

- **공유재산** | 지방자치단체가 소유하고 있는 일체의 재산
- **국유재산** | 국가가 소유하고 있는 일체의 재산

공유재산은 그 재산을 누가 소유하고 있는지에 따라 다르게 불리기도 합니다.

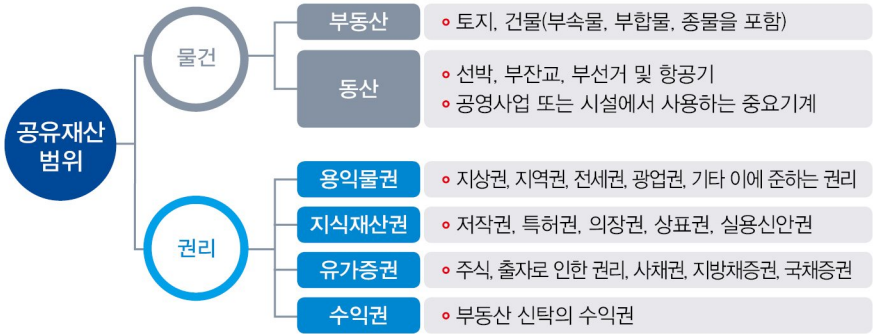
- 경기도가 소유 중인 재산 | 경기도 도유재산
 - 서울특별시 소유 중인 재산 | 서울시 시유재산
 - 강원도 영월군이 소유 중인 재산 | 영월군 군유재산
- 공유재산

| 공유재산 분류

공유재산은 용도에 따라 크게 **행정재산**과 **일반재산**으로 구분되며, 이 중 **일반재산은 국민을 대상으로 대부 및 매각이 가능합니다.**



| 공유재산의 범위



| 공유재산 찾아보기

공유재산 내역은 해당 지방자치단체 홈페이지에 공개되어 있습니다.



🔍 찾는방법1



🔍 찾는방법2



※ 각 지방자치단체 홈페이지 사정에 따라 공유재산의 공개 방법 및 세부 내용이 상이할 수 있습니다.

2장

공유재산 대부

- 대부란
- 대부의 이점
- 대부 방법
- 대부기간
- 대부료 납부
- 대부계약의 갱신
- 대부계약 체결 절차
- 대부재산에 영구시설물
축조 금지
- 대부계약의 해지 및 해제

2장 | 공유재산 대부

▶ 일반재산 대부 소개



국민은 농업, 주거용 거주 등 여러가지 이유로 법령에 따라 지방자치단체 일반재산을 사용 또는 점유할 수 있습니다.

▶ 대부 방법

공개 경쟁입찰을 통한 대부가 원칙이나, 법령이 정한 조건에 해당될 경우 예외적으로 지명경쟁 또는 수의계약이 가능합니다.

일반재산 대부 공개입찰



▶ 수의계약이 가능한 경우 : 농업인이 농작용으로 대부



열심히 하겠습니다!!

▶ 수의계약이 가능한 경우 : 미취업자가 창업용으로 대부



▶ 대부기간 및 대부로



대부료는 법령과 지방자치단체 조례가 정한 바에 따라 산출되니 서로가 공정한 계약을 체결할 수 있습니다.



2장 공유재산 대부

대부란

- 공유재산 중 일반재산을 국민에게 일정기간 사용·수익하게 하는 것으로서, 대부계약 체결을 통해 사용·수익이 가능하며 이는 민법상 임대차 계약과 유사합니다.

대부의 이점

- 관공서를 대상으로 투명한 절차에 의한 계약을 체결함으로써 상호간 신뢰성이 보장됩니다.
- 권리금이 포함되지 않은 대부료를 납부함으로써 초기 비용의 절감이 가능합니다.

대부 방법

- 원칙** 공개경쟁 입찰방식 (전자입찰)
- 예외** 지명경쟁(전자입찰) 또는 수의계약



※ 대부의 수의계약이 가능한 조건 (공유재산 및 물품 관리법 시행령 제29조)

- 1만㎡ 이하 농경지를 경작용으로 해당 지역 거주 중인 농업인에게 대부하는 경우
- 동일인의 사유지에 둘러싸인 토지를 대부하는 경우
- 해당 지역특산품 또는 지역생산물 등을 생산, 전시, 판매하려고 대부하는 경우
- 지방자체단체의 장이 수립한 일자리정책에 따라 미취업청년 등 미취업자가 창업을 위하여 사용하도록 대부하는 경우
- 그 외 법령과 조례에서 정한 수의계약의 조건에 해당되는 경우
- 2회에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 아니한 경우



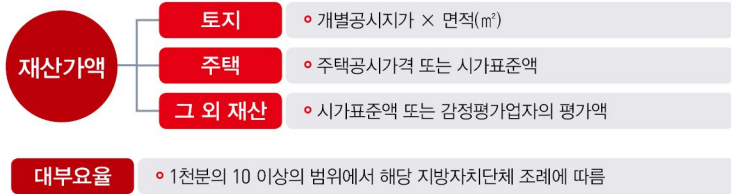
| 대부기간

▣ 대부기간은 재산의 유형에 따라 결정됩니다.

토지와 그 정착물	5년 이내
그 밖의 재산	1년 이내

| 대부료 납부

▣ 연간 대부료는 「재산가액 × 대부요율」로 산출합니다.



▣ 대부료는 전액 선납이 원칙이며, 매년 부과됩니다.

▣ 연간 대부료 10%에 해당되는 부가가치세가 별도로 부과됩니다. (주거용·경작용 제외)

※ 대부료 산출 예시

○ 예시 |



- 재산의 형태 : 토지
- 대부면적 : 300m²
- 개별공시지가 : 10,000원/m²
- 조례에 따른 대부요율 : 5%



- 산출 | 해당연도 대부료 : $(300\text{m}^2 \times 10,000\text{원}/\text{m}^2) \times 5\% = \mathbf{150,000\text{원}}$
 부가가치세 산출 : $150,000\text{원} \times 10\% = \mathbf{15,000\text{원}}$
 대부료 합계 : $150,000\text{원} + 15,000\text{원} = \mathbf{165,000\text{원}}$

대부계약의 갱신

- 대부기간이 종료되는 재산에 대하여 5년을 초과하지 아니하는 범위에서 기존의 대부계약을 갱신할 수 있습니다. 이 경우 대부기간 종료 1개월 전에 신청하여야 합니다.

수익계약 방법으로 대부받은 경우	갱신했수 제한 없음 ※ 단, 갱신시점에 수익계약 요건이 성립되어야 합니다.
입찰로 대부받은 경우	1회에 한정하여 갱신

대부계약 체결 절차

단계	내용	주체
대부 신청	· 지방자치단체 담당과로 대부신청서 제출	신청인
대부 대상재산 조사	· 재산 이용상태 확인(무단점유 등)	지자체
대부 가능여부 검토	· 법적 가능여부 및 향후 재산 활용계획 검토	지자체
대부계약 추진	· (대부방법) 공개입찰, 지명입찰, 수익계약 · (대부료) 법령 및 조례에 따라 산출	지자체
대부료 납부	· 대부 전 전액 선납 (부가가치세 부과)	신청인
대부계약 체결	· 필수 서류 구비	신청인 및 지자체
계약서 교부		신청인 및 지자체
일반재산 사용·수익		신청인

- 대부계약 체결 시 준비서류
 (개인) 신분증과 주민등록등본
 (법인) 법인등기부등본, 법인인감증명서, 대표자 신분증(사본 첨부)
 * 대리인의 경우 위임장(본인 인감증명서 첨부) 제출



대부재산에 영구시설물 축조 금지

- 대부받은 자는 공유재산에 건물, 교량 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없습니다.
- 예외적으로 축조를 허용하는 경우 지방자치단체는 착공 전 재산의 원상회복에 필요한 이행보증조치를 취할 수 있습니다.

영구시설물 종류

철근 콘크리트조	에너지 공급설비	건물 등 시설물	기타
<ul style="list-style-type: none"> 저수조 지하철도 교량 	<ul style="list-style-type: none"> 전신주 송신탑 태양광 발전설비 야간 조명등 	<ul style="list-style-type: none"> 배수로 담장 정문 	<ul style="list-style-type: none"> 인조잔디구장 운동시설물 등 도로 포장 

대부계약의 해지 및 해제

- 대부한 일반재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요하게 된 경우
- 대부받은 일반재산의 관리를 게을리하였거나 그 대부 목적에 위배되게 사용한 경우
- 대부받은 일반재산을 전대하거나, 대부받은 일반재산의 원상을 지방자치단체장의 동의 없이 변경한 경우
- 거짓 진술, 거짓 증명서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 그 계약을 체결한 사실이 발견된 경우
- 납부기한까지 대부료를 내지 아니한 경우



알기쉬운 공유재산 활용 가이드북

3장

공유재산 매매

- 매매 방법
- 수의계약이 가능한 경우
- 매매 예정가격 결정
- 매수 대금 납부
- 매매 계약 체결 절차
- 매매계약의 해지 및 해제

3장 | 공유재산 매매



3장 공유재산 매매

- 지방자치단체는 일반재산 중 위치, 규모, 형상 등으로 보아 매각이 필요하다고 판단되는 재산에 대하여 매매계약 체결 후 매각할 수 있습니다.



매매계약이란 지방자치단체가 일반재산의 소유권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고, 상대방은 이에 대한 대금 지급을 약정함으로써 그 효력이 발생하는 사법상의 계약입니다.

매매 방법

- 원칙** 공개경쟁입찰 (전자입찰)
- 예외** 지명경쟁(전자입찰) 또는 수의계약 방식



수의계약이 가능한 경우

- 최소 분할면적에 못 미치는 건물이 없는 토지의 인접 토지 소유자가 1인인 경우 그 토지를 그 인접 토지 소유자에게 매각하는 경우
- 동일인 소유의 사유지에 둘러싸여 고립된 토지를 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우
- 천재지변이나 재해가 발생하여 재해복구 또는 구호의 목적으로 재산을 처분하는 경우
- 재공고 일반입찰에 부쳤으나 입찰자 또는 낙찰자가 없는 경우
- 그 외 공유재산 및 물품 관리 법령 및 조례에 정한 조건을 충족할 경우

매매 예정가격 결정

- 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 정하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용이 포함될 수 있습니다.



매수 대금 납부

- 매매계약 체결일로부터 60일 이내에 매수대금 전액을 납부하여야 하며 소유권 이전은 매수대금이 완전히 납부된 후에만 가능합니다.

| 매매 계약 체결 절차



단계	내용	주체
매수 신청	· 지방자치단체 담당과로 매수신청서 제출	신청인
현지 실태조사	· 현 이용상태 확인(무단점유 등)	지자체
매각 가능여부 검토	· 관련부서 협의 및 공유재산 심의회 심의	지자체
매매계약 추진	· 매매 예정가격 결정	지자체
매매계약 체결	· 필수 서류 구비	신청인 및 지자체
잔대금 납부	· 계약일로부터 60일 이내	신청인
소유권 이전 서류 교부	· 부동산 거래계약 신고 · 취득세 자진신고	신청인 및 지자체

▣ 매매계약 체결 시 준비서류

(개인) 신분증과 주민등록등본

(법인) 법인등기부등본, 법인인감증명서, 대표자 신분증(사본 첨부)

* 대리인의 경우 위임장(본인 인감증명서 첨부) 제출



| 매매계약의 해지 및 해제

- ▣ 거짓 진술, 거짓 증명서류 제출 등 부정한 방법으로 계약을 체결한 사실이 발견된 경우
- ▣ 용도를 지정한 매매계약 체결 시 매수자가 용도 또는 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 지키지 아니한 경우
- ▣ 매수대금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우
- ▣ 계약서에서 정한 계약해약 사유가 발생한 경우

알기쉬운 공유재산 활용 가이드북

4장

공유재산 보호

- 공유재산의 무단 점유 금지
- 무단 점유에 따른 변상금 산정
- 변상금 부과 절차

4장 | 공유재산 보호



4장 공유재산 보호

공유재산의 무단 점유 금지

- 공유재산을 사용하고자 할 경우에는 반드시 대부계약을 체결하여야 합니다.
- 공유재산을 대부계약 없이 무단으로 점유 또는 사용하는 것은 지방재정의 손실을 초래하는 행위로서 **변상금이 부과됩니다.**
- 변상금 확정부과 후 기일 내에 변상금을 납부하지 않는 경우에는 연체료를 가산해 독촉하고 무단점유자의 재산을 조회하여 압류조치를 취할 수 있습니다.

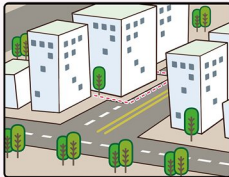
무단 점유에 따른 변상금 산정

- 변상금 : 재산가액 × 대부요율 × 120% × 무단점유기간
- 점유시점부터 부과 (부과고지일부터 5년간 소급 부과)
- 1년 단위로 지자체에서 정기적으로 부과



※ 변상금 산정 예시

◦ 예시 |

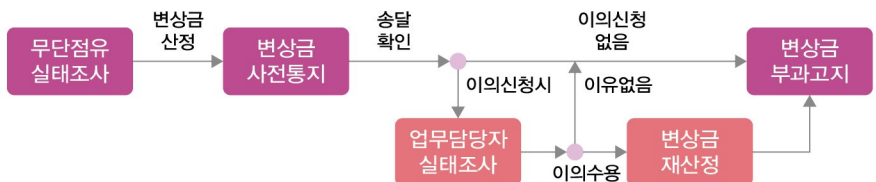


- 공유재산인 토지(면적 300㎡, 공시지가 10,000원/㎡, 대부요율 5%)를 3년동안 무단점유한 경우 변상금 산정
[재산가액 × 대부요율 × 120% × 무단점유기간]



- 산출 | $(300\text{㎡} \times 10,000\text{원}/\text{㎡}) \times 5\% \times 120\% \times 3 = 540,000\text{원}$
변상금 부과액 : 540,000원

변상금 부과절차



5장

입찰 참가하기

- 입찰 참가 절차
- 입찰 참가 제한

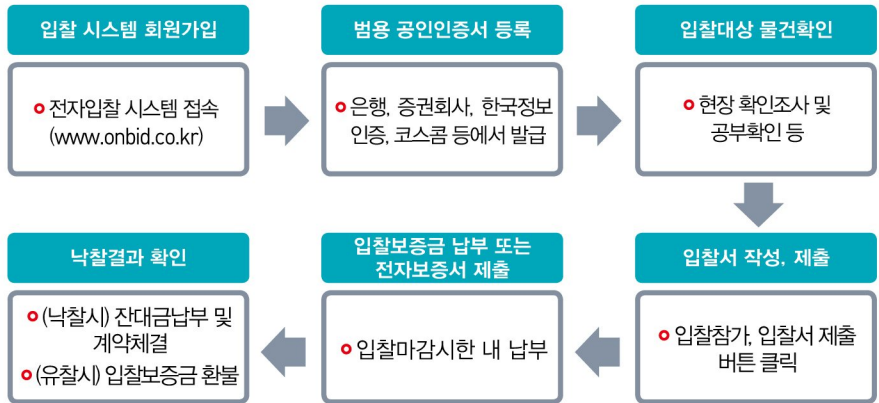
5장 | 입찰 참가하기



5장 입찰 참가하기

- 전자입찰 시스템을 통해 진행되는 대부·매각 입찰 참가를 위하여 입찰 방법을 사전에 알아두시는 것이 좋습니다.

입찰 참가 절차



입찰 참가 제한

- 대부료 또는 변상금 체납자
- 입찰을 방해할 목적으로 입찰시스템을 정상적으로 작동되지 않게 한 행위자
- 허위 명의로 대부(매수) 신청한 사실이 있는 자
- 부정하게 가격을 떨어뜨릴 목적으로 담합한 사실이 있는 자
- 입찰담당 직원의 직무집행을 방해한 자 등



알기쉬운 공유재산
활용 가이드북

6장

자주하는 질문

6장 자주하는 질문

Q 영구시설물이란 무엇을 의미하는 건가요?

영구시설물이란 일반적으로 공유재산에 고착되어 그 이동이 용이하지 않은 시설을 의미합니다. 또한 시설물의 물리적인 해체가 곤란하여 재사용이 불가능하거나 해체비용이 막대하여 공유재산에 손실을 가져올 수 있는 시설을 뜻합니다. 공유재산 위 건물, 도로, 교량 등이 그 예이며 콘크리트 건축물, 인조잔디구장 등도 해당됩니다.

Q 수의계약으로 대부받은 공유재산을 계약 종료 전 갱신하고자 하는데 이 경우 대부기간은 어떻게 정해지나요?

수의계약의 방법으로 일반재산 대부계약을 체결하고 대부기간이 끝나기 전 대부계약을 갱신하고자 하는 경우에는 토지와 그 정착물의 경우 5년, 그 밖의 재산은 1년 이내에서 갱신이 가능합니다.

Q 대부의 경우 부가가치세를 부담해야 하나요?

연간 대부료 이외에 10%의 부가가치세를 추가로 부담하여야 합니다. 다만, 실제 사용용도가 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 염전 및 상시 주거용 주택(사업을 위한 주거용 제외)과 이에 부수되는 토지[주택의 연면적 또는 건물이 정착된 면적의 5배(도시지역 밖의 토지의 경우 10배 중 넓은 면적에 한함)]는 면세 대상이므로 부가가치세가 제외됩니다.

Q 매매계약을 체결한 공유재산의 소유권 이전은 언제되나요?

매매 재산에 대한 소유권은 매수자가 매수대금을 완납한 후에 매수자에게 이전하는 것을 원칙으로 합니다. 다만, 지방자치단체의 허가에 따라 매수대금을 분할납부하는 경우, 공익사업의 원활한 시행 등을 위하여 소유권 이전이 불가피한 경우에는 대금 완납 전에 근저당권 설정 등 채권의 확보를 위하여 필요한 조치를 취한 후 소유권 이전이 가능합니다.

알기쉬운 공유재산 활용 가이드북

- 발 행 2019년 7월
- 발 행 처 행정안전부·한국지방재정공제회
- 주 소 서울특별시 마포구 공덕동 마포대로 136
- 전 화 (02) 3274-2434
- 팩 스 (02) 3274-2009
- 인 쇄 처 (주)두루행복한세상

본 가이드북의 저작권은 행정안전부와 한국지방재정공제회에 있으며,
발행처의 허락없이 무단 전재와 복제를 금합니다.

