

사학기관 수익용 기본재산의 위탁개발에 관한 연구

A Study on Consignment Development of Basic Property for Profit of Educational Foundation

유 선 종* · 노 민 지** · 도 주 은***

Yoo, Seonjong · Noh, Minji · Do, Jueun

目 次

I. 서론	2. 사학기관 수익용 기본재산의 위탁개발 방안
1. 연구배경 및 목적	
2. 연구의 구성	IV. 결 론
II. 선행연구 검토	〈Abstract〉
III. 사학기관 수익용 기본재산의 위탁개발	〈참고문헌〉
1. 사학기관 수익용 기본재산	

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

In this study, we sought effective ways of using Basic property for profit in order to improve the financial health of Educational foundation.

(2) RESEARCH METHOD

We have reviewed the current status of the Basic property for profit and legal basis to the secure standard for Basic property of Educational foundation. Also, Through a case study of Consignment Management and Consignment Development of KAMCO was seeking the utilization of Basic Property for Profit.

(3) RESEARCH FINDINGS

Through case analysis of KAMCO, it was found that Consignment Development

본 논문은 '사학기관 재정건전성 제고를 위한 수익용 기본재산 활용방안 연구'(2015, 한국사학진흥재단)를 수정·보완하였으며, 이 논문은 2015년도 건국대학교 KU학술연구비 지원에 의한 논문임.

*주 저 자 : 건국대학교 부동산학과 교수, 학술박사, yoosj@konkuk.ac.kr

**공동저자 : 건국대학교 부동산학과 박사과정, minji0710@naver.com

***교신저자 : 건국대학교 부동산학과 박사과정, dojueun@gmail.com

▷ 접수일(2015년 11월 6일), 수정일(1차: 2015년 11월 30일, 2차: 2015년 12월 7일, 3차: 2015년 12월 11일), 게재확정일(2015년 12월 18일)

was generating rental income 1.9 billion won, the property value increased 7455 billion and Consignment Management was generating a difference of 150 times earnings.

2. RESULTS

In this paper, we suggest educational foundations should utilize consignment development and consignment management for their financial health.

3. KEY WORDS

- Educational Foundation, Basic Property for Profit, Consignment Development, Consignment Management, KAMKO's Case Analysis

국문초록

본 연구에서는 사학기관의 재정건전성을 제고하기 위하여 수익용 기본재산의 효율적 이용을 위한 활용방안을 모색하였다. 이를 위해 사학기관의 수익용 기본재산 확보기준에 대한 법적 근거 및 수익용 기본재산의 현황을 살펴보고, 한국자산관리공사의 위탁개발·관리 사례분석을 통해 사학기관 수익용 기본재산의 활용방안에 대해 살펴보았다.

사학기관의 수익용 기본재산 수익률은 평균적으로 법적 기준인 3.5%에 미치지 못하고 있었다. 이는 사학기관이 수익용 기본재산 활용에 대한 전문적인 지식과 경험 및 개발에 따른 비용 부족으로 발생하는 문제이다. 이에 수익용 기본재산의 전문적이고 효율적인 활용을 위한 방안으로 위탁제도를 검토하였다. 위탁제도 사례로서 한국자산관리공사의 대구시민회관, 남구청사 리모델링 위탁개발 및 서울공유재산 위탁관리 사례를 검토한 결과, 위탁개발을 통해 임대수익 19억원 창출 및 재산가치 7,455억원 증가 효과, 위탁관리를 통해 150배의 수익차이를 발생시켰다. 따라서 위탁제도를 통해 사학기관은 수익용 기본재산을 효율적으로 활용하여 수익성을 제고시킬 수 있을 것으로 기대된다.

핵심어 : 사학기관, 수익용 기본재산, 위탁개발, 위탁관리, 캠퍼스사례분석

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 고등교육은 1949년 12월 31일 제정된 교육법을 시작으로 1955년 8월 4일 대학설치기준령이 제정되었고, 1996년 7월 26일 대학설립운영규정이 제정되었다. 이 과정에

서 1996년 대학설립 인가주의에서 대학설립 준칙주의로의 변경이 있었다. 교사·교원·교지·수익용 기본재산의 4가지 최소기본요건만 충족하면 대학을 설립할 수 있게 되었고, 소규모 대학이 증가하기 시작하였다. 대학교육연구소 통계에 따르면 1995년 131개였던 일반대학(4년제 대학)은 2010년 179개로 급증하였고, 전문대학도 1995년 145개에서 2000년 158개로 증가하

였다.1) 소규모 대학의 설립을 유도할 목적으로 대학설립 요건을 대폭 완화했던 준칙주의는 질적 고려 없이 양적으로 대학들을 성장시켰다. 대학설립 준칙주의와 함께 우리나라 국민의 높은 고등교육 진학률도 대학의 수와 규모를 증가시켜왔다. 2014년 OECD 교육지표 자료에 따르면, 우리나라 국민들의 고등교육 입학률은 대학(석사과정 포함) 69%, 전문대학 36%이다. 이는 OECD 평균치인 대학 입학률 58%와 전문대학 입학률 18%를 훨씬 상회하는 수준이다.2)

그러나 학령인구가 감소함에 따라 2013년 63만 명이던 고교졸업자수가 2023년 40만 명으로 줄어들고, 2018년도에는 대입정원이 고교졸업자수를 초과할 것으로 예상된다.3) 학령인구의 감소는 대학설립 준칙주의로 급증한 대학들의 재정난을 야기할 수 있다. 실제로 1996년 이후로 광주예술대(2000년), 아시아대(2008년), 명신대(2012년), 성화대(2012년), 선교청대(2012년), 벽성대(2012년), 건동대(2012년), 경북외대(2013년) 등이 폐교되었다.

대학은 인구감소 등의 변화하는 여건 속에서 재정자립도를 높이기 위한 대응이 불가피한 상황이다. 이에 본 연구에서는 사학기관의 수익용 기본재산의 효율적 이용방안을 모색하고자 한다. 이를 위하여 사학기관이 보유하고 있는 수익용 기본재산의 효율적인 개발방향을 검토한다. 그 방법으로 한국자산관리공사(KAMCO)의 위탁제도를 통한 위탁개발 및 위탁관리 사례를 분석하고, 궁극적으로는 사학기관의 재정 건전성에 새로운 방향을 제시하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구의 구성

본 연구는 사학기관이 수익용 기본재산을 효율적으로 활용할 수 있도록 그 방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 첫째, 문헌고찰을 통하여 사학기관 수익용 기본재산의 확보현황 및 운영현황을 분석하여 사학기관 수익용 기본재산의 운영실태를 파악한다. 둘째, 사학기관이 보유하고 있는 수익용 기본재산의 효율적인 개발방향을 모색하기 위하여 한국자산관리공사의 위탁제도를 통한 위탁개발 및 위탁관리 사례를 분석한다. 사례분석을 통해 위탁제도의 효율성을 확인한다. 끝으로 사학기관이 위탁제도를 통해 수익용 기본재산을 효율적으로 이용하고 관리하기 위한 방안을 제시한다.

II. 선행연구 검토

사립대학의 수익용 기본재산에 관한 연구는 수익용 기본재산의 구조 및 특성분석, 수익용 기본재산 제도의 개선방안 등이 있다. 이삼익(2011)4)은 사학기관이 갖고 있는 문제점을 해결하기 위해 인천지역 사립중등학교를 중심으로 수익용 기본재산의 구조와 실태를 분석하였다. 주성광(2006)5)은 사립학교의 재정확보현황과 운용 및 지출실태를 분석하여 수익용 기본재산의 운영실태를 파악하였다. 길용수 외(2010)6)은 대학법인의 수익용 부동산 운용성과에 미치는 영향요인에 대해 분석하였다. 김덕수(2015)7)는 사학기관 수익용 기본재산의 확보율, 수익률 등을 살펴보고 사립대학의 수익사업 사례 등을 고찰하여, 학생의 등록금 의존율

1) 대학교육연구소, <http://khei-khei.tistory.com>

2) 김덕수, "사립대학교의 수익사업", 한국교육시설학회지, 한국교육시설학회, 2014, 22(2), pp.16~21.

3) 교육부, 고등교육 종합발전 방안, 2013.9. p.10.

4) 이삼익, "수익용 기본재산의 실태에 관한 연구", 인하대학교 정책대학원 석사학위논문, 2011. p.3.

5) 주성광, "학교법인의 수익용 기본재산 구조분석", 고려대학교 교육대학원 석사학위논문, 2006. p.6.

6) 길용수 외, "대학법인 수익용 부동산의 운영성과 영향요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제42집, p.4.

7) 김덕수, "사립대학교의 수익사업", 한국교육시설학회지, 한국교육시설학회, 2014, 22(2), pp.16~21.

이 높은 사학기관의 수익사업 재정자립도를 높이기 위해서는 수익사업을 효율적으로 운영할 필요가 있음을 제시하였다. 기타 부동산 및 사업의 활성화 방안에 관한 연구로는 이종구 외(2013)⁸⁾, 박은상 외(2013)⁹⁾, 강현철 외(2013)¹⁰⁾, 정삼석 외(2014)¹¹⁾, 장기용(2014)¹²⁾ 등이 있다.

우리나라 교육의 핵심 역할을 수행하는 사학기관의 재정건전성을 위해서 사학기관이 보유하고 있는 수익용 기본재산을 활용할 필요가 있다. 그러나 이에 대한 구체적인 방안을 제시한 연구는 적은편이다. 본 연구는 사학기관 수익용 기본재산의 현황 및 실태 등을 연구한 선행연구와 달리 사학기관의 재정건전성을 위해 구체적으로 수익용 기본재산의 활용방안을 도출한다는 점에서 차별성이 존재한다.

Ⅲ. 사학기관 수익용 기본재산의 위탁개발

1. 사학기관 수익용 기본재산

1) 사학기관 수익용 기본재산의 이론적 고찰

사학기관은 사립대학의 설립·운영 주체이며, 사립대학이 보유한 재산의 권리 주체이다. 그러나 민법상 권리능력이 있는 자는 자연인과 법인이므로 사립학교는 법인격이 될 수 없다. 따라서 사립대학의 권리 주체는 비영리법인인 사학기관이며, 사립대학의 교육용 기본재산(부동

산)에 대한 소유권은 사학기관에게 있다.¹³⁾ 사립학교법 제3조 및 5조에 따르면 사학기관은 사립학교를 설치·경영할 수 있으며, 사립학교에 필요한 시설·설비 및 학교 경영에 필요한 재산을 갖추어야 한다.

사학기관의 재산은 기본재산과 보통재산으로 구분된다. 사학기관이 보유하는 기본재산은 교육에 직접 사용되는 재산(교육용 기본재산)과 수익창출을 위한 재산(수익용 기본재산)으로 구분되며, 사학기관이 소유한 교육용 부동산은 비과세이며, 수익용 부동산은 과세대상이다. 수익용 기본재산은 사학기관의 기본재산 중 교육에는 직접적으로 사용되지는 않지만 대학의 운영 경비를 충당하기 위하여 수익 발생을 목적으로 운영하는 재산이다. 사학기관이 대학을 설립·운영하는데 필요한 교육시설 및 수익용 기본재산에 대한 기준은 대학설립·운영규정에 규정되어 있다.

대학설립·운영규정 제7조에 따라 사학기관은 대학의 연간 학교회계 운영수익 총액에 해당하는 가액의 수익용 기본재산을 확보하여야 한다. 수익용 기본재산의 확보율은 사학기관이 보유한 수익용 기본재산의 법정 확보기준 충족 여부를 판단하는 기준이다. 또한, 사학기관은 수익용 기본재산을 통하여 법적기준의 수익인 연 3.5% 이상을 창출해야 하며, 사학기관이 수익용 기본재산을 통해 창출한 수익금의 80% 이상을 학교로 진출해야 한다.

2) 수익용 기본재산의 현황(2014년)

사립대학을 설치·경영하는 사학기관은 2014년 기준으로 190개이며, 학교수는 196개이다.¹⁴⁾ 한국사학진흥재단의 2014년 사립대학

8) 이종구 외, "경기도의 주택정비사업 효율성 제고방안", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집, pp.5-17

9) 박은상 외, "관광레저 개발사업의 활성화 방안에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집, pp.45-59

10) 강현철 외, "도시정비사업 활성화를 위한 참여형 PFV 도입방안", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집, pp.86-100

11) 정삼석 외, "직주근접공간을 고려한 도심재생지구 활성화방안", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집, pp.262~276

12) 장기용, "다주택자의 민간임대주택사업 활성화를 위한 제도 개선 방안", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집, pp.18-31

13) 배병일, "사립대학 소유 부동산에 관한 법적 문제점", 교육법안연구, 대한교육법학회, 2003, 15(1), pp.183~206.

14) 한국사학진흥재단, 2014년 사립대학법인 수익용 기본재산 통계 및 분석보고서, 2015, p.11.

법인 수익용 기본재산 통계 및 분석보고서에 따르면 2014년 수익용 기본재산 분석을 위해 보고된 사학기관은 187개, 학교수는 193개로 이들이 보유한 재산은 토지(212,134천㎡), 건물(1,997천㎡), 유가증권(27,742천주), 신탁예금(831건), 기타(150,147건)로 총 8,387,345,245천원이다.

사학기관의 수익용 기본재산 확보율은 표 1과 같다. 사학기관의 수익용 기본재산 확보율은 2012년 52%, 2013년 50.7%, 2014년 47.8%의 수준으로 최근 3년동안 하락하는 추세이다. 지역별 수익용 기본재산 확보율은 수도권이 57.5%, 광역권이 27.5%, 지방권이 41.2% 수준으로 2014년도의 수익용 기본재산 확보율은 2013년 대비 2.9%가 감소하였다.

〈표 1〉 수익용 기본재산의 확보율 추이

(단위:억 원, %)

	기준액(A)	보유액(B)	확보율 (C=A/B)
2003	83,790	41,538	49.6%
2004	89,329	40,756	45.6%
2005	91,923	46,471	50.6%
2006	96,248	51,063	53.1%
2007	104,280	57,933	55.6%
2008	116,770	62,315	53.4%
2009	126,853	61,911	48.8%
2010	131,944	68,350	51.8%
2011	138,244	70,905	51.3%
2012	144,408	74,732	51.8%
2013	14,9771	76,001	50.7%
2014	155,247	74,174	47.8%

출처: 이창세, 학교법인의 수익용 기본재산 확보기준 개선방안에 관한 연구, 한국사학진흥재단, p.14 재작성, 2014

재산유형별 수익용 기본재산의 수익률은 표 2와 같이 평균 3%를 유지하는 것으로 보인다. 그러나 이는 대학설립운영규정 제7조에 규정된 법정기준치 3.5%에는 못 미치는 수치이다. 한국사학진흥재단(2015)에 따르면, 수익용 기본재산의 유형별 수익률은 건물이 10.7%로 토지

수익률 1.2%에 비해 훨씬 높은 것으로 조사되었다. 지역별 수익용 기본재산 수익률은 지방권이 5.8%, 수도권이 2.4%로 나타났다. 이는 지방권 재산의 평가가치가 타 지역보다 낮지만 임대수입은 통상적인 수준에서 받을 수 있기 때문인 것으로 판단된다.

〈표 2〉 수익용 기본재산의 수익률 추이

	평가액 (A)	수입액 (B)	수익률 (C=B/A)	시장 이자율
2012	75,337	2,667	3.5	3.3
2013	77,019	2,469	3.2	2.7
2014	83,833	2,687	3.5	2.7

출처: 한국사학진흥재단, 2014년 사립대학법인 수익용 기본재산 통계 및 분석보고서, p.21, 2015

2. 사학기관 수익용 기본재산의 위탁 개발 방안

사학기관 수익용 기본재산의 현황을 살펴본 결과 수익용 기본재산의 평균 수익률이 법정기준을 충족시키지 못하고 있다. 이는 사학기관이 보유하고 있는 수익용 기본재산을 활용하는데 있어서 전문적인 지식과 경험이 부족하기 때문이다. 사학기관이 보유하고 있는 수익용 기본재산의 수익성을 제고하기 위해서는 수익용 기본재산 활용에 대한 전문적인 지식과 경험, 개발에 따른 비용이 필요하지만 이 두 가지 요건 모두를 사학기관 스스로가 충족하는 경우는 많지 않다. 따라서 사학기관이 보유한 수익용 기본재산을 외부의 전문기관에게 위탁하는 방안은 수익용 기본재산을 효율적으로 활용할 수 있는 방안이라 사료된다. 이에 따라 본 연구는 사학기관이 보유하고 있는 수익용 기본재산의 효율적인 활용을 위해 한국자산관리공사(KAMCO)의 위탁 제도를 통한 위탁개발 및 위탁관리 사례를 분석하고자 한다.

1) 위탁제도의 개념 및 특징

위탁제도는 공유재산의 효율적인 관리와 적극적인 활용을 통해 재정확충 및 주민복지 향상을 위하여 도입된 제도로 위탁관리와 위탁개발로 나뉜다. 위탁제도는 재정수입 증대, 행정부담 완화, 지역주민 만족도 제고, 업무 효율성 제고라는 4가지의 효과가 지속적으로 선순환하는 장점이 있다.

위탁관리란 행정재산 이외의 모든 공유재산(일반재산)의 관리·처분에 관한 사무(대부, 매각, 변상금 부과, 체납처분 등)를 수탁기관에 맡기는 제도이다. 위탁관리는 실태조사 및 등급화¹⁵⁾, 원상회복¹⁶⁾, 상품화를 통한 대부¹⁷⁾, 매각/관리 전환의 4단계로 나뉜다. 추가적으로 효율적인 관리를 위하여 재산을 등급화 하여 유형별·맞춤형 관리도 진행한다. 위탁관리는 MOU 체결(생략가능) → 공유재산 심의회 심의 → 수탁기관 선정 및 공고 → 심사위원회 심의 → 위탁계약 체결의 절차에 따라 진행된다. 위탁관리에 따른 수수료는 표 3과 같이 위탁기관이 재산관리에 소요된 경비 등을 지원하고, 차후 평가를 통해 수입의 일정부분에 대해서 성과보수 방식으로 지급된다. 위탁관리는 공유재산의 활용을 유형별·등급별로 구분하여 맞춤형 관리를 통해 부가가치 및 수익을 창출한다. 따라서 전문적인 노하우의 부족으로 인한 관리 및 수익 창출에 어려움을 겪는 사학기관의 수익용 기본재산의 운영에 새로운 대안이 될 수 있다.

〈표 3〉 위탁관리 수수료

	항목	비고
경비	일반 인건비, 직접 및 간접 경비, 재산 경비 등	실비지원
성과 보수	매각대금의 1.7~2%, 대부료·변상금의 10~20%	수탁기관과 협의

15) 실태조사서 활용 및 전산입력/전산활용으로 재산의 등급화·DB 구축

16) 무단점유 재산의 원상회복/변상금 부과 및 수납을 통한 세외수입 확충

17) OnBid를 통한 홍보 및 대부계약 활성화 유도/선진화된 관리기법의 활용을 통한 개발로 부가가치 창출

위탁개발은 수탁기관이 위탁받은 공유재산을 자체자금으로 개발한 후 재산의 소유권 및 수익을 지방자치단체에 귀속시키는 개발방식이다. 신탁개발과 위탁개발의 공통점은 공유재산의 활용을 제고시키기 위함이다. 그러나 위탁개발의 개발주체는 지방자치단체인 반면에, 신탁개발의 개발주체는 신탁회사이다. 위탁개발은 개발기획, 사업계획, 설계 및 시공, 정산관리의 순서로 진행된다. 대상건물의 종류, 규모, 입찰방식 등에 따라 소요기간은 상이하나 최소 20개월에서 최대 58개월이 소요된다. 위탁개발에 따른 개발비용은 임대 또는 분양수익을 통하여 상환되며 수탁기관은 개발사업의 수행, 개발사업의 관리·운영에 따른 수수료 등을 표 4와 같이 징수한다. 위탁개발은 공유재산의 활용을 제고하고, 수탁기관이 자금도관체로서의 역할을 수행하여 신탁개발 대비 낮은 금리로 자금을 조달받을 수 있다.

〈표 4〉 위탁개발 수수료

	항목	내용
개발 수수료	건축원가의 4~5%	개발업무 수행에 따른 대가
분양 수수료	분양가액의 2~3%	개발 후 분양업무에 따른 대가
관리 수수료	총 재산가액의 0.5~1%	개발 후 임대·재산관리에 따른 대가
성과 수수료	초과 수익의 50%이내	위탁기간 내에 초과수익 발생시

2) 위탁제도 활용 사례

한국자산관리공사(KAMCO)는 2009년 공유재산 및 물품관리법이 개정됨에 따라 민간을 통해 공유재산을 위탁개발할 수 있게 되었다. 한국자산관리공사(KAMCO)는 2014년까지 대구 시민회관 리노베이션, 광주 남구청사 리모델링의 위탁개발을 완료하였으며, 2010년부터

서울시의 공유재산을 위탁받아 위탁관리를 진행하고 있다.

첫 번째 대구 시민회관 리노베이션 사례는 대구광역시 중구 태평로 1-1에 위치한 건물을 리노베이션하여 문화시설의 활용도를 제고한 위탁개발 사례이다. 예산문제로 리모델링을 미루던 노후 건물을 위탁개발을 통해 지방자치단체의 부담을 최소화시키면서 지역주민들이 보다 편리하고 수준 높게 문화시설을 즐길 수 있게 되었다. 리노베이션 진행에 소요된 사업비는 500억 원으로, 이 가운데 일부는 매년 임대수익으로 충당하는 형태로 진행되었다. 위탁개발 전후를 비교하면, 표 5와 같이 전무하였던 임대수익이 연간 22억 원씩 창출되었으며, 178억 원이던 재산가치가 730억 원으로 약 4배나 증가하였다. 근린생활시설 등의 부대시설 규모도 약 3배가량 증가하여 주민복지도 크게 향상되었다.

〈표 5〉 대구 시민회관 위탁개발 전·후 비교

	개발 전	개발 후
규모	지상 5층, 지하 1층	지상 6층, 지하 3층
활용	공연장 및 지원시설	공연장 및 지원시설, 근린생활시설 및 시민휴식공간
건축연면적 (㎡)	9,670	26,714.73
건폐율 (%)	41.29 (법정 80%)	75.40
용적률 (%)	81.88 (법정 1,300%)	145.49
연간임대수입 (억 원)	-	22
시장가치 (억 원)	178	730(410% 증가)

출처: 한국자산관리공사, 공유재산 위탁관리 및 개발, 2001, p.16.

두 번째 위탁개발 사례는 광주광역시 남구 주월동 1284-1에 소재한 광주광역시 남구청사 리모델링 사례이다. 광주 남구청사는 과거 IMF 금융위기로 인하여 공사가 중단되어 방치되어 있던 건축물이다. 위탁개발 전후를 비교해

보면, 표 6에서 알 수 있듯이 전무하였던 임대수익이 연간 19억 원씩 창출되었으며, 105억 원이던 재산가치가 7,455억 원으로 약 4.3배 증가하였다.

〈표 6〉 광주 남구청사 위탁개발 전·후 비교

	개발 전	개발 후
규모	지상 9층, 지하 6층	지상 9층, 지하 6층
활용	시공중단 방치 건축물	광주 남구청사, 판매 및 근린생활시설
건축연면적 (㎡)	51,535.68	51,535.68
건폐율 (%)	64.63(법정 60%)	64.63
용적률 (%)	561.53 (법정 1,000%)	561.53
연간임대수입(억 원)	-	19
시장가치(억 원)	105	455(430%증가)

출처: 한국자산관리공사, 공유재산 위탁관리 및 개발, 2011, p.6.

마지막으로 한국자산관리공사(KAMCO)는 2010년부터 서울특별시와 공유재산 위탁관리 계약을 체결하고, 공유재산에 대한 관리업무를 수행 중이다. 위탁관리하고 있는 재산은 시외에 있는 토지재산 99필지(96,623㎡)와 시내의 일반 재산 중에서 저활용되거나 점유·유휴 중인 토지 1,647필지(282,683㎡)로 서울시내 공유재산의 41%이다. 위탁관리와 직접관리를 비교하면 표 7과 같이 150배 이상의 수익차이가 존재하여 위탁관리의 효율성을 확인할 수 있다. 효율성을 확인한 서울특별시는 2011년 추가적으로 (구)질병관리본부와 서울의료원과 같은 대규모

〈표 7〉 직접관리와 위탁관리의 효율성 비교

(단위: 백만 원)

서울시 직접 관리시 수익 (A)	KAMCO 위탁관리에 따른 수익(B)				비율 (B/A)
	신규 대부 (a)	변상금 (b)	매각대금 (c)	수익 (a+b+c)	
7	9	274	775	1,058	약 151배 증가

모 재산을 위탁하여 관리하고 있다.

3) 위탁재산의 공매

위탁제도를 통하여 위탁개발을 완료한 후, 수탁기관은 수탁개발한 재산을 위탁기관에 이전하거나 매각하여 그 이익을 위탁기관에 반환한다. 위탁재산을 매각할 경우 공매의 방법으로 매각하게 되는데 공매는 입찰 또는 경매의 형식으로 진행된다. 한국자산관리공사는 온비드(전자자산처분시스템, 온비드)라는 시스템을 통하여 공매를 진행한다. 온비드는 국·공유재산, 체납압류재산, 불용품, 비업무용자산 등을 처분(매각 또는 임대)할 경우에 관련 업무를 수행하기 위해 구축된 시스템이다. 온비드는 G2C(Government to Customer)인 동시에 B2C(Business to Customer)의 성격을 가지며 수탁재산, 국유재산, 압류재산 등의 부동산 이외에 회원권, 유가증권, 자동차, 기계장비, 보석 등 다양한 자산의 거래가 가능하다. 또한 웹기반의 전자상거래로 장소에 구애받지 않고 안전하고 편리하게 입찰에 참여할 수 있다는 특징이 있다.

실제 온비드 거래사례를 분석한 결과 일반적인 교육기관 매각절차와의 차이점을 확인할 수 있었다. 먼저, 온비드에 등록된 물건은 모두 온비드 시스템의 원칙에 따라 공매절차가 진행된다. 유찰될 경우에는 유찰시 마다 최저입찰금이 10%씩 하락한다. 또한, 교육기관에 의한 매각절차로 유찰될 경우, 통상적으로 6개월 후에 다시 매각이 진행되지만 온비드 시스템을 통한 매각은 시간제한 없이 바로 매각절차를 진행할 수 있다.

IV. 결론

본 연구는 대학의 입학자원 부족에 따른 위기 상황에서 사학기관의 재정건전성을 제고하기

위하여 수익용 기본재산의 효율적 활용방안을 모색하고자 하였다. 이를 위해 사학기관의 수익용 기본재산 확보기준에 대한 법적 근거 및 수익용 기본재산의 현황을 살펴보았다. 또한 한국자산관리공사의 위탁개발 및 위탁관리 사례분석을 통해 수익용 부동산의 효율적인 운용방안을 살펴보고자 하였다.

수익용 기본재산의 현황을 살펴본 결과 사학기관의 수익용 기본재산 수익률은 평균적으로 법적 기준인 3.5%에 미치지 못하고 있다. 이는 사학기관이 보유하고 있는 수익용 기본재산을 활용하는데 있어서 전문적인 지식과 경험 및 개발에 따른 비용 부족으로 발생하는 문제이다. 길용수 외(2010)에 따르면 자산규모로 인한 경제효과, 물가상승위험에 대한 회피기능, 대학법인의 자산관리 수준이 높아지면 수익용 부동산의 운용성과를 제고할 수 있다. 이에 본 연구는 사학기관이 보유하고 있는 수익용 기본재산을 전문적이고 효율적으로 활용하기 위한 방안으로 위탁제도를 검토하였다.

위탁제도에 대한 사례는 한국자산관리공사의 위탁개발 및 위탁관리 사례를 분석하였다. 한국자산관리공사의 대구 시민회관 리노베이션, 광주광역시 남구청사 리모델링 위탁개발 사례 및 서울시 공유재산 위탁관리 사례를 분석한 결과는 다음과 같다. 대구 시민회관 리노베이션 위탁개발 사례에서는 위탁개발을 통해 연간 임대 수익 0원에서 2억 원 창출, 재산가치 178억 원에서 730억 원 증가라는 효과를 확인할 수 있었다. 광주광역시 남구청사 리모델링 위탁개발 사례에서는 위탁개발을 통해 연간 임대 수익 0원에서 19억 원 창출, 재산가치 105억 원에서 7,455억 원 증가라는 효과를 확인할 수 있었다. 마지막으로 서울시 공유재산 위탁관리 사례에서는 위탁관리 전후에 수익차이가 150배 이상 차이가 나는 것을 확인할 수 있었다.

사례 분석 결과 위탁제도를 통하여 사학기관은 수익용 기본재산의 수익성을 제고시킬 수 있을 것으로 기대된다. 다만, 사학기관의 경우 위탁개발 후 교육기관을 통해 재산을 매각하는

데 긴 시간이 소요되기 때문에 소요기간을 단축하고 매각 절차의 효율성을 제고하기 위하여 캠프가 진행하고 있는 온비드 시스템의 이용을 고려할 필요가 있을 것으로 사료된다.

參考文獻

강현철 외, “도시정비사업 활성화를 위한 참여형 PFV 도입방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.
 박은상 외, “관광레저 개발사업의 활성화 방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집.
 김덕수, “사립대학교의 수익사업”, 한국교육시설학회, 한국교육시설학회지, 2014, 제22권 2호.
 김용수 외, “대학법인 수익용 부동산의 운영성과 영향요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제42집.
 교육부, 고등교육 종합발전 방안, 2013.9
 대학교육연구소, <http://khei-khei.tistory.com>
 배병일, “사립대학 소유 부동산에 관한 법적 문제점”, 교육법안연구, 대한교육법학회, 2013, 제15권 1호.
 이삼익, “수익용 기본재산의 실태에 관한 연구”, 인하대학교 정책대학원 석사학위논문, 2013..
 이종구 외, “경기도의 주택정비사업 효율성 제고방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집.
 이창세, “학교법인의 수익용 기본재산 확보기준 개선방안에 관한 연구”, 한국사학진흥재단, 2014.
 장기용, “다주택자의 민간임대주택사업 활성화를 위한 제도 개선 방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
 정삼석 외, “직주근접공간을 고려한 도심재생지구 활성화방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.
 주성광, “학교법인의 수익용 기본재산 구조분석”, 고려대학교 교육대학원 석사학위논문, 2006.
 한국사학진흥재단, 2014년 사립대학법인 수익용 기본재산 통계 및 분석보고서, 2015.
 한국사학진흥재단, 사학기관 재정건정성 제고를 위한 수익용 기본재산 활용방안 연구, 2015.
 한국자산공사, 공유재산 위탁관리 및 개발, 2011