

국 민 권 익 위 원 회

제 2 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2022-2소위03-기01호

민원표시 2BA-0000-0000000 철도사용료 감면 요청 등

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2022. 00. 00.

주 문

피신청인에게, 코로나19 장기 상황에 따른 운영정지 기간, 레일바이크 운영대수 등을 확인하여 A의 폐철도 사용료 재산정을 검토할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청취지

신청인은 C사(이하 ‘신청인 회사’라 한다)의 대표이사로 피신청인이 관리하고 있는 D시 철도용지 1**,***m²(이하 ‘이 민원 부지’라 한다)를 이용해 레일바이크 사업을 운영하고 있으나, 코로나19 상황 장기화와 그에 따른 방역지침 준수 등으로 정상적인 운영을 할 수 없어 영업적자를 보고 있는 등 피해가 가중되어 사업을 유지하기 힘든 상태로 내몰리고 있으니 철도 사용료 감면 등 코로나19로 인한 위기기업에게 실질적인 지원 조치가 이루어질 수 있게 도와 달라.

2. 피신청인의 의견

2014. 00. 00. 신청인 회사가 신청한 고충민원에 대하여 2015. 00. 00. 조정을 통해 면적 및 사용료 일부를 정산하였으므로 추가로 사용료 감면 및 철도용지 사용면적을 조정하는 불가하며, 공모에 따른 입찰과 계약체결 및 기업경영은 원칙상 신청인 회사의 책임이고 정부지침에 따라 코로나19 상황을 고려하여 2020년도 임대율을 3%에서 1%로 인하(상한 2천만원)하여 제도상 할 수 있는 조치를 완료하였으므로 신청인 요구 수용이 곤란하다.

3. 사실관계

가. 피신청인은 「철도산업발전기본법」 제19조에 의거 국토교통부장관의 업무를 대행하는 범위 내에서의 철도재산의 관리업무를 대행하는 관리청이며, 신청인 회사는 2012. 00. 00. 단독입찰로 이 민원 부지를 포함한 3**,***m²의 철도부지를 낙찰받아 현재는 이 민원 부지에서 레일바이크 사업을 운영하고 있다.

1) 이 민원 관련 추진경과는 다음과 같다.

- 2013. 00. 00. ~ 00. 00. : 레일바이크사업부지 사용자선정 입찰 실시
- 2013. 00. 00. : 신청인 단독입찰 후 낙찰 받음
 - * 허가부지 면적 3**,***㎡, 철도선로 1*.*Km, 건물 **동, 터널 *개소, 교량 **개소
- 2013. 00. 00. : 사용허가 예고 및 사용료 납부통지(피신청인→신청인)
- 2013. 00. 00. : 사용허가서 교부(피신청인→신청인)
 - * 사용허가 기간 : 2013. 00. 00. ~ 2018. 00. 00.(5년간)
- 2014. 00. 00. : 고충민원 제출(신청인→국민권익위원회)
 - * 국유재산 사용허가 면적 조정
- 2014. 00. 00. : 고충민원 설명자료 제출(피신청인→국민권익위원회)
- 2015. 00. 00. : 현장조정위원회를 개최하여 조정이 성립
- 2018. 00. 00. : 국유재산 사용허가 갱신
 - * 사용허가 기간 : 2018. 00. 00. ~ 2023. 00. 00. (5년간)
- 2019. 00. 00. : 미사용 면적 제척요청(신청인→피신청인)
- 2020. 00. 00. : 미사용 면적 제척요청에 대한 불가 회신(피신청인→신청인)
- 2020. 00. 00. : 중소기업 사용료 인하 적용 감면고지(금 이천만원)
- 2021. 00. 00. : 고충민원 제출(신청인→국민권익위원회)
 - * 국유재산 사용료 감면 및 허가 면적 조정 등

2) 신청인 회사가 운영하는 레일바이크는 강원도 D시의 관광안내도에도 □□관광지의 일부로 표기되어 있는 등 D시를 대표하는 관광상품 중 하나로 성장하였다.

나. 철도부지 중 폐선부지는 철도의 직선화 및 철도시설 현대화와 자가용 보급에 따른 교통수단이 변경됨에 따라 발생하고 있는데, 유휴부지로 장기간 방치되어 농작물 재배 등 무단점유 문제도 있고 방치된 폐선부지가 쓰레기 투기장으로 전락하여 경관 훼손 등의 문제도 유발되고 있다.

(그림 생략)

- 1) 피신청인은 그동안 폐선부지 활용을 위해 태양광 발전 사업 임대도 추진하였으나, 태양광 발전 사업은 전기시설에 대한 거부감으로 인해 지역주민들의 반대 및 인허가 문제 등으로 난항을 겪고 있어 레일바이크, 꽃길 조성 및 시민 산책로 등으로 활용을 적극적으로 모색하고 있다. 이중 레일바이크 사업은 지자체 관광사업 및 고용창출 효과도 있어 가장 일반적이고 효과적인 폐선부지 활용 방안으로 평가 받고 있다.
- 2) 레일바이크 사업은 처음 시행되었을 당시 「관광진흥법」상 ‘유원시설업’ 유기 시설로 분류되어, 용도지역 중 도시(상업지역)에만 허용(국토의 계획 및 이용에 관한 법령)되어 불법 운영의 논란이 있었으나 2016. 6. 국무총리주재 ‘규제개혁 현장점검회의’를 통해 폐철도를 활용하는 레일바이크사업의 경우, 용도지역에 상관없이 모든 지역에서 설치·운영 허용하는 것으로 개선방안이 확정되어 2016. 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정되는 등 시행착오를 겪기도 했었다.
- 3) 레일바이크 사업을 위해서는 「관광진흥법」 제5조 제2항에 따라 방송시설 등 법에서 정한 시설과 설비를 갖추어 지자체의 허가를 받아야 하고 이용고객의 안전을 위하여 영업허가 전고 영업 후 연 1회 이상 안전성 검사 실시, 안전관리자 상시 배치 및 안전수칙을 준수하여야 한다.
- 4) 우리 위원회에서 신청인 외 다른 지역에서 레일바이크를 운영하는 사업자 등을 통해 조사한 바에 따르면 전국에 크고 작은 약 **개의 레일바이크가 운영되고 있으며, 운영방식은 크게 E공사와 F개발, 지방자치단체가 함께 투자하여 운영하는 경우, 지방자치단체가 피신청인에게 사용료를 내고 임차하되 민간위탁하는 경우, 피신청인의 공모에 따른 민간운영 등 3가지 방식이다. 전국의 철도폐선 부지 등 유휴부지 구간 및 위치는 다음과 같다.

(그림 생략)

5) 레일바이크는 과거에는 지자체에서 직접 운영하는 경우도 있었으나 운영 노하우 부족 등으로 인해 적자 및 영업의 어려움 문제로 민간위탁의 방식을 취하고 있는 것으로 조사되었고, 행정자산으로 「국유재산법」의 적용을 받다보니 매출액과 상관없이 공시지가에 따라 사용료가 산정되어 적용을 받는데, 레일바이크를 중심으로 주변에 관광지가 조성됨에 따라 공시지가가 높게 평가되는 경우도 발생하고 레일바이크 매출과 상관없이 사용료를 납부하여 사업 운영자의 부담이 된다는 견해도 있다.

6) 폐선부지를 관광자원으로 활용하는 것과 관련하여 공공사업의 성격을 가지고 있으니 폐선부지를 무상사용 혹은 무상양여를 해주어야 한다는 지방자치단체의 요구도 있으며, 피신청인은 최대한 협조할 예정이라 밝히고는 있으나 현재까지는 그에 대한 객관적인 활용기준이나 절차는 없어 보인다.

7) 피신청인은 지난 2021. 00. 중앙선 폐선부지 지역 활력거점으로 협력 개발할 것을 공표하기도 하였는데, 레일바이크 등을 통한 사용허가 수익은 피신청인의 부채감축 재원 활용 및 폐선부지의 효율적 활용으로 재산관리에 기여하고 있는 것으로 평가되고 있으며 이를 이유로 일반재산이 아닌 행정자산으로 관리하고 있다는 입장이다.

다. 신청인은 코로나19 장기화로营业을 못해 적자를 보고 미납연체료만 증가하고 있으니 실질적인 피해 구제가 될 수 있도록 지원방안을 모색해 줄 것을 피신청인에게 건의했으나 피신청인이 계약사항이니 수용할 수 없다고 이를 거부하였고 신청인은 피신청인의 거부가 납득할 수 없고 부당하다며 2021. 00. 00. 우리 위원회에 고충민원을 신청하였다.

1) 신청인이 제출한 자료에 따르면 □□레일바이크의 회차별 최대 운영 대수 1**대이나 2020년 코로나-19 확산 방지대책에 따라 회차별 바이크를 **대로 제한하여 허가된 국유재산 사용 목적 대비 약 2/3 이상을 사용하지 못하는 상황이

발생하였으며 제3차 대유행 기간인 2020. 00. 00. ~ 2021. 00. 00. 경우에는 휴업까지 실시하였다.

2) 신청인이 제출한 2019년과 2020년 재무제표에 따른 경영사항은 다음과 같다.

(표 생략)

라. 피신청인은 신청인의 주장에 대해 이미 한 차례 조정을 통해 사용 면적을 조정해 준 바가 있고 미납연체료가약 **억원 가까이 되며, 코로나19 상황에 따른 정부지침의 행정자산의 사용료 감액 상한액이 2천만원이기 때문에 신청인의 요구는 수용이 곤란하다고 입장이다. 또, 국유재산법에 따라 이미 1회 연장하였으므로 사용허가 기간이 만료되는 202*년에 경쟁입찰을 통해 사업자를 모집할 예정이라는 입장이다.

마. 우리 위원회는 2021. 00. 00. 현지방문조사를 실시하였고 그 결과는 다음과 같다.

1) 피신청인은 위원회의 조정을 통해 이미 한차례 계약에 수정이 있었으며, 정부(기획재정부) 지침 등에 따라 2020년도 임대율을 3%에서 1%로 인하하되 상한인 2천만원에 맞춰 가능한 조치를 했으며 코로나19 이전인 2018년과 2019년에도 미납연체금이 있어 신청인 요구는 법적으로 가능한 부분이 없다는 입장이었다.

2) 신청인은 애초에 레일바이크를 할 수 없는 부지를 공고한 것도 문제였고, 애초에 단독용철도에 가격을 높게 제시해 사용료가 연간 *억원 정도로 너무 높고, 구간에 *개 터널과 *개 교각(최장 ***m) 구간도 있어 유지비가 많이 드는 악조건에 코로나로 인해 2020년에만 *억원 가까이 적자를 기록하는 등 경영이 어려운 상황 속에서 미납사용료를 납부하고 경영정상화를 위해서는 사용료 조정이 절실하니 법령의 테두리 안에서만 판단하지 말고 □□레일바이크를 지역의 관광상품으로 성장시킨 기여 사항도 포함하여 상황을 감안해 줄 것을 요청하였다.

3) 신청인은 2018년 계약을 연장한 사유에 대해서는 레일바이크 사업을 하면서 시설 투자 등 총 **억 원 이상을 투자하였고 인허가로 2~3년 가까이 영업을 하지 못했지만 5년 더 영업을 하면 투자비 회수 및 미납사용료 납부가 가능할 것으로

판단하였다고 소명했다. 하지만 코로나19와 같은 국가적 재난은 전혀 예상하지 못했고, 만약 코로나19 상황을 예측했다면 당시 투자손실이 있었더라도 계약을 연장하지는 않았을 것이라고 밝혔다.

- 4) 피신청인은 이미 미납연체금이 상당한 상황이고 최악의 경우 신청인 기업이 폐업을 하더라도 미납연체금에 대한 것은 관련 법령에 따른 체납절차에 따라 진행되어야 할 사안으로 사용료는 법적으로 정해져 있고 공고문에도 법적 인허가는 사업자의 소관으로 명시되었기 때문에 경영사정이 어렵게 되었다는 이유는 법적 고려사항이 아니므로 현재로서는 방법이 없다고 주장하였다.

바. 정부는 임대료 인하액에 대해 2020년에는 최대 50%, 2021년에는 최대 70%에 대해 소득·법인세에서 세액을 공제하는 이른바 ‘착한 임대인 세제지원’ 정책을 2020. 3. 부터 시행하는 등 코로나19로 인해 영업피해를 입고 있는 임차인들을 지원하는 정책을 펼치고 있으며, 우리 위원회에서 조사한 바에 따르면 한 지방자치 단체는 코로나19 영업 피해를 보고 있는 레일바이크 운영기업의 사용료를 **%를 감액한 사례도 있으며, G공사는 2020. 00. 이후 △△△△ 후 △△ 프로그램 지원 기업들의 코로나19 피해 극복 지원을 위해 임대료 **% 감면 정책을 시행 중에 있으며, H공사 등은 ㄱㄱㄱㄱ지역 내 입주한 중소기업들의 코로나19 상황에 따른 입주기업체의 경영부담을 완화하기 위해 2020년부터 부지 임대료를 **% 감면해 주는 정책을 실시하고 있었다.

(그림 생략)

사. 2021년에도 코로나19 상황이 해소되지 않아 고용인원 역시 1*명에서 *명으로 감축해서 운영하고 있음에도 불구하고 신청인 회사는 2020년과 마찬가지로 *억원 이상의 적자를 기록하고 미납연체료도 더 증가할 것으로 예상되고 있는 상황이다.

4. 판단

가. 관계법령 등

별지와 같다.

나. 판단 내용

- 1) 신청인이 2014년도에 신청한 고충민원에 대해 조정이 이루어졌으니 검토사항이 아니라는 피신청인의 주장에 대해 살펴보면,
2014년 신청인의 고충민원에 대한 우리 위원회의 조정사항은 레일바이크로 사용하지 않는 필지 및 사용할 수 없는 필지를 제외하기로 한 것으로 코로나19 상황에 따른 영업의 어려움을 호소하고 사용료 감면 등 지원을 요청하는 이 민원과는 취지가 다르므로, 그에 따른 피신청인의 주장은 다루지 않기로 한다.
- 2) 신청인은 코로나19 장기화로 영업피해를 입고 있으니 사업 정상화를 위해 사용료 감면을 요청하고, 피신청인은 법적 근거가 없어 곤란하다고 하므로 이에 대해 살펴보면,
가) 「국유재산법」 제34조(사용료의 감면)에 따르면 중앙관서의 장은 사용허가를 받은 행정재산을 천재지변이나 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조 제1호의 재난으로 사용하지 못하게 되면 그 사용하지 못한 기간에 대한 사용료를 면제할 수 있고, 행정재산의 형태·규모·내용연수 등을 고려하여 활용성이 낮거나 보수가 필요한 재산 등을 사용 허가하는 경우에는 사용료를 감면할 수 있도록 규정되어 있는 점,
나) 정부는 임대료 인하액에 대해 소득·법인세에서 세액을 공제하는 등 코로나 19로 인해 영업피해에 대한 각종 지원정책을 펼치고 있으며, 지방자치단체 및 다른 공공기관도 이러한 정책에 동참하여 정책적으로 필요한 감면 조치를 실시하고 있는 것으로 확인되는 바, 피신청인도 코로나19로 매출액이 절반 가까이 감소하는 등 영업피해가 객관적으로 들어나는 신청인 회사에 대한 실질적인 지원방안을 검토하는 것이 가능해 보이는 점,
다) 대법원 판례에 따르면 국가가 계약당사자인 경우에는 일반 사인 사이의 계약과

달리 계약조건은 경비의 절감 못지않게 계약이행 결과의 건전성과 품질 및 안전의 확보 등 공공 일반의 이익까지 중요한 고려요소(대법원 2016. 11. 10. 선고 2013다23617 판결 참조)가 되고 법령을 소급적용하더라도 일반 국민의 이해에 직접 관계가 없는 경우, 오히려 그 이익을 증진하는 경우, 불이익이나 고통을 제거하는 경우 등의 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 예외적으로 법령의 소급적용이 허용된다(대법원 2005. 5. 13. 선고 2004다8630 판결 참조)고 판시하고 있는바, 신청인 회사가 운영하는 레일바이크는 이미 D지역의 관광상품 랜드마크로 자리 잡았고 관리비용이 많이 소요되는 터널과 교각 등 국가 재산의 관리 및 부가가치 창출에 기여하고 있어 □□레일바이크의 건전성과 안전의 확보 등을 위해 적절한 경영지원을 고려할 필요가 있어 보이는 점,

이상을 고려할 때, 코로나19 장기 상황에 따른 운영정지 기간, 레일바이크 운영 대수 등을 확인하고 폐선부지 사용료를 감면하거나 레일바이크에 활용되고 있는 면적을 재산정하는 등 신청인의 경영부담을 낮출 수 있는 방안을 피신청인이 마련하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 코로나19 장기화로 인한 실질적인 지원을 구하는 신청인의 주장은 이유가 있다고 인정되므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 주문과 같이 의견을 표명하기로 한다.

<별지> 관계법령 등

1) 「국유재산법」 [시행 2021. 1. 1.] [법률 제17758호, 2020. 12. 29., 타법개정]

제34조(사용료의 감면) ① 중앙관서의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 면제할 수 있다.

1. 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받은 재산에 대하여 기부자나 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용허가하는 경우

1의2. 건물 등을 신축하여 기부채납을 하려는 자가 신축기간에 그 부지를 사용하는 경우

2. 행정재산을 직접 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 지방자치단체에 사용허가하는 경우

3. 행정재산을 직접 비영리 공익사업용으로 사용하려는 대통령령으로 정하는 공공단체에 사용허가하는 경우

② 사용허가를 받은 행정재산을 천재지변이나 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 재난으로 사용하지 못하게 되면 그 사용하지 못한 기간에 대한 사용료를 면제할 수 있다.

③ 중앙관서의 장은 행정재산의 형태·규모·내용연수 등을 고려하여 활용성이 낮거나 보수가 필요한 재산 등 대통령령으로 정하는 행정재산을 사용허가하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용료를 감면할 수 있다.

2) 「재난 및 안전관리 기본법」 [시행 2021. 12. 9.] [법률 제18206호, 2021. 6. 8., 타법개정]

제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재난”이란 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다.

가. 자연재난: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 한파, 낙

뢰, 가뭄, 폭염, 지진, 황사(黃砂), 조류(藻類) 대발생, 조수(潮水), 화산활동, 소행성·유성체 등 자연우주물체의 추락·충돌, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해

나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 국가핵심기반의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병예방법」에 따른 가축전염병의 확산, 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」에 따른 미세먼지 등으로 인한 피해

다. 삭제 <2013. 8. 6.>

3) 「관광진흥법」[시행 2021. 10. 14.] [법률 제18009호, 2021. 4. 13., 일부개정]

제3조(관광사업의 종류) ①관광사업의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 여행업 : 여행자 또는 운송시설·숙박시설, 그 밖에 여행에 딸리는 시설의 경영자 등을 위하여 그 시설 이용 알선이나 계약 체결의 대리, 여행에 관한 안내, 그 밖의 여행 편의를 제공하는 업

2. 관광숙박업 : 다음 각 목에서 규정하는 업

가. 호텔업 : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

나. 휴양 콘도미니엄업 : 관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

3. 관광객 이용시설업 : 다음 각 목에서 규정하는 업

가. 관광객을 위하여 음식·운동·오락·휴양·문화·예술 또는 레저 등에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업

나. 대통령령으로 정하는 2종 이상의 시설과 관광숙박업의 시설(이하 “관광 숙박시설”이라 한다) 등을 함께 갖추어 이를 회원이나 그 밖의 관광객에게 이용하게 하는 업

다. 야영장업: 야영에 적합한 시설 및 설비 등을 갖추고 야영편의를 제공하는 시설(「청소년활동 진흥법」 제10조제1호마목에 따른 청소년야영장은 제외한다)을 관광객에게 이용하게 하는 업

4. 국제회의업 : 대규모 관광 수요를 유발하는 국제회의(세미나·토론회·전시회 등을 포함한다. 이하 같다)를 개최할 수 있는 시설을 설치·운영하거나 국제회의의 계획·준비·진행 등의 업무를 위탁받아 대행하는 업

5. 카지노업 : 전문 영업장을 갖추고 주사위·트럼프·슬롯머신 등 특정한 기구 등을 이용하여 우연의 결과에 따라 특정인에게 재산상의 이익을 주고 다른 참가자에게 손실을 주는 행위 등을 하는 업

6. 유원시설업(遊園施設業) : 유기사설(遊技施設)이나 유기기구(遊技機具)를 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업(다른 영업을 경영하면서 관광객의 유치 또는 광고 등을 목적으로 유기사설이나 유기기구를 설치하여 이를 이용하게 하는 경우를 포함한다)

7. 관광 편의시설업 : 제1호부터 제6호까지의 규정에 따른 관광사업 외에 관광 진흥에 이바지할 수 있다고 인정되는 사업이나 시설 등을 운영하는 업

②제1항제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호에 따른 관광사업은 대통령령으로 정하는 바에 따라 세분할 수 있다

제5조(허가와 신고) ①제3조제1항제5호에 따른 카지노업을 경영하려는 자는 전용 영업장 등 문화체육관광부령으로 정하는 시설과 기구를 갖추어 문화체육관광

부장관의 허가를 받아야 한다.

②제3조제1항제6호에 따른 유원시설업 중 대통령령으로 정하는 유원시설업을 경영하려는 자는 문화체육관광부령으로 정하는 시설과 설비를 갖추어 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

③제1항과 제2항에 따라 허가받은 사항 중 문화체육관광부령으로 정하는 중요 사항을 변경하려면 변경허가를 받아야 한다. 다만, 경미한 사항을 변경하려면 변경신고를 하여야 한다.

④제2항에 따라 대통령령으로 정하는 유원시설업 외의 유원시설업을 경영하려는 자는 문화체육관광부령으로 정하는 시설과 설비를 갖추어 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항 중 문화체육관광부령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

⑤ 문화체육관광부장관 또는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 제3항 단서에 따른 변경신고나 제4항에 따른 신고 또는 변경신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑥제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 허가 및 신고의 절차 등에 필요한 사항은 문화체육관광부령으로 정한다.

4) 「민법」[시행 2021. 1. 26.] [법률 제17905호, 2021. 1. 26., 일부개정]

제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

제624조(임대인의 보존행위, 인용의무) 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.

제625조(임차인의 의사에 반하는 보존행위와 해지권) 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있다.

제626조(임차인의 상환청구권) ①임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

②임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

5) 대법원 판례

가) 대법원은 국가를 당사자로 하는 시설공사계약의 예정가격을 원가계산방식에 의하여 산정할 때에 계약담당공무원이 준수하여야 할 구체적인 사항은 대부분 기획재정부 회계예규인 ‘예정가격작성기준’ (2010. 10. 22. 2200.04-160-8호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘회계예규’라고 한다)에 규정되어 있다. 그런데 회계예규는 국가가 사인과 사이의 계약관계를 합리적·효율적으로 처리할 수 있도록 관계공무원이 지켜야 할 계약사무 처리에 관한 필요사항을 규정한 것으로서 계약담당공무원의 실무 준칙에 지나지 않는다. 그러므로 계약담당 공무원이 예정가격을 정하는 과정에서 회계예규의 규정을 준수하지 않았더라도 그 사유만으로 곧바로 국가가 계약상대방에 대하여 손해배상책임을 지게 되는 것은 아니다. 그러나 국가를 당사자로 하는 계약은 신의성실의 원칙에 따라 이행되어야 한다는 것이 법령의 취지로 명시되어 있을 뿐만 아니라 국가가 계약당사자인 경우에는 일반 사인 사이의 계약과 달리 계약조건은 경비의 절감 못지않게 계약이행 결과의 건전성과 품질 및 안전의 확보 등 공공 일반의 이익까지 중요한 고려요소가 된다(대법원 2016. 11. 10. 선고 2013다23617 판결 참조)고 판시하고 있다.

나) 법령의 소급적용, 특히 행정법규의 소급적용은 일반적으로는 법치주의의 원리에 반하고, 개인의 권리·자유에 부당한 침해를 가하며, 법률생활의 안정을 위협하는 것이어서, 이를 인정하지 않는 것이 원칙이고(법률불소급의 원칙 또는

행정법규불소급의 원칙), 다만 법령을 소급적용하더라도 일반 국민의 이해에 직접 관계가 없는 경우, 오히려 그 이익을 증진하는 경우, 불이익이나 고통을 제거하는 경우 등의 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 예외적으로 법령의 소급적용이 허용된다(대법원 2005. 5. 13. 선고 2004다8630 판결 참조)고 판시하고 있다.