



사립대학 부동산의 처분과 관리 방법

배 병 일 | 영남대학교 법과대학 학장

I. 들어가는 말

2002년 12월 현재 전국의 194개 4년제 대학 중 사립대학은 148개로서 전체 대학교육기관의 76%를 차지할 만큼 매우 중요한 역할을 하고 있다. 이러한 사립대학의 설립 주체인 학교법인은 교지, 교사와 같은 부동산 등 물적 요소와 교수, 사무직원 등 인적 요소를 토대로 하여 교육사업을 경영한다. 그런데 사립학교법은 학교법인이 기본재산을 매도·증여·교환하거나 담보에 제공하고자 할 때에는 관할청의 허가를 받아야 하고(제28조 제1항), 학교 교육에 직접 사용되는 학교법인의 재산은 이를 매도하거나 담보에 제공할 수 없다(제28조 제2항)고 한다. 여기에서 학교법인이 기본재산인 부동산을 매도할 때의 허가의 법적 성질, 허가를 받지 아니하고 매도할 때의 법적 효력, 사립학교법 제28조 제2항의 매도 금지의 법적 성질, 이러한 매도 금지가 명의신탁 해지나 시효취득에도 적용되는지 여부 등에 대하여 다툼이 있다. 본 연구에서는 학교법인 산하 사립대학 부동산에 관한 소유 및 관리상의 법적인 문제점을 검토함으로써 학교법인 및 사립대

학의 효율적인 재산관리와 재무구조 개선에 도움을 주고자 한다.

II. 사립대학 부동산의 종류와 권리 주체

민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다(민법 제99조). 정착물로서는 건물, 수목, 미분리 과실, 농작물 등이 있다. 이같은 부동산은 학교법인의 기본재산이다(사립학교법 시행령 제5조 제1항 제1호). 판례는 학교법인의 소유인 부동산은 당연히 학교법인의 기본재산이 된다고 볼 것이고, 그 부동산이 학교법인의 정관상 기본재산으로 기재되어 있지 않고 그 부동산을 기본재산으로 편입시키기로 하는 이사회 결의가 없었거나 그 부동산의 취득에 관한 주무관청의 인가가 없었다고 하여 기본재산이 아니라고 볼 수 없다¹⁾고 한다.

학교법인의 기본재산은 교육용기본재산과 수익용기본재산으로 구분하고, 교육용기본재산은 교지, 교사, 체육장 등 학교 교육을 목적으로 사용되는 재산을, 수익용기본재산은 수익사업을 위하여 사용·

1) 대판 1994. 12. 22. 94다 12005.

“

학교법인의 기본재산은 교육용기본재산과
수익용기본재산으로 구분하고, 교육용기본재산은
교지, 교사, 체육장 등 학교 교육을 목적으로 사용되는 재산을,
수익용기본재산은 수익사업을 위하여
사용·수익하는 토지, 건물 등 재산을 말한다.

”

수익하는 토지, 건물 등 재산을 말한다. 이 구분은 행정상의 목적으로 구분하는 것이지만, 사립학교법과 지방세법상으로도 구별의 이익이 있다. 교육용부동산은 학교 교육에 직접 사용되는 부동산으로 매도와 담보제공을 금지하고 있고, 지방세법상 용도구분에 의한 비과세로 세제 혜택이 있다. 그러나 수익용부동산에 대하여는 관할청의 허가를 받으면 매도할 수 있고, 재산세 및 종합토지세 등 지방세가 부과된다. 판례는 사립학교법 제28조 제2항의 취지는 소유권이전 가능성을 전부 배제하자는 의미이므로 학교 교육에 직접 사용하는 교지, 교사 등에 대하여는 강제경매 절차에 의한 매도도 금지하고²⁾, 강제집행도 할 수 없다³⁾고 한다. 또한 사립학교의 체육장으로 사용되고 있는 임야에 대하여 설정된 근저당권설정등기 및 지상권설정등기는 무효라고 한다⁴⁾. 교육용부동산은 항상 학교 교육에만 사용되어야 하고, 다른 용도로는 전혀 사용될 수 없는지 여부가 문제된다. 판례는 현실적으로 유치원에서 사용하지 않는 시간에 타용도에 전용하는 경우, 이를 학교 교육에 직접 사용되는 재산이 아니라고 단

정할 수 없다⁵⁾고 하여 일시적으로 학교 교육에 사용되지 않더라도 교육용부동산으로 볼 수 있다고 한다. 학교 운영권이 부득이한 사유로 다른 학교법인에게 이전되는 경우에 중전 학교법인의 교육용부동산은 계속 교육용부동산이라고 볼 수 있는지 여부가 문제된다. 판례는 학교의 운영권이 다른 학교법인에게 이전되고 기존 학교법인의 정관상 규정된 설치 학교에서 그 학교가 삭제된 이상, 더 이상 학교 교육에 직접 사용되는 재산이 아니라 기본재산 일뿐이므로 감독청의 허가를 받아서 이를 처분할 수 있고, 따라서 이러한 경우에는 사립학교법 제28조 제2항이 적용되지 아니한다⁶⁾고 한다. 수목은 부동산으로 농과대학 산림자원학과(임학과)의 학교 교육에 직접 사용되는 교육용 수목인 경우 사립학교법 제28조 제2항에 의하여 매도할 수 없다. 그러나 수목이 수익용인 경우에는 교육부인적자원의 허가를 받아 매도할 수 있다고 보아야 한다.

민법상 권리능력이 있는 자는 자연인과 법인이 다. 사립대학의 권리 주체는 학교법인이고, 학교법인이 설립·경영하는 것이 사립대학이다. 사립대학

2) 대결 1972. 4. 14, 72 마3 30.

3) 대결 1972. 4. 27, 72 마 328

4) 대판 1974. 8. 30, 74 다 403.

5) 대판 2000. 6. 23. 2000 다 12761, 12778 [공 2000. 8. 15.(112),1752].

6) 대판 1998. 4. 24. 97 다 54284 [공 1998. 6. 1.(59), 1453].

은 당초 민법상 재단법인이 설립·운영하였지만, 현재는 사립학교법상의 특수법인인 학교법인이 설립·운영하고 있다. 사립대학은 학교법인이 설립한 하나의 기관으로 영조물에 지나지 않고, 법적인 주체가 될 수 없다. 따라서 사립대학 부동산에 대한 소유권자는 학교법인이다.

Ⅲ. 사립대학 부동산의 매매

1. 교육용 부동산의 매매

교육용부동산은 학교 교육에 사용되는 학교법인의 부동산으로 사립학교법 제28조 제2항에 의하여 매도할 수 없다. 이를 위반하여 매도하는 경우에는 그 매매 계약은 무효이다. 이는 교육인적자원부의 허가를 받더라도 매도할 수 없다. 사립학교법 제28조 제2항의 학교 교육에 직접 사용되는 교육용부동산의 처분 금지 조항은 민법 제103조의 선량한 풍속을 해하는 사회질서위반행위로 보아 사법상 무효라고 보아야 할 것이다. 사립학교법 제28조 제2항의 금지규정을 위반한 당사자가 스스로 무효라고 주장하는 것은 사법상 권리 남용에 해당하거나 또는 신의 성실 원칙에 위반하는지 여부가 문제된다. 판례는 사립학교 경영자가 매도나 담보제공이 무효라는 사실을 알고서 매도나 담보제공을 하였다 하더라도 강행규정 위배로 인한 무효주장을 신의성실 원칙에 반하거나 권리남용이라고 볼 것은 아니라고⁷⁾한다. 그러나 학교법인이 해산되어 학교부동산이 교육용부동산으로 학교 교육에 사용되고 있지

아니한 경우에는 신의성실 원칙이 적용될 여지가 있다⁸⁾고 한다. 나아가 학교법인이 해산될 것을 예상한 현재 교육용부동산으로 사용되고 있는 토지에 대한 매매 계약은 유효하다⁹⁾고 한다.

최근 사립학교법의 당면문제로서 지방 사립대학이 입학생의 격감으로 인하여 폐교 위기에 몰리고 있는 데도 불구하고 사립학교법상 규정의 흠결로 인하여 교육용부동산을 처분할 수 없는지 여부가 논의되고 있다. 현행 사립학교법상 학생 수의 격감으로 인한 학교법인의 해산은 고등학교 이하 각급 학교를 설치·경영하는 학교법인의 경우에만 적용되고(사립학교법 제35조의 2 참조), 대학교육기관을 설립·경영하는 학교법인의 경우에는 적용되지 않고 있다. 그러나 학생 수의 격감으로 사립대학의 재정이 악화되어 그것이 직접적 또는 간접적 원인이 되어 교육용부동산인 교지나 교사가 더 이상 학교 교육에 사용되지 않을 것이 예상되는 경우에 학교법인의 해산을 조건으로 하는 교육용부동산의 매매는 가능하다고 보아야 한다. 교육용부동산의 매수는 교육인적자원부의 허가사항이 아니다. 교육용부동산의 매수는 우리나라 사립대학의 재정 형편 때문에 그렇게 못하고 있지만, 학교법인의 회계로 하여야 한다.

2. 수익용 부동산의 매매

사립대학 소유 수익용부동산을 매도하고자 매매 계약을 체결할 경우에는 학교법인은 관련서류를 갖추어 관할청인 교육인적자원부의 허가를 받아야 한

7) 대판 1997. 3. 14. 96 다 55693; 동 2000. 6. 9. 99 다 70860 [공 2000. 8. 1.(111), 1624].

8) 대판 2002. 9. 27. 2002 다 29152 [공 2002. 11. 15.(166), 2564].

9) 대판 1997. 5. 28. 97 다 10857 [공 1997. 7. 15.(38), 1985].

10) 대판 1998. 7. 24. 96 다 27988 [공 1998. 9. 1.(65), 2195].

11) 대판 1998. 7. 24. 96 다 27988 [공 1998. 9. 1.(65), 2195].

다(사립학교법 제28조 제1항). 이 경우 교육인적자원부의 허가를 받지 못하면 그 계약은 유동적 무효가 된다. 유동적 무효(schwebende Unwirksamkeit)라고 함은 법률행위가 행위시에는 효력이 발생하지 않으나, 관청의 허가를 받게 되면 법률행위시에 소급하여 유효로 되고, 허가가 거부되면 확정적으로 무효가 되는 것을 말한다. 대법원은 토지거래허가제의 경우에 유동적 무효의 법리를 적용하였다. 기본재산의 매매 등 계약 성립 전에 감독청의 허가를 받아야만 하는 것은 아니고, 매매 등 계약 성립 후이라도 감독청의 허가를 받으면 그 매매 등 계약이 유효하게 된다¹⁰⁾고 하고, 또한 장차 감독청의 허가에 따라 그 청구권이 발생할 개연성 또한 충분하므로, 매수인으로서는 미리 그 청구를 할 필요가 있는 한, 감독청의 허가를 조건으로 그 부동산에 관한 소유권이전 등기절차의 이행을 청구할 수 있다¹¹⁾고 한다. 교육용부동산의 경우라도 이를 수익용부동산으로 변경한 후에 교육인적자원부의 허가를 얻어 매도할 수 있다.

최근 교육인적자원부는 낮은 수익을 내고 있는 수익용부동산을 매도하고 고수익 수익용부동산을 취득하는 등 학교법인의 기본재산의 교체를 권장하는 방침을 사립학교법 '법'이 아닌 사립학교법 '시행령'의 개정(2002. 3. 30)을 통하여 입법화하였다. 사립학교법시행령 제11조 제5항 제2호에서 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 규정에 의한 협의 또는 수용에 의하여 기본재산을 처분하는 경우는 허가가 필요없고 신고하면 가능하게 되었다.

Ⅳ. 사립대학 부동산과 명의신탁

1. 명의신탁의 의의

명의신탁이라 함은 일제하 조선고등법원의 판례에 의하여 생성된 관습법상의 제도로서 대내적인 관계에서는 신탁자가 소유권을 보유하고, 신탁목적물을 관리·수익하며 처분까지 할 수 있지만, 대외적인 공부상의 소유명의는 수탁자로 하는 제도를 말한다¹²⁾. 정부는 부동산투기를 방지하기 위하여 명의신탁의 사법적 효력을 부인하는 부동산실권리자 명의등기에 관한 법률(부동산실명법)을 법률 제 4944호로 제정(1995. 3. 30.)하였다.

2. 학교 법인이 신탁자인 경우

사립대학 부동산에서의 명의신탁이 문제가 되는 것은 학교법인이 신탁자로서 실질적으로 학교법인의 기본재산인 사립대학 부동산을 제3자에게 명의신탁한 후 이를 처분하는 경우뿐 아니라 학교법인이 수탁자로서 학교법인의 기본재산인 사립대학 부동산을 제3자로부터 명의수탁받은 재산이라고 주장하면서 명의신탁해지를 통하여 이를 처분하는 경우이다. 판례는 학교법인이 신탁자로서 명의신탁한 부동산을, 이를 해지하여 학교법인 부동산으로서 처분하는 경우에 학교법인이 명의신탁한 부동산을 매도하고 학교법인이 이를 취득하여 매수인에게 직접 소유권을 이전하기로 하는 매매계약을 체결한 경우에는 사립학교법상 허가를 요한다¹³⁾고 한다.

12) 줄고, 명의신탁, 고시계, 1992. 4. 89.

13) 대판 1999. 10. 22. 97 다 52400 [공 1999. 12. 1.(95), 2399].

3. 학교 법인이 수탁자인 경우

학교법인이 수탁자로서 타인의 부동산을 명의수탁받아 학교법인의 기본재산으로 소유하고 있는 경우에 명의신탁자인 타인이 학교법인을 상대로 명의신탁 해지 후 자신의 소유권을 회복시키고자 하는 경우에 이를 허용할 것인지 여부가 문제된다. 판례는 학교법인에게 신탁한 재산이라도 그것이 기본재산이 된 이상 감독 관청의 허가가 없는 한 신탁자의 신탁해지로서 소유권이 신탁자에게 환원될 수 없고 수탁자가 신탁자에게 소유권이전등기를 하여 주어도 효력이 없다¹⁴⁾고 한다.

그런데 이 경우 사립학교법 제28조의 관할청의 허가는 재량행위인지 기속행위인지 문제가 된다. 판례는 실질적인 소유자에게 그 명의를 돌려주는 것에 지나지 아니하여 학교법인의 실질적인 기본재산에는 아무런 영향이 없는 명의신탁해지의 경우에는 그 대상이 형식상으로는 명의수탁자인 학교법인의 기본재산이라고 할지라도 관할청으로서 특별한 사정이 없는 한 그 처분행위를 허가하여야 한다¹⁵⁾. 심지어 실질적인 소유자에게 그 명의를 돌려주는 것에 지나지 아니하여 학교법인의 실질적인 기본재산에는 아무런 영향이 없는 명의신탁해지의 경우에는 그 대상이 형식상으로는 명의수탁자인 학교법인의 기본재산이라고 할지라도, 교육에 직접 사용하는 교사 및 학교 용지 등의 매도 또는 담보 제공을 금지하는 사립학교법 제28조 제2항 및 사립학교법 시행령 제12조 제1항의 적용이 없다¹⁶⁾고 한다.

V. 사립대학 부동산에 관한 시효취득

민법 제245조 제1항은 점유취득시효를 규정하여 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다고 규정하고 있다. 먼저 시효취득자가 학교법인의 수익용부동산을 취득시효로 소유권을 취득하는 경우에 학교법인이 시효취득자에게 소유권이전등기를 해주는데 대하여 교육인적자원부의 허가가 필요하지 여부 문제가 된다. 판례는 학교법인의 기본재산에 대하여 시효기간 완성으로 기본재산의 소유권을 원시적으로 잃게 되는 경우에 있어서는 감독청의 규제에서 벗어나므로 감독청의 허가가 필요하지 아니하다¹⁷⁾고 한다. 그러나 이러한 학교법인의 수익용부동산에 대한 시효취득을 무제한으로 인정하게 되면 학교법인이 기본재산을 부당하게 감소시키는 것을 방지함으로써 사립학교의 건전한 발전을 도모하고자 하는 사립학교법 제28조의 취지를 망각하는 것이기 때문에 제한하는 것이 필요하다. 이에 따라 판례는 학교법인의 기본재산을 매수한 사람이 관할청의 허가 없이 계약이 체결된 사실을 알면서 그 목적물을 인도받아 점유를 개시하였다면, 이러한 경우의 점유는 자주점유로 인정할 수 없다¹⁸⁾고 한다.

그 후 대법원은 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이

14) 대판 1972. 6. 13. 72 다 598 [집 20(2)민, 115]; 동 1995. 5. 9. 93 다 62478 [공 1995. 6. 15.(994), 2076].

15) 대판 1997. 12. 26. 97 누 14538 [공 1998. 2. 1.(51), 427].

16) 대판 1999. 3. 12. 98 다 12669 [공 1999. 4. 15.(80), 652].

17) 대판 1978. 7. 11. 78 다 208 [집 26(2)민 185, 공 1978. 10. 15.(594), 11015].

18) 대판 1992. 5. 8. 91 다 37751 [공 1992. 7. 1.(923), 1818].

“

교육용부동산의 매도는 무효이지만, 수익용부동산의 매도는 유동적 무효이다.

그러나 판례상 사립대학 부동산에 대한 명의신탁의 해지나 시효취득에는

교육인적자원부의 허가가 필요하지 않다고 한다.

사립대학 부동산의 유지관리에 대하여는 지방세법상 용도 구분에 의한 비과세가 필요하다.

이는 정부의 지방 사립대에 대한 간접적 재정 지원의 한 형태가 될 수 있다.

”

입증된 경우, 자주점유 추정은 깨어진다¹⁹⁾고 보고 있기 때문에 타인이 학교부동산을 법적인 근거도 없이 무단으로 점유하고 있는 경우에는 학교법인은 학교부동산을 시효취득당할 염려는 없게 되었다. 교육용부동산의 경우는 사립학교법 제28조 제2항이 학교 교육을 위한 사립학교의 존립 및 목적 수행에 필수적인 교육시설을 보전함으로써 사립학교의 건전한 발전을 도모하려는 사립학교법의 취지를 망각하게 되는 결과를 가져오기 때문에 학교법인의 기본재산 중 교지, 교사, 체육장 등이 학교 교육에 직접 사용하는 경우에는 매도 또는 담보제공을 할 수 없다는 입법 취지로 보아 시효취득을 부정하는 것이 옳다.

다음으로 학교법인이 다른 사람의 부동산을 시효취득하는 경우가 있다. 특히 학교법인이 개인의 토지를 자주점유하여 시효취득하는 경우보다는 학교법인이 국유지, 도·시·군유지 등 공유지(저수지, 오솔길 등)를 자주 점유하여 이에 대하여 시효취득하는 경우가 많다. 1976년 국유재산법(1976. 12. 31. 법률 제2950호)을 개정하여 제5조 제2항에 국유재산은 민법 제245조의 규정에도 불구하고

시효취득의 대상이 되지 아니한다고 규정하였다. 그러자 국유재산에 대한 시효취득이 격감하였지만, 국유 재산법 제5조 제2항을 잡종재산에 대하여 적용하는 것은 위헌²⁰⁾이라고 결정하자 시효취득 소송이 매우 많아지게 되었다. 판례는 무단점유의 자주점유 부정²¹⁾으로 무단으로 점유하는 경우에는 자주점유를 부인하게 되어, 이제는 무단으로 국공유지를 점유하고 있더라도 점유취득시효를 주장할 수 없게 되었다.

Ⅶ. 사립대학 소유 토지 및 건물의 관리

1. 토지의 관리

교육용토지의 경우에는 학교설립목적에 따라 학교 교육에 직접 사용하고 있기 때문에 토지의 소유자인 학교법인은 종합토지세의 과세대상이 되지 아니한다(지방세법 시행령 제194조의 6, 제79조). 그러나 수익용토지의 경우에는 지방세법 제234조의 12 각호 외의 부분 단서에서 다만, 대통령령이

19) 대판 1997. 8. 21. 95다 28625.

20) 헌재 1991.5.13.(89헌가97).

21) 대판 1997.8.21.95다 28625.

정하는 수익사업에 사용하는 경우와 당해 토지가 유료로 사용되는 경우의 그 토지 및 당해 토지의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 토지에 대하여는 종합토지세를 부과한다고 규정하고 있다. 다만, 의과대학 등의 부속병원이 경영하는 의료업은 수익사업으로 보지 아니하기 때문에 (지방세법 시행령 제78조의 2 제2항 제1호) 사립대학 의과대학 부속병원은 수익을 목적으로 하는 사업이지만, 세법상 수익사업으로 보지 아니하여 그 부속병원이 점유하는 토지는 종합토지세가 부과된다. 따라서 사립대학의 학교법인이 소유하는 토지 중에서 학교 교육에 직접 사용하는 토지는 교육용토지로서, 의과대학 부속병원 소유 토지 등은 수익용토지이지만 의과대학 부속병원의 의료업을 예외적으로 수익사업으로 보지 아니하기 때문에 종합토지세를 부과한다.

학교법인이 산하 사립대학에 소재하는 수익용토지를 근거로 부동산업이나 임대업을 할 경우에는 종합토지세의 과세 대상이 되기 때문에 관리상의 문제가 발생할 수 있다. 사립대학의 토지 점유 현황을 확인한 후 이를 어떤 자가 불법으로 점유하고 있는 경우에는 그 점유 당사자에 대하여 퇴거를 요구하고, 부득이한 사정이 있을 경우에는 학교법인이 그 당사자와의 사이에 임대차계약을 체결하면 시효 취득 문제는 해결될 수 있다.

2. 건물의 관리

학교부동산 중 건물의 취득은 지방세법상 용도구분에 의한 비과세에 해당되어 취득세, 재산세, 종합토지세를 부담하지 않는다. 그러나 학교부동산이라도 수익사업에 이용되거나 유료로 이용되는 경우에는 지방세의 과세 대상이 된다. 사립대학을 설치·경영하는 학교법인에서 각종 임대 건물을 수익

사업의 일환으로 건축하여 다수의 임차인에게 임대가 되는 경우 취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세의 과세 대상이 된다. 그러나 사립대학 캠퍼스 내에 소재하는 건물로서 주로 학생과 교수들이 이용하는 영업점의 경우에는 이를 임대차로 하여야 하는지 아니면 위탁경영으로 하여야 하는지 문제된다. 실제로 학교 교직원으로 하여금 이런 영업점을 관리하게 하는 경우에는 과도한 인건비와 경영관리면에서의 비효율 등으로 만성 적자상태를 면하지 못할 가능성이 많다. 학교법인이 수익사업의 일환으로 건물 임대계약을 체결할 때 임차료는 자유경쟁에 의한 입찰방식을 채택함으로써 최고가 경쟁을 하도록 하여야 하고, 임대차 계약서 작성시 취소권 화해를 해 놓음으로써 임대차 종료시의 퇴거와 관련한 다툼을 원천적으로 봉쇄할 수 있도록 해야 할 것이다.

그러나 상가건물임대차보호법이 시행 중이기 때문에 이에 대한 법적인 대비도 하여야 할 것이다. 학교법인이 산하 사립대학 내의 건물을 임대하는 경우에도 단순히 이를 임대건물로 보아 그저 세금을 납부할 것이 아니고, 임대행위가 수익사업이나 유료에 해당한다기보다는 학교 교육상 필수적이고 학생 생활과 매우 밀접한 행위이고, 또한 그러한 목적으로 이용된다는 것을 법원에서 소송상 입증하여 비과세 대상이 되도록 노력을 기울여야 할 것이다. 다만 임대용 건물로 인정될 경우에는 건물 신축시 취득세 부과 대상은 되지만, 부가가치세법상 매입세 환급 대상이 된다는 것을 명심하여 이를 세무서에 대하여 환급 신청을 하여야 할 것이다. 그러나 교육용건물로 인정될 경우에는 취득세, 재산세, 종합토지세의 부과 대상은 아니지만, 매입세 환급 신청은 할 수 없다. 학교법인의 소유 건물로서 사립대학의 총장 관사나 교직원 사택의 경우는 학교 교육의 목적에 필요한 것으로 인정되어 취득세, 등록

세, 재산세, 종합토지세의 과세 대상이 되지 아니한다. 일반적으로 사립대학의 부동산에 대한 등기명의가 학교법인으로 되어 있기 때문에 그 부동산의 관리도 학교법인이 하는 것이 당연하지만, 대부분 학교법인의 재단 사무국에 재직하고 있는 사무직원이 사무국장을 비롯하여 소수인 경우가 많아 이들 소수 인원으로 모든 학교법인의 부동산을 전반적으로 관리하는 것은 불가능하다. 앞으로 학교법인 재산관리팀을 신설하든지 또는 산하 사립대학 교수를 재단 관리책임자로 파견 근무하게 하고, 그 산하에 사무직원을 두고 부동산관리에 대한 효율적인 대책을 강구할 필요가 있다.

VII. 맺는 말

사립대학 부동산은 학교법인에서 매우 주요한 역할을 한다. 학교법인 부동산의 소유권자는 사립대학이 아니라 학교법인이다. 사립대학 부동산은 사립학교법상 교육용부동산과 수익용부동산으로

구분하여 교육용부동산의 매도는 무효이지만, 수익용부동산의 매도는 유동적 무효이다. 그러나 판례상 사립대학 부동산에 대한 명의신탁의 해지나 시효취득에는 교육인적자원부의 허가가 필요하지 않다고 한다. 사립대학 부동산의 유지관리에 대하여는 지방세법상 용도 구분에 의한 비과세가 필요하다. 이는 정부의 지방 사립대에 대한 간접적 재정 지원의 한 형태가 될 수 있다. 

배병일

영남대학교 법과대학을 졸업하고, 동 대학원에서 법학박사를 받았다. 국립 강릉대학교 법학과 부교수를 거쳐 영남대학교 생활관장, 기획부처장을 역임하였으며, 현재 영남대학교 법과대학장으로 재직 중이다. 「물권법」 등 8권의 저서가 있고, "사립대학 수익 사업에 관한 판례와 법령상 문제점" 등 90여 편의 논문이 있다.