



제 437회 국회 (임시회)
제3차 재정경제기획위원회

국유재산특례제한법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈민간투자사업 부대사업에 대한 국유재산특례 근거 신설〉

■ 안도걸의원 대표발의(의안번호 제2218962호)

2026. 7.

재정경제기획위원회

전문위원 임명현

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 민간투자사업 부대사업에 대한 국유재산특례 근거 신설 (안 법률 제21214호 국유재산특례제한법 일부개정법률 별표 제223호 신설)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 안도결의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 5. 19.

다. 회 부 일 : 2026. 5. 20.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유 및 주요내용

현행법은 민간투자사업 추진을 위해 사용하는 국유재산은 준공 후 최대 50년까지 무상으로 사용·수익할 수 있도록 규정하고 있음. 그러나 부대사업의 경우에는 사용·수익 기간에 대한 규정이 없어 민간투자사업과의 연계성이 저하되고 민간투자사업 활성화에 어려움을 겪고 있음.

이에 「사회기반시설에 대한 민간투자법」을 개정함에 따라 부대사업을 위해 국유재산을 기부채납하는 경우 해당 사회기반시설의 무상 사용기간 및 소유·수익기간이 종료되는 날까지 사용·수익할 수 있도록 국유재산특례의 근거가 되는 현행법을 동시에 개정하려는 것임 (안 법률 제21214호 국유재산특례제한법 일부개정법률 별표 제223호 신설).

참고사항

이 법률안은 안도결의원이 대표발의한 「사회기반시설에 대한 민간 투자법 일부개정법률안」(의안번호 제18961호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

Ⅲ. 검토의견

1. 민간투자사업 부대사업에 대한 국유재산특례 근거 신설

(안 법률 제21214호 국유재산특례제한법 일부개정법률 별표 제223호 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	○ <u>민간투자사업 부대사업에 대한 국유재산 무상 대부·사용 및 장기 사용허가 근거 신설</u>

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

사용·대부 기간의 경우 행정재산 사용허가는 원칙적으로 5년 이내, 일반재산의 대부는 대부 재산의 목적 및 성질에 따라 달리 정하고 있으나 일반적 토지의 경우 5년 이내로 제한하고 있음.

「국유재산법」	
제32조(사용료)	① 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다. (이하 생략)
제35조(사용허가기간)	① <u>행정재산의 사용허가기간은 5년 이내로 한다.</u> 다만, 제34조 제1항제1호의 경우에는 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 한다. ② 제1항의 허가기간이 끝난 재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 5년을 초과하지 아니하는 범위에서 종전의 사용허가를 갱신할 수 있다. 다만, 수의의 방법으로 사용허가를 할 수 있는 경우가 아니면 1회만 갱신할 수 있다.
제46조(대부기간)	① <u>일반재산의 대부기간은 다음 각 호의 기간 이내로 한다.</u> 다만, 제18조제1항 단서에 따라 영구시설물을 축조하는 경우에는 10년 이내로 한다. 1. 조립을 목적으로 하는 토지와 그 정착물: 20년 2. 대부 받은 자의 비용으로 시설을 보수하는 건물(대통령령으로 정하는 경우에 한정한다): 10년 3. <u>제1호 및 제2호 외의 토지와 그 정착물: 5년</u> 4. 그 밖의 재산: 1년

② 제1항의 대부기간이 끝난 재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 그 대부기간을 초과하지 아니하는 범위에서 종전의 대부계약을 갱신할 수 있다. 다만, 수의계약의 방법으로 대부할 수 있는 경우가 아니면 1회만 갱신할 수 있다.

③ 제2항에 따라 갱신을 받으려는 자는 대부기간이 끝나기 1개월 전에 중앙관서의 장등에 신청하여야 한다.

④ 제1항에도 불구하고 제58조 및 제59조의2에 따라 개발된 일반재산의 대부기간은 30년 이내로 할 수 있으며, 20년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

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 연간 사용료는 해당 재산가액에 1천분의 50 이상의 요율을 곱한 금액으로 하되, 월 단위, 일 단위 또는 시간 단위로 계산할 수 있다. (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⁾.

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

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 사용료, 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.

현행 「민간투자법」은 사업시행자가 사회기반시설에 대한 민간투자 사업을 시행할 때 해당 사회기반시설의 투자비 보전(補填) 또는 원활한 운영, 사용료 인하 등 이용자의 편익 증진, 주무관청의 재정부담 완화 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택건설사업, 택지개발사업 등의 부대사업을 해당 민간투자사업과 연계하여 시행하게 할 수 있도록 하고 있음²⁾.

그런데 현행법은 민간투자사업의 시행을 위하여 필요한 경우 사업시행자가 민간투자사업 예정지역에 있는 국유재산을 최대 50년까지 무상으로 사용·수익하게 할 수 있도록 국유재산특례를 규정하고 있으나³⁾⁴⁾, 부대사업의

2) 제21조(부대사업의 시행) ① 주무관청은 사업시행자가 민간투자사업을 시행할 때 해당 사회기반시설의 투자비 보전(補填) 또는 원활한 운영, 사용료 인하 등 이용자의 편익 증진, 주무관청의 재정부담 완화 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부대사업을 해당 민간투자사업과 연계하여 시행하게 할 수 있다.

1. 「주택법」에 따른 주택건설사업
2. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
4. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
5. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업
6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
7. 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업, 관광객 이용시설업 및 관광지·관광단지 개발사업
8. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업
9. 「항만운송사업법」에 따른 항만운송사업
10. 「유통산업발전법」에 따른 대규모점포(시장에 관한 것은 제외한다), 도매배송서비스 또는 공동집배송센터사업
11. 「주차장법」에 따른 노외주차장 설치·운영 사업
12. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업
13. 「문화예술진흥법」에 따른 문화시설 설치·운영 사업
14. 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따른 자연휴양림 조성사업
15. 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」에 따른 옥외광고물 및 게시시설의 설치·운영 사업
16. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지 설비의 설치·운영 사업
17. 「건축법」 제2조제1항제2호의 건축물의 설치·운영 사업
18. 그 밖에 사용료 인하 또는 재정부담 완화를 위하여 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

3) 제19조(국유·공유 재산의 처분제한 등) ③ 민간투자사업의 예정지역에 있는 국유·공유 재산은 민간투자사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자로 하여금 제15조제2항에 따라 실시계획이 고시된 날부터 제22조에 따른 준공확인이 있을 때까지 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다. 다만, 귀속시설사업의 경우에는 제25조제1항 또는 제2항에 따른 기간이 끝날 때까지 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다.

④ 주무관청은 민간투자사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 민간투자사업의 예정지역에 있는 토지를 매입하여 사업시행자로 하여금 제15조제2항에 따라 실시계획이 고시된 날부터 제22

경우에는 별도의 특례를 두고 있지 않음.

이에 개정안은 「사회기반시설에 대한 민간투자법(이하 “민간투자법”) 일부개정법률안」(의안번호 제2218961호)의 의결을 전제로, 주무관청이 사업시행자로부터 부대사업의 시행을 위하여 사용하는 시설(이하 “부대시설”)을 기부채납받은 경우에 사업시행자가 해당 부대시설을 사회기반시설의 무상 사용기간 및 소유·수익기간이 종료되는 날까지 사용·수익하게 할 수 있도록 하는 내용의 국유재산특례를 신설하려는 것임.

조에 따른 준공확인이 있을 때까지 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다. 다만, 귀속시설사업의 경우에는 제25조제1항 또는 제2항에 따른 기간이 끝날 때까지 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다.

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.

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.

제4조(민간투자사업의 추진방식) 민간투자사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 추진하여야 한다.

1. 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식(제2호에 해당하는 경우는 제외한다)

2. 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식

3. 사회기반시설의 준공 후 일정기간 동안 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식

4. 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되는 방식

5. 민간부문이 제9조에 따라 사업을 제안하거나 제12조에 따라 변경을 제안하는 경우에 해당 사업의 추진을 위하여 제1호부터 제4호까지 외의 방식을 제시하여 주무관청이 타당하다고 인정하여 채택한 방식

6. 그 밖에 주무관청이 제10조에 따라 수립한 민간투자시설사업기본계획에 제시한 방식

4) 현행 국유재산특례제한법 [별표] 제84호

한편, 「국유재산특례제한법」 제5조 및 제6조⁵⁾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 민간투자사업뿐만 아니라 그 부대사업에 대해서도 국유재산의 장기사용을 허용함으로써 민간투자사업과 부대사업의 연계성을 강화하고 원활한 사업시행을 지원하려는 것으로 특례 목적의 공익성이 인정된다고 보임. 특히 현행 「민간투자법」 및 시행령은 부대사업의 이익을 해당 사회기반시설사업의 사용료 인하, 사업시행자에 대한 재정지원의 절감 등에 사용하도록 하고 있어⁶⁾, 부대사업

5) 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.

6) 「민간투자법」 제21조(부대사업의 시행) ⑮ 주무관청은 부대사업의 이익을 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용료 인하 등에 사용하여야 한다.

「민간투자법 시행령」 제18조의2(부대사업의 시행) ② 주무관청은 법 제21조제15항에 따라 부대사업의 이익을 해당 사회기반시설사업의 총사업비, 적정 수익률, 무상 사용기간 또는 소유·수익 기간 등을 고려하여 기획예산처장관이 정하는 바에 따라 통행료·임차료 등 사용료의 인하, 제37조에 따른 재정지원의 절감 등에 사용해야 하며, 그 구체적인 내용은 실시협약에 반영해야 한다.

활성화를 통해 국민 편익 제고와 국가 재정의 효율적 활용에도 기여할 수 있을 것으로 보임.

(특례 인정의 효과성) 민간투자사업으로 건설된 사회기반시설의 사용·수익 기간과 부대사업에 활용되는 국유재산의 사용허가 기간이 일치하지 않음에 따라 발생하는 민간투자사업 활용 저하 문제는 부대사업에 대한 국유재산 장기사용허가 특례가 규정되어야만 해결이 가능할 것으로 보임. 따라서 부대시설에 대한 장기사용허가를 허용하는 것이 다른 부대사업 지원 수단에 비해 효과적인 지원 수단으로 보임.

(특례요건의 명확성·구체성) 「민간투자법 일부개정법률안」은 ‘주무관청이 부대시설을 사업시행자로부터 기부채납받은 경우’에, ‘사업시행자’에 대하여 ‘실시계획이 고시된 날부터 해당 사회기반시설의 무상사용기간 및 소유·수익기간이 종료되는 날’까지 해당 부대시설을 사용·수익하게 할 수 있도록 규정하고 있어, 국유재산특례의 적용대상 및 요건을 구체적으로 명시하고 있다고 보임.

다만, 「민간투자법 일부개정법률안」은 부대시설의 장기 사용허가를 규정하고 있을 뿐 사용료의 감면에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않으므로, 동 개정안의 심사과정을 감안하여 특례 유형을 규정할 필요가 있음.

(존속기한의 적절성) 개정안은 국유재산특례의 존속기한을 2032년 12월 31일로 하고 있는데, 「국유재산특례제한법」 별표 개정 시 존속기한 설정 원칙⁷⁾을 고려하여 적절한 존속기한을 설정할 필요가 있음.

재정경제부는 국유재산특례 신설기준을 충족하여 개정안을 수용한다는 입장임. 다만 현행 「국유재산특례제한법」은 민간투자사업 본사업에 대해서는 사용료 감면만을 규정하고 있으므로(별표 제84호), 개정안에 따른 부대사업에 대한 특례와의 균형을 고려하여 본사업에 대한 장기 사용 허가 특례를 추가로 규정할 필요가 있다는 의견임.

한편, 개정안은 「민간투자법 일부개정법률안」(의안번호 제2218961호)의 의결을 전제로 하므로 해당 법안의 심사과정을 감안한 논의가 필요하며, 개정안과 유사한 취지에서 부대사업에 대한 국유재산특례를 신설하려는 동법 개정안(의안번호 제2206159호, 박성훈의원 대표발의)이 현재 우리 위원회에 계류되어 있으므로 병합하여 심사할 필요가 있겠음.

「민간투자법 일부개정법률안」
(개정안에 따른 국유재산특례와 관련된 부분에 한정함)

제21조의2(부대사업에 대한 지원) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 주무관청은 사업시행자가 부대사업의 시행을 위하여 사용하는 시설(이하 이 조에서 “부대시설”이라 한다)을 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 기부채납받은 경우 같은 법에도 불구하고 해당 부대시설을 사업시행자로 하여금 제15조제2항에 따라 실시계획이 고시된 날부터 제25조에 따른 해당 사회기반시설의 무상 사용기간 및 소유·수익기간이 종료되는 날까지 사용·수익하게 할 수 있다.

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안			
별표	별표			
<신설>	연 번	국유재산특례 근거 법률	특례유형	존속기한
	223	「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제21조의2	사용료등의 감면 및 장기 사용허가등	2032. 12. 31.

문의처
02)6788-5160