사전컨설팅 의견서

신 청 일	2022. 4. 12. [접수번호 22-013]
신청 기관명	□□광역시
건 명	혁신도시 산·학·연 클러스터 내 건축물 양도신고 관련

❖ □□광역시는 개정 혁신도시법 이전에 산·학·연 클러스터에 입주한 기업이 양도제한가격을 초과하여 부동산 매매계약을 체결한 후 양도신고한 경우 이를 반려할 수 있음

1 신청 개요

1. 신청 이유

○ □□광역시(이하 "□□시")는 ㈜◎◎◎◎◎가 '14. 4. 30. 취득한 □□ 혁신도시 산·학·연 클러스터* 내 건축물을 ㈜●●●●에 '22. 4. 4. 양도(양도금액 37.7억 원)한 후

* 혁신도시 이전 공공기관과 연계된 기업·대학·연구소 등을 지리적으로 집중시켜 상호 유기적인 네트워킹을 형성하고 지역혁신을 일으킬 수 있도록 조성된 용지로서 조성원가로 공급

- 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」(이하 "혁신도시법") 제5조의4에 따라 '22. 4. 4. □□광역시에 양도신고를 한데 대해 수리 여부를 검토

○ '15. 12. 29. 개정된 혁신도시법(이하 "개정 혁신도시법") 제5조의4, 제60조와 같은 법 시행령 제3조의5에 따르면 산·학·연 클러스터 입주기관(이하 "입주기관")이 클러스터 내 부지·시설·건축물(이하 "건축물 등")을 양도하려는 경우에는 양도신고를 하도록 되어 있고

- 건축물 등의 양도가격은 양도제한가격*을 초과할 수 없으며 이를 위반하여 건축물 등을 양도하는 경우 500만 원 이하의 과태료를 부과하도록 되어 있음

* 부지 : 취득가격 + 취득가격×생산자 물가상승률 + 취득세 등 비용, 건축물 : 감정평가액

○ 한편 ㈜◎◎◎◎◎는 개정 혁신도시법 시행 이전에 30.1억 원에 취득한 건축물 등을 '22. 5월 38.2억 원에 양도하려는 것으로서

- 위 업체가 부지 취득세 등 관련 제비용을 제출하지 아니하여 부지 양도제한가격을 정확히 산출할 수 없으나 9.9억 원에 취득한 부지를 20.2억 원(104.0%)에 양도하는 것으로 양도신고서를 제출하는 등 물가상승률을 감안할 때 양도제한가격을 초과할 것으로 추정

○ 그런데 개정 혁신도시법 부칙 제2조에 따르면 위 양도신고 규정은 “이 법 시행 후 최초로 산·학·연 클러스터에 입주하려는 경우부터 적용”하도록 되어 있어

- □□시는 개정 혁신도시법 시행 이전에 입주한 이 건 입주기관의 양도신고를 양도제한가격 초과를 사유로 반려하여야 하는지 판단이 어려운 상황

2. 쟁점

○ □□□□시가 개정 혁신도시법 이전에 산·학·연 클러스터에 입주한 기업이 양도제한가격을 초과하여 부동산 매매계약을 체결한 후 양도신고한 경우 이를 반려할 수 있는지 여부

2 판단 기준(법리 · 증거 등 판단)

○ 개정 혁신도시법 제5조의4, 제60조와 같은 법 시행령 제3조의5에 따르면 입주기관이 클러스터 내 건축물 등을 양도하려는 경우에는 양도신고를 하도록 되어 있고

- 건축물 등의 양도가격은 양도제한가격을 초과할 수 없으며 이를 위반하여 건축물 등을 양도하는 경우 500만 원 이하의 과태료를 부과하도록 되어 있음

○ 한편 개정 혁신도시법 부칙 제2조에 따르면 위 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 산·학·연 클러스터에 입주하려는 경우부터 적용하는 것으로 되어 있는데

- 법제처 법령해석사례에 따르면 개정 법령 시행 후에 발생하는 사항에 대해서는 신법이 적용되므로 개정 혁신도시법 시행 후에 부지를 양도하려는 입주기관은 신법인 개정 혁신도시법 제5조의4 제1항에 따라 양도신고를 하여야 하는 것으로 되어 있음(법제처 법령해석례 17-0117, 2017. 3. 31.)

* 법제처는 우리 원이 위 법제처 법령해석 이후 양도신고와 입주승인신청을 별개의 제도라고 판단한 판례의 취지를 반영하여 다시 법령해석을 요청하였으나 위 개정 혁신도시법 조항에 대해 이미 법령해석을 하였다는 사유로 반려

▷ 따라서 □□시는 이 건 ㈜◎◎◎◎◎가 신고한 양도가격이 양도제한가격을 초과하는 경우 개정 혁신도시법에 따라 양도신고를 반려할 수 있다고 사료됨

3 종합 의견

○ 개정 혁신도시법 이전에 산·학·연 클러스터에 입주한 기업이 양도제한가격을 초과하여 부동산 매매계약을 체결한 후 양도신고한 경우 이를 반려할 수 있다는 신청기관의 의견은

- 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제5조의4, 제60조와 같은 법 시행령 제3조의5 등 관련 규정에 비추어 적정하다고 사료됨

◁ 사전컨설팅 관련 적극행정면책기준 안내문 ▷

▣ 감사원 감사를 받는 자가 감사원이나 자체감사기구에 사전컨설팅을 신청하여 사전컨설팅 의견대로 업무를 처리한 경우에는「감사원 감사사무 처리규칙」제36조 제2항에 따라 적극행정면책의 기준을 충족한 것으로 추정합니다. 다만, 사전컨설팅 의견 판단에 필요한 정보를 충분히 제공하지 않았거나 감사원 감사를 받는 자와 대상 업무 사이에 사적인 이해관계가 있는 등 특별한 사유가 있어 적극행정면책 하는 것이 부적절한 경우에는 그러하지 아니함을 알려드립니다.

▣ 또한, 감사원은 사전컨설팅의 실효성을 확보하기 위해 신청기관으로부터 사전컨설팅 의견에 대한 이행결과(일정한 조건 준수 등 부대의견 포함)를 제출받는 한편, 그 이행의 적정성 여부를 별도로 확인하고 있음을 알려드립니다.

▣ 본 사전컨설팅 의견은 귀 기관의 업무처리에 도움을 드리고자 위 사안에 국한하여 제공된 것이며, 위 업무처리 이외의 용도로 활용할 수 없음을 알려드립니다.