



주
인



주택협동조합의 소유구조 및 운영에 관한 연구



연구 책임자 | 함께주택 정책연구위원장 김소연(지역개발학 박사)
연구 참여자 | 대안노동자협동조합연합회 정책위원장 서종식(의연합동노동센터 센터장)
| 성공회대 사회복지학과 사회적경제 박사과정 이현주

2016 사회적경제 연구지원사업 결과보고서 주택협동조합의 소유구조 및 운영에 관한 연구

발행일 2017년 1월 10일
발행처 서울특별시 사회적경제지원센터
서울시 은평구 통일로 684 1동 1층
Tel 02.353.3553 / Fax 02.383.3553
홈페이지 www.sehub.net / 이메일 info@sehub.net
편집총괄 디자인그룹 SNP

-
- * 출처를 밝히지 않고 이 보고서를 무단전제 또는 복제하는 것을 금합니다.
 - * 본 보고서의 내용은 연구책임자의 개인적 의견이며 센터의 공식적인 의견은 아님을 밝힙니다.

Contents

제1장 연구개요	7
1. 연구배경 및 목적	8
2. 연구내용 및 범위	10
3. 연구방법 및 흐름	12
4. 연구보고서 구성	14
제2장 주택협동조합 개념 및 정책·유형	15
1. 주택협동조합 개념 및 필요성	16
2. 서울시 주택협동조합 관련 정책	22
3. 소유권을 중심으로 한 주택협동조합 유형	27
제3장 주택협동조합 유형별 사례분석	37
1. 조합소유형 함께주택협동조합 1호, 2호	38
2. 자가소유형 구름정원사람들	46
3. 공공임대형 토지임대부·살면서/잔다리주택협동조합	49
4. 공공임대주택관리형 이웃기웃 청년주거협동조합	53
5. 민간임대주택관리형 민달팽이주택협동조합	55
제4장 현장이슈 종합 및 개선방향	59
1. 현장이슈 종합	60
2. 자문회의 종합	68
3. 토론회 종합	73

제5장 연구요약 및 결론	81
1. 연구요약	82
2. 연구 성과 및 기대효과	88
부록 1 자문회의 녹취록	91
부록 2 토론회 녹취록	125
참고문헌	155

표 차례

표 1 연구의 흐름도	13
표 2 경제적 효과	20
표 3 사회문화적 효과	21
표 4 토지임대부 공동체주택 개요	23
표 5 주택협동조합의 유형	28
표 6 토지와 건물소유로 본 주택협동조합 유형	33
표 7 함께주택협동조합 1호 개요	38
표 8 함께주택협동조합 2호 개요	39
표 9 함께주택 2호 거주계약 및 특약사항	42
표 10 주택협동조합 사업구조에 대한 사회적경제법센터 더함 자문내용	43
표 11 구름정원사람들 개요	47
표 12 살면서/잔다리주택협동조합 개요	49
표 13 이웃기웃 주택협동조합 개요	53
표 14 주택협동조합의 소유구조와 운영 현장이슈 요약	60

그림 차례

그림 1	서울시 조례상 사회주택의 정의와 주요 내용	24
그림 2	주택공급방식 및 거주가구의 점유형태에 따른 분류	29
그림 3	대형 협동조합 일반형	31
그림 4	임대형 협동조합 지분형	31
그림 5	분양형 주택협동조합	32
그림 6	관리형 주택협동조합	32
그림 7	민달팽이주택협동조합 현황	56



제 1 장 연구개요

01

연구배경 및 목적

국토연구원의 보고서(2013)에 의하면 주택보급률(수도권 2012기준 99.0%)과 주거면적은 늘었음에도 주거복지를 위한 물리적, 제도적 기반은 취약하고, 주거 안정성은 거의 개선되지 못하고 있다. 또한 가계부채, 전세대란, 임대료 상승 등 하우스푸어, 렌트푸어, 젠트리피케이션이 지속적으로 가속화되고 있는 것이 현실이다.

한편 주택시장 활성화와 공급에 초점을 맞춘 주택개발정책(대규모택지개발, 재개발, 뉴타운지정사업 등)에 대한 회의론에 대두하고 있다¹⁾

이러한 가운데 주택협동조합은 공동체회복과 주택 공공성확보를 통해 한국 사회의 고질적 주택문제를 해결할 대안모델로 주목받고 있다. 주택협동조합은 주거의 안정성, 공동체형성, 주거지재생사업, 일자리 창출에 기여하는 것으로 확인되고 있다.²⁾

서울시는 2015년 1월 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 제정, 시행하여 비영리 법인, 협동조합, 사회적기업 등이 주택공급의 주체로 성장할 수 있는 기반을 조성하고 있다.

주택협동조합은 주택을 개인이 아닌 공동으로 소유하고 관리하는 것을 통해 주택이 재산증식수단이 아닌 주거생활공간이라는 본연의 기능을 회복시키고자 한다. 협동조합에 참여하는 조합원의 연령 및 소득, 지향에 따라 소유구조와 운영규칙을 다양화하려는 시도가 최근 2-3년간 꾸준히 증가하고 있다.

예를 들어 함께주택협동조합은 협동조합이 주택을 소유(또는 거주자 공동소유)하고 거주조합원에게 수익, 처분권을 제한하는 대신 이용권을 확장하려는 시도를 통해 거주안정성과 주택공공성을 확보하고자 한다. 한편 민달팽이주택협동조합은 리모델링과 임대 후 재임대방식을 통해 청년들과 1인 거주자들에게

1) 변창흠, 2014

2) 김란수 2013, 국토연구원, 2013

저렴한 임대주택을 제공하고자 시도하고 있다.. 더불어 협동조합은 비슷한 주택문제를 가진 사람들이 모여 공동으로 주거의 문제를 해결하기 위해 입주자위원회를 구성해 입주자들이 토지선성, 주택설계, 공사 참여, 주택관리 과정에 민주적으로 참여하는 방식을 지향하고 있다.

그럼에도 불구하고, 주택 자체가 가지고 있는 높은 가격, 반영구적 성격, 재산증식에 대한 강한 욕구, 법제도적(주택법, 임대차보호법, 조세법 등) 제약, 주택협동조합에 대한 거주민들의 인식부족 등은 다양한 소유구조를 현실화하고 민주적 운영을 방해하는 요인으로 지적되고 있다.

이에 본 연구는 서울시에서 활동하고 있는 주택협동조합이 공급하는 주택의 소유구조와 운영방식에 대한 현장조사와 분석을 통해 단기적 관점에서 현행 주택법 또는 조세법에서 주택협동조합의 지향을 담을 수 있는 소유·임차·수익·처분에 관한 계약 및 운영규칙의 가이드라인을 제시하고, 장기적 관점에서 주택협동조합의 다양한 소유구조와 민주적 운영을 촉진시킬 수 있는 법·제도개선 방안을 제시하고자 한다.

02 연구내용 및 범위

| 연구내용 구성

(1) 소유제도, 운영에 관한 국내외 제도, 사례

- 국내외 주택협동조합 소유구조와 운영에 대한 선행연구 검토
- 국내 주택협동조합 소유구조와 운영에 직간접적으로 연관된 법제도, 정책조사

(2) 협동조합주택 소유구조와 운영 현황 파악

- 주택협동조합의 주택소유방식과 운영에 대한 현황 분석
- 대상 : 서울을 중심으로 협동조합형 주택을 공급 및 임대관리 중인 주택협동조합
- 주요조사내용 : 주택협동조합의 설립목적(정관), 사업현황, 계약내용(소유구조중심), 운영세부규칙(조합, 거주자차원), 제약요인 등

(3) 심층사례연구

- 주택소유방식과 운영과 관련된 활동내용
- 대상 : 예비조사(자체조사, 전문가자문)를 통하여 2~3곳의 심층사례 연구대상 선정
- 주요조사내용 : 조합·조합원·거주자 인식조사(이해관계자갈등, 권한과 의무), 출자금·임대료 산정·조정 협의절차, 거주자회의 운영 등

(4) 계약 및 운영규칙 가이드라인

- 조사분석을 바탕으로 하여 주거안정성과 주택공공성을 증진할 수 있는 계약 및 운영규칙에 관한 가이드라인 제시
- 주요내용 : 조합-조합원-거주조합원 각각의 권한과 의무, 소유·임차·수익·처분 등에 관한 계약 계약 내용, 등기관계, 임대료 산정 등

(5) 제도개선 및 정책 지원방안 제시

- 주택협동조합의 활성화를 위한 제도개선 및 정책지원방안 제시
- 현 주택관련 법령에서 제외되어 있는 주택협동조합(또는 사회적 경제조직)에 의한 소유구조와 운영에 대한 전반적인 내용이 포함되도록 하는 법개정안 제시

| 연구범위

(1) 시간적 범위

- 연구조사 및 분석은 최근 2~3년간(2016년 기준)으로 설정하며, 과제도출은 장·단기로 구분하여 제시

(2) 공간적 범위

- 서울특별시를 주대상으로 하지만 연구진행과정에서 연구에 도움이 된다고 판단되는 경우 타지역의 사례도 포함될 수 있음. 연구의 성과가 다른 도시로도 공유 및 확산될 수 있도록 고려함

(3) 내용적 범위

- 주거안정성과 주택공공성 증대를 위한 주택협동조합 소유구조와 운영에 관한 국내외 논의와 사례에 대한 선행연구
- 최근 2~3년간 주택협동조합에서 시도된 주택소유구조와 운영현황 조사(시도되었지만 현실화시키지 못한 요인 포함)
- 주택소유구조와 민주적 운영과정에 대한 심층사례연구(2~3개 사례 선정)
- 과제도출 a) 현행 법제도하에서 주택협동조합에서 활용할 수 있는 소유·임차·수익·처분 등에 관한 계약 및 운영규칙 가이드라인 제시, b) 주택협동조합의 다양한 소유구조와 민주적 운영을 촉진시킬 수 있는 제도개선 방안 제시

03 연구방법 및 흐름

| 연구방법

본 연구는 문헌 및 현황 조사뿐만 아니라 실행연구(action research) 방법론을 도입해 주택협동조합 현장실천자와 전문가, 서울시 정책담당자들의 의견을 적극 반영하고, 연구의 결과가 현장의 문제를 해결하는데 직접적으로 도움을 줄 수 있도록 설계하였다. 따라서 전통적 연구 방법과는 달리 자문회의, 간담회, 워크숍 등을 적극 활용하였다. 본 연구의 차별성은 아래와 같다.

(1) 현장밀착연구

관련 선행연구들이 국내외 사례를 문헌중심 또는 개괄적인 차원에서 다루었다면, 본 연구는 현장밀착 연구를 통해 현실에서 일어나고 있는 주택협동조합의 지향과 현실적용간의 간극의 분석을 통해 구체적인 과제를 도출함.

(2) 전문성+통합적 관점

각계 전문분야에서 오랜 현장경험과 네트워크를 구축하고 있는 연구진들은 다양한 현장의 목소리를 담아내고 통합적 관점에서 실천적 과제를 도출해낼 수 있는 역량을 갖추고 있음.

(3) 연구자문단

사회적경제와 주택협동조합과 관련한 전문가와 현장 실천자로 자문단을 구성하여, 연구진과 함께 연구기간 동안 워크숍, 자문회의를 통해 보다 전문적이고 통합적 시각에서 장단기 과제를 도출하는 동시에 연구사업 완료 이후에도 후속과제를 추진할 수 있도록 하는 전략을 취함.

(4) 실제도움이 되는 연구

현행 제도(주택법, 조세법, 임대차계약법 등) 하에서 주택협동조합의 지향과 원리를 최대한 담을 수 있는 소유·임차·수익·처분 등에 관한 계약서 작성 및 운영규칙에 관한 가이드라인을 제공함으로써 연구의 결과가 현장에 실질적인 도움이 될 수 있도록 설계함. 주택협동조합 관련자 간담회(3회 예정)를 통해 이슈파악과 대안제시, 연구결과의 효과적인 확산을 꾀함.

(5) 장기적 관점 견지

주택협동조합을 활성화시킬 수 있는 정책, 법제도 개정안을 제시하여 연구결과가 주택정책 패러다임의 변화에 기여하려는 관점을 견지함.

| 연구흐름도

표 1 연구의 흐름도



04 연구보고서 구성

1장에서는 연구의 배경과 목적, 연구의 범위 및 방법과 연구의 흐름을 설명하며, 2장에서는 주택협동조합의 개념, 정의, 필요성을 비롯해 서울시 주택협동조합과 관련된 정책과 현황을 살펴봄. 더불어 소유권을 중심으로 하여 주택협동조합의 유형을 분류한다. 3장에서는 서울시 소재 주택협동조합을 대상으로 하여 심층면담을 실시한 결과를 바탕으로 2장에서 분류한 유형에 따라 주택협동조합들의 운영 실태와 성과, 한계 등을 분석하며 4장에서는 심층사례연구에서 조사된 현장 이슈를 해결하기 위해 진행된 자문회의와 토론회 내용을 수록한다. 마지막으로 5장에서는 주요 연구결과를 요약하고, 연구를 통하여 얻은 시사점을 통해 공공성 증대를 위한 주택협동조합의 활성화 및 법제도적 개선의 대안을 제시하고자 함. 이와 함께 연구의 성과와 한계를 정리한다.



제 2 장

주택협동조합 개념 및 정책·유형



01

주택협동조합 개념 및 필요성

| 주택협동조합의 개념

(1) 협동조합 개념

1844년 영국의 로치데일지역의 노동자들은 적정가격으로 양질의 일용 생필품을 공동 구매하면서 시작했고 장기적으로 생산과 소비를 통합하는 협동조합 사회를 이루기 위해 “로치데일협동조합”을 만들었다. 이는 세계 최초의 근대적 협동조합이었고, 이용액 배당 원칙 채택, 정직한 판매와 같은 사업방식을 채택해 영국뿐만 아니라 유럽 전역에 협동조합의 성공 모델이 되었다(기획재정부, 2013).

각 국가의 사회경제적 특성과 지역주민의 필요와 욕구에 따라 소비자협동조합, 생산자협동조합, 신용협동조합이 발전했고 각기 다른 협동조합이 교류하면서 1895년 국제협동조합연맹이 결성되었다. 100주년인 1995년에 다양한 협동조합이 공유하고 있는 원칙을 담아 “협동조합 정체성 선언”이 발표되었다(기획재정부, 2013).

“협동조합 정체성 선언”에서 협동조합은 “공동으로 소유하고 민주적으로 운영되는 사업체를 통하여 공통의 경제적·사회적·문화적 필요와 욕구를 충족시키고자 하는 사람들이 자발적으로 결성한 자율적인 조직”이라고 정의하고 있다.

이와 함께 협동조합의 활동 판단 기준과 의사결정 기준이 되는 원칙이 발표되었는데, “1. 자발적이고 개방적인 가입, 2. 조합원에 의한 민주적 통제(1인1표원칙), 3. 조합원의 경제적 참여, 4. 자율과 독립, 5. 교육, 훈련 및 홍보 6. 협동조합 간의 협력, 7. 지역사회의 지속적인 발전에 기여”를 내용으로 한다.

이후 협동조합이 다시 주목받기 시작한 것은 2008년 세계 금융위기를 겪으면서 빈부격차 심화, 양극화, 단기 이윤추구로 인한 자본주의 문제점이 대두된 이후이다. 자본주의 문제를 보완할 경제주체로 협동

조합에 주목하게 되었다. 2009년 UN총회에서 2012년 세계협동조합의 해 지정, 협동조합 발전을 위한 법·제도 정비 권장”을 주 내용으로 하는 136호 결의문이 채택되었다(기획재정부, 2013).

국내에서는 2012년 「협동조합 기본법(이하 기본법)」이 제정되었다. 기본법에서 협동조합은 “재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역 사회에 공헌하고자 하는 사업조직”(기본법 2조1호)으로 정의되었다. 우리의 협동조합 정의는 ICA의 정의와 다르게 지역사회 공헌을 포함시켰다. 이는 내부 조합원의 이익뿐만 아니라 사회공동체에 기여하는 다양한 형태의 협동조합이 설립되면서 이의 활동을 적극적으로 반영한 결과이다.

(2) 주택협동조합 정의

국제협동조합연맹(ICA, 1993)은 주택협동조합을 “공동으로 소유되고 민주적으로 운영하면서 주택을 필요로 하는 사람들의 욕구를 충족하기 위해 자발적으로 결성한 법적 조직체(legal association)”로 정의하였다(Münkner³⁾, 2009 : 153, 김란수, 2013, 재인용).

주택협동조합은 협동조합의 정의와 같이 공동으로 소유되고 민주적으로 운영되는 법인으로 규정하고 결사한 사람들의 필요와 욕구가 “주택”으로 구체화되었다는 특징이 있다.

주택협동조합은 ‘협동조합의 정체성 선언’을 따르고, ‘국제협동조합연맹의 원칙과가치’에 맞게 운영되며, 조합원들에 의해 공동으로 소유되는 소비자 협동조합(CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012, 강세진, 2014, 재인용)으로 『Profiles of a Movement : Co-operative Housing Around the World』서문에 명시되었다. 그러나 현실에서는 생산자협동조합, 소비자협동조합 성격이 혼재되어 나타나기도 한다.

기노채(2012b)는 하우징쿱 운영사례를 통해 주택협동조합의 업무영역을 “① 주택현황 및 시장에 대한 조사 ② 주택사업기획 및 토지매입 ③ 조합원모집과 관리 ④ 주택시공, 감리(자체수행 또는 외주) ⑤ 주택 디자인 및 기술개발 ⑥ 주택의 운영, 유지보수 ⑦ 커뮤니티의 지속적인 발전에 기여하는 다양한 방안 마련 ⑧ 다양한 협동조합과의 긴밀한 협력 및 교류 ⑨ 주택문제 연구 및 정책개발(p.5)”로 예시했는데 한국의 주택협동조합 실제 운영에서도 소비자협동조합과 생산자협동조합 성격이 혼재되어 있음을 알 수 있다.

주택협동조합 7가지 기본원칙은 명확하게 정의되어 발표된 적은 없고 ICA의 협동조합 기본원칙을 주택협동조합에 적용한 김란수, 기노채의 해석이 있다. 우선 기노채(2012a)는 주택협동조합의 7가지 원칙을 다음과 같이 설명하고 있다.

첫째, 자발성과 개방성(open and voluntary membership)의 원칙이다. 조합은 법인체이고, 조합의 구

3) Münkner, Hans-H. (2009). Application of Co-operative Principles in Practice : 21 cases of housing co-operatives from 12 countries. ICA-Housing Cooperatives Europe-Housing. CECODHAS European Liaison Committee for Social Housing

성은 자발적이며, 조합에의 가입과 탈퇴는 개인의 의사에 따라 자유롭다. 기본적으로 성적·사회적·인종적·정치적·종교적 차별을 두지 않고, 조합원으로서의 책임을 다하는 모든 사람들에게 개방되어야 하지만, 특정 저소득계층의 주거지원을 위해 공공의 지원을 받아 조합을 조직하는 경우나 학생주택협동조합, 노인주택협동조합, 신혼부부주택협동조합과 같이 특정계층을 위한 협동조합의 경우에는 사전에 조합원 가입 조건 제한을 둘 수 있다.

둘째, 조합원에 의한 민주적 관리(democratic control by members)의 원칙이다. 조합은 참여와 민주주의를 기본으로 하여, 조합원에 의해 민주적으로 관리되며, 모든 조합원은 지분출자액의 크기, 주택의 수준이나 크기와 관계없이 동등한 1인1표의 투표권을 가진다.

셋째, 조합원의 경제적 참여(members' economic participation) 원칙이다. 조합원은 조합가입 시 조합에서 정한 일정 금액 이상의 출자를 의무적으로 해야 하며, 특정 주택 분야에 참여한 경우에는 조합에서 정한 자금을 기일 내 불입해야 한다. 또한 주택을 완공하고 입주 후에는 조합에서 함께 정한 실비의 주택과 단지의 운영 및 관리경비를 정기적으로 지불하여야 한다.

넷째, 자율과 독립(autonomy and independence) 원칙이다. 조합은 조합원에 의해서 자율적이고 독립적으로 운영되며, 외부로부터 일체의 지시와 간섭을 받지 않는다. 정부의 직간접적 지원을 받은 경우에도 상호관계를 공개적이고 투명하게 하고 자율성을 보장받아야 한다. 이를 위해 조합은 자율적으로 정관과 규칙을 제정하고, 선거를 통해 조합원이사회를 구성한다. 이사회는 정관과 규칙에 의해 전담인원을 두고 주택단지의 유지, 보수 및 관리, 교육훈련, 조합간 교류 및 지원 등의 업무를 수행한다. * 단, 공공의 자금이 투입된 협동조합주택의 경우는 조합과 공공이 사전에 주택자산관리의 원칙에 대한 충분한 협의를 한 후 관리계약을 해야 한다.

다섯째, 교육, 훈련 및 정보제공(education, training and information)의 원칙이다. 조합은 조합원, 선출대표, 경영관리자, 조합직원들에게 조합의 발전과 조합원의 올바른 의무와 권리 등에 대한 적절한 교육과 훈련을 제공하며, 일반 대중에게도 협동의 본질과 장점에 대한 정보를 제공한다. 이를 통해 조합원의 소속감과 연대의식을 강화하고 조합원 상호간 교류를 증대시킨다.

여섯째, 협동조합간의 협동(co-operation among co-operatives)의 원칙이다. 주택협동조합운동을 위해서는 지역적 차원에서 국제적 차원으로 확장하여 사업을 진행하여야 한다. 타 주택협동조합, 건설협동조합, 건물유지 보수관련 협동조합, 소비자협동조합 그리고 전 세계의 다양한 분야의 협동조합과 활발히 교류하고 협력하고 상호 지원한다. 특히 건강한 경제생태계 조성을 위해 공급자인 건설협동조합과의 협력은 중요하다.

일곱 번째, 지역사회에 대한 기여(concern for community)에 대한 원칙이다. 조합원들은 협동조합주택의 유지·보수·관리 업무와 조합원 상호간 교류활동뿐만 아니라, 조합이 속한 지역 사회의 지속 가능한 발전을 위해 봉사하고 노력한다. 이를 위해 매년 주택의 유지보수 및 관리 잉여금의 일부를 지역사회

발전기금으로 적립하여 필요한 곳에 사용한다.

김란수(2015) 역시 Münkner의 “Application of Co-operative Principles in Practice”를 참고해 주택협동조합의 7대원칙을 정리하였다. 앞서 살펴본 기노채와 제1원칙부터 제3원칙과 같고 “제4원칙을 서비스에 대한 약속으로 조합원에게 지불가능하고 좋은 품질의 주택을 공급하고 보안과 이웃의 안전에 노력해야 한다”는 새로운 원칙을 넣고 제5원칙 자율과 독립, 제6원칙 교육, 훈련 및 정보제공, 제7원칙을 협동조합간의 협동’으로 수정했고 협동조합 제7원칙인 ‘지역사회에 대한 기여’를 제외하고 있다.

| 주택협동조합 필요성

CECODHAS Housing Europe and ICA Housing은 주택협동조합이 다시 주목받는 이유를 다음과 같이 서술하였다.

첫째, 주택협동조합의 목표가 개발자나 주주의 이윤 극대화가 아니라, 질 좋은 주택을 저렴한 가격으로 조합원들에게 제공하는 것이고 협동조합주택은 조합에 의해 소유되기 때문에 투기보다는 장기적 관점의 투자에 가깝고, 이는 안정된 수준의 임대료를 유지할 수 있는 기반을 마련할 수 있는 있다는 점, 둘째, 협동조합주택에 거주하는 조합원들은 이웃들과 안정적이고 장기적인 관계를 갖기 때문에 건물의 수리나 공유공간의 사용과 같이 이웃과 공동으로 대처해야 하는 문제들에 적극적으로 참여하는 주거공동체 형성에 기여하고, 셋째, 주택협동조합들은 지속가능한 개발을 추구해 주택의 에너지 사용 효율성을 높인다는 것, 지 재생가능한 에너지를 주택에너지원으로 사용함으로써 온실가스 배출을 줄이는데 큰 기여를 할 수 있다.

주택협동조합에 대한 세계 각국의 관심과 함께 국내에서도 최근 들어 주택협동조합이 설립되고 정책적 관심이 늘고 있다. 이는 우선 주택보급률(수도권 2012년 기준 99.0%)과 주거면적은 늘었음에도 주거복지 위한 물리적, 제도적 기반은 취약하고, 주거 안정성은 거의 개선되지 못한 것으로 드러났기 때문이다(국토연구원, 2013). 또한 가계부채, 전세대란, 임대료 상승 등 하우스푸어, 란트푸어, 젠트리피케이션의 지속적이고 가속화되는 현실을 반영하고 있다. 변창흠(2014)은 주택시장 활성화와 공급에 초점을 맞춘 주택개발정책(대규모택지개발, 재개발, 뉴타운지정사업 등)에 대한 반성을 제기하고 있다. 이런 속에서 주택협동조합이 공동체회복과 주택 공공성확보를 통해 한국 사회의 고질적 주택문제를 해결할 대안모델로 주목받게 되었다(국토연구원, 2013). 주택협동조합이 주거의 안정성, 주거지재생사업, 일자리창출에 기여하는 것으로 확인하는 사례연구가 발표되기 하였다(김란수 2013, 국토연구원, 2013).

(1) 주택협동조합의 사회·경제적 효과

기노채(2012b)는 주택협동조합 운영이 주는 경제적 효과와 사회문화적 효과를 다음의 <표2-1>, <표2-2>와 같이 정리하였다.

경제적 효과를 얻기 위해서는 공공토지의 싼 값 임대, 세금 혜택, 저금리의 정책자금 대출과 같은 정부 지원이 전제되어야 한다. 또 주택협동조합 내부적으로는 조합의 규모화, 주택건설·관리 노하우와 같은 역량이 강화되어야 경제적 효과가 발현될 수 있다. 그러나 현재 한국사회의 주택협동조합의 역사가 짧고, 영세한 규모가 다수인 상황과 주택협동조합 지원제도가 마련되지 않은 상황 속에서 경제적 효과는 대부분의 주택협동조합에서 제한적이다.

표 2 경제적 효과

구분	설명
경제적인 주택 구입(임차) 비용	개발이익의 조합귀속으로 일반 주택시장에서 구입하는 것보다 구입비용이 저렴 공공토지를 낮은 임대료로 장기간 임차하여 건설할 경우 저렴한 비용으로 주택 마련
저렴한 주택의 유지보수관리비용	필요원가수준에서 유지·보수·관리비용을 결정하므로 저렴 (캐나다의 경우 대략 15%). 관리비용의 상승을 자체적으로 관리·통제·억제하여, 시장대비 부담률이 점차 낮아짐
세금절세와 대출이자절감	대부분의 국가에서 협동조합주택에 각종 절세혜택을 부여 대출 이자율이 개인 일반가계대출에 비해 낮은 정책자금을 사용하여 금융비용이 절감
보유자산 증대효과	시장가격주택협동조합 : 커뮤니티 활성화로 인한 사회적 가치상승 제한자산주택협동조합 : 조합원은 제한된 자산증식, 미래세대가 혜택을 받게 됨 임대주택협동조합 : 주거임대료부담을 낮춰 입주자 개인저축률을 높일 수 있음
제한된 법적책임	자산이 협동조합 소유일 경우 조합원은 모기지 설정에 대한 법적 책임을 지지 않음 조합원개인별로 신용평가를 받을 필요가 없어 개인의 신용이 다소 낮아도 입주 가능
공동구매를 통한 절감	규모의 경제를 통한 주거관련 비용을 절감 : 생필품을 포함한 각종 물품 구입시 조합원 공동구매를 통해 구입비용을 절감
마을기업과 일자리창출	단지 내 상가에 조합원들이 중심이 된 다양한 마을기업설립을 통해 일자리 창출 가능, 사회복지결합주택협동조합의 경우는 사회복지와 일자리창출 동시 실현 가능

출처 : 기노채, 2012b, p.13

기노채(2012b)는 주택협동조합은 사회문화적 측면에서 다양한 효과를 얻을 수 있다고 보았다. 정부 주택 공급이 인구사회적 변화에 대응하는데 오랜 시간이 걸리고, 사회구성원의 특별하고 다양한 필요와 욕구에 효과적으로 대처하기 어려운데 반해 주택협동조합은 필요와 욕구를 가진 조합원을 위해 원하는 주택을 유연하게 공급하기가 정부보다 상대적으로 쉽다. 개별화된 도시민에게 조합 회의, 교육 등의 다양한 프로그램을 통해서 커뮤니티 소속감을 갖게 하고 거주민 끼리 친밀한 관계를 맺어 안전을 높일 수 있으며 민주시민으로 훈련과 리더십 교육의 장으로 주택협동조합은 기여할 수 있다.

표 3 사회문화적 효과

구분	설명
커뮤니티 활성화	다양한 협동조합 관련 회의와 교육 등을 통해 조합원 상호간 긴밀한 소통 가능 조합이 수행하는 활동이나 업무에 능동적으로 참여하기 때문에 커뮤니티가 활성화됨(예 : 연간 예산수립, 단지관리, 협동조합뉴스레터 제작과 같은 커뮤니티 기반의 일)
안정된 주택 거주권 확보	조합원은 관련 법, 협동조합 정관과 규칙, 그리고 주택사용계약의 가이드라인을 통해 안정된 주택 거주권을 가짐
약덕 대출기관으로부터 보호	보다 양호한 조건의 주택정책자금을 활용할 수 있음 대출문제를 조합차원에서 면밀히 검토하여 대응하기 때문에, 조합원은 약덕 대출기관과의 불리한 계약과 횡포로부터 보호됨
민주주의 의식고양/리더십개발	자발적이고 민주적인 참여, 각종 교육훈련을 통해 조합원의 민주주의 의식이 고양됨. 사회적 활동을 통한 개개인의 리더십 능력이 개발됨
용이한 주택이전 /낮은 거래비용	소유권이 아닌 협동조합지분만을 소유하고 있는 경우, 협동조합 내부에서의 주택교환, 이전, 변경이 상대적으로 용이하고, 매각 시에도 거래비용이 낮게 됨
보안기능의 강화	협동조합 회의를 통해 단지 내 보안시스템을 체계적으로 적용하는 것이 가능함 커뮤니티 구성원 상호간 친밀도가 높아져 단지 내 주민 자체의 보안기능이 강화됨
다양한 주택형태 공급 가능	조합원 참여로 획일적이지 않은 다양한 주택 형태를 건설하는 것이 가능함 예시 : 기존 아파트에는 없는 공동활동공간, 삼세대가 함께 사는 주택
다양한 주택수요에 대응 가능	학생협동조합주택, 노인협동조합주택, 장애인협동조합주택, 육아보육협동조합주택과 코하우징협동조합주택 등 다양한 주택수요에 능동적으로 대응할 수 있음

출처 : 기노채, 2012b p13

02

서울시 주택협동조합 관련 정책

서울시의 주택협동조합 관련 정책은 공동체주택정책과 사회주택정책으로 나눌 수도 있고, 공동체의 정의에 따라 공동체주택정책으로 포괄할 수도 있다(남원석, 2016). 사회주택정책은 서울시가 2015년 1월2일에 제정한 <서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례(이하 '사회주택조례')>에 규정되어 사회주택의 정의, 공급대상, 공급주체, 지원사항 등을 규정하고 있다. 그러나 공동체주택정책은 공동체주택 개념부터 명확하지 않다. 서울시는 커뮤니티 공간을 갖추고 입주자 규약에 따라 관리·운영되는 주택으로 좁게 정의하기도 하고 SH는 커뮤니티 공간 또는 프로그램 등을 운영함으로써 공동체 활성화에 기여하는 주택으로 광의의 정의를 사용하기도 한다. SH는 이 광의의 개념을 사용해서 '1인 가구를 위한 공공임대주택, 자립·자활을 위한 지원주택, 민간주택 임차형 공공임대주택, 민간 비영리조직의 사회주택' 즉 SH가 공급하고 지원하는 모든 공공주택을 포함하기도 한다(SH, 2016).

본 연구에서는 공동체주택을 "커뮤니티 공간과 입주자 규약이 있는 주택"이라는 협의의 정의를 사용하고 서울시주택정책 중에 주택협동조합에 영향을 주는 공동체주택 정책과 사회주택정책 중심으로 살펴보겠다.

| 공동체주택 정책

서울시는 공동체주택을 “거주하는 사람들의 사회, 경제적 특성에 따라 공간적, 문화적으로 특화된 주택”으로 정의하고 있다. “거주자의 활용목적에 따라 공간을 설계하고 입주자를 선정하여 다양한 커뮤니티 따라 공간을 설계하고 입주자를 선정하며 다양한 커뮤니티 프로그램이나 제도, 규약을 만들어 공유되는 주택으로 목적별 같은 특징의 사람끼리 거주하는 주택”으로 설명하고 있다(2015년 10월 서울시 웹사이트, <http://citybuild.seoul.go.kr/communityhousing>, 류현수, 2016a 재인용).

서울시의 공동체주택은 2014년 12월에 도입된 ‘토지임대부 공동체주택’으로 구체화되었다. 민관의 새로운 사회주택 공동체 주택 모델을 창출하기 위해 민간의 사업수행력과 공공의 토지, 제도, 금융지원. 사업수행시 토지 매입으로 인한 자금상의 어려움을 줄이겠다는 의도로 시행되었다. 새로운 토지임대부 공동체주택은 공공이 보유한 토지를 30년 임대 후 10년 연장이 가능해 최장 40년간 임대할 수 있다. 토지 임대료는 10년마다 재감정을 통해 2년차씩 임대료 증액을 할 수 있고 감정평가원의 감정가를 기준으로 3년만기 정기예금 평균 금리(평균1.7%~1.9%)를 적용했다. 2016년 7월에 보완된 정책에 따라 토지 임대료는 토지 감정평가금액의 1%로 하향조정되었다. 토지매입가를 12억원 이내에서 16억원으로 조정하고 지역간 차이를 반영하였다. 사업주체는 민간임대사업자도 가능하고 입주자격은 소득제한 없이 무주택자이면 누구나 신청 가능하다(남원석, 2016). 공동체주택의 정의에서 본 바와 같이 가구당 3.3㎡이상의 커뮤니티 공간을 확보해야 하고 입주예정자는 입주 전까지 협동조합을 설립하여 7일 이내에 정관을 제출하도록 의도화되었다.

표 4 토지임대부 공동체주택 개요

구분	서교동 공동체주택	삼선동 공동체주택
위치	마포구 서교동 247-49	성북구 삼선동 3가 27-2
규모	- 5층 / 8호 - 대지면적 290㎡	- 3층(지하 1층 포함) / 10호
사업방식	SH 공사 보유 노후 매입임대주택 철거후 신축	SH 공사 보유 노후 매입임대주택 리모델링
사업자	소행주	W건축사무소
입주대상	계약된 협동조합이 입주자로 선정되고, 빈 집 발생시 협동조합 규약에 의해 추가로 입주자 선정	계약된 민간사업자가 연극인 위주로 입주자 선정
입주일	2015년 10월 27일	2015년 12월 25일
외관		

출처 : 남원석, 2016, p.13

2016년 현재까지 총 2채의 건물이 마포구 서교동, 성북구 삼선동에 건설되었고, 18가구가 입주해 거주하고 있다. 이 중 서교동 공동체주택은 '소통이있어행복한주택만들기'가 사업을 진행했고 현재 주택 거주민이 '살면서주택협동조합'을 설립해 주택유지·관리를 직접 담당하고 있다.

| 사회주택 정책

사회주택은 2015년 제정된 <서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례>에 의거하고 있다. 사회주택조례는 사회경제적 약자의 주거개선을 위하여 사회주택을 활성화하고, 주거관련 사회적 경제 주체를 육성 및 지원하기 위하여(제1조) 제정되었다.

사회주택조례는 제2조에서 사회주택은 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택으로 정의하고 공급대상을 취약계층, 주거약자, 서울시장이 정하는 기준에 부합하는 대상으로 규정하고 공급주체 또한 주거관련 비영리법인, 공익법인, 사회적기업 등으로 명시했다. 지원 내용은 자금·인력지원 및 현물출자, 사회주택 건설 택지의 제공, 사회주택의 관리·위탁, 사회주택의 임대보증금, 관리비용, 건설·재건축·리모델링 비용, 거주자에 대한 주거비용에 대한 용자 또는 보조 등이 다(제3조). 그 밖에 위의 사무를 잘 지원하기 위해 사회주택조합지원센터를 두도록 제24조에서 규정하고 있다.

서울시는 이 같은 사회주택조례를 근거로 2015년 6월 ‘민·관 공동출자형 사회주택’을 도입하였다. 이를 2016년 7월 ‘토지임대부 사회주택’으로 명칭을 바꾸고 10개소의 사업을 지원했다.

<p style="text-align: center;">정의</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제주체에 의해 공급되는 임대주택 (제2조) <p style="text-align: center;">공급대상</p> <ul style="list-style-type: none"> • 취약계층 (가구 월평균 소득 60% 이하 등) • 주거약자 (장애인, 고령자 등) • 서울시장이 정하는 기준에 부합하는 청년 1인 가구 등 <p style="text-align: center;">공급주체</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주거관련 사업을 시행하는 비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업, 중소기업 등 	<p style="text-align: center;">지원사항</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건설/재건축/리모델링 비용, 임대보증금, 관리비용 등의 자금(비용) 용자 또는 보조 • 사회주택 건설 택지 제공 • 거주자에 대한 주거비용 용자 또는 보조, 사회주택 관리·위탁 <p style="text-align: center;">사회적경제 주체 지원 및 사회주택 활성화를 위한 종합지원센터 설치 가능</p> <p><종합지원센터의 기능></p> <ul style="list-style-type: none"> • 공급대상의 주거실태 조사, 주거개선을 위한 주택 재고·택지 등 자원조사 및 관리 • 공급주체 현황조사 및 발굴·육성 • 공급주체 지원사업 계획의 수립·실행·평가 지원 • 공급대상 및 공급주체의 네트워크 사업 등
--	--

그림 1 서울시 조례상 사회주택의 정의와 주요 내용

출처 : SH, 2016, p.123

사업자가 원하는 토지를 발굴해 서울시에 신청하면 해당 토지를 서울시에서 매입하고 사업주체는 리모델링이나 신축, 재건축을 해서 주택을 공급한다. 사업의 구체적인 내용은 아래와 같다 (서울특별시,

2016; SH, 2016).

첫째, 토지 임대기간은 40년으로 30년 사용 후 10년 연장 재계약 가능하며 사용기간 만료 후 건물상태 양호하면 추가 연장이 가능하고 노후가 심하면 SH공사에 건물지분 감정평가액으로 매각한다. 토지임대료는 감정평가금액의 1%로 10년 재계약 시점마다 재감정평가를 통해 토지임대료를 조정한다.

둘째, 기존 주택을 철거 후 신축, 준공, 거주하는 형태, 나대지에 신축, 준공, 거주하는 형태, 기존 건물 리모델링 후 거주하는 형태 모두 가능하도록 했다.

셋째, 건설 후에는 해당주택을 준공공 임대 등록을 해야 한다. 준공공임대는 임대사업자가 8년 이상 임대해야 하고 전용면적 85㎡이하 주택만 해당한다. 최초 임대료는 시세이하로 설정하고 연간 임대료 인상률은 5%를 초과하지 못한다.

넷째, 커뮤니티 공간을 가구당 3.3㎡이상 확보해야 하고 커뮤니티 관리를 위한 프로그램을 운영해야 한다.

다섯째 임대사업자는 토지임대료 납부현황을 임차인에게 납부해야 한다.

토지임대부 사회주택은 사업자가 사회적경제주체로 한정되고 입주대상도 주거취약계층 등으로 제한하고 있어 토지임대부 공동체주택과 차이가 있다(남원석, 2016). 토지임대부 사회주택정책은 토지매입 비용을 절감할 수 있고 사업주체가 사회적경제주체로 한정되어 주택협동조합이 건물의 신축 혹은 리모델링 비용으로 조합원에게 주거공간을 공급할 수 있어 주택협동조합의 주택물량을 확대할 수 있는 정책이다. 그러나 2016년까지 총 11개소만 지원되었고 이후 지원계획도 구체화되지 않아서 개별 주택협동조합은 예측가능한 주택공급 계획을 수립할 수 없다는 문제가 있다.

| 기타 지원정책

공동체주택, 사회주택 외에도 주택협동조합과 관련성이 높은 정책으로 '사회투자기금 소셜하우징 용자사업'과 '빈집살리기 사업'을 들 수 있다.

사회투자기금 소셜하우징 용자사업은 2013년 SH공사의 임대용 주택을 건설 사회적기업, 협동조합이 건설할 수 있도록 사업비를 저리로 용자하면서 시작되었다. 사회적 경제주체들이 분양리스크를 줄이며 자본과 경험을 축적하기 위한 사업이었다. 그러나 관련 주체가 많지 않아 2014년 임대업자까지 지원대상을 넓혔고 2015년에는 전대업자도 지원대상에 포함시켜 사회적 경제주체가 추진하는 주택관련 사업의 대부분에 금융지원이 가능하게 되었다. 임대, 전대형 사업자는 사업비의 70%까지 연 2%의 이율로 최대 5년까지 용자받을 수 있도록 하였다(SH, 2016). 현재 장기저리의 공공용자제도가 없는 상황에서 주택협동조합들은 이 용자금을 잘 활용하고 있지만 상환기간이 5년으로 거액의 주택토지비용을 상환하기에 너

무 짧은 것이 현안 과제이다.

빈집 살리기 사업은 2015년 2월 도입되었다. 빈집을 임차해 리모델링해 재임대하는 방식이다. 리모델링 비용의 50%를 4천만원 한도에서 지원하고 나머지는 사업자가 부담한다. 주택임대료는 시세 80%이하로 결정해야 하고 최소 6년간 거주기간을 보장해야 한다. 사업주체는 사회적경제주체로서 집수리, 주택건설, 리모델링 경험과 능력이 있고 주거문제에 관심이 높은 비영리법인 및 민간단체이고 입주자격은 도시근로자 가구평균 70%~100% 소득자로 제한된다(남원석, 2016;서울시주택·도시계획·부동산·마곡사 <http://citybuild.seoul.go.kr/archives>).

03 소유권을 중심으로 한 주택협동조합 유형

| 선행연구에서 나타난 주택협동조합 유형

(1) 주택협동조합 유형의 다양성

주택협동조합의 운영형태는 나라마다 다양하게 나타나고 있다. 즉, 조합을 구성하는 핵심구성원들의 원칙과 이념, 조합이 위치하는 국가나 지역의 지원정도, 법률적 제약요건, 자본조달 난이도, 토지 구입, 주택 수요 압력 등에 영향을 받아 다양하게 나타날 수 있다(김란수, 2013). 한편 기노채(2012a)는 <표 2-4>와 같이 설립목적, 주택자산 소유와 처분원칙, 주택사용자 특성 등에 따라 여러 형태의 주택협동조합 종류를 제시하고 있다.

표 5 주택협동조합의 유형

분류기준	종류
건축단계	주택건축협동조합 (Development and Building Cooperatives)
	주택관리협동조합 (Building Management Cooperatives)
이용자특성	학생주택협동조합 (Student Housing Co-operatives)
	임차인관리협동조합 (Tenant Management Co-operatives)
	단기주택협동조합 (Short Life Co-ops)
	지역주택협동조합 (Community Housing Co-ops)
	지역주택협의회 (Community-Based Housing Associations)
노인주택협동조합 (Co-operatives for Seniors)	
자본조달 및 관리방법	시장가격주택협동조합 (Market rate or Equity Cooperatives)
	제한자산주택협동조합 (Limited Equity Cooperatives)
	임대주택협동조합 (Leasehold Cooperatives)

사용자특성	소유주택조합 (Ownership Housing Co-operative)
	토지임차 주택협동조합 (Leasehold Housing Co-operative)
	임대관리협동조합 (Tenant Management Co-operative)
	단기주택조합 (Short-life Housing Co-operatives)
	자가건축협동조합 (Self-build Co-operatives)
주택유형	단독주택협동조합 (Single-family Detached Housing Cooperative)
	공동주택협동조합 (Communal Housing Cooperatives)
	녹색주택협동조합 (Green Housing Cooperatives)

출처 : 기노채, 2012a, p. 10

우선 주택건축단계를 중심으로 보았을 때, 주택건축협동조합과 주택관리협동조합으로 구분할 수 있다. 주택건축협동조합은 주택의 개발시행과 건설의 공급과정에만 관여하고, 조합원은 주택을 협동조합을 통해 분양받으려고 기다리는 청약대기 수요자가 된다. 주택의 최종 소유권은 조합이 아니라 분양받은 개인에게 있다. 조합원은 입주 후 조합을 탈퇴할 수도 있고 향후 주택이전을 고려하여 조합에 잔류할 수도 있다. 입주 이후 입주자들이 함께 주택단지관리를 위한 별도의 주택관리협동조합을 신설하는 것도 가능하다.

반면 주택관리협동조합은 주택 입주이후 주택의 유지·보수 및 관리 과정까지 확장하면서 유지되는 협동조합이다. 일반적으로 주택의 소유권은 조합원 개인이 아닌 주택협동조합에 있고, 개인은 단지 협동조합의 지분만을 보유하는 형태를 띤다. 그러나 임대주택협동조합의 경우에는 소유권은 정부 등 제3자에게 있다. 이러한 주택관리협동조합은 ‘조합원이 공동으로 투자하여 지분으로 소유되고, 민주적으로 운영되며, 주택과 토지를 소유 또는 점유하고, 조합원으로부터 필요 운영경비를 받아 유지되는 비영리 법인체’를 의미하며 정부의 지원을 받은 미국과 유럽의 많은 주택협동조합이 이와 같은 방식으로 운영되고 있는 경우가 많다. 거주권 확보와 커뮤니티 활성화라는 주택협동조합의 기본목적에 더 부합하는 조합이다(기노채, 2012a).

한편, 남원석(2016)은 2010년 이후 등장하고 있는 사회주택, 공동체 주택을 주택공급방식 및 거주가구의 점유형태에 따라 자가소유형, 조합소유형, 민간임대형, 공공임대형의 4가지 유형으로 나누고 있다.

구분		거주가구의 점유형태			
		개인소유	조합소유	임차	
주택 공급 방식	민간	건설/ 매입	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 소통이 있어 행복한 주택 (소행주) ▶ 구름정원사람들 (하우징클럽 주택협동조합) 	▶ 함께주택 (함께주택 주택협동조합)	▶ 가좌330 (새동네 연구소)
		임차	<p>자가소유형</p>	<p>조합소유형</p> <p>민간임대형</p>	
	공공	건설/ 매입		<p>공공임대형</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 협동조합형 공공임대주택 (가양동/홍은동/만리동) ▶ 두레주택, 보린주택

그림 2 주택공급방식 및 거주가구의 점유형태에 따른 분류

출처 : 남원석, 2016, p.5

우선, 자가소유형은 신규건설 후 가구별 구분소유하는 형태로 소행주, 하우징클럽 주택협동조합을 포함시키고 있다. 둘째, 조합소유형은 조합 명의로 자산을 소유·활용하는 구조로 입주 조합원은 사용료를 지불하는데 함께주택협동조합이 이에 해당한다. 셋째, 민간임대형은 건설/매입/임차후 임대하는 구조로 주로 1인 청년가구를 대상으로 저렴한 임대료를 책정한다. 세어하우스로 운영하는 경우가 대부분으로 가좌 330, 달팽이집, 공가(公家), 통의동집 등이 이에 속한다. 마지막으로 공공임대형은 서울시 공공임대주택을 임차인 조합이 관리하는 협동조합형 공공임대주택이나 매입후 세어하우스로 운영하는데, 가양, 만리, 홍은동 협동조합형 공공임대주택과 두레주택, 보린주택과 같은 세어하우스가 해당된다.

(2) 소유와 처분원칙에 따른 세 가지 유형

본 연구와 보다 직접적인 관련이 있는 소유와 처분원칙에 따라서는 시장주택협동조합(MEC : Market rate or Equity Cooperatives), 제한자산주택협동조합(LEC : Limited Equity Cooperatives), 임대주택협동조합(LC : Leasehold Cooperatives)(Northcountry cooperative Foundation, 2003 : 5-8; 남기포, 2004 : 153-155; 재인용)로 분류할 수 있다. 각각의 특징은 아래와 같다.

- 시장가격주택협동조합 (MEC : Market rate or Equity Cooperatives)은 협동조합이 주택의 소유권을 가지며, 조합원은 지분을 소유한다. 협동조합은 조합원이 주택을 구매할 수 있는 자격을 통제할 수 있고 주택은 시장가격으로 거래되며, 자본이득은 조합원개인이 취득 가능하다. 협동조합이 자산을 담보로 시설 개선을 위한 자금조달에 용이하다.
- 제한자산주택협동조합 (LEC : Limited Equity Cooperatives)은 공동체토지신탁(Community Land

Trust)⁴⁾ 방식이 일반화되어 있다. 정부나 지방자치 단체로부터 토지를 장기 저가로 대여받거나 또는 직접적인 건설자금 지원을 받은 경우에 설립되는 경우가 많다. 협동조합주택의 최고거래가격이 법적으로 제한되며, 조합원이 주택(지분)을 매각할 때 판매기준가격은 조합의 정관이나 규정에서 정한 가격을 준수(예를 들면, 자본이득의 25%만 개인이 갖고 75%는 공동체로 환원)하도록 한다. 시장에서 형성된 시장가치와 달리 협동조합의 주당 출자금액은 인위적으로 낮게 책정하거나 소비자가격 지수(CPI), 감가지수, 조합원들의 부채부담률 등에 따라서 조정하기도 한다.

- 임대주택협동조합 (LC : Leasehold Cooperatives)은 임대주택과 협동조합을 혼합한 모델로, 조합원들의 자금 부담이 가장 적은 형태이다. 주택협동조합을 설립 후, 정부, 지방자치단체 또는 비영리 단체로부터 토지를 장기 저가로 임차하고 직접적인 건설비용을 지원받아 건설, 운영하여 임대료가 시장임대료보다 낮은 것이 특징이다. 조합원들이 소유권을 갖고 있지 않지만, 조합원은 협동조합을 관리하는 관리단체(흔히 자선기관 또는 외부원조단체)가 소유하고 있는 주거공간에 입주할 수 있는 권리가 우선으로 주어진다. 이용기간이 한시적인 학생주택협동조합, 부담능력이 매우 낮은 저소득층이 거주하는 주택협동조합에 많이 이용된다. 저소득층이 이용하는 임대주택협동조합은 일정한 계약조건, 즉 적립금이 비영리기관으로부터 차입한 자금을 충족하게 되면 주택이 협동조합 소유로 변경될 수 있다.

(3) 유럽연합사회주택위원회와 국제협동조합연맹 조사에 바탕을 둔 주택협동조합 운영형태에 따른 유형

강세진(2014)은 유럽연합사회주택위원회와 국제협동조합연맹이 공동으로 엮은 『Profiles of a Movement : Co-operative Housing Around the World』내용을 바탕으로 국외 주택협동조합의 운영형태를 종합, 분석하여 정리한 바 있다. 이를 통해 경제행위(협동조합의 비용, 조합원에게 제공되는 편익), 자본의 조성(조합원의 협동조합에 대한 재정적 부담), 자본의 반환(조합원의 탈퇴 또는 조합해산에 따라 발생) 등의 방법에 따라 협동조합 유형을 임대형, 분양형, 관리형으로 나누고 있다. 이는 우리나라의 임대사업, 분양사업, 주택관리사업과 같은 사업내용으로 사업주체가 협동조합이라는 차이가 있다.

① 임대형 주택협동조합 기본형, 지분형

주택협동조합 중 가장 일반적인 유형이다. 한국의 월세와 같이 주택을 소유한 조합에게 임대보증금으

4) 공동체토지신탁(Community Land Trust) : 개인이 소득범위 내에서 부담할 수 있는(Affordable) 가격으로 주택을 구입할 수 있게 하기 위해서, 일정한 지역 내의 토지(Land)를 신탁(Trust)를 바탕으로 공동체(Community)가 공유하고 이를 개인에게 저렴하게 임대하는 제도를 말한다. 이를 통해 토지가치는 개인이 아닌 공동체가 갖게 되고, 결과적으로 토지가치가 상승해도 주택구입에 대한 개인부담이 크게 늘지 않게 되어 주거공동체가 파괴되지 않고 지속가능하게 된다. 최근 공동체토지신탁에 대한 재정지출의 효율성, 안정성, 지속성이 입증되어 미국과 영국 등 선진국을 중심으로 확대되고 있다 (생협평론 2012년 겨울호 9호).

③ 관리형 주택협동조합

관리형 주택협동조합은 조합이 주택관리를 한다. 조합원은 조합가입비로 출자금을 내고 주택관리 서비스에 대한 대가로 매월 관리비를 낸다. 조합, 개인, 국가/지방자치단체 등 소유주체와 상관없이 관리형 주택협동조합을 설립할 수 있다.

토지임대부 공동체주택에 거주하는 조합원이 설립한 살면서주택협동조합, 협동조합형 공공임대주택에 세워진 이웃기웃청년주거협동조합, 이음채주거협동조합, 만리동예술인협동조합이 사례이다. 주택소유 주체가 지방자치단체·조합, 지방자치단체로 다르다.

사업내용		자본조성		자본반환	
제공 서비스	비용 보전	출자 성격	자본이득 귀속	조합 탈퇴	반환 지분
분양	분양대금	청약금	-	주택분양시	출자금

사업내용		자본조성		자본반환	
제공 서비스	비용 보전	출자 성격	자본이득 귀속	조합 탈퇴	반환 지분
주택관리	관리비	조합가입	-	퇴거시	출자금

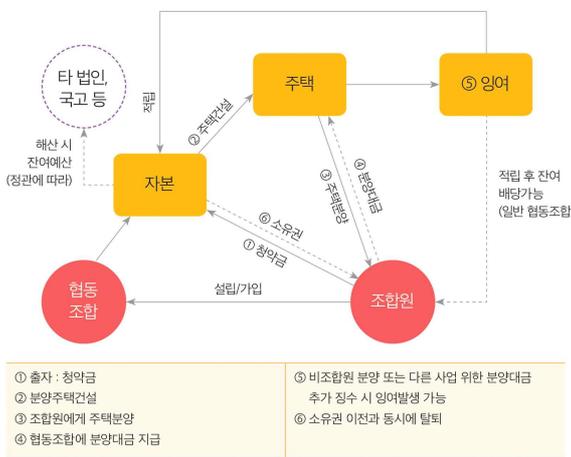


그림 5 분양형 주택협동조합

출처 : 강세진외, 2014

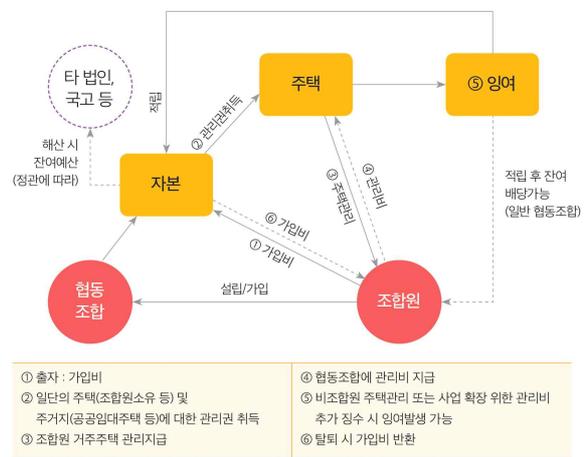


그림 6 관리형 주택협동조합

| 현장조사 주택협동조합 유형분류

본 연구는 현장 사례연구를 진행하기 위해, 주택을 토지와 건물로 나누고 각각을 주택협동조합, 공공/국가, 조합원 개인, 민간 개인 중에 어떤 주체가 이를 소유하였는지에 따라 유형을 분류하였다. 이론상으론 16가지가 도출될 수 있으나 현실에서 운영된 바 있거나 조만간 실현될 가능성이 있는 6가지만 다루기로 한다.

토지와 건물을 주택협동조합이 소유한 ① 조합소유형 주택협동조합, 토지는 주택협동조합이 소유하고 건물은 조합원 개인이 소유한 ② 공동체토지신탁형 주택협동조합, 토지는 공공/국가가 소유하고 건물은 주택협동조합이 소유한 ③ 토지임대부 주택협동조합, 토지와 건물모두 공공/국가가 소유한 ④ 공공임대주택관리형 주택협동조합 조합원 개인이 토지와 건물을 모두 소유한 ⑤ 자가소유형주택협동조합, 토지와 건물 모두 민간 개인이 소유한 ⑥ 민간임대주택협동조합 6가지 유형으로 분류했다.

표 6 토지와 건물소유로 본 주택협동조합 유형

토지 소유	건물 소유	유형
주택협동조합	주택협동조합	조합소유형 주택협동조합 예, 함께주택협동조합
	조합원 개인	공동체토지신탁형 주택협동조합
공공/국가	주택협동조합	토지임대부 주택협동조합(토지임대부 공동체주택, 토지임대부 사회주택) 예 : 살면서주택협동조합
	공공/국가	공공임대주택 관리형주택협동조합 예 : 이웃기웃주거협동조합
조합원 개인	조합원 개인	자가소유형 주택협동조합 예 : 구름정원사람들(하우징쿱주택협동조합)
민간개인	민간개인	민간임대주택협동조합 예 : 민달팽이주택협동조합

(1) 조합 소유형 주택협동조합

토지소유 : 주택협동조합
 주택소유 : 주택협동조합
 한국사례 : 함께주택협동조합

조합소유형 주택협동조합의 주택건설과 관리, 운영 주체는 조합과 조합원이다. 주택협동조합이 개인이나 공공으로부터 토지를 구입하여 주택을 직접 건축하는 유형으로 토지와 건물의 소유권은 조합이 갖는다. 조합원은 주택협동조합으로부터 거주권을 부여받아 거주할 수 있는 권리를 갖는다. 일반적으로 주택건설을 위한 자금은 조합원이 내는 출자금으로 충당하며, 필요한 경우 조합명의로 대출을 받기도 한다.

토지를 구입하고 건축할 때 막대한 비용이 들지만 아직 이를 지원할 정책이 마련되지 않아 협동조합주택을 확대하기 어렵다. 토지구입, 건축, 주택관리, 공동체 구축 등 개별 과정마다 전문지식과 숙련된 기술이 필요하지만 이를 쌓기 위한 절대적 시간, 인적·물적 자원이 부족하다. 사례는 함께주택협동조합이 있다.

(2) 공동체토지신탁형 주택협동조합

토지소유 : 주택협동조합
 건물소유 : 개인/조합원
 한국사례 : 없음

공동체토지신탁(Community Land Trusts, CLT)은 토지소유권을 보유하여 장기간에 걸쳐 저소득층

주거와 공동체의 토지 활용을 도울 수 있도록 하기 위해 만들어진 비영리 조직(John Emmeus Davis and Rick Jacobus, 2008) 혹은 공동체토지신탁제도로 토지가치를 지역 전체가 공유하는 시스템(전은호·이순자, 2012)으로 다르게 사용하고 있다. 사업주체로 보기도 하고 시스템으로 보기도 하는데 글의 맥락에 따라 해석하는 것이 적절하다.

전은호·이순자(2012)에 의하면 CLT의 특징은 토지를 영구적으로 보유함으로 주택이나 생활터전을 지불가능한 수준에서 제공하고 재판매 시에는 개인과 공동체가 균형 있게 이익을 나눌 수 있도록 자체 규정으로 판매율을 정함으로 지역 발전에 따르는 가치를 공유하는 것이다. CLT는 이런 사회적 역할을 인정받아 지방정부 및 사회금융기구의 지원을 이끌어 저리 대출, 각종 기금 및 보조금을 받을 수 있다.

공동체토지신탁은 토지가치를 시장에서 건물의 값과 토지의 값, 두가지 비용 요소를 서로 분리시킴으로써 지불가능한 주택을 공급한다(마이클 루이스, 팻 코너티 지음, 2015). 토지를 공유함으로 건물만 시장에서 교환이 가능하도록 해 토지를 소유가 아닌 이용만 가능하게 했다. 공동체토지신탁형 주택협동조합은 토지를 공공이나 개인으로부터 주택협동조합이 매입하여 소유해, 조합원들에게는 저렴한 가격으로 임대하는 방식이다. 임대된 토지위에 개인들은 주택을 직접 건축하여 거주하는 방식으로 주택의 소유권은 조합원 개인에게 주어진다(김란수, 2013). 공동체형토지신탁형 주택협동조합이 CLT가 되는 것이다.

지불가능한 저렴주택을 공급하는 CLT는 토지구입, 마케팅, 자금확보, 주택건설, 구매자 모집, 교육 및 입주자 선정, 금융지원, 지역서비스 및 주택 수리, 토지임대 및 재판매, 모니터링, 불법행위에 대한 처리(전은호·이순자, 2012) 등의 역할이 있는데 기노채가 서술한 주택협동조합의 영역과 많이 겹친다.

공동체토지신탁형 주택협동조합 사례는 한국에 없다. 다만 서울시에서 논의되는 시민자산화는 시민들이 공동의 소유권을 만들고 협치구조로 운영하는 형태로, 현실화된다면 이중의 하나로 공동체토지신탁형 주택협동조합도 가능하지 않을까 기대해 본다.

(3) 토지임대부 주택협동조합

토지 : 공공/국가
건물 : 주택협동조합
한국사례 : 살면서주택협동조합

토지는 공공, 국가나 지방자치단체에서 소유하고 이 토지를 주택협동조합에게 임대한다. 주택협동조합은 저렴한 토지사용료를 토지소유자인 국가나 지방자치단체에 내고 주택의 신축, 리모델링, 재건축 비용은 조합이 조합원의 출자나 대출을 받아 충당하고 건물의 소유권을 갖게 된다. 대부분 저렴한 토지임대료를 받는 대신 국가나 지방자치단체는 거주조합원의 자격을 장애인, 노인 같은 주거약자, 소득하위계층으로 제한하는 것이 일반적이다. 그러나 서울시의 토지임대부 공동체주택 “살면서주택협동조합”은 거주조

합원 자격을 제한받지 않았다. 시범사업 성격이 강해서 제도설계가 완전하지 않았기 때문으로 보여 진다. 토지임대부 공동체주택 정책을 계승한 토지임대부 사회주택의 경우 입주대상을 사회주택조례의 규정에 따른 사회경제적 약자로 규정해 입주자 자격조건을 보완했다.

주택협동조합이 주택시장의 주체로 주거안정성을 높이기 위해서는 주택협동조합의 주택공급 물량이 확대되어야 하지만 한국의 높은 부동산 가격은 그 제약조건이 된다. 국가나 지방자치단체 또한 제한된 정부예산으로 공공임대주택을 많이 공급하기 어렵다. 주택협동조합과 국가, 지방자치단체의 이해가 맞아 토지임대부 주택협동조합의 주택공급이 확대될 것으로 예측된다.

(4) 공공임대주택관리형 주택협동조합

토지 : 공공/국가

건물 : 공공/국가

한국사례 : 이웃기웃청년주거협동조합, 이음채주거협동조합, 만리동예술인협동조합
(협동조합형 공공임대주택)

국가나 지방자치단체가 소유한 토지에 국가나 지방자치단체의 예산으로 주택을 짓거나 주택을 매입하여 경제사회적 취약계층에 주택을 임대하는 형태이다. 공공임대는 취약계층에 주택을 공급하는 일반적 방법이다.

그러나 공공임대주택은 임대 업무를 기준으로 자체관리와 위탁관리로 운영되고 있는데 관리물량이 증가하면서 관리서비스의 양과 질이 문제가 되고 있다.(변창흠·김란수, 2011) 이런 공공임대주택의 문제를 개선하기 위해 서울시는 협동조합형 공공임대주택을 운영하고 있다. 입주자들이 협동조합을 구성해 주택 운영 및 관리에 직접 참여하도록 했다.

홍은동에는 청년이 거주할 수 있는 임대주택을 건설하고 이를 관리 운영하는 이웃기웃청년주거협동조합이, 가양동에는 만 3세미만의 자녀의 공동육아를 위해 임대주택을 지어 관리운영할 이음채주택협동조합이, 만리동에는 예술인의 공공임대주택을 짓고 관리운영할 만리동예술인협동조합을 각각 설립했다.

(5) 자가소유형

토지 : 조합원개인

건물 : 조합원개인

한국사례 : 구름정원사람들(하우징쿱주택협동조합)

분양형 주택협동조합은 주택을 공동으로 건설하여 나누어 갖는 방식이다. 조합원은 청약금 명목으로 출자를 하고, 협동조합은 분양주택을 건설하여 조합원에게 분양대금을 받고 분양한다. 청약금(출자금)은

분양받은 주택가치에 포함되므로 그대로 돌려받는 것과 같다(강세진, 2014)

남원석(2016)은 건설단계부터 입주예정자가 참여하고 가구별 주거공간에 커뮤니티 공간이 있다는 것을 자가소유형의 특징으로 보고 있다.

자가소유형 사례는 구름정원사람들이다. 구름정원사람들은 하우징클럽협동조합이 조합명의로 토지를 매입한 후 신축한 다음 개별 세대가 토지와 상가의 지분과 주택을 소유하도록 했다. 하우징클럽은 사업내용에 있어 임대형과 분양형을 모두 갖고 있지만 구름정원사람들 사례에서는 분양형 주택협동조합의 역할을 했다.

(6) 민간임대주택형 주택협동조합

토지 : 민간/개인
건물 : 민간/개인
한국사례 : 민달팽이주택협동조합

민간/개인이 소유한 주택을 임대해서 이를 다시 입주자에게 임대하는 방식이다. 민간임대주택형 주택협동조합은 토지와 건물을 구입하는 데 드는 막대한 구입자금이 없이 운영할 수 있고 건물의 수선유지비와 감각상각비를 적립하지 않아도 되기 때문에 임대료를 상대적으로 저렴하게 책정할 수 있다. 자본을 마련하기 쉽지 않은 주택협동조합과 적립된 자본이 없는 초기 주택협동조합이 시도할 수 있는 유형이다.

그러나 법적으로 인정되는 임대기간이 짧고 임대료 인상 상한제한이 없어 협동조합이 개인 임차인처럼 주거불안에 시달릴 수 있다. 주택협동조합이 거주하면서 이루어낸 거주조합원과의 커뮤니티, 지역과의 유대 등이 이런 주거불안정으로 유지하기 쉽지 않다.

사례로는 민달팽이주택협동조합이 있다. 임대 대상층을 청년으로 규정하고 있는데 청년의 생애주기상 결혼, 취업 등의 변화가 심해 거주기간, 주거형태도 빠르게 바뀔 가능성이 크기 때문에 민간임대형 주택협동조합의 짧은 임대기간, 거주지의 이동 등의 단점이 조금은 상쇄될 수 있다.



제 3 장

주택협동조합 유형별 사례분석



01

조합소유형 | 함께주택협동조합 1호, 2호

| 개요

함께주택협동조합은 '주거안정성(거주기간)'과 '자금조달(적정비용)'로 대표되는 주거문제를 공동으로 해결하고 싶은 필요와 욕구에서 출발한 협동조합이다. 협동조합은 개별적으로 조달하기 어려운 토지비용과 건축비용을 마련하는 역할을 하며, 입주자와 함께 설계·시공한 주택은 개별가구의 소유가 아닌 조합원의 공동자산으로 소유한다.

(1) 함께주택 1호 : 1인 가구 공동주택

표 7 함께주택협동조합 1호 개요

구분	설명
위치	서울시 마포구 성산동 255-13
주택규모	대지 112.40㎡ (34평), 연면적 177.03㎡ 평방미터(54평), 3개층, 용적률 105.05%
공간구성	개별 공간(침실) 10개, 지상1층, 2층, 반지하 1층 + 공용 공간(반지하 1층/주방, 거실, 욕실, 세탁실, 창고 등)
입주일	2014년 8월10일
입주자구성	1인 가구 10명
거주비용	보증금 1천만원, 월세 30만원(주변 대비 약 80%)
소요자금	총사업비 약 7억 8천만원, 다가구(토지포함) 매입비 : 5억 8천만원, 리모델링, 공사비 및 부대비용 2억

자금조달	사회투자기금	5억 4,500만원	- 연 2%, 5년만기
	거주조합원 출자금 (보증금 성격)	1억	- 10인x1,000만원 - 4천만원
	거주조합원 월임대료	300만원/월	- 10x30만원=300만원으로 이자부담 및 원금상환을 위한 적립(20-30년간 분할 부담 예정)
	비거주조합원	2,700만원	조합원 가입 및 출자금을 사용. 이에 대한 보답으로 마을사랑방을 만들어 투자조합원 이용가능

(2) 함께주택 2호 : 무지개집

표 8 함께주택협동조합 2호 개요

구분	설명
위치	서울시 마포구 망원동
주택규모	대지 151.7㎡ - 16.08 ㎡ = 135.62 ㎡, 연면적 245.80㎡ (용적률산적용), 5개층, 용적률 181.24%
공간구성	2인가구(전용면적 10평내외) 5개 + 1인 가구 5개 + 공동공간 6평 + 공동세탁실, 옥상 테라스 등
입주일	2016년 4월
입주자구성	10세대(2인가구 5세대 + 1인 가구 5명)
거주비용	월 25만원
소요자금	총사업비 약12억7천만원, 토지매입 7억1천만원, 공사비외 부대비용 약12억원
자금조달	- 사회투자기금 4억7,600만원(연2%, 5년 만기) - 거주조합원 출자금 7억8천만원(보증금 성격) - 무지개집펀드 : 약 1천만원(164명 모금)

| 소유 및 운영관리

함께주택협동조합의 1호, 2호 주택 모두 함께주택협동조합이 토지와 건물을 소유하고 있고, 조합과 거주조합원간 임대차계약을 작성하고 있다. 그러나 주택건설비용, 1호, 2호 거주조합원의 동의 정도에 따라 계약방식은 다소 차이가 있다.

(1) 1호 주택

토지와 건물 모두 함께주택협동조합이 소유하고 있다. 함께주택협동조합은 1호 거주조합원(10명)과 각각 임대차계약을 작성하고 있다. 각 거주조합원은 입주시 보증금으로 1,000만원을 납부하며, 이는 퇴거시 전액 돌려받게 된다. 각 거주조합원이 월 30만원씩 납부하는 이용료에는 대출원금 상환, 이자비용, 관리비 등이 포함된다.

운영을 위해 거주자 회의가 구성되어 있으며, 한 달에 1회 정례회의를 갖고, 공과금분담, 공용공간 청소, 시설관리 등을 논의한다. 함께주택협동조합 사무국은 규모가 있는 시설관리 문제와 회계관리 등을 지원하고 있다.

(2) 2호 주택

토지와 건물 모두 함께주택협동조합이 소유하고 있다. 함께주택협동조합과 2호 거주조합원(10명 각각)과 임대차계약을 작성하고 특약조항으로 보증금(임대차계약서상)이 ‘거주출자금’(특약조항 2번)이며, “함께주택은 거주계약 해지시 거주출자금을 해당 조합원에게 반환”해야 함(특약조항 4번)을 명시하고 있다 (자세한 사항은 참고자료 1 참조). 이와는 별도로 함께주택협동조합은 자체 정관 제18조(출자증서 등의 교부)에 따라 조합원이 낸 출자금(보증금)에 대해 출자증서를 발급하고 있으며, 정관 제21조(사용료 및 수수료)에 따라 조합주택 이용자는 일정금액의 월 사용료를 납부할 의무가 있음을 명시하고 있다.

2호 운영을 위해 2개의 소위원회, 재정소위원회와 시설소위원회가 구성되어 운영되고 있다. 재정소위원회는 월 사용료 책정(1가구 월 25만원), 지출내역 확인, 원금 상환계획 등을 포함한 사항을 함께주택협동조합 사무국과 협의한다. 시설소위원회는 시설관리, 공유공간 청소 등의 사항을 논의, 집행한다.

| 현장이슈

(1) 협동조합 운영원리를 담지 못하는 임대차계약관계 형성

- 조합원이 공동으로 출자하고 공동으로 소유한 주택이나, 등기는 함께주택협동조합으로 한다. 함께주택협동조합은 주택임대사업자로 등록되어 법인에게 부여되는 취득세 면제 혜택을 받고 있다.
- 조합원은 소유자임과 동시에 이용자인 이중적 지위를 가지며, 조합과 조합원은 임대차계약을 작성하고 있어 임대인과 임차인의 법률관계가 형성된다. 임대차계약의 문제점으로는 △계약의 내용에 조합원이 출자해서 공동으로 주택을 마련하고 이용하는 협동조합의 원리를 담기 어렵다. △주택자산의 주인이 조합원이 아닌 조합(운영팀)인 것처럼 인식되어 조합원 스스로 논의·결정하는 방식보다 조합이 해결점을 제시하고 조합원을 끌고 가는 방식(‘무임승차의 문제’)을 기대하게 되고, △대출금

신청시, 보증금이 많을수록 대출을 많이 받지 못해 조합의 재정조달이 어려움 등이 있다고 한다(자세한 내용은 참고자료 2 참조). 따라서, 조합원, 출자자, 임대주체이자, 주택이용자 입장을 담고 있는 계약방식과 운용방식 수립을 계획하고 있었다.

(2) 출자금 방식으로 할 경우의 문제점

출자금 방식으로 운영하는 경우 출자금보전방안, 대출상환금 처리방법, 배당의 방법, 특수이해자관계에 따른 과세문제 등 여러 이슈가 제기되고 있었다.

출자금 방식은 조합의 취지와 의미를 담고 있는 방식으로 출자금이 조합의 자산으로 간주되어 자유로운 자산운영이 가능한 장점이 있다. 그러나 거주조합원 입장에서는 출자금으로 했을 경우 조합자산가치가 감소하게 되면 퇴거시 원금반환이 보장되지 않을 것에 대한 불안감 존재한다. 이에 함께 주택 2호의 경우 표준임대차계약서를 작성하는 동시에 특약조항(아래 첨부 참조)으로 보증금을 출자금으로 명시했다. 출자방식이지만 현재는 거주출자금에 대한 가치평가를 하지 않았다. 월 사용료의 일부분이 대출금을 갚는데 쓰이지만 출자금 증액으로 반영하지 않고 있다. 대출상환금을 출자금으로 보고 퇴거시 반환해야 하는지 반환해야 한다면 어떤 기준으로 반환해야 하는지도 이슈로 제기되고 있다.

협동조합기본법, 제15조(표준정관), 제26조 1항(지분환급청구권), 제26조 2항(탈퇴한 회계연도 말의 협동조합의 자산과 부채 평가) 조항에 따라, 협동조합은 퇴거 또는 탈퇴 조합원에게 출자금을 기준으로 배당하게 되어 있지만, 주택 자산을 평가하기가 어렵고 실현되지 않은 가치(예를 들면, 매매가 이루어지지 않은 상황에서는)를 배당하는데 현실적 어려움이 있다고 한다. 더불어 조합에서 탈퇴하는 경우 또는 지분을 양도하는 경우 지분환급청구권을 어디까지 인정할 것인가에 대한 기준마련, 조합원 동의에 대한 고민이 있었다.

세무처리와 관련해서도 임대보증금이 아니라 출자금으로 받으면 보증금 없이 출자자(조합원)에게 혜택을 부여하는 것이 되어 세무상 과세 대상이 되는 것에 대한 우려가 있었다.

(3) 적정주거비 산정, 자금조달, 조합운영 문제

함께주택협동조합은 적정주거비용으로 조합원의 주거안정성을 확보하는 것은 최우선 과제로 하고 있다. 그러나 조합이 주택을 공급한다하더라도 부동산시장에서 형성된 가격으로 토지를 구입하고 건축시장에서 형성된 가격으로 건축비를 책정하기 때문에 시장가격보다 낮은 주거비용을 책정하기 어렵다고 한다. 즉 공급단가를 낮춰 주거비용을 낮추려고 하나 토지매입, 건축 관련 전문성과 네트워크가 약한 대다수의 주택협동조합은 이를 현실화하기 어렵다는 것이다. 따라서 함께주택협동조합은 조합운영비를 최소화하는 것으로 조합원의 주거비용을 낮추고 있는데, 이는 조합사업의 지속가능성을 위협하는 요인으로 작용하고 있다고 한다. 이러한 상황에서 조합원의 주거안정과 조합사업의 지속가능성을 만족하는 거주비

주택협동조합 사업구조 관련 검토

- 2015. 9. 17. 사회적경제법센터 더함

1. 출자금으로 운영할 때의 장단점

(1) 장점

- 1) 조합원이 주인의식을 가지고 사업에 참여할 수 있습니다.
- 2) 임차인의 보증금에 해당하는 금액만큼을 사업에 사용할 수 있고, 그 금액은 부채로도 계산되지 않아 협동조합의 더 자유로운 자산운영이 가능합니다.
- 3) 협동조합의 자산이 증가하는 경우, 조합원은 탈퇴할 때 지분환급청구권을 갖고(협동조합기본법 제26조 제1항), 그 지분은 탈퇴한 회계연도 말의 협동조합의 자산과부채에 따라 정해지므로(제26조 제2항) 협동조합의 자산이 증가하는 경우 탈퇴하는 조합원이 환급받을 수 있는 액수가 보증금보다 증가할 수도 있습니다.

(2) 단점

- 1) 출자금은 그 특성상 임대차보증금과 달리 원금의 반환이 보장되지 않습니다. 따라서 조합원은 보증금을 출자금으로 운영하는 것에 합의하지 않을 가능성이 높고, 설사 합의하더라도 협동조합의 재정상황에 따라 조합원에게 손실이 발생할 수 있다는 사실을 주지하도록 설명할 필요가 있습니다. 한편, 향후 협동조합의 주택에 담보권 설정 등의 문제가 발생하는 경우 임차인인 조합원의 보호수단이 미비하여 오히려 협동조합내부의 신뢰가 감소할 가능성도 있습니다.

- 2) 설사 조합원의 합의 하에 보증금이 출자금 형식으로 운영되더라도, 향후 법적으로 분쟁이 생긴 경우에는 실질적으로 임대차보증금으로 해석될 여지가 있습니다. 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생기는 계약입니다(민법 제618조).

함께주택협동조합이 임대차보증금을 출자금 형태로 받는다 하더라도 조합원에게 주택을 사용, 수익하게 하고 그 대가로 매월 일정 사용료를 받는 형태로 운영하는 경우 법적으로 임대차계약으로 인정될 가능성이 높습니다. 이 경우 임대인인 조합과 임차인인 조합원이 보증금을 출자금으로 운영하기로 합의하였다는 측면에서 임차인이 임대차보증금반환청구를 경우 인정될지가 문제됩니다.

그런데 주택임대차보호법은 강행규정으로서 이 법에 위반된 약정은 효력이 없고(주택임대차보호법 제10조), 임대차보증금에 대해서는 특정요건을 충족한 경우 사실상 물권에 준하는 보호를 인정하여 임차인을 강하게 보호합니다. 따라서 설사 보증금을 출자금 형태로 사용하는 것에 임차인이 처음에 합의하더라도 후에 임차인이 출자금이 아니라 임대차보증금이었다고 주장하며 임대차보증금 반환을 요구하는 경우, 그 청구가 인정될 가능성도 있다고 생각합니다.

- 3) 임대차보증금 대신 출자금으로 운영되는 경우 그 자체로도 문제가 발생할 여지가 있습니다. 임대차계약인 경우 당사자 중 일방이 상대방의 귀책사유 없이 계약기간이 종료되기 전에 계약을 해지할 수 없지만, 출자금은 협동조합기본법 상 조합원이 탈퇴시 반환을 요구할 수 있는 권리가 있으므로(협동조합기본법 제26조 제1항), 조합원이라도중에 협동조합을 탈퇴하고 출자금인 보증금의 반환을 요청하면 반환해야할 가능성이 있습니다.

2. 임대차보증금으로 운영할 때의 장단점

(1) 장점

- 1) 조합원은 임대차보증금을 법령에 따라 안전하게 반환을 보장받을 수 있습니다.
- 2) 통상 계약 기간 동안은 임대차계약의 해지가 이루어지지 않으므로 조합은 임대차보증금으로 받은 금원을 해당 기간 동안 안정적으로 운영할 수 있습니다.
- 3) 사업을 통해 협동조합의 자산이 증가하는 경우에도 임대차보증금 이상의 액수를 조합원에게 지급할 의무가 없습니다.

(2) 단점

- 1) 보증금으로 포함된 부분은 부채이고 협동조합이 대출을 받는 경우 대여기관은 그 보증금에 해당하는 금액에 대해서는 자본으로 인정하지 아니할 것입니다.
- 2) 사업 운영 중 협동조합의 자산이 감소하는 경우 조합원 탈퇴시 반환해야 하는 출자금이 줄어들 수 있지만, 임대차보증금은 반드시 전액을 반환하여야 하므로 사업 운영 중 손실이 발생하는 경우 협동조합에서 그 부족액을 보충하여야 합니다.
- 3) 협동조합과 조합원이 임대인과 임차인의 관계가 됨에 따라 조합원의 주인의식이 부족할 수 있습니다.

3. 각 조합원에게 해당 건물의 지분을 지급하는 경우의 장단점

(1) 장점

- 1) 조합원이 직접 건물의 지분을 갖고 사업에 참여하게 되므로 다른 경우보다 조합원이 주인 의식을 가질 수 있습니다.
- 2) 조합원에게 지분에 대한 직접적인 권리를 부여하여 조합원의 불만을 해소할 수 있습니다.
- 3) 지분을 각 조합원에게 주면서 채무도 함께 부담하도록 시스템을 구축하는 경우, 협동조합 전체의 결속관계를 강화시킬 수 있습니다.

(2) 단점

- 1) 건물의 지분을 조합원에게 제공하는 경우 협동조합이 그 지분에 해당하는 만큼의 자산을 잃게 되므로, 현실적으로 조합원이 그 채무까지 함께 부담하는 구조를 만들어야 합니다. 그러나 현실적으로 채무까지 부담하는 지분구조에 임차인이 참여할 가능성은 높지 않다는 점을 고려할 필요가 있습니다.

- 2) 장기적으로 지분을 처분하고자 하는 조합원이 있을 텐데, 조합원이 조합원이 아닌 제3자에게 지분을 매각하는 경우 그 소유권 이전에 관한 법적 분쟁 발생 가능성이 있습니다. 비록 계약서상으로는 조합원 사이에서만 지분양도가 가능하다고 규정하였다하더라도, 제3자가 그 내용을 모르고 계약을 체결하는 경우 선의의 제3자인 상대방은 유효하게 그 지분을 취득하게 됩니다. 따라서 조합원이 아닌 자가 그 지분을 취득할 수 있는 위험이 있습니다. 특히 조합원이 자금이 필요하여 처분하고자 할 때 다른 조합원이 추가적으로 지분을 구매할 의사나 여력이 없는 경우 그러한 문제가 발생할 가능성이 큼니다.
- 3) 다수의 조합원들에게 건물의 지분을 제공하는 경우, 해당 지분의 소유권은 조합원에게 귀속되는 것이므로 저당권 등 담보 설정을 통한 대출은 각 조합원이 동의하고 적극 협조하는 경우에만 가능해집니다.
- 4) 함께주택협동조합의 각 주택의 소유권 중 일부가 조합원에게 귀속되므로, 협동조합 자체의 자산은 장기적으로 증가하지 않아 성장에 제한이 있을 수 있습니다.

02 자가소유형 | 구름정원사람들

| 현황 및 개요

구름정원사람들은 하우징쿱주택협동조합(이하 하우징쿱)의 첫 사업인 ‘하우징쿱 불광협동조합주택’으로 시행되었음. 하우징쿱이 코디네이터로 조합원 모집, 설계방향설정, 시공, 공동체학습프로그램을 진행한 이후, 그 과정에서 입주민들이 자체 협동조합인 ‘구름정원사람들’을 설립했다.

주택이 건립된 땅은 현재 구름정원사람들의 이사장의 가족이 살던 단독주택이 있던 곳이다. 불광동 주택재건축사업 지정과 지정해제(2013년 7월17일)로 지역의 공동체가 와해될 지경에 놓이자 공동체를 통한 마을복원성을 느낀 하기홍 이사장이 소유한 땅을 시세보다 저렴하게 내놓으면서 사업이 추진되었다. 특히 은평구에서 활동하고 있는 다양한 사회적경제 관련조직들(예 : 서울시사회적경제지원센터, 은평두레생협, 살림의료생협, 마을무지개, (사)씨즈, (사)은평상상 등)과 연계하여 주민자치활동을 통해 공동체를 복원할 구상을 가지고 시작되었다.

구름정원사람들 주택은 지역생태계 보호(북한산, 주변 소나무 등)와 유지관리비용 절감을 목적으로 생태친화형으로 지어졌다(예 : 삼중단열구조, 북한산 천연 암반수를 지하수로 개발하여 식수와 생활용수로 사용, 텃밭조성 등).

또한 마을기업형 코하우징을 표방하고 있어서 은퇴 또는 은퇴를 준비하는 거주민들이 지하와 1층 근린 생활시설 공간에 직접 또는 임대방식으로 마을기업을 운영하고 수익을 창출하여 은퇴이후 노후 생활안정에 기여할 수 있도록 설계하였다. 현재 1층 공간을 북카페와 음식점에 임대하였다. 또한 지하공간을 활용하여 거주민들이 공동으로 북한산 등반학교를 운영할 계획으로 있으며 이러한 활동을 통해 거주민들의 수익창출 뿐 아니라 지역 공동체 활성화를 꾀하고자 했다.

표 11 구름정원사람들 개요

구분	설명
위치	서울시 은평구 불광동 23번지, 북한산 둘레길 제8코스 인접
주택규모	대지 511.00㎡ (150여평), 연면적 919.80㎡, 용적률 149.48% 지하1층, 지상4층, 8가구, 3개상가
공간구성	지하1층 및 1층 : 근생시설 (상가 2개), 주차장, 2-4층 : 주택 8가구, 커뮤니티룸
입주일	2014년 10월
입주자구성	은퇴자, 은퇴준비 가구
거주비용	월 관리비
소요자금	총사업비 약 12억7천만원 - 토지매입비 12억3천만 원(3.3㎡당 800만원), 건축비 : 13억6천만 원(3.3㎡당 478만원)/ 허가평수 기준
자금조달	세대별 2억3천8백만 원~2억4천5백만 원 분담금 납부

| 소유 및 운영 분석

(1) 소유 분석

소유는 토지와 건물, 상가로 나누어 소유를 하고 있는데 토지는 거주세대별 지분으로 나누어 소유하고 건물은 거주하고 있는 주택을 개별 소유하고 상가 3개의 지분도 거주세대별 지분으로 나누어 갖고 있다.

지분의 이익귀속규정은 개인 간 거래로 단서 조항 없다. 조합 준비단계에서 제한자산주택협동조합(Limited Equity Cooperatives)을 시도하여 정관 제 18조에 ‘주택매매와 임대 제한 규정’을 두었다. 즉 입주 7년 이내에 집을 매매할 수 없게 하고, 매매시 되거 조합원은 분양가를 넘는 시세차익에 대한 50%만 취하고, 20%는 공동기금으로, 30%는 새로 입주할 조합원이 저렴하게 입주할 수 있도록 하는 규정을 두려고 기획했으나 현실화되지 못했다.

(2) 운영 분석

입주예정자들을 대상으로 건축과 관련된 의견을 수렴하고 협동조합설립, 갈등관리, 공동체교육 등의 교육을 입주 전부터 30여 차례 진행했다. 입주 후에는 구름정원사람들이 건물관리와 공동체 활동을 진행하고 있다. 공동체주택, 사회가족을 지향하지만 함께 살면서 부딪치는 문제가 있는데 공동체주택에서 간과되기 쉬운 사생활 침해 줄이기 위해 문을 두드리기보다는 밴드어플리케이션을 주로 사용해 소통한다.

| 현장이슈

- 대출제약 : 주택을 건설하는 동안 개별 가구당 또는 법인으로 대출을 받기 어려웠다.
- 보편성 획득 어려운 조건 : 가치성과 경제성을 동시에 확보하는 문제로 구름정원사람들의 경우에는 토지소유주가 땅값을 시세보다 낮게 제공해서 경제성이 획득되고 이를 통해 기존에 공동체 활동을 함께 하지 않은 사람들의 관심과 참여를 유도할 수 있었지만 이 사례를 보편화하기 어렵다. 초기의 토지비용을 낮추지 못하면 다양한 사람들의 참여가 어려운 조건이다.
- 공동체 유지 : 공동체의 결속력이 강하지 않은 경우, 조합원의 의견 충돌(패시브하우스, 생태적 삶 등)이 생길 가능성이 높다.
- 이익귀속 강제 : 개별 소유로 되어 있기 때문에 개인거래나 자본이득귀속 등에 관한 합의내용(구두 합의)을 강제할 수단이 없다.
- 세금 문제 : 구름정원사사람들 법인 설립이후 신고만 하고 등록하지 않았다. 법인체로 등록할 경우 등록세가 1인가구당 1,000만원의 비용 추가 발생한다(지방세법 제13조 : 서울 수도권 과밀억제권역 내 설립된지 5년 미만 법인 취득세 3배중과).
- 주차공간, 공용공간 인허가상문제, 취득세 문제 등이 있다.

03 공공임대형 | 토지임대부·살면서 / 잔다리주택협동조합

| 현황 및 개요

서교동 살면서주택은 ‘토지임대부임대주택’에 개인의 주거공간과 공용공간이 공존하는 ‘공동체주택’의 개념을 합한 ‘토지임대부 공동체주택’으로 지어졌다. 협동조합과 결합한 형태로, 입주자들이 직접 주택협동조합을 만들어 구성원이 되고 조합이 주택 운영에 대한 의사결정부터 주택관리까지를 도맡아 한다.

표 12 살면서/잔다리주택협동조합 개요

구분	설명		
위치	서울시 마포구 서교동 247-49		
주택규모	대지 290.0㎡, 연면적 548.17㎡, 지상5층, 용적률 189%		
공간구성	지상5층 1개동, 단위세대별 각 29, 56, 59, 59, 75, 75, 75㎡ 각 세대별 4.07㎡씩의 커뮤니티 공간, 공유공간 (6.0-15.5㎡) 1층 커뮤니티 공간 (‘다방’)		
입주일	2015년 12월		
입주자구성	8세대 20명		
거주비용	* 각 세대별 월토지사용료 : 토지감정가(약 14억), 토지임대료 약 285만원(금리 2.45%)		
	호수	총면적(전용면적)	월토지사용료
	201	94.54(75.12)	491,230
	202	76.24(59.92)	396,143
	301	94.54(75.12)	491,230
	302	76.24(59.92)	398,143
	401	71.82(65.25)	373,177

	402	39.67(29.56)	206,125
	501	95.12(75.60)	494,244
	합계	548.17(431.49)	2,848,291
자금조달	가구당 출자금 7천-1억5천만원(보증금)		

2014년 11월, SH공사가 사업자 모집공고를 내서 선정된 소행주(소통이 있어 행복한 주택 만들기)가 코디네이터 회사로 직접 설계, 건축, 운영을 맡아 사업을 시행했다. 2015년 초부터 입주자 모집이 시작되어 2015년 3월 SH와 소행주가 정식계약을 맺고, 2015년 4월 착공했다. 한편, 입주희망자들은 입주자협동조합 추진위원회를 구성하고, 입주자 회의 및 교육을 진행했다. 2015년 12월 입주와 함께 '잔다리주택협동조합'을 설립하였다.

| 소유 및 운영 분석

(1) 소유관계

방과후학교로 이용되었다가 빈 곳이었던 서울시 소유의 토지를 조합이 40년간 저리로 임대하는 방식이다. 주택은 입주자(조합원)들이 설립한 잔다리주택협동조합이 소유하고, 주택협동조합은 각 조합원과 임대차계약을 작성할 예정이다(2016. 7. 현장조사 당시).

조사당시에는 SH와 사업시행 계약을 체결한 소행주가 주택을 소유하고 있었고, 소행주와 각 가구마다 전세계약을 한 상태였다. 잔다리주택협동조합 설립을 위한 행정절차가 완료된 이후 SH와 잔다리협동조합이 직접 계약을 맺고, 조합은 조합원과 별도로 임대차 계약을 하는 과정이 남아있었다.

(2) 조합 운영

잔다리주택협동조합은 입주민의 주택관리와 커뮤니티 운영을 위해 2015년 12월 28일 설립총회를 거쳐 2016년 2월 설립되었다. 잔다리주택협동조합은 입주자회의를 구성하여 건물 및 거주와 관련된 일을 진행하고, 전체 거주민들이 참여도를 높이고자 주민대표와 총무를 4분기별 순환제로 맡는다. 거주민을 중심으로 각종 친목, 취미 모임을 운영하고 있으며 일부는 지역주민에게도 참여가 열려 있다.

잔다리협동조합의 특징은 입주자를 선정할 때 마포지역의 활동가를 중심으로 하여 구성하였다. 그간 민간 또는 정부 주도의 사회주택, 공동체주택 정책에서 저소득층이 아니라는 이유로 배제되어있던 활동가 그룹이 토지임대부공동체주택에서는 자격제한을 두지 않았기 때문에 참여할 수 있었다. 조합은 조합원의 안정적 거주와 지역의 공동체 활성화에 기여할 예정이다.

| 현장이슈

- 보편적 주거권 실현 : 헌법상 주거권이 명시되어 있지만, 현실에서는 주거권이 제대로 인정되고 있지 않다.
- 건물 담보만으로 은행대출 어려움 : 조합 또는 조합원 개인이 서울시 지원으로 전세자금을 대출받았지만 신용이 없는 조합원의 경우는 2차 금융권에서 대출을 받는 어려움을 겪었다. 마찬가지로 가구별로 은행권에서 대출을 받아야 할 경우, 토지를 소유하고 있지 않음으로 건물을 담보로 대출을 받기 어려움 (“재산권을 조합에 달라는 것이 아니라 이런 유형이 많아지니까 서울시가 보증을 한다거나 하는 방안이 마련되어야 한다. 지금은 조합이 건물에 대한 재산세를 내니까 조합이 대출을 받아 조합원에게 빌려주는 형식으로 할 수밖에 없다” - 인터뷰)
- 토지매입시 감정평가금액과 시세 차이 부담이 조합에 전가 : 통상 감정가는 시세의 약 80%이다. 이 차액을 토지소유자인 사업자가 부담하면서 사업성 악화된다, 차액에 대한 경감 대책 필요하다. 예를 들어 현재 살면서주택이 건축되어 있는 앞 쪽에 건물이 있는데, 초기 설계당시, 이 건물을 사서 함께 공간을 건축하는 것이 효율적이라 판단했고, 그 건물주도 매도 의향이 있었지만, 서울시가 감정가에 기초해서 구매가를 제시하면서 무산되었다.
- 높은 토지 임대료 산정 : 당시, 임대주택법 제16조의 2 제4항, 감정평가액×3년 만기 정기예금금리를 기준으로 토지 임대료를 산정하고 있는데, 토지임대료 인하가 필요하다. 인터뷰 이후에 토지임대료가 토지 감정평가액의 1%로 하향조정되어 이 문제는 해결되었다.
- 건축비 조달의 어려움 : 토지담보 대출이 불가능했기 때문에 건축비 조달에 어려웠다.
- 토지반환규정 : 40년 이후 토지를 반환할 때 원상 복구(건물철거)해야 하는데, 거주자 입장에서는 퇴거시(또는 재건축시) 토지 지분은 없는 상태에서, 건물은 사라지게 된다. 거주민의 기여 등으로 토지가치가 올라가면, 서울시가 소유한 땅의 가치만 높아지고, 건물은 사라지는 또 다른 형태의 젠트리피케이션이 발생할 수 있다. 입주자들이 전세금 형태로 출자금을 내고 퇴거할 때 돌려받는 형태의 자금 운용방법도 고려해야 한다.
- 이행보증보험 비용 부담 : 원상복구를 위한 이행보증금을 내게 되어 있는데, 보험비용만으로 약 7천만원의 추가 비용이 들어 거주민들에게 부담이 된다.
- 출자금의 안정성에 대한 의심으로 조합원 가입을 꺼리는 문제가 있다.
- 감가상각비용 산정 : 건물은 40년이 지나면 없어지니까 시간이 지나면 매매가가 낮아지는 문제가 발생한다. 예를 들어, 입주 후 5년 이후에는 매매가 가능한데, 그때 이사 나가는 조합원에게 얼마를 돌려줘야 하고, 새로 들어오는 사람에게는 얼마를 받아야 하느냐가 현실적인 문제이다. 해당 시점의

주변시세나 화폐가치도 고려해야 하는 등 주택가치 평가와 이와 연동되어 있는 감각상각의 적정비용 산출이 어렵다.

- 주택협동조합 vs 주거협동조합 : 현재 주택협동조합으로 설립인가신청을 했는데, 주거협동조합으로 하는 것이 적절했다. “처음 시작할 때는 건축하는 것에만 관심을 갖다가 입주한 이후에는 주거문제를 얘기하게 되었다. 주거는 사는 얘기를 하는 것이지, 집의 형태가 다 지어진 집에 들어온 것이니까. 주거협동조합이라고 했어야 했다.”(인터뷰 자료)
- 공동공간 인허가상 문제, 용적률, 주차공간, 국민주택이하 적용기준, 주거공간인정 여부 등 이 있다.
- 부가세, 취득세 등에 관련 정보 제공 미비 : 과도기에 소행주가 건물을 소유하게 되면서 소행주가 소득세(200만원 정도)를 납부했다. 임대사업자로 등록되면 안내도 된다는 것을 나중에 알게 되었고, 임대인 경우, 건축용적율을 높여주는 혜택도 있다는 사실을 나중에 알게 되었다. 관련된 정보를 서울시에서 안내해 주는 것이 필요하다.

04 공공임대주택관리형 | 이웃기웃 청년주거협동조합

| 현황 및 개요

이웃기웃은 SH가 공급하는 협동조합형 공공주택으로 입주자가 관리형 주택협동조합을 만들어 주택을 유지·관리하고 주택 내 일정 공간을 지역사회와 공유하고 있다. 현재 공동보육 중심의 가양동, 예술가들의 공동체인 만리동과 청년주거 문제를 해결하기 위한 홍은동의 이웃기웃 세 종류의 협동조합형 공공주택이 있다.

표 13 이웃기웃 주택협동조합 개요

개요	설명			
위치	서대문구 홍은동 345-3, 345-5, 31가구 입주			
형태	공공임대주택으로 청년 1인가구를 입주대상으로 하는 원룸형 임대주택			
임대료	임대료는 전용면적과 거주인원에 따라 차이가 있고 임대보증금과 임대료는 형편에 따라 임대보증금과 월임대료의 비중을 조정할 수 있음			
	전용면적	임대보증금	월 임대료	가구타입
	26㎡	18,851,000	105,200	1인1실(3호)
	29㎡	21,671,000	121,200	1인1실(17호)
	29㎡	10,836,000	60,600	2인1실(11호)
출처 : 서대문구 홍은동 청년 협동조합형 공공주택 입주자 모집공고				
조합원 자격	만19세 이상 만 35세 미만의 1인 가구 무주택자로 도시근로자 가구당 월평균 소득 70%이하만 입주가능함			
거주기간	입주 후 입주자격 유지하는 경우 2년 마다 재계약하고 연령 제한 없이 최장 6년까지 거주 가능			

| 소유 및 운영 분석

계약은 임대차계약으로 임대인 SH와 임차인과 직접 체결한다.

임차인 중심의 관리형 협동조합을 만들기 위해 민달팽이주택협동조합이 관여해서 거주조합원 교육과 워크숍, 협동조합 설립을 위한 컨설팅을 진행했다, 교육내용은 협동조합 기본교육과 청년 주거실태, 주거 정책이고 거주조합원내 갈등상황 해결을 위해 공동체 워크숍도 진행했다. 이러한 과정을 거쳐 거주청년들이 이웃기웃 청년주거협동조합을 설립했다.

이웃기웃은 ① 관리비 부과 및 징수, 공용 공간 관리 및 유지, 입주자회의인 반상회 운영 등의 내부관리의 역할과, ② 빈 주차공간을 인근 상가에 낮은 비용을 받고 임대하거나, 김장을 담가 지역공동체와 나누는 지역사회 교류를 운영한다. 또 개별 조합원을 대신해서 ③ SH와 소통한다. 입주 1년이 안 되었는데도 건물 보수 수선 관련 사항 등 입주자의 불만사항이 많다. 이런 의견들을 수렴해 SH에 해결을 요구하는 역할을 한다.

| 현장이슈

- 조합운영 어려움 : 15,000원의 관리비와 주차임대수입 등 수익구조가 취약해 조합원의 자원봉사에 의존해 조합을 운영하고 있다. 이웃기웃의 관리형주거협동조합으로 지속가능성을 위해 꼭 해결되어야 할 문제이다.
- 하자보수와 관련한 복잡하고 관료적인 SH공사의 대응이다.
- 입주자 선정 : 입주자 선정권한이 SH에 있어 이웃기웃이 공동체 구성하는 역할이 제한적이다.
- 민달팽이주택협동조합과 비교해 공동체성을 갖기 어려운 원룸 공간 구조이다.

05

민간임대주택관리형 | 민달팽이주택협동조합

| 현황 및 개요

청년 주거 관련 정책과 제도 개선 활동을 하는 민달팽이유니언에서 시작되어 청년주거공간을 직접공급하거나 공공임대주택을 위탁운영하는 민달팽이주택협동조합이 2014년 설립되었다.

활동내용은 ① 임대주택공급 ② 조합원과 공동체유지 프로그램 운영 ③ 청년공공주택 지원활동으로 이웃기웃, 북가좌동 청년공공주택의 입주자 교육부터 관리협동조합 설립까지 지원하고 있다. 그 외에도 주택관련 서비스를 제공하는데 달팽이집 입주 정보 제공, 공인중개서비스, 룸메이트 매칭서비스 등이다.

현재 상근활동가 3명, 1만원 회비를 내는 600명의 회원이 있고, 이중 150명은 입주를 기다리는 조합원이다. 거주조합원은 30만원의 출자금을 내야하지만 일반조합원은 5만원의 출자를 하면 협동조합의 주택 관련 서비스를 이용할 수 있다.

| 소유 및 운영 분석



그림 7 민달팽이주택협동조합 현황

출처 : 민달팽이주택협동조합 입주조합원 모집 공고 <http://minsnailunion.tistory.com/>

(1) 임대주택 운영

대부분의 주택은 5년 이상 장기 임대해 재임대하는 방식이고 6호는 11월 주택 철거가 예정되어 15일 이상 단기 임대나 게스트 하우스로 탄력적으로 운영한다.

위의 [그림 3-1]처럼 현재 2호~6호까지 5호가 운영되고 이 곳에 모두 58명 거주하고 있다. 1호가 전세 계약만으로 폐쇄되었고 1호 입주자는 2호로 이사해서 거주안정성을 지속시켜 주었다. 2호~5호의 계약 기간은 6개월 이상부터 가능하고 거주조합원이 거주기간을 결정한다.

거주공간은 부엌, 거실, 화장실을 공유하고 방은 1인실, 2인실, 3인실로 구성하는 셰어하우스 형태이다. 거주조합원이 되기 위해서 30만원의 출자금과 임대료의 3.5배인 보증금을 내야한다. 임대료는 시세를 조사해 80% 수준에서 결정하기 때문에 주변시세에 따라 각 호마다 차이가 나지만 대체로 23만원에서 35만원 사이에서 결정된다.

(2) 공동체 운영

입주조합원은 민달팽이 가치 동의하는 만 39세로 6구좌(1구좌당 5만원)를 출자한 조합원을 대상으로 모집 공고하고, 입주신청자를 1.5배수로 선정해서 출자금 납입, 조합참여지수와 같은 객관지수와 워크숍을 통해 입주계획서와 그룹 인터뷰를 통해 입주조합원을 선정한다.

달팽이집 공동체 프로그램은 개별 호에서 월1회의 알콩달콩 반상회, 모든 달팽이집이 만나는 격월의 물루랄라 교류회, 연1회 진행되는 전체 입주조합원의 이웃기웃 반상회가 있다. 이처럼 개별 달팽이집 내, 달팽이집간, 전체 입주조합원간 교류프로그램이 다양하게 마련되어 있다.

시설관리는 거주 조합원이 교대로 “집사”를 맡아 공유공간이 잘 관리되고 있는지 점검하고 한달에 1번 조합과 만나 시설운영회의 진행한다.

| 현장이슈

- 주거불안 : 집주인과 5년 계약이라는 중기전세 계약으로 인한 임대주거공급의 불안정성이 있다.
- 전문성 획득 노력 : 주택관리를 체계적으로 운영하기 위한 주택관리사 양성, 자체적으로 주택 리모델링을 하는데 이를 체계화 해낼 계획이다.
- 임대료 책정 : 현재 주변시세의 80% 수준에서 임대료 책정을 하고 있는데 합리적 기준 마련 필요하다.
- 운영 매뉴얼 제작 : 2014년 설립되어 5호의 달팽이집을 운영하면서 얻은 노하우를 담은 민달팽이 운영 매뉴얼이 2016년에 마련될 예정이다.



제 4 장

현장이슈 종합 및 개선방향



01

현장이슈 종합

3장에서 살펴본 대로, 현장연구를 통해 주택협동조합의 실제 운영사례를 분석하여 주택협동조합의 소유구조와 운영이슈를 <표 14>와 같이 7개 분야, 20개 세부이슈, 19개 해결 필요과제를 도출하였다.

표 14 주택협동조합의 소유구조와 운영 현장이슈 요약

7개 분야	20개 세부이슈	19개 해결 필요과제 및 자문 요청사항
1. 주택소유권	1-1) 협동조합운영 원리를 담지 못하는 임대차계약	① 주택협동조합의 특성(조합원, 출자자, 임대주체이자, 주택이용자 입장)을 반영한 '조합과 거주조합 원간의 출자 및 이용'에 대한 계약 방식 ② 법·제도적 지원/개정에 대한 의견 등
	1-2) 출자방식 관련 이슈들	① 출자금보전방안 ② 배당/감자의 원칙 ③ 원금축적분 처리방안 ④ 조합의 지분방식 검토 등
2. 적정주거비와 조합운영	2-1) 적정주거비 책정 2-2) 대출원금상환분처리 2-3) 감가상각비 책정 2-4) 주택공급과 관리전문성	① 주거안정성 확보를 위한 주택협동조합 사업과 운영을 위한 수익구조 마련 및 전문성 획득 방안 ② 조합의 운영비와 조합원의 거주비용의 균형점을 어떻게 맞출 것인가? - 적정거주비용, 조합운영비, 감가상각비 산정 등 ③ 대출원금상환분 규정 : 출자금 또는 조합사업 수익금 등
3. 사업비 및 자금조달	3-1) 높은 사업비 3-2) 주택도시기금 3-3) 사회투자기금 3-4) 은행대출	① 주택협동조합에 대한 출자, 대출, 투자 방안 ② 공적자금 활용 방안 (예 : 국민주택기금) ③ 공익자산, 시민자산 마련 방안 등
4. 세제,	4-1) 법인부동산취득세 4-2) 특수관계과세	① 주택협동조합 법인 부동산 취득등록세 면제로 세법 개정

세무관계	4-3) 부가세	② 출자방식 계약 체계 마련과 이에 대한 세금 제도 개편 ③ 주택협동조합 법인이 부가세 지급한 경우 환급가능할 수 있도록 세무 수정, 보완 등
5. 건축관련	5-1) 공동공간 인허가상 5-2) 주차장규정	① 공동공간에 대한 건축인허가상의 용도 규정 마련 ② 주차장 설치 관련 예외조항 마련
6. 주거공동체 형성	6-1) 공동체형성 및 운영 6-2) 정보소통 및 지원조직	① 공동체형성 및 주택관리에 관한 정책 지원 방안 ② 거주조합원 교육과 워크숍, 협동조합 설립을 위한 컨설팅 및 교육 매뉴얼, 지원조직 필요
7. 특수이슈	7-1) 공공임대형(토지임대부 임대주택) 7-2) 공공임대주택관리형 3) 민간임대주택관리형	정책 검토

| 주택 소유권 관련 : 출자금, 보증금

(1) 협동조합 운영 원리를 담지 못하는 임대차계약

주택협동조합의 자산은 조합원이 출자해서 만든 조합원 공동의 주택이 자산이다. 출자금을 납입한 조합원 한 명 한 명이 조합의 주인이다. 다만 모든 조합원이 등기자로 되는 것이 번거롭기 때문에 법인 이름으로 등기하는 것이다. 따라서 법인격을 갖는 협동조합 명의로 주택을 소유하고 조합원은 그 주택을 임대하여 이용하는 거주자가 된다. 조합원은 소유자임과 동시에 이용자인 이중적 지위를 가지며, 조합과 조합원은 임대차계약서를 작성하고 있어 임대인과 임차인의 법률관계가 형성된다.

임대차계약의 문제점으로는 △계약의 내용에 조합원이 출자해서 공동으로 주택을 마련하고 이용하는 협동조합의 원리를 담기 어렵고 △주택자산의 주인이 조합원이 아닌 조합(운영팀)인 것처럼 인식되어 조합원 스스로 논의·결정하는 방식보다 조합이 해결점을 제시하고 조합원을 끌고 가는 방식(‘무임승차의 문제’)을 기대하게 되며 △대출금 신청시, 보증금이 많을수록 대출을 많이 받지 못해 조합의 재정조달이 어려움 등이 있다.

※ 해결 과제

- ① 주택협동조합의 조합원이 출자자, 임대주체이자, 주택이용자인 다중적 지위를 반영한 ‘조합과 거주조합원간의 출자 및 이용’에 대한 계약 방식은?
- ② 법·제도적 지원/개정에 대한 의견 등

(2) 출자방식 관련 이슈들

함께주택협동조합 2호 주택에서 채택한 출자방식(표준임대차계약서+특약조항으로 표기)은 출자금이 보증금이 아니라 조합의 자산으로 간주되어 자유로운 자산운영이 가능한 장점이 있다. 또한 출자방식은 조합원이 협력하여 공동의 자산을 만든다는 조합사업의 의미와 취지를 담고 있다. 그러나 출자금보전방안, 원금축적분 처리방안, 배당/감자 등 거주조합원 또는 조합운영 측면에서 다양한 이슈가 다음과 제기되고 있다.

거주조합원 입장에서 출자방식은 이익과 손실 모두를 조합원이 감당해야 하는데 이익이 날 때는 배당을 해서 좋지만 손실이 날 경우 감자를 하는 것에는 동의하지 못한다. 대부분의 거주조합원은 이익에 따른 배당까지는 바라지 않고 출자금 원금 보장을 희망하고 있다. 특히 퇴거시 원금반환이 보장되지 않을 것에 대한 불안감으로 조합 참여를 꺼리기도 한다.

조합운영 측면에서 협동조합기본법상 탈퇴시 자산을 평가하여 조합원에게 배당을 하게 되어 있지만 현실적으로 주택 자산을 재평가하기가 어렵고(시장가격을 절대적 가격으로 따를 수 없음으로) 실현되지 않은 가치를 배당할 수 있는 현금도 부족하다.

지대(부동산 시세) 상승분과 하락분을 어떻게 조합 회계에 반영할 것인가의 문제 발생한다. 특히 지대가 상승한 후에 조합에서 탈퇴하는 경우 또는 지분을 양도하는 경우 지분환급청구권을 어디까지 인정할 것인가? 어떤 금액을 기준으로 할 것인가?

세무처리와 관련해서 보증금이 아니라 출자금으로 받으면 보증금 없이 출자자에게 혜택을 부여하는 것이 되어 세무상 과세 대상이 된다.

※ 해결 과제

- ① 출자금보전방안 : 출자금 전액을 신탁회사에 신탁하는 방안 등
- ② 배당/감자의 원칙
- ③ 대출금 상환금 출자금 증액 처리 여부 : 거주조합원이 내는 월사용료의 일부로 대출금을 상환하는 경우 이를 출자금 증액으로 간주해야 하는가?(아래 ‘월사용료채정’ 이슈 참조)
- ④ 조합의 지분방식 검토 등
 - ㉠ 협동조합기본법 15조 지분환급청구권 검토 (15조 ①항 지분의 환급을 청구할 수 있다)
 - ㉡ 주택협동조합의 경우, 출자금 가치변동 적용을 없애는 방안
 - ㉢ 기존 거주조합원이 퇴거시(탈퇴시), 다음 조합원으로부터 그만큼의 출자금을 받아서 나가도록 하는 방안 등

| 적정주거비와 조합운영

(1) 적정 주거비 책정

주택협동조합이 주택을 공급한다하더라도 부동산시장에서 형성된 가격으로 토지를 구입하고 건축시장에서 형성된 가격으로 건축비를 책정하기 때문에 시장가격보다 낮은 주거비용을 책정하기 어렵다. 따라서 조합원의 주거안정과 조합사업의 지속가능성을 만족하는 거주비(월사용료)를 책정하는 방법이 마련되어야 한다. 또한 원금상환분, 대출이자, 유지관리비, 장기수선충당비, 감가상각비, 조합운영비 등 월사용료를 구성하는 항목의 검토가 필요하다.

(2) 대출원금 상환분 처리 문제

월사용료 항목인 대출금상환분 처리 : 거주조합원이 내는 월사용료의 일부로 조합 명의로 대출한 대출금을 상환하고 이자를 지불할 경우(예 : 함께주택), 이중 대출 상환금을 출자금 증액으로 전환해야 하는가 또는 조합사업의 수익(자산)으로 간주해야 하는가의 문제가 있다.

(3) 감가상각비 책정

건물의 수명과 유지관리비를 고려한 감가상각비 책정 문제

(4) 주택공급과 관리의 전문성 부족

토지모색, 주택건설·리모델링, 자금 조달, 주택운영, 조합원 교육 등의 전반에 걸친 전문성 확보가 시급하다.

※ 해결 과제

- ① 주거안정성을 위한 주택협동조합 사업과 운영을 위한 수익구조 마련 및 전문성 획득 방안
- ② 조합의 운영비와 조합원의 거주비용의 균형점을 어떻게 맞출 것인가? 적정거주비용, 조합운영비, 감가상각비 산정 등
- ③ 대출원금상환분 규정 : 출자금 또는 조합사업 수익금 등

| 사업비 및 자금조달

(1) 높은 사업비

주택협동조합이 주거비용을 혼자 해결하기 힘든 계층의 관심을 끌고 있기는 하지만 여전히 사업비용이 높아 저소득층을 비롯한 다양한 사람들의 참여가 어렵다.

(2) 국민주택기금 사용 제약

주택관련법에 협동조합에 대한 법적규정이 없어 자금조달이 어렵다.

임대사업자 자격으로 국민주택기금을 신청하더라도 다가구주택은 1세대로 간주하여 지원규모 부족하다. 다가구주택은 85평방미터 초과, 5억원 이상일 경우 임대사업자 명의로 국민주택기금 대출을 받을 수 없다.

(3) 서울시 사회투자기금(사투금) 문제

사회투자가 손실이 발생할 가능성이 높음에도 원금을 보존해야 하므로 용자 외에는 지원할 수 없는 구조이다. 현재 사투금 용자는 주택의 구입에만 사용가능하다. 또한 용자 규모도 작고 5년 안에 원금을 상환해야 하는 문제가 있다.

(4) 은행대출 애로

법인은 은행대출신청을 할 수 없으므로 자금조달이 어렵다. 은행이 법인에 투자하거나 출자하는 것이 불가능하기 때문에 신용협동조합과의 공동사업을 모색하는 것도 어렵다. 주택건설 중 개별 가구별로 비용을 마련해야 하는 경우(예 : 자가소유형), 공사 중인 부동산을 담보로 대출 받는 것에 제약이 있었으나 서울시가 공동체주택 확산을 주도하면서 우리은행과의 협약을 통해 공동체주택 입주자 개별 대출상품을 마련하여 문제를 해소한 바 있다.

※ 해결 과제

- ① 주택협동조합에 대한 출자, 대출, 투자 방안
- ② 공적자금 활용 방안 (예 : 국민주택기금)
- ③ 공익자산, 시민자산 마련 방안 등

| 세제, 세무 관계

(1) 법인부동산취득세

수도권과밀억제권역에서 설립된 5년 미만 법인은 부동산 취득 시 취득등록세를 개인보다 3배 초과되고 있다. 협동조합에 대한 예외조항이 마련되어야 한다.

(2) 특수관계과세

임대방식이 아닌 출자방식으로 계약을 했을 때 조합이 조합원에게 경제적인 비용으로 물건을 지급함에 도 이를 특수관계로 보고 과징금을 부과한다. 이것은 조합원들이 직접 토지대입비와 건축비를 마련하고 적정 월사용료를 책정하는 주택협동조합 사업 방식의 특수성을 전혀 고려하지 않은 것이다.

(3) 부가세

국민주택규모 이하 임대주택을 공급하는 임대주택사업자는 면세임에도 불구하고 실제 공사 시 부가세를 낼 수밖에 없는 상황이고 납부한 부가세는 환급받을 수 없다.

※ 해결 과제

- ① 주택협동조합 법인 부동산 취득등록세 면제로 세법 개정
- ② 출자방식 계약 체계 마련과 이에 대한 세금 제도 개편
- ③ 주택협동조합 법인이 부가세 지급한 경우 환급가능할 수 있도록 세무 수정, 보완 등

| 건축 관련

(1) 공동공간 인허가상 어려움

여러 세대가 공동으로 사용하는 공동공간을 적합한 용도로 인허가 받을 수 없다. 마포구청의 경우 공동 공간을 담아낼 수 있는 용도규정이 없다고 하고, 다른 구의 경우는 주거용으로 전용할 우려가 있다는 이유로 주거용으로도 허가를 받기가 어렵다.

보통 1층에 공동공간을 두고 2~5층을 개별주거공간으로 하는데 1층 공동공간을 주거용으로 하면 건축 법상 아파트로 간주되어 도로경계 후퇴선, 진출입구 조건 등이 까다로워져 연면적이 축소된다.

주거용도가 아닌 근린생활시설로 인허가를 신청하면 취득등록세 3배 초과 혜택을 받을 수 없다.

따라서, 조합주택의 공동공간 이용의 장점을 부각, 여론화하여 구청별로 개별적으로 인허가 협상을 해야 하는 상황이다.

(2) 주차장 규정

주택협동조합 주택의 경우, 카셰어링의 가능성이 높고 차량을 소유하지 않은 세대가 많다. 그러나 건축법상 만족해야 하는 주차대수를 비워놓아야 하므로 주차장이 아닌 다른 공동공간 용도로 사용하는데 제약이 있다.

※ 해결 과제

- ① 공동공간에 대한 건축인허가상의 용도 규정 마련
- ② 주택협동조합 주택의 경우, 주차장 설치 관련 예외조항 마련

| 주거 공동체형성

(1) 공동체 형성 및 운영 어려움

자가소유형의 경우처럼 개별 소유로 되어 있기 때문에 개인거래나 자본이득귀속 등에 관한 합의내용(구두 합의)을 강제할 수단이 없다.

조합원의 의견 충돌 (패시브하우스, 생태적 삶 등)을 해결할 장치를 구조화 할 수 없다.

(2) 정보소통 및 지원조직 부족

주거 수요와 공급을 연결하기 위한 정보를 소통할 수 있는 구조 마련 필요(정보의 비대칭성을 줄여주는 것)

입주민들과 함께 주거 공동체를 꾸려 나가면서, 주택관리 및 공동체관리를 위한 인재 육성 필요(소셜하우징 매니저 양성 예정)

※ 해결 과제

- ① 공동체형성 및 주택관리에 관한 정책 지원 방안
- ② 거주조합원 교육과 워크숍, 협동조합 설립을 위한 컨설팅 및 교육 매뉴얼, 지원조직 필요

| 주택협동조합 유형별 특수 이슈

(1) 공공임대형 (토지임대부임대주택) 특수 이슈

토지는 서울시공동 소유이고 조합은 건물만 소유하는데, 건물만을 담보로 대출을 받기가 어렵다.

출자금의 안정성에 대한 의심으로 조합원 확보 어렵다.

거주자 입장에서는 퇴거 시(또는 재건축시) 토지 지분은 없고, 건물은 사라지는 문제가 있다.

토지매입 시 감정평가금액(서울시)과 시세(민간사업자)의 차이를 조합이 부담하는 문제가 있다.

높은 토지 임대료로 인한 주거비용이 높다

조합탈퇴(퇴거 시) 건물재평가, 감가상각비용 산정의 어렵다.

토지임차기간이 짧다.

반환규정 및 이행보증금 문제가 있다.

(2) 공공임대주택관리형(이웃기웃) 특수 이슈

하자보수를 임대주체인 SH가 담당하고 있는데 매번 복잡한 절차와 엄격한 기준을 적용하고 대처방법이 관료적이다.

입주자 선정권한이 SH에 있다. 실제 운영과 관리를 담당하는 이웃기웃협동조합의 제한적 권한은 공동체를 구성하고 운영하는데 제약요인으로 작용한다.

민달팽이주택협동조합과 비교해 공동체성을 갖기 어려운 원룸 공간 구조이다.

관리형주거협동조합으로 지속가능하기 위한 수익구조가 필요하다.

(3) 민간임대주택관리형(민달팽이) 특수 이슈

임대를 통한 주택공급이 갖는 주거불안 : 집주인과 5년 계약이라는 중기전세 계약으로 조합원에게 안정된 주거를 보장하기가 어렵다.

※ 해결 과제

- ① 각각의 서울시 정책에 대한 검토

02 자문회의 종합

| 주택 소유권 관련 : 출자와 이용에 관한 계약 방식

(1) 자문내용 요약

① 자가형 또는 임대차보증금으로 운영하는 것이 현실적

조합원이 이익과 손실을 공동으로 책임진다는 협동조합의 기본 원칙이 충분히 동의되지 않은 조건에서는 자가소유형이나 임대차 보증금 방식의 계약체결이 타당하다. 함께주택 2호의 사례처럼 조합원들이 출자방식에 동의했다고는 하나 원금손실에 대한 우려와 이를 보호하기 위한 조항을 특약사항에 넣은 것은 협동조합의 기본원칙을 수용하지 않은 것을 보여준다고 볼 수 있다. 현재 제도·정책의 수준, 사회문화적 분위기, 조합원 합의 정도로 보았을 때, 주택협동조합은 관리형주택협동조합으로 운영하는 것이 적절하다.

② 출자와 이용에 대한 주택협동조합형 계약으로 전환 필요함

보증금을 조합원 출자금으로 보고 조합의 공동자본으로 간주해야 하고, 이럴 경우 임대차계약서가 아닌 ‘출자계약+사용료계약’을 하는 것이 바람직하다.

관련한 자문내용을 정리하면 첫째, 조합원이 이익과 손실을 책임진다는 기본원리가 지분평가와 배당방식에 기본적으로 적용되어야 한다. 둘째, 다만, 퇴거 시(조합탈퇴 시) 해당 주택가격이 올랐을 경우, 일정 정도 조합에 귀속하는 규정을 두어 후속조합원의 비용절감과 조합의 운영에 기여할 수 있도록 하는 것이 바람직하다. 셋째, 반대로 주택가격이 떨어졌을 경우가 문제가 되는데, 이는 다른 차원, 공공의 지원이 없이 해결하기 어렵다. 넷째, 출자금 보전불안을 해소하기 위해, 변형된 방법으로 출자금을 고정하는 방식, 지분방식도 고려해 볼 필요가 있다. 출자금을 고정하는 경우, 주택가격 하락시, 조합재정이 어려워지

는 문제가 생긴다. 다섯째, 만약, 월사용료에서 대출받은 원금을 상환했다면, 이는 출자증액을 한 것으로 처리해야 한다. 여섯째, 각 단위주택마다 자체 주택, 주거, 또는 관리협동조합을 만들어 재정과 운영을 분리해야 한다.(예 : 하우징쿱)

(2) 토론 제안

① 협동조합 원리(이익/손실에 대한 공동책임)에 대한 합의와 교육

다양한 협동조합 소유와 운영 유형(자가소유형, 관리형, 조합소유형, 지분형 등등)에 따른 규약제정과 합의, 교육이 필요하다.

② 보증금이 아닌 출자금으로 운영할 때 검토해야 이슈들

▪ 조합원과 조합 입장에 따른 보호조치들

출자금 보전에 대한 불안감에 대해서는 합의가 되더라도 거주출자금이 보장이 안 되는 것에 대한 불안감은 여전할 것이며, 향후 주택 담보권 설정 등의 문제와 연동해 발생하는 문제로 인한 불신이 발생할 수 있다. 임대차보호법에서 임차인이 보호받는 것과 유사한 조합원의 보호수단을 어떻게 갖출 수 있을 것인가? 보증금이 아닌 출자금 형식으로 운영되더라도 향후 법적분쟁이 발생할 경우 실질적으로 임대차보증금으로 해석될 여지가 있다(민법 제618조). 조합과 거주(임차인)조합원간 보증금을 출자금으로 운영하기로 했다고 합의하더라도, 다시 말해, 임대차보증금을 출자금 형태로 받는다고 하더라도 조합원에게 주택을 사용하게 하고, 그 대가로 매월 일정 사용료를 받는 형태로 운영하는 경우, 법적으로 임대차계약으로 인정될 가능성이 높다. 주택임대차보호법(제10조)은 임차인을 강하게 보호하고 있다(사회적경제법센터 더함, 2015년). 임대차계약의 경우는 당사자 중 일방이 상대방의 귀책사유 없이 계약기간이 종료되기 전에 계약을 해지할 수 없지만, 출자금은 협동조합기본법 상 조합원이 탈퇴시 반환을 요구할 수 있는 권리가 있으므로(협동조합기본법 제26조 제1항), 조합원이 도중에 협동조합을 탈퇴하고 출자금인 보증금의 반환을 요청하면 반환해야 할 가능성도 있다. 따라서 거주출자금은 일반출자금과는 다른 규정이 필요하다.

▪ 퇴거 시(조합탈퇴 시) 출자금 환급의 문제

조합탈퇴 시 당해 회계연도 말의 자산가치 평가를 통해 출자금환급(지분환급청구권, 제26조 제1항, 2항)을 하게 되어 있다. 주택협동조합은 이를 어떻게 이행해야 하는가? 가능한 방법들은 거주출자금을 고정(예 : 함께주택 2호 특약조항), 시세에 따른 당사자간 거래(이용권거래), 조합자산 평가에 따른 출자금 환급 등이 있다.

■ 사업결산 시 조합자산평가와 배당(증자/감자)의 방식

시세변동이 큰 부동산을 어떻게 특정 시점에 가치를 평가할 수 있을까를 비롯해 증자, 감자를 어떤 방식으로 해야 하나? 일반출자금과 거주출자금 구분과 이에 따른 배당 문제 등이 있다.

공공성 증대를 위한 자산축적방식 : 협동조합기본법 표준정관 61조(법정적립금), 62조(임의적립금/비분할적립금) 운용의 문제, 이익금 귀속문제, 대출상환금의 회계상 처리 문제 등은 조합원과 합의하여 내부 규약으로 정할 수 있다.

■ 지분 방식으로 운영할 때 :

외국의 사례는? 우리나라 사례는? 지분을 각 조합원에게 준다는 것은 실질적으로 무엇을 의미하는가? 소유는 누가 하는 것인가? 채무는 누가 부담하는가? 등. 이 경우는 자가소유, 임대차방식, 출자방식과 어떻게 다른가? 장단점은 무엇인가?

| 적정주거비와 조합운영

(1) 자문내용요약

① 주택협동조합의 역할규정

저렴한 가격의 주택을 공급하는 것은 주택협동조합이 아닌 공공영역의 몫이다. 주택협동조합은 합의를 통한 주거비용 책정, 투명한 비용지출, 주거안정성 보장, 주거공동체 활성화 등이 그 주요한 역할이다.

② 주택협동조합의 주거비용 책정 제안

주택완공시점까지 들어간 총 비용(토지비용+건축비용 등)은 거주출자금으로 책정한다.

주택완공이후 발생 비용은 건물의 유지, 보수, 관리를 위한 사용료로 간주한다. 사용료는 대출이자, 유지관리비, 장기수선충당비, 감가상각비, 조합운영비 등 항목이 포함된다.

조합원이 거주출자금을 일시불로 납입하기 어려울 시, 조합이 조합명의로 대출을 받고, 거주조합원은 대출금에 대한 원금과 이자를 납부하는 경우가 많은데, 이 경우 거주조합원이 납부하는 대출원금은 개별 출자금으로 증자되고 이자는 사용료 항목에 포함하는 것이 바람직하다.

(2) 토론 제안

- ① 주택협동조합 사업과 운영을 위한 수익구조 마련 및 전문성 획득 방안
- ② 출자금 지급 준비금 확보 방안
- ③ 사용료 항목 책정 가이드라인

| 사업비 및 자금조달

(1) 자문내용요약

① 정책지원을 위한 사회적 합의 필요

행정, 공적자금을 지원받기 위해서는 주택협동조합의 사회적 기여와 공공성에 대한 사회적 합의가 필요하다.

② 중앙정부, 지방자치정부의 지원제도 및 활용

서울시 공동체주택, 토지임대부, 사회투자기금 등 다양한 지원 사업이 있다. 보다 적극적인 협의와 활용방안 모색할 필요 있다.(예 : 남양주별내 주택개발리츠사업)

(2) 토론 제안

- ① 공공재원 활용을 위한 주택협동조합의 공공성 확보 방안과 주택협동조합의 사회적 역할은 무엇인가? 특히, 현재 사회적 합의는 경제적 취약계층에 국한되어 있는데 이를 확장할 필요는 없는가?
- ② 위 자문내용 ②와 관련한 논의

| 세제, 세무 관계

(1) 자문내용 요약

- ① 수익을 배당하지 않고 조합에 귀속하여 사회적 주택을 확산하는 주택협동조합의 경우 부동산 취득세를 면제할 것을 요구해야 한다. 해비타트 경우 부가세면제를 했던 적이 있었다. 단, 면세를 위해서는 사회적 합의가 필요하다.
- ② 출자방식으로 할 경우, 원칙적으로 특수관계과세 대상이 된다.
- ③ 설계, 시공단계에서 부가세면제 자격을 갖춘 업체를 사전에 검토하여 결정한다.

(2) 토론 제안

- ① 부동산 취득등록세 면제와 특수관계 과세에 대한 해법 논의

| 건축 관련

(1) 자문내용 요약

- ① 조합주택의 공동공간 이용의 장점을 부각, 여문화해야 할 필요가 있다.
- ② 공동공간 설치 시, 인센티브 부여와 주차공간 설치 예외조항 마련을 위해 주택협동조합 간의 공동노력이 필요하며 사례를 공유할 필요가 있다.

(2) 토론 제안

- ① 자문내용 관련 추진방안과 현장에서의 건축 관련 보완되어야 할 점들

| 주거 공동체형성

(1) 자문내용 요약

- ① 협동조합형 공동체 형성은 경제성(사업체)과 공동체성(결사체)이 동시에 강조될 때 가능하다.
- ② 협동조합간 연대를 통한 결사체로서의 기능 강화

(2) 토론 제안

- ① 공동체형성 및 주택관리에 관한 정책 지원 방안
- ② 거주조합원 교육과 워크숍, 협동조합 설립을 위한 컨설팅 및 교육 매뉴얼, 지원조직 필요

03 토론회 종합

| 주택 소유권 관련 : 출자와 이용에 관한 계약 방식

주택 입주시 내는 집값을 출자금이라고 했을 때, 지금 낼 수 있는 목돈이 있고 낼 수 없는 부분은 조합이 부채를 얻어서 조합원에게 빌려주는 방식으로 조합원이 개별적으로 해결하지 못하는 주거비용의 부족분을 공동으로 해결하기 위해 조합이 대출을 일으키는 셈인데 이때의 조합의 부채는 조합원들이 내는 월세의 일부에서 상환함. 따라서 주택협동조합의 경우 논리상 부채상환금은 조합원의 출자금으로 봐야 한다는 자문회의 의견이 있었음. 그러나 출자방식은 해결해야 할 과제가 많고 복잡하기 때문에 임대차계약서에 따른 임대방식으로 운영하고 조합원은 관리차원의 협동조합을 만들어서 운영하는 것이 낫다는 자문회의 의견이 있었음.

(1) 토론 제안

- ① 협동조합 원리(이익/손실에 대한 공동책임)에 대한 합의와 교육 : 다양한 협동조합 소유와 운영 유형(자가소유형, 관리형, 조합소유형, 지분형 등등)에 따른 규약제정과 합의, 교육이 필요하다.
- ② 조합소유형 : 보증금이 아닌 출자금으로 운영할 때 검토해야 이슈들
 - 첫째, 조합원과 조합 입장에 따른 보호조치들
 - 둘째, 퇴거시(조합탈퇴시) 출자금 환급의 문제
 - 셋째, 사업결산시 조합자산평가와 배당(증자/감자)의 방식
 - 넷째, 지분 방식으로 운영할 때 :

(2) 토론내용 요약

- ① 하우징콕의 경우에는 출자금과 보증금으로 주택비용을 지불하는 방식으로 개별적으로 주택비용을 책임지고 조달하는 방식을 취하고 있음.
 - 하우징콕의 경우에는 출자금은 모두가 동일하지만 임대료와 보증금은 각자 다름. 기본적으로 집 하나를 만드는데 들어간 조성비용이 있고 그것을 기준으로 집값을 조합원이 지불함. 하우징콕은 조합원이 지불하는 값을 출자금과 보증금으로 나누고 있음. 보증금은 한꺼번에 낼 수 없으면 월세로 내게 됨. 이때 빌린 돈을 갚게 되면 그것은 돈을 낸 사람의 보증금 증액으로 처리하고 이사나갈 때 갚은 만큼 가지고 나감.
 - 하우징콕의 경우는 주택의 조성비용을 해결하는 것과 사업수익을 창출하는 것을 분리하고 있음. 다시 말하면 출자금과 보증금으로 조성비용을 개별 조합원이 지불하는 형식이고 보증금을 월세로 나누어낼 때 지불한 금액만큼을 보증금으로 환원. 또한 출자금보다 보증금의 비중을 높게 함으로써 특수관계과세의 우려도 피할 수 있음. 하우징콕의 사업수익은 조합원이 내는 순수한 월사용료를 통해서 창출. 그러기 위해서는 조성원가를 낮추어야 하고 경매 등의 전문기술이 필요함. 또한 소규모 영세한 운영을 통해서 조합의 사업이익을 창출하지 못하고 운영의 지속가능성을 담보할 수 없음. 따라서 운영비용이 나올 수 있는 규모있는 사업단위를 갖출 필요도 있음. 이용자인 조합원이 조합의 부채를 갚는 것이 아니라 본인의 부채를 갚는 것이고 따라서 갚은 만큼 보증금을 증액해서 가지고 나가는 구조.
- ② 민달팽이주택협동조합은 일정정도의 잉여금이 발생하지만 소유가 아닌 임대방식이다 보니 이슈가 첨예하지는 않음. 발생한 잉여금은 자체로 달팽이기금을 만들어서 적립하고 있음. 이 기금은 조합의 자산으로 인식되고 있고, 조합가입때 동의여부를 확인.
- ③ 주택협동조합이 추구하는 가치와 구조가 넓게 공유되지 못하고 교육도 부족한 것이 현실이지만 주택협동조합에서는 보증금보다는 출자금의 형태가 적합하다고 생각. 조합이 부채를 책임지고 관리, 운영하는 방식인데 단순히 부채를 상환하는 돈이 개별 월사용료에서 나온 것이라고 해서 조합원이 그것에 대한 권리를 주장하는 것은 옳지 않다는 의견도 제시됨. 오히려 임차료를 즉 사용료를 더 지불해서 정상운영을 하는 것이 필요하다고 제안됨.
 - 주택협동조합이 주거빈곤층을 고려해서 가졌다고 하면 운동성과 사업성을 분리시켜야 함.
- ④ 자본주의에서 가장 이기적인 조직인 주식회사는 투자자가 이익을 보든 손해를 보든 회사에게 요구하지 않고 다른 투자자에게 요구하지 않고 개인이 책임지지만 조합은 조합에게 지분환급을 요청함. 공동체성이 살아나야 하는 조합이 가장 이기적인 주식회사보다도 더 공동체성을 상실하는 상황이 되어 버림. 출자금 환급과 출자금 가치의 변화에 따른 배당을 개별조합원 중심으로 풀어낼 것인지 조합 중심으로 풀어낼 것인지를 검토하는 것이 우선되어야 한다는 의견이 제시됨.

⑤ 보증금은 우리사회에서 돌려받아야 하고 돌려받을 수 있는 것으로 인식하고 있기 때문에 보증금을 떼는 것은 어렵고 출자금의 가치는 변화할 수 있고 보전되지 않는 것으로 인식하는 것이 필요하다는 의견이 제시됨.

- 중요한 것은 출자된 것에 대한 대가를 어떻게 해소시켜주느냐 하는 문제로 보임. 또한 거주하면 그것대로 거주하지 않으면 않는대로 어떤 이익을 줄 것인가 고민도 필요함. 분명한 것은 들어갈 때 교육을 통해 동의를 얻어서 출자금에 대한 돌려받지 못하는 것으로 하는 것이 필요한데, 그러려면 출자금에 대한 부담도 적어야 하고 공공이 일정한 수준에서 기여를 해야 가능함.
- 하우징쿱 제주도의 경우, 매매차익의 10%를 조합에 내고 조합에서 그 돈을 마을을 위해 쓰도록 함. 시설 자체도 마을에 개방함. 조합주택 유지를 위해 마련한 규약은 신규입주자에게는 제약으로 작용하기 때문에 시세로 매매할 가능성은 낮음.
- 하우징쿱 구름정원사람들 경우, 자가소유형으로써 실제 매매가 한차례 있었는데 시세차익 일정부분을 협동조합에 귀속시키자라는 논의가 있었으나 이행되지 않음. 상가임대수익을 협동조합방식으로 운영하는 것을 검토했지만 마찬가지로 이행되지는 않음.

| 적정주거비와 조합운동

(1) 토론 제안

- ① 주택협동조합 사업과 운영을 위한 수익구조 마련 및 전문성 획득 방안
- ② 출자금 지급 준비금 확보 방안
- ③ 사용료 항목 책정 가이드라인

(2) 토론내용 요약

- ① 부동산개발과 관련한 전문성을 갖추어야 하고 효율성을 높이기 위해 규모있는 사업을 개발, 운영할 필요가 있다는 의견이 있었음.
 - 현재 공공의 지원은 대출과 토지임대 방식이 있으나 대출기간의 제약, 토지임대시 건물비용 소멸에 따른 리스크 증가로 실제 지원 효과는 없음.
 - 하우징쿱의 경우 자체적으로 경매, 리츠 관리 운영을 통한 규모있는 사업 운영을 계획 중에 있음. 서구의 협동조합은 공공의 직간접적인 투자 및 지원을 통해 이루어졌지만 우리나라는 그렇지 않기 때문에 결국 민간이 직접 개발과 새로운 작업 소스를 만들어 내야만 적정주거비 책정이 가능함. 출자방식은 현재의 공동체성으로는 어렵다고 생각함.

- 주택협동조합의 건설업계, 사업경험, 주택과 부동산 실무 관련 전문성이 부재한 것도 사실이지만 규모의 경제에 답이 있는 것은 아님. 캐나다의 경우 30년이 지났는데도 운영의 어려움을 겪고 있음. 부동산 개발 관점에서의 개발자가 아닌 협동조합에 기반한 개발자를 발굴하는 것이 중요함. 현재로서는 전문성이 부재한 상황에서 우리의 명분을 명확하게 하는 일을 계속 하는 것이 중요함. 공적자금 유입이 필요한 유일무이한 명분을 명확히 하는 것이 중요함. 그리고 개발자로서 저렴한 가격에 주택을 공급하는 협동조합이 아니라 조합원이 같이 사업을 하는 협동조합이어야 함.

② 공공의 지원이 필요하고 공공의 지원을 끌어내기 위한 명분을 개발하고 갖추는 것이 필요하다는 의견이 제시됨.

- 주택협동조합은 시장형, 비영리형, 절충형으로 구분이 되어 있고, 목표와 지향에 따라 운영방식도 달라짐. 하우징쿱처럼 시장형으로 가서 그래도 경제적 능력이 있는 분들 중심으로 사업을 펼치는 지속 가능한 측면에서는 왕성한 역할을 할 수 있지만 주거약자에 대한 배려는 부족한 측면이 있음. 비영리형은 공공의 토지를 활용하는 CLT방식, SH공사가 부분적으로 추진하고 있는 토지임대주택을 통해 사회적 약자의 주거 불안, 주거 안정성에 기여하면서 공공의 지원을 충분히 끌어 낼 수 있음.
- 주택소비자중심의 주택협동조합의 경우 비영리이면서 주거약자중심으로 운영한다면 공공의 지원을 끌어낼 수 있는 명분이 있음. 그러나 아직은 소규모이고 영세하기 때문에 지속가능한 구조를 갖추기 위해서는 역시나 조성비용을 낮추어야 함. (저렴한 토지매입비, 저렴한 건축비.)
- 공공의 역할이 계속해서 필요한 상황인데 차라리 돈이 많이 드는 현재 임대주택공급방식보다 주택협동조합을 지원하는 것이 실효적이고 효과적이면서 순기능까지 있기 때문에 공공의 지원을 끌어내는 활동이 필요함.

③ 효율적인 사업운영, 공공의 지원 확보를 위해서는 다양한 조직의 형태를 갖추는 것이 필요하다는 의견도 제기됨.

- 적정비용과 공적자금 지원은 개별 협동조합이 할 수 있는 것이 아니기 때문에 연합회와 같은 조직을 구성, 운영하는 것임. 그리고 영리와 비영리의 충돌은 조합에서 흔히 볼 수 있는 것인데 그런 차원에서 사업과 모든 운영을 협동조합 구조에서 풀어낼 지, 사업은 다른 구조에서 (이를테면 사단법인) 풀어낼 지 짚고 넘어가야 할 것임. 프랑스는 이런 차원에서 사람은 열 명 정도 일하는데 법인격은 열 개 정도 가지고 있음. 프랑스노동자협동조합연합회는 연합회, 투자회사, 사단법인, 비영리단체 등 사업에 맞춰 조직의 형태를 활용하지 하나의 조직형태만 주장하지 않음. 하나의 조직형태로만 하면 관련 법을 다 바꿔야 하기 때문.

④ 비용을 낮추는 방법으로써 공간 세어형과 참여형 건축방식에 주목할 필요가 있음이 제기됨.

- 공간 세어와 참여형 건축방식을 통해 입주자와 조합원의 참여와 자발성을 높이고 이와 같은 성과를 사회화하고 부각시켜서 공공과 기업의 지원을 이끌어내는 방법도 가능함.

| 사업비 및 자금조달

(1) 토론 제안

- ① 공공재원 활용을 위한 주택협동조합의 공공성 확보 방안과 주택협동조합의 사회적 역할은 무엇인가? 특히, 현재 사회적 합의는 경제적 취약계층에 국한되어 있는데 이를 확장할 필요는 없는가?
- ② 위 자문내용 ②와 관련한 논의

(2) 토론내용 요약

- ① 저소득층을 대상으로 하는 주거복지는 여전히 부족하기 때문에 그 이상의 계층에까지 주거혜택을 부여하는 것이 정당하지 않다는 의견과 한정된 계층을 대상으로 한 소극적 지원을 벗어나 다양한 형태의 공공지원이 이루어져야 한다는 의견이 제시됨.
 - 소득을 기준으로 공공지원 여부를 판단하는데 갈수록 해당되지 않는 층위들이 증가하고 있음. 반면 뉴스테이는 8분위까지 논의되고 있기 때문에 공공지원수혜계층의 폭이 좁아진다고만은 할 수 없음. 저소득층 중심으로 세금이 소요되지 않고 그 이상의 계층에게도 세금의 혜택이 주어지는 것을 어떻게 봐야 할 지 고민이 됨.
- ② 주택협동조합이 사회적 합의를 더 높여 나갈 수 있는 영역으로 에너지부문과 사회통합 영역에 관심을 기울여야 한다는 의견이 제시됨.
 - 소득을 떠나서 주거 공공성과 장애-비장애의 통합, 어르신과 청년의 세대결합, 성소수자그룹의 주거와 같은 사회통합 영역의 확장도 필요함.
- ③ 이러한 차원에서 각기 추구하는 다양한 운동방식이나 전략을 공유하기 위한 포럼의 운영이 필요하다는 의견이 제시됨. 주기적으로 논의가 이루어지고 공론화하고 다양성을 추구하는 시민사회운동 성격의 활동이 불가피함. 이를 통해 시행착오를 통한 성과를 바탕으로 연대를 이루고 이것을 바탕으로 탄탄한 구조를 만들고 향후 이를 통한 주택의 공공성 실현의 목표를 사회에 계속 알리는 것이 필요함.

| 세제, 세무 관계

(1) 토론 제안

- ① 부동산 취득등록세 면제와 특수관계 과세에 대한 해법 논의

(2) 토론내용 요약

- ① 주택협동조합 취득등록세 3배증과문제는 객관적으로는 증과를 면제할 공익적 명분이 없음.
- ② 부가세지급면제는 국민주택이하규모 건축시에만 해당하는 것으로 주택협동조합이라고 해서 모두 해당되지는 않음.
- ③ 특수관계과세 문제는 조합 방식에서는 해결할 수 있는 방법이 없음.

| 건축 관련

(1) 토론 제안

- ① 자문내용 관련 추진방안과 현장에서의 건축 관련 보완되어야 할 점들

(2) 토론내용 요약

- ① 주차장 규정을 의무적으로 이행하지 않기 위해서는 주차장을 만들지 않기로 한 합의를 이끈 사례와 주차장이 아닌 다른 용도로 이용한 사례를 알리고 개발하는 것이 필요. 주차장 관련 사항은 조례개정차원에서 수정, 보완할 수 있음.
- ② 협동조합주택만 건축법을 피해 갈 수는 없고 건축법에 공유주택이든 공동체주택이든 주택유형을 새롭게 만드는 것이 필요함.
 - 커뮤니티공간의 경우는 건축법에 관련 용도가 없기 때문에 현재로서는 관리실로 용도허가를 낼 수밖에 없음. 주차장 의무 이행을 하지 않기 위해서 필요한 것과 마찬가지로 커뮤니티실이 다른 용도로 전용되지 않고 공동체성을 높이기 위해 중요한 기능을 하는 공간임을 알리고 부각할 필요가 있음.

| 주거공동체 형성

(1) 토론 제안

- ① 공동체형성 및 주택관리에 관한 정책 지원 방안
- ② 거주조합원 교육과 워크숍, 협동조합 설립을 위한 컨설팅 및 교육 매뉴얼, 지원조직 필요

(2) 토론내용 요약

- ① 처음에는 협동조합 정신에 동의했지만 실제 운영에서 개인적으로 출자한 돈에 대한 보장이 없으면 더 이상 참여가 확대되지 않는 한계가 있음.
- ② 같이 살면서 생기는 소통의 문제, 대화의 문제, 친해지는 방식의 문제를 풀어내는 것이 공동주거의 만족도에 있어서 중요한 부분을 차지함. 약속, 규약 등을 만들어내는 것이 중요하고 이것이 어떤 수준의 합의인지가 해당 공동체의 내용과 수준을 드러낼 것임. 이를테면 녹색당에 평화문화약속문이 있는데 결혼과 연애는 필수가 아니다, 외모에 대해 너무 이야기하지 않는다는와 같은 내용을 담고 있음.
- ③ 근본적으로 인간은 이기적인 존재고 자기 이익을 추구하지만 그대로 놔두면 공동체성이 사라짐. 공동체 의식을 형성하기위한 기본은 소통과 대화를 통해 자기 이익을 조절하는 것. 공동체 이익이 침해 받는다면 다른 사람의 이익이 침해받으면 하지 말아야겠다 라는 생각과 깨달음을 얻는 과정이 필요함. 이것은 확대재생산보다는 성공사례를 계속 만들어 가면서 주거만족감을 높이는 것이 중요함.
- ④ 운영측면에서 현재는 조합원이 주인이라는 생각보다 이용자 혹은 소비자라는 입장이 강하게 작용하는데 주거공동체를 같이 운영하고 만들어가는 주체로서 자발적으로 참여하고 자기의 역할을 만들어 나갔으면 함. 그러기 위해서는 교육과 훈련도 중요하지만 조합이나 조합원으로부터 얻는 잇점이 있어야 하고 그 잇점을 개발할 필요가 있음.
- ⑤ 협동조합 자체가 운동이 아님. 가치 있는 모델을 구현하고 그 결과가 운동에 영향을 줄 뿐이라는 사실을 자각해야 함. 협동조합은 목표가 아닌 사업을 하기 위해 활용하는 조직. 협동조합이 운동을 하는 조직은 아님. 주택협동조합에서 관리사업이 필요한데 해당 조합에서 할 수 없다면 몇 개가 모여서 관리사업 부분만 따로 떼서 2차 협동조합을 만들면 됨. 협동조합기본법에서도 분할이나 합병이 가능함. 협회차원에서 할 일이 있고 연합회 차원에서 할 일이 있음. 협동조합 관점에서 보면 협동조합은 필요가 조직된 만큼만 결사하는 거고 따라서 그 결사를 유지하기위해 정관과 규정이 필요한 것임. 공동체문화를 위해서 협동조합을 만든 것인지, 운영하는데 공동체문화가 필요한 것인지 생각해 봐야 함. 운동은 운동단체를 만들어서 하는 거지 협동조합이 문화개선운동을 할 수 없다는 건 명확히 해야 함.

| 특수이슈 - 서울시 토지임대부사업 관련

(1) 토론내용 요약

- ① 서울시의 토지임대부사회주택의 경우, 40년 후에 건물의 가치가 0이 되는 리스크를 감당해야 함. 이것에 대한 리스크를 토지를 빌려쓰는 사업자조합이나 이용자조합에서 감당하도록 하고 서울시는 책임지고 있지 않음.
- ② 토지임대사업이 갖는 리스크가 있지만 공공이 아무런 고려없이 건물이용권자를 내몰수는 없는 현실 또한 존재함. 지금은 누구도 보장해 줄 수 없지만 이후 경험을 통해 지금의 리스크를 줄이는 해결책이 나올 것이라고 봄.



제 5 장

연구요약 및 결론



01 연구요약

본 연구는 서울시에서 활동하고 있는 주택협동조합이 공급하는 주택의 소유구조와 운영방식에 대한 현장조사와 분석을 통해 단기적 관점에서, 현행 주택법 또는 조세법에서 주택협동조합의 지향을 담을 수 있는 소유·임차·수익·처분에 관한 계약 및 운영규칙의 가이드라인을 제시하고, 장기적 관점에서, 주택협동조합의 다양한 소유구조와 민주적 운영을 촉진시킬 수 있는 법·제도개선 방안을 제시하고자 하였다. 이를 위해 소유의 관점에서 선정된 다섯 가지의 대표적 사례에 대한 현장조사와 관계자 심층인터뷰를 통해 구체적 현장이슈를 도출하였다. 7개 분야, 20개 세부이슈는 자문회의와 토론회를 거쳐 실질적인 대안과 함께 장단기 과제를 제시하였다. 자문회의와 토론회에서 7번째 주택협동조합 유형별 특수이슈인, 공공임대형(토지임대부임대주택), 공공임대주택관리형, 민간임대주택관리형은 일반 이슈들과 함께 논의되어 이 분야는 제외하였다. 각 분야별 요약은 다음과 같다.

| 주택 소유권 관련 : 출자와 이용에 관한 계약 방식

주택협동조합의 출자와 이용에 관한 계약 방식에 관한 이슈가 발생하는 가장 큰 이유는 협동조합의 원리와 우리나라 주택시장에서 통용되는 임대차계약이 충돌하고 있기 때문이다. 즉, 조합원은 협동조합의 원리에 따라 적정주거비와 주거안정이라는 ‘필요’에 근거하여 ‘결사체’인 협동조합을 설립하였지만, 주택시장의 여건, 부동산 관련 법제도, ‘보증금=다른 주거지로의 이주를 위한 유일한 자금’ 등의 현실적인 이유 때문에 출자금 납입과는 별개로 보증금과 월세, 관리비 납부 방식의 임대차계약을 ‘사업체’인 협동조합과 체결할 수밖에 없는 것이다.

우선 보증금과 월세 임대방식은, 흔히 조합과 조합원은 임대인과 임차인으로서 임대차계약을 체결한

다. 이 경우 보증금은 계약만료 후 퇴거 시 계약서에 명시된 보증금을 전액 반환하게 되므로, 조합주택 자산 가치변동에 영향을 받지 않는다. 월세계약의 경우에는 조합의 임대사업에 따른 사업수익으로 회계상 매출금으로 간주된다.

그러나 조합주택을 공동으로 소유하고 운영하는 조합원으로서의 지위를 보다 강조하는 경우 전자와 같이 임대방식이 아닌 출자방식을 채택하기도 한다. 본 연구에서 살펴본 함께주택 2호가 이 경우에 해당되는데, 함께주택 2호는 보증금을 거주조합원의 거주출자금으로 보고, 출자계약과 사용료계약을 체결하였다. 그러나 조합원들이 출자방식에 동의했다고는 하나 원금손실에 대한 우려와 이를 보호하기 위한 특약조항을 넣은 것은 상호모순 되는 지점이 있다. 이는 앞서 말한, 보증금은 다른 곳으로의 이주를 위한 목돈, 전 재산, 개인이 주거문제를 해결할 수밖에 없는 우리나라 사회의 주택문제를 고스란히 담고 있는 것이라 볼 수 있다. 따라서 이 방식을 선택하기 위해서는 협동조합 기본원리인 이익과 손실에 대한 공동 책임에 대한 합의와 교육이 전제되고, 역할과 의무를 명료하게 하여 이를 정관이나 운영규약으로 제정해야 할 것이다. 또한 보증금이 아니라 출자금으로 처리하고, 월 사용료를 시중보다 낮게 받는 경우 세무상 특수관계과세의 적용대상이 되므로 이 문제도 향후 해결해야 할 과제이다.

한편, 출자계약+사용료계약과 임대차계약을 혼합하여 운용하는 방식도 시도되고 있었다. 최근들어 하우스킹덤의 몇 개 협동조합주택에서 채택하고 있는데, 입주초기에 들어가는 비용을 분할하여 출자금 20%, 대출금 20%, 보증금 30%로 구성하고 있다. 이 경우, 출자금과 보증금을 고정하고, 대출금 20%는 매월 갚아나가도록 설계한 이후, 대출상환금만큼 보증금이 증가한 것으로 처리하고 있다.

이처럼 보증금이 아닌 출자금방식으로 운영할 경우에는 부동산 시세 상승에 따라 협동조합의 잉여가 발생한 경우에 어떻게 협동조합의 잉여를 분배할 것인지에 대한 합의가 필요하다. 부동산 시세 상승의 기준(조합원 탈퇴 등으로 현금화가 되었을 때만 인정한다는 등)을 명확히 해야 하고, 시세의 기준금액, 출자배당과 이용배당, 분배불가적립금 등의 분배 기준을 정관으로 명확하게 규정하는 것이 사전에 합의되어야 한다. 예를 들어, 출자배당(출자금비례), 이용배당(임대차계약을 체결한 조합원), 분배불가적립금을 일정 비율로 책정하고, 탈퇴의 경우에도 동일하게 적용하되, 보증금은 탈퇴시 즉시, 출자금은 협동조합기본법에 따라 회계연도가 지난 후 지급한다는 등의 규정을 둘 수 있다. 이는 주택협동조합이 임대사업자협동조합과 주택소비자협동조합의 성격을 모두 내포하고 있으므로 조합원은 조합원이자 임차인이기도 한 이중적 지위를 가지고 있기 때문이다. 현실적으로 조합원의 이중적 지위를 인정할 수밖에 없지만, 이중적 지위에서 파생되는 각각의 크기를 어떻게 조정하느냐에 따라 결사체로서의 협동조합의 정체성이 다르게 형성될 수밖에 없을 것이다.

따라서 임대차계약에 의한 임대방식, 출자계약+사용료계약의 출자방식은 시장형, 비영리형, 절충형의 주택협동조합에 따라 여러 가지 형태로 다르게 채택될 수 있을 것으로 보인다. 이러한 경우는 조합원 자격으로 납입하는 출자금과 회비, 임차인의 성격으로 납부하는 보증금과 관리비의 용도를 명확히 하고, 구분하는 회계처리가 필요하다. 출자금 또는 보증금의 기준은 최소 5년의 현금흐름을 전제하고, 조성원

가를 반영하는 것이 바람직하겠다.

시장형, 비영리형, 절충형은 공공의 지원을 필요로 할 때 갖추어야 할 공공의 명분도 달라져야 할 것이다. 시장형은 경제적 능력이 있고 주거공동체에 관심 있는 대상 중심이라 특별히 공공의 지원을 필요로 하지 않을 수 있고 비영리형은 주거약자를 대상으로 하기 때문에 CLT방식, SH의 토지임대부 등과 같은 공공 자원의 지원이 절대적으로 필요한데 비영리형은 이에 대한 공공지원 명분을 갖추고 있다고 볼 수 있다. 절충형은 영세하여 규모의 경제가 이루어지지 않아 공공의 지원이 필요한데 정부차원의 50만호 임대주택 보다는 주택협동조합 지원이 경제 · 주거문화 측면에서 실제적이고 효과적임을 증명해야 할 필요성이 있다.

| 적정주거비와 조합의 지속가능성

대부분의 주택협동조합은 적정주거비용으로 조합원의 안정된 거주를 최우선 과제로 삼고 있으나 현장에서는 주택협동조합이 주택을 공급한다하더라도 부동산시장에서 형성된 가격으로 토지를 구입하고 건축시장에서 형성된 가격으로 건축비를 책정하기 때문에 시장가격보다 낮은 주거비용을 책정하기 어려운 문제를 토로한다. 공급단가를 낮춰 주거비용을 낮추려고 하나 토지매입, 건축 관련 전문성과 네트워크가 약한 대다수의 주택협동조합은 이를 현실화하는데에 어려움이 따르는 것이다. 따라서 조합운영비를 최소화하는 것으로 조합원의 주거비용을 낮추고 있고, 이는 조합사업의 지속가능성을 위협하는 요인으로 작용하고 있었다.

따라서 이러한 조건에서 어떻게 조합원의 주거안정과 조합사업의 지속가능성을 만족하는 주거비용의 균형점을 맞출 것인가가 자문과 토론의 주요 질문이었다. 구체적으로 적정거주비용, 조합운영비, 감가상각비 산정 등의 문제도 함께 다루었다.

우선, 주거비용 책정은 크게 주택비용과 주거비용으로 나누어 가이드라인이 제시되었다. 주택비용은 주택완공시점까지 들어간 총비용으로 토지비용과 건축비용을 포함하는데, 이는 출자금이나 보증금으로 책정하도록 한다. 두 번째, 주거비용은 주택완공이후 발생하는 비용으로 이용료(또는 사용료, 관리비)의 성격이다. 이는 유지관리비, 장기수선충당금, 감가상각비, 조합운영비 등의 항목이 포함된다. 구체적인 이슈로 조합원이 거주출자금을 일시불로 납입하기 어려운 경우, 조합명의로 대출을 받았을 경우, 거주조합원이 대출금에 대한 원금과 이자를 월 사용료에 포함해 납부하는 경우가 있는데, 이 경우에는 거주조합원이 납부하는 대출원금을 개별 출자금으로 증자하고, 이자는 사용료 항목에 포함하는 것이 바람직하다는 자문과 토론이 있었다. 이와 더불어 주거안정을 위한 공공기금의 지원과 주택협동조합의 사업과 운영을 위한 수익구조 마련과 전문성 획득을 위한 노력이 강구되어야 할 것이다.

| 사업비 및 자금조달

주택협동조합은 사업비용이 높아 저소득층을 비롯한 다양한 사람들의 참여가 어렵기 때문에 공공기금이나 은행대출을 이용하는 경우가 많았다. 그럼에도 불구하고, 현장에서는 공공기금이나 은행대출을 이용하는데 애로가 많았다. 특히 서울시 사회투자기금은 용자외에는 지원할 수 없으며, 용자규모가 작고 짧은 기간 내 원금을 상환해야 하는 문제가 지적이 되었다.

우선 정부의 지원을 받기 위해서는 주택협동조합의 사회적 기여에 대한 사회적 합의가 있어야 한다. 주택협동조합은 아직 공공주택의 지원대상이 되지 못하는 서민, 주택마련을 위해 자기 자본 100%를 조달할 수 없는 서민의 대부분을 대상으로 한다는 점에서 주거공공성을 실현하는 것으로 보아야 한다는 점이 강조되었다. 나아가 공동의 이익이 발생할 경우, 이를 조합원 개인에게 귀속시키는 것이 아니라 조합에 귀속시켜 장기적으로 사회적 주택자산을 확충하는데 기여하는 방식을 통해 주택협동조합의 공공성에 대한 사회적 합의를 이끌어내야 할 것이다.

기금이나 은행대출과 관련해서, 서울시가 공동체주택 확산을 꾀하기 위해 우리은행과의 협약을 통해 공동체주택 입주자 개별 대출상품을 마련하여 신용공백 시 생기는 대출의 어려움을 해소한 사례와 같은 지원이 확대되어야 할 것이다. 또한 서울시 사회투자기금과 토지임대사업 등에서 대출기간이나 임대기간의 연장을 통해 국민의 주거비용안정과 조합운영의 안정성을 확보할 수 있도록 보다 적극적인 지원이 필요하다.

| 세제, 세무 관계

법인부동산취득세, 특수관계과세, 부가세 이슈가 현장이슈로 제기되었다. 우선 주택협동조합이 수익을 개인 조합원에게 전액 배당하지 않고, 조합에 귀속하여 사회적 주택을 확산한다는 공공성에 대한 사회적 합의가 이루어진다면, 주택협동조합에 대한 부동산 취득등록세 면제에 대한 공론화가 이루어질 수 있을 것이다. 즉, 앞서 강조되었듯이, 주택협동조합의 공공성에 대한 사회적 인식과 합의가 선결되어야 할 과제이다. 특수관계과세의 경우는 임대방식이 아닌 출자방식으로 조합을 운영하는 경우에 발생하게 된다. 이것은 현재의 세법이 조합원들의 출자금으로 주택 건축의 상당비용을 부담하고, 이의 결과로 해당 조합원의 월사용료(월세)가 시세보다 낮게 책정되는 주택협동조합 사업 방식의 특수성을 반영하지 못한 것에서 기인한다. 아직 특수관계과세 대상이 된 현실적 사례는 없지만, 주택협동조합의 활성화를 위해 향후 논의되어야 할 과제임에는 분명하다. 끝으로 부가세 이슈는 국민주택규모 이하 임대주택을 공급하는 임대주택사업자가 면세혜택을 받음에도 불구하고 실제 공사 진행시 부가세를 낼 수밖에 없는 현실적 문제에서 제기되었다. 이에 대한 현실적 대안으로는 설계, 시공단계에서 부가세를 지급하지 않아도 되는 자격을 갖춘 업체와 사업을 진행해야 하는 방식으로 해결해야 할 것이다.

| 건축 관련

공동체주택의 공용공간에 대한 건축인허가상 용도규정에 대한 현장이슈가 주로 제기되었다. 즉, 여러 세대가 공동으로 사용하는 규정미비나 전용우려 등으로 적합한 용도로 인허가를 받을 수 없다는 어려움이 있었다. 공동체주택의 경우 많은 경우 1층에 공동공간을 두고 2~5층을 개별주거공간으로 하고 있었는데 1층 공동공간을 주거용으로 하면 건축법상 아파트로 간주되어 도로경계 후퇴선, 진출입구 조건 등이 까다로워지면서 연 면적이 축소되고, 주거용도가 아닌 근린생활시설로 인허가하면 취득등록세 3배증과 혜택 받을 수 없는 현실적 문제가 있었다. 이에 임시방편으로 공용공간을 관리인실로 인허가를 받은 경우도 있었다. 또한 주택협동조합 주택의 경우, 차량을 소유하지 않은 세대가 많고, 카셰어링 하는 경우도 있으나, 현행 건축법상 규정된 주차장 공간을 마련해야 하는 문제로 공간을 효율적으로 사용하는데 제약이 있다는 점도 많은 현장사례 이슈로 제기되었다.

이와 같은 건축 관련 이슈들은 건축법상 주택유형 분류에 공동체주택을 별도 규정하여 공동공간으로 인허가 받을 수 있도록 개정할 필요가 있다고 보인다. 실제 자동차를 소유하지 않는 입주자가 많이 있고 자동차를 공유함으로써 주차장을 규정대로 설치하지 않아도 주차난을 겪지 않는다는 사례를 많이 알리는 것이 필요할 것이다. 이를 실제 사례를 바탕으로 건축법이나 관련 조례 개정을 추진할 필요가 있다.

| 주거 공동체형성

거주조합원의 주거 만족도, 삶의 질을 높이기 위해서는 적절한 주거비용과 더불어 거주조합원간의 소통과 공동체 문화 형성은 매우 중요하다. 그럼에도 불구하고, 현장에서는 관련된 다양한 이슈들이 제기된다. 자가소유형의 경우는 주택이 개별 소유로 되어 있기 때문에 개인거래나 자본이득귀속 등에 관한 합의 내용(구두 합의)을 강제하기 어렵다는 점이 제기되었고, 모든 유형에서 조합원의 갈등, 민주적 운영, 무임승차 등의 문제로 어려움을 겪고 있었다.

우선, 주택협동조합은 개인 이익과 공동체 이익을 조절하기 위해서 회의 체계, 조합원 교육과 같은 구조를 만들어 운영하는 것이 필수사항임이 강조되어야 한다. 특히 교육내용으로 조합원의 이중적 지위에 따른 조합원으로서의 역할과 의무, 공동체주택의 임차인으로서의 역할과 의무를 명료하게 합의하고, 이를 운영규약 등으로 제정하는 내용이 포함되어야 한다. 또한 공동체성은 개인의 이해와 필요가 충족될 때 보다 촉진될 수 있다는 점을 간과해서는 안될 것이다. 즉 월사용료절감, 주택유지비용절감, 주거비용 인상비율 한도설정 등으로 공동으로 주거문제를 해결했을 때 누릴 수 있는 이점을 함께 강조되어야 한다. 더불어 주택협동조합의 역사가 짧은 우리나라에서도 최근 들어 다양한 시도들이 늘어나고 있는데 이러한 경험과 운영결과를 공유하여 주거공동체의 갈등과 분쟁 해결책을 공동으로 모색할 필요가 있을 것이다.

주거공동체의 갈등과 분쟁 해결책을 모색하기 위해 부천의 모두들주택협동조합, 인천의 우리동네사람들, 민달팽이주택협동조합이 기획하고 있는 공동워크숍(11월 중순 예정)이 보다 활성화되어야 할 것이다. 나아가 주택관리 및 공동체운영을 위한 인재육성, 협동조합 설립을 위한 컨설팅 및 교육매뉴얼 제작, 조합 원희망자와 조합간의 연결을 위한 정보센터 설립 등을 위한 정책적 지원이 필요하다.

02 연구 성과 및 기대효과

생협, 교육, 자활기업 등 사회적 경제의 전통적인 분야와는 달리 주택협동조합은 학문적으로나 실천적으로 최근에 들어서야 주목받기 시작한 분야이다. 주택협동조합은 주택을 개인이 아닌 ‘공동으로 소유’하고 ‘민주적으로 관리’하는 것을 통해 주택이 재산증식수단이 아닌 주거생활공간이라는 본연의 기능을 회복시키고자 한다. 이는 국가와 기업 주도의 대규모 택지개발과 주택공급으로는 주거빈곤, 전세값 폭등, 젠트리피케이션, 뉴타운개발 분쟁 등 날로 심각해지는 우리나라의 주택문제를 해결할 수 없다는 문제의식을 반영한 결과라 할 수 있다.

그러나 친환경농산물과 같은 단순 소비재와 달리 주택 자체가 가지고 있는 높은 가격, 반영구적 성격, 기본권으로서의 주거권 등으로 인해 주택은 협동조합 방식으로 운영되기 어려운 측면이 있다. 특히 우리나라에서는 주택소유를 통한 재산증식의 욕구가 강하고, 사적인 공간으로써 주택은 가족이나 가까운 일가친척 외의 타인과 공유하는 것은 지극히 제한적인 조건에서만 이루어져왔다. 그럼에도 최근 이러한 주택문화에서 새로운 시도가 나타나고 있다는 점은 무척 흥미로운 일이다. 가족을 벗어나 개인들이 모여 주택을 타인과 공동소유하고 공유공간을 늘리고 나아가 지역사회와의 연계를 통해 개인이 가진 주거문제를 새로운 방식의 소유구조, 협동의 운영방식으로 해결하고자 하는 것이다.

본 연구는 이러한 현상에 주목하여, 주택의 소유방식, 공유공간 사용, 운영방식 등을 이론적 차원이 아닌 사례연구를 통해 이러한 새로운 시도의 구체적인 모습을 드러냈다. 그간 주택협동조합과 관련된 연구가 협동조합주택 개념 및 도입 타당성 연구(변창흠·김란수, 2011; 기노채, 2012), 서구주택사례 분석(전은호, 2015), 국외 주택협동조합의 유형화(강세진·진남영·이상열, 2014) 등 주로 해외사례 검토를 통해 우리나라의 현황을 탐색하거나 주택협동조합의 도입 당위성에 중점을 두고 있었던 것에 비해 본 연구는 현장사례연구를 통해 우리나라 주택협동조합의 현황과 특수성을 보다 면밀히 분석했다는 것이 연구성과라 할 수 있다. 그동안 피상적으로 유추 또는 논의했던 현장의 문제를 7개 분야, 20개 세부이슈로

나누어 정리하여 우리나라 주택협동조합의 현황을 보다 구체적인 관점에서 파악할 수 있도록 하였다.

또한 본 연구는 실행연구(action research) 방법을 도입하여 연구와 실천의 분리를 최소화하면서, 연구자와 현장실천자들의 지속적인 협력 속에서 구체적인 대안을 제시하였다. 액션리서치는 현장중심의 문제해결형 연구방법으로(Reason and Bradbury, 2001; Kemmis and McTaggart, 2004) 현장탐구를 통해 주택협동조합의 현황을 분석하는 동시에 주택협동조합운동의 활성화에 기여하고자 하는 본 연구목적에 부합한다. 이러한 연구 설계에 따라 본 연구자들은 현장실천자들과의 유기적인 협력관계에서, 연구과정이 본 연구자뿐만 아니라 현장 실천자들에게 배움과 성장의 과정이 될 수 있도록 진행하였다. 전통적 연구방법론과 달리 간담회, 자문회의, 토론회 등을 연구의 과정에 설계하여, 연구자와 회계사, 변호사, 협동조합실무자, 관련 현장운동가, 전문가 등과 연구 단계마다 얻어진 자료를 공유하고, 피드백을 주고받으며 대안을 함께 모색하였다. 이 같은 과정을 통해 도출된 본 연구의 결과는 다음과 같은 기대효과를 예상한다.

첫째, 높은 현장 적용가능성이 있을 것으로 기대한다. 현장밀착연구를 통해 도출된 애로사항이나 제약요인을 수차례에 걸친 연구진 회의, 협동조합 관련자와의 심층면접, 자문회의, 토론회를 거치면서, 현행 주택법, 조세법 등에서 해결할 수 있는 방안이나 가이드라인(계약서, 임대료산정, 운영규칙 등)을 구체적으로 제시하여 실무와 전문성에서 어려움을 겪고 있는 협동조합에 실질적인 도움이 될 수 있을 것으로 기대한다. 특히 소유·임차·수익·처분 등에 관한 계약서, 민주적 운영 가이드라인 마련함으로써 주택협동조합 설립이나 운영과정에서 있을 수 있는 분쟁과 갈등 비용 절감하는 한편 주택협동조합의 재무구조 개선에 기여할 것으로 기대한다.

둘째, 본 연구는 협동조합적 관점에서 주택협동조합의 소유구조와 운영을 평가하는 것을 우리나라 주택협동조합의 특수성(임대사업자협동조합과 주택소비자협동조합의 성격)과 조합원의 이중적 지위가 가지고 오는 현실적 이슈를 도출하고 있다. 이는 향후 조합-조합원-거주조합원 각각의 권한과 의무사항에 대한 가이드라인을 마련하고, 현재 발생하고 있거나 예견가능한 이해당사자간 갈등을 해소하고 협동조합에 걸맞는 민주적 운영방식을 확립하는 자료로 쓰일 수 있을 것으로 기대한다.

셋째, 국내 주택협동조합 소유구조와 운영에 직간접적으로 연관된 법제도, 정책조사를 조사하고, 관련된 현안을 현장밀착연구를 통해 도출함으로써 주택협동조합의 활성화를 위한 제도개선 및 정책지원방안을 마련하는 기초자료로 쓰일 수 있을 것이다.

넷째, 본 연구가 채택한 실행연구방법론은 연구결과가 학문적 영역뿐만 아니라 시민사회에 보다 적극적으로 공유됨으로써 주택협동조합운동의 주체나 참여자들이 본인의 행위를 사회적 맥락에서 이해하는데 도움을 줄 것으로 기대한다. 특히 본 연구과정에서 수집된 자료는 주택협동조합 관계자들에게 공유되어 조합을 운영하는 규칙을 마련하는 단서로 사용될 수 있을 것으로 기대한다. 더불어 본 연구가 채택하고 있는 실행연구방법은 현장실천가들과 학술연구자간의 협력연구에 대한 방법론적인 시사점을 제공하고 있다.



부록 1

자문회의의 녹취록



| 일시 : 2016년 8월 24일 15 : 00- 18 : 00

| 장소 : 서울시 마포구 시민공간나루 2층 회의실

| 참석자 : 양동수(변호사, 사회적경제법센터), 최호윤(공인회계사, 삼화회계법인), 남원석(서울연구원 연구위원), 전은호(서울시협치사업단 협치지원관), 김소연(시민사회NGO 현장연구가, 연구진), 서종식(대안노동자협동조합연합회 정책위원장, 연구진), 이현주(함께주택협동조합 정책위원, 연구진), 박종숙(함께주택협동조합 이사장), 서애진(함께주택협동조합 활동가)

| 인사말, 소개, 현장이슈(7개 분야, 20개 세부이슈, 19개 과제)에 대한 발제

(1) 주택소유권 관련 이슈

김소연 : 먼저 1번 분야, 주택소유권 관련 이슈를 다루어보겠습니다. 발제를 들으신 바처럼, 핵심 이슈는 협동조합이지만, 현재 조합과 조합원간 임대차계약을 하고 있다는 점과 보증금 성격인 출자금을 어떻게 협동조합적 방식으로 규정해야 하는 문제, 관련한 출자금 보전이나 배당 감자의 문제로 집약할 수 있겠습니다.

양동수 : 협동조합은 조합원이 이익과 손실을 함께 책임진다는 것을 기본원리로 하죠. 이 관점에서 봤을 때 기본은 출자한 당시보다 나가는 시점에 올랐으면 탈퇴할 때는 오른 가격에 출자금을 돌려줘야 되는 게 맞는 거죠. 만약에 떨어졌으면, 예를 들면 3억 출자를 했는데 아파트 부동산 가격이 2억 5천으로 떨어졌어요. 그러면 2억 5천만 받고 나가야 되는 게 맞는 거죠. 협동조합 주택의 기본적인 핵심인 거 같거든요. 근데 그게 우리 쪽에서는 리스크잖아요. 그런데 그게 고민인 게 예를 들어 이런 거죠. 첫 번째는 올랐지만, 그 오른 걸 전부다 본인이 다 가져가게 하는 게 맞냐. 그래서 이제 약간 공공성과 공익성을 담보하게 되면 그 부분에 대해서 관찮냐. 다함께주택형태가 되는 식으로, 일정 정도 공동체가 부담했던 리스크만큼은 다시 공동체에 다시 귀속시킬 수가 있는 거죠.

김소연 : 가격이 오른 경우는 일정정도 조합에 귀속하자는 말씀인데, 반대로 떨어졌을 경우는 어떤 방법이 있을까요?

양동수 : 가격이 떨어졌을 경우가 난감한데, 그래서 사회주택은 버퍼가 필요한 거고, 공공의 지원이 필요한 이유가 사실은 이런 부분이죠. 실질적으로는 어떻게 작동할까 제가 고민을 해보면, 그게 협동조합이 조합원이 조합을 나간다고 해서 조합이 꼭 그걸 돌려줘야 하나 라고 했을 때 실질적으로 물론 작은 규모에서 그게 쉽지 않을 수도 있겠지만, 다음 조합원이 대기하고 있을 거 아니에요. 원칙적으로는 그 다음 조합원이 사실 내면 되는 거죠. 그러면 조합원 지위를 탈퇴를 하고 환급을 하는 구조로도 설계를 할 수 있지만, 조합원 지위를 양도하거나 지분을 양도하는

방식으로, 지분양도 방식으로 처리할 수 있잖아요. A가 나간다고 했는데 A를 탈퇴하고 협동조합이 돈을 준 다음에 다시 또 이 사람이 조합원으로 들어오는 구조가 아니라 그냥 이 사람이 가지고 있는 지분이나 조합원 지위를 들어오는 사람에게 양도시키는 거예요.

김소연 : 지분양도 방식으로 협동조합의 리스크를 줄이자는 말씀인데, 그럼 조합의 역할은?

양동수 : 협동조합의 승인 하에 거래가 될 수 있게 하는 거죠. 그래서 출자계약이 중요한 건데, 원래 이 사람이 냈던 돈은 4억인데 지분양도 시점에 시세가 올라가지고 5억이 됐다 가정해보죠. 간편하게 생각하면 이 사람은 조합원 지위를 딱지라고 생각하면 되고, 조합원 지위를 파는 거죠. 1억의 차액이 생기죠, 시세대로 한다면. 여기서 협동조합의 역할이 있는 거죠. 그 중에 50%는 탈퇴 조합원이 가져가고, 50%를 협동조합이 자산으로 귀속시키거나, 아니면 들어오는 사람한테 50% 깎아줄 수도 있는 거죠. 또는 조합의 정책이 이걸 고정시키겠다고 하면, 사회적 협동조합으로 가고, 이럴 경우 배당을 안하는 거고, 그냥 4억으로 출자했으면 나갈 때도 무조건 4억을 받아가는 거죠. 나머지 부분은 협동조합이 리스크를 지는거죠.

양동수 : 협동조합 기본법상에 사회적 협동조합과 관련된 출자배당, 출자금 환급과 관련된 부분이 법적으로 오류예요. 원칙적으로 그 조항은 출자 전환 한도로 해서 그 이상은 못 돌려주고, 그 밑으로 떨어지면 그 리스크를 조합원이 감내하도록 설계하는 게 맞거든요. 그런데 지금 구조는 출자금을 그대로 돌려주게 되어 있어요. 어쨌든 협동조합 자체에서, 특히 사회적협동조합 형태로 주택협동조합으로 만드는 경우는 처음부터 입주원을 모집할 때 리스크를 알려주는 거예요. 4억이면 4억에 들어올 수 있다. 그런데 나갈 때도 시세차익과 무조건 상관없이 4억만 찾아나갈 수 있고, 만약에 시세보다 떨어지면 손해보고 나갈 수도 있다고 입주자를 모집하던지요. 그러면 그거에 동의하고 강한 결연성을 가지고 있는, 공동체 협동조합을 하고 싶은 사람만 들어오는 거잖아요. 그런데 리스크를 안 알려준 상태에서 나중에 그렇게 해버리면 문제가 생긴다는 거죠 법적으로. 그런 구조로 가면 어떨까 싶은데. 아까 이슈로 제기하셨던 세법상 불공정 거래 관련부분은 제가 잘 모르겠어요. 왜냐면 처음에 개발단계부터 어차피 조합원의 리스크로 들어온 거기 때문에 그 사람한테 시세보다 저렴하게 해주는 거는 그건 당연한 거거든요. 그 리스크를 감당했기 때문에 가져가는 거기 때문에. 그게 왜 세법상 문제가 되는지 그건 제가 잘 몰라서. 그 부분은 좀 확인해주시면 될 거 같아요.

김소연 : 양동수 변호사님의 의견은, 현재 저희가 분류한 것으로 보면 Bb형 그러니까, 구름정원사람들하고 비슷해 보이네요. 하우징협동조합은 주택개발만 담당하고 주거관리, 공동체 축진을 위해 구름정원사람이라는 협동조합 설립을 했는데 소유구조로 보면 토지, 건물 모두 개인이 소유하고 있어요. 이번에 한 분이 이사 나가셨다 하던데 처음에는 시세차익의 일부분을 조합에 기증하기로 했는데 실제로는 강제할 수 있는 방법이 없었다더군요. 지금 얘기하시는 부분은 그 형태가 되는 거죠.

양동수 : Bb형에서는 그렇게 할 수 있는 유일한 방법은, 지금 말씀하신 대로, 법적으로 강제할 수는 없지만, 타인간에는 강제할 수 있는 거예요. 예를 들어 팔고 나갈 때는 약정을 하는 거죠. 나갈 때는 조합의 동의를 얻어서 팔아야 한다거나, 팔았을 때 시세보다 얼마 정도 낮춰서 팔아야 한다거나 하는. 왜냐하면 우리가 다음 조합원이 우리랑 맞는 사람이 들어와야 한다거나, 팔았을 때 매수자가 우리에게 동의를 얻어야 한다거나 이런 조건을 걸 수는 있어요. 이런 조건을 걸 수 있고, 그 사람이 그걸 안 지켰을 경우에는 전혀 모르는 제 3자 같은 경우에는 그냥 들어와 살 수 있는 거죠. 다만 나머지 사람들이 안 지킨 사람에 대해서 손해배상을 청구할 수 있는 법적 구조가 나오는 거죠. 그런 정도로는 할 수가 있는 거구요.

김소연 : 그럼 Bb형 같은 경우에는 그렇게 하려면 어떤 계약서가 필요한가요?

양동수 : 당사자 간에 계약서가 있으면, 다섯 명이 있다고 했을 때, 예를 들어 다 같이 우리가 기본적으로 매매에 있어서는 이리이러한 제한된 조건에 대해서 매매를 하겠다. 매매 차익에 대해서는 이거를 누구, 어디에 귀속시키겠다 이런 부분들은 약정을 하면 되는 거죠.

김소연 : 그러면 Aa형, 즉 함께주택협동조합이 임대차계약서에 출자금 계약서를 특약조항사항에 넣는 건데, 여기서 발생하는 이슈가 임대차계약서이지만, 출자금조항이 있으니까, 월 사용료로 원금을 갚으면 당연히 출자 증액을 한 걸로 인정을 해주어야 된다는 말씀인가요?

양동수 : 저는 그게 맞는 거 같거든요. 지금 그렇게 진행되고 있는 것 아닌가요? 원금을 갚고 있는 거죠?

박종숙 : 원금을 갚고 있죠.

양동수 : 그러면 월세가 비싸겠네요? 그렇죠?

박종숙 : 그래서 다른 비용을 최대한 줄이고, 월세를 낮췄죠. 그래서 운영이 어려운 부분이 있어요.

이현주 : 제대로 운영비를 제대로 반영하고 있지 못 한 거죠.

양동수 : 그러니까 그걸 나눠야 한다는 거죠. 예를 들어 원금을 갚고자 한다면 이 부분을 월세에 넣지 말고 출자금을 올리세요. 매년 출자금을 몇 % 올리고, 그것으로 대출부분 원금 상환하는 구조로 짜세요. 왜 임대차도 보증금하고 월세가 있고 반전세 형태면 올라가잖아요.

박종숙 : 그렇게 되면 계속 출자금이 증액이 되는 거고, 다음에 들어오는 사람이 내는 집값 출자금이 또 올라가게 되는 거고, 계속 올라가면 마지막에 가서는 어떻게 되는 거죠?

양동수 : 마지막에 가서는 결국은, 그래서 말씀 드리는 거예요. 원래 101호가 3억이라고 하면, 어쨌든 3억을 다 내면 월세 없이 관리비만 내면 되는 거였잖아요. 그런데 지금 우리는 3억을 못 내는 사람하고 협동조합을 하려니까 우선 1억만 받는 거잖아요. 그러니까 냉정하게 얘기해서는 원래는 8년이든, 20년이든 원금하고 그 이자에 해당하는 부분을 낼 수 있는 재무플랜이 있어야 하는 거죠. 그러면 그 사람이 들어 올 때 나는 8년짜리 그렇게 할 수도 있고 아니면 그냥 협동

조합 자체가 일괄적으로 8년까지는 이런 구조로 가고, 8년 뒤에는 나머지 인수금액이 예를 들어 1억 5천이 남았다면 한꺼번에 낼래 아니면 그것도 여전히 그 다음단계처럼 출자금하고 월세를 올리는 구조로 갈래 이런 플랜을 짜서 선택하게 해줘야죠. 그러니까 운영관리하고 부동산을 완전하게 소유하는 그 과정은 분리시켜서 확실하게 잡아줘야 하죠. 원래 조합원이 다 부담하기로 하고 들어오는 거거든요. 이것을 임대차개념으로 생각하면 위험해지죠. 나는 싸고 저렴한 임대차 형태로 있을 때만 있고, 이게 부담이 커지면 나가겠다고 하면 뒷단으로 갈수록 실제 협동조합 입장에서는 이제 재무적 리스크가 더 커지는 구조가 될 수밖에 없죠.

김소연 : 그럼 이 주제와 관련해서 다른 분들의 의견이 있으신지요? 정리가 되는 듯하다가 더 복잡해지는 것 같기도 하고 그러네요.

최호윤 : 제가 복잡해지게 만들 것 같은데 말씀드리자면, 근본적으로 왜 조합을 하느냐라는 질문부터 하고 싶어요. 지금 이 이슈가 나오는 가장 근본적인 것은 조합원이라는 출자자, 다른 말로 부동산의 소유자가 되는데 실제로는 임대자로 있으면서 출자 주인으로서의 리스크는 안 가지고 수익만 얻으려는 생각이 충돌하면서 온갖 구조들이 꼬이게 되는 거죠. 그러면 결국 조합을 구성해서 가는 이유를 분명히 하지 않으면 그냥 옆에서 이렇게 공동으로 모여서 집 사는 거 도와주고 관계밖에 없지만 부동산 시세 변동 되면서 조합이 깨질 수밖에 없게 되어 있어요. 예를 들어서 조합으로 가는 이유가, 굳이 조합을 하는 이유가 각 개인이 은행가서 부동산 산다고 할 때는 집합적 공동체로 주택구입자금, 건축자금을 좀 더 쉽게 조달하자 이런 이유일 수도 있고, 규모의 경제 측면에서 여러 사람이 모여서 주택을 공동으로 공동으로 관리하기 위해 조합으로 갈 수도 있고 등 이런 이유들이 조합을 하는 동기거든요. 그렇다고 토지와 건물 소유를 중심으로 유형 구분을 했거든요. 저는 의미가 없다고 봐요. 실제 구분해야 하는 것은 부동산의 소유자와 출자관계가 어떤지 이걸 구분해야 가닥이 잡힐 겁니다. 그래서 얘기했듯이 출자자로서 위험 부담하는 부분이라든지, 추가로 조합이 1호 주택, 2호 주택 이런 식으로 여러 개가 생기는데 조합이 다 소유하면 한쪽에서 문제가 터졌을 때 결국 다른 조합원은 서로 연계성이 없는 상태에서 엉뚱한 피해를 보게 되는 거죠.

양동수 : 함께주택협동조합이 지금 여러 조합을 보유하고 있는 거예요?

김소연 : 그렇지 않고, 1, 2호 구분만 있고, 자체 조합을 따로 구성하지는 않았죠. 하우징쿱의 경우는 공동체마다 자체 관리조합을 각각 구성했구요.

최호윤 : 결국 이 얘기가 나오는 거는 조합원이 탈퇴하거나 이사 갈 때 생기는 이슈인데, 그냥 잘 살 때는 세금 이슈만 조금 나오죠. 즉 90년대처럼 부동산 경기가 좋을 때에는 조합원이 빠져나가도 조합에 큰 부담이 없어요. 어차피 주택은 부족하고 입주자가 줄을 서있을 거니까. 그러나 반대로 주택경기가 안 좋을 때, 누군가 조합에서 빠진다고 했을 때, 조합에서 부동산을 처분해서 출자지분을 빼 줘야하는 경우, 후속으로 다른 조합원이 들어오면서 조합원 지분을 서로 양

수 합의가 된다면 상관없이 들어올 사람이 없어 환급청구가 들어 왔을 때 조합에 부담이 되는 거죠. 그렇기 때문에 개인주택의 소유자들, 10호가 있다면 소유는 각각하고, 그 사람들이 모여서 조합을 만드는데 이 조합은 부동산 소유자로서가 아니라 그 주택을 운영, 관리하는 역할을 하는 거죠. 신축할 때 개인명의로 대출을 받기 어려우면 조합명의로 받아서 개인에게 대여해줄 수는 있지만, 중심은 관리주체로 역할을 하면 조합회비는 주택관리비니까 출자금 또 보증금, 그런 문제가 생기지 않게 되죠.

김소연 : 그게 Bb형 구름정원사람들. 제일 많은 유형이에요.

최호윤 : 이런 경우에는 퇴거할 때 본인의 책임이기 때문에 후속으로 그 집으로 들어올 사람을, 다른 말로 조합원을 본인이 뽑았다면 지분양도를 하고 이사 나가면 되는 부분이지요. 그리고 앞서 양 변호사님이 언급하셨던 부분인데, 출자자로서 조합 있다는 말은 다른 말로 부동산의 주체인데, 개인의 공유개념이 아니라, 조합이라고 하는 전혀 다른 법적 실체가 출자자에게 보증금 없이 사용료 계약만 하면 보증금 계약보다는 훨씬 싸기 때문에 세무상으로는 세금 문제가 발생합니다.

김소연 : 특수관계 과세대상 말씀하시는 거죠?

양동수 : 그게 구체적으로 어느 정도 세금이 발생하나요? 예를 들어서 3억을 협동조합에 출자한 조합원이 협동조합하고 보증금이 없이 월사용계약만 쓴다. 그러면 세금이 어떻게 되는 거죠?

최호윤 : 3억과 상관없이, 출자금이 얼마인지는 상관없고, 사용하고 있는 주택의 시가 개념에서 5%, 6% 정도 세금이 나와요.

김소연 : 3억 출자금을 냈는데도 불구하고 그런가요?

최호윤 : 그거 하고는 전혀 상관없이. 세무상보면 삼성전자 출신인 사람이 삼성전자 가서 물건 마음대로 써도 되냐 하는 얘기하고 똑 같은 얘기인 거죠.

박종숙 : 나라는 세금을 받아야 되는 거고 회사의 기준을 매길 때 사용적정 물건에 대한 가격이 나름대로 정해져 있다는 거죠.

김소연 : 그렇다면 논의초반에 양동수변호사님이 조합과 조합원간 출자금계약서를 쓰고, 임대차계약서를 안 쓰는 방법을 제안을 하셨는데, 세법상으로는 문제가 발생하겠네요?

최호윤 : 이렇게 가면 과세 대상이에요.

김소연 : 양동수변호사님이 제안하신 방법으로 하면 과세대상이 된다고 하는데, 진짜 과세대상이 되요? 이게 상식적으로 이해가 안 가네요.

최호윤 : 언론에 안 나오고 그냥 넘어갈 수도 있겠지만, 한해하고 끝나는 것도 아니고 한테, 원칙적으로 하면 과세대상입니다.

남원석 : 계속 여쭙보고 싶은 게 많았는데, 그러면 약간 절충해서 입주할 때 내는 출자금은 전체 주택, 예를 들어 1억인데 내가 3천만을 냈다. 이러면 나머지 7천만에 대해서만 본인이 임대료로 전환해서 임대차계약을 하게 되면 세금을 어떻게 됩니까?

최호윤 : 여기서 구분해야 될 것이 입주하는 것과 출자금하고는 별개란 거죠. 협동조합이라서 묶어서 생각하는데 입주와 조합원의 구성은 전혀 별개죠.

양동수 : 근데 잠깐만요. 협동조합이 조합원들을 대상으로 임대차 계약을 하는데 싸거나 저렴하게 하거나 무상으로 해줬어요. 그럼 세금이 어떤 부분에서 부과가 되는 거죠?

최호윤 : 예를 들어 조합원한테 안 빌려주고 다른 사람한테 빌려주면 많이 받을 수 있는데 싸게 받으니까 그만큼을 조합원들에 배당해서 주는 거다. 조합원은 배당 소득세를 내고 조합은 법인세를 내야 하죠.

전은호 : 지금 그렇게 하는 사례가 있나요?

최호윤 : 세무서에서 아직은 여기서 대해 관심을 두지 않지만...

전은호 : 함께주택협동조합 같은 협동조합은 기존 시장이 생각하고 있는 값을 매기는 체제와 다른 방식의 대안적인 체제를 모색하는 거잖아요. 세법적으로는 그런 판단할 수는 있지만 이것만 이것이 세금을 적게 내거나 탈세를 하자는 의미가 아니라 다른 방식의 행위인데 이것에 대해서 잣대 자체가 달라야 하는데 이렇게 적용을 받는다는 것은 문제가 있네요.

최호윤 : 비영리법인도 결국 수입사업을 해서 좋은 일에 쓰는데 왜 세금을 내야 하냐는 것이 비슷하죠. 기본관점은 수익에 대해서는 영리건 비영리 모두 똑같이 세금을 내고, 그 대신 좋은 일에 쓴다고 하면 일반기업은 7%를 비용 인정해주는데 비영리는 50%까지 해주니까 이게 혜택인거죠. 여기에도 똑 같은 관점이 적용되는 거죠. 취지나 생각으로는 분명히 의미가 있지만 주택협동조합만 일반적인 법인 체제와 다른 논리를 적용할 이유나 논리가 없는 거죠.

전은호 : 그 기준이 뭐죠? (최호윤 : 시가) 그럼 시가보다 훨씬 더 많이 받는 것에 대해서는 전혀 과세를 안하고 더 적게 받는 거에 대해 과세한다는 게 좀 이상하게 느껴지네요.

최호윤 : 여기가 개인하고 협동조합이라서 그런 것인데, 세무서에서 보면 특수관계라는 거예요. 나머지 한쪽을 건드려서, 여기서 우리 비싸게 줬다 하면 다른 쪽에 가서 세금 내라고 하는 거예요.

서종식 : 조특법을 보면, 예를 들어 농협에 출자한 예금에 대해서 배당금부분은 내년까지 감면이 되잖아요.

최호윤 : 농협은 좀 특수하게 세법에 정의가 되는 거라 달라요.

서종식 : 어쨌든 조특법에 따로 들어가지 않으면 과세대상이 되는 걸 피할 수 없다는 거네요.

양동수 : 기업형 임대사업자 같은 경우는, 일반 임대주택 사업자는 비과세대상이 되고 있지 않나요?

최호윤 : 그건 기업형 임대주택이고, 개인이 주택을 임대할 경우 임대소득에 대해서 한 채, 두 채, 이런 부분은 혜택을 주고, 그 중에 사업자로 등록을 하고, 5년 이상 임대를 하면 양도소득을 나중에 감면해주고, 면세해주는 부분이죠.

양동수 : 법인세도 면세해주나요?

최호윤 : 취지 자체가 임대라는 본질을 하려고 하는 게 아니라, 부동산 경기가 죽어있으니까 사가지고 많이 하고 하면은 나중에 시세차를 가지고 안 주겠다고 하는 취지로 나온 부분이어서.

김소연 : 이걸 해결할 수 있는 방법은, 그러니까 최호윤 회계사님 제안은 각 조합 개인들이 토지하고 주택을 소유하고 관리형 협동조합을 만드는 게 현실상 가장 합리적인 방법이라고 얘기를 하시는 거 같네요.

전은호 : 오히려 그런 부분이 잘못 되었으면 그것을 이슈로 하고 계속 싸우고 해야 변화가 일어나는 거 아닌가 싶네요.

최호윤 : 그런데 실제로 문제가 됐을 때는 피해를 조합원이 본다는 거죠. 그래서 저는 일단 돌아가는 거는 방식을 선택하고, 이러한 문제는 계속 이슈가 제기하면서 조특법 개정 촉구해야 하겠죠.

양동수 : 민간임대주택특별법 4조에 보면 사회적 기업이나 사회적 협동조합 등 비영리 민간단체가 주택 공급을 하는 경우에는 조특법 같은 조세 지원이나 세제 지원을 할 수 있는, 그것에 대한 구체적인 내용이 조합에 없는 거죠. 규정을 마련해야 하겠네요.

박종숙 : 그게 가능한 한가요? 새롭게 없는 걸 만들어 내는 게 이 체계상? 법이나 세무 체계상?

서종식 : 가능한 한데. 전대에서도 세법 개정안 만드는 걸 했었잖아요. 기재부 입장은 조특법은 못 건드릴겠다 하고... 사례는 주식회사에서 농협으로 전환을 할 때, 해피브릿지에서 직원들한테 액면가대로 인수하게 했는데, 기업평가해서 그 차액에 대해 증여세를 부가 하나마나 논란이 됐었는데, 기재부에서 조치해줘서 세무서에서 시행령을 뒤에 만들기는 했는데 부과는 안하고 넘어갔죠. 그런데 지금도 걸려있는 게 뭐냐면 배당, 이익잉여금을 출자로 전환할 때 세금을 어떻게 할 것이냐인데, 기재부에서 여기까지는 안 된다고 해서 지금은 배당을 하고 세금은 회사에서 부담하고 출자전환을 하고 있거든요. 비슷한 케이스죠.

최호윤 : 결론은 회사는 부담했으니까 본인이 세금 낸 거죠.

서종식 : 결국은 조특법에 특별규정을 만들지 않는 한 근거규정상 어쨌든 민간주택특별법 4조에서 세무조항 만드는 거 외는 방법이 없다는 거죠.

김소연 : 일단 논의를 정리하기 위해, 최호윤 회계사님은 유형분류에 문제가 있다고 의견을 내셨지만,

오늘 논의는 이 유형을 기준으로 하겠습니다. 아까 전은호씨가 문제가 있다면 해결을 해야 된다고 했는데, 혹 바람직한 협동조합의 소유형태는 무엇이라고 생각하고 있는 것이 있나요?

전은호 : 근본적으로 얘기하면, 개인이 토지에 지분을 갖는 것 자체에 대해서, 토지의 공공성을 확보한다는 차원에서 그런 의제표현으로 지분을 그렇게 사용되도록 하겠다면 문제가 없는데, 그런 상황이 아니라고 하면 그 지분을 확보할 수 있는 다른 방법을 고민을 할 필요가 있거든요. 함께주택협동조합 같은 경우에는 처음부터 그런 고민을 하겠다는 분들이 모여서 만든 게 아니기 때문에 한계는 물론 있죠. 어려운 부분이 있지만 그렇게 출발을 해버리면 실제로 이 지분들 속에서 공익, 공공적 지분을 계속 늘려가려는 시도들이 있으면, 그 위에 사실은 개인이 건물 사용에 대한 부분을 이용자나 관리자 협동조합의 형태로 들어왔을 때에는 지금의 고민이, 토지에서 발생하는 가치에 대한 부분을 공공적으로 계속 가져가 주면은 사익이 발생하는 거에 대해서는 세금 이슈 이런 것들에 대해서 상대적으로 좀 덜할 수 있기 때문에.

김소연 : 사실 그 형태는 지금 서울시 토지 임대형 주택이 있지 않나요?

전은호 : 네, 지금 서울시 같은 경우 토지 임대부 방식으로 해서 토지에 대한 가치가 오르든 말든 그 위에 올리는 협동조합은 그 부분에 대해서 고민할게 아니거든요. 공동체토지신탁형으로 썼지만 공동체토지신탁들이 하고 있는 게 그런 방식이고, 미국에서는 공동체 보유세에 대해서 가치자체도 시장의 가치처럼 매기지 않거든요. 그래서 보유세 자체도 경감시키는 제도들이 주마다는 다르기는 하지만, 적용시키고 하거든요. 우리가 토지공공성을 계속 숙제로 가져가고 있잖아요. 그랬을 때는 원칙적인 것부터 스펙트럼을 넓혀놔야 선택지가 좀 나올 거 같아서.

김소연 : 그러면 공공임대형토지임대부주택과 같은 형태가 협동조합의 바람직한 형태로 보시는 거라 이해해도 될까요?

전은호 : 공공의 자원을 기반으로 규모화됐으면 해요. 사인이 계속 토지까지 다 가져가는 방식으로는 우리의 욕망을 과연 협동조합들이 다 케어하면서 갈 수 있느냐, 또는 욕망을 절제하면서 간다고 했을 때 역공격들이 들어오는 상황도 있기 때문에 공공과 결합한 방식을 생각해야죠.

김소연 : 혹시 그렇더라도 토지임대부주택협동조합이 아니라, 함께주택협동조합과 같이 주택협동조합이 공동으로 토지를 소유하고 주택을 소유하려고 했을 때 나타나는 소유권과 보증금 문제에 대해서 혹시 의견이 더 있으신가요?

전은호 : 기본적으로는 현행 제도의 적용을 받아야 되고, 지분도 개인이 100% 부담하는 게 맞죠. 그런데 해외사례에서 보면 공공성이, 토지가 있는 상황에서의 사례이기는 하지만 그 지분을 확보하는 부담을 개인한테 다 지우지는 않아요. 협동조합이라는 특성상 연대성이나 상호협력을 가미하죠. 그래서 거주하는 사람들의 소득수준이나 연대에 대한 감각들이 다 다르기 때문에.. 예를 들어 지분양도를 받으려면 다음 사람들이 2억을 가지고 와야 되는데, 같이 사는 사람들

이 봤을 때 이 사람은 너무 같이 살고 싶어요. 이 사람도 원하고. 그런데 1억 6천밖에 없다면, 그랬을 때 물론 월세로 돌릴 수도 있지만, 나머지 4천만원을 다른 사람이 자기가 추가로 지분을 확보하면서 이 사람을 같이 살게 하는 방법들도 있거든요. 조금 이상적으로 들릴지도 모르겠지만, 우리가 공동체를 만들기 위한 자기 기여가, 물론 이걸 단순기부가 아니라 자기 지분이 추가로 확보되는 부분도 있지만.. 전 방식에 있어서 이런 옵션도 가능하다고 봅니다.

최호윤 : 예전 해비타트하고 지금하고 가장 큰 차이는, 지금 조합은 외부유입이 없어요. 외부유입이 없다는 얘기는 모인 사람들이 돈 내서 만든 주택 만든다는 거죠. 공공성이란 개념이 강하지 않아요. 반대로 해비타트나 공공임대나 공통점은 주거하는 개인이 일부 부담하지만 후원금이나 기부금을 받아 나머지 부족한 부분을 해결하죠. 지금 말씀하시는 플러스마이너스 차이들이 여기서 흡수하면서 공공으로 갈 수 있도록 종합지원이 가능해지고, 거기서 나오는 재원 같고 다른 사이트를 또다시 기부할 수 있는 구조가 되거든요. 그러면 그 차이를, 그 갭을 풀어야지요.

김소연 : 그러면 AA형, 조합이 토지와 주택을 소유하는 형태는 불가능한 것, 또는 이상적이지 않다는 건가요? 현행법상 문제가 있더라도 이슈화하면서 이런 형태를 유지해야 할까요?

최호윤 : 참여자들이 경제적으로 여유가 없어서 뻣뻣하게 움직이는 경우에 절대 살아날 수 없다는 얘기죠.

남원석 : 저는 이걸 뭐 상상 속의 얘기인데, 예를 들면 약간 퓨전된 형태로 개인의 지분을 어느 정도 허용을 해주면 어떨까 싶네요. 예를 들면 개인이 월 30%는 출자금으로 내고 지분으로 인정하고, 나머지 70%는 우리가 조합 운영으로 해보자. 이렇게 가보면 약간의 좀 변칙인데 그렇게 가면 이상할까요?

최호윤 : 지금 어려운 점은, 우리나라 협동조합기본법이라는 법 테두리에서 조합을 생각하니까 이게 어렵거든요. 협동조합기본법 테두리 안에 법인체를 만드는 조합이라고 생각하지 말고 그냥 주택조합 같은 개념으로 만들어지면서 소유권 관계에 있어서 일반적인 공유 개념이 아니라 ?나 ?개념으로 이거를 좀 풀어버리면은 그런 상태에서 어떤 조합이나 다른 기관 일부가 들어가 지면서 그 플러스 마이너스 30%, 130% 이 차이들을 흡수해준다면 그건 얘기가 되는 부분이죠.

서종식 : 유럽의 주택협동들도 전후의 지역개발 차원에서 주택협동조합이 시작됐기 때문에 토지의 소유는 사회적 해결로 놓고 쌓아 나갔던 모델들이라는 거예요. 그러니까 우리처럼 소유를 공동으로, 이거는 어쨌든 공동체마을 형태로 이렇게 가는 거지 제도적인 협동조합의 형태로 토지의 사유문제까지도 같이 해결해가면서 풀어갔던 모델은 거의 없는 것 같은데.

박종숙 : 원래 협동조합 방식의 원론대로 하면 제일 좋기는 하지만, 우리의 여건을, 한번 현실을 보자구요. 참여하는 분들이 위험을 감수하고 싶지 않아 해요. 출자금이 감자되거나, 나중에 원금을 못 받아가거나 하는 것을 감내할 사람이 우리사회에서 보편적으로 찾기는 힘듭니다. 지금 가장 큰 이해관계는, 적정 비용으로 안정되게 거주할 수 있는 집을 확보하는 것, 그게 우리가 직면한

가장 큰 주택문제인데, 주거의 불안을 겪고 있는 일반 시민들이 조합방식으로 하겠다는 결정을 과연 할 수 있을까, 이게 얼마만큼 현실성 있게 갈 수 있을 건가 하는 게 저의 문제인거죠.

김소연 : 주택에서 출자하는 것이 돈이 크니까, 생협같은 경우 돈 3만원 정도지만 여기는 몇 천 만원이 보증금이 아닌 출자금으로 내는 것에 대해 우려하는 것이 있죠. 두려우니까, 그 돈 다 날라 갈까봐. 그래서 조합원 모집이 안되는 경우가 현장조사과정에 실제로 있더라구요.

박종숙 : 큰돈이고 워낙 집값이 높기 때문에 그 돈이 깎이는 것에 대해서는 자기의 목숨과도 같은 돈이기 때문에 감당을 할 수가 없는 거죠. 오히려 올라가는 거, 얼마 올라가는 거에 대한 욕심은 버릴 수는 있겠지만 처음에 냈던 돈이 조금이라도 깎이는 것을 쉽게 동의하기 힘들어해요.

양동수 : 토지를 싸게 구입할 수 있거나 기금을 조달할 수 있거나 이런 정책적 지원이 없는 상황에서 현재 주택협동조합은 오로지 전부터 구성원이 모든 리스크를 감당하라고 하는 건데 쉽지 않은 거 같아요.

김소연 : 이쯤에서 다음 주제로 넘어가 봅시다. 지금 양동수선생님도 그렇고 전은호 선생님도 그렇고 공공이 토지를 지원하지 않으면 이 문제를 해결할 수 없다는 얘기를 하시는데, CA형인 공공임대형임대주택 협동조합 검토를 했으면 합니다.

서종식 : 정리 한번만 하고 넘어가야 할 거 같아서, 보고서에 문제의식이 명확해서. 우리가 이렇게 지금 현재 주택조합 소유의 토지로 등기를 하는 경우에, 개별 조합원들의 지분들을 분할 등기하지 않는 경우 어쨌든 우리 민법 체계 내에서 뭐 이렇게 소화할 수 있는 방법은 없는 거잖아요. 그렇다면 싼 부동산이나 기금이 나온다고 해도 소유의 문제는 여전히 가는 게 아닐까요? 예를 들어서 싼 부동산이 나온다고 해도 조합원들 사이에서 지분을 어떻게 할 거냐, 완전 협동조합 소유가 아니라 이 땅을 매입하거나 구하는데 있어서 내가 뭔가 기여가 했다고 한다면 그 문제는 여전히 발생하는 거잖아요. 금액에 상관없이. 기금이 나온다 해도 기금에 대한 변제해야 할 주체가 누구냐는 문제는 여전히 또 남는 거니까 사실은 금액에 대한 문제하고는 조금 다른 문제일 거 같거든요.

양동수 : 제가 얘기하는 거는 토지매입 비용이나 토지를 활용하는 방법이나 금융에 대한 조달방법이나 공익성을 가진 어떤 구조가 나온다면 그러면 거기에 출자하는 사람도 예를 들어 10%-20% 버퍼가 있으면, 적어도 시세보다 20% 떨어진다 하더라도 본인이 20%까지는 안전한 거 아니예요.

서종식 : 유인책인거죠. 하지만 그게 우리 물건개념에서 보면 어디까지는 조합 것인지를 명확히 하기는 여전히 어려운 거죠.

양동수 : 그래서 앞 단에서 공공이 어느 정도 기여를 해서 버퍼를 만들었기 때문에, 뒷 단에서 처분과정에서, 시세가 오르면 그 부분에 대해서는 일정 정도 제한을 할 수가 있죠. 근데 결국은 주택협동조합이 나아갈 길은 사실 Bb형은 아니잖아요. 원래는 주택협동조합이 출자해서 조합이 직

집 소유하는 구조로 가는 게 맞는 거고 지금 보증금 형태로 간다하더라도 결국은 출자금제도로 가야 되는 게 맞는 거잖아요. 그걸 제약하는 현실들을 바꿔야하는게 필요한 거고.

김소연 : 하우징쿠폰이 Bb형이 대세였는데, 최근 Aa형 주택 모델들이 나오거든요. 제주도하고 서울에서, Aa형이 사회에서 잘 정착할 수 있도록 하는 법적인, 정책적인 검토가 필요하다는 의견에 동의합니다.

박종숙 : 소비자생활협동조합 예를 들자면, 생산자협동조합과 관계를 맺어서 물품공급을 받는데, 가을 배추를 공급받기 전에 한 100포기 정도 소비가 있을 것을 예상을 농사를 하잖아요. 근데 농사가 잘 안되어 50포기 밖에 못했어. 또는 배추농사가 흥해서 가격이 내려갔어. 그러면 생산자 조합에서 손해본 부분을 소비자협동조합에서 어느 정도 보증을 해주거든요. 그런 걸 생각했을 때 출자금, 지분의 가치가 올라가면 제일 좋은 건데 내려갔을 경우 우리가 지금 이리지도 저리지도 못하고 있는, 서로 그걸 감당할 수 없으니까, 그걸 감당할 수 있는 계산을 못해서 그런 건지는 모르겠지만 방법이 있지 않을까요?

서종식 : 왜냐하면 지대상승이나 하락분을 평가 산정도 어려울뿐더러 이게 부분적으로 팔고 넘어갈 수 있는 게 아니란 말이죠. 예를 들어 땅으로 치면 한 필지의 소유주가 여러 명 있는데 한 명이 팔고 나간다고 해서 팔리는 게 아니고, 그렇게 매매되는 것도 아니기 때문에 시장적으로 불가능한 거죠.

박종숙 : 그런데 이런 거잖아요. 1억이 출자금이다. 근데 10년 후에 나갔을 때 정말 폭락을 해서 10년 후임에도 불구하고 1억을 내고 들어올 사람이 없다. 그때에는 한 7, 8천 정도면 들어갈 수 있는 사람이 있다고 했을 때 이거를 메워야 하잖아요.

김소연 : 근데 사실은, 그냥 7천만 받고 나가서 그 사람도 싸게 다른 집을 얻을 수 있으니까 시세가 떨어졌으니까, 보장해줄 필요는 없지 않나요?

박종숙 : 그때가서는 그렇게 될 수도 있지만 계약 당시에 그렇게 하자고 하면, 납득이 안되고, 받아들이지 힘든 거죠.

김소연 : 그 집만 떨어졌으면 문제가 되지만 전체 주택시장가격이 떨어졌을 경우에는 떨어진 가격받고 다른 곳에 가서 얻을 수 있으니까 그 사람의 주거와 관련한 삶의 질 차원에서는 전혀 문제가 되지 않겠죠. 만약, 그 사람이 사망을 해서 그걸 유산으로 주려고 했을 때나 다른 곳에 쓰려고 했을 때 등 재산적 가치로 보면 문제가 생길 수 있죠.

서종식 : 주식회사 방식으로 하면 결국은 회사가 매입하는 거고, 협동조합 방식으로 하면 결국 조합이 사야 되는데, 지금 우리는 조합이 자기 출자가 안 되는 방식이기 때문에 어떤 기금을 만들어서 매입을 한다던지 해야 하죠. 생산자협동조합에서 쓰는 방식도 비슷하긴 해요. 왜냐하면 생산 조합비로 다 샀는데 나갈 때 어떻게 할 거냐 그리고 환급 유보해버리거나 아니면은, 그래서

생산적협동조합에서 만든 좋은 발명품 중에 하나가 비분화적립금이라고, 축적해봤다가 따로 쓰던가 그렇게하는데, 리가 지금의 부동산 시장에 따른 거래 관행을 적용해서 납득시키는 건 쉽지 않아 보입니다.

김소연 : 이 주제에서 넘어가기 전에 한 가지 정리할 것이, 양동수 변호사님은 출자해서 그걸 지분으로 소유하고, 지분을 양도하는 방식에 긍정적인 의견을 내 주셨는데, 법적으로는 어떻게 해야 하죠?

박종숙 : 출자계약서는 법정효력이 없잖아요.

양동수 : 모든 계약서가 법적 효력이 있죠.

최호윤 : 계약서가 정형화 되어서 이렇게 써야 된다 그게 없다 뿐이지. 말로 한 것도 계약이니까.

김소연 : 우리가 주택협동조합에 맞는 표준계약서 양식을 만들면 좋겠네요.

양동수 : 모든 계약이 사인간에 당사자 합의에 의해서 권리의무를 정하는 거예요.

서종식 : 지금 물어보는 게 임대차계약서만큼 관행적이고 사회에서 상식적으로 이해하는 수준은 아니기 때문에 어렵다 그 표현이죠.

김소연 : 그러면 그건 개인 소송을 내거나 이렇게 해서 해결해야겠네요 나중에 문제가 생기면.

양동수 : 다른 것도 마찬가지로요.

김소연 : 그러면 여기서 혹시 덧붙일 얘기 하실 분 있으세요?

최호윤 : 하나 얘기하고 싶은 거는 해비타트는 공공성을 최우선으로 잡았어요. 그때 했던 개념자체는 해비타트가 비영리법인이니까 외부에서 기금 받고 후원금 받아서 베이스를 깔아 놓고, 나중에 중간에 나가고 할 때는 시가개념이 아니라 취득원가개념으로 정리를 했었어요. 취득원가개념으로 한다는 것은 결국 부동산 차익에서 얻는 이익은 개인의 것이 아니니까 개인이 취하는 게 아니다, 두 번째는 이런 조건이 될 때 새로 들어온 사람을 유입하기가 쉽다는 거죠.

김소연 : 이 경우는 대상자가 저소득층으로 한정을 한다거나 했을 때 사회적 합의가 가능하죠. 공적자금 들어간다거나 아니면 어떤 기금이 들어가는 것이니까. 그런데 우리는 그 대상을 한정하지 않고 얘기하고 있어서 좀 짚어봐야 하는데, 시간관계상 현장 이슈 2로 넘어갈까요?

(2) 적정주거비와 조합운영

박종숙 : 주거비와 조합유형, 3, 4, 5, 6번까지 이슈인데요. 적정주거비 측정하는 기준을 어떻게 정해야 할건가인데 사실 주거비용의 부담을 낮추기 위해서 높지 않은 비용을 책정하고 싶은데 공급할 당시에 시장에서 토지를 구입하고 건축시장의 비용으로 건축을 하기 때문에 공급비용이 높지 않음에도 불구하고 주거 비용의 부담을 낮추는 것을 목표로 만들어진 주택협동조합이기

때문에 그만큼의 비용 산정을 못하게 되는 어려움이 있는 거죠. 적정주거비를 책정하는 것과 관련해서 어떤 방식으로 하면 좋을지에 대한 고민이 3번 같은 거구요 월사용료와 관련해서 잡는 항목들이 지금 보면은 원금상환 및 대출이자, 유지관리비, 장기수선충당비, 감가상각비, 조합운영비 이렇게 검토를 하고 있는데 여기에서 더하거나 뺄 것이 있는지 말씀을 좀 해주시면 좋고요. 4번은 이것은 지금 이야기를 하면서 이야기를 했었고, 양동수변호사님 말씀처럼 출자와 이용방식을 구분하면서 해야 되는 게 맞는 거고, 원금상환분이라고 하면은 그것은 출자금으로 간주를 해야 한다는 결론이 나네요.

최호윤 : 지금 나오는 3, 4, 5번 이슈들은 앞 전 얘기들이 정리가 안 되면 계속 맴돌아요.

박종숙 : 그럼에도 불구하고 감가상각비는 특별히 의견을 좀 듣고 싶은데.

이현주 : 외국에서는 거주비 책정 기준이나 뭐 이런 게 따로 뭔가 셈법이 있나요?

남원석 : 걱정주거비는 가구의 소득을 항상 기준으로 하기 때문에 조합에서 생각하는 적정주거비하고는 좀 다르죠.

양동수 : 개발비하고 운영비, 총사업비가 얼마냐가 중요하고 그거에 마이너스가 되면 안되니까 그거에 맞춰서 임대료를 책정하면 되는 건데. 비싸게 토지를 사고, 비싸게 자금조달을 하고, 비싸게 건축을 했으면 당연히 비싸게 나갈 수밖에 없잖아요. 근데 궁극한 거는 이렇게 소규모 협동조합의 주택의 경우에도 장기수선충당을 법적으로 안 해도 되지 않나요? 그러면 안 잡아도 되는 거구요. 사실요 냉정하게 얘기하면요. 문제는 그래서 만약에 대수선이나 수선의 경우가 발생했을 때 이거를 어떻게 할 것인지 사전에 조합원들하고 규약을 맺어놔야 하는 거죠. 전체적으로 월세를 싸게 하고 그러면 나중에 문제가 생겼을 때면 같이 부담한다고 할지 아니면 미리 사전에 얼마씩 우리가 적립할지 그게 공동체규약으로 정해지면 될 거 같고. 감가상각비는 뭐, 이게 회계적인 이슈니까요.

김소연 : 이게 회계적인 이슈이기도 하지만 토지임대부유형에서는 핵심이슈가 됩니다. 토지임대부가 서울시에서 토지를 제공하고 건물을 지으면 건물만 조합이 소유하고, 조합이 조합원하고 개별 임대차 계약을 맺잖아요. 건물은 30년에 플러스 10년해서 40년 동안 사용할 수 있어요. 40년 이후에는 건물을 다 헐고 철거해서 서울시에 돌려줘야 돼요. 생각을 해보세요. 10년 이후부터 거래가 가능한데 건물가격은 계속 떨어지는 거잖아요. 40년 이후에는 0이 되니까.

양동수 : 현실적으로는 사실은 절대로 철거 못 하구요. 실제 마포에 그런 시영아파트가 있단 말이에요. 50년 지났는데도 건물가격이 0이나 안 그렇거든요. 여전히 10억 이렇게 거래되거든요.

박종숙 : 토지 가격이 얼마예요?

양동수 : 아니 토지가 서울시거라니까요. 그렇기 감가상각비라는게 말로는 40년이고 0이 되어야 되기

는 하지만 토지임대부가 아니더라도 예를 들어 재건축 아파트를 봐도 40년 지난 아파트가 0이 되진 않잖아요.

박종숙 : 저희 함께주택도 이제 주택 1,2호를 가지면서 현실적 고민이 우리가 땅을 팔 거가 아니기 때문에 계속 그거를 유지할 거라서 감가상각비 고민은 크게 없었는데 근데 건물은 어쨌든 닳기 때문에 언젠가 가서는 새로 지어야 할 일이 생기는 거죠. 그때 비용을 생각을 해서 미리 이거를 축적을 해놔야 되는 게 맞는 거잖아요.

서종식 : 그건 조금 다르게 검토를 해야 될 거 같아요. 왜냐면 감가상각비라는 개념하고 우리가 이거를 수선 또는 리모델링하기 위해서 비용을 축적하는 거하고 다른 개념하고 다른 개념 자산을 우리가 취득원가를, 매매차익이나 부동산산세에 상관없이 취득원가를 보장하는 방향으로 가겠다고 한다면 감가상각비를 계산할 필요가 없는 거거든요. 오히려 수선하는데 조금 더 좋게 개선하는 비용을 따로 적립하면 되는 거죠.

박종숙 : 근데 비용 문제가 있는 거예요. 건물이 정말 한계치에 다달았다고 가정해보죠. 그래서 1억을 내고 들어온 사람들은 못살겠다고 1억을 가지고 나가야 되는데, 그럼 조합은 1억을 어디선가 갖고 와야 되는 문제가 생기는 거죠.

서종식 : 새 건물에 들어온 사람도 1억이고, 중간에 나가서 10년 산 약간 허름한 데 들어가도 1억 주는 게 맞냐라는 논리죠?

양동수 : 결국은 재건축하면 재건축비용 내야 되는 거 맞잖아요.

박종숙 : 그래서 다른 사람이 들어와서 그 비용을 내고.

양동수 : 내야죠. 또는 40년 산 다음에 또 새로운 새 건물을 지어서 40년 살려면 그 사람이 재건축 비용을 내면 되는 거잖아요. 대신 건축비만 내면 되겠죠.

김소연 : 근데 조합이 소유했을 때는?

서종식 : 앞에 거랑 값이 달라지겠죠. 그래서 너무 거기까지 생각하면 조합원들은 권리 보장받고 사용만 하다가 무임승차가 가능한 거래서.

전은호 : 원칙은, 우리 사회에서의 재개발, 재건축의 경험상 땅 지분만 갖고 있어도 건물과 땅까지 받는 정도의 경험들을 했기 때문에 그런 기대를 하는데 원칙은 건물, 자동차로 생각하면 못 굴러갈 정도의 건물이 된 거잖아요. 그러면 새 차, 새 건물을 자기 돈 내고 지어야죠. 그런 원칙을 기본적으로 하고 그 다음에 이제 뭐 추가적으로 뭔가 또 만들 수 있지 않을까 이 고민을 해야지, 원칙 자체를 우리 사회가 해 왔던 것들을 적용하면서 하게 되면 협동조합에서는 만들어 낼 수 있는 부분이 없죠. 만약 땅 값이 많이 올랐으니깐 일단 팔고 저렴한 땅 찾아가서 집까지 올릴 수 있나 보자 이렇게 하면서 이동하는 방법이죠. 아니면 정부가 거기 뭐 좀 용도지형 변

경해서 좀 더 올려줄까 그러면 건물 나오고 나머지로 분양해가지고 그 비용 충당해서 집 지어라 이렇게 하거나. 우리의 지금 현재의 기준은 그런 것들이 아니라고 가정을 하면 할 수 있는 게 없죠.

서종식 : 요거는 좀 정리해야 할 거 같은데 지금 여기서 했던 내용 가운데 뭐가 있었냐면은 자금 조달을 해서 차입 자금을 상환하는 과정이 지금은 월사용료에 포함되어 있기도 한데 요거를 어쨌든 월 사용료 안에서 요 자금 상환하는 부분들에 개인이, 조합원들이 기여한 부분에 대해서는 협동조합적 관점으로 보면 월별로 출자금을 추가 납입하는 거거든요. 그러면 회계처리는 출자로 해야 되지 않을까요?

김소연 : 출자증액으로 하는 것이 원리상 맞다고 정리가 된 부분이죠.

최호윤 : 안 그러면은 조합에서 법인세가 많이 나오는 거죠. 차입금을 조합원들이 원금 상환해야 하니까 조합원들이 어떤 형식으로든 돈을 냈는데 조합에서 출자금으로 하게 되면 세금하고 상관없는데, 운영비나 관리비 명목으로 받아버리면 100만원 받았는데 원금을 다 갚아버리면 비용이 없으니까.

이현주 : 지금 현실적으로 월 사용료를 시가의 80%로 책정해 놓고 그 사이에 제대로 조합의 관리비나 이런 거를 받지 않고 원금 상환하고 이자를 같이 넣는 상황인 거예요. 그러니까 조합의 관리비를 굉장히 적게 받아서 실제로 조합이 쓸 수 있는 돈이 없는 상황을 만들어 놓고 이것들에 대한 원금 상환 비용을 넣어가지고 시세의 80%라는 가격을 정해놓고 그거에 따른 내부를 나누다 보니까 실제로 원금 상환이 진짜 원금 상환을 해주는 게 맞냐 이런 식의 논의가 있는 거거든요.

최호윤 : 함개는 돈은 없으면서 세금은 내야 되잖아요. 지난번에 세금 얘기했을 때 다들 놀란 게 그런 얘기잖아요. 지금 함개는 정상적인 구조는 아닌 거죠.

서종식 : 원가 100원짜리를 80원에 주는 건데 지금 현재, 표현을 한다면, 20원의 차액을 해결할 수 있는 방법을 모색할 수 없다. 협동조합의 아주 기본이거든요. 그거는 그냥 선한 배품이지 이거를 협동조합 운영하고 사업을 진행하는 원리에 포함해 달라 이거는 결국은 20원만큼을 공적자금을 어떤 다른 자원을 조달하는 거 외에 월사용료라든지 감가상각에 그렇게 녹아 내버리면 오히려 더 혼란스러울 수 있다는 건 인정해야 될 거 같아요.

이현주 : 아니 그런데, 80%에 실지로 원금상환분이 없을 수밖에 없는 거죠. 조합이 지속가능하게 유지하기 위한 제대로 비용을 반영한다고 하면 실지로 원금 상환할 비용이 없어지는 건데 그거를 함개주택에서는 굉장히 무리하게 책정했다는 거죠. 그렇게 해서는 잘 안된다고 저는 생각하는 거죠.

서종식 : 그러면 출자하고 조합원이 가입할 때 포함은 해야죠. 예를 들어 당신이 부담해야 될 우리의

자금 차입한 것에 대한 상환부담금은 이만큼이고 이거는 36개월이든 38개월이든 분담으로 하고 있고 출자로 증액된다. 이 조건은 명확해야 되지 않을까요? 출자금을 약정할 때 그것까지 포함을 해야 하니까. 금액이 얼마일지는 계산해볼 문제죠.

김소연 : 함께주택 유형은 굉장히 복잡해서 발목을 잡고 있는데 그래도 유념해야 될 게 함께주택유형이 자꾸 생기고 있다는 걸 유념할 필요가 있을 것 같아요. 하우스쿱이 경우도 함께주택처럼 조합이 공동소유하는 구조가 나오는데, 하우스쿱은 어떤지 좀 알아볼 필요가 있겠어요.

남원석 : 근데 하우스쿱은 싸요

이현주 : 노하우가 있어요. 토지를 굉장히 싸게 하는 노하우를 가지고 있어요. 경매로 사고 그러니까. 뭔가 이런 노하우가 없으면 함께주택은 제가 보긴 데는 지속가능하지 못한 구조를 가지고 있다는 거죠.

김소연 : 그래서 저희가 6)주택공급과 관리의 전문성 부족을 함께 2번 적정주거비와 조합운영 이슈에 묶었는데, 하우스쿱 경우를 보니까 전문가들이 붙어서 건설 자체를 토지나 건축의 비용을 확 줄이니까 여기서 현 시세보다 싸게 공급할 수 있는 조건이 만들어지더군요. 이 문제도 차후 과제도 넘기고, 3번 이슈와도 관계가 있으니, 다음 분야로 넘어가겠습니다.

(3) 사업비 및 자금조달

박종숙 : 네 가지 이슈인데, 아시다시피 높은 사업비. 주택협동조합에 대한 호의를 가지고 있지만 사실 들여다보면 비용이 높아서 많은 다양한 계층의 참여가 어려운 현실이구요. 그리고 하나가 주택도시기금을 사용하는 것에 있어서 제약이 좀 있는 것. 세 번째는 사투금이 갖고 있는 문제. 어쨌든 계속 지속 가능한 자금조달처가 있으면 좋은데 사투금은 기금이 그 기간이 너무 짧다는 게, 8년으로 바뀌었다는 있는데 들으셨나요?

남원석 : 그게 신규 대출만 해당되는지 아니면 기존 잔액까지 포함하는 건지는 미정입니다.

박종숙 : 센터장님 얘기로는 소셜하우스만 해당한다고 이야기를 하는데. 그 소셜하우스에는 여러 가지 사업들이 있잖아요. 사회주택되기 전부터 했던 것들이 있고. 그랬을 때 소셜하우스하더라도 소급적용이 되는지 그게 아직 정해지지 않은 거죠. 그리고 은행대출에 있어서 법인에 대출 자격을 부여하지 않는 문제. 신협협동조합이 법인이 은행대출을 받을 수 없다는 어려움이 있는 거죠. 네 가지 관련해서 좀 자문을 부탁드리고 싶은데요.

김소연 : 그래도 전은호 선생님이 시민 자산 얘기 많이 하시니까 전선생님부터 자문해주시는 걸로 하죠.

전은호 : 일단은, ??안에서 작업을 좀 해보려고 하는데 기본적으로 자금의 성격들이 다양하지 않잖아요. 그래서 그 다양성들 중에서 초기 해비타트가 하듯이 약간 기부적 성격을 가지고 있는 기금들을 시민들로부터 모아 그것을 사회적 영역이나 꿈이나 자발적으로 시도하는 공간을 만들어

가는 시도들에 시민 지분으로 지원해 줄 필요가 있다고 생각해서 공인신탁을 하려고 하고, 그것에 대한 장기적 운영 주체로서의 시민 자산이나 재단 형식을 내부적으로 논의하고 있습니다. 그것이 자원이 많이 모이면 함께주택 1, 2호 같은 시도들에 지원해서 여유를 만들어줘서 협동조합이 추구하고자 했던 가치들을 확장하는데 도움이 되지 않을까 기대합니다. 두 번째는 현재 소셜영역이나 사투정도로 활용되고 있는데 거기에 좀 추가적으로 해볼 수 있는 것은, 기부라는 측면보다는 투자적인 측면에서 시민들이 투자할 수 있는 영역도 만들어서, 물론 이슈는 개별 협동조합한테 어떤 방식으로 그런 것들이 연계될 수 있는지에 대한 이슈는 있지만 그런 창구를 계속 만들어 내야 할 거 같아요. 그리고 이 스토리들, 물론 어렵다고 하면은 한편에서는 그 역량이 그 정도밖에 안됐어 막 하면서 약간 비난도 하지만 그런 걸로 다 채울 수 없는 또 한 측면에 우리가 만들고자 하는 그런 것들이 있잖아요. 현실적으로 높은 토지가와 금융 조달의 어려움과 자기 자본 확보에 어려움 등등에 대한 부분에서 우리 사회가 구조를 좀, 기율기를 완화시킬 수 있는 정도의 노력들에 시민들이 금융기법을 활용해서 할 수 있는 영역도 우리는 반드시 만들어 내야한다 공공한테만 의존할 수는 없다고 해서 그 영역들을 하려고 애를 쓰고 있습니다.

김소연 : 시민자산과 관련해 구체적인 액션이 나온 게 있나요?

전은호 : 내부적 플랜은 올해 하반기에는 공론화 과정을 거쳐서 추진 계획을 확정하고 방침을 받고 내년도에 타당성 검토하고, 궁극적으로는 자산화를 위한 재단형태로의 조직이 구성이 되어야 안정성이 있다고 보고 타당성 연구하고 조례 재정해서 하반기 설립하는게 기본 로드맵입니다. 그런데, 실무단위는 되는데 워선으로 갈수록 정치적 상황이 내년도에 변화가 있으니까 추진기반을 만드는 논의가 과연 가능할까 이런 질문들을 조금씩 던지더라고요. 그래서 약간 발 빠는 분위기가 있기는 하지만, 해야죠. 안 되면 나와서라도 해야죠.

박종숙 : 계획하는 것이 신탁법인인가요?

전은호 : 신탁은 사실 비법인이잖아요. 계정을 만드는 시스템이니까. 기부 창구조. ?? 기부신탁법은 기부 창구 만드는 것은 하려고 해요. 그래서 하반기에는 그래도 1, 2호 정도 해보자. 9월 정도에는 계정 열어달라고 신청을 하고, 그 다음에 좀 해 가지고, 11, 12월 이때에는 한번 심사를. 그건 그렇게 어려운 게 아니니까.

김소연 : 희망적인 얘기를 해주셨네요. 다른 분들도 의견 주시죠.

남원석 : 주택도시기금에 사실은 가장 필요한 항목인 거 같아요. 하여간 주택협동조합의 독자적인 걸로는 힘들 거 같구요. 사회주택이라는 큰 범위 내에서 같이 공조를 맞춰 나가는 게 필요할 거 같은데, 문제는 주택도시기금을 받게 되면 그에 걸맞은 공공성을 담보를 하셔야 되요. 예를 들면 시세보다 저렴해야 되고 입주자를 정책대상계층을 해야 된다는 등 공공성을 가질 때 의미가

있는 거고 그게 충족이 되어야 기금을 달라고 주장할 수 있는 거죠. 그런데 주택협동조합 차원에서 이걸 어떻게 사업구조를 짜볼 수 있을지 고민스럽긴 해요 워낙 소득이 낮은 사람이 출자금까지 내면서 월 사용료를 내면 어느 정도 수준에서 낼 수 있을지 고민이긴 한데. 일단 저는 도시주택기금을 사용한다면 공공성 문제, 사회주택과의 공조. 범위 내에서의 움직임 이렇게.

박종숙 : 사회주택과의 공조라는 것은 서울시사회주택과의?

남원석 : 협동조합루트가 아니더라도 민간 스스로 좀 저렴한 주택을 공급하려는 흐름들이 있잖아요. 녹색친구들부터해서. 이런 흐름들과 같이 맞춰나갈 필요는 있겠다는 거죠.

남원석 : 이게 다 사회주택이다. 이런 관점에서 접근을 해서 뭔가를 풀어내야 된다는 생각이 들고. 은행 대출과 관련해서 보증문제에서 좀 주장할 필요가 있는 거 같은데요. 최대한 이자율이 낮추려는 노력 등 구체적인 부분은 좀 고민을 해봐야겠지만. 굳이 주택보증기금을 받지 않더라도 시중에서 저렴한 금리로 저렴한 비용을 동원할 수 있는 모델, 방식을 모색해봐야죠.

박종숙 : 신용협동조합이 이런 주택협동조합에 출자를 하던지 투자를 하던지 하는 아이디어가 있을 수 있는데 현재 법적으로 그게 안 되게 되어 있다고 하더라고요.

서종식 : 신탁은 대출은 가능하고, 우리는 금산분리 때문에 모든 은행이 투자를 할 수는 없고, 지분 취득은 할 수는 없어요. 신탁은 경제사업은 가능하기 때문에 자기, 직접 경제사업은 가능하기 때문에 건물은 짓는 등 직접 사업은 할 수 있는데 출자는 안되고, 대출은 당연히 가능하죠. 신탁에 출자를 바라는 제도개선은 또 다른 문제기 때문에 그걸 언급하는 건 큰 의미는 없어요. 금융 거래 신탁 조합원 보호차원에서 그런 거기 때문에.

박종숙 : 법인에게 대출을 해주나요? 지금까지의 경험으로는 안 해주던데.

서종식 : 당연히 해주는데, 다른 문제죠. 은행에서 해주기 싫은 거죠. 불안하다는 거죠.

최호윤 : 수익성이 안보이니까. 속된 말로 은행에서는 돈 빌려 줘서 돈을 받아야 되는데 돈 버는 조직이 뭔가 재생산이 많아지면 돈 빌려줘도 부담이 없는데 협동조합 돈 빌려줘서 뭐 해가지고 우리 돈을 갚을 거냐.

박종숙 : 대출을 하게 되더라도 대출 채무자를 개인으로 해야 되더라고요. 대표자가 있는 회사로 안하고.

서종식 : 법인 플러스 대표. 인보증 추가로 들어가고. 그건 신탁도 그렇고

양동수 : 근데 지금 갖고 있는 토지에 대한 담보자체로도 어려워하나요? 협동조합이기 때문에?

박종숙 : 담보대출했어요. 인보증도 추가로 하고.

서종식 : 그것도 은행 거래간의 문제지

최호윤 : 법인관계시 은행에서 자기 수익성 관리 차원이지만.

양동수 : 물적 담보가 있으니까 그거는 승인을 하죠. 대출받는 한도가 있는 거죠. 주택도시기금은 국토 부에서, 남박사님도 얘기하신 것처럼 사회적 주택의 주택도시기금을 활용할 수 있는지 여부에 대한 연구를 진행하고 있기 때문에 연구를 좀 보시고요, 사회적 주택에 대해서 시범사업을 300세대를 한다고 하니까 그것도 활용해 보시고, 저도 지금 협동조합 미스테리오 500세대 짓는 것을 지금 하고 있고.

박종숙 : 어떤 단계인지 말씀 좀 해주세요.

양동수 : 협동조합이 리츠라는 부동산투자회사법인 회사를 설립해서 자기 자본하고 타인 자본을 끌어와서 개발을 하고, 리츠가 부동산을 소유하고, 협동조합이 리츠를 소유하고, 조합원이 협동조합을 구성하는 형태입니다. 처음 개발단계에서 주택도시보증공사가 70%정도 출자했는데, 준공시점에 협동조합이 출자금으로 다 인수해서 협동조합이 집을 완전하게 소유하는 구조입니다. 거기에는 주택도시기금이 들어와요. 5백억 정도가. 그리고 주택도시보증공사가 출자를 하고, 주택도시보증공사의 보증으로 금융기관 대출을 받기 때문에 금융기관 이율을 싸게 받을 수 있는 구조인거죠. 그래서 아까 남박사님이 주택도시기금이 들어가면 굉장히 공익성이 있어야 된다고 하지만 실제로 건설사들이 하는 뉴스테이에서는 전혀 그건 걸 요구하지 않아요. 유일하게 요구하는 건 두 가지인데, 첫째, 8년 동안 임대를 해야 된다는 것. 우리가 8년이 아니라 20년도 더 할 수 있잖아요. 둘째, 초기 임대료 규제 없이 매년 5% 이상 인상하지 말아야 한다는 것, 우리야 더 낮출 수 있잖아요. 그거 외에는 다 풀어주는 게 지금 민간임대주택특별법이고, 건설사들한테는 그런 규모 있는 건설을 하고 운영을 하면 주택도시기금도 이용할 수 있고 허그도 출자를 들어오고 보증도 해주고 그런 구조인거예요. 그거를 오히려 공공성 있는 사회적 주택, 공동체 주택을 하겠다고 하는데 이용을 못한다고 하는 게 사실 이상한 현실이죠. 일단 협동조합 뉴스테이를 저희가 거의 막바지까지 오긴 했는데, 9월까지 리츠 영업인가를 받는 걸로 얘기를 하고 있는데 그게 잘 되면 어쨌든 이런 공동체 주택협동조합에 주택도시기금이 한번 흘러오는 사례가 발생할 거고 그러면 자연스럽게 다른 소규모 사회주택이나 공동주택을 지을 때도 이런 기금을 쓸 수 있는 구조가 나올 거라 기대합니다.

김소연 : 협동조합뉴스테이는 저희가 구분해 놓은 유형에서는 어디에 속하죠?

양동수 : Aa구조에서 특수 Aa 구조죠. 협동조합 자체가 땅과 건물을 소유하는 게 아니라 협동조합이 만든 특수목적법인이 소유하죠. 그러기 때문에 아까 고민 하셨던 신탁을 할까 이런 것처럼 이거 자체가 오롯이 부동산투자회사법에 독립된 법적 구조를 갖고 그거에 대한 완벽한 자금 관리나 보관이라든지 사무스타일, 이게 딱 독립되어 있기 때문에 그리고 정해진 자금 집행 스케줄대로만 이루어지기 때문에 그런 신용에 대한 부분이 확실해 지는 거거든요.

서종식 : 협동조합의 지분은 몇 프로 설정하셨어요?

양동수 : 처음 시작할 때는 저희가 전체 사업비 2천억 중에 전체 자기자본은 한 4백억을 만들어야 되는데, 그 4백억 중에 70%는 허그가 280억을 넣어주는 거고, 120억은 저희가 마련해야 되는데 그 120억 중에 한 2, 30억은 저희 지금 사업체가 마련하고 있고, 나머지는 협동조합이 내는 초기 출자금으로 마련했습니다.

서종식 : 특수목적법인은, 부동산개발회사?

양동수 : 그게 리츠고 그게 주식회사의 규정을 준용하거든요. 그렇게 되서 지금 아이쿱생협도 출자자로 들어오고 정림건축문화재단쪽에서도 들어오고. 그리고 오늘 아침 해피브릿지 갔다왔는데 그런 식으로 좀 들어와서. 사전에 약간만 브릿지 출자를 해주면 중간에 어차피 조합원들 모집하면서 조합원들이 초기 입주 출자금을 내게 되면 백억을 모으는 이런 구조거든요.

서종식 : 그러면 이걸 운영할 때는 어떻게 민주적 운영 구조만 관철시킬거냐 이거만 고민하면 되는 거니 자금조달 문제도 줄어 들고, 협동조합이 자체로 소유하고 자체로 운영하는 2, 3차로 연결을 안 해버리면 운영구조, 돈 문제, 지분의 문제 이게 복잡해져 버리는데 이것도 고민 안해도 되고, 유럽에서 이렇게 많이 얘기해요 2차 3차를.

이현주 : 그러면 여기서 협동조합의 역할은 어떻게 되는 거예요?

양동수 : 협동조합은 원칙적으로는 주택의 소비자에서 주택의 공급자로, 처음에 개발자로 들어오는 거지만 협동조합 자체가 소비자협동조합 성격을 가지고 있기 때문에 처음부터 완벽하게 전문성 있는 역할을 할 수 없기 때문에 전문성 있는 역할은 저희 쪽에서 진행을 하는 거구요 그 협동조합은 초기에 협동조합의 어떤, 공동체 공간을 저희가 굉장히 많은 포션을 뒤서 만드는데, 그런 것들을 어떻게 운영할 것인지, 코어와 협동조합의 기본적인 운영 원리들을 어떻게 만들어 갈 것인지 이런 것들을 2, 3년 간 준비를 해서 입주해서 그것들을 만들어 가는 그런 구조로 지금 짜고 있고.

김소연 : 지금은 기획단계인가요?

양동수 : 한 1년 정도 했고 거의 마지막 단계로, 실행하기 직전단계이고요. 확정된 건 아닌데 그런 방식으로 진행되기 때문에 주택도시기금을 어쨌든 협동조합주택이 이용하는 첫 번째 사례가 될 거 같아서 그렇게 되면 다음에 좀 물고가 열릴 거 같구요. 두 번째는 사투기금 아까 말씀하신 대로 기존의 사투기금이 사회주택사업 자체를 염두해 두지 않았었기 때문에 지금 상황이 짹짹 아요. 자금조달이 저는 제일 핵심인 거 같거든요 그러기 때문에 아무리 우리가 돈이 많은 사람을 모아서 주택을 하더라도 주택이 들어가는 비용이 크기 때문에 적어도 최소한 10년 이상, 20년 이렇게 자금을 끌고 올 수 있는 그 장기자금이 필요하거든요. 근데 주택도시기금은 그렇게 가능하잖아요. 저희가 임대하는 한은 8년이 아니라, 11년이 아니라, 20년, 30년 계속 그 저렴한 비용으로 할 수 있다는 얘기이기 때문에 사투기금도 일정한 금액은 그런 방식으로 할

수 있게 구조를 만들어 줘야 할 거 같고. 세 번째는 조금 더 알아보시면 좋을 게 주택금융신용보증기금. 이건 허그하고는, 주택도시보증공사하곤 좀 다른 건데 신용보증기금, 즉 국가의 신용보증기금이구요. 우리도 서울에 서울신용보증기금이 있잖아요. 문진수 원장님이 경영이사로 가셨어요. 거기에 이런 상품을 만드는 게 필요할 거 같아요. 이미 지금 이런 공동체주택에 대한 건설자금이나 임대료보증 상품이 있어요. 그래서 그거를 활용할 수 있구요. 그런데 나아가서 출자금에 대한 대출보증이나 그런 방식의 상품들을 적극적으로 매진을 해가지고 특례보증 같은 것들을 만들어 내면 그런 것들을 활용할 수 있게 되면 뒷 단의 운용 부분도 좀 더 수월해 질 수 있는 부분이 있기 때문에 그런 방식으로 접근하면 앞으로 좋지 않을 까 생각하고 있어요.

김소연 : 혹시 최호윤 회계사님은 자금조달 관련해서 세제세무부분은 얘기하실 게 있을까요?

최호윤 : 자금조달 같은 관점에서. 저는 지금 솔직하게 회의가 많이 들어요. 앞서와 비슷한 얘기인데, 취약계층이나 어려운 사람들을 지원하자, 어떤 공공성에 대한 부분 먼저 만들면서 지원부분 나와야 하는데, 지금 주택조합의 개념은 어려운 사람이 대상이 아니고 주거 문제 어려운 사람들이 스스로 가도록 해야 된다. 그렇다면 왜 꼭 협동조합 조직형태를 고집하는가. 어찌되었든 2년 사이에 사회적 경제, 협동조합기본법 나오면서 조합에 대한 개념이 많이 했는데 지금 밖에서 보면 협동조합은 사회적 경제주체가 아니에요. 이익집단이지. 그런 상태에서, 아니 법적으로가 아니라 실제적으로 생산협동조합도 그렇고 동업자협동조합이 대부분 협동조합이 안되니까 법인 만들어서 그런 개념이지 사회적 경제라고 얘기할 수 없는 부분이에요. 그렇다고 한다면 이 자금조달이라는 게, 지금 걸리는 걸림돌이 첫 번째가 협동조합이라는 테두리가 딱 되어 버리니까 되는 부분이어서. 정말 이 문제를 해결하는 관점에서 본다면 넓게 보는 게 더 좋지 않냐. 그래서 저는 좀 오픈 시켜놓고 고민하는 틀로 가면 좋겠다하는 생각을 좀 드리고 싶어요.

양동수 : 조금 더 구체적인, 어떤 말씀인지. 협동조합이 아니라 공유방식 아니면 다른 주식회사를 활용한?

최호윤 : 정말 이해 안 되는 것 중에 하나는 여기 계신 분들은 왜 이렇게 시간을 내서 하실까. 제가 아까 말씀 드렸듯이 취약계층에 대한, 이 부분은 분명히 지금 아닌 상태에서 이렇게 많이 고민해서 이루려고 하는 사회구조나 사회 형태 프레임이 결국 그것이 어떤 의미를 가질 수 있는가 하는 부분이 솔직히 제가 지금 안 보여서.

서종식 : 협동자방식을 고민할 때는 어쨌든 같이 돈을 내고 모였을 때 가장 민주적으로 의사 결정할 수 있는 구조라고 보기 때문이죠.

최호윤 : 딱 하나 의결권이, 그게 1/n이라는 것 외에는.

서종식 : 그게 가장 또 큰 문제기도 하나까요.

최호윤 : 근데 어찌됐든 주택이라고 하면 집 사이즈가 막 엄청나게 차이나는 건 아니잖아요 어찌됐든 간에. 그리고 아까도 함께주택이 지금 어려웠던 점은 대출을 받았는데 각자 내는 돈하고 이게 막 뒤섞여 있잖아요. 예를 들어서 내가 얼마를 써야 되는데 이중에서 대출금, 이걸 출자금을 냈다 얼마는 내는 부분들이 배분되고 내가 대출금 상환이 아니라 그만큼을 출자금으로 내고. 처음에 출자금 적게 들어갔다 나중에 점점 출자금 내고 그 돈이 대금 상환해버리면 문제가 없어지는 부분인데 그런 구조 지금 안되어 있는 상황에서 막 그렇게 되버린 거니까. 그렇다고 하시면 주택 쪽 관련 부분은 출자금에 비율에 따라 의결권이 달라질 이유는 크게 없다면 좀 펴놓고 보는 방법도 고려해야.

박종숙 : 협동조합방식을 한 여러 가지 이유가 있겠지만 저 같은 경우는, 전은호쌤도 뭐 비슷할 거 같은데 사실 토지에 가치 상승분은 다 모두의 것이라는 거죠. 근데 지금은 그것을 소유한 한 사람이 모두가 다 혼자 독점을 하는 문제 때문에.

최호윤 : 그게 개인이 독점하는 것을 결국 공동체가 모여 있는 이 법인체가 가든. 근데 그 법인체 형태가 굳이 협동조합 형태인가. 비영리형태가 되든 사단법인이 되든 재단법인이 되든 아니면 주식회사나 뭐가 되든 아니면 또 다른 법인이 아닌 총류나 합의 개념으로 공동소유개념으로 가든 열어놓고 볼 필요가 있지요.

박종숙 : 그 점은 한번 생각해 볼 만하네요.

양동수 : 저도 생각을 많이 했지만 사실 합의나 공유방식은 숫자가 조금만 늘어나면 거래관계를 하기는 불가능하고요, 그럼 결국은 법인을 하나 세워서 만드는 방식인데 비영리재단이나 뭐 이런 사단법인 만들어서 하기에는 비영리법인에 대한, 그게 너무 오히려 더 힘들기 때문에 저는 어려울 거 같구요. 그러면 협동조합이나 주식회사밖에 없는데 주식회사가 갖는 구조상의 문제 때문에 남는 게 협동조합밖에 없어요. 다만 협동조합 중에서 일반 협동적이 나올까 사회적 협동조합으로 나올까 이거는 사회적 협동조합으로 가면 불편한 점이 분명히 있긴 있는데 아까 여러 가지 세제나 이런 거에 쓸 수 있는, 사실 제가 아까 얘기했던 저희가 하고 있는 사업구조는 리츠이기 때문에 받을 수 있는 다양한 세제 혜택, 그리고 이게 뉴스테이 구조이기 때문에 받을 수 있는 기업형 임대 사업자에게 주는 다양한 세제 혜택, 거기다가 이걸 사회적 협동조합으로 만들 거기 때문에 비영리 법인에게 주는 다양한 세제 혜택까지 그냥 함축적으로 받을 수 있는 구조로 만든 거거든요. 그래서 그나마 이게 버퍼가 어느 정도 생겨서 실질적으로는 오히려 건 설사 뉴스테이로 가는 경우하고 저희가 협동조합이 주도적으로 해서 가는 경우하고 실제 만들 수 있는 버퍼가 그래도 꽤 되어서 오히려 전체적으로 이 주택소비자를 뉴스테이가 정책적으로 목표 세웠던 그 목표 소득분위에 있는 사람들보다 낮추는 전체 5분위 개념으로 봤을 때 2분위 까지도 낮추는 실제 서울에 특히 서울에 가까운 수도권인 경우에는 워낙 임대료하고 월세가 뉴스테이가 높게 책정이 되어서 사실상 거의 4분위 이상의 사람들만, 거의 고소득자만 들어갈

수 있는 구조가 나오거든요. 근데 이걸 협동조합형태로 하니까 그렇게 낮아질 수 있는 정책적 효과가 분명히 발생을 하기 때문에 이런 게 조금이라도 더 많아지면 그러면 전체적으로 주택 패러다임이나 여러 가지 이런 주거정책소비자에게 주택공급을 원활하게 할 수 있는 구조를 만들 수 있는 거잖아요. 그 역할을 비영리나 사회적 경제 주체들이 할 수 있는 거고. 물론 세무 회계지원 많이 하시면서 협동조합이 협동조합으로서의 정체성을 갖지 않고 그런 데를 되게 많이 보셔서 혹시 그러실 수 있을 거 같은데.

최호윤 : 지금 당장 어떤 결론이 아니라 그 부분은 좀 열어놓고 생각을 했으면 좋겠다는 생각하고, 두 번째는 여기에 대상이 불분명하다는 게 제일 큰 에러인 거 같아요. 집이 필요한 청년 이걸 너무 막연한 거 같아요. 그걸 갖고 공공성으로 끌어내기에는 연결고리가 약하다고 보여져요. 그래서 어떻게 보면 주택협동조합으로 간다고 그럴 때 조합원은 어떤 사람을 대상으로 할 꺼냐가 중요한데, 그런 논의가 없어 보입니다.

김소연 : 오히려 저는 정부정책이 청년, 아니면 저소득으로 한정되어 있고 다른 소외계층들에 대한 고려가 없는게 문제로 보여요. 사실 무지개주택 2호 같은 경우는 성소자들이 모여 만든 주택인데, 소득과 상관없이 이 분들은 주거에서 굉장히 소외가 있는 분들이죠.

최호윤 : 그렇게 가면 의미가 있는데 그렇지 않으면 우리가 하는 게 정부가 할 일을 지금 우리가 고민하고 있거든요. 주택 문제해결이라는. 대상이 성소수자가 됐던 다른 무엇이든 대상 색깔이 나와야 일하는 것도 색깔이 나오고 모양도 그림 그려지기 쉽다는 거죠.

남원석 : 저는 사실 예를 들면 구름정원사람들에게 정부가 지원을 해야 될까 이런 고민이 있는 거예요. 제주도에서 사업을 하는 분들이 모여 Aa형으로 주택협동조합을 한다고 해서 지원을 해야 되냐 이런 문제가 있는 거죠. 그러면 같은 주택협동조합 내에서 어떤 계층을 포괄하고 있는 사업에 대해서, 우리가 저소득층을 포괄하고 있는 사업에 대해서는 정부가 지원을 해 줄 수 있는 거고, 그렇지 않은 계층에 대한 사업에 대해서는 또 지원을 하는 것에 대한 근거를 찾기는 어렵다는 거죠. 그런 의미에서 보면 만일에 이 함께주택에서 진짜 정부가 정한 어떤 정책대상계층, 예를 들면 소외계층에 타킷을 맞춰서 간다면 정부한테 정당한 요구를 할 수 있는 거고, 그게 이제 뭐 주택도시기금을 달라 세제 혜택을 달라 이렇게 얘기할 수 있는 거겠죠. 그런 타킷을 좀 명확하게 할 필요는 있는 거 같다는 생각은 들었어요. 근데 사실 지금 입주해 있는 청년들이 저소득층이 아닌가요 그렇지 않는가요?

전은호 : 한 번 그런 것들은 데이터를, 아직 케이스가 많지 않지만 계속 만들어서 경향들을 볼 필요는 있을 거 같구요. 공동체???? 같은 경우가 지자체에서 많이 지원 해주고 해요 기금도 나오고. 왜 애네한테 해주냐라고 했을 때 일단은 전체적인, 물론 개네들 숫자가 몇 십만 채 막 밀집하고 이러진 않아요. 그럼에도 불구하고 애네가 나타나는 경향들은 중위소득에서 일단 80에서 120%정도 되는 사람들을 커버를 많이 해주고 그거를 벗어나는 사람들도 있죠. 그것보다 더

중요한 것은 이 사람들이 거주하는 방식에서의 약간 차이가 있어요. 아까도 잠깐 말씀 드렸지만 내가 이 공동체 주택에 거주하면서 나보다 소득이 덜한 사람이 같이 살 수 있는 환경을 내 스스로 만들겠다고 하는 거 말하자면 출자를 조금 더 한다는 거죠. 100대 100, 1/n이 아니라 조금 더 한다는 거죠. 그럼으로 인해서 발생하는 건 나한테는 사실 큰, 물론 심정적으로 비슷한 방에서 사는데 내가 더 내네 뭐 이런 느낌은 있을 수 있지만 내가 조금 더 내는 건 내 지분을 더 확보한 거에 이 사람이 못 살 수 있는 사람인데 살 수 있게 된다는 거죠. 소셜믹스를 제대로 시켜줄 수 있는 모델이 못 나와요. 구름정원도 그 정도 수준 하는 사람이 사는 거죠. 우리 공공주택, 임대주택, 시프트, 분양 다들 그 정도 수준의 사람들끼리 모여 사는 거예요. 그런 사회가 제대로 된 사회냐 라고 질문 던졌을 때는 어느 누구도 아니 수준 맞는 사람들끼리 사는 게 맞는 거지라고 쉽게 얘기 못 하잖아요. 왜. 가능하면 가난하든 잘 살든 함께 살고 싶은 사람들이 접속에 제한 없이 살 수 있는 공간이 있으면 참 그거 좋겠다고 이야기할 수 있잖아요. 그런 공간을 만들어 가자는 거죠.

양동수 : 저는 아주 솔직히 얘기해서 이 견해에 반은 동의하고 반의 동의 안 하는데 사실은 100% 동의 해요. 무슨 얘기 나면, 같은 수준끼리 모여서 살아야지라고 했을 때 아무도 대답 못 한다고 했는데 제가 보기에는 50%는 대답할 수 있어요. 당연히 잘 사는 사람은 잘사는 사람들끼리 살려고 하고요 그렇게 되요. 저도 이 사업을 하면서 느낀 건데 국가의 부동산 정책이 정말 교묘하게 가난한 사람은 가난한 사람끼리만 살게 만들고 딱 그렇게 아예, 정책이 나뉘져 있더라구요. 이게 섞일 수 있는 여지가 전혀 없어요. 공공도 지자체도 법 안에서 그 패러다임 안에서 이게 섞일 수 없더라구요. 예외적으로 조금 뭐 소셜믹스를 해보고도 있기는 있는데 워낙 처음부터 국가기금이 들어갈 수 있는 거는 공공임대나 국민임대 이런 쪽 밖에 안 되잖아요. 근데 이제 뉴스테이가 나오면서 약간 이상해 진 거예요. 그리고 사회적경제 주체에 의한 주택이 나오면서 그 여지가 열렸다고 보거든요. 그러기 때문에 사실은 아무도 그 대답을 못하고 꺼림직 해 하고 있던 그 누군가들, 그 나머지 50%정도, 나머지 50%정도 사람들을 위한, 그래도 우리가 같이 더불어 살면 그게 결국은 우리한테 더 도움이 될 거라고 막연하게 생각하는 사람들에게 좀 더 구체적으로 공동체적인 삶에 대해서 또는 소유방식도 그렇고 운용 방식도 그렇고 그런 것들을 우리가 실천적으로 실험해볼 시점은 됐다고 보거든요. 그렇게 되면 국가의 기금이나 정책이나 이런 것도 달라져야 한다는 거죠. 그래서 오히려 지금까지 해 오신 일들이 굉장히 저는 의미가 있다고 보는 거구요. 그게 좀 더 규모적으로 나올 때가 됐다고 보고요.

서종식 : 제가 이제 보고서 쓰는 차원에서 시사점은 뭐냐면, 이게 어쨌든 성소수자들이 모여서 살 수 있는 안정적인 공간이 없다는 정도로는 우리가 어떤 공적 자금을 지원 받아야 된다는 사회적 설득은 쉽지는 않을 거 같아요. 시민들의 동의. 소득수준이고 어떤 문화적인, 공간적인 소외 뭐 요런 여기에 공적 자금이 투여되는 게 맞느냐 그거 보다는 지금 어쨌든 소득 수준 갖고

나누는 추세인데 요거를 극복할 수 있을까 시사점이 있고, 두 번째는 우리가 임금으로 따지면 아까 말씀하셨던 개념은 뭐냐면 기본 소득은 보장하되 자기가 생산에 기여한 만큼에 대해서는 그런 데에 제한을 두고 어디까지는 네가 더 많이 한 것에 대해서는 지급한다 요게 이후의 전통적인 방식인데 이용료에 대해서는 이런 것을 부과할 수 있을 거 같다. 이용료하고 협동조합 안에서 공공적으로 똑같은 방을 사용하지만 약간의 소득이 더 있다면 옆으로 범위 내에서는 이용료를 더 부과한다라든지 가미할 필요가 있을 거 같은데요. 사실 어떻게 보면 연대임금 이렇게 표현하는데 연대이용료라든지 그런 개념은 좀 필요할 거 같네요.

남원석 : 임대 주택 내에서도 사실 저희가 우리나라만 그런 건 아니지만 임대 주택 내에서도 소득에 비례해서 임대료 부분을 차등화 하거든요. 그런 개념을 좀 빌려오면.

전은호 : 실지도 조금 더 내라고 나왔더라구요. 저 임대주택 사는데, 2년 마다 갱신할 때 소득이 조금 올랐더니 보증금 추가됐다고 몇 백만 원 더 내라고.

최호윤 : SH가 어떻게 소득내용을 통보 받나요?

전은호 : 신고를 하도록 해요. 자기네가 기본적으로 조사를 하고요 신고를 의무적으로 하는데 네가 안 하면 나중에 불이익은 네가 감내해라 라고 하는 식으로 해요.

서종식 : 처음에 들어갈 때는 계좌에 대해, 짝 나오니까요

남원석 : 자영업자의 소득은 알 수 없는...

전은호 : 그렇죠 그거는. 근데 그거 내면서 저는 그런 생각을 하죠. 여기도 많지는 않지만 이런 식으로 하는 걸 두네. 그러면 SH차원에서 그냥 평준화해 가지고 비용을 더 잡아줘야 되야 하는 것들을 소득 더 번 사람들이 조금 채워주는 기능을 한다는 거를 오히려 이제 좀 알렸으면 좋겠는데 이런 거 왜 안 할까?

박종숙 : 큰 ??는 그렇긴 한데 그 본류는 들여다보면 사람들의 민원 때문에 그런 제도를 만든 거고 씨엘키?는 좀 다른 차원의, 출발이 다른 거고.

최호윤 : 계속 전 이상한 얘기하는데, 지금 하는 게 정책이 포커스가 되는 거냐 아니면 정책은 어차피 필요한 거는 만들어내야 하지만 더 구체적인 거는 20, 30대들이 계속 부담 없이 나갈 수 있는 구조적인, 이쪽 애들이 움직일 수 있는 사회 운동적인 차원에서 갈 수 있는 토양을 더 만들어 주는 개념으로 가야 되는 거냐 그 두 개는 어떤 차이가 있나요 그거를 분리 못 한다면 할 수 없는 얘기지만.

서종식 : 근데 그렇지 않나요 제가 이해하는 걸로는 어떤 특정 계층을 생각한 건 아니고. 주거안정적정 비용으로 장기간 거주할 수 있는 주택의 모델의 발굴이 토지 공공성에 기여한다. 요 큰 틀로 하고 모델을 발견해 나가는 건데 함께주택 2호는 어쩌다 보니까 요렇게 요런 대상들이 추출을

한거죠.

박종숙 : 토지 공간 장소를 사용하는 모든 사람들이 비용의 장벽 없이 사용할 수 있어야 되는 시스템을 만들고 싶은데 우리 사회가 그거를 안 하니 작지만 이런 사례들을 만들어서 그 시스템을 만들어 보자 그것이 자극이 되서 사회 변화를 끌어올 수 있지 않을까 이런 원대한 꿈을 가지고 있습니다.

(4) 세제. 세무관계

김소연 : 이제 다음 이슈로 넘어가야 할 시간입니다. 4번 세제세무 관계에서 특수 관계 과세 문제는 이미 논의가 됐죠.

최호윤 : 어차피 세금이니까 먼저 얘기하겠습니다. 부동산취득세는 현재는 방법 없어요. 해비타트 같은 경우도 초기에 부동산취득 때문에 세배도 나오기도 하고 5년 지나서 여전히 세금을 냈는데 나중에 행자부하고 얘기해서 해비타트가 하는 경우는 면제되는 걸로 규정을 바꿨었거든요 그런 식으로는 가능한데 그래서 제가 계속 대상자를 여쭙보는 이유가 정부한테 설명을 하려면 왜 하느냐가 있어야 되거든요, 그 차원에서 이거는 논의를 해 봐야 하는 부분이고.

남원석 : 근데 그게 법 조항으로 돼 있나요 지침으로. 해비타트에 대해서는 허용을 한다는 게.

최호윤 : 조특법에 들어가 있을 거예요. 13)번은 감정적으로는 저도 공감하는데 법적으로는 전혀 얘기할 수 없는 상황이에요. 지금 밖에서 식사하시면서 부가세 내잖아요. 부가세 신고 하나도 안 하는 부가세하고 전혀 관계없는 개인인데. 그거나 비영리법인이나 협동조합이나 다 똑같은 얘기에요.

박종숙 : 그러면 면세사업자로 안하고 일반사업자로 해서 환급을 받아야 되겠네요?

최호윤 : 일반 사업자에서는 과세가 나올 게 없잖아요. 사업자를 만든다고 되는 게 아니고 부가세 매출이 나와야 환급을 받을 수가 있어요. 근데 주택을 임대하는 부분이니까, 주택은 면세고 그러다 보니까 여기서는...

박종숙 : 국민주택 이하 규모만 면세더라구요.

최호윤 : 근데 국민주택 넘어서진 않으실 거잖아요?

박종숙 : 방법이 없다는 거죠?

서종식 : 방법이 없죠 뭐 매입이 없는데.

김소연 : 다른 질문이나 아니면 의견 없으신가요?

양동수 : 13)번 부가세 부분은 지금 임대료에 대한 부가세를 얘기하는 건가요?

최호윤 : 건설할 때 부가세를 부담하는데 일반적인 기업은 환급 받는데 우리는 환급을 못 받아요.

양동수 : 근데 왜 건설할 때 다양하게 환급 받을 수 있는 게 있지 않나요?

최호윤 : 똑 같은 개념이에요. 우리가 과세 매출이 있어야만 환급 받을 수 있단 얘기에요.

양동수 : 그러니까요. 과세 매출이 있잖아요.

박종숙 : 과세 매출을 안 해요. 면세사업자이기 때문에 부가세가 안 나와요.

서종식 : 면세사업해서 그걸 개인이 사면 거기에 대해서 환급을 해 주잖아요.

최호윤 : 개인은, 임대사업을 하는 게 오피스텔 같은 경우죠.

박종숙 : 1, 2호에 부가세를 얹지 않아요.

최호윤 : 그 차이예요.

김소연 : 그럼 넘어가겠습니다.

(5) 건축 관련

박종숙 : 건축관련 이슈는 크게 두 가지 인데 공동공간의 인허가 상의 어려움이 건축법 관련해서 얽혀 있는 문제인데 같이 어울려 사는 공동 주택을 짓다 보면 공동으로 사용하는 공간을 하게 되는데 이거를 주거 용도로 했을 경우에 보통 다세대빌라 같은 경우에 4개 층까지만 주거를 할 수 있는데 공동공간이 주거용으로 되버리면 5개 층이 돼서, 아파트가 돼서 여러 가지 건축법 상에 감수해야 될 게 많아지는 거죠. 그래서 4개층만 주거로 하고 나머지 한 개 층은 특수한 상황으로 허가를 받을 수 있으면 좋겠다고 하는데. 현재 법적으로 그게 마련이 안되어 있고 구청마다 개별적으로 이런 상황들은 계속 설명을 해야 되는 상황이라는 거 이런 어려움이 있습니다.

양동수 : 조례를 고치세요. 저희 같은 경우에는 아파트 단지인데, 경기도 조례하고 남양주시 조례에 의해서 주민공동복리시설 같은 경우에 용적률에 삽입 안되게 하는 방법처럼. 물론 건축심의위원 회심의를 거쳐야 되지만 이리이러한 복리시설 같은 경우에는 용적률에 삽입 안 되는 그런 조례가 있어요. 제가 유추하는 거지만 사회주택 관련 또는 건축관련 조례든 이런 식으로 공동체 주택을 짓거나 지역주민들까지 이용하는 공동의 복리시설을 마련하는 경우 혜택을 받을 수 있게 조례를 바꾸거나 해야 할 거 같아요. 그거는 충분히 논의를 만들어서 한번 시도해볼만한 내용들이잖아요. 지금 그런 것들이 수익적으로 또는 영리적으로 이용 안 될 수 있게 그게 좀 명확하게 보완이 필요하긴 하겠죠.

김소연 : 주차장 이슈도 조례 개정을 통해 가능한가요?

양동수 : 주차장은 저희도 고민이에요. 진짜 카셰어링을 하게 되면 굉장히 공간이 많이 남을 텐데 주차 방법이 웬만해서는 어렵다고 얘기를 들어서, 근데 아직 못 들여다봤어요. 근데 이제 예를 들면, 듣기로는 석관동에 있는 두산아파트인가 거기에는 지하주차장에서 버섯 재배해가지고 그걸로 관리비 절감한 사례들이 있거든요. 그걸 보면 뭔가가 방법이 있지 않을까 싶습니다.

서종식 : 용도변경 하고 하지는 않았을 거예요.

양동수 : 그런데 뭔가가 허가는 받았으니까 하지 않았을까요. 그런 방법을 좀 찾아보면 어떨까 싶습니다. 그럼 적어도 최소한의 주차장 면적을 훼손하지 않는 선에서 뭐 개인창고를 위애다 만들던지 하여간 공간을 좀 만들 수 있지 않을까 싶은데, 좀 더 들여다봐야겠습니다.

남원석 : 지역 사회 개방해서 돈을 벌면 안 돼요?

양동수 : 예를 들어서 주차 공간을 공유주차장으로 쓴다든지 이런 공간으로 뭔가 할 수 있지 않을까 싶네요.

박종숙 : 그런 것도 있겠지만 입주자들이 뭔가 다른 공간으로 활용하고 싶은 때가 있는 거라서 주차용도 말고.

양동수 : 그건 아마 주차장법 때문에 원칙적으로 되게 어려울 거 같아요.

(6) 주거공동체형성

김소연 : 넘어가서 6번 주거공동체 형성은 다른 주제를 논의하며 조금씩 언급됐던 것 같습니다. 소셜믹스나 소득수준에 따라서 연대이용료를 낸다거나 다른 얘기도 나왔었는데, 주어진 시간관계상 다음 기회로 논의를 넘겨야겠습니다.

(7) 특수이슈

김소연 : 7번 유형별특수이슈라고 해서 서울시가 정책적으로 지원하고 있는 유형에서 나온 이슈를 묶어봤습니다. 세 가지 유형으로 첫 번째가 공공임대형토지임대부임대주택인데, 저희가 조사했을 때와 달리 7월에 개정이 되어 해소된 이슈가 좀 있습니다. 토지임대료, 토지 매입문제가 어느 정도 해소된 부분이 있는데, 혹시 여기에서 의견을 주시거나 할 게 있는지요?

양동수 : 저희 쪽에서 사회주택협회하고 관련해 같이 작업하는 부분이 있고 이 간사님이 같이 작업도 진행했거든요. 몇 가지 이슈들이 있는 거죠. 예를 들어서 사업자 입장에서는 토지를 100% 서울시가 소유하니까 불합리하다 지분적으로 우리가 소유할 수 있느냐 이런 정도의 이슈나 공금증들이 있어서 그런 내용을 저희가 정리해서 드렸거든요. 대략적으로 좀 그런 내용을 좀 얘기해 줄 수 없나요? 그런 것들을 같이 공유를 한다든지 그래서 한번 학습을 하시는 것도 좋을 거 같아요.

김소연 : 제일 중요한 이슈는 토지사용료는 비싸다는 거, 조사당시, 인터뷰 했을 때는 토지사용료는 높고 건물은 나중에 없어지면 건물 40년 이후에 나는 어떻게 하나도 굉장히 중요한 이슈였고요. 오히려 땅은 우리가 소유할테니 차라리 건물을 서울시가 지어달라로 반대는 안되냐 하는 의견도 있었구요.

양동수 : 그게 예를 들어서 대안학교 같은 경우 저희가 탈북민 연변학교 같은 경우도 그렇지만 그런 학교 지을 때 둘 중에 하나를 요구할 수 있거든요. 땅을 사서 우리한테 인계해주던지 땅은 우리가 확보할 테니까 건물을 지어달라든지 그런 식으로 할 수 있어요. 뭐 찾아보면 가능할 것 같아요.

김소연 : 조합원 입장에서는 땅은 소유하고 차라리 건물을 서울시에서 지어줬으면 좋겠다. 그러면 땅에 자기가 40년 후에 다시 지으면 되니까 땅을 담보해가지고, 이런 이슈들이 좀 있는데.

서종식 : 서울시가 받을까요? 그 애긴 지대 상승에 대한 욕구가 깔려 있는 건데 소멸되지 않는 자산에 대한.

김소연 : 저는 개인적으로 현장인터뷰를 하면서 정책적으로 개선을 하면 이런 모델이 확산될 가능성이 높지 않을까 그런 생각이 좀 들었는데, 다른 분들 의견이 있으시면 말씀 해주세요.

남원석 : 토지임차기간이 짧다라는 의미는?

김소연 : 30년하고 플러스 10년, 총 40년 까지만 토지를 임차할 수 있거든요. 반환규정도 있고.

박종숙 : 건물에 들어가는 비용을 계산을 했을 때, 그 건물에 들어간 비용을 뽑아내는데 걸리는 시간으로 봤을 때 짧다고. 그래서 나는 이거를 해당 조합에게 40년 동안만 써라 건물은 해당 조합이 알아서 책임지고 해라 이게 아니라 어차피 다음 조합이 다시 들어올 거잖아요. 건물을 다시 쓸 거잖아요. 그래서 그 건물에 대해서 초기에 들어갔던 그 비용을 일종의 보존해 주는 건데 초기에 냈던 사람들에게 계속 쓰게 하면 될 거 같아요.

남원석 : 근데 그렇게 되지 않을까요?

전은호 : 될 거 같아요. 40년 사이에

김소연 : 10년후에 집을 팔면 얼마를 주고 팔아야 되느냐는 것도 이슈였습니다. 본인들이 살아서 특히 여기 같은 경우는 활동가, 공동체운동하시는 분들이 많이 입주하셨는데, 우리가 살면서 마을에서 공동체 문화도 만들고 해서 집값이 뛰면 토지 값은 올라서 서울시는 좋고 우리는 결국 나가야 되는 형국이라는 것도, 원칙적으로 하면 40년 후에, 이거 또 하나의 국가에서 하는 젠트리피케이션이다 그런 생각이 좀 있는 거 같아요.

남원석 : 토지임대부, 공공임대부의 두 가지 방식이거든요. 하나는 사회주택이 제공되는 것과 하나는 공동체주택이란 이름으로 제공되는데 토지임대부로 하면 입주대상, 임대료 제한이 없어요. 요

저는 사실 변호사님하고 약간 긴장이 있는데 뭐냐면 저는 사실 공공토지란 건 굉장히 희소하고 그런 공적인 자원이기 때문에 기본적으로 입주대상이나 임대료 수준에 대해서 너무 느슨하게 공급이 되면 적절하지 않다는 생각이예요. 저는 서울시에 대해서는 공동체주택이라는 것도 정체성도 사실 좀 불분명하고 이걸 사회주택에 통합시켜서 특정 대상, 소득 이하의 어떤 대상에 공급하는 걸로 쓰자는 입장이거든요.

김소연 : 토지 임대부 사회주택 유형은 뭐가 있나요 지어진 게?

남원석 : 지어진 거는 없고 토지 계약만 3건 정도. 입주사례는 없어요.

박종숙 : 공동체주택 사업에서도 토지 임대부 사업을 하고 있어요?

남원석 : 그게 삼성부랑 서교동 살면서 주택. 신내동에 미개발 부지 한다고 계획이 있어요.

이현주 : 공동체주택에, 여기 봤던 것 중에 하나가 이웃기웃도 공동체주택 아니예요?

남원석 : 그러니까 이게 공동체주택 정의가 없는 거예요. 초기에는 토지 임대부 중심으로 공동체주택을 봤는데 도대체 공동체주택이 시설 커뮤니티 공간 하나 있고 공동체관리 규약 하나 있으면 공동체주택이라고 부를거나, 아파트는 공동체주택 아니냐, 이런 논쟁이 굉장히 많았죠. 저는 사실 공동체주택이라는 걸 어떤 특정한 주택형태로 보는 건 반대로 공동체적인 성격이 있는 주택은 뭐 다 그렇게 봐야 되는 게 아닌가 생각을 합니다.

박종숙 : 실제 정말 공동체주택과 사회주택의 방식차이는 없는 거네요

남원석 : 그렇죠. 입주자격과 임대료 수준 그 차이만 있어요. 물론 공동체주택은 시가, SH가 보유하고 있는 거를 줘요. 미매각부지라든가 노후매입지도하고, 사회주택은 서울시가 직접 사서 주는 거잖아요 그 차이는 있어요.

김소연 : 시간 제한으로 다음 19) 공동임대관리형 이슈로 넘어가겠습니다.

박종숙 : 거버넌스문제. 민간과 공공이 결합해서 어쨌든 만들어 가는 건데 협력하는 체계가 부족하다라는 거고 그래서 SH같은 경우에는 모든 관리와 체계를 민간에게 떠넘기는 어려움이 있는 거고 근데 지금은 조금은 변화가 있기는 한 거 같은데 입주자선정에 있어서 공동체를 지향하는데 입주자 선정은 SH가 개별적으로 하기 때문에 공동체성을 만드는 인적관계를 확보하기 어렵다는 문제. 공간부족, 뭔가 공동으로 할 수 있는 공간이 마련되지 않는 조건이라는 거구요. 네 번째는 수익구조가 취약해서 관리형 주거협동조합이 관리를 제대로 할 수 없는 그런 현실적인 상황이, 어려움이 있죠.

김소연 : 이거는 주요 이슈가 좀 있나요?

남원석 : SH가 관심이 없다는 게 문제죠. 그냥 관리를 협동조합에 맡기는 방식이기 때문에. SH가 굳이 이런 복잡한 방식으로 해야 되냐는 회의가 있죠. 실제 육아, 가양동 뭐 이런 쪽도 많이 와해되는 분위기라서 확산이 안되는 것 같습니다.

박종숙 : 안 될 수밖에 없었어요.

남원석 : 이것도 사실은 인위적인 측면.

양동수 : 원래 저희 프로젝트가 서울시에서 민간 부지 확보를 하고 공공 잉여를 받아서 하려고 했던 프로젝트여서 시장님한테 계속 보고했던 내용이었던 거예요. 주택정책과하고 SH까지 포함해가지고, 나중에 안 돼서 국토부하고 남양주로 넘어간 건데, 지난번에 전은호쌤하고 같이 장관님하고 SH 사장님하고 같이 만나서 얘기를 했었어요. 얼마 전에도 토지 확보도 안 해 놓은 상태에서 그게 어떻게 작동되는 건지 물어보고 관심은 갖긴 하는데... 계속 뭔가 다른 방식으로 우리가 좀 풀어내면 약간 그런 유형들을 좀 만들 수는 있겠다 싶어요. SH나 서울시 부지 자체를 내 놓는 게 사실 시 차원에서 임대 8만호 이런 거 해야 되기 때문에, 그게 공공이 8만호를 하든 민간이 같이 8만호를 하든 하면 되는 거잖아요. 사회주택쪽에 계속 제안을 하면 어떨까 싶더라고요.

남원석 : 현행 제도로는 기존 주택 매입 임대 공급하는 물량의 30%는 자치구 자치장이 정하도록 되어 있거든요. 제가 사실 느끼는 불만은 뭐냐면 자치구단체장이 진짜 정한다는 거예요. 지역사회 요구가 뭐고, 자기네 지역의 문제가 뭔지를 파악하려하기보다는 청년 좋네 이라고 딱 하거든요. 사실은 그게 아니라 30% 물량에 대해서는 상향식으로 의견들이 모아가는 과정에서 수요자 공급자가 매칭이 되어 되는 방식인 거죠. 그렇게 되면 결국은 여기서 얘기하는 공동체성이라든가 협동조합방식으로 갈 수 있는 거고, 그런 여지가 없다는 게 더 큰 문제죠. 그렇게 시스템 자체를, 30% 물량에 한해서라도 바뀌어나가는 시도는 필요한 거 같다는 생각은 들고요.

박종숙 : LH에 마포구는 어떤가요 물어봤더니 했더니 마포구는 애석하게도 없습니다. 구청장이 신청하지 않고, 의례적으로 소득기준으로 하는 거죠.

김소연 : 마지막으로 민간임대주택관리형 살펴보겠습니다. 청년주거와 관련되어 조명을 받았던 민달팽이협동조합 같은 거요?

이현주 : 여기가 청년이라는 1인 주택만 해서 이게 문제가 안 될 수도 있기는 한데 앞으로는 대상층을 조금 나이를 조금 더 올릴 수도 있다고 하더라고요. 임대를 통한 주택불안, 주거불안이 있더라고요. 집주인한테 임대를 해서 이 임대를 재임대하는 방식이잖아요. 그래서 5년 정도 계약이 되고 그런다고 하더라고요. 이로 인해서 1호 같은 경우는 이미 집주인하고 계약이 만료돼서 없어지고 다른 집으로 이사가야 하는 형태들이 계속 되가지고 주거불안이 있다는 얘기를 들었습니다.

남원석 : 근본적으로 임차를 통한 협동조합 방식이 유효한가 이걸 따져봐야 될 거 같아요.

이현주 : 사실은 청년한테는 굉장히 유효하다는 생각이 들긴 했거든요. 왜냐면 함께주택 같은 경우는 몸집이 너무 무거운 거예요. 감가상각을 해야 되지 건축을 해야 되지 이런 고민이 있는데 청년

들이 사는 주기가 그렇게 길지가 않잖아요. 6개월 이라는 아주 단기간부터 시작하거든요. 기간이 짧기 때문에 오히려 이런 방식이 청년들에게 가볍게 가는 방식으로 저는 굉장히 유효하다는 생각이 들었거든요. 오히려 청년들은 가능할 거 같다는 생각이 들어요.

양동수 : 사실은 임대료 자체가 낮은 수준이 아닌데 청년들이 월세부담률이 높으니까 이런 정도로 약간 월세 부담을 절감하는 자체도 되게 의미 있는 그런 구조가 나오는 거 같아요.

전은호 : 민유 같은 조직이 사실은 이렇게 성장모델 아니면 이렇게 했을 때에는 마스터리스라는 영역이 좀 만들어질 필요가 있죠. 외국에는 비영리마스터리스가 아예 있어요. 개네들이 많이 잡아놓고 그것을 이런 식으로 활용할 수 있도록 중간에서 유통역할을 하면서 수요를 자기네가 확보해 줄 거를 담보하니까 집주인하고의 딜이 좀 형성이 되거든요. 가격 협상을 좀 할 수 있고 대신 세입자들한테는 기간에 대한 안정성을 다른데 보다는 좀 확보해주고. 공공도 하긴 하는데 이런 거를 하는 청년들은 수요자 풀 좀 확보가 되면 그 힘을 바탕으로 집주인하고 우리 정도의 수가 서울 안에서 몇 백, 몇 천 뭐 이렇게 있으니까 안정적으로 계속 들어온다 하면 그거에 대한 것들을 해가면서 하면, 어차피 5년, 10년 하다가 할 거 그런 걸 많이 확보해가면서 그 리스크를 좀 줄여가는 것도 이 친구들한테 필요할 거 같아요.

최호윤 : 비슷한 게 민유 같은 경우는 애들이 회비 내고 조성이 되는 거고, 별로 사람들한테 많이 안 알려진 데가 소규모인데, 정립건축문화재단이라고 재단법인이 거기서 5년 동안 장기로 임대해가지고 정립건축이라고 하는 건축설계사들이 있으니까 그쪽에서 공사나 이거를 아주 쉽게 염가로 해가지고 편리하게 하고, 공동체공간을 많이 만들어주는 거예요. 단순하게 자리 만들어 주는 개념이 아니라 공동체문화를 만들어 주는 개념으로, 1층 공동공간하고 이런 부분하고 개별 공간 의미를 다르게 만들어 주는 그것도 의미가 상당히 크게 나오는 부분이거든요.

김소연 : 실제로 몇 군데가 있나요?

최호윤 : 지금 한 개, 광화문 것은 제대로 잘 돌아가고 있고 장충동하고 몇 군데는 지금 진행하고 있는 중이니까. 단지 거기는 재단법인이라는 베이스가 있으니까 보증금을 큰 금액을 걸어놓고 염가로 좋은 시설을 만들어 놓으니까 들어온 사람은 짧은 시간 있을 수 있는 사람들. 또 청년시기에 와서 하는 경우들 길어도 상관없지만은. 그것도 전혀 대안이 아니라고 할 수 없는 부분이니까요.

김소연 : 저희가 현장조사에서 나온 이슈들을 거칠게 정리해 자문요청을 드려 어려웠을 거 같은데 오늘 장시간 토론으로 정리된 부분도 있고 이후에 관점을 바꿔서 봐야되는 부분도 생긴 것 같습니다. 저희 연구진끼리 모여서 토론하고, 이후 오늘 토론녹취는 보내드릴 겁니다. 혹 저희가 잘못 이해한 부분이나 명확하게 할 것들을 요청을 드리겠습니다. 마지막으로 저희 연구에 대해 조언을 해주실 거나 마지막 하실 얘기가 있으면 말씀해 주세요.

박종숙 : 추가로 새로운 과제, 처음에 말씀 드렸듯이 공동으로 뭔가를 짚어봐야 할 새로운 과제가 있다면 말씀해주세요.

최호윤 : 주택협동조합이 파급력을 갖으려면 결국 타깃팅, 대상층을 좀 정확하게 잡아줘야 된다고 봅니다. 그렇지 않으면 정책지원이나 뭘 해야 된다는 명분이 없어요.

양동수 : 좀 넓은 의미에서, 연구제목자체가 소유 구조와 운영에 관한 연구니까 조금 더 비교차원이라고 다른 방식의 소유구조, 운영구조와 비교해 가면서 논쟁이라면 주택조합에 대한 소유구조, 운영구조가 이런 방식으로 가면 좋겠다는 결론을 도출해내야 되잖아요. 그러기 위해서라도 다른 것들과 비교해가면서 가면 좋겠다는 생각은 듭니다.

전은호 : 짧게 말씀드리면, 저희가 협동조합, 특히 주택협동조합에서 초반에 이론적으로 유형들을 분류할 때는 등장을 하는데 현실에서는 잘 얘기 안 되는 게 지분제한형 주택협동조합이거든요, Limited Equity cooperatives, 여력이 되시면 그 유형을 약간 풀어주시면.. 우리에게 없는데 해외 사례들을 간단하게 함께해서 알아보면 도움이 될 듯 하네요. 거기에서 사실은 리미트의 기반이 공적 지원이나 민간에서의 어떤 트러스트 이런 데들이 리미트해라면서 토지지분을 많이 집어넣어주거든요.

김소연 : 혹시 비슷한 사례가 우리나라에도 있나요?

전은호 : 우리는 공동제도신탁자제도 없는데, 하나교회 성도님들이 서대문 쪽에 하고 있는 데는 굉장히 가치지향적이죠. 11조 방식의 사용료를 내고 있어요. 소득이 많은 분하고 청년들하고 같이 하는 형태. 많이 버는 사람이 많이 내는 그런 훌륭한 모델이 있긴 합니다. 근데 그 분들이 아마 공개되는 걸 꺼려 하시더라고요. 초반에 막 만들어 질 때 몇 번 뒤흔었죠.

서종식 : 부천에서도 하나 봤는데, 같이 살고 사회적 기업도 하나 하고 이렇게. 7가구 정도.

김소연 : 외국사례는 이미 돼있는 게 있더라고요. 세사연에서 나온 것도 잘 정리가 되어 있고, 그 부분은 문헌으로 정리하고, 저희는 한국 사례 현장 연구니까 그것을 좀 더 집중해서 다루려고 합니다. 만약 저희 분류 중에 저희가 발굴하지 못한 사례가 있다면 말씀해주시고. 사실 같은 유형에 분류했어도, 예를 들어 Aa유형이라도 함께주택협동조합만 있는 건 아니거든요. 열심히 했는데도 많은 유형을 다루기엔 시간이 부족하다는 것이 아쉽습니다.

남원석 : 제 생각에는 사실은 결국은 Bb보다는 Aa가 지향점이라고 한다면 Aa를 한국에서 실현하기 위해 필요한 과제들이 짝 있잖아요. 그것들을 조금 잘 정리해서 제시하는 것만으로도 굉장히 의미 있는 연구라는 생각이 듭니다.

김소연 : 오늘 장시간 정말 감사합니다.



한
인



부록 2

토론회 녹취록



| 일시 : 2016.10.14. 10시-13시

| 장소 : 서울시NPO지원센터. 서울시 중구 남대문로 9길 39 부림빌딩 2층 교육장 2

| 사회 : 김소연(시민사회NGO 현장연구가, 연구진)

| 발제 : 서종식(대안노동자협동조합연합회 정책위원장, 연구진)

| 지정토론 : 최호윤(공인회계사, 삼화회계법인), 기노채(하우징쿱협동조합 이사장), 권지웅(민달팽이주택조합 이사장), 서순탁(서울시립대 교수), 박종숙(함께주택협동조합 이사장)

| 토론자 : 이주석(함께주택협동조합 조합원), 정애경(함께주택협동조합 조합원), 홍서희(함께주택협동조합 조합원), 임소라(민달팽이주택협동조합), 하기홍(하우징쿱, 구름정원 사람들 이사장), 조현준(한국도시연구소), 진남영(새로운사회를여는연구원), 김란수(같이사는주택협동조합 이사장), 권영준(완두콩주택협동조합), 김홍길(서울시 협치사업단 지원관), 조용란(하우징쿱 사무국장), 이현주(함께주택협동조합 정책위원, 연구진), 서애진(함께주택협동조합 활동가)

사회자 : 안녕하세요. 오늘 토론회는 서울시사회적경제센터에서 지원받은 주택협동조합의 소유구조와 운영이라는 연구의 마무리 단계에서 개최하게 되었습니다. 우선, 오신 분들 먼저 소개를 하고 난 다음에 저희 연구가 어떤 목적에서 어떻게 진행되고, 오늘 토론자 취지를 다시 한번 말씀드리겠습니다. 그런 다음 정식 발제를 하고 토론을 하는 방식으로 하겠습니다. 우선 저부터 소개드립니다. 저는 시민사회NGO현장연구가로 활동하고 있는 김소연입니다. 환경정의 연구소의 연구위원으로 있고, 주택협동조합에는 최근에 관심을 갖고 연구에 참여하고 있습니다.

박종숙 : 안녕하세요. 저는 함께주택협동조합 이사장 박종숙이라고 하고요. 기존에 없었던 새로운 틀을, 부동산을 통해서 시세를 개인이 점유하지 않고 모두가 다 나누어서 같이 쓸 수 있는, 이용에 충실한 부동산을 만들고자 싶은 마음으로 주택협동조합을 같이 만들고 일하고 있습니다. 반갑습니다.

서종식 : 저는 발제를 담당하고 있구요. 일하는사람들협동조합연합회라는 노동자협동조합연합회 사무처장으로 일하고 있습니다. 제가 주로 협동조합의 소유구조나 운영과 관련 되서 일을 계속하고 있어서 생산자협동조합 직원에 입각해서 주택협동조합을 바라보자 그런 취지에서 이 연구에 참여했구요. 많은 말씀 부탁드립니다.

최호윤 : 최호윤 회계사고요. 사회적 경제를 포함해서 공동체문화 관련된 부분에 대해서 관심을 가지고 있고 그러다보니까 그게 결국엔 회계 부분쪽 방법을 찾고 있습니다.

권영준 : 안녕하세요. 완두콩주택협동조합이구요 저희는 실제로 집을 건축을 실행하려고 준비하고 있는데 저희 같은 경우는 방향성이 기존에 으레 나와 있는 저변식 집은 힘들고 집을 짓는데 실질적으로 재원을 조달하는 사람으로만 조합을 운영하고 있는데 유사한 사례가 없기 때문에 망망대해에서 떠돌고 있다는 느낌이어서. 뭘 확인하려고 하면은 앞선 선례가 없기 때문에 굉장히 많이 부딪치고, 오늘 토론회 주제보고 굉장히 관심을 갖고 있습니다. 저희가 실제 하고 있는 사례 많은 공을 담고 있어서 토론 많이 참고 하겠습니다.

김홍길 : 안녕하세요. 저는 지금은 서울시에서 협치지원단으로 일하고 있고요. 이전에는 사회투자기금에서 소셜하우징이나 일반 사회기업프로젝트 사업관리를 했습니다. 현재는 주택관련부분은 민간협치 지원하는 역할들 하고 있습니다.

정애경 : 정애경입니다. 함께주택에서 같이 활동하고 있습니다.

이주석 : 이주석이구요. 함께주택 조합원이고 개인적으로 관심 있어서 참여하게 되었습니다.

조용란 : 하우스콕 사무국장 조용란입니다.

진남영 : 저는 새로운사회를여는연구원에서 일하고 있는 진남영이구요, 주택협동조합 쪽에 계속 관심을 갖고 연구해오던 토의라, 평소 관심 있는 주제라 참석하게 되었습니다.

홍서희 : 안녕하세요. 함께주택에서 같이 일하고 있는 홍서희라고 합니다.

기노채 : 하우스콕협동조합 이사입니다. 현재 10개 프로젝트 하고 있습니다. 중요한 게 고민하는 문제가 전부 틀린 게 아니에요. 상당히 정리할 수 있는 기회가 될 거 같아요. 일에 계속 매달리다보니 정리할 기회가 필요한데 오늘 회계사님도 오시고, 정리해야 될 필요가 있는 거 같습니다. 반갑습니다.

권지웅 : 저는 민달팽이주택조합 이사장 권지웅이라고 합니다. 저도 비슷한데, 현장에서 문제를 대응하다보니까 이걸 돌아보면서 정리할 시간이 없는데 발제문 개요를 보면서 오늘 공부하는 시간이 되겠구나 이런 생각했습니다. 저도 많이 배우고 가겠습니다. 반갑습니다.

이현주 : 안녕하세요 함께주택 정책위원 이현주라고 합니다.

서순탁 : 안녕하세요 서순탁입니다. 저는 유일하게 대학에서 왔는데 주택협동조합에 대해 개념정도만 알고 있고 사실은 잘 몰라서 토론을 부탁받고 생각도 많이 하고 인터넷도 찾아봤는데 여기 있는 하우스콕이 제일 오래된 거 같고, 많은 경험이 축적됐고, 민달팽이도 사업을 하고 있고, 함께 주택도 하고 있다고 봤습니다. 새로운 주택에 대한 인식에 대한 새로운 전환에 대해 강의 시간이나 현장경험을 공유하게 해야 겠다는 생각이 많이 들었습니다. 오늘 제가 공부를 좀 더 많이 하고 어떤 일을 할지 고민하도록 하겠습니다. 초청해주셔서 감사합니다.

사회자 : 일단 시작을 하겠습니다. 저희 연구목적은 주택협동조합의 소유구조와 운영 현황에 관한 현장 이슈를 파악하고, 주택협동조합의 정착과 발전을 촉진하기 위해서 첫째는 소유, 임차, 수익, 처분에 관한 계약 및 운영규칙의 가이드라인을 제시하고, 법, 제도 개선을 위한 제언을 목적으로 하고 있습니다. 연구방법은 현장연구와 더불어 실행연구를 하고 있습니다. 실행연구라 하면 연구하고 실천이 분리되는 게 아니라 연구하는 과정에서 문제가 되는 것을 사례에 대상에 직접 적용해보고 서로 피드백을 계속 주고받는 방식인데 아무래도 저희가 프로젝트를 받아서 연구를 끝내서 12월에 마무리를 하는 6개월 과정이라 그런 것 까진 못하고 있습니다. 현장이슈를 좀 발굴을 해서 적용을 해보는 거는 함께주택이 적용을 하면서 함께주택 사례를 바꾸는 걸 하고 있구요, 지난번 자문회의에서, 현장을 한 15가지 유형을 좀 깊이 들여다봤습니다. 토지소유를 누가하고 있느냐 주택건물소유를 누가 하고 있느냐에 따라서 가능한 그룹이 16개 나오더라고요. 16개 구조에서 우리나라에 있는 유형으로 대표적인 게 5개 정도 나올 수 있다고 봐서 조합소유형, 조합소유형이라고 하면 토지와 주택을 조합이 소유하는 형태죠. 이게 함께주택협동조합 2호가 그랬었구요. 자가소유형, 하우스쿵은 굉장히 많은 사례가 있어서 조합이 소유하는 형태도 있고, 자가 소유하는 형태도 있고 여러 가지 형태가 있습니다. 하우스쿵에서 하는 그룹정원사람들은 주택과 토지를 들어가는 개인이 소유하는 형태라고 해서 자가소유형의 대표적인 유형으로 보고 조사를 했구요. 공공임대형으로 토지임대부주택협동조합이구요. 토지는 서울시가 제공을 하고 있구요 조합은 건물을 지어서 무상 임대하는 방식으로, 서교동에 있는 살면서주택이 이겁데. 토지임대부공동체주택협동조합이라고 하더구요. 공공임대주택관리형으로 이웃기웃주택협동조합을 살펴봤구요. 공공주택임대형이면 토지하고 주택소유형태가 둘 다 공공인거, 토지도 주택도 공공이 소유인겁니다. 민간임대형은 사회적협동조합이나 협동조합이 소유하는게 아니라, 민간, 개인민간이죠. 민간이 토지하고 주택을 소유하고 있고, 임대방식인거죠. 민달팽이협동조합. 이렇게 5개 유형으로 집중 살펴봤습니다. 조사내용은 설립목적이라든가 소유가 어떻게 되어 있는지. 임대료와 임금을 어떻게 하고 있는지, 협의 절차가 어떤지 이런 걸 제약요인을 중심으로 살펴봤습니다. 연구흐름을 보시면요. 주택협동조합의 개념과 필요성, 유형, 정책흐름들을 봤구요. 여기 오신 진남영 원장님 연구도 굉장히 도움을 많이 받았습니다. 기노채 이사장님이 정리한 문헌들도 좀 살펴보면서. 저희가 문헌이나 이론을 깊이 본 건 아닙니다. 이번 연구는 현장중심으로 하겠다라는 초기 설계를 했기 때문입니다. 말씀드린 대로 유형별 사례분석을 했구요. 현장 인터뷰를 많이 해서 현장의 쟁점 이슈가 뭔지 살펴봤습니다. 그리고 실행 연구기 때문에 보통의 연구들은 여기서 끝나는 게 맞아요. 이 문제들을 어떻게 해결할 것인가 살펴보기 위해서 8월 24일에 최호운 회계사님하고, 남원석 서울연구원박사하고, 양동수 변호사, 전은호 협치지원단장, 이 분들을 모시고 1차 자문회의를 했습니다. 저희가 이렇게 해서 뒤에 보시면 7가지 이슈가 나왔고 이거의 결과로 집중 자문회의를 해서 우리가 풀 수 있는 회계적으로도, 법적으로도 검토를 하고 정리를 해봤습니다. 오늘

정리한 거를 가지고 다루는 게 있고, 또 새로운 이슈가 발생하더라구요. 그걸 가지고 오늘 토론회를 하려고 기획을 해봤습니다. 이 토론회가 끝나면 이게 1차예요. 앞으로 넘어가야 할 산은 굉장히 많습니다. 일단은 오늘 토론회까지 한 걸로 마무리를 하면서 자료집을 만들 생각입니다. 현장 이슈는 2페이지를 보시면 1번부터 7번까지 분류가 되어 있고요, 20개의 세부 이슈로 나눠봤습니다. 지난번에 자문 요청 드려서 이런 부분에서 지난번 자문회의에서 1차 정리가 됐습니다. 여러분들도 아시겠지만 이게 기계적으로 분류가 되지 않아요 분야가. 소유권에 따라 뒤에 이슈가 또 바뀌기도 하구요 그렇지만 토론을 위해서 분류를 해봤습니다. 지난번에 자문회의를 하다보니까 1번 문제에서 굉장히 시간이 많이 소요가 되더라구요. 1번이 해결되니까 1번을 어떻게 할 것이냐에 따라서 2, 3번이 달라지기도 하고요. 오늘은 제가 첫 번째 연구 진행 결과를 말씀을 드리고, 생각을 해봤습니다. 1번문제가 걸리는 게 많아서 발제를 1번부터 7번까지 쪽 토론하면 복잡해질 거 같아요. 1번하고 토론을 하고, 2번 하고 토론을 하는 방식으로 하겠습니다. 제가 느낌에 1번 문제를 30분 정도 소요를 하고요, 2번에서 15분 나머지 3번부터 7번까지 한 10분 정도 토론을 하는 걸로 하면 12시 반 목표로 해서 최대 1시까지 시간을 같이 하는 걸로 하겠습니다. 저희 연구가 제가 책임연구를 하고 서종식쌤하고 이현주쌤하고 연구를 하고 있습니다.

(1) 주택소유권 관련 : 출자와 이용에 관한 계약방식

발제자 : 주택협동조합 전문가는 아니고, 생산자협동조합에서 계속 오랫동안 일하고 있고요. 협동조합 유형 중에서. 소유구조와 이용구조 같은 협동조합 개념원리들하고 협동조합 유형 중에서 협동조합이 잘 못되면 내가 가진 재산과 주택협동조합의 경우 내가 가진 거주지, 생산자협동조합의 경우 내가 가진 일자리, 두 가지를 잃는 이중적 유형을 지닌 유사점도 있기 때문에 참여했구요. 저희 연합회가 ICA회원인데 ICA 나가있는 분들한테 물어봤더니 주택협동조합 따로 연맹도 별도로 되어 있기도 한데. 나와 있는 자료보다는 맥락을 물어봤어요. 어떻게 유럽에서는 주택협동조합이 잘 되어 있냐. 우리하고 가장 어려운 점이 이탈리아가 경제 위기를 극복하려고 사회적협동조합을 만든 것처럼 2차 세계대전 이후에 전후 복구 주체로 협동조합을 사회적으로 선택을 했기 때문에 우리와 같은 문제들에 대해서 큰 시사점을 얻기는 어렵더라구 맥락자체가. 어려운 점이 뭐냐면 부동산 소유 관념이 다르다는 것 문헌적으로도. 부동산 자체가 전 재산이 달려있는 문제가 아니라는 것하고 우리처럼, 큰 사업이기는 하지만 큰돈과 뒷돈과 검은돈이 오고 가는 사업이 아니라는 이런 점들이 문화적으로 많이 달라서 그 맥락을 우리한테 그대로 적용하기는 어렵다라는 그런 상황을 느꼈고요. 우리가 또 해외 문헌 같은 것을 아주 깊게는 보지는 않아서. 또 주택협동조합을 운영하는 분들을 이번 기회에 만나서 느낀 것은 운동적 방향, 사회 변화적 방향이 어떻게 우리의 실제 삶과 연결되는 지점에, 상황에 있으신 게 아닌가. 그 문제를 굉장히 슬기롭지만 디테일하고 세밀하게 풀 수밖에 없는 문제라서 이런 것들에 관한

상황이 아닌가 그런 느낌을 좀 받았어요. 협동조합이 별사체이자 사업체라고 하지만, 이 결사체라는 거는 NGO나 또는 운동단체의 결사체와는 결이 다른 문제이기 때문에 혹시 우리가 협동조합에서 운동단체의 결사체로서 해야 되는 역할을 너무 포함해서 하는 건 아닌가. 왜냐하면 저도 노동자협동조합 운동을 하기는 하지만 노동자협동조합이 비정규직을 해결하겠다 이렇게 나오는 순간 노동자협동조합이 존재할 수 없는 상황이 되 버리는 문제이기 때문에 이런 것들을 구분할 수밖에 없겠다라는 생각이 들었습니다. 아까 기노채 선생님이 말씀하신 것처럼 임대사업자협동조합과 주택협동조합을 구분을 하는 것이 중요하겠다, 우리가 뭘 좀 놓쳤구나 생각은 했는데. 왜냐면 우리가 주택협동조합의 유형, 구별 중심 이런 것들을 쭉 봤는데 왜 임대사업자협동조합과 주택소비자협동조합으로 큰 맥락을 가져갔을까, 맥락이나 사회적인 의미가 있었을 텐데 요런 부분들이 조금 아쉬웠다는 생각이 들었고요. 그런 전제로 함께주택협동조합은 협동조합적 관점으로 보면 필요를 조직해서 조합원들이 모이는 것도 물론 포함이 되어있지만, 법인이 먼저 만들어지고 모집하는 거였다는 약간의 한계, 상황이 좀 존재하고요. 따라서 현행 주택시장의 제도적 한계로, 주택임대사업자로 등록해서 법인이 소유는 하고, 거주하는 조합원은 조합원 출자하면서도 임대차 계약을 맺는 그런 형태를 취하고 있습니다. 별도의 보증금에 관한 얘기라든지 가지고 있는 상황들을 가지고 있는 문제들이 정관이나 별도의 규약 같은 걸로 존재하는 것은 아니고, 정관은 일반적인 정관, 임대차계약의 특약 사항으로 거주출자금이 별도로 들어가 있습니다. 따라서 조합원은 출자금 및 일정금액의 월 사용료, 사회적으로 월세라고 하는 거를 내는 형태입니다. 그래서 출자금쟁점 가운데 감가하고 있는데, 임대보증금하고는 다른 건데 이게 과연 협동조합의 기본 원칙이라고 말하는 지분환급청구권을 행사할 때 어떻게 해야 하느냐. 생산수단을 공유하고 있을 때 지분에 대한 계산 자체는 굉장히 복잡하기 때문에 생산자협동조합 같은 경우에는 딱 재무제표를 기준으로 하고, 우리법 같은 경우도 회계연도가 끝난 다음에 관할할 수 있도록 규정하고 있는데, 주택의 경우는 이 문제에 대해서 평가하는 기준이 존재하고 그거에 대한 비용이 상당하고, 일반적으로 손쉽게는 국민은행 부동산 시세 기준으로 연말에 한다라고 이렇게 할 수는 있는데 아직 그런 논의는 아직은 안 되어 있는 상황이고, 과연 할당을 하거나 매매를 하거나 할때 지분을 어느 수준까지 인정해야 거고 계산해야 거고 할 것이냐 하는 거고, 또 하나는 보증금을 안 받고 출자금으로 다 처리를 하거나, 출자금을 높은 금액으로 했을 때 출자자에게 부동산시장 관행이라든지 법인의 특수이용을 막는 법 취지가 나와요. 세법상의 특수관계 과세대상 문제들이 협동조합에는 오히려 출자금을 많이 늘리지 못하게 하는 그런 의미로 작동하고 있다고 저희는 정리를 했구요. 1차 자문회의를 할 때 나왔던 얘기들은 협동조합 기본원칙에 충실하지 않은 것이 처음부터 문제가 아니었나 하는 지적은 있었습니다. 왜냐하면 초기 매입비용이나 건축비에 해당되는 경비를 출자금으로 납부할 거냐 아니면 금액에 넣는 것에 대한 결의 수준이 조금 낮은 게 아니냐 이런 의견이 있었구요. 따라서 주택협동조합은 차라리 관리형주택협동조합, 주택소비자협동조합형태로 운영할 수밖에 없는 것이 우

리의 현실이 아니겠느냐 하는 의견이 나왔습니다. 출자와 이용에 대한 주택협동조합적 계약으로의 변경이 필요하다. 출자는 출자대로 이용은 이용대로. 출자와 사용자계약을 구분하는 것도 필요하지 않겠느냐는 의견들도 있었구나. 조합원이 이익과 손실을 책임진다는 기본원리가 지분평가, 배당 방식에서 기본적으로 적용 되어 되는데 이게 개인이 느낄 때는 상당히 위험 부담이 있기 때문에 그거에 대한 적절한 협의라든지 공공의 지원이 필요하다라는 것들. 출자금 보존불안을 해소하기 위해서 출자금을 고정한다라든지 증액 계산방식을 명확히 한다든지 이런 것들. 월사용료에서 대출받은 원금상환분은 출자금으로 처리하는 것이 적절하지 않겠냐. 하우스링kup의 일부 사례처럼 각 단위주택마다 소유권을 구분하되 주거나 관리 협동조합으로 만들어서 재정위나 운영만 파악하는게 좋지 않겠냐하는 이런 것에 대한 의견이 있었습니다. 이상에 대해서 편하게 논의를 해봤으면 합니다.

사회자 : 이거는 조금 더 이해하기 쉽게 사례로 얘기하면 함께주택협동조합 2호 같은 경우는 임대차계약서를 쓰는데 있어서, 함께주택 2호가 토지하고 건물을 다 소유를 하는데도 임대계약서를 쓰는데 임대계약서는 임차인, 임대인으로 씁니다. 각 조합원들이 출자라 배당시 자기가 감자를 당할 수도 있잖아요. 근데 이분들은 말은 출자지만 보증금 같은 개념으로 생각을 하니까 특약조항으로 '함께주택은 거주계약 해지 시 거주출자금을 해당 조합원에게 반환해야 함' 이 규정이 들어있습니다. 그래서 지난번 자문회의 때 최호윤 회계사님이 이거는 협동조합이 아니다. 출자금이라고 해놓고 그거를 다 반환받아야 된다고 생각하는 것은 거기서부터 문제가 생긴다고 얘기해주신거죠.

기노채 : 기본적으로 자본 이거를 잘 이해하지 못하고 쓴 거 같아요 이게. 출자금이라고 하는 것 리스크한거죠. 투자금이예요. 그거는 보장이 안 되는 거고 정확히 얘기하면, 자본주의 틀 안에 있기 때문에. 제가 일단은 파악을 했고 최 회계사님한테 여쭙볼게요. 이게 주식회사면 간단해요. 임대사업자가 출자가 아닌 자본금을 모아서 주식회사를 설립해요. 주식 지분만큼 자기가 가지고 있는 거고 임대사업하고 있고. 이 사람이 나간다, 집값이 올랐어요. 집값은 주가에 반영이 되어 있어요. 이거를 자산을 평가할 수도 있고 여러 방법이 있는데. 예를 들면 총자산에서 주식 비중이 한 20%다. 집값이 20%오르면 자기 자본금은 2개가 되는 거예요. 20%의 2배고, 20%가 떨어지면 0예요. 왜냐하면 빚 주고 보증금 주면 끝이니까. 예를 들면 100%에서 20% 올랐어요. 살 사람이 만 원짜리 주식을 이만원에서 사든지 만오천원에 살 거 아니예요. 예를 들어 만오천원에 팔았다. 자산을 처분하든 미래 임대수입을 계산하든 해서 할 텐데. 5천원의 매매차익만큼 자기가 신고를 하고 22%정도 되는 세금을 내면 되요. 아주 간단해요. 고민할 게 없어요. 개인 간의 거래에는 있고, 주식은 원래 자본으로 묶여 있는 거고. 주식회사가 그런데. 협동조합은 좌로 얘기되죠. 한 좌를 똑같이 배당으로 만 원짜리 한 좌가 있는데 제 3자한테 만 오천원에 넘겼어요. 오천원에 대한 세무상으로 신고한다. 이게 가능합니까?

최호윤 : 똑같은 논리예요.

기노채 : 그렇다면 사실 문제는 굉장히 간단해요. 그냥 그 세금 내면 되요.

사회자 : 기사장님은 이미 해결하신 게 많지만 우리 평균치로 갑시다. 지난번 고민의 출발은, 이렇게 시작을 해볼게요. 함께주택 2호의 어떤 1인이 201호에 들어가려면 거주출자금으로 2억이 필요해요. 2억을 해야지 건물을 짓고 할 수 있었는데 그분이 1억밖에 없었어요. 1억은 본인이 개인이 출자를 하고 1억은 함께주택에서 대출을 받았다는거죠. 1억의 비용을 함께주택에서 월 사용료 얼마에 원금을 갚기 위해서 매달 20만원으로 내고, 그 20만원은 대출금 상환 비용으로 쓴 거예요. 그러면 그 거주조합원은 내가 1억밖에 없어서 함께주택이 대신 대출을 받았지만 내 원금을 갚은 거니까 내 출자금이 올라가는 거다. 내가 나갈 때는 처음에는 1억이었지만, 2년을 살다보면 한 달에 20만원씩하면 2,400만원 이렇게 되겠죠. 이거를 달아나가야 한다고 생각하는 거예요. 제가 지난번 자문을 받았을 때 양동수 변호사님은 거주출자금으로 증자하는 게 맞다 그렇게 자문을 해주셨거든요. 원금이 1억이지만, 원금 1억 갚은 거를 증자개념으로 해서 어느 시점에서 원금 갚은 거를 그거를 탈퇴 시 가져나가야 한다는 게 저희 자문의 내용이었습니다. 이게 맞는 건지 논리상?

발제자 : 근데 그거는 앞선 맥락을 아까 지적해주셨기 때문에, 그 자문은 앞선 맥락이 생략된 거거든요. 보증금으로 안 본다고 전제했을 때는 뭘로 처리할 거냐는 당연히 출자금인데 만약에 출자금으로 볼 거냐 보증금으로 볼 거라는 맥락이 앞서서 얘기됐다면 결론이 안나는 거죠.

사회자 : 일단 두 가지 자문이 있었습니다. 이거는 출자금이 아니고 임대방식이기 때문에 관리형협동조합으로 가는 게 낫다는 게 하나의 자문이었습니다. 하나는 임대료를 출자금으로 전환해서 증자시켜주는게 맞다는 거였습니다. 제가 토론을 위해 좀 극단적으로 표현했습니다.

기노채 : 그거는 제가 보기에는 처음의 계약서상의 문제고, 간단해요. 저희도 똑같아요. 푸른마을, 제주도, 서대문 하고 있어요. 저희가 처음에 계획할 때는 개인재산 다 파악해서 다 리스트 넣고, 개인마다 다르니까, 보통 20%정도를 출자로 넣어요. 3개가 다 40억 정도 되는데, 5억 정도, 제주도 같은 경우는 45%정도 되는데, 36억에서 40억 가까이 되요. 5억 정도를 그렇게 넣고, 서울에서 하는 거는 돈이 많지 않은, 가난한 층이예요. 50% 정도는 대출, 대출 중에서 반 정도는 또 한국사회투자, 반 정도는 은행에서. 요즘은 후순위로 해주니까 한국사회투자에서. 땅은 은행에서 받고 나머지는 후순위로. 나머지 30-35%정도를 임대보증금. 그렇게 쌓아두고, 5년 안에 상환해야 되잖아요. 상환스케줄에 맞춰서 개인별로 얼마큼 하면 되는데. 이 구조가 2가지예요. 첫 번째는 이자비용이 있고, 왜냐면 조합이 빌린 거지 개인이 빌린 게 아니니까. 조합이 빌린 이자비용은 임대료가 있고 관리비가 있는 건데. 관리비는 건물유지위해 쓰는 돈이니까. 이자는 금융비용으로 나가는 돈이고. 개인별로 자기가 돈을 얼마 냈고, 예를 들어 2억인데 자기가 투자한 돈이 있고, 임대보증금 있고, 나머지가 빌린 거가 되죠. 빌린 것만큼 이자가

다 다르니까. 임대료 얼마 보증금 얼마는 사람마다 다 달라요. 그렇게 해 놓고 개인이 돈을 내면서 그 내는 돈이 2가지로 구분되는 거야. 금융비용으로 나가는 것은 순수임대료. 그리고 플러스해서 내는 비용은 1년 마다 전세금으로 전환. 월내는 돈이 딱 두 가지로 구분되는 거예요. 임대료하고, 임대료는 금융비용이고, 나머지는 조합이 빌렸지만 자기가 빚을 갚는 거예요. 이런 구조로 해서 5년 안에 빚을 갚도록 했거든요. 함께주택도 순수하게 임대수익이나 출자금이냐. 출자금이란 말은 저는 안 맞는 다고 봐요. 오히려 그 두 가지 성격을 처음부터 정확히 구별해서, 예를 들어 30만원씩 내고 있다면 10만원은 전세보증금이고 나머지는 임대료다. 이렇게 구별을 정확하게 해줘야 해요.

사회자 : 그렇다면 이 사람이 1억을 임대료로 냈어요. 출자금은 출자금대로 따로 있겠죠. 20%라고 하면 2,000만원정도가 되겠네요. 1억 임대료, 2,000만원 출자금. 임대료가 대출을 받은 게 있으니까 갚게 되면, 월마다 갚은 거는 임대료로 가지고 나가겠네요?

기노채 : 네.

사회자 : 그건 배당이나 없이 자산평가하고 상관없이 가지고 나가는 거네요. 도움이 되셨죠..

박종숙 : 궁금한게, 그렇다면 소유는?

기노채 : 조합이에요. 우리가 조합을 하는 가장 큰 이유는 공동체의 지속 가능성을 높이기 위해서 하는 거예요. 제주도도 그렇고. 제일 큰 목표는. 왜냐면 개인 소유로 하면, 예를 들면 구름정원사람들같이. 팔고 나가면 끝이에요. 아무리 귀약을 해도, 팔고 나가면 개인재산인데, 공동체의 지속 가능성이 몇 년을 갈지 잘 몰라요. 제주도 같은 경우는 개인 맘대로 못 팔아요. 개인이 팔고 싶다고 팔 수가 없어요. 지분 환급을 주식 팔 듯이 할 수 없어요. 이미 아주 정확하게 되어있고. 예비자가 들어와서 총회 승인을 받고, 총회 승인 받기 전에 예비 입주자로 몇 달을 활동해야 돼. 굉장히 복잡해요. 맘대로 못 팔아요. 맘대로 못 파니까 값도 1억이 올랐는데 1억을 사람을 선별해야돼. 사람들이 그런 것들을 더 선호하기 때문에 하는 거예요.

박종숙 : 그럼 질문은, 이자를 포함한 월 사용료를 내게 되는데, 월 사용료 안에 이자 말고 다른 항목이 있나요?

기노채 : 그건 여기서 판단하는 거죠. 보증금은 불리는 건 없고 순수익은 월세다, 사용료다 볼 수 있어요 그건. 처음에 계산을 정확히 해야 하는 거죠. 그래서 이론적으로 우리는 갚아나간다고 하면 갚아나가는 거죠. 그게 아니면 조합의 순수이익이 되는 거예요. 어차피 갚아도 내가, 사업자의 이익이 되는 거니까. 그건 조성원가를 어떻게 했는지에 따라서 주변 시세에 비해서 그걸 갚는다고 비싸게 받는다고 하면 조합이 오히려 착취하는 거죠. 정확히 말해서, 주변 시세보다 싸게 하면서 갚을 수 있다 뭐 이게 되면 좋은데. 그러려면 여기서 조성을 굉장히 싸게 해야죠. 땅을 싸게 한다든지 공공의 지원을 받는 다든지. 이게 없으면 사실상 힘들죠.

박종숙 : 그 지점에서 함께주택이 어려움이 있는 게 뭐냐면, 원금분을 내야 되고 이자를 내는 게 고정비용이거든요 감당해야 할 몫인 건데, 총액으로 봤을 때에 사람들은 계산을 하기 때문에 총액의 부담을 낮추는게 최대의 자기의 의무거든요. 그러다보니까 원금과 이자 외에 세금이나 유지관리비나 사람 한두명 더 손이 가기 때문에 그것에 대한 비용이 있는건데. 그 비용을 서로 없는데 서로가 부담인거예요. 조합도 그렇고 조합원도 그렇고.

기노채 : 그게 함께주택이 처음에 할 때부터 지속가능성이 없다고 판단했는데, 왜 이렇게 신랄하게 얘기하냐면 일단 사람하나 인건비 건지기에도 너무 작아 단위가. 예를 들어 며칠 전에 런던같이 510, 310가구 뭐 이러면 충분히 운영이 돼. 근데 10가구, 10명 해가지고 그게 나올까요. 그리고 일단 시세로 땅을 샀잖아요. 서울시 떠들기만 하지 지원 없어요. 2% 달랑 주고 5년 안에 갚아야 되는데 압박감이 있죠. 근데 세입자 들어오는 애들은 내가 건물을 책임지겠다는 것도 아니야, 전부 리스크 회피하는 애들이야. 싸게 내가 좋으면 들어가겠다는 거지, 개들이 거기에 어떤 리스크가 있어, 천만원도 벌벌떠는 애들인데. 사실은 되게 어려운 거야. 그러면 사업자만 몸을 닦게 되요.

박종숙 : 그 시점에서 이 엄청나게 어려운, 1박 2일 이야기에도 모자란, 이런 현실이 있음에도 불구하고 어쨌든 우리는 이 상황을 극복해야 하는 거고, 공공적으로 해결하기에는 어렵기 때문에 조합의 결사체적인 생각들, 그 안에서 조합원 개개인의 이해와 필요를 만족할 수 있는 방법을 고민 했던 거예요. 그래서 유지관리 비용을 최소화하되 대신 원금으로 축적되는 부분을 우리가 좀 같이 나누어 쓸 수 있는 조합의 어떤 운영 방식을 갖자 라고 논의를 시작했던 거죠. 거기서부터 현실적인 어려움들이 있는 거거든요. 함께주택협동조합 같은 경우에는 이용을 하면서 실제 적정한 비용으로 안정된 거주 기간만큼 이용을 하게 되는 거고 다른 사람도 들어왔을 때 주거의 혜택을 누릴 수 있는 주택들을 많이 만들어 내고자하는 게 또 하나의 지향점이기 때문에 그 원금을 쌓는 부분, 공동으로 가진 부채를 공동으로 갚으면서 거기에서 나타난 우리의 성과를 다르게 확정해가는 가능성을 만들고자 싶은게 고민인건데 그 방식이 현실적으로 어떻게 풀릴 수 있을까가 고민인거죠.

기노채 : 당연히 사업자이기 때문에 그렇게 생각할 수 있어요. 근데 그게 이용자한테 건어서 그걸 갚는다는 거는 안 맞아요. 지금 당장 닥쳤잖아요. 연을 계산해야 되고. 할 수 있는 현실적인 대안은 이용자중심, 이용자협동조합이라고 생각하지 말고, 이거를 주택사업자협동조합으로 해요, 임대사업자, 외부에서 돈을 끌어 와야 돼. 착한 것. 이게 부동산베이스기 때문에 그게 리스크 하진 않아요. 은행 금리 뭐 2.5%밖에 안 되는데, 2%라도 갚아야 하니까 주변에 있는 사람한테 끌어서. 갚아야 하니까 은행에. 갚는 방식으로 해서 안정적으로 투자 배당을 해주든지. 이런 방식으로 가서 이거를 살려야지. 이거를 사용자, 주로 청년일텐데 쪽방에 사는 청년들이 30만원이든 40만원 건어서 해서 사회적으로 이렇게 말하는 거는. 뭐 개들한테도 설득력이 없죠

그게. 개들한테도 굉장히 부담인데. 싼 맛에 갈려고 하는데 보니까 싸지도 않더라. 보니까 돈이 없어서 값아야 되는 그게 니들 생각이지 우리한테 왜 이렇지. 사업은 사업으로 풀어야지 내가 했던 당위성을 애들한테 전가하는 방식은 아닌 거 같구요. 우리가 하고 있는 하우스쿠프는 실지로 청년하고 다른 층이예요 어떻게 보면 아까 말씀드렸듯이. 개들이 스스로 에퀴티를 축적하고 공동체 만들고 그런 능력도 되고 직업도 있는 사람들이니까. 그게 자연스럽게 풀려가요. 전혀 문제 없어요 제가 보기에는. 제가 5년, 10년 해서 자금상환스케줄을 다 짜니까. 내가 좀 못 갚으면 못 갚은 만큼 한국사회투자기금을 일반 대출금으로 전환시키면 되요. 담보권이 되니까. 함께주택 같은 경우는 그게 쉽지 않잖아요 들락날락하니까. 아마 그거를 생각하셔야 할 거예요.

사회자 : 그러면 조합소유형으로 조합이 대출받은 거는 개인이 원금을 갚았을 때 어떻게 할 것이냐의 문제는 저희의 출발은 증자를 다 해준다고 했는데, 새로운 의견은 출자금하고 거주보증금으로 분리해서 사업을 하는게 좋겠다는 의견이 있구요. 혹시 관련해서 보시면서 오늘 제안에 현실적인 측면에서 달라져야 할 부분이 있다거나 하는 게 있나요?

권지웅 : 제가 궁금한 게 있어서 그런데 함께주택은 2채가 있지 않습니다 그거에 대한 소유권은 각기 있나요? 조합 하나라면, 들으면서 개별 주택의 거기 거주하는 사람들을 하나의 계로 사고할 때는 지금 이야기하신 대로 분명한 정의가 있어야 될 거 같다 이런 생각인데. 이런 것들이 모이게 된다고 하면 다른 것을 해 볼 수 있잖아요. 처음에도 얘기해주셨던 주택협동조합으로 일정 정도의 결사체적인 의미를 부여해서 어떤 운동을 할 거냐 한다면. 원금 상환한 부분을 또 다른 걸로 쓰게 되는 쪽으로 처음부터, 입주할 때부터 그렇게 이야기를 해서 그렇게 끌고 갈 수 있을 테고. 근데 처음에 그렇게 하지 않았다고 하면 다른 문제가 발생할 거 같다는. 배당하던지.

사회자 : 권지웅샘의 의견은 만약에 이익이 발생할 경우에 그거를 어느 정도를 결사체로서의 성격으로 갖기 위해서 환원한다. 그 이야기인가요?

권지웅 : 그렇죠. 여기에 대한 해법은 잘 모르겠습니다. 제가 알기로는 입주자들이 낸 보증금의 크기도 다 다르고. 그래서 더 논란이 되는 걸로 알고 있거든요. 이것부터 풀어야 할 거 같은데.

사회자 : 케이스가 다 달라서 조금 설명을 해주시고 설명해주셔야 되요. 거기는 어때요?

권지웅 : 저희 같은 경우는 어떻게 풀고 있냐면요. 저희는 한 70명 정도의 청년이 같이 살고 있고 동으로 치면 5개 동에 나눠 살고 있습니다. 느린 속도긴 하지만 어쨌든 일정 정도의 잉여금이 발생해요. 그 사람이 낸 거에 대한 이익분을 출자금으로 한다든지. 저희는 일단 아시다시피 소유하지 않기 때문에 이슈가 그렇게 침여하지 않습니다. 단기로 5년으로 임대했고 임대료를 내고 살고 있는데. 어쨌든 입주조합원 입장에서는 시세보다 저렴하기 때문에 들어오고, 조합입장에

서는 전세로 빌리거나 할 경우 잉여금이 발생합니다. 그러면 그것을 조합원의 출자금으로 귀속하거나 하고 있지는 않고 있고 자체로 달팽이기금이라고 하는 기금을 하나 만드는 쪽으로 거기에 계속 적립되는 쪽으로. 사실 이 기금은 조합입장에서는 자기 자산 같은 거로 쓰이는 거죠. 거기에 쓰이는 것에 동의하는 거는. 처음에 입주할 때부터 거기에 동의하는 걸 전제로 해서 조합원을 받고 있고. 실제로 처음에 주택이 만들어진 과정도 거기에 입주한 5명이 그 주택을 만든 게 아니라, 한 100여명정도가 출자한 돈으로 그 주택이 만들어졌기 때문에 그 자체도 자연스러웠던 거죠. 상황이 다르긴 한데. 함께주택협동조합도 제가 알고 있는 입주자들은 자기 이해관계를 어떻게 풀까만 있었던 거 아닌거 같고 이걸로 공동의 행위같은 걸로 해보고 싶은데.

박종숙 : 1호와 2호의 차이가 좀 있죠.

기노채 : 여기는 자산이 작으니까 부담이 적고, 여기는 크잖아요.

진남영 : 기노채 이사장님의 말씀에 충분히 이해가 가고요, 처음에 말씀하신 출발자체에 대한 조합원 동의라든지 어떤 취지로 이걸 하고 있고, 어떻게 구조를 만들어 하고 싶다는 고민이 공유되지 않고 자꾸 주거비가 싼, 함께 사는 것, 이런 식의 접근이 초기단계에서 생기는 문제다라는 생각이 들구요. 임대료를 공동으로 같이 해보고 싶다는 그 조합의 취지가 잘 성립이 되지 않습니다. 임대료에서 그걸 가져가야지 그걸 갚는 구조에서 그걸 가져가서 쓰겠다는 게 제가 보기에는 그걸 갚는 구조에서 말이 안되는 게 아닌가. 충분히 저기 같은 경우는 그 비용이 어디서 나오냐 임대료에서 나왔거든요. 사용료에서 어떤 일정 지분이나 이익금이나 이런 부분을 공유으로라든지 다른 뜻이라든지, 공동의 취지에 쓰는 걸 어느 정도 공감을 하는 이런 부분에서 특별히 문제가 안 되는 거지 자산이 없거나 이런 문제는 지금 아니라고 생각하고. 제가 알기로는 저쪽이 훨씬 더 교육을 많이 하는 걸로 알고 이런 게 협동조합 정신에서 공유가 안 되는 문제에서 그렇고. 이게 임대보증금으로 해결되어야 하느냐 이렇게 생각하지 않아요. 출자보증금으로 가야 하는 게 맞다. 현실은 조합이 걸어서 조합이 정리하는 방식이기 때문에, 조합이 빌린 거잖아요. 우리 머릿속에서는 개인이 이걸 지불한다고 해서 이게 전세보증금이다 이건 또 우리나라 제도적 기반에 좀 안 맞는 거 아닌가 생각이 들어요. 출자금으로 푸는 게 맞고 아까 나머지 부분은, 거기서 생긴 여러 가지 문제가 있겠죠 지분은 어떻게 할 건지 같은. 원칙은 그게 아니다란 생각이 들고. 보증금을 전체적인 취지로 쓰겠다는 데서 문제가 있는 거지 임대료를 더 지불하고 그걸 동의 받는 방식으로, 임차료를 더 지불받는 방식으로 가는 게 낫지 않냐 함께주택 조금 더 받아도 충분히 싸고. 취지를 더 설명하고 더 그 부분을 시세보다 더 할 수 있는 거 아닌가. 저기가 싸다라기 보다는 주변이 너무 비싸다란 생각이 듭니다.

김홍길 : 듣다가 이걸 접근이 두 개로 나뉘어서 가야 한다는 생각이 드는데 예를 들어 함께주택협동조합이나 민달팽이 같은 경우는 사회적주택협동조합, 비영리조합이라는 생각이 들고, 기노채 대표

님이 하시는 거는 결국 시장에서 자본을 조달하셔서 진행하는, 시장형으로 봐야 하는데 예를 들면 하우스쿱 같으면 커뮤니티 기반을 가지고 있다 그 말은 결국은 CLT같은 형식을 추구하고 있다라는 거거든요. 토지는 예를 들면 공동체가 갖고 건물에 대한 소유권은 개별조합이 갖는 거고 함께주택의 경우는 그것 자체도 안 된 거잖아요. 처음에 얘기했던 부분에서 예를 들어 조합원의 원리상 임대 계약의 부분과 출자 계약의 부분이 분리되어 있지 않고 그것에 대한 구체적인 명시가 되어 있지 않고 혼재되어 있다 보니까 충돌이 되는 부분이 있다는 거잖아요. 그 부분은 명확히 하는 게 필요하다는 생각이 듭니다

최호윤 : 먼저 말씀드리고 싶은 거는 현재 주택조합관련해서 아직 심각한 문제가 되는 법정 분쟁 사례가 아직은 없었고 여기 관련해서 국세청에서 법인세, 부가세, 취득세 매긴 사례도 없어요. 그러다보니까 현장에서 돌아가는 현행이 문제없다 이렇게 가면 된다는 논의가 상당히 많이 잠재되어 있어요. 이 부분에 대해서 좀 말씀을 드리면 굉장히 큰 부담은, 거기다가 부동산에 관련 된 거는, 그 얘기는 다른 말로 세금 터지면 규모가 엄청나다란 얘기죠. 이 운동자체가 당연히 어려운 저소득이라든지 주거빈곤층 그 부분은 분명히 맞는데. 여기에 대한 운동이 지금 이상과 현실이 너무 괴리되어 있어요. 다른 말로 가야한다는 의견은 사업주체는 주체가 돼서 가든지 아니면 이 일을 벌리려고하는 사람들이 판을 만들어서 도와주는 구조로 가든지. 그 두 가지가 명확하지 않으면은. 함께주택은 이 두 가지를 믹스시켜 놓으니까 이게 엄청나게 순응이 되어버려요. 하우스쿱 같은데 민달팽이도 비슷한 개념이고 예전에 해비타트도 그런 개념이에요. 이 주거문제를 해결하고 싶다 우리가 판을 만들어서 일반 사람들이 봉착하지 않도록 판을 만들어 주겠다. 그런데 재원은 기부금으로 가꾸니까 이게 해비타트고, 민달팽이 같은 경우는 돈을 임대형으로 하겠다해서 투자금으로 보증금으로 가지고 가고 아니면 직접 사업자 개념으로 갖고 가고. 그러면 그 일을 하는 사업에 대한 자본이 조달되기 때문에 그러면 나머지는 시외적인 차원에서 이 사람들이 혜택을 받으면 되는 거예요. 운동은 앞에서 벌여가고 이쪽은 그 결과에 대한 수익을 내는 거죠 그 방법으로 완전히 가든지. 그렇지 않으면 조합원들이 개인적으로 하니까 혼자 집사면 비싸고, 보증금도 당하고 이러니까 우리 공동으로 조합원이 출자자이고 출자자가 사업주체가 되는 개념으로, 주택조합이 돼서 가게 되면은 고민 나올 필요가 전혀 없는 거죠. 예를 들어서 협동조합이나 사회적협동조합 같은 이유는 개념은 이게 사회적 경제, 공동체 개념인데 가장 이기적인 조직이 자본주의에서 주식회사입니다. 그 주식회사에서는 출전이다 해서 임대사업했다고 하면 출자자는 다른 주주한테 아무런 피해를 안 끼칩니다. 내가 그냥 팔고 싶으면 판 데 팔고 내가 없으면 못 파는. 내가 어떤 영향을 하더라도 다른 출자자한테 영향이 없는데 조합은 어떠냐하면 남한테 지분 팔수도 있지만 거꾸로 조합한테 돈 내놓으라고 지분환급 요청해요 그러면 기존의 사업자는 엄청난 영향을 받을 수밖에 없는 거예요. 다른 말로 공동체성이 살아나야 하는 조합이 가장 이기적인 주식회사보다도 더 공동체성이 상실되는 상황이 되 버리잖아요. 그런 부분에 대한 고민을 안 한 상태에서 이거는

보증금이다 출자금이다 하는 것은 그 두 가지가 갈라지고 난 다음에 어떻게 할 거냐의 해결의 방식이지 그 부분이 명확해야 이 문제가 해결이 되는 거죠.

서순탁 : 이제 다양한 시도가 되고 있다고 보여집니다. 시장형, 비영리형, 절충형으로 이렇게 구분이 되어 있고, 목표와 지향에 따라 운영방식도 달라진다고 보여집니다. 하우스쿱처럼 시장형으로 가서 그래도 경제적 능력이 있는 분들 중심으로 사업을 펼치는 지속 가능한 측면에서는 왕성한 역할을 할 수 있죠. 그렇지만 주거약자에 대한 배려는 부족한 측면이 있어 보입니다. 만약 지향성이 주거약자면서 비영리형으로 간다면 여러 가지 어려운 점에 정착하게 되는데 그 일환의 하나로 공공의 토지를 활용해서 CLT방식, 토지임대부주택, SH공사는 부분적으로 추진하고 있었습니다. 사회적 약자의 주거 불안, 주거 안정성에 기여한다고 한다면, 공공의 지원을 충분히 끌어 낼 수 있다고 보여집니다. 다양한 형태로 주거 지원을 하고 있는데 대체로 돈이 많이 드는 방식이에요. 비영리형태의 주택협동조합을 지원하는 근거력이나 지원이 가능하다면 좀 더 확대할 필요가 있어 보이고 가장 큰 난점은 출자금을 공공으로 확보할 수 있나 인데 부지형태로만 한다면 건설자금은 많지 않아서, 토지와 주택이 소유를 달리 한다는 것이죠. 이게 사회주의국가의 일반적인 방식인데 토지소유권은 개인이 소유할 수 없습니다 다만 이용권. 토지소유권도 국가 소유인지 협동조합인지 나뉘는데 협동조합소유일 때는 농지가 해당되는데 조합원 전체 소유라 개인은 운영할 수 있는 권한만 있습니다. 이용권의 가치도 소유권 못지않게 보장을 해주고 있습니다. 저는 만약에 비영리형이면서 주거약자 중심으로 임대사업자가 아니라 주택소비자중심의 주택협동조합을 운영하고자 한다면 공공지원을 끌어낼 수 있는 명분이 있고 그게 토지가 됐든 공공의 지원이 가능하고, 건물만큼은 주택조합이 짓는 형태로 되어야 건물 내구가 50년, 100년. 그 기간 동안에는 조합이 운영권을 가지고 우리가 자율적으로 운영하지 않을까 판단이 되고요. 기본적으로는 소규모다 영세성을 가지고 있다. 영세하다는 거는 주변 시세보다 싸게 임대료를 가지면서 운영비도 들어가기 때문에 조합원의 이익도 고려해야 하기 때문에 지속가능성이 구조적으로 한계가 있다고 저는 보고요. 시장형을 유치하든 비시장형을 유치하든 어려움이 존재하다. 문제는 저렴한 토지매입비, 저렴한 건축비. 제가 고민해야 할 부분은 어떻게 협동조합에 예산에 따라서 공공지원을 차등화하고 확대하느냐 이게 공공이 해야할 역할이죠. 지금 정부차원에서는 임대주택건설은 정권마다 4-50만호 약속하고 있는데 거의 이루어지지 않고 있죠. 한쪽에서는 짓고 있고 한쪽에서는 임대를 팔고 있어가지고 늘어나지도 않습니다. 차라리 돈이 많이 드는 현재 임대주택공급방식보다 주택협동조합을 지원하는 것이 실효적이고 효과적이면서 순기능까지 있어 보입니다. 하지만 이야기를 들어보니까 굉장히 만만치 않아요. 결국은 조합원의 이익을. 보증금은 우리사회에서 돌려받을 수 있다고 보기 때문에 보증금을 떼는 것은 어렵지 않나 싶고. 출자된 것에 대한 대가를 어떻게 해소시켜주느냐 하는 문제인가. 거주하든지 거주하지 않을 때는 어떤 이익을 줄 것인가 고민도 필요해 보입니다. 분명한 것은 들어갈 때 교육을 통해 동의를 얻어서 출자금에 대한 돌려받지

못하는 것으로 하는 것이 필요한데, 그러려면 출자금에 대한 부담도 적어야 하고 공공이 일정한 수준에서 기여를 해야 가능하다고 보고, 주로 거주약자들이 거주를 통해서 주거를 해소할 수 있을 텐데, 함께주택의 기본 취지에 맞느냐는 모르겠어요. 처음에는 조합원의 이익을 고려하다가 나중에는 어려울 거 같아요.

사회자 : 이거 거주출자금으로 할 거냐 보증금으로 할 거냐는 정리되는 거 같은데, 이걸 길게 설명안해서 그런지 결론을 내릴 수 없을 거 같고 차후 집중 토론회를 해서 이 경우 계약서를 어떻게 작성해야 할지까지 면밀히 살펴보는 걸로 하겠습니다.

최호윤 : 이게 주택협동조합의 정체성이예요. 정체성이 정해져야 기술적으로 보증금을 어떻게 하겠다, 이런 부분이 쉽게 풀리는 부분이고, 이런 논의 자체가 이 사업에 대한 의미가 뭔지가 규명이 되거든요.

사회자 : 출발자체를 서로 다른 그림을 그리면서 얘기를 하니까 굉장히 복잡해지거든요. 다음번에는 내가 머리 속에 있는 출발점은 여기야 한 다음에 그림 딱 그리고 그런 방식으로 하겠습니다.

기노채 : 서 교수님이 너무 많은 걸 얘기하셔가지고 내가 말하시는 것마다 반박할 게 있는데. 일단 공공이 출자한다는 게 불가능한 얘기하잖아요. 우리와 관련된 딱 한 가지를 얘기하면, 제가 많이 듣는 얘기는 하우징쿵은 주거 약자를 안 한다고 하는데, 사실 저희 하는 사업을 정확히 설명한 적이 없어요. 특정 사람들에 대한 얘기는 막 광고할 수 없어요. 실제로 굉장히 가난한 사람 많아요 저희가 하는 것 중에, 여기는 가난한 사람이 모였다고 광고할 순 없잖아요. 내용의 실체를 정확히 모르면서, 저희는 사회변혁운동을 한다고 한 적도 없어요. 굳이 얘기하자면 주거 문화운동이에요. 행복하게 살자 예요. 공공이 준비가 안됐어요. SH공사 사회이사겸 이사회 의장으로 있기 때문에 내부자이기 때문에 뭘 할 수가 없어요. 내년에는 우리는 축적된 자본도 있고 할 역량도 있어서 런던처럼 한 100세대 같이 해도 좋고, 토지임대부로 하든 해 보고 싶어요. 토지임대부는 기간을 길게 하지 않으면 상당히 우려되는 부분이 있어서, 토지는 그대로 있고 건물은 감각해서 없어지고, 전에 LH하고 얘기할 때 거꾸로 얘기했거든요. 내가 토지 살게 니가 건물 줘. 우리가 더 영속적이잖아요. 감가상각 LH가 해라. 주거 약자 들어오게 하겠다. 더 지속가능하지 않냐. 패러다임, 생각을 바꿔서, 민간토지에 공공주택 짓고, 공공의 주거 약자에 대한 접근은 접근대로 하고, 부서도 준비가 안 된 상태에서, 하우징쿵 주거 약자 안한다고 하면 직접 해봐라 할 수 밖에 없어요. 저희가 지원받는 것도 없는데.

서순탁 : 짧은 얘기 속에, 잘 모르다보니 그런 인상을 받았네요.

사회자 : 굉장히 다양한 사업을 하고 계세요. 1번 얘기를 하다보니까 공동체주택이 계속 나와서 정리하고 가겠습니다. 9페이지를 봐주시면, 7번에 특수 이슈가 나오는 거를 묶었어요. 1번 공공임대형(토지임대부임대주택) 특수 이슈라고 현장에서 나온 거는 거의 나왔던 얘기여서 빨리 정리하고 가겠습니다.

발제자 : 지금 여러 가지 얘기 나온 것 중에 토지는 서울시 공공소유고 조합은 건물소유. 건물만을 담보로 대출을 받기 어렵다는 현실적인 문제, 출자금의 안정성에 대한 부담감, 불안감 때문에 조합원 확보가 어렵다, 거주자 입장에서는 퇴거나 재건축 할 때 토지 지분은 없고, 건물은 사라지기 때문에 재정적 부담이 많아진다는 느낌, 토지 매입할 때 시세와 감정평가금액 차이를 어떻게 할 것이냐, 토지 임대료가 높기 때문에 주거비용이 올라간다, 탈퇴 시에 건물재평가라든지 감가상각 산정이 어렵다. 이런 문제들이 발생합니다.

김소연 : 현재 서울시가 추진하고 있고, 저희가 주로 봤던 거는 소행주가 코디네이터 역할을 했던 살면 서주택 1호, 토지임대부공동체주택 사례를 보면서 인터뷰 했던 내용입니다. 핵심은 그겁니다. 토지는 서울시에서 주고 건물은 40년 후에 원칙적으로는 원상복구 때문에 부수고 반환해야 하는데 우리는 그때 어디 가냐. 토지는 서울시 소유고 2억은 건물을 짓는데 사용했으니까 못 돌려받는 거잖아요. 토지를 무상으로 받는 게 아니라 임대료로 받기 때문에 월 30만원정도씩 냈기 때문에 비용이 높다라고 했지만 8월에 서울시가 정책을 바꾸면서 비용이 좀 바뀌었어요. 임대료가 낮아지면서 약간의 이슈가 해소되었습니다. 공공이 토지를 주는 것을 많이 언급해서 이 부분을 다뤘고, 완두콩은 이 사업을 준비하고 계시죠?

권영준 : 저희는 하나하나 시도하면서 여기 있는 문구들을 몸소 체험하고 있는 현실인데요. 일단 저희는 40년 뒤에 주택이 사라진다는 걸 가정하고, 사업자마인드로 해요. 사라지니까 대신 임대수요를 좀 더 보장을 해주고, 사라질 거는 괜찮아하고 투자할 거면 투자하고, 리스크는 투자할 사람들이 감당해서. 안 사라질 거 생각하면 들어오는 거고, 사라질 거라고 생각하면 못 들어오는 거고. 여기에 입주하실 분들도 목돈이 없으면 월 30, 40만원 하는 거고, 모아둔 전세금이 있으면 전세금을 조금 높게 받고 전월세 분양 5%를 해가지고 40년 뒤에 없어지면은 당신 돈은 보증금이 아니라 사라지는 걸로 하니까 대신 한번 묶어 두면은 전세금은 못 올리겠죠. 40년 뒤에 없어질 수도 있고 다시 계약 연장해서 80년이 되면서 당신은 남는 거고. 이렇게 할 수 밖에 없어요. 누구든 토지임대부에 대해 명확히 말해 주는 사람이 없어요.

서순탁 : 제 경험상으로 보면 계약상의 관계로 본다면, 길게 보면 제도가 바뀔 가능성도 있고 점유자로 되어 있어서. 우선 매수권이 있습니다. 이 부분에 대해서는 길게 생각하면부가적인 제약 조건은 아닙니다 제 경험상. 그리고 시는 비싸게 팔수가 없어요. 살 때는 개인에게 공공목적으로 비싸게 사지만, 팔 때는 공시지가에, 상황에 따라 조금 더 올려서 팝니다. 사람이 사는데 헐고 건물을 짓겠어요? 못합니다. 불가능합니다. 그보다 더 안 좋은 케이스도 시가 맘대로 못하는데. 그건 걱정 안 하셔도 됩니다 제 경험상.

권영준 : 저도 걱정을 안 하기 때문에 희망적으로 하는 거고. 저희도 보장을 할 수가 없어요. 이게 돈이 왔다갔다하는 게 임대사업이기 때문에 문서로 보장을 못하고. 당신이 희망적으로 생각하면 들어와라. 근데 해보니까 주로 젊은 분들을 받아들어요. 내 소유로 등기가 안 되더라도. 무조건 내

등기로 와야 되는데 나이 많으신 분들은 절대 못 받아들여요. 좀 나눠 지더라구요. 그렇기 때문에 세월이 가면은 이 방식이 힘을 얻는다고 생각합니다. 현재로서는 진짜 어려운 거 같아요.

사회자 : 이 방식에 대해 마지막 발언하실 분 얘기 듣고 넘어가겠습니다.

기노채 : 우선 40년 이라는 거는 매년 2.5%씩 재산이 없어지는 거예요 주택자산이. 주택자산이 1억이라고 하면, 매년 250만원씩 나가는 거고 임대료 또 나오죠, 30만원이상을 매월 기입하게 되고 없어지는 거고, 대신 주거안정 대신 이 정도라면 할 만하는 생각이 들어요. 시세가 60만원인데 내가 30만원 낸다고 하면 30만원씩 더 저축을 하면 되요. 자기가 소멸되는 만큼 더 집어넣으면 되요. 그것만 비교하면 되요. 싸게 빌리고 임대료 내느냐, 아니면 싸게 사서 그만큼 은행에 용자받고 금리를 내느냐. 금리하고 임대료를 비교하면, 그 당시 내가 사업성이 없다고 생각했던 건, 내가 빌려서 금리를 내면 더 내지만 그건 내 것이잖아요. 하지만 임대료가 싸지면 더 내는 만큼 그 돈을 축적하면 되잖아요.

사회자 : 여기도 더 얘기하면 이슈가 많아요. 건물이 없어지기 때문에 30년 살다가 새로 들어오는 분들에게 보증금을 얼마를 받을 것인가가 핵심 이슈예요.

서순탁 : 다만 대출건이 현실적으로 문제입니다. 제가 보기에 40년은 문제가 안 될 거 같아요. 시유지에 건물을 지어두고 허물어졌는데 집주인이 안 치우고 권리 주장을 하고 있어요. 허물며 돈을 내고 계속 살고 있는데, 일종의 권리보장이 되요.

기노채 : 근데 심리적으로는 불안해요.

권영준 : 생각보다 40년이, 10년은 금방 가는데, 20년이 넘었다. 20년을 바라보고 투자하기는 쉽지 않아요. 나중에 은행대출금을 갚고.

서순탁 : 그러면 다시 제도 개선을 합니다. 주거약자에 대한 주거안정성 때문에.

기노채 : 아까 얘기했지만 소진되는 만큼 자기가 주거비를 축적해 놓고, 내가 나갈 때 자기가 가지고 나가면 되요.

최호윤 : 보험가입 할 때 매년 불입한 보험료를 10년 뒤에 돌려주겠다하면 어떤 일반사람들은 내가 내고 보험 혜택도 받고 돈도 돌려받으니까 되게 기분 좋은데. 이건 반대얘기거든요. 그 중간에 들어온 사람은 좀 적게 내게 하면 되요.

박종숙 : 근데 건축비는 이미 다 써버렸기 때문에 나올 이자가 없는 거죠.

김관수 : 그건 초반에 설계를 못하고 이걸 해서 그래요.

발제자 : 이게 2,3번 문제고, 지금 반 이상 말씀을 해주신 거긴 해요. 협동조합 입장에서 봤을 때 주거의 문제를 협동조합방식을 동원해서 뭔가 풀어보고 모델을 만들고 싶은 건데 이게 문제는 뭐냐면 주거의 문제를 협동조합으로 풀기에는 협동조합은 고유의 역사가 있기 때문에 충돌이

자꾸 생기는 거 같아요. 그 문제는 정리가 잘 안 되는 건데. 농협, 주택협동조합의 공통점이 뭐냐면 생산 수단 또는 자산, 높은 금액의 자산을 공동으로 소유한 거의 유일한 협동조합이에요. 소비자협동조합은 이런 게 안 나오거든요. 망하더라도 최대 몇 백 만원 출자금 날리면 그 만인데. 출자금이 최소한 몇 천, 일 억대. 농협 같은 경우도 가장 이상적으로 삼는 게 영봉이 출자금을 낸다고 하는 건데. 회사가 망한다고 하면 출자금도 잃고 일자리도 잃어버린다고. 그러면 협동조합이 선택했던 것은 지난 백년 동안에, 49%까지는 외부기금의 출자를 허용하죠. 1인 1표에 지장이 있지 않냐. 아니다 51%가 1인 1표로 결정하고 그리고 총회가 물리기 때문에 1인 1표는 현실적으로 존중된다는 방식도 있고. 남미의 협동조합 같은 경우는 일부 ICA에서도 인정한 게 일부분 포기한 방식도 있죠. 다만 한도를 정해놓죠. 최대 1대 3까지만 인정한다고 하는. 계속 기금내기를 하시는데. 그래서 민중의 위험을 방지하기 때문에 기금을 따로 빼놓는 거거든요. 프랑스에서 만든 일부의 경우에는 매출을 건어서 1/3은 운영비로 쓰고, 1/3는 지역에 적립하고, 1/3는 중앙에 적립하는 방식이라든지. 세재라든지 공적 자금 투여, 비영리, 사회적 협동조합도 말씀하셨는데 세상에 영리목적의 협동조합에 세제를 지원하는 방안은 존재하지 않죠. 그건 시민이 동의할 수 없는 방식이거든요. 세제를 한다는 것은 뭔가 공공에 도움이 되는 동의와 명분이 있는 건데. 그래서 유럽의 협동조합이 썼던 방식은 비영리로 가든지. 이걸 돈을 갖고 나가지 않는 방식이니까. 비영리의 목적사업이 사회적으로 동의가 된다고 하면은 사회적으로 혜택을 주겠다. 협동조합의 일정 정도의 세제를 주는 방식은 규범규협동조합만 가능하거든요. 연합체 형태로 감사를 해서 리비전을 하고, 리비전의 역할을 연합회가 하는데. 협동조합의 가치와 원칙에 충실했냐, 회계, 결과는 명확한가. 예를 들어서 출자금을 감자했을 때, 자산이 감소했음에도 불구하고 출자금을 원금을 상환했다. 이걸 협동조합의 원칙에 맞지 않아서 협동조합 지문에서 빠져요. 아무리 조합원을 보호했다 하더라도. 결국은 이익이 났을 때 1/3은 출자배당, 1/3 유용배당, 1/3은 비분할적립금으로 하고 있는 협동조합이나, 연합회의 감사를 받고 통과 했느냐. 그 두 가지가 됐을 때 비분할적립금에 한 해서만 세제 혜택을 주는 거거든요. 우리는 아직은 저렴한 주거비, 적정 주거비가 세제혜택을 줄 정도의 이런 것들을 획득했느냐. 그리고 협동조합 원칙에 맞느냐. 이런 것들이 저는 계속 충돌하고 있다고 보거든요. 제가 보기엔 여기 계신 분들은 협동조합을 하시고자 하는 게 아니라 주택문제를 협동조합 방식으로 해결하는데, 자꾸 이게 크다 보니까 협동조합의 골격이 뒤틀린다는 느낌을 받아요. 협동조합은 고유의 역사가 300년이 있는 거기 때문에 그렇게 만만치 않거든요. 골격을 흔드셔도 틀리지가 않아요. 그 의미에서 2,3번을 토론했으면 좋겠습니다. 많은 자산이나 지불 능력이 부족한 분들이 늘었는데 적정주거비를 어떻게 설정할 것이냐, 사업비 및 자금 조달은 어떻게 할거냐를 자연스럽게 토론하겠습니다.

기노채 : 마지막으로 1번에서 빠진 거는 매매차익문제예요. 하우스징급은 협동조합기본법을 가지고 정관을 만들고, 정관에 따라서 세부규정을 만들었어요. 재산의 문제기 때문에 굉장히 디테일하게.

김앤장 변호사, 회계사를 동원해서. 정관에 못을 박았어요. 협동조합마다 다 다르죠. 제주도는 공공기금 받은 게 없으니까. 거기는 매매차익의 10%를 조합에 내고 조합에서 그 돈을 마을을 위해 쓰도록 했어요. 시설 자체도 마을에 개방을 했구요. 제약을 걸어뒀기 때문에 시세로 받을 수가 없어요. 10%를 일단 해뒀고 나중에 높이려고 해요.

사회자 : 하기흥 이사장님의 구름정원사람들 하나 매매가 이루어졌죠, 어떻게 됐나요? 시세차익이 달랐어요? 실제로 사례가 발생한 거니까. 자가소유형이긴 하지만.

하기흥 : 공동 4개예요. 1개는 집, 3개는 상가라 1/n. 4분은 각자 가지고 있기 때문에 판매가 가능해요. 모아서 판 거는 3억이고, 투자금이 2억 6천.

사회자 : 문헌에 보면 자가소유형이지만, 구름정원사람들이 몇 %를 협동조합에 귀속시킨다라고 논의를 했다고 봤어요.

하기흥 : 그게 희지부지하게 됐어요. 우리가 얘기하는 활동가비라고 하는데 우리 내부에서 임의적으로 정했지 법정인 조항이 없었고요. 두 번째 문제로 상가부분을 가지고 협동조합을 운영하자고 했지만 그것도 다 무너졌어요. 인간은 이기적이기 때문에 주택협동조합도 이기적인 부분이 들어가 있지 않으면 전혀 성사가 어렵다라고 느꼈어요. 지금 땅값이 평당 6백이거든요 처음 내놓는 가격이 8백이었어요. 하우징쿱에서 땅값을 통해서 조합원들한테 이익을 배분하는 거예요 지금 실정에서. 그런 게 없이는 공동체주택 내지만 협동조합이 어렵다. 규정이라는 것은 조합원 스스로가 가치를 만들어 가는, 전환해 가는 거예요. 처음부터 고정된 게 아니라 함께하면서 일체성을 가져간다는 거죠.

(2) 적정주거비와 조합운동

사회자 : 두 번째로 주택협동조합 사업과 운영을 위한 수익구조 마련 및 전문성 획득 방안이 무엇인지, 출자금 지급 준비금 확보 방안은 뭘지, 사용자 항목 책정 가이드라인을 어떻게 해야 할 것이냐 하는 문제가 나오는데 방향성을 잡아보는 걸로 해봤으면 합니다.

기노채 : 기존 하우징쿱이 개발한 것을 바탕으로 주택조합연합을 내년에 만들어서 여러 조합이 참여해 제도적인 부분을 같이 개선해볼 생각이 있어요. 그러면 좋은 점이, 현재 공공의 지원이 사실상 없어요. 현재 하우징쿱이 38억 정도 받고 있는데 그게 유일한 지원이예요. 대출이 안 되니까 협동조합을 왜 하지란 생각이 들어요. 그래도 주거문화에 도움이 된다는 생각하고, 공공의 실질적 지원 없이 어떻게 경쟁력을 끌고 갈 것이냐면, 적정주거비를 공공원가가 싸야지 민간에서 땅 사가지고 똑같이 짓는다면, 더 좋은 집 지으면 공사비가 더 드는데 방법이 없잖아요. 공공에서 토지를 임대한다는 것도 제약이 있고, 공공이 땅을 많이 가지고 있는 것도 아니고, 결국은 민간 개발자가, 협동조합이 그 역할을 해야 한다고 생각하고 갖고 있어요. 실제로 돈을

벌어가는 것은 개발자 거든요. 하우징쿱은 지금 개발을 해요. 제주도 주택도 1억 이상 올랐어요. 현재 조합은 조금, 삼사백 정도를 가져가고 입주민을 주니까 입주민은 입이 찢어지죠. 지금은 보급기간, 일종의 선정기간이라 하는데 저거를 조합이 좀 가져가야겠다. 그래도 싸니까. 개발하고 실행한 이익을 우리가 쓸 수는 없을지, 제가 생각한 몇 가지 방법이 있어요. 첫 번째 방식은 경매. 저희가 하는 건 우선 싸요. 경매 전문가가 붙어서 하루 종일 그것만 보는 거예요. 우선 공급원가가 싸겠죠. 싸게 사서 이익을 남기면 그걸 사회적 자본으로 돌려서 사회에 환원할까 생각하고 있어요. 경매, 급매물, 맹지를 묶어 사서 평당 가격을 낮춰서 공급 가격을 낮추고, 개발을 전담적으로 하는 조직을 갖춰서 다른 곳에 공급해준다처럼, 저희가 하는 것은 공공보다 싸요 저희가 만들어내는 것은. 이것도 전문화해서. 투기를 해서 사적으로 갖지 않고 사회적 자본으로 하면 좋지 않겠느냐. 그거 외에는 낮출 수 있는 방법이 별로 없어요. 두 번째는 금융에 대한 부분이죠. 금융은 공공에서 해 줘야 하는데. 실제 이런 작은 사업에 도움이 되는 게 조합들이 허브에는 없어요. 일부에서 크라우드펀딩은 얘기하는데 이 구조에 안 맞아요. 삼사백만원 받고 그거를 관리하는 게 더 어려워져. 주택은 적어도 천, 오천만원 내서 관리할 수 있는 형태로 하던가. 리츠같은 수준으로, 리츠를 구성해서 간접투자하고 리츠의 상품을 협동조합에서 관리하는 운영하는 방식으로 규모화하는 방식이 필요하다. 규모화하는 작업이 필요하다. 자본을 소규모 단위에서는 자기가 적은 개발이익을 가져가고 그러면서도 사회적 가치와 투자자를 모으는 게 필요하고, 조금 규모가 커지면 리츠라던지 제도권 부동산개발쪽으로 연합을 해서 할 수밖에 없겠다. 서구의 협동조합이라는 건 전부 공공의 직간접적인 투자 및 지원을 통해 이루어졌지만 우리나라는 그게 없으니까. 우리가 할 수 있는 방법은 결국은 직접 개발과 새로운 작업 소스를 만들어 내는 게 아닌가. 그거를 해야지 적정주거비가 나오지 않을까. 만약에 운영비를 출자하는 방식은 공동체성에는 어렵죠.

사회자 : 공적으로 어떻게 토지나 자본을 들어오게 할 것인가 하고, 민간 단위에서 우리 좋은 자본을 만들어 내고 건설협동조합이라든지 하는 두 가지 방향이 있는 거 같은데 좋은 방향을 잡아주신거 같아요.

진남영 : 주택협동조합에 관련해서 제가 하고 있는 것은 SH에서 하는 협동조합형공공주택을 협동조합을 만들고 같이 운영하려고 하고 있어요. 협동조합이라는 것이 참 의의가 있구나란 생각도 들고 쉬운 게 아니라는 생각도 들더라구요. 함께주택 초기부터 저는 비영리를 얘기했는데, 사실 비영리로 했을 때 이득은 하나도 없고 지원이 하나도 없어요. 그래서 지금 모델로 했을 때 문제점이 조달비, 운영비, 자금에 대한 활로를 못 찾고 있는 거라는 생각이 들어요. 제가 경매를 가르치는데 첫 강이 경매는 싼 거냐 할 때 경매는 싸지 않아요, 지속적이고 보편적인 모델이 된다는 게. 전형 주거로서 주택협동조합을 어떻게 결합할지에 관심이 있는 사람인데, 지금 주택협동조합 하시는 분들이 전문성이 없어요. 건설업계나 사업경험이 있고, 주택과 부동산에 실무 경험이 있는 분들이 이 고민을 하고 있다, 그게 아니라는 거죠. 젓도 경험이 있지만 이게

쉬운 게 아니에요. 캐나다 주택조합을 보면 30년 정도가 지나서 공공기금이 들어갔는데도 이만한 걸 어떻게 처리할까 고민하고 있어요. 충분히 망할 수 있는 거거든요. 그렇게 공적 자금이 들어가는 게 쉽게 들어갈 수 없다는 거예요. 우리 스텝이 너무 조급하다. 천천히 해도 되는 건데 규모로 해서 성과가 들어올 거 같지만, 규모의 경계를 논할 수준은 아니라고 생각해요. 개발자 얘기하셨는데, 자기한테 충실한 개발자는 있겠지만, 협동조합을 중심으로 하는, 기반한 개발자가 있느냐. 독립적, 적정에 대해 고민하고, 그게 비영리예요. 비영리주택공급업체가 없어서 문제가 생기는 거지 다른 문제가 생기는 게 아니에요. 여기서 생기는 문제를 천천히, 차근차근 전문가를 육성하고 풀어가면서 성과를 공유해야하지 성급하게 경험도 없이 잘 될 거라는 생각으로 하는 것은 아니지 않나, 아무리 싸게 하려고 해도 싸게 할 방법이 없는 거예요. 땅값이 싸요 사업경험이 있어요 뭐가 있어요. 여기서 쌀 수 있는 유일한 부분은 활동가 현실, 이윤을 없애는 거예요. 사투금은 도움이 되는 정도고, 이거에 대한 지속성을 담보할 게 없어요. 그러면 민간에서 뭘 할 거냐. 제가 생각한 거는 명분을 명확하게 하는 일을 계속 해야 된다고 생각해요. 자금을 싸게 하는 유일한 명분을 명확하게 해서 공적자금이 들어오는 만큼 까지 하는 거라고 생각해요. 공적 보증이 들어온다면 내 구조를 어떻게 해야 하고, 우리 사업체를 어떻게 갖춰가야 하는 걸 생각하는 게 필요하다고 생각해요. 협동조합이라는 게 조합원이 사업하는 거예요. 조합원이 리스크를 내가 하겠다고 결심하는 거죠. 지금 구조는 우리는 싸게 해 줄 테니 와라. 이런 구조가 맞는 거냐. 골간은 개발자가 하는 협동조합을 말하는 게 아니에요. 영리형으로 자기가 비용을 싸게 해서 개발 전문으로 하는 협동조합으로 하겠다는 그 영역으로 우리가 얘기하는 게 아니라면, 결합되는 방식이지만 성과가 충분하니 천천히 가자라는 정신이 필요한 거 같아요.

발제자 : 두 가지만 말씀드릴 수 있을 거 같아요. 전세계 어느 나라나 협동조합연합회가 이거 하라고 있는 거예요. 적정비용이라든지 공적 자금이라든지 하는 것은 개별 협동조합은 해결할 수 없죠. 그래서 연합회가 존재하는 거고, 그래서 연합회를 법으로 보장하고, 우리도 일반협동조합연합회든 사회적협동조합연합회든 공제사업과 사법구조사업을 금융권의 반대에도 불구하고 열어 준거죠 그래서 기금 마련을 하라는 거죠. 두 번째는 영리와 비영리의 충돌부분은, 협동조합기본법 만들 때 참여했는데 다 아시다시피 구식의 극치로 이 법이 만들어 졌어요. 왜 그 내용이 들어갔는지도 모르게 번역하고 들어간 게 많고요. 다중화관계자모델의 경우 가장 많이 발생하는 게 비영리와 영리가 충돌한다는 건, 공급자와 소비자 간의 이해관계가 달라서 충돌할 수밖에 없어요. 대표적으로 나타난 게 의료사회협동조합 같은 게 직원조합원들을 노동조합 만들고, 소비자조합원들은 진료비 내려달라고 싸워서 전국적으로 많이 없어지고 있고 비슷한 사례가 많이 발생하면서 비영리로 갈 때 우리는 어떻게 선택할 거냐 굉장히 중요한 문제다. 그렇다면 주거비 같은 문제는 어차피 협동조합은 필요에 의해 만드는 거기 때문에 가능한 부분만 하시면 괜찮을 거 같아요. 이용하고 관리하고 개발하는, 전체를 다 협동조합으로 했을 때 사단법인으로 할 때보다 이익이 있을까. 공급부터 이용까지 다. 이걸 분명히 생각할 부분이예요.

진남영 : 그래서 제 결론이 공급을 하려고 하면 차라리 사단법인으로 하는 게 맞겠다.

발제자 : 그래서 협동조합연합회들이 하나만 선택하지 않아요. 사람은 한 열 명 정도 일하는데 법인격은 열 개 정도 가지고 있어요. 프랑스로동자협동조합연합회는 연합도 있고요, 투자회사 있고요, 사단법인 있고요, 비영리단체도 있고. 내가 하는 사업에 맞춰 갖다 쓰는 거지 하나만 주장하지 않아요. 왜냐하면 이걸 바꾸기 위해서는 법을 다 바꿔야 하기 때문에 그건 시민연합이 할 수 없기 때문에 갖다 쓰는 거예요

최호윤 : 저는 처음부터 계속 이거 안 된다고 했는데, 결국은 주거 문제를 해결한다는 거는 비용절감인데. 비용절감은 두 가지 외에는 안 나와요. 하나는 동일한 건데 규모의 경제로, 전체의 경제로 가서 절감이 되는 효과가 나오던지 누군가로부터 무상으로 재원이 들어와야 되요. 그 두 가지 방법 외에는 없거든요. 무상지원으로 들어오는 거는 공공자금이 하나 있을 수 있고, 또 하나는 비영리법인으로 가는 일반 기부자에 대한 기금이 나올 수 있고. 또 하나는 열정페이, 자원봉사자들로 가는 방법. 그 구조가 아닌 상태에서는 생각은 참 좋은 일 하고 싶지만 안 되는 거예요.

권지웅 : 하나는 종전의 살아가는 방식이 칸을 나누는 방식으로 주거지를 만들어 왔는데, 저희가 지금 공유주거로 2년 넘게 살고 있는데 실제로 만족도가 되게 높아요. 시간이 좀 더 지나야 확인되었지만, 다르게 사는 형식 같은 게 발현되고 있고 사실은 원래도 있었던 삶의 방식인데, 세어형 이라고 하는 것을 두고 거기에서 또 크고 작게 비용을 낮추고 있는데 거기에서 또 발생하는 문제들이 있거든요. 이걸 제도가 다뤄야 되지 않나. 그래야지 보급에 있어 비용을 낮추는 게 원활하지 않을까. 또 하나는 저희는 주되게 오래된 주택을 리모델링 하다보니까 주택 관리 이슈가 있어요. 입주자들이 그걸 다 관리하면 주거 만족도가 떨어지고 이걸 상근자가 다 하려니까 그것도 좀 벅차고, 그래서 저희가 요즘 고민하는 건 주택 한 구당 조합원 한 명하고 같이 세미나를 하고 있거든요. 나중에는 주택관리학교 이런 걸 해서 조합원 일부 어떤 사람들이 자기 주택을 관리하는 능력을 키웠으면 좋겠다는 생각이 들고 좀 더 나가서는 주택리모델링을 직접 했거든요. 지금 구조에서 비용을 막 낮추거나 그러진 않았어요. 사람이 엄청 많이 와서 밥을 다 먹어야하니까. 그 정도의 전문가를 모신 건 아니고 건축학과를 졸업한 친구와 도와주시는 분들이었는데, 장차로 보면, 지금은 새로 짓는 이슈가 중요한 이슈인데, 가본 적은 없지만 영국이야기를 들어보니까 관리하는 이슈가 굉장히 중요한 거죠. 비용이나, 이걸 증대하는 풀을 전문가집단이 존재하는 게 아니라 그걸 할 수 있는 사람들이 존재하는 방식으로 하는 게 협동조합이 비용 구조를 낮출 수 있는 좋은 방식이다. 그게 좀 더 발전시켜 나가면 리모델링을 직접 다 해 들어가는, 전체 큰 규모의 건축은 그냥 맡기면 되는 거고 나머지 것들은 사실은 하면서 공동체성 이런 것들이 엄청 함양되요. 지금의 조합의 대부분의 일들을 리모델링할 때 참여했던 친구들과 다 해가고 있거든요 이게 협동조합에 되게 중요한 거고, 아까 협의체 얘기하신 것처럼, 저희가 청년 관련해서 모임을 하다가 이제 그런 얘기를 하거든요. 민달팽이

도 기금으로, 달팽이기금, 돈 좀 빌려주세요 이렇게 해서 2억 8천 정도를 빌렸고 우리동네사람들도 그렇게 해서 2억 정도 빌렸고, 모두들도 이렇게 이래저래해서 해보니까 이런 것들을 다 합쳐서 10억 정도를 어떻게든 우리가 땀기자. 이걸 가지고 민간에서 이 정도까지 모았는데 삼성이 내든지 뭐 아니면 농협이 내고, 서울시도 좀 다른 규모로, 좀 만들어서, 사업하면서 제일 걸리는 건 투자해주지 않잖아요. 출자해 주지 않아요. 근데 아까 얘기하신 대로 지금 기업형은 임대 리츠에서 출자해 주고 있잖아요 허그에서. 어떻게 하면 이걸 여기로 당겨올까에 하는 거에 대해 논의가 되고 있으니까.

최호윤 : 여기서 우리가 논의해야 할 문제는, 제가 89년도 회계사 합격하고 그때가 우리나라 부동산 가격이 오르고, 투자가 한참 시작되는 시점이었거든요. 그 상황에서 개인적으로 해비타트 운동을 했었어요. 다른 활동하고 다르게 이쪽부분은 자금 구조가 우리가 생각하는 규모보다 훨씬 넘어야 되요. 주변에 있는 열 명, 스무명 정도로 끝난다면은 10억, 20억, 50억으로 되지만 이거 자체가 사회적 규모로 간다고 하면은 자금 규모로는 그렇게는 절대 안 되거든요. 60년대의 경우는 워낙 토지 지가가 올라가니까 이 문제를 해결해야겠다는 사회 공감대가 많이 배경에 깔렸어요. 지금은 부동산이 정체되는데 문제는 오른 상태로 정체가 되니까 이미 기존에 진입된 사람은 상관없는데 신규로 들어간 사람은 어려운거죠. 이 분에 대해 다시 사회여론화되면서 사회적 기운이 마련되어야 되지 그렇지 않으면 좀 어렵다고 봅니다.

사회자 : 2,3번이 얽혀있는데 어쨌든 적정주거비를 만드는 과정은 큰 방향에서는 세가지정도 되는 거 같아요. 하나는 기노채 이사장님이 강조하셨듯이 주택건설과정에서 건축비용을 낮추는 거, 전문성을 갖추면서 낮추는 방향이 있겠구요. 두 번째는 권지웅 이사장님이 얘기하신 것처럼 사는 방식을 다르게 생각하는, 세어링 하우스 이런 게 주거비를 낮출 수 있는 방법인 것 같아요. 세 번째 방법으로 나오는 게 민간이나 공공 아닌 거를 매칭하면서 그거를 바탕으로 해서 주거비를 낮추는 방법. 이렇게 크게 세 가지로 나오는 거 같습니다. 그러면 사회적 합의를 끌어내려면 주택협동조합이 사회적 기여가 뭔지 이런 것들이 나와야 하거든요. 3번 이슈로 넘어가도록 하겠습니다. 정책 지원을 받든 사회적 기부를 받든 사회적 지원을 받든 사회적 합의가 필요 하거든요. 지금 사회적 합의라는 것은 저소득층이나 청년들은 공감대가 있죠. 소득이 낮은 분들이나 청년한테는 사회적 기금이나 공적기금을 쓰는 것에 대해서는 어느 정도 합의가 있는데 그 외 사람들은 어떻게 하느냐 그런 문제가 나올 수 있어요.

(3) 사업비 및 자금조달

발제자 : 주거약자와 비영리, 두 가지 화두를 던져주신 것 같아서, 공적자금이 투입되기 위해서는 이거를 뛰어넘는 게 있을지 그런 부분을 말씀해주시면 좋겠습니다.

진남영 : 사회가 복잡해지고 공공과 민간의 역할이 다 명확하게 나눠져서는 문제를 해결할 수 없는 거 같아요. 거기까지는 누구나 다 고민할 수 있을 거 같아요. 비영리와 주거약자를 어디까지 볼 것이냐가. 함께주택쪽에 그 고민이 저는 제한을 두자고 하고 제한이 무슨 의미가 있느냐라고 하시거든요. 하우스쿱에 들어가시는 분들은 우리가 흔히 말하는 중산층이냐. 중산층이라 쳐도 그 사람들은 주거 약자가 아니냐 그건 아닌 거거든요. 실제로 돈이 많은 사람들이 많이 들어오는 것도 아니기 때문에. 이 범위를 정하는 게 상당히 어렵다.

사회자 : 교수님, 학문적으로는 주거약자를 어느 범위로 하나요?

서문탁 : 소득계층으로 분류를 하죠. 최근에는 금융자산이라든지 다 파악이 가능하니까 연계해서 파악이 가능하죠.

사회자 : 교수님도 공적기금이 들어가는 주거약자를 기준으로 해야된다고 생각하시나요?

서문탁 : 그게 일반적인 정책담당자의 기준입니다. 많은 지원이 이루어지고 있죠. 실제로 주거약자에 대한 배려가 부족하니까 문제가 되죠.

박종숙 : 간단하게 생각을 하면, 한정된 세금이기 때문에 늘 그걸 소득분위로 나눌 수밖에 없는 거고, 갈수록 그걸 많이 쓸 수 없기 때문에 갈수록 그 혜택을 받는 대상은 줄어드는 거죠. 내가 얼마나 더 못사는 지를 증명해야 공공의 혜택을 받을 수 있는 상황이 되는데. 주택문제를 들여다보면, 공공이 잘 하고 있든 어쨌든, 공공의 지원 대상이 되는 층이 있고 위에는 자기들이 알아서 할 수 있을 거예요. 중간에, 가운데 계층의 주거문제가 사실은 우리 사회의 주거 문제에 풀리지 않는 문제 인거고, 열심히 일해서 돈 벌었잖아 집값은 저만큼 올라가 있기 때문에. 그 해결할 수 없는 측면은 자꾸 넓어지고 있는 거죠. 공공에 계속 요구를 하지만 풀리지 않는 점이 있기 때문에 우리 스스로 만들어야 되는 게 아닌가 제가 하는 이야기인거고. 그런 면에서 비영리라고 과연 성격을, 조직을 구성했을 때 얼마나 설득력 있게 다가갈 수 있을까 하는 게 한계가 있지 않을까 생각이 있어서 주택협동조합방식을 택했던 거고. 그런 면에서 있어서 우리끼리 잘 먹고 잘살 자 이런 거는 아닌 거잖아요. 이런 주거의 어려움을, 갈수록 늘어가는 계층들을 줄여보자는 의미인 건데. 그럼 여기에서 주택협동조합은 나름의 지향하는 사회적 공공성을 가져야 되는데. 어떻게 공공성을 가질 건가라는게 지금 우리 토론에서 나오는 이야기인데. 저는 이게 헛갈리는 부분이 뭐냐면 협동조합기본법이 있고 정관이 있고 그와 관련된 회계와 세무 관련한 것들이 있단 말이죠. 이런 것들 때문에 헛갈리고, 갈 길을 찾고 있는 상황인데. 큰 원칙은 그거 인거 같아요. 자기가 토지라는 것, 건물이라는 것은 이용에 맞는 가격이 책정되고 그 이용료를 부담하면 되는 건데 문제는 뭐냐면 시세차익과 변동되는 부동산가치에 대한 거를, 계속 뭘가를 생각하는 거잖아요. 사실 그거는 없는 돈이거든요. 우리가 만들어낸 일종의 거품이라고 할 수 있는 건데. 물론 물가상승분이 감가상승분에 따라 변화는 있겠지만.

우리가 이야기하는 시세차익이라거나 부동산 가치라는 것은 만들어낸 거품인데, 주택협동조합은 갖지 않겠다. 그것은 없는 돈인 거고 개인의 자산으로 귀속되게 만들어낸 것이기 때문에 추구하지 않겠다라는 거고. 그런 것을 정관에 어떻게 반영을 할 건가, 회계에 어긋나지 않게, 협동조합기본법에 어긋나지 않게, 가장 중요한 개인의 이해와 필요를 희생시키지 않게, 어떻게 이걸 만들어 낼 건가가 숙제인거라서. 어쨌든 이런 이야기를 할 수 있는 단계까지 오게 한 게 다양한 주택협동조합의 활동들이 만들어낸 성과라고 보고요. 이런 정리를, 어떻게 현실적으로 극복할 건가가 방법을 만들어 내는 게 우리가 버전 2를 준비해야 할 시기가 아닌가 생각이 드는데. 제가 생각하는 공공성과 주택협동조합을 택할 수밖에 없었던 현실적인.

진남영 : 이사님이 말씀하신 포인트는 시세차익을 노리지 않고 이렇게 사는 사람들이 모여서 잘 살아보는 게 공공성이다 제일 추구하는 가치이다 이렇게 보는데. 꼭 그거만 있는게 아니잖아요. 우리가 고려해야 할 게 여러 가지가 있는데 지금 6분위까지도, 뉴스테이 같은 경우는 8분위까지도 얘기가 됐어요. 제한된 예산을 여기에 주고 있는 거잖아요. 우리가 봤을 때 어떻게 접근할 건지 냉정하게 봐야 되요. SH공사라든지 공공이 하는 일이 뭐냐 라는 거를 같이 논의해야 되는 거라고요. 공공이 하는 일이 민간하고 똑같아지는 지점으로 막 가고 있어요. 그게 왜냐하면 자기의 생존이 가장 커다란 화두가 돼서 그래요. 그렇게 되면 시세의 80%로 공급하고, 우리가 말하는 세금이 1,2분위의 어려운 사람들 거를 빼서 어디에 가고 있냐면 4,5,6분위. 보수라는 사람들이 자기 정치적 기반이 되는 사람들에게 많이 쓸 수 있는 이런 쪽으로 가고 있는 것을 어떻게 봐야 되겠냐 그 분에 대해서 더 고민을 해야 할 지점이 있을 거 같고. 그래서 그 목적이 복잡한 거에 대해서 고민해야 된다. 민간에서 공공지원을 안 받고 할 수 있는 한계가 어디냐는 부분을. 그 출발점이 어디가 되어야 된다고 생각하냐면 그 포기하는 사람들을 모아서 그 사례를 만드는 것을 다른 목적들이 계속 더 들어가면 구조가 왜곡되고 다른 문제가 파생 되어서 생기고 이렇게 되지 않을까.

권지용 : 주택협동조합이 어떻게 사회적 합의를 더 높여 나갈 거냐 이런 지점에서 최근에 고민하는 있는 건. 하나는 에너지부문이고, 또 하나는 사회통합 영역입니다. 저는 만약에 새로 건축을 할 수 있다고 하면 그런 걸 꼭 해보고 싶는데 하나는 장애인분들과 같이 살 수 있는 주택을 만들고 거기에 비장애인하고 장애인이 같이 어울려 사는 모델이거나 아니면 또 하나는, 한 지붕 세대 공감 사업을 하고 있는데, 이게 저는 되게 많은 코디 비용이 들여야만 성공할 수 있는 거라고 일단 생각하고 있는데 건축을 할 수 있다고 하면 그것도 해볼 만하다. 예를 들면 노인분들이 1층에 사시고, 2,3층은 청년들이 사는 방식으로. 구조만 잘 맞으면 되게 자연스러운데 예를 들면 사회입장에서는 장애인 한 분을 돌보기 위해서 들어가는 비용들 아니면 노인한 분을 돌보기 위한 비용들을 완전히 다른 방식으로 바꿀 수 있지 않을까. 어쨌든 에너지 부분인데, 주택에 같이 모여 사니까 그건 좀 해볼 수 있을 거 같은데 아직 못해 봤거든요. 지구를

살리는 달팽이집 이런 슬로건으로 세미나를 시작해보고 싶은데 아직 여력이 안 되는데. 예를 들면 주택협동조합이라고 하는 게 주거문제를 해결하는 게 기본이되 어떤 다른, 우리가 논의해야 할 담론이랑 같이 연결하는 게 필요하겠다는 생각이 들어요. 달팽이 처음에 만들 때 만해도 주거문제를 이렇게 접근하는 것 자체가 이슈여서 그걸 청년들이 회자해서 얘기했는데 지금 그건 좀 당연한 게 돼가지고 다른 뭔가를 다루고 있지 않으면 여기에서 크게 흥미를 느끼지 못하는 거죠. 여전히 주거 문제가 중요하지 않은 게 아닌데 다뤄 가는 공간으로서 같이 사는 게 좋은 공간인거 같고 해 보면 좋을 거 같아요.

사회자 : 중요한 얘기들이 나왔는데. 진남영 박사님 같은 경우는 어쨌거나 사회적 협의에 의해서 소득에 문제가 굉장히 중요하다 이런 얘기를 하셨고, 권지웅 이사장님은 소득을 떠나서 주거 공공성, 장애인이라든가 어르신이라든가. 함께주택 2호 같은데 성소수자, 여러 가지가 있을 거예요.

서순탁 : 지금 주기적으로 주택협동조합 포럼 같은 것을 하나요? 다양한 협동조합이 있는데 다 모여서 각기 추구하는 다양한 운동방식이나 전략을 공유해서, 주기적으로 이루어지고 공론화하고 다양성을 추구하는, 시민사회운동이 불가피할 거 같아요. 초기라 시행착오도 많고 어려움도 있기 때문에 연대해서 우리 사회가 정책할 때까지는 포럼과 연합회적 구조를 통한 주택의 공공성, 이런 목표를 사회에 계속 알리는 게.

(4) 세제, 세무 관계

최호윤(공인회계사) : 세제 이슈로 토론 주제로 나온 거는, 주택협동조합 혜택을 받고 싶다. 근데 바깥의 골조는 왜 혜택을 주느냐. 그게 첫 번째 괴리예요. 예를 들면 취득세, 왜 배제시켜 주느냐 공익차원 아닌데. 두 번째, 부가세 면세되는 부분 건축할 때, 그 부분은 면세라고 특별한 건 없고 국민주택규모이기 때문에, 특수관계자과세에서 나오는 부분. 이 구조가 정리 안 되면서 특수관계 문제는 해결할 방법이 없어요. 다른 말로 하면서 조합부분이 사업자 개념인데 딱 밖에서 볼 때는 그냥 사업자협동조합이예요 이익집단이예요. 이익집단인데 왜 특수관계자에 부인되는 개정들을 혜택을 주냐 설득력 전혀 없어요. 우리가 이것을 하려고 하면은 주체와 관련 수혜자가 다른데 뭔가가 가야되는데 공익 차원 뭔가가 있어야 그 얘기를 할 수 있어요.

발제자 : 자꾸 특수관계과세가 얘기가 나오는데 사회적 관점에서 바라보면 이건희가 삼성 소유의 별장을 무료로 썼는데 왜 세금 안내냐 이게 특수관계과세인데. 우리가 이것을 열어달라고 하면 사회적으로 다 열어줘야 되는 거거든요 그걸 안할려면 우리는 그런 취득을 안 하는 비영리입니다라고 선언을 해야 되는데 그건 안한다고 하니까 충돌하기 때문에 사회적으로 논란이 될 수 없는 명확한 문제예요.

최호윤 : 수혜는 이쪽이 있는데 외부에서 보면 지들끼리 노는 거예요.

(5) 건축관련

사회자 : 아까 기노채 이사장님이 처음 얘기를 해주신 부분, 전반적으로 용도규정이란지, 주차장 규정이란지, 권지웅 이사장님 같은 경우 공동공간을 설치하시면서 이슈가 있을 거 같은데 간단하게 짚고 넘어가도록 할게요.

권지웅 : 자동차를 소유하지 않겠다고 라는 걸 전제로 해서 입주하는 주택이 있다고 하면 그 주택에는 주차장을 만들지 않는 사례가 있더라구요. 그런 것처럼 주차대수가 한 세대 당 한 대 이렇게 필요 없는 주택이 있을 수 있는, 저희는 대표적으로 그런데. 건물 당 두 대 정도만 주차장으로 쓰고 나머지는 다르게 쓸 수 있게 애당초 그렇게 만든 다든가. 그렇게 하는 게 있으면 좋겠다 이런 생각은 들죠.

사회자 : 사례 같은 경우는 해당 구청에서?

권지웅 : 외국 사례에서.

사회자 : 이거 같은 경우는 주택연합조합 활동가들이 의견서를 내서 할 수 있는 문제인거 같아요. 작으니까.

권영준 : 이거는 세어하우스 설계를 하면서 부딪치는 문제 일순위예요 주차장문제가. 15가구가 쓰는 세어하우스 같으면 6,7대 주차장을 지어야 하는데. 차가 없는 사람을 대상으로 하면서, 역세권에 짓는데, 왜 우리가 6,7대 지면서 1층을 전부다 주차장으로 쓰고 이렇게 설계를 해야 되냐. 건물 짓는 게 지켜야지 사회주택 짓는다고 건축법 어길 거냐. 원초적인 문제에서 법규랑 부딪치거든요. 저희가 알아보다가 피해갈 수 있는 게 100평 이하 다중주택만 딱 되는데 토지가 활용하기 아깝지만 이게 전략적인 방법이니까 이렇게 가요. 150평 지을 수 있는 땅인데 딱 100평으로만 지어가지고, 150평으로 지어서 1층 다 주차대수 6,7대 지으면 그게 더 안 나오니까 작게 해서 다중주택으로 만들어서 주차 대수 2개만 빼고 하면 1층 일부분을 어느 정도 활용할 수 있으니까 그렇게 밖에 만들 수 없고, 편법인데 주차 대수도 6,7대해서 설계를 하고 나중에 사용할 때 용도를 바꾸는. 저희는 계속 지금 불법과 막 왔다갔다. 두 동을 별채형식으로 만들어도 법규에 부딪쳐요. 별채로 인정 될 거냐 안 될 거냐, 별채로 만들어도 연면적에 걸리기 때문에 마찬가지로 일 거예요. 연면적 200% 이하 기준이 있기 때문에.

서순탁 : 4층 올린다고 하고 5층 올리면 불법건축물이니까 벌금을 물리잖아요. 벌금이 싸요.

기노채 : 이런 문제가 왜 나오나 하면, 건축법을 피해갈 수 없어요. 협동조합이라고 써 있는 것도 아니고. 합법적으로 피해갈 수 있는 것은 건축법에 공유주택, 공동체주택이든 주택유형이 나오지 않는 한 불가능해요. 세어하우스가 법적인 용어가 아니잖아요.

서순탁 : 제가 팁을 드리면 서울시 시의지 매각매입 심사를 하다 안건데. 서울시에 자투리 땅이 많이 있습니다. 정보공개가 되어 있으니까 다 알 수 있죠. 단독주택인데 삼각형으로 도로에 접해있다는지. 그런 주택을 사셔가지고 쓸모없는 시의지니까 건물을 열 수 없으니까 전용료를 내고 사용합

니다. 일정 기간이 지나면 우선 매수가 가능하니까 싸게 살 수 있어요. 그걸 합쳐서 건축을 하면 토지 면적이 커지니까 훨씬 부가가치가 있습니다. 제가 심사할 때마다 나한테 팔면 제가 몇 배를 시에 기여를 하겠다고 합니다. 심지어는 진입 도로도 시유지가 있어요. 시유지에 걸쳐서 집을 만들었는데 역 근처인데 역에서 멀지 않아요. 집주인이 살 수 있습니다 땅에. 그런 주택을 매입을 하셔가지고, 좋은 취지로 일하는 거니까 싸게 사셔서, 서울시 곳곳에 꽤 많이 있습니다.

하기흥 : 구름정원도 그 형태입니다.

기노채 : 현재는 공동시설, 커뮤니티실을 어떻게 쓰냐면 허가 낼 때 구청에서 안 내는 경우도 있어요. 저는 사례를 만들어서, 과천, 수유, 도봉 다 그렇게 했고, 사례를 보여줘서 하는데, 서대문도 그렇고, 이게 생소하잖아요. 법적으로 할 수 있는 거는 관리실이에요. 지금 커뮤니티실이 관리실이고, 법을 피해가는, 할 수 있는 꼼수를 다 하면 법에는 위법이 아니에요. 관리실이 있고 사례가 있다. 크기는 상관없어요. 그 관리실이라는 거는 순수 입주인들이 커뮤니티실로 안돼요. 어쨌든 그런 사례들, 주차장법을 피해가려면 주택의 유형에서 공동체주택 유형을 하나의 유형으로 해서, 주차장은 법에서 다루는 게 아니라 서울시에서 조례로 다루요. 쉽게 풀 수 있어요. 서울시에서 조례에서 이런 규정을 놓고 여기에 대해서는 대안적으로 주차장법을 안 할 수도 있다라고 하면은, 연합회가 되면 그런 거를 만들어야져. 공론화해서 왜 필요한지, 대상이 공공성이 있다는 걸 입증하고, 특정 세대들이 들어가 살 거라는 걸 입증하면.

사회자 : 사회주택은 연합회가 만들어 졌죠? 협회가? 사회주택협회에 지금 주택협동조합들이 되게 들어가 있죠? 그렇게 하는 방법도 있고, 주택협동조합이 정체성이 다르니까 따로 네트워크를 만들어서 공동대응을 만들어 낼 수도 있을 거고.

발제자 : 협동조합을 활용하는 방법과 기존의 운동방식과 사업방식을 잘 정리하는 게 필요하다. 협동조합은 연합회가 있고 협동조합이 있고 2차 협동조합이 있는데, 연합회의 역할이 뭐냐. 이거는 제도 개선하고, 회계처리가 다 틀린 방식이거든요. 협동조합이 연합회에 내는 출자금은 회계적으로 출자금으로 잡아도 돼요. 지금 다 이유가 있어서 그렇게 만든 거거든요. 아까 말씀하신 수리하고 이런 데는 그거를 위해서 조합원들이 다 동의할 수 없는 사업이라면 몇 개가 모여서 요것만 따로 떼서 2차 협동조합을 만들면 돼요. 협동조합기본법에서도 분할하거나 합병할 수 있다. 의미를 잘 모르지만 그런 협동조합 역사가 있기 때문에 하는 거거든요. 그래서 협회로 하실 일이 있고 연합회로 할 일이 있고 뭐가 정답이 아니라, 협동조합 관점에서 보면 협동조합은 필요가 조직된 만큼만 결사하는 거고 따라서 그 결사를 유지하려면 겸업적으로 협약이 된 거고, 그 필요에 충족하고 사업을 하라는 거거든요. 공동체문화를 위해서 협동조합을 만드신 건지, 아니면 그 운영하는데 공동체문화가 필요한 건지, 그 선을 정하지 않으면, 운동은 운동 단체를 만들어서 하는 거지 협동조합이 문화개선운동을 할 수 없다는 건 명확해야 되는데, 제가 볼 때는 자꾸 이게 헷갈리시는 게 아닌가.

(6) 주거공동체 형성

사회자 : 주거공동체형성 문제에 대해서는 권지웅 이사장님이나 하기홍 이사장님이 여기에 대해 하실 말씀이 있으실 거 같아요.

하기홍 : 저희 같은 경우는 공동 창고가 있습니다. 저희 같은 경우는 좋은 물 먹자고 해서 물탱크를 넣었어요. 이런 공간들이 따지고 보면 다 돈이에요. 시설이 필요하고 토지가 쓰이고, 동네 애들 같이 교류해야 한다고 해서 골목길 만들고, 이게 다 평수가 나가는 거예요. 새로 이사 오신 분이 환경보건학교수인데 다 들어간 돈인데 등기에 왜 없냐는 얘기를 하더라구요. 저희의 처음 출발은 가치성만 가지고, 손해봐도 다 보장하겠다고 갔는데, 새로 오신 분 오셔서 등기에 이 부분이 빠져있다고. 인간이 이기적이라는 건 조합원에게 이익을 보장하지 않으면 협동조합은 실패하게 되어있어요. 그 이익이 보장되어야 확대재생산된다. 나눔도 되는 거고 돌봄도 되는 거고, 그것이 보장이 안 되면 아무것도 안 된다. 들어간 투자금에 있는데 등기가 안 되면, 앞으로 협동조합이 공유주택으로 가려면 이런 부분이 해결이 안 되면 클라우딩이 어렵다라는 거예요. 우리가 공동으로 하는 부분에 이익적으로 가는 부분이 빠져 버리면 어렵다. 돈의 문제라.

사회자 : 여기 같은 경우는 개인소유라 이런 문제가 있는데 , 민달팽이는 좀 다르죠?

권지웅 : 같이 사니까 생기는 소통의 문제, 대화의 문제, 친해지는 방식의 문제. 이런 게 주거만족도에 되게 중요한 부분이에요. 녹색당에 평화문화약속문 이런 게 있어요. 거기에 보면 어떤 말이 있냐면 결혼과 연애는 필수가 아니다, 외모에 대해 너무 이야기하지 않는다 뭐 이런 이야기들이 있어요. 공동체가 뿌리 내리기 위해 약속 같은 걸 만드는 거죠. 저희는 몇 가지 이슈가 있었는데 그걸 가지고 달팽이 규약 같은 걸 만들어 봐야겠다. 약속일 수도 있고 규약일 수도 있는데, 최근 부천에 ‘모두들’ 친구들 만났는데 그 친구들 그 고민 하고 있더라구요.. 인천에 ‘우동사’도 어떻게 대화할 것인가, 어떻게 갈등이 생겼을 때 그걸 다룰 것인가에 대한 것. 문화이기도 하고 그런 것들이 이슈고, 그걸 충분히 토의해보는 시간을 가지려고 하고 있어요.

서순탁 : 이게 이론적으로는 공동체 형성화 기능은 자기 주거를 조절하는 방법이거든요. 근본적으로 인간은 이기적인 존재고 자기 이익을 추구하지만 그대로 나두면 공동체성이 사라지는 거거든요. 공동체 의식을 형성하려면 기본이 소통과 대화를 통한 자기 이익의 조절입니다. 공동체 이익이 침해 받는다면 다른 사람의 이익이 침해받으면 하지 말아야겠다 이런 생각을 갖도록. 저는 이 부분은 확대재생산을 무조건 하기보다는 성공사례를 계속 만들어 가는 게 주거만족감을 높이는데 중요하다고 봅니다. 주관적이긴 한데 아파트는 실패한 주거방식을 보는데, 주택협동조합이 제안하는 가치가 사회적으로 크다. 이런 부분은 연합회나 결사체가 포럼을 통해서 존재감을 알리는 게 필요해 보입니다.

사회자 : 청년이 주도가 돼서 부천의 모두들, 인천의 우동사, 민달팽이가 새로운 거주문화를 만드는 거를. 민달팽이가 주도가 돼서 새로운 문화가 뭔지 정리했으면 좋겠어요.

권지웅 : 저희보다는 우등사가 잘 하셔서. 11월 중순 쯤에 워크숍을 같이 하고 12월 중에는 외국에 계신 분들을 모셔서 이야기를 해보겠다고 하시더라구요. 이게 좀 싸여야 다른 것이 되지 않을까. 엄청 공부를 많이 하세요. 일본에 있는 애즈윈커뮤니티에 사람을 파견해 그 문화를 배워오기도 하고. 사실 용산의 빈집도 2008년부터. 이런 잘하는 데에서 저희는 배워야 할 입장이고 이게 공개적으로 좀 논의하는 건 필요할 거 같아요.

박종숙 : 운영과 관련해서 공급자와 이용자가 되는데. 협동조합이라는 전제로 하면 조합원이 관리나 운영이나 스스로 찾아가면서 운영의 균형점을 맞추는 건데 그런 면에 있어서 교육이라든지 회의 주체라든지 물리적인 조건들도 만들어 내는 게 필요한데. 그래서 이야기가 되는 지점이 개인의 이기적인 지점들을 뭔가 끌어낼 수 있는 장치가 조합운영에 있어 필요하지 않을까 하는 생각이 좀 들더라구요. 이용자로서의 역할만 집중되지 않는 그 뭔가가 있어야 하지 않나 생각은 드는데 그 해답은 잘 모르겠어요. 여러 가지 방법들이 있겠지만 역시 어쨌든 자기가 내고 있는 비용과 관련한 장치들이 있어야 하지 않을까 생각들어요.

발제자 : 이 문제는 처음 유형을 할 때부터 조금 잘못하셨다는 생각은 많이 들어요. 왜냐하면 내가 이 협동조합의 뭘로 참여하고 역할이 명료하지 않으면 따르지 않는데. 이용자로 한 거냐 소비자로 하는 거냐 생산자나 포함한 거냐 아무도 명확하게 안하셨어요. 그럼 필연적으로 환원을 느낄 수밖에 없죠.

(7) 마무리

기노채 : 자본주의면 자본주의논리를 보면 되요. 자산이 가진 게 수익을 못 내면 거품이예요. 조합이든 이런 것들에 기본적으로 자본주의 틀 안에 움직이고, 자본주의를 부정하는게 아니 예요. 시장 경제 틀 안에서 움직이고 돈의 흐름인 거죠. 협동조합이든 사회적기업이든 방점은 기업인데. 목표는 착한데 결과가 착하지 않다는 거죠. 결과가 착한 게 중요하다는 거죠.

발제자 : 협동조합 자체가 운동이라고 착각하시면 안 된다는 거죠. 가치 있는 모델을 구현하고 그 결과 운동에 영향을 줄 뿐이라는 걸 알았으면 합니다.

하기홍 : 우리가 가장 중요한 부분은 주거권 문제를 어떻게 해결할 것인가. 절실한 사람이 어떻게 해결할 것인가가 문제를 찾는다고 봅니다.

김란수 : 괜찮은 사례를 더 많이 만드는 것과 확산시키는 게 필요할 거 같아요. 현재 협동조합이 제출하는 형식은 소비자인데 실체는 사업자와 공급자입니다. 협동조합 2차 기본계획에 따라서 전체 협동조합에 큰 그림이 그려진다면 주택협동조합도 해결할 수 있는 방향으로 계획들을 세웠으면 좋겠구요. 주택협동조합과 관련된 포럼을 꾸준히, 끊임없이 만들어서 일반 사회들도 참여할 수 있는 걸 만들면 좋겠다는 생각입니다.



참고문헌



- 강세진. 2014. 「국외주택협동조합의 운영형태」. 새로운사회를여는연구원 웹사이트 www.saesayon.org.
- 강세진·진남영·이상열. 2014. 「국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구」. 《국토계획》, 49(2), 209-228.
- 기노채. 2012a. 「주택협동조합의 개념과 역사 그리고 시사점」, 《생협평론》, 2012 여름, 7호, 7-23.
- 기노채. 2012b. 「주택협동조합 활성화 기본방향과 정부의 역할」. 협동조합도시서울 실현 및 활성화를 위한 주택협동조합 포럼 자료.
- 기획재정부. 2013. 『협동조합 설립운영 안내서 아름다운 협동조합 만들기』
- 김란수. 2013. 『한국형 주택협동조합의 사회경제적 실행 가능성과 제도개선 방안 연구』. 세종대학교대학원 박사학위논문.
- 김란수. 2015. 협동조합기본법 시행 이후 주택협동조합에 의한 주택공급의 성과와 과제. 《한국협동조합 연구》, 33(1), 29-47.
- 김태섭. 2015. 「사회적 주택 공급 활성화 방안 : 사회적 주택 공급 활성화를 위한 토론회 자료」. 주택산업연구원.
- 김혜승·박미선·천현숙·진정수. 2013. 『사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구』. 국토연구원.
- 남원석. 2016. 「대안적 주거의 실험과 과제 : 서울시의 공동체주택과 사회적주택정책」. 공유주택포럼 발표자료.
- 류현수. 2016a. 「공유주택 발전방향 모색(소행주의 진화)」. 공유주택포럼 발표자료.
- 류현수. 2016b. 「공유주택 소행주의 진화 : 최초 토지 임대부 주택을 중심으로」. 《건축》, 60(6), 19-23.
- 마이클 루이스, 팻 코너티 지음. 2015. 『이제는 회복력이다』 전대욱의 옮김, 미출판본.
- 변창흠·김란수. 2011. 『재정비사업과 공공임대주택 공급의 대안적 모델 검토 : 협동조합 주택을 중심으로』. 서울시정개발연구원.
- 유기현·서순탁. 2013. 「사회적 자본 관점에서 본 주택협동조합의 과제와 정책적 함의」. 《서울도시연구》, 14(4), 243-262.
- 전은호. 2015. 「해외 사회적주택 공급사례 : 공동체토지신탁 개념과 사례」. 《한국주거학회지》, 10(1), 9-11.
- 전은호·이순자. 2012. 「해외 공동체토지신탁제도의 동향과 시사점」. 《국토정책Brief》, 제392호
- 제레미레프킨(Jeremy Rifkin). 2001. 『소유의 종말』(원제 : The age of access : the new culture of

- hypercapitalism, where all of life is a paid-for experience). 이희재 옮김. 민음사.
- CECODHAS Housing Europe and ICA Housing. 2012. 『CO-OPERATIVE HOUSING Around the World』. 진남영외 옮김. 새로운사회를여는연구원
- ICA(국제협동조합연맹). 1993. Co-operative Housing.
- John Emmeus Davis and Rick Jacobus. 2008. 『지방정부와 공동체토지신탁(CLT)의 파트너십 - CLT에 대한 지방정부 지원방안』. 김동길외 옮김. 토지정의시민연대 공동체토지신탁연구회
- SH. 2016. 『공동체주택 공급활성화를 위한 정책과제 및 SH공사의 범용모델 개발 연구』. SH.
- Kemmis, S. and McTaggart, R. 2004. Participatory action research : Communicative action and the public Sphere. in Denzin & Lincoln(Eds.) 3th edition, The SAGE handbook of Qualitative Research. ThousandOaks, CA : Sage.
- Reason, P. and Bradbury, H. (Eds.). 2001. Handbook of action research : Participative inquiry and practice. Sage.

< 기타 >

- 서울시 주택·도시계획·부동산·마곡사업 웹사이트 <http://citybuild.seoul.go.kr/archives>
- 민달팽이유니온 티스토리 <http://minsnailunion.tistory.com/>
- 서울특별시. 2016. "서울특별시 토지임대부 사회주택 공급 및 운영 사업시행자 공모". 서울특별시 공고 제2016 - 1444호
- 서울특별시 에스에이치공사. 2014. "서대문구 홍은동청년 협동조합형 공공주택 입주자 모집공고"

