

2023년도 공유재산관리계획 변경안

- 심석고등학교 지하 공영주차장 구분지상권 취득 취소 -

의안 번호	634
----------	-----

제 출 일 : 2025. . .

제 출 자 : 남양주시장

1. 제안이유

- [구분지상권 설정 및 기부채납 심의 승인-공유재산심의회(2023.2.23.)]
 - 우리시와 심석고등학교 협약체결로 조성한 심석고등학교 운동장 지하 공영주차장의 건립에 따라 심석고등학교에 부과된 세금 문제를 해결하고 원활한 공영주차장의 운영관리를 도모하고자 구분지상권 설정 및 기부채납 관련 심의 승인

납부대상자 : 심석고등학교

[단위 : 천원]

구 분	금액	비 고
합 계	191,661	
취득세(도세)	180,326	• 취득세 1회, 재산세 매년 부과
재산세(시세)	11,335	

- [재산세의 비과세]
 - 당초 「지방세특례제한법」 제41조(학교 및 외국교육기관에 대한 면제)에 따라 비과세였던 학교측은 사유재산인 토지의 구분지상권 설정 대신 매년 부과될 세금의 비과세 처리를 희망하여 조세심판을 청구하였고,
 - 그 결과 취득세를 제외한 재산세의 비과세 판결 결정
- * 불임3_조세심판결정 통지[조세심판원 상원심판관8-1210(2024. 11. 14.)]

「지방세특례제한법」 제41조(학교 및 외국교육기관에 대한 면제)

- 학교가 직접 사용하는 부동산에 대하여는 취득세 및 재산세를 면제한다.
- 부동산을 수익사업에 사용하는 경우 취득세 및 재산세를 부과한다.

○ [학교복합시설의 적용]

- 심석고등학교 운동장 지하 공영주차장은 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 제2조에 해당하는 학교복합시설임을 확인
* 불임2_관원질의[교육부 교육시설과-11662(2023. 8. 30.)호]
- 따라서, 관련법령에 따라 해당 공영주차장의 소유권은 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 제5조에 따라 상호 협의하여 정하도록 규정하고 있어 소유권 확보의 필요성 없음.

[관련법령 요약]

「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 제2조(정의)제2호

- “학교복합시설”이란 학교시설에 학생과 지역주민이 함께 이용할 수 있는 시설로써 「주차장법」 제2조(정의) 제1호에 따른 주차장이 포함된다고 규정

「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 제5조(학교복합시설의 설치)제4항

- 학교복합시설의 소유권은 증축·개축, 리모델링 등 건축방식, 재정 부담 비율 등을 고려하여 지방자치단체의 장과 감독기관의 장이 협의하여 정할 수 있으며, 사립학교의 경우에는 학교의 설립주체와 협의하여 정한다.

○ [구분지상권 설정 및 기부채납 취소 심의 승인-공유재산심의회(2024.12.27.)]

- 지역의 주차난 해소를 위하여 적극 협조한 사립학교의 사유재산에 대한 의견 반영 및 예산 절감 등의 사유로 구분지상권 설정 및 기부채납을 취소하는 것이 타당한 것으로 사료됨.
※ 약 13억원의 예산 절감

[단위 : 억원]

구분	금액	비고
(당초)구분지상권 설정 및 기부채납	15	• 기부채납을 위한 구분지상권 설정 지료
(변경)취득세 비용 지출	1.9	• [지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준]에 따른 건축물 신조에 필요한 경비로 시설비 지출 • 취득세 금180,362,520원 및 2025. 05. 31. 기준 이자 발생분을 포함한 약 1.9억원
차액	13.1	

2. 관계법령

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산관리계획)
- 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 제2조(정의)
- 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 제5조(학교복합시설의 설치)
- 「지방세특례제한법」 제41조(학교 및 외국교육기관에 대한 면제)

3. 사업개요

- 위 치 : 화도읍 마석우리 215-1 (심석고등학교 운동장)
- 사업규모 : 연면적 4,933m², 주차대수 169면(지하 1층)
- 사업기간 : 2020.03. ~ 2022.06.
- 사 업 비 : 금8,860백만원(도비 1,000 / 시비 7,860)
- 추진실적
 - 2019. 11. 06. : 계획수립(심석고등학교 운동장 지하공영주차장 조성)
 - 2020. 03. 25. : 협약체결(우리시 ↔ 심석고등학교)
 - 2020. 04. 13. ~ 2021. 03. 26. : 실시설계용역 착수 및 완료
 - 2021. 06. 07. : 공사착공
 - 2021. 09. 16. : 세부협약 체결(우리시 ↔ 심석고등학교)
 - 2022. 06. 10. : 공사준공

4. 주요내용

- 2024. 11. 14. 조세심판 결과에 따른 비과세 결정에 따라 재산세 부과 취소
 - 취득세(금180,362,520원) 부과 유지
 - 재산세(매년 금11,334,620원) 부과 취소
- 구분지상권 설정 편성예산 1,500백만원 환수 예정
 - 선금 192백만원을 제외한 잔액 약 1,308백만원 예산 반납
 - 2025.05.31. 구분지상권 계약 해지에 따른 선금 및 이자 환수(약 194백만원)
- 2025년 1회 추경 심석고등학교 공영주차장 신설에 따른 시설비 예산 편성 및 지출
 - 2025.05.31.기준 취득세 및 이자 약 183백만원

5. 추진현황 및 향후 계획

- 2023. 02. 23. : 공유재산심의회 심의 승인(구분지상권 설정)
- 2023. 03. : 제293회 남양주시의회 임시회 의결(2023년도 공유재산 관리 계획 수시2차안)
- 2023. 07. : 구분지상권 관련 재검토 진행
- 2023. 08. 25. : 관원질의(기초지방자치단체가 사립학교 운동장 지하에 설치한 공영주차장의 학교복합시설 여부)
- 2023. 08. 30. : 관원질의 회신(교육부 교육시설과-11662)

○ 학교복합시설법 제2조 정의에서 법 시행일과 협약 체결 시기에 대해 따로 정의하고 있지 않으므로 학교복합시설법 제2조에 해당하는 시설은 법 시행 일 및 협약 체결 시기와 관계없이 학교복합시설에 해당하는 것으로 볼 수 있다고 판단됨.

- 2023. 09. 19. : 공영주차장 운영 계획보고(조세심판 진행 관련)

-“비과세 추진”(조세심판청구, 제도 및 관련 법령 개정 요구 등)을 시행
 -“비과세 추진”결과는 약 1년 이상 소요될 것으로 예상되어, 소유권 이전을 위한 구분지상권 지료 중 일부를 우선 지급하여, 지역주민의 주차난 해소를 위한 “공영주차장”의 원활한 운영을 도모하고,“비과세 추진”결과에 따라, 소유권 이전 등을 향후 재검토하는 것이 바람직하다고 판단됨.

- 2023. 09. 23. : 세부협약서 변경(조세심판 비과세 판결을 위한 수정)
 - 주요 변경사항 : 수익금 분배조항 삭제 및 무료주차 범위 수정

심석고등학교 운동장 지하주차장 조성 세부협약서[2021. 09.]	심석고등학교 운동장 지하주차장 조성 변경 세부협약서[2023. 09.]
제9조(공영주차장 이용에 대한 의무 및 관리 세부 사항) ① 남양주시는 심석학원과 상호 협의 후 교직원을 위한 월 정기 무료주 차 차량배정을 최대 80면까지 등록 할 수 있다.	제9조(공영주차장 이용에 대한 의무 및 관리 세부 사항) ① 학교 수업시간 중에 공영주차장 이 용은 심석학원의 교직원을 우선으 로 전체 주차대수의 50% 범위에서 무료주차를 원칙으로 하고, 남양주 시는 학교 수업시간 종료 후 및 주 말(방학기간 및 공휴일 포함)에 한 해 운영하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 학교 수업시간 중에도 여유 주차면에 대하여는 운영할 수 있다.

제10조(수익금 분배)	< 삭 제 >
<p>① 수익금이라 함은 공영주차장 운영으로 발생하는 수입금 중 유지·관리 비용을 공제한 순이익금을 말한다.</p> <p>② 공영주차장 운영으로 발생하는 수익금의 50%는 심석학원의 수입금으로 하며, 수익금은 1년 단위로 당해 연도 결산 후 30일 이내 심석학원에 지급한다.</p> <p>③ 남양주시는 당해연도 공영주차장 운영에 따른 수익금 산출 근거를 심석학원에 통지하여야 하며, 이때 수익금은 남양주시의 공영주차장 운영 상황 등을 반영하여 산출한다.</p>	

- 2023. 09. 27. : 조세심판 청구 (심석고 → 조세심판원)
- 2024. 11. 14. : 조세심판 결과 통지
- 2024. 11. 26. : 조세심판결정에 따른 향후 대책보고 방침 수립
- 2024. 12. 27.: 공유재산심의회 심의 승인(구분지상권 취득 취소)
- 2025. 02. : 제309회 남양주시의회 임시회 안건 제출(2025년도 공유재산 관리계획 변경안)
- 2025. 04. : 2025년 1회 추경 예산 편성 요청
- 2025. 04. ~ 05. : 예산 편성 및 지출 예정
- 2025. 05. 31. : 구분지상권 설정 계약 해지 및 지료 선금 환수 완료

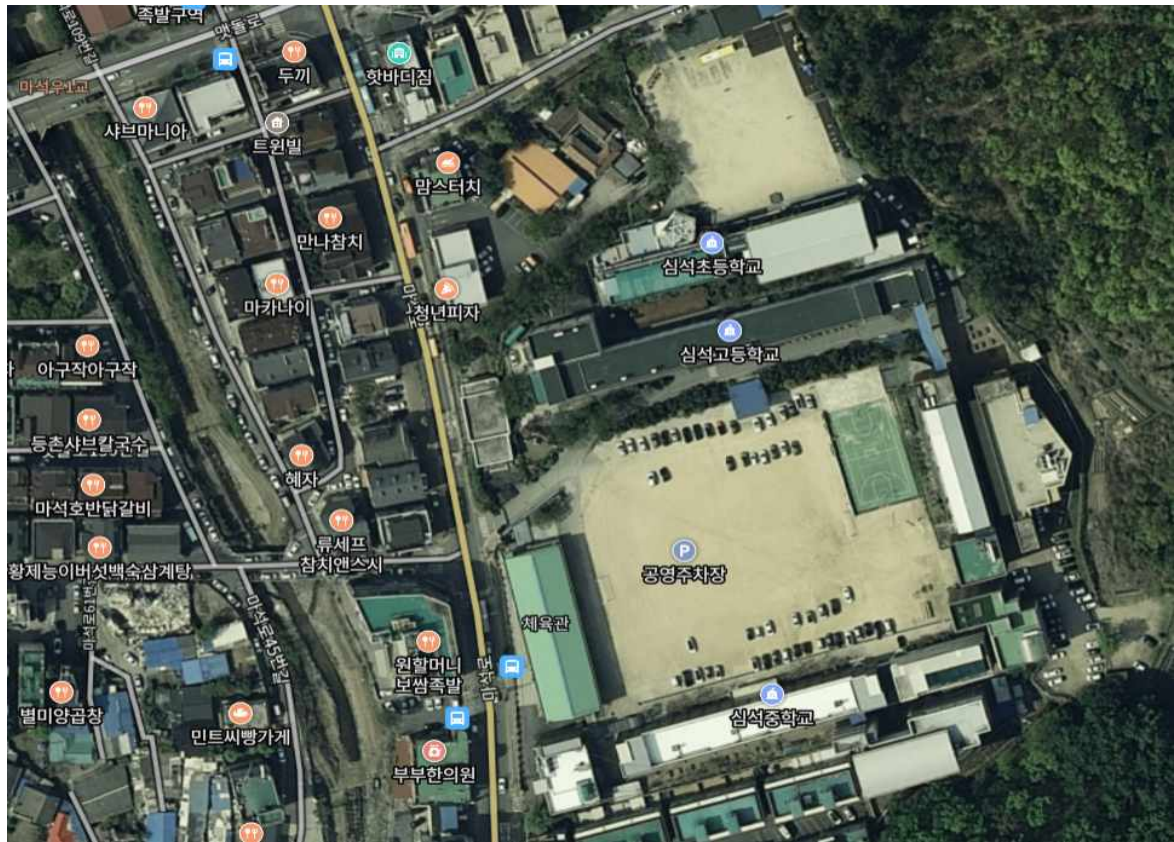
5. 기대효과

- 기존 구분지상권 설정 계획 대비 예산 절감 약 13억원 예상

6. 참고자료

- 붙임 1 : 위치도 및 현장사진
- 붙임 2 : 교육부 관원질의 회신문
- 붙임 3 : 조세심판결정 통지문(요약)

붙임 1 위치도 및 현장사진



붙임 2 교육부 질의회신문



교 육 부

수신 남양주시장

(경유)

제목 질의 회신(학교복합시설 여부)

1. 관련: 남양주시 주차관리과-12371(2023.8.25.)

2. 위호와 관련하여 붙임과 같이 검토 의견을 회신합니다.

붙임: 학교복합시설 질의에 대한 검토 의견(남양주시) 1부, 끝.

교 육 부 장 관

관인생략

주무관: 김성관 시설사무관 윤갑원 교육시설과장 전글 2023. 8. 30.
배정익

협조자

시행 교육시설과-11662 (2023. 8. 30.) 접수 주차관리과-12545 (2023. 8. 30.)

우 30119 세종특별자치시 갈매로 406, 교육부 (아천동) / <https://www.moe.go.kr>

전화번호 044-203-6301 팩스번호 044-203-6425 / begandaum@korea.kr / 비공개

《 질의에 대한 검토 의견 》

□ 질의내용

1. 질의요지

- 남양주시가 사립학교 운동장 지하에 설치한 공영주차장이 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」에 따른 학교복합시설에 해당하는지에 대한 질의입니다.
- 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 제2조(정의) 제2호에 따르면 “학교복합시설”이란 학교시설에 학생과 지역주민이 함께 이용할 수 있는 시설로, 「주차장법」 제2조(정의) 제1호에 따른 주차장이 포함된다고 규정하고 있습니다.
- ※ 「주차장법」 제2조(정의) 제1호에 따르면 주차장은 노상주차장, 노외주차장, 부설주차장이 해당됩니다.

2. 질의배경

- 남양주시는 사립학교와 협약서 체결 후 사립학교 운동장 지하에 사립 학교가 건축주인 부설주차장을 남양주시가 남양주시 예산으로 설치하고, 남양주시가 부설주차장을 공영주차장으로 운영 및 관리하고 있습니다. (이하 “해당사업”)
- 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」 (이하 “관련법령”)은 2020. 3. 24. 제정 이후 2021. 3. 25. 시행된 법률입니다.
- 사업의 추진 연혁은 다음과 같습니다.
 - 2020. 3. 24. : 관련 법령 제정
 - 2020. 3. 25. : 남양주시와 사립학교 간 1차 협약체결
 - 2021. 3. 25. : 관련 법령 시행
 - 2021. 4. 23. : 건축허가(사립학교 운동장 지하 공영주차장)
 - 2021. 9. 16. : 남양주시와 사립학교 간 2차 협약체결
 - 2022. 6. 28. : 사용승인(사립학교 운동장 지하 공영주차장)
- 질의사항은 “관련법령”시행 이전 남양주시와 사립학교 간 1차 협약체결 이후 추진한 “해당사업”이 “관련법령”에 따라 학교복합시설에 해당되는지, 이에 대한 해석이 타당한지 질의드립니다.

□ 검토 의견

- 「학교복합시설법」 제2조(정의)에서 법 시행일과 협약 체결 시기에 대해 따로 정의하고 있지 않으므로,
- 「학교복합시설법」 제2조에 해당하는 시설은 법 시행일 및 협약 체결 시기와 관계없이 학교복합시설에 해당하는 것으로 볼 수 있다고 판단됨

붙임 3 조세심판결정 통지문

○ 주 문

- 경기도 남양주시장이 청구인에게 한 2023년도 재산세 6,532,510원, 지역자원시설세 3,964,610원, 지방교육세 837,500원 합계 11,334,620원의 부과 처분은 이를 취소하고, 나머지 청구는 기각한다.

○ 취득세에 대한 심리 및 판단

- 쟁점주차장은 처분청과 청구법인이 체결한 운영협약 등에 기재된 바와 같이 남양주시 도심지역의 주차난을 해결하기 위해 설치된 공영주차장으로서 지역주민이 자유롭게 사용할 수 있도록 상시 개방되어 있고, 학교의 교지, 체육장 등과 같이 학습지원을 목적으로 하고 있지 않아 교육사업 자체에 직접 사용되는 것으로 보기 어려운 점,
- 청구법인은 처분청에서 쟁점주차장을 임대하고 있으므로, 부동산의 소유자가 이를 임대하여 사용하는 경우를 “직접 사용”에서 제외하고 있는 「지방세특례제한법」 제2조제1항제8호에 따라 청구법인이 쟁점 주차장을 소유자로서 직접 사용하고 있다고 보기 어려운 점 등에 비추어, 청구법인의 쟁점주차장 취득이 동법 제41조제1항에 따른 취득세 면제 대상에 해당하지 않는다고 본 처분청의 경정청구 거부 처분은 달리 잘못이 없는 것으로 판단된다.

○ 재산세에 대한 심리 및 판단

- 「지방세법」 제109조제2항은 본문에서 “국가, 지방자치단체, 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 재산”에 대하여 재산세를 부과하지 않는다고 규정하는 한편, 단서 제1호에서 해당 재산을 “유료로 사용하는 경우” 재산세를 부과한다고 규정하고 있다.
- 청구인과 처분청이 제출한 쟁점주차장 관련 운영협약 및 세부협약에 따

르면, 처분청이 위 운영협약 체결일(2020.03.25.)부터 30년간 청구법인 으로부터 쟁점주차장을 무상으로 임대하여 공영주차장으로 사용할 것을 약정하였다가, 2021.09.16. 세부협약(특약)을 통해 유료로 사용할 것을 약정하였으나 실제 한 번도 수익금을 지급 받지는 않았으며, 2023.09.15. 세부협약을 최종 변경하여 무료로 사용하기로 약정한 사실이 확인된다.

- 이는 2023년도 재산세 과세기준일(2023.06.01.) 현재 지방자치단체인 처분청이 해당 주차장을 1년 이상 공용 또는 공공용으로 무상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우에 해당하는 것이므로, 쟁점주차장은 위 과세기준일 현재 「지방세법」 제109조 제2항 본문에 따른 재산세 부과세 대상으로 봄이 타당하다 할 것이다

○ 처리 현황

- 2023. 10. 04. : 심판청구서 제출
- 2023. 11. 06. : 처분청 답변서 접수
- 2023. 11. 16. : 심판부 사건배정 및 사건조사 시작
- 2023. 11. 20. : 답변서 송부
- 2024. 01. 02. : 심판청구일로부터 90일
- 2024. 05. 28. : 조세심판관 회의(1차)_계속심리
- 2024. 07. 24. : 심리결과 정리
- 2024. 08. 01. : 행정실 내부검토
- 2024. 11. 14. : 결정서 결정

2023년도 관리계획총괄표

회계명 : 일반(특별)회계

(단위 : m², 천원)

[illegible]

2023년도 취득대상 재산목록

회계명 : 일반(특별)회계

(단위 : m², 천 원)

일련 번호	재 산 표 시		추정가액	취득시기	취득사유	취득재산 소유자	비 고
	소재지	수량					
1	퇴계원읍 퇴계원로 49-8	6,306.13 (건물)	16,500,000	2026. 12.	퇴계원중학교 운동장 지하주차장 건립	남양주시 (주차관리과)	22.10.18. 의회승인 24.6.19. 변경승인
2	다산동 6171, 6171-1	9,096 (건물)	30,000,000	2025. 06.	다산지금지구(주2) 공영주차장 건립	남양주시 (주차관리과)	22.10.18. 의회승인
3	다산동 6097	1,338.6 (토지) 3,100 (건물)	2,326,000 7,274,000	2024. 12.	다산진건지구(주9) 공영주차장 건립	남양주시 (주차관리과)	22.10.18. 의회승인
4	퇴계원읍 퇴계원리 221-1	808 (토지) 2,800 (건물)	2,800,000 11,100,000	2025. 12.	퇴계원읍 청소년시설 조성	남양주시 (미래인재과)	22.10.18. 의회승인
5	수동면 입석리 457	825 (건물)	3,600,000	2025. 9.	수동면 청소년시설 조성	남양주시 (미래인재과)	22.10.18. 의회승인
6	오남읍 오남리 산 118	10,000 (토지) 6,400 (기타)	1,000,000 5,000,000	2026. 4.	오남읍 축구장 조성	남양주시 (체육과)	23.2.3. 의회승인
7	다산동 6011	700 (건물)	6,300,000	2025. 12.	다산동 인공암벽장 설치	남양주시 (체육과)	23.2.3. 의회승인 24.10.22. 변경승인
8	양지리 248-8	300 (건물)	1,750,000	2024. 7.	북부권역 택시쉼터 건립	남양주시 (대중교통과)	23.2.3. 의회승인
9	와부읍 팔당리 251-1	1,188 (토지)	2,520,000	2023. 8.	팔당2리 공영주차장 건립	남양주시 (주차관리과)	23.3.21. 의회승인
10	다산동 6178	1,748.4 (토지)	4,540,00	2025. 12.	다산지금지구(주3) 공영주차장 건립	남양주시 (주차관리과)	23.3.21. 의회승인
11	화도읍 차산리 177-7	952 (건물)	1,500,000	2024. 9.	차산리 배드민턴장 건립	남양주시 (체육과)	23.3.21. 의회승인
12	퇴계원리 199-5	504 (토지) 304 (건물)	1,421,000 1,109,000	2024. 12.	퇴계원리 주민거점시설 및 쌈지공원 조성사업	남양주시 (도시재생과)	23.3.21. 의회승인
13	진접읍 금곡리 216-1	499.02 (건물)	1,500,000	2024. 6.	진접읍 금곡1리 마을회관 건립	남양주시 (철도교통과)	23.3.21. 의회승인
14	평내동 585-4	3,094.24 (건물)	9,110,000	2025. 12.	평내동 물놀이장 지하 공영주차장 건립	남양주시 (주차관리과)	23.3.21. 의회승인
15	화도읍 마석우리 215-1	4,933 (토지)	1,500,000	2023. 7.	심석고 운동장 지하 공영주차장 구분지상권 취득	남양주시 (주차관리과)	23.3.21. 의회승인 금회 취소
16	진접읍 내각리 163	3,633 (토지) 800 (건물)	2,600,000 1,900,000	2025. 6.	진접읍 풍양 배드민턴장 설치	남양주시 (체육과)	23.3.21. 의회승인 24.3.22. 변경승인 24.7.19. 변경승인

일련 번호	재 산 표 시		추정가액	취득시기	취득사유	취득재산 소유자	비 고
	소재지	수량					
17	금곡동 152-2	2,600 (건물)	26,400,000	2026.6.	어린이 안전체험관 건립	남양주시 (시민안전관)	
18	다산동 5823-1	2,000 (토지) 16,485 (건물)	3,412,000 40,429,000	2026.2.	다산역 환승주차장 건립	남양주시 (주차관리과)	23.6.20. 의회승인
19	별내동 862	3,200.4 (토지)	8,668,000	2023.10.	별내동 복합커뮤니티센터 부지매입	남양주시 (자치행정과)	23.7.17. 의회승인
20	별내면 광전리 123-6	2,219 (토지) 600 (건축)	1,950,000	2024.8.	별내면 배드민턴장 조성	남양주시 (체육과)	23.7.17. 의회승인

2023년도 양여대상 재산목록

회계명 : 일반(특별)회계

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			양여 대상 수량	과 표 또는 평가액	양여 시기	양여사유 및 근거법령	양수자	비고
	지목	소재지	일단의 수량						
1		와부읍 도곡리 산 151-1 (유기농 시범단지 시설 일체)	1식	1식	98,900	2023.4.	공유재산 법 제40조	(주)뉴코리아 웰빙홀딩스	철거비 336,534 23.3.21. 의회 승인
계	토지 건물 기타		1						