

국토이슈리포트

제65호

2022년 8월 10일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 국책연구원로 5

공공청사의 효율적 관리를 위한 ‘청사 사용료 제도’ 사례와 시사점: 국내 사례를 중심으로

요약

■ 국·공유 행정재산의 효율적 관리대안으로서 ‘청사 사용료 제도’ 도입 필요

- 최근 공공기관의 자산·인력 등에 대한 혁신 필요성 제기
- 공공청사에 대한 ‘1인당 면적’ 기준 중심의 현황 파악 및 청사 매각 등이 검토되고 있으며, 최근 비상경제장관회의에서는 유류·저활용 국유재산 매각·활용방안을 제시
- 유류·저활용 행정재산을 효율적으로 관리하기 위한 차원에서도 공공청사 관리 중요
- 다수 청사(오피스) 보유 조직의 자발적 공간절약수단으로 사용료 제도 검토 필요

■ (국내 민간사례) 은행권·민영화 기업의 ‘사내대체 임대료 제도’

- 기업자산의 방만한 활용을 재정비하고 공간 효율성을 향상하기 위한 목적으로 도입
- 자가 영업점뿐만 아니라 외부임차 영업점을 대상으로 포함하기도 하며, 자산분류 과정에서 수익성 관점을 중시하기도 함
- 공정시가 기준 산정을 위해 내부 전문인력 또는 외부기관 평가를 활용
- 공간 사용의 기회손실을 최소화하며, 외부기관에 임대 확대로 수익 창출

■ (국내 공공사례) 우정사업본부의 ‘시설 사용료 제도’

- 국유재산의 효율적이고 공정한 사용 목적과 함께 우편사업 적자 대응 필요
- 국유 행정재산을 대상으로 하며, 업무용 공간을 용도별로 분류하여 산정
- 『국유재산법』과 1인당 면적 기준을 기반으로 산정하며, 실사를 통한 현황 반영
- 관서별 경영 평가 시 자체 시설 사용에 대한 비용을 인식하고, 국유재산 공간의 사용주체와 목적을 명확히 하여 공간 활용의 효율화를 함께 추진

■ 국·공유지 유류·저활용 행정재산의 효율적 관리수단으로서 제도화 필요

- 국내 사례 분석결과 사용료 제도는 비용분담, 공간 효율화 및 현황 파악에 성과 창출
- 행정재산 관리 및 공공기관의 혁신과정에서 효율성과 함께 공공성, 형평성, 미래가치 등을 고려한 자발적 효율화를 달성할 수 있도록 정책적 논의 필요

김고은 부연구위원
이승욱 국·공유지연구센터장



KRIHS 국토연구원

1

국·공유 행정재산의 효율적 관리대안으로서 ‘청사 사용료 제도’ 도입 필요성

공공기관 혁신과 행정재산의 효율적 관리를 동시 달성하기 위한 공공청사 관리방안 필요

▣ 최근 주요 공공기관들이 ‘재무위험기관’으로 지정되며, 자산·인력 등에 대한 혁신 필요성 제기

- 2022년 6월 30일, 기획재정부는 제8차 공공기관운영위원회를 개최하여 재무위험기관 14곳을 설정하였으며, 기관별 재무상황에 따라 관리수단에 차등을 두는 맞춤관리 실시 예정임을 발표(기획재정부 2022a)
- 재무위험기관에 대해서는 비용구조를 분석하여 지출을 효율화하는 방안 등이 제기되었으며, 5개년 ‘재정건전화 계획’을 수립하여 비핵심자산(기관 고유기능 무관 자산) 매각 및 경영 효율화(인력 재배치) 방안 등을 제시하고, 이를 ‘중장기 재무관리계획’ 및 ‘22년 경영평가편람’ 등에 반영하고 이행실적을 점검할 예정

▣ 이와 관련해 공공기관 청사 현황 파악 및 방만한 공간 사용에 대한 ‘청사 매각’ 등의 대책 검토 중

- 매각대상으로 ‘호화청사’가 언급되며, ‘1인당 면적’이 과도한 경우 매각하는 방식 등 제기(연합뉴스 2022)
- ’22년 국가재정전략회의에서도 불요불급한 공공기관자산, 유휴·미활용 국유재산 매각 제시(기획재정부 2022b)
- 2022년 8월 8일, 비상경제장관회의에서는 유휴·저활용 국유재산 매각·활용 활성화 방안을 통해 유휴·저활용 국유재산은 매각을 활성화하고, 즉시 매각이 곤란한 재산은 효율적으로 활용하는 방안 추진(관계부처 합동 2022)

▣ 국유재산 총괄청인 기획재정부는 국유지의 효율적 ‘관리·활용’으로 패러다임 전환

- 지금까지 국유재산정책의 패러다임은 ‘유지·보존’을 넘어, ‘적극 개발·활용’하는 방향으로 변화해왔으며 (남창우 2010; 이승욱 2021), 다수의 기관이 집적한 통합 청·관사 및 공공주택·청년창업벤처 공간 등으로 복합 활용하는 등 국유재산을 보다 효율적으로 이용하기 위한 국유지 복합개발을 지속 추진

▣ 유휴·저활용 행정재산의 효율적 관리 차원에서도 공공청사 관리의 효율성을 높이기 위한 제도적 논의 필요

- ‘2018 국유재산총조사’ 결과, 199만 필지 중 15만 필지(약 8%)가 유휴 추정재산으로 조사(기획재정부 2019)
- 최근의 공공기관 혁신 필요성과 함께 유휴·저활용 행정재산의 효율적 관리·활용 목표를 달성하기 위해서는 기관별 고유기능에 따른 자산분류, 인력의 효율적 재배치, 공간의 효율적 사용방안을 종합 검토할 필요
- 따라서 지금까지 활용되어왔던 ‘1인당 면적’ 기준을 보완해 청사 관리의 효율성 향상을 위한 제도 논의 필요

공공청사의 효율적 관리를 위한 방안으로서 ‘청사 사용료 제도’ 검토 필요

▣ 다수 청사(오피스)를 보유한 국·내외 조직의 자발적 공간절약수단으로서 ‘청사(오피스) 사용료 제도’

- 이 글에서 ‘청사(오피스) 사용료 제도’란 정부기관(또는 민간기업) 등 다수의 청사(영업점)를 보유한 조직에서 개별 청사(또는 영업점)에 시장가격 수준의 사용료를 실제 부과하거나 경영평가에 반영하는 제도로 정의하며, 개별 청사(또는 영업점)에서는 비용 관리를 최적화하기 위해 자발적으로 공간 사용의 효율성을 제고
- 청사(오피스) 사용료 제도는 프랑스와 영국 등에서 공공청사 관리에 적극 활용되어 왔으며(Assemblée nationale 2013; HM Treasury 2015), 국내에서는 은행권, KT 등 민간기업 및 정부 기관인 우정사업본부에 도입되었고, 사내대체 임대료(임차료), 시설 사용료, 예산임대료(loyer budgétaire) 등으로 명명
- 이 글에서는 국·공유재산의 효율적 관리를 목표로 사용료 제도를 공공청사 관리에 도입하기 위한 방안을 검토하기 위하여, 국내 사용료 제도 도입 및 운영 사례를 조사하고 정책적 시사점을 제시

2

(국내 민간사례) 은행권·민영화 기업의 '사내대체 임대료 제도'

(배경 및 목적) 기업소유 부동산자산의 방만한 공간활용 재정비 및 효율성 향상

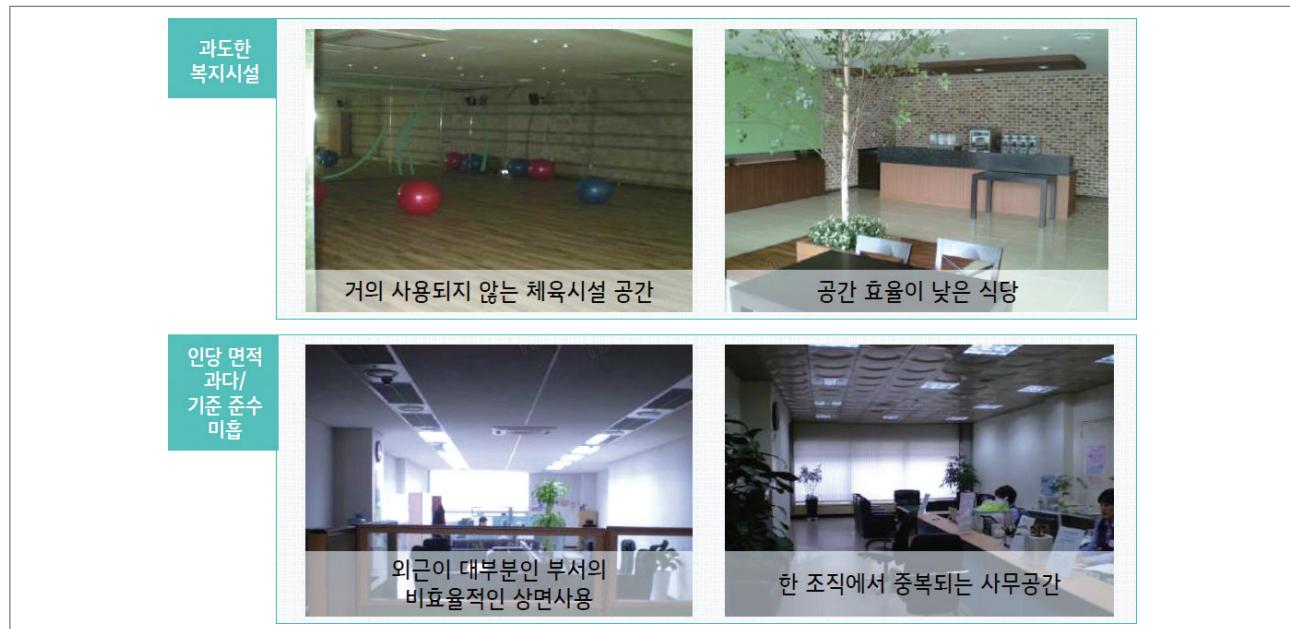
❬ 국내 민간기업의 사용료 제도는 1990년대 말 이후 은행권·민영화 기업(KT)을 중심으로 도입

- 국내에서는 점포망을 기반으로 영업활동을 수행하여 지역별로 영업소를 보유하고 있는 민간기업에서 최초로 사내대체 임대료 제도를 도입하여 운영하고 있으며, 주로 은행 및 보험회사 등이 해당(우정사업본부 2012)
- KT는 공기업이었던 한국통신이 KT로 민영화되는 과정에서 통신사업 지원을 위주로 활용되어왔던 부동산 자산을 효율적으로 관리하기 위해 2009년 외부 컨설팅을 시행한 끝에 사내대체 임대료 제도를 적용

❭ KT는 방만한 공간 사용, 수기로 작성하는 자산관리정보를 체계적으로 시스템화하기 위한 개선안 도출

- 2009년, 한국통신의 공간 사용은 복지 및 업무공간 등이 과도하고, 공간에 대한 기회비용이 고려되지 않았으며, 전국에 산재해 있는 자산에 대하여 담당자별 수기 관리로 체계적 관리가 미흡(KT, kt estate 2021)
- 외부 컨설팅 이후, 도출된 개선 방향은 크게 세 가지로 ① 자산별로 활용 목적 분류, ② 사내대체 임대료 제도 적용을 위한 기준 정립, ③ 통합관리 시스템 개발이 제시(KT, kt estate 2021)

<그림 1> KT의 사용료 제도 도입 필요성



주: 상면이란 장비나 설비를 설치할 수 있는 공간 등을 의미함.

출처: KT, kt estate 2021.

(대상 및 분류) 자가뿐만 아니라 외부임차 영업점도 포함하거나, 수익성 관점에서 분류

❬ KT에서는 자산을 위치, 규모, 사용현황, 활용 가능성에 따라 다섯 가지로 분류

- 보유하고 있는 자산을 크게 경영전략형 자산과 수익형 자산으로 분류하였으며, 수익형 자산은 개발잠재력 여부, 매각 이익과 보유가치의 비교에 따라 세분화하였으며, 2년마다 재평가를 실시(KT, kt estate 2021)
- KT에서는 건물별로 층, 부서, 실에 따른 공간 사용을 관리하며, 사무실 외에도 접견실, 회의실, 휴게실 등 공용 공간의 면적을 산출하고 사내대체 임대료 제도를 적용(KT, kt estate 2021)

▣ 은행권은 사용료 제도를 위해 주로 소유 여부, 보유 주체, 용도 중심으로 자산을 분류

- 은행권에서는 주로 영업점을 단위로 소유 여부에 따라 자가/유상임차/무상임차 영업점, 보유 주체에 따라 본점 소속/지점 소속, 용도에 따라 업무공간/직원 합숙소 등 비업무공간을 구분(우정사업본부 2012)
- 은행 등에서는 업체별로 사용료 제도의 적용에 있어서 상이한 기준을 활용하고 있으며, 주로 자가/유상임차 영업점의 업무공간을 중심으로 사내대체 임대료를 부과(우정사업본부 2012)

〈그림 2〉 KT의 자산분류 방식

| 대분류 | 경영전략형 자산 | | 수익형 자산 | | |
|-------|----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|
| 중분류 | 경영자산 | 통신자산 | 개발자산 | 선순환자산 | 보유자산 |
| 분류 기준 | 전략/업무상 거점 | IDC 및 주요 전화국사 | 개발 중이거나 잠재력이 있는 자산 | 규제/비용관점 보유 < 매각 실익이 큰 자산 | 매각 < 보유 가치가 큰 자산 |
| 활용 목적 | 내부 사용 목적에 맞게 관리 수행 조직 재배치 시 우선배치 대상 | 효율화/선순환 관점으로 자산 최적화 수행 조직 재배치 시 우선제외 대항 | | | |

▼

자산의 분류별 목적을 달리하여 조직/공간/자산 관리
시장의 변화에 대응하기 위해 정기적으로 자산 재평가/분류 시행

출처: KT, kt estate 2021.

(산정방식) 공정시가 기준 산정을 위해 내부 전문인력 또는 외부기관 평가를 활용

▣ 사용료 산정방식은 기업별로 상이하나 대체로 세 가지 방식, 실제원가, 시장가격, 실제원가+적정이윤 기준

- 회계분야에서는 기업 내부에서 사업부 간 거래를 ‘사내대체 거래’라고 하며, 이때 가격을 ‘사내대체 가격’이라고 칭하는데, ‘사내대체 가격’의 산정 기준에 실제원가, 시장가격, 실제원가+적정이윤이 해당(김범석 2019)
- 본부와 영업점 사이 내부 임대료 거래에 해당하는 ‘사내대체 임대료’도 이와 유사하게 실제 발생되는 임대료, 주변 지역 임대료 수준, 실제 임대료+적정한 수준의 이익으로 계산(KT, kt estate 2021)
- KT에서는 시장가격 방식을 활용해 기업 내부에 광역권별로 PM(Property Management)을 두고 1인당 약 3~4개의 대형 건물을 관리하며, 기업에서 사용하지 않는 공간에 입주한 외부기관에 대해 임대 관리, 인근지역 유사건물 시세정보 조사 등을 담당하고, 임대료는 공간특성에 따라 층별로 적용하고 보증금과 관리비를 적용(KT, kt estate 2021)
- 그 외에 은행권에서는 감정평가기관을 통하여 자산가치를 판단하며, 자가 영업점은 토지 및 점포의 장부가액 등, 외부임차 영업점은 보증금과 임차료 등을 중심으로 가치를 판정(우정사업본부 2012)

▣ 다만 실제 사용료 지급 여부 및 형평성 관점에서 민간기업에서도 제도를 신중하게 활용

- KT와 교보리얼코에서는 산출된 사내대체 임대료를 경영평가 시 평가요소를 중심으로 활용
- KT에서는 내부의 1인당 면적 기준을 함께 적용함과 동시에 수익성이 높은 부서와 대민업무를 하는 지원부서가 평가 단위에 함께 매칭되어 있어, 업무 특성에 따른 과도한 차별을 예방

〈그림 3〉 국내 민간기업의 사내대체 임대료 산정 기준

| 사내대체 기준 정립 | | 항목 | A사 | B사 | C사 | D사 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 매년 임대 기준과 정립 및 조직별 공간 사용 기준 정립 | | 평가기관 | 한국감정평가원 | 제일감정평가법인 | 한국감정평가원 | 중앙감정평가법인 |
| 임대 기준과 산정 기준 | | 사내임차보증금 산정방법(자가) | 토지 및 건물의 장부가액 × 70% | 토지 및 건물의 장부가액 | 토지 및 건물의 장부가액 × (토지 60%, 건물 70%) | 자가점포 주변 동업종의 임차보증금 시세 |
| 실행의 편의성/내부조직 설득의 용이성을 고려, 주변 임대료 수준(market)으로 산정이 가장 적절 | | 사내임차보증금 산정방법(임차) | 임차보증금 + 월임차료의 보증금환산금액 (할인율 연 12%) | 임차보증금 + 월임차료의 보증금환산금액 (정기예금이율) | 임차보증금 + 월임차료의 보증금환산금액 (할인율 연 12%) | 임차보증금 |
| 기준1 실제 발생되는 기준으로 산정(cost) | | 사내임차보증료 적용금리 | 과거 1년간 평균 내부금리 | 과거 2년간 평균 내부금리 | 당월 월평균 1년 내부금리 | 과거 1년간 평균 내부금리 |
| 기준2 주변 임대료 수준으로 산정(market) | | 무상임차 점포 | 사내임차료 부과대상 아님 | 무상임차 점포 없음 | 사내임차료 부과대상 아님 | 사내임차료 부과대상 아님 |
| 기준3 비용+적당한 수준의 이익을 붙여 산정(price) | | | | | | |
| 산정 방법 | | | | | | |
| 경쟁빌딩 임대료, 물가상승률 등을 고려하여 기준총 임대료/관리비/보증금 기준 산정 | | | | | | |
| 구분 | 임대료 | 관리비 | 보증금 | | | |
| 고려 항목 | 위치/연면적/층수/승강기/준공연도/최종 보수연도/공설률/냉난방기 현황 등을 고려, 경쟁빌딩과 비교 산출 | 주변시세+실질 관리비용을 고려하여, 적정 관리비 기준과 산정 | 월 임대료의 10개월치 | | | |
| 종별 기준 | 2층 이상: 기준기*100% 1층: 기준기*120% 지하1층: 기준기*70% | 전 총 동일 | 임대료와 동일 | | | |

출처: (좌) KT, kt estate 2021; (우) 우정사업본부 2012.

(효과) 민간기업에서는 공간 사용의 기회손실 최소화, 외부기관 임대 확대로 수익 창출

▣ 사용료 제도는 공간 효율화 동기로 작용하며, 미사용공간의 외부기관 임대로 수익 확보(KT, kt estate 2021)

- 각 영업점 또는 부서별로 사용공간을 줄이는 대신 공간 및 가구 현대화 등 직원들에게 편의를 제공하며, 매년 사용계획 수립으로 자가 사용분을 최적화하고, 공간 측면의 기회손실을 최소화
- KT에서는 미사용공간을 외부기관에 임대하여 발생한 매출이 크게 확대되며 기업의 현금흐름이 개선

3

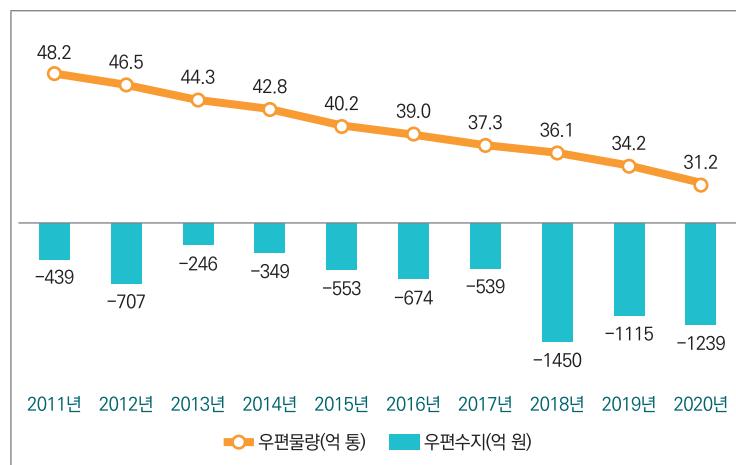
(국내 공공사례) 우정사업본부의 ‘시설 사용료 제도’

(배경 및 목적) 국유재산의 효율적·공정한 사용 및 우편사업 적자 대응 필요

▣ 국내 공공기관 중 우정사업본부에서 사용료 제도를 검토하고 실제로 도입하여 활용

- 우정사업본부는 2012년 외부연구 용역을 통해 국내 민간기업의 사례를 조사하고 우정사업본부 내에 사내 임대료제도 도입을 위한 실행계획 등을 검토
- 우정사업본부(2012) 용역의 목적은 국유재산인 우정사업본부 재산을 효율적으로 사용하여 과다한 투자를 방지하고, 내부인에게 사용비용 개념을 도입하여 업무용 고정자산 관련 비용을 공정하게 배부하기 위함

〈그림 4〉 우정사업본부 우편물량 및 우편수지 추이



출처: 서울경제 2021.

▣ 외부용역 이후, 우정사업본부는 ‘시설 사용료’ 제도로 명칭, 목적, 대상, 방식을 변경해 제도 운영(2015)

- 현재 우정사업본부의 시설 사용료 제도는 모바일 기술의 발전 및 택배산업의 발달 등으로 인해 우편사업에 발생하고 있는 심각한 적자에 대응하기 위한 일종의 자구책으로서 주로 활용
- 우정사업본부의 회계는 우편사업특별회계, 우체국예금특별회계, 우체국보험특별회계로 나누어져 있으며, 그중 가장 많은 토지 및 건물의 지분을 보유하고 있는 우편회계에 대하여 예금·보험회계가 시설을 사용하고 있는 비율만큼 사용료를 정산하여 회계 간 전출입금을 주고받는 방식으로 운영
- 2012년 연구용역에서 목표로 했던 우정사업본부 재산의 효율적 활용이라는 측면도 시설 사용료 제도와 연계하여 일정 부분 달성되고 있는데, 우체국사(우체국 청사)별로 측정된 자산실사 내역에 기초해 산정된 시설 사용료를 경영평가 중 비용항목에 반영하여 공간의 효율적 활용을 유도

(대상 및 분류) 국가 소유의 행정재산을 대상으로 업무용 공간을 용도별로 분류

▣ ‘시설 사용료’를 정산하는 대상은 우정사업본부 소관의 행정재산 중 토지 및 건물에 해당

- 행정 목적으로 활용하고 있는 행정재산(일반재산 제외)이 시설 사용료의 정산 대상이 되며, 우정사업본부에서 소유하고 있지 않은 별정국·취급국(농어촌 벽지, 학교, 병원, 공단 구내 등에 위임·위탁받아 운영되는 우체국), 임차국(외부에 공간을 임차하여 사용하는 우체국)은 미해당
- 각 지방청의 총괄국과 관내국(총괄국하에 소규모 지역단위 우체국), 직할기관으로서 우정공무원교육원, 우정사업정보센터, 우정사업조달센터 등의 개별 자산단위로 사용현황을 조사한 후, 전체 회계 간 전출입금을 산정

▣ 우체국사 내부도 용도별로 구분하며, 크게 우편/예금/보험 각 사업별 공간, 행정지원공간, 공동사용공간, 임대공간으로 분류

- 우정사업본부에서는 시설 사용료 정산에 따라 우편회계·예금회계·보험회계가 각각 사용하고 있는 면적을 정확하게 산정하기 위하여 우체국사 내부공간을 용도별로 세세하게 구분
- 공용공간은 로비, 복도, 구내식당, 화장실, 기계실 등이 해당되며, 행정지원공간과 사업전용공간에는 사무실, 회의실, 고객이용공간, 휴게실, 창고, 부대시설, 관사·숙사 등이 해당
- 임대공간은 별도의 임차인에게 임대하는 공간으로서 각 특별회계 간 시설 사용료는 발생하지 않음

〈그림 5〉 우정사업본부 시설 사용료 정산 대상



(산정방식) 「국유재산법」과 1인당 면적 기준을 기반으로 산정하며, 실사를 통한 현황 반영

❶ 사용료 산정은 ① 자산실사, ② 실사면적 등록·검증, ③ 시설 사용료 정산 단계로 구성

- 자산실사는 매년 우체국사별로 실무자가 직접 진행하며, 건축물대장이나 건축설계 도면 등을 기준으로 하되, 도면이 없는 경우 실측하여 면적을 산출하도록 하고, 비정형공간은 각 지방청에서 실측을 지원
- 측정방법이 도면 중심으로 계산하는 방식 또는 실측 방식에 따라 미세하게 달라질 수 있어 하나의 우체국사 안에서는 하나의 기준으로 통일하여 산정
- 실측 후에 면적을 등록하고 시설 사용료를 산정하는 과정에서 행정지원공간 또는 여러 회계 간 공동 사용하는 공간은 우정사업본부 내부의 배부 기준에 따라 비율을 재산정
- 그중 단순히 사용면적을 기준으로 우편회계·예금회계·보험회계를 구분하기 어려운 우정공무원교육원의 공간은 사업별 교육시간을 (시간x인원)의 비율로 계산하여 배부

❷ 국유재산으로서 1인당 면적 기준을 기반으로 하며, 「국유재산법」에 따라 평가 기준액을 적용하여 산정

- 공간 사용은 공무원 1인당 면적 기준을 기초로 하고, 시설 사용료 산정 시에 「국유재산법」 제32조 및 「국유재산법 시행령」 제29조의 사용료율에 따라 산출하며, 최근에는 공시지가 상승으로 시설 사용료도 증가추세

(효과) 우편사업 적자 대응수단이자, 경영평가 반영 및 국유재산 재분류로 효율화 추진

❶ 우정사업본부의 시설 사용료 제도는 우편사업 적자 대응수단을 중심으로 활용되고 있으며, 경영평가에 반영되어 국유재산의 효율적 활용 추구

- 우정사업본부의 경우, 공공기관 내에서 청사 이용에 따른 사용료를 산정하고 정산하고 있는 사례로, 우정사업본부 특유의 회계구분에 따른 한계를 극복하고, 모바일 기술변화 등으로 인한 패러다임 전환의 대응 방안으로서 활용되고 있는 측면이 강조
- 우정사업본부의 시설 사용료 제도는 경영평가에 비용으로 반영되고 있어 국유재산의 토지 및 건물을 보다 효율적으로 활용하고자 하던 당초 목표를 추구

❷ 대상 정의 및 자산분류 과정에서 유휴재산을 파악하여 국유재산을 효율적으로 운용하는 계기로 활용

- 「국유재산법」 제40조에서는 행정재산이 행정목적으로 사용되지 않게 되거나, 행정재산으로 사용하기로 결정한 날부터 5년이 지난 날까지 행정재산으로 사용되지 않는 경우에 자체 없이 용도폐지를 하여 일반재산으로 전환하여야 한다고 규정
- 국유재산의 상당 부분을 차지하는 일반회계의 경우, 사용되지 않는 행정재산은 용도폐지 이후 총괄청에 인계되어 일반재산으로서 새로운 활용방안을 모색하도록 명시
- 그러나 우정사업본부의 경우 우편사업 수입으로 그 지출을 충당하는 독립채산제로 운영되어 용도폐지된 일반재산도 총괄청에 인계하지 않고 자체적으로 관리
- 우정사업본부에서는 시설 사용료 제도 적용을 계기로 전체 자산의 실태를 조사하고, 행정재산 및 일반재산을 재분류함에 따라 유휴재산을 파악하여 국유재산의 효율적 활용 추진
- 아울러, 우정사업본부는 유휴재산에 대하여 매년 현장실사 및 전문가 자문을 통해 교환, 비축, 매각 재산을 분류하여 신규 우체국 투자재원으로 활용함으로써 국유재산의 선순환 구조를 구축

4

(결론) 사례 종합 및 정책적 제언

국내 사례에서 '청사(오피스) 사용료 제도'는 비용 분담 및 공간 효율화에 의미를 지님

❬ 분석 결과, 청사(오피스) 사용료 제도는 비용분담수단이자 공간 사용 효율화 및 현황 파악의 계기로 작용

- 민간 또는 공공에 따라 제도 운영 목적이 상이하나, 본부와 다수의 영업점 또는 서로 다른 특별회계 사이에 비용을 합리적으로 분담하고 주고받기 위한 수단으로서 기능한다는 점에서 공통점
- 이러한 비용분담 과정에서 해당 조직에서 소유 또는 임차하고 있는 토지와 건물에 대한 사용료를 산정대상으로 하여 공정시가를 기반으로 계산됨에 따라, 공간 사용 효율화에 기여
- 그러나 자가소유 및 무료 사용에 익숙한 국내 실정상 비용의 실질적인 분담은 심리적 부담으로 작용할 수 있어 실제 지불방식보다 경영평가 시 공간비용으로 반영할 경우, 심리적 부담을 줄이며 효율화 가능
- 또한 사전에 자산분류 과정을 통해 공간 사용 현황을 진단해볼 수 있는 계기로 활용

국·공유지정책에서 공공청사의 효율적 관리수단으로서 제도화 필요

❬ 민간의 사용료 제도는 효율성·수익성 중심이나, 공공 도입에는 공공성·형평성 가치 검토 중요

- 우정사업본부 사례는 사회적 배려계층을 포함하는 전국민 대상의 보편적 우편서비스 유지를 지원한다는 측면에서 사회적 가치를 지닐 수 있으며, 공공 도입을 위해서는 제도대상 및 방식을 설정하는 과정에서 공공성을 추구하고, 과도한 공간감축이 불편이나 소외를 초래하지 않도록 형평성을 고려할 필요

❬ 유휴 행정재산 관리 및 공공기관의 혁신 시, 미래가치를 고려한 자발적 효율화를 위한 정책도입 논의 필요

- 유럽에서는 국·공유재산 관리체계를 정비하는 과정에서 사용료 제도를 도입해왔으며, 프랑스는 2006년부터 예산임대료(loyer budgétaire) 제도 시행으로 공간 사용을 최적화하고자 하였고(Assemblée nationale 2013), 영국은 2015년 부서 간에 시장 수준의 임대료(market-level rents)를 지불하도록 규정(HM Treasury 2015)
- 행정재산에 대한 관리 및 공공기관 혁신 과정에서도 잠재력이 있거나 보유가치가 큰 자산의 미래가치를 함께 고려해 자발적으로 공간을 비축 또는 재배치할 수 있도록 유인책을 제시할 필요

❷ 참고문헌

- 관계부처 합동. 2022. 유휴·저활용 국유재산 매각·활용 활성화 방안, 8월 8일. 보도자료.
- 기획재정부. 2019. 유휴 국유지 적극 개발·활용하여 경제활력 제고한다, 1월 22일. 보도자료.
- _____. 2022a. 공공기관 재무위험기관 14개 선정, 6월 30일. 보도자료.
- _____. 2022b. 2022년 국가자정전략회의 개최, 7월 7일. 보도자료.
- 김법석. 2019. 사업부 간 거래 가격 책정, 어떤 기준으로? 동아비즈니스리뷰 274호(2019년 6월 Issue 1). https://dbr.donga.com/article/view/1205/article_no/9153/ac/magazine (2022년 7월 12일 검색).
- 남창우. 2010. 국유재산의 관리체계실태와 효율적 개선방안. 도시행정학보 제23권 제4호: 269–297.
- 서울경제. 2021. '연간 1,000억대 적자' 우편요금 9월부터 50원 일괄 인상, 7월 13일. <https://www.sedaily.com/NewsView/22OWB931N4> (2022년 8월 3일 검색).
- 연합뉴스. 2022. 호화청사 기준은 '1인당 면적'...尹지시 하루 만에 전수조사, 6월 22일. https://www.yna.co.kr/view/AKR2022062214920001?inp_ut=1195m (2022년 8월 3일 검색).
- 우정사업본부. 2012. 국유재산의 공정한 비용배분을 위한 사내임차료제도 연구용역 보고서.
- 이승욱. 2021. 국유재산종합계획을 통해 본 국유지정책 패러다임의 변화. 월간국토 통권 480호. 세종: 국토연구원.
- KT, kt estate. 2021. KT, kt estate 공간·자산관리 방법 소개. 국토연구원 국·공유지연구센터 주최 전문연구모임 자료. 2021년 9월 7일. 세종: 국토연구원.
- Assemblée nationale. 2013. Rapport, commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire sur le projet de loi de finances pour 2013 (n° 235). Paris: Assemblée nationale.
- HM Treasury. 2015. Budget 2015. London: HM Treasury.

김고은 국토연구원 도시연구본부 부연구위원(gon320@krihs.re.kr, 044-960-0245)

이승욱 국토연구원 국·공유지연구센터장(sylee@krihs.re.kr, 044-960-0249)