



민달팽이주택협동조합이 3년을 버티며 남긴 고민들 - 2017년 민달팽이주택협동조합 정기총회 후기



2017.04.12 | 황서연_새사연 정회원 | hopesfall666@gmail.com

민달팽이주택협동조합(이하 민콧)에 담겨 있는 수백 명의 애정과 자원은 변화를 기대하고 모인 것이라고 생각합니다. 이들은 당위적인 수준의 주장이 아니라 실제 사례로 대안을 만들어내고, 평범한 사람들 개개인이 참여하고 기여하며 함께 성장할 수 있는 모델을 기대했을 것입니다. 이들이 민콧에서 긍정적이 경험을 한다면 분명히 사회 다른 부분에 파급되는 부분도 있을 것입니다. 이 사람들을 생각한다면 결코 쉽게 움직이고 행동할 수 없습니다. 그렇기 때문에 민콧은 성공해야 하고 그럴 것으로 믿습니다.

새사연은 '현장보고서'라는 이름으로 인터뷰, 현장 답사 및 관찰 등의 이야기를 전하고자 합니다. 현실에서 연구 방향을 찾고 그 속에서 살아가는 사람들에게서 연구 목적을 찾아 구체적인 대안을 내놓는 것이 바로 새사연이 지향하는 연구이기 때문입니다. 본 글은 새사연 정회원 황서연님이 작성한 보고서입니다. 민달팽이주택협동조합의 이사로서 청년, 주택, 소비자협동조합으로 분류되는 일선 협동조합의 고민에 대해 다룹니다. - 편집자 주

* 이 글은 협동조합 내부에서 합의된 의견이 아닌, 글쓴이 개인의 의견임을 사전에 알려드립니다.

지난 2017년 3월 12일 일요일, 서울 마포구 모처에서 민달팽이주택협동조합(이하 민콧)의 정기총회가 있었습니다. 창립총회를 포함하면 이번이 네 번째 정기총회였는데 총회에 참여하면서 글쓴이는 민콧이 밟아온 지난 3년간의 과정과 앞으로의 계획에 대한 고민이 들었습니다. 개인적으로 민콧의 발기인이자 조합원으로서 한 때 사무국에서 근무했고, 이번에는 이사로 경영에 참여하게 되었기 때문입니다. 더불어 민콧은 구성원 다수가 청년으로 분류되는 청년협동조합이자, 주택(주거)협동조합, 소비자협동조합이라는 점에서 새로운 분야를 개척해 나가는 협동조합입니다. 그렇기 때문에 민콧의 고민거리는 각각의 분야에 유의미한 시사점을 줄 수 있다고 생각했고 이렇게 총회 후기를 남기게 되었습니다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



1. 간략한 민달팽이주택협동조합 소개

민콧은 집이 없는 청년 스스로를 민달팽이라고 빗대어 부르는 이들의 협동조합입니다. 정관은 다중이해관계자협동조합으로 되어있지만 실제 운영되는 방식은 소비자협동조합에 가깝습니다. 정관을 만들 때, 다중이해관계자협동조합과 소비자협동조합의 차이점을 분명히 이해하지 못해서 발생한 일로 추후 정관 개정 때 고려해야 할 사항입니다. 아무튼 요컨대 민콧은 민달팽이 청년들이 주택(임대서비스)을 공동구매하기 위한 소비자협동조합이라고 할 수 있습니다.

민콧은 서울시 비영리민간단체인 민달팽이유니온 회원들이 주축이 되어 지난 2014년 2월에 창립총회, 3월에 설립등기를 마친 올해 4년차 협동조합입니다. 업종은 부동산업·서비스업으로, 주요 사업은 크게 세 가지로 구분할 수 있습니다. 먼저 조합원의 출자금과 민간 차입금, 서울시 사회투자기금 등으로 빌린 주택을 조합원에게 세어하우스 형태로 공급하는 ‘달팽이집’이 있고, 다음으로 한국토지주택공사(이하 LH공사)가 소유한 공공임대주택(매입임대주택)을 위탁 관리하며 조합원에게 세어하우스로 공급하는 ‘LH달팽이집’이 있습니다. 마지막으로 청년주거와 관련된 다양한 용역사업이 있습니다. 2016년 12월을 기준으로 조합원은 200명이 넘었고, 출자금은 1억원에 육박합니다. 그 중 실제로 입주한 조합원은 달팽이집 50명, LH달팽이집 58명 총 108명이고, 누적 입주조합원은 131명입니다.

표1. 민달팽이주택협동조합 현황(2016.12)

법인명	민달팽이주택협동조합	유형	소비자(정관상 다중이해관계자)
설립	2014년 02월	업종	부동산업(전대업, 주택임대관리업), 서비스업
조합원	205명(108명 입주)	출자금	97,250,000원 (1,945구좌*5만원)

2. 2017년 정기총회 안건과 고민들

이번 정기총회의 안건으로 여느 협동조합과 비슷하게 전년도(‘16년) 활동보고와 결산안 승인, 올해(‘17년) 활동계획과 예산안 승인이 있었고, 임기가 만료된 임원의 선출이 있었습니다. 무엇보다 지난 3년간 민콧의 이사장으로서, 동시에 민달팽이유니온 대표(‘15.03까지), 서울시 청년명예부시장(‘16.10까지)이었던 권지웅 이사장이 퇴임하며 조합원들에게 인사하는 자리였습니다. 여기까지는 여느 협동조합과 크게 다른 점이 없다고 생각하기 때문에 다른 부분에 대해서 집중적으로 언급하고자 합니다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

사진1. 2017년 정기총회



© 민달팽이유니온, 민달팽이주택협동조합

1) 소비자협동조합으로서 조합원의 참여 체계 구조화

이번 총회가 지난 총회들과 두드러지게 달랐던 부분은 실제로 거주하고 있는 조합원들이 적극적으로 의견을 개진했다는 점입니다. 사실 지금까지 민콧은 조합원보다는 사무국에서 주도하여 운영하는 측면이 컸습니다. 불과 몇 해 전에 조합원이 100명을 넘긴 시점에도 입주 가능한 규모는 20여명에 불과했고, 나머지 조합원들은 입주를 기대하기보다 민콧의 실험을 지지하고 응원하는 차원에서 출자한 경우가 더 많았기 때문입니다. 따라서 총회에서도 조합원들이 조합운영과 관련된 의견을 내기보다는 결에서 따뜻한 메시지를 보내주는 경우가 대부분이었습니다. 물론 부동산업의 특성상 정보에 대한 비대칭성이 뚜렷하기 때문에 일반 조합원이 조합 운영에 참여하기 어려웠던 한계도 무시할 수 없을 것입니다.

그런데 이번 총회는 이전과 달랐습니다. 전체 조합원의 과반수가 실제로 거주하고 있는 조합원이었고, 그동안 사무국에서 헌신적으로 조합원들이 참여할 수 있는 공간을 넓힌 결과 조합원들은 조합운영에 대해 매우 구체적인 부분까지 의견을 개진했습니다. 예컨대 집집마다 운영되는 월간 반상회 현황에 대해 공유하며 교류를 활성화하자는 의견이 있었고, 공동체 규약 제정과 조합원 교육매뉴얼 작업에 조합원들의 참여가 있어야 한다는 의견도 있었습니다. 운영뿐만 아니라 사업구조에 관한 내용인 지역 청년공동체와 게스트하우스 협업에 관련된 의견도 있었습니다. 논의 과정을 지켜보면서 민콧이 점점 진정한 의미에서 소비자협동조합이 되어가고 있다는 생각이 들었습니다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



사실 글쓴이가 지금까지 경험했던 청년운동단체든 사회적경제공동체든 소수의 강력한 리더십이 각광받고, 세간의 이목을 집중시키는 경향이 있었다는 생각이 듭니다. 아마도 세상의 변화가능성이 쉽게 보이지 않는 상황에서 카리스마적 리더십이 많은 것을 바꿔준다는 상상이 매우 매력적이었을 것입니다. 하지만 그런 상상이 오히려 근본적인 변화를 방해하고 있었는지도 모르겠습니다. 진정한 의미의 변화는 삶의 토대가 변하는 과정에서 조금씩 이뤄진다고 생각하기 때문입니다. 민콧의 발전과정이 불과 3년밖에 진행되지 않아 더 많은 시간과 노력이 필요하겠지만, 이번 총회에서는 토대를 변화시키는 작업이 구체화되고 있다는 것을 확인할 수 있어 매우 기쁩니다.

하지만 동시에 걱정도 들었습니다. 조직이 성장해나가는 과정에서 조합원의 참여체계를 시스템으로 갖춰 놓지 않는다면 쉽게 동력을 잃을 수도 있겠다는 생각이 들었기 때문입니다. 실제로 '16년 2월에 발표된 2015년 협동조합 실태조사에 따르면 설문에 응답한 서울 협동조합 486곳 중 소비자협동조합은 불과 13곳(3.1%)에 불과합니다. 협동조합의 대다수는 사업자협동조합(82.5%)인데, 주로 자영업자의 공동구매 등의 이유로 설립된다고 추정할 수 있습니다. 그만큼 소비자들의 참여를 구조화하는 시도는 흔치 않고 쉽지 않은 작업임을 암시하고 있습니다. 대의원제도, 소위원회 등 구체적인 방안이 있겠지만 다양한 시행착오를 거쳐야 합니다.

표2. 협동조합 유형별 분류(2015년 기준)

구분 (N=2,257)	계	일반협동조합					사회적 협동조합	일반 협동조합 연합회	사회적 협동조합 연합회	
		소계	사업자	소비자	직원	다중이해 관계자				
전체	조합수(개)	2,257	2,078	1,610	55	99	314	165	13	1
	비중(%)	100	92.1 (100)	71.3 (77.5)	2.4 (2.6)	4.4 (4.8)	13.9 (15.1)	7.3	0.5	0.1
서울	조합수(개)	486	424	350	13	14	47	56	5	1
	비중(%)	100	87.2 (100)	82.5 (82.5)	2.7 (3.1)	2.9 (3.3)	9.7 (11.1)	11.5	1.0	0.2

출처 : 2016.2, 2015 협동조합 실태조사 결과(서울시), 서울특별시

2) 새로운 이해관계의 등장 : 기존 달팽이집과 LH달팽이집의 다른 이해관계

현재 사업방식과 관련된 문제도 있습니다. 바로 기존 달팽이집과 LH달팽이집의 조합원 이해관계가 다르다는 점입니다. 기존 달팽이집은 민콧 내부의 정관과 내규를 따르지만 LH달팽이집은 공공주택 업무처리지침(국토교통부 훈령)을 따릅니다. 그렇다면 LH달팽이집 조합원의 경우 민콧 조합원으로서 정체성을 갖기보다 공공임대주택 입주자로서 정체성이 더 강할 수

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



도 있습니다. 실제로 이번 총회에서 LH달팽이집에 거주하는 조합원은 기존 달팽이집과 다른 프로세스에 대해 설명을 요구하고 사무국에서 이에 대해 해설하는 시간을 갖기도 했습니다.

표3. 달팽이집(자체 모델)과 LH달팽이집(공공임대주택 활용 모델)의 비교

구분	달팽이집 (50명)	LH달팽이집 (58명)
건물확보	전세권(출자금, 차입금)	LH공사 소유 공공임대주택
운영방식	민쿱 재량	민쿱에 위임
가 격	시세 80% 이하	시세 50% 이하
입주자격	만 39세 이하 조합원(정관 및 내규)	행복주택 입주자격(사회초년생, 대학생)

* LH달팽이집은 공공주택 업무처리지침(국토교통부 훈령)에 따라 운영되고 있음

현재까지는 기존 달팽이집과 LH달팽이집, 두 곳에 입주한 조합원의 규모가 비슷하고 비입주 조합원의 대부분이 기존 달팽이집부터 함께 만들어진 이들로써 조합에 대한 이해도가 높기 때문에 큰 갈등이 생긴 적은 없습니다. 그러나 냉정하게 봤을 때 공공임대주택을 활용한 LH달팽이집이 확장속도가 더 빠를 수 있고, 이에 따라 LH달팽이집의 조합원 규모가 나머지 조합원 규모보다 더 커질 수 있습니다. 이 경우 조합원들 간에 이해관계 충돌은 물론이고 조합의 정체성에 대한 고민이 발생할 수 있습니다.

글쓴이 개인적으로 이에 대한 대처방안으로 사무국에서 달팽이집과 LH달팽이집을 별개의 서비스로 인식하고 접근해야 한다고 생각합니다. 구체적으로는 각각의 서비스를 개별 브랜드화하는 작업을 진행할 수 있을 것입니다. 청년 1인 가구가 갖고 있는 주거에 대한 불안을 해소하는 것을 민쿱 공통의 이해관계라고 할 때 달팽이집은 세입자로서 갖고 있는 지위에 대한 불안을 해소하는 데 특화된 서비스로, LH달팽이집은 가격에 대한 불안을 해소하는 데 특화된 서비스로 특화하는 것입니다. 이 작업을 통해 두 서비스를 같은 서비스로 인식하여 발생할 수 있는 갈등을 사전에 예방할 수 있을 것입니다.

또한 총회에서는 게스트하우스 운영과 2인 이상 가구에 대한 주거소요에 관련된 의견도 나왔습니다. 그러나 협동조합의 의사결정은 조합원들의 이해관계가 최대한 단일할 때 효율적이고 효과적으로 이뤄질 수 있기 때문에 청년 1인 가구 이외의 이해관계가 발생하는 것에 대해 매우 조심스럽게 접근해야한다고 생각합니다. 개인적으로 게스트하우스나 2인 이상 가구의 주거소요가 발생한다면 해당 이해관계를 갖고 있는 새로운 협동조합을 구성하는 것이 더 효과적이라고 봅니다. 이처럼 민쿱에서는 기존에 발생하지 않았던 조합원 이해관계의 충돌에 대해 어떻게 대처할지 고민이 필요한 시점이 되었습니다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



3) 사회적협동조합으로 전환 : 비영리 주거모델의 재정의

지금까지 민콧의 운영에 관련된 내용을 논의했다면 이번에는 민콧의 틀에 대해 논의해보고자 합니다. 우선 민콧의 미션은 “비영리 주거모델의 실험”이라고 간단하게 정의할 수 있습니다. 이로 인해 창립총회부터 정관에 배당을 금지하는 조항을 삽입하며 비영리를 지향하고 있음을 명확하게 했습니다. 사실 창립준비 때부터 사회적협동조합(이하 사협)을 염두에 두지 않은 것은 아니나, 실험이라는 차원에서 가볍게 움직여야한다는 생각과 무거운 행정적인 부담으로 인해 일반협동조합으로 만드는 대신 배당을 금지하는 중간지점을 선택했던 것입니다. 그러나 일반협동조합이 갖고 있는 틀과 조합의 운영방식(비영리)이 불일치함에 따른 부담은 지속되었습니다.

표4. (일반)협동조합과 사회적협동조합 비교

구분	(일반)협동조합	사회적협동조합
법인격	-영리법인	-비영리법인
설립	-시도지사 신고	-기획재정부 등 중앙행정기관
사업	-업종 및 분야 제한 없음 *단, 보험 및 금융업 제외	-공익사업 40% 이상 수행
경영공시	-조합원 200인 이상 or -자기자본 30억 원 이상	-의무사항
법정 적립금	-잉여금의 10/100 이상 *자기자본의 3배에 이를 때까지	-잉여금의 30/100 이상 *자기자본의 3배에 이를 때까지
배당	-배당 가능	-배당 금지
청산	-정관에 따라	-비영리법인, 국고 등 귀속
감독	-상법 등에서 준용	-필요시 업무상황, 장부, 서류 등 검사 -인가요건 위반 시 인가 취소
기타	-	-고유목적사업 법인세 면제 -지정기부금단체 지정

그래서 사무국은 이번 총회에서 향후 사협 전환을 본격적으로 검토하려고 한다는 점을 조합원들과 공유했습니다. 하지만 문제는 그렇게 단순해 보이지 않습니다. 일단 국토교통부에서 부동산업을 고유목적으로 하는 사협에 허가를 내려줄 지는 두 번째 문제라고 하더라도, 가장 중요한 문제로서 조합 안에서 ‘비영리 주거모델’이 무엇인가에 대한 합의를 먼저 이뤄야하기 때문입니다. 현재 조합원 A에게는 순이익을 배당하지 않는 것만으로도 비영리일 수 있고, 조

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

합원 B에게는 값이 저렴한 것 자체가 비영리일 수도 있습니다. 또한 조합원 C에게는 조합원들이 서로의 삶을 돌보는 정서적 안전망이 비영리의 핵심가치일 수도 있는 만큼 조합원들이 갖고 있는 ‘비영리 주거모델’의 상은 모두 다를 것입니다.

민콥은 사협 전환을 논의하는 과정에서 이처럼 다양하게 정의될 수 있는 ‘비영리 주거모델’에 대한 합의를 반드시 해야 합니다. 이 합의를 하지 않는다면 민콥의 조합원들은 향후 ‘비영리 주거모델’이라는 같은 용어를 사용하면서도 각자 다른 개념을 떠올리며 서로에게 유리한 부분만 강조하는 갈등을 보여줄 수도 있습니다. 갈등은 서로의 차이를 확인할 수 있는 기회이며 변화를 가져올 수 있는 동력이 될 수 있다는 점에서 무조건적으로 피해야하는 것은 아니지만, 협동조합을 비롯한 다양한 종류의 결사체에서는 동일한 개념의 사용이 전제되어야 생산적인 토론과 논의가 될 수 있다는 점을 기억해야 합니다.

‘비영리 주거모델’에 대한 합의와 사협으로 전환이 성공적으로 이뤄진다면 새롭게 얻을 수 있는 경제적 이득도 있습니다. 사협은 법적으로 배당이 금지되어 있지만, 고유목적사업 법인세 감면과 지정기부금단체 지정 혜택이 있고 각종 정부사업에 참여할 수 있는 기회가 있기 때문입니다. 민콥의 경우 애초에 정관으로 배당을 금지시켰기 때문에 오히려 제도적 혜택이 부각되어 보입니다. 이처럼 민콥에게 사협 전환은 비영리라는 운영방식과 틀을 일치시키는 작업이자, 사업적으로 진일보할 수 있는 기회로 보이지만 조합원들 사이에서 합의가 전제되어야 합니다.

3. 새로운 리더십을 준비하는 민달팽이주택협동조합

사진2. 2017년 정기총회 단체사진



© 민달팽이유니온, 민달팽이주택협동조합

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



민콤파 이번 총회에서 임소라 이사장을 비롯한 새로운 임원진을 선출하며 새로운 리더십을 준비해나가기 시작했습니다. 이와 동시에 불과 1달여 후에는 새로운 대통령이 선출될 것이고 현재 후보들의 공약을 봤을 때, 새로운 정부는 사회적경제 주체가 주거약자에게 공급하는 사회주택에 대한 지원을 대폭 늘릴 것으로 예상되는 상황입니다. 사회주택과 관련하여 참고할 수 있는 국내사례가 그다지 많지 않은 상황에서, 특히 청년 주거약자 당사자들이 중심이 된 소비자협동조합이라는 차원에서 민콤파 앞으로 더 큰 주목을 받을 것입니다. 즉, 민콤파 현재 대내·외적으로 새로운 리더십을 준비해야 하는 상황입니다.

헌신적인 사무국과 조합원들이 능동적으로 대처해나갈 것으로 믿고 있지만, 중요한 것은 열심히 하는 것은 기본이고 잘 하는 것이라고 생각합니다. 다시 말해 주택에 얽혀 있는 다양한 사회문제를 ‘비영리 주거모델’이라는 다른 방법으로도 접근할 수 있고, 양적으로든 질적으로든 얼마든지 성장할 수 있음을 민콤파가 대내·외적으로 증명해야 한다는 것입니다. 민콤파에 지나친 의미와 과제를 부여하고 있다고 지적할 수 있습니다. 하지만 민콤파에 담겨 있는 수 백 명의 애정과 자원은 이 변화를 기대하고 모인 것이라고 생각합니다.

이들은 당위적인 수준의 주장이 아니라 실제 사례로 대안을 만들어내고, 평범한 사람들 개개인이 참여하고 기여하며 함께 성장할 수 있는 모델을 기대했을 것입니다. 이들이 민콤파에서 긍정적이 경험을 한다면 분명히 사회 다른 부분에 파급되는 부분도 있을 것입니다. 이 사람들을 생각한다면 결코 쉽게 움직이고 행동할 수 없습니다. 그렇기 때문에 민콤파는 성공해야 하고 그럴 것으로 믿습니다. 🏠

2017년 새사연 발간 보고서

2017년 4월 12일 기준

분야	발간일	제목	작성자
경제	01/03	진짜' 경제민주화로 ⑤ 하청 중소기업, 글로벌 중견 대기업 될 수 없나?	정승일
노동	01/09	2017 전망보고서 (1) : 노동시장 불안정성의 심화	송민정
경제	01/12	일본은행이 선택한 화폐적 해법, 2017년을 희망의 해로 만들 수 있을까?	송중운
복지	01/16	2017 전망보고서 (2) : '불통'에 멈춰버린 사회, 안전망을 세워야 한다	최정은
국내외 정세	01/23	2017 전망보고서 (3) : 국내외 정세, 대전환을 탐색하는 2017	박세길
세계경제	02/03	2017 전망보고서 (4) : 2017년 세계경제, "공포의 해"가 될 것인가?	송중운
마을	02/06	2017 전망보고서 (5) : 다가오는 건거의 계절, 마을살이의 운명은?	강세진
부동산	02/10	2017 전망보고서 (6) : 장기불황 초입에 들어서는 주택시장	권순형
보건의료	02/13	2017 전망보고서 (7) : 한국 보건의료 체계의 개혁, 더 이상 미룰 수 없다	고병수
종합	02/22	2017 전망보고서 (8) : 2017년 7대 분야를 전망하다	새사연
부동산	03/08	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ①	권순형
부동산	03/10	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ②	권순형
부동산	03/16	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ③	권순형
부동산	03/23	기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ④	권순형
부동산	04/12	민달팽이주택협동조합이 3년을 버티며 남긴 고민들	황서연

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.