

사학진흥재단
주거약자 대학생들 구하라
표지와 같은 면지

P / R / O / G / R / A / M

주거약자 '대학생'을 구하라 대학생 기숙사 확충을 위한 정책 간담회

구분	내용	비고
1부 [개회식]	13:50~14:00	행사 등록 사회자 한국사학진흥재단
	14:00~14:10	국민의례 내빈소개
	14:10~14:30	개회사 환영사 김현아 국회의원 김혜천 한국사학진흥재단 이사장
	14:30~14:35	기념촬영
2부 [세미나]	좌장 : 허재완 중앙대학교 도시계획/부동산학과 교수	
	14:35~14:40	장내정리
	14:40~15:20	주제발표1 도시재생 및 국유지 활용을 통한 기숙사 확충 방안 주제발표2 세제지원을 통한 기숙사비 인하 방안 김갑성 연세대학교 도시공학과 교수 한세환 신우회계법인회계사
	15:20~16:00	토론 김남균 국토교통부 도심재생과 과장 윤정인 기획재정부 부가가치세제과 과장 김준형 명지대학교 부동산학과 교수 박성희 이화학당 법인과 팀장 노승범 한양대학교 건축학부 교수
	16:00~16:10	질의 및 응답
	16:10~16:20	폐회 및 마무리

C / O / N / T / E / N / T / S

주거약자 '대학생'을 구하라 대학생 기숙사 확충을 위한 정책 간담회

● 개회사

김현아 (국회의원)

● 환영사

김혜천 (한국사학진흥재단 이사장)

● 축사

정세균 (국회의장)

조정식 (국회 국토교통위원회 위원장)

김상곤 (부총리 겸 교육부 장관)

김현미 (국토교통부 장관)

■ 발제문 ■

1. 도시재생 및 국공유지 활용을 통한 기숙사 확충방안 1

김갑성 (연세대학교)

2. 세제지원을 통한 기숙사비 인하방안 33

한세환 (신우회계법인)

개회사

김 현 아
국회의원



안녕하십니까.

국회 국토교통위원회 소속 국회의원 김현아입니다.

먼저 바쁘신 와중에도 ‘주거약자지원 프로젝트#2 : 대학생 - 주거약자 대학생을 구하라’ 세미나에 참석해주신 모든 분들께 진심으로 감사의 말씀을 드립니다. 그리고 오늘 세미나 준비를 위해 애써주신 김혜천 한국사학진흥재단 이사장님과 그 임직원 여러분, 도시재생·전략포럼 관계자 여러분들의 노고에도 감사를 전합니다.

또한 좌장을 맡아주신 허재완 중앙대학교 교수님께 감사드립니다. 발제를 맡아주신 김갑성 연세대학교 교수님, 한세환 신우회계법인 회계사님 고맙습니다. 토론에 참석해주신 김남균 국토교통부 도심재생과장님, 이호섭 기획재정부 부가가치세과장님, 김준형 명지대학교 부동산학과 교수님, 박성희 이화학당 법인과 팀장님, 노승범 한양대학교 건축학부 교수님께도 깊은 감사의 인사를 전합니다.

제목에서 아실 수 있듯, 이번 세미나는 우리 사회 주거약자들을 지원하기 위한 두 번째 세미나입니다. 첫 번째 세미나에서 청년 전체를 대상으로 청년주거급여제도 도입 가능성을 타진했다면, 이번에는 범위를 조금 좁혀 대학생들을 대상으로 기숙사 확충의 대안을 모색하기 위한 자리를 마련했습니다.

대학생 기숙사 수용률은 전국 21%에 불과합니다. 전체 대학생 다섯 명 중 윤 좋은 한 명만 기숙사 생활을 할 수 있습니다. 그나마도 수도권 대학은 16%에 불과합니다. 여섯 명 중 한 명꼴입니다. 학자금 대출로 수천만원대 부채를 짊어지고, 취업을 위한 연수, 자

격증, 영어시험 준비로 막대한 지출에 허덕이는 대학생들이 그나마 저렴하게 거주할 수 있는 곳이 기숙사임을 생각하면, 현실이 열악하기 이를 데 없는 것입니다.

기숙사 부지의 부족, 운영 비용 마련의 어려움, 지역 주민과의 갈등 등이 기숙사 부족의 원인으로 꼽힙니다. 물론 빠른 시일 내에 해결이 어려운 일입니다. 하지만 그 어려움을 핑계로 해결책 모색도 치열하게 이뤄지지 못한 것도 사실입니다. 그러다보니 상황은 점점 악화되었고, 더 이상 외면할 수 없는 지경에 이르렀습니다.

오늘 이 자리에서는 정부의 역점 사업인 도시재생과 국유지를 활용해 기숙사 문제의 출발점인 부지 문제를 해결할 묘안이 나오길 기대합니다. 또한 세제 지원을 통해 대학 측의 기숙사 운영 경비 문제와, 학생들의 높은 기숙사비 두 가지 고민을 해결할 효과적 대책이 마련될 수 있으면 합니다. 활발한 토론을 통해 지역 주민과의 갈등 해결 방안도 함께 찾을 수 있으면 좋겠습니다.

이 자리에 모이신 전문가와 토론자분들께서 폭넓은 의견 교환을 통해 구체적 실현방안을 만들어 주신다면, 국회에서는 그 방안을 현실화하기 위해 물심양면 노력을 아끼지 않도록 하겠습니다.

아울러 오늘까지 두 차례 세미나에 이어, 저는 신혼부부와 여성, 장애인, 노인 등 주거 문제로 고통받는 주거약자라면 연령과 계층을 가리지 않고 지원할 수 있도록 연속적인 세미나를 계획하고 있습니다. 지금까지 많은 관심을 보여주신 것처럼, 앞으로 계속될 세미나에도 많은 관심을 부탁드립니다.

다시 한 번 오늘 세미나에 도움을 주신 많은 전문가 여러분과 이 자리를 빛내주시기 위해 찾아주신 모든 분의 건승과 행복을 기원합니다.

감사합니다.

2018년 2월 21일
국회의원 김현아

환영사

김 혜 천

한국사학진흥재단 이사장



안녕하십니까?

한국사학진흥재단 이사장 김혜천입니다.

먼저 김현아 국회의원님과 저희 재단 및 도시재생·전략포럼공동으로 개최하는 정책토론회에 참석해주신 여러분을 진심으로 환영합니다.

또한 국정 운영에 바쁘신 가운데 저희 재단과 공동으로 토론회를 개최하여 주신 김현아 국회의원님께 깊은 감사의 말씀을 드립니다. 아울러 이번 토론회의 좌장을 맡아주신 허재완 중앙대학교 교수님, 주제발표를 맡아주신 김갑성 연세대학교 교수님, 한세환 신우회계법인 회계사님, 토론을 함께 해주실 김남균 국토교통부 도심재생과장님, 이호섭 기획재정부 부가가치세과장님, 김준형 명지대학교 부동산학과 교수님, 박성희 이화학당 법인과 팀장님, 노승범 한양대학교 건축학부 교수님께도 감사드립니다.

저희 한국사학진흥재단은 대학생들의 경제적 부담을 완화하고 주거 안정을 위해 정부와 함께 행복기숙사지원사업을 추진하고 있습니다.

특히, 대학 캠퍼스 부지 협소에 따른 공급의 한계 극복을 위한 캠퍼스 밖 대학생 행복기숙사 건립 확대를 위해 지속적으로 노력하고 있습니다.

하지만 사업을 추진함에 있어 부지확보와 인근지역 주민들과의 협의 등으로 인해 행복기숙사지원사업의 공익목적 실현이 점차 어려워지고 있는 실정입니다.

특히, 행복기숙사 건립을 위한 국·공유지 등 부지발굴의 어려움과 2015년부터 행복기숙사 부가가치세 면제기한의 일몰로 기숙사비 인상요인이 발생하게 되는 등 지속적인 행복기숙사 확충과 기숙사비 인하 방안 발굴에 한계점이 있습니다.

이러한 대내외적 장애요인들로 인해 우리 학생들에게 주거의 부담을 안겨주고 학생들이 불안정한 환경 속에서 제대로 된 교육을 받지 못하는 피해가 발생하지 않도록 정책적인 관심이 필요한 때입니다.

이번 토론회는 대학생 기숙사 확충 및 기숙사비 인하방안에 대한 정책과 제도를 고민하는 시간입니다.

학생들에게 안전한 주거환경을 제공하여 우리나라 청년들이 경제적 위기에 벗어나 보다 좋은 환경 속에서 교육을 받을 수 있도록 해야 할 것입니다.

오늘 주제발표와 토론, 좌장을 맡아주신 전문가 여러분께 다시 한 번 감사의 말씀을 드리며, 이 자리를 빛내주신 대학 관계자 및 다양한 방면의 전문가께도 감사의 말씀을 드립니다. 이번 토론회에서 제시된 여러 방안은 향후 국회 및 관계부처의 적극적인 검토를 통해 새로운 제도 수립으로 발전할 수 있기를 기대합니다.

감사합니다.

2018년 2월 21일
한국사학진흥재단 이사장 김혜천

축 사

정 세 균
국회의장



안녕하십니까. 국회의장 정세균입니다.

참으로 뜻 깊은 날입니다. 《주거약자 ‘대학생’을 구하라》 정책세미나 개최를 진심으로 축하드립니다. 바쁜 의정활동 속에서도 주거약자 지원프로젝트의 일환으로 의미 있는 자리를 마련해주신 도시재생·전략포럼 김현아, 이우중 공동대표님과 사학진흥재단 김혜천 이사장님을 비롯한 관계자 여러분의 노고에 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

‘헬조선’이라는 말이 유행처럼 번지고 있습니다. 우리 청년들은 졸업과 함께 취업난과 부채 그리고 주거난이라는 3중고에 직면하고 있습니다. 특히 심각한 주거 문제는 빛나는 지성을 뿜내야 할 대학가까지 번지고 있어 2030세대가 젊어져야 할 삶의 무게는 끝없이 과중해지고 있는 상황입니다.

대학알리미 공시자료에 따르면 전국 4년제 대학의 기숙사 수용률은 21%에 불과하고, 수도권 대학의 경우 16.1%의 수치를 기록하며 보다 저조한 수용률을 보이고 있습니다. 이는 배움의 열정을 품고 고향을 떠난 학생들이 주거 스트레스로 인하여 본연의 재능과 창의성을 발휘할 수 없는 현실로 이어지고 있습니다.

이에 대학생 주거문제 해결의 핵심인 기숙사 정책의 현황과 문제점을 진단하고 기숙사 확충 및 기숙사비 인하를 위한 정책대안을 마련하는 오늘 이 자리가 매우 뜻 깊습니다. 오늘 각 분야 전문가 여러분의 지혜가 모여 기숙사 확충에 대한 여러 현실적인 난관들을 극복할 수 있는 적절한 대안이 마련될 수 있기를 소망합니다.

청년의 미래가 곧 우리의 내일입니다. 올 한해에는 대한민국의 청년들이 건강한 미래를 마음껏 꿈 꿀 수 있는 든든한 사회구조로 거듭날 수 있기를 바라며 함께 하신 모든 분들의 건승을 기원합니다. 새해 복 많이 받으십시오.

2018년 2월 21일

국회의장 정세균

축 사

조 정 식

국회 국토교통위원회 위원장



안녕하십니까.

국회 국토교통위원회 조정식 위원장입니다.

먼저, 대학생을 비롯한 주거약자를 위해 애쓰시는 김현아 의원님과 한국사학진흥재단 김혜천 이사장님 및 관계자 여러분께 진심으로 감사드립니다.

내외 귀빈 여러분,

지금 우리는 전 세계인의 축제, 평창 올림픽에 많은 관심과 응원을 보내고 있습니다. 이 한 순간을 위해 청춘을 다 바쳐 훈련하고 또 나라의 위상을 높이기 위해 피땀 흘린 국가대표 선수들의 노력은 말로 다 표현할 수 없을 것입니다.

오늘 세미나의 주인공인 대학생 역시 앞으로 우리나라를 빛낼 주역들입니다. 매 순간 학업에 매진하고 최선을 다해 노력하는 모습은 국가대표 선수들과 다르지 않을 것입니다.

하지만, 대학생들의 학업을 위한 기숙사 현황은 매우 열악합니다. 2017년 전국 대학생 인 약 220만명 중, 43여만명, 35%의 학생만 기숙사에 들어갈 수 있는 상황입니다. 기숙사에 들어가지 못한 대다수의 학생들은 열악하거나 비싼 주거 공간으로 내몰리고 있으며, 또한 최근에는 기숙사비 인상 등 더욱 부담이 커져 어려움을 호소하고 있습니다.

오늘 진행되는 《주거약자 ‘대학생’을 구하라 세미나》를 통해 학생들에게 가중되고 있는 주거부담을 해소할 수 있도록 기숙사 확충 및 기숙사비 인하의 방안이 마련되길 기원합니다.

저 대학생을 비롯한 청년주거에 평소에 꾸준히 관심을 갖고 있습니다. 청년에게 공공주택을 우선공급하게 할 수 있는 공공주택 특별법을 대표발의했고, 본회의를 통과하였습니다. 앞으로도 국토교통위원장으로 도출된 방안을 검토하고 반영될 수 있도록 노력하겠습니다.

끝으로 대학생의 주거문제에 관심을 갖고 참여해주신 내외 귀빈 여러분께 다시 한 번 감사드리며, 올 한해도 따뜻함만 가득하길 기원합니다.

감사합니다.

2018년 2월 21일

국회 국토교통위원회 위원장 조정식

축 사

김 상 곤
부총리 겸 교육부 장관



안녕하십니까?

부총리 겸 교육부 장관 김상곤입니다.

「주거약자 대학생을 구하라」 세미나를 준비해주신 김현아 의원님과 한국사학진흥재단 김혜천 이사장님, 그리고 여러 관계자 여러분께 감사의 말씀을 드립니다.

또한, ‘대학생 주거복지를 위한 기숙사 확충의 실천적 해결방안’을 주제로 발제와 토론을 맡아 주신 전문가를 비롯한 내외귀빈 여러분께도 감사드립니다.

교육부는 대학생들의 주거안정과 주거비 부담 완화를 위해 2022년까지 대학생 5만 명이 거주할 수 있는 질 좋고 저렴한 다양한 유형의 기숙사 건립하기 위해 최선을 다해 노력하고 있습니다.

또한, 관계부처 및 지방자치단체 등 관계기관에서도 학생들의 주거 안정을 위해 국·공유지 확보와 세지지원등에 적극 협조해 주시고 있습니다.

이런 정부와 관계기관의 노력으로 우리 학생들이 주거에 대한 걱정 없이 학업에 전념하고, 대학생 자녀를 둔 학부모님들의 부담을 덜어드려 국민이 체감할 수 있는 정책으로 다가가길 기대해 봅니다.

아울러, 오늘 세미나를 통해 기숙사 부지확보 및 세지지원 확대 등 실질적인 지원방안이 논의되어 대학생들의 주거복지가 향상될 수 있도록 여러분들의 경험과 지혜를 모아주시길 바랍니다.

앞으로도 교육부는 오늘 여러분께서 주신 의견을 적극적으로 수렴하여 질 좋은 기숙사가 건립될 수 있도록 관련 정책을 잘 살피고 챙겨나가도록 하겠습니다.

다시 한 번 오늘 세미나를 마련해주신 김현아 의원님께 감사의 말씀을 드리며, 뜻 깊고 유익한 세미나가 되길 기원합니다.

감사합니다.

2018년 2월 21일
부총리 겸 교육부장관 김상곤

축 사

김 현 미
국토교통부 장관



대학생 주거문제 해결을 위한 ‘주거약자 대학생을 구하라’ 세미나 개최를 축하드립니다.

의정활동에 바쁘신 와중에도 뜻 깊은 자리를 마련해주신 김현아 의원님께 깊이 감사드립니다. 아울러 청년 주거문제에 많은 관심을 갖고 해결 방안을 모색하고자 발제와 토론을 맡아주신 전문가 여러분과 함께해주신 모든 분들께 감사의 마음을 전합니다.

대학생을 비롯한 청년층의 주거불안은 학업과 취업, 연애, 결혼, 출산은 물론 주거비용을 보조하는 부모님 세대의 노후 준비에도 악영향을 미칩니다. 청년층의 주거난이 단순히 청년들만의 문제가 아닌 광범위한 사회문제로 연결되는 것입니다.

정부는 이러한 인식을 바탕으로 청년에 대한 주거지원을 대폭 강화한 주거복지 로드맵을 마련하고 착실히 실행에 옮겨가고 있습니다. 앞으로 5년 동안 청년층을 위한 25만실의 임대주택을 공급하고, 청년 주거비 경감을 위한 전월세 지원도 강화할 것입니다. 특히, 청년층 주거 문제의 중요한 축을 차지하고 있는 대학생 주거난을 해소하고자 5만명이 입주 가능한 다양한 유형의 기숙사 추가 건립을 관계부처와 함께 추진하고 있습니다. 기숙사 건립 사업에 대해서는 낮은 이자의 기금도 지원 중입니다.

그러나 잘 알고 계시는 것처럼 일부 지역에서는 주민들과의 갈등으로 기숙사 건립이 무산되거나 지연되는 사례가 발생하고 있습니다. 대학 기숙사를 확충하기 위해서는 중앙정부는 물론, 지자체와 주민들과의 협력이 전제되어야 함을 여실히 보여주는 것입니다.

이에 정부는 지역주민들과의 갈등을 풀기 위한 다양한 방안을 모색 중입니다. 앞으로 더 많은 고민이 필요하겠지만, 전세임대 제도, 집주인 리모델링 사업 등과의 연계 방안을 마련하고 관련 지자체와 협력도 강화해나갈 계획입니다. 이 외에도 다양한 인적·물리적 자원을 보유한 대학이 주민·상인 등과 협력하여 생활환경을 개선하고 지역에 활력을 불어넣는데 핵심적인 역할을 할 수 있도록 유도해 가겠습니다.

오늘 세미나에서는 기숙사 확충과 기숙사비 인하 방안에 대해 논의되는 것으로 알고 있습니다. 많은 분께서 함께해주신 이 자리가 우리 청년들의 주거복지를 한 단계 더 향상시키는 계기가 될 수 있도록 다양한 의견을 제시해주시기 바랍니다. 특히, 지역주민, 지자체, 대학 등이 협력하여 상생방안도 찾는 의미있는 자리가 되길 희망합니다.

세미나 준비에 애써주신 김현아 의원님과 참석해주신 모든 분들께 다시 한 번 감사의 말씀을 드리며, 우리 사회에 상생의 주거 문화가 더욱 확고히 자리 잡아 청년들이 집 걱정 없이 취직, 결혼, 출산 등 꿈과 희망을 이어갈 수 있기를 바랍니다.

감사합니다.

2018년 2월 21일
국토교통부 장관 김현미



주거약자 '대학생'을 구하라 대학생 기숙사 확충을 위한 정책 간담회

| 발제문1 |

도시재생 및 국공유지 활용을 통한 기숙사 확충방안

김 갑 성 (연세대학교)



Table of Contents

- I . 논의 배경
- II . 정부의 청년주택 공급 계획
- III . 도시재생 사업과 기숙사 확충 방안
- IV . 국공유지를 활용한 기숙사 확충 방안
- V . 향후과제



1. 논의 배경

I. 청년 주거문제

II. 기숙사 현황



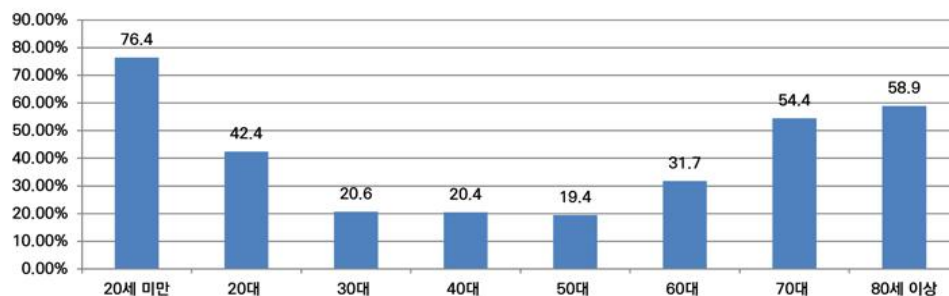
01 청년주거 문제

주거문제 핵심 대상이 청년 가구와 노인가구에 집중

- 임차가구 중 주거빈곤가구가 청년가구와 노인가구에 집중 분포

연령대별 소득대비 임대료 비율이 30%이상인 가구 비율

전체	20세 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80세 이상
27.1%	76.4%	42.4%	20.6%	20.4%	19.4%	31.7%	54.4%	58.9%

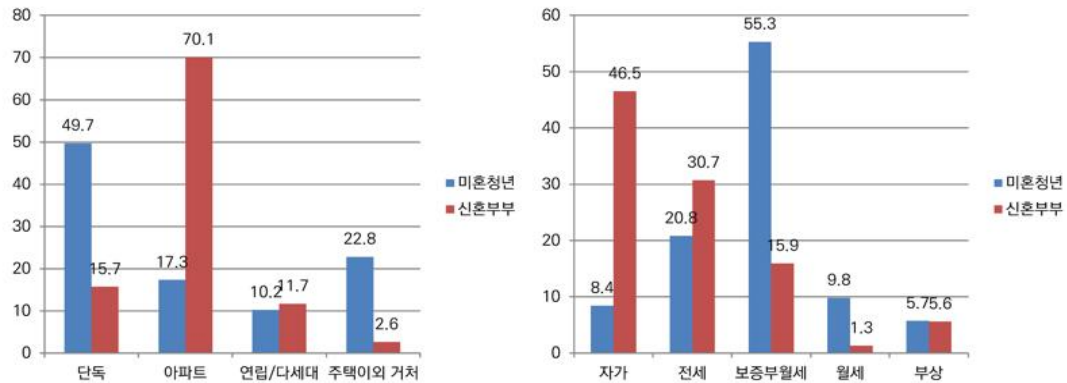


자료: 국토교통부, 2016년 주거실태조사
김태섭 (2017), 새 정부의 임대주택정책 현황과 과제

01 청년주거 문제

청년가구의 주택유형과 점유형태

- 미혼청년가구는 72.5%가 단독주택 및 주택 이외의 거처에 살면서 월세(보증부월세 포함) 형태로 집중 거주(75.8%)



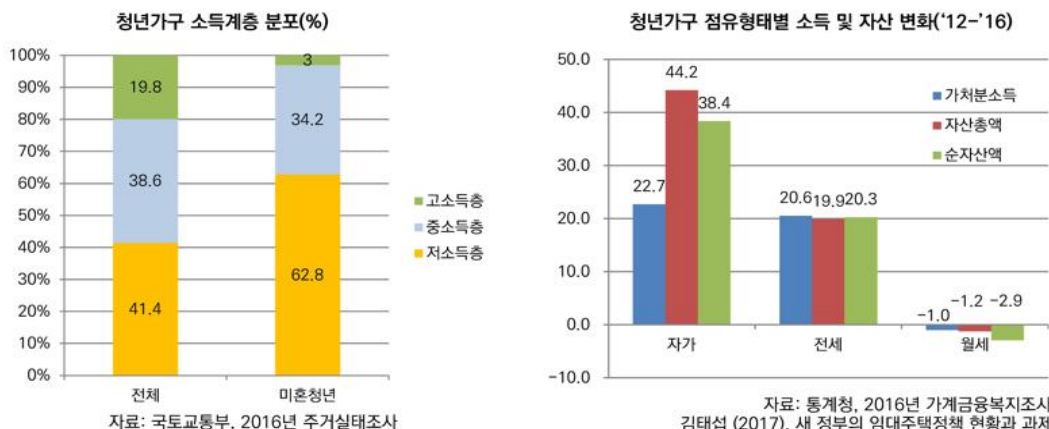
자료: 국토교통부, 2016년 주거실태조사
김태섭 (2017), 새 정부의 임대주택정책 현황과 과제

5

01 청년주거 문제

주거문제 핵심 대상 계층: 청년가구

- 청년가구의 소득계층별 분포
: 미혼청년가구는 대부분 저소득층 (62.8%)
- 청년월세가구의 소득, 자산 감소
: '12년 대비 '16년 월세가구 소득자산 감소



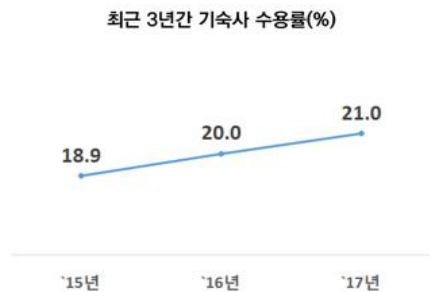
6

02 기숙사 현황

기숙사 수용 현황

- 기숙사 수용률은 '17년에 21.0%로, 지난해 대비 1.0%p 상승
- : 국·공립대학의 수용률은 23.9%로, 사립대학(20.1%)보다 3.8%p 높음
- : 비수도권 대학의 수용률은 24.4%로, 수도권 대학(16.1%)보다 8.3%p 높음

* 기숙사 수용률: 재학생 수 대비 기숙사 수용가능인원의 비율



7

02 기숙사 현황

기숙사 수용 현황

(단위: 명, %, %p)

구분		2017년			2016년			수용률 변화 (A-B)
		수용가능 인원	재학생 수 ¹	수용(가능)률 (A) ²	수용가능 인원	재학생 수	수용(가능)률 (B)	
전체(186개교) ³		335,658	1,600,862	21.0	326,730	1,636,815	20.0	1.0
설립	국·공립 (30교)	90,296	378,417	23.9	86,584	390,331	22.2	1.7
	사립 (156개교)	245,362	1,222,445	20.1	240,146	1,246,484	19.3	0.8
소재지	수도권 (70개교)	108,023	669,280	16.1	102,921	677,013	15.2	0.9
	비수도권 (116개교)	227,635	931,582	24.4	223,809	959,802	23.3	1.1

* 주 1. 학부(주간+야간) 및 대학원(주간) 재학생 수(17.4.1. 기준)

2. 기숙사 수용률 = 수용가능 인원 / 재학생 수

3. 미제출 대학(한중대) 제외

8

02 기숙사 현황

기숙사 수용 현황

- '17년 조사된 기숙사비 납부제도 현황에서, 카드납부 기숙사는 전체의 12.8% (28개)
- 현금분할납부 기숙사는 53개로 24.2%, 현금 일시 납부 기숙사는 148개로 67.6%로 나타남
- * 219개 기숙사, 무상지원 2개교 제외
- ** 10개 기숙사(4.6%)는 카드납부제도와 현금분할납부제도를 모두 실시

기숙사비 납부제도 현황(2017.4)

단위 : 기숙사 수, %

구분	카드납부 실시				현금분할납부 실시			
	직영	민자	공공 기숙사	합계 ¹⁾	직영	민자	공공 기숙사	합계
전체(183개교)	18 (10.6)	10 (27.0)	0 (0.0)	28 (12.8)	41 (24.1)	9 (24.3)	3 (25.0)	53 (24.2)
설립	국·공립 (29교)	12 (41.4)	8 (38.1)	0 (0.0)	20 (40.0)	13 (44.8)	8 (38.1)	21 (42.0)
		6 (4.3)	2 (12.5)	0 (0.0)	8 (4.7)	28 (19.9)	1 (6.3)	32 (18.9)
	사립 (154개교)							
소재지	수도권 (69개교)	0 (0.0)	1 (6.7)	0 (0.0)	1 (1.2)	18 (28.6)	1 (6.7)	19 (22.9)
		18 (16.8)	9 (40.9)	0 (0.0)	27 (19.9)	23 (21.5)	8 (36.4)	34 (42.9)
	비수도권 (114개교)							

주 1. 총 기숙사 수 219개
(직영 170개, 민자 37개, 공공 12개)
2. 본교(5개교)는 본교에 통합, 무료 기숙사(영산선학대, 한국체육대) 및 미제출(대구외국어대, 서남대) 대학 제외
3. 괄호 안의 비율은 유형별 기숙사 중 해당 납부제도를 실시하는 기숙사의 비율

03 기숙사 관련 민원

기숙사 관련 민원

- 행복 기숙사 및 통합 기숙사 건립 반대 여론으로 공급 어려움
- 부지확보가 관건



03 기숙사 관련 민원

기숙사 관련 민원

- 민자 기숙사의 가격에 대한 학생들의 민원제기
- 저렴한 기숙사 공급을 위해서는 사업모델을 정교하게 수립해야 함
: 정부 지원 자금의 활용, 저렴한 부지 확보 등



대학교 기숙사비 현황

대학	1인실 기숙사비	대학	1인실 기숙사비
중앙대	716,000	송실대	509,000
연세대	620,000	수원가톨릭대	492,000
울지대 제2캠퍼스	561,000	상명대 천안	485,000
가톨릭대 제3캠퍼스	556,000	고려대 세종	474,000
건국대	556,000	한경대	471,000
차의과학대	516,000	전주대	461,000
단국대	515,000	국동대	440,000
단국대제2캠퍼스	515,000	부산가톨릭대	433,000
대전가톨릭대	513,000	이화여대	431,000
부산대	511,000	경기대	428,000

11

2. 정부의 청년주택 공급계획

- I. 청년임대주택 공급 계획
- II. 행복(연합) 기숙사
- III. 나라키움 대학생 주택



01 청년임대주택 공급 계획

청년임대주택 공급 계획

- 월 30만원 이하의 셰어하우스형 청년임대주택 5만실 공급
- 교통이 편리한 대도시의 역세권을 적극적으로 개발하여 시세보다 낮은 청년주택 공급
: 서울 및 5대 대도시에서 20만실 확보
- 대학 소유 부지 및 인근지역 개발을 통해 기숙사 수용인원 5만 명 확대
: 수도권에 3만명, 비수도권에 2만명
- 대학밀집지역에 주거, R&D, 일자리, 창업이 연계된 소호형(SOHO, Small Office, Home Office) 주거 클러스터 시범 건설

13

01 청년임대주택 공급 계획

청년임대주택 공급 계획

- 특별한 공공임대주택 공급의 양적 확대 보다는 대부분 우선시 되는 것이 청년층이며,
특히 신혼부부에 대한 공공임대주택 공급 우선 부여를 통해 저출산 문제를 해소하고자 함
: 청년층을 대상으로 한 행복주택 사업의 확대(국공유지 활용) 및 장기 임대주택의 공급을 확대
: 국민연금 등 연기금을 활용한 자원조달 방안 마련 등 주장

14

01 청년임대주택 공급 계획

청년임대주택 공급 계획

1 행복주택

입주대상	만 19~39세 이하 청년(대학생, 사회초년생은 연령제한 없음)	
	<p>1 본인소득 有</p> <p>도시근로자 평균소득 80% 이하</p>	<p>2 본인소득 無</p> <p>부모소득이 도시근로자 평균소득 100% 이하(소득있는 대학생 포함)</p>
	※소득활동이 없는 청년도 입주 가능(기존에는 청년 중 대학생 및 졸업 후 2년 이내 만 가능)	
임대료	시세의 70%내외	
맞춤형 주택	세어하우스, 소호형주거클러스터, 산단형 주택, 여성안심주택 등의 형태로도 공급	

국토교통부(2017), 주거복지사용 설명서

15

01 청년임대주택 공급 계획

청년임대주택 공급 계획

2 매입·전세임대

입주대상	도시근로자 평균소득 이하 가구의 대학생, 취업준비생		
입주순위	<p>1순위</p> <p>생계·의료급여 수급자 가구의 청년</p>	<p>2순위</p> <p>평균소득 50% 이하 가구의 청년</p>	<p>3순위</p> <p>평균소득 이하 가구의 청년</p>
임대료	1 2 순위 시세의 30%		3 순위 시세의 50%
임대기간	최초 2년 계약, 재계약시 2회 연장 가능(최장 6년)		
맞춤형 주택	세어하우스 형태로도 공급		

국토교통부(2017), 주거복지사용 설명서

16

01 청년임대주택 공급 계획

청년임대주택 공급 계획

3 공공지원주택



입주대상

만 19~39세 이하 청년



① 본인소득 有

도시근로자
평균소득 120% 이하



② 본인소득 無

부모소득이 도시근로자
평균소득 120% 이하

임대료

시세의 70~85%

* 기존에는 입주자격 및 초기임대료 제한 없음

맞춤형 주택

세어하우스 형태로도 공급

입주기간

최초 2년 계약(입주자격 충족시 최대 8년 거주 가능)

국토교통부(2017), 주거복지사용 설명서

17

01 청년임대주택 공급 계획

청년임대주택 공급 계획

4 대학생 기숙사



입주대상

대학교 재학생

우선배정

저소득·장애학생 최소 배정비율 30%(기존 15%) * 행복공공기숙사에 해당

기숙사비

행복 공공기숙사(캠퍼스내), 행복 연합기숙사(캠퍼스외)
: 월 24만원 이내(2인 1실 기준) * 타 유형은 여건에 따라 차이

공급물량

5년간 5만명이 입실 할 수 있는 행복기숙사 등 다양한 유형 기숙사 공급

* 행복(공공·연합) 기숙사, 국립대 BTL 기숙사, 민간기부형 기숙사 등

국토교통부(2017), 주거복지사용 설명서

18

02 행복(연합) 기숙사

행복기숙사 지원사업

- 행복기숙사는 한국사학진흥재단 주체 하에 사립대부지와 국공유지를 활용해 건물을 짓고, 월 19만~24만원의 기숙사비로 학생들에게 보금자리를 제공하는 사업

사업 지원 근거

- 한국 사학진흥재단법 제19조 제4호 (기금의 사용)
 - 사학기관의 재산 확충을 위한 사업으로 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조의 방식을 준용하여 추진하는 사업
- 국토교통부 주거복지기획과-748호(12.3.20)
 - 「대학생 기숙사 건설 주택기금 지원사업 시행기관 지정 통보」
- 교육부 교육시설담당관-6447호(12.9.4)
 - 대학생 연합기숙사 건립사업의 사업 시행기관 지정

홍제동 행복(연합)기숙사 조감도



천안 행복(연합) 기숙사 조감도



19

02 행복(연합) 기숙사

추진 배경

- 서울권의 기숙사수용률은 10%에도 못 미치는 등 대학생들의 거주 여건이 매우 열악하나 각종 건축 및 행정규제등으로 기숙사 건립 부지가 절대적으로 부족한 실정

사업 개요

- 목적
 - ✓ 열악한 대학생 거주여건 개선을 위해 정부에서 공공기금을 활용한 공공기숙사를 건립
 - ✓ 기숙사비 확충 및 기숙사비 인하
- 행복기숙사 유형
 - ✓ 행복기숙사 유형은 목적과 대상, 사업시행방식 등에 따라 크게 4가지로 구분되며, 이 중 국공유지를 활용한 대학생 기숙사는 행복(연합)기숙사

유형	내용
행복(연합)기숙사	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국공유지, 사립대학 법인부지, 공공기관부지 등에 공공기금으로 대학생이 활용할 수 있는 연합기숙사 ▪ 대학생 거주여건 제고를 위해 건립
글로벌교류센터	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지방자치단체와 공동으로 외국인 유학생 기숙사 및 자원센터를 건립 ▪ 우수 외국인 유학생 유치와 지자체의 국제화를 촉진
행복(공공)기숙사	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토교통부와 공동으로 기숙사비가 저렴한 기숙사를 건립 ▪ 지방 출신 및 저소득층 대학생 거주여건 개선을 도모
에듀21 기숙사	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사립대학 민간기숙사에 융자금 지원 또는 고금리 민간자금을 장기저리의 사학진흥기금으로 대환 ▪ 이자비용 절감에 따른 기숙사비 인하를 도모

20

02 행복(연합) 기숙사

행복(연합)기숙사 사업 지원방식 및 운영 방안

사업 방식

- 민자 사업방식(BTO) 준용 하고 한국사학진흥재단과 학교법인이 50%씩 출자하여 SPC 설립
- SPC는 기숙사를 건립하고 학교에 기부채납 후 30년간 기숙사 운영권 취득하여 공공기금 차입금 상환
- 기숙사 건립 재원은 공공기금 (사학진흥기금+주택도시기금)으로 조달하고 기숙사비 인하를 위하여 토지 소유주가 '기숙사건축비 및 운영비'의 일부를 지원할 수 있음

공공성 제고

- 기숙사 운영의 주체는 SPC가 담당하며, 한국사학진흥재단이 설계 단계부터 기숙사 운영까지 담당하여 공공성 제고
- 기숙사비를 2인1실 기준 월 19만원(참여대학 1인당 5만원 지원) 이하로 책정하며, 사회적 배려자 우선 입주 원칙

* 사회적 배려자 우선입주 후 잔여분에 대해 일반 입주학생 선발

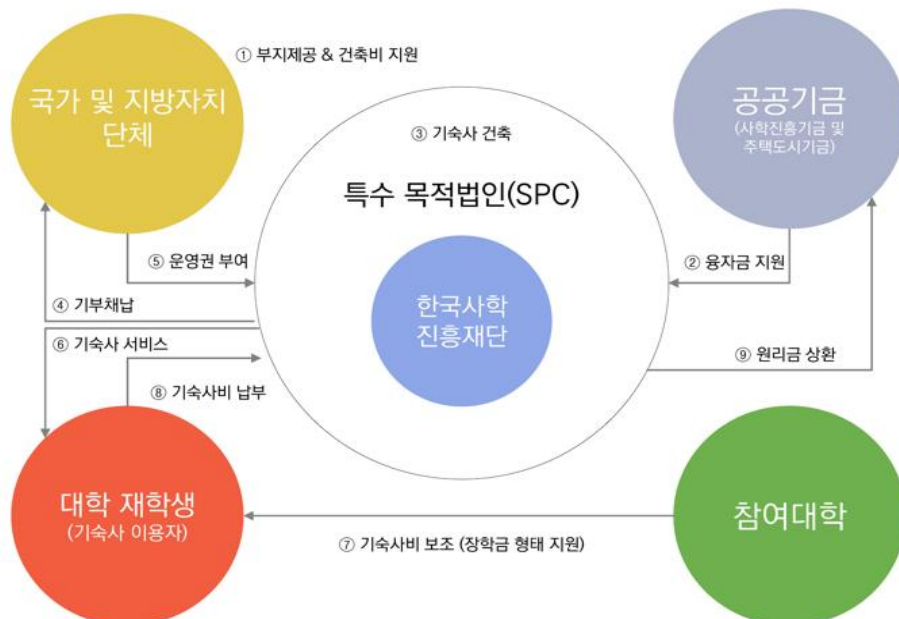
사업 추진 및 일정



21

02 행복(연합) 기숙사

행복(연합) 기숙사 사업구조



22

02 행복(연합) 기숙사

사업 실적

- 1개 사업 운영 중, 1개 사업 공사 중, 2개 사업 설계 중

연도	사업명	수용인원 (명)	총사업비 (백만원)	자원 (백만원)		2인실 월 기숙사비 (천원)	비고
				기금	국비		
2012년	홍제동 행복(연합)기숙사	516	15,872	15,872	-	240	운영중
2014년	부산 행복(연합)기숙사	1,528	41,682	37,514	4,168	210	공사중
2015년	동소문동 행복(연합)기숙사	750	20,465	20,465	-	240	설계중
2016년	천안 행복(연합)기숙사	600	16,359	16,359	-	220	공사중
합계		3,394	94,378	90,210	4,168	228	

23

03 나라키움 대학생 주택

사업 실적

배경 및 목적

- 대학생의 주거 안정 지원 및 주거환경 개선을 위해 기획재정부가 주관하고 한국자산관리공사가 건축·관리하는 대학생 전용 기숙사
- 국유재산의 효율적 활용을 목적으로 '국유지개발 활용 아이디어' 공모를 통해 당선된 대학생 기숙사를 직접 사업화 함
- 국유지의 활용도를 높이고 국가 재정부담을 낮추는 데 기여할 뿐 아니라, 청년 주거문제 해결 등의 정책적 기능을 수행할 수 있는 공간을 제공하고자 함

입사 자격 및 선정기준

- 서울시 소재 대학교(전문대 포함)에 재학 중인 자(예정포함), 수도권 이외 거주자
- 기초생활수급자(본인 또는 수급자 가구 자녀), 아동시설 퇴소자, 보호대상 한부모가족 가구 자녀, 도시근로자 월 평균소득 50%이하가구 자녀, 차상위계층 가구 자녀에게 우선 공급
- 기숙사 인근지역 대학교가 추천한 추천자를 대상으로 우선 선정함
- 입사가능 인원의 3배수를 추천 받아 전산 추첨
- 대학교 추천자 추첨 후 잔여 호실 발생시 개별 신청자를 대상으로 추첨함

24

03 나라키움 대학생 주택

기숙사 개요

- '16년 2월 계약 체결 후 운영 중

구분	나라키움 마포 대학생 주택	나라키움 강동 대학생 주택
위치	서울시 마포구 성산동 81-15	강동구 성내동 466-4
임대료	보증금 100만원, 월 임대료 17만원, 공용 관리비 5만원 (수도과열비 별도부담)	
입사기간	1년 (임사자격 유지 시 최대 4년까지 연장가능)	
연면적	905.7m ² (지상4층)	482.6m ² (지상3층)
총사업비	31억원 (2014년 11월 ~ 2015년 11월)	
시설구성	51실	22실
개발구상도		

25

3. 도시재생사업과 기숙사 확충 방안

- I . 도시재생 뉴딜 정책
- II . 청년주택 사업 모델



01 도시재생 뉴딜 정책

도시재생 뉴딜정책의 비전

- 지자체와 커뮤니티 주도의 지속가능한 “도시혁신”
- 도시쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선(H/W)과 역량강화사업(S/W)을 통해 도시의 종합적 재생을 추진



국토교통부(2017), 도시재생뉴딜 신청 가이드 라인, p. 5

27

01 도시재생 뉴딜 정책

4대 추진 목표

- 지자체와 커뮤니티 주도의 지속가능한 “도시혁신”
- 도시쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선(H/W)과 역량강화사업(S/W)을 통해 도시의 종합적 재생을 추진
- **(주거복지 실현)**: 거주환경이 열악한 노후주택을 우선 정비하고, 서민들이 거주할 수 있는 저렴한 공공임대주택 공급
- **(도시경쟁력 회복)**: 단순 주거환경 개선에 그치지 않고 도시기능을 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 회복
- **(사회통합)**: 재생과정에서 소유주와 임차인, 사업주체와 주민간 상생체계를 구축하고 이익의 선순환구조를 정착
- **(일자리 창출)**: 업무, 상업, 창업 공간 등 다양한 일자리 공간을 제공하고, 지역에 기반한 좋은 일자리 창출



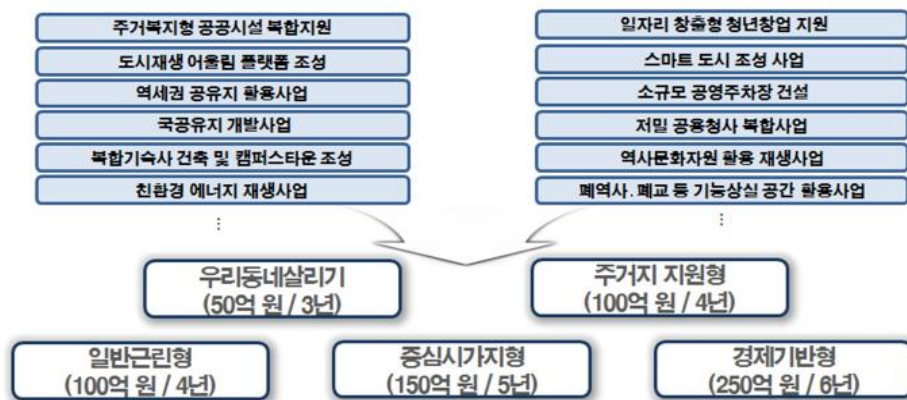
국토교통부(2017), 전개서, p. 4

28

01 도시재생 뉴딜 정책

사업유형 및 지원규모

- 사업의 성격과 규모에 따라 5가지 사업유형으로 구분하고, 유형에 따라 50억원에서 250억원의 국비 지원
- 우리동네살리기(소규모 주거), 주거지원형(주거), 일반근린형(준주거), 중심시가지형(상업), 경제기반형(산업) 등 5개 유형



국토교통부(2017), 2017년도 도시재생 뉴딜 시범사업 선정계획(안), p. 3

29

01 도시재생 뉴딜 정책

사업유형 및 내용

사업유형	사업의 내용
우리동네 살리기	생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모 주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 마을 공동체 회복
주거지 지원형	원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모 주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 주거지 전반의 여건 개선
일반 근린형	주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민 공동체 거점 조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등을 지원하는 사업
중심 시가지형	원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능 회복과 역사문화관광과의 연계를 통한 상권의 활력 증진 등을 지원하는 사업
경제기반형	국가 도시차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 신경제거점을 형성하고 일자리를 창출하는 사업

국토교통부(2017), 전개서, p. 13

30

01 도시재생 뉴딜 정책

사업유형별 특징

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지원형			
법적유형	-	근린재생형		중심시가지형	경제기반형
기존 사업유형	(신규)	일반근린형		중심시가지형	경제기반형
사업추진 지원근거	(국가균형발전특별법)	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화 계획 수립	필요시 수립 (기금 활용 등)	수립 필요			
지특회계 계정	생활기반계정 (시군구자율편성)	경제발전계정			
개별사업 시행근거	개별법령 (소규모주택정비법 등 포함)		개별 법령		
사업규모	소규모 주거 (5만㎡이하)	주거 (5~10만㎡)	준주거, 골목상권 (10~15만㎡)	상업, 지역상권 (20만㎡ 내외)	산업, 지역경제 (50만㎡ 내외)
대상 지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	주차장, 공동 이용 시설 등 생활 편의시설	골목길 정비 + 주차장, 공동이용시설 등 생활 편의시설	소규모 공공 복지 편의 시설	중규모 공공 복지 편의시설	중규모 이상 공공 복지 편의 시설

국토교통부(2017), 전개서, p. 14

31

02 청년주택 사업 모델

청년·신혼부부 매입임대 리츠 모델¹⁾

- (개요) 신혼부부 및 청년층의 주거난 해소를 위해 기금이 리츠를 설립, 즉시 입주가 가능한 매입형 공공임대사업 추진
- (사업 내용) 주택도시기금이 리츠를 설립, 임차인 보증금과 기금을 통해 기존 주택(아파트에 한함)을 매입한 후 공기업에 위탁하여 임대주택(최장 10년, 이후 일반 매각 등)으로 공급/ 수도권, 광역시 및 인구 10만 이상 시·군 소재 150세대 이상 단지, 감정가격 3억원 이하, 전용 60㎡이하 아파트를 대상/ 임차희망인이 직접 매물을 찾아 공기업에 신청하거나 공기업이 주택을 매입해 임차인을 모집/ 기금출자 10%, 기금융자 40%, 임대보증금 50%/ 임차보증금 주택가격의 50%, 입주기간 동안 고정 + 월세(기금 융자이자) 지불/ 신혼부부 및 청년층 물량 70% 우선 공급

1) 국토교통부(2017), 도시재생 뉴딜 사업구성 예시, pp. 68-69.

32

02 청년주택 사업 모델

기능 복합형 공공임대주택 모델²⁾

- (개요) 청년주택 수요가 많은 도심 내에 청년 등 1인 가구에 시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택
- (사업 내용) 역세권 또는 노후저층주거지 내 지자체 공공 보유자산 중 직주근접이 가능한 도심 내 낙후된 토지에 소규모 복합개발로 단기간 내 주거와 기반시설을 확충하는 기능 복합형 공공임대주택 공급/ 국가, 지자체, 공기업 등 공공사업자가 재정·기금을 지원받아 국공유지 및 노후 공공자산 등을 활용하여 임대주택, 생활편의시설 공급/신혼 부부, 대학생, 취업준비생, 사회초년생 등 대상으로 공급/ 임대주택 유형 및 규모별 주택도시시기금 저리융자 및 출자 지원/ 지자체장 또는 지방공사가 직접 시행할 경우 지자체장의 입주자 선정권한 확대

2) 국토교통부(2017), 도시재생 뉴딜 사업구성 예시, pp. 70~72.

33

02 청년주택 사업 모델

소호형 주거클러스터 사업 모델³⁾

- (개요) 청년 창업인의 주택과 창업·지역특화산업 육성에 도움을 주는 다양한 시설·서비스를 결합한 맞춤형 공공임대주택
- (사업 내용) 청년층의 주거와 일자리/창업 등이 결합한 청년층 특화주택 공급/ 대학 밀집지역 등에 주거, R&D, 일자리/창업이 연계된 소호형 주거클러스터 건설/ LH, 지자체, 지방공사 등이 사업 시행/ 행복주택 등 현행 공공 임대주택을 활용하여 공급/ 청년 창업자 등을 대상으로 하되, 구체적 기준은 지자체가 정하여 지역여건에 맞는 인재를 선정 입주/ 행복 주택 활용 시 주변시세의 60—80% 수준으로 임대료를 적용/ 행복주택 공급 시 재정 30%, 기금 40%(30년 거치, 15년 상환) 지원

3) 국토교통부(2017), 도시재생 뉴딜 사업구성 예시, pp. 73~74.

34

02 청년주택 사업 모델

사회통합형 도시재생 어울림 플랫폼 모델⁴⁾

- (개요) 도심 활력거점 역할을 하는 복합 앵커시설을 구축하여 업무 공간(공공서비스 제공 지원센터 등), **주거공간(공공임대주택 등)**, 상업공간(공공임대상가 등)을 마련하는 뉴딜 사업
- (사업 내용) 지자체 또는 공기업이 원도심의 유휴지에 신축 또는 빈 상가를 리모델링하여 공간을 조성하고 주민이 원하는 공공 서비스를 부처 협업을 통해 제공
 - 한 건물에서 창업·주거·문화·복지 등을 위한 공공서비스를 제공하는 지원센터
 - 저렴한 임대료의 공공임대상가와 청년 임대주택 등 공급
- (기대효과) 쇠퇴한 원도심의 지역의 일자리·복지·문화 등 중심지로서의 기능을 회복
 - 지역의 영세한 상인과 주민에게 안정적인 상업 및 주거공간을 제공하여 상권 활성화 및 주거복지 등 사회통합에 기여

4) 국토교통부(2017), 2017년도 도시재생 뉴딜 시범사업 선정계획(안), p. 12

35

02 청년주택 사업 모델

사회통합형 도시재생 어울림 플랫폼 모델⁵⁾



5) 국토교통부(2017), 2017년도 도시재생 뉴딜 시범사업 선정계획(안), p. 12

36

4. 국·공유를 활용한 기숙사 확충 방안

- I. 국·공유재산의 현황
- II. 국·공유재산관리 체계
- III. 현 정부의 국·공유재산관리 정책
- IV. 국·공유재산 활용 사업 모델

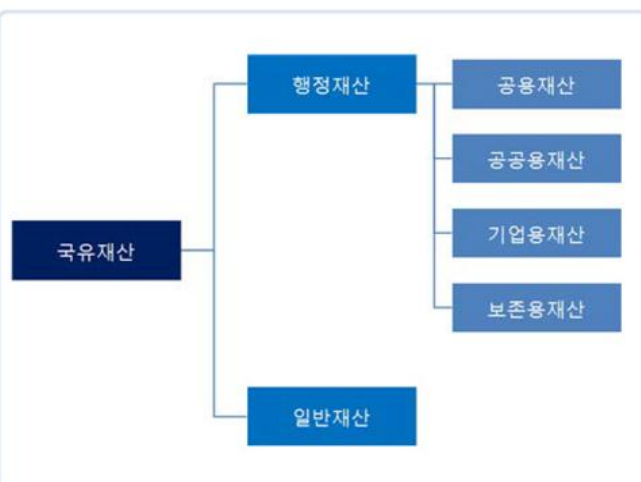


01 국·공유재산 현황

국유재산의 개념

- 국유재산은 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가소유로 된 재산으로 국유재산의 정의, 관리 및 운영에 관한 사항은 「국유재산법」을 통해 규정함

- 국유재산은 크게 행정재산과 일반재산으로 구분
- 행정재산은 청사, 관사 등 공용재산, 도로, 하천, 공원 등 공공용 재산, 조달, 우편, 특별회계 등 정부기업이 보유하고 있는 기업용 재산, 문화재 등의 보존용 재산으로 나뉨
- 일반재산은 행정재산 외 모든 국유 재산을 말함¹⁾



자료 : 대한민국정부, 국유재산관리운영총보고서 (2011)

1) 박소영 · 이왕건 · 정유선(2017), 도시재생을 위한 유휴 국·공유지 활용 활성화 방안, 국토정책 Brief No. 615., p. 3.

01 국·공유재산 현황

국유재산 형태별 현황

- 2016년 회계연도 말 기준 국유재산 총 집계액은 10,444,080억 원이며, 이중 행정재산은 7,872,554억 원으로 국유재산 전체의 약 75.4%, 일반재산은 2,571,534억 원으로 약 24.6%의 비중을 차지하고 있음
- 2010년 대비 2016년 국유재산 순 증가액은 7,269,260억원 으로 약 229% 증가하였으며, 행정재산은 6,158,969억 원으로 약 359%, 일반재산은 1,110,291억 원으로 75.9% 증가하였음
- 행정재산의 증가는 공공용재산이 결산대상에 최초로 포함됨에 따라 신규 등록 및 평가금액의 증가, 가격평가 등에 기인하며, 일반재산의 경우는 주로 가격평가에 따른 평가금액 증가 때문임

(단위: 억 원)

구 분	2010년도말(A)		2016년도말(B)		증 감(B-A)	
	금 액	구성비율	금 액	구성비율	금 액	증감비율
행정재산	1,713,585	54.0	7,872,554	75.4	6,158,969	359.4
일반재산	1,461,243	46.0	2,571,534	24.6	1,110,291	75.9
국유재산 총계	3,174,828	100.0	10,444,088	100.0	7,269,260	229.0

자료 : 대한민국정부, 국유재산관리운동총보고서 (2011, 2016)

자료 : 171008_월간재정동향10월호(배포용)의 내용을 요약 정리함

39

01 국·공유재산 현황

국유재산 종류별 현황

- 국유재산 중 토지와 건물의 비율은 50.9%로 전체 국유재산 구성 중 가장 큰 비중을 차지하고 있음
- 토지의 경우 2010년 대비 2016년에 공작물 다음으로 크게 증가하였는데 이는 공공재산의 신규 등록 및 가격평가에 기인함

(단위: 억 원)

구 분	2010년도말(A)		2016년도말(B)		증 감(B-A)	
	금 액	구성비율	금 액	구성비율	금 액	증감율
토 지	1,085,475	34.2	4,670,080	44.7	3,584,605	330.2
건 물	424,558	13.4	652,422	6.2	227,864	53.7
공작물	279,972	9.1	2,756,345	26.4	2,476,373	884.5
입목죽	68,880	2.2	80,750	0.8	11,870	17.2
선박· 항공기	19,210	0.6	23,355	0.2	4,145	21.7
기계기구	4,239	0.1	6,342	0.1	2,103	49.6
유가증권	1,274,254	40.1	2,243,460	21.5	969,206	76.1
무체재산	8,240	0.3	11,334	0.1	3,094	37.5
총 계	3,174,828	100.0	10,444,088	100.0	7,269,260	229.0

자료 : 대한민국정부, 국유재산관리운동총보고서 (2016)

자료 : 171008_월간재정동향10월호(배포용)의 내용을 요약 정리함

40

01 국·공유재산 현황

국유재산 종류별 현황

- 2016년 회계연도 말 기준 국유재산 총 집계액은 10,444,080억 원이며, 이중 행정재산은 7,872,554억 원으로 국유재산 전체의 약 75.4%, 일반재산은 2,571,534억 원으로 약 24.6%의 비중을 차지하고 있음
- 2010년 대비 2016년 국유재산 순 증가액은 7,269,260억 원으로 약 229% 증가하였으며, 행정재산은 6,158,969억 원으로 약 359%, 일반재산은 1,110,291억 원으로 75.9% 증가하였음
- 토지 및 건물의 관리형태 현황은 앞의 표와 같으며, (연)면적기준으로 기획재정부가 관리하고 있는 토지는 전체 대비 1.9%, 건물은 0.4%로 집계됨

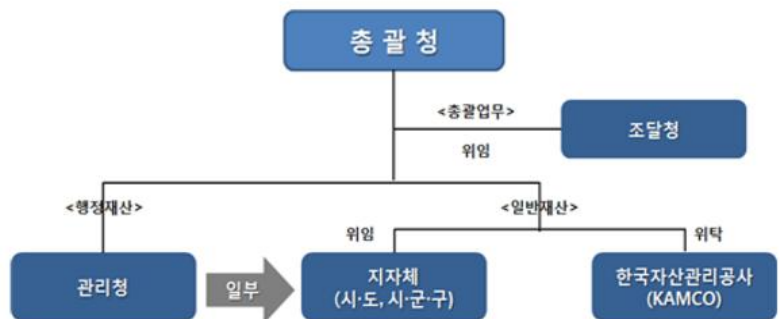
자료 : 171008_월간재정동향10월호(배포용)의 내용을 요약 정리함

41

02 국·공유재산 관리체계

국유재산 관리 체계도

- 현행 국유재산 관련사무의 총괄과 관리, 위임, 처분 등에 대한 기본적인 사항은 「국유재산법」 및 동법 시행령에서 규정하고 있음
- 기획재정부는 일반재산의 무상귀속, 도시계획협의를, 소관청 지정, 토지매입, 관리실태 점검 등의 실무업무를 지방조직을 갖춘 조달청에 위임하고, 기획재정부는 정책수립 및 법적·제도적 혁신역량 강화에 중점을 둠
- 국유재산 중 행정재산은 총괄청이 각 관리청에 관리를 위임하고, 관리청은 행정재산이 소속된 지자체에 그 일부의 관리를 위임하도록 함
- 일반재산의 경우 KAMCO와 지자체에 관리를 위탁하는 분산관리체계를 갖추고 있음



자료 : 조달청 홈페이지

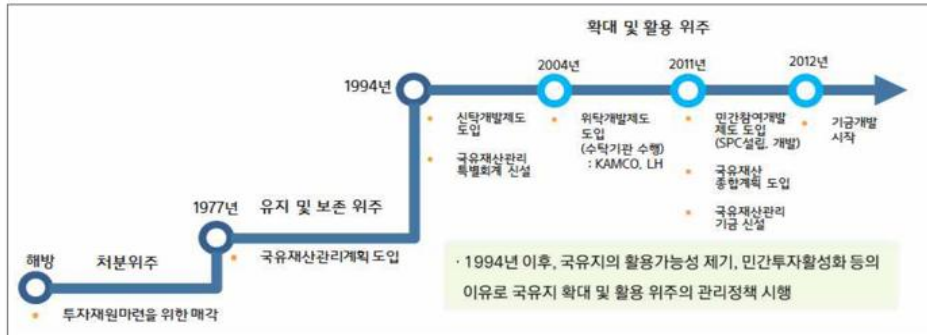
42

02 국·공유재산 관리체계

우리나라 국유지 관리정책의 변화

- 2011년 「국유재산법」 개정을 통해 국유재산의 적극적인 개발과 활용에 대한 정부의 정책방향을 재확인함, 해방 이후 국유지 관리정책은 소극적 관리 위주에서 1994년 이후 적극적 관리로 전환

국유지 관련 제도 연혁



출처: 김영수 외(2016), 국유지 관리 실태 및 활용전략 연구, 경제인문사회연구회, p. 15.

43

02 국·공유재산 관리체계

① 지방자치단체 위임관리의 한계

- 지자체는 1977년부터 총괄청 소관 국유지를 위임관리하고 있으나 국가와의 이해상충, 관리유지 인력부족 등으로 한계를 노출함 : 1995년 전면적인 지방자치제도 실시 이후 국유지 소유주체와 관리주체가 분리됨
- 국가와 지자체의 이해가 상충되는 경우 대부분 지역의 이익을 우선 고려하는 경향이 있음 : 선거직 자치단체장은 민원을 우려해 국유지 무단점유 해소, 변상금 징수 등의 소극적인 입장을 취하는 경향이 있음

② 유상사용 원칙 등의 비용개념 부재

- 국유재산 사용에 대한 비용개념이 부족하여 개발 잠재력이 있는 국유재산의 무단 방치 등 국유재산의 비효율적 관리 및 활용도 저하 문제가 발생함 : 관리청이 불필요한 유휴재산을 과다 보유함으로써 전체 국유재산의 활용도 저하 문제가 발생함

③ 국유재산 활용도 저조

- 국유지 활용수입 저조 및 지속가능한 재산의 장기적 가치제고 노력이 부진함 : 유지, 보존 위주의 소극적 관리정책과 전문성 부족 등으로 국유지 개발이 부진 : 국유재산 관련 수입은 대부분 매각수입으로 개발을 통한 임대 수입은 미미

44

02 국·공유재산 관리체계

국공유지 활용 관련 법률 현황

- 국공유지와 관련한 법률은 계획수립에 관한 법령, 처분에 관한 법령, 시설의 이전에 따른 지원법, 활용을 위한 개발법 등이 있음

	구분	소관 부처	소관과	관련법
처분 관련	국유지	기재부	국유재산정책과	국유재산법
			국유재산조정과	국유재산특례제한법
	공유지	행자부	회계제도과	공유재산 및 물품관리법
시설 유형별 지원 관련	공공시설	국토부	공공기관 지방이전 추진단	공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법
		국토부	지역정책과	도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법
	군사시설	국방부	국유재산과	국방군사시설 사업에 관한 법률 (기부대 양여)
		국방부	군공항이전사업단	군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법
		행자부	지역발전과	주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법
	교육시설	교육부	지방교육재정과	폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법
	교통시설	국토부	철도운영과	철도 유휴부지 활용지침

출처: 박소영, 2016, "도시 내 국공유 유휴재산 활용을 위한 공공분야 협력방안", 조판기 이왕건, 2015, "도시공간구조를 고려한 이전처지의 효율적 활용기법 개발" 재구성

45

02 국·공유재산 관리체계

① 관리 및 처분의 원칙

- 국가전체의 이익에 부합되도록 할 것
- 취득과 처분이 균형을 이룰 것
- 공공가치와 활용가치를 고려할 것
- 경제적 비용을 고려할 것
- 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

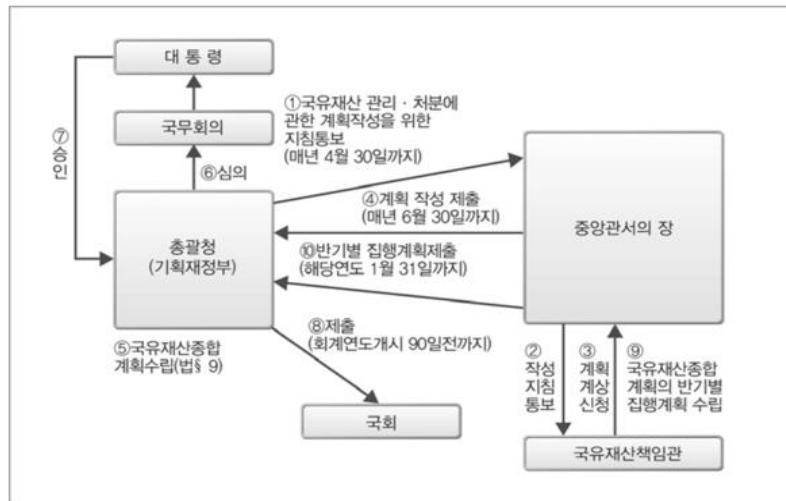
② 국유재산종합계획의 작성

- 국유재산을 효율적으로 관리·처분하기 위한 중장기적인 국유재산 정책 방향
- 대통령령으로 정하는 국유재산 관리·처분의 총괄 계획
- 국유재산 처분의 기준에 관한 사항
- 국유재산특례제한법 제8조에 따른 국유재산특례 종합계획에 관한 사항
- 기타 국유재산의 관리·처분에 관한 중요한 사항 등

46

02 국·공유재산 관리체계

국유재산 종합계획 수립절차도



황혜신, 최순영, 이정희, 김철우(2011), 효율적인 국유재산관리를 위한 연구, p. 92

47

02 국·공유재산 관리체계

국유재산법과 타 법령상의 특례 관계



* 출처: 이준우(2009: 243)

황혜신, 최순영, 이정희, 김철우(2011), 효율적인 국유재산관리를 위한 연구, p. 56

48

02 국·공유재산 관리체계

국유재산 활용방식의 구분



출처: 김영수 외(2016), 국유지 관리 실태 및 활용전략 연구, 경제인문사회연구회, p. 33.

02 국·공유재산 관리체계

국유재산 활용방식의 구분

구 분	주 요 사 항
대부	<ul style="list-style-type: none"> 대부기간 <ul style="list-style-type: none"> - 조림을 목적으로 하는 토지와 그 정착물: 10년, 그외의 토지와 그 정착물: 5년, 그밖의 재산: 1년 대부료(대부보증금), 계약의 해제 등 조항 적용
매각	<ul style="list-style-type: none"> 행정목적으로 사용하기 위하여 행정재산의 사용 승인이나 관리전환을 신청한 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우 장래 행정목적의 필요성 등을 고려하여 처분기준에서 정한 처분제한 대상에 해당되는 경우 국가가 관리할 필요가 있다고 총괄청이나 중앙관서의 장이 지정하는 경우 총괄청과 협의하여 진행
교환	<ul style="list-style-type: none"> 국가가 직접 행정재산으로 사용하기 위하여 필요한 경우 등 일반재산의 가치와 이용도를 높이기 위하여 필요한 경우로 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우
양여	<ul style="list-style-type: none"> 일반재산을 직접 공용이나 공공용으로 사용하려는 지방자치단체 양여하는 경우 지방자치단체나 공공단체가 유지 보존비용을 부담한 공공용 재산이 용도폐지됨으로써 일반재산이 되는 경우에 해당 재산을 그 부담한 비용의 범위에서 해당 지자체나 공공단체에 양여하는 경우 국가가 보존, 활용할 필요가 없고 대부, 매각이나 교환이 곤란하여 대통령령으로 정하는 재산을 양여하는 경우 등

02 국·공유재산 관리체계

국유재산 활용방식의 구분

구 분	주 요 사 항
개발	<ul style="list-style-type: none"> 일반재산은 국유재산관리기금의 운용계획에 따라 국유재산관리기금의 재원으로 개발 <ul style="list-style-type: none"> - 재정수입의 증대 등 재정관리의 건전성 - 공공시설의 확보 등 공공의 편익성 - 주변환경의 개선 등 지역발전의 기여도 - 그외 국가 행정목적 달성을 위한 필요성 신탁개발 위탁개발 민간참여개발 기금개발
현물 출자	<ul style="list-style-type: none"> 정부출자기업체를 새로 설립하려는 경우 정부출자기업체의 고유목적사업을 원활히 수행하기 위하여 자본의 확충이 필요한 경우 정부출자기업체의 운영체제와 경영구조의 개편을 위하여 필요한 경우

51

03 현 정부의 국·공유재산 관리 정책

국유지 개발 시 공익 활용 목적의 공간 마련

- (개발범위 확대) 기존 '청사 + 수익시설' 신축을 '청사 (수익시설 포함) + 공익시설' 까지 확대하여 공익 목적* 실현공간을 확보
: (국민 기본수요 충족) 청년·신혼부부 공공임대주택, 국공립 어린이집 등
(포용·혁신 성장 지원) 사회적 경제조직, 신산업 등에 사무공간 제공 등
- (新 모델 도입) 공익시설 단독 개발, '공익시설 + 수익시설' 개발 등 공익시설 중심의 새로운 모델 도입을 검토
: 그간 국유지 개발 시 청사 또는 '청사 + 수익시설' 방식으로만 한정

자료: 관계부처 합동(2017), 사회적 가치 실현 등을 위한 새정부 국유재산 정책방향(안)

52

03 현 정부의 국·공유재산 관리 정책

국유재산을 통한 국민의 기본수요 충족 지원

- (주거 안정) 도심지역 노후 공공청사 복합개발 등을 통해 청년·신혼부부용 공공임대주택 2만호 공급(국유지 + 공유지)
: '17년 하반기부터 1단계 선도사업지 선정 등을 통해 1만호 공급 착수, 성공 모델 확산을 통해 1만호 추가 공급 추진
- (알·가정 양립) 국유 건물의 일부 면적을 국공립 및 직장 어린이집에 적극 배정하고, 장기 사용 및 대부료 감면 등 지원
: 청사직장 어린이집 설치시 현행 영유아 보육법보다 완화 적용
(상시 여성 근로자 300인 이상 또는 상시근로자 500인 이상 → 상시근로자 300인 이상)

자료: 관계부처 합동(2017), 사회적 가치 실현 등을 위한 새정부 국유재산 정책방향(안)

53

03 현 정부의 국·공유재산 관리 정책

대부 활성화를 통한 국유지 임대수입 증대

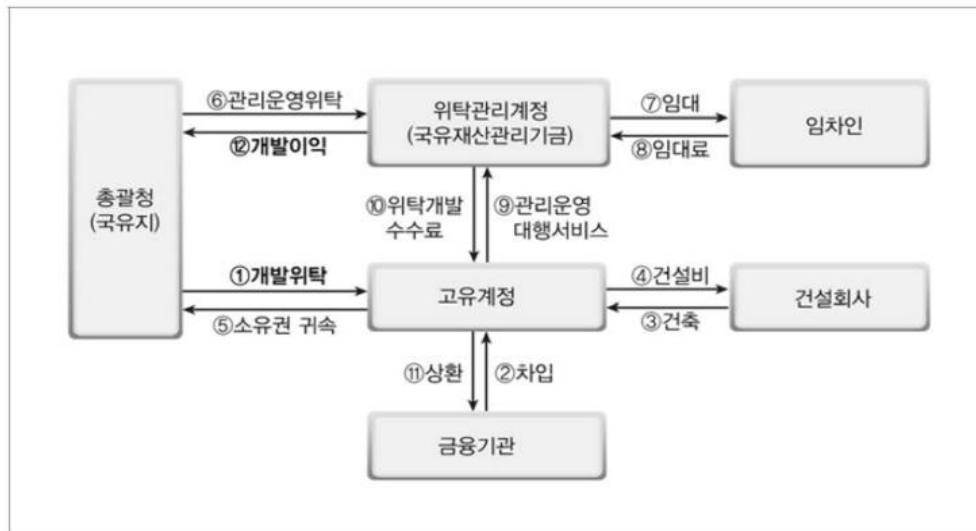
- (대부요율·기간 합리화) 현행 제도 전반을 검토하여 요율 조정 및 탄력 적용 등을 통해 신규 대부 수요를 발굴
: 현행 요율 : 경작용 1%, 소상공인 3%, 축사용·어업용 5%
활용조건이 열악한 재산에 대한 대부료 감면 허용
부정형·경사·맹지 등 형상불량 및 극소규모 토지, 시설보수 필요 건물 등
- (입체적 이용 활성화) 현재 활용되지 않는 국유재산의 유희공간(공중 지하·옥상)에 대한 이용기준 신설
: 지상사설물, 지하매설물 및 청사 옥상에 태양광시설, 통신중계기 등 설치 시 기준
- (가설건축물 축조기준 완화) 국유지의 '토지 + 건물' 활용이 가능하게 함으로써 대부수요 증대를 도모
: 설치 가능한 가설건축물 제한 및 원상회복 담보조치를 완화

자료: 관계부처 합동(2017), 사회적 가치 실현 등을 위한 새정부 국유재산 정책방향(안)

54

04 국·공유재산 활용 사업 모델

위탁개발사업의 기본구조



자료 : 재정경제부(2006).

황해신,최순영, 이정희, 김철우(2011), 효율적인 국유재산관리를 위한 연구, 한국행정연구원, p. 474에서 재인용

55

04 국·공유재산 활용 사업 모델

기금개발사업의 기본구조



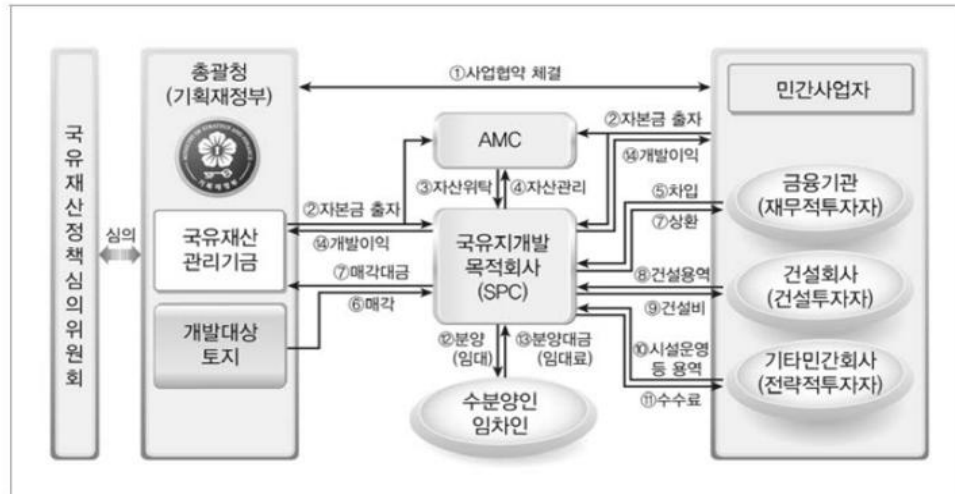
자료: KAMCO (2011)

이현석, 김갑성, 정건호 (2012), 기금개발사업 활성화 방안 연구, 한국자산관리공사, p. 30에서 재인용

56

04 국·공유재산 활용 사업 모델

민간참여개발사업의 기본구조



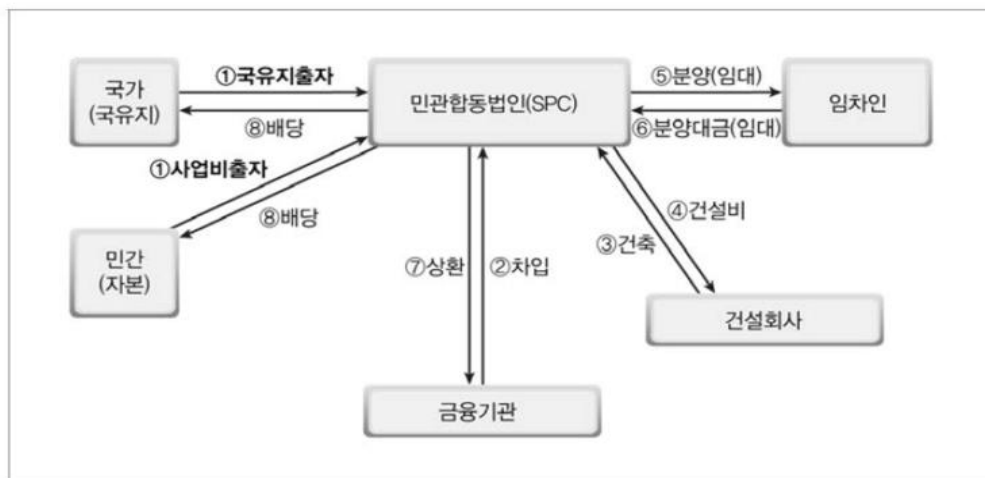
자료 : 국경복(2010:18)

황해선,최순영, 이정희, 김철우(2011), 효율적인 국유재산관리를 위한 연구, 한국행정연구원, p. 478에서 재인용

57

04 국·공유재산 활용 사업 모델

현물출자사업의 기본구조



자료 : 조성각(2007:66)

황해선,최순영, 이정희, 김철우(2011), 효율적인 국유재산관리를 위한 연구, 한국행정연구원, p. 481에서 재인용

58

5. 향후 과제



향후 과제

1. 기숙사 시설에 대한 이해도 증진 노력 필요
2. 기숙사 입지 결정 시 관련 지자체 및 주민과의 협력 강화
3. 기숙사 설치 지원을 위한 법령 마련 필요 – 국공유지 활용시 임대료 경감
4. 재원조달 방안의 다각화를 통한 자금 확보
5. 기숙사 관리 주체의 민간 위탁으로 전문성 강화



주거약자 '대학생'을 구하라 대학생 기숙사 확충을 위한 정책 간담회

| 발제문2 |

세제지원을 통한 기숙사비 인하방안

한 세 환 (신우회계법인)

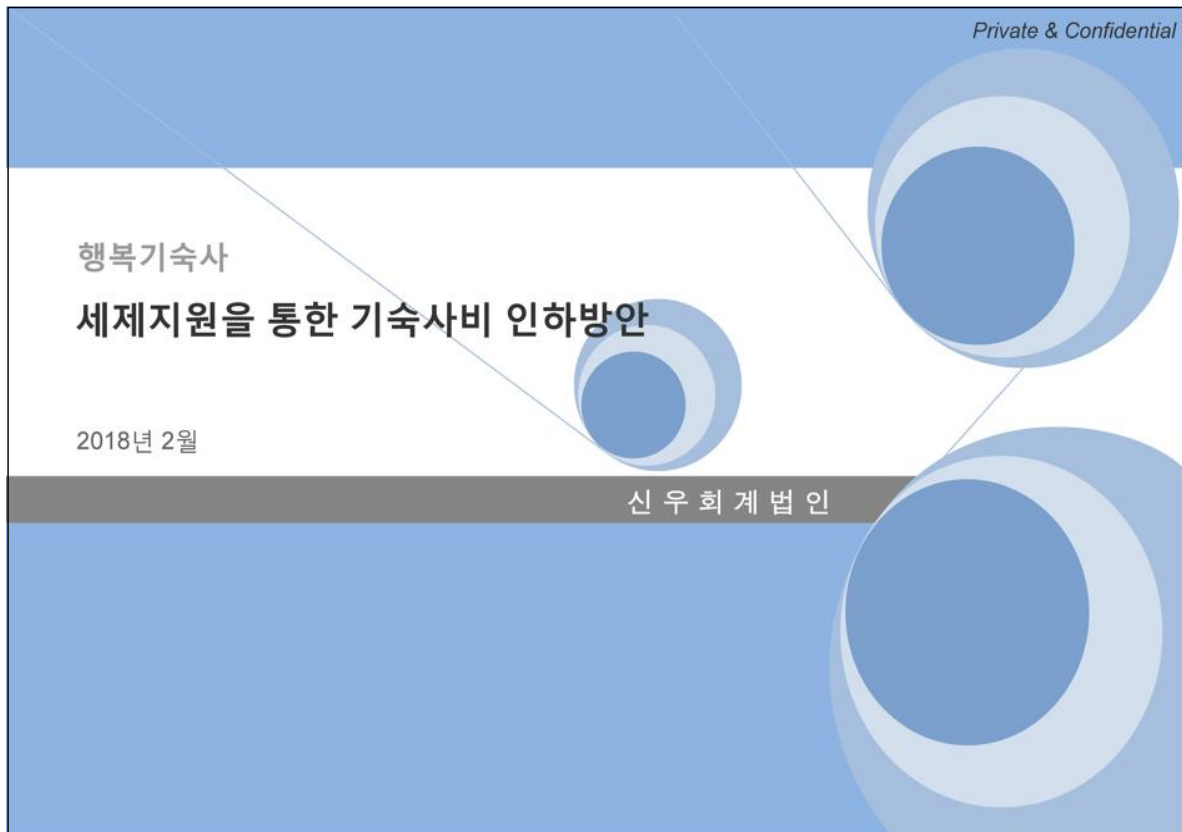


Table of contents

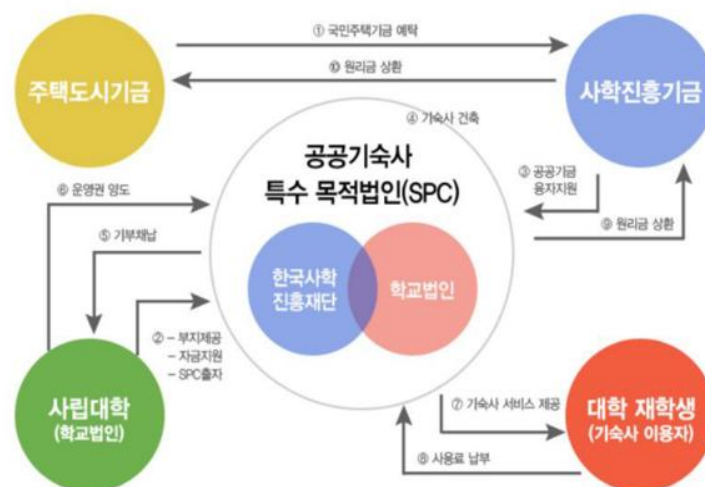
- ▶ Section I. 기숙사 형태별 부가가치세 및 지방세 등 부과 현황
- ▶ Section II. 세제 개편을 통한 대학생 기숙사비 인하 방안

Section I

기숙사 형태별 부가가치세 및 지방세 등 부과 현황

행복기숙사 사업의 개요

대학생의 열악한 주거환경 개선과 높은 기숙사비로 인한 가계부담을 경감하기 위하여, BTO 방식을 준용하여 한국사학진흥재단이 설계 단계부터 기숙사 운영과정에 참여하는 공익목적의 비영리사업임



공공기숙사 현황

2014년 12월 31일까지 실시협약이 체결된 경우에 한하여 부가가치세 면제를 적용하여, 동일한 행복기숙사 사업에 부가가치세 과세와 면세 사업장으로 구분되어 있음

● 행복기숙사 현황

(단위 : 개, 2018년 1월말 기준)

구 분	운영중	공사중	합계	면세사업장	과세사업장
공공기숙사	26	12	38	23	15
연합기숙사	2	2	4	2	2
글로벌교류센터	2	-	2	2	-
합 계	30	14	44	27	17

- ✓ 조세특례제한법 제106조(부가가치세의 면제 등)에 따라 2014년 12월 31일까지 실시협약이 체결된 사업장까지 부가가치세 면세가 적용되었으나, 2015년 1월 1일 이후 실시협약이 체결된 기숙사는 부가가치세가 과세되고 있음
- ✓ 면세사업장의 경우에는 부가세 신고 시 편의점등 과세사업장이 겸용되는 경우에만 공통매입세액을 안분하여 부가가치세를 납부
- ✓ 과세사업장은 건설단계부터 시작하여 기부채납, 관리운영권 부여, 기숙사 운영 전 과정에 걸쳐 부가가치세 납세의무 발생

기숙사의 세금부담

공공기숙사는 일반 과세사업자로 법인세, 부가가치세의 국세부담과 취득세, 재산세 및 주민세 등의 지방세 부담의무가 있으나, 실시협약 체결시기, 기숙사 형태 등에 따라 과세부담은 차별적으로 나타나고 있음

법인세	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기숙사 사업계획서 검토 단계에서 실시협약 기간 중의 현금흐름을 예측하여 기숙사비를 최소한으로 책정함에 따라, 법인세가 과세되는 사업장은 많지 않음. ▪ 법인세가 과세되는 사업장의 경우에도 향후 기숙사비가 물가상승률을 보전할 수 있도록 인상되지 않는 경우 법인세가 과세될 가능성은 낮음
부가가치세	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 면세사업장은 편의점 임대와 같은 부대시설 임대사업을 제외하고는 부가가치세 부담 없음. 다만, 건설단계의 공사비 부가가치세 매입세액은 불공제됨 ▪ 과세사업장은 학생들에게 기숙사비를 부담시키며, 공사비를 환급받음. 기부채납과 관리운영권 부여에 대한 부가가치세도 납부하여야 하나 세금효과가 동일함
지방세	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 등 취득단계 지방세의 경우 연합기숙사는 100% 감면되나, 공공기숙사는 85% 만 제한적으로 감면 (농특세는 취득세 감면액의 20% 납부) ▪ 재산세: 연합기숙사는 100% 감면, 공공기숙사는 85% 감면 ▪ 주민세: 지자체마다 부과기준 상이함

기숙사 형태에 따른 세금부담

공공기숙사는 일반 과세사업자로 법인세, 부가가치세의 국세부담과 취득세, 재산세 및 주민세 등의 지방세 부담의무가 있으나, 실시협약 체결시기, 기숙사 형태 등에 따라 과세부담은 차별적으로 나타나고 있음

구 분	국립대 민자기숙사	연합기숙사	공공기숙사
부가가치세	영세율	과세 또는 면세	과세 또는 면세
지방세 (취득세 및 재산세)	면제	100% 감면	일부감면 (85%)
근거규정	조세특례제한법 제105조 (영세율의 적용) 제3항 지방세 특례제한법 제41조 (학교 및 외국교육기관에 대한 면제)	조세특례제한법 제106조 (부가가치세의 면제 등) 제1항 제8호 및 제8의2호 지방세 특례제한법 제41조 (학교 및 외국교육기관에 대한 면제)	지방세 특례제한법 제42조 (기숙사 등에 대한 감면)의 규정에 의하여 학교가 대통령령으로 정하는 기숙사(한국사학진흥재단법 제19조제4호 및 제4호의2에 따른 기숙사로 한정한다)

6

信守會計法人
Enhancing value in your Company

행복기숙사 부가가치세 흐름-면세사업장

부가가치세 면세사업장은 학생들의 기숙사비에 면세가 적용되며, 기숙사 건설비용에 대한 부가가치세는 환급되지 아니하며, 기부채납과 사용수익권에도 부가가치세 면세가 적용됨

	매출 매출세액(납부)	학교	매입 매입세액(X)
	사용수익권 30년간		건물 등 기부채납
	매입 매입세액(X)	기숙사	매출 매출세액(X)
	매출(기숙사비) 매출세액(X)	기숙사	매입 매입세액(X)
	기숙사 운영		건설공사
학생 (최종소비자)	재화·용역의 매입		매출 매출세액(납부)
			건설사

7

信守會計法人
Enhancing value in your Company

행복기숙사 부가가치세 흐름-과세사업장

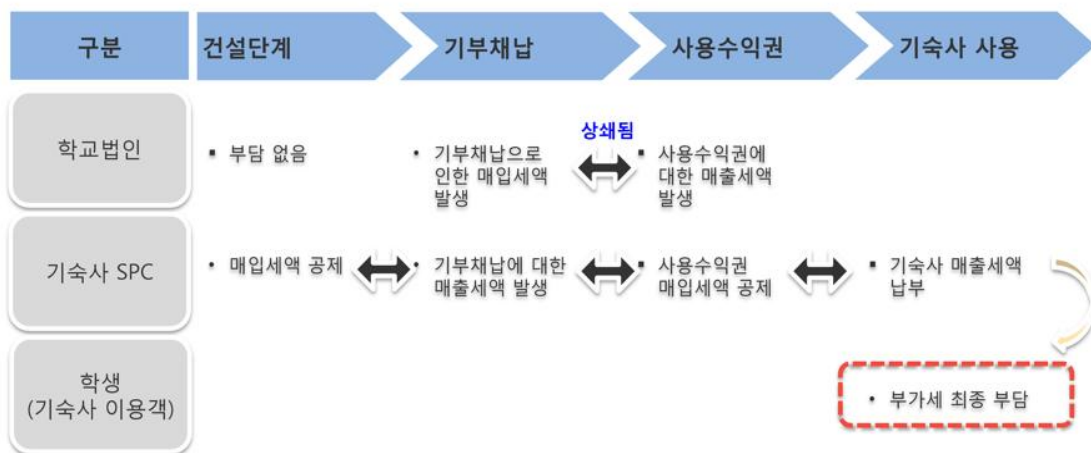
부가가치세 과세사업장은 부가가치세 최종 납세의무자인 학생들이 부가가치세를 부담함. 기숙사 법인은 건설단계에서 공사비에 대한 매입세액 공제와 기부채납에 따른 부가세 매출세액과 관리운영권 부여에 따른 매입세액이 발생함



8

信守會計法人
Enhancing value in your Company

행복기숙사 부가가치세 흐름-과세사업장(계속)



- ✓ 상기 부가가치세 납입 흐름과 같이 기숙사비의 최종 부담은 최종소비자인 학생이 부담하게 됨
- ✓ 2015년 이후 실시협약이 체결되었으나, 부가가치세 면세사업자로 Simulation이 수행된 경우 부가세 부담분이 기숙사비에 반영되지 않아, 당초 계획된 차입금 상환이 어려울 수 있음

9

信守會計法人
Enhancing value in your Company

세금부담 차별화로 인한 문제점

기숙사비 인상으로 인한 가계부담 가중

- 기숙사비에 대한 과세시 부가가치세 부과분이 100% 학생들에게 전가되어, 당초 대학생 주거부담 완화라는 국정과정 목표에 반하는 결과를 가져옴
- 교육비용 증가로 인한 가계부담 가중
- 부가가치세 과세를 고려하지 않은 사업계획 수립으로 기숙사 장기수선비 등의 필수적인 비용지출이 이루어지지 않아 장기적으로 기숙사 이용객수의 저하가 우려됨

학생들간의 형평성 저하

- 한동대학교공공기숙사의 경우 1차 기숙사는 조특법상 일몰기한(2014년 12월 31일) 이전 실시협약이 체결되어 면세사업장으로 적용되나, 2차 기숙사는 일몰기한 경과로 과세사업장으로 적용됨
- 동일한 학교, 동일한 기숙사법인 내에 차별적인 부가가치세 적용으로 학생들간의 불만 가중
- 학교 자체자금으로 기숙사를 건립하여 운영하는 기숙사는 부가가치세가 면제되나, 한국사학진흥재단법에 의하여 신축되는 기숙사는 부가가치세가 부과되어 국가정책사업의 추진에 장애요인으로 작용됨

10

信守會計法人
Enhancing value in your Company

관련법령 - 부가가치세

<조세특례제한법>

제105조【부가가치세 영세율의 적용】

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급에 대한 부가가치세의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 영(零)의 세율을 적용한다. 이 경우 제3호 및 제3호의 2는 **2018년 12월 31일까지 공급한 것에 대해서만 적용**하고, 제5호 및 제6호는 2020년 12월 31일까지 공급한 것에 대해서만 적용한다. (2017.12.19. 개정) 부칙

제106조【부가가치세의 면제 등】

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급에 대해서는 부가가치세를 면제한다. 이 경우 제1호부터 제3호까지, 제4호의 5 및 제9호는 2018년 12월 31일까지 공급한 것에만 적용하고, 제4호의 2, 제5호, 제9호의 2, 제9호의 3, 제11호 및 제12호는 2020년 12월 31일까지 공급한 것에만 적용하며, 제8호 및 제8호의 2는 2014년 12월 31일까지 실시협약이 체결된 것에만 적용한다. (2017.12.19. 개정) 부칙

8. 교육부장관의 추천이나 교육부장관이 지정하는 자의 추천을 받은 자가 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조 제1호의 방식을 준용하여 건설한 학교시설(「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 시설로서 대통령령으로 정하는 것으로 한정한다)에 대하여 학교가 제공하는 시설관리운영권 및 그 추천을 받은 자가 그 학교시설을 이용하여 제공하는 용역 (2013.1.1. 개정; 2013.3.23. 직제개정) **8의 2. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단이 설립한 특수 목적 법인이 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조 제1호의 방식을 준용하여 건설한 기숙사**에 대하여 국가 및 지자체가 제공하는 시설관리운영권 및 그 법인이 그 기숙사를 이용하여 제공하는 용역 (2014.12.23. 신설) 적용시기

11

信守會計法人
Enhancing value in your Company

관련법령 -지방세

<지방세특례제한법>

제42조【기숙사 등에 대한 감면】

① 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립·운영에 관한 특별법」 또는 「기업도시개발 특별법」에 따른 외국교육기관을 경영하는 자(이하 이 조에서 “학교등”이라 한다)가 대통령령으로 정하는 기숙사(「[한국사학진흥재단법](#)」 제19조 제4호 및 제4호의 2에 따른 기숙사로 한정한다)로 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 과세기준일 현재 해당 용도로 사용하는 부동산에 대해서는 재산세(「[지방세법](#)」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 「[지방세법](#)」 제146조 제2항에 따른 지역자원시설세를, 해당 학교에 대해서는 주민세 재산분을 각각 2018년 12월 31일까지 면제한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 면제된 취득세를 추징한다. (2016.12.27. 개정)

* 지특법 제42조(기숙사 등에 대한 감면) 제1항

☞ 2018년 12월 31일까지 취득세 및 재산세를 면제함

** 지특법 제177조의 2(지방세 감면 특례의 제한) 제1항 제2호

☞ 면제규정에도 불구하고 100분의 85에 해당하는 감면율을 적용함

Section II

세제 개편을 통한 대학생 기숙사비 인하 방안

기숙사비 인하효과 - 부가가치세

○ 공공기숙사 과세에서 면제 적용시 세수증감 현황

[단위: 백만원]

구분	과세				면제			
	매출 세액	매입		납부 (환급)	매출 세액	매입		납부 (환급)
		세액	미공제			세액	미공제	
건설	0	34,635	0	- 34,635	0	34,635	34,635	0
운영	152,064	33,504	0	118,560	0	33,504	33,504	0
합계	152,064	68,139	0	83,925	0	68,139	68,139	0

【건설단계 매입세액】 예산금액 × 과세용역 평균비율(88.7%) × 0.091

※ 총사업비 대비 과세용역 평균비율(98.5%)을 공공기금 비율로 환산

【운영단계 매출세액】 공급계획 수용인원 합계 × 기숙사비 × 12개월 × 30년

【운영단계 매입세액】 공급계획 수용인원 합계 × 연간 1인당 평균 운영비(과세항목) × 9.1%

(출처: 한국사학진흥재단)

[기본전제]

예산금액과 수용인원은 연도별 대학생 공공·연합기숙사 공급계획에 따르며, 운영기간은 30년, 인당 기숙사비 불변가 240천원 기준

[인하효과]

면제 전환시 총 83,925백만원의 부가가치세 절감효과로 인당 기숙사비는 월 13천원, 연 156천원 절감가능

기숙사비 인하효과 - 부가가치세

○ 연합기숙사 과세에서 영세율 적용시 세수증감 현황

[단위: 백만원]

구분	과세				영세율			
	매출 세액	매입		납부 (환급)	매출 세액	매입		납부 (환급)
		세액	미공제			세액	미공제	
건설	0	12,826	0	- 12,826	0	12,826	0	- 12,826
운영	49,248	10,851	0	38,397	0	10,851	0	- 10,851
합계	49,248	23,677	0	25,571	0	23,677	0	- 23,677

【건설단계 매입세액】 예산금액 × 과세용역 평균비율(98.1%) × 9.1%

【운영단계 매출세액】 공급계획 수용인원 합계 × 기숙사비 × 12개월 × 30년

【운영단계 매입세액】 공급계획 수용인원 합계 × 연간 1인당 평균 운영비(과세항목) × 9.1%

(출처: 한국사학진흥재단)

[기본전제]

예산금액과 수용인원은 연도별 대학생 공공·연합기숙사 공급계획에 따르며, 운영기간은 30년, 인당 기숙사비 불변가 240천원 기준

[인하효과]

영세율 전환시 총 49,248백만원의 부가가치세 절감효과로 인당 기숙사비는 월 24천원, 연 288천원 절감가능

기숙사비 인하효과 - 지방세

◎ 공공기숙사 원시취득에 의한 지방세 개정 전·후 비교표

[단위: 백만원]

구분	현 행(최소세액 납부)	개 정(비과세)	증감액
지방세납부액	2,851	0	- 2,851

【과세표준액】 예산액(429,523백만원) × 공공기금 예산대비 과세표준액 평균비율(69.86%)

※ 총사업비 대비 과세표준액 평균비율(77.62%)을 공공기금 비율로 환산

【지방세납부액】 과세표준액의 약 0.95%(취득세+농특세+지방교육세)

(출처: 한국사학진흥재단)

[기본전제]

예산금액은 연도별 대학생 공공·연합기숙사 공급계획에 따름

[인하효과]

지방세 전액 감면시 1인당 기숙사 총사업비가 약 162천원 절감되어, 기숙사비 추가 인하 가능

기숙사비 인하방안 - 부가가치세

1. 조세특례 개정에 따른 부가가치세 면세 적용

- ✓ 조세특례제한법 제106조의 일몰기한의 연장으로 공공기숙사에 대한 면세사업자 적용
- ✓ 2015년 이후 실시협약이 체결되어 과세사업장으로 적용되는 사업장에 대하여 면세사업장 전환이 소급적용되도록 법률개정

2. 국립대 민자기숙사와 동일하게 부가가치세 영세율 적용

- ✓ 준공 후 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 기숙사는 영세율이 적용될 수 있도록 법률 개정
- ✓ 조세특례제한법 상의 영세율 적용기한 만료가 2018년 12월 31일까지로 추가적인 일몰기한 연장

기숙사비 인하방안 - 지방세

1. 지방세특례제한법 일몰기한의 연장 등

- ✓ 지방세특례제한법 제42조(기숙사 등에 대한 감면) 적용시 2018년 12월 31일까지 취득세 및 재산세를 전액 면제함 → 일몰기한의 연장
- ✓ 2015년말 지방세특례제한법 제177조의 2(지방세 감면 특례의 제한) 제1항 제2호의 개정으로 감면액의 15% 수준의 최저한세를 부담함 → 폐지

2. 공공기숙사 지방세 전액감면 추진

- ✓ 연합기숙사는 취득세, 농특세, 재산세 등이 100% 면제되나, 공공기숙사는 일부 감면되어 형평성이 저하됨
- ✓ 공공기숙사의 공적인 기능과 정부의 정책방향 고려시 지방세 전액감면이 바람직함

감사합니다.

신 우 회 계 법 인

Memo

Memo
