



제434회국회(임시회) 폐회중
제7차 재정경제기획위원회

국유재산특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈부동산감독원에 대한 국유재산특례 근거 신설〉

■ 황운하의원 대표발의(의안번호 제2216837호)

2026. 4.

재정경제기획위원회

전문위원 임명현

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 부동산감독원에 대한 국유재산특례 근거 신설 (안 법률 제21214호 국유재산특례제한법 일부개정법률 별표 제223호 신설)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 황운하의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 12.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 13.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유 및 주요내용

현행 부동산시장 질서 확립을 위한 대응체계는 국토교통부를 중심으로 운영되며, 이상거래 모니터링·신고 접수와 함께 지자체의 현장 조사 및 특별사법경찰 수사, 경찰 수사, 국세청·금융당국 점검 등이 연계되는 방식으로 이루어지고 있음.

그러나 이러한 대응 체계는 일시적 단속과 사후 제재에 치중되어 있어, 법인·다주택자·부동산투자회사 등을 중심으로 한 조직적 투기, 허위·가공 거래를 통한 시세 왜곡 등 지능화·고도화된 투기 행위에 체계적으로 대응하기 어려워 실수요와 무관한 투기 수요가 반복적으로 시장에 유입되면서 가격 변동성이 확대되고, 부동산이 거주 기반이 아닌 투기의 수단으로 기능하는 상황이 방치되고있다는 지적이 있음.

이에 「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률」을 제정함에 따라 부동산감독원이 부동산 시장을 효과적으로 관리감독하기 위하여 국유채산을 무상으로 대부하거나 사용할 수 있도록 국유재산특례의 근거가

되는 현행법을 동시에 개정하려는 것임(안 법률 제21214호 국유재산특별제한법 일부개정법률 별표 제223호 신설).

참고사항

이 법률안은 황운하의원이 대표발의한 「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률안」(의안번호 제16838호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

Ⅲ. 검토의견

1. 부동산감독원에 대한 국유재산특례 근거 신설

(안 법률 제21214호 국유재산특례제한법 일부개정법률 별표 제223호 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	○ <u>부동산감독원에 대한 국유재산 무상 사용·대부</u>

현행 「국유재산법」 및 동법 시행령은 국유재산의 사용료·대부료를 원칙적으로 해당 재산가액의 5% 이상으로 규정하고 있음.

「국유재산법」 제32조(사용료) ① 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다. (이하 생략) 제47조(대부료, 계약의 해제 등) ① 일반재산의 대부의 제한, 대부료, 대부료의 감면 및 대부계약의 해제나 해지 등에 관하여는 제30조제2항, 제31조제1항·제2항, 제32조, 제33조, 제34조제1항제2호·제3호, 같은 조 제2항·제3항, 제36조 및 제38조를 준용한다. 「국유재산법 시행령」 제29조(사용료율과 사용료 산출방법) ① 법 제32조제1항에 따른 <u>연간 사용료는 해당 재산가액에 1천분의 50 이상의 요율을 곱한 금액으로 하되, 월 단위, 일 단위 또는 시간 단위로 계산할 수 있다.</u> (이하 생략)
--

또한, 현행 「국유재산특례제한법」 제4조는 같은 법 [별표]에 규정된 법률에 따라서만 국유재산특례의 신설 및 운용이 가능하도록 제한하면서, ‘다른 법률의 개정’을 통한 [별표]의 개정도 엄격하게 금지하고 있음¹⁾.

1) 「국유재산특례제한법」

제2조(정의) 이 법에서 “국유재산특례”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 뜻한다.

1. 「국유재산법」 제32조제1항, 제34조제1항 또는 제47조제1항에 따르지 아니한 국유재산의 사

따라서 개별법에서 국유재산의 사용료·대부료 등에 대한 특례를 신설·변경하기 위해서는 반드시 「국유재산특례제한법」을 함께 개정하여야 함.

이에 개정안은 황운하의원이 대표발의한 「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률안」(의안번호 제2216838호) 제36조에 따라, 정부가 부동산감독원에 대하여 국유재산을 무상으로 사용·대부하게 할 수 있도록 하는 내용의 국유재산특례를 신설하려는 것임.

「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률안」에 따라 설치되는 부동산감독원은 국무총리 소속의 무자본(無資本) 특수법인으로,

부동산투자회사, 부동산내매업자, 부동산과다보유법인 등에 대한 업무 및 재산상황 감독과 제재, 부동산 거래 및 투기 등 시장질서 교란행위에 대한 조사 등의 업무를 수행하는 것을 목적으로 함.

참고로, 유사 입법례를 살펴보면 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」은 금융기관에 대한 검사·감독 업무 등을 수행하는 무자본 특수법인인 금융감독원에 대하여 정부가 국유재산을 무상으로 사용하게 하거나 대부할 수 있도록 규정하고 있음²⁾³⁾.

용료, 대부료, 그 밖의 사용 또는 수익에 대한 대가(이하 “사용료등”이라 한다)의 감면

2. 「국유재산법」 제35조제1항 또는 제46조제1항에서 정하는 기간을 초과하는 국유재산의 사용허가 또는 대부(이하 “장기 사용허가등”이라 한다)

3. 「국유재산법」 제55조제1항에 따르지 아니한 국유재산의 양여

제4조(국유재산특례의 제한) ① 국유재산특례는 별표에 규정된 법률에 따르지 아니하고는 정할 수 없다.

② 이 법 별표는 이 법 외의 다른 법률로 개정할 수 없다.

③ 국유재산특례의 존속기한에 관하여 다른 법률에 이 법 별표와 다른 규정이 있는 경우에는 다른 법률의 규정에도 불구하고 이 법 별표에 따른다.

2) 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」

한편, 「국유재산특례제한법」 제5조 및 제6조⁴⁾는 국유재산특례의 신설 요건으로 ① 특례목적의 공익에 부합 여부, ② 예산지원 등 다른 수단에 비해 효과적인지 여부, ③ 특례요건의 명확성과 구체성, ④ 존속기간의 적절성을 제시하고 있음. 이는 무분별한 특례 신설을 방지함으로써 국유재산의 적절한 관리와 국가재정의 건전한 운영을 도모하려는 것으로, 해당 기준에 따라 국유재산특례 신설의 적절성을 검토할 필요가 있음.

(특례 목적의 공익성) 개정안은 부동산감독원에 대하여 국유재산 사용료등을 면제함으로써 부동산감독원의 원활한 업무수행을 지원하려는 것으로 특례 목적의 공익성은 인정된다고 보임.

(특례 인정의 효과성) 「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률안」은 부동산감독원이 국무총리 산하의 무자본 특수법인으로서 그 경비를 정부

제24조(금융감독원의 설립) ① 금융위원회나 증권선물위원회의 지도·감독을 받아 금융기관에 대한 검사·감독 업무 등을 수행하기 위하여 금융감독원을 설립한다.

② 금융감독원은 무자본(無資本) 특수법인으로 한다.

제49조(국유재산의 무상 대부 등) 정부는 금융감독원에 대하여 국유재산을 무상으로 사용하게 하거나 대부(貸付)할 수 있다.

3) 현행 국유재산특례제한법 [별표] 제38호

4) **제5조(국유재산특례의 기본원칙)** 국가는 국유재산특례의 근거가 되는 법률의 제정 또는 개정으로 국유재산특례를 신설 또는 변경하거나 운용할 때에는 이 법의 목적과 다음 각 호의 원칙에 맞도록 하여야 한다.

1. 국유재산특례의 운용이 국가 전체의 이익에 부합할 것
2. 국유재산특례가 예산 지원, 현물출자나 그 밖의 다른 방법보다 특례 대상자에 대한 경제적 지원 방법으로서 적절할 것
3. 국유재산특례의 목적, 적용대상 및 적용요건을 법률에 구체적이고 명확하게 정할 것
4. 국유재산특례는 그 목적 달성에 필요한 최소한의 기간 동안 운용될 것

제6조(국유재산특례의 신설등에 관한 심사) ① 중앙관서의 장은 법령을 제정하거나 개정하여 국유재산특례를 신설 또는 변경할 필요가 있는 경우에는 해당 법령안을 입법예고하기 전에 기획재정부장관에게 국유재산특례 신설 등의 타당성에 관한 심사를 요청하여야 한다.

③ 기획재정부장관은 제1항에 따라 심사를 요청받은 때에는 국유재산특례의 신설등이 제5조에 따른 국유재산특례의 기본원칙에 부합하는지를 심사하여야 한다.

출연금을 통해 충당하도록 하고 있다는 점을 고려할 때,

부동산감독원이 국유재산을 무상으로 사용하도록 함으로써 임차료 등 불필요한 출연금 지출을 방지하고 정부 재원을 보다 효율적으로 사용할 수 있을 것으로 보임.

(특례요건의 명확성·구체성) 「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률안」은 국유재산특례의 요건을 ‘부동산감독원에 대한 국유재산 사용 또는 대부’로 한정하고 있어, 특례의 적용대상 및 요건을 구체적으로 명시하고 있다고 보임.

(존속기한의 적절성) 개정안은 국유재산특례의 존속기한을 2032년 12월 31일로 하고 있음.

「국유재산특례제한법」 별표 개정 시 존속기한 설정 원칙⁵⁾을 고려할 때 법률 시행일을 감안하여 적절한 존속기한을 설정할 필요가 있다고 보임.

한편 개정안은 정부위원회 소관인 「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률」(의안번호 제2216838호)의 의결을 전제로 하므로 해당 위원회의 심사과정을 고려하여 논의할 필요가 있음.

5) 사용료 감면: 5년 / 양여·장기사용 허가: 8년

재정경제부는 부동산감독원이 특례로 사용하려는 국유재산 대상이 불분명하고 설치 지역도 광범위하며, 제정안에 정부의 출연금으로 경비를 충당하도록 되어 있어 추가 지원에 대해서는 신중한 검토가 필요하고, 현재도 공공단체에 대해서는 「국유재산법」⁶⁾에 따라 사용료 감면 등 특례가 허용되므로 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

6) 제34조(사용료의 감면) ① 중앙관서의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 면제할 수 있다.

3. 행정재산을 직접 비영리 공익사업용으로 사용하려는 대통령령으로 정하는 공공단체에 사용허가하는 경우

「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률안」 (의안번호 제2216838호)

제1조(목적) 이 법은 부동산감독원을 설치하여 부동산시장의 안정을 도모하고 국민의 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제3조(부동산감독원) ① 부동산시장에 대한 관리와 부동산 관련기관 및 시장참여자에 대한 검사·감독 업무 등을 수행하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원을 둔다.

② 부동산감독원은 무자본(無資本) 특수법인으로 한다.

제17조(업무) 부동산감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자의 업무 및 재산상황에 대한 감독가. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사나. 「소득세법」 제64조에 따른 부동산매매업자다. 「소득세법」 제94조제1항제4호라목에 따른 부동산과다보유법인라. 정보통신망 또는 전자적 시스템을 이용하여 부동산의 매매·임대차 거래에 관한 정보를 제공하거나 거래를 알선·중개를 지원하는 것을 영업으로 하는 자마. 그 밖에 부동산 관련 업무를 하는 자로서 대통령령으로 정하는 자
2. 제1호의 검사 결과와 관련하여 이 법과 또는 다른 법령에 따른 제재
3. 부동산 거래에 대한 조사 및 이에 관한 지원 업무
4. 투기 등 시장질서 교란행위에 대한 조사 및 이에 관한 지원 업무
5. 부동산 관련 법률 위반행위에 대한 수사 및 이에 관한 지원 업무
6. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에서 부동산감독원이 수행하도록 하는 업무

제34조(재원) 부동산감독원은 다음 각 호의 재원으로 그 경비를 충당한다.

1. 정부의 출연금
2. 그 밖에 다른 법령이나 정관으로 정한 수입

제36조(국유재산의 무상 대부 등) 정부는 부동산감독원에 대하여 국유재산을 무상으로 사용하게 하거나 대부할 수 있다.

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안		
별표	별표		
<u><신 설></u>	연 번	국유재산특례 근거 법률	특례유형 존속기한
	223	「부동산감독원의 설치 등에 관한 법률」 제36조	사용료등의 감면 2032. 12. 31.

문 의 처
02)6788-5160