

# 공유재산 분야 법령 가이드

silmu.kr — 공무원 실무 법령 가이드

수록 토픽 1건 · 생성일 2026-06-07

본 자료는 공무원 실무 참고용이며 법률자문이 아닙니다. 개별 사안의 법적 판단은 관할 기관·법무담당관·변호사 검토가 필요합니다.

# 목차

## 1. 공유재산 관리

# 1. 공유재산 관리

지방자치단체가 보유한 공유재산의 종류, 취득·관리·처분 절차, 행정재산과 일반재산의 구분, 사용허가·대부·매각 기준 완벽 정리

법령 기준일: 2026.04.29

## 법률

## 공유재산 및 물품 관리법 주요 조항 \*\*공유재산 및 물품 관리법 (공유재산법)\*\* 제2조 (정의) "공유재산"이란 지방자치단체의 부담이나 기부채납 또는 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 재산을 말한다. 제5조 (공유재산의 구분) 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다. \*\*행정재산\*\* : 공용재산, 공공용재산, 기업용재산, 보존용재산 \*\*일반재산\*\* : 행정재산 외의 모든 공유재산 제13조 (행정재산의 사용허가) 지방자치단체의 장은 행정재산을 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다. 제19조 (일반재산의 대부) 지방자치단체의 장은 일반재산을 대부할 수 있다. 제28조 (일반재산의 처분) 지방자치단체의 장은 일반재산을 매각·교환·양여·신탁·현물출자 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 처분할 수 있다. \*\*위임 체계\*\* : 공유재산법(법률) → 공유재산 및 물품 관리법 시행령(대통령령, 사용허가·대부·처분의 기준·절차) → 공유재산 및 물품 관리법 시행규칙(행안부령, 서식) → 각 지방자치단체 공유재산 관리 조례(세부 기준)

## 시행령

## 공유재산 구분 및 처분 기준 \*\*행정재산 vs 일반재산 비교\*\* | 구분 | 행정재산 | 일반재산 | |----|-----|-----| | 정의 | 공용·공공용·기업용·보존용 | 행정재산 외 모든 재산 | | 사용 방식 | 사용허가 | 대부·매각·교환 등 | | 매각 가능 여부 | 원칙 불가 (용도폐지 후 가능) | 가능 | | 시효취득 | 불가 | 가능 | | 사용허가로 | 시가 기준 (조례로 면제 가능) | 대부료 기준 | | \*\*사용허가·대부 기간 (공유재산법 및 시행령)\*\* | - \*\*행정재산 사용허가\*\* : 5년 이내, 갱신 가능 (법 제20조) - \*\*일반재산 대부\*\* : 토지 및 건물은 10년 이내, 그 밖의 재산은 5년 이내 (법 제29조) - \*\*수의 대부·수의 매각\*\* : 경쟁이 성립 안 되는 경우 등 제한적 허용 위 기간 기준은 법제처에서 현행 조문번호 및 기간을 재확인하시기 바랍니다. \*\*공유재산 처분 절차 (매각 기준)\*\* 1. 공유재산심의회 심의 2. 지방의회 의결 (대규모 처분 시) 3. 공개입찰 원칙 (감정평가 후 예정가격 결정) 4. 계약 체결 → 소유권 이전 등기

## 시행규칙

## 공유재산 관리 실무 기준 \*\*공유재산심의회 심의 대상\*\* - 공유재산 취득·처분 계획 - 행정재산의 용도폐지 - 일정 금액 이상의 대부·사용허가 - 교환·양여·현물출자 심의 없이 처분 시 무효 또는 감사 지적 대상 \*\*지방의회 의결 필요 경우\*\* 공유재산법 제11조에 따라 지방자치단체의 장은 공유재산의 취득·처분에 관한 사항을 매년 공유재산 관리계획에 반영하여 지방의회의 의결을 받아야 합니다. - 일정 면적 또는 금액 이상의 취득·처분 (조례로 기준 설정) - 행정재산의 용도폐지 및 일반재산 전환 후 처분 - 교환·양여 등 특수한 처분 방식 ※ 조례별로 기준 금액·면적이 다르므로 해당 지방자치단체 조례 확인 필요 위 의회 의결 관련 사항은 공유재산법(법률) 수준의 규정입니다. 법제처에서 정확한 조문번호를 확인하시기 바랍니다. \*\*기부채납 주요 규정\*\* - 지방자치단체가 무상으로 재산을 받는 행위 - 도로·공원시설 등 기반시설을 개발 조건으로 기부채납 요구 가능 - 기부채납 후 관리·전환 절차 준수

## 자주 묻는 질문

Q. 행정재산과 일반재산은 어떻게 다른가요?

A. 행정재산은 공용·공공용·기업용·보존용으로 사용 중인 재산(청사·도로·공원 등)으로 원칙적으로 처분(매각)이 금지되고 사용허가 방식으로 활용합니다. 일반재산은 그 외의 모든 공유재산으로 대부·매각·교환 등 처분이 가능합니다(공유재산 및 물품 관리법 제5조).

Q. 행정재산을 민간에 매각하려면 어떻게 해야 하나요?

A. 행정재산은 직접 매각할 수 없습니다. 먼저 공유재산심의회 심의를 거쳐 용도를 폐지하고 일반재산으로 전환한 뒤 처분 절차를 밟아야 합니다. 용도폐지 없이 행정재산을 매각한 계약은 무효가 될 수 있고 담당자는 징계·변상 책임을 질 수 있습니다.

Q. 행정재산도 민간에 사용허가를 줄 수 있나요?

A. 그 목적이나 용도에 장애가 되지 않는 범위에서 사용허가를 할 수 있습니다(법 제20조). 다만 사용허가료를 받아야 하며, 무상 허가는 법령·조례에 근거가 있는 경우에만 가능합니다.

Q. 공유재산을 무단으로 점유·사용하면 어떻게 되나요?

A. 정당한 허가 없이 점유·사용하면 사용료 상당액에 일정 비율을 가산한 변상금이 부과되고(고의·반복 시 가중), 무단 점유 기간 전체에 대해 부과됩니다. 미납 시 체납처분으로 강제 징수되며 원상복구 명령을 받을 수 있습니다.

출처: <https://silmu.kr/topics/public-property-management>