



제439회국회(정기회)
제2차 법제사법위원회

부동산등기법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈 무상 사용허가 기간의 등기부 기록 〉

■ 모경중의원 대표발의(의안번호 제13380호)

2026. 9.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이 세 진

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 개정안의 내용	2
2. 검토의견	3
3 관계기관 의견	5

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 모경종의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 9. 30.
3. 회 부 일 : 2025. 10. 1.

II. 제안이유 및 주요내용

국가 또는 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 기부자 등에게 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 기부채납을 받을 수 있음.

그런데 이 경우 사용허가의 기간이 지나면 기부자 등으로부터 다시 임차를 받은 사람은 임차기간이 남아 있더라도 「상가건물 임대차보호법」 등의 보호를 받지 못하고 퇴거해야 하는 불이익을 받을 수 있음.

이에 기부채납을 원인으로 하는 소유권이전등기를 신청하거나 촉탁하는 경우 기부채납과 관련한 사용허가의 기간을 등기관이 기록하도록 하여, 임차인이 예측하지 못한 피해를 입는 것을 방지하고자 하는 것임(안 제68조의2 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 내용

개정안은 국가 또는 지방자치단체가 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 기부채납 받은 재산에 관하여 등기관이 소유권이전등기를 하는 경우 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 사용허가의 기간을 기록하도록 하고, 사용허가의 기간이 갱신·연장된 경우 국가 또는 지방자치단체는 지체 없이 사용허가의 기간에 관한 변경등기를 등기소에 촉탁하도록 하며, 이 경우 등기의무자의 승낙을 요하지 아니하도록 하려는 것임(안 제68조의2 신설).

현행	개정안
<신설>	제68조의2(기부채납 재산의 사용허가 기간의 등기) ① 국가 또는 지방자치단체가 「국유재산법」 제13조제2항제1호 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제2항제1호에 따라 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 기부채납 받은 재산에 관하여 등기관이 소유권이전등기를 하는 경우 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 사용허가의 기간을 기록한다.

	<u>② 제1항의 사용허가의 기간이 갱신·연장된 경우 국가 또는 지방자치단체는 지체 없이 사용허가의 기간에 관한 변경등기를 등기소에 촉탁하여야 한다. 이 경우 제98조제1항에도 불구하고 등기의무자의 승낙을 요하지 아니한다.</u>
--	---

2. 검토의견

현행 「국유재산법」¹⁾ 및 「공유재산 및 물품 관리법」²⁾은 국가나 지방자치단체가 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로

1) 「국유재산법」 제13조(기부채납) ① 총괄청이나 중앙관서의 장(특별회계나 기금에 속하는 국유재산으로 기부받으려는 경우만 해당한다)은 제5조제1항 각 호의 재산을 국가에 기부하려는 자가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 받을 수 있다.

② 총괄청이나 중앙관서의 장은 제1항에 따라 국가에 기부하려는 재산이 국가가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 것인 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우에는 받아서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 아니한다.

1. 행정재산으로 기부하는 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 그 재산을 기부하는 경우

2. 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 제55조제1항제3호에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우

2) 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조(기부채납) ① 지방자치단체의 장은 제4조제1항 각 호의 재산을 지방자치단체에 기부하려는 자가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 받을 수 있다.

② 제1항에 따라 기부하려는 재산이 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 받아서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 아니한다.

1. 행정재산으로 기부하는 재산을 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 하는 경우

2. 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 제40조제1항제3호에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우

사용허가하여 줄 것을 조건으로 재산을 기부채납 받을 수 있다고 규정하고 있음.

이로 인하여 소유자는 국가·지방자치단체이나 사용자는 기부자인 부동산이 생길 수 있고, 이때 기부자가 임대차계약을 체결하였는데 임대차기간 중 무상사용허가 기간이 경과할 경우 기부자와 계약을 체결한 임차인은 「상가건물 임대차보호법」 등의 보호를 받지 못하는 등 예측하지 못한 손실을 받을 수 있음.

이에 개정안은 기부채납과 관련한 무상사용허가 기간을 등기부에 기록하도록 하여 임차인이 무상사용허가 기간을 모름으로써 발생할 수 있는 불측의 손해를 입지 않게 하려는 취지로 이해됨.

다만, 부동산등기는 부동산에 관한 물권과 그 물권의 변동을 대상으로 하고 등기부에 기록되는 등기사항에 대하여는 「부동산등기법」 제3조³⁾에 규정되어 있는바, 개정안의 입법 시 기부채납과 관련한 무상사용허가 기간을 제3조에 추가하여 등기사항이라는 점을 명확히 하는 방안을 검토할 수 있다고 보임.

3) 「부동산등기법」 제3조(등기할 수 있는 권리 등) 등기는 부동산의 표시(表示)와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 보존, 이전, 설정, 변경, 처분의 제한 또는 소멸에 대하여 한다.

1. 소유권(所有權)
2. 지상권(地上權)
3. 지역권(地役權)
4. 전세권(傳貰權)
5. 지당권(抵當權)
6. 권리질권(權利質權)
7. 채권담보권(債權擔保權)
8. 임차권(賃借權)

3. 관계기관 의견

법원행정처는 개정안에 대한 신중검토 의견으로, 「부동산등기법」은 부동산 물권변동을 공시하기 위한 일반법적인 성격을 갖고 있고, 법률에 명시된 사항만을 등기할 수 있도록 하는 등기사항 법정주의 원칙을 채택하고 있는바, “무상 사용기간”은 현행 「부동산등기법」상 등기사항에 해당하지 않으므로 특별법 또는 개별 근거법에 “무상 사용기간”을 등기할 수 있다는 명시적인 근거 규정을 마련하는 방안을 검토할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5061