



제 439회 국회 (정 기 회)
제5차 재정경제기획위원회

사회기반시설에 대한 민간투자법

일부개정법률안

검 토 보 고

〈부대사업의 국유·공유재산 사용·수익 기간 연장〉
■ 최수진의원 대표발의(의안번호 제2220049호)

2026. 9.

재 정 경 제 기 획 위 원 회

전문위원 유인규

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 참 고 사 항	2
IV . 검토의견	3
1. 부대사업의 국유·공유재산 사용·수익 기간 연장(안 제21조의2제2항 신설)	3
IV . 입법의 재정영향	12

I. 제안경위

가. 제 출 자 : 최수진의원 등 10인

나. 제 출 일 : 2026. 7. 20.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 21.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 사업시행자가 해당 사회기반시설의 투자비 보전 또는 원활한 운영, 사용료 인하 등 이용자의 편익 증진, 주무관청의 재정부담 완화 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 해당 민간투자사업과 연계하여 부대사업을 시행할 수 있도록 하고 있음.

그러나 민간투자사업의 경우 해당 사회기반시설의 무상 사용기간 및 소유·수익 기간을 50년 이내로 할 수 있도록 하고 있으나, 부대사업 관련 국유·공유 재산의 사용·수익 기간에 대하여는 별도로 규정하고 있지 않아 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」의 기간 관련 규정이 적용됨으로써 민간투자사업과 부대사업의 사용·수익 기간이 불일치하는 문제가 발생하고 있음.

이에 부대사업 관련 국유·공유 재산의 사용·수익 기간을 본 사업인 민간투자사업의 무상 사용기간 및 소유·수익 기간과 일치하도록 하여 사회기반시설사업에 대한 적극적인 민간의 투자를 유도하고자 함(안 제21조의2제2항 신설).

Ⅲ. 참고사항

이 법률안은 최수진위원이 대표발의한 「국유재산특례제한법 일부 개정법률안」(의안번호 제20050호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

IV. 검토의견

1. 부대사업의 국유·공유재산 사용·수익 기간 연장(안 제21조의 2제2항 신설)

현행	개정안
○ 부대사업에 대한 지원 - 주무관청은 부대사업을 시행하는 자에게 1. 국유·공유 재산에 대한 사용허가, 사용·수익허가 또는 대부계약의 체결, 2. 해당 부대사업에 필요한 토지나 시설 등의 매수업무의 대행, 3. 그 밖에 부대사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항의 지원을 할 수 있음 - <신설>	○ 부대사업에 대한 지원 - (현행과 같음) - 부대사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자로 하여금 해당 국유·공유 재산을 제15조제2항에 따라 실시계획이 고시된 날부터 제25조에 따른 해당 사회기반시설의 무상 사용기간 및 소유·수익 기간이 종료되는 날까지 사용·수익하게 할 수 있음

개정안은 부대사업의 시행에 필요한 국유·공유재산을 실시계획이 고시된 날부터 해당 사회기반시설의 무상 사용기간 또는 소유·수익 기간이 종료되는 날까지 사용·수익할 수 있도록 하려는 것임.

부대사업이란 사업시행자가 민간투자사업과 연계하여 시행하는 주택건설사업, 택지개발사업, 도시·군계획시설사업, 도시개발사업 등 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제21조제1항 각 호1)의 사업을 말

합. 부대사업을 시행하기 위해서는 같은 조 제14항2)에 따라 부대사업의 사업비가 해당 총민간사업비의 범위 이내이면서 해당 민간투자사업 시행지역과 지리적으로 근접한 지역에서 시행되는 등의 요건을 갖추어야 하고, 부대사업의 이익은 같은 조 제15항 및 동법 시행령 제18조의2제2항3)에 따라 통행료·임차료 등 사용료 인하, 재정지원의 절감

-
- 1) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 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
- 2) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제21조(부대사업의 시행) ⑭ 제1항에 따른 부대사업의 시행에 필요한 요건은 다음 각 호와 같다.
1. 부대사업의 사업비는 해당 총민간사업비(총사업비에서 제53조에 따라 국가 또는 지방자치단체가 사업시행자에게 지급하는 보조금을 제외한 금액을 말한다)의 범위 이내일 것
 2. 해당 민간투자사업 시행지역과 지리적으로 근접한 지역에서 시행될 것
 3. 그 밖에 대통령령으로 정한 요건
- 3) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제21조(부대사업의 시행) ⑮ 주무관청은 부대사업의 이익을 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용료 인하 등에 사용하여야 한다.
- 「사회기반시설에 대한 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.

등에 사용하여야 함.

현행법상 본사업(사회기반시설사업)의 경우에는 시설의 준공 후 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 하고 그 기간의 산정에 필요한 사항은 시행령에서 정하도록 규정되어 있음.⁴⁾ 그러나 부대사업의 경우에는 주무관청이 부대사업을 시행하는 자에게 국유·공유재산에 대한 사용허가, 사용·수익허가 또는 대부계약의 체결 등의 지원을 할 수 있도록 규정하고 있을 뿐⁵⁾, 그 사용·수익 기간에 대하여는 별도로 규정하고 있지 않음.

이에 따라 부대사업의 시행을 위하여 필요한 경우 이에 대한 사용·수익기간에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」의 기간 관련 규정이 적용되며, 행정재산은 원칙적으로 5년 이내, 일반재산은 재산의 유형에 따라 1년부터 30년 이내로 규정되어 있음.

-
- 4) 「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.
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.
- 5) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제21조의2(부대사업에 대한 지원) 주무관청은 부대사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.
1. 국유·공유 재산에 대한 사용허가, 사용·수익허가 또는 대부계약의 체결(해당 국유·공유 재산의 허가권자 등이 따로 있는 경우에는 그 허가권자 등에 대한 허가 등 신청의 대행을 말한다)
2. 해당 부대사업에 필요한 토지나 시설 등의 매수업무의 대행
3. 그 밖에 부대사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

[국유·공유재산의 사용허가 및 대부 기간]

구 분		사용허가(대부)기간		근 거
국유재산	행정재산	원칙 5년 이내 * 기부채납 시, 사용료 총액이 기부받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내 동일 기간 1회만 갱신		「국유재산법」 제35조
	일반재산	조립 목적의 토지·정착물	원칙 20년 이내 동일 기간 1회만 갱신	「국유재산법」 제46조
		사용자가 보수한 건물	원칙 10년 이내 동일 기간 1회만 갱신	
		영구시설물	원칙 10년 이내	
		축조한 경우	동일 기간 1회만 갱신	
		그 밖의 토지·정착물	원칙 5년 이내 동일 기간 1회만 갱신	
		그 밖의 재산	원칙 1년 이내 동일 기간 1회만 갱신	
		신탁개발·민간참여개발	원칙 30년 이내 20년 이내 1회만 갱신	
공유재산	행정재산	원칙 5년 이내 * 기부채납 시, 사용료 총액이 기부받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내(최장 20년) 동일 기간 1회만 갱신 * 기부채납 시, 10년 이내 1회만 갱신 가능		「공유재산 및 물품 관리법」 제21조
	일반재산	토지·정착물	원칙 5년 이내 동일 기간 1회만 갱신	「공유재산 및 물품 관리법」 제31조
		기타재산	원칙 1년 이내 동일 기간 1회만 갱신	

즉, 사회기반시설의 무상 사용기간 및 소유·수익 기간은 현행법 제 25조에 따라 50년 이내이나, 부대사업에 필요한 국유·공유재산 사용·수익 기간의 경우에는 현행법에 사용·수익 기간에 대한 규정이 없는 상황임.

이에 부대사업 관련 국유·공유 재산의 사용·수익기간을 본사업의 경

우와 일치하도록 규정하려는 개정안은 다음과 같은 긍정적인 측면이 있어 보임.

첫째, 부대사업에 필요한 국유·공유재산을 본사업의 종료시점까지 사용할 수 있게 되어 부대사업의 장기적·안정적 운영과 수익성 개선에 기여할 수 있으므로 사회기반시설사업에 대한 민간의 투자를 유도하는 데 기여할 수 있음.

부대사업은 사업시행자가 민간투자사업을 시행할 때 해당 사회기반시설의 투자비 보전 또는 원활한 운영, 이용자의 편익 증진, 주무관청의 재정 부담 완화 등을 위하여 민간투자사업과 연계하여 시행하는 사업임. 그럼에도 부대사업의 시행을 위하여 국유·공유재산을 사용하는 경우에는 해당 재산의 사용·수익 기간이 본사업의 무상 사용기간 또는 소유·수익 기간보다 먼저 종료될 수 있어 투자비 보전 및 수익성 확보에 한계가 있을 수 있음.

개정안과 같이 부대시설을 본사업과 동일한 기간 동안(최대 50년) 운영할 수 있도록 사용·수익 기간 관련 특례를 규정하면, 부대사업을 통한 장기적이고 안정적인 수익 창출이 가능해지므로 사회기반시설사업에 대한 민간의 투자를 유도할 수 있을 것으로 보임.

둘째, 부대사업을 통한 수익이 증가하고 그 이익이 현행 법령에 따라 실시협약에 적정하게 반영되는 경우에는, 이용자의 사용료를 인하나 정부의 재정지원을 절감하는 데 기여할 수 있음.

민간투자사업의 대표적인 추진방식으로는 수익형 민자사업(BTO: Build-Transfer- Operate) 또는 임대형 민자사업(BTL: Build-Transfer-Lease)이 있는데, BTO는 사회기반시설 운영과정에서 사용료 징수 등을 통하여 투자비를 회수하고, BTL은 정부가 지급하는 시설임대료 및 운영비를 통하여 투자비를 회수하는 구조임.⁶⁾

[민간투자사업 유형 개요]

유형	내용	비고
BTO (Build-Transfer-Operate)	시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식(「민간투자법」 제4조제1호)	
BTL (Build-Transfer-Lease)	시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임대하여 사용·수익하는 방식(「민간투자법」 제4조제2호)	

자료: 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 및 KDI 공공투자관리센터 홈페이지 등을 참고하여 작성

또한, 국가 또는 지방자치단체는 귀속시설사업을 원활하게 시행하기 위하여 필요한 경우 현행법 제53조⁷⁾에 따라 사업시행자에게 보조금을 지급할 수 있음.

6) BOT(Build-Operate-Transfer), BOO(Build-Own-Operate) 방식 등도 있으나, 사례가 적음.

7) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제53조(재정지원) 국가 또는 지방자치단체는 귀속시설 사업을 원활하게 시행하기 위하여 필요하면 대통령령으로 정하는 경우에 한정하여 사업시행자에게 보조금을 지급하거나 장기대부를 할 수 있다.

전술한 바와 같이 부대사업은 현행법 제21조제1항에 따라 사업시행자가 민간투자사업을 시행할 때 사회기반시설의 투자비 보전 또는 원활한 운영, 사용료 인하 등 이용자의 편익 증진, 주무관청의 재정부담 완화 등을 위하여 필요한 경우에 해당 민간투자사업과 연계하여 시행되고, 부대사업의 이익은 현행법 제21조제15항 및 동법 시행령 제18조의2제2항에 따라 통행료·임차료 등 사용료 인하, 재정지원의 절감 등에 사용하여야 하므로,

부대사업에 필요한 국유·공유재산의 사용·수익기간을 연장함으로써 부대사업의 이익이 증가하고 그 증가분이 실시협약에 적정하게 반영되는 경우에는, 이용자가 지급하는 통행료·임차료 등 사용료를 인하하거나, 정부가 지급하는 시설임대료 및 운영비 또는 현행법 제53조에 따른 보조금 등 정부의 재정지원을 절감할 수 있을 것임.

다만, 현행법 제21조의2제1호는 부대사업에 대한 지원의 형태로 국유·공유재산에 대한 사용허가, 사용·수익허가 또는 대부계약의 체결을 규정하고 있으나, 안 제2항은 해당 국유·공유재산을 “사용·수익하게 할 수 있다”고만 규정하고 있음. 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」은 국유·공유재산을 각각 행정재산과 일반재산으로 구분하고, 행정재산에는 사용허가, 일반재산에는 대부에 관한 규정을 적용하고 있으므로, 안 제2항의 기간 특례가 일반재산의 대부에도 적용되도록 할 필요가 있어 보임.

참고로, 박성훈의원이 대표발의한 「사회기반시설에 대한 민간투자법 일부개정법률안」(의안번호 제2204742호)에서도 본 개정안과 동일하게 부대사업의 국유·공유재산 사용·수익 기간을 연장하는 내용을 포함하고 있었으나, 기획재정위원회 심사 과정에서 부대사업의 사용·수익 기간을 연장하는 것은 특혜가 될 수 있다는 우려 등이 일부 제기되었고, 이에 관한 합의가 이루어지지 않아 부대사업 관련 내용은 제외하고 나머지 내용만을 반영하여 수정의결한 바 있음.

한편, 기획예산처는 부대사업의 시행에 필요한 국유·공유재산의 사용·수익기간을 본 시설과 일치시켜 시설 운영의 일관성을 확보하고 수익성을 제고함으로써 본 시설의 사용료 인하 및 재정부담 완화에 활용할 수 있다는 점에서 개정안을 수용한다는 입장임.

참고로, 본 개정안과 유사하게 기부채납된 부대시설의 사용·수익기간을 본사업과 동일하게 연장하는 내용을 포함하고 있는 안도걸의원이 대표발의한 「사회기반시설에 대한 민간투자법 일부개정법률안」(의안번호 제2218961호)이 현재 재정경제기획위원회에 회부되어 있음.

또한, 동 개정내용과 관련하여 최수진의원이 대표발의한 「국유재산 특례제한법 일부개정법률안」(의안번호 제2220050호)이 함께 발의되어 재정경제기획위원회에 회부되어 있음.

※ 신·구조문 대비표

현행	개정안
제21조의2(부대사업에 대한 지원) (생략) <u><신 설></u>	제21조의2(부대사업에 대한 지원) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② 부대사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자로 하여금 해당 국유·공유재산을 제15조제2항에 따라 실시계획이 고시된 날부터 제25조에 따른 해당 사회기반시설의 무상 사용기간 및 소유·수익 기간이 종료되는 날까지 사용·수익하게 할 수 있다.

IV. 입법의 재정영향

개정안에 대해서는 「국회법」 제79조의2제1항에 따라 비용추계요구서가 제출되었으나, 국회예산정책처는 동 법안이 시행되더라도 재정이 수반되지 않거나 재정부담에 변화가 없는 것으로 보아 비용추계 미대상 사유서를 제출하였음.⁸⁾

문 의 처
02)6788-5153

8) 비용추계 미대상 사유서는 재정에 영향을 미치지 않는 법안뿐만 아니라 재정지출이 순감소 또는 재정수입이 순증가하는 경우와 같이 재정부담을 발생시키지 않는 법안도 포함됨(국회예산정책처, 법안 비용추계 이해와 실제, 2024, p. 29)