



제 432회 국회 (임시회)
제1차 재정경제기획위원회

국유재산법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈외국정부에 대한 국유재산 사용료 감면 규정 마련〉

■ 김준형의원 대표발의 (의안번호 제2213717호)

■ 윤준병의원 대표발의 (의안번호 제2214256호)

2026. 2.

재정경제기획위원회

전문위원 임명현

목 차

I . 제안경위	1
1. 김준형의원 대표발의(의안번호 제2213717호)	1
2. 윤준병의원 대표발의(의안번호 제2214256호)	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
1. 김준형의원 대표발의(의안번호 제2213717호)	1
2. 윤준병의원 대표발의(의안번호 제2214256호)	2
III . 검토의견	3
1. 외국정부에 대한 국유재산 사용료 감면 규정 마련 (안 제34조제3항·제4항 신설 등)	3

I. 제안경위

1. 김준형의원 대표발의(의안번호 제2213717호)

가. 발 의 자 : 김준형의원 등 20인

나. 발 의 일 : 2025. 10. 27.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 28.

2. 윤준병의원 대표발의(의안번호 제2214256호)

가. 발 의 자 : 윤준병의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 17.

II. 제안이유 및 주요내용

1. 김준형의원 대표발의(의안번호 제2213717호)

현행법은 중앙관서의 장이 행정재산을 사용허가한 경우에는 매년 사용료를 징수하도록 하되, 행정재산의 형태·규모·공익성 등을 고려하여 기부자, 지방자치단체, 정부출연공공단체 등에 대하여 사용료를 감면할 수 있도록 하고 있음.

그런데 외국정부가 주한대사관 등의 용도로 사용하는 행정재산의 경우 사용료 감면에 대한 규정이 없으나, 현재 사용료 지급 없이 행정재산을 사용하고 있는 경우가 있음. 특히, 우리측만 상대국에 대하여

사용료를 감면하고 있는 등 사용료 부과에 대한 일관된 기준 없이 행정재산의 사용이 이뤄지고 있어 국가간 형평성 및 상호주의 측면에서 문제가 제기되고 있음.

이에 중앙관서의 장은 외국정부와 행정재산의 사용허가 및 사용료 감면에 관하여 상호 협정이 체결되어 있는 경우에 행정재산의 사용료를 감면할 수 있도록 규정하여 국유재산 운용·관리의 일관성 및 합리성을 높이려는 것임(안 제34조제3항 신설 등).

2. 윤준병의원 대표발의(의안번호 제2214256호)

현행법은 중앙관서의 장이 행정재산을 사용허가한 경우에는 매년 사용료를 징수하되, 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 지방자치단체에 사용허가하는 경우 등과 형태·규모·내용연수 등을 고려하여 활용성이 낮거나 보수가 필요한 재산 등의 경우에는 사용료를 면제·감면할 수 있도록 하고 있음.

그런데 외국정부가 사용료 지급 없이 주한대사관 등의 용도로 행정재산을 사용하고 있는 반면, 우리 정부는 해당 외국정부에 사용료를 지급하는 경우가 있어 국가간 형평성 및 상호주의 측면에서 문제가 제기되고 있음.

이에 중앙관서의 장은 행정재산의 사용허가 및 사용료 감면에 관한 국가 간 상호 협정에 따라 행정재산의 사용료를 감면할 수 있도록 하는 근거를 신설하려는 것임(안 제34조제4항 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 외국정부에 대한 국유재산 사용료 감면 규정 마련 (안 제34조제3항·제4항 신설 등)

현행	개정안
<신설>	☐ 외국정부에 대한 국유재산 사용료 감면 규정 마련 ○ 중앙관서의 장은 외국정부와 행정재산의 사용허가 및 사용료 감면에 관한 상호 협정이 체결되어 있는 경우, 그 협정에 따라 사용료 감면 가능(안 제34조제3항·제4항 신설 등) ☐ 외국정부에 대한 행정재산 사용허가기간 규정 마련(윤준병의원안) ○ 국가 간 상호협정이 종료되는 기간 이내(제35조제1항제2호 신설)

현행 「국유재산법」 및 시행령은 국유재산의 사용료를 원칙적으로 해당 재산가액의 5% 이상으로 규정하고 있으며, 행정재산의 사용허가 기간은 5년 이내로 정하고 있음.

한편, 사용료 징수의 예외로서 ‘행정재산을 직접 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 지방자치단체에 사용허가하는 경우’, ‘행정재산을 직접 비영리 공익사업용으로 사용하려는 대통령령으로 정하는 공공단체에 사용허가하는 경우’ 등 일정한 경우에는 국유재산 사용료를 면제하거나 감면할 수 있도록 규정하고 있음.

또한, 사용허가 기간의 예외로서 ‘행정재산으로 사용할 목적으로 기부 받은 재산’에 대해서는 사용허가 기간을 5년 이상의 범위에서 별도로 정할 수 있도록 규정하고 있음.

「국유재산법」

제32조(사용료) ① 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다. (이하 생략)

제34조(사용료의 감면) ① 중앙관서의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 면제할 수 있다.

1. 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받은 재산에 대하여 기부자나 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용허가하는 경우

1의2. 건물 등을 신축하여 기부채납을 하려는 자가 신축기간에 그 부지를 사용하는 경우

2. 행정재산을 직접 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 지방자치단체에 사용허가하는 경우

3. 행정재산을 직접 비영리 공익사업용으로 사용하려는 대통령령으로 정하는 공공단체에 사용허가하는 경우

② 사용허가를 받은 행정재산을 천재지변이나 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조 제1호의 재난으로 사용하지 못하게 되면 그 사용하지 못한 기간에 대한 사용료를 면제할 수 있다.

③ 중앙관서의 장은 행정재산의 형태·규모·내용연수 등을 고려하여 활용성이 낮거나 보수가 필요한 재산 등 대통령령으로 정하는 행정재산을 사용허가하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용료를 감면할 수 있다.

제35조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가기간은 5년 이내로 한다. 다만, 제34조 제1항제1호의 경우에는 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 한다.

② 제1항의 허가기간이 끝난 재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 5년을 초과하지 아니하는 범위에서 종전의 사용허가를 갱신할 수 있다. 다만, 수의의 방법으로 사용허가를 할 수 있는 경우가 아니면 1회만 갱신할 수 있다.

제46조(대부기간) ① 일반재산의 대부기간은 다음 각 호의 기간 이내로 한다. 다만, 제18조제1항 단서에 따라 영구시설물을 축조하는 경우에는 10년 이내로 한다.

1. 조립을 목적으로 하는 토지와 그 정착물: 20년

2. 대부 받은 자의 비용으로 시설을 보수하는 건물(대통령령으로 정하는 경우에 한정한다): 10년

3. 제1호 및 제2호 외의 토지와 그 정착물: 5년

4. 그 밖의 재산: 1년

② 제1항의 대부기간이 끝난 재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 그 대부기간을 초과하지 아니하는 범위에서 종전의 대부계약을 갱신할 수 있다. 다만, 수의계약의 방법으로 대부할 수 있는 경우가 아니면 1회만 갱신할 수 있다.

③ 제2항에 따라 갱신을 받으려는 자는 대부기간이 끝나기 1개월 전에 중앙관서의 장등에 신청하여야 한다.

④ 제1항에도 불구하고 제58조 및 제59조의2에 따라 개발된 일반재산의 대부기간은 30년 이내로 할 수 있으며, 20년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

제47조(대부료, 계약의 해제 등) ① 일반재산의 대부의 제한, 대부료, 대부료의 감면 및 대부계약의 해제나 해지 등에 관하여는 제30조제2항, 제31조제1항·제2항, 제32조, 제33조, 제34조제1항제2호·제3호, 같은 조 제2항·제3항, 제36조 및 제38조를 준용한다.

「국유재산법 시행령」

제29조(사용료율과 사용료 산출방법) ① 법 제32조제1항에 따른 연간 사용료는 해당 재산가액에 1천분의 50 이상의 요율을 곱한 금액으로 하되, 월 단위, 일 단위 또는 시간 단위로 계산할 수 있다. (이하 생략)

제32조(사용료의 감면) ① 법 제34조제1항제1호에 따라 사용료를 면제할 때에는 사용료 총액이 기부받은 재산의 가액이 될 때까지 면제할 수 있되, 그 기간은 20년을 넘을 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 법 제5조제1항제6호의 재산(이하 “지식재산”이라 한다)의 사용료 면제기간은 20년으로 한다.

③ 건물이나 그 밖의 시설물을 기부받은 경우에는 제1항의 사용료 총액에 그 건물이나 시설물의 부지사용료를 합산한다.

④ 제1항의 기부받은 재산의 가액 및 그 사용료 계산의 기준이 되는 재산의 가액과 제3항에 따라 사용료 총액에 합산할 부지사용료 계산의 기준이 되는 부지의 가액은 제29조제2항을 준용하여 산출하되, 최초의 사용허가 당시를 기준으로 하여 결정한다.

⑤ 지방자치단체는 법 제34조제1항제2호에 따라 사용료를 면제받으려면 그 재산의 취득 계획을 중앙관서의 장에게 제출하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 취득 계획을 제출받은 중앙관서의 장이 사용료를 면제하려는 경우 그 사용허가 기간은 1년을 초과해서는 아니 된다.

⑦ 법 제34조제3항에서 “활용성이 낮거나 보수가 필요한 재산 등 대통령령으로 정하는 행정재산”이란 다음 각 호의 행정재산을 말하며, 같은 항에 따라 사용료를 감면하는 기준은 다음 각 호의 구분과 같다.

1. 통행이 어렵거나 경사지거나 부정형(不定形) 등의 사유로 활용이 곤란한 토지로서 면적이 100제곱미터(m²) 이하이고 재산가액이 1천만원 이하인 경우: 사용료의 100분의 30을 감면

2. 면적이 30제곱미터 이하인 토지로서 재산가액이 100만원 이하인 경우: 사용료의 100분의 30을 감면

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건물로서 사용허가를 받은 자가 시설보수 비용을 지출하는 경우: 지출하는 보수비용에 상당하는 금액을 사용료에서 감면(최초 1회로 한정한다)

가. 준공 후 20년이 지난 건물로서 원활한 사용을 위하여 보수가 필요한 경우

나. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제12조에 따른 시설물의 안전등급 기준이 같은 영 별표 8에 따른 C등급 이하인 건물로서 안전관리를 위하여 보수가 필요한 경우

다. 천재지변이나 그 밖의 재해 등으로 인하여 파손된 건물로서 별도의 보수가 필요한 경우

제51조(준용규정) 법 제46조에 따른 대부계약의 방법 등에 관하여는 제27조, 제28조, 제29조제1항부터 제6항까지, 제30조, 제31조, 제32조제5항부터 제7항까지, 제33조, 제34조제2항·제3항 및 제35조를 준용한다. 이 경우 “행정재산”은 “일반재산”으로, “사용허가”는 “대부계약”으로, “사용허가부”는 “대부계약부”로, “사용료”는 “대부료”로 본다.

그런데 「국유재산법」에서 외국정부에 대한 사용료 감면을 명시적으로 규정하고 있지 않음에도 주한 외국공관이 국유재산을 무상으로 사용하는 사례가 발생함에 따라 그 법적 근거가 불명확하다는 지적이 지속적으로 제기되고 있음.

일례로, 1993년 감사원은 서울시 종로구에 소재한 주한 미국대사관 청사가 국유재산임에도 불구하고 법적 근거 없이 사용료를 면제받고 있다며, 문화체육부에 주한 미국대사관으로부터 국유재산 사용료를 징수하기 위한 대책을 마련하라고 통보한 바 있음.¹⁾ 그러나, 주한 미국대사관 청사 임대료는 1980년부터 2025년까지 매년 납부되지 않아, 주한 외국공관의 사용료 징수 문제는 국정감사 등에서 지속적으로 지적되고 있음.²⁾

한편, 국제 협약인 「외교관계에 관한 비엔나 협약」³⁾ 제23조제1항⁴⁾은 ‘파견국 및 공관장은 특정 용역의 제공에 대한 지불의 성격을 가진 것을 제외하고는, 소유 또는 임차여하를 불문하고 공관지역에 대한 국가, 지방 또는 지방자치단체의 모든 조세와 부과금으로부터 면제된다’고 규정하고 있음.

1) “주한 미국대사관 청사 국유재산 사용료 징수 대책 통보”, KBS, 1993.7.20.

<https://news.kbs.co.kr/news/pc/view/view.do?ncd=3730814>

2) 반면 우리나라 주미대사관의 경우 국유재산으로서 미국 정부에 별도 임차료를 납부하지 않음

3) Vienna Convention on Diplomatic Relations. Vienna, 18 April 1961

4) 「외교관계에 관한 비엔나 협약」 제23조 1. 파견국 및 공관장은 특정 용역의 제공에 대한 지불의 성격을 가진 것을 제외하고는, 소유 또는 임차여하를 불문하고 공관지역에 대한 국가, 지방 또는 지방자치단체의 모든 조세와 부과금으로부터 면제된다.

2. 본조에 규정된 조세의 면제는, 파견국 또는 공관장과 계약을 체결하는 자가 접수국의 법률에 따라 납부하여야 하는 조세나 부과금에는 적용되지 아니한다.

그러나, 이 규정의 면제 범위는 ‘조세와 부과금’에 한정되고, ‘소유 또는 임차여부를 불문하고 공관지역’이라는 문언 또한 공관부지의 확보 방식이 매매 또는 임차 등 유상취득을 전제⁵⁾로 한다는 점에서, 「외교 관계에 관한 비엔나 협약」을 국유재산 사용료 감면의 일반적 근거로 간주하기는 곤란함.

아울러, 외교부가 발간한 「주한공관 업무 안내서」⁶⁾에 따르면 ‘공관은 공관 또는 공관의 일부를 구성하는 사무소의 이전 시, 이전 후보지의 위치에 관한 적합성 여부 검토를 위하여 부동산 매매 또는 임대차 계약체결 전에 외교부와 협의를 하여야 한다’고 규정하고 있음. 이는 주한 외국공관의 부지 확보가 파견국의 유상 소유권 또는 임차권 확보를 전제로 하고 있음을 의미함.

이에 따라, 개정안은 대한민국과 외국정부 간 행정재산의 사용허가 및 사용료 감면에 관한 상호 협정이 체결되어 있는 경우 그 협정에 따라 사용료를 감면하고 사용허가 기간도 이에 따를 수 있도록 「국유재산법」에 법적 근거를 마련하는 것으로,

상호주의에 따라 대한민국과 외국정부 간 협정이 체결된 경우에 한정하여 사용료 감면을 허용함으로써 협약 일방 당사자의 권익을 훼손하지

5) 실제로 미국 정부가 일본 도쿄 소재 주일본 미국대사관 부지에 대해 임대 계약을 체결하고 매년 사용료를 지불하고 있는 사례는 공관 부지가 원칙적으로 유상 확보를 전제하고 있음을 시사

6) 2024.1 주한공관 업무 안내서, 26p

않으면서도 국유재산 사용료 감면의 법적 근거를 명확히 하고, 사용료 감면에 대한 법적 분쟁을 예방한다는 점에서 그 타당성이 인정됨.

개정안과 관련하여,

① 재정경제부는 상호주의에 따라 상호 사용료 감면을 허용하는 규정을 마련할 필요가 있으나, 외교적 합의는 협정 외에도 합의서, 양해각서 등 다양한 명칭의 문서로 체결될 수 있다는 점을 감안할 필요가 있다는 입장이며,

② 외교부는 외교관계의 다면성과 제반상황을 고려하여 합의서가 체결되지 않은 경우에도 필요시 사용료 감면을 허용할 수 있는 법적 근거를 마련할 필요가 있다는 입장임.

※ 신·구조문 대비표

현행	김준형 의원안	윤준병 의원안
제34조(사용료의 감면) ① · ② (생략) <u><신설></u>	제34조(사용료의 감면) ① · ② (현행과 같음) ③ <u>중앙관서의 장은 외 국정부와 행정재산의 사용허가 및 사용료 감면에 관한 상호 협 정이 체결되어 있는 경우에는 그에 따라 행정재산의 사용료를 감면할 수 있다.</u>	제34조(사용료의 감면) ①~③ (현행과 같음)
③ (생략) <u><신설></u>	④ (현행 제3항과 같음)	④ <u>중앙관서의 장은 행 정재산의 사용허가 및 사용료 감면에 관한 국가 간 상호 협정에 서 정하는 바에 따라 사용료를 감면할 수 있다.</u>
제35조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가 기간은 5년 이내로 한 다. 다만, <u>제34조제1항 제1호의 경우에는 사용 료의 총액이 기부를 받 은 재산의 가액에 이르 는 기간 이내로 한다.</u> <u><신설></u>		제35조(사용허가기간) ① ----- ----- --. 다만, <u>다음 각 호 의 어느 하나에 해당 하는 경우에는 사용허 가기간을 달리 정할 수 있다.</u> 1. <u>제34조제1항제1호의</u>

현행	김준형 의원안	윤준병 의원안
<신설>		경우 : 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내
		2. 제34조제4항의 경우 : 행정재산의 사용허가 및 사용료 감면에 관한 국가 간 상호협정이 종료되는 기간 이내
②·③(생략)		②·③(현행과 같음)
제47조(대부료, 계약의 해제 등) ① 일반재산의 대부의 제한, 대부료, 대부료의 감면 및 대부계약의 해제나 해지 등에 관하여는 제30조제2항, 제31조제1항·제2항, 제32조, 제33조, 제34조제1항제2호·제3호, 같은 조 제2항·제3항, 제36조 및 제38조를 준용한다.	제47조(대부료, 계약의 해제 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----같은 조 제2항부터 제4항까지----- ----- -----.	제47조(대부료, 계약의 해제 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----같은 조 제2항부터 제4항까지----- ----- -----.
②·③(생략)	②·③(현행과 같음)	②·③(현행과 같음)