

제1조(목적) 이 기준은 국유재산의 처분에 관한 사항을 정하여 국유재산의 효율적인 처분 업무에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 「국유재산법」(이하 “법”이라 한다) 및 「국유재산법 시행령」(이하 “령”이라 한다)이 정하는 바에 따른다.

제3조(매각의 일반원칙) 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우에는 매각할 수 있다.

1. 제4조에 의한 매각제한 대상에 해당하는 경우
2. 제5조에 의한 총괄청의 매각승인을 받지 않은 경우

제4조(매각의 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각을 제한할 수 있다.

1. 중앙관서의 장이 행정목적으로 사용하기 위하여 그 재산에 대하여 법 제8조제4항에 따른 행정재산의 사용 승인이나 관리전환을 신청한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우
3. 법 제57조에 따른 개발이 필요한 경우
4. 장래의 행정수요에 대비하기 위하여 비축할 필요가 있는 경우
5. 사실상 또는 소송상 분쟁이 진행 중이거나 예상되는 등의 사유로 매각을 제한할 필요가 있는 경우
6. 상수원관리지역(상수원보호구역과 수변구역 및 상수원수질보전을 위한 특별대책지역을 말한다)이나 금강·낙동강·영산강·한강수계 관리기금으로 토지를 매수할 수 있는 지역의 국유지로서 상수원의 수질개선·오염방지 및 자연환경 훼손 방지를 위하여 필요한 경우
7. 소유자 없는 부동산에 대하여 공고를 거쳐 취득한 후 10년이 지나지 아니한 경우

8. 당해 국유재산의 매각으로 남겨지는 잔여 국유재산의 효용이 감소되는 경우
9. 장래 행정목적의 활용가능성과 보존·관리의 필요성 등을 고려하여 총괄청 또는 국유재산정책심의위원회 부동산분과위원회가 매각제한 재산으로 결정한 경우
10. 법 제3조제2호에 따른 국유재산의 취득과 처분의 균형을 위하여 처분의 제한이 필요하다고 총괄청이 인정하는 경우
11. 총괄청 소관 일반재산의 관리·처분에 관한 사무를 위임·위탁받은 자(이하 '한국자산관리공사'라 한다)가 일반재산의 활용도 제고를 위하여 개발형, 활용형, 보존형, 처분형 등으로 유형화한 재산 중 처분형 재산이 아닌 경우
 - ②제1항제6호에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 중 하수처리구역으로 지정된 지역과 환경부가 정한 「상수원지역 국·공유지 매각제한 기준」에 따라 매각이 불가피하다고 인정되는 경우에는 매각할 수 있다.
 - ③제1항제7호에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각할 수 있다.
 1. 해당 국유재산이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업에 필요하게 된 경우
 2. 「공간 정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제84조에 따른 등록사항의 정정 등으로 신규등록 되어 국가의 소유로 된 경우. 다만, 매각일 현재 소송이 진행 중인 재산은 제외한다.
 3. 행정재산의 용도로 사용하던 소유자 없는 부동산을 행정재산으로 취득하였으나 그 행정재산을 당해 용도로 사용하지 아니하게 된 경우
 4. 다른 법률에 따라 특정한 사업목적 외의 처분이 제한되거나 일정한 자에게 매각할 수 있는 재산으로서 그 사업 목적을 달성하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우
 - ④제1항제8호에도 불구하고 법령 등에 따라 불가피하다고 인정되는 경우에는 매각할 수 있다.

제5조(매각승인 및 심의 대상) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산을 매각하려는 경우에는 미리 총괄청의 승인을 받아야 한다.

1. 공공용재산(도로, 하천, 제방 등)을 제외한 일단의 토지 [경계선이 서로 맞닿은 국유일반재산(국가와 국가 이외의 자가 공유한 토지는 제외한다)인 일련(一連)의 토지를 말한다. 이하 같다]의 면적이 특별시·광역시 지역에서는 2,000㎡ 초과, 그 밖의 시 지역에서는 3,000㎡ 초과, 시 외의 지역[시(행정시를 포함한다)에 소재한 읍·면 지역을 포함한다. 이하 같다]에서는 3,000㎡를 초과하는 재산
2. 영 제40조제3항제17호 및 제27호에 따라 수의계약으로 매각하려는 경우 매각 재산의 대장가격이 특별시·광역시 지역에서는 9억원 초과, 그 밖의 시 지역에서는 5억원 초과, 시 외의 지역에서는 4억원을 초과하는 재산
3. 한국자산관리공사가 영 제40조제3항제1호부터 제6호까지, 제11호부터 제12호 및 같은 항 제18호자목에 따라 수의계약으로 매각하려는 재산

② 총괄청은 제1항의 대상재산에 대하여 타 중앙관서의 행정수요 여부, 보존 필요성, 미활용상태의 기간 등을 고려하여 매각승인 여부를 결정하여야 한다.

③ 한국자산관리공사가 영 제40조제3항제17호 및 제27호에 따라 수의계약으로 매각하려는 경우에는 자체 심의위원회의 심의·의결을 거쳐야 하며, 심의결과와 관련한 자료는 총괄청에 제출하여야 한다. 다만, 일단의 토지 면적이 200㎡ 미만인 경우 또는 대장가격 2,000만원 미만인 재산의 매각에 대해서는 그러하지 아니하다.

제6조(승인대상의 예외) 제5조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 총괄청의 승인을 거치지 아니한다.

1. 영 제40조제3항 제7호부터 제10호까지, 제16호, 제18호(아목, 자목 제외) 및 제25호에 따라 수의계약의 방법으로 매각하는 경우
2. 법원의 확정판결·결정 등에 따른 소유권 등의 변경과 법원에 공탁된 공탁금의 수령

3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상(다만, 같은 법 제20조에 따라 사업시행자가 사업인정을 받은 경우에 한한다.)
4. 산림청 소관의 토지 중 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제16조에 따른 준보전국유림으로서 같은 법 제20조에 따라 국유림을 확대하거나 집단화하기 위하여 매각할 필요가 있는 경우. 다만, 일단의 토지의 면적이 특별시·광역시 지역에서는 3,000㎡ 미만(임야는 20,000㎡ 미만), 그 밖의 시 지역에서는 5,000㎡ 미만(임야는 50,000㎡ 미만), 시 외의 지역에서는 10,000㎡ 미만(임야는 100,000㎡ 미만)인 경우로 한정한다.
5. 특별회계 및 기금 소관의 재산을 매각하는 경우
6. 「도시개발법」 등에 따른 환지
7. 입목죽 및 공작물의 매각

제7조(매각의 방법) ① 국유재산의 매각은 법 제43조에 따라 일반경쟁 입찰을 원칙으로 한다. 다만, 영 제40조에 따라 필요한 경우에는 제한 경쟁, 지명경쟁 또는 수의계약의 방법으로 매각할 수 있다.

② 제1항 단서에 따라 수의계약의 방법으로 매각을 검토하는 경우에도 경쟁입찰 또는 대부계약을 우선 고려하여야 한다.

제7조의2(매각 시 측량 등) ① 경쟁입찰의 방법으로 매각하는 경우에는 입찰공고 종료일 전일까지 매각 대상재산에 대한 측량을 요구할 수 있으며, 수의계약으로 매각하는 경우에는 매수신청인은 매각승인 후 매매계약 체결 전까지 매각 대상재산에 대한 측량을 요구할 수 있다.

② 제1항에 따라 발생하는 측량비용은 신청인의 부담으로 한다. 다만, 도시계획시설 및 현황 도로 등 장애요인으로 분할이 필요한 경우 중앙관서의 장등이 부담할 수 있다.

③ 중앙관서의 장등은 매각 전 입찰공고 또는 별도 안내문 발송 등의 방법을 통해 제1항과 제2항 관련된 사항을 입찰 참가자 또는 매수 신청인에게 안내하여야 한다.

④ 제1항에 따른 측량 요구가 있을 경우 중앙관서의 장등은 즉시 입찰

공고를 취소하거나 매각절차를 중단하고 측량을 실시하여야 하며, 측량결과 면적증감이 있을 경우에는 지적공부를 정리하고 매각금액을 재산정한 다음 매각절차를 진행하여야 한다.

제8조(다른 법률에 따른 매각시 용도 지정) 다른 법률의 규정에 따라 단체의 운영과 사업시행·시설설치를 위해 국유재산을 매수자에게 우선 매각하는 경우 법 제49조에 따라 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도에 사용하여야 할 기간을 정하여 매각하여야 한다. 이 경우 법 제52조 제3호의 사유가 발생하면 해당 매매계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 한다.

제9조(농지매각 수의계약 기준) ①영 제40조제3항제18호아목에 따라 수의계약으로 매각하는 경우 대상 농지는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 한한다.

1. 「농지법」에 따른 농업진흥지역의 농지
2. 제5조의 시외의 지역에 위치
3. 10,000㎡이하의 면적

②중앙관서의 장등은 영 제40조제3항제18호아목에 따라 농지를 수의 계약으로 매각하는 경우 실경작 여부를 반드시 확인하여야 하며, 관련 서류 등을 보관하여야 한다.

제10조(총괄청과의 협의 등) ①중앙관서의 장이 제6조제5호에 따라 매각하는 일반재산 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 총괄청과 협의하여야 한다.

1. 공용재산으로 사용 후 용도폐지된 토지나 건물
2. 공공용재산(도로, 하천, 제방 등)을 제외한 일단의 토지 [경계선이 서로 맞닿은 국유일반재산(국가와 국가 이외의 자가 공유한 토지는 제외한다)인 일련(一連)의 토지를 말한다. 이하 같다]의 면적이 특별시·광역시 지역에서는 2,000㎡ 초과, 그 밖의 시 지역에서는 3,000㎡ 초과, 시 외의 지역[시(행정시를 포함한다)에 소재한 읍·면 지역을 포함한다. 이하 같다]에서는 3,000㎡를 초과하는 재산

②중앙관서의 장등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 국유지를 매각하려는 경우에는 우선적으로 장기공공임대주택(「임대주택법시행령」 제2조에 따른 공공건설임대주택으로서 임대기간이 10년 이상인 임대주택을 말한다)의 용도로 필요한지에 관하여 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

1. 용도폐지된 군부대, 교도소 및 학교의 부지
2. 일단의 토지의 면적이 10,000㎡를 초과하는 토지

③중앙관서의 장 등은 법 제27조 및 제54조에 따라 교환하려는 경우 교환계약 체결 전 교환 목적, 교환 재산의 명세 및 교환으로 취득하려는 재산의 구체적 활용계획 등을 총괄청에 통지하여야 한다.

④법 제6조제2항제1호에 따른 공용재산(주거용은 제외한다)으로 사용 후 용도폐지 된 토지나 건물을 한국자산관리공사가 매각하려는 경우에는 타 중앙관서의 행정수요 여부를 총괄청을 통해 미리 확인하여야 한다.

제11조(집행실적의 보고) 한국자산관리공사는 이 기준에 따라 매각한 집행 실적을 분기별로 총괄청에 보고하여야 한다.

제12조(처분승인 재산의 이월 집행) 이 기준에 따라 처분이 승인되었으나 2024년 12월 31일까지 집행하지 못한 재산(집행 당시의 처분기준에 위배되지 않는 경우로 한정한다)은 2025년 12월 31일까지 이월하여 집행할 수 있다.

부칙 <2017.08.22.>

제1조(농지매각 수의계약 제한의 적용) 제9조에 따른 농지매각 수의 계약 제한 규정은 2018년 1월 1일 이후 최초 대부계약(사용허가를 포함한다)을 체결한 자에게 적용한다.