



국외 주택협동조합의 운영형태¹⁾

2014.05.15 | 강세진_새사연 이사 | wisemaninspace@daum.net

새로운사회를여는연구원에서는 2013년 4월부터 8월까지 유럽연합사회주택위원회와 국제협동조합연맹이 공동으로 엮은 *Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World*를 번역하여 소개한 바 있다. 그 내용을 바탕으로 국외 주택협동조합의 운영형태를 간략히 정리하여 보았다.

주택협동조합의 의미: 새로운 주택점유형태?

우리나라의 주택점유형태는 크게 자가와 임대로 구분되며, 각각 주택매매시장과 주택임대시장을 하위시장으로 하고 있다. 주택임대시장에서는 지속적인 임대료 상승으로 인해 세입자들의 경제적 부담이 가중되고 있으며, 최근에는 전세대란이라고 표현될 정도로 수급불균형이 심화되고 있다.

한편 주택매매시장의 경우 2008년 세계경제위기 이후 주택을 구매하고자 하는 수요가 꺾이면서 매매가격의 오름세가 예전 같지 않아서 시장이 비정상적이라거나 침체를 면치 못하고 있다는 등의 분석이 공공연하게 나오고 있다(국토교통부, 2013). 하지만 현재의 주택가격도 서민들이 감당하기에 턱없이 높다.

집을 사기에는 너무 비싸고, 전세는 끊임없이 오르는 버거운 상황을 해결할 수 있는 대안 중 하나는 공공임대주택을 늘려서 주거비 부담을 낮추는 것이지만, 공공재원이 부족하여 정부나 지자체에서 직접 임대주택을 공급하지 못하겠으니 민간투자를 활성화시키겠다는 것이 현재 정부의 입장이다(국토교통부, 2014).

이처럼 우리나라의 주택문제는 높은 매매가격 때문에 주택이 팔리지 않고, 그로 인해

1) 이 보고서는 「국토계획」 제49권 제2호(2014년 4월)에 게재 예정인 “국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구”의 일부 내용을 요약 발췌한 것이다.



전세가격이 지속적으로 오르는데, 공공에서는 재원이 부족하다는 이유로 충분한 공공 임대주택을 공급하지 못하고 있다는 것으로 요약될 수 있다. 우리뿐만 아니라 세계 각국에서 비슷한 문제에 직면해 있으니 범지구적 문제이다. 표면적으로는 시장을 통한 지속가능한 주택공급체계의 파탄, 근본적으로는 자본주의적 경제성장의 한계를 나타내는 것일 수 있다.

하지만 외국의 경우, 경제위기의 부정적인 영향을 최소화하면서 주택공급의 지속가능성을 유지하고 있는 사례들을 살펴볼 수가 있는데, 이런 사례들의 특징 중 하나는 주택협동조합 부문이라는 것이다(Farkas, 2013; O' Keeffe and Sellars, 2013).

주택협동조합은 「공동으로 주택을 소유한다」라는 정도로 알려져 있을 뿐 우리에게 친숙한 개념은 아니다. 그 이유 중 하나는 각각의 국가마다 주택협동조합을 일컫는 명칭이 제각각이며, 각 나라의 상이한 제도(임대차 등), 법률 용어 등으로 인해 우리나라에 소개되는 과정에서 혼동을 초래하고 개념이 복잡해지는 경우가 많기 때문이라 판단된다. 이 보고서는 각국의 사례를 일관된 기준으로 분석하여 정리함으로써 주택협동조합의 운영형태를 좀 더 명쾌하게 파악해보고자 한다. 먼저 주택협동조합의 일반적 개념 및 운영구조를 살펴본다.

협동조합: 공동으로 소유하고 민주적으로 운영되는 사업체

국제협동조합연맹(International Co-operative Alliance; ICA)은 1995년 100주년 기념 총회를 열고 「협동조합 정체성 선언」을 발표하였다. 이에 따르면 협동조합이란 “공동으로 소유하고 민주적으로 운영되는 사업체를 통하여 공통의 경제적·사회적·문화적 필요와 욕구를 충족시키고자 하는 사람들이 자발적으로 결성한 자율적인 조직” 이라고 정의되어 있다.

쉽게 이해하기 위해 일반적인 기업의 형태인 주식회사와 비교하면, 협동조합은 ①투자자가 기업의 소유자이면서 이용자이며, ②1주1표가 아니라 1인1표(민주적 운영)의 의결권을 가지고, ③공통의 필요와 욕구를 최대한 충족시키기 위해 투자에 대한 배당보다 이용에 대한 배당을 우선시 한다(주식회사의 경우 이용에 대한 배당이 없다)는 차이점이 있다(기획재정부, 2013).

한편 국내 협동조합의 법적 근거인 「협동조합 기본법(이하 기본법)」에 따르면 협동조합이란 “재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역 사회에 공헌하고자 하는 사업조직” 이며(기본법 2조1호), 법인이라고(기본법 4조) 국제협동조합연맹의 정의에 따라 규정되어 있다.



협동조합의 운영구조: 자본조성-경제행위(사업)-자본반환

기업이론에 따르면 회사 또는 기업은 이윤 추구, 즉 경제활동을 목적으로 결성되는 단체라고 정의할 수 있으며(김화진, 2009), 법적으로는 영리를 목적으로 하는 법인(상법 169조)이라고 규정되어 있다.

여기서 법인이란 자연인 이외의 것으로서 법률에 의하여 인격(권리능력)이 부여된 단체 또는 재산을 지칭한다. 즉 자본의 결합체로서 새롭게 창조된 사업조직이 자연인과 동일하게 독립적인 경제행위를 할 수 있다는 것을 의미한다. 이 때 사업조직(회사 또는 기업)의 운영구조는 추구하는 경제행위와 자본의 결합방식(조성 및 반환)에 의해 결정되게 된다.

우리나라의 협동조합도 기본법에 따라 법인격이 부여되므로 독립된 경제행위를 영위할 수 있는 사업조직이다. 즉, ①경제행위(협동조합의 비용, 조합원에게 제공되는 편익), ②자본의 조성(조합원의 협동조합에 대한 재정적 부담), ③자본의 반환(조합원의 탈퇴 또는 조합해산에 따라 발생) 등의 방법에 따라 협동조합의 운영구조가 달라진다. 이를 기본법에 규정된 내용을 중심으로 정리하면 표1 및 그림1과 같다. 이 보고서에서는 이와 같은 틀에 맞추어 국외 주택협동조합의 사례를 분석하여 정리하였다.

표 1. 협동조합의 일반적 운영사항

구분	운영사항	관련규정
경제행위 (사업)	• 협동조합은 금융 및 보험업을 제외한 모든 사업을 영위할 수 있음 • 조합원은 협동조합의 사업결과인 재화와 용역, 잉여금 배당이라는 편익을 얻을 수 있음 • 정관, 규약 또는 규정에 따라 재화·용역의 비용을 그 재화·용역을 이용하는 해당 조합원이 부담할 수 있음	기본법 16~17조, 45조, 51조
자본조성	• 협동조합은 조합원의 출자를 통해 자본금을 모음 • 협동조합은 사업에 따른 잉여금이 발생할 경우 적립하여야 함	기본법 18조, 22조, 50조
자본반환	• 조합원은 협동조합에서 탈퇴할 때 정관에서 정하는 바에 따라 지분 또는 출자금의 환급을 요구할 수 있음 • 협동조합이 해산할 때 잔여재산은 정관에 따라 처분*·귀속**됨	기본법 26조, 59조, 89조, 104조

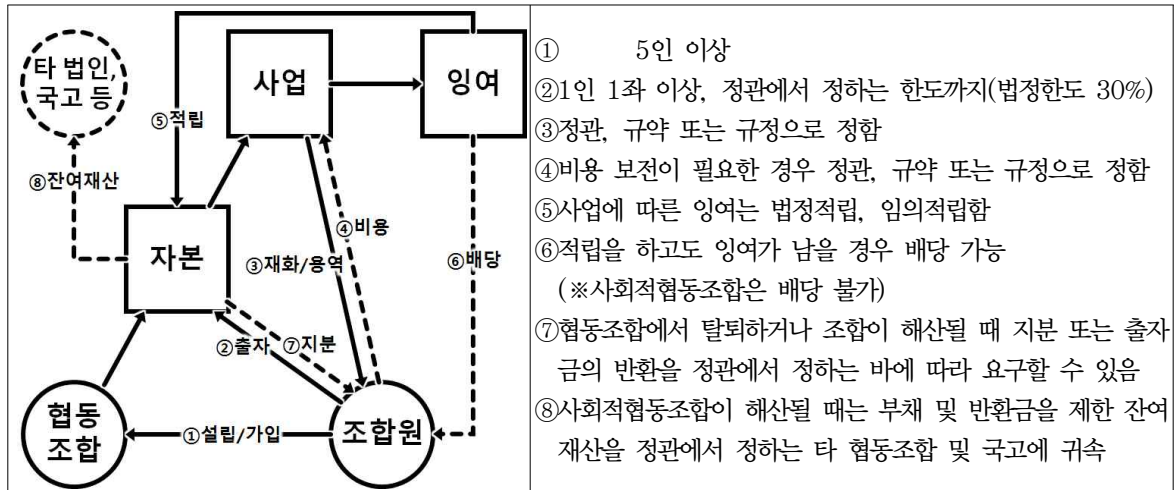
* 경우 조합원에게 배분 가능

** 사회적협동조합의 경우 타 협동조합 및 국고로 귀속

자료 : 강세진·진남영·이상열(2014)



그림 1. 협동조합의 일반적 운영구조



: 강세진·진남영·이상열(2014)

국외 주택협동조합의 경제행위(사업내용): 임대, 분양, 관리

국외 주택협동조합의 가장 일반적인 사업은 협동조합이 주택을 마련하여 조합원들에게 임대를 하는 것이다. 거의 모든 국가에서 임대를 주목적으로 하는 협동조합이 운영되고 있다.

한편 주택분양을 목적으로 하는 협동조합도 운영되고 있는데, 오스트리아, 이집트, 프랑스, 이탈리아, 포르투갈, 터키 등의 국가에서 찾아볼 수 있다(Ludl and Bauer, 2013; Mesiry, 2013; Lourier, 2013; Pasqualini et al., 2013; Vilaverde and Mateus, 2013; Aksoy and Aydogus, 2013).

특이한 사례로써 주택관리를 주목적으로 하는 협동조합(에스토니아, 헝가리, 영국)과 택지임대를 주목적으로 운영하는 협동조합(인도)도 운영되고 있다(Sarnet, 2013; Farkas, 2013; Rodgers, 2013; Khurana, 2013). 체코의 경우 조합원 거주공간을 한정하여 구분소유권을 분양하는 형태의 사업을 시행하는 주택협동조합도 있다(Jankowski et al., 2013).

국외 주택협동조합의 사업운영(비용조달): 출자 및 공공지원 외 비용보전

조합원출자의 경우 협동조합의 존립을 위한 기반으로써 소모성 사업비용으로 사용되는 것이 비합리적이다. 일반기업과 마찬가지로 자본금을 모두 소진(투자원금손실)하게 되면



협동조합의 경우에도 더 이상 존속하기 어렵다. 따라서 조합원에게 출자금 이외에 별도의 비용을 재화 및 서비스를 제공하는 대가로 부과하게 된다.

이러한 비용의 부과는, 임대를 주목적으로 하는 경우에는 임대료, 분양을 목적으로 하는 경우에는 분양대금, 주택관리를 목적으로 하는 경우에는 관리비 등의 명목으로 이루어진다. 일반적인 주택임대차, 주택의 매매, 주택관리의 위탁 등의 사업에서 발생하는 요금구조와 동일하다.

국외 주택협동조합의 출자성격: 임대보증금, 청약금, 가입비

협동조합은 조합원의 출자를 기반으로 자본금을 형성한다. 주택협동조합의 경우 출자금을 바탕으로 주택이라는 고정자본을 마련하여 주거서비스를 제공한다. 즉 조합원의 출자금은 재화와 서비스를 제공하기 위한 인프라를 갖추는데 필요한 재원이라고 할 수 있으며, 사업의 성격에 따라 규모와 성격(쓰임새 또는 명목)이 달라진다.

가장 일반적인 사업인 임대를 목적으로 하는 협동조합의 경우 임대차 계약 상 임대보증금의 형태로 출자가 이루어진다. 스페인, 노르웨이, 폴란드, 스웨덴, 미국 등에서는 주택의 지분(equity, share) 구입이라는 형태로 주택의 건설비용의 상당비율을 충당할 만한 출자를 요구하는 경우도 있다(Eek and Halvorsen, 2013; Jankowski et al., 2013; Simal, 2013; Lago and Matic, 2013; Wilcox and the NAHC Publications Committee, 2013).

한편, 분양을 주목적으로 하는 협동조합의 경우에는 청약금의 형태로 출자를 받으며(즉, 출자를 통해 조합원 자격을 얻은 대상자에게 주택을 분양), 주택관리를 주목적으로 하는 경우에는 협동조합이 주택을 직접 공급하는 것이 아니므로 조합원 자격을 얻기 위한 최소한의 금액만을 출자를 받는다.

국외 주택협동조합의 자본이득 처리: 주택가격 상승 등의 귀속

주택의 경우 여러 요인에 의해 그 매매가격 또는 평가액이 변화된다. 일반적인 경제상황에서는 집값이 장기적으로 상승하는 경우가 많으므로 그에 따른 이득을 누구에게 돌려주는지도 중요하게 살펴볼 수 있다.

임대를 목적으로 하는 경우 주택을 협동조합이 소유한다. 따라서 주택가격 상승에 따른 시세차익 등 자본이득이 협동조합에 귀속되는 것이 일반적이다. 하지만 앞서 살펴본 바



와 같이 비교적 큰 규모의 주택지분구입이 요구된 경우(스페인, 노르웨이, 폴란드, 스웨덴, 미국 등)에는 조합원에게도 자본이득(집값 상승분)을 나누어 주기도 한다(Eek and Halvorsen, 2013; Jankowski et al., 2013; Simal, 2013; Lago and Matic, 2013; Wilcox and the NAHC Publications Committee, 2013).

국외 주택협동조합의 자본반환: 조합탈퇴의 의미 및 반환지분

임대 또는 주택관리를 목적으로 하는 경우에는 일반적으로 주택을 점유하고 있는 동안에 조합원 지위를 유지하는 것이 요구된다. 따라서 조합탈퇴는 주택에서 퇴거하는 것을 의미한다.

분양을 목적으로 하는 경우에는 주택의 소유권을 넘겨받는 것이므로 조합원의 자격을 유지하는 것이 의미가 없으므로, 분양받으면서 협동조합에서 탈퇴하는 것이 일반적이다. 경우에 따라서 협동조합에서 지속적으로 분양받은 주택을 관리하는 경우에는 해당 주택을 처분(매매 등)하기 전까지 조합원 자격을 유지한다.

주택협동조합은 대체로 비영리로 운영되기 때문에 탈퇴하면서 돌려받는 지분은 납입한 출자금에 그치는 경우가 대부분이다. 다만, 주택지분구입의 형태로 출자한 경우에는 시세차익이 적용된 출자금을 돌려받는 경우도 있다.

국외 주택협동조합 운영형태의 종합: 일반적 임대사업, 분양사업, 주택관리사업

지금까지 살펴본 내용을 국가별로 정리하면 표2와 같다.²⁾ 이를 살펴보면 국외 주택협동조합의 운영형태는 우리나라의 임대사업, 분양사업, 주택관리사업(관리사무소)과 구조적으로 동일하다. 즉, 외국이라고 해서 특별한 무엇인가가 존재하는 것이 아니라, 주택을 공급하고 관련 서비스를 제공하는 주체가 협동조합인 것이라고 이해할 수 있다.

즉, 집주인이 협동조합이고 그 조합을 공동으로 소유하는 것이 조합원일 뿐이다. 집을 지어 파는 사업체가 협동조합이고 그 조합을 공동으로 경영하는 것이 조합원일 뿐이다.

2) 오스트리아는 Ludl and Bauer(2013), 벨기에는 Remacle(2013), 캐나다는 Gazzard(2013), 체코는 Vanicek et al.(2013), 이집트는 Mesiry(2013), 에스토니아는 Sarnet(2013), 프랑스는 Lourier(2013), 독일은 Lieberknecht and Schrader(2013), 헝가리는 Farkas(2013), 인도는 Khurana(2013), 아일랜드는 O' Keefe and Sellars(2013), 이탈리아는 Pasqualini et al.(2013), 노르웨이는 Eek and Halvorsen(2013), 폴란드는 Jankowski et al.(2013), 포르투갈은 Vilaverde and Mateus(2013), 스페인은 Simal(2013), 스웨덴은 Lago and Matic(2013), 스위스는 Schwitter(2013), 터키는 Aksoy and Aydogus(2013), 영국은 Rodgers(2013), 미국은 Wilcox and the NAHC Publications Committee(2013) 등의 연구들을 참고하였다.



표 2. 국외 주택협동조합 운영형태

국가 ¹⁾	자국분류	사업내용		자본조성		자본반환	
		제공 서비스	출자·지원 외 비용보전	출자성격	자본이득 ²⁾ 귀속	조합탈퇴 (지분반환)	반환지분
AUT	for rent	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
	for sale	분양	분양대금	청약금	—	주택분양시	출자금
BEL	social housing ³⁾ / renovation ⁴⁾ / tenants' co-op.	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
CAN	permanent rental	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
CZE	rental	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
DEU	—	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
EGY	owner-occupied	분양+ 주택관리	관리비	분양대금	(한시제) ⁵⁾ 조합원	주택처분시	출자금+ 시세차익
ESP	VPO/VPT/free ⁶⁾	임대	임대료	주택지분구입	협동조합 () 조합원	퇴거시	출자금+ 시세차익
	rental	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
EST	—	주택관리	관리비	조합가입	—	주택처분시	—
FRA	HLM ⁷⁽⁸⁾	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
		분양	분양대금	청약금	—	주택분양시	출자금
HUN	—	주택관리	관리비	조합가입	—	주택처분시	출자금
IND	tenant ownership	택지임대 ⁹⁾	토지임대료	임대보증	협동조합	주택처분시	출자금
	tenant co-partnership	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
IRL	co-op. rental	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
ITA	conventional	분양	분양대금 ¹⁰⁾	청약금	—	주택분양시	출자금
	social	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
NOR	equity share	임대	임대료	주택지분구입	협동조합 조합원	퇴거시	출자금+ 시세차익
POL	ownership co-op.	구분소유권 양도	관리비	주택지분구입	협동조합 조합원	퇴거시	출자금+ 시세차익
POR	for selling	분양+ 주택관리	분양대금 ¹¹⁾ 관리비	청약금	—	퇴거시	출자금
	for renting	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
SUI	membership/ entrepreneurial	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
SWE	—	임대	임대료	주택지분구입	협동조합 조합원	퇴거시	출자금+ 시세차익
TUR	construction co-op.	분양	분양대금	청약금	—	주택분양시	출자금
UK	ownership/ stock transfer ¹²⁾ / self-build ¹³⁾	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
	tenant management ¹⁴⁾	주택관리	관리비	조합가입	—	퇴거시	출자금
USA	market rate/ limited equity/ leasing ¹⁵⁾ / special interest ¹⁶⁾	임대	임대료	주택지분구입	협동조합 조합원	퇴거시	출자금+ 시세차익 ¹⁷⁾

- 1) AUT[오스트리아], BEL[벨기에], CAN[캐나다], CZE[체코], DEU[독일], EGY[이집트], EST[에스토니아], FRA[프랑스], HUN[헝가리], IND[인도], IRL[아일랜드], ITA[이탈리아], NOR[노르웨이], POL[폴란드], POR[포르투갈], SWE[스웨덴], SUI[스위스], TUR[터키], UK[영국], USA[미국]
- 2) 상승 등
- 3) 공공임대주택을 협동조합형태로 공급
- 4) 노후주택 매입·수리 후 임대
- 5) 점유 후 10년 내 퇴거 시 매매가격의 20% 협동조합에 반환
- 6) VPO[Viviendas de Proteccion Oficial; 50년 거래제한; 가격규제], VPT[Vivienda a Precio Tasado; 가격규제, free[실제비용—거래가격]
- 7) Habitations Loyer Modéré [저렴임대주택]
- 8) 비조합원 임대·분양도 허용. 이 경우 잉여금(사업이익)을 조합에 적립하고 남은 경우 조합원에게 제한적 배당이 허용됨
- 9) 주택은 조합원이 직접 건축하거나 협동조합이 위탁건축
- 10) 잉여금의 3%를 주택기금에, 30~70%를 협동조합에 적립
- 11) 건설비용의 130% 이하
- 12) 공공임대주택을 주택협동조합으로 전환
- 13) 조합원이 직접 주택건설에 참여(출자로 인정)
- 14) 공공임대주택을 주택협동조합에서 관리
- 15) 기존주택재고를 주택협동조합에서 확보 후 재임대
- 16) 노인, 예술가, 대학생 등 경제적 약자 대상
- 17) market rate[시세적용] / limited equity[정률] / leasing[정률 또는 불인정(non-equity)] / special interest[불인정]

자료 : 강세진·진남영·이상열(2014)



집을 관리하는 사무소가 협동조합이고 그 조합을 공동으로 관리하는 것이 조합원일 뿐이다.

두말 할 것 없이, 협동조합이 주택을 공급하고 관련 서비스를 제공하는 것에 따른 편익은 조합의 주인인 조합원들이 주택의 가격과 서비스의 질을 결정할 수 있다는 것이다. 내 소득수준으로 감당하기 어려운 매매가격, 끝없이 치솟는 전세가격, 내용이 불분명한 관리비 책정 등의 문제점이 해소될 여지가 있는 것이다.

주택협동조합의 기본형(1): 임대형

임대형 주택협동조합은 주택을 공동으로 소유하고 임대하는 가장 기본적인 유형이다(그림2). 조합원은 임대보증금 명목으로 출자를 하고, 협동조합은 조성된 자본을 주택으로 전환(건설, 매입, 임차)한 후 조합원에게 임대료를 받고 임대한다. 임대보증금은 주택에서 퇴거할 때 협동조합에서 탈퇴하면서 그대로 돌려받을 수 있다. 임대보증금을 주택 건설비용의 상당부분을 충당할 수 있을 정도로 높여 임대료를 주택의 관리비 수준으로 낮추면 우리나라의 전세와 같아진다.

임대형 주택협동조합이 현재의 조합원만 대상으로 할 경우 사업이익(잉여)을 남길 이유가 없으나, 사업을 확장하기 위한 자본을 모으기 위해 임대료를 좀 더 받거나, 비조합원을 대상으로 임대사업을 할 경우 잉여가 발생할 수 있다.

임대형 주택협동조합은 조합원 자격을 유지하는 동안 주거안정성이 보장된다는 장점이 있으나, 주택가격의 상승으로 인한 시세차익을 얻을 수 없으므로 주택가격이 빠르게 상승하는 시장조건에서는 주택을 소유하는 것에 비해 매력적이지 않을 수 있다. 불과 몇 년 전만 하더라도 우리나라의 주택시장이 그러하였다. 이러한 단점을 보완하여 주택협동조합의 경쟁력을 높이기 위한 방안으로 고안된 것이 조합원에게 출자에 따른 주택지분³⁾을 인정하는 방식이다(그림3).

3) 협동조합의 지분이란 주식회사 등과 달리 의결권에 영향을 주지 않는, 협동조합에서 탈퇴하는 것을 조건으로 발생하는 재정적 권리이다. 이에 대한 근거가 기본법 26조 일반협동조합의 ‘지분환급청구권’, 89조 사회적협동조합의 ‘출자금환급청구권’ 등이다. 이때 지분이란 ‘조합원이 당해 협동조합의 재산에 대해서 가지는 몫을 표시하는 계산상의 경제적 가치’라고 정의할 수 있으며, 그 계산의 방법은 정관으로 정한다(기본법 26조①항). 지분의 계산방법은 일반적으로 개산식(균등식), 가산식(차등식)으로 구분한다(이학균, 2007).

[개산식]

-지분총량 = 출자1좌당 지분 × 납입출자좌수

-출자1좌당 지분 = 순재산/출자좌수

-순재산 = 자산총액 - 부채총액

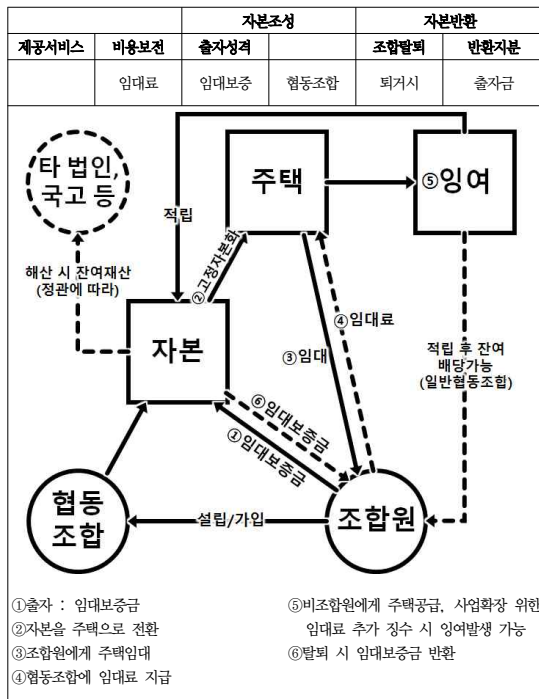
[가산식]

-납입출자금을 기준으로 계산하되, 회전출자금, 임의적립금 등 자원별로 계산하여 가산하는 방식



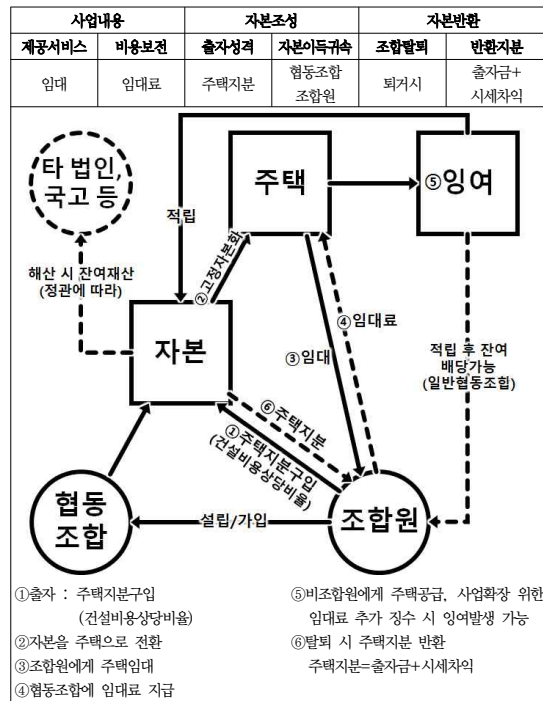
즉 주택협동조합의 주요 자산인 주택의 평가총액의 일부를 조합원의 출자금에 따라 탈퇴 시 돌려주겠다는 것이며, 산술적으로는 출자금에 시세차익의 일정량을 더하여 반환하는 것과 같다. 국외 사례를 보면 이러한 구조의 출자금은 앞서 살펴본 바와 같이 주택 건설비용의 상당부분을 충당하는 규모로 결정된다.

그림 2. 임대형 주택협동조합(기본형)



： 강세진·진남영·이상열(2014)

그림 3. 임대형 주택협동조합(지분형)



자료 : 강세진·진남영·이상열(2014)

주택협동조합의 기본형(2): 분양형

분양형 주택협동조합은 한마디로 주택을 공동으로 건설하여 나누어 갖는 방식이다(그림 4). 조합원은 청약금 명목으로 출자를 하고, 협동조합은 분양주택을 건설하여 조합원에게 분양대금을 받고 분양한다. 청약금(출자금)은 청산과정에서 분양받은 주택가치에 포함되므로 그대로 돌려받는 것과 같다.

분양형 주택협동조합의 경우에도 조합원만을 대상으로 주택을 공급하면 이익을 남길 이유가 없으나, 비조합원을 대상으로 분양을 할 경우 잉여가 발생할 수 있다. 이러한 구조는 우리나라의 도시 및 주거환경 정비법에 따른 조합방식의 정비사업, 주택법에 따른 주택조합사업 등과 유사하다.



분양형 주택협동조합이 신규조합원을 모집하면서 지속적으로 사업을 영위할 경우, 이를 위해 분양대금을 추가로 납입 받아 적립목적의 잉여를 남길 수도 있다.

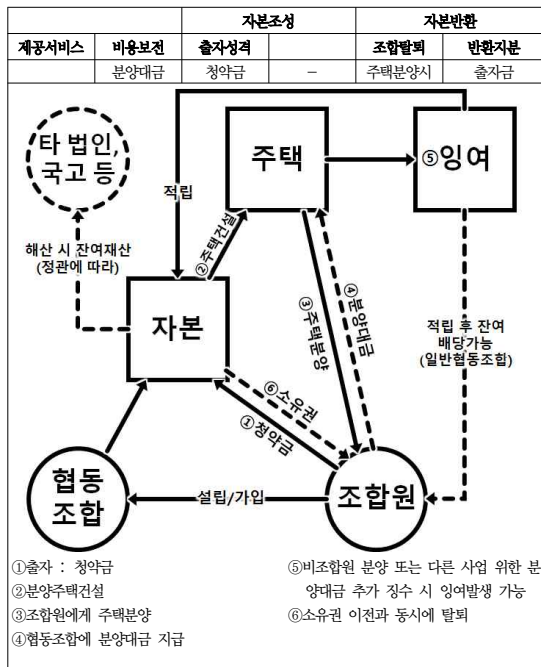
주택협동조합의 기본형(3): 관리형

관리형 주택협동조합은 공동으로 주택관리를 하는 방식이다(그림5). 쉽게 생각해서 조합원이 협동조합 형태의 관리사무소를 운영하는 것이라고 보면 된다. 따라서 거주하는 주택은 조합원 소유이거나 제3자(공공임대사업자 등)에게 임차한 것이 된다.

협동조합이 주택을 소유하거나 건설하는 것이 아니므로 조합원은 가입비 명목으로 비교적 가볍게 출자를 하고, 협동조합은 관리비를 받고 조합원이 거주하고 있는 주택을 관리한다. 따라서 사업확장이나 비조합원 주택을 관리하는 경우가 아니라면 사업이익을 남길 이유가 없다.

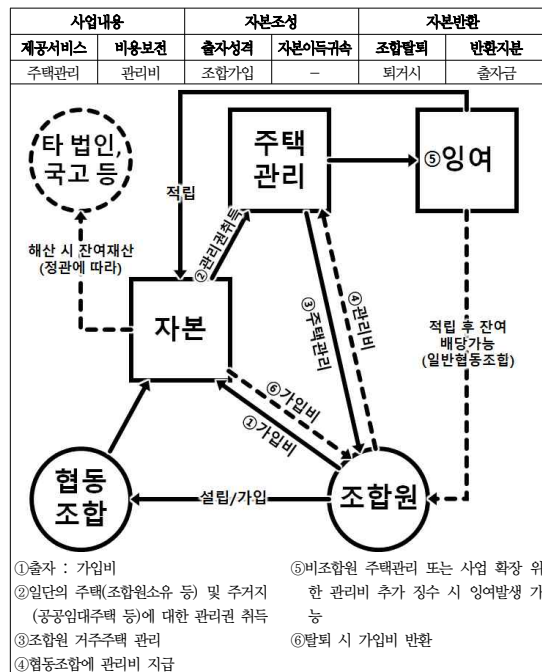
국외 사례를 살펴보면 분양형 주택협동조합이 분양을 완료한 후 관리형 주택협동조합으로 전환하여 존속하는 경우도 있다(Vilaverde and Mateus, 2013; Aksoy and Aydogus, 2013).

그림 4. 분양형 주택협동조합



자료 : 강세진, 진남영, 이상열(2014)

그림 5. 관리형 주택협동조합



자료 : 강세진, 진남영, 이상열(2014)



주택협동조합의 의의: 시민의 협동으로 주거문제 해결하기

앞서 살펴본 내용이 우리에게 주는 시사점은 다음과 같다. 첫째, 각국의 주택협동조합 사례를 종합해본 결과, 그 사업내용이나 운영형태가 일반적인 임대사업, 분양사업, 주택관리사업과 다를 바가 없다. 분양사업의 경우 주택재개발사업이나 지역주택조합사업으로 이미 많은 사례를 국내에서도 경험하였다고 볼 수 있으며, 임대사업의 경우 사업시행자가 협동조합이라는 것만 특별한 것일 뿐 현재 정부에서 부동산 대책으로 거론하고 있는 준공공임대 사업도 협동조합 형태로 충분히 시행가능하다고 판단된다. 따라서 주택점유에 대한 열린 사고와 정책적 배려만 더해진다면 충분히 활성화될 수 있다고 여겨진다.

둘째, 국외에서 가장 일반적인 형태인 임대형 주택협동조합은 우리에게 생소한 유형으로 여겨지지만 그 구조는 우리나라의 임대차와 크게 다르지 않으면, 가장 선호되는 임대유형인 전세의 형태로 운영하는 것도 가능하다. 또 다른 측면에서는 입주자(조합원)를 먼저 모으고 주택을 공급한다는 선분양의 구조도 지니고 있다. 따라서 소유와 임대로 이분되어 높은 매매가격(소유)과 전세대란(임대)이라는 심각한 문제를 안고 있는 우리나라의 주택시장에 새로운 대안이 될 가능성이 충분하다고 판단된다. 우리나라 주택사업을 크게 촉진한 선분양의 장점, 월세 부담 없는 전세의 장점, 조합원 자격을 유지하는 동안은 주거안정성이 보장되는 자가주택의 장점을 두루 지니고 있기 때문이다.

셋째, 민간임대시장에서는 집주인과 임차인의 수많은 1:1 임대차계약으로 구성되어 다양한 갈등이 야기되고, 그에 따라 전월세 상한제 등의 임대차보호를 도입하는 것이 결코 쉬운 일이 아니다. 이와 달리 임대형 주택협동조합은 협동조합 대 다수 조합원의 임대차계약이므로 해당 협동조합의 정관에 따라 손쉽게 임대차보호가 가능하다. 즉, 공공임대주택의 장점까지 지니고 있는 것이다. 따라서 택지제공 등 최소한의 공공지원을 바탕으로 임대형 사회적주택협동조합을 발전시킨다면 저소득계층의 주택문제와 임대주택건설과 관리에 소요되는 공공의 자원부족 문제를 동시에 해결할 수 있을 것으로 기대된다. 진정한 의미의 민자유치가 가능한 것이다.

넷째, 협동조합의 조합원은 적극적으로 협동조합의 사업에 동참하는 것이 요구된다. 따라서 관리형 주택협동조합은 노후주거지관리를 위한 좋은 대안이 될 수 있다. 관리형 주택협동조합이 주거지를 관리하게 된다는 것은 지역주민 스스로 주거지를 관리한다는 것을 의미하기 때문이다. 즉, 주택 노후화의 가장 큰 요인 중 하나인 임대된 주택들의 관리소홀 등이 관리형 주택협동조합을 통해서 해결될 수도 있다. 더 나아가 지자체, 지방공사 및 LH공사 등과 협력하여 전반적인 주거환경까지 관리할 수 있게 사업영역이 확장된다면 그 효과가 배가될 수 있을 것이다.



[참고문헌]

1. 강세진, 진남영, 이상열, 2014. “국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구,” 「국토계획」, 49(2). (2014년 4월 게재 예정)
2. 국토교통부, 2013. 「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」, 과천.
3. 국토교통부, 2014. 「2014년 국토교통부 핵심과제 실천계획」, 과천.
4. 기획재정부, 2013. 「협동조합 설립운영 안내서-아름다운 협동조합 만들기」, 서울.
5. 김화진, 2009. 기업지배구조와 기업금융, 서울: 박영사.
6. 이학균, 2007. 농협법해설, 서울: 경진문화사.
7. Aksoy, M. and Aydogus, S., 2012. “Housing Co-operatives in Turkey,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 76-79.
8. Eek, T. and Halvorsen, T., 2012. “Housing Co-operatives in Norway,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 51-53.
9. Farkas, T., 2012. “Housing Co-operatives in Hungary,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 36-38.
10. Gazzard, N., 2012. “Housing Co-operatives in Canada,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 15-17.
11. Jankowski, J., Jordeczka, T. and Piechowski, A., 2012. “Housing Co-operatives in Poland,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 58-61.
12. Khurana, M. L., 2012. “Housing Co-operatives in India,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 39-41.
13. Lago, A. and Matic, L., 2012. “Housing Co-operatives in Sweden,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 70-72.
14. Lieberknecht, C. and Schrader, K., 2012. “Housing Co-operatives in Germany,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 33-35.
15. Ludl, H. and Bauer, E., 2012. “Housing Co-operatives in Austria,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 9-11.
16. Lourier, V., 2012. “Housing Co-operatives in France,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 29-32.



17. Mesiry, M. E., 2012. "Housing Co-operatives in Egypt," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 22-25.
18. O' Keeffe, N. and Sellars, D., 2012. "Housing Co-operatives in Ireland," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 42-45.
19. Pasqualini, S., Perruzza, A. and Pilot, L., 2012. "Housing Co-operatives in Italy," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 46-50.
20. Remacle, D., 2012. "Housing Co-operatives in Belgium," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 12-14.
21. Rodgers, D., 2012. "Housing Co-operatives in the UK," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 80-84.
22. Sarnet, A., 2012. "Housing Co-operatives in Estonia," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 26-28.
23. Schwitter, S., 2012. "Housing Co-operatives in Switzerland," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 73-75.
24. Simal, T. R., 2012. "Housing Co-operatives in Spain," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 66-69.
25. Vanicek, V., Cechvala, D. and Hanak, M., 2012. "Housing Co-operatives in Czech Republic," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 18-21.
26. Vilaverde, G. and Mateus, A., 2012. "Housing Co-operatives in Portugal," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 62-65.
27. Wilcox, R. and the NAHC Publications Committee, 2012. "Housing Co-operatives in USA," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing: 85-90.



2014년 새사연 발간 보고서

2014년 5월 15일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
세계경제	1/15	지뢰밭 속 순항?	정태인
한국경제①	1/16	스스로 지뢰밭을 만들고 있는 박근혜 정부	정태인
한국경제②	1/17	747에서 474로 갈아탄 근해노믹스	여경훈
복지①	1/20	박근혜 정부식 보건의료, 민영화 폭탄	이은경
돌봄	1/21	진정한 ‘국가 책임 보육’ 이 되려면	최정은
주거	1/24	주택시장 죽이기에 골몰하는 정부, 어찌 하오리까	강세진
노동	1/28	사라진 공약, 반복되는 노동시장 문제들	김수현
복지②	1/29	노인, 대학생, 취약계층 복지 정책 실종	이은경
노동	4/14	청년일자리정책, 새 방향에 답 있다.	김수현 강세진 최정은
노동	4/17	청년들이 원하는 ‘좋은 일자리’ 는 무엇인가?	김수현 강세진 최정은
노동	4/21	서울 청년일자리정책 새 방향 제안	김수현 강세진 최정은
주거	5/12	노인복지의 주요 이슈, 주거	강세진
주거	5/15	국외주택협동조합의 운영형태	강세진