

서울특별시서초구구유재산관리계획변경안(2차)심사보고

(의안번호 제250호)

◦ 2002. 4. 11.
◦ 총무재무위원회
위 원 장

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2002. 4. 1 서초구청장
- 나. 위원회 회부일자 : 2002. 4. 2
- 다. 상 정 일 자 : 2002. 4. 11
- 라. 위원회 개최회수 및 일수 : 제121회 임시회 제1차 총무재무위원회(1회1일)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 기획재정국장 김주년)

가. 제안이유

서울시에서 건축허가된 사업부지내 도로를 서초구에 기부채납후 용도폐지하여 기부자에게 다시 매각하는 사항임.

나. 주요골자

- o 매각 - 토지 : 방배동 752-5 (대) 408.9m'

3. 검토결과

☐ 본 계획안은

2000. 10. 30. 서울시에서 주상복합아파트로 건축허가된 사업부지내 사유 도로를 건축허가 조건에 따라 서초구에 기부채납후 구에서 용도폐지후 기부자에게 다시 매각하고자 하는 것으로

□ 주요내용은

- 방배동 752-5 (대지) 408.9㎡를 추정가액 1,288,035천원에 매각하려는 것임.

□ 검토의견

- 동매각 대상토지는 건축허가 부지에 포함되어 건축허가 당시 (2000. 10. 30) 소유주인 대승실업이 지하4층, 지상25층, 연면적 59,836.2㎡ 규모의 허가를 받았으며,
- 허가조건중 방배동 752-5호 (지목 - 도로, 면적 - 408.9㎡)를 건축공사 착공전까지 용도폐지하도록 되어 있고
- 2002. 1. 7. 서울시로부터 건축주가 CTI 산업개발로 건축주 변경신고 필증이 교부되었으며,
- 2002. 2. 19. CTI 산업개발측이 서초구청에 기부채납 공증각서를 제출 하여
- 2002. 2. 25. 서초구에서 소유권을 이전하였고,
- 2002. 3. 25. 도로용도폐지 결정으로
- 2002. 3. 27. 건축주의 공유재산 매수신청서가 접수되었음.
- 위 내용을 검토한 바,
 - 지방재정법 제77조 제1항에 의하면 지방자치단체의 장은 예산을 편성 하기전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한계획을 수립하여 지방의회의 의결을 얻도록 되어 있고,
 - 지방재정법시행령 제84조 제2항 제1호에 1건당 예정가격이 처분의 경우에는 1억이상을 공유재산관리계획에 포함되도록 되어 있음.
 - 또한 지방자치법시행령 제15조의 3에도 주요재산의 처분 범위에 1억이 상은 구의회의 의결사항으로 되어 있으므로, 심의후 의결함이 타당할 것으로 사료됩니다.

4. 질의 및 답변요지

질) 매각대상 토지의 현시가와 감정가는 얼마인지 그리고 124평을 12억 8,800만원에 매각을 해도 우리구가 손해를 입는 것은 아닌지?

답) 대상토지는 동작대로변에 위치하고 있어 평당 1,000만원 이상으로 추정하고 있고, 감정의뢰를 하였으나 감정가격이 도착하지 않은 상황임.

질) 현재 감정가격 및 현시가등의 자료가 나오지 않아 의회에서 판단하기 곤란하므로 구체적인 판매가격등이 계상된 상태에서 상정해야되는 것은 아닌지?

답) 동토지에 대한 관리계획변경안은 근본적으로 얼마에 매각하느냐를 결정하는것도 중요하나, 우선 매각 여부를 결정하는 것이 선결문제로서 통상적으로 매각을 할 때에는 두 번이상 감정가격을 받아 산술평균을 하면 가격이 공시지가 보다는 올라가는 것이 상례이고 시가와 비슷한 수준이 되므로 특별히 문제될 것은 없음.

질) 이 부지는 서울시에서 건축허가를 해주면서 구체적인 허가조건과 금년도 2월25일 서초구에서 소유권이전을 했다면 등기이전시 소요경비는 얼마인지 그리고 지방재정법 제77조 제1항에 의하면 지방자치단체의 장은 예산으로 편성하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획을 수립하도록 규정 되어 있는데, 본건 기부채납 당시 취득과 관련 지방 의회의 의결을 득한바 있는지?

답) 서울시에서 2000년 10월 30일 주상복합아파트로 건축허가를 하면서 사전에 우리구 건설관리과에서 방배동 752의 5호 토지 도로는 용도폐지할 것과 토지소유권 문제를 서초구가 완료할 때까지 분양을 금지하라는 조희결과를 서울시 건축지도과에서 받아 허가조건으로 제시하였으며, 소유권이전은 구획정리사업지구 도시계획사업으로 도시정비과에서 금년도 1월 25일 무상으로 기부채납 받은 사항으로서 금년도 공유재산관리계획에는 포함할수 없었으며 등기이전 비용은 정확한 금액은 아니나 10,000원 미만으로 추정함.

질) 동 부지를 무상으로 기부채납 하게 하고 다시 그땅을 유상으로 사게하는 것은 간접적으로 기업에 상당한 부담을 초래하게 되는바 무상으로 받고 그 물건을 다시 유상으로 파는 것은 공공기관으로 취할 태도는 아닌데도 해결방법이 기부채납 방법밖에 없었는지?

답) 동부지는 당초 '72년도에 사업시행인가를 받은 토지구획정리사업지구로 1980년 12월 8일 환지확정처분을 한바 있는데 당시 토지구획정리사업법 제63조에 의하면 구획정리사업시행으로 생긴 공공시설인 도로등은 환지 처분이 공고가 있을날의 익일에 지방자치단체에 자동귀속하도록 되어 있음에도 청산인이 2001년도에 대승실업에 매각하여 도시정비과에서 2001년 11월 형사 고발한바 있으며 따라서 자동으로 지방자치단체에 무상귀속될 토지로서 종전의 구법에 의거 조치하기 위해 기부채납의 조건을 붙인것임.

질) 대지면적이 5만9,836.2㎡의 규모에 도로면적이 포함되어 건축허가 된 것인지와 주변의 다른 민원사항은 없는지?

답) 건축지도과에서 사업허가시 그도로를 전부 포함한 블록으로 건축허가를 하면서 도로는 용도폐지를 해야된다 라는 조건을 붙였으며 기존주택을 철거하고 블록전체를 새로이 하는 것으로 주변의 민원은 없었음.

5. 토론자 및 토론요지 : 없음

6. 수정안의 요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안가결(만장일치)

8. 소수의견의요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

10. 체계자구정리내용 : 없음