

# 공유재산 관리·운영 분석제도 도입



# 공유재산 관리·운영 분석제도 도입



## 연구진

- 여 효 성 한국지방행정연구원 부연구위원  
이 효 한국지방행정연구원 선임연구위원

## 1. 공유재산 분석제도 필요성 및 목적

- 개념
  - 공유재산 분석제도는 자치단체 소유재산의 관리상태와 활용실태를 객관적인 재정·통계자료를 토대로 종합적으로 점검·분석·평가하는 재정제도
- 도입 필요성
  - 공유재산은 활용가치와 잠재력이 풍부함에도 불구하고, 재산관리 상태 및 활용실태를 입체적으로 분석·측정할 수 있는 분석 틀이 그동안 부재해옴
  - 공유재산 관리정책의 초점이 단순 유지보수에서 개발 및 활용으로 변화하면서, 자치분권에 맞는 자율적이면서 능동적인 지자체 재산관리가 필요함
  - 분석제도 도입은 공유재산 관리의 지자체 책임성 강화, 지방재정 건실화 및 정책변화 부응이라는 효과를 기대할 수 있음
- 도입 목적
  - ① 공유재산 관리의 책임성 강화 (공유재산의 유지 및 보전 → 개발 및 활용)
  - ② 정책변화에 선제적 대응 (공익실현, 사회적 가치 제고)
  - ③ 지방재정 건실화 기여 (지자체 재정보족 및 예산절감)
  - ④ 지역주민 활용 극대화 (수요자 지향의 활용도 및 편의성 제공)

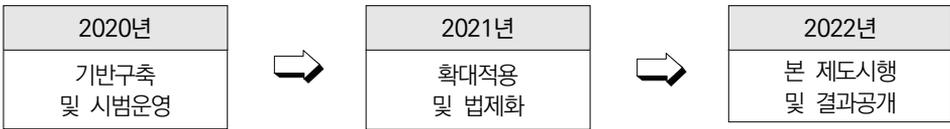
## 2. 도입방향

- 추진주체: 공유재산 분석제도는 행정안전부가 관리주체가 되고 제3의 독립기관<sup>1)</sup>이 운영주체가 되는 이원체제

1) 일반재산 위탁관리 기관으로 지정된 전문기관 등 지자체 재산관리와 이해관계가 상충되는 기관을 제외한 독립적이고, 객관적 분석의 수행이 가능한 연구기관

- 분석대상: 전국 243개 자치단체 (기초 및 광역)
- 평가주기: 전 자치단체를 대상으로 매년 1회 실시
- 도입전략: 분석제도 도입은 시범운영을 통한 경험과 노하우를 살려 단계적 추진<sup>2)</sup>

[그림 1] 공유재산 분석제도의 단계적 도입전략



### 3. 공유재산 분석체계

- 공유재산의 관리·활용에 대한 상태와 운영실태를 측정하기 위한 분석지표 선정
  - 재산의 관리상태 및 운영실태 등을 효과적으로 분석할 수 있도록 평가부문을 I. 재산관리, II. 재산활용, III. 사회적 가치로 구분
  - 각 부문별로 핵심 평가항목에 기초하여 분석지표 개발
  - 「평가부문 - 평가항목 - 분석지표 - 측정산식」을 포함하여 지표체계 구성

[표 1] 공유재산 분석지표 체계

평가부문	평가항목	분석지표 (16개)
I. 재산관리 (9)	관리기반 (3)	- 실태조사계획대비 실적비율, 은닉재산 발굴실적(건수), - 결산과 대장의 일치여부

2) 새로운 제도 도입에 따르는 혼란과 장애요인 최소화, 시범운영을 실시하여 평가지표 및 평가 방식에 대한 문제점 보완

평가부문	평가항목	분석지표 (16개)
	관리운영 (6)	- 공유재산 전담인력 수, 변상금징수율, - 공유재산 매입규모비율, 기부채납 재산규모비율, - 처분재산 비율, 일반재산 처분비율
II. 재산활용 (7)	징수관리 (4)	- 사용료 징수율, 대부료 징수율, 연체비율, 과오납금 비율
	위탁관리 (2)	- 일반재산 위탁비율, 행정재산 관리위탁비율
	목적활용 (1)	- 유휴재산 비율
III. 사회적 가치	활용도	일자리 정책 활용도 등 5개*

\* 참고지표

## □ 분석지표별 사례지자체 검토

1. 실태조사계획 대비 실적비율
  - 실태조사 계획대비 실적을 계량화함에 있어 조사대상이 무엇인지를 명확히 하는 것이 필요함. 공유재산법에는 범위가 제한되어 있지는 않으나 통상 실태조사는 행정재산 및 일반재산에 포함된 토지 및 건물을 대상으로 함
2. 은닉재산 발굴실적
  - 은닉재산과 누락재산의 개념구분이 필요함
3. 결산과 대장의 일치
  - 사례조사에 따르면 일부 자치단체는 대장과 결산이 일치하나 일부 자치단체는 불일치하는 것으로 조사됨
4. 공유재산 전담인력 수
  - 공유재산 업무편람에 따르면 공유재산 업무는 청사 및 관공선 관리 등의 업무를 포함하나, 청사관리를 공유재산 전담부서의 주요 업무로 볼 것인지

구분이 필요함. 일선 자치단체 공유재산 관리인력 중 상당수가 청사관리 인력인 경우가 있음

5. 공유재산 관리운영 예산규모

- 공유재산 관리강화를 위해서는 재산업무를 담당하는 조직, 인력 이외에 관련된 예산이 충분히 확보되는 것이 필요함. 공유재산 관련 예산이 무엇인지 실무적으로 정의할 필요가 있음

6. 재산관리계획의 적절성

- 단순히 관리계획이 수립되어 제출되었는지, 법정기한 이전에 제출되어 의회 승인을 얻었는지를 확인하는 것만으로는 계획수립의 적정성을 평가하기 어려움

7. 재산취득 및 처분수준

- “균형유지”가 의미하는 바를 명확히 정의하기는 곤란함. 행정안전부의 공유재산 업무편람에도 명확하게 정의되어 있지는 않음

8. 유휴재산 비율

- 유휴재산에 대한 정의는 별도로 없음. 다만 실태조사 대상 선정에 있어 유휴재산은 1년 주기로 선정하라는 내용<sup>3)</sup>이 있음
- 일반재산 중 유휴재산 비중을 분석하면 면적, 수량, 금액 기준 모두 50%에서 최대 90% 수준을 보이고 있음

9. 일반재산 위탁비율

- 일반재산 중 사용되지 않은 재산을 전문기관에 위탁하는 경우 유휴재산에서 제외될 수 있음. 따라서 이 비율은 사실상 유휴재산비율과 상호 연관성을 가지고 있음

10. 행정재산 관리위탁비율

- 행정재산의 관리위탁은 공공서비스 공급을 목적으로 이루어지고 있음

---

3) 공유재산 운영기준 (‘19.12.9 행정안전부)

### 11. 변상금 징수율

- 변상금 부과대상 공유재산이 없는 것이 가장 바람직하겠지만 무단점유가 있는 경우 공유재산법 제81조 1항 1호 및 2호의 예외사항을 제외하면 모두 변상금이 부과대상임. 따라서 “변상금부과율”은 누락이 있다는 전제에 따른 것이며 자료입수에 어려움이 있을 것으로 보여 적용에 한계

### 12. 재산활용수입 증가율

- 재산활용수입의 범위를 구체적으로 결정해야 함. 대체로 사용료, 대부료, 변상금 등을 들 수 있으나 이외에 재산매각수입 등이 포함될 수도 있음. 즉 범위를 좁게 또는 넓게 설정할 수 있는 여지가 있음

### 13. 재산취득 및 처분관련 제비용

- 공유재산 처분규모 전체를 현년말 재산금액(또는 면적)과 대비하여 과다여부를 평가하고 특히 일반재산의 경우에는 추가로 분석하고 있음
- 행정재산은 일반재산과 달라 일반적으로 처분하지 못하나 국가 또는 자치단체에 양여<sup>4)</sup>, 타인소유 행정재산과 교환<sup>5)</sup> 등은 가능
- 공유재산분석지표와 관련 주된 지표로 사용하기 어려울 수 있으나 보조지표로 사용될 수는 있을 것으로 생각됨

## 4. 시범분석 결과 및 정책제언

### □ 분석지표의 시범적용 결과 총평

- 지자체별 지표값 도출기반이 상이함. 현재 공유재산 관리운영의 업무관행이 지자체별로 상이함에 따라 일관성 확보 필요.
- 향후 분석제도의 확대 적용을 통해 지역별, 유형별로 유형평균값을 산출하고 지표 판단의 기준으로 활용할 필요

4) 공유재산법 제19조 1항 1호 및 동시행령 제11조

5) 공유재산법 제19조 1항 2호 및 동시행령 제11조의2

- 준거집단과의 상대적 비교를 통해 자치단체 지역별, 유형별로 우수·미흡의 판단 기준으로 삼고, 부진 단체의 경우 향후 재산관리 컨설팅을 수행
- 정량지표 이외에 지자체의 자료를 제출받아 정성평가를 포함시킬 필요
- 정책활용도 지표의 경우 사업부서의 협조를 받아 각 정책목표별 활용 건수, 면적, 금액을 제출받을 필요가 있으며, 지표의 측정가능성, 비교가능성을 높이기 위해 명확한 지침이 제시되어야 함

#### □ 정책제언

- 향후 공유재산 분석지표의 확대 시범적용을 통해 지역별, 유형별 통계치를 산출하고, 이를 바탕으로 공유재산 관리운영 실태의 종합 비교·분석을 실시
- 정량적 지표로 산출이 어려운 지표의 경우 지자체의 자료를 제출받아 평가할 수 있는 정성지표를 향후 추가로 발굴하고, 측정가능성 및 비교가능성을 고려하여 본지표 또는 참고지표화 하여 공유재산 관리운영에 대한 다면적인 평가가 이뤄지도록 함
- 정책활용도 지표의 경우 본 지표에서는 제외하되 참고 지표화 하여 정책활용도를 제고하는 한편, 지자체 수용도를 높이도록 함

# CONTENTS

Korea Research Institute for Local Administration

---

<b>제1장 서론</b> .....	<b>1</b>
제1절 연구의 배경 .....	3
1. 연구의 목적 및 배경 .....	3
2. 연구목적 .....	5
제2절 연구범위 및 방법 .....	7
1. 연구범위 .....	7
2. 연구방법 .....	8
3. 연구분석의 틀 .....	9
<b>제2장 공유재산의 현황분석</b> .....	<b>11</b>
제1절 지자체 공유재산의 범위 .....	13
1. 지자체 공유재산의 범위와 종류 .....	13
2. 공유재산 운영과정 .....	15
제2절 공유재산과 복식부기 자산의 비교 .....	17
제3절 공유재산 기초현황 실태분석 .....	20
<b>제3장 공유재산 분석제도 도입방안</b> .....	<b>27</b>
제1절 공유재산 분석제도 도입방향 .....	29
1. 제도도입의 필요성 및 목적 .....	29
2. 분석의 대상 및 내용 .....	30
3. 제도의 추진 주체와 평가 주기 .....	32
4. 도입 전략: 단계적 도입 .....	33
제2절 공유재산 분석지표 체계(안) .....	34

# CONTENTS

---

제3절 분석지표별 검토 및 지자체 사례 .....	42
1. 실태조사계획 대비 실적비율 .....	42
2. 은닉재산 발굴실적 .....	46
3. 결산과 대장의 일치 .....	49
4. 공유재산 전담인력 수 .....	53
5. 공유재산 관리운영 예산규모 .....	56
6. 재산관리계획의 적절성 .....	58
7. 재산취득 및 처분수준 .....	61
8. 유휴재산 비율 .....	63
9. 일반재산 위탁비율 .....	66
10. 행정재산 관리위탁비율 .....	69
11. 변상금 징수율 .....	73
12. 사용료 징수율 .....	76
13. 대부료 징수율 .....	79
14. 연체료 징수율 .....	81
15. 과오납금 비율 .....	83
16. 재산활용수입 증가율 .....	84
17. 재산취득 및 처분관련 제비율 .....	85
<b>제4장 요약 및 정책제언 .....</b>	<b>87</b>
제1절 연구내용 요약 .....	89
제2절 정책제언 .....	98

**【참고문헌】** ..... 101

**【부 록】**

1. 공유재산 분석지표의 측정산식 ..... 103

2. 사례조사 자치단체 조사표 ..... 106

3. 사례조사 단체 분석지표값 ..... 114

4. 공유재산 관리운영 분석제도와 재정분석 비교 ..... 118

# CONTENTS

---

<b>표목차</b>	[표 2-1] 공유재산의 범위 .....	13
	[표 2-2] 공유재산의 종류 .....	14
	[표 2-3] 시도별 공유재산 현황 .....	15
	[표 2-4] 공유재산과 복식부기 자산의 비교 .....	17
	[표 2-5] 공유재산과 복식부기 자산의 비교 .....	18
	[표 2-6] 자치단체 유형별 평균 행정재산 .....	20
	[표 2-7] 자치단체 유형별 행정재산 변이계수 .....	21
	[표 2-8] 자치단체 유형별 평균 일반재산 .....	22
	[표 2-9] 자치단체 유형별 일반재산 변이계수 .....	23
	[표 2-10] 자치단체 유형별 일반재산 비중 .....	24
	[표 2-11] 일반재산비중 Z-score .....	25
	[표 3-1] 분석지표 선정의 원칙 .....	35
	[표 3-2] 공유재산분석을 위한 핵심분야 도출 .....	37
	[표 3-3] 핵심 분야별 관리목표 및 지표방향 .....	38
	[표 3-4] 공유재산 분석지표 체계(안) .....	41
	[표 3-5] 실태조사계획 대비 실적비율 사례조사 .....	45
	[표 3-6] 은닉재산 발굴실적 사례 .....	49
	[표 3-7] 결산과 대장의 일치 사례 .....	51
	[표 3-8] 공유재산 관련 주요업무 .....	55
	[표 3-9] 공유재산 전담인력 수 사례조사 .....	56
	[표 3-10] 공유재산 관리운영 예산규모 사례조사 .....	57
	[표 3-11] 재산취득 및 처분수준 사례조사 .....	62
	[표 3-12] 유휴조사 유형별 사후처리 규정 .....	64
	[표 3-13] 유휴재산 정의 .....	64
	[표 3-14] 유휴재산 비율 사례조사 .....	65
	[표 3-15] 위탁개발 종류 .....	67

[표 3-16] 일반재산 위탁비율 사례조사 .....	69
[표 3-17] 변상금 징수율 사례조사 .....	75
[표 3-18] 사용료 징수율 사례조사 .....	78
[표 3-19] 대부료 징수율 사례조사 .....	80
[표 4-1] 공유재산 분석지표 선정 .....	98

# CONTENTS

Korea Research Institute for Local Administration

---

<b>그림목차</b>	[그림 2-1] 지방자치단체 공유재산 운용과정 .....	16
	[그림 2-2] 공유재산과 복식부기 자산의 포괄범위 .....	19
	[그림 3-1] 시도 행정정보시스템 공유재산 관리 구성도 .....	31
	[그림 3-2] 서울 행정시스템 공유재산 관리 구성도 .....	31
	[그림 3-3] 공유재산분석제도 추진체계(예시) .....	33
	[그림 3-4] 공유재산 분석지표의 개발과정 .....	36

# 제1장

## 서론

---

제1절 연구의 배경

제2절 연구범위 및 방법



## 제1장

## 서론

KRILA

## 제1절

## 연구의 배경

## 1. 연구의 목적 및 배경

## □ 공유재산의 중요성 인식 필요

- 자치단체 예산대비 공유재산의 비중은 세출예산대비 2.4배에 달해 잠재력이 풍부함
  - '18년말 기준 전국의 지자체 공유재산 규모는 798조원으로 세출예산 대비 2.4배에 달해 활용가치나 잠재력은 풍부함
  - 또한 2014년 659조원에서 2018년 798조원으로 5년 평균 증가율이 4.9%로 나타나고 있어, 공유재산 규모는 매년 꾸준히 증가

## □ 공유재산 관리의 문제점

- (관리체계 미흡) 실태조사 미흡, 무단점유 방치, 누락재산 발굴 및 전문성 부족 등으로 효율적 관리체계 미흡
  - 공유재산을 무단으로 사용하여도 담당자들만으로 관리에 한계
  - 조직과 인력이 부족, 업무기한이 짧아(평균 업무담당 기간 1년 미만)담당자 역량 부족
  - 장래 행정수요에 대비한 재산 확보가 요원
- (활용 소극적) 공유재산을 이용한 다양한 형태의 개발·활용 실적 저조
  - 유지·보전에 집중, 개발 및 다양한 활용 등에 수동적
  - 국유 위탁개발 실적 대비 자치단체 위탁개발 활성화 저조
  - 미취업 청년 창업공간 제공, 생활 SOC 시설 확충, 사회적 기업 제공 등
  - 타 부처 법령 개정에 따라가는 경우가 대부분으로 선제적 대응 미흡

- 공유재산은 그 활용가치와 잠재력이 풍부함에도 불구하고 구조적 한계 및 자치단체장의 무관심과 직원의 역량 부족 등이 맞물려 공유재산 관리체계가 미흡함
  - 공유재산 관리는 매년 국회, 언론 등의 지적대응에만 급급한 실정으로, 관습적 공유재산 관리행태에서 벗어나 자치분권에 맞게 자율적이면서 능동적인 재산관리를 위한 정책적 대안 마련이 필요함

#### □ 공유재산과 복식부기 회계상 자산의 불일치 문제

- 2018 회계년도 지자체 결산서를 분석한 결과 서울시를 비롯한 17개 광역시·도의 재무제표상 유형자산(일반유형자산, 주민편의시설, 사회기반시설) 규모는 476조1000억원으로 집계
- 하지만 광역시·도의 별도 대장에는 이들 유형자산에 해당하는 공유재산 및 물품이 304조5000억원으로 등재되어 있음으로 인해, 재무제표와 공유재산 대장 간에 170조원 이상 차이가 발생
- 행안부가 243개 지자체에서 현황을 받아 집계한 전체 공유재산 규모는 지난해 말 기준 740조1000억원. 지방재정 통합공개시스템 ‘지방재정365’에 공시된 전체 공유재산 규모는 798조1700억원으로 58조원의 차이가 발생
- 이에 대한 문제점이 언론보도를 통해 지적이 되면서, 공유재산 관리체계를 점검할 필요성이 고조됨

#### □ 공유재산 관리의 패러다임 변화

- 공유재산 관리정책이 단순 유지 보전에서 활용 및 확대로 전환이 진행 중임
  - 2000년대 이전까지 공유재산 관리정책은 단순히 재정수요 충당을 위한 공유재산 매각에 맞춰져 있었음
  - 2006년 1월 공유재산 및 물품관리법이 제정되어 지방재정법에서 공유재산 및 물품관리법 분법이 추진됨

- 2011년 이후 단순 공유재산 매각에서 한걸음 더 나아가 공유재산의 유지 및 보존을 중심으로 소극적 관리가 진행됨
- 2018년 이후 사회적 가치실현을 위한 위탁관리 및 개발 확대로 정책방향이 변화하면서 공유재산 관리의 패러다임이 변화하고 있음

#### □ 공유재산 관리를 위한 전문 인력 부족

- 공유재산 관리와 달리 자치단체는 매년 증가하는 재산과 물품을 소규모 인력으로 관리하고 있음
  - 2010년과 비교했을 때 전국 지자체의 공유재산은 413만 필지(8,249km<sup>2</sup>) 412조원에서 2017년 기준 478만 필지(8,413km<sup>2</sup>)로 금액기준 79.6% 증가하였음
  - 물품의 경우 2010년 9,180천점, 9조원 규모에서 2018년 14,292천점, 18조원으로 금액기준 100%의 증가를 나타냄
- 이와 같이 급격히 늘고 있는 공유재산의 규모에 비해 공유재산을 관리하고 있는 인력은 턱없이 부족한 형편
  - 공유재산 관리를 대부분 자치단체의 회계과 내 1개 팀으로 운영하고 있으며, 담당자 1명이 평균 1,127필지 이상을 관리하고 있는 것으로 보고된바 있음

## 2. 연구목적

#### □ 공유재산의 공익실현과 사회적 가치에 적극적으로 기여하기 위한 정책방향의 적극적 모색이 필요함

- 공유재산 분석으로 지방재정 건실화, 지역주민 활용 극대화를 유도하고자 함
  - 세출예산 대비 약2.4배 규모의 공유재산은 지방재정에서 차지하는 비중이 절대적이나, 그간 입체적으로 분석, 측정 할 수 있는 지표 (분석 툴)의 부재

로 평가, 이용 등 활용에는 한계점이 있음

- 공유재산 분석 틀을 적용한 입체적인 분석으로 관리의 책임성 강화, 정책 변화 선제적 대응, 지방재정 건실화 기여 효과를 기대할 수 있음

#### □ 공유재산 분석제도의 목적

- (책임성 강화) 자치단체 소유 재산에 대한 무책임한 관리태도 지양
  - 유지·보전의 소극적 관리행태에서 적극적 실태조사, 무단방치 제고, 누락 재산 발굴 등 적극적·능동적 관리행태 제고
  - (사례) 경기도는 도유재산 11,729필지의 40%인 4,4226필지 대상 실태조사 결과 약6%인 2,572필지 무단점유를 확인 (경작지 45%, 주차장 12%, 건축물 7% 순)
- (정책변화에 부응) 정책변화에 선제적으로 대응
  - 공익실현, 사회적 가치 제고, 생활 SOC 활성화, 미취업 청년 창업공간 제공, 전기차 충전소 부지 제공 등에 적극 추진하도록 유도
  - (사례) 정부는 2022년까지 30조원 재원으로 체육관, 도서관, 보육시설 등 생활SOC 확충할 계획에 있으며, 이러한 정책변화에 선제적으로 대처가 가능함
- (재정건실화) 지자체의 공유재산 상태와 운영실태 및 성과를 객관적인 통계 자료를 토대로 점검·분석·평가
  - 궁극적으로 지자체 재정의 건전성, 효율성, 투명성을 높이고, 재정 확충 및 예산절감 노력을 진작시키는데 목적이 있음
- (대국민 서비스 개선) 주민들이 편리하게 공유재산을 활용 및 이용하도록 유도
  - 공유재산에 대한 접근성 제고 등 적극적 활용 방안 마련
  - 수요자 지향형의 기틀을 마련, 활용도 및 편의성을 제공

## 제2절 연구범위 및 방법

### 1. 연구범위

#### □ 시간 및 공간적 범위

- 2019년 말 기준으로 전국의 시도 및 243개 기초 지자체 공유재산 현황 파악
- 시도 및 서울 행정정보시스템의 공유재산 관리 대장에서 분석을 위해 활용 가능한 객관적 통계 데이터를 활용한 현황 분석
- 우선 정량적으로 산출이 가능한 통계를 바탕으로 지자체 공유재산의 유형별 비중의 상대적인 비교를 실시하고, 추가적으로 보유재산 대비 활용건수 등의 지자체 자료를 바탕으로 산출이 가능한 정성 지표를 제시함

#### □ 분석의 대상

- 공유재산 분석제도가 적용되는 대상(피 평가주체)은 전국 243개 자치단체임
  - 광역자치단체: 17개 단체(특별·광역시 8, 도 9)
  - 기초자치단체: 226개 단체(시 75, 군 82, 자치구 69)

#### □ 분석의 내용적 대상

- 공유재산의 수량, 면적, 금액 자료를 기초로 관리상태 및 운영실태 분석
- 공유재산의 취득, 관리, 처분, 대장관리, 보고 등과 관련된 각종 통계, 질적 자료 등
- 공유재산 관련 통계 및 실적 자료
  - \* 기본적으로 시도/서울행정시스템, e-호조시스템, 세외수입시스템 데이터에 기초
  - \* 공유재산 관리, 활용 관련 정량적, 정성적 자료

## 2. 연구방법

### 문헌연구

- 공유재산 논문 및 연구보고서 등의 선행 연구 검토
- 각종 시도 및 서울 행정정보시스템 통계의 가용성 여부 판단

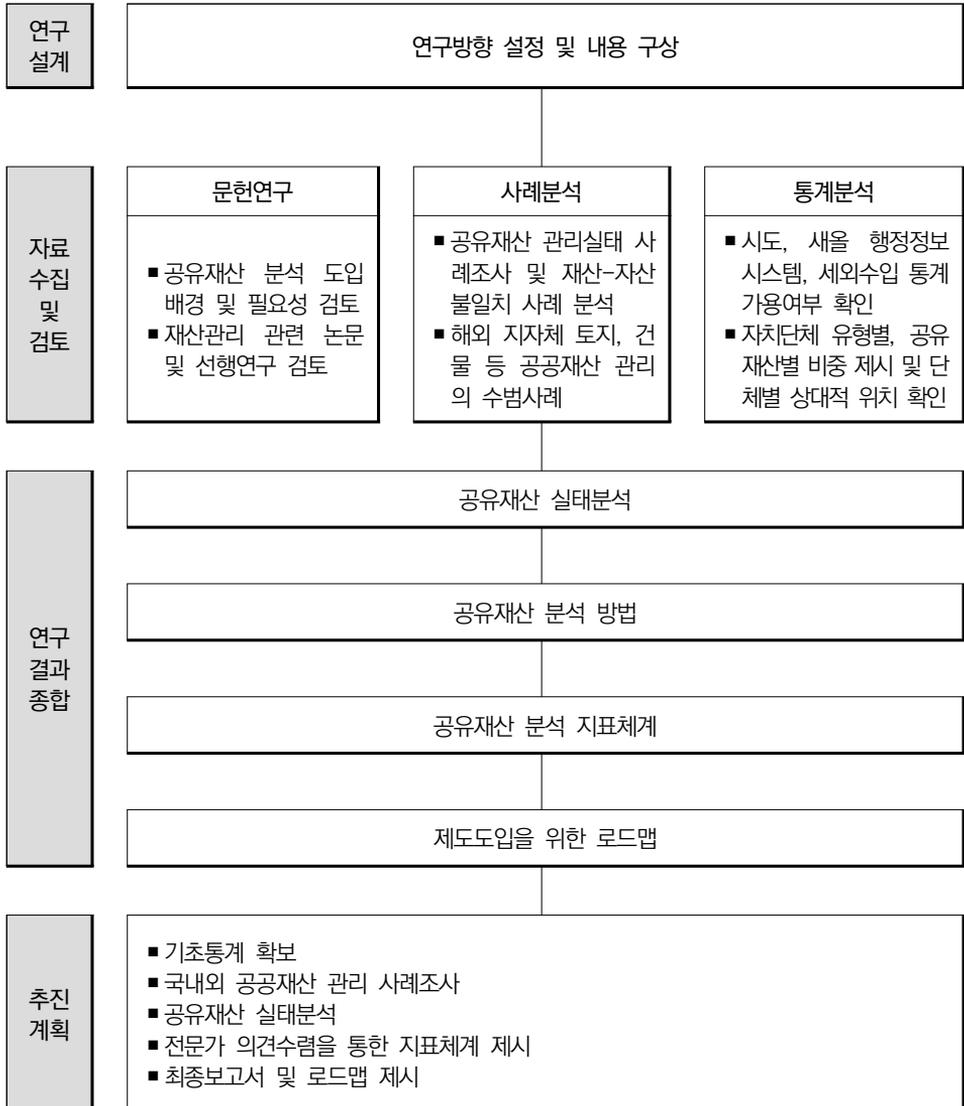
### 사례분석

- 공유재산 관리실태 사례 조사 및 재산-자산의 불일치 사례 분석
- 해외의 지자체 토지, 건물 등 공공재산 관리의 수범사례 조사

### 통계분석

- 지자체별 행정정보시스템의 공유재산 유형별, 자치단체별 비중을 제시하고, 시각화하여 제시
- 산출된 지표값을 토대로 각 지자체의 공유재산 관리 현황의 상대적인 위치를 객관적으로 제시하고, 효율적 관리를 위한 관심을 도모함

### 3. 연구분석의 틀





## 제2장

# 공유재산의 현황분석

---

제1절 지자체 공유재산의 범위

제2절 공유재산과 복식부기 자산의 비교

제3절 공유재산 기초현황 실태분석



## 제2장

## 공유재산의 현황분석

KRILA

## 제1절

## 지자체 공유재산의 범위

## 1. 지자체 공유재산의 범위와 종류

## □ 지자체 공유재산의 범위

- 공유재산 및 물품 관리법에 따르면 "공유재산"이란 지방자치단체의 소유로 된 다음 각 호의 재산을 말함(제4조)
  - 부동산과 그 종물(건설 중인 재산 포함)
  - 선박, 부잔교, 부선거 및 항공기와 그 종물(건설 중인 재산 포함)
  - 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 중요한 기계와 기구
  - 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리
  - 특허권·실용신안권·디자인권 및 상표권, 저작권 등, 품종보호권, 지식재산권
  - 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권
  - 부동산신탁의 수익권

[표 2-1] 공유재산의 범위

구분			세부내용
공유재산	물건	부동산	토지, 건물
			토지의 정착물, 부속물, 부합물 등
			종물: 농가 주택의 창고 등
		동산	선박, 부잔교, 부선거 및 항공기와 그 종물
			공영사업 또는 시설에서 사용하는 중요기계

구분		세부내용
권리	용역물권	지상권, 지역권, 전세권, 광업권, 기타 이에 준하는 권리
	지식재산권	저작권, 특허권, 의장권, 상표권, 실용신안권
	유가증권	주식, 출자로 인한 권리, 사채권, 지방채증권, 국채증권, 기타 이에 준하는 권리
	수익권	부동산 신탁의 수익권

□ 공유재산의 구분과 종류

- 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분하며, 행정재산은 다시 공용재산, 공공용재산, 기업용재산, 보존용재산으로 세분됨(제5조)

[표 2-2] 공유재산의 종류

구분		공유재산 사례	
공유 재산	행정 재산	공용재산 (common asset)	청사, 관사, 시·도립 학교, 병원, 도서관, 박물관, 시민회관 등
		공공용재산 (infrastructure asset)	도로, 시·도립 공원, 제방, 구거, 유수지, 하천 등
		기업용재산	상수도, 하수도, 지하철, 공영개발사업 등
		보존용재산 (heritage asset)	문화재, 보존림, 민속자료 등
	일반재산	행정재산 외의 모든 공유재산 ※ 매각용 취득재산 등	

## □ 지자체 공유재산의 규모

[표 2-3] 시도별 공유재산 현황

지자체	수량	현재액
서울	17,221,096	171,959,035
부산	10,021,178	37,481,507
대구	82,835,119	28,408,048
인천	29,695,721	47,141,246
광주	22,919,930	14,031,778
대전	544,446,396	23,007,946
울산	527,434	10,587,098
세종	537,595	4,275,768
경기	538,467,017	174,220,158
강원	139,519,236	45,375,999
충북	16,845,809	29,892,613
충남	11,090,862	30,826,317
전북	54,872,950	43,726,445
전남	124,244,783	33,610,576
경북	192,827,550	37,329,028
경남	13,076,451	46,019,617
제주	53,345,429	20,277,846
총계	1,852,494,556	798,171,025

자료: 지방재정 365, 재산 및 물품, 공유재산 현재액

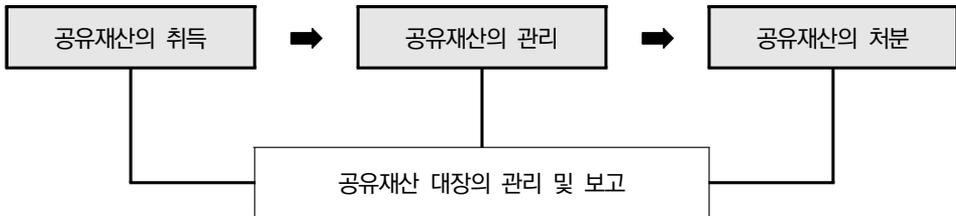
## 2. 공유재산 운영과정

- 공유재산은 일반적으로 자산의 순환주기에 따라 재산의 취득 단계부터 재산을 관리·운용하고 처분하는 단계를 거치게 되며, 각 단계별로 공유재산 대장을 관리하고 보고하는 일련의 과정을 거치게 됨
  - 공유재산의 취득의 경우 취득대상별로 예산에 의한 취득, 관리전환, 양여,

기부채납 등을 들 수 있으며, 이외에 취득가액 결정, 재산등재, 누락재산 발굴 등의 주요 활동을 들 수 있음

- 공유재산의 관리는 일반재산의 경우 주로 사용수익 허가/대부, 신탁관리, 위탁관리, 위탁개발 등의 활동이 이루어지며, 이에 대해 행정재산과 관련하여서는 지목변경, 용도지정, 용도폐기, 합병분할, 관리위탁 등의 주요 활동을 들 수 있음
- 공유재산의 처분 단계에서는 처분재산의 가격결정, 소유권이전 등을 비롯하여 교환, 양여 등에 의한 공유재산의 처분 절차가 이루어짐
- 공유재산의 취득, 관리, 처분 단계별로 공유재산의 대장관리와 보고가 이루어지게 되며, 이 과정에서는 재산 실태조사, 재산가격의 보고, 권리보전 등이 이루어짐

[그림 2-1] 지방자치단체 공유재산 운용과정



## 제2절 공유재산과 복식부기 자산의 비교

### □ 공유재산과 복식부기 자산의 비교

[표 2-4] 공유재산과 복식부기 자산의 비교

구분	공유재산 (공유재산 및 물품관리법)		자산 (지방자치단체 회계기준에 관한 규칙)		
정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공유재산은 지방자치단체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 재산임</li> <li>- 공유재산의 범위는 부동산과 그 종물, 선박, 부잔교, 부선거 및 항공기와 그 종물, 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 중요한 기계와 기구, 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리, 지식재산 등임(법 제2조)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자산은 회계실체가 소유하고 이들 자산을 일정기간 보유하거나 사용함으로써 공공서비스 잠재력이나 경제적 효익을 창출할 수 있는 자원을 발함(기준 제11조 제1항)</li> </ul>		
공유재산의 구분과 종류	행정재산	국유재산	자산의 분류	유동자산	회계연도 종료 후 1년 내에 현금화가 가능하거나 실현될 것으로 예상되는 자산으로서 현금 및 현금성 자산, 단기금융상품, 미수세금, 미수세 외수입금 등(제15조)
		국유영유재산		투자자산	회계실체가 투자하거나 권리행사 등의 목적으로 보유하고 있는 비유동 자산으로 장기금융상품, 장기유저금, 장기투자증권 등(제16조)
		기업유재산		주민편의시설	주민의 편의를 위하여 1년 이상 반복적 또는 계속적으로 사용되는 자산으로서 도서관, 주차장, 공원, 박물관 및 미술관 등(제18조)
		보존유재산		사회기반시설	초기에 대규모 투자가 필요하고 파급효과가 장기간에 걸쳐 나타나는 지역사회의 기반적인 자산으로서 도로, 도시철도, 상수도시설, 수질정화 시설, 하천부속시설 등(제19조)
	일반재산	행정재산 외의 모든 공유재산(이상 법 제5조)		기타 비유동자산	유동자산, 투자자산, 일반유형자산, 주민편의시설, 사회기반시설에 속하지 아니하는 자산으로서 보증금, 무형자산 등(제20조)

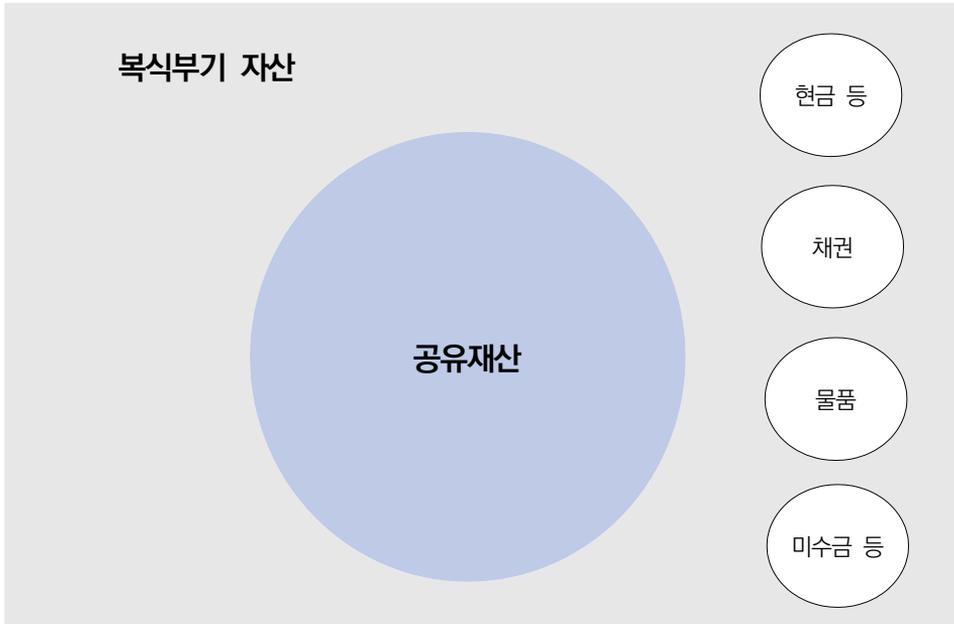
□ 공유재산과 복식부기 자산의 차이 발생원인

- 복식부기 자산(발생주의 기준)은 미래에 제공할 수 있는 공공서비스 잠재력이나 경제적 효익을 창출할 수 있는 자원을 의미하며, 경제적 가치를 지닌 모든 자원을 포괄하고 있음
- 이에 비해 공유재산(현금주의 기준)은 지방자치단체가 소유하고 있는 일체의 재산으로서 공유재산 및 물품관리법에 의거, 재산의 범위를 “물건과 권리”로 규정하고 있어 현금, 채권, 물품, 미수금 등 이 제외됨
  - 채권: 금전의 지급을 목적으로 하는 지방자치단체의 권리
  - 물품: 지방자치단체가 소유하는 동산과 사용하기 위해 보관하는 동산 중 현금, 유가증권 및 공유재산을 제외한 자산
  - 현금 등 자금
  - 미수수익, 미수세금, 미수세외수입금 등 발생주의 항목
    - ※ 따라서 공유재산은 복식부기 자산에 비해 포괄범위가 작음
- 특히 건설중인 재산의 경우 현금주의에서는 재산의 인식시점이 소유권 이전(준공 또는 완료) 기준이어서 사업 완료 이전에는 인식하지 않음
- 종합적으로 공유재산은 복식부기 자산과의 관계에서 법적기초, 재산의 범위, 인식기준 등의 차이로 인해 공유재산과 복식부기 자산 간에 불일치가 나타나고 있음

[표 2-5] 공유재산과 복식부기 자산의 비교

구분	공유재산	복식부기 자산
법적 기초	공유재산 및 물품관리법	지방자치단체 회계기준
재산의 범위	물건과 권리(법령규정)	경제적 가치를 지닌 자원
인식기준	현금주의	발생주의
포괄 범위 비교	공유재산 < 복식부기 자산 (* 공유재산에는 현금, 채권, 물품 등이 제외됨)	

[그림 2-2] 공유재산과 복식부기 자산의 포괄범위



### 제3절 공유재산 기초현황 실태분석

#### □ 자치단체 유형별 행정재산

[표 2-6] 자치단체 유형별 평균 행정재산

(단위: 건수, m<sup>2</sup>, 천 건, 십억원)

자치단체 유형		토지		건물		총수량 (천 건)	가격 (십억 원)		
		수량(건)	면적(m <sup>2</sup> )	수량(건)	면적(m <sup>2</sup> )				
특별광역시	평균	28,310	59,390,730	1,087	2,214,868	84,348	24,517		
	표준편차	11,697	23,852,916	703	1,363,215	173,396	24,124		
도	평균	94,578	230,449,635	942	886,360	68,790	10,796		
	표준편차	24,633	93,302,069	609	342,562	119,285	4,901		
시	시-가	평균	23,782	28,346,881	713	3,388,953	7,316	7,932	
		표준편차	11,423	15,371,611	311	7,865,350	13,982	3,634	
	시-나	평균	19,257	34,748,097	399	616,234	2,165	3,441	
		표준편차	11,357	45,475,679	191	493,489	4,698	1,258	
	시-다	평균	21,658	25,734,821	464	341,913	1,862	2,221	
		표준편차	10,197	22,514,285	231	139,751	5,244	1,164	
	시-라	평균	23,282	26,932,282	543	401,424	1,741	1,563	
		표준편차	13,716	25,016,945	253	434,661	3,591	532	
	군	군-가	평균	21,763	25,131,082	405	337,791	286	1,342
			표준편차	7,824	20,663,247	139	239,382	404	343
군-나		평균	22,794	35,718,578	451	1,486,315	1,113	1,109	
		표준편차	9,455	31,998,574	156	5,458,477	2,666	303	
군-다		평균	21,529	31,097,568	501	1,571,885	328	852	
		표준편차	10,791	19,865,565	186	5,841,368	770	340	
군-라		평균	20,721	35,017,063	414	244,162	1,086	910	
		표준편차	6,803	36,144,321	121	106,149	2,256	341	
구		서울-가	평균	2,697	2,098,048	182	303,059	103	2,629
			표준편차	959	821,156	23	234,523	94	1,307
	서울-나	평균	2,848	1,284,433	173	189,061	28	1,554	
		표준편차	1,036	250,715	48	44,619	35	520	
	광역시-가	평균	3,486	5,232,458	161	143,212	222	827	
		표준편차	1,274	13,657,377	34	45,822	277	397	
	광역시-나	평균	2,477	1,212,529	129	107,444	354	523	
		표준편차	1,048	701,370	48	114,547	1,287	175	
	전체	평균	19,321	30,928,414	424	778,206	6,548	2,992	
		표준편차	19,759	51,469,497	330	3,154,727	43,662	6,550	

[표 2-7] 자치단체 유형별 행정재산 변이계수

자치단체 유형	토지		건물		총수량	가격
	수량	면적	수량	면적		
특별광역시	2.42	2.49	1.55	1.62	0.49	1.02
도	3.84	2.47	1.55	2.59	0.58	2.20
시-가	2.08	1.84	2.29	0.43	0.52	2.18
시-나	1.70	0.76	2.08	1.25	0.46	2.73
시-다	2.12	1.14	2.01	2.45	0.36	1.91
시-라	1.70	1.08	2.14	0.92	0.48	2.94
군-가	2.78	1.22	2.91	1.41	0.71	3.91
군-나	2.41	1.12	2.89	0.27	0.42	3.66
군-다	2.00	1.57	2.69	0.27	0.43	2.50
군-라	3.05	0.97	3.41	2.30	0.48	2.67
서울-가	2.81	2.55	7.91	1.29	1.09	2.01
서울-나	2.75	5.12	3.63	4.24	0.81	2.99
광역시-가	2.74	0.38	4.71	3.13	0.80	2.08
광역시-나	2.36	1.73	2.65	0.94	0.27	2.99

주: 각 자치단체 유형별 평균을 표준편차로 나누어 변이계수 값을 산출. 즉, 평균이 표준편차 대비 몇 배인지를 나타냄

- 토지 수량의 경우 도(3.84)와 군-라(3.05)가 편차가 크며, 면적으로는 서울-나(5.12), 서울-가(2.55)가 변이계수가 큰 값을 나타냄
- 건물 수량의 경우 서울-가(7.91)와 광역-가(4.71)가 편차가 크며, 면적으로는 서울-나(4.24), 광역-가(3.13)가 변이계수가 큰 값을 나타냄
- 총수량의 경우 서울-가(1.09)와 서울-나(0.81)가 편차가 크며, 가격으로는 군-가(3.91), 군-나(3.66)가 변이계수가 큰 값을 나타냄

□ 자치단체 유형별 일반재산

[표 2-8] 자치단체 유형별 평균 일반재산

(단위: 건수, ㎡, 천 건, 십억원)

자치단체 유형		토지		건물		총수량 (천 건)	가격 (십억 원)
		수량(건)	면적(㎡)	수량(건)	면적(㎡)		
특별광역시	평균	1,789	1,689,020	5,617	704,288	104,335	5,513
	표준편차	1,028	1,866,247	14,792	1,764,133	267,549	10,210
도	평균	5,039	12,290,313	44	30,266	9,940	326
	표준편차	3,494	16,060,620	49	30,380	21,455	254
시-가	평균	1,092	5,655,654	37	31,922	2,408	214
	표준편차	1,328	16,366,719	51	47,568	8,649	138
시-나	평균	627	5,347,672	13	12,067	69	61
	표준편차	782	14,927,408	12	24,759	215	56
시-다	평균	976	5,579,502	20	10,354	64	72
	표준편차	818	10,328,587	20	13,739	137	58
시-라	평균	1,278	11,567,841	17	8,259	36	54
	표준편차	777	27,500,857	11	9,019	69	50
군-가	평균	883	4,557,073	22	7,642	66	52
	표준편차	690	10,730,838	20	10,253	176	48
군-나	평균	1,798	11,591,256	21	13,786	86	41
	표준편차	2,584	22,365,743	19	19,057	273	39
군-다	평균	1,178	6,386,314	25	7,493	516	32
	표준편차	1,087	16,638,843	21	9,623	2,080	18
군-라	평균	1,301	11,869,089	15	6,082	31	24
	표준편차	1,058	29,230,178	13	8,944	63	19
서울-가	평균	161	32,117	1	623	7	42
	표준편차	100	30,530	1	865	14	39
서울-나	평균	322	25,803	2	773	0	28
	표준편차	209	26,966	2	958	0	17
광역-가	평균	246	42,580	1	299	0	9
	표준편차	226	61,678	1	598	0	7
광역-나	평균	560	25,958	3	1,734	1	10
	표준편차	705	28,110	5	5,741	2	10
전체	평균	1,080	5,618,782	200	32,003	4,024	240
	표준편차	1,555	16,857,926	2,864	343,833	52,201	2,095

[표 2-9] 자치단체 유형별 일반재산 변이계수

자치단체 유형	토지		건물		총수량	가격
	수량	면적	수량	면적		
특별광역시	1.74	0.91	0.38	0.40	0.39	0.54
도	1.44	0.77	0.90	1.00	0.46	1.29
시-가	0.82	0.35	0.73	0.67	0.28	1.55
시-나	0.80	0.36	1.02	0.49	0.32	1.09
시-다	1.19	0.54	0.96	0.75	0.47	1.25
시-라	1.65	0.42	1.50	0.92	0.52	1.09
군-가	1.28	0.42	1.07	0.75	0.37	1.08
군-나	0.70	0.52	1.13	0.72	0.31	1.05
군-다	1.08	0.38	1.21	0.78	0.25	1.81
군-라	1.23	0.41	1.15	0.68	0.50	1.27
서울-가	1.60	1.05	1.15	0.72	0.47	1.09
서울-나	1.54	0.96	1.04	0.81	1.09	1.70
광역시-가	1.09	0.69	0.93	0.50	0.99	1.42
광역시-나	0.79	0.92	0.54	0.30	0.52	1.03

주: 각 자치단체 유형별 평균을 표준편차로 나누어 변이계수 값을 산출. 즉, 평균이 표준편차 대비 몇 배인지를 나타냄

- 토지 수량의 경우 특광역시(1.74)와 시-라(1.65)가 편차가 크며, 면적으로는 서울-가(1.05), 서울-나(0.965)가 변이계수가 큰 값을 나타냄
- 건물 수량의 경우 시-라(1.50)와 군-다(1.21)가 편차가 크며, 면적으로는 도(1.0), 시-라(0.92)가 변이계수가 큰 값을 나타냄
- 총수량의 경우 서울-나(1.09)와 광역-가(0.99)가 편차가 크며, 가격으로는 군-다(1.81), 서울-나(1.70)가 변이계수가 큰 값을 나타냄

□ 자치단체 유형별 일반재산 비중

[표 2-10] 자치단체 유형별 일반재산 비중

(단위: 백분율)

자치단체 유형		토지		건물		총수량	가격	
		수량	면적	수량	면적			
특별광역시	평균	6.0%	2.8%	13.9%	7.8%	24.0%	8.5%	
도	평균	5.5%	7.1%	3.8%	2.9%	27.6%	3.7%	
시	시-가	평균	4.1%	7.4%	4.3%	2.1%	8.4%	3.1%
	시-나	평균	2.5%	7.6%	3.1%	1.2%	10.6%	1.8%
	시-다	평균	4.1%	11.6%	3.9%	3.4%	8.8%	3.7%
	시-라	평균	7.1%	17.4%	3.2%	2.6%	6.4%	3.7%
군	군-가	평균	4.3%	12.2%	4.8%	2.6%	12.2%	3.9%
	군-나	평균	6.7%	18.1%	4.4%	3.7%	9.2%	3.3%
	군-다	평균	5.9%	12.1%	4.9%	3.0%	22.6%	4.1%
	군-라	평균	6.4%	16.2%	3.5%	3.1%	9.9%	2.7%
구	서울-가	평균	5.7%	1.6%	0.8%	0.3%	10.0%	1.9%
	서울-나	평균	9.5%	2.0%	1.0%	0.4%	4.4%	1.8%
	광역시-가	평균	6.8%	2.0%	0.7%	0.2%	0.9%	1.2%
	광역시-나	평균	14.8%	3.0%	1.8%	1.5%	5.3%	2.1%
전체	평균	6.5%	9.4%	3.5%	2.3%	10.3%	3.0%	

- 위의 표는 지자체 전체 공유재산 중에서 일반재산이 차지하는 비율을 산출하고 유형별 평균을 제시함
- 지자체 일반재산 중에서 사용료를 부과하지 않는 토지, 건물에 대해서는 유희재산 비중 산출이 가능함
- 토지 수량의 경우 광역-나(14.8%)와 서울-나(9.5%)가 일반재산의 비중이 크며, 면적으로는 시-라(17.4%), 군-나(18.1%)가 비중이 컸음
- 건물 수량의 경우 특광역시(13.9%)와 군-다(4.9%)가 비중이 크며, 면적으로는 특광역시(7.8%), 군-나(3.7%)가 일반재산 비중이 컸음

- 총수량의 경우 특광역시(24.0%)와 도(27.6%)가 비중이 크며, 가격으로는 특광역시(8.5%), 군-다(4.1%)가 변이계수가 큰 값을 나타냄

[표 2-11] 일반재산비중 Z-score

단체명 (시-가유형)	토지수량	토지면적	건물수량	건물면적	총수량	가격	
특광역시	서울시	-0.71	-0.49	2.64	2.64	1.25	1.51
	부산시	0.83	-0.48	-0.33	-0.30	-0.46	-0.56
	대구시	-0.58	-0.73	-0.41	-0.47	-0.69	-0.67
	인천시	0.40	1.74	-0.27	-0.28	2.11	1.90
	광주시	-0.95	-0.59	-0.37	-0.23	-0.48	-0.59
	대전시	-0.15	-0.52	-0.41	-0.46	-0.69	-0.67
	울산시	2.11	1.41	-0.41	-0.42	-0.35	-0.23
	세종시	-0.96	-0.34	-0.44	-0.47	-0.69	-0.69
도	경기도	-0.93	-0.59	-0.52	-0.56	-0.70	-0.31
	강원도	0.76	-0.50	-0.22	-0.74	-0.70	-0.38
	충북도	0.90	-0.47	-0.46	-0.44	-0.70	-0.44
	충남도	1.10	0.14	0.01	2.02	-0.62	-0.01
	전북도	0.07	-0.20	-1.08	-0.84	-0.70	-0.81
	전남도	-0.97	-0.55	2.22	0.98	-0.70	-0.59
	경북도	-0.94	0.07	0.08	-0.49	0.82	2.72
	경남도	-1.36	-0.63	-1.09	-0.97	1.47	-0.36
시-가	제주도	1.37	2.72	1.07	1.02	1.83	0.18
	수원시	-0.60	-0.38	-0.71	-0.58	0.00	-0.42
	성남시	0.63	-0.42	3.25	1.09	-0.17	-0.42
	안양시	-0.06	-0.41	0.19	0.59	-0.34	-0.14
	부천시	0.31	-0.23	0.01	3.00	-0.33	-0.12
	안산시	-0.30	-0.33	-0.81	-0.64	-0.33	1.00
	고양시	-0.72	-0.37	-0.89	-0.66	-0.34	-0.31
	남양주시	-0.83	-0.43	-0.26	-0.44	-0.34	-0.82
	용인시	-0.97	-0.36	-0.89	-0.66	-0.34	-1.04
	화성시	-0.86	-0.35	-0.04	-0.33	3.72	-0.12
	청주시	0.16	0.42	0.36	1.07	-0.21	-0.09
	천안시	-0.65	-0.38	-0.57	-0.63	-0.31	-0.80
	전주시	1.08	0.02	0.44	-0.49	-0.21	2.39
	포항시	2.97	3.65	0.56	-0.60	-0.33	2.09
창원시	0.51	-0.03	0.13	-0.12	-0.13	-0.21	
김해시	-0.67	-0.39	-0.76	-0.60	-0.34	-0.99	

- 특광역시, 도, 시-가 유형 자치단체의 경우에 한해 일반재산 비중의 Z-score를 산출한 표를 제시함
  - Z-score 산출을 위해서는 개별 자치단체 값에서 평균을 빼고, 표준편차로 나누어 준 값을 계산하였으며, 산출된 값은 정규분포에서 양 꼬리부분에 위치하는 것을 나타냄
- 가격기준으로 서울시(1.51), 인천시(1.90), 경북도(2.72), 전주시(2.39), 포항시(2.09)가 Z-score 1.34값을 초과하여, 유형 대비 일반재산의 비중이 큰 것으로 나타남
- 이상에서 살펴본 바와 같이 지자체 재정분석을 위한 자치단체 유형분류는 인구수에 따른 기준을 적용하고 있으며, 이에 따른 공유재산 분석은 뚜렷한 경향성을 나타내지 않고 있음
  - 다음 표는 지자체 재정분석의 유형별 분류를 나타내고 있음
  - 공유재산의 자치단체 유형별 행정재산, 일반재산의 평균 및 표준편차와 이들의 변이계수를 살펴보면 특정 유형의 자치단체가 일반적으로 나타내는 패턴을 보이지 않아, 인구수 기준에 따른 공유재산 분석의 틀 이외의 다른 접근법이 필요함
- 현재 지자체 재정분석은 크게 재정효율성, 계획성, 건전성의 3가지 평가부문으로 나뉘어 분석·평가되고 있으며, 재정분석 자치단체 유형별 분류와 공유재산 현황 사이에 뚜렷한 경향성을 보이지 않아 재정의 건전성, 효율성을 위주로 분석하는 재정분석의 틀을 그대로 적용하는 것은 적절치 않아 보임
- 다음 장에서는 재산관리의 특성을 반영한 공유재산 관리·운영 분석의 평가 부문-평가항목-측정산식을 제시하도록 함

# 제3장

## 공유재산 분석제도 도입방안

---

제1절 공유재산 분석제도 도입방향

제2절 공유재산 분석지표 체계(안)

제3절 분석지표별 검토 및 지자체 사례



## 제3장

## 공유재산 분석제도 도입방안

KRILA

## 제1절

## 공유재산 분석제도 도입방향

- 새로운 제도를 도입하는데 있어서 기본적으로 검토하여야 할 핵심사항을 중심으로 공유재산 분석을 위한 제도 추진방향을 살펴보면 다음과 같음

## 1. 제도도입의 필요성 및 목적

- 도입 필요성
  - 공유재산이 지방재정에서 점하는 비중이나 중요성에 비추어 그간 입체적으로 분석·측정할 수 있는 분석 틀의 부재로 인해 관리 및 활용 등에 한계 노출
  - 이에 공유재산의 관리 및 활용에 관한 종합적인 분석틀 마련 필요
- 도입 목적
  - 공유재산 관리의 책임성 강화
  - 정책변화에 선제적 대응
  - 지방재정 건실화 기여
  - 지역주민 활용 극대화
- 개념
  - 공유재산 분석제도는 자치단체 소유 재산의 관리상태와 활용실태를 객관적인 재정·통계자료를 토대로 종합적으로 점검·분석·평가하는 재정제도

## 2. 분석의 대상 및 내용

### ○ 분석의 대상

- 공유재산 분석제도가 적용되는 대상(피 평가주체)은 전국 243개 자치단체임
  - 광역자치단체: 17개 단체(특별·광역시 8, 도 9)
  - 기초자치단체: 226개 단체(시 75, 군 82, 자치구 69)

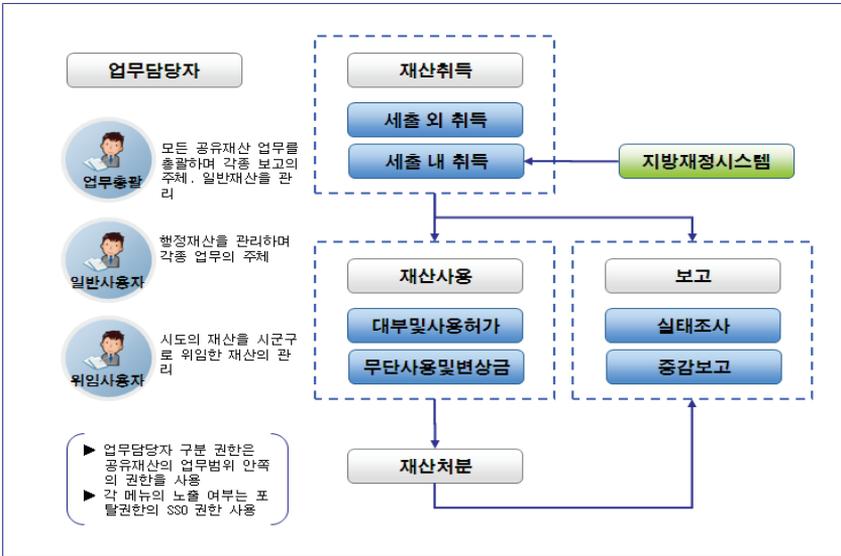
### ○ 분석의 내용적 대상

- 공유재산의 수량, 면적, 금액 자료를 기초로 관리상태 및 운영실태 분석
- 공유재산의 취득, 관리, 처분, 대장관리, 보고 등과 관련된 각종 통계, 실적 자료 등
- 공유재산 관련 통계 및 실적 자료
  - \* 기본적으로 시도/서울행정시스템, e-호조시스템, 세외수입시스템 데이터에 기초
  - \* 공유재산 관리, 활용 관련 정량적, 정성적 자료

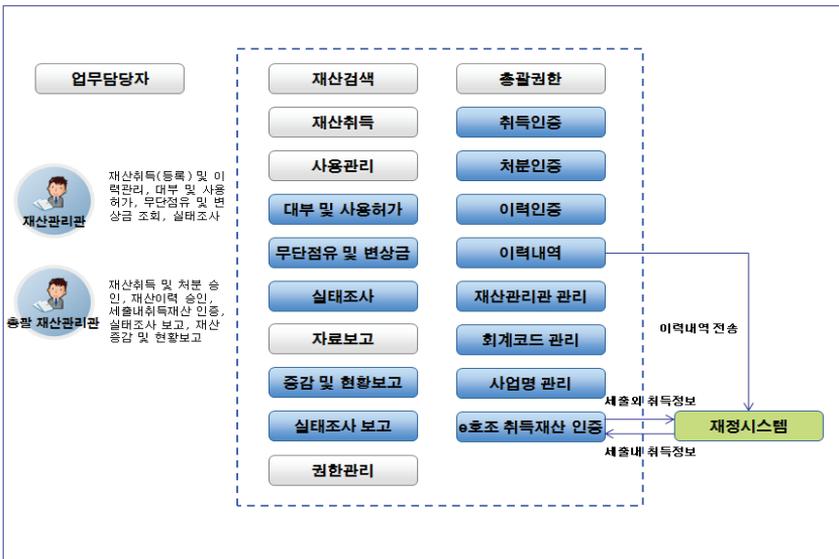
(참고) 시도 및 서울 행정정보시스템 공유재산 관리

- 시도와 시군구는 각각 시도 및 서울 행정정보시스템의 공유재산 관리 전산망을 이용하여 재산취득, 관리계획 수립, 실태조사, 대부 및 사용허가, 자료보고 업무 등을 처리하고 있음
- 그러나 행정정보시스템 상의 재산과 e호조상의 자산의 관리가 이원화 되어 있어 공유재산과 e호조 자산간의 불일치 문제가 제기되어 있음

[그림 3-1] 시도 행정정보시스템 공유재산 관리 구성도



[그림 3-2] 서울 행정시스템 공유재산 관리 구성도



- 시도, 서울 공유재산 관리시스템에서 산출이 가능한 지자체별 자료는 다음과 같음
  - 행정재산 자치단체별 현황 : 자치단체별 연도별 증감 내역 포함
  - 일반재산 자치단체별 현황 : 자치단체별 연도별 증감 내역 포함
  - 공유재산 종류별 연도별 현황
- 그 외 사용료 및 대부료, 연체료 부과 등은 세외수입 시스템에서 확인 가능
  - 자치단체별 세목별 부과 내역 추가 확인이 필요<sup>1)</sup>

### 3. 제도의 추진 주체와 평가 주기

- 추진 주체
  - 공유재산 분석제도는 중앙정부(행정안전부)가 관리주체가 되고 제3의 독립기관<sup>2)</sup>이 운영주체가 되는 이원체제를 유지하는 것이 바람직함
    - 제도운영 관련 법령 사항, 분석결과의 정책적 활용 등의 사항은 행정안전부가 관장
    - 제도운영의 기술적, 실무적 운영(분석의 방법 및 실제 운용, 결과도출 등)은 제3의 독립기관에서 수행

---

1) 세외수입 시스템에서 확인이 가능한 세외수입통계는 사용료, 대부료 및 연체료의 자치단체 전체 합계만 공개되고 있어, 공유재산 관리·운영에 관한 지자체 비교를 위해서는 공유재산과 관련하여 부과된 사용료, 대부료, 연체료의 세부 항목별 취합·집계할 필요성이 있음

2) 일반재산 위탁관리 기관으로 지정된 전문기관 등 지자체 재산관리와 이해관계가 상충되는 기관을 제외한 독립적이고, 객관적인 공유재산 관리·운영 분석 수행이 가능한 연구기관이 운영주체가 되는 것이 타당함

[그림 3-3] 공유재산분석제도 추진체계(예시)



## ○ 평가 주기

- 공유재산 분석은 전 자치단체를 대상으로 매년 1회 실시하는 것을 원칙으로 함
  - 매년 실시가 업무량 측면에서 다소 부담이 예상되나, 데이터 구축 및 분석결과 활용 면에서 효과적임
  - \* 평가의 주기를 격년제 등으로 수행할 경우 행정관리비용은 줄어들 수 있으나, 데이터 구축 곤란, 분석결과와 사후 조치 간의 시차 문제 등이 발생

## 4. 도입 전략: 단계적 도입

- 공유재산 분석제도 도입은 시범운영(pilot project)을 통한 경험과 노하우를 살려 단계적으로 도입함으로써 새로운 제도 도입에 따르는 혼란과 장애요인 최소화 필요
  - 시범운영을 실시하여 평가지표 및 평가방식에 대한 문제점 보완
    - \* 분석지표 선정의 적절성, 자료확보 가능성 등 점검
    - \* 시범운영 결과를 토대로 분석지표, 평가방법, 평가절차를 최종 확정

## 제2절 공유재산 분석지표 체계(안)

### □ 기본방향

- 분석지표는 공유재산제도가 지향하는 정책의 목적과 방향에 적합한 지표를 개발하여야 함
  - 공유재산 분석은 자치단체 소유 재산의 관리와 활용 및 사회적 가치 등 정책의 목적과 방향에 적합한 핵심항목을 토대로 지표 개발
- 종합적이고 미래지향적인 분석지표의 개발
- 지표가 널리 인정되고 활용될 수 있고 현실적으로 실용화될 수 있는 지표 개발
- 공유재산 분석제도가 자치단체 소유 재산의 관리 상태와 운영실태 및 활용 문제를 제대로 측정하고 점검하기 위해서는 지표로서의 기본요건과 합리적인 원칙에 의해 선정되어야 함

### □ 분석지표 설정을 위한 기본요건

- 공유재산의 관리·활용에 대한 상태와 운영실태를 측정하기 위한 분석지표의 선정기준 내지 기본요건으로는 종합성(포괄성), 적절성, 측정가능성, 비교가능성 등을 들 수 있음
- ① **종합성(포괄성)(comprehensiveness)** : 지표가 해당 정책의 목적과 목표를 전체 또는 대부분을 포괄하는 것을 의미함. 지표의 선정은 각 부문을 대표할 수 있는 항목으로 구성되어야 하며 가능한 복수의 대표적 항목을 총망라하여 검토한 후, 그 중에서 부문을 대표할 수 있는 지표를 선정
- ② **적절성(relevancy)** : 지표를 통해 측정한 것이 유의미하고 중요해야 하는 것을 의미함. 지표가 측정대상이 되는 업무의 내용을 제대로 측정해야 함

- ③ **측정가능성(measurability)** : 지표가 계량적으로 측정이 가능하고 아울러 분명한 근거자료를 바탕으로 검증될 수 있어야 함. 자료의 수집과 분석에 소요되는 비용이 낮고 자료입수가 용이하게 이루어질 수 있어야 함
- ④ **비교가능성(comparability)** : 지표는 과거의 지표나 다른 조직이나 사업, 지역 등의 시각에서 객관적으로 비교 가능하고 통일성을 유지할 수 있는 지표이어야 함
- ⑤ **이해가능성(understandability)** : 지표가 널리 인정되고 사용되기 위해서는 이해관계자의 공감을 얻을 수 있고 쉽게 이해될 수 있어야 함
- ⑥ **신뢰성(reliability)** : 지표는 사용목적에 정확히 충족시켜야 하며 상황이 변하더라도 유용성을 잃지 않아야 함
- ⑦ **단순성(simplicity)** : 지표는 함축하고 있는 의미가 간명하고 정확하게 전달될 수 있어야 하고 제공하는 정보를 쉽게 이해할 수 있어야 함

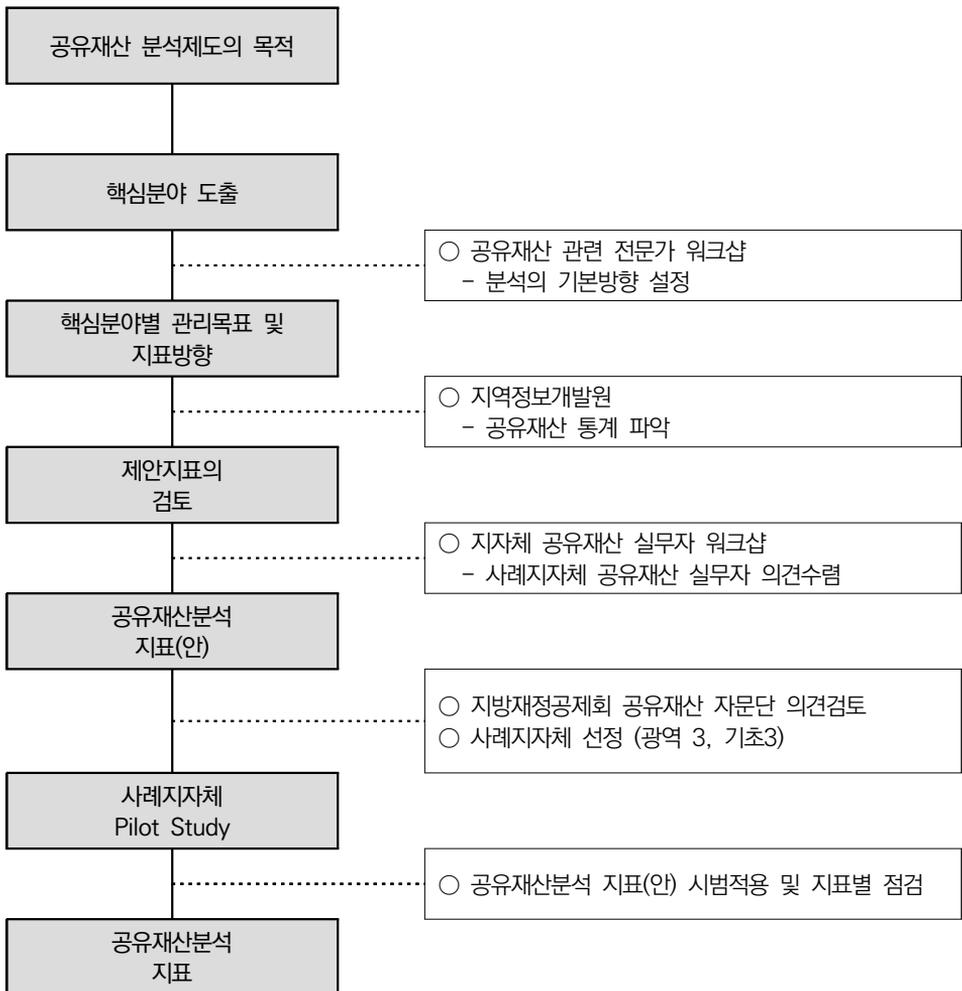
[표 3-1] 분석지표 선정의 원칙

지표선정의 원칙	의미
1. 종합성 (comprehensiveness)	- 지표가 해당 정책의 목적과 목표를 전체 또는 대부분을 포괄함
2. 적절성 (relevancy)	- 지표를 통해 측정할 것이 유의미하고 중요해야 함
3. 측정가능성 (measurability)	- 자료의 수집과 분석에 소요되는 비용이 낮고 자료입수가 용이하게 이루어질 수 있어야 함
4. 비교가능성 (comparability)	- 과거의 지표나 다른 조직이나 사업, 지역 등의 시각에서 객관적으로 비교 가능하고 통일성을 유지할 수 있어야 함
5. 이해가능성 (understandability)	- 지표가 널리 인정되고 사용되기 위해서는 이해관계자의 공감을 얻을 수 있고 쉽게 이해될 수 있어야 함
6. 신뢰성 (reliability)	- 사용목적에 정확히 충족시켜야 하며 상황이 변하더라도 유용성을 잃지 않아야 함
7. 단순성 (simplicity)	- 지표는 함축하고 있는 의미가 간명하고 정확하게 전달될 수 있어야 하고 지표가 제공하는 정보를 쉽게 이해할 수 있어야 함

### □ 분석지표 개발 단계

- 목적에서 시작하여 최종적으로 분석지표(안)을 도출하는 것으로 함
- 다음 그림은 본연구에서 수행한 공유재산 분석지표의 개발과정을 도식화하여 나타냄

[그림 3-4] 공유재산 분석지표의 개발과정



- 먼저 지자체 책임성 강화, 재정건실화, 대국민 서비스 개선 및 향후 정책변화에 부응하는 공유재산 분석제도의 목적에 따라 도출된 핵심분야를 아래 표에서 제시함
  - 지자체 책임성 강화를 위해서는 재산관리를 위한 기반자료 구축, 재산관리 조직, 인력 및 예산확보, 위법한 재산활용에 대한 적절한 제재를 핵심분야로 도출함
  - 재정건실화를 위해서는 재산관리의 계획성, 재산의 취득 및 처분실태 파악, 재산활용에 따른 적절한 수입확보, 재산관리를 위한 기반자료 구축, 재산관리 조직, 재산운영 성과를 높이기 위한 전문기관 등 위탁, 유희재산에 대한 매각, 임대 등 활용이 중요함
  - 대국민서비스 개선을 위해서는 공유재산 운용현황의 적절한 공개가 필요할 것임
  - 마지막으로 공익목적, 사회적 가치등의 정책변화에 대응하기 위해서는 공익실현, 사회적 가치 제고, 생활 SOC 활성화, 미취업 청년 창업공간 제공, 전기차 충전소 부지 제공 등을 살펴볼 필요가 있다고 판단됨

[표 3-2] 공유재산분석을 위한 핵심분야 도출

분석목적	내용	핵심분야
지자체 책임성 강화	자치단체 소유재산에 대한 무책임한 관리행태 지양	재산관리를 위한 기반자료 구축
		재산관리 조직, 인력 및 예산확보
		위법한 재산활용에 대한 적절한 제재
재정건실화	공유재산 상태와 운영실태 및 성과를 객관적인 통계 자료를 토대로 점검·분석·평가	재산관리의 계획성
		재산의 취득 및 처분실태 파악
		재산활용에 따른 적절한 수입확보
		재산운영 성과를 높이기 위한 전문기관 등 위탁
		유희재산에 대한 매각, 임대 등 활용

분석목적	내용	핵심분야
대국민 서비스 개선	주민들이 편리하게 공유재산을 활용 및 이용하도록 유도	공유재산 운용현황의 적절한 공개
정책변화에 부응	공익목적, 사회적가치 등 정책변화 대응	공익실현, 사회적 가치 제고, 생활 SOC 활성화, 미취업 청년 창업공간 제공, 전기차 충전소 부지 제공 등

○ 도출된 공유재산분석의 핵심 분야별 관리목표 및 지표방향을 제시하면 다음 표와 같음

[표 3-3] 핵심 분야별 관리목표 및 지표방향

핵심분야	관련 근거*	지표 방향
재산관리를 위한 기반자료 구축	- 재산관리 및 변동에 관한 사항을 기록, 유지하고 그 결과를 기록하여야 한다. - 매년 실태조사를 통해 실제 현황과 장부상 차이내역을 재산관리대장에 적절하게 반영하여야 한다.	○ 실태조사 계획대로 결과의 차이
	- 은닉재산을 적극적으로 발굴하여야 한다.	○ 은닉재산 발굴실적
	- 재산관리대장 자료는 공유재산결산(증감및현재액보고서)에 정확하게 보고되어야 한다.	○ 결산결과는 재산대장과 차이 및 일치여부
재산관리 전문인력, 조직 및 예산확보	- 공유재산관리를 위한 전담조직(과, 팀)이 설치되어야 한다.	○ 공유재산 전담조직의 설치 여부
	- 재산관리를 위한 적정수준의 예산이 확보되어야 한다.	○ 공유재산 관리와 관련된 예산확보 규모
	- 사무보조, 청사관리, 차량관리 등을 제외한 실질적인 재산관리 전담인력이 자치단체 조직, 재산규모 등을 고려하여 적절히 확보되어야 한다.	○ 공유재산 관리 전담인력 수

핵심분야	관련 근거*	지표 방향
위법한 재산활용에 대한 적절한 제재	- 행정재산에 대한 사용수익 허가 또는 일반 재산에 대한 대부계약이 없는 사용수익 및 점유에 대한 제재가 적절하게 이루어져야 한다.	○ 허가(계약)없는 사용수익, 점유 등에 대한 변상금 부과실적
		○ 변상금부과액에 대비한 징수실적
재산관리의 계획성	- 주요 재산에 대한 관리계획은 적절히 수립되어야 하며 의회의 승인을 얻은 계획에 따라 예산편성이 이루어져야 한다.	○ 주요 재산의 관리계획 승인 내용의 예산편성에 적절하게 반영여부
		○ 관리계획 승인을 얻은 후 예산편성이 이루어졌는지 여부
재산의 취득 및 처분 실태	- 취득재산과 처분재산 간에는 균형이 유지되어야 한다.	○ 취득재산과 처분재산의 차이. 전년대비 공유재산 증감 수준
	- 예산에 의한 공유재산 취득과 기부채납, 양여, 관리전환 등 무상취득의 실태의 점검, 분석 및 평가가 이루어져야 한다.	○ 예산집행을 통한 재산 취득 규모 ○ 기부채납 등 무상취득에 의한 재산취득 규모
	- 처분재산 내역 및 규모 등 실태의 점검, 분석 및 평가가 이루어져야 한다.	○ 처분재산 규모 및 내역(일반 및 행정재산)
재산활용에 따른 적절한 수입확보	- 사용수익 및 대부된 재산은 허가(계약)조건에 따라 적절한 사용료(부과료)가 부과징수되어야 한다.	○ 사용료 부과징수 실적, 임대료 부과징수 실적
	- 사용료, 대부료 등의 연체에 대해서는 적절한 연체료가 부과징수 되어야 한다.	○ 연체료 부과징수 실적
	- 징수과정에서 과오납금은 과대하게 발생하지 않아야 한다.	○ 과오납금 발생규모
	- 공유재산 활용수입은 재산규모, 전년실적 등과 비교해 적정수준이 확보되어야 한다.	○ 재산활용수입 증감 및 실적
재산운영 성과를 높이기 위한 전문기관 등 위탁	- 일반재산 중 재산운영 효율성을 위해 필요한 경우 전문기관에 위탁관리 하도록 한다.	○ 일반재산의 위탁현황
	- 공유재산 중 위탁이 필요한 경우 적절한 절차에 따라 차치단체외의 자에게 위탁하도록 한다.	○ 공유재산의 관리위탁 현황

핵심분야	관련 근거*	지표 방향
유휴재산에 대한 매각, 임대등 활용	- 일반재산 중 대부재산, 위탁재산, 매각예정 재산 등을 제외한 유휴재산은 매각 또는 대부, 위탁 등을 통해 적극적인 활용을 위해 노력해야 한다.	○ 유휴재산 현황
공유재산 운용현황의 적절한 공개	- 재산의 취득, 처분 및 보유규모, 사용수익 및 대부재산, 매각가능 재산현황 등 재산운용 현황에 대한 정보가 적절히 공개되어야 한다.	○ 재산운용 공개현황
공익목적, 사회적 가치 등 정책변화 대응수준	- 주민들이 편리하게 재산을 활용 및 이용할 수 있고 사회적 가치 등 정책변화에 대응할 수 있도록 해야 한다	○ 일자리정책, 친환경정책, 사회적기업 및 중소기업, 생활 SOC 등에 공유재산 활용

\* 관련 법규 및 시행령을 참고 및 인용

#### □ 공유재산 분석지표 체계(안) 구성

- 여기서는 앞에서 검토된 공유재산 분석목적-핵심분야 도출-지표방향으로 이어지는 분석지표(안)을 도출하여 제시함
- 지표 개발에서 보편적으로 활용되고 있는 “부문” 중심의 지표체계 구성
  - \* 공유재산의 관리상태, 운영실태 등을 효과적으로 분석할 수 있도록 평가부문을 구분(예: 재산관리, 재산활용, 사회적 가치 등)
  - 평가부문별로 핵심항목에 기초하여 분석지표 개발
  - \* 평가부문 - 평가항목 - 분석지표 - 측정산식을 포함하여 설정
- 공유재산 분석지표는 객관적인 계량지표를 중심으로 구성하되, 필요 범위 내에서 질적 지표를 개발하여 활용
  - 제도도입 초기에는 계량지표 위주로 구성하고, 중장기적으로 질적 지표의 비중을 확대할 필요가 있음

[표 3-4] 공유재산 분석지표 체계(안)

부문	평가항목	분석지표
I. 재산관리	가. 관리기반	① 실태조사계획대비 실적비율(%)
		② 은닉재산 발굴실적(건수)
		③ 결산과 대장의 일치여부
	나. 관리운영	④ 공유재산 전담인력 수
		⑤ 변상금징수율(%)
		⑥ 재산관리계획 적절성
		⑦ 재산취득 및 처분수준
		⑧ 공유재산 매입규모비율(%)
		⑨ 기부채납 재산규모비율(%)
		⑩ 처분재산 비율(%)
		⑪ 일반재산 처분비율(%)
II. 재산활용	가. 징수관리	⑫ 사용료 징수율(%)
		⑬ 대부료 징수율(%)
		⑭ 연체료 징수율(%)
		⑮ 연체비율(%)
		⑯ 과오납금 비율(%)
		⑰ 일반재산 위탁비율(%)
	나. 위탁관리	⑱ 행정재산 관리위탁비율(%)
		⑲ 유휴재산 비율(%)
	III. 사회적가치	가. 활용도
㉑ 친환경 정책 활용도		
㉒ 생활SOC 활용도		
㉓ 사회적 기업 활용도		
㉔ 중소기업 제공여부		

## 제3절 분석지표별 검토 및 지자체 사례

### 1. 실태조사계획 대비 실적비율

#### 가. 목적

- 공유재산 정보의 불충분성을 해소하기 위한 자치단체의 실태조사 노력을 파악
- 실태조사 계획과 실적을 비교하여 목표달성도를 평가

#### 나. 관련근거

- 공유재산및물품관리법 제44조 2항내지 4항 (이하 “공유재산법”)

#### 법률

- 제44조(대장과 실태조사)** ② 재산관리관은 매년 소관 공유재산의 실태를 조사하여 재산관리 및 변동에 관한 사항을 기록·유지하여야 하고, 지방자치단체의 장에게 그 결과를 보고하여야 한다.
- ③ 지방자치단체의 장은 공유재산을 효율적으로 관리하기 위하여 필요하면 조사대상 재산의 범위, 조사기간, 조사내용 및 조사비용 등을 정하여 전문기관에 의뢰하여 공유재산의 관리실태를 조사하게 할 수 있다.
- ④ 제2항에 따른 공유재산의 실태조사 범위 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 시행령

- 제49조(공유재산 대장의 관리 등)** ① 법 제44조제1항에 따른 공유재산 대장은 그 구분과 종류에 따라 조례로 정하는 서식에 따라 작성하여 갖춰 두어야 한다.
- ② 지방자치단체의 장은 법 제44조제2항에 따른 공유재산의 실태조사 결과 장부상의 지목(地目)과 현재의 이용 상태가 서로 다른 경우에는 공유재산 실태조사표(사진을 포함한 다)를 첨부하여 지목변경을 신청할 수 있다. <개정 2010. 8. 4.>
- ③ 재산관리관은 법 제44조제2항에 따라 그 소관 공유재산의 실태를 조사하려는 경우에는 공유재산의 이용 실태 등을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 실태조사 대상 공유재산을 선정하고, 해당 공유재산에 대해 1년에 한 번 이상 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사를 하여야 한다. <신설 2010. 8. 4., 2018. 12. 4.>

1. 공유재산의 등기 및 지적 현황
2. 주위 환경
3. 이용 현황
4. 그 밖에 공유재산의 보존·관리 등에 필요한 사항

#### 다. 지표내용

- (실태조사 실적/실태조사 계획)×100
- \* 건수, 면적(m<sup>2</sup>), 필지 등

#### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 실태조사에 따른 계획 및 실시자료를 입수

#### 마. 사례

고성군은 공유재산의 효율적, 체계적 관리를 위해 오는 30일까지 '2020년 공유재산 실태조사'를 실시한다.

공유재산 실태조사는 공유재산 관리대장과 관련 공부를 사전 대조, 검토해 불일치 재산에 대하여 현지 실태조사를 거쳐 목적 외 사용과 불법 시설물 설치 등 위법사항에 대해 조치함으로써 관련 공부와 현황을 일치시키는 데 목적을 두고 있다.

특히, 군은 이번 실태조사 시 지적공부와 부동산등기자료 전수 대사를 통해 누락 및 불일치 자료를 정리해 미관리 공유재산을 적극 발굴한다는 방침이다.

실태조사 대상은 행정재산으로 관리되는 토지 10,672필지(34,459천m<sup>2</sup>)와 건물 576동(366천m<sup>2</sup>), 일반재산으로 관리되는 토지 147필지(46m<sup>2</sup>)와 건물 7동(2천m<sup>2</sup>)이다.

군은 실태조사 결과를 바탕으로 변경사항은 공유재산 관련 대장 정리, 누락재산은 권리 보전 이행조치, 무단점유 재산은 변상금 부과 및 원상회복 조치할 예정이며, 행정재산으로서의 용도(목적)가 사라진 재산에 대해서는 용도 폐지 및 공부 정리 등을 통해 일반재산으로 관리할 계획이다. (쿠키뉴스 6/16/2020)

- 실태조사는 재산관리 자료(DB)를 종합적으로 업데이트 하기 위한 작업으로 대장과 공부(등기부등본, 지적공부3)간 자료 간 대사, 이용현황에 대한 실사를 모두 포함하고 있음
- 대장과 공부의 전수 대사확인을 통해 대장정리, 누락재산 발굴 등이 이루어지게 됨
- 이용현황에 대한 조사는 지적공부와 위성사진 등을 통한 기초조사를 실시하고 (필요한 경우를 중심으로) 추가로 현장조사를 통해 무단점유, 불법시설물 설치, 용도별 사용여부 등을 확인하는 것이 일반적임. 한편 보존 부적합재산은 매각처리 등을 실시하게 됨

#### 바. 검토사항

- 실태조사 계획대비 실적을 계량화함에 있어 우선 고려할 것은 조사대상이 무엇인가 하는 문제임. 공유재산법에는 범위가 제한되어 있지는 않으나 통상 실태조사는 행정재산 및 일반재산에 포함된 토지 및 건물을 대상으로 함
- 제시된 지표에 따라 단순히 계획대비 실적을 요구하면 지표설명이 불충분하여 자치단체별로 작성내용에 차이가 있을 것으로 보이며 특히 계획대비 실적은 거의 100% 수준일 것으로 예상됨
- 실태조사 계획(면적: m<sup>2</sup>)은 어떤 의미를 갖는지가 모호함. 조사시점의 대장 면적을 그대로 적어야 하는 지 혹은 실태조사 결과 예상되는 재산의 증감을 반영한 수치를 적어야 하는지가 불분명함
- 다만 법령규정 및 자치단체의 실태조사계획서를 참고해보면 조사 전 대장에 기록된 토지 및 건물 현황(면적 m<sup>2</sup> 등)이 될 것으로 생각됨
- 이러한 관점에서 실태조사 결과(면적: m<sup>2</sup>)는 조사결과를 반영한 후의 대장에 반영된 결과를 기재해야 할 것으로 생각됨
- 한편 실태조사 결과를 구체적으로 보여주기 위해서는 무단점유 확인, 변상

3) 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 **대장** 및 **도면**(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함한다)을 말함 (국토교통부 용어사전)

금 부과조치, 누락재산 발굴실적, 후속조치(사용대부, 원상복구명령 등) 실적 등을 추가로 보여주는 것이 필요할 수 있음. 이 부분은 보완지표로서 별도로 고려할 것인지 검토가 필요하다고 생각됨

- 사례조사(면적)에 따르면 기준이 명확하지 않음에 따라 자치단체 담당자는 아래와 같이 다양하게 자료를 제출하였음

[표 3-5] 실태조사계획 대비 실적비율 사례조사

자치단체	공유재산 현황(㎡)		실태조사(㎡)		비고
			계획	실적	
자치구A	토지	3,083,740			공유재산보다 다소적음 실적율 100.5%
	건물	175,627			
	계	<b>3,259,367</b>	<b>3,230,208</b>	<b>3,248,554</b>	
자치구B	토지	2,792,667			면적 일부만 기재 판단 실적율 100%
	건물	122,501			
	계	<b>2,915,168</b>	<b>13,739</b>	<b>13,739</b>	
광역시A	토지	40,388,000			공유재산보다 다소적음 실적면적 미기재
	건물	1,224,000			
	계	<b>41,612,000</b>	<b>40,703,000</b>	<b>미기재</b>	
기초시A	토지	22,698,576			공유재산보다 다소적음 실적율 100%
	건물	813,511			
	계	<b>23,512,087</b>	<b>22,628,939</b>	<b>22,628,939</b>	
도A	토지	159,897,623			면적 일부만 기재 판단 실적면적 미기재
	건물	836,156			
	계	<b>396,916,090</b>	<b>369,242</b>	<b>미기재</b>	
도B	토지	394,040,450			공유재산 많음 실적율 100%
	건물	1,437,820			
	계	<b>395,478,270</b>	<b>897,502,429</b>	<b>897,502,429</b>	

## 2. 은닉재산 발굴실적

### 가. 목적

- 공유재산 정보의 불충분성을 해소하기 위한 은닉재산 발굴노력을 평가

### 나. 관련근거

- 공유재산및물품관리법 법 제84조 및 시행령 제83조

#### 법률

**제84조(은닉된 공유재산의 신고에 대한 보상)** 은닉된 공유재산을 발견하여 신고한 자에게는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보상금을 지급할 수 있다.

#### 시행령

**제83조(은닉된 공유재산의 범위)** ① 법 제84조에서 "은닉된 공유재산"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산으로서 지방자치단체에 속하여야 하는 재산(법령에 따라 지방자치단체에 귀속되어야 할 재산을 포함한다)을 말한다.

1. 등기부나 지적공부에 지방자치단체 외의 자의 명의로 등기 또는 등록되어 있는 재산
  2. 등기부나 지적공부에 등록되어 있지 않은 재산
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산은 제1항의 은닉된 공유재산에서 제외한다.
1. 국가 또는 지방자치단체의 국유재산 대장이나 공유재산 대장에 등록 또는 등재(登載)되어 있는 재산
  2. 지방자치단체와 소유권을 다투는 소송이 계류되어 있거나 그 밖의 분쟁이 계속되고 있는 재산
  3. 지방자치단체에서 이미 인지하여 공유화하는 절차를 이행하기 시작한 재산

- 자치단체 소유재산으로 등기부, 지적공부 등에 누락되어 있어도 공유재산 대장에 등록되어 있다면 은닉재산으로 보지 않음. 즉, 은닉재산은 기본적으로 공유재산 대장에 기록되어 있지 않은 재산으로 등기부 등에 타인명의로 등록되어 있거나 혹은 등기부 등에 누락된 재산을 의미

공유재산 대장	등기부, 지적공부	비고
○	X	누락재산
X	○(타인명의)	은닉재산
X	X	은닉재산

#### 다. 지표내용

- 은닉재산 발굴 “건수”
  - \* 면적(m<sup>2</sup>), 필지, 금액 등

#### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 은닉재산 발굴 자료를 입수

#### 마. 사례

경기 남양주시의 드론을 활용한 공유재산 실태조사 방법이 행정안전부 주관으로 개최된 ‘공유재산 제도발전 세미나’에서 우수사례로 선정되는 영광을 얻었다.

이날 시는 스마트 기술인 드론을 활용한 입체적인 공유재산 실태조사 방법을 소개하고, 이어 개최된 기술 시연회에서 드론 2대를 직접 운용해 촬영한 캠코연수원 지형을 정사영상 편집 및 3D모델링 프로그램을 통해 3D로 바꾸는 작업과 드론 비행을 시연했다.

남양주시는 드론을 활용해 지난 10월 56억 상당 은닉 토지를 비롯해 2019년 한 해간 총 10필지 약 59억 상당의 은닉 재산을 발굴했다.

한편, 이번 세미나에는 전국 자치단체, 교육청, 유관기관 등 공유재산 담당자 300여명이 참석한 가운데, 공유재산 실태조사 선진사례 시연, 공유재산의 활용 및 효율적인 관리를 위한 정보시스템 구축 등의 주제로 발표와 토론이 진행됐다. (경민일보 12/3/2019)

남양주시는 지난해 드론을 활용해 180억원 상당의 은닉재산 발굴로 최근 공유재산분야 대통령 표창 수상이라는 성과를 거둔데 이어 이번에는 빅데이터를 활용해 숨어 있던 시 재산을 찾았다고 22일 밝혔다.

해당 토지는 화도읍 소재 아파트를 진출입하는 공공시설(도로, 공원)로 시가 22억원 상당의

재산이다.

시에 따르면 지난 2010년 아파트 사업시행자가 토지개발사업을 완료하고도 최근까지 소유권 보존등기를 이행하지 않아 10년간 미등기 상태로 방치돼 있던 토지를 재산관리팀에서 찾아 시로 소유권보존 등기를 완료했다.

시는 숨겨진 토지를 찾기 위해 빅데이터를 주로 활용했다. 먼저 시에서 보유중인 공유재산 시스템상 재산자료, 지적전산자료, 도시계획시설사업 등 각종 인·허가 자료와 대법원 법원 행정처에 직접 방문해 받아온 등기정보자료를 모든 토지관련 빅데이터 자료와 매칭한 결과, 불일치된 재산을 확인해 발굴했다. (경기매일 5/24/2020)

- 최근 드론 이용하여 촬영한 지형정보를 3D로 바꾸는 등의 작업을 통해 은닉재산을 발굴하는 사례가 있음

## 바. 검토사항

- 은닉재산과 누락재산의 개념구분이 필요함. 누락재산은 재산대장에는 기록되었으나 등기부 등에 반영되지 않은 것으로 권리보전 조치가 필요한 것을 말하고, 은닉재산은 자치단체 소유재산이나 재산대장에 누락된 것을 의미함
- 은닉재산 발굴이 별도로 이루어지는 것이 아닌 실태조사 과정에서 함께 발견되는 것이 일반적인 것으로 보임
- 은닉재산 발굴은 이후 공유재산 등록, 소유권 등기 등의 절차가 필요하여 조사시점에 행정절차가 완료되지 못한 경우도 있는 것으로 나타남. 아래 사례의 도B의 경우 수량(면적, 필지)은 은닉재산 발굴실적 전체를 기록하였으나 금액은 행정절차가 완료된 경우만을 기재함. 따라서 금액은 은닉재산 발굴실적을 평가함에 있어 사용하기 어려운 면이 있는 것으로 생각됨
- 사례조사에 따르면 자치단체별로 실적이 없는 경우도 상당히 있는 것으로 나타났음. 그러나 자치단체 담당자가 은닉재산 개념을 명확하게 이해하지 못하거나 자료정리가 곤란하여 제출하지 못한 것일 가능성도 있음

[표 3-6] 은닉재산 발굴실적 사례

자치단체	은닉재산 실적			비고
	면적(㎡)	필지	금액(백만원)	
자치구A	-	-	-	실적없음
자치구B	-	-	-	실적없음
광역시A	-	-	-	실적없음
기초시A	-	-	-	실적없음
도A	2,896,091	4,056	1,072,261	
도B	9,090	41	873	

### 3. 결산과 대장의 일치

#### 가. 목적

- 공유재산증감및현재액보고서와 공유재산 대장간 일치여부를 확인하여 공유재산 기초자료의 신뢰성을 평가

#### 나. 관련근거

- 공유재산및물품관리법 제44조, 제47조

#### 법률

**제44조(대장과 실태조사)** ① 지방자치단체의 장과 각 관서의 장은 제5조에 따른 구분과 종류에 따라 소관 공유재산의 등기·등록이나 그 밖에 권리 보전에 필요한 조치를 하고, 공유재산의 대장(臺帳)에 도면 및 이에 관련되는 증명서류를 첨부하여 갖추어 놓아야 한다. 이 경우 공유재산의 대장은 전산자료로 대신할 수 있다.

**제47조(공유재산의 현황 작성 등)** ① 지방자치단체의 장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공유재산에 대하여 전년도 및 해당 회계연도 간 증감보고서와 매년 12월 31일 현재를 기준으로 개정된 가격에 의한 현재액보고서를 작성하여 해당 지방의회에 보고하여야 한다.

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 공유재산의 증감 및 현황을 작성하면 증감의 원인별·명세별로 전년도와 비교하여 심사·분석하여야 한다.

**제46조(가격 평가 등)** 공유재산의 가격 평가 등 회계처리는 「지방회계법」 제12조에 따른 회계기준으로 정하는 바에 따른다.

**시행령**

**제49조(공유재산 대장의 관리 등)** ① 법 제44조제1항에 따른 공유재산 대장은 그 구분과 종류에 따라 조례로 정하는 서식에 따라 작성하여 갖춰 두어야 한다.

**제52조(증감 및 현재액 보고서)** ① 법 제47조제1항에서 "개정된 가격"이란 법 제46조에 따라 평가한 가격을 말한다.

② 법 제47조에 따른 증감보고서 및 현재액보고서는 다음 연도 5월 31일까지 주민에게 공개하고 행정안전부장관에게 통보하여야 한다.

**다. 지표내용**

- 공유재산증감및현재액보고서와 공유재산 대장의 일치여부
  - \* 차이금액: (보고서금액-대장금액) / 대장금액 × 100
  - \* 차이면적: (보고서면적-대장면적) / 대장면적 × 100
  - \* 차이수량: (보고서필지-대장필지) / 대장필지 × 100

**라. 분석자료 확보**

- 공유재산증감및현재액보고서(결산서): e호조4), 지방재정365
- 공유재산 대장: 새올행정시스템

**마. 검토사항**

- 공유재산 자료는 장부, 결산 및 공시자료로 구성되어 있음

장부(공유재산 대장) → 결산(공유재산증감및현재액보고서) → 공시(지방재정365)

- 4) 공유재산증감및현재액보고서는 2019년부터 E호조내의 세입세출결산 첨부서류 메뉴에 입력할 수 있는 서식이 추가되었음. 즉 E호조에서 보고서를 생성하는 것이 아니라 작성한 보고서를 단순히 E호조에 입력하는 것임

- 지방재정365<sup>5)</sup> 공유재산 현황을 조회하는 방법은 “지방재정통계-지방자치단체-통합공시-항목별현황”에서 찾을 수 있음
- 이후 “2018-결산기준-재산및물품-공유재산현재액”에서 2018년 공유재산 결산실적이 표시됨. 2019년 자료는 아직 공시가 되지 않아 찾을 수 없음<sup>6)</sup>
- 공유재산 결산작성시 “개정된 가격”으로 작성하라고 규정하고 있으나 공유재산법 제46조 개정에 따라 토지 등 가격은 지방회계기에 따라 “취득원가”로 평가되고 있어 취득이후 토지가격의 재평가는 이루어지지 않는 것으로 판단됨
- 지방재정365에는 “수량”과 “현재액”이 공시되고 있는데 수량은 특별한 언급은 없으나 확인결과 (토지, 건축물의 경우) 필지를 의미함. 따라서 면적(m<sup>2</sup>)자료는 공시되지 않은 상황임
- 사례조사에 따르면 일부 자치단체는 대장과 결산이 일치하나 일부 자치단체는 불일치하는 것으로 조사됨. 제출자료를 근거로 하면 자치구A, 자치구B, 기초시A, 도A 등 4개 자치단체는 대장과 결산서가 일치하고 있음. 반면 광역시A 및 도B는 면적, 필지, 금액이 일부 불일치하는 것으로 나타남

【표 3-7】 결산과 대장의 일치 사례

자치단체	구분	면적(m <sup>2</sup> )		수량		금액(백만원)	
		대장	결산	대장	결산	대장	결산
자치구A	일치	3,260,462	3,260,462	1,169,142	1,169,142	1,027,858	1,027,858
자치구B	일치	2,916,615	2,916,615	79,776	79,776	815,183	815,183
광역시A	불일치	41,613,000	40,716,000	16,214	539,429,640	8,846,211	12,370,289
기초시A	일치	2,365,667,194	2,365,667,194	2,264,381	2,264,381	3,165,439	3,165,439
도A	일치	160,751,308	160,751,308	243,012	243,012	12,868,123	12,868,123
도B	불일치	393,672,890	395,478,270	392,673,541	394,567,259	17,900,178	28,728,207

5) <http://lofin.mois.go.kr/portal>

6) 2020년 8월 이후에는 찾을 수 있음

- 사례기관의 필지당 면적 및 면적당 금액을 분석하면 다음과 같음
- 조사시 대상재산이 “토지, 건축물”만이 대상이라는 사실을 충분히 고지할 필요가 있음

자치단체	필지당 면적 (㎡)	면적(㎡)당 금액(원)	비고
자치구A	2.8 → 수정 975.3	315,249	분석결과 기타재산이 수량이 많음. 실제 토지 및 건물필지는 3,343건
자치구B	36.5 → 수정 654.2	279,496	분석결과 기타재산이 수량이 많음. 실제 토지 및 건물필지는 4,458건
광역시A (대장기준)	2,566.4	212,582	분석결과 기타재산이 수량이 많음. 실제 토지 및 건물필지는 16,214건
기초시A (수정기준)	1,142.3	89,888	토지, 건물 자료를 합계하여 수정작성. 대장 및 결산자료로 기재한 것은 오류 추정
도A	661.4	80,049	
도B (결산기준)	1.0 → 수정 3,130.4	72,641	분석결과 기타재산이 수량이 많음. 실제 토지 및 건물필지는 126,334건

- 한편, 공유재산 결산자료가 적절하게 공시되었는지를 확인하기 위해 사례기관의 현황을 조사하였음. 그 결과 결산자료와 공시자료는 대체로 일치하고 있는 것으로 나타남. 따라서 불일치 문제는 주로 장부와 결산자료 간에 있는 것으로 판단됨

자치단체	지방재정365		Homepage 결산서		차이
	수량	현재액 (백만원)	수량	현재액 (백만원)	
자치구A	1,168,513	989,930	1,168,514	989,964	수량 1 차이 현재액 34백만원 차이
자치구B	79,550	795,063	79,550	795,063	일치
광역시A	540,718,368	19,322,356	확인불가	19,322,356	현재액 일치 수량은 확인불가
기초시A	2,263,350	3,043,835	2,263,350	3,043,835	일치
도A	285,269	4,821,860	285,269	4,821,860	일치
도B	394,564,168	28,298,255	394,564,168	28,298,255	일치

- 공유재산 자료의 수량이 크게 기재된 경우는 대부분 유가증권을 보유한 경우로 주식 수(또는 출자좌 수)가 수량에 포함됨에 따른 것임
- 결산서와 대장간 차이를 지표로 설정하는 경우 정확도를 나타내기 위해 차이(금액, 수량, 면적)를 과대 및 과소와 관계없이 절대 값을 기준으로 평가하는 것이 필요하다고 생각됨

#### 4. 공유재산 전담인력 수

##### 가. 목적

- 공유재산 관리를 위한 전담인력을 적절하게 확보하고 있는지를 평가

##### 나. 관련근거: 별도로 없음

##### 다. 지표내용

- 공유재산 전담인력 수
- \* 팀장을 제외한 팀원만을 포함

## 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 공유재산 관련 인력현황을 입수

## 마. 사례

공유재산 해마다 늘는데...서울·경기·인천 빼곤 '전담課'조차 없다

지방자치단체의 공유재산 관리가 제대로 이뤄지지 않는 가장 큰 원인은 전문 관리조직이 없고 인력이 부족하기 때문이라는 게 전문가들의 지적이다. 10조2140억원 규모(2018년 기준)의 울산시 공유재산을 관리하는 광역·기초단체 담당자는 14명에 불과하다. 광역·기초단체당 2~3명 수준이다.

총 740조원 규모의 공유재산을 관리하는 행정안전부와 대부분 지자체에는 전담과가 없다. 재산관리과 등 공유재산 관리 전담과를 두고 있는 지자체는 서울시와 인천시, 경기도 세 곳뿐이다. 행안부는 지자체의 공유재산 및 물품관리에 관한 정책 수립, 제도 연구, 공유재산 관련 민원 처리 등의 업무를 회계제도과 내 담당 팀장(사무관) 1명과 주무관 3명이 맡고 있다.

공유재산 규모는 해마다 커지고 있다. 2013년 526조원에서 5년 만에 740조원으로 40% 이상 불어났다. 공유재산 건수도 2013년 15억7500만 건에서 25억3200만 건으로 늘었다. 이삼주 한국지방행정연구원 선임연구위원은 “공유재산이 계속 늘어나는 가운데 관리 조직과 인력은 국유재산에 비해 열악한 수준”이라고 했다. 기획재정부와 전문기관인 한국자산관리공사(캠코)가 관리하는 국유재산은 1082조원(2018년 기준)으로 집계됐다. 공유재산은 국유재산의 68.4% 수준에 달한다.

현재의 인력으로는 공유재산의 정밀 실태조사에 필요한 현장 확인조차 어려운 형편이다. 현장 확인을 못 하니 불법 명의전용 실태, 무단점유 상태 확인 등이 제대로 되지 않는다는 지적이다. 라휘문 성결대 행정학과 교수는 “행안부의 공유재산 관리조직을 과(課) 단위로 확대 개편하고 캠코와 같은 전문기관을 설립하는 등 공유재산을 효율적으로 관리하는 방안을 마련해야 한다”고 강조했다. (매경닷컴 12/10/2019)

- 공유재산 관리를 위한 인력이외에 조직도 없는 것이 문제라면 지표 평가시 별도부서(과) 설치여부를 포함하는 것을 고려 검토. 이와 관련 팀(계)과 과(課)의 설치를 어떻게 고려할 것인가 문제가 될 것임. 통상 시군구의 경우 팀(계)이 설치된 경우가 대부분임
- “전담인력”의 개념을 명확히 규정할 필요가 있을 것으로 생각됨. 어떤 업무

를 수행하는 사람을 포함할 것인지, 다른 업무를 함께 수행하는 경우에는 어떻게 할 것인지 등이 고려대상

- 명칭 및 업무내용을 고려할 때 전담하는 조직(팀)이 있는 경우(예: 재산관리팀) 팀장을 인원에 포함할지 여부가 검토필요. 또한 겸직 인원은 어떻게 반영할 것인지를 결정해야 함 (예: 0.5명으로 인정)

#### 마. 검토사항

- 공유재산 업무편람(2020 행정안전부)에 따르면 공유재산 업무는 다음과 같은 것을 포함함. 다만 이 중 청사 및 관공선 관리 등 업무를 포함할 것인지 여부가 중요할 수 있음. 일선 자치단체 공유재산 관리인력 중 상당수가 청사관리 인력인 경우가 있기 때문임

[표 3-8] 공유재산 관련 주요업무

구분	내용	공유재산 업무
계획 및 취득	공유재산 관리계획 수립, 공유재산심의위 운영 재산취득, 용도변경 및 폐지, 기부채납 영구시설물 축조관리, 회계간 재산이관 등	○
관리	사용수익허가/ 대부, 행정재산의 관리위탁 일반재산의 신탁관리, 위탁관리 및 위탁개발	○
처분	행정재산 처분, 일반재산 처분, 교환, 양여	○
대장관리 및 보고	대장관리, 재산 실태조사, 재산가격 보고, 권리보전	○
부과징수 등	연체료 징수, 변상금 부과 과오납금 반환, 행정대집행, 은닉재산 발굴	○
청사 및 관공선 관리	청사면적 및 비용기준, 청사 및 관공선 정비기금	△

- 사례조사에 따르면 팀장을 제외하고 팀원 기준으로 보면 제출자료와 일부 불일치하는 경우가 있음. 업무분장을 기준으로 위 기준에 따라 검토하면 특히 도B, 도A의 경우 인원 수 차이가 큼

[표 3-9] 공유재산 전담인력 수 사례조사

자치단체	제출자료	검토	검토후
자치구A	1명 (토지행정팀)	지적과 토지행정팀 팀원 1명	1명
자치구B	2명 (1팀)	토지정보과 재산관리팀 팀원 2명 단 1명은 타업무 겸직으로 0.5명 반영	1.5명
광역시A	3명 (1팀)	토지정보과 재산운영팀 팀원 2명	2명
기초시A	3명 (재산관리팀)	회계과 재산관리팀 팀원 2명	2명
도A	6명 (재산관리팀)	세정과 재산관리팀 팀원 4명	4명
도B	12명 (2팀)	자산관리과 자산정책팀/자산관리팀 팀원 8명	8명

## 5. 공유재산 관리운영 예산규모

### 가. 목적

- 공유재산 관리를 위한 예산을 적절하게 확보하고 있는지를 평가

### 나. 관련근거: 별도로 없음

### 다. 지표내용

- 공유재산 관리예산 금액

### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 공유재산 관련 세출예산 편성액 자료를 입수

### 마. 검토사항

- 공유재산 관리강화를 위해서는 재산업무를 담당하는 조직, 인력 이외에 관련된 예산이 충분히 확보되는 것이 필요함. 그러나 공유재산 관련 예산이

- 무엇인지 실무적으로 정의하기 어렵다는 것이 문제임
- 사례 자치단체의 2020년 예산을 살펴보면 보통 실태조사비, 감정평가수수료, 측량수수료, 재산관련 공제료(손해배상 공제, 재해복구 공제) 등이 주된 항목임. 다만 도B의 경우처럼 신청사 회의실 집기비품 등과 같이 공유재산 관리와 직접적인 관련없는 예산이 포함된 경우도 있음
  - 한편 공무원 인건비의 경우 전체 공무원 인건비가 별도로 편성되고 있어 여기에서 언급하는 공유재산 관련 예산은 모두 경비만을 대상으로 함

【표 3-10】 공유재산 관리운영 예산규모 사례조사

(단위: 천원, 2020년 예산기준)

자치단체	부서	예산액	내역				
			실태조사비	감정평가수수료	측량비	공제료	업무추진비
자치구A	지적과 토지행정팀	23,220	안정적 재산관리 - 공유재산 관리 - 공유재산 관리				
			-	1,000	10,000	-	-
자치구B	토지정보과 재산관리팀	354,526	안정적 공유재산관리 - 공유재산 관리 - 공유재산관리 및 운영				
			-	6,000	7,493	332,103	-
광역시A	토지정보과 재산운영팀	1,463,655	선진 토지행정 기반구축 - 국공유재산관리 - 국공유재산운영				
			100,000	5,000	50,000	1,286,579	-
기초시A	회계과 재산관리팀	887,958	재산관리 - 공유재산 관리 - 공유재산 관리 업무추진				
			17,600	23,332	4,000	800,000	-
도A	세정과 재산관리팀	1,354,981	공유재산의 체계적 관리 - 공유재산관리 - 공유재산관리				
			100,000	-	36,000	999,781	-
도B	자산관리과 자산정책팀 자산관리팀	5,570,965	투명하고 효율적인 공유재산관리 - 공유재산관리 - 공유재산관리				
			566,188	-	-	1,289,760	-

\* 도유재산관리 종합평가 우수시군 시상금 100,000천원, 공유재산관리 업무추진 보조 95,000천원 등

\*\* 신청사 회의실 집기비품 3,207,297천원, 도유재산 위임관리 시군보조 350,000천원 등

- 공유재산관리와 관련된 사업예산(정책, 단위, 세부)을 모두 포함하기 보다는 구체적인 예산항목 즉, 실태조사비, 감정평가수수료, 측량수수료, 공유재산 관련 보험공제료 등 특정항목 만을 평가하는 것이 바람직하다고 생각됨

- 한편 실태조사는 외주용역을 주는 경우도 있으나 자치단체에서 기간제근로자를 고용하여 조사하는 경우도 있음. 이 경우 실태조사비에는 기간제근로자 인건비 및 관련 복리후생비 등이 포함됨

자치단체명	예산목	내역	예산액(천원)
광역시A	201-01 사무관리비	1식	100,000
도A	101-01 기간제근로자보수	행정재산 실태조사 및 공부확인	13,432
		도유재산 실태 현장조사	529,656
	201-04 맞춤형복지제도 시행경비	기간제근로자 복지포인트	9,900
		기간제근로자 건강검진비	13,200
계			566,188

## 6. 재산관리계획의 적절성

### 가. 목적

- 주요 재산에 대한 관리계획 수립과 예산편성의 연계의 적절성

### 나. 관련근거

- 공유재산및물품관리법 제10조

#### 법률

**제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)** ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 지방자치단체의 장은 관리계획을 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일 전까지, 시·군·구(자치구를 말한다)는 회계연도 시작 40일 전까지 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제46조에 따른다.

④ 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령

령으로 정한다.

⑤ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

#### 시행령

**제7조(공유재산의 관리계획)** ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
  - 가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)
  - 나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)
2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
  - 가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)
  - 나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

(이하 생략)

#### 다. 지표내용

- 공유재산 관리계획 시기 및 예산편성 시기

#### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 관리계획 관련 자료를 입수

#### 마. 사례

충북 충주시에 공유재산관리 관련 부적정 행정 사례가 적지 않은 것으로 나타났다.

2일 충주시의회에 따르면 시는 지난해 8월 시의회의 공유재산관리계획 승인 없이 수안보 농촌중심지 활성화사업 부지 5380㎡를 14억4500만원에 사들였다.

시는 공유재산관리계획 변경 절차(시의회 승인)를 밟지 않은 채 토지를 매입하고도 같은 해 9월과 10월 열린 시의회 임시회에 슬그머니 해당 토지를 매입하겠다는 내용의 공유재산관리계획안을 제출했던 것으로 드러났다.

매매를 통해 등기 이전까지 끝난 사실을 몰랐던 시의회는 공유재산관리계획 변경안을 한 차례 부결 처리하기도 했다.

시의회는 이날 행정사무감사 결과보고서를 통해 "2017년부터 올해까지 진행된 공유재산관리계획 변경 30건 중 29건에서 법령 위반과 부적정한 행정처리 사례가 발견됐다"면서 "담당 공무원을 주의 조치하고 유사 사례가 반복되지 않도록 철저한 재발방지 대책을 세우라"고 시 집행부에 요구했다.

이 보고서에 따르면 시는 40억여원을 투입한 성내동 주차장 부지 매입과 건축물 신축 사업에서 공유재산관리계획 승인을 받지 않은 채 예산을 먼저 편성했다. 지현동 도시재생뉴딜사업 추진을 위해 45억원 대 땅과 건물을 사들이면서도 예산을 먼저 편성하고 공유재산관리계획 변경안은 3개월이 지난 후에 시의회에 제출했다.

공유재산 및 물품관리법과 시 공유재산관리조례는 시가 공유재산을 취득 또는 처분할 때 해당 예산을 편성하기 전에 공유재산관리계획 승인을 먼저 받도록 규정하고 있다.

예산안 편성에 앞서 공유재산관리계획을 제출하도록 한 것은 재산관리 예산을 일반 예산보다 더 심도 있게 다뤄야 한다는 취지라고 시의회는 설명했다. (뉴시스 7/2/2020)

- 공유재산관리계획을 사전에 의회에 승인받지 않고 먼저 예산편성하여 집행한 이후 사후적으로 관리계획을 승인받는 사례가 발생하고 있음

## 바. 검토사항

- 단순히 관리계획이 수립되어 제출되었는지, 법정기한 이전에 제출되어 의회 승인을 얻었는지를 확인하는 것만으로는 계획수립의 적정성을 평가하기 어려움. 따라서 현재의 지표내용을 변경할 필요가 있음
- 공유재산 관리계획 수립이 요구되는 대상 자산(건당 기준가격, 토지 건당 면적)의 취득, 처분이 적절하게 이루어졌는지를 구체적으로 확인하는 것은 지표 평가요소로 사용하기에 현실적인 어려움이 많음. 특히 계획수립 대상 건수가 많은 경우 일일이 확인하기 어려울 것임

- 감사자료(예: 자치단체 자체감사, 의회 행정사무 감사, 광역자치단체 및 중앙정부 감사)를 입수하여 공유재산 관리계획의 사전승인 없이 예산편성된 사례가 있었는지를 확인하는 것이 좋을 것으로 생각됨
- 참고로 공유재산 관리계획 내용은 자치단체 홈페이지, 지방재정365 등에 서는 확인할 수 없었음

## 7. 재산취득 및 처분수준

### 가. 목적

- 공유재산 취득과 처분의 균형이 유지되고 있는지를 평가

### 나. 관련근거

- 공유재산및물품관리법 제3조의2 2호

#### 법률

**제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙)** 지방자치단체가 공유재산을 관리·처분 하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

### 다. 지표내용

- (취득재산/ 처분재산)
- \* 금액, 면적(m<sup>2</sup>), 필지

### 라. 분석자료 확보

- 공유재산증감및현재액보고서(결산서): E호조
- 공유재산 대장: 서울행정시스템

바. 검토사항

- “균형유지”가 의미하는 바를 명확히 정의하기는 곤란함. 행정안전부의 공유재산 업무편람에도 명확하게 정의되어 있지는 않음
- 지표내용을 재산의 순증감으로 표시하는 방법도 있음. 즉 재산 순증감 = (취득재산 - 처분재산) 임
- 재산의 순증가가 좋은 것인지 순감소가 좋은 것인지는 쉽게 판단할 수 없음. 민간기업이 생산능력 유지를 위해 일정수준의 투자(공 유형자산의 증가로 나타남)가 필요한 것과 달리 자치단체는 이를 한마디로 정의하기 곤란하기 때문임. 다만 공유재산의 순증감이 일반적인 경우보다 큰 경우, 크게 감소한 경우 등은 예외적인 것으로 안정적인 재산운영이 이루어지고 있는 일반적인 자치단체의 모습과는 다른 부분으로 추가적인 확인이 필요함
- 사례조사에 따르면 기초시A는 취득재산의 면적, 금액을 미기재 하였음. 한편 도A는 처분재산 수량이 많은 것으로 나타남. 이는 유가증권 등의 처분에 따른 것으로 추정됨
- 취득재산이 처분재산보다 많은 것이 특징적인 부분임. 즉 면적, 수량, 금액 모든 측면에서 취득재산이 처분재산보다 큰 것으로 분석됨 (도A 제외). 이는 공유재산이 꾸준하게 증가하고 있다는 일반적인 인식과 동일한 흐름임

[표 3-11] 재산취득 및 처분수준 사례조사

자치단체	취득재산			처분재산		
	면적 (㎡)	수량	금액 (백만원)	면적 (㎡)	수량	금액 (백만원)
자치구A	31,840	75	31,867	1,882	22	3,546
자치구B	99,106	290	10,721	3,676	81	2,877
광역시A	1,246	1,218	216,704	1	12	783
기초시A	-	46,220	-	19,820	73	309
도A	1,372,000	57,889	330,500	3,009	2,914,900	100,183
도B	5,395,667	203,701	1,253,667	2,527,819	200,610	823,715

## 8. 유휴재산 비율

### 가. 목적

- 유휴재산의 매각, 임대 등 노력을 통한 재산활용 수준을 평가

### 나. 관련근거: 별도로 없음

### 다. 지표내용

- (유휴재산/ 일반재산)×100  
\* 면적(m<sup>2</sup>), 금액 등

### 라. 분석자료 확보

- 공유재산 대장: 새울행정시스템

### 바. 검토사항

- 유휴재산에 대한 정의는 별도로 없음. 다만 실태조사 대상 선정에 있어 유휴재산은 1년 주기로 선정하라는 내용<sup>7)</sup>이 있음. 실태조사가 매년 정확히 이루어진다면 유휴재산 정보는 공유재산 대장에 매년 갱신되고 있다고 볼 수 있음
- 한편 현행 새울시스템에 유휴재산 여부를 표시하는 관리항목이 있는지는 확인하지 못했음 (보완 필요)
- 실태조사 시 발견된 유휴재산과 관련하여 다음과 같은 3가지 조치를 하도록 규정하고 있음<sup>8)</sup>

7) 공유재산 운영기준 ('19.12.9 행정안전부)

8) 2020년 공유재산 업무편람 (행정안전부)

[표 3-12] 유휴조사 유형별 사후처리 규정

구분	사후처리
보존 부적합 재산	법령에 따라 처분 등 신속 추진
내대지 등 활용가능 재산	사용, 대부 등 활용방안 강구
도심지내 대규모 유휴재산	신탁, 위탁개발 등 검토

- 유휴재산이 모두 일반재산인 것은 아님. 행정재산에도 유휴재산이 있을 수 있으므로 지표의 수정이 필요. 일반재산 중 대부재산, 위탁재산, 매각예정 재산 등을 제외한 자산을 유휴재산으로 본다면, 행정재산 중 행정목적으로 사용 또는 보존용이 아닌 재산은 유휴재산으로 볼 수 있음. 다만 결정일로부터 5년 이내에 행정목적 사용예정인 재산은 유휴재산이 아님

[표 3-13] 유휴재산 정의

구분	사용	미사용
행정재산	(사용재산: 행정목적 사용재산, 보존재산, 결정일로부터 5년내 사용예정 재산)	유휴재산
일반재산	(사용재산: 대부, 위탁, 매각예정 등)	유휴재산

- 사례에 따르면 기초시A를 제외한 각 시군들은 대체로 유휴재산 자료를 제출함. 그러나 이는 일반재산 중 유휴재산 현황자료로 판단되며 행정재산 중 유휴재산 자료는 없는 것으로 추정됨
- (확인필요) 행정재산과 일반재산 전체의 유휴재산 파악을 위해서는 사용여부를 확인할 수 있도록 정보시스템의 개선이 필요할 것으로 판단됨. 즉 “사용현황”을 관리항목으로 추가하여 이를 별도로 구분하는 작업이 선행되어야 지표 값 산출이 가능할 것임

- 일반재산 중 유휴재산 비중을 분석하면 면적, 수량, 금액 기준 모두 50%에서 최대 90% 수준을 보이고 있음. 비율이 이처럼 높은 것은 2가지 가능성이 있다고 생각됨.
- 첫째 실제로 일반재산 중 사용되고 있는 재산비중이 낮은 상태로 재산이 효율적으로 활용되고 있지 않은 경우 둘째, 실제로는 행정목적으로 사용되는 행정재산이 재산관리 자료부실로 일반재산에 포함된 것이 많은 경우. 첫째 경우라면 지표가 의사결정에 유의미한 정보를 주는 것이나 둘째 경우라면 기초자료 부실로 지표 값의 왜곡이 큰 경우라고 볼 수 있음. 또한 둘째의 경우라도 이 지표를 통해 일반재산 자료의 오류제거 및 정리가 이루어질 수도 있다고 생각됨

[표 3-14] 유휴재산 비율 사례조사

자치단체	유휴재산			일반재산			유휴재산비율(%)		
	면적 (㎡)	수량	금액 (백만원)	면적 (㎡)	수량	금액 (백만원)	면적	수량	금액
자치구A	1,290	16	318	1,876	20	389	68.8	80.0	81.7
자치구B	14,570	251	5,715	16,148	316	5,799	90.2	79.4	98.6
광역시A	53	854	71,266	503	866	78,000	10.5	98.6	91.4
기초시A	-	411	-	562,456	775	27,396	-	53.0	-
도A	7,415,826	3,949	468,817	13,876,208	7,886	472,631	53.4	50.1	99.2
도B	2,274,165	2,136	679,794	3,011,089	2,875	740,479	75.5	74.3	91.8

## 9. 일반재산 위탁비율

### 가. 목적

- 재산운용의 효율성을 높이기 위해 일반재산의 전문기관 위탁비율을 평가

### 나. 관련근거: 공유재산및물품관리법 제43조의2

#### 법률

**제43조의2(일반재산의 위탁)** ① 지방자치단체의 장은 일반재산의 효율적인 관리·처분을 위하여 특별법에 따라 설립된 법인으로서는 대통령령으로 정하는 자에게 해당 재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 위탁을 받은 자(이하 이 절에서 "수탁기관"이라 한다)는 위탁재산을 관리·처분할 때 선량한 관리자로서 주의의무를 다하여야 한다. <개정 2010. 2. 4.>

③ 수탁기관은 지방자치단체의 승인 없이 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. 위탁재산을 위탁 목적 외의 용도로 사용하는 행위
2. 위탁재산의 원상을 변경하는 행위  
(이하 생략)

#### 시행령

**제48조의2(일반재산의 수탁기관)** ① 법 제43조의2제1항에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사
2. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립된 지방공사로서 같은 법 제2조제1항 제7호 및 제8호의 사업을 목적\*으로 설립된 지방공사
4. 「한국지방재정공제회법」에 따라 설립된 한국지방재정공제회

② 지방자치단체의 장은 법 제43조의2에 따라 일반재산을 위탁하여 관리할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함한 위탁계약을 같은 조 제1항에 따라 위탁을 받을 자와 체결하여야 한다.

1. 위탁의 목적
2. 위탁 수수료
3. 위탁기간
4. 그 밖에 위탁 업무의 수행에 필요한 사항

\* 주택사업, 토지개발사업

- 위탁할 수 있는 기관이 특정되어 있음. 즉 전문기관으로 한국자산관리공사(KAMCO), 한국토지주택공사(LH), 주택사업 및 토지개발사업을 목적으로 설립된 지방공사<sup>9)</sup>, 한국지방재정공제회의 4곳임
- 위탁의 범위는 일반재산의 일부를 대상으로 하거나, 일반재산의 관리, 처분에 대한 사무전체<sup>10)</sup>를 위탁할 수 있음. 사무전체를 위탁하는 경우 회계연도별로 수익과 비용을 정산하는 방식을 사용하여 실적을 정리함
- 이외에 승인을 받아 위탁재산의 개발(건축법의 대수선, 리모델링 등)을 하고 발생하는 수익을 자치단체에 낼 수 있음<sup>11)</sup>. 위탁개발의 종류로는 아래와 같은 3가지 종류가 있음

[표 3-15] 위탁개발 종류

종류	내용	위탁기간
분양형 개발	수탁재산을 개발한 후 그 재산을 분양하여 발생하는 수익을 자치단체에 내는 개발	분양 종료시 (5년 이내)
임대형 개발	수탁재산을 개발한 후 그 재산을 임대하여 발생하는 수익을 자치단체에 내는 개발	30년 이내
혼합형 개발	수탁재산을 개발하여 일부는 분양하고, 일부는 임대하여 발생하는 수익을 자치단체에 내는 개발	분양: 분양종료시 (5년 이내) 임대: 30년 이내

9) 자치단체가 주택사업, 토지개발사업을 위해 공사를 설립하는 경우가 있음

10) 일종의 전문기관 아웃소싱(outsourcing)으로 생각됨

11) 공유재산및물품관리법 제43조의3 (위탁재산의 개발)

#### 다. 지표내용

- (위탁재산/ 일반재산)×100  
\* 면적(m<sup>2</sup>), 금액 등

#### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 일반재산 중 위탁재산 현황자료를 입수

#### 마. 검토사항

- 일반재산 중 사용되지 않은 재산을 전문기관에 위탁하는 경우 유휴재산에서 제외될 수 있음. 따라서 이 비율은 사실상 유휴재산비율과 상호 연관성을 가지고 있음
- 유휴재산비율에서는 비율이 낮은 것이 재산의 활용 관점에서 좋은 것으로 볼 수 있겠지만, 일반재산 중 위탁비율이 높은 것이 바람직하다고 할 수 있는지는 불분명하다고 생각됨
- 오히려 위탁재산을 통해 적절한 수입(임대수입, 매각수입)의 확보여부를 위탁재산 규모 또는 지출(위탁수수료)와 비교하여 판단하는 것이 타당할 수 있으므로 지표 수정을 검토할 필요  
(예) 일반재산 위탁 순수입비율: (위탁수입-위탁수수료)/ 위탁재산 평가액  
(예) 일반재산 위탁 순수입: (위탁수입 - 위탁수수료)
- 사례조사에 따르면 4개 자치단체는 위탁실적이 없다고 보고하였으며, 자치구A 및 도A 만이 실적이 있다고 밝힘. 도A는 위탁비율이 일반재산과 비교해도 일부임. 다만 자치구A는 일반재산 보다 훨씬 높은 것으로 나타남. 이는 일반재산 내역에 오류가 있거나 위탁재산 현황에 일반재산 외에 행정재산이 함께 포함되어 오류가 있는 것으로 추정됨

[표 3-16] 일반재산 위탁비율 사례조사

자치단체	위탁재산			일반재산			위탁재산비율(%)		
	면적 (㎡)	수량	금액 (백만원)	면적 (㎡)	수량	금액 (백만원)	면적	수량	금액
자치구A	131,198	35	14,385	1,876	20	389	6,993	175	3,697
자치구B	-	-	-	16,148	316	5,799	-	-	-
광역시A	-	-	-	503	866	78,000	-	-	-
기초시A	-	-	-	562,456	775	27,396	-	-	-
도A	105,048	13	48,571	13,876,208	7,886	472,631	0.8	0.2	10.3
도B	-	-	-	3,011,089	2,875	740,479	-	-	-

- 한편 공유재산 운영실적을 별도로 파악하기 위해 별도의 특별회계(공유재산관리특별회계)를 설치하여 운영하는 경우가 아래 사례와 조사됨

구분	설치, 운용	폐지
시,도	-	경기도*
시,군,구	김포시, 남양주시, 부천시, 안성시 아산시, 무안군, 화순군	거창군, 임실군, 평창군

\* 추진중 실효성이 없어 포기

## 10. 행정재산 관리위탁비율

### 가. 목적

- 재산운용의 효율성을 높이기 위해 행정재산의 관리위탁 비율을 평가

### 나. 관련근거: 공유재산및물품관리법 제27조

## 법률

**제27조(행정재산의 관리위탁)** ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 효율적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체 외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁(이하 "관리위탁"이라 한다)할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 행정재산을 관리위탁하는 경우에는 일반입찰로 하여야 한다. 다만, 계약의 목적·성질·규모 및 지역 특수성 등을 고려하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명하여 입찰에 부치거나 수의계약을 할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 행정재산을 관리위탁하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 위탁료를 산출하여 매년 징수할 수 있다.

④ 제1항에 따라 행정재산의 관리위탁을 받은 자는 제20조에 따라 해당 행정재산의 사용·수익허가를 받은 자로 본다.

⑤ 제4항에 따라 행정재산의 사용·수익허가를 받은 것으로 보는 자는 관리위탁의 조건에 위반되지 아니하는 범위에서 해당 행정재산을 제3자에게 전대(轉貸)할 수 있다.

⑥ 제1항에 따라 관리위탁을 받은 자는 미리 해당 지방자치단체의 장의 승인을 받아 이용료를 징수하여 이를 관리에 드는 경비에 충당하거나, 그 행정재산의 효율적 관리 등으로 인하여 이용료 수입이 증대된 경우 그 증대된 수입의 전부 또는 일부를 관리위탁을 받은 자의 수입으로 할 수 있다.

⑦ 지방자치단체는 관리위탁을 받은 자에게 관리에 드는 경비를 지원할 수 있다.  
(이하 생략)

## 시행령

### 제19조(관리위탁 행정재산의 수탁 자격 및 기간)

② 행정재산의 관리위탁기간은 5년 이내로 하되, 한 번만 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 5년 이내로 한다.

③ 제2항에도 불구하고 제19조의5에 따라 수의계약의 방법으로 관리위탁을 한 경우에는 갱신할 때마다 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 해당 관리위탁을 받은 자의 수행실적 및 관리능력 등을 평가한 후 그 기간을 두 번 이상 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 갱신할 때마다 5년을 초과할 수 없다.

(이하 생략)

**제21조(수탁재산의 위탁료 등)** ① 지방자치단체의 장은 법 제27조제3항에 따라 위탁료를 징수하려는 경우에는 매년 위탁료를 산출하여야 한다.

② 제1항에 따라 산출하는 위탁료는 다음 각 호의 수입과 지출을 기준으로 하여 산정한 예상수익을 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한다.

#### 1. 수입

가. 위탁재산으로부터 발생하는 입장료, 이용료 등

나. 법 제27조제4항에 따라 관리위탁을 받은 자가 직접 사용·수익하는 경우 그가 납부하는 사용료 및 같은 조 제5항에 따라 전대(轉貸)받은 자로부터 받는 사용료

다. 그 밖에 위탁재산을 관리·운영하면서 발생하는 수입으로서 행정안전부장관이 정하는 수입

#### 2. 지출

가. 위탁재산의 관리와 관련된 인건비, 경상경비 또는 수선유지비

나. 위탁재산의 관리와 관련된 세금, 공과금 또는 보험료 등

③ 지방자치단체장의 장은 전년도 관리위탁 행정재산, 관리수탁자, 위탁비용 등 관리위탁 현황을 매년 3월 31일까지 관보, 공보 또는 지방자치단체 홈페이지 등을 통하여 공개하여야 한다. (이하 생략)

- 일반재산 위탁이 전문기관(4개 유형)에 한정되는 것에 비해 행정재산 관리 위탁은 특정 기관에 대한 제한이 없음
- 일반재산의 위탁이 “관리, 처분에 대한 사무”로 규정되어 있어 매우 포괄적인 반면 행정재산 관리위탁은 행정재산의 사용수익 허가와 같은 수준에 그

- 치는 제한적인 점에 차이가 있음. 이에 따라 일반재산의 위탁은 위탁개발  
까지 이어질 수 있으나 행정재산 관리위탁에는 그러한 규정이 없음
- 실무상 행정재산에 대한 사용수익허가와 혼동이 자주 발생한다고 함
  - 일반재산 위탁의 경우 자치단체의 수입은 임대수입, 매각수입 등이며 지출  
은 위탁수수료인 반면 행정재산 관리위탁에는 오히려 자치단체가 위탁료  
를 징수할 수 있는 규정이 있음. 물론 관리위탁을 받은 자에게 경비를 지원  
할 수 있는 규정은 있음
  - 또한 일반재산과 달리 행정재산의 관리위탁은 그 현황을 매년 3월말까지  
공개(관보, 공보 또는 홈페이지)하도록 별도의 규정을 두고 있음

#### 다. 지표내용

- (관리위탁재산/ 행정재산) × 100  
\* 면적(m<sup>2</sup>), 금액 등

#### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 행정재산 중 관리위탁재산 현황자료를 입수

#### 마. 사례

충청북도장애인종합복지관 2017년 관리위탁 현황내용

- 위탁근거
  - 충청북도 사무의 민간위탁 조례 제4조, 제5조, 제6조
  - 충청북도 장애인복지시설 설치 및 운영조례 제7조
- 위탁기간 : 2015. 1. 1 ~ 2019. 12. 31
- 수탁자 : 사회복지법인 송덕원(대표이사 김성천)
- 2017년 위탁비용 : 1,574백만원
- 담당부서 : 노인장애인과

## 바. 검토사항

- 행정재산의 관리위탁은 공공서비스 공급을 목적으로 이루어지고 있음
- 사례 자치단체에 행정재산 관리위탁에 대한 자료가 별도로 제출되지는 않은 것으로 보임
- 관련 법규 및 개념을 명확히 하여 자치단체에 요청한다면 자료입수가 가능할 것으로 생각되며 특히 행정재산 관리위탁은 매년 공시를 하도록 규정하고 있어 현황입수가 용이할 것으로 생각됨
- 실제로 행정재산 관리위탁은 다양한 부문에서 이루어지고 있는 것으로 보임. 위에서 사례로 든 장애인복지관의 사회복지법인 위탁과 함께 체육시설 및 문화시설 등의 시설관리공단 위탁 등을 생각할 수 있음
- 한편 행정재산 관리위탁은 일반적인 행정업무의 민간위탁과 구별되어야 할 것으로 생각됨. 예를 들어 청소업무 민간위탁은 행정재산 관리위탁 개념과는 다른 업무의 위탁임

## 11. 변상금 징수율

### 가. 목적

- 사용수익허가나 대부계약 없는 사용, 수익 및 점유에 대한 제재에 따른 변상금의 징수관리 효율성 평가

### 나. 관련근거: 공유재산및물품관리법 제81조

#### 법률

**제81조(변상금의 징수)** ① 지방자치단체의 장은 사용·수익허가나 대부계약 없이 공유재산 또는 물품을 사용·수익하거나 점유(사용·수익허가나 대부계약 기간이 끝난 후 다시 사용·수익허가나 대부계약 없이 공유재산 또는 물품을 계속 사용·수익하거나 점유하는 경우를 포함하며, 이하 "무단점유"라 한다)를 한 자에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공유재산 또는 물품에 대한 사용료 또는 대부료의 100분의 120에 해당하는 금액(이하 "변상금"이라 한다)을 징수한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 변상금을 징수하지 아니한다.

1. 등기부나 그 밖의 공부(公簿)상의 명의인을 정당한 소유자로 믿고 상당한 대가를 지급하고 권리를 취득한 자(취득자의 상속인과 그 포괄승계인을 포함한다)의 재산이 취득 후에 공유재산 또는 물품으로 판명되어 지방자치단체에 귀속된 경우
  2. 국가나 지방자치단체가 재해대책 등 불가피한 사유로 일정 기간 공유재산 또는 물품을 점유하게 하거나 사용·수익하게 한 경우
- ② 지방자치단체의 장은 무단점유를 한 자의 무단점유 경위(經緯) 및 경제적 사정과 무단점유지의 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 5년의 범위에서 변상금의 징수를 미루거나 나누어 내게 할 수 있다.
- ③ 변상금을 징수하는 경우에는 제23조 및 제33조에 따른 사용료 및 대부료의 조정은 하지 아니한다.

#### 다. 지표내용

- (변상금 실제수납액/ 변상금 부과액) × 100

#### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 변상금 부과징수에 대한 실적자료를 입수

#### 마. 현황

16일 행정안전부로부터 제출받은 자료에 따르면 최근 5년간(2014~2018년) 17개 시·도의 공유재산 무단점유에 대해 부과한 변상금은 307억 1천100여만원이다.

연평균 60억원 이상의 변상금이 부과됐지만 징수금액은 166억 3천500여만원으로, 징수율은 절반이 조금 넘는 54.2%였다.

전남은 징수율이 가장 낮은 11.1%에 불과했다. 전남은 3억 6천700여만원의 변상금을 부과했지만 4천여만원만 징수했다.

뒤이어 인천 26%, 광주 41.9%, 울산 46.8%, 서울 49.6% 순이다. 징수율이 가장 높은 지역은 90.2%의 대전이고, 뒤이어 경북 90.1%, 경남 88.9%, 세종 87.9%, 충남 86.8% 순이다. 공유재산을 무단으로 점유하는 경우 변상금을 징수해야 하지만 전남도 등은 이를 소홀히 했다는 지적을 받는다. (연합뉴스 10/16/2019)

## 바. 검토사항

- 관련된 세외수입 목은 변상금(223-03)이며, 이중 공유재산과 관련된 부과분임
- 2018년까지 5년간 실적을 보면 변상금 징수율은 지역별로 크게 차이가 있는 것으로 조사됨
- 변상금 부과대상 공유재산이 없는 것이 가장 바람직하겠지만 무단점유가 있는 경우 공유재산법 제81조 1항 1호 및 2호의 예외사항을 제외하면 모두 변상금이 부과대상임. 따라서 “변상금부과율(변상금 부과토지 면적㎡/무단점유 토지면적㎡)”은 누락이 있다는 전제에 따른 것이며 자료입수에 어려움이 있을 것으로 보여 적용에 한계가 있다고 생각됨
- 이러한 관점에서 “변상금징수율”이 보다 타당한 지표로 생각되며 이를 통해 공유재산 관리운영이 잘 이루어지고 있는지 평가할 수 있다고 판단됨
- 다만 변상금징수율은 54% 수준으로 역으로 말하면 약 46% 정도는 징수되지 못하고 있음. 행정안전부의 설명<sup>12)</sup>에 따르면 (1)공유재산 무단점유자의 상당수가 무허가 건물의 생계형 거주자 등임 (2) 따라서 경제적 어려움으로 징수에 어려움이 있음 (3) 향후 실태조사 강화, 체납액 징수반 편성 등 무단점유 해소 및 징수강화를 위한 방안을 마련하겠다는 의견임

**[표 3-17] 변상금 징수율 사례조사**

(단위: 원)

자치단체	실제수납액	부과액	징수율(%)
자치구A	32,074,800	32,074,800	100.00
자치구B	1,861,000	4,746,000	39.27
광역시A	451,450,000	732,090,000	61.67
기초시A	58,340,390	66,186,240	88.14
도A	125,440,590	173,431,160	72.33
도B	327,139,160	592,260,300	55.24

12) 행정안전부 보도자료(2018.10.10): 최근 5년간 자치단체 공유재산 무단점유 변상금 40% 미징수

- 사례조사에 따르면 현황자료와 같이 광역 및 기초를 불문하고 자치단체 간 징수율에 큰 차이를 보이고 있는 것으로 나타남. 변상금징수율이 징수강화에 영향을 줄 수 있을 것으로 보임
- 다만 변상금 부과액이 자치단체 간 차이가 큰 것으로 나타남. 특정 요인(예: 도시지역, 공유재산 보유수준)에 영향을 받는 것으로 보이지만 명확하지는 않음

## 12. 사용료 징수율

### 가. 목적

- 행정재산 활용에 따른 적절한 수익확보 여부 평가

### 나. 관련근거: 공유재산및물품관리법 제20조 내지 제22조, 제24조

#### 법률

**제20조(사용·수익허가)** ① 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용 또는 수익을 허가할 수 있다.

**제21조(사용·수익허가기간)** ① 행정재산의 사용·수익허가기간은 그 허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다. 다만, 제7조제2항 각 호의 경우에는 무상사용을 허가받은 날부터 사용료의 총액이 기부받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 하되, 그 기간은 20년(이하 이 조에서 "총 사용가능기간"이라 한다)을 넘을 수 없다.

**제22조(사용료)** ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다.

② 제1항에 따른 사용료는 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 한다. 다만, 사용료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기에 금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

**제24조(사용료의 감면)** ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가할 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 사

용하려는 경우

2. 제7조제2항 단서에 따라 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받아들이는 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용·수익을 허가하는 경우

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

4. 천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용·수익을 허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

② 지방자치단체의 장은 제22조에도 불구하고 지역경제의 활성화를 위하여 필요한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 감경할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익허가를 받은 자가 천재지변이나 그 밖의 재난으로 그 재산을 일정 기간 사용하지 못하였을 때에는 복구 완료기간의 사용료와 그 이자를 일할계산하여 감경할 수 있다.

#### 다. 지표내용

- (사용료 실제수납액/ 사용료 부과액 징수결정액<sup>13)</sup>) x 100

#### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 사용료 징수결정 및 수납에 대한 실적자료를 입수

#### 마. 검토사항

- 사용료는 행정재산에 대한 것으로 일반재산은 대부료가 관련됨. 행정재산의 사용은 사용수익 허가가, 일반재산의 대부는 대부계약이 체결되어야 함
- 관련된 세외수입 목은 사용료수입(212) 임
- 과징금과 마찬가지로 “사용료부과율(사용료 부과면적<sup>m<sup>2</sup></sup>/ 사용수익 허가면적<sup>m<sup>2</sup></sup>)”은 자료입수에 한계가 있어 징수율이 공유재산 활용수익의 효율성 평가에 적합하다고 생각됨. 또한 사용료 부과금액의 적정성 판단도 지표화

13) 징수결정이 보다 포괄적이며 일반적인 용어이므로 변경

에 어려움이 있음

- 참고로 지방재정분석에서는 지방세징수율(지방세실제수납액/ 지방세징수 결정액)은 지표에 포함되어 있으나 세외수입징수율은 포함되어 있지 않음. 자체수입비율의 세부항목인 세외수입비율은 세입결산액과 세외수입실제수납액을 비교한 것으로 징수율이 아님. 또한 변상금, 사용료, 대부료 등 개별 목에 대한 징수율 분석은 없어 공유재산분석을 위한 지표로 선정되어도 지방재정분석과 중복문제는 없음
- 최근 코로나에 따른 지역경제 어려움을 감안하여 자치단체별로 공유재산 사용료에 대한 감면이 확대되고 있음. 재난에 따른 사용료 면제는 제24조 1항 4호에 감경규정은 제24조 3항에 규정

[표 3-18] 사용료 징수율 사례조사

(단위: 원)

자치단체	실제수납액	부과액	징수율(%)
자치구A	361,618,060	362,642,520	99.72
자치구B	250,048,040	264,169,260	94.65
광역시A	225,988,300	236,465,720	95.57
기초시A	141,649,910	212,534,360	66.65
도A	3,198,000,000	3,399,000,000	94.09
도B	5,853,200,310	7,570,877,300	77.31

- 사례조사에 따르면 광역 및 기초를 불문하고 대체로 징수율은 높은 것으로 분석됨. 다만 도B 및 기초시A는 비율이 상대적으로 낮음
- 그러나 도B, 광역시A, 도A 등 광역자치단체 사용료 금액에 큰 차이가 있음. 자료조사에 있어 행정재산 사용료를 정확하게 반영하였는지 여부는 불분명

## 13. 대부로 징수율

### 가. 목적

- 일반재산 활용에 따른 적절한 수익확보 여부 평가

### 나. 관련근거: 공유재산및물품관리법 제31조, 제32조, 제34조

#### 법률

**제31조(대부기간)** ① 일반재산의 대부는 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 초과할 수 없다. 다만, 지역경제의 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 토지와 그 정착물: 5년
2. 제1호 외의 재산: 1년

**제32조(대부료)** ① 일반재산의 대부계약을 체결하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 산출방법에 따라 매년 대부료를 징수한다.

② 제1항의 대부료는 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 한다. 다만, 대부료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

**제34조(대부료의 감면)** ① 일반재산의 대부계약을 체결할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제32조에도 불구하고 그 대부료를 면제할 수 있다.

1. 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 일반재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우
2. 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의 회가 동의한 경우
- ② 지방자치단체의 장은 제32조에도 불구하고 외국인투자기업에 대부하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 대부료의 전부 또는 일부를 감면할 수 있다.
- ③ 지방자치단체의 장은 일반재산을 대부받은 자가 천재지변이나 그 밖의 재난으로 그 재산을 일정 기간 사용하지 못하였을 때에는 복구 완료기간의 대부료와 그 이자를 일할계산하여 감경할 수 있다

다. 지표내용

- (대부료 실제수납액/ 대부료 부과액 징수결정액<sup>14</sup>) x 100

라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 대부료 징수결정 및 수납에 대한 실적자료를 입수

마. 검토사항

- 대부료는 일반재산에 대한 것으로 공유재산의 경우와 달리 양 당사자 사이의 계약체결에 근거하고 있음
- 관련된 세외수입 목은 공유재산임대료(211-02) 임
- 사용료와 마찬가지로 “대부료부과율(대부료 부과면적㎡/ 대부계약 체결면적㎡)”은 자료입수에 어려움이 있으며 징수율이 공유재산 활용수익의 효율성 평가에 적합하다고 생각됨. 즉 대부계약이 체결된 일반재산은 모두 대부료에 대한 부과가 이루어지고 있으며 자치단체가 산정한 대부료 금액은 공유재산법령에 따라 적절한 금액(과다 또는 과소부과 없음)이라는 가정에 기반하고 있음
- 최근 코로나에 따른 지역경제 어려움을 감안하여 자치단체별로 공유재산 대부료에 대한 감면이 이루어지고 있음. 재난에 따른 면제는 제34조 3항에 규정

[표 3-19] 대부료 징수율 사례조사

(단위: 원)

자치단체	실제수납액	부과액	징수율(%)
자치구A	3,967,800	3,967,800	100.00
자치구B	11,572,000	12,634,000	91.59
광역시A	-	-	-
기초시A	71,172,230	93,847,320	75.84
도A	3,441,499,491	3,814,079,925	90.23
도B	895,901,190	925,028,200	96.85

14) 징수결정이 보다 포괄적이며 일반적인 용어이므로 변경

- 사례조사에 따르면 광역 및 기초를 불문하고 대체로 징수율은 높은 것으로 분석됨. 다만 광역시A는 자료를 제출하지 않았으며 도B의 대부분 금액이 도A 보다 적은 것으로 기재되어 있음
- 앞의 사용료와 마찬가지로 지표에 대한 이해부족, 세외수입정보시스템의 자료 확보방법 착오 등으로 인해 기초자료를 잘못 제출할 위험이 있는 것으로 생각됨. 세입결산서를 통해 지표 값의 적정성 여부를 판단할 수 있게 하거나 자료입수를 위한 체계를 정보시스템에 사전에 마련하는 등의 구체적 처리방안을 마련할 필요가 있다고 생각됨

## 14. 연체료 징수율

### 가. 목적

- 공유재산의 사용료, 대부료 등에 미납 및 지연납부자에 대한 연체료 징수 관리의 적정성 평가

### 나. 관련근거: 공유재산및물품관리법 제80조

#### 법률

**제80조(연체료의 징수)** 지방자치단체의 장은 공유재산의 사용료, 대부료, 매각대금, 교환차금 및 변상금을 내야 할 자가 납부기한까지 내지 아니하는 경우에는 내야 할 금액(징수를 미루거나 나누어 내는 경우 이자는 제외한다)에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 연체료를 징수할 수 있다. 이 경우 연체료 부과대상인 되는 연체기간은 납기일부터 60개월을 초과할 수 없다

#### 시행령

**제80조(연체료의 징수)** ① 지방자치단체의 장은 법 제80조에 따라 연체료를 징수할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 연체료율로 계산한 연체료를 붙여 납부고지일로부터 15일 이내의 납부기한을 정하여 납부고지를 하여야 한다. 이 경우 고지한 납부기한까지 납부하지 않으면 2회 이내의 범위에서 다시 납부고지를 하되, 그 중 마지막으로 고지한 납부기한은 전단에 따른 납부고지일로부터 3개월 이내가 되도록 하여야 하며, 이후 1년에 1회 이상 독촉을 하여야 한다.

1. 연체기간이 1개월 미만인 경우: 연 12퍼센트
2. 연체기간이 1개월 이상 3개월 미만인 경우: 연 13퍼센트
3. 연체기간이 3개월 이상 6개월 미만인 경우: 연 14퍼센트

4. 연체기간이 6개월 이상인 경우: 연 15퍼센트

② 제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 고지한 납부기한까지 고지한 금액을 납부한 경우에는 고지한 날부터 납부한 날까지의 연체료는 징수하지 아니한다

다. 지표내용

- (연체료 실제수납액/ 연체료 부과액 징수결정액<sup>15)</sup>) x 100

라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 연체료 징수결정 및 수납에 대한 실적자료를 입수

마. 검토사항

- 연체료는 연간 이자율로 12%에서 최고 15% 수준으로 부과되고 있으며 최장 5년(60개월)간 부과됨. 지방세를 납부기한 까지 내지 않은 경우 부과하는 가산금과 유사한 성격
- 연체료 부과가 이루어지는 것은 사용료, 대부료, 변상금, 매각대금, 교환차금 등 공유재산과 관련된 항목에 한정됨
- 행정안전부 예산편성 운영기준<sup>16)</sup>에 별표8의 “세입예산 과목구분과 설정”에 따르면 세외수입에 연체료란 목은 없음. 지방세 관련 세입목에 가산금이란 과목이 별도로 없는 것과 같음. 즉 연체료 수납액은 각 세입과목에 합산되어 계상되게 됨. 예를 들어 사용료 연체료는 사용료에, 대부료 연체료는 대부료에 포함되어 세입에 반영됨
- 통상 본세가 납부되지 않으면 연체료도 함께 납부되지 않을 가능성이 커서 연체료 징수율을 별도로 평가해야 할 것인지 의문을 제기할 여지가 있음
- 세외수입 전산자료를 통해 연체료 부분을 별도로 집계할 수는 있겠지만 일

15) 징수결정이 보다 포괄적이며 일반적인 용어이므로 변경

16) 2020년 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준(2019.7)

- 반적인 세입결산서에는 표시되지 않아 지표평가에 있어 어려움이 있을 것임
- 각각의 세외수입 목에 통합되어 기재되고 세입결산서 등 공시자료에서 전체적인 점검이 곤란한 점을 고려할 때 지표의 채택여부를 재검토할 필요기도 있을 것으로 생각됨

## 15. 과오납금 비율

### 가. 목적

- 공유재산의 사용료, 대부료 등에 관련된 과오납금의 규모를 세입금액과 비교하여 징수관리의 적정성을 평가

### 나. 관련근거: 공유재산및물품관리법 제82조

#### 법률

**제82조(과오납금 반환가산금)** 법 제82조에서 "대통령령으로 정하는 이자"란 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자를 말한다

### 다. 지표내용

- (공유재산 관련 세입의 과오납금 / 공유재산 관련 세입의 실제수납액) x 100

### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 공유재산 관련 세입금액과 과오납금 자료를 입수

### 마. 검토사항

- 과오납금을 지급할 때에는 추가로 예금이자율을 고려한 반환가산금을 지급하도록 규정하고 있음

- 과오납금은 공유재산과 관련된 세외수입의 각 목(예: 사용료, 대부료, 변상금, 매각대금, 교환차금)에서 발생할 수 있음. 과오납금 내역은 세입결산서 등에서 목별로 파악할 수 있음. 그러나 해당 목의 모든 수입금이 공유재산과 관련된 것은 아님
- 과오납금은 과납과 오납을 모두 포함하고 있으며 납세자의 착오납부 등과 관련된 부분으로 공유재산 활용에 따른 적절한 수입확보라는 목표에 비추어 볼 때 다른 세입관련 지표에 비해 적합성이 부족하다고 판단됨

## 16. 재산활용수입 증가율

### 가. 목적

- 공유재산 활용수입의 증대노력을 평가

### 나. 관련근거: 없음

### 다. 지표내용

- $(\text{현년도 재산활용수입} - \text{전년도 재산활용수입}) / \text{현년도 재산활용수입} \times 100$

\* 재산활용수입: 사용료, 대부료 등

### 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 현년도 및 전년도 재산활용수입 실제수납액 자료를 입수

### 마. 검토사항

- 재산활용수입의 범위를 구체적으로 결정해야 함. 대체로 사용료, 대부료,

- 변상금 등을 들 수 있으나 이외에 재산매각수입 등이 포함될 수도 있음.  
 즉 범위를 좁게 또는 넓게 설정할 수 있는 여지가 있음
- 공유재산 관련 경상수입을 중심으로 보려면 사용료, 대부료 등만을 포함시키고 임시수입을 포함하려면 재산매각수입, 변상금 등을 추가로 포함하여야 함
  - 여러 목을 합계해야 하므로 기존의 세입결산에서 자료 확보는 어려우며 세외수입정보시스템을 활용해야 함
  - 단순히 보면 전년대비 수입증가율을 계산하는 것임. 다만 공유재산 관련 세외수입의 전체규모 및 그 변동에 대한 분석을 종합적으로 할 수 있는 장점은 있을 것으로 생각됨

## 17. 재산취득 및 처분관련 제비율

### 가. 목적

- 공유재산 관리운영과 관련하여 재산의 증감내역을 재산종류별, 주요 증가 및 감소 원인별로 분석하여 평가

### 나. 관련근거: 없음

### 다. 지표내용

- 공유재산 매입규모 비율 = (매입 공유재산/ 공유재산 총계) x 100
  - 기부채납 재산규모 비율 = (기부채납 공유재산/ 공유재산 총계) x 100
  - 처분재산 비율 = (처분 공유재산/ 공유재산 총계) x 100
  - 일반재산 처분비율 = (처분 일반재산/ 공유재산 총계) x 100
- \* 면적(m<sup>2</sup>), 금액 등

## 라. 분석자료 확보

- 지방자치단체로부터 공유재산 증감종류별 내역을 입수

## 마. 검토사항

- 이 지표들은 “공유재산 취득 및 처분수준”의 하위지표 성격을 가지고 있음
- 공유재산 증가사유 중 가장 큰 것은 일반적으로 세출예산을 통해 매입한 경우와 기부채납 받은 경우임. 공유재산 매입규모 비율과 기부채납 재산규모 비율은 이러한 증가원인이 현년말 재산금액(또는 면적)과 대비하여 그 규모가 어느 정도 인지를 분석하기 위한 것임
- 공유재산 처분규모 전체를 현년말 재산금액(또는 면적)과 대비하여 과다여부를 평가하고 특히 일반재산의 경우에는 추가로 분석하고 있음
- 행정재산은 일반재산과 달라 일반적으로 처분하지 못하나 국가 또는 자치단체에 양여<sup>17)</sup>, 타인소유 행정재산과 교환<sup>18)</sup> 등은 가능
- 공유재산분석지표와 관련 주된 지표로 사용하기 어려울 수 있으나 보조지표로 사용될 수는 있을 것으로 생각됨

17) 공유재산법 제19조 1항 1호 및 동시행령 제11조

18) 공유재산법 제19조 1항 2호 및 동시행령 제11조의2

# 제4장

## 요약 및 정책제언

---

제1절 연구내용 요약

제2절 정책제언



## 제4장

## 요약 및 정책제언

KRILA

## 제1절 연구내용 요약

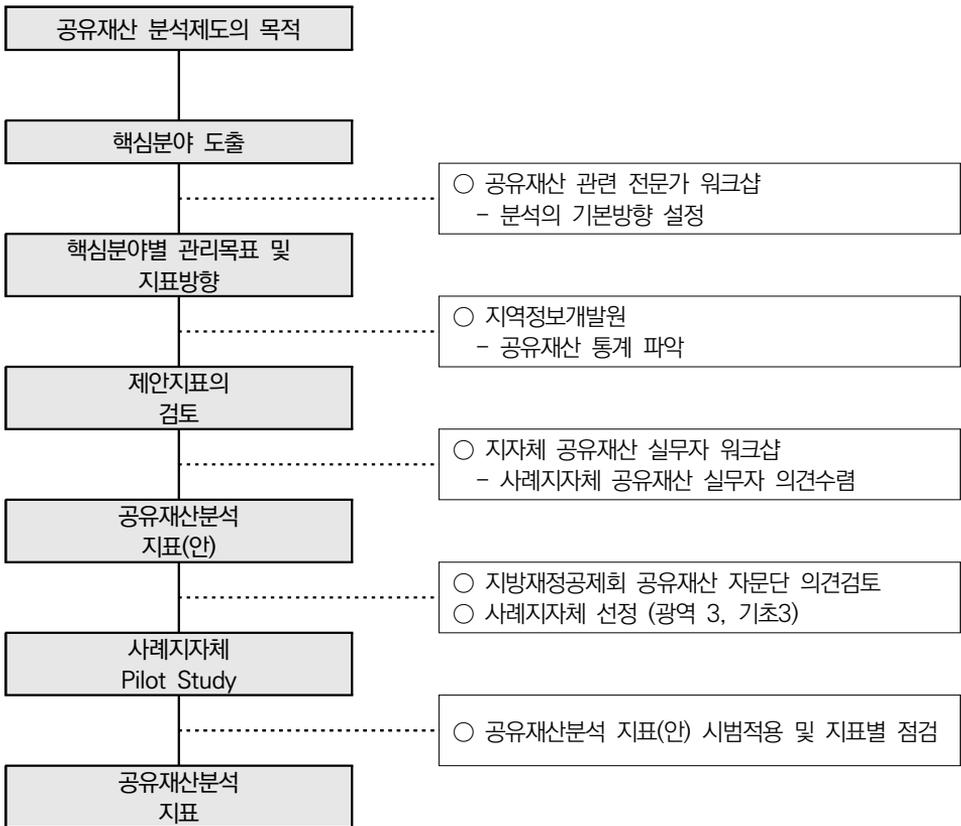
- 공유재산이 지방재정에서 접하는 비중이나 중요성에 비추어 그간 입체적으로 분석·측정할 수 있는 분석 틀의 부재로 인해 관리 및 활용 등에 한계 노출
  - 이에 공유재산의 관리 및 활용에 관한 종합적인 분석틀 마련 필요
- 공유재산 분석제도의 도입을 통해서 공유재산 관리의 책임성 강화, 정책변화에 선제적 대응, 지방재정 건실화 기여, 지역주민 활용 극대화를 모색하고자 함
- 공유재산 분석제도가 적용되는 대상(피 평가주체)은 전국 243개 자치단체임
- 분석의 내용적 대상은 공유재산의 수량, 면적, 금액 자료를 기초로 관리상태 및 운영 실태를 분석함
  - 공유재산의 취득, 관리, 처분, 대장관리, 보고 등과 관련된 각종 통계, 질적 자료 등
- 공유재산 분석의 추진 주체
  - 공유재산 분석제도는 중앙정부(행정안전부)가 관리주체가 되고 제3의 독립기관이 운영주체가 되는 이원체제를 유지하는 것이 바람직함
    - 제도운영 관련 법령 사항, 분석결과와 정책적 활용 등의 사항은 행정안전부가 관장
    - 제도운영의 기술적, 실무적 운영(분석의 방법 및 실제 운용, 결과도출 등)은 제3의 독립기관에서 수행
- 공유재산 분석은 전 자치단체를 대상으로 매년 1회 실시하는 것을 원칙으로 함
  - 매년 실시가 업무량 측면에서 다소 부담이 예상되나, 데이터 구축 및 분석

결과 활용 면에서 효과적임

- 공유재산 분석제도 도입은 시범운영(pilot project)을 통한 경험과 노하우를 살려 단계적으로 도입함으로써 새로운 제도 도입에 따르는 혼란과 장애요인 최소화하는 것이 필요
- 본제도 도입이전 시범운영을 실시하여 평가지표 및 평가방식에 대한 문제점 보완하는 과정이 반드시 필요함

### □ 공유재산 분석지표의 개발단계

- 목적에서 시작하여 최종적으로 분석지표(안)을 도출하는 것으로 함



## □ 공유재산 분석지표 체계(안) 구성

- 여기서는 앞에서 검토된 공유재산 분석목적-핵심분야 도출-지표방향으로 이어지는 분석지표(안)을 도출하여 제시함
- 지표 개발에서 보편적으로 활용되고 있는 “부문” 중심의 지표체계 구성
  - 공유재산의 관리상태, 운영실태 등을 효과적으로 분석할 수 있도록 평가부문을 구분(예: 재산관리, 재산활용, 사회적 가치 등)
  - 평가부문별로 핵심항목에 기초하여 분석지표 개발. 평가부문 - 평가항목 - 분석지표 - 측정산식을 포함하여 설정
- 공유재산 분석지표는 객관적인 계량지표를 중심으로 구성하되, 필요 범위 내에서 질적 지표를 개발하여 활용

## □ 공유재산 분석지표별 검토

### 1. 실태조사계획 대비 실적비율

- 실태조사 계획대비 실적을 계량화 함에 있어 우선 고려할 것은 조사대상이 무엇인가 하는 문제임. 공유재산법에는 범위가 제한되어 있지는 않으나 통상 실태조사는 행정재산 및 일반재산에 포함된 토지 및 건물을 대상으로 함
- 제시된 지표에 따라 단순히 계획대비 실적을 요구하면 지표설명이 불충분하여 자치단체별로 작성내용에 차이가 있을 것으로 보이며 특히 계획대비 실적은 거의 100% 수준일 것으로 예상됨

### 2. 은닉재산 발굴실적

- 은닉재산과 누락재산의 개념구분이 필요함. 누락재산은 재산대장에는 기록되었으나 등기부 등에 반영되지 않은 것으로 권리보전 조치가 필요한 것을 말하고, 은닉재산은 자치단체 소유재산이나 재산대장에 누락된 것을 의미함
- 은닉재산 발굴이 별도로 이루어지는 것이 아닌 실태조사 과정에서 함께 발견되는 것이 일반적인 것으로 보임

### 3. 결산과 대장의 일치

- 공유재산 자료는 장부, 결산 및 공시자료로 구성되어 있음
- 사례조사에 따르면 일부 자치단체는 대장과 결산이 일치하나 일부 자치단체는 불일치하는 것으로 조사됨. 제출자료를 근거로 하면 자치구A, 자치구B, 기초시A, 도A 등 4개 자치단체는 대장과 결산서가 일치하고 있음. 반면 광역시A 및 도B는 면적, 필지, 금액이 일부 불일치하는 것으로 나타남
- 공유재산 자료의 수량이 크게 기재된 경우는 대부분 유가증권을 보유한 경우로 주식 수(또는 출자좌 수)가 수량에 포함됨에 따른 것임
- 결산서와 대장간 차이를 지표로 설정하는 경우 정확도를 나타내기 위해 차이(금액, 수량, 면적)를 과대 및 과소와 관계없이 절대 값을 기준으로 평가하는 것이 필요하다고 생각됨

### 4. 공유재산 전담인력 수

- 공유재산 업무편람(2020 행정안전부)에 따르면 공유재산 업무는 다음과 같은 것을 포함함. 다만 이 중 청사 및 관공선 관리 등 업무를 포함할 것인지 여부가 중요할 수 있음. 일선 자치단체 공유재산 관리인력 중 상당수가 청사관리 인력인 경우가 있기 때문임

### 5. 공유재산 관리운영 예산규모

- 공유재산 관리강화를 위해서는 재산업무를 담당하는 조직, 인력 이외에 관련된 예산이 충분히 확보되는 것이 필요함. 그러나 공유재산 관련 예산이 무엇인지 실무적으로 정의하기 어렵다는 것이 문제임

### 6. 재산관리계획의 적절성

- 단순히 관리계획이 수립되어 제출되었는지, 법정기한 이전에 제출되어 의회 승인을 얻었는지를 확인하는 것만으로는 계획수립의 적정성을 평가하

기 어려움. 따라서 현재의 지표내용을 변경할 필요가 있음

## 7. 재산취득 및 처분수준

- “균형유지”가 의미하는 바를 명확히 정의하기는 곤란함. 행정안전부의 공유재산 업무편람에도 명확하게 정의되어 있지는 않음
- 지표내용을 재산의 순증감으로 표시하는 방법도 있음. 즉 재산 순증감 = (취득재산 - 처분재산) 임
- 재산의 순증가가 좋은 것인지 순감소가 좋은 것인지는 쉽게 판단할 수 없음. 민간기업이 생산능력 유지를 위해 일정수준의 투자(공유형자산의 증가로 나타남)가 필요한 것과 달리 자치단체는 이를 한마디로 정의하기 곤란하기 때문임. 다만 공유재산의 순증감이 일반적인 경우보다 큰 경우, 크게 감소한 경우 등은 예외적인 것으로 안정적인 재산운영이 이루어지고 있는 일반적인 자치단체의 모습과는 다른 부분으로 추가적인 확인이 필요함

## 8. 유희재산 비율

- 유희재산에 대한 정의는 별도로 없음. 다만 실태조사 대상 선정에 있어 유희재산은 1년 주기로 선정하라는 내용<sup>19)</sup>이 있음. 실태조사가 매년 정확히 이루어진다면 유희재산 정보는 공유재산 대장에 매년 갱신되고 있다고 볼 수 있음
- 일반재산 중 유희재산 비중을 분석하면 면적, 수량, 금액 기준 모두 50%에서 최대 90% 수준을 보이고 있음

## 9. 일반재산 위탁비율

- 일반재산 중 사용되지 않은 재산을 전문기관에 위탁하는 경우 유희재산에서 제외될 수 있음. 따라서 이 비율은 사실상 유희재산비율과 상호 연관성

19) 공유재산 운영기준 ('19.12.9 행정안전부)

을 가지고 있음

- 유희재산비율에서는 비율이 낮은 것이 재산의 활용 관점에서 좋은 것으로 볼 수 있겠지만, 일반재산 중 위탁비율이 높은 것이 바람직하다고 할 수 있는지는 불분명하다고 생각됨
- 오히려 위탁재산을 통해 적절한 수입(임대수입, 매각수입)의 확보여부를 위탁재산 규모 또는 지출(위탁수수료)와 비교하여 판단하는 것이 타당할 수 있으므로 지표 수정을 검토할 필요

## 10. 행정재산 관리위탁비율

- 행정재산의 관리위탁은 공공서비스 공급을 목적으로 이루어지고 있음
- 실제로 행정재산 관리위탁은 다양한 부문에서 이루어지고 있는 것으로 보임. 위에서 사례로 든 장애인복지관의 사회복지법인 위탁과 함께 체육시설 및 문화시설 등의 시설관리공단 위탁 등을 생각할 수 있음

## 11. 변상금 징수율

- 변상금 부과대상 공유재산이 없는 것이 가장 바람직하겠지만 무단점유가 있는 경우 공유재산법 제81조 1항 1호 및 2호의 예외사항을 제외하면 모두 변상금이 부과대상임. 따라서 “변상금부과율(변상금 부과토지 면적㎡/무단점유 토지면적㎡)”은 누락이 있다는 전제에 따른 것이며 자료입수에 어려움이 있을 것으로 보여 적용에 한계가 있다고 생각됨
- 이러한 관점에서 “변상금징수율”이 보다 타당한 지표로 생각되며 이를 통해 공유재산 관리운영이 잘 이루어지고 있는지 평가할 수 있다고 판단됨
- 다만 변상금징수율은 54% 수준으로 역으로 말하면 약 46% 정도는 징수되지 못하고 있음. 행정안전부의 설명<sup>20)</sup>에 따르면 (1)공유재산 무단점유자의 상당수가 무허가 건물의 생계형 거주자 등임 (2) 따라서 경제적 어려움으

20) 행정안전부 보도자료(2018.10.10): 최근 5년간 자치단체 공유재산 무단점유 변상금 40% 미징수

로 징수에 어려움이 있음 (3) 향후 실태조사 강화, 체납액 징수반 편성 등 무단점유 해소 및 징수강화를 위한 방안을 마련하겠다는 의견임

## 12. 사용료 징수율

- 과징금과 마찬가지로 “사용료부과율(사용료 부과면적 $m^2$ / 사용수익 허가면적 $m^2$ )”은 자료입수에 한계가 있어 징수율이 공유재산 활용수익의 효율성 평가에 적합하다고 생각됨. 또한 사용료 부과금액의 적정성 판단도 지표화에 어려움이 있음
- 참고로 지방재정분석에서는 지방세징수율(지방세실제수납액/ 지방세징수결정액)은 지표에 포함되어 있으나 세외수입징수율은 포함되어 있지 않음. 자체수입비율의 세부항목인 세외수입비율은 세입결산액과 세외수입실제수납액을 비교한 것으로 징수율이 아님. 또한 변상금, 사용료, 대부료 등 개별 목에 대한 징수율 분석은 없어 공유재산분석을 위한 지표로 선정되어도 지방재정분석과 중복문제는 없음

## 13. 대부료 징수율

- 대부료는 일반재산에 대한 것으로 공유재산의 경우와 달리 양 당사자 사이의 계약체결에 근거하고 있음
- 사용료와 마찬가지로 “대부료부과율(대부료 부과면적 $m^2$ / 대부계약 체결면적 $m^2$ )”은 자료입수에 어려움이 있으며 징수율이 공유재산 활용수익의 효율성 평가에 적합하다고 생각됨. 즉 대부계약이 체결된 일반재산은 모두 대부료에 대한 부과가 이루어지고 있으며 자치단체가 산정한 대부료 금액은 공유재산법령에 따라 적절한 금액(과다 또는 과소부과 없음)이라는 가정에 기반하고 있음

## 14. 연체료 징수율

- 연체료는 연간 이자율로 12%에서 최고 15% 수준으로 부과되고 있으며 최

- 장 5년(60개월)간 부과됨. 지방세를 납부기한 까지 내지 않은 경우 부과하는 가산금과 유사한 성격
- 연체료 부과가 이루어지는 것은 사용료, 대부료, 변상금, 매각대금, 교환차금 등 공유재산과 관련된 항목에 한정됨
  - 세외수입 전산자료를 통해 연체료 부분을 별도로 집계할 수는 있겠지만 일반적인 세입결산서에는 표시되지 않아 지표평가에 있어 어려움이 있을 것임
  - 각각의 세외수입 목에 통합되어 기재되고 세입결산서 등 공시자료에서 전체적인 점검이 곤란한 점을 고려할 때 지표의 채택여부를 재검토할 필요가 도 있을 것으로 생각됨

## 15. 과오납금 비율

- 과오납금을 지급할 때에는 추가로 예금이자율을 고려한 반환가산금을 지급하도록 규정하고 있음
- 과오납금은 공유재산과 관련된 세외수입의 각 목(예: 사용료, 대부료, 변상금, 매각대금, 교환차금)에서 발생할 수 있음. 과오납금 내역은 세입결산서 등에서 목별로 파악할 수 있음. 그러나 해당 목의 모든 수입금이 공유재산과 관련된 것은 아님
- 과오납금은 과납과 오납을 모두 포함하고 있으며 납세자의 착오납부 등과 관련된 부분으로 공유재산 활용에 따른 적절한 수입확보라는 목표에 비추어 볼 때 다른 세입관련 지표에 비해 적합성이 부족하다고 판단됨

## 16. 재산활용수입 증가율

- 재산활용수입의 범위를 구체적으로 결정해야 함. 대체로 사용료, 대부료, 변상금 등을 들 수 있으나 이외에 재산매각수입 등이 포함될 수도 있음. 즉 범위를 좁게 또는 넓게 설정할 수 있는 여지가 있음
- 공유재산 관련 정상수입을 중심으로 보려면 사용료, 대부료 등만을 포함시키고 임시수입을 포함하려면 재산매각수입, 변상금 등을 추가로 포함하여야 함

## 17. 재산취득 및 처분관련 제비율

- 이 지표들은 “공유재산 취득 및 처분수준”의 하위지표 성격을 가지고 있음
- 공유재산 증가사유 중 가장 큰 것은 일반적으로 세출예산을 통해 매입한 경우와 기부채납 받은 경우임. 공유재산 매입규모 비율과 기부채납 재산규모 비율은 이러한 증가원인이 현년말 재산금액(또는 면적)과 대비하여 그 규모가 어느 정도 인지를 분석하기 위한 것임
- 공유재산 처분규모 전체를 현년말 재산금액(또는 면적)과 대비하여 과다여부를 평가하고 특히 일반재산의 경우에는 추가로 분석하고 있음
- 행정재산은 일반재산과 달라 일반적으로 처분하지 못하나 국가 또는 자치단체에 양여<sup>21)</sup>, 타인소유 행정재산과 교환<sup>22)</sup> 등은 가능
- 공유재산분석지표와 관련 주된 지표로 사용하기 어려울 수 있으나 보조지표로 사용될 수는 있을 것으로 생각됨

21) 공유재산법 제19조 1항 1호 및 동시행령 제11조

22) 공유재산법 제19조 1항 2호 및 동시행령 제11조의2

## 제2절 정책제언

- 지표별 검토 및 지자체 사례조사를 통한 공유재산 분석지표의 선정은 다음 표에서 제시함

[표 4-1] 공유재산 분석지표 선정

평가항목	분석지표	종합성 적절성	측정가능성 비교가능성	이해가능성 신뢰·단순성	지표선정 여부	지표 성격*
<b>I. 재산관리</b>						
가. 관리기반	① 실태조사계획대비 실적비율	○	○	○	○	상향
	② 은닉재산 발굴실적(건수)	○	○	○	○	상향
	③ 결산과 대장의 일치여부	○	○	○	○	상향
나. 관리운영	④ 공유재산 전담인력 수	○	○	○	○	상향
	⑤ 변상금징수율	○	○	○	○	상향
	⑥ 재산관리계획 적절성	○	×	○	×	정성
	⑦ 재산취득 및 처분수준	○	×	○	×	-
	⑧ 공유재산 매입규모비율	○	○	○	○	-
	⑨ 기부채납 재산규모비율	○	△	○	△	-
	⑩ 처분재산 비율	○	△	○	△	-
	⑪ 일반재산 처분비율	○	△	○	△	-
<b>II. 재산활용</b>						
가. 징수관리	⑫ 사용료 징수율	○	○	○	○	상향
	⑬ 대부료 징수율	○	○	○	○	상향
	⑭ 연체료 징수율	○	△	△	×	상향
	⑮ 연체비율	○	○	○	○	하향
	⑯ 과오납금 비율	○	○	○	○	하향
	나. 위탁관리	⑰ 일반재산 위탁비율	○	○	○	○
⑱ 행정재산 관리위탁비율		○	○	○	○	상향
다. 목적활용	⑲ 유희재산 비율	○	○	○	○	하향

평가항목	분석지표	종합성 적절성	측정가능성 비교가능성	이해가능성 신뢰·단순성	지표선택 여부	지표 성격*
Ⅲ. 정책준수						
활용도	㉑ 일자리 정책 활용도	△	×	○	참고지표	정성
	㉒ 친환경 정책 활용도	△	×	○	참고지표	정성
	㉓ 생활SOC 활용도	△	×	○	참고지표	정성
	㉔ 사회적 기업 활용도	△	×	○	참고지표	정성
	㉕ 중소기업 제공여부	△	×	○	참고지표	정성

\* 상향지표는 지표값이 높을수록 우수함을 나타내며, 하향지표는 지표값이 낮을수록 바람직한 상태임을 나타냄. 정성지표는 지자체의 조사표를 제출받아 정성적 평가가 필요한 지표임을 나타내며, “-”는 상향·하향의 확실적인 기준으로 판단이 어려움

#### □ 시범적용 분석결과 총평

- 지자체별 지표값 도출기반이 상이함. 현재 공유재산 관리운영의 업무관행이 지자체별로 상이함에 따라 일관성 확보 필요.
- 향후 분석제도의 확대 적용을 통해 지역별, 유형별로 유형평균값을 산출하고 지표 판단의 기준으로 활용할 필요
  - 준거집단과의 상대적 비교를 통해 자치단체 지역별, 유형별로 우수·미흡의 판단 기준으로 삼고, 부진 단체의 경우 향후 재산관리 컨설팅을 수행
- 정량지표 이외에 지자체의 자료를 제출받아 정성평가를 포함시킬 필요
- 정책활용도 지표의 경우 사업부서의 협조를 받아 각 정책목표별 활용 건수, 면적, 금액을 제출받을 필요가 있으며, 지표의 측정가능성, 비교가능성을 높이기 위해 명확한 지침이 제시되어야 함

#### □ 정책제언

- 향후 공유재산 분석지표의 확대 시범적용을 통해 지역별, 유형별 통계치를 산출하고, 이를 바탕으로 공유재산 관리운영 실태의 종합 비교·분석을 실시
- 정량적 지표로 산출이 어려운 지표의 경우 지자체의 자료를 제출받아 평가

- 할 수 있는 정성지표를 향후 추가로 발굴하고, 측정가능성 및 비교가능성을 고려하여 본지표 또는 참고지표화 하여 공유재산 관리운영에 대한 다면적인 평가가 이뤄지도록 함
- 정책활용도 지표의 경우 본 지표에서는 제외하되 참고 지표화 하여 정책 활용도를 제고하는 한편, 지자체 수용도를 높이도록 함

- 강경민, 김상명, 황경수(2011), “위탁개발에 의한 지방자치단체 공유재산의 효율적 관리방안”, 재정정책논집 13(2)
- 고경훈(2015). “공유재산관리 정책집행에 관한 연구”, 「한국사회와 행정연구」, 26(1): 1-26.
- 곽태열(2013). “경상남도 공유재산의 효율적 관리방안”, 「정책포커스 12월호」,, 1-34.
- 김성찬(2017), “공유재산 위탁개발의 활성화 방안에 관한 연구”, 한국지방재정논집 22(2)
- 김종갑(2015). “공유재산 제도변화의 성과와 제도적 개선방안”, 「한국지방재정학회 2015 춘계학술대회 발표 논문집」, pp.165-183.
- 김행중(2005), “지방자치단체 공유재산관리의 개선방안에 관한 연구”, 사회과학연구 26(2)
- 남창우(2010), “국유재산의 관리체계실태와 효율적 개선방안”, 도시행정학보 23(4)
- 남창우, 강황목(2019), “지방정부 공유재산의 효율적 관리방안: 경북사례를 중심으로”, 한국공공관리학보 33(4)
- 라휘문(2018), “공유재산의 운영 효율성 제고를 위한 관리조직 개선방안”, 한국지방재정공제회
- 라휘문(2020), “공유재산의 효율적 운영을 위한 관리조직의 재설계”, 한국정책연구 20(1)
- 박충훈(2017). 「경기도 공유재산의 효율적 관리방안 연구」, 경기연구원
- 손희준, 라휘문, 박충훈(2020), “공유재산의 사용료, 대부료 산정방식 개선방안”, 한국지방재정논집 25(1)

이삼주·김성주(2015). “공유재산관리 관리체계의 개선방안”, 「국가정책연구」, 29(4): 243-269.

이재우·신동호(2009). 「충남 공유재산의 효율적 관리방안-일반재산관리를 중심으로」, 충남발전연구원

이삼주·김성찬(2017). 「공유재산 위탁개발의 효율성 제고 방안」, 한국지방행정연구원

조임곤(2019), “공유재산 관리제도 개선”, 한국지방재정학회 세미나 자료집

정성호(2014), “지방자치단체 공유재산의 체계적 관리대안”, 정부회계연구 12(2)

조계근(2012). 「강원도 공유재산의 효율적 관리 운영방안」, 강원발전연구원

허익구(2010). “공유재산의 효율적 운영방안에 관한 연구”, 「국제회계연구」, 29: 319-346.

행정안전부(2018), 공유재산 업무편람

행정안전부(2019), 공유경제 및 효율적 재산관리를 위한 공유재산 종합운영계획[안]

행정안전부(2020), 2019년도 공유재산 증감 및 현재액 보고서 작성요령

공유재산 및 물품관리법

공유재산 및 물품관리법 시행령

공유재산 및 물품관리법 시행규칙

[부록 표-1] 공유재산 분식지표의 측정산식

부문	평가항목	분식지표	측정산식	분식대상	목적	관련법규	자료확보
I. 재산관리	가. 관리기반	① 실태조사계획대비 실적비율(%)	(실태조사 실적/ 실태조사 계획) × 100 *건수, 면적(㎡) 등	전체	재산정보의 불충분성 해소를 위한 실태조사 및 은닉재산 발굴노력	공유재산 및 물품관리법 제44조2항~4항	자료제출
			② 은닉재산 발굴실적(건수)	은닉재산 발굴실적 건수	전체		공유재산 및 물품관리법 시행령 제83조
		③ 결산과 대장의 일치여부	공유재산 증감 및 현재액 보고서와 공유재산관리대장간 일치여부 (금액, ㎡, 수량)	전체	기초자료의 신뢰성	공유재산 및 물품관리법 제44조1항(대장), 제47조(보고서)	새올행정시스템 E호조
	(보고서와 대장간 차이금액)/ 대장금액 × 100						
	나. 관리운영	④ 공유재산 전담인력 수	공유재산 전담인력(팀원)	-	관리운영을 위한 인력확보	자료제출	
⑤ 변상금징수율(%)				(변상금 징수액/변상금 부과액) × 100	사용수익하거나 대부계약 없는 사용, 수익, 점유에 대한 제재	공유재산 및 물품관리법 제81조	세외수입시스템

부문	평가항목	분석지표	측정산식	분석대상	목적	관련법규	자료확보	
II. 재생활용 가. 정수관리		⑥ 재산관리계획 적절성	재산관리계획 시기외 예산편성 시기	전체	주요 재산에 대한 관리계획 수립후 예산편성 여부	공유재산 및 물품관리법 제10조	자료제출	
		⑦ 재산취득 및 처분수준	(취득재산/ 처분재산)	토지, 건축물	취득과 처분의 균형유지	공유재산 및 물품관리법 제3조의2 2호	서울행정시스템	
		⑧ 공유재산 매입규모비율(%)	(매입재산/ 공유재산) × 100 * 면적(㎡), 금액등	전체				서울행정시스템
		⑨ 기부채납 재산규모비율(%)	(기부채납/ 공유재산) × 100 * 면적(㎡), 금액등	전체				서울행정시스템
		⑩ 처분재산 비율(%)	(처분재산/ 공유재산) × 100 * 면적(㎡), 금액등	전체				서울행정시스템
		⑪ 일반재산 처분비율(%)	(처분재산/ 일반재산) × 100 * 면적(㎡), 금액등	일반재산				서울행정시스템
		⑫ 사용료 징수율(%)	(사용료 징수액/ 사용료 부과액) × 100	행정재산			공유재산 및 물품관리법 제21조	세외수입시스템
		⑬ 대부료 징수율(%)	(대부료 징수액/ 대부료 부과액) × 100	일반재산		활용에 따른 적절한 수익확보	공유재산 및 물품관리법 제33조	세외수입시스템
		⑭ 연체료 징수율(%)	(연체료 징수액/ 연체료 부과액) × 100	전체			공유재산 및 물품관리법 제80조	세외수입시스템
		⑮ 연체비율(%)	(연체간수/ 사용수인허가 및 대부 간수) × 100	전체				세외수입시스템
		⑯ 과오납금 비율(%)	(과오납금/ 공유재산수입) × 100 *공유재산수입: 사용료, 대부료, 매각대금, 번상금	일반재산			공유재산 및 물품관리법 제82조	세외수입시스템

부문	평가항목	분석지표	측정산식	분석대상	목적	관련법규	자료확보
나. 위탁관리	㉗ 일반재산 위탁비율(%)		(위탁재산/ 일반재산) × 100 *면적(㎡), 금액등	일반재산		공유재산 및 물품관리법 제43조~92	자료제출 서울행정시스템
		㉘ 행정재산 관리위탁비율(%)	(관리위탁재산/ 행정재산) × 100 *면적(㎡), 금액등	행정재산	전문기관에의 위탁·활용	공유재산 및 물품관리법 제27조	자료제출 서울행정시스템
	㉙ 유류재산 비율(%)	(유류재산/ 일반재산) × 100 *면적(㎡), 금액등 *일반재산-(대부재산, 위탁재산, 매각예정재산)	일반재산	유류재산의 매각, 임대 등 노력		서울행정시스템	
가. 활용	㉚ 입자리 정책 활용도		활용면적㎡, 활용면적/ 공유재산면적	일반재산, 전체			
		㉛ 친환경 정책 활용도	활용면적㎡, 활용면적/ 공유재산면적	일반재산, 전체			
	㉜ 생활SOC 활용도		활용면적㎡, 활용면적/ 공유재산면적	일반재산, 전체			
		㉝ 사회적 기업 활용도	활용면적㎡, 활용면적/ 공유재산면적	일반재산, 전체			
	㉞ 중소기업 제공여부		활용면적㎡, 활용면적/ 공유재산면적	일반재산, 전체			
Ⅲ. 사회적 가치							



구분	단위	도A			도B			광역시A		
		면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액
실태조사	계획	504,153,501	369,242	16,712,217,862,215	897,502,429	558,803		40,703	16,009	12,370,288
	실적		347	383,713	897,502,429	558,803		5,422	86	-
	공유재산 실태조사	면적 부과	229	172,575,598				-	91	55
	실적	사용 대부	95						31	
	실적	원상 복구	19						9	
누락재산 발굴	실적							19	23	6,263
은닉재산 발굴	실적	2,896,091	4,056	1,072,261,501,565	9,090	41	873,239,323			
공유재산관리 대상		160,751,308	243,012	12,868,123,906,363	393,672,890	392,673,541	17,900,178,054,824	41,613	16,214	8,846,211
공유재산 증감 및 현재액 보고서		160,751,308	243,012	12,868,123,906,363	395,478,270	394,567,259	28,728,207,790,654	40,716	12,370,289	539,429,640
공유재산 전담인력			<b>재산관리팀(6명)</b>			2팀 12명			1팀, 3명	
공유재산 관리 및 운영 예산액	(금액)		1,086,350,000			5,570,965,000				관리 예산액: 1,364, 운영 예산액: 77
변상금	징수		520	125,440,590		157	327,139,160		6	451,450
	부과		582	173,431,160		194	592,260,300		7	732,090

구분	단위	도A			도B			광역시A			
		면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	
사용료	장수	(면적, 건수, 장수액)	814	3,198,000,000		1,106	5,853,200,310		404	225,988,300	
	부과	(면적, 건수, 장수액)	946	3,399,000,000		1,185	7,570,877,300		428	236,465,720	
대부료	장수	(면적, 건수, 장수액)	3,815	3,441,499,491		655	895,901,190		-	-	
	부과	(면적, 건수, 장수액)	3,937	3,814,079,925		655	925,028,200		-	-	
연체료	장수	(면적, 건수, 장수액)				-	-		-	-	
	부과	(면적, 건수, 장수액)				-	-		-	-	
사용수익허가 및 대부건수			4,883	7,213,079,925		1,840	8,495,905,500		435	237,197,810	
	과오납금액	(금액)		49,458,000,000		-	-		3	194,120	
공유재산 수입		(금액)				1,918	7,076,240,660			-	
재산관리계획 시기		(작성주기, 직전 작성연도)	연4회			1년주기, 2020년 작성			2회이상/년, 2019년		
취득재산		(면적, 건수, 금액)	57,889	330,500,000,000	5,395,667	203,701	1,253,667,761,843	1,246	1,218	216,074	
처분재산		(면적, 건수, 금액)	3,009	100,183,995,142	2,527,819	200,610	823,715,341,999	1.7	12	783	

구분	단위	도A			도B			광역시A		
		면적	수량/간수	금액	면적	수량/간수	금액	면적	수량/간수	금액
매입재산	(면적, 간수, 금액)	1,004,254	2,241	94,869,227,783	1,205,752	2,130	315,859,762,537	741	340	137,291
기부채납	(면적, 간수, 금액)	194,178	90	52,469,254,948	-	-	-	-	-	-
위탁재산	(면적, 간수, 금액)	105,048	13	48,571,793,128	-	-	-	-	-	-
대부재산	(면적, 간수, 금액)	6,460,382	3,937	3,814,079,925	538,917	655	895,901,190	0.7	2	6,271
매각예정재산	(면적, 간수, 금액)	5,823	2	2,482,491,450	198,007	84	59,788,630,100	449	10	463
유류재산	(면적, 간수, 금액)	7,415,826	3,949	468,817,345,696	- 736,924	-739	-60,684,531,290	-450	-12	-6,734
일사리정책 활용	(면적, 간수, 금액)									
친환경정책 활용	(면적, 간수, 금액)									
생활SOC 활용	(면적, 간수, 금액)									
사회적 기업 활용	(면적, 간수, 금액)									
중소기업 제공	(면적, 간수, 금액)	138,494	31	84,444,954,892						

월  
용  
도



구분	단위	기초시A			자치구A			자치구B			
		면적	수량/간수	금액	면적	수량/간수	금액	면적	수량/간수	금액	
공유재산 실태조사	계획	간수	19,938	22,628,939	3,230,208	3,412	13,739.77	356			
	실적	무단점유	19,938	22,628,939	3,248,554	3,304	13,739.77	356			
누락재산 발굴	실적	반상금 부과			-	-					
	실적	사용대부									
	실적	원상복구									
	실적										
공유재산관리대상	실적	간수	-	-	-	-					
			2,365,667,194	2,264,381	3,165,439,169,933	3,260,462	1,169,142	1,027,858,809,007	2,916,615.08	79,776	815,183,924,106
공유재산증감및현재역 보고서			2,365,667,194	2,264,381	3,165,439,169,933	3,260,462	1,169,142	1,027,858,809,007	2,916,615.08	79,776	815,183,924,106
공유재산 전담인력											
공유재산 관리 및 운영 예산액	(금액)			848,226,000							339,472,000
반상금	정수	(면적, 간수, 징수액)	122	58,340,390		93	32,074,800	6	1,861,000		
	부과	(면적, 간수, 징수액)	135	66,186,240		93	32,074,800	11	4,746,000		
사용료	정수	(면적, 간수, 징수액)	28	141,649,910		29	361,618,060	96	264,169,260		
	부과	(면적, 간수, 징수액)	30	212,534,360		30	362,642,520	89	250,048,040		
실 태 조 사 재산관리팀, 3명      토지행정팀, 1명      1팀, 2명											

구분	단위	기초시A			자치구A			자치구B			
		면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	
대부로	장수		315	71,172,230		7	3,967,800		58	11,572,000	
	부과		334	93,847,320		7	3,967,800		60	12,634,000	
업체로	장수		3	2,700		3	68,280		11	39,740	
	부과		18	16,050		4	71,980		11	142,430	
사용수익허가 및 대부건수	(면적, 건수, 장수액)		364	235,497,230		37	366,610,320		149	262,682,040	
과오남금액	(금액)					1	573,500			27,200	
공유재산 수입	(금액)			494,589,000,000			397,728,940		194	3,143,131,865.0	
재산관리계획 시기	(작성주기, 직전 작성연도)		분기별 4번			2개월, 2019년			3개월, 2019년		
취득재산	(면적, 건수, 장수액)	-	46,220	-	31,840	75	31,867,186,280	99106.91	290	10721303051	
처분재산	(면적, 건수, 장수액)	19,820	73	309,053,840	1,882	22	3,546,601,571	3,676.9	81	2,877,061,865	
매입재산	(면적, 건수, 장수액)	-	45,176	-	20,776	71	11,912,720,500	99,106.9	290	10,721,303,051	
기부채납	(면적, 건수, 장수액)	-	971	-				308.8	6	102,603,000	

구분	단위	기초시아			자치구A			자치구B		
		면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액
위탁재산	(면적, 건수, 금액)	-	-	-	131,198	35	14,385,664,710	-	-	-
대부재산	(면적, 건수, 금액)		334	93,847,320	586	4	70,905,000	1,466.6	60	12,634,000
매각예정재산	(면적, 건수, 금액)	-	-	-	-	-	-	112	5	70,917,570
유류재산	(면적, 건수, 금액)		411		-	-	-	14,570	251	5,715,544,993
일자리정책 활용	(면적, 건수, 금액)									
친환경정책 활용	(면적, 건수, 금액)									
생활SOC 활용	(면적, 건수, 금액)									
사회적 기업 활용	(면적, 건수, 금액)									
중소기업 채권	(면적, 건수, 금액)									

활용도

### 부록 3

## 사례조사 단체 분석지표값

KRILA

[부록 표-4] 광역 자치단체 공유재산 분석 지표값

분류	핵심평가 항목	구분											
		지표명	내역	도A		도B		광역시A					
				면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	
가. 관리기반	① 실태조사계획대비 실적비율(%)	(실태조사실적/ 실태조사 계획) × 100 *건수, 면적(㎡) 등			100%		100%						
	② 은닉재산 발굴실적(건수)	은닉재산 발굴실적 건수		4,056				41				23	
	③ 결산과대상의 일치여부	공유재산증감현황(보고서와 공유재산관리대상일치여부(금액,㎡,수량)) (보고서와 대장간 차이금액)/ 대장금액 × 100 (보고서와 대장간 차이면적)/ 대장면적 × 100			100%		100%		100%			62%	102%
나. 재산관리	④ 공유재산 전담인력 수	공유재산전담인력(팀원)						2팀 12명				1팀 3명	
	공유재산 관리운영 예산규모	공유재산관리 및 운영 예산액				1,086,350,000		5,570,965,000			1,441,000,000		
	⑤ 번상금수율(%)	(번상금 징수액/번상금 부과액) × 100		89.3%	72.3%			80.9%	55.2%			85.7%	
	⑥ 재산관리계획 적절성	재산관리계획 시기 및 예산편성 시기 (취득재산/ 처분재산)		연4회				1년주기, 2020년 작성				2회이상/년, 2019년	
	⑦ 재산취득 및 처분수준	(매입재산/공유재산) × 100 *면적(㎡), 금액 등		0.5	19.2	3.3	2.1	1.0	1.5	732.8	101.5	276.0	
다. 관리운영	⑧ 공유재산 매입규모비율(%)	(기부채납/공유재산) × 100 *면적(㎡), 금액 등		0.62%	0.74%	0.30%	0.00%	1.10%	1.78%	2.10%	1.55%		
	⑨ 기부채납 재산규모비율(%)	(기부채납/공유재산) × 100 *면적(㎡), 금액 등		0.12%	0.41%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		

분류	핵심평가 항목	구분				도A				도B				광역시A	
		지표명	내역	면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액
II. 재산 활용	가. 징수관리	⑩ 처분재산 비율(%)	(처분재산/공유재산)×100 *면적(㎡), 금액등	1.81%	1.24%	0.78%	0.64%	0.05%	2.87%	0.00%	0.07%	0.00%	0.07%	0.01%	
		⑪ 일반재산 처분비율(%)	(처분재산/일반재산)×100 *면적(㎡), 금액등	21.01%	38.16%	21.20%	83.95%	69.77%	111.24%	0.34%	1.39%	1.00%			
		재산활동수입 증가율(%)	[(현년도수입-전년도수입)/전년도수입]×100 *재산활동수입:사용료, 대부료, 연체료												
		⑫ 사용료 징수율(%)	(사용료 징수액/사용료 부과액)×100	69.7%	86.0%	94.1%	-	93.3%	77.3%	-	94.4%	95.6%			
		⑬ 대부료 징수율(%)	(대부료 징수액/대부료 부과액)×100	75.8%	96.9%	90.2%	-	100.0%	96.9%	-	-	-			
		⑭ 연체료 징수율(%)	(연체료 징수액/연체료 부과액)×100	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
		⑮ 연체비율(%)	(연체건수/사용수익허가 및 대부건수)×100												
		⑯ 과오납금 비율(%)	(과오납금/공유재산수입)×100 *공유재산수입:사용료, 대부료, 매각대금, 변상금								7.25.9%				0.1%
		나. 위탁관리	⑰ 일반재산 위탁비율(%)	(위탁재산/일반재산)×100 *면적(㎡), 금액등	0.8%	0.2%	10.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			⑱ 행정재산 관리위탁비율(%)	(관리위탁재산/행정재산)×100 *면적(㎡), 금액등											
		다. 목적활용	유류재산 비율(%)	(유류재산/일반재산)×100 *면적(㎡), 금액등	52.6%	49.9%	88.4%	75.5%	74.3%	91.8%	10.6%	98.6%	91.4%		
				(유류재산-(대부재산, 위탁재산, 매각예 정재산))											

[부록 표-5] 기초 자치단체 공유재산 분석 지표값

분류	핵심평가 항목	지표명	구분	기초시A			자치구A			자치구B		
				면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액	면적	수량/건수	금액
나. 관리운영	가. 관리기반	① 실태조사계획대비 실적비율(%)	(실태조사실적/ 실태조사 계획)×100 *건수, 면적(㎡)등	-	100%	100%	99%	103%	100%	100%		
		② 은닉재산 발굴실적(건수)	은닉재산 발굴실적 건수									
		③ 결산과대장의 일치여부	공유재산증감및현재보고서와 공유재산관리대장일치여부(금액,㎡, 수량) (보고서와 대장간 차이금액)/ 대장금액×100 (보고서와 대장간 차이면적)/ 대장면적×100	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		④ 공유재산 전담인력 수	공유재산전담인력(팀원)	재산관리팀, 3명	재산관리팀, 1명	토지행정팀, 1명	1팀, 2명					
		공유재산 관리운영 예산규모	공유재산관리 및 운영 예산액	848,226,000								339,472,000
		⑤ 변상금징수율(%)	(변상금 징수액/변상금 부과액) ×100	90.4%	88.1%			100.0%	100.0%		54.5%	39.2%
		⑥ 재산관리계획 적절성	재산관리계획 시기 및 예산편성 시기	분기별 4번	2개월, 2,019년	3개월, 2,019년						
		⑦ 재산취득 및 처분수준	(취득재산/ 처분재산)	-	633.2	-	16.9	3.4	9.0	27.0	3.6	3.7
		⑧ 공유재산 매입규모비율(%)	(매입재산/공유재산) ×100 *면적(㎡), 금액 등	0.00%	219.46%	0.00%	0.64%	0.01%	1.16%	3.40%	0.36%	1.32%
		⑨ 기부채납 재산규모비율(%)	(기부채납/공유재산) ×100 *면적(㎡), 금액 등	0.00%	4.72%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.01%
		⑩ 처분재산 비율(%)	(처분재산/공유재산) ×100 *면적(㎡), 금액 등	0.08%	0.35%	0.01%	0.06%	0.00%	0.35%	0.13%	0.10%	0.35%
⑪ 일반재산 처분비율(%)	(처분재산/일반재산) ×100 *면적(㎡), 금액 등	3.52%	9.42%	1.13%	100.28%	110.00%	911.60%	22.77%	25.63%	49.61%		

분류	핵심평가 항목	구분				기초지시A				자차구A				자차구B			
		지표명	내역	면적	수령/간수	금액	면적	수령/간수	금액	면적	수령/간수	금액	면적	수령/간수	금액		
가. 장수관리	재산활용수입 증가율(%)	[(원년도수입-전년도수입)/전년도수입] × 100 *재산활용수입:사용료,대부로,연체로															
	⑫ 사용료 징수율(%)	(사용료 징수액/ 사용료 부과액) × 100		-	93.3%	66.6%	-	96.7%	99.7%	-	107.9%	-	105.6%				
	⑬ 대부로 징수율(%)	(대부로 징수액/ 대부로 부과액) × 100		-	94.3%	75.8%	-	100.0%	100.0%	-	96.7%	-	91.6%				
	⑭ 연체로 징수율(%)	(연체로 징수액/ 연체로 부과액) × 100		-	0.2	0.2	-	0.8	0.9	-	1.0	-	0.3				
	⑮ 연체비율(%)	(연체간수/ 사용수익허가 및 대부간수) × 100		4.9%				10.8%									
나. 위탁관리	⑯ 과오납금 비율(%)	(과오납금/공유재산수입) × 100 *공유재산수입:사용료,대부로,매각대금, 반상금				0.0%			0.1%				0.0%				
	⑰ 일반재산 위탁비율(%)	(위탁재산/일반재산) × 100 *면적(㎡), 금액 등		0.0%	0.0%	0.0%	6992.0%	175.0%	3697.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
다. 목적활용	⑱ 행정재산 관리위탁비율(%)	(관리위탁재산/행정재산) × 100 *면적(㎡), 금액 등															
	⑳ 유류재산 비율(%)	(유류재산/일반재산) × 100 *면적(㎡), 금액 등 *일반재산-(대부재산, 위탁재산, 매각예정 재산)		100.0%	56.9%	99.7%	-6933.3%	-95.0%	-3615.6%	90.2%	79.4%	98.6%	98.6%				

**부록 4**

**공유재산 관리운영 분석제도와 재정분석 비교**

구분	공유재산 관리운영 분석제도	자치단체 재정분석																																															
근거	공유재산 물품관리법 제44조 <sup>1)</sup> (대장과 실태조사)	지방재정법 제54조 <sup>2)</sup> , 지방재정법 제55조 <sup>3)</sup>																																															
지표체계	평가부문(3)-부문별 6개 평가항목 및 평가지표(24)	평가부문(3)-평가지표(13) 및 본지표 외 참고지표(23)																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>평가부문</th> <th>분석지표</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="11">I. 재산관리 (11)</td> <td>실태조사계획대비 실적(%)</td> </tr> <tr> <td>은닉재산 발굴실적(건수)</td> </tr> <tr> <td>결산과 대장의 일치여부</td> </tr> <tr> <td>공유재산 전담인력 수</td> </tr> <tr> <td>변상금징수율(%)</td> </tr> <tr> <td>재산관리계획 적절성</td> </tr> <tr> <td>재산취득 및 처분수준</td> </tr> <tr> <td>공유재산 매입규모비율(%)</td> </tr> <tr> <td>기부채납 재산규모비율(%)</td> </tr> <tr> <td>처분재산 비율(%)</td> </tr> <tr> <td>일반재산 처분비율(%)</td> </tr> <tr> <td rowspan="8">II. 재산활용(8)</td> <td>사용료 징수율(%)</td> </tr> <tr> <td>대부료 징수율(%)</td> </tr> <tr> <td>연체료 징수율(%)</td> </tr> <tr> <td>연체비율(%)</td> </tr> <tr> <td>과오납금 비율(%)</td> </tr> <tr> <td>일반재산 위탁비율(%)</td> </tr> <tr> <td>행정재산 위탁비율(%)</td> </tr> <tr> <td>유휴재산 비율(%)</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">III. 정책준수(5)</td> <td>일자리 정책 활용도</td> </tr> <tr> <td>친환경 정책 활용도</td> </tr> <tr> <td>생활SOC 활용도</td> </tr> <tr> <td>사회적 기업 활용도</td> </tr> <tr> <td>중소기업 제공여부</td> </tr> </tbody> </table>	평가부문	분석지표	I. 재산관리 (11)	실태조사계획대비 실적(%)	은닉재산 발굴실적(건수)	결산과 대장의 일치여부	공유재산 전담인력 수	변상금징수율(%)	재산관리계획 적절성	재산취득 및 처분수준	공유재산 매입규모비율(%)	기부채납 재산규모비율(%)	처분재산 비율(%)	일반재산 처분비율(%)	II. 재산활용(8)	사용료 징수율(%)	대부료 징수율(%)	연체료 징수율(%)	연체비율(%)	과오납금 비율(%)	일반재산 위탁비율(%)	행정재산 위탁비율(%)	유휴재산 비율(%)	III. 정책준수(5)	일자리 정책 활용도	친환경 정책 활용도	생활SOC 활용도	사회적 기업 활용도	중소기업 제공여부	<table border="1"> <thead> <tr> <th>평가부문</th> <th>분석지표</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">I. 재정효율성(6)</td> <td>자체수입비율(증감률)</td> </tr> <tr> <td>지방세징수율(제고율)</td> </tr> <tr> <td>채납액관리비율(증감률)</td> </tr> <tr> <td>지방보조금비율(증감률)</td> </tr> <tr> <td>출자출연전출금비율(증감률)</td> </tr> <tr> <td>자체경비비율(증감률)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">II. 재정계획성(3)</td> <td>중기재정계획반영비율</td> </tr> <tr> <td>세수오차비율</td> </tr> <tr> <td>이불용액비율</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">III. 재정건전성(4)</td> <td>통합재정수지비율</td> </tr> <tr> <td>관리채무비율</td> </tr> <tr> <td>통합유동부채비율</td> </tr> <tr> <td>공기업부채비율</td> </tr> </tbody> </table>	평가부문	분석지표	I. 재정효율성(6)	자체수입비율(증감률)	지방세징수율(제고율)	채납액관리비율(증감률)	지방보조금비율(증감률)	출자출연전출금비율(증감률)	자체경비비율(증감률)	II. 재정계획성(3)	중기재정계획반영비율	세수오차비율	이불용액비율	III. 재정건전성(4)	통합재정수지비율	관리채무비율	통합유동부채비율	공기업부채비율
	평가부문	분석지표																																															
	I. 재산관리 (11)	실태조사계획대비 실적(%)																																															
은닉재산 발굴실적(건수)																																																	
결산과 대장의 일치여부																																																	
공유재산 전담인력 수																																																	
변상금징수율(%)																																																	
재산관리계획 적절성																																																	
재산취득 및 처분수준																																																	
공유재산 매입규모비율(%)																																																	
기부채납 재산규모비율(%)																																																	
처분재산 비율(%)																																																	
일반재산 처분비율(%)																																																	
II. 재산활용(8)	사용료 징수율(%)																																																
	대부료 징수율(%)																																																
	연체료 징수율(%)																																																
	연체비율(%)																																																
	과오납금 비율(%)																																																
	일반재산 위탁비율(%)																																																
	행정재산 위탁비율(%)																																																
	유휴재산 비율(%)																																																
III. 정책준수(5)	일자리 정책 활용도																																																
	친환경 정책 활용도																																																
	생활SOC 활용도																																																
	사회적 기업 활용도																																																
	중소기업 제공여부																																																
평가부문	분석지표																																																
I. 재정효율성(6)	자체수입비율(증감률)																																																
	지방세징수율(제고율)																																																
	채납액관리비율(증감률)																																																
	지방보조금비율(증감률)																																																
	출자출연전출금비율(증감률)																																																
	자체경비비율(증감률)																																																
II. 재정계획성(3)	중기재정계획반영비율																																																
	세수오차비율																																																
	이불용액비율																																																
III. 재정건전성(4)	통합재정수지비율																																																
	관리채무비율																																																
	통합유동부채비율																																																
	공기업부채비율																																																
주요 분석지표	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 결산과 대장의 일치여부</li> <li>- 일반재산 위탁비율</li> <li>- 행정재산 관리위탁비율</li> <li>- 유휴재산 비율</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지방세징수율</li> <li>- 채납액관리비율</li> <li>- 세수오차비율</li> <li>- 통합재정수지비율</li> </ul>																																															

구분	공유재산 관리운영 분석제도	자치단체 재정분석
활용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지자체 공유재산 통계기반 확보, 지역주민에 대한 서비스 제공 확대</li> <li>- 부진단체 재산관리 컨설팅</li> <li>- 공유재산 관리·운영의 체계적·장기적 계획 수립</li> <li>- 주민공개, 지방재정365 공시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지자체 재정상태 진단, 평가</li> <li>- 부진단체 재정진단 컨설팅</li> <li>- 재정위기 사전예방 기능</li> <li>- 주민공개, 지방재정365 공시</li> </ul>

- 주: 1) 공유재산 및 물품관리법 제44조(대장과 실태조사) ① 지방자치단체의 장과 각 관서의 장은 제5조에 따른 구분과 종류에 따라 소관 공유재산의 등기·등록이나 그 밖에 권리 보전에 필요한 조치를 하고, 공유재산의 대장(臺帳)에 도면 및 이에 관련되는 증명서류를 첨부하여 갖추어 놓아야 한다. 이 경우 공유재산의 대장은 전산자료로 대신할 수 있다. ② 재산관리관은 매년 소관 공유재산의 실태를 조사하여 재산관리 및 변동에 관한 사항을 기록·유지하여야 하고, 지방자치단체의 장에게 그 결과를 보고하여야 한다. ③ 지방자치단체의 장은 공유재산을 효율적으로 관리하기 위하여 필요하면 조사대상 재산의 범위, 조사기간, 조사내용 및 조사비용 등을 정하여 전문기관에 의뢰하여 공유재산의 관리실태를 조사하게 할 수 있다. ④ 제2항에 따른 공유재산의 실태조사 범위 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 2) 지방재정법 제54조(재정 운용에 관한 보고 등) 지방자치단체의 장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 예산, 결산, 출자, 통합부채, 우발부채, 그 밖의 재정 상황에 관한 재정보고서를 행정안전부장관에게 제출하여야 한다. 이 경우 시·군 및 자치구는 시·도지사를 거쳐 행정안전부장관에게 제출하여야 한다.
- 3) 제55조(재정분석 및 재정진단 등) ① 행정안전부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제54조에 따른 재정보고서의 내용을 분석하여야 한다.