

● 제321회 ●
서울특별시의회 정례회
제7차 보건복지위원회

서울특별시 공유재산(서울복지타운)
서울시복지재단 사용료 감면 동의안
검 토 보 고 서
(의안번호 : 1444)

2023. 11. 21.

보 건 복 지 위 원 회
수 석 전 문 위 원

【서울특별시장 제출】

의안번호 1444

I. 동의안 개요

1. 제출경위

- 가. 제출자 : 서울특별시장
나. 제출일자 : 2023년 10월 16일
다. 회부일자 : 2023년 10월 23일

II. 제안이유 및 주요내용

1. 제안이유

서울특별시 공유재산인 서울복지타운 건물 일부를 서울특별시 출연기관인 서울시복지재단이 무상 사용할 수 있도록 「공유재산 및 물품관리법」 제24조 제1항 제4호 및 같은 법 시행령 제17조 제5항 제2의2호에 따라 사용료 면제에 대한 시의회 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

- 가. 공유재산(서울복지타운) 현황
- 주소: 마포구 백범로 31길 21(공덕동 370-4, 10 / 舊 한국산업인력공단 별관동)
 - 규모: 지하 2층~지상 10층(연면적 10,830.25㎡)

○ 재산관리관: 복지정책과장

※ 지하1층~4층: 평생교육과장 분임관리관 지정(' 16. 8.)

나. (서울시복지재단) 공유재산 사용 현황

○ 허가기간: 2022. 1. 1.~2026. 12. 31. (5년)

○ 허가조건: 허가 목적 이외의 사용금지 등

○ 허가방법: 수의계약(「공유재산법」 제20조, 같은 법 「시행령」 제 13조)

○ (서울시복지재단) 사용 현황

사용자	위치(층)	연면적(㎡)	주요 용도	재산관리관
서울시복지재단	5층	950.4	대회의실, 교육실, 소회의실 등	복지정책과
서울시복지재단	8~10층	2,715.22	사무공간	

다. 공유재산 사용료 면제 필요성

○ 市 출연기관이 비영리사업을 수행하는 경우 공유재산 사용료 면제 가능

- 서울시복지재단은 서울특별시 출연기관이며, 서울시복지재단이 서울복지타운에서 수행하는 사업은 정관에 따른 목적사업(복지사업)으로서 비영리사업에 해당

- 市 출연기관 비영리사업은 공유재산심의회 심의 및 시의회 동의 절차 이행할 경우 「공유재산법」 제24조 등에 따른 사용료 감면이 가능함

○ 조세 절감, 행정 및 회계 비효율 방지(개선)를 위해 사용료 감면 필요

- 재단에 공유재산 사용료를 부과(징수)할 경우 서울복지타운 사용료만큼의 복지정책실 세출(출연금) 증액이 필요하며, 사용료만큼

세입도 함께 증액되는 구조임

- 조세 지출 절감*, 행정·회계 비효율 개선을 위해 재단 사용료 면제 추진 바람직

* 불필요한 세입·세출의 상계(相計)가 지속됨에 따라 국세(부가가치세) 지출 부담 증가

3. 참고사항

가. 관계법령: 「공유재산 및 물품관리법」 제24조 제1항 제4호 및 같은 법 시행령 제17조 제5항 제2의2호

나. 예산조치 : (시의회 동의 시) 2024년 서울시복지재단 출연금 (청사사용료) 미편성 또는 감추경(감액) 조치

다. 합 의: 해당사항 없음

라. 기 타: 서울특별시의회 동의 및 공유재산심의회 심의 후
사용료 면제

Ⅲ. 검토의견 (수석전문위원 주병준)

1 동의안의 개요

- 본 동의안은 「공유재산 및 물품관리법」 제24조제1항제4호 및 같은 법 시행령 제17조제5항제2의2호에 따라 서울특별시의 공유재산인 서울복지타운 건물 일부(건물 5층, 8~10층)를 서울시 출연 기간인 서울시복지재단이 무상으로 사용할 수 있도록 사용료 면제에 대해 서울특별시의회의 동의를 얻고자 제출되었음.

2 동의안의 주요내용 검토

가. 공유재산 및 사용 현황

- 「공유재산 및 물품관리법」(이하 「공유재산법」) 제2조제1항에서는 공유재산을 지방자치단체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 각 호의 재산을 의미한다고 정의하고 있음.
- 서울특별시 공유재산인 서울복지타운(마포구 백범로 32길 21)은 한국산업인력공단 별관동으로 쓰이던 건물로 정부의 공공기관 이전 계획에 따라 서울시는 2010년 12월 한국산업인력공단 부지를 매입하였으며, 한국산업인력공단은 2014년 5월 울산광역시로 이전하였음.
- 해당 건물은 리모델링 공사(‘14.7~ ‘16.11.) 준공에 따라 2016년 12월 관리 운영 계획을 마련하여, 소관부서별 사용협약을 체결하고 2017년부터 서울50플러스재단, 서울시복지재단 등이 소관

부서의 사용허가를 받아 해당 건물을 사용해 오고 있음.

- 사용허가 신청은 입주단체가 사용목적 사용기간 등은 기재하여 신청하면 소관부서에서 사용기간 및 목적, 사용료 등을 명시한 허가조건을 첨부하여 사용허가를 받도록 하고 있음

※ 서울복지타운 사용현황

- 건물명 : 서울복지타운
- 위치 : 마포구 백범로 31길 21(공덕동 370-4, 10 / 舊 한국산업인력공단 별관동)
- 규모 : 지하2층 ~ 지상10층, 연면적 10,830.25㎡
- 재산관리관 : 복지정책과장 ※ B1층~4층 인생이모작지원과장(현 평생교육과장) 분임관리관 지정(' 16. 8.)
- 사용허가 내역
 - 사용기간 : 2022. 1. 1. ~ 2026. 12. 31. (5년)
 - 사용조건 : 사용목적 이외의 사용금지 등 (붙임1)
 - 사용주체 선정방법 : 수의허가 (공유재산법 제20조 제2항 및 동법 시행령 제13조 제3항)
 - 층별 사용현황

사용단체	층별	연면적(㎡)	주요용도	소관부서
계		10,830.25		
-	지하2층	753.93	전기실, 물탱크실, 창고 등	복지정책과
서울시50플러스재단	지하1층~4층	4,509.9	재단 사무실, 강사실, 교육실 등	평생교육과
서울시복지재단	5층	950.4	대회의실, 교육실, 소회의실 등	복지정책과
서울시사회복지협의회 (총 15개 단체)	6~7층	1,706.89	사무공간	
6.25참전유공자회	7층	193.91	사무공간	
서울시복지재단	8~10층	2,715.22	사무공간	

- 서울복지재단은 서울복지타운(舊 한국산업인력공단 별관동)에 대해 2017년 「공유재산법」 제20조제2항¹⁾ 및 동법 시행령 제13조 제3항제20호²⁾에 따른 수의허가로 최초의 사용허가(2017~2021)를 받았으며, 2022년 사용허가를 한 차례 갱신해 2026년 12월 31일 까지 사용허가를 받은 상태임.
- 서울시복지재단은 건물 전체 가운데 5층, 8~10층(총 면적 3,665.62㎡)를 사용하고 있으며, 2017년부터 서울시에서는 서울시복지재단 출연금에 사용료를 포함시켜 출연금을 편성하고, 이를 다시 세입 수입으로 받아오는 형태로 운영하고 있었음.
- 이에 따라, 2023년 기준 서울시복지재단은 총 187,589,980원을 사용료로 납부한 것으로 나타남.

<표> 서울시복지재단 23년 사용료 납부 현황

총 합계		187,589,980원
구분	연간대부료	187,535,760원 [재산평가액(건물+부지)× 사용요율(10/1,000)] (건물 1,401,733,088원+부지 17,051,843,660원)
	감액분	13,999,410원 {['23년 대부료 - ('22년 대부료 × 105%)] × 감액률(70%)}
	사용료	170,536,350원 (①-②)
	부가가치세	17,053,630원 (③×10%)

1) 「공유재산법」 제20조(사용허가) ① 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다.
 ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 사용허가를 하려면 일반입찰로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의(隨意)의 방법으로 허가할 수 있다.
 1. 허가의 목적·성질 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
 2. 제7조제2항제1호에 따른 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하는 경우
 2) 제13조(사용허가의 방법) ③ 법 제20조제2항제1호에 따라 수의(隨意)의 방법으로 행정재산의 사용허가를 할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.
 20. 해당 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리사업을 위하여 사용허가를 하는 경우

나. 동의안의 타당성 검토

- 「공유재산법」 제20조에서는 지방자치단체장이 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다고 정의하고 있으며, 동법 제21조에서는 그 사용허가 기간을 5년 이내로 규정하고 있음.
- 또한 이 경우 동법 제22조에서는 행정재산을 사용허가한 경우 대통령령으로 정하는 요율에 따라 매년 사용료를 징수할 수 있다고 정의하고 있음.
- 이에 따라 서울시복지재단은 서울시로부터 공유재산 사용수익허가를 받았고, 이에 따라 2017년부터 매년 출연금을 통해 그 사용료를 납부하고 있었음.
- 그러나 동법 제24조³⁾에 따르면, 지방자치단체장이 행정재산의 사용허가를 할 때 같은 조항에 해당하는 경우 사용료를 면제할 수 있다고 규정하고 있음.
- 「공유재산법」 제24조제1항제4호에서는 대통령령에 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우에 사용료를 감면할 수 있다고 정의하고 있으며, 시행령 제17조제5항제2의2호⁴⁾에서는 지방자치단

3) 「공유재산법」 제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용허가를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.

1. 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 행정재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우
2. 제7조제2항제1호에 따라 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받아들인 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용허가하는 경우

3. 건물 등을 신축하여 기부채납을 하려는 자가 신축기간에 그 부지를 사용하는 경우

4. 재단을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

4) 「공유재산 및 물품 관리법」 제17조(사용료 감면) ⑤ 법 제24조제1항제4호에서 “재단을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 천재지변이나 그 밖의 재해를 입은 지역주민에게 일정 기간 사용허가를 하는 경우

2. 지방자치단체가 시행하는 사업을 위하여 이전하는 공익시설의 소유자가 그 공익시설과 직접 관련된 재산을 그 공익시설을 이전하는 기간 동안 사용하려는 경우

2의2. 해당 지방자치단체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리 사업을 위한 경우

3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 지방공단의 비영리사업을 위한 경우

체가 출자 또는 출연한 비영리 공공법인 또는 공법인의 비영리 사업을 위한 경우로 규정하고 있음.

- 서울시복지재단은 서울특별시의 출연기관으로 서울시복지재단이 수행하는 사업은 정관에 따른 목적사업은 복지사업으로 비영리 사업에 해당하기에 「공유재산법」 제24조제1항제4호에 따라 그 간 납부해오던 사용료의 감면이 가능할 것으로 사료됨.

다. 동의안의 적정성 및 필요성

- 「공유재산법 시행령」 제14조에서는 지방자치단체의 조례에 따라 연간 사용료를 정할 수 있도록 하고 있으며, 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제22조⁵⁾에서는 행정재산 사용료의 요율 등은 대부료의 요율을 준용하도록 하고 있으며, 동 조례 제26조제5항⁶⁾에서는 서울시의 출자출연기관의 경우 요율은

-
4. 제13조제3항제8호 및 제14호에 해당하여 수의의 방법으로 사용허가를 하는 경우
 5. 「지방자치법」 제176조에 따른 지방자치단체조합(이하 “지방자치단체조합”이라 한다) 중 해당 지방자치단체가 구성원인 지방자치단체조합에 사용허가를 하는 경우
 - 5) 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제22조(일반재산 대부 등의 준용) 행정재산 사용료의 요율, 일시사용허가, 전세금의 평가 등 그 밖에 사용허가에 대한 사항은 제23조부터 제35조까지의 규정을 준용하고, 교환차금을 한꺼번에 전액을 납부하기 곤란한 경우에는 제36조의2를 준용한다.
 - 6) 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제26조(대부료의 요율) ⑤ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평가가격의 1,000분의 10 이상으로 한다
 1. 목축을 위한 대부의 경우
 2. 농경지를 실경작자에게 경작의 목적으로 사용하도록 하는 경우
 3. 「외국인투자 촉진법」 제13조제5항에 따라 외국인투자기업등이 사업목적상 필요하여 공유재산을 사용하는 경우
 4. 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제19조제1항에 따라 벤처기업 집적시설의 개발 또는 설치와 그 운영에 필요한 공유재산을 벤처기업 집적시설의 설치·운영자가 사용하거나 서울특별시가 벤처기업 창업지원을 위하여 설치한 공유재산을 사용하는 벤처기업 창업자 또는 지원관련 개인·단체·법인·기관에서 사용하는 경우
 5. 「중소기업기본법」 또는 「중소기업진흥에 관한 법률」 등 중소기업 창업·육성관련 법령에 따라 서울특별시에서 설치·운영하거나 위탁 운영하는 산업 또는 중소기업 지원시설
 - 6. 서울시가 자본금을 출자 또는 출연한 법인으로서 서울특별시 조례에 설치 근거가 있는 법인에게 사용토록 하는 경우**
 7. 서울특별시의 도시계획사업 등으로 불가피하게 시유지를 점유·사용하는 경우
 8. 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 제31조에 따라 매입한 한옥 등을 시장이 선정한 개인 또는 법인에게 위탁 운영하는 경우
 9. 「산업교육진흥 및 산학협력촉진에 관한 법률」에 따라 산학협력을 위해 설치한 DMC산학협력연구센터를 산학협력사업을 수행하는 대학연구부 또는 대학과 공동연구를 수행하는 외국연구소에서 사용하는 경우
 10. 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호의 문화시설을 「민법」 제32조에 따른 비영리법인이 운영하는 경우
 11. 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호의 문화시설을 문화예술창작스튜디오(문화예술 기관·단체나 개인이 창작활동에 전념할 수 있도록 제공되는 문화시설을 말한다)로 운영하는 경우

재산평정가격의 1,000분의 10 이상으로 규정하고 있음.

- 이에 따라, 서울시복지재단의 사용료는 재산평가액에서 동 조례 제32조7)에 따라 감액분을 뺀 170,536,350원에 부가가치세 17,053,630원을 더한 187,589,980원으로 산정되었음.

※ 서울복지타운 23년 공유재산 사용료 산출 내역

○ 재산평가액 : 건물평가액 + 부지평가액

- 건물평가액 : 1,401,733,088원 (연면적 × 시가표준액)

층별	연면적(㎡)	시가표준액	건물평가액
계	3,665.62	382,400원/㎡	1,401,733,088
5층	950.40		363,432,960
8층	928.63		355,108,112
9층	903.98		345,681,952
10층	882.61		337,510,064

- 부지평가액 : 17,051,843,660원 (층별 부지면적 × 공시지가액)

층별	연면적(㎡)	부지면적(㎡)	공시지가액	부지평가액 (부지면적×공시지가액)
계	3,665.62	2,582.83	6,602,000원/㎡	17,051,843,660
5층	950.40	669.66		4,421,095,320
8층	928.63	654.32		4,319,820,640
9층	903.98	636.95		4,205,143,900
10층	882.61	621.90		4,105,783,800

○ 총 사용료 산출부과액 : 187,589,980원

총 합계		187,589,980원
구분	연간대부료	187,535,760원 [재산평가액(건물+부지)× 사용요율(10/1,000)] (건물 1,401,733,088원+부지 17,051,843,660원)
	감액분	13,999,410원 {['23년 대부료 - ('22년 대부료 × 105%)] × 감액률(70%)}
	사용료	170,536,350원 (①-②)
	부가가치세	17,053,630원 (③×10%)

12. 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」 제13조의2에 따라 재활용센터를 설치 및 운영하는 경우
13. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 같은 법 제5조의2에 따른 지역형 예비사회적기업 및 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 예비사회적기업이 사용하도록 하는 경우
14. 「협동조합기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합이 사용하도록 하는 경우
- 7) 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제32조(대부료에 관한 특례) ① 영 제34조에 따라 해당 대부기간 중 전년도 대부료(영 제31조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경 전 연간 대부료를 말한다)보다 100분의 5 이상 증가한 경우, 그 증가한 부분 중 100분의 5를 초과한 증가분에 대하여 감액조정하는 감액률은 100분의 70으로 한다.

- 집행기관에서는 서울시복지재단에 공유재산 사용료를 부과해오고 있었으나, 이 과정에서 서울복지타운 사용료만큼의 출연금 증액 등을 통해 반복적으로 불필요한 세입과 세출의 상계가 반복되며, 또한 불필요한 국세(부가가치세) 지출 부담이 증가하는 측면이 있었음.
- 관련 법규인 「공유재산법」과 서울시의 관련 조례 등을 근거로 서울복지재단의 서울복지타운 사용료 면제는 가능한 것으로 판단되며, 이를 통해 그간 시행되던 조세지출의 절감과 행정·회계의 비효율 등을 개선할 수 있을 것으로 사료됨.

3 종합의견

- 해당 동의안은 서울시의 출연기관인 서울시복지재단이 서울시의 공유재산인 서울복지타운을 사용함에 있어 그 사용료를 면제하고자 하는 것으로, 관련 법령 등을 근거로 가능한 것으로 판단됨.
 - 그러나 이와 관련하여 그 동안 공유재산 사용료 감면이 가능하였음에도 관련 법령 등의 규정을 간과하여 행정·회계의 비효율을 초래한 측면이 있음. 향후 집행기관에서는 유사한 사례가 발생하지 않도록 관련 절차 등을 준수할 필요가 있다하겠음.
- 이와 관련해 집행기관에서는 공유재산심의위원회의 심의를 거치지 않은 상태⁸⁾로, 향후 관련 절차 등을 준수할 필요가 있으며, 이에 따른 최종 결과를 반영해 예산심의 과정에서의 삭감 혹은 감추경 등을 통해 기편성된 사용료의 감액 조치가 필요하다 하겠음.

8) '23년 12월 7일 제5회 공유재산심의위원회 개최 예정.