

碩 士 學 位 論 文

지적공부 관리시스템을 이용한 효율적인
국·공유부동산 관리방안에 관한 연구

2007年

漢城大學校 不動產大學院

地籍 및 土地管理 專攻

宋 根 必

碩 士 學 位 論 文

指導教授 李 誠 華

지적공부 관리시스템을 이용한 효율적인
국·공유부동산 관리방안에 관한 연구

A Study on Effective Management of State and Public
Real Estate Using the Cadastral Management System

2006年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

地籍 및 土地管理 專攻

宋 根 必

碩 士 學 位 論 文

指導教授 李 誠 華

지적공부 관리시스템을 이용한 효율적인
국·공유부동산 관리방안에 관한 연구

A Study on Effective Management of State and Public
Real Estate Using the Cadastral Management System

위 論文을 不動產學 碩士學位論文으로 제출함.

2006年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

地籍 및 土地管理 專攻

宋 根 必

宋根必의 不動産學 碩士學位 論文을 인정함.

2006年 12月 日

심사위원장 (인)

심 사 위 원 (인)

심 사 위 원 (인)

차 례

제 1 장 서 론	1
제1절 연구의 배경	1
제2절 연구의 필요성	3
제3절 연구의 목적과 내용	5
1. 연구의 목적	5
2. 연구의 내용 및 방법	9
3. 연구의 범위	10
제 2 장 현행 국·공유부동산 관리 체계 분석	11
제1절 국·공유부동산의 효율적 관리의 필요성	11
1. 국·공유부동산의 의의	11
2. 국·공유 부동산의 기능	12
제2절 국·공유부동산의 관리현황	14
1. 국·공유부동산의 용도별 구분 현황	14
2. 국·공유부동산의 관리체계	15
3. 공유부동산의 관리현황	16
4. 국가재정정보시스템 운영현황	17
1) 국가재정정보시스템의 개요	17
(1) 시스템의 구축목적	18
(2) 시스템의 구성	18
2) 국가재정정보시스템을 이용한 처리내용	20
(1) 표준재정정보시스템	20
(2) 재정자료 실시간 출납시스템	20

(3) 통합결산시스템	21
(4) 재정종합분석 정보시스템	22
3) 시스템의 운용 방법	22
(1) 시스템 접근 및 메인화면	22
(2) 메뉴 구성도	23
(3) 주요 처리사항	24

제3절 관리체계의 문제점과 개선방안 검토 28

1. 총괄청, 관리청의 분산적 관리의 문제점	28
1) 종합적·체계적 국·공유부동산 관리 미비	28
2) 부처·기관간 비협조로 효율적 부동산관리체계 구축 미흡	29
2. 지방자치단체 관리의 문제점	29
1) 지자체 위임관리의 법체계상 문제	30
2) 지자체 위임관리의 기능적·구조적 문제	31
3. 국·공유부동산의 사용·활용분야에서의 문제점	32
1) 부적정한 국유지의 관리·활용	32
2) 사용허가 및 무단점유자 단속 등 부적정	32
4. 국가재정정보시스템 운영상의 문제점	33

제 3 장 선진외국의 사례 35

제1절 일 본 35

1. 국·공유부동산의 관리 조직	35
2. 국유재산 관련법규	37
3. 부동산의 관리현황	38
1) 국유재산 현황	38
2) 취득 및 관리	42
4. 국유재산공개시스템 운영 현황	44
1) 시스템의 개발 및 실태조사	44
2) 국유재산 공개정보시스템 활용	48
(1) 국유재산관계자료 열람	48

(2) 국회 보고완료 정보	49
(3) 국유재산 일건별 정보	50
제2절 기타 외국 사례	52
1. 독 일	52
1) 국·공유부동산의 현황과 구분	52
2) 국·공유부동산의 관리조직	53
3) 국·공유부동산의 관리현황	54
(1) 라인란트-팔츠주의 토지건설공사(LBB)	54
(2) 노드라인-베스트팔렌주의 건설토지공사(BLB)	55
2. 영 국	56
1) 국유재산의 구분과 현황	56
2) 국유재산의 관리조직	57
3) 국유재산 관계법규	59
4) 국유재산 정보시스템 운영현황	60
제3절 외국 사례의 시사점	61

제 4 장 지적공부관리 시스템을 이용한 국·공유부동산의 관리 방안

제1절 PLAMS 시스템의 개발	62
1. 시스템 개요	62
2. 시스템 특징	64
3. 네트워크 구성 및 연계 시스템 구성도	64
제2절 PLAMS를 이용한 관리 방안	66
1. 국·공유부동산의 관리	66
2. 국·공유부동산의 도면 관리	67
3. 통계 및 분석기능	68
4. 시스템 연계 및 기타기능	69
제3절 PLAMS의 활용사례	69
1. 메인화면	69
2. 주제별 현황 관리	71

3. 대부현황 관리	73
4. 자료의 갱신 및 기타 처리	76
5. PALMS의 평가 및 기대효과	78

제 5 장 결 론	80
1. 요약 및 결론	80
2. 정책제안	81
1) 조사측량방법	82
2) D/B구축 및 이력관리	82
3) 대국민 서비스 제공	83

참 고 문 헌	84
----------------------	----

ABSTRACT	86
-----------------------	----

표 차 례

<표 2-1> 국·공유부동산의 용도별 구분	14
<표 2-2> 국유지의 용도별 규모	15
<표 2-3> 국·공유부동산의 관리 체계	16
<표 2-4> 부동산 종별 관리 체계	16
<표 2-5> 공유지의 용도별 규모	16
<표 2-6> 국·공유부동산의 구분별 현황	17
<표 2-7> 관리계획	23
<표 2-8> 유무형자산	23
<표 2-9> 통계관리	24
<표 2-10> 국유지 무단점유 현황	33
<표 3-1> 일본 국유재산관리 조직표	36
<표 3-2> 일본 국유행정재산의 구분	38
<표 3-3> 2004년말 국유재산 구분현황	41
<표 3-4> 일본 국유재산 관리체계	42
<표 3-5> 국·공유지 전자입찰 흐름도	46
<표 3-6> 일본의 국유재산 실태조사의 범위 및 방법	46
<표 3-7> 일본의 실태조사 내역	47
<표 3-8> 일본의 국유재산에 관한 정보제공 현황	48
<표 3-9> 영국 PACE(일반재산관리 자문기구)의 조직도	58
<표 3-10> 영국 PACE의 역할	59

그 립 차 례

<그림 2-1>	국가재정정보시스템의 기관별 연관도	18
<그림 2-2>	국가재정정보 연계 구성도	19
<그림 2-3>	시스템 내부 구성 및 흐름도	19
<그림 2-4>	메인화면	22
<그림 2-5>	관리계획 계상요구 작성 메뉴	25
<그림 2-6>	관리계획계상요구조정 자체/관리청승인등록	25
<그림 2-7>	관리계획 집행실적	26
<그림 2-8>	유무형 자산의 취득	27
<그림 2-9>	통합생성 결산처리	27
<그림 3-1>	국유재산의 효시	39
<그림 3-2>	국공유지 분포도	40
<그림 3-3>	국공유지 및 사유지 면적비율	40
<그림 3-4>	국유재산 구분현황	41
<그림 3-5>	일본 국유재산정보공개시스템 메인화면	45
<그림 3-6>	국유재산관계자료 열람화면	49
<그림 3-7>	국회보고 자료열람	50
<그림 3-8>	레이어별 화면출력(상하수도)	51
<그림 3-9>	시설물 현황 출력	51
<그림 3-10>	용도폐기지역 공시	52
<그림 3-11>	Mainz의 중앙본부 조직도	55
<그림 3-12>	영국의 국유재산 관리체계	58
<그림 4-1>	PLAMS의 개발 목적	63
<그림 4-2>	PLAMS의 연계시스템 구성도	65

<그림 4-3> PLAMS의 국·공유지 재산 관리	66
<그림 4-4> PLAMS의 국·공유지 도면 관리	67
<그림 4-5> PLAMS의 통계 및 분석 기능	68
<그림 4-6> PLAMS의 기타 기능	69
<그림 4-7> PLAMS의 초기 화면	70
<그림 4-8> 메인화면	71
<그림 4-9> 주제도(지목별현황)	72
<그림 4-10> 주제도(소유형태별 현황)	72
<그림 4-11> 화면보기 (연계하여 보기)	73
<그림 4-12> 행정구역별, 지목별, 소유자별 통계	74
<그림 4-13> 일필지 현황 및 지적측량성과도	74
<그림 4-14> 대부계약 및 내역	75
<그림 4-15> 대부상황과 대부지역 위치 보기	76
<그림 4-16> 부가기능(거리 및 면적 계산)	77
<그림 4-17> 여러 장의 현장 사진 삽입	78
<그림 5-1> 새로운 국·공유 부동산 관리시스템 체계도	82

제 1 장 서 론

제1절 연구의 배경

현재 국·공유부동산의 관리체계는 선진국의 경우 민간 자본 및 개발노하우(Know-how)를 적극적으로 활용하기 위한 다양한 제도를 도입하여 국·공유부동산의 관리방향을 개발·활용 위주로 전환되어 효율적으로 이·활용되고 있으나, 우리나라에서는 국·공유부동산에 대해 종래의 소극적인 유지·보수 위주의 정책에서 크게 탈피하지 못하고 있는 실정이다. 광복 이전 일본인이나 청산된 일본법인 명의의 국·공유부동산 2,300여 만평을 포함 해 주인 없는 부동산에 대해 정부가 권리 행사를 하고 있지 않는 땅이 여의도의 36배인 9,200여 만평이나 되며, 국가소유인데도 소유권 보존 등기를 하지 않는 땅이 33만여 필지에 1억 8,300여 만평이나 되는 등 관리상의 여러 가지 문제점에 봉착하고 있다.

국·공유 부동산은 공공재, 비축재, 재정수입원 등의 다양한 기능을 수행하는 국가·지방자치단체의 소유 자산으로 그 중요성과 역할을 비추어 볼 때 그 동안 우리나라의 국·공유 부동산이 전반적으로 부실하게 관리되어 왔으며, 특히 국·공유부동산의 경우 일제침략, 한국전쟁 등 격변기를 거치면서 지적공부의 멸실 등 재산관리가 어려웠던 우리나라 특유의 역사적 배경이 있기도 하지만, 그 동안 정부에서 국·공유부동산의 현재 이용상황 및 장래활용 목적 등을 고려한 「국·공유부동산 유형별 관리원칙」을 정립하지 않고 국·공유부동산을 효율적으로 관리하기 위한 중·장기 계획도 수립 하지 않은 채 국·공유부동산을 관리 해 오며 따라 관리부실 문제가 더욱 심화되고 있다.

일례로 1994년 국·공유부동산 관리기조를 「확대·활용」으로 전환하면서 국유지 신탁개발제도를 도입하고서도 현재까지 국유지 개발 실적이 거의 없는

등 여전히 소극적인 통제 위주로 부동산을 관리 해오고 있으며 또한, 국·공유 부동산 관리과정에서 고가매입, 무단점유 방지, 저가 특혜 매각 등 담당공무원의 위법·부당 행위도 지속적으로 발생하고 있는 실정이다.

한편, 국·공유부동산의 관리체계는 관리체계가 분산되어 있어 적정하고도 효율적인 관리가 제대로 이루어 지지 않고 있으며, 총괄청인 재정경제부는 국·공유 부동산의 총괄권을 가지고 있으나 그 총량을 파악하는 데에 그치고 있고, 실질적으로는 다수의 관리청과 각 지방자치단체 및 한국자산관리공사, 한국토지공사가 분산하여 관리 처분하고 있다. 이와 같이 관리청이 다수로 분산되어 있는 까닭에 관리청 상호간의 협조체제 미비로 국·공유부동산의 관리가 비효율적으로 운용되고 있는 것이다.

특히, 관리청은 도로·하천·제방·구거 등 공공용 부동산이 사실상 공공용으로 사용하지 아니하게 된 때에는 원칙적으로 지체 없이 그 용도를 폐지하여야 함에도 불구하고 현실에서는 용도폐지를 하지 않고 미 활용인 상태로 방치하는 사례가 다수 있다. 또한 관리청은 다른 관리청의 관리전환 요구에도 상당히 소극적인 입장을 보이고 있어 국·공유부동산이 가지는 비축자원 내지 환경재로서 기능을 고려할 때 분산관리는 종합적이며 장기적인 관리를 도모할 수 없다는 문제점을 내포하고 있다.

총괄청인 재정경제부 또한 지방자치제 시행 이후 관리 인력의 부족 등으로 국·공유 부동산의 무단 점유, 일부 부동산의 등기누락, 활용노력 부족의 문제점이 대두됨을 인식하고 체계적인 국·공유부동산 관리의 틀을 마련한다는 입장으로 「국가재정정보시스템(NAFIS)」을 개발하여 각 지자체에 배포하여 운영하고 있으나 이는 지적도면과 연계되지 않고 독자적인 텍스트 위주의 프로그램으로서 관리에 많은 문제점을 안고 있음을 부인하지 않는다.

앞에서 언급한 여러 가지 문제점들로 정부는 국·공유 부동산의 효율적인 관리 방안을 새롭게 모색하여야 하는 과제를 지게 되었고, 이와 같은 과제의 해결에 있어서는 현행관리체계의 근본적인 개선이 절실하다는 논리가 성립 된다.

따라서 본 연구는 국·공유부동산의 효율적인 관리체계가 시급하다는 논리를 전제로 하면서 현행의 장단점들을 분석한 결과를 토대로 선진 외국의 제도를 사례로 들면서 우리나라의 국·공유부동산 관리체계가 개선되어야 할 구체적인 방향을 제시함을 목적으로 하며, 이와 같은 연구목적의 최종 대안을 모색함에 있어서는 오늘날과 같은 정보화 시대와 유비쿼터스(Ubiquitous) 컴퓨팅 시대에 부응할 수 있는 시스템으로 『지적공부를 이용한 국·공유부동산 관리 시스템 (PLAMS:Public Land Assets Management System)』에 의한 국·공유부동산 관리의 방향을 제시 하고자 한다.

제2절 연구의 필요성

국·공유부동산 관리의 총괄청인 재정경제부에서는 국·공유부동산의 현재 이용 상황 및 장래 활용목적 등을 고려한 「국·공유부동산 유형별 관리원칙」의 정립과 국·공유부동산 활용에 대한 장기비전 및 중·장기 관리 계획도 없이 소극적 유지·보존 정책에 중점을 두는 등 국·공유부동산 관리에 관한 총괄 기획·조정기능이 취약한 실정으로, 총괄청 에서 매년 개별부동산의 취득·처분·교환에 대한 심사 등에만 치중하고 있고, 각 관리청에서 장기간 보유하고 있는 유헴 행정부동산이 다수 존재하는데도 현황조차 제대로 파악하지 못하고 관리청 등의 국·공유부동산 관리 부실이 심각한데도 지도·감독을 소홀히 하고 있는 실정이다.

총괄청 소관 잡종부동산의 대부분(95.7%)을 위임받아 관리하고 있는 지방자

치단체의 경우에도 자체 관리하고 있는 공유부동산과 더불어 관리 부실이 심각한 수준으로, 지방자치단체는 국유지의 무단점유에 대해 지역민원을 의식하여 변상금 부과 등의 행정조치를 소극적 대응으로 일관하고 있을 뿐 아니라 오히려 국유지를 총괄청 승인 없이 무단으로 사용하는 등 국·공유부동산의 관리가 전반적으로 부실하다.

또한 총괄청 에서 국·공유부동산 관리의 기초가 되는 실태조사를 관리청 등에 전적으로 일임한 채 지도·감독을 소홀히 하여, 관리청 등이 실태조사를 아예 실시하지 않거나 형식적인 조사로 국·공유 부동산 전반에 대한 현황 파악조차 어려운 실정일 뿐 아니라, 통일적인 실태조사 기준이나 지침도 제대로 마련된 것이 없어 기관별로 조사항목이 제각각 이거나 수집정보도 단순 현황자료에 불과하여 국·공유부동산의 효율적 관리와 적극적인 개발·활용에 제약요인으로 작용하고 있다.

한편, 현행 국·공유부동산 정보공개시스템 미비로 일반국민과 관리청 등에 소극적·제한적인 정보만 공개 되는 등 국·공유부동산 전반에 대한 정보접근 제한으로 인해 국·공유부동산의 효율적인 관리·활용에 많은 제약이 따르고 있다.

이러한 환경에는 현재 활용하고 있는 「국가재정정보시스템(NAFIS)」이 종합 지적시스템인 「한국토지정보시스템(KLIS)」과 상호 연계 운용되지 않아 토지·지적·등기 등의 토지에 관련된 자료들이 불일치하는 지적오류부동산이 계속 발생된다 하겠다.

즉 지적공부와 국·공유부동산 관리의 데이터가 일치하지 않아 현실 및 현황과 불일치하게 국·공유부동산의 관리가 이루어지고 있는 것이다.

이에 개별지적도 및 연속지적도 편집이 완료되고 수치 지형도와 매칭된 편집 지적도가 완성되어 일선 지방자치단체에 시스템이 설치되어 시스템간의 연계가 완벽하게 이루어짐으로 인해 개별 지적도에서 정리된 토지의 이동상황이 실시

간으로 연계됨으로서 시·군·구 지적행정시스템과 실시간으로 접목되어 국·공유부동산 관리 시스템 도입의 필요성이 대두 되게 되어 토지·지적·등기가 일치되어 국·공유부동산 활용에 대한 장기 비전과 중·장기적인 관리 계획 및 현실적이고 효율적인 유지·보존정책의 기반이 될 현실적인 시스템의 도입이 필요하게 되었다.

제3절 연구의 목적과 내용

1. 연구의 목적

국·공유부동산의 관리와 정책에 대한 문제점은 학계와 언론기관, 감사원에 서도 수차례 지적하였지만 아직까지 효율적인 관리방안이 이루어지지 않고 있다. 1990년부터 최근까지 언론이 보도한 국·공유부동산 관리에 대한 보도내용을 제시하면 다음과 같다.

[서울신문] 1990-01-17 “공부 미비 국유지 서울에만 백만평, 감사원 밝혀”

감사원의 국·공유부동산 관리실태 감사결과 조선총독부 등 일본인 명의 토지가 서울에만 100만평, 시가로 300억 원에 달하는 것으로 나타나 재무부에 통보하고 각 시도에 조사토록 요청, 문화재관리국이 72%의 지분을 소유한 강남구 삼성동의 땅이 사기범의 손에 넘어가고, 구로구 시흥동 등 4만 9,109평의 국유지가 편취된 사실 등도 적발.

[한겨레] 1991-02-23 “6백70억대 땅 사기, 일본인 소유 허위상속”

수원지검이 일본인 소유였던 국유지 380만 평(시가 670억대)을 가짜 상속자를 내세워 가로챈 사기단과 공무원을 적발, 이들이 편취한 일본인명의 토지는 전국 각지

의 20여 곳에 산재.

[경향신문] 1993-04-04 “서울면적 7배 되는 땅 찾았다, 정부 제2차 나라땅 찾기 사업 결실”

1992년부터 시작한 ‘제2차 국·공유부동산 실태조사 및 권리보전’ 작업결과 우리나라 전체의 4.4%, 서울면적의 7배, 여의도의 약 5백배에 이르는 국유화 대상토지가 발견되어 권리보전 조치에 들어 감. 이중 ▲8억2,400만평은 등기부에만 국유지로 올라 있고 관리청이 등기돼있지 않는 땅 ▲3억7,200만평은 일본인이나 일본기관·법인 이름으로 돼있는 땅 ▲나머지 1억1,400만평은 소유자가 불분명한 땅.

[한겨레] 1994-07-19 “토지전산화 ‘뜻밖 황재’, 서울시보다 넓은 땅 국유지 추가 편입 될 듯”

: 1992년 9월부터 재무부 조사결과 소유주불명 토지 2억여 평이 국유화 되었음, 일본인 명의 247㎢와 무주재산 392㎢ 등 639㎢(2억평)를 새로 찾아 국유화 추진 중.

[서울신문] 1995-08-18 “80대 목사, 8백억대 국유지 사취...”

서울지검이 국가를 상대로 소유권확인소송을 제기, 위증 등의 수법으로 시가 8백 30억원의 국유지 2만8천여 평을 사취한 사건을 적발, 해당토지는 강남구 자곡동의 임야로서 일본인 소유였다가 해방과 더불어 귀속된 것.

[세계일보] 1996-08-16 “국유화 대상토지 40만필지 방치, 일인명의 땅 등 등기 안돼”

감사원 감사결과 일본인명의 토지가 국유지로 전환되지 않은 채 방치되고 있는 가 하면 상당부분은 정부가 그 소재조차 파악하지 못하고 있는 것으로 드러남. 재경원은 국유지로 등기해야 할 토지를 전국 1백25만필지(3천1백15㎢)로 집계, 시도가 현지조사 후 등기하도록 했으나 집계 때 일부 토지를 빠뜨렸으며, 등기 완료시점도 당초 94년에서 96년으로 2년 연장했으나 공무원의 무관심, 인력부족 등으로 1996년 2월현재 등기 완료율이 68%에 불과, 사업추진이 늦어지고 있다고 지적.

[국민일보] 1998-10-21 “국유지 관리 ‘구멍’, 정부 보유 부동산 95%가 유흡상태 방치”

재경부 발표에 따르면 1997년말 현재 정부 보유 부동산 1백52억8천3백만㎡ 중 실제 이용되고 있는 부동산은 8억5천6백만㎡로 전체의 5.6%에 불과하고 나머지는 방치 상태로 드러남, 일본인 명의 토지 중 1998년말까지 국유지나 사유지로 전환기로 한 토지 4천1백만㎡ 중 6월까지 권리보전 조치된 비율도 46%에 불과.

[국민일보] 2001-09-11 “국유지가 아직도 日人명의?”

민중당 정세균 의원이 재정경제부 국정감사에서 “자체 조사결과 6월말 현재 조선총독부 등 일본인 명의의 국·공유부동산 면적이 1,661필지, 123만7395㎡(40만 여평)에 이르는 것으로 나타났다” 고 밝힘.

[서울신문] 2003-05-07 “국·공유부동산 부실관리 ‘國富’ 새나간다, 감사원 적발...”

감사원 감사결과 서울시 등 5개 시·도에서 5800만여㎡에 달하는 국·공유부동산에 대한 권리보전조치를 취하지 않고 있었으며, 조선총독부 등 일본인 명의 부동산 등 9300만여㎡를 아예 검토평가에서 누락시킨 것으로 드러남.

[매일경제] 2003-08-29 “국유지 주인은 총독부?”

감사원의 국회 보고에 따르면 2001년말 3만2548필지, 5883만7728㎡에 달하는 국·공유부동산의 권리보전이 안되어 있는데도 재경부 등은 402만9950㎡ 만 보고한 것으로 드러남. 보전조치 안된 토지 중 8192필지는 아직도 조선총독부나 총독부 산하 법인의 소유로 나타남.

[동아일보] 2005-8-24 “노는’ 나라 땅 서울면적 2.2배...4억2000만평 방치”

구체적인 활용계획 없이 장기간 방치되고 있는 유휴 국유지가 서울시 전체 면적의 2.2배가량인 4억2000만 평에 이르는 것으로 드러났다.

감사원이 23일 발표한 ‘국유재산 관리실태’에 따르면 전체 국유지 면적 68억6900만평 가운데 특별한 용도 없이 임대 등으로도 활용되지 않는 땅은 4억2000만 평인 것으로 나타났다. 공원이나 보호림 등은 여기에 해당하지 않는다.

감사 결과에 따르면 이 땅은 대부분 재정경제부와 산림청 소유로 돼 있다. 감사원은 이들 땅에 대한 정부 차원의 전수 실태조사가 이뤄지지 않아 현황 파악도 제대로 안 돼 있는 수준이라고 지적했다.

또 경찰청과 해양수산부, 외교통상부 등 15개 정부부처가 청사 건립 등의 목적으로

구입했으나 사업이 제대로 진행되지 않아 5년 이상 놀리고 있는 땅도 264만 평(4770억 원 상당)에 이르는 것으로 나타났다.

조달청은 1999년 3월 광주지방조달청을 새로 짓겠다고 광주 서구에 청사 부지 7366평을 사들였으나 그 뒤로 5년 넘게 공사를 시작하지 않은 채 땅을 방치했다.

사용하는 땅도 효율적으로 쓰지 않는 곳이 많아 서울 중구 남대문세무서의 경우 법으로 정해진 용적률 한도는 600%지만 청사는 지상 3층 규모로 실제 용적률이 법정 허용치의 10분의 1에도 못 미쳤다.

국세청 등 21개 기관 874개 행정청사의 평균 용적률도 법으로 정해진 용적률의 16% 수준에 불과한 것으로 분석됐다.

한편 이번 감사 결과 아직까지 일본인 명의로 돼 있거나 주인 없는 토지가 전국적으로 여의도 면적의 36배인 9200만 평인 것으로 나타났다. 감사원은 또 개인이 국유지를 멋대로 사용하는 사례가 크게 늘어나 무단 점유된 국유지가 561만 평이라고 밝혔다.

감사원 유충훈(柳忠欣) 재정금융감사국장은 “막대한 국유재산이 효율적으로 관리되지 않아 행정비효율이 초래되고 있다”며 “선진국처럼 국유재산을 적극적으로 개발해 활용하는 정책 수립이 필요하다”고 말했다.

이와 관련해 재경부는 ‘국유재산 관리제도 혁신방안’을 마련해 개선대책을 추진 중이라고 밝혔다. 장강명 기자 tesomiom@donga.com

위와 같이 수년에 걸쳐 국·공유 부동산 관리제도가 언론의 문제 제기에 따라 정부는 국·공유부동산의 효율적 관리방안을 새롭게 모색하여야 하는 과제를 지게 되었고, 이와 같은 과제의 해결에 있어서는 현행 관리체계의 근본적인 개선이 필요하다. 따라서 현행의 국·공유부동산 관리체계 개선 방안을 제시하는데 연구의 목적이 있다. 개선 방안으로,

첫째, 국·공유부동산관리를 전담할 독립기구를 가칭 “국·공유부동산관리청” 또는 “국·공유부동산관리공단”을 설치하는 방안

둘째, 독립기구를 설치하지 아니하고, 기존의 조직을 확대 개편하여 국·공유부동산을 전담하도록 하는 방안

셋째, 기존의 국가재정정보시스템(NAFIS)에서 완전 탈피하여 정보화 시대와

유비쿼터스(Ubiquitous) 컴퓨팅 시대에 부응할 수 있는 시스템으로 경상북도 성주군에서 개발한 『지적공부를 이용한 국·공유부동산 관리 시스템(PLAMS : Public Land Assets Management System)』 방안을 들 수 있다. 이러한 연구목적 달성을 위하여 대한지적공사에서 개발한 PLAMS를 NAFIS 및 KLIS와 연계 운영하는 방안을 제시하고자 한다.

2. 연구의 내용 및 방법

지적공부를 기반으로 한 국·공유부동산 관리시스템(PLAMS)은 각 지방자치단체에서 관리하고 있는 국·공유부동산의 점용대장관리, 점유(대부, 무단점유), 검색, 부동산 현황의 리스트, 관련대장의 출력, 도면의 출력 및 필지의 실태현황의 사진관리 등으로 이루어진 국·공유부동산의 관리 부분과, 필지에 대한 지적도면의 검색, 지적도면에 대한 디스플레이 제어 및 다양한 주제도를 디스플레이 할 수 있는 국·공유지 도면의 관리부분, 사용자가 요구하는 각 형태 및 항목의 통계/보고서 작성, 행정구역별, 소유구분별, 사용 용도별, 지목별 등에 대한 각종 현황 및 통계 자료를 제공하는 통계 및 분석 부분, 한국토지정보시스템(KLIS) 및 시군구 지적행정정보시스템과의 연계, 사용자에게 따른 권한관리, 각종 코드 및 요율 등을 관리하는 시스템 연계 및 기타 기능 등으로 구분하여 활용할 수 있도록 구현하였으며, 현재 총괄청인 재정경제부는 국가재정정보시스템(NAFIS)을, 건설교통부는 국가지리정보시스템을 구축·운영하고 있고, 행정자치부는 지적자료를, 대법원은 등기전산자료를 구축하고 있다.

특히 건설교통부와 행정자치부에서는 각각의 시스템을 독단적으로 운영해오던 것을 통합 운영될 수 있는 한국토지정보시스템(KLIS)을 개발 완료하여 일선 지방자치단체에 배포하여 운영하고 있다.

따라서 이들 전자관리 시스템을 상호 연계하여 활용하는 경우 누락 국유지를 발굴하여 권리보전을 위해 조치를 할 수 있고, 소유자·면적·지목 등 국·공유부동산에 관한 정보를 통일적으로 관리할 수 있는 방향을 모색하게 되었다.

이에 한국토지정보시스템(KLIS)의 지적·도곽·용도지역의 공간데이터와 지번·지목등과 공시지가(LMIS)와 시군구 지적행정종합정보시스템의 토지대장정보, 임야대장정보, 공유지연명부등의 소유권에 관한 정보를 상호 연계하여 일선 지자체에 국공유지 관련 D/B를 연동하여 지적공부를 이용한 국·공유부동산 관리시스템으로 국·공유부동산을 체계적이고 효율적으로 관리할 수 있는 방안을 연구하게 되었다.

3. 연구의 범위

국·공유부동산의 효율적 관리를 위해서는 전산시스템의 구축과 국가가 운영하는 기존의 정보시스템과의 연계 가능성이 불가피하기 때문에 국·공유부동산 관리에 있어 국·공유부동산정보의 전산화와 정보처리의 중요성을 부각시키기 위해서 이와 관련하여 이미 대한지적공사에서 연구·개발 완료하여 경상북도 성주군청에 납품하여 운영 중인 국·공유부동산 관리시스템(PLAMS)의 예를 들어 장단점을 분석하려 한다.

본 연구의 범위는 제2장에서 현행 국·공유 부동산 관리체계와 국가 재정정보시스템의 운영실태를 분석하고, 제3항에서는 선진외국사례로 일본의 국·공유재산공개시스템과 독일 및 영국의 국·공유재산정보시스템이 우리에게 주는 시사점을 분석하고자 한다. 제4장에서는 경상북도 성주군에 산재되어있는 국·공유 부동산을 대상으로 실태조사, 권리보전 및 대부재산의 지적측량성과를 기준으로 새로운 국·공유부동산관리시스템에 적용하여 문제점과 개선방안을 제시하여 그 결과를 바탕으로 연구결론과 정책 대안을 제시하고자 한다.

제 2 장 현행 국·공유부동산 관리 체계 분석

제1절 국·공유부동산의 효율적 관리의 필요성

국·공유부동산의 효율적 관리가 필요한 것은 그것이 국가 및 지방자치단체의 재정 및 국민 생활에 다양한 영향을 미치기 때문이며, 또한 국·공유부동산이 갖는 국가 경제·정책적 기능 때문에 관리 제도에 문제가 있게 되면 국가의 경제·정책적 행정목표의 실현에 차질이 생기기 때문이다.

1. 국·공유부동산의 의의

국·공유지는 전통적으로 재정적 수입원으로서 그 역할을 하고 있다. 그러나 국·공유지는 전체 국·공유부동산의 39.9%에 해당할 정도로 다른 국·공유부동산보다 국가의 재정적 수입원으로서의 역할을 크게 하고 있는 만큼 그에 대한 효율적인 관리가 필요하다고 하겠다.

그런데 국·공유지라고 하여 반드시 모두 국가에서 필요하기 때문에 보유하고 있는 것은 아니라 할 것이고 불필요한 국·공유지를 많이 보유 한다는 것은 곧 그 관리의 부실로 이어질 수 있으므로 불필요한 국·공유지의 원활한 처분을 통하여 필요한 재산취득에 기여할 수 있도록 할 필요가 있다.

국·공유 부동산은 국민 또는 주민이 공유하는 공공재로서의 역할을 한다. 이는 국·공유지의 대부분이 임야이고, 도로·하천·항만 등이 국·공유부동산에 속한다는 점에서 잘 알 수 있다. 국·공유지는 국민 또는 주민들이 공유하

여 이용하는 재산이라는 의미가 더 강하므로 유지·보존업무에 대한 배려가 필요하다.

더욱이 현실적으로 우리나라는 비좁은 국토에 비하여 지극히 높은 인구 밀도를 가지고 있는 실정이므로 이를 감안 한다면 국토의 보다 합리적인 관리가 필요하다라는 점에서 국·공유지에 대한 재점검의 필요가 있게 된다.

국·공유지는 미래를 대비하는 비축자원으로서 역할을 한다. 2003년 말 기준 국·공유지의 총면적은 69억 만평으로 전체 국토면적의 22.7%를 차지하는 것으로 미래의 이용·개발을 위하여 현재 개발이 유보된 비축자원으로서의 역할을 한다.

하지만 실질적으로 활용 가능한 면적이 4.5%에 불과한 점을 감안한다면 장래의 행정수요 충족을 위하여 국가가 어느 정도의 국·공유지를 보유하는 것은 필요 하지 않을 수 없다. 다만, 문제의 핵심은 국가나 지방자치단체가 국·공유지를 얼마나 효율적인 관리를 하는가에 달려 있다고 할 것이다.

국·공유지는 21세기 인류의 첫 번째 화두인 환경보호를 위한 환경재로서의 역할을 한다. 2003년 말 현재 국·공유부동산이 전체 국토 면적에서 차지하는 비율은 22.7% 수준이다. 환경재로서의 역할을 제대로 하기 위해서는 국·공유지 매입을 확대하는 것도 중요하나 환경 친화적인 국토이용을 위한 장기적인 대책이 필요하다 하겠다.

2. 국·공유 부동산의 기능

국·공유부동산이 갖는 국가의 경제적 및 정책적 기능은 그 시대적 상황과 정치, 경제적 상황에 따라 달리 적용되는 것이나, 국가의 근본이자 국민경제활동의 기반이 되는 토지의 특성상 그 효율적 이용과 공평한 소유를 위한 제도적

노력은 국가의 책무에 해당한다고 할 수 있다. 이 같은 국·공유부동산의 기능은 크게 아래와 같이 공간계획적 기능, 토지정책적 기능 및 재정정책적 기능 등으로 구분할 수 있다. 이러한 기능은 국가 공공부문이 토지를 취득한 후 이를 보유하고 있다가 토지의 수요에 따라서 적정히 활용함으로써 토지시장을 조정하는 긍정적인 역할을 수행 한다. 그러나 이에 대하여 토지의 국유화는 정부가 토지시장을 대신하여 토지의 배분과 이용·계획하고 통제하게 되어, 시장의 실패를 극복하기 위한 정부개입이 오히려 또 다른 계획 실패를 초래할 수 있다. 또한 이러한 문제는 정부도 한정된 능력을 가질 뿐이며, 전 국토 내에서 토지시장을 대체할만한 기능을 발휘하기가 어렵고, 토지는 특성상 고정성과 개별성이 크기 때문에 수급의 탄력성이 적어 기대했던 효과보다는 토지의 사적 이용에 대한 창 의와 자유만을 제한케 할 우려가 있다.

국·공유지의 관리는 공간계획적 측면에서 국가가 보전이 필요한 토지를 국유화함으로써 인하여 각종 개별법에 의한 개인의 재산권 침해를 미리 방지하고 사적 용도의 개발압력을 차단하면서 개발예정지와 개발가능지에 대하여 장기적, 계획적 토지이용을 가능하게 된다. 또한 민간부문에서 국·공유지를 사적으로 이용하고자 할 때 국가는 국·공유지를 공익에 부합하는 방향으로 이용하게끔 유도할 수 있다. 그리고 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 녹지를 보전하기 위하여 대상지역을 공공단체가 취득하는 것이 가장 확실한 방법이 될 것이다.

토지정책적 측면에서 일정한 국토면적의 국·공유지의 확보는 해당 토지의 수급 조절을 통하여 지가를 통제할 수 있고, 토지자본이득의 사적 전유 등의 문제를 완화 시킬 수 있다. 즉, 지가안정기에 토지를 매입하여 비축해 두었다가 지가 급등기에 대부와 처분을 통한 가격의 안정화에 기여할 수 있으며, 개발이

익이 특정 토지소유자에게 편중되는 것을 방지하고 공공재원으로 귀속케 하는 수단이 된다.

재정정책적 기능으로서 국·공유부동산에서 국·공유지가 차지하는 비중은 매우 크다고 볼 수 있다. 즉, 국·공유지의 매각수입, 임대 및 신탁 등에 의한 활용수입은 정부와 지방자치단체의 중요한 세입원이 되기 때문에 국·공유지의 관리문제는 정부와 지방자치단체의 세원확보수단으로서 재정정책의 중요한 기능을 하고 있다고 보아야 한다.

제2절 국·공유부동산의 관리현황

1. 국·공유부동산의 용도별 구분현황¹⁾

용도별로는 행정재산, 보존재산, 잡종재산으로 구분하고 있다.

<표 2-1> 국·공유부동산의 용도별 구분

구 분		내 용	유 형
행정 부 동 산	공용지	국가가 직접 사무용·사업용·주거용으로 사용하거나 5년 이내 사용하기로 결정한 부동산	행정청사, 국립학교, 군사시설용지 등
	공공용지	국가가 직접 공공용으로 사용하거나 5년 이내 사용하기로 결정한 부동산	도로, 하천, 항만, 구거, 저수지 등
보존부동산		법령의 규정, 기타 필요에 의해 국가가 보존하는 부동산	보안림, 문화재 등
잡종부동산		행정재산 및 보존재산 이외의 모든 부동산	

1) 국유재산법 제4조

<표 2-2> 국유지의 용도별 규모

구 분	면 적		비 율(%)	금 액(조 원)
	km ²	억 평		
계	22,668	68.6	100.0	80.8
행 정	20,035	60.6	88.4	62.8
보 존	824	2.5	3.6	4.2
잡 종	1,809	5.5	8.0	13.8

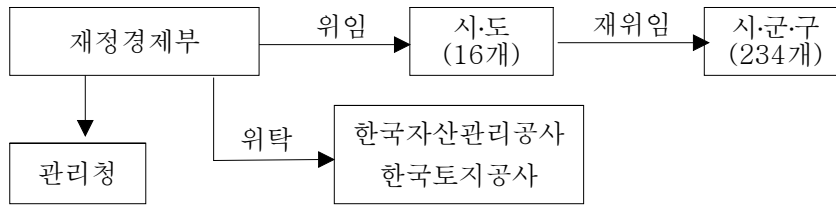
2. 국·공유부동산의 관리체계²⁾

현행 국·공유부동산관리체계는 총괄청(재정경제부장관)과 각 관리청에서 각각 소관 부동산을 관리하는 분산관리체계를 가지고 있다. 총괄청은 국·공유부동산법령, 국·공유부동산관리계획 등 국·공유부동산 관리업무를 총괄하면서 소관 잡종재산을 관리하고, 각 관리청은 소관별 행정, 보존 및 잡종부동산의 관리업무를 담당하고 있다.

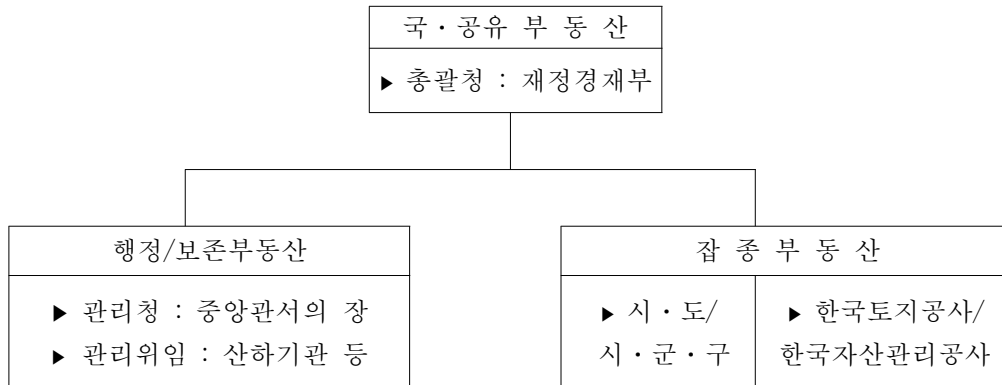
그러나 총괄청 소관 잡종부동산의 경우 실제 관리는 대부분 지방자치단체에 위임되어 있고, 일부는 한국자산관리공사와 한국토지공사에 관리를 위탁하고 있다. [표 2-3]은 이 같은 국·공유부동산에 관한 사무(관리)의 체계를 도식화하여 나타낸 것이다.

2) 국유재산법 제6조 내지 제19조

<표 2-3> 국·공유부동산의 관리 체계



<표 2-4> 부동산 종별 관리 체계



3. 공유부동산의 관리현황³⁾

<표 2-5> 공유지의 용도별 규모

(단위 : km², 조 원)

구 분	일반지자체			교육지자체			계		
	면적	비율	금 액	면적	비율	금 액	면적	비율	금 액
계	7,325	100	112.8	356.5	100	41.6	7,681.5	100	154.4
행 정	3,995	55	96.9	303	85	40.8	4,298	56	137.7
보 존	377	5	2.3	0.5	-	-	377.5	5	2.3
잡 종	2,953	40	13.6	53	15	0.8	3,006	39	14.4

3) 국유재산법 제46조

2003년 말 기준으로 국·공유부동산의 총면적은 22,668km²에 달하고 있으나, 도로·하천·항만 등 공공용지 6,957km²를 제외하면 실질적인 국·공유부동산의 총면적은 15,711km²이다.

<표 2-6> 국·공유부동산의 구분별 현황

구 분	토 지			건 물			합 계		
	필지수	면적	대장가액	동수	면적	대장가액	건수	면적	대장가액
지자체	602,336	639,134	9,884,468	102	17	7,286	602,438	639,151	9,891,754
KAMCO	3,859	20,211	602,188	449	231	42,384	4,308	20,442	644,572
토지공사	77	178	30,306	-	-	-	77	178	30,306
합 계	606,272	659,523	10,516,962	551	248	49,670	606,823	659,771	10,566,632

이들 잡종부동산 중 1,755km²는 국유림으로서 산림청이 관리하며, 나머지는 총괄청이 관리하는바, 한국자산관리공사에서 위탁관리하는 20,211m²를 제외하고는 지방자치단체가 639,134m²를 위임·관리하고 있다.

관리청과 재산관리관은 국·공유부동산의 용도별 구분과 용도에 따라 그 소관에 속하는 국유재산의 대장·등기부등본과 도면을 비치하도록 규정하고 있다. 이 경우 대장은 전산자료로 대신할 수 있도록 하고 있다.

4. 국가재정정보시스템 운영 현황

1) 국가재정정보시스템의 개요

국가재정정보시스템(NAFIS : national finance information system)⁴⁾은 정부

4) 현재 전국에서 3만여 회계담당자들이 사용하고 있으며 336조원의 재정자금이 이 시스템을 통하여 지출이

가 2002년 2월부터 같은 해 9월까지 총 51억9천만원의 예산을 들여 국가재정정보시스템을 개발하였고 이 용역을 (주)LG-CNS에서 수행하였다. 2002년10월부터 3개월간의 시범사업을 거친 후 2003년 1월1일자로 국고금관리법이 제정되어 전국에 확산하였다. 초기에 네트워크가 원활하지 못하였고 프로그램 오류가 많았으나 현시점에서는 안정기에 접어들었다고 할 수 있다.

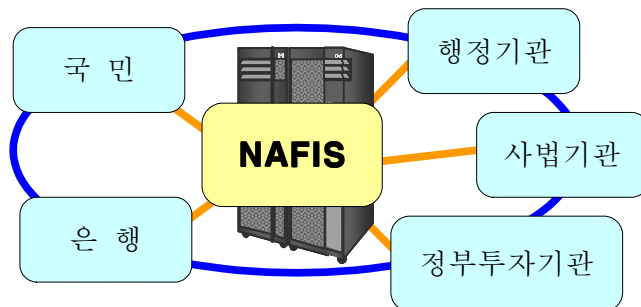
(1) 시스템의 구축 목적

정부재정기능의 중요성이 증대됨에 따라 국가재정에 대한 보다 효율적인 관리가 요구된다. 국가재정정보시스템은 재정관리 업무의 효율성과 생산성 제고를 위하여 국가재정관리체계를 IT 및 유비쿼터스 정보화시대가 요구하는 환경에 부합되도록 하고 국가재정정보화 향후 목표 설정에 필요한 새로운 제도 도입의 지원, 업무자동화 확대, 종합적이고 체계적인 정보의 관리 및 시민과 정보사용자 중심의 재정관련 종합정보를 제공하기 위함이다.

(2) 시스템 구성

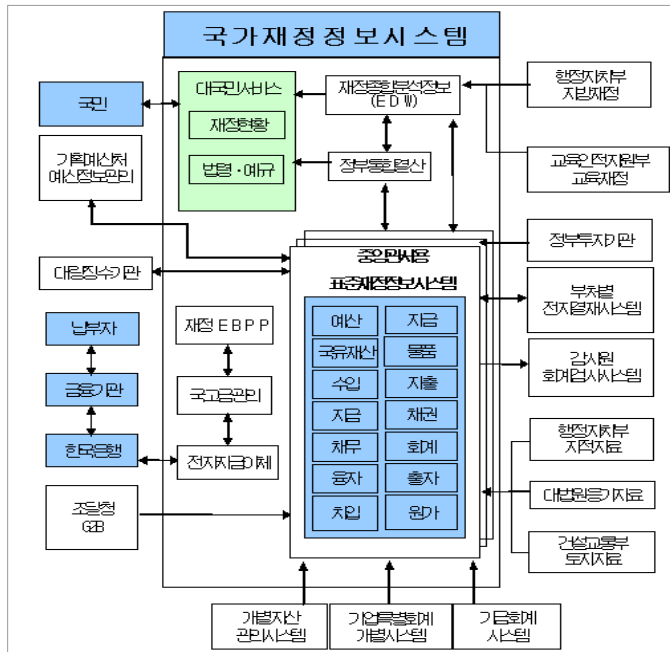
행정기관, 사법기관, 정부투자기관의 서버와 연계하여 해당 데이터를 불러와 활용하며 각 기관의 재정관련 정보를 제공 및 통합 관리한다. 시스템은 중앙정부와 각 지방관서에서 구동되는 모듈이 서로 구별되고 사용자마다 권한에 따른 서로 다른 메뉴를 사용하게 된다.

<그림 2-1> 국가재정정보시스템의 기관별 연관도

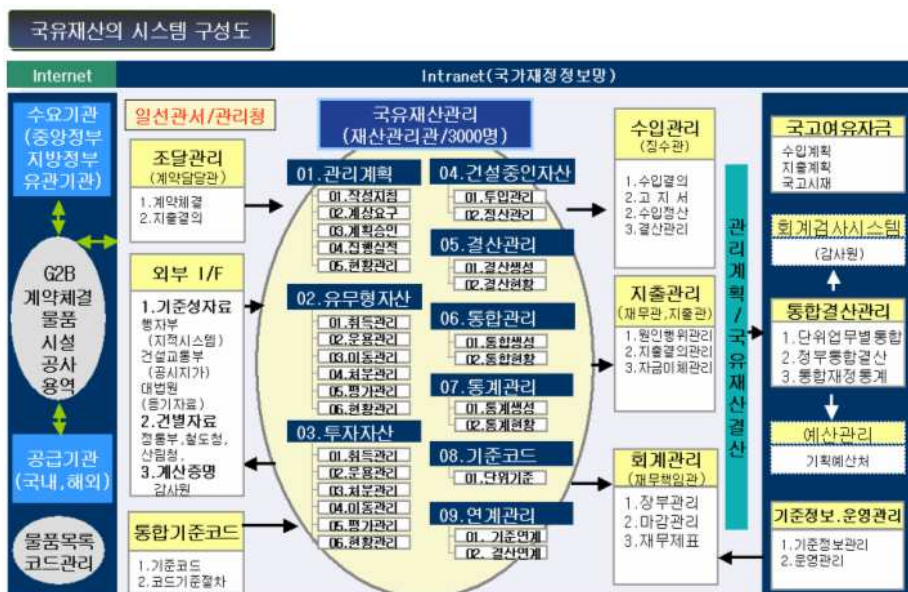


되고 있다.

<그림 2-2> 국가재정정보 연계 구성도



<그림 2-3> 시스템 내부 구성 및 흐름도



2) 국가재정정보시스템을 이용한 처리내용

국가재정정보시스템은 복식부기를 도입하기 위해 추진된 사업인데 시스템이 확산된 2003년 당시 단식부기를 사용하고 있어서 실제업무와 시스템과 괴리가 있어 왔다. 또한 각 기관마다 재정관리 시스템이 운용되고 있어서 이러한 시스템의 통합이라는 차원의 계획수립이 없어서 사실상 업무의 중복성이 높다고 할 수 있다.

(1) 표준재정정보시스템⁵⁾

일선관서위주의 정보관리 체계를 각 중앙관서별로 통합된 정보관리 체계로 전환하여 각 중앙관서의 재정관련 업무를 통합처리 한다.

- 각 일선관서의 자료처리와 동시에 실시간으로 데이터가 중앙관서별로 통합하여 저장·관리,
- 각 중앙관서와 산하 일선관서 간 예산배정·자금수지계획의 수정 및 집행, 자산·부채관리 업무를 실시간으로 처리
- 각 중앙관서별 통합재무보고서 및 재정분석자료를 자동생성 자동분개 시스템을 개발하여 회계담당공무원의 복식부기 회계업무처리를 지원한다.
- 단위업무별 거래처리와 연계 및 거래유형별 처리에 의해 분개, 각종원장 및 보조장부 작성, 결산까지 자동수행
- 자금·자산·부채의 각종원장 및 보고장부, 결산보고서, 관리대상별 정보를 자동생성·조회·검색 및 출력
- 현행의 예산결산체제와 복식부기·발생주의회계 결산 체제를 동시 수행지원

(2) 재정자료 실시간 출납시스템

국가재정정보시스템과 한국은행 국고전산망·금융망을 연계하여 세입세출 및 기금출납 등 모든 자금출납을 실시간으로 처리한다.

- 각 재정관련 기관과 금융기관간의 연계유통경로를 표준화하고 자료 전송

5) 재정경제부, 「국가재정정보시스템 전산운용지침서」(2002.11) pp. 4-6

체계를 일괄처리 방식에서 실시간 처리 방식으로 개선

전자고지·지불 업무처리 기법을 도입하여 고지·납부·수납을 실시간으로 전자 처리 할 수 있는 재정수입금 전자수납처리 한다.

- 재정수입금 전자수납체제는 징수기관, 중계센터, 고지대행기관, 국고수납 대리점이 상호 역할과 기능을 분담하여 수행
- 세입금 및 기금수입금 등 모든 재정수입금에 대한 전자고지·납부·수납서비스를 지원하며, 지방자치단체가 원하는 경우 지방재정수입금에 대하여도 같은 서비스를 지원
- 전자고지는 징수기관이 징수결의정보 중 요약정보를 중계센터를 경유하여 고지대행기관에 전송하고 고지대행기관이 이를 받아 납부자에게 전자우편으로 고지서를 송달하며, 고지대행기관은 납부자가 거래하는 국고금 수납 대리점으로 함
- 전자납부는 인터넷 뱅킹 방식에 의하며, 국세 중 전자신고·고지·납부분은 인터넷지로방식을 병행
- 고지분 중 은행 방문 납부분은 국고수납대리점이 중계센터 등에 있는 부과정보를 조회하는 방법으로 자동수납
- 국고수납대리점은 수납내용을 실시간으로 중계센터를 경유하여 수입징수관에게 전송

(3) 통합결산시스템

중앙관서단위 결산을 통합하여 정부통합결산서와 통합재정보고서를 자동생성할 수 있는 통합결산정보시스템이다. 중앙관서별 재무보고서와 분석자료를 중심으로 정부통합결산을 위한 정보시스템이며 IMF의 2001년 최종보고서에서 권고한 기준에 의거 중앙관서 중심의 복식부기·발생주위회계에 기초한 통합재정보고서를 자동 생성한다. 결산을 통합함으로서 국가재정전반을 종합적·체계적으로 관리 할 수 있는 정보 시스템 기반을 마련하였다.

(4) 재정종합분석 정보시스템

정보전략계획 수립단계에서 조사된 정보수요를 충족시킬 수 있도록 각 정보 이용자별 유용한 종합적 회계·관리정보를 제공한다.

중앙관서, 재정경제부, 기획예산처, 국회, 국민 등 재정정보수요자에게 부문별 정보를 종합·가공하여 종합정보를 제공한다.

재정의 건전성 및 재정운용의 효율성·생산성 재정분석지표 및 자료를 생성한다.

복식부기회계에 기초하여 IMF에서 권고하는 지표를 포함한 재정구조, 상태의 건전성, 지불능력, 수지항목 등 분석지표를 제공한다.

3) 시스템의 운용 방법

(1) 시스템 접근 및 메인화면

국가재정정보시스템은 각 사용자가 웹상에서 업무수행을 할 수 있는 시스템으로 인터넷 브라우저를 실행시킨 후, 주소란에 국가재정정보시스템 도메인 주소⁶⁾를 입력하면 국가재정정보시스템 홈페이지가 열린다. 홈페이지에서 서비스 메뉴를 클릭하면 로그인할 수 있는 별도의 다이얼로그가 뜬다.

<그림 2-4> 메인화면



6) <http://www.nafis.mofe.go.kr>

사용자의 아이디 와 비밀번호를 입력하면 암호모듈을 통하여 사용가능 여부와 권한을 판단하고 그에 따른 메뉴를 호출하기 위한 리스트를 작성한다.⁷⁾ 프로그램은 사용자의 권한에 따라서 좌측의 트리메뉴가 각각 다르게 나타난다.

(2) 메뉴 구성도

메뉴는 아래의 표와 같이 관리계획, 유무형자산, 투자자산, 건설중자산, 결산관리, 통계관리, 통합관리 그 밖에 도움말 등으로 나누어져 있다.

<표 2-7> 관리계획

중 분 류	소 분 류
1100. 작성지침	1110. 관리계획 작성지침 조회
1200. 계상요구	1210. 관리계획 계상요구 작성
	1220. 관리계획 조정내역 작성
	1230. 관리계획 총괄표
	1240. 관리계획 재산목록
1300. 계획승인	1310. 자체/관리청승인(관리계획)
	1320. 자체/관리청승인(조정)
	1330. 총괄청 계상요구 승인요청
	1340. 총괄청 승인(계상요구)
	1350. 총괄청 승인(조정)
	1360. 중앙관서 전송
1400. 집행실적	1410. 관리계획집행실적생성
	1420. 관리계획집행실적작성
	1430. 관리계획 집행실적(보고서)
1500. 실적보고	1510. 관리계획집행실적 총괄청보고

<표 2-8> 유무형자산

중 분 류	소 분 류
2100. 취득관리	2110. 유무형자산 취득 계약작성

7) 시스템에 처음 접근하는 사용자는 인증프로그램의 설치 및 전자인증서를 발급받아야 한다.

	2120. 유무형자산 취득내역작성
2200. 운용관리	2210. 유무형자산 운용계약 작성
	2220. 유무형자산 운용내역 작성
	2230. 소송내역 작성
2300. 이동관리	2310. 인계 내역 작성
	2320. 인수 내역 작성
2400. 처분관리	2410. 유무형자산 처분 계약 작성
	2420. 유무형자산 처분내역작성
2500. 평가관리	2510. 감가상각 생성
	2520. 감가상각 작성
	2530. 유무형자산 자산현황
2600. 현황관리	2610. 토지대장
	2620. 건물대장
	2630. 임목죽대장
	2640. 기계기구대장
	2650. 공작물대장
	2660. 선박/항공기대장

<표 2-9> 통계관리

6100. 통계생성	6110. 일선관서통계현황생성
	6120. 일선관서통계현황작성
	6130. 중앙관서통계현황생성

(3) 주요 처리사항

계상요구메뉴는 관리계획 목록에 따른 상세내역을 등록하는 메뉴로 관리계획 기본계획, 수시계획, 변경계획 등을 작성한다.

일반토지, 임야, 공공용지, 창고, 잡설, 사무소, 주택, 공장 등의 입력종목을 입력하고 공원, 공장용지, 과수원, 광천지, 구거, 답, 대, 도로, 목장용지, 묘지, 사적지, 수도용지, 양어장, 염전, 유원지, 유지, 임야, 잡종지, 전, 제방, 종교용지, 주유소용지, 주차장, 창고용지, 철도용지, 체육용지, 하천, 학교용지 중 한가지를 입력한다.

<그림 2-5> 관리계획 계상요구 작성 메뉴

[illegible]

계획 승인메뉴에서는 관리계획 계상요구조정 자체 및 관리청승인을 등록하는 메뉴로서 관리계획 계상요구조정을 자체 및 관리청에서 승인시 처리한다.

<그림 2-6> 관리계획제상요구조정 자체/관리청승인등록

NAFIS 국가재정정보시스템
국유재산ST370 알 이 로그아웃합니다. | 로그인

HOME
국유재산
관리계획
유무형자산
투자자산
건설물자산
결산관리
통계관리
발행관리
연계관리
기준코드

관리계획 개요요청 승인등록

[인쇄](#) [도움말](#)

[A] 관리계획

- 작성지침
 - *관리계획 작성지침 조회
 - *관리계획 작성지침 작성
- 개요요구
 - *관리계획 개요요구 작성
 - *관리계획 조정보록 작성
 - *관리계획 총괄표
 - *관리계획 재산목록
- 계획승인
 - *관리계획 개요요구 자제 / 관리계획승인
 - *관리계획 조정보록 자제 / 관리계획승인
 - *총괄표 개요요구 승인요청 승인
 - *관리계획 조정보록 총괄표 승인
 - *승인판서 전송
- 집행실적
 - *관리계획집행실적 일선전서 마감
 - *관리계획집행실적작성
 - *관리계획 집행실적 승용한 서마감
 - *관리계획 집행실적(보고서)
- 실적전송
 - *관리계획집행실적 총괄표 전송

[B] 기본정보

소관	[010] [행정안전부]	회계	[210] [행정자치특별회계]	
계명	[01] [통자계명]	일선전서	[03000004] [012]	
계획일	2000년도 기본회계	기분계획		
계획년도	[2000]	승인기관구분	[관리권승인]	

[C] 상세정보

관리구분	[원칙(매입)]	대장단위	[4554]	
대상수량	[852]	대장가격	[654554]	현황
종목코드	[일반토지]	대상단위	[4554]	
방법	[222]	사유	[기부채납취득]	
소재지군	[서울특별시중랑구신길동]			
계획기간	[121]	지역코드	[중앙특지]	
지원	[121221]	상대자	[121212]	
성당면주소	[211221]			
유상여부	[무상]	대부년도	[2002]	
작성문서번호	[12121212]	승인문서번호	[1133]	

[D] 조정내역

변경권 대상수량	[21212]	변경률 대상수량	[3333]
변경권 대상가격	[455445] 현치	변경률 대상가격	[33333] 현치
조정 결론서번호	[33333]	조정 승인결론서번호	

접속이 완료되었습니다.

주요 입력사항은 조정내역에 대한 승인공문서 번호이며 화면을 열면 조정승인문서번호를 제외한 내용을 모두 조회할 수 있다. 조정승인이 되면 조정승인문서 번호를 입력한 후 저장한다.

저장 버튼을 클릭하면 공문번호를 저장하게 된다.

집행실적메뉴는 관리계획 집행실적을 조회하는 메뉴로 소관/회계/계정/일선관서의 각 항목에 값을 선택하고 조회버튼을 클릭하면 관리계획 집행실적이 조회된다.

<그림 2-7> 관리계획 집행실적

The screenshot displays the '관리계획 집행실적' (Management Plan Execution) screen within the NAFIS system. The top navigation bar includes links for HOME, 국유재산 (National Property), 관리계획 (Management Plan), 유무형자산 (Tangible/Intangible Assets), 부동산자산 (Real Estate Assets), 건물중자산 (Assets in Progress), 공산권리 (Public Rights), 통계관리 (Statistics Management), 통림관리 (Notification Management), 연계관리 (Link Management), and 기준코드 (Reference Code). The left sidebar lists various management plan functions. The main area features search filters for '소관' (Agency: 012 | 행정안전부), '회계' (Account: 10 | 행정안전부특별회계), '계정' (Account Type: 01 | 총재계정), and '일선관서' (Front Office: 00900604 | 경기도 수원시 장안구 권설과), along with a '집행년도' (Execution Year: 2000) and a '조회' (Search) button. Below the filters is a large table with columns for '구분' (Category), '국무회의(가분계획·일괄변경)' (Cabinet Meeting (Partial/Overall Change)), '총괄(수시변경)' (Overall (Ad-hoc Change)), and '소관(자재별)' (Agency (by Material)). The table rows are categorized by '위득(매입)' (Acquisition (Purchase)), '위득(교환)' (Acquisition (Exchange)), '위득(기타)' (Acquisition (Other)), and '위득(합계)' (Acquisition (Total)), each with sub-rows for '토지' (Land), '건물' (Building), '기타' (Other), and '소계' (Subtotal).

취득관리메뉴는 유무형자산의 취득이 발생할 때 취득계약에 관련된 사항을 작성하는 메뉴이다. 처리절차는 소관 및 회계, 계정, 일선관서, 계약일자 및 계약종류를 입력하면 조회내역이 있을 경우 조회된 내용을 표시한다. 신규작성 시에는 신규작성버튼을 클릭하면 신규작성화면으로 이동하고 취득내역에 대한 상세내역은 취득내역 작성버튼을 클릭하여 화면을 이동한다. 해당되는 라디오 버튼을 선택 후 산출내역버튼을 클릭하면 산출내역작성화면으로 이동한다.

자산의 이동이 발생할 때 동일회계, 동일소관내의 재산이동을 작성하는 메뉴이다.

<그림 2-8> 유무형 자산의 취득

NAFIS 국가재정정보시스템 | 국유재산TEST1님 이 로그인하셨습니다. | 로그아웃

국유재산 > 관리계획 > 유무형자산 > 취득자산 > 건물증자산 > 결산관리 > 통계관리 > 통합관리 > 연계관리 > 기준코드

유무형자산 취득계약 작성

• 소관: 012 재정경제부 [선택] • 회계: 210 재정총지출별회계
 • 계정: 011 총지출계정 [선택] • 일선관서: 020000004 경기도 수원시 장안구 권양동 [선택]
 • 계약일자: 2002 09 01 [선택] - 2002 09 05 [선택] • 계약종류: [전체]

[조회]

구분	계약명	계약자	계약종류	계약방법	계약일자	계약가격	유무상 구분
C	취득계약	계약자1	구매	기타계약	2002-09-01	2222	유상
C	공사계약	계약자2	공사	제한경쟁계약	2002-09-24	111	유상
C	계산학오에 의한 증가	계약자2	공사	기타계약	2002-09-24	11	유상
C	취득계약	계약자2	K.S 제품 품질사정품	기타계약	2002-09-24	111	유상
C	관리관계	계약자1	구매	수익계약	2002-09-24	22	유상

[11][21][3]

[신규작성] [취득내역] [상환내역]

소관, 회계, 계정, 일선관서 등을 입력하고 조회버튼을 클릭하면 조회조건에 따라 조회를 실행한다. 리스트에서 조회된 내역 중 이동을 하려는 자산을 클릭하면 이동을 작성할 수 있고, 이동내역이 작성된 자산은 인수내역수정/삭제로 화면 이동한다.

통계생성메뉴에서는 마감자료 생성 또는 마감시 국유재산에 대한 통합결산 마감자료를 생성하고 마감할 수 있는 메뉴이다.

<그림 2-9> 통합생성 결산처리

NAFIS 국가재정정보시스템 | 국유재산TEST1님 이 로그인하셨습니다. | 로그아웃

국유재산 > 관리계획 > 유무형자산 > 취득자산 > 건물증자산 > 결산관리 > 통계관리 > 통합관리 > 연계관리 > 기준코드

통합결산 생성 처리

소관: 012 재정경제부 [선택] 회계: 210 재정총지출별회계
 계정: 011 총지출계정 [선택] 기문년월: 2002년 9월

[통합생성]

제3절 관리체계의 문제점과 개선방안 검토

1. 총괄청, 관리청의 분산적 관리의 문제점

1) 종합적·체계적 국·공유부동산 관리 미비

국·공유부동산 관리기관의 지나친 분산, 담당공무원의 전문성 부족, 기초자료 미비 등으로 인해 국·공유부동산관리가 종합적이고 체계적으로 이루어지지 않고 있다. 지방자치단체의 경우 국유지 관리업무 담당자가 1~2명에 불과하여 현장 확인 행정을 제대로 하지 못하여 공유지의 목적외 사용, 불법전대, 무허가 시설물 설치 등 각종 불법행위가 일반화되어 있다. 게다가 담당자의 평균 근무경력도 1~2년 정도에 불과하고 부동산관리업무를 민원이 많은 힘든 보직으로 생각하여 근무를 회피하는 등 재산관리의 전문성 제고를 위한 토대가 마련되지 않고 있다.

국·공유부동산관리계획은 재정경제부에서 1977년부터 국·공유부동산의 무분별한 처분을 억제하고 효율적인 관리를 위하여 매년 계획을 수립하여 운영하고 있다. 그러나 국·공유부동산법 제12조의 규정에 의하여 관리청은 그 소관에 속하는 예산과 사업의 예정에 따라 매년 국·공유부동산의 관리 및 처분에 관한 계획을 작성하여 총괄청에 제출하도록 되어 있고, 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 총괄청은 이를 종합 조정한 국·공유부동산관리계획을 국무회의 심의와 대통령의 승인을 얻어 당해연도 2월말일 까지 관리청에 통보하도록 되어 있다. 그런데 예산안은 예산회계법 제25조의 규정에 의거 5월 31일까지 각 중앙관서의 장이 다음연도 세입세출요구서를 기획예산처장관에게 제출하도록 되어 있어, 국·공유부동산관리계획과 예산안의 연계성이 저하되고 있다.

2) 부처·기관간 비협조로 효율적 부동산관리체계 구축 미흡

관리기관간의 부처이기주의로 원활한 관리전환이 제대로 이루어지지 않거나 국·공유부동산에 대한 지방세 부과와 관련하여 중앙정부와 지방자치단체간 대립이 있는 등 부처·기관할거주의로 원활한 국·공유부동산관리체계구축이 미흡한 실정이다.

지방세법 제183조 등의 규정에 따르면 국가소유의 부동산은 재산세와 종합토지세를 전액 면제하도록 하고 있는데도 대전광역시 유성구는 관내에 대덕연구단지, 군부대 등 국가소유 시설물이 많아 재산세 부과가 불가피하다는 사유로 국·공유부동산에 대한 지방세 면제혜택을 폐지하는 ‘유성구 세특레조례’를 제정·시행하는 등 지방세부과와 관련하여 지방자치단체와 중앙정부(행정자치부)간 마찰이 발생하였다.

각 관리청은 행정목적에 필요한 경우 관리전환, 교환 등의 방법으로 소요 부동산을 확보하는데 각 관리청이 소관 부동산을 소유부동산으로 인식하여 관리전환 협의가 원활하지 않으며, 행정목적은 상실한 부동산을 계속 보유하려 하는 등 관리전환의 결정방식내지 절차상 부처이기주의가 작용할 수밖에 없어 협조가 미흡한 실정이다. 2003년 종류별 관리전환 실태의 경우 총 4,159건, 6,652,797㎡ 면적에 대하여 관리전환이 이루어 졌고, 토지 4,001건(6,527,529㎡), 건물 119건(125,194㎡) 및 기타 39건(74㎡) 등이다. 관리청별 현황의 경우 건교부 2003건(2,513,834㎡), 국방부 573건(1,572,567㎡), 농림부 508건(326,404㎡), 환경부 302건(314,831㎡), 철도청 158건(36,485㎡), 교육인적자원부 156건(271,200㎡) 및 기타 459건(1,618,476㎡)이다.

2. 지방자치단체 관리의 문제점

국·공유부동산의 관리에 있어서 지방자치단체에의 위임관리가 중심이 되어

있다는 것도 문제이다. 2003년 10월말 기준 특히 국유잡종지의 경우 602,438 건 수 99.3%를 면적 639,151 천㎡비율 96.9%를 지방자치단체가 위임 위탁관리하고 있는 실정이다. 지방자치단체가 위임하여 관리하고 있는 것은 국·공유부동산은 전국에 걸쳐 있으나 총괄청이 이를 관리할 수 있는 전국적인 자신의 지방행정기관을 두고 있지 않는 데에 현실적인 이유가 있다. 그렇다고 하여 총괄청 산하의 지방행정기관인 예컨대 세무서 등이 그 관리를 맡기에는 업무의 성질에 있어 현저한 차이가 있어 실질적으로 관리가 곤란할 것이다. 그리고 이러한 위임관리는 대부료 등의 귀속금에 관심을 가지고 있는 지방자치단체의 이해와 맞아떨어지기 때문이다. 그러나 지방자치단체에의 위임관리에는 현실적으로나 법리적으로 많은 문제점을 야기하고 있는바, 이를 상세하면 다음과 같다.

1) 지자체 위임관리의 법체계상 문제

지방자치단체에의 위임관리는 법체계상으로도 문제점이 발생하고 있다. 이러한 위임관리는 이른바 기관위임사무에 해당한다. 지방자치법 제132조에 따르면 국가사무를 위임하는 때에는 이를 위임한 국가가 그 경비를 부담하여야 한다. 이것은 지방자치단체의 재정확보의 헌법적 보장의 당연한 결과이다. 국·공유부동산의 위임관리에서 이 경비에 해당하는 것이 국·공유부동산법 제32조 제6항이 규정하고 있는 귀속금이다. 문제는 이 귀속금이 통상적인 관리경비를 초과하고 있다는 점이다. 이것은 다른 법령상의 관리비용과 비교해 볼 때 문제가 있다. 그렇다고 하여 지방자치단체에의 귀속금을 인정하는 것은 지방재정의 확충을 도모한다는 측면이 고려된 것이다. 그러나 이것은 국유재산을 보호하고 그 관리와 처분의 적정을 목적으로 하는 국·공유부동산법에서 고려할 사항은 아니다. 법체계적으로 볼 때 문제가 있는 것이다. 지방재정의 확충은 별도의 문제로서 따로 검토되고 관련법령에서 규율되어야 할 사항인 것이다. 한편 지방자치단체의 국·공유부동산 관리업무를 중단시키더라도 그 동안 국·공유부동

산 관련수입이 지방자치단체의 총 세입에서 차지한 비율이 미미하였던 점을 지적하면서 그것이 지방재정에 끼치는 영향은 매우 적을 것이라는 분석도 있다.

2) 지자체 위임관리의 기능적·구조적 문제

지방자치단체에의 위임관리는 기능적·구조적 관점에서 볼 때 문제가 있다. 기능적 관점에서 국·공유부동산의 관리업무는 그리 간단하지가 않다. 매각업무 등도 그러하거나 국·공유부동산을 국토, 환경재 내지 비축자원으로 볼 경우 전국적이고도 종합적이며 도시계획(도시기본계획과 도시관리계획) 등과 조화되는 활용방안 등이 그 내용이 되기 때문이다. 그렇다면 그 업무는 가능한 올바르게 행사될 것이 요청되며 여기서 올바르게다는 취지는 당해 업무수행이 조직·인적구성·기능 등의 점에서 최고의 요건을 충족시키는 기관에 의하여 행해지는 것을 의미한다. 이러한 기능적·구조적 관점에서는 당해 업무의 정확한 분석을 전제로 하여 위의 기능에 적합한 조직형태를 탐구하는 것이 불가결하다. 이것은 결정론과 조직론의 결합을 의미한다. 이러한 기능적·구조적 관점에서 본다면 부동산관리업무에서도 적합한 조직형태가 요청되는 것이 되며 이러한 요청이 적어도 지방자치단체의 국·공유부동산 관리를 근본에서부터 의문스럽게 만들고 있다. 대부분의 지방자치단체에서는 전문지식과 경험을 가지고 있는 공무원이 드물고 또한 잦은 전보 등으로 이들의 전문성 제고에도 상당한 어려움이 있는 것이다. 따라서 지방자치단체의 관리노력을 제고시키기 위하여 국유재산 관리·처분노력이 극히 미흡하거나 비협조적인 지자체의 경우에는 국유재산법에 의해 위임을 철회하는 극단적인 조치와 함께, 관리·처분 실적 평가결과 상당기간(3~5년) 하위로 평가되는 지자체의 국유재산은 민간기관으로 위탁을 이전하는 방안도 검토할 필요가 있다⁸⁾.

8) 재정경제부, 「국공유재산 관리체계의 효율화 방안 연구」(2004.12) p. 70.

3. 국·공유부동산의 사용·활용분야에서의 문제점

1) 부적정한 국유지의 관리·활용

지방자치단체의 국유지 관리담당자의 관리소홀로 대부 등 유용한 토지로 활용되지 못하고 유흡형태로 내버려두고 있는 국·공유부동산이 상당수 존재하고 있다. 아직도 등기미필 등 미관리 부동산이 존재하고 국·공유지 무단점유, 대부의 전대, 무단형질변경 등 불법이 계속되고 있는데도 지방자치단체에서 국·공유지 관리를 철저히 하여 재원을 확보하려는 노력보다는 중앙정부의 양여금, 보조금 등 지원에 의존하고 있다.

2) 사용허가 및 무단점유자 단속 등 부적정

국가와 지방자치단체의 이해가 상충하는 경우 지역의 이익을 우선시킴으로써 국·공유부동산의 관리가 소홀이 되고 있다. 특히 자치단체장의 직선제도의 폐해로 민원을 두려워한 단체장이 국·공유부동산의 무단점유 등을 방치하는 사례가 다수 나타나고 있다. 더욱이 2003년 말을 기준으로 한 자료에 따르면, 전국적으로 약 18,568,953㎡의 국유지가 민간에 의해 무단점유 되고 있다.

다음의 <표 2-10>은 2002년도 및 2003년도의 국유지 무단점유 현황을 관리기관별 수량과 면적 및 변상부과액을 대비하여 나타낸 것으로 면적과 금액이 증가한 것을 알 수 있다.

<표 2-10> 국유지 무단점유 현황

(단위 : m², 백만원)

관 리 청	2002년도			2003년도		
	건 수	면 적	변상부과액	건 수	면 적	변상부과액
국 방 부	683	1,655,998	855	807	2,296,190	784
교 육 부	15	2,353	98	22	3,410	39
건설교통부	164	349,512	329	126	98,942	212
해양수산부	121	79,941	915	193	136,449	393
산 립 청	7,670	7,464,950	4,942	7,606	8,740,245	5,691
철 도 청	7,302	1,622,968	7,238	7,412	1,466,944	6,513
재정경제부	48,197	4,685,547	27,636	44,887	5,315,930	31,555
국 세 청	32	6,317	336	13	13,384	84
기타관리청	1,141	488,264	6,749	1,140	497,409	5,929
합 계	65,325	16,355,850	49,098	62,206	18,568,953	51,200

4. 국가재정정보시스템 운영상의 문제점

현행 국·공유부동산 관리체계는 적정하고도 효율적인 관리라는 관점에서 볼 때 현실에 있어 여러 가지 문제점을 드러내고 있다. 먼저 관리주체가 분산되어 관리의 효율성이 낮다는 점을 지적할 수 있다. 국·공유부동산에 대한 총괄청인 재정경제부는 국·공유부동산의 관리에 대한 총괄권을 가지고 있으나 그 총량을 파악하는 데에 그치고 있고, 실질적으로는 다수의 관리청과 각 지방자치단체 및 한국토지공사·한국자산관리공사가 분산하여 관리 처분하고 있다. 관리청이 다수로 분산되어 있는 까닭에 관리청 상호간의 부처이기주의가 작용하여 국·공유부동산의 관리가 비효율적으로 운용되고 있다. 특히 관리청은 도로

· 하천 · 제방 · 구거 등 공공용부동산이 사실상 공공용으로 사용되지 아니하게 된 때 또는 공용부동산 또는 기업용 부동산이 당해 행정목적을 위하여 사용할 필요가 없게 된 때에는 원칙적으로 지체 없이 그 용도를 폐지하여야 함에도 불구하고 현실에서는 용도폐지를 하지 않고 미활용인 상태로 방치하는 사례가 다수 있다. 또한 관리청은 다른 관리청의 관리전환 요구에도 상당히 소극적인 입장을 보이고 있다. 국·공유부동산이 가지는 비축자원 내지 환경재로서의 성질을 고려할 때 분산관리는 전국적이고 종합적이며 장기적인 관리를 도모할 수 없다는 문제가 있다.

국·공유부동산 관리의 효율성을 저해하는 가장 큰 요인으로 관리주체가 총괄청, 관리청 및 지방자치단체 그리고 한국자산관리공사, 한국토지공사 등의 위탁기관으로 분산적으로 관리되고 있다고 보는 것이 보통이다.

그리고, 국가재정정보시스템은 정부가 2002년 총 51억9천만원의 예산을 들여 개발하여 2003년 국고금관리법이 제정됨으로 전국에 확산되었지만 초기에 네트워크가 원활하지 못하고 프로그램 오류가 많은 등 문제점이 노출되었으나 현지점에서는 안정기에 접어들었다고 할 수 있다. 그러나 지금도 재정관리업무의 효율성과 생산성 제고를 위하여 업무자동화 확대, 종합적이고 체계적인 정보의 관리 및 시민과 정보사용자 중심의 재정관련 종합정보를 제공하고, 행정기관, 사법기관, 정부투자기관의 서버와 연계하여 해당 데이터를 불러와 활용하며 각 기관의 재정관련 정보를 제공 및 통합 관리하기 위한 개발 목적을 충분히 충족시키지 못하고 있는 것도 사실이다.

개발 당시의 환경과 지금의 환경이 많이 달라져 실제업무와 시스템과 괴리가 발생하고 있으며, 각 기관마다 별개로 운용되고 있어 업무의 중복성이 높다는 지적이 있다.

또한 운용방법에 있어서도 계상 요구, 계획 승인, 집행실적, 취득관리, 이동관

리, 통계생성 등 모든 과정이 현지조사와 지적측량 없이 형식적으로 이루어져 정보의 정확도와 신뢰성이 낮다는 것이다.

따라서 국·공유 부동산의 조사측량방법과 D/B구축 및 이력관리, 획기적인 대국민 서비스 제공, 효율적인 관리를 위한 새로운 시스템 구축이 요구되는 시점에 와 있다.

제 3 장 선진외국의 사례

제1절 일 본

1. 국·공유부동산의 관리 조직

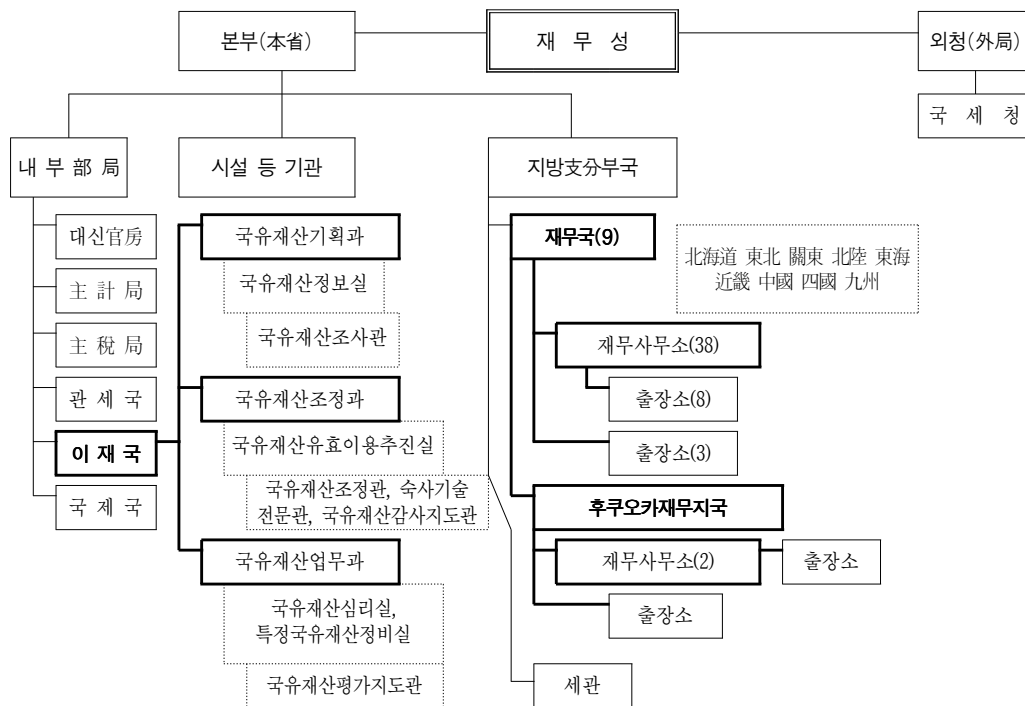
국·공유부동산의 관리조직은 그 구분에 따라 다르다. 행정부동산은 국가의 행정용도로 제공되는 부동산이기 때문에 각 성청의 장이 그 소관에 속하는 행정부동산을 관리한다. 2 이상의 각 성청의 장이 사용하는 행정부동산 중 통일적으로 관리할 필요가 있는 것으로서 재무대신이 지정하는 재산은 이것을 사용하는 각 성청의 장 중 재무대신이 지정하는 자의 소관에 속하는 것으로 한다⁹⁾. 한편 보통부동산은 재무대신이 그것을 관리하거나 처분한다.

재무대신은 국·공유부동산을 총괄한다. 국·공유부동산의 총괄이란 국·공유부동산의 관리 및 처분의 적정을 기하기 위하여 국·공유부동산에 관한 제도

9) 일본 국유재산법 제5조 내지 제7조

를 정비하고 그 관리 및 처분의 사무를 통일하고 그 증감, 현존액 및 현상을 명확히 하고 아울러 그 관리 및 처분에 있어서 필요한 조정을 하는것을 말한다. 2004년 7월 현재 재무성의 이재국(理財局) 산하에는 총 9개과와 2인의 관리관이 있는데, 이중 국유재산기획과, 국유재산조정과, 국유재산업무과 등의 3개과에서 국·공유부동산을 관리하고 있고¹⁰⁾, 전국 요지에는 지방지국(支局) 형태의 파견기관으로 9개의 재무국, 후쿠오카재무지국, 40개의 재무사무소 및 13개의 출장소가 설치되어 있다. 행정부동산의 용도를 폐지 한 경우 또는 보통부동산을 취득한 경우에는 각 성청의 장은 재무대신에게 이것을 인계하여야 한다.

<표 3-1> 일본 국유재산관리 조직표



10) 이미 2001년 1월 6일 성청(정부조직)개편에 따라 재무성이 발족하면서 당시 대장성 이재국 산하의 국유재산담당 5개 과(국유재산총괄과·국유재산제1과·국유재산제2과·국유재산심사와국유재산감정과)는 4개 과(국유재산기획과·국유재산조정과·국유재산업무과·국유재산심리과)로 축소된 바 있다.

각 성청의 장은 그 소관에 속하는 국·공유부동산에 관한 사무의 일부를 부국 등의 장에게 분장 시킬 수 있다. 재무대신도 국·공유부동산의 총괄에 관한 사무의 일부를 부국 등의 장에게 분장시킬 수 있다. 한편 국·공유부동산에 관한 사무의 일부는 정령으로 정하는 바에 의하여 도도부현 또는 시정촌이 행할 수 있다. 지방재무국에는 국·공유부동산지방심의회를 두어 국·공유부동산의 관리 및 처분에 있어서 재무국장의 자문에 응한다.

2. 국유재산 관련법규

일본은 우리나라와 마찬가지로 국유재산은 국유재산법, 지방공공단체의 공유재산은 지방자치법에 의해 구분·관리되고 있는데, 바로 이 국유재산법이 국유재산의 관리처분에 관한 일반준칙을 정하고 있다.

그밖에 국유재산에 대한 특별법으로서는 무상대부·양여 등에 관한 것으로 국유재산특별조치법·구군항시(舊軍港市)전환법¹¹⁾ 등이 있고, 특정 국유재산에 관한 것으로는 국가청사등의사용조정등에관한특별조치법·국유임야법 등이 있으며, 공물(公物) 관리에 관한 것으로는 국가공무원숙사법·도로법·하천법·공유수면매립법·해안법 등이 있다. 이들 특별법은 국유재산법의 일반준칙으로써 처리할 수 없는 경우에 예외 규정을 둬으로써 행정상 타당한 시책을 수행할 수 있게 해준다.

이상의 각 법률에 근거해서 국유재산법시행령 등의 정령(政令) 및 국유재산법시행규칙, 국유재산총할(總轄)사무처리규칙 등의 성령(省令) 또는 훈령이 제정되어 있다.

일본은 공공시설에 대하여 재정 수익만을 고려하지 않고 민간인 또는 기업이 사용할 수 있게 하여 국민의 편익을 우선하기도 한다.¹²⁾

11) 구군항시전환법은 구군항시(横須賀市, 吳市, 佐世保市 및 無鶴市)를 평화 산업 항만도시로 전환함으로써 평화 일본 실현의 이상 달성에 기여하는 것을 목적으로 한다(동법 제1조).

12) 민간자금 등의 활용에 의한 공공시설 등의 정비 등의 촉진에 관한 법률 제11조의 2(행정재산의 대부)① 국가는 필요하다고 인정될 때에는 국유재산법제18조제1항의 규정에 불구하고 선정사업에 제공하기 위해 행정재산을 선정사업자에게 임대할 수 있다.

3. 부동산의 관리 현황

1) 국유재산현황

일본의 국·공유부동산은 그 성격에 따라 행정재산과 보통재산의 2가지로 크게 분류되고 있다. 행정재산은 국가가 행정상의 목적을 달성하기 위해 소유하고 있기 때문에 매각 등의 처분을 할 수 없다. 행정재산은 그 성격에 따라 <표 3-2>에서 보는 바와 같이 공용재산·공공용재산·황실용재산·기업용재산의 4종류로 구분된다.

<표 3-2> 일본 국유 행정재산의 구분¹³⁾

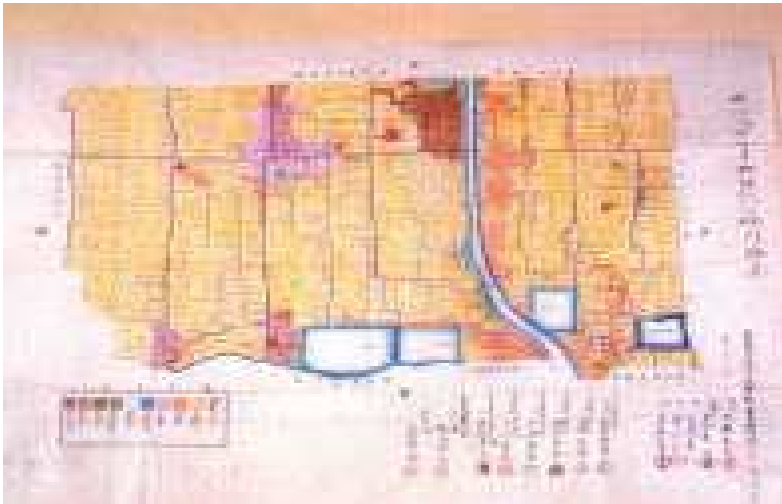
구 분	내 용 예 시
공용재산	청사·재판소·형무소 등 국가의 사무를 행하기 위한 것, 국립의 학교·병원·도서관·박물관 등 국가가 사업을 행하기 위한 것, 국가공무원의 주택인 숙소로서 이용하고 있는 재산
공공용재산	국도·하천·해빈지 등의 소위 공용물, 국영공원 등과 같이 국민들이 일상적으로 널리 사용하는 재산
황실용재산	황거(皇居)·어소(御所)·어용저(御用邸)·능묘(陵墓) 등과 같이 황실을 위해 국가가 관리하고 있는 재산
기업용재산	조폐·인쇄 등의 공장과 국유림 등과 같이 국가의 기업*을 위해 관리하고 있는 재산

② 당해선정사업과 관련된 공공시설 등을 一棟의 건물의 일부로 하는 당해건물의 전부 또는 일부를 선정사업자가 소유하고자 하는 경우, 국가는 필요하다고 인정할 때에는 국유재산법 제18조 제1항의 규정에 불구하고 행정재산인 토지를 그 용도 또는 목적을 방해하지 않는 한도에서 당해 선정사업자에게 대부할 수 있다

13) 현재 일본에는 국가의 기업으로서 조폐·인쇄·국유임야·알콜전매·우정 등의 5개 현업(現業)이 있음.

일본은 1867년 명치시대부터 황실재산, 무사재산, 관유지, 군용지를 조사하여 소유관계를 설정하였으며 이후 실지조사를 통하여 민유지까지 그 범위를 확대하였다. 이는 국유재산의 효시가 되었다.

<그림 3-1> 국유재산의 효시



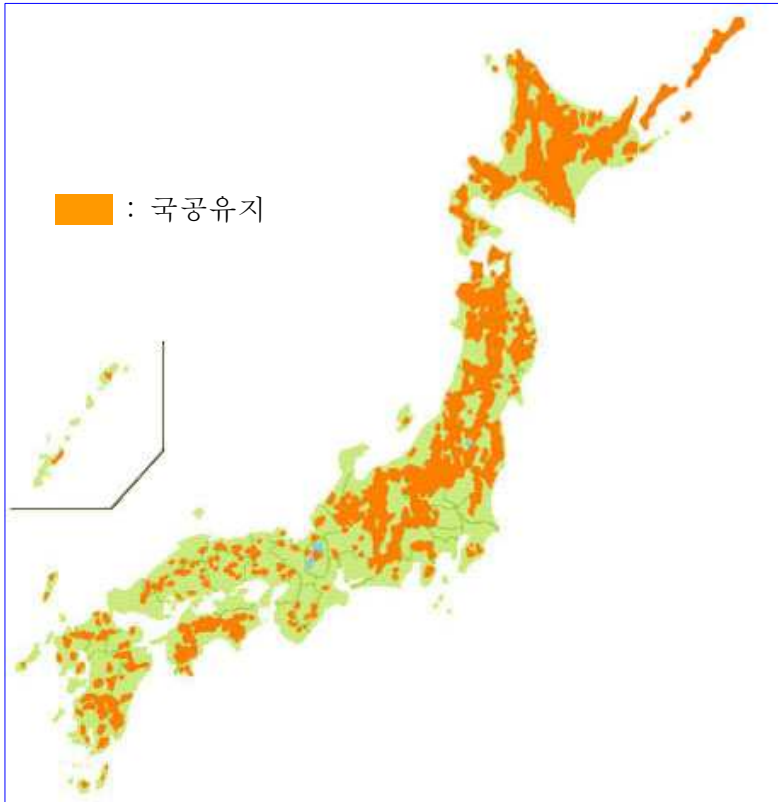
지조개정지인도면¹⁴⁾

일본내 국토의 총면적은 3,779만ha이며 이중 국유지는 877만ha로 23%이며 지방공공단체가 소유한 공유지는 306만ha로 8%, 하천, 도로, 해빈지 등 580만ha로 15%를 차지한다.

일본의 국공유지 다음의 [그림 3-2]에 나타난 것처럼 분포되어 있으며 우리나라와 마찬가지로 주로 산림지역에 해당된다.

14) 일본 세무대학교 조세자료관 소장

<그림 3-2> 국공유지 분포도



<그림 3-3> 국·공유지 및 사유지 면적비율

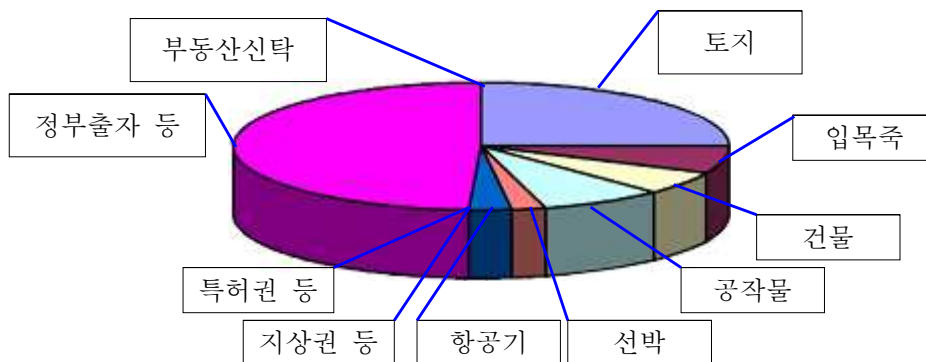


<표 3-3> 2004년말 국유재산구분현황¹⁵⁾

(단위 : 億円)

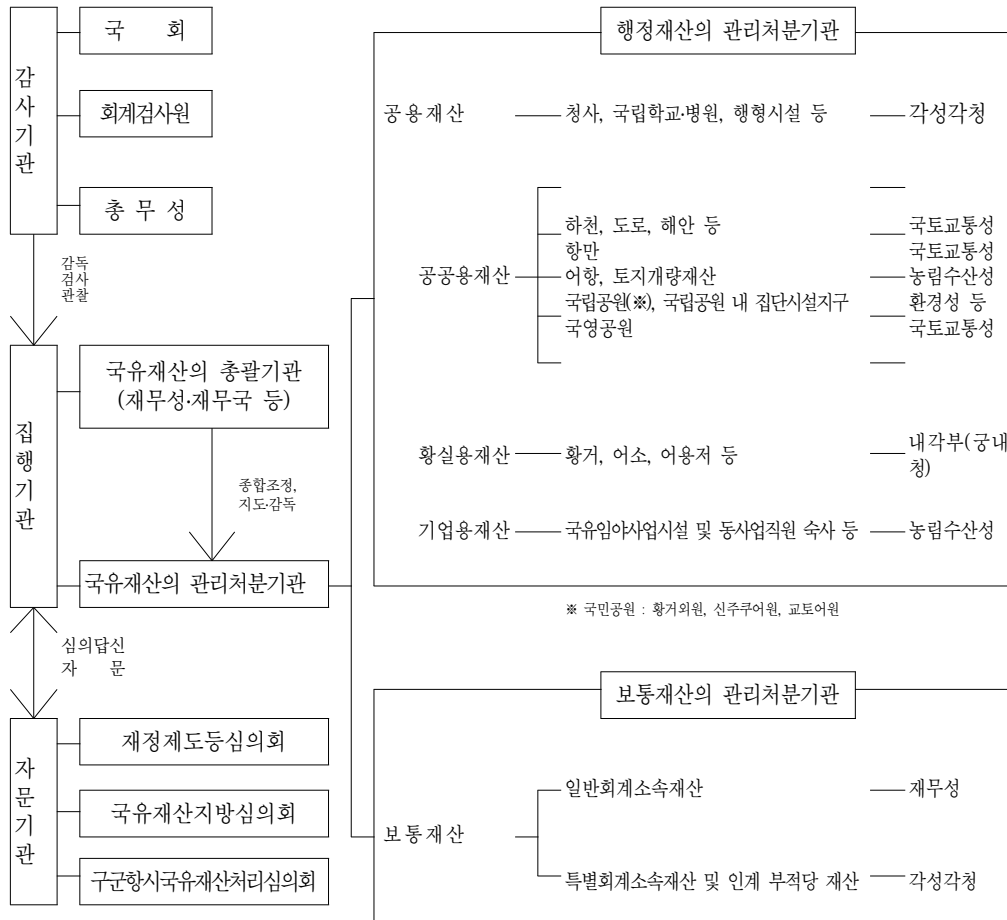
구 분	수량단위	수 량	가 격
토 지	1000m ²	87,721,749	238,561
입목죽			66,308
건 물	연건평(1000m ²)	60,641	56,077
공작물			74,669
기계기구			0
선 박	기	2,325	21,112
항공기	기	1,869	26,215
지상권 등	1000m ²	4,900	12
특허권 등	천건	1,092	53
행정출자 등			468,942
부동산 신탁 수익권	건	375	244
합 계			952,198

<그림 3-4> 국유재산 구분현황



15) 일본 재무성 자료 : 토지는 공원과 광장 이외의 도로, 하천, 해변지를 포함하지 않음

<표 3-4> 일본 국유재산 관리체계¹⁶⁾



2) 취득 및 관리

행정부동산의 구입은 회계법 등의 계약 하에 민법상의 계약의 형태로 행해진다. 이외에 기부에 의한 행정부동산의 취득이 있다. 기부는 국유재산법상 금지되어 있지 않지만, 기부는 거의 강제적으로 행해지는 경우가 많고 국민에게 과중한 부담을 끼치는 우려가 있으며 행정과의 유착을 생기게 할 우려가 있어 제

16) 일본 재무성 홈페이지(<http://www.mof.go.jp/rizai/qa2.htm#11>).

한적으로만 인정되고 있다. 지방자치단체로 부터의 기부는 법률상 원칙으로 금지되어 있다.

국유지의 취득은 아니지만 도로, 공영주택의 신축조성, 도시기반의 정비 등 특정한 고도의 공익성 높은 사업의 이용에 제공하기 위한 부동산을 독립한 법인격을 가진 조직(공단 등의 소위 특수법인)이 취득하여 이것을 운용(임대, 분양)하는 예가 있다. 또한 지방자치단체에 있어서는 법률의 규정에 따라 도시계획 등 행정시책을 실시하기 위하여 필요한 공유지의 취득을 하기 위한 조직(토지개발공사)을 마련하고, 이 조직이 장래 지방자치단체가 이용하게 될 부동산을 미리 취득하는 예도 있다. 이 조직이 취득한 부동산은 지방자치단체가 시책을 구체화하는 단계에서 지방자치단체가 매입하게 된다. 그러나 지방공공단체의 재정의 악화에 따른 시책이 구체화 되지 않는 경우가 많다.

행정부동산은 이것을 대부, 교환, 매각, 양여, 신탁 또는 출자의 목적으로 하거나 이것에 사권을 설정할 수 없다. 이에 반하는 행위는 무효이다. 그러나 예외적으로는 대부하거나 지상권을 설정할 수 있다. 또한 그 용도 또는 목적을 방해하지 아니하는 한도에서 행정부동산의 사용 또는 수익을 허가할 수 있다¹⁷⁾.

행정부동산은 그 용도 또는 목적을 방해하지 않는 한도에 있어서 제3자에게 사용수익을 허가할 수 있다. 사용의 내용은 조건을 첨부한 허가서로 결정된다. 무질서하게 행하여지면 적당하지 않기 때문에 사용을 허가하려고 하는 각 성청의 장은 소규모인 것을 제외하고는 미리 재무대신과 협의하여야 한다.

행정부동산은 원칙적으로 대부할 수 없다. 예외적으로는 지방자치단체 등에게 대부할 수 있다. 그러나 예산 관리상의 문제가 있다고 하여 그다지 이용되지 않고 있다.

행정부동산에는 원칙적으로 지상권을 설정할 수 없다. 다만, 지방자치단체 또

17) 일본 지방재정법 제18조

는 정령으로 정한 법인이 그가 경영하는 철도, 도로 기타 정령으로 정한 시설의 사용에 제공하기 위한 경우에는 당해 토지에 지상권을 설정하는 것은 허용된다. 이로써 행정부동산인 채로 국유지를 유효하게 이용할 수 있게 되고, 도심에 있어서의 교통의 혼잡을 피하고 공익사업의 원활한 수행이 가능하게 되었다.

행정부동산의 관리위탁은 보통부동산의 경우와 같이 국가 스스로가 행하는 것이 원칙이지만, 부동산의 성질이나 기능에 따라서 국가 이외의 단체에 관리를 맡긴 것이 효율적인 경우가 있다. 관리위탁은 특별법률의 규정에 의거 행해지고 있다. 제2종 공항, 어항·항만시설 등이 이것이다.

4. 국유재산공개시스템 운영 현황

1) 시스템의 개발 및 실태 조사

일본에서는 1998년부터 대장성(현 재무성)이 전체 국유재산에 대한 3년간의 실태조사(1998. 7~2001. 6)를 완료하고, 그 처리계획에 따라 현재까지도 매년 후속조치를 취함으로써 국유재산에 대한 정보공개의 확충과 재산매각 및 효율적 이용을 추진해오고 있다.

재무성은 본성과 지방의 각 재무관청을 연계한 시스템을 구축하여 조사한 내역을 즉시 갱신하여 데이터베이스화하고 있으며 본성의 서버와 웹을 연계하여 시민들이 실시간으로 공중망을 통한 열람과 조회가 가능하도록 하고 있다.

국유재산정보공개시스템은 일본 재무성의 홈페이지와 링크되어 필요한 자료의 열람을 가능하게 하였으며 자체에 보유한 응용프로그램에 의하여 데이터를 불러와 대국민서비스를 하고 있다.

<그림 3-5> 일본 국유재산정보공개시스템 메인화면¹⁸⁾



국·공유지에 대하여 매각이나 매수는 일반적으로 수작업에 의한 접수와 입찰을 실시하지만 국유재산정보공개시스템이 개발되고 전자입찰시스템과 연계되어 구동되므로 전자입찰로도 입찰 및 계약을 한다.

전자입찰은 인터넷을 통한 전자인증서를 등록하고 이를 통한 입찰참가를 할 수 있다. 우선 국유재산정보공개시스템을 통한 자료 열람 및 고시내용 파악하고 웹상에서 신청서를 작성하여 제출하고 입찰보증금을 금융기관의 인터넷뱅킹 또는 카드결재를 통하여 납부하고 납부번호를 받으면 참가신청은 끝나는 것이다. 입찰상황을 웹에서 수시로 볼 수 있고 개찰시 사무소에서 참관할 수 있으며 낙찰이 되면 기존에 입찰처럼 계약, 대금 불입, 등기수수료 납부, 세금 납부

18) <http://www.kokuyuzaisan.go.jp>

를 함으로써 취득할 수 있다.

<표 3-5> 국·공유지 전자입찰 흐름도



대장성은 국유재산의 정보공개 확충과 재산매각 및 전용을 효율적으로 추진하기 위하여 <표 3-6>과 같이 3개년 계획으로 각 성청이 소관하는 행정재산 등의 사용상황 실태조사와 미 이용 국유지 등의 총점검을 실시한 것인데, 이는 과거의 조사가 지역·대상을 한정된 것과는 달리 전수조사로 실시되고 정보공개를 위해 매 건별 처리계획 등도 추진한 것이 특기할 만한 점이다.

<표 3-6> 일본의 국유재산 실태조사의 범위 및 방법

구 분	대상도시	대상재산		비고(시대적 배경)
		대상물	재 산 구 좌 수	
1998년도 조 사	동경 23구, 道府 縣廳 소재도시	전국에 소재하는 행정재산 등(총 36,126건, 882만h a)	9,892건, 69만ha	재정구조개혁을 추진 함에 있어서 국유재산 의 효율적 사용을 더 욱 철저히 하고 처분 을 촉진하기 위해 행 정재산 등의 사용상황 실태조사와 미 이용 국유지 등에 대한 총 점검을 실시
1999년도 조 사	10만인 이상 도시		7,485건, 69만ha	
2000년도 조 사	10만인 미만 도시		18,749건, 744만ha	

<표 3-7> 일본의 실태조사 내역

구 분	1998년도(제1년차)	1999년도(제2년차)	2000년도(제3년차)
조사대상	각 부처가 소관하는 행정재산(공용재산, 기업용재산) 및 특별회계(특정국유재산정비특별회계 제외) 소속 보통재산에 대하여 아래와 같이 3개년계획(1998년도~2000년도)으로 구분, 실시		
	동경도 23구 및 도부현청 소재도시에 소재하는 행정재산 등 13,770건, 1,442km ²	인구 10만인 이상의 도시에 소재하는 행정재산 등 18,636건, 3,738km ²	원칙적으로 인구 10만인 미만의 시정촌에 소재하는 행정재산 등 29,981건, 73,683km ² (국유건물의 부지로서 임차하고 있는 民·公有地를 포함)
조사기간	1998. 7. ~ 1999. 6.	1999. 7. ~ 2000. 6.	2000. 7. ~ 2001. 6.
조사방법	미사용되거나 이용도가 낮은 대상물, 재배치하고 용도전환이 필요한 대상을 각기 구분하여 이용자(국가, 국가 이외의 자)를 정함		

한편, 일본에서는 국유지를 비롯한 국유재산에 대하여 재정의 스톡을 국민에게 분명히 밝힌다고 하는 관점에서 법령에 의한 각종 보고뿐만 아니라 여러 가지 출판물 등을 통하여 그에 대한 정보제공에 노력하고 있다. 현재 일본에서 국유재산에 관하여 제공되고 있는 정보는 <표 3-8>과 같이 국회 제출 및 보고에서 알 수 있고 재무국에서의 열람이 가능하다. 이외에도 인터넷을 통하여 질의, 답변을 하고 있으며 보고자료를 게재하였으며 국유재산에 대하여 지리정보 및 교통정보를 게재하여 모든 사람이 공개적으로 활용할 수 있도록 하였다.

<표 3-8> 일본의 국유재산에 관한 정보제공 현황

구분	법령 및 자료집	정 보 내 용
① 공표·보고	국유재산증감및현재액총계산서 및 동 설명서 등	국회 보고·제출 문건, 관보 게재내용 등으로 정기적으로 공개
② 열람	국유재산현재액구좌별조서	국회도서관, 재무국에서 보유한 자료
③ 정보제공(PR)	정기간행물	국유재산 기초지식, 국유재산 현황, 국유지 활용상황
	재무성 홈페이지	국유재산에 관한 최신정보 등 정부보유주식관계, 국유재산의 사용상황실태조사 등
	국유재산정보공개 시스템	국유재산의 書架(국유재산관계통달집) 1건별 소재지, 수량 등과 함께 지도정보 일반경쟁입찰예정물건
	기 타	부동산정보유통시스템에 등록된 내용 매각결과

2) 국유재산공개정보시스템 활용

(1) 국유재산관계자료 열람

웹에 접속하여 국유재산과 관련한 해설과 질의/답변, 훈령, 통달 등의 자료를 열람을 할 수 있고 향후 추진하기 위해 논의되고 있는 국·공유재산제도, 관리처분에 따른 방안 등을 볼 수 있다.

<그림 3-6> 국유재산관계자료 열람화면

・国有財産一件別情報

一件別情報検索（行政財産）

住所表示: 東京都 (含む)

省庁名等: 財務省

部署名: 理財局

会計名: 特定国有財産整備特別会計

分類種類名: 行政財産 公用財産

口座名: (含む)

口座別会計価格: 5,000万以下 円

[土地]

用途: 庁舎等

数量: 1,000以下 m²

価格: 5億以下 円

都市計画区域: 市街化区域

用途地域: (指定なし)

[建物]

数量: 建 100以下 m²

延べ (指定なし) m²

価格: (指定なし) 円

[その他の国有財産]

(指定なし)

[使用状況実態調査結果]

調査年度: (指定なし)

調査結果: (指定なし)

区分: (指定なし)

イ: 現在未使用となっているもの又は将来未使用となることが確実に見込まれるもの。

ロ: 敷地の利用度が低く、集約立地化又は他の施設に統合する必要があるもの。

ハ: 周辺の状況等から、現在地にあることが必ずしも必要と認められないもの。

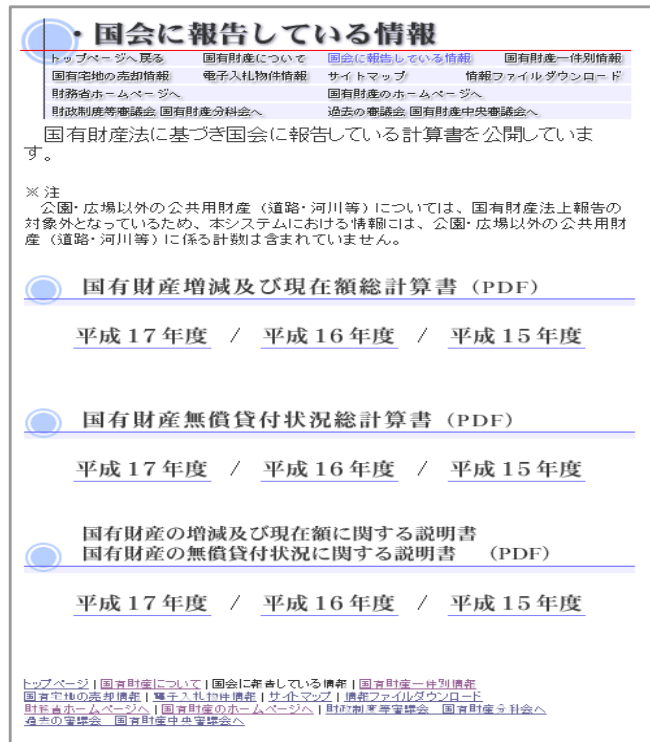
(2) 국회 보고 완료 정보

국회에 제출된 자료와 보고 자료로서 최근 3개년간의 자료를 PDF파일로 작성하여 모든 사람이 언제든지 열람이 가능하도록 되어 있다.

게시자료는 국유재산증감율 및 현재 총액 계산서, 국유재산무상대부 현황 총계산서, 국유재산증감율 현재 총액 계산서, 국유재산 무상대부현황과 설명서 등으로 구성되어 있다. 국회자료는 파일로 내려받을 수도 있고 재정정보시스템과 재무성 홈페이지에서 열람할 수 있다.¹⁹⁾ 열람내용은 원표로 구분하여 누구든지 쉽게 이용할 수 있게 하였다.

19) 우리나라의 응용프로그램과 홈페이지 특징은 빠른 네트워크를 보유한 관계로 고해상도 이미지로 처리되어 현란한 반면 일본의 사이트 및 프로그램은 간단 명료하게 구성되어 있다.

<그림 3-7> 국회보고 자료열람



(3) 국유재산 일건별 정보

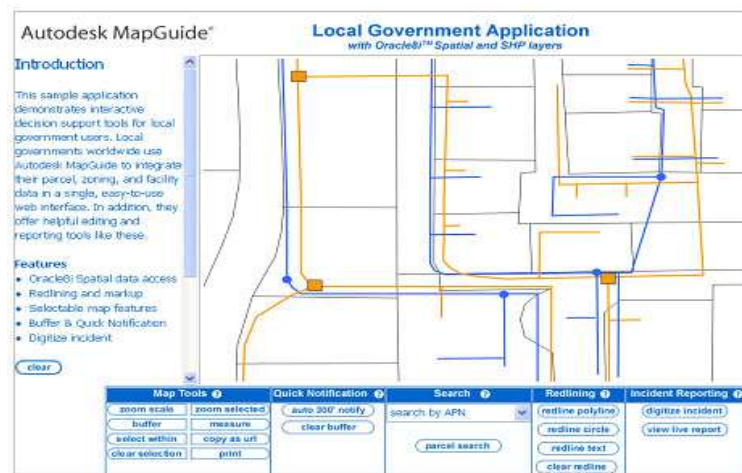
국유재산에 대한 조건을 입력하고 검색을 실시하면 일건별 내역을 출력한다. 조건은 관리하고 있는 소관청이나 지자체명 그리고 재산의 종류를 구분하여 입력한다. 또한 오토데스크 맵가이드 뷰어 버전6.5를 설치하면 웹사이트 상에서 다양한 형태의 일건정보를 열람할 수 있다.²⁰⁾

국유재산에 대한 도면정보를 확인하는 모듈은 캐드파일로 자유로이 등재하여 볼 수 있고 뷰어 상에서 거리 및 면적측정이 가능하고 레이어관리가 되어 레이어별 화면출력으로 이해도를 높이고 있다. 이밖에도 도형정보의 유

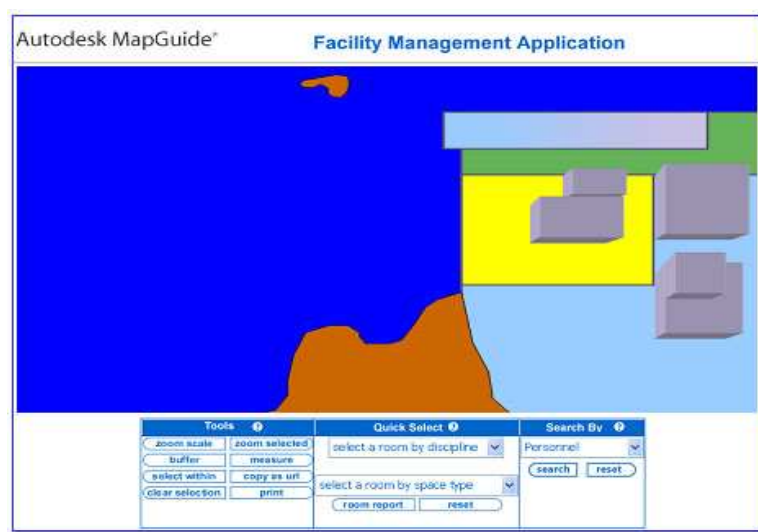
20) 실제 일본사이트에서 AutodeskMapGuide Viewer6.5를 내려받아 설치하면 일본어를 지원하지 않아 설치가 되지 않으며, 여러번 반복 설치할 경우 인터넷익스플로러상에서 문자의 입력이 제대로 되지 않는 경우가 발생함

형별로 구분이 가능토록 하였고 이를 특정 맵파일로 저장이 가능하도록 하여 굳이 이미지 캡처나 이런 필요없이 받아 사용하면 되는 장점이 있다.

<그림 3-8> 레이어별 화면출력(상하수도)



<그림 3-9> 시설물 현황 출력



용도 폐기된 도로나 수로, 하천을 사진상으로 명시하여 일반인들이 손쉽게 대략의 위치를 파악할 수 있도록 공시한다. 그러면 인근의 토지소유자는 우선 협상대상자로 입찰에 참가할 수 있다. 또한 국·공유지와 사유지의 교환 및 대토를 통할 경우 해당 토지나 건물 소유자는 우선 계약자로 지정되어 협의하게 된다.

<그림 3-10> 용도폐기지역 공시



구 도로현황선 명시



구 수로현황선 명시

제2절 기타 외국 사례

1. 독일

1) 국·공유부동산의 현황과 구분

독일은 16개 州(Land)로 이루어진 연방 국가이며, 여기서 주는 우리의 지방자치단체와 그 성격이 전혀 다른 독립적인 국가이다. 각 주가 독자적인 헌법과 지방자치법을 가지고 있다는 것이 이를 뒷받침하고 있다. 따라서 우리의 국·공유부동산과 비교·검토될 독일의 국·공유부동산은 연방(Bund)이 직접 소유

하고 있는 부동산과 주(Land)가 소유하고 있는 부동산 양자가 될 것이며, 이 점에서 2원적인 시스템을 가지고 있다.

독일의 국토면적은 357,000km² 이며 연방정부가 소유·관리하는 국·공유부동산은 8,211km²(총면적대비 2.3%)이다. 이처럼 연방정부의 국·공유부동산의 비중이 상대적으로 적은 이유는 주정부가 이에 상응하는 많은 부동산을 소유·관리하고 있기 때문이다.

독일의 경우 한국의 국유재산법과 같은 국·공유부동산에 관한 일반법은 없으나 국·공유부동산의 구분방식은 유사하다. 즉 직접 행정목적에 이용되는 재산인 행정부동산과 직접적으로 행정목적에 이용되지는 않지만 자산가치를 통하여 간접적으로 행정목적에 이바지하는 재정부동산으로 분류되고 있다. 행정부동산은 제공용도에 따라서 행정사용(예컨대 행정건물, 병사, 교도소 등)과 민간사용에 있어서의 부동산으로 분류되며, 재산(예컨대 지하철의 지하공간), 영조물사용에 있어서 부동산(예컨대 도서관과 극장)등이 있다. 여기에는 또한 행정부동산과 재정부동산으로 분류하는 방식은 통일조약에도 그대로 나타나있다(통일조약 제21조, 제22조). 하지만 국·공유부동산의 관리에 관한 일반법이 없기 때문에 그 관리에 관한 내용은 통상 민법(BGB)규정을 준용하고 있다.

2) 국·공유부동산의 관리조직

연방으로 귀속된 재산을 체계적으로 관리하기 위해 1950년부터 “연방부동산관리시스템”이 가동되었다. 연방부동산관리시스템은 3단계로 구성되었는데, 제1단계는 연방재무부이고, 제2단계는 연방재무부 내의 연방재산관리국이며, 제3단계는 지역단위의 연방재산관리청이다. 따라서 연방소유의 국·공유부동산의 총괄청은 연방재무부내의 연방재산관리청이다. 따라서 연방소유의 국·공유부동산의 총괄청은 연방재무부내의 연방재산관리국이다. 연방재무부 내에는 총9개

의 국이 설치되어 있고, 연방재산관리국은 제6국에 해당하며 국·공유부동산 및 동산, 외국주둔군의 부동산문제, 연방재산관리의 조직과 인사를 그 주요업무로 하고 있다. 그리고 이러한 연방재산관리국 산하에는 실질적으로 연방 국·공유부동산을 관리하는 연방재산관리청이 전국에 38개가 산재해 있다. 또한 연방재산관리국 산하에는 연방소유의 산림만을 관리하는 연방산림청이 설치되어 있다. 이와 같은 연방 국·공유부동산의 관리조직에 관하여는 재정관리법에 규정되어 있다.

3) 국·공유부동산의 관리 현황

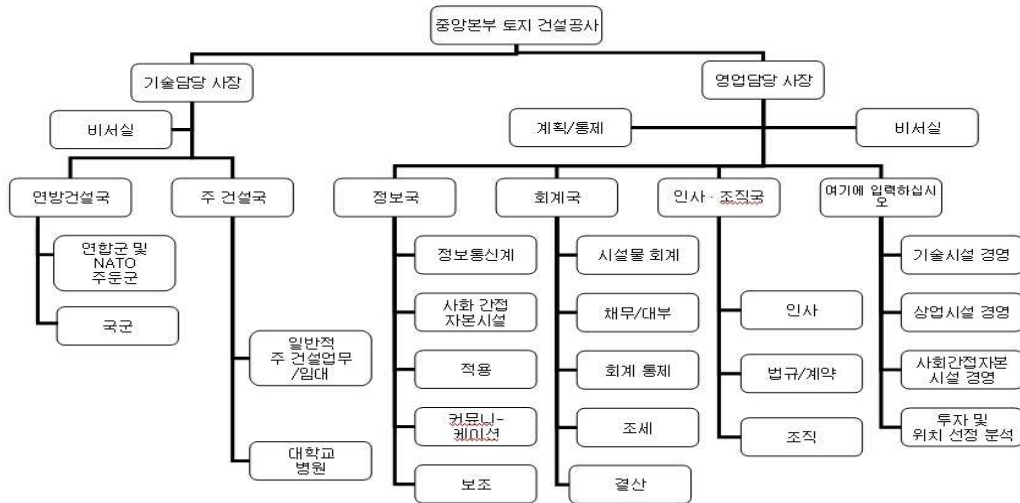
독일에 있어서 주의 국·공유부동산은 원칙적으로 각 주의 재무부에서 관리하고 있는데, 그 실질적인 관리부서는 해당 주마다 상이하다. 아래에서는 외부위탁관리를 실행하고 있는 라인란트-팔츠주, 노드라인-베스트팔렌주의 경우를 중심으로 하여 살펴보기로 한다.

(1) 라인란트-팔츠주의 토지건설공사(LBB)

독일 라인란트-팔츠주의 경우도 주가 소유하는 국·공유부동산을 얼마 전까지 주재무부가 직접 관리하였었다. 그러나 효율적인 관리가 이루어지지 않자 1998년 1월 1일 주예산법 제26조에 따라 토지건설공사를 설립하여 이로 하여금 관리하게 하고 있다. 토지건설공사는 라인란트-팔츠주의 예산법에 의해 설립된 주 산하의 국영기업체이나 법률적으로 주정부로부터 독립된 별도의 조직이다.

라인란트-팔츠주의 토지건설공사의 조직은 주수도인 Mainz에 중앙본부가 있으며, 각 지방에 13개의 지부가 설치되어 있다. 현재 전체 직원수는 무려 1400여명에 이르고 있는데, Mainz의 중앙본부의 조직표를 보면 다음과 같다.

<그림 3-11> Mainz의 중앙본부 조직도



토지건설공사가 수행하는 주요업무는 다음과 같다.

- 주정부소유의 국·공유부동산의 관리·매각·운영
- 국·공유부동산의 신규취득
- 주정부 및 공공단체를 위한 신규건축과 기타 건축관련 사업에 필요한 기술적·재정적·행정적 업무지원
- 토지건설공사에 귀속된 국·공유부동산 관련 권리의 보전 등

이러한 토지건설공사의 업무는 그 영역에 따라 건설경영과 자산관리경영으로 크게 나뉘어 진다.

(2) 노드라인-베스트팔렌주의 건설토지공사(BLB)

2001년 1월 1일자로 노드라인-베스트팔렌주에도 국·공유부동산을 관리하기 위해 건설토지공사가 설치되었다. 앞으로 노드라인-베스트팔렌에서 이루어지는 모든 국·공유부동산의 취득, 매각, 건축, 임대 등의 관리는 오직 건설공사를 통해서만 이루어지게 되었다. 건설토지공사는 법률관계에 있어 자신의 이름으

로 직접 당사자가 될 수 있으며, 소송에 있어 피고뿐만 아니라 원고도 될 수 있다.

건설토지공사는 토드라인-베스트팔렌의 국·공유부동산을 상업상의 원칙에 따라 취득, 관리, 발전, 매각시키는 것을 그 목적으로 한다. 이러한 목적을 위하여 국·공유부동산중 일반재산, 행정부동산 및 특별재산기금이 건설토지공사에 위임되었다. 임야와 자연보전지역의 부동산은 제외되었다. 일반재산과 행정부동산은 그 가격평가를 하여 위탁하였으며, 특별재산기금은 그 가격평가 없이 그대로 위탁되었다. 주재무부장은 앞으로도 건설토지공사에서 관리하는 것이 상업상의 원칙에 따라 효율적이라고 판단되는 경우 해당 부서의 장관과의 협의 아래 기타의 부동산을 계속적으로 건설토지공사에 위탁할 수 있다.

라인란트-팔츠주와 마찬가지로 건설토지공사는 새로이 설립된 것이 아니라 주재무부의 건설국이 해체되어 재구성된 조직이다. 따라서 건설토지공사의 구성원은 州공무원과 일반직으로 이루어져 있다. 건설토지공사는 일반 사기업처럼 상업상의 원칙에 의해 운영되지만 그 운영주체는 주재무부이다

건설토지공사는 매년 결산보고를 하여야 하며, 주재무부장은 이에 대한 최종 승인을 하여야 한다. 건설토지공사의 결산보고는 주정부의 연말결산보고와 함께 주의회에 제출되어진다. 한편 건설토지공사의 업무와 관련하여 주의회는 언제라도 주정부에 대해 포괄적인 조사권을 가지며, 주정부의 조사에 성실히 임해야 할 의무를 진다.

2. 영국

1) 국유재산의 구분과 현황

영국에는 국유재산을 구분하는 실정법상의 기준은 없으나, 실무적으로는 일

반재산과 군용재산 및 의료시설로 대별해볼 수 있다.

일반재산은 흔히 정부 각 부처가 소유하고 있는 토지·건물 등을 말하며, 군용재산은 영국 국방부가 소유하여 군사용으로 사용하는 재산을, 그리고 의료시설은 영국 보건사회부가 관리하는 모든 의료관련시설을 각각 의미한다.

현재 영국정부의 각 부처는 일반재산의 관리를 PACE(Property Advisers to the Civil Estate)²¹⁾와 다른 민간 컨설팅업체에 위탁하고 있으며, 군용재산과 의료시설은 각각 국방부와 보건사회부에서 독자적으로 관리하고 있다.

2) 국유재산의 관리조직

1990년 이전의 영국에는 국유재산 관리에 독자적 권한을 갖는 PSA(Property Service Agency)라는 기관이 있었는데, 이 기관은 환경부 소속으로서 모든 국유재산을 총괄 관리하는 막강한 조직이었다. 그러나 1개 조직에 막강한 권한을 부여하는 것은 국유재산 관리에서 많은 비효율성을 야기한다는 비판과 함께 영국정부의 방침이 정부조직의 분권화로 정책방향이 변화함에 따라 1990년부터 PSA의 조직은 점차적으로 민영화되기 시작하였다.²²⁾

1994년에 영국정부가 자체적으로 시행한 「일반재산 관리에 관한 효율성 조사 보고서」²³⁾에서는 정부부처 보유 일반재산 관리의 비효율성을 지적하였다. 이에 따라 1996년 4월 1일 이후의 일반재산 관리는 각 부처의 책임으로 전환되었고, 아울러 정부보유 일반재산의 효율적 관리를 위한 조직이 필요함에 따라 내각의 행정부서인 PACE로 승격시켜 어느 정도 독자적인 권한을 부여하게 되었다.

PACE는 2000년 4월 1일부터 영국 재무성 산하에 창설된 조달청에 소속되어

21) PACE는 영국 재무성 산하의 조달청(Office of Government Commerce; OGC)에 소속되어 있는 일반재산관리 자문기관이다. 이에 대해서는 관리조직에서 후술한다.

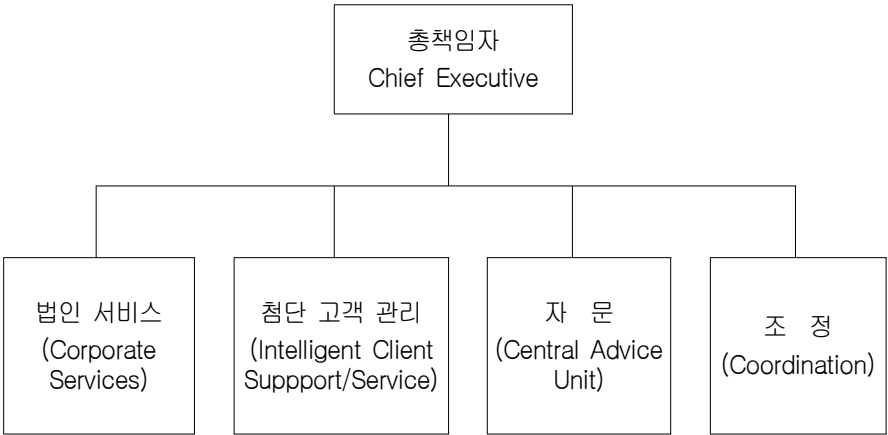
22) PSA의 일부는 현재 Building & Property Facilities Manager(BPFM)라는 민간회사로 이관되어 있고, 다른 일부는 1996년까지 환경부 소속의 Property Holdings(PH)라는 자문기구로 존속하였다. PH는 환경부 소속 기구로서 국유재산의 관리에 자문을 해주는 역할만 하였고, 정부부처에 아무런 영향력도 행사하지 못했다.

23) Efficiency Unit's Scrutiny report on the Management of the Government's Civil Estate

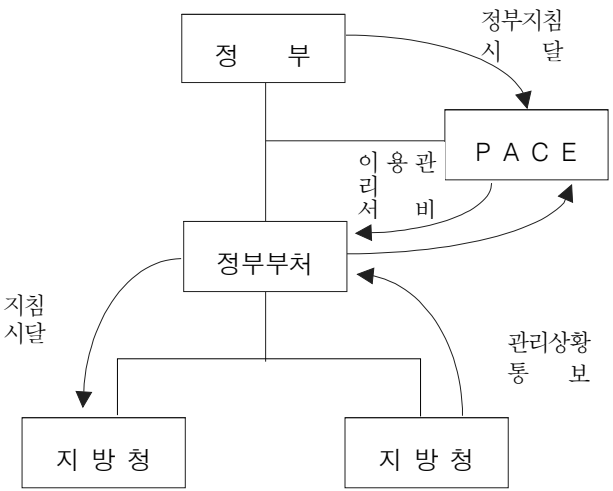
정부의 일반재산 관리에 막강한 영향력을 행사하고 있다.

현재 PACE는 <표 3-9>에서 보는 바와 같이 영국내각에 의해 임명되는 총책임자 아래에서 법인 서비스, 첨단 고객 관리, 자문 및 조정의 4개 부서로 운영되고 있으며, 주로 정부 각 부처의 재산운용 및 활용의 극대화를 위한 서비스를 제공하고 있다.

<표 3-9> 영국 PACE(일반재산관리 자문기구)의 조직도



<그림 3-12> 영국의 국유재산 관리체계



영국의 국유재산 관리체계는 <그림 3-12>와 같다. 각 정부부처는 지방청으로부터 재산관리현황을 통보받고 지침을 시달한다. 각 부처는 모든 지방청이 관리하고 있는 데이터베이스를 구축·관리하고 있는데, 부처 내의 일은 재산관리팀이 맡아서 처리하고 타 부서와의 외부적인 일은 PACE가 직접 개입하여 처리한다.

PACE의 주요 역할은 각 정부부처의 재산활용 극대화과 이를 위한 자문이라고 할 수 있다. 중재·조정에 있어서는 각 부처가 필요로 하는 공간의 확보와 타 기관과의 공유를 적극적으로 중재함으로써 재산활용을 극대화시키는 역할을 하고 있다. 첨단 고객 서비스에서는 재산활용의 극대화를 위한 종합 서비스를 제공하고 협력체제를 구축하는 역할을 하고 있다. 또한 자문 서비스에서 재산과 공간 활용의 극대화를 위한 자문역할을 담당하고 있다.

<표 3-10> 영국 PACE의 역할²⁴⁾

중재·조정	• 새로 생긴 정부부처가 기존 부처의 잉여 공간을 활용할 수 있도록 지원 • 최소의 비용으로 신규 소요 공간 또는 이전 공간을 찾도록 지원
첨단 고객 서비스	• 비용절감 효과를 볼 수 있는 재산 관리의 근원을 제공 • 모든 재산과 정부부처 수용 관련 종합 서비스 제공
자 문	• 각 부처 사용 공간의 최대 활용을 위한 자문역할 제공 • 사용 공간에 대한 규정 및 주요 법안의 중점 내용에 대한 자문 역할

3) 국유재산 관계법규

영국의 국유재산관련 법제로는 토지주 및 임차법과 지역도시계획법²⁵⁾를 들 수 있다. 토지주 및 임차법은 건물 소유주와 거주자의 모든 법적 관계를 명시

24) 자료 : Property Advisors to the Civil Estates (PACE).

25) Landlord & Tenant Act와 Town & County Planning Act

한 법으로서 영국 내 모든 임대 계약서에 명시되어 있는 법이다. 그리고 지역 도시계획법은 건물 등 재산의 이용과 용도변경 시 반드시 해당 당국의 허가를 받도록 하는 등의 도시계획상 법적 요건을 명시하고 있는 법이다.

영국 재무성은 중앙정부의 국유재산 관리지침서를 제정하여 각 부처가 이를 지키는지 여부를 감시·통제하는 역할을 하고 있다.²⁶⁾ 재무성의 재산 관련 지침서의 대표적인 예로서는 「일반재산 관리에 관한 효율성 조사 보고서」, 「정부회계지침」 및 「재산관리회계지침」의 세 가지가 있다.

4) 국유재산 정보시스템 운영현황

영국 재무성의 재산관리지침서에는 모든 중앙정부 부처와 이에 소속되는 기관은 관리하고 있는 건물과 토지에 대한 모든 정보를 DB화 하여야 한다고 명시하고 있다. 관리하고 있는 건물과 토지의 수가 많은 부처에서는 관내 부동산을 의무적으로 DB화 시켜야 하고 수가 적을 경우에는 서류상으로 작업을 할 수 있도록 허용하고 있다.

모든 정부부처는 영국정부와 PACE가 맺은 조정협약에 의거하여 보유하는 일반재산에 대한 상세한 정보를 PACE에 통보하도록 되어 있다. 즉 매매, 임대, 처분 등에 의하여 관장하고 있는 재산상의 구성에 변화가 있을 때마다 PACE에 통보하도록 의무화하고 있다. 현재 PACE의 DB는 각 정부부처의 재산의 보유현황, 임대 만료일, 월임대료, 거주인 등의 다양한 정보를 포함하고 있다. 최근에는 조달청이 이를 더욱 발전시켜 정부의 일반재산 점유에 대한 “전자 재산 정보 도면화 서비스”를 개발하여 보급 중에 있다.²⁷⁾

26) 각 부처에서는 재무성 지침서를 반드시 준수해야 한다는 법적 의무사항은 없다.

27) UK Office of Government Commerce, 2003. *Electronic access to civil estate information : e-PIMS(electronic Property Information Mapping Service)*. London : OGC.

제3절 외국 사례의 시사점

일본의 경우 국유재산이 국토면적의 23%를 차지하고 있으며 국·공유부동산 관리조직으로 재무성 산하에 9개과와 지방지국 형태의 파견기관 9개, 40개의 재무사무소 및 13개의 출장소를 두고 있다. 관련 법규 또한 우리나라와 마찬가지로 국유재산은 국유재산법, 지방자치단체는 지방자치법에 의해 관리되고 있다. 1998년부터 전체 국유재산에 대하여 3년동안 실태조사를 완료하고 국유재산정보공개시스템을 운영하고 있는데 실태조사방법, 전자입찰, 도면정보, 용도폐기 및 매각 등이 일필지별과 레이어별로 제공되어 효율적으로 체계화되어 있음을 알 수 있다. 또한 웹과 연계하여 정확한 정보를 실시간으로 시민에게 제공하고 있으며, 도면 툴을 이용하여 위치정보의 열람도 가능하게 하고 있다. 일부 관청사옥은 3차원적 표현기법을 사용하여 더욱더 입체적인 관리를 하고 있으며 복잡해진 국·공유재산과 사유재산의 혼재를 극복하기 위한 노력을 하고 있다.

독일의 경우는 국유재산이 국토면적의 2.3%로서 비중이 낮은 도면이나 연방 소유 부동산의 총괄청은 연방 재산관리청으로 되어 있다 1950년부터 연방부동산관리시스템을 운영하고 있다.

영국의 경우 재무성의 지침을 통하여 DB화, 목록자료의 갱신작업 주기화, 협정에 의한 PACE의 재산활용 극대화 역할 등에 관한 사항을 명시하는 등으로 통일적인 관리·처분을 기하고 있다. 재무성의 재산관리지침서는 각 부처 및 그 소속기관은 관리하고 있는 건물과 토지에 대한 모든 정보를 DB화 하도록 명시하고 있다. 이에 따라 영국정부의 모든 부처는 자체적으로 관리하고 있는 부동산에 대한 정보를 DB화해서 관리하고 있다. 그리고 PACE의 DB에는 영국정부와 맺은 조정협약에 의해 각 부처로부터 일반재산에 대한 다양하고 상세한 정보가 수시로 통보, 취합되어 정부부처가 필요로 하는 자문역할을 원활하게

수행할 수 있게 해주고 있다. 최근에는 조달청에서 “전자 재산정보 도면화 서비스”를 개발하여 보급하고 있다.

제 4 장 지적공부관리 시스템을 이용한 국·공유부동산의 관리 방안

현재 지적도면을 기반으로 하여 토지의 속성정보(시·군·구 지적행정종합정보시스템), 공시지가시스템, 토지등기시스템 등이 상호 연계된 국·공유부동산 종합관리시스템이 구축되지 않아 우리나라의 국·공유부동산은 종래의 소극적인 유지·보존 위주의 정책에서 크게 탈피하지 못하고 있는 실정이다. 또한 선진외국의 사례에서 보다시피 국·공유부동산의 관리방향을 개발·활용 위주로 전환하기 위해서는 하루빨리 도면등과 연계되어 실시간으로 토지의 이동사항이 정리되는 등의 새로운 시스템의 도입이 시급하다할 것이다.

이에 성주군과 대한지적공사에서 시범적으로 개발한 『지적공부를 기반으로 한 국·공유부동산 관리시스템을 바탕으로 하여 그 내용 및 향후 발전방향을 제시하여 국·공유부동산의 체계적인 전자화 실현으로 효율적인 관리와 시스템의 적극적인 개발 및 활용방안을 제시하고자 한다.

제1절 PLAMS 시스템 개발

1. 시스템 개요

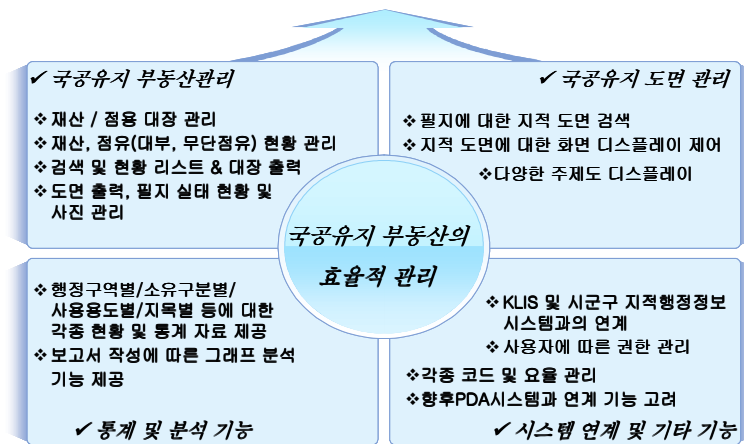
지적공부기반 국·공유부동산 관리시스템은 각 지방자치단체에서 관리하고

있는 국·공유부동산의 대부, 무단 점·사용현황 관리 등의 제반업무를 각종통계 및 지적공부를 연계하여 보다 효율적이고 체계적으로 관리할 수 있도록 개발되었다.

이 시스템의 개발 목적은 아래 그림과 같이 국·공유 부동산의 관리, 국·공유지 도면의 관리, 각종 통계/보고서 기능 및 시스템 연계와 기타 기능 등으로 구성되어 국·공유부동산을 지적도면 기반 하에 체계적으로 전자화 실현에 그 목적과 범위를 두고 있다.

<그림 4-1> PLAMS의 개발 목적

**지방자치단체에서 관리하는 국공유부동산 및 대부 현황 등의
관련업무를 지적도면을 기반으로 하여 체계적인 전자화 실현**



이 시스템은 대한지적공사, 쌍용정보통신(웨이버스) 및 플러스빅등 3개사가 컨소시엄을 구성하여 추진하였으며, 대한지적공사 본사에서 사업 총괄, 통제 및 조정을 담당하고 대한지적공사 대구·경상북도 본부의 지원 하에 성주군지사에서 경상북도 성주군청과 협조 체계를 구축하여 진행하였으며,

D/B설계 국·공유지 재산관리 개발, 도면관리 개발 및 연계기능 등 시스템 개발을 쌍용정보통신에서 담당 하였고

대한지적공사 성주군지사에서 국·공유부동산의 실태조사 및 점유부분의 지적현황측량을 실시하여 D/B구축 부분을 수행하고 있는 플러스빅과 상호 협력 체계를 구축하여 D/B전자화 및 업로드를 하여 완성하였다.

2. 시스템 특징

이 시스템은 기존의 국가재정정보시스템(NAFIS) 보다 한층 기능이 강화되어 효율적인 국·공유 부동산 관리가 가능하다.

첫째 각 지방자치단체에서 관리하는 국·공유지 부동산 및 대부, 무단점유 현황 관리 등의 제반 업무를 각종 통계 및 도면 등과 연계하여 보다 효율적이고 체계적으로 관리가 가능하고

둘째 한국토지정보시스템(KLIS), 시·군·구 지적행정 종합 정보시스템 및 공시지가 시스템(LMIS)과의 연계를 통하여 항상 최신의 지적정보 및 공시지가 등의 정보를 기반으로 하여 모든 업무처리가 가능하며,

셋째 구축된 시스템을 통하여 유희부동산과 무단점유부동산을 발굴하고 대부 부동산의 전대, 타 목적 사용, 무단형질변경 등 대부 부동산의 불법 사용 여부를 조사하여 대책수립 및 의사결정 등이 가능하리라 기대된다.

넷째, 지적공부 및 지적측량과 연계하여 정확도를 확보하였으며, 모든 정보의 실시간 갱신과 서비스 제공이 가능하다.

3. 네트워크 구성 및 연계 시스템 구성도

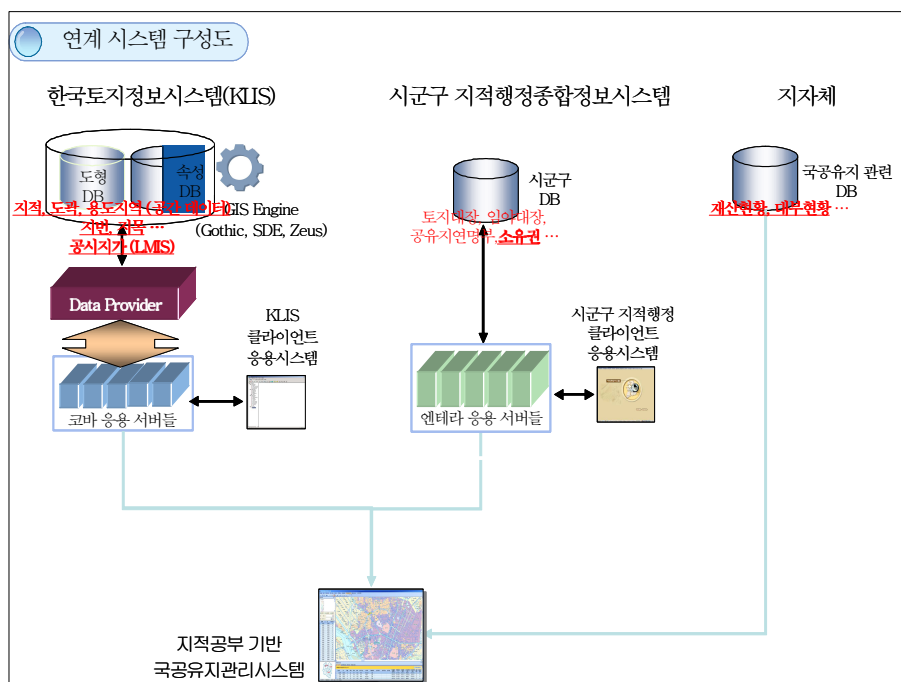
PLAMS 시스템의 네트워크 구성은 지방자치단체 부동산관리담당부서에 국·공유지 시스템을 위한 별도의 서버를 설치하고 한국토지정보시스템, 시·군

· 구 지적행정종합정보시스템 및 공시지가 시스템 서버와 네트워크로 연결되도록 설계를 하였으며, 이 서버에 각각의 사용자(User) 컴퓨터가 접속할 수 있도록 구성되어 있다.

PLAMS의 서버는 워크스테이션급 으로서 시스템이 안정화되어 있으며 보다 나은 국·공유지의 관리를 꾀하고 있다. 추후 이 시스템이 전국으로 확산될 경우에는 타 시스템에서 데이터를 보급 받는 것을 넘어서 자료의 제공을 실현하여야 하며, 데이터의 유실율의 최소화를 위하여 소관청에서 보유한 서버에 탑재하여야 한다.

연계시스템의 구성도를 살펴보면 한국토지정보시스템(KLIS)의 지적 데이터와 지적도면의 도곽에 관한 사항과 용도지역 등의 공간 데이터와 토지의 지번, 지목 등의 속성데이터 및 LMIS의 공시지가와 연계하도록 되어 있다.

<그림 4-2> PLAMS의 연계시스템 구성도



또한 시·군·구 지적행정종합정보시스템의 토지대장, 임야대장 및 공유지 연명부의 소유권 등에 관련한 사항과 부동산관리 부서에 설치된 국·공유지 관리 서버의 국·공유부동산 실태조사서 데이터, 대부 및 무단 점유지에 관한 지적 현황측량 성과, 해당 토지의 현장사진파일 등 부동산 및 대부현황에 관한 사항들을 사용자의 컴퓨터와 연결되어 실시간 데이터와 연동되도록 구성되어 있다.

제2절 PLAMS를 이용한 관리방안

1. 국·공유부동산의 관리

국·공유지의 관리기능으로는 크게 부동산현황관리, 점유현황관리 및 재산 및 점유현황 출력 기능들이 있으며, 부동산현황관리 기능으로는 필지별 실태 현황 검색 및 수정, 열람, 조서출력 기능과 해당 필지별 지적도면의 검색 기능 및 국·공유지의 현장 사진 관리 기능 등이 있다.

<그림 4-3> PLAMS의 국·공유지 재산 관리

국공유지 부동산 관리

V. 재산 현황 관리

- 필지별 실태 현황 검색 및 수정, 열람, 조서 출력
- 필지별 지적 도면 검색
- 현장 사진 관리

V. 점유 현황 관리

- 점용시설물 관리
- 일필지 현황 및 현황측량 성과도, 실태조사표 조회
- 대부자 사항, 대부 기간 및 현황 등을 관리
- 점용시설물 종류 및 면적에 따른 대부료 산정
- 무단점유자 사항, 무단점유 기간 및 현황 등을 관리
- 무단점유에 대한 변상료 산정
- 점용료(대부, 무단점용)수납 관리
- 점용료(대부, 무단점용)채납 관리

V. 재산 현황 관리

- 행정구역별 재산현황 출력
- 소유구분별 재산현황 출력
- 사용용도별 재산현황 출력
- 필지별 대부 현황 출력
- 대부자별 대부 현황 출력
- 필지별 무단점유 현황출력
- 점유자별 무단점유 현황 출력
- 점용료 체납자 현황 출력

점유현황관리 기능에서는 점용 시설물의 관리, 일필지 현황, 지적측량 성과도 출력기능 및 점용료(대부, 무단점용)의 수납관리와 체납관리 등 점용에 관한 모든 기능들이 망라 되어 있으며, 부동산 및 점유현황 출·력 기능으로는 사용자가 필요한 모든 현황 내역을 출력할 수 있는 기능 등이 있다. 행정구역별, 소유구분별, 사용용도별, 필지별 대부현황, 대부자별 현황, 등이 있다.

2. 국·공유부동산의 도면 관리

국·공유지의 도면관리 기능에는 크게 필지에 대한 도면 검색, 지적도면에 대한 화면 디스플레이 제어 및 각각의 주제도 관리 기능 등 세가지 기능들로 이루어져 있다.

필지에 대한 지적도면 검색의 세부기능으로 조건에 의한 필지검색 및 선택된 필지에 대하여 각 통계들과 연동 되어 보여주고 출력하는 기능이 있다.

<그림 4-4> PLAMS의 국·공유지 도면 관리


국공유지 도면 관리

- ❖ **필지에 대한 지적 도면 검색**
 - 조건에 의한 필지 검색
 - 선택된 필지에 대한 재산/대부/무단점유 현황정보 연동
- ❖ **지적 도면에 대한 화면 디스플레이 제어**
 - 화면 확대, 축소, 이동, 영역 확대
 - 이전화면, 다음화면, 전체화면
 - 레이어(지적, 현황선 등) 보기 on/off, 라벨(지번) on/off, 레이어 관리
 - 인덱스 맵(색인도) 관리
 - 거리/면적 계산, 좌표 보기, 현재화면 그림파일 저장 및 클립보드 복사
 - 현재화면 또는 축척별 도면 출력
- ❖ **주제도 관리**
 - 지목별 현황
 - 소유구분별(국유, 공유, 군유) 현황
 - 점유여부별 현황

지적도면에 대한 화면 디스플레이 제어의 세부기능으로는 화면의 축소, 확대, 이동, 영역확대 등의 기능과 거리/면적계산, 좌표보기, 현재화면 그림파일저장 및 클립보드 복사 등 각종 보고서 타입의 기능들이 있다.

주제도관리의 세부기능으로는 지목별, 소유구분별(국유지 공유지 등) 및 점유여부(대부, 무단점유 등)별 현황을 관리할 수 있는 기능들이 있다.

3. 통계 및 분석기능

통계 및 분석기능에서는 크게 각종의 통계기능과 그에 따른 분석 및 보고서 작성기능 등이 있다.

통계기능에서는 행정구역별 국·공유부동산의 현황을 한 눈에 알아볼 수 있는 재산현황 파악 기능과 행정구역별로 대부, 무단점용 등의 현황 통계, 지목별 국·공유부동산의 통계 및 기타 국·공유부동산과 관련된 모든 통계기능을 일목요연하게 연동하여 확인하여 출력할 수 있는 기능이 있으며, 보고서 작성 기능에서는 각종의 보고서 작성 기능을 클립보드 등을 이용하여 워드나 엑셀로 불러들여 올 수 있으며 각각에 따른 그래프 작성 기능까지 추가 하였다.

<그림 4-5> PLAMS의 통계 및 분석 기능

**통계 및 분석 기능**

❖ **통계기능**

- 행정구역별 국공유지 부동산현황 통계
- 행정구역별 점용(대부, 무단점유) 현황 통계
- 행정구역별 점용물 현황통계
- 지목별 현황 통계
- 기타 국공유부동산과 관련된 각종 통계

❖ **보고서 작성에 따른 그래프 분석 기능**

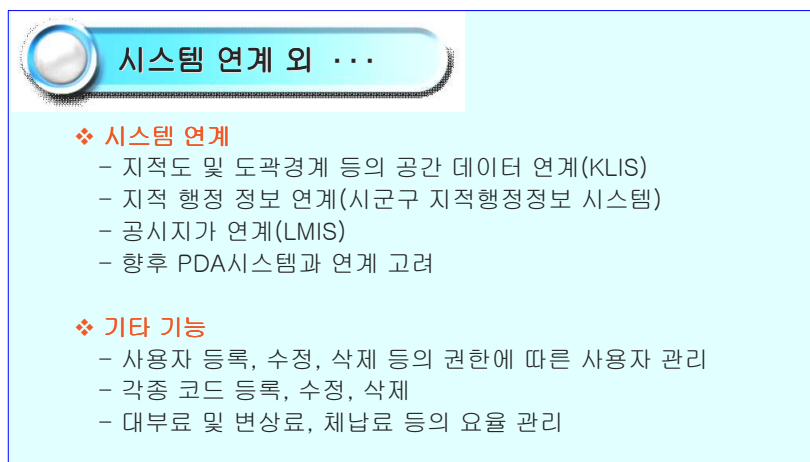
- 각 통계별 그래프 기능 구현 및 보고서 출력

4. 시스템 연계 및 기타기능

시스템 연계 기능으로는 시·군·구청의 지적부서에 구축된 지적도 및 도곽 경계 등의 공간 데이터의 연계 기능과 공시지가 서버와의 연계 및 시·군·구 지적종합행정정보시스템의 토지대장 등과 연계가 가능토록 되어 있고 향후 시스템의 확장성을 감안하여 PDA시스템과의 연계까지 고려하였다.

기타기능으로는 위의 기능들 이외의 부가 기능으로서 사용자 권한관리에 따른 사용자의 등록, 수정 삭제기능과 프로그램에 적용된 각종의 코드값을 새로이 등록, 수정, 삭제 할 수 있는 기능 및 대부료, 변상료, 체납료 등의 요율 관리까지 가능하도록 되어 있다.

<그림 4-6> PLAMS의 기타 기능



제3절 PLAMS의 활용 사례

1. 메인화면

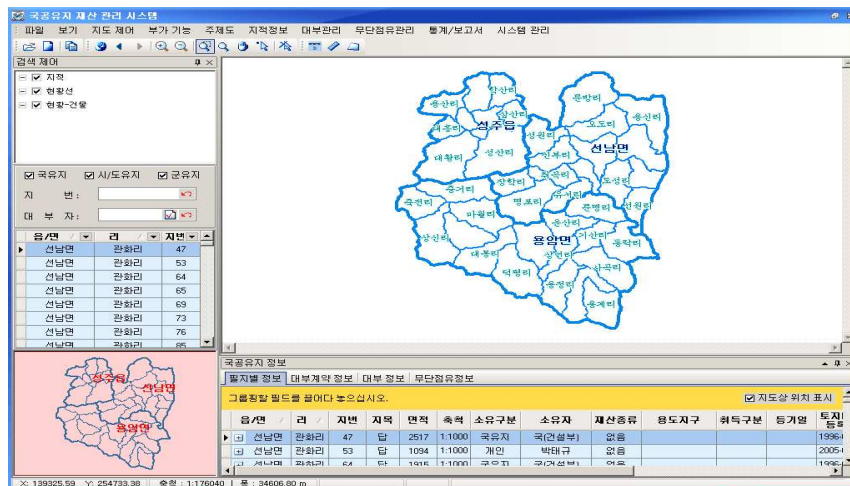
PLAMS의 화면구성은 지도제어, 주제도, 지적정보, 대부관리, 무단점유관리,

창의 최하단 상태바에는 필지, 지번 등의 대상의 위치를 나타내는 x, y 수치와 축척 등을 표시한다. 로그온 하여 처음 접속할 때, 국·공유지에 대한 대부분 종료일이 가까워진 대상물의 내역을 보여준다.

대부기간만료 현황 창을 닫은 후의 초기화면으로 맵화면에는 행정구역 전체를 보여준다. 행정구역이 다수이어서 화면에 나타내기 곤란할 경우 시·군·구 행정구역 하나만을 나타내고 행정구역이 중간수준이라면 행정구역 또는 읍, 면 단위로 나타내주며, 행정구역 전체를 나타내도 무방할 경우 리, 동까지의 전체 행정구역선을 화면상에 디스플레이 한다.

검색제어창과 정보표시창은 ☒로 제거할 수 있으며 이 경우엔 맵화면만을 크게 볼 수 있다. 정보표시창은 창의 상단 제목표시줄을 드래그하는 방법에 의해 메인화면에서 분리하여 독립된 싱글다이아로그로 운용할 수 있다.

<그림 4-8> 메인화면



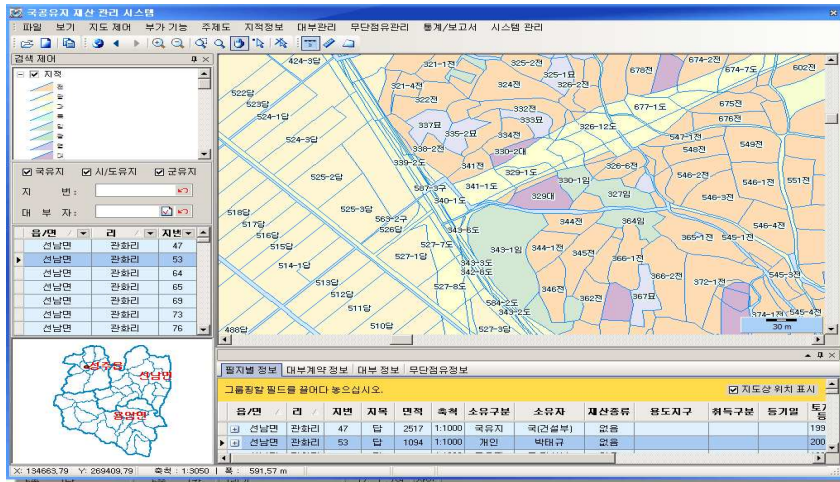
2. 주제별 현황 관리

검색제어창에서 맵화면으로 보고자 하는 주제를 체크하여 화면 출력한다. 주제는 토지이용 현황(지목별), 소유형태 현황(개인, 중중, 외국인, 국유지, 법인 등), 국·공유지 사용 현황(국·공유지 대부현황)으로 구분하여 볼 수 있다.

검색제어창에서 지목을 체크하여 지목별 색상을 참조할 수 있으며 맵화면에는 지목에 따라 색상을 달리하여 디스플레이 한다. 소유형태 현황도 마찬가지로 검색제어창에서 중별 색상을 볼 수 있고 실제 토지의 소유형태별로 색상을 달리하여 맵화면에서 볼 수 있다. 국·공유지의 대부현황도 색상별로 맵화면에서 확인할 수 있고 해당지 또는 그 주변의 건물과 구조물의 현황도 파악할 수

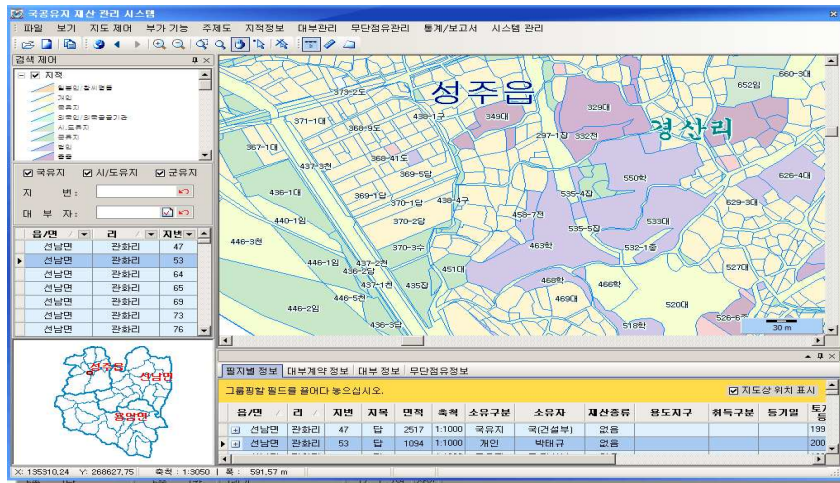
있다.

<그림 4-9> 주제도(지목별 현황)



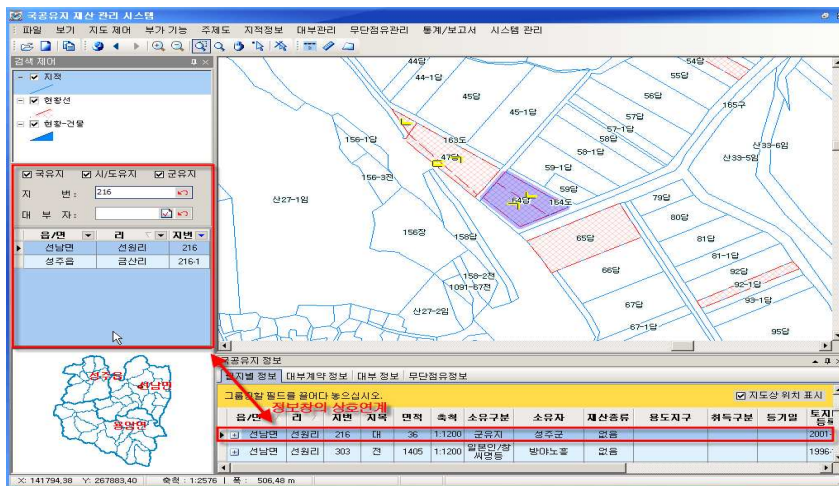
소유 형태가 개인, 법인, 국가, 외국인에 따라 색상을 달리하여 표시하여 준다. 왼쪽 검색제어창에는 색상별 명칭을 나열하였다.

<그림 4-10> 주제도(소유형태별 현황)



지번, 대부자의 정보로 검색할 경우 해당되는 리스트를 볼 수 있으며, 화면상에서 필지의 위치를 확인할 수 있다. 또한 정보창간의 연계로 세부적인 사항은 정보표시창에서 확인할 수 있다. 정보표시창에서는 보고자 하는 객체명을 상단 황색지역에 드래그하여 놓아 선별적인 확인도 가능하다. 인덱스맵을 이용한 지적약도 보기가 가능하고 해당되는 도면으로의 이동을 손쉽게 할 수 있다.

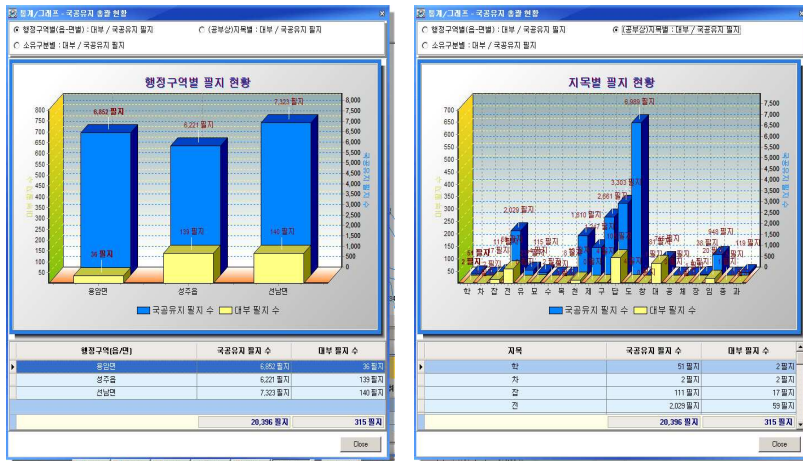
<그림 4-11> 화면보기 (연계하여 보기)



3. 대부현황 관리

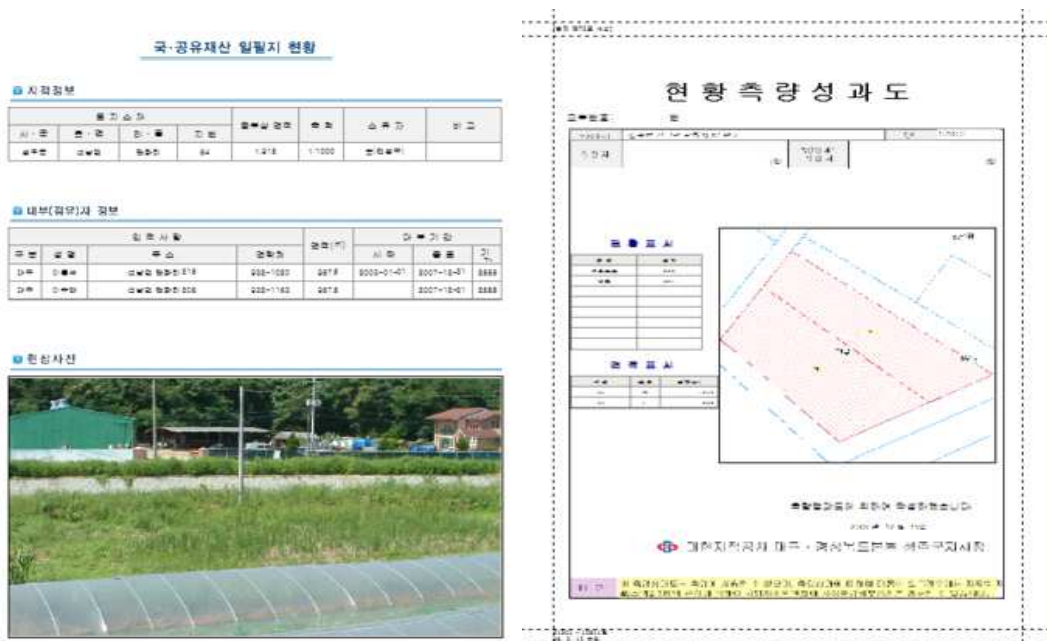
국·공유지의 대부필지여부 및 지적정보 현황을 볼 수 있다. 자료 출력이 가능하며 텍스트파일로 저장하여 편집 사용할 수 있다. 파일로 저장하기 전에 미리보기로 확인하고 필요한 항목만을 재선택하여 저장할 수 있다. 저장된 파일은 엑셀에서 불러들일 수 있다.

<그림 4-12> 행정구역별, 지목별, 소유자별 통계



국·공유지의 점유 및 사용현황에 대한 자료를 입력 관리할 수 있고 일필지에 대한 측량성과를 열람할 수 있다.

<그림 4-13> 일필지 현황 및 지적측량성과도



대부필지에 대한 계약현황, 지적정보, 대부금액 등을 관리할 수 있고, 그리드의 제목을 클릭하면 해당제목을 기준으로 오름/내림차순 정렬이 된다. 행정구역별, 용도별, 소유형태별 통계자료를 년도단위로 그래프를 통하여 파악할 수 있다. 통계수치는 하단의 그리드에서 확인 가능하다.

<그림 4-14> 대부계약 및 내역

국공유재산 대부 내역 현황

국·공유재산 대부 내역 현황

그룹필드 필드를 클릭해 내용검색

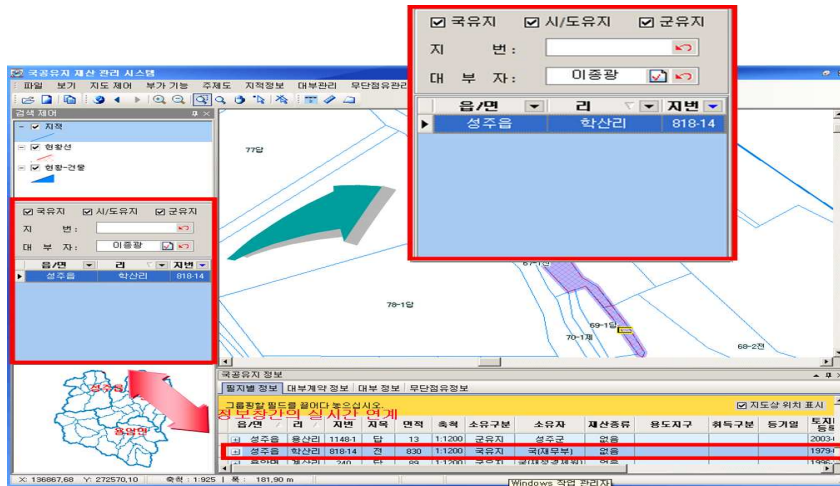
토 지 소 세		토 지 정 보		대 부 내 용		수 대 부 자		금 액 정 보		대		
읍면	리	지 번	지 역	면적	용도	면적	성명	주 소	연 락 처	재산가액	대부료	시 작
선남면	관화리	47	달	2,517	경작	2,157	정순희	선남면 오도리 329		13,839,000	93,010	2004-01-
선남면	관화리	47	달	2,517	경작	360	이혁원	선남면 오도리 299	932-1351	13,839,000	33,010	1997-06-
선남면	관화리	53	달	1,094	경작	1,094	박태규	선남면 오도리 421	932-1238	12,054,000	28,700	2003-01-
선남면	관화리	64	달	1,915	주거	997.5	이승대	선남면 관화리 205	932-1163	10,532,500	25,130	
선남면	관화리	64	달	1,915	경작	997.5	이홍석	선남면 관화리 215	932-1020	10,532,500	25,130	2003-01-
선남면	관화리	65	달	3,317	경작	3,317	이규성	선남면 관화리 654-1	933-5491	36,487,000	74,090	2003-10-
선남면	관화리	65	달	3,317	경작	3,317	이기옥	선남면 관화리 211		0	0	2002-05-
선남면	관화리	69	달	4,294	경작	4,294	이수대	선남면 관화리 205	932-1163	47,234,000	112,780	2003-01-
선남면	관화리	73	달	1,262	경작	1,262	이재훈	대구시 달서구 송현동 187-3	053-652-6350	13,892,000	33,100	2004-01-
선남면	관화리	75	달	2,502	경작	2,502	이재훈	대구시 달서구 송현동 187-3	053-652-6350	27,522,000	69,290	2004-01-
선남면	관화리	92-1	달	801	경작	801	이영대	선남면 관화리 804	931-7758	8,811,000	20,980	2003-01-
선남면	관화리	131-1	달	978	경작	978	이영팔	선남면 관화리 212		10,750,000	25,640	2003-01-
선남면	관화리	143	달	1,413	경작	1,413	이정민	선남면 관화리 215	932-1020	14,896,500	36,960	2003-01-
선남면	관화리	145	달	1,159	경작	1,159	김동국	대구시 달서구 파산동 370-10 44/3		12,169,500	30,330	1999-06-
선남면	관화리	146	달	1,390	경작	1,390	김동국	대구시 달서구 파산동 370-10 44/3		14,595,000	36,390	1999-08-
선남면	관화리	161-1	달	3,447	경작	2,518	이영환	서흥시 동대문구 전농동 97-15 3/1	011-282-5048	22,662,000	63,330	2003-01-
선남면	관화리	161-1	달	3,447	경작	929	이재훈	대구시 달서구 송현동 187-3	053-652-6350	22,662,000	63,330	2004-01-
선남면	관화리	658-1	대	2,471	경작	198	정재환	선남면 관화리 677		0	0	1996-01-
선남면	관화리	658-4	대	279	주거	70	박태호	선남면 관화리 658-4		36,828,000	923,220	2002-01-
선남면	관화리	658-4	대	279	주거	279	박태호	선남면 관화리 658-4		36,828,000	923,220	2002-01-
선남면	관화리	670-3	대	1,315	주거	146	김영기	선남면 관화리 465	932-1040	35,624,000	893,040	2004-01-
선남면	관화리	670-3	대	1,315	주거	116	이철욱	대구시 동구 표목1동 183-23	053-953-2954	35,624,000	893,040	2004-01-
선남면	관화리	670-3	대	1,315	주거	75	이재훈	대구시 달서구 송현동 187-3	053-652-6350	35,624,000	893,040	2004-01-
332 필지		379,176.1 ㎡		292,259.6 ㎡				3,525,137,583		47,636,809		

Preview

Close

대부필지에 대한 속성정보와 도면정보를 동시에 연계하여 열람 가능하며 해당필지를 맵화면의 중앙에 위치시켜 준다. 검색된 내용은 검색제어창과 국·공유지정보창에서 확인할 수 있다. 무단 점유 필지 및 정보를 관리할 수 있고 그 현황자료를 검색하여 볼 수 있다. 다른 자료와 마찬가지로 출력 및 텍스트 파일로 저장이 가능하다.

<그림 4-15> 대부상황과 대부지역위치 보기



4. 자료의 갱신 및 기타 처리

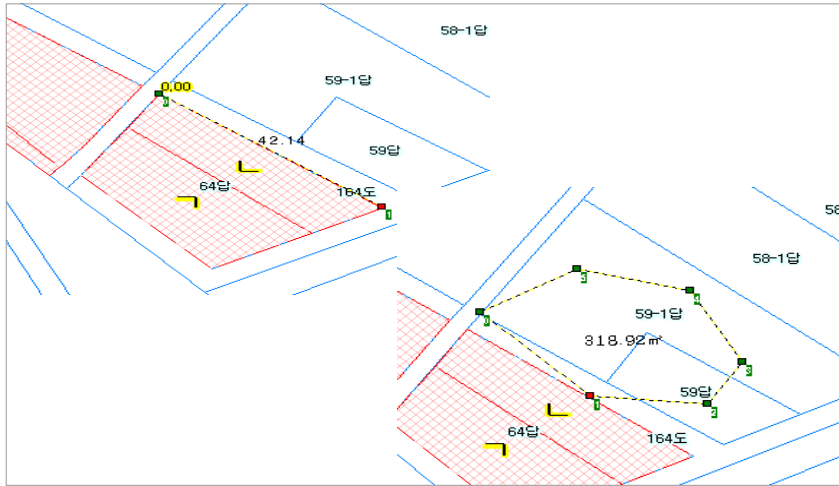
데이터베이스를 업데이트하기 위하여 새로운 성과를 입력하여야 하는데, 본 시스템에서는 일반화된 공통 파일 포맷인 확장자 DXF 아스키파일로 처리하도록 되어 있다. 향후 시스템의 확장성을 고려하여 다양한 도면파일(DWG, DGN, SHP, SVY 등)을 수용하여야 하며 표준 형식을 마련하여야 한다. 또한 평면적인 입력만이 아니고 다양화된 토지이용형태를 고려한 3차원적 입력 및 처리 시스템으로 발전시켜야 한다. 프로그램을 버전업 할 경우 3차원처리 엔진으로 전환하였을 때 비용의 최소화를 고려한 수정 보완이 이뤄져야 할 것이다.

시스템을 운영하기 위한 사용자 관리, 코드 입력 및 수정, 공지사항 알림일자 설정을 할 수 있다. 사용자는 ID, 암호, 사용자 개인정보(소속, 직위, 업무)등을 입력하고 사용자별 권한을 부여하여 해당메뉴만을 사용할 수 있도록 하였다.

필요한 내용을 확인할 수 있는 부가 기능으로 시스템을 원활히 사용할 수 있다. 필지나 점유현황에 따른 거리관계, 면적 등을 산정할 수 있다. 면적산정이 필요한 경우 지도의 굴곡점을 사용자가 쉽게 알아볼 수 있게 굴곡점 표시 기능

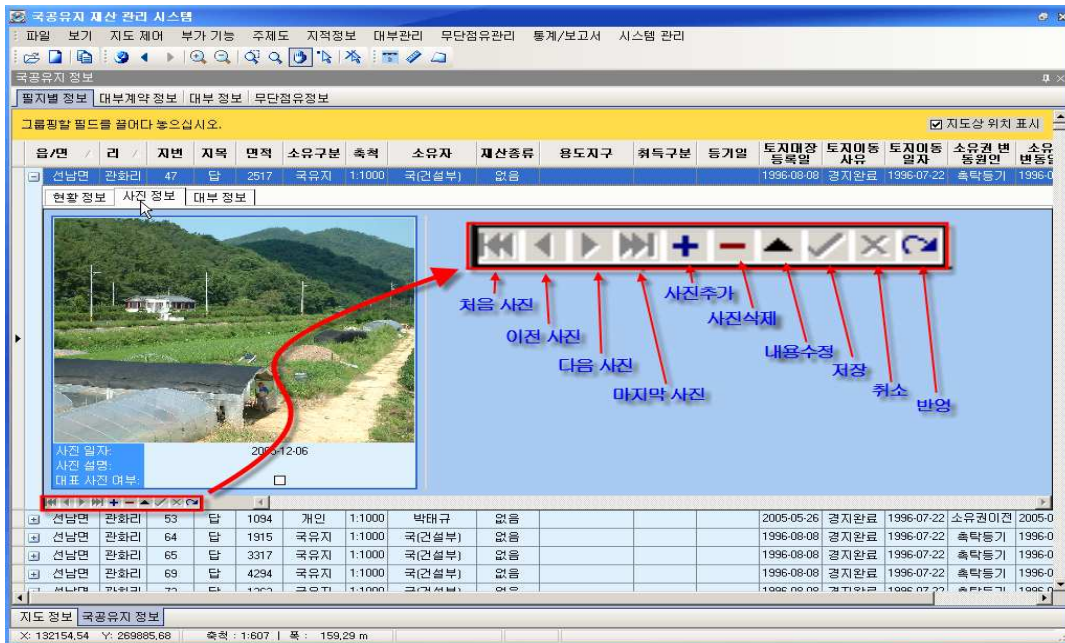
을 추가 하였다.

<그림 4-16> 부가기능(거리 및 면적 계산)



이외에도 이미지 처리와 관련한 다양한 인쇄기능을 가지고 있어 현장의 사진을 실감 있게 삽입 가능하며 사진은 데이터베이스에서 리스트에 대한 인덱스를 가지고 신속하게 검색할 수 있으므로 관리가 수월하다. 사진은 여러 장 입력관리하고 단축아이콘으로 처음 또는 다음 사진을 볼 수 있고 사진의 추가/삭제가 가능하며 사진과 관계된 내용(사진 촬영 일자 등)을 수정할 수 있다. 이외에도 사진의 위치에 대한 보충설명을 기입하거나 도식을 하여 이미지로 저장한 후 등록시킬 경우 후에 참고자료로서 유용하게 활용할 수 있다.

<그림 4-17> 여러 장의 현장사진 삽입



5. PLAMS의 평가 및 기대효과

부동산은 단순히 텍스트정보만으로는 정확한 파악이 곤란하다. 물리적인 위치와 주변 시설물과의 배치관계, 인근 생활시설, 교통여건 등이 더 중요한 재화 가치 판단 기준이 된다. 국가에서 개발 보급한 국가재정정보시스템은 국가의 자산관리와 회계 운용을 위한 방대한 통합시스템인 반면 국가 자산의 제일 큰 비중을 차지하는 토지, 건물에 대한 위치 정보를 취급하지 못하였다. 따라서 전산화에 따른 효율성은 그다지 높지 못하였다.

대법원은 1994년부터 2002년까지 등기부전산화를 완료하였고 2004년부터 인터넷 등기부발급서비스를 시작하였다. 행정자치부는 1996년부터 2000년까지 PBLIS를 개발하였고 1999년부터 2003년까지 지적도면전산화를 완료하였다. 건

설교통부는 1998년부터 1999년까지 LMIS를 개발하였고 2002년부터 2005년까지 지적도면전산화자료를 이용하여 연속지적도, 편집지적도, 토지이용계획도 등을 전산화하였다. 현재는 이 두 시스템의 통합으로 KLIS가 개발·보급되어 지방자치단체에서 활용하고 있다. 이렇게 국가 토지정보시스템의 구축이 완료되어 이 자료의 활용이 요구되는 때이다.

PLAMS는 KLIS의 지적도, 임야도와 연계한 정확한 위치정보, 토지행정시스템의 토지대장, 임야대장을 통한 속성정보, LMIS의 공시지가와 같은 속성정보, 토지이용계획도 위치정보, 대법원 등기부의 소유 및 권리관계 자료정보와 연계운용을 실현하였다. 각 기관에서 관리하는 시스템과 데이터베이스를 미들웨어를 통한 분산DB기법으로 연계하여 신속하고 정확한 토지, 건축물의 위치정보를 비롯한 종합적인 정보관리가 가능하게 되었다.

국가재정정보시스템은 타 기관 시스템과의 연계를 하고자 하였으나 완벽히 이뤄지지 않았다. 토지행정정보를 일례로 들면, 28가지의 지목에 대한 정보를 리스트에서 선택하도록 되어 있어 사용자의 실수를 유발할 수 있고 업무의 긴장도를 높게 하고 있다. 하지만 PLAMS에서는 모든 지적정보를 입력하지 않고 검색과 호출에 의하여 정보를 가져오는 형식을 취하여 사용자의 편리성과 정보의 무결성을 유지하고자 하였다.

특히, 지적공부와 연계하여 국·공유부동산의 일필지 현황을 실시간으로 업그레이드가 가능하다. 현황측량성과도의 현장사진을 첨부하여 정확성과 사실성을 높였다.

이 외에도 전국적인 규모와 고도의 측량기술을 보유한 공익기관²⁸⁾에 의한 운영으로 선진 외국보다 앞선 관리체계와 시스템을 갖추게 되어 국·공유지관리에 대하여 더욱더 높은 효율성과 안정성 확보를 기대할 수 있게 되었다.

28) 대한지적공사에서 국공유지관리시스템의 데이터인 지적·지형에 대한 위치정보를 취득하고 DB화하였다.

제 5 장 결 론

1. 요약 및 결론

우리나라의 국·공유부동산 관리 체계는 총괄청과 지방자치단체 및 공공기관 등에 분산되어 있어 적정하고도 효율적인 관리가 제대로 이루어 지지 않는 문제점을 가지고 있다. 이를 개선하고자 「국가재정정보시스템」을 개발, 각 지방자치단체에 배포하여 운영하고 있으나 이 시스템은 지적공부와 시·군·구 지적종합행정정보시스템 및 공시지가시스템과 연동되지 않고 독자적인 텍스트 위주의 프로그램으로서 토지의 이동이 빈번한 지적의 특성상 관련 데이터들을 실시간으로 정리하지 못해 지적 오류 재산이 계속적으로 발생하고 있는 실정이다.

선진국의 경우 국·공유부동산을 개발·활용하기 위하여 별도의 관리청 설치 운영과 민간자본 및 개발 노하우를 적극적으로 활용하기 위한 다양한 제도를 도입하고 있는 반면 우리나라에서는 종래의 「유지·보존」 위주의 소극적인 정책에서 크게 벗어나지 못하고 있다. 이는 국·공유부동산 관리 시스템이 지적공부와 연동되어 동시에 관리할 수 있는 시스템이 없기 때문이다. 또한 국·공유부동산의 관리·처분에 있어서도 IT기술을 활용한 시스템의 구축과 효율적 관리방안이 요구되는 시점이라 하겠다. 본 연구의 목적은 국가재정정보시스템과 외국의 운영실태 및 시스템을 분석하고 새로이 개발한 PLAMS 적용사례를 통하여 우리나라 국·공유부동산의 효율적인 관리방안을 제시하는 것이었다.

이상과 같은 연구 목적을 효율적으로 달성하기 위하여 현행시스템과 선진 외국의 시스템 구축·운영실태를 중심으로 연구 범위를 정하였으며 연구방법으로 문헌 조사법과 인터넷 조사방법을 병행하였으며 분석방법은 논리적으로 정확하게 묘사하는 방법인 기술적(記述的)방법을 사용하여 다음과 같은 결론을 얻었다.

첫째, 정부에서는 국·공유부동산 정보의 전산정보화 사업을 추진하여 각 기관별로 사용하고 있는 국·공유부동산 관리 시스템을 유기적으로 네트워크화하는 작업이 필요하다.

둘째, 국·공유부동산 관련 정보의 디지털화 및 효율적인 관리시스템을 통하여 국·공유부동산의 조사·관리·처분에 대한 현황과 문제점을 신속히 파악하여 그에 대한 대처 방안을 마련하여야 한다.

셋째, 국·공유 부동산의 효율적 관리 방안으로 지적공부 관리시스템을 적용하는 방안이 가장 효과적이고 대국민 서비스차원에서 바람직한 것으로 평가되었다.

넷째, 향후 각 지방자치단체의 관리기관으로 지적공부를 관리하고 있는 지적부서에서 전담하고, 위탁관리기관으로는 전문 관리기관 체제로의 개편이 필요하다.

다섯째, 연구 효과를 극대화하고 정부정책을 효율적으로 추진하기 위한 전문 관리기관이 갖추어야 할 요건으로 ① 전문 인력 및 노하우 보유 여부 ② 전국 조직 구축여부 ③ 관리 노하우 축적여부 ④ 국·공유부동산 관리시스템 구축여부 ⑤ 지적데이터를 활용할 수 있는 시스템과의 연계성 확보 등이 우선 되어야 하는 것으로 판단되었다.

2. 정책제안

본 연구는 국·공유 부동산 관리를 효율적으로 추진하기 위해 새로이 개발한 지적공부 관리시스템을 이용한 관리방안을 제시하였다. 본 연구에서는 기존의 NAFIS와 PLAMS를 연계 운영함으로써 국가 재정확보에 기여함은 물론 국민 서비스에 획기적인 혁신이 가능하리라 판단하고 있다. 이러한 연구효과를 극대화하기 위하여 몇 가지를 제안하면서 정책담당자의 의지와 관련부처의 긴밀한 협조를 당부 드린다.

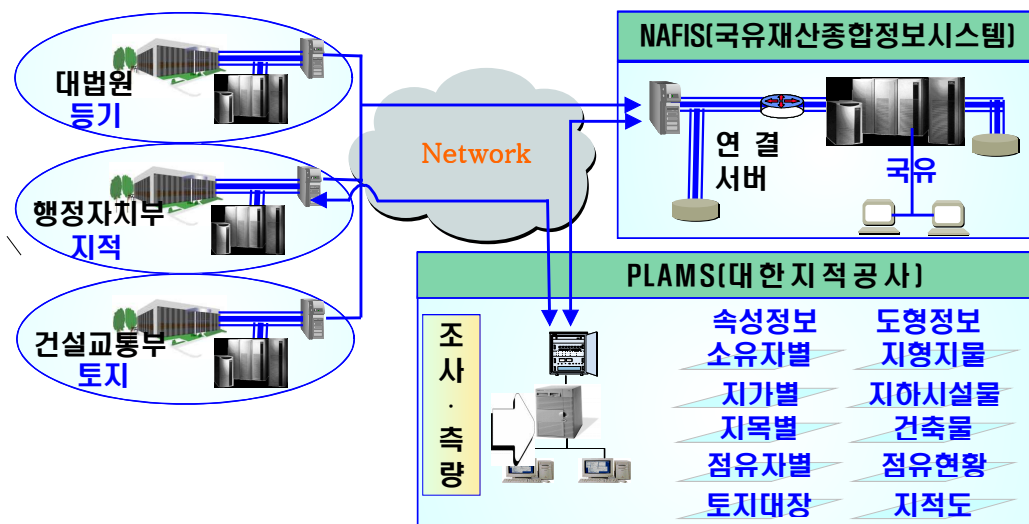
1) 조사측량방법

우선 지적도면 전산화일을 이용하여 지번별 조서 작성과 동시에 소관청(시·군·구청)에서 운영하고 있는 PBLIS에 의하여 조사용 도면을 작성하고, GPS, 전자평판 등 최신측량기술을 활용하여 해당 필지에 대한 지형·지세·도로조건 등 다양한 공간정보와 개별 토지(필지)의 속성정보(물건별·지역별·시장동향·토지이용상황·공적규제사항) 등 현지 조사·측량을 실시한다. 현지 여건에 따라 경계복원측량, 분할측량, 현황측량 등도 병행 실시하여 비용을 절감시킨다.

2) D/B구축 및 이력관리

PLAMS와 NAFIS를 연계 운영할 수 있도록 시스템을 보완하고, 현지조사·측량에서 수집한 속성·도형 정보를 D/B에 구축하여 관리주체, 국유재산의 종류, 위탁기관별, 지목, 시설 등 레이어별로 구분 관리하도록 한다. 분할, 합병, 지목변경 등 변동사항에 대하여 실시간으로 계속 이력관리를 유지한다.

<그림 5-1> 새로운 국공유 부동산 관리시스템 체계도



3) 대국민 서비스 제공

모든 국·공유 부동산 관련 정보는 PLAMS와 NAFIS를 연계한 새로운 시스템에 의하여 실시간으로 제공하고, 분할토지는 PBLIS시스템을 이용하여 시·군·구 시스템에서 분할정리 후 행정자치부 지적전산자료에 실시간으로 제공하여 정보를 일치 시킨다. 각 필지별로 지적정보를 기본도로 지상정보 및 지하정보를 레이어로 구성하여 3차원 정보를 제공하도록 한다. 그리고 국민의 알권리 충족을 위하여 LBS, 텔레메틱스, 홈 네트워크 등을 통한 정보제공도 가능하므로 이에 대한 준비를 관계부처가 긴밀히 협의하여 추진하여야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 학위논문

박현주 외, “국공부문 보유 부동산 활용도 제고방안 연구”, 1999.

신동윤, 3차원 지적정보관리체계의 도입방안 및 기대효과 연구, 단국대학교 대학원, 박사학위 논문, 2003.

오이균, 효율적 건물등록을 위한 3차원정보지적도 모형 구축에 관한 연구”, 강원대학교 대학원 박사학위 논문, 2004.

조태제, “국유재산법상의 관리조직 및 관리작용의 개선방안”, 2001.

2. 학술지

양인태, 오이균, “3D Cadastre 구축시 효율적 건물등록 방법에 관한 연구 : 건물등록 측량을 중심으로, 한국지적학회지 제19권 제1호, 2003.

장성욱, “한국토지정보시스템(KLIS)의 개발과 발전방향”, 대한지적공사, 학술지 지적, 제34권 제5호, 2004.

3. 도서

김계현, GIS 개론, 2002.

4. 기타

김갑열, “국유재산 관리에 관한 법적 고찰”, 『토지연구』, 1995.

감사원, “국·공유재산 관리 실태”, 2005.

김상용, “토지비축제도 개관”, 『토지연구』, 1992.

건설교통부, “국가지리정보유통체계 활용확대 방안 연구”, 2004.

, “ 한국토지정보시스템(KLIS) 전국확산”, 2005.

국무조정실, “국·공유지의 관리·활용 혁신 방안”, 2004.

대한국토도시계획학회, “토지자원의 효율적 관리를 위한 심포지움”, 1995.

이태현, “3차원 Digital U-지적을 대비한 지적측량 검사제도 개선방안”,
2005년 지적세미나, 행정자치부·대한지적공사, 2005.

재정경제부, 『국가재정정보시스템 전산운용지침서』, 2002.

 , 『국공유재산관리체계의 효율화 방안 연구』, 2004.

한국토지공법학회, 『국유재산관리체계의 개편에 관한 연구』, 2004.

행정자치부, “지적도면 전산정보의 활용방안에 관한 연구”, 1995.

일본 재무성 홈페이지 : www.mof.go.jp.

일본 국유재산정보시스템 홈페이지 : www.kokuyusaisan.go.jp.

국가재정정보시스템 홈페이지 : www.mafis.mofe.go.kr.

ABSTRACT

A Study on Effective Management of State and Public Real Estate Using the Cadastral Management System

Song, Geun-Pil

Major in Cadastre and

Land Management

Graduate school of Real Estate

Hansung University

The management of state and public real estate in Korea has lots of problems such as inefficiency of management caused by decentralized systems which various government organs are operating. To solve this kind of problems, National Finance Information System(NAFIS) is created and distributed to local governments nationwide. But NAFIS cannot be compatible with the cadastral records, General Cadastral Information System and Land Price Posting System. It is an independent program emphasizing texts and Cadastral errors are being occurred since this system cannot flexibly manage data related the cadastre.

Various efforts to develop state and public real estate have been

taken in advanced countries such as operation of separated offices for management and introduction of know-how and private capital for aggressive development of the land. However, the Korean government has just passive policies to maintain and protect because NAFIS is not compatible with the cadastral records to manage state and public real estate. As a matter of course, it is time to need effective solutions and system development using IT technology in management and execution of state and public real estate. Descriptive analysis was used as the analysis method for the accuracy and logic of this paper. The results of the study can be summarized as follows.

Firstly, the government should systematically integrate state and public real estate management systems operated by various government organizations through an information computerization project.

Secondly, the problems and actual conditions of investigation, management and execution of the state and public real estate should be promptly found and the government should make solutions of them.

Thirdly, cadastral management system should be applied to state and public real estate management system for efficient management.

Fourthly, for the further development, cadastral offices managing cadastral record should take assume full responsibility as administrative organizations of local governments. Additionally, the special management agency should take the role as the consignee.

Fifthly, the special management agency should have:

- Experts and know-how
- Systematic organizations nationwide
- Management know-how for a long term
- Experience state and public real estate management system
- Secure compatibility with the systems to apply cadastre data