



제432회 국회(임시회)
제1차 재정경제기획위원회

국유재산법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈국유지 점유 학교시설 증·개축 허용 등 국유재산 관리 개선〉
■ 안도걸의원 대표발의 (의안번호 제2213687호)

2026. 2.

재정경제기획위원회

전문위원 임명현

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유	1
III . 주요내용	1
IV . 검토의견	6
1. 국유재산 무상관리전환 요건 확대 (안 제17조제2호다목)	6
2. 국유지 점유 학교시설의 증·개축 허용 (안 제18조제1항제5호)	9
3. 지방공사의 국유 일반재산 위탁개발 허용 (안 제42조제1항)	17
4. 국유재산의 민간참여개발 확대 (안 제59조의2 등)	23
5. 신용카드등을 통한 사용료등 납부 (안 제73조의4 신설 등)	41
6. 기타 개정사항	46

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 안도결의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 10. 23.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 24.

II. 제안이유

국유지 점유 공립학교에 대해 학교시설 증·개축을 전면 허용하여 그간 노후화된 학교시설을 사용하였던 학생들의 안전을 도모하고, 소액 사용료를 면제하여 국유재산 사용자의 납부 편의 제고 및 행정비용을 절감하며, 개발 전 국유재산을 국민에게 개방할 수 있는 근거를 마련하고, 신용카드·직불카드등 다양한 결제수단을 통하여 사용료, 대부료, 매각대금, 변상금 등을 납부할 수 있도록 함으로써 국민의 편의를 제고하는 한편, 국유재산 개발의 활성화를 위하여 민간참여 개발 대상 국유재산의 범위를 확대하고, 임대기간 현실화, 개발 방식을 다양화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

III. 주요내용

가. 무상관리전환 사유 확대(안 제17조제2호다목)

종전에는 특별회계 및 기금에 속하는 재산에 대해서만 국유재산정책심의위원회를 거쳐 무상으로 관리전환할 수 있었으나, 일반회계

일반재산에 대해서도 국유재산정책심의위원회를 거치는 경우 무상으로 관리전환이 가능하도록 함.

나. 국유지 점유 공립학교에 대한 학교시설 증·개축 전면 허용(안 제18조제1항제5호)

법률 제4347호 지방교육자치에 관한 법률 시행 이전에 설립한 학교가 학교시설로서 사용하고 있는 경우에만 영구시설물의 축조를 예외적으로 허용하는 규정을 완화하여 법률 제4347호 지방교육자치에 관한 법률 시행 이후 설립된 학교도 영구시설물 설치가 가능하도록 허용함.

다. 국유재산정책협의회에 대한 법적 근거 마련(안 제26조제6항, 제7항 신설)

국유재산 정책방향을 공유하고, 국유재산과 관련된 중요사항을 논의하기 위해 총괄청이 관계 중앙행정기관 또는 지방자치단체 등으로 구성된 국유재산정책협의회를 둘 수 있도록 함.

라. 국유재산 전대 허용사유 확대(안 제30조제2항제3호 신설)

사용허가의 목적·성질상 불특정 다수인인 다른 사람에게 사용·수익하게 하는 것이 필요하다고 총괄청 및 중앙관서의 장이 인정하는 경우 국유재산을 다른 사람에게 사용·수익하게 하는 것을 허용함.

마. 소액 사용료 면제(안 제34조제1항제4호 신설 및 제47조제1항)

연간 국유재산 사용료가 소액인 경우 사용료를 면제하여 국유재산 관리의 효율성을 제고하고 및 행정비용을 절감함.

바. 지방공사에 총괄청 소관 일반재산 관리·처분 사무 위탁 허용(안 제42조제1항)

「지방공기업법」에 따른 지방공사도 국유재산 위탁개발의 수탁자가 될 수 있도록 총괄청 소관 일반재산 관리·처분 사무의 일부를 「지방공기업법」에 따른 지방공사에 위탁할 수 있도록 함.

사. 개발 전 국유재산의 국민개방 확대(안 제47조의3 신설)

법 제57조에 따라 개발하기로 결정된 일반재산을 개발을 실행하기 전까지 지방자치단체의 신청을 받아 일반 대중에 개방할 수 있도록 함.

아. 국유재산 관리를 위한 관계기관 요청자료 구체화 및 회신 의무화(안 제66조제5항 및 제6항 신설)

원활한 국유재산 관리·처분을 위해 관계기관에 요청할 수 있는 자료의 종류를 명확히 규정하고, 자료요청에 대하여 관계기관 등은 성실히 이에 따르도록 함.

자. 신용카드 납부제도 도입(안 제73조의4 신설)

사용료, 대부료, 매각대금 등 국유재산의 사용 또는 취득과 관련하여 납부하는 금전에 대해 종전의 현금 뿐만 아니라 납부대행기관을 통하여 처리되는 신용카드·직불카드 등 다양한 결제수단을 사용하여 납부할 수 있도록 명시 함.

차. 일반재산에 대한 민간참여 개발의 활성화를 위한 제도 개선(안 제46조제4항 단서 신설, 안 제57조제3항, 제59조의2 및 제59조의3)

- 1) 종전에는 위탁개발에 대해서만 토지개발이 가능하였으나, 국유지를 국유지개발목적회사에 대부하여 개발하는 경우에도 토지개발이 가능하도록 함.
- 2) 종전에는 5년 이상 활용되지 않는 일반재산의 경우에만 민간참여 개발을 할 수 있도록 하였으나, 앞으로는 이러한 제한 없이 모든 일반재산에 대하여 민간참여 개발을 할 수 있도록 하고, 총괄청뿐만 아니라 중앙관서의 장도 총괄청과 협의한 경우에는 소관 특별회계나 기금에 속하는 일반재산을 민간참여 개발 방식으로 개발할 수 있도록 함.
- 3) 국유지개발목적회사에 대한 국가의 출자규모를 자본금의 '100분의 30 이하'에서 '100분의 50 미만'으로 확대함.
- 4) 종전에는 국유지개발목적회사에 총괄청이 반드시 출자하여야 했으며, 지방자치단체, 공공기관은 출자가 금지되었으나, 일반재산을 국유지개발목적회사에 대부하여 개발하는 경우에는 총괄청 또는 중앙관서의 장이 국유지개발목적회사에 출자하지 않아도 되도록 하였으며, 이 경우 지방자치단체, 공공기관이 출자할 수 있도록 함.
- 5) 민간참여 개발을 하려는 일반재산을 국유지개발목적회사에 대부하는 경우 종전에는 대부기간을 30년 이내로 설정하고 20년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있었으나, 앞으로는 최초 계약 체결 시부터 대부기간을 최대 50년까지 설정할 수 있도록 하며, 대부료

등에 관한 사항을 개발 대상 재산별로 별도로 정할 수 있도록 함.

IV. 검토의견

1. 국유재산 무상관리전환 요건 확대(안 제17조제2호다목)

현행	개정안
○ 국유재산을 관리전환하거나 서로 다른 회계·기금 간에 그 사용을 하도록 하는 경우에는 유상으로 하여야 함. 다만 다음 각 호의 경우에는 무상으로 가능 - 제8조제3항에 따른 특별회계 및 기금에 속하는 일반재산의 효율적인 활용을 위하여 필요한 경우로서 제26조에 따른 국유재산정책심의위원회의 심의를 거친 경우(제17조제2호다목)	○ 국유재산을 관리전환하거나 서로 다른 회계·기금 간에 그 사용을 하도록 하는 경우에는 유상으로 하여야 함. 다만 다음 각 호의 경우에는 무상으로 가능 - 효율적인 일반재산의 활용 및 재정운용을 위하여 필요한 경우로서 제26조에 따른 국유재산정책심의위원회의 심의를 거친 경우(제17조제2호다목)

‘관리전환’은 국유재산 관리권을 다른 중앙관서로 이전하는 것으로, 현행 「국유재산법」은 국유재산을 관리전환하거나 서로 다른 회계·기금 간에 사용하도록 하는 경우 유상으로 하는 것을 원칙으로 하되,

직접 도로·하천·항만·공항·철도로 사용하기 위한 경우, 특별회계 및 기금에 속하는 일반재산의 효율적 활용을 위하여 필요한 경우로서 국유재산정책심의위원회 심의를 거친 경우 등에는 무상 관리전환을 허용하고 있음.¹⁾

1) 「국유재산법」 제17조(유상 관리전환 등) 국유재산을 관리전환하거나 서로 다른 회계·기금 간에 그 사용을 하도록 하는 경우에는 유상으로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 무상으로 할 수 있다.

1. 직접 도로, 하천, 항만, 공항, 철도, 공유수면, 그 밖의 공공용으로 사용하기 위하여 필요한 경우
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 총괄청과 중앙관서의 장 또는 중앙관서의 장 간에 무상으로 관리전환하기로 합의하는 경우
 - 가. 관리전환하려는 국유재산의 감정평가에 드는 비용이 해당 재산의 가액(價額)에 비하여 과다할 것으로 예상되는 경우
 - 나. 상호교환의 형식으로 관리전환하는 경우로서 유상으로 관리전환하는 데에 드는 예산을 확보하기가 곤란한 경우
 - 다. 제8조제3항에 따른 특별회계 및 기금에 속하는 일반재산의 효율적인 활용을 위하여 필요한

개정안은 국유재산 무상 관리전환의 대상을 현행 ‘특별회계 및 기금 소관 일반재산’뿐만 아니라 ‘일반회계 일반재산’까지 포함하도록 확대 하는 것으로,

일반회계·특별회계·기금별로 국유재산을 관리함에 따라 발생할 수 있는 칸막이식 관리의 비효율성 문제를 해결²⁾하고, 국유재산 활용도를 제고할 수 있다는 점에서 그 타당성이 인정됨.

다만, 개정안은 무상 관리전환 요건으로 ‘일반재산의 효율적 활용’뿐만 아니라 ‘효율적 재정운용’을 추가하고 있어 국유재산의 유상 관리전환 원칙을 침해할 우려가 있음.

국유재산의 관리전환은 각 회계 또는 기금의 재정건전성과 밀접한 관련이 있는 사항으로, 현행법에서 유상 관리전환을 원칙으로 하면서 예외적으로만 무상 관리전환을 허용하고 있는 취지를 비추어 볼 때 무상 관리전환의 요건은 예외적으로 한정하여 규정할 필요가 있음.

개정안과 같이 효율적 재정운용을 위한 무상 관리전환을 허용하는 경우 무상이전을 남용하여 각 회계·기금의 재정건전성을 훼손할 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

경우로서 제26조에 따른 국유재산정책심의위원회의 심의를 거친 경우
2) 회계·기금 간 불필요한 유상 거래 및 행정부담 감소

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안
제17조(유상 관리전환 등) 국유재산을 관리전환하거나 서로 다른 회계·기금 간에 그 사용을 하도록 하는 경우에는 유상으로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 무상으로 할 수 있다.	제17조(유상 관리전환 등) ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 총괄청과 중앙관서의 장 또는 중앙관서의 장 간에 무상으로 관리전환하기로 합의하는 경우	2. ----- ----- -----
가.·나. (생략)	가.·나. (현행과 같음)
다. 제8조제3항에 따른 특별회계 및 기금에 속하는 일반재산의 효율적인 활용을 위하여 필요한 경우로서 제26조에 따른 국유재산정책심의위원회의 심의를 거친 경우	다. <u>효율적인 일반재산의 활용 및 재정운용</u> ----- ----- ----- ----- -----

2. 국유지 점유 학교시설의 증·개축 허용(안 제18조제1항제5호)

현행	개정안
○ 국가 외의 자는 국유재산에 영구시설물을 축조하지 못함. 다만 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니함 - 법률 제4347호 지방교육자치에 관한 법률 시행 전에 설립한 초등학교·중학교·고등학교 및 특수학교에 총괄청 및 관련 중앙관서의 장과 협의를 거쳐 교육부장관의 승인을 받아 「학교시설사업촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설을 증축 또는 개축하는 경우(제18조제1항제5호)	○ 국가 외의 자는 국유재산에 영구시설물을 축조하지 못함. 다만 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니함 - 초등학교·중학교·고등학교 및 특수학교에 총괄청 및 관련 중앙관서의 장과 협의를 거쳐 교육부장관의 승인을 받아 「학교시설사업촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설을 증축 또는 개축하는 경우(안 제18조제1항제5호)

현행 「국유재산법」은 국유재산의 가치하락 방지와 효율적 관리를 위하여 국가 이외의 자가 국유지에 영구시설물을 축조하는 행위를 원칙적으로 금지하고 예외적인 경우에 한하여 영구시설물 축조를 허용하고 있음.

개정안은 국유재산 영구축조물 신설 금지의 예외 대상을 기존 ‘법률 제4347호 지방교육자치에 관한 법률 시행 전에 설립한 초·중·고등학교 및 특수학교’에서 전체 ‘초·중고등학교 및 특수학교’로 확대하려는 것임.

법률 제4347호 「지방교육자치에 관한 법률」은 1991년 6월 20일에 제정·시행된 법률로, 교육의 자주성과 전문성 및 지방교육의 특수성을 살리기 위하여 지방자치단체의 교육·학예에 관한 사무의 관장기관을 광역자치단체로 하고 「교육법」에 규정되어 있는 교육자치에 관한

규정을 떼어서 별도의 법률로 제정하는 것을 주요내용으로 함.

「지방교육자치에 관한 법률」 시행 이후 국유재산이었던 학교 시설과 그 부지는 대부분 공유재산으로 이관되었으나, 학교 건물과는 달리 학교 부지의 경우 토지구획 및 소유권 정리가 미흡하게 이루어지는 등의 사유로 인해 부지 소유권 일부가 시·도로 이관되지 못하고 현재 국유재산으로 남아있는 사례가 있음. 관련하여 「지방교육자치에 관한 법률」 시행(1991년) 전에 설립된 학교 가운데 2,806개 학교의 4,619천㎡를 시·도 교육청이 국유재산 점유 중인 상황임.³⁾

[「지방교육자치에 관한 법률」 시행(1991년) 이후 소유권 변동]

구 분	법 시행 이전	법 시행 이후	
		원칙	실제
학교 건물	국유재산	시·도 교육청 재산	시·도 교육청 재산
학교 부지	국유재산	시·도 교육청 재산	일부 부지 미이관으로 국유재산을 시·도 교육청이 점유 (2,806개 학교, 4,619천㎡)

원칙적으로 1991년 전에 설립되어 국유재산을 점유 중인 학교일지라도 영구건축물 축조 금지가 적용되어 학교시설의 증·개축이 불가하였으나, 2020년 3월 「국유재산법」 개정을 통해 기존의 영구시설물 축조 금지의 예외 사유에 ‘법률 제4347호 「지방교육자치에 관한 법률」 시행 전에 설립한 학교의 학교시설을 증축하거나 개축하는 경우’를 추가함으로써 노후화된 학교시설의 증·개축을 가능하게 하고, 이를 통한

3) 참고자료 1 ‘시·도 교육청별 공립학교 국유지 점유 현황’ 참조

교육 환경의 질적 개선을 도모하였음.⁴⁾

[「국유재산법」상 영구시설물의 축조금지 예외 사유]

1. 기부를 조건으로 축조하는 경우
2. 다른 법률에 따라 국가에 소유권이 귀속되는 공공시설을 축조하는 경우
2의2. 제50조제2항에 따라 매각대금을 나누어 내고 있는 일반재산으로서 대통령령으로 정하는 경우
3. 지방자치단체나 「지방공기업법」에 따른 지방공기업(이하 “지방공기업”이라 한다)이 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호의 사회기반시설 중 주민생활을 위한 문화시설, 생활체육시설 등 기획재정부령으로 정하는 사회기반시설을 해당 국유재산 소관 중앙관서의 장과 협의를 거쳐 총괄청의 승인을 받아 축조하는 경우
4. 제59조의2에 따라 개발하는 경우
5. 법률 제4347호 지방교육자치에 관한 법률 시행 전에 설립한 초등학교·중학교·고등학교 및 특수학교에 총괄청 및 관련 중앙관서의 장과 협의를 거쳐 교육부장관의 승인을 받아 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설을 증축 또는 개축하는 경우
6. 그 밖에 국유재산의 사용 및 이용에 지장이 없고 국유재산의 활용가치를 높일 수 있는 경우로서 대부계약의 사용목적을 달성하기 위하여 중앙관서의 장등이 필요하다고 인정하는 경우

다만, 1991년 이후 설립한 학교의 경우에는 「국유재산법」상 영구시설물 축조금지의 예외에 해당하지 않음. 특히 1991년 이전 설립된 학교의 부지, 건물 등을 활용하여 1991년 이후 새로운 학교를 개교한 경우에는 시설 노후화 및 학생 수 증가에 따른 과밀화에도 불구하고 학교시설의 증·개축이 불가능한 상황임. 교육부에 따르면 이와 같은 학교는 현재 전국 12개교임.⁵⁾

개정안은 다음과 같은 점에서 그 타당성이 인정될 수 있다고 보임.

4) 법률 제17137호, 2020.3.31. 공포, 2020.10.1. 시행

5) 참고자료 2 ‘지방교육자치 이후 국유지 점유 학교 현황’ 참조

첫째, 노후화된 학교시설과 교육환경을 개선함으로써 학생들의 교육권을 실질적으로 보장할 수 있을 것으로 기대됨.

「지방교육자치에 관한 법률」 제정 이후 설립된 학교일지라도 설립 이후 상당한 시간이 경과하였으며 「지방교육자치에 관한 법률」 제정 이전 설립된 기존 학교의 시설이나 부지를 이용하여 신규로 개교한 학교의 경우 그 시설의 연식은 최소 34년 이상 경과한 상황임. 이에 따라 일부 학생들은 상당히 노후화된 학교 시설을 이용한 교육을 받고 있으며, 과밀화된 교육환경으로 인하여 교육 안전에도 문제가 발생할 우려가 있다는 점에서 영구시설물 축조를 허용할 필요성이 있음.

둘째, 「지방교육자치에 관한 법률」 시행 이전에 설립된 학교와의 형평성 차원에서 학교시설의 증·개축을 가능하게 할 필요성이 있음.

현행 「국유재산법」은 학교시설의 증·개축 허용 여부를 학교시설의 노후도가 아닌 학교의 설립일이 「지방교육자치에 관한 법률」 시행 이전인지 여부에 따라 판단하고 있음. 그러나 학교시설의 증·개축 허용 여부는 설립일이 아니라 학교시설이 교육을 위해 적합한지에 따라 판단하는 것이 바람직할 뿐만 아니라, 교육 형평성 측면에서 학생들에게 일정 수준 이상의 교육환경을 보장해주는 것이 중요하다는 점을 감안할 필요가 있음⁶⁾.

6) 참고로, 개정안에 대하여 재정경제부는 학교시설 노후화에 따른 안전문제를 해소하기 위해 증·개축 대상기관 확대가 조속히 이루어질 필요가 있다는 입장임.

다만, 개정안과 유사한 취지에서 국유지 점유 학교에 대하여 학교 설립 시기와 무관하게 영구시설물 축조를 허용하는 「국유재산법 일부개정법률안(대안)(의안번호 제2215432호)」이 재정경제기획위원회에서 의결(2025.12.4.)되어 현재 본회의 계류 중인 점을 고려하여 심사할 필요가 있음.

[「국유재산법 일부개정법률안(대안)(의안번호 제2215432호)」 중
영구시설물 축조 관련 부분]

현행	개정안
제18조(영구시설물의 축조 금지) ① 국가 외의 자는 국유재산에 건물, 교량 등 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. ~ 4. (생략) 5. <u>법률 제4347호 지방교육자치에 관한 법률 시행 전에 설립한 초등학교·중학교·고등학교 및 특수학교에 총괄청 및 관련 중앙관서의 장과 협의를 거쳐 교육부장관의 승인을 받아 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설을 증축 또는 개축하는 경우</u> 6. (생략) ② (생략)	제18조(영구시설물의 축조 금지) ① 국가 외의 자는 국유재산에 건물, 교량 등 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>초등학교·중학교·고등학교 및 특수학교에 총괄청 및 관련 중앙관서의 장과 협의를 거쳐 교육부장관의 승인을 받아 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설을 증축 또는 개축하는 경우</u> 6. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안
제18조(영구시설물의 축조 금지) ① 국가 외의 자는 국유재산에 건물, 교량 등 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.	제18조(영구시설물의 축조 금지) ① -- ----- ----- -----. -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 법률 제4347호 지방교육자치에 관한 법률 시행 전에 설립한 초등학교 · 중학교 · 고등학교 및 특수학교에 총괄청 및 관련 중앙관서의 장과 협의를 거쳐 교육부장관의 승인을 받아 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설을 증축 또는 개축하는 경우	5. <u>초등학교 · 중학교 · 고등학교</u> ---- ----- ----- ----- ----- ----- -----
6. (생략)	6. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)

참고 1

시·도 교육청별 공립학교의 국유지 점유현황('23.4.1. 기준)

○ '91.6.20. 이전/이후 설립된 학교시설의 국유지 점유면적 및 재산가액

(단위: 개교, 천m², 백만원)

교육청	1991년 6월 20일 이전			1991년 6월 20일 이후			계		
	개교	면적	재산가액	개교	면적	재산가액	개교	면적	재산가액*
서울	156	573	2,170,438	16	53	106,949	172	626	2,277,387
부산	181	601	843,884	19	15	16,746	200	616	860,630
대구	77	107	148,298	14	9	11,049	91	116	159,347
인천	99	177	177,909	33	43	62,862	132	220	240,770
광주	44	32	17,476	11	3	1,668	55	34	19,144
대전	41	38	37,213	7	2	1,363	48	40	38,576
울산	31	21	19,820	38	27	26,168	69	48	45,988
세종	17	28	16,124	2	0	147	19	28	16,270
경기	385	524	420,471	51	50	79,583	436	574	500,055
강원	283	547	120,060	15	24	7,997	298	572	128,057
충북	230	295	37,882	4	6	1,856	234	301	39,738
충남	162	195	36,037	12	18	6,680	174	213	42,717
전북	343	513	64,271	25	15	5,572	368	527	69,843
전남	162	37	1,497	8	3	155	170	40	1,652
경북	401	719	158,824	37	29	8,303	439	748	167,127
경남	122	37	5,423	22	9	2,059	144	46	7,482
제주	74	175	62,770	2	4	5,774	76	179	68,544
합계	2,806 (90%)	4,619 (94%)	4,338,396 (93%)	316 (10%)	308 (6%)	344,930 (7%)	3,125 (100%)	4,927 (100%)	4,683,326 (100%)

참고 2

지방교육자치 이후 국유지 점유 학교 현황

○ 종전 학교시설을 사용하여 '91년 이후 개교한 학교 현황('23.4월 기준)

연 번	교육청	학교명	설 립 시 기 (연월)	기 존 학 교 시 설 건 축 시 기 (연월)	국 유 지 점 유 면 적 (㎡)	재 산 가 액 (백만원)
1	서울청	서울행림초등학교	92. 5.	91. 1.	75.0	44
2	대구청	서대구중학교	18. 2.	81. 2.	1,180.0	938
3		군위중·고등학교	11. 3.	74. 1.	4,165.0	395
4	경기청	수원 영동중학교	05. 3.	71. 1.	1,185.0	2,509
5		안성 금광초 조령분교	00. 9.	70. 12.	618.0	29
6		양평 정배초등학교	14. 3.	81. 7.	140.0	11
7		수원 경기대명고등학교	02. 3.	69. 3.	453.0	374
8		성남 양영초등학교	94. 9.	54. 11.	7,780.0	23,614
9		용인 두창초등학교	12. 9.	69. 10.	553.0	116
10	경북청	영주 평은초등학교	13. 12.	68. 3.	450.0	17
11		경산 압량중학교	19. 3.	23. 6.	423.0	142
12	제주청	제주 월랑초등학교	07. 1.	84. 2.	3,434.0	4,029

3. 지방공사의 국유 일반재산 위탁개발 허용 (안 제42조제1항)

현행	개정안
○ 관리·처분 사무의 위임 위탁(제42조) - 총괄청은 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관 일반재산의 관리·처분에 관한 사무의 일부를 총괄청 소속 공무원, 중앙관서의 장 또는 그 소속 공무원, 지방자치단체의 장 또는 그 소속 공무원에게 위임하거나 정부출자기업체, 금융기관, 투자매매업자·투자중개업자 또는 특별법에 따라 설립된 법인으로서 대통령령으로 정하는 자에게 위탁할 수 있음	○ 관리·처분 사무의 위임 위탁(제42조) - 총괄청은 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관 일반재산의 관리·처분에 관한 사무의 일부를 총괄청 소속 공무원, 중앙관서의 장 또는 그 소속 공무원, 지방자치단체의 장 또는 그 소속 공무원에게 위임하거나 정부출자기업체, 금융기관, 투자매매업자·투자중개업자, 특별법에 따라 설립된 법인 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 지방공사 중 같은 법 제2조제1항제7호 및 제8호의 사업을 목적으로 설립된 지방공사로서 대통령령으로 정하는 자에게 위탁할 수 있음

개정안은 총괄청이 「지방공기업법」상 지방공사 중 주택사업과 토지개발사업을 수행하는 공사⁷⁾에 일반재산의 관리·처분에 관한 사무의

7) 「지방공기업법」 제2조(적용 범위) ① 이 법은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(그에 부대되는 사업을 포함한다. 이하 같다) 중 제5조에 따라 지방자치단체가 직접 설치·경영하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 기준 이상의 사업(이하 “지방직영기업”이라 한다)과 제3장 및 제4장에 따라 설립된 지방공사와 지방공단이 경영하는 사업에 대하여 각각 적용한다.

1.~6. (생략)

7. 주택사업

8. 토지개발사업

제49조(설립 등) ① 지방자치단체는 제2조에 따른 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 지방공사(이하 “공사”라 한다)를 설립할 수 있다. 이 경우 공사를 설립하기 전에 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 행정안전부 장관과, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 관할 특별시장·광역시장 및 도지사와 협의하여야 한다.

② 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 그 설립, 업무 및 운영에 관한 기본적인 사항을 조례로 정하여야 한다.

③ 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민복지 및 지역경제에 미치는 효과, 사업성 등 지방공기업으로서의 타당성을 미리 검토하고 그 결과를 공개하여야 한다.

일부를 위탁할 수 있도록 하는 것임.

현행 「국유재산법」은 일반재산의 관리·처분 사무를 위탁받을 수 있는 주체로서 정부출자기업체, 금융기관, 투자매매업자·투자중개업자 또는 특별법에 따라 설립된 법인으로서 대통령령으로 정하는 자로 명시하고 있으며 위탁을 받은 자는 관리·처분뿐만 아니라 같은 법 제59조⁸⁾에 따라 일반재산을 개발할 수 있음. 이에 따라 「국유재산법」 시행령은 일반재산의 관리·처분에 관한 사무와 일반재산 위탁개발에 관한 사항을 한국자산관리공사와 한국토지주택공사에 위탁하고 있음⁹⁾.

반면, 지방자치단체가 출자한 지방공사에 대해서는 이와 같은 근거가 마련되어 있지 않아 지방공사는 국유 일반재산의 위탁개발이 불가능한

④ 제3항에 따른 타당성 검토는 전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관으로서 행정안전부장관이 지정·고시하는 기관에 의뢰하여 실시하여야 한다.

⑤ 공사는 해당 공사를 설립한 지방자치단체와 다른 지방자치단체 간의 상호 합의를 거쳐 다른 지방자치단체(시·도와 시·군·자치구 모두 합의한 지방자치단체로 한정한다)의 관할 구역에서 제2조에 따른 사업을 추진할 수 있다.

8) 「국유재산법」 제59조(위탁 개발) ① 제42조제1항과 제3항에 따라 관리·처분에 관한 사무를 위탁받은 자(이하 이 조에서 “수탁자”라 한다)는 위탁받은 일반재산을 개발할 수 있다.

9) 「국유재산법」 시행령 제38조(관리·처분기관) ①~② (생략)

③ 총괄청은 법 제42조제1항에 따라 다음 각 호의 일반재산의 관리·처분에 관한 사무(관리·처분과 관련된 소송업무를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 이미 처분된 총괄청 소관 일반재산의 처분과 관련된 소송업무(제5항제2호에 따른 소송업무는 제외한다)를 한국자산관리공사에 위탁한다.

1. 국세물납에 따라 취득한 일반재산
2. 법 제40조제2항 본문에 따라 용도폐지되어 총괄청에 인계된 재산
3. 삭제

4. 법 제59조의2제2항 전단에 따른 출자로 인하여 취득한 증권
5. 제47조에 따라 대여의 방법으로 운용하기 위하여 총괄청이 지정하는 증권
6. 제79조에 따른 청산법인의 청산이 종결됨에 따라 국가에 현물증여되는 재산
7. 그 밖에 일반재산의 효율적 관리·처분을 위하여 총괄청이 지정하는 재산

④ 총괄청은 법 제42조제2항에 따라 위탁받은 법 제8조제3항의 일반재산의 관리·처분에 관한 사무를 한국자산관리공사에 위탁한다.

⑤ 총괄청 또는 중앙관서의 장은 법 제42조제1항 또는 제3항에 따라 다음 각 호의 사무를 한국자산관리공사 또는 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사에 위탁한다.

1. 법 제59조에 따라 개발하려는 일반재산의 관리·처분에 관한 사무
2. 제1호에 따른 일반재산으로서 이미 처분된 총괄청 또는 중앙관서의 장 소관 일반재산의 처분과 관련된 소송업무

상황임.

지방공사는 「도시 및 주거환경정비법」 10), 「공공주택 특별법」 11). 「도시개발법」 12) 등에 규정된 개발사업의 시행자로서 지역 개발에 대한 경험과 전문성을 가지고 있다는 점을 고려할 때, 지방공사를 수탁자로 지정하는 경우 국유 일반재산의 효율성을 증대하고 지역적 특색을 반영한 개발을 도모할 수 있다는 점에서 개정안의 타당성이 인정됨.

10) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “토지주택공사등”이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

제24조(주거환경개선사업의 시행자) ② 제23조제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업은 시장·군수등이 직접 시행하거나 다음 각 호에서 정한 자에게 시행하게 할 수 있다.

1. 시장·군수등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하는 경우

가. 토지주택공사등

나. 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 국가, 지방자치단체, 토지주택공사등 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인

제25조(재개발사업·재건축사업의 시행자) ① 재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법

2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법

② 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.

11) 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 (이하 생략)

12) 「도시개발법」 제11조(시행자 등) ① 도시개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정한다. 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지 소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다.

1. 국가나 지방자치단체

2. 대통령령으로 정하는 공공기관

3. 대통령령으로 정하는 정부출연기관

4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사

한편, 일반재산의 관리·처분과 위탁개발을 각 지역의 지방공사에 위탁할 경우 국가적 시각에서 개발되어야 하는 일반재산이 지자체의 감독¹³⁾을 받으며 지자체의 시각에서 개발되어 통일성이 저해될 수 있다는 지적이 제기될 수 있으나,

총괄청이 모든 일반재산의 개발을 지방공사에 위탁할 필요는 없으며 총괄청이 지방공사의 일반재산 개발 필요성이 인정되는 경우에 한정하여 관리·처분이나 개발을 위탁할 수 있다는 점에서 지방공사에 국유 일반재산 위탁개발을 허용하는 법적 근거를 신설하는 것은 타당한 개정 방향으로 보임¹⁴⁾.

다만, 개정안과 유사한 취지에서 지방공사의 국유 일반재산 위탁개발을 허용하는 「국유재산법 일부개정법률안(대안)(의안번호 제2215432호)」이 재정경제기획위원회에서 의결(2025.12.4.)되어 현재 본회의 계류 중인 점을 고려하여 심사할 필요가 있음.

13) 「지방공기업법」 제73조(감독 등) ① 지방자치단체의 장은 공사의 설립·운영 등 공사의 업무를 관리·감독한다.

② 행정안전부장관은 공사의 업무, 회계 및 재산에 관한 사항을 검사할 수 있으며, 공사에 필요한 보고를 명할 수 있다.

14) 재정경제부는 공공기관 부채 증가 우려로 인하여 사업 확대에 한계가 있다는 점에서 현행 수탁기관 외 「지방공기업법」에 따른 지방공사를 포함할 필요가 있다는 입장임

[「국유재산법 일부개정법률안(대안)(의안번호 제2215432호)」 중

지방공사의 국유 일반재산 위탁개발 허용 관련 부분]

현행	개정안
제42조(관리·처분 사무의 위임·위탁) ① 총괄청은 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관 일반재산의 관리·처분에 관한 사무의 일부를 총괄청 소속 공무원, 중앙관서의 장 또는 그 소속 공무원, 지방자치단체의 장 또는 그 소속 공무원에게 위임하거나 정부출자기업체, 금융기관, 투자매매업자·투자중개업자 또는 특별법에 따라 설립된 법인으로서 대통령령으로 정하는 자에게 위탁할 수 있다.	제42조(관리·처분 사무의 위임·위탁) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ~~투자매매~~ <u>업자·투자중개업자, 특별법에 따라</u> <u>설립된 법인 또는 「지방공기업법」</u> <u>제49조에 따라 설립된 지방공사 중</u> <u>같은 법 제2조제1항제7호 및 제8호의</u> <u>사업을 목적으로 설립된 지방공사로</u> <u>선</u> ----- -----.
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안
제42조(관리·처분 사무의 위임·위탁) ① 총괄청은 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관 일반재산의 관리·처분에 관한 사무의 일부를 총괄청 소속 공무원, 중앙관서의 장 또는 그 소속 공무원, 지방자치단체의 장 또는 그 소속 공무원에게 위임하거나 정부출자기업체, 금융기관, <u>투자매매업자·투자중개업자 또는 특별법에 따라 설립된 법인</u> 으로서 대통령령으로 정하는 자에게 위탁할 수 있다.	제42조(관리·처분 사무의 위임·위탁) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- 투자매매업자·투자중개업자, ----- - <u>법인 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 같은 법 제2조제1항제7호 및 제8호의 사업을 목적으로 설립된 지방공사</u> ---.
② (생략)	② (현행과 같음)
③ 중앙관서의 장이 소관 특별회계나 기금에 속하는 일반재산을 <u>제59조</u> 에 따라 개발하려는 경우에는 제1항을 준용하여 위탁할 수 있다.	③ ----- 제57조- ----- -----.
④ ~ ⑥ (생략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)

4. 국유재산의 민간참여개발 확대 (안 제59조의2 등)

현행	개정안
○ 국유재산관리기금 운용계획에 따라 <u>신탁·민간참여개발로 개발된</u> 일반재산의 대부기간은 <u>30년</u> 이내로 할 수 있으며, <u>20년</u>의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있음 ○ 일반재산 개발 중 토지 조성행위는 <u>위탁개발</u>로 한정함 ○ 총괄청은 <u>일반재산 중 ① 5년 이상 활용되지 아니하고 ② 국유재산정책 심의위원회의 심의를 거쳐 개발이 필요하다고 인정되는 재산</u>을 대통령령으로 정하는 민간사업자와 공동으로 <u>개발</u>할 수 있음 ○ <u>총괄청은 위의 개발을 위하여 설립하는 국유지개발목적회사(국유지 개발을 위하여 민간사업자와 공동으로 설립하는 「법인세법」 제51조의2 제1항 제9호에 따른 투자회사)와 자산관리회사에 국유재산관리기금운용계획에 따라 출자할 수 있음. 이 경우 국가 출자규모는 자본금의 100분의 30을 초과할 수 없음</u>	○ 국유재산관리기금 운용계획에 따라 <u>개발하기 위해 대부하는</u> 일반재산의 대부기간은 <u>50년</u> 이내로 할 수 있으며, <u>50년</u>의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있음 (안 제46조 제4항) ○ 일반재산 개발 중 토지 조성행위는 <u>위탁개발 또는 국유지개발목적회사에 일반재산을 대부하여 개발하는 경우</u>로 한정함 (안 제57조 제3항) ○ 총괄청은 <u>일반재산을 국유재산정책 심의위원회의 심의를 거쳐</u> 대통령령으로 정하는 민간사업자와 공동으로 <u>매각 또는 대부하여 개발</u>할 수 있음. <u>이 경우 중앙관서의 장이 소관 특별회계나 기금에 속하는 일반재산을 개발하려면 총괄청과 미리 협의하여야 함</u> (안 제59조의2 제1항) ○ <u>총괄청 또는 중앙관서의 장은 위의 개발을 위하여 설립하는 국유지개발목적회사(국유지 개발을 위하여 설립하는 회사로서 대통령령으로 정하는 회사)와 자산관리회사에 국유재산관리기금운용계획 또는 소관 기금의 기금운용계획, 특별회계의 예산에 따라 출자할 수 있음. 이 경우 국가 출자규모는 자본금의 100분의 50을 초과할 수 없음</u> (안 제59조의2 제2항)

현행	개정안
<u><신설></u> <u><신설></u> ○ <u>총괄청이 민간참여 개발을 하려면 다음의 사항을 포함하는 민간참여개발기본계획을 수립하여야 함</u> - <u>개발대상 재산 및 시설물의 용도에 관한 사항</u> - <u>개발사업의 추정 투자금액·건설기간 및 규모에 관한 사항</u> - <u>사전사업타당성 조사 결과에 관한 사항 (예비타당성조사 포함)</u> ○ <u>총괄청은 민간참여개발기본계획에 대하여 국유재산심의위원회 분과위원회를 거쳐 위원회의 심의를 받아야 하며, 위원회의 전문적인 심의를 위하여 수익성 분석 및 기술분야 전문가로 민간참여개발자문단을 구성·운영하여야 함</u>	○ <u>제1항 및 제2항에도 불구하고 일반 재산을 국유지개발목적회사에 대부하여 개발하는 경우에는 총괄청 또는 중앙관서의 장은 출자하지 않을 수 있으며, 이 경우 대통령령으로 정하는 자가 민간사업자와 공동으로 출자할 수 있음</u> (안 제59조의2 제3항 신설) ○ <u>국유지개발목적회사에 대부하는 일반 재산의 경우 대부의 제한, 대부료, 대부료의 감면 및 대부계약의 해제·해지 등 해당 일반재산의 대부에 관한 사항을 총괄청 또는 중앙관서의 장이 정할 수 있음</u> (안 제59조의2 제5항 신설) ○ <u>총괄청 또는 중앙관서의 장이 민간참여 개발을 하려면 다음의 사항을 포함하는 민간참여개발기본계획을 수립하여야 함</u> (안 제59조의3 제1항) - <u>개발의 목적 및 개발 대상 재산의 선정에 관한 사항</u> - <u>제59조의2 제1항의 개발방식에 관한 사항</u> - <u>대부의 제한, 대부료, 대부료의 감면 및 대부계약의 해제나 해지 등 개발 대상 일반재산의 대부에 관한 사항</u> ○ <u>총괄청 또는 중앙관서의 장은 민간참여개발기본계획에 대하여 국유재산심의위원회 분과위원회를 거쳐 위원회의 심의를 받아야 함</u> (안 제59조의3 제2항 및 현행 제3항 삭제)

현행	개정안
○ <u>총괄청</u>은 민간참여 개발사업에 참여하려는 민간사업자가 제출한 사업제안서에 대하여 <u>민간 전문가가 과반수로 구성된 민간참여개발사업평가단</u>의 평가와 <u>위원회의 심의를 거쳐</u> 협상대상자를 지정하여야 함 <u><신 설></u> ○ <u>총괄청</u>은 지정한 협상대상자와의 협의에 따라 사업협약을 체결함	○ <u>총괄청 또는 중앙관서의 장</u>은 민간참여 개발사업에 참여하려는 민간사업자가 제출한 사업제안서에 대하여 <u>개발 목적과의 부합성, 사업계획의 실현가능성 등에 관한 민간참여개발사업평가단</u>의 평가를 거쳐 협상대상자를 선정하여야 함 (안 제59조의3 제6항) ○ <u>총괄청 또는 중앙관서의 장</u>은 선정된 협상대상자가 제출한 사업제안사의 타당성 조사내용 등에 관한 적정성을 검토하여야 하며, 적정성 검토는 대통령령으로 정하는 바에 따라 외부 전문기관이 수행함. 다만, 민간참여 개발사업이 예비타당성조사 대상 사업인 경우 적정성 검토를 실시하지 아니할 수 있음 (안 제59조의3 제7항 신설 및 제9항) ○ <u>총괄청 또는 중앙관서의 장</u>은 적정성 검토결과와 협상대상자와의 협의를 거친 사업협약(안)에 대해 <u>위원회의 심의를 거쳐</u> 사업협약을 체결함 (안 제59조의3 제8항)

현행 「국유재산법」은 일반재산을 국유재산관리기금운용계획에 따라 개발할 수 있도록 하면서, 개발 방식으로서 ① 국유재산관리기금의 재원으로 개발하는 방식(기금개발)¹⁵⁾, ② 부동산신탁을 취급하는 신탁업자에게 신탁하여 개발하는 방식(신탁개발)¹⁶⁾, ③ 관리·처분사무를 위탁

15) 제57조(개발) ① 일반재산은 국유재산관리기금의 운용계획에 따라 국유재산관리기금의 재원으로 개발하거나 제58조·제59조 및 제59조의2에 따라 개발하여 대부·분양할 수 있다.

16) 제58조(신탁 개발) ① 일반재산은 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산신탁을 취급하는 신탁업자에게 신탁하여 개발할 수 있다.

② 중앙관서의 장이 소관 특별회계나 기금에 속하는 일반재산을 제1항에 따라 개발하려는 경우에는 신탁업자의 선정, 신탁기간, 신탁보수, 자금차입의 한도, 시설물의 용도 등에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 총괄청과 협의하여야 한다. 협의된 사항 중 대통령령으로 정하는 중

받은 자가 개발하는 방식(위탁개발)¹⁷⁾, ④ 민간사업자와 공동 개발하는 방식(민간참여 개발)¹⁸⁾을 규정하고 있음.

[현행 국유재산 개발제도 비교]

구분	신탁개발	위탁개발	기금개발	민간참여개발(현행)
법적근거	국유재산법 제58조	국유재산법 제59조	국유재산법 제57조	국유재산법 제59조의2
도입시기	1994년	2004년	2011년	2011년
개발대상	총괄청 일반재산 기금·특별회계재산	총괄청 일반재산 기금·특별회계재산	통합 청·관사	총괄청 일반재산
사업주체	신탁회사	중앙관서의 장	기금청(기재부)	개발목적회사(PFV)
소유권	신탁회사(신탁)	국가	국가	개발목적회사(PFV)
시행자	부동산신탁회사	캠코, LH	캠코	개발목적회사(PFV)
자금조달	신탁회사	수탁자(캠코, LH) 자체조달	국유재산관리기금	PFV (국가 지분참여)
특징	- 사업구조가 단순 - 민간 주도, 자유로운 사업운영	- 재정투입 없이 필요시설 확보 - 민간수준 재산 운용, 활용을 통한 국고수익 증대	- 토지소요 절감 - 개발비용 절감 - 총괄 관리 강화	- 민간 자본과 아이디어 활용 - 수익위험 분배 가능
주요사례	- 대전웨딩홀 (군인공제회)	- 저동빌딩, 여의도빌 딩 등	- 세종 공무원 관사 (다산마을), 부산 통합청사 등	-

자료: 재정경제부

그런데 국유재산 개발제도 중 국가 주도의 위탁·기금 개발은 활발히 추진되고 있으나 민간 중심의 민간참여 개발·신탁개발은 극히 저조한 상황으로, 특히 민간참여개발은 공동개발의 리스크 및 사업성 부족 등으로 제도 도입(2011년) 이후 지금까지 활용된 사례가 없음.

요 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

17) 제59조(위탁 개발) ① 제42조제1항과 제3항에 따라 관리·처분에 관한 사무를 위탁받은 자(이하 이 조에서 “수탁자”라 한다)는 위탁받은 일반재산을 개발할 수 있다.

18) 제59조의2(민간참여 개발) ① 총괄청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 일반재산을 대통령령으로 정하는 민간사업자와 공동으로 개발할 수 있다.

1. 5년 이상 활용되지 아니한 재산
2. 국유재산정책심의위원회의 심의를 거쳐 개발이 필요하다고 인정되는 재산

이에 개정안은 민간참여 개발 제도 개선을 통해 민간참여 개발을 활성화하고 유희 국유재산의 활용도 및 가치를 제고하려는 취지임.

개정안의 주요내용을 살펴보면 다음과 같음.

첫째, 현재는 5년 이상 활용되지 않은 일반재산의 경우에만 민간참여 개발을 할 수 있도록 하였으나, 개정안은 모든 일반재산에 대하여 국유재산정책심의위원회의 심의를 거치면 민간참여개발을 할 수 있도록 개발대상을 확대함.

둘째, 현재는 총괄청(재정경제부)만 민간참여 개발이 가능하나, 개정안은 중앙관서의 장도 소관 특별회계나 기금에 속하는 일반재산을 민간참여 개발할 수 있도록 함.

셋째, 현재는 총괄청 등이 민간사업자와 공동으로 국유지개발목적회사를 설립하여 일반재산을 개발하는 출자형 방식만 가능하나, 개정안은 국가가 출자하지 않은 민간특수목적법인(SPC)¹⁹⁾도 민간참여 개발이 가능하도록 하고, 출자형 방식 외에도 민간사업자가 설립한 국유지개발목적회사에 일반재산을 대부하여 개발하는 대부형 방식을 허용함.

넷째, 출자형 방식으로 민간참여 개발을 하는 경우 국유지개발목적회사에 대한 국가의 출자규모를 자본금의 ‘100분의 30 이하’에서 ‘100분의 50 미만’으로 확대함.

다섯째, 대부형 방식으로 민간참여 개발을 하는 경우 대부기간을 50년

19) 자세한 내용은 ‘[참고 1] 부동산 개발사업 사업주체(SPC)의 유형 및 사례’ 참조

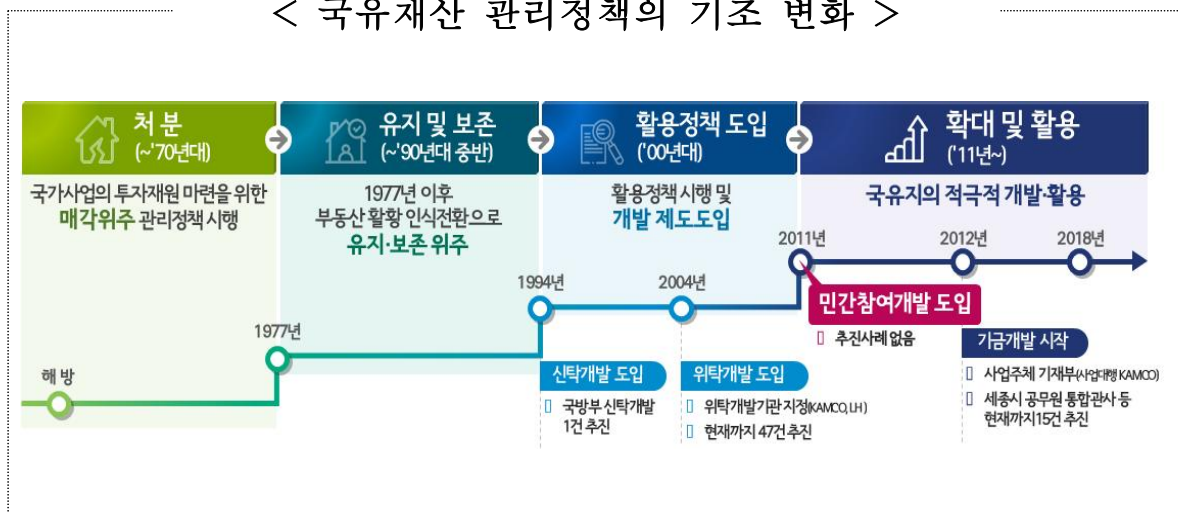
이내로 설정하고 50년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있도록 하며, 대부료 등 대부에 관한 사항을 총괄청 또는 중앙관서의 장이 자율적으로 정할 수 있도록 함.

여섯째, 현재는 민간참여개발기본계획에 대한 심의를 위하여 민간참여개발자문단을 운영하도록 하고 있으나 개정안은 해당 규정을 삭제하고, 현재는 협상대상자 지정에 앞서 국유재산심의위원회 심의를 거치도록 하고 있으나 개정안은 협상대상자 선정 후 적정성 검토와 위원회 심의를 거치도록 하는 등 민간참여 개발 추진절차를 변경함.

개정안은 민간참여 개발 활성화를 통해 국유재산 활용에서 민간의 창의적인 아이디어를 적극 활용하여 국유재산의 가치를 제고하고, 민간에는 생산적 투자와 성장의 기회를 제공하는 효과가 있을 것으로 보임.

또한, 국유재산 관리 정책의 목표가 기존의 유지·보존 위주의 소극적 관리에서 적극적 개발·활용으로 패러다임이 전환되고 있고, 최근에는 ‘재정수입 확보 중심의 개발·활용’에서 ‘공익실현 및 사회적 가치 제고까지 고려한 개발·활용’으로 확장되어 수익성과 공공성의 조화가 정책 목표임을 감안할 때 민간참여개발 활성화는 그 필요성이 인정된다고 보임.

< 국유재산 관리정책의 기조 변화 >



다만, 개정안에 대해서는 다음 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 민간참여 개발 확대에 따라 국유재산의 공익성 원칙이 훼손될 우려가 제기되고 있으므로 이에 대한 충분한 합의가 선행될 필요가 있음.

「국유재산법」은 국가가 국유재산을 관리·처분할 때 국가 전체의 이익에 부합되도록 하고, 공공가치와 활용가치를 고려하도록 하고 있음.²⁰⁾ 개정안에 따라 민간위탁 개발 대상을 확대하고 정부 출자 없이도 민간위탁 개발이 가능하도록 하는 경우 국유재산 개발이 민간의 이익 창출에 치중될 우려가 있음.

참고로, 제21대 국회에서는 개정안과 유사한 취지에서 민간위탁 개발을 활성화하려는 내용의 「국유재산법 일부개정법률안」(의안번호 제

20) 제3조(국유재산 관리·처분의 기본원칙) 국가는 국유재산을 관리·처분할 때에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 국가전체의 이익에 부합되도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
- 3의2. 경제적 비용을 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

2117315호, 정부 제출)이 제출되었는데, 기획재정소위(2023.2.15.) 논의 결과 국유재산의 공공성 훼손 우려, 국가의 리스크 부담 우려, 현행 SOC 투자 및 위탁개발과의 차별성 문제 등이 지적되어 추가적인 공론 과정을 거치기로 한 바 있음.

둘째, 대부료 등의 특례와 관련하여 공정성과 객관성을 담보할 수 있는 기준을 마련할 필요가 있음.

개정안은 민간참여 개발에 대하여 일반재산 대부기간을 50년으로 하고 이를 50년의 범위에서 연장할 수 있도록 하고, 대부의 제한, 대부료, 대부료의 가면 및 대부계약의 해제·해지 등 대부에 관한 사항을 총괄청 또는 중앙관서의 장이 정할 수 있도록 하고 있음.

대부기간 특례를 규정한 타 법의 사례를 살펴보면, 민간임대주택, 산업입지, 경제자유구역 등의 토지 대부기간은 50년 이내로 그 중 일부는 연장까지도 허용하고 있으며, 대부료의 경우에도 대부료 산정의 특례를 마련하여 개별법에 따라 탄력적으로 운영하는 사례가 있음.

다만 대부료는 국유재산의 수입과 밀접하게 연관되어 있다는 점, 민간참여 개발에 대해서만 과도한 자율성을 부여하는 경우 타 개발방식과의 형평성 문제 및 개별 개발사업 간 형평성 문제 등이 발생할 우려가 있으므로 공정성과 객관성을 담보하기 위한 기준이 마련되어야 할 것임.

[타 법에서의 대부기간 비교(예시)]

관련법	대부기간
민간임대주택에 관한 특별법	50년 이내
산업입지 및 개발에 관한 법률	50년 이내
경제자유구역의 운영 및 지원에 관한 특별법	50년 이내
외국인투자촉진법	50년 이내 (연장 가능)

[국유재산 대부료 특례 관련 법률(예시)]

관련법	대부료
외국인투자촉진법	토지가액의 1% 이상
아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법	토지가액의 1% 이상
공공주택 특별법	재산가액의 1% 이상
산업입지 및 개발에 관한 법률	토지매입가의 1% 이상

셋째, 사업절차 간소화에 따라 민간참여 개발의 사업 타당성에 대한 검토가 충분히 이루어지지 못할 우려는 없는지 논의할 필요가 있음.

개정안은 ① 민간참여 개발 사업에 대한 세부계획 대신 개발방향 위주로 민간참여개발기본계획을 수립함에 따라 계획 수립 과정에서 민간참여개발자문단의 자문의견서 제출 절차를 삭제하고, ② 협상대상자 지정 을 위한 사업제안서 평가결과에 대하여 국유재산정책심의위원회 심의를 거치는 대신 협상대상자 지정 이후 사업협약(안)에 대하여 위원회 심의를 거치도록 하며, ③ 협상대상자 지정 후 제안서 적정성 검토 단계를 신설하는 등의 내용임.

[개정안에 따른 민간참여개발 추진 절차]

추진 단계	추진 내용	주요 변경사항
① 민간참여개발 기본계획 수립 (§59의3①・②)	○민간사업자의 자유로운 사업계획 제안이 가능하도록 <u>개발방향 위주로 기본계획 수립</u> → 대상재산, 개발방식, 개발 대상 일반재산의 대부에 관한 사항, 민간사업자 모집 방법, 협상대상자 선정 기준・방법 등	- 투자금액, 건설 기간 및 규모, 타당성조사 결과 등 삭제
② 국유재산정책 심의위원회 심의 (§59의3②)	○<u>기본계획</u>에 대해 <u>국유심에서 심의</u>	- 민간참여개발자문단 <u>자문의견서 제출 삭제</u>
③ 민간사업자 모집 공고 (§59의3④)	○공개모집절차에 따른 사업자 모집 ○협상대상자 선정 기준 및 방법 등 공고	
④ 민간사업자의 사업제안서 제출 (§59의3⑤)	○민간사업자가 사업제안서를 총괄청 등에 제출 ○타당성 조사내용, 수익배분 기준 등 포함	
⑤ 평가단 구성 및 제안서 평가 (§59의3⑥)	○협상대상자 지정을 위한 사업제안서 평가	- <u>제안서 평가결과에 대한 위원회 심의 삭제</u>
⑥ 협상대상자 선정 및 협상 (§59의3⑥)	○평가단의 평가결과에 따라 협상대상자 지정 ○제안서 내용을 바탕으로 사업협약 체결을 위한 협상 실시	
⑦ 제안서 적정성 검토 (§59의3⑦・⑨)	○외부 전문기관을 활용하여 민간사업자가 제출한 제안서의 <u>적정성 검토*(신설)</u> * 관계법령에 따른 공타 또는 예타 실시 시 제외	- 제안서(사업계획)에 대한 <u>적정성 검토 절차 신설</u>
⑧ 국유재산정책심의 위원회 심의 및 사업협약 체결 (§59의3⑧)	○적정성 검토의 결과 및 <u>사업협약(안)의 주요 내용 등을 국유심 심의</u>를 거쳐 확정 ○협상대상자와 사업협약 체결	- <u>적정성 검토 후 위원회 심의</u>

그런데 우선협상대상자 선정은 다른 협상적격자보다 최우선순위로 사업 협상을 할 수 있는 지위를 부여하는 것으로 국유재산 개발에 있어 본질적 사안으로 볼 수 있는데, 이에 대해 위원회의 심의를 생략하도록 하는 것이 현행 「국유재산법」 제26조²¹⁾에서 국유재산의 중요 정책방향에 관한 사항이나 민간참여개발에 관한 사항 등을 위원회에서 심의하도록 한 취지에 반하는 것은 아닌지 논의할 필요가 있음.

또한, 우선협상대상자가 이미 선정된 이후에 제안서 적정성 검토와 위원회 심의가 이루어짐에 따라, 우선협상대상자 지정에 앞서 사업 타당성 및 사업자 선정의 적정성에 대한 검토가 충분히 이루어지지 못할 우려도 있어 보임.

21) 제26조(국유재산정책심의위원회) ① 국유재산의 관리·처분에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 총괄청에 국유재산정책심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

1. 국유재산의 중요 정책방향에 관한 사항
2. 국유재산과 관련한 법령 및 제도의 개정·폐지에 관한 중요 사항
- 2의2. 제8조의2에 따른 행정재산의 사용 승인 철회에 관한 사항
3. 제9조에 따른 국유재산종합계획의 수립 및 변경에 관한 중요 사항
4. 제16조제2항에 따른 소관 중앙관서의 장의 지정 및 제22조제3항에 따른 직권 용도폐지에 관한 사항
- 4의2. 제17조제2호다목에 따른 무상 관리전환에 관한 사항
- 4의3. 제26조의2에 따른 국유재산관리기금의 관리·운용에 관한 사항
5. 제57조에 따른 일반재산의 개발에 관한 사항
6. 제60조에 따른 현물출자에 관한 중요 사항
- 6의2. 「국유재산특례제한법」 제6조에 따른 국유재산특례의 신설등 및 같은 법 제7조에 따른 국유재산특례의 점검·평가에 관한 사항
7. 그 밖에 국유재산의 관리·처분 업무와 관련하여 총괄청이 중요하다고 인정한 사항

참고 1

부동산 개발사업 사업주체(SPC)의 유형 및 사례

구 분	REITs(위탁관리형)	REF(부동산펀드)	PFV
근거법령	부동산투자회사법	자본시장법	조세특례제한법
투자 형태	주식회사	신탁형/회사형 (공모/사모)	주식회사
최소 자본금	50억	제한 없음 (최저 순자산액 10억)	50억
지 분	1인 지분 50% 초과 금지	제한 없음 (2인 이상 투자자 요건 충족 필요)	금융회사 5% 이상 지분출자
투자대상	부동산이 자산의 70% 이상	자산의 50% 이상 부동산에 투자	제한없음
개발사업 비중	제한없음	제한없음	제한없음
자금차입	순자산의 200% 이내 (주총 특별결의 시 10배까지 가능, 부동산투자회사법 제29조)	순자산 400% 이내 (자본시장법 제249조의 7)	제한없음
자금대여	순자산의 100% 이내	순자산의 100% 이내	제한없음
세제혜택	90% 이상 배당시 법인세 비과세	90% 이상 배당시 법인세 비과세 (신탁형은 해당 없음)	90% 이상 배당시 법인세 비과세
주요 사례	천안미드타운힐리즈(천안동남구청) 주상복합  지식산업센터 어린이회관 대학생기숙사 구청사	마스턴투자개발REF(정왕동물류센 터) 	서울복합물류PFV(동남권유통단지) 

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안
제26조의3(국유재산관리기금의 조성) 국유재산관리기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. ~ 4. (생략) 5. 총괄청 소관 일반재산에 대한 제57조의 개발에 따른 <u>관리·처분 수입금</u> <u><신설></u> 6. (생략)	제26조의3(국유재산관리기금의 조성) - ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- ----- <u>관리·처분 및 출자 수입금</u> 5의2. <u>특별회계·기금 소관 일반재산에 대한 제59조의2의 개발에 따른 출자 수입금</u> 6. (현행과 같음)
제26조의5(국유재산관리기금의 용도) ① 국유재산관리기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. ~ 5. (생략) 6. 제57조에 따른 개발에 필요한 비용의 <u>지출</u> 7.·8. (생략) ② (생략)	제26조의5(국유재산관리기금의 용도) ① ----- ----- ---. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- -- <u>지출 및 출자</u> 7.·8. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
제57조(개발) ①·② (생략) ③ 제2항제2호에 따른 개발은 제59조에 따라 위탁 <u>개발하는</u> 경우에 한정한다. ④ (생략)	제57조(개발) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- <u>개발하는 경우 또는 제59조의2에 따라 국유지개발목적회사에 일반재산을 대부하여 개발하는</u> ---. ④ (현행과 같음)
제59조의2(민간참여 개발) ① 총괄청은	제59조의2(민간참여 개발) ① 총괄청은

현행	개정안
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 일반재산을 대통령령으로 정하는 민간사업자와 공동으로 개발할 수 있다. 1. 5년 이상 활용되지 아니한 재산 2. 국유재산정책심의위원회의 심의를 거쳐 개발이 필요하다고 인정되는 재산 ② 총괄청은 제1항의 개발을 위하여 설립하는 국유지개발목적회사(국유지를 개발하기 위하여 민간사업자와 공동으로 설립하는 「법인세법」 제51조의2제1항제9호에 따른 투자회사)를 말한다. 이하 같다)와 자산관리회사(자산 관리·운용 및 처분에 관한 업무의 수행을 국유지개발목적회사로부터 위탁받은 자산관리회사로서 대통령령으로 정하는 회사를 말한다. 이하 같다)에 국유재산관리기금운용계획에 따라 출자할 수 있다. 이 경우 국유지개발목적회사에 대한 국가의 출자규모는 자본금의 100분의 30을 초과할 수 없다. <신설>	일반재산을 국유재산정책심의위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 민간사업자와 공동으로 매각 또는 대부하여 개발할 수 있다. 이 경우 중앙관서의 장이 소관 특별회계나 기금에 속하는 일반재산을 개발하려면 총괄청과 미리 협의하여야 한다. ② 총괄청 또는 중앙관서의 장----- ----- ----- 위하여 설립하는 회사로서 대통령령으로 정하는 회사----- ----- ----- ----- ----- 국유재산관리기금운용계획 또는 소관 기금의 기금운용계획, 특별회계의 예산(이하 이 조에서 “기금운용계획등”이라 한다)---. ----- ----- 50-----. ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 일반재산을 국유지개발목적회사에 대부하여 개발하는 경우에는 총괄청 또는 중앙관서의 장은 출자하지 않을 수 있으며, 이 경우 대통령령으로 정하는 자가 민간사업자와 공동으로 출

현행	개정안
③ (생략) <u><신설></u>	자할 수 있다.
④ (생략)	④ (현행 제3항과 같음)
⑤ 총괄청은 제2항의 국유재산관리기 금운용계획에서 정한 범위 외에 국가 에 부담이 되는 계약을 체결하려는 경우에는 미리 국회의 의결을 얻어야 한다.	⑤ 제1항에 따라 국유지개발목적회사 에 대부하는 일반재산의 경우에는 제 47조에도 불구하고 대부의 제한, 대 부료, 대부료의 감면 및 대부계약의 해제나 해지 등 해당 일반재산의 대 부에 관한 사항을 대통령령으로 정하 는 기준에 따라 총괄청 또는 중앙관 서의 장이 정할 수 있다.
⑥ 총괄청은 제1항에 따른 개발이 완 료되고 출자목적이 달성된 경우 기획 재정부장관이 정하는 바에 따라 제2 항에 따라 출자한 지분을 회수하여야 한다.	⑥ (현행 제4항과 같음)
제59조의3(민간참여 개발의 절차) ① 총 괄청이 제59조의2에 따른 개발을 하 려면 다음 각 호의 사항을 포함하는 민간참여 개발사업에 관한 기본계획 (이하 “민간참여개발기본계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.	⑦ 총괄청 또는 중앙관서의 장은 제2 항의 기금운용계획등----- ----- ----- --.
1. 개발대상 재산 및 시설물의 용도에 <u>관한 사항</u>	⑧ 총괄청 또는 중앙관서의 장----- ----- ----- -----.
제59조의3(민간참여 개발의 절차) ① 총 괄청이 제59조의2에 따른 개발을 하 려면 다음 각 호의 사항을 포함하는 민간참여 개발사업에 관한 기본계획 (이하 “민간참여개발기본계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.	제59조의3(민간참여 개발의 절차) ① 총 괄청 또는 중앙관서의 장----- ----- ----- -----.
1. 개발대상 재산 및 시설물의 용도에 <u>관한 사항</u>	1. 개발의 목적 및 개발 대상 재산의 <u>선정에 관한 사항</u>

현행	개정안
2. 개발사업의 추정 투자금액·건설기간 및 규모에 관한 사항 3. 사전사업타당성 조사 결과에 관한 사항(「국가재정법」 제38조에 따른 예비타당성조사를 포함한다) 4. ~ 6. (생략) ② 총괄청은 민간참여개발기본계획에 대하여 제26조제4항에 따른 분과위원회를 거쳐 위원회의 심의를 받아야 한다. ③ 총괄청은 제2항에 따른 위원회의 전문적인 심의를 위하여 기획재정부 장관이 정하는 바에 따라 수익성 분석 및 기술 분야의 전문가로 민간참여개발자문단을 구성·운영하여야 한다. 이 경우 민간참여개발자문단은 민간참여개발기본계획에 대한 자문의견서를 위원회에 제출하여야 한다. ④ 총괄청은 협상대상자 선정 기준 및 방법 등 대통령령으로 정하는 민간참여개발기본계획의 중요 사항을 변경하려는 경우 제2항을 준용한다. ⑤ 총괄청은 제1항의 민간사업자를 공개적으로 모집하고 선정하여야 한다. 이 경우 협상대상자 선정 기준 및 방법 등 모집에 관한 사항을 공고(인	2. 제59조의2제1항의 개발 방식----- 3. 대부의 제한, 대부료, 대부료의 감면 및 대부계약의 해제나 해지 등 개발 대상 일반재산의 대부에 관한 사항(제59조의2제5항에 따라 대부에 관한 사항을 정하는 경우로 한정한다) 4. ~ 6. (현행과 같음) ② 총괄청 또는 중앙관서의 장----- ----- ----. <삭 제> ③ 총괄청 또는 중앙관서의 장----- ----- -----. ④ 총괄청 또는 중앙관서의 장----- ----- 모집-----. ----- -----

현행	개정안
터넷에 게재하는 방식에 따른 경우를 포함한다)하여야 한다. ⑥ 민간사업자가 제5항에 따라 공고된 민간참여 개발사업에 참여하려는 경우에는 타당성 조사내용, 수익배분 기준 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함하는 민간참여개발사업계획제안서(이하 “사업제안서”라 한다)를 작성하여 총괄청에 제출하여야 한다. ⑦ 총괄청은 제6항에 따라 제출된 사업제안서에 대하여 민간전문가가 과반수로 구성된 민간참여개발사업평가단의 평가와 위원회의 심의를 거쳐 협상대상자를 지정하여야 한다. <신 설> ⑧ 총괄청은 제7항에 따라 지정한 협상대상자와의 협의에 따라 개발사업의 추진을 위한 사업협약을 체결한다. 이 경우 제59조의2제3항에 따른 사업비 조달 제한 및 위반 시 책임에 관한 사항이 포함되어야 한다.	----- -----. ⑤ ----- 제4항----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑥ 총괄청 또는 중앙관서의 장은 제5항에 따라 제출된 사업제안서에 대하여 개발 목적과의 부합성, 사업계획의 실현가능성 등에 관한 민간참여개발사업평가단의 평가를 거쳐 협상대상자를 선정하여야 한다. ⑦ 총괄청 또는 중앙관서의 장은 제6항에 따라 선정된 협상대상자가 제출한 사업제안서의 타당성 조사내용 등에 관한 적정성을 검토하여야 한다. 이 경우 적정성 검토는 대통령령으로 정하는 바에 따라 외부 전문기관이 수행한다. ⑧ 총괄청 또는 중앙관서의 장은 제7항의 적정성 검토결과와 협상대상자와의 협의를 거친 사업협약(안)에 대해 위원회의 심의를 거쳐 해당 협상대상자와 개발사업의 추진을 위한 사업협약을 체결한다. ----- 제59조의2

현행	개정안
⑨ 제7항에 따른 민간참여개발사업평가단의 구성·운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설> 제59조의4(민간참여 개발사업의 평가) ① 총괄청은 매년 민간참여 개발사업의 추진현황 및 실적을 평가하여 위원회에 보고하여야 한다. ② 총괄청은 제1항에 따른 평가결과 제59조의2제3항을 위반하거나 사업부실 등으로 개발목적을 달성할 수 없다고 판단하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 출자지분의 회수 등 필요한 조치를 하여야 한다. 제59조의5(손해배상책임) 제59조의3제7항에 따라 협상대상자로 지정받은 자가 사업제안서를 거짓으로 작성하여 국가에 손해를 발생하게 한 때에는 국가에 손해를 배상할 책임을 진다.	제4항----- -----. ⑨ 총괄청 또는 중앙관서의 장은 제7항에도 불구하고 해당 민간참여 개발사업이 「국가재정법」 제38조 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조제3항 등에 따른 예비타당성조사 대상 사업인 경우에는 적정성 검토를 실시하지 아니할 수 있다. ⑩ 제6항에 따른 민간참여개발사업평가단의 구성·운영에 관한 사항, 사업협약에 포함될 내용, 그 밖에 민간참여 개발의 절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제59조의4(민간참여 개발사업의 평가) ① 총괄청 또는 중앙관서의 장----- -----. ② 총괄청 또는 중앙관서의 장----- 제59조의2제4항----- ----- -----. 제59조의5(손해배상책임) 제59조의3제6항----- 선정된 --- ----- -----.

5. 신용카드등을 통한 사용료등 납부 (안 제73조의4 신설 등)

현행	개정안
<신설>	○ 국유재산의 사용료, 가산금, 대부료, 매각대금 등 국유재산의 사용 또는 취득과 관련한 금전은 대통령령으로 정하는 납부대행기관을 통하여 신용카드, 직불카드 등의 결제수단으로 납부할 수 있음 ○ 신용카드 등으로 사용료등을 납부하는 경우 납부대행기관의 승인일을 납부일로 봄 ○ 납부대행기관은 납부자로부터 납부대행 수수료를 받을 수 있음

개정안은 국유재산의 사용료, 가산금, 대부료 등(‘사용료등’)을 신용카드, 직불카드 등의 결제수단(‘신용카드등’)으로 납부할 수 있도록 하는 것임.

현행법은 국유재산의 사용료등의 납부방법을 별도로 규정하고 있지는 않으나 현재 ①가상계좌를 통한 납부, ②지로를 통한 납부, ③모바일 간편납부가 가능하며, 신용카드등을 통한 납부는 불가능한 상황임.

신용카드등을 통한 납부를 허용하는 경우 국민 개개인이 자신들의 상황에 맞는 납부방식을 선택하여 사용료등을 납부할 수 있게 되므로 국민편의가 증대될 것으로 보임.

또한 일시적으로 현금 유동성이 부족하여 사용료등을 납부하지 못하는 경우에 신용카드를 통해 납부할 수 있도록 함으로써 불필요한 연체료의 발생을 방지하는 긍정적 효과가 기대됨²²⁾.

22) 참고로, 개정안에 대하여 재정경제부는 국유재산을 이용하는 사용자들의 편의증진을 위해 신용카드 납부제도 도입 등 제도 개선이 필요하다는 의견임.

다만, 「여신전문금융업법」²³⁾은 가맹점수수료를 신용카드회원이 부담하여서는 안된다고 규정하고 있음에도 불구하고 개정안은 「여신전문금융업법」에서 정한 가맹점수수료와 유사한 납부대행수수료를 납부자에게 부담시킬 수 있도록 하고 있는데, 다음과 같은 점에서 수수료를 납부자에게 부담시킬 필요성이 인정된다고 봄.

첫째, 납부대행수수료를 납부자가 부담하지 않을 경우 그 수수료는 국유재산을 사용·수익하지 않는 국민들에게 전가될 우려가 있음. 납부대행수수료를 국가가 부담하는 경우 그 재원은 국유재산을 사용·수익하지 않는 대다수 국민이 납부한 조세를 통해 마련됨. 이는 국유재산을 통해 수익을 얻은 자가 그에 따른 비용을 부담하는 수익자부담원칙에 비추어 부적절한 측면이 있다고 보임.

더욱이 국유재산 사용료등의 납부 방식은 신용카드등을 통한 납부로 제한된 것이 아니라 수수료 부담이 없는 계좌이체 등이 가능하고 신용카드등을 통한 납부는 납부자의 편의에 따라 선택하는 것이라는 점을 감안할 필요가 있음.

둘째, 납부대행수수료의 납부자 부담을 규정한 다른 입법례를 참고할 필요가 있음. 「도로교통법」²⁴⁾, 「국민건강보험법」²⁵⁾, 「국민연금법」²⁶⁾

23) 「여신전문금융업법」 제19조(가맹점의 준수사항) ① 신용카드가맹점은 신용카드를 거래한다는 이유로 신용카드 결제를 거절하거나 신용카드회원을 불리하게 대우하지 못한다.

② 신용카드가맹점은 신용카드를 거래할 때마다 그 신용카드를 본인이 정당하게 사용하고 있는지를 확인하여야 한다.

③ 신용카드가맹점은 신용카드회원의 정보보호를 위하여 금융위원회에 등록된 신용카드 단말기를 설치·이용하여야 한다.

④ 신용카드가맹점은 가맹점수수료를 신용카드회원이 부담하게 하여서는 아니 된다.

등은 과태료, 보험료 등을 신용카드등으로 납부할 수 있도록 하면서 그 수수료를 납부자에게 부담시키고 있음.

다만, 개정안과 유사한 취지에서 신용카드등을 통한 사용료등의 납부를 허용하는 「국유재산법 일부개정법률안(대안)(의안번호 제2215432호)」이 재정경제기획위원회에서 의결(2025.12.4.)되어 현재 본회의 계류 중인 점을 고려하여 심사할 필요가 있음.

-
- 24) 「도로교통법」 제161조의2(과태료 납부방법 등) ① 과태료 납부금액이 대통령령으로 정하는 금액 이하인 경우에는 대통령령으로 정하는 과태료 납부대행기관을 통하여 신용카드, 직불카드 등(이하 “신용카드등”이라 한다)으로 낼 수 있다. 이 경우 “과태료 납부대행기관”이란 정보통신망을 이용하여 신용카드등에 의한 결제를 수행하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 과태료 납부대행기관으로 지정받은 자를 말한다.
- ② 제1항에 따라 신용카드등으로 내는 경우에는 과태료 납부대행기관의 승인일을 납부일로 본다.
- ③ 과태료 납부 대행기관은 납부자로부터 신용카드등에 의한 과태료 납부대행 용역의 대가로 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부대행 수수료를 받을 수 있다.
- ④ 과태료 납부대행기관의 지정 및 운영, 납부대행 수수료 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 25) 「국민건강보험법」 제79조의2(신용카드등으로 하는 보험료등의 납부) ① 공단이 납입 고지한 보험료등을 납부하는 자는 보험료등의 납부를 대행할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기관 등(이하 이 조에서 “보험료등납부대행기관”이라 한다)을 통하여 신용카드, 직불카드 등(이하 이 조에서 “신용카드등”이라 한다)으로 납부할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 신용카드등으로 보험료등을 납부하는 경우에는 보험료등납부대행기관의 승인일을 납부일로 본다.
- ③ 보험료등납부대행기관은 보험료등의 납부자로부터 보험료등의 납부를 대행하는 대가로 수수료를 받을 수 있다.
- ④ 보험료등납부대행기관의 지정 및 운영, 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 26) 「국민연금법」 제90조의3(신용카드등으로 하는 연금보험료등의 납부) ① 납부 의무자는 연금보험료, 연체금, 체납처분비, 그 밖의 징수금(이하 이 조에서 “연금보험료등”이라 한다)을 그 납부를 대행할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기관 등(이하 이 조에서 “연금보험료등납부대행기관”이라 한다)을 통하여 신용카드, 직불카드 등(이하 이 조에서 “신용카드등”이라 한다)으로 납부할 수 있다.
- ② 신용카드등으로 연금보험료등을 납부하는 경우에는 연금보험료등납부대행기관의 승인일을 납부일로 본다.
- ③ 연금보험료등납부대행기관은 납부 의무자로부터 연금보험료등의 납부를 대행하는 대가로 수수료를 받을 수 있다.
- ④ 연금보험료등납부대행기관의 지정 및 운영과 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[「국유재산법 일부개정법률안(대안)(의안번호 제2215432호)」 중

신용카드등을 통한 사용료등의 납부 관련 부분]

현행	개정안
<신설>	제73조의4(사용료등의 납부방법) ① 국유재산의 사용료, 관리 소홀에 따른 가산금, 대부료, 매각대금, 교환자금, 변상금, 연체료 등 국유재산의 사용 또는 취득과 관련한 금전(이하 “사용료등”이라 한다)은 대통령령으로 정하는 납부대행기관을 통하여 신용카드, 직불카드 등의 결제수단(이하 “신용카드등”이라 한다)으로 납부할 수 있다. ② 제1항에 따라 신용카드등으로 사용료등을 납부하는 경우납부대행기관의 승인일을 납부일로 본다. ③ 납부대행기관은 납부자로부터 납부대행 수수료를 받을 수 있다. ④ 납부대행기관의 지정·운영, 납부대행 수수료 및 납부수단별 납부절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안
<신 설>	제73조의4(사용료등의 납부방법) ① 국유재산의 사용료, 관리 소홀에 따른 가산금, 대부료, 매각대금, 교환자금, 변상금, 연체료 등 국유재산의 사용 또는 취득과 관련한 금전(이하 “사용료등”이라 한다)은 대통령령으로 정하는 납부대행기관을 통하여 신용카드, 직불카드 등(이하 “신용카드등”이라 한다)으로 낼 수 있다. ② 제1항에 따라 신용카드등으로 사용료등을 납부하는 경우에는 납부대행기관의 승인일을 납부일로 본다. ③ 제1항의 사용료등을 신용카드등으로 내는 경우 납부대행기관은 납부자로부터 납부대행 수수료를 받을 수 있다. ④ 납부대행기관의 지정·운영, 납부대행 수수료 및 납부수단별 납부절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

6. 기타 개정사항

현행	개정안
<u><신설></u> ○ 행정재산의 사용허가를 받은 자는 그 재산을 다른 사람에게 사용·수익하게 하여서는 아니 됨. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 중앙관서의 장의 승인을 받아 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 있음 <u><신설></u> ○ 중앙관서의 장은 다음의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 면제할 수 있음 <u><신설></u> <u><신설></u>	○ <u>총괄청은 국유재산에 대한 정책방향을 공유하고, 국유재산과 관련된 중요 사항을 논의하기 위하여 관계 중앙행정기관 또는 지방자치단체 등으로 구성된 국유재산정책협의회를 둘 수 있음</u> (안 제26조 제6항 신설) ○ 행정재산의 사용허가를 받은 자는 그 재산을 다른 사람에게 사용·수익하게 하여서는 아니 됨. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 중앙관서의 장의 승인을 받아 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 있음 (안 제30조 제2항 제3호 신설) - <u>그 밖에 사용허가의 목적·성질 등을 고려할 때 불특정 다수인인 다른 사람에게 사용·수익하게 하는 것이 필요하다고 총괄청과 협의를 거쳐 중앙관서의 장등이 인정한 경우</u> ○ 중앙관서의 장은 다음의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 면제할 수 있음 (안 제34조 제1항 제4호 신설) - <u>연간 사용료가 대통령령으로 정하는 금액 미만인 경우</u> ○ <u>총괄청 또는 중앙관서의 장은 지방자치단체의 신청을 받아 제57조에 따라 개발하기로 결정된 일반재산을 다음의 사항을 모두 준수할 것을 조건으로 개발에 지장이 없는 범위 내에서 한시적으로 대부계약 없이 개방할 수 있음</u> (안 제47조의3 신설)

현행	개정안
○ 총괄청, 중앙관서의 장 또는 관리사무를 위임받은 공무원이나 위탁받은 자가 국유재산의 관리·처분을 위하여 필요하면 <u>등기소, 그 밖의 관계 행정기관의 장에게 무료로 필요한 서류의 열람과 등사 또는 그 등본, 초본 또는 등기 사항증명서의 교부를 청구할 수 있음</u>	- 특정인의 사용을 제한하거나 특정인에게 사용·수익하게 하지 않을 것 - 영구시설물을 축조하지 않을 것 - 개방된 재산 유지·보수 및 안전관리 등을 위하여 필요한 조치를 취할 것 ○ 총괄청, 중앙관서의 장 또는 관리사무를 위임받은 공무원이나 위탁받은 자가 국유재산의 관리·처분을 위하여 필요하면 <u>등기소, 지방자치단체, 공공기관, 그 밖의 관계 행정기관의 장에게 무료로 주민등록·가족관계등록·국세·지방세·토지·건물 등의 자료로서 대통령령으로 정하는 자료를 제공하도록 요청할 수 있으며, 자료의 제공을 요청받은 자는 성실히 이에 따라야 함</u> (안 제66조 제5항 및 제6항)

개정안은 국유재산정책협의회의 설치 근거를 마련하고, 국유재산 사용허가를 받은 자가 이를 제3자에 대하여 사용·수익하도록 하는 예외 사유 및 국유재산 사용료 면제 사유를 확대하며, 국유재산 관리·처분을 위한 자료 제공 요청 대상을 구체화하고, 개발 전 일반재산을 일정한 조건 하에 대부계약 없이 개방할 수 있도록 하는 등의 조치를 통해 국유재산을 보다 효율적으로 관리하려는 것임.

다만 첫째, 국유재산정책협의회의 경우 이미 정부에서 재량으로 협의회를 운영 중임을 고려할 필요가 있음. 그동안 정부는 지방자치단

체의 국유재산 활용수요에 대응하기 위하여 ‘국유재산활용협의회’를 운영하여 왔으며, 2025년부터는 중앙·지방 쌍방향 소통을 위하여 이를 ‘국유재산 정책협의회’로 개편하여 운영하기로 한 바 있음.²⁷⁾

둘째, 개정안은 연간 사용료가 대통령령으로 정하는 금액 미만인 경우 사용료를 면제할 수 있도록 하고 있는데, 사용료의 규모만을 이유로 사용료를 면제하는 것은 국유재산의 유상사용 원칙에 부합하지 않는 측면이 있음.

현행법상 사용료 면제 사유는 ① 국가가 기부받은 재산에 대하여 기부자나 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용허가하는 경우, ② 건물 등을 신축하여 기부채납을 하려는 자가 신축기간에 그 부지를 사용하는 경우, ③ 행정재산을 직접 공용·공공용·비영리 공익사업용으로 사용하려는 지방자치단체에 사용허가하는 경우, ④ 행정재산을 직접 비영리 공익사업용으로 사용하려는 대통령령으로 정하는 공공단체에 사용허가하는 경우로²⁸⁾, 국유재산이 사용자와 밀접한 관계가 있거나 사용목적이 공익적인 경우로 사용료 면제를 제한하고 있음.

27) 기획재정부 보도자료, “2025년 중앙-지방 국유재산 정책협의회 개최”, 2025.9.24.

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

1. 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받은 재산에 대하여 기부자나 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용허가하는 경우
- 1의2. 건물 등을 신축하여 기부채납을 하려는 자가 신축기간에 그 부지를 사용하는 경우
2. 행정재산을 직접 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 지방자치단체에 사용허가하는 경우
3. 행정재산을 직접 비영리 공익사업용으로 사용하려는 대통령령으로 정하는 공공단체에 사용허가하는 경우

또한, 현행 국유재산법령은 이미 연간 사용료가 20만원 이하인 경우 사용허가기간의 사용료를 일시에 통합 징수할 수 있도록 하고 있어²⁹⁾ 사용료 면제 대상이 되는 적정 금액 수준에 대한 논의가 필요할 것으로 보임.

29) 「국유재산법」

제32조(사용료) ① 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다. 다만, 연간 사용료가 대통령령으로 정하는 금액 이하인 경우에는 사용허가기간의 사용료를 일시에 통합 징수할 수 있다.

「국유재산법 시행령」

제30조(사용료의 납부시기 등) ④ 법 제32조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 금액 이하”란 20만원 이하를 말한다.

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안
제26조(국유재산정책심의위원회) ① ~ ⑤ (생략) <신설> <신설>	제26조(국유재산정책심의위원회 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 총괄청은 국유재산에 대한 정책방향을 공유하고, 국유재산과 관련된 중요 사항을 논의하기 위하여 관계 중앙행정기관 또는 지방자치단체 등으로 구성한 국유재산정책협의회(이하 “정책협의회”라 한다)를 둘 수 있다. ⑦ 정책협의회의 의장은 기획재정부 장관이 지명하는 기획재정부차관 1명으로 하며, 정책협의회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
제30조(사용허가) ① (생략) ② 제1항에 따라 사용허가를 받은 자는 그 재산을 다른 사람에게 사용·수익하게 하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중앙관서의 장의 승인을 받아 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 있다. 1. 2. (생략) <신설>	제30조(사용허가) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 그 밖에 사용허가의 목적·성질 등을 고려할 때 불특정 다수인인 다른 사람에게 사용·수익하게 하는 것이 필요하다고 총괄청과 협의를 거쳐 중앙관서의 장등이 인정한 경우
③ (생략)	③ (현행과 같음)

현행	개정안
제34조(사용료의 감면) ① 중앙관서의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 면제할 수 있다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u> ②·③ (생략)	제34조(사용료의 감면) ① ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>연간 사용료가 대통령령으로 정하는 금액 미만인 경우</u> ②·③ (현행과 같음)
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. ②·③ (생략) <u><신설></u>	제47조(대부료, 계약의 해제 등) ① --- ----- ----- ----- ----- 제34조제1항제2호부터 제4호까지----- -----. ②·③ (현행과 같음) 제47조의3(개발 전 일반재산의 개방) ① <u>총괄청 또는 중앙관서의 장은 지방자치단체의 신청을 받아 제57조에 따라 개발하기로 결정된 일반재산을 다음 각 호의 사항을 모두 준수할 것을 조건으로 개발에 지장이 없는 범위 내에서 한시적으로 대부계약 없이 개방할 수 있다.</u> 1. <u>특정인의 사용을 제한하거나, 특정인에게 사용·수익하게 하지 않을 것</u> 2. <u>제18조제1항제3호에 따른 영구시설물을 축조하지 않을 것.</u>

현행	개정안
제66조(대장과 실태조사) ① ~ ④ (생략) ⑤ 총괄청, 중앙관서의 장 또는 제28조, 제29조, 제42조제1항·제3항에 따라 관리사무를 위임받은 공무원이나 위탁받은 자가 국유재산의 관리·처분을 위하여 필요하면 <u>등기소</u>, 그 밖의 관계 행정기관의 장에게 무료로 필요한 서류의 열람과 등사 또는 그 등본, 초본 또는 등기사항증명서의 <u>교부를 청구</u>할 수 있다. <신설>	3. 개방된 재산 유지·보수 및 안전관리 등을 위하여 필요한 조치를 취할 것 ② 총괄청 또는 중앙관서의 장은 지방자치단체가 제1항 각 호의 사항 중 어느 하나를 위반한 경우에는 개방을 철회할 수 있다.. ③ 제1항에 따라 개발하기로 결정된 시기, 일반재산의 개방과 관련하여 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제66조(대장과 실태조사) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- ----- ----- 등기소, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관----- 주민등록·가족관계등록·국세·지방세·토지·건물 등의 자료로서 대통령령으로 정하는 자료를 제공하도록 요청---. ⑥ 제5항에 따라 자료의 제공을 요청 받은 자는 성실히 이에 따라야 한다.

문의처

02)6788-5150