

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2020. . . (제 회)	

수복지역 내 국유화된 토지의
매각 및 대부 에 관한 사무처리
규정안

제 출 자	국무위원 홍남기 (부총리 겸 기획재정부장관)
제출 연월일	2020. . .

법제처 심사를 마칩

1. 의결주문

수복지역 내 국유화된 토지의 매각 및 대부에 관한 사무처리 규정안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

수복지역 내의 무주지(無主地) 문제를 근본적으로 해결하기 위해 보증인을 위촉하지 못하여 소유권복구등록 신청이 불가능했던 지역을 국유재산으로 취득할 수 있는 대상에 포함하는 한편, 국유재산으로 취득한 토지는 즉시 매각처분할 수 있고, 수의계약의 방법으로 매각 또는 대부할 수 있도록 하는 내용으로 「收復地域內所有者未復舊土地의 復舊登録과保存登記등에관한特別措置法」이 개정(법률 제16916호, 2020. 2. 4. 공포, 8. 5. 시행)됨에 따라, 수의계약의 방법으로 매각할 수 있는 토지의 범위, 매각허용 대상자 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 주요내용

가. 무주지 국유화에 따른 대상 토지의 매각에 관한 내용 및 조건

1) 매각허용 대상자(안 제4조)

2020년 2월 4일 현재 대상 토지의 경계선으로부터 직선거리로 30킬로미터 이내에 거주하는 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따라 농업경영정보를 등록한 농업인으로서 대상 토지를 점

유 또는 경작하는 수복지역 원주민, 국가이주정책에 따라 수복지역으로 이주·정착한 사람이나 이주·정착한 사람으로부터 매매, 증여, 상속 등을 통해 그 권리를 승계한 사람 등에게 대상 토지의 매각을 허용하도록 함.

2) 대상 토지의 매각범위(안 제5조)

매각 토지의 범위는 세대당 3만 제곱미터를 최고 한도로 하고, 개간 및 경작의 기간 등에 따라 차등하여 매각할 수 있도록 함.

3) 매각대금 결정을 위한 감정평가법인 등의 선정(안 제6조)

중앙관서의 장 등이 매각대금을 결정하려는 경우 대상 토지를 관할하는 감정평가법인 등 2인을 선정하여 대상 토지에 대한 평가를 의뢰하고, 해당 감정평가가 관계 법령을 위반하는 등의 경우에는 다른 감정평가법인 등을 선정하여 재평가를 의뢰하도록 함.

4) 매각대금의 결정방법(안 제7조)

대상 토지의 매각대금은 시가(時價)를 고려하여 감정평가법인 등이 평가 또는 재평가한 금액을 산술평균하는 방법으로 정하는 한편, 대상 토지를 개간한 사람 등에게 매각하는 경우에는 개간비 상당액을 공제한 금액을 매각대금으로 할 수 있도록 함.

5) 매각대금의 납부방식(안 제9조)

매각대금은 매매계약 체결일부터 60일 이내에 전액을 한꺼번에 납부하는 것을 원칙으로 하되, 매수자에게 책임을 물을 수 없는 사고가 발생하는 경우 납부기한을 연장할 수 있도록 하고, 매각대금 전

액을 한꺼번에 납부하는 것이 곤란할 경우에는 10년의 범위에서 이자를 붙여 분할 납부할 수 있도록 함.

나. 무주지 국유화에 따른 대상 토지의 대부에 관한 내용 및 조건

1) 대부허용 대상자 및 대부범위(안 제10조)

대상 토지 중 매각되지 않은 토지에 대해 2020년 2월 4일 전 일정기간 이상 해당 토지를 경작하고 있는 사람에게 대부를 허용하고, 대부하는 토지의 면적은 세대당 6만 제곱미터를 최고 한도로 개간 및 경작의 기간 등에 따라 차등하여 대부할 수 있도록 함.

2) 대부기간 및 대부료 납부방식(안 제11조)

대상 토지의 대부기간은 원칙적으로 20년의 범위에서 정하고, 「국유재산법」상의 사용료 산정방법을 준용하여 대부료를 정하며, 대부료는 대부계약 체결일부터 60일 이내 미리 내도록 하되, 연간 대부료가 50만원을 초과하는 경우 일정한 이자를 붙여 분할 납부할 수 있도록 함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 법무부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 입법예고(2020. 6. 5. ~ 7. 15.) 결과, 특기할 사항 없음

수복지역 내 국유화된 토지의 매각 및 대부에 관한 사무처리 규정안

제1조(목적) 이 영은 「收復地域內所有者未復舊土地의復舊登録과保存登記등에관한特別措置法」 제20조제1항에 따라 국유재산으로 취득한 토지를 같은 조 제2항에 따라 수의계약의 방법으로 매각 또는 대부하는 경우 그 매각범위, 매각허용 대상자, 대금의 납부방식 등 매각 또는 대부의 내용 및 조건을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용대상) 이 영은 「收復地域內所有者未復舊土地의復舊登録과保存登記등에관한特別措置法」(이하 “법”이라 한다) 제20조제1항에 따라 국유재산으로 취득한 토지 중 일반재산(이하 “대상 토지”라 한다)에 대해 적용한다.

제3조(다른 법령과의 관계) 대상 토지의 매각 또는 대부에 관하여 이 영에서 정하지 않은 사항에 대해서는 「국유재산법」을 적용한다.

제4조(매각허용 대상자) 법 제20조제2항에 따른 매각허용 대상자(이하 “매각허용 대상자”로 한다)는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 사람으로 한다.

1. 2020년 2월 4일 현재 대상 토지의 경계선으로부터 직선거리로 30킬로미터 이내에 거주하고 있을 것

2. 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제4조에 따라 농업경영정보를 등록한 농업경영체(같은 법 제2조제2호에 따른 농업법인은 제외한다)로서 2020년 2월 4일 현재 대상 토지를 점유 또는 경작[임대, 사용대(使用貸)하거나 경영을 위탁하는 경우를 포함한다. 이하 같다]하고 있을 것

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것

가. 수복지역의 원주민 또는 국가이주정책에 따라 1973년 12월 31일 이전에 수복지역으로 이주·정착한 사람일 것

나. 가목에 해당하는 사람으로부터 매매, 증여, 상속 등을 통해 그 권리를 승계한 사람일 것

다. 가목 및 나목에 해당하지 않는 사람으로서 기획재정부장관이 정하는 일정 기간 이상(2020년 2월 4일 전으로 한정한다) 대상 토지를 점유 또는 경작한 사람일 것

제5조(대상 토지의 매각범위) ① 법 제20조제2항에 따라 수의계약의 방법으로 매각하려는 토지는 매각허용 대상자가 2020년 2월 4일 현재 점유 또는 경작하는 토지를 대상으로 하며, 그 매각면적은 세대당 3만 제곱미터를 초과할 수 없다.

② 제1항에 따른 세대당 매각면적은 수의계약 대상자의 대상 토지에 대한 개간 및 경작의 기간 등을 고려하여 기획재정부장관이 정하는 바에 따라 차등적용할 수 있다.

③ 매각허용 대상자의 세대 구성은 2020년 2월 4일을 기준으로 판단한

다.

제6조(매각대금 결정을 위한 감정평가법인등의 선정절차 등) ① 「국유 재산법」 제2조제10호에 따른 총괄청(이하 “총괄청”이라 한다) 또는 같은 조 제11호에 따른 중앙관서의 장등(이하 “중앙관서의 장등”이라 한다)은 매각대금을 결정하려는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다) 2인을 선정하여 대상 토지에 대한 평가를 의뢰해야 한다.

② 제1항에 따라 총괄청 또는 중앙관서의 장등이 감정평가법인등을 선정할 때에 대상 토지를 관할하는 시장·군수는 감정평가법인등 1인을 추천할 수 있다. 이 경우 총괄청 또는 중앙관서의 장등은 추천된 감정평가법인등을 포함하여 감정평가법인등을 선정해야 한다.

③ 총괄청 또는 중앙관서의 장등은 제1항에 따라 평가를 실시한 결과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 다른 2인의 감정평가법인등을 선정하여 대상 토지에 대한 평가를 다시 의뢰해야 한다.

1. 감정평가가 관계 법령을 위반하거나 부당하게 이루어진 경우
2. 대상 토지의 감정평가액 중 높은 감정평가액이 낮은 감정평가액의 110퍼센트를 초과한 경우

3. 감정평가에 참여한 감정평가법인등이 담합하여 평가를 한 경우

④ 제3항에 따른 재평가를 위한 감정평가법인등의 선정절차에 관하여는 제2항을 준용한다.

제7조(매각대금 결정방법) ① 대상 토지의 매각대금은 시가(時價)를 고려하여 제6조에 따라 선정된 감정평가법인등이 평가 또는 재평가한 금액을 산술평균하는 방법으로 정한다.

② 매각허용 대상자 중 대상 토지를 개간한 사람 또는 그 사람으로부터 매매·증여·상속 등을 통해 권리를 승계한 사람에게 매각하는 경우에는 제1항에 따라 산정된 매각대금에서 개간비 상당액을 공제한 금액을 매각대금으로 할 수 있다. 이 경우 공제되는 개간비 상당액 산정방법은 기획재정부장관이 정하는 바에 따른다.

제8조(매각·교환 등의 제한) ① 매각허용 대상자에게 대상 토지를 매각할 경우 총괄청 또는 중앙관서의 장등은 기획재정부장관이 정하는 바에 따라 매수자에게 매각하는 토지의 용도와 그 용도에 사용해야 할 기간을 정하여 매각할 수 있다.

② 총괄청 또는 중앙관서의 장등은 제1항에 따라 매각한 토지를 지정된 기간 내에 다른 용도로 사용하거나 제3자에게 매각·교환 등(상속은 제외한다)을 통해 권리를 이전할 경우에는 대상 토지 매각을 위한 매매계약(이하 “매매계약”이라 한다)을 해제할 수 있다.

제9조(매각대금의 납부방식) ① 대상 토지의 매수자는 매매계약 체결일부터 60일 이내에 매각대금의 전액을 한꺼번에 내야 한다. 다만, 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 매수자에게 책임을 물을 수 없는 사고가 발생하는 경우에는 납부기한을 연장할 수 있다.

② 총괄청 또는 중앙관서의 장등은 매각대금 전액을 한꺼번에 납부하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우에는 매수자의 신청에 따라 10년의 범위에서 기획재정부장관이 정하는 바에 따라 나누어 내게 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 매각대금을 나누어 내게 할 때에는 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 기획재정부장관이 정하는 이자를 붙여야 한다.

제10조(대상 토지의 대부범위 등) ① 총괄청 또는 중앙관서의 장등은 대상 토지 중 매각허용 대상자에게 매각하지 않은 토지를 기획재정부장관이 정하는 일정 기간 이상(2020년 2월 4일 전으로 한정한다) 해당 토지를 경작하고 있는 사람(매각허용 대상자를 포함하며, 이하 “대부허용 대상자”라 한다)에게 수의계약의 방법으로 대부할 수 있다.

② 제1항에 따라 대부하는 토지의 면적은 세대당 6만 제곱미터를 초과할 수 없다. 다만, 다년생 작물을 재배하는 농가의 작물 수확 기대 가능성 등을 보장하기 위해 기획재정부장관이 정하는 바에 따라 세대당 대부면적의 한도를 제한하지 않을 수 있다.

③ 제2항에 따른 세대당 대부면적은 수의계약 대상자의 대상 토지에 대한 개간 및 경작의 기간 등을 고려하여 기획재정부장관이 정하는 바에 따라 차등적용할 수 있다.

④ 대부허용 대상자의 세대 구성은 2020년 2월 4일을 기준으로 판단한다.

제11조(대부기간 및 대부료 납부방식) ① 제10조제1항에 따라 대상 토지를 대부하는 기간(갱신기간을 포함한다)은 20년의 범위에서 기획재정부장관이 정하는 바에 따른다. 다만, 대부하는 토지의 면적, 대부받는 사람의 경작물 수확 시기 등 각종 사정을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우에는 20년이 초과되더라도 대부계약을 갱신할 수 있다.

② 대상 토지의 대부료는 「국유재산법 시행령」 제29조제1항부터 제6항까지의 규정을 준용하여 산정하며, 대부계약 체결일부터 60일 이내에 연간 대부료를 미리 내야 한다. 다만, 연간 대부료가 50만원을 초과하는 경우에는 연 6회의 범위에서 나누어 내게 할 수 있다.

③ 제2항 단서에 따라 연간 대부료를 나누어 내게 할 때에는 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 기획재정부장관이 정하는 이자를 붙여야 한다.

제12조(대상 토지의 매각 및 대부에 관한 세부 사항) 이 영에 따른 대상 토지의 매각 또는 대부를 위해 필요한 세부적인 내용 및 조건은 기획재정부장관이 정한다.

부 칙

이 영은 2020년 8월 5일부터 시행한다.

〈 의안 소관 부서명 〉

기획재정부 국유재산정책과	
연 락 처	(044) 215 - 5165