

지속가능한 대학자산 개발 모델 연구

-서울 소재 4년제 사립대학을 중심으로-

A study on the Sustainable University Asset Development Model

- Focusing on Four-year Private University in Seoul -

이창문* · 박태원**

Lee, Chang-Moon · Park, Tae-Won

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the development cases of basic property for education and basic property for profit in order to expand the finances of increasingly poor private universities and to present policy implications for profit models. A decade-long freeze on tuition fees, phased abolition of admission fees, a decline in enrollment quota, and donations driven by several specific universities and poor state subsidies are making many private universities' finances even worse. Due to the decrease in enrollment quota, the basic property for education exceeding the standard of securing will continue to increase, and universities are developing the basic property for excess education by converting it into basic property for profit. In addition, universities that dispose of low-return basic property, acquire high-return basic property alternatively, or own land and buildings in central commercial areas purchase additional land adjacent to the existing site and develop it in scale. To this end, the management's firm will and execution, the recruitment of professionals to strengthen expertise should precede them first, and the development of basic assets for education and profits will likely further expand for such universities to expand their finances.

키 워 드 : 학교법인, 사립대학, 수익용 기본재산, 교육용 기본재산, 대학자산

Key Words : Educational Foundation, Private University, Basic Property for Education, and Progrits, University Asset

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

4차 산업혁명이라는 새로운 시대의 파고를 맞이하는 지금 세계적으로 국경 없는 무한경쟁, 지식기반 경제로의 이전, 정보화 사회로의 새로운 물결은 창의적이고 경쟁력 있는 인력을 더욱 더 요구하고 있다. 신자유시대의 영향은 불만과 불신이 가득한 공교육보다는 차별화된 사교육을 확장시켰으며, 순수한 학문인 교육을 시장경제 영역으로 옮겨 놓게 되었다.

일제식민지 정책으로 억압되었던 교육에 대한 국민적 수요로 대학의 양적 성장이 급격히 이루어졌으며, 교육에 대한 국민의 수요를 맞추기 위한 정부의 노력은 질적 향상보다는 대학의 양적 공급에 초점을 두었다. 대학은 설립주체에 따라 크게 국가가 설립·경영하거나 국가가 국립대학법인으로 설립하는 국립대학, 지방자치단체가 설립·경영하는 공립대학, 학교법인이 설립·경영하는 사립대학으로 구분되어

* 광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정(주저자: windowlee@kw.ac.kr)

** 광운대학교 도시계획부동산학과 교수(교신저자: realstate@kw.ac.kr)

질 수 있다. 그러나 정부의 재정능력 한계로 정부에 의한 대학 설립보다는 학교법인들에 의한 대학들의 설립이 주를 이루게 되었으며, 이는 사학들이 공교육의 대학 분담 기능을 수행한 것이라고 볼 수 있다.

우리나라의 사학은 교육발전에 있어서 중추적인 역할과 국가사회 발전에 지대한 공헌을 하여 왔으며, 우리나라의 교육에 있어서 사학은 고등교육의 80%를 담당하고 있다. 이와 같이 사립대학은 고등교육의 80%를 담당하고 있으나 정부가 고등교육에 지원하는 금액 중 57%(7조 4,224억원)만을 지원받고 있으며 고등교육의 20%를 담당하고 있는 국립대학이 지원받는 43%에 비해 미미한 실정으로 사립대학 스스로 대학 재정의 문제를 해결해야 하는 상황이다.

반값등록금의 영향으로 10년 동안 등록금은 제자리걸음을 하고 있으며, 단계적인 입학금 폐지, 대학원생 충원률 및 학부생 휴학 후 복학을 저하, 사회·경제적 변화와 함께 저출산으로 학령인구의 감소는 입학정원이 대학 지원자를 초과하는 현상을 만들고, 몇몇 특정대학에 몰리는 기부금과 OECD(1만 6,143달러)의 60%에도 미치지 못하는 9,570달러 수준의 열악한 국고보조는 많은 사립대학들의 재정을 더욱 열악하게 만들고 있다. 이와 같이 사립대학의 열악한 재정은 교육의 질을 악화시키고, 대학의 경쟁력을 저하시키며, 결국 대학생들에게 그 피해가 갈 수 있다고 할 수 있겠다.

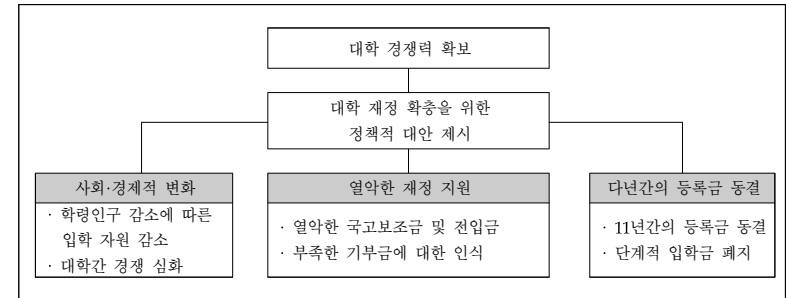


그림 1. 연구의 배경 및 목적

이와 같은 급격한 시대적 변화와 상황속에서 대학들은 경쟁력을 확보해야 하는데 대학 경쟁력 확보를 위한 첫 걸음은 재정확충이라고 볼 수 있다. 대학 재정을 확충하기 위한 가장 효과적인 방법은 교육용 기본재산의 수익창출과 대학으로의 법인전입금을 확대하는 것이다. 학교법인의 대학으로의 전출금 확대를 위해서는 학교법인의 수익용 기본재산의 개발 및 효율적인 관리를 통해 수익률을 높이는 것이 가장 효과적인 방법이라고 할 수 있겠다.

이에 따라 교육부에서는 학교법인들이 수익을 확대시킬 수 있도록 관련 제도를 완화하고 있다. 지금까지 수익용 기본재산을 대학설립을 위한 기본 요건으로만 인식하고 개발 및 관리에 대해 외면해 왔던 학교법인들은 제도완화에 따른 수익용 기본재산의 수익을 극대화하여 대학으로의 법인전출금을 확대시켜야 할 것이다.

대학재정의 확충은 교육의 질 제고를 위한 초석이 되며 이는 대학 평판도 제고 및 대학을 지원하는 학생 수 증가와 정부의 각종 평가에서 높은 평가를 받을 수 있게 되고 이것은 정부의 각종 지원 사업을 더욱 많이 수주하는 선순환적인 효과가 발생하도록 만든다.

본 논문에서는 이런 현상들을 감안하여 사립대학의 재정 확충을 위해 학교법인들의 수익용 기본재산의 개발사례와 서울소재 4년제 사립대학의 실태분석을 통해 수익모델을 위한 정책적 시사점을 제시하고자 한다.



그림 2. 대학 입학정원 초과인원 추이

출처: 교육부 대학지원실(2013), 고등교육 종합발전 방안, p10.

2. 연구의 범위 및 방법

학교법인 재산은 용도에 따라 교육용 기본재산과 수익용 기본재산으로 되어 구분되어 진다. 최근 많은 대학들이 교육부에서 제시하는 교지 및 교사시설 확보율을 충족하고 있는 상황에서 학령인구의 감소에 따라 입학정원이 감소되고 이에 따라 교지 및 교사시설 확보율은 점차적으로 증가할 것으로 예상되어 진다. 이에 본 연구에서는 교육용 기본재산의 기본적인 이해와 현황을 살펴보고 수익증대를 위한 상업용 시설 도입과 수익용 기본재산으로 용도 변경시의 장단점을 분석해본다.

수익용 기본재산은 토지, 건물, 유가증권, 신탁예금으로 구성되어 있으며 수익용 기본재산 중 금융상품을 제외한 부동산인 토지 및 건물로 범위를 한정하고 서울소재 4년제 34개 사립대학의 최근 4년간 토지 및 건물의 증감추이를 분석하였으며 최근의 학교법인 부동산 개발사례를 활용하여 서울소재 4년제 사립대학들에 유형분류를 적용하였다. 학교법인은 사립대학의 설립 및 운영주체이며 사립대학이 보유한 재산의 권리주체이다. 그러나 학교법인과 대학의 재산과 회계는 엄격히 구분되기 때문에 본 연구에서도 별도로 구분하였으나 수익용 기본재산 개발과 관련하여서는 법인과 대학을 통합적 개념으로 보았다. 대학은 설립주체에 따라 국·공립대학과 사립대학으로 나누어지고 교육기간에 따라 2년제와 4년제로 구분되어 진다. 4년제 사립대학 중 산업대학, 대학원대학, 사이버대학 등을 제외한 4년제 사립대학을 기준으로 하였으며, 기존에 문헌조사를 참고로 학교법인들의 수익용 기본재산의 현황에 대해서는 한국사학진흥재단의 정보공개청구 자료, 대학 재정 알리미, 대학 재정분석 보고서 및 교육부의 대학 알리미를 참조하였다. 또한 교육의 수입과 같은 대학의 노력으로 인한 재정확충이 수익용 기본재산 확보율을 낮추는 역효과를 방지하는 확보율의 기준 개선을 제시하였다.

3. 선행연구 검토

학교법인 수익용 기본재산과 관련된 선행연구는 제도 개선, 효율적 관리, 수익률 제고로 크게 3가지 분야로 진행되었다.

제도개선 분야에서 박정수(1998)는 학교법인 수익용 기본재산 제도의 문제점을 언급하며 수익용 기본재산의 저수익성, 비현실적 법규 체제, 법인회계와 학교회계의 복잡성을 제시하였고, 배병일(2000)은 비영리법인의 일종으로서 학교법인을 규정하지 말고 학교법인법을 제정하여 교육을 목적으로 하는 특수법인인 학교법인에 대한 각종 규제를 대폭적으로 완화할 것을 제안하였다. 김관중(2005)은 학교법인 수익

용 기본재산 기준령의 통합과 사학에 대한 세제당국의 접근방식 전환 및 제도적인 노력이 필요함을 언급하였다. 효율적 관리 분야에서 길용수(2010)는 사립대학의 수익용 부동산 운영성과를 제고하기 위한 영향요인을 용도별, 지역별, 규모별로 분석하였으며, 이창우(2013)는 부동산 개발과정에서 발생될 수 있는 사업성 분석과 문제점, 이에 대처하는 방안 등을 체계적으로 기술함으로써 학교법인의 수익용 부동산 개발에 관한 구체적인 사례를 제시하였다. 유선종 외(2015)는 한국자산관리공사의 위탁제도인 위탁개발 및 위탁관리의 사례 분석을 통해 재정 건전성의 새로운 방향을 제시하였다.

수익률 제고 분야에서 오창걸 외(2007)는 수익용 기본재산의 성공사례를 들어 분석과 개발방법을 통해 수익 극대화 방법을 제시하였으며, 천희영(2010)은 학교법인의 수익용 기본재산 개발 사례를 성공과 실패요인으로 분석하여 개발이익의 제고 방안을 제시하였으며, 성공요인으로 학교법인의 직접적인 시행사 역할 수행, 성공적인 인허가 시스템 구축, 개발의 투명성 확보, 공동개발 방식 도입 등이 있으며, 실패요인으로는 부동산 경기변동을 감안하지 않은 개발 추진을 지적하였다.

표 1. 선행연구

유형	저자	내용
제도 개선	박정수 (1998)	수익용 기본재산 제도 관련 법규를 통일하고 저수익성, 비현실적 법규 체제, 법인회계와 학교회계의 복잡성을 해결해야 함을 제시
	배병일 (2000)	학교법인과 관련된 각종 규정을 고찰 및 개정안 제시
	김관중 (2005)	학교법인 수익용 기본재산 기준령의 통합과 제도 개선을 통한 재정 확충 제시, 사학에 대한 세제당국의 접근방식 전환 필요 언급
효율적 관리	길용수 (2010)	사립대학의 수익용 부동산 운영성과를 제고하기 위한 영향요인을 용도별, 지역별, 규모별로 분석
	이창우 (2013)	부동산 개발과정에서 발생될 수 있는 사업성 분석과 문제점, 대처방안을 체계적으로 기술함으로써 수익용 부동산의 개발의 구체적인 사례 제시
	유선종 외 (2015)	사학기관 수익용 기본재산을 한국자산관리의 위탁제도를 통한 위탁개발 및 위탁관리 사례 분석을 통해 재정 건전성의 새로운 방향 제시
수익률 제고	오창걸 외 (2007)	수익용 기본재산의 제도상의 문제점과 개선안 제시 수익용 기본재산의 성공사례를 들어 분석과 개발방법을 통해 수익 극대화 방법 제시
	천희영 (2010)	수익용 기본재산 개발 사례를 성공과 실패 요인으로 분석하여 개발이익의 제고 방안 제시
	김덕수 (2015)	학교법인의 효율적인 수익사업 운영을 통해 법인전입금 확대 방안 제시

II. 학교법인의 재정 구성 및 현황

1. 학교법인의 재정 구성 및 특성

사립학교법에서 학교법인이라 함은 사립학교만을 설치·경영함을 목적으로 설립되는 법인을 말하며, 학교법인은 그 설치·경영하는 사립학교에 필요한 시설 설비와 당해 학교의 운영에 필요한 재산을 갖춰야 하는데, 그 재산은 기본재산과 보통재산으로 구분되어 지고 기본재산은 사용목적에 따라 교육에 직접 사용되는 교육용 기본재산과 대학의 운영경비를 충당하기 위한 수익용 기본재산으로, 보통재산은 그 사용자의 구분에 따라 법인용 재산과 학교용 재산으로 구분된다.

기본재산은 부동산, 정관에 의하여 기본재산으로 되는 재산, 이사회 결의에 의하여 기본재산에 편입되는 재산, 학교법인에 속하는 회계의 매년도 세계잉여금 중 적립금으로 구성되고 이 기본재산 외의 재산은 보통재산으로 한다.

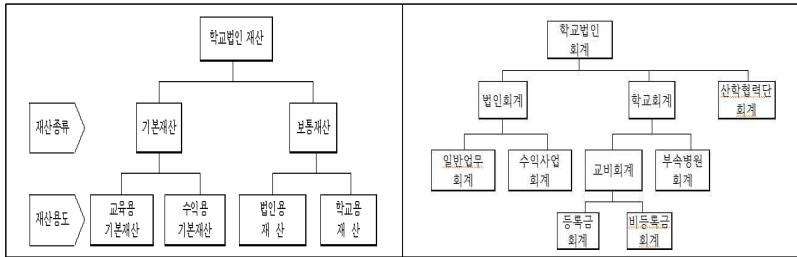


그림 3. 학교법인의 재산 및 회계구분

출처: 교육부(2017), 사립대학(법인) 기본재산 관리 안내서, p.1

또한 우리나라 사립대학은 학교법인과 대학 간의 자금 흐름에 대해 엄격한 구분과 통제를 받고 있는데, 이는 각 자산관리 주체별 별도의 회계 운영을 통해서 운영된다.

학교법인의 회계 구성은 법인회계, 학교회계, 산학협력단회계로 구분되어지고 법인회계는 세부적으로 일반업무회계와 수익사업회계로 나뉘며 학교회계는 등록금 회계, 비등록금 회계로 세분화된다.

이와 같이 법인회계와 교비회계를 구분 지어 놓는 이유는 사립대학의 고유 목적인 교육에 사용되는 교비를 다른 용도로의 사용을 엄격하게 통제하고, 법인회계의 별도 운영을 통하여 발생하는 수익을 대학으로 진출을 도모하기 위한 것으로 학교법인의 수익용 기본재산에서 발생한 이익금은 대학에 진출시켜야만 한다.

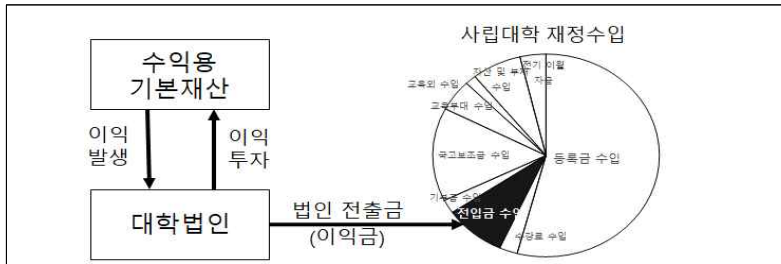


그림 4. 학교법인 진출금 관계

출처: 길용수(2010), 수익용 부동산의 운영성과 영향요인 연구, 단국대학교 대학원 박사학위 논문, p.9 자료 재구성

2. 학교법인의 기본재산 개념

1) 교육용 기본재산 개념

교육용 기본재산은 당해 학교법인이 설치 경영하는 사립학교의 교육에 직접 사용되는 토지 및 시설설비를 말하며, 이를 매도하거나 담보에 제공할 수 없다.

또한 대학은 학생들에게 최적의 교육 환경을 제공하기 위해 충분한 교지와 교사 기준을 충족하여야

하는데, 대부분의 대학은 이 기준을 충족하고 있다.

<표 2>에서와 같이 입학정원기준 확보율이 재학생기준보다 더 높은 이유는 입학정원이 점차적으로 감소되기 때문으로 2014년부터 2016년까지는 교지확보율이 지속적으로 증가하는 것을 알 수 있다.

표 2. 교지 및 교사 확보율

(단위: m, %)

구분		입학정원기준*			재학생기준**		
		기준면적(A)	보유면적(B)	확보율(B/A)	기준면적(A)	보유면적(B)	확보율(B/A)
교지 확보율	2018년	34,564,663	68,511,998	198.2%	37,905,730	68,511,998	180.7%
	2017년	34,886,630	69,928,951	200.4%	38,062,480	69,928,951	183.7%
	2016년	34,991,706	71,932,863	205.6%	38,647,703	71,932,863	186.1%
	2015년	35,601,120	70,824,221	198.9%	39,414,943	70,824,221	179.7%
	2014년	36,547,257	70,634,558	193.3%	40,030,108	70,634,558	176.5%
교사 확보율	2018년	17,597,919	24,391,381	138.6%	19,186,153	24,391,381	127.1%
	2017년	17,735,985	24,332,789	137.2%	19,266,731	24,332,789	126.3%
	2016년	17,772,679	23,954,332	134.8%	19,571,258	23,954,332	122.4%
	2015년	18,057,373	23,787,068	131.7%	19,951,205	23,787,068	119.2%
	2014년	18,563,529	23,111,743	124.5%	20,261,212	23,111,743	114.1%

출처 : 한국사학진흥재단(2018) 대학 재정분석보고서. p221, 230

학령인구의 지속적인 감소는 입학정원의 감소로 이어지고 이는 교지 및 교사 기준 면적 감소에 영향을 줌으로써 각 대학의 교지 및 교사 확보율은 더욱 증가될 것으로 예상된다.

각 대학에서는 갈수록 증가하는 확보기준 초과 교육용 기본재산을 대학재정 확충을 위해 이용해야만 하는 현실에 직면하게 되었다. 확보기준 초과 교육용 기본재산을 학교시설해제 및 수익용 기본재산으로 용도변경 후, 수익을 창출하거나 교육활동에 지장이 없는 범위에서 상업용 시설 임대수입으로 대학의 재정확충에 기여할 수 있다. 교육용 기본재산은 ①도시계획시설 등 공익사업에 편입되는 경우 ②학교개편 등으로 교육용 기본재산의 용도가 폐지된 경우 ③교육용 기본재산이 기준을 초과하는 경우 수익용 기본재산으로 용도변경이 가능하다.

학교법인의 재산 처분에 관한 사항은 사립학교법 제16조의 규정에 의하여 반드시 이사회 심의·의결을 받아 조치하도록 규정되어 있으며, 도시계획(학교)시설로 결정된 부지는 도시계획시설을 해제한 후 용도 변경하여야 한다. 실질적으로 활용하지 않는 교육용 기본재산은 추가적인 관리 비용 등이 발생하고 이 관리비용은 교비로 집행할 수 밖에 없는 현실에서 수익용 기본재산으로의 용도변경이 아니면 적극적인 임대계약을 통해 수익금은 전액 교비로 들어오는 조건으로 임대를 진행하는 것이 바람직하다.

유휴 교육용 기본재산 매각을 추진할 경우에는, 일반적으로 매각여부 및 시기를 구분하여 매각하는 것 등이 불분명하기 때문에 상업 시설 등의 임대를 통해 대학 재정 수입 증가에 기여하는 것이 효과적이다.

* 입학정원 기준 : 정원내 학부(계열별 학과 주·야간 입학정원 중 큰값×수업연한) + 정원내대학원 (주간 입학정원×수업연한)
 ** 재학생 기준 : 정원내의 학부(계열별, 학년별 주·야간 중 큰값) + 대학원 주간 재학생. 단, 계약학과 제외

표 3. 교육용 기본재산의 용도 변경 및 상업시설 도입 장·단점

분류	장점	단점
용도 변경시	<ul style="list-style-type: none"> ·효과적인 개발 가능성 증대 ·대학의 관리비 절약 ·법인대출금 확대 가능성 증대 	<ul style="list-style-type: none"> ·세금문제 발생 ·법인 관리비 증가 ·용도전환을 위한 복잡한 절차
상업시설 도입시	<ul style="list-style-type: none"> ·임대수입으로 인한 재정확충 ·학생들의 만족도 증가 ·유희 기본재산의 효과적인 사용 	<ul style="list-style-type: none"> ·대학의 상업화 ·학생의 소비문화 조장 ·대학주변 상권의 영향

2) 수익용 기본재산 개념

학교법인은 사립학교의 경영에 필요한 경비를 충당하기 위해 수익용 기본재산을 보유하고 있으며 감독청의 허가로 매도, 증여, 임대, 교환 또는 용도변경과 담보제공이 가능한 재산으로 토지, 건물, 유가증권, 신탁예금, 기타 재산 등으로 구성되어 있다.

2018학년도 우리나라 학교법인 수익용 기본재산 구성현황은 토지의 비율이 62.8%로 제일 높으며 건물이 20.7%, 신탁예금 9.2%, 유가증권 7.2%, 기타 0.2%로 구성하고 그 수익률은 아래와 같다.

표 4. 2018년 전국 4년제 학교법인 수익용 기본재산 구성현황

구분	평가액 (A)	비율	수익액 (B)	수익률 (B/A)	수익비율
토지	60,857	62.8%	712	1.2%	23.2%
건물	20,051	20.7%	1,884	9.4%	61.4%
유가증권	6,952	7.2%	227	3.3%	7.4%
신탁예금	8,917	9.2%	145	1.6%	4.7%
기타재산	174	0.2%	102	58.9%	3.3%
합계	96,951	100.0%	3,070	3.2%	100%

출처: 한국사학진흥재단(2018) 대학 재정분석보고서, p201

토지가 가장 큰 비율을 차지하고 있으나, 수익률은 1.2%로 가장 저조하고 건물은 9.4%로 상대적으로 높은 수준을 유지하고 있으며, 전체 수익비율은 61.4%로 전체 수익액 중에 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 토지의 수익률이 저조한 이유는 토지의 대부분이 입야·전·답 등 저수익성 기본재산으로 구성되어 있어, 수익용 기본재산에서 발생하는 수익은 대학 경영을 위한 재정에 크게 영향을 주지 못하고 있는 실정이다. 이와 같은 현상은 우리나라 사립대학들이 설립 초기에 금전출연에 의한 설립보다는 설립자의 토지 등 부동산의 출연에 의한 설립이 많았고, 또한 학교법인 설립시에 요구하고 있는 수익용 기본재산을 부동산으로 충족하였기 때문에 학교법인은 수익용 기본재산 중 입야·전·답 등 저수익성 재산을 고수익성 재산으로 전환하여 수익증대 방안을 강구해야 할 것이다.

3) 수익용 기본재산 3대 법정기준

대학설립·운영규정에서는 학교법인의 수익용 기본재산의 법정 확보기준인 확보율을 제시하고 있으며, 확보율은 수익용 기본재산 기준액에서 보유액의 비중을 나타내는 것으로 <표 5>에서 2014년도부터

확보율이 점차적으로 증가하는 것을 볼 수 있다.

표 5. 전국 4년제 사립대학 수익용 기본재산 확보율, 수익률, 부담률 추이

구 분		2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
확보율	보유액*	74,156	78,036	80,133	82,340	86,824
	기준액**	155,247	133,443	132,221	131,260	129,708
	확보율	47.8%	58.5%	60.6%	62.7%	66.9%
수익률	수익액	2,687	2,803	2,997	2,945	3,070
	평가액	83,816	89,256	90,990	93,127	96,951
	수익률	3.2%	3.1%	3.3%	3.2%	3.2%
부담률	부담액	2,146	2,119	2,284	2,304	2,218
	기준액	2,641	2,764	2,944	2,903	3,130
	부담률	81.3%	76.7%	77.6%	79.4%	70.9%

(단위 : 억원, %)

출처 : 한국사학진흥재단(2016), 대학 재정분석보고서, p186-198, 한국사학진흥재단(2018), 대학 재정분석보고서 p192-205

특히 2014년 대비 2015년 수익용 기본재산 확보율 상승세(10.7%)가 크게 높아진 것은 학교법인들의 수익용 기본재산의 확보율을 늘린 것보다는 2015년 「대학설립·운영규정 시행규칙」 등의 개정으로 기준액에서 국고보조금을 제외하였기 때문에 높아진 것으로 이는 최소 등록금 이상의 수익용 기본재산을 맞추기 위한 현실적인 조정이라고 볼 수 있다.

대학의 운영수익은 등록금, 수강료, 전입금, 기부금, 국고보조금, 교육부대 수입, 교육 외 수입 등으로 구성되어 있으며 대학 자체의 노력으로 교육부대 및 교육 외 수입을 증가시켰다면, 이는 수익용 기본재산 기준액을 높여 학교법인 수익용 기본재산의 확보율을 저하시키는 결과를 초래하기 때문에 기준액을 최소한 학생들이 내는 등록금으로만 하는 것이 타당할 것으로 보인다.

등록금 수입이 적으면, 법인의 수익용 기본재산 확보율은 그 만큼 올라가는 효과가 나타나며 등록금 수입이 크면, 법인의 수익용 기본재산 확보율은 그 만큼 내려가는 효과가 발생하게 된다. 즉, 등록금의 의존도가 높아지면 수익용 기본재산 보유액을 더 많이 높여야하기 때문에 학교법인에서는 수익용 기본재산 수익 확대에 더 많은 노력을 기울이지 않을 수 없게 될 것이다.

또한 학교법인은 수익용 기본재산 확보에 따른 수익률의 기준도 충족해야만 한다. 수익률은 수익용 기본재산 평가액에서 수익액의 비중을 나타내는 것으로 수익률은 전체적으로 3% 초반을 유지하고 있다.

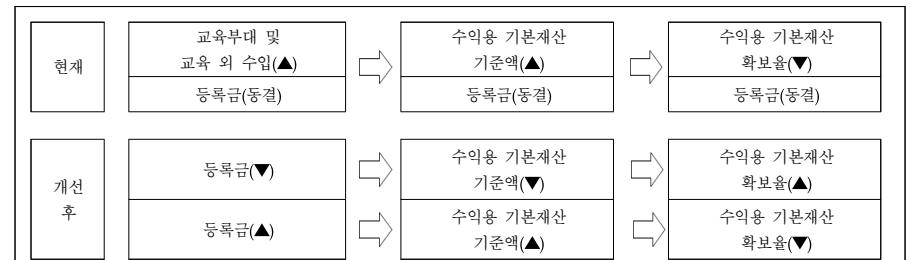


그림 5. 수익용 기본재산의 확보율 기준 개선

* 보유액 : 학교법인이 보유하고 있는 수익용 기본재산의 평가액 합-수익사업체 장기차입금-예금으로 미에치된 임대보증금 - 기본재산 담보 차입금 잔액 (교비회계 상환 차입금 제외)
 ** 기준액 : 대학 운영수익총계 - 전입금 수입 - 기부금 수입 - 국고보조금 수입

수익률은 대학설립·운영규정이 최초 제정될 시에는 5%였으나, 현실적으로 달성하기가 어려워 2004년도에 3.5%로 하향 조정하였다. 그러나 은행이자율 하락, 공실률 증가 등 경제적인 영향으로 3.5%의 수익률을 확보하기도 어려운 현실을 감안하여 2017년도에 한국은행이 작성한 해당년도 평균의 금융기관 저축성 수신 가중평균금리이상으로 조정하여 현재의 수익률로 개정하였다.

학교법인은 수익용 기본재산에서 발생한 수익의 100분의 80이상에 해당하는 가액을 학교로 부담해야만 한다. 이 부담률은 수익용 기본재산 수익액*에서 학교운영경비 부담액**의 비중을 나타내는 것으로 학교운영경비 부담률은 많은 법인들이 수익액을 학교로의 전출 기준을 충족하고 있으나 2015년도부터는 충족하지 못하고 있는 실정이다.

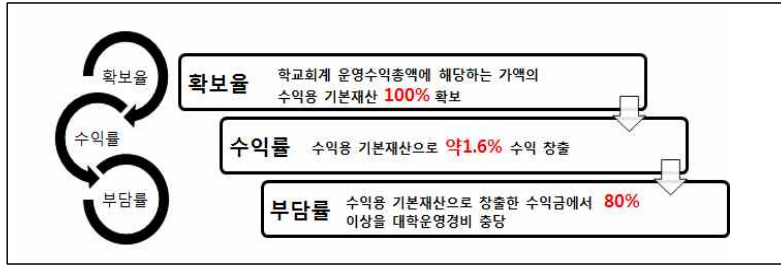


그림 6. 수익용 기본재산 확보율, 수익률, 부담률 3대 법정기준

3. 전국 및 서울소재 4년제 사립대학 수익용 기본재산 현황

1) 전국 및 서울소재 4년제 사립대학 수익용 기본재산(토지) 현황

전국 4년제 사립대학 토지면적은 2017년까지 점차적으로 감소하다 2018년도에 증가하나 서울소재 4년제 사립대학 토지면적은 전국 4년제 사립대학과 반대로 점차적으로 증가하다 2017년도에 감소하고 있다. 전국 4년제 사립대학 필지수는 2016년도에 감소하다 2017년부터 증가하고 있으며, 서울소재 4년제 사립대학 필지수도 전국 4년제 사립대학 필지수의 패턴과 크게 차이가 나지 않는다.

2018년 기준 서울 소재 4년제 대학은 전국 4년제 대학수의 20%를 차지하고 있으나 전국 4년제 사립대학이 보유하고 있는 토지면적의 약 56%를 보유하고 있다. 서울소재 4년제 대학이 전국 4년제 사립대학보다 학교규모의 기준인 학생 수가 평균 1.25배 큰 것을 고려했을 때 서울소재 4년제 사립대학이 전국 4년제 사립대학이 보유하고 있는 수익용 토지보다 약 2.1배 많이 보유하고 있는 것을 알 수 있다.

또한 서울소재 4년제 사립대학은 전국 4년제 사립대학이 보유하고 있는 필지수의 약 37%를 보유하고 있는 것으로 필지당 토지 면적이 전국 4년제 사립대학의 필지당 토지면적보다 약 1.6배 정도 크며 토지의 대부분이 저수익성 토지인 임야를 90%이상 보유하고 있어 수익용 기본재산인 토지로부터 수익을 창출하기가 어려운 현실이다.

* 수익액 : 수익용 기본재산의 총 수입중 제비용(제세공과금 및 법정부담경비)을 제외한 금액
 ** 부담액 : 수익용 기본재산에서 발생한 수익금 중 학교회계로 전출한 금액

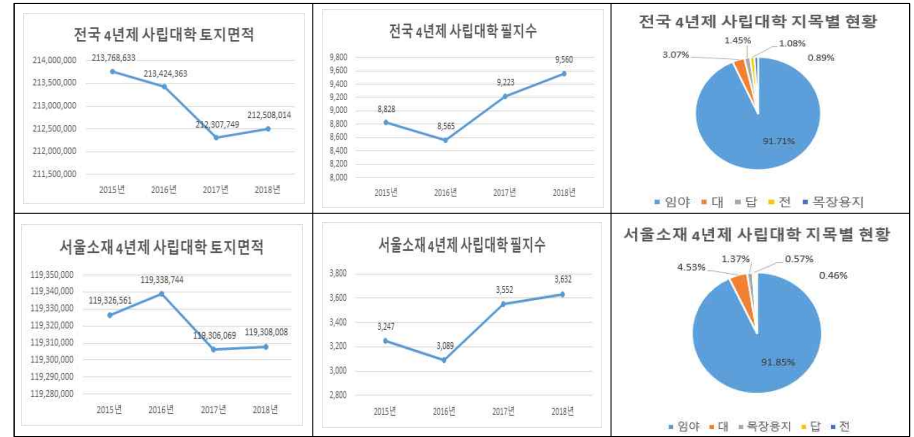


그림 7. 전국 및 서울 소재 4년제 사립대학 토지면적, 필지수 추이 및 지목 현황

표 6. 전국 및 서울소재 4년제 사립대학 수익용 기본재산(토지) 현황

(단위 : 대학수, 필지수, m², 원)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	
전국소재	대학수	169	170	169	170
	필지수	8,828	8,565	9,223	9,560
	면적	213,768,633	213,424,363	212,307,749	212,508,014
	전년대비 변화율	-	100.2%	99.5%	100.1%
	연간수입액	94,120,197,000	109,462,239,000	90,262,690,000	122,320,023,000
서울소재	대학수	34	34	34	34
	필지수	3,247	3,089	3,552	3,632
	면적	119,326,561	119,338,744	119,306,069	119,308,008
	전년대비 변화율	-	100.0%	100.0%	100.0%
	연간수입액	10,177,108,000	12,496,164,000	12,954,271,000	11,365,385,000

출처 : 한국사학진흥재단 자료 활용

<표 7>은 2015년에서 2018년까지 서울소재 4년제 34개 사립대학 수익용 기본재산 중 토지 면적 증감 추이를 나타내고 있다. 수익용 기본재산 중 토지를 전혀 보유하고 있지 않은 대학도 있으며, 전년대비 토지 면적의 변화율을 고려하면 토지 면적의 변화는 극히 미미한 수준인 것을 알 수 있다

표 7. 서울소재 4년제 사립대학 수익용 기본재산(토지) 면적 증감추이

(단위 : m²)

번호	대학	2015년	2016년	2017년	2018년	번호	대학	2015년	2016년	2017년	2018년
1	A	199,420	199,420	199,420	199,420	18	R	1,128,550	1,128,550	1,128,550	1,127,995
2	B	2,074,106	2,072,028	2,072,049	2,071,147	19	S	998,706	998,706	997,859	997,859
3	C	328,995	328,995	328,961	313,626	20	T	676,981	676,707	676,476	674,955
4	D	725,617	704,426	701,207	721,227	21	U	991,112	990,868	984,529	979,687
5	E	1,187,986	1,187,986	1,186,053	1,186,063	22	V	1,837,543	1,837,543	1,837,543	1,824,407
6	F	208,198.3	192,475.3	192,475.3	192,475.3	23	W	1,914,268	1,987,245	1,987,200	1,987,287
7	G	32,300,099	32,278,700	32,276,385	32,270,831	24	X	2,881,515	2,881,495	2,881,495	2,881,495
8	H	46,871,609	46,938,657	46,938,682	46,931,050	25	Y	804,955	743,368	743,368	743,358
9	I	807,349	807,349	807,349	807,349	26	Z	2,473,907	2,468,784	2,468,031	2,466,338
10	J	109,901	109,901	109,901	109,901	27	AA	111,472	111,472	111,472	111,472
11	K	2,812,501	2,812,402	2,812,501	2,812,501	28	AB	120,802	120,802	120,802	120,802
12	L	13,318	13,340	13,340	13,538	29	AC	314,531	314,531	314,531	314,531
13	M	978	978	978	978	30	AD	4,330,405	4,328,980	4,328,980	4,328,365
14	N	922,782	922,782	922,782	922,782	31	AE	487,075	489,021	489,103	486,583
15	O	565	565	565	565	32	AF	647,094	647,094	647,094	647,978
16	P	38,734	38,734	38,734	38,734	33	AG	10,212,588	10,211,997	10,194,810	10,229,875
17	Q	-	-	-	-	34	AH	792,899	792,844	792,844	792,844
합 계								119,326,561	119,338,744	119,306,069	119,308,008

출처 : 한국사학진흥재단 자료 활용

2) 전국 및 서울소재 4년제 사립대학 수익용 기본재산(건물) 현황

전국 및 서울소재 4년제 사립대학 건물의 연면적은 점차적으로 증가하고 있으며, 2018년도에 크게 증가하였다. 서울소재 4년제 사립대학은 전국 4년제 사립대학의 21%를 차지하고 있으나 전체 건물연면적은 44%를 차지하고 있으며, 학교규모의 기준인 학생 수가 평균 1.25배 큰 것을 고려했을 때 이는 약 1.7배 정도 더 많이 보유하고 있는 것을 알 수 있다.



그림 8. 전국 및 서울 소재 4년제 사립대학 건물 연면적 추이

표 8. 전국 및 서울소재 4년제 사립대학 수익용 기본재산(건물) 현황

(단위 : 대학수, 필지수, m², 원)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	
전국소재	대학수	150	149	150	152
	연면적	2,159,094	2,172,899	2,178,008	2,247,340
	전년대비 변화율	-	100.6%	100.2%	103.2%
	연간수입액	218,754,961,000	247,334,357,000	217,639,554,000	253,714,649,000
서울소재	대학수	31	31	32	32
	연면적	935,156	943,887	947,783	998,825
	전년대비 변화율	-	100.9%	100.4%	105.4%
	연간수입액	96,654,984,000	102,180,679,000	94,596,284,000	102,011,790,000

출처 : 한국사학진흥재단 자료 활용

<표 9>는 2015년에서 2018년까지 서울소재 4년제 34개 사립대학 수익용 기본재산 중 건물 연면적 증감 추이를 나타내고 있으며 3개 대학은 수익용 기본재산 건물을 전혀 보유하고 있지 않고 있다. 전체적으로 건물의 연면적이 지속적으로 증가하였으나 연간수입액은 증가하다 2017년도에 감소하였다. AG대학교는 2018년도에 2017년도 대비 2배 이상의 연면적 증가를 보였으며, AF대학교는 30배 이상의 큰 증가율을 보였다. C대학교는 2018년도에 건물을 매각함으로써 유일하게 건물의 연면적이 크게 줄었음을 알 수 있다.

표 9. 서울소재 4년제 사립대학 수익용 기본재산(건물) 연면적 증감추이

(단위 : m²)

번호	대학	2015년	2016년	2017년	2018년	번호	대학	2015년	2016년	2017년	2018년
1	A	8,987	8,987	8,987	8,987	18	R	-	-	-	-
2	B	370,234	370,248	370,310	368,998	19	S	870	870	1,268	1,268
3	C	49,161	50,009	49,949	26,290	20	T	7,921	7,921	7,921	7,921
4	D	46,116	47,377	47,761	47,761	21	U	-	-	2,247	2,247
5	E	-	-	-	-	22	V	2,341	2,341	2,341	2,341
6	F	18,403	23,105	23,105	23,105	23	W	193,065	194,182	193,998	201,695
7	G	6,733	6,777	7,906	7,906	24	X	45,177	45,356	45,356	45,356
8	H	15,175	15,175	15,175	15,223	25	Y	2,231	2,231	2,446	2,446
9	I	10,403	10,403	10,403	10,403	26	Z	1,478	1,478	1,164	1,164
10	J	36,079	36,085	36,103	36,103	27	AA	735	735	735	735
11	K	623	623	623	623	28	AB	1,644	1,644	1,644	1,644
12	L	15,683	15,815	15,815	15,815	29	AC	5,552	5,552	5,552	6,609
13	M	6,052	6,052	6,052	6,052	30	AD	645	703	703	788
14	N	3,535	3,535	3,535	3,535	31	AE	12,729	12,762	12,762	16,541
15	O	2,418	2,418	2,418	2,418	32	AF	289	289	289	8,751
16	P	1,322	1,322	1,323	1,323	33	AG	49,297	49,633	49,633	104,518
17	Q	-	-	-	-	34	AH	20,259	20,259	20,259	20,259
합 계								935,156	943,887	947,783	998,825

출처 : 한국사학진흥재단 자료 활용

Ⅲ. 사립대학의 재정 구성 및 특성

1. 사립대학의 재정 구성 및 현황

학교법인은 사립대학의 설립 및 운영주체이며 사립대학이 보유한 재산의 권리주체이다. 사립대학의 회계구성은 교비회계와 부속병원회계로 구분할 수 있으며, 교비회계는 등록금회계와 비등록금 회계로 구분되어 지며, 사립대학의 재정은 등록금, 수강료, 전입금, 기부금, 국고보조금, 교육부대수입, 교육 외 수입 등으로 구성되어 있으며 재정수입에 등록금은 56.5%를 차지하고, 국고보조금 15.0%, 전입금 수입 9.7% 등으로 등록금 의존도가 높은 실정이다.

표 10. 2018년 전국 4년제 사립대학 재정수입 현황

(단위 : 억원, %)

구 분	금액	백분율	구 분	금액	백분율
등록금 및 수강료	105,935	56.5%	교육부대	10,132	5.4%
전입금	18,153	9.7%	교육외	2,562	1.4%
기부금	4,337	2.3%	자산 및 부채	14,113	7.5%
국고보조금	28,169	15.0%	전기이월자금	4,247	2.3%
합 계			187,648 100%		

출처: 한국사학진흥재단(2018), 대학 재정분석보고서, p46

이렇게 대학 운영자금에서 50%를 상회할 만큼 등록금 의존률이 높으나 그 비중은 갈수록 줄어들고 있다. 그 이유는 입학정원의 감소로 인한 등록금 수입은 감소되고 국고보조금 수입은 상대적으로 증가하였기 때문이다. 그러나 국고보조금 수입의 증가는 학생들에게 직접적으로 지원하는 장학금이기 때문에 대학 재정확충에는 실질적인 도움이 되지 않는다.

Ⅳ. 수익용 기본재산의 주요 개발 사례 및 분석

1. 수익용 기본재산의 주요 개발 사례

1) A대학교 주상복합시설 개발

A대학교는 법인 산하에 AMC라는 조직을 구성하고 시행사의 역할을 하였으며 대학소유의 체육시설 부지를 지구단위계획구역 지정부터 용도변경 및 인허가, 완공까지 총13년 동안 최고 58층 4개동의 주상복합아파트 1,177세대와 할인점, 백화점, 영화관 등의 상업시설과 노인요양시설을 개발하였다. 이 사업으로 발생한 금액은 대학 부속병원과 단과대학 증축사업, 법인 소유의 다른 부동산개발에 사용되었으며, 매년 2~300억의 수익금을 대학에 제공하고 있다.(오창걸; 2007) 이는 학교의 재정난을 극복한 대표적인 성공 사례로서 위와 같이 할 수 있었던 근본적인 원인은 첫째 법인의 확고한 의지가 있었으며, 둘째 전문지식 강화를 위한 전문가 영입, 셋째 교육용 기본재산에서 수익용 기본재산으로, 주거지역에서 준주거지역과 상업시설 지역으로의 용도 변경 등 성공적인 인허가, 넷째 모든 사업과정을 투명하고 공정하게 운영하였기 때문이라고 볼 수 있다.

2) B대학교 사회복지시설 개발

B대학교는 법인 소유의 유휴 토지(59,400m²)를 교육용기본재산에서 수익용기본재산으로, 도시계획시설인 학교시설을 사회복지시설로 용도 변경한 후 매각하였다. 건축 관련 인허가는 B학원이 직접 수행하였으며, B학원으로부터 토지를 매입한 B건설은 본 사업의 시공사 겸 시행사로 사회복지시설을 분양 및 임대하고, 사회복지법인이 B병원 및 B대학교와 연계하여 노인복지시설을 운영하는 구조로 진행하였다.(오창걸; 2007) 이 사업은 활용가치가 낮아 매각이 어려운 토지를 용도 변경하여 가치를 증가시켜 매각한 것으로 전문성 및 자본 등의 문제로 토지를 직접 개발하기에 어려운 소규모 학교법인에 적합한 사례라고 할 수 있다.

3) C대학교 상업용 빌딩 개발

C대학교는 수익성 강화를 목적으로 법인 소유의 노후화된 건물을 철거하고 새로운 건물을 신축하는 사업을 진행하였다. 종전 건물 토지 2,874m²에 인접 부지 664m²를 추가 매입하여 총 면적 3,538m²에 지하 7층, 지상 25층, 연면적 59,532m²의 건물을 신축하였으며, 총 사업비 1,250억 원 중 기존 토지와 건물을 매각한 금액 806억원에 444억원은 금융기관으로부터 차입하였다. 그러나 높은 차입금 비율과 이자, 임차인을 구하지 못하는 악순환 속에 결국 신축 건물을 부동산 펀드에 매각하여, 대학 재정에는 크게 기여하지는 못했다.(길용수; 2010) 이 사업은 기존 노후 건물을 재개발하여 임대수입으로 대학의 수익성 강화를 목적으로 추진된 재개발 사업으로 노후 건물을 소유하고 있는 많은 대학이 참고할 사례이다. 하지만 과도한 차입으로 큰 이자 부담과 시기의 적절성을 확보하지 않은 부동산 개발은 시장위험에 그대로 노출되기 때문에 중장기적인 안목을 가지고 안정적으로 추진되어야만 한다는 것을 알 수 있다.

4) D대학교 상업용 빌딩 개발

D학원은 시외버스터미널로 사용되고 있는 토지를 매각한 금액과 추가자금을 투입하여 중심상업지역의 신규 토지를 매입하였으며, 이 신규 토지위에 건물을 신축하여 임대료 수익을 극대화하였다.

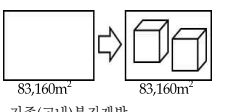
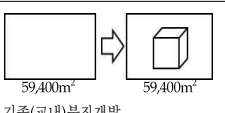
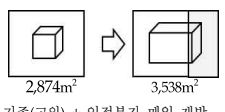
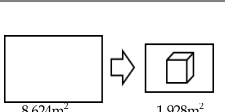
D학원은 연임대료 1억 2천만원의 수입이 발생하는 법인소유의 수원시 소재 토지 8,624m²를 임차회사의 사정으로 임대차계약을 못하게 되자 이 토지에 대해 용도변경 및 인허가를 받아 건설사에 매각하였으며, 토지를 매각한 금액과 추가 자금으로 강남구 역삼동에 신규 토지를 매입하여 건물을 신축하였다. 건물 전체의 임대를 통해 2009년부터 2015년까지 6년간 임대보증금 53.4억원에 최초 2년간 임대료수입 10.8억원과 관리비 5.2억원으로 2년마다 물가상승률에 따라 임대료와 관리비를 조정하는 조건의 임대 계약으로 수익을 극대화 하였다.(이창우; 2013) 이 사업은 첫째 이사회와 각 분과위원장 및 대학총장을 건축위원회의 위원으로 참여하게 하는 등 경영진의 부동산개발에 대한 강력한 의지와 역할, 둘째 인허가에 대한 관할청의 적극적인 지원이 있었기 때문에 가능하였다.

2. 수익용 기본재산의 주요 개발 사례 분석

A대학교와 B대학교는 교내에 위치하고 있으며 지상에 건축물이 없고, 교육용으로 사용가치가 떨어지는 야구장과 유휴토지인 교육용 자산을 수익용 기본재산으로 변경 후 개발 및 매각하여 수익을 창출한 유형이다. A대학교는 사업의 체계적인 추진을 위해 전문인력을 영입하여 직접개발을 진행하였으나, 이는 학교의 규모 및 역량, 개발방향에 따라 적용되어야 할 것으로 보인다.

또한 C대학교는 교외에 위치한 노후화된 건물을 철거하고 인접부지를 매입하여 큰 규모의 건물을 신축하였으며, D대학교는 교외에 위치해 있는 저수익성 수익용 기본재산을 매각하고 중심상업지역에 신규 부지를 매입하여 건물을 신축하고 고수익성 자산으로 대체하여 수익을 극대화한 것이다.

표 11. 수익용 기본재산 개발 사례 유형 분석

대학교	개발모형	용도		개발내용분석
		기 준	변 경	
A 대학교	 · 기존(교내)부지개발	· 교육용 · 학교시설 · 일반주거지역	· 수익용 · 상업시설 · 주상복합시설 · 준주거지역 · 일반상업지역	· 사례유형 : 성공사례 · 사업규모 : 大 · 사업비 : 1조원 · 사업기간 : 13년 · 개발방식 : 직접개발(임대형, 분양형) · 사업부지 : 교내(83,160㎡)
B 대학교	 · 기존(교내)부지개발	· 교육용 · 학교시설 · 자연녹지지역	· 수익용 · 사회복지시설 · 자연녹지지역	· 사례유형 : 성공사례 · 사업규모 : 中 · 사업기간 : 4년 · 개발방식 : 간접개발(임대형, 분양형) · 사업부지 : 교내(59,400㎡)
C 대학교	 · 기존(교외) + 인접부지 매입 개발	· 수익용 · 업무시설 및 근린생활시설 · 일반상업지역	· 수익용 · 업무시설 및 근린생활시설 · 일반상업지역	· 사례유형 : 실패사례 · 사업규모 : 中 · 사업비 : 1,250억원 · 사업기간 : 3.5년 · 개발방식 : 직접개발(임대형, 분양형) · 사업부지 : 교외(3,538㎡)
D 대학교	 · 대체 취득(교외)부지 개발	· 수익용	· 수익용 · 업무시설 및 근린생활시설 · 일반주거지역	· 사례유형 : 성공사례 · 사업규모 : 小 · 사업비 : 283억원 · 사업기간 : 7.5년 · 개발방식 : 직접개발(임대형) · 사업부지 : 교외(1,928㎡)

위의 분석을 토대로 수익용 기본재산 개발을 3개의 기본 유형으로 분류하였다.

표 12. 수익용 기본재산 개발 기본 유형 분류

유형분류	내 용	적용대학
용도 전환 개발형	· 교육용 기본재산을 수익용 기본재산으로 용도 변경한 개발	· 확보기준을 초과한 교육용 기본재산을 보유한 대학
규모 확대 개발형	· 기존부지에 인접부지를 추가하여 규모를 확대한 개발	· 중심상업지역에 부지 및 건물을 보유한 대학
대체 취득 개발형	· 저수익성 기본재산을 처분하고 고수익성 기본재산을 대체 취득한 개발	· 일야, 전, 답 등 저수익성 토지를 보유한 대학

A대학과 B대학은 용도 전환과 규모 확대 개발형, C대학은 규모 확대 개발형, D대학은 대체 취득과 규모 확대 개발형에 해당한다. 이와 같이 수익용 기본재산의 개발은 한 가지 유형에만 해당되지 않고 2가지 이상의 유형에 걸쳐 있기도 한다.

따라서 위의 기본 유형을 바탕으로 <그림 9>와 같이 총7가지 개발유형으로 확장될 수 있다.

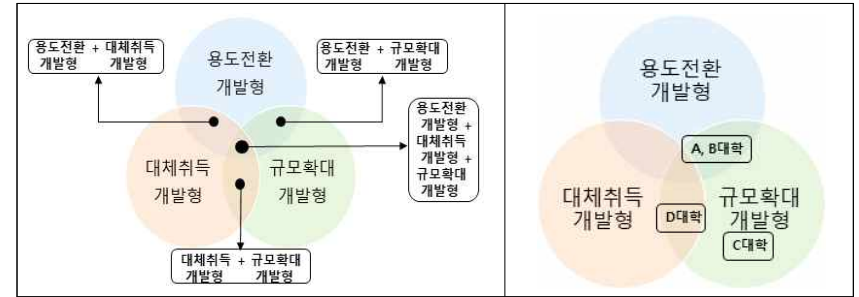


그림 9. 수익용 기본재산 유형 분류 및 주요 개발 사례 유형 분류

수익용 기본재산 개발은 많은 예산이 투입되기 때문에 내외부적인 문제점들을 철저히 분석하여 중장기적인 안목을 가지고 신중하게 진행되어야만 한다. 즉, A대학교 주상복합 시설 개발, B대학교 사회복지 시설 개발, D대학교의 상업용 빌딩 신축 개발의 성공 요인과 C대학교의 기존부지 확대개발의 실패 요인을 참고로 하여 각 대학에 맞는 개발을 진행해야 할 것이다.

3. 서울소재 4년제 사립대학 수익용 기본재산 실태 분석

<표 8>에서 2015년부터 2018년까지 서울 소재 4년제 사립대학의 전년대비 건물 총 연면적의 변화율보다 작은 23개 대학은 그 변화율이 미미하여 의미를 찾기가 어려워, 건물 총 연면적의 변화율을 초과하는 11개 대학을 선별하여 분석하였다. 또한 <표 6>에서 언급한 바와 같이 토지의 경우는 모든 서울소재 4년제 사립대학 면적의 변화가 미미하고 특이사항을 발견할 수 없어 분석의 의미를 찾지 못하였다. 이런 현상을 통해 토지는 사립대학들에게 매력적인 수익용 기본재산으로 인식되지 않는 것으로 보여 진다.

표 13. 서울소재 4년제 11개 사립대학 수익용 기본재산 건물 매매 현황

번호	학교규모*	대학교	용도	주소	매매년도
1	대규모	A	상업용	서울 강서구 방화동	2018년
2	대규모	B	상업용	경기 안성시 양성면	2018년
3	대규모	C	상업용	서울 마포구 상암동	2016년
4	대규모	D	상업용	서울 강남구 대치동	2016년
5	대규모	E	상업용	서울 강북구 미아동	2018년
6	중규모	F	상업용	서울 동대문구 신설동	2018년
7	중규모	G	상업용	서울 노원구 상계동	2017년
8	중규모	H	주거용	서울 성북구 돈암동	2017년
9	소규모	I	주거용	서울 강서구 화곡동 산200	2018년
10	소규모	J	주거용	서울 노원구 중계동	2018년
11	대규모	K	상업용	경남 창원시 마산합포구 산호동	2018년

* 한국사학진흥재단 기준 : 대규모, 학생수 10,000명 이상, 중규모, 학생수 5,000명 이상 10,000명 미만, 소규모, 학생 수5,000명 미만

대학의 규모가 큰 대학이 대체적으로 건물 연면적의 증가가 이뤄졌으며, 2개 대학을 제외하고 나머지 대학은 서울 시내에 위치해 있는 상업용 건물을 매입하였다. E대학교와 F대학교는 역세권 근처에 있는 상업용 건물을 매입하여 임대료 수입을 극대화 하고 있다. 그러나 일부 대학은 학교 근처에 위치해 있는 아파트를 매입하기도 하였는데 이는 임대료 수입의 목적보다는 외국인 교원들의 숙소를 위한 목적으로 보인다. 또한 수익용 건물은 대학과 멀리 떨어지지 않는 곳에 주로 위치해 있는데 이는 학교와의 연계성과 확장성을 고려한 것으로도 보인다. K대학교는 근처 건물을 추가 매입하여 가치를 상승시킨 후 일괄 매도하여 수익을 극대화 하였다. 용도전환 개발형은 교지 확보율을 초과한 6개 대학이 해당되며, 규모 확대 개발형은 중심상업지역에 상업용 건물을 보유하고 있는 5개 대학이, 대체 취득 개발형은 저수익 부동산인 임야를 절대적으로 많이 보유하고 4년제 사립대학에 모두 해당된다고 볼 수 있다. 용도 전환, 규모 확대, 대체 취득 개발형인 3가지 유형 개발이 가능한 A, C, E 대학은 어느 대학보다 적극적인 개발을 추진하여야 한다.

표 14. 서울소재 4년제 11개 사립대학 수익용 기본재산 건물 분석

분 류		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
학교 규모	대규모	●	●	●	●	●						●
	중규모						●	●	●			
	소규모									●	●	
용도 분류	상업용	●	●	●	●	●	●	●				●
	주거용								●	●	●	
입지	역세권					●	●					
연면적	증가	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	감소											●
학교 와의 거리	1km이내								●	●	●	
	5km이내					●	●					
	10km이내	●						●				
	20km이내			●	●							
	50km이내		●									
개발유형 분류	용도 전환 개발형	●		●		●		●		●		●
	규모 확대 개발형	●		●	●	●	●					
	대체 취득 개발형	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

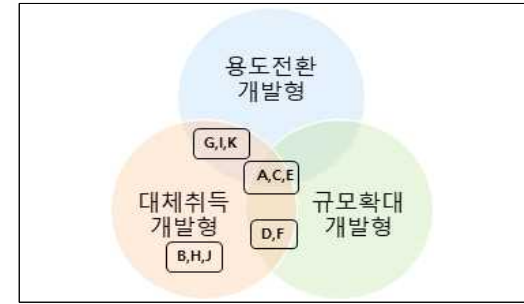


그림 10. 서울소재 11개 대학 수익용 기본재산 개발 유형 분류

V. 결론 및 시사점

우리나라의 사학은 교육발전에 있어서 중추적인 역할과 국가사회 발전에 지대한 공헌을 하여 왔다. OECD가 고등교육에 지원하는 금액의 60% 정도만을 지원 받는 현실에서, 고등교육에서 20%를 담당하고 있는 국립대학이 국가로부터 지원받는 43%에 비해 고등교육의 80%를 담당하고 있는 사학은 57%만을 지원받고 있는 실정이다.

이에 따라 교육부에서는 학교법인들이 수익을 확대시킬 수 있도록 관련 제도를 완화하고 있다. 지금까지 수익용 기본재산을 대학설립을 위한 기본 요건으로만 인식하고 개발 및 관리에 대해 외면해 왔던 학교법인들은 제도완화에 따른 교육 및 수익용 기본재산을 개발해야만 하는 시대에 직면하게 되었다. 등록금이 인상 되지 않는 상황에서 사회인식의 변화에 따라 기부금 문화가 확대되어 대학의 기부금이 증가하거나, 국가가 사학으로의 지원금이 학교재정에 도움이 되는 방향으로의 확대, 또는 입학정원이 증가 되지 않는 한은 대학 재정은 갈수록 열악해 질 것이다. 대학 재정의 열악은 곧 학생들에게 피해가 갈 것이고 이는 곧 대학 존립의 심각한 위협으로 미칠 것이다.

사회·경제적인 변화에 따라 학생인구는 지속적으로 감소될 것이며, 이에 따라 대학의 교육용 기본재산의 확보기준을 초과하는 교지 및 교사시설들은 지속적으로 증가할 것이다. 각 대학들은 확보기준 초과 교육용 기본재산인 교지 및 교사시설을 이용하여 수익을 창출하지 않으면 안되는 시기에 마주하게 되었다. 사용가치가 떨어지는 교육용 기본재산은 수익용 기본재산으로 전환하여 수익을 발생시키든가 아니면 수익용으로 전환하지 않고 상업시설 등을 도입하여 수익을 발생시켜야 한다. 수익용으로 변환하지 않고 교육용 기본재산에 상업시설을 입점하여 임대료 수입을 발생시키는 것은 대학 재정을 강화하기 위한 하나의 대안이 될 수 있다.

개발을 위한 교육용 기본재산을 수익용 기본재산으로 변경하기 위해서는 관할청 및 지자체의 인허가 등의 복잡한 절차를 거쳐야 하며 법인세, 재산세 등의 세금 문제가 발생 된다. 그러므로 수익용으로 전환하여 개발하기 위해서는 개발방향과 수익 등 향후 학교의 발전방향, 시설배치 등의 중장기적인 안목을 고려하여 진행되어야 한다.

대학의 재정 규모가 크고 자체 전문 인력을 보유한 대학은 직접개발 방식으로 진행하는 것이 좋으며, 재정 규모가 중소규모이고 자체 전문 인력을 갖추지 못한 대학은 외주를 통해 진행하는 것이 효율적이라고 할 수 있다. 또한 중심상업지역에 건물을 보유한 대학은 수요가 풍부한 입지적 특성을 고려하여

인접 부지를 추가 매입하여 확대 개발 하는 것이 임대료 수익의 극대화를 위해 필요하다.

분석을 통해 서울소재 4년제 사립대학은 전국 4년제 사립대학보다 토지면적에서 약2.1배, 건물 연면적에서 약1.7배 정도 더 많이 보유하고 있는 것으로 이는 서울소재 4년제 사립대학이 전국 4년제 사립대학보다 높은 임대료 수익을 창출하고 있는 것을 의미하며 향후 개발 가능성과 대학으로의 전입금이 더 많이 확대될 수 있는 토대가 된다는 것을 의미한다. 또한 서울소재 상업용 건물을 대체적으로 매입하는 경향이 있으며 몇몇 대학은 역세권 상업용 건물의 매입을 통해 임대료 수익을 극대화하고 있다.

지금까지 대학들이 수익용 부동산 개발을 위해 경영진의 의지 부족, 전문 인력 및 전문지식의 부족, 개발을 위한 초기 자금 부족, 입야·전·답 등의 저수익 재산의 과다 보유 등의 내부적인 문제점들과, 부동산 경기의 침체, 저수익을 고수익 부동산으로 대체 취득시 양도세 등 세금 부가의 문제 발생 등 외 부적인 문제점들이 있어 왔다. 이러한 문제점을 바탕으로 성공적인 개발을 위해서는 무엇보다 경영진의 확고한 의지와 실행력, 전문지식 보강을 위한 전문 인력의 영입이 우선적으로 선행되어야 할 것이다.

본 연구에서는 갈수록 열악해지는 대학 재정을 타개하기 위해 위의 분석을 바탕으로 아래와 같이 대학 자산 개발을 위한 모델을 제안한다.

첫째, 확보기준을 초과한 교육용 기본재산은 수익용 기본재산으로 전환하여 개발 또는 매각하거나 교육용 기본재산에 상업시설을 도입하여 수익을 극대화 하여야 한다.

둘째, 중심상업지역에 부지 및 건물을 보유한 대학은 기존부지에 인접 부지를 추가 매입하여 규모를 확대하여 개발해야 한다.

셋째, 입야·전·답 등 저수익성 토지를 많이 보유한 대학은 저수익성 기본재산을 처분하고 고수익성 기본재산으로 대체 취득하여 개발해야 한다.

대학 자산 개발은 외부환경 등의 많은 복합적인 요소들이 작용함에 따라 대학 자산 개발의 3가지 기본유형을 바탕으로 대학 개발 환경에 맞는 유형을 적용하여 개발의 극대화를 추구해야 할 것이다.

부가적으로 수익용 기본재산 확보를 기준액에서 대학의 노력으로 수익을 창출하는 교육부대 및 교육 외 수입을 제외한 학생들의 등록금으로만 설정하여 수익용 기본재산 확보율이 등록금 의존도에만 따라 변동하는 기준으로 변경하여 불합리함을 없애야 한다. 대학은 재정이 갈수록 악화되어지는 상황속에서 대학 재정 확충이라는 이유로 진리탐구와 인재 양성의 요람인 대학의 본질을 간과하지 않도록 유의해야 한다.

참고문헌

- 오창걸·정병수(2005) “학교법인 수익용 기본재산 수익극대화에 관한 연구” 한국사학진흥재단.
- 유선중 등(2015) “사학기관 재정건정성 제고를 위한 수익용 기본재산 활용방안 연구” 한국사학진흥재단.
- 김용수(2010) “수익용 부동산의 운영성과 영향요인 연구” 단국대학교 대학원 석사학위논문.
- 이창우(2013) “학교법인의 수익용 부동산개발 사례” 한국경영학회 17(2):137-169.
- 박정수(1998) “학교법인 수익용 기본재산 제도 개선 방안에 관한 연구” 행정학회.
- 이창문(2019) “외부교육 환경변화에 따른 대학자산 활용의 효율적 제안” 한국지역개발학회 2019(5):345-364.
- 김관중(2005) “학교법인 수익용 기본재산제도의 개선방안” 전북대학교 대학원 석사학위논문.
- 배병일(2006) “학교법인 수익사업에 대한 과제문제” 「조세연구학회」 Vol.6:39-64.
- 천희영(2010) “학교법인 수익용 재산 개발이익 제고 방안” 한양대 공공정책대학원 석사학위논문.
- 교육부 사립대학제도과. 2017. 사립대학(법인) 기본재산 관리 안내서.
- 교육부 대학지원실(2013) 고등교육 종합발전 방안.
- 한국사학진흥재단(2016) 대학 재정분석보고서.
- 한국사학진흥재단(2018) 대학 재정분석보고서.
- Chappey, B.(1996) “Assets and venture of a university” Vol.31(161):9-12.
- 한국사학진흥재단 대학재정알리미(<http://uniarlimi.kasfo.or.kr/totalAnno/highEducation/business>).