

부천시공영개발사업조성재산관리조례안심사보고서

1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2000. 8. 25
- 나. 제출자 : 부천시장
- 다. 회부일자 : 2000. 8. 25
- 라. 상정 및 의결일자
 - 제80회 부천시의회(임시회) 제1차 기획재정위원회(2000. 9. 1) 상정 의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 회계과장 성광식)

가. 제안이유

- 부천시공영개발사업특별회계가 일반회계로 전환됨에 따라 공영개발사업으로 조성한 재산을 관리하기 위함

나. 주요골자

- 공영개발사업으로 조성한 재산에 대한 매각대금을 일시 및 분할 납부할 수 있다.(안 제4조제1항)
- 공영개발사업으로 조성한 재산에 대한 매각대금은 이자를 붙이지 아니하고 분할 납부할 수 있는 사항을 정함(안 제4조제2항)
- 매각대금을 일시 납부하는 경우에는 중도금과 잔금을 선납할 수 있다.(안 제5조)
- 공영개발사업으로 조성한 재산에 대한 처분재산의 가격을 재사정 할 수 있는 경우를 정함(안 제6조)
- 수의계약에 의하는 것이 불가피한 경우의 내용 및 범위를 정함(안 제7조)
- 공영개발사업으로 조성한 재산 중 토지에 대한 대부료 및 사용료의 요율은 공시지가의 1000분의 30으로 한다.(안 제8조)
- 매매계약서상에 명시한 해제 등의 사유가 발생한 경우 관리인 또는 임차인에게 30일 전까지 통보하여야 한다.(안 제9조)

3. 질의 및 답변요지

질 의 내 용	답 변 내 용
<p>○ 분합납부 방법 중 금리변동에 어떻게 대처할 수 있는지? 유동성 있게 차등적용은 안 되는지?</p>	<p>○ 시행령에 의거 시 자체 조정은 안 됩니다.</p>
<p>○ 매각업무가 이관되면 재감정을 실시하여 매각할 계획입니까?</p>	<p>○ 공영개발의 조성원가 가격산정 방법에 의거 입찰공고를 하고, 감정평가에 의한 입찰공고를 2회 실시할 계획임 도시설계지침이 변경되면 감정가가 달라질 것임</p>
<p>○ 공영개발 용지와 일반구도시 땅과의 교환은 방법이 있습니까?</p>	<p>○ 도시개발사업소에서 각 동사무소를 통해 조사한 후 1, 2차 보고회를 개최하였습니다. 인수 후 교환 방침이며 공용, 공공용지에 한합니다. 소공원, 주차장 등</p>
<p>○ 임대요율이 1000분의 30인데 형평성 등 문제는 없는지?</p>	<p>○ 매각이 목적입니다. 6개월 이상 임대계약을 하지 않습니다. 토공, 주공도 임대요율을 1000분의 30으로 적용하고 있습니다.</p>

4. 토론요지

가. 찬성토론

○ 없 음

나. 반대토론

○ 없 음

5. 심사결과

○ 수정의결

6. 수정안 요지

○ 별 첨

7. 소수의견요지

○ 제8조 대부료율을 1000분의 30에서 1000분의 50으로 조정하면 이미 공영개발에서 임대받은 사람과 형평상의 문제가 있으며 토지공사, 주택공사와도 형평의 문제가 있음

8. 기타 필요한 사항

○ 없 음

부천시공영개발사업조성재산관리조례안에대한수정안

의안번호	제358호
의결년월일	2000. 9. 5 (제80회)

제출년월일 : 2000. 9. 1

제 출 자 : 기획재정위원장

1. 수정이유

- 매각 재산을 지정용도로 사용하기 전의 “시장의 동의없이”는 불합리하며 “전매”는 실정법 위배이며 이하 “전매 및 주차장, 화물하차장, 운동경기장”, “기타 용도로 단기간 동안 일시에 대여하는 경우”는 모호한 조항이므로 삭제
- 매매계약조건 변경과 전매허용 및 매수인의 명의변경 범위 등은 전매불허실정법 위반으로 삭제
- 부칙 매각대금 분할납부 이자율 및 연체율 변경에 관한 경과조치는 제명이 너무 길므로 수정

2. 주요골자

- “시장의 동의없이” “(이하 “전매”라 한다)” “다만, 주차장, 화물하차장, 운동경기장, 기타 용도로 단기간 동안 일시 대여하는 경우에 해당하는 때에는 그러하지 아니할 수 있다.”를 삭제(안 제9조 제1항3호 중)
- 매매계약조건변경 삭제(안 제10조)
- 전매허용 및 매수인의 명의변경범위 삭제(안 제11조)
- 준용을 정할 수 있는 조문의 수정(안 제12조)
- 규칙을 정할 수 있는 조문의 수정(안 제13조)
- 부칙 중 “매각대금 분할납부 이자율 및 연체율 변경에 관한 경과조치”를 “이자율 및 연체율 경과조치”로 수정(부칙 3항)

부천시공영개발사업조성재산관리조례안에대한수정안

부천시공영개발사업조성재산관리조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제9조제1항제3호 중 “시장의 동의없이”와 “(이하 “전매”라 한다)” “다만, 주차장, 화물하차장, 운동경기장, 기타 용도로 단기간 동안 일시 대여하는 경우에 해당하는 때에는 그러하지 아니할 수 있다.”를 삭제한다.

안 제10조를 삭제하고 안 “제12조”를 “제10조”로 한다.

안 제11조를 삭제하고 안 “제13조”를 “제11조”로 한다.

부칙 제3항 중 “매각대금 분할납부 이자율 및 연체율 변경에 관한 경과조치”를 “이자율 및 연체율 경과조치”로 한다.

신·구조문 대비표

제 정 안	수 정 안
<p>제9조(매매계약의 해제 등) ①(생략)</p> <p>1~2 (생략)</p> <p>3. 매각재산을 지정용으로 사용하기 전에 <u>시장의 동의를없이</u> 타인에게 양도 또는 임대한 경우(이하 "전매"라 한다.)</p> <p><u>다만, 주차장, 화물하차장, 운동경기장, 기타 용도로 단기간 동안 임시 대여하는 경우에 해당하는 때에는 그러하지 아니할 수 있다.</u></p> <p>4~6 (생략)</p> <p>②(생략)</p>	<p>제9조(매매계약의 해제 등) ①(현행과 같음)</p> <p>1~2 (현행과 같음)</p> <p>3.(삭제)</p> <p>.....(삭제)</p> <p>(삭제)</p> <p>4~6 (현행과 같음)</p> <p>②(현행과 같음)</p>
<p>제10조(매매계약 조건변경) 매수인 또는 매수재산에 특별한 사정이 있는 경우에는 다음 각호의 조치를 할 수 있다.</p> <p>1. 매수재산의 전매허용.</p> <p>2. 매수인의 명의변경</p>	<p>제10조 (삭제)</p> <p>1.(삭제)</p> <p>2.(삭제)</p>
<p>제11조(전매허용 및 매수인의 명의변경 범위)</p> <p>①제10조제1호의 규정에 의하여 매수재산의 전매를 허용할 수 있는 경우는 다음 각호의 1과 같다.</p> <p>1. 천재지변 기타 이에 준하는 불가항력적인 사유가 있는 경우</p> <p>2. 국가, 지방자치단체, 정부투자기관에 의한 법인으로부터 매수요구가 있는 경우</p> <p>3. 매각재산을 지정된 용도에 따라 그 사용에 착수한 경우</p> <p>4. 산업용지의 매수인이 자연인인 경우 그 사업체를 법인화하여 당해 산업용지 전부를 그 법인에 출자하고자 하는 경우</p> <p>5. 자연인으로서 법인설립을 조건으로 시장 용지 등을 매입한 자가 그 법인을 설립하여 당해용지 전부를 그 법인에 출자하고자 하는 경우</p> <p>6. 매수인 영업양도에 해당하는 경우</p>	<p>제11조(삭제)</p> <p>①(삭제)</p> <p>1.(삭제)</p> <p>2.(삭제)</p> <p>3.(삭제)</p> <p>4.(삭제)</p> <p>5.(삭제)</p> <p>6.(삭제)</p>

7. 매수인이 그 세대원과 함께 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하고자 하는 자로서 관계 행정절차를 필한 경우

7. 삭제)

8. 이주자 택지를 공급받는 자가 당해용지를 제3자에게 양도하고자 하는 경우

8. (삭제)

9. 기타 제1호 내지 제8호에 준하는 사유가 있는 경우로서 정상적인 부동산 거래질서를 해할 우려가 없을 것으로 인정되는 경우

9. (삭제)

②제10조2호의 규정에 의하여 매수인의 명의를 변경할 수 있는 경우는 다음 각호의 1과 같다.

②(삭제)

1. 제1항의 규정에 의하여 전매를 허용할 수 있는 경우

1. (삭제)

2. 상속 기타 관계법령에 의거 소유권 등이 이전 되는 경우

2. (삭제)

③매수인이 명의변경 요청이 있는 경우에는 별지 제1호 서식에 의하여 신청하도록 하며 그 신청서에는 별지 제2호 서식에 의한 확약서 및 관계서류를 첨부하도록 한다.

③(삭제)

④제3항의 신청에 대하여는 그 사유 등을 확인하여야 하며 그에 따라 매수인의 명의를 변경하고자 하는 경우에는 별지 제3호 서식에 의한 권리의무승계계약서를 체결한다.

④(삭제)

⑤제1항의 규정에 의한 전매허용은 제3항 및 제4항의 규정에 의한 매수인의 명의변경 절차로 한다.

⑤(삭제)

제12조(준용) (생략)

제10조(준용) (현행과 같음)

제13조(시행규칙) (생략)

제11조(시행규칙) (현행과 같음)

부 칙

부 칙

③(매각대금 분할납부 이자율 및 연체요율 변경에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 매매·대부계약 체결된 재산에 대한 분할납부 이자율 및 연체요율은 종전의 규정에 의한다.

③(이자율 및 연체요율 경과조치)

부천시 조례 제 호

부천시공영개발사업조성재산관리조례

제1조(목적) 이 조례는 공영개발사업으로 조성된 재산의 처분과 활용을 촉진하고 관리업무의 체계화와 능률을 기함으로써 지방재정의 건전한 발전에 기여하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 "공영개발사업재산"이라 함은 택지개발촉진법 등 관련법령의 규정에 의거 주민에게 택지를 원활하게 공급하기 위하여 조성한 사업용지 및 건물 등을 말한다.

제3조(적용범위) 공영개발로 조성된 재산의 매각, 관리 등에 관한 업무는 관계법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 의한다.

제4조(매각대금의 납부 등) ①시장은 지방재정법시행령(이하 "령"이라 한다) 제100조의3 규정에 의하여 공영개발사업으로 조성한 재산에 대하여는 다음 각호와 같이 매각대금을 일시 및 분할하여 납부하여야 한다. 다만, 제2호의 경우에는 당해지구의 특정매각전망, 수요성 등을 고려하여 시장의 승인을 받고 그 기간을 연장할 수 있다.

1. 일시납부

- 가. 계약금 : 계약체결시 매매대금의 10% 이상
- 나. 중도금 : 계약체결일로부터 3월 이내 매매대금의 40% 이상
- 다. 잔 금 : 계약체결일로부터 6월 이내

2. 분할납부

- 가. 계약금 : 매매대금의 10% 이상
- 나. 잔 금 : 매각대금의 잔액에 연 8%의 이자를 붙여 분할납부
- 다. 금액별 분할납부기간 다음과 같다.

매 각 대 금	분 할 납 부 기 간
1억 미만	1년 이내
1억 이상 ~ 3억 미만	2년 이내
3억 이상 ~ 5억 미만	3년 이내
5억 이상 ~ 10억 미만	3년 6월
10억 이상 ~ 20억 미만	4년 이내
20억 이상 ~ 30억 미만	5년 이내
30억 이상 ~ 40억 미만	6년 이내
40억 이상 ~ 60억 미만	7년 이내
60억 이상 ~ 80억 미만	8년 이내
80억 이상 ~ 100억 미만	9년 이내
100억 이상	10년 이내

②영 제100조제5항의 규정에 의하여 공영개발사업으로 조성한 재산의 매각대금에 대하여 이자를 붙이지 아니하고 분할납부할 수 있는 경우는 다음 각호의 1과 같다.

1. 이주자에게 택지를 공급하는 경우
2. 국가, 지방자치단체가 직접 사용하고자 할 때
3. 별도의 법규정에 근거하여 설립된 연구기관 및 정부투자기관 중 시장이 지역경제 활성화를 위해 특별히 유치할 필요가 있다고 인정하는 경우

③제2항의 규정에 의하여 재산의 매각대금을 이자를 붙이지 아니하고 분할납부하는 방법은 제1항제2호의 규정에 의한다.

제5조(매각대금의 선납 할인) ①제4조제1항제1호에 의하여 매각대금을 일시납부하는 경우에는 중도금과 잔금을 선납할 수 있다.

②제1항에 의하여 매수자가 중도금 또는 잔금을 납부기한 15일 이전에 선납하는 경우에는 다음 각호에 의하여 할인할 수 있다.

1. 할인율은 제4조제1항제2호나목의 이자율을 적용한다.
2. 할인대상일수는 납부하는 날의 다음날로부터 납부기한까지의 일수로 한다.
3. 수납금의 계산방법은 아래와 같다.

$$\text{할인대상금액} \times \text{할인율} \times \text{할인대상일수} / 365$$

제6조(처분재산의 가격 재사정) 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 처분재산의 가격을 재사정 할 수 있다.

1. 지목변경, 분할 또는 합병, 기타 토지의 이용가치를 보전하거나 증대하기 위하여 필요한 조치를 취한 경우
2. 인근 토지의 가격이 현저히 변동된 경우
3. 토지이용계획의 변경 등으로 인하여 종전의 사정가격이 적정하지 아니할 경우

제7조(수의계약의 범위) 영 제95조제2항제25호에 의하여 수의계약에 의하는 것이 불가피한 경우의 내용 및 범위는 별도의 법 규정에 근거하여 설립된 연구기관 및 정부투자기관 중 시장이 지역경제 활성화를 위해 특별히 유치할 필요가 있다고 인정하는 경우로 한다.

제8조(대부료 및 사용료의 요율) 공영개발사업으로 조성한 재산 중 토지에 대한 대부료 및 사용료의 요율은 공시지가의 1000분의 30으로 한다.

제9조(매매계약의 해제 등) ①다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 매매계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 허위의 진술, 부실한 증거서류의 제시, 담합, 기타 부정한 방법에 의하여 매수한 경우
2. 용도를 지정하여 공급하는 경우 매각대금 완납일로부터 5년 이내에 그 용도에 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 경우
3. 매각재산을 지정용도로 사용하기 전에 타인에게 양도 또는 임대한 경우
4. 계약 후 중도금이나 잔금을 3월 이상 체납한 경우

5. 분할납부의 방법으로 공급한 경우 그 할부금을 3월 이상 체납한 경우

6. 기타 계약을 존속시킬 수 없는 의무불이행이 있거나 계약의 순조로운 이행이 심히 곤란할 것으로 인정되는 사유가 있는 경우

②제1항의 규정에 의하여 해제 등을 하고자 할 때에는 30일 전까지 해제 등의 사실을 통보하여야 한다.

제10조(준용) 이 조례에 규정되지 아니한 사항에 대하여는 부천시공유재산관리조례의 규정에 준용한다.

제11조(시행규칙) 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 2000년 11월 1일부터 시행한다.

②(다른 조례의 폐지) 이 조례의 시행과 동시에 부천시공영개발설치조례 및 부천시공영개발사업특별회계설치조례를 폐지한다.

③(이자율 및 연체요금 경과조치) 이 조례 시행 전에 매매·대부계약 체결된 재산에 대한 분할납부 이자율 및 연체요율은 종전의 규정에 의한다.