

# 사전 컨설팅감사 의견서

접수번호	2023-00	신청기관 (부서명)	00시
건명	00시 명의로 착오 등기된 토지 무상양여 가능 여부		

## 1. 개요

### 【 토지 현황 】

◇ 소 유 자 : 00시(50%), 00000공사(50%)

◇ 위 치 : 00시 00면 00리 00-0 외 4필지

지번	00-0	00	00-0	00-00	00-0	비고
지적	1㎡	215㎡	84㎡	2,132㎡	16㎡	5필지, 2,448㎡
지목	도로	도로	도로	전	도로	

◇ 취득사유 : 00 00지구 00구역 조성사업<sup>1)</sup> 토지 수용(중앙토지수용위원회 재결)

◇ 수용재결 : 2019. 11. 18.(2019. 12. 27. 공탁금 지급 후 2020. 1. 2. 등기절차 진행)

## 2. 신청 사유

◇ 00시·00000공사가 공동시행 기본협약을 체결·시행하는 00지구 00구역 조성사업을 위해 중앙토지수용위원회 재결을 받아 공동명의로 취득한 토지를 00000공사에 무상양여 가능한지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

· 00지구 00구역 조성사업에 소요 되는 사업비(공사비+설계비+보상비 등)는 00000공사가 100% 부담하여 추진함.

※ 00시는 인·허가, 보상업무 협조, 민원 대응 등 행정 업무 지원(협약서)

· 중앙토지수용위원회의 재결로 3차례 토지 수용하였고, 1차 및 3차 수용 재결로 취득한 토지는 00000공사 단독 명의로 2차 수용 재결로 취득한 토지는 공동명의로 됨.

※ 00시 및 00000공사는 토지 소유권 공동명의로는 착오에 의한 것으로 판단함.

· 00000공사에서는 00시와 공동명의로인 택지는 일반 분양이 불가능하므로 착오로 공동 명의 등기된 토지에 대해 00시에 무상양여를 요구하고 있음.

· 갑설(무상양여 가능)과 을설(매각 절차 이행) 의견이 대립하고 있음.

갑설	을설
· 00시가 착오로 소유하게 된 재산으로 공유재산에 해당되지 않으므로 무상양여 협의를 작성하여 소유권 이전함이 타당	· 착오로 소유하게 된 재산도 공유재산이므로 매각절차에 따라 소유권 이전함이 타당

1) 시행자 : 00시/00000공사, 사업 기간 : 2012년~2022년, 사업 규모 : 104천㎡(주택 98세대, 계획인구 245명), 사업비 : 287억원(00000공사 100%)

### 3. 신청기관 의견

- ◇ 중앙토지수용위원회 재결에 따라 전액 공탁금을 지급한 00000공사 소유 토지가 명백하고, 단순 착오에 따라 00시가 공동으로 소유하게 된 재산으로 판단되며, 실제 소유자인 00000공사에 무상양여로 소유권 이전함이 타당하다고 판단됨.

### 4. 관련 법령 확인

- ◇ 「친수구역 활용에 관한 특별법」 제19조
- ◇ 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조·제28조·제40조
- ◇ 「부동산등기법」 제23조·제32조
- ◇ 「00시 공유재산 관리 조례」 제12조

### 5. 검토 결과 및 의견

- ◇ 00시 명의로 착오 등기된 토지 무상양여 가능 여부 : 불가능
  - 공유재산의 양여는 실질적으로 보조금의 교부와 같은 효과가 있어, 행정관청이 그 재량을 행사할 때 국민에게 불공평한 결과를 초래할 수 있다는 점을 고려하면 공유재산법령에서 명시적으로 허용하는 경우에 한하여 가능함.
  - 다만, 00시가 착오 등으로 공동명의로 토지를 취득한 경우라면 그 토지를 실제 소유자에게 소유권 이전은 가능할 것이며, 소유권 이전은 「부동산등기법」 제23조에 따른 등기명의로 표시의 변경이나 경정 등기 신청 등의 방법이 바람직할 것으로 판단되나 구체적인 방법은 00시장이 결정하시기 바람.
    - 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조에 따르면 공유재산 중 부동산과 그 종물 등은 지방자치단체의 부담, 기부채납 등으로 소유권을 취득한 재산을 말한다고 되어 있음.
    - 「00시 공유재산 관리 조례」 제12조에 따르면 1건 당 1천제곱미터 이상의 토지를 취득하려면 공유재산 관리계획을 수립하여 00시 의회의 의결을 얻어 취득하도록 되어 있음.
    - 따라서 공유재산 취득 절차를 따르지 않고 00000공사의 재원으로 취득한 토지는 00시가 정당한 방법으로 취득한 공유재산으로 보기는 어려울 것이며, 관리·처분 또한 「공유재산 및 물품 관리법」 등의 법령을 따르는 것은 불합리하다고 판단됨.

- **공동시행 기본협약 확인 : 토지 매입 등 사업비 00000공사 100% 부담**

구분	00시 수행 역할	00000공사 수행 역할
제3조 업무 분담	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업과 관련한 인·허가 등의 행정 업무</li> <li>· 보상업무 협조</li> <li>· 언론 및 민원에 대한 주도적 대응</li> <li>· 확장사업 후보지에 대한 규제 해소 등 행정적 조치방안 수립·시행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업에 따른 사업비 투자</li> <li>· 친수구역 지정을 위한 사업계획·실시계획 수립</li> <li>· 사업 수행 중 보상·공사·분양 등 제반 업무 총괄 수행</li> <li>· 사업과 관련한 인·허가 등의 행정 업무 수행</li> </ul>
제5조 사업비 부담	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 분양 활성화를 위하여 문화·관광 관련 법령에 의한 예산·기금 등의 확보·지원 및 정부 또는 지자체의 귀농·귀촌 지원시책 등에 의한 입주인 지원이 가능하도록 노력한다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업에 소요되는 사업비는 00000공사에서 부담한다.</li> </ul>

- **변호사 자문 의견 확인 : 00시 공유지분 소유권 이전 타당**

변호사	자문 의견(요약)
법무법인 0000 변호사 000 (2023. 4. 5.) - 00000공사 자료 -	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공동시행 기본협약서에 00000공사가 사업에 소요되는 사업비를 부담하고, 보상·공사·분양 등 제반 업무를 총괄하며, 00시는 인·허가 등의 행정업무 및 보상업무를 지원하는 것으로 되어 있음.</li> <li>· 00시와 00000공사는 편입토지 취득에 필요한 모든 보상금을 00000공사가 지급하고 취득한 토지의 소유권도 00000공사로 하는 것으로 합의한 것으로 보임.</li> <li>· 1차 및 3차 수용 재결로 취득한 토지 소유권은 00000공사로 되어 있으나, 2차 수용 재결로 취득한 토지의 소유권은 00시와 00000공사가 공유자로 되어 있음.</li> <li>· 00000공사 단독 명의로 되어 있는 다른 토지들과 다르게 5필지에 대해서만 공동소유로 등기가 된 것은 위와 같은 합의에 맞지 않게 잘못 등기된 것이므로 00시의 공유지분은 00000공사 명의로 변경하는 것이 타당함.</li> </ul>

**6. 참고 자료(관련 법령 및 조례 발췌)**

**친수구역 활용에 관한 특별법 (약칭 : 친수구역법)**

[시행 2022. 12. 1.] [법률 제18522호, 2021. 11. 30., 타법개정]

제19조(토지 등의 수용·사용) ① 사업시행자는 친수구역조성사업을 위하여 필요한 경우에는 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있다.  
 ② ~ ⑤ (생략)

**공유재산 및 물품 관리법 (약칭 : 공유재산법)**

[시행 2022. 11. 15.] [법률 제19022호, 2022. 11. 15., 일부개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2021. 4. 20.>

1. “공유재산”이란 지방자치단체의 부담, 기부채납(寄附採納)이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 제4조제1항 각 호의 재산을 말한다.
2. ~ 5. (생략)
6. “처분”이란 공유재산 및 물품의 매각, 교환, 양여(讓與), 신탁, 현물 출자 등의 방법으로 공유재산 및 물품의 소유권이 해당 지방자치단체 외의 자에게 이전되는 것을 말한다.
7. ~ 9. (생략)

**제28조(관리·처분) ① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 다음 각 호에 따라 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.**

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업을 시행하기 위하여 공중 또는 지하에 구분지상권을 설정하는 경우
  2. 지방자치단체의 조례로 정하는 「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인투자기업이 사회간접자본시설을 설치하고 이를 그 지방자치단체가 매입하는 조건으로 투자협약을 체결한 후 그 이행을 담보하기 위하여 저당권을 설정하는 경우
- ② 일반재산의 현물출자 및 대물변제의 범위와 내용은 대통령령으로 정한다.

**제40조(양여) ① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 양여할 수 있다. <개정 2021. 4. 20.>**

1. 해당 특별시·광역시 또는 도의 구역에 있는 시·군 또는 자치구에서 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요한 경우
  2. 용도가 지정된 국고보조금·지방교부세 또는 기부금으로 조성된 일반재산으로서 그 용도에 따라 양여하는 경우
  3. 행정재산의 용도를 폐지한 경우에 그 용도에 대신하여 다른 시설을 마련하여 제공한 자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인에게 양여하는 경우
  4. 도시계획사업 집행을 부담한 지방자치단체에 그 도시계획사업시행지구에 있는 토지를 양여하는 경우
  5. 그 밖에 자산가치가 하락하거나 보유할 필요가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ② ~ ③ (생략)

## 부동산등기법

[시행 2020. 8. 5.] [법률 제16912호, 2020. 2. 4., 일부개정]

**제23조(등기신청인) ① ~ ⑤ (생략)**

- ⑥ 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ⑦ ~ ⑧ (생략)

**제32조(등기의 경정) ①** 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오(錯誤)나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기관리자와 등기의무자에게 알려야 하고, 등기관리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 한다. 다만, 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 그 중 1인에게 통지하면 된다.

- ② 등기관이 등기의 착오나 빠진 부분이 등기관의 잘못으로 인한 것임을 발견한 경우에는 지체 없이 그 등기를 직권으로 경정하여야 한다. 다만, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 제3자의 승낙이 있어야 한다.
- ③ 등기관이 제2항에 따라 경정등기를 하였을 때에는 그 사실을 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인에게 알려야 한다. 이 경우 제1항 단서를 준용한다.
- ④ 채권자대위권에 의하여 등기가 마쳐진 때에는 제1항 및 제3항의 통지를 그 채권자에게도 하여야 한다. 이 경우 제1항 단서를 준용한다.

## 00시 공유재산 관리 조례

(일부개정) 2023.01.06 조례 제1918호

**제12조(공유재산 관리계획) ①** 법 제10조2 및 영 제7조의 규정에 의해 시장은 중기공유재산관리계획에 따라 공유재산 관리계획을 다음 회계연도 시작 40일 전까지 00시의회(이하 "의회"라 한다)에 제출하여 의결을 얻어 공유재산을 취득 처분하여야 한다. 다만, 연도 중에 공유재산 관리계획의 변동이 있을 때에는 변경계획을 작성하여 추가경정예산을 편성하기 전까지 의회의 의결을 얻어야 한다.

- ② (생략)
- ③ 영 제7조 제1항 제1호 및 제2호에서 정하는 기준은 다음 각 호와 같다. <신설 2023.1.6.>
  1. (생략)
  2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
    - 가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터
    - 나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터