대한민국의 국유재산은 얼마일까요?

2022

기획재정부
Ministry of Economy and Finance

한국재정정보원
Korea Fiscal Information Service

대한민국의 국유재산은 얼마일까요? (2022)

기 획 · 조 정 기획재정부 국유재산정책과 안영환 사무관
한국재정정보원 최승림 부장

작 성 한국재정정보원 김건호 과장
한국재정정보원 최영주 사원

문 의 한국재정정보원 재정정보분석본부

이 책은 한국재정정보원 홈페이지(www.fis.kr)를 통해 보실 수 있습니다.

대한민국의 국유재산은 얼마일까요?

2022

발 간 사

2016년 설립된 한국재정정보원은 재정정보화 플랫폼인 디지털예산회계시스템(dBrain+), 국고보조금통합관리시스템(e나라도움)과 국유재산포털(e나라재산) 등 중앙정부 주요 재정 시스템을 안정적으로 운영하고, 재정정보 분석을 통해 재정정책의 수립과 운용을 지원하는 공공기관입니다.

정부는 국민에게 양질의 공공서비스를 제공하고 미래의 행정수요에 대응하기 위해 다양한 형태의 국유재산을 보유하고 있습니다. 쾌적한 자연환경을 제공하는 국립공원, 교통·물류의 핵심 인프라인 철도·고속도로, 행정서비스를 제공하는 공공청사 등이 대표적인 국유재산입니다.

2021년 기준 대한민국 국유재산 규모는 1,337.1조 원에 달하고 있으며 새 정부는 이러한 국유재산을 효율적으로 활용하여 민간 주도의 경제 선순환 효과를 창출하는데 정책의 초점을 두고 있습니다. 이를 위해 먼저 유휴·저활용 국유재산의 매각을 확대하고, 국민의 국유재산 활용 편의 증진을 통해 민간이 국유재산을 적극적으로 활용할 수 있도록 할 계획입니다. 또한, 국유재산의 민간참여 개발을 비롯한 다양한 개발사업을 발굴·추진하는 등 국유재산 개발을 더욱 적극적으로 추진할 것이며 국유재산을 활용하여 주택공급, 청년창업, 탄소중립 지원 등 다양한 국가정책도 뒷받침해 나갈 것입니다. 아울러 이러한 새 정부의 '국유재산의 효율적 활용을 통한 민간주도 경제 선순환' 정책의 추진에 따라 국민에게 국유재산에 대한 정보를 정확하게 알리고 그 활용 방법을 알기 쉽게 전달하는 것이 정책 효과성 제고를 위해 그 어느 때 보다 중요해졌다 할 수 있습니다.

「대한민국의 국유재산은 얼마일까요? (2022)」는 국민에게 국유재산 정보와 그 활용 방법을 알기 쉽게 전달하기 위해 대한민국 재산의 비밀, 국유재산 활용하기, 국유재산 관리하기의 3개 장으로 구성되어 있습니다. 국유재산에 대한 정보를 국민의 눈높이에 맞춰 알기 쉽게 설명하기 위해 제1장에서는 국유재산의 정의, 규모와 국유재산에 대해 평소 궁금했던 점들을 다뤘습니다. 제2장은 국유재산 임대 및 매입에 필요한 절차를 사례 중심으로 살펴보았으며, 제3장은 국유재산 관련 법령이나 관리체계 등을 다루고 있습니다.

이번에 발간하는 해설서가 국유재산에 대한 국민의 이해를 높이고 국민 경제활동에 많은 도움이 될 수 있기를 기대합니다.

2022년 12월

한국재정정보원장 **박 용 주**

대한민국,
국유재산의 비밀

01 대한민국 그는 누구인가?
- 대한민국 프로필

02 국유재산 파헤치기
- 가장 비싼 정부청사
- 가장 비싼 철도
- 가장 비싼 무형자산
- 가장 비싼 물품
- 국유재산의 규모와 종류

03 대한민국의 자산관리비법 대공개
- 국유재산 관리 체계
- 국유재산 운용 흐름
- 국유재산관리기금

04 대한민국의 자산 활용법 대공개
- 국유재산 임차, 매매
- 도봉세무서 복합개발사업
- 나라키움 청년창업허브

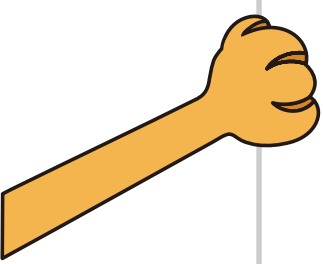
05 대한민국 재산정보가 알고 싶다면?
- 대한민국 재산정보 찾아보기

대한민국, 국유재산의 비밀

01 대한민국 그는 누구인가

"안녕하세요. 대한민국입니다. 저는 광복 이후 70여 년간 괄목할만한 민주·문화·경제 성장을 이루어냈습니다."

대한민국 프로필



이름 대한민국
생년월일 1948년 8월 15일
직업 국가

성격 동방예의지국, 한류(K-pop)
주소 지구 동아시아 한반도 남부
전화 82

가족 5,174만 명
연간소득 1조 8,239억 달러(GDP, 세계 10위)*
보유재산 총 1,337.1조원(2021년 결산 기준)

*2021년 IMF 세계 경제전망 추정치

대한민국 연간소득 (GDP) 세계 **10**위 **1조 8,239**억 달러

대한민국, 국유재산의 비밀

02 국유재산 파헤치기

“그렇다면 저 대한민국이 소유한 대표적인 재산에 대해서 2021년 결산 기준으로 알아보겠습니다.”

가장 비싼 정부청사, ‘세종청사’

1위 세종청사	3조 149억원
2위 대전청사	2조 6,781억원
3위 서울청사	1조 3,648억원
4위 과천청사	1조 323억원

“제가 소유한 정부청사 4곳의 총 재산가치는 8.1조원입니다.”

세종청사

대전청사

정부청사 4곳의
총 재산가치

8.1조원

서울청사

과천청사

가장 비싼 철도, '경부고속철도'

1위 경부고속철도(서울~부산)	8조 1,480억원
2위 경부선(서울~부산)	7조 8,086억원
3위 경의선(도라산~서울)	5조 6,240억원

"제가 소유한 철도 중 가장 비싼 **경부고속철도**는 앞에 설명한 정부청사 4곳을 합친 가치와 동일합니다."

경부 고속철도 **8.1**조원 = 정부청사 4곳 **8.1**조원

가장 비싼 무형자산, '국도 지능형 교통체계(ITS)'

"아! 제가 보유한 재산 중에는 **형태가 없는 무형(無形)자산**도 있는데요.
그중 가장 비싼 재산은 국도 지능형 교통체계(ITS)입니다."

1위 1,810억원
└ **국도 지능형 교통체계(ITS)**(국토교통부)

2위 1,017억원
└ **차세대 디지털 예산회계시스템**(기획재정부)

3위 766억원
└ **차세대 사회보장정보시스템**(보건복지부)

"ITS는 첨단교통기술로 교통정보를
효율적으로 관리하고 **과학화·자동화된 운영**으로
교통 효율성·안전성을 향상시키는
교통체계입니다."

국도 지능형 교통체계(ITS)
1,810 억원

가장 비싼 물품, '기상청 주문제작 슈퍼컴퓨터'

1위 주문제작 슈퍼컴퓨터(기상청)	458억원
2위 재난안전통신망(행정안전부)	456억원
3위 해안 열상 관측 장비(경찰청)	91억원
4위 국회 컴퓨터 서버(국회)	84억원
5위 엑스레이 화물탐색기(관세청)	80억원

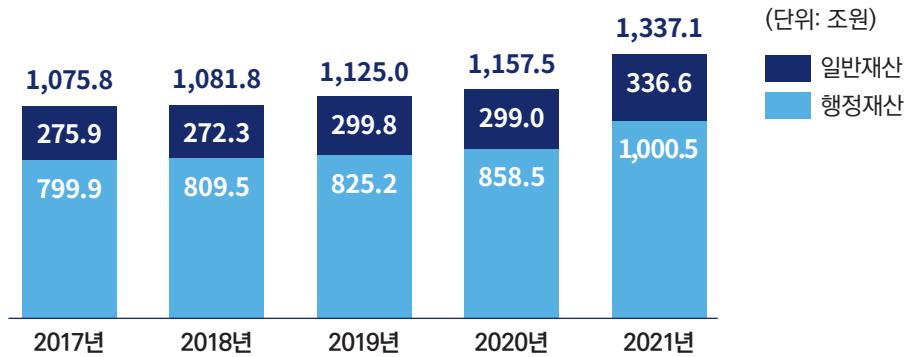
"제가 보유한 **최고가 물품**은
기상청의 슈퍼컴퓨터입니다."

기상청 슈퍼컴퓨터
458억원

※ 물품은 물품관리법에 따라 국유재산과 별도로 결산됩니다.

국유재산의 규모와 종류

행정재산과 일반재산의 규모

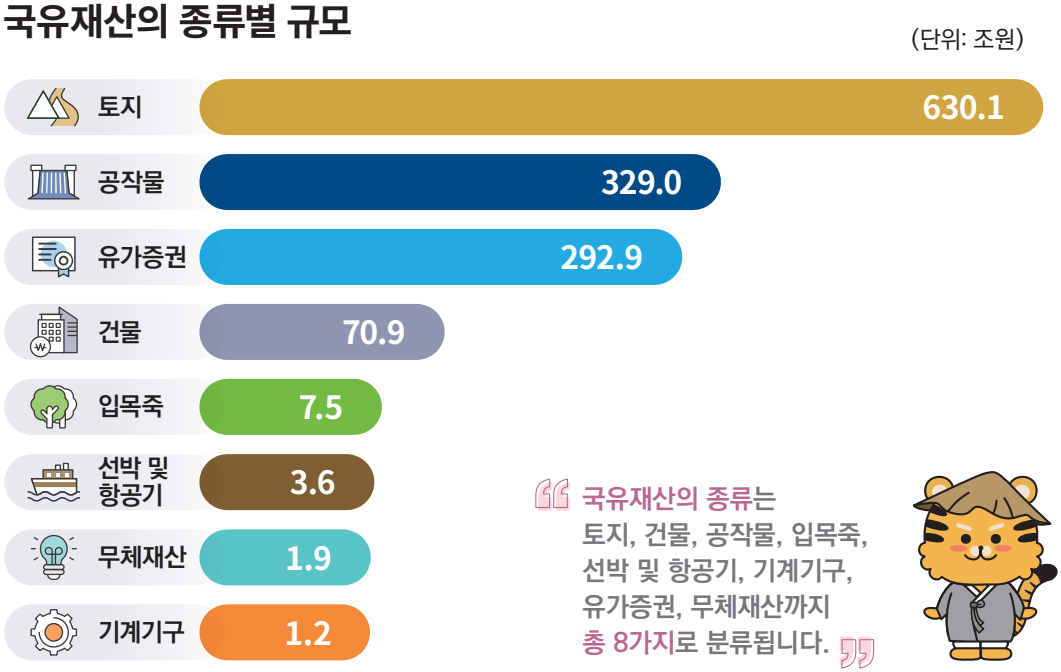


"앞서 보여드린 대표적인 재산을 모두 포함해 제가 보유한 **총 국유재산의 가치**는 2021년도 기준 1,337.1조원이며 매년 지속적으로 증가하고 있답니다."

2021년 국유재산

1,337.1조원

국유재산의 종류별 규모



"**국유재산의 종류**는 토지, 건물, 공작물, 입목죽, 선박 및 항공기, 기계기구, 유가증권, 무체재산까지 **총 8가지**로 분류됩니다."

대한민국, 국유재산의 비밀

03 대한민국의 자산관리비법 대공개

"이 많은 재산을 어떻게 관리하냐고요?"

국유재산 관리체계

"국유재산은 「국유재산법」에서 규정한 관리원칙에 입각하여 **기획재정부**, **조달청**, **중앙관서**, **한국자산관리공사**가 체계적으로 관리하고 있습니다."

기획재정부

- 국유재산법령 제·개정
- 국유재산종합계획 수립
- 국유재산관리기금의 설치·운영

조달청

- 비축토지 취득업무
- 유휴 행정재산 조사
- 소관 중앙관서의 장 지정

[총괄사무위임]

[일반회계] [특별회계·기금]

[행정재산] [일반재산]

중앙관서	한국자산관리공사	중앙관서
일반회계에 속한 행정재산 관리	일반회계에 속한 일반재산 관리	특별회계·기금에 속한 행정·일반재산 관리
지방자치단체 소속기관 산하기관	본사 12개 지역본부 15개 지방사무소	지방자치단체 소속기관 산하기관

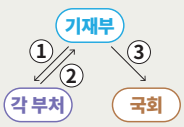
국유재산 운용 흐름

"국유재산은 국가재정과 긴밀하게 연결되어 있어 계획수립, 심의, 집행 및 운용, 결과 보고의 과정을 거치며 엄격하게 관리됩니다."

국유재산 관리·처분 계획 — 회계연도−1

1 기재부 작성지침 통보

2 각 부처 계획 제출



국무회의 심의

대통령 승인

3 기재부 국유재산종합계획수립 / 국회 제출

① 중장기 국유재산 정책방향
② 국유재산 관리·처분의 총괄 계획
③ 국유재산 처분 기준
④ 국유재산특례 종합계획
⑤ 이외의 국유재산 관리·처분에 관한 중요 사항

4 국회심의

국유재산 집행 — 회계연도

국유재산 운용 결과 — 회계연도 + 1

5 각 부처 관리운용보고서 제출

각 부처 ⑤→ 기재부 ⑥→ 감사원

6 기재부 국유재산관리운용총보고서 작성 / 감사원 제출

① 국유재산종합계획에 대한 집행 실적 및 평가 결과
② 연도 말 국유재산의 증감 및 보유 현황
③ 국유재산특례 종합계획에 따른 운용실적

국무회의 심의

대통령 승인

감사원 감사보고서 작성

7 기재부 총보고서 & 감사보고서 국회 제출

8 국회심의

국유재산관리기금

"이러한 국유재산을 효과적으로 운용하기 위해 기획재정부장관을 관리주체로 하는 「국유재산관리기금」도 설치하였는데요!
이 기금의 운용규모는 1조 9,375억원으로, 토지매각대, 정부내부수입, 여유자금회수 등을 통해 수입을 얻고 있습니다."

국유재산관리기금 운용구조(2022년 본예산 기준)

(단위: 억원)

수 입		국유재산관리기금	지 출	
자체수입	13,452	운용규모(총계) 19,375 총수입: 13,452 총지출: 10,372	사업비	10,343
– 토지매각대	11,048		기금운영비	28
– 토지대여료	1,047			
정부내부수입 및 기타	3,197		정부내부지출 및 기타	5,800
– 기금 간 거래	3,197		– 기금 간 거래	5,800
• 공자기금예탁원금회수	3,000		• 공자기금예탁금	5,800
• 공자기금예탁이자수입	197			
여유자금회수	2,726		여유자금운영	3,204

자료: 한국재정정보원, 「2022 회계·기금운용구조」

국유재산관리기금

1조 9,375억원

대한민국, 국유재산의 비밀

04 대한민국의 자산 활용법 대공개

국유재산 임차, 매매

국유재산의 임차(사용허가와 대부)

- **사용허가 :** 국유재산 중 **행정재산**에 대해 국민에게 일정 기간 사용, 수익할 수 있도록 허가하는 것
- **대부 :** 국유재산 중 **일반재산**에 대해 국민에게 일정 기간 사용, 수익할 수 있도록 계약하는 것

사용허가(대부) 계약 체결 절차

1. 대부신청서 제출/접수
2. 대부 심사
3. 대금 납부
4. 계약 체결
5. 계약서 교부

"국유재산을 **임차**하고 싶은 경우 저와 **사용허가(행정재산)** 또는 **대부(일반재산)** 계약을 체결해야 합니다. 즉, **정부와 체결하는 임대차 계약**으로 이해하시면 됩니다. **국유재산을 매입**하고 싶은 경우엔 아래 절차에 따라 **매매 계약**을 체결해야 합니다."

국유재산의 매매

매매 계약 체결 절차

1. 매수신청서 제출/접수
2. 매각 심의/승인
3. 감정 평가
4. 계약체결 (수의, 입찰)
5. 대금 납부
6. 소유권이전 서류교부

국민의 생활 SOC 지원 '도봉세무서 복합개발사업'

"앞에서 본 계약 절차를 통해 저와 지자체가 협력하여 **강북구 도봉세무서와 생활 SOC를 함께 짓는 복합개발사업**을 추진하고 있습니다."

"**지자체가 국유지를 대부**하여 **세무서**를 짓고, **남은 공간에 체육관, 수영장** 등을 지어 지역 주민의 편의를 도모하고자 하였습니다."

국유재산을 활용한 창업 지원 '나라키움 청년창업허브'

청년 창업인들을 위해 국유재산을
저렴한 업무공간과 네트워킹 공간으로 개발한 사업도 있습니다.
같은 꿈을 지닌 청년들이 한데 모여 시너지 효과를 낼 수 있고,
정부와 청년 창업층 간 소통의 장으로 활용하고 있습니다.

대한민국, 국유재산의 비밀

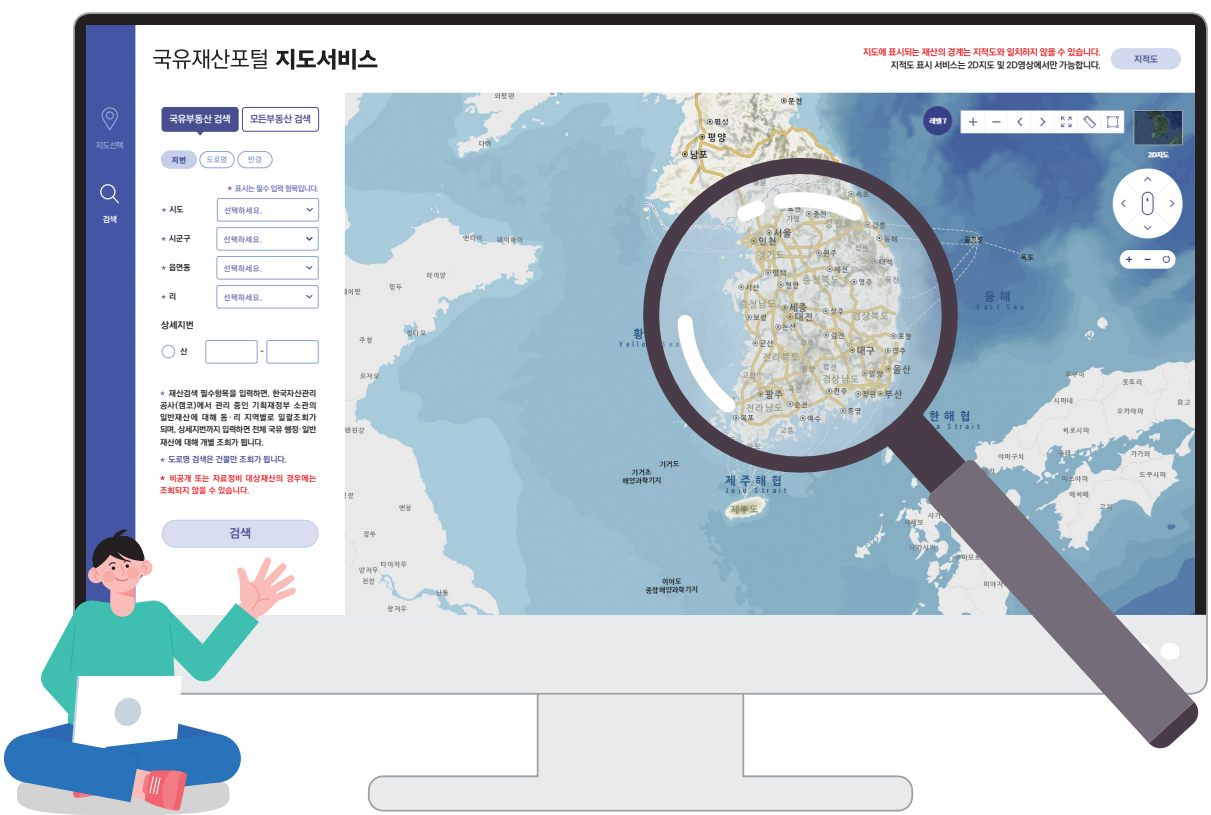
05 대한민국 재산정보가 알고 싶다면?

<e나라재산>, <온비드> 홈페이지를 방문해주세요.

대한민국 재산정보 찾아보기

"저의 재산정보*는 **e나라재산 홈페이지**와 **온비드 정부재산정보공개 서비스**를 통해 공개하고 있습니다. 임차나 매입에 관심이 있다면 해당 홈페이지를 방문해주세요."

<e나라재산> 국유재산 지도서비스



* 공개여부 표시한 자료만 공개되며 일부 비공개 자료도 존재합니다.

<온비드> 정부재산정보 공개서비스

정부재산정보 조회 방법

1. <온비드> 홈페이지 접속
2. 정부재산 정보공개 클릭
3. 국유 일반재산물건 탭 선택
4. 검색하고 싶은 지역 선택
5. 검색된 국유재산 중 정보 조회

Q&A

"지금까지 저의 재산에 대해 살짝 알려드렸는데요. 국유재산에 대해 궁금하신 사항은 e나라재산 홈페이지에 민원마당 〉 질의·응답에 물어보시면, 더욱 자세히 국유재산에 대한 정보를 알려드리겠습니다."

대한민국의 국유재산은 얼마일까요?

2022

Contents

Ⅰ. 대한민국 재산의 비밀

01 국유재산이란?

국유재산의 정의 ····· 3
국유재산의 기능 ····· 4
국유재산의 범위 ····· 4

02 국유재산의 종류

행정재산 ····· 5
일반재산 ····· 5
국유재산의 유형들 ····· 7

03 국유재산의 규모

국가가 가진 재산 얼마나 많을까? ····· 8
행정재산과 일반재산 규모 ····· 9
세부 종류별 국유재산의 규모 ····· 10
지역별 국유지 보유 현황 ····· 11
부처별 국유재산 보유 현황 ····· 12
국유재산 집행 규모 ····· 13

04 국유재산 잡학사전

가장 비싼 국유재산은? ····· 16
국회의사당과 청와대 사랑채의 가치는? ····· 18
독도에도 국유재산이 있다고?! ····· 19
해외에 소재한 국유재산은? ····· 20
국유재산 MVP ····· 21
국유재산에 대한 정보는 어디에서 찾아볼 수 있을까? ····· 22

Contents

Ⅱ. 국유재산 활용하기

01 정부의 국유재산 활용 방향

유휴 · 저활용 국유재산 매각 확대 ····· 31
국유재산 개발 ····· 31
민간참여 개발 등 다양한 개발방식 도입 ····· 34
확대된 국유재산 총조사 ····· 35

02 국유재산 임대

국유재산의 사용허가 및 대부 절차 ····· 36
국유재산 사용료(대부료) 납부 ····· 39
다음과 같은 경우 대부계약이 해지될 수 있어요! ····· 40

03 국유재산 매입

국유재산의 매입 절차 ····· 41
국유재산 매각대금 분할납부 ····· 44
다음과 같은 경우 매입이 제한될 수 있어요! ····· 45

04 숨은 국유재산 찾아주기

은닉/무주(無主) 부동산 신고 절차 ····· 47
은닉재산 자진반환자 특례 ····· 49
국유재산 무단점유자 처벌 ····· 50

Contents

Ⅲ. 국유재산 관리하기

01 국유재산의 관리

국유재산 관리 원칙 ····· 55
국유재산 관리 체계 ····· 56
기획재정부 ····· 57
조달청 ····· 58
한국자산관리공사 ····· 59
중앙관서의 장 ····· 59

02 국유재산 관련 법과 제도

「국유재산법」 ····· 60
「국유재산특례제한법」 ····· 62
국유재산특례지출예산제도 ····· 62
국유재산정책심의위원회 ····· 64
국유재산종합계획 ····· 65
국유재산관리운용총보고서 ····· 65
국유재산관리기금 ····· 66

03 국유재산과 국가 재정

국유재산과 국가 재정은 어떤 관련이 있을까? ····· 69
국유재산 관련 수입 ····· 71
국유재산 처분 실적 ····· 72

Contents

부 록

일반재산 매입 시 수의계약 가능 조건 ····· 75
일반재산 매입 시 대금 분할납부 가능 조건 ····· 79
용어사전 ····· 81

I

대한민국 재산의 비밀

I 대한민국 재산의 비밀

01 국유재산이란?

국유재산이란 넓은 의미로는 국가가 소유하고 있는 모든 재산을 지칭하고,
좁은 의미로는 「국유재산법」에 따라 국가가 소유권을 가진 재산으로 정의할 수 있습니다.

국유재산의 정의

국유재산이란 넓은 의미에서 국가가 소유하고 있는 모든 재산을 지칭합니다. 좁은 의미로는 「국유재산법」 제2조에서 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가가 소유권을 가진 재산으로 정의하고 있으며, 토지, 건물 등 부동산과 자동차, 항공기, 선박 등 동산 및 지상권, 특허권, 저작권 등의 권리로 구분하고 있습니다.

국유재산·공유재산·사유재산

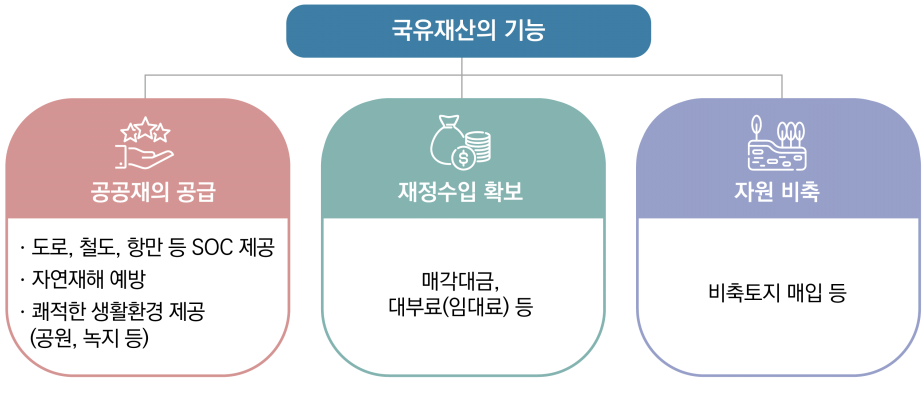
국유재산: 국가가 소유하고 있는 일체의 재산(광의)으로, 「국유재산법」 등 관련 법령에 따라 관리되고 있는 재산
공유재산: 지방자치단체가 소유한 일체의 재산(광의)으로, 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관련 법령에 따라 관리되고 있는 재산. 소유주에 따라 도유재산, 시유재산, 군유재산 등으로 불리기도 함
사유재산: 개인이나 개인이 설립한 법인이 소유한 일체의 재산으로 「헌법」이나 「민법」에 의해 소유주의 의사에 따라 재산의 소유, 관리, 사용, 처분 등이 이루어지는 재산

국유재산의 기능

국가는 국유재산을 활용하여 다음과 같은 기능을 수행합니다. 첫째, 도로, 철도, 항만 등 SOC를 제공함으로써 국민의 편익을 증진시키고 민간자본의 생산성 향상에 기여하며, 공원, 녹지 등을 조성하는 등 공공재를 공급하는 역할을 수행합니다. 산림청은 미세먼지 등 대기오염에 대응하기 위해 국유림 면적을 확대[1]하고 있는데, 이를 통해 국유재산의 환경재로서의 기능을 강화하고 있습니다.

둘째, 국유재산은 재정정책 수단으로 기능합니다. 국유재산을 매각하거나 임대할 때 발생하는 매각대금 및 임대료는 정부와 지방자치단체의 주요 수입원 중의 하나이며, 국공유지 비축을 위한 매입자금 지출은 세출예산과 밀접하게 연계되기 때문입니다. 또한 국유지, 국유건물 등을 적극적으로 개발하여 국민의 편익을 증진시키거나 산업육성에 필요한 인프라를 구축하는 데도 활용하고 있습니다.

셋째, 미래의 행정수요 증가에 대응하기 위해 필요한 자원(토지, 건물 등)을 비축합니다. 행정업무 증가로 신규 청사가 필요하거나, 도로 건설 등이 필요할 경우 국유재산을 우선적으로 사용하여 민간개발 시 발생할 수 있는 지가급등 등의 시장질서 왜곡 현상을 방지할 수 있으며 토지 등의 매입에 필요한 시간을 단축할 수 있는 등의 장점이 있습니다.



국유재산의 범위

「국유재산법」 제5조에서 규정하는 국유재산에 포함되는 재산으로는 첫째, 부동산과 그 종물, 둘째, 선박, 부표, 부잔교, 부선거 및 항공기와 그들의 종물, 셋째, 정부기업이나 정부시설에서 사용하는 기계와 기구, 넷째, 지상권, 지역권, 전세권, 광업권 등의 권리, 다섯째, 증권, 여섯째, 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권, 저작권, 품종보호권, 지식재산권 등이 있습니다.

1) 산림청은 국토의 생태·환경기능 증진, 생활권 내 산림 인프라 확충과 산림휴양·레포츠 육성, 산림 부문 국가 온실가스 감축 목표 달성 등을 목적으로 2028년까지 1조 4,000억원을 투자해 15만ha의 사유림을 매입해 전체 산림면적의 28.3%인 179만ha를 국유화한다는 계획(제2차 국유림 확대 계획(2019~2028년)을 발표하였습니다.

02 국유재산의 종류

국유재산은 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분하며, 용도 및 목적뿐만 아니라 처분 및 관리 절차 등에서도 차이가 있습니다.

행정재산

행정재산은 국가가 행정 목적을 달성하기 위해 사용 또는 보유하고 있는 재산으로 용도나 목적에 따라 ①공용재산(국가 사무나 사업을 목적으로 하거나 공무원의 주거를 목적으로 사용), ②공공용재산(도로, 하천, 철도, 공항 등 공공의 목적으로 사용), ③기업용 재산(정부기업의 사무·사업이나 해당 기업 종사자의 주거용으로 사용) 및 ④보존용 재산(문화재, 국유림 등 법령이나 필요에 의해 보존하는 재산)으로 구분합니다.

행정재산의 처분은 원칙적으로 금지하고 있으나, 공유 또는 사유재산과 교환된 재산을 행정재산으로 관리하는 경우(「국유재산법」 제27조제1항제1호)와 공용이나 공공용으로 사용하기 위해 필요로 하는 지방자치단체에 양여하는 경우(「국유재산법」 제27조제1항제2호)에 한해 처분을 허용하고 있습니다.

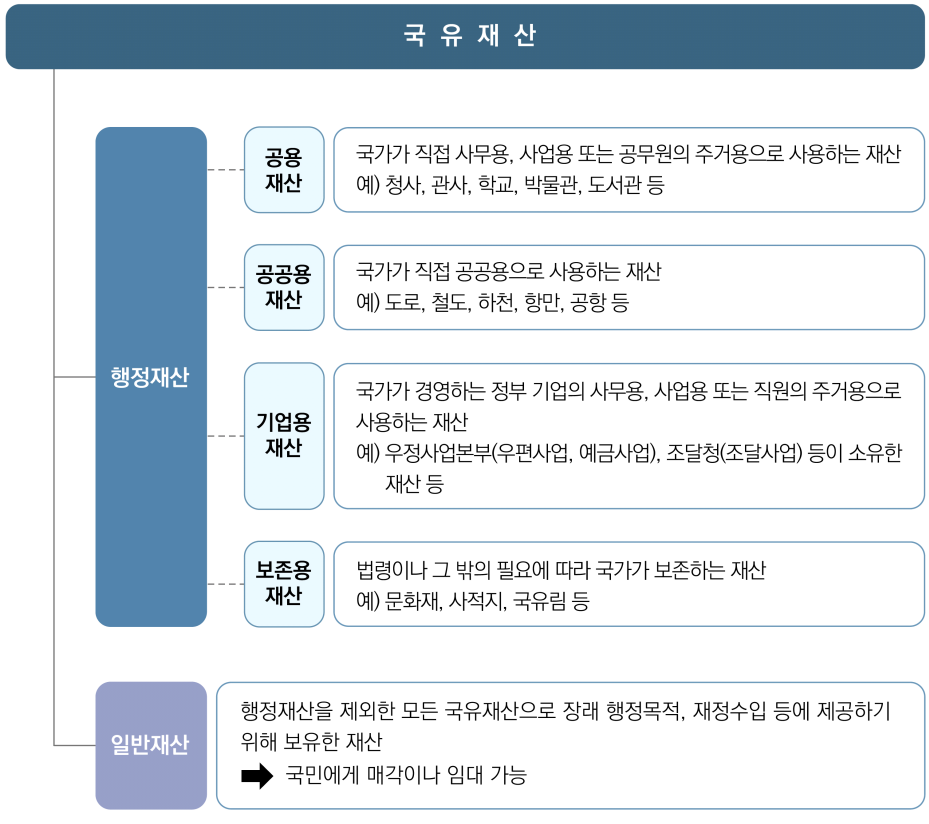
행정재산의 처분은 엄격히 제한하고 있으나, 국유재산의 용도나 목적에 장애가 되지 않을 경우(「국유재산법」 제30조) 해당 재산의 사용을 허가할 수 있습니다. 이때에는 사용자로부터 정해진 요율 등에 따라 결정된 사용료를 징수하게 됩니다.

일반재산

국유재산 중 행정재산을 제외한 나머지(「국유재산법」 제6조제3항)를 일반재산이라 하며 행정재산과 달리 용도가 정해져 있지 않아 국가 이외의 자(개인, 법인, 자치단체 등)에게 대부, 매각, 교환, 양여 등이 가능한 국유재산입니다.

따라서 행정재산으로 활용할 계획이 없거나, 보유할 필요가 없는 재산 등을 매각 또는 대부(임대)하기 위해서는 관리책임을 맡은 중앙관서의 장 등이 행정재산으로써의 용도를 폐지하고 일반재산으로 전환하게 됩니다. 일반재산은 일반경쟁을 통한 매각을 원칙으로 하되 계약의 목적, 성질, 규모 등을 고려하여 대통령령이 정하는 바에 따라 제한경쟁, 수의계약으로 매각합니다.

국유재산의 종류


국 유 재 산
행정재산
공용 재산
국가가 직접 사무용, 사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하는 재산
예) 청사, 관사, 학교, 박물관, 도서관 등
공공용 재산
국가가 직접 공공용으로 사용하는 재산
예) 도로, 철도, 하천, 항만, 공항 등
기업용 재산
국가가 경영하는 정부 기업의 사무용, 사업용 또는 직원의 주거용으로 사용하는 재산
예) 우정사업본부(우편사업, 예금사업), 조달청(조달사업) 등이 소유한 재산 등
보존용 재산
법령이나 그 밖의 필요에 따라 국가가 보존하는 재산
예) 문화재, 사적지, 국유림 등
일반재산
행정재산을 제외한 모든 국유재산으로 장래 행정목적, 재정수입 등에 제공하기 위해 보유한 재산
➡ 국민에게 매각이나 임대 가능

국유재산의 유형들

국유재산은 토지, 건물, 공작물 등의 물건과 지상권, 저작권, 유가증권 등의 권리로 구분됩니다. 국가가 소유하고 있는 국유지 총면적은 2021년 기준 25,355㎢로 이중 행정재산이 24,543㎢(96.8%)이며, 일반재산은 812㎢(3.2%)입니다. 국유지 현재액은 630조원으로 국유재산 총액(1,337조원)의 47.1%를 점유하고 있습니다.

국유건물은 94㎢(연면적)를 국가가 소유하고 있으며 현재액은 71조원입니다. 이외에도 329조원 규모의 공작물, 293조원 규모의 유가증권 등을 소유하고 있습니다.

유형별 국유재산(2021년 기준)

(단위: 억원, %)

유 형		예 시		수 량	금 액
물건	토지	국유지		25,355㎢	6,301,025 (47.1)
	건물	국유건물		94㎢	709,113 (5.3)
	공작물	국유지나 국유건물 등에 부착된 부속물, 부합물, 종물 등		-	3,289,682 (24.6)
	입목죽	국유지상에 식재된 나무 또는 대나무		-	75,270 (0.6)
	선박·항공기	소방·치안용 선박 및 항공기		선박 805척 항공기 129대	36,418 (0.3)
	기계기구	기관차, 모노레일 등 궤도차량		-	12,346 (0.1)
권리	유가증권	증권, 주식, 채권		증권 65,744억 좌 주식 77억 주 채권 234매	2,928,568 (21.9)
	무체재산	지상권, 전세권, 지식재산권, 특허권 등		631만 건	18,689 (0.1)
합 계				-	13,371,112 (100.0)

자료: 「2021회계연도 국유재산관리운용총보고서」, e나라재산, 기획재정부

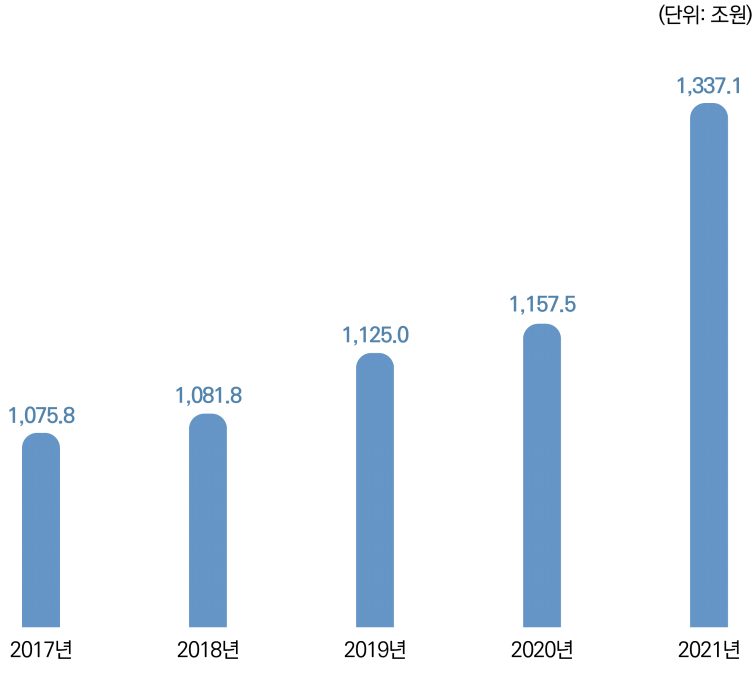
03 국유재산의 규모

국가가 가진 재산 얼마나 많을까?

우리나라의 국유재산의 가치는 2021년도 결산 기준으로 1,337.1조원이며, 지속적으로 증가하고 있습니다.

우리나라의 국유재산의 가치는 2021년 결산 기준 1,337.1조원에 해당합니다. 2017년 1,075.8조원이었던 국유재산은 2019년 1,125.0조원 등 지속적으로 증가하고 있습니다. 국가가 가진 재산은 토지를 비롯하여 건물, 기계 등으로 다양하며 국유재산의 운용 계획에 따라 신규로 취득하는 재산도 있기 때문에 국유재산 규모는 2017년부터 지속적으로 증가하고 있습니다.

정부의 국유재산 규모



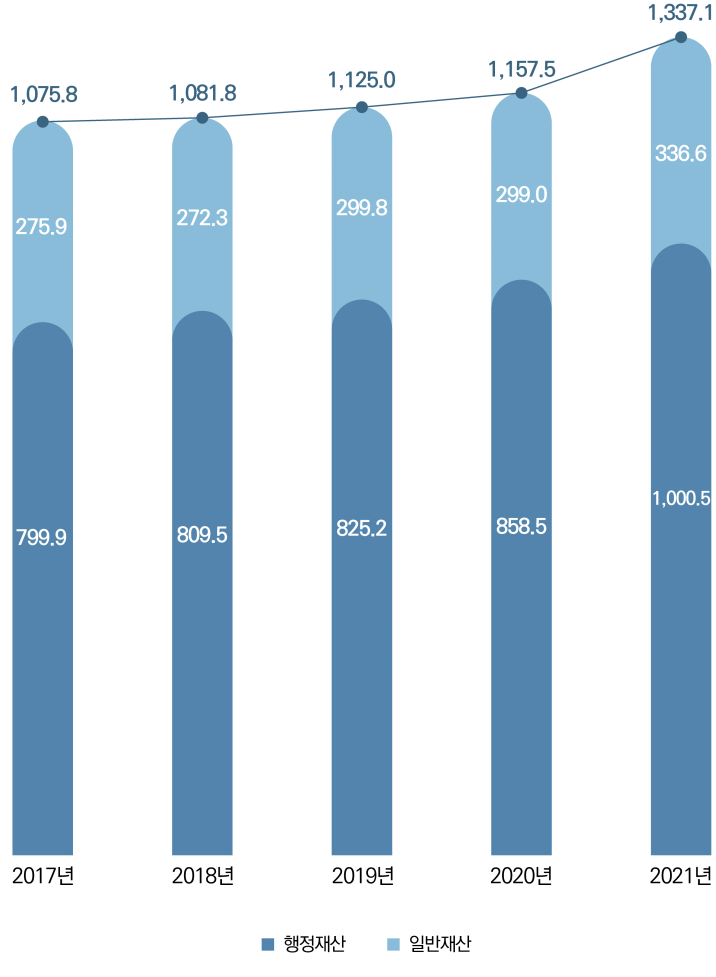
자료: 연도별「국유재산관리운용총보고서」

행정재산과 일반재산 규모

국유재산은 국가의 직접 사용 여부에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분됩니다. 2021년 기준으로 행정재산은 1000.5조원으로 전체 국유재산의 74.8%를 차지하고 있으며, 일반재산은 336.6조 원으로 25.2%를 차지합니다. 2021년 국유재산의 규모는 2020년에 비해 15.5% 증가하였으며, 그중 행정재산은 16.5%, 일반재산은 12.6% 증가하였습니다.

행정재산과 일반재산의 규모

(단위: 조원)



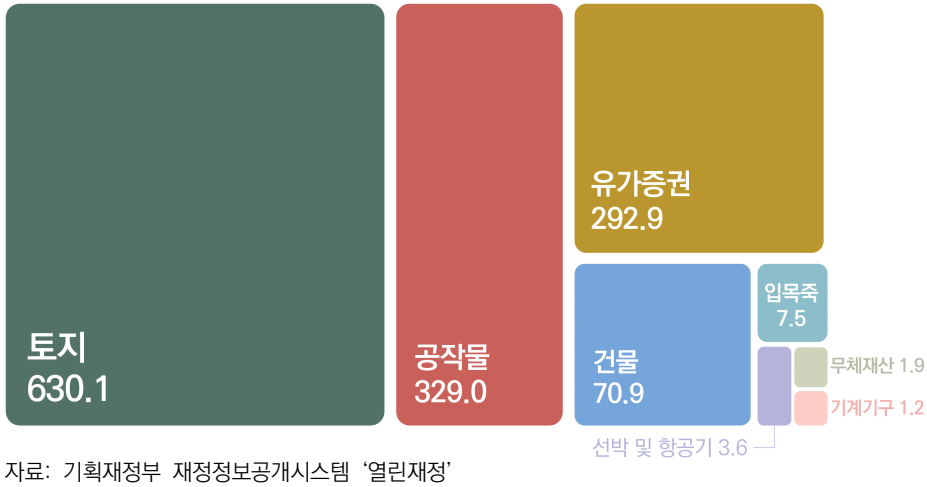
자료: 연도별「국유재산관리운용총보고서」

세부 종류별 국유재산의 규모

국유재산은 기본적으로 국가가 보유한 토지와 정부 건물 외에도 다양한 종류가 있습니다. 2021년을 기준으로 국유재산의 종류별 규모를 살펴보면, 토지가 630.1조원으로 전체의 47.1%를 차지하여 가장 규모가 크며 그다음으로는 교량 등이 포함된 공작물이 329.0조원, 정부가 보유한 주식 등 유가증권이 292.9조원 순으로 높은 비중을 차지하고 있습니다.

국유재산의 종류별 규모(2021년 기준)

(단위: 조원)



자료: 기획재정부 재정정보공개시스템 '열린재정'

종류별 국유재산을 일반재산과 행정재산으로 구분하여 살펴보면, 행정재산의 상당수는 토지(590.8조원)와 국유지 또는 국가가 소유한 건물에 부착된 철탑 등 시설물인 공작물(328.8조원)이 차지하고 있습니다. 반면 일반재산은 유가증권이 292.9조원으로 높은 비중을 차지하고 있습니다.

(단위: 억원)

(단위: 억원)

지역별 국유지 보유 현황

앞에서 살펴보았듯이 2021년 기준으로 정부가 소유한 국유재산 종류 중 가장 높은 비중을 차지하는 것은 토지, 즉 국유지입니다. 지역별 국유지 보유현황을 살펴보면, 강원도가 전체 국유지의 35.4%를 차지하여 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 그다음으로는 경상북도가 16.7%, 경기도가 8.5% 순으로 많은 면적을 차지하고 있습니다. 한편, 국유지의 면적과 재산가치는 항상 비례하지 않습니다. 기타 지역을 제외하고, 국유지의 8.5%를 차지하는 경기도 지역 국유지의 가치는 132.8조원으로 가장 높으며, 그다음으로 서울시가 131.0조원으로 높습니다.

지역별 국유지 규모(2021년 기준)

(단위: 조원, ㎢, %)

구 분	금 액	면 적	비 율
경기도	132.8	2,164	8.5
서울특별시	131.0	134	0.5
경상북도	65.4	4,225	16.7
경상남도	36.1	1,717	6.8
전라북도	27.1	1,853	7.3
강원도	24.0	8,987	35.4
충청남도	17.1	1,235	4.9
전라남도	16.7	2,109	8.3
충청북도	12.1	1,705	6.7
세종특별자치시	7.6	101	0.4
기타	160.2	1,259	5.0
합계	630.1	25,355	100.0

주: 비율은 국유지 총면적 대비 지역별 면적 비율
자료: 기획재정부 재정정보공개시스템 '열린재정'

부처별 국유재산 보유 현황

부처별 국유재산 보유현황을 살펴보면 2021년 회계연도 기준으로 국토교통부가 729.4조원으로 가장 많은 국유재산을 보유하고 있으며, 그다음으로는 기획재정부 165.4조원, 국방부 128.8조원을 보유하고 있습니다. 한편 부처별로 보유한 행정재산과 일반재산의 비중은 차이가 있습니다. 기획재정부는 두 번째로 많은 국유재산을 보유하고 있지만 대부분 일반재산이며, 교육부와 경찰청은 재산 대부분이 행정재산입니다.

부처별 보유 국유재산 규모(2021년 기준)

(단위: 억원, %)

부 처	총계	행정재산	일반재산
국토교통부	7,293,948	6,058,930 (83.1)	1,235,018 (16.9)
기획재정부	1,654,244	1,044 (0.1)	1,653,200 (99.9)
국방부	1,287,512	1,270,723 (98.7)	16,789 (1.3)
농림축산식품부	558,701	540,261 (96.7)	18,441 (3.3)
해양수산부	340,848	317,568 (93.2)	23,280 (6.8)
고용노동부	316,507	29,643 (9.4)	286,864 (90.6)
교육부	300,019	299,108 (99.7)	911 (0.3)
산림청	299,156	262,438 (87.7)	36,718 (12.3)
환경부	243,184	241,022 (99.1)	2,162 (0.9)
경찰청	145,149	145,003 (99.9)	146 (0.1)
기타	931,843	839,131 (90.1)	92,712 (9.9)

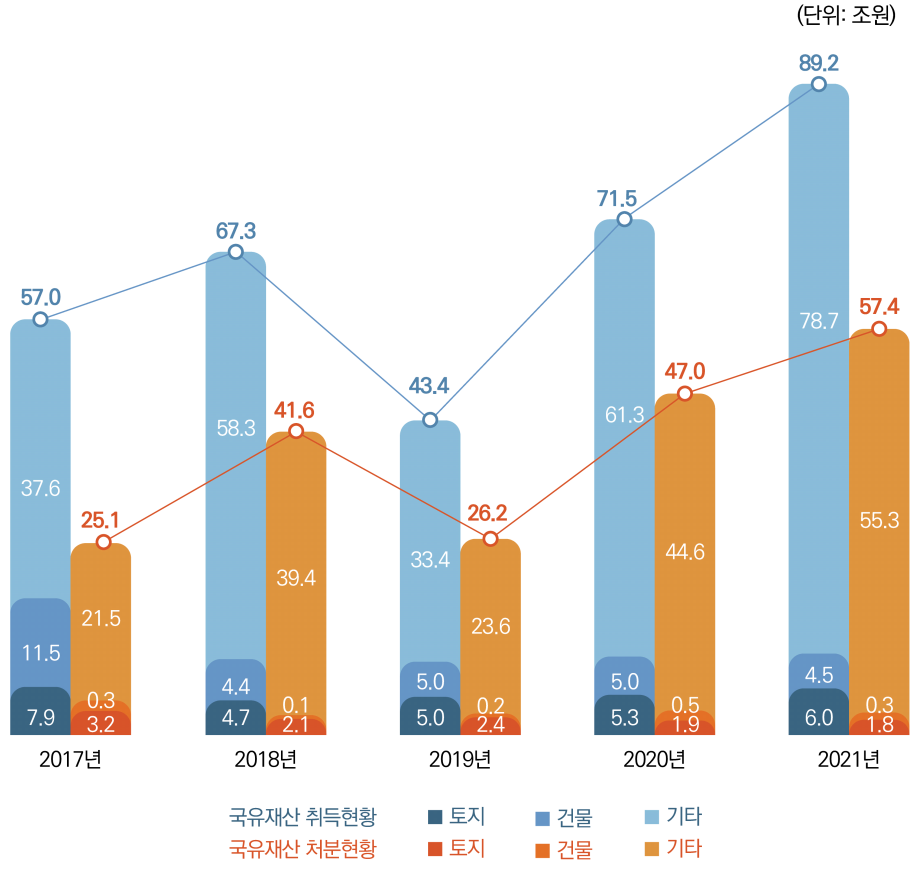
주: 괄호 안은 총계 대비 행정재산 및 일반재산의 비율
자료: 「2021회계연도 국유재산관리운용총보고서」

국유재산 집행 규모

정부의 국유재산은 해마다 새롭게 추가되거나 처분됩니다. 국유재산 취득 현황을 보면 2021년(결산 기준)에는 89.2조원 규모의 국유재산이 새롭게 취득되었습니다. 상당수는 토지와 건물 이외의 국유재산 취득이 이루어졌으며, 토지는 6.0조원, 건물을 4.5조원 규모로 취득되었습니다.

한편, 국유재산 처분 현황을 보면 2021년에는 57.4조원의 국유재산이 처분되었으며, 취득과 마찬가지로 처분된 국유재산 중 상당수는 토지나 건물이 아닌 다른 종류의 국유재산입니다. 토지는 1.8조원, 건물은 0.3조원 규모를 처분하였습니다.

국유재산 취득/처분 현황

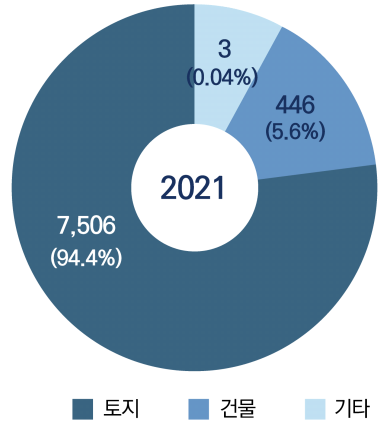


자료: 연도별「국유재산관리운용총보고서」

정부는 국유재산을 취득하거나 처분할 뿐만 아니라, 다양한 방식으로 그것을 운용합니다. 일정 기간 동안 유상 또는 무상으로 다른 국가기관이 국유재산을 사용하도록 사용승인을 하거나, 기금·신탁·위탁·민간참여를 통해 개발합니다. 국유재산의 사용허가, 대부계약, 변상금 부과 등을 관리하기도 합니다. 국유재산 사용승인(종료) 현황을 보면 2021년(결산기준)에는 7,954억원 규모의 국유재산이 사용승인되거나 종료되었습니다. 특히, 토지에 대한 사용승인과 종료가 대부분이었으며 그 규모는 7,506억원입니다.

국유재산 사용승인 현황(2021년 기준)

(단위: 억원)

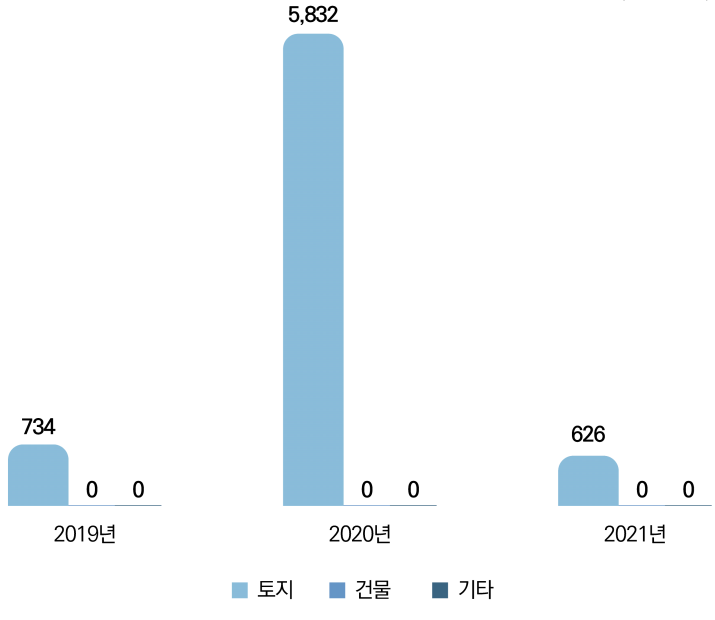


자료: 연도별「국유재산관리운용총보고서」

또한 2021년에는 626억원 규모의 국유재산이 개발되었습니다. 2019년 이후로 토지를 대상으로만 개발되었으며, 2020년에 5,832억원 규모로 개발되었다가 2021년에 감소하였습니다. 한편, 국유재산 관리 현황을 보면 2021년 결산기준 4,050억원 규모의 국유재산이 사용허가, 대부계약, 변상금 부과의 대상으로 관리되었습니다. 대부계약이 1,842억원으로 가장 많은 규모로 관리되었으며, 그다음으로는 사용허가가 1,611억원, 변상금 부과가 597억원 규모로 관리되었습니다.

국유재산 개발 현황

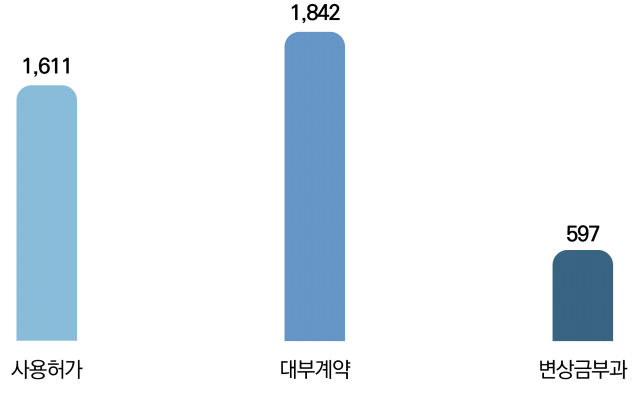
(단위: 억원)



자료: 연도별「국유재산관리운용총보고서」

국유재산 관리 현황(2021년 기준)

(단위: 억원)



자료: 연도별「국유재산관리운용총보고서」

04 국유재산 잡학사전

가장 비싼 국유재산은?

정부가 보유한 국유재산 중 가장 비싼 철도는 경부고속철도로 8.1조원이며, 가장 비싼 정부청사는 세종청사로 3.0조원입니다. 한편 정부가 보유한 물품 중 가장 비싼 물품은 기상청이 보유한 주문제작 슈퍼컴퓨터로 458억원입니다.

2021년 결산 기준으로 정부가 보유한 국유재산 중 가장 비싼 철도는 경부고속철도로 8.1조원의 가치를 갖습니다. 철도의 가치에는 철도가 위치한 지역의 토지뿐 아니라 노반, 궤도, 전력, 통신, 신호 등 공작물까지 포함되어 있습니다. 토지가 약 1.9조원, 공작물이 6.3조원의 가치를 갖습니다.

정부청사 중에서는 기획재정부, 국토교통부 등이 입주한 정부 세종청사(1~3단계)가 3.0조원으로 가장 비싸며, 무형자산 중에서는 국토교통부가 보유한 국도 지능형 교통체계(ITS)가 1,810억원으로 가장 비쌉니다. 그다음으로 비싼 무형재산은 2022년에 개통한 기획재정부 소관의 차세대 디지털 예산회계시스템으로 1,017억원의 가치를 갖습니다.

그 외에 정부가 보유한 물품은 물품관리법에 따라 국유재산과 별도로 결산되는데, 가장 비싼 물품은 기상청이 보유한 슈퍼컴퓨터로 458억원의 가치를 갖습니다.

주요 국유재산의 가치(2021년 기준)

철도	경부고속철도 81,480억원	1위	경부선 78,086억원 2위 경의선 56,240억원 3위
정부청사	세종청사 30,149억원	1위	대전청사 26,781억원 2위 서울청사 13,648억원 3위
무형자산	국도 지능형 교통체계 1,810억원	1위	차세대 디지털 예산회계시스템 1,017억원 2위 차세대 사회보장정보시스템 766억원 3위
물품	주문제작 슈퍼컴퓨터 458억원	1위	재난안전통신망 456억원 2위 해안 열상 관측 장비 91억원 3위

자료: 기획재정부 보도자료

국회의사당과 청와대 사랑채의 가치는?

국회의사당과 청와대 사랑채는 우리가 흔히 볼 수 있는 국유재산의 대표적인 사례입니다. 2021년 결산 기준으로 국회의사당은 331억원이며, 청와대 건물 중 사랑채 건물은 42억원입니다.

국회의사당과 청와대는 매일 뉴스를 통해 접할 수 있는 정부가 보유한 대표적인 국유재산입니다. 먼저 우리가 흔히 접하는 국회의사당 본관 건물은 331억원의 가치를 갖습니다. 그리고 국회가 위치한 여의도동 1번지 국유지의 가치는 무려 5조 3,867억원의 가치를 갖고 있습니다.

한편 2022년 5월부터 국민에게 개방된 청와대 건물 중 사랑채 건물은 42억원의 가치를 지닙니다. 참고로 사랑채는 1996년까지 대통령 비서실장의 공관으로 사용되던 곳이었으며, 2015년까지는 국가 소유의 건물이 아니라 서울시 소유의 건물이었습니다. 사랑채가 국정홍보, 대통령 기념관 등 청와대 홍보를 위한 용도로 사용되었음에도 불구하고 집주인은 서울시, 세입자는 청와대가 된 격이었습니다. 이에 정부는 기획재정부가 가지고 있던 국세청 남대문 별관과 청와대 사랑채의 교환을 추진하였고 마침내 2015년에 청와대 사랑채는 서울시의 품을 떠나게 됩니다.

국회의사당(상) 및 청와대 사랑채(하)

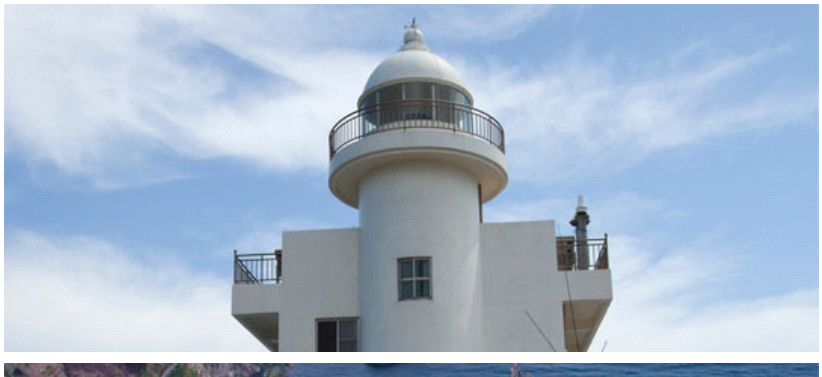
독도에도 국유재산이 있다고?!

독도는 천연기념물 제336호로 국유재산 중 행정재산으로 등재되어 있습니다. 정부가 소유하고 있는 국유지뿐만 아니라 등대, 주민숙소 등 다양한 국유건물 또한 위치하고 있는 우리나라의 영토입니다.

독도는 우리나라의 영토로, 천연기념물 제336호로 지정되어 해양수산부의 행정재산으로 관리되고 있습니다. 독도에는 독도 관리를 위한 독도경비대원 19명, 등대관리원 3명, 울릉군청 독도관리사무소 직원 2명과 주민 등 약 25명이 거주하고 있습니다. 2005년 동도에 대한 입도 신고제 도입 이후 방문객(입도객)은 현재까지 300만 명에 달하며, 2021년에는 14만 명이 입도하였습니다.

한편 정부는 독도의 생태계 보전, 수산자원 이용 및 해양과학 연구 등을 위해 독도의 국유재산을 사용하고 있습니다. 독도의 대표적인 국유재산으로는 독도등대 사무실(24억원), 서도에 위치한 주민숙소(2.2억원) 등의 국유건물과 독도 접안시설이 있는 독도리 27번지(32억원), 주민숙소가 위치한 독도리 30-2번지 지역(15억원) 등의 국유지가 있습니다.

독도등대(상) 및 접안시설(하)



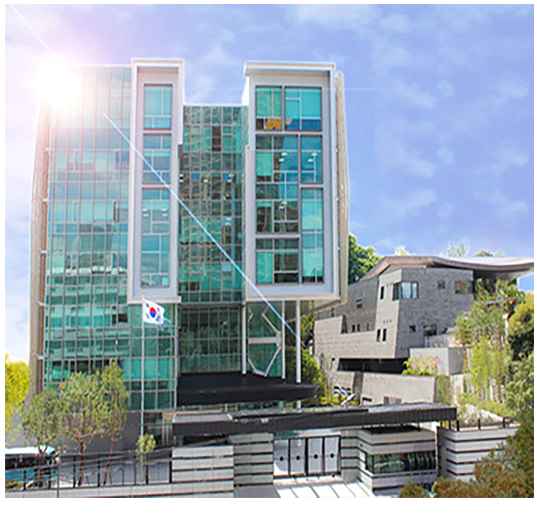
해외에 소재한 국유재산은?

통상적으로 국유지나 국가가 소유한 물품은 우리나라에 있지만 해외에도 국유재산이 있습니다. 대표적으로 외교활동 등을 위한 외교공관, 문화원 등이 해외에 있는 국유재산입니다.

국가가 소유한 땅과 건물 등은 대체적으로 우리나라에 있기 때문에 해외에는 국유재산이 없다고 생각하기 쉽습니다. 그러나 우리나라는 다양한 외교활동 수행 등을 위해 해외에도 국유재산을 가지고 있습니다. 국외에 소재한 국유재산 중 가장 대표적인 형태는 대사관 등의 외교공관입니다. 이 외에도 문화원, 교육원 등 해외 기관의 청사와 부지가 국유재산으로 등록되어 관리되고 있습니다.

해외에 있는 국유지 중 가장 비싼 국유지는 주일본 대한민국 대사관 청사부지로 2021년 결산 기준으로는 1,602억원입니다. 한편 국유건물 중에는 홍콩에 있는 주홍콩 총영사관 청사가 2,100억원으로 가장 비싼 건물입니다.

주일 한국 대사관(좌) 및 주홍콩 한국 총영사관(우)



국유재산 MVP

헌법재판소 별관과 주베트남 대한민국 대사관은 '국유재산 건축상'을 수상한 대표적인 국유건물입니다. 국유재산 건축상은 아름다운 외관뿐만 아니라 건물의 근무환경 및 건물을 이용하는 주민들의 편의성 등을 종합적으로 고려해 수상을 합니다.

정부는 국유재산관리기금을 재원으로 건축되는 공공청사의 건축 품질 향상과 우수사례 확산을 위해 2015년부터 '국유재산 건축상'을 매년 선정하여 7회째 시상하고 있습니다. 수상 기준으로는 공공건축물의 상징성, 디자인의 혁신성, 주변 환경과의 조화 등이 있습니다. 즉, 얼마나 외관이 아름다운가도 중요하지만 건물을 이용하는 국민들이 얼마나 편리하게 시설을 이용하는지도 수상에 중요한 기준이 됩니다. 건축상을 받을 경우, 상에 따라 기획재정부 장관 표창, 상금, 상패 및 동판 등이 수여됩니다.

헌법재판소 별관(좌) 및 주베트남 대한민국 대사관(우)

서울 종로구에 위치한 헌법재판소 별관은 2021년 건축상 대상 수상작입니다. 헌법재판소 본관, 북촌 한옥마을 등 기존 도시 구조와 잘 어우러지게 디자인되었고, 공사 중에 발견된 능성위궁(조선 영조의 딸인 화길옹주가 살던 집터)을 역사체험공간으로 조성하여 사회적 가치를 제고하였다는 점에서 높은 평가를 받았습니다.

주베트남 대한민국 대사관은 2020년 대형부문 우수상 수상작입니다. 한국 전통 건축을 은유적으로 표현하여 대사관이자 공공·문화청사로서의 가치와 위상을 높였습니다.

국유재산에 대한 정보는 어디에서 찾아볼 수 있을까?

국유재산에 대한 정보는 e나라재산 홈페이지에서 주요 통계정보, 일반현황, 지도서비스 등을 통해 찾아볼 수 있습니다. 또한 온비드 홈페이지의 정부재산정보공개 서비스를 통해서도 국유재산에 대한 다양한 정보를 찾아볼 수 있습니다.

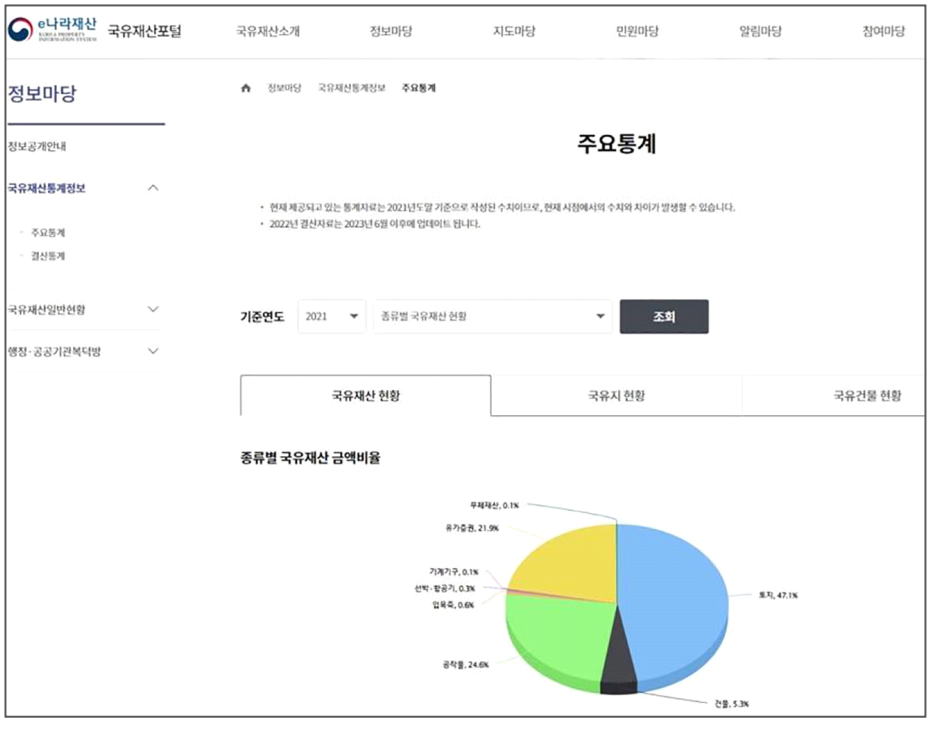
e나라재산 홈페이지

국유재산에 대한 정보는 e나라재산 홈페이지(https://www.k-pis.go.kr)를 통해 국유재산에 대한 전반적인 개요와 함께 주요 통계정보 및 결산 통계정보를 찾아볼 수 있습니다. e나라재산 홈페이지에서는 국유재산 현황, 국유지 현황, 국유건물 현황 등 각종 국유재산 관련 통계정보를 제공합니다. 홈페이지 내 국유재산 현황에서는 중앙관서별, 종류별 국유재산 보유현황을, 국유지 현황에서는 용도별, 중앙관서별, 지역별, 지목별 국유지 현황을, 마지막으로 국유건물 현황에서는 용도별, 중앙관서별, 지역별 국유건물 현황을 각각 조회할 수 있습니다. 또한, 국유재산 통계정보의 결산통계는 열린재정시스템 링크를 통해 국유재산 증감 및 현재액, 국유재산 현황, 국유지 현황 등의 데이터를 제공합니다.

이뿐만 아니라 국유재산 일반현황과 행정·공공기관복덕방을 통해서도 국유재산에 대한 정보를 찾아볼 수 있습니다. 국유재산 일반현황에서는 국유부동산 정보와 국유일반부동산 정보, 유가증권 정보, 지식재산권 정보에 대한 검색서비스를 제공합니다.

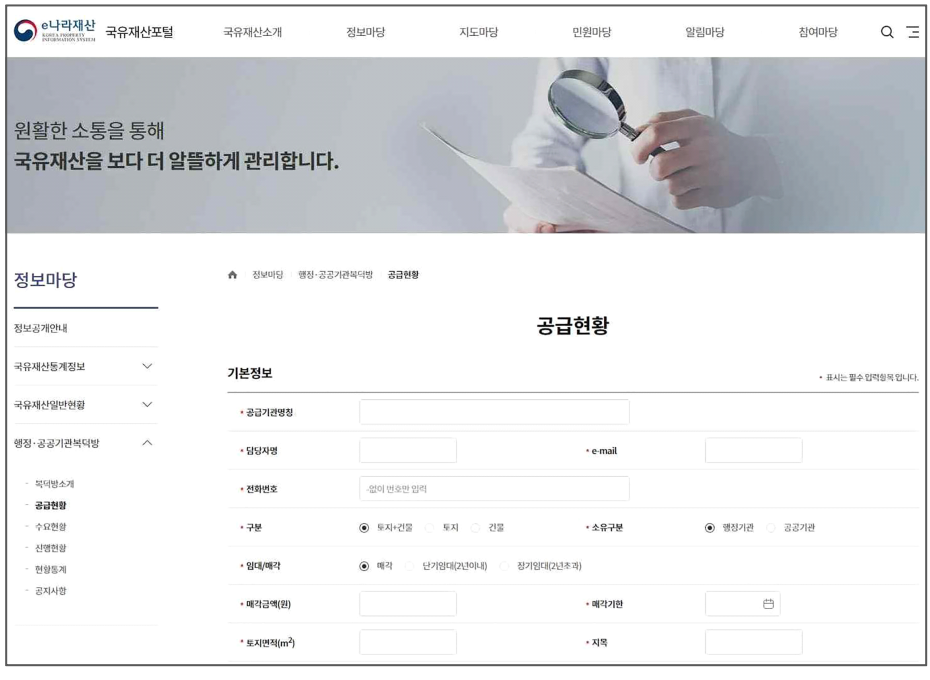
그리고 행정·공공기관복덕방은 행정기관 및 공공기관 이전 등으로 발생하는 유휴 청사·사옥 등에 대한 부동산 정보를 제공합니다. 게시판에는 공급현황과 수요현황, 계약 진행 현황, 부동산 계약에 관한 현황 통계 등을 조회할 수 있으며, 이를 통해 유휴 부동산에 대한 정보의 효과적인 정보교환이 이뤄질 수 있도록 하고 있습니다. 다만, 본 서비스를 이용하기 위해서는 권한 신청을 받아야 하므로 국유재산 관련 업무자들만 정보 조회가 가능합니다.

e나라재산 주요통계



국유재산일반현황

행정·공공기관복덕방


e나라재산
국유재산포털
국유재산소개
정보마당
지도마당
민원마당
알림마당
참여마당
원활한 소통을 통해
국유재산을 보다 더 알뜰하게 관리합니다.
정보마당
정보공개안내
국유재산통계정보
국유재산일반현황
행정·공공기관복덕방
복덕방소개
공급현황
수요현황
선행현황
현황통계
공지사항
정보마당 행정·공공기관복덕방 공급현황
공급현황
기본정보
* 표시는 필수 입력항목 입니다.
* 공급기관명칭
* 담당자명
* e-mail
* 전화번호
-없이 번호만 입력
* 구분
토지+건물
토지
건물
* 소유구분
행정기관
공공기관
* 임대/매각
매각
단기임대(2년이내)
장기임대(2년초과)
* 매각금액(원)
* 매각기한
* 토지면적(m²)
* 지목

온비드

온비드(www.onbid.co.kr)의 정부재산정보공개 서비스를 통해서도 국유재산을 찾아볼 수 있습니다. 정부재산조회 서비스에 들어가면 e나라재산 홈페이지와 같이 국유재산을 검색할 수 있고, 국유재산을 확인하고 싶은 지역을 검색하면 해당 소재지에 있는 국유재산의 물건명, 용도, 면적, 관리기관, 관리상태 등이 조회됩니다. 또한, 부동산의 경우 캠코 국유재산 전용관을 활용하면 사진, 위치 및 주소 등을 포함한 물건 정보, 입찰 기간, 입찰가, 물건 상태 등을 자세히 조회할 수 있습니다.

온비드 정부재산정보공개 서비스

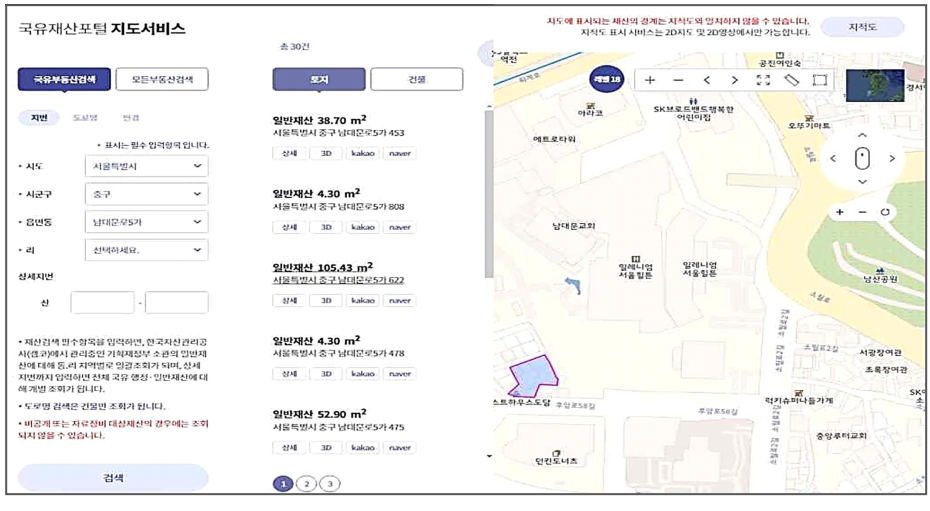
접속 방법

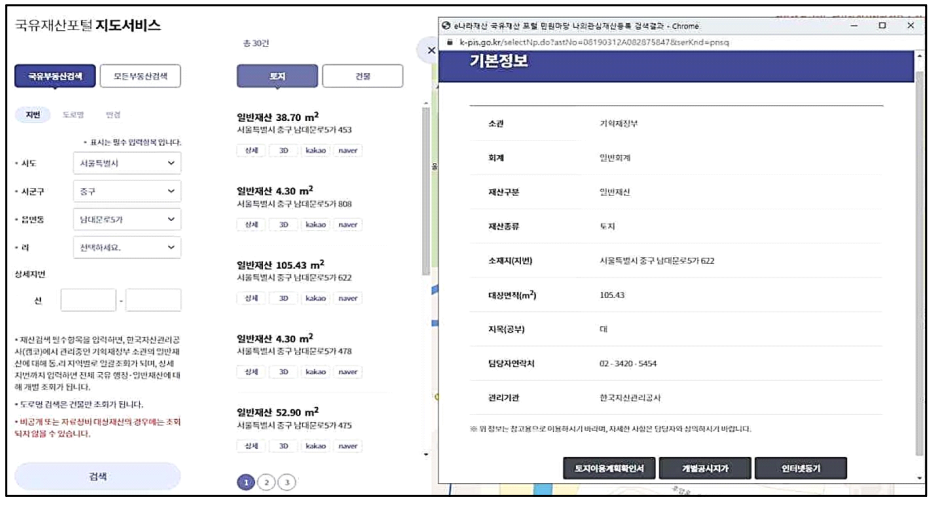
온비드 홈페이지 '정부재산정보공개'클릭 → 국유 일반재산물건 탭 선택 (검색을 원하는 지역 선택) → 검색된 국유재산 중 정보 조회

TIP! 우리 동네 국유재산 찾아보기

e나라재산 홈페이지 국유재산 지도서비스(www.k-pis.go.kr/addMapView.do)를 통해 국유재산을 찾아볼 수 있습니다. 국유재산 지도서비스에서는 시군구 및 읍면동 단위까지 국유재산 정보를 조회할 수 있도록 서비스를 제공합니다.

e나라재산 국유재산 지도서비스





접속 방법

e나라재산 홈페이지 '지도마당 〉 지리정보조회'클릭 → 국유부동산검색 (검색을 원하는 지역 선택) → 검색된 국유재산 중 세부정보를 원하는 재산 '상세' 클릭 → 국유재산에 대한 상세정보 조회

II

국유재산 활용하기

II

국유재산 활용하기

01 정부의 국유재산 활용 방향

정부의 국유재산 관리 정책은 해방 이후부터 1976년까지 당시 부족했던 국가의 재정수입을 충당하고, 경제개발 재원을 조달하기 위한 매각 위주의 정책으로 출발하였습니다. 이후, 재정수입이 확대되면서 2010년까지는 국유재산을 최대한 유지 · 보존하는 다소 소극적인 관리 정책으로 정책의 방향이 전환되었습니다. 2011년 이후부터는 국민의 편익을 증진시킴과 동시에 재정정책의 목적을 달성하기 위한 수단으로 국유재산의 개발 및 활용을 확대하는 방향으로 정책을 수행해 오고 있습니다.

특히, 새정부에서는 국유재산을 효율적으로 활용하여 민간주도의 경제 선순환 효과를 창출하는데 정책의 초점을 두고 있습니다. 이를 위해 먼저 유휴 · 저활용 국유재산의 매각을 확대하고, 국민들의 국유재산 활용 편의 증진을 통해 민간이 국유재산을 적극적으로 활용할 수 있도록 할 계획입니다. 또한, 국유재산의 민간참여 개발을 비롯한 다양한 개발사업을 발굴 · 추진함으로써 국유재산의 개발을 더욱 적극적으로 추진할 계획입니다. 그 외에도 주택공급, 청년창업, 탄소중립 지원 등 국유재산을 활용하여 다양한 국가정책도 뒷받침해 나갈 계획입니다.

2023년도 국유재산 정책방향 및 정책과제

국유재산의 효율적 활용을 통한 민간주도 경제 선순환

정책방향

- 민간이 적극 활용하는 국유재산
- 민간과 함께하는 국유재산 개발
- 국가정책을 뒷받침하는 국유재산 활용
- 관리체계 혁신을 통한 재산가치 증대

정책과제

1. 민간이 적극 활용하는 국유재산

① 유휴 · 저활용 국유재산 매각 활성화
② 국유재산 총조사를 통한 유휴 · 저활용 재산 발굴
③ 국민의 국유재산 활용 편의 증진을 위한 제도개선

2. 민간과 함께하는 국유재산 개발

① 민간참여 개발 (제도개선 및 시범사업)
② 토지개발 사업 본격 추진
③ 다양한 개발사업 발굴 · 추진

3. 국가정책을 뒷받침하는 국유재산 활용

① 국유재산 활용 주택공급
② 청년창업 · 농어업인 지원
③ 2050 탄소중립 지원

4. 관리체계 혁신을 통한 재산가치 증대

① 국유재산 관리체계 개선
② 관리 사각지대 해소
③ 특례 운용 체계화

유휴 · 저활용 국유재산 매각 확대

그간 정부가 사용하지 않거나 사용할 계획이 없는 국유재산을 민간이나 지자체가 필요로 할 때에도 별다른 법령상 근거 없이 매각을 제한하는 경우, 이는 '보이지 않는 규제'로 작용해 왔습니다.

이에 새정부에서는 유휴 · 저활용 국유재산 중 민간 등이 필요로 하는 재산은 매각을 통해 적재적소에 공급함으로써 더욱 생산적으로 활용하기로 하였습니다. '22.8.8. 「유휴 · 저활용 국유재산 매각 · 활용 활성화 방안」을 통해 향후 5년간 총 16조원+α 규모의 국유재산을 매각하기로 발표하였습니다. 주요 매각 대상 재산은 국가의 활용이 곤란한 농지, 장기간 활용하지 않고 있는 비축토지, 행정목적이 아닌 상업용 등으로 사용중인 재산이 대상입니다.

정부는 해당 정책을 통해 국유재산이 국가 경제 전체의 관점에서 더욱 효율적으로 활용될 수 있도록 노력해 나갈 것입니다. 국가가 활용하지 않는 국유재산을 민간 등이 보다 생산적으로 활용할 수 있게 공급함으로써 민간주도 경제 선순환 효과 창출에 기여할 것으로 기대합니다.

(예시1) 장기간 활용되지 않고 방치중이던 국유지를 민간이 매입하여 주택 · 상가 · 공장 · 리조트 등 다양한 형태로 개발

(예시2) 공공 청 · 관사 이전 후 유휴부지를 지자체가 매입하여 공공주택 건설, 산업단지 개발, 생활체육시설 설치 등 공익사업 추진

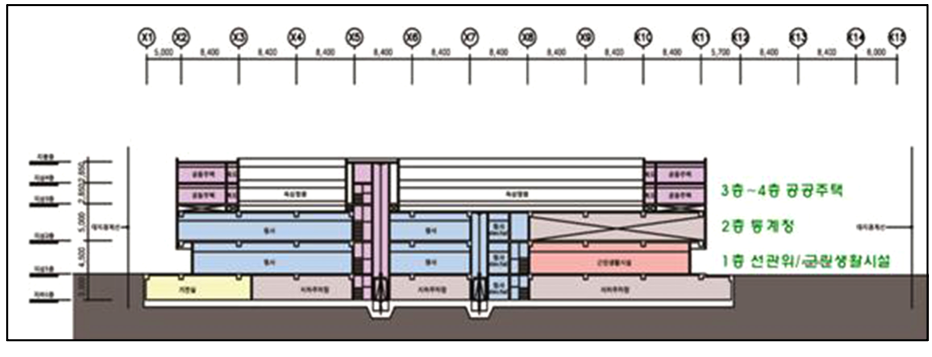
국유재산 개발

정부가 발표한 「유휴 · 저활용 국유재산 매각 · 활용 활성화 방안」은 매각 확대뿐만 아니라, 공익적 활용이 필요한 재산은 국가가 적극적으로 개발 · 활용한다는 내용도 포함하고 있습니다. 국유재산의 적극적 개발을 통해 신혼희망주택, 공공주택, 청년창업센터 등의 공급을 확대하고, 대규모 유휴지에 산업단지 또는 공공주택단지를 조성하는 등 다양한 사업을 추진할 계획입니다.

복합개발 추진현황

먼저 정부는 국유지의 활용도를 높이기 위해 노후된 공공청사를 재건축할 때 청년주택, 민간업무시설 등과 함께 짓는 복합개발 사업을 기 추진 중에 있습니다. 현재까지 16개의 복합개발 사업지를 선정하였고 약 3,000개의 공공주택이 청관사 건물을 활용하여 공급될 예정입니다. 첫 복합개발 사업지인 광주 동구 복합청사가 2021년 말에 완공되었으며, 남양주와 영등포 복합청사도 2023년 초 완공을 앞두고 있습니다.

남양주 복합청사 개발구상도



청년 벤처·창업공간을 조성한 복합개발 사업도 있습니다. 서울시 강남구와 부산시 소재의 '나라키움 청년창업허브' 사업입니다. 국유재산을 청년 창업인들을 위한 저렴한 업무공간과 네트워킹 공간으로 조성하여, 같은 꿈을 지닌 청년들이 이 곳에 한 데 모여 시너지 효과를 낼 수 있도록 지원하고 있습니다. 또한 정부와 청년 창업층 간 소통의 장으로 활용하면서 청년 벤처 육성의 거점으로 역할하고 있습니다.

나라키움 역삼 청년창업허브

더 나아가 지역 주민 편의 증진을 위해 국유지에 생활 SOC를 건립할 수 있도록 지원하고 있습니다. 많은 지자체에서는 부지가 협소한 탓에 국민들이 필요로 하는 문화·복지시설, 체육시설 등의 생활 SOC를 짓지 못하고 있습니다. 이에 정부는 지자체가 국유지를 대부하여 청사를 짓고 남은 공간을 활용해 필요한 생활 SOC를 지을 수 있도록 허용하였습니다. 첫 시범사업으로 강북구 도봉세무서와 체육관, 수영장 등을 함께 짓는 '도봉세무서 복합개발사업'을 추진하고 있습니다. 앞으로도 국민 편의 증진을 위해 지자체와 적극적으로 협조할 계획입니다.

도봉세무서 개발구상도

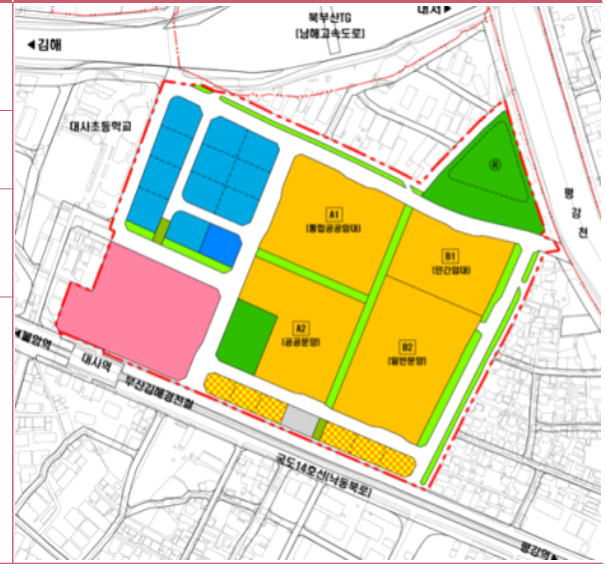
토지개발 추진현황

다음으로 2018년 3월 그동안 건축개발에 한정되었던 국유재산의 개발범위를 토지개발까지 확대함으로서 경제활력 제고와 지역발전을 위한 대규모 유휴 국유지에 대한 개발 기반을 마련하였습니다. 국유지 토지개발은 대규모 유휴 국유지(청사, 군부대, 교정시설 등)를 외곽으로 이전하여 종전부지 고도화, 주변지역을 결합 개발하여 국토를 효율적으로 활용하는데 의의가 있습니다.

토지개발 사업지로는 2019년 1월 부산 舊 원예시험장 부지, 의정부 교정시설, 남양주 군부지 등 11곳의 선도사업지를 선정하였고 이후 서울 대방동 군부지 등 5곳의 사업지를 추가 선정하였습니다.

토지개발 사업은 장기간 복잡한 절차로 각종 영향평가 및 심의 등 건축개발 대비 2.5배의 시간이 소요되어, 2022년 11월 토지개발 제1호 사업인 부산 舊 원예시험장 부지에 대한 토지조성공사를 위한 첫 삽을 떴습니다.

부산 舊 원예시험장 토지개발 사업계획(안)

사업계획(안)		토지이용계획
위치	부산시 강서구 강동동 25번지 일원	
면적	17.3만㎡	
사업비	1,485억원 (토지가액 858억원)	
개발 내용	복합물류센터 · 도시지원(21%, 임대), 주거(39%, 매각), 주차장(2%, 매각), 도로·공원(38%, 무상귀속)	

민간참여 개발 등 다양한 개발방식 도입

국유재산 관리정책은 과거 보존 위주의 소극적 정책에서 1990년대에 들어 적극적 개발 및 활용으로 정책의 전환이 시작되었습니다. 이에 따라 1994년 신탁개발, 2004년 위탁개발, 2011년 기금개발 및 민간참여개발 제도를 순차적으로 도입하였습니다.

그러나 국가가 주도하는 위탁·기금 개발방식은 활발히 추진되고 있었으나, 신탁개발·민간참여개발은 사업추진 리스크 등으로 개발 실적이 부진한 상황입니다. 특히, 국가와 민간이 공동으로 국유지개발목적회사(SPC)를 설립하여 개발이익을 배분하는 민간참여개발은 추진사례가 전무한 실정입니다. 국유지 개발에 민간의 창의와 자본을 활용한 다양한 사업추진 방식을 도입하기 위해 민간참여제도를 활성화할 필요가 있습니다.

이에 정부는 현행 국유재산법령상 민간참여개발제도의 한계 진단 등을 통해 개발가능 국유재산의 범위를 5년 이상 미활용 일반재산에서 전체 일반재산·행정재산 등으로 확대하고 국가의 출자한도를 현행 30%에서 50%(현물출자 포함)로 늘리는 등 제도개선을 추진 중에 있습니다.

또한, 민간참여개발 제도개선을 위한 국유재산법령 개정 작업과 병행하여 국유지 위탁개발 사업지를 대상으로 민간사업자에게 부지 일부를 최장 50년까지 대부하여 업무시설·상업시설 등을 개발·운영토록 하는 시범사업을 추진할 예정입니다.

확대된 국유재산 총조사

한편, 정부는 '23년 중 유휴 · 저활용 행정재산 발굴을 위한 '국유재산 총조사'도 실시할 예정입니다. 총조사를 통해 발굴한 유휴 · 저활용 재산은 용도폐지를 거쳐 대부 · 매각 등 보다 생산적으로 활용할 수 있는 방안을 모색할 계획입니다.

정부는 '18년 실시한 1차 국유재산 총조사와 비교하여 조사 규모를 확대하고, 조사방법도 다양화할 계획을 마련하였습니다. 제1차 총조사에서는 토지만을 대상으로 조사를 실시한 반면, 금번 조사에서는 토지 및 건물을 대상으로 조사를 실시할 계획입니다.

'18년에도 드론 등 첨단기술을 활용하여 국유재산 조사를 실시했었는데, 이번에는 신규 드론을 도입하고, 증강현실을 활용하여 정확한 국유지 위치를 파악하는가 하면, 위성영상을 활용하여 국유지 현황을 조사하는 등 더욱 새로운 기술을 추가로 도입할 예정입니다.

제1차 국유재산 총조사(2018년) 비교

	제1차 국유재산 총조사('18)	제2차 국유재산 총조사('23)
조사대상	토지(총 199만 필지)	토지 및 건물(청 · 관사 등)
추진체계	기재부 총괄 캠코 위탁수행	국유재산 총조사 TF 주요부처 참여(국토, 교육, 국방, 농림, 해수, 환경, 산림청, 조달청, 우본 등)
조사방법	인력 조사(1,000명 투입) 항공조사, 드론조사 등 실시	신규 드론, 증강현실(AR) 활용 등 새로운 조사방법 추가
조사결과	유휴 행정재산 15만 필지 발굴 → 조사 완료 후 6.3만 필지 용도폐지	

02 국유재산 임대

Q. 국유지를 빌려서 경작지를 넓히고 싶은데 가능할까요?

네 가능합니다!
먼저, 국유지를 빌리려면, 해당 국유지가 행정재산인지 일반재산인지를 알아본 후 재산의 구분에 맞게 사용허가 또는 대부를 받아 경작지를 넓힐 수 있습니다. 또한, 질문과 같이 경작용으로 국유재산의 사용허가·대부를 원하는 경우엔 수의계약이 가능한 조건에 포함되기 때문에 해당 국유지 담당자에게 수의계약 가능여부도 함께 알아볼 필요가 있습니다.

국유재산의 사용허가 및 대부 절차

국유재산을 빌려서 사용하고 싶은 경우, 사용허가 또는 대부 계약을 체결해야만 합니다. 일종의 임대차 계약과 유사하다고 볼 수 있습니다.

사용허가와 대부

사용허가 : 국유재산 중 행정재산을 국민에게 일정 기간 유상이나 무상으로 사용·수익할 수 있도록 허용하는 것
대　　부 : 국유재산 중 일반재산을 국민에게 일정 기간 유상이나 무상으로 사용·수익할 수 있도록 체결하는 계약

사용허가·대부는 '일반경쟁입찰'을 원칙으로 하지만 예외적인 경우에 참가자 자격을 제한하는 제한경쟁이나 지명경쟁, 수의계약도 가능합니다.

사용허가·대부 시 수의계약이 가능한 경우

	주거용인 경우
	경작용인 경우
	외교상 또는 국방상의 이유로 사용·수익 행위를 비밀리에 할 필요가 있는 경우
	천재지변 등의 부득이한 사유로 인한 재해복구, 구호의 목적인 경우
	지방자치단체나 지방공기업에서 주민 생활을 위한 문화시설 등 사회기반시설로 사용하려는 경우
	사용료 면제의 대상이 되는 자인 경우
	국가와 재산을 공유하는 자인 경우
6	국유재산의 관리 · 처분에 지장이 없고 6개월 미만을 사용하는 경우
2	2회에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 않은 경우
	경쟁입찰이 곤란하다고 인정되는 경우

자료 : 「국유재산법 시행령」 제27조3항, 제51조

국유재산의 사용허가(대부) 절차는 먼저 사용허가서(대부신청서) 제출, 사용가능여부심사, 대금납부, 계약체결, 계약서수령 순으로 진행됩니다.

사용허가·대부 계약 체결 절차

절 차	내 용
사용허가 또는 대부신청서 제출	**수의계약**의 경우 **신청서를 우선 제출한 자** 대상으로 매입가능 여부 검토
사용가능 여부심사	**낙찰**(신청)**물건 사용목적** 확인 • 재산관리에 장애가 되지 않는 범위 내 사용허가·대부 허용 • 대부목적과 다른 목적으로 사용하는 경우 계약 불허 및 낙찰물건 보증금 국고 귀속
대금(사용료 또는 대부료) 납부	사용 수익 전 **선납** 원칙 • (잔대금납부) 낙찰일로부터 5영업일 내 납부, 미납 시 낙찰취소 및 국고 귀속 • (연체료) 연체 발생 시 최고 연 10% 연체료 부과 및 재산 압류 등 불이익 발생가능
계약(사용허가 또는 대부) 체결	**대부계약 시 준비서류** • 개인 : ①신분증, ②주민등록등본 • 법인 : ①법인등기부등본, ②법인인감증명서 ※ 대리인의 경우 위임장(본인 인감증명서 첨부) 제출
계약서 수령	거래계약 서류 일체 • 전자계약서비스 이용 시 관련 기관 방문 없이 계약서 작성, 계약체결 및 계약서 출력·보관 가능

자료: 한국자산관리공사

국유재산 사용료(대부료) 납부

국유재산 임차에 따른 사용료(대부료)의 납부는 전액 선납을 원칙으로 합니다. 다만, 분납을 원하는 경우 납부금이 50만원 이상일 때, 신청이 가능하며 일정 수준의 이자가 발생할 수 있습니다.

국유재산을 빌린 경우, 「국유재산법 시행령」에서 정하는 일정 요율(料率)과 산출 방법에 따라서 매년 사용료(행정재산) 또는 대부료(일반재산)를 납부[1] 해야 합니다.

국유재산의 연간사용료

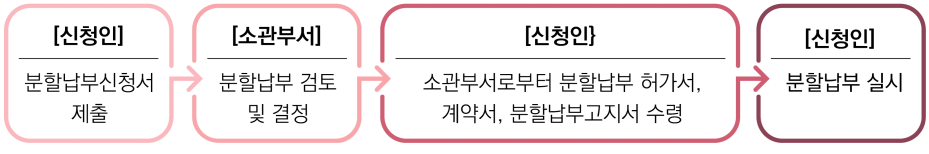
연간사용료 = 재산가액 x 사용(대부)요율	
재산가액 계산법	
토지 : 개별공시지가 x 면적(㎡)	
주택 : 주택공시가격 또는 시가표준액	
그 외의 재산 : 시가표준액 또는 감정평가법인의 평가액	
사용(대부)요율	
5% 이상의 요율을 곱한 금액 (단, 아래 해당하는 경우, 아래의 요율을 적용)	
1% 이상	경작·목축용,어업용, 주거용(기초생활수급자), 소상공인 경영 업종 (경영상 부담 완화를 위해 총괄청이 고시하는 경우)
2% 이상	주거용
2.5% 이상	행정용(지자체), 사회복지사업 및 종교단체, 사회적기업, 협동조합, 사회적 협동조합, 자활기업, 마을기업
3% 이상	소상공인 경영 업종, 중소기업 경영 업종
4% 이상	공무원 후생용

자료: 「국유재산법 시행령」 제29조, 제51조

1) 「국유재산법」 제47조, 제32조

국유재산 사용(대부)료는 전액 선납을 원칙으로 하며, 사용허가를 받은 날부터 60일 이내에 지급[2]을 해야 합니다. 하지만, 사용료가 50만원을 초과하는 경우에는 연 6회 이내로 나누어 납부신청[3]을 할 수 있습니다. 다만, 분할납부 시 남은 금액에 고시 이자율을 적용한 만큼의 이자가 발생하며, 국유재산 소관 부서에게 분납신청서를 제출해야만 합니다.

사용료 및 대부료 분납 신청 절차



| 주의사항 | 다음과 같은 경우 대부계약이 해지 될 수 있어요!

1. 국가·지자체가 공용·공공용으로 사용
2. 부정한 방법으로 대부계약
3. 대부재산의 전대 또는 권리의 처분
4. 사용목적의 변경
5. 대부료 연체
6. 대부재산의 원상변경

TIP! 지식재산의 사용료(대부료)는 어떻게 산정되나요?

지식재산의 사용료(대부료)는 다른 국유재산과 달리 해당 지식재산으로부터의 매출액 등을 고려하여 산출[4]됩니다. 아래와 같이 지식재산의 종류에 따라 사용료(대부료)를 결정하는 요소가 다르지만, 일반경쟁 입찰로 사용허가(대부)를 받은 경우 사용료는 최고입찰가로 결정됩니다.

01 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권

사용료 = 지식재산 활용 제품 총판매예정수량 x 판매단가 x 제품 내 지식재산 점유율 x 기본율

02 저작권, 저작인접권, 데이터베이스 제작자의 권리

사용료 = 「공공저작권 사용료 징수규정」에 따라 산출된 사용료 x 국가의 지분 비율

03 품종보호권

사용료 = 지식재산 활용 종자 총판매(예정)수량 x 종자 판매예정단가 x 기본율

※ 기본율: 2~4%

2) 「국유재산법 시행령」 제30조1항 및 2항
3) 「국유재산법 시행령」 제30조5항
4) 「국유재산법」 제65조의9, 「국유재산법 시행령」 제67조의8

03 국유재산 매입

Q. ○○시에서 국유건물을 매입해 노인 여가복지시설을 확충하려고 하는데 가능할까요?

네 가능합니다!
먼저, 해당 국유건물이 매매가 가능한지, 용도가 지정된 재산인지 알아본 후 매입에 지장이 없다면 '매수신청'을 하면 됩니다. 또한 질문과 같이 지방자치단체가 국민 삶의 질 향상을 위한 여가시설을 조성하려는 목적으로 국유재산을 매입 신청하면 대금 분납기간을 연장할 수 있는 혜택을 받을 수 있으니, 매입하고자 하는 국유건물의 담당자에게 앞서 말씀드린 사항과 함께 제한경쟁·지명경쟁 입찰 또는 수의계약 가능 여부에 대해 문의해볼 필요가 있겠습니다.

국유재산의 매입 절차

국유재산을 소유한 기관은 국가의 활용계획이 없는 건물이나, 그 밖의 시설물들을 매각[5]할 수 있는데, 이 경우에 해당하는 국유재산은 매매계약 체결을 통해 매입이 가능합니다. 단, 용도가 지정된 재산을 매입했을 경우엔 매입한 날부터 10년 이상 동안 지정된 용도로 활용[6]해야 하므로 해당 재산이 용도가 지정된 재산인지, 용도가 나의 사업 성격과 일치하는지 등을 사전에 확인할 필요가 있겠습니다.

국유재산의 매입은 사용허가(대부)와 마찬가지로 일반경쟁입찰을 원칙으로 하지만 예외적인 경우에 참가자 자격을 제한하는 제한경쟁이나 지명경쟁, 수의계약도 가능[7]합니다.

5) 「국유재산법」 제41조, 제48조
6) 「국유재산법」 제49조, 「국유재산법 시행령」 제53조1항
7) 「국유재산법」 제43조, 「국유재산법 시행령」 제40조

매입 시 수의계약이 가능한 경우

	외교상 또는 국방상의 이유로 사용·수익 행위를 비밀리에 할 필요가 있는 경우
	천재지변 등의 부득이한 사유가 발생해 재해복구, 구호의 목적인 경우
	지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하는데 필요한 재산을 해당 지방자치단체에 처분하는 경우
	공공기관이 직접 사무용 또는 사업용으로 사용하는데 필요한 재산을 해당 공공기관에 처분하는 경우
	사유지에 설치된 국가 소유의 건물이나 공작물로서 그 건물이나 공작물의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려하여 해당 재산을 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우
	국유지의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려할 때 국유지만으로는 이용가치가 없는 경우로서 그 국유지와 서로 맞닿은 사유토지의 소유자에게 그 국유지를 매각하는 경우
부 록	그 외 국유재산법 시행령 제40조3항에 정한 조건에 포함되는 경우(부록 참고)

자료: 「국유재산법 시행령」 제40조3항

국유재산의 매매 절차는 먼저 매수신청서 제출, 매각심의, 감정평가, 계약체결, 대금 납부, 소유권 이전 서류 수령 순으로 진행됩니다.

국유재산의 매매 계약 체결 절차

절 차	내 용
매수신청서 제출	**수의계약**의 경우 **신청서를 우선 제출한 자** 대상으로 매입가능 여부 검토
매각심의	매각기준 부합여부 및 매각방법의 적정성 심사를 통한 매각 여부 결정
감정평가	**2개 감정평가업자 평가금액의 산술평균 금액으로 가격 결정** • 대장가격 3천만원 미만 : 1개 감정평가 평가금액 적용, 감정평가일로부터 1년까지 적용
계약체결 (수의, 입찰)	**매매계약 시 준비서류** • 개인: ①신분증, ②주민등록등본, ③인감증명서 • 법인: ①법인등기부등본, ②법인인감증명서 ※ 대리인의 경우 위임장(본인 인감증명서 첨부) 제출 낙찰일로부터 **5일 이내 계약 미체결 시 낙찰 무효 처리** 및 입찰보증금 국가 귀속 ※ 매수자는 세법 등에 따라 계약일 또는 대금납부일로부터 60일 이내에 관할 세무서에 취득세 신고(납부)
대금납부	**매각 잔대금**은 계약체결일로부터 **60일 이내 일시납부 원칙** **단, 매각금액 1천만원 초과시 3년 이내 분할납부 가능** • 20년 분할납부 : 재개발사업 편입 국유재산 사업시행인가 당시 점유·사용자 등 • 10년 분할납부 : 「농지법」에 따른 농지의 실경작자 등 • 5년 분할납부 : '12.12.31 이전부터 사유건물로 점유된 토지를 매입하는 해당 건물 소유자 등
소유권 이전 서류 수령	매각재산의 **소유권 이전**은 **매각대금이 완납된 이후에 이전** • 전자계약서비스 이용 시 관련 기관 방문 없이 계약서 작성, 계약체결 및 계약서 출력·보관 가능

자료: 한국자산관리공사

국유재산 매각대금 분할납부

매각대금은 법 제50조제2항에 따라 1천만원을 초과하면 3년 이내의 기간에 걸쳐 나누어 내게 할 수 있습니다. 단, 아래에 해당하는 경우에는 추가 기간 이내에 대금을 분할 납부할 수 있습니다.

추가기간 이내에 분할납부 가능한 경우

5년 이내 분납 가능

- 지방자치단체에 그 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하려는 재산을 매각하는 경우(지방자치단체가 사회기반시설로 사용하려는 재산을 해당 지방자치단체에 매각하는 경우)
- 공공단체가 직접 비영리공익사업용으로 사용하려는 재산을 해당 공공단체에 매각하는 경우
- 2021년 12월 31일 이전부터 사유건물로 점유·사용되고 있는 토지와 준공인가를 받은 건물로 점유·사용되고 있는 토지를 해당 점유·사용에게 매각하는 경우
- 사유건물로 점유·사용되고 있는 재개발사업 정비구역의 토지를 점유·사용자로부터 그 권리·의무를 승계한 자에게 매각하는 경우
- 사유건물로 점유·사용되고 있는 시장정비사업 시행구역의 토지를 해당 점유·사용자에게 매각하는 경우
- 벤처기업집적시설의 개발 또는 설치와 그 운영을 위하여 필요한 토지를 벤처기업집적시설의 설치 · 운영자에게 매각하는 경우
- 산업기술단지의 조성에 필요한 토지를 사업시행자에게 매각하는 경우
- 국가가 매각재산을 일정 기간 계속하여 점유 · 사용하는 경우
- 산업단지에 공장 설립을 위하여 필요한 토지를 입주기업체에 매각하는 경우
- 사회적기업, 협동조합, 사회적협동조합, 자활기업, 마을기업이 해당 법령에 따른 사업목적 달성을 위해 직접 사용하려는 재산을 그 기업 또는 조합에 매각하는 경우 등

10년 이내 분납 가능

- 「농지법」에 따른 농지로서 국유지를 실경작자에게 매각하는 경우
- 도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역에 있는 토지로서 도시개발사업에 필요한 토지를 해당 사업의 시행자에게 매각하는 경우
- 지방자치단체에 그 지방자치단체가 산업단지의 조성에 사용하려는 재산을 매각하는 경우(국유지개발목적회사에 개발대상 국유재산을 매각하는 경우)
- 체육시설 중 골프장 · 스키장 등 실외 체육시설로 점유되고 있는 국유지를 해당 점유자에게 매각하는 경우
- 지방자치단체에 그 지방자치단체가 여가시설의 조성을 위하여 사용하려는 재산을 매각하는 경우
- 소상공인이 경영하는 업종에 직접 사용하기 위한 재산을 그 소상공인에게 매각하는 경우 등

20년 이내 분납 가능

- 재개발사업을 시행하기 위한 정비구역에 있는 토지로서 사유건물로 점유 · 사용되고 있는 토지를 재개발사업 시행인가 당시의 점유 · 사용자에게 매각하는 경우
- 일반재산의 매각이 인구의 분산을 위한 정착사업에 필요하다고 인정되는 경우
- 천재지변이나 「재난 및 안전관리기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 인하여 일반재산의 매각이 부득이하다고 인정되는 경우 등

자료: 「국유재산법 시행령」 제55조

질문과 같이 국유건물을 매입해 노인 여가복지시설로 활용하고 싶다면 매매 가능여부를 알아본 후 매매계약 체결 절차에 따라 진행하면 됩니다. 또한, 지방자치단체가 「국민여가활성화기본법」 제3조제2호에 따른 여가시설의 조성을 위하여 국유재산을 매입하는 경우에는 대금을 최장 10년에 걸쳐 분할 납부할 수 있어 시의 재정적 부담을 덜 수 있습니다.

「국민여가활성화기본법」제3조제2호

"여가시설"이란 실내와 야외 그리고 사이버공간 등에서 문화예술, 관광, 체육, 자기계발, 사교, 놀이, 휴양, 오락 등을 목적으로 국민들이 여가활동을 할 때 지속적으로 사용하는 시설과 공간을 말한다.

| 주의사항 | 다음과 같은 경우 매입이 제한될 수 있어요!

1. 행정목적상 필요한 경우
2. 소유자 없는 부동산에 대한 공고를 거쳐 취득한 후 10년이 경과되지 않은 경우
3. 당해 재산의 매매로 남겨지는 잔여재산의 효용가치가 감소하는 경우
4. 도시계획에 저촉되는 경우
5. 상수원보호구역 내 위치한 경우
6. 매매로 민원 발생이 우려되는 경우
7. 국유재산법 제57조에 따른 개발(공공주택 건축 등)이 필요한 경우
8. 장래 행정수요에 대비하여 비축할 필요가 있는 경우
9. 매각제한 자산으로 결정된 경우
10. 취득과 처분의 균형을 위하여 처분의 제한이 필요한 경우
11. 처분형 재산이 아닌 경우

자료: 기획재정부. 2022년도 국유재산 처분기준

Q⁺. ○○시에서 노인 여가복지시설을 확충하기 위해 국유건물을 매입하는 것 외에 다른 방법이 있을까요?

네, ○○시에서 국유지를 사용허가 또는 대부를 받아 노인 여가복지시설을 짓는 방법도 있습니다. 본래 임차한 국유지엔 건물을 축조하는 것이 금지되어 있으나, 지방자치단체가 주민생활을 위한 문화시설, 생활체육시설 등의 사회기반시설을 축조하는 경우 해당 국유재산 소관 중앙 관서의 장과 협의를 거쳐 총괄청의 승인을 받아 건축할 수 있습니다. 이외에도 국유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우를 알고 싶다면 아래의 Tip을 참고하세요!

TIP! 국유재산에 영구시설물 축조 가능한 경우[8)]

1. 기부를 조건으로 축조하는 경우
2. 국가에 소유권이 귀속되는 공공시설을 축조하는 경우
3. 매각대금이 분할 납부되고 있는 아래의 일반재산을 대상으로 축조하는 경우
   - ❶ 지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하거나 공공단체가 비영리공익사업용으로 사용하기 위해 매입한 재산으로서 대금의 1/2 이상 낸 경우
   - ❷ 지방자치단체가 사회기반시설로 사용하기 위해 매입한 재산으로서 대금의 1/5 이상을 낸 경우
   - ❸ 2012.12.31. 이전부터 사유건물 또는 준공인가를 받은 건물로 점유·사용되고 있는 토지를 해당 점유·사용자가 매입한 토지로서, 그 토지에 있는 사유건물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 파손된 경우
   - ❹ 국유지개발목적회사가 개발하기 위해 매입한 재산으로서 대금의 1/5 이상을 낸 경우
   - ❺ 입주기업체가 산업단지에 공장 설립을 위해 매입한 토지로서 대금의 1/5 이상을 낸 경우
4. 지방자치단체나 지방공기업이 주민생활을 위한 문화시설, 생활체육시설 등 사회기반시설을 축조하는 경우
5. 일반재산을 민간사업자와 공동으로 개발하는 경우
6. 「지방교육자치에관한법률」 시행 전에 설립한 초등학교·중학교·고등학교 및 특수학교에 학교시설을 증축 또는 개축하는 경우
7. 그 밖에 국유재산의 사용 및 이용에 지장이 없고 국유재산의 활용가치를 높일 수 있는 경우로서 필요하다고 인정하는 경우 등

국유재산 내에 건물이나 교량과 같은 영구시설물 축조는 금지[9)]되어 있습니다. 하지만 위의 조건에 해당하는 경우엔 관리 부처의 건축 허가 승인을 받아 건축할 수 있습니다. 단, 국유재산 소관 중앙관서에 영구시설물의 축조 및 원상회복[10)]에 관한 계획서를 제출해야 하며, 원상회복에 필요한 이행보증금을 건축 전까지 예치해야 합니다. 만약, 시설물이 국유재산의 활용가치를 높일 수 있다고 인정되는 경우엔, 소관 부처는 원상회복을 하지 않고 해당 시설물을 무상으로 취득할 수 있습니다.

8) 「국유재산법 시행령」 제13조의2
9) 「국유재산법」 제18조
10) 「국유재산법 시행령」 제13조

04 숨은 국유재산 찾아주기

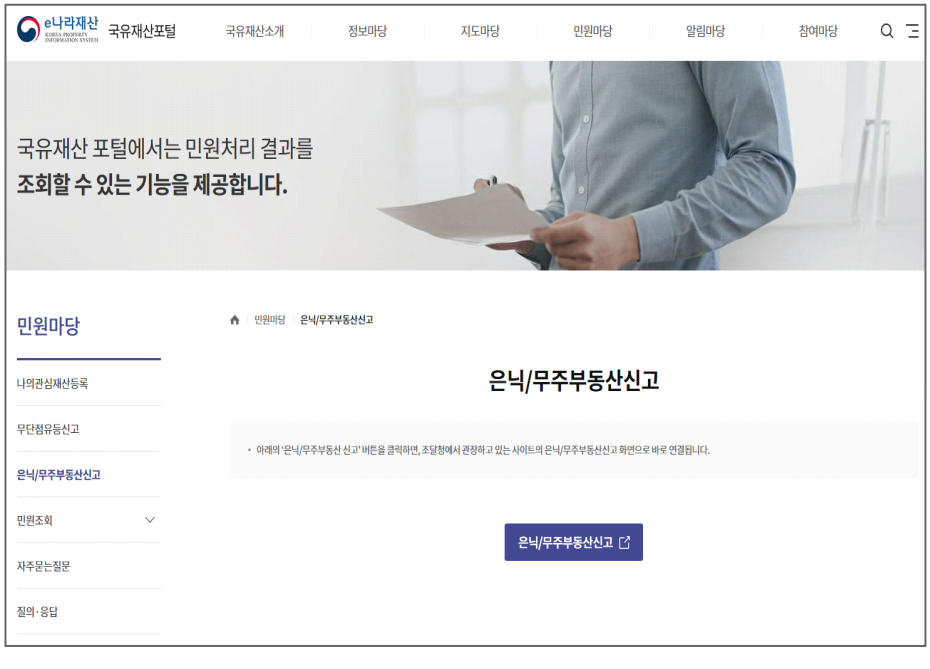
Q. 우리 동네 빈 집 신고하면 보상 받을 수 있을까요?

주인이 없는 건물이나 토지 등을 신고한 후 해당 재산이 국가로 귀속될 경우 일정 수준의 보상금을 받을 수 있습니다. 보상금은 신고한 재산의 10% 범위 내에서 정해지며, 3천만 원 한도 내에서 지급됩니다.

은닉/무주(無主) 부동산 신고 절차

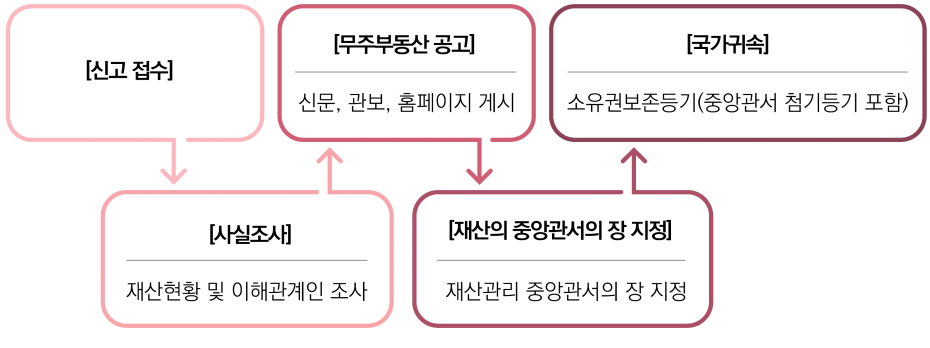
은닉/무주부동산 신고는 e나라재산 홈페이지 내 '민원마당 〉 은닉/무주부동산신고' 탭을 통해 국유재산조사관리시스템으로 접속하셔서 절차에 따라 신고하시면 됩니다. 이렇게 신고가 접수된 재산은 '사실조사 – (무주부동산 확정 시) 무주부동산 공고 – 중앙관서의 장 지정 – 국가귀속' 절차를 거쳐 국유재산으로 편입됩니다.

e나라재산



국유재산조사관리시스템

무주부동산의 국가귀속 절차



은닉재산 자진반환자 특례

은닉된 국유재산을 선의(善意)로 취득한 후 국가에 자진 반환한 경우에는 해당 재산을 매수할 때 특례[11]가 적용됩니다. 특례 내용은 국유재산 납부 사안에 따라 각각 다르며, 최소 2년~최장 12년까지 분할납부가 가능하고 일시 납부 시 금액도 매각 가격의 20%~70%까지만 납부하도록 하고 있습니다.

은닉재산 매각대금 분할납부 시 분할납부기간과 일시납부 시 매각대금

반환원인	분할납부 시 분할납부기간	일시납부 시 매각대금
1. 자진반환 또는 제소 전 화해	12년 이하	매각가격의 20%
2. 제1심 소송 진행 중의 화해 또는 청구의 인낙	10년 이하	매각가격의 30%
3. 항소 제기 전 항소권의 포기 또는 항소 제기기간의 경과로 인한 항소권 소멸	8년 이하	매각가격의 40%
4. 항소의 취하, 항소심의 소송 진행 중 화해 또는 청구의 인낙	6년 이하	매각가격의 50%
5. 상고 제기 전 상고권의 포기 또는 상고 제기기간의 경과로 인한 상고권 소멸	4년 이하	매각가격의 60%
6. 상고의 취하, 상고심의 소송 진행 중 화해 또는 청구의 인낙	2년 이하	매각가격의 70%

자료: 「국유재산법 시행령」 제77조2항 관련 [별표 3]

11) 「국유재산법」 제78조, 「국유재산법 시행령」 제77조

국유재산 무단점유자 처벌

무단으로 국유재산을 점유 또는 사용하는 경우 재산의 가격과 대부요율, 무단점유 기간 등에 따라 “변상금”이 부과될 수 있습니다. 또한 변상금 부과 후 납부를 하지 않으면 연체료 가산, 압류 조치까지 취해질 수 있습니다.

국유재산을 사용·수익하거나 점유하기 위해선 반드시 사용허가(대부) 또는 매매계약을 체결해야만 합니다. 만약, 이러한 계약 절차 없이 무단으로 국유재산을 점유 또는 사용하는 경우 재산의 가격과 대부요율, 무단점유 기간 등을 고려하여 “변상금”이 부과됩니다. 또한, 변상금 부과를 받은 후 기일 내 변상금을 납부하지 않을 경우 연체료가 가산되고, 이후에도 변상금 및 연체료가 납부되지 않을 경우 압류조치가 취해질 수 있습니다.

무단점유자에 대한 변상금 산정

변상금 부과 절차는 '무단점유 실태조사-변상금 사전통지-변상금 확정 부과고지-(미납시) 1~3차 납부독촉고지-(미납시) 행정대집행 또는 압류 진행'의 과정으로 이뤄집니다. 만약 부당하게 변상금 부과를 받았다고 생각하는 경우, 변상금 확정 부과 고지를 받은 날부터 90일 이내 행정심판 또는 행정소송을 통해 이의 제기할 수 있습니다. 참고로 변상금의 소멸시효는 5년이며 변상금 재납부 고지를 받은 경우 횟수와 관계없이 소멸시효가 중단되는 효과가 있습니다. (독촉의 경우 1회 한해 소멸시효 중단) 즉, 변상금 최초 납부 고지 후 최소 5년 이내 재납부 고지를 받으면 소멸시효가 중단되기 때문에 납부를 미룰수록, 미납에 따른 연체료와 함께 변상금 부담은 더욱 가중될 수 있습니다.

변상금 부과절차

절 차	내 용
무단점유 실태조사	**변상금 신청**
변상금 통지	**변상금 사전통지서 발급(송달 확인)** • (이의신청 시) 업무담당자(2인 이상) 제조사 - 이의 수용 : 변상금 재산정 - 이유 없음 : 문서통보
변상금 확정 부과고지	**변상금 납부기한은 납부 통지일로부터 60일 이내**
[미납발생 시] 1차 납부 독촉고지 2차 납부 독촉고지 3차 납부 독촉고지	**연체료 포함 변상금 재산정 후 15일 이내 기한** • 3차 고지 납부 기한까지 기한은 3개월 이내
[미납발생 시] 행정대집행 또는 압류 진행	• (3차 고지 납부기한 이후 미납 발생시) 1년 1회 이상 독촉고지 • 행정재산의 경우 무단 점유에 대해 형사 고발 가능 • 소멸시효 중단을 위해 변상금 고지 이후 5년 이내 재납부 고지

※ 변상금 미납에 따른 연체료 징수
- 국유재산 변상금을 납부기한까지 납부하지 않을 경우, 납기일로부터 60개월(5년)까지 연체료 부과
  - 연체기간 1개월 미만 : 연 7%
  - 연체기간 1개월 이상 3개월 미만 : 연 8%
  - 연체기간 3개월 이상 6개월 미만 : 연 9%
  - 연체기간 6개월 이상 : 연 10%

III

국유재산 관리하기

III 국유재산 관리하기

01 국유재산의 관리

국유재산 관리 원칙

국유재산은 「국유재산법」에서 규정한 관리 원칙에 입각해 기획재정부(총괄청), 조달청(총괄사무 위임), 중앙관서(국유재산 관리) 및 한국자산관리공사(일반재산 관리·처분)가 체계적으로 국유재산을 관리하고 있습니다.

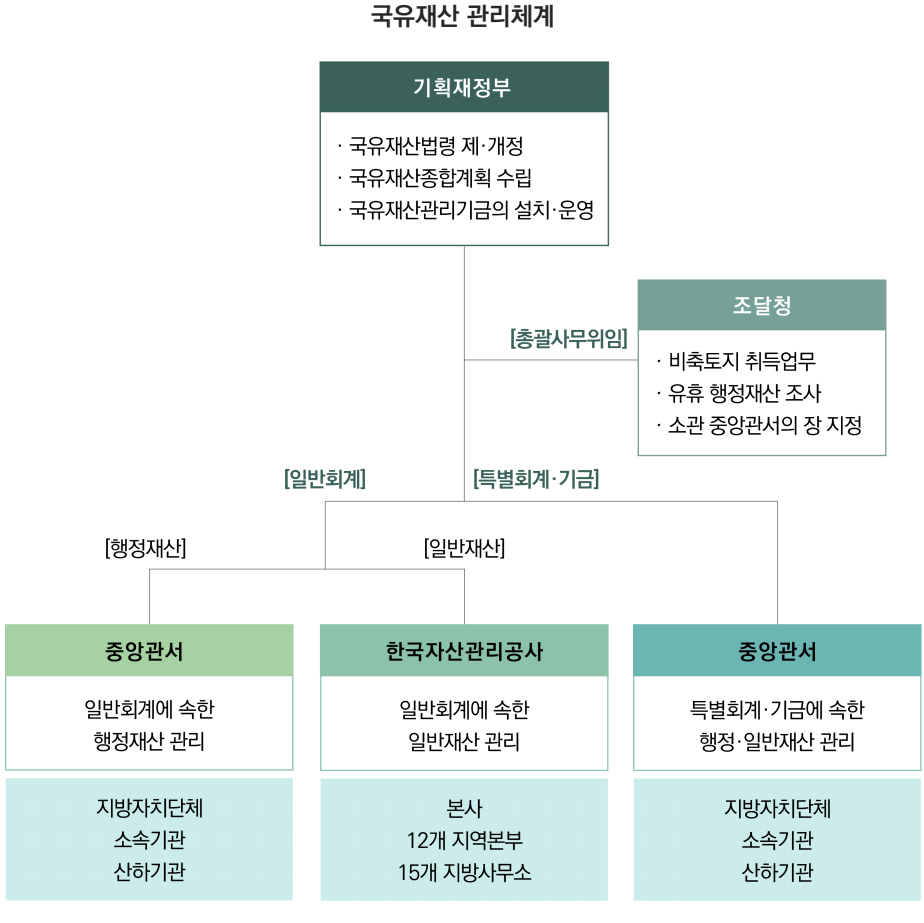
「국유재산법」 제3조에서 규정하고 있는 국유재산의 관리 및 처분 원칙은 다음과 같습니다. 첫째, 국가 전체의 이익에 부합해야 합니다. 이는 국가재정의 확보, 국유재산을 통한 수익 창출 등을 포함해 공공목적을 달성함에 있어 제반 상황을 종합적으로 고려해야 한다는 원칙입니다. 둘째, 취득과 처분이 균형을 이루어야 합니다. 국유재산 중 가장 큰 비중을 점유하고 있는 국유지의 경우 토지시장이 가지는 가격불안정성으로 인해 매각한 토지를 다시 매입할 경우 경제여건 등에 의해 가격이 급등할 수 있습니다. 따라서 국유지를 매각할 때는 그에 상응하는 비축토지를 매입하여 국유지 수급의 안정성을 확보해야 합니다. 셋째, 공공가치와 활용가치를 고려하되 경제적 비용도 고려해야 합니다. 최근 들어 주목받고 있는 원칙으로 국유재산의 재정 수입원으로서의 기능을 넘어 공공의 가치와 조화에 대한 기여까지 강조합니다. 정부는 국유재산을 활용하여 사회적 기업을 지원하거나 노후청사 등을 개발하여 청년이나 신혼부부에게 제공함으로써 주거 안정성을 높이고 있습니다. 넷째, 투명하고 효율적인 절차에 따라야 함을 원칙으로 하고 있습니다. 국유재산에 관한 업무를 총괄하고 있는 기획재정부는 매년 국유재산의 취득, 관리전환, 교환, 처분계획 등이 포함된 국유재산종합계획을 수립하여 예산안과 함께 국회에 제출하고 있습니다. 또한 국유재산과 관련된 업무처리 결과는 기획재정부와 감사원에 보고하도록 규정하고 있습니다.

국유재산 관리 원칙

첫째, 국가 전체 이익에 부합
둘째, 취득과 처분의 균형
셋째, 공공가치와 활용가치 및 경제적 비용의 고려
넷째, 투명하고 효율적인 절차

국유재산 관리 체계

이러한 네 가지 원칙에 따라 국유재산 관련 업무를 총괄하는 기획재정부(총괄청), 총괄 사무를 수탁받아 수행하는 조달청(총괄사무 위임)과 국유재산 관리를 담당하는 중앙관서 및 일반재산의 관리·처분 업무 등을 처리하는 한국자산관리공사로 구분하여 관리하고 있습니다.



기획재정부 (총괄청)

기획재정부는 국유재산 관리 또는 처분이 적정하게 이루어지도록 국유재산 관련 법령의 제·개정 및 제도 정비, 국유재산 관리·처분 사무의 통일, 국유재산 관리와 관련된 조직 간 업무를 총괄·조정하는 기능을 담당하고 있습니다. 또한 중·장기적 관점에서 국유재산을 효율적이고 전략적으로 관리할 수 있도록 국유재산종합계획을 수립합니다. 국유재산의 원활한 수급조정, 국유재산 가치 및 관리의 효율성을 제고하기 위해 일반회계의 부처별 공용재산(청사·관사 등) 취득사업을 통합 관리하기 위해 설치된 국유재산관리기금을 관리·운영하기도 합니다.

국유재산의 효율적 관리를 위해 총괄 사무의 일부를 조달청장 또는 지방자치단체의 장에게 위임하거나 정부출자기관업체 또는 특별법에 따라 설립된 법인(한국자산관리공사)에 위탁(「국유재산법」 제25조)하고 있습니다.

기획재정부(총괄청)의 역할과 권한

- 중앙관서의 장 등에 해당 국유재산 관리상황 보고 또는 자료제출 요구 및 재산 관리상황과 유휴 행정재산 현황에 대한 감사(법 제21조)
- 중앙관서의 장에 대해 소관 국유재산의 용도폐지·변경을 요구할 수 있고 해당 국유재산을 관리전환하거나 총괄청에 인계(법 제22조)하게 할 수 있으며, 정당한 사유없이 총괄청의 요구를 이행하지 않을 경우 직권으로 용도폐지 가능(법 제22조제3항)
- 국유재산관리·처분에 관한 제도의 조사 연구와 개선
- 국유재산에 관한 법령의 제·개정, 협의 등
- 국유재산정책심의위원회의 운영(법 제26조)
- 국유재산관리기금의 설치와 운영(법 제26조의2 및 제26조의6)

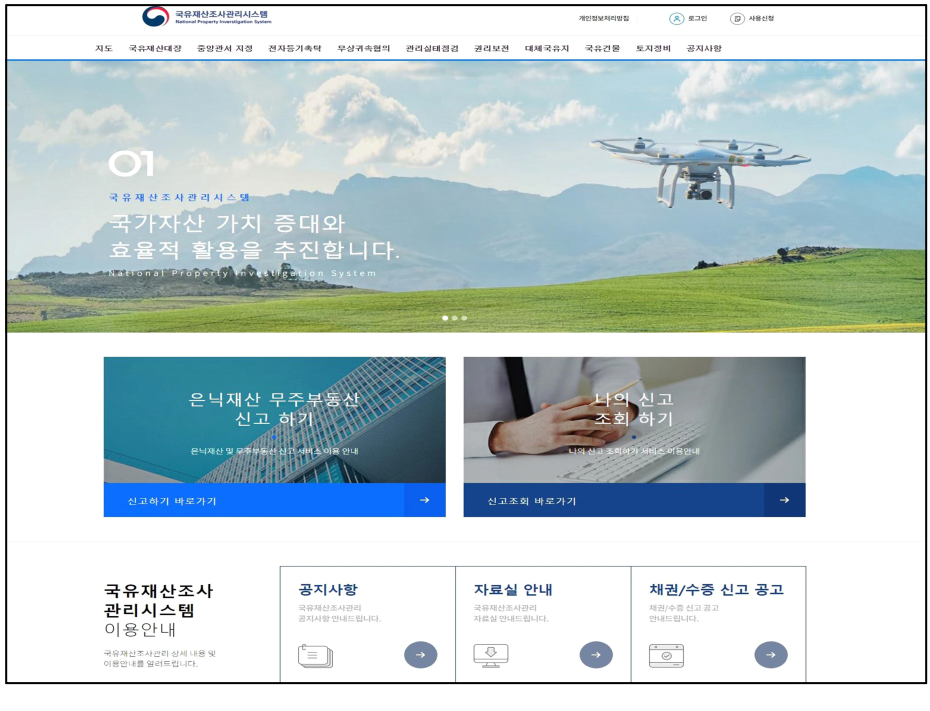
조달청 (총괄사무 수임 기관)

조달청은 국유재산 관련 법령에 따라 기획재정부로부터 위임받은 업무를 담당하고 있습니다. 위임사무는 「국유재산법 시행령」 제16조에 따라 ①총괄사무 지원을 위한 국유재산 현황 등의 조사, ②감사 등에 필요한 국유재산 관리 실태의 확인·점검, ③소관 중앙관서 장의 지정, ④은닉된 국유재산 및 소유자 없는 부동산의 사실조사와 국가환수 및 귀속, ⑤장래 행정수요에 대비한 비축용 토지의 취득, ⑥행정재산의 무상귀속 사전 협의, ⑦청사, 관사 등의 신축에 필요한 토지·건물 조사입니다.

"국유재산 실태조사"는 국유재산의 현황과 관리실태를 점검하여 정책수립을 지원하고 국유재산의 활용도와 가치를 높이기 위한 주요 사업입니다. 실태조사를 통해 장기간 행정재산으로 활용되지 않은 토지는 일반재산으로 전환하고, 국유지를 불법으로 점유하고 있거나 불법시설물을 설치했을 경우 원상복구명령 등을 내리게 됩니다.

또한 무주부동산(주인없는 부동산)을 찾아내 국가에 귀속을 시키고 있습니다. 주변에 주인이 없는 부동산이 있다면 조달청이 운영하는 "국유재산조사관리시스템(http://npis.g2b.go.kr)"에서 신고할 수 있으며, 신고된 재산은 재산현황 및 이해관계인 조사, 신문, 관보, 홈페이지를 통한 공고(6개월) 등의 절차를 거쳐 국가에 귀속되고, 신고자에게 해당 재산가격의 10% 범위에서 보상금을 지급하고 있습니다.

국유재산조사관리시스템



한국자산관리공사 (일반재산 관리 업무 수탁 기관)

한국자산관리공사는「국유재산법」제42조와 같은 법 시행령 제38조에 따라 일반재산의 관리·처분에 관한 사무를 기획재정부(총괄청)으로부터 수탁받아 수행하고 있습니다. 국유 일반재산은 국민에게 대부(임대) 또는 매각할 수 있는 재산으로 국민은 국유재산을 자신의 경제활동에 활용하고 이를 통해 경제적 가치를 창출할 수 있습니다. 한국자산관리공사는 국유재산의 대부 또는 매각 등이 공개경쟁입찰을 통해 투명하고 공정하게 거래되도록 공매물건검색, 입찰참가, 입찰진행, 계약체결 등 입찰 전 과정이 온라인으로 이루어지는 온라인 입찰(On-line Bidding) 시스템인 "온비드"를 운영하고 있습니다. 또한 저활용 행정자산이나 유휴 일반재산을 국가필요시설이나 민관복합건물로 개발하여 재정건전성과 국민의 편익을 증진시키고 있습니다.

온비드(온라인 입찰시스템) 개요

중앙관서의 장 (행정재산 관리·처분 수임 기관)

중앙관서의 장은 국유재산을 용도에 따라 직접 유지·관리하고 운용하는 업무를 담당합니다. 기획재정부(총괄청)은「국유재산법 시행령」제4조의3에 의거 ①기부채납 재산의 취득, ②행정재산(공용부동산 제외) 매입, ③국방·군사시설의 취득, ④행정재산의 관리, ⑤용도폐지된 행정재산(부동산 제외)의 처분 등의 업무를 위임하고 있습니다.

중앙관서의 장은 소관하고 있는 국유재산의 관리 또는 관련 사무의 일부를 소속 공무원, 다른 중앙관서 장의 소속 공무원, 지방자치단체의 장이나 소속 공무원에게 위임하여 관리할 수 있습니다. 예를 들어 철도, 항공 등 공공용 행정재산의 관리는 국토교통부에, 농수로 등 농업기반 정비시설은 농림축산식품부에, 국유림은 산림청에 관리위임하고 있습니다.

02 국유재산 관련 법과 제도

「국유재산법」

국유재산에 관한 기본적인 사항을 정해 적정한 보호와 효율적인 관리·처분을 목적으로 제정된 법입니다. 「국유재산법」은 1950년 4월 8일 제정·시행된 후 경제·사회 여건 변화에 따른 국유재산의 기능과 역할, 관리 조직, 업무절차 정비 등을 목적으로 49차례에 걸쳐 개정되었습니다.

현행 국유재산법은 2021년 12월 28일 「중소기업창업 지원법」이 전부개정됨에 따라 지식 재산의 사용료 ·대부료 감면 조건에 대한 타법개정이 이루어졌고, 6개월의 경과조치 후 2022년 6월 29일 시행되었습니다.

국유재산법 제1장 총칙에서는 국유재산의 정의, 범위, 종류 및 관리·처분 원칙 등을 규정하고 있습니다. 제2장은 총괄청(기획재정부)의 역할과 권한, 제3장과 제4장은 각각 행정재산과 일반재산의 관리 절차 등을 규정하고 있습니다. 제5장은 국유재산 대장의 관리, 실태조사, 가격평가 등의 회계처리와 국유재산관리운용보고서의 작성과 보고 등을 규정하고 있습니다. 제6장은 변상금·연체료 등의 징수, 국유지 불법 건축물 철거, 정보공개 및 은닉재산 등의 처리 절차를 규정하고 있습니다. 마지막 제7장은 「국유재산법」에서 규정하고 있는 절차와 방법을 위반해 국유재산을 사용하거나 수익한 사람에 대한 벌칙[1]조항을 두고 있습니다.

「국유재산법」에서 정한 기본적인 사항을 집행하는데 필요한 세부적인 사항은 법률에서 구체적인 범위를 정하여 시행령에 위임하고 있습니다. 예를 들어 「국유재산법」 제6조는 국유재산의 구분과 범위를 정함에 있어 공무원의 주거용으로 사용되는 부동산 등은 대통령령으로 정하는 경우에만 행정재산 중 공용재산에 포함하고 있습니다. 이에 따라 「국유재산법 시행령」 제4조 제2항은 ①대통령 관저, ②국무총리, 독립기관 및 중앙관서장의 공관, ③국방·군사시설 중 주거용으로 제공되는 시설, ④인사명령 등으로 지역을 순환하여 근무하는 사람에게 제공되는 주거용 시설, ⑤비상근무자에게 제공되는 근무지의 구내 또는 이와 근접한 곳에 설치된 주거용 시설, ⑥이외에 재산의 위치, 용도 등에 비추어 직무상 관련성이 있다고 인정되는 주거용 시설로 제한하고 있습니다.

시행령의 하위법인 시행규칙은 대통령의 시행에 필요한 사항을 정하고 있습니다. 국유재산 관련 시행규칙으로는 국유재산법 시행규칙, 국유재산법 제80조에 따른 청산절차의 특례에 관한 규칙, 국유재산의 위탁에 관한 규칙이 있습니다.

1) 2년이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있습니다.

국유재산법 법령 체계

- 법률 **국유재산법**
  - 시행령 **국유재산법 시행령**
    - 시행규칙 **국유재산법 시행규칙**
      - 행정규칙
        - 훈령 국유재산 입체공간 사용허가 지침
        - 고시 자본환원율 결정기준
        - 고시 조달사업에 관한 법률 시행령 제9조 제5항의 규정에 의한 정보처리장치의 지정에 관한 고시
    - 시행규칙 **국유재산법 제80조에 따른 청산절차의 특례에 관한 규칙**
      - 행정규칙
        - 훈령 국유농지 대부기준
        - 훈령 국유재산 기부 대 양여 사업관리 지침
        - 훈령 국유재산 위탁개발사업 운용지침
        - 훈령 국유재산 입체공간 사용허가 지침
        - 훈령 국유증권 관리·처분 기준
        - 고시 국유재산 사용료 등의 분할 납부 등에 적용할 이자율
        - 고시 국유재산법 제5조제1항제6호나목의 지식재산에 적용할 사용료 등의 산정 기준
        - 고시 소상공인 등에 대한 국유재산 사용 부담 완화에 관한 고시
  - 시행령 **국세물납재산취급규칙**
  - 시행령 **국유재산에 매장된 물건의 발굴에 관한 규정**
  - 시행령 **재산관리관 및 물품관리관 등의 지정에 관한 규칙**
  - 시행규칙 **국유재산의 위탁에 관한 규칙**
  - 행정규칙
    - 훈령 국방부 대체시설 기부채납에 따른 양여사업 훈령
    - 훈령 국유농지 대부기준
    - 훈령 국유재산 위탁개발사업 운용지침
    - 훈령 국유증권 관리·처분 기준
    - 훈령 정부배당 업무처리에 관한 지침
    - 예규 국립국어원 강당 대관 규정
    - 고시 국유재산법 제31조제2항의 규정에 의한 정보처리장치 지정에 관한 고시
    - 고시 한국은행 소유 외환은행 주식의 매각 지침
    - 기타 국유재산관리기금 운용지침

「국유재산특례제한법」

「국유재산법」은 국유재산을 사용할 경우 국가는 사용허가를 받은 사람에게 법령에서 정한 사용료나 대부료를 징수하도록 하고 있으며, 법률에서 정하고 있는 목적 등으로 사용할 경우 사용료의 일부를 감면해 주고 있습니다. 앞에서 살펴보았듯이 국유재산은 재정수입을 확보하는 기능을 수행합니다. 따라서 사용료 등의 감면은 그만큼 재정수입을 감소시키기 때문에 정부는 사용료 등의 감면이나 국유재산의 양여를 보다 엄격하게 운용하기 위해 2011년 「국유재산특례제한법」을 제정하여 시행하고 있습니다.

「국유재산특례제한법」은 국유재산특례의 정의(제2조)와 범위(제3조), 제한(제4조)과 기본원칙(제5조) 등을 규정하고 있으며, 국유재산특례를 신설할 경우 타당성 심사(제6조)를 거쳐야 합니다. 또한 국유재산특례 기본 운용 방향, 유형별 운용실적 및 전망 등이 포함된 국유재산특례종합계획을 수립(제8조)하도록 하고 있으며, 사용료 등의 감면, 양여 등 국유재산특례에 따른 직전 년도 실적과 해당 회계연도 및 다음 회계연도의 재정지원 추정액 등이 포함된 국유재산특례지출예산서를 작성하여 예산안과 함께 국회에 제출(제10조)[2]하여야 합니다.

현행 「국유재산특례제한법」 별표에 규정된 182개 법률(216개 규정)에 한해 사용료 등을 감면할 수 있도록 하고 있습니다. 2011년 법 시행 이후 「소상공인법」(2013), 「공공주택법」(2014), 「군인복지기본법」(2016), 「도청이전법」(2017), 「친환경자동차법」(2019), 「무형문화재 보전법」, 「영유아보육법」, 「도시재생법」, 「한국해양과학기술원법」(2020), 「항만개발법」, 「산업위기대응법」, 「수도법」, 「철도산업발전기본법」, 「국립소방병원법」, 「농외소득법」, 「순천만정원박람회법」, 「산업집적활성화법」(2021) 등 26개 법률, 36개 특례규정이 신설되었습니다.

국유재산특례지출예산제도

국유재산특례지출예산제도는 앞서 살펴본 「국유재산특례제한법」과 같은 법 별표에 근거해 국유재산의 사용료 감면이나 양여에 의해 발생하는 재정수입의 감소 규모 추계 결과 등이 포함된 국유재산특례지출예산서를 다음 연도 예산안과 함께 국회에 제출하는 제도입니다.

최근 정부가 국회에 제출한 국유재산특례지출예산서에 따르면 2023년 국유재산 특례가 적용되는 국유재산의 면적은 293㎢로 전체 국유재산 25,355㎢의 1.1%이며 장부가액 기준으로는 21.8조원(전체국유재산가액 1,337조원의 1.6%)입니다.

2) 국유재산특례지출예산서는 2016년도부터 예산안의 첨부서류로 국회에 제출되고 있습니다.

국유재산특례지출 운용 재산 현황

(단위: 천㎡, 백만원)

	2021(실적)		2022(전망)		2023(계획)	
	면적	장부가액	면적	장부가액	면적	장부가액
사용료 등 감면	363,839	19,359,529	293,195	21,036,795	292,658	21,702,287
양여	45	146,373	18	16,820	155	121,517
합계	363,885	19,505,902	293,213	21,053,615	292,814	21,823,804

자료: 「2023년도 국유재산특례지출예산서」

정부는 국유재산의 활용과 관련하여 사용료 감면, 양여 등의 특례를 적용하고 있습니다. 국유재산 특례에 따른 재정지원은 사용료 감면 위주로 운용되고 있습니다. 항목별로 살펴보면, 사용료 감면은 2018년 기준으로 5,139억 원에서 2021년 7,305억 원으로 증가하였고, 양여는 2018년 14억 원에서 세종시 지방공공시설 양여(2019~2020), 기초과학연구원 양여(2020)로 인하여 증가 후 2021년 2100만 원으로 감소하였습니다.

국유재산 특례 연도별 재정지원 규모

(단위: 건, 천㎡, 억원)

구분		'18년 실적	'19년 실적	'20년 실적	'21년 실적
사용료 감면	건 수	16,090	17,176	17,800	18,864
	면 적	278,787	280,401	306,141	364,004
	재산가액	132,813	148,727	163,413	194,755
	재정지원 규모	5,139	5,871	6,608	7,305
양여	건 수	60	239	51	1
	면 적	3	426	143	0
	재산가액	14	4,441	2,435	0.21
	재정지원 규모	14	4,441	2,435	0.21
합계	건 수	16,150	17,415	17,851	18,865
	면 적	278,790	280,827	306,284	364,004
	재산가액	132,827	153,168	165,848	194,755
	재정지원 규모	5,153	10,312	9,043	7,305

자료: 연도별 「국유재산관리운용총보고서」

국유재산정책심의위원회

국유재산정책심의위원회는 「국유재산법」 제26조에 근거하여 국유재산의 관리·처분 등에 관한 주요 사항을 심의하기 위해 총괄청(기획재정부)이 운영하는 의사결정기구입니다. 국유재산정책심의위원회는 ①국유재산의 중요 정책방향, ②국유재산 관련 법령 및 제도의 개정·폐지, ③행정재산의 사용 승인 철회, ④국유재산종합계획의 수립과 변경, ⑤무상 관리전환, ⑥국유재산 관리기금의 관리·운용, ⑦일반재산의 개발, ⑧국유재산특례의 신설·점검·평가 등에 관한 중요 사항을 심의합니다. 국유재산정책심의위원은 같은 법 시행령에서 기획재정부장관과 장관이 지명하는 기획재정부 차관 1명, 교육부차관, 국방부차관, 행정안전부차관, 농림축산식품부차관, 국토교통부장관이 지명하는 국토교통부차관 1명, 조달청장, 산림청장 및 11명 이내의 민간전문가로 구성됩니다. 위원장은 기획재정부장관이 되고 위원회의 효율적 운영을 위해 ①부동산분과위원회, ②증권분과위원회, ③기부 대 양여 분과위원회를 두고 있습니다.

국유재산정책심의위원회의 구성

국유재산정책심의위원회
(위원장: 기획재정부장관)

	부동산분과위원회 (위원장: 기획재정부차관)	증권분과위원회 (위원장: 기획재정부차관)	기부 대 양여위원회 (위원장: 기획재정부차관)
위원구성	기획재정부차관, 행정안전부차관, 조달청장, 산림청장, 6인이내 민간위원	기획재정부차관, 행정안전부차관, 조달청장, 5인이내 민간위원	기획재정부차관, 국방부차관, 행정안전부차관, 국토교통부차관, 조달청장, 5인이내 민간위원
심의대상	· 국유재산 매각 기준 · 행정재산의 사용승인 및 철회 · 소관중앙관서장의 지정과 직권용도폐지 · 국유재산특례 신설, 점검, 평가 · 증권을 제외한 국유재산의 관리처분 업무 중 부동산분과 위원회의 심의가 필요한 사항	· 국유재산 현물출자 · 증권의 매각 예정가격 결정 · 일반경쟁입찰을 통한 증권 매각시 예정가격 감액률 결정에 관한 사항 (시행령 제42조3항 관련) · 증권의 관리처분 업무 중 증권 분과위원회의 심의가 필요한 사항	· 용도폐지된 행정재산의 기부자 등에 대한 양여 · 기타 기부 대 양여의 결정 및 관리 업무와 관련하여 기부 대 양여 분과위원회의 심의가 필요한 사항

국유재산종합계획

「국유재산법」 제9조는 총괄청(기획재정부)의 주요 업무로 다음 연도의 국유재산 관리·처분에 관한 계획을 작성하도록 하고 있습니다. 법률에 따라 총괄청은 매년 4월 30일까지 중앙관서의 장에게 작성지침을 통보하며, 중앙관서의 장은 지침에 따라 작성된 관리계획을 6월 30일까지 제출해야 합니다.

총괄청은 각 중앙관서에서 제출된 계획을 종합조정하여 국유재산종합계획을 수립하고 국무회의 심의를 거치도록 하고 있습니다. 또한, 대통령의 승인을 받아 확정된 국유재산종합계획을 회계연도 개시 120일 전까지 국회에 제출하고 있습니다. 국유재산종합계획에는 ①중장기 국유재산 정책방향, ②대통령령으로 정하는 국유재산 관리·처분 총괄 계획, ③국유재산 처분 기준, ④국유재산특례종합계획 및 ⑤기타 국유재산 관리·처분에 관한 주요사항이 포함되어야 합니다.

국유재산관리운용총보고서

「국유재산법」 제69조는 중앙관서의 장은 국유재산관리운용보고서를 다음 연도 2월 말까지 작성하여 총괄청에 제출하고, 총괄청은 중앙관서가 제출한 국유재산관리운용보고서를 통합하여 국유재산관리운용총보고서를 작성하여 다음 연도 4월 10일까지 감사원에 제출하여 검사를 받도록 하고 있습니다. 감사원의 검사를 받은 국유재산관리운용총보고서는 다음 연도 5월 31일까지 정부결산서의 부속서류로 국회에 제출되고 있습니다.

국유재산관리운용총보고서는 「국유재산법」에 따라 국유재산을 토지, 건물, 공작물, 입목죽, 선박·항공기, 기계기구, 유가증권, 무체재산의 8종류로 구분하고 종류별 국유재산 증감액 및 현재액 현황, 국유재산종합계획 및 국유재산특례종합계획 집행실적 현황을 회계/기금별, 소관 중앙관서별로 구분하여 분석한 자료를 제공하고 있습니다.

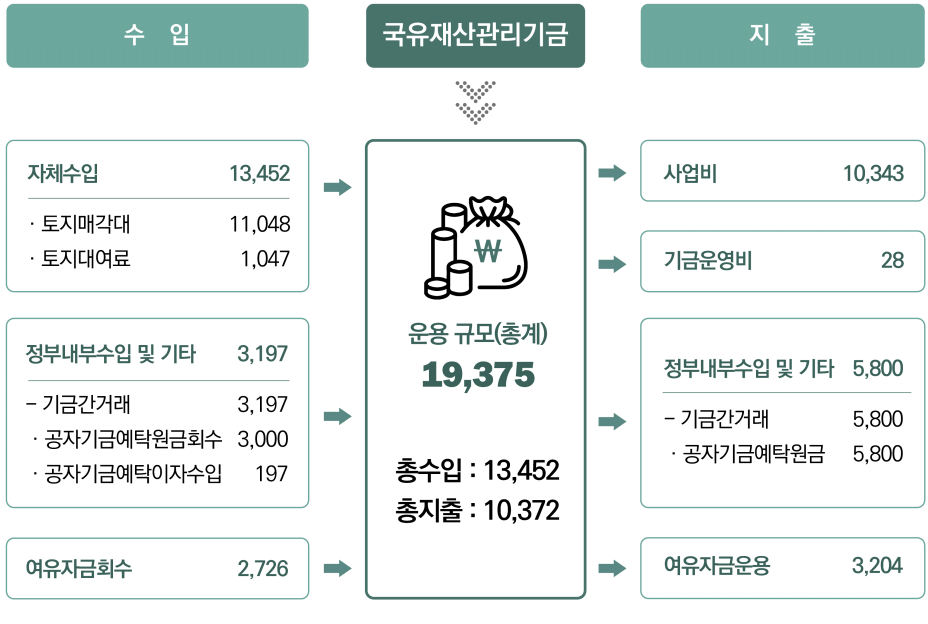
국유재산관리기금

국유재산의 원활한 수급과 개발 등을 통해 국유재산의 효용을 높이기 위해 2011년 3월 30일 「국유재산법」을 일부개정하여 2012년 1월 기획재정부장관을 관리주체로 하는 국유재산관리기금을 설치하였습니다.

국유재산관리기금은 정부의 출연금 또는 출연재산, 다른 회계 또는 기금으로부터의 전입금, 총괄청 소관 일반재산의 대부료, 변상금, 매각대 및 개발에 따른 수입금 등을 재원으로 하여 국유재산의 취득, 총괄청 소관 일반재산의 관리·처분 비용, 국유재산 개발 비용 등에 지출하고 있습니다. 2022년 기준 국유재산관리기금의 운용규모는 1조 9,375억원이고 수입항목별로는 토지매각대 등 자체수입 1조 3,452억원, 정부내부수입 3,197억원, 여유자금회수 2,726억원입니다. 지출은 국유재산 취득 등에 1조 343억원, 정부내부지출 5,800억원, 여유자금 운용 3,204억원 등입니다.

국유재산관리기금 운용구조(2022년 본예산 기준)

(단위: 억원)

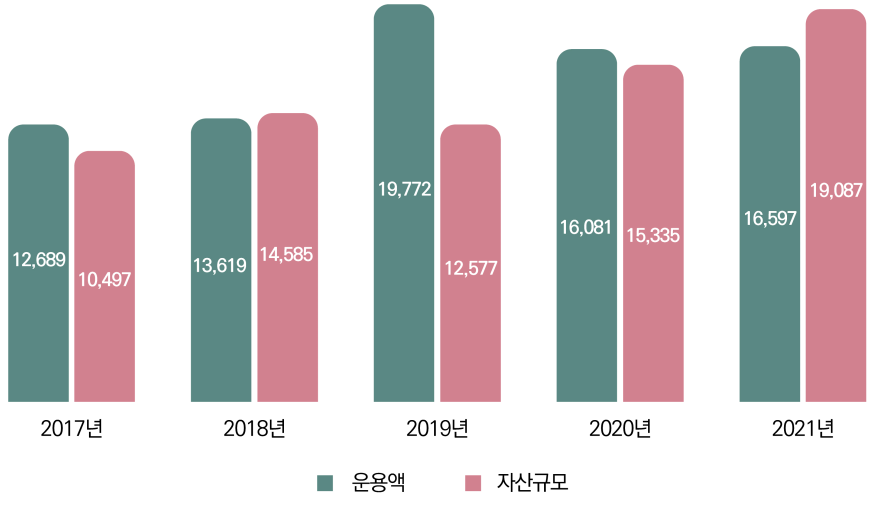


자료: 한국재정정보원. 「2022 회계·기금운용구조」

국유재산의 취득·관리·처분 등에 사용되는 국유재산관리기금은 2011년부터 「국유재산법」 제26조의2(국유재산관리기금의 설치)를 근거로 설치되어 2012년부터 운용되고 있습니다. 2021년 결산 기준으로 운용액은 1.7조원이며, 자산규모는 2018년까지 증가 추세를 보였으나 2019년에 감소했다가 2020년부터 다시 증가하여 2021년 결산 기준으로 1.9조원입니다.

국유재산관리기금 자산규모 및 연도별 운용규모

(단위: 억원)

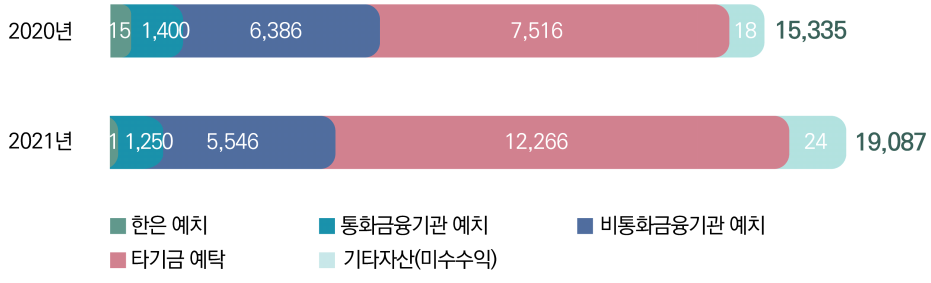


주: 2018년 자산규모는 2019년 「기금현황」의 금액(2020년 「기금현황」에는 14,676억으로 변경)
자료: 기획재정부. 연도별 「기금현황」

국유재산관리기금의 자산 구성을 살펴보면 모든 자산이 금융자산으로 구성되고 있습니다. 2021년 결산 기준으로 타기금예탁(공공자금관리기금예탁분)이 1.2조원(64.3%)으로 가장 큰 비중을 차지하고 있습니다. 이 외에도 채권 및 주식 등을 제외한 비통화금융기관(투자기관, 보험기관 등)에 대한 예치금이 2021년 기준으로 0.6조원(29.1%)을 차지하고 있습니다.

국유재산관리기금 자산 구성(2020년도 및 2021년도)

(단위: 억원)

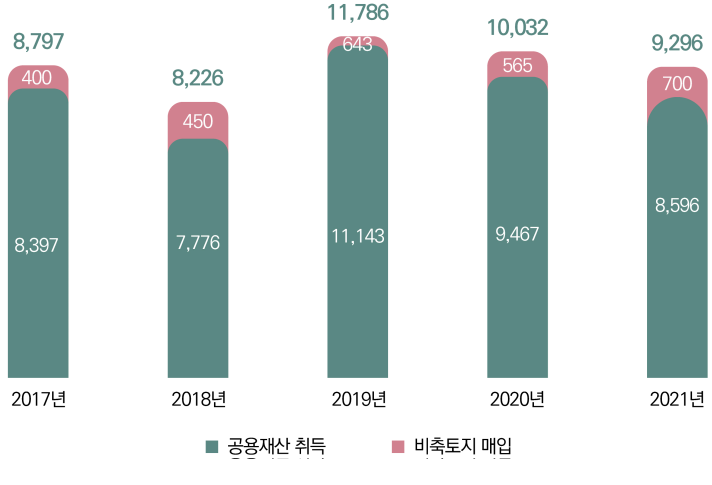


자료: 기획재정부. 「2022년도 기금현황」

국유재산관리기금은 공용재산 취득과 비축토지 매입에 사용됩니다. 공용재산 취득은 국가가 직접 사무용·사업용·주거용으로 사용하기 위한 국유재산을 취득하는 것이고, 비축토지 매입은 장래 행정수요에 선제적으로 대비하기 위해 비축 토지를 매입하는 사업입니다. 두 사업 중 공용재산 취득 비중이 더 높습니다. 2021년 결산 기준으로 공용재산 취득에는 8,596억원이 사용되었고 이는 전체 국유재산기금 경상사업의 93%를 차지합니다.

국유재산관리기금 경상사업 규모

(단위: 억원)



자료: 기획재정부. 연도별 「기금현황」

03 국유재산과 국가 재정

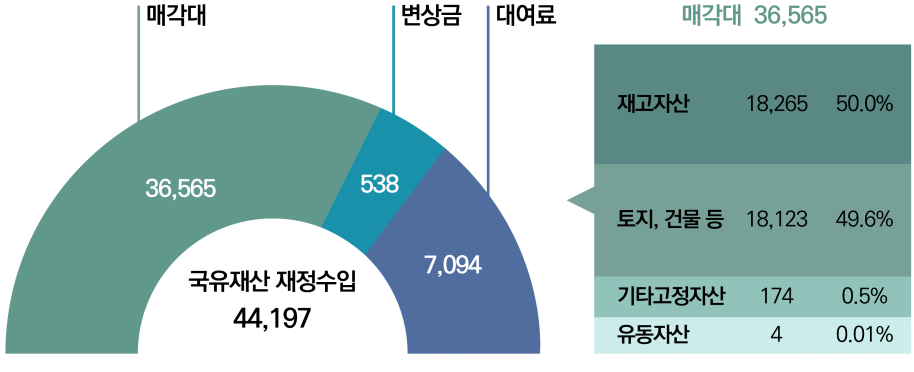
국유재산과 국가 재정은 어떤 관련이 있을까?

국가가 국유재산 매각·대부를 통해 얻는 수입은 재정의 수입원이 되고, 반대로 사유지 매입 등으로 발생하는 비용 등은 직접적인 재정 지출원이 됩니다. 이렇듯 국유재산은 재정과 긴밀하게 연관되어 있습니다.

국유재산의 기능에서 살펴보았듯이 국유재산(일반재산)을 매각하거나 대부했을 경우 발생하는 수입액은 재정지출의 재원으로 사용할 수 있고 사유지 등을 국유재산으로 매입할 경우 발생하는 매입비용 등과 같이 화폐를 매개로 하여 재정부문과 민간부문 간 거래행위가 발생합니다. 2021년 기준 국유재산 매각 등을 통한 재정수입액은 4조 4,197억원으로 토지, 건물, 재고자산 등의 매각대금 3조 6,565억원(전체수입의 82.7%), 대여료 7,094억원(전체수입의 16.1%) 등으로 구성되어 있습니다.

국유재산 수입현황(2021년 기준)

(단위: 억원)



자료: 기획재정부. 2022년「월간 재정동향」

국유재산 관리원칙 중 국유재산의 매각과 취득은 균형을 이루도록 하고 있습니다. 정부는 국유재산을 민간에 매각(처분)하거나 사유재산 등을 매입(취득)하고 있습니다. 국유재산의 취득/처분은 매매, 교환, 무상취득 등을 통해 이루어집니다. 매매는 취득이나 처분 과정이 금전적 거래를 통해 이루어지는 것이며, 교환은 사인, 법인, 공공단체 등과 금전 이외의 재산권을 상호 이전하는 것입니다. 무상취득은 주인 없는 토지(무주부동산)를 공고 등을 통해 소유권을 확인하는 행정절차를 진행한 후에 국가 소유로 귀속시키는 것으로 반대급부 없이 소유권을 국가로 이전하는 것입니다.

2021년 기준 정부가 매매를 통해 취득한 국유재산 규모는 총 78조 1,258억원(토지 1조 180억원, 건물 3조 6,583억원, 기타 73조 4,494억원)이며 매각 규모는 57조 386억원(토지 1조 6,742억원, 건물 1,125억원, 기타 55조 2,519억원)입니다. 교환을 통해서는 579억원을 취득하였으며, 590억원을 처분하였습니다.

국유재산 취득/처분 현황(2021년 기준)

(단위: 억원)

		취득(A)	처분(B)	순취득(A-B)
매매	토지	10,180	16,742	-6,562
	건물	36,583	1,125	35,458
	기타	734,494	552,519	181,975
	소계	781,258	570,386	210,872
교환	토지	511	570	-59
	건물	68	20	48
	기타	-	-	-
	소계	579	590	-11
기타	토지	49,390	1,004	48,386
	건물	8,448	1,740	6,708
	기타	52,704	128	52,576
	소계	110,542	2,871	107,671
합계	토지	60,081	18,316	41,765
	건물	45,099	2,885	42,214
	기타	787,198	552,647	234,551
	합계	892,379	573,847	318,532

자료: 기획재정부. 2022년「월간 재정동향」

앞에서 살펴본 것과 같이 국유재산의 매매, 대부 등 금전거래를 수반함에 따라 재정수입과 지출에 직접적 영향을 미치는 것과 함께 국유재산을 정부가 재정정책의 목표를 달성하는데 필요한 공공서비스 등을 생산하는데 필요한 투입 요소로 활용하여 국민의 편익을 증진시키고 있습니다.

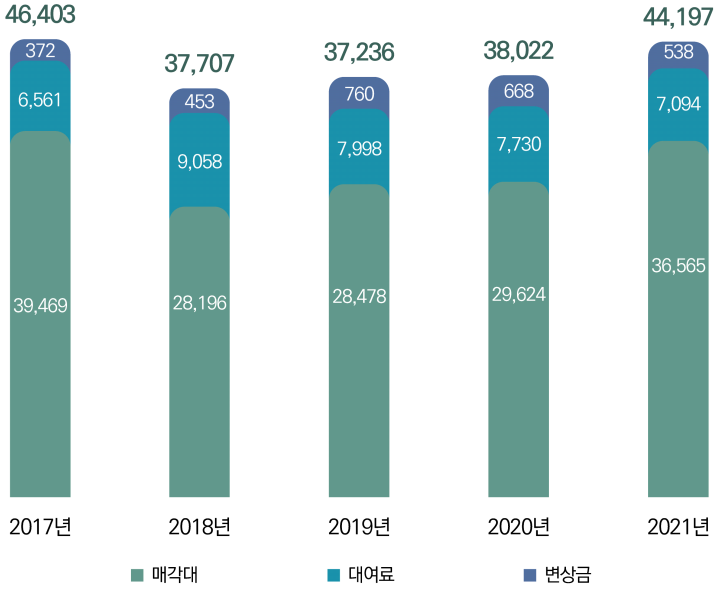
국유재산 관련 수입

국유재산의 매각·대여 그리고 국유지 무단 사용 등에 대한 변상금 등으로 수입이 발생하고 있으며, 이를 통한 수입은 2021년 결산 기준으로 4.4조 원입니다.

국유재산을 통한 수입은 정부가 가지고 있는 국유재산을 매각하거나 민간 등에 국유재산을 대여하는 경우에 주로 발생하며, 국유지의 무단 이용 등의 단속 등을 통한 변상금에서도 발생합니다. 2021년 결산 기준으로 국유재산과 관련한 수입의 82.7%인 3.7조는 매각을 통해 발생하였으며 민간 등에 국유재산의 대여를 통해 발생한 수입도 0.7조원에 달합니다. 또한 국유재산을 통한 수입은 2019년부터 점차 증가하고 있습니다.

국유재산 관련 수입 현황

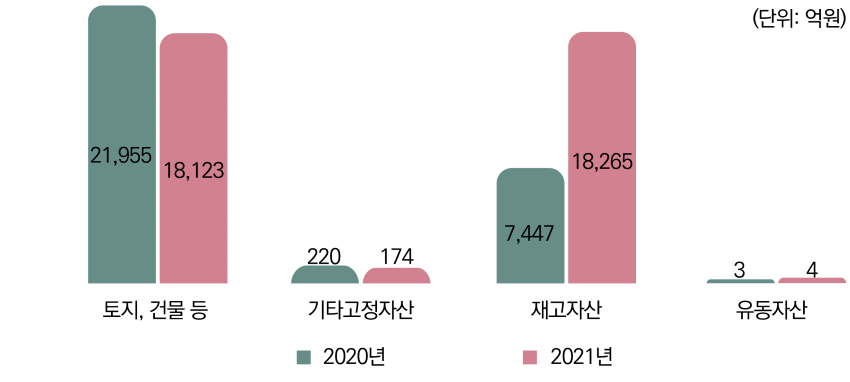
(단위: 억원)



자료: 기획재정부. 연도별「재정동향」

국유재산 수입의 가장 많은 부분을 차지하는 매각대를 구체적으로 살펴보면 대부분의 수입은 토지, 건물 등과 재고자산(정부가 미래의 사용 등에 대비하여 가지고 있는 비축양곡 등)의 매각을 통해 발생합니다. 2020년까지는 토지, 건물 등을 매각하여 얻는 수입이 가장 많았으나, 2021년에는 재고자산의 매각을 통해 가장 많은 수입 1조 8,265억원이 발생하였습니다. 그 다음으로는 토지, 건물 등을 매각하여 얻은 수입 1조 8,123억원이 많은 비중을 차지합니다.

국유재산 매각대 구성 항목(2020년 및 2021년)

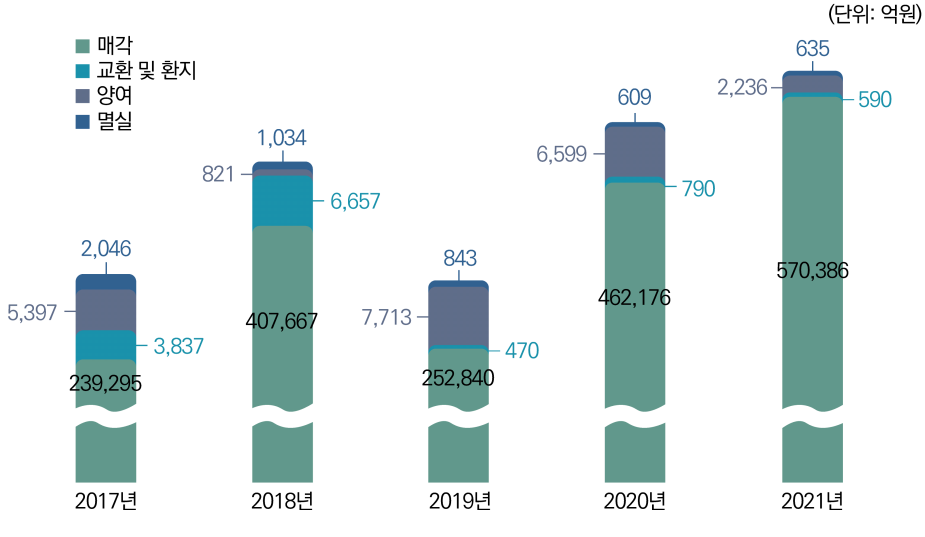


자료: 기획재정부. 연도별「재정동향」

국유재산 처분 실적

국유재산 중 일반재산은 매각, 교환 그리고 양여의 방식을 통해 국가(지방자치단체, 공공단체 제외) 이외의 대상에게 소유권을 이전할 수 있습니다. 이에 일반재산에 대해서는 필요에 따라 기존 재산과 국유재산을 상호 교환하거나 살 수 있습니다. 정부의 매각 및 교환(환지) 규모를 살펴보면, 2021년 기준으로 매각은 57.0조원 규모가 이루어졌고, 교환 및 환지는 590억원 규모로 이루어졌습니다. 일반재산은 대가를 받지 않고 소유권을 국가 이외의 자에게 양여할 수도 있는데, 2021년 기준으로 2,236억원 규모의 양여가 발생하였습니다. 또한 매각, 교환, 양여 이외에 자연재해 등으로 멸실로 처분된 국유재산은 635억원에 달합니다.

국유재산 처분 실적



자료: 연도별「국유재산관리운용총보고서」

부 록

일반재산 매입 시 수의계약 가능 조건

1. 외교상 또는 국방상의 이유로 비밀리에 처분할 필요가 있는 경우
2. 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유가 발생하여 재해 복구나 구호의 목적으로 재산을 처분하는 경우
3. 해당 재산을 양여받거나 무상으로 대부받을 수 있는 자에게 그 재산을 매각하는 경우
4. 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하는 데에 필요한 재산을 해당 지방자치단체에 처분하는 경우
5. 공공기관이 직접 사무용 또는 사업용으로 사용하는 데에 필요한 재산을 해당 공공기관에 처분하는 경우
6. 인구 분산을 위한 정착사업에 필요하여 재산을 처분하는 경우
7. 법 제45조제1항에 따라 개척 · 매립 · 간척 또는 조림 사업의 완성을 조건으로 매각을 예약하고, 같은 조 제3항에 따른 기한까지 그 사업이 완성되어 그 완성된 부분을 예약 상대방에게 매각하는 경우
8. 법 제59조의2제2항 전단에 따른 국유지개발목적회사(이하 "국유지개발목적회사"라 한다)에 개발 대상 국유재산을 매각하는 경우
9. 법 제78조에 따라 은닉된 국유재산을 국가에 반환한 자에게 매각하는 경우
10. 법률 제3482호 국유재산법중개정법률 부칙 제3조에 해당하는 재산을 당초에 국가로부터 매수한 자(매수자의 상속인 또는 승계인을 포함한다)에게 매각하는 경우
11. 국가가 각종 사업의 시행과 관련하여 이주대책의 목적으로 조성하였거나 조성할 예정인 이주단지의 국유지를 그 이주민에게 매각하는 경우
12. 다른 국가가 대사관 · 영사관, 그 밖에 이에 준하는 외교목적의 시설로 사용하기 위하여 필요로 하는 국유재산을 해당 국가에 매각하는 경우
13. 국가와 국가 외의 자가 공유하고 있는 국유재산을 해당 공유지분권자에게 매각하는 경우
14. 국유재산으로서 이용가치가 없으며, 국가 외의 자가 소유한 건물로 점유 · 사용되고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 국유지를 그 건물 바닥면적의 두 배 이내의 범위에서 그 건물의 소유자에게 매각하는 경우
    가. 2012년 12월 31일 이전부터 국가 외의 자 소유의 건물로 점유된 국유지
    나. 토지 소유자와 건물 소유자가 동일하였으나 판결 등에 따라 토지 소유권이 국가로 이전된 국유지
15. 2012년 12월 31일 이전부터 종교단체가 직접 그 종교 용도로 점유 · 사용하고 있는 재산을 그 점유 · 사용자에게 매각하는 경우
16. 사유지에 설치된 국가 소유의 건물이나 공작물로서 그 건물이나 공작물의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려하여 해당 재산을 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우
17. 국유지의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려할 때 국유지만으로는 이용가치가 없는 경우로

서 그 국유지와 서로 맞닿은 사유토지의 소유자에게 그 국유지를 매각하는 경우

18. 법률에 따라 수행하는 사업 등을 지원하기 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호더목에 따른 한센병 환자가 1986년 12월 31일 이전부터 집단으로 정착한 국유지를 그 정착인에게 매각하는 경우

나. 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따라 지방으로 이전하는 공공기관에 그 이전부지에 포함된 국유지를 매각하는 경우

다. 「공익법인의 설립 · 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 주무관청(학생기숙사의 경우에는 교육부장관, 공장기숙사의 경우에는 고용노동부장관을 말한다. 이하 이 목에서 같다)으로부터 설립허가를 받은 공익법인이나 상시 사용하는 근로자의 수가 50명 이상인 기업체 또는 주무관청으로부터 추천을 받은 자가 대학생 또는 공장근로자를 위하여 건립하려는 기숙사의 부지에 있는 재산을 그 법인이나 기업체 또는 주무관청으로부터 추천을 받은 자에게 매각하는 경우

라. 「관광진흥법」 제55조에 따른 조성사업의 시행에 필요한 재산을 그 사업시행자에게 매각하는 경우

마. 「교통시설특별회계법」 제5조에 따른 철도계정, 같은 법 제5조의2에 따른 교통체계관리계정 또는 같은 법 제7조에 따른 항만계정 소관의 폐시설 부지(법 제40조제2항제3호에 따른 재산 중 국토교통부 또는 해양수산부 소관의 토지를 포함한다)로서 장래에 활용할 계획이 없는 국유지를 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게 매각하는 경우

1) 1987년 12월 31일 이전부터 사실상 농경지로서 시 지역에서는 1천제곱미터, 시 외의 지역[군(광역시에 있는 군을 포함한다) 지역과 도농복합형태의 시(행정시를 포함한다) 지역에 있는 읍 · 면 지역을 말한다. 이하 같다]에서는 3천제곱미터 범위에서 계속하여 경작한 그 실경작자

2) 철도시설이나 대중교통시설 또는 항만시설로 사용하기 위하여 취득하였으나 그 시설로 사용하지 아니하거나 그 용도로 사용할 필요가 없게 된 국유지의 취득 당시 소유자(상속인을 포함한다)

바. 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설 부지에 포함된 국유지를 그 전체 유통시설 부지 면적의 50퍼센트(부지 면적의 50퍼센트가 2천제곱미터에 미달하는 경우에는 2천제곱미터) 미만의 범위에서 농업협동조합 · 수산업협동조합이나 그 중앙회 또는 한국농수산식품유통공사(지방자치단체가 농업협동조합 · 수산업협동조합이나 그 중앙회 또는 한국농수산식품유통공사와 공동으로 출자하여 설립한 법인을 포함한다)에 매각하는 경우

사. 「농업 · 농촌 및 식품산업 기본법」 제50조제1항 또는 「수산업 · 어촌 발전 기본법」 제39조제1항에 따른 지역특산품 생산단지로 지정된 지역 또는 「농어촌정비법」 제82조에 따라 농어촌 관광휴양단지로 지정 · 고시된 지역에 위치한 국유지를 그 사업 부지 전체 면적의 50퍼센트 미만의 범위에서 그 사업시행자에게 매각하는 경우

아. 「농지법」에 따른 농지로서 국유지를 대부(사용허가를 포함한다) 받아 직접 5년 이상 계속하여 경작하고 있는 자에게 매각하는 경우

자. 「사도법」 제4조에 따라 개설되는 사도에 편입되는 국유지를 그 사도를 개설하는 자에게 매각하는 경우

차. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조에 따른 산업단지 또는 그 배후주거지역에 위치한 국유지를 「영유아보육법」 제14조에 따라 직장어린이집을 설치하려는 자로서 보건

복지부장관의 추천을 받은 자에게 1천400제곱미터 범위에서 매각하는 경우

카. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 설립승인 대상이 되는 규모의 공장입지에 위치하는 국유지를 공장설립 등의 승인을 받은 자에게 매각하는 경우[국유지의 면적이 공장부지 전체 면적의 50퍼센트 미만(「중소기업창업 지원법」 제45조에 따른 공장 설립계획의 승인을 받은 자에 대해서는 국유지 편입비율의 제한을 하지 아니한다)인 경우로 한정한다]

타. 「주택법」 제15조, 제19조 및 제30조에 따라 매각 대상이 되는 국유지를 그 사업주체에게 매각하는 경우[매각대상 국유지의 면적이 주택건립부지 전체 면적의 50퍼센트 미만(「주택법 시행령」 제3조에 따른 공동주택으로 점유된 국유지에 재건축하는 경우에는 국유지 편입비율의 제한을 받지 아니한다)인 경우로 한정한다]

파. 「초 · 중등교육법」 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 학교의 부지로 사용되고 있는 재산 또는 「고등교육법」 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 대학의 부지로 사용되고 있거나 그 대학의 학교법인이 건립하려는 기숙사의 부지에 위치한 재산을 그 학교 · 대학 또는 학교법인에 매각하는 경우

하. 다른 법률에 따라 특정한 사업목적 외의 처분이 제한되거나 일정한 자에게 매각하여야 하는 재산을 그 사업의 시행자 또는 그 법률에서 정한 자에게 매각하는 경우

19. 정부출자기업체의 주주 등 출자자에게 해당 기업체의 지분증권을 매각하는 경우
20. 국유지개발목적회사의 주주 등 출자자에게 해당 회사의 지분증권을 매각하는 경우
21. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 증권을 매각하거나 그 매각을 위탁 또는 대행하게 하는 경우

가. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자매매업자, 투자중개업자 및 집합투자업자

나. 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행(같은 법 제5조에 따라 은행으로 보는 것을 포함한다)

다. 「보험업법」에 따른 보험회사

라. 「여신전문금융업법」 제2조제14호의4에 따른 신기술사업금융전문회사

마. 「벤처투자 촉진에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 중소기업창업투자회사

바. 「벤처투자 촉진에 관한 법률」 제50조제1항제5호에 따른 회사

사. 「벤처투자 촉진에 관한 법률」 제70조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자

22. 법률에 따라 설치된 기금을 관리 · 운용하는 법인에 지분증권을 매각하는 경우
23. 정부출자기업체의 지분증권을 해당 기업체의 경영효율을 높이기 위하여 해당 기업체의 업무와 관련이 있는 법인 · 조합 또는 단체로서 기획재정부장관이 고시하는 법인 · 조합 또는 단체에 매각하는 경우
24. 「근로복지기본법」 제2조제4호에 따른 우리사주조합에 가입한 자(이하 이 조에서 “우리사주조합원”이라 한다)에게 정부출자기업체의 지분증권을 매각하는 경우
25. 두 번에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 아니하거나 뚜렷하게 국가에 유리한 가격으로 계약할 수 있는 경우
26. 지식재산의 내용상 그 실시(「특허법」 제2조제3호, 「실용실안법」 제2조제3호, 「디자인보

호법」 제2조제7호의 실시를 말한다)에 특정인의 기술이나 설비가 필요하여 경쟁입찰에 부치기 곤란한 경우

27. 재산의 위치 · 형태 · 용도 등이나 계약의 목적 · 성질 등으로 보아 경쟁에 부치기 곤란한 경우
28. 국세물납으로 취득한 지분증권을 상속인인 물납자에게 매각하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
    가. 지분증권 발행법인이 「중소기업기본법 시행령」 제3조제1항에 따른 중소기업 또는 「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 중견기업(라목에 따른 매수 예약 신청일 및 매수 신청일 직전 3개년도 매출액의 평균금액이 3천억원 이상인 기업은 제외한다)일 것
    나. 지분증권 피상속인이 지분증권 발행법인을 10년 이상 계속하여 경영하고, 그 기간 중 다음의 어느 하나에 해당하는 기간 동안 대표이사로 재직할 것. 다만, 2)의 경우는 상속인이 피상속인의 대표이사 직을 승계하여 승계한 날부터 상속개시일까지 계속 재직한 경우에 한정하여 적용한다.
        1) 지분증권 발행법인을 경영한 전체 기간 중 2분의 1 이상의 기간
        2) 10년 이상의 기간
        3) 상속개시일부터 소급하여 10년 중 5년 이상의 기간
    다. 상속인인 물납자가 지분증권 발행법인의 최대주주 및 대표이사일 것
    라. 다목의 물납자가 「상속세 및 증여세법」 제73조에 따른 물납허가일(이하 이 목에서 “물납허가일”이라 한다)부터 1년 이내에 매수예약을 신청하고, 물납허가일부터 5년 이내에 매수를 신청할 것

자료: 「국유재산법 시행령」 제40조3항

일반재산 매입 시 대금 분할납부 가능 조건

① 법 제50조제2항에 따라 매각대금이 1천만원을 초과하는 경우에는 그 매각대금을 3년 이내의 기간에 걸쳐 나누어 내게 할 수 있다.

② 법 제50조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각대금을 5년 이내의 기간에 걸쳐 나누어 내게 할 수 있다.

1. 지방자치단체에 그 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하려는 재산을 매각하는 경우

1의2. 지방자치단체가 법 제18조제1항제3호에 따른 사회기반시설로 사용하려는 재산을 해당 지방자치단체에 매각하는 경우

2. 제33조에 따른 공공단체가 직접 비영리공익사업용으로 사용하려는 재산을 해당 공공단체에 매각하는 경우

3. 2012년 12월 31일 이전부터 사유건물로 점유 · 사용되고 있는 토지와 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」(법률 제3533호로 제정된 것, 법률 제6253호로 제정된 것, 법률 제7698호로 제정된 것, 법률 제11930호로 제정된 것을 말한다)에 따라 준공인가를 받은 건물로 점유 · 사용되고 있는 토지를 해당 점유 · 사용자에게 매각하는 경우

4. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 재개발사업을 시행하기 위한 정비구역에 있는 토지로서 시 · 도지사가 같은 법에 따라 재개발사업의 시행을 위하여 정하는 기준에 해당하는 사유건물로 점유 · 사용되고 있는 토지를 재개발사업 사업시행계획인가 당시의 점유 · 사용자로부터 같은 법 제129조에 따라 그 권리 · 의무를 승계한 자에게 매각하는 경우(해당 토지가 같은 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설의 설치예정지에 해당되어 그 토지의 점유 · 사용자로부터 같은 법 제129조에 따라 권리 · 의무를 승계한 자에게 그 정비구역의 다른 국유지를 매각하는 경우를 포함한다)

5. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제31조에 따른 시장정비사업 시행구역의 토지 중 사유건물로 점유 · 사용되고 있는 토지를 그 점유 · 사용자에게 매각하는 경우

6. 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제19조제1항에 따라 벤처기업집적시설의 개발 또는 설치와 그 운영을 위하여 필요한 토지를 벤처기업집적시설의 설치 · 운영자에게 매각하는 경우

7. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제10조제1항에 따른 산업기술단지의 조성에 필요한 토지를 사업시행자에게 매각하는 경우

8. 국가가 매각재산을 일정기간 계속하여 점유 · 사용하는 경우

9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 산업단지에 공장 설립을 위하여 필요한 토지를 입주기업체에 매각하는 경우

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기업 또는 조합이 해당 법령에 따른 사업 목적 달성을 위해 직접 사용하려는 재산을 그 기업 또는 조합에 매각하는 경우

가. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업

나. 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합 및 같은 조 제3호에 따른 사회적협동조합

다. 「국민기초생활 보장법」 제18조에 따른 자활기업

라. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제9호에 따른 마을기업

③ 법 제50조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각대금을 10년 이내의 기간에 걸쳐 나누어 내게 할 수 있다.

1. 「농지법」에 따른 농지로서 국유지를 실경작자에게 매각하는 경우
2. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역에 있는 토지로서 도시개발사업에 필요한 토지를 해당 사업의 시행자(같은 법 제11조제1항제7호에 따른 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인만 해당한다)에게 매각하는 경우
3. 지방자치단체에 그 지방자치단체가 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지의 조성에 사용하려는 재산을 매각하는 경우

3의2. 국유지개발목적회사에 개발대상 국유재산을 매각하는 경우

4. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」에 따른 체육시설 중 골프장 · 스키장 등 실외 체육시설로 점유되고 있는 국유지를 해당 점유자에게 매각하는 경우
5. 지방자치단체에 그 지방자치단체가 「국민여가활성화기본법」 제3조제2호에 따른 여가시설의 조성을 위하여 사용하려는 재산을 매각하는 경우
6. 소상공인이 경영하는 업종(「중소기업창업 지원법」 제5조제1항 단서에 해당하는 업종은 제외한다)에 직접 사용하기 위한 재산을 그 소상공인에게 매각하는 경우

④ 법 제50조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각대금을 20년 이내의 기간에 걸쳐 나누어 내게 할 수 있다. 〈개정 2018. 2. 9.〉

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 재개발사업을 시행하기 위한 정비구역에 있는 토지로서 제2항제4호에 따른 사유건물로 점유 · 사용되고 있는 토지를 재개발사업 시행인가 당시의 점유 · 사용자에게 매각하는 경우(해당 토지가 같은 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설의 설치예정지에 해당되어 그 토지의 점유 · 사용자에게 그 정비구역의 다른 국유지를 매각하는 경우를 포함한다)
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로서 국무회의의 심의를 거쳐 대통령의 승인을 받은 경우

가. 일반재산의 매각이 인구의 분산을 위한 정착사업에 필요하다고 인정되는 경우

나. 천재지변이나 「재난 및 안전관리기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 인하여 일반재산의 매각이 부득이하다고 인정되는 경우

자료: 「국유재산법 시행령」 제55조

용어사전

ㄱ

고시이자율	시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려해 총괄청이 고시하는 이자율
공자기금	공공자금관리기금. 정부가 연금, 기금 등 공공의 여유자금을 민간시장에서 굴리지 않고 공공투자나 재정융자사업 등에 사용토록 하기 위해 마련한 기금
공작물	- 땅 위나 땅속에 인공을 가하여 제작한 물건. 건물, 터널, 댐, 전주(電柱), 정원, 못, 우물 따위 - 국유재산 정리종목표 상에는 문, 담, 수도, 하수, 교량, 축대, 등대 등 37가지로 구분
광업권	「광업법」에 따라 등록을 한 일정한 광구(鑛區)에서 등록한 광물과 부존 광물을 채굴 및 취득하는 권리로 탐사권과 채굴권이 있음
국세물납	- 금전 이외의 재산으로 조세채무를 이용하는 것을 물납이라 함 - 조세는 원칙적으로 금전에 의하여 납부하여야 하는 것이나, 납세의무자가 현금을 보유하고 있지 않거나 조달이 불가능하여 금전으로 납부하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 부동산, 유가증권, 토지보상채권과 같은 특정재산으로 납부할 수 있음 - 물납이 인정되는 국세는 법인세, 상속세 및 증여세, 양도소득세가 있음
기부대양여	사업주관기관에 대체시설을 기부한 자에게 용도폐지된 재산을 양여하여 국가소유 시설을 이전하는 것
기부채납	국가기관 외의 자가 국유재산의 범위에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 국가에 이전하여 국가가 이를 취득하는 행위

ㄷ

대부(임대)	국유 일반재산을 일정 기간 동안에 유상 또는 무상으로 사용할 수 있도록 국가 이외의 자와 임대차 계약을 체결하는 행위(유상일 경우 대부료를 징수함)
디자인권	「디자인보호법」에 의거 디자인의 등록에 의해 발생한 권리로 등록디자인 또는 이와 유사한 디자인을 실시할 권리를 독점하는 권리

ㅁ

매각대	매각은 국가가 특정한 재산(일반재산)을 국가 이외의 자에게 양도하고 그 반대급부로서 대급을 수납하게 하는 행위로, 매각대는 매각으로 인한 수입
무상귀속	개별법에 의한 각종 사업계획구역 내에 국유재산이 포함되어 있고 사업시행자가 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치할 경우 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속시키고 용도폐지 된 종래의 공공시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속(양도)시키는 행위
무체재산	- 발명, 고안 저작 따위의 정신적·지능적 창작물로서 무형의 이익을 내용으로 하는 재산 - 국유재산 정리종목표 상에는 광업권, 상표권, 저작권, 특허권, 실용신안권, 전화가입권, 소프트웨어, 기타로 구분

ㅂ

부선거	해상에서 선박을 건조하거나 수리할 수 있도록 갑판이 물 위에 뜰 수 있도록 만든 구조물
부잔교	조석 간만의 차가 심한 곳에 조위와 상관없이 선박이 접안할 수 있도록 한쪽만을 고정시켜 수위에 따라 오르내리게 한 계선시설
부표	배 등의 항행을 도울 목적으로 추를 사용해 해저에 연결하여 해상에 띄운 구조물

ㅅ

상표권	「상표법」에 따라 상품을 생산, 제조, 가공하거나 판매하는 사람이 자신의 상품을 다른 사람의 상품과 구별하기 위하여 기호, 문자, 도형 등을 사용한 상표를 특허청에 등록함으로써 부여받는 전용권
실용신안권	「실용신안법」에 의거 기존의 물품을 개량하여 실용성과 유용성을 높인 고안을 출원하여 부여받는 권리
실태조사	국유재산대장에 등재되어 있는 토지, 건물 등에 대하여 현황을 조사하여 대장을 정비하고 관련 공부와 일치시키며, 무단점유된 경우 변상금 부과징수와 대부독촉의 조치를 실시하고, 보존부적합 재산 중 매각 가능한 재산에 대하여는 매각을 안내하는 등의 일련의 국유재산 정비 업무

ㅇ

양여	- 국가가 대가를 받지 아니하고 일반재산의 소유권을 국가 이외의 자에게 이전하는 사법상의 계약 - 행정재산의 용도를 폐지한 경우에는 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자 또는 그 상속인 기타의 포괄승계자에게 그 부담한 비용의 범위 안에서 용도폐지된 재산을 양여할 때도 있음
입목죽	땅 위에 서 있는 살아있는 나무. 국유재산 정리종목표 상에는 관상수, 산림목, 유실수, 죽(竹)으로 구분

ㅈ

장부가액	자산 · 부채 · 자본의 각 항목에 대하여 일정한 평가기준에 따라 회계장부상에 기록된 금액
저작권	소설, 시, 논문, 각본, 음악 등의 창작물에 대해 「저작권법」에 따라 부여된 배타적 · 독점적 권리
전세권	다른 사람의 부동산을 일정 기간 사용하기 위해 전세금을 지급하고, 사용 후 부동산을 반환하고 전세금을 반환받을 수 있는 「민법」상의 권리입니다.
정부기업	「정부기업예산법」 제2조의 우편사업, 우체국예금사업, 양곡관리사업 및 조달사업
정부출자 기업체	정부가 자본금을 출자하였거나 출자할 기업체로서 대통령령으로 정하는 기업체
종물	물건의 소유자가 그 물건의 상용에 제공하기 위하여 자기 소유인 다른 물건을 이에 부속한 때에는 그 물건을 주물(主物)이라고 하고 주물에 부속된 다른 물건을 종물(從物)이라고 하며, 종물은 주물의 처분에 따름
종전부지	군 공항이 설치되어 있는 기존의 부지
종합계획	국유재산의 중장기 정책방향을 근간으로 총괄청이 각 부처의 국유재산에 대한 취득, 처분, 활용 등 연간계획을 종합하여 다음 연도의 국유재산 전반에 관한 계획을 수립하는 행위
증강현실	가상현실의 한 분야로, 실제로 존재하는 환경에 가상의 사물이나 정보를 합성하여 마치 원래의 환경에 존재하는 사물처럼 보이도록 하는 컴퓨터 그래픽 기법
지상권	다른 사람의 토지에 건물을 세우거나 나무 등을 심기 위해 빌려서 갖게 된 「민법」상의 권리
지식재산권	「지식재산 기본법」 제3조제3호 법령 또는 조약 등에 따라 인정되거나 보호되는 지식재산에 관한 권리로 「저작권법」에 의거 등록되지 않은 권리는 제외
지역권	「민법」에 의거 일정한 목적을 위하여 자신의 소유한 토지의 편익에 이용하여 사용가치는 증대시키는 권리로 통행권, 수로개설권, 일조 · 관망권 등이 있음

ㅊ

처분	매각, 교환, 양여, 신탁, 현물출자 등의 방법으로 국유재산의 소유권을 국가 외의 자에게 이전하는 행위
취득	국가가 건물의 신·증축, 공작물 설치, 토지수용, 공유수면 매립, 매수, 교환, 기부채납 등을 통해 재산상의 순증을 가져오는 행위

ㅌ

탄소중립	대기 중에 배출·방출 또는 누출되는 온실가스의 양에서 온실가스 흡수의 양을 상쇄한 순배출량이 0이 되는 상태
특허권	「특허법」에 의하여 발명(물건의 발명, 방법의 발명, 물건을 생산하는 방법의 발명 등)을 독점적으로 이용할 수 있는 권리

ㅍ

품종보호권	신품종 육성자의 권리를 법적으로 보장해 주기 위해 「식물신품종 보호법」에 의거 품종보호등록을 통해 품종보호권이 설정되면 해당 작물에 대해 일정 기간 동안 부여되는 배타적인 권리

A~Z

SOC	사회간접자본(Social Overhead Capital), '사회'라는 의미는 누구나 이용 가능하다는 것이며 '간접'은 특별한 어느 한 생산과 직접적으로 연관되어 있지 않고 사회 전반적인 생산에 이용된다는 의미. 이 두 가지 특성을 가진 자본을 사회간접자본이라고 하며 항만, 도로, 철도, 전기, 가스 등 산업 발전의 기반이 되는 여러가지 공공시설이 이에 해당됨
TF	Task Force의 줄임말로서, 조직이 특정 사업목표를 달성하기 위해서 별도로 설치하는 임시조직을 의미

대한민국의 국유재산은 얼마일까요? 2022

발 간 일 | 2022년 12월
발 행 처 | 기획재정부 · 한국재정정보원
주 소 | 서울특별시 중구 퇴계로 10, 메트로타워 Tel. 02-6908-8200
인쇄 · 디자인 | 한진기획
서울특별시 중구 퇴계로 235, 남산센트럴자이 Tel. 02-2275-7490

ⓒ 한국재정정보원, 2022

OPEN
출처표시
상업용금지
공공누리
공공저작물 자유이용허락

기획재정부
Ministry of Economy and Finance

FIS 한국재정정보원
Korea Fiscal Information Service

03350
9 791191 094206
ISBN 979-11-91094-20-6