

	<b>보 도 자 료</b>	
	작성	도시연구본부 김고은 부연구위원(044-960-0245)
	배포	홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443) 홍보출판팀 박순업 팀장(044-960-0428)
보도일시	▪ 즉시 보도 가능	

**“공공청사의 효율적 관리를 위한 ‘청사 사용료 제도’ 사례와 시사점:  
국내 사례를 중심으로”**  
국토研, 국토이슈리포트 제65호

- 국토연구원(원장 강현수) 도시연구본부 김고은 부연구위원, 이승욱 국·공유지연구센터장은 이슈리포트 『공공청사의 효율적 관리를 위한 ‘청사 사용료 제도’ 사례와 시사점』을 통해 국내 민간과 공공의 사용료 제도 도입 및 운영 사례를 조사하고, 국·공유행정재산 관리에 대한 정책적 시사점을 제시했다.
- 최근 정부가 「유휴·저활용 국유재산 매각·활용 활성화 방안」을 발표함에 따라 국·공유 행정재산을 효율적으로 관리할 수 있는 대안으로서 ‘청사 사용료 제도’를 고려해 볼 수 있다.
  - 현재 공공청사에 대해서 ‘1인당 면적’ 기준 중심의 현황 파악 또는 청사를 매각하는 방식 등이 검토되고 있으나, 향후 국유재산 관리의 최신 패러다임은 ‘효율적 관리’가 될 필요가 있음
  - 따라서 유휴·저이용 행정재산을 효율적으로 관리하기 위한 차원에서 공공청사를 효율적으로 사용하기 위한 제도를 논의해볼 필요가 있음
  - ‘청사 사용료 제도’는 다수의 청사를 보유하고 있는 조직에서 시장가격 수준의 사용료를 부과하거나 경영평가에 반영함에 따라 공간을 자발적으로 절약하기 위한 수단으로 사용되어왔음
- 국내 민간기업에서는 은행권, 민영화 기업 등을 중심으로 ‘사내대체 임대료 제도’가 운영되어왔다.
  - 사내대체 임대료 제도는 기업소유의 부동산자산이 방만하게 사용되지 않도록 공간

- 활용을 재정비하고 공간의 효율성을 높이기 위한 목적에서 도입되어왔음
- 민간기업에서는 자가 영업점뿐만 아니라 외부에 공간을 임차하여 사용하고 있는 영업점도 제도의 대상으로 포함되기도 하며, 자산의 분류과정에서 수익성 관점을 중시하기도 함
- 민간기업에서는 사내대체 임대료 제도를 통해 공간사용의 기회손실을 최소화하고, 미사용 공간을 외부기관에 임대하여 수익 창출에 기여하고 있음
- 국내 공공기관 중에서는 우정사업본부가 ‘시설 사용료 제도’를 통하여 청사 사용료 제도를 실제 도입하여 활용하고 있다.
  - 우정사업본부는 국유재산의 효율적이고 공정한 사용 목적과 함께 모바일 기술 발전 및 택배 산업 발달에 따라 심화되고 있는 우편사업 적자에 대응하기 위하여 ‘시설 사용료 제도’를 활용하고 있음
  - 우정사업본부의 ‘시설 사용료 제도’는 국유 행정재산을 대상으로 업무용 공간을 용도별로 분류하여, 국유재산법과 1인당 면적기준을 기반으로 산정하고 있으며, 각 우체국 청사에 대한 실사를 통해 현황을 반영하고 있음
  - 우정사업본부에서는 관서별로 경영평가를 실시하며 자체 시설 사용에 대한 비용을 인식하고, 국유재산 공간의 사용주체와 목적을 명확히 하며 공간 활용의 효율화를 추진하고 있음
- 김고은 부연구위원과 이승욱 국·공유지연구센터장은 국·공유지 정책 측면에서 유휴·저이용 행정재산을 효율적으로 활용할 수 있도록 관리 수단으로서 ‘청사 사용료 제도’의 도입 필요성을 강조했다.
  - 국내 사례를 분석한 결과, 사용료 제도는 조직 내부의 비용을 부담하고 공간사용을 효율화하며 공간사용 현황 진단의 계기로 활용되고 있었음
  - 프랑스, 영국의 국·공유재산 관리체계 정비 과정에 사용료 제도가 활용되었던 것처럼, 우리나라의 행정재산 관리 및 공공기관 혁신 과정에서도 효율성과 공공성, 형평성, 미래가치 등을 고려한 제도로 활용될 수 있도록 정책적 논의가 필요함

		보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 이유설 행정원(☎044-960-0443)에게 연락주시기 바랍니다.
공공누리 공공저작물 자유이용허락		

[참고]

<그림 3> 국내 민간기업의 사내대체 임대료 산정 기준

사내대체 기준 정립 매년 임대 기준가 정립 및 조차별 공간 사용 기준 정립				항목	A사	B사	C사	D사
<b>임대 기준가 산정 기준</b> 실행의 편의성/내부조직 설비의 용이성을 고려, 주변 임대료 수준(market)으로 산정이 가장 적절 기준1 실제 발생되는 기준으로 산정(cost) 기준2 주변 임대료 수준으로 산정(market) 기준3 비용+적당한 수준의 이익을 붙여 산정(price)				평가기관	한국감정평가원	제일감정평가법인	한국감정평가원	중앙감정평가법인
<b>산정 방법</b> 경쟁발달 임대료, 물가상승률 등을 고려하여 기준층 임대료/관리비/보증금 기준 산정				사내임차보증금 산정방법(자기)	토지 및 건물의 장부가액 × 70%	토지 및 건물의 장부가액	토지 및 건물의 장부가액 × (토지 60%, 건물 70%)	자가점포 주변 동일층의 임차보증금 시세
구분	임대료	관리비	보증금	사내임차보증금 산정방법(임차)	임차보증금 + 월임차료의 보증금환산금액 (월인율 연 12%)	임차보증금 + 월임차료의 보증금환산금액 (징기예금이율)	임차보증금 + 월임차료의 보증금환산금액 (월인율 연 12%)	임차보증금
고려 항목	위치/연면적/층수/승강기/준공연도/최종 보수연도/공실률/생난방기 현황 등을 고려, 경쟁발달과 비교 산출	주변시세+실질 관리비용을 고려하여, 적정 관리비 기준가 산정	월 임대료의 10개월치	사내임차보증료 적용금리	과거 1년간 평균 내부금리	과거 2년간 평균 내부금리	당월 월평균 1년 내부금리	과거 1년간 평균 내부금리
충별 기준	2층 이상: 기준가*100% 1층: 기준가*120% 지하1층: 기준가*70%	전 층 동일	임대료와 동일	무상임차 점포	사내임차료 부과대상 아님	무상임차 점포 없음	사내임차료 부과대상 아님	사내임차료 부과대상 아님

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