



제432회 국회(임시회)
제1차 재정경제기획위원회

사회기반시설에 대한 민간투자법

일부개정법률안

검 토 보 고

〈사회기반시설을 타인에게 사용하게 할 경우 귀속시설
여부 등 시설 관련 정보 서면 고지 의무화〉
■ 위성곤의원 대표발의(의안번호 제2215478호)

2026. 2.

재 정 경 제 기 획 위 원 회

전문위원 임명현

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 사회기반시설을 타인에게 사용하게 할 경우 귀속시설 여부 등 시설 관련 정보 서면 고지 의무화	2

I. 제안경위

가. 제 출 자 : 위성곤의원 등 14인

나. 제 출 일 : 2025. 12. 22.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 23.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 준공 후 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 사회기반시설에 대하여 해당 사업을 시행하는 사업시행자에게 준공 후 일정기간 무상으로 사용·수익하거나, 소유·수익할 수 있도록 하고, 수익 실현을 위하여 해당 시설을 타인에게 사용토록 하고 이에 대한 사용료를 징수할 수 있도록 하고 있음.

그러나 사업시행자가 타인에게 사회기반시설을 사용토록 하면서 해당 시설이 일정기간 이후 국가 또는 지방자치단체에 귀속된다는 사실을 고지하지 않아, 이를 알지 못하고 사업시행자와 계약을 맺은 타인이 재산상 피해를 입는 사례가 발생하고 있음.

이에 사업시행자가 타인에게 사회기반시설을 사용토록 하는 경우 해당 사회기반시설의 귀속시설 여부와 무상 사용기간 및 소유·수익기간을 서면으로 고지하도록 함으로써 사회기반시설 사용 및 귀속 과정에서 피해가 발생하지 않도록 방지하고자 함(안 제25조제5항 신설).

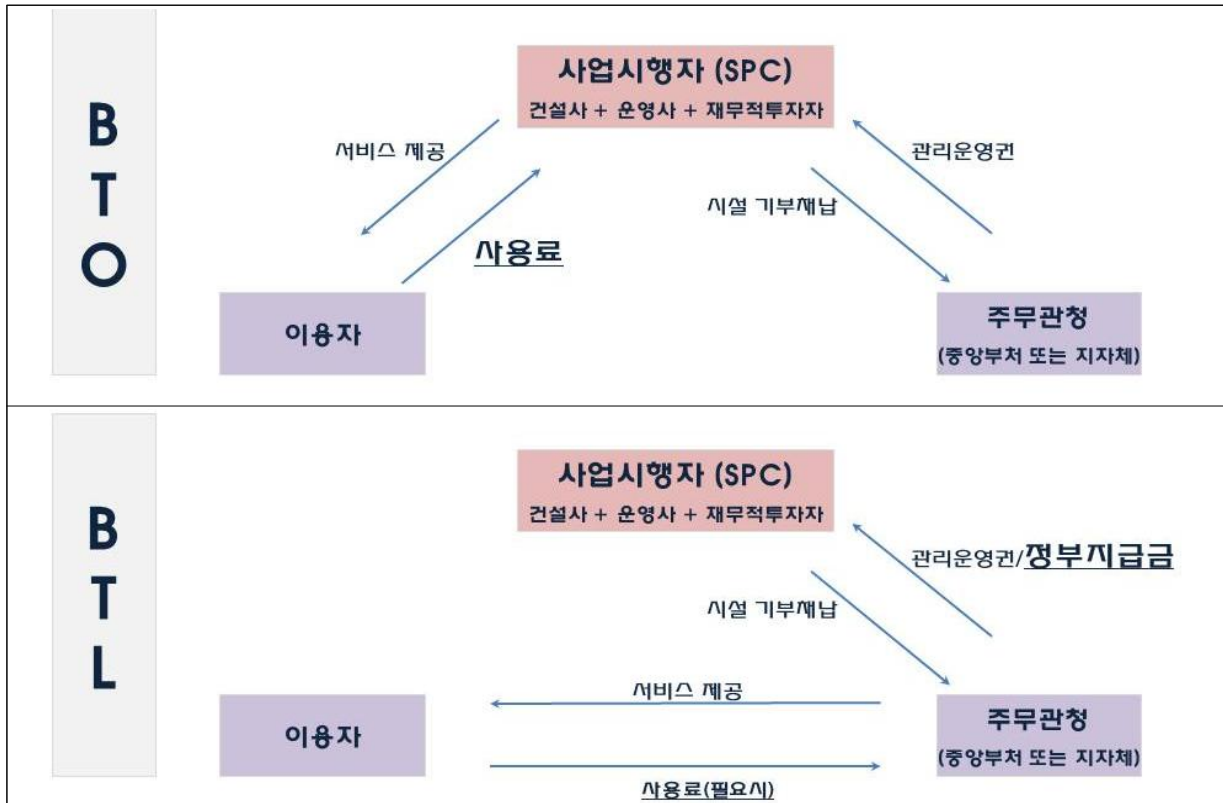
Ⅲ. 검토의견

1. 사회기반시설을 타인에게 사용하게 할 경우 귀속시설 여부 등 시설 관련 정보 서면 고지 의무화(안 제25조제5항 신설)

현행	개정안
○ 시설사용 내용 - 사업시행자는 BTO, BTL 방식 사회기반시설을 총민간사업비의 범위에서 일정기간 무상으로 사용·수익할 수 있음 - 사업시행자는 BOT 방식 사회기반시설을 총민간사업비의 범위에서 일정기간 소유·수익할 수 있음 - 무상 사용기간 및 소유·수익 기간은 50년 이내로 하되, 필요한 경우 연장할 수 있음 - 사업시행자는 수익을 실현하기 위하여 해당 시설을 타인에게 사용하게 할 수 있으며, 이 경우 통행료, 임차료 등의 사용료를 징수할 수 있음 ㄴ <신설> - (이하 생략)	○ 시설사용 내용 - (현행과 같음) - (현행과 같음) - (현행과 같음) - (현행과 같음) ㄴ <u>사업시행자가 해당 시설을 타인에게 사용하게 하려는 경우 해당 시설의 귀속시설 여부와 제1항 및 제2항의 무상 사용기간 및 소유·수익 기간을 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 고지하여야 함</u> - (이하 생략)

민간투자사업은 대부분 수익형 민자사업(BTO: Build-Transfer-Operate) 또는 임대형 민자사업(BTL: Build-Transfer-Lease)의 형태로 추진되는데, BTO는 사회기반시설 운영과정에서 사용료 징수 등을 통하여 투자비를 회수하고, BTL은 정부가 지급하는 시설임대료 및 운영비를 통하여 투자비를 회수하는 구조임.¹⁾

[민간투자사업 개념도]



※ 자료 : 기획예산처

이때, 「사회기반시설에 대한 민간투자법(이하 ‘민간투자법’이라 함)」 제25조에서는 사업시행자가 총민간사업비의 범위에서 해당 시설을 최대 50년(요금 인하 등 공공의 이익을 위하여 필요한 경우에는 연장 가능)까지 무상으로 사용 및 소유·수익할 수 있도록 규정하면서, 법 제25조제4항에서 수익을 실현하기 위하여 사업시행자가 해당 시설을 타인으로 하여금 사용하게 할 수 있으며 이 경우 통행료, 임차료 등의 사용료를 징수할 수 있도록 규정하고 있음.²⁾

- 1) 준공 후 일정기간 동안 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 BOT(Build-Operate-Transfer) 방식 등도 있음
- 2) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제25조(시설사용 내용) ① 사업시행자는 제4조제1호 또는 제2호에 따른 방식으로 추진되는 사회기반시설을 실시협약에 명시된 공개경쟁과정을 거쳐 결정된 총민간사업비의 범위에서 해당 시설의 준공 후 일정기간 무상으로 사용·수익할 수 있다. ② 사업시행자는 제4조제3호에 따른 방식으로 추진되는 사회기반시설을 실시협약에 명시된 공개경쟁과정을 거쳐 결정된 총민간사업비의 범위에서 해당 시설의 준공 후 일정기간 소유·수익할 수 있다.

개정안은 민간투자법 제25조제4항에 따라 사업시행자가 사회기반시설을 타인에게 사용하게 하려는 경우, 해당 사회기반시설의 귀속시설 여부, 무상 사용기간 및 소유·수익 기간을 사회기반시설의 임차인 등에게 서면으로 고지하도록 규정하려는 취지임.

이와 같은 개정안은 다음과 같은 측면에서 타당성이 인정될 수 있음.

첫째, 정보 비대칭을 해소하여 사회기반시설을 사용·수익하는 사용자(임차인)의 보호를 강화할 수 있음.

민간투자사업 시설은 일반적(BTO·BTL)으로 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자는 일정기간 동안만 해당 시설을 사용·수익하거나 타인에게 사용하도록 할 수 있음. 이때 민간투자법 제25조제4항에 따라 사업시행자가 사회기반시설을 타인에게 사용하게 한 경우 해당 임차인은 사업시행자와 장기 계약을 하더라도 예상치 못한 시점에 계약 종료나 조건 변경 등의 상황이 발생할 수 있음.

즉, 민간투자사업 시설 내 임대차 계약은 사업시행자의 관리운영권

③ 제1항 및 제2항의 무상 사용기간 및 소유·수익 기간의 산정 또는 총사업비의 변경에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 다만, 무상 사용기간 및 소유·수익 기간은 50년 이내로 하되, 요금 인하 등 공공의 이익을 위하여 필요한 경우에는 이를 연장할 수 있다.

④ 사업시행자는 제1항 및 제2항에 따른 수익을 실현하기 위하여 해당 시설을 타인으로 하여금 사용하게 할 수 있으며, 타인에게 사용하게 하였을 때에는 통행료, 임차료 등의 사용료를 징수할 수 있다. 이 경우 사용료 및 사용료 징수기간과 그 밖에 사용료에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

잔여 기간이라는 특수한 시기적 제약을 받음에도 불구하고, 현행법상을 계 약 상대방에게 투명하게 알릴 의무가 부재한 상황임.

특히, 「상가건물 임대차보호법」은 임차인 보호를 위하여 최대 10년 범위에서의 계약 갱신요구권 등의 권리를 규정³⁾하고 있지만, 민간투자법은 이와 같은 임차인 보호에 대한 규정을 별도로 두고 있지 않음. 이로 인해 민간투자시설의 임차인은 사업시행자의 사용·수익 기간이 종료되거나 국가 또는 지방자치단체로 시설 관리권이 귀속되는 경우 계약 갱신이 불가해져서 예상보다 빨리 퇴거해야 하는 등의 문제가 발생할 수 있으므로 이에 대한 임차인의 권리 보호가 필요할 것임.

따라서 개정안과 같이 해당 시설의 귀속 여부, 귀속 시기, 무상 사용기간 및 소유·수익 기간 등을 명확히 고지하도록 하면 임차인 등 사용자가 계약갱신권이 실질적으로 제한될 수 있는 시점을 예측할 수 있으므로 정보 비대칭을 완화하는 효과가 있음.

참고로, 최근 서울시 강남구 논현1주차장 민간투자사업에서 입주한 건물의 기부채납 사실을 몰라서 운영기간 종료에 따른 퇴거에 따라 임차인들의 피해가 발생하여 동 피해자들이 2025년도 국회 국토교통위원회 국정감사에 참고인으로 출석하여 대책 마련을 촉구하고 국토교통부장관이 이와 관련된 대책을 마련하겠다고 답변한 바 있음.⁴⁾

3) 「상가건물 임대차보호법」 제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

[국토교통위원회 국정감사(2025.10.13.) 참고인 관련 민간투자사업 개요]

사업명	시설유형	총사업비 (억원)	운영기간	주관부처	실시협약 체결일	기부채납 일
논현 1호 주차장	BTO	49.88	20년	서울시 강남구	'02.2월	'03.8월

* 동 사업은 '22.11월에 민간투자사업이 종료됨(실시협약에 명시된 무상사용기간: 19년 74일)

※ 자료 : 기획예산처

동 사건과 관련하여 서울시도 민간사업자의 관리운영 기간을 모른 채 시설을 임차하여 사용하다가 피해를 입는 사례가 재발하지 않도록 ‘민간투자 공공시설 건축물대장’에 해당 건축물의 기부채납으로 인한 민간 관리운영 기간 등의 사항을 기재하고 임차인이 정부24 시스템에서 해당 건축물의 관리운영권 정보를 확인할 수 있도록 대책을 마련한다는 입장임.⁵⁾

개정안과 관련하여 기획예산처도 사회기반시설을 사용·수익하는 국민에게 알 권리를 제고할 수 있다는 점에서 동 개정안의 내용을 수용하는 입장임.

둘째, 사회기반시설 사용 관련 정보를 사전에 고지함으로써 불필요한 분쟁을 예방하는 효과가 있어 보임.

사회기반시설의 무상사용기간 종료 시점 또는 귀속 시기를 사전에

4) 국토교통위원회 국정감사(2025.10.13.) 중 관련 회의록 요약

- 국토위 위원: 기부채납된 건물에서 임차인들이 만료 사실을 안내받지 못한 채 계약을 유지하다가 귀속 후에 계약이 무효되고 보증금을 돌려받지 못하는 피해가 발생하였음.
- 국토교통부장관: 민간투자사업의 임차인 보호 문제에 대해 대책을 세우고, 고지해야 할 내용을 알릴 수 있도록 하겠음.

5) 조선비즈, “제2의 양치승’ 막는다… 건축물 대장에 ‘기부채납 사항’ 기재해야’(2025.11.13.)

명확히 고지함으로써 동 사항이 공유되지 않았을 경우 발생할 수 있을 임차인 퇴거 또는 임대료 조정 등과 관련된 분쟁을 사전에 예방하는 효과가 있어 보임.

사전 고지 의무는 사업시행자에게는 추가적으로 의무를 부과하는 것이므로 단기적으로는 부담으로 작용할 수 있으나, 장기적으로는 정보 제공 기준이 명확해지면서 추후 임차인이 중요정보 미고지 등을 사유로 분쟁을 제기할 리스크가 감소하므로 오히려 사업자 리스크를 줄이는 효과가 있을 것이며, 관리운영권 만료를 앞둔 사업시행자가 고의로 정보를 은폐하고 임대차 계약을 체결하여 발생하는 분쟁을 차단함으로써 민간투자사업 전반에 대한 국민적 신뢰를 제고하는 데 기여할 것으로 판단됨.

다만, 개정안에 대하여는 다음과 같은 사항도 고려할 필요가 있음.

첫째, 사업 내용 변경에 따른 임차인과의 분쟁 발생 가능성이 있음.

민간투자사업 운영 과정에서 금융약정 변경, 사업시행조건 변경 등으로 인하여 주무관청과 사업시행자가 협의를 거쳐 변경 실시협약을 체결하는 경우가 있으며 동 과정에서 해당 시설의 무상사용기간 또는 사용 조건 등이 변경되는 경우가 있음.

이에 따라 최초 고지 당시와 다른 조건으로 변경되는 경우 임차인이 최초 고지는 허위 또는 부실한 고지라고 주장함으로써 분쟁이 발생하거나 주무관청과 사업시행자 간 협의 및 변경 실시협약 체결에

영향을 끼칠 우려가 있음을 고려할 필요가 있음. 따라서 실시협약 변경 시 고지 내용의 업데이트 의무 및 그에 따른 계약 조정 등의 보완책 마련이 병행되어야 할 필요도 있어 보임.

둘째, 개정안의 취지를 반영하기 위해서는 고지의무 위반에 대한 제재 또는 벌칙 규정도 함께 마련할 필요가 있어 보임.

개정안과 같이 사전 고지 의무만 규정하고 동 고지 의무 위반에 대한 벌칙이나 무효·해지·손해배상 등 계약 관련 효과에 대한 조항을 규정하지 않으면, 개정안의 실효성이 약화될 수 있고 위반 시 해당 계약에 대한 분쟁이 발생할 수 있으므로 민간투자법 또는 타 법률에서의 유사한 의무 위반에 대한 벌칙 또는 제재 조항을 참고하여 관련 규정을 마련할 필요가 있어 보임.

예를 들어, 민간투자법 제65조에서는 사회기반시설의 관리·운영에 필요한 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 한 사업시행자의 경우 1천만원 이하의 과태료 부과를 규정하고 있으므로,⁶⁾ 이러한 사례 등을 참고할 필요가 있어 보임.

또한, 고지 의무 위반이 당사자 간 임대차 계약의 취소 사유가 되는지 등 사법(私法)상 효력에 대한 해석상의 혼란을 방지하기 위해 법적

6) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제65조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

4. 제51조제1항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 한 자

제51조(보고·검사) ① 주무관청은 감독에 필요하다고 인정하는 경우에는 사업시행자에게 사회기반시설의 관리·운영에 필요한 보고를 하게 하거나 소속 공무원으로 하여금 현장출입 또는 서류검사를 하게 하는 등 필요한 조치를 할 수 있다.

성격을 명확히 할 필요가 있을 것임.

참고로, 동 개정안과 동일하게 사업시행자가 타인에게 사회기반시설을 사용토록 하는 경우 해당 사회기반시설의 귀속시설 여부, 귀속 시기, 무상 사용기간 및 소유·수익 기간을 고지하도록 하는 내용의 「사회기반시설에 대한 민간투자법 일부개정법률안」(모경중의원 대표발의, 의안번호 제13377호)이 현재 재정경제기획위원회에 회부되어 있으며,

유사한 취지로, 기부자등이 기부채납 재산을 다른 자에게 사용·수익하게 하려는 경우 기부채납 사실과 무상 사용허가 종료일에 대해 고지하도록 규정하고 있는 「공유재산 및 물품 관리법 일부개정법률안」(모경중의원 대표발의, 의안번호 제13381호 / 위성곤의원 대표발의, 의안번호 제15480호)이 현재 행정안전위원회에 회부되어 있으므로, 동 개정안들의 심사과정을 감안하여 논의할 필요가 있겠음.

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안
제25조(시설사용 내용) ① ~ ④ (생략) <u><신 설></u>	제25조(시설사용 내용) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 사업시행자가 제4항에 따라 해당 시설을 타인으로 하여금 사용하게 하려는 경우 그 사용하는 자에게 해당 시설의 귀속시설 여부와 제1항 및 제2항의 무상 사용기간 및 소유·수익 기간을 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 고지하여야 한다.</u>
<u>⑤</u> (생략)	<u>⑥</u> (현행 제5항과 같음)

문 의 처

02)6788-5153