

서울특별시 서초구 공유재산 매각대금체감에 관한 건 심사보고서

(의안번호 제18호)

○ 2026. 9. 1.
○ 재정건설위원회
위 원 장

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 8. 14. 서초구청장(재무과)

나. 위원회 회부일자 : 2026. 8. 18.

다. 상 정 일 자 : 2026. 9. 1.

라. 위원회 개최회수 및 일수

- 제352회 제1차 정례회 제1차 재정건설위원회(1회 1일)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 기획재정국장)

- 방배동 997-3번지는 2026년 제1차 수시분 공유재산관리계획에 따라 매각이 의결된 후 총 6회에 걸쳐 일반경쟁입찰을 실시하였으나, 무허가건물 정비 등 매각조건 부여로 매각예정가격이 시장 수요에 비해 높아 지속적으로 유찰됨에 따라,
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제40조에 따라 매각대금의 체감한도를 예정가격의 100분의 70까지 낮추어 매수 수요를 유도하고,
- 해당 재산의 적기 매각을 통해 공유재산을 효율적으로 관리하고 무허가건물 정비 등 주변 환경을 개선하고자 함.

3. 전문위원의 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김민희)

■ 공유재산 매각대금 체감관련 법령 개정 연혁 및 취지

- “공유재산 매각대금 체감”이란 지방자치단체가 소유한 공유재산을 일반경쟁입찰에 부쳤으나 계속해서 낙찰되지 않고 유찰될 경우, 그 다음 회차 입찰부터 매각 예정가격(최저입찰가)을 일정 비율씩 낮추는 제도를 말함.
- 2005. 12. 30. 제정된 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(대통령령 제19227호) 제40조는 경쟁입찰을 2회 실시했음에도 낙찰되지 않은 경우 3회차 입찰부터 최초 매각 예정가격의 80%를 최저한도로 하여 최초 예정가격의 10% 이내의 금액만큼 매회 그 예정가격을 낮출 수 있도록 규정하였음.
- 이후 2010. 8. 4. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(대통령령 제22319호) 개정을 통해 입찰 후 2회 유찰 시 3회차 입찰부터 최초 매각 예정가격의 80%를 최저한도로 하여 매회 10%의 금액만큼 그 예정가격을 낮출 수 있도록 하는 방식은 기존과 동일하게 유지하되, 지방자치단체가 활용할 가치가 없는 재산으로서 관리계획에 따라 일반재산을 매각하는 경우에는 예외적으로 매각금액의 최저한도를 최초 매각 예정가격의 50%까지 낮출 수 있도록 조정하였음.
- 시행령의 개정 취지는 종전에 일반재산의 매각 시 매각금액의 최저한도를 최초 매각 예정가격의 80%로 일률적으로 규정하고 있어

효율적인 공유재산 관리에 어려움이 있었기 때문이며, 활용할 가치가 없는 재산의 적극적인 매각을 통하여 효율적인 공유재산 관리와 지방재정 수입 확충을 도모하기 위한 것이었음.

- 그러나 이처럼 2회 이상 유찰된 공유재산에 대한 매각 예정가격을 단계적으로 낮추어 가격이 결정되는 체감 과정에서 한정된 시장 수요로 입찰가격이 지나치게 하락하면서 공공자산을 헐값에 매각한다는 부작용과 공정성 논란이 대두됨.

○ 이에 정부는 2026. 7. 21. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(대통령령 제36515호)을 개정하여 지방자치단체가 활용할 가치가 없는 일반재산을 매각하기 위해 일반입찰을 실시했으나 4회 이상 유찰되어 매각 예정가격의 80% 미만 50% 이상으로 예정가격을 낮추려는 경우에는 지방의회의 의결을 받도록 규정함으로써 공유재산 매각 절차의 투명성을 높이고 공공자산의 헐값 매각을 방지하고자 하였음.

■ 방배동 997-3번지 공유재산 매각 추진 경위

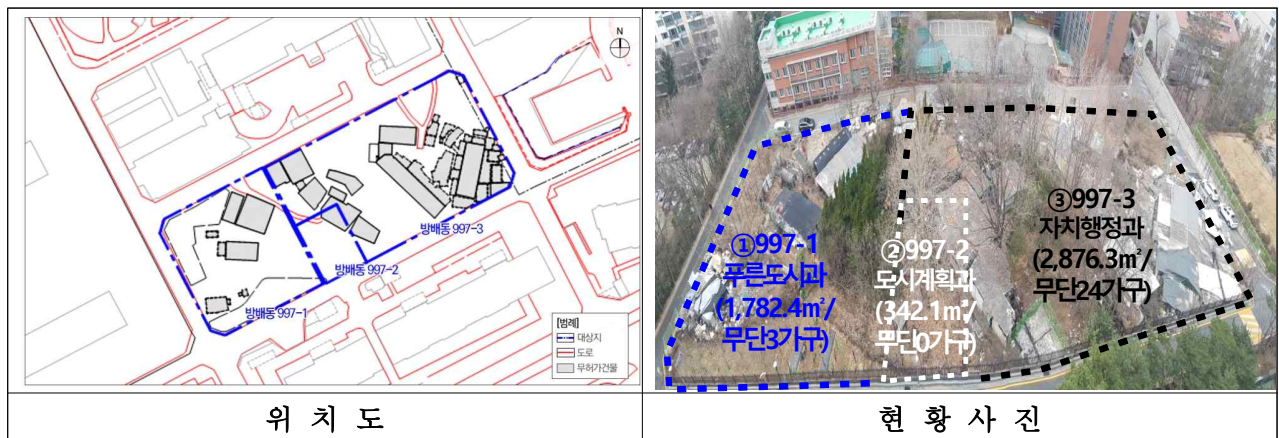
○ 방배동 997-3번지는 서울시 강남교육청 소유 부지를 서초구 소유의 양재동 311-1번지와 교환 취득한 후 방배종합문화복지센터 건립 부지로 계획되었으나, 무허가 건축물 정비 등 여건 변화로 건립 입지가 방배4동 열린문화센터로 변경됨에 따라 행정 목적을 상실하였음.

○ 이에 따라 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따라 행정재산

(공용재산)의 용도를 폐지하고 일반재산으로 전환하기 위해 2025년 제3회 공유재산심의회의 심의를 거쳐 용도폐지를 결정함.

- 한편, 인근 두레마을을 포함한 방배동 997-1·3번지에는 무허가 건축물을 장기간 무단 점유 중인 27가구가 존재하며, 자치행정과는 이들에게 매년 공유재산변상금을 부과하고 있는 실정임. 이처럼 장기간 방치되어 구 소유의 공유재산이 적절하게 개발·활용되지 못하고 고질적인 민원이 지속됨에 따라, 민간을 통한 무단 점유 건축물 정리 등 주변 환경을 개선하고 효율적으로 공유재산을 관리하기 위해 토지 매각을 추진하게 된 것임.

<방배동 997-3번지 주변 위치도 및 현황>



구분	계	방배동 997-1	방배동 997-2	방배동 997-3
면적	5,000.8㎡	1,782.4㎡	342.1㎡	2,876.3㎡
도시계획	-	제1종일반주거지역, 공원	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역
소유자	-	서초구	서울시(체비지)	서초구(교환취득토지)
공유재산	-	행정재산	일반재산	일반재산
무단점유	27세대	3세대	0세대	24세대

- 덧붙여 인접한 방배동 997-1번지는 1975. 6. 10. 도시계획시설

(공원)로 결정되었고, 997-2번지는 서울시 소유의 체비지로서 우리가 직접 매각할 수 없는 상황임에 따라, 일반재산으로 용도 변경된 997-3번지만 단독으로 매각을 추진하는 건으로 2025. 12. 23. 서초구의회에 「2026년도 제1차 수시분 서울특별시 서초구 공유재산관리계획안」을 제출하여, 2026. 1. 19. 원안가결되었음.

- 따라서 2026. 1. 23. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조¹⁾에 따라 2인의 감정평가법인에게 감정평가를 실시하였고, 2. 11. 2026년 제1회 공유재산심의회를 개최하여 방배동 997-3번지 매각 결정에 대한 심의를 통해 매각 예정가격을 62,931,731천원으로 의결하였음.

※ 방배동 997-3번지의 2026년 개별공시지가는 8,701,000원/m²)에 총면적 2,876.3m²를 반영하여 산정한 25,026,686천원임.

- 이후 일반재산 매각을 위해 1회차(2026.2.26.~3.12.) 및 2회차(3.26.~4.9.) 입찰에서는 공유재산심의회에서 결정된 최초 매각 예정가격 62,931,731천원으로 일반경쟁입찰을 진행하였으나 유찰되었고, 3회차(4.15.~4.29.)에는 최초 매각 예정가격에서 10%를 낮춘 56,638,558천원에 입찰을 실시하였음에도 응찰자가 없었으며, 4회차(5.7.~5.21.), 5회차(6.11.~6.25.), 6회차(7.16.~7.30.) 입찰에서는 최초 매각 예정가격에서 20%를 낮춘 50,345,385천원에 공고하였음에도 모두 무응찰로 유찰되었음.

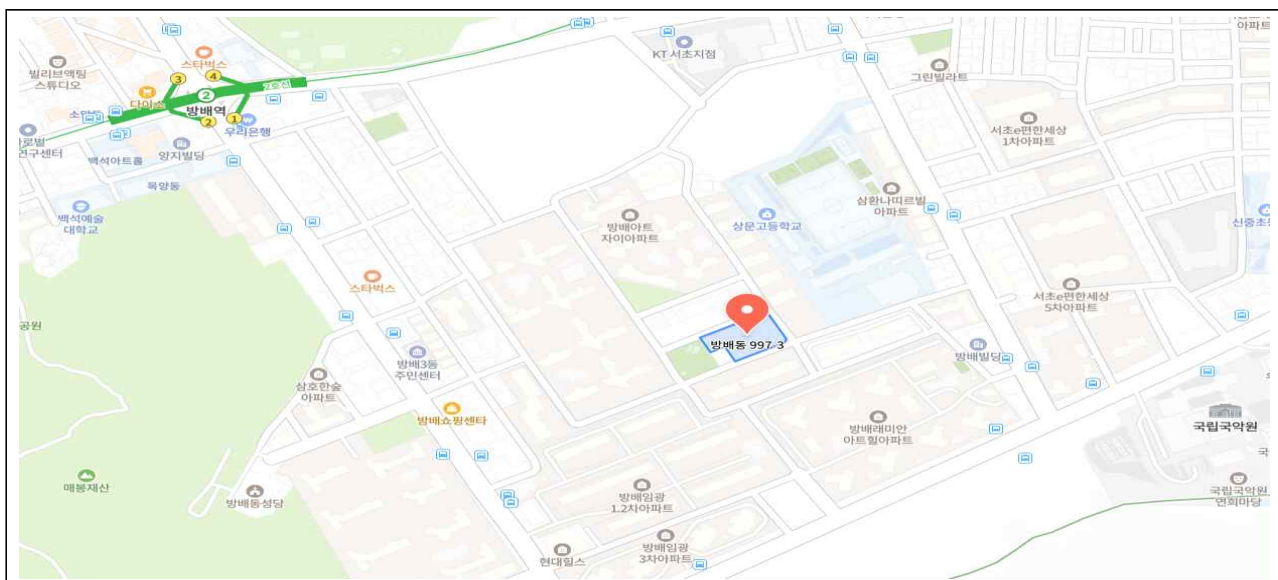
1) 제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

2) 국토교통부 개별공시지가-부동산공시가격 알리미 참조

차수	공고기간	매각 예정가격	체감률	결과
1회	2026.2.26. ~ 3.12.	62,931,731천원	-	유찰
2회	2026.3.26. ~ 4. 9.	62,931,731천원	-	유찰
3회	2026.4.15. ~ 4.29.	56,638,558천원	10%	유찰
4회	2026.5. 7. ~ 5.21.	50,345,385천원	20%	유찰
5회	2026.6.11. ~ 6.25.	50,345,385천원	20%	유찰
6회	2026.7.16. ~ 7.30.	50,345,385천원	20%	유찰

■ 공유재산 매각대금 체감의 전 제출 배경

- 2026. 7. 21. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제40조가 개정됨에 따라 지방자치단체가 활용할 가치가 없는 재산의 매각 예정가격을 최초 매각 예정가격의 80%까지 낮췄음에도 4회 이상 낙찰되지 않은 경우, 최초 매각 예정가격의 100분의 80% 미만 50% 이상으로 금액을 더 낮추어 매각하기 위해서는 지방의회의 의결을 받아야 함.
- 방배동 997-3번지 인근은 대규모 공동주택(아파트)이 밀집해 있어 인근 무허가 건축물의 안전성 문제 및 주변 미관 저해 등으로 지속적인 민원이 제기되고 있으며, 우리 구 입장에서조차 불법 점유 행위로 인해 재산상 손해를 입고 있는 상황임.



- 이처럼 유찰이 거듭되면서 공유재산이 장기간 방치될 경우 매각을 통한 지방재정 확충 및 효율적 자산 관리가 어려워지므로, 이를 해결하고자 그간 일반경쟁입찰 과정에서 매각 예정가격을 3회차에는 10%, 4회차부터는 20%로 점진적으로 체감하여 민간 매수 수요를 유도하고자 하였으나 모두 유찰되었음.
- 따라서 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제40조의 개정에 따라 지방자치단체가 활용할 가치가 없는 재산의 매각 예정가격을 최초 매각 예정가격의 80%까지 낮췄음에도 낙찰되지 않아 최초 매각 예정가격의 70%로 금액을 낮추어 매각하고자 지방의회의 의결을 받기 위해 제출된 안건임.



- 다만, 매각대금 체감률 30%를 적용하게 되면 매각 예정가격이 44,052,212천원으로 낮아짐에 따라 자산이 저평가될 수 있다는 우려가 제기될 수 있음. 그러나 해당 토지를 매각함에 있어 ① 방배동 997-1·3번지의 무허가 건축물 27가구 정비, ② 방배동 997-1번

지 도시계획시설(공원) 조성, ③ 일정 규모 건축물(지분 포함)의 기부채납을 조건으로 하는 조건부 매각을 추진하려는 것으로, 이를 통해 장기간 방치되었던 무단 점유 건축물을 근본적으로 정리하고 위험부지의 구조적 안전성을 확보하는 한편, 관내 필요 시설 설치를 통해 도시미관을 향상시키고 지역 주민의 주거환경을 개선하는 공익적 편익을 증진시킬 수 있을 것으로 판단됨.

- 아울러 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조제2항에 따라 2인 이상의 감정평가법인 등에 의뢰한 감정평가액의 유효기간은 평가일부터 1년이므로, 지난 2026. 1. 23. 평가받은 본 건의 감정평가액은 올해 매각 절차가 완료되지 않을 경우 효력이 상실됨.
- 이로 인해 내년에 2인 이상 감정평가법인 등에 감정평가를 재차 의뢰해야 하며, 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2026-145호, 2026. 2. 9. 발령·시행)에 따라 산정³⁾되는 감정평가수수료로 지난 1월 평가 당시 84,576,800원이 지출된 바와 같이, 예산을 다시 편성해야 하는 행정적·재정적 부담이 불가피할 것으로 보임.

감정평가액	수수료 요율 체계		
	하한 수수료 (0.8배 부터)	기준 수수료	상한 수수료 (1.2배 까지)
3) 500억원 초과 1,000억원 이하	25,566,000 + 500억원 초과액의 5/10,000 × 0.8	31,895,000 + 500억원 초과액의 5/10,000	38,224,000 + 500억원 초과액의 5/10,000 × 1.2

■ 종합의견

- 본 안건은 매각대상 공유재산인 방배동 997-3번지가 지방자치단체가 활용할 가치가 없는 재산으로서, 매각 예정가격을 최초 매각 예정가격의 80%까지 낮췄음에도 4회 이상 낙찰되지 않아 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제40조제2호 각 목의 요건을 갖추어 최초 매각 예정가격의 70%로 추가 체감하여 매수 수요를 유도하고자 구의회의 의결을 받기 위해 구청장으로부터 제출되었음.
- 한편, 매각 예정가격의 30% 체감에 따른 자산 저평가 우려를 제기할 수 있겠으나, 본 매각은 단순한 재산 처분으로만 보기는 어렵고
① 무허가 건축물 27가구 정비, ② 방배동 997-1번지 도시계획시설(공원) 조성, ③ 건축물(지분 포함)의 기부채납을 전제로 하는 조건부 매각으로 추진되는 점을 고려해야 할 것으로 판단됨.
- 아울러 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조제2항에 따라 감정평가액의 유효기간은 1년으로, 연내 매각이 무산될 경우 내년에 감정평가를 재실시해야 하므로, 감정평가수수료 예산을 다시 편성해야 하는 행정적·재정적 부담이 발생할 것으로 예상됨.
- 생각건대, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 개정을 통해 공유재산 매각대금을 대폭 체감할 때 지방의회의 의결을 받도록 한 것은, 체감의 사유를 투명하게 공개하여 심의를 받도록 하는 한편, 주민의 대표기관인 지방의회가 객관적으로 타당성을 심사하고 견제·승인하게 함으로써 공공자산을 더욱 신중하게 관리하고 매각대금 체감

의 정당성과 투명성을 확보하려는 것으로 사료됨.

- 해당 재산은 현재 무허가 건물 점유로 인해 개발 및 활용에 제약이 있는 상황으로, 민간 참여를 통한 주변 환경 개선과 재산의 효율적 활용을 위해서는 매수 수요를 적극 유도할 필요가 있음. 이를 통해 활용 가치가 없는 재산을 매각함으로써 효율적인 공유재산 관리와 지방재정 수입 확충이 가능해질 것으로 기대됨.
- 그러므로 구의회는 본 안전 심사 과정에서 매각대금 체감의 정당성과 공익성을 면밀히 검증하는 한편, 나아가 계약 체결 및 사업 추진 과정에서 앞서 언급된 조건부 이행 사항들이 확실히 담보되도록 제도적 장치를 마련하여 자산 저평가 우려를 불식하고 공익성과 재정 효율성을 모두 달성할 수 있도록 철저한 견제와 관리·감독의 역할을 다해야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지

질) 매수자가 부담해야 할 조건이 많은 상황에서 매각예정가격을 최초 예정가격 대비 30% 체감할 경우 실제 매수자가 있을 것으로 판단하는지?

답 : 1회부터 4회까지 입찰공고 과정에서 매수희망자를 대상으로 사전설명회를 실시하였으며, 약 29개 업체가 참여하는 등 해당 부지에 대한 관심은 높은 것으로 파악하고 있음. 사업성이 확보되는 수준까지 가격이 낮아질 경우 매수 의사가 있는 업체가 있는 것으로 파악하고 있어, 30% 체감 시 매각 가능성이 있을 것으로 보고 있음.

질) 민간사업자가 토지를 매수한 후 무허가건물 철거 및 주민 이주를 추진하는 과정에서 민원이나 법적 분쟁이 발생할 가능성이 있는데, 매각조건의 이행을 담보하기 위한 대책은?

답 : 사업 추진 초기부터 도시계획 관련 부서와 협의하여 추진하고 있으며, 낙찰자가 결정될 경우 계약서 작성 단계부터 인허가 부서와 협의하여 무허가건물 정비 등 필요한 이행사항을 계약 내용에 반영할 계획임.

질) 관계 법령상 매각예정가격을 추가로 체감할 수 있음에도 30%까지만 체감하려는 이유와 향후 추가 체감 가능성은?

답 : 사전설명회 등을 통해 파악한 결과 30% 체감 수준에서 사업성이 있다고 판단하는 업체가 있는 것으로 파악하고 있어 매각 가능성이 있다고 생각됨. 이보다 추가로 체감할 경우 공유재산이 지나치게 저평가될 우려가 있어 현재는 최초 매각예정가격 대비 30%까지 체감하여 매각을 추진할 계획임.

5. 토론자 및 토론요지 : 없음

6. 수정안의 요지 : 없음

7. 심 사 결 과 : 원안가결(만장일치)

8. 소수의견의 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

10. 체계사구정리내용 : 없음