

서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 2330
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2021년 4월 2일
- 회 부 일 : 2021년 4월 6일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에서 대부료를 감액할 수 있는 비율이 확대됨에 따라 이를 조례에 반영하여 코로나바이러스감염증으로 어려움을 겪고 있는 공유재산 임차인의 경제적 부담을 완화하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 상위법령인 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 따라 조문을 정비함(안 제32조제1항).
- 나. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제34조의 대부료 감액조정 비율이 확대됨에 따라 해당 연도의 연간 대부료가 전년도에 비하여 100분의 5를 초과한 증가분에 대하여 대부료 전부를 감액조정할 수 있는 사항에 대해 신설함(안 제32조제2항).

4. 참고사항

가. 관계법령: 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

나. 예산조치: 비용추계서 미첨부(비용발생 요인 없음).

다. 입법예고: (2021. 1. 28.~2. 17.)결과: 의견 없음.

5. 검토 의견

- 본 개정조례안은 공시지가 상승 등에 따른 공유재산 사용료·대부료(이하 “공유재산 임대료”)의 급등 방지 방안으로 운영하고 있는 사용료·대부료 감액조정 한도를 확대할 수 있도록 하는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(이하 “공유재산법 시행령”) 개정사항을 조례에 반영하려는 것임.
- 먼저, 공유재산법 시행령에서는 해당 연도의 연간 공유재산 임대료가 전년도에 비하여 5% 이상 증가한 경우 증가한 부분에 대하여 지방자치단체의 조례로 최고 100%까지 감액조정할 수 있도록 개정함바 있음.

< 공유재산 및 물품 관리법 시행령 신·구조문대비표 >

개 정 전	개 정 후
제16조(사용료의 조정) 지방자치단체의 장은 법 제23조에 따라 해당 <u>사용·수익 허가기간 중 전년도 사용료(제14조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경 전 연간 사용료를 말한다)보다 100분의 5 이상 증가한 부분에 대하여 100분의 70 이내의 범위에서</u> 지방자치단체의 조례로 감액조정할 수 있다.	제16조(사용료의 조정) ----- ----- <u>연도의 연간 사용료가</u> ----- <u>법 또는 다른 법률에 따라 사용료를 감경받거나 제14조제1항 단서</u> ----- ----- <u>그 일부 또는 전부를</u> ----- -----.
제34조(대부료의 조정) 법 제33조에 따라 해당 연도의 연간 대부료가 전년도의 연간 대부료(<u>제31조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경 전 연간 대부료를 말한다</u>)보다 100분의 5 이상 증가한 부분에 대하여 1	제34조(대부료의 조정) ----- ----- - <u>법 또는 다른 법률에 따라 대부료를 감경받거나 제31조제1항 단서</u> ----- ----- ----- <u>그 일부 또는 전부</u>

100분의 70 이내의 범위에서 지방자치단체의 조례로 감액조정할 수 있다.

를 -----
-----.

가. 대부료 산정 기준 명확화(안 제32조제1항)

- 안 제32조제1항은 재난 등에 따라 전년도 대부료 요율을 한시적으로 인하여 적용하였을 경우, 변경 전의 연간 대부료를 기준으로 해당 연도 대부료 증가율을 산정하도록 규정하여,
 - 대부료 증가율이 전년도에 비해 5%를 초과하여 증가한 부분에 대해서는 70%까지 감액조정 하려는 것임.

시세 감면 조례 개정안

현행	개정안
제32조(대부료에 관한 특례) 영 제34조에 따라 해당 대부기간 중 전년도의 대부료보다 100분의 5 이상 증가한 경우, 그 증가한 부분 중 100분의 5를 초과한 증가분에 대하여 감액조정하는 감액율은 100분의 70으로 한다.	제32조(대부료에 관한 특례) ① ----- ----- 대부료(영 제31조제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경 전 연간 대부료를 말한다)--- 감액률----- -----.

- 다만, 개정 「공유재산법 시행령」 (제34조제1항, 시행 2021. 6. 23., 2020. 12. 22. 일부개정)에서는 대부료 증가율 산정 기준인 전년도 대부료를, 개정 전의 ‘재난기간 내 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우’뿐만 아니라,
 - ‘법(「공유재산 및 물품관리법」) 또는 다른 법률에 따라 대부료를 감경한 경우’에도, 변경 전 연간 대부료를 기준으로 해당연도 대부료 증가율을 산정하도록 규정하고 있음에도,

- 재무국에서는 ‘법(「공유재산 및 물품관리법」) 또는 다른 법률에 따라 대부료를 감경한 경우’에는 그 감경 규정에 의하여 대부기간 내에는 매년 동일한 방식으로 대부료를 감경하게 되는 것으로,
 - 한시적으로 요율을 인하한 경우와는 달리, 감경된 대부료를 기준으로 해당 연도 대부료 증가율을 산정하면 될 뿐,
 - 감경 전의 전년도 대부료까지 환산하여 증가율을 산정하고, 감경 규정에 의하여 대부료를 다시 감경하는 불필요한 절차로 보아 이 부분에 대한 「공유재산법 시행령」을 준용하지 않고 있음.
- ※ 「공유재산법 시행령」 개정사항을 적용할 경우 대부료를 감경한 경우에도 전년도 대부료를 변경(감경) 전 대부료로 혼동할 우려가 있어 「국유재산법 시행령」과 같이 개정하였음.

< 공유재산 및 물품 관리법 시행령 개정사항>

종 전	현 행
제34조(대부료의 조정) 법 제33조에 따라 해당 연도의 연간 대부료가 전년도의 연간 대부료(제31조제1항 단서*에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용한 경우에는 변경 전 연간 대부료를 말한다)보다 100분의 5 이상 증가한 부분에 대하여 100분의 70 이내의 범위에서 지방자치단체의 조례로 감액조정할 수 있다.	제34조(대부료의 조정) ----- ----- <u>-법 또는 다른 법률에 따라 대부료를 감경받거나 제31조제1항 단서</u> ----- ----- <u>그 일부 또는 전부</u> 를 ----- -----.

* 공유재산법 시행령 제31조제1항 단서: “다만, 대부를 받은 자가 재난에 따른 피해를 입은 경우에는 공유재산심의회의 심의를 거쳐 기간을 정하여 한시적으로 인하한 요율(연 1천분의 10 이상이어야 한다)을 적용할 수 있다.”

「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」

제22조(일반재산 대부 등의 준용) 행정재산 사용료의 요율, 일시사용허가, 전세금의 평가 등 그 밖에 사용수익허가에 대한 사항은 제23조부터 제35조까지의 규정을 준용하고, 교환차금을 한꺼번에 전액을 납부하기 곤란한 경우에는 제36조의2를 준용한다.

나. 공유재산 임대료 증가분 감액조정 상한 확대(안 제32조제2항)

- 안 제32조제2항은 최근 공시지가 급등에 따라 일정 기준¹⁾에 해당하는 공유재산 대부료가 전년 대비 5%를 초과하여 인상될 경우,
 - 현행 초과 증가분의 70%까지만 감액조정하고 있는 사항을 전부 감액조정할 수 있도록 하는 규정을 신설하려는 것임.
- ※ 공유재산 사용료·대부료 조정 범위(공유재산법 시행령 제16조·제34조)
 - 연간 사용료·대부료가 5% 이상 증가한 부분에 대한 감액조정 범위
 - * (개정전) 70%까지 감액조정 → (개정후) 일부 또는 전부 감액조정

신·구조문 대비표

현행	개정안
제32조(대부료에 관한 특례) <신설>	제32조(대부료에 관한 특례) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 100분의 5를 초과한 증가분에 대하여 전부를 감액조정할 수 있다. 1. 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 적용범위에 해당하는 경우 2. 「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항에 따른 적용범위에 해당하는 경우

1) 주택(「주택임대차보호법」 제2조), 서울시 9억원 이하의 상가건물(「상가건물 임대차보호법」 제2조 및 같은 법 시행령 제2조)

3. 제26조제5항제1호 및 제2호에
해당하는 경우

「주택임대차보호법」

제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

「상가건물 임대차보호법」

제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

「상가건물 임대차보호법 시행령」

제2조(적용범위) ① 「상가건물 임대차보호법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 보증금액”이란 다음 각 호의 구분에 의한 금액을 말한다.

1. 서울특별시 : 9억원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) 및 부산광역시: 6억9천만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시는 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 5억4천만원
4. 그 밖의 지역 : 3억7천만원

- 한편, 현행 민간의 주택 또는 상가의 차임(임차료)이나 보증금의 증액청구 범위는 각 개별 법령²⁾으로 그 상한을 규정하고 있음에도, 공유재산 임대료의 경우에는 인상 한도에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않고 있는바,

「주택임대차보호법」

제7조(차임 등의 증감청구권) ① (생략)

2) 「주택임대차보호법」 제7조제2항 및 같은 법 시행령 제8조제1항, 「상가건물 임대차보호법」 제11조 및 같은 법 시행령 제4조

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

「주택임대차보호법 시행령」

제8조(차임 등 증액청구의 기준 등) ① 법 제7조에 따른 차임이나 보증금(이하 “차임등”이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.

「상가건물 임대차보호법」

제11조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

「상가건물 임대차보호법」

제4조(차임 등 증액청구의 기준) 법 제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다

- 현재 코로나바이러스감염증 등 재난으로 어려움을 겪고 있는 공유재산 임차인으로부터, 민간 상가건물 등에 비해 공유재산 임대료가 더 큰 폭으로 인상되고 있는 현상에 대하여 지속적인 민원이 발생하고 있는 실정임.
 - 이에 따라 본 조항 신설을 통하여 「상가건물 임대차보호법」 등 개별 법령을 직접 인용하여, 공유재산 대부료 인상률 상한을 동일한 수준(5%)으로 규정함으로써 민원 해소에 다소 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- ※ 본 개정조례안에서는 일반재산의 ‘대부료’와 관련한 사항을 규정하고 있으나, 본 조례 제22조(일반재산 대부 등의 준용)에 따라 행정재산의 ‘사용료’ 관련 부분에 준용됨.

- 한편, 공유재산 임대료의 결정은 공유재산법 시행령(제31조제3항)에 따라 첫째 연도에는 최고입찰가로 결정하고, 다음 연도 이후는 공시지가 증가분을 반영하여 산정하는 것으로,

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ① 법 제32조제1항에 따른 일반재산의 대부료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다. 다만, 대부를 받은 자가 재난에 따른 피해를 입은 경우에는 공유재산심의회의 심의를 거쳐 기간을 정하여 한시적으로 인하한 요율(연 1천분의 10 이상이어야 한다)을 적용할 수 있다.

② (생략)

③ 입찰로 대부하는 경우 첫째 연도의 대부료는 최고입찰가로 결정하고, 2차 연도 이후의 기간(대부계약을 갱신하지 아니한 대부계약기간 중으로 한정한다)의 대부료는 다음의 계산식에 따라 산정한다. 다만, 제1항 단서에 따라 한시적으로 인하한 요율을 적용하는 기간 동안에는 본문에 따른 대부료에 제1항 단서에 따른 요율 인하분을 반영하여 산출한 대부료로 한다.

[(입찰로 결정된 첫째 연도의 대부료) × (제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산가격) ÷ (제2항에 따라 산출한 입찰 당시의 재산가격)]

④ (이하 생략)

※ 사용료에 대하여는 본 시행령 제14조(사용료)에서 본 조항을 준용하고 있음.

제14조(사용료)

③ 제1항 및 제2항에 따라 사용료를 계산할 때 해당 재산의 가격평가, 전세금의 산정, 일시 사용 등에 관하여는 제31조제2항부터 제8항까지의 규정을 준용한다.

- 최근 정부의 공시지가 현실화 정책에 따라 서울시 공시지가가 매년 상승 ('18년 6.84%, '19년 12.35%, '20년 8.25%)함에 따라 공유재산 임대료 인상폭 또한 확대되고 있는 상황임.
- 또한, 「상가건물 임대차보호법」에서는 소상공인·자영업자의 안정적인 영업권 보장을 목적으로 연간 차임 또는 보증금의 증액청구 한도를 5% 이하로 규정하고 있음.

「상가건물 임대차보호법」

제11조(차임 등의 증감청구권) ① (중략) 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다

「상가건물 임대차보호법 시행령」

제4조(차임 등 증액청구의 기준) 법 제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.

- 따라서, 공유재산 임대료의 급등을 방지하고자 전년도 보다 5%를 초과한 증가분 전부를 감액조정 할 수 있도록 규정하여 소상공인을 지원하고자 하는 측면에서 본 개정조례안은 의미가 있다고 하겠음.

※ 서울시 2019년 결산 공유재산 임대료 수입 규모 : 1,381억원

- 다만, 코로나19 사태로 인하여 2020년부터 공유재산 임대료 감면이 지속 유지되어 공유재산 임대료 세입 결손이 우려되는 상황에서,

< 코로나19 관련 공유재산 임대료 감면 추진현황 >

(2020.12. 자료수합 기준, 단위 : 개소, 백만원)

구 분		총계	지하도상가	DDP몰 등	풍물시장	기타
'20년 합계	대 상	4,225	2,571	640	804	210
	임대료	142,167	77,303	34,618	1,147	29,099
	감면액	28,032	15,572	7,168	308	4,984
	수입액	114,135	61,731	27,450	839	24,115
1차 (‘20.2~7월)	대 상	4,225	2,571	640	804	210
	임대료	73,169	37,442	17,838	535	17,354
	감면액	17,644	9,352	4,459	185	3,648
	수입액	55,525	28,090	13,379	350	13,706
2차 (‘20.9~12월) 진행 중	대 상	4,225	2,571	640	804	210
	임대료	68,998	39,861	16,780	612	11,745
	감면액	10,388	6,220	2,709	123	1,336
	수입액	58,610	33,641	14,071	489	10,409

3차 (‘21.1~6월) 예상액	대 상	4,225	2,571	640	804	210
	임대료	73,090	39,861	16,854	612	15,763
	감면액	17,161	9,331	4,081	184	3,565
	수입액	55,929	30,530	12,773	428	12,198

※ 향후 감면 유지 여부는 코로나19 관련 공유재산 임대료 감면 유지가 필요하다는 민원이 지속되고 있는바, 백신접종 현황, 감염자 발생 추이 등을 고려하여 결정할 예정임.

- 공시지가를 반영한 공유재산 임대료 인상에 대응하여 이를 최대한 감액조정 하려는 본 개정조례안의 취지가 건전재정 운영의 원칙으로 볼 때 적정한 것인지 대하여는 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

다. 기타(부칙)

- 본 개정조례안 부칙에서는 이 조례는 2021년 6월 23일부터 시행하는 것으로 규정하고 있음.
- 이는 「공유재산법 시행령」을 개정하면서 부칙 제1조에서 공유재산 임대료(사용료, 대부료)의 조정(제16조, 제34조) 등 일부 규정에 대하여 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다고 규정함에 따라 본 개정조례안 시행일도 이에 맞추어 규정하려는 것임.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

[시행 2020. 12. 22.] [대통령령 제31276호, 2020. 12. 22., 일부개정]

부칙 <대통령령 제31276호, 2020. 12. 22.>

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제16조, 제17조제6항·제7항, 제29조제1항제28호, 제34조, 제35조 및 제57조제3항의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. (이하 생략)

전문위원	김태한	입법조사관	최석훈
------	-----	-------	-----